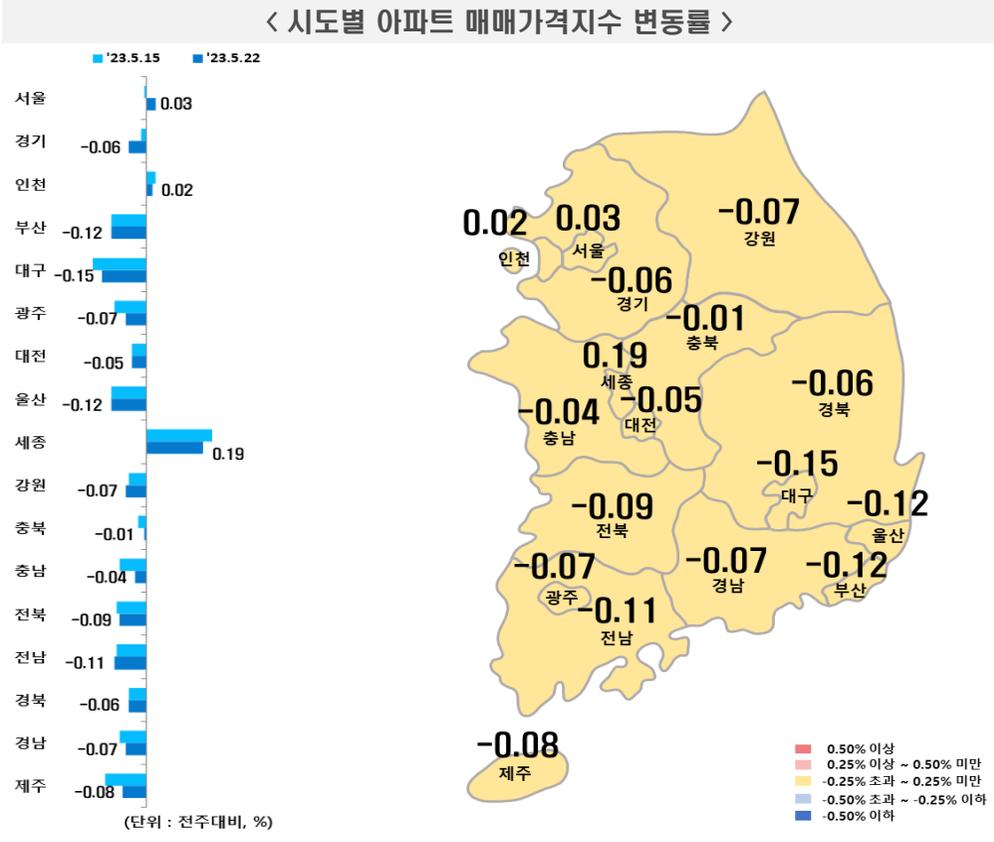
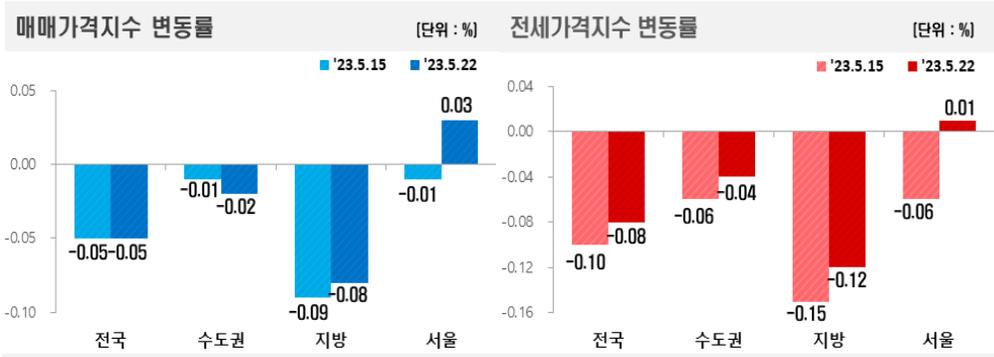


◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 **하락폭 유지**, 전세가격 **하락폭 축소**
 매매가격 **-0.05%** 하락, 전세가격 **-0.08%** 하락
 한국부동산원 2023년 5월 4주(5.22일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

- [주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 유지** (-0.05% → -0.05%)
- ▶ 수도권(-0.01% → -0.02%): **하락폭 확대**
 - 서울(-0.01% → 0.03%): 상승 전환 / 가격회복 기대심리로 인해 주요지역 선호단지 중심으로 급매물 소진 후 추가 상승거래 발생하였으나, 지역별 혼조세
 - 강북 14개구(-0.04% → -0.02%): **하락폭 축소** / 중구(0.03%, 신당·황학동 위주), 용산구(0.04, 이촌·도원동 위주), 도봉구(-0.07%, 창·쌍문동 위주 하락), 지역별로 차등적 양상을 보이며 하락폭 축소
 - 강남 11개구(0.02% → 0.06%): **상승폭 확대** / 송파(0.26%, 잠실·신천동 위주), 서초(0.13%, 반포·잠원동 위주)·강남구 (0.19%, 압구정·도곡동 위주), 강동구(0.05%, 명일·고덕동 위주) 강남11개 구는 주요단지 위주로 가격 회복세 보이며 상승폭 확대
 - 인천(0.03% → 0.02%): **상승폭 축소** / 연수(0.07%)·서구(0.06%)는 정주여건 양호한 신도시 위주, 부평구(-0.01%)는 공급물량 영향으로 갈산·부개동 위주로 하락하는 등 지역별 혼조세를 보이며 상승세 지속
 - 경기(-0.02% → -0.06%): **하락폭 확대** / 용인 처인구(0.32%), 화성시(0.15%), 수지구(0.12%)는 상승세를 보였으나 양주(-0.39%), 의정부(-0.36%)는 하락
 - ▶ 지방(-0.09% → -0.08%): **하락폭 축소**
 대구(-0.15% → -0.18%) 하락폭 확대, 울산(-0.16% → -0.12%) 하락폭 축소, 세종(0.39% → 0.22%) 상승폭 축소,
 - ▶ 8개도(-0.08% → -0.06%): **하락폭 축소**
 충남(-0.09% → -0.04%), 경남(-0.09% → -0.07%), 제주(-0.14% → -0.08%)

- [주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.10% → -0.08%)
- ▶ 수도권(-0.06% → -0.04%): **하락폭 축소**
 - 서울(-0.07% → 0.01%)상승전환, 인천(-0.09% → -0.07%) 경기(-0.05% → -0.07%)
 - ▶ 지방(-0.15% → -0.12%): **하락폭 축소**
 - 5대 광역시(-0.19% → -0.15%) / 대구(-0.25%), 울산(-0.20%), 세종(0.05%)
 - 8개도(-0.13% → -0.10%) / 전북(-0.14%), 경북(-0.05), 제주(-0.06%)

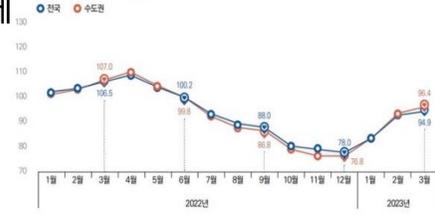


◆ 주간 주요 뉴스

- 금리 '3연속 동결'...“부동산 거래는 꿈틀, 본격 회복세는 아직” (5/25, 데일리안)
 - 한은 금통위 연 3.50%로 금리 동결
 - 금리 정점 인식 확산, 불확실성 해소
 - 서울 반등 했지만, 여전히 금리 높아
 - 본격적인 금리 인하까지 시장 수요 제한적



- "2분기 부동산 심리, 미분양·전세시장 냉각에 상승폭 제한적" (5/25, 뉴시스)
 - 국토연구원 '부동산 소비심리지수'
 - 1분기 하락 속 개선세...2분기 소폭 상승 예상
 - 규제지역 해제, 금매물 해소로 소비심리 회복
 - 고금리, 미분양 등의 영향으로 상승폭 제한적



- 잠 못드는 '영끌족'...서울 외곽 집값 4% 하락, 연체율 올라 (5/25, 뉴스1)
 - 관악·금천·구로·도봉 연말 대비 4% 이상 하락
 - 2030 매수세 강한 중저가 아파트 밀집 지역
 - 연체율 높아 가계 재무건전성에 주의
 - 하반기 2030세대 가계 재무건전성에 주의



- 빨라지는 신통기획?... 선정 구역 확대 가능할까 (5/23, 조선비즈)
 - 신통기획, 공모→수시 신청 방식 전환
 - “예정 물량 작년과 비슷... 선정구역 늘려야”
 - “시장상황 달라져... 물량보다 동의율 중요” 지적도
- 가계 빚, 1분기 ‘역대 최대폭’ 감소...주담대는 계속 늘어 (5/23, 이코노미스트)
- 3개월새 공인중개업소 ‘3977개’ 문 닫았다 (5/24, 머니S)
- 서울 2063km 녹색네트워크로 잇는다...오세훈표 ‘정원도시’ 공개 (5/24, 한국경제)
- 사전청약 아파트, 무더기 본청약 연기...당첨자 혼란 (5/22, 서울경제)

◆ 위클리 이슈

[전세사기 특별법] 국회통과...최우선변제금만큼 무이자대출

전세 사기 피해 지원을 위한 특별법 제정이 25일 국회 본회의에서 통과됐다. 법안 핵심은 전세 사기 피해자들에게 금융 지원을 확대하고, 정부가 경·공매 대행 서비스를 제공하는 것이다. 당초 정부안 보다 적용 대상이 확대됐다.

여야 간 막판까지 쟁점이었던 피해 보증금 보전과 관련하여 정부가 전세 사기 피해자들에게 최우선 변제금만큼 최장 10년간 무이자 대출해주는 내용이 담겼다. 근거당 설정 시점이나 전세 계약 횟수와 관계 없이 경·공매가 이뤄지는 시점의 최우선변제금 대출이 가능하다.

또한, 최우선변제금 범위를 초과하면 2억4천만원까지 1.2~2.1%의 대출을 지원한다. 최우선변제금이란 세입자가 살던 집이 경·공매로 넘어갔을 때 은행 등 선순위 권리자보다 앞서 배당받을 수 있는 금액을 말한다.

'보증금 채권 매입'은 정부 반대로 포함되지 않았지만 주택도시보증공사(HUG)가 전세 사기 피해자들의 경·공매를 대행해주는 '경·공매 윈스톱 대행 서비스'를 지원하기로 했다. 정부가 경·공매 비용의 70%를 부담한다.

이 밖에도 특별법에는 ▲ 조세 채권 안분 ▲ 전세 사기 피해자에 우선매수권 부여 ▲ LH 공공임대 활용 등의 내용이 담겼다. 특별법은 2년간 한시적으로 시행된다..

다만 피해 주택 보증금이 5억원 이상인 피해자와 입주 전 전세사기를 당한 피해자는 특별법 규제 대상에 제외됐다고 지적하면서 이들을 위한 보완 대책이 필요할 것으로 보인다.

긴급 법안이 통과되어 즉시 지원은 가능하겠으나 보완책의 추가 논의가 필요할 것이다. ✎

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

<지원대상 확대>

- ①대상주택 면적·피해규모 식재
- ②보증금 요건 완화: 4.5억원~5억원
- ③피해사 요건에 임대인 파산·회생 포함
- ④고의성 의심 사례: 기망·반환능력 없는자 등 추가

<경·공매 절차 지원>

- ①경·공매 대행 지원: HUG 대행, 수수료 70% 지원
- ②경·공매 우선매수권
- ③기존 임차주택을 공공임대로 제공
- ④조세채권 안분

<금융지원>

- ①최우선변제금 무이자 대출
- ②구입·전세자금 지원

요건	디딤돌 대출(내선용상용)	특별보증자리본 금리 등 우대
소득, 한도	7000만원 이하, 4억원	제한 없음, 5억원
금리	소득별 1.85~2.70%	3.65~3.95%(우대형 기준)
만기	최장 30년	최장 50년
거차기간	현행 최대 1년 → 최대 3년	현행 없음 → 최대 3년

<기타지원>

- ①미상환금 분할상환, 신용정보 등록 유예
- ②긴급복지지원

◆ 5월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>

미국 주택 구매 단계 - 오퍼(Offer), 카운터오퍼(CounterOffer), 오퍼 수용

- 구매자, 판매자에게 구매 의향을 담은 오퍼(Offer) 전달
- 오퍼에는 가격을 포함해 조건과 구매 일정을 구체적으로 제시
- 판매자는 해당 계약을 수정해 다시 역으로 제안할 수 있음("카운터오퍼(counteroffer)")
- 최종합의를 하게 되면 판매자는 '오퍼를 수락한 것'으로 간주, 계약 체결

■ 피치, 미국 부채한도 협상 난항에 신용등급 강등 가능성 경고

- 3대 국제신용평가 회사 중 하나인 피치, "[부채 협상 마감 기한이] 빠르게 다가오고 있음에도 불구하고 해법을 방해하는 정치적 당파성의 심화를 반영해" 미국의 국가신용등급 강등 예고
- 22일과 24일 진행된 협상에서 백악관과 미 공화당 실무진은 협상을 이어 나갔으나 정부 지출을 두고 계속해서 의견 충돌이 일어나면서 합의에 이르지 못하고 있음
- 열린 장관, WSJ 포럼에 참가해 미 의회가 부채한도를 올리지 않으면 6월 초에는 연방 정부 현금이 고갈될 것이라고 경고

■ 샌프란시스코, 산호세 등 실리콘밸리 인구 감소율 캘리포니아 내 최고

- 샌프란시스코, 산호세 등 테크 기업들이 밀집되어 있는 베이에이리아(Bay Area), 지난 2년 판데믹 기간 인구 감소 비율이 캘리포니아주에서 가장 높음
- LA 타임스, 해당 지역의 인구가 감소하였다고는 하나 워낙 수요가 높은 지역이라 회복이 가능하다고 예상했으며, 이에 따라 주택에 대한 수요 또한 늘어날 것으로 전망
- 캘리포니아 북부 집값의 상승으로는 "턱없이 부족한 공급과 높은 수요"로 꼽음

■ 미국 부동산 시장 안정되나... 패니메이, "조정기는 아직 끝나지 않았다"

- 4월, 미국 신규 주택 거래량 3월 대비 4.1%, 작년 대비 11.8% 상승하고 모기지 금리가 7% 아래로 떨어지면서 일각에서는 부동산 시장 긍정론이 부상
- 패니메이, 은행의 대출 긴축을 이유로 2~4분기 주택 시장에 대한 투자 하락을 예견하면서 "미국 경제는 아주 약한(modest) 침체기를 겪을 가능성이 높다"고 예상

◆ 5월 빌드블록 추천 매물



987 Queen St #2301

Honolulu, HI 96814

매매가	\$1,479,000 (약 19.5억원)	면적	846ft ² (약 24평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- 5성급 럭셔리 콘도 - 인근 각종 편의시설들이 풍부하며 공원 및 해변이 있어 최적의 입지		

1965 Broadway APT 23F

New York, NY 10023

매매가	\$1,650,000 (약 21.7억원)	면적	913ft ² (약 26평)
침실	1개	화장실	2개
특징	- 최근 전면 리모델링 완료 - 편리한 교통, 생활 인프라를 갖춘 우수한 입지		



1624 Larkin St #8

San Francisco, CA 94109

매매가	\$1,299,000 (약 17.1억원)	면적	1,290ft ² (약 36평)
침실	3개	화장실	2개
특징	- 번화가에서 한 블록 떨어진 - 인근 편의시설 풍부 - 경찰서, 소방서가 있어 치안이 매우 좋음		