

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.02% 상승, 전세가격 0.01% 상승

한국부동산원 2023년 7월 4주(7.24일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **지난주 대비 상승세 지속**(0.02% → 0.02%)

▶ 수도권(0.07% → 0.06%): 상승폭 축소

• 서울(0.07% → 0.07%): **상승세 지속** / 가격회복 기대심리로 인해 매도·매수인간 희망가격 격차 커지며 거래는 관망세를 보이나, 일부 선호단지과 개발호재 영향 지역 중심으로 추가적인 상승거래 발생하며 전체 상승세 지속

• **강북 14개구(0.06% → 0.06%): 상승세 지속** / 마포구(0.16%, 아현·공덕동 대단지 위주), 성동구(0.12%, 금호·옥수동 주요단지 위주), 동대문구(0.10%, 장안·용두동 위주), 용산구(0.09%, 이촌·한남동 주요단지 위주) 상승하며 강북 전체 상승세 지속

• **강남 11개구(0.07% → 0.08%): 상승폭 확대** / 송파구(0.14%, 신천·잠실동 주요단지 위주), 양천구(0.12%, 목·신정동 구축 위주), 강동구(0.11%, 상일·고덕동 신축 위주), 강남구(0.09%, 압구정·대치동 주요 단지 위주) 상승하며 강남 전체 상승폭 확대

• **인천(0.08% → 0.05%): 상승세 지속** / 미추홀구(-0.08%), 계양구(-0.04%)는 하락, 중구(0.24%), 연수구(0.22%), 남동구(0.09%) 위주로 상승하며 상승세 지속

• **경기(0.07% → 0.06%): 상승세 지속** / 동두천시(-0.29%), 의정부시(-0.10%), 고양 일산서구(-0.09%) 하락했으나, 하남시(0.42%), 성남 수정구(0.40%), 과천시(0.38%), 화성시(0.38%) 위주로 상승하며 상승세 지속

▶ **5대 광역시(-0.04% → -0.03%): 하락세 지속**, 세종(0.30% → 0.25%): **상승세 유지**

▶ **8개도(-0.02% → -0.02%): 하락세 지속**

전남(-0.10% → -0.06%), 경남(-0.01% → -0.02%), 제주(-0.07% → -0.07%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **상승 전환**(0.00% → 0.01%)

▶ 수도권(0.06% → 0.06%): 상승폭 유지

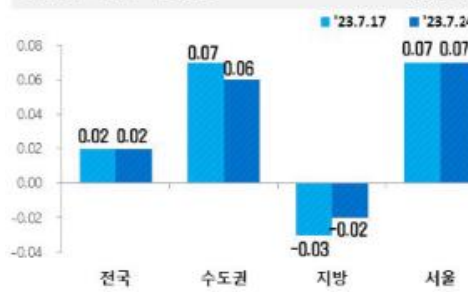
• 서울(0.07% → 0.08%): 역세권 및 학군지 등 선호단지 위주 상승
인천(0.00% → 0.00%), 경기(0.07% → 0.07%)

▶ **지방(-0.06% → -0.04%): 하락폭 축소**, 세종(0.00% → 0.14%): **상승 전환**

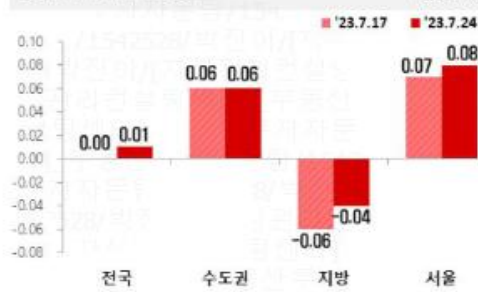
• 5대 광역시(-0.08% → -0.07%) / 대구(-0.16% → -0.12%), 부산(-0.07% → -0.09%)

• 8개도(-0.04% → -0.03%) / 전남(-0.04% → -0.06%)

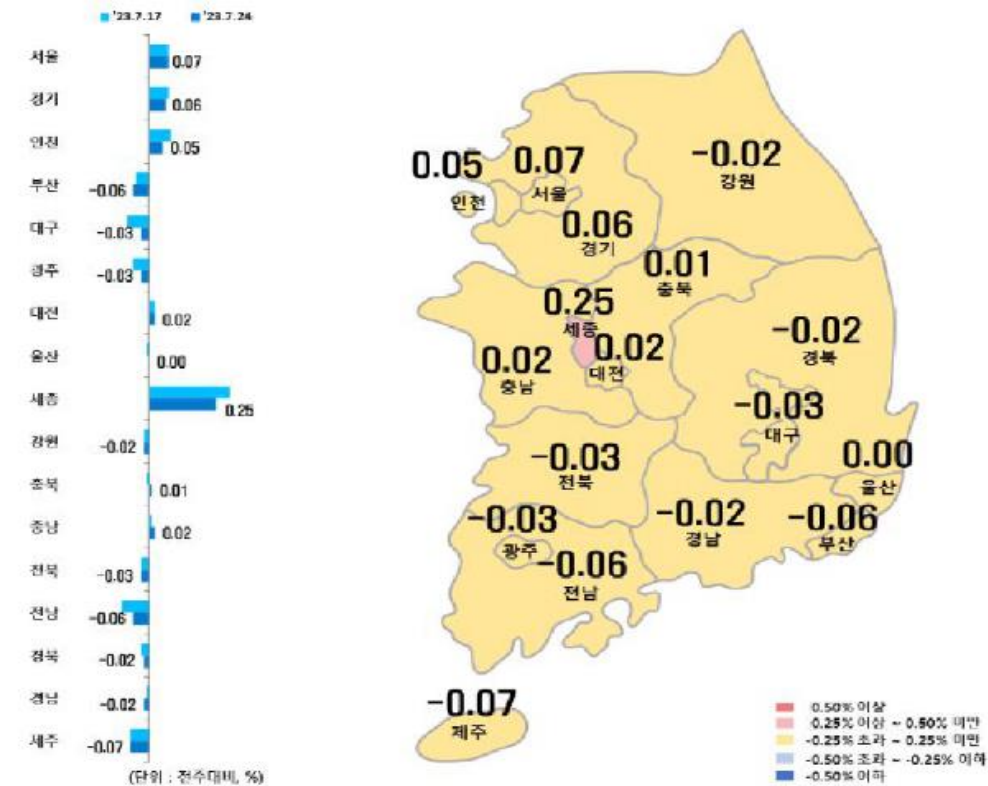
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- **층수 높이고, 용적을 초과... '배짱 재개발-재건축' 갈등** (7/27, 동아일보)
 - 서울 부동산 규제 완화 틈타 건설사-설계업체, 기존 어겨
 - 서울시, 고발조치-시정명령 내려
 - 재개발-재건축 혼란 확산 우려
- **역전세난도 완화... 전세시장, 3년 만에 한숨 돌리나** (7/27, 비즈워치)
 - 작년 전세대란 우려 이어 올해 역전세 공포까지
 - 임대차법 후유증에 휘청... 당분간 안정화 전망
- **'분양가상한제 적용' 용산호반써밋에 1만명 몰려... 평균163대1기록** (7/26, 조선비즈)
 - 서울 용산구 '호반써밋 에디션' 청약 접수 전 주택영이 1순위 마감
 - 분양가 상한제 적용돼 주변보다 저렴해 시세 차익 기대
- **'역전세 반환대출' 규제 완화... DSR40% → DTI60%** (7/26, KBS뉴스)
 - 역전세 상황 놓인 임대인에 대한 규제 완화 27일부터 시행
 - DSR40% 대신 DTI60%, 규제 완화
- **고금리 · 경기둔화에 2분기 상가 공실늘고 임대료하락** (7/26, 연합뉴스)
 - 1분기 대비 상가 임대료↓, 공실↑
 - 오피스시장은 제한된공급 속 수요 늘면서 임대료↑, 공실↓
- **"엔저 · 저금리 호재"... 글로벌투자자, 日상업용부동산 싹쓸이** (7/26, 아시아경제)
 - 1분기 투자규모 40억달러, 전년 동기 대비 두배 이상 늘어
 - 미국에서 사무용 건물 매수하던 투자자들 일본으로 선회
- **아파트 실거래가에 '등기일' 공개... 집값 띄우기 막는다** (7/25, 중앙일보)
 - 작년 전세대란 우려 이어 올해 역전세 공포까지
- **"평당 1억5천" 용산역 재개발 속도낸다... 시공사 선정 준비** (7/24, 파이낸셜뉴스)
 - 용산 주요 재개발사업, 시공사 선정 쟁결음
 - 3.3㎡당 1억5천만원... 거래는 한산
- **금리올라도, 이달 주담대 1조 증가** (7/24, 동아일보)
 - 가계대출 지난달 말보다 3246억↑
- **집값 '바닥론' 이어 분양도 해빙 맞나** (7/23, 뉴데일리경제)
 - 올해 하반기 전국 16만8천여 가구 아파트 분양
 - 건설사, 서울 중심 청약 분위기 개선되자 분양 대비

◆ 위클리 이슈

[전세자금대출 DSR 한도 완화, 역전세 우려 한숨 돌릴 듯]

'역전세'현상에 대한 우려가 높아지고 있다. 역전세란 집주인이 직전 계약 때 받은 전세 보증금에서 떨어진 전셋값만큼 전세보증금 차액을 반환하는 것을 말한다. 최근 집값이 반등하며 시장분위기가 좋아지고 있지만, 역전세난은 여전히 하반기 부동산 시장의 가장 큰 불안 요소 중 하나로 거론되고 있다. 이러한 우려에 따라 정부는 지난 27일부터 1년간 전세 보증금 반환 용도에 한해 대출 규제를 완화하였다.

전세보증금 반환이 어려워진 집주인에 대해 총부채원리금상환비율(DSR) 40% 규제 대신 총부채상환비율(DTI) 60%를 적용하기로 한 것이 이번 완화의 골자라고 할 수 있다. DSR은 모든 금융권의 대출 원리금을 대상으로 하지만, DTI는 주택담보대출 이외 다른 대출은 이자 상환분만 반영하기 때문에 더 느슨한 규제라고 할 수 있다. 다만 이번 규제는 1년간 한시적으로 운영된다.

전세보증금 반환 목적 대출규제 완화

※금리 4%, 대출기간 30년, 타 대출 없음, 원리금균등 상환방식 적용 시

DSR 40% 적용	연봉	DTI 60% 적용	→ 늘어난 대출액
2억8000만원	4000만원	4억2000만원	1억4000만원
3억5000만원	5000만원	5억2500만원	1억7500만원
7억원	1억원	10억5000만원	3억5000만원
10억5000만원	1억5000만원	15억7000만원	5억2000만원

출처 : 금융위원회

이번 조치로 역전세난 리스크는 해소되는 것일까. 최근 전세가 하락으로 다시 전세에 대한 관심이 살아나면서 전셋값 반등 지역도 등장하고 있고, 이번 규제 완화까지 더해져 하반기의 역전세 리스크는 다소 누그러질 것으로 보인다.

다만 금번 규제 완화가 시장에 투자에 대한 잘못된 시그널을 줄 수 있다는 부분은 우려되는 지점이다. 이번 규제 완화가 신규세입자의 보증금반환을 위한 안전장치의 성격이 강하지만 역전세가 임대인이 자체적으로 책임지지 못할 만큼 무리하게 부동산을 매입 하는데서 비롯된 문제라는 부분을 간과해서는 안된다. 금번 조치로 역전세에 대한 숨통이 트였다고 해도 임대인은 임차인의 보증금에 대한 책임을 무겁게 인식 해야하며, 정부도 이번 대책이 자칫 임대인을 위한 제도가 되지 않도록 후속 관리가 필요할 것으로 보인다.

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