

◆ **전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 상승폭 축소, 전세가격 상승폭 축소**
매매가격 +0.03% 상승, 전세가격 +0.04% 상승

한국부동산원 2022년 1월 1주(01.03일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 **축소** (+0.05% → +0.03%)

▶ 수도권(+0.04% → +0.03%): 상승폭 축소

- 서울(+0.04% → +0.03%) 상승폭 축소 / 4개구 포함, 3개구 하락, 급매물 위주 거래
 - 강북14개구(+0.02% → +0.01%): 상승폭 축소 / 호가 하락하고 급매물 출현
강북(-0.01%) · 도봉(-0.01%) · 은평구(-0.01%) 하락
 - 강남11개구(+0.07% → +0.05%): 상승폭 축소 / 서초(0.07%, 대단지 구축 위주), 강남(0.05%, 신통기획), 송파(0.03%, 인기단지)
- 경기(+0.04% → +0.02%) 상승폭 축소 / 45개 시군구 중 25개 상승폭 축소, 전반적으로 상승폭 축소 분위기 지속되는 가운데, 수원 팔달 · 일산서구는 보합 전환 하남시(-0.07%)는 감이 · 신장동 위주로 의정부시(-0.02%)는 민락 · 낙양동 위주로 급매물 거래 발생하며 하락 전환

- 인천(+0.09% → +0.07%) 상승폭 축소 / 8개구 중 5개구 상승폭 축소, 계양(0.17%, 중저권 위주), 부평(0.10%, 갈산동/청천동), 동구(0.06% 만석동/화수동)

▶ 지방(+0.05 → +0.03%): 상승폭 축소

5대광역시(0.01%), 8개도(0.06%), 세종(-0.41%), 광주(0.10%), 대전(0.06%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 **축소** (+0.05% → +0.04%)

▶ 수도권(+0.03% → +0.02%): 상승폭 축소

- 서울(0.04% → 0.02%), 경기(0.03% → 0.01%), 인천(0.04% → 0.04%)

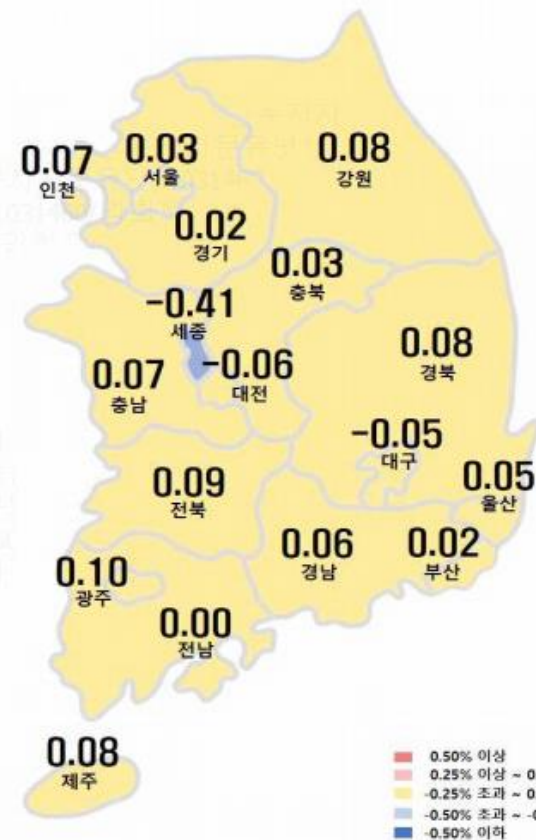
▶ 지방(+0.07% → +0.06%): 상승폭 축소

- 5대 광역시(0.04% → 0.04%): 상승폭 유지 / 울산(0.16%), 세종(-0.33%)
- 8개도 (0.11% → 0.09%): 상승폭 축소 / 충북(0.14%), 제주(0.11%), 경북(0.11%)

매매가격지수 변동률 [단위: %]



전세가격지수 변동률 [단위: %]



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

- **서울 역세권·준공업지역 '용적률 최대 500%' 고밀 개발 허용** (1/6, 머니S)
 - 서울시가 낙후된 역세권과 준공업지역의 도시환경을 개선하고 주택공급을 활성화하기 위해 '소규모 재개발'을 도입한다
 - 사업은 구도심이지만 신축·구축 건물이 섞여 있어 대규모 개발이 어려운 5000㎡ 미만 소규모 필지를 대상으로 상가·공장 밀집지역 같이 기존에 주택이 없던 지역에서도 아파트 재개발이 가능, 조례 개정으로 서울 전역 307개 철도역 주변 역세권과 준공업지역에서 소규모 재개발 사업 추진이 가능할 것으로 보고 있다.
- **서울 아파트 3.3㎡당 5천 넘는 곳 1년 새 3곳→7곳으로 늘어** (1/6, 뉴시스)
 - 3.3㎡(평)당 평균 매매가격이 5000만원을 돌파한 자치구가 3곳에서 7곳으로 늘어
 - 아파트 3.3㎡당 평균 매매가는 2021년 1월~ 12월
 - 강남12.38%, 서초15.38%, 용산 16.68%
 - 매매가가 3000만원 미만인 지역은 6곳이었는데 집값이 크게 오르면서 12월에는 금천구 한 곳으로 줄어
- **둔촌주공, 이문1·3구역...'알짜분양' 41만가구 쏟아진다** (1/5, 매일경제)
 - '22년 민영아파트 분양계획'에 따르면 전국 500개 사업장, 총 41만8351가구 분양 예정
 - 올해 분양물량은 상반기에 집중될 전망, 권역별로는 수도권에서 20만4225가구가 공급될 계획이며 경기도 11만9624가구가 가장 많고 서울 4만8589가구, 인천 3만6012가구 순으로 조사
- **스타트업 명당 강남서 '오피스 쟁탈전'...매물없어 강북 이전도**(1/3, 서울경제)
 - 개발자·투자 인프라가 강남에 몰려있어 스타트업 창업 거점으로 강남인기, 수요 넘치는데 사무실 매물 구하기는 별따기
 - 창업 기업 증가도 오피스 수요에 영향, 크고 작은 스타트업들이 주요 오피스를 이미 선점했고 뭉치돈을 들고 대기하는 기업들도 많아
 - 코로나19 사태 장기화로 원격 근무가 보편화되고 있지만 실제로는 스타트업의 대면 업무 공간 수요가 증가하는 속도가 더 빠르고 직원들 출퇴근과 복지 위해 강남 선호
- **'코로나 여파' 희비 엇갈린 상업용부동산..오피스↑ 상가↓** (1/4, 이데일리)
- **"이제는 배달전성시대"...달라진 상업 부동산시장 판도** (1/6, 아이뉴스)

◆ 위클리 이슈- 부동산 거래절벽이라는데 정말 하락할까?

22년 1월 전국 주간 아파트 동향을 보면 전국 아파트 매매가격은 0.03%로 오름폭이 둔화 됐다. 부동산원 조사와 타 기관에서 조사한 상승률은 차이가 있지만 오름폭이 둔화되고 있는 것은 명확하다.

시장분위기를 보면 “지금은 매입할 타이밍이 아니다”라는 의견이 많다. 인플레이션, 대출규제 강화와 금리인상, 가장 큰 변수인 대선과 대선보다 더 큰 변수인 지방선거 이슈들이 투자를 망설이게 한다.

한국은행이 6일 발표한 21년 3분기 자금순환(잠정)에 따르면 지난해 3분기 가계 및 비영리단체의 순자금운용(자금운용-자금조달) 규모는 35조원으로 전년동기 대비 5조 2천억원이 증가했다.

국내 5대 은행에서 잠자고 있는 요구불예금 규모는 지난 한 해 동안에만 80조원 넘게 불어나며 700조원을 넘어선 것으로 나타났다. 요구불예금에 돈을 넣어두고 관망하는 유동자산들이 22년 주요요인들이 발생 된 이후, 어디로든 이동 될 것이다. 작년과 같이 부동산 시장과 주식시장에 투자가 몰리는 현상이 재현될 수도 있다.

향후 전망은 상업용, 주거용 부동산 모두 양극화 현상이 나타나게 될 것이다. 가격하락 의견도 있지만 개인적으로 3%~5%이내 하락은 하락이 아닌 조정으로 보여진다. 부동산 가격은 완만하게 상승할 것이다. 풍부한 유동성은 인기있는 단지, 재건축 기대단지, 상급지 수요, 오세훈표 신속재건축, 대선과 지방선거 재건축 공약 등이 상승요인이다. 또한 인플레이션은 실물자산 투자로, 물가상승은 분양가 상승으로 이어져 인근 지역에도 상승할 명분을 줄 것이다. 매입여력이 충분한 무주택자나 상급지로 이동하고 싶은 1주택자들은 매입을 적극적으로 고민해 볼 필요가 있어 보인다.

다주택자들은 현재 보유한 주택을 절세상담을 통해 증여하거나 대선이후 양도세가 종과되더라도 내가 매입한 금액보다 높다면, 조금 덜 이익본다는 편안한 마음으로 매각하여 보유세를 절세하는 것도 방법이다. ✎

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