

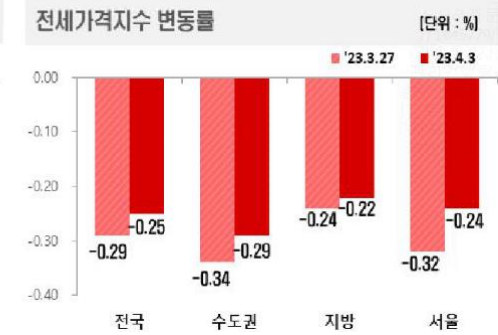
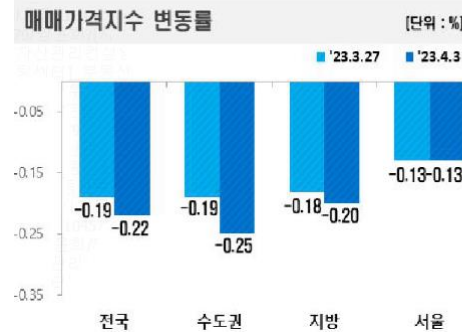
◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 **하락폭 확대**, 전세가격 **하락폭 축소**
 매매가격 **-0.22%** 하락, 전세가격 **-0.25%** 하락
 한국부동산원 2023년 3월 4주(3.27일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 확대** (-0.19% → -0.22%)

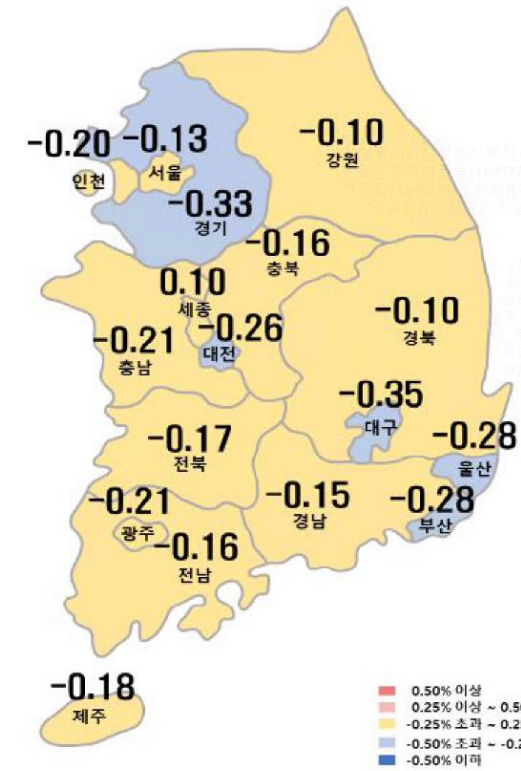
- ▶ 수도권(-0.19% → -0.25%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.13% → -0.13%): **하락폭 유지**
 일부 중저가 단지에서 규제완화 영향으로 가격 소폭 상승했으나, 전반적으로 급매물 소진 후 매수자와 매도자간 희망 가격 격차 유지로 거래 한산하고 매물 적체 지속
 - 강북 14개구(-0.15% → -0.15%): **하락폭 유지**
 동대문구(-0.27%, 청량리·전농동 준신축), 강북구(-0.24%, 우이·번동 대단지), 도봉구(-0.19%, 도봉·방학·쌍문동 대단지), 광진구(-0.18%, 광장·자양동) 위주 하락
 - 강남 11개구(-0.10% → -0.11%): **하락폭 확대**
 강서구(-0.30%, 염창·방화동 중저가), 관악구(-0.21%, 봉천·남현동), 금천구(-0.20%, 가산·독산동 소규모 단지), 영등포구(-0.17% 영등포·문래동) 위주 하락
 - 인천(-0.18% → -0.20%): **하락폭 확대**
 서구(-0.33%, 공촌·오류·마전동 주요단지), 부평구(-0.29%, 부개·산곡·일신동 구축), 미추홀구(-0.22%, 문학·관교·송의동 구축), 중구(-0.18%, 중산·답·운남동 위주 하락
 - 경기(-0.24% → -0.33%): **하락폭 확대**
 용인 처인구(0.29%), 오산시(-0.78%), 수원 장안구(-0.69%), 덕양구(-0.64%)
- ▶ 지방(-0.18% → -0.20%): **하락폭 확대**
 5대 광역시(-0.26% → -0.28%), 대구(-0.30% → -0.35%), 세종(0.9% → 0.10%)
- ▶ 8개도(-0.12% → -0.15%): **하락폭 확대**
 강원(-0.06% → -0.10%), 제주(-0.13% → -0.18%), 전북(-0.17% → -0.17%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.29% → -0.25%)

- ▶ 수도권(-0.34% → -0.29%): **하락폭 축소**
 - 서울(-0.32% → -0.24%), 인천(-0.34% → -0.28%), 경기(-0.35% → -0.32%)
- ▶ 지방(-0.24% → -0.22%): **하락폭 축소**
 - 5대 광역시(-0.36% → -0.33%)/세종(0.01%), 대구(-0.40%), 울산(-0.43%)
 - 8개도(-0.15% → -0.14%): **하락폭 축소**/제주(-0.20%), 강원(-0.06%), 경북(-0.11%)



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



◆ 주간 주요 뉴스

- 오늘부터 분양권 전매제한 완화... 서울 13개 단지 분양권 바로 풀린다** (4/7, 뉴스1)
 - 2016년 대비 99.8% 줄어든 분양권 거래... 거래절벽 해소 기대감 ↑
 - 실거주 의무 폐지 국회 표류에 양도세 문제 남아... 효과 제한적
- 전세사기 피해자, 살던 집 낙찰받아도 '무주택' 소급적용** (4/6, 연합뉴스)
 - 전세사기 피해자가 거주 주택을 경·공매로 낙찰받아도 '무주택자'로 인정하는 내용을 담은 주택공급규칙 개정안이 7일 입법예고, 다음 달 초 시행 예정
 - 주택 공시가격 3억원(지방 1억5천만원) 이하, 전용면적 85㎡ 이하
 - 영구임대, 국민임대, 행복주택 등 공공임대주택 신청 시 무주택 인정 대상에서 제외
- 압구정·목동·여의도·성수 토지거래허가구역 1년 연장** (4/6, 연합뉴스)
 - 내년 4월 26일까지 유지... 서울시 "대규모 개발사업·거래량 등 고려"
 - 이번 결정으로 6월에 지정 기한이 끝나는 강남구 청담·삼성·대치동, 송파구 잠실동 등 다른 지역도 규제가 유지될 가능성이 크다는 관측
- 위례신사선 15년만에 본계약 체결... 첫 삽 뜨나** (4/5, 조선경제)
 - 위례신도시 핵심 교통망 '위례신사선'이 최초 사업 추진으로부터 15년 만에 본계약 체결, 내년쯤 착공, 2029년쯤 개통 예상
 - 노선변경·비용 갈등에 계속 지연되면서 대표적 '실패한 교통망' 비판 피하기 어려울 전망
- 박원순표 '서울로 7017' 철거되나... 서울역 개발 큰 그림 나온다** (4/3, 머니투데이)
 - 서울역 고가도로인 '서울로 7017'을 포함, 서울역 주변 개발을 위한 큰 그림 마련
 - 서울역 철로 지하화, 서울 북부역세권 개발, 서울역 뒤쪽 서부역과 남대문 등 서울의 얼굴인 서울역 주변 전체 개발 등 상반기 방향성 설정, 연말까지 마스터플랜 예정
 - 종합구상안 결과에 따라 서울역 고가도로 철거 가능성도
- 줌줌 막히나... 가구수 5배까지 예비당첨자 확대** (4/5, 파이낸셜뉴스)
 - 서울역 고가도로인 '서울로 7017'을 포함, 서울역 주변 개발을 위한 큰 그림 마련
 - 서울역 철로 지하화, 서울 북부역세권 개발, 서울역 뒤쪽 서부역과 남대문 등 서울의 얼굴인 서울역 주변 전체 개발 등 상반기 방향성 설정, 연말까지 마스터플랜 예정
 - 종합구상안 결과에 따라 서울역 고가도로 철거 가능성도
- '규제 완화'에 지방도 웃었다... 바닥 치던 '거래 회전율' 2배 늘기도** (4/4, 뉴스1)
 - 서울역 고가도로인 '서울로 7017'을 포함, 서울역 주변 개발을 위한 큰 그림 마련
 - 서울역 철로 지하화, 서울 북부역세권 개발, 서울역 뒤쪽 서부역과 남대문 등 서울의 얼굴인 서울역 주변 전체 개발 등 상반기 방향성 설정, 연말까지 마스터플랜 예정
 - 종합구상안 결과에 따라 서울역 고가도로 철거 가능성도



◆ 위클리 이슈

[집살까, 말까] "집값 더 떨어진다 vs 오른다"...줄다리기 팽팽

정부의 전방위적인 규제 완화와 대출금리 인하 등에 힘입어 급매 가격에 '내 집 마련'을 이루려는 수요가 꿈틀대면서 시장에서는 급매 소진 후 집값상승을 기대하는 매도자와 반대 움직임을 포착하려는 매수자 간 눈치싸움이 치열하다. 같은 단지 내에서도 집값이 수억원씩 왔다갔다 하는 분위기다. 전문가들은 "아직은 매수 '적기'라 보기 어렵다"는 입장이다.

2일 송파구 잠실 일대 중개업소에 따르면 최근 엘리트(엘스·리센츠·트리지움) 아파트는 전용 84㎡ 기준 '20억원' 장벽을 지키려는 매도자와 매수자의 신경전이 거세다. 엘스는 지난 2월 16일 전용 84㎡가 19억9000만원에 거래된 이후 20억원 미만 매물이 자취를 감췄다. 최근 거래가는 21억5000만원(3월 3일)이다.

헬리오시티는 전용 39㎡가 지난 2월 8억원대 급매물이 빠르게 소진된 뒤, 3월에만 9억원대 거래가 7건이나 터지면서 호가가 오르고 있다. 지난달 28일 9억8000만원 실거래 후 최근 10억원대 중반부터 급매가가 형성됐다. 급매도 10억~11억원 선이고, 일부 고층은 13억원대 매물도 나오는 등 폭락 직전 가격을 거의 회복해 헐사리 매수가 붙지 못하는 분위기다.

강동구 대단지 고덕그라스오도 상황은 비슷하다. 전용 84㎡가 지난달 2일 12억8400만원 거래 후 같은 달 20일 14억7000만원에 거래됐다. 비슷한 시기의 거래가가 2억 가까이 차이 나면서 수요자들은 혼란에 빠졌다. 매수문의는 꾸준하지만 사겠다는 사람은 13억~14억원을 부르는데 팔겠다는 사람은 죽어도 15억원 밑으로는 안된다는 분위기다.

각종 시장 지표도 혼조세다. KB부동산 서울 아파트 매수우위지수는 지난 1월 20.9에서 2월 25.1, 3월 26.7로 3개월 연속 상승했다. 특히 3월 강남 11개구 매수우위지수는 30을 기록해 지난해 8월 이후 8개월 만에 처음으로 30선을 회복했다. 다만 거래 가능한 서울 아파트 매물은 늘어나는 추세다. '아실'에 따르면 이날 기준 서울에서 거래가 가능한 아파트 매물은 6만1624건으로 전달 대비 8.9% 늘었다. 광진구(15.9%), 서초구(13.2%), 중구(12.3%), 서대문구(10.1%), 용산구(9.5%) 등 강북구(-2.8%)를 제외한 서울 전역에서 전월대비 매물이 큰 폭으로 늘었다.

전체적으로 급매 소진 후 가격이 회복하는 분위기가긴 하지만, 매물 적체가 심화되면 가격 하방 압력이 커질 수밖에 없어 시장 추이를 면밀히 살펴야 할 것으로 보인다. ☞

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

◆ 4월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>

한국 아파트와, 미국 아파트는 서로 다르다고?

- 미국에서 가장 일반적인 형태는 Single Family(단독주택)로, 한 채가 독립적으로 지어졌기 때문에 사생활 보호를 중시하는 미국인들에게 선호도가 가장 높음
- 한국인이 가장 선호하는 주거 형태인 아파트와 유사한 콘도(Condo)은 땅값이 비싼 대도시 지역으로 분포되어 있음
- 미국에서 '아파트(Apartment)'란 미국 정부나 공공기관이 공급하는 임대주택을 일컫는 경우가 대부분
- 그 외에도 한국의 빌라나 연립주택과 비슷한 타운하우스(townhomes), 다가구주택과 비슷한 멀티패밀리(multifamily) 등이 있음

■ 한풀 꺾인 미국 노동 시장... 3월, 전망치 크게 하회

- 미 노동부, 2월 구인이직보고서(JOLTs)에서 일자리 수는 990만 개로 집계, 월스트리트저널(WSJ)이 집계한 경제 전문가 예상치인 1050만 개보다 크게 감소
- 오토매틱데이터프로세싱(ADP)가 발표한 민간 고용 부문 또한 14만5000 개를 기록하면서 블룸버그 예상치(21만 개)를 크게 밑돌아
- 특히 레저와 접객에서 일자리는 증가했으나 금융이나 전문직, 비즈니스 등 서비스 부문에서 일자리가 줄어들면서 서비스업 업황이 둔화하고 있다는 것이 드러나
- 강한 서비스업 업황은 인플레이션의 주범 중 하나였으나, 동시에 노동시장의 견조함의 주요 지지대였기에 미국 침체기 가능성이 높아질 수 있음

■ '이사 시즌' 봄에 구매 수요 소폭 상승... 구매 가능 물량 부족 문제는 여전해

- 전통적으로 이사 시즌인 봄에는 미국 부동산 거래량과 가격이 상승하지만, 올해의 경우 거래량 하락하자 전문가, '계절성(Seasonality)이 아닌 연준의 금리와 모기지 금리의 변동에 구매자들이 더 예민하게 반응한다'라고 분석
- Redfin에 따르면 시장에 등록되는 매물량은 3월 셋째 주 기준, 작년 동기 대비 22% 하락하면서 2020년 팬데믹 이후 가장 큰 하락세를 보여
- Black Knight, 현재 모기지 대출 비중 중 65% 이상이 금리 4.0% 이하로, 6.0% 이상의 금리가 지속되는 한 지금 판매자들은 팔고자 하는 의지가 낮다고 분석

◆ 4월 빌드블록 추천 매물

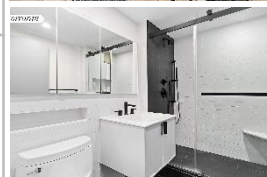


1667 Rotary Dr Los Angeles, CA 90026

매매가	\$1,899,000 (약 24.9억원)	면적	1,820ft ² (약 51평)
침실	3개	화장실	4개
특징	- Silver Lake에 위치한 단독주택 - 최근 전면 리모델링 완료 - 2층과 옥상에 테라스/덱 위치		

516 W 47th St New York, NY 10036

매매가	\$1,100,000 (약 14.5억원)	면적	842ft ² (약 24평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- Hell's Kitchen에 위치 - 최근 리모델링 완료 - 24시간 도어맨, 퍼팅그린, 헬스장 등 다양한 어메니티 보유		



1001 Queen St Honolulu, HI 96814

매매가	\$799,000 (약 10.5억원)	면적	653ft ² (약 18평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 카카야코 Ward Village 내 가장 신축 콘도의 매물 - 컨시어지, 풀, 헬스장 등 다양한 어메니티 보유		