

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.07% 상승, 전세가격 0.15% 상승

한국부동산원 2023년 10월 3주(10.16일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 지난주 대비 **상승폭 확대**(0.06%→ 0.07%)

▶ 수도권(0.09%→ 0.11%): **상승폭 확대**

• 서울(0.07%→ 0.09%): **상승폭 확대** / 금리인상 우려 및 희망가격 격차로 계약 성사 가능성이 낮아지며, 상승폭이 작았던 단지 위주로 상승하며 상승세 유지

• **강북 14개구(0.07%→ 0.08%): 상승폭 확대** / 동대문구(0.19%, 답십리·장안동·전농대단지 위주), 용산구(0.15%, 확대, 이촌·한남동 주요단지 위주), 광진구(0.15%, 구의·자양동·역세권 단지 위주), 마포구(0.12%, 확대, 성산·합정동 위주)로 상승

• **강남 11개구(0.08%→ 0.10%): 상승폭 확대** / 강서구(0.14%, 확대, 마곡·내발산동 준신축 위주), 영등포구(0.14%, 확대, 당산·영등포 역세권 단지 위주), 송파구(0.12%, 확대, 석촌·장지 중소형 규모 위주), 강동구(0.15%, 확대, 고덕·암사동 신축단지 위주)로 상승 / 강남구(0.10%, 대치·압구정동 위주)로 상승

• **인천(0.04%→ 0.05%): 상승폭 확대** / 중구(0.31%, 확대, 운서·중산동 선호단지 위주), 서구(0.14%, 청라동 주요신축 위주), 연수구(0.13%, 송도 신도시 위주)로 상승

• **경기(0.11%→ 0.13%): 상승폭 확대** / 동두천시(-0.10%, 송내·생연 구축위주 하락), 남양주시(-0.04%, 호평동·오남읍 위주)로 하락, 과천시(0.35%, 원문·부림동 대단지 및 정비사업 진행 지역위주), 하남시(0.35%, 선·풍산동 위주)

▶ 5대 광역시(0.03%→ 0.02%): **상승폭 하락**, 세종(0.00%→ 0.01%): **상승 전환**

▶ 8개도(0.03%→ 0.05%): **상승폭 확대**, 충북(0.10%→ 0.17%), 경북(0.06%→ 0.07%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소**(0.09%→ 0.15%)

▶ 수도권(0.27%→ 0.26%): **상승폭 확대**

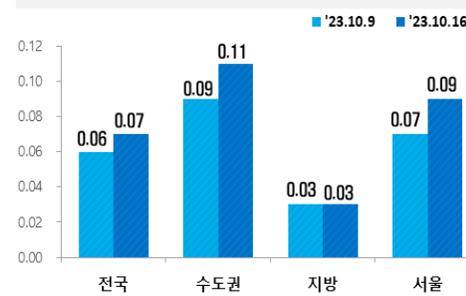
• 서울(0.11%→ 0.18%): 매매시장 불확실성 및 전세 선호도 증가
인천(0.10%→ 0.15%), 경기(0.21%→ 0.33%)

▶ 지방(0.02%→ 0.05%): **상승폭 확대**, 세종(0.17%→ 0.28%): **상승폭 확대**

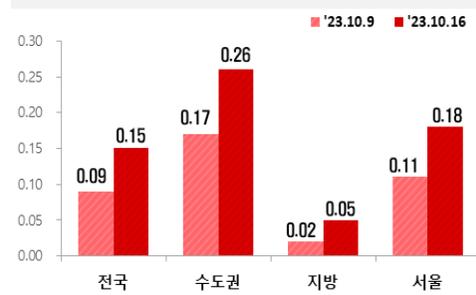
• 5대 광역시(0.02%→ 0.03%) / 대전(0.10%→ 0.12%), 광주(0.02→ 0.07%)

• 8개도(0.02%→ 0.05%) / 강원(0.05%→ 0.12%), 경남(0.01%→ 0.05%)

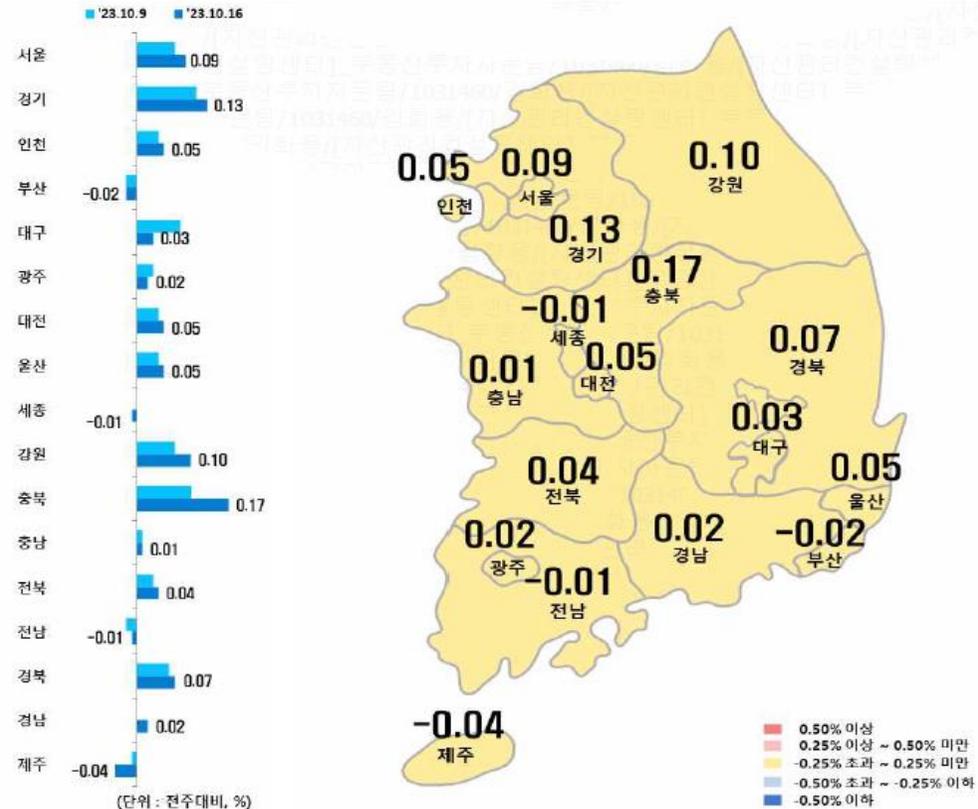
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- **청약통장은 쏟아졌는데...고분양가에 미계약 속출** (10/18, 뉴시스)
 - 호반써밋 개봉'은 1순위 청약에서 약 25대 1의 경쟁률을 기록
 - 공급분의 약 40%에 달하는 72가구가 무순위 청약, 일명 '줍줍'으로 나온
 - 강남권에서는 주변 시세가 더 올라 분양일정을 미루는 단지가 상당수
- **영끌' MZ세대 서울집 팔기 시작했다** (10/19, 헤럴드경제)
 - 지난 8월 서울 지역 집합건물(아파트·오피스텔 등) 매도인은 총 1만3052명이었다.
 - 이 중 20~30대는 총 1985명이었다. 전달과 비교하면 400명 이상, 1월(449명)과 비교하면 1500명 가량 늘어난 수준
- **MZ 핫핀던 서울 골목상권.. '장충단길' 매출 30%↑, 다른 곳은?** (10/16, 머니투데이)
 - 서울 골목상권 7곳 중 리브랜딩으로 매출이 크게 증가한 곳은 장충단길
 - 7곳 상권은 경춘선숲길, 선유로운, 양재천길, 오류버들, 용마루길, 장충단길, 합마르뜨
- **"외국인 돌아온 명동 덕분에" 서울 6대 상권 공실률 10%대 회복** (10/19, 아시아경제)
 - 서울 6대 상권(명동, 홍대, 한남·이태원, 청담, 가로수길, 강남) 평균 공실률은 18.7%
 - 전년 동기 대비 5.0%포인트 감소
 - 명동 거리에 공실이 급증했던 시기에도 글로벌 브랜드들은 대형 플래그십 스토어를 오픈했고, 최근에는 가시성이 좋은 대로변 인근을 중심으로 상권이 확장되는 추세
- **울지로3가에 '최고 41층' 빌딩 5개** (10/18, 매일경제)
 - 세운재정비촉진지구(세운지구) 안에 속한 '3-2-3구역, 3-8-9, 10구역, 6-3-3구역 재정비촉진계획 변경안' 통과
 - 건폐율 기존 60% 이하에서 50% 이하로 낮춰 녹지규모 증가
 - 울지로의 중심 업무기능이 확장되고 지식 교류 공간이 마련
 - 도심 경제가 더욱 활성화될 것으로 기대
- **삼성·대치·잠실 등 상업용 부동산, 11월 토지거래허가 풀린다** (10/18, 서울경제)
 - 강남구 삼성·청담·대치동, 송파구 잠실동에 위치한 상가·오피스 등 상업용 부동산이 이르면 다음 달 토지거래 허가 대상에서 풀릴 것으로 전망
 - 지정권자가 허가 대상자, 허가 대상 용도·지목 등 구체적인 사항을 특정해 허가구역을 지정할 수 있도록 하는 것
- **용산 센트럴파크 타워 오피스 매각 (17~21층 49실)'또 유찰'** (10/16, 더벨)
- **용산구 후암동 지구단위계획 최고 18층→30층 높이 완화** (10/15, 한국경제)



◆ 위클리 이슈

[상가지분포개기] 재건축 사업의 휘방꾼 상가 쪼개기 '비상'

강남권을 중심으로 재건축 아파트 입주권을 받기 위한 단지 내 상가 쪼개기 행위가 늘고 있다. 현행법상 한 평도 되지 않는 상가 지분으로도 아파트 분양권을 받을 수 있어서다.

2020년부터 지난해 말까지 3년 사이 정비구역으로 지정된 재건축 초기 단계인 전국 아파트 단지에서 일어난 지분 분할 건수는 총 123건으로 집계됐다.

연도별로 살펴보면 2020년 12건, 2021년 34건, 2022년 77건으로 3년 사이 6.4배 급증했다. 특히 올해에는 1월부터 9월까지 지분 분할 건수만 50건에 달하는 것으로 조사돼 증가 추세를 이어가고 있다.

이 같은 상가 지분 쪼개기 수법으로 신축 아파트 입주권을 받을 수 있는 조합원 수도 늘었다. 재건축 초기 단계인 전국 32개 아파트 단지의 조합원 수는 2020년 173호에서 올해 9월 말 557호로 348호(3.2배) 증가했다. 지역별로는 서울이 30곳으로 대다수를 차지했다.

송파구 올림픽웨빌리타운의 경우 2020년 41호에서 올해 9월 118호로 조합원 수가 77호(2.9배) 늘었다. 강남구 개포우성3차아파트 61호(13호→74호), 강남구 개포현대1차아파트 28호(21호→49호), 송파구 아시아선수촌아파트 24호(7호→31호), 강남구 개포경남아파트 20호(16호→36호) 등 강남권 아파트가 상위권에 몰려 있다.

도시정비법 제77조는 주택이나 토지의 분할로 인한 지분쪼개기를 규제하고 있을 뿐 상가의 분할로 인한 지분쪼개기에 대해서는 권리산정 기준일 규정이 없다.

상가소유자들은 종전자산가격보다 더 큰 금액으로 상가 자산가치를 인정해 달라거나, 주택 분양수의 중 일부를 상가소유주에게 달라는 조건으로 조합설립에 동의하곤 한다.

이 같은 조건은 재건축 사업성이 떨어져서 추가로 주택소유주의 부담금이 늘어나는 상황이 발생해 결국 피해는 주택 소유주들이 된다.

상가부분도 권리산정기준일을 주택과 동일하게 하거나 상가 자산가치에 기준을 두는 등 일반 조합원에게 부담이 가지 않도록 도시정비법 개정안을 신속히 통과시켜야 한다

자료출처: 매일경제. ㄱ

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