

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

매매가격 -0.03% 하락, 전세가격 -0.02% 하락

한국부동산원 2022년 7월 1주(7.4일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 축소 (-0.04% → -0.03%)

▶ 수도권(-0.04% → -0.04%): 하락폭 유지

• 서울(-0.03% → -0.03%) 하락폭 유지

• 추가 금리인상 및 하반기 경기 침체 우려등의 하방압력과 매물 적체현상 지속되며 매수심리 위축으로 대부분 지역에서 하락, 서울 전체 하락세 지속

• **강북 14개구(-0.04% → -0.05%): 하락폭 확대** /강북(-0.08%, 미아동 주요 단지) 노원(-0.08%, 중계·하계 대단지 위주), 은평(-0.06%, 녹번, 불광동 위주 하락)

• **강남 11개구(-0.02% → -0.01%): 하락폭 축소** /서초(0.02%, 서초·방배 위주 상승), 강남(-0.01%, 청담·도곡 위주), 강동(-0.04%), 금천(-0.03%) 대다수 지역 송파(-0.02%, 문정·거여 위주)

• 경기(-0.05% → -0.04%) 하락폭 축소 /이천(0.25%), 안성(0.05%), 평택(0.05%)

수원 영통(-0.20%), 광주(-0.18%), 의왕(-0.18%) 등 경기 전체 하락세 지속

• 인천(-0.08% → -0.07%) 하락폭 축소 /연수(-0.16%, 송산신도시 위주로 하락),

서구(-0.09%, 청라·검단신도시 위주), 계양구(-0.05%, 계산·병방동 위주 하락)

▶ 지방(-0.03% → -0.02%): 하락폭 축소 / 5대 광역시(-0.06% → -0.04%),

광주(0.02% → 0.01% 광산구 북구 위주 상승), 대구(-0.19% → -0.11%, 하락폭 축소),

세종(-0.31% → -0.14%, 매물적체 지속, 급매물 위주로 거래되며 하락세 지속)

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

▶ 수도권(-0.03% → -0.04%): 하락폭 확대

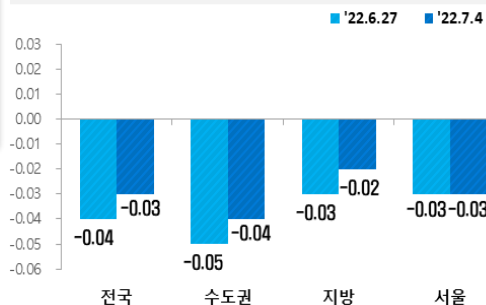
• 서울(-0.01% → -0.02%), 인천(-0.16% → -0.15%), 경기(-0.02% → -0.03%)

▶ 지방(-0.02% → -0.01%): 하락폭 축소

• 광주(0.02%), 대구(-0.23%), 세종(-0.21%), 8개도(0.04%), 제주(0.02%)

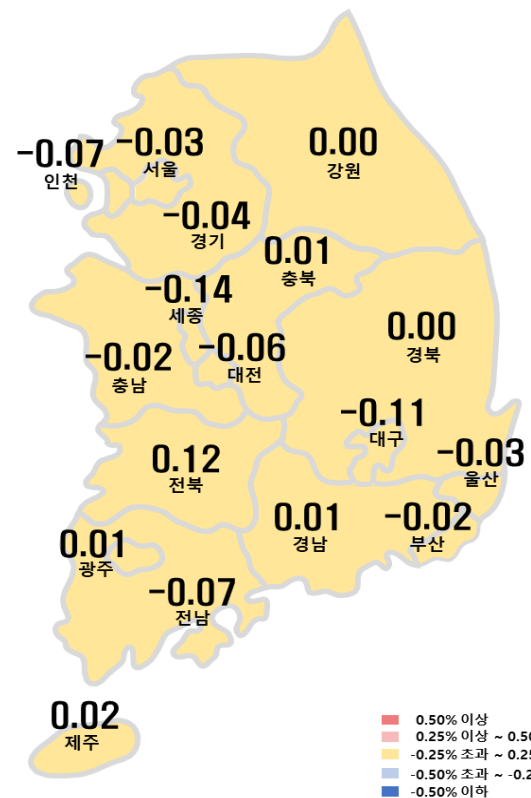
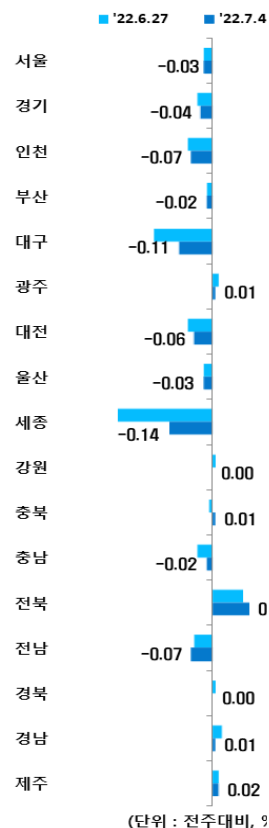
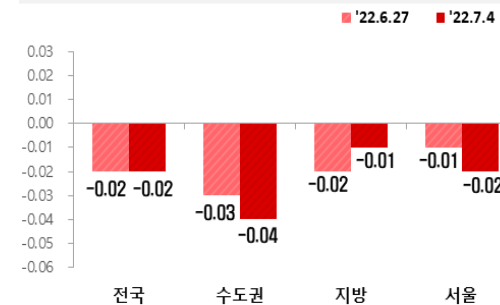
매매가격지수 변동률

[단위 : %]



전세가격지수 변동률

[단위 : %]



◆ 주간 주요 뉴스

- 부동산 냉각기 직격탄... 프롭테크 업계는 '옥석 가리기' (7/4, 한국일보)
 - 수년간 시장 활황에 힘입어 고속 성장만 경험해 왔는데, 최근 시장 위축으로 주택 거래가 크게 줄면서 전례 없는 불황을 겪게 될 가능성이 높아 리스크 대응 시험대
 - 주택 거래량 감소는 부동산 정보를 서비스하는 기업 입장에서 결국 '실거래 데이터'가 부족하다는 뜻, 레가 부족하면 정보 정확성이 떨어지기 때문에 신생업체에 어려움
 - 과거엔 프롭테크가 유망한 분야라 적극적으로 돈을 냈지만, 이제부터는 '돈 되는 큰 회사' 위주로만 투자
- 서울 사무실 구하기 어렵네...공실률 13년 만에 최저 (7/4, 이데일리)
 - 강남(CBD) 오피스 포화에 임대료 상승까지 겹치면서 강남에 빈 오피스를 찾지 못한 기업이 시청·종로·광화문 등 도심권역(CBD)과 여의도·마포권역(YBD)으로 눈을 돌리면서 서울 전체 오피스 공실률 하락을 이끌어
 - '5월 서울 오피스임대 시장 분석'을 통해 지난 5월 서울 임대시장 공실률은 전월 대비 0.3%포인트 하락한 3.8%로, 2009년 상반기 이후 첫 3%대의 수치를 기록
 - 내달 CBD 공실률은 더 하락할 것으로 전망
- 경기도내 미분양 공동주택 물량이 5개월 새 130%나 늘어나 (7/6, 뉴시스)
 - 6일 경기도에 따르면 5월말 기준 도내 미분양 공동주택은 2449가구로 월(2146가구)보다 14.1%(303가구) 증가해
 - 이는 전국 미분양 물량(2만7375가구)의 8.9%에 이르는 규모
 - 올해 5월 기준 도내 미분양 물량은 안성시에서 40.9%인 1004가구가 발생해 가장 많았으며, 이어 평택시 288가구, 이천 230가구, 용인시 222가구, 동두천시 214가구, 화성시 206가구, 고양시 113가구, 양주시 45가구, 시흥·하남시 각 22가구 순으로 집계
- 일산 최초 30년된 단지들 통합재건축 본궤도 (7/5, 파이낸셜뉴스)
 - 가장 먼저 재건축 연한(30년)을 맞는 강촌·백마마을 통합재건축이 본궤도에 올라
 - 강촌마을 1·2단지, 백마마을 1·2단지 등 4개 단지 주민들은 오는 23일 고양 마두청소년수련관에서 '통합재건축 추진준비 위원회' 발대식 열어
- 서울 아파트 전셋값... 4년전보다 2억 올라 (7/7, 동아일보)
- 서울아파트 낫살가을 110.0% 올해 최고...전국은 최저치 경신(7/7, 데일리안)
- '사업비 부담'에 서울시, GTX-A 광화문역 신설 최종 포기(7/7, 아이뉴스24)
- 한국리츠협회 “공모·상장리츠 활성화 위해 중간대당 허용해야” (7/6, 서울경제)
- 7월8일 부터 물류창고 등 비주거시설도 실거래가 공개된다(7/7, 동아일보)

◆ 위클리 이슈

강남3구 집값도 흔들리나.. 잠실 엘·리트 억단위 떨어지고 강남4개월만에 하락

서울 아파트 값이 6주 연속 하락했고 4주간 보합세로 버텼던 강남구가 하락세로 접어들었다. 7일 한국부동산원 조사에 따르면 4주째 보합이던 강남구 아파트값이 0.01% 떨어졌다. 강남구 아파트값이 하락한 것은 올해 3월 7일(-0.01%) 조사 이후 4개월 만이다.

올해 들어 주택 수요가 급감하며 서울 외곽에서 시작된 집값 하락세가 잠실까지 확산하고 있다.

잠실을 대표하는 3대 아파트인 '엘스' '리센츠' '트리지움' 가 지난 5~6월 사이 직전 대비 억단위로 떨어진 가격에 잇따라 실거래가 이뤄졌다. 잠실 트리지움 전용면적 84㎡는 올해 5월 초 3억원 가까이 낮은 21억8000만원. 리센츠도 전용 84㎡가 4억원 떨어진 22억5000만원, 엘스 최근 실거래가(23억5000만원)가 3억원 넘게 떨어졌다

위에서 나온 기사처럼 강남 집값이 흔들리고 있는 걸까?

대단지 아파트들은 등과 층수마다 가격차이가 존재하므로 단순한 통계로 시세하락이라 말할 수 없고, 직전 최고가와 신규거래 신고가를 단순 비교하는 방식은 본격적인 하락세라고 보기는 어렵다. 경기침체 우려와 금리인상, 대규모 공급정책, 대출규제 강화등이 가격하락 전망이 나오는 등 복합적인 원인으로 매수심리가 붕괴 된 원인이 지금의 결과라고 본다.

그럼 위 사례와 같이 이 시기에 아파트를 매입한 수요자(투자자)는 어떤 이유로 매입을 했을까? 가격상승을 예상하고 저가매수 기회를 잡은 투자자일까? 사용자로서 가격과 상관없이 매입한 실수요자일까? 시장은 가격이 하락한다고 하는데 생각없이 매입한 투자자일까? 강남권은 가격하락폭보다 상승폭이 더 클 것이라 예상하고 저가로 매수한 투자자들이라고 생각된다. 현재 분위기는 하락전망이 우세하지만 반대로 물가상승과 재건축·재개발 등 상승요인도 있다. 강남을 목표로 하고 있는, 매입 가능한 무주택자라면 향후 시장이 저가로 매수할 수 있는 기회일 수 있다고 생각한다.

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