

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 유지, 전세가격 하락폭 유지 매매가격 -0.03% 하락, 전세가격 -0.03% 하락

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

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

▶ 수도권(-0.04% → -0.05%): 하락폭 확대

• 서울(-0.03% → -0.04%) 하락폭 확대

· 서초구 등 일부지역의 고가 거래 발생했으나, 기준금리 빅스텝 인상이 우려됨에 따라 매물 적체가 지속되고 매수심리 위축되며 서울 전체 하락세 지속

· 강북 14개구(-0.05% → -0.06%): 하락폭 확대 / 강북(-0.09%, 미아뉴타운 위주 하락) 노원(-0.10%, 상계동 대단지 위주), 은평(-0.07%, 진관동 등에서 입주물량 영향)

· 강남 11개구(-0.01% → -0.02%): 하락폭 확대 / 서초(0.03%, 반포동 유일상승), 강남(-0.01%, 개포·수서 위주), 송파(-0.03%, 잠실·신천동 주요단지 위주)

• 경기(-0.04% → -0.04%) 하락폭 유지 / 이천(0.23%), 광주(0.21%), 영통(0.19%)

• 인천(-0.07% → -0.07%) 하락폭 유지 / 연수(-0.13%, 송도 신도시 위주로 하락), 서구(-0.12%, 검단신도시 위주), 남동구(-0.08%, 구월·서창동 중저가 위주 하락)

▶ 지방(-0.02% → -0.02%): 하락폭 유지 / 5대 광역시(-0.04% → -0.05% 하락폭 확대),

광주(+0.01% → -0.01% 우산동 구축단지 위주 상승), 대구(-0.11% → -0.13%, 하락폭 확대), 세종(-0.14% → -0.16%, 신규입주물량 및 매물 적체현상 지속)

▶ 8개도(+0.01% → +0.01%): 상승폭 유지 / 전북(+0.12% → +0.10% 상승폭 축소),

제주(+0.02% → +0.02%, 상승폭 유지), 강원(0.00% → +0.01% 상승 전환)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.02% → -0.03%)

▶ 수도권(-0.04% → -0.04%): 하락폭 유지

• 서울(-0.02% → -0.02%), 인천(-0.15% → -0.13%), 경기(-0.03% → 0.03%)

▶ 지방(-0.01% → -0.02%): 하락폭 확대

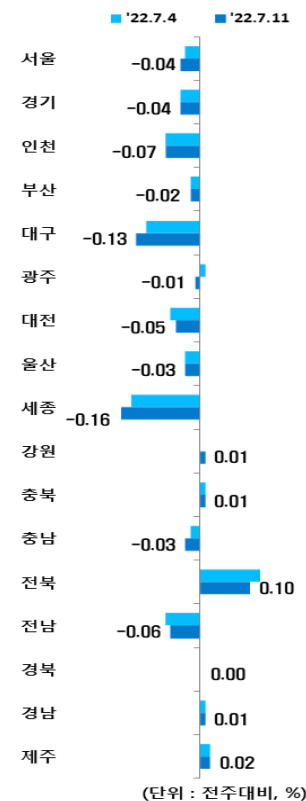
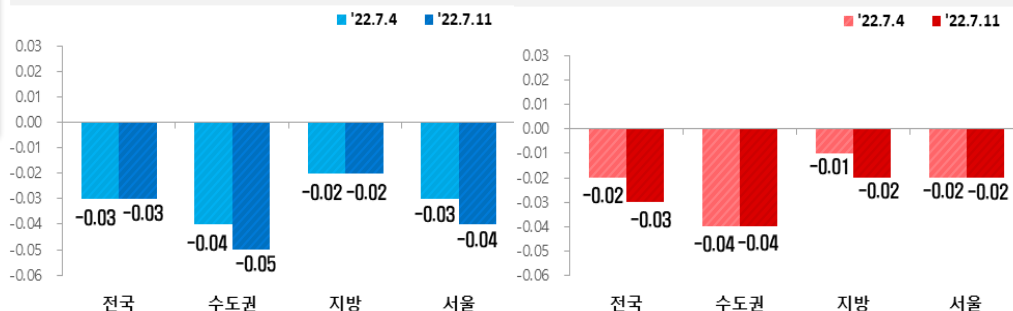
• 광주(+0.01%), 대구(-0.19%), 세종(-0.15%), 8개도(+0.03%), 제주(-0.01%)

매매가격지수 변동률

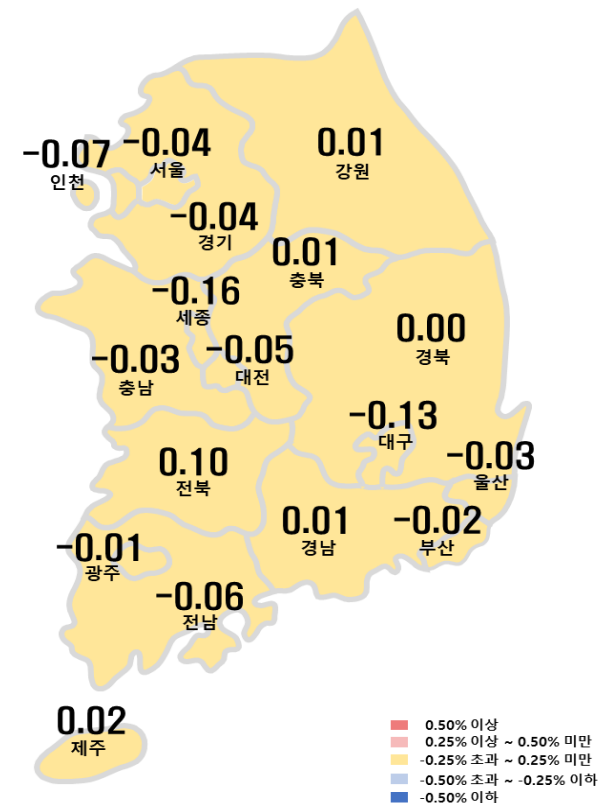
[단위: %]

전세가격지수 변동률

[단위: %]



(단위: 전주대비, %)



■ 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

■ 옛 서울의료원 부지 개발구상안 연내 나온다...서울시, TF 가동(7/13, 연합뉴스)

- 이달 중순부터 균형발전-공공개발-주택·관광 등 관계 부서와 해당 자치구인 강남구 등이 참여하는 태스크포스(TF)를 가동

- 공공주택 800호 공급 방침 변함 없다

"정확한 주택 공급 규모와 마이스 기능 강화를 포함한 전체적인 방향이 TF 논의

- 정부나 광역정부의 주택공급 정책 기조를 기본수용하면서 국제기업 유치를 위한 방식으로



■ 신림 재개발 탄력받는다...신림1구역, '신통기획' 적용 재정비 심의 통과 (7/8, 매일경제)

- 7/7일 신림1구역 재정비촉진계획 변경안'을 조건부 가결

- 용적률을 상향(230% → 260%) 2886가구에서 4104가구 증가

- GS건설 컨소시엄(GS건설·현대엔지니어링·DL이앤씨)이 시공

- 신림1구역 일대에서 '서울형 수변감성도시' 사업도 함께 진행



■ 판교 10년 전매제한 풀리자 '1조 딜' 등장 (7/8, 팍스넷뉴스)

- 올해 상반기 중 부동산시장에서 1조원이 넘는 메가딜이 4건인 것으로 나타나

- 올해 가장 먼저 거래된 1조원 매출은 이마트 성수점, 이어 분당 판교에 위치한 알파리움타워, 서울 중구 도심에 위치한 밀레니엄힐튼호텔도 매매금액 1조1000억

- 판교 지역의 빌딩은 10년 간 전매제한이 걸려있다가 지난해부터 점차 풀리기 시작해

■ "주택 머물고 상가 짓습니다"... 엔데믹에 주택→상가 용도변경 '쑵' (7/7, 동아일보)

- 건축행정시스템 '따르면 올해 5월 서울에서 제1·2종 근린생활시설로 용도변경한 건축물은 총 528동으로 나타났다. 연면적으로는 10만8000㎡ 규모다.

- 월별 기준, 올해 가장 높은 수치는 2월 292동(6만3000㎡)과 비교하면 2배에 달하는 수준

■ '신통기획 재건축1호' 신항빌라, 조합설립 직행.. 2년6개월 단축(7/10, 아주경제)

■ 송파 트리플렉스권 '가락금호' 리모델링 속도 (7/12, 아시아경제)

■ 전국 반나절 생활권으로... 2조4000억 쏟아 지방 철도망 구축 (7/6, 파이낸셜뉴스)

◆ 위클리 이슈

사상 첫 빅스텝, 부동산 시장의 향방은?

지난 13일 한국은행은 사상 첫 '빅스텝'을 단행하여 기준금리를 0.5% 오른 2.25%로 인상했다. 가파른 물가인상률로 인해 어느정도 예상했던 결과지만, 이번 빅스텝은 부동산 시장에 많은 영향을 미칠 것이다. 이후 부동산 시장은 어떻게 될 것인가?

본격적인 금리인상 기조로 연초부터 시작된 부동산 시장의 둔화는 사상 첫 '빅스텝'으로 더욱 심화될 것이라는 데 큰 이견은 없을 것이다. 가격 상승세와 거래량 모두 둔화흐름이 심화됨에 따라 관망세가 짙어지고 부동산 시장은 약보합세에 머물것으로 예상되는데 이는 금리인상 흐름이 안정될 때까지 지속될 가능성이 크다.



이번 '빅스텝'은 주택시장 뿐만 아니라 매도자 우위를 유지했던 상업용 부동산 시장과 금리상승에 부담을 느끼는 주택 임대시장의 변곡점으로 작용할 가능성이 크다.

투자 환경이 악화되고 있음에도 불구하고 풍부한 유동성과 인플레이션 우려로 버텨왔던 상업용 부동산 시장은 수요자의 시장진입에 본격적인 적신호가 켜짐에 따라 거래량 감소에 이어 가격 또한 보합흐름이 나타날 것으로 예상되며, 상단이 6%를 돌파한 전세자금 대출의 높은 금리로 인해 임차인의 월세 선호현상이 가속화 됨에 따라 주택 임대시장이 월세 중심으로 빠르게 바뀔 것으로 예상되기 때문이다.

반면, 주택가격 상승에 대한 부담감으로 정부의 규제완화 정책은 속도도절이 불가피하기 때문에 당분간 부동산 시장은 부정적 요소가 시장을 주도할 수 밖에 없을 것이다.

결국, 당분간 부동산 시장의 가장 큰 변수는 금리인상 속도일수 밖에 없는 이유이다. ♪

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