

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

매매가격 **-0.13%** 하락, 전세가격 **-0.20%** 하락

한국부동산원 2023년 4월 3주(4.17일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

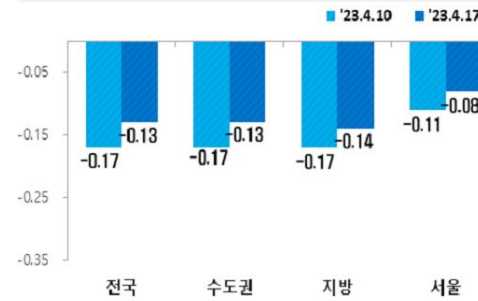
[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 하락폭 축소 (-0.22% → -0.17%)

- ▶ 수도권(-0.17% → -0.13%): **하락폭 축소**
 - 서울(-0.11% → -0.08%): **하락폭 축소** / 가격 추가하락 기대 및 매물 적체 영향으로 관망세 지속 가운데 급매물 소진, 선호지역 수요발생으로 국지적으로 가격 상승
 - 강북 14개구(-0.16% → -0.12%): **하락폭 축소** / 도봉(-0.23%, 도봉·방학·쌍문 구축), 동대문(-0.21%, 제기·휘경 매물 적체), 중구(-0.20%, 만리·신당)
 - 강남 11개구(-0.07% → -0.05%): **하락폭 축소** / 송파(0.04%, 오금·문정 소형·중저가) 서초(0.04%), 강동(0.01%), 강서(-0.21%, 방화·가양 구축), 구로(-0.18%, 천왕·향·오류), 관악(-0.17%, 봉천·신림 대단지)
 - 인천(-0.07% → -0.02%): **하락폭 축소** / 서구(0.06%, 신현·가정 루원시티 대단지), 미추홀(0.03%, 용현·주안 주요단지), 연수(0.01%, 송도신도시 상승전환), 부평(-0.12%, 갈산·부개 구축), 동구(-0.10%, 만석·송림 공급물량 영향)
 - 경기(-0.22% → -0.17%): **하락폭 축소** / 용인 처인(0.24%, 남사읍 개발호재), 수원 영통(0.07%, 망포·영통 구축 상승전환), 화성(0.01%, 동탄 신도시 상승전환), 고양 일산서구(-0.42%, 일산·탄현·대화 주요단지), 군포(-0.38%, 산본·금정 구축)
- ▶ 지방(-0.17% → -0.14%): **하락폭 축소**
 - 대구(-0.31% → -0.29%), 부산(-0.25% → -0.22%), 세종(0.07% → 0.17%)
- ▶ 8개도(-0.13% → -0.10%): **하락폭 축소**
 - 강원(-0.08% → -0.09%), 전북(-0.14% → -0.12%), 제주(-0.18% → -0.14%)

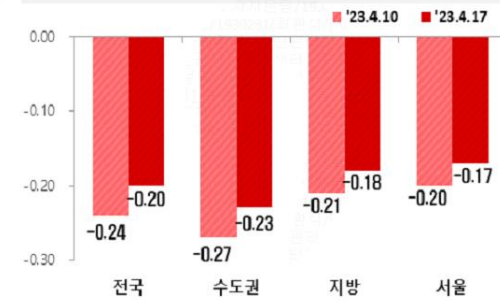
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 하락폭 축소 (-0.24% → -0.20%)

- ▶ 수도권(-0.27% → -0.23%): **하락폭 축소**
 - 서울(-0.20% → -0.17%), 인천(-0.22% → -0.15%), 경기(-0.31% → -0.28%)
- ▶ 지방(-0.21% → -0.18%): **하락폭 축소**
 - 5대 광역시(-0.29% → -0.25%) / 대구(-0.38%), 울산(-0.30%), 세종(0.09%)
 - 8개도(-0.15% → -0.14%): **하락폭 축소** / 충남(-0.23%), 제주(-0.15%)

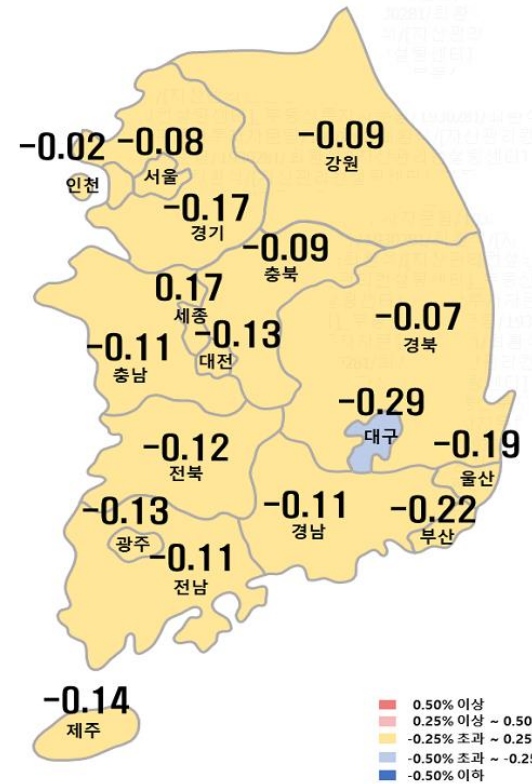
매매가격지수 변동률 [단위: %]



전세가격지수 변동률 [단위: %]



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

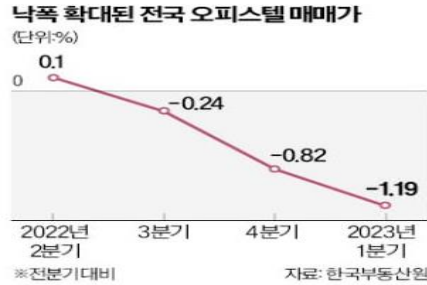


0.50% 이상
0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
-0.25% 초과 ~ 0.25% 미만
-0.50% 초과 ~ -0.25% 이하
-0.50% 이하

◆ 주간 주요 뉴스

■ 애물단지 된 오피스텔... 1분기 하락폭 '역대 최대' (4/17, 한국경제)

- 전분기 대비 전국 -1.19% 뚝
- 아파트 규제 풀려 대체제 매력 ↓
- 전국 오피스텔 가격 올 1분기에 역대 최대 낙폭 기록해 다만 월별 하락폭은 다소 주춤
- 지난달 전국 오피스텔 수익률은 4.9% 집계
- 서울 (-0.59% → -0.81%), 수도권 (-0.72% → -1.15%), 지방 (-1.21% → -1.36%)



■ '엔데믹'에... 서울 오피스 실질임대료 1년새 22% 상승 (4/20, 서울경제)

- 23.1Q 서울 오피스 공실률 1.1%로 전분기 대비 67bps 감소, 8분기 연속 하락
- 도심권역 1.5%(전분기 151bps 하락), 여의도권역 1.4%(43bps 하락), 강남권역 0.4%(12bps 상승)
- 서울 오피스 월 평균 실질임대료 12만 5300원/평으로 전분기 대비 3.3%, 전년 동기 대비 22.2% 올라

연초 이후 서울 자치구별 아파트 매매가 등락률 단위:%

강서 -7.02	광진 -4.66	용산 -3.68
금천 -6.54	영등포 -4.62	동작 -3.35
도봉 -6.03	은평 -4.44	성동 -3.29
관악 -5.39	노원 -4.14	양천 -2.77
동대문 -5.18	성북 -4.13	강남 -2.32
강북 -5.09	종로 -4.10	송파 -1.99
서대문 -5.02	마포 -4.06	서초 -1.42
구로 -4.79	중랑 -3.79	※4월 17일 기준
중 -4.73	강동 -3.72	자료: 한국부동산원

■ 영끌족 몰린 '도노강·금관구' 집값 '뚝'

(4/20, 이데일리)

- 강서구 7%↓... 금천·도봉·관악 등 뚝
- 마곡13단지 전용84㎡, 고점대비 5.3억 내려
- 고금리기조·경기침체 우려, 급급매만 이뤄져
- 정부의 전방위적인 규제 완화 이후 송파, 동작 등 일부 낙폭과대 지역에선 반등조짐 있으나, 이들 지역의 하락세는 오히려 더 커져

■ 마천동 93의 5 일대 2,200가구 대변산 (4/20, 한국경제)

■ 美 주택매매 2.4% ↓... 집값은 11년만에 최대폭 하락 (4/20, 연합뉴스)

■ 서울 집값 속속 반등... 잠실 '엘리트' 20억 원대 거래 (4/21, 문화일보)

◆ 위클리 이슈

끝나지 않은 전세사기, 깡통전세와 다른 점은?

'전세사기 피해자 지원 특별법' 제정 추진 등 정부의 적극적인 대응에도 불구하고 전세사기 포비아가 전국을 뒤덮고 있다. 과거와 달리 일정 지역에 국한되지 않고 서울, 인천, 부산, 동탄 등 전세사기와 피해자가 전국에서 동시다발로 드러나고 있기 때문이다.

최근 발생하고 있는 전세사기는 임대인의 무리한 갭투자가 부동산 하락기와 맞물려 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못하는 깡통전세와 많은 차이점을 보이고 있다.

이른바 '깡통전세'는 집값이 전세보증금보다 낮아지는 '역전현상'이 발생하면서 보증금을 돌려받기 어려워진 구조로 시장 변화에 따라 언제든 발생할 수 있고 기존에도 부동산 하락기에 빈번하게 발생했다는 점이다.

반면, 최근 사회문제가 되고 있는 '전세사기'는 집주인, 중개사, 감정평가사 등이 가담해 조직적·지능적으로 임차인과 금융기관을 속이는 지경에 이르렀다는 점이다. 연립·다세대외의 경우 시세 파락이 어렵다는 점을 악용, 과도한 가격평가를 통해 전세금액을 매매(분양) 가격보다 높게 부르고 또 전세자금대출까지 진행하는 방식으로 수백채를 보유하거나 바지사장까지 내세우는 등 매우 악의적인 범죄행위라는 것을 알 수 있다.

특히, 서민의 주거안정을 위해 적극적으로 추진됐던 등록임대사업자 제도와 전세자금대출 제도의 약점을 교묘하게 악용했다는 점과 대부분이 무등록 임대사업자거나 보증금반환 보증보험을 가입하지 않은 경우가 많아 그 심각성은 더 크다 할 것이다.

금리상승 발 부동산 가격 하락흐름이 당분간 계속될 가능성이 매우 높아 전세사기와 깡통전세로 인한 문제는 당분간 계속될 것으로 예상되기 때문에 전세계약시에는 더욱 유의가 필요할 것이다. ♣

갭투자 매수 많은 지역

서울 강서구 화곡동	1위	4373건
인천 부평구 부평동	2위	1659건
인천 미추홀구 주안동	3위	1646건
충남 천안시 생용동	4위	1340건
인천 남동구 구월동	5위	1256건

기간: 2020년~2022년 8월, 자료: 국토교통부
범위: 위 기간 접수된 주택자금조달계획서 161만1204건 중

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

◆ 4월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>

미국은 구매할 때 부동산 중개인 수수료가 없다?

- 미국 부동산 거래에서 부동산 중개인에게 지급해야하는 수수료는 주마다 상이하나 평균적으로 집값의 약 5% (구매자와 판매자의 중개인의 총 수수료)
- 일반적으로 구매자와(또는 판매자와) 부동산 중개인은 전속계약 형태로 이루어지며, 부동산 컨설팅 자료부터 금융과 임대차, 세금과 법무 등을 모두 처리하기 때문에 한국 부동산 거래에서의 중개인 역할보다 훨씬 포괄적이고 전문적인 서비스 제공
- 미국 부동산 거래에서는 통상적으로 구매자가 아닌 판매자가 부담

■ 연준 베이지북, “소비, 고용성장 둔화, 미 경제 정체”

- 미 연준은 경기 동향 보고서 ‘베이지북’(Beige Book)에서 최근 몇 주 동안 고용과 물가 상승, 그리고 은행 대출이 줄면서 경제 성장세가 둔화하였다고 분석
- 이번 둔화의 원인으로는 “유동성에 대한 불확실성이 높아지면서 다수 은행들이 대출에 대한 규제를 강화했다”고 분석
- 미국 다수 지역에서 노동 지표는 지난번 보고서와 같거나 일부 지역에서는 고용 성장 속도가 둔화하였으며, 미국 경제의 3분의 2를 차지하는 소비 지출도 대체로 같거나 다소 감소
- 해당 보고서는 다음 달 열릴 5월 기초 자료로 사용될 예정이며, 보고서는 기준금리를 0.25%p 추가로 인상한 뒤 금리 인상을 멈출 것이라고 예상

■ 캘리포니아 주택담보 대출 프로그램 2주 만에 조기 종료

- 캘리포니아주 정부, 첫 주택 구매자를 대상으로 최대 20%까지 다운페이먼트(down payment)를 무이자로 대출해 주는 프로그램 지난달 27일 출시
- 하지만 신청자 모집을 시작한 지 불과 2주 만에 기존 3억 달러 지원 예산이 조기 소진되면서 종료
- 기존 주택담보 대출 지원 정책과는 다르게 이번 프로그램은 고소득층도 참여할 수 있어 지원자들이 몰린 것으로 분석
- 전문가들, 내년에 재개된다면 개인당 대출금 상한선과 주택 구입 가격에 제한을 두는 등 지원 제도 개선점 요구

◆ 4월 빌드블록 추천 매물



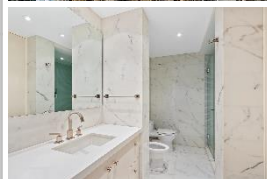
6618 Barton Ave
Los Angeles, CA 90038

매매가	\$1,299,000 (약 16.9억원)	면적	1,293ft ² (약 36평)
침실	3개	화장실	4개
특징	- 할리우드 지역에 위치한 주택 - 최근 전면 리모델링 완료		



146 W 57th St
New York, NY 10019

매매가	\$1,550,000 (약 20.1억원)	면적	1,050ft ² (약 30평)
침실	1개	화장실	2개
특징	- 미드타운에 위치 - 센트럴 파크 정면에 위치 - 다양한 입주민 전용 어메니티		



555 South St
Honolulu, HI 96814

매매가	\$758,000 (약 9.8억원)	면적	636ft ² (약 18평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 2017년 완공된 콘도, 최근 해당 유닛 내부 리모델링 완료 - 와이키키 해변 뷰 - 다양한 입주민 전용 어메니티		

