◆ **전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대**

매매가격 -0.23% 하락, 전세가격 -0.25% 하락

한국부동산원 2022년 10월 2주(10.10일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 확대 (-0.20%→ -0.23%)

▶ 수도권(-0.25%→-0.28%): 하락폭 확대

• 서울(-0.20%→-0.22%) 하락폭 확대

· 지속적으로 매물가격 하향 조정이 진행 중이며 추가 금리인상과 부동산 경기 하락 우려로 매수문의가 감소한 상황이 지속되는 가운데, 급매물 위주의 하락거래 발생하며 하락폭 확대

· 강북 14개구(-0.24%→-0.26%): 하락폭 확대 /도봉(-0.40%, 도봉·창동 구축 위주), 노원(-0.40%, 상계·중계·월계동 위주), 서대문구(-0.28%, 남가좌동 대단지, 홍은동 구축 위주), 은평(-0.29%, 진관·녹번·응암동 대단지 위주)

· 강남 11개구(-0.17%→-0.18%): 하락폭 확대 /송파(-0.31%, 잠실·문정동 대단지 위주), 강서(-0.23%, 내발산·가양동 주요 단지), 강동(-0.22%, 고덕·명일·암사동 위주)

• 인천(-0.31%→-0.38%) 하락폭 확대 /금리인상 등 부동산 경기 하락 우려로 매수문의가 감소하며 중구(-0.40%, 중산·북성동 위주), 서구(-0.45%, 가정·마전동 위주), 연수(-0.43%, 송도신도시 위주)

• 경기(-0.26%→-0.30%) 하락폭 확대 /이천(0.02%) 관망세 짙어지며 하락 전환, 수원 영통 (-0.79%, 입주물량 영향 있는 망포·매탄동 위주), 성남 수정(-0.70%,창곡·태평동 위주),양주(-0.44%, 고암·옥정동 위주), 파주(-0.44%, 목동·동패동 위주)

▶ 지방(-0.15%→-0.17%): 하락폭 확대 /5대 광역시(-0.22%→-0.23%), 대전(-0.28%→-0.31%), 광주(-0.21%→0.16%), 세종(-0.39%→-0.45%)

▶ 8개도(-0.09%→-0.11%): 하락폭 확대 /경남(-0.10%→-0.14%), 전남(-0.13%→-0.13%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.21%→ -0.25%)

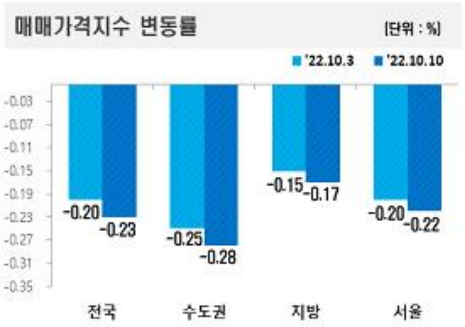
▶ 수도권(-0.27%→-0.32%): 하락폭 확대

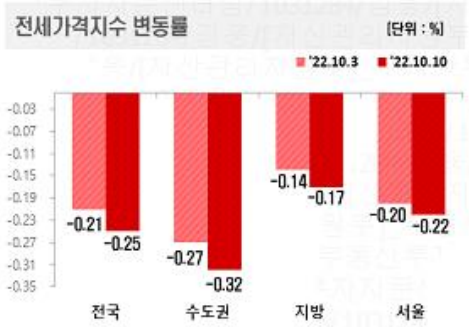
• 서울(-0.20%→-0.22%), 인천(-0.33%→-0.37%), 경기(-0.30%→-0.37%)

▶ 지방(-0.14%→-0.17%): 하락폭 확대

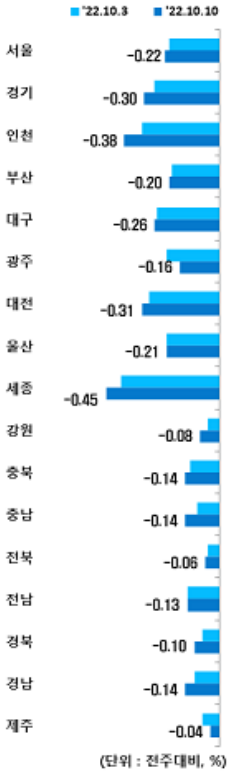
• 5대광역시(-0.23%→-0.26%) /세종(-0.44%), 대구(-0.36%), 대전(-0.32%), 광주(-0.26%), 부산(-0.20%), 울산(-0.16%)

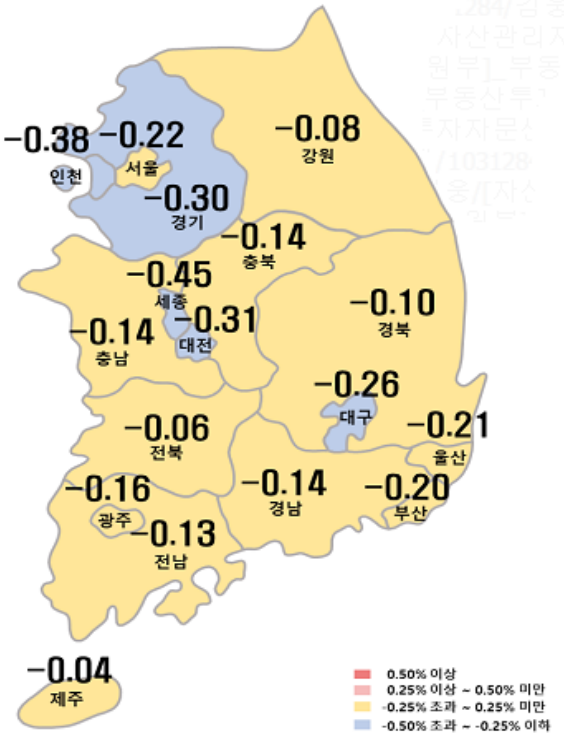
• 8개도(-0.06%→-0.09%) /충북 (-0.15%), 충남 (-0.13%), 전북 (-0.05%), 전남 (-0.11%)





〈 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 〉

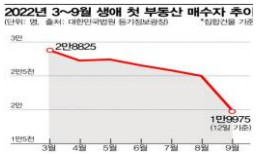




◆ 주간 주요 뉴스

■ **서울 아파트값 10년 1개월 만에 최대 하락** (10/13, 동아일보)
- 10월 둘째 주 서울 아파트값이 0.22% 하락해 2012년 8월 넷째 주 이후 최대 낙폭
- 전세가격도 전국 아파트 전세값이 0.25% 하락해 역대 가장 큰 낙폭
- 금리인상에 따른 이자 부담과 주택가격 고점 인식 등으로 당분간 하락세 지속될 전망

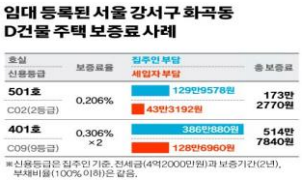
■ **'내 집 마련' 무주택자 또 줄었다…9년여 만에 2만 명 아래로** (10/13, 아시아경제)
- 9월 생애 첫 부동산 매수인 2만 명 이하, 9년여 만 역대 최저치
- 2030세대 역시 1만844명으로 2013년 1월(8067명) 이후 최저치
- 서울 아파트 평균 매매가 11억원 초과 및 하락 전망 강세가 원인
- 감소율 서울(48.90%), 경북(48.15%), 경기(48%), 부산(44.25%)



■ **공사비·분담금↑ 사업성↓ …소규모재건축 곳곳에서 파열음** (10/13, 헤럴드경제)
- 부동산 경기 침체 탓으로 가로주택정비사업과 소규모재건축사업 진행 어려움
- 조합원 동의율 확보에 '비상등', 성수동 정안맨션3차 좌초 위기
- 대형 건설사들 소규모 정비사업 수주전 참여로 전체적인 공급비용 증가 우려

■ **아파트 당첨 노리고 위장전입에 위장이혼까지…부정청약 170건 적발** (10/13, 더팩트)
- 국토부·부동산원, 작년 하반기 의심단지 50곳 대상 주택청약 및 공급실태 점검
- 위장전입 128건, 청약통장 매매 29건, 위장이혼 9건, 불법 공급 2건, 기타 2건 등
- 적발된 건에 대해 수사 의뢰 및 계약취소, 향후 10년간 주택청약 자격 제한 조치 예정

■ **집주인 신용도 따라, 세입자 임대보증금 보증료 3배 차이** (10/13, 중앙일보)
- 주택도시보증공사(HUG) '임대보증금 보증보험 보증료 과도부과 사례' 분석결과 임차인 부담 가중
- 아파트 보증금 보증보험 보증료는 보증금의 0.099~0.438%
  집주인 신용등급이 낮을수록, 주택 부채비율 높을수록 상승
- 임대인 신용등급에 따른 보증료 산출 방식 개선 필요



■ **국민자격증 '공인중개사' 자격제도 깐깐해진다** (10/13, 이데일리)
■ **지난해 내국인 6억달러 어치 해외 부동산 샀다…1년새 54% 증가** (10/13, 디지털타임즈)
■ **공시가, 시세 역전?…국토부, 현실화율 수정 나선다** (10/13, 뉴시스)
■ **서울 아파트 전세, 2년전보다 싼 매물 속출… 역전세난 심화** (10/12, 동아일보)
■ **1기 신도시 정비 속도 내나…"2024년 선도지구 지정"** (10/13, 뉴시스)

◆ 위클리 이슈

[부동산 시장] 한국은행 기준금리 인상에… 집 매수세 위축-거래 실종 심화

한국은행이 3개월 만에 다시 기준금리를 0.5%포인트 인상을 단행했다.
미국의 자이언트 스텝(기준금리 0.75%p 인상)과 물가 상승에 대응하는 차원이지만 부동산 시장은 향후 가격 하락폭이 확대되고 거래량도 더욱 축소될 것으로 보인다.

서울부동산정보광장에 따르면 9월 서울 아파트 매매 거래는 428건으로 이달 말까지가 신고 기한이라는 점을 고려해도 7월(643건), 8월(659건)보다 저조한 수준에 그칠 것으로 예상된다. 서울 아파트 매매수급지수 역시 77.7로 3년 4개월 만에 가장 낮은 수준을 나타냈다. 지수가 100보다 낮을수록 집을 팔려는 사람이 사려는 사람보다 많다는 의미다.

금리인상으로 향후 부동산 거래시장은 부동산 빙하기 수준으로 거래가 실종되고 시장에 급매물이 쌓일 것으로 예상된다. 내달 미국이 자이언트 스텝(기준금리 0.75%p 인상)을 단행할 경우 올해 연말 한국은행의 금리 상단은 3.5%까지 올라갈 수 있고, 이 경우 연내 개인이 체감하는 신규 주택담보대출 금리가 최고 8%대까지 상승 할 수도 있어 이자부담 급증에 따른 집값 하락 속도가 빨라질 것으로 전망되기 때문이다.

전월세 시장 역시 월세가 늘고, 청약 시장은 침체가 가속화될 것으로 전망된다.
금리가 상승할 경우 전세대출 금리 부담으로 전세보다는 월세를 선호하는 현상이 계속되고 집값 하락으로 매수 관망세가 지속되면서 청약시장은 지방이나 경기 인천 외곽으로 갈수록 타격이 클 것으로 보인다.

최근 일반 부동산 가격 뿐만 아니라 분양시장에도 미분양·미계약 물건이 늘고 있는 등 금리 인상에 따른 여파는 부동산 시장 전방위적으로 영향을 미치고 있다.
향후 청약이나 매매를 통한 내집마련 수요자들은 시장 분위기에 관심을 기울이며 당분간 관망세를 유지해야 할 것으로 보인다.

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