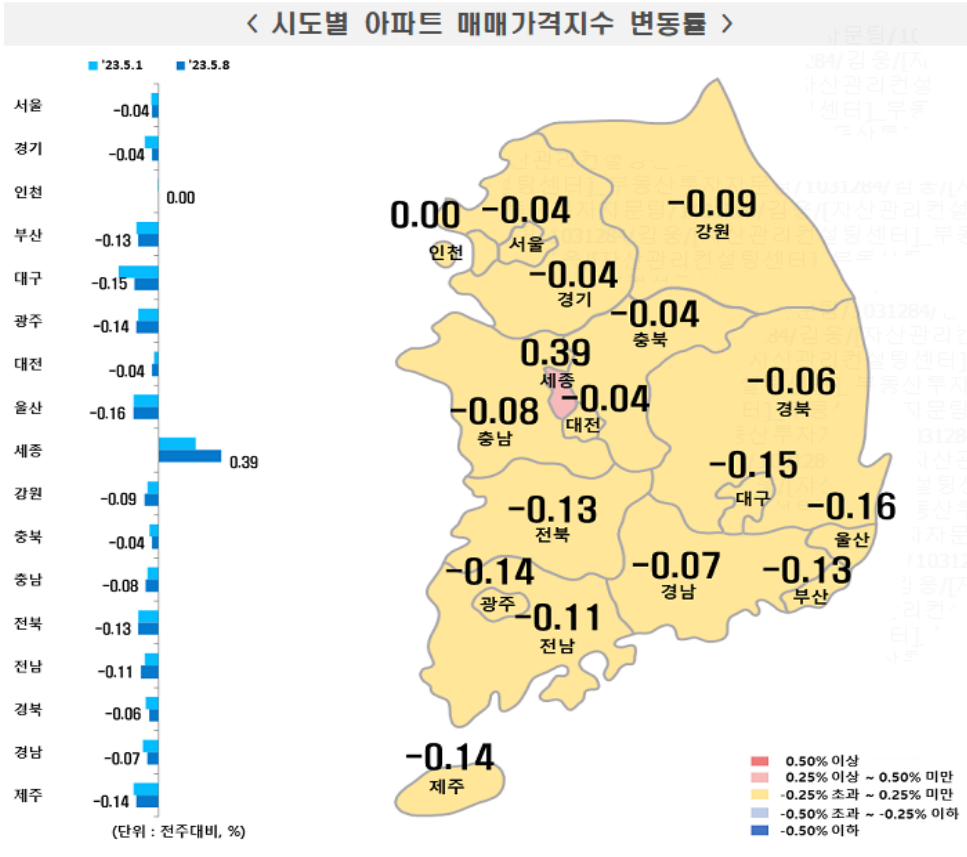
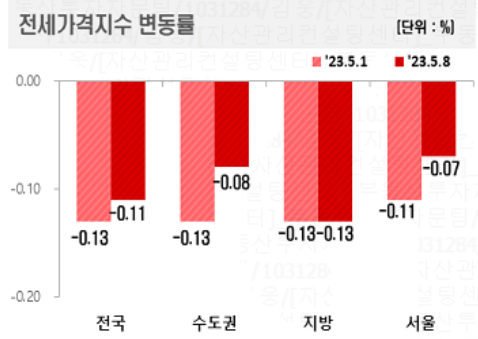
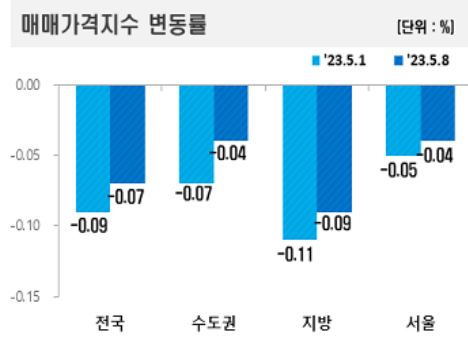


◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 **하락폭 축소**, 전세가격 **하락폭 축소**  
 매매가격 **-0.07%** 하락, 전세가격 **-0.11%** 하락  
 한국부동산원 2023년 5월 2주(5.8일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

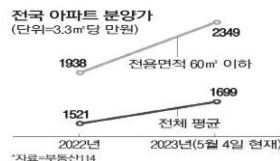
- [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, **하락폭 축소** (-0.09% → -0.07%)
- ▶ 수도권(-0.07% → -0.04%): **하락폭 축소**
    - 서울(-0.05% → -0.04%): **하락폭 축소** / 추가하락에 대한 기대심리로 하락세 지속중이나, 일부지역은 주요단지 위주로 급매물 소진된 이후 상승거래 및 매물가격 상승하는 등 지역별로 혼조세를 보이며 전체 하락폭 축소
    - 강북 14개구(-0.06% → -0.06%): **하락폭 유지** / 광진구(-0.14%, 자양·구의동 위주), 동대문구(-0.13%, 이문·장안동 위주)로 하락하며 하락세 지속
    - 강남 11개구(-0.05% → -0.03%): **하락폭 축소** / 송파(0.08%)·서초(0.02%)·강동(0.02%)·동작(0.02%)·강남(0.01%)는 상승세. 강서(-0.16%)·구로(-0.13%)는 하락
  - ▶ 지방(-0.11% → -0.09%): **하락폭 축소** / 계양(0.12%)·중구(0.08%)는 저가매물 소진 후 가격 상승으로 상승세 지속, 미추홀구(-0.15%, 송의·용현동 주요단지 위주), 부평구(-0.04%, 갈산·십정동 위주) 하락
  - ▶ 경기(-0.09% → -0.04%): **하락폭 축소** / 용인 처인구(0.27%, 개발예정지인 남사·이동읍 위주), 수원 영통구(0.16%, 광고신도시 위주)로 상승세 지속, 고양 일산서구(-0.43%)·의정부시(-0.26%)는 입주물량 영향으로 하락
  - ▶ 8개도(-0.09% → -0.08%): **하락폭 축소**
    - 충청(-0.07% → -0.08%), 경남(-0.10% → -0.07%), 제주(-0.16% → -0.14%)

- [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.13% → -0.11%)
- ▶ 수도권(-0.13% → -0.08%): **하락폭 축소**
    - 서울(-0.11% → -0.07%), 인천(-0.12% → -0.15%), 경기(-0.15% → -0.07%)
  - ▶ 지방(-0.13% → -0.13%): **하락폭 유지**
    - 5대 광역시(-0.17% → -0.17%) / 대구(-0.25%), 울산(-0.24%), 세종(0.10%)
    - 8개도(-0.11% → -0.11%) / 전남(-0.11%), 경북(-0.08), 제주(-0.13%)



## ◆ 주간 주요 뉴스

- **혼돈의 부동산 시장...아파트 '꿈틀'·상업용 '아직'** (5/12, 데일리안)
  - 1분기 부동산 전체 거래량·거래금액 증가...아파트가 상승 견인
  - 1~3월 전국 아파트 거래량 8만3669건, 직전 분기(4만7035건) 대비 77.9% ↑
  - 1~3월 전국 상업·업무용 거래량 2698건, 지난해 4분기(2800건) 대비 3.6% ↓
  - 정부의 부동산 규제 완화 및 금리 안정에도 여전히 시장은 기대와 우려가 혼재
- **공사비 상승에 분양가 경중...소형 3.3㎡당 2000만원 돌파** (5/8, 매일경제)
  - 올해 아파트의 3.3㎡당 평균 분양가는 1699만원으로 집계
  - 1521만원이었던 지난해 대비 11.7% 오른 수치
  - 지역별로 보면 수도권이 1934만원, 지방은 1476만원
  - 자재비·인건비 등 공사비 상승과 분양가상한제 해제 영향
- **아파트 분양전망 7개월 만에 악화, 수도권 상승, 지방은 하락** (5/12, 동아일보)
  - 5월 전국 아파트 분양전망지수가 전월(85.2)보다 7.5포인트 하락한 77.7
  - 서울(86.5→94.9)과 수도권(86.3→89.1)은 상승했지만 지방(85.0→75.3)은 하락
- **'임대차 3법' 마지막 카드 전월세신고제 시행"시장 왜곡 없을까"** (5/12, 아이뉴스24)
  - '전월세신고제' 유예기간이 이달로 만료돼 6월부터 본격 시행
  - 보증금 6천만원, 월세 30만원 초과시 계약일로부터 30일 안에 의무적 신고 제도
  - 거래 투명성 높아질 것관리비 높여 월세 30만원 이하로 조작" 부추길 우려도
- **'부동산 PF' 연체율 10% 돌파... 증권가도 슬렁슬렁** (5/10, 매일경제)
  - 지난해 12월 말 기준 증권사의 부동산 PF 연체율은 10.4%로 산출
  - 2020년 말(3.4%) 및 2021년 말(3.7%)과 비교하면 7%p가량 상승
  - 주택시장 경기 위축이 심화하는 상황에서 부동산 대출 부실화 우려
- **가계대출, 금리 떨어지기 무섭게 다시 '들썩'** (5/11, 이코노미스트)
- **전세사기 대란 속...'전월세 계약 도움서비스' 서울 전역 확대** (5/11, 뉴스1)
- **서울 122개 단지 리모델링 추진 중..."특별법 제정 서둘러달라"** (5/11, 머니투데이)
- **서울 원룸 전세보증금 올해 6.8% 하락... 월세는 10% 올라** (5/10, 동아일보)



## ◆ 위클리 이슈

### [尹정부 1년] 부동산 '세제·대출·공급' 규제완화... 남은 과제는?

윤석열 정부는 출범 이후 1년간 대대적인 부동산 규제 완화책을 펼쳤다. 대출·세금·재건축·규제지역·분양 등 부동산 전 분야에 걸친 규제를 풀었고 기준금리 인상과 집값 고점 인식 등으로 수요감소까지 겹치면서 전국의 아파트 매매가는 1997년 외환위기 이후 최대 하락을 기록했다.

KB부동산에 따르면 올해 4월 기준 전국 아파트 m<sup>2</sup>당 매매평균가격은 609만3400원으로 지난해 5월 686만7100원 대비 11.2% 감소했다.

이러한 주택시장 위기를 선제적 부동산 규제 완화책으로 주택시장 연착륙을 이끌었다는 평을 받지만 남은 과제도 만만치 않다. 당장 미분양 급증에 따른 건설사 위기론이 커지고 있다. 국토부가 집계한 지난 3월 기준 전국의 미분양 주택은 7만2104가구에 달한다. '악성 미분양'으로 분류되는 준공 후 미분양 물량은 8650가구로 늘어났다.

최근 전세사기 논란에 따른 역전세 대란 우려도 봉합해야 한다. 또한 그동안 발표한 정책을 시행하기 위한 입법도 마무리지어야 한다. 재건축 초과이익 환수제 개편 관련 법 개정안, 실거주 의무 폐지를 위한 개정안이 아직까지 국회 문턱을 넘지 못하고 있다.

이 밖에 다주택자 취득세 중과제도 완화, 분양·입주권 단기 양도세율 하향 등도 국회 입법이 필요한 사안이다. ☞

날짜	대책
5·10 대책 (2022.5.10)	다주택자 양도세 중과 한시적 배제 1가구 1주택 양도세·비과세 보유 및 거주기간 재기산 제도 폐지 일시적 1가구 2주택 비과세 요건 완화
6·21 대책 (2022.6.21)	임대료 5% 이내 상한시 양도소득세 비과세 2년 거주요건 면제 생애 첫 주택구입 시 200만원 한도 내 취득세 면제
7·20 대책 (2022.7.20)	생애최초 주택구매자의 LTV 상한 80% 완화
8·16 대책 (2022.8.16)	270만 가구 규모 주택 공급 2024년까지 1기 신도시 재정비 마스터플랜 수립
9·1 대책 (2022.9.1)	임차인 법적권리 강화 보증금 미반환 피해 지원
9·29 대책 (2022.9.29)	재건축 부담금 합리화 방안
11·10 대책 (2022.11.10)	무주택자 LTV 50% 일원화 조기 시행
11·21 대책 (2022.11.21)	선순위 임차인 정보 확인권 신설 채납정보 확인권 신설 최우선변제금 상향조정 주택임대차표준계약서 개정
12·8 대책 (2022.12.8)	재건축 안전진단 기준 완화
12·21 대책 (2022.12.21)	전용면적 85㎡ 이하 중소형 아파트 임대사업 부활
1·3 대책 (2023.1.3)	강남3구, 용산구 제외한 모든 지역 투기과열지구 및 조정 대상 지역 해제 전매 제한 완화 분양가상한제 실거주 의무 폐지 중도금 대출 기준 전면 폐지 무순위 청약 자격조건 완화 1주택 청약 당첨자 기준주택 처분 의무 폐지
2.2 대책 (2023.2.2)	자가진단 안심전세 맵 출시 전세가율 100% → 90% 하향 저리대출 보증금 요건 3억원 완화, 대출액 한도 2.4억원 확대
4·27 대책 (2023.4.27)	전세사기 피해자 인정시 우선매수권 특별 부여 LH 공공매입 거주 세제·금융 지원

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

## ◆ 5월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

### <미국 부동산 상식 사전>

#### 미국 주택 유지비용 - HOA (“관리비”)

HOA는 Homeowner's Association의 약자로, 부동산 소유주들이 모여 단지 내 공용 시설과 환경을 쾌적하게 이용하기 위해 일정 비용을 걷어 단지 전체를 유지 보수하고 관리합니다. 비용은 부동산 소유주가 부담하며, \$100에서 \$1,000 이상까지 부동산의 규모와 위치에 따라 매우 다양합니다. 단독주택보다는 공동 시설이 많은 타운하우스, 콘도, 그리고 게이티드(gated) 커뮤니티에 일반적입니다.

#### ■ 미국 은행 위기에...일자리 늘어나며 54년 만에 “최저” 실업률 기록

- 미국 노동부가 발표한 4월 고용상황 보고서에 따르면, 미국의 비농업 일자리는 25만3,000개 증가, 실업률은 3.5%로 1969년 이후 54년만의 최저치
- 3월 증가폭(16만5,000개)와 WSJ의 전문가 전망치(18만개) 상회
- 일자리는 여전히 1,050만개의 공석이 있는데, 이는 가용 근로자 1인당 1.7개의 일자리가 남은 셈
- 미 연준의 급격한 금리인상과 3월부터 지속된 미국 지역 은행들의 연쇄 파산과 경제 침체 우려에도 불구하고 미국 노동시장이 여전히 탄탄하다는 점을 드러냄
- 이번 노동시장 강세가 앞으로도 이어진다면 최근 금리인상 중단 가능성을 언급한 연준의 결정에 변수로 작용할 가능성도 있음

#### ■ 신축 주택, 올해 봄 예상치 못한 인기 이어가

- 최근 시장에 부동산 매물 공급이 크게 위축하자 신축 주택에 대한 수요가 급등
- 3월 기준, 시장에 판매를 위해 등록된 부동산 매물의 수는 4년 대비 절반 수준에 불과
- 소규모 주택 건설사들도 공격적인 토지 구매나 신축 주택 건설 계획을 연기함
- 하지만 기존 주택 공급이 워낙 부족해 일부 구매자는 신규 주택으로 선회
- 3월 말 기준, 미국 전체 주택 거래량 중 3분의 1이 신규 주택이었는데, 이는 평년 수준인 10~30% 보다 훨씬 높은 수준
- 하지만 신축 주택 시장 또한 전체 미국 경제의 향방에 달려있음

## ◆ 5월 빌드블록 추천 매물



### 4952 Corwood Ln

Irvine, CA 92612

매매가	<b>\$1,490,000</b> (약 19.6억원)	면적	2,389ft <sup>2</sup> (약 67평)
침실	3개	화장실	3개
특징	- 뛰어난 학군 (University High School)에 위치한 단독주택 - 관리비/멜로루스세 없음		

### 4123 McClung Dr

Los Angeles, CA 90008

매매가	<b>\$1,149,000</b> (약 15.2억원)	면적	1,711ft <sup>2</sup> (약 48평)
침실	3개	화장실	2개
특징	- 최근 전면 리모델링 완료 - LA 내 젊은 인구층이 많이 유입되는 Leimert Park 위치		



### 1811 Justin Ln

Austin, TX 78757

매매가	<b>\$925,000</b> (약 12.2억원)	면적	1,926ft <sup>2</sup> (약 54평)
침실	3개	화장실	3개
특징	- Austin 내 인기 동네인 Crestview에 위치 - 4평 규모의 독립적 별채(ADU)		