

◆ 전국 주간 아파트 동향 - 매매가격 하락폭 축소, 전세가격 하락폭 유지

매매가격 -0.01% 하락, 전세가격 -0.02% 하락

한국부동산원 2022년 3월 3주(3.21일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 축소 (-0.02% → -0.01%)

▶ 수도권(-0.03% → -0.03%): 하락폭 유지

• 서울(-0.02% → -0.01%) 하락폭 축소

강남권 중대형이나 일부 재건축은 신고가 거래되고 호가 상승했으나, 그 외 지역은 관망세 보이며 대체로 약보합세 유지

• 강북14개구(-0.02% → -0.02%) 하락폭 유지

강북(-0.05%) 신규 입주물량 부담 지속, 노원(-0.03%) 상계·중계 구축 대단지 위주 하락폭 확대, 은평(-0.03%)·마포구(-0.02%) 등 하락세 지속

• 강남11개구(-0.01% → -0.01%): 하락폭 유지

강남(0.01%)·서초(0.01%) 규제완화 기대감 있는 재건축 위주 상승 전환, 송파구(0.00%) 잠실·신천동 등 주요지역 급매물 소진되고 호가 상승하며 보합 전환, 영등포구(-0.02%) 여의도 재건축 매수세 증가했으나 당산·신길동 하락거래 발생, 강동구(-0.01%) 하락 지속

• 경기(-0.04% → -0.03%) 하락폭 축소

안양 동안구(-0.16%) 관양·평촌동 위주로 호가 하락하며 하락폭 확대, 이천(+0.25%) 중포동·부발읍 중저가 위주, 일산서구(+0.02%) 일산·대화동 구축 위주, 성남 수정구(+0.01%) 주거환경 등 개발 기대감 있는 태평·신흥동 위주 상승하며 경기 전체 하락폭 축소

• 인천(-0.04% → -0.02%) 하락폭 축소

구축 대단지 및 신규택지지구 (준)신축 위주 매수세 위축되며 하락 지속

▶ 지방 (0.00% → +0.01%): 상승 전환

• 5대 광역시(-0.04% → -0.03%), 8개도 (+0.04% → +0.04%), 세종(-0.19% → -0.19%)

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

▶ 수도권(-0.04% → -0.04%): 하락폭 유지

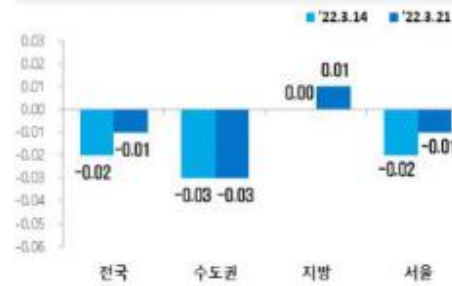
• 서울(-0.03% → -0.03%) 일부 지역 급매물 소화되고 매물 소폭 감소하며 하락폭 축소, 전반적으로는 매물적체 지속, 고가 매물 또는 구축 위주 하락

• 인천(-0.10% → -0.13%), 경기(-0.04% → -0.03%)

▶ 지방(0.00% → 0.00%): 보합

• 5대광역시(-0.04% → -0.04%), 세종(-0.65 → -0.32%), 8개도(+0.06% → +0.04%)

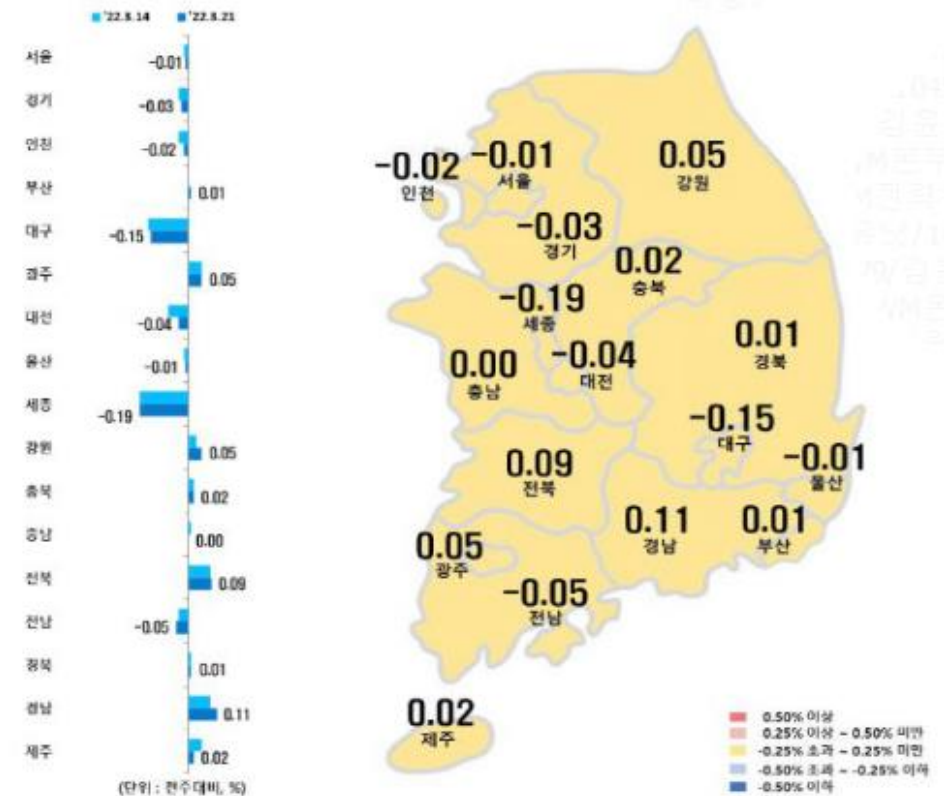
매매가격지수 변동률 (단위: %)



전세가격지수 변동률 (단위: %)



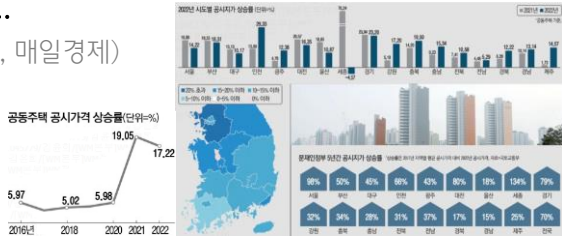
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

■ 文 “부동산 자신있다” 장담했지만...

- 5년간 서울 공시가 2배 경증 (3/23, 매일경제)
- 올해 공시가 평균 17% 상승, 2년 연속 두자릿수 상승
- 인천 공시가 29% 폭등 전국 1위, 세종 4.57% 나홀로 하락
- 전국 평균 공시가 3억시대



■ 가장 비싼 아파트는 169억 ‘더펜트하우스 청담’ (3/23, 한국경제)

- 올해 전국에서 공시가격이 가장 비싼 아파트는 서울 강남구 청담동 ‘더펜트하우스청담(PH129)’, 작년에 이어 2년 연속 1위
- BTS 거주 ‘나인원한남’ 91억, 2~4위 서울 한남동이 싹쓸이
- 최고가 단독주택은 295억 이명희 신세계 회장 한남동 집

| 단지 | 위치 | 공시가격 |
|----------|---------|--------|
| 더펜트하우스청담 | 강남구 청담동 | 168.90 |
| 나인원한남 | 용산구 한남동 | 91.40 |
| 장학파크한남 | 용산구 한남동 | 85.27 |
| 한남더힐 | 용산구 한남동 | 84.75 |
| 트라움하우스5차 | 서초구 서초동 | 81.35 |

■ 강남아파트가 이 지역에 졌다고?...고가월세만큼은 용산 성동구가 우위 (3/22, 매일경제)

- 고액 월세 10곳 중 6곳 용산
- ‘한남더힐’ 전용면적 233㎡ 보증금 5억, 월세 2500만 최고

■ 수익형 부동산 작년 거래 비율 18% 돌파 ‘역대 최고’ (3/21, 파이낸셜뉴스)

- 주택시장 규제 계속되며 수요 몰려
- 상업업무용 건물 38만 849건 거래



■ 강남역 롯데칠성 부지일대 개발속도 (3/24, 이데일리)

- 서울시 ‘서초로 지구단위계획 결정안’ 수정 가결
- 토지 소유 현황에 따라 세분화로 개발 추진 가능해져
- 상업 및 준주거지역 용도지역 상향 가능성 확보
- ‘내방역 재구단위계획’과 ‘서리풀 지구단위계획 세부개발계획’과 시너지 기대



■ 심교언 부동산 TF팀장, 임대차법 손볼 듯 (3/24, 한경닷컴)

■ 오세훈표 신통기획안 연내 수립... 내년 21곳 지구지정 속도 (3/21, 파이낸셜뉴스)

■ 지하철7호선 인천 청리까지...2027년 12월 개통 (3/22, 파이낸셜뉴스)

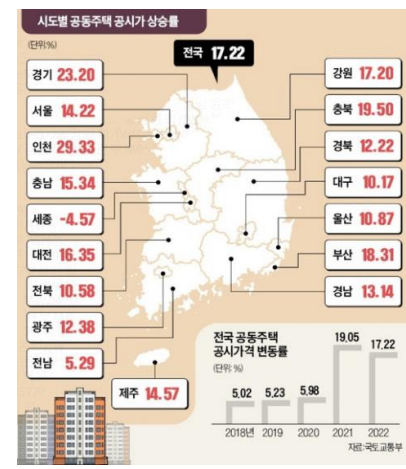
◆ 위클리 이슈

GTX발 화재...주변 집값 들썩! 주의해야 할 점은?

국토교통부는 3월 24일부터 2022년 공동주택공시가격을 공개했다. 보유세 부담이 가중될 것이라는 예측은 충분히 하고 있었음에도 불구하고 인상 여파는 상당히 보인다.

올해 전국 아파트 등의 공동주택 공시가격은 작년에 비해 17.22% 올랐다. 집값 상승 피로감이 누적되며 상승세는 전년 대비 잦아들었지만 여전히 높은 수준이다.

상승폭이 가장 큰 지역은 지난해 집값 상승률 1위를 기록한 인천으로 29.44%(15.73%p) 올랐고, 뒤를 이어 제주, 강원, 광주, 충남, 충북, 전북, 경남, 전남 순으로 상승폭이 컸다. 지역적으로 살펴보면 인천 연수구와 의왕 등의 상승률이 높게 나타났는데, 이들 지역은 GTX 개통호재가 작용하면서 매매가가 크게 오른 지역들이란 공통점을 지닌다.



주요 인프라가 집적된 도심과 택지를 연결하는 교통망의 구축은 부동산에 있어서는 큰 화재임이 분명하다. 특히 배후 주거지 즉, 베드타운 역할을 하는 지역의 경우 출퇴근 시간을 감소시켜 기회비용을 줄임으로써 주거지로서의 가치가 상승하게 된다. 그러나 주거 외 시장의 경우 약간 다른 효과가 야기될 수 있어 주의를 요한다.

특히 상권의 경우 지역 접근성이 개선될 경우 통상 힘이 강한 상권이 힘이 약한 상권을 받아들이는 ‘빨대효과’가 나타나게 되는데, 수요가 늘어나 가격이 상승할 것이라는 기대에 부풀어 무턱대고 오른 호가에 덩석 물었다가는 수요 이탈에 따른 후폭풍을 맞아 이도저도 못하고 발목이 묶이는 상황이 생길 수도 있다.

이런 지역들의 경우 역세권 주변의 집객상권보다는 대단지에 접한 근생 등 생활밀접형 업종이 보다 안전할 수 있으며, 화재가 완전히 반영된 후 진입하는 것도 한 방법이다. ☞

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