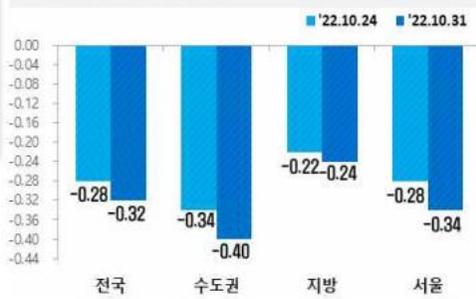


◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대

매매가격 **-0.32%** 하락, 전세가격 **-0.37%** 하락

한국부동산원 2022년 10월 5주(10.31일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

매매가격지수 변동률 (단위: %)



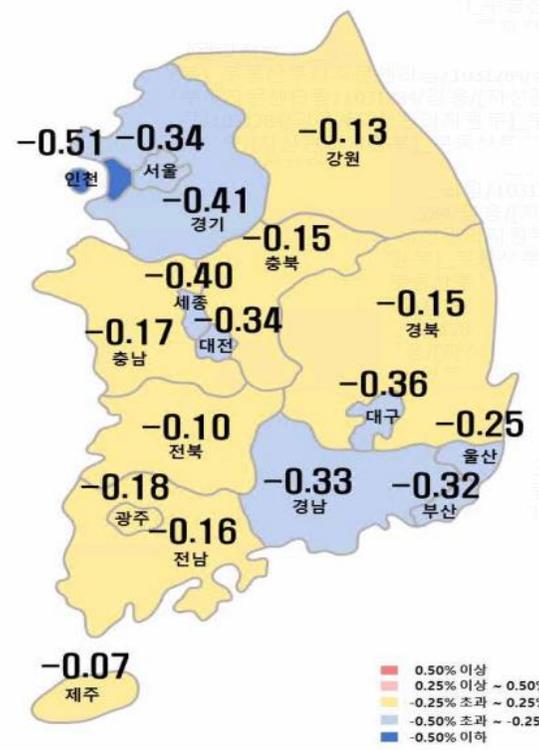
전세가격지수 변동률 (단위: %)



[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 확대 (-0.28% → -0.32%)

- ▶ 수도권(-0.34% → -0.40%): **하락폭 확대**
- 서울(-0.28% → -0.34%) **하락폭 확대**
가격하락 우려에 따른 매수심리 위축과 추가 금리인상 예정에 따라 매수문의 극소한 상황이 계속되는 가운데, 현재 급매물에서 추가적인 가격하향 조정되어도 거래성립 여부 불투명한 상황이 지속되며 하락폭 확대
- 강북 14개구(-0.28% → -0.34%): **하락폭 확대** / 도봉(-0.42%, 도봉·창동 구축 위주), 노원(-0.43%, 월계·상계·중계 대단지 위주), 성북(-0.44%, 길음·하월곡동 대단지 위주), 은평구(-0.40%, 수색·녹번·응암동 매물 적체)
- 강남 11개구(-0.28% → -0.34%): **하락폭 확대** / 송파(-0.60%, 방이·가락·장지 거래심리 위축), 관악(-0.33%, 봉천·신림동 노후 단지 위주), 강동(-0.45%, 암사·강일동 위주 매물 적체)
- 인천(-0.48% → -0.51%) **하락폭 확대** / 서구(-0.66%, 가정·검단신도시 신축 위주), 연수(-0.69%, 송도·선학·동춘동 위주), 계양(-0.51%, 작전·효성동 중소형 위주)
- 경기(-0.35% → -0.41%) **하락폭 확대** / 화성(-0.64%, 동탄신도시·새솔동 신축 위주), 동두천(-0.62%, 송내·지행동 위주), 파주(-0.82%, 운정신도시 인근지역 위주), 오산(-0.58%, 외삼미·원동 주요 단지 위주) 등 대부분 지역 하락세 지속되며 하락폭 확대
- ▶ 지방(-0.22% → -0.24%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.28% → -0.30%), 대전(-0.34% → -0.34%), 대구(-0.34% → -0.36%), 세종(-0.47% → -0.40%)
- ▶ 8개도(-0.16% → -0.19%): **하락폭 확대** / 경남(-0.25% → -0.33%), 전남(-0.15% → -0.16%)

< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



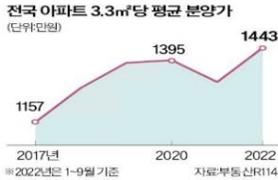
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.32% → -0.37%)

- ▶ 수도권(-0.44% → -0.51%): **하락폭 확대**
- 서울(-0.32% → -0.43%), 인천(-0.54% → -0.55%), 경기(-0.48% → -0.54%)
- ▶ 지방(-0.21% → -0.24%): **하락폭 확대**
- 5대 광역시(-0.30% → -0.33%) / 세종(-0.44%), 대구(-0.39%), 광주(-0.27%), 8개도(-0.13% → -0.15%) / 충북(-0.15%), 충남(-0.19%), 전북(-0.07%), 전남(-0.14%)

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

- ‘끝없는 추락’ 서울 아파트값 낙폭 또 사상 최대... (11/4, 세계일보)
 - 이번 주 서울 아파트 매매가격 낙폭 키우며 23주 연속 하락
 - 전국 아파트 매매·전셋값 시세조사 시작한 2012년 5월 이후 사상 최대 낙폭 기록
 - 금리인상과 거래절벽으로 아파트 시장 침체가 이어지면서 매매가와 전셋값 하락 폭 점차 확대, 아파트 매수 심리도 80.6을 기록하며 전주(82.3) 대비 급락
- '4연속' 자이언트스텝 '퍼펙트스톱' 되나...“집값 연착륙 추가대책 필요 (11/3, 뉴시스)
 - 금리인상에 따른 부동산 거래 침체·가격 급락·미분양 증가·건설사 자금 경색 등
 - 기준금리 1%p 인상될 경우 아파트 매매가격 최대 2%p 수준 하락할 수 있다고 전망
 - 최근 자금 경색에 따른 부동산 PF 부실화 위험 낮추는 선제적 유동성 지원 조치 필요
- 서울 월세거래 역대 최대... 전체 임대차의 48.9% (10/31, 동아일보)
 - 올해 1~9월 서울 월세 거래량 19만3266건으로 총 임대차 거래의 48.9%
 - 아파트 월세 거래량도 7만335건, 전년 동기(5만6733건) 대비 24% 상승
 - 전세자금대출 금리 상승에 따른 전세보증금 인상분 월세 전환 비율이 높은 것으로 분석
- 전국 아파트 평균 분양가 1400만원 첫 돌파 (11/1, 한국경제)
 - 아파트 분양가 올 9월까지 3.3㎡당 1458만원
 - 지난해 연간 평균 분양가(1320만원)보다 10.4% 상승
 - 건축비 및 인건비 급등에 따른 공사비 상승이 주요 원인
 - 인플레이션에 따른 향후 분양가 상승폭 더욱 확대 전망
- 3분기 건축 인허가↓·착공↓·준공↓ '트리플 감소' (11/2, 데일리안)
 - 전년동기 대비 건축 인허가9.5%↓·착공10.6%↓·준공1.2%↓
 - 인허가는 경기 선행지표, 착공은 동행지표, 준공은 후행지표
 - 세계적 인플레이션과 금리 인상 등 경기 변화 영향으로 분석
- 경매 시장도 '거래절벽'... 서울 아파트마저 10건 중 1.8건만 낙찰 (11/1, 아시아경제)
- 코로나 수혜 누렸던 물류센터, 임대료 상승 공실 증가 우려 (11/1, 이코노미스트)
- 금리↓·부동산시장 침체에 올해 정책모기지 공급액 절반 '뚝' (11/1, 연합뉴스)
- 얼어붙은 부동산 경기에 사전청약 완급조절...2만여 가구 감축 (11/1, 서울경제)
- “공동주택 공시가 현실화율 90% → 80% 하향조정” (11/3, 문화일보)



◆ 위클리 이슈

[부동산 정책] 부동산 규제 정상화 방안 발표

정부는 최근 거래위축과 과도한 규제 등으로 실수요자가 내집 마련과 주거이동에 어려움을 겪고 있는 상황을 해소하기 위해 ▲청약당첨자 기존주택 처분기한 연장 ▲ 중도금 대출 보증 확대 ▲ 금융 규제 정상화 등의 조치를 발표 하였다.

[주요 내용]

① 청약당첨자 기존주택 처분기한 연장

- 투기과열지구 등에서 청약당첨 된 1주택자의 기존주택 처분기한이 6개월에서 2년으로 연장
- 「주택공급에 관한 규칙」 개정(12월) / 10.27일 기준 소급 적용

② 중도금 대출보증 확대 (주택도시보증공사, 주택금융공사)

- HUG·HF 중도금 대출 보증 분양가 9억 이하 주택에서 12억 이하 주택까지 확대
- HUG 내규, HF 지침 조속 개정

③ 규제지역 추가 해제 검토

- 투기과열지구 39곳, 조정대상지역 60곳 11월 중 주거정책심의위원회 통한 해제

④ 금융규제 정상화 방안

- 무주택자, 1주택자(처분조건부)는 주택가격과 무관하게 LTV 50%로 단일화
- 투기·투기과열지구 내 무주택자·1주택자(처분조건부) 대상 15억원 초과 APT 주담대 허용
- 「은행업감독규정」 개정 등을 거쳐 내년초 시행

⑤ 국민주거안정실현방안 및 공공주택 50만호공급계획 후속조치 속도감 있게 추진

[정책 효과]

- LTV 완화 및 15억 초과 주담대 허용 등 금융 규제가 일부 완화되었으나 DSR 규제가 여전히 적용되고 금리인상 기조로 인해 파급 효과는 일부 고액연봉자 등에 국한 될 것으로 분석됨
- 최근 집값 하락 속도가 가파르고 거래량이 급감함에 따라 주택 거래 활성화 차원에서 규제 완화 정책을 지속적으로 발표하고 있으나 그 효과는 제한 적일 것으로 분석됨. ☆

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