

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격은 **보합**, 전세가격은 **하락** 유지

매매가격 +0.00% 보합, 전세가격 -0.01% 하락

한국부동산원 2022년 2월 3주(2.14일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 **보합** 유지 (+0.00% → +0.00%)

▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): **하락** 유지

• 서울(-0.01% → -0.02%) **하락** 상승 (서울 25개구 중 22개구에서 하락)

• 대체로 매수세 위축되고 관망세 지속되는 가운데, 지난해 급등했거나 매물 적체된 단지를 중심으로 가격조정 이어지며 서울 전체 4주 연속 하락

• **강북14개구(-0.01% → -0.03%) 하락** 확대

서대문구 홍제동 위주로, 성북구는 길음뉴타운 대단지 위주로, 마포구는 공덕·상수동 위주로 하락하며 강북지역 전체 하락폭 확대

• **강남11개구(-0.01% → -0.01%): 하락** 유지

서초구는 보합, 송파구 신축·재건축 모두 하락, 강동구, 강남구는 중소형 위주로 하락

• **경기(-0.02% → -0.02%) 하락** 세 유지

• 이천(0.21%, 부발읍 상승), 안양 동안구(-0.08%), 하남, 시흥, 부천 등 하락폭 확대

• **인천(-0.02% → -0.01%) 하락** 폭 축소

• 서구(0.01%)는 경서 일대 중저가 위주로 상승, 동구(-0.04%), 연수구(-0.03%) 하락세 지속

▶ **지방(+0.01% → +0.01%): 상승** 폭 유지

• 5대 광역시(-0.01% → -0.02%), 8개도(+0.04% → +0.05%), 세종(-0.10% → -0.13%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락** (0.00% → -0.01%)

▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): **하락** 유지

• 서울(-0.02% → -0.03%)은 하락폭 확대, 전세대출금리 부담 및 대출규제 등으로 매물적체 현상 지속되는 가운데, 고가 단지 위주로 하락폭 커지며 서울 전체 하락폭 확대

• 인천(-0.07% → -0.06%), 경기(-0.01% → -0.04%)

▶ **지방(+0.02% → +0.02%): 상승** 폭 확대

• 5대 광역시(-0.01% → -0.01%) 유지

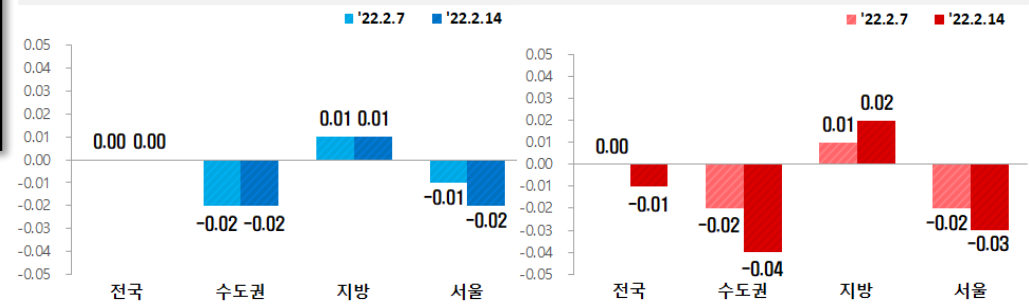
• 세종(-0.25% → -0.020%) 하락, 전세매물 누적 및 하락 거래 발생하며 하락세 지속

• 8개도(+0.04% → +0.06%) 상승, 창원 마산합포구는 월포, 진주시 위주로 상승

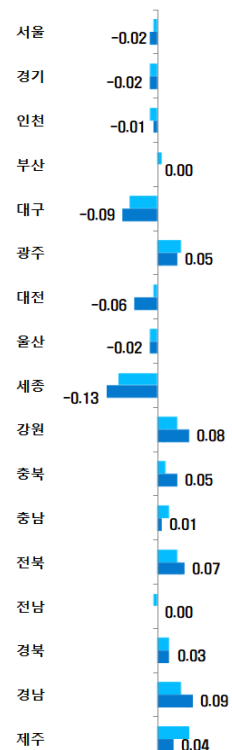
매매가격지수 변동률

(단위: %) 전세가격지수 변동률

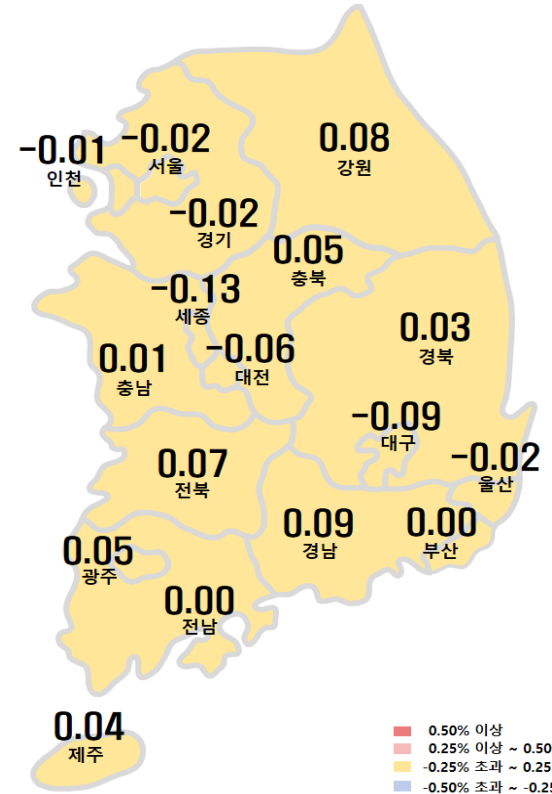
(단위: %)



'22.2.7 '22.2.14



(단위: 전주대비, %)



0.50% 이상
0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
-0.25% 초과 ~ 0.25% 미만
-0.50% 초과 ~ -0.25% 이하
-0.50% 이하

◆ 주간 주요 뉴스

- " 종부세 줄인다... 상속주택, 최대3년 주택 수에서 제외 (2/17, 머니S)
 - 예상치 못한 상속세 부담 사례 급증하자 이를 방지하기 위한 대비책
 - 수도권과 세종시, 광영시 소재는 상속 개시일로부터 2년 동안 주택수 제외(이외 3년)
 - 시행령 전 상속이 진행됐더라도 개시일로부터 2년 이내인 경우 새 규정 적용
- " 오미크론 공포에도 공실률 0%, 성수/청담 상권 활기(2/17, 서울경제)
 - MZ세대가 선호하는 상권 공실률은 0%, 명동은 50.3%, 광화문은 21.7% 공실률 기록
 - 중대형 상가도 압구정 5.6%, 청담은 9.8%로 공실률 하락, 명동과 남대문 상권은 증가
 - 성수는 기업수요가 꾸준히 몰리며 공급 부족 현상이 지속되는 곳
 - MZ세대만의 공간을 넘어 오피스 복합상권으로 변모 중
- 혼돈의 부동산 시장.. 시는 "3년간 서울 집값 하락" 예측(2/17, 조선비즈)
 - 빅데이터 기반 AI '리치고'는 3년간 서울 집값이 '약간 하락' 으로 전망
 - ▲전세대비 저평가지수의 급격한 하락 ▲소득대비 주택가격상승 ▲주택구매력지수 악화 ▲미분양 주택감소 등 상승요인보다 하락요인의 영향이 더 크다고 판단
- "그 세금 내곤 못 팔겠다".. 거래절벽 속 부동산 꼼수 기승(2/17, 아시아경제)
 - 교환, 증여, 용도변경, 위장이혼 꼼수까지 등장
 - 보유세 증가와 세제혜택 축소로 다주택자들이 매물 내놓을 것으로 기대 했지만, 시장에서는 거래실종되고 편법만 판 치고 있어
 - 세제강화가 아니라 완화를 통해 매물 출회를 유도할 필요 있어
- 청년 전세대출 '배짱 올려받기'(2/17, 아시아경제)
 - 청년 지원 제도 통한 대출 가능하자 청년들 상대로 한 전세 값 올려 받기 꼼수 성행
 - 최대 1억원을 연 1.2% 낮은 금리로 빌릴 수 있어 20년도에만 9만명이 대출 이용
 - 대출 수요가 결국 전세 값 견인 요인이 된 격이며 장기적으로 볼 때 주거 품질이 개선되는 것이 아니라 전세값만 올라가는 현상
- 오피스텔 누르느 지식산업센터로.. 불장이 낀 불장(2/17, 비즈니스 워치)
- 아파트 평균 13억 7천만원으로 전세값 급등에 '굿바이 서울' (2/17, 뉴시스)
- 입주 45년차 잠실주공 5단지, 7년 만에 재건축 심의 통과(2/16, 머니S)

◆ 위클리 이슈

분양가 상한제 이후 더 많이 오른 서울 아파트 분양가

집값 안정화를 위해 2020년 7월 말부터 분양가 상한제를 도입, 실수요자의 내 집 마련 비용을 낮추기 위해 부담 가능한 수준의 분양가를 책정해 가격에 대해 규제 하였다.

하지만 지난해 12월말 기준 서울 아파트 3.3㎡당 평균 분양가격은 3294만3900원으로 나타났다.

이는 2020년 12월 말 2826만7800원보다 16.54% 상승하였다.

민간택지에 공급하는 아파트에도 분양가 상한제를 적용시켰지만 오히려 분양가가 17% 가까이 급등한 것이다.

최근 분양시장에서 분양가 상한제가 적용된 단지와 비적용 단지 간의 청약경쟁을 차이가 벌어지고 있다. 금리인상과 대출규제 등으로 부동산시장 불확실성이 커지면서 이른바 안전 마진이 확보된 분양가 상한제 적용단지에 수요자들이 몰리는 영향이다.

여기서 안전 마진은 분양할 때 시세와 갭이 커서 '로또아파트'가 되는 부작용이다.

분양가 상한제 적용에도 분양가가 되레 큰 폭으로 오른 것은 택지비와 원자재 가격 등이 상승한 영향으로 분석된다. 분양가 상한제 지역에서는 택지비와 기본형 건축비에 택지비·공사비에 대한 가산비 등을 더해 분양가가 결정된다.

앞으로 공시지가 영향보다는 원자재 값 상승이 더 큰 불안 요소로 보인다.

기본적인 물가상승에 지정학적 리스크(우크라이나 사태로 인한 철강제 가격 상승)도 겹치고 있는 상황이다.

이렇게 원자재 값이 상승하는데 가격을 강제적으로 제한하기에는 무리로 보인다.

강제적으로 가격을 낮추는 제도보다는 무주택자가 분양 받을 기회와 안정적 대출을 위한 제도적 장치가 필요해 보인다. ✎

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