

◆ 매매가격 상승폭 유지, 전세가격 상승폭 유지

매매가격 +0.23% 상승, 전세가격 +0.14% 상승

한국부동산원 2021년 5월 4주(5.24일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

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

▶ 수도권(+0.27% → +0.26%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.10% → +0.10%) 상승폭 유지 / 강남권은 재건축 위주로, 강북권은 개발호재 있는 노원·도봉구 위주로 오르며 전주 상승폭 유지
- 강북14개구(+0.09%) : 노원(0.21%, 중저가 수요), 도봉(0.13%, 창동 역세권), 성북(0.07%, 길음·돈암·종암동 주요 단지 위주)
- 강남11개구(+0.10%) : 서초(0.18%, 반포·서초), 송파(0.16%, 가락, 문정 위주) 강남(0.13%, 도곡, 개포동 중대형 위주), 영등포(0.09%, 신길·문래, 여의도 재건축 위주) 양천(0.10%, 목동 신시가지 인근/저평가 단지)
- 경기(+0.32% → +0.32%) 상승폭 유지 / 시흥(0.81%, 장현, 목감지구 위주), 오산(0.48%), 의왕(0.66%, 삼동, 오전), 군포(0.51%, 금정, 산본), 평택(0.62%, 안중, 포승, 청북읍 위주)
- 인천(+0.47% → +0.43%) 상승폭 축소 / 부평(0.53%, 부평·삼산), 미추홀(0.44%, 관교·도화), 연수(0.41%, 교통 및 학군 등이 양호한 연수·옥련동 위주)

▶ 지방(+0.20% → +0.19%) : 상승폭 축소 / 5대광역시(0.22%), 8개도(0.17%)

세종(0.05%, 높은 매물가격, 보유세 부담), 부산(0.32%), 대전(0.26%),

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 유지(+0.14% → +0.14%)

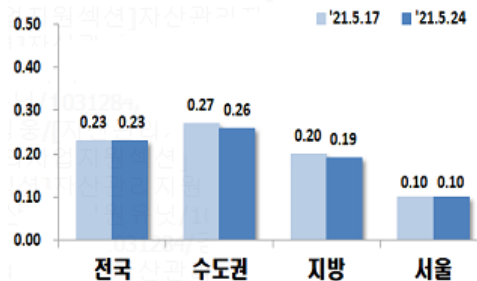
▶ 수도권(+0.12% → +0.13%) : 상승폭 유지

- 서울(0.03% → 0.03%), 경기(0.12% → 0.14%), 인천(0.33% → 0.27%)

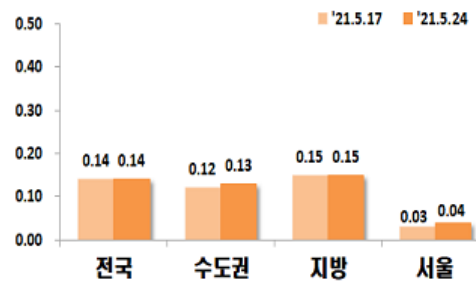
▶ 지방(+0.14% → +0.15%) : 상승폭 확대

- 5대광역시(0.19%), 8개도(0.13%), 세종(-0.14%)

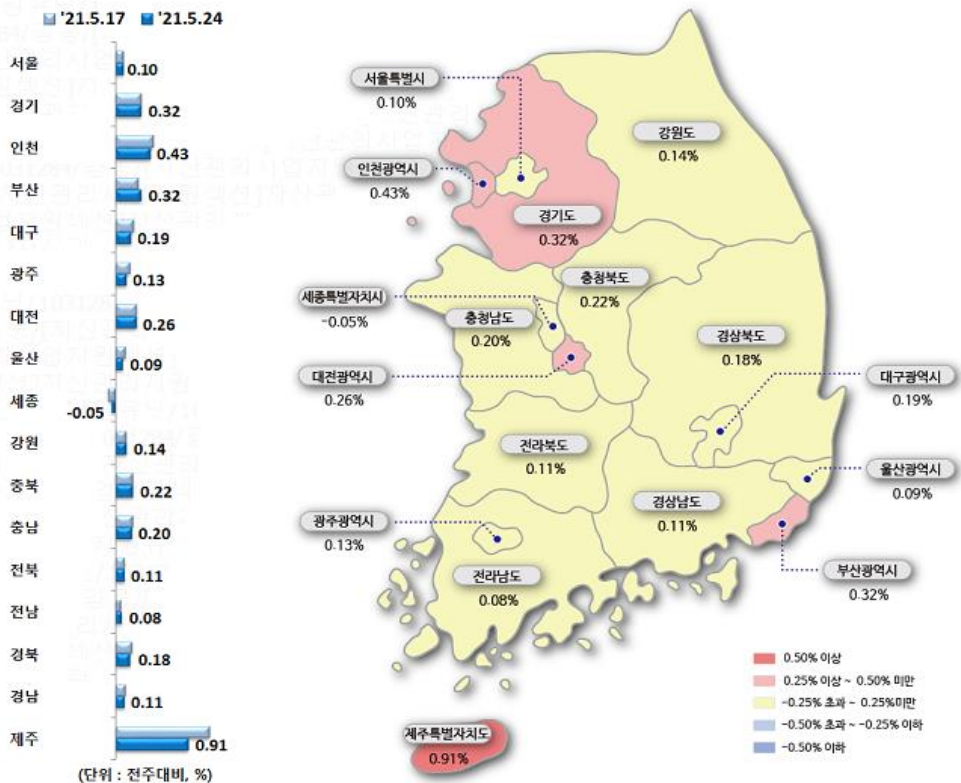
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 종부세·양도세, 1주일 뒤 '운명의 날'...국회 논의가 변수 (5/26, 뉴시스)

- 내달 1일 다주택 종부세율 0.6~2.8%p 상승, 1주택자도 최대 0.3%p까지 올라 부담 증가
- '다주택자·단기 보유자' 양도세 전반도 늘어
- 여당 부동산특위, 종부·양도세 완화 만지작
- 과세 기준 9→12억 완화, 과세 이연 등 거론

주택 종부세·양도세 개정

종합부동산세	일반		3주택 이상 및 조정지역 2주택	
	개정전	개정	개정전	개정
과세표준				
3억 이하	0.5%	0.6%	0.6%	1.2%
3~6억	0.7%	0.8%	0.9%	1.6%
6~12억	1.0%	1.2%	1.3%	2.2%
12~50억	1.4%	1.6%	1.8%	3.6%
50~94억	2.0%	2.2%	2.5%	5.0%
94억 초과	2.7%	3.0%	3.2%	6.0%

다주택자 양도소득세

구분	조정대상지역 내	
	개정전	개정후
2주택자	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%
3주택자 이상	기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%

2년 미만 보유한 주택 양도세

보유 기간	개정전		개정후	
	1년미만	40%	70%	50%
2년미만	기본세율	60%	40%	50%
2년이상	기본세율	기본세율	기본세율	60%

자료: 기획재정부

■ 무순위 '줍줍' 청약, 무주택자만 신청 가능 (5/27, 한국경제)

- 28일부터 아파트 분양 취소 등 무순위 청약 해당 지역 무주택자에게 우선 배정
- 28일 입주자모집 승인신청 단지부터 시행
- 규제지역내 공급되는 무순위 물량도 일반 청약과 동일한 해당점 제한 규제 적용. (투기과열지구 10년, 조정대상지역 7년)

■ 분양가 9억 이하 서울 아파트 82.6%... 4년 만에 최고 (05/27, 동아일보)

- 올해 서울 아파트 분양된 1258채 중 분양가격 9억 이하인 물량은 1039채 (82.6%)
- 아파트 분양가격과 매매가격의 격차 확대로 청약 열기는 당분간 지속될 예정

■ 광화문~승례문~용산~한강... '서울판 상젤리제' 만든다 (05/25, 매일경제)

- 광화문~용산~한강 잇는 가로 7km 구간을 '국가상징거리'로 조성 예고.
- 주위 용산정비청 용지나 서울역 서부역세권 개발 계획 등과 연계할 방침.
- 다음달 기본계획 수립 후 연계 사업일정과 맞물려 조성할 계획.

■ 무주택자 부동산 LTV 최대 60% 허용 '유력' (05/25, 뉴스1)

■ 주택거래 줄자 인구이동 4개월째 '뚝'...4년 만에 최대 감소 (05/26, 뉴시스)

■ 김태희·하정우·소유 등 연예인들 잇따라 보유건물 처분 (05/26, 매경이코노미)

◆ 위클리 이슈

■ 서울시의 6대 규제 완화 방안 발표, 구체적 내용은?

지난 26일 서울시는 '재개발 활성화 6대 규제 완화 방안'을 발표 했다.

2025년까지 24만호 주택공급 목표를 달성하기 위해 재개발 활성화를 본격적으로 추진 하려는 것이 핵심 내용이다.

서울시의 재개발 활성화 세부 방안은

▲ 주거정비지수제 폐지

- 재개발구역 지정 : [기존] 법적요건 충족+주거정비지수제 -> [향후] 법적요건 충족

▲ '공공기획' 전면 도입을 통한 정비구역 지정기간 단축(5년→2년)

- 공공기획(사전타당성 조사~정비계획 수립) 단축

▲ 주민동의율 민주적 절차 강화와 확인 단계 간소화

▲ 재개발해제구역 중 노후지역 신규구역 지정

- 주거환경 개선이 필요한 지역은 주민 합의로 지정

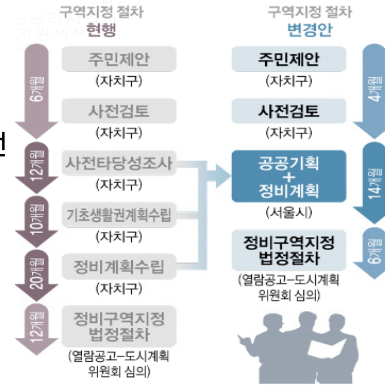
▲ '2중 7층 일반주거지역' 규제 완화 통한 사업성 개선

- 재개발시 2중일반주거지역 7층 이하 제한 완화

▲ 매년 '재개발구역 지정 공모' 통한 구역 발굴

- 매년 지정 공모 후 25개 이상 구역 발굴 계획

2. '공공기획' 도입 지정기간 단축(5년→2년)



이번 발표에서 오세훈 시장은 “주택가격 급등의 핵심

원인은 수요에 비해 턱없이 부족한 주택공급”이라며

“재개발 규제 완화를 시작으로 2025년까지 24만 가구 주택공급을 본격화하겠다”고 밝혀 향후 적극적인 공급 정책을 추진할 것을 공식화 하였다.

재개발 활성화로 주택 공급이 증가하면 주택 가격 안정에 기여할 것으로 예상되나

대상 지역의 기대감이 선 반영됨에 따라 투기 수요 유입이 우려되는 만큼 후보지 선정 전,후의 촘촘한 규제 대책이 검토되어야 하겠다. *

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