

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소 매매가격 +0.24% 상승, 전세가격 +0.16% 상승

한국부동산원 2021년 9월 4주(9.27일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.28% → +0.24%)

▶ 수도권(+0.36% → +0.34%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.20% → +0.19%) 상승폭 축소 / 규제완화 기대감의 재건축·중저가 위주로 상승, 주담대 금리인상 및 한도 축소, 추석 연휴 영향으로 2주 연속 상승폭 축소
- 강북14개구(+0.16%) : 노원(0.23%, 공릉·월계동), 용산(0.23%, 이촌동 리모델링 기대감), 은평(0.20%, 정비사업 기대감 불광·대조동)
- 강남11개구(+0.21%) : 강남(0.25%, 도곡·개포동), 서초(0.25%, 반포·서초동), 송파(0.24%, 신천·장지동), 강동(0.19%, 암사동 신축), 강서(0.28%, 마곡 신축/가양·방화동), 관악(0.22%, 신림·봉천동 대단지), 구로(0.22%, 구로·개봉·고척)
- 경기(+0.43% → +0.04%) 상승폭 축소 / 오산(0.67%, 교통호재 및 저평가 인식 가수·지곶·내삼미동), 화성(0.64%, 공공택지지구, 동탄신도시 소형), 의왕(0.29%, 왕곡·오전동), 군포(0.58%, 산본·당정동), 시흥(0.57%, 하중·장곡동)
- 인천(+0.45% → +0.43%) 상승폭 축소 / 연수(0.65%, 교통 개선 기대감 선학·동춘·송도), 계양(0.49%, 저평가 인식 효성·서운), 부평(0.45%, 정비사업 기대 단지), 서구(0.42%, 개발호재 청라·가정동)

▶ 지방(+0.20% → +0.16%) : 상승폭 축소

광주(0.24%), 대전(0.22%), 세종(-0.02%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.18% → +0.16%)

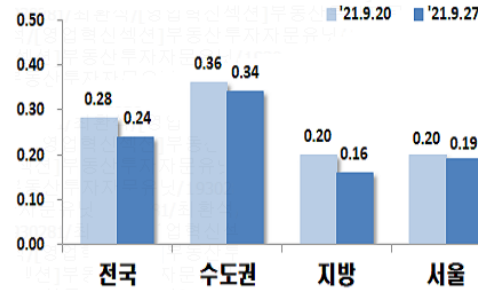
▶ 수도권(+0.25% → +0.25%) : 상승폭 유지

- 서울(0.15% → 0.14%), 경기(0.27% → 0.24%), 인천(0.24% → 0.27%)

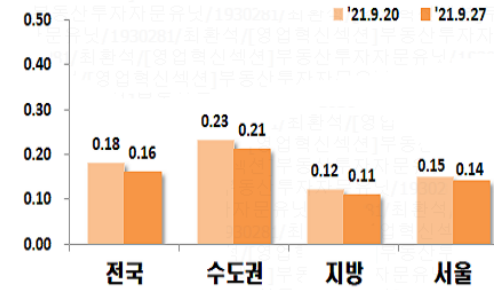
▶ 지방(+0.12% → +0.11%) : 상승폭 축소

- 5대 광역시(0.12% → 0.11%), 8개도(0.13% → 0.12%), 세종(0.05% → 0.03%)

매매가격지수 변동률 (단위 : %)

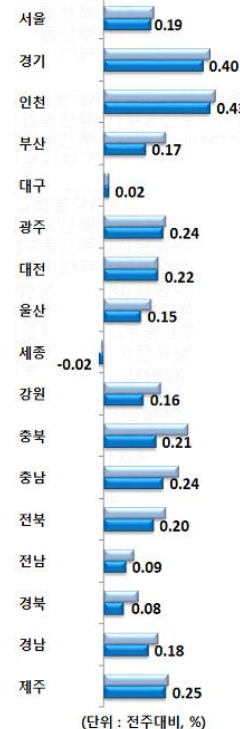


전세가격지수 변동률 (단위 : %)

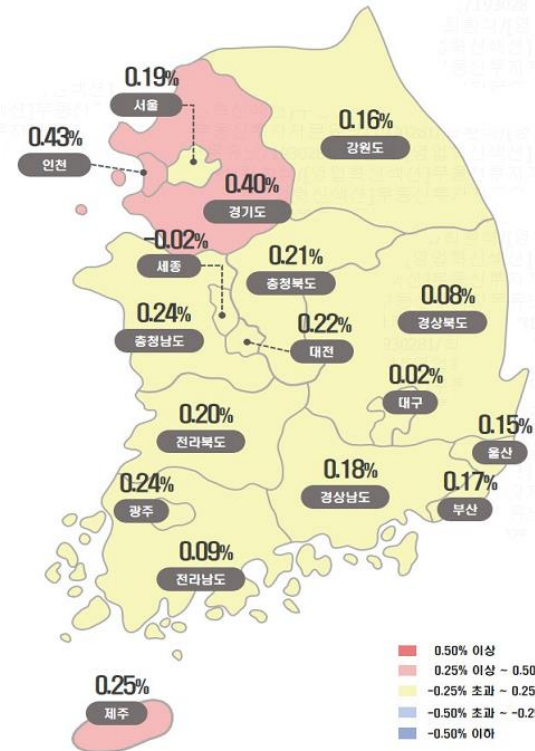


< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

'21.9.20 '21.9.27



(단위 : 전주대비, %)



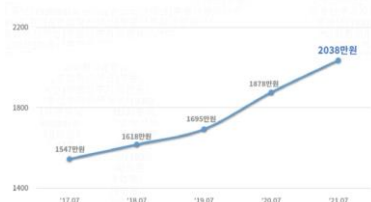
0.50% 이상
0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
-0.25% 초과 ~ 0.25% 미만
-0.50% 초과 ~ -0.25% 미만
-0.50% 이하

◆ 주간 주요 뉴스

■ 서울 빌라값이 4년전 아파트 값... 매매 중위값 3.3㎡당 2,000만원 돌파 (9/28, 매일경제)

- 지난 7월 서울 빌라 중위값 전월 대비 2.6% 상승, 2,038만원에 달해 작년 7월 대비 8.5% 오른것
- '17년 2월 서울 아파트 중위가격 2,007만원으로 4년만에 빌라가격이 추월
- 경기도는 988만원, 인천은 775만원으로 집계돼
- 서울 아파트의 7월 중위 매매가격은 4,125만원

서울 빌라 중위매매가 3.3㎡당 가격 추이



■ 3시 신도시의 '강남', 과천과천지구 2022년 사전청약 (9/30, 경향신문)

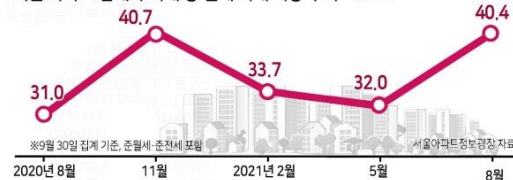
- '과천 공공주택지구' 토지보상절차 시작
- 22년 사전청약 거쳐 26년 입주 예정
- 서초구와 연계해 강남권으로 분류
- 지하철4호선 기존 교통인프라외에도 GTX-C와 위례과천선 추가건설 예정
- 과천청사 유희부지 공공주택 무산으로 대체공급지 역할로 1만가구로 규모 확대
- 23년 중성공사 시작 후 본청약은 24년



■ 서울 아파트 월세거래 40%로... 세금·대출규제 '전세의 월세화' (10/01, 헤럴드경제)

- 지난해 11월 이후 9개월 만
- 전세대출 규제 강화 예고, 월세화 현상 더욱 가속화 될듯
- 특히, 준월세 비중 크게 늘어
- 8월 서울 아파트 월세가격 평균 122만 보증금도 2.4억으로 훌쩍 뛰어

서울 아파트 임대차 거래 중 월세 거래 비중 추이 (단위: %)



■ 고분양가 심사기준 완화... 신축 분양가 오를듯 (9/29, 경향신문)

■ 금리인상, 대출규제 효과?... 집값 상승폭 2주째 축소 (9/30, 뉴시스)

◆ 위클리 이슈

이제는 전세대출도... 전방위로 확산되는 대출규제, 집값의 향방은?

지난 8월 기준금리 인상 이후, 이어지고 있는 대출금리 인상 뿐만 아니라 대출규제까지 점차 강화되며 가계대출 압박이 현실화 되고 있다.

진행형인 가계대출 규제

- 집담대 등 금융기관 별 가계대출 일부 중단
- 잔금대출 기준시세 분양가 액으로 변경 (기준, 입주시 시세 또는 감정가액)
- 카카오뱅크 연말까지 마이너스통장 대출 중단
- 전세대출 규제 시행 (예정)

지난 29일 5대 은행의 가계대출 잔액은 703조 7,123억원으로 700조를 돌파했다. 연간 가계대출 관리 목표치까지는 10조 정도 남은 상태로 연말 대출절벽 우려가 심화되고 있는 가운데 대출 금리 또한 가파르게 상승하고 있는 모양새다. 설상가상으로 당국은 전세대출 또한 규제를 예고하고 있다. 서민금융의 일종인 전세대출 규제를 고려하는 배경에는 가계부채에서 전세대출이 차지하는 비중이 너무 높아졌다는 이유 외에도 부동산 시장에 공급되는 유동성의 상당부분을 전세대출이 담당하고 있다는 당국의 인식 또한 영향을 미친 것으로 보여진다.

대출한파, 부동산 시장의 향방은?

금리인상과 맞물린 대출규제의 영향으로 2주간 아파트 가격의 상승세는 다소 주춤해지고 있는 모습을 보이고 있다. 점차 강력해지고 있는 대출규제는 부동산 시장에 어떤 영향을 미칠 것인가? 대출규제는 단기적으로 아파트 가격 상승세를 다소 둔화 시키겠지만, 장기적으로 안정화 시키기에는 역부족일 것으로 예상된다. 현재 부동산 시장의 불안은 공급부족, 유동성 과잉, 실수요자의 불안감 등이 복합적으로 작용하고 있기 때문이다. 오히려, 소형 아파트 가격의 급등과 전세의 월세화 부작용이 커져 부동산 시장을 더 불안하게 할 가능성이 커 보인다. ✎

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