

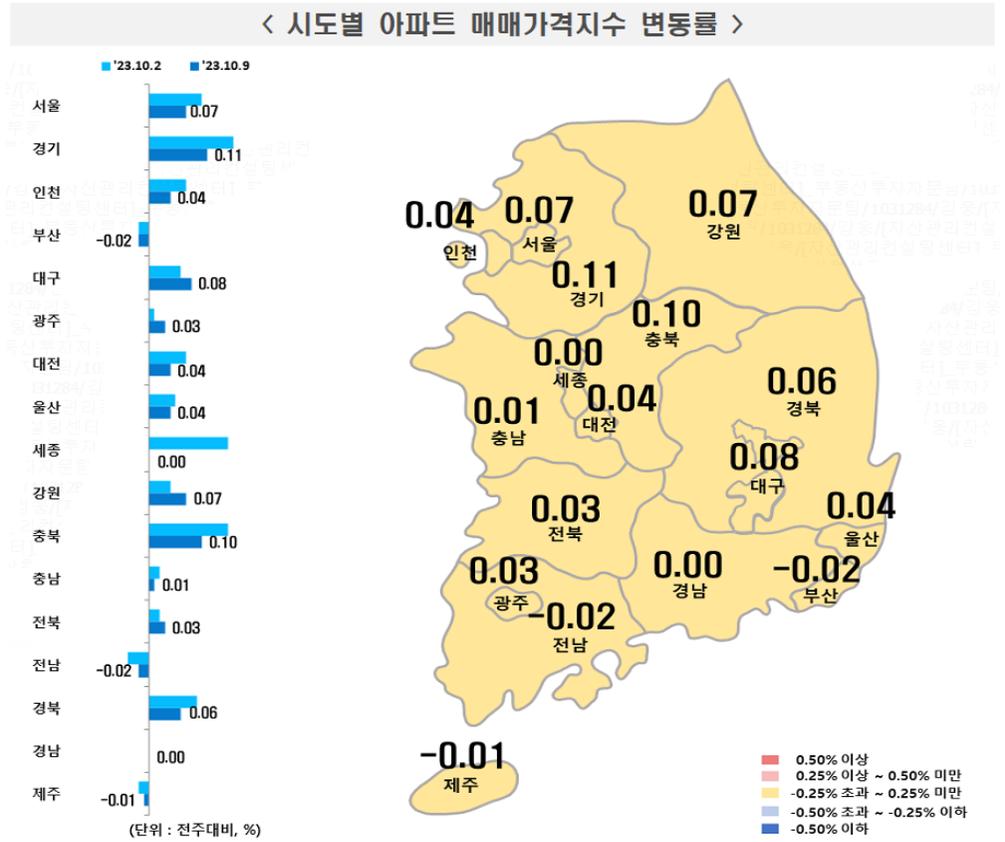
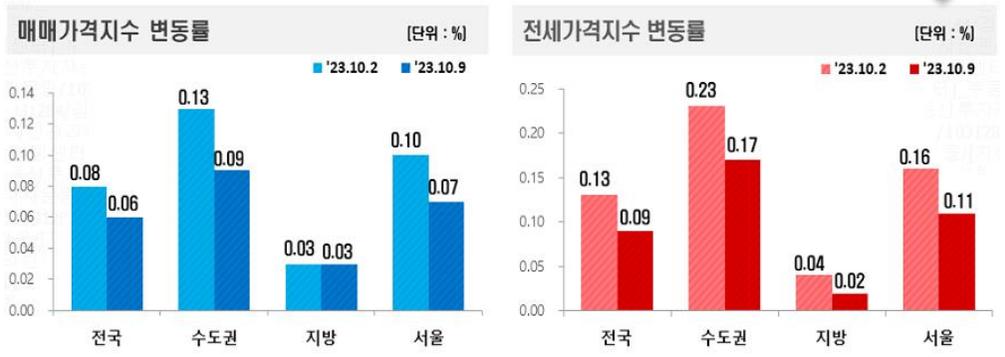
Weekly Report (Real Estate)



◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 상승, 전세가격 상승
 매매가격 0.06% 상승, 전세가격 0.09% 상승
 한국부동산원 2023년 10월 2주(10.9일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

- [주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 지난주 대비 상승폭 축소(0.08%→ 0.06%)
- ▶ 수도권(0.13%→ 0.09%): 상승폭 축소
 - 서울(0.10%→ 0.07%): 상승폭 축소 / 연휴 등 영향으로 매수문의 및 거래가 감소한 가운데 시증금리 인상 우려와 지속적으로 상승해 온 주요단지의 매도 희망가 상승세가 둔화되는 모습이 나타나며 지난주 대비 상승폭 축소
 - 강북 14개구(0.09%→ 0.07%): 상승폭 축소 / 종로구(0.14%, 무악·홍파동 대단지 위주), 용산구(0.13%, 이촌·이태원동 주요단지 위주), 동대문구(0.13%, 전농·답십리·장안동 선호단지 위주), 마포구(0.08%, 공덕·성산동 위주)로 상승
 - 강남 11개구(0.10%→ 0.08%): 상승폭 축소 / 강서구(0.12%, 마곡·내발산동 역세권 위주), 영등포구(0.12%, 문래·신길동 위주), 송파구(0.10%, 장지·문정동 중소형 규모 위주), 강동구(0.10%, 고덕·상일동 신규아파트 위주)로 상승
 - ▶ 지방(0.03%→ 0.03%): 상승폭 축소
 - 인천(0.07%→ 0.04%): 상승폭 축소 / 중구(0.15%, 운서·중산동 위주), 서구(0.12%, 마전·청라동 위주), 연수구(0.04%, 송도동 등 신도시 위주)로 상승
 - 경기(0.16%→ 0.11%): 상승폭 축소 / 과천시(0.32%, 부림·중앙동 선호단지 위주), 안양 동안구(0.30%, 호계·관양동 중소형 규모 위주), 성남시 수정구(0.26%, 창곡동 위례신도시 위주)로 상승
 - ▶ 5대 광역시(0.02%→ 0.03%): 상승폭 확대, 세종(0.15%→ 0.00%): 보합 전환
 - ▶ 8개도(0.04%→ 0.03%): 상승폭 축소, 충북(0.15%→ 0.10%), 경북(0.09%→ 0.06%)

- [주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 지난주 대비 상승폭 축소(0.13%→ 0.09%)
- ▶ 수도권(0.23%→ 0.17%): 상승폭 축소
 - 서울(0.16%→ 0.11%): 희망가격 격차가 좁혀지지 않는 등 지난주 대비 상승폭 축소
 - 인천(0.13%→ 0.10%), 경기(0.29%→ 0.21%)
 - ▶ 지방(0.04%→ 0.02%): 상승폭 축소, 세종(0.26%→ 0.17%): 상승폭 축소
 - 5대 광역시(0.03%→ 0.02%) / 대전(0.15%→ 0.10%), 대구(-0.01→ 0.02%)
 - 8개도(0.03%→ 0.02%) / 강원(0.05%→ 0.05%), 경남(0.02%→ 0.01%)



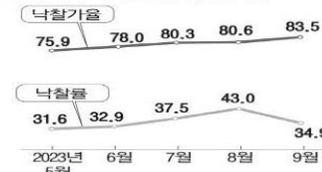
◆ 주간 주요 뉴스

- “연 7% 금리를 누가 이겨?”...강남도 집값 전셋값 추춤 (10/12, 매일경제)
 - 전국 아파트 매매가격 및 전세가격 상승 동력 약화
 - 정부 부동산 정책 및 기준금리 인상 우려에 관망세 이어지는 분위기
 - 주택거래 비수기와 고금리에 주요 단지의 매도 희망가격 낮아지고 있다고 판단
- 상위 20명이 1만채 소유...50채 초과 보유자도 1775명 달해 (10/11, 뉴스1)
 - 지난 2021년 기준 50채 초과 주택을 소유한 사람 1775명
 - 전국 기준 3가구 이상 소유 △2020년 48만9508명 △2021년 46만9367명

■ 강남에 내집 ‘줍줍’할 기회?...서울아파트 경매 7년 만에 최대 (10/12, 매일경제)

- 9월 서울 아파트 경매 건수 216건, 7년 3개월 만 최대
- 낙찰률 31.5% 전월대비 ↓, 낙찰가율 85.2% 전월과 유사
- 높은 대출 금리 못버티는 매물 늘어난 영향으로 분석
- 강남3구(강남·서초·송파)와 재건축 단지들 강세는 지속

9월 전국 아파트 경매(단위:%)



■ '재초환·실거주의무 폐지' 낯맞...국회 임기 D-230, 결국 폐기 수순? (10/12, 뉴스1)

- 재건축초과이익환수법 개정안 및 주택법 개정안 등 1년여 짜 지연
- 재초환 완화 '합의' 가능성도...“양보 있으면 통과 가능”
- 늦어지는 '법안'에 정책 신뢰도 바닥, 시장 혼란은 가중

■ 8월 상업·업무용 빌딩거래량 '경기도 1위'

- 전국 상승세는 꺾여 (10/12, 경기일보)
- 8월 '거래량' 1천105건, 전월(1천220건) 대비 9.4% 감소
- 8월 '거래금액' 2조2천781억원, 전월 대비 5.7% 감소
- 부동산 투자 시장 위축 및 고금리의 영향으로 당분간 시장 회복은 지연될 것으로 예상

■ 8월 전국 공장·창고 거래액 24% 줄어

- 경기 지역 31%↓ (10/11, 연합뉴스)
- 8월 전국 공장·창고 거래액 1.33조원 전월 대비 24.2% ↓
- 경기 지역 거래액 6천305억원으로 전월 대비 31.2% 급감
- 산업 부진 및 금리 상승 영향, 당분간 거래감소 지속 전망

■ 아파트 관리비시스템 시장 사실상 '독점'...한 업체가 72.5% 담당 (10/12, 뉴시스)

■ '임대주택의 딜레마'... LH, 작년 임대 적자 2조 '역대 최대' (10/11, 한국일보)

매매거래금액 TOP 5

서울특별시	1조1,000억원
경기도	4,411억원
부산광역시	1,007억원
인천광역시	857억원
대구광역시	840억원

매매거래량 TOP 5

경기도	234건
서울특별시	155건
경상북도	87건
전라남도	78건
강원도	76건

◆ 위클리 이슈

[반값아파트] 토지임대부 vs 지분적립형 뭐가 다를까?

민간 아파트 분양가가 천정부지로 치솟으면서 공공에서 공급하는 토지임대부, 지분적립형 분양주택 등 이른바 '반값 아파트'에 관심이 쏠리고 있다.

토지임대부 주택은 서울주택도시공사(SH)가 공급하는 대표적인 '반값 아파트'다. 공공이 토지를 소유하고 건축물에 대한 소유권은 수분양자가 취득하는 분양주택 유형이다. 아파트 분양원가에서 절반 이상을 차지하는 토지 가격이 제외되기 때문에 초기 분양가를 민간이 분양하는 가격의 30~60% 수준으로 낮출 수 있어 '반값 아파트'로 불린다.

또 다른 '반값 아파트'는 경기주택도시공사(GH)가 공급하는 지분적립형 분양주택이다. 분양가의 10~25%만 부담한 뒤 20~30년에 걸쳐 4년마다 나머지 주택 지분을 늘려 내 집 마련을 하는 유형이다.

토지임대부와 지분적립형은 사실상 임대료를 내야 한다는 점에서 공통점이 있다. 토지임대부 주택은 분양가격에 토지 가격이 포함되지 않아 입주자는 공공에 토지 임대료를 내야 한다. 지분적립형 주택도 공공지분에 대한 사용료를 내야 한다.

토지임대부와 지분적립형 주택의 가장 큰 차이점은 건물과 함께 땅을 소유할 수 있는지와 전매제한 기간 이후 '개인 거래'가 가능한지 여부다. 지분적립형 주택은 건물과 함께 땅을 소유할 수 있으며, 10년의 전매제한 기간이 지나면 다른 사람에게 시세대로 팔 수 있어 시세차익이 가능하다는 점이 장점으로 꼽힌다.

반면 토지임대부 주택은 현행법상 한국토지주택공사(LH) 등 공공에만 환매가 가능하다. 주택을 자유롭게 사고팔 수 없으며, 처분가격도 분양가에 물가상승률·정기예금 이자율을 더한 수준인 만큼 사실상 유의미한 시세차익을 얻기는 힘들다는 평가다.

본인의 현 상황에 맞는 선택이 중요한데 안정적으로 거주할 수 있는 주거의 측면에서는 상대적으로 임대료가 저렴한 토지임대부가, 자산 증식의 측면에서는 시세차익이 가능한 지분적립형 분양주택이 보다 적합할 것으로 보인다.

주요 '반값아파트' 비교 (자료:각기관)

	토지임대부	지분적립형
공급기관	SH	GH
내용	건물만분양	집값분할납부
분양가	건물분만	최초25%부담
운영기간	40년	20~30년
임대료	감정가이자율등연동	시세80%이하
처분	공공환매	10년후전매허용
실거주의무		5년

자료출처: 아시아경제, 뉴

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

◆ 10월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>
어떤 형태로 미국 부동산을 소유할 수 있을까?

- 미국에서 부동산을 소유할 수 있는 형태는 크게 단독 소유(Sole Ownership and Separate Property)와 공동소유로 나뉨
- 개인 단독 소유가 가장 기본적인 유형으로 한 사람의 자연인, 법인 혹은 법에서 인정하는 개체 하나가 단독으로 부동산을 소유하는 것
- 이 외에도 두 명 이상이 소유를 하는 형태인 Joint Tenancy, 공동 소유지만 지분 소유권자가 자신의 소유권에 대한 상속을 알아서 결정할 수 있는 Tenancy in Common, 부부에게만 적용이 가능한 전체 공동 소유권(Tenancy by the Entirety)과 집단 공동 소유권(Community Property) 등이 있음
- 주마다 소유권 유형이 주법에 근거해 다르게 형성되기에 전문가와 상담은 필수

- **미 국채 수익률 및 모기지 금리 최고점... 부동산 업계 “금리 인상 중단” 촉구**
 - 지난 3일 미 노동부가 발표한 JOLTS에서 구인 건수가 예상치(880만 건)를 크게 뛰어넘는 961만 건으로 발표, 10년 만기 미 국채 금리 연 4.8%대로 뛰고 주가 급락
 - 고용 정보 업체 ADP가 다음날(4일) 발표한 9월 민간 기업 고용은 시장 전망을 못 미치면서 국채 금리는 다시 4.7%대로 떨어지고 주가는 상승
 - 미국 10년 만기 국채 수익률을 따라가는 미국 30년 만기 모기지의 평균 이자율은 7.49%까지 오르면서 2000년 이후 약 23년 만에 최고치 기록
 - 미국부동산중개업협회(NAR), 모기지은행협회(MBA) 및 미국주택건설협회(NAHB)는 “시장의 불확성 때문에 모기지 금리가 오르고, 이는 곧 미국 부동산 시장에 큰 악영향을 미치는 중”이라며 연준에 “금리 인상을 중단하라”고 촉구하는 성명 발표
- **미 오피스 시장, 회복 시작하나**
 - CoStar, 미국 대도시 오피스 시장 점유율이 팬데믹 시작 전 대비 50.1%까지 오르면서 2주 연속 상승하고 있다고 발표
 - 오스틴, 휴스턴 등 텍사스 주요 도시가 점유율 60%대로 가장 높은 수치를 기록했으며, 워싱턴, 뉴욕, LA 등은 여전히 50% 아래를 유지하는 중이며, 이 중 실리콘밸리가 위치한 산호세는 41%로 최저 기록

◆ 10월 빌드블록 추천 매물



987 Queen St
Honolulu, HI 96814

매매가	\$1,438,000 (약 19.3억 원)	면적	846 ft ² (약 24평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- Ocean View 콘도 - 워드 빌리지 내 위치해 알라모 아나, 사우스 쇼어 마켓 등 편의시설과 매우 가까움		



5514 Avenue F
Austin, TX 78751

매매가	\$747,000 (약 10억 원)	면적	1,204 ft ² (약 34평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- 2023년 완공된 신축 - 35번 고속도로 인근에 위치 - 다운타운과 가까움		



444 W 19th St
New York, NY 10011

매매가	\$1,250,000 (약 30억 원)	면적	737 ft ² (약 21평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 임대료가 잘 나가는 Chelsea 지역 위치 - 유닛 거주자 전용 발코니 - 버스 정류장과 지하철 역 근처		