

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 확대, 전세가격 상승폭 유지 매매가격 +0.31% 상승, 전세가격 +0.20% 상승

한국부동산원 2021년 9월 2주(9.13일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 확대 (+0.30% → +0.31%)

▶ 수도권(+0.40% → +0.40%) : 상승폭 유지

- 서울(+0.21% → +0.21%) 상승폭 유지 / 대체로 시장에 매물부족 현상 지속되는 가운데, 강남권은 규제완화 기대감 있는 재건축이나 중대형 위주, 강북권은 9억 이하 중저가 위주로 오르며 상승세 지속
- 강북14개구(+0.19%)확대: 노원구(0.29%, 공릉·월계동 중소형), 용산구(0.23%, 이촌동 등 리모델링 기대 단지), 마포구(0.23%, 공덕동 대단지, 상암동 구축 위주)
- 강남11개구(+0.23%)유지: 송파구(0.28%확대, 잠실·문정동 재건축), 강남구(0.26%축소, 도곡·개포동 신축), 서초구(0.24%축소, 반포·서초동 중대형), 강동구(0.20%축소, 명일·고덕 주요단지 위주 상승)
- 경기(+0.51% → +0.49%) 상승폭 감소 화성시(0.79%, 교통 및 공공택지 개발호재 위주), 안성시(0.76%, 교통호재 있는 중저가 단지 위주), 오산시(0.76%), 평택시(0.76%)
- 인천(+0.44% → +0.45%) 상승폭 확대 연수구(0.65%, 교통호재 있는 옥련·연수동·송도신도시), 계양구(0.52%, 저평가 인식 있는 효성·작전동 위주), 부평구(0.48%), 서구(0.47%)

▶ 지방(+0.23%) : 상승폭 확대

5대 광역시(0.20%확대), 8개도(0.26%확대), 세종(-0.01%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 유지(+0.20% → +0.20%)

▶ 수도권(+0.25% → +0.25%) : 상승폭 유지

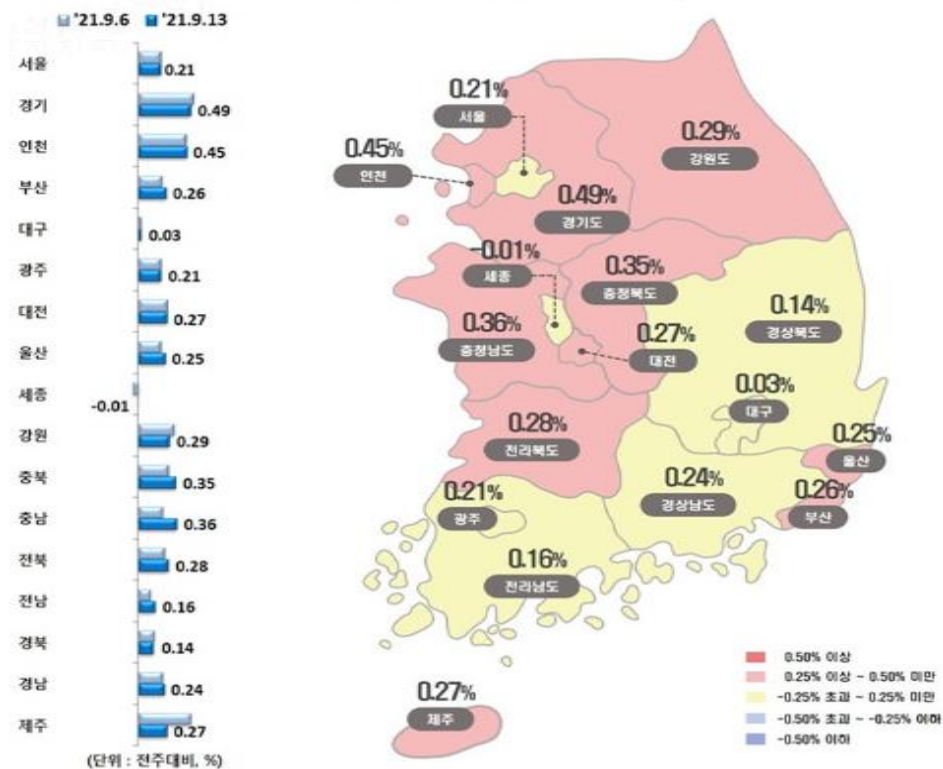
- 서울(0.17% → 0.17%), 경기(0.30% → 0.29%), 인천(0.24% → 0.25%)

▶ 지방(+0.15% → +0.15%) : 상승폭 유지

- 5대 광역시(0.14% → 0.12%), 8개도(0.17% → 0.18%), 세종(0.09% → 0.01%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 市 여의도 개발 '최후통첩'...통합재건축 안하면

‘당근’ 없다 (9/13 이데일리)

- 오세훈표 ‘한강수변공원’ 관철될지 주목
- 통합재건축 반대하는 주민 설득이 관건
- 지구단위계획 발표 일정 연기될 수도

여의도 아파트지구 통합재건축 인센티브

- 준주거(상업)지역으로 종 상향
- 15층을 단지별 선택적 해제
- 50층 이상 층수 완화
- 비주거시설 비율 5%P 완화



■ 부담금 내느니 비싸게 짓자...평당 공사비 600만원 넘었다

(9/13 서울경제)

- 일원 개포한신, 공사비 627만원으로 입찰 공고
- 재초환 부담에 ‘고급화’ 역발상...건설사도 반색
- 지역과 거주 여건 격차...‘양극화’ 부작용 우려도

단지	위치	3.3㎡당 공사비
일원개포한신	서울 강남구	627만
신반포2차	서울 서초구	670만
한남하이츠	서울 성동구	602만
신반포1차 (마르코비파크)	서울 서초구	590만
신반포1차 (레이인원티스)	서울 서초구	570만
반배삼익	서울 서초구	553만

단지/지역	예정액(원)	인원 부과액(원)
반배 삼익(서초)	1,271억	2억 7,400만
반포 3주구(서초)	5,965억	4억 200만
반포 한재(서초)	108억 5,500만	1억 3,500만
한강 삼익(송파)	551억	1억 9,700만
문정동(송파)	505억	5,795만

*구형 재초환 예정액 정보 금액 기준. 자료: 각 단지 위임

■ 격변하는 광명뉴타운...‘최대어’ 11구역 관리처분인가 (9/14 아시아경제)

- 4291가구 11구역 재개발 마지막 관문 통과
- 2만5천가구 규모 신형 주거타운으로 변모



■ ‘강북대어’ 한남2구역 재개발, 7부 능선 넘는다 (9/13 서울경제)

- 내달 사업시행인가 받을 듯
- 한남3 이어 사업진행 ‘박차’



■ 서울 조망 ‘그랜드하얏트’, 2년 만에 새 주인 찾는다 (9/16 서울경제)

- 국내 특급호텔 중 하나인 그랜드하얏트서울이 2년 만에 다시 인수합병(M&A) 시장에 매물로 나와
- 당초 호텔 건물을 제외한 주변 주거용 부지만 팔 계획이었으나 코로나19로 호텔 실적이 쉽사리 회복되지 않자 통매각하는 쪽으로 가닥 잡아

◆ 위클리 이슈

‘집값 잡기’ 다급한 정부...非아파트 규제 푼다

정부가 도심 3~4인 가구 주거 수요에 대응하기 위한 일환으로 도시형생활주택과 주거형 오피스텔 규제를 완화한다. 또한 새 아파트 공급의 걸림돌로 꼽히는 분양가 규제를 개선하고 추가 전세 대책을 마련하는 등 민간의 목소리를 적극 반영하기로 했다.

15일 발표된 ‘도심 주택공급 확대 및 아파트 공급속도 제고 방안’에 따르면 도시형생활주택은 면적 규제를 기존 전용 50㎡ 이하에서 60㎡ 이하로 완화되며, 방도 한 개에서 세 개까지 둘 수 있게 된다. 오피스텔의 경우도 현재 전용 85㎡ 이하만 가능한 바닥난방을 120㎡ 이하까지 할 수 있다. 이번 규제 완화로 1~2인 가구분 아니라 3~4인 가구도 아파트 대신 오피스텔 등을 선택할 수 있게 된다.

이에 더하여 신규 분양을 가로막는 걸림돌로 꼽혀온 분양가 제도도 손본다. 단지 규모와 브랜드 등이 비슷한 인근 사업장의 시세를 반영해 주택도시보증공사(HUG) 분양가를 책정하도록 개선하며, 분양가상한제는 심의 기준을 구체화해 지방자치단체와 심의위원회에 따른 불확실성을 해소할 전망이다.

전월세상한제, 계약갱신청구권제 등 임대차법에 의한 전세난 대책도 마련될 전망이다.

공급 부재에 따른 지속적인 부작용이 불거짐에 따라 정부는 어떻게든 공급을 확대함으로써 이러한 부작용을 해소하고자 조급해진 느낌이다. 이번 조치로 조금이나마 공급에 숨통이 트임으로써 실수요의 불편을 다소나마 해소할 수는 있을 것으로 보인다.

문제는 이후다. 도시형생활주택과 오피스텔 등 진입장벽이 없는 유형들의 경우 투기 대상으로 전락할 우려가 있고, 난개발 및 교통·주차난 등을 유발할 수 있다. 그리고 무엇보다 어디까지나 대체투자처인 이들 물건의 공급은 본연의 목적인 아파트 가격을 끌어내리는 촉매제로 작용하기는 역부족일 것으로 보인다. ✎

정부의 도심주거 활성화 방안

제도	내용
도시형생활주택	면적규제 50㎡ 이하에서 60㎡ 이하로 완화 공간구성 2개에서 4개로 확대 (방3개에 거실 가능)
주거형오피스텔	바닥난방을 120㎡까지 가능하도록 확대
고분양가심사기준	인근시세기준 완화, 세부심사기준 공개
분양가상한제	심의기준 구체화, 지자체별 불확실성 해소
주택건설통합심의	지자체 의사와 관계없이 의무화

자료: 국토부

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