

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

매매가격 **-0.49%** 하락, 전세가격 **-0.76%** 하락

한국부동산원 2023년 2월 1주(2.6일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.38% → -0.49%)

▶ 수도권(-0.44% → -0.58%): **하락폭 확대**

- 서울(-0.25% → -0.31%): **하락폭 확대** /시중금리 완화 기조로 매수문의와 거래량이 소폭 증가하였으나, 매도인과 매수인간 희망가격 격차는 여전히 좁혀지지 않고 급매 위주의 하향거래 진행되는 등 하락세 지속

- **강북 14개구**(-0.21% → -0.28%): **하락폭 확대** /서대문구(-0.46%, 북아현·홍은동 대단지 위주), 동대문구(-0.38%, 이문·휘경동 주요단지 위주), 광진구(-0.36%, 자양·광장 주요단지 위주), 강북구(-0.36%, 미아동 대단지 위주) 하락

- **강남 11개구**(-0.29% → -0.33%): **하락폭 확대** /강서구(-0.58%, 등촌·염창동 위주), 금천구(-0.57%, 시흥·독산동 주요단지 위주), 강동구(-0.48%, 강일·명일·상일동 주요단지 매물가격 하락), 관악구(-0.47%, 신림·봉천동 주요단지 위주) 하락

- **인천**(-0.39% → -0.51%): **하락폭 확대** /부평구(-0.69%, 부개·갈산동 주요단지 위주), 중구(-0.66%, 중산·운서·운남동 위주), 서구(-0.55%, 마전·석남동 위주) 하락

- **경기**(-0.55% → -0.75%): **하락폭 확대** /화성시(-1.51%, 동탄신도시 및 반월동 위주), 성남 분당구(-1.46%, 구미·야탑동 위주), 수원 영통구(-1.40%, 광교신도시 위주)

▶ **지방**(-0.32% → -0.40%): **하락폭 확대** /5대 광역시(-0.40% → -0.49%)

부산(-0.46% → -0.50%), 대구(-0.46% → -0.65%), 세종(-1.00% → -1.15%)

▶ **8개도**(-0.23% → -0.29%): **하락폭 확대** /경남(-0.31% → -0.36%), 강원(-0.12% → -0.16%), 경북(-0.17% → -0.21%), 제주(-0.18% → -0.21%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.71% → -0.76%)

▶ 수도권(-1.01% → -1.06%): **하락폭 확대**

- 서울(-0.96% → -0.95%), 인천(-0.88% → -0.87%), 경기(-1.06% → -1.16%)

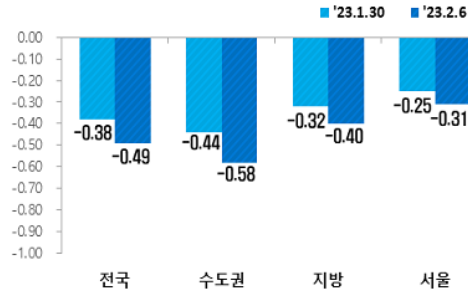
▶ **지방**(-0.43% → -0.48%): **하락폭 확대**

- 5대 광역시(-0.59% → -0.64%) /세종(-0.95%), 부산(-0.69%), 대구(-0.81%)

- 8개도(-0.27% → -0.33%) /제주(-0.27%), 강원(-0.17%), 경북(-0.24%), 전남(-0.30%), 경북(-0.24%), 경남(-0.48%), 충북(-0.37%), 충남(-0.31%)

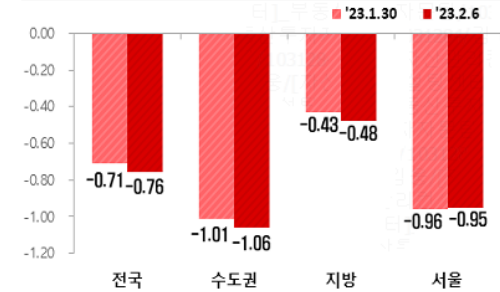
매매가격지수 변동률

[단위 : %]

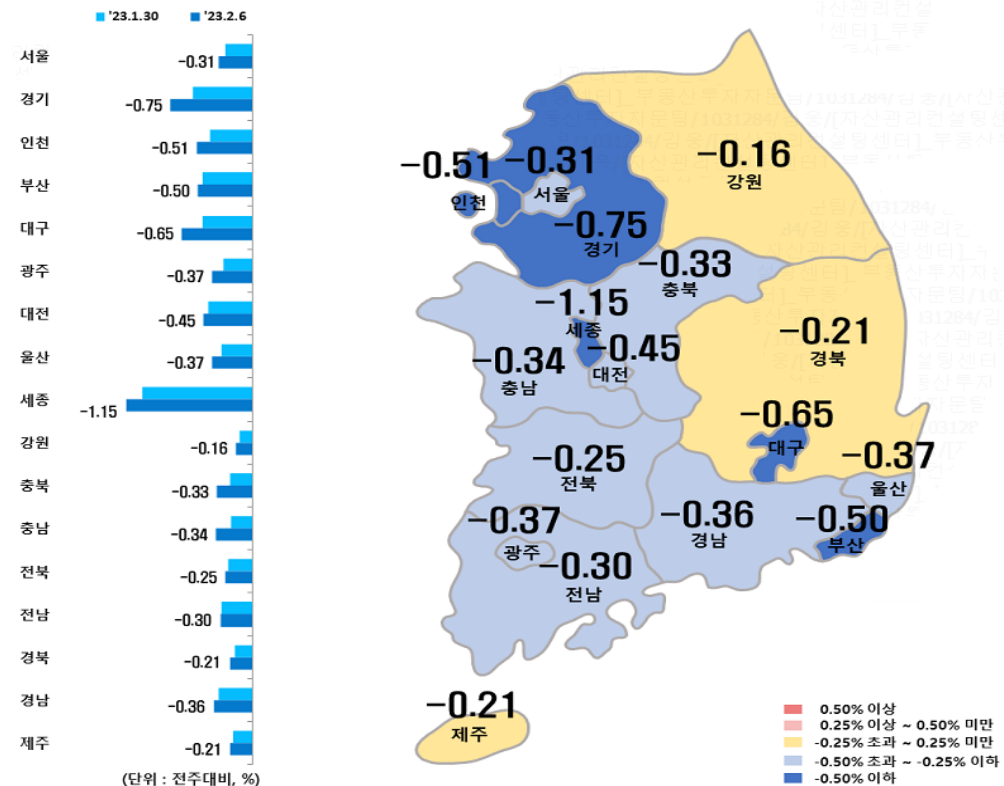


전세가격지수 변동률

[단위 : %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 규제완화 약발 벌써 끝?...집값 하락 폭 다시 커졌다 (2/9, 헤럴드경제)
 - 한국부동산원 주간아파트값 동향 전국 -0.38%→-0.49% / 서울 -0.25%→-0.31%
 - 급매 위주의 하향 거래가 많아 하락폭이 다시 커진 것으로 분석
 - 전세가격도 임차인이 우위시장으로 낙폭이 큰 하락거래가 이어지며 하락폭 확대

■ 1기 신도시 '특별법 호재'?...매물 늘었지만 매수세는 '잠잠' (2/10, 세계일보)

- 국토부 규제 완화 추진에 시장 기대감
- 국회 협의, 법안 통과 여부가 관건
- 분당·안양·고양 등 매물 소폭 증가
- "가격 맞으면 이참에 매도" 움직임
- 난개발·특혜 시비 등 처리지연 우려

1기 신도시 현황

| 구분 | 위치 | 면적(ha) | 평균 용적률(%) | 입주시점 |
|----|--------|--------|-----------|---------|
| 분당 | 경기 성남시 | 1964 | 184 | 1991년9월 |
| 일산 | 고양시 | 1574 | 169 | 1992년8월 |
| 평촌 | 안양시 | 511 | 204 | 1992년3월 |
| 산본 | 군포시 | 420 | 205 | 1992년4월 |
| 중동 | 부천시 | 545 | 226 | 1993년2월 |

■ 내달 2일부터 다주택자도 규제지역 내 주담대 허용 (2/10, 연합뉴스)

- 금융위 '은행업 감독규정' 등 개정
- 규제지역 내 다주택자 주택담보대출 허용...서민 주담대 6억 한도 폐지
- 다만 LTV와 DSR 범위 한도 내에서 대출이 가능

■ 건설사 '벌점 공포'...분양시장 혼란 예고 (2/9, 한국경제)

- 정부, 부실공사 벌점제 변경 평균→합산방식
- 일반분양 많은 대형사 직격탄
- 벌점 따라 분양시기 제한
- 조합원 부담금 더 늘어나고 분양 늦어질 수도



■ 지난해 전국 아파트 매입 비중 58.7% '역대 최저' (2/8, 한국경제)

- 지난해 전국 아파트 거래량 29만8581건
- 금리 인상에 이자 부담 커지자 매수 줄어



■ 매매가 보다 더 가파른 전세가 하락...집값 더 떨어질까 (2/8, 파이낸스뉴스)

■ LH, 공공주택 활성화... 5년간 32만가구 공급 (2/10, 세계일보)

■ 1.3 규제완화에도...부동산 거래회전을 역대 최저 (2/10, 연합뉴스)

◆ 위클리 이슈

[1기신도시 특별법] 용적률 500%까지 높여 10만가구 추가 공급

정부가 1기 신도시를 비롯한 노후 택지지구 재정비를 위한 특별법을 공개했다. 안전진단 완화 및 용적률 상향 등 파격적인 혜택을 담아 시장의 기대감을 키웠다.

- 특별법은 ▲재건축 안전진단 완화(공공성 확보시 면제)
- ▲토지 용도 변경 및 용적률 규제 종상향 수준 완화
- ▲입지규제최소구역 지정 ▲리모델링 가구수 상향
- ▲인·허가 통합심의로 사업절차 단축 등으로 구분

이번 특별법에서 가장 눈에 띄는 것은 용적률 상향이다. 현재 1기 신도시(분당·일산·평촌·산본·중동) 5곳의 평균 용적률은 169~226% 수준으로 앞서 재건축이 진행된 다른 아파트 단지들보다 높은 편이다. 지금까지 재건축이 지지부진했던 것도 높은 용적률 때문에 사업성이 떨어진 게 주요 요인인데 이번 특별법에는 '중(種) 상향'을 통해 용적률을 완화하기로 했다. 3종 주거지역이 되면 최대 300%, 준주거지역이 되면 최대 500%까지 용적률이 완화된다. 이에 따라 현재 15~20층인 아파트의 높이도 30층 이상으로 높아질 전망이다.



정책 방향성에 대한 긍정적인 평가가 오가는 반면, 지역별·단지별 상황이 제각각인 만큼 세부적인 대책이 수반돼야 한단 지적도 적지 않다. 블록 단위 통합정비가 불가능한 단지에 대한 해결방안이 빠진 데다 사실상 조건부 안전진단 면제는 실효성이 떨어진단 평가다. 초과이익 환수와 관련한 논의가 남았던 점도 걸림돌이다.

특별법에 대한 가이드라인이 나왔으나 지자체장들과 주민들의 의견을 더 수렴하여야 하는 만큼 구체적인 진행상황을 지켜봐야 할 것으로 보인다. ☞

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

◆ 2월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

■ 미국 부동산 거래량 6개월 만에 증가... 얼어붙은 시장 '해빙' 신호?

- 미국 부동산 플랫폼 업체 Redfin이 발표한 자료에 따르면 1월 신규 계약 체결 건수가 전월 대비 2.5% 증가, 2022년 5월 이후 6개월 만에 첫 상승
- 미국부동산중개인협회(NAR)가 집계한 12월 잠정주택매매지수(Pending Home Sales Index · PHSI) 또한 11월 대비 소폭(2.9%) 상승
- 최근 3개월 동안 하락세로 돌아선 미국 주택담보대출(모기지) 금리에 구매 부담이 줄어든 잠재 구매자들이 구매로 전환하면서 거래량이 증가한 것으로 분석
- 미국모기지협회(Mortgage Bankers Association · MBA), 1월 모기지 신청 수 11월 대비 28%나 상승했다고 발표
- 로렌스 윤 NAR 수석 경제학자는 “주택 판매 시장의 저점은 끝났다”라면서 모기지 하락이 시장 안정에 큰 도움을 주고 있다”고 분석
- 지난해 11월 이후 미국 4개 지역 중 2개 지역에서 신규 계약 체결 건수 증가(서부 6.4%, 남부 6.1% 증가, 반면 북동부 6.5%, 중서부 0.3% 감소)

■ 美 주택시장, 파월 '디스인플레이션' 언급에 가격 반등 기대감 상승

- 제롬 파월 미연방준비제도(Fed·연준) 의장, 지난 1일(현지시간) 연방공개시장위원회(FOMC) 정례 회의 기자회견과 7일(현지시간) 워싱턴 DC 이코노믹클럽 행사에서 '디스인플레이션' 재차 언급
- 기준금리 인상이 정점에 다다르고 있다는 평가가 이어지면서 미국 부동산 시장의 반등을 불러올 것으로 기대
- 최근 미국 주택 시장이 크게 하락한 이유로 급격한 금리 인상이 손꼽히는 만큼 금리가 안정적인 수준을 되찾을 경우 집값 상승 기대

■ 美 1월 고용지표 여전히 강세, 미국 경제의 향방은?

- 지난 3일(현지시간) 미 노동부가 발표한 1월 고용시장 보고서에서 미국 실업률은 3.4%로, 1969년 이후 최저치를 기록
- 예상치 못한 호조로 일각에선 금리인하 기대감 하락, 연준 또한 “일정 기간 제약적인 정책 수준을 유지해야 할 것”이라며 고금리 정책 유지 강조

◆ 2월 빌드블록 추천 매물



2239 Brier Ave
Los Angeles, CA 90039

| | | | |
|-----|---|-----|---------------------------------|
| 매매가 | \$1,255,000 (약 15억원) | 면적 | 1,263ft ² (약 35평) |
| 침실 | 3개 | 화장실 | 2개 |
| 특징 | - Silver Lake 인근 주택 - JADU가 가능한 매물 - 고속도로와 인접한 위치 | | |



1752 Townsend Ave
Santa Clara, CA 95051

| | | | |
|-----|--|-----|----------------------------------|
| 매매가 | \$1,299,000 (약 16억원) | 면적 | 1,080 ft ² (약 30평) |
| 침실 | 3개 | 화장실 | 2개 |
| 특징 | - 산호세 한인타운과 인접 - Whole Foods, Costco 등 대형마트 밀집 지역 | | |



2415 E 10th St
Austin, TX 78702

| | | | |
|-----|--|-----|----------------------------------|
| 매매가 | \$1,050,000 (약 13억원) | 면적 | 1,820 ft ² (약 51평) |
| 침실 | 3개 | 화장실 | 4개 |
| 특징 | - 2022년 신축 - 오스틴 중심부로 이동 용이 - 상업지역과 인접 | | |

