

# Weekly Report (Real Estate)



## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.02% 상승, 전세가격 0.11% 상승

한국부동산원 2023년 11월 2주(11.13일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 상승폭 축소(0.03%→ 0.02%)

#### ▶ 수도권(0.04%→ 0.03%): 상승폭 축소

- 서울(0.05%→ 0.05%): 상승폭 유지 / 선호단지 및 정비사업감 있는 단지 위주로 간헐적인 거래 유지되나, 매수·매도자간 희망가격 격차로 거래심리 위축되는 등 전체적으로 관망세를 보이며 지난주 상승폭 유지
- 강북 14개구(0.05%→ 0.04%): 상승폭 축소 / 노원구(-0.01%, 상계·중계동), 용산구(0.10%, 이촌·산천동 주요 단지), 성동구(0.10%, 성수·금호동 중소형 규모), 동대문구(0.10%, 제기·전농동), 광진구(0.07%, 자양·광장동) 위주 상승
- 강남 11개구(0.06%→ 0.05%): 상승폭 축소 / 구로구(-0.02%, 고척·온수동 구축), 강동구(0.12%, 고덕·암사동 대단지), 양천구(0.11%, 목·신월동 역세권), 영등포구(0.11%, 당산·여의도동), 강서구(0.08%, 염창·화곡동) 위주 상승
- 인천(-0.02%→ -0.04%): 하락폭 확대 / 중구(0.07%), 미추홀구(-0.18%)는 상승, 부평구(-0.11%), 동구(-0.09%)는 하락
- 경기(0.05%→ 0.03%): 상승폭 축소 / 광주시(-0.10%), 동두천시(-0.09%), 안양 동안구(0.22%), 하남시(0.18%), 수원 영통구(0.17%), 수원 팔달구(0.15%), 성남 분당구(0.12%)는 상승

#### ▶ 5대 광역시(-0.01%→ 0.01%): 상승, 세종(-0.01%→ 0.10%): 상승 전환

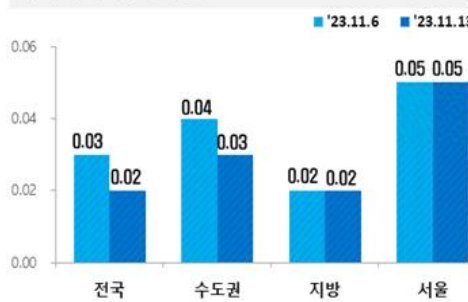
#### ▶ 8개도(0.04%→ 0.02%): 상승, 충북(0.13%→ 0.07%) 청주 흥덕구, 상당구 상승

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 상승폭 축소(0.12%→ 0.11%)

#### ▶ 수도권(0.20%→ 0.18%): 상승폭 축소

- 서울(0.21%→ 0.19%): 정주여건 양호한 단지 및 저가 인식 있는 지역 위주 상승
- 인천(0.05%→ 0.05%), 경기(0.23%→ 0.21%)
- ▶ 지방(0.04%→ 0.04%): 상승폭 유지, 세종(0.18%→ 0.28%): 상승폭 확대
- 5대 광역시(0.02%→ 0.03%) / 대전(0.20%→ 0.29%), 대구(-0.03→ -0.06%)
- 8개도(0.04%→ 0.04%) / 충북(0.12%→ 0.10%) 상승세 지속

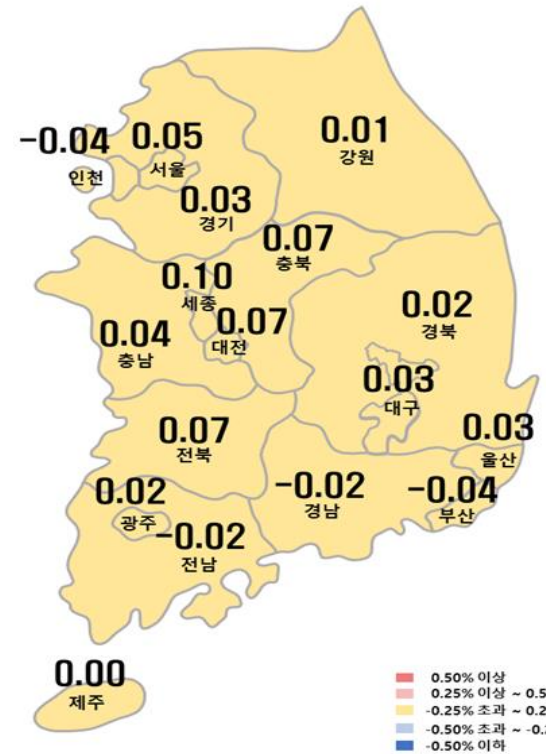
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



0.50% 이상  
0.25% 이상 ~ 0.50% 미만  
-0.25% 초과 ~ 0.25% 미만  
-0.50% 초과 ~ -0.25% 이하  
-0.50% 이하

## ◆ 주간 주요 뉴스

- “총선용 카드? 국회 통과만 해다오...”분당·일산 주민들 ‘들썩’ (11/17, 이데일리)
  - 1기 신도시 특별법 연내 국회통과 기대감
  - 분당 등 일부 신도시 단지 주민 설명회 일정 추진
  - 거래 아직 적지만 법안 통과 후 매매가 상승 예상

대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중랑 20만, 자양 100만* 이상 주택 단지</li> <li>· 1기 신도시 도요역 전곡 5호 지역 대상</li> </ul>	규제 완화인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재건축 안전진단 완화 및 연세 (공공) 확보</li> <li>· 용적률도입 및 용적률 상향 (최소 300% 이상 연면적)</li> <li>· 인허가 용량 상향 (기간 단축) (서울시 신도시 제외)</li> <li>· 통합개발로 사업성 확대 (임구임 개발 방식과 비준)</li> </ul>																												
1기 신도시 개요	<table border="1"> <thead> <tr> <th>항목</th> <th>분당</th> <th>일산</th> <th>영등포</th> <th>신변</th> <th>송파</th> <th>합계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>총 주택수 (가가)</td> <td>9만 7600</td> <td>6만 3100</td> <td>4만 1400</td> <td>4만 1400</td> <td>4만 500</td> <td>292만</td> </tr> <tr> <td>용적률 비율 (%)</td> <td>184</td> <td>189</td> <td>204</td> <td>205</td> <td>226</td> <td>188</td> </tr> <tr> <td>주거용지 비율 (%)</td> <td>32.4</td> <td>33.5</td> <td>37.8</td> <td>43.1</td> <td>34.4</td> <td>36.2</td> </tr> </tbody> </table>			항목	분당	일산	영등포	신변	송파	합계	총 주택수 (가가)	9만 7600	6만 3100	4만 1400	4만 1400	4만 500	292만	용적률 비율 (%)	184	189	204	205	226	188	주거용지 비율 (%)	32.4	33.5	37.8	43.1	34.4	36.2
항목	분당	일산	영등포	신변	송파	합계																									
총 주택수 (가가)	9만 7600	6만 3100	4만 1400	4만 1400	4만 500	292만																									
용적률 비율 (%)	184	189	204	205	226	188																									
주거용지 비율 (%)	32.4	33.5	37.8	43.1	34.4	36.2																									

- 주택경기 급랭, 서울이 이끌었다(11/15, 프레시안)
  - 11월 서울 경기전망 28.7p하락...대전은 34.4p급랭
- 한달새 2억 뚫...서울 아파트값 상승세 꺾였다 (11/17, 조선일보)
  - 향후 집값 전망은 엇갈릴
- ‘조합방식 vs 신탁방식’...서울 재건축 사업지 쟁점 복잡 (11/16, 데일리한국)
  - 삼풍아파트·목동7단지, 사업 추진방식 놓고 소유주 ‘이견’
  - 막대한 수수료·신탁사 운영 미숙 등은 신탁 방식 활성화 저해
- 강남 초역세권 빌딩도 돈줄 막혔다...11월까지 10억 ‘발동동’ (11/14, 한국경제)
  - 돈줄 막혀...강남 ‘초역세권 빌딩’도 좌초 위기
  - 서울 알짜땅 개발사업, PF대출 못 받아 ‘발동동’
- 오산세교·용인이동·구리토평 등 5곳에 8만가구 신규택지 조성 (11/15, 매일경제)
  - 국토부 8만 가구 공급 신규택지 발표
- “전세 사기 피해자 될까 무서워...”거래 뚝 끊긴 ‘빌라 수난시대’ (11/16, 매거진한경)
  - 1~9월 빌라 거래량 전년 대비 22.9% 감소
  - 매매 거래량도 큰 폭으로 줄어
- 내년 GTX 등 철도 17곳 뚫린다...집값도 달릴까 (11/16, 매일경제)
  - 3월 GTX-A 수서~동탄 등
  - 동탄·파주운정 부동산 호재
- 대신 값은 전세금 올해만 2.7조원...정부, HUG에 1조원 추가출자 (11/17, 연합뉴스)
  - 국회 국토위 예산심사 과정서 내년 출자액 7천억원 → 1조원 증액
  - 사고를 늘었는데 회수는 10%대...전세보증 중단 우려에 자본금 확충 추진
- “9월 전국 부동산 매매량, 1월 이후 최소...아파트도 7% 감소” (11/16, 연합뉴스)
  - 매매가 상승, 고금리 기조 영향
  - 아파트도 부진, 나머지 유형들도 하락세

## ◆ 위클리 이슈

### [강남·송파 비아파트 토지거래허가 해제, 시장에 미치는 영향은]

서울 강남구 삼성·청담·대치동 및 송파구 잠실동의 빌라와 단독주택, 상가 및 오피스 상업용 부동산은 토지거래 허가 대상에서 제외되었다.

서울 부동산 거래량이 아파트 외에는 저조한 상황을 반영한 조치로, 시장 동향을 지속 주시한다는 방침이다.

15일 서울시는 제18차 도시계획위원회 심의 결과 ‘국제교류복합지구’ 인근 4개 동에 대해 토지거래 허가를 받아야 할 대상을 ‘아파트 용도로 한정하는 내용의 조정안을 승인했다고 밝혔다. 16일 공고 이후부터 즉시 효력이 발휘된다.



자료 서울시

토지거래허가구역제도는 토지의 투기적 거래 성행 또는 지가 급등 지역이나 그릴 우려가 있는 지역을 대통령령으로 지정하여 토지는 물론 해당 지역 주택과 상가 거래 시 구청장의 허가를 득하도록 한 제도이다. 이를 위반할 경우 징역형이나 벌금형에 처해지는 무거운 규제이다. 부동산 시장 안정을 목적으로 도입되었으나, 주민 재산권을 침해한다는 지적이 제기되어 왔다.

대치·삼성·청담·잠실동 일대는 국제교류복합지구 및 인근 지역 부동산 투기 수요를 억제 하기 위해 2020년 6월 23일 토지거래허가구역으로 지정된 이래, 세 차례 연장되어 규제를 받아왔다.

이번 토지거래허가 해제로 인해 시장이 얼마나 활성화될지에 관심이 쏠리는 상황이다. 그간 토지거래허가 때문에 그 외 강남 지역에 관심이 편중되었던 상업용 부동산의 경우, 매수자의 선택 폭이 넓어지고 매도에 난항을 겪던 해당 지역 내 매물의 소진이 다소 수월해질 것으로 보인다.

다만, 고금리 기조가 여전히 시장이 위축된 상황이고 아파트에 대한 규제는 여전히 시장 전반에 미치는 영향은 제한적일 것으로 전망 된다. ☞

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