

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

매매가격 **-0.34%** 하락, 전세가격 **-0.54%** 하락

한국부동산원 2023년 2월 4주(2.27일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 축소 (-0.38% → -0.34%)

▶ 수도권(-0.44% → -0.39%): 하락폭 축소

- 서울(-0.26% → -0.24%): **하락폭 축소** / 선호도 높은 주요단지 중심으로 급매물 소진되고 완만한 가격상승세 나타나나, 매수-매도 희망가격간의 격차가 여전히 좁혀지지 않고 급매물 위주의 거래가 진행되는 등 하락세 지속
- **강북 14개구**(-0.26% → -0.23%): **하락폭 축소** / 광진구(-0.37%)는 광장·중곡·자양동 구축 위주로, 강북구(-0.33%)는 미아동 대단지 위주로, 도봉구(-0.28%)는 도봉·쌍문동 대단지 위주로, 중구(-0.27%)는 회현·황학·중림동 위주로 하락
- **강남 11개구**(-0.27% → -0.24%): **하락폭 축소** / 금천구(-0.49%)는 시흥·독산동 대단지 위주로 매물 적체, 동작구(-0.49%)는 상도·사당동 위주로, 강서구(-0.43%)는 방화·가양·염창동, 구로구(-0.33%)는 개봉·고척·구로·요류·신도림동 구축 위주로 하락
- **인천**(-0.36% → -0.36%): **하락폭 유지** / 대단지 밀집이역 위주로 하락거래 지속중인 가운데 계양구(-0.67%), 미추홀구(-0.45%) 하락
- **경기**(-0.55% → -0.47%): **하락폭 축소** / 군포시(-0.98%), 오산시(-0.78%), 하남시(-0.74%), 고양 일산서구(-0.71%), 시흥시(-0.62%) 하락

▶ 지방(-0.32% → -0.29%): 하락폭 축소 / 5대 광역시(-0.43% → -0.41%)

- 부산(-0.50% → -0.45%), 대구(-0.54% → -0.49%), 세종(-0.80% → -0.55%)
- ▶ **8개도**(-0.21% → -0.19%): **하락폭 축소** / 강원(-0.18% → -0.13%), 제주(-0.20% → -0.14%), 전북(-0.14% → -0.15%), 경북(-0.17% → -0.17%), 경남(-0.23% → -0.17%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 축소 (-0.63% → -0.54%)

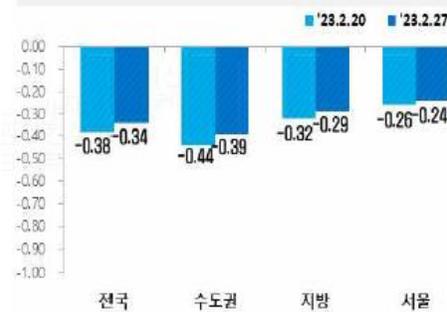
▶ 수도권(-0.85% → -0.70%): 하락폭 축소

- 서울(-0.81% → -0.70%), 인천(-0.74% → -0.51%), 경기(-0.90% → -0.75%)

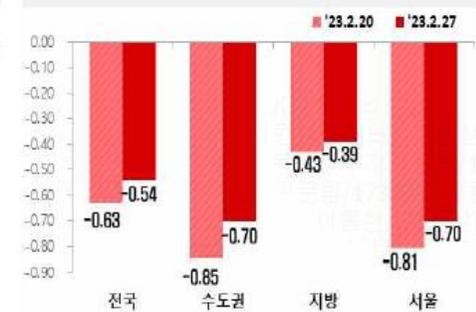
▶ 지방(-0.43% → -0.39%): 하락폭 축소

- 5대 광역시(-0.60% → -0.58%) / 세종(-0.57%), 대구(-0.72%), 울산(-0.64%)
- 8개도(-0.26% → -0.23%): **하락폭 축소** / 제주(-0.14%), 강원(-0.14%), 경북(-0.19%), 전북(-0.19), 전남(-0.22%), 충북(-0.24%), 경남(-0.28%)

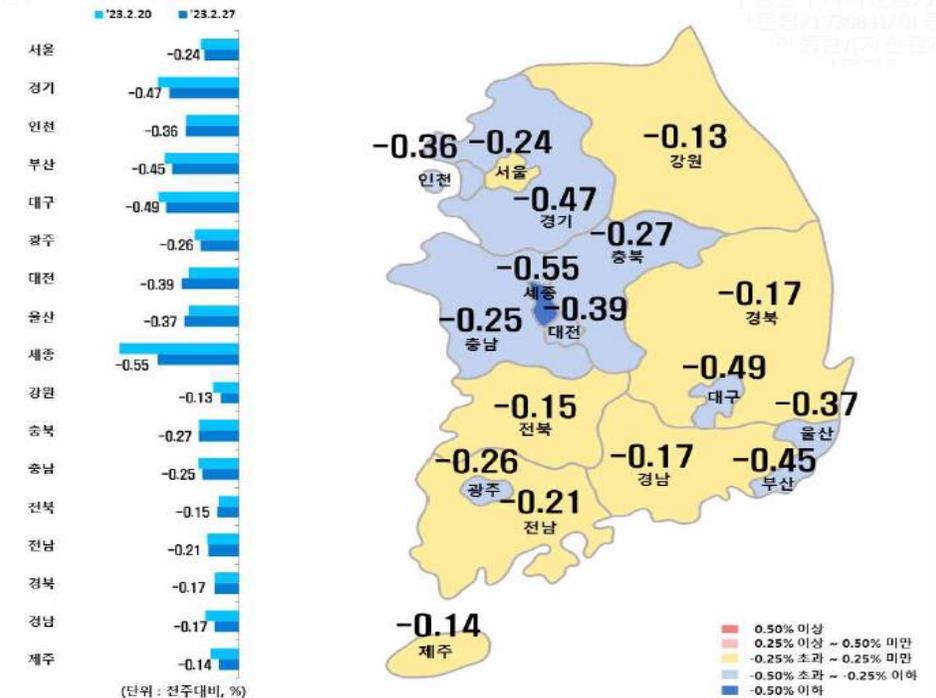
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 전국 아파트 월세액 2년새 25% 올라...서울 평균 92만원 (3/2, 동아일보)
 - 대출 금리 상승으로 전세와 월세 보증금은 하락한 반면 월세 부담은 더 커져
 - 부동산R114에 따르면 지난해 12월과 올해 1월 국토교통부 전월세 실거래가 신고 자료를 분석한 결과 전국 아파트 평균 월세액은 65만 원으로 2020년 12월~2021년 1월 평균 52만 원보다 24.9%(13만 원) 증가, 같은 기간 월세 거래량은 5만4490건에서 7만510건으로 증가
 - 대출 금리 인상으로 이자 부담이 커지면서 전세의 월세화가 가속화되며 전셋값은 하락하고 월세액은 상승한 것

■ 3월 입주 물량 주춤...전국 1만 9219세대 입주 (2/27, 이데일리)

- 올해 3월은 전국 1만 9219세대가 입주 예정
- 올해 월 평균 입주물량(2만 5806세대)과 비교했을 때 26%가량 적은 물량, 특히 서울에서 239세대 입주해 감소폭(전월 대비 96% 감소) 커
- 입주물량 집중되는 지역은 매매전세가격 동반 약세 보일 가능성 높아



■ 한숨 돌린 GTX B노선, 내년 상반기 착공 '파란불'

(3/2, 아시아경제)

- 국토교통부와 한국철도공단에 따르면
- 지난 1월 GTX B노선 민자구간 우선협상대상자로 대우건설 컨소시엄을, 지난달 28일에는 재정구간 4공구 우선협상대상자로 KCC건설 컨소시엄 선정
- GTX-B노선 재정구간에는 총 4개 역사 (용산역·서울역·청량리역·상봉역)가 건립될 예정



■ 서울 아파트 중위 매매가, 21개월만에 10억 아래로 (2/28, 동아일보)

- 공인중개업소 1월 신규개업 '역대 최소'...휴폐업이 더 많은 지역도 (3/7, 뉴시스)
- “갭투자 이제 돈 있어야 한다” 서울 아파트 전세가율 50% 붕괴 임박 (3/2, 머니S)

◆ 위클리 이슈

[상권분석] 위기의 대학가 상권..대면 수업 개강에도 상권 몰락

- 코로나19 대유행 기간 동안 강도 높은 사회적 거리두기로 대학가 상권들이 직격탄을 맞으면서 대학가 상권내 문 닫는 가게들이 속출. 이는 비대면 수업이 일상화되면서 학생들의 발걸음이 뚝 끊겼기 때문. 매출 급감과 비싼 임대료를 감당하지 못해
- 일례로 신촌 거리에서 조금 벗어난 먹자골목에는 사람이 거의 다니지 않을 정도로 한산. 저녁 시간대가 돼도 장사가 잘 안되기 때문에 신규 자영업자들이 신촌 먹자골목에 들어올 생각을 하지 않을 정도로 심각해
- 이화여대 앞은 상황이 더 심각해 교문을 오가는 대학생과 일부 외국 관광객 외에 대학 정문과 이어진 길가에는 공실로 방치된 상가가 곳곳에 산재하며, 텅 빈 상가 쇼윈도에는 임차인을 찾는 광고가 곳곳에 붙어있어
- 실제로 요즘 대학생들은 신촌에서 안 놀고 대부분 연남동, 합정, 홍대로 넘어가서 술을 마시며, 또 인천 송도에 연세대 캠퍼스가 생기면서 학생 수가 분산돼 신촌을 찾는 유동인구도 크게 감소한 것도 주요인
- 급증한 배달 현상도 대학가 상권 약화의 한 요인으로 꼽히는데, 배달보다 매장 방문하는 고객이 많아 이익이 남는데 코로나 이후 매출의 대부분이 배달에서 이뤄졌을 것. 문제는 이 경우 배달업체에 배달료를 지불하기 때문에 버티지 못하고 문을 닫은 매장이 많을 것으로 추정
- 이처럼 대학가 상권은 과거의 명성과 달리 줄어드는 학생수, 대학가 상권이라는 명목 하에 상대적으로 높은 임차료 및 권리금 수준, 방학 때는 비수기, 코로나 이후 익숙해진 비대면 수업, 20대 청년층의 개인주의 심화 등으로 상권 약화 징후 뚜렷
- 특히 지방 대학가 상권은 휴학 및 입학 포기 학생들의 지속적 증가로 상권 몰락 더욱 심각해 투자에 각별히 주의해야. ☹

서울·지방권 수시 정원 대비 미등록 비율 차이

권역 (대학수)	수시 모집정원	수시 미등록 인원	정원 대비 미등록 비율 (%)	연도
서울권 (42)	4만7556	1800	3.8	2022학년도
	4만6558	1396	3.0	2023학년도
수도권 (44)	3만7107	1852	5.0	
	3만8077	1705	4.5	
지방권 (130)	17만4919	3만2618	18.6	
	17만8441	3만3270	18.6	
격차(지방-서울)			14.8%p	
			15.6%p	

자료: 종로학원

The JoongAng

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