

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 축소, 전세가격 하락폭 축소

매매가격 -0.26% 하락, 전세가격 -0.41% 하락

한국부동산원 2023년 3월 2주(3.13일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 하락폭 축소 (-0.34% → -0.26%)

#### ▶ 수도권(-0.38% → -0.28%): 하락폭 축소

- 서울(-0.21% → -0.16%): **하락폭 축소** / 정부의 규제완화 정책, 시중 대출금리 인하 등으로 급매물 소진되며 하락폭 감소하였으나, 여전히 매도자와 매수자간 거래 희망가격 격차가 좁혀지지 않아 추가적인 상승거래 이루어지지 않으며 하락세 지속
- **강북 14개구(-0.24% → -0.18%): 하락폭 축소** / 광진구(-0.34%, 광장·자양·구의동 주요단지 위주), 도봉구(-0.29%, 창·쌍문동 위주), 강북구(-0.26%, 미아·수유·번동 대단지 위주), 마포구(-0.21%, 현석·용강·상암동 신축 위주) 하락
- **강남 11개구(-0.18% → -0.14%): 하락폭 축소** / 금천구(-0.37%, 시흥·독산동 대단지 위주), 강서구(-0.37%, 등촌·방화·가양동 구축 위주), 관악구(-0.27%, 신림·봉천동 대단지 위주), 동작구(-0.19%, 상도·사당·흑석동 위주)로 매물 적체되며 하락세 지속
- **인천(-0.36% → -0.28%): 하락폭 축소** / 부평구(-0.49%, 삼산·청천동 구축이나 중저가 위주), 중구(-0.40%, 영종신도시 위주) 하락하는 등 하락세 지속
- **경기(-0.49% → -0.35%): 하락폭 축소** / 군포시(-0.64%, 도마교·산본·당동 위주), 하남시(-0.63%, 풍산·망월·덕풍동 위주) 하락하는 등 하락세 지속

#### ▶ 지방(-0.30% → -0.24%): 하락폭 축소 / 5대 광역시(-0.42% → -0.33%)

- 대구(-0.43% → -0.40%), 울산(-0.42% → -0.37%), 세종(-0.30% → -0.11%)
- ▶ **8개도(-0.20% → -0.17%): 하락폭 축소** / 강원(-0.11% → -0.10%), 제주(-0.13% → -0.13%), 전북(-0.18% → -0.17%), 경북(-0.14% → -0.21%), 경남(-0.22% → -0.12%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 하락폭 축소 (-0.46% → -0.41%)

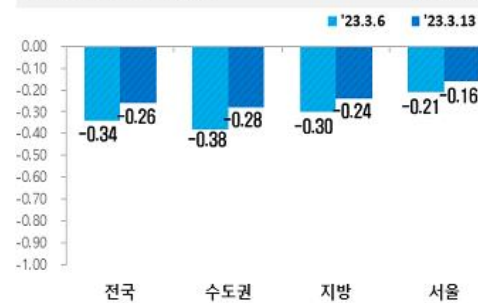
#### ▶ 수도권(-0.58% → -0.50%): 하락폭 축소

- 서울(-0.58% → -0.50%), 인천(-0.52% → -0.48%), 경기(-0.60% → -0.50%)

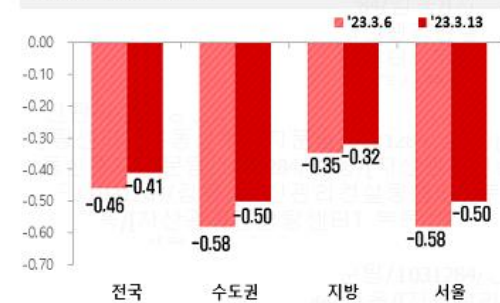
#### ▶ 지방(-0.35% → -0.32%): 하락폭 축소

- 5대 광역시(-0.51% → -0.47%) / 세종(-0.21%), 대구(-0.54%), 울산(-0.61%)
- **8개도(-0.22% → -0.20%): 하락폭 축소** / 제주(-0.15%), 강원(-0.09%), 경북(-0.21%), 전북(-0.22), 전남(-0.18%), 충북(-0.24%), 경남(-0.14%)

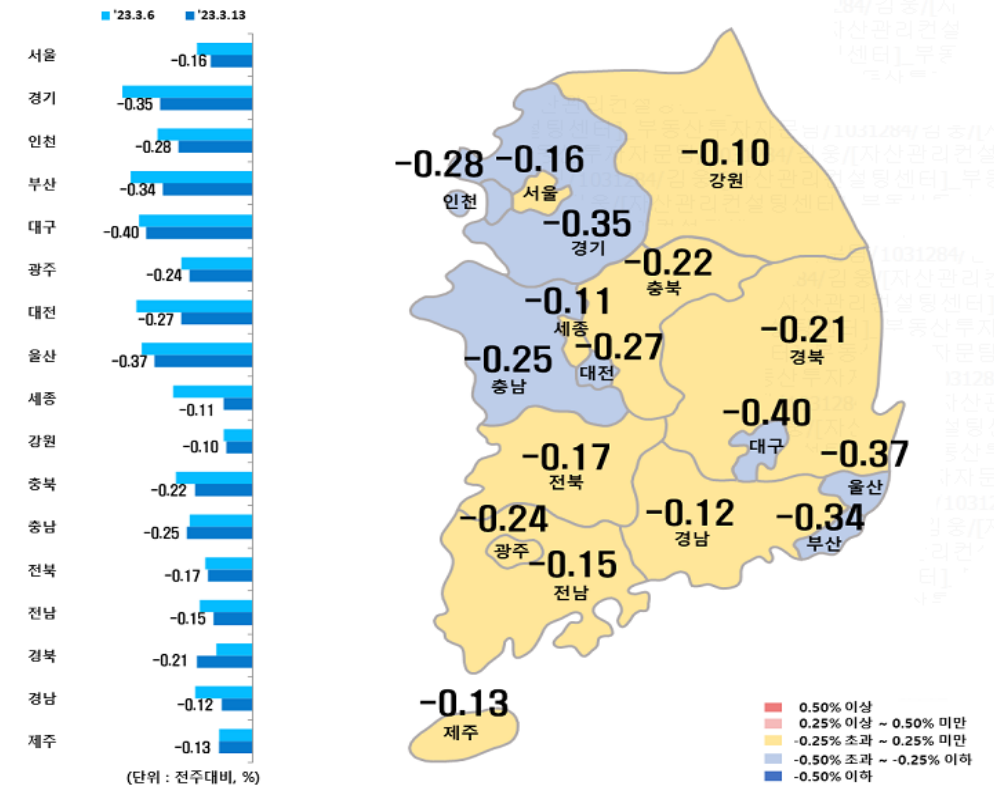
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



## ◆ 주간 주요 뉴스

### ■ 서울 부동산 회복? 규제 해제 이후 매매거래↑ (3/16, 이데일리)

- 매매수급지수 35주만에 상승 전환
- 서울 아파트 거래량도 1년반래 최대
- 부동산 대책에 따른 시장 활성화 분석

### ■ 부동산 규제 완화 효과...주택매매심리

- 6개월 만에 보합 전환 (3/15, 서울경제)
- 2월 매매심리지수 102.1...한달새 10.6포인트↑
- 지난해 8월 이후 6개월 만 보합 국면
- 서울 3개월 연속 상승...7개월 만에 하강→보합

### ■ 얼어붙은 오피스텔 시장...1월 거래량 4086건

- '역대 최소' (3/16, 뉴시스)
- 전년 대비 거래량 72.6% 감소
- 평균 매매가격과 전셋값도 하락세
- 아파트 규제 풀자 오피스텔 투자 수요 줄어
- 당분간 전국적인 가격/거래량 하락세 전망

### ■ 공동주택 공시가격 내주 발표... 20%이상 떨어지는 곳 나올듯 (3/15, 동아일보)

- 올해 공동주택 공시가격 내주 공개, 올해 10~20% 인하 전망
- 집값 하락과 공시가격 현실화를 2020년 회귀의 영향
- 아파트는 보유세 인하 효과 누리지만... 빌라는 보증보험 가입 기준 강화 우려

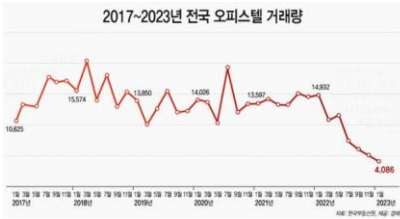
### ■ 서울 아파트 분양가 1년만에 24% 상승... (3/14, 연합뉴스)

- 지난해 서울 아파트 분양가가 1년 만에 20% 넘게 상승, 3.3㎡당 3천474만원
- 큰 폭의 공시지가 상승률이 영향을 준 것으로 분석
- 원자재 및 물가 내려가지 않는 이상 고분양가는 당분간 유지될 것으로 전망

### ■ 아파트 경매 시장 다시 활기... 평균 참여자 수 3년만에 최다 (3/15, 조선일보)

### ■ 공사 소리 끊겼다... "졸도산 위기" '돈맥경화' 중소건설사들 비명 (3/16, 머니투데이)

### ■ 20일부터 분양가 관계없이 중도금 대출...인당 5억 한도도 폐지 (3/16, 서울경제)



## ◆ 위클리 이슈

### [미분양 물량 급증] 미분양 공포에 역전세난 확산

국토교통부의 주택통계에 따르면 지난 1월 전국 주택 미분양 물량은 7만가구를 넘어섰다. 이는 지난 2012년 12월(7.5만가구) 이후 10년1개월만에 최고치다. 특히 수도권을 제외한 지방의 경우 미분양이 위험 한계선인 6만2000가구 웃돌았다.

미분양이 증가하는 주요 원인으로는 최근 금리 인상 기조가 계속되면서 전세가격이 오르기 힘든 상황에서 입주물량이 많다보니 전세가격이 하락하고, 그 여파로 매매가격 하락하면서 분양 수요가 감소한 것으로 분석된다.

문제는 미분양 아파트 물량이 빠르게 늘어나고 있는 점이다. KB부동산 보고서에 따르면 2021년 9월 1만3000호까지 감소했던 전국 미분양 아파트는 2022년 12월말 기준 약 6만8000호로 1년 새 약 5배 가량 급증했다.

올해 추가 입주물량도 상당한데, 올 한해 전국에 40만가구 가량의 입주가 예정돼 있으며 이 가운데 서울에는 총 38개 단지, 3만3338가구가 입주하는 것으로 조사됐다. 서울의 경우 올해 입주물량 중 27%는 강남권에 집중돼 강남권 전세는 하락이 당분간 지속될 것으로 보인다.

정부는 이러한 미분양 사태를 진정시키기 위해 여러 완화 정책들을 발표하고 있다. 지난 2월 28일 주택공급에 관한 규칙 개정령을 공포하고 즉시 시행하면서 무순위 청약 조건 등을 개선하고 전매제한 완화도 시행할 예정인데 이러한 완화 정책들이 분양 시장 분위기를 반등시킬 수 있을지 지켜봐야겠다. ☞

| 위치 | 해당년월      | 미분양 수(호) |
|----|-----------|----------|
| 전국 | 2023년 1월  | 75,359   |
| 전국 | 2022년 12월 | 68,107   |
| 전국 | 2022년 11월 | 58,027   |
| 전국 | 2022년 10월 | 47,217   |
| 전국 | 2022년 9월  | 41,604   |
| 전국 | 2022년 8월  | 32,722   |
| 전국 | 2022년 7월  | 31,284   |
| 전국 | 2022년 6월  | 27,910   |
| 전국 | 2022년 5월  | 27,375   |
| 전국 | 2022년 4월  | 27,180   |
| 전국 | 2022년 3월  | 27,974   |
| 전국 | 2022년 2월  | 25,254   |
| 전국 | 2022년 1월  | 21,727   |

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