

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대 매매가격 **-0.47%** 하락, 전세가격 **-0.53%** 하락

한국부동산원 2022년 11월 2주(11.14일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.39% → -0.47%)

▶ 수도권(-0.47% → -0.57%): **하락폭 확대**

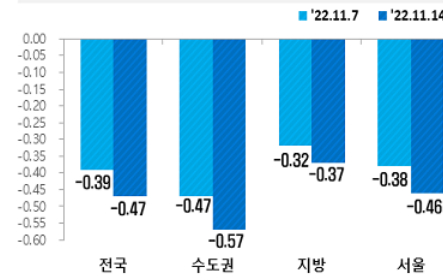
- 서울(-0.38% → -0.46%) **하락폭 확대** 금리인상 기조가 당분간 유지될 것으로 예상됨에 따라 매수관망세가 지속되는 가운데, 추가 하락 조정된 급매물에만 간헐적 매수문의가 존재하는 등 시장상황 악화되며 지난주 대비 하락폭 확대
- **강북 14개구**(-0.40% → -0.50%): **하락폭 확대** / 노원(-0.74%) 월계·중계 대단지, 도봉(-0.67%) 방학·창동 구축, 강북(-0.63%) 미아·번동 대단지, 성북(-0.51%) 정릉·길음·하월곡 위주 하락
- **강남 11개구**(-0.37% → -0.42%): **하락폭 확대** / 송파(-0.60%) 잠실·신천·문정 주요 대단지, 강동(-0.49%) 암사·고덕 대단지, 금천(-0.49%) 독산·가산 주요 단지 위주로 하락폭 확대
- **인천**(-0.60% → -0.79%) **하락폭 확대** / 서구(-0.94%) 신규 입주물량 영향 가정·신현·원당·당하동 위주, 연수구(-0.92%) 송도·연수·옥련동 위주로, 중구(-0.81%) 중산·운서동 위주로 하락하며 하락폭 확대
- **경기**(-0.49% → -0.59%) **하락폭 확대** / 부천(-0.95%) 중동 등 대규모 아파트 위주, 의왕(-0.93%) 포일·내손·학의동 주요 단지 위주, 안양 동안구(-0.92%) 호계·비산동 노후 단지 위주로, 양주(-0.86%) 입주물량 영향 있는 옥정신도시 위주로 하락하며 경기 하락폭 확대
- ▶ **지방**(-0.32% → -0.37%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.39% → -0.48%), 부산(-0.38% → 0.44%), 울산(-0.46% → 0.59%), 세종(-0.52% → -0.62%)
- ▶ **8개도**(-0.25% → -0.27%): **하락폭 확대** / 경남(-0.42% → -0.45%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.43% → -0.53%)

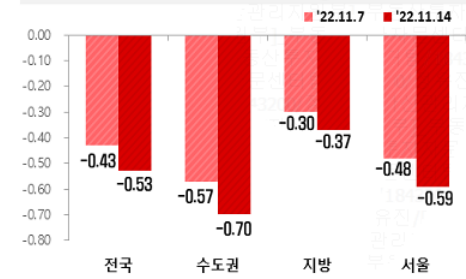
▶ 수도권(-0.51% → -0.57%): **하락폭 확대**

- 서울(-0.48% → -0.59%), 인천(-0.62 → -0.85%), 경기(-0.61% → -0.73%)
- ▶ **지방**(-0.30% → -0.37%): **하락폭 확대**
- 5대 광역시(-0.40% → -0.50%) / 세종(-0.62%), 울산(-0.56%), 세종(-0.62%),
- 8개도(-0.21% → -0.26%) / 경남(-0.32%), 충남(-0.28%), 전북(-0.23%), 제주(-0.11%)

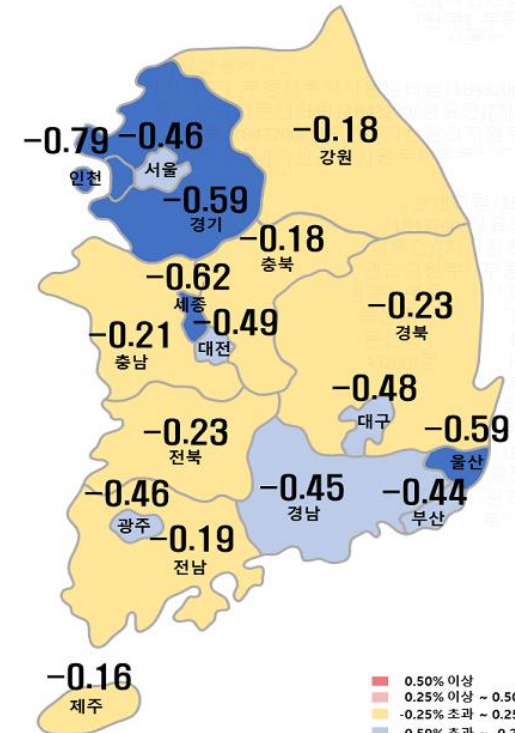
매매가격지수 변동률 (단위: %)



전세가격지수 변동률 (단위: %)



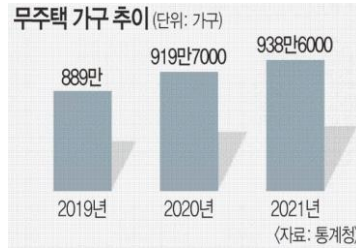
◀ 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 ▶



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

- **내주부터 중도금 대출 기준 '9억→12억' 완화...둔촌주공도 수혜** (11/15, 매일경제)
 - 21일~22일 부터 분양가 12억원 이하의 아파트 중도금 대출 허용 시행
 - 이미 중도금 납부 중인 아파트도 나머지 중도금 회차에 대해 대출 보증 신청 가능
 - 건설사들 중도금 대출규제 일부 완화로 서울지역 중심 신규분양 증가할 것으로 예상
- **중도금대출 완화 통했다...중화 리버센SK뷰롯데캐슬 특공 10.6대1** (11/15, 대한경제)
 - 중도금대출 가능 범위 분양가12억 이하로 확대하면서 전 평형 12억 이하인 서울 중화동 리버센SK뷰롯데캐슬 청약 흥행 전망
 - 서울 둔촌 더샵파크슬레이유도 중도금대출 가능한 59㎡ 특별공급에 수요몰려(29.35대1)
 - 단 서울지역 분양시장 재가열과는 달리 경기 등 지방은 여전히 냉랭, 양극화 심화 예상
- **지난해 무주택 940만가구... 역대최대** (11/16, 국민일보)
 - 자산 상위 10%가 보유한 주택가격이 하위 10%의 49배 기록, 부동산 쏠림 현상 심화
 - 서울 거주가구 주택소유율 48.8%, 절반 이상이 무주택
 - 다주택자 수 227만명으로 1년전보다 약4.7만명 하락, 통계작성 한 2017년 이래 가장 큰 규모
 - 30세 미만 유주택 가구는 2020년 18.7만에서 2021년 21.7만 가구로 증가, 내 집 장만에 대한 불안심리 작용
- **금리올린 주택청약통장...부분 인출도 가능해지나** (11/17, 서울경제)
 - 고금리와 집값 하락으로 청약통장 해지사례 늘어
 - 청약통장 해지 않고 납입금 일부 출금 할 수 있도록 제도 개선안 국회 발의
- **부동산PF '올스톱', 이마트 점포 매각도 난항** (11/16, 팩스넷뉴스)
 - 이마트 명일, 문현, 중동점 등 매물로 내놓은 점포 매각 순탄치 않아..
 - 금리 인상 및 레고랜드 사태로 부동산 PF시장 사실상 올스톱... 자금조달 어려워
 - 공사비 인상과 금리인상에 사업수지는 갈수록 악화...2024년까지 침체 흐름 이어질 것
- **수도권 3기신도시 중 최초로 계양테크노밸리 착공** (11/15, 파이낸셜 뉴스)
- **LH 신임 사장에 이한준 전 경기도시공사 사장...윤정부 주택공급 이끈다** (11/10, 아시아경제)
- **데이터센터 지역 이전에 인센티브...정부 '플랫폼 먹통' 사태 막는다** (11/09, 전자신문)
- **'고금리 충격'...고덕강일지구 상가 19실 하나도 안 팔렸다** (11/16, 머니투데이)



◆ 위클리 이슈

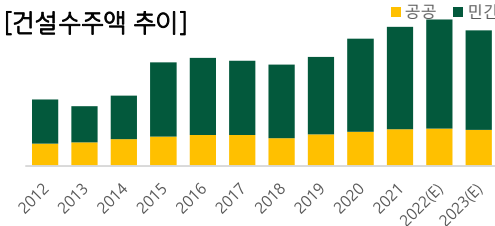
건설경기 침체로 예고되는 경기 침체

건설수주액은 대표적인 경기 선행지수로서, 건물을 지으면 새 주택, 오피스에 필요한 가구, 전자제품 등 전반적인 소비활동으로 이어져 경제 전체가 좋아질 가능성이 높아 지표로 쓰인다.

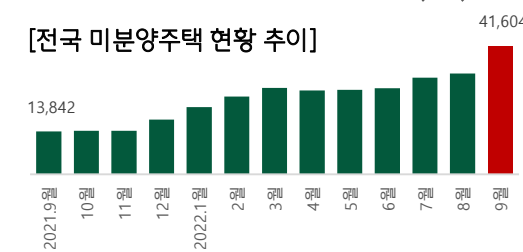
한국건설산업연구원은 '2023년 건설부동산 경기전망 세미나'에서 건설수주액이 올해 223.5조로 최고치를 찍었으나, 내년에는 SOC예산감소, 기준금리 상승, 건설시장 불확실성 확대 등 영향으로 206.8조로 감소할 것이라고 밝혀 내년 경기침체를 예고했다.

미분양 주택또한 늘고있어 전년동기 대비 3배 이상 늘어 시장분위기가 단시간에 살아나기는 쉽지 않아 보이며 내년 연준이 추가로 기준금리를 인상할 경우 침체가 더 깊어질 것이 우려된다. 이런 상황에서 실소유자라면 현금보유량이 적은 건설사의 시공 자산에는 투자를 심사숙고하는 것이 좋으며, 지역주택조합 등 리스크가 큰 사업은 투자를 자제하길 권한다. 또한 정부에서 미분양장기화 및 중소 건설사 도산우려에 대비해 세제나 금융규제를 완화해주는 등 대책이 필요해 보인다. ♣

[건설수주액 추이]



[전국 미분양주택 현황 추이]



주요 건설사 현금 및 현금성 자산

시공능력평가 순위	2020년 말	2021년 말	2021년 상반기	2022년 상반기
1 삼성물산	-	-	2조4881	2조874
2 현대건설	-	-	3조3696	3조965
3 디엘이앤씨	-	-	2조432	1조8612
4 포스코건설	-	-	4360	5563
5 지에스건설	-	-	2조2940	2조7345
6 대우건설	-	-	1조1285	1조1222
8 롯데건설	-	-	1조746	5950
10 HDC현대산업개발	-	-	6751	6280
11 호반건설	4167	2526	-	-
13 한화건설	-	-	3257	3766
15 금호건설	-	-	1535	2644
18 중흥토건	4962	6964	-	-
29 우미건설	1365	597	-	-
30 호반산업	3509	3478	-	-
32 반도건설	413	1089	-	-
48 중흥건설	1371	1337	-	-

[단위: 억원]

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