

Weekly Report (Real Estate)



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

매매가격 **-0.04%** 하락, 전세가격 **0.03%** 상승

한국부동산원 2023년 12월 3주(12.18일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

[주간 아파트 매매가격 동향] 전국, 지난주 대비 **하락폭 축소**(-0.05% → -0.03%)

- ▶ 수도권(-0.06% → -0.05%): **하락폭 축소**
 - 서울(-0.04% → -0.03%): **하락폭 축소**
급매물 위주 거래되고 관망세는 길어지는 가운데 지역·단지별 폭의 차이는 상이
 - 강북 14개구(-0.04% → -0.03%): **하락폭 축소**
노원구(-0.06%, 상계·월계동 구축 위주, 하락폭 축소), 용산구(-0.02%, 이촌동 위주), 성동구(-0.01%, 금호·옥수 위주 하락), 도봉구(-0.06%, 도봉·창동 위주)로 하락
 - 강남 11개구(-0.04% → -0.03%): **하락폭 축소**
동작구(-0.05%, 사당·상도·신대방 위주), 관악구(-0.05%, 봉천·사당동·신대방동 주요단지 위주), 관악구(-0.06%, 신림·봉천동 위주), 금천구(-0.05% 시흥·독산동 위주), 구로구(-0.04%, 구로·개봉동 위주) 주요단지 위주로 매물 적체되는 등 하락
- 인천(-0.08% → -0.05%): **하락폭 축소**
중구(-0.14%, 운남·중산·영종도 위주), 미추홀구(-0.13%, 용현·도화동 위주), 계양구(-0.05%, 병방·작전동 구축 위주), 부평구(-0.03%, 청천·산곡동 위주)로 하락
- 경기(-0.06% → -0.06%): **하락폭 유지**
광명시(0.05%, 하안·소하동 위주 상승), 김포시(0.03%, 걸포·장기동 위주 상승), 경기 지역별 혼조세 보임, 광주시(-0.19%, 양벌·태전동 위주) 동두천시(-0.14%)

▶ 5대 광역시(-0.06% → -0.05%): **하락폭 축소**

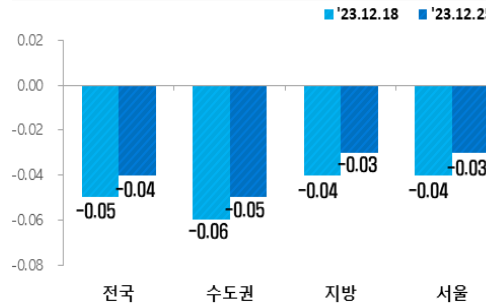
▶ 8개도(-0.02% → -0.01%): **하락폭 축소**

[주간 아파트 전세가격 동향] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소**(0.05% → 0.03%)

- ▶ 수도권(0.09% → 0.06%): **상승폭 축소**
 - 서울(0.11% → 0.08%): 선호단지 외, 계절적 영향 등 전세수요 감소로 상승폭 축소
 - 강북(0.08%), 강남(0.08%), 인천(0.01% → 0.00%), 경기(0.11% → 0.06%)
- ▶ 지방(0.00% → 0.00): **보합**
 - 5대 광역시(-0.01% → -0.02%) / 대구(-0.06% → -0.07%), 부산(-0.05% → -0.06%)
 - 8개도(0.01% → 0.00%) / 전북(0.09% → 0.04%), 경북(-0.03% → -0.01%)

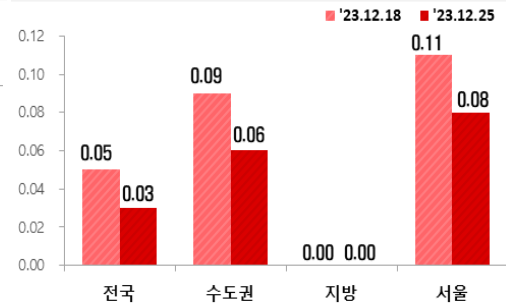
매매가격지수 변동률

[단위: %]

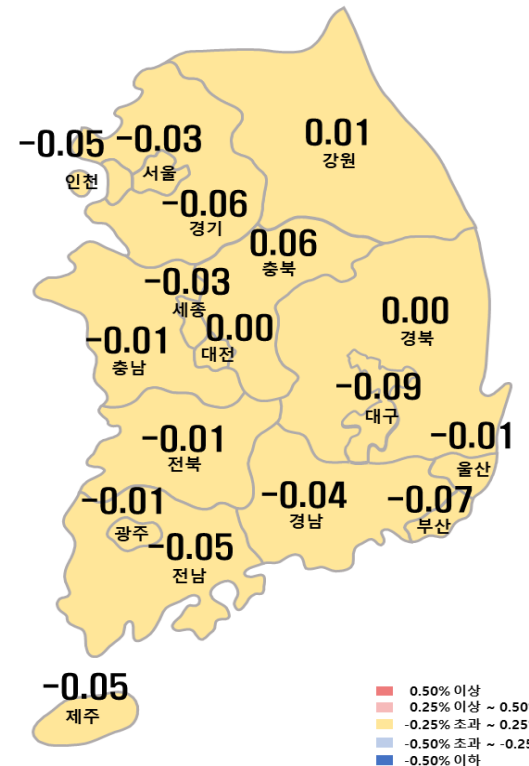
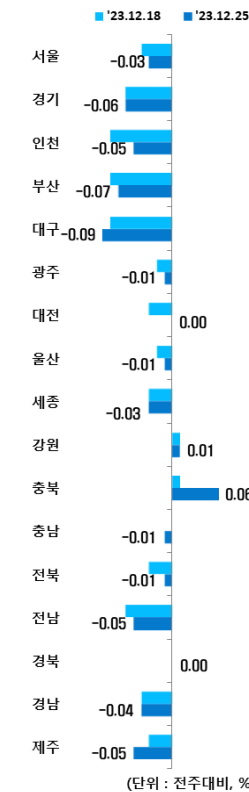


전세가격지수 변동률

[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

- **올해 아파트값 25년 내 최대 하락했다. 고가아파트 인기는 여전** (12/2, 헤럴드경제)
 - 올 한해 전국 아파트값은 6.72% 하락, 서울 아파트값도 올해 -6.28%
 - 국내 시가총액 상위 50개 단지의 아파트값은 **1.92% 상승**...극심한 양극화
 - 수도권 시군구 중에선 과천시가 1.14% 올라 올해 유일하게 상승한 지역
- **내년 전세금 5%, 매매가격 3% 오를 것** (12/28, 땅집고-KDI경제정보센터 소장)
 - 기준금리 낮아지는 24년 하반기 주택공급 부족으로 매매가와 전세금 상승 전망
 - 기준금리 하락, 착공물량 축소, 재건축 규제완화가 **상승압력 요인**으로 작용
 - 전세금은 상승장으로 이어지며 2024년 하반기부터 시작될 것으로 예상
 - 위험변수로는 거시경제 불확실성
- **주택가격은 일시적인 현상으로 추세적인 하락으로 이어지지 않아**(12/27, 연합뉴스)
 - 현대차증권 보고서에 주택가격 하락세는 예견된 현상
 - 금리가 정점에 도달했다는 기대감에 관망하는 수요자들이 늘어나
 - **상승요인**으로 전세가격 상승, 역전세 물량 해소, 금리인하 가시화 시 매매수요 회복
- **대출 킨 아파트도 신탁 가능...1200조 신탁시장 '씩' 바뀐다** (12/29, 이데일리)
 - 내년 상반기 중 '신탁 혁신 방안'을 담은 자본시장법 개정안 처리를 추진
 - 신탁 가능 재산 범위에 '채무'를 추가하는 방안, 잔여 채무가 있는 주택도 신탁 가능
 - 고액 자산가가 아니더라도 100세 시대인 만큼 일반 가계의 종합적인 자산관리가 필수적" 미국, 일본처럼 신탁 제도 활성화
- **내년부터 집사가 더 어려워 진다...‘스트레스 DSR’ 본격 시행** (12/28, 매일경제)
- **마포구 성산시영아파트 정비구역 지정...재건축 추진 박차** (12/28, 아시아경제)
- **“금리 조정되고 통화량 풀려... 내 집 마련, 1분기가 마지노선”**(12/28, 조선비즈)



◆ 위클리 이슈

2024년 시장전망 뉴스로 살펴보는 매입시점

연말이 되면서 2024년 부동산 시장전망에 대해 다양한 의견들이 나왔다. 내년도 전망을 하락으로 보는 의견과 추가하락은 없고 상승을 예상하는 의견들 등 다양한 예상이 있었다.

부동산 하락전망은 매수심리 하락, 거래량, 경기침체, 부동산PF, 고금리의 요인이 있어 24년에도 추가하락을 전망한다. 28일 발표된 스트레스DSR로 인해 대출환경은 더 어려워 졌다. 부동산 상승전망은 착공물량 축소와, 여당이 추진하는 규제완화, 기준금리 하락, 매수심리 회복으로 지역별 양극화는 심화되며 서울부동산은 상승할 것이라 전망한다.

두 전망 중 어느 것이 맞다 확신할 수 있는 시대가 아니다. 이 시대는 스마트폰을 통해 정보를 빠르게 받다보니 시장참여자들의 생각이 비슷해지며 내가 원하는 방향으로 군집행동이 만들어진다. 군집행동은 집값이 하락할때 보다 오를 때 수요자의 불안감이 더 커져 매수대열에 동참하게 된다. 군집행동은 하락기에도 비슷한 현상이 나타난다. 하지만 매도자들은 손실회피 성향이 강해 더 떨어질까 하는 걱정으로 매물을 던지지 않는다.

거래량은 매수자의 심리를 잘 보여주는 지표인데 서울 아파트 거래량이 월 2,000건대 머물고 있는 지금은 매수자의 심리가 바닥권이라는 점을 보여주고 있다.

그럼 부동산의 적절한 매입시기는 언제로 잡아야 할까? 일부 전문가들의 주장대로 “2024년도에 집값이 더 하락하니 지금은 아니다. 때를 기다려라“, “기회는 온다” 라는 말을 듣고 더 기다려야 할까? 그럼 그 집값이 바닥이라 확신하고 금리가 낮아진 시점 그리고 원하는 가격과 조건이 일치한 매물이 있고, 그 매물을 계약할 수 있을 때 매입하면 된다. 하지만 모든 조건이 일치했을 때 살 수 있을 가능성을 얼마나 될까.

많은 정보가 유입되고 변화되는 이 시대에 거시적인 미래를 확신하지 말자. 내집마련을 계획하는 매수자는 **발품이 필요할 때**다. 목표하는 단지의 가격흐름을 꾸준히 살펴봐야한다. 군집행동의 군중처럼 **같은 생각으로 움직이면** 기회를 놓치게 된다. 남들보다 싸게 사는데 아닌가 하는 걱정예 몸사리지 말고 한박자 빠르게 움직여 2024년 상반기에 기회를 가져보자. 시장에서 추세는 한번 잡으면 급속도로 커진다. ☞

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