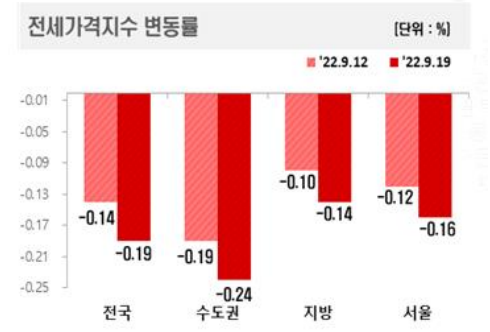
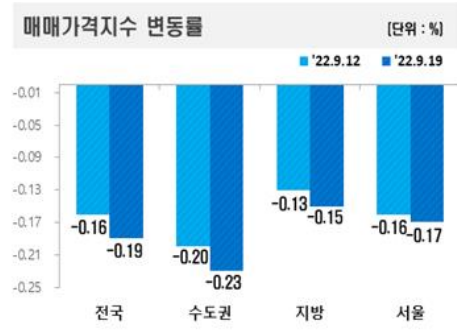


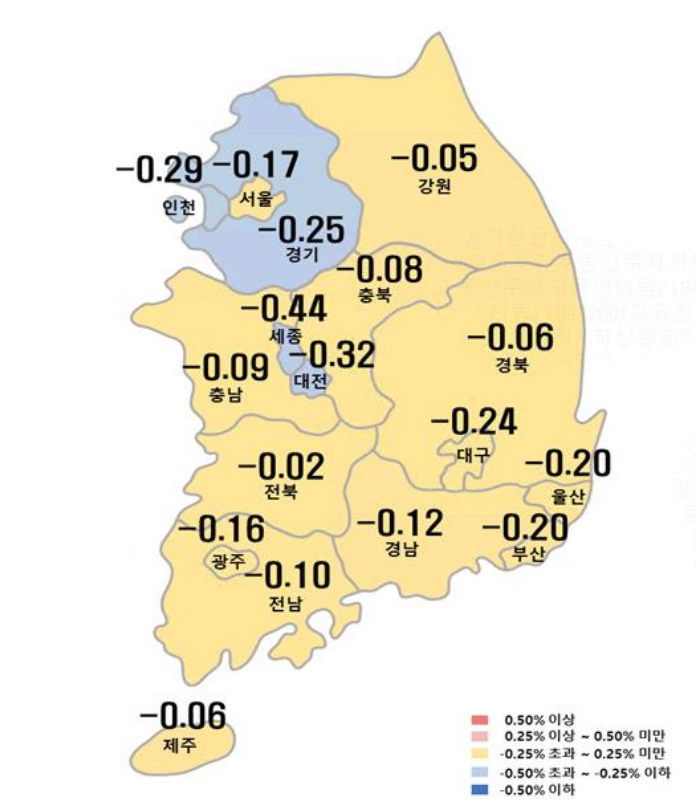
◆ **전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대**
매매가격 -0.19% 하락, 전세가격 -0.19% 하락
 한국부동산원 2022년 9월 3주(9.19일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

- [주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.16% → -0.19%)
- ▶ 수도권(-0.20% → -0.23%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.16% → -0.17%) **하락폭 확대**
 - 추가 금리인상 우려와 주택가격 하락세가 지속될 것이라는 인식이 짙어지며 매수문의 급감, 주요단지 위주로 매물 가격 하향조정 지속되며 하락폭 확대
 - 강북 14개구(-0.21% → -0.21%): **하락폭 유지** /도봉구(-0.31%, 방학·창동 위주), 노원구(-0.28%, 상계·중계·하계 위주), 서대문구(-0.25%, 북가좌·남가좌동 대단지 위주) 매물 가격 하향조정, 중구(-0.25%, 신당동 대단지 위주) 하락세 지속
 - 강남 11개구(-0.12% → -0.15%): **하락폭 확대** /송파(-0.22%, 문정 구축, 잠실 대단지 위주), 금천(-0.20%, 독산·시흥 주요 단지 위주), 관악(-0.20%, 봉천 주요 단지 위주) 하락폭 확대
 - ▶ 인천(-0.29% → -0.29%) **하락폭 유지** /연수(-0.36%, 송도신도시 위주) 매물 적체 심화, 서구(-0.31%, 당하·청라동 주요 단지 위주), 중구(-0.30%, 중산·운서(준)신축 위주), 남동(-0.21%) 논현·서창·구월 대단지 위주로 하락세 지속
 - ▶ 경기(-0.21% → -0.25%) **하락폭 확대** /전반적인 매물 가격 하향 조정, 수원 영통(-0.44%), 양주시(-0.39%) 입주 물량 영향으로 매물 적체, 화성(-0.42%, 동탄신도시 위주), 광명(-0.41%, 소하·철산 주요 단지 위주), 의왕(-0.40%) 내손·청계 위주, 평택(-0.20%, 동삭·세교·비전동 대단지 위주) 등 경기 하락폭 확대
 - ▶ 지방(-0.13% → -0.15%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.18% → -0.22%), 광주(-0.13% → -0.16%), 대전(-0.27% → -0.32%), 세종(-0.40% → -0.44%)
 - ▶ 8개도(-0.07% → -0.08%): **하락폭 확대** /경남(-0.10% → -0.12%)

- [주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.14% → -0.19%)
- ▶ 수도권(-0.19% → -0.24%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.12% → -0.16%), 인천(-0.28% → -0.32%), 경기(-0.20% → -0.27%)
 - ▶ 지방(-0.10% → -0.14%): **하락폭 확대**
 - 5대광역시(-0.16% → -0.22%) /대구(-0.31%), 부산(-0.16%), 세종(-0.47%)
 - 8개도(-0.03% → -0.06%) /충남(-0.11%)

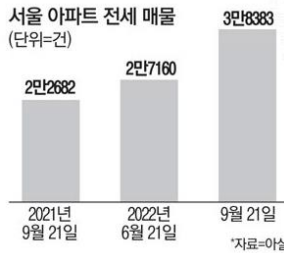


〈 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 〉



◆ 주간 주요 뉴스

- 여의도 시범 재건축 65층까지 올라간다 (9/20, 파이낸셜뉴스)
 - 서울시 신통기획 수정안 공개, 용적률 399%로 상향, 순부담률 20%로 축소
 - 전체 2472가구 중 전용 200㎡ 9가구, 135㎡ 385가구, 101㎡ 750가구, 84㎡ 988가구 등 중대형 가구가 위주 공급, 가장 작은 전용 59㎡는 340가구 공급
- “금리 상승에 분양 미룬다”...9월 전국 분양시장 ‘공공’ (9/20, 머니투데이)
 - 전국 아파트 분양전망지수 전월비 17.6포인트하락, 5월이후 꾸준한 하락세
 - 분양가 상한제 개편예고와 대규모단지 위주로 공급일정 미뤄져... 분양경기 크게 악화
- 서울 전세매물 3만8천건...3개월 새 40% 이상 늘어 (9/21, 매일경제)
 - 21일 기준 서울 아파트 전세 매물 3만8383건으로 3개월 전(2만7160건)에 비해 41.5% 증가
 - 금리 인상으로 전세대출 부담이 커지고 침체된 매매시장에서 외면 받은 다주택자 매물들이 전세시장으로 유입
 - 매물이 쌓이면서 서울 전세가격지수 역시 34주 연속 하락 중
 - 단, 서울은 여전히 주택보급률이 낮은 상황으로, 전세값이 급락하지는 않을 것이며, 하락세도 오래가지 않을 것
- 서울 아파트 경매 낙찰가율, 올들어 ‘최저’...경매건수는 ‘최다’ (9/20, 뉴시스)
 - 올들어 경매시장 찬바람,,, 강남지역 아파트 경매도 유찰 사례 속출
 - 매매시장 위축과 금리인상으로 인한 이자부담 탓, 낙찰가율 하락
- 청년·신혼부부 매입임대주택 22일부터 입주신청 (9/21, 뉴시스)



	청년	신혼부부 I	신혼부부 II
소득기준 (도시근로자 월평균 소득)	100% 이하 (2순위 본인+부모 3순위 본인)	70% 이하 (부부합산 90%)	1~3순위 100% 이하(부부합산 120%) 4순위 120% 이하(부부합산 140%)
주택유형	오피스텔 등	다가구주택 등	다가구주택 + 아파트, 오피스텔
임대료	시세 40%~50%	시세 30%~40% (SH 30%~50%)	시세 60%~80%
거주기간	최대 6년	최대 20년	최대 6년 (자녀가 있는 경우 최대 10년)

- OECD, 내년 **한국성장률 2.5%→2.2%** 낮춰...”집값 급락이 블랙스완“ (9/19, 서울경제)
- 공사 중단 건축물 전국 322곳...10년 이상 방치된 곳 70% (9/18, 서울경제)
- GTX-C, 은마아파트 우회?... 국토부 “신중 검토 중 ” (9/18, 서울경제0)

◆ 위클리 이슈

주택공급정책에 요동치는 1기신도시... 리모델링 vs 재건축

윤석열 정부는 1기 신도시 재정비를 통해 10만 가구 추가 공급기반을 마련하겠다는 공약을 내세운 바 있으나 현재 국토부가 발표한 주택공급계획 중 1기신도시 재정비가 포함되어 있지 않다. 이에 실망한 1기신도시에서는 재건축이 아닌 리모델링으로 전환하여 조합설립 등을 속속 추진중 이다.

리모델링과 재건축, 조건과 각 장단점은 무엇일까?

구분	재건축	리모델링
근거	도시 및 주거환경 정비법	주택법
최소연한	준공 후 30년 이상	준공 후 15년 이상
안전진단	안전진단 D,E 판정 시 가능	수직 종축 B등급 이상 수평종축 C등급 이상
세대수증가	용적률 범위 내	기존세대 수 15% 이내
층수제한	법적 용적률 / 층수 범위 내	15층 이상 3개 층, 14층 이하 2개층
용적률	법적 상한 이하 (3종 일반주거지역 300% 이하)	법적상한초과 가능 (건축심의로 결정)
임대주택	초과 용적률의 50%	-
기반시설 기부채납	도로, 공원, 녹지 등 제공	-
초과이익환수제	1인당 이익이 3,000만원 초과 시 10~50% 누진과세	-
조합원 지위규제	조합원 지위 제한 (조합설립인가 이후 매매제한)	조합원 지위 양도 제한 없음 매도, 매수 가능

재건축의 경우 정비기본계획 수립부터 조합설립조건(전체75%+동별 과반수 동의)이 리모델링(전체66.7%+동별 과반수 동의)보다 **까다롭고**, 평균 사업기간이 10년이상으로 리모델링 평균 사업기간이 5~6년인데 반해 사업완료까지 비교적 **오래걸린다**. 그러나 리모델링은 추진속도는 빠르지만 기존 골조를 남기고 시공하므로, **공사기간이나 공사비용(주민분담금)**이 재건축에 비해 높고, **평면이 판상형으로 나오기 힘들다**는 단점이 있다. 일반적으로 용적률이 200%이하로 개발을 통해 증가하는 세대수가 많을경우 재건축이 유리하고, 용적률이 200%이상인 경우 리모델링이 유리하다고 말하므로, 잘 비교 후 각 단지 별 적합한 사업추진을 통해, 다시 한번 자산가치 상승을 노력할 만 하다. ✎

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