

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 **하락폭 유지**, 전세가격 **하락폭 유지**
 매매가격 -0.01% 하락, 전세가격 -0.01% 하락

한국부동산원 2022년 5월 4주(5.23일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

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

▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): **하락폭 유지**

- 서울(0.00% → 0.00%) **보합 유지** / 입지 양호·개발호재 일부 고가지역은 상승세, 전반적으로는 추가 금리인상 우려, 전세가격 안정, 매수심리 위축으로 약세
 - **강북 14개구**(-0.02% → -0.01%): **하락폭 축소** / 용산구는 재건축 위주로 상승세 지속, 노원·성북·마포구 등 강북 대다수지역은 대체로 매물 누적되며 하락세 지속
 - **강남 11개구**(0.01% → 0.01%): **상승폭 유지** / 서초는 선호도 높은 한강변 인기단지나 잠원동 재건축 위주, 강남은 개발호재 있는 삼성·대치동 재건축 위주 상승했으나 상승폭 소폭 축소, 송파는 매수세 위축되며 하락전환, 대체로 혼조세
 - **경기**(-0.02% → -0.03%) **하락폭 확대** / 이천(0.25%) 정주여건 양호 지역 중저가, 고양 일산서구(0.10%)·일산동구(0.06%) 재건축 규제완화 기대감, 시흥(-0.18%), 화성(-0.15%), 의왕(-0.11%), 용인 수지구(-0.09%) 등 매물 적체 지속으로 하락폭 확대되며 경기 전체 하락세 유지
 - **인천**(-0.05% → -0.05%) **하락폭 유지** / 연수구(-0.11%), 서구(-0.10%), 부평구(-0.05%) 매물 증가, 하락거래 발생하며 하락세 지속
- ▶ **지방** (0.00% → 0.00%): **보합 유지** / 5대 광역시(-0.04% → -0.04%), 8개도(0.04% → 0.04%), 세종(-0.13% → -0.14%)

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

▶ 수도권(-0.02% → -0.01%): **하락폭 축소**

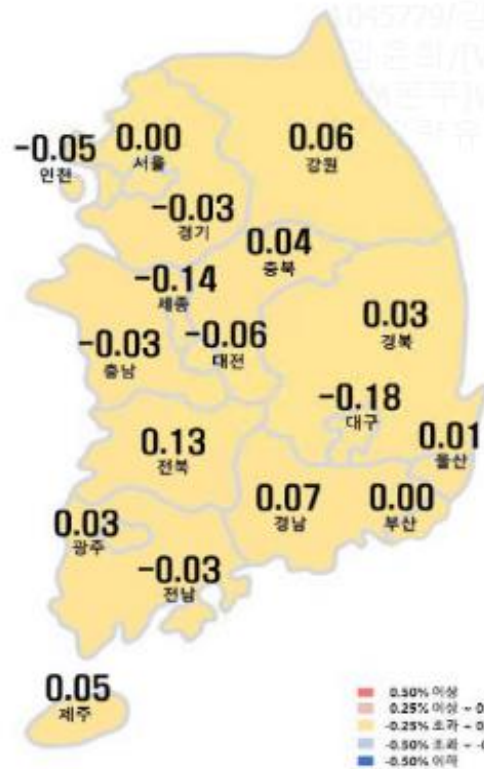
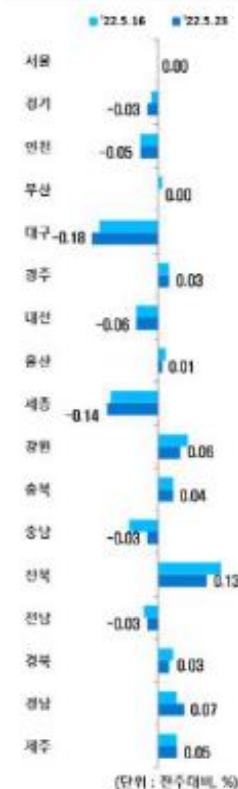
- 서울(0.00% → -0.01%), 인천(-0.08% → -0.10%), 경기(-0.02% → 0.00%)

▶ **지방**(0.00% → 0.01%): **하락 전환**

- 광주(0.03%), 대구(-0.22%), 세종(-0.28%), 8개도(0.04%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

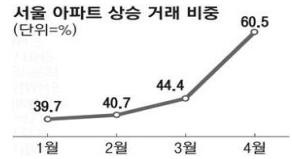


■ 0.50% 이상
■ 0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
■ -0.25% 초과 ~ -0.25% 미만
■ -0.50% 초과 ~ -0.25% 이하
■ -0.50% 이하

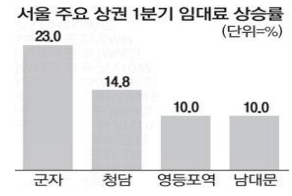
◆ 주간 주요 뉴스

■ **서울 외곽 9억~10억대 매수세 급속 위축** (5/26, 한국경제)
 - 기준금리 0.25%p↑ 영향
 - 7월부터 1억까지 DSR 규제 주택담보대출금리 연 7% 예고, 1억 이하 월 33만→58만원
 - 서울 아파트 3주 연속 보합, 전세매물에 경·인 하락세, '금리, 집값 영향 적을 것' 반론도

■ **서울 아파트 거래 가뭄에도...10채 중 6채는 거래가격 올랐다** (5/25, 매일경제)
 - 4월 서울 아파트 상승거래 비중 6개월 만에 최고치
 - 대치 은마, 반포 미도1차, 신림 관악산휴먼시아2 등 역대 상승
 - 상승 조짐 속에서도 지역별 격차 나타나
 - 신정부 규제완화 기대감 영향으로 일시적일 수 있어



■ **엔데믹 기대감...청담·영등포 상가 임대료 10% 급등** (5/25, 매일경제)
 - 역 주변으로 상권이 잘 형성된 인기 지역부터 회복세 빨라
 - 2분기에도 직장파 대학가 수업 등이 오프라인으로 재편되며 임대료 상승 추세 이어질 것
 - 최근 1년 이태원 상권 회복세 가장 빨라 공실 4.4%로 급감
 - 코로나 거리두기와 실외 마스크 착용 해제 수혜



■ **누가 돼도 재건축 규제 풀린다...선거 앞두고 표심 흔드는 공약** (5/25, 한국경제)

송영길 더불어민주당 후보

- 초고가 주택을 제외한 1주택자 종합부동산세 폐지
- 임대차 3법의 합리적 개정 추진
- 양도세 종과 2년 유예
- 30년 이상 주택에 대한 안전진단 폐지

오세훈 국민의힘 후보

- 신속통합기획 본격 확대
- 보아주택보아타운 추진
- 타워팰리스 같은 서울형 고품질 임대주택 공급
- 스마트화 가능을 갖춘 청년주택 200 스마트홈
- 근거리에서 거주하는 부모 자녀 3대 거주형 효도주택

김동연 더불어민주당 후보

- 청년에 반값 아파트 공급
- GTX 플러스(+) 프로젝트
- 1기 신도시 특별법 제정

김은혜 국민의힘 후보

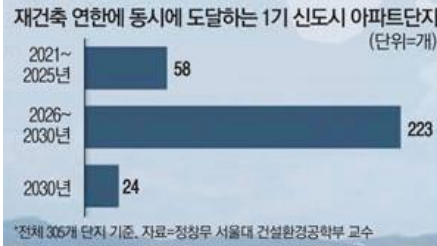
- 3억원 이하 1주택 재산세 100% 감면
- GTX E-F선 신설
- 기존 GTX 조기완공
- 1기 신도시 특별법 제정

■ **도시철도 신림선, 신분당선 강남~신사 28일 개통** (5/24, 한국경제 & 5/26, 서울경제)
 ■ **대출 규제로 아파트 '문턱' 높아지자...빌라로 실수요자 몰려** (5/24, 한국경제)

◆ 위클리 이슈

재건축이냐 리모델링이냐... '뜨거운 감자' 1기 신도시

분당·일산·평촌·산본·중동 등 거주 인원만 무려 30만 가구에 달하는 수도권 1기 신도시가 부동산 시장의 '뜨거운 감자'로 부상했다.尹정부가 1기 신도시 재정비를 위해 재건축·리모델링 규제 완화를 핵심으로 한 특별법을 추진하기로 하면서 투자수요도 몰리는 분위기다.



1기 신도시는 작년 9월 분당 시범단지를 시작으로 순차적으로 재건축 연한에 도달한다. 10년 후에는 1기 신도시 단지 중 70% 이상에 재건축이 필요할 전망이다. 준공 15년 후부터 추진이 가능한 리모델링은 이미 전체 주택의 97.7% 단지가 연한을 충족했다.

2026년까지 28만여 가구가 입주 30년차를 넘기게 되며, 이는 현재 서울지역 전체 노후 아파트(30만 7366가구) 수와 맞먹는 어마어마한 양이다.

1기 신도시의 문제는 노후화만이 아니다. 요컨대 당시 중산층을 타깃으로 공급되어 주차공간이 세대당 0.6대 수준이고 냉장고 등의 가구 설치 공간도 협소하다. 이러한 문제점을 해소하기 위해 재건축을 하려니 법적 허용 한도를 대부분 쓴 상태라 주택수를 늘릴 수도 없고, 신규 분양이 없으니 사업비 충당 방법도 요원하다. 결국 비용을 입주민들이 아웃이 감당해야 하는 상황이다. 이에 따라 500%까지 용적률을 상향하는 내용의 1기 신도시특별법이 발의되었으나, 이어서 또다른 문제가 불거지고 있다.

기반시설 확장이 어려운 상황에서 고밀도 개발만 할 경우 소위 '닭장 아파트' 신세를 면하기 어렵고, 교통난, 일조권 침해 등의 문제가 생길 소지가 많다. 게다가 특별법의 적용을 받지 않지만 정비사업이 시급한 목동, 상계 등 지역들에서는 불만이 터져 나온다.

제도적으로도 미비한 상황에서 그럼에도 재건축을 택할지 리모델링을 택할지 논란이 분분하다. 정비사업은 결국 시간싸움이다. 결국 정부도 조합도 기준을 명확히 따져 효율적이고 가능성이 높은 방향으로 하루빨리 기준을 잡을 필요가 있어 보인다. ✎

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