

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.04% 상승, 전세가격 0.04% 상승

한국부동산원 2023년 8월 2주(8.14일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **지난주 대비 상승폭 유지**(0.04%→ 0.04%)

▶ 수도권(0.09%→ 0.08%): **상승폭 축소**

- 서울(0.09%→ 0.09%): **상승폭 유지** / 여름휴가철 및 태풍의 영향으로 거래량은 많지 않으나, 지역내 중단지 위주 매수문의 꾸준하고 가격회복 기대심리로 인해 매도호가 상승하며 일부 상승거래 체결되는 등 전체 상승세 지속

- **강북 14개구(0.08%→ 0.07%): 상승폭 축소** / 성동구(0.17%, 옥수-금호동 주요단지), 마포구(0.17%, 아현-공덕동 대단지), 용산구(0.15%, 서빙고-이촌동 구축), 동대문구(0.15%, 이문-답십리동) 위주 상승하며 강북 전체 상승세 지속

- **강남 11개구(0.10%→ 0.11%): 상승폭 확대** / 송파구(0.31%, 잠실-가락동 대단지), 양천구(0.13%, 목-신정동 주요단지), 강동구(0.12%, 고덕-명일동), 영등포구(0.09%, 여의도-신길동 주요단지) 위주로 상승하는 등 강남 전체 상승폭 확대

- **인천(0.08%→ 0.08%): 상승폭 유지** / 미추홀구(-0.07%), 계양구(-0.03%)는 하락, 중구(0.27%), 남동구(0.18%), 연수구(0.14%) 상승하며 인천 전체 상승세 지속

- **경기(0.09%→ 0.07%): 상승폭 축소** / 동두천시(-0.27%), 의정부시(-0.08%), 양주시(-0.06%)는 하락, 과천시(0.40%), 성남 분당구(0.35%), 화성시(0.32%)는 상승하며 경기지역 전체 상승세 지속

▶ 5대 광역시(-0.01%→ 0.00%): **보합**, 세종(0.10%→ 0.10%): **상승세 지속**

▶ 8개도(0.00%→ 0.00%): **보합**, 경북(-0.06%→ -0.06%) 상주시, 김천시 상승

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **상승폭 확대**(0.03%→ 0.04%)

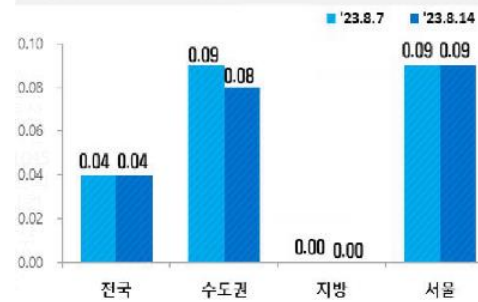
▶ 수도권(0.09%→ 0.10%): **상승폭 확대**

- 서울(0.11%→ 0.11%): **정주여건 양호한 선호단지 위주 상승**, 일부지역 관망세 지속
- 인천(0.04%→ 0.03%), 경기(0.09%→ 0.11%)

▶ **지방(-0.02%→ -0.01%): 하락폭 축소**, 세종(0.12%→ 0.13%): **상승폭 확대**

- 5대 광역시(-0.03%→ -0.02%) / 부산(-0.07%→ -0.06%), 울산(-0.04%→ -0.03%)
- 8개도(-0.01%→ -0.01%) / 전남(-0.08%→ -0.04%)

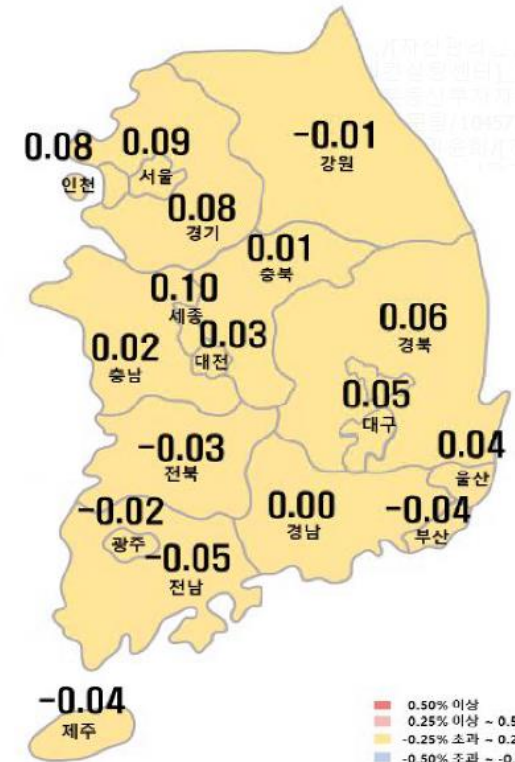
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 서울 집값 상반기에만 10% 반등... 지방과 격차 더 커졌다

(8/17, 파이낸셜뉴스)

- 서울 실거래가 6개월째 올라... 최근 10채중 1채 신고가 거래
- 수도권도 5개월 연속 상승, '상승후 하락' 없이 반등 국면



■ 주택매매심리 '상승 국면' 전환... 전세도 하강서 '보합'으로

(8/16, 서울경제)

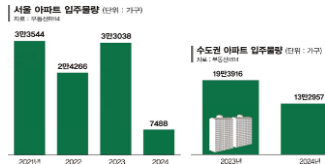
- 7월 매매심리지수 117...7개월째 우
- 전국 집값도 하락세 멈추고 반등



■ 서울에 들어갈 집 없어진다... 내년 아파트 입주 물량 '역대 최저'

(8/15, 파이낸셜 뉴스)

- 인허가·착공 줄어 공급가뭄 심화
- 올 3만3천가구 → 내년 7488가구
- 경기도·인천도 입주 물량 감소 추세



■ 여의도·성수·압구정... '건국 이래 최대' 재건축 수주 전쟁

(8/13, 한국경제)

- 서울 86개 조합 하반기 시공사 선정 나서
- 지난달 도시정비조례 개정 따라 조합설립만 해도 시공사 선정 가능
- 발주액 '40조' 작년 한해 맞먹어
- 여의도 한양엔 현대·포스코 대결
- 삼성물산·DL이앤씨 '한남5' 눈독
- 가락프라자에 GS·포스코 등 관심



■ 내년 전셋값 양천·서대문 '들썩'...강동·성동은 '차분'

(8/11, 매일경제)

- 내년 서울 입주물량 1만 772가구, 5년 평균 대비 76%↓
- 강남·광진·마포 등 15곳 입주 '0'
- 올해 입주 물렸던 은평·서초도 물량 줄어
- 강북·강동·성동·송파는 입주량 썩, 전셋값 압력 낮아
- 경기는 올해와 비슷해 안정 예상



■ 9월부터 창원·여수·포항에도 SRT 달린다

(8.13, 파이낸셜 뉴스)

■ 시장 반등하자... 서울 아파트 증여 확 줄어

(8/13, 매일경제)

◆ 위클리 이슈

[LH가 쏘아올린 작은 공]

LH(Feat.자이) 쏘아올린 작은 공이 시장 분위기를 흔들고 있다. '신축'이라는 메리트 뒤에 숨은 '부실'이 불거지며 최근 공급된 단지들에 대하여 불안과 의심이 잠식해 가는 모습이다. 오죽하면 철근이 휘어 외벽을 뚫고 나온 단지들은 그나마 철근은 많이 넣었다는 농담 아닌 농담마저 나온다.

철근 누락 LH단지 주요 현황 및 조치 계획

구분	지구명	입주	누락원인	보강방법	공사기간
신축단지	파주온정A34	완료	구조계산 누락	슬래브보완	8월 10일까지
	남양주별내 A25	완료	다른층 도면으로 배근	슬래브보완	9월 30일까지
입주중	수서역세권A3	입주중	도면표현 누락	기둥신설·슬래브보완	8월 27일 완료
	양주화천 A15	예정	구조계산 누락	기둥신설·슬래브보완	8월 10일까지
입주후	인천가정2 A1	예정	구조계산 오류	기둥신설	8월 20일까지

자료: 국토교통부 LH

최근 부동산시장이 회복세를 보이면서 신축 공급 아파트의 경우 분양가를 점차 올리는 분위기이다. 이는 시장이 좋아지는 회복장 또는 상승장에서 흔히 일어나는 현상으로, 오늘이 가장 싸다는 인식이 만연해 있다는 의미이기도 하다. 실제로 분양성적도 제법 괜찮다.

한동안 뜸했던 만점통장까지 등장하며 신규 공급에 관심이 높아지는 사이 불거진 부실 이벤트는 시장 참여자들로 하여금 선택의 폭을 더욱 좁히는 효과를 야기하고 있다. 이러한 불안은 특히 최근 몇 년 간 공급된 신규단지에서 주로 나타나고 있는데, 원가가 올랐음에도 불구하고 초과비용을 추가로 징수하기 쉽지 않자 원자재를 빼돌려 비용을 절감한 탓이다.

이러한 상황에서 수요는 어떠한 선택을 할 수 있을까?

이제 착공이 이루어지는 물량은 다소 안전할 수 있다. 후속 사업장들의 관리감독이 더욱 철저해질 것이기 때문이다. 당연히 원가는 더 오를 것으로 예상된다. 또한 원가이슈가 발발하기 전 공급을 마친 단지들 역시 상대적으로 안전하다고 볼 수 있다.

이제 수요는, 아예 신규 공급물량에 해당하는 분양이나 조합원 물량을 잡거나 혹은 기축 중에서 안전한 물건을 택할 가능성이 높아졌다. 시장 역시 이를 뒷받침이라도 하듯 분양가를 따라가는 수준이 아니라 전고점에 근접하거나 상회하며 신고가를 기록하는 기축 단지들이 나타나기 시작했다. 반면에 공급 부족 리스크는 더욱 커졌다. 이미 조성된 단지들이 기피대상이 되어 수요분산 효과를 기대하기 어렵기 때문이다.

최근 부동산 시장은 기대와 우려가 혼재하는 상·하방이 모두 열린 시장이다. 하지만 적어도 수급 측면에서 보자면 하방으로 흐를 가능성은 매우 희박해 보인다. 연초 기획의 장은 다소 지났지만 실수요라면 여전히 매입을 검토해도 좋은 이유다. ✎

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