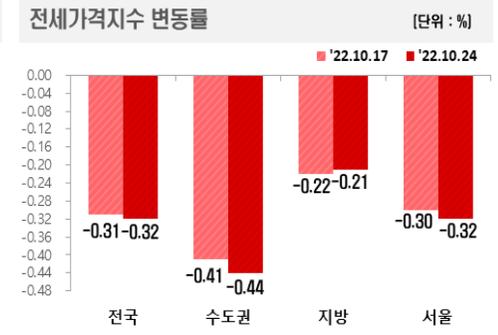
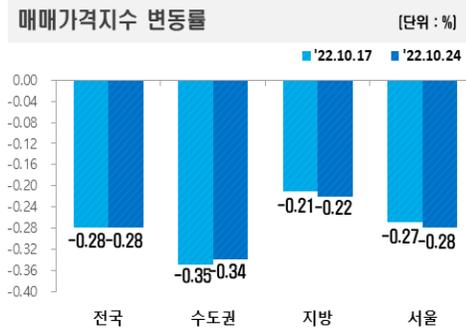


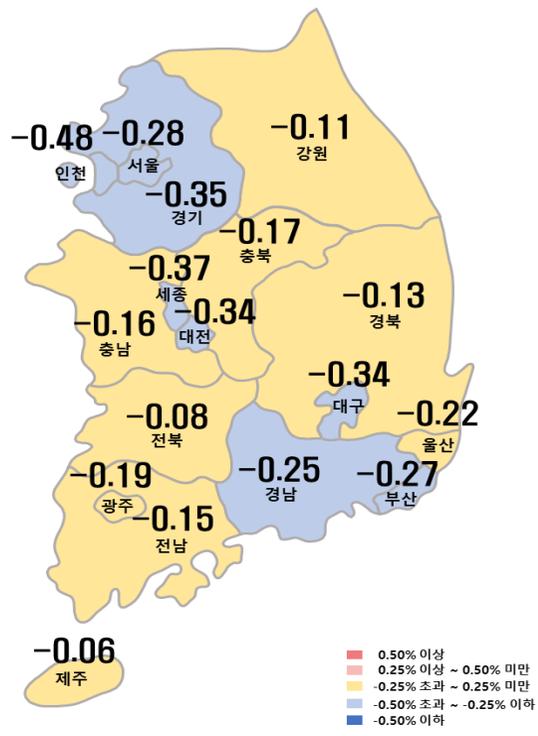
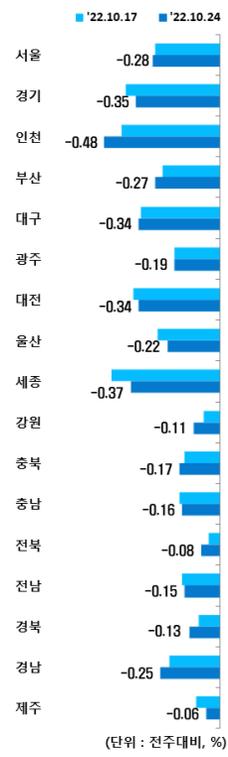
◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 유지, 전세가격 하락폭 확대

매매가격 **-0.28%** 하락, 전세가격 **-0.32%** 하락
한국부동산원 2022년 10월 4주(10.24일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사



- [주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 유지 (-0.28% → -0.28%)**
- ▶ 수도권(-0.35% → -0.34%): **하락폭 축소**
 - 서울(-0.27% → -0.28%) **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(-0.30% → -0.28%): **하락폭 축소** / 도봉(-0.40%, 도봉·창동 구축 위주), 노원(-0.36%, 상계·중계 위주), 성북구(-0.38%, 돈암·정릉동), 은평구(-0.35%, 진관·녹번·응암동 대단지 위주)
 - 강남 11개구(-0.25% → -0.28%): **하락폭 확대** / 송파(-0.43%, 잠실·가락·장지 위주), 금천(-0.30%, 시흥·독산동 위주), 강동(-0.35%, 고덕·명일·암사동 위주)
 - 인천(-0.41% → -0.48%) **하락폭 확대** / 매수문의 희박한 상황에서 급매물 위주의 하락거래 진행되며 서구(-0.59%, 가정·신현동 위주), 연수(-0.62%, 송도·옥역·동춘동 위주)
 - 경기(-0.39% → -0.35%) **하락폭 축소** / 화성(-0.59%) 관망세 짙어지며 하락 전환, 수원 영통(-0.57%, 영통동 위주), 성남 중원(-0.60%), 파주(-0.56%, 운정신도시 위주), 의왕시(-0.52%, 포일·내손동동 위주), 광명시(-0.55%, 일직·하안동 주요단지 위주)
 - ▶ 지방(-0.21% → -0.22%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.27% → -0.28%), 대전(-0.36% → -0.34%), 대구(-0.33% → -0.34%), 세종(-0.45% → -0.37%)
 - ▶ 8개도(-0.14% → -0.16%): **하락폭 확대** / 경남(-0.21% → -0.25%), 전남(-0.16% → -0.15%)

< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



- [주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대 (-0.31% → -0.32%)**
- ▶ 수도권(-0.41% → -0.44%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.302% → -0.32%), 인천(-0.41% → -0.54%), 경기(-0.46% → -0.48%)
 - ▶ 지방(-0.22% → -0.21%): **하락폭 축소**
 - 5대 광역시(-0.32% → -0.30%) / 세종(-0.42%), 대구(-0.35%), 대전(-0.37%),
 - 8개도(-0.12% → -0.13%) / 충북(-0.13%), 충남(-0.16%), 전북(-0.06%), 전남(-0.13%)

◆ 주간 주요 뉴스

- **강북 평균 아파트값 10억원 붕괴...강남도 15억 붕괴 초읽기** (10/25, 노컷뉴스)
 - 강북권 아파트는 10개월만에 아파트 평균 매매가격 10억원 선이 붕괴됐고, 강남권 아파트 평균 매매가격도 15억원 아래로 내려갈 가능성이 커지고 있어
 - 수도권 전체 시장의 분위기도 다르지 않다. 수도권 평균 집값은 7억8844만원으로, 9개월 만에 8억원대 아래로 떨어졌고, 경기 역시 6억278만원을 기록
 - 약세인 전세시장과 달리 월세시장은 상승세를 이어가고 있다. 10월 전월세 전환율(전세 보증금을 월세로 전환할 때 적용하는 연 환산이율)은 4개월 연속 상승세를 이어가
- **“서울 오피스 3개 권역 모두 자연공실률 하회”...2009년 이래 최저** (10/23, 아시아경제)
 - 서울 3개 권역의 A급 오피스 공실률이 모두 자연공실률인 5.0%를 하회하기는 2009년 이래 처음
 - 강남 권역의 공실률은 0.3%로, 세 분기 연속 0%대의 공실률을 유지했다. 도심 권역의 공실률은 전 분기 대비 약 2.21%포인트 하락한 4.9%를 기록했고 여의도 권역은 약 1.79%포인트 하락한 1.9%를 기록
 - 서울 전체 권역의 매우 낮은 공실률과 제한적인 신규 공급 물량으로 당분간 임대인 우호 시장은 계속될 것으로 전망
- **1기신도시 재건축 선도지구, 5개시 모두에서 각각 나온다** (10/24, 아시아경제)
 - 글로벌 건축 기조로 자본시장의 유동성이 말라가면서 현금 확보가 발등의 불이 된 기관투자자들이 주식·채권에 이어 강남 요지의 빌딩들까지 매도 대상에 포함
 - NH자산운용 '여의도 현대카드 빌딩' 교보신탁 '삼성동 오피스빌딩' 등 가격 낮춰서라도 서둘러 매각 진행
 - 강남 빌딩들도 매물로 나오지만 거래가 성사될지는 미지수다. 지난 2~3년간 몸값이 급등한 상업용 부동산 시장은 올 해 잇따른 금리 인상과 경기 침체 공포가 엄습하며 성장세가 급격히
- **공공분양 68%를 청년층에...** '기혼→미혼' 주거정책 틀 전환 (10/26, 머니투데이)
- **'13년 표류' 서울역 북부 역세권 본격화...38층 복합시설 들어선다** (10/26, 데일리안)
- **부동산 거래 빙하기에, 9월 인구 이동 1973년 이후 최저** (10/26, e대한경제)
- **서울 홍제3구역, 23층 아파트 단지로 재탄생** (10/26, 하비엔)
- **"핫한 브랜드 이곳에 몰린다"...패션·뷰티 팝업스토어 눈길** (10/26, 하비엔)

◆ 위클리 이슈

[부동산 시장] 3분기 상업용부동산 거래량 급락-관망세는 언제까지?

2022년 3분기 서울시 상업용 부동산 거래량이 발표됐다. 부동산정보전문업체 부동산플래닛에 따르면, 3분기 매매거래량은 408건, 거래금액은 5.1조원을 기록했다.

2022년 3분기 서울시 상업용부동산 매매 거래량 및 거래금액



3분기 거래량은 전분기 대비 50.5% 하락, 전년동기대비 54.6%하락하였고, 거래금액은 전분기 대비 34.6%, 전년동기대비 30.8% 하락 하였다.

기준금리가 내년 초까지 오를 것으로 예상되며 수익률이 이자율보다 낮은 (-)역 레버리지 현상이 지속되고 있다. 매수세가 크게 하락하는 가운데 매도호가는 견고한 분위기가 이어지며 관망세가 길어지는 현상이 **최소 내년 상반기까지** 이어질 것으로 예상된다.

급매물이 출현하는 빈도가 늘고 있지만 10일 내에 계약되는 사례가 나타나고 있는 현상을 보면 잠재적 투자자들이 많다. 당행 손님들도 내년 상반기까지 지켜본다며 급매물을 요청하는 손님도 늘고 있다. 고금리시대 투자전략은 투자를 하지 않는 것이다.

과거 10년은 저금리 기조속에서 상업용부동산 투자가 발전하였지만 향후 미래는 고금리 기조속에서 부동산 투자를 해야한다.

적정 매수시점을 보자면 기준금리가 동결되며 인하되는 시점을 노력하자. 그때까지 관망하기 보다는 여러 매물들을 검토하고 처음부터 전문가와 함께 투자하는 전략이 필요하다. ♣

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