

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 유지, 전세가격 하락폭 축소

매매가격 **-0.34%** 하락, 전세가격 **-0.46%** 하락

한국부동산원 2023년 3월 1주(3.6일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 유지** (-0.34% → -0.34%)

▶ 수도권(-0.39% → -0.38%): **하락폭 축소**

- 서울(-0.24% → -0.21%): **하락폭 축소** / 급매물 위주로 거래가 지속되는 상황속에서 선호도 높은 주요단지 중심으로 급매물 소진되고 완만한 가격 상승세가 나타나고 있으나, 매수, 매도 희망가격간 격차가 좁혀지지 않는 등 하락세 지속

- **강북 14개구(-0.23% → -0.24%): 하락폭 확대** / 도봉(-0.39%, 쌍문동 위주 매물적체 심화), 광진(-0.31%, 광장·자양동 위주), 강북(-0.31%, 미아·번동 소규모 단지 위주), 중구(-0.25%, 황학·홍인·회현동 구도심 대단지 위주) 하락

- **강남 11개구(-0.24% → -0.18%): 하락폭 축소** / 금천(-0.46%, 시흥·독산동 대단지 위주), 강서(-0.42%, 등촌·방화·염창동 위주), 관악(-0.33%, 봉천동 주요단지 위주) 하락한 반면, 송파(0.03%, 잠실동 주요단지 매물·실거래 동반 상승)하며 상승 전환

- **인천(-0.36% → -0.36%): 하락폭 유지** / 서구(-0.58%, 원당·당하·청라동 위주), 미추홀(-0.48%, 도화·주안동 구축 위주), 부평(-0.41%, 산곡·부평동 위주) 하락

- **경기(-0.47% → -0.49%): 하락폭 확대** / 용인 수지(-0.87%, 풍덕천·동천·죽전동 위주), 시흥시(-0.72%, 배곧·은행동 위주), 수원 장안(-0.72%, 정자·조원동 위주) 하락

▶ 지방(-0.29% → -0.30%): **하락폭 확대** / 5대 광역시(-0.41% → -0.42%)

부산(-0.45% → -0.46%), 대전(-0.39% → -0.44%), 세종(-0.55% → -0.30%)

▶ 8개도(-0.19% → -0.20%): **하락폭 확대** / 강원(-0.13% → -0.11%), 제주(-0.14% → -0.13%), 전북(-0.15% → -0.18%), 경북(-0.17% → -0.14%), 경남(-0.17% → -0.22%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.54% → -0.46%)

▶ 수도권(-0.70% → -0.58%): **하락폭 축소**

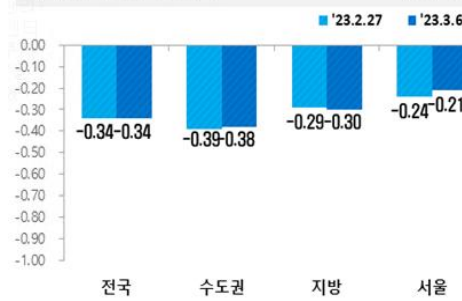
- 서울(-0.70% → -0.58%), 인천(-0.51% → -0.52%), 경기(-0.75% → -0.60%)

▶ 지방(-0.39% → -0.35%): **하락폭 축소**

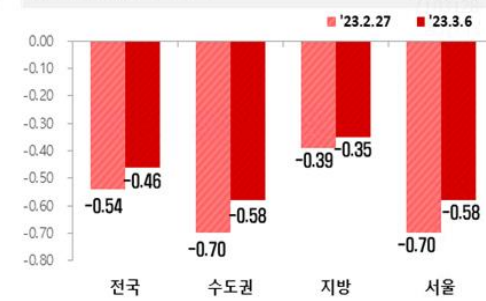
- 5대 광역시(-0.58% → -0.51%) / 세종(-0.35%), 대구(-0.63%), 울산(-0.67%)

- 8개도(-0.23% → -0.22%): **하락폭 축소** / 제주(-0.17%), 강원(-0.17%), 경북(-0.20%), 전북(-0.17), 전남(-0.19%), 충북(-0.23%), 경남(-0.20%)

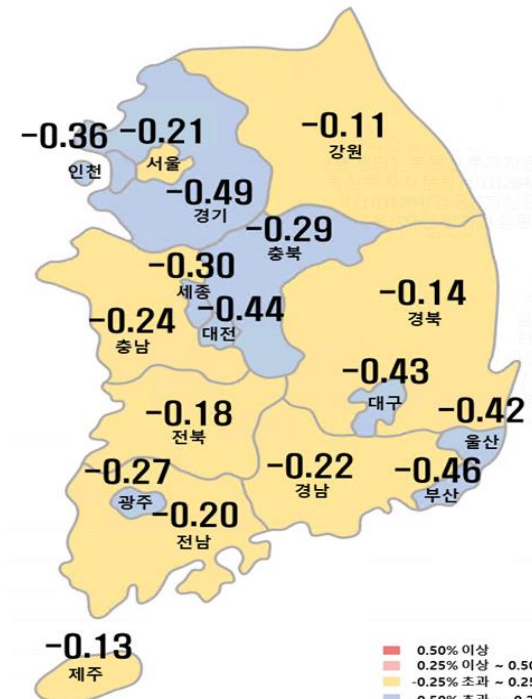
매매가격지수 변동률 (단위: %)



전세가격지수 변동률 (단위: %)



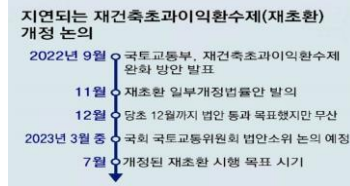
< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



■ 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

- 수도권 아파트 매수심리 회복세...4주째 연속 상승 (3/10, 뉴시스)
 - 수도권 아파트 매매수급지수 69.5→69.8
 - 재건축 안전진단 완화, 규제지역 해제 등 효과로 매수심리 일부 회복된 것으로 분석
 - 규제 완화 따른 쏠림 현상 수도권에 집중되어 지방 수요는 감소
- 핵심규제 '재초환' 개정은 지지부진... 실거주 집주인들 반발 (3/10, 동아일보)
 - 현재 재초환 변수가 높아 서울 주요 구청마다 재건축부담금 부과 절차를 사실상 중단한 상태
 - 부담금 낮춘 개정안 국회 계류중
 - 4월前 통과 못하면 7월 시행 못해
 - 정부 "이달중 법안소위 논의 전망"
- 미분양 공포에 역전세난 확산...언제까지 (3/10, 데일리안)
 - 1월 전국 미분양 7만가구 넘어서
 - 2012년 12월(7.5만가구)이후 10년1개월 만에 최고치
 - 서울 입주물량 강남권 집중...전세가격 7개월째 약세
 - 금리 내려가기 전까지 전세 하락 계속
- 인기 시들해진 꼬마빌딩...서울 거래량 '4분의 1'토막 (3/9, 헤럴드경제)
 - 1월 서울 일반 업무상업시설 거래량 54건 전년 동월(182건) 대비 29% 수준
 - 거래량은 금리상승이 본격화한 지난해 중순부터 급감하기 시작
 - 매수자들의 '빌딩값 고점인식'이 크게 작용한 것으로 분석
 - 금리 상승이 누적되며 작년 4분기부터 일부지역에서 한계 매물이 출현
- 7%대 넘보는 대출금리...부동산 거래 다시 얼어붙나 (3/8, 뉴스1)
- 기준 중구난방, 공공임대 위주...청년도 외면하는 '청년 주거복지' (3/8, 한국경제)
- 관리비 공개 대상 아파트 100채→50채로 확대 (3/8, 동아일보)
- 토지거래허가 신고 뒤 불법임대·신탁 '여전'...작년 경기 96건 적발 (3/9, 뉴스1)
- "주택가격 더 떨어진다"...부동산 경기 둔화 상당기간 지속 (3/9, 매일경제)



◆ 위클리 이슈

[1기신도시 특별법] 주요 내용과 기대효과

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 주요내용

- 적용대상**
 - 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 10만㎡ 이상의 택지 등
 - 1기 신도시를 비롯한 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등
 - 추진체계**
 - 기본 방침 (국토부) → 기본 계획 (지자체) → 도시 재창조 사업을 위한 특별정비구역 설정 → 재건축, 도시개발 등 각종 사업 시행
 - 혜택**
 - 재건축 안전진단 완화 (공공성 확보시 면제)
 - 용적률 상향 및 용도지역 상향 (최대 500%)
 - 리모델링 가구 수 증가 (현행 15%→20%내외)
 - 각종 인·허가 통합심의로 사업절차 단축
 - 통합개발을 위해 단일사업시행자, 총괄사업관리자 제도 도입
 - 지자체 주도로 이주대책추진 + 정부는 기본방침을 통해 이주대책 지원
 - 다양한 방식으로 적절한 초과이익 환수 → 기반시설 재투자 활용
- 자료 : 국토교통부, 이데일리

국토교통부에서는 지난 2월 7일 1기신도시 등의 정비를 위한 [노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법]의 주요내용을 발표하였다.

핵심 내용으로는 안전진단 대폭 간소화와 최대 500% 이하의 파격적인 용적률 상향 등이 담겨있는데 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지를 대상으로 하는 만큼 경기도 내 1기 신도시(성남 분당·군포 산본·고양 일산·부천 중동·안양 평촌)뿐만 아니라 서울 목동·노원, 광명 철산, 부산 해운대, 대전 둔산, 광주 상무, 인천 연수 등도 수혜 지역으로 거론되고 있다.

당장 시장 반응은 엇갈리고 있는데 특별법이 발의된다고 하더라도 현 정부 임기 내에 공급되기는 현실적으로 어려운 상황이고, 대규모 이주계획 수립 과정에서의 진통도 상당할 것으로 예상되는 만큼 당장 수혜지역들의 매매가격 상승을 기대하기는 어려울 전망이다. 다만 해당 법안이 재건축 시장에 미치는 파급효과가 큰 만큼 시행 시기와 우선적으로 적용이 가능한 노후 택지지구에 대한 관심이 필요해 보인다. ✎

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

◆ 3월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>

에스크로(Escrow)란?

- 미국 부동산 거래의 필수적인 요소로, 판매자와 구매자 간의 안전한 부동산 거래를 위해 거래 대금을 거래 당사자가 아닌 중립적 제3자에게 맡기는 제도
- 주마다 거래 방식이 달라 캘리포니아 등 서부에서는 에스크로 전문 회사나 소유권(Title) 회사가, 뉴욕 등 동부는 변호사나 법무법인이 에스크로 역할을 진행

■ 파월, “최종 금리, 이전 전망보다 높을 듯”... 금리 가능성 인상 시사

- 제롬 파월 미국 연방준비제도(Fed, 연준) 의장, 7일(현지시간) 미국 상원 은행위원회 청문회에서 “최근 경제지표가 예상보다 강세를 보이고 있다”면서 “더 빠른 긴축이 필요하다면 금리 인상 속도를 높일 준비가 되어있다”고 밝힘
- 다음날(8일) 열린 하원 청문회에서도 “긴축이 필요하다면 금리 인상 속도를 높일 준비가 돼 있다”면서 금리 인상 폭 상향 재차 시사
- 해당 발언으로 3월 21~22일 진행되는 연방공개시장위원회(FOMC)에서 ‘빅스텝’(0.5%) 인상 가능성은 80% 수준에 육박했으며, 시장의 올해 연말 최종 금리 전망치도 연 5.5~5.75%로 상향
- 높은 금리가 유지될 우려에도 불구하고 새로 나올 고용과 물가 지표를 기다리며 미국 뉴욕증시, 8일(현지시간)은 혼조세로 마감

■ 미국 부동산 시장, 봄 시즌 앞두고 “주춤”

- 미국 30년 고정 주택담보대출금리(모기지), 최근 1달간 매주 소폭 상승하면서 최고점을 기록했던 작년 11월 이후 두 번째로 높은 6.65% 기록(3월 첫째 주 기준)
- 미국 경제학자, 건설업자, 그리고 중개 업체들은 올해 2월 모기지 금리가 6.09%까지 떨어지면서 부동산 시장 ‘해빙’ 신호가 온다고 예상
- WSJ, 모기지 금리의 0.10%p 인상은 구매자들에게 미국 주택 가격의 10% 상승과 비슷한 재정적 부담으로 작용한다고 분석
- 봄 시즌(3월~6월)은 미국 부동산 시장 1년 거래량 중 40%가 발생하는 중요한 기간이지만, 고금리 정책이 계속된다면 잠재 구매자들은 구매를 포기할 것으로 예상

◆ 3월 빌드블록 추천 매물



Westmoor Dr
Austin, TX 78723

매매가	\$875,000 (약 11.4억원)	면적	2,713ft ² (약 76평)
침실	3개	화장실	3개
특징	- 2008년 리모델링 완료 - 오픈형 구조 - 35년 고속도로와 인접		



S Windsor Blvd
Los Angeles, CA 90019

매매가	\$1,400,000 (약 18.2억원)	면적	1,631 ft ² (약 46평)
침실	3개	화장실	2개
특징	- 빅토리아 양식의 고택 - 별채(ADU) 건축 완료 - LA 다운까지 접근 용이		



East 24th St
New York, NY 10010

매매가	\$1,200,000 (약 15.6억원)	면적	734ft ² (약 21평)
침실	1개	화장실	1개
특징	- 그레이머시, 플랫아이언, 킵스베 이 교차로에 위치 - 남향, 화이트 오크 원목 바닥 - 다양한 어메니티 보유		

