

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

매매가격 **-0.22%** 하락, 전세가격 **-0.36%** 하락

한국부동산원 2023년 3월 3주(3.20일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, **하락폭 축소** (-0.26% → -0.22%)

▶ 수도권(-0.28% → -0.22%): **하락폭 축소**

• 서울(-0.16% → -0.15%): **하락폭 축소**

가격하락폭 큰 급매물 소진되고 일부 선호단지 위주로 완만한 가격 상승세 나타나며 매수문의 존재하나, 실질적인 매매로 이어지지 않고 여전히 관망세 유지

• 강북 14개구(-0.18% → -0.19%): **하락폭 확대**

광진구(-0.35%, 광장·자양·구의동 주요단지 위주), 도봉구(-0.24%, 도봉·쌍문동 위주), 강북구(-0.20%, 미아·우이동 위주) 등 하락세 지속

• 강남 11개구(-0.14% → -0.13%): **하락폭 축소**

강동구(-0.00%, 상일·고덕동 위주), 서초구(-0.00%, 일부 재건축이나 주요단지), 금천구(-0.31%, 시흥·독산동 위주) 강서구(-0.34% 가양·염창·화곡동) 하락세 지속

• 인천(-0.28% → -0.16%): **하락폭 축소**

부평구(-0.36%, 일신·산곡·부개 구축 위주), 중구(-0.34%, 운남·운서 위주), 미추홀구(-0.18%, 관교·용현·학익동) 위주로 하락세 지속

• 경기(-0.35% → -0.27%): **하락폭 축소**

군포시(-0.43%), 일산서구(-0.57%), 오산(-0.54%), 처인구(-0.02%) 등 하락세 지속

▶ 지방(-0.30% → -0.24%): **하락폭 축소**

5대 광역시(-0.33% → -0.31%), 대구(-0.40% → -0.37%), 세종(-0.30% → -0.11%)

▶ 8개도(-0.17% → -0.15%): **하락폭 축소**

강원(-0.10% → -0.12%), 제주(-0.13% → -0.18%), 전북(-0.17% → -0.24%)

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 전주 대비 **하락폭 축소** (-0.41% → -0.36%)

▶ 수도권(-0.50% → -0.41%): **하락폭 축소**

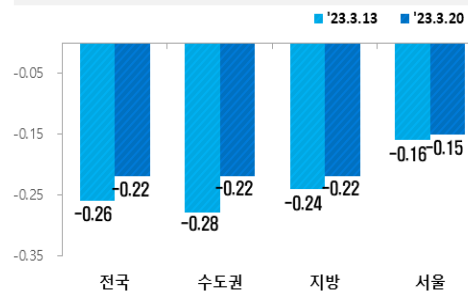
• 서울(-0.50% → -0.41%), 인천(-0.48% → -0.35%), 경기(-0.50% → -0.47%)

▶ 지방(-0.32% → -0.28%): **하락폭 축소**

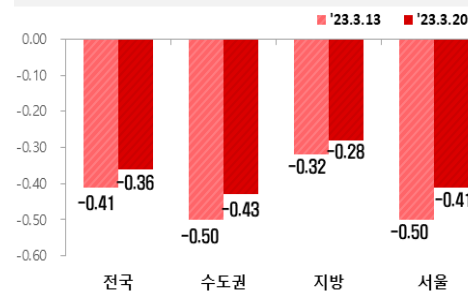
• 5대 광역시(-0.47% → -0.43%)/세종(-0.05%), 대구(-0.50%), 울산(-0.54%)

• 8개도(-0.20% → -0.17%): **하락폭 축소**/제주(-0.15%), 강원(-0.11%), 경북(-0.10%)

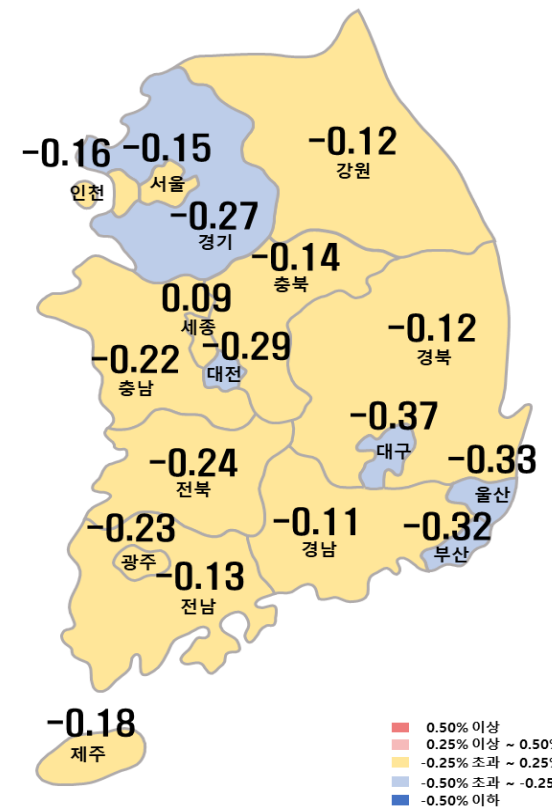
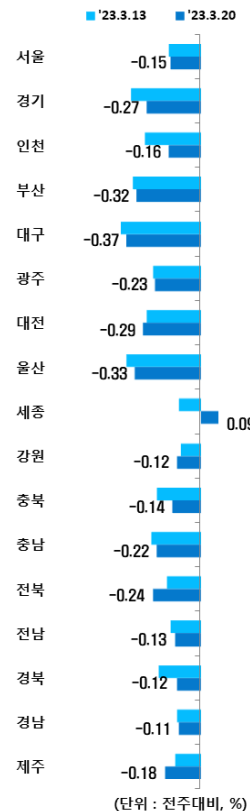
매매가격지수 변동률 (단위: %)



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

- **서울서만 5만가구 안전진단 통과... '재건축 과열' 우려** (3/16, 파이낸셜뉴스)
 - 서울 25개구 대상으로 규제가 완화된 1월 5일부터 3월 14일까지 안전진단을 통과한 곳을 취합한 결과 총 34개 단지 5만3663가구로 나타나
 - 단기간 경쟁이 과열되고, 리모델링이 소외되는 등 부작용도 우려
 - 재건축 사업이 몰리면 전세난 완화를 위해 단지별 시기조절이 불가피

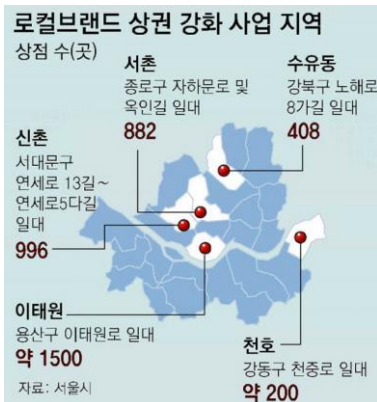
- **서촌-이태원 등 5곳 해외관광객 찾는 'K골목'으로** (3/20, 동아일보)

- 대상지는 △종로구 서촌 △용산구 이태원 △강북구 수유동 △서대문구 신촌 △강동구 천호 등 5곳이다. 3년 동안 상권별로 최대 15억 원을 투입할 계획이다.

- 기존에 골목이 갖고 있는 정체성은 살리면서 외국인 선호하는 글로벌 요소와 인프라를 추가해 국내외 방문객을 늘리는 것이 목표

- 상권별로 접근 방식도 다르게 할 방침이다.

이태원은 이국적 문화 요소로 예전의 명성을 회복 천호는 국내 유일 자전거 특화 거리라는 점을 활용 서촌에는 시와 상인이 함께 콘텐츠와 인프라를 만들고, 임대인과 상인 간 상생을 유도해 안정적 영업환경을 조성할 방침



- **"오피스시장 올해 회복 기대"** (3/20, 대한경제)

- 오피스 시장 등은 수요에 비해 공급이 부족해 올해 회복세에 접어들 수 있다는 전망
- 올해 여의도에서는 사학연금회관을 재건축하는 '티피타워(TP Tower)'와 브라이언여의도 오피스 시설인 '앵커원' 빌딩이, 강남에서는 '타이거 318호' 오피스 빌딩이, 중구에서는 메리츠화재 신사옥 오피스가 공급
- 공급이 이어짐에도 불구하고, 기다리는 임차 수요가 있어 공실률은 낮을 것으로 전망된다. 경기 불황이 지속되고 있지만 아직 신사옥을 찾는 기술 관련 기업들 수요와 공유오피스 수요가 있다는 분석

- **서울시는 2025년 착공을 목표로 삼표 부지에 '초대형 글로벌 미래 산업단지 (Global Future Complex·GFC)'를 세우기로** (3/19, 서울경제)

◆ 위클리 이슈

[공유주거 확대 서막] 막 오른 임대형 기숙사, '코리빙' 주거형태 재정립

정부가 '임대형 기숙사'를 신설하면서 공유주거시설 개발 업계가 들썩이고 있다. 그동안 각종 규제로 혼재돼 있던 코리빙(co-living) 하우스가 건축법안으로 재정립된 덕분에 민간사업자가 진출할 수 있는 길이 활짝 열렸다. 일각에선 향후 국내 부동산 시장을 대표할 주력 상품으로 예상

해외에선 일찌감치 주거 트렌드로 자리잡아가고 있다는 점에서 프롭테크 업계를 비롯한 디벨로퍼, 자산운용업계가 발빠르게 움직이고 있다.

지난달 개정된 건축법 시행령에 따르면 정부는 용도별 건축물의 기숙사 항목으로 일반 기숙사 외에 '임대형 기숙사'를 신설했다. 민간 임대사업자가 임대용으로 제공하는 실이 20실 이상, 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상이 되도록 명시했다. 그동안 학교나 공장에만 허용됐던 시설이 민간에 열린 셈이다.

공유주거를 뜻하는 코리빙(co-living)·셰어하우스는 코로나19를 전후로 시장에 깊숙이 파고 들었지만 그동안 법적으로는 이렇다할 입지를 가지지 못했다. 주거용으로 하면 세제이슈에 부딪쳐 대형화하기 어려웠다. 상당수가 숙박시설이나 업무시설로 등록돼 있어 주차장 등의 규제가 기존 상품과 동일하게 적용되는 한계가 있었다.

이번 개정안은 '임대형 기숙사'를 공동주택으로 분류하면서도 한개의 주택으로 인식한다는 점에서 민간사업자의 부담이 한결 줄었다는 평가를 받는다. 민간 임대사업자가 공유주거형태의 건축물을 대규모로 건축할 수 있게 되었으며 대형 외국계 자산운용사나 디벨로퍼들도 빠르게 나서고 있다.

공유주거 상품의 개발 확대가 예상되며 대형화된 호텔 등이 주요 투자대상이 될 것이다. 이 시장은 상당한 성장 가능성을 가지고 있으며, 코로나19이후 재택근무 등으로 인해 주거 환경에 대한 관심이 높아지면서 공유주거 형태의 수요가 증가할 것으로 예상된다. 오피스텔, 생활형숙박시설, 물류창고의 투자 흐름에서 임대형기숙사가 주요 투자대상으로 전환될 것으로 보인다.☞

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

◆ 3월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

<미국 부동산 상식 사전>

재산세(Property Tax)란?

- 미국 부동산을 보유할 때 미국인, 외국인, 개인, 법인에 상관없이 매년 내야 하는 세금
- 세율은 지역마다 상이하며, 뉴저지가 가장 높고(2.42%) 하와이가 가장 낮음(0.3%)
- 캘리포니아주 Irvine과 같은 신도시에는 Mello-Roos Tax라고 부르는 특별개발세가 있는데, 적용되는 주택 보유자는 주택가격에 일정 비율(0.3~0.8%)을 기본 재산세에 추가로 부담
- 소유하고 있는 부동산의 성격에 따라 다양한 전략을 통해 일부 공제 가능

■ 연준, 연이은 세계은행 파산에도 “물가 잡겠다”...금리 0.25%p 인상

- 제롬 파월 미국 연방준비제도(연준) 의장, 22일 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의 후 기자회견에서 미국 은행 시스템 위기 확산을 막기 위해 모든 수단을 쓰겠다는 강력한 의지 표명
- 동시에 인플레이션 지속 가능성을 우려하며 은행권 불안으로 금리 동결도 검토했으나 “시장의 연내 금리인하 가능성이 없다”고 밝히면서 0.25%p 인상 발표
- 재닛 옐런 재무 장관, 동시간에 열린 상원 청문회에서 “모든 은행 예금을 보장하는 것은 고려하고 있지 않다”면서 “뱅크런 등 은행권의 위기가 왔다고 간주될 때 연방예금보험공사가 모든 예금을 보호하는 것을 허락할 수 있을 것”이라고 발표
- 파월 의장과 옐런 장관 발언 이후 미국 뉴욕 3대 중시 모두 하락

■ 미국 집값, 11년 만에 처음으로 전년 대비 하락... 매매 건수는 반등

- 연준의 기준금리 인상으로 주택담보대출 금리가 급등하고 경기침체에 대한 우려가 커지면서 미국 집값, 11년 만에 처음으로 하락세 기록
- 월스트리트저널(WSJ), 전미부동산중개개인협회(NAR) 통계를 인용해 지난 2월, 미국 기존주택 중위가격은 \$363,000로 2022년 2월과 비교해 0.2% 하락했다고 발표
- 131개월 연속 상승세를 지속해온 미국 집값이 하락한 것은 2012년 2월 이후 처음
- 이에 반해 매매 건수는 봄을 맞아 전달보다 14.5% 증가한 4,580,000건을 기록
- 주택은 금리에 가장 민감하고, 높은 주택 비용은 인플레이션과 직결되기 때문에 전문가들은 “연준의 공격적인 금리 인상이 경제 전반에 미치는 주요 현상”으로 분석

◆ 3월 빌드블록 추천 매물



2139 Kūhiō Ave Honolulu, TX 78723

매매가	\$810,000 (약 10.6억원)	면적	543ft ² (약 15평)
침실	STUDIO	화장실	1개
특징	- 리츠칼튼 와이키키 콘도텔 - 5성급 리조트 어메니티 - 와이키키 해변까지 도보 가능		

384 W Ave 44 Los Angeles, CA 90065

매매가	\$1,900,000 (약 24.9억원)	면적	2,206ft ² (약 62평)
침실	3개	화장실	3개
특징	- 최근 LA 떠오르는 동네인 Mount Washington에 위치 - 아웃도어 테라스 보유		



603 Arcadia Ter Sunnyvale, CA 94085

매매가	\$1,080,000 (약 14.1억원)	면적	1,300ft ² (약 37평)
침실	3개	화장실	2개
특징	- Apple, Amazon, Google 등 실리콘밸리 기업들과 인접 - 101번, 237번 등 Bay Area 주요 고속도로와 인접		