

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

매매가격 -0.01% 하락, 전세가격 -0.01% 하락

한국부동산원 2022년 5월 3주(5.16일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 유지 (-0.01% → -0.01%)

▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): 하락폭 유지

- 서울(0.00% → 0.00%) **보합 유지** / 매물 증가, 소폭 하락 등 약보합세 지속됐으나 강남·서초·용산구는 20억 이상 초고가 단지 위주로 상승하며 서울 전체 보합 유지
- **강북 14개구(-0.01% → -0.02%): 하락폭 확대** / 지역개발 기대감 있는 용산은 상승폭 확대, 노원·서대문·마포구 등은 매수자 우위시장 지속되며 하락폭 확대
- **강남 11개구(0.01% → 0.01%): 상승유지** / 송파·강동구 관망세 보이며 대체로 보합, 서초(0.07%) 규제완화 기대감 있는 재건축과 반포동 중대형, 강남(0.03%) 도곡·개포 위주 상승폭 확대, 관악·강서·금천구 등 중저가 지역은 매물 증가 하락
- **경기(-0.03% → -0.02%) 하락폭 축소** / 이천(0.23%) 직주근접 수요, 고양 일산동구(0.08%)·성남 분당구(0.04%)·부천(0.03%) 등 1기 신도시는 규제완화 기대감으로 상승, 시흥(-0.14%)·의왕(-0.08%) 지난해 급등 피로감, 화성(-0.08%) 동탄신도시 위주 매물 적체되고 하락하며 경기 전체 하락
- **인천(-0.04% → -0.05%) 하락폭 확대** / 연수구(-0.16%), 서구(-0.07%), 부평구(-0.04%) 구축 위주 하락 등 거래심리 위축, 관망세 보이며 전체 하락세 지속

▶ 지방(-0.01% → 0.00%): 보합 전환 / 5대 광역시(-0.04% → -0.03%), 8개도(0.02% → 0.04%), 세종(-0.09% → -0.13%)

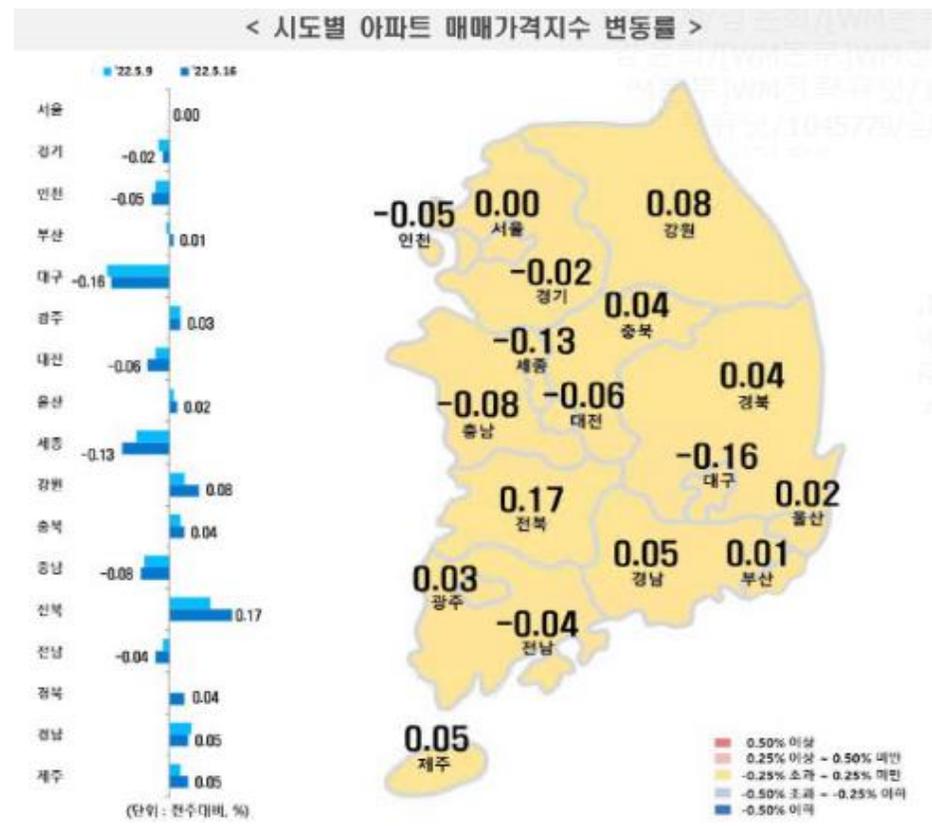
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 유지 (-0.01% → -0.01%)

▶ 수도권(-0.01% → -0.02%): 하락폭 확대

- 서울(0.00% → 0.00%), 인천(-0.03% → -0.08%), 경기(-0.01% → -0.02%)

▶ 지방(0.00% → 0.00%): 보합세 유지

- 광주(+0.03%), 대구(-0.22%), 세종(-0.16%), 8개도(0.05%)



◆ 주간 주요 뉴스

- **공급 부족에 원자재 가격 급등...”이달 주택사업경기 악화될 것”** (5/17, 한국경제)
 - 수도권 주택사업경기 지수 급락 등 전국적으로 주택사업 전망이 빠르게 악화되고 있음
 - 5월 주택사업경기전망지수 전달 대비 18.6P 악화
 - 원자재 가격 인상, 중대재해처벌법 시행 등으로 투자심리 악화돼

- **성수 삼표 부지서 곤돌라 타고 압구정 가나... ‘개발용역 발주’** (5/17, 서울경제)

- 한강-종량천 합류 알짜입지... 6월말 철거
- 압구정 등 한강변 주요 거점 연계 검토
- 내년 압구정 가이드라인 맞춰 청사진 나올 듯
- 성동구, 오페라하우스 등 문화시설 구상



- **속도 내는 ‘이촌동 리모델링’ ...우성 조합설립 인가** (5/16, 서울경제)

- 서울의 전통적 부촌으로 꼽히는 이촌동 일대 리모델링 속도
- 이촌 우성 조합설립인가, 코오롱 시공사 선정 마침
- 현대맨션은 이주를 마친 후 곧 착공에 들어설 계획
- 1990년대 중반 고층 단지는 사업성 이슈로 리모델링이 유망

단지(가구 수)	사업 단계	용적률 변화(%)
현대맨션(653)	이주 후 해체	231→308
강촌(1001)	시공사 선정	339→483
코오롱(834)	시공사 선정	317→489
한가람(2036)	조합 설립	358→515
우성(243)	조합 설립	322→476

- **금리 치솟자... 서울 꼬마빌딩 거래 47% 뚝** (5/16, 매일경제)

- 서울 아파트 가격이 용산, 강남 등 핵심 지역 위주로 상승하는 양극화 현상이 나타나는 가운데 서울 시내 업무·상업용 ‘꼬마빌딩’ 시장도 양극화 심해져
- 양극화는 지역별 꼬마빌딩 평단가에서도 극명하게 드러나, 강남구의 1~4월 평단가가 직전 4개월 대비 5.9% 상승한 반면 노원구는 7.5% 하락
- 최근 금리 인상 등으로 레버리지 투자가 많은 특성상 관망세가 짙어질 것



- **GTX 환승역 기대감... 강북 핵심지로 청량리 급부상** (5/16, 파이낸셜뉴스)
- **동부간선도로 지하화...손꼽아 기다리는 노도강 아파트는** (5/16, 매일경제)
- **서울 월세, 전세 앞질렀다... 무주택자 “이제 월세난민 될 판”** (5/16, 매일경제)

◆ 위클리 이슈

다주택자의 순기능... 다주택자를 보는 다른 시선

어느 틈엔가 적폐처럼 취급되어 버린 다주택자. 시장을 뒤엎리게 한 주범이라는 취급에 각종 세금과 불편을 가중하여 괴롭힘의 대상이 되어버렸다. 하지만 조금 눈을 돌려보면 이들 다주택자로 인한 시장의 순기능이 상당한 것을 알 수 있다.

다주택자는 본인 거주 주택 외에 여분의 주택을 보유한 자를 뜻하는 것으로, 현 여권은 이러한 다주택자가 실거주가 아닌 투자의 개념이 개입되어 투기를 조장한다고 보고 이들 다주택자를 주 타깃으로 하는 많은 정책-사실상 괴롭힘-을 내놓은 바 있다. 그러나 다주택자가 실제로 거주하고 있는 주택 외의 보유주택은 시장에 임대 물량으로 공급됨으로써 정부가 미처 할 수 없는 공급기능을 담당한다.

과거의 신분격차와 같이 빈부격차는 늘 존재해왔다. 경제성장기에 본격적인 주택 공급이 이루어진 때에도 정작 자금을 충분히 조달할 수 있는 여건을 갖춘 수요는 그리 많지 않았다. 시장 실수요가 미처 감당하지 못한 물량을 흡수하여 수급을 안정시킨 것이 다주택자들이고, 이는 나아가 다시 시장에 임대물량으로 돌려보냄으로써 자금력이 부족한 실수요로 하여금 비교적 낮은 가격에 거주할 수 있는 토대를 마련해왔다.

다주택자들이 물량을 흡수하지 않았다면 주택 공급 주체들은 파산으로 이어졌을 것이고, 파산을 막기 위해 이들 물량을 모두 사들이거나 공급 주체를 대신하여 수많은 임대주택을 직접 공급하여 운영하는 것은 당연하게도 정부의 능력 밖이었다. 결국 갈 곳을 잃은 주택수요들은 몇 시간이나 걸리는 출퇴근을 감수해야 했을 것이다.

현 시장도 그리 다르진 않다. 경제는 성장했지만 지갑을 열어 쇼팽하듯 손쉽게 주택을 매입할 수 있는 수요는 그리 많지 않다. 다주택자들로 하여금 주택매물을 내놓게 하려는 각종 정책이 많은 부작용만 낳게 된 근본적인 이유라 할 수 있다.

원자재가격 상승과 보상 이슈 등 공급확대에 걸림돌이 되는 요인들이 산적해 있다. 의도한 만큼의 물량이 따라오지 못할 경우 시장 안정은 또 한걸음 멀어진다. 시장 순기능을 담당하는 다주택자를 적극적으로 활용해야 하는 시점이다. ✎

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