

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소 매매가격 +0.25% 상승, 전세가격 +0.18% 상승

한국부동산원 2021년 10월3주(10.18일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.27% → +0.25%)

▶ 수도권(+0.32% → +0.30%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.17% → +0.17%) 상승폭 유지 / 가계대출 총량규제 기조 이어가며 매수심리 위축된 가운데, 도심권 인기단지나 재건축 기대감 있는 지역을 중심으로 상승폭 유지
- **강북14개구(+0.16%)**: 은평(0.22%, 정비사업 기대감 있는 대조, 불광동 위주), 마포(0.27%, 아현동 인기단지 위주), 용산(0.28, 주요단지 신고가 거래 영향)
- **강남11개구(+0.18%)**: 강남(0.24%, 개포, 도곡 신축 위주), 서초(0.23%, 방배, 반포동), 송파(0.25%, 잠실, 신천동), 강동(0.16%, 암사, 상일동), 강서(0.17%, 마곡지구, 가양동 위주), 동작(0.18%, 상도, 대방동 대단지 위주)
- **경기(+0.39% → +0.35%) 상승폭 축소** / 오산(0.69%, 교통호재 있는 은계, 오산동 위주), 안성(0.57%, 저가인식 있는 공도읍 위주), 이천(0.49%, 송정, 안흥동 위주), 의왕(0.52%, 삼·왕곡동 중저가 위주), 군포(0.48%, 금정, 당동 위주)
- **인천(+0.42% → +0.40%) 상승폭 축소** / 연수(0.46%, 교육 및 교통환경 양호한 송도동), 계양(0.40%, 계산, 작전동), 부평(0.40%, 산곡, 청천동), 미추홀구(0.45%, 관교, 용현동)

▶ 지방(+0.22% → +0.20%) : 상승폭 하락

부산(0.23%, 기장 0.53% / 해운대 0.38% / 연제 0.31% / 동래 0.36%)
광주(0.28%), 세종(-0.02%), 충북(0.33%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.19% → +0.18%)

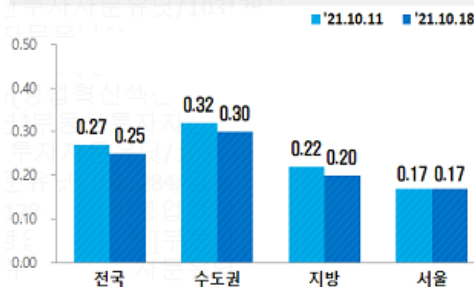
▶ 수도권(+0.22% → +0.21%) : 상승폭 축소

- 서울(0.13% → 0.13%), 경기(0.27% → 0.25%), 인천(0.25% → 0.23%)

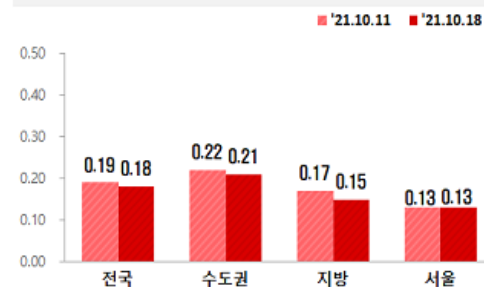
▶ 지방(+0.17% → +0.15%) : 상승폭 축소

- 5대 광역시(0.15% → 0.14%), 8개도(0.18% → 0.17%), 세종(0.12% → 0.10%)

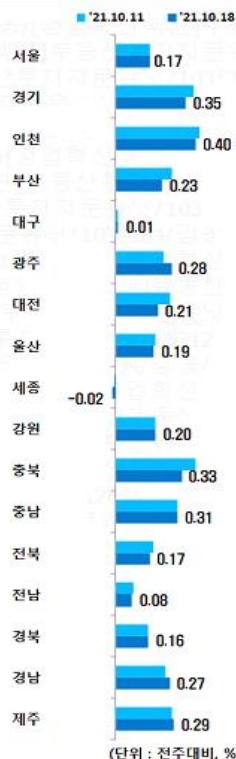
매매가격지수 변동률 (단위 : %)



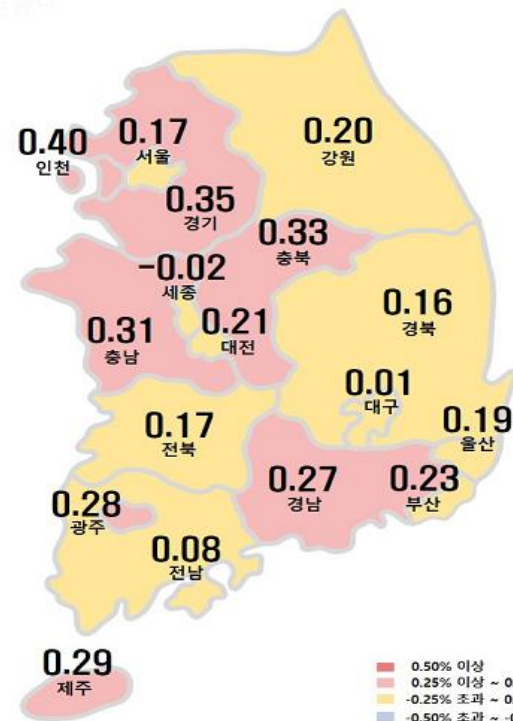
전세가격지수 변동률 (단위 : %)



< 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

■ 수도권·지방 아파트값 상승폭 둔화...“대출규제 등 영향” (10/21, KBS news)

- 서울 아파트 매매가격 전주 대비 소폭 상승, 오름폭 둔화.
(수도권, 지방, 5대광역시 등 상승폭 둔화, 서울 지난주 오름폭 유지)
- 고점 인식 확산 및 가계대출 총량규제 기조로 매수심리 위축된 것으로 분석
- 전셋값도 전국 상승률 둔화, 서울만 지난주 오름폭 유지

■ 오늘부터 ‘반값 복비’ 적용...10억짜리 매매 900만→500만원 (10/19, 헤럴드경제)

- 새 공인중개사법 시행규칙 19일 공포 및 시행
- 매매 9억원 이상, 임대 6억원 이상 구간 요율 세분화
6억원 수매매, 3억원 수임대차 최고요율 인하한 것이 골자
- 최고요율에서 중개의뢰인, 중개사 서로 협의해 최종 결정
- 업계 반발 지속, 효력정지 가처분신청 및 헌법소원 준비

(단위:%)	상한요율(한도)	
	현행	개편안
5000만원 미만	~0.6(25만원)	~0.6(25만원)
5000만~1억 미만	~0.5(80만원)	~0.5(80만원)
1억~2억 미만	~0.4	~0.4
2억~6억 미만	~0.5	~0.5
6억~9억 미만	~0.4	~0.4
9억~12억 미만	~0.5	~0.5
12억~15억 미만	~0.9	~0.6
15억 이상	~0.7	~0.7

■ 올해 분양아파트 94% ‘중소형’... 역대 최고

(10/13, 동아일보)

- 올해 전국 분양된 총 23만4737채 중 전용 85m² 이하 22만452채(93.9%), 조사 시작된 2000년 이후 최고치
- 가구 분화, 집값 급등으로 중소형 수요 증가가 원인

구분	60m ² 이하	60m ² 초과 85m ² 이하	85m ² 초과
2017년	21.8	68.4	9.8
2018년	23.8	67.6	8.6
2019년	26.2	65.4	8.4
2020년	29.2	62.9	7.9
2021년	31.1	62.8	6.1

전국 분양 아파트, 전용면적 기준, 2021년은 10월 15일까지 분양 물량. 자료: 부동산R114

■ 서울시, 재건축 발목 잡던 '2종 7층' 규제 지우고

'25층' 허용' (10/21, 머니투데이)

- '서울시 지구단위계획 수립기준' 21일부터 시행
- 재개발·재건축, 지구단위계획 후 공동주택(아파트) 건립시 최고 25층, 허용 용적률 190%→ 200% 상향

개정명목	대상사업	개정(연제)내용			비고
		용적	기정	개정	
재건축	재건축, 재개발	공공기여	10%	삭제	위협에서 필요하다고 인정된 개선사업은 사업장이 설치 후 적용
공동주택(아파트)	지구단위계획 수립대상 아파트(2종7층 수)	용적률	기존 170% 허용 190% 상한 250%	기존 190% 허용 200% 상한 250%	도시관리계획 편입(위협) 심의를 통해 20%

■ 서울 전세 실거래 평균 5억 첫 돌파...올해 7.5% 뛰었다 (10/21, 뉴시스)

■ 교묘해지는 허위거래...인공지능으로 '집값 띄우기' 잡는다 (10/21, 동아일보)

■ '위드 코로나' 기대에 중대형 오피스 공실률 감소 (10/21, 헤럴드경제)

◆ 위클리 이슈

대출 총량 규제 등 가계부채 관리 강화... 시장의 영향은?

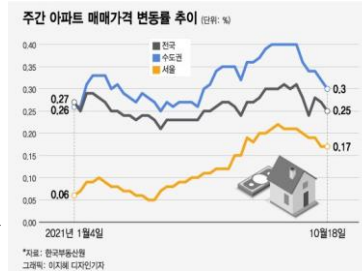
최근 부동산 시장의 주요 관심사는 10월말 발표 예정된 정부의 추가 가계부채 대책에 전세대출이 DSR(총부채원리금상환비율) 산정시 포함될 지 여부이다. 현재 전세대출은 DSR 산정에 반영되지 않고 있지만 전세대출을 악용한 갭투자 사례가 나오면서 전세대출도 규제해야 한다는 우려의 목소리가 지속적으로 나오고 있기 때문이다.

가계부채 관리 강화

전세대출에 DSR을 적용하면 추가 대출이 사실상 불가능해지는 등 시장 충격이 크다는 우려가 있어 이번 가계부채 대책에는 포함될 가능성이 높지 않지만, 이번 대책에 전세대출 규제를 제외하더라도 정부에서는 점진적으로 DSR 규제 강화를 시사하고 있는 만큼 가계부채 총량관리는 내년에도 이어질 전망이다.

대출 총량 규제...시장의 영향은?

금융당국이 가계대출 총량규제에 나서면서 아파트값은 '희비'가 엇갈렸다. 애초부터 주담대가 나오지 않는 시세 15억원 이상 고가 아파트가 밀집한 강남3구와 용산구, 마포구 등은 대출규제와 무관하게 상승폭을 키우며 일부 신고가도 나오고 있다. 반면 15억원 미만 아파트로 대출 규제 영향권에 있는 자치구는 은행 대출이 막히면서 집값 상승세가 꺾이고 있다는 분석이 제기된다.



대출 규제가 장기화 될 경우 서울보다는 중저가 아파트가 많은 수도권과 지방 아파트 가격에 더 큰 영향을 미칠 것으로 분석된다. 외지인이 지방 아파트를 살 때 전세를 낀 매매인 '갭투자'를 하는 경우가 많은데 전세대출이 막히면 세입자를 구하기가 어려워지기 때문이다. 10월말 발표되는 추가 가계부채 대책을 눈여겨 볼 필요가 있다. ♣

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