

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소

매매가격 +0.17% 상승, 전세가격 +0.14% 상승

한국부동산원 2021년 11월 4주(11.22일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.20% → +0.17%)

▶ 수도권(+0.21% → +0.18%): 상승폭 축소

- 서울(+0.13% → +0.11%) 상승폭 축소 종합부동산세가 고지(11.22)된 가운데, 추가 금리인상 우려 등으로 매수세 위축되고, 관망세 짙어지며 서울 대부분 지역에서 상승폭 축소

• 강북14개구(+0.12% → +0.10%): 상승폭 축소

- 용산(0.23%) 정비사업, 마포(0.18%) 직주근접

• 강남11개구(+0.14% → +0.13%): 상승폭 축소

- 서초(0.19%, 규제완화 기대감), 송파(0.17%, 장기·문정동 대단지 위주), 강남(0.17%, 학군수요), 강동(0.14%, 고덕·강일 위주)

• 경기(+0.24% → +0.21%) 상승폭 축소 / 이천(0.53%), 안성(0.47%), 군포(0.33%)

• 인천(+0.29% → +0.25%) 상승폭 축소 / 연수(0.37%), 계양(0.31%), 부평(0.29%)

▶ 지방(+0.18% → +0.16%): 상승폭 축소

5대광역시(+0.12%), 8개도(+0.21%), 세종(-0.21%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.15% → +0.14%)

▶ 수도권(+0.16% → +0.15%): 상승폭 축소

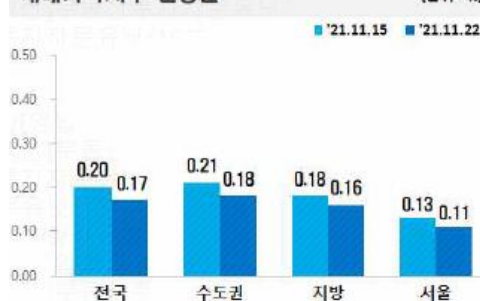
- 서울(0.11% → 0.11%), 경기(0.17% → 0.17%), 인천(0.20% → 0.15%)

▶ 지방(+0.15% → +0.13%): 상승폭 축소

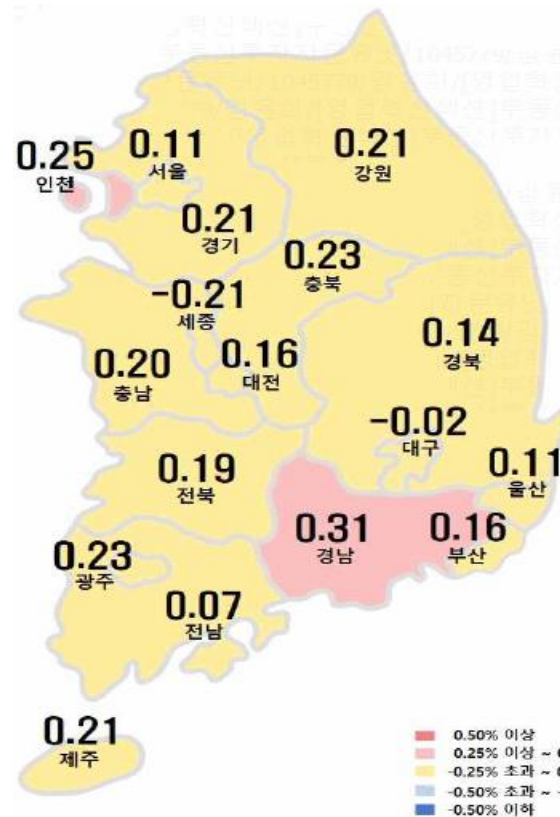
- 5대 광역시(0.12% → 0.11%): 상승폭 축소 / 울산(0.24%), 광주(0.14%)

- 8개도 (0.18% → 0.17%): 상승폭 축소 / 충북(0.24%), 전북(0.08%), 경북(0.14%)

매매가격지수 변동률 [단위: %]



전세가격지수 변동률 [단위: %]



◆ 주간 주요 뉴스

■ 리모델링, 교통부담금 줄어든다 (11/25, 매일경제)

- 25일 '대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령 개정안' 입법 예고
- 주택건설사업 광역교통시설 부담금은 연면적을 기준으로 산정, 재개발·재건축의 경우 종전 연면적은 제외되나 리모델링은 추가 가구 뿐 아니라 기존 가구에도 부담금 부과
- 금번 개정안은 리모델링 사업에서 광역교통시설 부담금을 산정할 때 종전 건축물의 연면적을 제외하는 규정을 새로 반영

■ 종부세에 금리 인상까지... 서울 집값 상승세 '주춤' (11/25, 한국경제)

- '폭탄' 종합부동산세 고지서가 발송되자 서울 아파트값 상승세 주춤
- 기준금리까지 연 1.0%로 전격 인상되면서 상승세가 더 주춤할 전망
- 강남 등 고가 주택 시장은 대출 규제에 따른 영향이 거의 없어
- 다주택자 추가 주택구입 감소 및 '뚝뚝한 한 채' 선호 두드러질 것

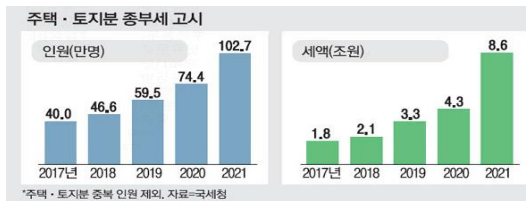


■ 경기·인천으로 번진 주택 증여 열풍 (11/25, 파이낸셜뉴스)

- 다주택자 보유세와 양도소득세 규제 회피 수단인 주택 증여가 올 하반기 들어 서울은 주춤해진 반면 경기와 인천으로 확대
- 고개주택이 많은 서울에서 먼저 증여 열풍이 분 뒤 경기로 옮겨갔다는 분석
- 경기와 인천에서 증여가 늘어난 것은 서울과 마찬가지로 집값 급등의 결과로 풀이되며, 올 들어 11월 셋째주까지 경기 아파트값은 서울과 비교해 상승폭이 훨씬 크게 나타남

■ 상가 텅텅 빈 명동 건물주들 종부세에 올상... "정부가 차라리 사달라" (11/24, 매일경제)

- 전체 종부세 납부자 102만명
- 코로나에 상가 공실 넘치는데 공시가 현실화로 종부세 폭탄
- 땅값 안올라도 세금 더 오를 듯
- 정부 전망보다 세수 33% 늘어



■ 용산공원 57만㎡ 더 넓어진다 (11/24, 한국경제)

- 면적 23% 늘어 300만㎡로, 한강대로~남산 광장도 조성

◆ 위클리 이슈

늘어가는 서울 부동산 시장, 재건축 지금이라도?

지난 25일 한국은행이 기준금리를 1%로 상승 조정했다. 공급난이 해소되지 않은 가운데 종부세 충격에 이어 금리 인상 이슈까지 더해지면서 시장이 관망세로 접어드는 모양새다.

이러한 가운데 서울과 1기 신도시 등 수요가 집중된 도시들의 경우 이미 노후도가 상당한 반면 신규 공급은 요원해 보인다. 통합 개발을 통해 인센티브를 부여한다는 정책 등 정부의 노력 하에서도 시장 참여자들의 반응은 미지근할 뿐이다.

서울과 1기 신도시 아파트 2채 중 1채 이상이 20년이 넘는 노후 아파트다. 특히나 서울은 각종 규제에 의해 지난 10년간 재건축이 역눌려왔던 터라 빠른 속도로 낡은 도시가 되고 있다. '겨우' 가두어두고 있는 재건축 사업의 물꼬를 트기가 점점 더 어려워지는 셈이다.

높아진 규제에 내용연수를 이미 충족했음에도 불구하고 안전진단의 문턱도 넘지 못하는 단지들도 속출하고 있다.

최근에는 광진구의 '재건축 대어'로 꼽히는 광장극동아파트가 2차 정밀안전진단에서 탈락했으며, 노원, 양천구 목동, 강동 명일동 등 주요 단지들도 줄줄이 고배를 마시고 있다.

시장에서는 재건축 사업이 정체됨에 따라 규제 완화를 요구하는 목소리가 커지고 있다. 서울시 역시 국토부에 규제 완화를 촉구했으며, 안전진단의 합리적 기준 마련을 요구하고 있으나 국토부는 현 규제를 고수하고 있다. 서울 아파트의 노후화 및 공급 부족에 따른 대안으로는 재건축이 시급하고 또 불가피함에도 불구하고 상황을 악화시키고 있다는 지적이 끊이지 않는 이유다.

국토부는 부담 가중에 따라 점차 속도조절을 통해 정비사업을 시행할 것으로 보인다. 다만 가격 안정을 위해 안전망인 규제는 최대한 유지할 가능성이 크다. 따라서 재건축의 경우 재건축초과이익환수와 분양가상한제 등 불편요인이 당분간 지속된다는 전제 하에 접근하는 것이 옳으며, 자금조달에 따른 계획이 반드시 이루어져야 할 것이다. ☞



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