

# Weekly Report (Real Estate)



## ◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 하락폭 유지, 전세가격 상승폭 유지

매매가격 **-0.05%**, 전세가격 **+0.03%**

한국부동산원 2024년 1월 2주(1.8일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

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

#### ▶ 수도권(-0.06% → -0.06%): **하락폭 유지**

##### • 서울(-0.04% → -0.04%): **하락폭 유지**

부동산 경기 위축 우려로 매수 관망세 지속, 매물 가격 하향조정 점진적 진행중

##### • 강북 14개구(-0.04% → -0.04%): **하락폭 유지**

노원구(-0.07%, 상계·하계·공릉동), 도봉구(-0.04%, 쌍문·창·도봉동), 서대문구(-0.04%, 홍은·북아현동) 위주로 매도희망가격 하락하며 하락세 지속

##### • 강남 11개구(-0.03% → -0.04%): **하락폭 확대**

송파구(-0.11%, 문정·잠실 구축 대단지), 동작구(-0.07%, 상도·사당·대방동), 구로구(-0.06%, 구로·항동), 강서구(-0.05%, 염창·방화·등촌동 주요단지) 위주 하락

##### • 인천(-0.03% → -0.04%): **하락폭 확대**

미추홀구(-0.10%, 용현·주안·학익동 구축), 남동구(-0.05%, 논현·서창동), 연수구(-0.04%, 선학·청학동), 부평구(-0.04%, 산곡·삼산동) 위주 하락

##### • 경기(-0.07% → -0.07%): **하락폭 유지**

과천시(0.06%)는 재건축 이슈 지역 위주로 상승, 오산시(-0.22%, 지곶·원동), 광주시(-0.17%, 신현·양벌동), 성남시 분당구(-0.17%, 야탑·이매·금곡동), 성남 중원구(-0.16%, 상대원·성남동), 고양 일산서구(-0.14%, 가좌·주엽·탄현동) 위주 하락

#### ▶ 5대 광역시(-0.05% → -0.05%): **하락폭 유지**

#### ▶ 8개도(-0.03% → -0.02%): **하락폭 축소**

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

#### ▶ 수도권(0.06% → 0.05%): **상승폭 축소**

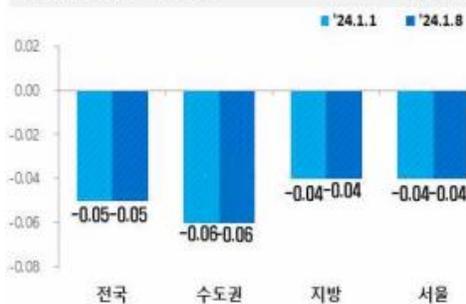
• 서울(0.07% → 0.08%): 선호도 높은 지역 중심으로 매물부족 현상 지속되며 상승  
강북(0.10%), 강남(0.07%), 인천(0.01% → 0.01%), 경기(0.05% → 0.05%)

#### ▶ 지방(0.00% → 0.00): **보합**

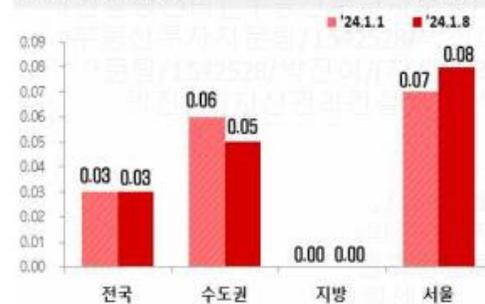
• 5대 광역시(0.00% → -0.01%) / 대구(-0.03% → -0.04%), 부산(-0.04 → -0.04%)

• 8개도(0.00% → -0.01%) / 전북(0.05% → 0.07%)

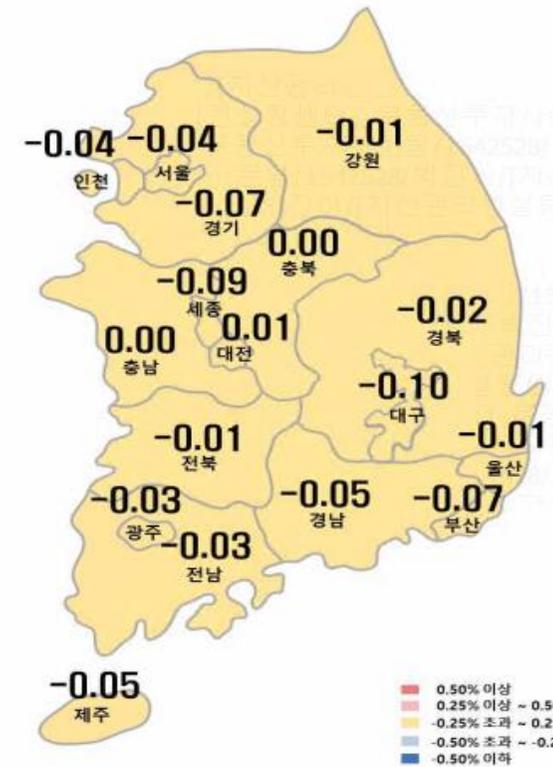
매매가격지수 변동률



전세가격지수 변동률



< 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

### ■ '27조' 신생아 특례 대출, “실거주 의무 놓고 갑론을박” (1/11, 서울경제)

- ‘신생아 특례 대출’ 이달 말 시행
- 이달 중순 경 가이드라인 발표
- 9억 이하 주택, 저리로 최대 5억까지 대출
- 출생아 기준 2023년 1월 1일 이후
- 실거주 의무에 대한 가이드라인 미정

지원 대상	대출신청일 기준 2년내 출산한 무주택 세대주 및 1주택자	
대상 주택	주택가액 9억 원 이하 전용면적 85㎡ 이하(읍·면 100㎡)	대출 한도 최대 5억 원, LTV 70% (생애최초 80%, DTI 60%)
대출 금리	소득·만기에 따라 1.6~3.3% 5년간 지원(자녀 기준)	실거주 조건 미정

자료: 국토교통부

### ■ 비아파트 규제 완화...”서울·수도권 오피스텔부터 수요 회복” (1/11, 뉴시스)

- 1.10 주택 대책을 통해 비아파트에 대한 수요 진작을 위한 방안 발표
- 신축 전용 60㎡이하, 수도권6억·지방3억 이하 비아파트 구입 시 세제 혜택

### ■ 재건축 6년 빨라진다...75만 채 안전진단 ‘면제’ (1/11, 동아일보)

- 30년 넘은 아파트 재건축 규제 완화, 재개발도 완화해 4년간 95만 채 공급
- 관련법 개정안 국회통과해야 가능
- “안전진단 폐지 납득 안돼” 반발 vs “다주택자 징벌적 종과세 없애야”

### ■ 다주택자 ‘3중 징벌과세’ 폐지하나 (1/10, 한국경제)

- 취득·양도·종부세 등 대폭 완화
- 법 개정 필요...총선 후 결정될 듯

### ■ “작년 한해 9% 올랐다”...日부동산은 여전히 봄 (1/11, 매일경제)

- 아베노믹스 이후 줄곧 상승세, 초저금리로 레버리지 투자 유효
- 역대급 엔저에 외국인도 ‘눈독’, 日부동산 싸게 사고 환차익 노력
- 양적완화 막바지...접근 신중할 필요

### ■ 전국 아파트값 7주 연속 하락...전셋값은 25주째 상승 (1/11, 데일리한국)

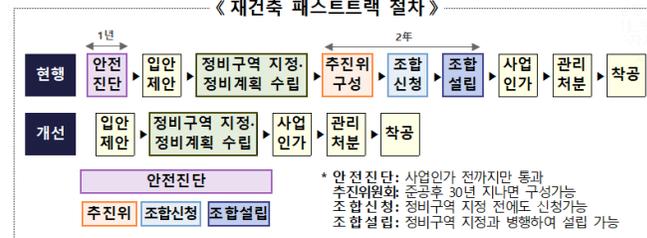
### ■ 고금리·PF 리스크...수도권 주택사업 위축 (1/11, 한국경제)

### ■ “부동산 자극 우려...6개월내 금리인하 힘들다” (1/11, 한국경제)

## ◆ 위클리 이슈

### 1.10 대책, 주요 내용 살펴보기

#### 1. 정비사업 추진 요건 완화, 패스트트랙 도입으로 사업 속도 개선



- 준공 후 30년 경과 시, 안전진단 없이 재건축 추진 가능(안전진단은 사업인가 전까지)
- 재개발 노후도 요건 완화(2/3→60%, 재촉지구 50%)
- 1기 신도시 선도 지구 지정, 속도감 있는 추진

#### 2. 도심 내 다양한 주택 공급 활성화

- 향후 2년간 공급되는 신축 소형 주택(60㎡이하, 수도권 6억/지방3억 이하, 아파트제외) 신규 취득 시, 세제 산정 시 주택 수에서 제외
- 소형 기축 주택 구입 시, 임대 등록을 하는 경우 세제 산정 시 주택 수에서 제외
- 단기 등록 임대 도입, 기업형 임대 활성화 계획

#### 3. 신도시 등 공공 주택 공급 확대 및 속도 제고

3기 신도시별 추진계획

인천계양 (1.7만호)	고양창릉 (3.6만호)	남양주왕숙 (6.6만호)	하남교산 (3.3만호)	부천대장 (1.9만호)	광명시흥 (7.0만호)	의왕군포안산 (4.1만호)	화성진안 (2.9만호)
주택착공 (24.上)	주택착공 (24.下)		주택착공 (25.1)	지구계획 승인(24.下)	지구계획 신청(24.上)	지구계획 신청(24.上)	지구계획 신청(24.下)

#### 4. 건설경기 회복을 위한 지원

- PF 대출 및 유동성 지원

※향후 법 개정 및 시행령 개정 여부 확인 필요

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

## ◆ 1월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

**<미국 부동산 상식 사전>**

- **클로징(Closing) 과정이란?**
- 미국 부동산 거래에서 '클로징'이란 매매 계약이 완료되고 소유권이 이전되는 최종 단계를 의미하며 이 과정에는 구매자, 판매자, 그리고 종종 대출 은행 및 부동산 중개인이 참여
- 클로징 과정에서 모든 법적 문서가 검토 및 서명되고, 금융 조정이 이뤄지며, 구매자는 부동산 결제와 관련 비용을 처리하는 과정

- **회복과 성장의 길목에 선 2024년 미국 주거용 부동산**
- 2024년 부동산 시장 회복될 것으로 전망, 2023년 모기지 금리 상승과 주택 부족으로 주택 판매 28년 만에 최저치 기록했으나 전국 부동산 중개인 협회(NAR)의 로렌스 윌 수석 경제학자에 따르면, 2024년 예상 주택 판매량이 약 471만 건으로 예상되며, 이는 2023년 410만 건보다 13.5% 증가할 거라 예상
- 웰스파고, 모기지 은행 협회, 패니 메이 등 다양한 기관에서 2024년 말 모기지 금리 6%대 초중반으로 예상. 2020년, 2021년 역사적 저점보다 높지만, 최근 금리 급등 이후 상대적으로 낮은 수준
- 12월 말까지 4주간 미국 중간 모기지 지불액은 2,361달러로, 10월 사상 최고치에서 372달러(-14%) 하락해 거의 1년 만에 최저 수준이었으며 주간 평균 모기지 이자율은 10월 말 23년 만에 최고치인 7.79%에서 12월 말 6.61%로 하락
- NAR의 로렌스 윌은 "주택 담보대출 금리 하락과 소득 증가로 주택 수요가 회복될 것" 이라고 언급했으며 또한 "지난 2년 동안 매매를 미루었던 매도자들이 늘어나면서 주택 재고는 약 30% 정도 증가할 것으로 보인다"라고 언급
- 다른 한편에서는 "모기지 이자율이 5%대 초반으로 내려가지 않는 한, 기존 시장의 의미 있는 전망을 보기 어려울 것이므로, 회복이 이루어지기 어려울 것으로 전망
- Zillow Home Loans의 수석 거시경제학자 Orphe Divounguy에 따르면, 20년 만에 최고치에 달한 주택 담보대출 금리에도 불구하고 주택 시장의 경쟁은 여전히 강력하게 유지될 것이며 2024년 주택 가치의 성장이 미미할 것이라 예상하지만, 재고 부족으로 금락은 없을 것이라 전망

## ◆ 1월 빌드블록 추천 매물



**135 W 52nd St APT 9E**  
New York, NY 10019

<b>매매가</b>	<b>\$2,100,000</b> (약 27.6억 원)	<b>면적</b>	1,124 ft <sup>2</sup> (약 31.6평)
<b>침실</b>	2개	<b>화장실</b>	2개
<b>특징</b>	- 넓은 거실과 개방형 주방 보유 - 뉴욕 센트럴 파크, 타임스퀘어 등 랜드마크 중심에 위치		

**11 Mecklenberg**  
Irvine, CA 92620

<b>매매가</b>	<b>\$1,800,000</b> (약 23.4억 원)	<b>면적</b>	2,470 ft <sup>2</sup> (약 69평)
<b>침실</b>	4개	<b>화장실</b>	3개
<b>특징</b>	- 어바인 통합학교구 내에 위치 - 최근 내부 리모델링 진행		



**2904 Dancy St,**  
Austin, TX 78722

<b>매매가</b>	<b>\$1,150,000</b> (약 14.9억 원)	<b>면적</b>	2,045 ft <sup>2</sup> (약 57평)
<b>침실</b>	3개	<b>화장실</b>	3개
<b>특징</b>	- 오스틴 시의 단기 임대 허가를 받은 매물 - UT 캠퍼스 및 근린생활 지역에 가깝게 위치한 탁월한 위치		