

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

매매가격 **-0.52%** 하락, 전세가격 **-0.76%** 하락

한국부동산원 2023년 1월 2주(1.9일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 축소 (-0.65% → -0.52%)

▶ 수도권(-0.81% → -0.64%): 하락폭 축소

- 서울(-0.67% → -0.45%): **하락폭 축소** /부동산 규제완화 대책 발표에 따른 일부 시장회복 기대심리로 매물가격 하락세 둔화되는 모습 보이나, 추가 금리인상 예고와 급매물 중심의 간헐적 매수문의만 존재하는 관망세 지속되는 등 하락세 지속
- **강북 14개구(-0.87% → -0.57%): 하락폭 축소** /도봉(-0.77%, 방학·쌍문·창동 구축 위주), 노원(-0.70%, 중계·상계·하계동 중소평형 위주), 중구(-0.62%, 구도심 내 소규모 단지 위주), 은평(-0.60%, 응암·녹번동 대단지 위주) 하락하며 하락세 지속
- **강남 11개구(-0.49% → -0.34%): 하락세 축소** /강서(-0.60%, 내발산·가양·등촌동 위주), 금천(-0.53%, 시흥·독산동 주요단지 위주), 구로(-0.44% 신도림·구로·고척동 대단지 위주), 영등포(-0.43%, 영등포·신길·문래동 위주) 하락하며 하락세 지속
- **인천(-0.99% → -0.73%): 하락폭 축소** /연수(-1.01%, 송도 하락여파 확대), 서구(-0.70%, 검암·연희·가정, 남동(-0.84%, 논현·간석 위주), 계양(-0.70%, 작전·효성)
- **경기(-0.86% → -0.72%): 하락폭 축소** /화성(-1.02%, 동탄신도시 위주), 성남 수정구(-1.13%, 신흥·창곡), 광명(-1.26%, 철산·일직·광명동 대단지 위주)

▶ 지방(-0.50% → -0.41%): 하락폭 축소 /5대 광역시(-0.60% → -0.50%)

- 대구(-0.72% → -0.63%), 대전(-0.65% → -0.54%), 세종(-1.31% → -1.14%)
- ▶ **8개도(-0.38% → -0.30%): 하락폭 축소** /경남(-0.70% → -0.53%), 제주(-0.24% → -0.13%), 충남(-0.28% → -0.25%), 전남(-0.38% → -0.28%), 경북(-0.27% → -0.21%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 축소 (-0.82% → -0.76%)

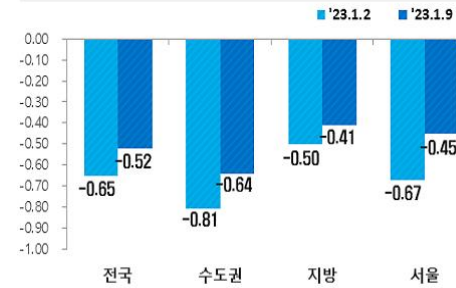
▶ 수도권(-1.15% → -1.05%): 하락폭 축소

- 서울(-1.15% → -1.05%), 인천(-1.04% → -0.96%), 경기(-1.17% → -1.06%)

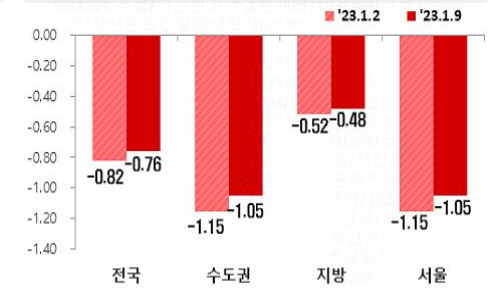
▶ 지방(-0.52% → -0.48%): 하락폭 축소

- 5대 광역시(-0.65% → -0.64%) /세종(-1.12%), 대구(-0.75%), 부산(-0.70%)
- 8개도(-0.37% → -0.33%) /충북(-0.28%), 충남(-0.28%), 전북(-0.31%), 전남(-0.34%), 경북(-0.26%), 경남(-0.51%), 강원(-0.14%), 제주(-0.20%)

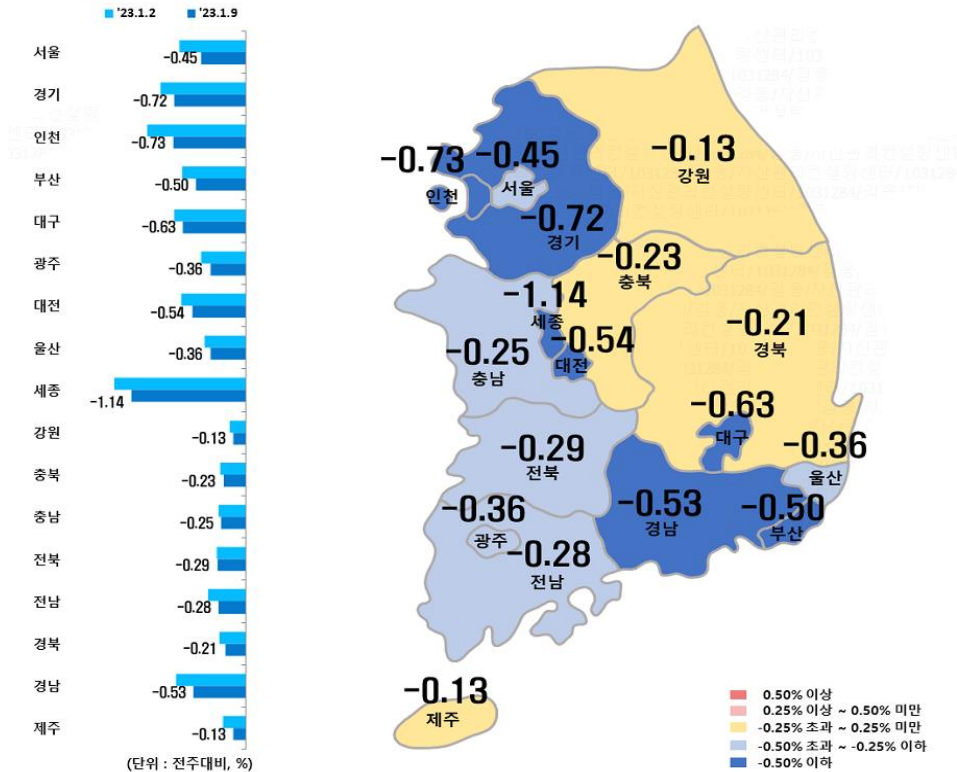
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- **아파트 매수심리 2주 연속 회복... "눈치보기 장세 이어질 것"** (1/13, 뉴시스)
 - 1월 2주차 서울 아파트 매매수급지수 64.8로 지난주(64.1)대비 0.7포인트(p) 상승
 - 정부의 전방위적인 부동산 규제 완화책 발표에 따른 영향으로 분석
 - 다만 규제 완화 이후 매물은 증가하여 시장 활성화까지 시간이 소요될 것으로 전망
- **금리공포에... 서울 아파트 분양전망 8개월째 하락** (1/10, 경향신문)
 - 1월 서울 아파트 분양전망 8개월째 하락하며 역대 최저치 기록
 - 서울 아파트 분양전망지수는 43.9로 전월(47.2)보다 3.3포인트 하락한 것으로 집계
 - 고금리 및 경기침체 영향으로 하락세 지속 전망, 주택시장 연착륙 대책의 효과 기대
- **일시적 2주택자 처분기한 2→3년 연장... 취득세 중과 솜통** (1/12, 뉴시스)
 - 이사·결혼 등 일시적 2주택자 처분기한 연장
 - 양도세·취득세·증부세 등 1주택자 동일 혜택
 - 시행령 개정해 내달 중 공포...오늘부터 소급
- **연초부터 안전진단 줄줄이 '통과'... 1기 신도시는 "글세요"** (1/13, 데일리안)
 - 목동신시가지 3·5·7·10·12·14단지 및 신월시영 등 7개 단지 안전진단 통과
 - 규제 완화방안 1기 신도시에 적용해 구조안전성 비중을 더 낮출지 검토중
 - 1기 신도시 개선방안 적용해도 재건축 힘들어, 2월 특별법 기대중
- **미분양 구원투수 나선 LH, 싸게 사서 임대... 시장 연착륙 유도** (1/10, 이데일리)
 - 한국토지주택공사(LH) 통해 미분양 주택 매입후 공공임대주택으로 공급방안 검토
 - 지역 경제와 건설업 살리기라는 명분
 - 정부 출자금, 주택도시기금, 임대보증금으로 충당
- **연착륙과 과열 사이, '토지거래허가제'를 어쩌나** (1/12, 조선일보)
- **"급매보다 손해 적어" 아파트 '물물교환' 늘었다** (1/12, 머니S)
- **"아파트값 너무 비싸"... 서울 아파트 거래 55% '60㎡ 이하'** (1/12, 머니S)



◆ 위클리 이슈

[전세사기 유형 및 대처방안]

지난해부터 '세모녀 전세사기', '화곡동 빌라왕' 등 전세 사기 사건이 확산되면서 피해자들이 급증하고 있다.

주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 반환보증 사고액도 역대 최고치를 경신하는 등 전세사기의 피해는 임차인 뿐만 아니라 정부기관에도 부담이 되고 있어 더 이상 전세사기 피해가 확대되지 않도록 사기 유형에 따른 대책 수립이 시급한 실정이다.

■ 전세사기 유형

구분	내용
무자본 갭투자	매매가격보다 비싸게 전세계약 체결 후 경제력 없는 제3자에게 소유권 이전
선순위 근저당 설정	전세 잔금일 임차인 전입신고에 앞서 근저당 설정 후 대출 미상환에 따른 경매 진행
허위 임대인 계약	대리인을 통한 허위 임대차 계약 체결 신탁회사 동의없이 전세계약 체결
임차인 이중계약	임차인 전입신고 전 여러 임차인과 이중계약 체결

■ 대처 방안

구분	내용
등기부등본 확인	계약 전후, 잔금 직전 등 등기부등본 여러 번 확인 등기부등본 올라에 근저당권이나 전세권 등 부채 규모 파악
임대인 세금체납 확인	임대인 국세, 지방세 납세증명서 발급 (4월부터 임대인 동의 없이 열람 가능)
전세보증보험 가입	전세보증금반환 보증보험 가입 보증금 한도액: 수도권 최대 7억원, 비수도권 최대 5억원
시세 및 실거래가 확인	국토부 실거래가 공개시스템 활용 전세가율이 너무 높은 곳이나 신축 빌라는 가급적 전세 회피

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

◆ 1월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

■ 미국 주택담보대출(모기지) 한도 108만 달러 이상으로 상향

- 연방 정부가 보증하는 모기지 프로그램 '컨포밍 론(Conforming Loan)'의 올해 용자 한도액이 집값 상승세에 비례해 상향 조정
- 연방주택금융국(FHA)는 국책 모기지기관 패니매(Fannie Mae)와 프레디맥(Freddie Mac)이 보증하는 컨포밍 론의 상한선을 전국 기준치의 경우 72만6,200달러, 지역에 따라 최고 108만9,300달러로 조정
- 캘리포니아주와 뉴욕주와 같이 주택가격이 상대적으로 높은 지역에 적용되는 한도가 상승한 것으로, 현재 둔화한 주택 수요를 되살릴 것으로 기대

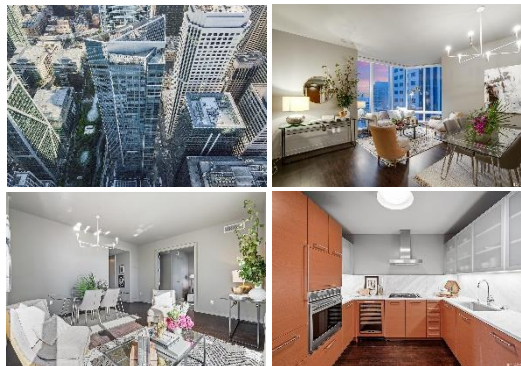
■ 미국 월 주택 평균 부담금 300달러 하락, 구매자들 돌아오나

- 미국 부동산 플랫폼 업체 Redfin이 발표한 자료에 따르면 2022년 12월 미국 단독 주택 중간 값은 35만2,000달러로, 6월 최고가(39만1,000달러)보다는 10%가 낮으며, 작년 대비 1% 상승
- 30년 고정 모기지 금리 또한 6주 연속 하락하면서 6.27% 기록, 평균 7%로 최고점을 찍은 작년 10월과 비교하면 월 이자 비용이 약 300달러 정도 줄어들
- 이에 따라 이자에 부담을 느끼거나 마찬가지로 오른 임대료가 부담스러운 사람들이 다시 주택 구매 시작, 모기지 신청수가 전월 대비 소폭(4.6%) 증가

■ 미국과 유럽, 올해도 금리 올리거나 유지할 가능성 높아

- 블룸버그, 미국 연준의 제롬 파월 의장이 인플레이션을 잡기 위해 올해 말까지 기준 금리를 5%대 유지, 2024년 말에서야 4% 대로 하락할 것이라고 예상
- 유럽중앙은행(ECB)의 크리스틴 라가르드 총리 또한 유럽의 인플레이션을 억제하기 위해 여전히 고금리 전략을 유지할 것으로 예상
- 인플레이션이 2023년에도 3% 대로 예상되는 만큼, 연준은 특별히 금리를 내리지 않을 것이라는 해석
- 이에 반해 한국은행의 경우 경기 침체를 우려하여 13일 발표에는 기준 금리를 올릴 가능성이 높으나, 이번 금리 인상은 마지막이 될 것이라고 예상

◆ 1월 빌드블록 추천 매물



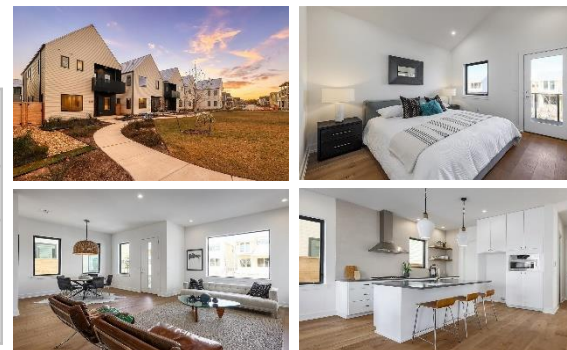
301 Mission St #41F
San Francisco, CA 94105

매매가	\$1,498,888 (약 18.7억원)	면적	1,601ft ² (약 45평)
침실	3개	화장실	2개
특징	- 샌프란 테크 기업 인근 콘도 - 투자 유망 지역인 East Cut 위치 - 풍부한 부대시설		



3810 Margarita St
Austin, TX 78723

매매가	\$1,199,000 (약 15억원)	면적	2,242 ft ² (약 63평)
침실	3개	화장실	3개
특징	- 투자 유망 지역인 Mueller 에 위치 - 2022년 완공된 신축		



350 W 50th St #14b
New York, NY, 10019

매매가	\$1,400,000 (약 18억원)	면적	1,091 ft ² (약 23평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- 24시간 상주 경비원 - 대중교통 이동 용이 - 뉴욕을 한눈에 바라 볼 수 있는 좋은 조망권		

