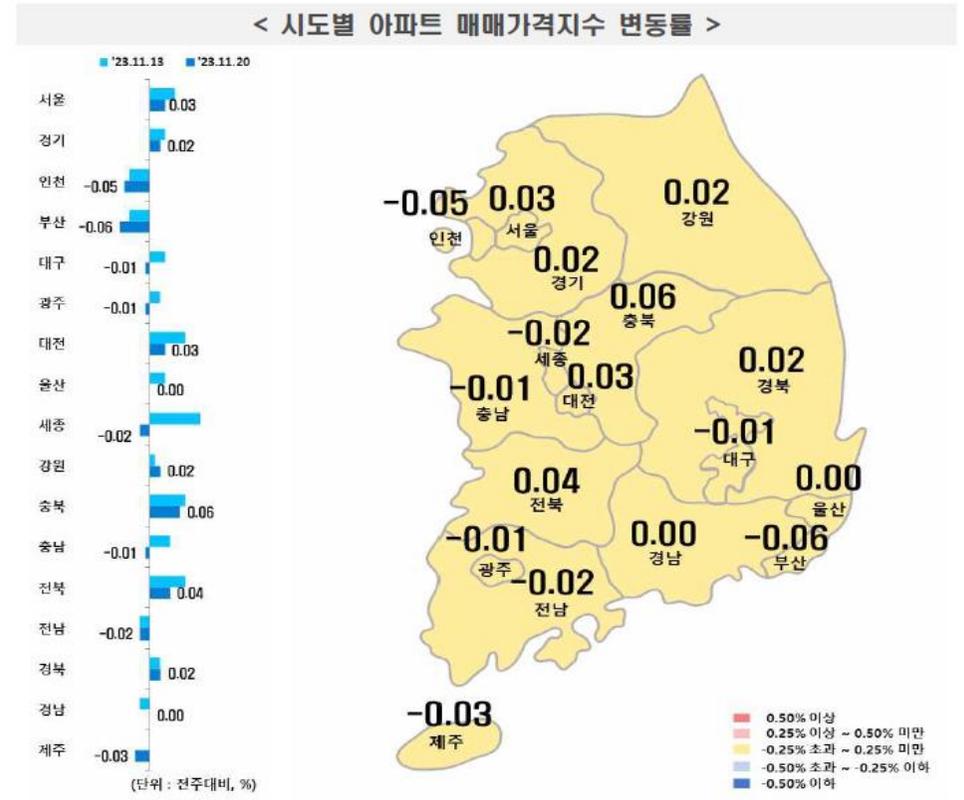


◆ **전국 주간 아파트 동향 매매가격 보합, 전세가격 상승**  
**매매가격 0.00% 보합, 전세가격 0.10% 상승**  
 한국부동산원 2023년 11월 3주(11.20일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

- [ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **보합(0.02%→ 0.02%)**
- ▶ 수도권(0.03%→ 0.01%): **상승폭 축소**
  - 서울(0.05%→ 0.03%): **상승폭 축소** / 매도·매수자간 희망가격 차이로 관망세가 깊어지는 가운데 가격 상승에 대한 기대심리 축소되고 매수문의 감소로 일부 단지에서 가격 조정되는 등 상승폭 축소
  - 강북 14개구(0.04%→ 0.03%): **상승폭 축소** / 성동구(0.11%, 옥수·금호동 대단지), 용산구(0.10%, 이촌·도원동), 광진구(0.06%, 자양·광장동) 위주로 상승한 반면, 노원구(-0.04%, 상계·월계동), 강북구(-0.03%, 미아·수유동) 위주로 하락
  - 강남 11개구(0.05%→ 0.03%): **상승폭 축소** / 영등포구(0.09%, 여의도·문래동), 양천구(0.07%, 목·신정동), 강동구(0.07%, 천호·둔촌동 구축), 강서구(0.06%, 마곡·방화동), 송파구(0.05%, 송파·오금동) 위주로 상승
  - 인천(-0.04%→ -0.05%): **하락폭 확대** / 미추홀구(-0.15%, 주안·용현동 중저가 구축), 부평구(-0.09%, 부개·삼산동 중소형 규모), 동구(-0.09%, 송현·만석동 준신축 및 구축), 남동구(-0.04%, 만수·서창동), 계양구(-0.03%, 효성·병방동) 위주로 하락
  - 경기(0.03%→ 0.02%): **상승폭 축소** / 하남시(0.17%, 망월동 대단지·덕풍동 준신축), 안양 동안구(0.16%, 호계·관양동 구축), 수원 영통구(0.16%, 매탄·이의동 주요단지), 성남 분당구(0.09%, 정자·수내동) 위주로 상승한 반면, 광주시(-0.14%, 송정·양벌동 준신축), 동두천시(-0.13%, 생연·지행동) 위주로 하락
  - ▶ 5대 광역시(0.01%→ -0.02%): **하락 전환**, 세종(0.10%→ -0.02%) **하락 전환**
  - ▶ 8개도(0.02%→ 0.01%): **상승폭 축소**, 충북(0.07%→ 0.06%), 제주(0.00%→ -0.03%)

- [ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소(0.11%→ 0.10%)**
- ▶ 수도권(0.18%→ 0.16%): **상승폭 축소**
  - 서울(0.19%→ 0.17%): **상승·하락 혼조세** 보이며 상승폭 축소  
 인천(0.05%→ 0.03%), 경기(0.21%→ 0.19%)
  - ▶ 지방(0.04%→ 0.03%): **상승폭 축소**, 세종(0.28%→ 0.24%): **상승폭 축소**
  - 5대 광역시(0.03%→ 0.02%) / 대전(0.29%→ 0.18%), 부산(-0.01→ -0.03%)
  - 8개도(0.04%→ 0.04%) / 충남(0.03%→ 0.10%), 경북(-0.01%→ -0.02%)



## ◆ 주간 주요 뉴스

- **집값 고점 인식... 수도권 아파트 거래 급감, 10~11월 43%가 하락거래** (11/26, 문화일보)
  - 수도권 아파트의 매매가격에서 8~9월 대비 10~11월 매매가가 상승한 거래의 비중은 50.8%, 반면 하락거래는 8~9월 30.2%에서 10~11월 43.2%로 13%포인트 증가

- **건설업계 공사비 포비아...재건축 수주 반토막** (11/26, 파이낸셜뉴스)

- 자금시장 경색에 원가부담 급증
- 대형업체도 정비사업 선별 수주
- 10대社 실적금액 1년새 65% ↓

| 건설사       | 2022년    | 2023년    |
|-----------|----------|----------|
| 현대건설      | 9조3395억  | 2조3878억  |
| 대우건설      | 5조2759억  | 1조1154억  |
| 삼성물산      | 1조8686억  | 1조4130억  |
| DLI앤씨     | 4조8943억  | 1조1824억  |
| GS건설      | 7조1476억  | 1조9220억  |
| 포스코아앤씨    | 4조5892억  | 4조3185억  |
| 현대엔지니어링   | 2조1647억  | 6290억    |
| 롯데건설      | 4조3638억  | 5173억    |
| SK에코플랜트   | 1조5207억  | 9083억    |
| HDC현대산업개발 | 1조307억   | 1794억    |
| 계         | 42조1950억 | 14조5731억 |

- **"최악의 위기 맞았다" 초비상...지방 건설사 연말 줄도산 조짐** (11/26, 한국경제)

- 건설사 폐업 17년來 최대 이달만 41곳 문닫아
- 미분양·미입주·PF 중단에 '아우성'

- **장위뉴타운 재개발 속도내는데...‘조합 취소’ 속타는 3구역** (11/26, 파이낸셜뉴스)

- 8·9구역 시 재정비촉진안 통과
- 구역 해제됐던 11~13 재개 움직임
- ‘지분 쪼개기’ 위법 판결받은 3구역
- 재개발 조합설립 절차 다시 밟아야

서울 성북구 장위3구역 현황

| 구분 | 내용                              |
|----|---------------------------------|
| 위치 | 서울 성북구 장위동 305일대 (6만6011㎡)      |
| 규모 | 공동주택 657가구                      |
| 비고 | ‘지분 쪼개기’로 조합 설립 인가 취소 현재 추진위 단계 |

- **오피스텔 시장, 여전히 한파...“고금리에 투자 매력 떨어져”** (11/26, 한국경제)

- 오피스텔 매매價 16개월 연속 하락
- 내년 전국 기준시가 19년 만에 첫 하락, 투자자 외면하면서 거래·입주물량 반토막
- 규제 '이중잣대'도 발목, 비주택으로 분류, 취득세율 4.6% 달해, 다주택 산정 땀 포함

- **"동의율 90%까지 확보"...분당 재건축 '선도지구 쟁탈전'** (11/22, 서울경제)

- 1기 신도시법 연내 통과 청신호, 지구지정면 행정·예산 우선지원
- 분당서 통합재건축 10여건 추진, "주민참여율 높아야 선정 가능성↑"
- 추진위 동의율 끌어올리기 총력

- **"세입자들 벌써 움직인다...내년 서울 전세시장 불안"** (11/25, 한국경제)

- **비싸도 완판, 역대프리미엄 거래...들끓는 '광명재정비촉진지구'** (11/24, 서울경제)

- **월릉~강남 10분대...동부간선로 지하화 본궤도** (11/23, 서울경제)

- **아시아선수촌 재건축 쉬워졌다...지구단위계획 전환** (11/23, 매일경제)

## ◆ 위클리 이슈

### [청년 주택드림 청약통장]

- 국토교통부가 청년층의 자산형성과 내 집 마련을 지원 위해, 1년간 청약 통장에 가입하면 연 2%대의 저리대출을 생애 3단계에 걸쳐 추가 우대하는 '청년 내집 마련 1·2·3' 주거지원책 발표함. '청년 주택드림 청약통장' (만 19~34세 무주택자)은 현행 청년 우대형 청약통장 대비 완화된 가입요건(소득 3600만원 → 5000만원, 무주택 세대주 → 무주택자), 높은 이자율(최대 4.3 → 4.5%)과 납입한도(최대 50만 → 100만원)를 적용함으로써 자산형성을 뒷받침하면서 청약 기회도 제공할 예정임

- 해당 통장으로 청약 당첨된 청년에게 '청년 주택드림 대출' 통해 최저 2.2%(소득·만기별 차등)의 낮은 금리로 분양가의 80%까지 구입자금을 지원할 예정이며, 대출 이용 후에도 결혼, 출산, 다자녀(추가 출산) 가정이 될 경우 추가 금리 혜택을 제공해 전 생애주기에 걸쳐 주거비 부담을 경감시킬 예정임. 구체적으로는 결혼시 0.1%p, 최초 출산시 0.5%p, 추가 출산시 1명당 0.2%p씩 금리를 인하한다. 단 대출 금리하한선은 1.5%임

- 한편 정부가 내년부터 청년 주택드림 청약통장과 대출을 신설하기로 한 가운데 분양가 상승으로 인해 서울에는 대상이 되는 아파트 물량이 적은 것으로 나타남.

프롭테크 기업 직방에 따르면 올해 들어 지난 23일까지 서울에서 분양한 85㎡ 이하 물량 (일반분양 기준)은 총 1만 658가구로 이 가운데 분양가 6억원 이하 물량은 전체의 7.16%인 1193가구에 그침.

다만 수도권에서는 해당 물량이 많을 것으로 보임.

올해 인천의 85㎡ 이하 분양 물량은 총 9239가구로 이 중 6억원 이하(3억원 이하 154가구, 3억~6억원 이하 7017가구)는 전체의 77.61%에 이르며, 경기도 4만 398가구 중 61.92%에 해당하는 2만 5018가구의 분양가가 6억원 이하로 책정됨. ↗

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

### 청년 주택드림 청약통장 및 대출

**통장 가입 요건** : 만 19세부터 34세 무주택 청년  
연 5000만원

**대출 요건** : 청년 주택드림 청약통장으로 당첨 시 분양가 80%까지 대출  
· 청년 주택드림 청약통장 1년 이상 가입, 1000만 원 이상 납입  
· 미혼 연 7000만원, 기혼 1억 원 이하  
· 금리 최저 연 2.2% (만기, 소득별 차등)  
· 추가 금리 혜택 (결혼 0.1%p, 출산 0.5%p, 추가 출산 1명당 0.2%p, 최초 1.4%)

**대상 주택** : 분양가 6억 원 · 전용면적 85㎡ 이하

## ◆ 11월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

### <미국 부동산 상식 사전>

#### - 레드라이닝(Redlining)이란?

- “빨간 선 긋기”이라는 뜻으로, 미 금융 기관에서 지도상 저소득층 동네에 빨간 줄을 그어 흑인들에게 대출을 거부한 차별 정책을 일컫음
- 미국 정부는 1970년대에 들어서야 소외계층에 대한 대출과 투자를 일정 수준으로 늘려 해당 차별 제도를 없애기 위해 노력
- 당시 백인들은 부동산 가치 하락을 막기 위해 매매 계약서에 ‘유색인 매매 금지 조항’을 넣는 등 거래 조건에 제약을 두었기 때문에 부동산 매매 계약서 검토 시 꼼꼼한 검수가 필요

#### ■ 미국 금리 및 집값 상승으로 10월 주택 거래 13년 만에 최저

- 미국부동산중개인협회(NAR), 21일(현지시간) 10월 미국 기존주택 매매 건수는 379만 건으로 전월 대비 4.1%, 전년 동기 대비 14.6% 감소한 수치로 지난 2010년 이후 최저를 기록
- 현재 미국의 기준 금리는 22년 만에 가장 높은 수준인 연 5.25~5.50%로, 이에 따라 30년 고정 모기지 금리가 크게 뛰여 주택 수요자의 지불 능력이 현저히 하락
- 10월 미국 기존주택 중위가격은 \$391,800으로 전년 동월 대비 3.4% 상승
- NAR Lawrence Yun 수석 이코노미스트, “높은 금리와 함께 주택 시장에서 매물이 줄어든 것이 주택 거래에 부정적인 영향을 주고 있다”고 분석

#### ■ 미국 부동산 중개인 수수료 전면 개편 예정

- 31일(현지시간) 미국 미주리주 연방법원의 배심원들이 NAR과 대형 부동산 회사들에 판매자가 거래가의 5~6%를 부동산 중개인 수수료로 지급하는 현 관행이 잘못되었다고 지적하고 \$18억 규모에 달하는 손해배상금을 지급하라는 명령을 내림
- 게다가 최근 온라인으로 집을 알아보는 iBuying 형태가 늘어나며 구매자 중개인의 거의 역할이 없어져 현재 수수료는 판매 에이전트에만 지급하는 방식으로 바뀌고 부동산 판매자의 수수료도 절반 아래로 감소할 것으로 예상
- 월스트리트저널(WSJ), 이번 판결로 부동산 중개 수수료는 약 \$300억, 산업 종사자 160만 명 중 절반 이상이 실직 위기에 처할 것이라고 분석

## ◆ 11월 빌드블록 추천 매물



**243 E Valencia Dr**  
Fullerton, CA 92832

|     |   |     |                                  |
|-----|---|-----|----------------------------------|
| 매매가 | <b>\$920,000</b><br>(약 12억 원)   | 면적  | 2,387 ft <sup>2</sup><br>(약 67평) |
| 침실  | 3개  | 화장실 | 2개                               |
| 특징  | - Fullerton 중심부에 위치<br>- 최근 리모델링 완료된 주방<br>- 뒷마당 ADU 추가를 통해 향후 가치 상승 가능 |     |                                  |



**1232 E Live Oak Ct**  
Anaheim CA 92805

|     |  |     |                                  |
|-----|--|-----|----------------------------------|
| 매매가 | <b>\$1,100,000</b><br>(약 14.3억 원)  | 면적  | 1,946 ft <sup>2</sup><br>(약 55평) |
| 침실  | 4개   | 화장실 | 3개                               |
| 특징  | - 최근 리모델링 완료<br>- 애너하임 Packing District, Farmer's Market 등 주요 시설과 매우 가까움 |     |                                  |



**626 S Pathfinder Trail**  
Anaheim, CA 92807

|     |   |     |                                  |
|-----|---|-----|----------------------------------|
| 매매가 | <b>\$1,349,000</b><br>(약 17.5억 원)                       | 면적  | 2,510 ft <sup>2</sup><br>(약 71평) |
| 침실  | 3개  | 화장실 | 3개                               |
| 특징  | - 수영장과 테라스를 갖춘 주택<br>- 55번 고속도로 인근에 위치<br>- 바닥 전면 교체 완료 |     |                                  |

