



2년간 매달 1%씩 상승... 이상 과열에 다시 극약처방

〈남구 전역 평균 매매가〉

1차 조정대상 해제 후 23개월 새 아파트 매매가 24% 상승
11월 들어 2주 새 2% 급등... 고분양가 관리지역에도 묶여

신축아파트를 중심으로 아파트값이 급등한 남구가 지난 11월 20일부터 정부의 부동산 조정대상지역으로 지정됐다. 지난 2018년 연말 조정대상지역에서 풀린 지 약 2년 만에 다시 조정대상지역으로 묶였다. 부산 지역은 남구를 포함해 해운대, 수영, 동래, 연제가 조정대상지역에 포함됐다. 한국감정원 주간 통계에서 남구의 아파트 부동산 상승세는 11월 9일 0.81%, 11월 16일 1.19% 상승 등 11월 들어 2주 만에 2% 이상 급등하는 등 이상 과열조짐이 확인됐다.

조정대상지역으로 지정됨에 따라 남구에서 주택 거래에 있어 대출, 세제,

전매제한 등 각종 규제가 적용된다. 우선 집을 구입할 때 실거주 목적이 아니면 원칙적으로 주택담보대출이 금지된다. 다주택자 양도세 중과·장기보유특별공제 배제, 조정대상지역 내 2주택이상 보유자 종부세 추가과세 등 세제도 강화된다. 또 대출 부분에서 주택담보대출비율(LTV)이 9억원 이하 구간은 50%, 9억원 초과분은 30%로 제한된다. 3억원 이상 주택 구입시 자금조달계획서 제출도 의무화된다.

한편 남구는 조정대상지역과 함께 고분양가 관리지역으로도 추가 지정돼 향후 주택도시보증공사(HUG)의 분양보증 발급 시 고분양가 심사를 받아야 한다.

■ 조정대상지역 규제내용

금융	• LTV: 9억이하 50%, 9억초과 30%, DTI 50% - (서민실수요자) 10%p 우대
	• 중도금대출발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한)
세제	• 2주택이상 보유세대는 주택신규구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) • 주택 구입 시 실거주목적 제외 주담대 금지 - (예외) 무주택세대가 구입 후 6개월내 전입, 1주택세대가 기존주택 6개월내 처분전입 시
	• 다주택자 양도세 중과장특공 배제(2주택+20%p, 3주택+30%) • 분양권전매시 양도세율 50%
전매제한	• 2주택이상 보유자 종부세 추가과세(+0.6~2.8%p 추가과세)
	• 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간(1년이내 신규주택 전입 및 1년이내 양도)
청약	• 1주택이상자 신규 취득률 임대주택 세제혜택 축소(양도세 중과, 종부세 합산과세)
	• 주택 분양권 전매제한(1지역: 소유권이전등기시, 2지역: 1년6개월, 3지역: 6개월) • 오피스텔 분양권 전매제한(소유권 이전등기 or 사용승인일로부터 1년 중 짧은 기간)
기타	• 1순위 자격요건 강화/일정분리 - 청약통장 가입후 2년 경과+납입횟수 24회 이상 - 5년 내 당첨자가 세대에 속하지 않을 것, 세대주 일 것 - (국민, 민영 가점제) 무주택자, (민영 추첨제) 1주택 소유자 * 추첨제의 75%는 무주택자, 25%는 기존주택 처분 조건 1주택자 공금
	• 가점제 적용 확대(85㎡ 이하 75% 85㎡ 이상 30%) • 가점제 적용 배제(가점제 당첨된 자 및 가점제 당첨된 세대에 속하는 자는 2년간 가점제 적용 배제)



드론으로 상공에서 촬영한 대연 자이아파트.

남구 아파트값 대체 얼마나 올랐기에

개발호재, 신축아파트 고공행진... 3개월만에 3억원 뛰기도

부동산 과열로 남구는 지난 2016년 11월 해운대, 수영, 동래, 연제와 함께 조정대상지역으로 지정되었다가 2년 뒤인 2018년 12월말 해제됐다. 하지만 조정대상지역에서 풀리면서 남구의 집값은 다시 치솟기 시작했다. 다른 지역처럼 남구의 집값 급등은 일반 주택보다는 아파트가 주도했다. 한국감정원 자료에는 1차 조정대상지역으로 해제된 2019년 1월 남구의 아파트 평균매매가는 3억877만원이었다. 하지만 2020년 10월 기준 평균 매매가는 3억 7,475만원으로 22개월 사이 21.4%인 6,597만원이나 올랐다. 특히 1차 조정대상지역에서 풀리고 1년 만에 아파트 평균 매매가는 14% 급등했다. 사실상 그동안 매달 1%씩 오른 셈이다. 이는 같은 기간 부산 아파트 평균매매가 상승률 7.7%의 3배에 달한다.

올해 들어 다소 완만하던 남구의 아파트 매매가 상승률은 지난 6월을 기점으로 급격하게 오르기 시작해 7~10월 4개월 사이 아파트 매매가 상승률은 1.495만원인 5.08%(7월 1.23%, 8월 1.27%, 9월 1.38% 10월 1.10% 상승)나 치솟아 우려를 불러 일으켰다. 11월 들어서도 가격은 계속 급등했다. 11월

2일 0.52%, 9일 0.81%, 11월 16일 1.19% 상승한 등 11월 들어 단 3주 만에 아파트값이 3% 가까이 치솟는 기현상이 속출해 조정대상지역 재지정이라는 극약처방이 내려졌다.

하지만 한국감정원 통계자료는 판매 모든 아파트의 매매가를 기준으로 산정했기 때문에 신축아파트나 주변 개발 등 호재가 발생한 아파트의 상승률은 이보다 훨씬 높다. 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 정주 여건이 좋은 대연동의 A아파트의 경우 전용면적 122㎡의 매매가가 3개월 만에 3억원 이상 오른 경우도 포착됐다.

이에 반해 남구의 일부 아파트값은 몇 년째 제자리에 있거나 오히려 하락하는 등 지역 간 극명한 차이를 보이고 있다.

남구 아파트 평균매매가 변동

* 자료 = 한국감정원



외지인 투자와 담합이 만든 거품에 무주택자·소외지역 주민은 '어질어질'

■ 전문가가 진단한 남구 부동산 실태와 전망

여태 가격 상승이 달하던 용호동 LG메트로, 자이 아파트의 경우 트램(노면전차)설치가 구체화되고 아파트 리모델링 얘기가 돌면서 몇 달 사이 전용면적 84㎡ 기준 4억원대에서 6억원대로 급등하는 현상을 보이기도 했다.

아파트 가격의 급격한 상승이 역세권 등 일부지역에 국한되는 것은 수도권 지역의 강력한 규제로 투자처를 찾던 외지인들과 법인 등이 시세 차익을 얻기 위해 몰려들면서 가격상승을 이끌었고 여기에 특이 주체세력들의 가격 담합 행위가 크게 가세하면서 급격한 폭등세로 나타난 것으로 보인다. 그동안 시세가 안정되던

아파트 구매를 하고자 기다리던 대기 구매자들이 급등하는 아파트 가격 때문에 빨리 구매하지 않으면 '평생 집 한 채 못 가지겠다' 하는 위기감에서 성급하게 구매에 뛰어들어 피해를 보지 않을까 우려된다.

조정대상지역 지정 이후 남구지역 부동산 시장은 거래가 주춤하면서 매도 물건을 내어놓는 사람이나 매수를 원하는 사람들의 발길이 뜸

겨, 거래가 없는 상황에서 매매가격 변동 등 부동산시장의 흐름은 상당한 기간이 지나야 진단이 가능할 것으로 보인다. 과열 심화 지역 외 저소득층 주거지역에 거주하고 있거나 매수하고자 하는 서민들에게는 조정대상지역 지정으로 인한 각종 규제 등으로 상당한 타격이 있을 것으로 보인다.

인근 비규제지역인 부산진구, 금정구, 강서구에서도 벌써부터 아파트가 가격이 크게 뛰면서 풍선효과가 확인되고 있는 것으로 알려졌다. 부동산시장을 안정시키기 위해서는 정부의 근본적이고 실효성있는 대책이 있어야 하며 버스 지나고 손드는 사후 약방문이 되어서는 안될 것이다.

집값담합 행위 금지

- 특정가격 이하로 중개를 의뢰하지 못하도록 유도
- 시세보다 비싸게 중개하는 특정 중개사에게만 중개의뢰를 유도
- 중개사에게 시세보다 비싸게 매물을 올리도록 강요
- 중개사가 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 행위
- 중개사가 단체를 구성하여 외부자와 공동중개를 제한하는 행위

집값담합시 3년 이하 징역 또는 3000만원 이하 벌금

- 부동산거래질서교란행위 신고센터 ☎1833-4324(한국감정원) cleanbudongsan.go.kr

집값담합 등 부동산 거래질서교란행위는 처벌 받습니다



- 환경산업분야 선진 기업·사회적 기업·벤처기업 (주)한하산업 대표이사 김정실 <보건복지부장관 표창장 - 2020.10.27. 수상>
- 수처리기계 전문 업체 ■ 침수 대비 기계 - 로타리제진기 <조달우수제품> 지정
- 각종 특허, 성능 인증 등 공신력 확보 기업 ■ 공공기관 납품 실적 다수 보유
- 본사 : 정관일반산업단지 소재 ■ 공장 현황 : 부지-1,000평 ■ www.hanhaind.com

