

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

매매가격 **-0.04%** 하락, 전세가격 **-0.06%** 하락

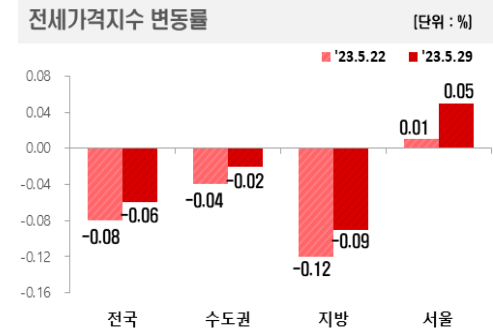
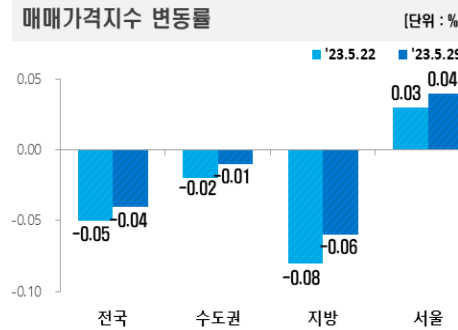
한국부동산원 2023년 5월 5주(5.29일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 축소** (-0.05% → -0.04%)

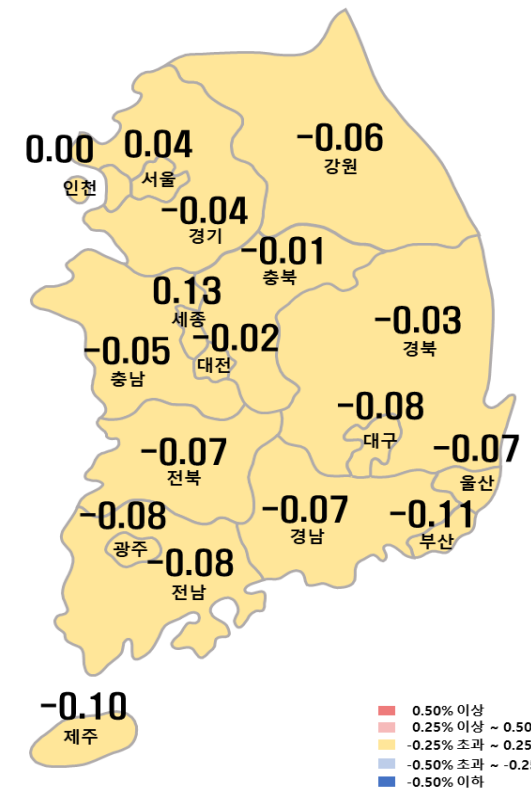
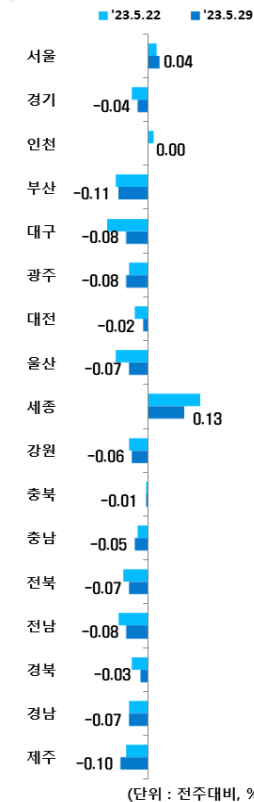
- ▶ 수도권(-0.01% → -0.01%): **하락폭 유지**
 - 서울(0.03% → 0.04%): **상승폭 확대** / 급매물 소진 이후 매수·매도자간 희망가격 격차로 관망세 유지/ 지역별 혼조세/ 선호지역·주요단지 중심으로 매수문의 지속되며 상승폭 소폭 확대
 - 강북 14개구(-0.02% → 0.00%): **보합전환** / 마포구(0.05%)와 용산구(0.04%)구는 주요단지 위주상승, 성동·노원·은평구(0.00%)는 보합, 도봉구(-0.06%)와 강북구(-0.04%)는 구축이나 중소형 단지 위주로 하락, 지역별 혼조세 보이며 보합전환
- 강남 11개구(0.06% → 0.07%): **상승폭 확대** / 송파(0.22%, 잠실·신천동 위주), 서초(0.21%, 반포·잠원동 위주)·강남구(0.13%, 역삼·대치동 위주), 금천구와 영등포구는(0.00%)로 보합 전환되는 등 상승폭 소폭 확대
- 인천(0.02% → 0.00%): **상승폭 축소** / 연수(0.04%)·서구(0.05%)는 정주여건 양호한 신도시 위주, 부평구(-0.09%), 중구(0.14%), 도구(-0.09%) 인천 전체 보합전환
- 경기(-0.06% → -0.04%): **하락폭 축소** / 용인 처인구(0.28%), 하남시(0.18%), 양주시(-0.46%), 의정부시(-0.23%)
- ▶ 지방(-0.08% → -0.06%): **하락폭 축소**
 - 부산(-0.12% → -0.11%) 하락폭 축소, 광주(-0.07% → -0.08%) 하락폭 확대
- ▶ 8개도(-0.06% → -0.05%): **하락폭 축소**
 - 충남(-0.04% → -0.05%), 경남(-0.07% → -0.07%), 제주(-0.08% → -0.10%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.08% → -0.06%)

- ▶ 수도권(-0.04% → -0.02%): **하락폭 축소**
 - 서울(0.01% → 0.05%), 인천(-0.07% → -0.08%), 경기(-0.07% → -0.05%)
- ▶ 지방(-0.12% → -0.09%): **하락폭 축소**
 - 5대 광역시(-0.15% → -0.12%) / 대구(-0.21%), 울산(-0.15%), 세종(0.03%)
 - 8개도(-0.10% → -0.08%) / 전북(-0.11%), 경북(-0.06), 제주(-0.06%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 6월 전국 3만6000가구 분양...”기지가 켜는 분양시장” (5/31, 뉴시스)
 - 1분기 전국 분양 물량인 3만4700여 가구보다 많고, 올해 월 기준으로 최다 물량
 - 분양시장에 대한 불확실성이 커지며 분양가와 입지, 브랜드로 양극화 현상 심화
 - 앞으로 분양시장은 실수요자 위주로 재편되고, 옥석가리기가 더욱 뚜렷해질 것
 - 서울과 수도권 지역이라도 분양가와 입지 여건 등에 따라 분양 성적이 달라질 것
- 서울 '내 집 마련' 10.8년...집값 하락에 6년來 '최저' (5/31, 뉴시스)
 - 중위 소득가구, 서울 중간 가격대 집 사려면 한 푼도 쓰지 않고 10년 8개월 모아야(PIR은 주로 중위 소득(3분위) 계층이 중간 가격대(3분위) 주택을 구매하는 경우기준)
 - 서울의 PIR은 집값이 급등하던 2021년 12월 19.0으로 역대 최고치를 기록

■ 올해 입주 상가 2만9485개...전년比 14.5% ↓ (5/31, 뉴스핌)

- 2023년 입주상가는 지난해 3만4514개에 비해 감소한 2만9485개로 조사
- 형별로는 근린상가의 입주 물량이 전국 1만 464개로 가장 많다. 이어 주상복합 상가 5529개, 단지 내 상가 5253개 등 올해 입주상가의 72.1%가 주거지 수요 배후상가
- 신규 상가 관심이 낮아지며 공급이 많거나 유동인구 제한되는 상가는 외면될 수도



■ 성수 상업시설 매매가, 서울상가 평균 매매가의 2배 (5/31, 비즈와치)

- 핵심 지역의 제1·2종 근린생활, 판매·숙박 등 상업시설 대지평당 평균 매매가를 분석한 결과, 서울은 8927만원(2020년 같은기간 비교 시 35.5% 증가)
- 강남구 평균 매매가는 평당 1억8117만원, 성수동은 1억3240만원으로, 2020년보다 62.5% 증가
- 성수동 상가 거래는 올해 14건으로, 2021년(45건)과 비교해 30% 수준이며, 2020년보다 39.1% 감소

■ 서울 집값, 중개사의 전망은... "하락" 25% vs "상승" 10% (5/13, 뉴시스)

■ 이지스벨류플러스리츠, 배당률 8.5% '역대 최대' (5/30, 딜사이트)

■ 상업거점 변신 삼표 부지...개발 전엔 '핫플' 성수 문화공간 (5/31 연합뉴스)

◆ 위클리 이슈

[상가도 '싸늘'...올 입주 2.9만개로 작년보다 줄어]

대출이자 부담과 고분양가 등으로 상가 투자 심리가 위축된 가운데 올해 전국에서 상가 2만9000여 개가 입주한다. 작년보다 5000여 개 줄어든 규모다.

31일 부동산R114가 자사 상업용 부동산 솔루션(RCS)을 통해 상가 입주 물량을 집계한 결과, 올해 입주 예정 상가는 2만9485개로 나타났다. 지난해(3만4514개)에 비해 14.5%(5029개)가량 감소한 수치다.

입주 예정 물량은 수도권과 지방이 각각 2만477개, 9008개다. 지방은 지난해(7183개)에 비해 입주 상가 수가 25% 증가할 것으로 집계됐다. 유형별로는 근린상가 입주 물량이 1만464개로 가장 많았다.

주상복합상가(5529개)와 단지 내 상가(5253개)를 포함하면 올해 입주 상가의 72.1%는 주거지 수요를 배후에 둔 것으로 조사됐다.

전국상가입주물량 (단위:개)



상가는 임차인 의존도가 높은 상품이기에 입지, 주동선, 상권형성 여부, 임대료 수준 등 검토해야 할 항목들이 많다. 그 중에서도 **공실리스크를 최소화** 할 수 있는 상가에 투자해야 한다. 초기분양단계에 진입하는 것은 리스크가 크므로 준공 전보다는 준공 후 임차인이 입주한 상가를 검토하고, 상권 활성화, 입주 점유율, 공실 발생 시 대체 임차인이 받쳐줄 수 있는 안정된 상가인지 확인한다.

두 번째, 상가는 매각차익보다 **임대수익을** 목적으로 하기에 **임차인 업종의 성장성**, 임대료 납입능력 및 증액이력, 잔여임대기간을 확인하고 장기적으로 운영할 수 있는지 예상해보자. 임대인은 임차인의 권리금을 방해해서는 안되는 점도 고려하여 현재 임대료 수준(임대료 상승여력과 신규 임차인 가능임대료 수준확인)이 어느 수준인지 주변 시세비교도 필요하다. 그나마 내가 알고 있는 상권이나 상가에 투자하면 리스크를 줄일 수 있겠지만 상가투자는 임차인 의존도가 큰 만큼 위 사항을 꼼꼼히 확인하는 것이 필요하다. ✎

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