Weekly Report (Real Estate)

◆ **전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 유지**
매매가격 -0.04% 하락, 전세가격 -0.03% 하락

한국부동산원 2022년 7월 3주(7.18일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

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

▶ 수도권(-0.05%→-0.06%): 하락폭 확대

• 서울(-0.04%→-0.05%) 하락폭 확대

· 기준금리 인상으로 대출금리 추가 인상이 예상됨에 따라 매수 수요 감소로 매물적체 지속 등 시장하방압력이 커지며 서울 전체 하락폭 확대

· 강북 14개구(-0.06%→-0.09%): 하락폭 확대 /강북(-0.09%, 미아뉴타운 위주하락) 노원(-0.13%, 상계동 대단지 위주), 도봉(-0.14%, 방학·창동 구축 위주)

· 강남 11개구(-0.02 %→-0.02%): 하락폭 유지 /서초(0.03%, 반포 재건축 및 신축 위주 매수), 강남(-0.02%), 송파(-0.02), 강동(-0.02) 매물적체 심화, 구로(-0.07%), 금천(-0.07%), 관악(-0.05%) 대단지 중소형 위주 하락

• 경기(-0.04%→-0.06%) 하락폭 확대 /이천(0.18%), 평택(0.01%), 여주(0.14%) 직주 근접 수요 및 정주여건 양호 지역 상승, 광주(-0.24%), 수원 영통(-0.24%), 의왕(-0.19%)

• 인천(-0.07%→-0.08%) 하락폭 확대 /연수(-0.09%, 송도 신도시 위주로 하락), 서구(-0.12%, 검단신도시 위주), 남동구(-0.08%, 구월 · 서창동 중저가 위주 하락)

▶ 지방 (-0.02%→-0.03%): 하락폭 확대/ 5대 광역시(-0.05%→-0.06%하락폭 확대), 광주(-0.01%→-0.01% 보합 전환), 대구(-0.13%→-0.13%, 하락폭 유지), 세종(-0.16%→-0.21%, 신규입주물량 및 매물 적체현상 지속)

▶ 8개도 (+0.01%→0.00%): 보합 전환/ 군산(+0.26%, 경기회복 기대지역) 전주 덕진(+0.06%)

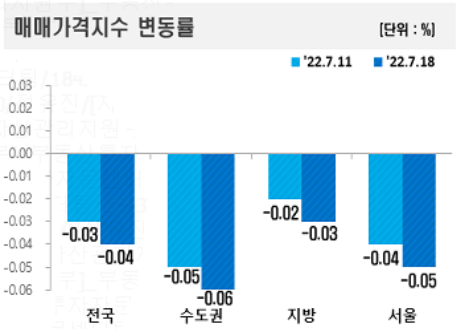
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 유지 (-0.03%→ -0.03%)

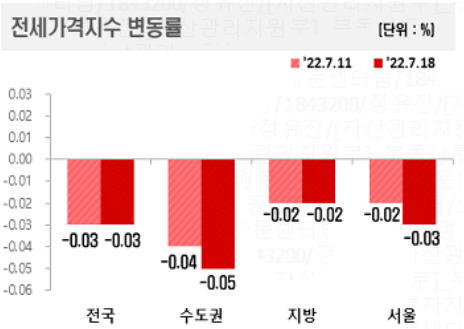
▶ 수도권(-0.04%→-0.05%): 하락폭 확대

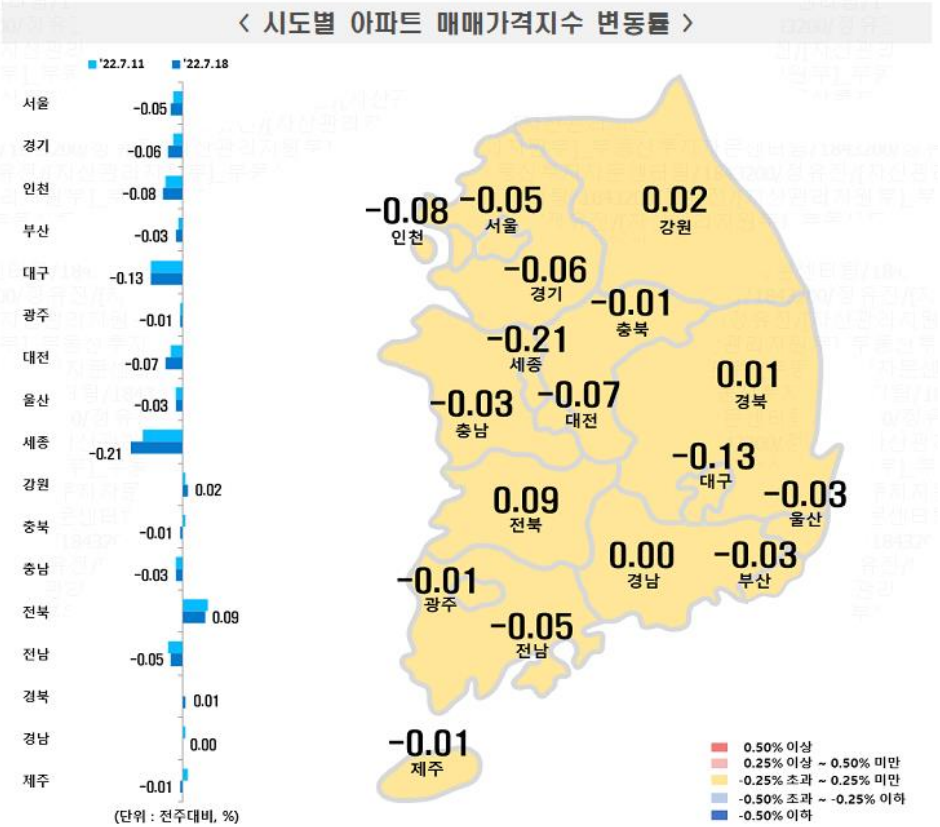
• 서울(-0.02%→-0.03%), 인천(-0.15%→-0.13%), 경기(-0.03%→0.03%)

▶ 지방(-0.02%→-0.02%): 하락폭 확대

• 전북(0.07%), 경남(0.06%), 경북(0.04%), 충북(0.02%) 상승, 강원(0.00%), 제주(0.00%) 보합, 세종(-0.21%),대구(-0.108%), 인천(-0.11%), 대전(-0.10%), 경기(-0.05%) 하락







◆ 주간 주요 뉴스

■ **한은 '빅스텝 ' 에 서울 아파트값 2년 2개월 만에 최대폭 하락** (7/21, 매일경제)
- 25개 구 가운데 23개 구 아파트값 하락, 지난주(-0.04%) 대비 0.05% 추가 하락
- 양도세 중과 한시 배제로 절세 매물 증가하는 가운데 금리부담은 커지면서 거래 끊겨
- 동작구 보합, 서초구 토지거래허가제 배제 및 신축 중심 매수세 유입으로 유일하게 올라

■ **고가 1주택·다주택자 종부세 부담 확 줄인다… 집값 하락 진정될까** (7/22, MoneyS)
- '2022년 세재개편안', 주택분 종부세율 인하, 다주택자 종부세 중과 폐지, 1주택자 종부세 특별공제 도입, 고령자와 장기보유자 종부세 납부 유예, 일시적2주택 종부세 특례 신설, 고가주택 기준 12억으로 완화 등
- 부동산 가격급등으로 인한 납세자 세부담 완화, 법 개정 필요시 8월 임시국회에서 논의
- 단, 금리인상과 집값 조정 전망으로 매수 심리가 위축되 집값 하락세는 계속 이어질 것

■ **'청약 불패 ' 는 옛말…서울 미분양 700가구 넘어** (7/20, CEOSCORE DAILY)
- 지난달 서울 미분양 주택 719가구 전연비 654가구 급증, 준공 후 미분양도 215가구…
- 강북 318>마포 245>도봉 63>동대문 55>강동 32>광진 3>중구 2>구로 1가구 순
- 입지, 나홀로 아파트, 브랜드, 중도금 대출 등 매수자 신중해지며 지연된 재개발 재건축 물량 분양을 기다려…하반기 서울 분양시장도 비교적 조용할 것으로 예상

■ **올해 상업·업무용 부동산 거래비중 '역대최고'…서울 상권 회복세** (7/20, 뉴시스)
- 부동산 시장 거래 침체로 부동산 거래량은 감소, 상업·업무용 거래 비중은 증가
- 21년 1~5월 16% → 22년 1~5월 20%로 한국부동산원이 통계 집계를 시작한 2006년 이래 역대 최고, 부동산 규제가 주택에 집중되며 상업·업무용 부동산으로 수요 몰려

■ **임대인들 "금리 오르니 월세 더 올라" 월세 선호** (7/17, 뉴시스)
- 임대차3법 2+2년 갱신 청구권 오는 8월 만료..신규 임차인 월세로 전환 비율 ↑
- 올 5월 기준 전월세 전환율 전국 5.8%, 서울 4.8%...전세자금대출금리 약 5%후반으로 추가 금리 인상 시 월세가 더 유리

■ **층간소음 사후확인제 내달 시행…건설사,'소리없는 전쟁' 중** (7/20, CEOSCORE DAILY)

■ **케이뱅크, 시중금리 올라도 주담대 금리 내린다** (7/18, 더벨)

■ **자잿값 결재 늦으면 납품 중단…공사 스톱→줄도산 공포 확산** (7/21, e대한경제)

■ **'송파하남선' 예타 통과…3호선 오금역~하남교산 신도시 연결** (7/19, 머니투데이)

◆ 위클리 이슈

스태그플레이션이 부동산 가격에 미치는 영향은?

스태그 플레이션은 저성장(Stagnation)과 고물가(Inflation)가 결합된 단어로 물가는 상승하는데 경제 성장률은 하락하는 상황을 말한다. 최근 많은 경제학자들은 **한국에서 이미 스테그플레이션이 진행되고 있다**고 진단한다. 정부 또한 올해 경제성장률을 2.6%로 하향 조정하고 소비자물가 전망은 4.7%로 대폭 상향했으며, 추경호 경제 부총리는 곧 6%대 물가상승률을 볼 수 있을 것이라고 전망하며 스태그플레이션의 흐름이 수치로 증명되고 있다.

스테그플레이션이 심화하면 부동산 자산은 어떻게 될까? **경기침체가 본격화 하면서 집값에 악영향을 줄 것**이란 관측이 많다. 경기 악화 상황에서는 실업자는 늘고, 소비가 악화되며, 금리가 오르면서 대출이 어려워지기 때문에 목돈을 필요로 하는 주택수요는 감소 할 수 밖에 없다. 그러나 한편으로는 **물가 급등 시 안전자산 선호 현상으로 부동산을 사려는 수요가 늘면서 오히려 가격이 상승할 것이라는 전망도** 있다. 최근 강남 고가주택이 신고가를 경신하고, 초고가 오피스텔이나 생활형 숙박시설이 단기간 완판되는 현상이 나타나는 이유이다.

과거에는 어땠을까? 우리나라 경제는 3번의 스테그플레이션을 겪었는데, 1970년대 세계적인 스테그플레이션 시기에 한국은 강남 개발이 한창이었고 전국적으로 부동산 개발 붐이 일었던 상태로, 부동산은 안전자산이란 인식이 확산되며 오히려 가격이 더 상승했다. 98년 IMF 외환위기 당시에는 일시적 외환부족상태 였을 뿐 가계부채는 심각하지 않았기에 잠시 주춤한 이후 곧 반등하는 모습을 보였다. 미국 서브프라임 모기지사태로부터 촉발된 2008년 금융위기시에는 직전 폭등한 집값과 급증한 가계부채로 인해 오히려 디플레이션에 가깝다는 진단이 있었고 이후 전국 아파트값이 4년에 걸쳐 하락했다.

결과적으로 **스테그플레이션과 부동산 가격의 상관관계는 경제 여건에 따라 다르다**고 할 수 있다. 현재 앞선 정부에서 집값이 급등하였고, 가계부채가 따라 증가한 상태라는 점은 2008년과 유사하고, 오일쇼크와 코로나, 러시아-우크라이나 전쟁 등으로 인한 공급발 물가상승과 같은 상황은 70년대 경제위기와 비슷하다. 이에 더해 추후 줄어들 주택공급 물량, 올 8월 출하 될 계약갱신청구권 물량으로 인한 전세값의 변동, 금리 인상, 윤 정부의 각종 규제완화 부양책 등 **현재 부동산 시장은 변수가 매우 많은 상태**로, 또 한번 시장의 급변이 예상되는 시점이다.

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