

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대 매매가격 0.14% 하락, 전세가격 0.13% 하락

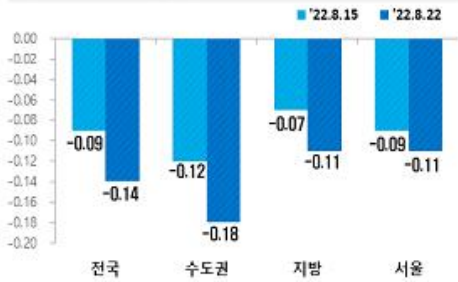
한국부동산원 2022년 8월 4주(8.22일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

- [주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.09% → -0.14%)
- ▶ 수도권(-0.12% → -0.18%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.09% → -0.11%) **하락폭 확대**
 - 추가 금리인상 예상과 주택가격 하락세가 지속될 것이라는 우려로 매수문의가 한산한 가운데 매물 가격 하향조정이 지속되며 하락폭 확대
 - 강북 14개구(-0.14% → -0.16%): **하락폭 확대** / 성북(-0.21%, 길음, 보문 대단지 위주 하락), 노원(-0.23%, 공릉·중계 위주), 도봉(-0.22%, 쌍문·창동 위주 하락)
 - 강남 11개구(-0.05% → -0.07%): **하락폭 확대** / 송파(-0.10%, 잠실동 대단지 위주 하락), 영등포(-0.10%, 문래, 당산동 위주 하락), 관악(-0.09%, 봉천동 위주 하락)
 - 인천(-0.18% → -0.26%) **하락폭 확대** / 연수구(-0.29%, 송도신도시 위주), 계양구(-0.29%, 이화·병방동 위주), 부평구(-0.28%, 삼산·산곡동 위주 하락)
 - 경기(-0.12% → -0.20%) **하락폭 확대** / 여주(0.05%, 정주여건 양호지역 위주 상승), 의정부(-0.38%, 민락·장암동 노후 단지 위주 하락), 양주(-0.36%, 옥정신도시 위주 하락), 수원 영통(-0.30%, 거래심리 위축 영향), 광주(-0.33%, 태전·역동 주요 단지 위주 하락)
 - ▶ 지방(-0.07% → -0.11%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.10% → -0.16%), 대구(-0.18% → -0.24%), 세종(-0.20% → -0.37%), 대전(-0.12% → -0.22%)
 - ▶ 8개도(-0.04% → -0.06%): **하락폭 확대** / 전북(0.02%), 강원(0.01%), 제주(-0.03%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.07% → -0.13%)

- ▶ 수도권(-0.10% → -0.18%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.04% → -0.06%), 인천(-0.21% → -0.30%), 경기(-0.11% → -0.21%)
- ▶ 지방(-0.05% → -0.09%): **하락폭 확대**
 - 5대광역시(-0.08% → -0.16%) / 대구(-0.26%), 대전(-0.25%), 세종(-0.38%)
 - 8개도(0.01% → -0.01%) / 전북(0.03%), 경북(0.03%), 경남(0.00%), 강원(0.02%)

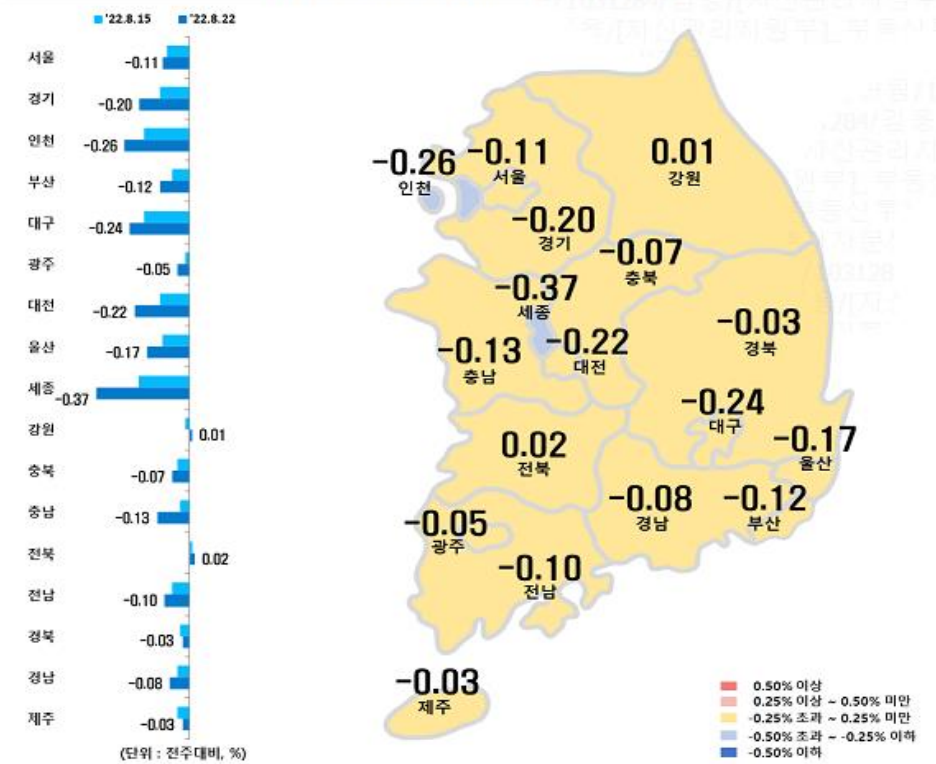
매매가격지수 변동률 [단위 : %]



전세가격지수 변동률 [단위 : %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 서울 아파트값 13주 연속 하락...42개월만에 최대낙폭 (8/25, 아시아경제)
 - 전국 부동산 시장이 역대 최악의 거래절벽에 빠진 가운데 서울 아파트값은 3년 6개월 만에 최대폭으로 하락. 지난 5월 30일 하락 전환한 이후 13주 연속 내림세
 - 서울은 강남, 송파, 용산, 노원 등 주요지역에서 내림폭이 커지면서 하락세 주도
 - 전세 역시 반전세·월세 전환 및 갱신계약 영향으로 신규 전세수요 감소가 이어지는 가운데 금리인상에 따른 대출이자 부담과 매물 적체 지속됨에 따라 하락폭 확대

- "집값 하방 압력 커져"...부동산 시장 침체기 전환 본격화? (8/25, 뉴시스)

- 직전 실거래가 대비 하락 절반 넘겨...1분기 거래량 최저
- 지난달 주택청약종합저축 가입자 수 사상 처음으로 감소
- 하반기 추가 금리 인상 부동산 시장 '하방 경직성' 뚜렷



- 청약 나설까, 급매물 살까...내집 마련 언제 (8/24, 파이낸셜뉴스)

- 분양가 상한제 개편과 원자재·시멘트값 인상 등 분양가 상승 예고
- 집값 하방 안정화 추세, 내집 마련 계획하는 실수요자들의 고민
- 하반기 시장 상황을 관망하면서 유리한 상황에서 매수 필요

- 종부세법, 여야 갈등에 8월 통과 불투명...40만명 '전전공공' (8/25, 뉴시스)

- 올해 1주택자 과세 기준, 11억→14억 법안, 국회 기재위, 민주당 불참...여당 단독 개의
- 정부 "8월 법 개정돼야 조치 할 수 있어" 개정안 미통과시 40만명 감면 혜택 못 받아
- 30일 본회의 전에 기재위·법사위 통과돼야 하는데 민주당 반대로 난관

- 국토부-1기 신도시 시장, 재정비 방안 머리 맞댄다 (8/25, 이데일리)

- 1기 신도시 재정비 마스터플랜 2024년 수립 발표 이후 주민 반발에 대한 대응책 고심
- 1기 신도시 재정비 방안을 위한 지역 주민과 지자체 의견 수렴 목적의 간담회 개최
- 마스터플랜 수립을 주도할 민관합동 태스크포스(TF)도 강화
- 원희룡 "내달 용역 발주...1기 신도시 특별법 마스터플랜 수립 전 완성"

- 7월 국내 인구이동 49년 만에 최저...19개월째 내리막 (8/24, 뉴시스)

- "시세보다 감가가 비싼데..." 서울 아파트 신건 낙찰 한달새 절반 '뚝' (8/25, 뉴스1)

- 공인중개업소 신규 개업 3년 만에 최저... "대도시 폐·휴업 집중" (8/24, 머니S)

- 연내 청년원가주택 3000가구 사전청약 공급 (8/24, 국민일보)

◆ 위클리 이슈

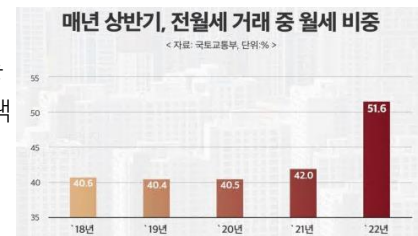
8월 전세대란? 1년만에 역전세난 반전

불과 1년 전까지만 해도 부동산 시장은 '전세대란'으로 고통을 겪었다.

전세대란과 대출대란이 겹치며 서울 아파트 전셋값이 치솟았는데 한국부동산원 자료에 의하면 지난해 8월 첫째 주 수도권 아파트 전셋값은 0.28% 오르며 2015년 4월 이후 6년여 만에 가장 높은 수준으로 상승했다. 아울러, 2020년 임대차2법 시행으로 계약갱신청구권을 사용한 임차인들이 한꺼번에 몰리면서 올해 8월 전세대란이 발생할 것이라는 우려가 높았다.

하지만 막상 올해 8월이 되면서 우려했던 전세대란이 아닌 역전세난의 우려가 높아지는 지역이 늘어나고 있다. 올해 8월 셋째주 아파트 전세가격은 서울(-0.07%), 경기도(-0.11%), 인천(-0.34%) 등 수도권내 전세가격이 하락세를 보이고 있다.

시장에서는 전세 하락세의 주요 요인으로 신규 전세수요 감소 및 금리급등에 따른 '전세의 월세화'로 분석한다. 고금리에 따라 월세가 전세대출 금리보다 낮아지며 월세를 찾는 수요자들이 늘고 있는 건데 국토교통부 자료에 따르면 올해 상반기 전국 주택 전·월세 거래 중 월세 거래 비중이 51.6%를 차지하며 월세 거래가 처음으로 전세 거래 비중을 넘겼다.



이렇게 전세가격이 하락하면 대출금과 전세보증금이 매매가를 웃도는 이른바 '깡통전세'에 대한 위험이 높아진다. 전세보증금반환보증보험 사고 금액이 올해 상반기 기준 3407억원으로 반기 기준 역대 최대치를 기록했다고 발표했으며 국토부가 전세사기 단속을 위해 지난달 말부터 최근까지 전국 전세사기 의심 사례를 수집·분석한 결과 의심사례 1만3961건을 적발하여 경찰청에 넘겼다고 밝혔다.

이렇듯 최근 주택가격과 전세가격이 동반 하락하는 시기에 전세 입주나 갱신을 고민하는 이들은 물건 분석에 더욱더 주의가 필요하다. ✎

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