

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

매매가격 **-0.64%** 하락, 전세가격 **-0.83%** 하락

한국부동산원 2022년 12월 2주(12.12일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

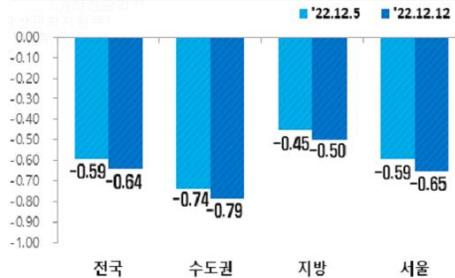
[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 확대 (-0.59% → -0.64%)

- ▶ 수도권(-0.74% → -0.79%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.59% → -0.65%): **하락폭 확대** / 주택시장 하락세 유지 우려로 수요자 관망세 길어지며 매매거래 성사 어려운 상황 지속 및 매매가격 하향조정 심화
 - 강북 14개구(-0.69% → -0.78%): **하락폭 확대** / 노원(-0.98%, 월계·상계 구축), 도봉(-0.93%, 방학·창동 대단지), 성북(-0.91%, 길음·돈암), 중랑(-0.87%, 신내·망우), 동대문(-0.86%, 청량리·답십리)
 - 강남 11개구(-0.50% → -0.54%): **하락폭 확대** / 송파(-0.81%, 잠실·문정·장지), 강동(-0.62%, 고덕·암사·둔촌, 금천(-0.61%, 가산·시흥), 영등포(-0.61%, 양평·영등포)
 - 인천(-0.98% → -1.04%): **하락폭 확대** / 연수(-1.31%, 송도/인근 구도심), 남동(-1.25%, 구월·서창·간석), 부평(-1.05%, 삼산·청천), 서구(-1.01%, 가정·신현·청라)
 - 경기(-0.78% → -0.81%): **하락폭 확대** / 광명(-1.67%, 철산·하안 재건축), 의왕(-1.37%, 학의·왕곡), 과천(-1.32%, 중앙·원문), 김포(-1.21%, 걸포·장기·마산)
- ▶ 지방(-0.45% → -0.50%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.57% → -0.60%)
 - 대구(-0.68% → -0.87%), 수성(-1.18%, 신매·시지 구축), 달성(-1.07%, 옥포·유가)
 - 대전(-0.61% → -0.62%), 유성(-1.01%, 상대·하기), 중구(-0.56%, 대흥·중촌), 세종(-1.02% → -1.22%)
- ▶ 8개도(-0.33% → -0.38%): **하락폭 확대** / 경남(-0.51% → -0.51%), 제주(-0.51% → -0.47%), 충북(-0.19% → -0.47%), 경북(-0.26% → -0.38%), 전북(-0.38% → -0.37%)

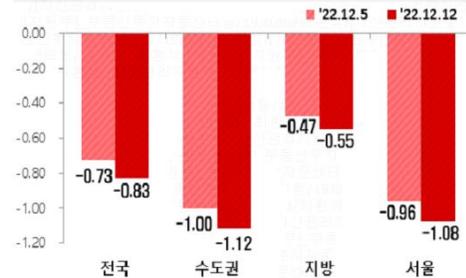
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 확대 (-0.73% → -0.83%)

- ▶ 수도권(-1.00% → -1.12%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.96% → -1.08%), 인천(-1.11% → -1.26%), 경기(-1.00% → -1.12%)
- ▶ 지방(-0.47% → -0.55%): **하락폭 확대**
 - 5대 광역시(-0.65% → -0.73%) / 세종(-1.25%), 대구(-1.14%), 울산(-0.69%)
 - 8개도(-0.30% → -0.38%) / 충북(-0.62%), 경남(-0.47%), 충남(-0.40%), 전북(-0.26%), 제주(-0.24%), 전남(-0.22%), 강원(-0.22%)

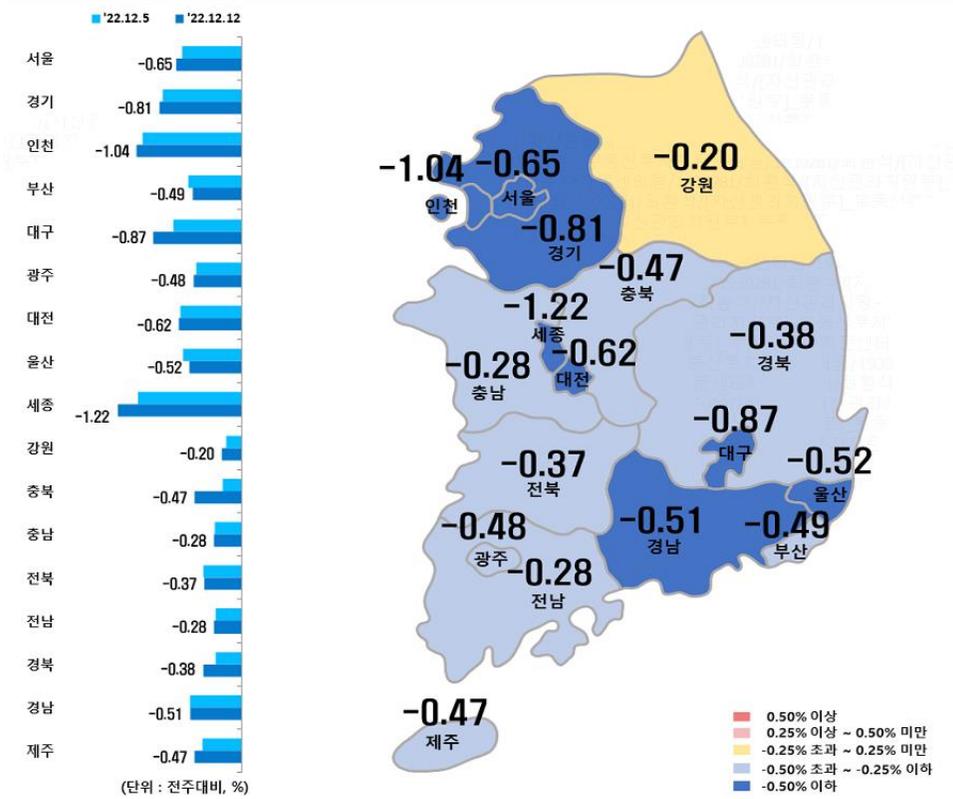
매매가격지수 변동률 [단위: %]



전세가격지수 변동률 [단위: %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

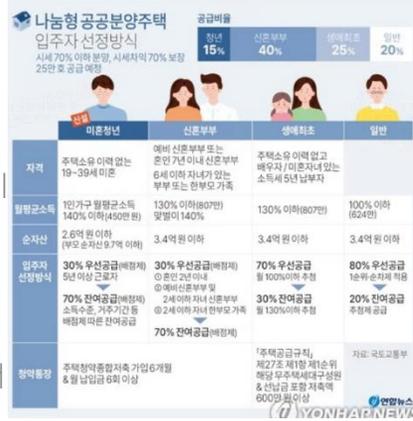


◆ 주간 주요 뉴스

■ 고양창릉 등尹정부 공공분양주택

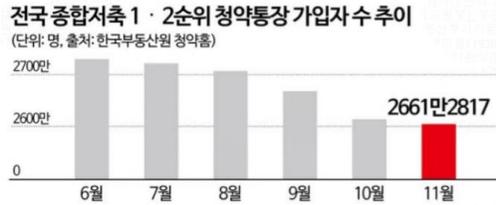
이달말 첫 사전청약 (12/15, 연합뉴스)

- 시세의 70~80%에 공급하는 2~3천호 규모의 '나눔형' 공공분양주택의 사전청약 이달 말 시작
- 공공분양 고양창릉, 양정역세권, 고덕강일3단지 남양주진접 2중 고양·양정은 나눔형으로 진행
- '나눔형'은 시세 70% 이하 가격으로 분양하고 의무거주기간(5년) 이후 공공에 주택 환매시 수분양자가 처분손익 70%를 가져갈 수 있어
- 고정금리(1.9~3.0%이하)의 전용모기지 가능해



■ 부동산 한파에 청약통장 '인기 시들'... 가입자 5개월 연속 줄어 (12/16, 아시아경제)

- 7월부터 하락세, 하락폭은 점점 커져
- 11월 총 가입자수 2,611만 2,817명
- 규제지역 완화로 1순위 통장 조건 완화
- 6월 대비 1순위 가입자 수 크게 늘었지만 인천·경기 제외 다시 하향세로 돌아서
- 2순위 가입자수는 모든지역에서 감소



■ IMF "한국 집값, 팬데믹 초기보다 10%P 하락할수 있어 (12/16, 파이낸셜뉴스)

- 국제통화기금(IMF) 코로나19 팬데믹 기간에 수요증가, 낮은 금리 등으로 크게 상승한 한국 등 아시아·태평양 지역의 부동산 가격 크게 하락할 가능성 있다고 경고
- 특히, 한국 올해 말까지 지난 2019년 말의 10%P 정도 하락할 것으로 예측
- 과거 한국의 경우, 공급부족과 상승 기대감이 주택가격 상승에 기여했다고 분석

■ 반포아파트지구, 친구단위계획으로 전환... 재건축 쉬워진다 (12/15, 경향신문)

■ 금융위원장 "다주택자·임대사업자에 주담대 허용 추진" (12/15, 연합뉴스)

■ 미 연준 이번엔 '빅스텝'... 부동산 경기회복 '글썸' (12/15, 머니S)

■ 이번주 서울 아파트값 -0.11%... 올 들어 가장 많이 떨어져 (12/16, 뉴시스)

◆ 위클리 이슈

2023년 달라지는 부동산 제도

금리 급등에 따른 하락 조정장이 계속됨에 따라 부동산 시장의 거래 안정화 방안과 규제완화가 잇따르고 있는 가운데 2023년 새해, 달라지는 부동산 제도를 살펴본다.

■ 부동산 취득세 과세표준 실거래가로 변경 (1월)

1월 1일부터 유상취득, 원시취득의 경우 실제 취득가액으로 취득세 납부

■ 양도소득세 이월과세 5년 → 10년 확대 (1월)

부동산 증여 후 이월과세 기간 10년으로 확대 돼

■ 무순위 청약 거주지역 요건 폐지 (1월)

기존 해당 시·군 거주 무주택자로 제한한 거주요건 폐지

■ 주택임대차 신고제도 계도기간 종료 (6월)

2023.5.31일까지 연장됐던 계도기간 종료 예정. 위반시 100만원 이하 과태료 부과 가능

■ 종합부동산세 제도개선 (6월)

- 1) 기본 공제금 상향: 6억 → 9억으로 상향 (1세대 1주택자 11억 → 12억으로 상향)
- 2) 2주택자 중부세 중과배제: 2주택자 일반세율(0.5~2.7%) 적용, 중과 최고세율 5%로 조정
- 3) 세 부담 상한을 일원화: 주택수에 따라 다르게 적용된 상한을 150%로 일괄 적용

이외에도 많은 규제완화 제도가 시행될 것으로 예상됨에 따라 관심 필요할 것. ✎

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

2023년 달라지는 부동산 제도

구분	시행시기
부동산 취득세 과세표준 실거래가로 변경	
증여취득 취득세 '시기인정액' 적용	
양도소득세 이월과세 5년→10년 기간 확대	1월
월세 세액공제율 및 주택임대차임금 원리금 상환액 공제 한도 상향	
종합부동산세 기본공제금액 상향	
2주택자 종합부동산세 중과 배제	6월
종합부동산세 세 부담 상한을 일원화	
생애 첫 주택구입자 취득세 감면 요건 완화	상반기
청년 맞춤형 전세특별보증금도 확대	1월
미분양 주택 PF대출(프로젝트 파이낸싱) 보증 지원 강화	
생활안정·임차보증금 반환 목적 주택임대보증금 규제 완화	
주택담보대출 채무조정 대상 확대	상반기
서민·실수요자 주거안정을 위한 '특별보증자리론' 출시	
중소기업 장기근속자 특별공급 가점 기준 조정	1월
무순위 청약 거주지역 요건 폐지	
공공분양 미혼청년 특별공급 도입	상반기
민간분양 면적에 따라 청약가점제 개편	
공인중개사 손해배상 보장한도 상향(1억원→2억원)	
보유 중인 해외부동산 자료 미제출 시 과태료 부과	1월
재건축 안전진단 제도 개선	
전세사기 피해 방지 '자가진단 안심전세' 앱 출시	
주택임대차 신고제도 계도기간 종료	6월
지역건축안전센터 의무 지역 확대	
아파트 관리비 공개대상 50세대 이상 공동주택에도 확대	상반기
서울시 제로에너지건축물 의무화	
임대인 미납 국제 열람제도 실효성 강화	연중
임차보증금, 경·공매 시 당해세보다 우선 변제	

주: 상기 항목의 내용 및 시행 시기 등은 변경될 수 있으며 보다 정확한 내용은 관련 공공기관 등에 확인해바람
자료: 부동산R114