

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 축소, 전세가격 하락폭 축소 매매가격 -0.02% 하락, 전세가격 -0.05% 하락

한국부동산원 2023년 6월 1주(6.5일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, **하락폭 축소** (-0.04% → -0.02%)

▶ 수도권(-0.01% → 0.01%): **상승 전환**

- 서울(0.04% → 0.04%): **상승폭 유지** / 매수·매도인 희망가격 격차 좁혀지지 않는 상황 지속중이나, 정주여건 양호한 지역 및 주요 대단지 위주로 매수문의 유지되고 일부 주요단지에서 상승 거래 발생하는 등 지역·단지별 혼조세 보이며 상승폭 유지
- 강북 14개구(0.00% → 0.00%): **보합** / 마포구(0.08%, 주요 대단지 위주), 용산구(0.08%, 개발호재 기대감), 강북(-0.04%)·종로(-0.04%)·도봉구(-0.03%)는 구축 위주로 하락하는 등 지역별 혼조세 지속되며 보합
- 강남 11개구(0.07% → 0.08%): **상승폭 확대** / 송파(0.30%, 잠실·신천동 위주), 강남(0.20%, 압구정·역삼·대치동 위주), 서초(0.10%, 반포·잠원동 재건축이나 선호단지 위주) 상승했으나 상승폭 축소되며, 강남 전역 상승세 유지
- 인천(0.00% → 0.04%): **상승폭 확대** / 동(-0.07%, 송현·송림동 위주), 미추홀(-0.04%, 입주 예정 물량 영향) 하락, 중(0.20%)·연수(0.08%) 저가매물 소진 후 주요단지 위주 상승, 남동(0.07%, 구월·서창동 (준)신축 위주) 상승하며 소폭 상승
- 경기(-0.04% → -0.01%): **하락폭 축소** / 하남(0.25%)·화성(0.22%)·성남 수정(0.20%) 상승세, 고양 일산 서구(-0.23%), 고양 일산동(-0.21%), 안성(-0.17%) 하락

▶ 지방(-0.06% → -0.05%): **하락폭 축소**

부산(-0.11% → -0.10%) 하락폭 축소, 대구(-0.08% → -0.08%) 하락폭 유지

▶ 8개도(-0.05% → -0.05%): **하락폭 유지**

충남(-0.05% → -0.04%), 경남(-0.07% → -0.06%), 제주(-0.10% → -0.12%)

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.06% → -0.05%)

▶ 수도권(-0.02% → -0.02%): **하락폭 유지**

• 서울(0.05% → 0.03%), 인천(-0.08% → -0.06%), 경기(-0.05% → -0.03%)

▶ 지방(-0.09% → -0.08%): **하락폭 축소**

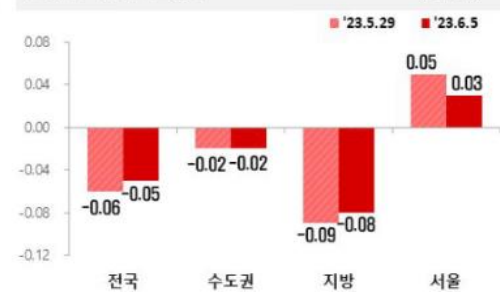
• 5대 광역시(-0.12% → -0.10%) / 대구(-0.16%), 울산(-0.14%), 세종(0.08%)

• 8개도(-0.08% → -0.08%) / 전북(-0.09%), 경북(-0.05%), 제주(-0.14%)

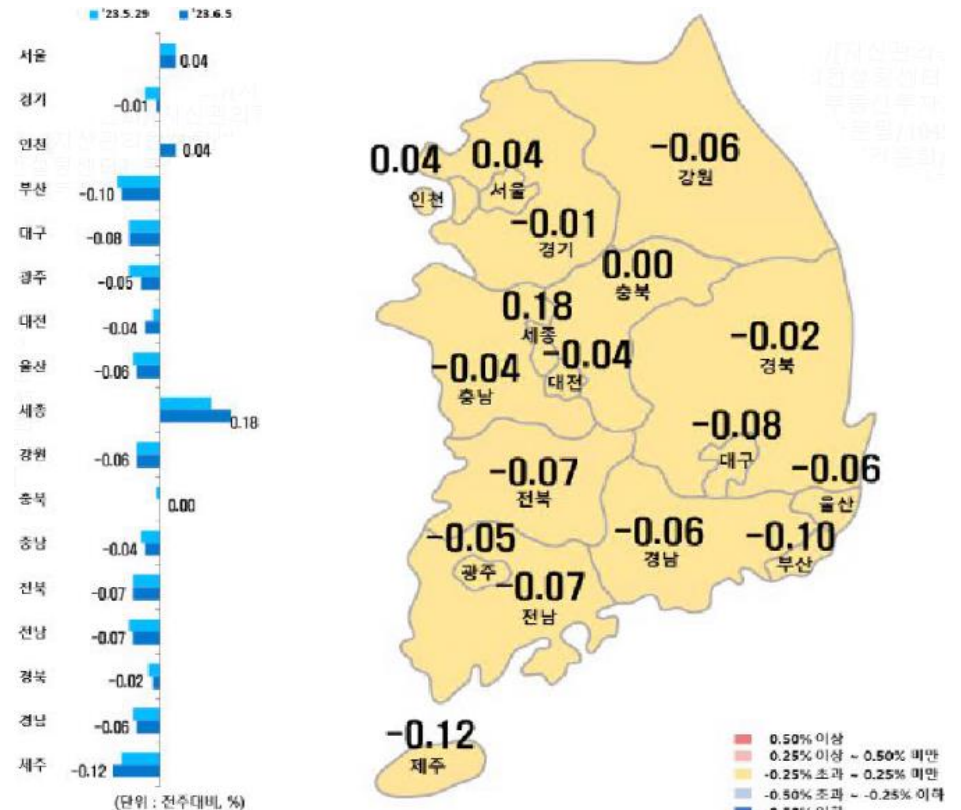
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



## ◆ 주간 주요 뉴스

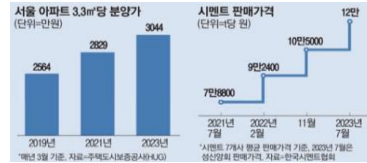
### ■ 대치·삼성·청담·잠실... 토지거래허가제 1년 연장 (6/7, 매일경제)

- 市 도시계획위원회 재지정
- 강남·송파 집값 상승세 영향
- “해제 시 투기세력 유입 우려”

대상 지역	면적 (km <sup>2</sup> )	비고
청담동	2.3	구역 내 모든 토지 (국제교류 복합지구 포함)
강남구 삼성동	3.2	
대치동	3.7	
송파구 잠실동	6.2	
합계	14.4	

### ■ 치솟는 공사비... 강북 분양가 ‘10억’ 훌쩍 (6/4, 매일경제)

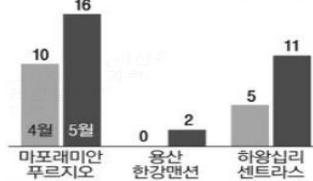
- 원자재發 분양가 상승 확산
- 시멘트값·인건비 ↑ (3년간 공사비 @400만→@700만/py)
- 이문·휘경·장위 분양가↑, 강북도 @3500만 ‘눈앞’
- 무주택자 내집마련 벽 높아져



### ■ 강남권 이어 ‘마용성’도 거래 온기 확산 (6/4, 매일경제)

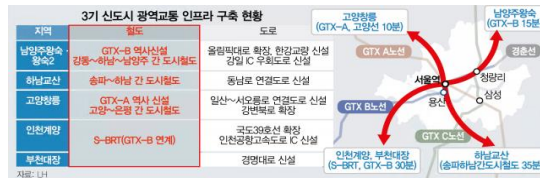
- 갈아타기 수요 회복 조짐
- 지난달 마래푸 16건 거래, 올해 거래량 40% 달해
- 연초보다 가격 1억↑
- 성동 하왕십리·용산 이촌 거래 늘며 가격↑

마용성 아파트 단지 거래량 (단위:건)



### ■ “출퇴근 지옥 없게”... 3기 신도시 ‘先교통 대책’ 급물살 (6/2, 서울경제)

- LH, 왕속 등 6곳 하반기 내 착공
- 28년 입주 맞춰 79개 인프라 구축
- GTX·송파~하남 등 도시철도 개통
- 여의도 등 도심까지 30분 내 도달



### ■ “아파트에 나만의 카페·정원”... 20층 넘어도 ‘야외 발코니’ (6/7, 한국경제)

- 서울아레나 11월 착공... 창동 개발 재탄력 (6/4, 서울경제)
- 대출 규제 풀리자... 올 평균 경쟁률 7대 1 (6/4, 매일경제)
- 돈 부르는 ‘한강뷰’... 집값 최대 13% 차 (6/2, 매일경제)

## ◆ 위클리 이슈

### [소액으로 내 집 마련 달콤한 유혹, 지역주택조합 주의보]

비교적 소액으로 내집마련의 꿈을 이룰 수 있어 수요의 관심을 받는 지역주택조합이 최근 직격탄을 맞으면서 좌초되는 사업장이 속출하고 있다.

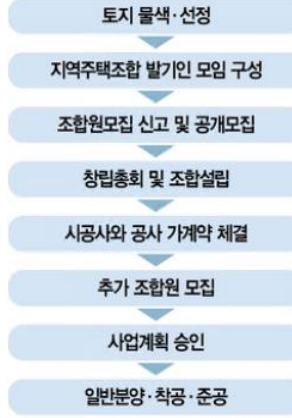
지역주택조합은 토지 소유자가 조합이 되는 일반 재개발·재건축과 달리 사업계획안을 마련 후 토지 매입을 시작하여 사업 부지를 확보하는데, 이 과정에서 땅값이 급등하거나 알박기 세력이 등장하는 일이 흔하다. 사업 계획 자체의 현실성이 떨어진다고 지적 받는 이유다, 토지를 확보한다고 하더라도 원만히 사업 추진이 이루어지기 어렵다. 최근 금리인상 및 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 시장 냉각으로 금융비용이 급증한데다 공사비까지 올라 조합원은 처음 계약했던 금액보다 수천~수억 원을 더 부담해야 한다. 이렇다 보니 추가 분담금을 더 내고 다른 정비사업보다 비싸게 입주하게 되는 상황에 처한 셈이다.

과거 지주택 사업이 등장하던 시기에는 비교적 알짜 부지에 주택을 공급할만한 내대지가 많았고 토지 가격도 저렴했기에 그나마 사업이 성공할 확률이 있었지만 지금은 토지 확보는 물론, 공사비 인상, PF 허들 등 사실상 사업 성공이 매우 희박해졌다. 오죽하면 ‘원수에게 권한다’는 오명까지 생겼을까. 실제로 최근 업계 추산에 따르면 지주택 사업의 성공률은 10%가 채 되지 않을 정도로 낮아졌다.

전문가들은 부채한 감시 장치와 허술한 규제를 지적한다. 도시정비사업의 경우 도정법에 의해 정기 회계감사와 공개 입찰 등 가이드가 있으나, 지주택은 조합원 모집에 대한 규제 외에는 사실상 감감이 사업이다. 최근에는 국토부와 여러 지자체들도 이러한 문제를 인지하고 실태조사에 나서고 있다.

점진적으로 개선은 되겠지만 이미 피해를 당한 많은 투자자 모두를 구제하기는 어려울 전망이다. 사업 특성상 시장변동 리스크에 직접 노출되는 만큼 더욱 신중을 기해야 할 때다. 적은 노력과 비용으로 큰 과실을 얻는 투자방법은 절대 없다는 점을 명심해야 한다. ㅎ

#### 지역주택조합 사업 진행 절차



자료:국토교통부

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

## ◆ 6월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

### <미국 부동산 상식 사전>

#### 미국 주택 구매 단계 - 주택 사전 점검 (Home Inspection)

- 에스크로(escrow) 개설이나 대출 신청과 비슷한 시점에 진행하는 절차로, 반드시 전문적인 주택 조사관에게 의뢰하여 꼼꼼한 조사가 필요
- 하자가 발견될 시, 계약을 파기하거나 판매자에게 개선을 요구할 수 있음
- 미국은 주택마다 자재나 상태가 천차만별이기에 수수료가 다소 발생하더라도 전문가를 통해 배수, 결로, 그리고 흰개미에 대한 정밀한 검사가 필요

#### ■ WSJ, 미국 경제 불황 가능성 '낮다'고 전망

- 연준이 금리 인상을 단행한 지 1년이 지났으나 미국 경제 침체기 진입 여부는 불확실
- WSJ, △여전한 기업 채용 △탄탄한 소비 시장 △상승세인 주식 시장 △안정세로 돌아선 부동산 시장 등의 이유로 미국 경제의 침체 가능성을 낮게 점쳐
- 하지만 대다수 경제학자와 기업인들은 연준의 금리 인상 효과가 곧 나타날 것이라고 예상하면서, 그 효과가 나타나기 시작하면 경제 활동이 크게 위축될 것이라고 전망

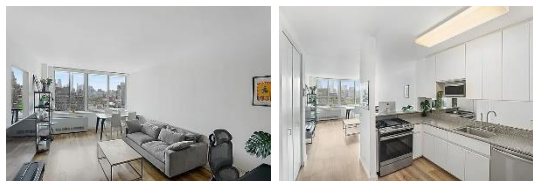
#### ■ 미국 주요 대도시 인구 코로나 전 수준으로 회복... 주거 지역 임대료 상승

- LA, 뉴욕, 시카고 등 전통적인 대도시의 인기는 코로나와 재택근무에도 불구하고 여전히 높지만, 이제 사람이 많이 몰리는 지역은 상업 지역이 아닌 주거 지역
- 최근 발표된 자료에 따르면 LA 상업 중심 지역인 다운타운의 유동 인구보다 Highland Park, Glendale 등 주거 지역의 유동 인구 회복세가 더 빠른 것으로 집계됨
- 인구가 다시 많아지자 주거 지역 주변의 상권들도 빠르게 회복 중이며, 높은 수요로 인해 주거 지역의 임대료는 실제로 상승 중
- 실제로 맨해튼의 Greenwich Village, LA의 Brentwood 등 주거 지역 평균 임대료 상승

#### ■ 미국 부동산 재고량 소폭 증가...가격은 작년 대비 소폭 하락

- Redfin, 미국 부동산에 대한 수요와 공급의 균형을 보여주는 지표 중 하나인 재고량(월)은 5월 말 기준 2.7개월로, 적정 수치(4~5개월) 대비 여전히 하회
- 미국 주요 도시 중간값은 전년 대비 일제히 하락했으며, 그중 오스틴(-16.4%)가 가장 큰 폭으로 하락

## ◆ 6월 빌드블록 추천 매물



**22 W 15th St APT 14A**  
New York, NY 10011

<b>매매가</b>	<b>\$1,250,000</b> (약 16.3억원)	<b>면적</b>	580ft <sup>2</sup> (약 16평)
<b>침실</b>	1개	<b>화장실</b>	1개
<b>특징</b>	- 우수한 위치 및 접근성 - Union Square Park, Farmers Market, Whole Foods, Trader Joe's 등 도보로 1블록		



**150 W 56th St APT 2812**  
New York, NY 10019

<b>매매가</b>	<b>\$1,350,000</b> (약 17.6억원)	<b>면적</b>	865ft <sup>2</sup> (약 24평)
<b>침실</b>	1개	<b>화장실</b>	2개
<b>특징</b>	- 우수한 위치 및 접근성 - 금융, 상업, 문화 및 엔터테인먼트 산업 중심지인 56번가와 6번가 사이에 위치		



**1000 Auahi St #2701**  
Honolulu, HI 96814

<b>매매가</b>	<b>\$1,475,000</b> (약 19.2억원)	<b>면적</b>	739ft <sup>2</sup> (약 21평)
<b>침실</b>	1개	<b>화장실</b>	1개
<b>특징</b>	- 2022년에 완공된 건물 - 바다 전망 뷰 - 해당 매물은 Vitoria Ward Park과 연결되어 있어 다양한 근린생활시설을 즐길 수 있음		

