

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

매매가격 +0.03% 상승, 전세가격 +0.03% 상승

한국부동산원 2022년 1월 2주(01.10일 기준) 전국 주간아파트 가격 동향 조사

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

▶ 수도권(+0.03% → +0.03%): 상승폭 유지

- 서울(+0.03% → +0.02%) 상승폭 축소 / 매수심리와 거래활동 위축세 지속되며 급매물 위주로 거래 되고, 추가 금리인상 우려도 발생하며 5주 연속 상승폭 축소
- 강북14개구(+0.01% → +0.00%): 상승폭 축소 / 호가 하락하고 급매물 출현
성북(-0.01%) · 노원(-0.01%) · 은평구(-0.01%) 하락
- 강남11개구(+0.05% → +0.03%): 상승폭 축소 / 서초(0.04%, 일부 재건축 위주), 강남(0.03%, 상대적 저평가된 중대형 위주), 송파(0.03%, 잠실동 위주)
- 경기(+0.02% → +0.02%) 상승폭 유지 / 45개 시군구 중 15개 상승폭 축소, 철도망 확충 등 교통여건 개선 기대감 보이는 가운데, 시흥(-0.07%) · 하남시(-0.02%) 하락세 유지, 의왕시(-0.02%) 하락 전환, 과천시(0.00%) 보합
- 인천(+0.07% → +0.06%) 상승폭 축소 / 8개구 중 5개구 상승폭 축소, 계양(0.16%, 작전, 효성동 위주), 부평(0.08%, 부개, 삼산동), 동구(0.08% 만석, 화수동)

▶ 지방(+0.03 → +0.04%): 상승폭 확대

5대광역시(0.01%), 8개도(0.07%), 세종(-0.28%), 광주(0.11%), 대구(-0.06%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 상승폭 축소 (+0.04% → +0.03%)

▶ 수도권(+0.03% → +0.02%): 상승폭 축소

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

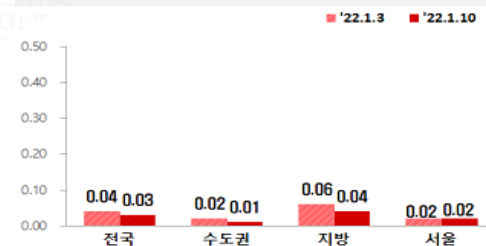
▶ 지방(+0.06% → +0.04%): 상승폭 축소

- 5대 광역시(0.04% → 0.03%): 상승폭 축소 / 울산(0.16%), 세종(-0.38%)
- 8개도 (0.19% → 0.07%): 상승폭 축소 / 충북(0.13%), 제주(0.09%), 경북(0.07%)

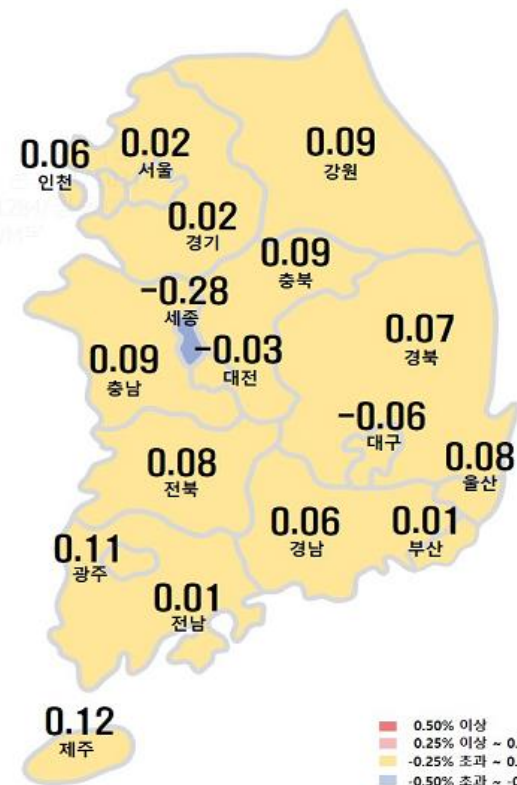
매매가격지수 변동률 (단위: %)



전세가격지수 변동률 (단위: %)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



■ 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

■ 작년 수도권 아파트값 상승률 1위, 노원-의왕 하락세 (1/14, 동아일보)

- 1월 2주 주간 아파트가격 동향 조사 결과 작년 상승률 기준 서울시 1위 노원구, 경기 1위 의왕시 내림세로 전환
- 공릉동 일부 아파트, 한 달 새 실거래가 2억 하락 거래
- 매수심리와 거래활동이 위축되는 가운데 급매물 위주로 거래 중저가 시장은 대출 등 외부 요인에 의한 변동폭 큰 시장 대선 전까지 대출규제 등으로 인한 하락세 유지될 것으로 전망



■ 집값 상승 양극화... 초소형 아니면 초대형 '썩' (1/12, 뉴시스)

- 아파트 규모별 매매가격지수 변동률 조사 결과 2021년 11월 기준 수도권 초소형(전용 40㎡ 이하) 아파트가 전월 대비 1.18%, 초대형(전용 135㎡ 초과)이 0.87% 상승
- 이는 중소형 아파트(60㎡ 초과~85㎡이하) 상승률인 0.80%를 상회하는 수치
- 1~2인 중심 가구 변화 및 대출과 무관한 초대형만 상승하는 양극화 현상 심화가 원인

■ 3기 신도시 등 1.6만가구 4차 사전청약, 첫날 '30만명' 접속 (1/12, 머니S)

- 고양 창릉, 부천 대장 등 3기 신도시와 서울 대방 등 12곳에서 총 1만3600여 가구 공급하는 4차 사전청약 첫날 청약시스템 접속자 30만명 육박
- 분양가는 대부분 지역 3억~5억원대, 고양 창릉 4억~6억원, 서울대방 7억원대
- 시세보다 크게 저렴한 분양가 덕분, 서울 집값 상승 전망도 영향 미친 것으로 분석

■ 서울 신축빌라 잘못 샀다가는... '현금청산' 경고등 (1/11, 중앙일보)

- 국토부, 서울시의 공공주도 정비사업 권리산정 기준일 이후 완공돼 보존등기로 취득한 빌라는 현금청산 대상자
- 공공주도 재개발 사업인 '도심 공공주택 복합사업'(공공), '공공재개발'(LH), '신속통합기획'(서울시)의 기준일 각각
- 신축 빌라 분양후 완공되기 전인 입주 예정자 피해 우려

공공주도 재개발 권리산정일

현물	권리산정일
도심공공주택 복합사업 (2·4대역)	7차 후보지 발표 2021년 6월 29일
공공재개발	1차 후보지 발표 2020년 9월 21일 2차 후보지 공모 중 2021년 12월 30일
신속통합기획	1차 후보지 발표 2021년 9월 23일 추가 모집 2022년 1월 28일

자료: 국토교통부·서울시

The JoongAng

■ 전월세 전환을 하락세 주춤... 월세 더 오르나 (1/11, 동아일보)

■ '급매' 많지만 여전히 '비싸'... 중개사무소엔 '간보기 매물'만 잔뜩 (1/10, 헤럴드경제)

■ 전월세 세입자 3명중 2명... 재계약 때 갱신권 못 썼다 (1/11, 동아일보)

◆ 위클리 이슈

지난해 광풍 불었던 오피스텔 시장... 갑자기 찬바람 부는 이유..

지난해 수도권 오피스텔 시장은 말 그대로 광풍이었다. 2021년 11월 청약 접수를 진행한 경기도 과천시 '힐스테이트 과천청사역' 오피스텔은 89일 모집에 총 12만 4,426건이 몰리며 1,398대 1의 경쟁률을 기록하였으며 같은 달 진행된 대우건설의 '신길 AK 푸르지오' 청약 역시 1,312대 1의 평균 경쟁률로 마감되었다.

오피스텔의 인기 비결로는 아파트값 상승 및 주택 규제 강화 등의 시장 요인과 청약 통장이 필요 없고 대출조건이 주택에 비해 까다롭지 않은 장점 때문이었다. 이러한 인기로 편승하여 오피스텔 가격도 급등하였는데 KB부동산 월간주택통계에 따르면 서울 오피스텔 평균 거래가격은 2020년 말 2억6869만원에서 작년 말 2억9520만원으로 오른 것으로 나타났다. 연간 상승률이 9.86%로 관련 통계를 집계한 2010년 이후 최고치다.

작년 한해 동안 이렇게 뜨거웠던 오피스텔 시장이 해가 바뀌면서 찬바람이 불고 있다. 아파트 매매시장의 위축과 금리인상에 대한 우려 때문이라는 시각도 있으나 그 내막에는 올해부터 시행된 총부채원리금상환비율(DSR) 2단계 규제가 주요 요인으로 분석된다.

지금까지는 오피스텔 매수시 별다른 제한없이 실거래가격의 70%까지는 담보로 인정 받을 수 있어 30% 금액만으로 매수 투자가 가능 했었으나 2022년 1월부터 입주자 모집 공고를 내는 오피스텔의 경우 강화된 DSR이 적용되어 총 대출 2억원을 초과하는 대출을 받을 때 연 소득의 40%(제 2 금융권은 약 50%)까지만 대출을 받을 수 있기 때문이다.

오피스텔은 주택에 비해 상대적으로 대출을 많이 활용했던 상품이니 만큼 DSR 2단계 시행의 영향으로 단기 시세 차익을 목적으로 오피스텔 분양권을 매입하는 투자자들의 매수 심리가 급격히 위축될 것으로 보이며 일부 지역은 가격 조정이 불가피 해 보인다. 주택 시장 전반적인 조정기에 진입할 경우 대체 상품은 환금성이 떨어질 수 있는 만큼 올해 오피스텔 투자시 더욱더 보수적인 검토가 필요해 보인다. ☞

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