

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승

매매가격 0.07% 상승, 전세가격 0.07% 상승

한국부동산원 2023년 8월 3주(8.21일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **지난주 대비 상승폭 확대**(0.04%→ 0.07%)

▶ 수도권(0.08%→ 0.12%): **상승폭 확대**

- 서울(0.09%→ 0.14%): **상승폭 확대** / 급매물 소진 후 관망세를 보이는 구축 대비 신축 및 정주여건 양호한 선호 단지, 정비사업 기대감 높은 단지 위주로 상승 거래 발생한 후 매물 가격 추가 상승 이어가며 상승세 지속

- **강북 14개구(0.07%→ 0.11%): 상승폭 확대** / 성동구(0.25%, 행당·금호동 대단지), 용산구(0.21%, 한남·이촌동 주요단지), 동대문구(0.20%, 장안·답십리동 위주), 마포구(0.20%, 염리·대흥동) 위주 상승하며 강북 전체 상승폭 확대

- **강남 11개구(0.11%→ 0.16%): 상승폭 확대** / 송파구(0.37%, 잠실·신천동 대단지), 강남구(0.20%, 압구정·대치동 주요단지), 양천구(0.18%, 목·신정동 주요단지), 강동구(0.18%, 고덕·암사동) 위주로 상승하는 등 강남 전체 상승폭 확대

- **인천(0.08%→ 0.06%): 상승세 지속** / 미추홀구(-0.08%), 동구(-0.02%)는 하락, 중구(0.36%), 연수구(0.14%), 남동구(0.13%) 상승하며 인천 전체 상승세 지속

- **경기(0.08%→ 0.12%): 상승폭 확대** / 동두천시(-0.29%), 광주시(-0.11%), 김포시(-0.10%)는 하락, 과천시(0.46%), 화성시(0.44%), 하남시(0.42%), 성남 수정구(0.37%)는 상승하며 경기지역 전체 상승폭 확대

▶ 5대 광역시(0.00%→ 0.02%): **상승**, 세종(0.10%→ 0.08%): **상승세 지속**

▶ 8개도(0.02%→ 0.00%): **상승**, 경북(0.06%→ 0.08%) 상주시, 김천시 상승

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **상승폭 확대**(0.04%→ 0.07%)

▶ 수도권(0.10%→ 0.15%): **상승폭 확대**

- 서울(0.11%→ 0.15%): 이사철 이전 임차문의 증가, 역세권 및 학군지 위주 상승
- 인천(0.03%→ 0.08%), 경기(0.11%→ 0.16%)

▶ **지방(-0.01%→ 0.00%): 보합**, 세종(0.13%→ 0.21%): **상승폭 확대**

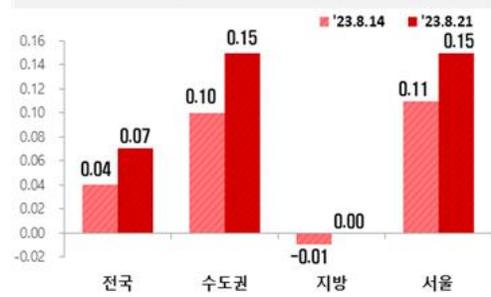
- 5대 광역시(-0.02%→ -0.01%) / 대전(0.09%→ 0.09%), 광주(-0.02→ -0.01%)

- 8개도(-0.01%→ 0.00%) / 강원(-0.01%→ 0.04%) 상승 전환

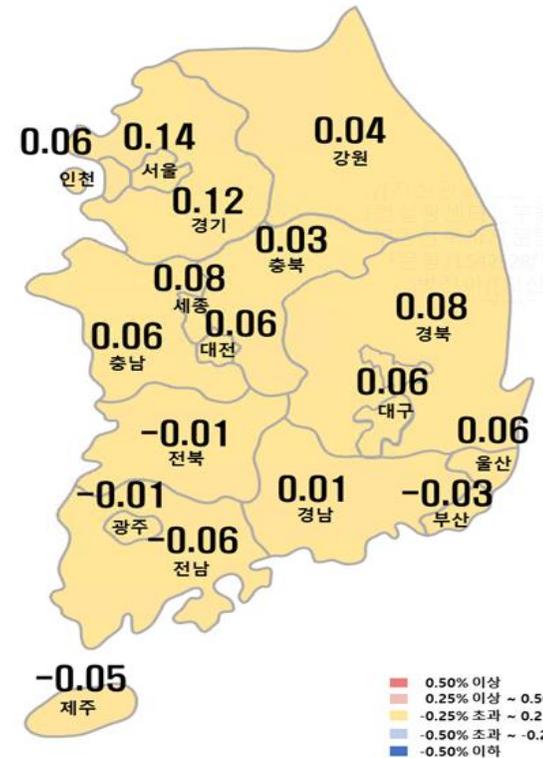
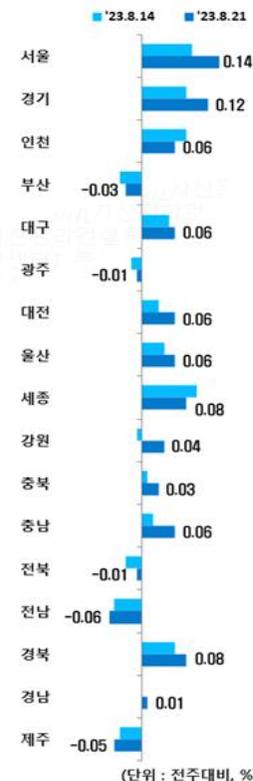
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



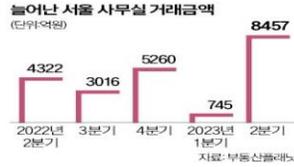
0.50% 이상
0.25% 이상 ~ 0.50% 미만
-0.25% 초과 ~ -0.25% 미만
-0.50% 초과 ~ -0.25% 이하
-0.50% 이하

◆ 주간 주요 뉴스

- **신분당선 서북부 연장, 기재부 예타 문턱 못 넘었다** (8/23, 이코노미스트)
 - 용산~삼송 연장 구간 경제성평가·종합평가 기준 미달
 - 서울시, 대안 노선 발굴해 재추진 계획

- **서울 오피스 시장도 ‘온기’...1년 만에 거래량 상승 반전** (8/22, 한국경제)

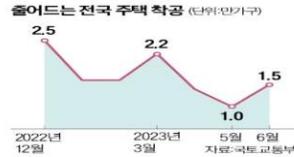
- 2분기 사무실 매매 45% ↑
- 거래액도 1000% 넘게 급증
- 월별 거래금액은 변동성 여전, 시장 낙관 시기상조



- **‘역전세난, 전세사기에’...임차인 경매 ‘셀프낙찰’ 작년의 2배** (8/22, 연합뉴스)
 - 1~7월 수도권 주택 임차인 직접 낙찰 174건...작년 1년치 넘어
 - 자신의 보증금으로 주택 매수하는 격...임차인 신청 경매 진행건수도 증가

- **민간은 PF냉각, 공공은 LH 카르텔...주택공급 ‘암초’** (8/22, 한국경제)

- 전관업체 용역계약 해지 결정
- LH 다른 사업 진행도 불투명
- 업계 “3~4년 뒤 공급부족 우려“



- **개발 호재 물린 용산구, 교통체계 재정비 나서** (8/22, 매일경제)
 - 국제업무지구·전자상가 등 개발 추진에 교통 개선키로

- **서울시·정부, 서울역·청와대 등 국가상징공간 조성 검토** (8/22, 연합 뉴스)
 - 국토부·국가건축정책위 - 서울시 TF 협의...‘서울로 7017’철거 관측도

- **“분양가 더 오르기 전에...”묵혀둔 통장 꺼내더니 ‘올인’ 9월 서울 분양 예정 주요 단지** (단위: 가구) (8/22, 한국경제)

- 청약 열풍...서울 당첨가점, 60점대 ‘쑥’
- 내달 서울서만 1.1만 가구 공급

| 구분 | 규모 |
|--------------------|------|
| 청계리버뷰자이(성동) | 1670 |
| 힐스테이트 e편한세상 문정(송파) | 1265 |
| 힐스테이트 관악 센트럴(관악) | 997 |
| 상도 푸르지오 클라베뉴(동작) | 771 |
| 천호4구역(강동) | 670 |

자료: 부동산인포

- **작년 반토막 ‘송도·동탄·광명’ 급등...”GTX, 재건축 등 개발 호재”** (8/23, 이코노미 권)

- **PF위기궤 건설사 부도 심각, 우량매물 쏟아질 하반기 부실채권 투자기회** (8.22, 땅집고)

◆ 위클리 이슈

[지식산업센터도 오피스텔도... 싸늘한 수익형 부동산 시장]

부동산 활황기에 각광받았던 수익형부동산 시장이 얼어붙었다. 지식산업센터·오피스텔·생활형숙박시설 등 아파트 대체재로 떠올랐던 수익형 상품이 고금리와 부동산 경기 하락에 외면 당하고 있다.

업계에 따르면 서울 오피스텔 시장에서 분양가보다 떨어진 일명 ‘마피’(마이너스 프리미엄) 매물이 속출하고 있다. 최근 상승세를 이어가는 아파트와 대조적인 모습이다. 이에 미분양도 늘고, 미분양을 털어내기 위한 할인 분양 단지 역시 심심치 않게 볼 수 있다. 23일 리얼투데이가 한국부동산원 청약홈 자료를 분석한 결과에 따르면 올해 5월까지 전국의 오피스텔 공급 물량은 2,227가구로 관련 통계가 작성된 2020년 이후로 가장 적다. 매매가격 역시 꾸준히 하락 중이다. 오피스텔 뿐만 아니라 지식산업센터 역시 마찬가지로 상황이다. 2021년부터 감소한 거래량은 22년 하반기엔 거래량이 1,024건에 불과해 직전 반기 대비 60.8% 감소했다.



이처럼 수익형 상품의 인기가 식은 주요한 이유는 ‘고금리 지속’과 ‘투자 수요의 아파트 쏠림’이라고 할 수 있다. 정부의 각종 규제가 완화되고 세금 부담도 줄면서, 기존에 아파트 대체재로서 각광받았던 수익형 부동산의 인기가 식은데다, 금리에 민감한 수익형 부동산의 특성상 고금리로 인해 투자수요가 더욱 위축되었다. 특히 오피스텔의 경우 주거용으로 사용하면 세법상 주택으로 분류되고, 지식산업센터는 과잉 공급으로 인해 공실률의 부담도 높아져 투자처로서의 매력력이 낮아졌다.

단기적으로는 수익형부동산 시장의 거래량 회복은 쉽지 않을 것으로 보인다. 금리 상단이 어느정도 확인되어 금리의 공포감은 벗어났지만, 여전히 고금리 상황이고 높아진 분양가 및 매매가로 인해 투자자가 매력적으로 느낄만한 수익률을 갖춘 매물이 드물기 때문이다.

당분간은 수익형 부동산 투자는 신중한 자세를 견지하고, 금리가 인화되는 시점을 지켜볼 필요가 있다. 가격을 조정한 급매성 매물들이 출회되면서 거래량이 증가할 때까지 시장을 관망할 필요가 있을 것으로 보인다. ☞

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

◆ 8월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>

- 판매하거나 구매할 때 꼭 알아야 할 문서, “디스클로저(Disclosure)”

- 판매자가 구매자에게 부동산의 특정 정보나 이전에 발견된 문제점 등의 모든 정보 제공하는 문서
- 판매자가 시세에 영향을 줄 만한 것들을 구매자에게 고지하는 것으로, 디스클로저 문서에 가치에 영향을 끼치는 사항이 발견되면 법적으로 책임을 물을 수 있음
- 구매자는 해당 디스클로저 내용을 바탕으로 부동산 상태를 꼼꼼하게 확인할 수 있는 홈 인스펙션(Home Inspection)을 진행
- 인스펙션을 통해 문제점이 발견되면 매도자에게 수리나 비용을 요청할 수 있음

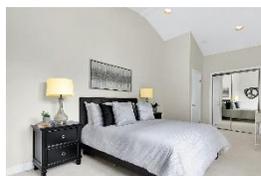
■ “인플레이션 2% 목표, 가능한가?” 연준 정책 논란 확산

- 월스트리트저널(WSJ), 연방준비제도(연준)가 채택한 2% 인플레이션 목표가 과연 미국 경제에 도움이 되느냐는 문제 제기로 인해 논란이 확산하고 있다고 보도
- 연준의 금리 인하 시점과 함께 인플레이션을 과연 2%까지 낮춰야 하는지에 대한 논쟁이 이번 잭슨홀미팅의 주제 중 하나가 될 것이라고 예상
- 2%라는 목표치까지 무리해서 내릴 경우 불필요한 경제 둔화와 실업을 유발할 수 있어 3%를 새로운 목표로 설정해야 한다는 목소리가 최근 커짐
- 소비자 설문을 기반으로 한 미시간대 장기 인플레이션 기대치는 8월 기준 2.9%로, 이미 소비자들과 시장은 3% 시나리오를 수용하는 분위기

■ 미국 30년 주택담보 대출 금리 최고치 기록... 주택거래 줄고 집값 상승

- 모기지뉴스데일리(MND)에 따르면 8월 넷째 주 기준, 30년 고정 주택담보대출 금리(모기지)가 7.48%로 집계되면서 2000년 이후 가장 높은 수준 기록
- 기존 주택 소유자는 평균적으로 3% 이하의 고정금리를 가지고 있어 현재 매물을 팔고 다른 주택으로 이사하지 못하는 ‘황금 수갑 효과(golden cuffs effect)’를 경험 중
- 미 부동산중개인협회(NAR)에 따르면 7월 기존주택 매매 건수가 전월 대비 2.2% 감소한 407만 건으로 집계되었으며 전년 동월 대비로는 16.6% 감소
- 골드만삭스, 금리가 올라도 집값이 오르는 추세를 공급 부족과 높은 수요를 꼽으면서 “올해 미국 집값은 더 이상 떨어지지 않을 것”이라고 분석

◆ 8월 빌드블록 추천 매물



444 Museum Dr
Los Angeles, CA 90065

| | | | |
|-----|---------------------------------|-----|-----------------------------------|
| 매매가 | \$975,900 (약 12억 원) | 면적 | 1,704 ft ² (약 48 평) |
| 침실 | 3개 | 화장실 | 3개 |
| 특징 | - 올해 새로 건축된 집 - 주변 시세보다 낮은 편 | | |

14 Jefferson

Irvine, CA 92620

| | | | |
|-----|--|-----|-----------------------------------|
| 매매가 | \$1,068,000 (약 14억 원) | 면적 | 1,535 ft ² (약 43 평) |
| 침실 | 3개 | 화장실 | 3개 |
| 특징 | - 넓은 개방형 평면 - 우수한 학교로 알려진 Northwood에 위치 | | |



330 Bryant St

Palo Alto

| | | | |
|-----|--|-----|-----------------------------------|
| 매매가 | \$2,750,000 (약 36.3억 원) | 면적 | 1,650 ft ² (약 46 평) |
| 침실 | 3개 | 화장실 | 2개 |
| 특징 | - 최근 전면 개보수 완료 - 팔로알토 다운타운에 위치 - 타운하우스지만 다른 주택과 맞닿지 않아 사생활 보호 가능 | | |