

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소

매매가격 +0.20% 상승, 전세가격 +0.15% 상승

한국부동산원 2021년 11월 3주(11.15일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.22% → +0.20%)

▶ 수도권(+0.23% → +0.21%) : 상승폭 축소

- 서울(+0.14% → +0.13%) 상승폭 축소 가계부채 관리 강화 기조, 금리인상 우려, 계절적 비수기 등 다양한 하방압력으로 매수심리 낮아지는 가운데, 거래활동 감소하며 상승폭 축소
- 강북14개구(+0.13% → +0.12%) : 상승폭 축소
 - 용산(0.25%) 정비사업, 마포(0.20%) 직주근접, 종로(0.15%) 홍파·교복 신축 위주
- 강남11개구(+0.15% → 0.14%) : 상승폭 축소
 - 서초(0.21%) 방배·서초동 (준)신축, 송파(0.19%) 잠실·문정 등 상대적 저평가 단지, 강남(0.18%) 개포동, 강동(0.4%) 고덕동 신축 위주
- 경기(+0.27% → +0.24%) 상승폭 축소 / 안성(0.55%), 이천(0.53%), 오산(0.39%)
- 인천(+0.33% → +0.29%) 상승폭 축소 / 연수(0.43%), 부평(0.33%), 중구(0.31%)

▶ 지방 (+0.21% → +0.18%) : 상승폭 축소

5대광역시(0.15%), 8개도(0.21%), 세종(-0.12%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.16% → +0.15%)

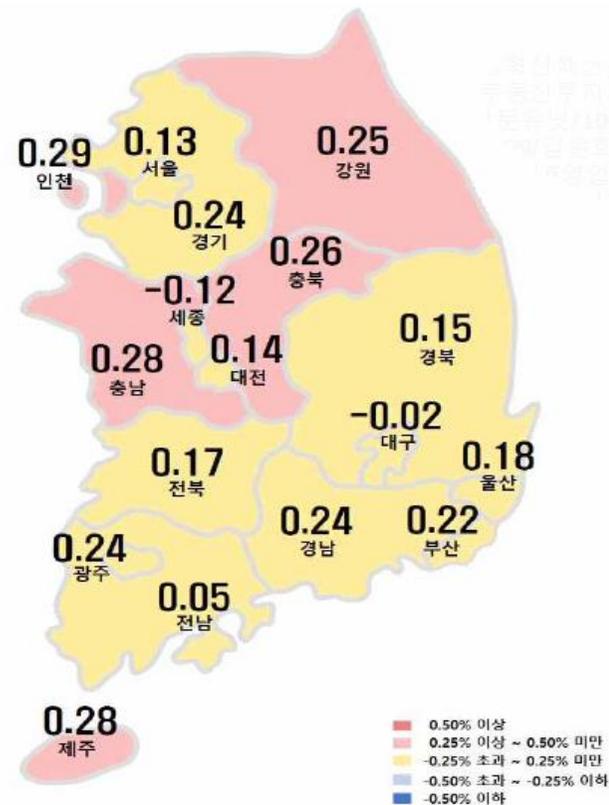
▶ 수도권(+0.18% → +0.16%) : 상승폭 축소

- 서울(0.12% → 0.11%), 경기(0.19% → 0.17%), 인천(0.23% → 0.20%)
- ▶ 5대 광역시(0.12% → 0.12%) : 상승폭 유지 / 울산(0.26%), 광주(0.16%)
- ▶ 8개도 (0.17% → 0.18%) : 상승폭 확대 / 충북(0.30%), 전북(0.08%), 경북(0.16%)
- ▶ 지방(+0.15% → +0.15%) : 상승폭 유지

매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



◆ 주간 주요 뉴스

■ ‘청약 대박’ 아파트 평형 보니... 소형보다 85㎡ 초과 중대형 (11/18, 매일경제)

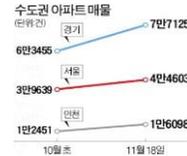
- 추첨제 비중이 높은 중대형 면적 청약을 통해 가점이 낮은 수요자들이 내집 마련에 나서
- 청약 가점 커트라인이 해가 갈수록 높아지고 있어 추첨제 물량을 노리는 청약자는 더 증가할 전망

청약 접수건수 상위 10곳 (단위: 건) (11월, 1순위 청약 접수율 기준)

NO	지역	단지명	전용면적	공급가구	접수건수	1순위 청약율
1	경기	동탄역 디에트로 퀸스타	102.98	71	107,508	1514.2
2	경기	동탄역 디에트로 퀸스타	102.99	70	74,443	1063.47
3	세종	세종자이 더 시티	101.82	384	70,883	184.59
4	세종	세종자이 더 시티	101.42	206	40,820	198.16
5	경기	동탄역 디에트로 퀸스타	84.98	80	36,265	453.31
6	서울	노원한세상 김일 여민보통	101.04	48	30,133	627.27
7	세종	세종자이 더 시티	124.27	184	29,797	161.94
8	세종	세종 자원시아 파빌리온	90.22	26	27,311	1050.42
9	경기	동탄역 디에트로 퀸스타	84.99	81	26,127	322.56
10	서울	곡역갈림 제일용평재	101.04	82	25,861	315.38

■ 수도권 매물 늘지만... 강남 인기 지역은 ‘매물 잠김’ (11/18, 한국경제)

- 집값 급등에 따른 피로감에 대출 규제까지 더해져 매수 심리 위축
- 집값 단기 급등에 따른 ‘고점 인식’ 확산에 집을 사겠다는 사람보다 팔겠다는 사람이 많아지며 매물 증가세가 당분간 지속될 것이라 관측
- 매수자 우위시장으로 전환되긴 했지만 집값이 하락 전환했다고 단정짓긴 어려워



■ 동해안 관광·에너지 벨트·서해안 글로벌 경제 지대...5개 권역 개발 60조 쓴다 (11/17, 한국경제)

- 국토부는 17일 2030년까지 5개 초광역권의 미래 발전전략을 제시하는 ‘해안·내륙 발전종합계획 변경안’을 국토정책위원회 심의를 거쳐 확정
- 확정안에 따라 추진될 사업은 모두 577개, 60조원 규모
- 그간 추진해온 지역 간 연계사업이나 관광산업 활성화를 위한 인프라 조성 이외에 초광역적 지역특화벨트 구축 등 국가전략산업과 연계한 사업이 포함

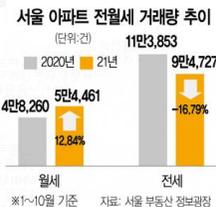
■ 울며겨자식 월세 수요 늘어나는데... 稅 부담 커진 집주인 가격 속속 올려 (11/17, 서울경제)

- 월세 수급지수 두달째 올라 110.6
- 대출 규제 탓 매매·전세는 위축



■ ‘3중 악재’...전세시장, 거래가 멈췄다 (11/17, 서울경제)

- 시행 1년, 무용지물된 11.19 전세대책
- 전셋값 뛰는데 수요·공급 mismatch



◆ 위클리 이슈

주택시장 변수에 따른 관망세 이어질 전망

2022년 우리나라 경제성장률에 대해 각 기관의 전망이 나오고 있는 가운데, 기관에 따라 최소 2.8~최대 3.3% 수준을 예상하고 있는 모습이다. 인플레이션은 1.1%~1.6% 가량으로 전망되며 경기 전반에 걸친 분위기와 주택가격 변화율이 유사한 흐름을 보이고 있는 만큼 하향 조정된 경제성장률이 주택 가격의 상승세에도 영향을 미칠 것이라 전망이 우세하다.

M2 통화량 증가는 현금자산 보유 성향 증가를 이끌며 주택가격 상승에 영향을 미쳤으며, 이에 따라 국내 시장 역시 기준금리를 인상하여 주택가격의 하방 압력을 가하려 하고 있다.

이런 가운데 대출 규제로 수요자는 말 그대로 진퇴양난 국면을 겪고 있다. 전국 주택가격이 물가상승률을 초과하고 있고, 신축 아파트 준공은 2023년까지 감소할 것으로 전망되며, 2017년 하반기 이후 강화된 규제 탓에 증여 거래가 급격히 증가하며 시장 매물이 크게 감소했다. 즉

I 기준금리 인상의 APT 매매·전세가 영향 I



공급은 줄고 소득은 집값을 따라가지 못하고 있는 가운데 자금조달까지 막아버린 셈이다. 미처 내 집 마련에 실패한 수요는 오르는 전·월세에 그저 막막할 뿐이다.

주택시장 전반에 걸쳐 상승세가 누그러지며 안정화되는 분위기지만, 하락 전환 기대는 아직 이르다는 평가다. 특히 내년 임대차시장은 계약갱신청구권 만료 건들이 시장에 나오며 상승폭이 클 것으로 예상되고 있다. 또한 대선이라는 정치 변수도 관건이다.

매매와 전세 갭이 축소되며 갭투자에 대한 유인이 커질 것으로 보이나, 고점에 근접한 가격에의 부담, 규제 및 자금조달 제한 등 선뜻 시장 진입이 쉽지 않을 것으로 보이는 만큼 당분간은 수요와 공급의 관망세가 이어질 것으로 전망된다. 자금 여력이 있는 실수요라면 기회가 될 수도 있으나 후속조정장을 대비해 신중히 옥석을 가려야 할 것이다. ☞

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