

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

매매가격 +0.14% 상승, 전세가격 +0.12% 상승

한국부동산원 2021년 11월 5주(11.29일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.17% → +0.14%)

▶ 수도권(+0.18% → +0.16%): 상승폭 축소

- 서울(+0.11% → +0.10%) 상승폭 축소 가계대출 강화·금리인상 등으로 매수심리 및 거래활동 위축세 지속, 매물부족 지역 매물 소폭 증가하며 6주 연속 상승폭 축소
- 강북14개구(+0.10% → +0.09%): 상승폭 축소 / 용산(0.23%, 정비사업 기대감 있는 이촌동 중심), 마포구(0.15%, 염리·도화동 대단지), 강북(0.11%, 관망세로 보합 전환)
- 강남11개구(+0.13% → +0.12%): 상승폭 축소 / 서초(0.17%, 일부 인기단지 신고가 거래영향), 송파(0.17%, 가락·잠실 대단지), 강남(0.15%, 학군수요 있는 개포·삼성 주요 단지), 강동(0.13%, 상일·명일 위주), 강서(0.12%, 가양·등촌 중저가)
- 경기(+0.21% → +0.17%) 상승폭 축소 / 이천(0.51%, 교통호재 부발읍), 안성(0.43%, 공도읍 중저가), 부천(0.27%, 소사본·괴안 구축), 오산(0.26%, 은계·갈곶)
- 인천(+0.25% → +0.22%) 상승폭 축소 / 계양(0.31%, 임학 등 구축), 부평(0.27%, 구산·십정 주거환경 기대감), 미추홀(0.24%, 주안·송의 재건축), 중구(0.20%, 중산·운서)

▶ 지방(+0.16% → +0.13%): 상승폭 축소

5대광역시(0.09%), 8개도(0.18%), 세종(-0.21%), 광주(0.18%), 대구(-0.03%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.14% → +0.12%)

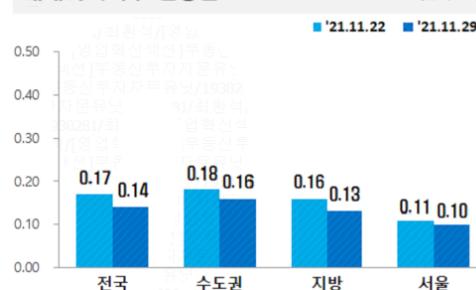
▶ 수도권(+0.15% → +0.12%): 상승폭 축소

- 서울(0.11% → 0.10%), 경기(0.17% → 0.12%), 인천(0.15% → 0.15%)

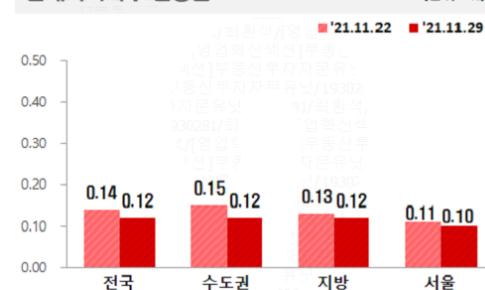
▶ 지방(+0.13% → +0.12%): 상승폭 축소

- 5대 광역시(0.11% → 0.10%): 상승폭 축소 / 광주(0.17%), 세종(-0.08%)
- 8개도 (0.17% → 0.15%): 상승폭 축소 / 충북(0.24%), 제주(0.17%), 전북(0.12%)

매매가격지수 변동률

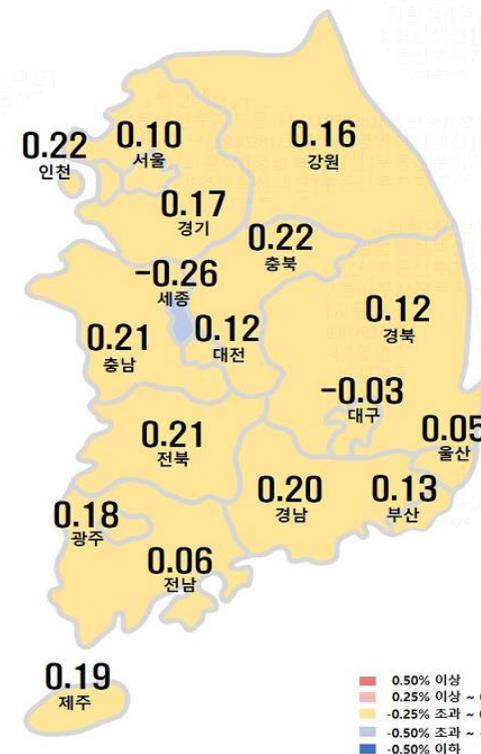
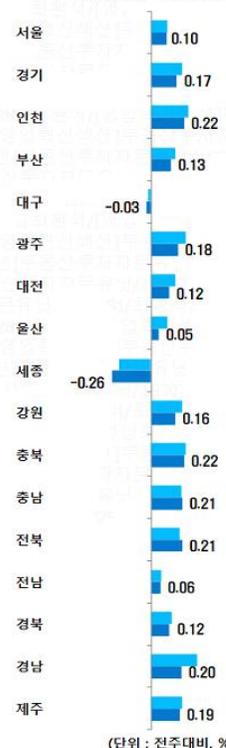


전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

'21.11.22 '21.11.29



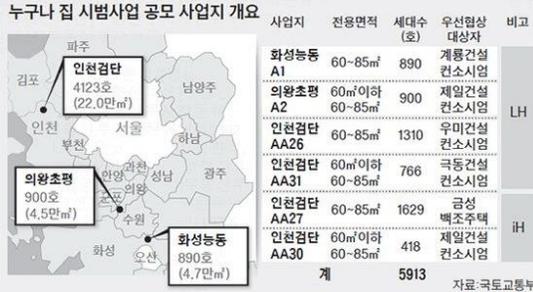
(단위 : 전주대비, %)

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

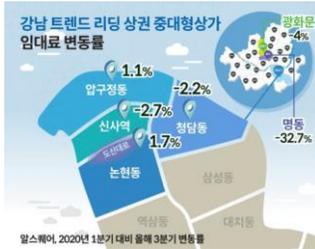
■ 10년 월세 뒤 입주 때 분양 '누구나집'... 84㎡ 분양가 6억~8.5억대 (11/30, 중앙일보)

- 6개사업자 우선협상대상자 선정
- 집값의 10%만 내고 10년간 월세 거주 후 확정된 분양가로 분양하는 방식
- 이르면 2023년 상반기 착공 예정
- 집값이 하락해 입주자가 분양포기 시 보증금 돌려 받을 수 있으나, 민간 사업자 손실문제로 건설사 참여유인 떨어져, 상위 건설사 참여 저조



■ 서울 상가 임대료, 명동 내리고 '압구정·청담·도산대로' 올라 (12/01, 아시아경제)

- 코로나19 장기화에도 불구하고 서울 도산대로, 압구정, 청담 등 강남에 위치한 상권 임대료는 오르거나 코로나19 이전과 비슷한 수준 유지한 것으로 나타나
- 강남은 새로운 소비층으로 부상한 MZ(밀레니얼+Z세대 · 1981~2010년생)세대를 겨냥한 기업들이 매장을 내며 임차 수요가 유지됐기 때문으로 분석돼
- 반면, 명동·광화문 등 전통 상권 임대료는 큰폭으로 떨어져



■ 비사업용 토지 양도세 증과 없던 일로... 시장 혼란만 준 정부 (12/01, 한국경제)

- 폐기된 증과안은 양도세율 증과 10% → 20%, 장기보유특별공제 배제 담겼으나
- 내발 투기사태 대책으로 내놓은 비사업용 토지에 대한 양도세 증과안 국회에서 무산
- 소수의 투기꾼 잡자고 다수의 토지 보유자를 규제해선 안된다는 판단에 따른 것이나 10개월 가까이 확정적으로 받아들여진 만큼 시장 혼란은 불가피해 보여

■ 서울시, 봉은사로·양재대로 등 7개 가로변 건물 높이규제 완화 (12/03, 한국경제)

- 서울시 총45개 가로변(가로구역) 건축물 높이제한 구역 중 7곳 최고높이 상향
- 가마산로, 원효로, 양재대로, 봉은사로, 노량진로, 왕산로, 보문로가 해당
- 16일까지 주민공람 후 건축위원회 심의 거쳐 내년 1월 고시할 계획
- 2019~2020년 4개 가로구역 정비 후 두번째

◆ 위클리 이슈

서울 아파트 값, 6주째 상승폭 둔화... 하락의 시작일까?

연일 뜨거웠던 서울·수도권 아파트 시장이 연말에 가까워지며 대출규제·금리인상의 영향에 따른 심리적인 부담감이 높아짐에 따라 상승세가 급격히 둔화되는 모습을 보이고 있다. 특히 올해 상승세가 뜨거웠던 강북지역의 경우 주간상승률이 0.09%까지 줄어들면서 **보합권 범위에 접어들었으며** 경기권의 아파트 심리지수 또한 '팔자>사자'의 현상이 나타나고 있다. 과연 언론에서 연일 대서특필하고 있는 것과 같이 **하락이 시작된 것일까?**

서울 아파트 매매가격 상승률(단위:%)



결론은 대세하락기가 시작 됐다고 **속단하기에는 아직은 이르다**는 것이다. 당분간 지속될 **공급 가뭄**과 아직까지 유지되고 있는 **사상**

초유의 유동성이 그 이유라 할 수 있는데 현재 시점에서는 단기간에 해소되기 쉽지 않을 전망이다. 물론 중첩된 많은 규제와 상승 반전을 시작한 금리인상, 그리고 급등한 가격에 대한 피로감 또한 만만치 않아 최근 1~2년 전과 같은 높은 상승률을 보이기 또한 쉽지 않다. 당분간 시장의 분위기는 **상승 압력과 하락 압력이 치열하게 힘겨루기를 할 가능성**이 커보인다 할 것이다.

최근 주춤한 시장의 분위기는 4분기 들어 발생한 **대출중단 사태의 영향이 가장 큰 이유**라 할 수 있어 새해 들어 대출중단 사태가 완화 되었을 때까지 현재의 관망 분위기와 심리적 저항이 지속될 수 있느냐가 관건이라 생각된다.

또한, 최근 비사업용 토지 양도세 증과방안이 백지화 된 것과 같이 내년 3월에 예정되어 있는 대선 또한 **시장을 흔들수 있는 이벤트가 발생할 가능성**을 높이고 있어 내년 2~3월 시장의 변화 추이를 유심히 살필 필요가 있다. ✎

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