

## ◆ 매매가격 상승폭 유지, 전세가격 상승폭 유지

매매가격 +0.23% 상승, 전세가격 +0.13% 상승

한국부동산원 2021년 5월 1주(5.3일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 유지 (+0.23% → +0.23%)

### ▶ 수도권(+0.26% → +0.27%) : 상승폭 확대

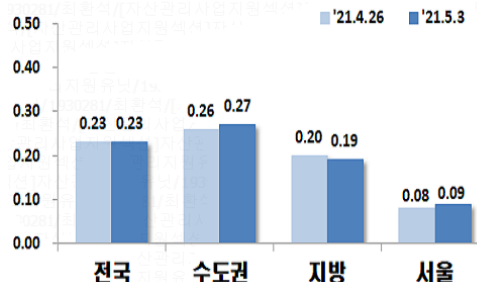
- 서울(+0.08% → +0.09%) 상승폭 확대 / 수급상황은 대체적으로 안정세(3기신도시 사전청약일정 확정, 주택공급방안 지속, 세부담 강화 등) 속에서 규제완화 기대감 있는 지역.재건축단지 및 저평가 중대형 위주 상승
    - **강북14개구**(+0.08%) : 노원(0.21%, 상계·월계 구축 중저가단지), 마포(0.10%, 공덕·상암·신수), 도봉(0.06%, 도봉·창동 역세권)
    - **강남11개구**(+0.10%) : 서초(0.15%, 반포 구축), 송파(0.15%, 문정·방이 중대형), 강남(0.14%, 압구정·개포 재건축), 영등포(0.15%, 여의도 구축), 양천(0.12%, 목동)
  - **경기**(+0.31% → +0.30%) **상승폭 축소** / 군포(0.57%, 리모델링추진단지 및 당정·당동), 평택(0.47%), 동두천(0.40%), 광주(0.30%), 안성(0.20%, 공도읍 중저가단지)
  - **인천**(+0.51% → +0.55%) **상승폭 확대** / 연수(0.82%, 옥련·연수·동춘 교통호재), 서구(0.60%, 불로·신현·가정 교통호재), 미추홀(0.57%, 관교·주안), 계양(0.49%, 작전동)
- ▶ **지방(+0.20% → +0.19%) : 상승폭 축소** / 5대광역시(0.23%), 8개도(0.16%)  
대전(0.34%), 대구(0.26%), 세종(0.05%)

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 유지(+0.13% → +0.13%)

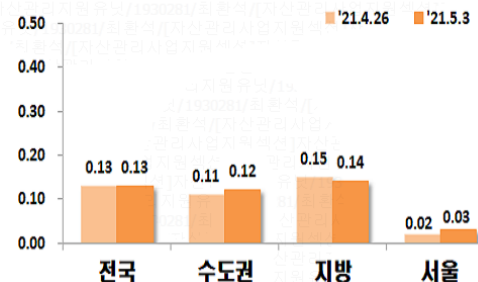
### ▶ 수도권(+0.11% → +0.12%) : 상승폭 확대

- 서울(0.02% → 0.03%), 경기(0.12% → 0.11%), 인천(0.33% → 0.40%)
- ▶ **지방(+0.15% → +0.14%) : 상승폭 축소**
  - 5대광역시(0.17%), 8개도(0.12%), 대전(0.23%), 대구(0.22%), 세종(-0.03%)

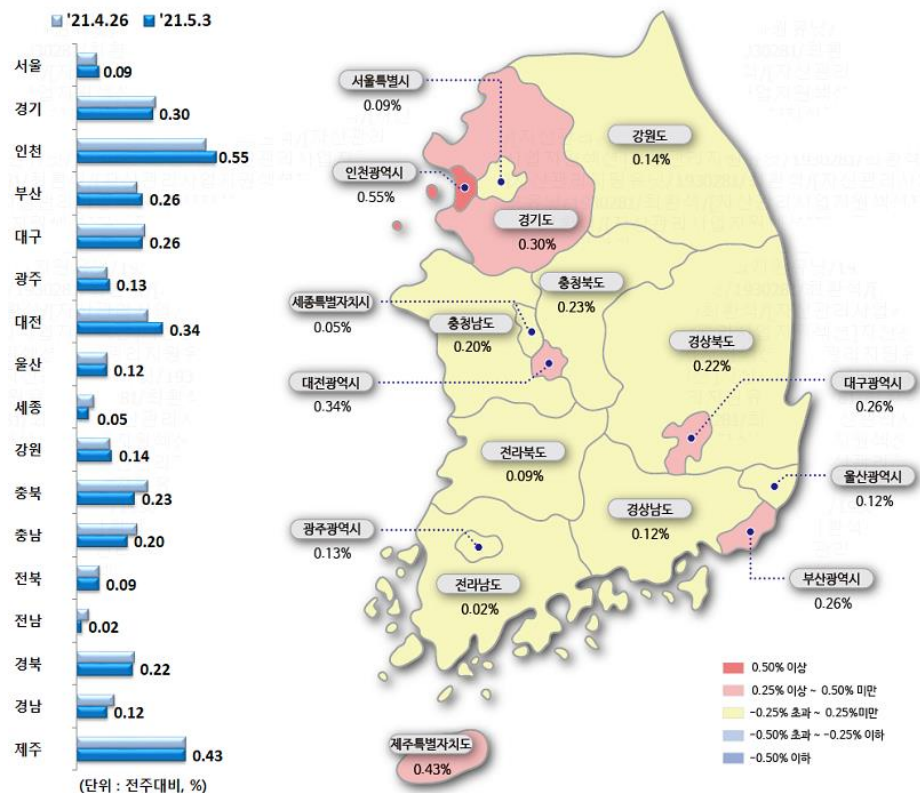
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



## ◆ 주간 주요 뉴스

### ■ 급등 피로감... 서울 아파트 '3월 거래량' 10개월來 최저 (04/30, 헤럴드경제)

- 3월 매매 3,719건... 감소세 지속, 지난해 6월 비해 1/4 수준
- 2.4대책 공급량 기대 매수 감소, 오시장 당선 뒤 매수심리 회복
- 3월 노원구 335건으로 자치구 중 가장 많은 거래량 보여
- 강남구(199건), 서초구(211건), 강동구(203건), 구로구(262건)



### ■ 대법 '매매거래 땅 속 쓰레기 처리비용, 매도인이 부담해야'

(4/30, 한국경제)

- 2012년 한국자산관리공사로부터 매입한 토지에서 건축 위해 굴착공사 중 건축폐기물 발견되어 국가를 상대로 낸 손해배상 제기
- 소유자(매수자에게 수증) 폐기물 존재를 알지 못한 과실이 있다고 보기 어려워

### ■ 대출규제 강화·집값 우상향... 내 집 마련 더 멀어져 (05/03, 국민일보)

- 정부 DSR 강화안, 7월부터 시행 예정... 소득 낮을수록 대출 금액도 적어
- 기존 투기·투기과열지역의 9억원 초과 주택 구입시에 적용하던 규제 → 모든 규제지역 6억원 초과 주택으로 확대, 일반적으로 소득 낮을수록 대출가능 금액 적어지는 구조
- 속속 1억원 이하 차주의 신용대출한도 줄어든 것으로 예상

### ■ 신속과 신중 사이... 공급 속도전·가격 안정 '두 토끼 몰이' 행보 (05/04, 헤럴드경제)

- '스피드 주택 공급' 공약 민심 얻었지만, 들쭉이는 집값에 취임 첫날부터 신중론
- 재건축단지 토지거래허가구역 지정, 공급 위한 사전조치라며 속도에 힘 실어
- 전문가들 대체로 긍정적 평가 분위기 속, "재건축 추진원칙 정립 늦어진다" 지적도



### ■ 공인중개사보다 많은 보조원 채용 못한다 (05/03, 헤럴드경제)

### ■ 서울 빌라 거래량, 4개월 연속 아파트 추월 (05/04, 한국경제TV)

### ■ 법무부 "코로나 폐업 상가 세입자에 '계약 해지권' 검토" (05/04, 연합뉴스)

## ◆ 위클리 이슈

### ■ 7월부터 모든 차주 DSR 적용으로 대출한도 줄인다.

주요 재건축 단지를 중심으로 서울 아파트 가격이 4주 연속 꾸준히 상승세가 커지고 있는 가운데 4월 29일 발표한 가계부채 관리방안의 적용 여부로 시장이 혼란스럽다.

#### 가계부채 관리방안 어떤 내용이 담겼나?

이번 정책의 가장 핵심적인 내용은 "모든 차주"에게 DSR규제를 적용하는 것을 목표로 하고 있다. 이는 '23년 7월까지 단계적으로 시행예정'으로 1단계 시행예정인 '21년 7월까지 가계대출의 혼선이 가중될 것으로 예상된다.

< 차주단위 DSR 단계적 확대도입 계획 >

현행	1단계('21.7월)	2단계('22.7월)	3단계('23.7월)
주담대 투기·과열지구 9억원 초과 주택	① 전 규제지역 6억원 초과 주택	총 대출액 2억원 초과	총 대출액* 1억원 초과
신용대출 연소득 8천초과 & 1억원 초과	② 1억원 초과	(③/② 유지)	(③/② 폐지)

1단계 시행되는 오는 7월부터는 모든 규제지역에서 6억원을 초과하는 주택담보 대출과 1억원 초과하는 신용대출이 적용대상이 된다.

이외에도 '21년 5월 17일부터는 그동안 규제가 느슨했던 토지·오피스텔·상가 등 비주택에 대한 대출 또한 LTV 한도를 모든 금융권에 일괄 도입된다. 적용한도는 최대 LTV 70%로 제한될 것으로 예상되며, 토지거래허가구역의 경우에는 LTV 40%가 적용될 예정이다. 상업용의 경우 토지거래허가구역 외 지역의 실효현상이 나타날 여지도 있어 보인다.

소득에 따른 대출 한도

규제지역	조정대상지역	투기지역	투기과열지구
연소득	6억원(집값)	9억원	6억원
	9억원	6억원	9억원
7000만원	주담대 3억원 + 신용 8500만원	주담대 4.5억원 + 신용 4000만원	주담대 2.4억원 + 신용 1억원
6000만원	주담대 3억원 + 신용 6000만원	주담대 2.4억원 + 신용 1600만원	주담대 2.4억원 + 신용 7900만원
5000만원	주담대 3억원 + 신용 3600만원	주담대 4.2억원 + 신용 0	주담대 2.4억원 + 신용 5400만원
4000만원	주담대 3억원 + 신용 1100만원	주담대 3.4억원 + 신용 0	주담대 2.4억원 + 신용 2900만원
3000만원	주담대 2.55억원 + 신용 0	주담대 2.55억원 + 신용 0	주담대 2.4억원 + 신용 400만원
			주담대 3.6억원 + 신용 6900만원
			주담대 3.6억원 + 신용 4300만원
			주담대 3.6억원 + 신용 1800만원
			주담대 3.4억원 + 신용 0원
			주담대 2.55억원 + 신용 0원

(주담대는 금리 2.5%, 만기 30년, 신용대출은 금리 3%, 만기 1년, 각 월리본환상형)

DSR(총부채원리금상환비율)의 적용은 가계부채의 건전성을 위해 꾸준히 추진되었던 정책이다. 다만, 이는 소득을 기준으로 대출의 한도를 제한함에 따라 소득이 낮은 경우 기존 LTV 40%보다 대출한도가 줄어든 가능성이 크다. ✎

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