

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

매매가격 +0.13% 상승, 전세가격 +0.11% 상승

한국부동산원 2021년 12월 1주(12.6일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.14% → +0.13%)

#### ▶ 수도권(+0.16% → +0.14%): 상승폭 축소

- 서울(+0.10% → +0.10%) 상승폭 유지 대체로 매수세가 위축되었으나, 일부 재건축 및 고가 단지는 상승하는 등 지역, 가격별 차별화 장세 보이며 지난주 상승폭 유지
- 강북14개구(+0.09% → +0.08%): 상승폭 축소 / 용산(0.22%, 정비사업 기대감 있는 한남동 중심), 마포구(0.12%, 공덕·도화동 대단지)
- 강남11개구(+0.12% → +0.11%): 상승폭 축소 / 서초(0.19%, 중대형 및 신축단지 신고가 거래 영향), 송파(0.14%, 가락·잠실 대단지), 강남(0.14%, 개포, 일원동 중대형 위주), 강동(0.13%, 강일·명일 위주), 강서(0.10%, 가양·등촌 중저가 위주)
- 경기(+0.17% → +0.15%) 상승폭 축소 / 이천(0.49%, 증포, 창전 위주), 안성(0.39%, 당왕, 석정동 중심시가지 위주), 평택(0.32%, 비전동 중저가), 안산 상록구(0.22%)
- 인천(+0.22% → +0.17%) 상승폭 축소 / 계양(0.29%, 박촌, 병방동 위주), 부평(0.23%, 정비사업 기대감 지역), 미추홀(0.23%, 학익, 주안동 저평가 지역), 중구(0.21%, 운남, 중산)

#### ▶ 지방(+0.13% → +0.12%): 상승폭 축소

5대광역시(0.08%), 8개도(0.16%), 세종(-0.33%), 광주(0.18%), 부산(0.11%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(+0.12% → +0.11%)

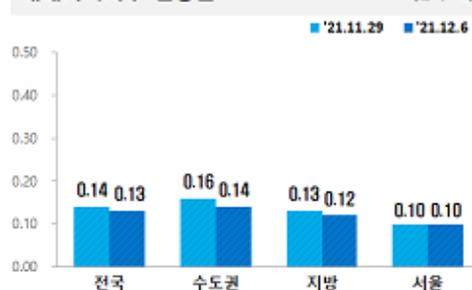
#### ▶ 수도권(+0.12% → +0.11%): 상승폭 축소

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

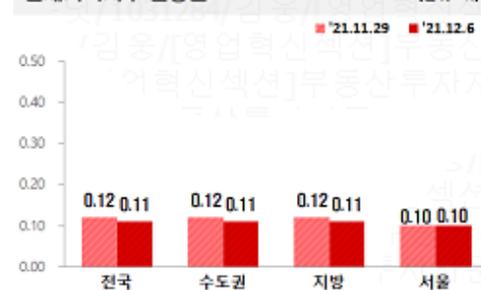
#### ▶ 지방(+0.12% → +0.11%): 상승폭 축소

- 5대 광역시(0.10% → 0.07%): 상승폭 축소 / 광주(0.14%), 세종(-0.29%)
- 8개도 (0.15% → 0.15%): 상승폭 유지 / 충북(0.27%), 제주(0.29%), 경북(0.19%)

매매가격지수 변동률 [단위: %]

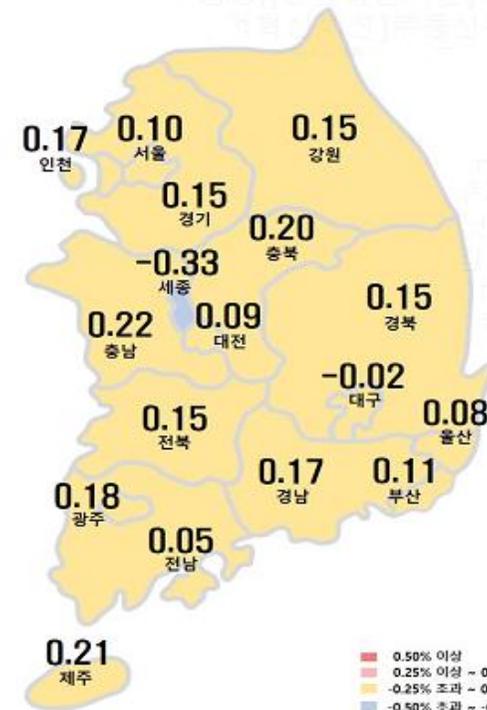
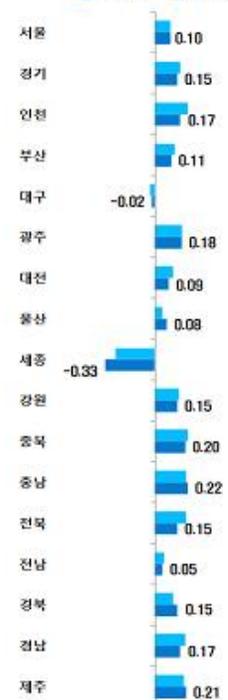


전세가격지수 변동률 [단위: %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

[단위: 전주대비, %]

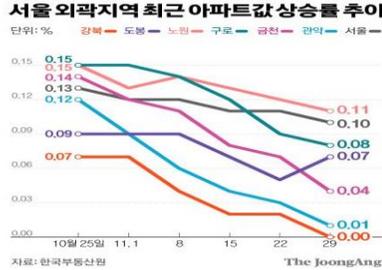


(단위: 전주대비, %)

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

- 2030 패닉바잉 주춤하자, 노도강·금관구 집값 꺾였다** (12/08, 중앙일보)
  - 20~30대의 '패닉바잉(공황구매)'이 주춤해지면서 서울 외곽 지역 중저가 아파트 매수세 크게 위축.
  - 3개월 전 대비 매물 증가세 역시 강서구(28.9%), 강북구(24.2%), 구로구(20.4%) 등으로 급증
  - 대출 규제 강화와 금리 인상 등 정부의 강력한 대출 규제책에 이들 지역이 큰 영향을 받는 것으로 분석
  - 이는 대출 규제 본격화로 내년까지 이어질 전망
- '대출·금리' 매서워지는 규제한파...격해지는 집값 양극화** (12/08, 노컷뉴스)
  - 대출 의존도 높은 수요층 구매하는 15억 이하 집, 강력한 규제에 공공 대출없이 구매해야하는 15억 이상 집, 관련 규제 영향 상대적으로 적어
  - 상위 20% 아파트, 하위 20% 9.3배...강남은 상승, 강북은 약보합
  - 대출규제 및 금리인상 등이 지속될 경우 양극화 현상은 더욱 심화될 것으로 전망
- "1억 날렸지만 서둘러 폐업한 게 다행"...명동 자영업자의 '눈물'** (12/10, 한국경제)
  - 한국부동산원 '2021년 3분기 상업용부동산 임대동향조사' 결과 명동 중대형 상가 공실률 47.2%로 코로나19 이전인 2019년 4분기(4.3%) 대비 열 배 넘는 수치
  - 명동 중대형 상가 임대료도 m<sup>2</sup>당 19만9700원으로 지난해 3분기 대비 30.1% 감소
  - 코로나19 영향으로 외국인 관광객 감소가 주 원인, 당분간 공실을 회복 어려울 전망
- 청약 당첨률 높이려고 주소 허위기재... 부동산 불법행위자 '60명' 적발** (12/09, 머니S)
  - 경기도 특별사법경찰단이 지난 8월부터 10월까지 부동산 불법 투기행위 수사한 결과 부정청약자 14명, 집값 담합 행위 43명, 무자격·무등록 중개 행위 3명 적발
  - 청약당첨률 높이기 위해 실거주지 허위서류 제출, 유튜브 활용한 무자격 불법 중개행위 등의 사례 적발, 1명당 평균 7억 원씩 총 98억원의 부당 이득
- "팔기보단 물려주기"...땅도 증여 역대 최대** (12/08, 데일리안)
  - 경기도 특별사법경찰단이 지난 8월부터 10월까지 부동산 불법 투기행위 수사한 결과 부정청약자 14명, 집값 담합 행위 43명, 무자격·무등록 중개 행위 3명 적발
  - 청약당첨률 높이기 위해 실거주지 허위서류 제출, 유튜브 활용한 무자격 불법 중개행위 등의 사례 적발, 1명당 평균 7억 원씩 총 98억원의 부당 이득
- 신혼 출발부터 1억3000만원 '빚혼'...10쌍 중 1쌍만 '대출 없다'** (12/09, 뉴스1)
  - 신혼 출발부터 1억3000만원 '빚혼'...10쌍 중 1쌍만 '대출 없다'
- '불 꺼진' 새 아파트 증가...점점 쌓이는 지방 미분양 '빨간불'** (12/09, 뉴시스)
  - '불 꺼진' 새 아파트 증가...점점 쌓이는 지방 미분양 '빨간불'



## ◆ 위클리 이슈

### 서울 전셋값 29개월 연속 올랐는데...‘임대차 3법’ 효과 논란

정부는 지난해 세입자 보호를 명목으로 보증금 증액을 5% 이내로 제한하는 갱신청구권을 도입하면서 임차인의 임대료 부담이 크게 줄어들 것으로 기대했다. 임대차 계약을 1회 연장할 수 있는 계약갱신청구권 행사로 인해 일견 정책적인 효과가 나타나는 듯 하였으나 시간이 지나면서 정부의 기대와 달리 혼선을 초래하고 있다. 집주인이 거주할 경우 계약갱신청구권을 행사할 수 없는 조항으로 인해 계약갱신청구권을 사용하면 재계약하지 않고 집주인이 입주하겠다고 하여 보증금을 10%이상 증액한 사례가 생기고 있으며 신규 계약과 갱신 계약, 갱신청구권 행사 여부 등에 따라 전세 보증금 차이가 벌어지는 '삼중가격' 현상도 나타나고 있다.

송파구 가락동 헬리오시티 전용 84m<sup>2</sup>의 2년 전 전세 보증금 시세는 6억원 후반대에서 9억원 정도였다. 이번에 갱신청구권을 행사한 경우 2년 전과 큰 차이 없는 7억~9억원 사이에 재계약을 체결하였으나 갱신청구권을 행사하지 않고 재계약한 경우 9억~11억원에, 신규 계약은 이보다 비싼 보증금 11억~13억원에 거래되었다.

#### 송파구 헬리오시티 임대차계약 현황



이러한 가격 왜곡 현상은 내년에 더욱 심화될 것으로 전망된다. 임대차 3법이 시행된 이후 갱신청구권을 행사한 임차인들의 계약이 끝나는 시점이 내년 8월부터이기 때문이다. 시장에서는 내년 상반기 중에 갱신청구권을 한 차례 사용한 전세 이주 수요가 몰리면 집주인들은 4년 치 인상분을 받으려 해 시장을 더 자극할 수 있다고 우려하고 있다. 홍남기 경제부총리는 지난 8월 “올해 말까지 전셋값 이중구조를 해소할 대책에 역점을 두겠다”고 말했다. 정부에서도 전세대책의 필요성을 지속적으로 강조하는 만큼 효과적인 방안이나 정책 변경이 필요해 보인다. ☞

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