

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

매매가격 **-0.01%** 하락, 전세가격 **-0.04%** 하락

한국부동산원 2023년 6월 3주(6.19일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 유지** (-0.01% → -0.01%)

▶ 수도권(0.02% → 0.03%): 상승폭 확대

- 서울(0.03% → 0.04%): **상승폭 확대** / 선호단지 위주 매물·거래가격 완만한 상승세에 있으나 매수·매도 희망가격 격차 유지 및 매물적체는 여전, 국지적 혼조세 지속

- **강북 14개구(0.01% → -0.01%): 상승폭 유지** / 마포(0.09%, 공덕·도화 주요단지), 노원(0.06%, 중계 선호단지 위주, 종로·광진·서대문(0.00%, 혼조세 보이며 보합), 도봉(-0.09%, 쌍문·창동), 중구(-0.06%, 신당·홍인 위주)

- **강남 11개구(0.07% → 0.08%): 상승폭 확대** / 송파(0.29%, 잠실·신천 대단지), 강남(0.16%, 압구정·대치 주요단지), 서초(0.10%, 반포·잠원 위주), 관악(-0.02%) · 구로(-0.01%) · 금천(-0.01%) 매물적체 및 거래심리 위축 지속

- **인천(0.04% → 0.03%): 상승폭 축소** / 미추홀(-0.10%, 주안·송의 소규모/중저가), 동구(-0.07%, 송현·화수·만석 위주), 중구(0.10%, 정주여건 양호 중산·운서 준신축), 연수(0.09%, 송도신도시), 부평(0.06%, 삼산·부평 주요 단지)

- **경기(-0.00% → 0.0.03%): 상승 전환** / 의정부(-0.43%, 신곡·호원), 양주(-0.35%, 덕정·삼승), 화성(0.43%, 오산·청계 대단지), 과천(0.38%, 부림·원문 신축), 용인 처인(0.36%, 이동·남사 개발호재), 성남 수정(0.34%, 창곡·단대)

▶ 5대 광역시 (-0.05% → -0.07%): 하락폭 확대

대전(-0.01% → 0.00%), 광주(-0.06% → -0.10%), 세종(0.17% → 0.18%)

▶ 8개도(-0.03% → -0.05%): 하락폭 확대

충북(0.01% → -0.01%), 충남(0.01% → -0.06%), 제주(-0.06% → -0.11%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 유지** (-0.04% → -0.04%)

▶ 수도권(-0.01% → -0.00%): 하락폭 축소

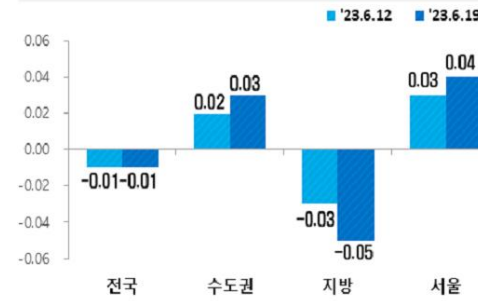
- 서울(0.03% → 0.02%), 인천(-0.07% → -0.11%), 경기(-0.02% → -0.01%)

▶ 지방(-0.07% → -0.08%): 하락폭 확대

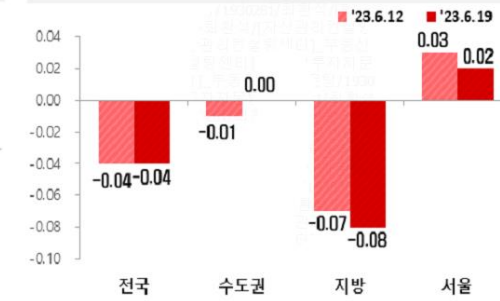
- 5대 광역시(-0.07% → -0.10%) / 대구(-0.18%), 울산(-0.12%), 세종(0.12%)

- 8개도(-0.07% → -0.08%) / 전남(-0.11%), 충남(-0.095), 제주(-0.09%)

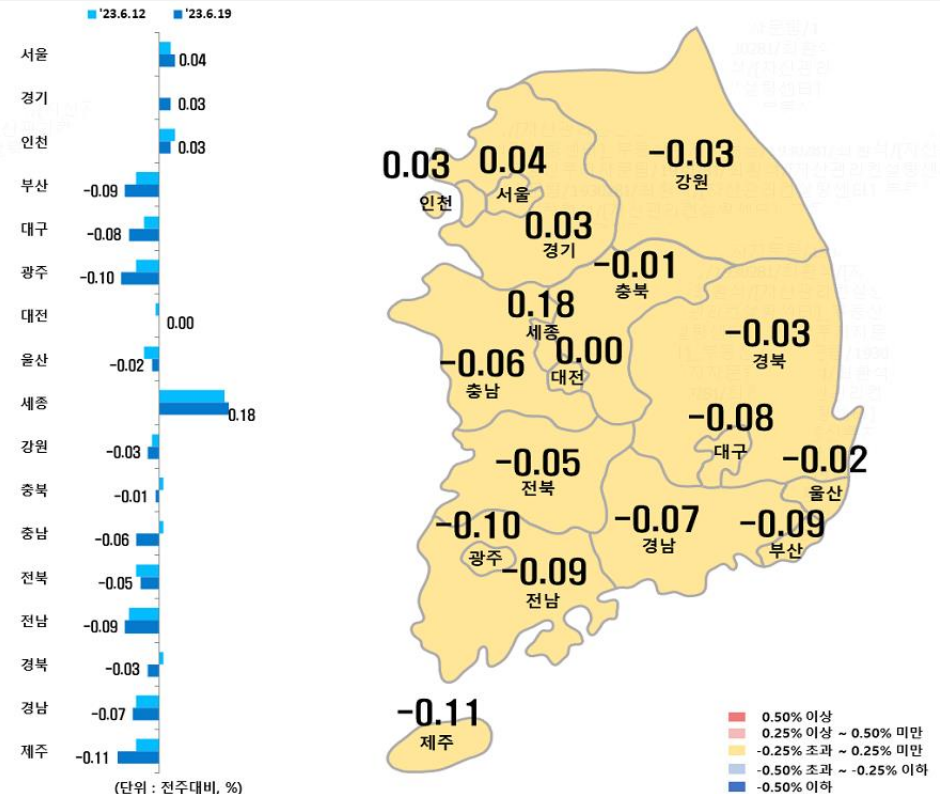
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >

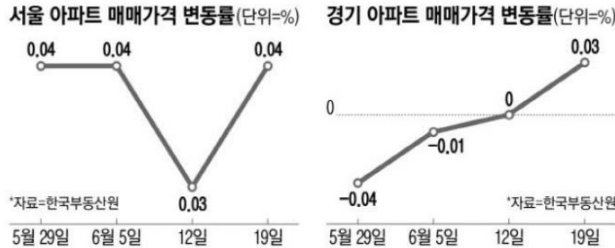


■ 0.50% 이상
■ 0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
■ -0.25% 초과 ~ -0.25% 미만
■ -0.50% 초과 ~ -0.25% 이하
■ -0.50% 이하

◆ 주간 주요 뉴스

■ 아파트값 상승 경기도로 확산... 74주만에 올라 (6/22, 매일경제)

- 6월 셋째주 아파트 주간동향
- 서울 강남4구의 주도속에 성북, 양천 등 상승 전환하며 5주 연속 상승세 이어가
- 경기 수원, 용인, 성남 등 남부권이 상승 주도
- 전세가격은 수도권 보합으로 반전하며 하락 멈춰



■ 텅 빈 글로벌 도시 빌딩, 금융위기 수준 (6/23, 동아일보)

- 전 세계 오피스 평균 공실률 12.9%로 글로벌 금융위기 직후인 2009~2010년 기록한 13.1%와 비슷
- 미국 사무실의 공실률은 19.0%로 역사상 최고점인 1991년 (19.3%)에 근접한 수준에 다달아
- 유럽 주요도시(파리, 베를린, 암스테르담) 프라임 오피스 빌딩 가격도 1년 새 30%이상 떨어진 것으로 분석
- 미국 사업용 부동산 대출 5조 6,000억에 달리에 달하고 은행 대출의 70%가 중소기업은행 집중돼 위기가 금융 부분으로 옮겨갈 가능성도 있어



■ ‘사업비만 3조’ 한남3구역 관리처분인가... 10월부터 이주 (6/23, 이데일리)

- 용산구 한남3재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 관리처분계획 인가
- 2019.3월 사업시행인가 후 약 4년 3개월 만으로, 아파트 197개동 총 5,816세대 아파트로 건축되며 건례율 42.09%, 용적률 232.47% 적용
- 813세대 일반분양 예상

■ ‘로도 좁좁’ 나왔다... 당첨만 되면 차익 6억 이라는데 (6/20, 서울경제)

■ 김병욱 의원, ‘상가 지분 쪼개기’ 방지법안 발의 (6/23, 한국경제 TV)

■ ‘5억 로도’ 서울 수방사 사전청약에 7만명 몰려... 최고 645 대 1 (6/23, 동아일보)

◆ 위클리 이슈

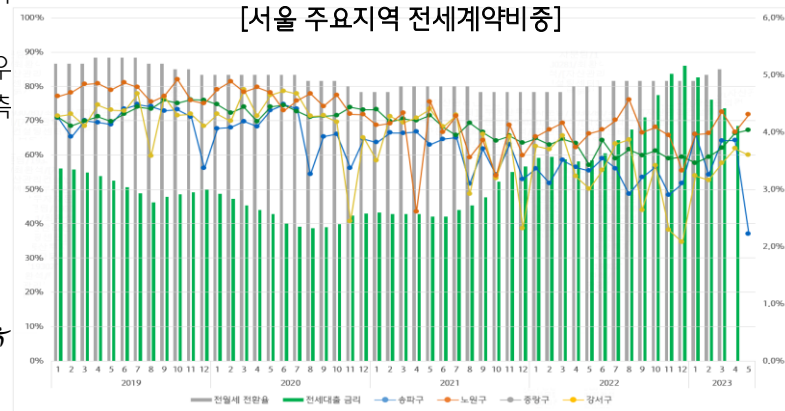
[전세 제도, 과연 사라질까?]

일명 ‘전세사기 특별법’의 시행으로 관심에서 다소 멀어졌지만, ‘빌라왕 사태’를 필두로 시작된 전세사기 문제가 전국적으로 확산되는 와중에 ‘전세제도’의 적극적인 개편 논의와 함께 전세제도를 없애야 한다는 주장이 힘을 얻고 월세의 일반화와 에스프로 제도가 대안으로 제시되었다. 반면, 올해 들어와서 서울 아파트 전세계약 비중은 다시 증가하여 최근 60%를 돌파한 것으로 나타나고 있다. 과연, 전세제도는 사라질까?

전세제도는 주택 소유자의 무이자 차입을 통한 레버리지 극대화의 유용성과 임차인의 월세 지출을 줄이고 전세금으로 주거사다리 역할을 할 수 있는 목돈 마련의 역할에 따른 서로의 니즈가 부합했기 때문에 유지되었던 제도이다. 향후에도 대출 없이 자기자금으로 전세를 마련하는 임차인과 레버리지를 극대화 하고 싶어하는 임대인의 니즈로 전세수요는 여전히 유지될 수 밖에 없는 환경이므로 전세제도는 쉽게 사라지기 어렵다 할 것이다. 이는 전세계약 비중이 다시 증가하는 모습에서도 잘 드러난다. 최근 전세계약 비중이 다시 상승하고 있는 이유는 전세가격의 하락과 금리상승 둔화에 따른 전세자금대출 이자부담 축소와 월세전환율의 상승에 따른 월세부담증가가 주요 원인으로 분석된다.

한국은행은 하반기 이후 광통전세로 인한 리스크가 매우 높아질 것으로 예측하고 있다.

광통전세 문제가 심각해질 경우 전세제도 개편 논의는 재점화 할 것으로 예상된다. **※**



* 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 - 최종정산명세서 (Closing Statement)

- 영어 표현 중 '마무리한다'라는 뜻을 가진 '클로징(closing)'에서 따온 단어로, 에스크로 기간 중 구매자와 판매자에 대한 모든 비용, 환불과 지출을 나열한 문서
- 다운페이먼트를 포함하지 않으며, 부동산 감정 비용, 인스펙션(Inspection) 비용, 타이틀 보험, 에스크로(escrow) 비용, 재산세 등 다양한 항목들을 포함
- 항목별로 과대하게 부가된 항목은 없는지, 빠진 부분은 없는지 에이전트의 도움을 받아 꼼꼼하게 살펴보아야 함

■ 미국 오피스 시장 공실률 증가...특히 실리콘밸리 지역 심해

- 미국 상업용 부동산 플랫폼 코스타(Costar) 그룹, 캘리포니아주 실리콘밸리 사무실 공실률은 지난 6월 기준 17%를 기록하며 2019년 11%에서 크게 상승했다고 발표
- 특히 구글 본사가 있는 마운틴 뷰(Mountain View)와 멘로 파크(Menlo Park) 등 일부 지역은 올해 한 때 사무실 공실률이 20%를 넘어서기도 했음
- 샌프란시스코 북부 지역의 공실률은 25%인데 반해 글로벌 테크 기업들이 몰려있는 실리콘밸리 사무실 공실률은 샌프란시스코 전역에 비해서는 낮은 편
- WSJ, "실리콘밸리에 빈 사무실이 쌓이고 있다"면서 "테크 기업들이 감원을 당했고, 쓰지 않는 공간을 폐쇄함으로써 실리콘밸리와 샌프란시스코 전체의 공실률 차이가 점차 줄어들 것으로 예상된다"고 내다봄

■ 미국 주택 소유자 대부분이 연 대출 금리 6% 미만...재고 늘어날 가능성 낮아

- 미국 부동산 플랫폼 Redfin, 미국 주택소유자 10명 중 9명은 주택 담보 대출 금리 6% 이하를 부담하고 있다고 발표 (6월 셋째 주 평균 이자율 6.71%)
- 현 주택 소유자 4명 중 1명 만이 금리가 5% 아래로 하락한다면 집을 팔 것이라고 밝혔으며, 대다수가 3% 이하로 떨어져야 집을 팔 것이라고 응답
- 이에 따라 신규 등록 주택 수와 기존 판매 가능 주택 수는 전년 동기 대비 각각 25%, 4.6% 하락하면서 역대 최저 기록
- 전문가, 금리가 단기간에 떨어질 가능성은 낮기에 미국 부동산 시장의 전반적인 정체기(lock-in) 상태는 지속될 것이라고 예상

◆ 6월 빌드블록 추천 매물

BuildBlock



1650 Ala Moana Blvd APT 901

Honolulu, HI 96815

매매가	\$949,000 (약 12억원)	면적	1,349ft ² (약 38평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- 기본적으로 넓은 평수를 가지고 있으며 요트 선착장 뷰 - 쇼핑몰과 공원에 가까운 편리한 위치		

1777 Ala Moana Blvd APT 2241

Honolulu, HI 96815

매매가	\$898,000 (약 11억원)	면적	500ft ² (약 평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 건물 코너에 위치해 마리나 뷰가 보이는 특색 있는 매물 - 호텔 편의시설이 같이 있는 주상복합합		



1000 Auahi St UNIT 1503

Honolulu, HI 96814

매매가	\$870,000 (약 11억원)	면적	509ft ² (약 14평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 워드 빌리지의 6번째 프로젝트이며 워드 빌리지의 중심인 빅토리아 워드 공원 인근 위치		