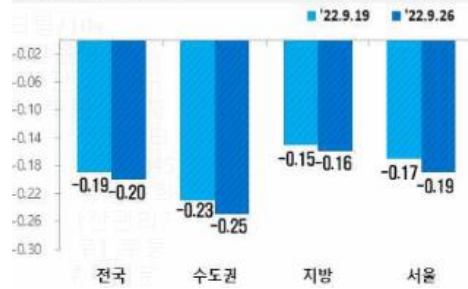


◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대

매매가격 **-0.20%** 하락, 전세가격 **-0.21%** 하락

한국부동산원 2022년 9월 4주(9.26일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

매매가격지수 변동률 (단위: %)



전세가격지수 변동률 (단위: %)



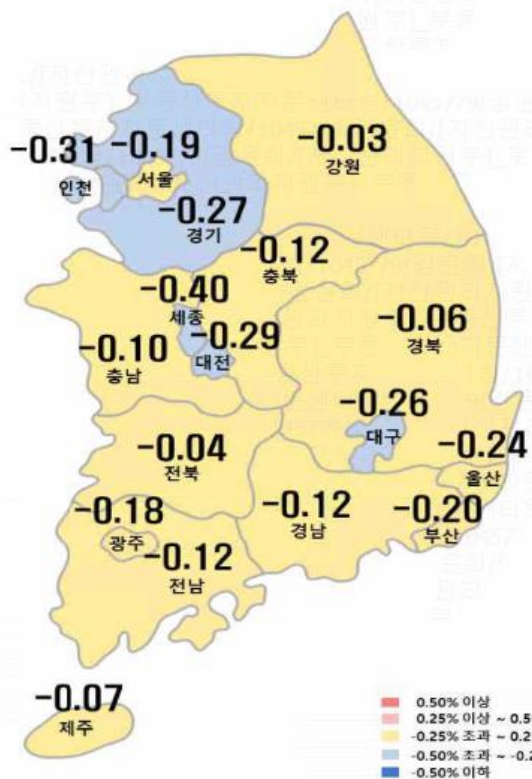
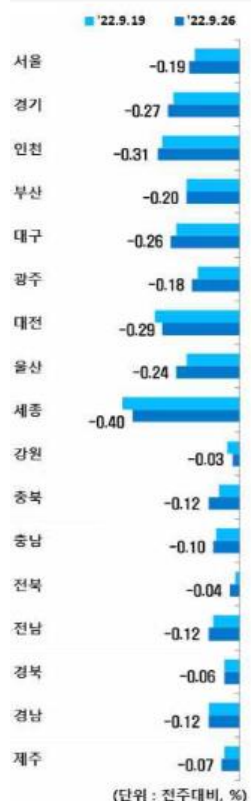
[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 확대 (-0.19% → -0.20%)

- ▶ 수도권(-0.23% → -0.25%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.17% → -0.19%) **하락폭 확대**
 - 금리인상 기조가 당분간 지속될 것이라는 시장 우려가 확대 중인 가운데, 주요 단지 위주로 매물가격이 하향 조정, 급매물 위주의 간헐적인 하락거래 발생하며 전주 대비 하락폭 확대
 - 강북 14개구(-0.21% → -0.23%): **하락폭 확대** / 노원(-0.33%, 상계·중계·하계동 위주), 도봉(-0.32%, 방학·창동 위주), 서대문(-0.28%, 북가좌·남가좌동 대단지 위주), 종로(-0.26%, 홍파동 위주) 매물가격 하향 조정되며 하락폭 확대
 - 강남 11개구(-0.15% → -0.16%): **하락폭 확대** / 송파(-0.23%, 문정 구축, 잠실 대단지 위주), 관악(-0.21%, 봉천동 주요단지 하락거래), 강서(-0.20%, 가양·염창 위주)
 - 인천(-0.29% → -0.31%) **하락폭 확대** / 연수(-0.38%, 송도신도시 위주), 서구(-0.33%, 당하·청라동 주요 단지 위주), 부평(-0.32%, 산곡·삼산동 구축 위주), 남동(-0.25%, 구월·간석동 주요 단지 위주)
 - 경기(-0.25% → -0.27%) **하락폭 확대** / 전반적인 매물 적체 현상 지속, 급매물 출현하면 호가 하락, 수원 영통(-0.57%, 거래 심리 위축 영통·망포동 위주), 양주(-0.47%, 덕정·고암동 위주), 광명(-0.43%, 하안·광명동 구축 위주), 오산(-0.41%, 서·누읍동 중저가 위주), 의왕(-0.41%, 포일·내손동 주요 단지 위주)
- ▶ 지방(-0.15% → -0.16%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.22% → -0.23%), 대전(-0.32% → -0.29%), 울산(-0.20% → -0.24%), 세종(-0.44% → -0.40%)
- ▶ 8개도(-0.08% → -0.09%): **하락폭 확대** / 경남(-0.12% → -0.12%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.19% → -0.21%)

- ▶ 수도권(-0.24% → -0.28%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.16% → -0.18%), 인천(-0.32% → -0.33%), 경기(-0.27% → -0.32%)
- ▶ 지방(-0.14% → -0.15%): **하락폭 확대**
 - 5대광역시(-0.22% → -0.24%) / 세종(-0.44%), 대구(-0.32%), 대전(-0.27%), 광주(-0.22%), 부산(-0.20%), 울산(-0.18%)
 - 8개도(-0.06% → -0.07%) / 충남(-0.12%)

< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



(단위: 전주대비, %)

■ 0.50% 이상
■ 0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
■ -0.25% 초과 ~ -0.25% 미만
■ -0.50% 초과 ~ -0.25% 이하
■ -0.50% 이하

◆ 주간 주요 뉴스

- 지방, 조정지역 해제 약발 안 받네...서울도 18주째 하락 (9/29, 한국경제)
 - 지방 -0.16%로 최대폭 하락, 수도권도 -0.25%...낙폭 커져
 - 8월 서울 아파트 거래 655건, 빌라 거래량 3분의 1도 안돼

- 재건축 부담금 4억이던 아파트, 10년 보유엔 1억 5800만원만 낸다 (9/29, 한국경제)

- 재건축 부담금 대폭 줄어든다
- 국토부, 합리화 방안 발표
- 초과이익 1억원 이하면 면제
- 1주택 장기보유 최대 50% 감면
- 평가시점 '조합설립일'로 늦춰

| 부과율 | 현행 | 개선 |
|-----|-----------|-------------|
| 면제 | 0.3억 이하 | > 1억 이하 |
| 10% | 0.3억~0.5억 | > 1.8억~1.7억 |
| 20% | 0.5억~0.7억 | > 1.7억~2.4억 |
| 30% | 0.7억~0.9억 | > 2.4억~3.1억 |
| 40% | 0.9억~1.1억 | > 3.1억~3.8억 |
| 50% | 1.1억 초과 | 3.8억 초과 |

| 단지 | 기존 부과액 | 개선안에 따른 부담금 감소액 | 개선안 적용 후 부과액 | |
|-----------|---------|-----------------|---------------|-------|
| 서울 강남 A단지 | 2억8000만 | -8000만 | -1억 -2600만 | 7400만 |
| 서울 강남 B단지 | 1억7000만 | -9000만 | -1000만 -1000만 | 6000만 |
| 서울 김포 C단지 | 1억8000만 | -9000만 | 0 -1000만 | 8000만 |
| 지방 D단지 | 8100만 | -6100만 | -300만 -100만 | 1600만 |

- “집값 떨어져도 평균 11억”...값싼 서울 빌라에 몰린다 (9/25, 한국경제)

- 아파트 ‘돌돌한 한채’마저 하향 조정
- 다세대·연립주택 되살아난 인기
- 비교적 저렴한 가격
- 정비사업 활성화 시장 기대감 커져



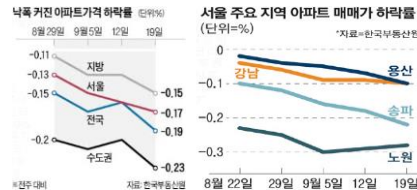
- 뱅뱅사거리 규제 풀어...건물 높이 더 높아진다 (9/25, 매일경제)

- 서울시, 지구단위계획 결정
- 뱅뱅사거리 일대 8만2천㎡ 업무·주거지 역할 강화
- 아파트 중간거리 규제 완화



- “금리 공포 구가 진입”...주간 아파트값 통계 작성 후 최대 폭 하락 (9/22, 매일경제)

- 서울 아파트값 17주 연속 하락
- 전국 0.19%, 서울 0.17% 떨어져
- 통계 작성 후 10년만에 최대 낙폭
- 가을 이사철 거래도 역대 최저
- 규제지역 풀었지만 미국발 금리악재 영향 커



- “대출 연체율 상승...하반기 경매물건 쏟아질 것” (9/25, 매일경제)

- 오늘 규제지역 해제... 전국서 1540가구 분양 (9/25, 서울경제)

- 국토부 “교환거래, 청약 처분조건 인정 안돼”...당첨 무더기 취소되나 (9/25, 서울경제)

◆ 위클리 이슈

[재건축부담금 합리화 방안] 재초환 부담금 1억부터... 부과기준·구간·시점 모두 완화

정부가 재건축 사업으로 과도한 이익을 거둘 수 없도록 막는 ‘재건축 초과이익 환수부담금’(이하 재초환 부담금) 부과기준을 초과이익 1억 원으로, 부과구간은 7천만 원 단위로 확대해 규제 수위를 대폭 낮추고, 초과이익 기산 시점도 추진위원회 구성 승인일에서 조합설립 인가일로 늦추기로 했다. 이에 따라 기존의 재초환 부담금 통보 대상 단지 중 45% 이상이 부담금을 면제받을 것으로 보인다.

재초환 부담금 제도는 2006년 참여정부 시절 도입된 것으로, 재건축 사업이 과도한 투기로 흐르지 않도록 막기 위해 만든 제도다. 도입 후 경기 활성화 등을 이유로 10년의 유예기간을 두었다가 문제인 정부인 2018년 다시 시행된 바 있다.

재건축 조합의 반대로 재초환 부담금 제도는 사실상 징수 사례가 없는 유명무실한 상태다. 이에 국토부는 과도한 부담금이 재건축 사업을 지연·보류시킨다고 보고, 특히 실수요자에게 과도한 부담을 안길 것이라는 시각 아래 규제를 대폭 완화했다.

재건축 초과이익별 부과 기준 어떻게 달라지나 (단위: 원)

| 부과율 | 면제 | 10% | 20% | 30% | 40% | 50% |
|-------|----------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| 현행 | 3000만 이하 | 3000만~5000만 | 5000만~7000만 | 7000만~9000만 | 9000만~1억1000만 | 1억1000만 초과 |
| 초과 이익 | | | | | | |
| 개선 | 1억 이하 | 1억~1억7000만 | 1억7000만~2억4000만 | 2억4000만~3억1000만 | 3억1000만~3억8000만 | 3억8000만 초과 |

변경안에 따르면 개발이익이 1억~1.7억은 10%, 개발이익이 3.8억을 넘어야만 50% 구간으로 부과된다.

또한, 공공임대나 분양 주택 매각대금은 초과이익에서 제외하고, 1세대 1주택자는 재초환 부담금을 최대 50%까지 감면받을 수 있다. 만 60세 이상인 1주택자는 담보 제공 조건을 전제로 상속·증여·양도 등 해당 주택 처분까지 재초환 부담금 납부 유예가 추진된다.

부과액별 변화 예시 (단위: 원)

| 기존 부담금 | 부과기준 현실화 | 장기보유 감면(10~50%) | 장기보유시 최종 감면율 |
|--------|----------|-----------------|--------------|
| 3000만원 | 300만 | 270만~150만 | 91~95% |
| 1억원 | 3000만 | 2700만~1500만 | 73~85% |
| 2억원 | 1억1500만 | 1억4000만~5800만 | 48~71% |
| 4억원 | 3억1500만 | 2억8400만~1억5800만 | 29~61% |

금번 추진안이 법률 개정사항인 만큼 입법과정서 국회와의 긴밀한 협력이 필요하다. 그러나, 정부의 공급계획 실행 및 수급 안정에 따른 시장안정 도모를 위해 민간의 움직임이 절실한 상황인 만큼 민간 주도의 도심 주택 공급에 속도를 높일 수 있을 것으로 기대한다. ✎

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