

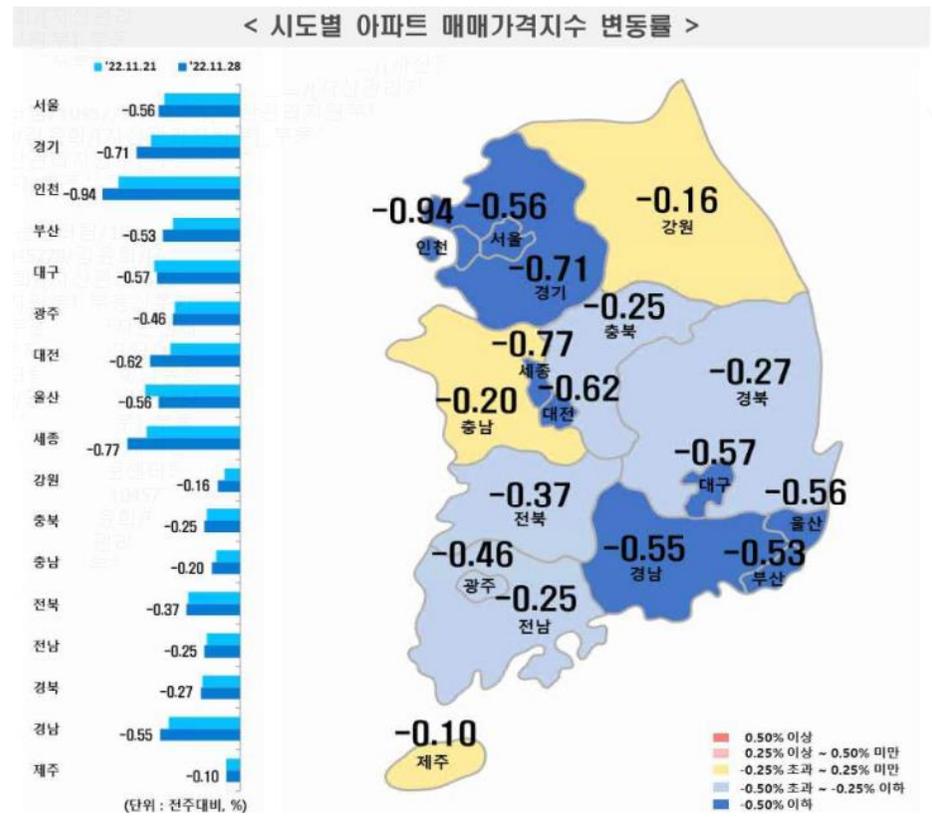
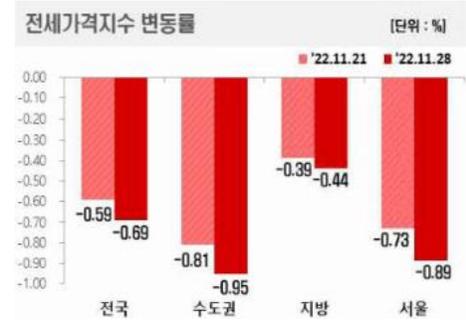
◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대 매매가격 **-0.56%** 하락, 전세가격 **-0.69%** 하락

한국부동산원 2022년 11월 4주(11.28일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

- [주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.50% → -0.56%)
- ▶ 수도권(-0.61% → -0.69%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.52% → -0.56%): **하락폭 확대** / 계속되는 금리인상 기조와 부동산 가격 하락 장기화에 대한 예상으로 관망세 지속되고, 매도자·매수자간 가격인식 차이로 인해 급매물만 간헐적으로 거래 이루어지는 등 하락세 지속되며 하락폭 확대
 - 강북 14개구(-0.61% → -0.71%): **하락폭 확대** / 도봉(-0.99%) 방학·창동 대단지 위주, 노원(-0.95%) 하계·중계동 구축 위주, 강북(-0.87%) 미아동 대단지 위주, 은평(-0.70%) 불광·진관·응암동 중심으로 하락폭 확대되며 하락세 심화
 - 강남 11개구(-0.44% → -0.44%): **하락폭 유지** / 금천(-0.61%) 시흥·독산동 주요 단지 위주, 영등포(-0.58%) 신길·여의도동 위주, 강동(-0.54%) 암사·강일·고덕동 주요 단지 위주, 강서(-0.51%) 가양·등촌동 구축 위주로 매물·거래가격 하락하며 하락세 지속
 - ▶ 인천(-0.83% → -0.94%): **하락폭 확대** / 연수(-1.11%) 송도·옥련·연수동 위주, 부평(-1.03%) 삼산·십정·구산동 위주, 서구(-0.98%) 신규 입주물량 영향 있는 가정·석남·원당·마전동 위주, 남동(-0.98%) 구월·서창·논현동 대단지 밀집지역 위주로 하락하며 하락폭 확대
 - ▶ 경기(-0.61% → -0.71%): **하락폭 확대** / 광명(-1.46%) 일직·철산동 (준)신축과 하안동 재건축 위주, 고양 덕양(-1.42%) 행신·화정동 주요 단지 위주, 부천(-1.11%) 중·상·소사본동 대단지 위주, 의왕(-1.19%) 급매거래 영향 있는 학의·포일동 구축 위주로 하락하는 등 하락폭 확대
 - ▶ 지방(-0.40% → -0.43%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.51% → -0.54%), 대전(-0.48% → -0.62%), 대구(-0.59% → -0.57%), 세종(-0.64% → -0.77%)
 - ▶ 8개도(-0.29% → -0.32%): **하락폭 확대** / 경남(-0.49% → -0.55%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.59% → -0.69%)

- ▶ 수도권(-0.81% → -0.95%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.73% → -0.89%), 인천(-0.87 → -1.05%), 경기(-0.83% → -0.96%)
- ▶ 지방(-0.39% → -0.44%): **하락폭 확대**
 - 5대 광역시(-0.50% → -0.55%) / 세종(-0.88%), 대구(-0.83%), 울산(-0.63%)
 - 8개도(-0.24% → -0.27%) / 경남(-0.39%), 전북(-0.29%), 충북(-0.22%), 경북(-0.21%)



◆ 주간 주요 뉴스

■ 아파트 '35층 규제' 풀고 ... 주거·상업 용도지역 유연하게 적용 (12/1, 매일경제)

- 서울시 '2040 도시계획' 확정
- 높이 규제 풀려 정비사업 탄력, 강남 여의도 용산 등 속도 낼 듯
- 주거·상업·공업 용도구분 없애 업무·주거 섞인 복합개발 유도
- 영등포 등 10곳 정비예정구역 노후도 충족시 재개발 가능



■ '재건축 대못' 2차 안전진단 사실상 폐지 (11/30, 한국경제)

- 정부, 다음주 재건축 대책 발표, 집값 약세에 규제완화 '속도'
- 구조안전성 30%로 하향, 지자체 10%p 재량권 부여 등
- 목동신시가지·상계주공 등 초기단계 단지 급물살 탈 듯



■ 주거취약 '지·옥·고' 매입·정비...2026년까지 안심주택

1.6만가구 공급 (11/30, 서울경제)

- 서울시 주거안전망 종합대책
- 침수 이력 방지하 우선 사들이고
- 고시원형 리모델링 비용 등 지원

서울시 '주거안전망 종합대책' 주요 내용

반지하
- 침수·이력 방지하 우선 매입·반지하 주택 매입·장비·매입한 반지하 신축 및 비주거용으로 전환

고시원
- 안전시설·공공시설 등 해당시 안전 고시원으로 인증·서울형 공공가속사 간편

급정방
- 건축·안전기준에 맞게 수리비 지원해 최저 주거기준 맞게 개선
- 4년간 350개소 재정비

미반수주공·공공주택
- 공공임대주택으로 용이 이후 추진 및 보증금·주거비·이사비·생필품 지원
자료: 서울시

■ 청약 한파에 착공 급감... 3년 후엔 공급난 온다 (11/30, 파이낸셜뉴스)

- 올해 전국 착공 실적 33만구
- 유동성 악화로 작년보다 26% 줄어
- "침체기 공급↓ 전세난, 상승기 집값↑ 충격 클 것"



■ "서울 공급 얼마만이나" ...내달 7166가구 일반분양

(11/29, 한국경제)

- 올들어 月 기준 최대 물량
- 둔촌주공 등 서울 성적표가 부동산 시장 가늠자 될 듯



■ 급급매 안 팔리자 전월세로... 임대 매물 더 쌓인다 (11/29, 파이낸셜뉴스)

- 집값 급락에 매매 거둔 집주인들
- 서울 매매 물량 5개월 새 1만건 급감, 전세는 5만건 넘겨 2배 가량 늘어

■ 이촌 한강맨션 '관리처분계획인가'...최고 68층 재건축 될까 (11/30, 서울경제)

■ "내년 수도권 집값 3~4% 하락...L자형 침체 나올 것" (11/29, 한국경제)

■ 여의도 4배 광명·시흥지구 2027년부터 7만가구 공급 (11/28, 매일경제)

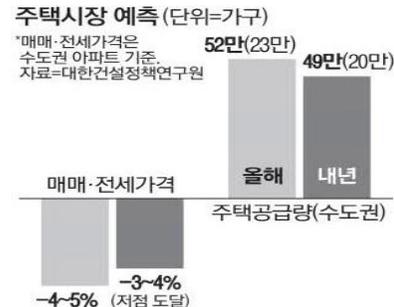
■ 워케이션 착공...서울 '트램' 57년 만에 부활 (11/28, 한국경제)

◆ 위클리 이슈

건설정책연구 "집값, 내년에 바닥 찍고 'L자형' 저점 유지"

29일 대한건설정책연구원은 '2023 건설·주택 경기전망 세미나'를 열고 내년 수도권 아파트 매매가격과 전세가격이 올해 말보다 3~4% 더 떨어질 것이라는 관측을 내놨다.

높은 집값과 물가, 고금리에 따른 대출 상환 부담 등 주택 수요가 살아나지 않을 것으로 전망하며, 이 같은 이유로 올해 주택시장이 침체 국면으로 접어들고 내년 3월과 2024년 2월 사이 저점에 도달, 바닥을 찍을 것이라 전망했다. 바닥을 찍은 후에는 저점이 어느 정도 유지될 것으로, 이와 같은 'L자'형 진행으로 인해 내년도 집값 하락폭은 올해보다는 다소 둔화될 것으로 전망했다.



공급의 경우 미분양 위험이 증가하고, 자금시장 경색 등 여건이 계속 악화되어 민간분양이 위축될 것으로 전망했다. 수요와 공급 측면 모두 정부의 규제 완화 효과가 미약할 것이라는 분석도 덧붙였다.

건설 경기 또한 내년에 하락세를 이어갈 것으로 전망했다. 건자재 가격 상승에 따른 공사비 증가, 고금리로 인한 자금조달의 어려움으로 인해 내년 건설투자는 0.4% 감소할 것으로 관측했다. 정부의 지원을 기대해볼 수 있으나, 신용등급이 낮은 중소·중견·지방 건설업체들은 자금조달에 한계가 있다며 만약 건설업체가 도산하면 전문건설업체들의 출도산으로 이어질 가능성도 있다고 덧붙였다.

공사비 증가 요구 목소리가 커지면서 많은 재건축·재개발 사업장들이 시공사 찾기에 난항을 겪고 있고, 최근에는 경남 18위 중견 동원건설산업이 어음 22억 원을 막지 못해 부도처리 뒀에 따라 '돈맥경화' 우려가 커지고 있다. 국내총생산(GDP)의 5.22%(2022년 기준)을 차지하는 건설업이 흔들릴 경우 국가 경제 전반으로 파장이 커질 수 있어 분량을 올릴 수 있도록 주택시장 규제 완화 및 세제 혜택 등 적극적인 대책이 시급하다. ✎

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