

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

한국부동산원 2022년 6월 1주(6.6일 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(-0.01% → -0.01%) 하락폭 유지

· 다주택자 양도소득세 증과 한시 배제 영향으로 매물 누적, 기준금리 인상 및 매물적체 영향으로 대부분 지역에서 관망세 보이며, 서울 전체 약보합세 지속

· **강북 14개구(-0.01% → -0.01%): 하락폭 유지** / 용산구 재건축 위주 상승, 노원(-0.03%) · 성북(-0.03%) · 마포구(-0.02%) 등 강북 대다수 지역은 하락

· **강남 11개구(0.01% → 0.00%): 보합전환** / 서초(0.03%), 강남(0.00%) 대체로 매물 적체 영향으로 관망세, 송파구는 잠실 · 오금 위주로 하락

• **경기(-0.02% → -0.02%) 보합전환** / 이천(0.25%) · 평택(0.07%) 인근 산업단지 지역위주로, 일산서구(0.10%) · 일산동구(0.08%) · 성남 분당(0.03%) 등 상승하였으나 상승폭은 축소추세, 전반적인 매수심리 위축으로 시흥(-0.22%) · 화성(-0.11%), 수원 장안구(-0.07%) 등 하락세 유지

• **인천(-0.05% → -0.05%) 하락폭 유지** / 연수구(-0.12%), 서구(-0.06%), 계양구(-0.03%), 위주로 하락하며 인천 전체 5주 연속 하락

▶ **지방 (0.00% → 0.00%): 보합 유지** / 5대 광역시 (-0.04% → -0.04%), 8개도(0.03% → 0.03%), 세종(-0.13% → -0.10%), 대구(-0.18% → -0.16%)

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

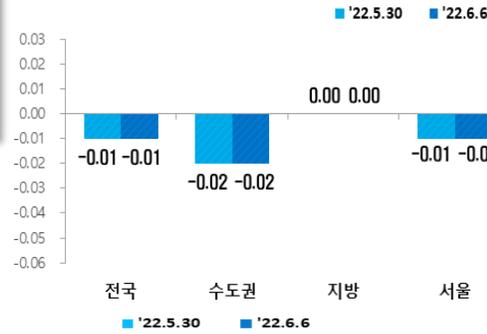
▶ 수도권(-0.01% → -0.01%): 하락폭 유지

• 서울(-0.01% → -0.01%), 인천(-0.07% → -0.08%), 경기(-0.01% → -0.00%)

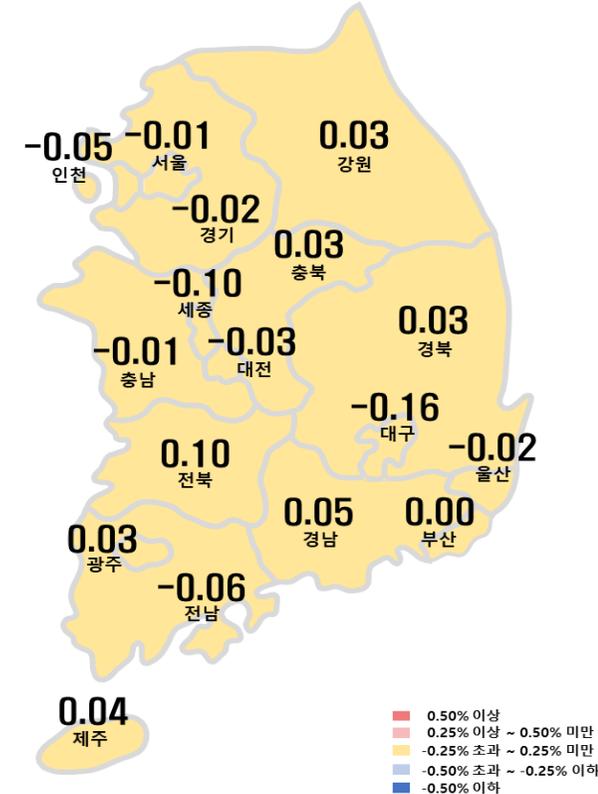
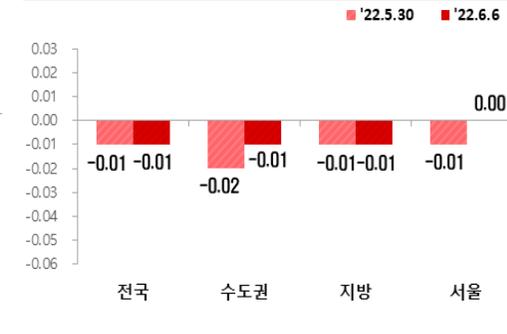
▶ 지방(-0.01% → -0.01%): 하락폭 유지

• 광주(0.03%), 대구(-0.23%), 세종(-0.24%), 8개도(0.04%)

매매가격지수 변동률 (단위 : %)



전세가격지수 변동률 (단위 : %)



◆ 주간 주요 뉴스

- **돈 벌면 건물부터... 부동산 쇼핑 나선 유통업계** (6/7, 조선일보)
 - BGF, 크리스에프앤씨, 흥국에프엔비 등 서울에 부동산 취득
 - 해당 기업들은 사업 확장에 따른 증설이나 사옥 이전 등을 목적으로 내세웠지만, 업계 일각에선 자산 가치 상승을 노린 투자라는 분석
 - 코로나 엔데믹(풍토병화)을 맞아 오프라인을 기반으로 하는 비즈니스 모델을 가진 유통 업체들이 이에 대비하기 위해 부동산 자산을 취득한 것으로 볼 수 있다"라며 "서울 핵심 지역 부동산은 불황을 피해 갈 것으로 보고 투자의 성격에서 접근한 것"
- **서울시, 모아주택 층수 완화...7층 규제 → 최고 15층까지 푼다** (6/6, 아시아경제)
 - 2종 일반주거지역 중 7층 이하 규제를 받는 곳에서 '모아주택'을 추진할 경우 공공기여 없이도 최고 15층까지 건립이 가능해진다. 현재 15층 이하로 제한돼 있는 2종 일반주거지역은 모아주택 추진 시 층수제한을 없애기로 - 모아타운(소규모 주택정비 관리지역)은 신·구축 건물이 혼재돼 있어 대규모 재개발이 어려운 10㎡ 이내 노후 저층주거지를 하나의 그룹으로 묶어 대단지 아파트처럼 개발하고, 지하주차장 등 다양한 편의시설도 확충하는 새로운 지역단위 정비 방식
- **'임대차법 후폭풍' 전세자금대출 하반기 수요 확 늘어난다** (6/8, 아시아경제)
 - 최근 5개월 동안 시중은행의 가계대출이 감소한 반면 전세자금대출은 4개월 연속 증
 - 실제로 올 8~12월 갱신권이 만료되는 가구 수는 서울에서만 총 1만4284가구(아파트 기준)로 파악된다. 이들은 2년 전 갱신권을 사용하면서 임차보증금 인상폭을 5% 이내로 제한하는 전월세상한제도 적용받아
- **대구 상업용부동산 공실률 상승...시장 부실 우려** (6/8, 매일신문)
 - 상업용부동산 거래 규모는 2013년 4천700건에서 지난해 1만2천400건으로 161.2%나
 - 대구 오피스의 공실률이 2018년 1분기 11.1%에서 올해 1분기 18.9%로 높아
- **천정부지 서울 집값에...'탈서울' 62%가 경기로 전입** (6/8, 서울경제)
- **5월 임대차계약 10건 중 6건은 '월세'** (6/9, 헤럴드경제)
- **오피스시장 소형화 바람에 라이브·섹션오피스 수요 ↑** (6/8,아이뉴스24)
- **'용산정비창' 통개발 안한다...'구역 쪼개 단계적 개발' 검토** (6/1, 머니투데이)
- **이지스, 서울시티타워(중구 후암로 110)를 약 5000억원에 인수.** (6/9, 파이낸셜뉴스)

◆ 위클리 이슈

‘적신평 커진 오피스텔 시장’...올해 분양 31%가 청약 미달.. 투자해도 되나?

지난해 100% 계약으로 완판 행렬을 이어갔던 오피스텔 시장에 적신평이 커지고 있다. 올해 들어 금리 인상이 지속되는 가운데 오피스텔에도 대출 규제가 강화되면서 규모를 가리지 않고 청약 미달과 미계약이 늘어나는 분위기다.

이처럼 오피스텔 청약 열기가 꺾인 것은 대출 규제와 금리 인상 영향이 크다는 분석이 나온다.

업계에 따르면 오피스텔의 경우 시행사 자체 보증으로 중도금 대출을 해주는 경우가 많았던 데다 지난해까지는 입주 후 잔금 대출을 전환하는 것에도 큰 무리가 없었다.

그러나 올해부터는 분양 중도금과 잔금대출에도 개인별 총부채원리금상환비율(DSR)이 적용되면서 개별 상황에 따라 잔금 대출 전환이 불가한 경우도 발생해 청약이나 계약을 포기하는 투자자들이 나오고 있다는 전언이다

아파트는 실거주 수요가 뒷받침되기 때문에 경기가 위축되더라도 가격을 조금만 낮추면 거래가 가능한 반면, 같은 경우에 오피스텔은 거래 자체가 잘 안 이뤄지는 리스크가 있다.

작년까지는 대출규제가 덜하고 청약 자격이 자유로운 오피스텔에 사람이 몰렸으나 올해 경기 침체 우려와 금리인상, 아파트 매물 증가 등이 겹치며 아파트 대체재인 오피스텔 역시 타격을 받고 있다.

올해는 새정부의 부동산 정책 등 변수가 많으니 마구잡이식 청약이 아니라 분양가, 입지 여건 등을 따져보고 선별 청약하는 등 오피스텔 투자엔 신중해야 한다. ♣

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