

## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 보합, 전세가격 보합

매매가격 **0.00%** 보합, 전세가격 **-0.02%** 하락

한국부동산원 2023년 7월 2주(7.10일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, **지난주 대비 보합 유지**(0.00% → 0.00%)

▶ 수도권(0.04% → 0.04%): **상승폭 유지**

• 서울(0.03% → 0.04%): **상승폭 확대** / 지역별 상승·하락 혼조세 보이는 가운데, 정주여건 양호한 주요단지 위주로 매물·거래가격 완만한 상승세 보이는 반면, 일부지역은 매수·매도 희망가격 격차 유지되는 등 혼조세 지속

• 강북 14개구(0.01% → -0.02%): **상승 전환** / 중랑구(-0.02%, 신내·면목동 위주), 강북구(-0.01%, 번·수유동 구축 위주) 하락, 마포구(0.12%, 성산·도화동 위주), 용산구(0.06%, 이촌·도원동 위주) 상승하며 강북 전체 혼조세 속 상승 전환

• 강남 11개구(0.06% → 0.05%): **상승폭 축소** / 송파구(0.16%, 잠실·신천동 주요단지 위주), 서초구(0.07%, 반포·서초·방배동 위주), 강동구(0.07%, 고덕·암사동 대단지 위주), 영등포구(0.06%, 신길·당산동 등 역세권 위주) 상승하였으나 상승폭 축소

• 인천(0.05% → 0.05%): **상승폭 유지** / 동구(-0.19%), 계양구(-0.03%) 하락했으나, 연수구(0.21%), 중구(0.07%), 남동구(0.05%) 상승하며 상승세 지속

• 경기(0.04% → 0.04%): **상승폭 유지** / 양주시(-0.28%), 안성시(-0.19%) 하락, 과천시(0.39%), 하남시(0.35%) 상승하는 등 지역별 혼조세를 보이며 상승폭 유지

▶ 5대 광역시(-0.06% → -0.05%): **하락폭 축소**, 세종(0.21% → 0.13%): **상승폭 축소**  
부산(-0.07% → -0.05%), 대구(-0.10% → -0.09%)

▶ 8개도(-0.04% → -0.03%): **하락폭 축소**

전남(-0.09% → -0.10%), 경남(-0.06% → -0.03%), 제주(-0.09% → -0.06%)

[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 전주 대비 **하락폭 유지** (-0.02% → -0.02%)

▶ 수도권(0.02% → 0.03%): **상승폭 확대**

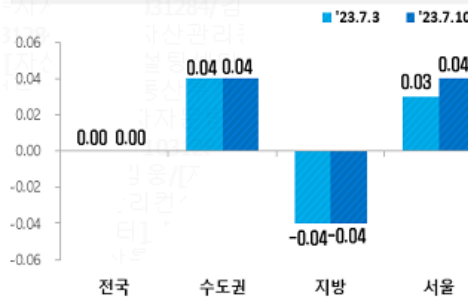
• 서울(0.04% → 0.05%): 교통 양호한 지역 위주로 상승거래 발생하고 매물 부족 현상  
인천(-0.03% → -0.05%), 경기(0.02% → 0.03%)

▶ 지방(-0.06% → -0.06%): **하락폭 유지**, 세종(0.18 → 0.13%): **상승폭 축소**

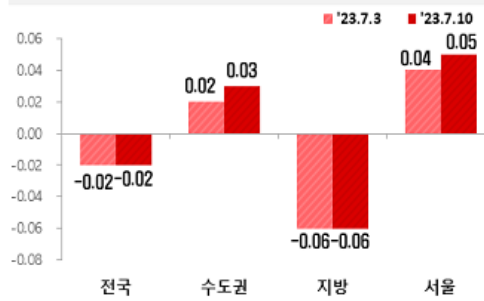
• 5대 광역시(-0.09% → -0.08%) / 대구(-0.16% → -0.15%), 울산(-0.12 → -0.11%)

• 8개도(-0.05% → -0.06%) / 경북(-0.06%), 충남(-0.09), 제주(-0.03%)

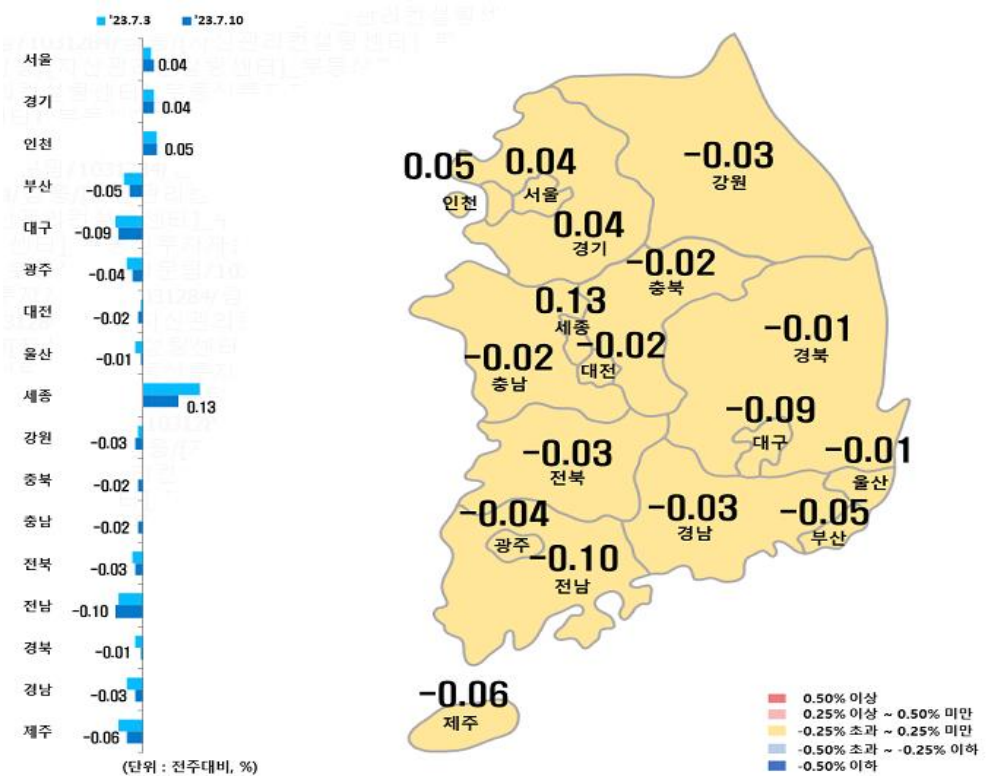
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 시도별 아파트 매매가격지수 변동률 >



(단위 : 전주대비, %)

■ 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

- 서울 아파트 매매수급지수 19주 연속 상승...수도권도 개선 (7/14, 뉴시스)
  - 최근 아파트 거래량과 집값 모두 회복 기미를 보이면서 주택 매수심리 개선되는 모습
  - 7월 둘째주(10일 기준) 서울 아파트 매매수급지수 86.5로 전주(85.6) 대비 0.9p ↑
  - 2월 넷째 주 66.3으로 저점을 기록한 뒤 3월 첫째 주부터 19주 연속 상승세
  - 전세의 경우 수도권 전세수급지수(87.9→88.2)와 서울(88.2→88.9)이 회복세인 반면 지방권(87.1→87)은 하락으로 지역별 편차 심화

- 7월 전국 아파트 평균 분양가 2천101만원...작년보다 38.3%↑ (7/12, 연합뉴스)

- 작년 평균(1천519만원)보다 38.3% 상승
- 기준금리 동결 및 부동산 규제를 완화 영향
- 임금과 건축 원재료 등의 공사비 상승도 분양가에 영향을 미친 것으로 추정
- 인건비와 자재값 9월 조정 때 더 오를 여지 있어 향후 분양가는 더 상승할 것으로 예상



- 역대급 역전세난?...현실화 가능성은 '글썸' (7/13, 아이뉴스24)

- 올해 하반기 계약이 만료되는 주택전세거래 총액은 149조800만원, 2024년 상반기 계약이 만료되는 전세거래 총액은 153조900만원으로 역전세 우려 심화
- 미지급 전세보증금에 대한 이자를 지급하는 경우 및 특별보증자리론, 전세자금 대출, 전세자금 반환 대출 취급액을 감안하면 역전세난 문제가 심화하지 않을 것으로 분석

- 서울 전세사기 10개월새 '2709건' 발생... 피해액 '7000억원' (7/12, 머니S)

- 지난해 8월부터 올해 5월까지 10개월간 집계
- 신축빌라가 많고 젊은층의 거주 비중이 높은 강서구 피해가 가장 컸던 것으로 조사
- ▲강서구 819건(1950억) ▲구로구 244건(627억원) ▲금천구 235건(579억원)
- 특별법 제정에 따른 임차인 보호 대책 수립 등 피해 최소화 방안이 시급

- 서울 상업·업무용 빌딩 거래량 재반등...'꼬마빌딩'이 주도 (7/13, 노컷뉴스)

- 서울 상업·업무용 빌딩 매매거래량 147건...4월 비 24.6%↑
- 전체 거래량 중 76.2%가 꼬마빌딩...60.5%는 50억 미만 빌딩
- YBD 매매거래량 직전월 비 155.6%↑...거래금액도 서울 3대 5권역 중 유일한 증가세

- "기존 집 안 팔린다"...텅 빈 아파트 늘어나는 수도권 (7/14, 뉴시스)

- 6억 이하 분양아파트 비중 2년 만에 18%p 줄었다 (7/14, 국민일보)

## ◆ 위클리 이슈

### [한은, 금통위 기준금리 연 3.5% 유지...부동산에 미치는 영향은]

13일 한국은행 금융통화위원회가 기준금리를 연 3.5%로 네 차례 연속 동결했다.

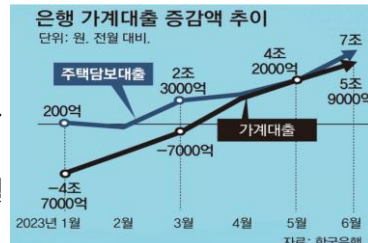
한은이 최우선 목표로 보고 있는 물가가 최근 뚜렷하게 둔화되고 있지만, 아직 2% 수준에 안착하고 있다고 판단하기는 어려운 상황이다.

단기적으로 부동산 시장의 연착륙을 위해서 자금흐름의 물꼬를 트는 미시적 대응이 필요한 상황이라는 인식이 작용한 것으로 분석된다.

문제는 금리가 안정됨에 따라 주택담보대출이 주도하는 가계대출 증가세가 지속될 수 있다는 점에서 금융불안 상황 도래 시 '경제 뇌관'을 키울 수 있다는 점이다.



한국은행이 발표한 금융시장 동향에 따르면 지난 6월 말 기준 예금은행의 가계대출 잔액은 1062조3000억원으로 전월 말 대비 5조9000억원 증가했다. 이는 역대 최대치다. 한국은행의 가파른 금리 인상에 따른 고금리 여파로 감소세를 지속했던 가계대출이 올 4월부터 늘기 시작해 올 6월 까지 3개월 연속 증가세를 이어가고 있다.



금융위 관계자는 "주택거래량이 아직은 예년 수준에 못 미치고 임차보증금 반환 및 생활안정자금 목적 주담대 규제의 정상화로 인한 전세보증금 반환·생계자금 등 주택구입 이외 목적의 대출도 큰 비중을 차지하는 점을 감안할 때 가계대출 증가세가 주택시장 투기수요로 인한 과열을 우려할 수준은 아닌 것으로 판단된다."라는 입장이지만 부동산 PF(프로젝트 파이낸싱) 부실 우려에 향후 가계대출 부실까지 더해진다면 부동산 시장에 악영향을 미칠 것으로 예상되는 만큼 정부의 선제적 대응이 필요해 보인다. ✎

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

## ◆ 7월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

**<미국 부동산 상식 사전>**  
**미국 주택 구매 시 어떤 대출 프로그램을 활용할 수 있을까?**

- 미국 주택 용자는 크게 두 가지며 일반 은행에서 받는 컨벤셔널 론(Conventional Loan)과 미국 연방이나 패니 메이(Fannie Mae), 프레디 맥(Freddie Mac) 등 정부 보증 부동산 담보 대출 프로그램이 있음
- 정부 보증 대출 프로그램에 신청 조건에 자격을 갖춘 경우, 더 낮은 금리에 낮은 다운페이먼트(Down payment)로 주택 구매 가능
- 컨벤셔널 론을 신청하려면 높은 신용 점수와 안정적인 재정 상태를 요구

- **美 연준 베이지 북 "향후 지속적인 느린 성장 예상, 인플레이션 완화 조짐"**
  - 연준, 최근까지 이어진 연준의 고강도 긴축에도 불구하고 미국 경제는 침체보다 완만하게 성장세를 이어갈 것이라 예측
  - 연준이 인플레이션을 통제하지 못하고 있다고 비판해온 빌 더들리 전 뉴욕 연방은행 총재 또한 "7월 기준금리 인상이 마지막 인상이 될 수 있다"고 긍정적 의견 피력
  - 6월 소비자 물가(CPI)를 2.97%로 낙관적인 전망을 내놓으면서, 전반적인 물가 상승세의 둔화가 가속화되며 인플레이션이 안정세를 찾을 것이라는 기대 또한 상승
  - 높은 대출 금리에도 불구하고 주거용 부동산에 대한 수요는 여전히 안정적이며, 낮은 재고로 인해 일부 지역의 주택 가격은 유지되거나 오히려 소폭 상승
- **높은 모기지 금리에도 오르는 미국 주택 가격...신규 착공 증가**
  - 현재 30년 고정 금리가 7% 육박하는 가운데, 하락했던 미국 집값이 회복세 진입
  - 6월의 모든 유형에 대한 주택 중위값은 42만 6056달러로, 2022년 6월 수치인 42만 8654 달러 보다 0.61% 감소
  - 지난 4월, 134만 건이었던 미국 신규 주택 착공 건수는 다음달인 5월, 163만 건으로 소폭 상승
  - 전문가, 기존 3%대 이자율로 30년 고정금리 대출을 받은 소비자들은 높은 수준의 금리를 부담하면서까지 기존의 판매하지 않아 기존 주택 공급이 크게 제한된 것이 신규 착공 건수 인상의 원인으로 분석

## ◆ 7월 빌드블록 추천 매물



**123 Third Avenue 9C**  
New York, NY, 10003

<b>매매가</b>	<b>\$1,425,000</b> (약 18억원)	<b>면적</b>	737ft <sup>2</sup> (약 21평)
<b>침실</b>	1개	<b>화장실</b>	1개
<b>특징</b>	- NYU 캠퍼스 도보 10분 거리 위치 - 판매자가 한 번도 임대한 적이 없고 드물게 사용, 상태 최상		



**400 S Broadway Unit 706**  
Los Angeles, CA 90013

<b>매매가</b>	<b>\$599,000</b> (약 7.7억원)	<b>면적</b>	524ft <sup>2</sup> (약 15평)
<b>침실</b>	1개	<b>화장실</b>	1개
<b>특징</b>	- 2021년 완공된 고급 콘도 - DTLA 중심부에 위치 - 다양한 어메니티 시설		



**360 Nueces St APT 1015**  
Austin, TX 78701

<b>매매가</b>	<b>\$515,000</b> (약 6.7억원)	<b>면적</b>	785ft <sup>2</sup> (약 22평)
<b>침실</b>	1개	<b>화장실</b>	1개
<b>특징</b>	- 리조트 스타일 주거시설 - 주변 생활 시설 및 풍부한 공원 - 대중교통 활성화된 지역		

