

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

매매가격 **-0.76%** 하락, 전세가격 **-0.92%** 하락

한국부동산원 2022년 12월 4주(12.26일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 하락폭 확대 (-0.73% → -0.76%)

#### ▶ 수도권(-0.91% → -0.93%): 하락폭 확대

- 서울(-0.72% → -0.74%): **하락폭 확대** /매수심리 매우 위축된 가운데 일부 직거래 및 간헐적인 급급매거레로 대기 수요자들의 매수 기대가격이 더욱 낮아지는 등 추가하락에 대한 우려 지속

- **강북 14개구**(-0.94% → -0.96%): **하락폭 확대** /중구(-1.24%, 신당·충무로·회현), 도봉(-1.21%, 쌍문·창동 대단지), 노원(-1.20%, 중계·공릉), 마포(-1.09%, 아현·공덕)

- **강남 11개구**(-0.54% → -0.55%): **하락세 확대** /동작(-0.73%, 대방·사당·상도), 영등포구(-0.72%, 신길·문래·양평), 관악(-0.60%, 봉천·신림), 강서(-0.60%, 내발산·마곡·가양)

- **인천**(-1.12% → -1.18%): **하락폭 확대** /연수(-1.69%, 송도·연수·동춘), 서구(-1.30%, 청라·마전·검암), 남동(-1.26%, 서창·구월·간석), 계양(-1.21%, 용종·작전)

- **경기**(-0.96% → -0.99%): **하락폭 확대** /이천(-2.48%, 부발·관고), 양주(-1.99%, 덕계·옥정), 성남 수정구(-1.87%, 신흥·창곡), 광명(-1.69%, 철산·일직·하안)

#### ▶ 지방(-0.55% → -0.59%): 하락폭 확대 /5대 광역시(-0.66% → -0.68%)

- 대구(-0.83% → -0.87%), 대전(-0.77% → -0.74%), 세종(-1.52% → -1.68%)

- ▶ **8개도**(-0.43% → -0.46%): **하락폭 확대** /경남(-0.66% → -0.68%), 제주(-0.38% → -0.28%), 충남(-0.31% → -0.25%), 전남(-0.31% → -0.39%), 경북(-0.45% → -0.38%), 전북(-0.37% → -0.39%), 충북(-0.39% → -0.35%), 강원(-0.24% → -0.18%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.90% → -0.92%)

#### ▶ 수도권(-1.21% → -1.24%): 하락폭 확대

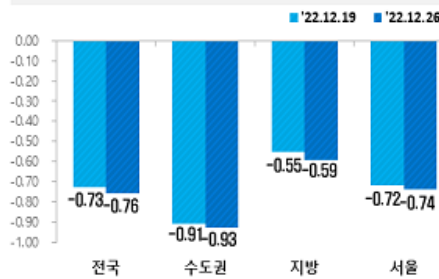
- 서울(-1.13% → -1.22%), 인천(-1.36% → -1.28%), 경기(-1.22% → -1.25%)

#### ▶ 지방(-0.61% → -0.60%): 하락폭 축소

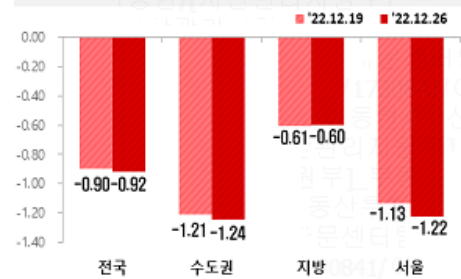
- 5대 광역시(-0.77% → -0.77%) /세종(-1.72%), 대구(-1.07%), 대전(-0.67%)

- 8개도(-0.44% → -0.42%) /충북(-0.38%), 충남(-0.30%), 전북(-0.37%), 전남(-0.37%), 경북(-0.37%), 경남(-0.68%), 강원(-0.19%), 제주(-0.22%)

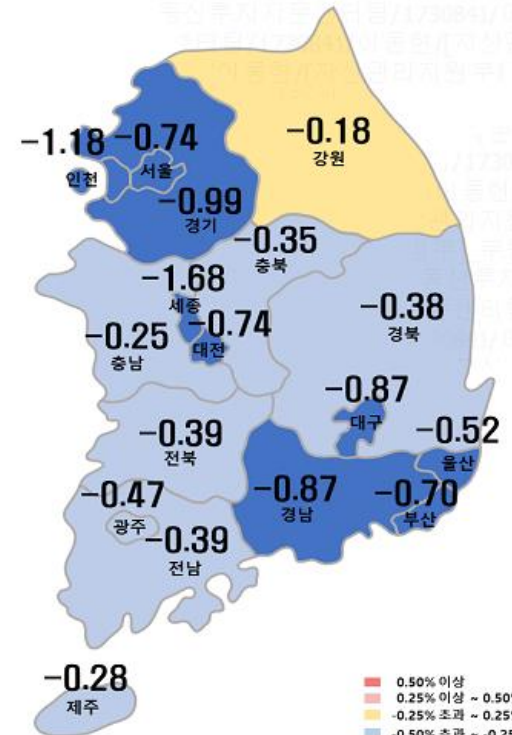
매매가격지수 변동률



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

- 오세훈 시장 역점 사업 ‘신속통합 재개발’ 후보지 25곳 선정 (12/30, 매일경제)
  - 서울시가 작년 연말 발표한 신속통합기획 적용 재개발 후보지 21개소에 이어 올해도 2차 공모 후보지 선정결과를 발표
  - 신속통합 재개발 후보지는 지난해 선정한 1차 후보지 21곳 포함, 총 46곳이 됨
  - 어번에 선정된 구역은 내년 초 자치구별로 정비계획수립 용역에 착수하고 신속통합기획을 병행. 시의 적극적인 지원 속에 내년 중으로 신속통합기획을 완료하고, 2024년부터 순차적으로 구역지정 진행, 3만4000가구 공급될 전망

자치구	구역 이름(위치)	면적(㎡)	자치구	구역 이름(가칭)	면적(㎡)
종로구	창진9구역 (창신동 23-606 일대)	133,845	은평구	잔재마을 (신사동 237 일대)	49,822
	창진10구역 (창신동 629 일대)	81,370		관북마을 (신사동 200 일대)	61,946
용산구	서계동통합구역 (서계동 33 일대)	112,599	서대문구	남가리2동 337-8 일대	76,569
성동구	사근동 293 일대	28,465	양천구	목2동 232 일대	21,161
광진구	가양4동통합구역 (가양4동 57-90 일대)	139,130	구로구	고척동 253 일대	62,239
동대문구	용두동3구역 (용두동 39-361 일대)	24,957		가리봉중심1구역 (가리봉동 115 일대)	90,875
	간대매공원 (달성리동 471 일대)	102,735	독산사동구역 (시흥동 871 일대)	79,341	
중랑구	상봉13구역 (방우동 461 일대)	45,598	영등포구	대림1구역 (대림동 855-1 일대)	42,505
성북구	효암동 3-10 일대	25,351	종각구	사당4동 (사당동 288 일대)	26,177
	석관동 62-1 일대	62,086		상도15구역 (상도동 279 일대)	126,218
강북구	변동 441-3 일대	32,877	관악구	신림5구역 (신림동 412 일대)	160,392
	미아동 791-2882 일대	140,696	마천2구역 (마천동 183 일대)	79,069	
도봉구	방학3구역 (방학동 685 일대)	72,533	-	-	-

- “이젠 세입자가 귀하신 몸” 갱신권 사용비중 1월 59%→11월 41% (12/30, 세계일보)
  - 전셋값이 크게 하락하면서 지난달 서울 주택 전세 갱신계약 가운데 계약갱신청구권 사용 비중이 40%선으로 하락, 갱신계약 10건 중 4건은 갱신권 사용 안하고 재계약
  - 금리 인상 등의 여파로 현재 전셋값이 2년 전보다 떨어져 집주인이 오히려 보증금을 돌려줘야 하는 역전세난 확대중
- 공공분양 2298가구 내년 2월 사전 청약 (12/29, 국민일보)
- 미분양 5.8만호 ‘위험선’ 근접...주택거래량 ‘반토막’ (12/30, 문화일보)
- “올해는 공사비 급증·내년엔 자금 경색”...건설경기 한파 계속 (12/30, 데일리안)

## ◆ 위클리 이슈

### [2023년 새해, 부동산 유형별 투자전략]

다사다난했던 2022년이 지나가고 2023년 새해를 맞아 부동산 투자자들은 어떻게 대처해야 할까? 부동산 유형별로 살펴보자.

#### ■ 아파트

- 실수요자인지, 가수요자인지에 따라 투자전략을 달리할 필요
- 무주택 실수요자 : 청약통장 활용(다만, 당첨 시 중도금대출 가능 여부 확인 필요)  
상급지 갈아타기 실수요자 : 급매물 노려볼 만(다만, 1주택자에게도 기회가 주어지는 청약제도 개편 방향에도 주목할 필요)
- 다주택 가수요자 : 급매물 노려보야(다만, 임대사업자등록 혜택의 복원 지켜볼 필요)

#### ■ 오피스텔, 생활형숙박시설 및 지식산업센터

- 임대수익 목적인지, 매각차익 목적인지 여부에 따라 투자전략을 달리해야
- 임대수익만을 목적으로 하는 경우라면 금리 인하 여부를 지켜보고 움직여야 할 듯, 매각차익을 노리고 접근하는 경우라면 신축 미분양으로 인한 할인분양매물에 관심두면 좋을 듯

#### ■ 상가 및 상가빌딩

- 임대수익 목적인지, 자가사용 목적, 매각차익 목적인지에 따라 투자전략 달리해야
- 임대수익 목적인 경우 : 서울 및 수도권 평균 임대수익률 감안 시 투자매력도 떨어져 자가사용 목적인 경우 : 실사용 목적일 경우 유동인구동선 및 입지선정에 집중해야 매각차익 목적인 경우 : 우량임차인 입점 확인후 급매물 위주로 접근해야

#### ■ 토지

- 환금성에 매우 취약하므로 10년을 내다보고 여유자금으로 투자해야
- 기획부동산업체로 의심되는 거래는 반드시 피할 것
- 투자 시 체크포인트로는 현장답사를 통한 진입로 존재 및 경사도 완만 여부 확인, 정확한 시세 파악, 인허가 가능성 사전조사 등이 있으며, 성공적인 투자를 위해서는 평소 정부정책 및 도로·철도 인프라 개발정보 등에 꾸준한 관심 필요. ✎

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