

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 하락폭 유지, 전세가격 하락폭 유지 매매가격 -0.02% 하락, 전세가격 -0.02% 하락

한국부동산원 2022년 3월 2주(3.14일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 유지 (-0.02% → -0.02%)

▶ 수도권(-0.03% → -0.03%): 하락폭 유지

• 서울(-0.02% → -0.02%) 하락폭 유지

규제완화 기대감 있는 재건축, 한강변 인기단지 매물 소폭 감소·호가 상승, 그러나 매수세로는 이어지지 않고 있으며, 그 외 단지는 보합 내지 하락

• 강북14개구(-0.04% → -0.02%) 하락폭 축소

성북(-0.04%), 은평구(-0.03%)는 신규 입주 물량 부담 있는 길음·미아뉴타운 위주, 마포구(-0.03%)는 공덕·신공덕동 등 대단지 위주 하락세 지속

• 강남11개구(-0.01% → -0.01%): 하락폭 유지

재건축 위주 호가 상승했으나 대체로 매수 관망세 지속, 서초구(0.00%)는 지역별로 상승·하락 혼조세, 강남(0.00%)·송파구(0.00%)는 주요 단지 급매물 소진되며 보합 전환, 강동구(-0.02%)는 암사동 대단지 위주 급매물 거래되며 하락세 지속

• 경기(-0.04% → -0.04%) 하락폭 유지

• 이천(+0.27%) 정주여건 양호한 지역 위주, 안성(+0.14%) 중저가 위주, 일산서구(+0.03%)는 대화·일산동 구축 위주 상승했으나 적체 매물 중 급매 위주 거래 이루어지며 전체 하락세 유지

• 인천(-0.02% → -0.04%) 하락폭 확대

• 재건축 기대감으로 인한 상승세와 매수 수요 감소로 인한 하락세 혼조, 전반적으로 매수세 주춤한 가운데 매물 적체 지속, 매물 호가 하락 등 하락세 지속

▶ 지방 (-0.01% → 0.00%): 하락폭 축소

• 5대 광역시(-0.04% → -0.04%), 8개도 (+0.03% → +0.04%), 세종 (-0.24% → -0.19%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 유지 (-0.02% → -0.02%)

▶ 수도권(-0.04% → -0.04%): 하락폭 유지

• 서울(-0.03% → -0.03%) 높은 전세가 및 대출이자 부담 등으로 신규 전세 수요 감소, 반면세 전환 지속되며 대체로 구축 위주 전세 문의 감소하고 매물 적체되며 하락

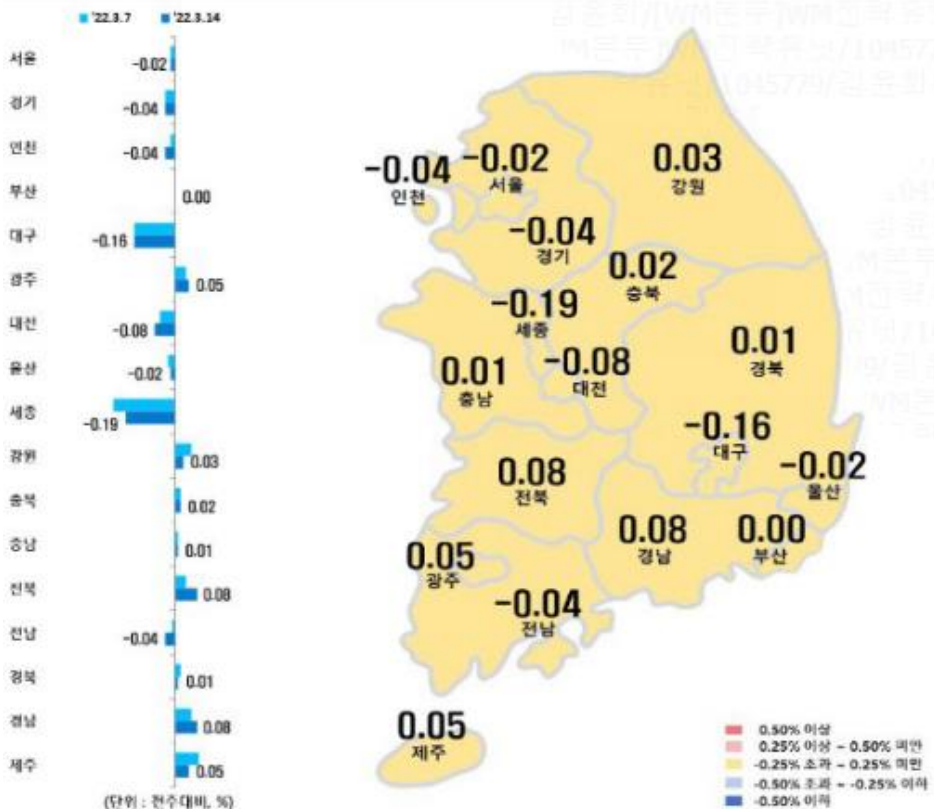
• 인천(-0.09% → -0.10%), 경기(-0.04% → -0.04%)

▶ 지방(0.00% → 0.00%): 보합

• 5대 광역시(-0.04% → -0.04%), 세종(-0.35% → -0.65%), 8개도(+0.05% → +0.06%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 서울 아파트 인기 대단하네... '10억 로또'에 17만명 역대급 (3/16, 한국경제)
 - 고덕 롯데캐슬 무순위 청약에 17만명 몰려
 - 최대 10억원에 달하는 시세차익에 서울에 내집 마련 기회로 16만 8644명 참여... 청약경쟁률 8만 4322대 1 기록

- 둔촌주공 공사비 갈등... 분양 최대어 멈춘다 (3/16, 서울경제)
 - 국내 최대 재건축 사업장 둔촌주공아파트(올림픽파크 포레온)의 공사비 증액을 둘러싼 재건축 조합과 시공사업단 간 갈등이 소송전으로 비화할 전망, 약 5000가구 일반분양 일정 불투명
 - 조합 "이르면 이번 주내 소송 제기", 시공단 "소송시 매물비용 청구 검토"

단지명	올림픽파크 포레온
위치	서울 강동구 둔촌1동 170-1
규모	지하 3층 · 지상 35층, 1만 2032가구
일반분양 물량	4786가구
시공사	현대건설 · HDC현대산업개발 · 대우건설 · 롯데건설

- '용산 대통령' 시대 앞둔 삼각지, 정비사업 좌초 위기 (3/16, 서울경제)
 - 국방부 청사로 집무실 이전엔 경호 위해 고도제한 가능성 커
 - 한강로1가, 삼각맨션 특별구역 25~35층 고층 개발 어려워져
 - 캠프킴 공공주택 공급도 지연



- 토지거래량 20% 이상 줄며 둔화세... 소비심리는 꿈틀 (3/16, 파이낸셜뉴스)
 - 전국 토지가격 상승률 15개월 만에 최저치 기록
 - 주택시장 위축과 함께 토지 거래시장 둔화 움직임도 확산
 - 반면 전국 토지시장 소비심리지수는 99.3으로 소폭 상승
 - 광명시흥(10조 이상) 등 토지보상으로 풍부한 유동성 유입 가능성



- 재건축 안전진단 풀리나...목동·상계, 분당 등 1기 신도시 '들썩' (3/14, 한국경제)
 - 윤석열 정부 '1호 부동산 규제완화' 가능성 높아
 - 태릉 우성·목동1 등 기대감 상승, 1기 신도시 5만가구 30년 지나... 분당 첫 준비위 결성

윤석열 당선인 재건축 관련 공약
· 준공 후 30년 지난 아파트 정밀안전진단 면제
· 안전진단 때 구조 안전성 비용 하향 (50% → 30%)
· 재건축초과이익 환수 기준 금액 상향
· 건축비·가산비 등 아파트 분양가 산정 기준 현실화
· 용적률 상향 달은 1기 신도시 정비사업 촉진 특별법 제정

- 수도권제2순환 화성~광주고속도로 21일 개통 (3/18, 중앙일보)
- "전월세 계약 신고 서두르세요"...과태료 최대 100만원 (3/16, 한국경제)
- 대선영향 아직은... 서울 아파트 매매수급지수 87.5 '매도>매수' 여전 (3/18, 경향)

◆ 위클리 이슈

尹 효과, 부동산 시장 전망은?

지난 9일 20대 대통령선거가 막을 내렸다. 여러가지 이유로 유권자들의 표심이 흔들렸고, 박빙의 승부 끝에 차기 정부의 주인공이 결정됐다. 막판까지 접전을 펼친 만큼 이번 차기 정부에 거는 국민들의 기대는 적지 않아 보인다. 특히 뜨거운 감자인 부동산 시장에 있어서 그 기대는 정점에 달해 있다고 해도 과언이 아닌 듯 하다.

尹 대통령 당선자의 공약을 바탕으로 살펴보면 차기 정부는 주택공급을 확대하고 제도적인 규제를 전면 개편하여 완화할 것으로 전망된다. 이러한 정책을 원만히 펼치기 위해서는 우선 수요가 집중되어 있는 수도권, 특히 서울시의 협력이 반드시 필요한 상황이지만 이미 시장 참여자들의 기대감은 높아지는 분위기다.

단기적으로는 우선 부작용이 속출한 바 있는 임대차법의 개선 및 LTV 완화 가능성이 높아 보이며, 장기적으로는 공급 활성화의 일환인 재건축과 재개발, 리모델링 등 구도심 재생사업 활성화 및 각종 규제 철폐가 수순을 밟게 될 것으로 보인다.

경제 대내외 악재로 원자재 수급이 원활하지 못한 상황임을 감안하면 분양가는 상승조정될 가능성이 높고, 나아가 각종 규제가 폐지될 경우 인위적으로 벌어진 갭을 메꾸는 과정에서 단기 상승조정은 불가피해 보이지만 공급이 원활히 이루어짐에 따라 점진적으로 안정화될 것으로 전망된다.

특히 개발사업이 좌초됨에 따라 고배를 마셨던 단지들이 재조명을 받을 가능성이 커지는 가운데 입지적인 강점을 바탕으로 압구정, 여의도, 목동 등 재건축을 추진 중인 지역들과 1기신도시 등의 움직임이 분주해지고 있다.

주택구입 기회를 엿보고 있는 수요라면 현 제도하에서 제약이 적고 사업 속도가 비교적 빠른 리모델링은 물론, 규제 완화 시 직접적인 호재가 될 수 있는 지역들을 눈여겨 볼 필요가 있으며, 신규공급 물량보다 오히려 기존 인프라 구축이 잘 되어 있는 지역의 구축 단지들을 눈여겨 보는 것도 좋은 기회가 될 수 있다.

다만 시장 분위기가 전환되고 있는 것은 맞지만 차기 정부 역시 다주택자에 대해 그리 관대하지는 않을 것이라는 점은 주의해야 할 것이다. ✎

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