

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락 전환, 전세가격 하락 전환

매매가격 -0.01% 하락, 전세가격 -0.01% 하락

한국부동산원 2022년 5월 2주(5.9일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 하락 전환 (0.00% → -0.01%)

#### ▶ 수도권(0.00% → -0.02%): 하락 전환

- 서울(0.01% → 0.00%) **보합 전환** /금리인상 및 양도세 증과 한시 배제 예고로 매물은 증가하고 관망세 지속하며 서울 전체 보합 전환
- **강북 14개구(0.00% → -0.01%): 하락전환** / 용산 상승, 그 외 매물적체·매수세 감소
- **강남 11개구(0.01% → 0.01%): 상승유지** /서초(0.04%)반포 한강변 신축 위주 강남(0.02%)대치 · 압구정 재건축 위주, 강동(0.01%) 천호동 구축 위주 상승, 송파(0.00%) 혼조세 보이며 보합, 강서 · 양천 · 구로 보합 유지
- **경기(0.00% → -0.03%) 하락전환**/고양 일산(0.08%) · 성남 분당(0.03%) · 부천(0.02%) 등 일부 1기 신도시는 규제완화 기대감으로 상승, 화성 동탄(-0.18%), 수원 장안(-0.16%) · 오산(-0.13%)은 지난해 급등 피로감으로 거래심리 위축되며 경기 전체 하락 전환
- **인천(0.00% → 0.00%)보합유지**/연수구(-0.09%), 서구(-0.07%), 동구(-0.07%) 중소형 · 중저가 위주 매물 적체 하락, 계양구(0.00%) 거래심리 위축 보합되며 인천 전체 하락

#### ▶ 지방(0.01% → -0.01%): 하락 전환 /5대 광역시(-0.02% → -0.04%),

8개도(0.04% → 0.02%), 세종(-0.19% → -0.09%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 하락 전환 (0.00% → -0.01%)

#### ▶ 수도권(-0.01% → -0.01%): 하락폭 유지

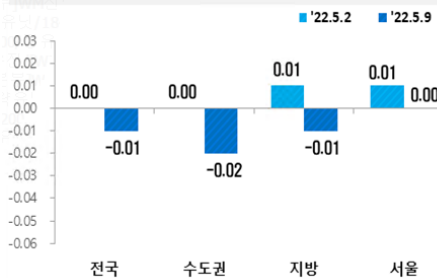
- 서울(0.00% → 0.00%) /학군 및 중저가 수요 단지는 상승, 혼조세보이며 보합
- 강남(0.00%), 강북(-0.01%), 인천(-0.01% → -0.03%), 경기(-0.02% → -0.01%)

#### ▶ 지방(0.01% → 0.00%): 보합전환

- 울산(+0.03%), 대구(-0.20%), 세종(-0.28%), 8개도(0.05%)

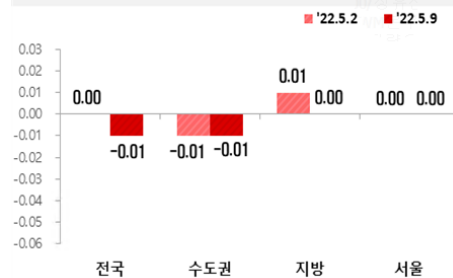
매매가격지수 변동률

[단위 : %]

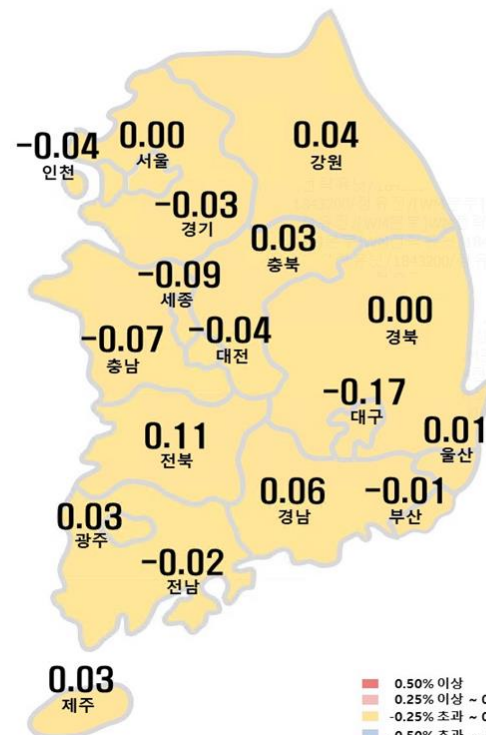


전세가격지수 변동률

[단위 : %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

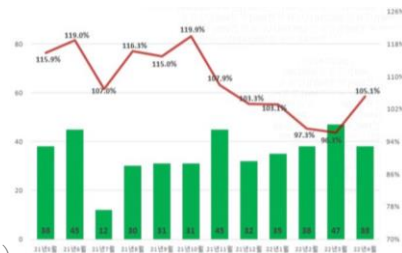


(단위 : 전주대비, %)

■ 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

- **금리상승에 경기침체 겹쳐...분양 경기 위축 전망 증가** (5/9, 매일경제)
  - 5월 아파트분양전망지수(공급자입장 분양여건 종합판단지표) 87.9, 지난달보다 5p 하락
  - 대출금리 상승에 따른 비용 부담과 러시아-우크라이나 전쟁으로 인한 경기침체 우려
  - 단, 광주·대구·대전·충북·전북·경북·경남 등 7개 시도지역 과거5년 분양물량이 적어 분양 경기 좋아질 것으로 예상
- **양도세 증과 유예 후 서울 매물 4% 늘어** (5/11, 서울경제)
  - 지난10일 기획재정부 다주택자에 대한 양도세 증과 1년 유예 조치 시행
  - 주택 2채 이상 다주택자 주택 매도 시 1주택자 양도세율(6~45%) 적용, 3년이상 장기보유 특별공제도 적용
  - 서울 4%, 경기 5%, 인천 4.9%, 광주7.1%, 부산 5.9%, 대전5.5%, 대구 5.5%, 울산 4% 등 지방도 매물 크게 증가
- **집값 또 뒤편...서울 아파트 경매 낙찰가율 100% 넘었다** (5/10, 머니투데이)
  - 지난해 10월 119.9%로 역대 최고치 기록 뒤
  - 2월 97.3%, 3월 96.3% 5개월 연속 하락
  - 4월 105.1%로 8.8p 급 상승
  - 아파트경매 낙찰가율 = 시세 선행지표
  - 집값 상승 기대감이 커졌다는 의미로 해석
- **아파트 공급 끊기자 평당 5468만원 ... 강남 오피스텔 분양가 5년새 3배↑** (5/11, 매일경제)
  - 서울 강남 오피스텔 분양가 3.3㎡당 5468만원, 2016년 1843만원의 2.96배
  - 가장 최근 분양한 강남구 아파트 2020년 3.3㎡당 4801만원으로 오피스텔 분양가가 아파트 추월
  - 분양가 상한제로부터 자유롭고, 오피스텔 고급화 전략과 맞물려...
  - 원자재 값 상승으로 추후에도 분양가 상승 불가피
- **서울 역세권 입지 '반경 420m'로 확대...아파트 층수 규제도 확 풀었다** (5/9, 머니S)
- **서울시, 임대차 2년 맞이 저소득 가구 '전세대출이자' 지원 나서** (5/11, 뉴스핌)
- **임대차3법 여파...서울 신규 전세 보증금 갱신보다 1억 5천만원 ↑** (5/9, 매일경제)



## ◆ 위클리 이슈

### 새정부 출범과 동시에 시작 된 부동산 규제 완화 ... 시장의 반응은?

지난 5월 10일 제20대 대통령 취임식이 있었다. 이와 동시에 新정부는 출범 첫날부터 '부동산 정상화' 방안으로 다주택자의 양도소득세 증과 한시 배제를 곧장 시행하는 등 즉시 부동산 드라이브에 나섰다. 또한 재건축·재개발을 비롯한 정비사업과 각종 세제 개편 등 부동산 정책에 대대적인 변화조짐이 엿보인다.

12일 부동산 빅데이터 업체 아실에 따르면 전국 17개 모든 시·도에서 윤대통령 취임 직전(9일)보다 불과 이틀만에 약 5% 내외로 아파트 매물이 증가 했다. 다주택자 양도세 증과 배제 조치에 대해 시장이 즉각적인 반응을 보인 것이다.

그러나 부동산 정책 변화에 따른 기대감으로 늘어난 매물이, 실제 거래로 이루어 질지는 아직 미지수 이다. 기준금리 인상과 대출 규제 등의 영향으로 아직 집을 사려는 사람이 많지 않아서이다. 新정부는 대출규제완화도 추진중으로 현재 규제지역에 따라 40~50%인 주택담보비율(LTV)을 70%까지 높이고, 생애최초 주택 구매자의 경우 80%까지 상향할 계획이다.

다만 여소야대의 정치지형으로 부동산 관련 입법 작업은 지연될 가능성이 크고, 부동산 가격 상승에 따른 규제 완화 속도조절론이 부상할 수도 있어, 시장이 어떻게 움직일지는 쉽게 예측하기 어렵다.

이제 윤정부 출범 첫 주, 시장은 정부의 움직임을 예의 주시하고 있다. 국민들이 윤 정부에게 바라는 것은 이전 정부의 과오를 반복하지 않는 것이다. 당장 여러 부동산 규제를 한번에 완화하여 조금하계 진행 하는 것보다. 어떤 식으로 부동산 정책이 실행될지 국민들이 예견할 수 있도록 세부적인 로드맵과 함께 정책 방향을 제시해야 한다.

윤 정부에서는 부동산 대책이 28번이나 발표되어 국민들이 갈팡질팡 하게 만드는 일이 없길 바란다. ☺

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