

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.10% 상승, 전세가격 0.13% 상승

한국부동산원 2023년 9월 3주(9.18일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **상승폭 확대**(0.09%→ 0.10%)

▶ 수도권(0.15%→ 0.17%): **상승폭 확대**

- 서울(0.13%→ 0.12%): 상승폭 축소 / 주거환경 양호한 선호단지 위주로 수요 증가하며 가격 상승했으며, 주요지역 내 개발호재 있는 단지 위주로 매수문의 증가하고 상승거래 발생하는 등 상승세 지속
- 강북 14개구(0.12%→ 0.11%): 상승폭 축소 / 성동구(0.20%, 금호·응봉동 역세권 선호단지 위주), 동대문구(0.20%, 답십리·장안동 대단지 위주), 중구(0.17%, 신당·황학동 중소형 평형 위주), 용산구(0.17%, 이촌·한남1동 위주) 상승
- 강남 11개구(0.15%→ 0.13%): 상승폭 축소 / 성동구(0.20%, 금호·응봉동 역세권 선호단지 위주), 동대문구(0.20%, 답십리·장안동 대단지 위주), 중구(0.17%, 신당·황학동 중소형 평형 위주), 용산구(0.17% 이촌·한남1동 위주) 상승
- 인천(0.07%→ 0.11%): 상승폭 확대 / 중구(0.37%, 신흥동3가·중산동 주요단지 위주), 서구(0.25%, 정주여건 양호한 청라·신현동 대단지 위주) 상승
- 경기(0.18%→ 0.21%): 상승폭 확대 / 화성시(0.46%, 오산·반송동 등 동탄신도시 위주), 과천시(0.43%, 중앙동 선호단지 및 정비사업 기대감 있는 별양동 위주), 성남 수정구(0.43%, 교통여건 양호한 창곡·신흥동 위주로 상승
- ▶ 5대 광역시(0.03%→ 0.04%): 상승, 세종(0.15%→ 0.20%): 상승
- ▶ 8개도(0.04%→ 0.04%): 보합, 강원(0.08%→ 0.09%), 경북(0.07%→ 0.10%) 상승

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **상승폭 확대**(0.11%→ 0.13%)

▶ 수도권(0.21%→ 0.24%): **상승폭 확대**

- 서울(0.17%→ 0.20%): 수요 증가 및 매물 부족 현상 심화되며 상승폭 확대
- 인천(0.14%→ 0.18%), 경기(0.25%→ 0.28%) 상승
- ▶ 지방(0.01%→ 0.03%): 상승, 세종(0.26%→ 0.46%): 상승
- 5대 광역시(0.00%→ 0.01%) / 대전(0.11%→ 0.17%), 광주(-0.03→ -0.01%)
- 8개도(0.02%→ 0.03%) / 강원(0.05%→ 0.03%) 하락

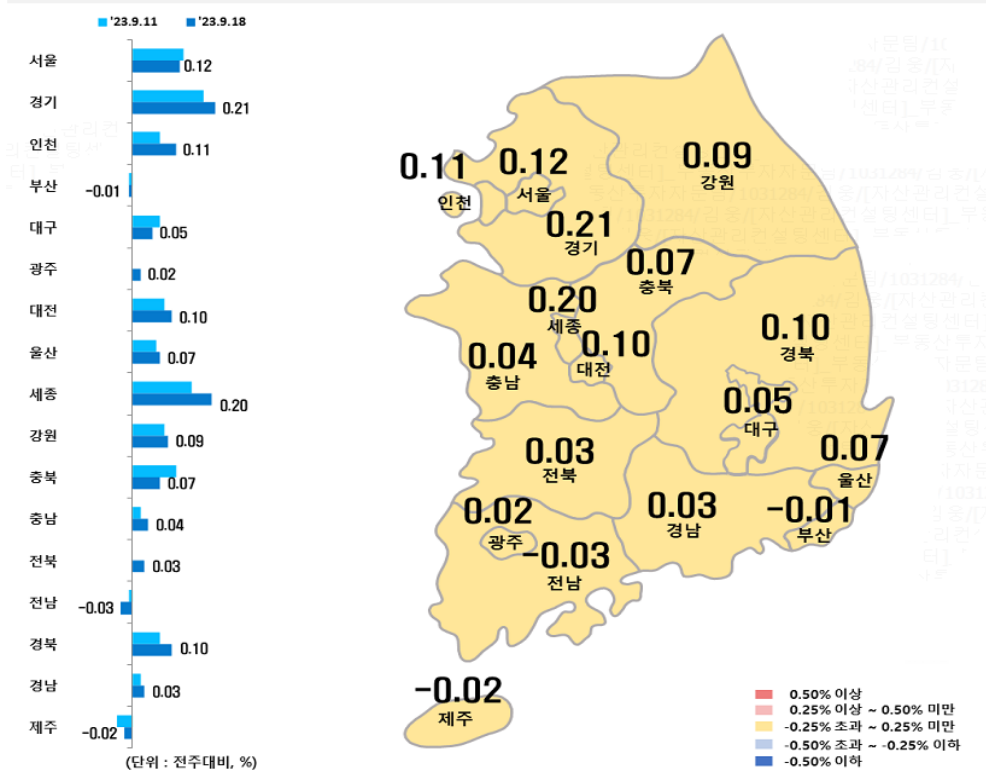
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



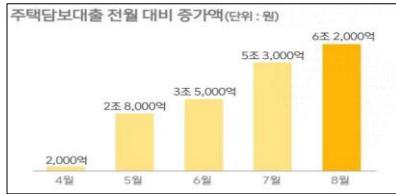
## ◆ 주간 주요 뉴스

- **작년 22% 급락 서울 아파트 실거래가 올들어 11% 되돌림 반등** (9/19, 헤럴드경제)
  - 7월 서울 아파트 실거래가지수 전달 대비 1.11% 상승, 1월 반등 이후 7개월 연속 상승
  - 규제지역 해제 및 대출규제 완화로 급매물 위주로 매수세가 움직였기 때문이라는 분석
  - 원자재 가격 인상에 따른 고분양가 논란, 공급 부족 우려로 매수세 자극
  - 주택 매물 적체 및 고금리 영향으로 상승세가 유지될 수 있을지 미지수

- **"고분양가 논란에도 속속 완판"...분양가 고공행진 언제까지** (9/21, 아이뉴스24)
  - 최근 신규 분양 아파트 중 고분양가 논란을 부른 단지들의 완판 사례 증가
  - 광명 센트럴 아이파크 전용 84㎡ 분양가 12억원(@3700만)에도 1순위 18.9대1 기록
  - 건설 원가 급등이 원인, 물가 안정될 때까지 오를 가능성 높아 내년에도 추세 유지 전망

- **특례보증자리론 판매 중단 예고...매수심리 한풀 꺾이나** (9/20, 데일리안)

- 주담대 특례보증자리론 일반형 27일부터 전면 중단
- 일반형: 소득 제한없이 최대 5억원까지 대출 가능
- 가계 부채 급등 및 공급 목표액(39조6000억원)의 94.9%까지 소진된 영향
- 대출 규제 강화 정책시 최근까지의 매매가격 오름세 둔화될 것으로 전망됨



- **집값 반등에... 서울 6억 이하 아파트 거래 25.6% 사상 최저** (9/19, 이투데이)

- 압구정아파트 최대 용적률 300% 적용돼 50층 안팎 신축 가능
- 압구정 지구단위계획 이후 신속통합기획 미참여 1-6구역도 재건축 추진 속도. 모든 구역 재건축시 1만46가구 규모로 조성
- 기대감 반영되면서 압구정지역 아파트값 연일 신고가 갱신
- 신현대 12차 전용 155.52㎡ 올해 6월 51억 -> 지난달 61억 거래
- 현대2차 전용 160.28㎡ 2021년 60억 -> 올해 7월 65억 거래

**압구정아파트지구 지구단위계획안**  
**압구정지구 1~6구역(116.4만㎡)**  
**지구단위계획으로 전환**

- 재건축 원로시 총 1만466가구 규모
- 용적률 기준 230%, 법정 상한 300% 적용
- 최고 층수 50층 내외 건축 가능
- 2023년 7월 2~5구역 신속통합기획 확정



- **"월세 싸네" 계약했다 관리비에 뒤통수...원룸도 '깜깜이' 막는다** (9/21, 머니투데이)

- '중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준' 21일부터 시행
- △일반관리비 △사용료 △기타관리비 구체적으로 표시하고 광고

- **집값 반등에... 서울 6억 이하 아파트 거래 25.6% 사상 최저** (9/21, 국민일보)

- **건물에 '지하철 출구' 만들면 용적률 완화, 서울시 공공기여도 검토** (9/21, 경향신문)

- **부동산 전자계약 서비스 연 10억원 투입에도 이용률 '4%'** (9/21, 머니스)

## ◆ 위클리 이슈

### [다음주 부동산대책 나온다...PF지원 확대·생활안화 등 커지는 '기대감']

정부가 다음주에 부동산 공급 대책과 생활형숙박시설 관련 대책을 발표할 것으로 보인다. 구체적으로 부동산 공급 대책에는 건설사 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 지원 확대, 비(非)아파트 공급 규제 완화 등의 내용이 담길 것으로 전망되며 생활형숙박시설 관련 대책에는 시설 합법화보다는 건축법 시행령 개정안 적용 대상 범위 등에 초점을 맞춘 내용이 포함될 것으로 보인다.

현재 정부는 부동산 공급 활성화를 위해 공급 주체의 과도한 자금 위축을 풀어주는 등 주택을 지을수 있는 환경 조성을 목표로 하고 있다.

이를 위해 건설사 PF 지원 확대와 공공에서 택지를 제공하거나 건축비를 낮출 수 있는 방안 등이 제시될 것으로 예상된다. 특히 오피스텔·도시형생활주택 등 '비아파트'의 경우 건축·금융 규제 등을 완화해 사업성을 높여줄 가능성이 있다.

청년층이 결혼 전 소형주택을 구입했다라도 향후 아파트 청약 시 생애최초 특별공급 자격이 유지될 방안을 검토하고 있다. 주택공급에 관한 규칙상 주택 유형(분양권 포함)과 관계없이 전용면적 60㎡ 이하 규모에 공시가격 기준(수도권 1억3000만원, 지방 8000만원)을 만족할 경우 소형주택으로 구분된다. 해당 주택을 소유하더라도 민영주택 일반공급 청약 시 무주택으로 간주하는 반면 민영주택 특별공급, 국민주택 일반공급 및 특별공급시 적용되지 않는다.

<b>공급금융 확대</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PF정상화 펀드 규모 확대</li> <li>• HUG 보증 범위 확대·연대 보증 완화</li> </ul>
<b>규제 완화</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비아파트 인허가 완화</li> <li>• 비아파트 구입 시 청약 불이익 없도록 제도 개선</li> <li>• 공공택지 공급 확대</li> </ul>
<b>검토 제외</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미분양 주택 해소용 세제 지원</li> <li>• 오피스텔 주택 수 제외</li> </ul>

생활형숙박시설과 관련해선 주거용도로 사용할 경우 주택과 같은 세금을 부과하거나, 건축법 시행령 개정안을 소급 적용하지 않는 방안 등이 거론된다. 다만 정부에서 나쁜 선례를 남기지 않겠다는 의지를 보인 만큼 용도변경 기준 완화 등 전방위적인 규제 완화는 없을 전망이다. 건축법 시행령 개정안에 따라 생활형숙박시설은 반드시 숙박업으로 등록해야 한다. 주거 목적으로 쓸 경우 다음달 14일까지 오피스텔로 용도 변경해야 한다.

다음주 부동산대책이 중요한 이유는 최근 부동산 시장을 바라보는 정부의 시각을 가늠해 볼 수 있기 때문이다. 최근 급매가 소진되고 집값 상승세가 이어지고 있지만 전문가들의 시각은 대체로 대세 상승장은 아니라는 신중모드를 유지하고 있는 가운데 정부는 향후 부동산 시장을 어떻게 전망하고 있는지 다음주 부동산 대책을 관심있게 지켜봐야 하겠다. ✎

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