

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 **하락폭 확대**, 전세가격 **하락폭 확대**  
 매매가격 **-0.59%** 하락, 전세가격 **-0.73%** 하락  
 한국부동산원 2022년 12월 1주(12.5일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

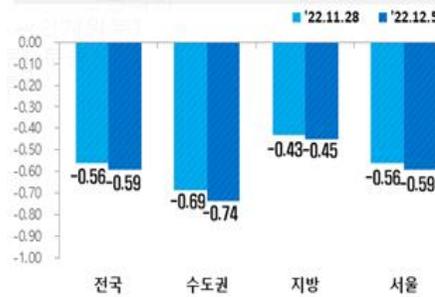
[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, **하락폭 확대** (-0.56% → -0.59%)

- ▶ 수도권(-0.69% → -0.74%): **하락폭 확대**
  - 서울(-0.56% → -0.59%): **하락폭 확대** / 주택가격 추가하락 우려와 금리인상에 대한 부담으로 매수문의 한산한 상황이 지속중인 가운데 간헐적인 일부 급매성 거래가 기존 매물가격 하향조정에 영향을 미치는 등 지난주 대비 하락폭 확대
  - **강북 14개구**(-0.71% → -0.69%): **하락폭 축소** / 도봉(-0.88%) 창·쌍문동 대단지 위주, 노원(-0.85%) 중계·월계동 구축 위주, 강북(-0.75%) 미아동 대단지 위주, 은평(-0.74%) 응암·불광·수색동 중심으로 하락세 지속
  - **강남 11개구**(-0.44% → -0.50%): **하락폭 확대** / 송파(-0.67%) 잠실·문정·가락·오금동 주요단지 위주, 금천(-0.64%) 시흥 독산동 위주, 강동(-0.60%) 고덕·암사·상일동 위주, 영등포구(-0.59%) 문래·양평·영등포동 위주로 하락하며 하락폭 확대
  - **인천**(-0.94% → -0.98%): **하락폭 확대** / 남동(-1.06%) 논현·구월·서창동 대단지 밀집지역 위주, 부평(-1.04%) 산곡·삼산·부개동 주요단지 위주, 서구(-1.03%) 신규 입주물량 영향 있는 가정·신현·당하동 위주, 연수(-1.01%) 송도·연수동 위주로 하락하며 하락폭 확대
  - **경기**(-0.71% → -0.78%): **하락폭 확대** / 의왕(-1.28%) 포일·내손동 주요단지 위주, 과천(-1.27%) 중앙·원문동 위주, 군포(-1.25%) 산본·금정동 대단지 위주, 양주(-1.02%) 옥정신도시 입주 물량 영향으로 옥정·고암·덕정동 위주로 하락세 지속되며 하락폭 확대
- ▶ **지방**(-0.43% → -0.45%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.54% → -0.57%), 대전(-0.62% → -0.61%), 대구(-0.57% → 0.68%), 세종(-0.77% → -1.02%)
- ▶ **8개도**(-0.32% → -0.33%): **하락폭 확대** / 경남(-0.55% → -0.51%), 전남(-0.25% → -0.26%)

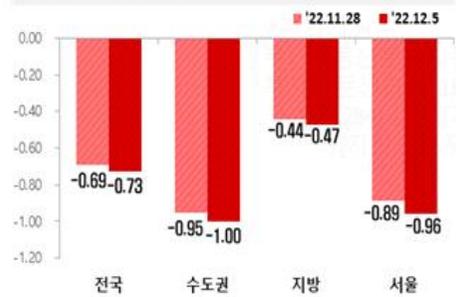
[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.69% → -0.73%)

- ▶ 수도권(-0.95% → -1.00%): **하락폭 확대**
  - 서울(-0.89% → -0.96%), 인천(-1.05 → -1.11%), 경기(-0.96% → -1.00%)
- ▶ **지방**(-0.44% → -0.47%): **하락폭 확대**
  - 5대 광역시(-0.63% → -0.65%) / 세종(-0.81%), 대구(-0.85%), 울산(-0.68%)
  - 8개도(-0.27% → -0.30%) / 경남(-0.42%), 전북(-0.25%), 충북(-0.31%), 경북(-0.26%)

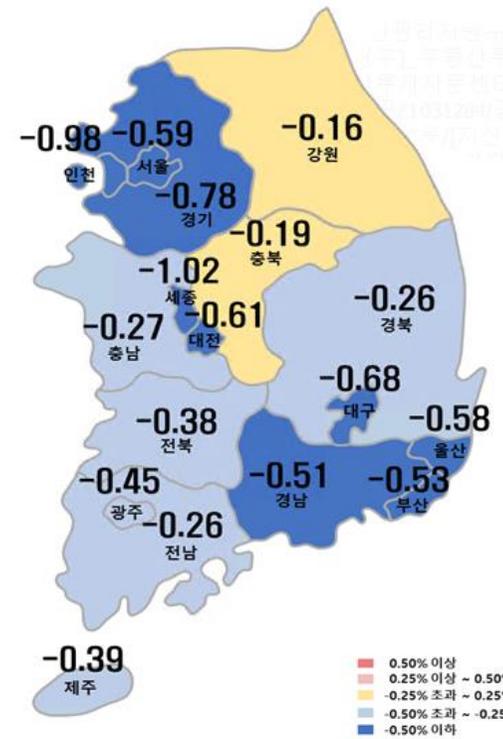
매매가격지수 변동률 (단위: %)



전세가격지수 변동률 (단위: %)



< 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

- 또 떨어진 서울아파트값...5차례 연속 역대 최대 낙폭 (12/8, 아시아경제)
  - 서울 아파트값 지난주 대비 0.59%↓. 28주 연속 하락이자 5주 연속 역대 최대 하락폭
  - 강남구(-0.39%), 서초구(-0.26%), 송파구(-0.67%) 모두 지난주 대비 하락폭 확대
  - 전세시장도 전국(-0.73%), 수도권(-1.00%) 서울(-0.96%) 등 침체 국면 지속

## ■ 서울 아파트 분양전망 올해 최저... 7개월째 하락

(12/9, 동아일보)

- 12월 서울 분양전망지수 47.2로 지난달 대비 하락
- 서울 외에 강원·충남·경북 등도 지수 떨어져
- 미분양 물량 전망 135.8로 올해 최고치를 기록
- 주산연 "침체 가속 정부 대책 절실"



## ■ 경매시장도 역대급 빙하기...서울 아파트 10건 중 9건 유찰 (12/6, 중앙일보)

- 지난달 서울 아파트 경매 162건 가운데 낙찰된 물건은 23건 (낙찰률 14.2%)
- 집계 시작한 2001년 1월 이후 21년 10개월 만의 최저치
- 올해 하락분 반영된 경매 물건 출현에 대한 기대감으로 관망세 전환

## ■ [2023 부동산 전망]전문가 90% "전셋값, 내년 더 떨어진다"

(12/7, 아시아경제)

- 전문가 6명 "전셋값 2~4% 하락할 것"
- 금리인상에 대출 부담 커지며 전세 수요 감소
- 수도권내 17만가구 이상의 입주물량

전문가 10인 2023년 전세가격 전망 (단위:명)



## ■ 상업용 부동산도 '적색경보'...“어느 것 하나 좋은 게 없다” (12/7, 아시아경제)

- 여신전문금융채권 AA+ 3년물 금리는 지난달 3일 6.016%
- 9월 기준 상업용 부동산 거래금액 지난해 같은 기간 대비 61.9% 감소
- 내년 꼬마빌딩, 토지, 오피스텔 등 상업용부동산 급매물 출현 가능성 높다는 전망

## ■ 보증금 분쟁 급증 11월 역대 최대 (12/8, 헤럴드경제)

- 11월 전국 임차권 등기명령 신청건수 1870건으로 역대 최대
- 전셋값 하락으로 세입자와 집주인 간 분쟁이 급증, 당분간 갈등 심화될 것으로 전망

## ■ 벌금 내면 분양가에 사주는 LH 분상제아파트 거주 의무...허점 손본다 (12/8, 이데일리)

## ■ "급매 주웠나?"...이자부담 버틸 '체력' 갖춘 40대 주택 매수 늘어 (12/8, 데일리안)

## ◆ 위클리 이슈

### 둔촌주공과 장위자이 청약 흥행 실패에 고민 커진 분양시장

내년 분양시장을 가늠해볼 수 있는 '올림픽파크 포레온'(둔촌주공)과 '장위자이 레디언트'(장위 4구역)의 청약 결과가 예상보다 부진하게 나오면서 향후 분양시장에 미칠 영향에 관심이 집중되고 있다.

지난 6~8일 진행된 올림픽파크 포레온 1·2순위(해당 지역·기타지역) 청약은 3695가구 모집에 2만153명이 지원하여 최종 평균 경쟁률이 5.45대 1로 나타났다..

또한, 장위동 '장위자이 레디언트'(장위 4구역)도 7일 1순위 당해지역 청약에서 956가구 모집에 2990명이 신청해 평균 경쟁률이 3.1대 1에 그쳤다.

전국 최대이자 서울 강남권 대형 재건축 단지로 분양 시장의 주목을 받은 '올림픽파크 포레온'(둔촌주공)은 워낙 입지 여건이 좋아 수십~수백 대 일의 경쟁률도 가능할 것이라는 예상이 우세하였으나 부동산 시장 침체와 금리 인상 여파가 부정적으로 작용했고 국민평수라고 할 수 있는 전용 84㎡ 모든 물량이 분양가 12억원을 넘으면서 중도금 대출을 받을 수 없는 조건 때문에 청약을 포기한 무주택 수요자가 예상보다 많았다는 분석이다.

문제는 내년에 강남권에 분양 예정인 대단지 아파트들이 많다는 점이다. 잠실래미안아이파크(잠실진주아파트)와 레미안 원페들라(방배6구역), 힐스테이트e편한세상문정 등이 내년에 공급될 예정인데 이번 둔촌주공 청약 결과로 건설회사들의 분양가 산정이나 실수요자들의 청약 전략을 짚는데 고민이 깊어질 것으로 보인다.

이번 올림픽파크 포레온 등의 분양 결과를 분석해보면 청약 시장이 실수요자 중심으로 개편되면서 가성비를 따지는 인원들이 많아짐에 따라 강남권이라고 하더라도 가격 경쟁력이 뒷받침 되지 않으면 수요자의 외면을 받을 수 있다는 신호를 주고 있다.

이에 내년 분양시장은 입지와 가격 경쟁력에 따라 양극화가 심화될 것으로 전망된다. ☞

2023년 강남권 분양예정 아파트		
위치	단지명	총 가구수
신천동	잠실진주재건축	2678가구
문정동	힐스테이트e편한세상문정	1265가구
방배동	래미안원페들라	1097가구
반포동	래미안원펜타스	641가구
도곡동	도곡삼호재건축	308가구

출처: 이데일리, 부동산R114

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

## ◆ 12월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

### ■ 주택담보대출(모기지) 금리와 집값의 상관관계?

- 미국인이 주택 구매 시 가장 많이 사용하는 30년 고정 주택담보대출(모기지) 금리는 전년 대비 약 3배 상승
- 급격한 금리 인상으로 이자 부담감 또한 증가, 모기지 신청건수 빠르게 감소
- 하지만 주택 평균 판매가는 1분기 \$514,000에서 3분기 \$542,900으로, 가격 상승세는 이어가나 상승폭은 둔화되는 모습
- 부동산 전문가, 금리 인상과 대출 신청 감소는 주택 가격에는 큰 영향을 미치지 않을 것이라 예상

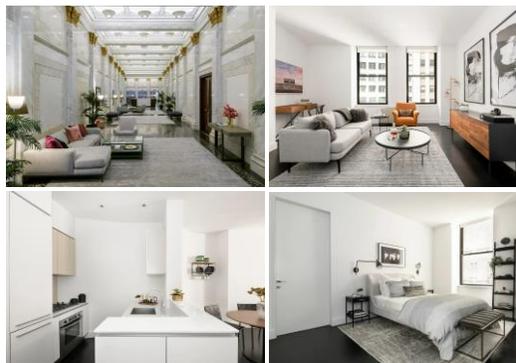
### ■ 2023년, 주택 시장 가격 조정 불가피

- 미 주요 금융 기관 및 부동산 관련 기업은 내년 가격 하락 예상
- 2008년 금융위기와는 여러 요소가 다르기 때문에 ‘침체’가 아닌 ‘조정’ 단계
- 현재 기존주택 재고 물량은 크게 부족한 상황(전미부동산협회(NAR)에 따르면 추가로 700만 채 공급 필요)이며, 차압 주택 비중도 높지 않은 상황
- 공급이 예상보다 늘지 않아 공급이 단기간에 치솟아 가격이 20-30% 하락했던 금융위기만큼 폭락하지 않을 것이라는 게 대다수 전문가들의 의견
- 하지만 거시경제의 영향으로 매수 심리 위축 가능성이 대두되며 주택 건설 업계도 시장 위축에 경계
- 작년 10월 대비 신축 허가 신청은 10.1% 감소, 주택 공급 물량 부족으로 가격 상승세 유지와 동시에 주택 임대료 또한 전년 대비 7.5% 인상

### ■ 미국 전역의 새로운 임대 시장 확산

- Haven Realty Capital과 JP Morgan은 임대 주택 사업에 4억1,500만 달러 합작 투자
- 주택 구매력이 부족한 사람들을 대상으로 미국 전역 주요 건설 업체와 임대 전용 주택을 건설할 예정
- 최근 사무실 건물을 다세대 주택, 실험실 그리고 호텔로 변경하는 프로젝트 확산
- 2022년 3분기 현재 다세대 주택 공실률은 4.4%로 5년 만에 최저치를 기록

## ◆ 12월 빌드블록 추천 매물



**25 Broad Street #6F**  
New York, NY 10004

매매가	\$1,005,000 (약 13.3억원)	면적	955 ft <sup>2</sup> (약 27평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 풍부한 부대시설 - 24시간 상주 매니저 - 금융지구 중심에 위치한 우수한 입지		

**547 West 47th Street #416**  
New York, NY 10036

매매가	\$1,135,000 (약 15억원)	면적	670 ft <sup>2</sup> (약 670평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 풍부한 부대시설 - 24시간 상주 매니저 - 미드타운 스카이라인과 허드슨 강의 탁 트인 전망		



**165 Lexington Avenue #3E**  
New York, NY, 10016

매매가	\$1,325,000 (약 17.5억원)	면적	805 ft <sup>2</sup> (약 23평)
침실	1개	화장실	4개
특징	- 근방에 다양한 근린생활시설 - 인근 대중교통 풍부		

