

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.07% 상승, 전세가격 0.11% 상승

한국부동산원 2023년 9월 4주(9.25일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소**(0.10%→ 0.07%)

▶ 수도권(0.17%→ 0.11%): **상승폭 축소**

• 서울(0.12%→ 0.10%): **상승폭 축소** / 주요 선호단지 및 개발호재 있는 단지 위주로 상승기대감은 유지중이나, 거래 희망가격 격차에 따른 관망세 길어지고 추석 연휴를 앞두고 매수문의 감소하는 등 **상승폭 축소**

• **강북 14개구(0.11%→ 0.08%): 상승폭 축소** / 동대문구(0.17%, 이문·답십리동 중소형 평형 위주), 중구(0.16%, 흥인·신당동 대단지 위주), 용산구(0.15%, 산천·도원동 주요단지 위주), 성동구(0.15%, 성수·행당·하왕십리동 위주)로 상승

• **강남 11개구(0.13%→ 0.11%): 상승폭 축소** / 영등포구(0.19%, 개발호재 있는 여의도·신길동 위주), 송파구(0.14%, 거여·가락·문정동 구축 위주), 강동구(0.14%, 명일·암사동 주요단지 위주), 양천구(0.13%, 목·신정동 위주)로 상승

• **인천(0.11%→ 0.05%): 상승폭 축소** / 동구(-0.09%, 송현·만석동 중저가 위주), 미추홀구(-0.02%, 송의·학익동 구축 위주)로 하락

• **경기(0.21%→ 0.14%): 상승폭 축소** / 과천시(0.40%, 부림·중앙동 대형 평형 위주), 안산 단원구(0.34%, 초지·선부동 신축 위주), 성남 수정구(0.31%, 창곡·태평동 주요단지 위주), 하남시(0.30%, 풍산·망월동 위주)로 상승

▶ 5대 광역시(0.04%→ 0.02%): **상승폭 축소**, 세종(0.20%→ 0.05%): **상승폭 축소**

▶ 8개도(0.04%→ 0.03%): **상승폭 축소**, 충북(0.07%→ 0.10%), 경북(0.10%→ 0.10%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소**(0.13%→ 0.11%)

▶ 수도권(0.24%→ 0.22%): **상승폭 축소**

• 서울(0.20%→ 0.17%): 수요 증가 및 매물 부족 현상 심화되며 상승폭 확대
인천(0.18%→ 0.16%), 경기(0.28%→ 0.26%)

▶ **지방(0.03%→ 0.02%): 상승폭 축소**, 세종(0.46%→ 0.24%): **상승폭 축소**

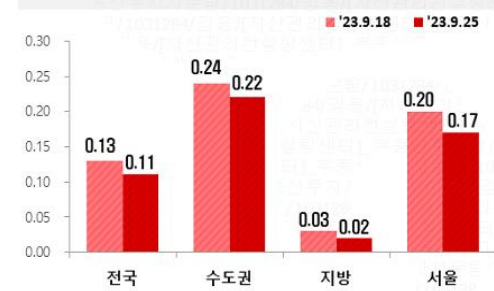
• 5대 광역시(0.01%→ 0.00%) / 대전(0.17%→ 0.13%), 광주(0.01→ 0.01%)

• 8개도(0.03%→ 0.02%) / 강원(0.03%→ 0.04%), 경남(0.00%→ 0.00%)

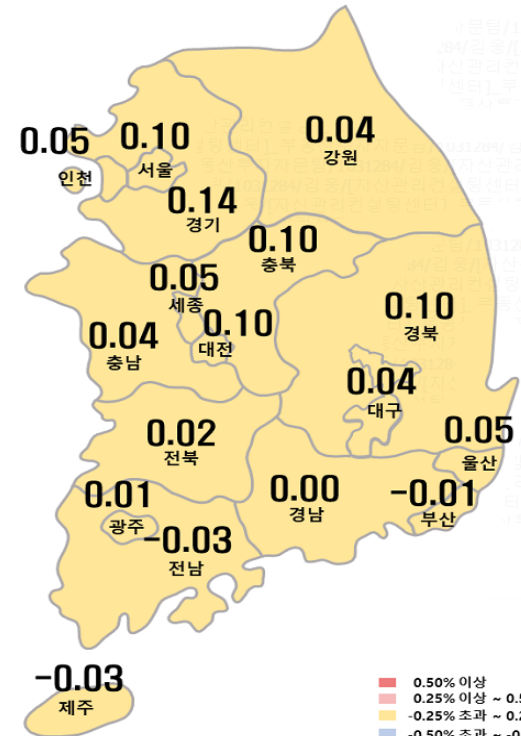
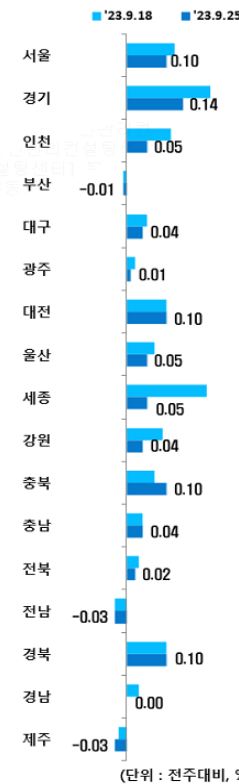
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



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

■ 서울 아파트 중 11%만 6억 이하...“거래축소 불보듯“ (10/06, 노컷뉴스)

- 부부 연소득 1억원 넘거나 6억원 초과 주택 매입시 특례보증자리론 불가, 일시적 2주택자도 지원 제외
- 서울 전체 아파트 중 6억원 이하 아파트는 10채 중 1채 특례보증자리론 축소가 거래량 위축으로 이어질 전망



■ 엇갈리는 주택시장 '부동산 규제' 어찌하나...

- "더 풀자" vs "지켜봐야" (10/06, 뉴스1)
- 주택시장의 심리지표와 거래량, 집값상승 엇갈려
- 전문가 '세제' 개편 필요... "다주택자 물량 끌어내야"
- "빠른 정상화 가격 변동성 키워... 시장 진단 먼저"
- 임대차 시장 불안도 사전에 대비해야 한다고 강조

■ 주담대 금리 7% 넘는데... 30대 '영끌'은 늘었다

- (10/03, 파이낸셜뉴스)
- 30대 매매거래 8월까지 7만5천건, 40대 거래량 첫 추월
- 특례보증자리론 출시 등이 30대 수요 확산 부추겨
- 영끌족 이자 부담 가중되면 매물 더 늘 것으로 분석

■ 오피스텔이 '반값'에 나왔다고?... "그래도 안사요" (10/06, 한국경제)

- 서울 오피스텔 경매 전체 142건 중 16건만 낙찰. 오피스텔 낙찰률 11.3%
- 오피스텔 경매 진행 건도 지난 7월 78건, 8월 116건, 지난달 142건 등으로 증가세
- 한때 아파트 대체재로 인기, 최근 고금리 장기화, 전세사기 등의 여파로 수요 급감

■ 신혼부부 주택구입·전세 대출 요건 완화... 소득 기준 상향 (10/05,)

- 대출시 소득요건 기존보다 1500만원씩 상향... 집값·한도 등 동일
- 구입대출은 주택가격 6억원 이하, 대출한도 4억원 이하는 기존과 동일
- 신생아 특례 구입·전세 대출 내년 초 시행 예정

■ 전세사기 피해자 '갈아타기 대출' 쉽게 소득요건 등 완화 (10/06, 중앙일보)

- 국토교통부 '전세사기 피해자 지원 보완방안' 마련, 완화 대한대출 6일부터 시행
- 소득기준 연 7000만원 -> 1억3000만원, 대출액 한도 2억4000만원 -> 4억원으로 확대
- 지난 6월 '전세사기 특별법' 시행 이후 4개월간 6063건의 전세사기 피해자 등으로 인정

■ 문 닫는 건설사 17년 만에 최대... PF 보증 확대 효과도 '안갯속' (10/06, 조선비즈)

■ 10월 부동산 큰 장 선다... 전국 4만7천가구 분양 (10/03, 한국경제)

◆ 위클리 이슈

[버티면 집값 좀 내려갈까요?] 연말 부동산 시장 전망

한국경제신문이 전문가 100명을 대상으로 '연말 부동산 시장 전망'을 조사한 결과, 정부가 '주택공급 활성화 대책'을 내놨지만, 부동산 전문가 절반 이상은 주택 공급 부족으로 4분기 매매가와 전셋값이 동반 상승할 것으로 내다봤다. 착공·인허가 물량 감소와 이에 따른 '입주 가뭄'이 부동산시장을 옥죄는 뇌관이 될 것이라는 분석이 나온다.

4분기 부동산시장 전망을 조사한 결과 응답자의 54%가 '연말까지 아파트 매매 가격이 오를 것'이라고 답했다. '보합'과 '하락'은 각각 32%, 14%였다. '집값이 언제까지 오를 것으로 보느냐'는 물음에 상승을 예상한 응답자의 38.9%가 '내년 상반기'라고 대답했다.



집값 상승 원인으로는 '착공·인허가 물량 감소'(57.4%)를 가장 많이 꼽았다. 전셋값 전망에서도 전문가의 65%가 '상승'할 것으로 내다봤다. '상승' 응답자의 64.6%는 '신규 입주 물량 감소'를 이유로 꼽았다.

부동산시장에 영향을 미칠 변수로는 '금리 동향'(44%), '세금과 분양 규제 완화'(17%)를 많이 꼽았다. 전문가의 92%는 이번 주택공급 대책이 '공급 절벽을 해소하기에는 역부족'이라고 평가했다. 주택 공급을 활성화하기 위해서는 '양도소득세 등 부동산 세제 추가 완화'(22.9%)와 '프로젝트파이낸싱(PF) 대출 정상화'(18.8%)가 필요하다는 응답이 많았다. 올해 하반기 유망 투자처로는 100명 중 59명(중복 답변)이 '재건축 추진 아파트'를 꼽았다.

유망 투자 지역으로 '강남 3구'(강남·서초·송파구)를 꼽은 전문가가 100명 중 45명(중복 선택 가능)으로 가장 많았다. 이어 비강남권 인기 주거지인 '마·용·성'(마포·용산·성동구)이 40명이었다. 전국 아파트 매매시장이 과열과 위축을 겪었지만 결국 서울 강남권과 마·용·성 등 핵심 주거지로 매수세가 회귀하는 모양새다.

상기 설문조사를 요약해보면 공급부족 등의 원인으로 대체로 내년 상반기까지는 주택 매매가와 전셋값이 상승할 것으로 전망하고 있다. 하지만 부동산 PF대출 및 가계부채 등 부동산 시장에 아직 해소되지 않은 불안 요소들이 많은 만큼 중장기적으로는 주택 매입에 신중할 필요가 있어 보인다. 자료출처: 한국경제. ☞

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