

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 **축소**, 전세가격 상승폭 **축소**  
 매매가격 +0.22% 상승, 전세가격 +0.16% 상승

한국부동산원 2021년 11월 2주(11.08일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 **축소** (+0.23% → +0.22%)

▶ 수도권(+0.26% → +0.23%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.15% → +0.14%) 상승폭 축소 정비사업(재건축·리모델링 등) 진척 기대감 있거나 매물 부족한 인기단지 위주 상승했으나, 대체로 거래 및 매수세 감소하며 3주 연속 상승폭 축소

• 강북14개구(+0.14% → +0.13%) : 상승폭 축소

-용산(0.27%)리모델링, 마포(0.23%)(준)신축, 은평(0.20%) 은평뉴타운 위주 상승

• 강남11개구(+0.17% → +0.15%) : 상승폭 축소

-강남(0.19%) 압구정·대치동 인기단지, 송파(0.18%) 잠실·가락 등 소형, 강동(0.15%) 재건축 기대감 지역 위주

• 경기(+0.29% → +0.27%) 상승폭 축소 / 오산(0.48%), 군포(0.40%), 안산 상록(0.39%)

• 인천(+0.37% → +0.33%) 상승폭 축소 / 연수(0.47%, 정주여건 양호한 송도동 등)

▶ 지방 (+0.20% → +0.21%) : 상승폭 확대

부산0.26%(사하(0.46%), 수영(0.37%), 기장(0.37%), 북구(0.35%)) / 광주(0.23%), 세종(-0.10%)

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 **축소** (+0.17% → +0.16%)

▶ 수도권(+0.19% → +0.18%) : 상승폭 축소

- 서울(0.12% → 0.12%), 경기(0.22% → 0.19%), 인천(0.25% → 0.23%)

▶ 5대 광역시(0.14% → 0.12%) : 상승폭 축소 / (울산:+0.26%, 대전: +0.14%)

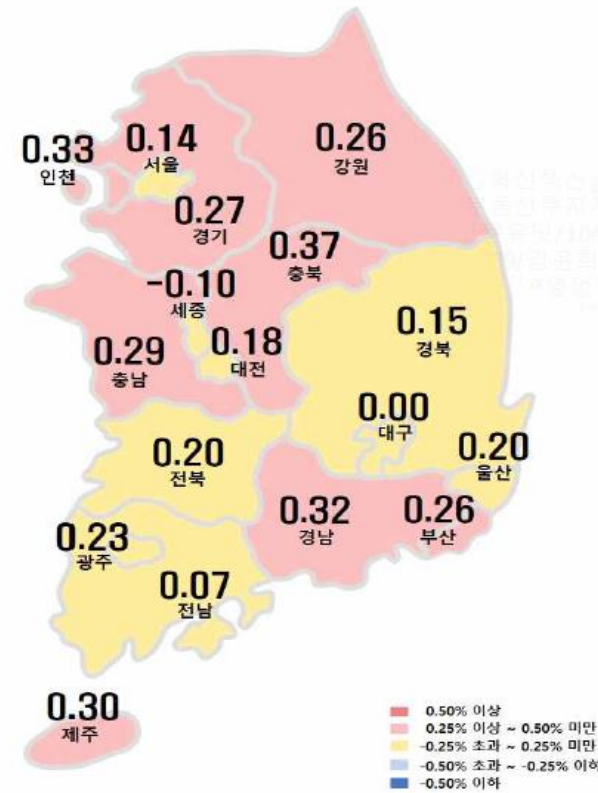
▶ 8개도 (0.18% → 0.17%) : 상승폭 축소 / (충북:+0.27%, 전북:+0.07%, 경북:0.17%)

▶ 지방(+0.16% → +0.15%) : 상승폭 축소

매매가격지수 변동률 [단위: %]



전세가격지수 변동률 [단위: %]



## ◆ 주간 주요 뉴스

- 강남 2주택자 종부세 9000만원... '역대급 고지서' 발송 임박 (11/10 매일경제)**
  - 올해 '역대급' 종합부동산세 과세가 예상되면서 다주택 보유자와 부동산 시장이 술렁
  - 10일 매경 조사에 따르면 서울 강남권인 서초구·송파구에 각각 1채를 단독명의로 보유한 2주택자는 9000만원에 육박하는 세금을 내는 것으로 추산, 지난해보다 167% 늘어
  - 집값 상승과 공시지가 현실화 등이 중첩돼 종부세 부담은 앞으로도 커질 것으로 보여
- 공시가 1억 이하 24만건 거래 전수조사...위법 적발 시 처벌 (11/10, 서울경제)**
  - 국토부 작년 7월부터 올해 9월까지 법인·외지인 전국 거래 전수 조사
  - 해당 기간 전체 거래량 24만6000건 중 40% 가량이 현지인이 아닌 법인·외지인 거래
  - 업·다운계약 등 위법 적발 시 조치 예정에 따라 저가 아파트 집중 매수 움츠려 들 듯
- 1만가구 짓겠다는 용산정비창... 내달 가이드라인 나온다 (11/09, 해럴드경제)**
  - 용산정비창 부지, 도시개발법 적용에 따라 개발 사업에 영향을 받을 것이라는 전망
  - 개발 방식 협상 놓고 갑론을박 치열해질 전망
  - 정부-서울시 '주택공급 물량' 갈등 예고
- 이재명-윤석열 대선 후보 공약 '정기개혁·부동산정책' (11/07, 연합뉴스)**
  - 더불어민주당 이재명 대선후보와 국민의힘 윤석열 대선후보는 개헌론에 대해 '속도조절' 강조
  - 성남 부동산 민심을 잡아야 한다는 판단에는 공통적
- 갈 곳 없는 돈 수익형 부동산에 몰린다... 매매 역대 최대 (11/07, 연합뉴스)**
  - 올해 1~9월 서울 매매총액 35조원·건수 1만4천건 돌파, 집계 이래 최대치
  - 다양한 업종의 입점이 가능한 근린생활시설과 안정적인 임대수익을 확보할 수 있는 업무시설의 매매 건수가 눈에 띄게 늘어
  - 경기 회복 기대감에 풀림 심화 가능성... 보수적 접근 필요

이재명 후보	부동산 정책	윤석열 후보
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 임기내 주택 250만호 공공부문 통해 공급. 이 중 100만호를 기본주택으로 배정</li> <li>● 기본주택으로 장기임대 공공주택 비율을 현 5% 인되는 수준에서 10%까지 상황</li> <li>● 국토보유세 도입, 현재 0.17% 수준인 부동산 보유 실효세율을 1%까지 끌어올려 투기 근절</li> <li>● 공직자 부동산 취득심사제 도입, 비주거용 다주택 소유자의 고위공직 임용·승진 제한</li> <li>● 분양가상한제·분양 원가 공개·후분양제 실시 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 주택공급 확대</li> <li>● 세제 개선</li> <li>● 규제 정비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 신규주택 250만호 목표, 민간 재개발 재건축 관련 규제 풀어 도심주요 지역 주택 공급 활성화</li> <li>● '원가주택' 30만호 공급, 역세권 첫 집 20만호 공급</li> <li>● 1주택자에 대한 임대소득세와 재산세 부담 축소, 다주택자는 임대세 절반을 한시적으로 감면</li> <li>● 보유세 급등 차단, 실수요자 위해 총부채상환비율(DTI), 주택담보대출비율(LTV) 등 대출 규제 완화</li> <li>● 신혼부부의 청년층, LTV를 80%로 상향 등</li> </ul>

## ◆ 위클리 이슈

### 전국 오피스텔 매매 건수 역대 최고... 오피스텔 이상과열

올해 전국 오피스텔 매매 건수가 벌써 역대 최고 기록을 넘어섰다. 국토부 실거래가 공개시스템에 따르면 올 들어 전국 오피스텔 매매 건수는 5만 1,402건으로 2006년 관련 통계 집계 이후 가장 많다. 최근 분양을 마친 영등포 신길(1312:1)·경기 과천(1398:1) 등 수도권 오피스텔 청약경쟁률은 세 자릿수를 기록했으며, 집값 급등과 높은 청약의 벽 등 아파트 규제에 따른 '풍선효과'로 인해 수요의 관심이 쏠리는 모습이다. 면적별로는 전용면적이 큰 중대형의 상승세가 두드러진다.



오피스텔 청약의 경우 청약통장이 필요 없고 100% 추첨으로 당첨자를 가리기 때문에 가점 경쟁에 불리한 불리한 젊은층도 당첨을 노릴 수 있고, 주택법에 저촉되지 않아 분양권이 있어도 다른 청약시 주택수에 포함되지 않는다. 100실 미만의 오피스텔은 전매까지 자유로워 당첨 즉시 옷돈을 받고 분양권을 처분하는 것도 가능하다. 대출이 막힌 상황에서 담보인정비율이 통상 1금융권 기준 70~80% 이상에 달하는 점도 매력적이다. 이에 더하여 12일부터 오피스텔의 바닥난방 허용 규제가 완화된 것 역시 관심을 끄는 요인 중 하나로 작용하고 있다.(전용 85㎡ 이하 → 전용 120㎡ 이하)

그러나 이렇게 관심이 집중되면서 간과하기 쉬운 점이 있다. 최근 분양한 주요 물량의 경우 주변 아파트 분양가 대비 2배 이상 높은 고분양가에 분양이 이루어졌다. 주로 교통 편의성이 우수한 역세권을 중심으로 공급이 이루어지기 때문에 공급 초기 희소성을 바탕으로 높은 선호가 형성될 수 있으나 태생적으로 아파트 등 일반 주택의 대체재라는 한계가 있다. 즉, 3기신도시 등 주택 공급이 안정화되면 수요 이탈률이 높아질 수 있다.

다행히 단기에 오피스텔 규제가 강화되거나 공급이 획기적으로 증대될 가능성은 상당히 낮아 보인다. 그러나 주거수요에 투기 목적의 수요가 함께 풀림 현상을 보이고 있는 만큼 점진적으로 시장 정상화에 따른 영향이 불가피하다는 점을 염두에 두고 개별 경쟁력과 주변 인프라, 가격 경쟁력 등 전반적인 검토를 꼼꼼히 거친 후 접근해야 할 것이다. ☞

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