



2024 하반기 부동산 시장전망

선거는 종료, '뚝뚝한 한 채'는 계속

2024 / Tax센터

정보현 부동산 수석연구원 jra2000@nhqv.com
정유나 부동산 책임연구원 yuna.jeong@nhqv.com

본 자료는 NH투자증권 Tax센터에서 수집한 합리적인 자료 및 정보를 기초로 고객의 투자에 참고가 될 수 있는 정보제공 목적으로 작성된 자료이나, 투자권유의 적합성이나 완전성을 보장하지 못합니다. 따라서 투자 판단의 최종 책임은 투자자 본인에게 있으며, 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다. 본 자료는 개인의 의견을 반영하며 회사의 공식적인 견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

 **NH투자증권**



Contents

Executive Summary	p 03
1. 시장 동향	p 04
2. 임대차 시장	p 08
3. 매매 시장	p 13
4. 분양시장	p 20
5. 수요	p 24
6. 공급	p 29
7. 경기	p 34
8. 금리	p 37
9. 정책	p 41
10. 결론	p 46

2024년 1분기를 돌아보며

- 매매시장은 2023년 4분기 조정 이후 보합 전환하며 지역별로 정중동의 모습
- 전국적으로 약세 흐름 속 지방과 수도권 간 격차가 나타나기 시작하였으며, 서울 수도권은 3월 이후 상승, 지방은 약보합 또는 하락폭 유지
- 하반기 금리인하 및 선거 이후 규제 완화 기대감 속에서 일부 지역과 정비사업장에서는 가격 반등, 신고가 거래도 나타남
- 임대차시장은 매매시장 보다 빠른 속도로 회복세를 보이고 있으나 아파트 쏠림현상이 두드러짐.
- 거래량은 증가했으나 매도 매수자 간 적정 가격의 눈높이가 여전히 크게 벌어진 동상이몽의 시장

2024년 중하반기를 내다보며

- 규제완화 동력이 줄어들며 실수요 중심의 시장이 더욱 공고해질 가능성 높아짐
- 조정 지나며 입지와 내용연수(신,구축 여부)에 따라 차별화된 시장 전개 예상
- 거시경제 불안과 매물 적체가 쌓이는 가운데 전세가율 회복과 분양가 인상으로 전반적인 집값은 보합세를 보이며 매매전세 갭(Gap) 차이가 줄어드는 전망 유지
- 상·하방 요인 상존하며 유동성, 대출, 금리, 통화 등 금융 여건이 교통망 확충, 건설개발 재료, 정비사업, 공급 측면보다 더 크게 가격 결정 요인으로 작용
- 전세 시장의 완만한 회복에 주목, 매매시장은 서울 일부 지역의 소폭 상승을 제외한 수도권 대부분 (약)보합, 지방 매매/전세 동반 약세의 흐름

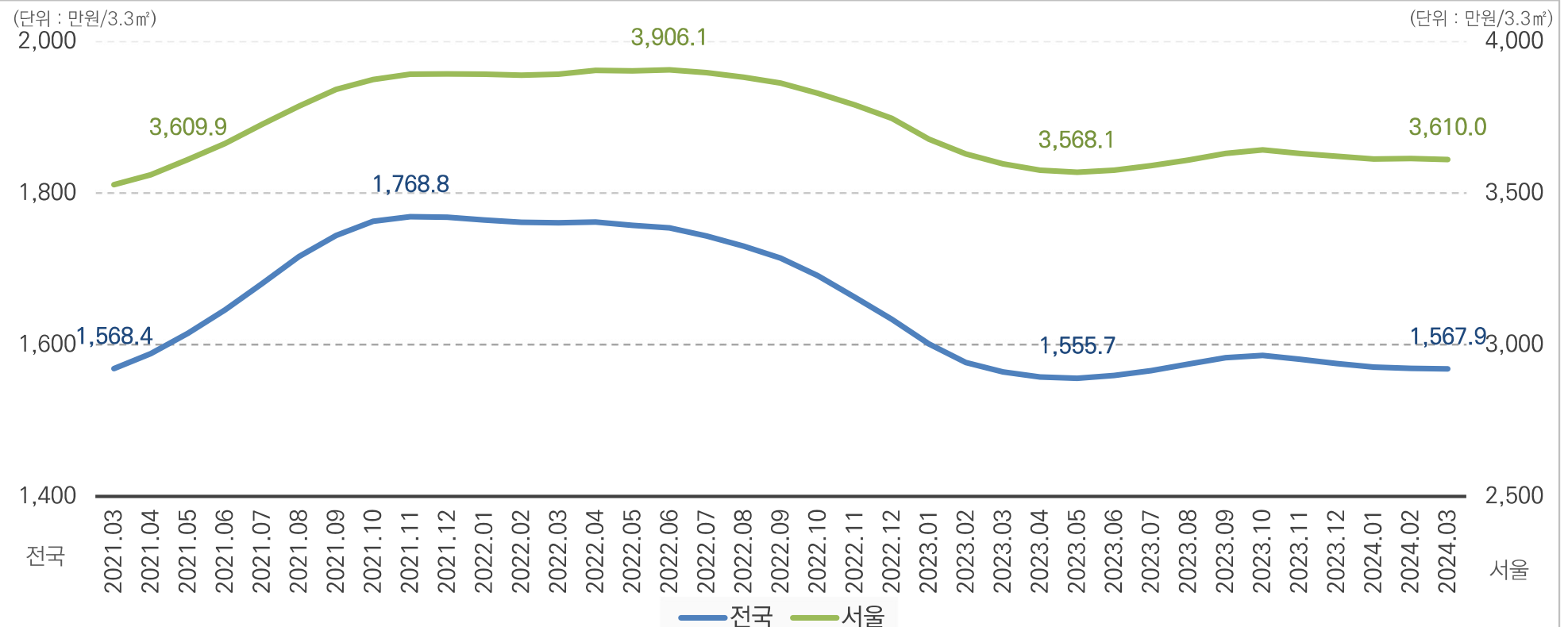


1. 시장 동향

1. 시장동향 01 매매시장

- 2024년 3월 아파트 평균 실거래가격은 전국 1,568만 원/3.3m²으로 2021년 3월과 비슷한 수준이며, 서울은 3,610만원/3.3m²으로 2021년 5월과 비슷한 수준
- 서울은 고점이었던 2022년 4월 평균가격과 비교시 92% 수준이고, 전국은 2021년 11월 고점 기준 89% 수준까지 회복함

전국 및 서울 아파트 월간 평균 실거래가격 동향

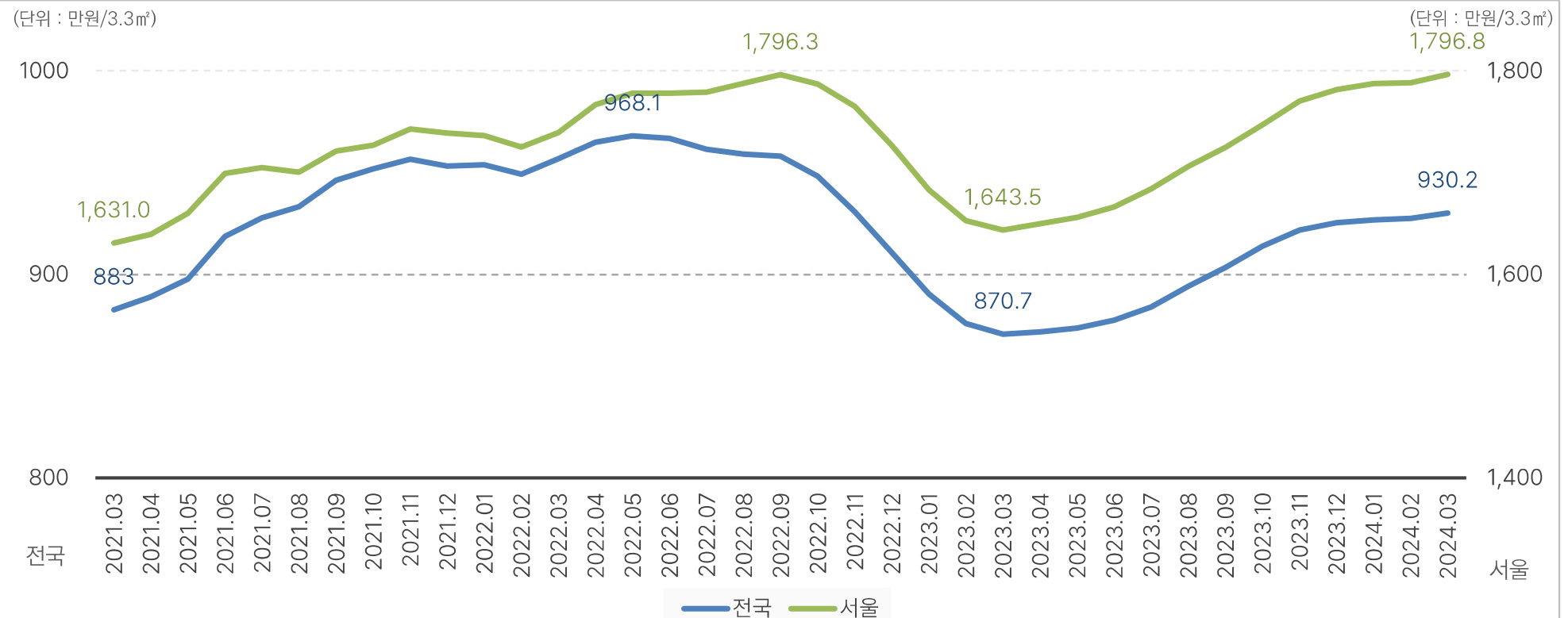


1. 시장동향

02 전세시장

- 2024년 3월 아파트 평균전세가격은 전국 930만 원/3.3m², 서울 1,797만원/3.3m²으로 2023년 초 저점 대비 7~9% 상승하였음
- 서울은 고점이었던 2022년 9월 평균전세가격을 넘어섰으며, 전국은 2022년 5월 고점 기준 96% 수준까지 회복하며 속도 차이가 발생

전국 및 서울 아파트 월간 평균전세가격 동향

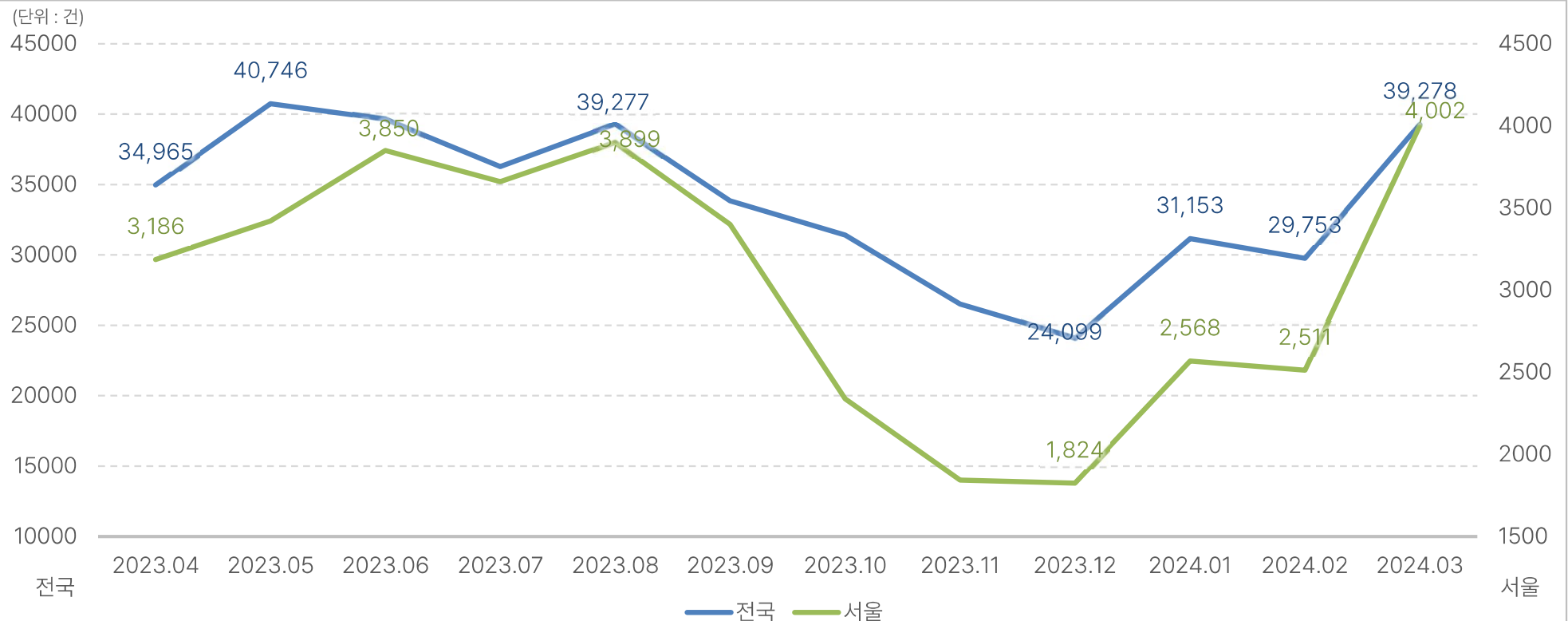


1. 시장동향

03 거래량

- 전국, 서울 아파트 매매거래량은 2024년 들어 증가세로 전환하여 '24년 3월 전국 3.9만건, 서울 4천건 기록
- 2023년 하반기 이후 특례보증자리론 제한 및 대출금리 상승 영향으로 전국, 서울 거래량 모두 소강 국면 진입하였으며 '23년 12월 최근 1년 내 최저 거래량 기록
- 올 해 들어 거래량 증가는 신생아특례대출 출시와 전세가격 상승, 분양가 급등으로 인한 영향으로 판단됨

전국 및 서울 아파트 거래량



An aerial photograph of a city, likely Seoul, showing a dense cluster of high-rise apartment buildings. In the foreground, there is a large green park area with walking paths and a river. The background features rolling hills under a clear sky.

2. 임대차 시장

2. 임대차 시장 01 전세가격 상승

- 2023년 하반기부터 전세가격지수가 회복하기 시작하여 '24년 3월 전국 88.9, 서울 87.3으로 저점이었던 '23년 5월 대비 각각 4.7%p, 1.9%p 상승한 모습
- 전세가율도 '23년 상반기 이후 상승세로 '24년 3월 기준 전국은 54.5%, 서울 47.5% 기록
- 전세가격지수 및 전세가율이 상승하고 있긴 하지만 아직 2022년 수준에는 도달하지 못해 예의주시 필요

전세가격지수동향(좌) 및 전세가율(매매가격 대비 전세가격) 비율(우)



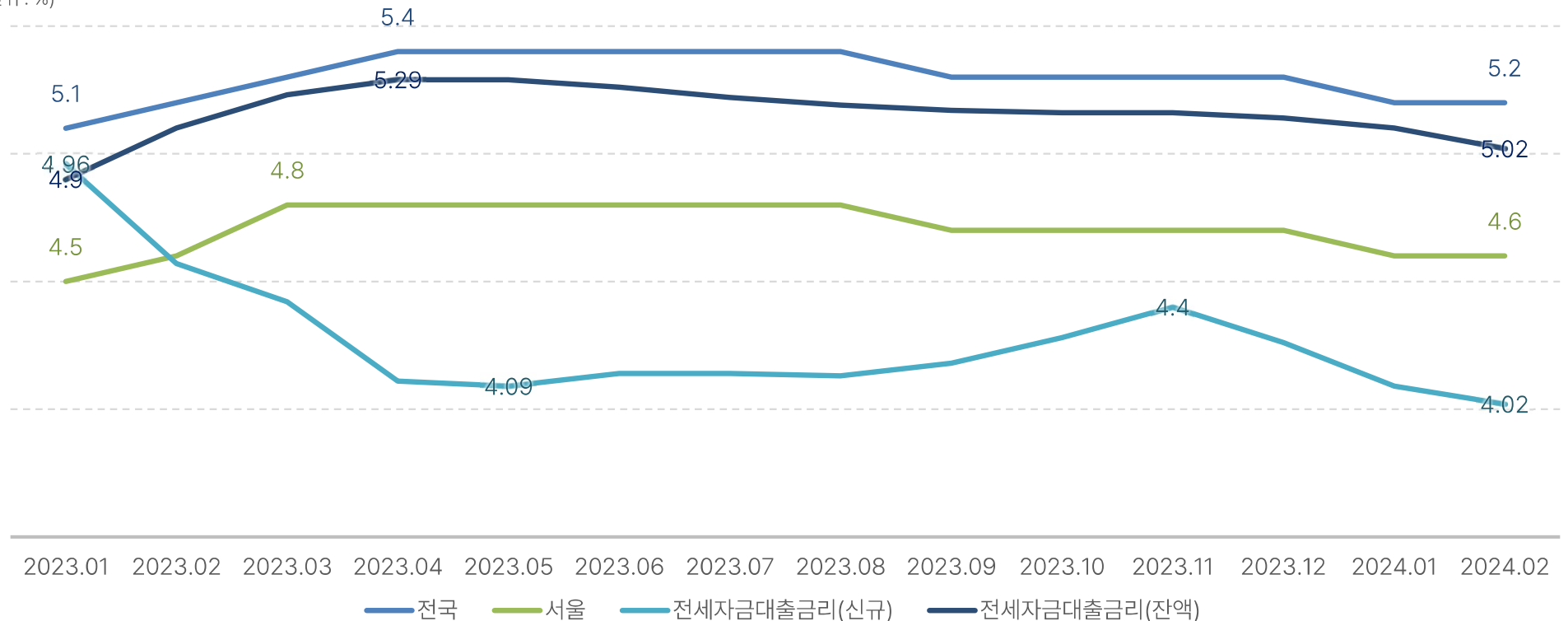
* 기준시기 : 2021.06=100, 2021년 6월 전세평균가격을 100으로 하여 다른 시기의 가격 변동 수치를 나타냄
* 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

2. 임대차 시장 02 전월세 전환

- 2024년 2월 전국, 서울 전월세전환율은 각각 5.2%, 4.6%로 '23년 상반기 이후 소폭 하락세
- 2023년 하반기 신규 전세자금대출금리는 정책모기지 축소 영향으로 상승하다가 '23년 말부터 하락하기 시작하여 '23년 2월 4.02%로 최근 1년 내 최저 기록하였고, 잔액 기준 대출도 '23년 하반기 이후 계속 하락세
- 임차수요자는 월 차임(전월세전환율)과 은행이자(전세자금대출금리) 중 저비용 선택하며 전세 비중 증가

전월세전환율 및 전세자금대출금리

(단위 : %)

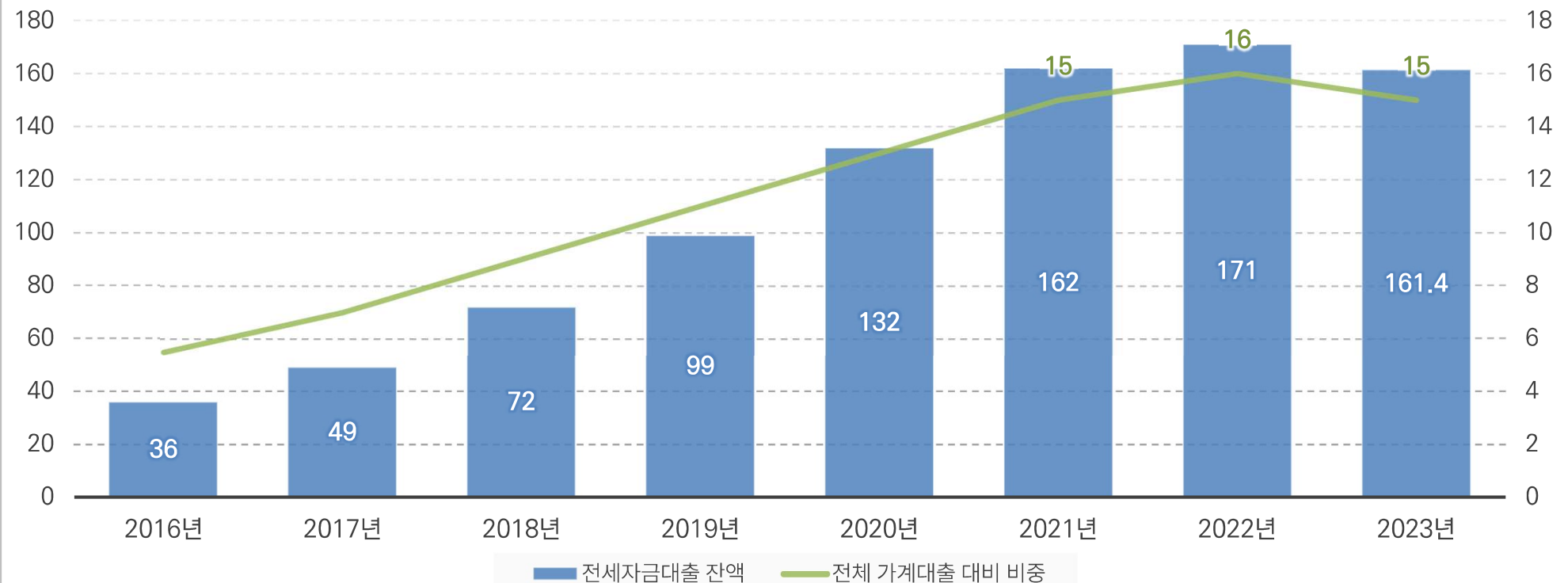


2. 임대차 시장

03 전세자금대출

- 전세자금대출 2010년대 초반부터 주거안정을 목적으로 정부가 지원하며 대출 잔액이 본격적으로 증가
- 전세자금대출 증가 → 전세의 금융(자본)化 → 금리인상 → 월세 선호 → 전세 감소 → 금리안정 → 전세 회귀
- 2024년 정부 전세대출 확대 계획은 가격 회복 및 시장 안정화에 기여할 것으로 예상

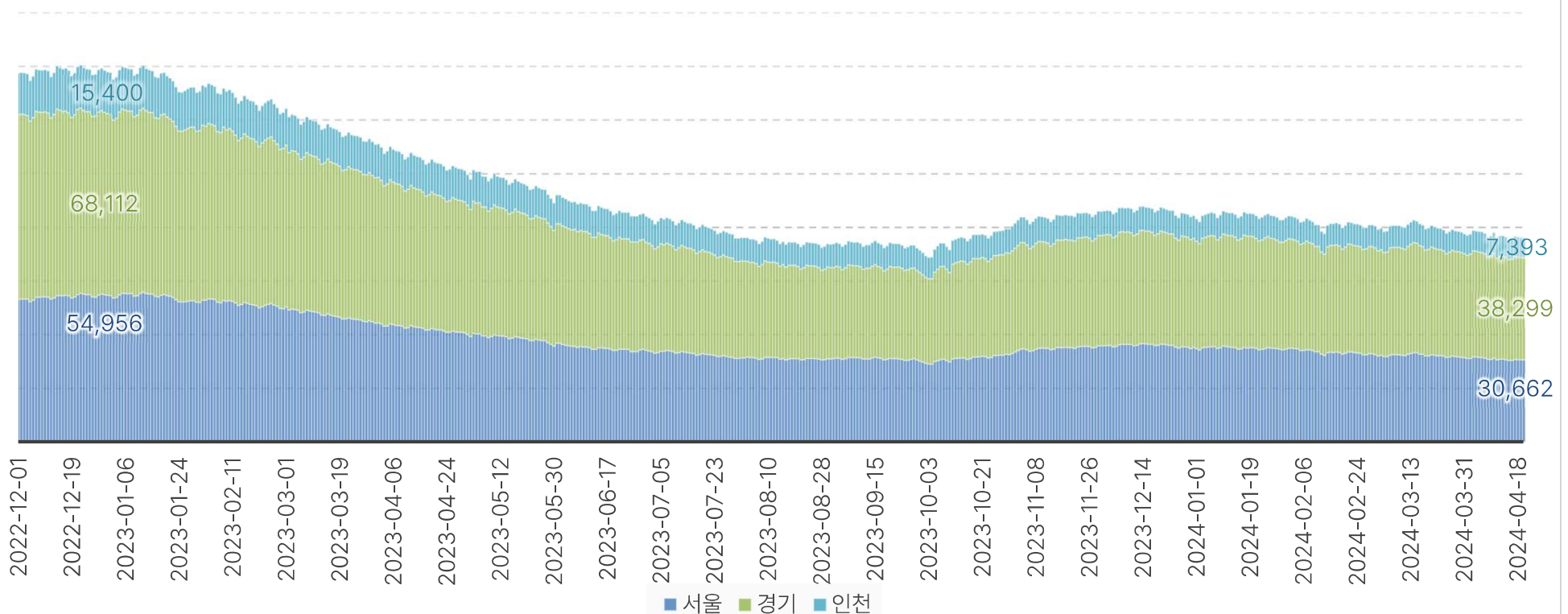
전세자금대출 잔액(좌) 및 전체 가계대출 대비 비중(우)



2. 임대차 시장 04 전세매물 감소

- 전세매물은 2023년 초부터 서울 및 수도권(경기, 인천) 모두 감소하고 있음
- 2023년 초 서울 5.5만 건에서 '24년 4월 중순 3.1만 건으로 줄었고, 경기도 6.8만 건에서 3.8만 건, 인천 1.5만 건에서 7.4천 건으로 '23년 초 물량 比 48~56% 수준으로 감소

전세매물동향



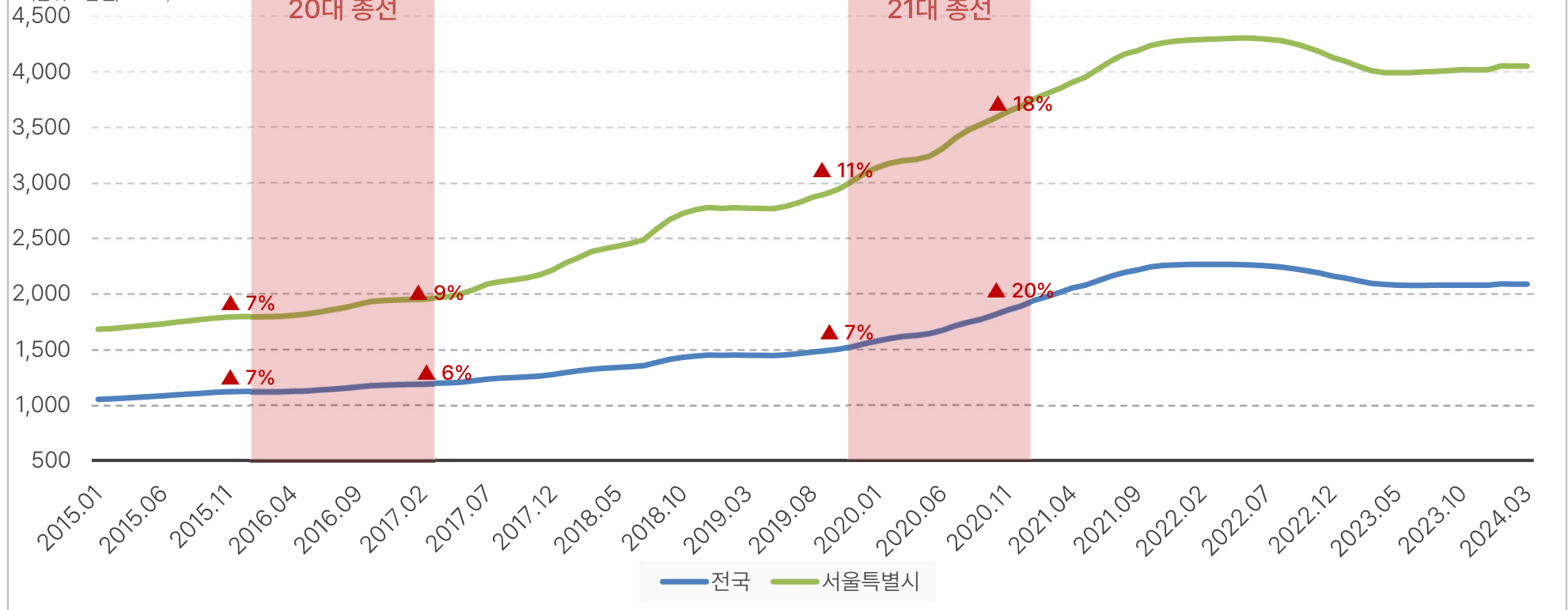
An aerial photograph of a city, likely Seoul, showing a dense cluster of high-rise apartment buildings. In the foreground, a wide river flows alongside a green park area with walking paths and some smaller structures. The background features rolling hills and mountains under a clear sky.

3. 매매 시장

- 과거 20대 총선(2016년), 21대 총선(2020년) 시기 전국과 서울 아파트 가격은 총선 이전부터 상승세이던 시장 흐름에 변함없이 상승한 것으로 확인
- 총선 결과에 따라 정책 변동 가능성이 있지만, 시장의 전체적인 흐름에 직접적으로 영향을 미치지 않는 것으로 분석

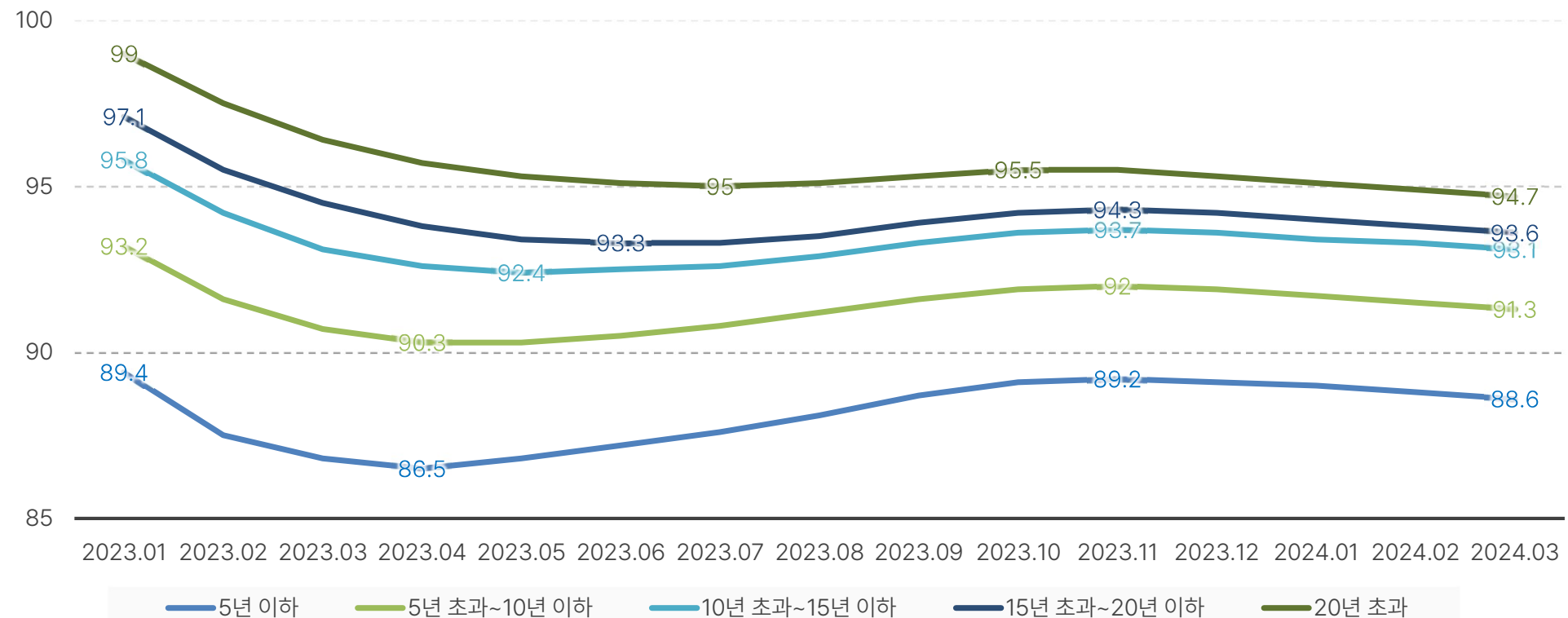
전국 및 서울 아파트 매매평균가격

(단위 : 만원/3.3㎡)



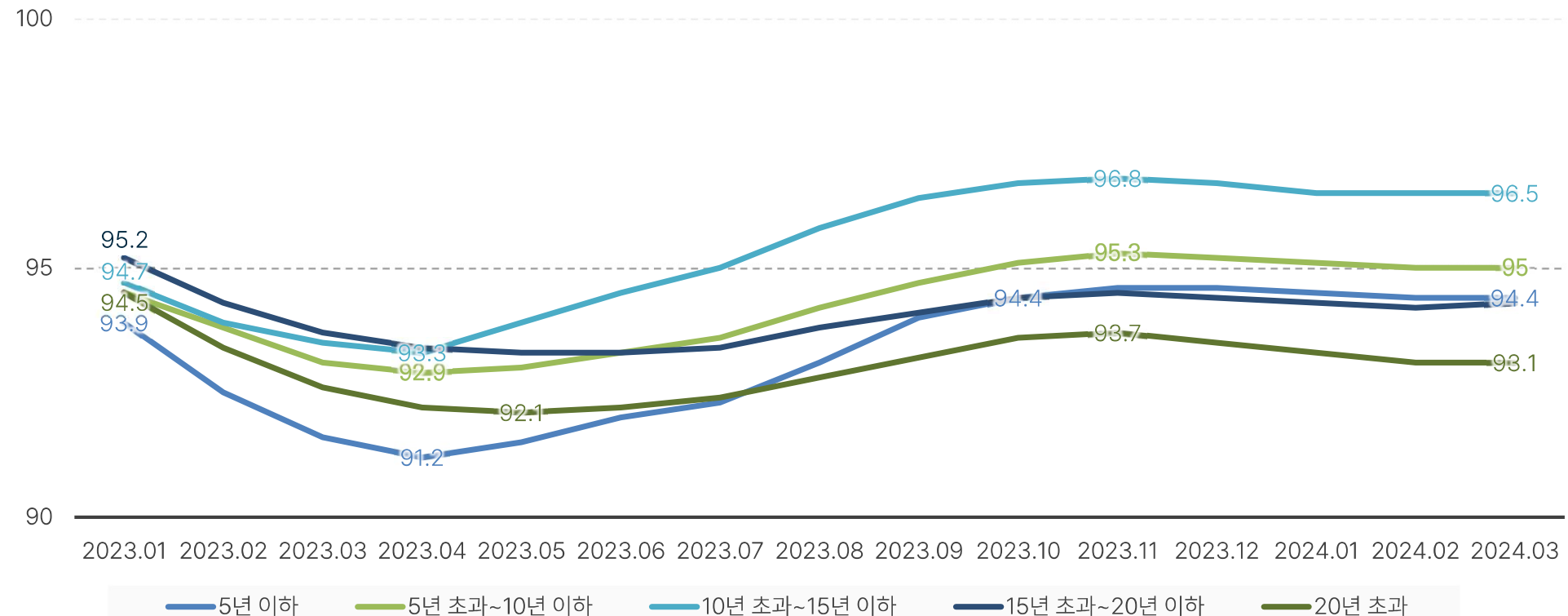
- 2023년 1월~지난 3월까지 전국 아파트 연령별 매매가격지수를 보면 5년 이하의 신축아파트의 하락 폭이 -0.8P로 가장 낮게 나타남(89.4→88.6)
- 동기간 5~10년 이하 -1.9P(93.2→91.3), 10~15년 이하 -2.7P(95.8→93.1), 15~20년 이하 -3.5P(97.1→93.6), 20년 초과 -4.3P(99→94.7)로 준공시점이 오래될수록 하락폭이 높아지는 것으로 조사됨

전국 아파트 연령별 매매가격지수



- 서울의 경우 준공 15년 이하의 아파트 가격변동률이 2023년 1월~지난 3월까지 0.9P 상승을 기록한 반면 15년을 초과한 아파트는 -1.2P 하락한 것으로 집계됨
- 시장이 실수요 중심으로 움직이며 사용가치가 높은 (준)신축에 수요가 집중됨. '똥똥한 한 채' 선호가 지속되며 신축과 구축의 가격 차별화 가능성은 더욱 커질 전망

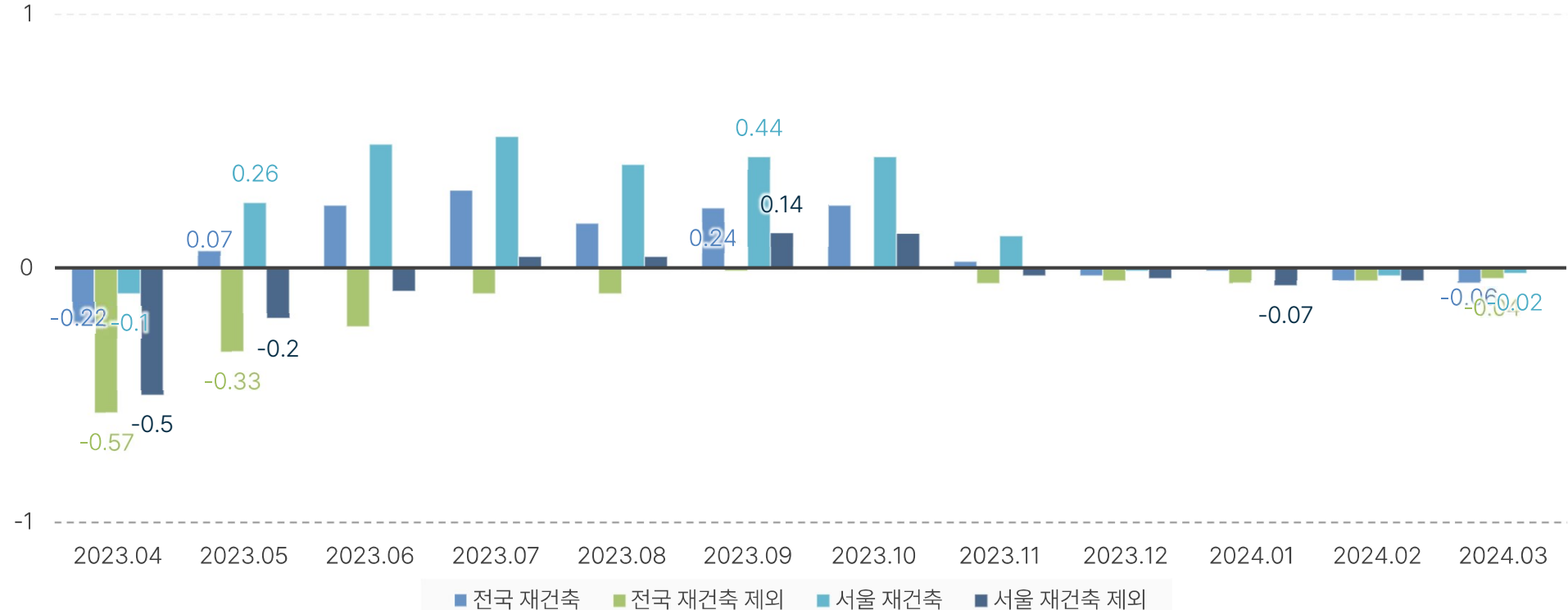
서울 아파트 연령별 매매가격지수



- 주택시장 회복기(~2023년 10월) 규제 완화 기대감과 노후계획도시정비특별법, 서울시의 신속통합기획 추진에 힘입어 재건축 아파트가 非재건축보다 높은 기율기로 상승 흐름을 보여왔으나
- 올 해 들어 정책 불확실성 확대 및 시공비 인상, 분담금 증가로 인해 매매가격은 약보합으로 전환
- 향후 선도지구 지정 이후 추진동력과 서울은 주요 지역 사업속도에 따라 가격은 변동성 확대가능성 존재

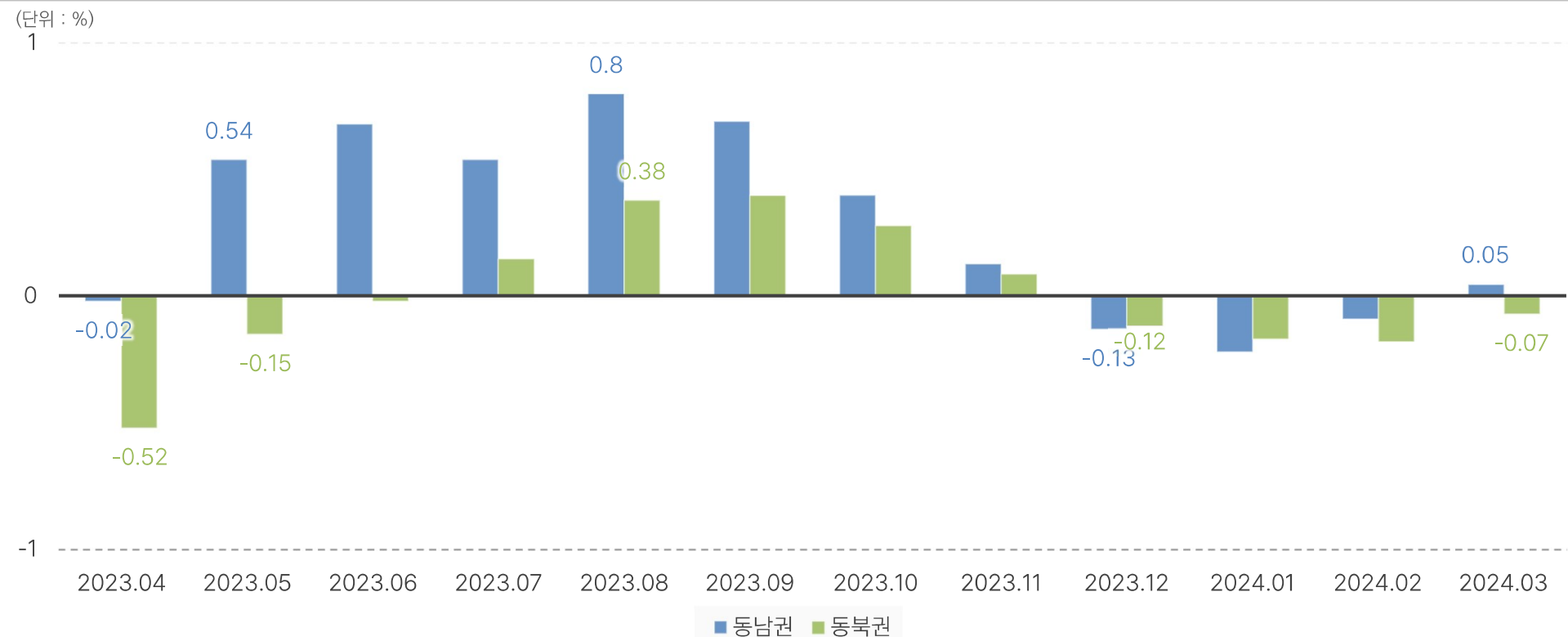
재건축 vs 재건축 제외 아파트 매매가격변동률

(단위 : %)



- 서울 동남권(강남·서초·송파·강동)과 동북권(노원·도봉·강북·성동·광진) 가격 변동에서 시차가 벌어지기 시작
- 2023년 동남권은 2분기에 먼저 회복하고 상승폭을 키웠으며, 동북권은 하반기 이후 회복
- '23년 말부터 동남권, 동북권 모두 하락하였으나 동남권은 '24년 3월 상승 전환

서울 권역별 아파트 매매가격지수 변동률

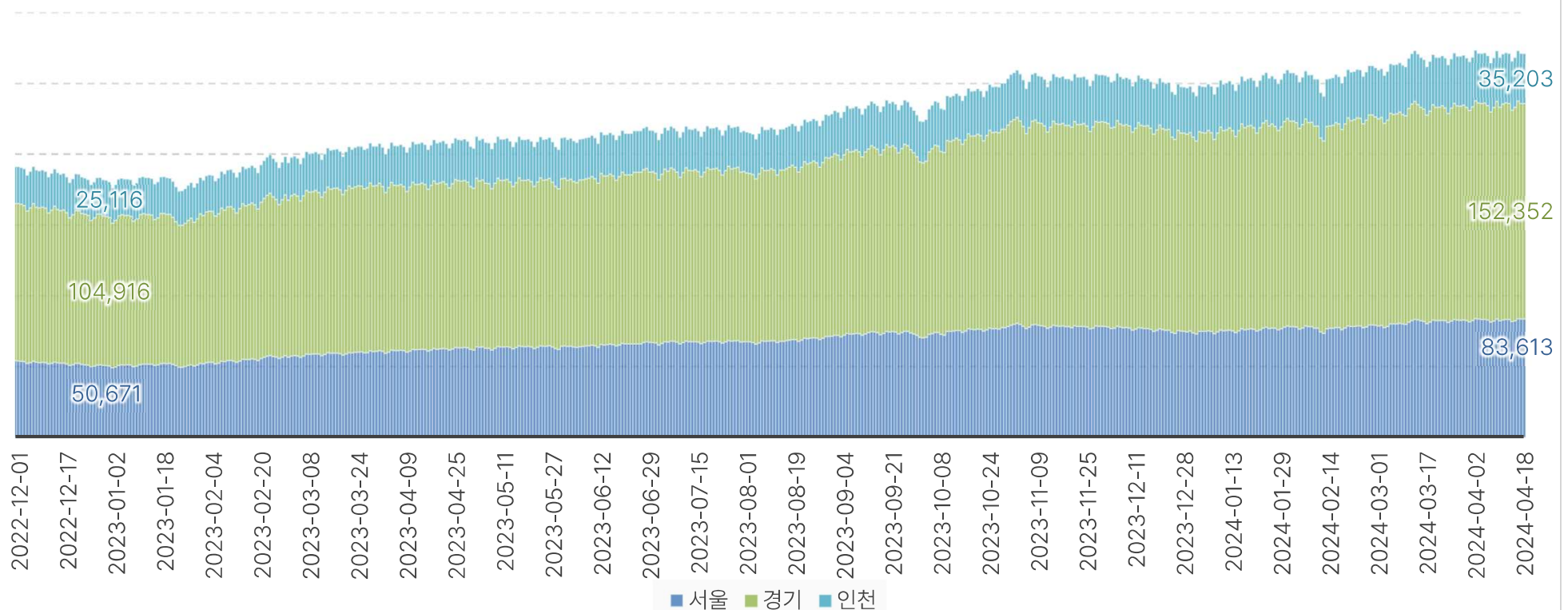


3. 매매 시장

04 매물 증감 추이

- 2023년 1월 초 서울 및 수도권에서 매매하려는 매물이 18만 건이었으나 '24년 4월 27만 건으로 41% 증가
- 서울 121만호 중 8.3만 호(6.9%), 경기 237만호 중 15만 2천호(6.5%), 인천 56만호 중 3.5만호(6.3%)
- 아직 우려할 만한 수준 아니지만, 증가속도 빨라 예의주시 필요
- 매물 증가세가 지속되고 매물이 전체 주택의 10% 초과할 시 가격 하방 압력으로 작용할 가능성 높아

매매매물동향



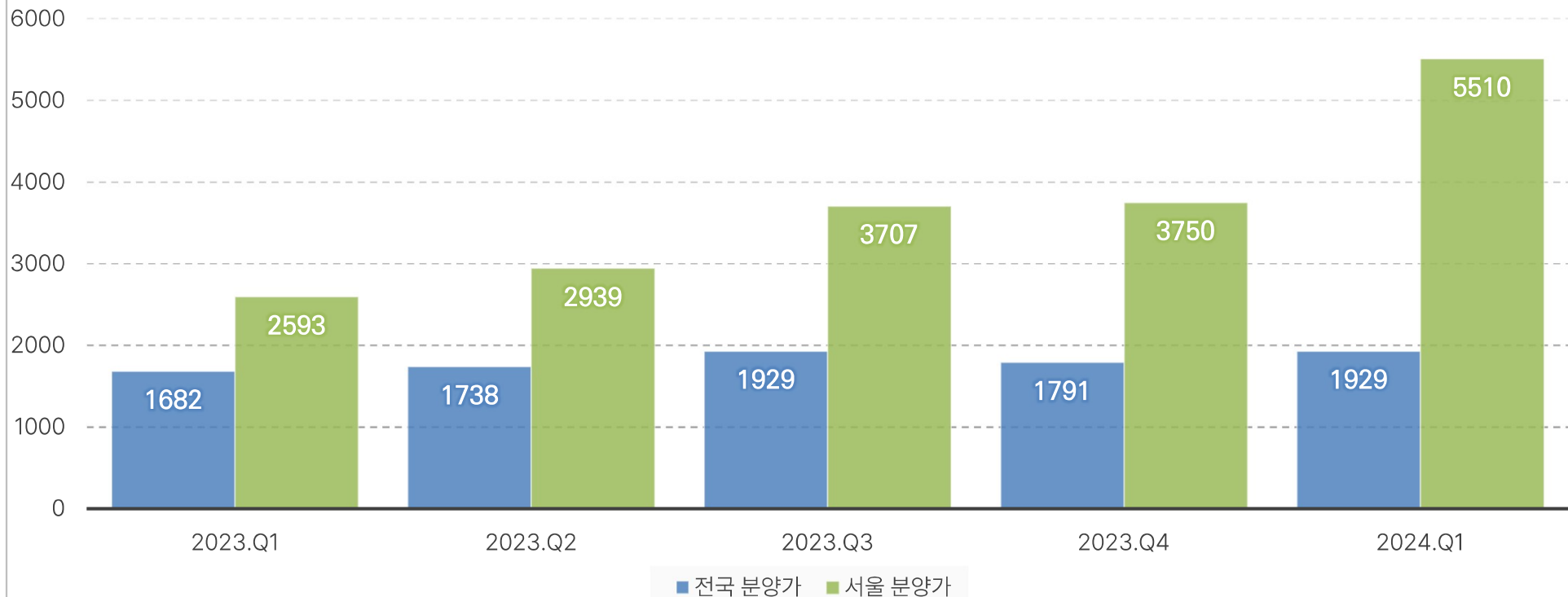


4. 분양시장

- 2023년 들어 전국 대부분 지역이 분양가상한제 지역에서 해제되고 건자재 가격 상승으로 공사비가 인상되어 평균분양가가 급격하게 상승
- 2024년 1분기 서울 평균분양가는 강남권 아파트 분양 영향으로 3.3㎡당 5,510만원 기록
- 전국 분양가도 '24년 1분기 평균 3.3㎡당 1,929만원으로 '23년 1분기(1,682만원/3.3㎡) 比 약 15% 상승함

전국 및 서울 평균분양가

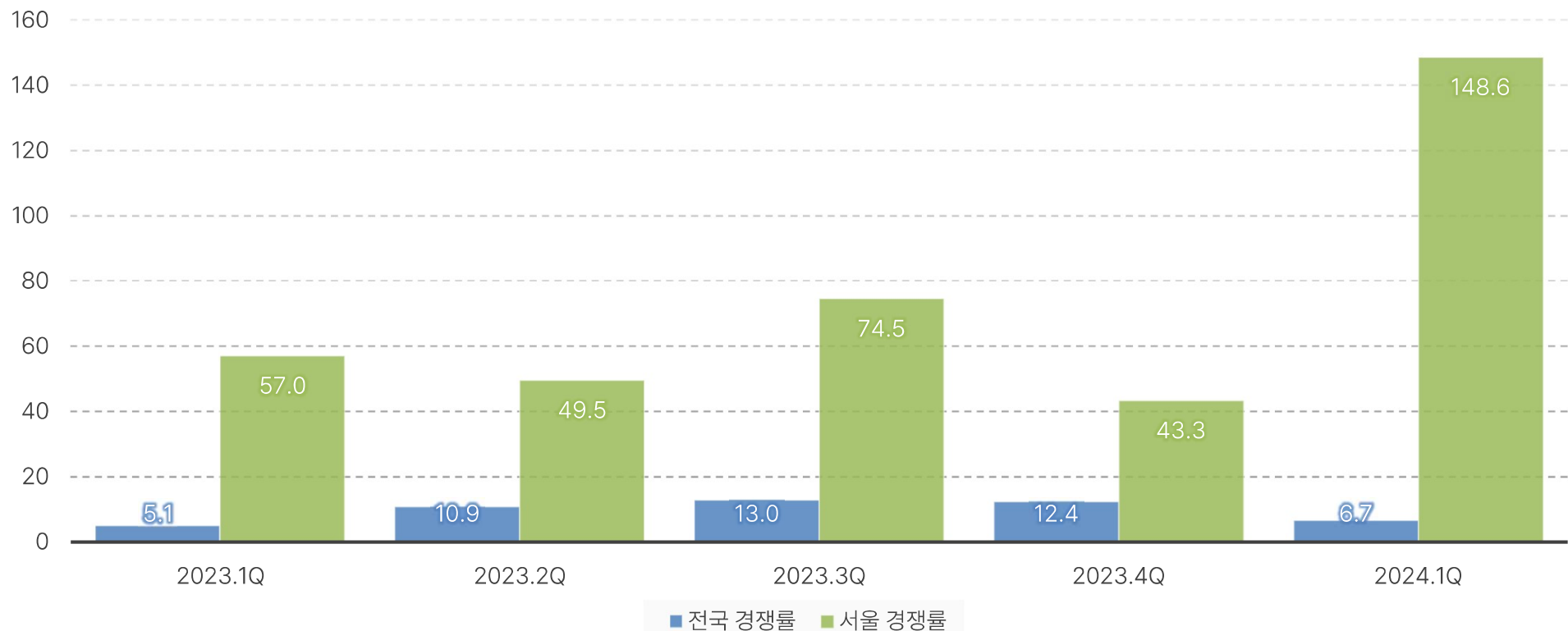
(단위 : 만원/3.3㎡)



4. 분양시장 02 청약경쟁률

- 전국 청약경쟁률은 2023년 들어 시장 회복세에 힘입어 높아지는 추세였으나, 2024년 1분기 분양가 부담 및 매물 적체로 인하여 한자릿수로 하락하였음
- 서울은 2023년 분기별 평균 청약경쟁률 두자릿수를 유지하였고 2024년 1분기는 평균 분양가가 가장 높았음에도 불구하고 분양가상한제 지역(강남권) 분양에 따라 148.6대 1을 기록하며 전국과 다른 모습을 보임

전국 및 서울 청약경쟁률



- 2024년 서울 주요 지역, 특히 강남권에서 분양이 예정된 단지들이 많음
- 강남, 서초 지역은 분양가상한제 지역으로 분양가 메리트가 있어 대기수요가 많음
- 유망단지 분양 마감 후 대기수요 매매 일부 선회

2024년 서울 주요 분양 예정단지

지역		기존 구역	아파트명	가구수		(예상) 분양일정
				전체	일반분양	
강남구	청담동	청담 삼익아파트	청담 르엘	1,261	176	'24년 하반기
서초구	반포동	신반포 15차	래미안 원펜타스	641	263	'24년 6월
서초구	방배동	방배 6구역	방배 래미안 원페를라	1,097	497	'24년 하반기
서초구	방배동	방배 삼익아파트	아크로리츠카운티	721	166	'24년 하반기
송파구	신천동	잠실 진주아파트	잠실 래미안 아이파크	2,678	819	'24년 하반기
마포구	공덕동	공덕 1구역	마포 자이 힐스테이트	1,101	456	'24년 5월
동작구	흑석동	흑석 11구역	서반포 써밋 더힐	1,419	53	'24년 하반기
서대문구	홍은동	홍은13구역	서대문 센트럴 아이파크	827	409	'24년 5월
영등포	영등포동5가	영등포1-13구역	영등포 센트럴푸르지오위브	659	175	'24년 5월
성북구	장위동	장위 6구역	푸르지오 라디우스 파크	1,637	722	'24년 5월

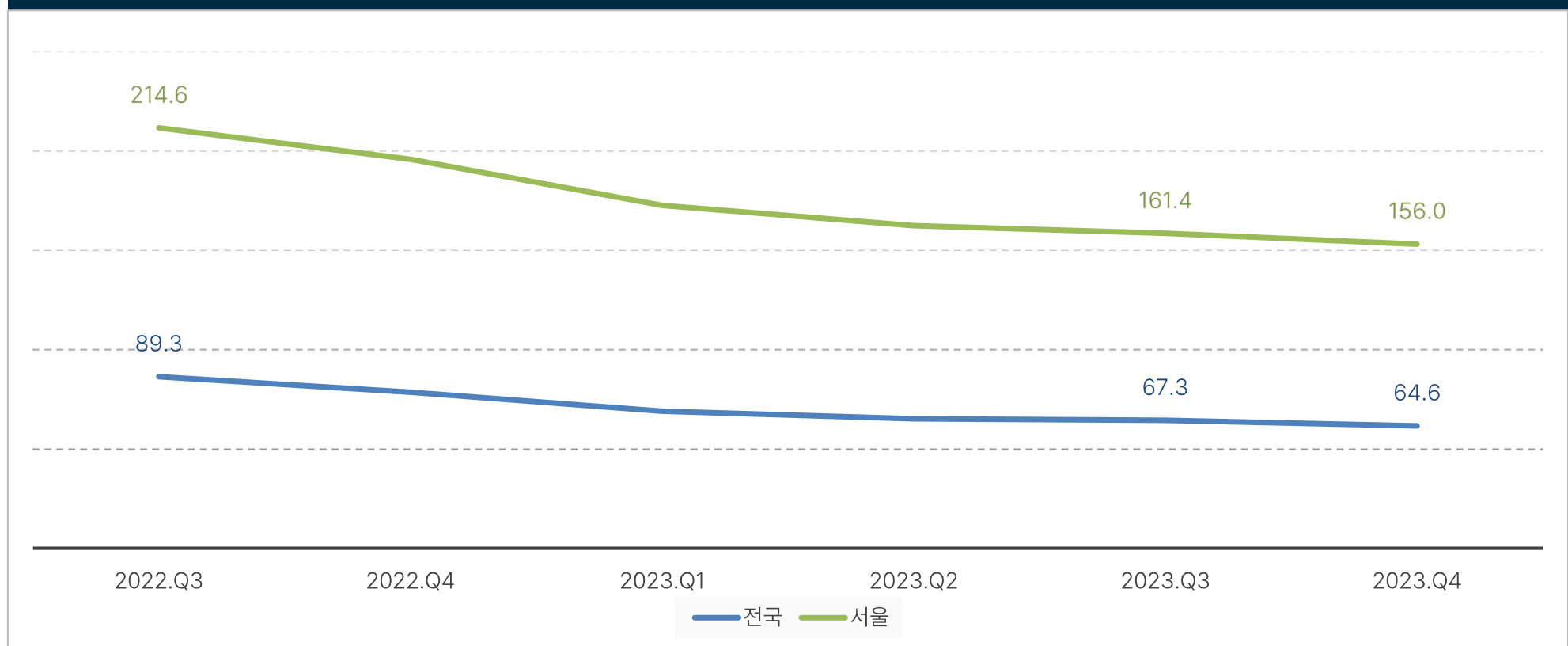


5. 수요

5. 주요 01 주택구입부담

- 주택구입부담지수(중위소득가구가 표준대출로 중간가격 주택구입 시 대출상환부담을 나타내는 지수)는 '22년 3분기 이후 전국, 서울 모두 하락하고 있음
- 서울의 경우 '23년 3분기까지 주택구입 시 대출상환부담이 소득의 40%(주택구입부담지수 160) 초과하며 DSR 규제에 따라 주택 구입이 쉽지 않은 상황이었으나, '23년 4분기부터 소득의 40% 이하로 하락

주택구입부담지수

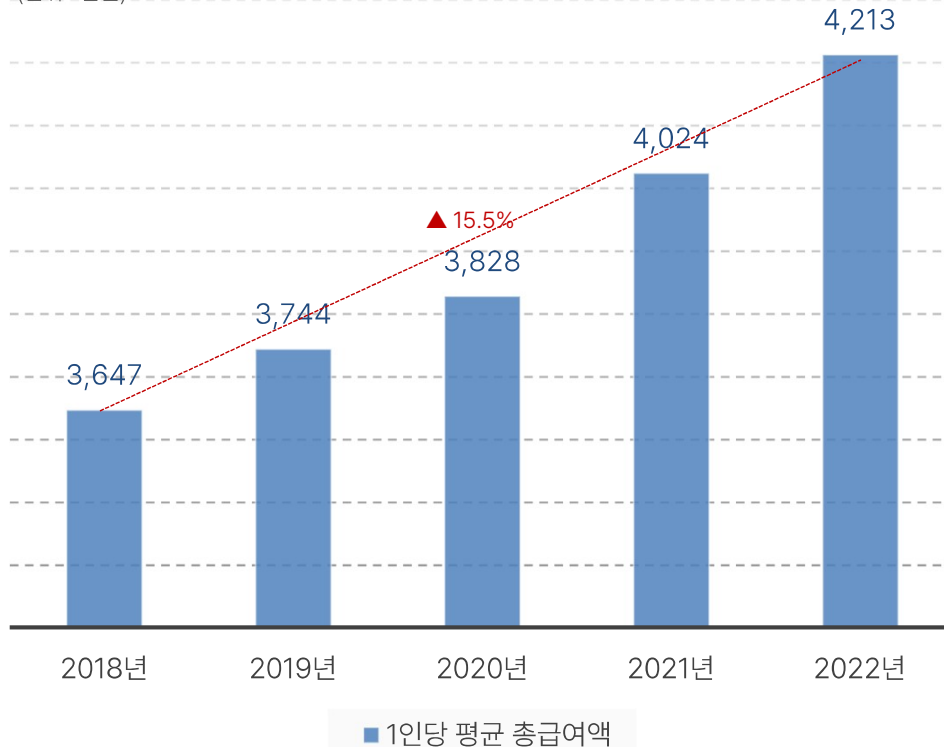


* 주택구입부담지수 = 대출상환가능소득/중간가구소득(월)*100 = (원리금상환액/DTI)/중간가구소득(월)*100
원리금상환액은 LTV 47.9%, DTI 25.7%, 만기 20년 원리금균등 상환대출의 매월 상환액
* 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

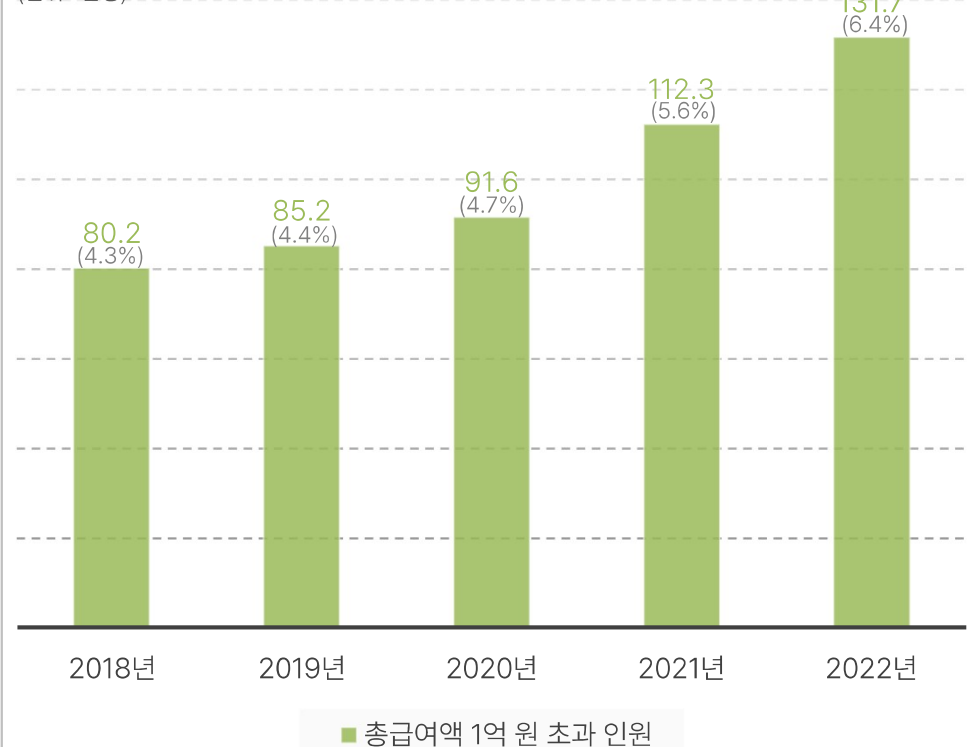
- 2022년 근로소득 연말정산 근로자 평균 총급여액은 4,213만원으로 2018년(3,647만원) 대비 15.5% 증가
- '22년 총급여액 1억 원 초과 신고 인원은 131.7만명으로 전체의 6.4%를 차지하며, 이는 '18년 80.2만 명과 비교했을 때 64%가 증가하였고, 전체 근로자에서 차지하는 비중도 2.1%p 커진 수치

근로소득 연말정산 근로자의 1인당 평균 총급여액(좌) 및 총급여액 1억 원 초과 신고 인원(우)

(단위 : 만원)

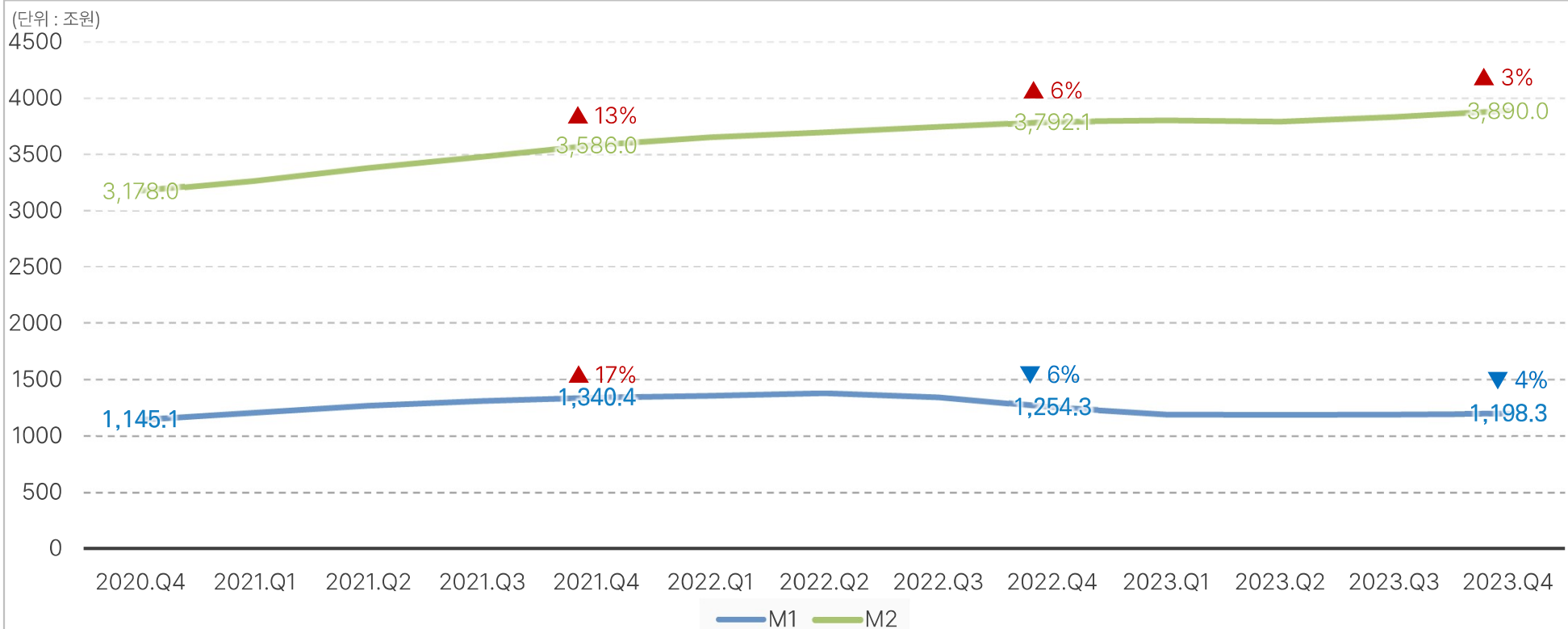


(단위 : 만명)



- 당장 자금을 확보할 수 있는 M1(협의통화)은 2021년 이후 감소세를 보이고 있음
- M2(광의통화)는 증가폭이 둔화되긴 했지만 증가세 지속되어 2023년 4분기 기준 3,890조원 기록
- 연 평균 10%이상 늘어났던 지난 정부와 비교해 현재 M2 증가는 미미한 수준으로 나타나며, 가계대출 감소세와 금리 레벨을 감안하면 유동성 증가 가능성은 높지 않을 전망

M1(협의통화), M2(광의통화) 분기별 평잔

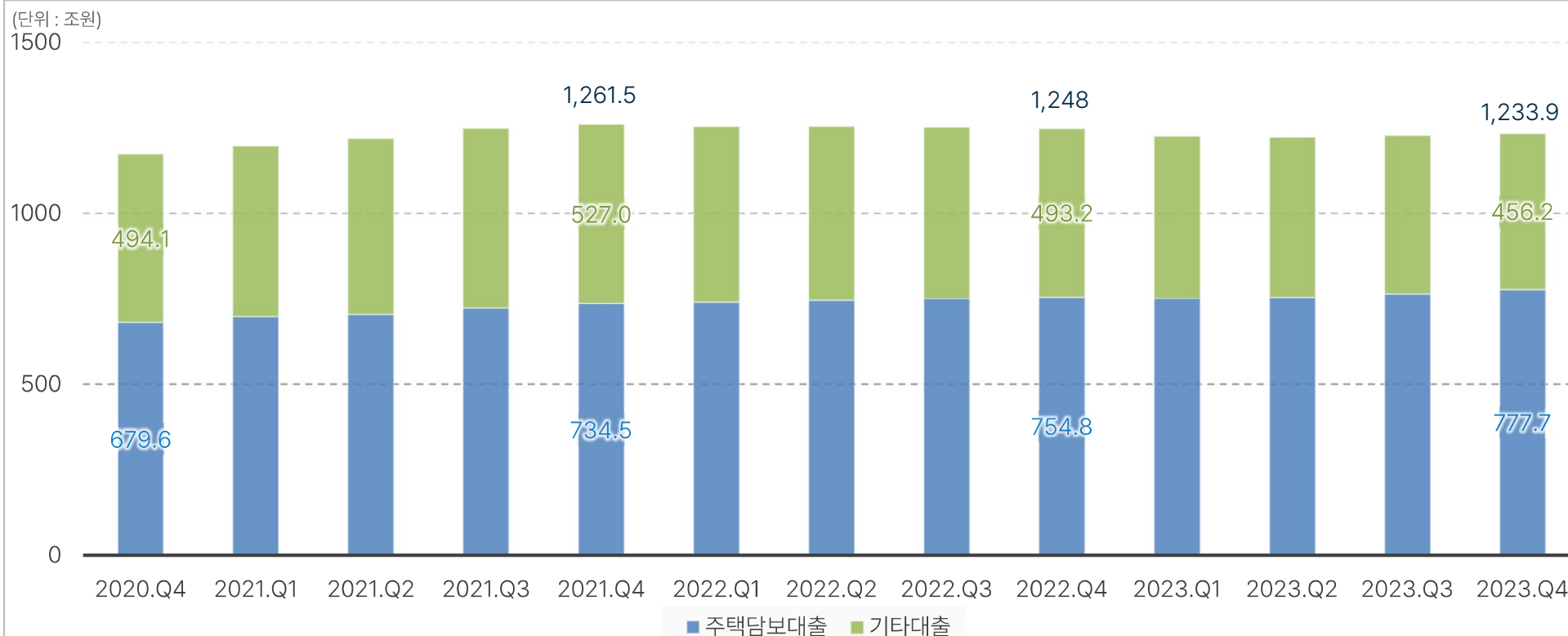


* M1 : 현금통화+요구불예금+수시입출식예금 / M2 : M1+만기 2년 미만 금융상품(예적금, 시장형 및 실적배당형, 금융채 등)

* 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 전체 가계대출은 2021년 4분기 이후 감소하여 2023년 4분기 기준 1,234조 원
- '23년 4분기 주택담보대출 외 대출이 456.2조 원으로 '21년 4분기 이후 13% 감소하였으며, 주택담보대출은 계속 증가하여 '23년 4분기 777.7조 원으로 '20년 4분기부터 14% 증가하였음

예금취급기관 가계대출



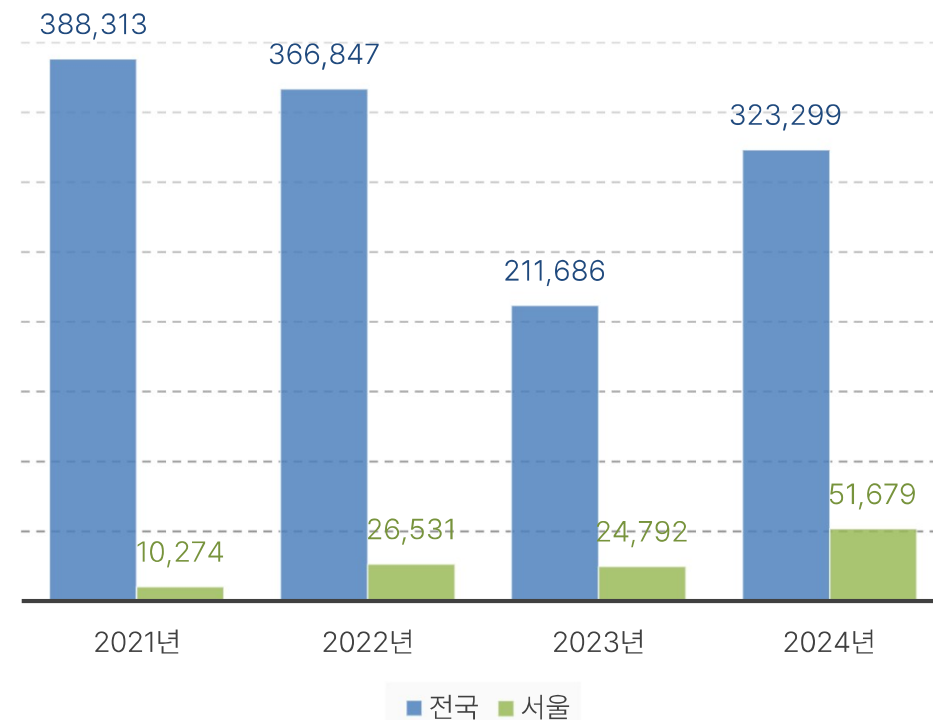


6. 공급

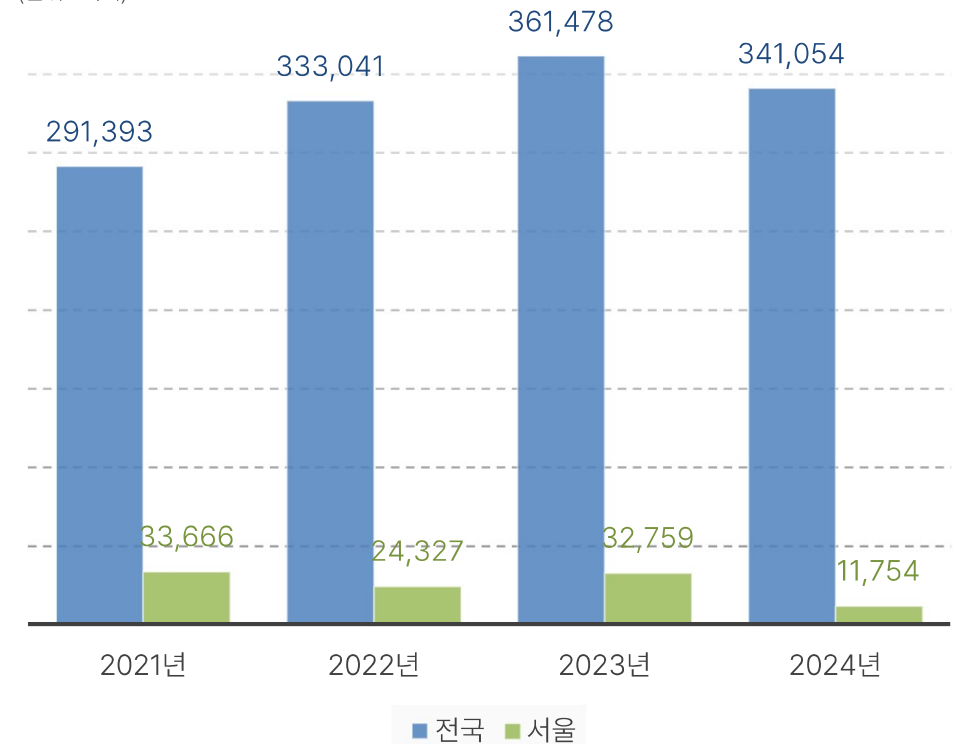
- 2024년 분양+분양계획물량은 전국 약 32.3만 호로 전년보다 늘어날 것으로 예상되지만 '21년~'22년과 비교 시 줄어든 상황이며, 반면 서울은 '24년 약 5.2만 호 분양이 예상되어 '21년~'23년 물량 比 2~5배 증가
- 전국 아파트 입주예정 및 재고 물량은 '23년까지 증가세를 보이다가 '24년 약 34.1만호로 감소하였고, 서울도 약 1.2만 호로 '23년의 36% 수준으로 급감하며 전세가 상승 압력으로 작용하고 있음

분양+분양계획물량(좌) 및 재고+입주예정물량(우)

(단위 : 세대)



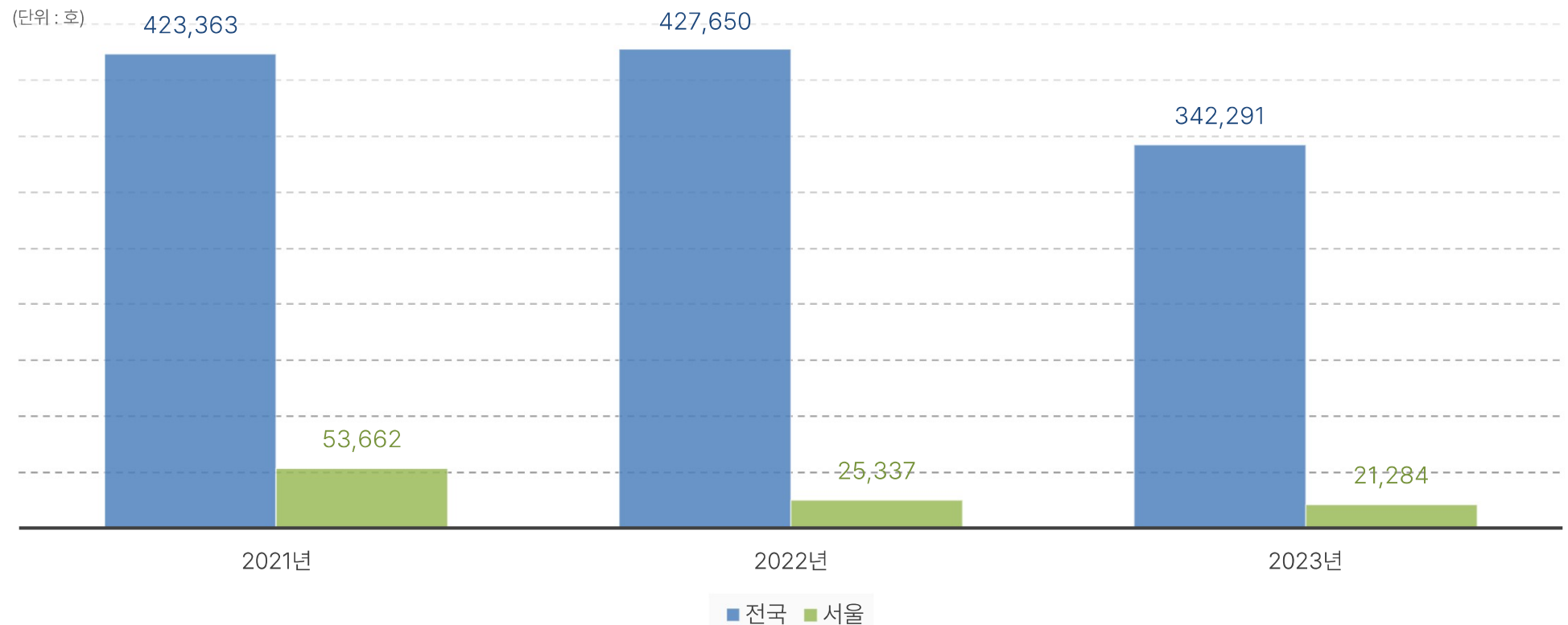
(단위 : 세대)



6. 공급 02 인허가 물량

- 2023년 전국 인허가물량은 약 34.2만 호로 2021년, 2022년 연간 인허가물량의 80% 수준
- 서울의 경우 2023년 연간 인허가 물량은 약 2.1만 호로 2022년 대비 84% 수준, 2021년 대비 40% 수준으로 감소하였음
- 비용 증가로 사업성 낮아지고 금융권 통한 자금조달 어려워 인허가는 계속 감소세 예상되어 공급부족 심화

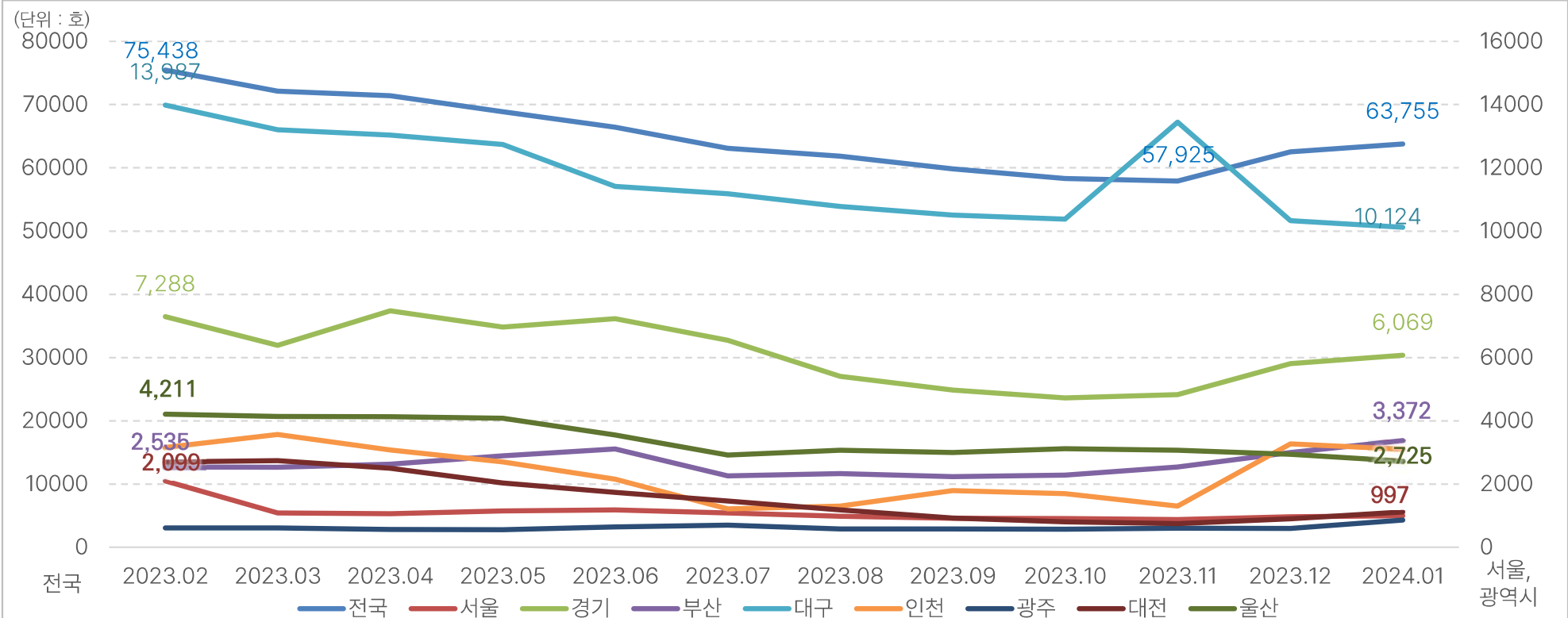
인허가 물량



6. 공급 03 미분양 물량

- 2023년 감소세를 보이던 미분양이 '23년 말부터 전국 소폭 증가하고 있으며, 일부 지역은 감소하며 지역적으로 차별화가 발생
- 가장 미분양 물량이 많았던 대구 지역은 2023년 11월을 제외하고 전반적으로 감소세를 보이는 반면, 수도권(경기, 인천)과 부산은 '23년 4분기 이후 다시 증가하기 시작함

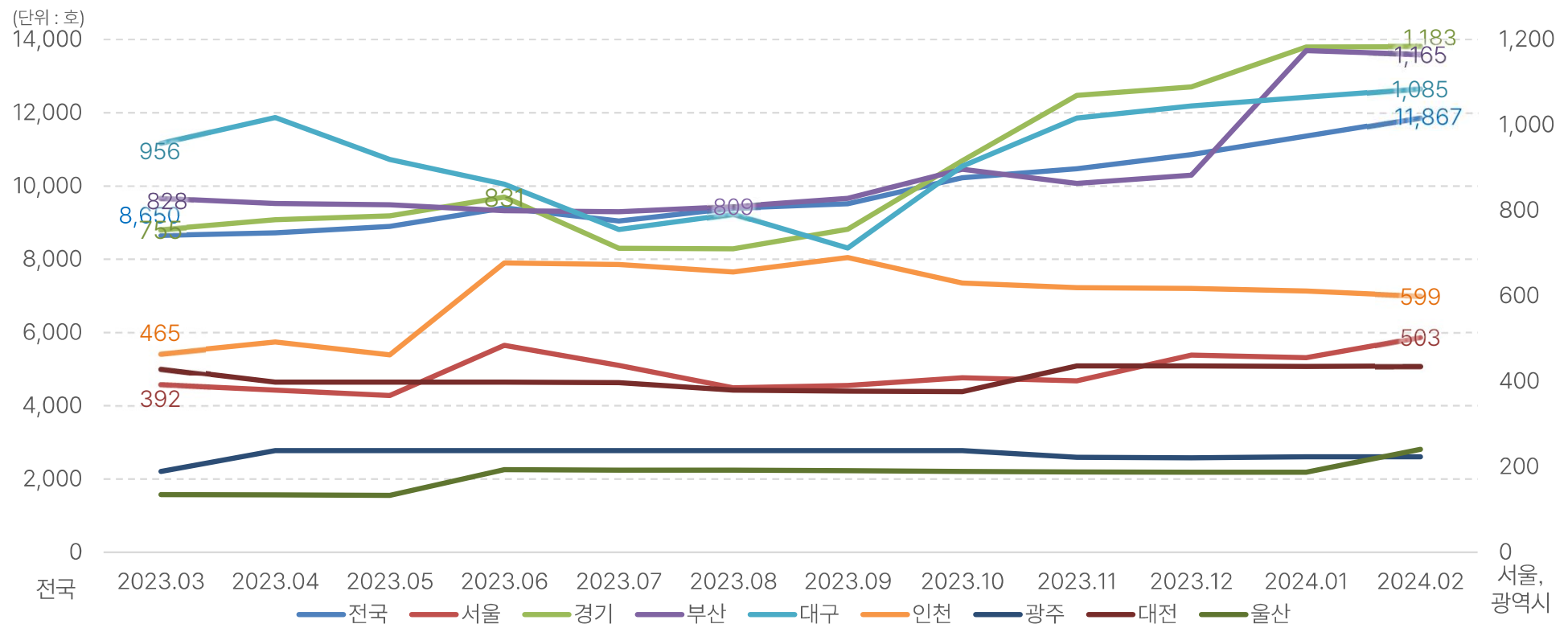
전국 및 서울, 수도권, 광역시 아파트 미분양 동향

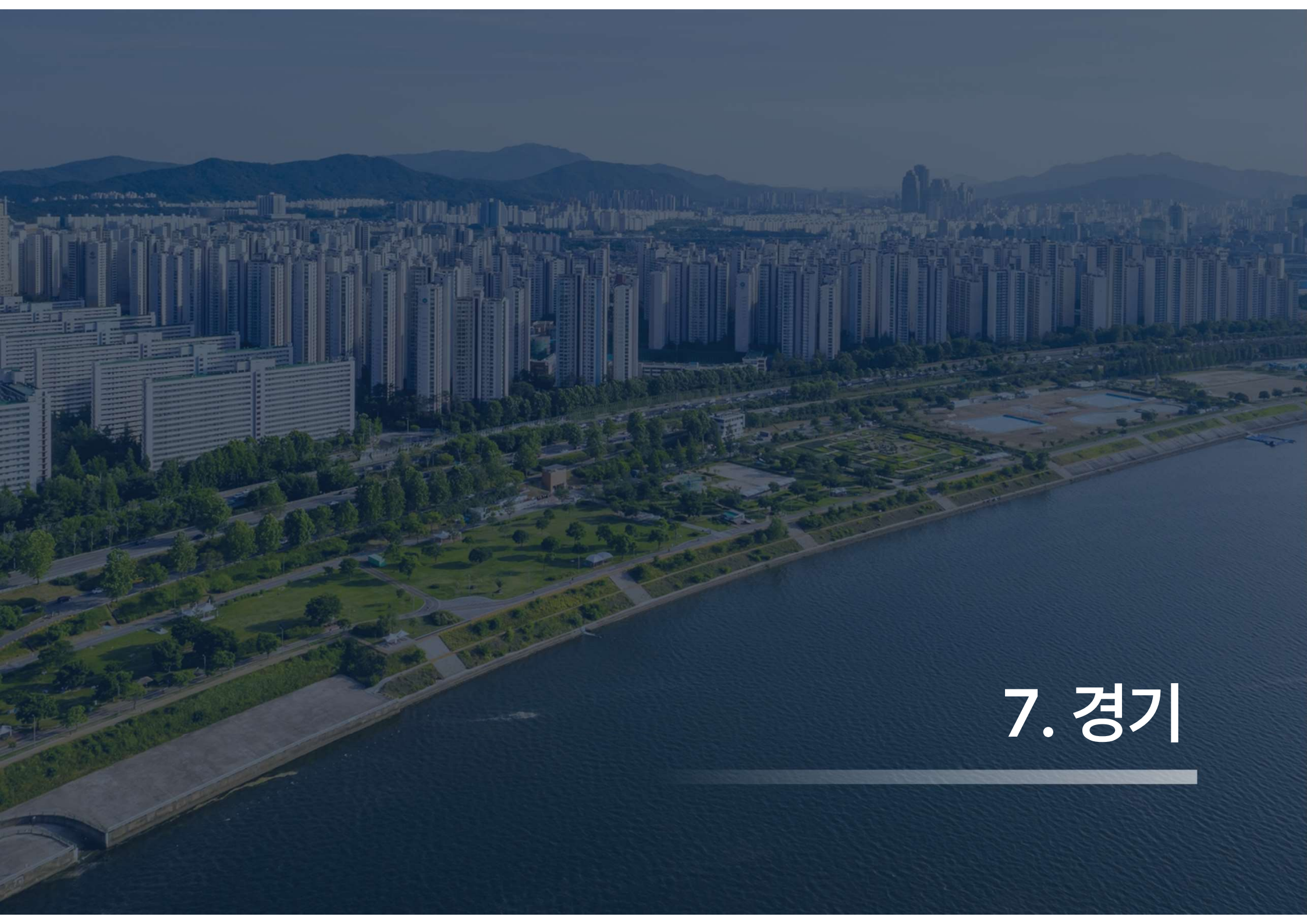


6. 공급 03 미분양 물량

- 준공후미분양은 전국적으로 증가하고 있어 '24년 2월 약 1.2만 건으로 '23년 3월 8.6천 건 대비 37% 증가하였음
- 서울의 준공후미분양은 '24년 2월 503건으로 1년 전과 비교시 128% 증가하였고 경기, 대구는 감소세를 보이다가 다시 증가하여 1천건을 넘어섰으며, 인천은 증가세를 보이다가 '23년 4분기부터 감소하는 추세

전국 및 서울, 수도권, 광역시 아파트 준공후 미분양 동향

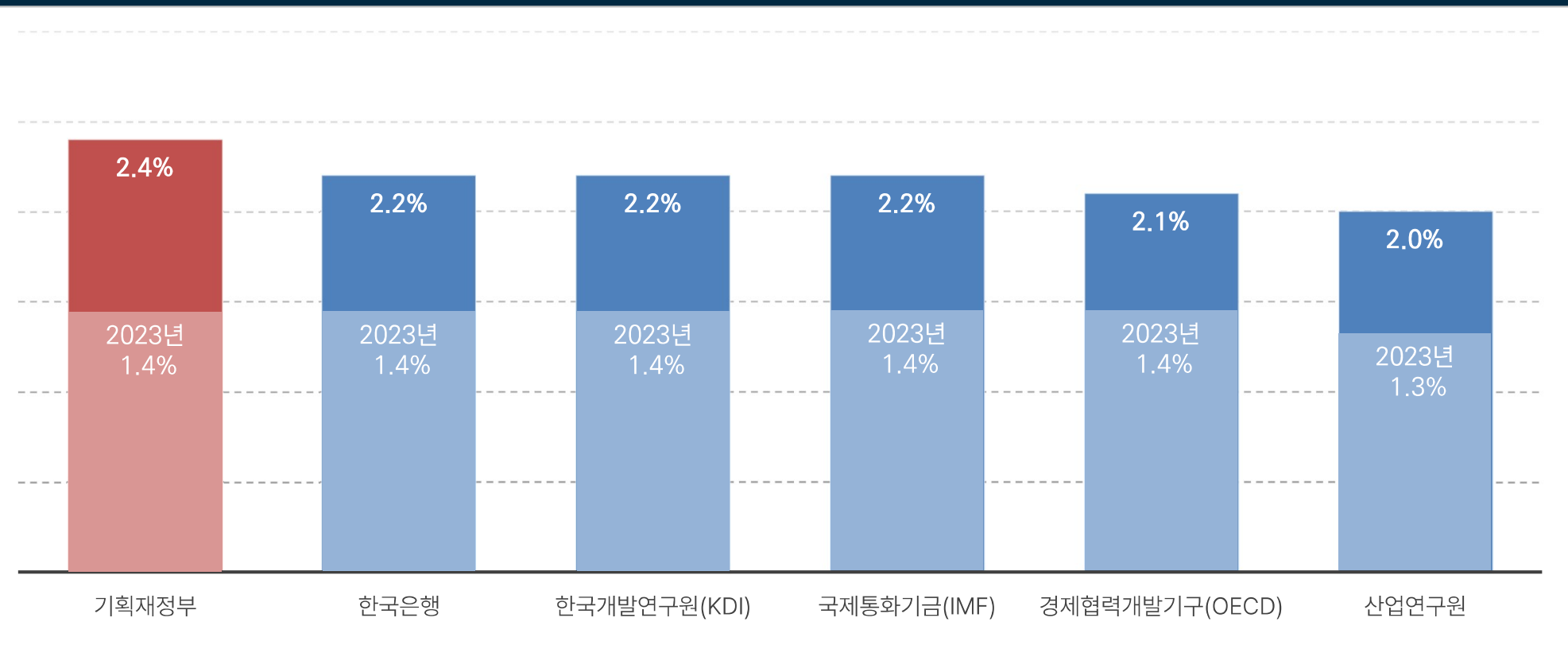




7. 경기

- 2024년 경제성장률은 기획재정부 2.4%, 한국은행, KDI, IMF 2.2%, OECD 2.1%, 산업연구원 2.0%로 2023년(1.3~1.4%) 보다 회복할 것으로 전망
- 다만, 글로벌 인플레이션, 전쟁 등 대외 변수와 금리와 물가상승률의 경제 변수가 불안 요인으로 꼽힘

2024년 한국 경제성장률 전망치

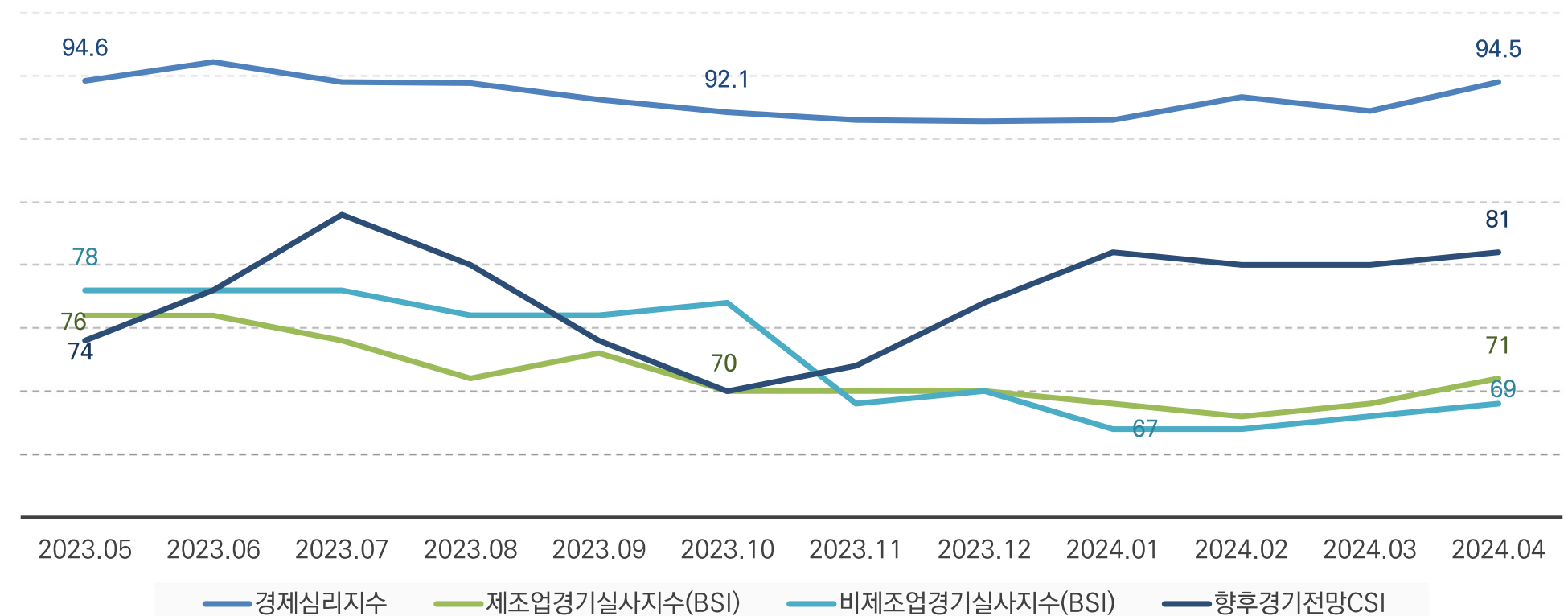


* 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

7. 경기 02 경제심리지수

- 민간 경제심리를 파악하는 경제심리지수가 개선되고 있으나 여전히 100 이하가 계속되어 과거보다 경제가 좋지 않다는 심리가 지배적임
- 제조업 및 비제조업경기실사지수와 향후경기전망(소비자동향) 도 '24년 들어 소폭 상승하기 시작하여 4월 각각 71, 69, 81이지만 여전히 부정적인 전망이 우세한 상황

경제심리지수



* 경제심리지수는 민간의 경제상황에 대한 심리를 종합적으로 파악하기 위해 기업경기실사지수(BSI)와 소비자동향지수(CSI)를 합성한 지표로 100보다 낮으면 과거 평균보다 좋지 않고 100보다 높으면 과거보다 좋다는 의미

* 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

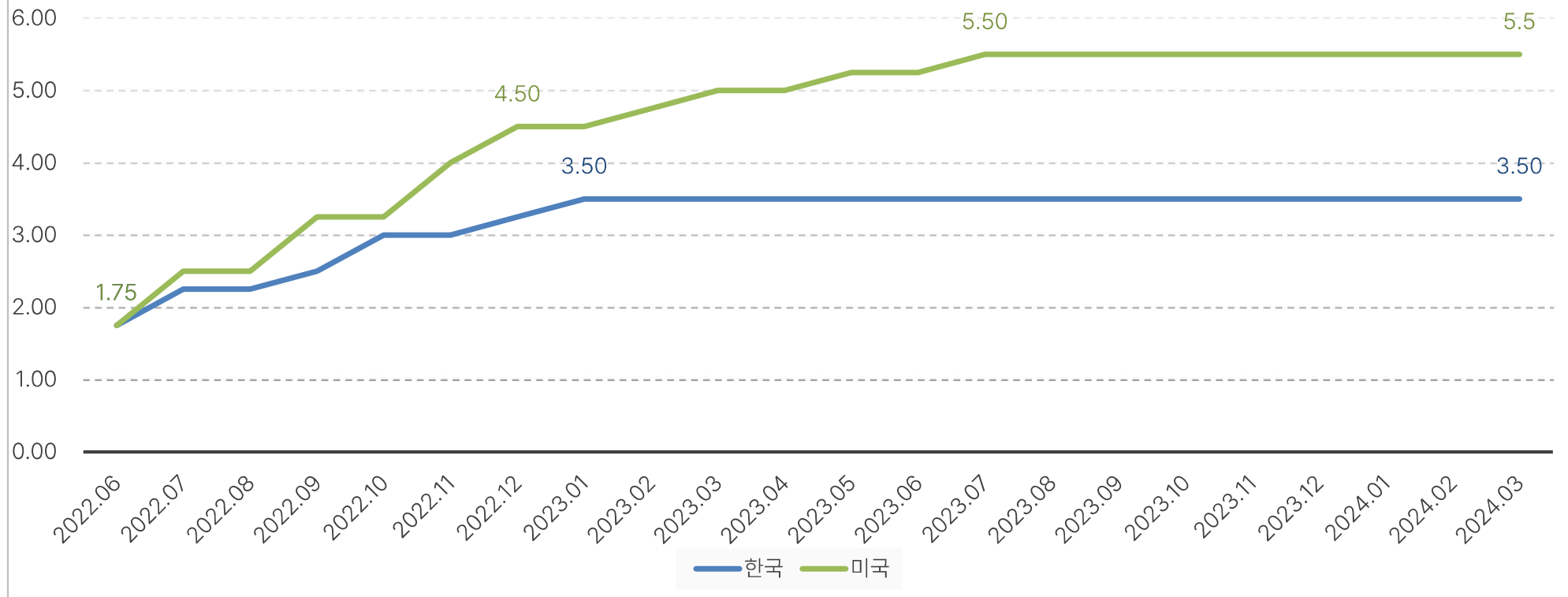


8. 금리

- 우리나라는 2023년 1월 13일 기준금리를 3.5%로 인상한 이후 추가인상을 하지 않고 있음
- 미국은 2023년 7월 5.5%로 기준금리를 인상한 이후 동결하고 있음
- 우리나라는 사실상 금리인상 기조는 멈춘 것으로 보이고 미국은 연준에서 물가 등 경제 상황에 따라 추가 인상을 언급하고 있으나 실현 가능성은 낮다고 판단됨

한국과 미국 기준금리

(단위 : %)

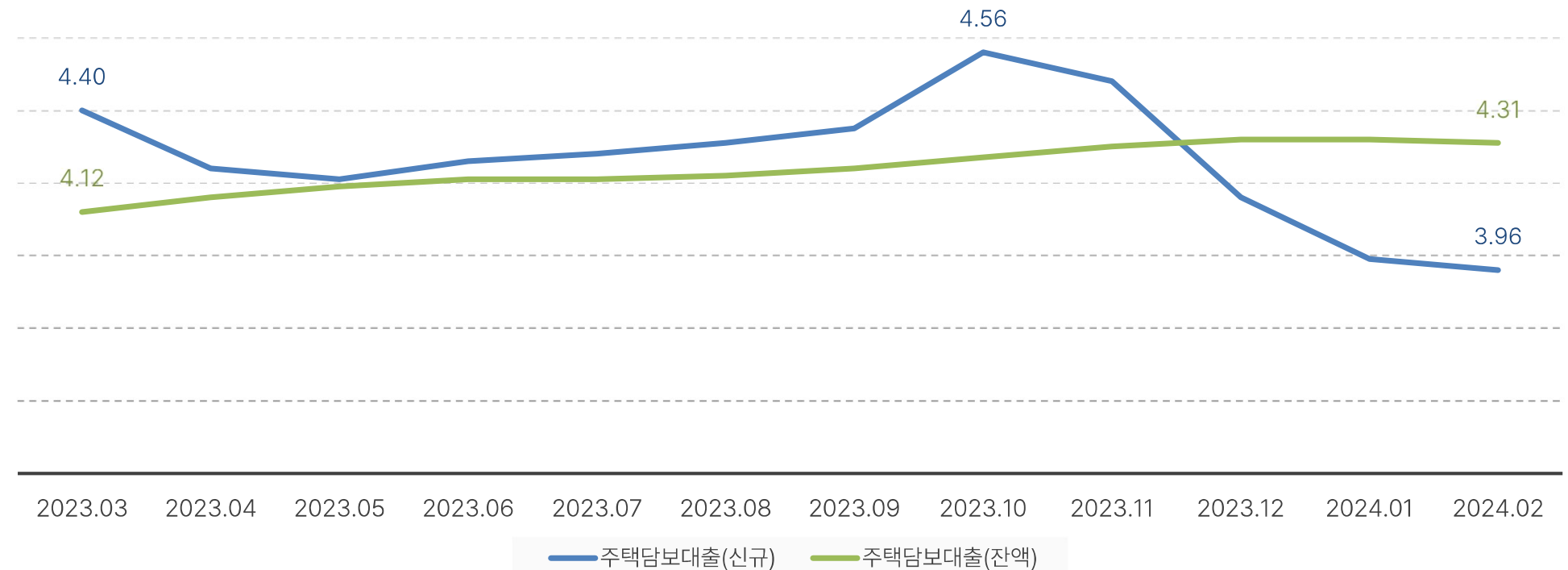


8. 금리 02 주택담보대출금리

- 신규 기준 주택담보대출금리는 2023년 4분기 이후 하락하여 2024년 2월 3.96%로 최근 1년 내 최저 기록
- 잔액 기준 주택담보대출금리는 2023년부터 상승세로 '24년 들어 신규 주담대금리를 역전하여 '24년 2월 기준 4.31% 기록

주택담보대출금리

(단위 : %)



- NH투자증권 FICC리서치부에 따르면 6월 유럽중앙은행(ECB)가 금리인하에 나서고 미국이 하반기 중 인하 신호를 유지할 경우 한국은 7월부터 금리인하가 가능할 것이라고 판단
- 미국 연준 인하 기대감이 위축되었지만, ECB 총재는 대내 디스인플레이션을 감안해 6월 인하 가능성을 시사함
- CME에 따르면 미국 기준금리 인하 시기는 2024년 9월 가능성이 높은 것으로 보임

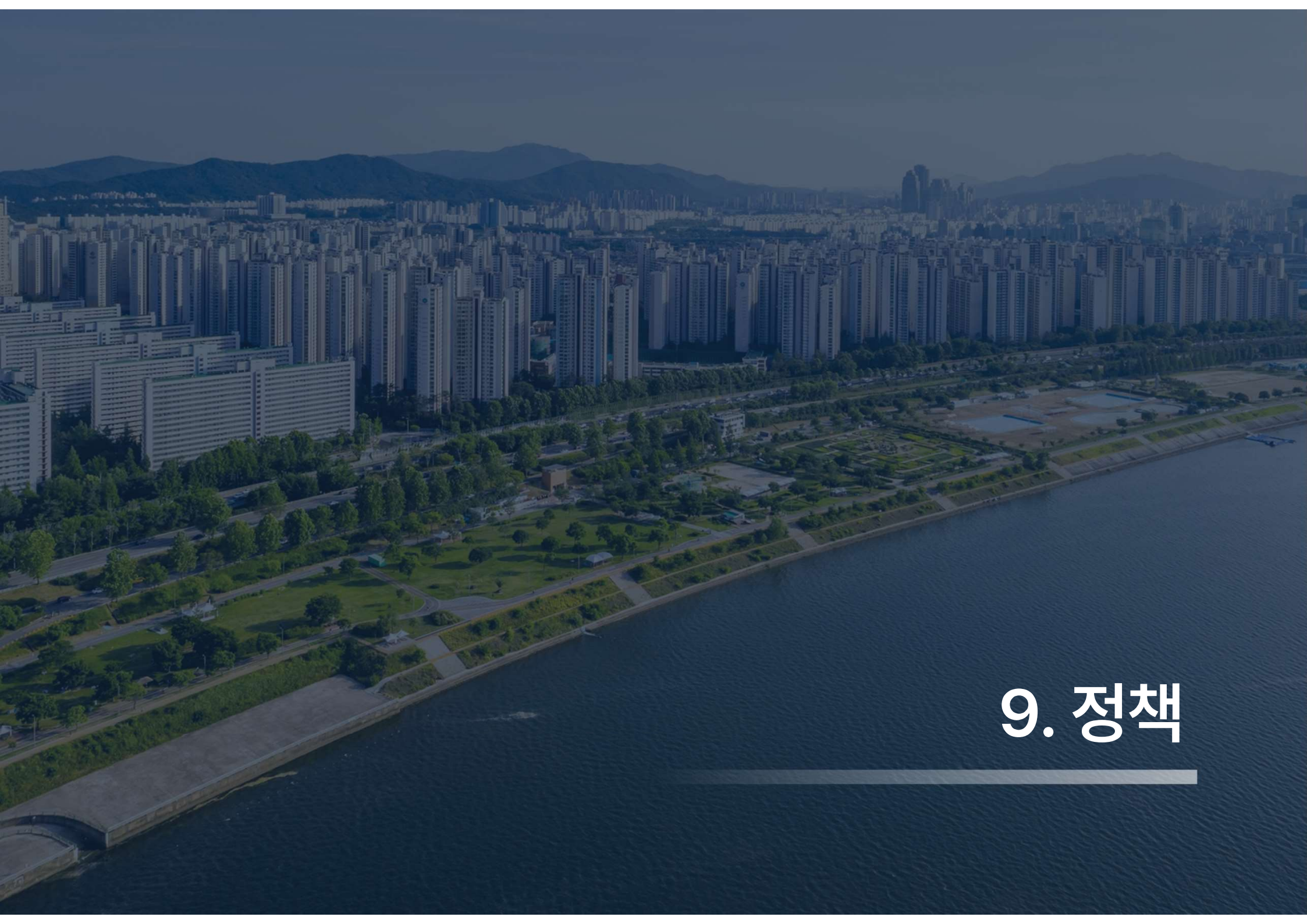
미국 기준금리 전망 테이블

(단위: %)

FOMC 회의일	미국 기준금리 (BPS)							
	350-375	375-400	400-425	425-450	450-475	475-500	500-525	525-550
'24. 05. 01.			0	0	0	0	1.9	98.1
'24. 06. 12.	0	0	0	0	0	0.3	15.0	84.8
'24. 07. 31.	0	0	0	0	0.1	4.8	36.6	58.5
'24. 09. 18.	0	0	0	0	2.3	19.4	46.7	31.6
'24. 11. 07.	0	0	0	0.6	6.6	26.4	42.8	23.6
'24. 12. 18.	0	0	0.3	3.3	15.6	33.9	34.0	12.8
'25. 01. 29.	0	0.1	1.2	7.2	21.3	33.9	27.5	8.8
'25. 03. 19.	0	0.6	3.7	13.1	26.6	31.2	19.6	5.1
'25. 04. 30.	0.2	1.5	6.3	16.9	27.9	28.0	15.6	3.7

* 2024년 4월 24일 기준

* 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

An aerial photograph of a city, likely Seoul, showing a dense cluster of high-rise apartment buildings along a riverbank. In the foreground, there is a green park area with walking paths and a small body of water. The background features rolling hills and mountains under a clear sky.

9. 정책

- 2023년 하반기 이후 전반적으로 금리가 안정되고 가계대출 이슈가 부각되면서 부동산 정책은 금융 규제완화보다 공급 활성화에 중점을 두고 있음

2023년 하반기~2024년 주요 부동산 정책

발표시기	주 제	주요 내용
'23. 07. 04.	2023년 하반기 경제정책방향	- 역전세, 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 강화 (1년 한시적으로 전세보증금 반환목적 대출에 한해 대출규제 완화) - 주거비 부담 완화 및 무주택자·청년 등 주거지원 확대 (디딤돌, 버팀목 대출 23조원 추가 공급, 신혼부부 주택구입·전세 자금 특례대출 소득 요건 완화) - 임대주택·신규택지 공급·분양 확대 등 공급기반 확충
'23. 09. 13.	특례보증자리론 기준 강화	- 특례보증자리론 우대형(주택가격 6억원 이하, 부부합산 연소득 1억원 이하) 요건을 충족하는 경우에만 대출 신청 가능
'23. 09. 26.	국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안	- 공공 주택공급 확대 - 민간공급 활성화
'23. 11. 21.	'24년 부동산 공시가격 현실화 계획 재수립 방안	- 현실화 계획의 필요성 및 타당성 근본적인 차원에서 재검토 - '24년 공시가격 현실화율은 '23년과 동일하게 현실화 계획수립 이전인 '20년 수준으로 동결
'24. 01. 10.	주택공급 확대 및 건설경기 보완방안	- 재건축 패스트트랙 도입(준공 30년 이상 아파트 안전진단 면제) - 소형 신축 주택의 주택수 제외 - 소형주택 단기 등록임대 도입 및 기업형 임대 활성화 - '24년 공공주택 14만호+α 공급 - 수도권 중심으로 신규 공공택지 2만 호 추가확보 - 공적 PF 대출 보증 확대 - 지방 준공 후 미분양에 대한 세 부담 완화
'24. 01. 25.	특례보증자리론 종료 후 정책모기지 공급 및 민간 장기모기지 활성화방안	- 보증자리론 공급규모 10±5조원 범위에서 탄력적 운영, 특례 이전의 보증자리론 수준의 지원요건 - 신혼부부, 다자녀, 전세사기 피해자 요건 완화 및 우대금리 확대 - 민간 장기모기지 취급기반 마련
'24. 03. 19.	도시 공간·거주·품격 3대 혁신방안 발표	- 노후 저층주거지를 위한 주택+편의시설 패키지 '뉴:빌리지' 사업 도입 - 공시가격 현실화 계획 폐지 - 2년간 非아파트 10만호 매입 및 공급

- 시장에 영향을 미칠만한 대부분의 부동산 규제완화 정책은 22대 국회 통과(법 개정)가 필요한 상황
- 21대 총선 결과 여소야대 상황이 계속되면서 부동산 규제완화 정책 시행이 불확실해짐
- 정책 발표 후 시장에 선반영되었던 재건축 패스트트랙 도입, 실거주 의무 폐지가 백지화될 시 해당 지역 또는 단지에 영향을 미칠 수 있음

22대 국회 통과 필요한 부동산 규제완화 정책

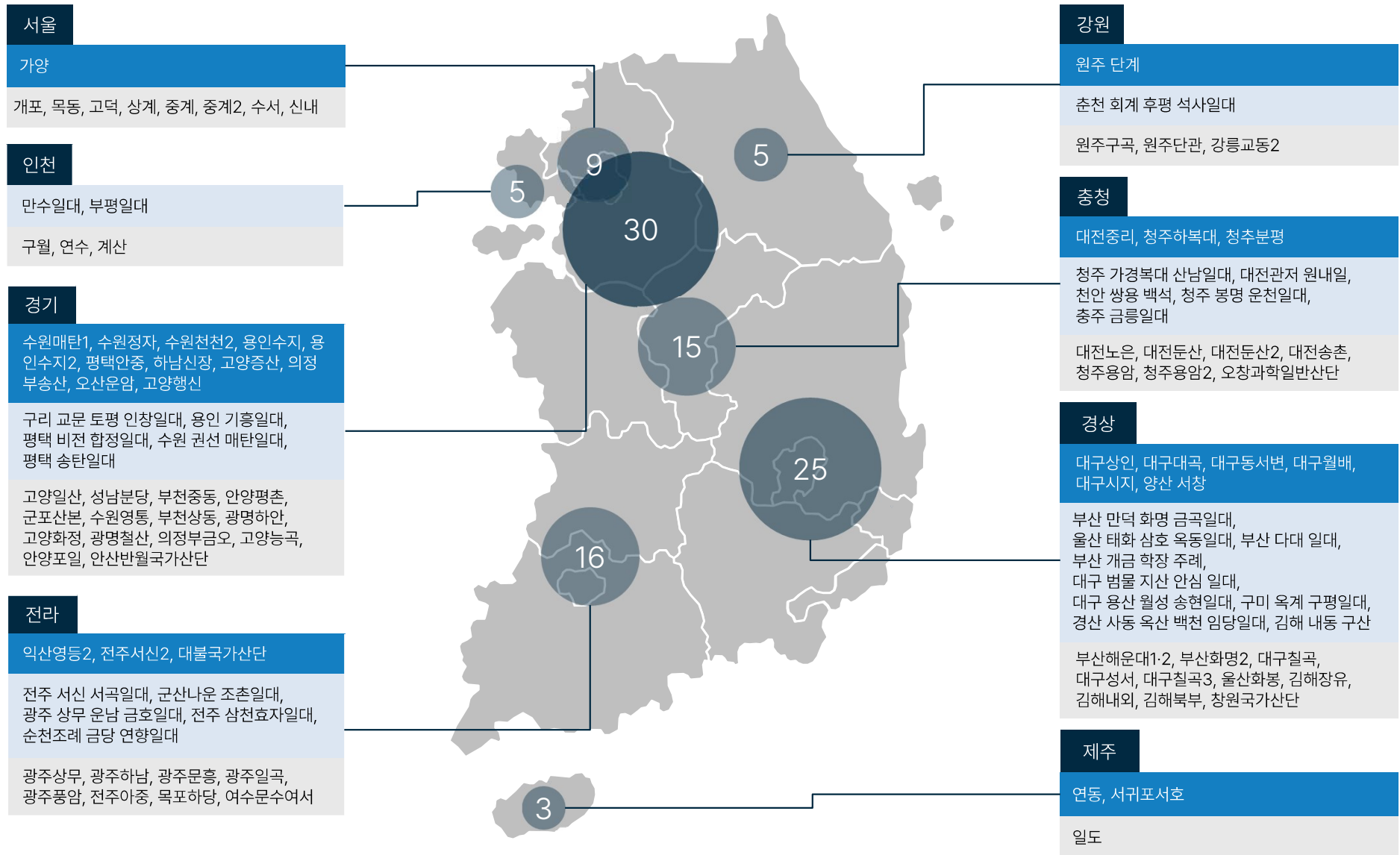
정 책	내 용	관련 법
재건축 패스트트랙	입주 30년 경과 아파트 안전진단 없이 재건축 사업 착수 가능	도시정비법
실거주 의무 폐지	분양가상한제 적용 주택에 대한 5년 실거주 의무 폐지	주택법
공시가격 현실화 로드맵 폐지	공시가격을 2035년까지 시세의 90%로 상향하는 계획 무효화	부동산공시법
단기 등록임대 복원	4년 의무임대 기간 동안 임대료 인상 제한 시 세제혜택 제공	민간임대주택에 관한 특별법
악성 미분양 대책	지방 준공 후 미분양 구입 시 1가구 1세대 특례 적용	조세특례제한법
지역 부동산 시장 활성화	인구감소지역 1주택 추가 구입 시 1주택 특례 유지	소득세법, 종합부동산세법
임대차2법 폐지·축소	계약갱신청구권, 전월세상한제 폐지 또는 완화	주택임대차보호법

- 순차적으로 이주가 진행됨에 따라 선도지구와 후행 사업장 간 완료 후 입주 시점은 10년 이상 시차가 벌어질 것으로 예상되어
- 후보 지역 전체에 현재 높게 형성된 기대감이 향후 사업 본 궤도 후에도 유지될 가능성 여부는 불확실성 해소 차원에서 선도지구의 선례가 주요하게 작용할 전망

노후계획도시정비특별법 시행령 주요 내용

구분	내용
노후계획도시 정의	■ 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과, 면적 100만m² 이상 지역 ■ 인·연접 택지, 구도심, 유휴부지를 합산한 면적이 100만m² 이상인 경우도 포함
안전진단 면제와 완화기준	■ 통합재건축을 하면서 조례로 정한 비율 이상의 공공기여를 제공하는 경우 면제 ■ 대부분 면제될 수 있도록 추진
공공기여 비율	■ 1구간: 현재 용적률에서 기준용적률까지는 증가된 용적률의 10~40% 범위 내 ■ 2구간: 기준용적률에서 특별정비계획으로 결정된 용적률까지는 증가된 용적률의 40~70% 범위 내
세부내용	■ 주거단지 정비형, 중심지구 정비형, 시설정비형, 이주대책 지원형의 4가지 유형의 세부 특별정비구역 지정요건 ■ 용적률 제한을 국토계획법 상한의 150%까지 완화 ■ 1기 신도시 포함한 노후계획도시는 사실상 안전진단 면제
선도지구 지정기준	■ 4가지 주요 조건 (주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 도시기능 향상, 주변지역 확산 가능성) ■ 지자체별 구체적 선도지구 지정기준, 배점, 평가절차 등을 마련하여 상반기(5월) 중 공개

2024년 4월
특별법 발효2024년 6월
1기 신도시 선도지구
공모시작2024년 11~12월
지역별 선도지구
1~2곳 선정2025년
특별정비계획 수립 및
인허가2027년
선도지구 착공2030년
입주 시작



An aerial photograph of a city, likely Seoul, showing a dense cluster of high-rise apartment buildings along a riverbank. In the foreground, there is a green park area with walking paths and some smaller structures. The river flows along the bottom right of the frame, and mountains are visible in the background under a clear sky.

10. 결론

2024년 하반기 약보합 전망, 전세가율 상승, 갭(Gap) 축소 및 실수요시장 재편 지속 지역(입지) × 연령(신구축)별 시장 분화 및 차별화 가속으로 상승, 하락 지역이 상존

2024

하반기
시장

- 입지 선호도, 내용연수(신구축 여부)에 따라 각각 다른 수급권 형성 ⇒ 가격 다극화 시장 전망
 - 동일수급권 내 주거 선호 입지 + 신축일수록 견조한 실수요 바탕으로 강보합 흐름 전개
 - 세금 및 규제완화 기대감 감소로 여전히 실수요 중심 시장
 - 실수요는 무주택 → 1주택 또는 일시적 2주택 갈아타기 수요로 양분
 - 다주택 취득세 중과 및 민간임대주택사업 인센티브 없어 투자 수요의 시장 진입 어려움
-
- 2022년부터 고금리 시장을 견디고 현재 남은 매도자는 하방 압력에 경직성 강해 시장 급락 가능성 또한 낮음
 - 직주근접 우수한 신축 아파트 단지부터 실수요 유지될 것
 - 시장은 전반적인 약세장 속 소폭 강세를 보이는 일부 지역도 국지적으로 나타날 수 있음
 - 기존주택 매물 적체 증가 및 지방 미분양 추이는 하락 요인으로 예의주시 필요
 - 서울 외곽, 수도권 및 전국적으로 약보합 전망 유지