

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.09% 상승, 전세가격 0.11% 상승

한국부동산원 2023년 9월 2주(9.11일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **지난주 대비 상승폭 확대**(0.07%→ 0.09%)

▶ 수도권(0.11%→ 0.15%): **상승폭 확대**

- 서울(0.11%→ 0.13%): **상승폭 확대** / 매도·매수 희망가격간 격차로 거래는 활발하지 않으나, 지역 내 정비사업 호재있는 단지과 신축 선호단지 위주로 매수문의 꾸준하고 일부 상승거래 유지되며 상승폭 확대
- 강북 14개구(0.10%→ 0.12%): **상승폭 확대** / 성동구(0.19%, 행당·응봉동 중소형 평형 위주), 마포구(0.19%, 공덕·도화동 위주), 중구(0.18%, 신당·향학동 위주), 용산구(0.18%, 이촌·산천동 주요단지 위주) 상승
- 강남 11개구(0.12%→ 0.15%): **상승폭 확대** / 송파구(0.24%, 신천·가락동 주요단지), 강동구(0.21%, 상일·둔촌동 대단지), 강남구(0.20%, 대치·압구정동 정비사업 추진 단지), 양천구(0.18%, 목·신정동), 영등포구(0.15%, 양평·여의도동) 위주로 상승
- 인천(0.06%→ 0.07%): **상승폭 확대** / 동구(-0.02%), 미추홀구(-0.01%)는 하락, 중구(0.34%), 서구(0.15%), 남동구(0.08%)는 상승
- 경기(0.13%→ 0.18%): **상승폭 확대** / 동두천시(-0.06%), 이천시(-0.05%)는 하락, 화성시(0.53%), 수원 장안구(0.52%), 오산시(0.48%), 하남시(0.46%), 성남 분당구(0.46%)는 상승
- ▶ 5대 광역시(0.03%→ 0.03%): **상승폭 유지**, 세종(0.00%→ 0.15%): **상승 전환**
- ▶ 8개도(0.03%→ 0.04%): **상승폭 확대**, 충북(0.03%→ 0.11%), 경남(0.00%→ 0.02%), 충남(0.01%→ 0.02%) 상승

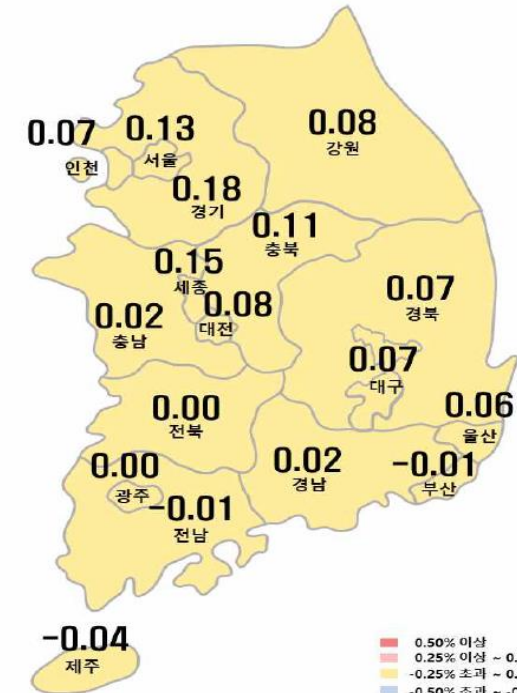
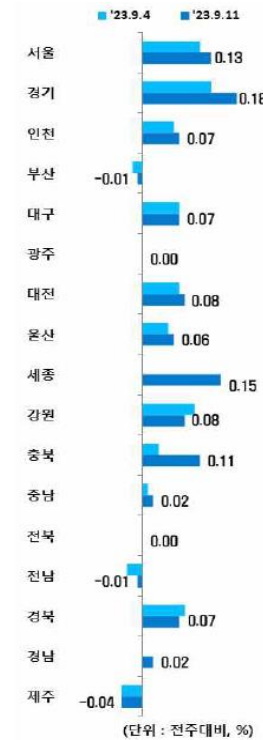
[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **상승폭 확대**(0.09%→ 0.11%)

▶ 수도권(0.18%→ 0.21%): **상승폭 확대**

- 서울(0.17%→ 0.17%): **정주여건 양호한 단지에서 실수요자 위주로 상승거래**, 인천(0.12%→ 0.14%), 경기(0.20%→ 0.25%) 상승
- ▶ 지방(0.01%→ 0.01%): **상승폭 유지**, 세종(0.20%→ 0.26%): **상승**
- 5대 광역시(0.00%→ 0.00%) / 대전(0.09%→ 0.11%), 부산(-0.03→ -0.05%)
- 8개도(0.01%→ 0.02%) / 충북(0.02%→ 0.09%), 경북(0.02 상승→ 0.04%) 상승



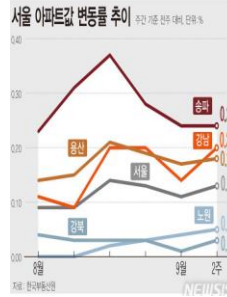
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



■ 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

- 서울 아파트값 0.13%↑...3주 만에 상승폭 확대 (9/14, 뉴스1)
 - 한국부동산원 9월2주 아파트가격 동향
 - 전국·수도권·서울·지방 모두 오름폭 커져
 - 서울 강남권, 마·용·성 위주 큰 폭 상승



- 기본형 건축비 6개월 만에 1.7% 상승 (9/15, 뉴스1)
 - 분양가상한제 주택의 분양가격 산정에 활용되는 기본형건축비가 6개월 만에 1.7% 상승. 국토교통부에 따르면, m²당 기본형건축비 (16~26층 이하, 전용면적 60~85m² 지상층 기준)가 지난 3월 1일 기준 194만3000원에서 이달 15일 기준 197만6000원으로 상승

- 2030 영끌 '생애 첫 집' 2배 급증 (9/15, 헤럴드경제)
 - 1월 1만7269 → 8월 3만3684건
 - 2030 비중은 51.9% → 56.6%
 - 부동산 규제 완화에 집 사들여
 - 주담대 증가 가계부채 급증 영향

- '집값 띄운' 특례보증자리론 판매 사라졌다...거래량 '숨 고르기' 전망 (9/15, 뉴스1)
 - 지난해 금리인상으로 부동산 경기가 꺾이자 경착륙을 막기 위해 내놓은 특단의 대책
 - 목표 공급 기금(40조원) 대부분 소진하고 가계부채 급증의 '주범'으로 지목
 - 상반기 거래량 증가에 일조한 측면이 분명한 만큼 하반기 거래량 감소로 이어질 것
 - 다만 애초 대상이 아닌 고가주택 위주의 서울 부동산 시장에 미치는 영향은 제한적일 것

- 오피스텔, 10년 전 가격에도 안 팔려요 (9/14, 문화일보)
 - '다주택 포함' 규제완화 목소리
 - 재산세·중부세 부담 커지며 오피스텔 매도심리 증가세
 - 7월 매매가격지수 '99.55'로 한국부동산원이 통계 작성 시작한 2020년 이후 최저치

- 위장전입·청약통장 매매...편법거래 5년간 2천건 (9/14, 매일경제)
 - 전매제한 기간 내 주택 매매하는 불법전매행위, 위장전입, 청약통장매매, 허위소득신고, 청약에 당첨되기 위해 임신헌단서를 위조하거나 위장 이혼한 사례도 다수
 - 분양 계획취소와 주택환수 등 조치가 이뤄진 비율은 33.2%에 불과

- 빌딩 거래량 3개월 연속 증가 (9/14, 뉴스1)
 - 7월 상업·업무용 빌딩 거래량은 1213건으로 전월(1171건) 대비 3.6% 증가
 - 빌딩 거래 금액대를 보면 50억 미만에 해당하는 거래는 총 89건으로 전체의 약 64%, 금융시장의 영향으로 인해 리스크 부담을 줄이기 위한 투자자들의 전략적 판단으로 해석

◆ 위클리 이슈

[국토연구원 '8월 부동산시장 소비자심리조사']

- "주택매매시장 소비자심리지수"

- 전국 주택매매소비자심리지수(118.3)는 전월대비 1.3p 상승, 상승국면 유지
- 수도권(121.4)은 전월대비 0.4p 상승, 상승국면 유지, 비수도권(115.0)은 전월대비 2.6p 상승, 상승국면 전환

지역	2023년 7월		↑	2023년 8월		전월대비 변화폭
	지수	상승국면		지수	상승국면	
전국	117.0	상승국면		118.3	상승국면	+1.3p
수도권	121.0	상승국면		121.4	상승국면	+0.4p
비수도권	112.4	보합국면		115.0	상승국면	+2.6p

- 전국 부동산시장 내 매매심리 온기가 퍼지고 있음. 주택매매심리가 8개월째 반등세를 이어가고 있으며, 전세 수요도 꾸준히 늘어 상승세 지속 중
- 15일 국토연구원이 발표한 '8월 부동산시장 소비자심리조사'에 따르면 지난달 전국 기준 주택매매시장 소비자심리지수는 118.3으로 전월(117.0) 대비 1.3포인트(p) 상승함. 지난달 이 지수는 115를 넘으면서 기존 '보합' 국면에서 '상승' 국면으로 전환됨. 지수 상승세가 8개월 연속 이어짐
- 수도권은 121.4로 전월(121.0)보다 0.4p 상승함. 세부적으로 보면, 서울 124.1로 전월(123.7)보다 0.4p 상승, 경기도는 121.9로 7월 121.0보다 0.9p 상승함. 다만 인천은 이 기간 113.6에서 112.6으로 1.0p 하락함. 비수도권은 115.0으로 집계돼 전월(112.4) 대비 2.6p 상승
- 한편 주택 전세 시장 소비자심리지수는 전국 기준 100.5로 전월(95.4) 대비 5.1p 상승함. 수도권(102.2)은 전월 대비 5.7p 상승해 보합국면을 유지함. 비수도권(98.3)도 전월 대비 4.2p 올라 보합 전환에 성공
- 부동산시장 소비자심리지수는 0~200 사이값으로 표현되는데, 지수가 100을 넘으면 전월 대비 가격 상승이나 거래 증가로 답한 비율이 높다는 것을 의미함. 지수가 95 미만이면 하강 국면, 115 이상이면 상승 국면으로 구분하며, 95~115 미만이면 보합으로 분류함. ✎

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

◆ 9월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>

- 주택 감정(Appraisal)
 - 미국에서 주택 감정은 주택담보대출(모기지)을 받기 위한 필수 절차로, 주택의 현재 시장 가치를 평가
 - 은행은 대출자의 신용 상태와 주택의 가치를 기준으로 대출 금액을 결정하는데, 통상적으로 1주일 정도 소요됨
 - 미국 주택 감정 방식은 대표적으로 최근 판매 금액비교, 주택 신축 원가 계산, 수익 계산(투자용) 등이 있음

- **美 주택 시장 침체 종결 기대...“주택 중위값, 빠르게 회복 중”**
 - 지난 8일, 월스트리트저널(WSJ)은 “[미국 부동산은] 5개월 연속 하락세 후, 7월에는 상승세를 보이면서 하락세가 종료된 것으로 보인다”라고 보도
 - 집값 하락의 주요 원인 중 하나는 공급 부족으로, 기존 주택 소유주들이 새로운 집을 사서 더 비싼 모기지를 감당하는 것보다 기존의 집에 머물기를 선택하면서 주택 재고가 비정상적으로 축소된 것으로 분석
 - 많은 잠재적 주택 구매자들이 최근 20년 만에 최고치에 달한 모기지 금리로 인해 집 찾기를 주저하고 있으나, 리스팅된 집들은 여전히 여러 차례 오퍼를 받아 최종 판매 가격은 상승 중
- **미국 주택담보대출 신청 '28년만에 최저'**
 - 미국 모기지은행협회(MBA), 높은 금리로 인해 모기지 신청이 급감했다고 보도
 - 지난 9월 1일 기준 신청자는 전주 대비 약 3% 감소(시장 종합 지수 또한 계절 조정 기준 2.9%, 미조정 기준 5% 감소)
 - 채용자 지수와 주택구입 신청지수 역시 각각 전주 대비 5%, 2% 하락했으며, 1년 전 대비 30%, 28% 감소
 - 이 수치는 1996년 12월 이후 최저 수준으로, 주택 재고 부족 및 모기지 금리 상승에 따른 구매자들의 관망세가 영향을 미친 것으로 해석됨
 - 30년 만기 고정 주택담보대출 금리는 9월 1일 기준 7.21%로, 1년 전보다 1%p 높음

◆ 9월 빌드블록 추천 매물 BuildBlock



1118 Ala Moana Blvd #1603
Honolulu, HI 96814

매매가	\$1,800,000 (약 24억 원)	면적	1,139 ft ² (약 32평)
침실	1개	화장실	2개
특징	- 바다와 케알로 향이 보이는 뷰 - 우수한 위치 - 최고급 편의시설		

2344 Columbia St
Palo Alto, CA 94306

매매가	\$3,788,000 (약 50억 원)	면적	3,022 ft ² (약 85평)
침실	4개	화장실	3개
특징	- 스탠퍼드 대학교, 캘리포니아 애비뉴 등과 인접 - 독립된 마당이 있어 실내/실외 생활 가능		



3224 Oakley Dr
Los Angeles, CA 90068

매매가	\$2,295,000 (약 30억 원)	면적	2,102 ft ² (약 89평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- Hollywood Hills East의 높은 지대에 위치 - 101번 고속도로에 인접해 시내 접근성이 좋음		

