Weekly Report (Real Estate)

◆ **매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 축소**

매매가격 +0.29% 상승, 전세가격 +0.24% 상승

한국부동산원 2021년 1월 3주(1.18일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.25%→ +0.29%)

▶ **수도권(+0.26% → +0.31%) : 상승폭 확대**

- **서울**(+0.07%→+0.09%) **상승폭 확대 /** 공급대책 마련. 가계대출 관리 강화 등 시장 안정화 정책 지속, 정비사업 및 교통호재 있는 지역, 신축 및 역세권 위주로 상승
  - **강북14개구**(+0.08%) : 동대문구(0.15%, 전농,답십리 역세권 신축위주), 강북구(0.10%, 미아뉴타운 위주), 노원구(0.10%, 상계동 정비사업 진척 영향)
  - **강남11개구**(+0.10%) : 송파(0.18%, 잠실 재건축 기대감 있는 단지), 강동(0.11%, 암사,고덕 신축), 강남(0.11%, 압구정 재건축), 서초(0.10%, 반포 재건축 단지), 강서(0.08%, 마곡,방화동 위주), 양천(0.10%, 목동 재건축단지 및 신정동 저평가)
- **경기**(+0.36%→+0.42%) **상승폭 확대 /** 양주시(1.27%, GTX-C, 7호선 연장 등 교통 호재) 고양시(0.95%), 남양주(0.77%), 의왕시(0.97%), 용인 기흥구(0.63%)
- **인천**(+0.36%→+0.40%) **상승폭 확대 /** 연수(0.95%, 송도 대단지·선학 구축단지), 계양(0.36%, 방축·계산·용종), 서구(0.40%, 당하,검암동 중소형 위주)

▶ **지방(+0.25% → +0.26%) : 상승폭 확대 /** 5대광역시(0.33%), 8개도(0.20%) 울산(0.36%), 부산(0.38%), 세종(0.22%)

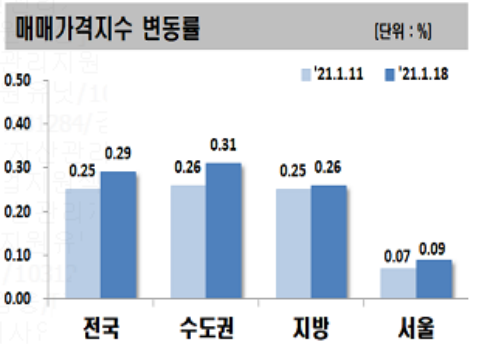
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.25%→ +0.24%)

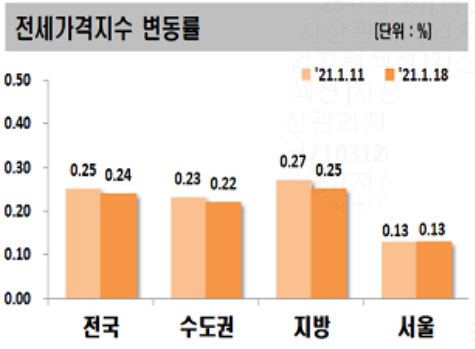
▶ **수도권(+0.23%→ +0.22%) : 상승폭 축소**

- 서울(0.13% 상승폭 유지), 인천(0.30%), 경기(0.25%)

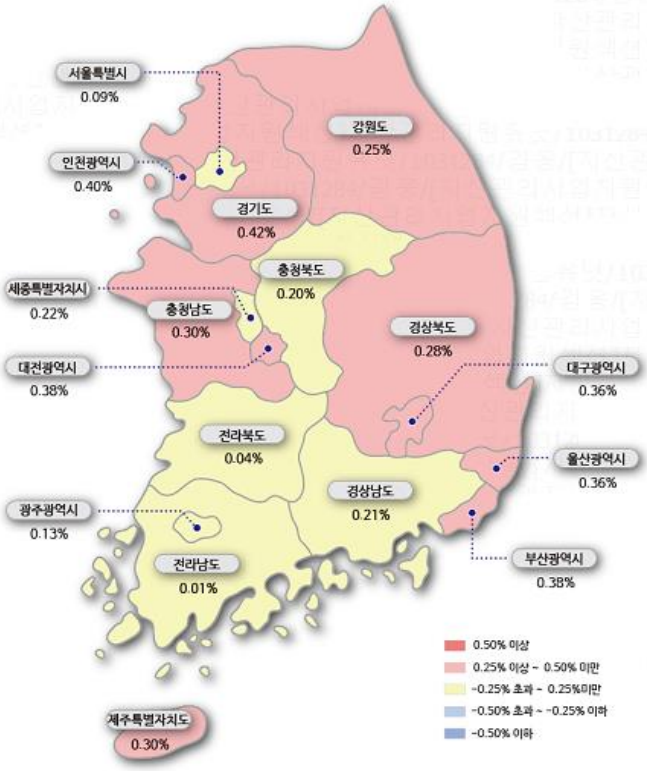
▶ **지방(+0.27%→ +0.25%) : 상승폭 축소**

- 5대광역시(0.31%), 8개도(0.17%), 대전(0.48%), 경북(0.23%), 세종(1.17)



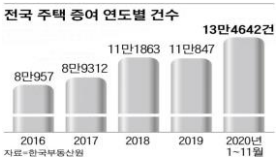


〈 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 〉



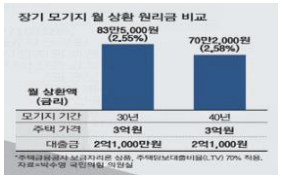
◆ 주간 주요 뉴스

■ **보유세·다주택 양도세 올리자 지난해 주택 증여 역대 최고** (01/20, 조선일보)
- 11월까지 전국 주택 증여 건수 13만4642건으로 최고치 기록
- 정부가 주택 보유세 및 다주택자 양도소득세를 함께 올린 여파
- 증여세율이 양도세율보다 낮아 전세 끼고 증여땐 절세 효과도
- 증여가 늘어나자 여당에서는 증여세를 높여야 한다는 여론



■ **집값 오르면 세입자도 이익 공유하는 주택 나온다는데…** (01/20, 뉴스1)
- 공공재개발 시범사업지 8곳에 '지분형 주택'과 '수익 공유형 전세주택' 도입예정
- 지분형 주택은 재개발 시 집주인(조합원)이 주택의 지분을 LH·서울도시주택공사(SH) 등 공공사업 시행자와 공유해 감경받는 제도
- 공공임대 임차인은 자신이 낸 전세 보증금의 일부를 재개발 단지의 임대리츠 주식으로 보유했다가 8년 뒤 보증금과 함께 처분해 그 수익까지 돌려받는 방식

■ **40년 초장기 주택대출 나온다…금융위, 하반기 시범도입** (01/19, 매일경제)
- 청년, 신혼부부, 생애최초구입자 대상으로 시범 도입 예정
- 기간 늘어나면 금리는 상승하지만 매달 부담하는 원리금 감소
- 매달 원리금 부담 줄어들고 전체 대출한도 늘어나는 효과
- 부동산시장 상황 등을 감안해 시행기관 및 대상 확대 계획



■ **공공재개발 후보지 8곳, 토지거래허가구역 신규 지정** (01/21, 아주경제)
- 공공재개발 후보지 8곳 12만9979㎡ '토지거래허가구역'으로 1년간 지정
- 주거지역 18㎡, 상업지역 20㎡ 초과 분에 대한 거래시 시,군,구청장의 허가 필요
- 특히 주거용 토지는 2년간 실거주용으로만 이용, 2년간 매매나 임대 금지

■ **신용대출 막아봤자..2030 부동산 '영끌'은 사상 최대** (01/20, 파이낸셜뉴스)

■ **서울 아파트 패닉바잉 12월 절정…'상투 잡았나' 우려도** (01/19, 뉴스1)

■ **세입자 10명 중 7명 이상 '재계약 성공'… 신규계약과 5억원 차이 나** (01/19, 머니S)

◆ 위클리 이슈

: 대통령 신년회견에 담긴 부동산 정책방향..

문재인 대통령은 지난 18일 신년 기자회견에서 "부동산 투기를 차단하면 충분한 공급이 될 것이라고 판단했으나, 부동산 안정화에는 성공하지 못했다"며 "정부는 투기를 억제하는 기조를 유지하면서 부동산 공급을 위한 **특단의 대책**을 마련하겠다"고 말했다.

최근 공급확대를 강조하는 상황에서 이 특단의 대책에 대한 이목이 집중되고 있는데 그 힌트가 되는 변창흠 신임 국토부장관의 부동산정책은 다음과 같다.

- **역세권 고밀도 개발**
  - 일반주거지역에서도 역세권 복합용도개발 목적의 지구단위계획 지정시 용적률 최대 700% 허용
  - 일조권을 위한 높이제한 2배까지 완화
  - 용적률 완화에 따른 가치 상승분 중 일정 비율을 공공임대주택으로 기부채납
- **공공재개발사업**
  - LH,SH 등의 공공시행자가 장기 정체된 재개발사업에 참여해 도심내 주택공급을 촉진하는 사업
  - 도시규제 완화, 분양가상한제 적용 제외, 사업비 융자, 인허가 절차 간소화 등 인센티브 제공
  - 현재 후보지 8곳 선정되어 토지거래허가구역 지정
- **토지임대부 / 지분정립형 아파트 공급**
  - 토지임대부는 소유권을 토지는 정부가, 건물(아파트)은 개인이 소유하는 개념
  - 지분정립형은 입주시 집값의 20~25%를 지불하고 나머지는 20~30년동안 추가 확보하는 개념
  - 3기 신도시에 토지임대부 및 환매조건부 주택을 도입할 예정

이번 신년 기자회견에서 부동산시장 안정화에 대한 의지를 밝힌 부분에 대한 시장 반응은 엇갈리고 있다. 고밀도 개발로 주택공급이 늘어나는 긍정적인 효과에 대한 기대감과 지난 24번의 부동산정책 결과치에 대한 걱정어린 시각이 공존하고 있는 것이다.

새해가 시작되어서인지, 신임 국토부장관이 취임해서인지, 특단의대책에 대한 기대감인지, 모르겠으나… 이번에는 정부의 정책에 기대를 걸어본다.

* 위클리 이슈는 작성자 개인의 사견이며, 회사의 의견과 다를 수 있습니다.