◆ **전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대**
매매가격 -0.06% 하락, 전세가격 -0.05% 하락

한국부동산원 2022년 7월 4주(7.25일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 확대 (-0.04%→ -0.06%)

▶ 수도권(-0.06%→-0.08%): 하락폭 확대

• 서울(-0.05%→-0.07%) 하락폭 확대

· 세부담 완화 예고로 일부 매물회수 움직임 있으나 추가 금리인상 우려로 가격 하방압력이 크게 작용, 매수 관망세 장기화되며 서울 하락폭 확대

· 강북 14개구(-0.09%→-0.11%): 하락폭 확대 /도봉(-0.17%, 도봉·창동 위주)
노원(-0.15%, 상계동 중소형 위주 하락거래), 성북(-0.15%, 정릉·길음동 위주)

· 강남 11개구(-0.02 %→-0.03%): 하락폭 확대 /서초(0.01%, 신축 중심 상승과 구축 위주 매물 등락 혼재), 송파(-0.04, 잠실동 대단지 위주 매물 적체 심화, 주요단지 하락거래 영향)

• 경기(-0.06%→-0.08%) 하락폭 확대 /이천(0.17%, 대월면·부발읍 위주),
여주(0.09%, 천송·월송동 중저가 위주), 광주(-0.26%), 오산(-0.23%), 의정부(-0.20%)

• 인천(-0.08%→-0.10%) 하락폭 확대 /서구(-0.13%, 검단신도시 위주),
연수구(-0.13%, 송도신도시 위주), 중구(-0.10%, 영종하늘도시 위주)

▶ 지방 (-0.03%→-0.04%): 하락폭 확대/ 5대 광역시(-0.06%→-0.07%, 하락폭 확대),
광주(-0.01%→-0.01% 하락폭 유지), 대구(-0.13%→-0.13%, 하락폭 유지),
세종(-0.21%→-0.17%, 신규 입주물량 및 매물 적체 영향 지속)

▶ 8개도 (0.00%→-0.01%): 하락 전환/ 군산(+0.23%, 미장동 위주), 전주 완산구(+0.08%)

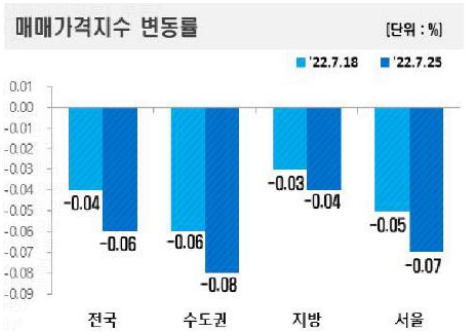
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.03%→ -0.05%)

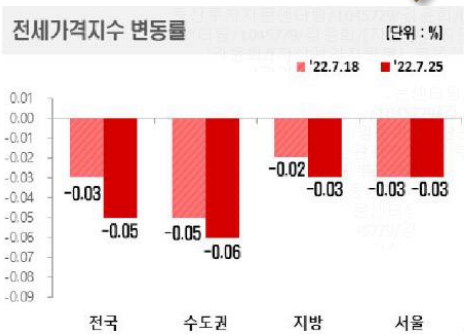
▶ 수도권(-0.05%→-0.06%): 하락폭 확대

• 서울(-0.03%→-0.03%), 인천(-0.13%→-0.10%), 경기(-0.07%→-0.01%)

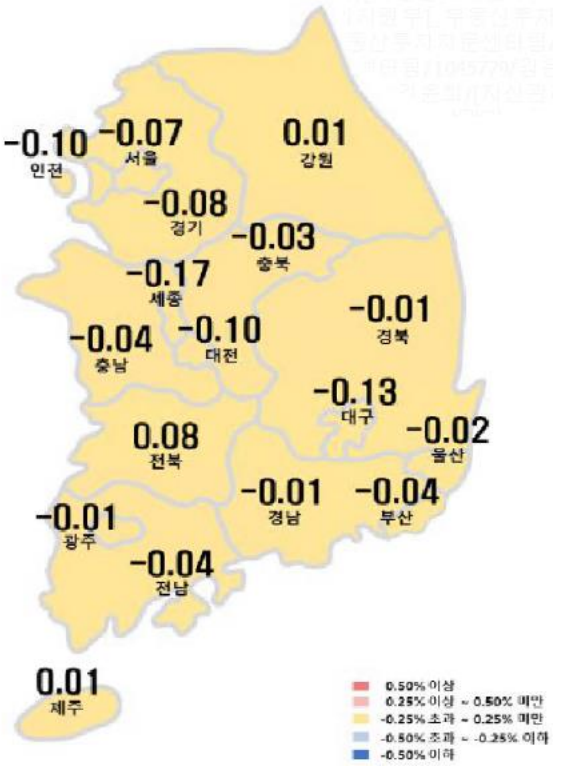
▶ 지방(-0.02%→-0.03%): 하락폭 확대

• 전북(0.08%), 경북(0.04%), 경남(0.03%) 상승, 제주(0.00%) 보합, 세종(-0.29%),
대구(-0.16%), 세종(-0.29%), 대구(-0.16%), 인천(-0.10%), 대전(-0.11%), 경기(-0.07%)





< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



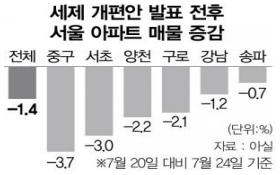
◆ 주간 주요 뉴스

■ **서울 아파트 전셋값 39개월 만에 내렸다** (7/26, 서울경제)
- 금리 부담에 수요↓ 매물↑
- 수도권도 3년 1개월만에 하락
- 상반기 월세 비중 절반 넘어
- 가격도 29개월 연속 상승세

■ **용산정비창, 초고층 복합업무지구로 탈바꿈… "롯데타워급 가능"** (7/26, 연합뉴스)
- 서울시, 개발구상 발표…용적률 1500% 이상·주택 6천호 공급
- 총사업비 12조원 추산… 오세훈 "도시 경쟁력 높일 것"

■ **1인당 7.7억…'역대급 재초환'에 화들짝 놀란 용산 한강맨션** (7/24, 한국경제)
- 한국부동산원 재건축 종료 때 한강맨션 가격 3.3㎡당 1억 추정
- 조합 예상액의 2배 육박
- 조합 "68층 설계변경 뒤 재신청"
- 정부, 내달 '재초환 수술' 할까
- 주택 공급 가로막는 규제로 꼽혀
- 초과이익 면제기준 1억으로 상향, 1주택 장기보유자엔 감면도 검토

■ **"세금 깎아주는 데 집 왜 파나요"… 매물 다시 거둬 들인다** (7/24, 서울경제)
- 급매 내놨던 집주인 "지켜보자"
- 세제개편안 발표에 매도 미뤄
- 매물 1.4% 감소…서초-3%



■ **집값, 부동산 정책보다 금리에 움직인다** (7/24, 파이낸셜뉴스)
- 금리 0%대일때 집값 20% 급등
- 3년간 금리 1.75%p 뛰어 2.25%, 전국 아파트값 상승세 둔화 뚜렷

■ **층간소음 사후확인제 8월 시행… 건설업계 비상** (7/28, 브릿지경제)

■ **토지 거래도 찬바람… 전년 상반기보다 27% 급감** (7/25, 매일경제)

■ **대구, 규제 해제 약발 없었다…7월 분양 5곳 모두 미달** (7/25, 한국경제)

■ **서울 알짜 상가에 경매 집중…감정가의 두 배 낙찰도** (7/24, 한국경제)

◆ 위클리 이슈

전세가가 빠진다? 수요가 줄어든다? 부동산 시대가 끝나간다?

서울 아파트의 전셋값이 39개월만에 하락 전환 됐다, 매매가격이 위축되기 시작한 뒤에도 고고하게 유지되던 전세가마저 하락전환 되고 나니 시장 참여자들의 위기의식이 슬그머니 고개를 드는 듯 하다. 인구고령화 및 출산율 감소 등 인구구조 변화에 따라 집을 필요로 하는 절대수요가 감소하니 집값이 떨어질 수밖에 없다고 주장하는 이들의 좋은 근거가 될 법 하다. 이들의 주장처럼 매매와 전세가 하락조정되는 시장상황은 부동산 시대의 종말을 의미하는 걸까?

전세제도는 우리나라에만 존재하는 독특한 제도다. 이러한 전세제도가 유지될 수 있었던 이유는 높은 경제성장률과 고금리 상황이 받쳐주었기 때문이다. 높은 경제성장률은 소득수준 향상 및 실물가격 상승을 이끌었고, 당연히 부동산 가격 역시 높은 수준의 상승세를 나타냈다. 매입과 매각이라는 과정을 거쳐 높은 차익이 실현되었기 때문에 전세제도 하에서 보유기간 동안 별도의 현금흐름이 발생하지 않더라도 총 투자수익이 맞춰지는 효과가 있었다. 금리는 어떨까? 고금리는 자본조달 비용을 높이는 효과가 있어 집을 매입하는 데 대규모 자금이 필요한 소유주 입장에서 보면 다소 불편한 상황이었다. 이 때문에 전세라는 일종의 무이자 대출을 세입자로부터 받아냄으로써 이러한 리스크를 피할 수 있었다. 세입자 입장에서도 주택 구입 비용이 커져 대출을 이용해야 하는 상황에서 부수 비용이 커질 수밖에 없으니 무리하게 대출을 이용하기보다는 보유하고 있는 자본 한도 내에서 거주주택을 마련할 수 있어 효율적인 제도가 되었다.

그렇다면 현 시장은 어떨까? 개발도상국의 지위를 벗고 선진국 대열에 합류하면서 우리나라도 경제성장률이 이미 둔화되어 온 사실은 자명하다. 최근 저금리 기조를 깨고 상승조정이 이루어지고 있는 금리 역시 내수 보호를 위한 불가피한 조치이지 시장에서 요구되는 움직임은 아니다. 당연히 시장상황이 정상화되면 조정된 금리는 다시 안정화될 것으로 보인다. 결국 시장은 기존의 제도를 유지해야 할 필요도, 근거도 사라져버렸다. 시스템 자체가 맞지 않기 때문에 보다 적합한 시스템을 찾아 변화할 수밖에 없다. 그 대안으로 나타나는 현상이 바로 월세의 가속화다.

도심 핵심지역들의 경우 고도화, 집적화 하며 수요가 집중되고, 개인의 거주 요구공간 확대, 1·2인 독립 세대 증가 등 주택 수요는 아직도 충분해 보인다. 단지 시장 흐름에 맞춰 시스템을 갈아타고 있을 뿐이다. 결국 지역차는 있겠으나 인구 감소에 따른 부동산 니즈 감소, 그에 따른 영향은 생각보다 먼 훗날의 이야기라고 보아도 무방할 것이다.

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