

<이투데이 대한민국 금융대전>

양극화 한 주택시장 속 안전한 자산관리

함영진 우리은행 자산관리컨설팅센터

2024.06.13



프로필:

함영진 우리은행 부동산리서치랩장

국무조정실 주최 간담회 부동산전문가 자문

기획재정부 부동산정책팀 주최 간담회 부동산전문가 자문

국토교통부 주택정책과 주최 간담회 부동산전문가 자문

한국자산관리공사(캠코) 발전자문위원회 위원 위촉
(2023.06.29~2024.12.31)

前 서울시 지방세 세수추계 자문위원(2022.6~2023.12)

前 (주)직방 빅데이터랩장(2018.4~2024.02.20)

前 부동산114 리서치센터장(2012.11~2018.3)

아파트 매매가격 변동률

- 2024년 5월 현재 전국 $\Delta 0.73\%$, 수도권 $\Delta 0.58\%$ 하락, 세종, 대구, 부산은 전국 대비 낙폭 大, 서울 3월부터 반등
- 2023년 4분기 들어 하락 전환, 단 전년 동기보다는 낙폭 둔화

자료원: 한국부동산원('24.5.27 기준) / 단위 : %

지역	누계*		'24년					
	'23년	'24년	4.22	4.29	5.6	5.13	5.20	5.27
전국	-5.87	-0.73	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	0.01	0.01
수도권	-6.52	-0.58	0.00	-0.01	0.00	0.00	0.02	0.03
지방	-5.24	-0.88	-0.03	-0.04	-0.04	-0.04	0.00	-0.01
서울	-4.12	-0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.05	0.06
경기	-7.99	-0.98	-0.03	-0.03	-0.03	-0.02	-0.01	0.00
인천	-5.93	-0.12	0.00	0.02	0.04	0.02	0.08	0.06
부산	-7.30	-1.45	-0.06	-0.05	-0.05	-0.04	-0.04	-0.03
대구	-8.32	-1.98	-0.04	-0.07	-0.10	-0.07	-0.05	-0.06
광주	-4.99	-0.55	-0.02	0.00	-0.02	-0.04	-0.02	-0.02
대전	-5.99	-0.50	-0.04	-0.04	-0.03	-0.03	0.00	-0.01
울산	-5.95	-0.36	-0.02	-0.02	-0.03	-0.04	0.00	-0.01
세종	-7.30	-4.55	-0.23	-0.29	-0.18	-0.17	-0.26	-0.20
강원	-2.38	0.37	0.01	0.02	0.01	0.00	0.09	0.03
충북	-3.69	-0.31	-0.05	-0.02	0.00	-0.02	0.05	0.01
충남	-4.06	-1.02	-0.03	-0.07	-0.07	-0.02	0.09	0.04
전북	-3.75	-0.15	0.03	0.00	0.03	-0.01	0.06	0.07
전남	-4.29	-0.45	-0.01	-0.02	-0.01	-0.05	0.00	-0.02
경북	-2.93	-0.08	0.02	0.02	0.00	0.02	0.01	0.02
경남	-4.71	-0.95	-0.04	-0.05	-0.05	-0.05	-0.02	-0.04
제주	-3.36	-1.17	-0.05	-0.04	-0.08	-0.05	-0.05	-0.06

* '23년 및 '24년 누계는 전년 동일 주차까지 산정 (예시 : '24년 14주차의 경우, '23년 수치 또한 14주차 누계치임)

아파트 전세가격 변동률

- 2024년 5월 현재 전국 0.55%, 수도권 1.54% 상승, 지방 △0.40%로 하락 (양극화 양상)
- 수도권은 서울 등 입주량 감소와 구입수요 관망으로 상승, 지방은 미분양과 과잉공급으로 하락

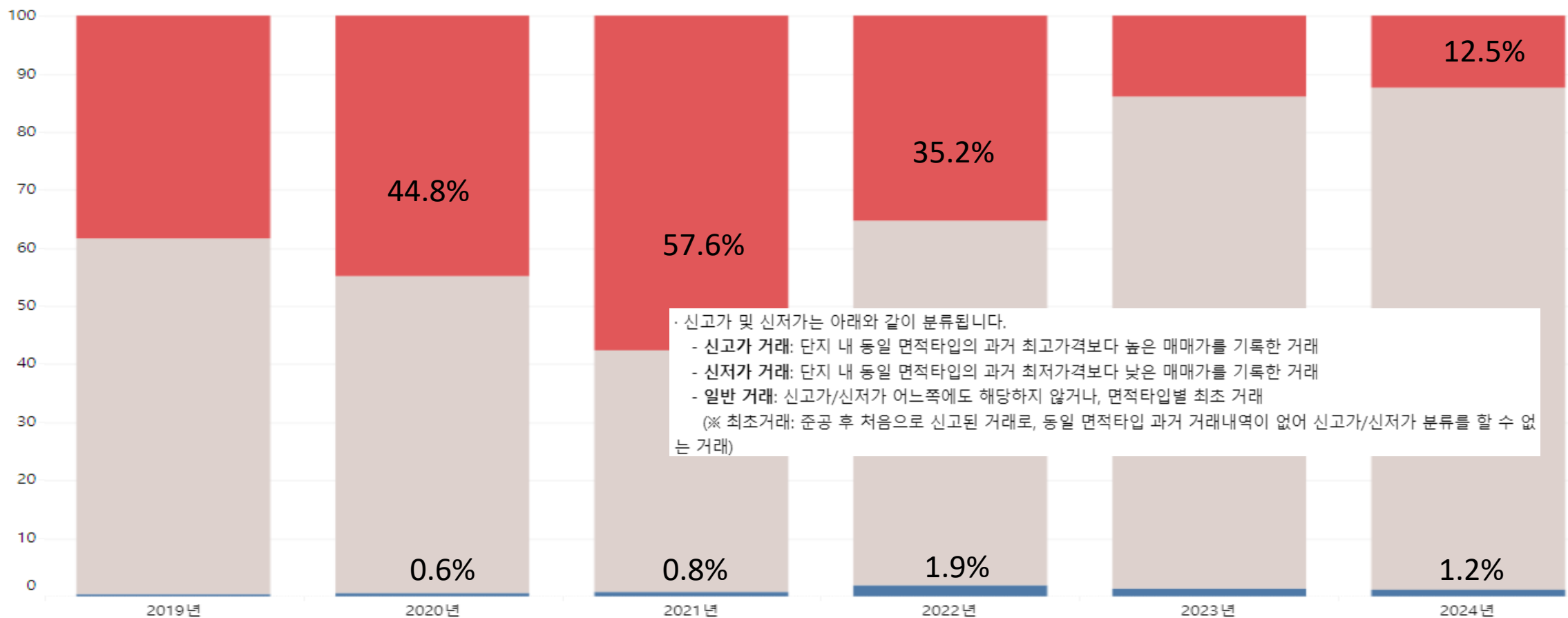
자료원: 한국부동산원('24.5.27 기준) / 단위 : %

지역	누계*		'24년					
	'23년	'24년	4.22	4.29	5.6	5.13	5.20	5.27
전국	-9.02	0.55	0.02	0.02	0.03	0.03	0.07	0.05
수도권	-11.50	1.54	0.07	0.07	0.08	0.08	0.12	0.11
지방	-6.60	-0.40	-0.02	-0.01	-0.02	-0.02	0.02	-0.01
서울	-10.81	1.60	0.07	0.07	0.09	0.07	0.10	0.10
경기	-12.13	1.30	0.06	0.05	0.06	0.07	0.11	0.09
인천	-10.44	2.46	0.09	0.10	0.14	0.12	0.22	0.21
부산	-9.35	-0.27	0.01	0.03	0.03	0.01	0.03	0.01
대구	-11.23	-1.79	-0.08	-0.05	-0.05	-0.07	-0.04	-0.08
광주	-5.05	-0.16	-0.01	-0.01	-0.01	0.00	0.03	0.01
대전	-7.91	0.56	-0.02	-0.01	-0.07	-0.02	0.00	-0.02
울산	-9.51	0.66	0.04	0.02	0.07	0.03	0.05	0.03
세종	-8.66	-4.19	-0.24	-0.24	-0.18	-0.15	-0.04	-0.15
강원	-2.33	0.35	0.00	0.03	0.03	0.04	0.09	0.01
충북	-4.31	0.34	-0.03	-0.04	-0.02	0.00	0.05	0.02
충남	-5.53	-0.40	-0.01	-0.02	0.01	-0.02	0.13	0.03
전북	-4.54	0.95	0.06	0.05	0.01	0.00	0.10	0.03
전남	-4.72	0.03	0.00	0.00	0.02	0.02	0.04	0.01
경북	-3.48	-0.98	-0.03	-0.03	-0.06	-0.06	-0.03	-0.03
경남	-5.53	-0.82	-0.07	-0.05	-0.05	-0.08	-0.03	-0.02
제주	-3.65	-0.60	-0.02	-0.03	-0.05	-0.03	-0.03	-0.04

* '23년 및 '24년 누계는 전년 동일 주차까지 산정 (예시 : '24년 14주차의 경우, '23년 수치 또한 14주차 누계치임)

강남3구&용산 아파트 매매 신고가/신저가

- 2021년 호황기는 강남3구&용산구 아파트 매매거래의 57.6%가 신고가 거래
- 2024년 신고가 비율이 12.5%로 하락, 침체기 또는 집값 하향 조정기에는 급매물에만 수요자 반응

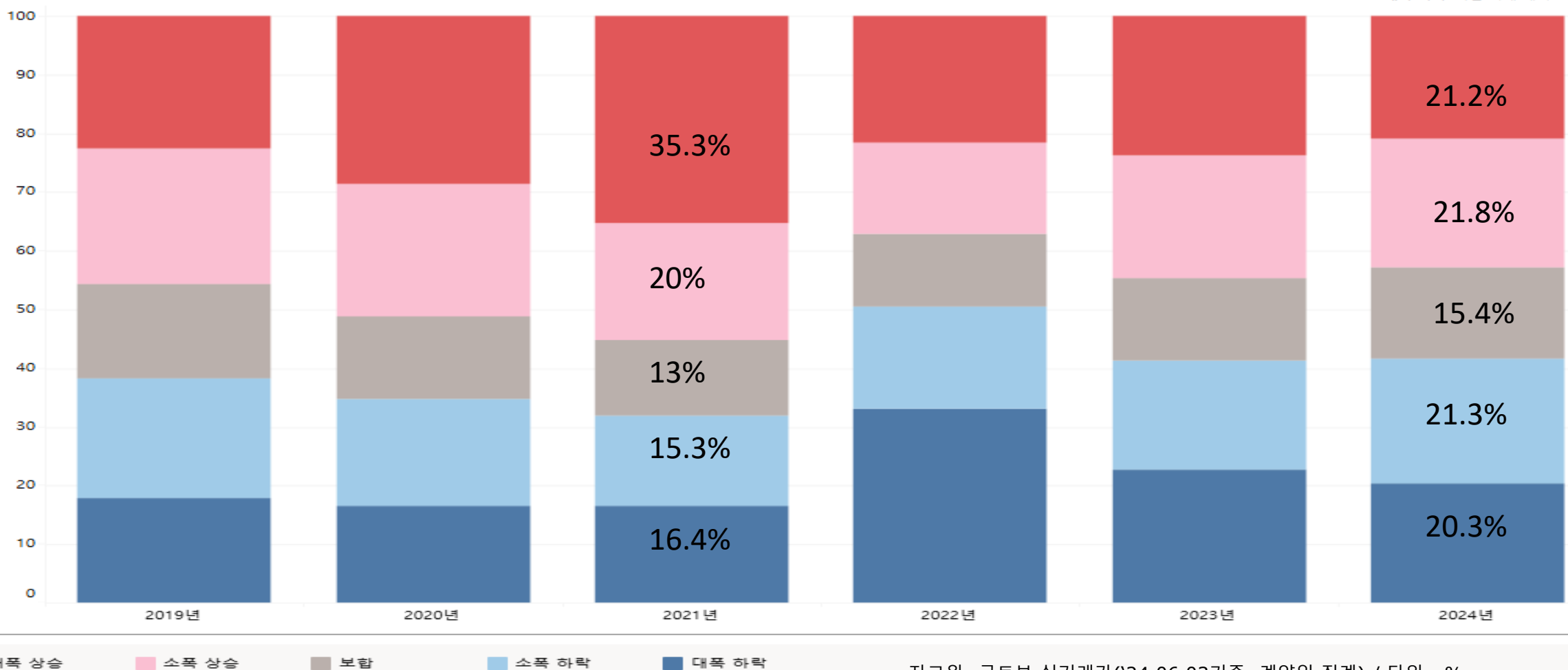


수도권 아파트 매매 상승/하락 거래 비율

- 2021년 호황기는 수도권 아파트 매매거래의 55.3%인 과반이 직전 거래 대비 상승 거래
- 2024년 상승거래가 43 %, 하락거래가 41.6%로 대등한 비율, 손절우려, 비싼 가격에 거부감

상승/하락구분 기준은 다음과 같습니다.

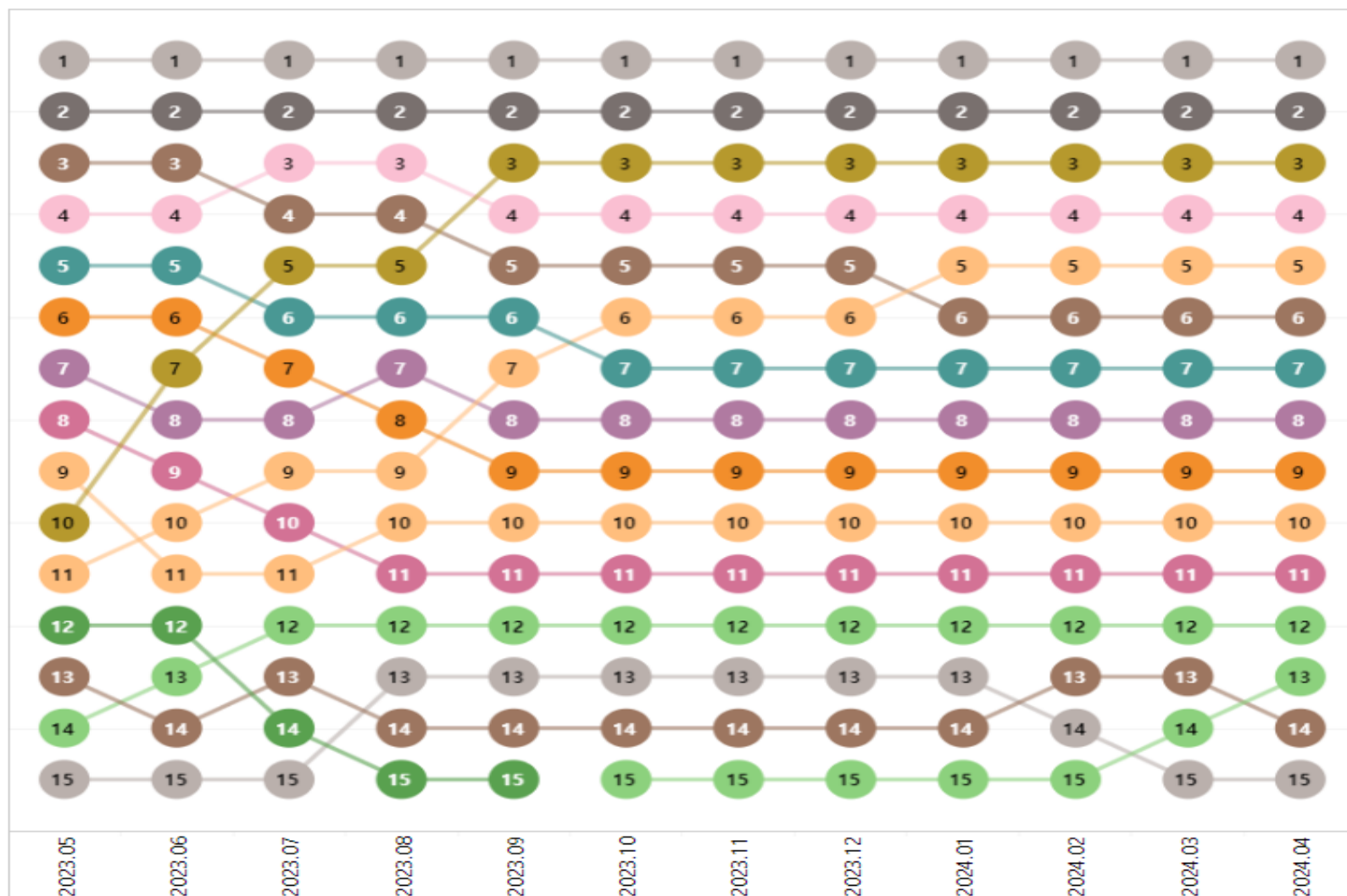
- 대폭 상승: 직전 거래 대비 5% 이상 상승
- 소폭 상승: 직전 거래 대비 1~5% 상승
- 포함: 직전 거래와의 차이가 ± 1% 이내
- 소폭 하락: 직전 거래 대비 1~5% 하락
- 대폭 하락: 직전 거래 대비 5% 이상 하락



강남구 3.3㎡ 기준 대표 아파트

자료원: 직방시세('24.5.29기준)

서울특별시 강남구 월간 3.3㎡당 가격 상위 아파트 단지



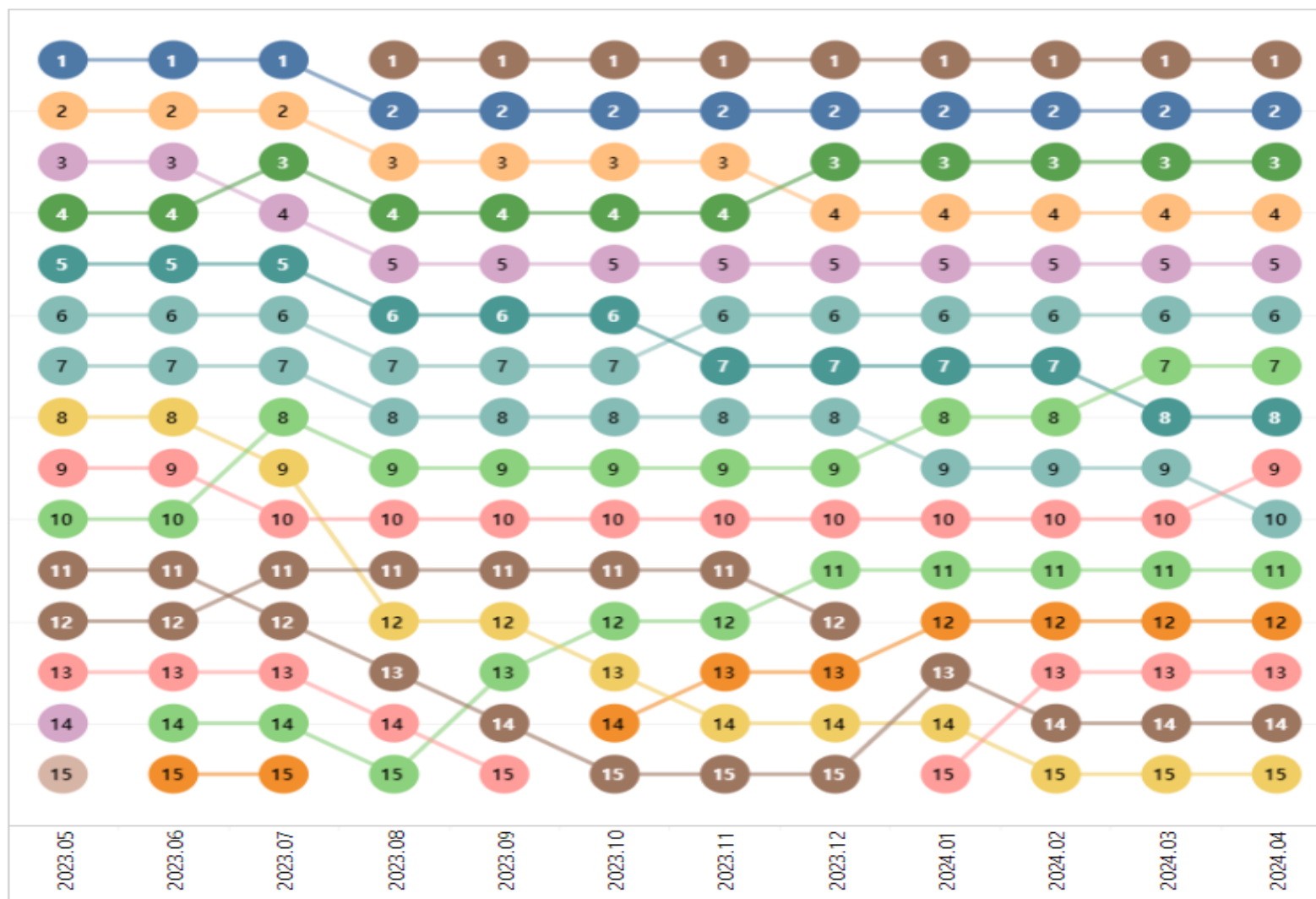
- 2024년 04월 단지별 3.3㎡당 가격 순위

현대4차	1
현대1,2차	2
한양1차	3
현대6,7차	4
아이파크삼성	5
현대65동(대림아크로빌)	6
한양5차	7
현대10차	8
한양2차	9
한양4차	10
현대5차	11
래미안대치팰리스1단지	12
미성2차	13
청담자이	14
래미안라클레시	15

서초구 3.3㎡ 기준 대표 아파트

자료원: 직방시세('24.5.29기준)

서울특별시 서초구 월간 3.3㎡당 가격 상위 아파트 단지



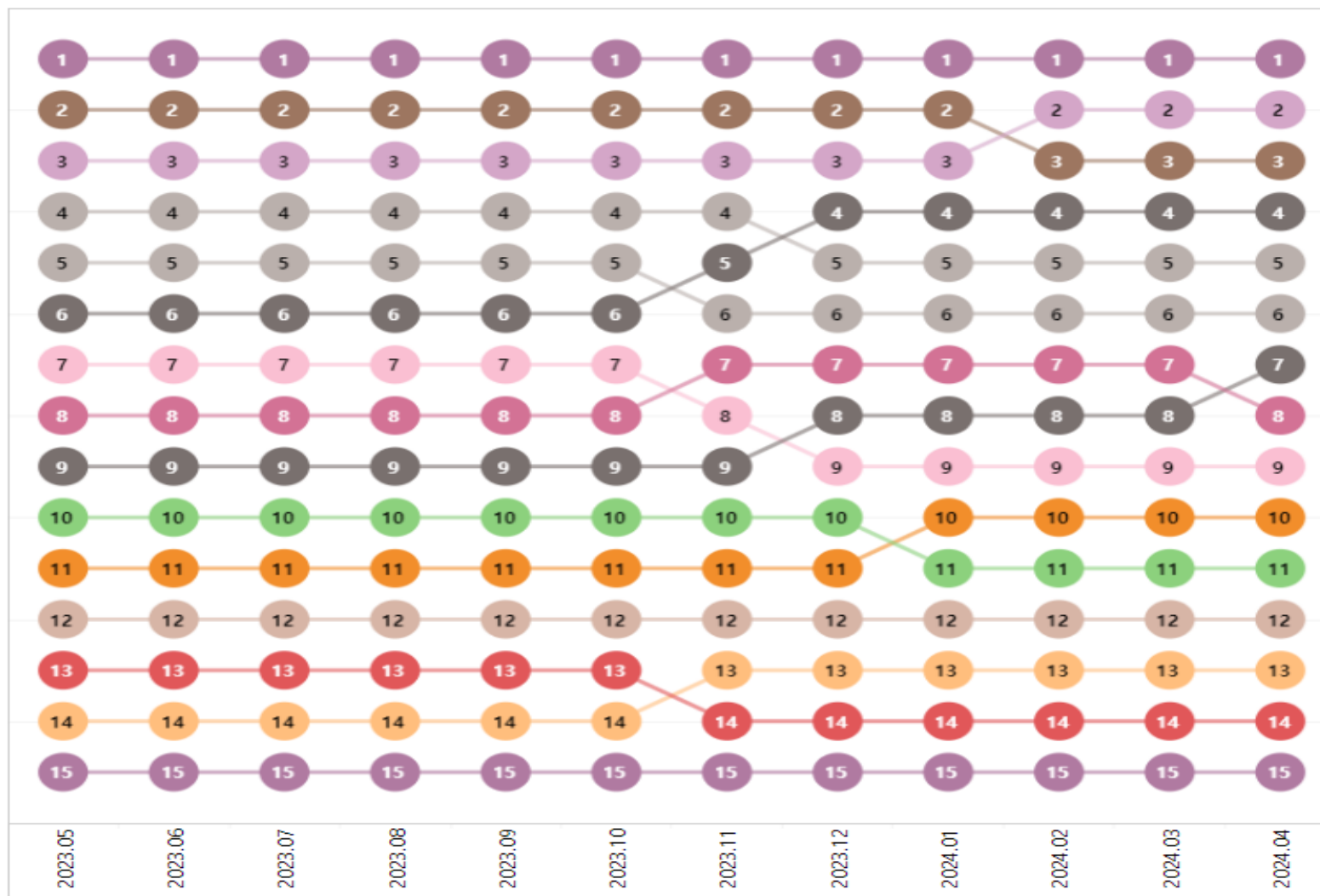
- 2024년 04월 단지별 3.3㎡당 가격 순위

래미안원베일리	1
아크로리버파크	2
신동아1차	3
래미안퍼스티지	4
아크로리버뷰신반포	5
반포르엘	6
신반포4차	7
반포센트럴자이	8
진흥	9
디에이치반포라클라스	10
신반포르엘	11
반포르엘2차	12
신반포2차	13
반포자이	14
신반포자이	15

송파구 3.3㎡ 기준 대표 아파트

자료원: 직방시세('24.5.29기준)

서울특별시 송파구 월간 3.3㎡당 가격 상위 아파트 단지



- 2024년 04월 단지별 3.3㎡당 가격 순위

우성1,2,3차	1
장미1차	2
장미2차	3
아시아선수촌	4
리센츠	5
잠실엘스	6
잠실주공5단지	7
미성	8
트리지움	9
헬리오시티	10
파크리오	11
레이크팰리스	12
잠실올림픽공원아이파크	13
올림픽선수기자촌	14
래미안송파파인탑	15

I. 가격

1. 가격

2. 거래량

3. 분양시장

4. 유효전락

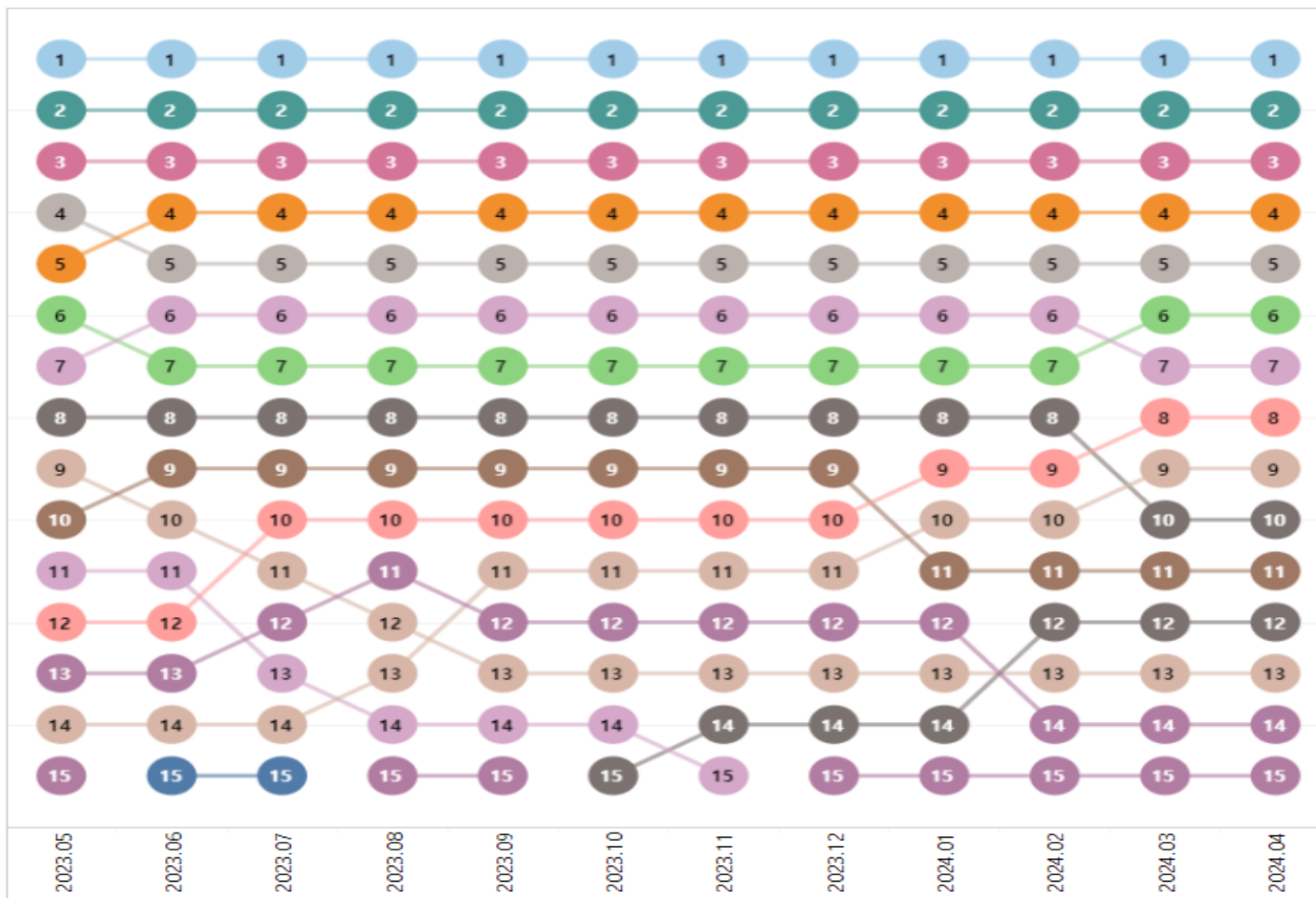
5. 투자전략



용산구 3.3㎡ 기준 대표 아파트

자료원: 직방시세('24.5.29기준)

서울특별시 용산구 월간 3.3㎡당 가격 상위 아파트 단지



- 2024년 04월 단지별 3.3㎡당 가격 순위

나인원한남	1
한남더힐	2
래미안첼리투스	3
왕궁	4
한강맨션	5
현대맨션	6
한신	7
산호	8
신동아	9
래미안용산더센터럴	10
삼익	11
한양철우	12
용산센터럴파크	13
대림	14
아스테리움용산	15

I. 가격

1. 가격

2. 거래량

3. 분양시장

4. 유효전락

5. 투자전락



'24년 서울 아파트 3.3㎡당 매매 거래가 높은 20위

자료원: 국토부 실거래가('24.5.28기준, 계약일 집계)
(단위: 만원)

순위	아파트	시도	시군구	읍면동	입주시점	(층)세대수	매매 3.3㎡당	매매 호당	전세 3.3㎡당	전세 호당
1위	현대6,7차 (공급 264㎡)	서울	강남구	압구정동	1978년 09월	56호	14,346	1,150,000	3,378	270,750
2위	아크로서울포레스트 (공급 251Em ²)	서울	성동구	성수동1가	2020년 11월	2호	14,299	1,090,000		
	아크로서울포레스트 (공급 251Fm ²)	서울	성동구	성수동1가	2020년 11월	2호	14,299	1,090,000		
4위	현대1,2차 (공급 211Am ²)	서울	강남구	압구정동	1976년 06월	120호	13,944	890,000	3,011	192,167
5위	나인원한남 (공급 293㎡)	서울	용산구	한남동	2019년 11월	114호	13,493	1,200,000	8,995	800,000
6위	현대65동(대림아크로빌) (공급 282Am ²)	서울	강남구	압구정동	1979년 06월	26호	13,433	1,150,000	3,163	270,750
7위	나인원한남 (공급 248㎡)	서울	용산구	한남동	2019년 11월	174호	13,228	996,333	8,696	655,000
8위	한남더힐 (공급 302TAm ²)	서울	용산구	한남동	2011년 01월	30호	13,092	1,200,000		
9위	한강맨션 (공급 88㎡)	서울	용산구	이촌동	1971년 03월	120호	12,815	345,000	1,346	36,233
10위	아크로리버파크 (공급 150Em ²)	서울	서초구	반포동	2016년 08월	32호	12,479	570,000		
11위	현대1,2차 (공급 211Bm ²)	서울	강남구	압구정동	1976년 06월	90호	12,475	800,000	2,495	160,000
12위	현대13차 (공급 116Am ²)	서울	강남구	압구정동	1983년 11월	52호	12,368	434,000	2,137	75,000
13위	현대 (공급 128㎡)	서울	강남구	압구정동	1982년 05월	47호	12,352	478,250		
14위	아크로서울포레스트 (공급 248㎡)	서울	성동구	성수동1가	2020년 11월	48호	12,347	930,000	9,161	690,000
15위	래미안원베일리 (공급 113Mm ²)	서울	서초구	반포동	2023년 08월	84호	12,324	425,000		
16위	현대4차 (공급 140㎡)	서울	강남구	압구정동	1977년 07월	170호	12,279	520,000	2,755	116,889
17위	한강맨션 (공급 103㎡)	서울	용산구	이촌동	1971년 03월	258호	12,275	382,460	1,255	39,217
18위	현대 (공급 115Bm ²)	서울	강남구	압구정동	1982년 05월	37호	12,217	425,000	1,782	62,000
19위	현대13차 (공급 116Bm ²)	서울	강남구	압구정동	1983년 11월	52호	12,183	427,500	2,123	74,500
20위	현대 (공급 197㎡)	서울	강남구	압구정동	1982년 05월	78호	12,121	722,333	3,188	190,000

I. 가격

1. 가격

2. 거래량

3. 분양시장

4. 유효전락

5. 투자전락



'24년 서울 아파트 매매호당 거래가 높은 20위

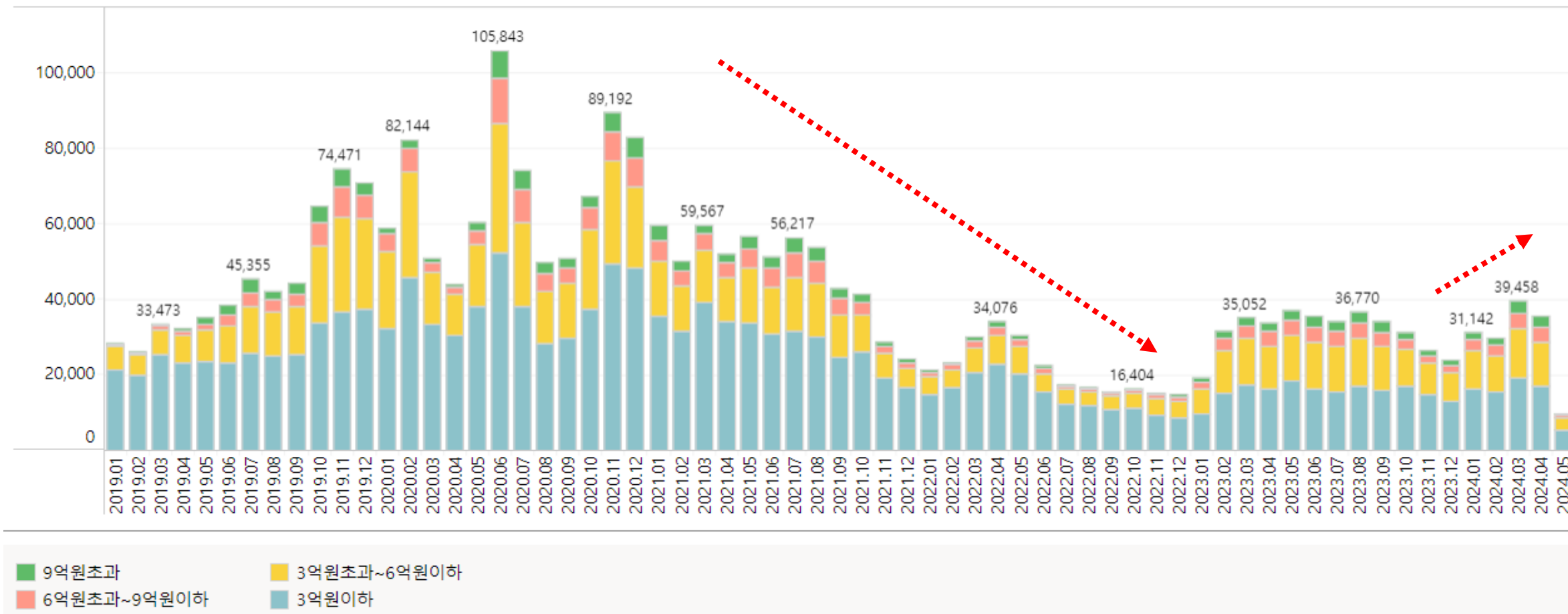
자료원: 국토부 실거래가('24.5.28기준, 계약일 집계)

(단위: 만원)

순위	아파트	시도	시군구	읍면동	입주시점	(총)세대수	매매 3.3㎡당	매매 호당	전세 3.3㎡당	전세 호당
1위	한남더힐 (공급 302TA㎡)	서울	용산구	한남동	2011년 01월	30호	13,092	1,200,000		
	나인원한남 (공급 293㎡)	서울	용산구	한남동	2019년 11월	114호	13,493	1,200,000	8,995	800,000
3위	현대65동(대림아크로빌) (공급 282A㎡)	서울	강남구	압구정동	1979년 06월	26호	13,433	1,150,000	3,163	270,750
	현대6,7차 (공급 264㎡)	서울	강남구	압구정동	1978년 09월	56호	14,346	1,150,000	3,378	270,750
5위	아크로서울포레스트 (공급 251E㎡)	서울	성동구	성수동1가	2020년 11월	2호	14,299	1,090,000		
	아크로서울포레스트 (공급 251F㎡)	서울	성동구	성수동1가	2020년 11월	2호	14,299	1,090,000		
7위	나인원한남 (공급 248㎡)	서울	용산구	한남동	2019년 11월	174호	13,228	996,333	8,696	655,000
8위	한남더힐 (공급 284TOb㎡)	서울	용산구	한남동	2011년 01월	145호	11,058	950,000		
9위	아크로서울포레스트 (공급 248㎡)	서울	성동구	성수동1가	2020년 11월	48호	12,347	930,000	9,161	690,000
10위	현대1,2차 (공급 211A㎡)	서울	강남구	압구정동	1976년 06월	120호	13,944	890,000	3,011	192,167
	한남더힐 (공급 246A1㎡)	서울	용산구	한남동	2011년 01월	131호	11,960	890,000	6,585	490,000
12위	마크힐스청담1차 (공급 272㎡)	서울	강남구	청담동	2010년 07월	17호	10,331	850,000		
13위	래미안퍼스티지 (공급 270㎡)	서울	서초구	반포동	2009년 07월	156호	9,875	806,500	4,164	340,125
14위	현대1,2차 (공급 211B㎡)	서울	강남구	압구정동	1976년 06월	90호	12,475	800,000	2,495	160,000
15위	아이파크삼성 (공급 216㎡)	서울	강남구	삼성동	2004년 03월	81호	11,692	767,500	5,941	390,000
16위	한남더힐 (공급 215A1㎡)	서울	용산구	한남동	2011년 01월	36호	11,424	743,000		
17위	래미안퍼스티지 (공급 240㎡)	서울	서초구	반포동	2009년 07월	72호	10,193	740,000	4,132	300,000
18위	반포자이 (공급 301A㎡)	서울	서초구	반포동	2009년 03월	35호	8,083	736,000		
19위	타워팰리스1차 (공급 327㎡)	서울	강남구	도곡동	2002년 10월	102호	7,388	733,000	5,543	550,000
20위	타워팰리스2차 (공급 297㎡)	서울	강남구	도곡동	2003년 02월	40호	8,098	730,000	4,881	440,000

전국 아파트 매매 거래량 추이

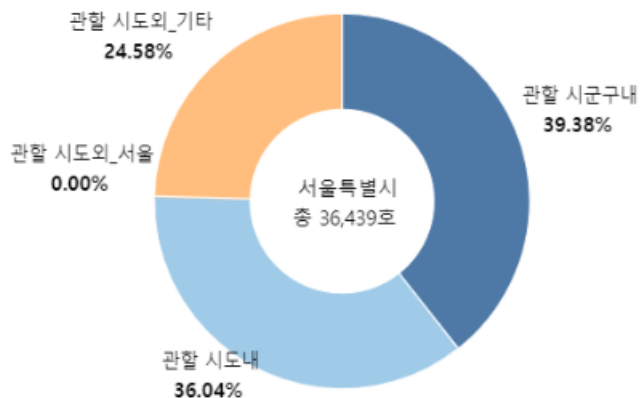
- '21년 57만 6천여건, '22년 25만 8천여건, '23년 37만 9천여건으로 호황기 또는 평년 대비 감소
- '20년 6월 10만여건에서 '23년 3월 3만 9천여건을 기록하는 등 아파트 매매활력 저하



서울 아파트 매입자 거주지별 추이

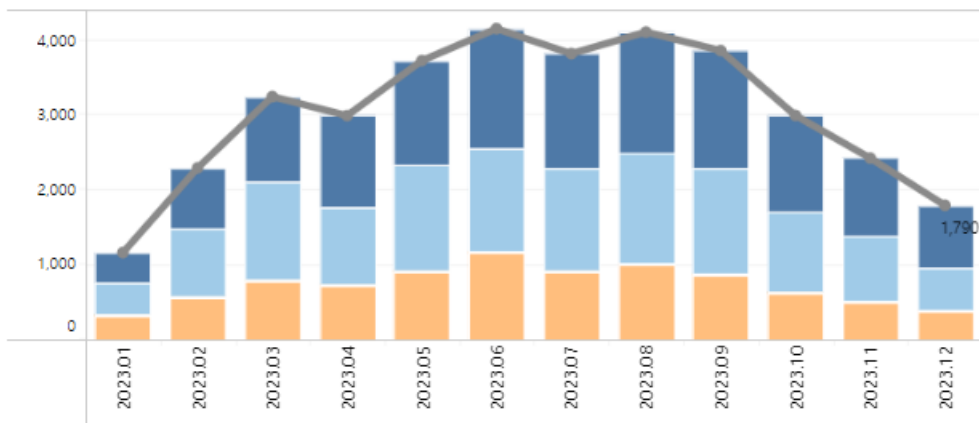
· '23년 관할시군구내 39.3% → '24년 42.3% 증가, '23년 관할 시도외 기타 24.5% → '24년 22.9%로 감소(투자<실수요)

서울특별시 매입자거주지별 아파트 매매거래량 비율

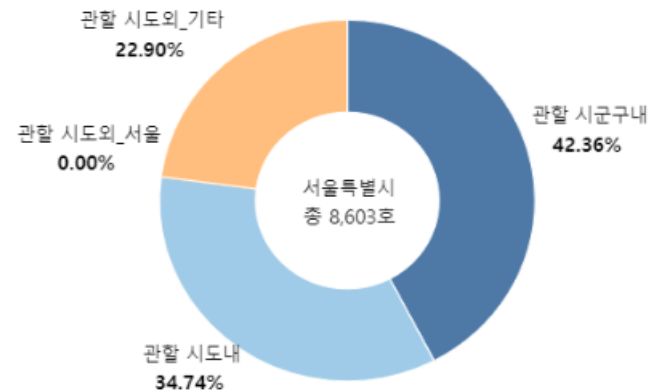


■ 관할 시군구내 ■ 관할 시도외_서울
■ 관할 시도내 ■ 관할 시도외_기타

서울특별시 매입자거주지별 아파트 매매거래량 월간 추이 (단위: 호)

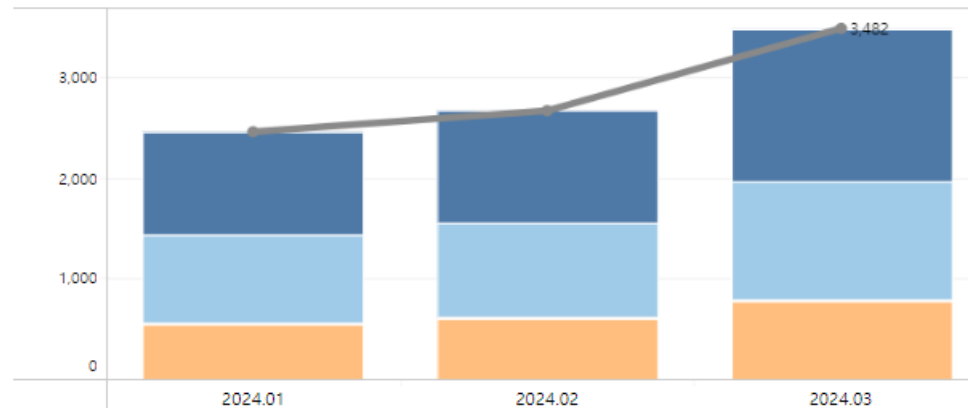


서울특별시 매입자거주지별 아파트 매매거래량 비율



■ 관할 시군구내 ■ 관할 시도외_서울
■ 관할 시도내 ■ 관할 시도외_기타

서울특별시 매입자거주지별 아파트 매매거래량 월간 추이 (단위: 호)



자료원: 한국부동산원('24.3기준, 신고일 집계)

전국 아파트 1순위 청약경쟁률

- '24년 서울 1순위 청약경쟁률 124.9: 1 기록, 당분간 서울 쏠림 현상 지속 전망
- '24년 5월 현재 1순위 총청약자 19만1천명 중 4만8천명 등 1/4가량 서울 쏠림 현상(메이플자이, 경희궁유보라 등)
- '24년 3~4월 봄 분양 성수기 개점휴업 (청약홈 개편, 4월 총선 등)

【 1순위 청약경쟁률(단위 : N:1) 】

구분	2022	2023	2024
전국	6.7	11.1	4.5
서울	10.2	56.8	124.9
경기	5.9	9.1	2.6
인천	11.9	6.5	3.5
지방	6.2	9	3.7

【 1순위 총청약자(단위 : 명) 】

구분	2022	2023	2024
전국	978,829	1,108,292	191,157
서울	68,746	269,411	48,442
경기	214,174	321,833	24,270
인천	107,524	67,626	17,043
지방	588,254	449,422	101,402

'24년 수도권 분양 1순위 청약경쟁률 상위 단지

· '24년 수도권 1순위 청약경쟁률 상위 단지 20위, 서울, 분당 등 수도권 선호 현상 ↑

순위	아파트명	위치	분양시점	청약통계모음
1	메이플자이	서울특별시 서초구 잠원동	2024년 01월	442.3
2	경희궁유보라	서울특별시 서대문구 영천동	2024년 02월	124.4
3	더샵둔촌포레	서울특별시 강동구 둔촌동	2024년 02월	93.1
4	제일풍경채검단3	인천광역시 서구 불로동	2024년 01월	44.5
5	엘리프남위례역에듀포레	경기도 성남시 수정구 복정동	2024년 04월	43.7
6	분당금호어울림그린파크	경기도 성남시 분당구 야탑동	2024년 02월	39.2
7	영통자이센트럴파크	경기도 수원시 영통구 영통동	2024년 02월	12.1
8	한화포레나안산고잔2차	경기도 안산시 단원구 고잔동	2024년 02월	10.7
9	에스아이팰리스올림픽공원	서울특별시 강동구 성내동	2024년 02월	10.0
10	오산역금강펜테리움	경기도 오산시 가수동	2024년 04월	6.3
11	포제스한강	서울특별시 광진구 광장동	2024년 01월	6.1
12	송도자이풍경채그라노블1단지	인천광역시 연수구 송도동	2024년 02월	4.5
13	여주역자이헤리티지	경기도 여주시 교동	2024년 05월	4.3
14	광명롯데캐슬시그니처	경기도 광명시 광명동	2024년 04월	3.4
15	e편한세상검단에코비스타	인천광역시 서구 마전동	2024년 02월	3.1
16	송내역푸르지오센트비엔	경기도 부천시 소사구 송내동	2024년 01월	2.7
17	개봉루브루	서울특별시 구로구 개봉동	2024년 04월	2.3
18	송도자이풍경채그라노블5단지	인천광역시 연수구 송도동	2024년 02월	2.2
19	두산위브더제니스센트럴용인	경기도 용인시 처인구 삼가동	2024년 02월	2.2
20	e편한세상평촌어반밸리	경기도 안양시 동안구 호계동	2024년 02월	2.0

'24년 전국 아파트 분양물량

- '24년 전국 아파트 분양(예정)물량은 30만여호로 전년 18만호보다 증가할 전망
- 3~4월 분양 휴지기, PF대출 난항, 원자재 가격 인상 이슈로 실제 분양실적률 하회 전망
- 5월 현재, 전국 공급실적률 25%, 서울 12%, 경기도 11%, 인천 20% 수준임

【 24년 전국 아파트 분양물량 (단위 : 호) 】

구분	2022	2023	2024 (분양 완료)
전국	267,659	181,640	303,721 (77,908)
서울	23,241	23,587	44,355 (5,428)
경기	79,473	66,219	100,347 (19,991)
인천	21,695	16,661	27,295 (7,216)

서울 분양 공급
실적률
12% 저조

쉽게 낮출 수 없는 아파트 분양가

- '24년 5월 현재 전국 호당 분양가 6억5,868만원으로 전년 6억454만원에서 5천여 만원 상승
- 서울은 '포세스한강', '메이플자이' 영향으로 18억7,717만원 기록
- 민간 분상제 완화, 물가상승 등 원자재 가격과 인건비 상승, 금융비 증가 등 분양가 연달아 인상

【 전국 연도별 호당 평균 분양가 추이 (단위 : 만원) 】

선택지역	통계구분	2022	2023	2024	총합계
총합계		50,833	60,454	65,868	56,188
선택지역 전체	총계	50,833	60,454	65,868	56,188
	66㎡이하	49,331	48,223	59,836	49,566
	66㎡~99㎡이하	46,756	56,276	51,845	50,573
	99㎡~132㎡이하	49,654	59,310	61,685	54,648
	132㎡~165㎡이하	66,019	74,482	90,403	72,991
	165㎡초과	93,018	117,703	159,451	119,648

【 서울 연도별 호당 평균 분양가 추이 (단위 : 만원) 】

선택지역	통계구분	2022	2023	2024	총합계
총합계		94,319	100,937	187,717	102,493
서울특별시	총계	94,319	100,937	187,717	102,493
	66㎡이하	65,022	65,596	73,387	65,773
	66㎡~99㎡이하	89,139	88,042	108,392	89,415
	99㎡~132㎡이하	113,774	118,981	163,306	118,723
	132㎡~165㎡이하	168,057	180,872	355,946	198,458
	165㎡초과	173,596	242,823	1,088,852	554,758

2015년 이후 높은 분양가는 대부분 서울지역

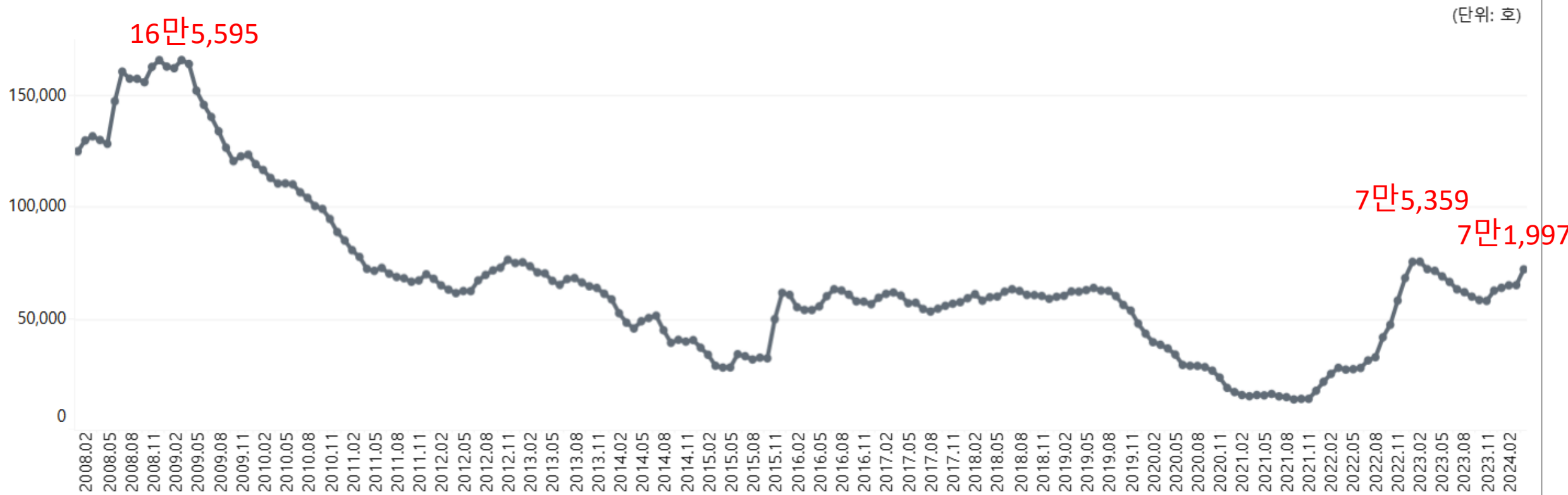
【 2015~2024년 전국 분양 3.3㎡ 호당 평균 분양가 추이 (단위 : 만원) 】

순위	아파트	시도	시군구	읍면동	분양시기	입주시기	(총)세대수	타이틀	3.3㎡당 분양가	호당 분양가
1위	포세스한강	서울특별시	광진구	광장동	2024.01	2025.09	128호	단지별	13,771	764,844
2위	메이플자이	서울특별시	서초구	잠원동	2024.01	2025.06	3,307호	단지별	6,831	143,635
3위	잠실더샵루벤	서울특별시	송파구	송파동	2022.03	2024.10	327호	단지별	6,509	262,361
4위	테넨바움294Ⅱ	부산광역시	수영구	민락동	2024.01	2024.03	102호	단지별	6,093	213,186
5위	도곡월드메르디앙로즈하임	서울특별시	강남구	도곡동	2023.01	2023.09	48호	단지별	5,968	145,214
6위	래미안원베일리	서울특별시	서초구	반포동	2021.06	2023.08	2,990호	단지별	5,786	144,456
7위	삼익더샵소디	서울특별시	강서구	내발산동	2023.11	2024.01	45호	단지별	5,785	108,333
8위	에스아이팰리스올림픽공원	서울특별시	강동구	성내동	2024.02	2024.03	58호	단지별	5,701	120,759
9위	반포센트레빌아스테리움	서울특별시	서초구	반포동	2019.08	2021.08	108호	단지별	5,680	178,000
10위	더샵송파루미스타	서울특별시	송파구	가락동	2022.10	2026.05	179호	단지별	5,669	198,255
11위	송파더플래티넘	서울특별시	송파구	오금동	2021.12	2024.01	328호	단지별	5,324	148,398
12위	방배그랑자이	서울특별시	서초구	방배동	2019.04	2021.07	758호	단지별	5,149	153,283
13위	천호역마에스트로	서울특별시	강동구	천호동	2023.10	2025.02	77호	단지별	5,052	78,614
14위	서초그랑자이	서울특별시	서초구	서초동	2019.06	2021.06	1,446호	단지별	5,051	143,486
15위	디에이치반포라클라스	서울특별시	서초구	반포동	2018.11	2021.06	848호	단지별	5,023	159,497
16위	신반포르엘	서울특별시	서초구	잠원동	2020.05	2023.06	330호	단지별	4,999	156,433
17위	래미안리더스원	서울특별시	서초구	서초동	2018.10	2020.09	1,317호	단지별	4,980	176,522
18위	반포르엘2차	서울특별시	서초구	잠원동	2020.03	2022.12	280호	단지별	4,971	151,397
19위	반포르엘	서울특별시	서초구	잠원동	2019.10	2022.08	596호	단지별	4,966	161,553
20위	디에이치포레센트	서울특별시	강남구	일원동	2019.04	2021.01	184호	단지별	4,936	155,692
21위	강남센트럴아이파크	서울특별시	강남구	역삼동	2019.09	2022.04	499호	단지별	4,911	169,630
22위	개포자이프레지던스	서울특별시	강남구	개포동	2019.12	2023.02	3,375호	단지별	4,893	127,082
23위	아크로서울포레스트	서울특별시	성동구	성수동1가	2017.07	2020.11	280호	단지별	4,882	307,269
24위	디에이치퍼스티어아이파크	서울특별시	강남구	개포동	2020.07	2023.11	6,702호	단지별	4,858	121,120
25위	대치푸르지오써밋	서울특별시	강남구	대치동	2020.07	2023.06	489호	단지별	4,826	142,320

전국 미분양 현황

- '24년 4월 현재 전국 미분양 규모 7만1,997호로 7만호 돌파
- 수도권 1만4,665호, 지방 5만7,342호로 지방에 미분양 적체 과다

전체미분양 월간 추이



Ⅲ. 분양시장

1. 가격
2. 거래량
3. 분양시장
4. 유효전락
5. 투자전락



‘24.3.25
결혼과
출산이
유리해진
청약제도

① 출산가구 지원	
① 신생아 특별공급 ^{공공}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ (대상) 2년 이내 출생 자녀(임신, 입양 포함)가 있는 가구 ▲ (물량) 나눔형 35%, 선택형 30%, 일반형 20% ▲ (공급) 우선공급(70%) → 잔여공급(20%) → 추첨제(10%)
② 신생아 우선공급 ^{민영}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ (대상) 2년 이내 출생 자녀(임신, 입양 포함)가 있는 가구 ▲ (물량) 신혼부부·생애최초 특별공급 물량의 20% ▲ (공급) 신생아우선공급(15%) → 신생아일반공급(5%) → 우선공급(35%) → 일반공급(15%) → 추첨제(30%)
③ 출산가구 소득·자산 요건 완화 ^{공공}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 출산자녀('23.3.28.~) 1인당 10%p, 최대 20%p까지 공공분양·임대 소득 및 자산요건 완화
② 혼인 불이익 해소	
④ 맞벌이 소득기준 개선 ^{공공}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 맞벌이 가구는 도시근로자 가구당 월평균 소득의 200%(약 1.6억원)까지 특별공급 신청 허용 * 기존: 도시근로자 가구당 월평균 소득의 140%까지 허용
⑤ 배우자 이력 미적용 ^{민영+공공}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 생애최초·신혼부부·신생아 특별공급 시, 혼인 전 배우자의 당첨이력 및 주택소유 배제 * 기존: 배우자의 혼인 전 당첨이력 등으로 특공 신청 제한
⑥ 부부 중복신청 허용 ^{민영+공공}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 부부가 당첨일이 같은 주택에 중복당첨되어 둘 다 부적격 처리되면 先 접수분 유효 처리 * 기존: 부부 모두 특공 당첨, 부부 모두 재당첨 제한을 받는 주택에 당첨된 경우 등은 모두 부적격 처리
③ 혼인 인센티브 및 자격완화	
⑦ 배우자 통장기간 합산 ^{민영}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 일반공급 가점제에서 배우자 통장기간의 50% 합산(최대 3점) * 기존: 청약신청자 본인의 통장기간만 점수 인정
⑧ 다자녀 특공 자격 완화 ^{민영+공공}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 자녀수 요건을 '2명 이상'으로 변경 * 기존: 자녀수 요건 3명 이상
⑨ 추첨제 신설 ^{공공}	<ul style="list-style-type: none"> ▲ 모든 특별공급 유형에 추첨제를 신설하여 맞벌이 부부의 청약기회 확대

자료원: 국토부
보도자료('24.3.25)

서울 분양예정 주요 단지 1

자료원: 직방('24.5.19기준)

아파트명	소재지	총세대수	일반공급	분양/입주시기	시공/시행사
강변역센트럴아이파크	서울특별시 광진구 구의동	215	68	· 분양: 2024. 상	
강서센트럴아이파크	서울특별시 강서구 방화동	557	0	· 분양: 2024.10	· 시공: 에이치디씨현대산업개발(주) / 시행:-
고척4구역재개발	서울특별시 구로구 고척동	983	576	· 분양: 2024. 상	· 시공: (주)대우건설,현대건설(주) / 시행:고척4구역 재개발조합
광운대역세권재개발	서울특별시 노원구 월계동	2,694	0	· 분양: 2024. 하	· 시공: HDC현대산업개발(주) / 시행:-
구로우성타운재건축동문디이스트	서울특별시 구로구 구로동	61	0	· 분양: 2024.07	· 시공: 동문건설(주) / 시행:-
그란트리버파크	서울특별시 강동구 성내동	407	327	· 분양: 2024.05	· 시공: DL이앤씨(주) / 시행:(주)디에이치프라퍼티원
노량진8재정비촉진구역재개발	서울특별시 동작구 대방동	1,007	309	· 분양: 2024.	· 시공: 디엘이앤씨 주식회사 / 시행:노량진8재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합
동작보라매역프리센트	서울특별시 동작구 신대방동	124	91	· 분양: 2024.05	· 시공: 에이스디앤시 주식회사 / 시행:대신자산신탁
디에이치대치에델루이	서울특별시 강남구 대치동	282	79	· 분양: 2024.	· 시공: 현대건설(주) / 시행:대치동구마을제3지구주택재건축 정비사업조합
디에이치방배	서울특별시 서초구 방배동	3,080	1,686	· 분양: 2024.08	· 시공: 현대건설(주) / 시행:-
디에이치한남	서울특별시 용산구 한남동	5,816	0	· 분양: 2024.	· 시공: 현대건설(주) / 시행:한남3재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합
래미안레벤투스	서울특별시 강남구 도곡동	308	133	· 분양: 2024. 하	· 시공: 삼성물산(주) / 시행:도곡삼호아파트주택재건축정비사업조합
래미안원페를라	서울특별시 서초구 방배동	1,097	465	· 분양: 2024. 상	· 시공: 삼성물산(주) / 시행:방배6구역주택재건축정비사업조합
래미안원펜타스	서울특별시 서초구 반포동	641	292	· 분양: 2024.07	· 시공: 삼성물산(주) / 시행:신반포15차아파트주택재건축정비사업조합
래미안트리니원	서울특별시 서초구 반포동	2,091	537	· 분양: 2024.	· 시공: 삼성물산(주) / 시행:반포아파트3주구주택재건축정비사업조합
마포자이힐스테이트	서울특별시 마포구 공덕동	1,101	456	· 분양: 2024.06	· 시공: 지에스건설(주),현대건설(주) / 시행:공덕1구역주택재건축정비사업조합

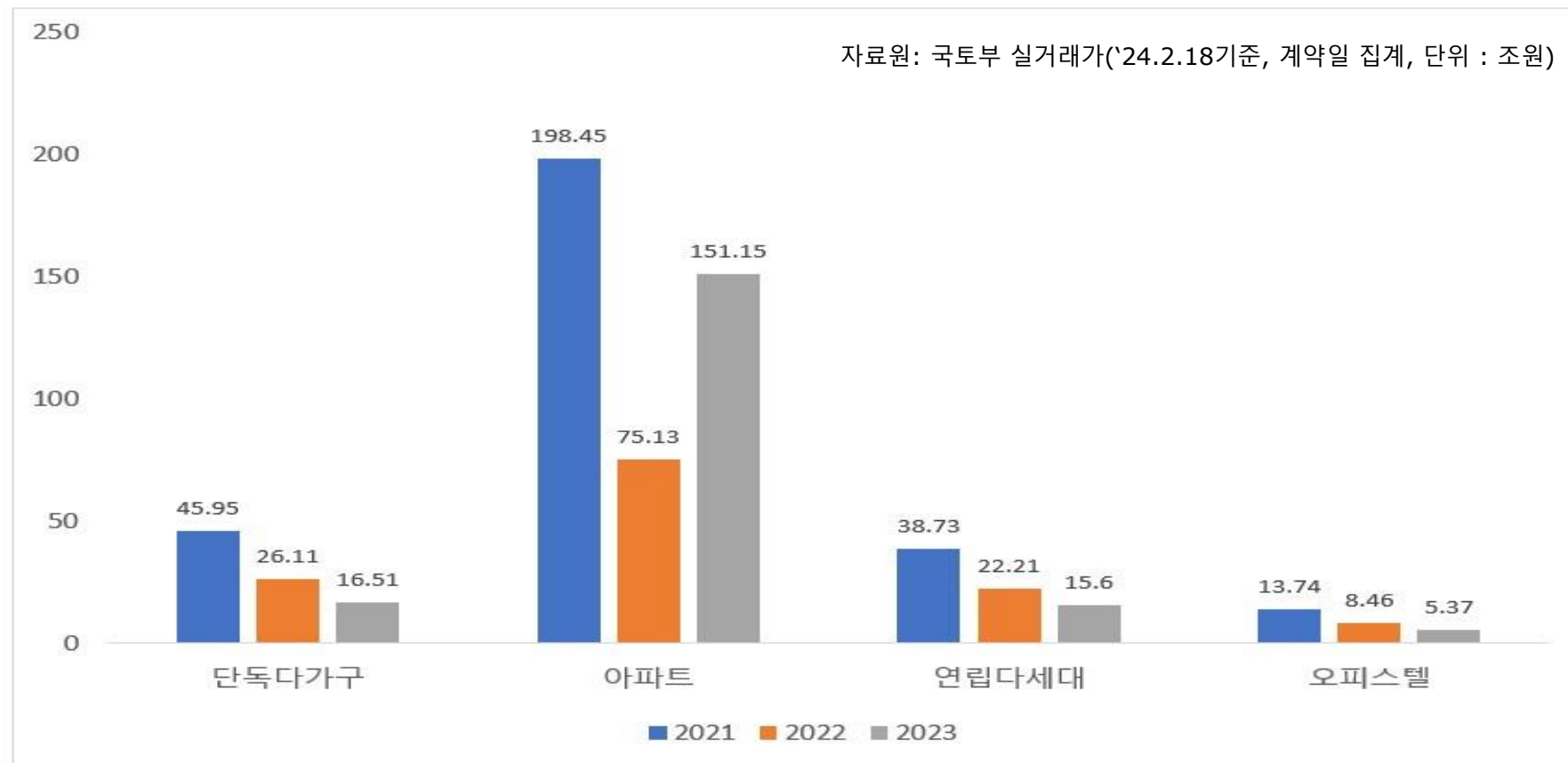
서울 분양예정 주요 단지 2

자료원: 직방('24.5.19기준)

아파트명	소재지	총세대수	일반공급	분양/입주시기	시공/시행사
방배7재건축	서울특별시 서초구 방배동	276	0	·분양: 2024.	·시공:- /시행:방배7주택재건축정비사업조합
방배르엘	서울특별시 서초구 방배동	487	0	·분양: 2024. 상	·시공: 롯데건설(주) /시행:방배14구역 주택재건축 정비사업조합
삼선5구역롯데캐슬	서울특별시 성북구 삼선동2가	1,223	522	·분양: 2024.	·시공: 롯데건설(주) /시행:삼선제5주택재개발정비사업조합
서반포써밋더힐(흑석11구역)	서울특별시 동작구 흑석동	1,509	422	·분양: 2024. 하	·시공: 대우건설(주) /시행:흑석11구역 주택재개발정비사업조합
신길5동힐스테이트	서울특별시 영등포구 신길동	2,030	0	·분양: 2024.10	·시공: 현대건설(주) /시행:신길5동 지역주택조합
신반포21차재건축	서울특별시 서초구 잠원동	275	108	·분양: 2024.	·시공: 포스코건설(주) /시행:신반포21차아파트 주택재건축정비사업조합
아크로리츠카운티	서울특별시 서초구 방배동	721	166	·분양: 2024.	·시공: 대림산업(주) /시행:방배삼익아파트 재건축조합
영동한양빌라가로주택	서울특별시 강남구 청담동	44	16	·분양: 2024.	·시공: 라온건설(주) /시행:영동한양빌라 가로주택정비사업 조합
영등포센트럴푸르지오위브	서울특별시 영등포구 영등포동5가	659	216	·분양: 2024.	·시공: 대우건설 두산건설 /시행:-
유원제일1차재건축	서울특별시 영등포구 당산동4가	550	0	·분양: 2024.08	·시공: 디엘이앤씨(주) /시행:-
일원개포한신재건축	서울특별시 강남구 일원동	498	70	·분양: 2024.	·시공: GS건설(주) /시행:-
잠실래미안아이파크	서울특별시 송파구 신천동	2,678	578	·분양: 2024.	·시공: 삼성물산(주),HDC현대산업개발 /시행:진주아파트 재건축정비사업조합
잠실르엘	서울특별시 송파구 신천동	1,865	247	·분양: 2024. 상	·시공: 롯데건설(주) /시행:잠실미성크로바아파트주택재건축정비사업조합
청담르엘	서울특별시 강남구 청담동	1,261	176	·분양: 2024.	·시공: 롯데건설(주) /시행:청담삼익아파트 주택재건축정비사업조합
푸르지오라디우스파크	서울특별시 성북구 장위동	1,637	760	·분양: 2024.06	·시공: (주)대우건설 /시행:장위제6구역주택재개발정비사업조합
한강맨션재건축	서울특별시 용산구 이촌동	1,441	0	·분양: 2024.	·시공: GS건설(주) /시행:한강맨션아파트주택재건축정비사업조합
힐스테이트등촌역	서울특별시 강서구 등촌동	517	270	·분양: 2024. 상	·시공: 현대건설(주) /시행:등촌1구역주택재건축정비사업조합

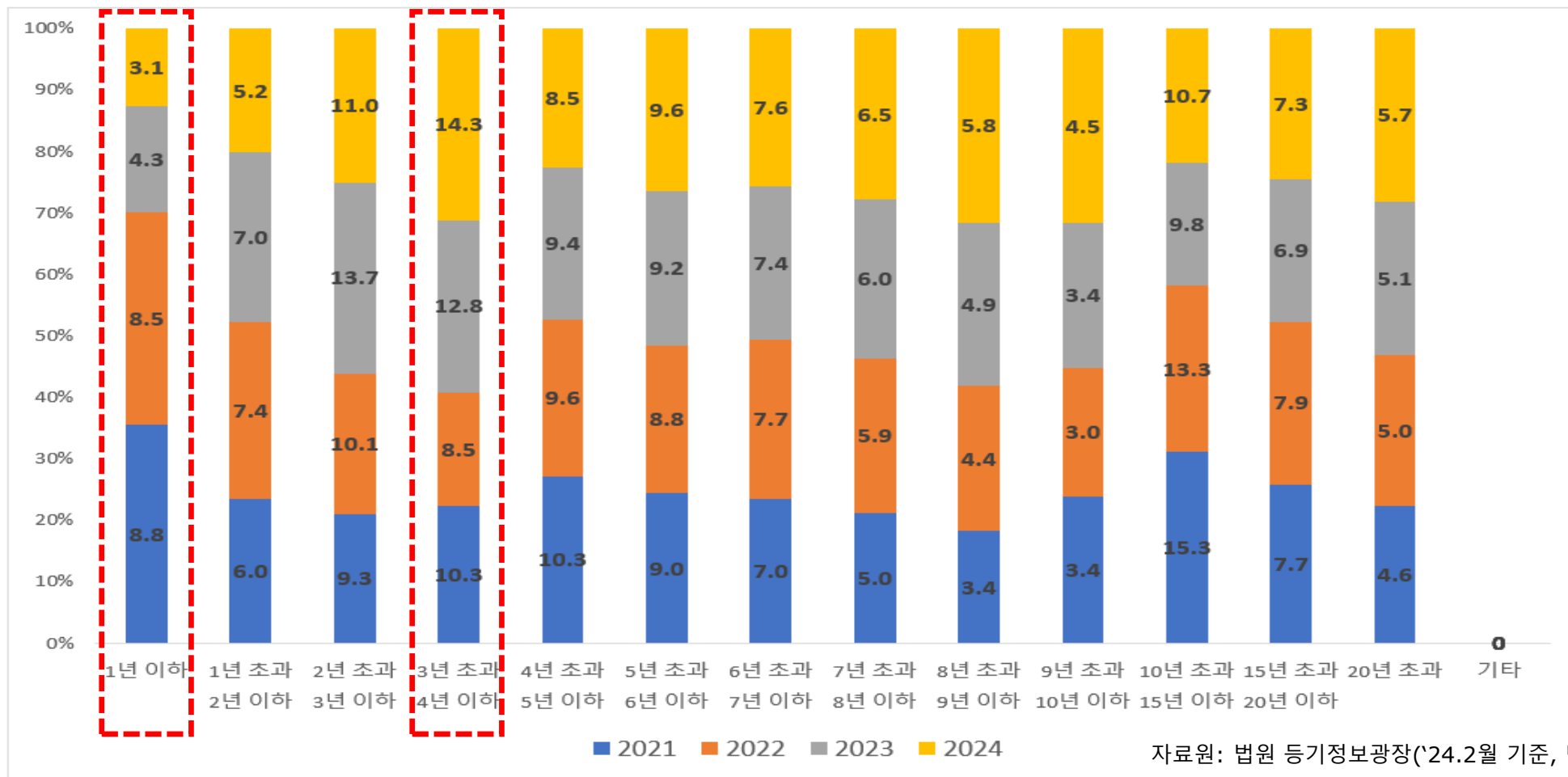
어떤 주거 상품이 매입 유효할까?

- '23년 전국 총 주택 매매거래 총액은 188조원으로 '22년(131조원) 대비 개선되었으나, '21년(296조원)을 비롯하여 저금리 호황기 시절에는 미치지 못하고 있음
- 자산가치, 전세사기 이슈 등을 고려하면 아파트 위주의 상품 선호 당분간 지속될 전망



단타보단 실수요 목적 중요

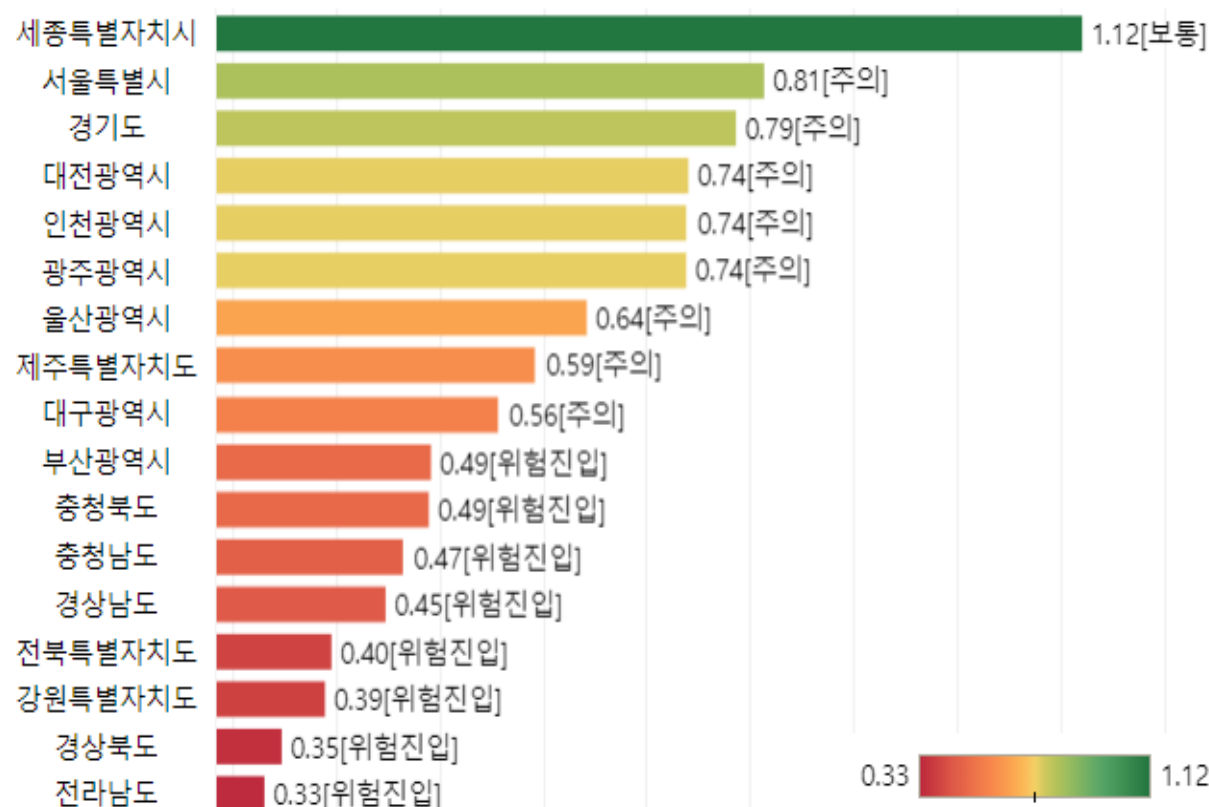
- '21~'24년 수도권 집합건물 보유기간별 매도인 현황, 1년이하 보유 비율 3.1%('24년)로 '21년 8.8%보다 급감
- 차익기대 감소, 단기거래 양도세 부담, 충분한 자기자본과 대출이자 비용을 감당할 수 있을 때 매입 고려



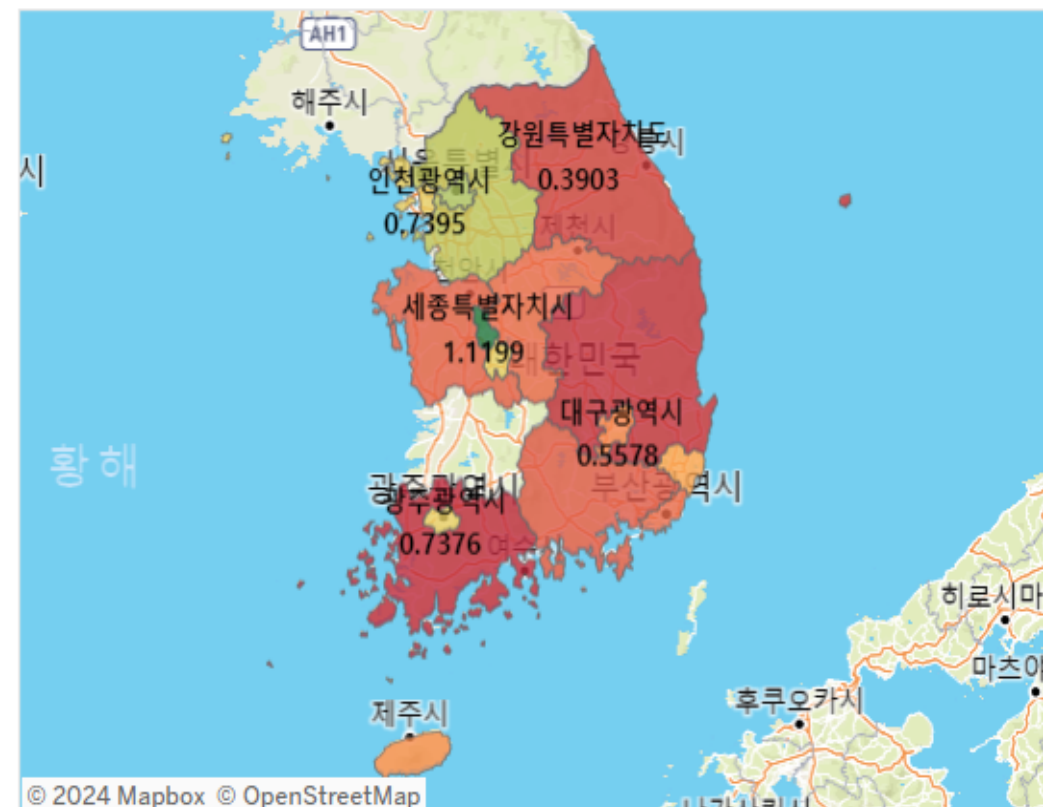
인구와 지역별 부동산

· 소멸위험지수: 노인인구 대비 가임여성인구의 비율 - 1.5이상 [매우낮음], 1.0~1.5 [보통], 0.5~1.0 [주의], 0.2~0.5 [위험진입], 0.2미만 [고위험]

2024년 02월 시도별 소멸위험지수

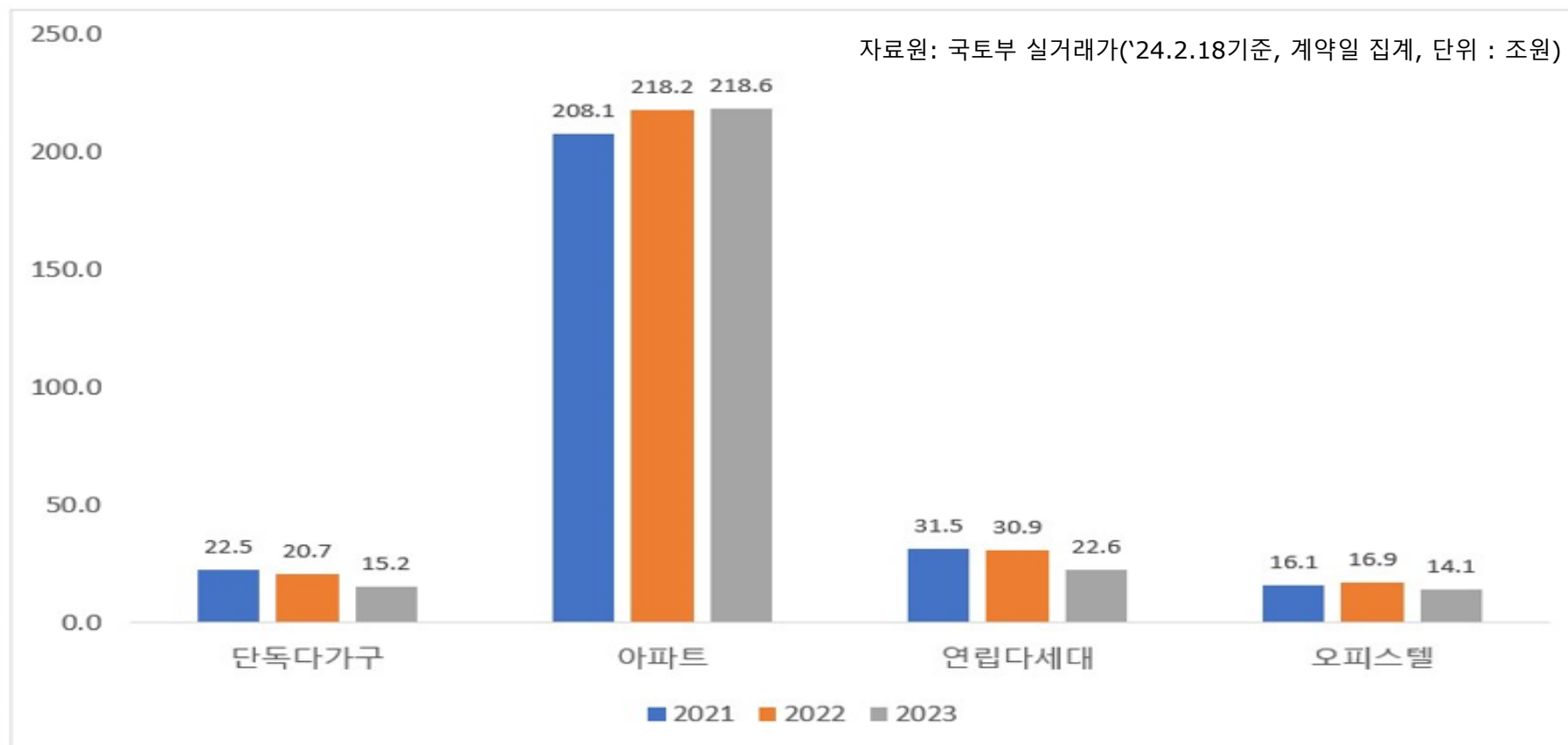


2024년 02월 시도별 소멸위험지수



아파트 위주의 전세 선호

- 2023년 전국 총 주택 전세거래 총액은 270조원
 - 총 주택 전세거래 총액 중 아파트 비율은 '21년 75%, '22년 76%, '23년 81%로 증가세
- 전세사기 우려나 정주여건을 고려할 때 전세 임대차도 아파트 선호 지속



'23~'25년 아파트 입주 예정 물량

- '24년 전국 아파트 입주 물량 31만 6천호로, 전년 대비 6,503호 감소한 비슷한 수준
- 수도권 전세가격 오름세, 지방은 미분양과 입주물량이 상당해 보합 또는 약간 상승

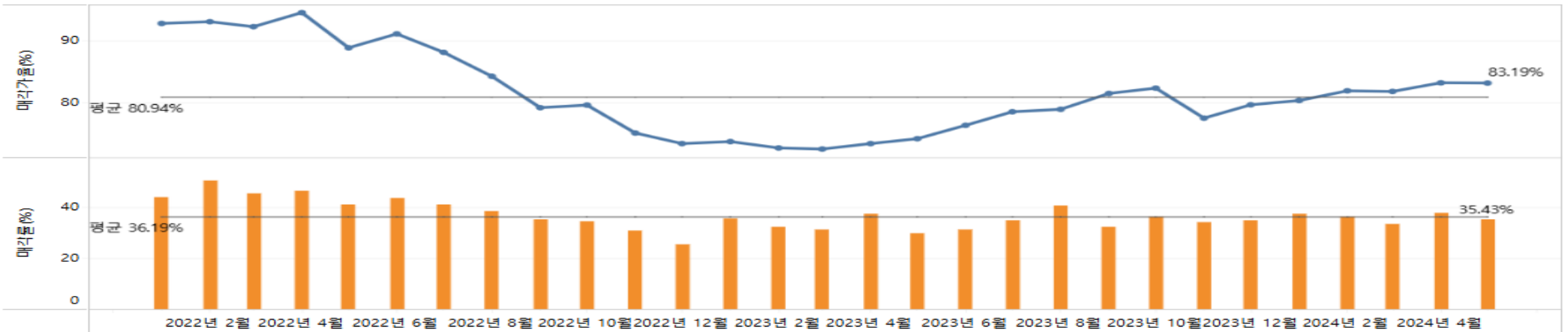
(단위 : 호)

구분	2023	2024	2025	25 - '24
총합계	323043	316540	224196	-92344
서울특별시	30610	23454	24241	787
부산광역시	24888	14910	10638	-4272
대구광역시	33248	24921	10192	-14729
인천광역시	41710	25864	24711	-1153
광주광역시	3579	8719	4882	-3837
대전광역시	3800	9356	10899	1543
울산광역시	8786	4805	3691	-1114
세종특별자치시	1453	3616	1035	-2581
경기도	98872	103621	57187	-46434
충청북도	7273	9506	12758	3252
충청남도	23815	17386	11456	-5930
전라남도	7470	10074	5702	-4372
경상북도	10815	23020	11073	-11947
경상남도	14302	19527	17000	-2527
제주특별자치도	1122	643	1276	633
강원특별자치도	4323	10212	7671	-2541
전북특별자치도	6977	6906	9784	2878

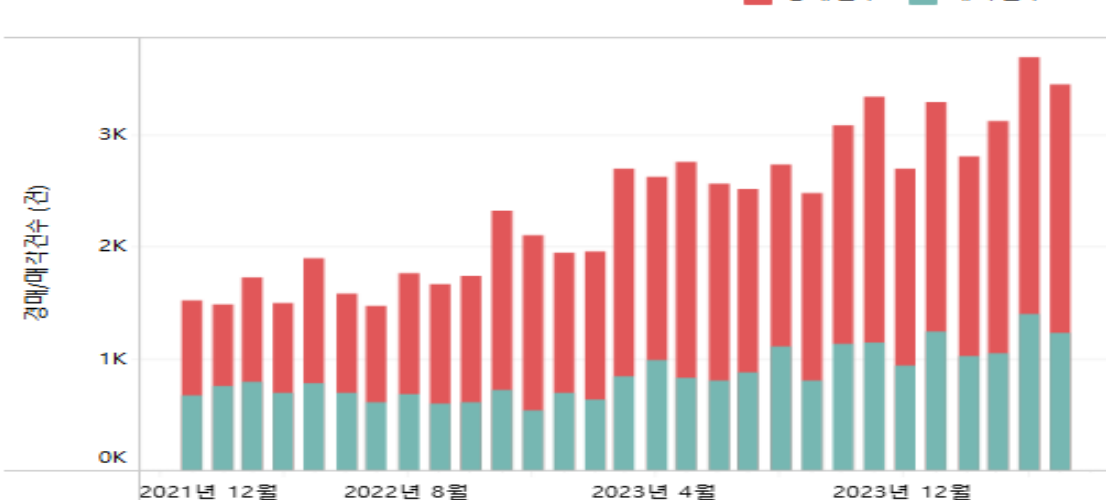
전국 아파트 경매 시장

자료원: 법원경매정보('24.05)

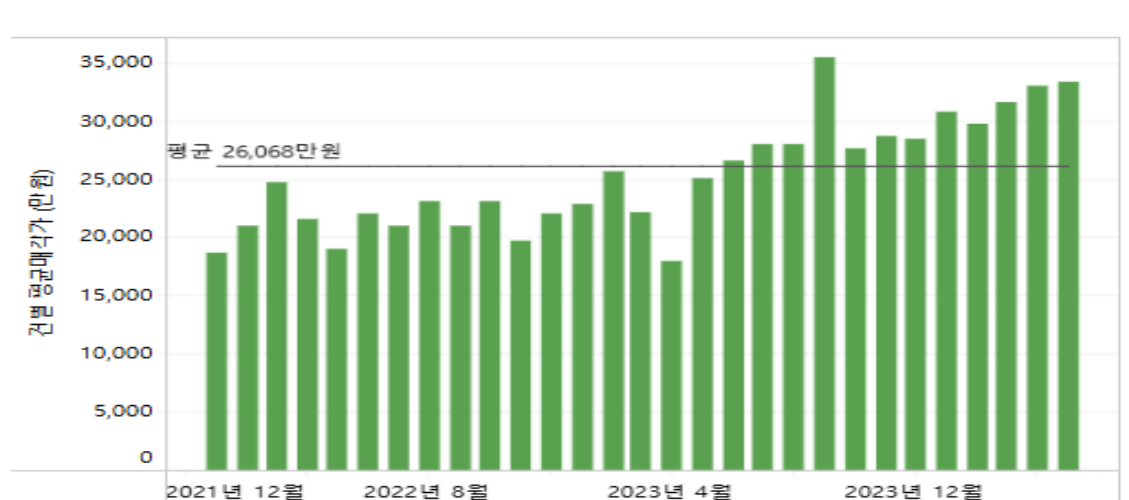
평균 매각가율/매각률 월간 추이 - 아파트



경매건수 및 매각건수 월간 추이 - 아파트



경매 건당 평균매각가 월간 추이 - 아파트



2024년 부동산 주요 이슈 및 전략

공급(분양, 입주)

'24~25 아파트 준공(입주) 감소 전망
PF연착륙, 건축 공사비 인상

중금리 시대 대비

美연준 '24년 9월 or 12월 인하 전망
중금리 시대 도래(낮은 인하 속도)
신생아특례대출, 스트레스DSR 강화(변동금리부)

주택 임대차

서울/경기 등 수도권 중심 가격상승, 월세화
임대차 갱신계약 유리
매매 상승 재료 또는 지지대 역할

양극화, 쏠림현상

수도권>지방
강남권 및 한강변>수도권 외곽
서울&신축&정비사업&교통 호재 주목

**경청해 주셔서
감사합니다.**