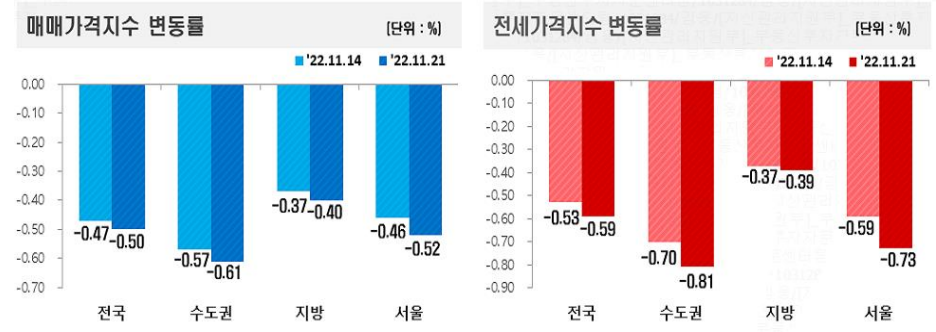


## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 확대, 전세가격 하락폭 확대 매매가격 **-0.50%** 하락, 전세가격 **-0.59%** 하락

한국부동산원 2022년 11월 3주(11.21일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

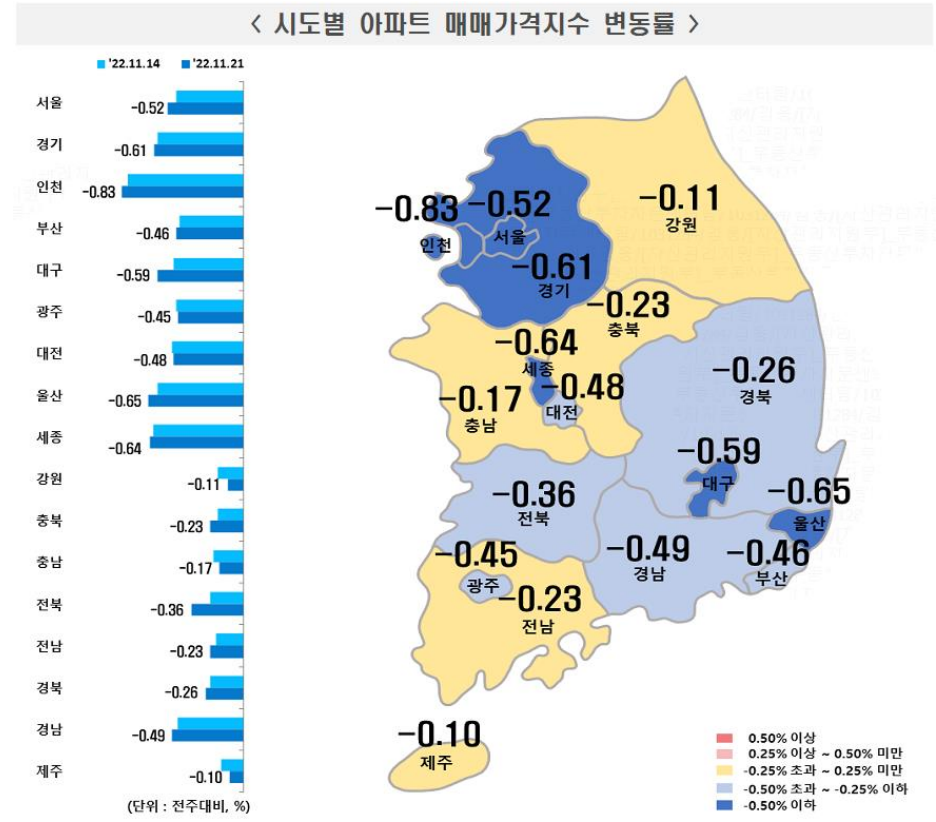


### [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, **하락폭 확대** (-0.47% → -0.50%)

- ▶ 수도권(-0.57% → -0.61%): **하락폭 확대**
- 서울(-0.46% → -0.52%): **하락폭 확대** /금리인상 예상과 가격하락 우려 등으로 매수자는 추가 하락을 기다리면서 관망세가 짙어지고 있는 가운데, 급매물 위주로만 간헐적으로 거래가 성사되는 시장상황이 지속되며 하락폭 확대
- **강북 14개구**(-0.50% → -0.61%): **하락폭 확대** /노원(-0.88%) 상계·월계·중계 구축 위주, 도봉(-0.83%) 창·쌍문동 대단지 위주, 강북(-0.74%) 미아·수유동 위주, 은평(-0.61%) 수색·응암동 위주 하락폭 확대되며 하락세 심화
- **강남 11개구**(-0.42% → -0.44%): **하락폭 확대** /송파(-0.57%) 잠실·문정·가락 주요 대단지, 강동(-0.55%) 암사·고덕 주요 단지, 영등포(-0.54%) 양평·대림동 위주로 하락폭 확대
- **인천**(-0.79% → -0.83%): **하락폭 확대** /서구(-0.96%) 신규 입주물량 영향 있는 가정·석남·원당·당하동 위주, 연수구(-0.90%) 송도·연수·옥련동 위주, 중구(-0.95%) 중산·운서동 위주, 남동구(-0.88%) 서창·논현동 대단지 위주로 하락하며 하락폭 확대
- **경기**(-0.59% → -0.61%): **하락폭 확대** /부천(-1.04%) 중·상·소사본동 대규모 아파트 위주, 광명(-1.11%) 일직·광명·철산동 (준)신축 위주, 안양 동안구(-1.02%) 평촌·관양동 구축 위주, 양주(-1.01%) 입주물량 영향 있는 옥정신도시 위주로 하락세 지속되며 하락폭 확대
- ▶ **지방**(-0.37% → -0.40%): **하락폭 확대** /5대 광역시(-0.48% → -0.51%), 대구(-0.48% → -0.59%), 울산(-0.59% → -0.65%), 세종(-0.62% → -0.64%)
- ▶ **8개도**(-0.27% → -0.29%): **하락폭 확대** /경남(-0.45% → -0.49%)

### [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 **하락폭 확대** (-0.53% → -0.59%)

- ▶ 수도권(-0.70% → -0.81%): **하락폭 확대**
- 서울(-0.59% → -0.73%), 인천(-0.85 → -0.87%), 경기(-0.73% → -0.83%)
- ▶ **지방**(-0.37% → -0.39%): **하락폭 확대**
- 5대 광역시(-0.50% → -0.55%) /세종(-0.73%), 울산(-0.63%), 세종(-0.73%)
- 8개도(-0.26% → -0.24%) /경남(-0.30%), 충남(-0.24%), 전북(-0.29%), 제주(-0.08%)



## ◆ 주간 주요 뉴스

- **아파트값 하락세 지속...서울 3주 연속 최대 낙폭** (11/24, 아시아투데이)
  - 주간 기준 서울 아파트값 전주 대비 -0.52% 하락. 3주 연속으로 역대 최대 하락
  - 수도권을 포함해 전국 기준 아파트 전세가격도 역대 최대 하락세
  - 한국은행 기준금리 인상으로 당분간 고금리에 따른 집값 추가 하락 불가피할 전망

- **PF리스크에 주목받는 신탁방식 정비사업...** (11/21, 조선비즈)
  - 신탁사가 주도해 안정적 사업비 조달·PF대출 리스크도 완화
  - 소규모 정비사업일수록 사업성 떨어져 오히려 신탁방식 주목
  - 신탁사들 인력 늘리고 수주 집중

- **40살 ‘대치 미도’ 50층으로 재탄생...재건축 시계 빨라진다** (11/21, 서울경제)

- 서울시 신통기획안 확정, 오세훈 '35층 룰 폐지' 첫 수혜
- 3800가구 대단지로 변신
- 공공기여 활용 양재천에 보행교, 대치-개포 생활권 연결
- 한강변 외 초고층 재건축 길 열려, 은마 등 他정비사업 속도 낼 듯



- **DSR에 막혀... 둔촌주공 청약 실수요자 눈물** (11/20, 매일경제)

- 전용 84㎡ 분양 받으려면 현금 8억, 연소득 2억 넘어야

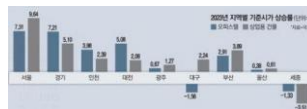
- **“4000가구 대단지도 거래 없어요”...이자공포에 월세만 는다** (11/18, 서울경제)

- 서울 매수심리 10년 3개월來 최악
- 고금리·고점 인식 매수세 실종
- 9월 매매거래 전년화 60% 급감
- 전세도 위축 월세비중 51%로 쏙



- **부동산 한파에도... 상가·오피스텔 稅부담 경중** (11/18, 매일경제)

- 국세청 2023년 기준시가 발표
- 서울 상가 9.6% 올라 전국 1위, 오피스텔도 7.3% 급등
- 소규모 상가 공실률↑ 오피스텔 가격↓에도 세부담 늘어



- **수도권 3기신도시 중 최초로 계양테크노밸리 착공** (11/15, 파이낸셜 뉴스)

- **‘2022년은 거래 실종의 해’...소유권 이전등기 역대 최저** (11/21, 한국경제)

- **보유세 폭탄 부른 ‘공시가’ 결국 낮춘다** (11/20, 매일경제)

## ◆ 위클리 이슈

### 공시가·재산세 인하...내년 부동산 보유세 2020년 수준으로

정부는 최근 ‘공시가격 현실화 수정 계획’과 ‘2023년 주택 재산세 부과·제도 개선 방안’을 발표했다. 공시가격 현실화를 인하만으로는 충분히 보유세(재산세+종합부동산세) 부담을 줄일 수 없다고 보고 재산세 부과 기준 자체를 낮추기로 한 것이다

세부적으로 보면 1주택자에 한해 내년 재산세 공정시장가액비율을 45%보다 낮게 적용하기로 했다. 재산세는 공시가격에 공정시장가액비율을 곱한 과표를 기준으로 부과된다. 따라서 공시가격이 같더라도 공정시장가액비율이 낮아지면 그만큼 세금이 줄어든다. 다주택자, 법인은 올해 공정시장가액비율인 60%와 비슷한 수준에서 일부 조정될 것으로 보인다.

#### 정부의 보유세 감면 방안

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>공시가격 현실화 계획 수정</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 내년도 공시가격 현실화를 2020년 수준으로 수정</li> <li>• 공시가격 현실화 계획 내년 중 수정</li> </ul>  |
| <b>재산세 부과 방안</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 내년도 재산세 공정시장가액비율 60% → 45% 이하로 하향</li> <li>• 2024년부터 과표상한제 도입</li> <li>• 내년 중 고령자·장기보유자 납부유예제도 도입</li> </ul> |

자료: 국토교통부, 행정안전부

아파트 등 공동주택 공시가격 현실화율(시세 대비 공시가격)은 2020년 수준인 평균 69.0%까지 낮춘다. 당초 정부는 내년 공동주택 공시가격 현실화율을 올해 수준(71.5%)으로 동결하는 방안을 추진했지만 집값 하락세가 본격화되자 추가로 현실화율을 낮추기로 했다. 단독주택은 60.4%에서 53.6%로, 토지는 74.7%에서 65.5%로 낮아진다.

지난 정부 때처럼 공시가격 급등으로 세 부담이 과도하게 늘어나는 걸 막기 위해 과표 상승 한도를 0~5%로 제한하는 ‘과표상한제’도 추진한다. 과표는 공시가격에 공정시장가액비율을 곱한 값으로 재산세는 과표를 기준으로 부과된다.

시장에서는 이번 방안이 실거래가와 공시가격의 역전, 과도한 국민 부담 증가, 가격 균형성 개선 차원에서 현실화율을 2020년 수준으로 환원하는 차원에서 바람직하다는 의견과 함께 내년에 한시 적용되는 임시방편인 만큼 장기 로드맵을 마련해야 한다는 지적도 나온다. 따라서, 단기적인 정책이 아니라 공시가격 장기 로드맵을 마련하고, 1가구 1주택자에 대한 중부세 부담 완화 추가 방안이 마련되어야 할 것으로 보인다.☞

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

## ◆ 11월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

### ■ LG화학, 현대자동차 등 국내 대기업 미국 진출 가속화

- LG화학, 22일(현지시간) 미국 테네시주 클락스빌에서 양극재 공장 MOU 체결식 진행
- 총 170만여㎡ 부지에 30억 달러(약 4조 원)을 단독 투자해 연산 12만톤 규모의 미국 최대 단일 공장 건설 목표 (2025년 양산 목표)
- 현대차그룹, 25일(현지시간) 미국 조지아주 브라이언 카운티에서 전기차 전용 공장(1183만㎡) 기공식 개최 (2026년 1분기 가동 목표)
- 텍사스주 테일러 시에 투자를 확정된 삼성에 뒤이어 한국 대기업들의 미국 진출 본격화

### ■ 미국 집값, 내년엔 상승할까?

- 전미부동산중개인협회(NAR) 수석 이코노미스트 로렌스 윤에 따르면 내년 미국 주택시장이 큰 폭의 하락보다는 소폭 상승할 가능성 있음
- 높은 인플레이션과 모기지 금리, 매매 활동의 둔화에도 심각하게 제한된 주택 재고 물량으로 인해 내년 전국 대부분 지역의 주택 가격 하락은 나타나지 않을 것이라 전망
- 2023년 주택 매매 거래량은 감소하는 반면, 전국 주택 가격은 상승 예상

### ■ 2022년 3분기, 대다수 단독 주택 가격 연간 가격 상승

- NAR, 2022년 3분기 단독 주택 가격이 지속적으로 상승했으며, 185개의 메트로 중 181개가 작년 동기 대비 가격 상승을 기록했다고 발표
- 전국 평균 단독 주택 가격은 전년 대비 8.6% 상승한 \$398,500를 기록
- 3분기 기준, 가장 비싼 지역은 캘리포니아주의 산호세, 샌프란시스코, 어바인, 그리고 하와이주의 호놀룰루가 선정됨



\*본 보고서 상의 수치는 조사연기관에 따라 차이가 발생할 수도 있으니 참고용으로만 활용해주시길 바랍니다.  
Source: FreddieMac, 빌드블록

## ◆ 11월 빌드블록 추천 매물



**629 Keeaumoku St APT 1211**  
Honolulu, HI 96814

매매가	<b>\$1,248,000</b> (약 16.8억원)	면적	1,047 ft <sup>2</sup> (약 29평)
침실	2개	화장실	2개
특징	- 주변 대중교통 우수 - 부대시설, 근린생활 시설 우수 - 활발한 주변 생활 시설		



**301 West Ave #4804**  
Austin, TX 78701

매매가	<b>\$1,599,999</b> (약 21억원)	면적	2,375 ft <sup>2</sup> (약 67평)
침실	4개	화장실	4개
특징	- 주요 버스 노선 인접 - 부대시설, 컨시어지 우수 - 활발한 주변 생활 시설		



**1514 Cullen Ave**  
Austin, TX 78757

매매가	<b>\$2,199,000</b> (약 29억원)	면적	3,158 ft <sup>2</sup> (약 89평)
침실	4개	화장실	4개
특징	- 최신 스마트폰 - 부대시설, 근린생활 시설 우수 - 2022년에 완공됨		