

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대

매매가격 **-0.28%** 하락, 전세가격 **-0.31%** 하락

한국부동산원 2022년 10월 3주(10.17일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.23% → -0.28%)

▶ 수도권(-0.25% → -0.35%): **하락폭 확대**

• 서울(-0.22% → -0.27%) **하락폭 확대**

- 지속적으로 매물가격 하향 조정이 진행 중이며 추가 금리인상과 부동산 경기 하락 우려로 매수문의가 감소한 상황이 지속되는 가운데, 급매물 위주의 하락거래 발생하며 하락폭 확대
- **강북 14개구(-0.26% → -0.30%): 하락폭 확대** / 도봉(-0.42%, 도봉·창동 구축 위주), 노원(-0.41%, 상계·중계·월계동 위주), 성북구(-0.37%, 돈암·정릉동), 은평구(-0.36%, 진관·녹번·응암동 대단지 위주)

• **강남 11개구(-0.18% → -0.25%): 하락폭 확대** / 송파(-0.38%, 잠실·문정동 대단지 위주), 금천(-0.30%, 시흥·독산동 위주), 강동(-0.31%, 고덕·명일·암사동 위주)

• **인천(-0.38% → -0.41%) 하락폭 확대** / 매수문의 희박한 상황에서 급매물 위주의 하락거래 진행되며 서구(-0.47%, 가정·신현동 위주), 연수(-0.41%, 송도신도시 위주)

• **경기(-0.30% → -0.39%) 하락폭 확대** / 이천(0.02%) 관망세 짊어지며 하락 전환, 수원 영통(-0.78%, 영통·원천동 위주), 성남 수정(-0.59%, 고등·창곡동 위주), 시흥(-0.61%, 산현·조남동 위주), 의정부(-0.55%, 민락·신곡동 위주), 광명(-0.54% 철산, 광명)

▶ **지방(-0.17% → -0.21%): 하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.23% → -0.27%), 대전(-0.31% → -0.36%), 대구(-0.26% → -0.33%), 세종(-0.45% → -0.45%)

▶ **8개도(-0.11% → -0.14%): 하락폭 확대** / 경남(-0.14% → -0.21%), 전남(-0.13% → -0.16%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.25% → -0.31%)

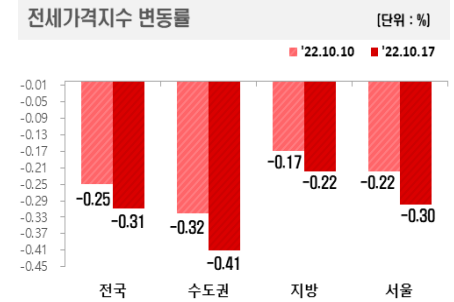
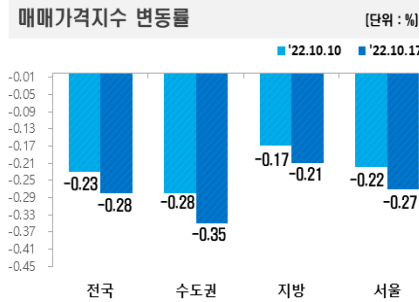
▶ 수도권(-0.32% → -0.41%): **하락폭 확대**

• 서울(-0.22% → -0.30%), 인천(-0.37% → -0.41%), 경기(-0.37% → -0.46%)

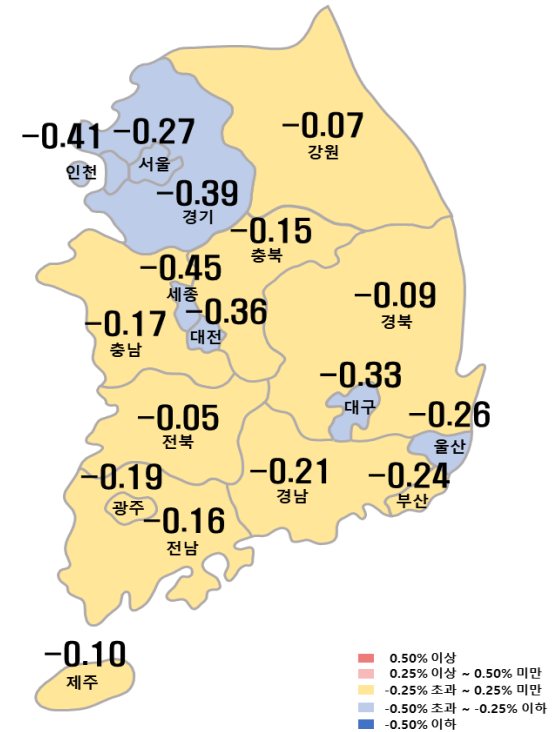
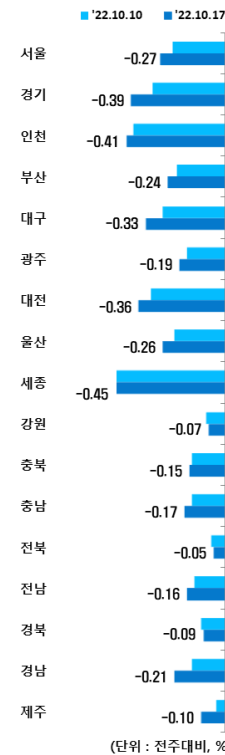
▶ **지방(-0.17% → -0.22%): 하락폭 확대**

• 5대광역시(-0.26% → -0.32%) / 세종(-0.47%), 대구(-0.41%), 대전(-0.39%),

• 8개도(-0.09% → -0.12%) / 충북(-0.26%), 충남(-0.17%), 전북(-0.03%), 전남(-0.13%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- “강남과 도심은 너무 비싸다”... 여의도에 몰리는 오피스 임차 수요 (10/19, 조선일보)
 - 여의도 오피스 공실률, 지난해 14%에서 올해 1.5%까지 하락, 도심권역·강남권 공실 없고 임대료 비싼 탓에 “IFC 문 연 당시보다 파크원 입주 속도 2배”
 - 광화문 종로 등 도심권 임대료는 m²당 평균 2만9800원 수준으로 3.3 m²당 9만8340원이다. 33m²만 돼도 100만원에 가까워진다. 강남 역시 m²당 평균 2만7100원 수준이다. 반면 여의도는 2만4400원으로 세 군데 중 가장 싸다.
- “떨어질 때 더 사놓자”...하락장에도 원주·천안아산 '원정 투자' 인기(10/19, 뉴스핌)
 - 최근 1년간 외지인 아파트 매입량이 가장 많은 지역은 강원도 원주다. 전체 거래 7974건 가운데 42.4%인 3381건에 달해
 - 충남 천안 서북구와 아산 역시 3000건 이상이다. 충남 천안시 서북구의 외지인 아파트 매입량은 3262건으로 전체 거래량의 47.4%다. 충남 아산시 역시 전체 거래량의 46.8%인 3193건
 - 공시가격이 1억원 미만이면 보유 주택 수와 상관없이 기본 취득세율만 내면 되기 때문이다. 이에 이른바 현금 부자들은 매입 이후 높은 전셋값에 세입자 들이는 식으로 갭투자
- 오피스텔 청약 경쟁률, 1년새 5분의 1토막...25대 1→5대 1(10/20, 뉴시스)
 - 오피스텔은 올해 10월 현재까지 1만5816실 모집에 8만3720건이 접수돼 평균 5.3대 1의 경쟁률을 기록
 - 지방에 이어 수도권으로 침체 분위기가 빠르게 확산하면서 최근 9~10월에 수도권에서 분양한 오피스텔들이 줄줄이 미달이 사태가 빚어져
 - 기존 오피스텔의 거래량도 빠르게 줄어들고 있으며 올해 상반기 전국 오피스텔 매매 건수는 총 2만5961건으로, 작년 상반기 3만1859건에 비해 18.5% 감소
- 에잇세컨즈, 3년만에 강남역 돌아온다...패션 격전지 되나 (10/16, 머니투데이)
 - 브랜드 에잇세컨즈가 3년만에 강남대로에 돌아온다. 강남역에서 신논현역까지를 일컫는 '강남대로 상권'은 코로나19(COVID-19) 직격타를 맞고 유수의 패션 브랜드들이 폐점했지만 올해 사회적 거리두기가 해제되면서 다시 젊은이들의 거리로 되살아 나고 있어
- 전국 민간 아파트 분양가 3.3m²당 1486만원...서울은 2805만원 (10/17, 서울경제)
- 금리 인상에 서울 중대형 빌딩 거래량 1년새 '반토막'(10/17, 아시아투데이)
- MZ세대 핫플 변했다.. 팝업스토어 명소, 더현대서울->홍대순(10/19, 싱글리스트)

◆ 위클리 이슈

[부동산 시장] 구축아파트보다 신축아파트 가격 하락폭이 더 큰 이유

통상 신축 아파트가 구축에 비해 가격 방어력이 높다는 특징이 있다.

신축아파트는 신축이라는 장점 때문에 프리미엄이 붙어 구축 아파트보다 시세가 더 높게 형성되어 있는데 특히 올해에는 공급되는 물량에 비해 노후되는 주택 비중이 높아 신축 아파트에 대한 실수요층이 두텁게 형성돼 있어 가격 상승률이 더 컸었다.

지난 정부의 부동산 규제로 아파트 공급량이 감소하면서 신축 희성소성 더욱 높아졌으며 GTX호재가 있는 경기도 권역의 신축들도 서울 집값 대비 저렴하다는 인식 때문에 신축 아파트의 상승폭이 컸었다.

하지만 불황기에 접어 들면서 변화폭이 반전됐다. 국민일보 기사에 따르면 지은 지 얼마되지 않은 신축 아파트의 가격이 낡은 아파트보다 가파르게 떨어지고 있다. 부동산 호황기에 구축 아파트보다 많이 올랐던 만큼 빠르게 상승분을 반납하는 것이다. 상대적으로 입지가 좋지 않은 지역에 몰려있다는 약점도 크게 부각되면서 영향을 미친다.

서울도 신축 아파트의 하락세가 가장 크다. 부동산R114에 따르면 올해 1월부터 이달 14일까지 5년 이하 아파트의 매매가는 1.23% 하락했다. 6~10년 아파트는 0.35%, 10년 초과 아파트는 0.13% 올랐다. 전문가들은 부동산 상승장에서 급등했던 신축 아파트의 거품이 침체를 맞으면서 빠르게 꺼지고 있다고 진단한다고 말했다.

서울 주요 집값마저 하락세로 전환됐고 상승폭이 제일 높았던 신축 아파트 가치에 의문이 들기 시작하면서 호황기에 많이 오른만큼 거품이 먼저 꺼지고 있는 것이다.

문제는 최근 거래절벽으로 급하게 아파트를 파는 입장에서 더욱 가격을 낮출 수밖에 없는 악순환이 계속되며 신축의 하락세는 당분간 이어질 것으로 보인다.

실거주 목적의 사용자는 덜 민감할 수 있겠지만 투자목적의 투자자는 매각타이밍에 신중할 수밖에 없다. 시장전망이 불투명한 만큼 최소 2024년까지 보유하는 쪽으로 방향을 설정해야 할 수도 있다. ☞

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