

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

매매가격 **-0.65%** 하락, 전세가격 **-0.82%** 하락

한국부동산원 2023년 1월 1주(1.2일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 축소 (-0.76% → -0.65%)

▶ 수도권(-0.93% → -0.81%): 하락폭 축소

- 서울(-0.74% → -0.67%): **하락폭 축소** / 부동산 관련 규제 완화 예고와 금리인상 기조 유지로 매수 관망세가 길어지고 매수 희망가격 지속적으로 하락중인 가운데, 매도호가 하향조정세 둔화되고 매물철회 사례 발생하는 등 지난주 대비 하락폭 축소
- **강북 14개구(-0.96% → -0.87%): 하락폭 축소** / 노원(-1.17%, 상계·중계·공릉동), 도봉(-1.12%, 쌍문·방학 소형평수 위주), 성북(-0.97%, 석관·정릉동 위주), 은평(-0.92%, 응암·불광·녹번동 위주) 하락하며 하락세 지속
- **강남 11개구(-0.55% → -0.49%): 하락세 축소** / 영등포(-0.71%, 대림·당산·신길동 위주), 금천(-0.65%, 시흥·독산동 주요단지 위주), 강서(-0.59%, 등촌·화곡동 위주), 동작(-0.58%, 상도·사당·신대방동 위주) 하락하며 하락세 지속
- **인천(-1.18% → -0.99%): 하락폭 축소** / 연수(-1.32%, 송도 하락여파 확대), 서구(-1.05%, 심곡·연희·가정), 남동(-1.02%, 서창·구월·간석), 부평(-1.01%, 갈산·삼산)
- **경기(-0.99% → -0.86%): 하락폭 축소** / 이천(-1.99%, 부발·창전동), 성남 수정구(-1.37%, 신흥·창곡), 광명(-1.52%, 철산·일직·하안)

▶ 지방(-0.59% → -0.50%): 하락폭 축소 / 5대 광역시(-0.68% → -0.60%)

- 대구(-0.87% → -0.72%), 대전(-0.74% → -0.65%), 세종(-1.68% → -1.31%)
- ▶ **8개도(-0.46% → -0.38%): 하락폭 축소** / 경남(-0.87% → -0.70%), 제주(-0.28% → -0.24%), 충남(-0.25% → -0.28%), 전남(-0.39% → -0.38%), 경북(-0.38% → -0.27%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 축소 (-0.92% → -0.82%)

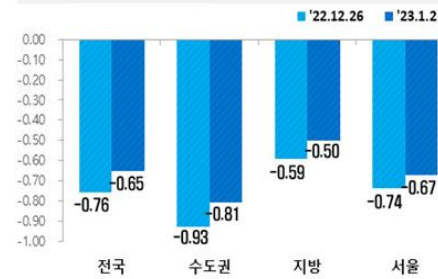
▶ 수도권(-1.24% → -1.15%): 하락폭 축소

- 서울(-1.22% → -1.15%), 인천(-1.28% → -1.04%), 경기(-1.25% → -1.17%)

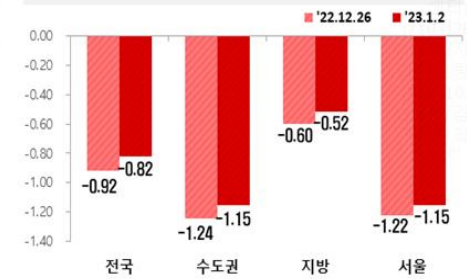
▶ 지방(-0.60% → -0.52%): 하락폭 축소

- 5대 광역시(-0.77% → -0.65%) / 세종(-1.40%), 대구(-0.82%), 부산(-0.67%)
- 8개도(-0.42% → -0.37%) / 충북(-0.36%), 충남(-0.34%), 전북(-0.27%), 전남(-0.39%), 경북(-0.32%), 경남(-0.58%), 강원(-0.15%), 제주(-0.19%)

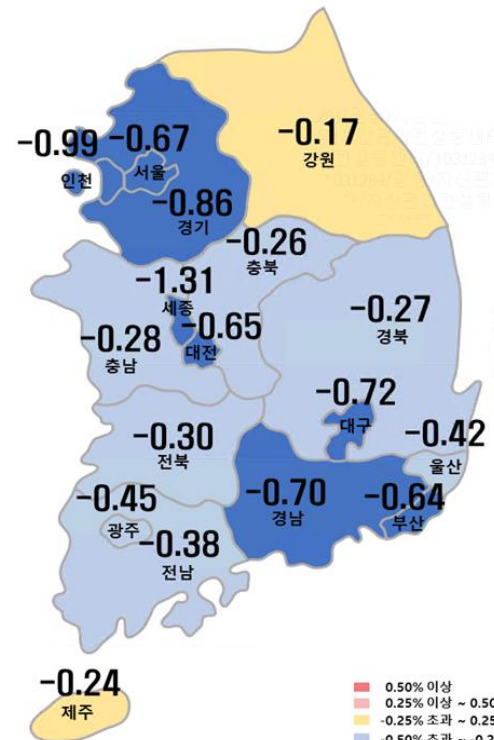
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



(단위: 전주대비, %)

- 0.50% 이상
- 0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
- 0.25% 초과 ~ 0.25% 미만
- -0.50% 초과 ~ -0.25% 이하
- -0.50% 이하

◆ 주택시장 연착륙과 서민,취약계층 주거안정 대책 (23.01.03)

1. 부동산 시장 정상화 방안

㉑ 규제지역 해제		㉒ 특별공급 분양가 기준 폐지	
연행	투기과열지구, 조정대상지역 : 서울, 과천, 성남(분당,수정), 아남, 광명	연행	투기과열지구 내 분양가격 9억원 초과시 특별공급 불가
개선	서울 강남, 서초, 송파, 용산 이외 순 지역 규제지역 해제	개선	특별공급 분양가격 기준 폐지
조치계획	1.5(목) 0시부터 효력 발생 (주거정책심의위원회 심의 1.2일 기 완료)	조치계획	주택공급에 관한 규칙 개정·시행('23.2월)
㉓ 민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제		㉔ 1주택 청약 당첨자 기존주택 처분 의무 폐지	
연행	(서울) 18개구 309개동 (경기) 과천·하남·광명시 13개동	연행	규제지역 등에서 추첨제 당첨된 1주택자는 기존주택 2년내 처분 필요
개선	(서울) 강남·서초·송파·용산구 이외 순 지역 분상제 적용 해제	개선	1주택자 기존주택 처분 의무 폐지
조치계획	1.5(목) 0시 이후 입주자모집승인 신청 건 부터 적용	조치계획	주택공급에 관한 규칙 개정('23.2) 후 청약시스템 정비를 거쳐 조속 시행
㉕ 전매제한 완화		㉖ 무순위 청약 자격요건 완화	
연행	수도권 최대 10년 (분양가 수준별 차등) 비수도권 최대 4년	연행	무순위 청약 신청시 무주택 요건 부과
개선	수도권 최대 3년 (분양가 수준별 차등 없음) 비수도권 최대 1년	개선	무순위 청약 시 무주택 요건 폐지
조치계획	「주택법」 시행령 개정('23.3, 소급적용)	조치계획	주택공급에 관한 규칙 개정·시행('23.2)
㉗ 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지		㉘ HUG PF대출 보증 확대	
연행	수도권 분양가상한제 주택 최대 5년 공공재개발 2년	연행	PF 대출보증 공급중 PF-ABCP는 대출 전환 불가 미분양 대출보증 미 취급
개선	실거주 의무 폐지	개선	PF 대출보증 확대 시행 ('23년 10조원 공급) PF-ABCP의 대출전환을 위한 보증 신설 미분양 대출보증 신설(5조원)
조치계획	「주택법」 개정안 조속 발의 (법 개정 완료시 소급적용)	조치계획	1.2(월) 시행
㉙ 중도금대출 보증 분양가 기준 폐지			
연행	(지원대상) 분양가 12억원 이하 (인당 보증한도) 5억원		
개선	(지원대상) 제한 없음 (인당 보증한도) 제한 없음		
조치계획	HUG 내규 개정 후 은행시스템 준비를 거쳐 '23.1분기 내 시행		

2. 서민,취약계층 주거안정화 방안

㉑ 공공주택 100만호 공급 및 질적 개선
- 공공분양주택 50만호(「뉴:홈」브랜드 런칭), 공공임대 연 10만호씩 총50만호 공급
- 신규 공공임대 품질 및 서비스 향상
㉒ 주거 안전망 확충
- 주거위기·취약가구 선제적 발굴 및 적절한 주거생활권 보장
㉓ 전세사기 근절 및 피해자 지원
- 안심전세 앱 출시('23.1), 임차안 권리 강화 제도 개선
- 「국토부-법무부 합동 법률지원 TF」('22.12.20 출범) 및 전세피해 지원센터 설치('23.1) 예정
- 전세사기 특별단속('22.7~'23.1) 결과에 따른 처벌 강화

◆ 재건축 안전진단 기준 완화 대책 (23.01.05 시행)

구조안전성 비중 완화, 의무적인 적정성 검토 폐지

- ▶ 재건축 안전진단 제도가 규제를 위한 수단으로 주택공급 기반이 위축되는 문제발생
- ▶ 이에따라 재건축 안전진단 합리화방안을 통해 재건축 안전진단 제도개선

1. 주택 재건축 안전진단 기준

평가항목				
구분	구조안전성	주거환경	설비노후도	비용편익
현행	50%	15%	25%	10%
개선	30%	30%	30%	10%

- 통과율에 과도한 영향을 주는 **구조안전성** 비중을 50% → **30% 하향**
- 주거수준 향상, 주민불편 해소등을 고려하여 **주거환경, 설비노후도** 각 **30%상향**

2. 조건부 재건축범위

평가항목				
구분	30점 이하	30~45점 이하	45~55점 이하	55점 초과
현행	재건축	조건부 재건축	조건부 재건축	유지보수
개선	재건축	조건부 재건축	조건부 재건축	조건부 재건축

- **재건축** 판정결과에 중대한 영향을 미친다고 판단 될 경우 적정성 검토를 의의가능
- 개정규정 시행일 당시 적정성 검토를 완료 못한 단지도 개정된 규정 적용 가능

3. 도시·주거환경 정비계획 수립지침

- 조건부 재건축 판정 단지에 대해 지자체가 주변지역 전월세난 등의 사유로 필요한 경우에 정비구역 지정시기를 조정할 수 있다.
- 재건축 시장 정상화를 위해 이미 발의된 법률 개정안도 조속하게 처리 될 수 있도록 국회와 적극적으로 협의할 예정