

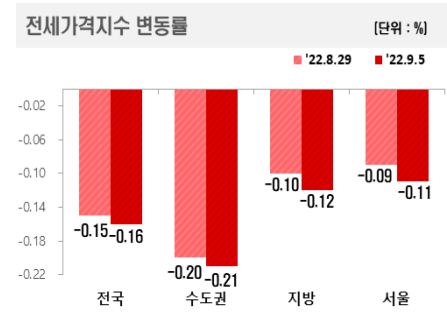
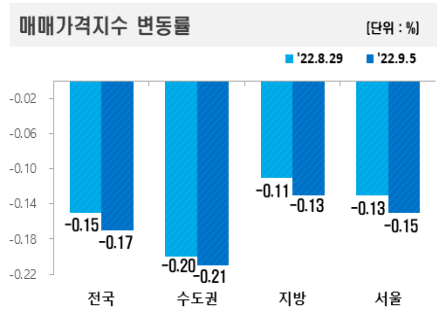
◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대 매매가격 -0.17% 하락, 전세가격 -0.16% 하락

한국부동산원 2022년 9월 1주(9.5일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

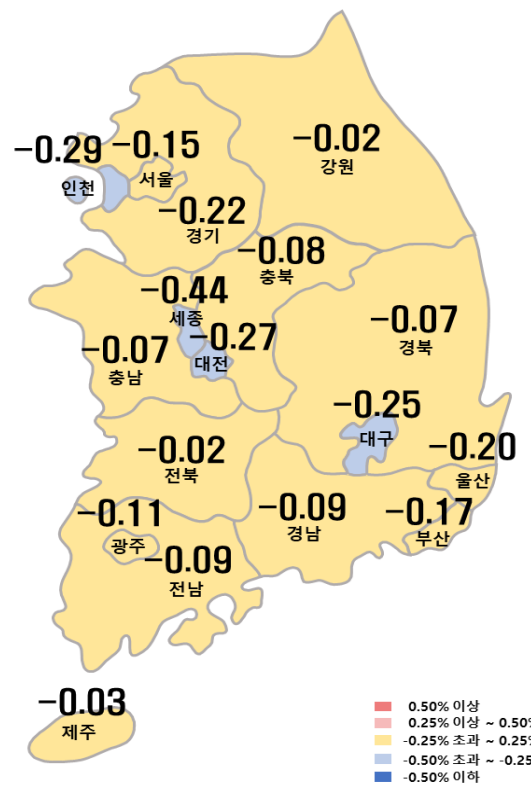
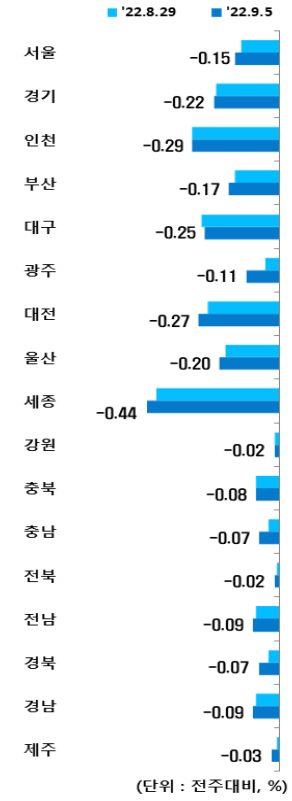
- [주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.15% → -0.17%)
- ▶ 수도권(-0.20% → -0.21%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.13% → -0.15%) **하락폭 확대**
 - 금리인상에 따른 이자부담 가중 및 주택가격 하락 우려로 거래심리 위축되고, 매물 가격 하향조정이 지속되며 하락폭 확대
 - 강북 14개구(-0.18% → -0.20%): **하락폭 확대** / 은평(-0.23%, 녹번·응암 대단지 위주 하락), 노원(-0.30%, 상계·중계 위주), 도봉(-0.30%, 상문·방학·창동 위주 하락)
 - 강남 11개구(-0.08% → -0.11%): **하락폭 확대** / 송파(-0.16%, 잠실동 대단지 위주 하락), 영등포(-0.13%, 문래·영등포동 위주 하락), 금천(-0.16%, 독산·시흥동 위주 하락)
 - 인천(-0.29% → -0.29%) **하락폭 유지** / 연수구(-0.33%, 송도신도시 위주), 서구(-0.32%, 청라·당하동 위주), 계양구(-0.28%, 방축·서운동 위주 하락)
 - 경기(-0.21% → -0.22%) **하락폭 확대** / 화성(-0.39%, 동탄신도시 위주 하락), 광명(-0.39%, 철산·일직동 위주 하락), 양주(-0.38%, 옥정신도시 위주 하락), 오산(-0.37%, 갈곶·오산동 구축 위주 하락), 광주(-0.35%, 역동 주요 단지 위주 하락)
 - ▶ 지방(-0.11% → -0.13%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.18% → -0.20%), 대구(-0.26% → -0.25%), 세종(-0.41% → -0.44%), 대전(-0.24% → -0.27%)
 - ▶ 8개도(-0.05% → -0.07%): **하락폭 확대** / 전북(-0.02%), 강원(-0.02%), 제주(-0.03%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.15% → -0.16%)

- ▶ 수도권(-0.20% → -0.21%): **하락폭 확대**
- 서울(-0.09% → -0.11%), 인천(-0.34% → -0.31%), 경기(-0.22% → -0.25%)
- ▶ 지방(-0.10% → -0.12%): **하락폭 확대**
- 5대광역시(-0.17% → -0.20%) / 대구(-0.29%), 대전(-0.27%), 세종(-0.46%)
- 8개도(-0.02% → -0.04%) / 전북(0.00%), 경북(0.00%), 강원(-0.04%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- **금리 1%포인트 오르면 서울 집값 상승률 2.1%포인트 '뚝'** (9/5, 서울경제)
 - 국토연구원은 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점' 보고서에서 기준금리가 1%포인트 오르면 서울 아파트값 상승률이 2.1%포인트 하락한다고 추산
 - 수도권과 비수도권 아파트값 상승률도 각각 1.7%포인트, 1.1%포인트 낮아지
 - 반대로 금리 인하 등 통화량 팽창은 집값을 띄우는 역할해, 통화량이 10% 늘면 13개월 후 아파트 가격이 최대 1.4% 상승하는 것으로 분석
 - 금리가 집값에 미치는 영향이, 주택 수요가 많은 수도권에서 더 크게 나타나
- **거래 절벽에 가격 하락까지... 부동산 시장 '경착륙' 경고음** (9/6, 국민일보)
 - 집값 폭락이 현실화하면 경제에 미칠 파장은 커질것
 - 서울 아파트의 평균 매매가격은 12억7879만원으로 전월(12억8058만원)보다 하락
 - 서울 아파트의 중위가격은 10억9160만원으로 지난달(10억9291만원)보다 0.12% 하락
 - 평균·중위 매매가격이 내려가면서 시장 침체는 본격화하는 흐름을 보인다
- **연 17%도 대출 못받아...돈줄 마른 부동산 시행사 비명** (9/6, 서울경제)
 - 신규 개발 사업과 연계된 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 대출 시장이 급격히 얼어붙어
 - 8월 말 기준 부동산 PF 대출이자(선순위 기준)는 연이율 8.0~9.0%로 치솟았다.
 - 올해 1~2월만 해도 연이율 5.1~5.4% 수준이었던 데서 1.8배 가까이 올라
 - 4.5%대였던 1년 전과 비교하면 2배가 됐고 후순위 대출일 경우 낮게는 연이율 15%, 높게는 17%까지 올라
- **상업용 부동산 투자 역마진...대출금리 보다 낮은 수익률** (9/7, 연합인포맥스)
 - 부동산 매입 비용 대비 수익률을 나타내는 캡레이트(Cap rate)가 대출 금리를 밀돌면서 오피스 투자에 따른 자본 이익(시세 차익)이 내년까지 마이너스를 기록할 것
 - 한국과 호주는 내년까지 오피스 가격이 하락할 위험이 있으며 일본은 통화 완화 정책으로, 싱가포르는 임대료 상승 기조에 따라 자본 이익을 기대할 수 있다고 전망
 - "향후 임대차 개선으로 NOI를 높일 수 있거나 향후 대출 금리가 낮아질 것으로 기대 할때 2024년에는 국내 오피스 자본 이익도 플러스를 기대
- **서울 아파트 증여 2년8개월만에 최저** (9/4, 파이낸셜뉴스)
- **분양 성수기 9월, 전국 4만7000여가구 공급, 전년 동월 대비 57% 증가** (9/5, 아시아경제)
- **강북 최대 재건축 성산시영 "35층·4823가구, 정비계획안 제출** (9/4, 서울경제)

◆ 위클리 이슈

“집값 반토막 내야 한다“... 하락 밀어붙이는 정부, 폭락은 위험하다.

정부가 집값을 하향 안정시키겠다는 의지를 거듭 드러내고 있다. 이에 따라 주택 매수심리 위축도 당분간 이어질 전망이다. 경제부총리 겸 기획재정부장관은 정부의 집값 목표에 대해 "조금씩 하향시키며 안정화 추세로 가야 한다. 서민들의 주거 안정 도모가 정책 목표"라고 말했다. 급격한 가격 변동보다 점진적인 하락이 중요하다고 하며 "(현재보다) 10% 떨어뜨린다"고 말했다.

국토교통부 장관은 "소득 대비 집값(PIR)이 너무 높다"며 "서울은 18배까지 나와 금융위기 전 8배, 또는 금융위기 이후의 10배에 비해 지나치게 높다"고 강조했고 집값을 45~55%까지 끌어내리겠다는 견해를 밝혔다.

22년 9월 현재 부동산 시장이 정부 정책으로 인한 하락추세라고 생각하기 어렵다. 여러 복합적인 이유로 생긴 매수심리 불안이 주요 요인이라고 본다.

부동산 하락세에서 우려되는 부분은 부동산 시장의 경착륙이다. 집값이 폭락한다면 부동산 금융부실, 민간소비, 기업고용에도 직접적인 영향을 미친다.

실제 집값이 많이 떨어졌던 외환위기 직후인 1998년 2분기와 3분기 당시 집값은 17.7% 떨어졌는데 당시 평균 주택담보대출 비율이 75% 정도였다. 집값이 하락하자 사람들은 소비를 줄이기 시작했다. 당시 민간 평균 소비가 4%가량 줄었다. 집값 하락에 따른 고용자 수 감소 영향도 '-4%' 수준이었던 것으로 분석됐다.

최근 15억원 초과 주택 대출규제 완화가 이야기가 나오게 된 배경이 정부도 경착륙에 따른 파장을 대비하는 차원에서 나온 것이라 추측한다. 부동산 가격폭락이 현실화 되면 그 파장을 가능하기 어려운 만큼 무엇보다 안정적인 부동산 순환 사이클을 만들어가야 한다.

정부에서 어떤 대책이 나오던 간에 시장에서 민감하게 반응할 수 밖에 없는 상황이다.

투자자는 관망하되 실수요자는 기다리며 시장을(관심단지, 금리, 공급, 부양책, 미분양증가세, 경매 낙찰률) 주시하며 하자. ✎

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