

## ◆ 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소

매매가격 +0.24% 상승, 전세가격 +0.16% 상승

한국부동산원 2021년 7월 2주(7.12일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.26% → +0.24%)

▶ 수도권(+0.35% → +0.32%) : 상승폭 축소

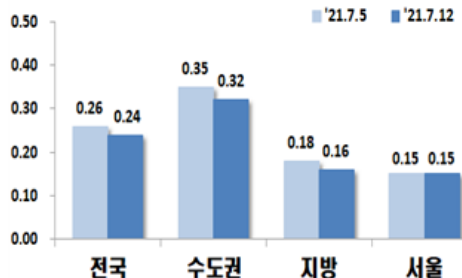
- 서울(+0.15% → +0.15%) 상승폭 유지 / 금리인상 우려 및 코로나 변이확산 등으로 대체로 관망세 보이며, 재건축이나 개발호재 등으로 기대감 있는 지역 위주로 상승
- 강북14개구(+0.16%) : 노원(0.27%, 상계·중계 역세권 및 재건축 기대감 있는 단지), 도봉(0.18%, 창동 역세권과 주변단지 위주), 은평(0.15%, 녹번, 응암 신축 위주)
- 강남11개구(+0.15%) : 송파(0.16%, 잠실, 문정동 위주), 서초(0.19%, 잠원, 서초동), 강남(0.16%, 도곡대치 중대형 및 재건축), 강동(0.16%, 천호·암사), 관악(0.15%, 신림동 등 저평가 인식 지역 위주), 금천(0.18%, 가산, 독산동 중저가 위주)
- 경기(+0.43% → +0.40%) 상승폭 축소 / 안양 동안(0.86%, 비산, 관양 역세권), 군포(0.70%), 안성(0.85%, 저가 단지 위주), 평택(0.67%, 안중, 포승읍 중저가 구축 위주)
- 인천(+0.46% → +0.44%) 상승폭 축소 / 계양(0.45%, 효성, 작전), 연수(0.53%, 청학, 연수 동춘동 위주), 남동(0.48%, 구월, 만수동 중저가 구축 위주), 부평(0.45%, 청천, 산곡)
- ▶ 지방(+0.18% → +0.16%) : 상승폭 축소 / 5대광역시(0.17%), 8개도(0.16%)  
부산(0.21%), 울산(0.22%), 세종(-0.12%), 행복도시 매물 누적 영향으로 하락 전환

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.19% → +0.16%)

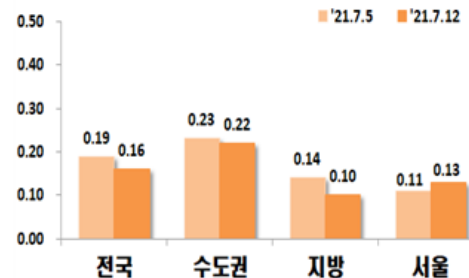
▶ 수도권(+0.23% → +0.22%) : 상승폭 축소

- 서울(0.11% → 0.13%), 경기(0.26% → 0.24%), 인천(0.41% → 0.34%)
- ▶ 지방(+0.14% → +0.10%) : 상승폭 축소
- 5대광역시(0.11%), 8개도(0.11%), 울산(0.19%), 대전(0.18%), 세종(-0.03%)

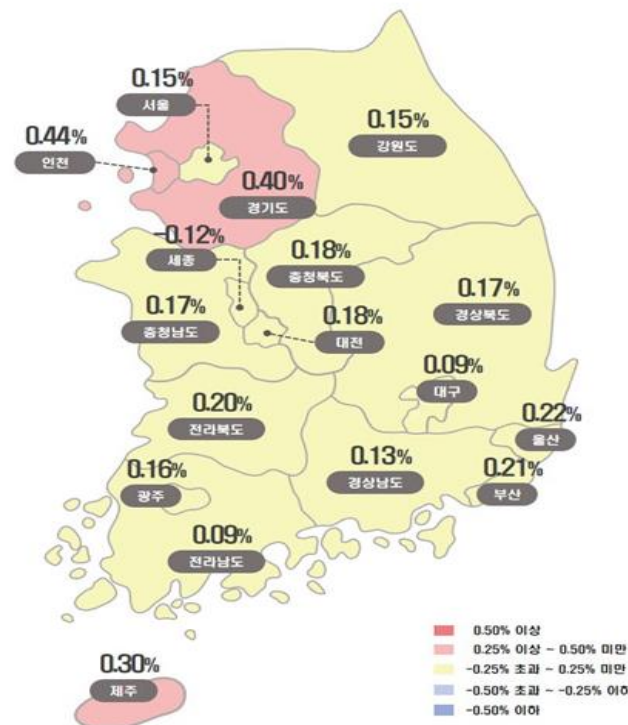
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



## ◆ 주간 주요 뉴스

### ■ 수도권 공공주택 첫 사전청약... 거주지 인근 노려라

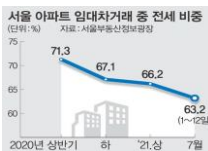
(7/12, 동아일보)

- 인천 계양-남양주 진접-성남 북정-의왕 청계-위례 등 5곳 4333가구 1차 사전 청약 16일부터 시작
- 공급 물량 중 1945채 신혼희망타운. 나머지는 공공분양
- 전체 물량 50% '해당 지역 의무 거주기간' 채운 거주자 우선 공급, 거주지와 가까운 지역에 청약을 우선 고려



### ■ 월세 선호로 전세비중 63%로 독...“세 살기 두렵다” (7/12, 문화일보)

- 서울 아파트 임대차 거래 중 전세 비중 60%대 초반으로 하락
- 2020년 상반기 전세 비중(71.3%) 대비 8.1% 하락
- 임대차 3법에 따른 전세 매물 감소, 보유세부담 임차인 전가 등 원인
- 하반기 입주물량 작년의 절반 수준으로 전세의 월세화 가속화 예상



### ■ “나 지금 떨고있니”...직방 중개업 진출에 골목 부동산은 ‘초긴장’ (7.14, 헤럴드경제)

- 오피스텔·빌라 등의 전월세 임차 중개에서 아파트나 주택 매매 중개까지 확대 예정
- 공인중개사 자격증 있으면 직방과 파트너십 체결 후 중개 가능, 수수료 배분비율 5:5
- 한국공인중개사협회 ‘골목상권 침탈’로 규정하고 철회 촉구중으로 갈등 예고

### ■ 등록임대사업자가 보증금반환보증 미가입시 과태료 최대 3천만원 (7/14, 연합뉴스)

- 국회, 국토교통부에 따르면 ‘민간임대주택에 관한 특별법’ 개정안 국회 상임위 통과
- 법안에 여야간 이견 크지 않아 법제사법위원회와 본회의를 무난히 통과할 것으로 예상

### ■ 활발해진 가로주택정비사업... 대형건설사도 ‘눈독’ (7/12, 조선비즈)

### ■ 재산세 고지서 보고 화들짝... “4년전의 2.6배” (7/15, 조선일보)

### ■ "집값 오를 것" 3개월 째 상승...서울 소비자 심리지수 141.6 (7/15, 한국경제)

### ■ 다음달부터 소유주 아니라도 다중이용 건축도면 열람 가능 (7/13, 매일경제)

## ◆ 위클리 이슈

### ■ 재건축 조합원 '2년 의무 실거주' 백지화.. 시장의 반응은?

정부가 지난해 ‘6.17 부동산대책’을 통해 도입하려 했던 ‘재건축 아파트 2년 실거주 의무’ 조항이 1년여 간의 국회 입법 과정에서 최종 무산됐다. 현 정부가 부동산 규제를 철회한 것은 이번이 처음이다.

‘재건축 조합원 2년 의무 실거주’ 조항은 ‘6.17 대책’의 핵심 중 하나로서 투기과열지구 내 재건축 조합원이 아파트를 분양받으려면 해당 단지에 2년 이상 거주하게 하는 내용이다. 2년 이상 실거주해야 조합원 지위를 얻을 수 있게 하여 투기세력 유입을 막고, 투기 목적으로 재건축 아파트를 보유 중인 다주택자를 압박하기 위한 취지였다.

취지와 다르게 입법이 추진되는 과정에서 문제점들이 거론되었는데 집주인이 2년 실거주 기간을 채우기 위해 세입자를 내보내면서 전세란이 심화되고, 오래된 재건축 단지에 거주 의무까지 부여하면 사업이 아예 중단될 수 있다는 지적을 받았다.

또한, 서울 재건축 추진 단지가 많은 지역들은 이미 토지거래 허가구역으로 묶여 있어 '중복 규제'라는 점도 거론 되면서 결국 전면 백지화 수순을 밟게 되었다.

2년 실거주 의무 부여 폐지가 당장 재건축 아파트 가격에 영향을 주진 않을 것으로 전망된다.

아직 재건축초과이익환수, 조합원 지위양도 금지, 분양가 상한제 등 많은 규제가 있기 때문에 이번 안이 무산되어도 단기간내 가격이 변화하지 않을 것으로 보인다.

다만, 대선을 앞두고 보유세 완화에 이어 재건축 2년 의무 실거주까지 무산되면서 시장에 전반적인 재건축규제 완화 시그널을 줄 수 있어 주의가 요망된다.

#### 2년 실거주의무 발표후 조합설립된 주요 단지

지역	단지명
강남구 압구정동	4·5·2·3구역
개포동	주공 5·6·7단지
서초구 잠원동	신반포2차
방배동	신동아
송파구 송파동	한양2차
용산구 서빙고동	신동아
양천구 신정동	수정

자료: 각조합

정부정책은 일관된 방향성이 중요한데 시장안정화에 대한 일관성이 아쉬운 대목이다. ✎

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