

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 **0.04%** 상승, 전세가격 **0.12%** 상승

한국부동산원 2023년 10월 5주(10.30일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소**(0.05%→ 0.04%)

▶ 수도권(0.08%→ 0.07%): **상승폭 축소**

- 서울(0.07%→ 0.07%): **상승폭 유지** / 정주여건 양호한 선호단지 위주로 일부 상승거래 간헐적으로 발생하나, 매도·매수인간 거래희망가격 격차로 인해 전반적으로 관망세를 보이며 지난주와 유사한 **수준의** 상승세 지속
- 강북 14개구(0.06%→ 0.07%): **상승폭 확대** / 용산구(0.19%, 이촌·한남동 주요단지 위주), 동대문구(0.18%, 답십리·장안동 위주), 중구(0.14%, 신당·왕학동 대단지 위주), 성동구(0.09%, 금호·성수동 위주), 서대문구(0.09%, 홍은·남가좌동 위주) 상승
- 강남 11개구(0.08%→ 0.07%): **상승폭 축소** / 강동구(0.13%, 암사·천호동 위주), 송파구(0.12%, 잠실·가락동 위주), 강서구(0.10%, 방화·내발산동 위주), 금천구(0.10%, 독산·시흥동 위주), 영등포구(0.10%, 여의도·당산동 위주) 상승
- 인천(0.02%→ 0.02%): **상승폭 유지** / 미추홀구(-0.11%, 학익·용현동 위주), 동구(-0.04%, 송림·송현동 위주) 하락, 서구(0.08%, 원당·마전·신현동 위주), 연수구(0.06%, 송도·옥련·연수·동춘동 위주) 상승
- 경기(0.09%→ 0.08%): **상승폭 축소** / 안산 상록구(-0.07%, 성포·사동 구축), 이천시(-0.06%, 대월면·증포동) 위주 하락, 안양 동안구(0.28%, 호계·비산동 대단지), 수원 영통구(0.25%, 이의·매탄동), 화성시(0.20%, 병점·반월·능동), 하남시(0.20%, 감일지구 정주여건 양호 단지), 성남 분당구(0.18%, 서현·수내·정자동) 위주 상승
- ▶ 5대 광역시(0.01%→ 0.01%): **상승폭 유지**, 세종(-0.05%→ -0.06%)
- ▶ 8개도(0.03%→ 0.02%): **상승폭 축소**, 충북(0.11%→ 0.07%), 경북(0.04%→ 0.02%)

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소**(0.13%→ 0.12%)

▶ 수도권(0.24%→ 0.20%): **상승폭 축소**

- 서울(0.18%→ 0.19%): 금리인상 우려 및 매매시장 불확실성 등 전세 선호 지속
- 인천(0.10%→ 0.11%), 경기(0.31%→ 0.23%)
- ▶ 지방(0.03%→ 0.03%): **상승폭 유지**, 세종(0.18%→ 0.16%): **상승폭 축소**
- 5대 광역시(0.02%→ 0.02%) / 대전(0.19%→ 0.20%), 광주(0.05→ 0.03%)
- 8개도(0.04%→ 0.04%) / 충북(0.11%→ 0.11%), 강원(0.03%→ 0.06%)

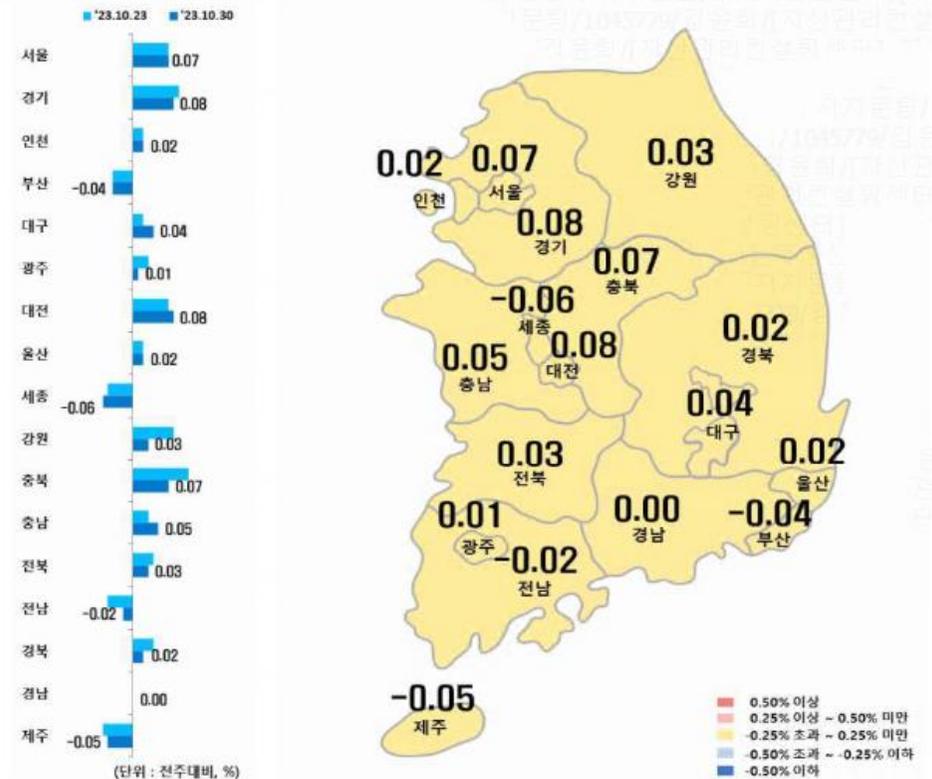
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

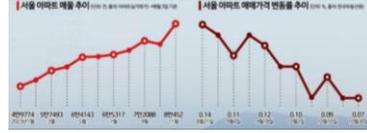


## ◆ 주간 주요 뉴스

### ■ 서울 매물 '8만건' 돌파...팔 사람과 살 사람

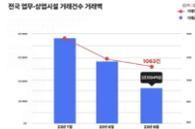
‘동상이몽’ (11/3, 아시아경제)

- 하반기 부동산시장 긴급점검
- 고금리에 매수심리 위축, 당분간 매물적체 심화 예상



### ■ 서울경기 업무·상업시설, 9월 거래 부진 (11/3, 이데일리)

- 서울·경기 거래 둔화가 업무·상업용 시장 전체 영향
- 전국 업무·상업용 건물 거래 건수 1063건으로 전월대비 3.6% 감소
- 반면 부산은 2093억(전월비 98%↑), 제주 219억(303.4%↑) 늘어

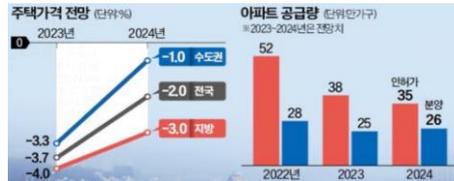


### ■ 지상철도 지하화 속도낸다...빠르면 11월 특별법 발의 추진 (11/2, 뉴스1)

- 추진 노선은 내년 종합계획에 담길 예정
- 경부선·경인선 등 지상철도 대상 될 듯
- 해당 법안에서는 지하화 및 상부 개발 절차, 도시·건축 인센티브 부여, 국유재산인 철도시설 활용 특례 및 재원 조달 등을 규정하는 내용이 담길 전망

### ■ “내년 집값 2% 하락...수도권보다 지방 약세” (11/1, 한국경제)

- 건설산업연구 경기전망 세미나
- 고금리 장기화·경기 둔화 우려
- 수도권 1%·지방 3% 하락 전망
- 매매 위축 여파 전셋값은 반등
- 분양 물량 26만 가구... 올해 수준
- 건설 수주·투자 모두 위축될 듯



### ■ 신규 인허가 30% 감소...

주택 공급 ‘빨간불’ (10/31, 한국경제)

- 1~9월 25만 5천여가구 그쳐
- 10년 평균치보다 밀돌아
- 업계 “9월 인허가 깜짝 증가
- 착공으로 이어질지는 미지수”
- 악성 미분양 등 증가도 부담



### ■ 수도권 아파트도 착공 미룬다 (11/3, 해럴드경제)

### ■ 장위뉴타운 재가동... 8·국 땅값 0.3%↑...거래량은 감소 (11/2, 매일경제)

### ■ 반지하주택 허물고 새로 지으면 용적률 혜택 받는다 (11/2, 한국경제)

## ◆ 위클리 이슈

### 현재 한국은 30년 전 일본과 무엇이 같고, 무엇이 다른가 (IBK 경제연구소 보고서)

유례없는 저출산·고령화 상황, 그리고 성장률 정체·자산 버블 등에 힘입어 폭락론자들이 ‘제2의 일본’에 대한 경고를 내놓고 있는 가운데 IBK기업은행 경제연구소의 보고서가 주목을 받고 있다.

보고서에 따르면, 한국과 일본은 고령화, 과잉부채, 서비스업 취약 등에 공통점이 있지만 부동산 리스크 측면에서는 확연한 차이가 있다고 설명한다. 골자는 ‘과거 일본의 버블 수준과는 상이하다’라는 것으로, 한국의 소득 대비 주택가격은 일본의 버블수준까지 오른 것은 맞지만 일본의 절반 수준에 그치고 있으며, 국내에만 유일하게 존재하는 전세 제도 역시 부동산 하방 압력을 막는 요인으로서 방어장치가 된다고 말한다.

정부의 선제적 금융조치 또한 부동산 리스크를 줄이고 있다. 일본은 버블 사태에 사후적 금융조치가 이루어졌지만 한국은 주택대출 관련 사전적으로 규제를 마련해 시행 중이라는 설명이다. 2002년 LTV 도입 이후 DTI, DSR 등 제도 시행으로 주택담보 대출 가능금액을 제한하고 있는 것도 맥을 같이 한다.

이렇듯 가계 소득수준과 제도 및 금융규제 차이를 감안하면 30년 전 일본이 겪은 부동산 급락 가능성은 높지 않지만, 고금리 상황에서 인위적인 부동산 부양정책은 리스크를 키울 우려가 있다고 진단하고 있다.

무엇보다 인구구조의 변화는 향후 한국 부동산 시장을 흔드는 가장 큰 변수로 꼽힌다. 일본의 뒤를 밟을 수도, 일본이 아닌 다른 나라의 사례를 따를 수도 있다. 일부 전문가들은 인구구조보다 공급량이 주택가치에 더 큰 영향을 미치는 변수라는 주장도 내놓는다.

업계에서도 여러 면에서 폭락보다는 신중론이 우세하며, 인구구조 변화에 따른 주택가격 하락이나 줄어든 수요가 집중되면서 나타나는 지역의 초양극화 등은 아직은 먼 미래 시점의 이야기라는 데 의견을 모으고 있다.

일각에서 당장 지금부터 절대 부동산을 사지 말아야 한다는 극단론은 일종의 공포 마케팅이다. 언젠가는 반드시 일어날 일이라 하더라도 그 과정에 따라 대응은 얼마든지 달라질 수 있다. 현재를 사는 우리들로서는 먼 미래와 가까운 미래를 구분할 필요가 있다. ✎

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