

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격은 하락 전환, 전세가격은 하락 유지

매매가격 -0.01% 하락, 전세가격 -0.01% 하락

한국부동산원 2022년 2월 4주(2.21일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락 전환 (+0.00% → -0.01%)**

▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): **하락폭 유지**

• 서울(-0.02% → -0.02%) **하락폭 유지**

시장불확실성, 전세가격 하락 등 다양한 하방요인에 따른 매수심리 위축으로 관망세 지속, '19.9.2주 하락 이후 128주(약 2년 5개월)만에 하락전환

• **강북14개구(-0.03% → -0.03%) 하락폭 유지**

성북구(-0.08%) 길음뉴타운과 정릉동 위주로 가격 하락, 서대문구(-0.08%) 매수세 끊기고 매물 적체, 은평구(-0.07%) 용암동 대단지 위주 하락

• **강남11개구(-0.01% → -0.01%): 하락폭 유지**

강동구(-0.03%) 상일·명일동 대단지 위주 하락폭 확대, 송파구(-0.02%) 잠실·신천동 인기 단지 위주 하락폭 확대, 강남구(-0.01%) 도곡·압구정동 재건축 중소형 위주 하락

• **경기(-0.02% → -0.03%) 하락폭 상승**

• 이천(0.21%) 및 파주(0.07%) 일부 상승, 시흥(-0.15%) 등 9개시,도 전반적인 매수세 감소

• **인천(-0.01% → -0.02%) 하락폭 상승**

• 중구·연수구는 보합, 서구·동구·계양구 등 전체적인 하락세 지속

▶ **지방(0.00% → -0.00%): 보합**

• 5대 광역시(-0.02% → -0.03%), 8개도(+0.05% → +0.04%), 세종(-0.13% → -0.24%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 유지 (-0.01% → -0.01%)**

▶ 수도권(-0.04% → -0.05%): **하락폭 확대**

• 서울(-0.03% → -0.03%)은 하락폭 유지, 전세대출금리 부담 및 방학 이사수요 마무리 등으로 전세문의 감소/하락세 지속, 신규 입주물량 지역이나 고가 단지 위주로 하락

• 인천(-0.06% → -0.12%), 경기(-0.04% → -0.04%)

▶ **지방(+0.02% → +0.02%): 유지**

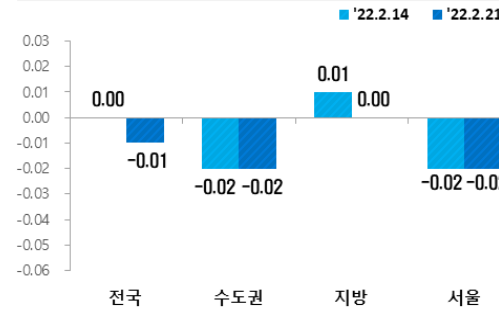
• 5대 광역시(-0.01% → -0.01%) 유지,

• 세종(-0.20% → -0.30%) 하락, 전세매물 누적 및 하락 거래 발생하며 하락세 확대

• 8개도(+0.06% → +0.06%) 유지, 충주(연수,칠금동), 청주(상당구)위주로 상승

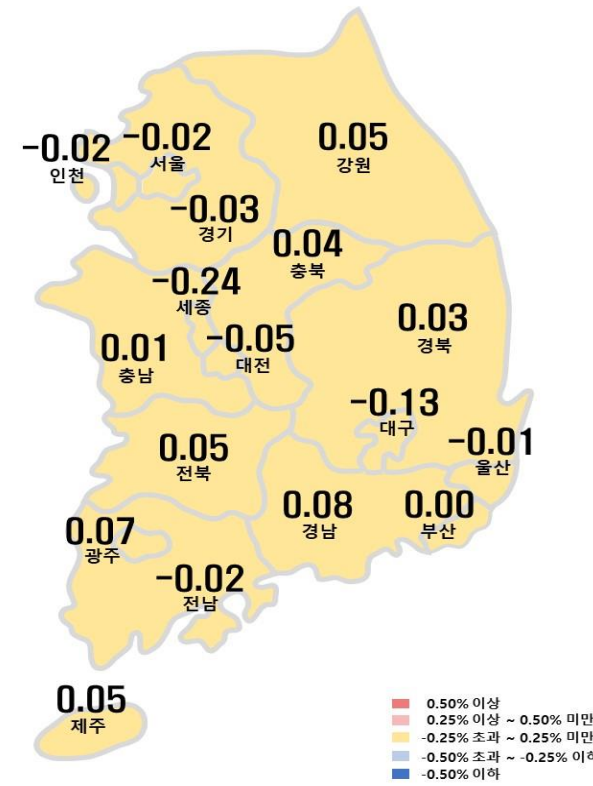
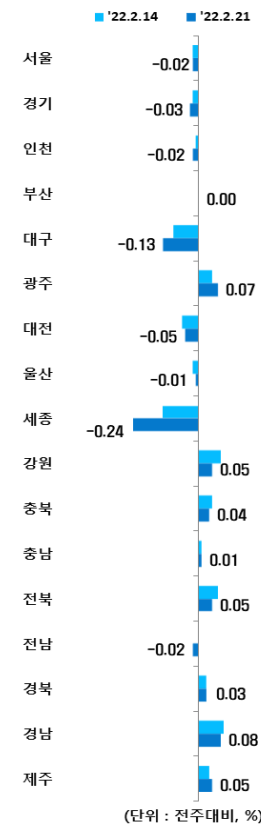
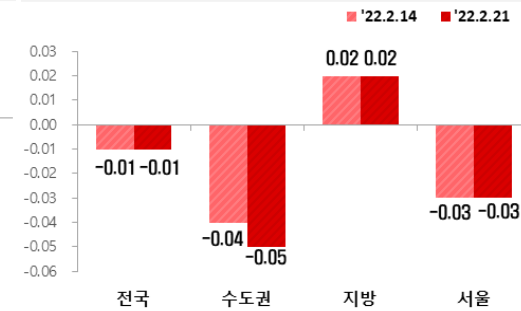
매매가격지수 변동률

(단위: %)



전세가격지수 변동률

(단위: %)



◆ 주간 주요 뉴스

- **전국 아파트 값 2년 5개월만에 하락 전환** (2/25, 국민일보)
 - 전국의 주간 아파트 매매가격 2년 5개월만, 수도권 집값이 꺾인 영향이 커
 - 지방 집값은 호재 여부에 따라 등락한 반면, 수도권은 끝없이 올라
 - 서울도 실거래가격이 떨어지고 있지만 추세는 더 지켜봐야
 - 전세값은 확연하게 떨어지고 있지만 월세로 전환하는 속도는 빨라져
- **수억원씩 '오락가락' 가능 어려운 시세.. 강남 집값 무슨일이(2/21, 뉴시스)**
 - 상승거래와 하락 거래가 병존하는 가운데 시장 전망 엇갈리고 있어
 - 하락은 대부분 급매물, 상승은 재건축 기대감이나 풀푼한 한 채 매입 때문
 - 강남시장에서도 희소성에 따라 양극화가 생길 것이라 전망도 나와
- **"이러니 불청약"...서울 분양가, 시세 대비 평당 1502만원 저렴** (2/25, 매일경제)
 - 작년 서울 3.3㎡당 평균 아파트 분양가 2798만원, 평균 아파트 시세 4300만원
 - 시세 대비 분양가 수준(3.3㎡당) 1502만원 저렴, 전용 85㎡ 기준 3억~5억원 싼 셈
 - 시세-분양가 편차 2019년(543만원), 2020년(1094만원), 2021년(1502만원) 점차 확대
 - 최초 분양가 낮추면 입주 시점에 주변시세 안정시킬 것으로 예측한 정부 구상 차질
- **작년 오피스텔 매매총액 13조원 넘어 역대 최대치** (2/21, 문화일보)
 - 전년(10조6천억)대비 28.7% 증가한 13조 6476억 거래
 - 권역별로도 모든 권역에서 오피스텔 거래총액이 최대치 보여
 - 아파트 매매시장 여파, LTV70%까지 대출 가능한 것이 영향
- **코로나 후 임차인-건물주 갈등 심화돼... '계약해지' 분쟁 1년 새 두 배** (2/23, 머니S)
 - 2021년 서울 상가건물임대차분쟁 접수 사건 185건으로 역대 최대치
 - 특히 접수 사건 중 계약해지가 53건(28.6%)으로 2020년(26건) 대비 두배 이상 증가
 - 임대료 조정(50건 27%), 수리비(43건 24%), 계약갱신(16건 8.6%), 권리금(11건 5.9%)
 - 코로나19 사태 장기화로 인해 점차 임차인과 임대인 분쟁이 증가함에 따라 대책 시급
- **서울 아파트 시장 15주 연속 '팔자>사자'...2년7개월 만에 최저** (2/25, 연합뉴스)
- **대선후보를 앞다퉀 '용적률 500%'...신도시-강남 재건축 해법될까** (2/24, 연합뉴스)
- **집보다 꼬마빌딩?...경매 시장, 아파트 '시들' 상업용 '활활'** (2/22, 뉴시스)



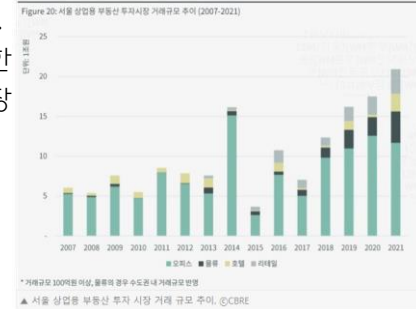
◆ 위클리 이슈

‘반사이익’ 상업용 부동산... 올해 전망은?

지난해 고강도 주택 규제에 따른 영향으로 유동자금이 상업시설로 몰리면서 상업용 부동산 거래량이 역대 최고 수준을 기록했다. 한국부동산원 부동산 통계 자료에 따르면 지난해 전국 상업용 부동산 거래량 (상업·업무용에서 오피스텔 제외)은 21만5816건으로 역대 최대를 기록했던 2017년 거래량 (20만6483건)을 넘어섰다.

상업용부동산의 인기는 경매시장에서도 찾아볼 수 있다. 지난해 서울 아파트 낙찰가율은 하락하였으나, 2021년 1~11월 서울에서 경매를 통해 낙찰된 소형 빌딩(60억원 미만)의 평균 낙찰가율은 120%로 관련 통계를 집계한 2015년 이후 가장 높은 수치를 나타냈다.

올해 상업용 부동산 시장 역시 밝을 것으로 보인다. CBRE 보고서에 의하면 올해도 저금리 기조와 풍부한 유동성에 힘입어 2021년에 이어 20조원대 거래 시장을 유지할 것으로 전망했다. 특히 오피스빌딩 시장은 IT기업들과 신생 스타트업 등의 임차 수요가 많이 늘어난 영향으로 주요 권역 내 공실률이 하락하고 실질임대료도 증가하면서 올해 투자수요가 더욱 증가할 것으로 전망했다.



다만, 완전한 위드코로나 상황이 아니고 금리 인상이 예고되어 있기 때문에 상업용 부동산을 투자하는 입장에서는 상품별, 입지별 보수적인 접근이 요망된다. 인기있는 중소형 빌딩의 경우에도 최근 코로나로 인해 공실률이 증가한 서울 종로, 이태원, 홍대 등 주요 상권을 중심으로 매물이 늘어나는 추세이고, 상가나 중소형 오피스텔은 금리 인상의 여파로 수요가 감소할 것으로 전망되기 때문이다. 2022년도에는 주택이나 상업용 부동산 투자에 보다 신중한 자세가 필요할 것으로 보인다. ✎

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