

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 **보합** 유지, 전세가격 **보합** 유지

매매가격 +0.00% 보합, 전세가격 +0.00% 보합

한국부동산원 2022년 2월 1주(2.7일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 **보합** 유지 (+0.00% → +0.00%)

▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): 하락폭 유지

- 서울(-0.01% → -0.01%) **하락폭** 유지 / 다양한 하방 압력으로 매수자 우위시장이 지속되는 가운데, 호가 유지하던 일부 강남권 인기단지도 신고가 대비 낮은 금액으로 거래되며 하락세 유지
- **강북14개구**(-0.01% → -0.01%): **하락폭** 유지 / 14개구 중 13개구 하락 내지 보합 은평(-0.04%, 응암, 수색동 위주), 성북(-0.05%, 길음뉴타운 등 대단지 매물적체)
- **강남11개구**(+0.00% → -0.01%): **하락 전환** / 강남 지역 전체 하락 전환 서초(0.00%, 서초동 재건축), 강남(0.00%, 매수세 위축), 송파(-0.02%)
- **경기**(-0.03% → -0.02%) **하락세 지속** / 이천(0.16%, 대월, 부발읍 상승), 화성(-0.11%), 성남 중원구(-0.09%), 용인 수지구(0.04%), 부천(-0.04), 고양 일산서구(-0.01%)
- **인천**(-0.04% → -0.02%) **하락세 지속** / 미추홀구(-0.04%, 용현, 주안, 학익 위주 하락) 부평(-0.02%, 부평, 청천동), 동구(-0.05%, 송현동 구축), 중구(-0.05%, 운서동 위주)

▶ 지방(+0.02% → +0.01%): 상승폭 축소

5대광역시(-0.01%), 8개도(0.04%), 세종(-0.10%), 광주(0.06%), 대구(-0.07%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **보합** 유지 (+0.00% → +0.00%)

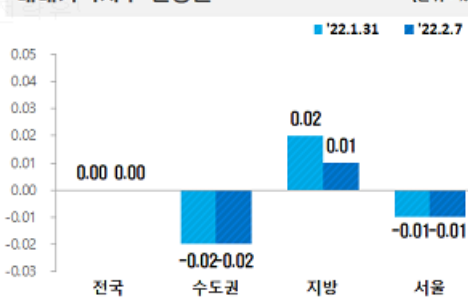
▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): 하락 유지

- 서울(-0.02% → -0.02%), 경기(-0.02% → -0.01%), 인천(-0.04% → -0.07%)

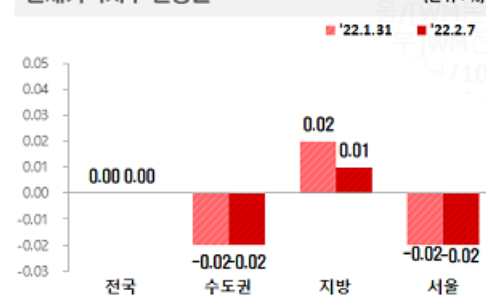
▶ 지방(+0.02% → +0.01%): 상승폭 축소

- 5대 광역시(0.00% → -0.01%): **하락 전환** / 대전(-0.03%), 대구(-0.08%), 세종(-0.26% → -0.25%), 충북(0.04%), 강원(0.05%), 전남(0.00%)

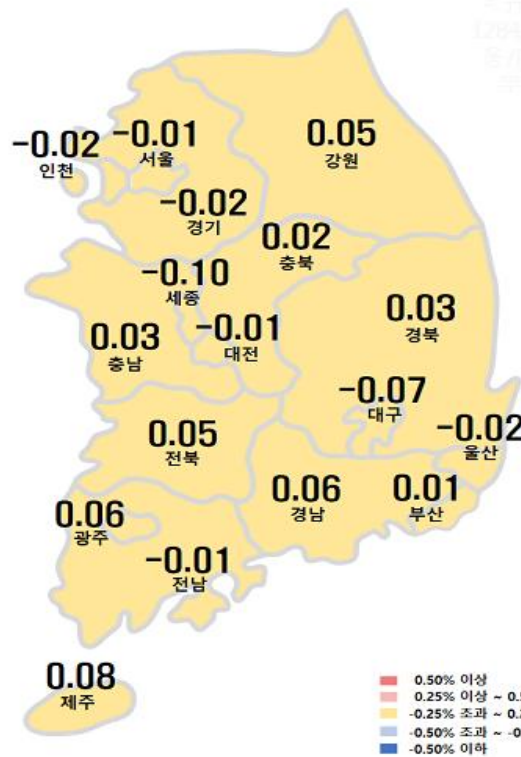
매매가격지수 변동률



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

- "강남4구 아파트값도 꺾였다" 정부 규제 여파로 20개월 만에 하락 전환 (2/10, 매일경제)
 - 서울 아파트값 지난주보다 0.01% 하락, 강남 11개구 모두 하락 또는 보합으로 전환
 - 일부 강남권 인기단지도 신고가 대비 낮은 금액으로 거래되며 하락세를 유지
 - 아파트 전세가격도 전국은 2주 연속 보합, 서울은 2주 연속 하락세
 - 대출규제 및 추가 금리 인상 전망, 대선 전 눈치 보기 등의 영향, 매수자 우위시장 지속
- "비싼 대출금리 널 바에야"...전세의 월세화 가속 (2/9, 뉴시스)
 - 지난해 12월 서울 아파트 전월세 1만6307건 중 월세는 7015건으로 43%
 - 임대차2법(계약갱신청구권·전월세상한제) 시행 전인 2020년 5월 28.7% 에서 급증
 - 임대차2법 시행 후 전세가 큰 폭으로 상승하면서 보증부월세 전환 증가한 것으로 분석
 - DSR 규제에 고가 전세대출 포함될 가능성 있어 당분간 전세의 월세 전환은 증가 예상
- 재건축 상가조합원 부담금 줄어든다...새 초과이익환수법 8월 시행 (2/10, 연합뉴스)
 - 재건축 상가조합원 부담금 감소하는 '재건축초과이익 환수에 관한 법률' 8월 시행
 - 현재 재건축 부담금 산정 대상이 주택으로만 한정, 상가 시세 반영되지 않아 상가 조합원 불이익 있었으나 법률 개정으로 상가 가치도 반영하여 형평성 도모
 - 향후 상가조합원들 반발로 지지부진했던 주요 재건축 단지 사업 탄력 받을 전망
- "중부세 부담 없다"... 해외 부동산 사들이는 투자자들 (2/10, 매일일보)
 - 지난해 1~9월 해외부동산 직접투자 46.6억만달러(약 5.6조), 전년 동기 대비 10.9%↑
 - 국내 부동산에 대한 과세와 규제가 강화되자 해외 부동산 투자 관심도 높아진 영향
 - 해외 부동산은 개인 보유 주택 수에 미포함, 법인 소명자료 제출과 세금 납부 부담 없음
 - 선진국 위드코로나로 인해 공실률 감소세에 있어 해외 부동산 관심 꾸준할 것으로 전망
- 국토부, 서울시와 소규모주택정비사업 후보지 공모 (2/9, 경향신문)
 - 지난해 '2·4 공급대책' 통해 도입된 소규모주택정비(모아타운) 후보지 공모 시작
 - 4월 중 최종선정, 사업 선정시 건축규제 완화, 기반시설 국비지원 등의 특례 제공
- 지난해 서울 주택 산 10명 중 '2.7명' 상경 투자했다 (2/10, 머니S)
- 대선 핫공약 경부고속도 지하화, 윤곽 나왔지만 현실화는 '산 넘어 산' (2/9, 한국일보)
- "모르는 부동산서웬 전화?" 연락처 파는 브로커 활개 (2/9, 동아일보)

◆ 위클리 이슈

[상업용 부동산] 강남지역내 대형 사무실 구하기 '하늘의 별따기?'

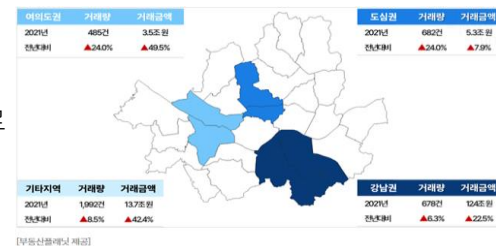
얼마전 국내 프라임오피스 임대 관련 업체와 업무 미팅을 한 적이 있는데 최근 서울 주요 권역내 프라임오피스 공실률이 급감하고 있으며 특히 강남권역의 대형 사무실은 실질 공실률이 제로에 가깝다고 하여 관련 정보를 확인해본 결과...

관련 업계의 통계 자료를 살펴보면 2021년 4분기 서울 시내 연면적 10만㎡ 이상인 A급 오피스 빌딩 평균 공실률은 5분기 연속 하락하면서 5.2%를 기록했으며 이는 전 분기 대비 2.1%포인트 하락한 수치로 조사된다.

특히 강남권역 평균 공실률은 0.6%로 전 분기 대비 1%포인트 하락했다. 업계에서 입주 기업 이사 등으로 빚어지는 자연공실률을 통상 5%로 보는 점을 감안하면 강남권에 빈 사무실이 거의 없는 것으로 보인다. 이는 대기업의 서브오피스 수요와 IT기반 스타트업에 자금이 몰리면서 핵심 인재 영입을 위한 사무실 수요가 높아지면서 임차 전쟁이 벌어지고 있는 것이 주요 요인으로 분석된다.

그에 따라 프라임오피스 거래량도 증가했는데 2021년 서울 상업업무용 빌딩 거래액이 35조원에 육박한 것으로 집계됐다. 종전 최고치는 27조원을 기록한 2020년이다. 지역적으로 살펴보면 강남 상업용 부동산 시장 거래량은 678건, 거래액 12.4조원이었고 이어 도심 권역(682건, 5조3000억원), 여의도 권역(485건, 3조5000억원) 수준이다.

시장에서는 한국 상업용 부동산 시장이 외국과 비교해 코로나19 영향이 크지 않고, 오피스의 수요증가는 당분간 지속될 것으로 예상되므로 올해도 오피스 시장의 공실률 감소와 거래량 증가는 꾸준할 것으로 전망하고 있다. ☞



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