

◆ 전국 주간 아파트 동향_ 매매가격 **보합 전환**, 전세가격 **하락폭 축소**

매매가격 0.00% 보합, 전세가격 -0.01% 하락

한국부동산원 2022년 3월 4주(3.28일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **보합**으로 전환 (-0.01%→ 0.00%)

▶ 수도권(-0.03%→-0.02%): **하락폭 축소**

- 서울(-0.01%→-0.01%) **하락폭 유지** /금리인상 기조 & 대내외 불확실성으로 인한 매수세 위축 지속, 규제완화 기대감으로 일부 신고가 거래로 약보합세 유지
- **강북 14개구(-0.02%→-0.02%) 하락폭 유지** /용산(0.01%, 이촌·한강로동 단지), 노원(-0.02%)·도봉(-0.03%)·강북(-0.03%)_강북 주요지역 하락세 지속
- **강남 11개구(-0.01%→0.00%): 보합 전환** / 서초(0.01%, 한강변 신축 등 반포동 위주 매수세 증가), 강남(0.01%, 규제완화 기대감 재건축 위주), 송파(0.00%)·강동(0.00%)_상승 vs 하락 혼조세, 중저가지역 하락세 지속

- **경기(-0.03%→-0.02%) 하락폭 축소** /안성(0.11%, 저평가 공도읍), 고양 산서(0.03%)·일산동(0.03%)_재건축 정비사업 기대지역, 용인 수지(-0.12%, 매물적체 영향)

- **인천(-0.02%→-0.02%) 하락폭 유지** /서구(-0.02%, 저평가 마전·당하), 연수(-0.07%, 송도신도시), 계양(-0.04%, 효성·계산동), 부평(-0.03%, 삼산·부개 구축)

- ▶ **지방 (0.01%→+0.01%): 상승폭 유지** /5대 광역시(-0.04%→-0.03%), 광주(0.05% →0.05%), 대구(-0.15% →-0.15%), 세종(-0.19% →-0.14%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.02%→ -0.01%)

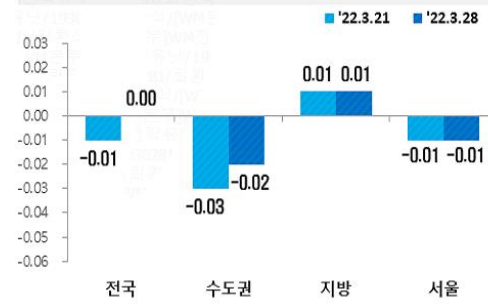
▶ 수도권(-0.04%→-0.04%) : **하락폭 유지**

- 서울(-0.03%→-0.02%) /이사철 수요·대출한도 확대로 문의 소폭 증가
- 인천(-0.13%→-0.11%), 경기(-0.03%→-0.03%)

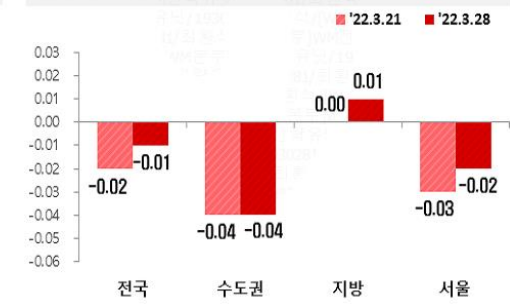
▶ 지방(0.00%→0.01%) : **상승 전환**

- 광주(0.04%), 대구(-0.14%), 세종(-0.32%), 8개도(0.05%)

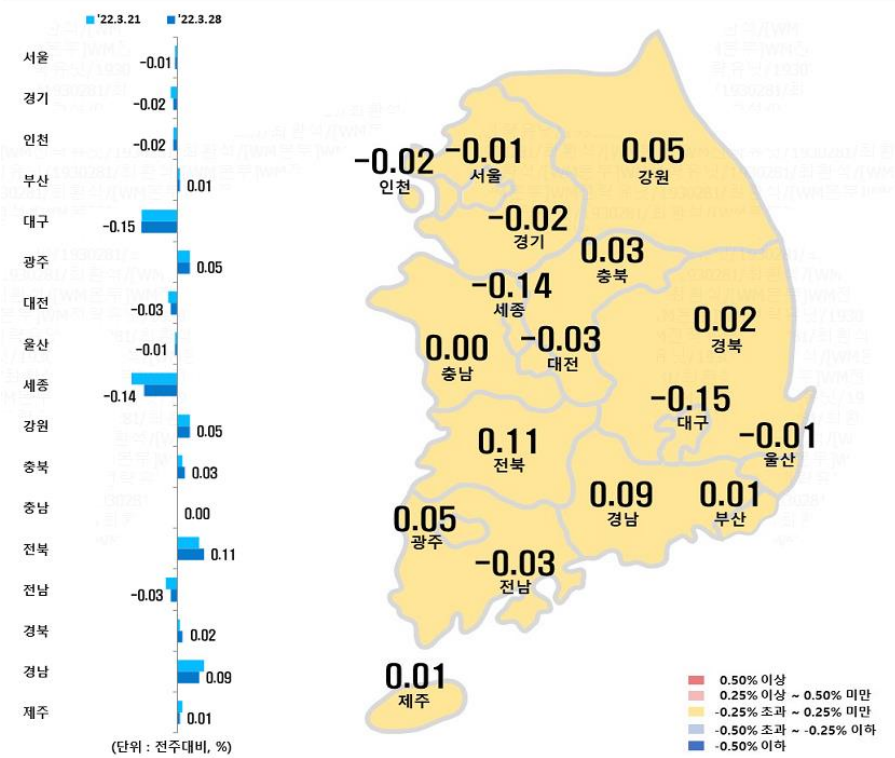
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- **규제 풀다 집값 뿔라...尹의 '부동산 딜레마'** (3/31, 조선일보)
 - 재건축 등 규제완화 기대 커져 서울 강남·서초 오름세로 전환 집값 과열땀 지방선거 악영향
 - 성년 부동산 민심을 등에 업고 대선에서 승리한 윤석열 당선인의 부동산 정책이 시작되기 전에 시험대 올라, 윤곽 나오기도 전에 주요 지역 집값 들썩 조짐
 - 윤 당선일 25일 국토교통부 인수위 업무보고 참석해 다주택자 규제완화, 임대차3법 재검토, 대출 규제완화, 택지공급 등 언급한 부동산 관련 규제철폐 내용들도 부동산 시장에서는 '호재'로 받아들여
- **다주택 양도세 증가, 이르면 4월 늦어도 5월 한시 완화** (3/31, 한국경제)
 - 양도세 기본세율로 6월전 매물 출회 유도
 - 인수위 "다주택자 양도소득세 증가세율을 1년간 한시배제 조치 추진" 발표해
 - 현재는 2주택자 기본세율(6~45%)+ 20%, 3주택자는 +30%를 초과하는 구조로 다주택자가 규제지역에서 집을 팔 경우 양도소득세 최고 82.5%에 달해
 - 4월 중 다주택자 증가세율 한시 배제 방침을 발표하고 적용될 수 있도록 소득세법 시행령을 개정해 줄 것을 현 정부에 요청해
 - 현정부에서 조치하지 않을 경우, 새 정부 출범 즉시 시행령 개정한다는 방침
- **서울 아파트 매수심리 4주 연속 상승세** (4/1, 아시아경제)
 - 매수 수급지수 89.1... 1.3포인트 경춘, 강남권 90.6으로 가장 높아
 - 대선 이후 부동산 규제완화 기대감 커지면서 서울 아파트 매매수급지수 4주 연속 상승세 이어가며 매수심리가 회복되는 모양새 보여
 - 한국부동산원에 따르면 2월 마지막 주 86.8까지 떨어졌던 서울 아파트 매매수급지수가 3.7일 반등을 시작으로 상승중, 아직 20주 연속 기준선 100 이하지만 강한 회복세 보여
 - 권역별로는 강남4구가 있는 동남권이 2.2포인트 오른 90.6를 나타냈고, 목동 재건축 호재 영향이 있는 양천구가 포함된 서남권이 90.3으로 두 곳이 90을 넘겨
 - 도심권은 용산구를 중심으로 지난주 87.1에서 88.9로 올라
- **2.4대책 '현금청산자 대책' 세운다더니... 공공개발 후보지 '불안'** (3/31, 한국경제)
- **"재건축 안전진단서 배관 노후도 평가 제외"... 인수위, 검토 착수** (3/31, 서울경제)
- **인수위 "국토부·서울시 TF 구성" 250만호 공급 구체화** (4/1, 파이낸셜뉴스)
- **다주택자 양도세 증가 1년 유예하면... "매물 나온다" vs "글썩"** (4/1, 매일경제)

◆ 위클리 이슈

빨라지는 신정부의 부동산 정책변화... 시장은 어떻게 반응할까?

다주택자 양도세 증가 한시 배제, 무주택자 대출규제 완화, 임대차3법 수정, 재건축 규제완화 등 차기 정부의 부동산 행보가 빨라지고 있고 있다. 부동산 문제가 당선에 가장 큰 영향을 주었던 이슈로 판단한 만큼 정부 출범 전부터 빠른 속도전을 통해 대응을 하고자 하는 모양새다. 이에 발 맞춰 시장은 서울을 중심으로 4주 연속 매수심리가 회복세를 보이는 등 선거 이후, 재건축 아파트 시장부터 시작된 온기가 전방위로 확산되는 분위기가 감지되고 있다.

신정부 출범 이후, 부동산 시장은 안정을 찾을 수 있을까?

결론은 '주택시장이 안정을 찾기까지는 아직 상당한 시간이 필요해 보인다'로 정리할 수 있을 듯 하다.

작년 연말 대출절벽으로 시작된 부동산 시장의 거래 둔화는 대선이라는 이벤트를 앞두고 관망흐름을 지속함으로써 단기 조정장으로 발전하는 모습을 보였지만, 최근 시장은 신정부가 발표하는 정책들을 악재보다는 호재로 받아들이고 있다. 또한, 당분간 계속될 공급 부족과 지속적인 대출금리 상승에도 불구하고 여전히 유지되고 있는 풍부한 유동성 등 아직까지는 상승압력이 시장에 더 많은 영향을 미칠 것으로 예상되기 때문에 신정부의 속도전이 오히려 시장의 출렁거림을 더 키우는 계기가 될 수 있다.

하지만 시장은 시간이 지날수록 작은 이슈에도 일희일비하는 모습을 보이는 등 점차 변동성이 커질 가능성도 배제할 수 없다. 아직까지는 상승압력이 강하지만, 하락압력이 점차 가중됨에 따라 시장 참여자는 혼란을 겪을 것이기 때문이다. ☞

◆ 당선자 부동산 주요 공약

주택 공급 강화	- 5년간 250만호 이상 공급(수도권 130~150만호)
재건축, 재개발 규제 완화	- 재건축, 재개발, 리모델링 활성화 / 재건축 정밀안전진단 기준 조정 등
대출 규제 완화	- LTV 규제외 개편 / 지역 무관 LTV 70% 단일화, 생애 최초 주택구매 가구 LTV 80% 인상
공공임대주택 확충	- 민간 재개발, 재건축 용적률 상향(50%)을 통한 공공분양주택 공급
부동산 세제 개편	- 거래세 개편을 통한 매물 유도 / 양도소득세 개편, 취득세 부담 완화 등

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