

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소 매매가격 +0.23% 상승, 전세가격 +0.17% 상승

한국부동산원 2021년 11월 1주(11.01일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.24% → +0.23%)

▶ 수도권(+0.28% → +0.26%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.16% → +0.15%) 상승폭 축소 『가계부채 관리 강화방안』 발표와 금리인상 우려, 계절적 비수기 영향으로 관망세 짙어져 거래활동 감소하며 2주 연속 축소
- 강북14개구(+0.14% → +0.14%) : 상승폭 유지
- 용산(0.27%) 재건축, 마포(0.25%) 인기단지, 은평(0.20%) 역세권 위주로 상승
- 강남11개구(+0.18% → 0.17%) : 상승폭 축소
- 강남(0.21%) 재건축, 송파(0.21%) 잠실동 위주, 서초(0.25%) 잠원반포 재건축, 강동구(0.16%)는 고덕·명일·암사 위주로 상승
- 경기(+0.33% → +0.29%) 상승폭 축소 / 오산(0.53%), 안성(0.43%), 이천(0.52%)
- 인천(+0.38% → +0.37%) 상승폭 축소 / 연수(0.45%, 교육 및 교통환경 양호한 송도동),

▶ 지방 (+0.21% → +0.20%) : 상승폭 축소

부산0.23%(기장0.39% / 해운대 0.37% 수영구(0.36%), 충북0.32%(제천0.60%, 충주0.65%)

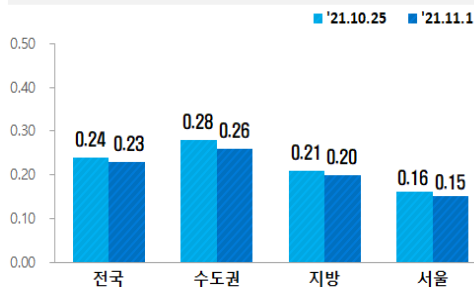
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.18% → +0.17%)

▶ 수도권(+0.21% → +0.19%) : 상승폭 축소

- 서울(0.13% → 0.12%), 경기(0.25% → 0.22%), 인천(0.23% → 0.25%)
- ▶ 5대 광역시(0.12% → 0.14%) : 상승폭 상승 / (울산:+0.23%, 대전: +0.20%)
- ▶ 8개도 (0.17% → 0.18%) : 상승폭 상승 / (충북:+0.26%, 전북:+0.14%, 경북:0.17%)
- ▶ 지방(+0.16% → +0.16%) : 상승폭 유지

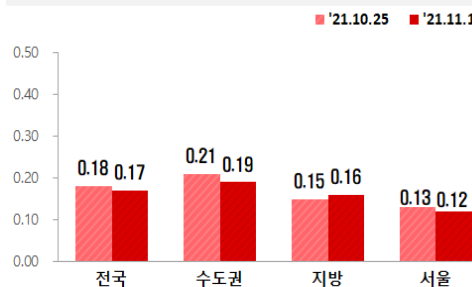
매매가격지수 변동률

(단위 : %)

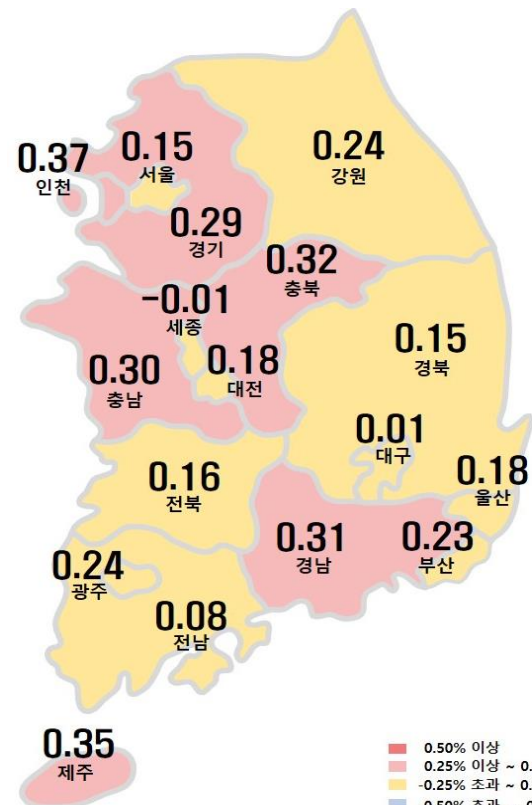
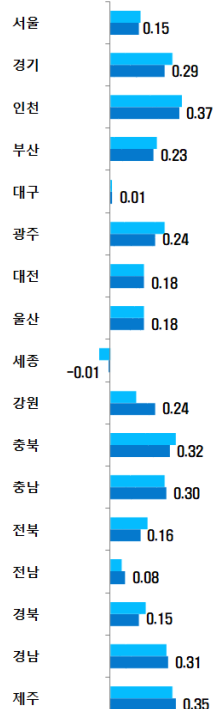


전세가격지수 변동률

(단위 : %)



(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

- 5% 넘어 6% 코앞... 정부 '대출제한령'에 금리 치솟았다(11/03 국민일보)
 - 3일 금융권에 따르면 4대 시중은행(KB국민·신한·하나·우리은행)의 이달 초 기준 주담대 변동금리(신규 코픽스 연동)는 연 3.310~4.814%를 기록에서는 1만1674가구 분양
 - 금융당국이 가계대출 증가세를 진정시키기 위해 은행에 '대출제한령'을 내렸기 때문
- 상업용 빌딩도 거래 한파...3분기 거래량 18.9% 줄어(11/03, 서울경제)
 - 올해 3분기 서울시 상업·업무용빌딩 거래량은 845건, 총 거래금액 7조 원
 - 지난해 3분기와 비교할 때 거래량은 18.9%, 거래금액은 28.0% 감소
 - 직전인 2분기와 비교하면 거래량은 25.6%, 거래금액은 39.5% 감소
 - 용산구(거래량 75.0%, 거래금액 31.8%), 마포구(12.9%, 160.1%)는 모두 상승
- 용적을 40%P 더...아파트 리모델링 힘받나 (11/03, 매일경제)
 - 서울 리모델링 기본계획 발표, 서울 4217개 단지 중 898개 '가구수 증가' 리모델링 가능
 - 늘어난 가구 중 임대 없어도 열린놀이터 설치 땀 혜택
 - 재건축·재개발 이어 '오세훈표 규제완화' 탄력
- 강남지역 구형 오피스, 리모델링 투자기회 커졌다 (11/02, 더벨)
 - 현재 규정 대비 높은 용적을 '수익성' 높아...논현빌딩·한국타이어 사옥·나래빌딩 등 성공사례
 - 지역 일대 빌딩 절반 이상이 1990년대 초반 2000년대 후반 최고 용적률을 적용받아 재건축이 불가능, 새로 건물을 올리려면 과거 용적률에 못 미치는 경우가 상당
 - 위축됐던 경기가 최근 들어 풀리기 시작하면서 이 지역 리모델링 수요를 끌어올려
- 사당3동 지역주택조합, 착공 '9부 능선' 넘었다 (11/02, 서울경제)
 - 지난달 22일 기준으로 사당3구역 지역주택조합의 토지 확보율은 95.5%가량
 - 사업 계획 승인이 나면 착공 가능성이 매우 높아져

사당3동 지역주택조합 사업 개요

위치	서울 동작구 사당동 155-4번지 일대
준공 후 가구 수	927가구
조합 모집 신고 시기	2015년 5월
조합설립인가	2019년 11월
사업계획승인	2021년 10월
사업 시행 기간	2021년 12월~2024년 6월

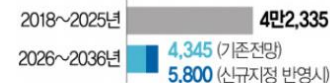
◆ 위클리 이슈

서울 추가물량 1.6만가구분...2026년 이후 공급대란 심화

서울시는 '2025 주거종합계획'에서 2018~2025년 연평균 공급량이 4만 2,335가구인 반면 2026년 이후 11년간은 매년 4,345가구 공급에 그칠 것으로 예상

당시 공급량 산출 기준 시점은 2018년 3월이며 이후 정비구역으로 신규 지정된 가구 수를 반영해도 2026년 이후 연평균 공급량 증가분은 1,455가구

시기별 서울 연평균 정비사업 공급 물량 (단위:가구)



*신규 물량은 2018년4월~2021년 5월 구역 지정분
자료: 서울시 2025 주거종합계획

2·4대책 등 정부 주도의 공급이 차질 없이 진행된다면 물량이 다소 늘어나겠지만 사회적분위기(대장동이슈)와 후보지 지역 주민의 반발을 감안할 때 지역주민의 의견을 수렴한 민간 차원의 정비 사업과 병행해야 한다.

서울 지역에서 마곡지구가 마지막 개발이라 볼 수 있는 만큼 주거지역 공급은 정비사업으로의 공급이 중요하며, 서울시가 초기단계에 참여해 공공성을 확보, 사업기간을 단축하는 오세훈표 재개발과, 용적을 확대하여 지역주민과 민간이 함께 리모델링 단지를 증가시키는 등 신속한 정책이 필요한 시점

서울시 4600억 한남근린공원 원점 재검토

-주택과 공원 사이에서 법정 다툼을 벌이고 있는 한남 근린공원 부지(한남동670) 매입 예산이 내년 서울시 예산에서 빠졌다. 현재 가치로만 4600억원이 넘는 서울 요지의 땅을 시 예산으로 구입, 공원화하는 것이 올바른 것인지에 대해 서울시가 원점 재검토 한다. 땅값 상승에 따라 한남근린공원 토지 매입비는 계속 상승하고 있는 상황이다.

한남근린공원 현황 및 조성 계획

위치	용산구 한남동 670 일대 (마곡강, 주차장, 배드민턴장, 농구장으로 활용 중)
면적	28319.4㎡ (사유지 28,191.4㎡, 국·공유지 128㎡)
사업비	4652억8900만원 (2억원 기본계획 용역비 추정통해 확보)

서울시 자료

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