

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 유지, 전세가격 하락폭 유지

매매가격 **-0.20%** 하락, 전세가격 **-0.21%** 하락

한국부동산원 2022년 10월 1주(10.3일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, **하락폭 유지** (-0.20% → -0.20%)

#### ▶ 수도권(-0.25% → -0.25%): **하락폭 유지**

##### • 서울(-0.19% → -0.20%) **하락폭 확대**

- 추가 금리인상 우려에 따른 매수관망세가 짙어지고 매물 적체 가중되는 가운데, 지속적인 매물 가격 하향 조정속에서 간헐적인 실거래 하락단지 발생하며 전주 대비 하락폭 확대
- **강북 14개구(-0.23% → -0.24%): 하락폭 확대** /도봉(-0.37%, 도봉·창동 구축 위주), 노원(-0.36%, 상계·중계·월계동 위주), 서대문(-0.28%, 남가좌동 대단지, 대현동 구축 위주), 은평(-0.28%, 수색·녹번·응암동 위주)

##### • **강남 11개구(-0.16% → -0.17%): 하락폭 확대** /송파(-0.27%, 잠실·송파동 대단지, 오금동), 강서(-0.23%, 내발산·가양동 주요 단지), 금천(-0.22%, 가산·시흥동 중저가 위주)

##### • **인천(-0.31% → -0.31%) 하락폭 유지** /중구(-0.39%, 영종하늘도시 대단지), 서구(-0.36%, 당하·청라동 주요 단지 위주), 연수(-0.35%, 송도신도시 위주)

##### • **경기(-0.27% → -0.26%) 하락폭 축소** /지역 전반에서 추가적인 가격하락에 대한 우려로 매수·매도자간 매매 희망 가격 괴리 커지는 가운데, 이천(0.00%) 관망세 보이며 보합 전환, 수원 영통(-0.71%, 매탄·망포·원천동 위주), 성남 수정(-0.54%, 수진·신흥동 위주), 양주(-0.45%, 옥정신도시 위주), 광명(-0.40%, 철산동 위주) 하락하며 하락세 지속

##### ▶ **지방(-0.16% → -0.15%): 하락폭 축소** /5대 광역시(-0.23% → -0.22%), 대전(-0.29% → -0.28%), 광주(-0.18% → 0.21%), 세종(-0.40% → -0.39%)

##### ▶ **8개도(-0.09% → -0.09%): 하락폭 유지** /전남(-0.12% → -0.13%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 **하락폭 유지** (-0.21% → -0.21%)

#### ▶ 수도권(-0.28% → -0.27%): **하락폭 축소**

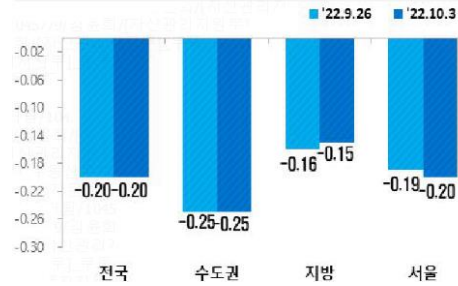
##### • 서울(-0.18% → -0.20%), 인천(-0.33% → -0.33%), 경기(-0.32% → -0.30%)

#### ▶ **지방(-0.15% → -0.14%): 하락폭 축소**

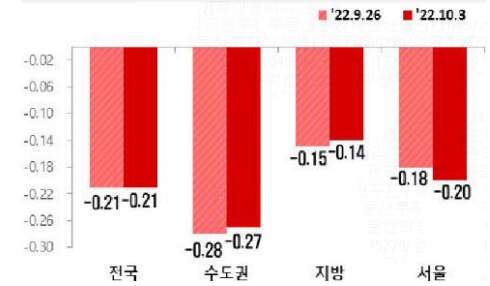
##### • **5대광역시(-0.24% → -0.23%)** /세종(-0.43%), 대구(-0.31%), 대전(-0.27%), 광주(-0.24%), 부산(-0.17%), 울산(-0.16%)

##### • **8개도(-0.07% → -0.06%)** /충북(-0.12%)

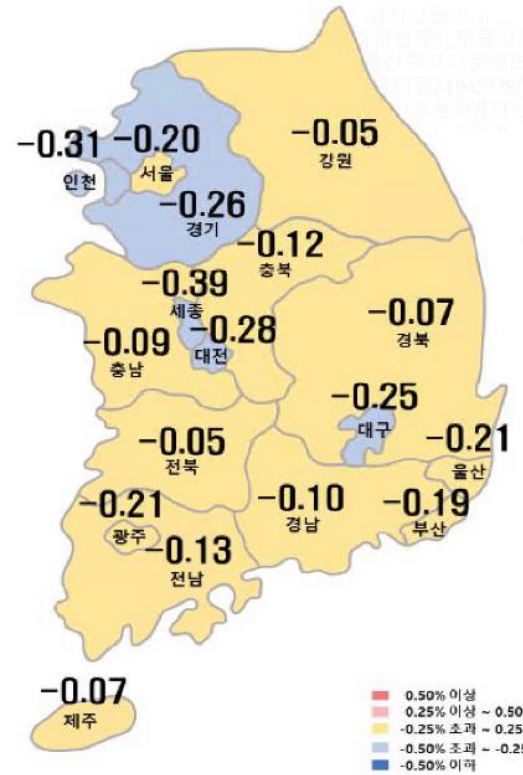
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

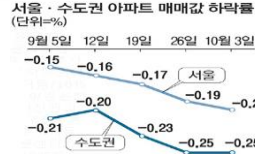


0.50% 이상  
0.25% 이상 ~ 0.50% 미만  
-0.25% 초과 ~ -0.25% 미만  
-0.50% 초과 ~ -0.25% 이하  
-0.50% 이하

## ◆ 주간 주요 뉴스

■ 서울 '가을 이사 실종 사건'...아파트값 최대 낙폭 이어가 (10/5, 매일경제)

- 서울 10월 거래 신고 8건 그쳐
- 전국·수도권도 역대급 하락폭



■ MZ동선보면 알짜상권 보인다...한남 이태원 청담 웃고 명동 올었다 (10/4, 매일경제)

- 펜데믹 거치며 바뀐 상권지도
- 명품 찾는 2030 몰려든 청담, 상반기 매출 20% 이상 늘어 1위
- 한남·이태원과 함께 급성장, 명동은 상가 2곳 중 1곳 공실

Q 기존주택 처분 조건으로 당첨된 후, 해당 주택을 처분하였으나 새로운 주택을 다시 취득한 경우에는?  
A 기존주택의 처분유는 신청 당시 소유한 1주택에 부여되는 의무로, 기존 1주택 처분 이후 새로운 주택 취득은 당첨에 영향을 미치지 않습니다. 자료: 국토부

■ 처분 후 매수는 되고 교환 거래는 안된다? 혼란 키운 국토부 법령 해석 (10/3, 서울경제)

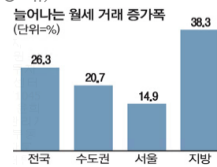
- 교환거래자 당첨 취소와 달리
- 입주 시 매도→신규 주택 취득 '청약 당첨에 영향 없다'
- "자대 오락가락...조삼모사", 1주택자 처분 조건 논란 지속

■ 8월 서울 아파트 증여 폭 줄었다...금리인상에 관망세 뚜렷 (10/3, 서울경제)

- 8월 증여비중 8.9%...강남·서초 줄고 영등포는 '0건'
- 4.5월 세 부담 줄이려 증여 몰렸다가 빅스텝 후 감소

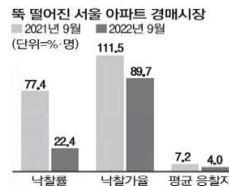
■ 강남 개포아파트 월세 36건 거래될 때...전세는 16건분 (10/2, 매일경제)

- 서울 1~8월 월세비중 53%
- 월세, 사상 첫 전세계약 추월, 중개업소엔 월세매물만
- 일시적vs대세전환 헛갈리
- 월세, 금리·목돈부담 적지만 갭투자 집주인 여전히 많아



■ 경매시장도 한파...5건 중 4건 주인 못 찾아 (10/2, 매일경제)

- 9월 낙찰률 22.4% 역대 최저
- 고금리 부담에 경매 침체 지속
- 감정가 대비 낙찰가 80% 대
- "유찰로 값 싸진 물건 살려야"



■ 35년 된 동서울터미널, 40층 신세계 복합단지로 탈바꿈 (10/4, 한국경제)

■ 영등포구 정비사업 속도...'목화' 여의도 첫 조합설립인가 (10/2, 서울경제)

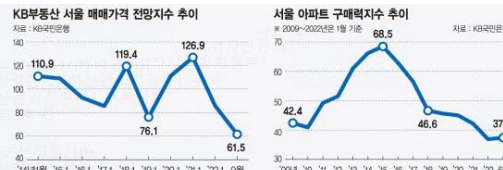
■ 청년·신혼 버팀목전세대출 한도 늘린다 (10/3, 매일경제)

## ◆ 위클리 이슈

### [부동산 시장 전망] 2008년 대세 하락? 2004년 일시 쇼크? 내년 3월이 분수령

서울 강남권 아파트 호가마저 일부 단지를 중심으로 움직이기 시작했다. 변동폭이 가장 크게 나타난 송파구의 경우 잠실엘스 전용 84㎡ 실거래가 20억 선이 붕괴되면서 7.5억 가량이 떨어졌고, 수도권은 이미 집값이 꺾여 분당, 일산 등 1기신도시는 물론 지난 8월에는 인천 송도 등에서도 놀랄만한 저가 거래가 기록되었다. 현지에서는 정상 거래가 아니라는 말도 있으나 실거래가가 찍힌 것 만으로도 놀라울 정도의 낙폭이다.

이렇게 급격한 등락을 보이다 보니, 현재 주택시장을 두고 2008년, 2004년의 사례와 닮았다는 말이 나오고 있다. 2008년은 2000년부터 이어진 8년간의 상승장을 마감하고 약세로 돌아선 시점으로 이후 2013년까지 5년간 기나긴 침체가 찾아왔다. 2004년의 경우는 좀 다른데, 역대 최고 상승기로 기록되는 2000~2007년 사이 일시적으로 14개월 가량 하락조정이 이루어진 시기로, 이후 서울 집값은 유례없는 폭등장으로 이어진 바 있다. 현 시장은 지난 2015년 이후 숨겨진 상승세를 보이다 지난해 말부터 상승세 둔화, 올 8월부터 마이너스로 돌아선 바 있으며, 지난 상승장을 접고 본격 하락장으로 이어질지, 2004년처럼 다시 급등장을 연출할지 의견이 분분하다.



| 변수            | 내용             | 비고                      |
|---------------|----------------|-------------------------|
| 영도세종과 한사유에 연료 | 2023년 5월 9일 종료 | 2023년 3월에 매물 공급 여부      |
| 계약갱신청구권 영향    | 2022년 8월 이후 시작 | 2022년 연말을 전세시장 회복 유력    |
| 미국 금리인상 기조    | 글로벌 금융유리감 고조   | 11월 미국 중간선거 이후 기조 변화 여부 |

이러한 논쟁은 내년 3월 경이면 판가름이 날 것으로 보인다.

이는 최근의 집값 하락세, 전셋값 약보합, 미국 금리 급등세 등의 변수가 내년 초면 확실히 되기 때문이다.

간헐적으로 이루어지며 시세를 교란하고 있는 특수관계자간 증여나 저가양도, 계약갱신청구권 만료 이후의 전세흐름, 현재로서 가장 큰 불안요인이라 할 수 있는 미국의 금리인상 등 세가지 변수가 결론이 나는 내년 3월이 부동산시장의 분수령이 될 것으로 귀추가 주목된다. ✎

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