

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 축소, 전세가격 하락폭 축소

매매가격 **-0.16%** 하락, 전세가격 **-0.14%** 하락

한국부동산원 2022년 9월 2주(9.12일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, **하락폭 축소** (-0.17% → -0.16%)

#### ▶ 수도권(-0.21% → -0.20%): **하락폭 축소**

##### • 서울(-0.15% → -0.16%) **하락폭 확대**

· 추가 금리인상 우려로 매수심리가 크게 위축된 가운데, 추석연휴로 매수 움직임 줄어들고, 급매물 위주 간헐적 거래와 매물가격 하향조정 지속되며 하락폭 확대

· **강북 14개구(-0.20% → -0.21%): 하락폭 확대** / 은평(-0.25%, 녹번·응암 대단지 위주 하락), 노원(-0.29%, 상계·중계 위주), 도봉(-0.31%, 쌍문·방학·창동 위주 하락)

· **강남 11개구(-0.11% → -0.12%): 하락폭 확대** / 송파, 구(-0.18%, 오금·문정 구축, 잠실 대단지 위주) 금천(-0.18% 독산·시흥 주요 단지 위주), 강서(-0.14%, 등촌·염창·가양동 중소규모 위주)로 하락

• **인천(-0.29% → -0.29%) 하락폭 유지** / 연수(-0.30%, 입주 물량 영향 있는 송도신도시 위주), 계양(-0.29%, 동양·방축동 위주 하락)

• **경기(-0.22% → -0.21%) 하락폭 축소** / 수원 영통(-0.40%), 양주(-0.37%) 입주 물량 영향 매물 적체, 광명시(-0.38%, 일직·소하 주요 단지 위주), 의왕(-0.37% 내손·오전 위주), 오산(-0.36%, 부산·금암 (준)신축 위주), 의정부(-0.33%, 낙양·민락동 위주) 경기 하락세 지속

▶ **지방(-0.13% → -0.13%): 하락폭 유지** / 5대 광역시(-0.20% → -0.18%),

대구(-0.25% → -0.22%), 세종(-0.44% → -0.40%)

▶ **8개도(-0.07% → -0.07%): 하락폭 유지** / 경남(-0.09% → -0.10%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.16% → -0.14%)

#### ▶ 수도권(-0.21% → -0.19%): **하락폭 축소**

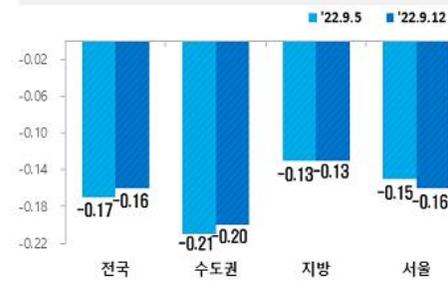
• 서울(-0.11% → -0.12%), 인천(-0.31% → -0.28%), 경기(-0.25% → -0.20%)

#### ▶ 지방(-0.10% → -0.10%): **하락폭 유지**

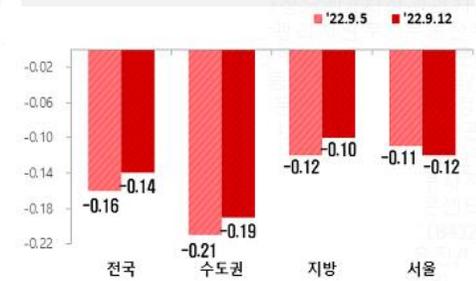
• 5대광역시(-0.20% → -0.16%) / 대구(-0.25%), 대전(-0.20%), 세종(-0.41%)

• 8개도(-0.04% → -0.03%) / 충남(0.09%)

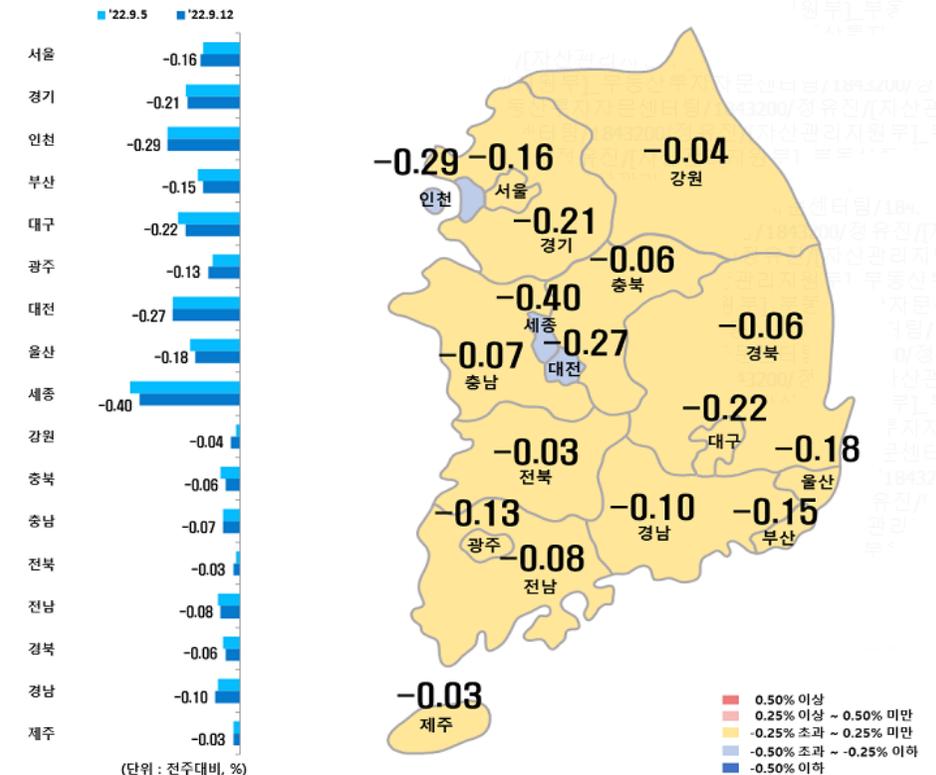
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



## ◆ 주간 주요 뉴스

- “집값 바닥 아직 멀었다”...주택시장 심리, 11년만 최악 (9/15, 서울경제)
  - 국토연구원, 8월 전국 부동산 시장 심리 지수 발표
  - 전국 매매 심리 89.9 2019년 4월 이후 첫 하강국면
  - 전세시장도 하락세, 전국심리지수 92.0→88.3
- 집값은 뚝 환율은 썩...’韓 부동산 쇼핑‘ 나선 외국인들 (9/14, 서울경제)
  - 집값 하락 및 원화 약세 속도가 빨라지자 외국인들의 부동산 매수세 증가
  - 아파트 등 집값건물 매입 외국인 5월 이후 매달 1000명대 넘겨
  - ‘킹달리’에 미국인 매수세 강해, 환율영향 ‘반짝매수’로 그칠 가능성 높아
- 이자·관리비도 대신 내줘... 건설사들, 연내 미분양 털기 ‘붐몰’ (9/15, 뉴시스)
  - 전국 미분양 주택 12% 증가, ‘준공 후 미분양’ 물량도 3.6% 증가
  - 지난해 전국 아파트 평균 청약 경쟁률 19.79 : 1, 올해 10.41:1로 큰폭으로 하락
  - 연내 미분양 물량 해결을 위해 분양가 할인, 대출 이자 지원, 관리비 대납 등 시행
- 유찰·컨소시엄 재등장...식어가는 정비사업 수주전 (9/8, Business Watch)
  - 서울, 1기 신도시 등 수도권 1980~1990년대 지어진 아파트들 재건축 연한 도래
  - "재건축 및 리모델링 추진 단지들이 많아 굳이 경쟁적으로 먹거리를 찾지 않아도 되는 상황"
  - 자칫값 인상, 부동산 경기 침체 등 맞물려 시공사들 ‘선별 수주’
  - 출혈경쟁도 마다 않던 2~3년전과 단판

위치	사업장명	단지 규모	시공사 선정 현황
동작구	혹석2	지하 7층~지상 49층, 1216가구	9월 5일 재입찰 마감. 삼성물산 단독 입찰
동대문구	용두1-6	지하 8층~지상 61층, 999가구	8월 현대엔지니어링·HDC현대산업개발 컨소시엄 수주
용산구	한남2	지하 6층~지상 14층, 1537가구	9월 23일 입찰 마감
광진구	중곡1	지하 3층~지상 22층, 331가구	9월 23일 입찰 마감
강북구	강북5	지하 5층~지상 48층, 688가구	10월 26일 입찰 마감

- 집값 급락에 ‘규제지역 해제’ 확대...수도권도 검토 대상 (9/14, 뉴스핌)
- 대출·전세사기 걱정...’월세 선호도‘ 쉼췌 (9/13, 매일경제)
- “긴축 태풍에 대비“...기업들, 자산·지분 팔아 현금 쌓는다 (9/8, 조선일보)
- 상권 회복에 ‘빈 상가’ 줄어든 광화문·용산...영등포·신촌은 공실 늘었다 (9/8, 머니S)
- “100억 빌리기도 힘들어“... 돈줄 마른 부동산 개발시장 (9/11, 머니투데이)

## ◆ 위클리 이슈

### 주거약자, 서민 올리는 전세 사기

전세 사기는 아파트보다 매매거래가 빈번하지 않고, 시세 확인이 어려운 연립·다세대 주택에서 주로 발생한다.

#### 1) 전세사기 유형

- ① 대리인이 이중계약 하는 경우 : ‘대리인’이 집주인에게는 월세계약을 하겠다고 해놓고, 세입자에게는 전세계약을 맺은 후 보증금을 가로채는 경우
- ② ‘깡통전세’를 계약하는 경우 : 깡통전세란 전세가격과 매매가격이 거의 비슷한 매물로, 집주인이 매매가보다 더 비싸게 전세계약을 맺은 후, 해당 매물 명의를 전세금 반환 여력이 없는 사람에게 넘긴다. 세입자는 보증금을 돌려받을 수 없으니 경매에서 해당 주택을 울며 겨자 먹기로 낙찰 받기도 한다.
- ③ 집 하나를 여러세입자와 계약하는 경우 : ‘주민등록 전입세대 열람’이 부동산 계약 후에만 가능한 것을 악용

#### ④ 신탁 사기의 경우

신탁등기된 부동산을 신탁회사의 동의 없이 집주인과 부동산 계약을 하게되면 계약이 무효로 취급될 수 있고, 불법점유를 사유로 퇴거 요청 시, 보증금을 돌려받을 수 없다.

#### 2) 대응법

- 특약 추가 : “세입자의 대항력(전입신고 다음날 0시)이 발생할 때까지 집주인이 집을 팔거나, 근저당권을 설정하지 않는다.”와 같은 사기 방지 조항 추가
- 전세보증보험 : 보증료 발생, 저소득자, 청년, 신혼부부등 주거약자에게는 정부가 보증료 일부 지원
- 사기피해자 지원 : 주택도시보증공사에서 전세사기 피해자에게 1억6천만원을 1%금리로 대출지원하며, 주택도시보증공사에서 관리하는 집에서 거주 할 수 있도록 지원 중
- 전세계약 시에는 가급적 집주인과 직접계약하고, 등기부등본, 신탁원부 등을 통해 명의자와 근저당 등도 확인해보아야 한다. 전세와 매매가가 비슷하다면 국토부 실거래가 공개 시스템 등을 활용, 안전한 물건을 확인 후 거래하면 피해를 예방할 수 있을 것이다 ✎

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

구로	송파	도봉	성북	강북
96.7%	92.8	92.6	89.7	89.6
89.5	88.2	87.7	87	86.9
영등포	동작	서대문	중	강남
86.8	85.5	84.5	84.5	84.3
84.3	83	82.9	82.8	82
동대문	마포	노원	성동	용산
81.5	79.3	78.7	74.1	56.9

올해 2분기, 매매가 대비 신규 계약한 전세값 비율, 자료=서울시

