

◆ 전국 주간 아파트 동향 매매가격 **하락폭 유지**, 전세가격 **상승폭 축소**  
 매매가격 **0.01%** 하락, 전세가격 **0.07%** 상승

한국부동산원 2023년 12월 1주(12.4일 기준) 전국 주간 아파트 가격 동향 조사

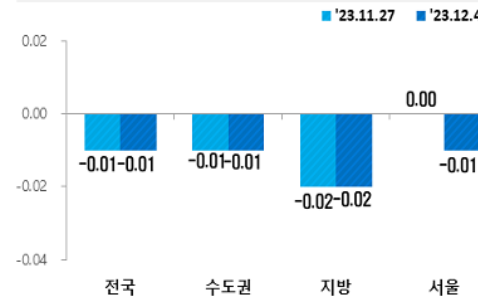
[ 주간 아파트 매매가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **하락 유지**(-0.01% → -0.01%)

- ▶ 수도권(-0.01% → -0.01%): **하락폭 유지**
  - 서울(0.00% → -0.01%): **하락 전환** / 향후 주택시장에 대한 불확실성 등으로 매수관망세가 확대되고 매물가격 하향조정 사례가 진행되며 매물가격이 조정되는 단지 위주로 간헐적인 거래가 이루어지는 등 하락 전환
  - 강북 14개구(0.00% → -0.01%): **하락 전환** / 강북구(-0.06%, 미아·번동 주요단지 위주), 도봉구(-0.03%, 쌍문·창동 구축 위주), 마포구(-0.03%, 성산·아현·공덕동 대단지 위주), 은평구(-0.02%, 진관·불광동 대단지 위주)로 하락하며 하락 전환
  - 강남 11개구(0.00% → -0.01%): **하락 전환** / 금천구(-0.06%, 시흥·독산동 주요단지 위주), 강남구(-0.05%, 역삼·개포·도곡동 주요단지 위주), 구로구(-0.04%, 구로·신도림동 위주), 관악구(-0.04%, 봉천동 대단지 위주)로 하락하며 하락 전환
- ▶ 인천(-0.07% → -0.05%): **하락폭 축소** / 중구(-0.11%, 신흥·운서동 위주), 계양구(-0.08%, 효성·작전동 중소형 규모 위주), 미추홀구(-0.08%, 학익·주안동 구축 위주), 부평구(-0.06%, 공급물량 영향으로 부평·청천동 위주)로 하락
- ▶ 경기(0.00% → -0.01%): **하락 전환** / 하남시(0.22%, 감이·망월동 위주), 수원 영통구(0.13%, 이의·하·매탄동 위주), 안양 동안구(0.09%, 비산·평촌동 위주) 상승했으나, 성남 중원구(-0.16%, 상대원·은행동 원도심 위주), 동두천시(-0.10%, 송내·생연동 외곽 구축 위주)로 하락하는 등 경기 전체 보합에서 하락 전환
- ▶ 5대 광역시(-0.03% → -0.03%): **하락폭 유지**, 세종(-0.02% → -0.09%): **하락폭 확대**
- ▶ 8개도(0.00% → 0.00%): **보합유지**, 충북(-0.01% → 0.07%), 제주(-0.03% → -0.02%)

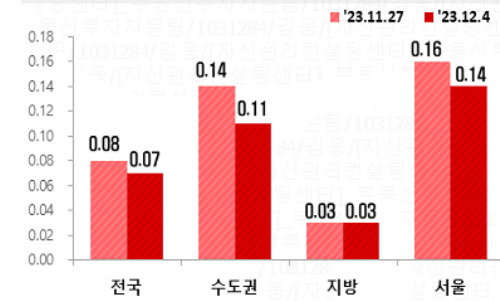
[ 주간 아파트 전세가격 동향 ] 전국, 지난주 대비 **상승폭 축소**(0.08% → 0.07%)

- ▶ 수도권(0.14% → 0.11%): **상승폭 축소**
  - 서울(0.16% → 0.14%): 일부단지에서 전세 희망가격 하향조정되는 등 상승폭 축소
  - 인천(0.00% → 0.01%), 경기(0.15% → 0.12%)
- ▶ 지방(0.03% → 0.03%): **상승폭 유지**, 세종(0.21% → 0.14%): **상승폭 축소**
  - 5대 광역시(0.01% → 0.01%) / 대전(0.21% → 0.19%), 대구(-0.05% → -0.04%)
  - 8개도(0.03% → 0.03%) / 충북(0.08% → 0.08%), 경북(-0.02% → -0.02%)

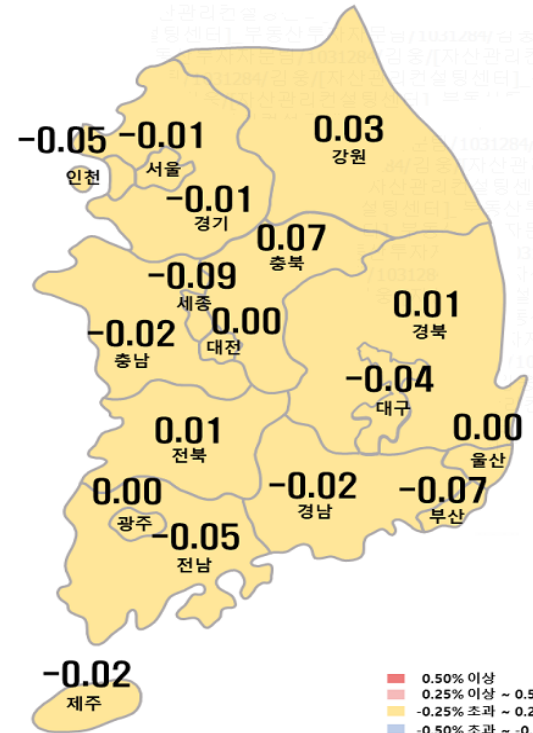
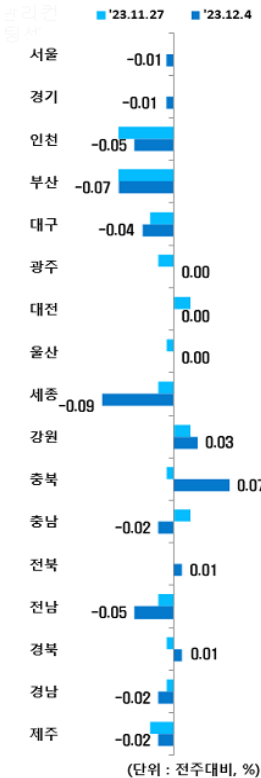
매매가격지수 변동률 [단위: %]



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

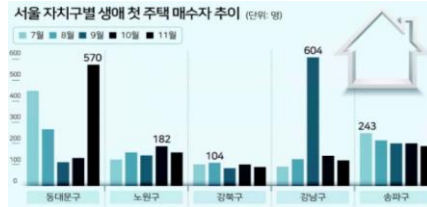
## ◆ 주간 주요 뉴스

- **역대급 거래절벽...“매매든 분양이든 싸야만 팔린다”** (12/7, 아시아경제)
  - 전국 아파트 매물 53만건 '최대' 작년 연말 대비 37.4%↑,
  - 거래량 3만5454건, 5월 이후 '최저'
  - 집값 하락세 완연, 강남도 1억~5억원 하락
- **이자 못내 경매 넘어간 부동산 109개월만에 최대** (12/7, 뉴스1)
  - 올해 11월 전국 임의경매 개시결정등기 신청건수 1만687건, 전달 대비 2469건 상승
  - 대출 금리 인상에 따른 이자 부담 가중 등이 원인으로 꼽혀
  - “경매 물건 더 늘어날 수 있어...옥석가리기 심화”

## ■ 청년층 ‘생애 첫집’ 동대문구에

(12/7, 아시아경제)

- 지난달 570명 생애 첫집 매수, 전년 대비 13배
- 2016년 4월 이후 역대 최고 기록
- 신축 아파트 공급 몇 년 새 지속, 타 지역 대비 상대적으로 낮은 아파트 가격이 주요 요인으로 분석



## ■ ‘실거주 의무 폐지’ 물 건너가나...

믿고 분양 받았다가 민병 (12/6, 매일경제)

- 6일 개정안, 법안소위서 빠져 국회통과 어려워
- 야당 “갑툭자 우려” 반발에 1년 표류만
- 규제 안풀리자 서울 분양권 거래도 급감
- 실거주 의무 폐지만 기대한 수분양자 피해 우려



## ■ "10년 살면 로도"...마곡 '반값 아파트'

역대급 경쟁률 찍을까 (12/6, 머니투데이)

- 마곡지구 토지임대부 분양주택 사전 예약
- 10년 거주 후 공공이 아닌 개인에게 매각 가능한 방안 추진되면서 시장 관심이 높아질 전망
- 토지임대부 부담일 수 있어 청약시 주의

| 사업지         | 규모                   | 사전청약                   | 분양약 예정     |
|-------------|----------------------|------------------------|------------|
| 고덕강일3단지     | 1차 500가구<br>2차 590가구 | 2022년 12월~<br>2023년 6월 | 2026년 중순   |
| 마곡지구 10-2단지 | 260가구                | 2023년 9월               | 2025년 12월말 |
| 마곡16단지      | 미정                   | 2023년 12월 공고(예정)       | 미정         |

- “30% 급등한 공사비플레이션, IMF때보다 힘들다” (12/6, 조선일보)
- 수도권 오피스텔 찬바람...분양권 마피까지 (12/6, 이데일리)
- “엄동설한에... 집 비워라” 길거리 내몰린 전세사기 피해자 (12/6, 경기일보)
- 돌아온 관광객... 명동 매장 절반 바뀌었다 (12/6, 머니S)

## ◆ 위클리 이슈

### 1기 신도시 특별법(노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법) 시행되나?

최근 1기 신도시(분당·일산·중동·평촌·산본) 등 노후계획도시 재정비를 위한 특별법안이 국회 국토교통위원회 국토법안소위원회를 통과했다.

낡은 신도시의 아파트 용적률을 높이고 안전진단을 면제하는 등 재건축 규제를 완화하는 제 법안의 핵심 내용인데 법 적용 대상이 되는 '노후계획도시'는 택지조성사업을 마치고 20년이 넘은 면적 100만㎡ 이상 택지 등으로 정의했다.

여기에 해당하는 지역은 1기 신도시를 포함해 전국 51곳, 주택 103만가구다. 서울 상계·중계·목동·개포와 경기 고양 화정, 수원 영통, 인천 연수, 부산 해운대 등이다.

법안의 핵심은 용적률 상향과 안전진단 완화다. 1기 신도시 5곳의 평균 용적률은 평균 170~226%로 법에서 정한 용적률 상한선을 거의 채운 상황이다.

정부는 해당 지역의 용적률을 최대 500%까지 높인다는 방침이다. 이렇게 되면 현재 15~20층인 아파트를 30층 이상으로 올릴 수 있어 사업성이 높아진다.

현 정부의 대선 공약이자 국정 과제인

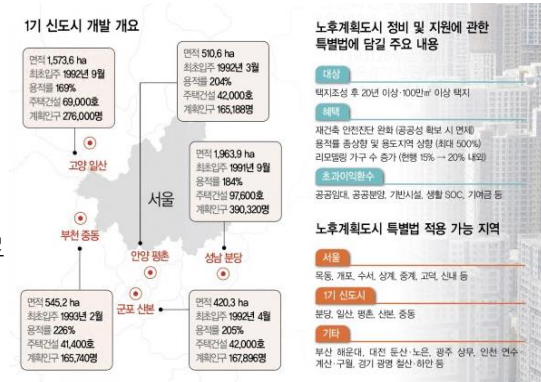
해당 법률은 기존까지 ‘수도권 특혜’

‘분당 재건축 특별법’이라는 지적이 나오면서 진척이 더딘 상황이었다.

그러나 내년 총선이 다가오면서 정부 의지와 더불어민주당이 특별법안을 연내 처리하겠다는 방침을 밝히면서 논의가 급물살을 탔다.

현재 분위기라면 특별법안은 국토위 전체회의와 법제사법위원회, 본회의를 거쳐 연내 국회를 통과할 가능성이 크다. 특별법이 재정되면 공포 후 4개월 뒤 시행되며 국토부와 1기 신도시 지자체들은 특별법안 통과를 전제로 이미 1기 신도시 재정비 기본방침과 기본계획을 각각 수립하고 있다.

1기 신도시 주민들의 염원이 담긴 특별법이 이번에는 추진이 될 지 지켜봐야 하겠다. ✎



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

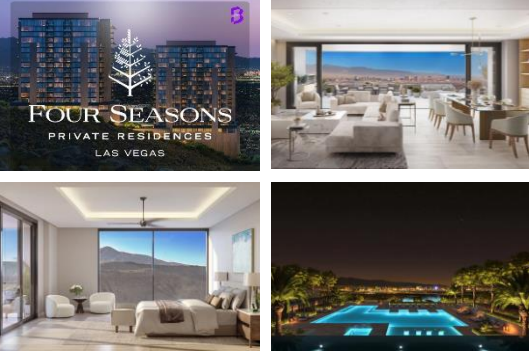
## ◆ 12월 미국 부동산 주요 뉴스 및 동향

**<미국 부동산 상식 사전>**  
**- 실사(Due Diligence)란?**

- 영어 Due Diligence란 "충분한 조사"라는 의미로, 부동산 거래 과정에서 구매자가 거래를 최종 결정하기 전에 부동산의 모든 측면을 철저히 조사하는 절차를 말함
- 이 과정에는 구매하고자 하는 부동산의 법적 상태, 물리적 조건, 환경적 요인, 재무적 상태 등이 포함되며, 구매 과정 또는 이후 구매자가 예상치 못한 문제나 비용에 직면하는 것을 방지하기 위해 실시
- 미국 부동산 구매자는 해당 단계에서 자신이 구매하려는 부동산에 대한 심층적인 이해를 할 수 있고, 보다 정보에 기반한 정확한 결정을 내릴 수 있기에 매우 중요

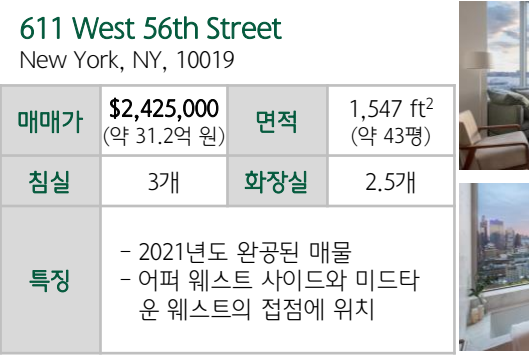
- **美 모기지 금리 7%대로 하락, 리파이낸싱 시장 활성화**
  - MBA(Mortgage Bankers Association), 주택담보대출(모기지) 금리는 10월 8%를 넘어선 이후 다시 7% 대로 하락하면서 리파이낸싱 시장 또한 살아나고 있다고 분석
  - 고공행진을 계속하던 30년 고정 모기지 금리, 11월 4째주 기준 7.17%로, 전주 평균인 7.37%에서 소폭 하락
  - 주택 용자 재신청(refinancing) 수 또한 전주 대비 14%, 작년 동기 대비 10% 상승
  - MBA 조엘 칸 부사장 겸 부수석 이코노미스트, 최근 모기지 금리 하락의 원인으로 느린 인플레이션과 연준의 금리 인상 종료 가능성을 지목
- **美 부동산 전문가들, 2024년 전망은?**
  - 고질적인 재고 부족에 시달리는 미국 주택 시장에서는 최근 계약금(Down Payment)이 크게 늘어 2023년 3분기 계약금 평균은 \$30,434를 기록, 전년 대비 11.3%, 4년 전과 비교하여 118% 급등
  - 주택 가격 대비 계약금 비율은 평균 14.71%로, 2013년 이래 최고치를 나타냈으며 시장금리와 모기지 금리의 상승이 기존 주택 매물 부족의 주요 원인으로 작용
  - 미국 부동산 플랫폼 Realtor.com, 2024년에는 주택 가격이 약 1.7% 하락하고 모기지 금리도 6.8%로 예상되어 상황이 다소 완화될 것으로 전망
  - 가격이 내리더라도 매수 가능한 주택 수는 여전히 그 상승폭이 크지 않을 것이라고 예상

## ◆ 12월 빌드블록 추천 매물



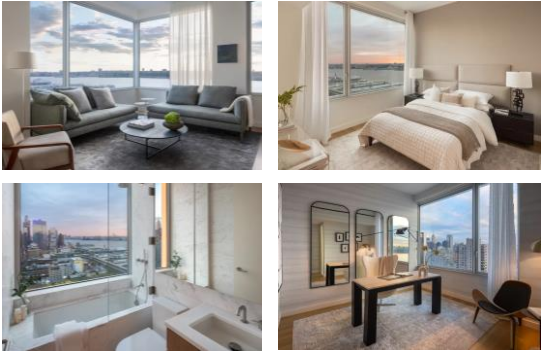
**400 Rock Peak Drive**  
 Henderson, NV 89012

|     |   |     |    |
|-----|---|-----|----|
| 매매가 | 상담  | 면적  | 상담 |
| 침실  |   | 화장실 |    |
| 특징  | - FOUR SEASONS 관리팀의 전담 관리를 통한 정점의 럭셔리 거주 생활 및 극상의 서비스 체험<br>- 재정적 프리미엄 제공 |     |    |



**611 West 56th Street**  
 New York, NY, 10019

|     |   |     |                                  |
|-----|---|-----|----------------------------------|
| 매매가 | <b>\$2,425,000</b><br>(약 31.2억 원)                 | 면적  | 1,547 ft <sup>2</sup><br>(약 43평) |
| 침실  | 3개  | 화장실 | 2.5개                             |
| 특징  | - 2021년도 완공된 매물<br>- 어퍼 웨스트 사이드와 미드타운 웨스트의 접점에 위치 |     |                                  |



**1321 Belfast Dr,**  
 Los Angeles, CA 90069

|     |   |     |                                  |
|-----|---|-----|----------------------------------|
| 매매가 | <b>\$2,995,000</b><br>(약 38.6억 원)                     | 면적  | 2,023 ft <sup>2</sup><br>(약 57평) |
| 침실  | 3개  | 화장실 | 2개                               |
| 특징  | - 선셋 플라자 위안덕에 위치한 조용한 환경<br>- 넓은 진입로와 웅장한 경관 및 관리된 조경 |     |                                  |