

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 하락 유지, 전세가격 하락 유지

매매가격 -0.01% 하락, 전세가격 -0.02% 하락

한국부동산원 2022년 2월 4주(2.28일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 전주 대비 하락 유지 (-0.01% → -0.01%)

#### ▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): 하락폭 유지

##### • 서울(-0.02% → -0.03%) 하락폭 확대

대선(3.9일)을 앞두고 대내외 경제 불확실성 확대로 관망세 지속, 거래량 감소와 함께 급매물 위주로 거래되며 하락폭 소폭 확대

##### • 강북14개구(-0.03% → -0.03%) 하락폭 유지

서대문구(-0.08%) 신축 대단지 위주, 종로구(-0.08%) 구축 위주로 매물 적체, 성북구(-0.07%)는 입주물량 부담있는 길음뉴타운 위주 하락

##### • 강남11개구(-0.01% → -0.02%): 하락폭 확대

강동구(-0.03%) 암사·상일동 대단지 위주, 강남구(-0.02%) 역삼·도곡동 재건축 상승, 송파구(-0.01%) 잠실·신천동 인기 단지 위주 급매물 거래 하락, 서초구(0.00%) 방배동 신축 상승 그외 하락으로 혼조세 보이며 보합 전환

##### • 경기(-0.03% → -0.02%) 하락폭 감소

대체로 관망세 보이며 급매물 위주로 거래 발생, 대부분 지역에서 하락세 지속

##### • 인천(-0.02% → -0.00%) 하락폭 감소, 보합 전환

상승·하락 혼조세 보이며 인천 전체 보합 전환

##### ▶ 지방(0.00% → -0.00%): 보합

5대 광역시(-0.03% → -0.03%), 8개도(+0.04% → +0.04%), 세종(-0.24% → -0.13%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.01% → -0.02%)

#### ▶ 수도권(-0.05% → -0.04%): 하락폭 축소

• 서울(-0.03% → -0.03%)은 하락폭 유지, 그간 가격 상승폭 높았던 구축 및 노후 단지 위주로 하락

• 인천(-0.12% → -0.12%), 경기(-0.04% → -0.03%)

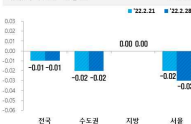
#### ▶ 지방(+0.02% → +0.01%): 상승폭 축소

• 5대광역시(-0.01% → -0.03%) 하락폭 확대

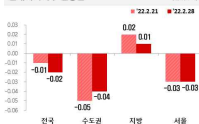
• 세종(-0.30 → -0.21%) 전세수요 소폭 증가하며 하락폭 축소

• 8개도(+0.06% → +0.04%) 상승폭 축소

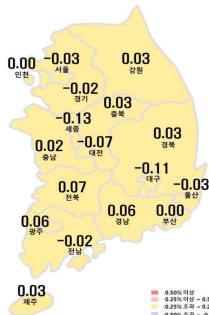
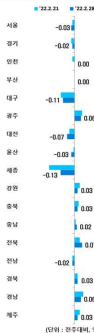
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



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

(단위: 전주대비, %)

## ◆ 주간 주요 뉴스

### ■ 3월 전국 1만7000가구 입주...65%가 지방입주물량 (2/28, 조선비즈)

- 3월 전국 아파트 입주물량 총 1만7081가구
- 수도권 6044가구, 전월대비 34% 감소 전년 동기와는 비슷한 수준
- 지방 1만 1037가구 입주, 전월대비 64% 증가

### ■ 3.3㎡당 분양가 6500만원 송파 성지아파트 '역대최고' (3/1, 매일경제)

- 국내에서 처음으로 수직층축 리모델링을 추진하는 1992년 준공 된 아파트
- '30가구 미만' 전략으로 분양가 상한제 규제 피해
- 지금까지 분양가가 가장 높았던 단지는 서초구 반포동 레미안 원베일리로 2021년 3.3㎡당 5668만원으로 분양

### ■ 한강변 스카이라인 확 바뀐다...서울시, '한강변 35층' 규제 폐지 (3/3, 파이낸셜뉴스)

- 3월 '2040 서울도시기본계획(서울플랜)' 발표
- 향후 20년 서울 발전방향 제시하는 최상위 법적 도시계획
- 6대과제 : 보행 일상권 도입, 수변중심공간 재편, 중심지 기능 강화, 다양한 도시모습, 도시계획 대전환, 지상철도 지하화, 미래교통 인프라 확충 등



### ■ 부자들, 아파트보다 '상가'에 투자 (3/2, 아시아경제)

- 상가 선호도가 재건축·일반아파트를 제치고 1위를 차지한 것은 처음
- 아파트 가격 급등으로 중부세 부담 상승, 2019년을 정점으로 일반아파트의 선호도 하락
- 정부 잇따른 고강도 규제로 자산가들이 주택시장에서 상업용 부동산으로 눈 돌려
- 2021년 전국 상업용 부동산 거래량 21만 5816건으로 역대 최고 수준 기록

### ■ 여의도 익스콘벤처타워 9층, '부동산 조각투자'로 팔린다. (3/3, 이데일리)

- 부동산 조각투자 플랫폼 '카사(Kasa)'에서 상업용 부동산을 주식처럼 거래
- 건물을 기초로 디지털 수익권을 발행함으로써, 부동산 공동구매 와 지분매매 가능 결함
- 정기 입차자를 통해 공실 우려 없이 매 분기 안정적으로 임대료 배당수익 지급 예상

### ■ SH시장 '서울 25평 아파트 건축비 1.5억'... (2/24, 매일경제)

### ■ 서울시, 지하도-DDP 점포 1만 곳 임대료 최대 60% 감면 (2/24, 디지털타임스)

## ◆ 위클리 이슈

### 지역 대표 리테일 자산의 몰락... 새로운 기회?

지난해 7월 대구를 상징하는 지역 대표 백화점인 대구백화점이 문을 닫았다. 뒤이어 10월에는 서울 동작에 소재한 태백백화점이 문을 닫았고, 올해에는 대전 세이백화점도 탄방점과 본점, 별관까지 모두 매각이 되었다. 이 자산들은 각 지역을 대표하는 지역단일점포로서 랜드마크로 자리하는 자산이었다. 그러나 롯데, 신세계, 현대 등 대형 유통사들의 공세가 전국권으로 확대 되는데다, 코로나19 장기화로 어려움을 겪으면서, 문을 닫거나 간판을 교체하게 되었다.

그렇다면 문을 닫은 자산들은 어떻게 될까?

대구백화점은 올 1월말 제이에이치비홀딩스와 부지 및 건물 매각에 대한 계약을 체결하였으며, 건물 철거 후 수상복합건물이나 오피스텔로 개발할 예정이다. 서울 시내 유일의 단일점포 백화점이던 동작 태백백화점 또한 해당부지에 지하 6층, 지상 23층 높이의 트윈타워가 지어질 예정이며, 저층부는 주민센터와 대형마트가, 고층부는 오피스텔이 들어설 것으로 보인다.

장기적으로 지역을 선도하던 리테일 기업의 폐업은 안타까운 일이다. 그러나 앞서 사례로 보듯이, 한정된 부동산 자원을 효율적으로 이용하기 위해서는 이 또한 새로운 기회일 수 있다. 온라인 시장으로 점차 소비가 옮겨감에 따라 오프라인 시장은 한계를 맞이 하고 있었고, 코로나19로 인하여 시기가 좀 더 앞당겨졌을 뿐이다. 또한 리테일자산들은 일반적으로 대중교통 접근성이 좋고, 건폐율과 용적률 허용도가 높은 상업지역 중심에 위치하고 있다. 따라서 이들 자산을 개발할 경우, 더 큰 규모와, 현재 수요에 더 적합한 새로운 자산으로 활용이 가능하다.

수요가 감소한 자산, 노후화 한 자산을 현재 수요에 맞게 변신시키는 것, 상업용 부동산에 있어 그것은 새로운 기회이다.\*

\* 참고-단일 점포 유통 줄줄이 문닫는다(2022.02.25 아페럴 뉴스)

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