

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 축소, 전세가격 하락폭 축소

매매가격 **-0.17%** 하락, 전세가격 **-0.24%** 하락

한국부동산원 2023년 4월 2주(4.10일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 축소** (-0.22% → -0.17%)

▶ 수도권(-0.25% → -0.17%): **하락폭 축소**

• 서울(-0.13% → -0.11%): **하락폭 축소**

매수 관망세 지속되며 하락세 이어지나, 역세권 중저가· 소형평형 위주로 간헐적 수요 발생하며 문의 증가하는 등 일부 매물가격 상승 영향으로 하락폭은 소폭 축소

• 강북 14개구(-0.15% → -0.16%): **하락폭 확대**

동대문구(-0.28%, 제기·답십리·용두동 중저가), 강북구(-0.21%, 번동 구축, 소단지), 도봉구(-0.19%, 창·방학·쌍문동 대단지), 광진구(-0.19%, 광장·자양동) 위주 하락

• 강남 11개구(-0.11% → -0.07%): **하락폭 축소**

송파(0.02%)·동작구(0.01%) 혼조세, 강서구(-0.23%, 염창·등촌동 구축), 관악구(-0.18%, 봉천동 대단지), 구로구(-0.18%, 오류·온수동 중저가) 위주 하락

• 인천(-0.20% → -0.07%): **하락폭 축소**

서구(0.12%) 규제완화 영향 상승전환 및 매물적체, 동구(-0.28%, 화수·송현·송림동), 부평구(-0.21%, 일신·심정동 구축), 남동구(-0.14%, 만수·간석동) 위주 하락세 지속

• 경기(-0.33% → -0.22%): **하락폭 축소**

용인 처인구(0.19%), 수원 영통구(0.05%), 오산시(-0.50%), 의정부시(-0.45%)

▶ 지방(-0.20% → -0.17%): **하락폭 축소**

5대 광역시(-0.28% → -0.24%), 대구(-0.35% → -0.31%), 세종(0.10% → 0.07%)

▶ 8개도(-0.15% → -0.13%): **하락폭 축소**

충남(-0.21% → -0.18%), 제주(-0.18% → -0.18%), 강원(-0.10% → -0.08%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.25% → -0.24%)

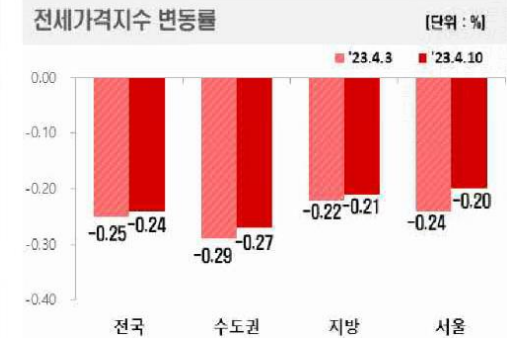
▶ 수도권(-0.29% → -0.27%): **하락폭 축소**

• 서울(-0.24% → -0.20%), 인천(-0.28% → -0.22%), 경기(-0.32% → -0.31%)

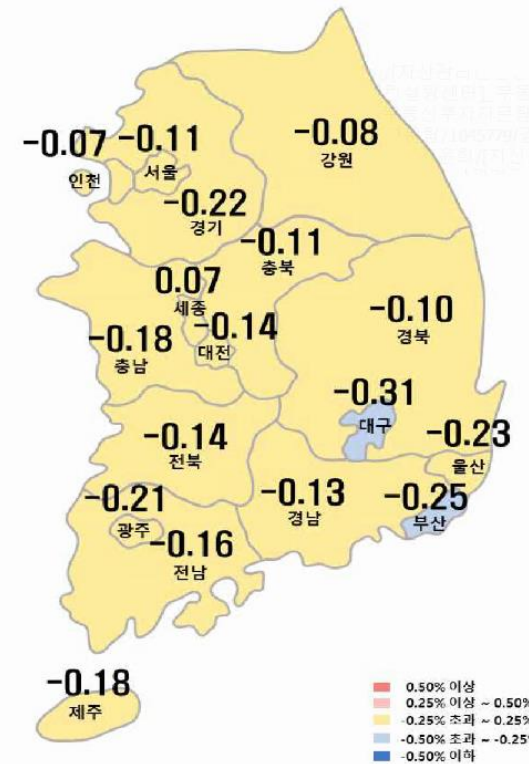
▶ 지방(-0.22% → -0.21%): **하락폭 축소**

• 5대 광역시(-0.33% → -0.29%)/세종(0.03%), 대구(-0.37%), 울산(-0.38%)

• 8개도(-0.14% → -0.15%): **하락폭 확대**/제주(-0.14%), 강원(-0.07%), 충남(-0.27%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

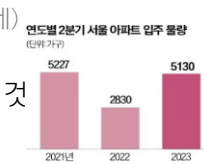
- 전국 아파트값 낙폭 둔화...서울 송파·동작구는 반등 (4/14, 연합뉴스)
 - 한국부동산원 '주간 아파트 가격 동향'에 따르면 4월 2주 전국 집값 0.17% 내리, 낙폭이 전주 전보다 0.05% 감소

- 전국 아파트 전세 60%, 2년 전보다 가격↓ (4/14, 세계일보)
 - 올해 1분기 전국 아파트 전세 거래 10건 중 6건은 2년 전보다 가격 내린 '역전세'
 - 역전세 비중 대구 86%로 전국에서 가장 높아, 서울도 63%
 - 계속된 고금리 여파로 이자 부담이 커지면서 전세수요 급감 영향
 - 당분간 역전세 상황이 이어질 것이라 예상 지배적

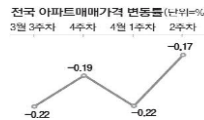
- '전세의 월세화' 멈춰... 금리 낮아지니 전세 비중 다시 늘어 (4/14, 더중앙)
 - 전세자금대출 금리 하단이 3%대로 떨어지면서 서울 임대시장의 전세 비중이 상승, 전세 매물도 빠르게 소진되고 있어
 - 금리 인상에 따라 급락하던 전셋값도 하락세가 둔화하는 모습



- 서울 입주물량 '반토막'... 2분기 5130가구 그칠 듯 (4/13, 한국경제)
 - 올 전체 물량은 2만6천여 가구로 평균 물량의 절반 수준에 그쳐
 - 정부의 규제완화에 힘입어 신규 공급은 지난해의 2배 가량 늘어날 것
 - 입주 물량이 줄면서 수요의 관심은 공급으로 향하면서 청약 열기



- 잠실 엘.리.트 전용 84㎡ 20억 원대 회복... “더 이상 금매 없다” (4/13, 서울경제)
 - 매도 호가 오르며 거래 주춤했던 송파구 대표 단지들 실거래가 ↑
 - 송파·동작구 집값 상승 전환
 - 서울 아파트 매매가격은 0.11% 하락



- 위례트램, 15년 만에 '첫 삽'... 위례신사선은 내년이나 착공 (4/13, 서울경제)
- 기준금리 동결, 부동산 시장 반등 신호? (4/11, 매일신문)

◆ 위클리 이슈

아파트값 하락폭 감소.. 상승 신호일까? 추가 하락 전 일시 반등일까?

1.3부동산 규제완화가 어느새 100일이 지났다. 주택거래가 늘었고, 미분양 증가세도 둔화, 청약시장은 제법 핫하다. 온전치는 않지만 시장 분위기는 확실히 바뀌고 있는 느낌이다.

매매시장은 거래절벽이 해소되면서 정상화 과정을 거치는 듯 하다. 규제지역 해제 및 대출 완화 등으로 심리가 호전되면서 금매물들은 이미 소진되고 조금씩 올린 호가에서도 거래가 이루어진다. 일부 강남권 단지들에서는 받아줄 수요는 있는데 정작 매물이 없어 거래가 어렵다는 반응도 나오고 있다.

실제로 주택 매매거래량은 지난해 12월 2만8603가구에서 지난 2월 4만1191가구로 두달 만에 약 44%가 늘었다. 대책에 포함된 미분양 역시 증가세가 둔화되며 완화된 모습이다. 1.3대책이 소기의 성과를 거두었다고 평가받는 대목이다. 다만 PF 시장 등에 대한 추가 대책 및 대출 규제를 추가적으로 완화해야 한다는 목소리도 꾸준하다.

다수의 부동산 전문가는 집값 전망에 대해 올해 말까지 하향 안정화할 것이라고 내다봤다. 거래량이 회복세인 것은 맞지만 과거에 비하면 현저히 적은 수준이고, 실물경기 회복과 금리 하락이 확인된 이후에야 부동산 가격이 반등할 수 있을 것이라 의견이다.

지난 11일 기준금리 동결로 일단 금리는 상단을 다지는 듯 하다. 아직 시장을 흔들 변수가 남아있어 안심할 수는 없지만 온기가 돌게 할 불씨가 하나 들쭉 켜지고 있는 듯 하다. ☺

전문가 1·3대책 평가	고종원 한국자산관리연구원 고종원 원장	고준석 제이에듀투자자문 고준석 대표	박원갑 KB국민은행 박원갑 수석전문위원	박합수 건대 부동산대학원 박합수 겸임교수	함영진 직방 빅데이터랩 함영진 캠퍼스장
정책 효과	거래 증가 하락 둔화. 정책 효과가 가장 컸다	대출규제 완화. 심리 반전 계기 만들어	심리 개선. 거래량 증가 시장 정착률 성과	홍진의 불합리한 규제 '정상화'된 부분 많아	신속한 규제완화로 기대 이상 정착률 효과
보안 대책	PF 연체율 관리. HUG 보증 확대 필요	토지거래허가구역 해제	실거주 취득세 완화 등 정책의 후속 입법화	DSR 규제 60%로 완화	PF연체율 모니터링 및 부실사업장 관리
집값 전망	추가 하락 가능성 서울은 -5% 이상	대출금리 안정세 3분기 상승 반전	추가 하락할 단지들 많아	소폭 하락세 또는 보합	하반기까지 소폭 하락

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