

**2024년 부동산 이렇게 준비합시다!**



**스마트튜브 김학렬 소장**



## 김학렬

1997년 서강대학교 신문방송학과 졸업 (학부)

2022년 한양사이버대학원 부동산학과 졸업 (석사)

1997년~ 롯데백화점

1999년~ LG유통(현 GS리테일)

2002년~ 한국갤럽조사연구소 부동산 조사본부 팀장

2017년~ 현) 스마트튜브 부동산조사연구소 소장

빠송의 세상 답사기 블로그 운영 (18만 3천명, 전체 1위)

빠송의 세상 답사기 팟캐스트 진행

스마트튜브TV 유튜브 운영 (19만 9천명 구독)

네이버 프리미엄 콘텐츠 제공 (네이버 공인 인플루언서)

스마트튜브 경제아카데미 운영 (경제 강의 플랫폼)

서울 부동산 절대원칙 등 14권 출간

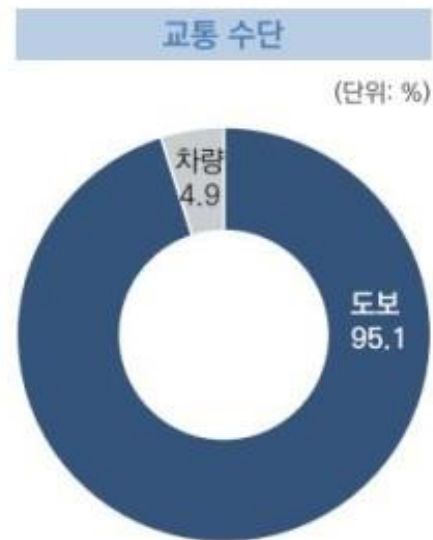
# auri brief.

건축공간연구원

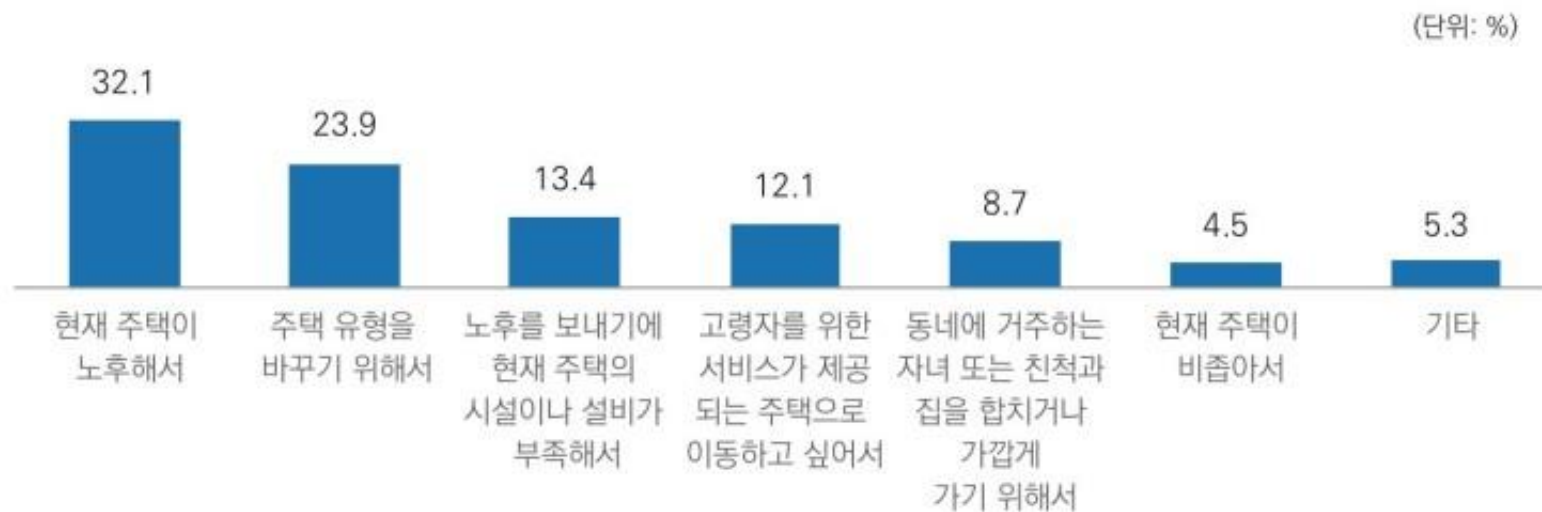
베이비부머의 지역사회 지속거주(AIP) 인식과 주거 수요  
- 7대 광역시를 대상으로



노후를 보내고 싶은 곳



지역사회 지속거주 동네의 범위



같은 동네 내 다른 주택으로 이동하고 싶은 이유





다른 동네로 이동하고 싶은 이유



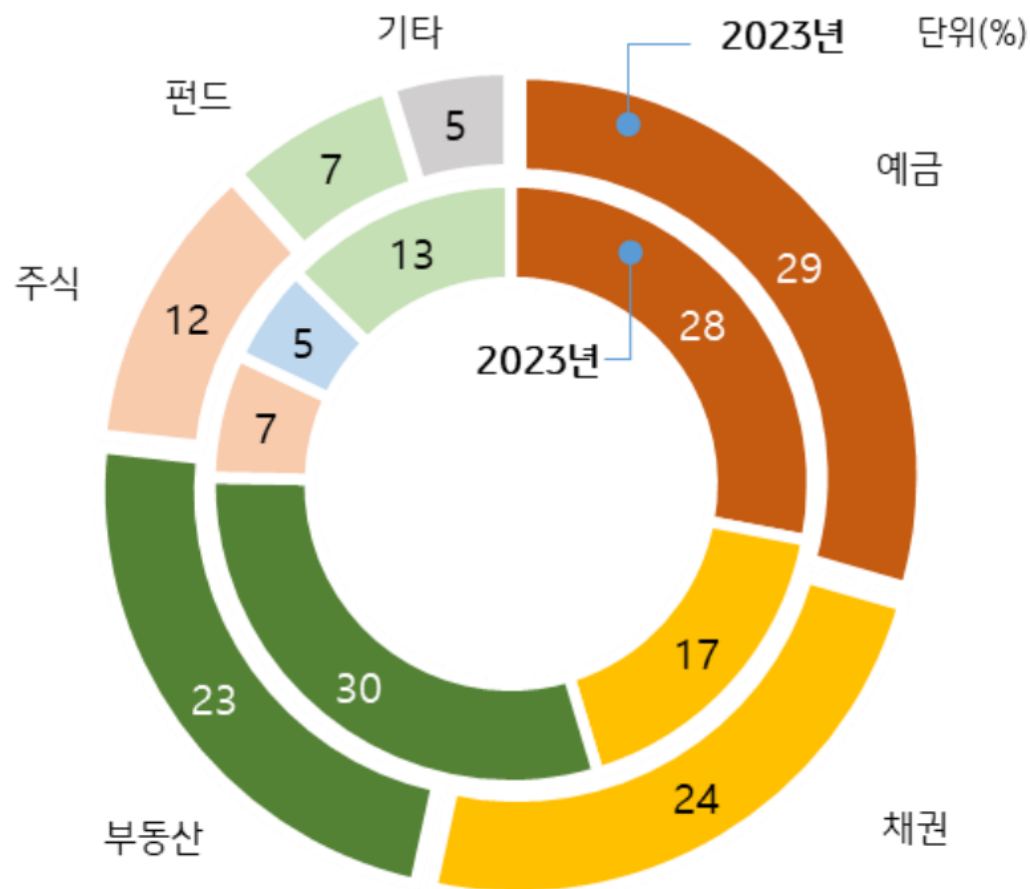
노후를 위해 가장 필요한 지원



노후를 위해 가장 필요한 시설

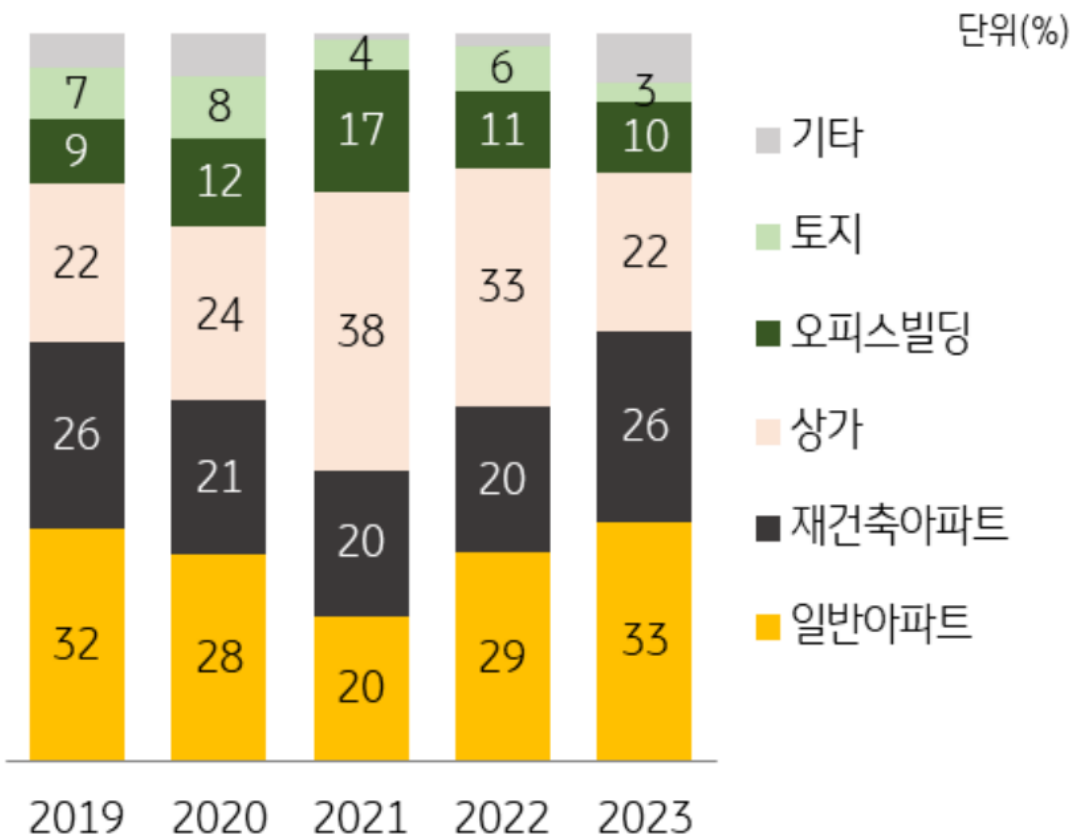
다양한 주거 수요를 가진 베이비부머 세대의 고령인구 대거 편입은 꾸준히 증가하고 있다. 지역사회 지속거주(Aging in Place: AIP) 정책이 확산되고 있는 가운데, 이들의 정주욕구를 충족시키기 위한 선제적 탐색이 필요한 시점이다. 특히 노인이 살아온 익숙한 주거 환경에서 독립적 생활을 유지할 수 있는 지역 기반 의료·돌봄 관련 주거지원이 이루어질 수 있도록 다양한 형태의 노인주거 서비스 모델 개발이 필요한 상황이다.

그림 II-15. 고자산가가 가장 선호하는 투자 자산



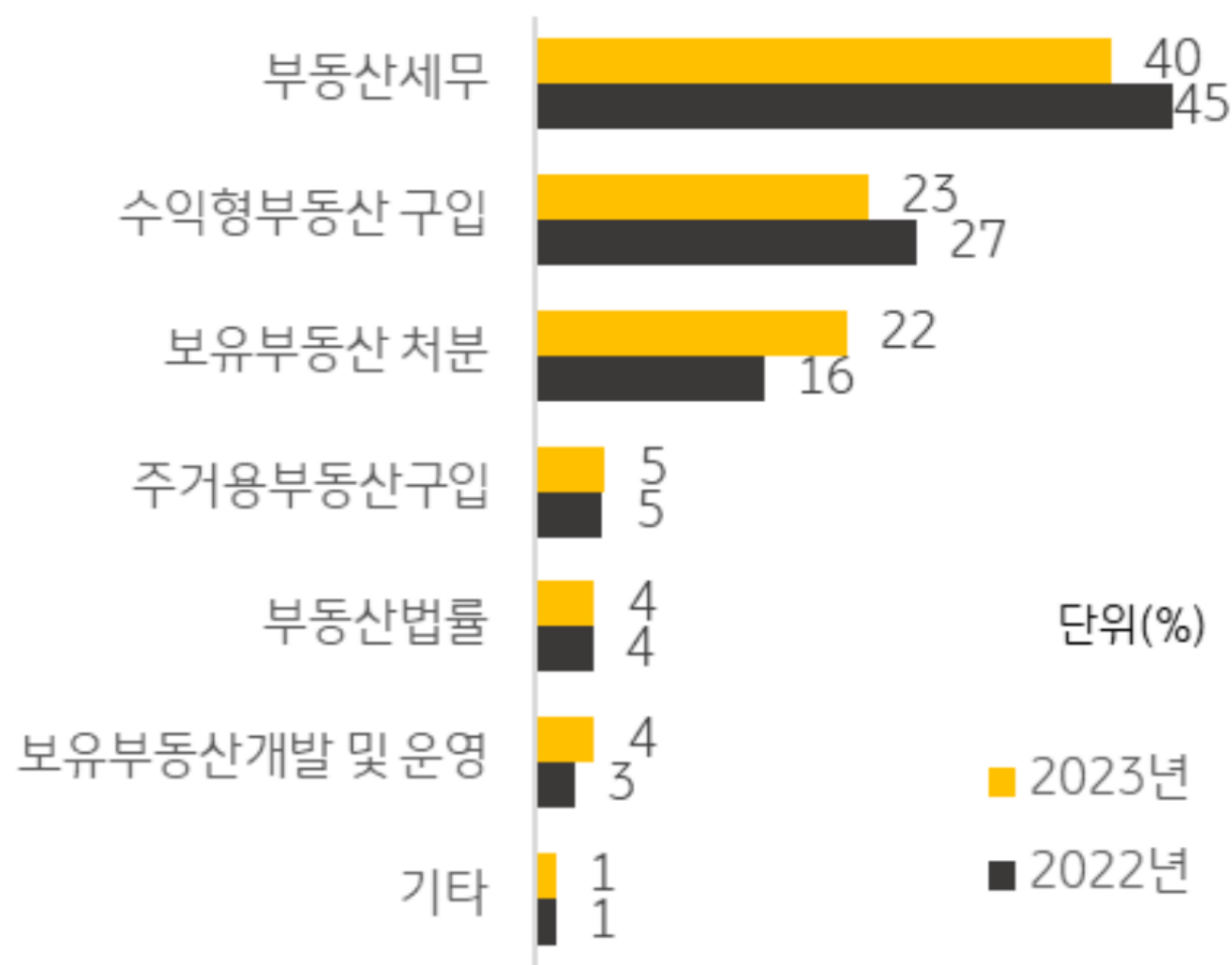
자료: KB경영연구소

그림 II-16. 고자산가가 가장 선호하는 부동산 자산



자료: KB경영연구소

그림 II-17. 고자산가의 부동산 상담 및 자문 내용



자료: KB경영연구소

# 2023년을 총평해 주신다면!

지역	2023.01	2023.02	2023.03	2023.04	2023.05	2023.06	2023.07	2023.08	2023.09	2023.10.	2023.11	2023.12	2024.01	2024.02	2024.03
전국	- 0.87	- 1.13	- 1.04	- 0.53	- 0.29	- 0.18	- 0.06	- 0.07	0.01	0.04	- 0.05	- 0.05	- 0.05	- 0.05	- 0.06
서울특별시	- 0.83	- 1.13	- 0.95	- 0.42	- 0.11	0.02	0.14	0.12	0.19	0.20	- 0.01	- 0.03	- 0.05	- 0.05	- 0.06
경기도	- 1.05	- 1.27	- 1.24	- 0.62	- 0.43	- 0.32	- 0.20	- 0.16	- 0.07	- 0.02	- 0.07	- 0.05	- 0.05	- 0.03	- 0.03
부산광역시	- 0.45	- 0.58	- 0.74	- 0.76	- 0.59	- 0.64	- 0.55	- 0.84	- 0.62	- 0.68	- 0.36	- 0.22	- 0.13	- 0.21	- 0.25
대구광역시	- 0.58	- 0.92	- 1.57	- 0.83	- 0.61	- 0.74	- 0.62	- 0.95	- 0.57	- 0.30	- 0.33	- 0.19	- 0.11	- 0.08	- 0.02
인천광역시	- 1.51	- 1.98	- 1.36	- 0.70	- 0.22	- 0.06	0.02	0.09	0.04	0.09	0.03	- 0.06	- 0.03	-	- 0.05
광주광역시	- 0.36	- 0.46	- 0.15	- 0.09	- 0.22	- 0.07	0.18	0.09	0.16	0.11	0.05	0.25	0.20	0.05	-
대전광역시	- 0.95	- 0.97	- 1.35	- 1.12	- 0.52	- 0.16	0.09	0.31	0.28	0.19	0.08	0.01	0.03	- 0.05	- 0.07
울산광역시	- 0.26	- 1.16	- 0.58	- 0.32	- 0.34	- 0.27	- 0.30	- 0.23	- 0.09	- 0.18	- 0.10	0.03	- 0.01	-	0.14
강원도	- 0.04	0.01	0.08	0.09	0.04	0.10	0.09	0.14	0.08	0.07	0.13	0.47	0.29	0.31	0.01
경상남도	- 0.58	- 0.66	- 0.82	- 0.30	- 0.34	- 0.18	- 0.04	- 0.01	0.07	- 0.11	0.02	0.07	0.02	- 0.03	- 0.10
경상북도	- 0.36	- 0.19	- 0.19	0.02	- 0.36	- 0.05	0.02	- 0.03	0.03	0.15	- 0.02	- 0.02	-	- 0.06	- 0.11
전라남도	- 0.17	- 0.09	- 0.69	-	-	-	0.13	-	- 0.01	- 0.02	- 0.07	-	-	-	-
전라북도	- 0.07	- 0.09	- 0.15	- 0.18	- 0.68	- 0.27	- 0.43	- 0.09	- 0.09	0.02	0.01	0.12	0.04	-	0.02
충청남도	- 0.42	- 0.49	- 0.38	- 0.57	- 0.54	- 0.39	- 0.24	- 0.02	- 0.26	- 0.18	- 0.05	- 0.12	- 0.27	- 0.51	- 0.50
충청북도	- 0.14	- 1.06	- 1.73	- 0.31	- 0.30	- 0.30	0.02	- 0.40	- 0.41	- 0.05	- 0.01	0.02	- 0.08	0.03	- 0.18
제주도	- 0.14	- 0.66	0.04	-	0.07	0.04	0.11	0.06	0.07	0.67	0.43	0.83	0.35	-	-
세종특별시	- 0.73	- 1.43	- 0.45	- 0.14	0.09	- 0.26	- 0.03	0.11	0.19	0.01	- 0.16	- 0.07	-	- 0.01	- 0.10

# 거래량은 지지 부진하지만 조금씩!

지 역	2023년 02월	2023년 03월	2023년 04월	2023년 05월	2023년 06월	2023년 07월	2023년 08월	2023년 09월	2023년 10월	2023년 11월	2023년 12월	2024년 01월	2024년 02월
전국	31,337	38,926	34,965	40,746	39,622	36,260	39,277	37,629	35,454	32,821	26,934	32,111	33,333
경기	7,913	9,903	9,218	10,670	10,633	9,795	10,319	10,076	8,242	7,407	6,081	7,729	8,946
서울	2,286	3,234	2,981	3,711	4,136	3,804	4,091	3,845	2,983	2,417	1,790	2,456	2,665
경남	2,403	2,909	2,469	2,888	2,735	2,553	2,799	2,638	2,796	2,838	2,108	2,650	2,515
인천	2,095	2,678	2,308	2,707	2,632	2,275	2,438	2,343	2,132	1,795	1,450	1,898	2,060
부산	2,030	2,768	2,411	2,579	2,355	2,251	2,547	2,400	2,384	2,377	1,684	1,968	2,003
충남	1,932	2,350	2,245	2,317	2,101	2,035	2,213	2,019	2,075	1,906	1,618	1,945	1,888
경북	1,918	2,155	1,876	2,148	2,034	1,890	2,077	1,927	2,349	1,982	1,665	2,023	1,879
대구	1,525	1,970	2,052	2,058	2,264	2,041	2,159	2,236	2,083	1,889	1,486	1,767	1,823
전남	1,759	1,257	1,199	1,278	1,231	1,141	1,477	1,186	1,419	1,395	1,118	1,237	1,597
충북	1,472	1,833	1,583	1,960	1,579	1,608	1,765	1,583	1,896	1,823	2,005	1,602	1,519
강원	1,042	1,432	1,266	1,724	1,468	1,316	1,487	1,579	1,520	1,631	1,481	1,481	1,357
전북	1,264	1,474	1,374	1,967	1,902	1,427	1,546	1,448	1,476	1,404	1,251	1,506	1,299
광주	1,000	1,942	1,251	1,512	1,483	1,377	1,391	1,335	1,233	1,169	989	1,157	1,263
대전	928	1,143	1,149	1,215	1,240	1,079	1,273	1,271	1,206	1,269	933	1,095	1,041
울산	912	1,067	931	1,240	1,109	1,141	1,120	1,126	1,089	927	760	1,053	951
세종	692	628	474	567	502	349	370	423	388	334	326	332	319
제주	166	183	178	205	218	178	205	194	183	258	189	212	208

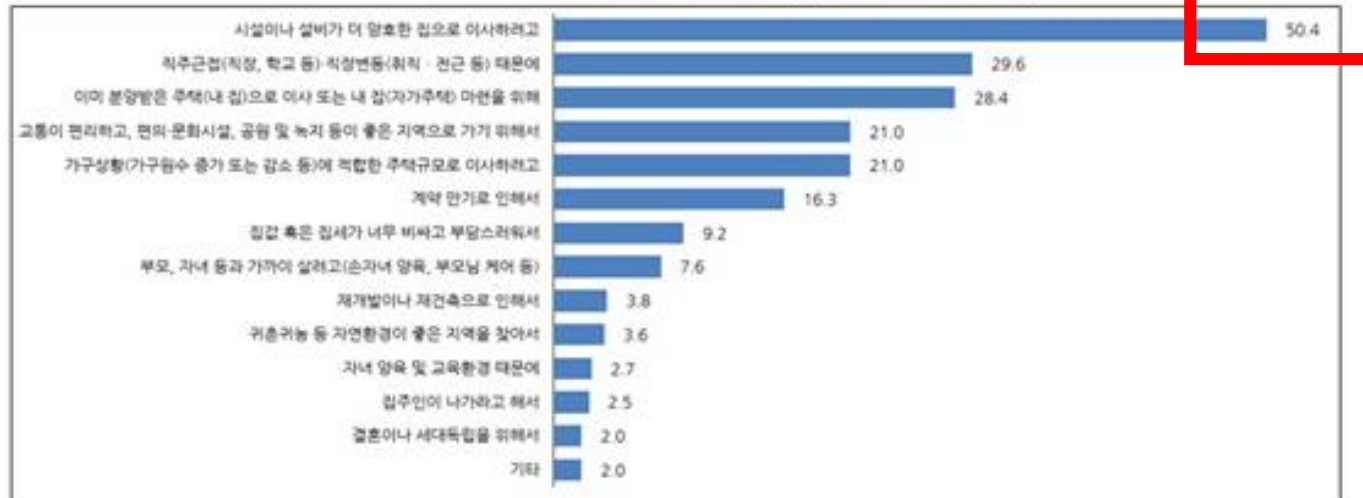


# 신축 선호도가 지속되고 있나?

구분	이사하려는 이유-복수응답							시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고
	계	결혼이나 세대독립을 위해서	이미 분양받은 주택으로 이사 또는 내 집 마련	집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	집주인이 나가라고 해서	계약 만기로 인해서	재개발이나 재건축으로 인해서	
전국	100.0	2.9	24.3	8.8	2.3	18.8	3.7	57.4

구분	이사하려는 이유-복수응답						
	가구상황에 적합한 주택규모로 이사하려고	부모, 자녀 등과 가까이 살려고	직주근접· 직장변동 때문에	교통이 편리하고, 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서	자녀 양육 및 교육환경 때문에	귀촌·귀농 등 자연환경이 좋은 지역을 찾아서	기타
전국	16.5	8.4	23.0	23.4	5.2	2.6	2.6

< 현재 주택으로 이사한 이유(복수응답, %) >



**이것이 수요 트렌드다!**

**아파트 → 아파트**  
**단독, 다세대, 빌라 → 아파트**

**신축 아파트 → 신축 아파트**  
**구축 아파트 → 신축 아파트**  
**단독, 다세대, 빌라 → 신축 아파트**

## 3세대 아파트 특징

### 아파트의 진화

커뮤니티시설, 카페테리아, 수영장, 헬스장,  
게스트하우스, 맘스테이션, 독서실, 조경

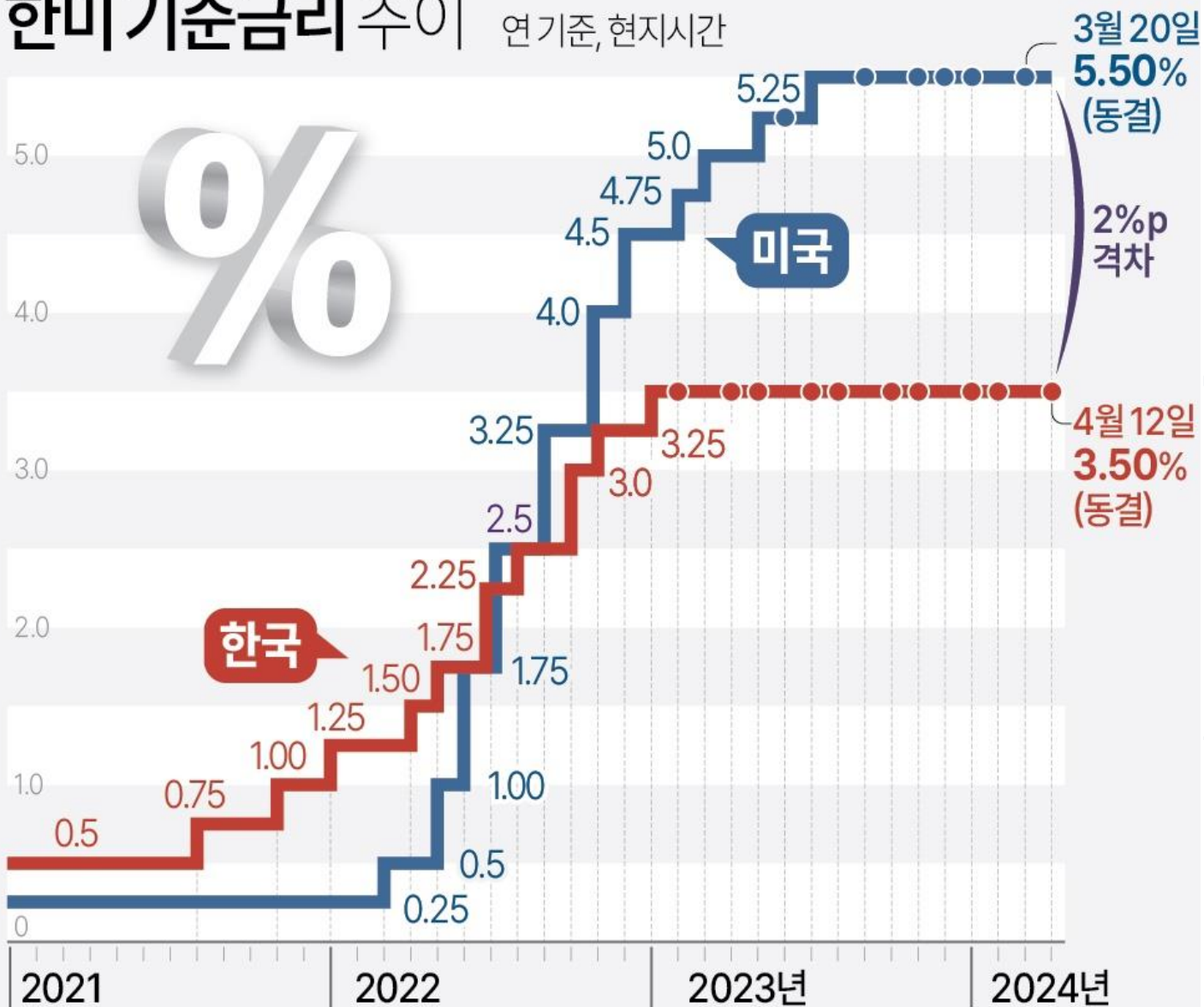
조식서비스, 컨시어지서비스, 돌봄서비스

에코시스템, 스마트주차관재시스템, 전기차충전시설



# 금리

## 한미 기준금리 추이 연기준, 현지시간



전국은행연합회  
COFIX 신규취급액

3.5900

▼0.0300 -0.82%

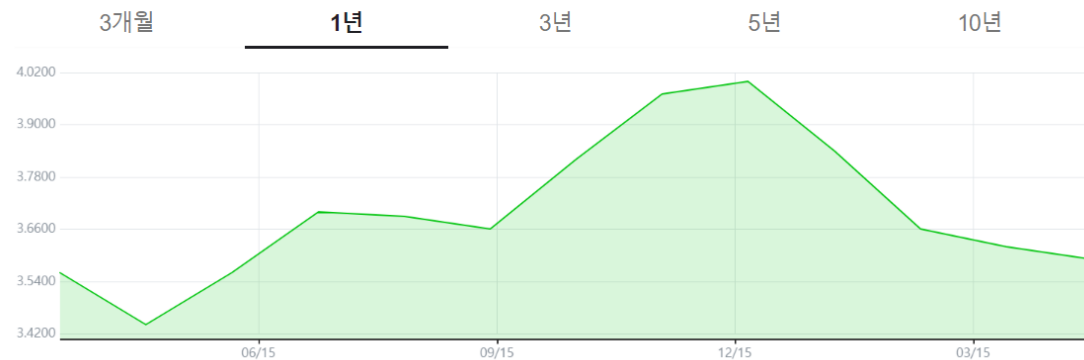
04.15.

종합

채권·금리 토론

COFIX 신규취급액

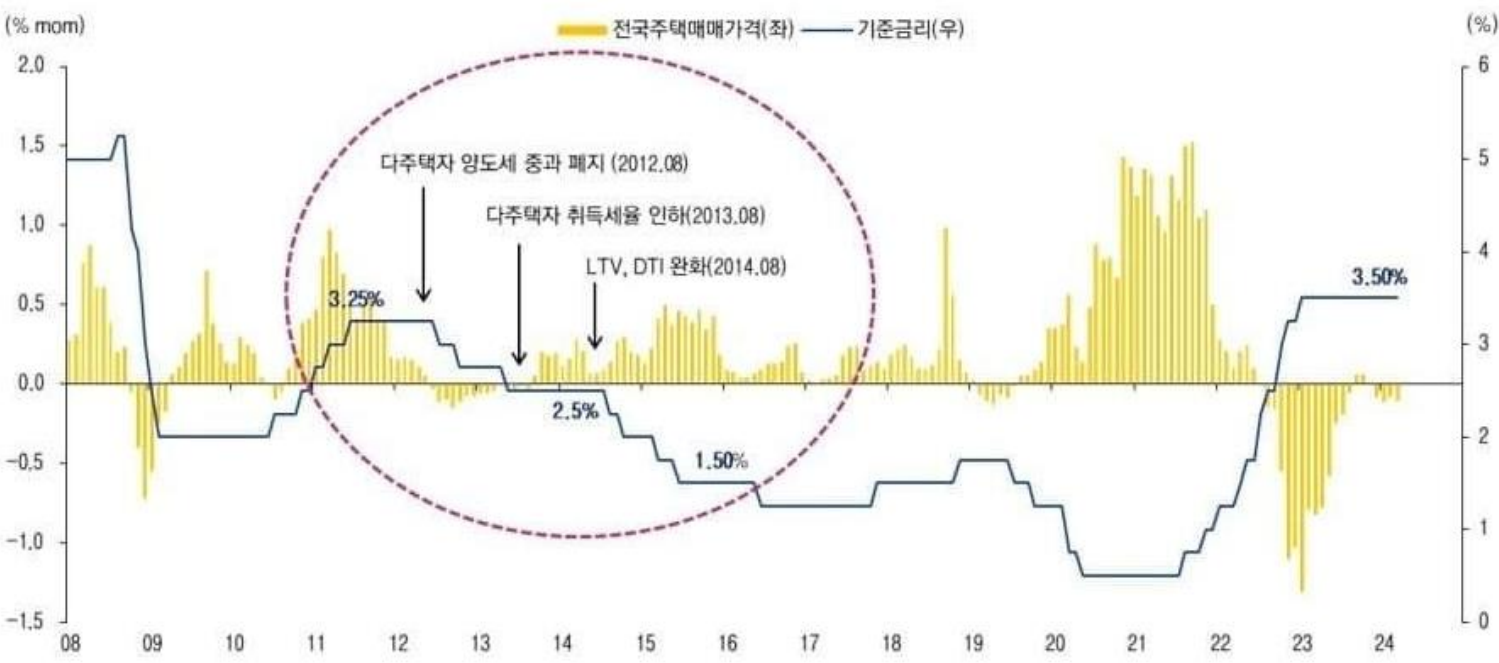
매월 신규로 취급한 수신상품 금액의 가중평균금리로, 시장금리의 변동이 신속하게 반영되는 특징이 있음



## 중금리의 시대



기준금리와 주택가격 추이



1998년 9월 8일 아파트 시세입니다.

투자비 없이 수평이동 가능한 지역

<단위=백만원>

구	동	아파트명	평형	시세
구로	신도림	우성	33	122.5
노원	하계	벽산	31	132.5
노원	중계	건영2차	32	135
송파	잠실	주공5단지	34	135
성동	응봉	대림1차	31	137.5
강동	길	신동아	34	140
노원	하계	미성	31	140

추가자금 2천만원 이하 투자로 가능한 지역

구	동	아파트명	평형	시세
안양	답안	셋별한양4차	32	145
노원	상계	벽산	33	150
강동	명일	주공고층	31	151
강남	대치	은마	31	152.5
군포	산본	모향롯데	35	152.5
서대문	홍은	현대	32	152.5
강동	명일	주공고층	33	153.5
노원	상계	주공14단지	35	155
마포	도화	현대	30	155

추가자금 2천만원 이상~4천만원 이하 투자로 가능한 지역

구	동	아파트명	평형	시세
강동	고덕	아남	35	165
강서	염창	동아	32	165
군포	산본	모향롯데	37	165
강동	명일	명일LG	35	167.5
동대문	회기	신현대	32	167.5
도봉	창	동아	32	170
동작	본	신동아	35	170
송파	풍납	풍납현대	33	170
서초	서초	무지개	33	172.5
강남	청담	삼익	35	175
강동	둔촌	주공고층	31	175
부천	중	그린타운삼성	38	175
서대문	홍제	한양	32	175
성남	서당	효자임광	32	175
성남	서현	시범우성	32	175
성남	서현	시범현대	33	175
성남	이매	이매청구	33	177.5
고양	마두	강촌우방	32	178
서초	반포	미도	34	180

# 분양 시장은 어찌 될까?

## 분양가는 오른다!

지역	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
서울특별시	1,893	1,947	2,126	2,160	2,805	2,613	2,646	2,799	3,476	3,508	7,245
부산광역시	971	1,231	1,112	1,220	1,319	1,328	1,512	1,498	1,734	1,952	2,560
대구광역시	761	912	1,176	1,138	1,227	1,459	1,548	1,679	1,879	1,772	2,549
울산광역시	849	984	986	1,054		1,213	1,464	1,440	1,612	1,598	2,473
제주도	799	843	1,045	1,125	1,557	1,273	1,644	2,120	2,228	2,430	2,437
인천광역시	1,135	1,018	1,100	1,147	1,214	1,321	1,569	1,542	1,714	1,713	2,050
경기도	1,054	1,057	1,132	1,217	1,435	1,462	1,446	1,389	1,575	1,867	1,958
전국	939	985	1,049	1,161	1,290	1,385	1,395	1,305	1,518	1,800	1,932
광주광역시	769	821	928	971	1,030	1,359	1,293	1,642	1,640	2,102	1,735
대전광역시	836	823	852	904	1,034	1,249	1,166	1,305	1,578	1,830	1,702
경상북도	705	752	770	833	904	894	1,084	1,086	1,309	1,349	1,586
강원도	654	715	723	783	855	897	989	1,046	1,293	1,502	1,560
전라북도	673	759	766	827	848	878	861	966	1,078	1,178	1,476
경상남도	810	844	946	904	1,099	1,054	1,053	1,104	1,299	1,414	1,431
충청북도	714	747	775	827	847	847	879	926	1,043	1,225	1,382
충청남도	799	764	790	852	853	934	958	972	1,237	1,258	1,365
전라남도	614	681	737	810	803	910	988	976	1,133	1,405	1,087
세종특별시	872	885	898	1,028	1,047	1,111	1,088	1,264	1,187		

문서번호 : HDFJ-00-2024-010  
수 신 : 범천1-1구역 도시환경정비사업 조합장  
참 조 : 담당자  
제 목 : 도금공사비 증액 요청의 건

2024.2.1

1. 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당사는 귀 조합이 최근 도금공사비 증액 요청이 늦어져서 사업일정에 차질을 빚는다는 민원에 따라 아래와 같이 공사도금계약의 도금공사비 증액을 요청드리며, 금회 요청 드리는 도금공사비는 사업시행변경(2차) 점수도면 기준으로 견적된 공사비이며 전문위원회 심의 시 나온 모든 조건을 반영한 설계도서 기준과 현재 협의중인 기초 설계가 확정되는 설계도서 기준에 따라 변경되는 공사비는 추후 반영이 필요함을 알려드립니다.

3. 금회 당사가 아래와 같이 요청 드린 도금공사비 증액에 대하여 빠른 시일내 협상이 될 수 있도록 이사회 상정을 요청드리며, 이사회 개최 시 당사 담당 직원이 직접 참여 하여 설명토록 하겠습니다.

- 아 래 -

구 분	당 초	변 경	비 고
설계 사항	1. 연 면 적 : 77,049평 2. 건축규모 : 86F~49F / 8개동 3. 신축세대 : 아파트 1,323세대, O/T 188실	1. 연면적 : 79,289평 2. 건축규모 : 87F~49F / 8개동 3. 신축세대 : 아파트 1,321세대, O/T 188실	
도금공사비 (VAT별도)	도금계약 : 415,989,836,000원 (5,399,000원/평)	요청금액 : 734,222,000,000원 (9,260,000원/평)	
	착공 기준일 : 2021년 1월	공사비 산출기준 : 2023년 11월	
	공사기간: 47개월	공사기간: 62개월	

4. 무이자 사업비 (500억) 금융비용 제외시 공사비 710,911,000,000원 (8,966,000원/평)으로 조정 가능함을 알려드립니다. 끝.



현 대 건 설 주 식 회 사  
주택사업본부장 이 한 우



# 부산 최고액 찍나... '남천 메가마트 부지' 분양가 관심

입력 2024.04.18. 오전 3:03 · 수정 2024.04.18. 오전 9:38

기사원문

장호정 기자



3.3㎡ 당 4500만 원 이상 전망

부산 수영구 남천동 메가마트 용지 개발사업이 본격화한다. 이곳은 부산을 상징하는 광안대교와 인접한 최고 노른자위 땅이어서 부산 아파트 분양가 역대 최고액을 경신할 것으로 전망된다.





# 분양 시장은 어찌 될까?

## 미분양은 줄어든다?!

지역	2023.02	2023.03	2023.04	2023.05	2023.06	2023.07	2023.08	2023.09	2023.10.	2023.11	2023.12	2024.01	2024.02
전국	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	62,489	63,755	64,874
대구광역시	13,987	13,199	13,028	12,733	11,409	11,180	10,779	10,501	10,376	10,328	10,245	10,124	9,927
경상북도	9,074	9,016	8,878	8,639	8,276	7,834	8,199	7,680	7,376	6,859	8,862	9,299	9,158
경기도	7,288	6,385	7,480	6,958	7,226	6,541	5,401	4,971	4,726	4,823	5,803	6,069	8,095
충청남도	8,456	8,036	7,508	7,131	7,023	7,066	6,234	5,814	5,324	5,807	5,484	5,436	5,204
강원도	3,340	3,048	2,887	2,586	2,461	3,324	3,728	3,958	3,861	3,861	4,001	3,996	3,814
경상남도	4,627	4,595	4,414	4,227	4,076	3,928	4,593	4,376	4,188	4,068	3,682	3,727	3,733
전라남도	2,869	2,819	3,029	3,021	3,560	3,517	3,591	3,600	3,585	3,774	3,618	3,625	3,716
전라북도	4,018	3,971	3,903	4,015	4,004	3,767	3,512	3,366	3,227	3,131	3,075	3,438	3,342
충청북도	4,388	4,307	4,180	4,088	3,950	3,879	3,804	3,584	3,631	3,510	3,442	3,275	3,210
부산광역시	2,535	2,526	2,624	2,892	3,107	2,258	2,327	2,235	2,277	2,534	2,997	3,372	3,149
인천광역시	3,154	3,565	3,071	2,697	2,152	1,212	1,299	1,787	1,693	1,298	3,270	3,094	2,843
울산광역시	4,211	4,134	4,125	4,077	3,551	2,909	3,069	2,990	3,111	3,069	2,941	2,725	2,713
제주도	1,929	1,916	1,966	1,961	1,954	2,358	2,422	2,412	2,523	2,510	2,499	2,486	2,485
대전광역시	2,698	2,739	2,498	2,026	1,729	1,458	1,177	918	799	747	894	1,112	1,444
서울특별시	2,099	1,084	1,058	1,144	1,181	1,081	976	914	908	877	958	997	1,018
광주광역시	608	607	560	556	643	698	573	573	568	604	596	860	904
세종특별시	157	157	156	114	86	77	127		126	125	122	120	119



지역	미분양
대구광역시	9,927
남구	2,232
달서구	2,095
수성구	1,429
북구	1,393
중구	997
동구	987
서구	719
달성군	75
군위군	-

지역	미분양
경상북도	9,158
포항시	3,447
구미시	1,943
경주시	1,449
경산시	753
칠곡군	627
안동시	350
김천시	296
영주시	219
청도군	43
상주시	18
울진군	8
영천시	5
청송군	-
영양군	-
영덕군	-
성주군	-
예천군	-
의성군	-
고령군	-
울릉군	-
봉화군	-
문경시	-

지역	미분양
경기도	8,095
안성시	1,689
평택시	1,647
용인시	891
양주시	798
의정부시	554
김포시	486
남양주시	374
화성시	309
부천시	252
수원시	203
동두천시	178
양평군	146
연천군	115
이천시	100
성남시	88
포천시	84
안양시	79
고양시	74
시흥시	19
광주시	6
하남시	2
파주시	1
여주시	-
안산시	-
광명시	-
의왕시	-
가평군	-
오산시	-
구리시	-
과천시	-
군포시	-

포항 미분양



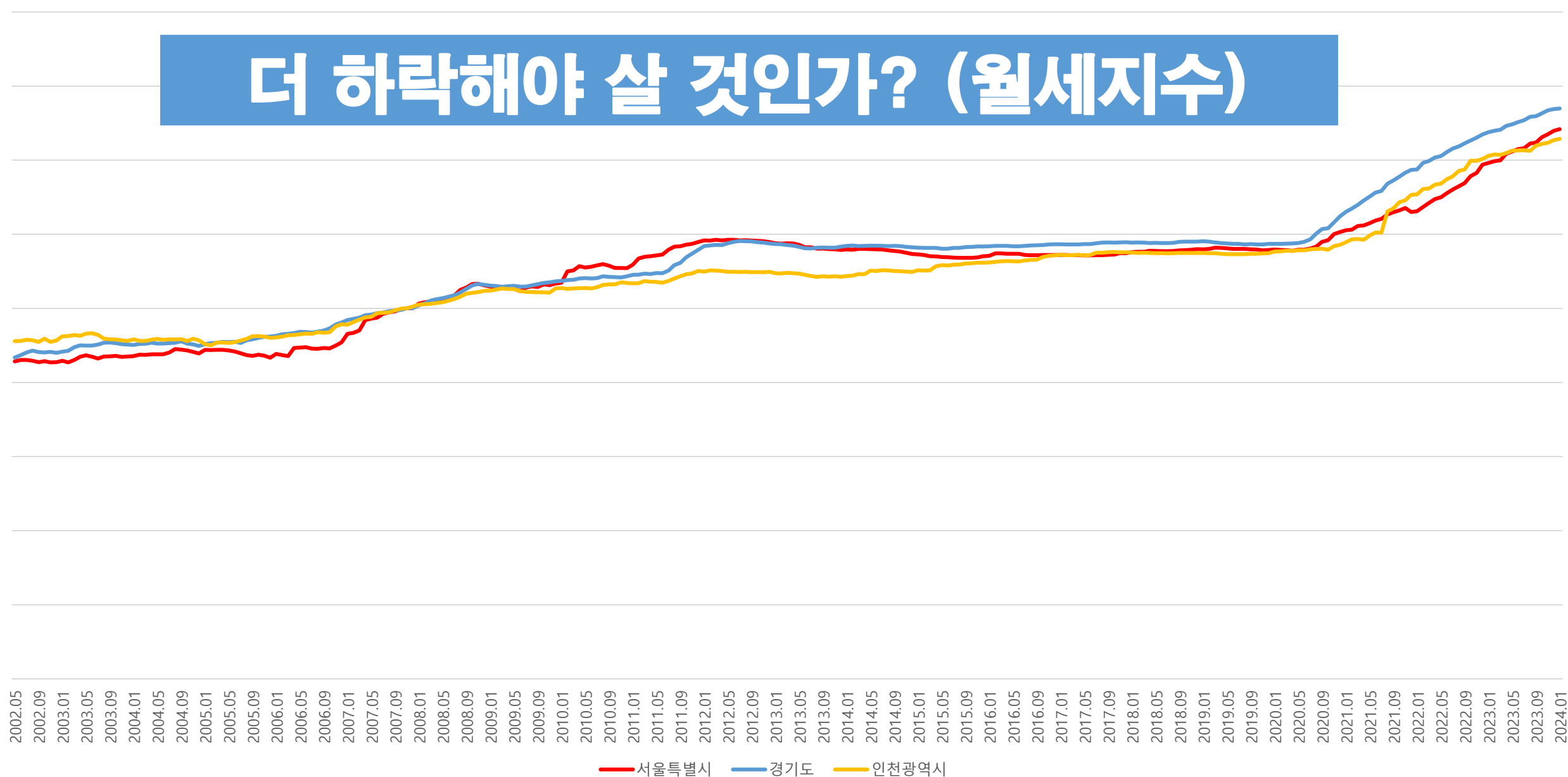
지역	2023.02	2023.03	2023.04	2023.05	2023.06	2023.07	2023.08	2023.09	2023.10.	2023.11	2023.12	2024.01	2024.02
경기도	7,288	6,385	7,480	6,958	7,226	6,541	5,401	4,971	4,726	4,823	5,803	6,069	8,095
안성시	1,074	902	811	1,679	1,629	1,352	1,060	846	625	533	499	459	1,689
평택시	1,176	974	2,025	1,749	1,376	1,088	972	868	595	508	430	361	1,647
용인시	426	334	331	326	785	603	482	443	440	604	601	1,001	891
양주시	1,157	1,116	1,075	1,027	1,012	915	785	818	773	1,040	941	848	798
의정부시	210	220	220	220	220	218	218	217	217	217	896	640	554
김포시	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	567	510	486
남양주시	107	132	158	168	187	546	493	421	405	393	384	378	374
화성시	911	423	825	407	873	768	367	367	357	347	335	325	309
부천시	133	131	131	122	122	116	115	115	115	112	112	382	252
수원시	58	413	360	20	20	15	15	16	205	204	205	203	203
동두천시	171	177	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178
양평군	166	166	166	166	165	165	165	165	161	155	151	152	146
연천군	247	247	247	228	199	196	183	174	169	147	132	125	115
이천시	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	154	100
성남시	74	74	74	74	102	96	94	91	90	90	90	88	88
포천시									151	95	86	84	84
안양시	94	84	69	55	55	130	126	104	100	89	82	79	79
고양시	113	113	113	113	113	113	113	113	113	79	79	74	74
시흥시	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
광주시	606	522	450	205	13	6	6	6	6	6	6	6	6
하남시	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
파주시	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
여주시													
안산시													
광명시	233	70									4		
의왕시	283	248	208	182	141								
가평군	7	7	7	7	3	3	3	3					
오산시	14	4	4	4	5	5							
구리시	2	2	2	2	2	2							
과천시													
군포시													

▶ 안성시
e편한세상안성그랑루체
공도서희스타힐스
안성공도센트럴카운티(민간임대)
안성공도센트럴카운티에듀파크
안성라포르테공도
안성우방아이유웰에스티지
해링턴플레이스진사2BL
효성해링턴플레이스안성공도
▶ 평택시
e편한세상평택라씨엘로
e편한세상평택하이센트
지제역반도체밸리제일풍경채(2BL)
지제역푸르지오엘리아츠
평택석정공원화성파크드림
평택역경남아너스빌디아트(주상복합)
평택화양서희스타힐스센트럴파크
평택화양휴먼빌퍼스트시티
포레나평택화양
힐스테이트평택더퍼스트
힐스테이트평택화양

[illegible]

# 지금이 저점인가? 추가 하락 가능성은?

더 하락해야 살 것인가? (월세지수)





## 하~ 서울살이 넘 힘드네... 70만원대 굳힌 원룸 월세

서울 원룸 평균 월세는 70만원대를 굳힌 지 오래다. 한국부동산원이 18일 발표한 전국 주간 아파트 매매가격 동향을 보면 지난 15일 기준인 이달... 올해 1분기 서울에서 전용면적 33㎡ 이하, 보증금 1000만원인 연립·다세...



## 1분기 서울 빌라 원룸 평균 월세 72.8만원...1년새 4.8% ↑

올해 1분기 서울 연립·다세대(빌라) 보증금 1000만원 기준 원룸(전용면적 33㎡ 이하)의 평균 월세는 72.8만원으로 나타났다. 18일 부동산 플랫폼업체 다방을 운영하는 스테이션3는 국토교통부 실거래가 기준으로 매물 ...



## "작년엔 88만원에 방 구했지만 이젠..." 원룸 월세에 '화들짝'

강남구 논현동에 있는 한 빌라 전용 29㎡는 지난달 보증금 1000만원, 월세 110만원에 신규 세입자를 들었다. 작년 1분기엔 같은 보증금이면 적게는 88만원에도 방을 구할 수 있었지만 1년 새 월세가 큰 폭으로 뛴 것이...



## 서울 원룸 평균 월세 매분기 오른다...1분기 '72만8000원'

올해 1분기 서울 빌라(연립·다세대주택) 원룸 평균 월세가 전년 동기 대비 4.8% 상승한 72만8000원이 됐다. 18일 부동산 정보 플랫폼 '다방'을 운영하는 스테이션3에 따르면, 올해 1분기 서울 지역 연립·다세대주택 보증...



# 부동산 투자의 순서



입지/상품 분석(이해)



미래가치 추정



부동산 취득

# 대한민국 부동산 투자 방법!



가치 투자



발전가능성 투자



배당 투자



트레이딩(단기갭투자)

# 1. 가치 투자 (안전마진 투자)

1. 랜드마크가 아니면 그 아파트와의  
가격차(저평가)를 살펴보자! (일반적인 갭투자)



2. 랜드마크 아파트면 더 올라갈 시장인지  
발전가능성이 있는지 살펴보자!



(Asset Parking)



## 2. 발전가능성 투자 (성장주!)

매수 대상은 굳이 수도권 아니어도 된다!  
수요가 있는 곳이라면!  
시세가 오를 수 있는 지역이라면! 하지만!!!

**수요가 증가하는 지역이어야 한다!**

**일자리가 증가하는 지역!**

**일자리 연결되는 교통망이 확충되는 지역!**

**일자리의 양질의 베드타운이 될 지역!**

### 3. 배당 투자 (수익형 부동산!)

시세가 상승하는 지역이어야 한다!

일자리 지역이거나 특수목적 지역!

교통망이 좋거나 좋아지는 지역!

경쟁 상품이 들어올 여지가 적은 지역!

## 4. 트레이딩 투자에 대하여...

1. 타이밍 만으로도 투자 할 수 있다!
2. 상승 초기 진입하지 못하면 필패한다!

3. 결국 가치투자까지 고려해야!
4. 타이밍을 놓쳐도 버틸 수 있다!

**투자를 한다면 가장 유망한 지역은!**

**최대 상승 vs. 최대 하락**



단지명	면적	계약일	체결가격
서울 강남구 삼성동 <b>아이파크삼성</b> 449세대	66평 175.05㎡	24.02.21	63.5억 / 41층
		24.01.09	90억 / 33층
		최고가 대비 26.5억 하락(29%↓)	
서울 서초구 잠원동 <b>아크로리버뷰</b> 595세대	33평 78.5㎡	24.03.06	29.7억 / 4층
		22.06.24	43.8억 / 26층
		최고가 대비 14.1억 하락(32%↓)	
서울 강남구 도곡동 <b>도곡렉슬</b> 3,002세대	51평 134.9㎡	24.03.04	37억 / 9층
		22.05.25	49.4억 / 18층
		최고가 대비 12.4억 하락(25%↓)	
서울 용산구 이촌동 <b>래미안첼리투스</b> 460세대	51평 124.02㎡	24.03.13	39,9995억 / 19층
		23.09.01	52억 / 47층
		최고가 대비 12억 하락(23%↓)	
서울 강남구 도곡동 <b>도곡렉슬</b> 3,002세대	51평 134.9㎡	24.02.14	38억 / 8층
		22.05.25	49.4억 / 18층
		최고가 대비 11.4억 하락(23%↓)	
서울 용산구 이촌동 <b>래미안첼리투스</b> 460세대	51평 124.35㎡	24.03.17	41,4998억 / 15층
		23.09.01	52억 / 47층
		최고가 대비 10.5억 하락(20%↓)	
서울 강남구 도곡동 <b>도곡렉슬</b> 3,002세대	43평 119.89㎡	24.03.04	30.5억 / 3층
		21.10.09	41억 / 6층
		최고가 대비 10.5억 하락(25%↓)	
서울 용산구 이촌동 <b>래미안첼리투스</b> 460세대	51평 124.35㎡	24.02.21	41,9998억 / 30층
		23.09.01	52억 / 47층
		최고가 대비 10억 하락(19%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
서초구 잠원동 <b>아크로리버뷰</b> 595세대	33평 78.5㎡	24.03.06	29.7억 / 4층
		22.06.24	43.8억 / 26층
		최고가 대비 14.1억 하락(32%↓)	
서초구 반포동 <b>아크로리버파크</b> 1,612세대	34평 84.95㎡	24.03.01	37.5억 / 12층
		22.01.21	46.6억 / 8층
		최고가 대비 9.1억 하락(19%↓)	
서초구 반포동 <b>반포자이</b> 3,410세대	35평 84.94㎡	24.02.22	30억 / 12층
		22.05.16	39억 / 15층
		최고가 대비 9억 하락(23%↓)	
강동구 상일동 <b>고덕아르테온</b> 4,066세대	34평 84.97㎡	24.03.13	11.5억 / 1층
		22.04.04	19.8억 / 11층
		최고가 대비 8.3억 하락(41%↓)	
강남구 압구정동 <b>현대3차</b> 432세대	33평 82.5㎡	24.02.16	34.5억 / 6층
		22.08.14	42억 / 7층
		최고가 대비 7.5억 하락(17%↓)	
서초구 반포동 <b>반포자이</b> 3,410세대	35평 84.98㎡	24.02.26	31.6억 / 21층
		22.05.16	39억 / 15층
		최고가 대비 7.4억 하락(18%↓)	
마포구 대흥동 <b>대흥태영</b> 1,992세대	33평 84.77㎡	24.03.08	10.1억 / 17층
		22.01.15	17.5억 / 11층
		최고가 대비 7.4억 하락(42%↓)	
서초구 반포동 <b>반포자이</b> 3,410세대	35평 84.98㎡	24.02.08	32.2억 / 21층
		22.05.16	39억 / 15층
		최고가 대비 6.8억 하락(17%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
성남시 수정구 신흥동 <b>삼성역포레스티아</b> 4,089세대	32평 84.92㎡	24.03.15	11.3억 / 20층
		22.02.04	18.25억
		최고가 대비 7억 하락(38%↓)	
성남시 분당구 백현동 <b>THE SHARP 판교 퍼스트파크</b> 1,223세대	35평 84.97㎡	24.02.19	11.45억 / 7층
		21.03.13	16,783억 / 14층
		최고가 대비 5.3억 하락(31%↓)	
성남시 수정구 창곡동 <b>위례더힐55</b> 1,380세대	34평 85.46㎡	24.03.08	11.5억 / 3층
		21.09.11	16.4억 / 14층
		최고가 대비 4.9억 하락(29%↓)	
김포시 걸포동 <b>한강메트로자이 2단지</b> 2,456세대	34평 84.94㎡	24.03.08	6.15억 / 2층
		21.09.24	11억 / 34층
		최고가 대비 4.9억 하락(44%↓)	
성남시 분당구 백현동 <b>THE SHARP 판교 퍼스트파크</b> 1,223세대	35평 84.8㎡	24.03.23	11.95억 / 10층
		21.03.13	16,783억 / 14층
		최고가 대비 4.8억 하락(28%↓)	
의왕시 포일동 <b>인덕원 푸르지오 엘센트로</b> 1,774세대	34평 84.99㎡	24.03.02	11.5억 / 4층
		21.06.06	16.3억 / 25층
		최고가 대비 4.8억 하락(29%↓)	
성남시 분당구 백현동 <b>THE SHARP 판교 퍼스트파크</b> 1,223세대	35평 84.8㎡	24.02.23	11.99억 / 11층
		21.03.13	16,783억 / 14층
		최고가 대비 4.8억 하락(28%↓)	
수원시 영통구 하동 <b>광교호수마을호반써밋</b> 1,188세대	34평 84.96㎡	24.02.26	8.72억 / 1층
		21.10.08	13.47억 / 22층
		최고가 대비 4.8억 하락(35%↓)	
파주시 목동동 <b>운정 화성파크드림 시그니처</b> 1,047세대	33평 84.7㎡	24.03.18	4.78억 / 18층
		22.02.19	9.5억 / 25층
		최고가 대비 4.7억 하락(49%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
연수구 송도동 <b>더샵송도 마리나 베이</b> 3,100세대	33평 84.45㎡	24.03.01	6억 / 23층
		22.02.14	12.45억 / 13층
		최고가 대비 6.5억 하락(52%↓)	
서구 청라동 <b>청라한양수자인 레이크블루</b> 1,534세대	34평 84.35㎡	24.03.16	6.53억 / 1층
		21.08.07	12.95억 / 23층
		최고가 대비 6.4억 하락(49%↓)	
서구 청라동 <b>청라한양수자인 레이크블루</b> 1,534세대	34평 84.35㎡	24.03.15	6.8억 / 3층
		21.08.07	12.95억 / 23층
		최고가 대비 6.2억 하락(47%↓)	
서구 청라동 <b>청라한양수자인 레이크블루</b> 1,534세대	34평 84.4㎡	24.03.22	6.88억 / 1층
		21.08.07	12.95억 / 23층
		최고가 대비 6.1억 하락(47%↓)	
서구 청라동 <b>청라한양수자인 레이크블루</b> 1,534세대	34평 84.49㎡	24.03.23	6.9억 / 2층
		21.08.07	12.95억 / 23층
		최고가 대비 6.1억 하락(47%↓)	
연수구 송도동 <b>더샵송도 마리나 베이</b> 3,100세대	33평 84.97㎡	24.03.01	6.4억 / 1층
		22.02.14	12.45억 / 13층
		최고가 대비 6.1억 하락(48%↓)	
연수구 송도동 <b>더샵송도 마리나 베이</b> 3,100세대	33평 84.92㎡	24.03.16	6.4억 / 3층
		22.02.14	12.45억 / 13층
		최고가 대비 6.1억 하락(48%↓)	
서구 청라동 <b>청라한양수자인 레이크블루</b> 1,534세대	34평 84.64㎡	24.02.14	6.95억 / 10층
		21.08.07	12.95억 / 23층
		최고가 대비 6억 하락(46%↓)	
연수구 송도동 <b>더샵송도 마리나 베이</b> 3,100세대	33평 84.98㎡	24.03.13	6.48억 / 1층
		22.02.14	12.45억 / 13층
		최고가 대비 6억 하락(48%↓)	

단지명	면적	계약일	채결가격
수영구 광안동 광안쌍용에가디 오션 928세대	35평 84.98㎡	24.03.23	8.3억 / 17층
		21.04.25	16억 / 42층
		최고가 대비 7.7억 하락(48%)	
해운대구 우동 경남마리나 624세대	32평 84.93㎡	24.03.05	9.7억 / 10층
		21.03.18	17억 / 7층
		최고가 대비 7.3억 하락(42%)	
수영구 광안동 광안쌍용에가디 오션 928세대	35평 84.98㎡	24.02.24	8.78억 / 29층
		21.04.25	16억 / 42층
		최고가 대비 7.2억 하락(45%)	
수영구 광안동 광안자이 971세대	34평 84.48㎡	24.02.23	7.28억 / 2층
		21.08.29	14.45억 / 23층
		최고가 대비 7.2억 하락(49%)	
수영구 남천동 삼익비치타운 3,060세대	34평 84.83㎡	24.03.09	9억 / 7층
		21.06.21	16억 / 2층
		최고가 대비 7억 하락(43%)	
연제구 거제동 레이카운티 4,470세대	34평 84.98㎡	24.03.15	6.5611억 / 8층
		21.05.02	13.5401억 / 11층
		최고가 대비 7억 하락(51%)	
수영구 광안동 광안쌍용에가디 오션 928세대	35평 84.96㎡	24.03.09	9.1억 / 16층
		21.04.25	16억 / 42층
		최고가 대비 6.9억 하락(43%)	
수영구 남천동 삼익비치타운 3,060세대	35평 95.17㎡	24.03.09	11.35억 / 5층
		21.08.14	17.95억 / 12층
		최고가 대비 6.6억 하락(36%)	
수영구 광안동 광안자이 971세대	34평 84.48㎡	24.03.23	7.9억 / 10층
		21.08.29	14.45억 / 23층
		최고가 대비 6.6억 하락(45%)	

단지명	면적	계약일	채결가격
수성구 만촌동 만촌우방1차 1,224세대	34평 84.92㎡	24.03.25	4.9억 / 1층
		20.12.17	10.47억
		최고가 대비 5.6억 하락(53%)	
수성구 만촌동 만촌삼성그린코 아에듀파크 774세대	33평 85.0㎡	24.02.13	8.7억 / 11층
		20.11.18	14.1억
		최고가 대비 5.4억 하락(38%)	
수성구 만촌동 만촌화성파크드 림3차 410세대	33평 84.99㎡	24.03.01	8.68억 / 16층
		20.11.10	14억
		최고가 대비 5.3억 하락(37%)	
수성구 범어동 범어라운프라이 빗 175세대	33평 84.97㎡	24.02.07	7.2억 / 12층
		21.04.06	12.5억 / 19층
		최고가 대비 5.3억 하락(42%)	
수성구 범어동 범어라운프라이 빗 175세대	33평 84.97㎡	24.03.16	7.25억 / 2층
		21.04.06	12.5억 / 19층
		최고가 대비 5.3억 하락(42%)	
수성구 만촌동 만촌삼성그린코 아에듀파크 774세대	33평 84.97㎡	24.03.19	9억 / 15층
		20.11.18	14.1억
		최고가 대비 5.1억 하락(36%)	
수성구 만촌동 만촌우방1차 1,224세대	34평 84.92㎡	24.02.23	5.4억 / 6층
		20.12.17	10.47억
		최고가 대비 5.1억 하락(48%)	
수성구 만촌동 만촌삼성그린코 아에듀파크 774세대	33평 84.97㎡	24.03.01	9.07억 / 16층
		20.11.18	14.1억
		최고가 대비 5억 하락(35%)	
수성구 만촌동 만촌삼성그린코 아에듀파크 774세대	33평 84.97㎡	24.03.01	9.08억 / 21층
		20.11.18	14.1억
		최고가 대비 5억 하락(35%)	

단지명	면적	계약일	채결가격
북구 신용동 첨단2지구중흥S 클래스 784세대	33평 84.99㎡	24.03.28	5.28억 / 19층
		22.05.21	8.7억 / 20층
		최고가 대비 3.4억 하락(39%)	
북구 신용동 첨단2지구중흥S 클래스 784세대	33평 85.0㎡	24.03.03	5.36억 / 23층
		22.05.21	8.7억 / 20층
		최고가 대비 3.3억 하락(37%)	
남구 임암동 효천시티프라디 움 1,164세대	32평 84.99㎡	24.03.05	4.5억 / 5층
		21.10.02	7.6억 / 12층
		최고가 대비 3.1억 하락(40%)	
북구 신용동 첨단2지구중흥S 클래스 784세대	33평 85.0㎡	24.02.07	5.6억 / 17층
		22.05.21	8.7억 / 20층
		최고가 대비 3.1억 하락(35%)	
동구 학동 무등산아이파크 1,282세대	33평 84.84㎡	24.02.20	5.62억 / 4층
		21.10.09	8.7억 / 31층
		최고가 대비 3.1억 하락(35%)	
남구 임암동 효천시티프라디 움 1,164세대	32평 84.99㎡	24.03.23	4.75억 / 8층
		21.10.02	7.6억 / 12층
		최고가 대비 2.9억 하락(38%)	
서구 화정동 유니버시아드힐 스테이트3단지 2,185세대	34평 84.96㎡	24.03.26	5.1억 / 4층
		22.04.18	7.95억
		최고가 대비 2.9억 하락(36%)	
남구 임암동 효천시티프라디 움 1,164세대	32평 85.0㎡	24.03.17	4.8억 / 16층
		21.10.02	7.6억 / 12층
		최고가 대비 2.8억 하락(36%)	
서구 화정동 유니버시아드힐 스테이트3단지 2,185세대	34평 84.97㎡	24.02.20	5.18억 / 3층
		22.04.18	7.95억
		최고가 대비 2.8억 하락(35%)	

단지명	면적	계약일	채결가격
유성구 봉명동 베르디움 970세대	33평 84.98㎡	24.03.20	7.6억 / 6층
		21.08.28	12.7억
		최고가 대비 5.1억 하락(40%)	
유성구 봉명동 베르디움 970세대	33평 84.93㎡	24.03.08	7.7억 / 4층
		21.08.28	12.7억
		최고가 대비 5억 하락(39%)	
유성구 봉명동 베르디움 970세대	33평 84.93㎡	24.02.07	8억 / 20층
		21.08.28	12.7억
		최고가 대비 4.7억 하락(37%)	
유성구 봉명동 베르디움 970세대	33평 84.93㎡	24.02.13	8억 / 20층
		21.08.28	12.7억
		최고가 대비 4.7억 하락(37%)	
유성구 봉명동 베르디움 970세대	33평 84.93㎡	24.02.29	8억 / 14층
		21.08.28	12.7억
		최고가 대비 4.7억 하락(37%)	
유성구 봉명동 베르디움 970세대	33평 84.93㎡	24.02.13	8.4억 / 15층
		21.08.28	12.7억
		최고가 대비 4.3억 하락(33%)	
서구 도안동 도안베르디움 957세대	33평 84.98㎡	24.03.02	5.3억 / 12층
		21.08.27	9.4억
		최고가 대비 4.1억 하락(43%)	
서구 도안동 도안베르디움 957세대	33평 84.96㎡	24.03.15	5.4억 / 13층
		21.08.27	9.4억
		최고가 대비 4억 하락(42%)	
서구 도안동 도안베르디움 957세대	33평 84.93㎡	24.03.02	5.48억 / 15층
		21.08.27	9.4억
		최고가 대비 3.9억 하락(41%)	

단지명	면적	계약일	체결가격
남구 신정동 문수로2차아이 파크2단지 488세대	33평 84.94㎡	24.03.30	8,25억 / 2층
		20.10.23	11.9억
		최고가 대비 3.7억 하락(31%)	
남구 신정동 문수로2차아이 파크1단지 597세대	33평 84.94㎡	24.03.29	8,9억 / 9층
		21.08.28	12억 / 11층
		최고가 대비 3.1억 하락(25%)	
남구 신정동 문수로2차아이 파크1단지 597세대	33평 84.93㎡	24.03.03	9억 / 13층
		21.08.28	12억 / 11층
		최고가 대비 3억 하락(25%)	
중구 우정동 우정아이파크 820세대	32평 84.96㎡	24.03.05	5,25억 / 19층
		22.02.18	8,2억 / 25층
		최고가 대비 3억 하락(36%)	
남구 신정동 문수로2차아이 파크1단지 597세대	33평 84.94㎡	24.04.01	9,08억 / 23층
		21.08.28	12억 / 11층
		최고가 대비 2.9억 하락(24%)	
남구 옥동 대공원한신윙 러스 263세대	33평 84.94㎡	24.03.16	8,6억 / 2층
		21.07.30	11,5억 / 9층
		최고가 대비 2.9억 하락(25%)	
남구 야음동 울산변영로두산 위브 761세대	33평 84.92㎡	24.02.23	6억 / 2층
		20.11.30	8,82억
		최고가 대비 2.8억 하락(31%)	
중구 우정동 우정아이파크 820세대	32평 84.96㎡	24.03.03	5,65억 / 17층
		22.02.18	8,2억 / 25층
		최고가 대비 2.6억 하락(31%)	
남구 야음동 울산변영로두산 위브 761세대	33평 84.91㎡	24.03.17	6,3억 / 9층
		20.11.30	8,82억
		최고가 대비 2.5억 하락(28%)	

단지명	면적	계약일	체결가격
세종시 아름동 범지기12단지중 흥5에코타운 452세대	33평 84.7㎡	24.03.01	5,3억 / 8층
		20.11.21	10,5억
		최고가 대비 5.2억 하락(49%)	
세종시 다정동 세종e편한세상 푸르지오 1,258세대	35평 84.98㎡	24.03.08	6,7억 / 27층
		20.11.21	11,2억
		최고가 대비 4.5억 하락(40%)	
세종시 다정동 세종e편한세상 푸르지오 1,258세대	35평 84.99㎡	24.03.23	6,7억 / 13층
		20.11.21	11,2억
		최고가 대비 4.5억 하락(40%)	
세종시 고운동 세종파라곤 998세대	33평 84.95㎡	24.03.19	4,5억 / 7층
		21.06.25	8,8억
		최고가 대비 4.3억 하락(48%)	
세종시 다정동 세종e편한세상 푸르지오 1,258세대	35평 84.99㎡	24.03.03	6,9억 / 7층
		20.11.21	11,2억
		최고가 대비 4.3억 하락(38%)	
세종시 다정동 세종e편한세상 푸르지오 1,258세대	35평 84.99㎡	24.03.29	6,95억 / 8층
		20.11.21	11,2억
		최고가 대비 4.3억 하락(38%)	
세종시 다정동 세종e편한세상 푸르지오 1,258세대	35평 84.99㎡	24.03.17	7억 / 11층
		20.11.21	11,2억
		최고가 대비 4.2억 하락(37%)	
세종시 다정동 세종e편한세상 푸르지오 1,258세대	35평 84.99㎡	24.03.13	7,1억 / 12층
		20.11.21	11,2억
		최고가 대비 4.1억 하락(36%)	
세종시 한솔동 첫마을1단지퍼 스트프라임 895세대	35평 84.87㎡	24.02.14	4,9억 / 7층
		21.02.06	8,98억
		최고가 대비 4.1억 하락(45%)	

단지명	면적	계약일	체결가격
속초시 동명동 속초디오션자이 454세대	35평 84.98㎡	24.02.14	4,4551억 / 4층
		21.08.31	8,2162억 / 30층
		최고가 대비 3.8억 하락(46%)	
속초시 청호동 속초청호아이파 크 687세대	35평 84.94㎡	24.03.11	3,7억 / 7층
		22.04.13	7,25억 / 24층
		최고가 대비 3.6억 하락(49%)	
속초시 청호동 속초청호아이파 크 687세대	35평 84.94㎡	24.03.04	3,75억 / 4층
		22.04.13	7,25억 / 24층
		최고가 대비 3.5억 하락(48%)	
속초시 동명동 속초디오션자이 454세대	35평 84.98㎡	24.03.16	4,8268억 / 25층
		21.08.31	8,2162억 / 30층
		최고가 대비 3.4억 하락(41%)	
속초시 청호동 속초청호아이파 크 687세대	35평 84.94㎡	24.03.23	3,9억 / 22층
		22.04.13	7,25억 / 24층
		최고가 대비 3.4억 하락(46%)	
속초시 동명동 속초디오션자이 454세대	35평 84.97㎡	24.03.16	4,8984억 / 9층
		21.08.31	8,2162억 / 30층
		최고가 대비 3.3억 하락(40%)	
속초시 동명동 속초디오션자이 454세대	35평 84.98㎡	24.03.06	5,05억 / 10층
		21.08.31	8,2162억 / 30층
		최고가 대비 3.2억 하락(38%)	
속초시 동명동 속초디오션자이 454세대	35평 84.98㎡	24.03.14	5,15억 / 36층
		21.08.31	8,2162억 / 30층
		최고가 대비 3.1억 하락(37%)	
속초시 동명동 속초디오션자이 454세대	35평 84.98㎡	24.03.11	5,1574억 / 38층
		21.08.31	8,2162억 / 30층
		최고가 대비 3.1억 하락(37%)	

단지명	면적	계약일	체결가격
청주시 상당구 용암동 시티프라다움1 단지 797세대	32평 84.98㎡	24.02.12	4,05억 / 2층
		21.10.09	7,75억 / 25층
		최고가 대비 3.7억 하락(47%)	
청주시 상당구 용암동 시티프라다움1 단지 797세대	32평 84.95㎡	24.02.06	4,43억 / 3층
		21.10.09	7,75억 / 25층
		최고가 대비 3.3억 하락(42%)	
청주시 상당구 용암동 시티프라다움2 단지 610세대	32평 84.98㎡	24.03.23	4,35억 / 12층
		22.05.09	7억 / 25층
		최고가 대비 2.7억 하락(38%)	
청주시 흥덕구 옥산면 가락리 청주리버파크자 이 2,529세대	35평 84.96㎡	24.02.21	2,6억 / 2층
		21.12.05	5,12억 / 13층
		최고가 대비 2.5억 하락(48%)	
진천군 덕산을 모아엘가더테라 스 574세대	33평 84.91㎡	24.02.20	3,23억 / 4층
		21.12.24	5,5억 / 17층
		최고가 대비 2.3억 하락(41%)	
청주시 흥덕구 오송읍 오송호반베르디 움 634세대	33평 84.96㎡	24.03.10	3,55억 / 6층
		21.03.21	5,8억 / 8층
		최고가 대비 2.3억 하락(39%)	
진천군 덕산을 두촌리 모아엘가더테라 스 574세대	33평 84.91㎡	24.02.22	3,3억 / 10층
		21.12.24	5,5억 / 17층
		최고가 대비 2.2억 하락(40%)	
청주시 청원구 오창읍 한신더휴센트럴 파크 1,210세대	35평 84.99㎡	24.02.17	4,9억 / 23층
		21.10.16	7억 / 31층
		최고가 대비 2.1억 하락(30%)	



단지명	면적	계약일	체결가격
아산시 당정면 명암리 <b>탕정삼성트라펠 리스</b> 3.953세대	35평 84.73㎡	24.02.21	3.05억 / 3층
		21.09.18	5.47억 / 36층
		최고가 대비 2.4억 하락(43%↓)	
천안시 서북구 불당동 <b>천안불당지킴푸 르시오</b> 682세대	33평 85.0㎡	24.02.14	6.05억 / 17층
		21.10.01	8.275억 / 16층
		최고가 대비 2.2억 하락(26%↓)	
계룡시 금암동 <b>신성미소자움2 차</b> 608세대	34평 84.86㎡	24.03.22	2.1억 / 2층
		22.02.09	4.3억 / 8층
		최고가 대비 2.2억 하락(51%↓)	
아산시 당정면 명암리 <b>탕정삼성트라펠 리스</b> 3.953세대	35평 84.68㎡	24.03.12	3.3억 / 25층
		21.09.18	5.47억 / 36층
		최고가 대비 2.2억 하락(40%↓)	
아산시 당정면 명암리 <b>탕정삼성트라펠 리스</b> 3.953세대	35평 84.73㎡	24.02.16	3.33억 / 32층
		21.09.18	5.47억 / 36층
		최고가 대비 2.1억 하락(38%↓)	
천안시 서북구 성성동 <b>천안레이크타운 푸르지오</b> 995세대	35평 84.91㎡	24.03.09	4.57억 / 17층
		21.09.13	6.7억 / 32층
		최고가 대비 2.1억 하락(31%↓)	
천안시 서북구 성성동 <b>천안레이크타운 푸르지오</b> 995세대	35평 84.91㎡	24.03.23	4.57억 / 14층
		21.09.13	6.7억 / 32층
		최고가 대비 2.1억 하락(31%↓)	
천안시 서북구 성성동 <b>천안레이크타운 푸르지오</b> 995세대	35평 84.91㎡	24.03.18	4.57억 / 4층
		21.09.13	6.7억 / 32층
		최고가 대비 2.1억 하락(31%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
전주시 덕진구 중동 <b>전북혁신도시호 반베르디움(B- 11BL)</b> 808세대	34평 84.92㎡	24.03.02	4.35억 / 2층
		22.04.21	6.8억 / 15층
		최고가 대비 2.5억 하락(36%↓)	
전주시 덕진구 송천동2가 <b>에코시티데시앙 5블럭</b> 662세대	34평 84.93㎡	24.03.24	4.55억 / 1층
		20.12.02	6.9억 / 20층
		최고가 대비 2.4억 하락(34%↓)	
전주시 덕진구 중동 <b>전북혁신도시호 반베르디움(B- 11BL)</b> 808세대	34평 84.92㎡	24.02.17	4.5억 / 3층
		22.04.21	6.8억 / 15층
		최고가 대비 2.3억 하락(33%↓)	
전주시 덕진구 중동 <b>전북혁신도시호 반베르디움(B- 11BL)</b> 808세대	33평 84.94㎡	24.03.30	4.7억 / 6층
		22.01.25	6.7억 / 19층
		최고가 대비 2억 하락(29%↓)	
전주시 덕진구 송천동2가 <b>에코시티데시앙 5블럭</b> 662세대	34평 84.93㎡	24.02.13	4.94억 / 14층
		20.12.02	6.9억 / 20층
		최고가 대비 2억 하락(28%↓)	
군산시 조촌동 <b>군산디오션시티 푸르지오</b> 1,400세대	35평 84.72㎡	24.02.26	3.5억 / 3층
		21.08.23	5.45억 / 11층
		최고가 대비 2억 하락(36%↓)	
전주시 덕진구 중동 <b>전북혁신도시호 반베르디움(B- 11BL)</b> 808세대	34평 84.92㎡	24.03.06	4.85억 / 9층
		22.04.21	6.8억 / 15층
		최고가 대비 2억 하락(29%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
순천시 해룡면 신대리 <b>중흥에듀힐스9 단지</b> 1,464세대	35평 84.97㎡	24.03.04	4.19억 / 23층
		21.08.27	7.4억 / 25층
		최고가 대비 3.2억 하락(43%↓)	
순천시 해룡면 <b>중흥에코시티8 단지</b> 931세대	33평 85.0㎡	24.03.08	4.1억 / 2층
		21.11.24	7.25억 / 29층
		최고가 대비 3.2억 하락(44%↓)	
나주시 빛가람동 <b>광주전남혁신도 시대방엘리움2 차(B16블럭)</b> 351세대	34평 84.98㎡	24.03.08	3.6억 / 7층
		21.10.19	6.67억 / 15층
		최고가 대비 3.1억 하락(46%↓)	
나주시 빛가람동 <b>광주전남혁신도 시대방엘리움2 차(B16블럭)</b> 351세대	34평 84.98㎡	24.02.08	3.65억 / 4층
		21.10.19	6.67억 / 15층
		최고가 대비 3억 하락(44%↓)	
순천시 해룡면 <b>중흥에코시티8 단지</b> 931세대	33평 85.0㎡	24.03.27	4.3억 / 1층
		21.11.24	7.25억 / 29층
		최고가 대비 3억 하락(41%↓)	
순천시 해룡면 <b>중흥에코시티8 단지</b> 931세대	33평 84.99㎡	24.03.21	4.48억 / 18층
		21.11.24	7.25억 / 29층
		최고가 대비 2.8억 하락(38%↓)	
순천시 해룡면 <b>중흥에코시티8 단지</b> 931세대	33평 84.99㎡	24.03.21	4.48억 / 18층
		21.11.24	7.25억 / 29층
		최고가 대비 2.8억 하락(38%↓)	
순천시 해룡면 <b>중흥에코시티8 단지</b> 931세대	33평 85.0㎡	24.02.21	4.51억 / 26층
		21.11.24	7.25억 / 29층
		최고가 대비 2.7억 하락(37%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
포항시 남구 대 잠동 <b>포항자이</b> 1,567세대	34평 84.95㎡	24.03.19	3.99억 / 2층
		20.11.21	6.5억 / 31층
		최고가 대비 2.5억 하락(38%↓)	
포항시 남구 대 잠동 <b>포항자이</b> 1,567세대	34평 84.95㎡	24.02.26	4.15억 / 3층
		20.11.21	6.5억 / 31층
		최고가 대비 2.4억 하락(36%↓)	
경산시 중산동 <b>펜타힐즈더샵1 차</b> 1,696세대	35평 84.8㎡	24.02.28	4.16억 / 7층
		20.12.16	6.5억 / 28층
		최고가 대비 2.3억 하락(35%↓)	
포항시 남구 대 잠동 <b>포항자이</b> 1,567세대	34평 84.96㎡	24.03.13	4.2억 / 4층
		20.11.21	6.5억 / 31층
		최고가 대비 2.3억 하락(35%↓)	
구미시 옥계동 <b>중흥5클래스에 듀힐스</b> 1,220세대	34평 84.96㎡	24.03.25	2.35억 / 3층
		22.06.14	4.65억 / 22층
		최고가 대비 2.3억 하락(49%↓)	
경산시 중산동 <b>펜타힐즈더샵1 차</b> 1,696세대	35평 84.98㎡	24.03.02	4.2억 / 19층
		20.12.16	6.5억 / 28층
		최고가 대비 2.3억 하락(35%↓)	
포항시 남구 대 잠동 <b>포항자이</b> 1,567세대	34평 84.96㎡	24.03.04	4.245억 / 11층
		20.11.21	6.5억 / 31층
		최고가 대비 2.3억 하락(35%↓)	
경산시 중산동 <b>펜타힐즈더샵1 차</b> 1,696세대	35평 84.98㎡	24.03.16	4.25억 / 14층
		20.12.16	6.5억 / 28층
		최고가 대비 2.3억 하락(35%↓)	
경산시 중산동 <b>펜타힐즈더샵1 차</b> 1,696세대	35평 84.98㎡	24.02.24	4.25억 / 18층
		20.12.16	6.5억 / 28층
		최고가 대비 2.3억 하락(35%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
창원시 의창구 팔용동 <b>힐스테이트 아티움시티</b> 1,132세대	34평 84.86㎡	24.03.18	4.84억 / 12층
		21.11.08	9.85억 / 49층
		최고가 대비 5억 하락(50%↓)	
창원시 의창구 팔용동 <b>힐스테이트 아티움시티</b> 1,132세대	34평 84.86㎡	24.02.17	4.85억 / 28층
		21.11.08	9.85억 / 49층
		최고가 대비 5억 하락(50%↓)	
창원시 의창구 팔용동 <b>힐스테이트 아티움시티</b> 1,132세대	34평 84.86㎡	24.03.06	4.91억 / 18층
		21.11.08	9.85억 / 49층
		최고가 대비 4.9억 하락(49%↓)	
창원시 의창구 팔용동 <b>힐스테이트 아티움시티</b> 1,132세대	34평 84.86㎡	24.03.16	5.4억 / 29층
		21.11.08	9.85억 / 49층
		최고가 대비 4.5억 하락(45%↓)	
창원시 의창구 팔용동 <b>힐스테이트 아티움시티</b> 1,132세대	34평 84.86㎡	24.03.05	5.6억 / 34층
		21.11.08	9.85억 / 49층
		최고가 대비 4.3억 하락(43%↓)	
양산시 물금읍 <b>양산대방노블랜드8차로알카운티</b> 1,062세대	34평 84.99㎡	24.03.02	4.4억 / 3층
		22.03.19	8.1억 / 33층
		최고가 대비 3.7억 하락(45%↓)	
양산시 물금읍 가촌리 <b>양산대방노블랜드8차로알카운티</b> 1,062세대	34평 84.99㎡	24.03.09	4.85억 / 9층
		22.03.19	8.1억 / 33층
		최고가 대비 3.3억 하락(40%↓)	
양산시 물금읍 <b>양산대방노블랜드8차로알카운티</b> 1,062세대	34평 84.99㎡	24.02.06	4.9억 / 32층
		22.03.19	8.1억 / 33층
		최고가 대비 3.2억 하락(39%↓)	

단지명	면적	계약일	체결가격
서귀포시 강정동 <b>제주강정유승한내들퍼스트오션(4블록)</b> 499세대	34평 84.99㎡	24.03.15	4.95억 / 6층
		22.01.17	7.25억 / 12층
		최고가 대비 2.3억 하락(31%↓)	
서귀포시 서호동 <b>제주서귀포혁신도시LH2단지</b> 548세대	33평 84.9㎡	24.02.27	4.19억 / 1층
		22.02.24	6.25억 / 13층
		최고가 대비 2.1억 하락(33%↓)	
제주시 노형동 <b>노형뜨란채</b> 1,068세대	34평 84.67㎡	24.02.28	5.47억 / 4층
		21.09.01	7.5억 / 5층
		최고가 대비 2억 하락(26%↓)	
제주시 노형동 <b>노형뜨란채</b> 1,068세대	34평 84.75㎡	24.03.07	5.6억 / 2층
		21.09.01	7.5억 / 5층
		최고가 대비 1.9억 하락(25%↓)	
서귀포시 중문동 <b>e편한세상중문</b> 280세대	33평 84.99㎡	24.02.19	4.47억 / 1층
		23.07.04	6.3억 / 7층
		최고가 대비 1.8억 하락(28%↓)	
제주시 노형동 <b>노형뜨란채</b> 1,068세대	34평 84.67㎡	24.02.19	5.7억 / 5층
		21.09.01	7.5억 / 5층
		최고가 대비 1.8억 하락(24%↓)	
서귀포시 중문동 <b>e편한세상중문</b> 280세대	33평 84.99㎡	24.02.27	4.6억 / 4층
		23.07.04	6.3억 / 7층
		최고가 대비 1.7억 하락(26%↓)	
제주시 노형동 <b>노형뜨란채</b> 1,068세대	34평 84.67㎡	24.02.15	5.9억 / 6층
		21.09.01	7.5억 / 5층
		최고가 대비 1.6억 하락(21%↓)	
제주시 노형동 <b>중흥5클래스</b> 372세대	34평 85.0㎡	24.02.15	6.8억 / 10층
		21.10.20	8.4억 / 11층
		최고가 대비 1.6억 하락(19%↓)	



서울 구축 vs. 경기 신축

입지, 상품, 가격

어떤 것이 가장 중요할까?

# 투자 수요 vs. 실수요

절대 수요

현재 수요 + 미래 수요

실거주

일자리+교통,교육,상권

투자

실거주 요인이 증가!

재건축 재개발 투자

입지  
사업성(공사비, 추분)  
정책

지방 소액 갑투자

가격  
입지  
시간

# 정책의 변화

총선 전  
총선 후



# 정부 정책 주목 포인트!

지방 규제는 한동안 안 한다!

정비사업 속도 정상화하려고는 하는데!

광역 교통망 속도 낸다!

지방 미분양 지역 관리 해야 한다!

**지금 시장을 혼란하게 생각하는 이유**

**금리, 공급, 거래량, 시황,  
그리고 정책...**

우리가 주목할 것

상품성을 따지는 곳!

가성비를 따지는 곳!



상권



일자리



주거지



미래수요를 따져보자!

지역	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
서울특별시	1,963	2,234	2,795	3,102	3,719	4,305	4,164	4,046
전국	1,191	1,279	1,455	1,558	1,902	2,272	2,177	2,103
경기도	1,067	1,117	1,223	1,280	1,648	2,063	1,962	1,890
세종특별시	859	1,036	1,138	1,182	2,088	2,093	1,811	1,771
부산광역시	1,040	1,066	1,055	1,090	1,400	1,681	1,636	1,576
제주도	1,200	1,228	1,259	1,268	1,278	1,403	1,432	1,417
인천광역시	917	949	964	994	1,204	1,649	1,465	1,403
대전광역시	747	770	830	974	1,231	1,468	1,370	1,331
대구광역시	925	973	1,048	1,070	1,212	1,339	1,278	1,199
광주광역시	653	709	800	800	822	895	910	972
울산광역시	885	873	811	794	890	1,002	985	954
경상남도	770	750	726	743	806	943	935	908
충청남도	649	670	664	673	762	902	885	860
충청북도	636	636	629	622	720	884	864	825
전라북도	554	578	597	591	679	782	783	776
경상북도	591	582	588	575	646	728	720	714
강원도	565	579	592	569	596	685	695	698
전라남도	508	535	590	592	681	692	687	682

# 일자리 수

지역	사업체수	종사자수
<b>전국</b>	<b>6,079,702</b>	<b>24,931,600</b>
11.서울특별시	1,188,091	5,771,226
21.부산광역시	401,254	1,544,504
22.대구광역시	279,798	1,004,563
23.인천광역시	308,892	1,223,448
24.광주광역시	170,973	676,261
25.대전광역시	164,095	688,457
26.울산광역시	115,408	543,984
29.세종특별자치시	30,478	152,974
31.경기도	1,481,054	5,994,570
32.강원도	200,365	714,310
33.충청북도	194,561	817,324
34.충청남도	261,263	1,082,844
35.전라북도	231,380	791,096
36.전라남도	234,688	856,478
37.경상북도	328,657	1,234,314
38.경상남도	392,614	1,511,931
39.제주특별자치도	96,131	323,316



# 아파트 공급

지역	전체	1990년이전	1990년대	2000년대	2010년대	2021년	2022년	2023년	2024년
전국	13,044,467	919,592	4,007,640	3,284,500	3,116,705	290,962	332,842	367,853	326,699
경기도	3,688,772	119,778	985,824	1,038,033	961,022	113,090	113,586	112,997	110,843
서울특별시	1,873,344	295,496	561,521	542,724	336,572	33,573	24,278	32,795	9,656
부산광역시	930,411	103,631	294,719	210,760	215,812	17,828	27,170	25,285	15,122
경상남도	845,808	49,922	251,685	217,714	247,009	8,539	9,851	15,714	22,023
인천광역시	816,974	85,550	225,615	162,188	174,788	19,158	42,893	46,233	25,516
대구광역시	708,075	58,171	225,778	172,331	138,869	17,360	20,720	35,805	22,436
경상북도	578,244	26,048	217,230	126,635	143,395	8,210	4,747	10,452	23,841
충청남도	560,496	8,182	162,034	144,826	139,890	11,502	24,810	26,676	22,069
광주광역시	466,418	30,713	186,861	113,063	93,717	5,389	13,716	4,898	9,386
전라북도	447,785	25,595	182,200	95,765	96,755	6,733	10,501	8,398	9,687
충청북도	433,909	21,113	145,026	96,128	107,260	9,312	8,037	13,451	13,952
대전광역시	398,141	30,483	160,633	92,332	67,049	6,288	9,939	3,423	10,690
강원도	398,097	24,887	137,995	91,651	89,932	11,046	6,580	8,547	12,298
전라남도	389,780	19,685	131,530	81,503	104,810	11,267	8,233	10,054	10,298
울산광역시	304,040	16,602	113,117	74,383	75,202	1,492	3,856	8,786	4,500
세종특별시	130,857	798	6,201	6,450	96,562	9,168	3,793	3,092	3,616
제주도	73,316	2,938	19,671	18,014	28,061	1,007	132	1,247	766

# 입주 물량

지역	전체	2023년	2024년	증감	비율
전국	13,076,075	365,438	331,858	- 33,580	2.5%
경기도	3,700,536	113,415	111,509	- 1,906	3.0%
서울특별시	1,876,755	32,879	10,966	- 21,913	0.6%
부산광역시	935,504	25,285	15,122	- 10,163	1.6%
경상남도	846,238	15,199	22,522	7,323	2.7%
인천광역시	818,313	44,567	27,016	- 17,551	3.3%
대구광역시	708,075	34,784	23,457	- 11,327	3.3%
경상북도	578,217	8,842	23,841	14,999	4.1%
충청남도	561,356	26,676	22,069	- 4,607	3.9%
광주광역시	466,418	4,898	9,386	4,488	2.0%
전라북도	448,354	8,844	9,241	397	2.1%
충청북도	437,171	13,451	13,952	501	3.2%
강원도	399,371	8,386	12,549	4,163	3.1%
대전광역시	399,317	3,423	11,048	7,625	2.8%
전라남도	389,796	10,054	10,298	244	2.6%
울산광역시	304,871	8,786	4,500	- 4,286	1.5%
세종특별시	130,857	3,092	3,616	524	2.8%
제주도	73,316	1,247	766	- 481	1.0%

지역	전체	2023년	2024년	증감	비율
서울특별시	1,876,755	32,879	10,966	- 21,913	0.6%
노원구	163,136	1,163		- 1,163	0.0%
강남구	141,532	12,022	1,080	- 10,942	0.8%
송파구	137,685	126	1,920	1,794	1.4%
강서구	113,566	866	45	- 821	0.0%
강동구	112,126	1,102	3,927	2,825	3.5%
서초구	102,567	3,371		- 3,371	0.0%
양천구	92,801	328		- 328	0.0%
성북구	85,059		594	594	0.7%
구로구	79,556	57	601	544	0.8%
동대문구	77,046	2,817		- 2,817	0.0%
영등포구	75,129	454	156	- 298	0.2%
마포구	75,044	1,796		- 1,796	0.0%
은평구	70,331	3,507	752	- 2,755	1.1%
성동구	69,451			-	0.0%
도봉구	64,791			-	0.0%
동작구	64,421	1,772	771	- 1,001	1.2%
서대문구	58,300			-	0.0%
중랑구	57,791	837		- 837	0.0%
관악구	55,568		75	75	0.1%
용산구	38,209			-	0.0%
강북구	37,114	300	1,045	745	2.8%
광진구	34,254	1,043		- 1,043	0.0%
금천구	31,649	282		- 282	0.0%
중구	24,697	856		- 856	0.0%
종로구	14,932	180		- 180	0.0%

지역	전체	2023년	2024년	증감	비율
인천광역시	818,313	44,567	27,016	- 17,551	3.3%
서구	186,335	17,322	5,857	- 11,465	3.1%
연수구	131,728	5,272	5,567	295	4.2%
남동구	129,418	1,869	1,040	- 829	0.8%
부평구	128,593	9,246	1,909	- 7,337	1.5%
미추홀구	90,855	8,219	5,221	- 2,998	5.7%
계양구	78,349	670	2,668	1,998	3.4%
중구	49,734	1,929	3,430	1,501	6.9%
동구	19,381			-	0.0%
강화군	3,718	40	1,324	1,284	35.6%
옹진군	202			-	0.0%

지역	전체	2023년	2024년	증감	비율
경기도	3,700,536	113,415	111,509	- 1,906	3.0%
수원시	309,314	10,601	4,578	- 6,023	1.5%
화성시	308,222	13,643	12,130	- 1,513	3.9%
용인시	293,848	5,513	12,795	7,282	4.4%
고양시	291,999	949	4,173	3,224	1.4%
남양주시	219,191	3,349	1,816	- 1,533	0.8%
성남시	210,550	6,380	947	- 5,433	0.4%
평택시	189,540	7,673	6,689	- 984	3.5%
부천시	167,646	5,663	856	- 4,807	0.5%
시흥시	164,683	5,307	1,110	- 4,197	0.7%
안양시	154,532	3,146	8,262	5,116	5.3%
파주시	151,692	5,291	8,176	2,885	5.4%
김포시	147,201	2,514	1,696	- 818	1.2%
의정부시	137,048	4,125	2,641	- 1,484	1.9%
안산시	126,840	2,163	1,398	- 765	1.1%
양주시	97,080	11,714	9,906	- 1,808	10.2%
광명시	92,783	1,257	4,395	3,138	4.7%
하남시	91,852	1,773	980	- 793	1.1%
오산시	83,283	2,657	7,555	4,898	9.1%
군포시	76,172			-	0.0%
광주시	64,898	3,148	5,207	2,059	8.0%
안성시	58,759	2,909	5,008	2,099	8.5%
의왕시	56,784	2,165		- 2,165	0.0%
구리시	50,449	375	565	190	1.1%
이천시	47,487	957	3,767	2,810	7.9%
동두천시	23,213	314	1,210	896	5.2%
과천시	23,187	1,491	1,985	494	8.6%
포천시	20,716	1,016	1,077	61	5.2%
여주시	18,171	1,947	578	- 1,369	3.2%
양평군	11,706	3,448	744	- 2,704	6.4%
가평군	6,697	1,428	420	- 1,008	6.3%
연천군	4,993	499	845	346	16.9%



지역번호	지역	사업체수	종사자수
전국		6,079,702	24,931,600
31	경기도	1,481,054	5,994,570
11	서울특별시	1,188,091	5,771,226
21	부산광역시	401,254	1,544,504
38	경상남도	392,614	1,511,931
37	경상북도	328,657	1,234,314
23	인천광역시	308,892	1,223,448
34	충청남도	261,263	1,082,844
22	대구광역시	279,798	1,004,563
36	전라남도	234,688	856,478
33	충청북도	194,561	817,324
35	전라북도	231,380	791,096
32	강원도	200,365	714,310
25	대전광역시	164,095	688,457
24	광주광역시	170,973	676,261
26	울산광역시	115,408	543,984
39	제주특별자치도	96,131	323,316
29	세종특별자치시	30,478	152,974

지역번호	시군구	사업체수	종사자수
112300	강남구	110,007	801,419
312400	화성시	109,971	564,646
112200	서초구	71,958	487,976
111900	영등포구	74,562	435,017
112400	송파구	74,531	400,781
110200	중구	70,308	386,564
310230	분당구	49,505	345,459
310500	부천시	87,889	318,670
111600	강서구	58,806	290,473
111400	마포구	56,782	279,788
310700	평택시	60,910	276,230
110100	종로구	48,361	275,063
230500	남동구	57,621	255,508
111800	금천구	47,964	255,449
380700	김해시	67,905	255,401
310920	단원구	50,693	247,815
390100	제주시	71,409	243,092
311500	시흥시	69,637	242,187
111700	구로구	52,791	240,689
230800	서구	58,270	230,658

지역번호	시군구	사업체수	종사자수
1119054	여의동	15,940	192,014
1118051	가산동	25,043	182,376
1123064	역삼1동	22,326	176,153
3109266	초지동	14,049	124,511
1102055	명동	8,849	110,506
1101061	종로1	17,286	107,067
3102374	삼평동	5,317	102,858
1117054	구로3동	10,885	94,712
1124069	문정2동	13,813	93,614
1122053	서초3동	12,046	84,922
2112056	녹산동	9,730	74,133
1123058	삼성1동	7,353	73,562
1123053	논현2동	9,228	71,748
1122052	서초2동	8,772	71,566
1116064	가양1동	9,982	70,656
1123079	대치2동	5,880	70,537
2305074	논현고잔동	10,008	67,561
1102052	소공동	5,107	64,308
1104068	성수2가3동	8,853	63,385
3124055	반월동	2,677	62,634
3105088	부천동	14,161	61,687
1114066	서교동	13,024	61,160
3105090	신중동	13,630	56,923
1101053	사직동	5,035	56,013
3104257	관양2동	8,536	55,821
3105096	오정동	13,957	55,603
1124077	잠실6동	3,492	55,275
3811257	웅남동	4,561	54,399
3101453	매탄3동	2,595	52,622
1122067	양재2동	7,927	51,408
1114074	상암동	4,109	51,381
2301064	윤서동	3,682	50,021

# 시세 순위

시도	평단가
서울특별시	4,025
전국	2,093
경기도	1,889
세종특별시	1,770
부산광역시	1,574
제주도	1,417
인천광역시	1,402
대전광역시	1,329
대구광역시	1,199
광주광역시	971
울산광역시	948
경상남도	908
충청남도	861
충청북도	825
전라북도	776
경상북도	714
강원도	698
전라남도	682

시군	평단가
과천시	5,286
성남시	3,511
하남시	2,833
광명시	2,585
안양시	2,462
구리시	2,276
의왕시	2,144
수원시	1,955
군포시	1,894
경기도	1,889
용인시	1,849
부천시	1,846
화성시	1,771
안산시	1,682
고양시	1,677
남양주시	1,484
김포시	1,471
시흥시	1,448
의정부시	1,377
광주시	1,359
파주시	1,252
오산시	1,204
평택시	1,200
양주시	1,008
이천시	1,005
양평군	909
안성시	828
여주시	756
동두천시	751
포천시	742
가평군	622
연천군	448

구	평단가
성남시분당구	3,739
성남시	3,511
성남시수정구	3,188
성남시중원구	2,531

구	평단가
안양시동안구	2,605
안양시	2,462
안양시만안구	2,120

구	평단가
수원시영통구	2,593
수원시팔달구	2,005
수원시	1,955
수원시권선구	1,595
수원시장안구	1,593

구	평단가
용인시수지구	2,076
용인시	1,849
용인시기흥구	1,606
용인시처인구	1,296

구	평단가
안산시단원구	1,716
안산시	1,682
안산시상록구	1,631

구	평단가
고양시일산동구	1,805
고양시덕양구	1,713
고양시	1,677
고양시일산서구	1,560

구	평단가
성남시분당구	3,739
성남시	3,511
성남시수정구	3,188
안양시동안구	2,605
수원시영통구	2,593
성남시중원구	2,531
안양시	2,462
안양시만안구	2,120
용인시수지구	2,076
수원시팔달구	2,005
수원시	1,955
용인시	1,849
고양시일산동구	1,805
안산시단원구	1,716
고양시덕양구	1,713
안산시	1,682
고양시	1,677
안산시상록구	1,631
용인시기흥구	1,606
수원시권선구	1,595
수원시장안구	1,593
고양시일산서구	1,560
용인시처인구	1,296

# 인구 증감

시도	2013년	2022년	증감수	증감율
전국	51,141,463	51,439,038	297,575	0.6%
경기도	12,234,630	13,589,432	1,354,802	11.1%
서울특별시	10,143,645	9,428,372	- 715,273	-7.1%
부산광역시	3,527,635	3,317,812	- 209,823	-5.9%
경상남도	3,333,820	3,280,493	- 53,327	-1.6%
인천광역시	2,879,782	2,967,314	87,532	3.0%
경상북도	2,699,440	2,600,492	- 98,948	-3.7%
대구광역시	2,501,588	2,363,691	- 137,897	-5.5%
충청남도	2,047,631	2,123,037	75,406	3.7%
전라남도	1,907,172	1,817,697	- 89,475	-4.7%
전라북도	1,872,965	1,769,607	- 103,358	-5.5%
충청북도	1,572,732	1,595,058	22,326	1.4%
강원도	1,542,263	1,536,498	- 5,765	-0.4%
대전광역시	1,532,811	1,446,072	- 86,739	-5.7%
광주광역시	1,472,910	1,431,050	- 41,860	-2.8%
울산광역시	1,156,480	1,110,663	- 45,817	-4.0%
제주특별자치도	593,806	678,159	84,353	14.2%
세종특별자치시	122,153	383,591	261,438	214.0%



# 지역별 초등학교 입학생 없는 학교

출처: 교육부 / 단위: 곳

157개 학교



전북이 34곳으로 가장 많고, 경북 27곳, 강원 25곳, 전남 20곳, 충남 14곳 등으로 전국에서 모두 157개 학교가 올해 신입생이 없습니다.





## 초등학교 신입생 수

출처: 교육부

2023년 40만 1,752명

3만 2,311명 감소 ↓

2024년 36만 9,441명

전국 초등학교 신입생 예비소집 인원은 지난해 40만 명을 간신히 넘겼지만, 올해는 36만 9천여 명으로 더 줄었습니다.

# K-반도체 전략 비전·기대효과

비전 2030년 세계 최고의 반도체 공급망 구축

## 세부과제

### 전략1. K-반도체 벨트 조성

- 제 조** 반도체 생산능력 제고
- 소부장** 소부장 특화단지
- 장 비** 첨단장비 연합기지
- 패키징** 패키징 플랫폼
- 설 계** 팹리스 밸리

### 전략2. 인프라 지원 확대

- 세 제** R&D시설투자 세액공제 강화
- 금 용** 금융지원 프로그램 확대
- 규 제** 주요 규제 합리화
- 기 반** 용수전력 등 지원

### 전략3. 반도체 성장기반 강화

- 인 력** 인력양성관리 강화
- 시 장** 연대협력 생태계
- 기 술** 차세대 분야 선점

①전략 반도체 ②시 반도체 ③첨단 센서 등

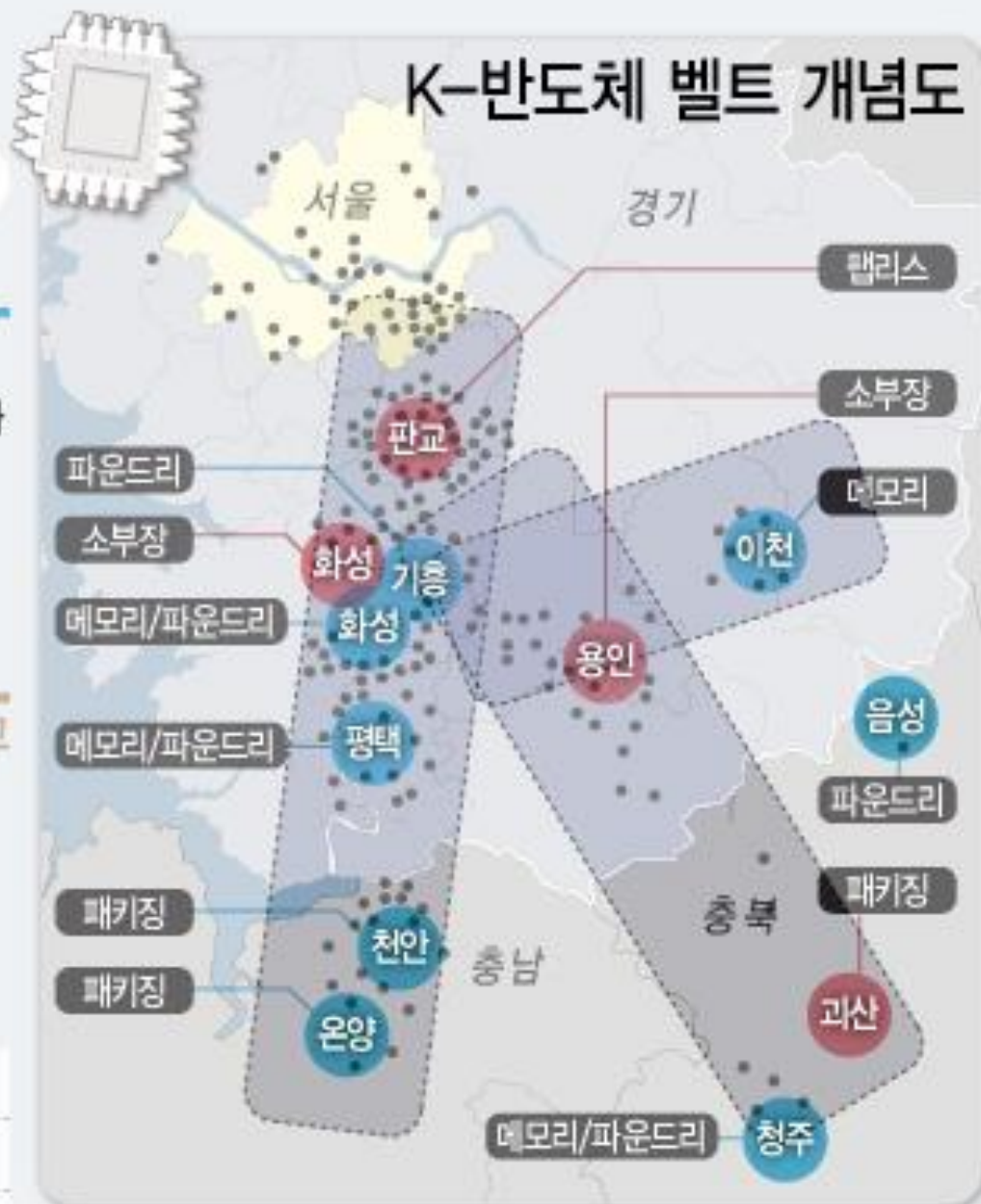
### 전략4. 반도체 위기대응력 제고

- 지원체계** 특별법 제정 추진
- 후반도체** 수요-공급 연계
- 기술안보** 국가핵심기술 확대
- 탄소중립** 온실가스 감축 대응

## 기대 효과

수 출	(‘20) 992억불	⇒	(‘30) 2000억불
생 산	(‘19) 149조원	⇒	(‘30) 320조원
고 용	(‘19) 18.2만명	⇒	(‘30) 27만명
투 자	(‘20) 39.7조원	⇒	(‘30) 510조원+α (~’30누계)

## K-반도체 벨트 개념도



자료: 산업통상자원부

21.05.13 전진우 그래픽 기자 618tue@newsis.com

NEWSIS



# 전국 배터리 소재 공장 (생산 단위:만)

전북 새만금		
전	LG화학 등	10 (2028년)
전	LS·엘앤에프	12 (2029년)
전	에코프로·SK온	10 (2028년)
음	대주전자재료	1 (2024년)

경북 포항		
양	에코프로	15
양	포스코퓨처엠	10.6 (2025년)
원	에코프로 머티리얼즈	5
음	포스코퓨처엠	1.8 (2024년)
원	포스코홀딩스	5 (2026년)
전	포스코퓨처엠	11 (2026년)

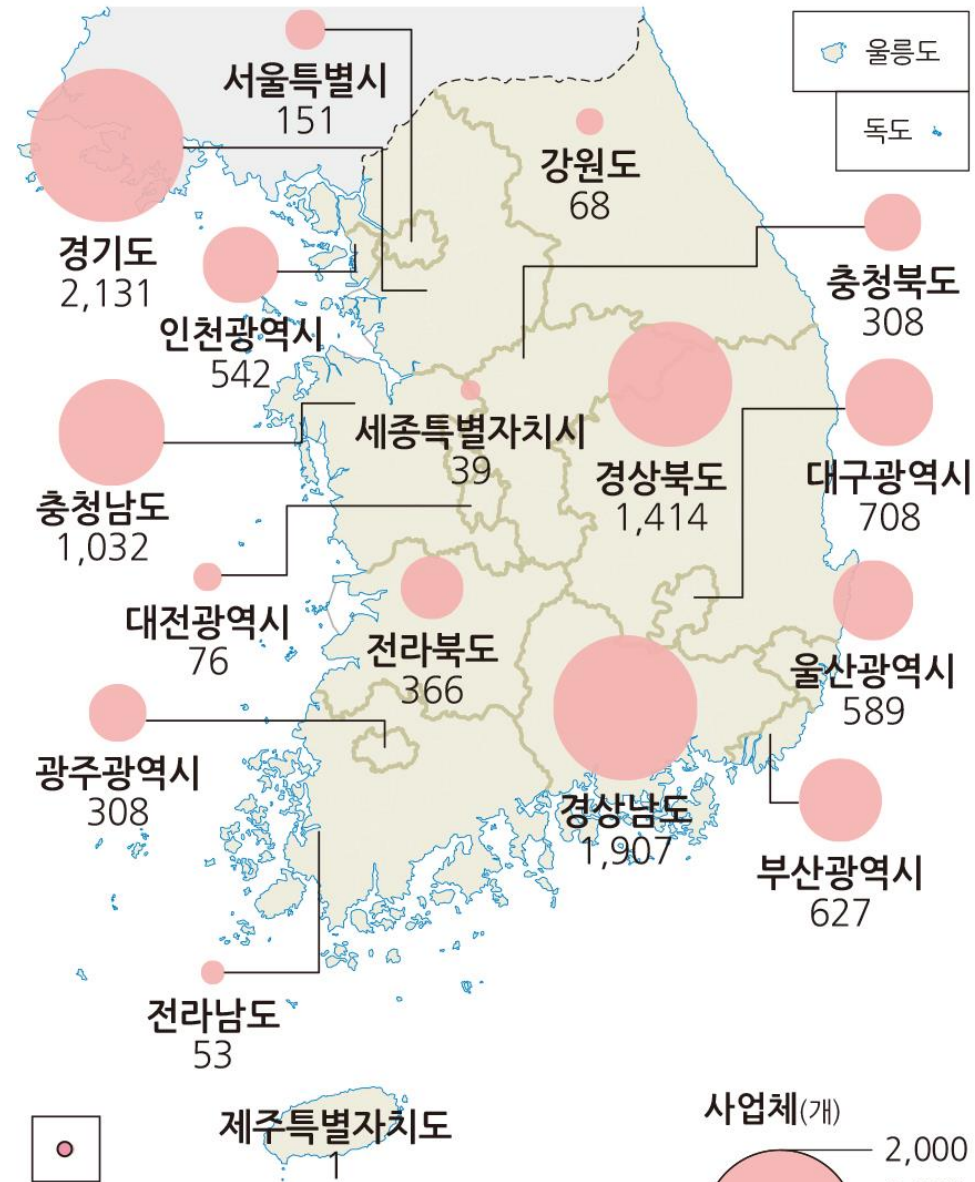
- 양 양극재
- 음 음극재
- 전 전구체
- 원 니켈,수산화리튬 등 양극재원료
- 동 동박
- 기 분리막 소재, 전해액 유기용매

전남 광양		
양	포스코퓨처엠	15 (2025년)
전	포스코퓨처엠	5 (2025년)
원	포스코홀딩스	7.5
기	롯데케미칼	예정

대구권		
양	LG화학	6
양	포스코퓨처엠	1
전	포스코퓨처엠	0.5
양	엘앤에프	22 (2024년)

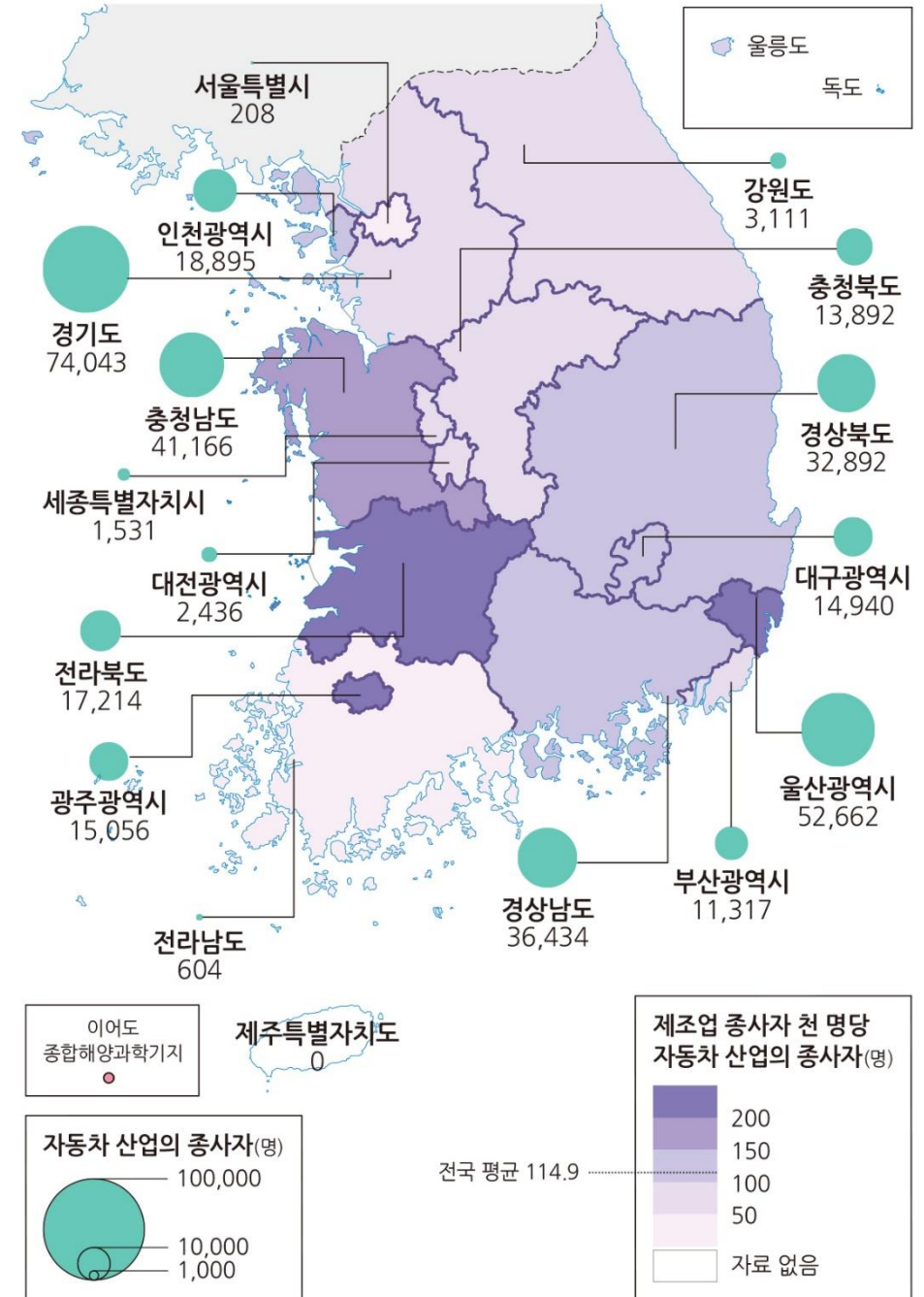
〈자료: 각 사〉

# 자동차 신제품 부품 제조업



통계청(2019)

# 자동차 산업의 종사자(2019년)



통계청(2019)



상권



일자리



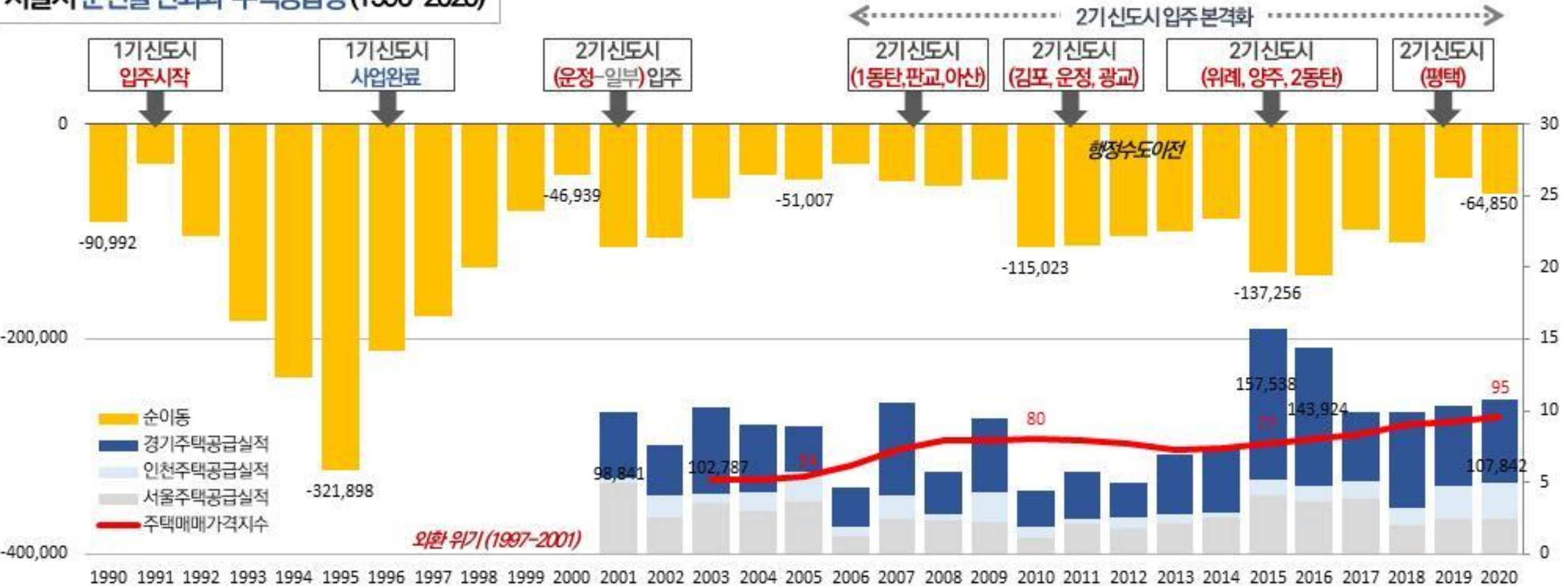
주거지



상품성을 따져보자!



# 서울시 순전출 변화와 주택공급량(1990-2020)



자료 : 한국주택협회 (지역별 공급실적은 입주자 모집공고일 기준이며, 재개발, 재건축, 직집/지역조합은 조합분을 포함, 도급사업도 포함한 세대수임)

# 이주사유에 따른 전입/전출

2020년 순전입 총 -64,850명



• 취업  
• 사업  
• 직장 이전 등

• 가족과 함께 거주  
• 결혼  
• 분가 등

• 주택 구입/  
계약만료/집세  
• 재개발 등

• 진학  
• 학업  
• 자녀 교육 등

• 교통  
• 문화편의시설  
등

• 건강  
• 공해  
• 전원생활 등

• 그 밖의 사유

순전입

46,109인

-45,230인

-79,640인

29,777인

-600인

-12,166인

-3,100인

(역외전입-역외전출)



## Q. 이주시 중요 고려 요소?

우선순위 1/2위 작성

주택면적

31.39%

교통의 편리성

19.09%

...

경인거주자

서울⇒경인이주

## Q. 주택규모 변화?

(단위: %)



# Q.이주 후 교통 편의 변화?

## ▶ 서울거주자의 통근·통학시간 감소



평균 이동시간	서울 거주자	경인 거주자
	72 → 42	50 → 55
20대	75분 → 40분	54분 → 54분
30대	67분 → 42분	48분 → 53분
40대	64분 → 45분	50분 → 53분
직장인	68분 → 43분	50분 → 53분
학생/주부	70분 → 40분	48분 → 57분

# Q.이주 후 주거 편의 변화?

## ▶ 경인거주자의 아파트/자가 비율 증가



자기비율	서울 거주자	경인 거주자
20대	48% → 17%	24% → 34%
30대	40% → 22%	25% → 30%
40대	40% → 39%	30% → 57%
아파트거주비율		
20대	60% → 27%	42% → 47%
30대	53% → 40%	38% → 68%
40대	67% → 59%	50% → 77%

주거편의변화: 서울이주시 평균 450 → 600만원 증가 / 경인이주시 평균 570 → 400만원 감소

서울거주자 (경인 → 서울 이주)

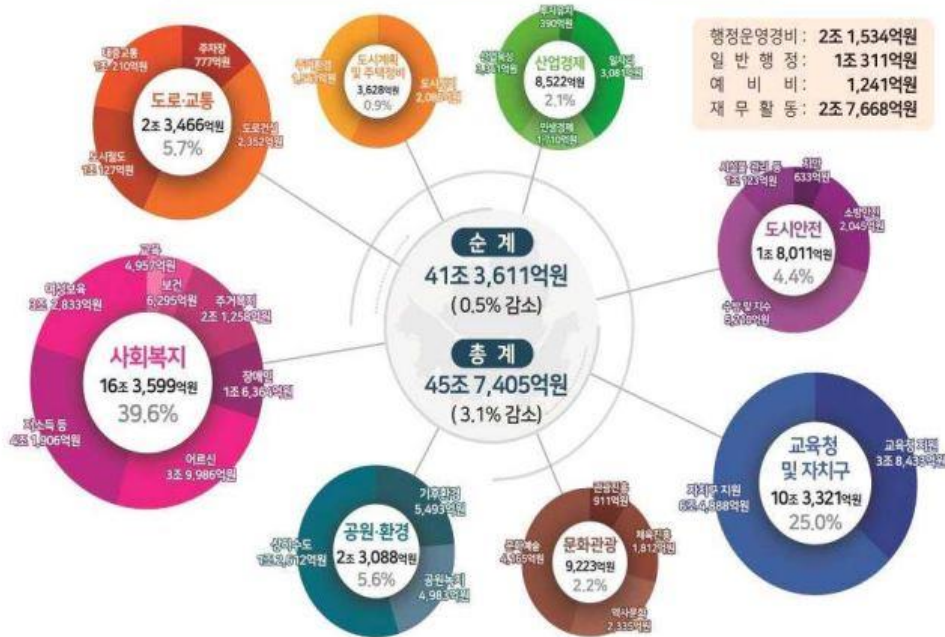
교통 관련 편의 증가

경인거주자 (서울 → 경인 이주)

주거 관련 편의 증가

## 부문별 비중(순계규모)

### 한눈에 보는 2024년 서울시 예산 현황 (부문별)



## 지방채 현황

— 서울시 11조 4,425억원

(단위 : 억원)

계	도시철도 건설운영	주택사업	도시공원 보상	SOC 사업 등
114,425	64,227 (56.1%)	18,029 (15.8%)	13,000 (11.4%)	19,169 (16.7%)

## 이주사유에 따른 전입/전출



## 순전입 (역외전입-역외전출)

46,109인 -45,230인 -79,640인 29,777인 -600인 -12,166인 -3,100인



# 기존 다핵격자 구조를 보완, 방사순환형 공간구조로 개편

## 2020 다핵 격자형



### 남북축

남북1축 (경의축·서해안축)

남북2축 (경원축·경부축)

### 동서축

동서1축 (경인축·경춘축)

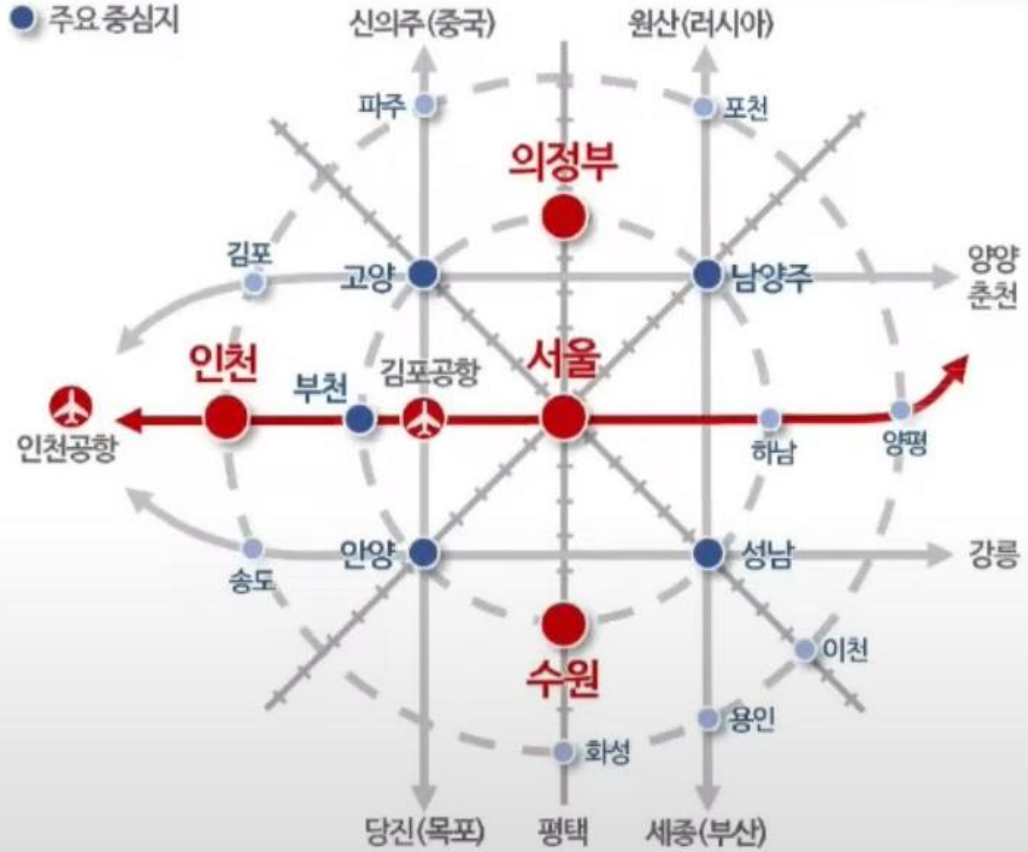
동서2축 (수인축·영동축)

인천-서울  
동서격자축  
보완

연결체계  
구체화

## 2040 방사순환형

- 광역중심지
- 주요중심지



### 격자축(도로) ↔

남북1축 (파주~고양~안양~평택축)

남북2축 (포천~남양주~성남~안성축)

동서1축 (인천공항~김포~고양~서울북부~남양주~가평축)

동서2축 (인천공항~인천~부천~서울남부~하남~양평축)

동서3축 (인천공항~송도~안양~성남~여주축)

### 순환축(도로) .....>

수도권

제1, 2순환고속도로

### 방사축(철도) <==>

고속철도 GTX-A, B, C/  
공항철도

**미래수요를 따져도!**

**상품성을 따져도!**

**2024 결국은 부동산**

변하지 않는 절대가치  
대한민국 부동산 절대원칙  
빠송 김학렬이 함께합니다

**THANK YOU**

(주)스마트튜브

