

본 보고서는 지정된 수신인만을 위한 것이며, 비밀정보 등을 포함하고 있습니다.
본 정보를 무단으로 열람, 사용, 공개, 배포하는 것은 엄격히 금지됩니다.

부동산R114 월간 주택시장 동향

2023.11



Table of Contents

I. 요약

- 경제 포커스
- 부동산 주요 지표
- 주택시장 Summary

II. 경제동향

- 경제동향
- 소비심리

III. 시장동향

- 가격
- 거래
- 경매
- 입주
- 전월세

IV. 분양시장

- 신규분양
- 미분양
- 인허가

V. 주요이슈

- 부동산 정책
- 언론 보도

VI. 타겟지역 현황 분석

- 시장동향
- 공급시장
- 일반현황

Appendix

I. 요약

포커스 ①

美연준 금리 인하 언제? 얼마나?

내년 3~6월 첫 인하 예상, 한 해 동안 인하폭은 1%p 내외 전망

- ✓ 페드워치통, 첫 금리 인하 3월, 금리 1%p 정도 떨어질 것으로 예상
- ✓ 도이치, 내년 6월부터 금리는 1.75% 인하 예상
- ✓ 모건스탠리, 2023년 6월 금리 인하 시작, 인하폭은 1%p 인하 전망

포커스 ②

중국, 내년부터 경기 하강 압력 높아질 것으로 전망

경제성장률은 3~4%에 수렴할 것으로 예상

- ✓ 삼성증권, 디레버리징(부채 축소)과 부실기업 재무제표 구조조정이 가시화 영향
- ✓ 부실기업 구조조정, 지방 채무 관리 감독 강화로 중국의 경제성장률 3~4%에 수렴할 가능성이 높을 것으로 전망

포커스 ③

10명 중 5명 "내년 상반기 집값 제자리 전망"

부동산R114, '2024년 상반기 주택시장 전망' 설문조사 발표

- ✓ 2024년 상반기 집값이 제자리에 머물 것이라는 의견이 우세
- ✓ 매매가격이 하락할 것으로 전망한 응답자 2명 중 1명은 '경기 침체 가능성'으로 집값이 하락할 것으로 전망함

포커스 ④

올해 수도권 아파트 공급 10만여 가구 공급, 9년 만에 최소

2014년 이후 9년 만에 가장 적은 물량 공급

- ✓ 시장 불확실성, 공사비 문제 등으로 선호도 높은 지역 중심으로 공급
- ✓ 올해 10월까지 수도권 주택 인허가 물량 9만1,942가구 그쳐. 전년 대비 13% 감소
- ✓ 내년부터 입주 물량도 크게 줄어 새 아파트 희소성 더 커질 전망

11월 전국 지역별 아파트 매매 변동률

전국 ▼ -0.02%

경기 ▼ -0.06 %

강원 0.00%

서울 0.00%

인천 ▲ 0.05%

충남 ▲ 0.01%

충북 ▼ -0.02%

세종 ▼ -0.09%

경북 -0.02% ▼

대전 ▲ 0.12%

대구 ▼ -0.09%

전북 ▼ -0.03%

울산 ▼ -0.06%

경남 0.00%

부산 ▼ -0.07%

광주 ▼ -0.01%

전남 ▼ -0.07%

제주 0.00%

2-2. 부동산 11월 주요 지표

I. 요약

구분		'22		'23											자료	기준 시점
		11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월		
경제 동향	경기선행지수 순환변동치	100.0	99.5	99.1	98.9	98.6	98.4	98.5	98.8	99.3	99.3	99.4	99.7	-	통계청	'23. 10월
	경기동행지수 순환변동치	100.0	99.4	98.9	99.6	100.1	100.3	100.3	100.1	99.6	99.4	99.2	99.1	-		
	소비자 심리지수	86.5	89.9	91	90	92	95	98	101	103	103	100	98	97	한국 은행	'23. 11월
	주택가격 전망CSI	61	62	68	71	80	87	92	100	102	107	110	108	102		
아파트 매매 가격 증감률 (%)	전국	-0.81	-1.10	-0.75	-1.00	-0.92	-0.46	-0.23	-0.13	-0.02	-0.01	0.02	0.02	-0.02	R114	'23. 11월
		-2.02	-2.91	-2.12	-1.62	-1.09	-0.62	-0.23	-0.04	0.06	0.23	0.35	0.23	-	부동산원	'23. 10월
		-1.42	-1.52	-1.91	-1.16	-1.22	-1.14	-0.85	-0.35	-0.27	-0.06	0.09	0.09	0.01	KB	'23. 11월
아파트 입주 (호)	전국	28,193	35,475	22,270	37,194	22,323	23,848	27,176	42,254	29,783	26,233	28,208	42,291	39,360	R114	23. 11월
	수도권	15,376	20,492	9,376	26,392	12,896	10,328	15,768	24,896	14,354	13,239	9,717	25,234	19,077		
	지방 광역시	5,659	5,565	4,748	2,916	4,943	6,417	8,139	4,598	6,040	4,758	8,344	10,131	9,466		
	기타지방	7,158	9,418	8,146	7,886	4,484	7,103	3,269	12,760	9,389	8,236	10,147	6,926	9,207		
아파트 매매 거래량 (호)	전국	18,275	18,222	17,841	31,337	38,926	34,965	40,746	39,620	3,6260	39,277	37,629	35,454	-	국토 교통부	'23. 10월
	수도권	5,670	5,891	6,332	12,294	15,815	14,507	17,088	17,401	1,5874	16,848	16,264	13,357	-		
	지방 광역시	3,759	3,895	4,023	6,395	8,890	7,794	8,604	8,451	7,889	8,490	8,368	7,995	-		
	기타지방	8,846	8,436	7,486	12,648	14,221	12,664	15,054	13,768	12,497	13,939	12,997	14,102	-		
아파트 미분양 (호)	전국	58,027	68,107	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	6,3087	61,811	59,806	58,299	-	국토 교통부	'23. 10월
	수도권	10,373	11,035	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	-		
	지방 광역시	19,287	23,185	23,751	24,039	23,205	22,835	22,284	20,439	18,503	17,925	17,217	17,131	-		
	기타지방	28,367	33,887	39,351	38,858	37,865	36,921	35,782	35,390	3,5750	36,210	34,917	33,841	-		

소비심리

**“고물가·고금리 부담”, 3개월 연속 소비자 심리 위축
집값 전망도 2개월 연속 하락세**

- ✓ 고물가와 고금리가 장기간 지속되면서 소비자심리 악화
- ✓ 소비자 심리지수 지난 9월 이후 2개월 연속 100이하 유지
- ✓ 11월 주택가격전망CSI는 102로 10월(108)보다 6포인트 하락. 집값 상승세 둔화, 거래량 부진, 높은 대출금리 영향

금리

**美 연준 기준금리 또 동결, 6월, 9월에 이은 세 번째 금리 동결(11월 기준)
한은 기준금리도 7연속 동결, 10개월째 연 3.50%**

- ✓ 인플레이션 지표 둔화세, 미국 국채 금리가 상승으로 美 기준금리 5.25~5.50% 유지
- ✓ 한은이 기준금리를 유지한 것은 금리를 올리기도 내리기도 힘든 경제 여건 때문으로 풀이됨
- ✓ 내년 3~6월 첫 인하 예상, 한 해 동안 인하폭은 1%p 내외 전망

매매

**11월 아파트값 0.02% 떨어져... 3개월 만에 다시 하락 전환
주담대 금리 상승 영향 등으로 매수 심리 다시 위축. 거래량도 감소**

- ✓ 단기 급등한 가격 및 대출금리 상승 부담, 계절적 비수기 영향으로 관망세로 돌아섬
- ✓ 10월 아파트 매매 거래 3만5,454건 거래, 전월 대비 5.78% 감소
- ✓ 거래량 감소 추세가 이어질 경우 12월 전국 아파트 거래량 연초 저점 수준으로 떨어질 가능성 높아

입주

아파트 입주, 10월에 이어 두 달 연속 4만여 가구 공급

- ✓ 11월 입주 아파트 10가구 중 6가구는 '재건축·재개발'로 공급
- ✓ 11월 아파트 입주물량은 △서울(7,197가구) △경기(6,865가구) △부산(5,265가구) △인천(5,015가구) 순으로 공급

전월세

전국 아파트 전셋값 3개월 연속 상승

- ✓ 수도권에 이어 지방 아파트 전셋값도 오름세로 전환
- ✓ 고금리 부담에 따른 전세 전환, 공급 감소, 월세 인상에 따른 전세 수요 증가 등의 흐름이 지속될 경우 전셋값 상승세도 계속될 전망

분양

11월 아파트 분양물량 21.1호 공급, 전월 대비 37% 감소 아파트 청약 경쟁률도 전월 대비 뚝 떨어져

- ✓ 분양물량은 경기(9,707호), 부산(3,533호), 서울(1,727호) 순으로 분양
- ✓ 11월 까지 총 18만 가구 분양, 이중 60% 가까운 물량이 하반기에 집중
- ✓ 전국 1순위 청약 경쟁률 7.78대 1로 전월(22.1대 1)보다 낮아짐

미분양

올해 들어 전국 미분양 아파트 1만 가구가량 감소 준공전 미분양 감소한 반면 악성 미분양 물량은 3개월 연속 상승

- ✓ 10월 미분양 물량 5.8만호로 7개월 연속 감소세
- ✓ 준공전 미분양 5만 가구 아래로 줄어든 가운데 준공후 미분양은 다시 1만 가구 넘어
- ✓ 부동산 경기 침체로 분양 물량 감소, 선호도 높은 지역 중심으로 분양한 결과로 풀이됨

향후 전망

11월 아파트값 하락 전환, 매수 관망세 다시 짙어져 부동산 시장 관망세로 거래량도 다시 감소

- ✓ 연말 효과에 계절적 비수기까지 겹치며 수요 감소
- ✓ 시장 내 매물이 쌓여가는 가운데 매도자와 매수자 사이의 가격 간극은 더 커진 분위기
- ✓ 거래 부진이 지속되고 있지만 아파트값은 급락하기보다 박스권 내에서 움직일 가능성 높아

II. 경제동향

경기종합지수 지표 상세

동행지수 세부지표	'23.7p)	'23.8p)	'23.9p)	'23.10p)
광공업생산지수 (전월비)(%)	△0.2	0.5	1.5	1.0
서비스업생산지수 (도소매업제외) (전월비)(%)	△0.1	0.5	0.4	0.0
건설기성액 (전월비)(%)	△0.3	0.3	1.1	1.1
소매판매액지수 (전월비)(%)	△0.6	△0.9	△1.2	△0.3
내수출하지수 (전월비)(%)	0.2	△0.3	0.0	△0.3
수입액 (전월비)(%)	△3.1	△1.0	△2.6	△1.9
비농림어업 취업자수 (전월비)(%)	△0.1	△0.1	0.0	0.1

*출처: 한국은행

선행지수 세부지표	'23.7p)	'23.8p)	'23.9p)	'23.10p)
재고순환지표 (전월차)(%p)	3.5	1.7	△1.0	0.4
경제심리지수 (전월차)(p)	0.1	△0.1	△1.0	△0.8
기계류내수 출하지수 (선박제외) (전월비)(%)	0.3	△0.7	4.0	3.4
건설수주액 (전월비)(%)	3.0	△18.3	△2.5	6.9
수출입물가비율 (전월비)(%)	0.7	0.2	△0.5	△0.5
구인구직비율 (전월차)(%p)	△0.09	0.08	△0.08	0.003
코스피 (전월비)(%)	0.9	0.5	△0.7	△2.6
장단기금리차 (전월차)(%p)	0.11	0.16	0.10	0.17

*시점: '23.10월

경제 전망

구분	2022	2023			2024e)			2025e)
	연간	상반	하반e)	연간e)	상반	하반	연간	연간
GDP	2.6	0.9	1.8	1.4	2.2	2.0	2.1	2.3
민간소비	4.1	3.1	0.7	1.9	1.5	2.2	1.9	2.2
설비투자	△0.9	5.3	△5.8	△0.4	0.8	7.5	4.1	3.7
지식재산	5.0	2.9	1.3	2.1	2.8	2.1	2.4	3.4
건설투자	△2.8	1.8	3.6	2.7	0.5	△3.7	△1.8	△0.7
상품수출	3.6	△0.9	5.4	2.3	4.1	2.7	3.3	3.3
상품수입	4.3	1.9	△2.1	△0.2	0.7	4.1	2.4	2.9
취업자증감 (만명)	82	37	30	34	25	22	24	18
실업률	2.9	3.0	2.4	2.7	3.1	2.7	2.9	2.9
고용률	62.1	62.2	63.0	62.6	62.6	63.2	62.9	63.1
소비자물가	5.1	4.0	3.3	3.6	3.0	2.3	2.6	2.1

*출처: 한국은행(2·5·8·11월 발표)

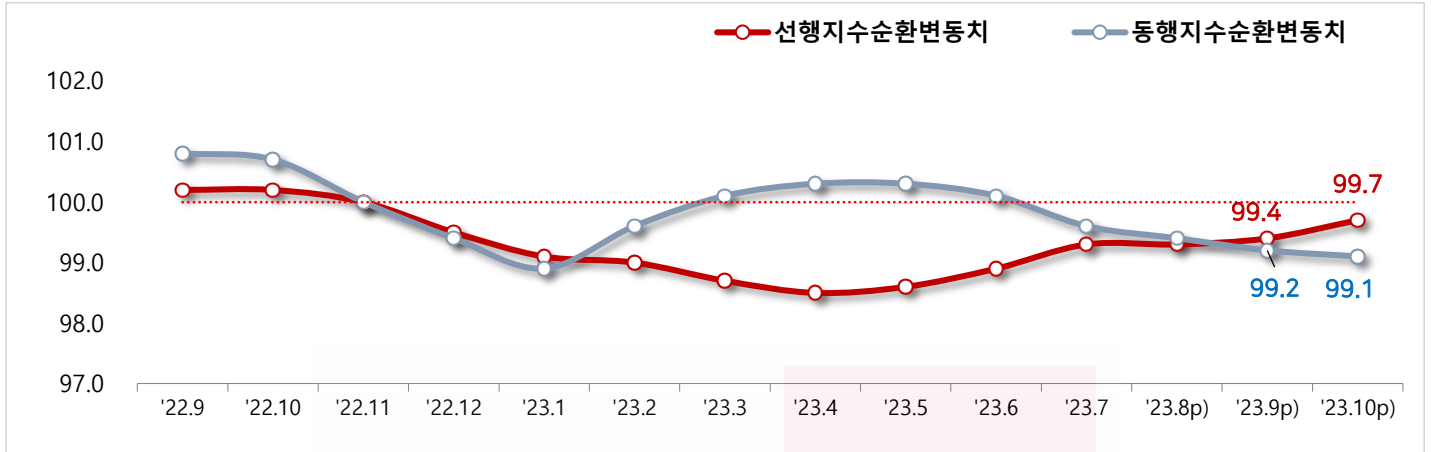
*시점: '23.11월

■ 10월 동행지수 0.1p ↓, 5개월 연속 하락세

- 동행지수 순환변동치 전월 대비 0.1포인트 하락해 99.1 기록. 지난 6월부터 5개월째 내림세
- 반면 선행종합지수 순환변동치는 99.7로 지난달 대비 0.3포인트 상승
- **선행종합지수는 지난해 11월 이후 11개월 연속 100이하 기록**

경기종합지수

단위 : p



*출처: 한국은행

*시점: '23.10월

■ 가계대출 증가세 주춤, 주택담보대출은 전월 대비 3.9조원 증가

- '23.9월 가계대출은 전월 대비 감소, 주담대는 3.9조원 증가
- 9월 가계대출 연체율 0.35%, 전월비 0.03%p, 주담대 연체율 0.24%로 전월과 동일한 수준 유지
- **이사 수요 영향, 신용대출 감소에 따른 기저효과가 가계대출 증가폭 다시 확대 가능성 높아**

가계 동향지표

단위 : 조원

항목			'23						전년 동월비	전월비
			4월	5월	6월	7월	8월	9월		
가계 대출	가계대출 (조원)	대출액	1,221.8	1,222.0	1,223.7	1,226.1	1,228.3	1,228.3	-23.8	-0.02
		증감액	-4.4	-0.2	1.7	2.4	2.2	-0.02		
	주택담보대출 (조원)	대출액	747.9	749.8	753.9	757.3	760.9	764.8	15.8	3.9
		증감액	-2.30	1.94	4.1	3.4	3.5	3.9		
가계 연체율	가계대출		0.34%	0.37%	0.33%	0.36%	0.38%	0.35%	0.16%p	-0.03%p
	주택담보대출		0.21%	0.23%	0.22%	0.23%	0.24%	0.24%	0.12%p	-

*출처: 한국은행

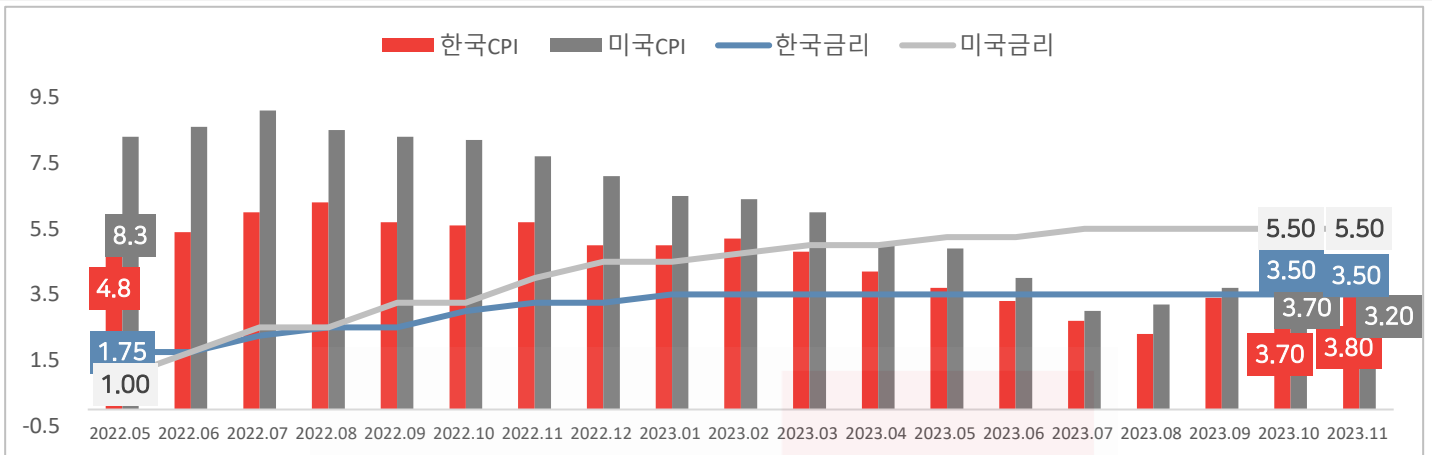
*시점: '23.9월

■ 美 연준 기준금리 또 동결. 6월, 9월에 이은 세 번째 금리 동결(11월 기준)

- 인플레이션 지표 둔화세, 미국 국채 금리가 상승으로 美 기준금리 5.25~5.50% 유지
- 한은 기준금리도 7연속 동결, 10개월째 연 3.50%
- **한은이 기준금리를 유지한 것은 금리를 올리기도 내리기도 힘든 경제 여건 때문으로 풀이됨**

한미 금리 및 물가 추이

단위 : %



*출처: 한국은행

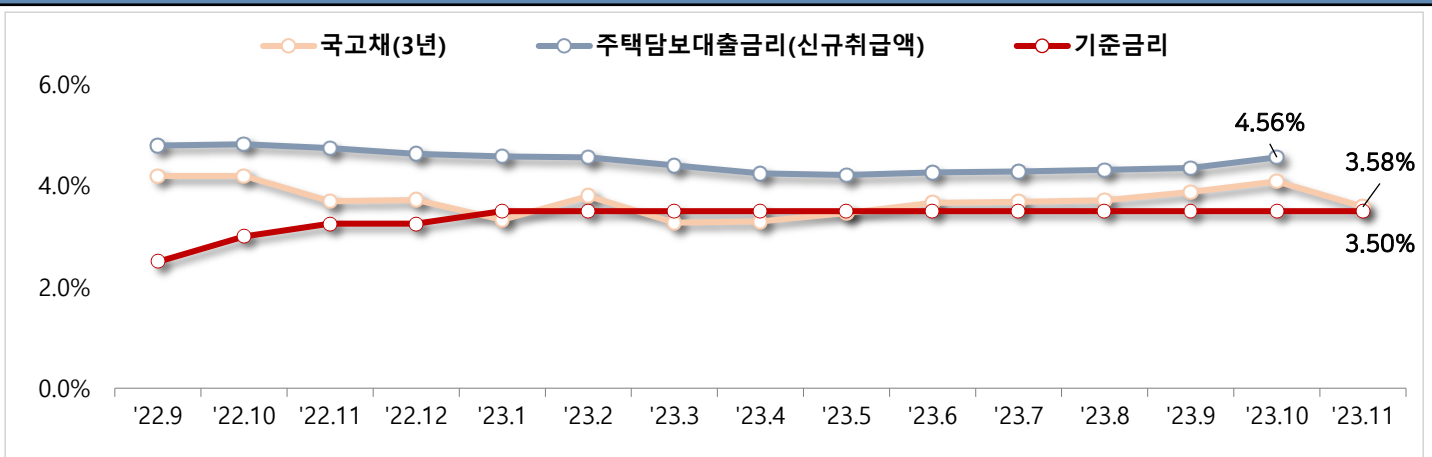
*시점: '23.11월

■ 10월 기준 주담대 금리 전월 대비 0.21%p 상승

- 10월 주담대 금리는 4.56%로 전월(4.35%)대비 0.21% 포인트 상승
- 주담대 금리는 지난 5월 이후 5개월 연속 오름세
- 변동형 금리형 주택담보대출의 평균금리는 4.64%로 고정형 상품보다 0.11% 포인트 높게 나타남

금리 추이

단위 : %



*출처: 주택담보대출금리(신규취급액)는 10월 발표 기준

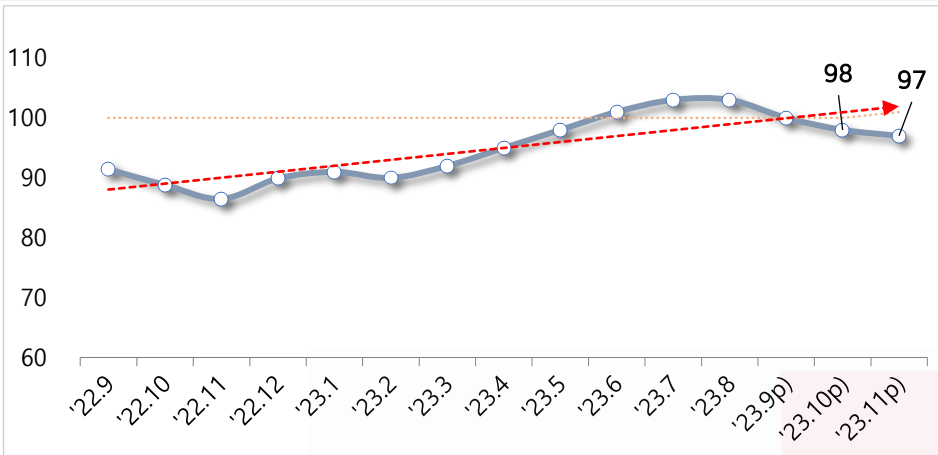
*시점: '23.11월

■ “고물가·고금리 부담”, 3개월 연속 소비자 심리 위축

- 소비자 심리지수 지난 9월 이후 2개월 연속 100이하 유지
- 현재생활형편·소비지출전망·현재경기판단 항목은 전월 대비 하락
- **고물가와 고금리가 장기간 지속되면서 소비자심리 악화**

소비자 심리지수 CSI

단위 : p



*출처: 한국은행

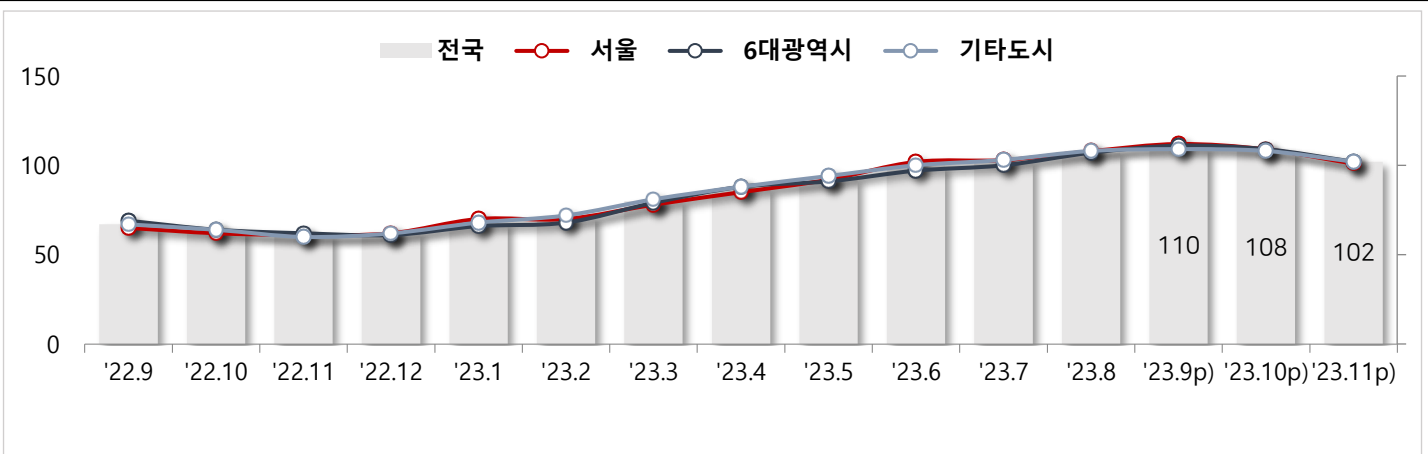
*시점: '23.11월

■ 집값 전망 2개월 연속 하락세

- 11월 주택가격전망CSI는 102로 10월(108)보다 6포인트 하락
- 집값 상승세 둔화, 거래량 부진, 높은 대출금리 영향으로 풀이
- **고금리 여파, 겨울 비수기, 경기 불확실성 영향 등 주택 거래 관망세 당분간 이어질 전망**

주택가격전망CSI

단위 : p



*출처: 한국은행

*시점: '23.11월

III. 시장동향

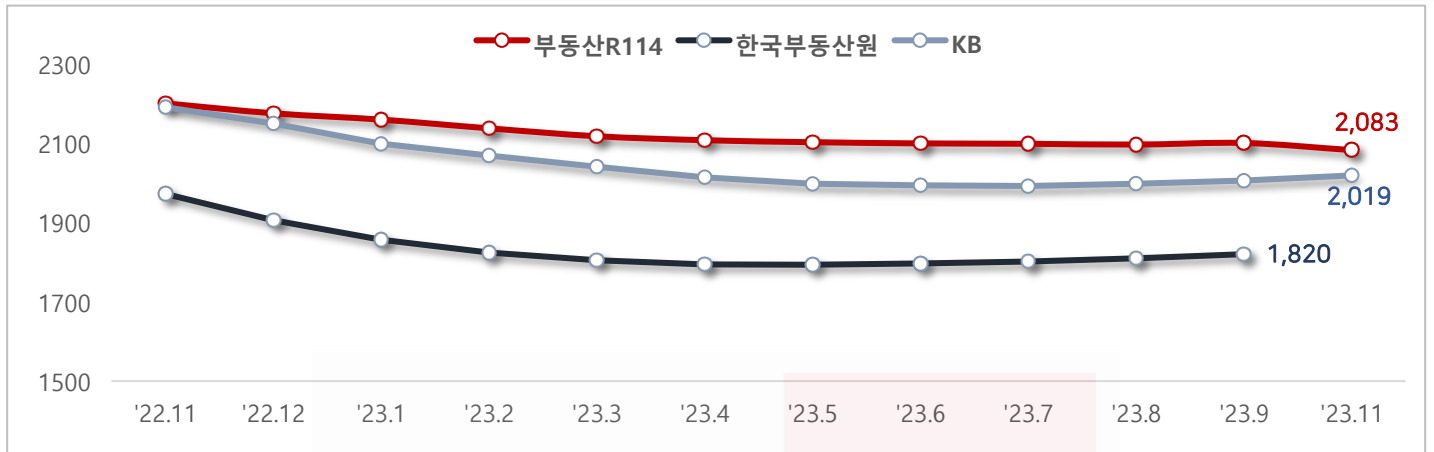
■ R114 전국 아파트 매매 평당가격 소폭 하락

- 한국부동산원, KB는 전국 아파트값 상승세 유지
- 단기 급등한 가격 및 대출금리 상승에 따른 부담, 계절적 비수기 영향으로 관망세 짙어지는 모습

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_3.3㎡당가

아파트 시세 비교 (3사 비교, 3.3㎡ 기준)

단위 : 만원



*출처: 부동산R114 REPS, 한국부동산원(10월 기준), KB

*시점: '23.11월

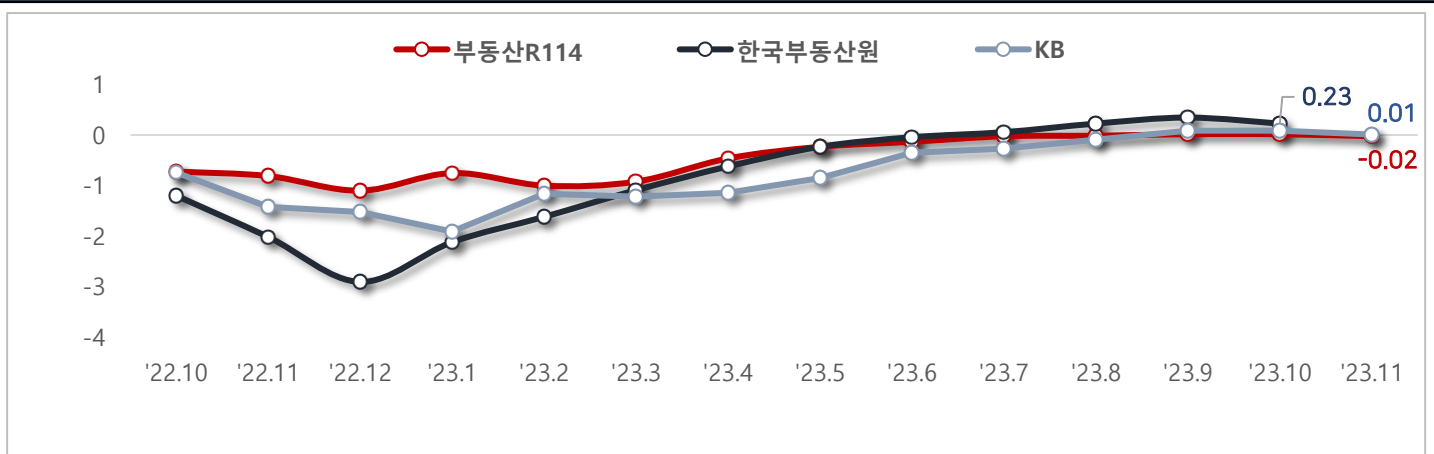
■ R114 11월 아파트값 0.02% 떨어져... 3개월 만에 다시 하락 전환

- 한국부동산원 전국 아파트값 변동률 4개월 연속, KB 3개월째 상승세
- 한국부동산원, KB 각각 0.23%, 0.01% 올랐지만 상승폭은 둔화
- 거래 부진이 지속되고 있지만 아파트값은 급락하기보다 박스권 내에서 움직일 가능성이 높아

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률

아파트 가격변동률 비교 (3사 비교, 변동률)

단위 : %



*출처: 부동산R114 REPS, 한국부동산원(10월 기준), KB

*시점: '23.11월

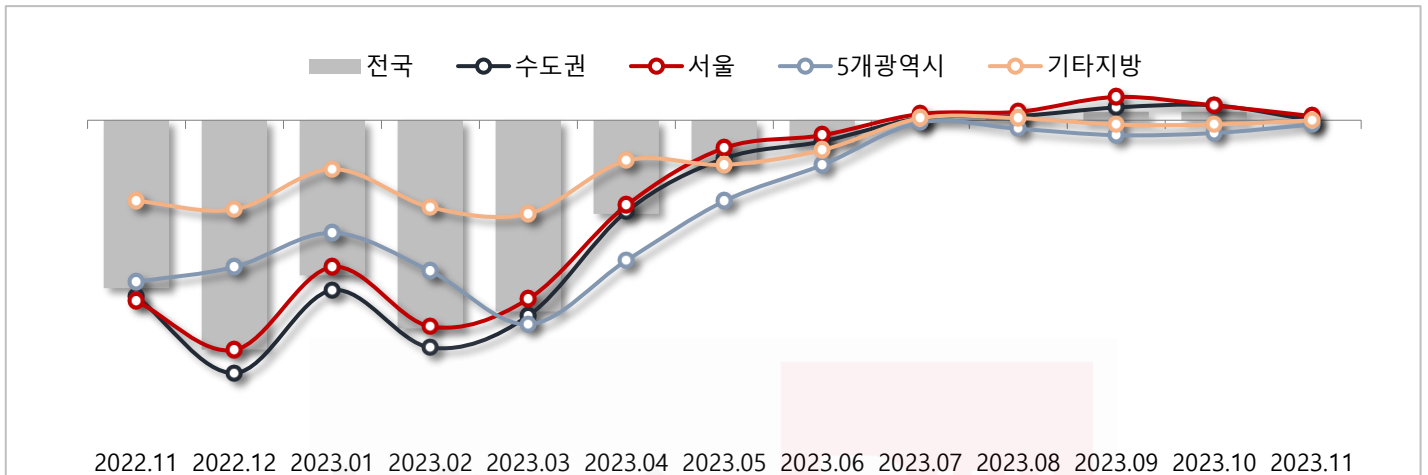
■ 11월 전국 아파트값 -0.02% 내려... 수도권 및 지방 모두 아파트값 하락

- 수도권은 서울(0.00%), 경기(-0.06%)가 보합 또는 하락한 반면 인천 0.05% 상승세 유지
- 지방은 대전(0.12%), 충남(0.01%)이 유일하게 상승. 다른 지역은 보합 또는 모두 하락
- **상승세 견인했던 서울은 11월 들어 절반 가까운 12개구가 하락. 이외 지역도 상승세 둔화**

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률

권역별 아파트 매매가격 변동률

단위 : %



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

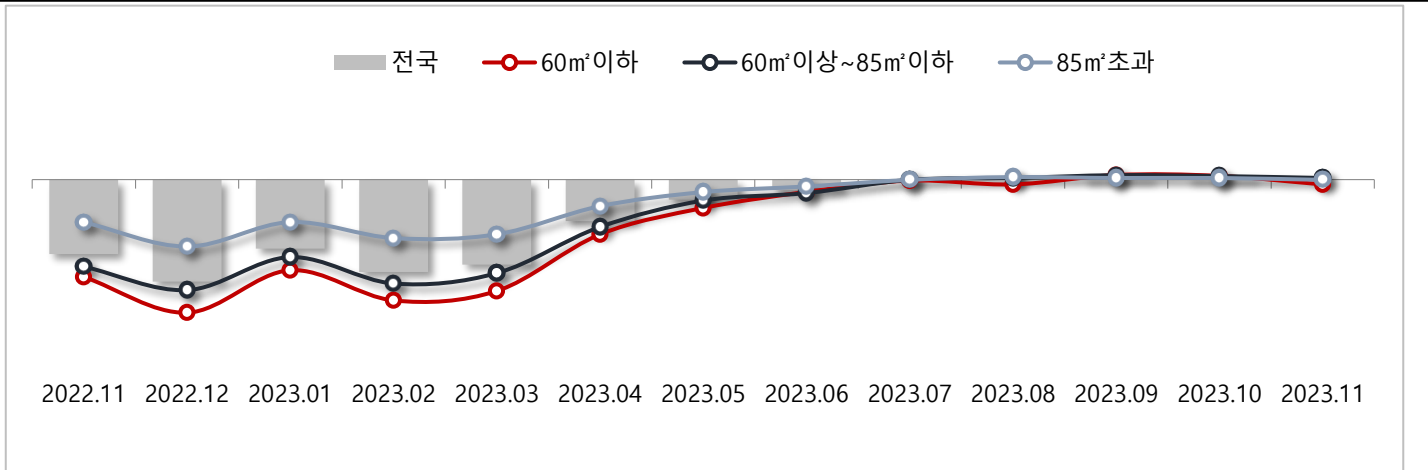
■ 11월 아파트값, 전용 60㎡ 이하 면적 구간의 하락이 가장 크게 나타남

- 전용 60㎡이하(-0.07%), 60㎡이상~85㎡이하(0.00%)보합, 전용 85㎡초과(-0.02%) 하락
- 재건축 및 일반아파트 모두 전용 60㎡이하 면적 구간이 가장 많이 내림
- **특례보증자리론 대출 축소 등으로 2030 매수세 감소 영향으로 풀이됨**

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률

전용면적별 아파트 매매가격 변동률

단위 : %



*출처: 부동산R114 REPS

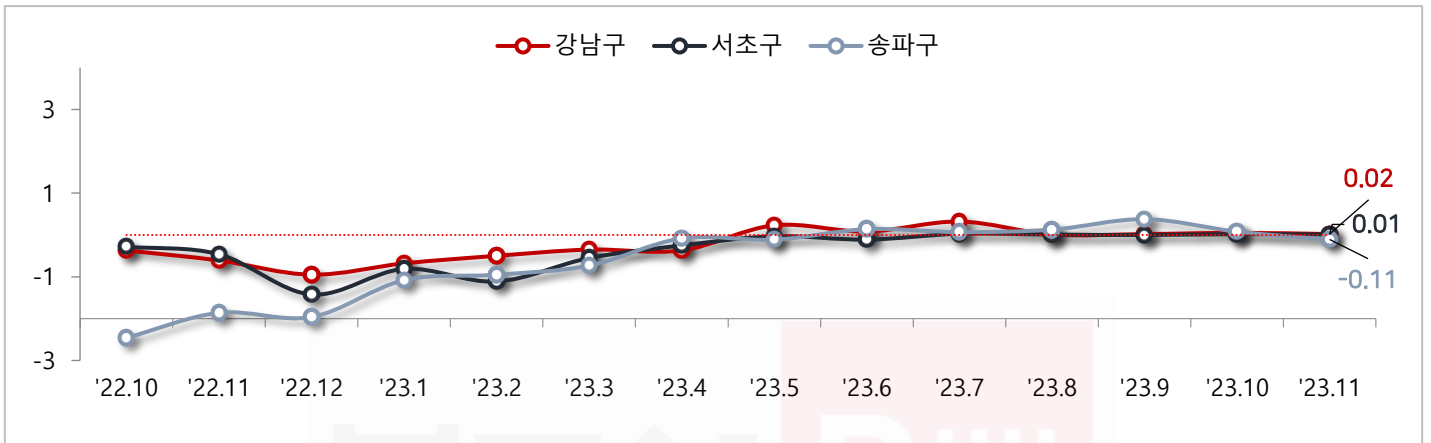
*시점: '23.11월

■ 강남3구 재건축 아파트값 7개월 만에 하락 전환

- 송파구 11월 재건축 아파트값 하락. 강남, 서초도 상승폭 둔화
- 강남(0.02%), 서초(0.01%), 송파(-0.11%)
- 단기간 아파트값 상승, 경기 침체 우려 등으로 매도-매수자 힘겨루기 팽팽

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률

강남3구 재건축 아파트 매매가격 변동률



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

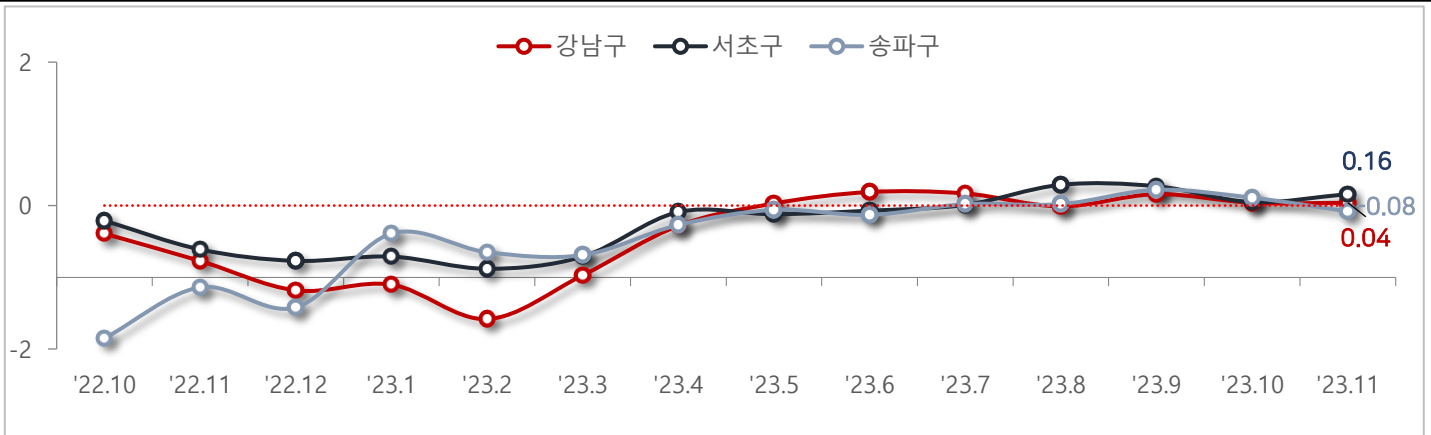
■ 강남3구 일반 아파트값 상승세 유지했지만 오름폭은 둔화

- 송파구 일반아파트값 하락. 강남, 서초는 상승세 유지
- 강남(0.04%), 서초(0.16%)는 상승. 송파(-0.08%)는 하락

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률

강남3구 일반 아파트(재건축 제외) 매매가격 변동률

단위 : %



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

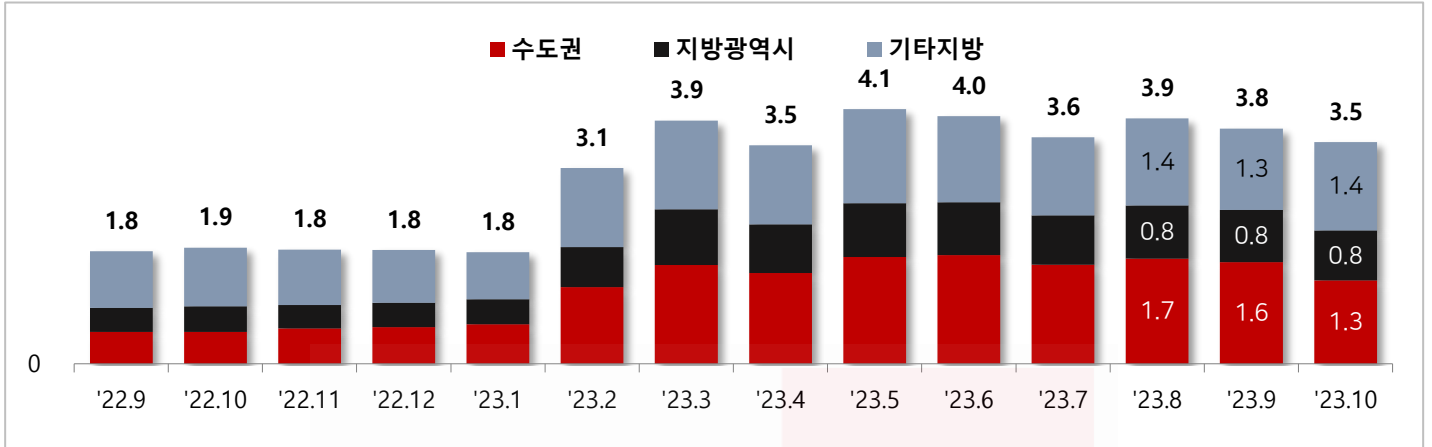
■ 전국 아파트 매매거래량 3.5만건... 2월 이후 최저치

- 10월 아파트 매매 거래 3만5,454건 거래, 전월 대비 5.78% 감소
- 계속되는 고금리 기조, 정책 대출 축소 등의 영향으로 부동산 시장 다시 냉각
- 거래량 감소 추세가 이어질 경우 12월 전국 아파트 거래량 연초 저점 수준으로 떨어질 가능성 높아

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계

아파트 권역별 매매거래

단위 : 만호



*출처: 국토교통부

*시점: '23.10월

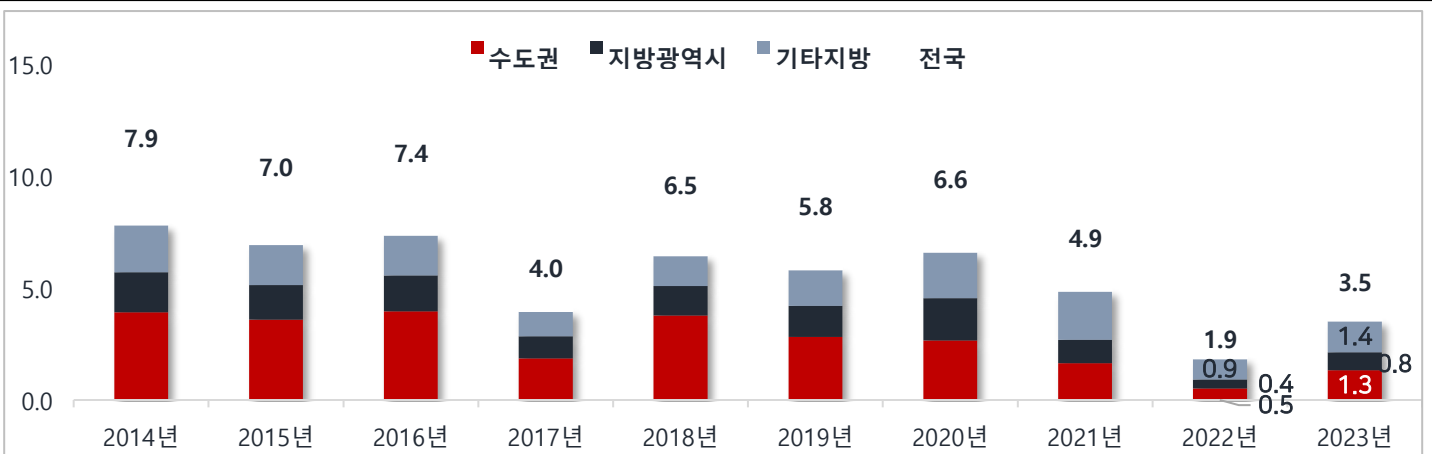
■ 지난해 10월과 비교 시 거래량 크게 늘었지만 10년 평균 거래 대비 저조한 수준

- 10년 동일 기간 평균 아파트 매매 거래량 5.5만 건 거래
- 10월 거래량 10년 평균 거래량 대비 36% 정도 감소한 수준

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계

최근 10년간 10월 아파트 권역별 매매거래

단위 : 만호



*출처: 국토교통부

*시점: '23.10월

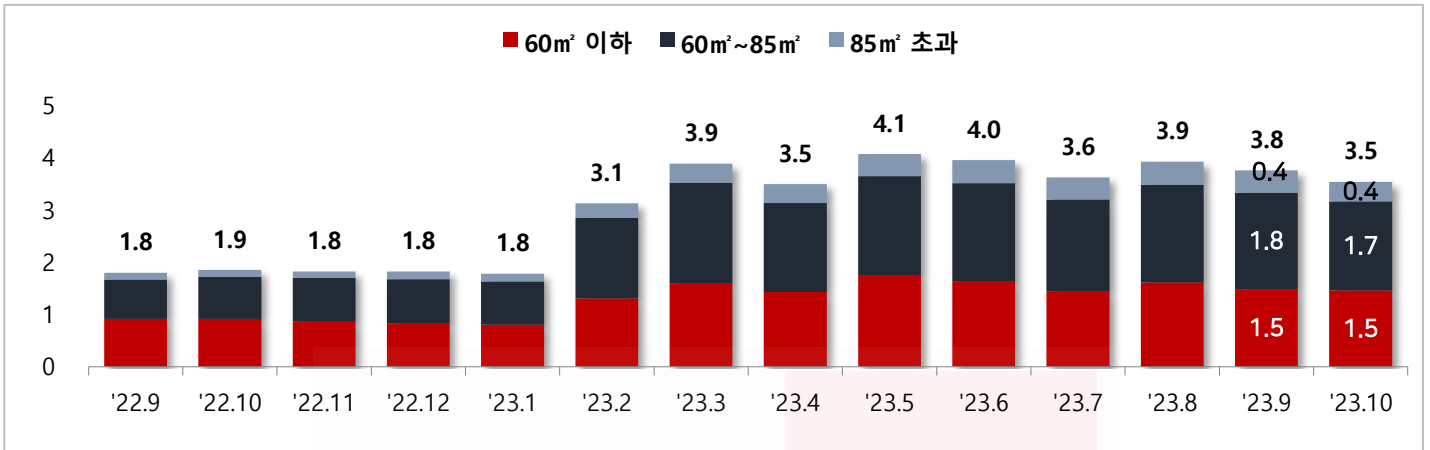
■ 전용 60㎡~85㎡이하 구간 거래량 전월 대비 1,300여 건 감소

- 모든 면적구간 거래 전월 대비 모두 감소
- 11월 규모별 아파트 거래 비중은 전용 60㎡이하(41.18%), 60㎡~85㎡(84.26%), 85㎡초과(0.10%) 수준

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계_면적별

아파트 규모별 거래량

단위 : 만호



*출처: 국토교통부

*시점: '23.10월

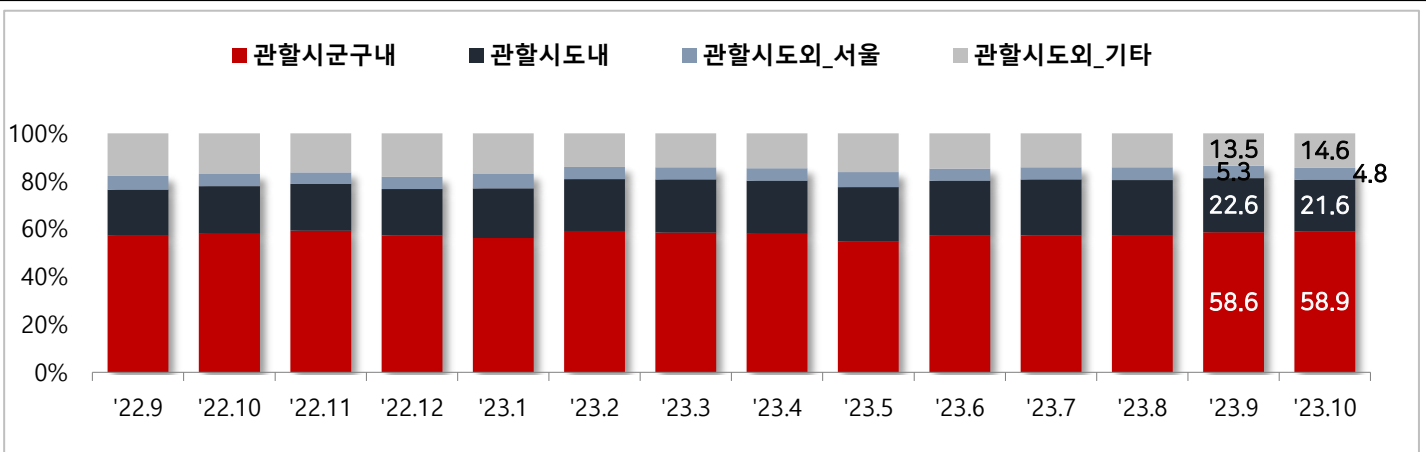
■ 9월에 이어 10월에도 관할시군구내 구간 제외 거래비중 모두 축소

- 가을 이사철 영향으로 9월에 이어 10월에도 실수요 이동이 늘면서 관할시군구내 거래 비중이 높아진 것으로 풀이됨

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계_매입자거주지별

매입자 거주지별 거래비중

단위 : %



*출처: 한국부동산원

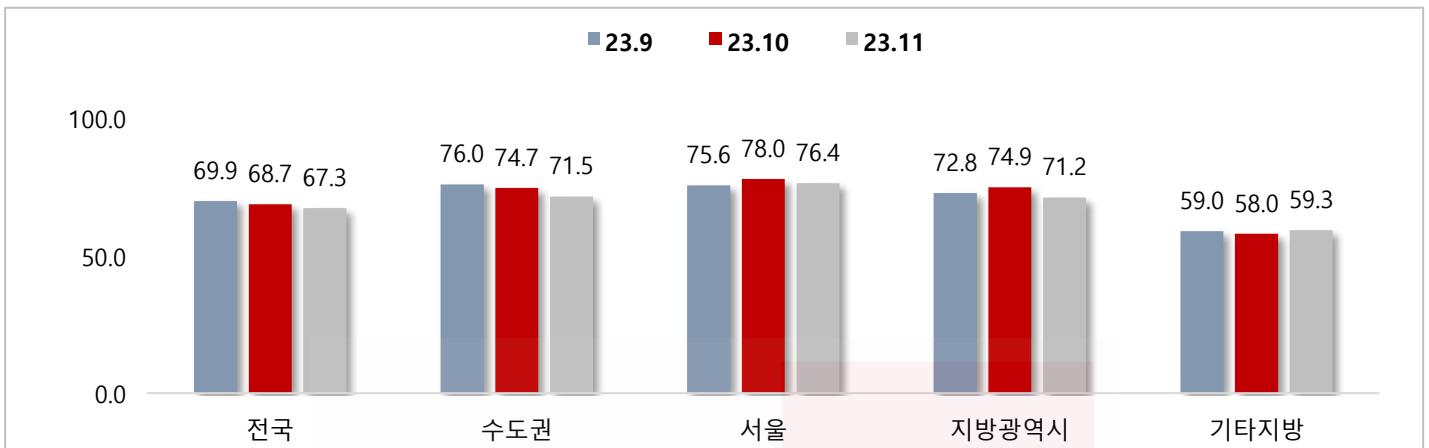
*시점: '23.10월

■ 11월 경매 매각가율 기타지방 제외 수도권 및 지방광역시 하락

- 전국 기준 경매 매각가율 전달 대비 하락
- 지방광역시는 대전 및 부산 하락폭 커
- 기타지방은 전남 및 충남의 매각가율 상승폭 크게 나타남

경매 매각가율

단위 : %



*출처: 대법원

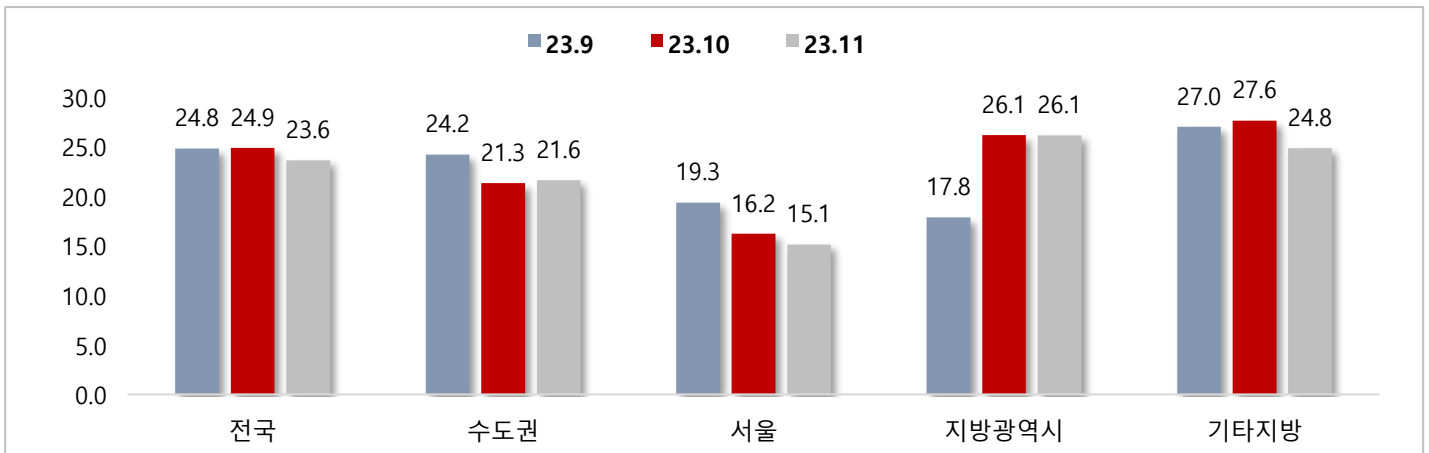
*시점: '23.11월

■ 11월 전국 매각률도 전월 대비 하락

- 수도권 소폭 상승한 반면 지방은 하락
- 대전 및 강원 등 매각률 하락폭 상대적으로 크게 나타남

경매 매각률

단위 : %



*출처: 대법원

*시점: '23.11월

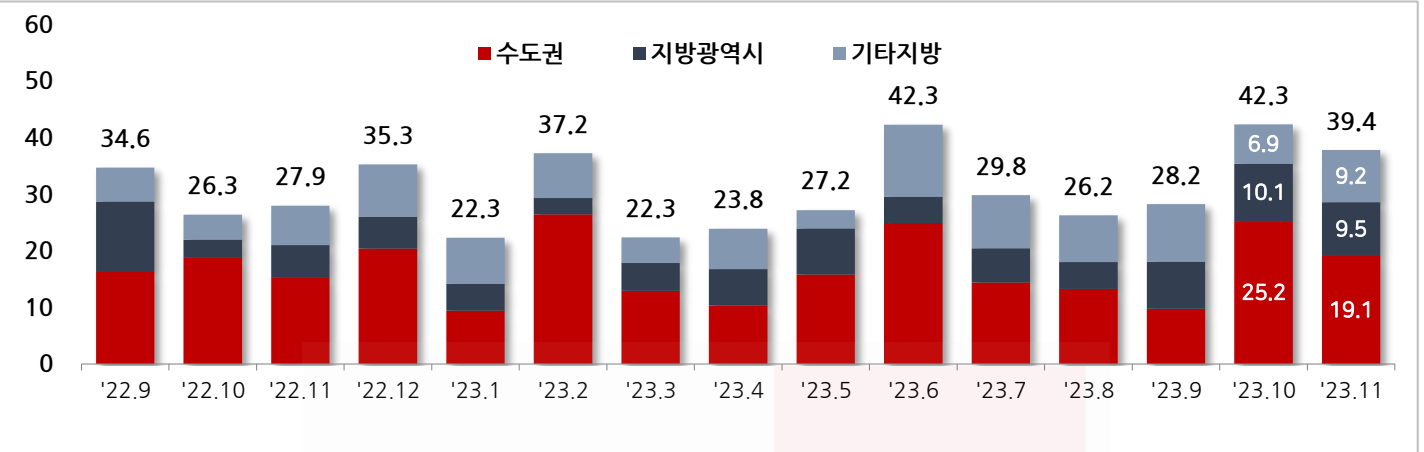
■ 10월에 이어 두 달 연속 4만여 가구 공급

- 11월 입주아파트 10가구 중 6가구는 '재건축·재개발'로 공급
- 11월 아파트 입주물량은 △서울(7,197가구) △경기(6,865가구) △부산(5,265가구) △인천(5,015가구) 순으로 공급

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보

아파트 입주물량 추이

단위 : 천호



*출처: 부동산R114 REPS

시점: '23.11월

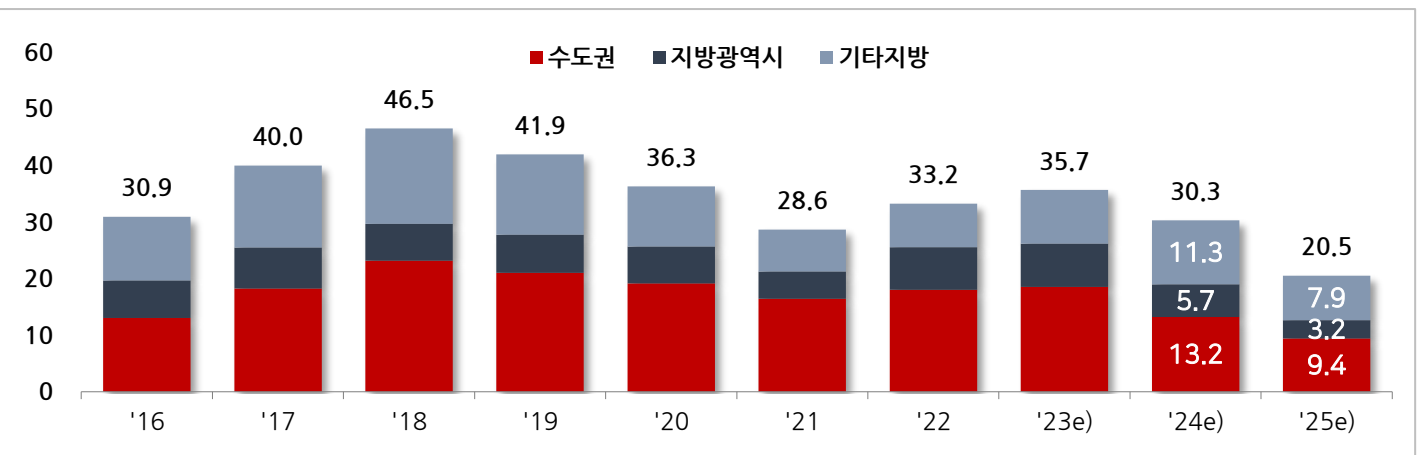
■ '23년 전국 아파트 공급 35.7만호 공급, 평년대비 관측은 수준 유지

- 인허가 착공, 분양 물량 줄면서 '24년부터 입주물량의 감소세
- 집값 회복 시 공급 부족, 아파트값 자극할 수 있는 요인으로 작용

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보

연도별 아파트 입주물량

단위 : 만호



*출처: 부동산R114 REPS

시점: '23.11월

'23년 11월 주요 입주예정 단지

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보_단지목록

시도	시군구	읍면동	아파트	총세대수
서울	강남구	개포동	디에이치퍼스티어아이파크	6,702
경기	가평군	가평읍	힐스테이트가평더뉴클래스	451
	남양주시	와부읍	덕소강변라운프라이빗	295
	안양시동안구	호계동	평촌센텀퍼스트	2,886
	양주시	덕계동	회천베네스트(공공분양)	995
인천	남동구	구월동	한화포레나 인천구월	1,115
	미추홀구	용현동	용현자이크레스트	2,277
	부평구	청천동	부평캐슬&더샵퍼스트	1,623
광주	서구	마록동	광주상무역골드클래스	191
부산	북구	덕천동	포레나부산덕천2차	795
	연제구	거제동	레이카운티	4,470
대구	달서구	감삼동	죽전역코아루더리브	274
	중구	동인동3가	태왕아너스라플란드	373
	중구	태평로2가	힐스테이트대구역	803
울산	북구	양정동	울동지구한신더휴(B2)	436
	북구	양정동	울동지구한신더휴(C2)	407
	울주군	온양읍	온양발리한양립스더퍼스트	442
경북	경산시	중산동	중산자이(1단지)	1,144
	경산시	중산동	중산자이(2단지)	309
경남	거제시	고현동	e편한세상거제유로스카이	1,113
전북	완주군	삼례읍	완주삼봉지구중흥S클래스에듀파크(B3)	634
	익산시	창인동1가	익산역유블레스퍼스트	202
전남	광양시	황금동	광양푸르지오더센트럴(2-2BL)	565
	목포시	석현동	목포한양립스더포레	648
충북	증평군	증평읍	증평송산지구칸타빌	330
충남	천안시동남구	봉명동	이안그랑센텀천안	816

*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

'23년 12월 주요 입주 예정 단지

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보_단지목록

시도	시군구	읍면동	아파트	총세대수
경기	광주시	고산동	더샵오포센트리체(C2)	1,475
	남양주시	별내동	별내자이더스타(C1)	740
	안산시단원구	고잔동	한화 포레나 안산고잔	449
	안성시	공도읍	쌍용더플래티넘프리미어	1,696
	오산시	서동	더샵오산엘리포레	927
	파주시	다율동	파주운정3A17(공공분양)	660
광주	북구	용두동	첨단센트럴시티서히스타힐스	402
부산	남구	대연동	더비치푸르지오써밋	1,384
	부산진구	부암동	백양산롯데캐슬골드센트럴	2,195
대구	수성구	범어동	수성범어W	1,340
	수성구	파동	수성해모로하이엔	795
강원	동해시	동회동	동해프라우드스위첸	431
경남	창원시마산회원구	양덕동	창원롯데캐슬센텀골드	956
충남	천안시동남구	삼룡동	호반써밋포레센트	594
충남	천안시동남구	신부동	한화 포레나 천안신부	602
충북	충주시	봉방동	충주모아미래도	330
세종	세종시	산울동	세종안단테(공공분양)6-3M2	995

*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

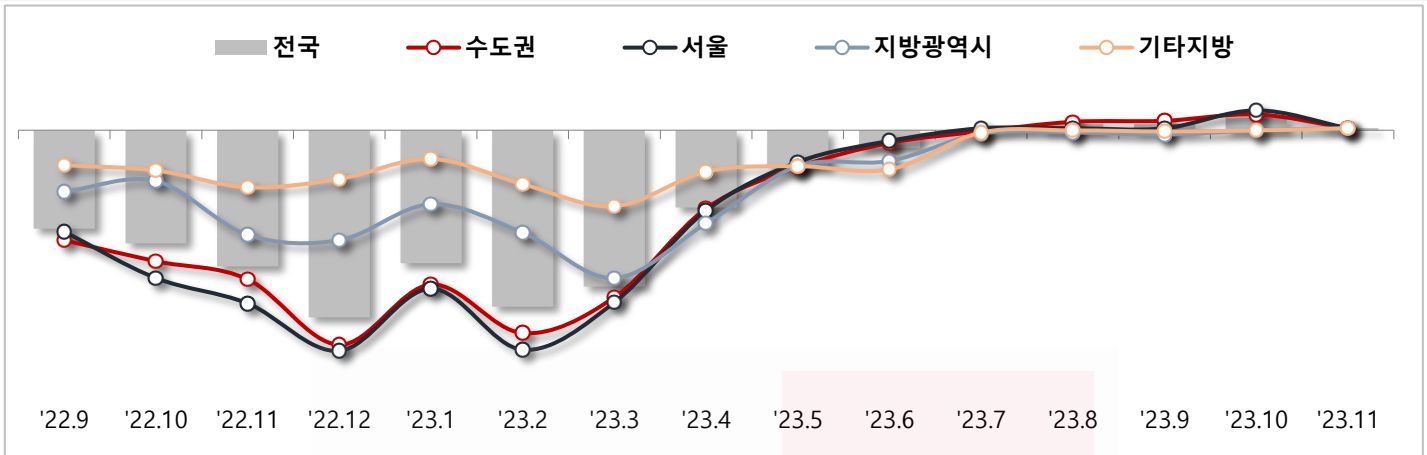
■ 수도권에 이어 지방광역시 및 기타지방도 전셋값 상승 전환

- 전국 아파트 전셋값 3개월 연속 상승, 수도권에 이어 지방아파트 전셋값도 오름세로 전환
- 고금리 부담에 따른 전세 전환, 공급 감소, 월세 인상에 따른 전세 수요 증가 등의 흐름이 지속될 경우 전셋값 상승세도 계속될 전망

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률

권역별 아파트 전세가격 변동률

단위 : %



*출처: 부동산R114 REPS

시점: 23.11월

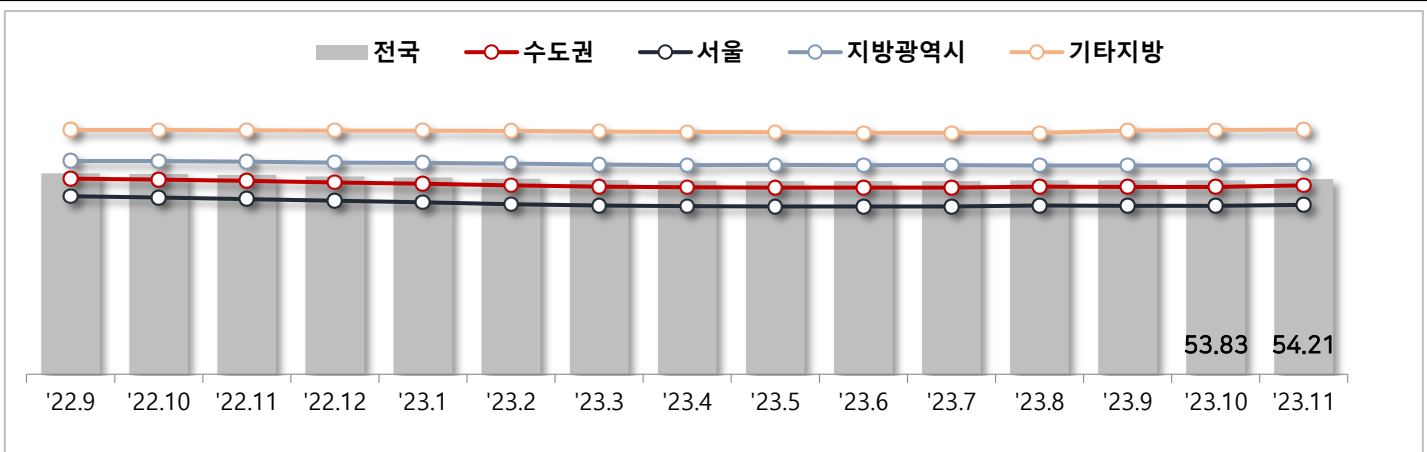
■ 11월에도 전세가율의 큰 변화 없이 정중동

- 11월 전국아파트 전세가율 54.21%로 전달(53.83%) 대비 소폭 상승
- 수도권 및 지방광역시, 기타지방 모두 오름세 유지

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_전세/매매비율

권역별 아파트 전세가율 추이

단위 : %



*출처: 부동산R114 REPS

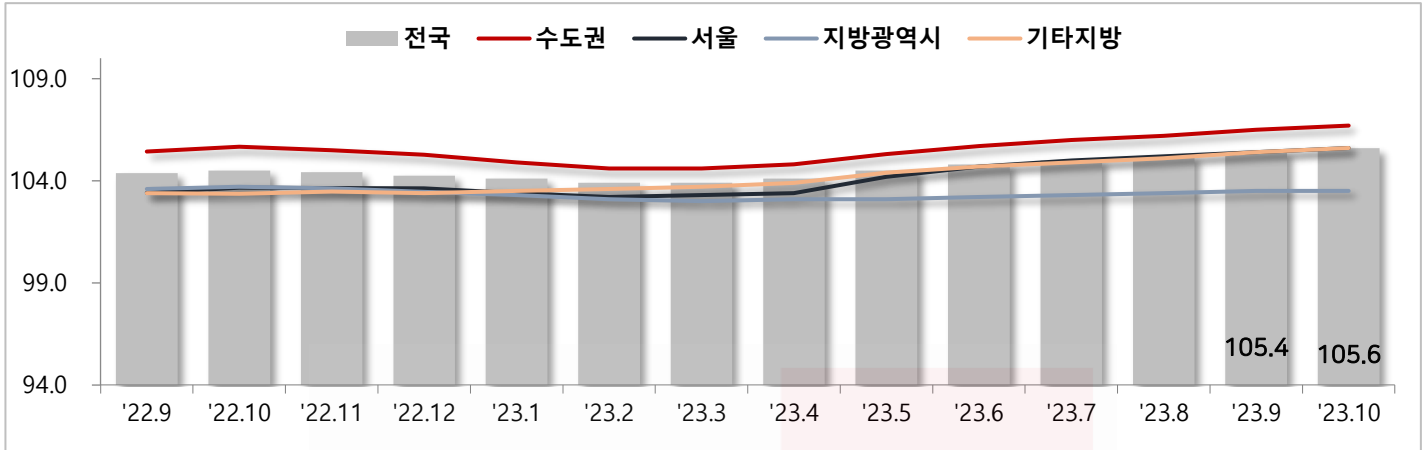
시점: 23.11월

■ 월세가격 지수 105.6으로 7개월 연속 꾸준한 상승세 유지

- 고금리 기조로 월세 오르고 전세사기 공포에 아파트 월세족도 꾸준히 늘어
- 월세 가격이 지속적으로 상승하면서 월세 수요 일부가 전세 수요로 이동

권역별 아파트 월세가격지수

단위 : p



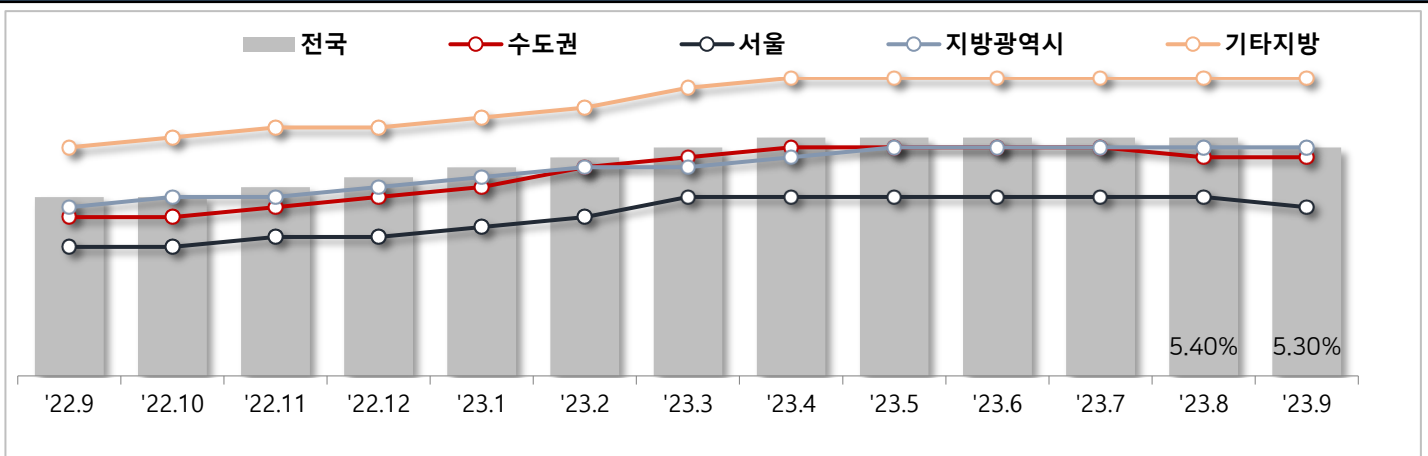
*출처: 한국부동산원

*시점: '23.10월

■ 전국 전월세전환율 5.30%, 6개월 만에 소폭 하락

- 기타지방이 다른 지역에 비해 상대적으로 높은 수준 유지
- 9월 전국 전월세전환율은 하락은 서울이 소폭 내린 영향

전월세전환율 추이



*출처: 한국부동산원

*시점: '23.9월

IV. 분양시장

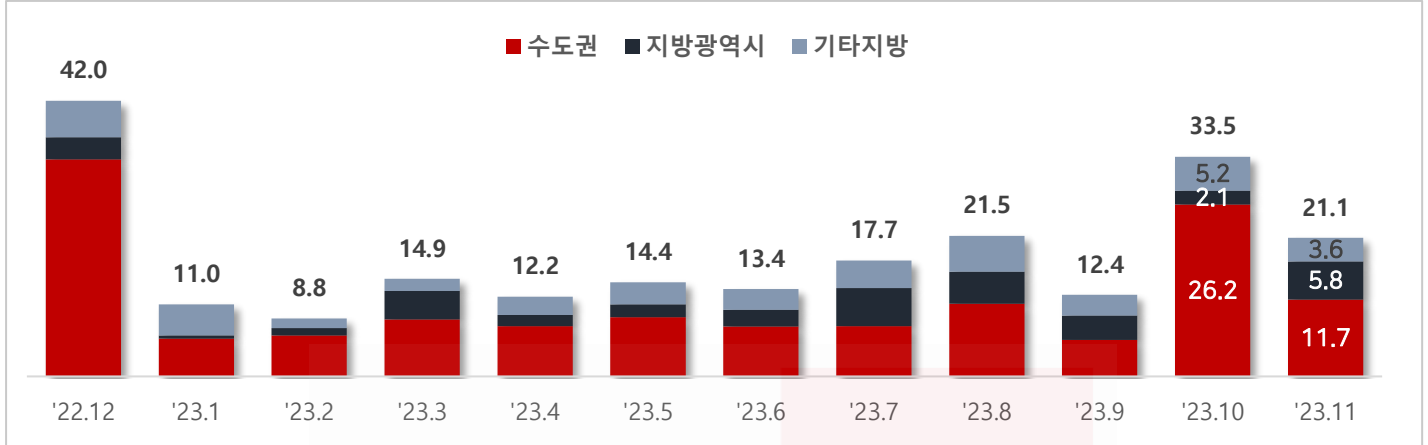
■ 11월 아파트 분양물량 21.1호 공급, 전월 대비 37% 감소

- 분양물량은 경기(9,707호), 부산(3,533호), 서울(1,727호) 순으로 분양
- 올해 11월까지 총 18만가구 분양, 이중 60% 가까운 물량이 하반기에 집중
- **청약양극화, 분양물량 수도권 집중. 청약경쟁률도 수도권 중심으로 높아**

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_분양물량

전국 아파트 분양물량

단위 : 천호



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

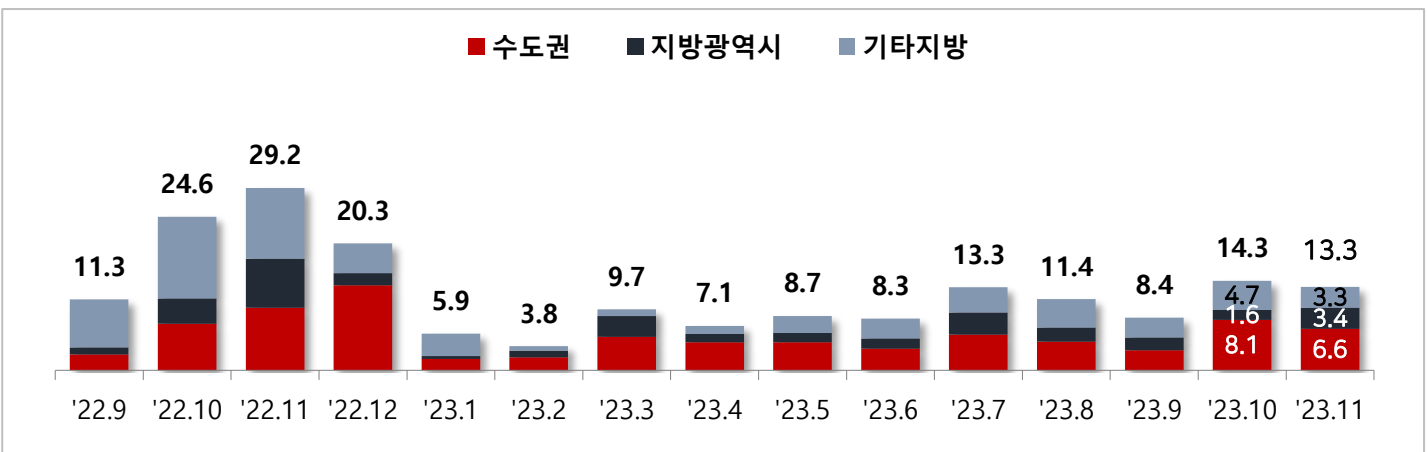
■ 11월 민간 아파트 분양물량도 감소

- 부산 해링턴마레(2,205호), 충남 탕정푸르지오리버파크(C2)(1,626호), 울산 탕정푸르지오리버파크(C2)(1,430호) 등 대단지 11월에 분양
- **연말 앞두고 입지 좋은 곳 중심으로 밀어내기 분양 늘어날 전망**

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_분양물량

민간 아파트 일반분양물량

단위 : 천호



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

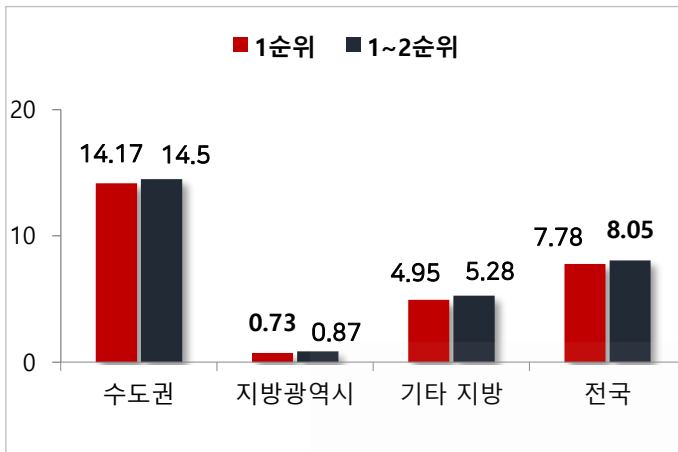
■ 11월 아파트 청약 경쟁률 전월 대비 뚝 떨어져

- 11월 전국 1순위 청약 경쟁률 7.78대 1로 전월(22.1대 1)보다 낮아짐
- 수도권 및 지방 모두 떨어진 가운데 지방광역시는 6개 단지 중 4곳이 순위 내 마감 못함
- 11월 분양한 25개 단지 중 8개 단지 순위 내 마감 못해, 청약양극화 여전한 모습

REPS: 지역현황_아파트_청약통계_청약경쟁률(지역)

지역별 청약률(좌 11월, 우 10월)

단위 : N:1



*출처: 금융결제원

*시점: '23.11, 10월

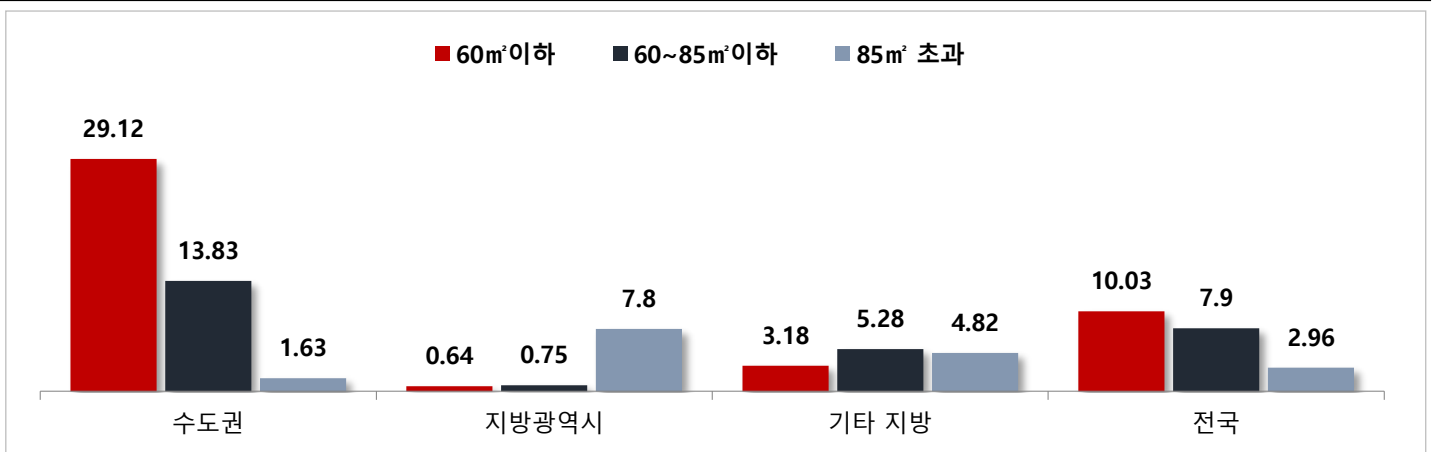
■ 11월 아파트 청약 경쟁률 전용 60㎡ 이하가 가장 높아

- 수도권은 전용 85㎡ 이하, 지방광역시는 85㎡ 초과, 기타지방은 60-85㎡ 이하 면적 구간이 상대적으로 높은 청약 경쟁률 기록
- 수도권은 높아진 분양가와 1~2인 가구 증가 등으로 소형 면적의 청약률 높게 나타남

REPS: 지역현황_아파트_청약통계_청약경쟁률(지역)

규모별 청약률(1순위 기준)

단위 : N:1



*출처: 금융결제원

*시점: '23.11월

'23년 11월 민간분양 단지 청약 경쟁률

REPS: 지역현황_아파트_청약통계_청약경쟁률(단지)

구분		세대수(호)		청약자(명)		청약률(N: 1)	
		총세대수	일반공급	1순위	1~2순위	1순위	1~2순위
전국		17,819	10,931	85,079	88,020	7.78	8.05
서울	도봉금호어울림리버파크	299	68	551	673	8.1	9.9
서울	힐스테이트e편한세상문정	1,265	169	25,783	25,783	152.56	152.56
경기	금정역개성로니엘	80	70	52	82	0.74	1.17
경기	고촌센트럴자이(A3)	1,297	1,048	1,989	2,272	1.9	2.17
경기	부천JY포에시아	55	55	22	60	0.4	1.09
경기	용인에버랜드역칸타빌	348	290	141	185	0.49	0.64
경기	의왕센트럴인데시아	733	348	1,019	1,179	2.93	3.39
경기	덕산의정부역링크시티	1,401	1,041	5,406	6,012	5.19	5.78
경기	힐스테이트금오더퍼스트	832	296	274	396	0.93	1.34
경기	의정부푸르지오클라시엘	656	579	706	838	1.22	1.45
경기	운정3재일풍경채(A46)	383	42	15,609	15,609	371.64	371.64
경기	파주운정신도시우미린더센텀(A21)	418	170	18,494	18,494	108.79	108.79
경기	회천중앙역대광로제비앙(A12)	621	484	313	402	0.65	0.83
인천	운서역대라수어썸에듀(A14)	311	305	12	21	0.04	0.07
수도권		8,699	4,965	70,371	72,006	14.17	14.50
부산	문현푸르지오트레시엘	768	411	576	673	1.4	1.64
부산	해링턴마레	2,205	1,297	798	865	0.62	0.67
부산	시청역해로센티아	376	108	219	297	2.03	2.75
부산	더폴리오션	184	176	31	40	0.18	0.23
대전	도마포레나해모로	818	464	375	464	0.81	1
울산	울산다운2지구우미린더시그니처(B2)	1,430	1,057	560	733	0.53	0.69
지방광역시		5,781	3,513	2,559	3,072	0.73	0.87
강원	춘천금호어울림더퍼스트	543	321	5,924	5,924	18.45	18.45
경남	오션월드메르디앙더리치먼드	221	220	1	10	0	0.05
경북	위파크안동호반	820	678	3,194	3,644	4.71	5.37
전북	임실고운라파넬더퍼스트	129	129	4	7	0.03	0.05
충남	탕정푸르지오리버파크(C2)	1,626	1,105	3,026	3,357	2.74	3.04
기타지방		3,339	2,453	12,149	12,942	4.95	5.28

11월 서울 분양 최고 경쟁률 '힐스테이트e편한세상문정'



구분	내용
위 치	서울 송파구 문정동 136번지 일원
세대수	1,265세대(일반 분양 169세대)
규 모	지하 2층~지상 18층, 14개동
입주예정(모집공고) 시기	2024.09(2023.11)
시공사	현대엔지니어링, DL e&c
전용 면적	49m ² ~ 74m ²

■ 올해 강남3구(강남·서초·송파)에서 처음으로 분양되면서 큰 인기

- 전체 1순위 평균 청약 경쟁률 152.56 1, 전용 60mB 타입은 354.25대 1 기록
- 규제지역으로 분양가 상한제가 적용돼 인근 단지보다 분양가 낮게 책정

*출처: 부동산R114 Reps, 입주자모집공고

*시점: '23.11월

'23년 12월 주요 분양 예정 단지

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_단지목록

시도	구시군	읍면동	아파트 명	총세대수
서울	마포구	아현동	마포푸르지오어반피스	239
	성동구	용답동	청계리버뷰자이	1,670
경기	고양시일산동구	장항동	고양장항제일풍경채	1184
	광명시	광명동	광명자이힐스테이트SK뷰	2,878
	부천시	송내동	송내역푸르지오센트비엔	1,045
	부천시	소사본동	소사역롯데캐슬더뉴엘	983
	안산시단원구	고잔동	롯데캐슬시그니처중앙	1051
	오산시	세교동	오산세교파라곤(A3)	1,068
	의정부시	신곡동	e편한세상신곡시그니처뷰	815
	평택시	장안동	평택브레인시티중흥S-클래스	1980
	평택시	가재동	지제역반도체밸리쌍용더플래티넘	1,340
인천	계양구	작전동	두산위브더제니스센트럴계양	1,370
	서구	대곡동	검단중흥S-클래스에듀파크	1,448
	서구	원당동	e편한세상검단에코비스타	732
강원	강릉시	견소동	강릉모아미래도오션리버	561
경남	김해시	삼계동	김해삼계푸르지오센트럴파크	630
광주	남구	송하동	송암공원중흥S클래스SK뷰	1,575
	북구	삼각동	위파크일곡공원	1,004
부산	강서구	강동동	부산에코델타시티디에트르그랑루체	1,470
	사상구	엄궁동	부산엄궁3구역재개발	1,305
전북	전주시완산구	중노송동	전주기자촌재개발	2,225
	전주시완산구	서신동	감나무골한라비발디더샵	1,986
충남	아산시	탕정면	더샵탕정인피니티시티(A4)	1,140
	보령시	동대동	보령엘리체헤리티지	971
충북	청주시상당구	용암동	원봉공원힐데스하임	1,211

*출처: 부동산R114 REPS, 분양일정은 사정에 따라 달라질 수 있음

*시점: '23.11월 28일 기준

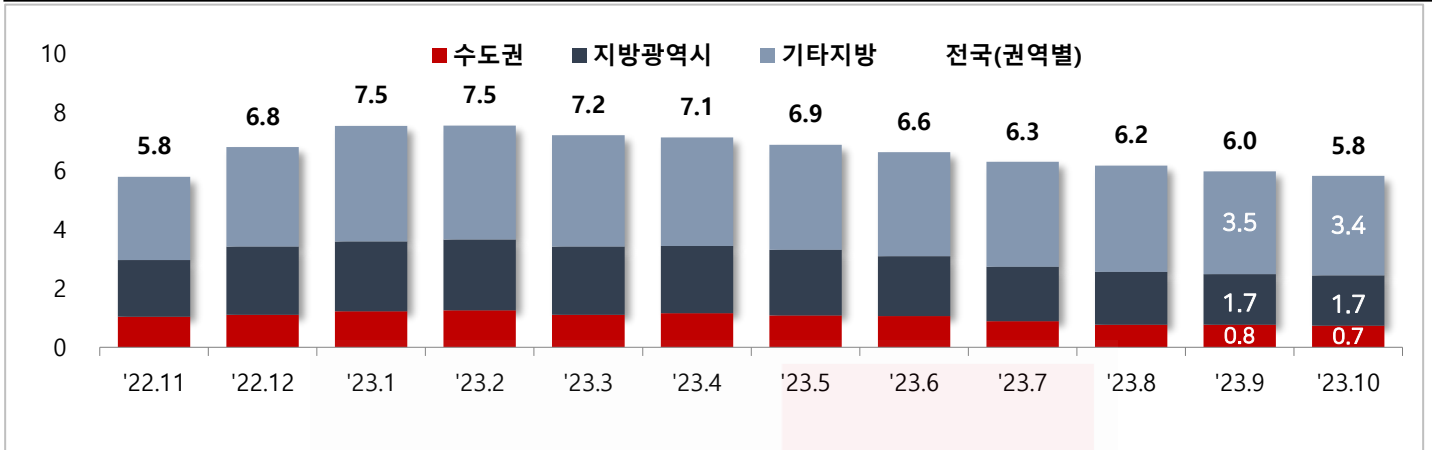
■ 올해 들어 전국 미분양 아파트 1만 가구가량 감소

- 10월 미분양 물량 5.8만호로 7개월 연속 감소세. 전월대비 1,507호 줄고, 작년 12월 말(6만8,148가구)에 비해 9,849가구 감소
- 부동산경기 침체로 분양 물량 감소, 선호도 높은 지역 중심으로 분양한 결과

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_단지목록

권역별 미분양

단위 : 만호



*출처: 국토교통부

*시점: '23.10월

■ 10월 미분양 물량, 경북 및 충남 등 감소한 반면 세종, 울산, 제주는 증가

- 지역별로는 대구가 1만376호가 미분양 물량 가장 많고 경북, 충남, 경기 등 5000천 호 이상 미분양
- 미분양 감소하는 가운데 세종(126호), 울산(121호), 제주(111호) 등은 미분양 물량 100호 이상 증가
- 연말 밀어내기식 분양 늘어날 경우 미분양 물량 증가 배제할 수 없어

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_미분양추이

지역별 미분양

단위 : 호



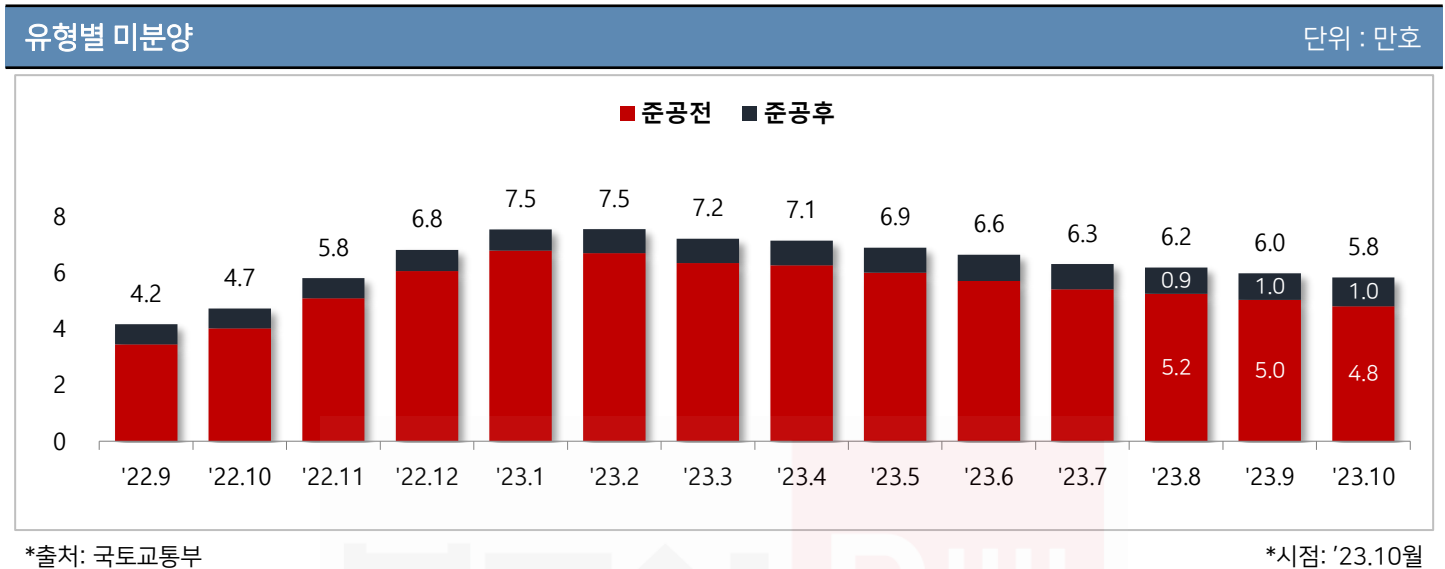
*출처: 국토교통부

*시점: '23.10월

■ 준공전 미분양 감소한 반면 악성 미분양 물량은 3개월 연속 상승

- 준공전 미분양 5만 가구 아래로 줄어든 가운데 준공후 미분양은 다시 1만 가구 넘어
- 악성 미분양이 1만 가구를 넘은 것은 2021년 2월(1만779가구) 이후 2년 8개월 만임

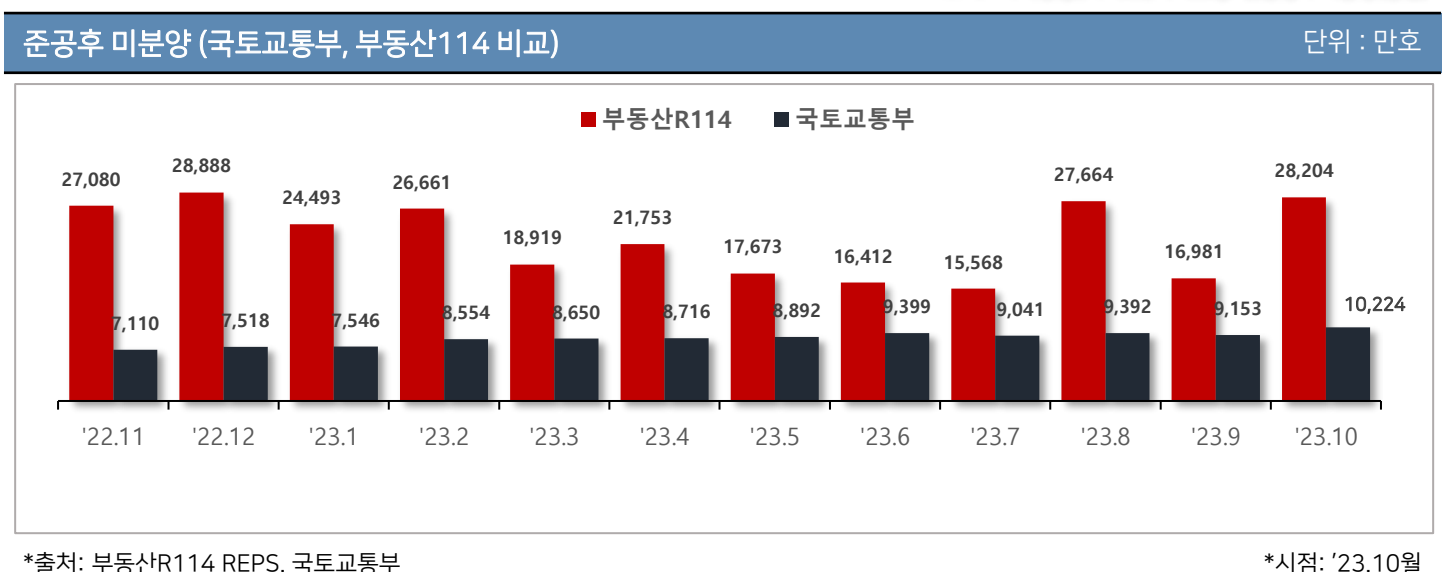
REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_준공후미분양(공급)



■ R114 준공 후 미분양 물량, 국토부 집계 보다 3배 정도 많아

- R114 집계 준공 후 미분양 물량 2만8,204호로 국토부 집계 보다 3배 정도 높아
- 준공 후 미분양 물량은 경기, 충남, 부산, 경남 등이 상대적으로 많은 것으로 조사

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_준공후미분양(공급)



■ 올해 11월까지 아파트 인허가 물량 전년 대비 절반 가까이 줄어

- '23년 10월까지의 인허가 물량은 23만4,722건
- 10년간 연평균 인허가량은 56만6,701건. 올해 인허가 물량 10년 평균 대비 60% 정도 줄어들 전망
- 인허가, 착공, 분양 감소 등... 향후 주택 경기 회복 시 집값 자극하는 요인으로 작용할 수 있어

아파트 인허가 추이											단위 : 건
지역명	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023.10
전국	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	457,514	545,412	521,791	234,722
서울특별시	77,621	65,249	101,235	74,739	113,131	65,751	62,272	58,181	83,260	42,724	18,225
경기도	96,082	163,057	276,948	244,237	185,582	174,971	165,424	165,375	186,324	129,408	59,099
부산광역시	29,922	17,210	33,535	36,664	47,159	34,352	17,237	19,145	23,395	39,858	18,366
대구광역시	18,078	19,079	27,118	23,169	31,378	35,444	27,725	28,063	24,678	28,135	8,277
인천광역시	18,907	13,583	30,590	22,186	22,689	39,375	44,530	28,745	21,764	18,701	14,618
광주광역시	8,454	11,056	14,673	22,796	20,326	14,999	19,174	10,512	5,319	9,688	9,363
대전광역시	5,180	5,073	7,987	13,509	9,953	6,520	17,523	16,951	13,603	21,927	11,212
울산광역시	5,344	12,502	12,459	16,325	12,747	12,759	5,919	7,314	10,990	14,752	9,124
강원도	12,964	12,977	18,868	29,489	29,497	26,297	19,366	12,438	15,999	18,512	10,049
경상남도	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952	25,691	17,887	23,206	25,761	27,120	9,581
경상북도	23,878	41,438	53,046	36,551	25,105	25,428	11,727	12,230	28,371	38,660	16,066
전라남도	20,061	17,628	15,631	20,983	20,439	16,070	19,406	17,444	30,701	22,761	1,3943
전라북도	13,179	13,768	22,552	28,737	17,224	13,019	10,352	13,153	19,106	23,244	8,243
충청남도	32,343	35,564	40,311	31,800	25,301	26,131	26,951	24,460	29,436	42,716	18,448
충청북도	19,267	16,391	31,125	29,516	30,463	27,895	11,463	11,729	16,830	29,359	7,076
제주도	6,309	8,805	18,690	21,596	14,163	7,372	5,722	5,017	6,601	10,212	2,972
세종특별시	17,844	12,447	15,235	12,627	9,332	2,062	5,297	3,551	3,274	4,014	60

*출처: 부동산R114 REPS, 국토교통부

*시점: '23.10월

V. 주요이슈

❖ 2023년 주요 부동산 정책(대책) 일지

발표	대책/정책명	주요내용
11.3	청약제도, 혼인·출산가구가 더 많은 혜택 누리도록 개선	공공주택 특별법 시행규칙, '주택공급에 관한 규칙', '공공임대주택 예비입주자 업무처리지침', '다자녀 및 노부모, 생애최초, 신혼부부 특별공급 운용지침' 입법예고 1. 신생아 특별·우선공급- 2세 이하 자녀(태아 포함)가 있는 가구를 위한 공공분양(뉴홈) 특별공급(연 3만호), 민간분양 우선공급(연 1만호), 공공임대 우선공급(연 3만호) 신설 2. 맞벌이 기준 완화- 뉴홈 특공에 맞벌이 가구는 1인 월평균소득 200%까지 청약가능한 추첨제(각 유형별 10%)를 신설 3. 다자녀 기준 확대- 민간분양 다자녀 특공 대상을 뉴홈과 동일하게 2자녀 가구까지 확대 4. 혼인 불이익 방지- 부부가 중복당첨 되더라도 先 신청분은 유효하도록 하고, 결혼 전 배우자의 청약당첨 및 주택소유 이력은 청약요건에서 제외
11.15	전국 5곳에 8만호 규모의 신규택지 후보지 발표	1. 수도권은 서울 도심 인접, 철도 역세권, 첨단산업단지 인근 등 입지가 우수한 지역 - 구리토평2(1.85만호), 오산세교3(3.1만호), 용인이동(1.6만호) 등 3개 지구 6.55만호 선정 2. 비수도권은 일자리와 인구가 증가세이고 오랫동안 공공주택 공급이 적었던 지역 - 청주분평2(0.9만호), 제주화북2(0.55만호) 등 2개 지구 1.45만호 선정
10.05	신혼부부 대상 주택구입·전세자금 대출 소득요건 완화	1. 신혼부부 구입자금 및 전세자금 대출 시 기존 소득요건에 비해 각각 1,500만원 상향 - 구입자금 : (소득요건) 8,500만원, (금리) 2.45~3.55%(소득 7천만원 이하는 종전과 동일) - 전세자금 : (소득요건) 7,500만원, (금리) 2.1~2.9%(소득 6천만원 이하는 종전과 동일) 2. 대출 시 주택가격 및 보증금 요건, 대출한도 등은 종전과 동일 - 구입대출 : 주택가격 6억원 이하, 대출한도 4억원 이하 - 전세대출 : (보증금) 수도권 3억, 비수도권 2억 (대출한도) 수도권 1.2억, 비수도권 0.8억 3. 신생아 특례 구입 및 전세대출은 내년 초 시행 예정 - (소득요건) 1.3억, (금리) 구입대출 1.6~3.3%, 전세대출 1.1~3%
9.26	국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안	1. 공공 주택공급 확대 - 공공주택 공급물량 확대, 패스트트랙을 통한 조기 공급, 기 추진 사업의 철저한 공정관리 2. 민간 공급 활성화 (사업여건 개선) 공공택지 전매제한 완화, 조기 인허가 인센티브, 분양→임대전환 공급 촉진, 공사비 증액 기준 마련, 인허가 절차 개선, 건설인력 확충, 규제 정상화 입법 완료 (원활한 자금조달 지원) PF대출 보증 확대, PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대, 중도금 대출 지원 (파이파트 사업 지원) 파이파트 자금조달 지원, 파이파트 규제 개선 (도시공급 기반 확충) 재개발·재건축 사업절차 개선, 소규모 정비사업 사업성 개선
9.7	재건축·재개발 속도 높인다	「도시 및 주거환경정비법」 시행령, 시행규칙 등 하위법령 개정안 입법예고 1. 역세권 등에 대한 용적률 상향 특례 신설 2. 준공업지역에 대한 용적률 인센티브 적용 3. 정비계획 입안요청제 도입 4. 통합심의위원회 구성 등 5. 신탁사, 공공기관 등 전문개발기관 사업시행특례
8.23	출산가구에 대한 공공주택 입주 기획 확대	「공공주택 특별법 시행규칙」 등 하위법령 개정안 1. (소득, 자산요건) 대책 발표일 이후 자녀 출산 가구, 공공주택 청약시 출산 자녀 1인당 10%p(2자녀 이상은 최대 20%p)씩 완화된 소득, 자산 요건 적용 2. (입주자 선정) 공공임대주택 입주자 선정 시 경징 발생하여 배점에서 동점일 경우, 만 1세 이하 자녀가 있는 가구 우선 공급 3. (다자녀 특공) 공공분양주택 다자녀 특별공급 신청 자격 기준 3자녀에서 2자녀 가구까지 확대 4. (공급면적) 자녀가 많은 가구가 보다 넓은 면적의 공공임대주택에 거주할 수 있도록 세대원 수를 고려한 적정 공급면적 기준 마련 5. 청년특화임대주택 도입
8.17	주택청약저축 보유 혜택 강화	1. 청약저축 금리 2.1%→2.8%로 인상 2. 구입·전세자금 금리 소폭 조정 : (디딤돌) 2.45~3.3%, (버팀목) 2.1~2.7% 3. 청약통장 보유자의 구입자금 대출 시 금리 할인 확대(최대 0.5%p) 4. 소득공제 대상 연간 납입한도 상향(240만원→300만원, 40% 공제) 5. 배우자 보유기간 합산 등 청약시 통장 보유 혜택도 강화
7.27	2023년 세법개정안	1. 장기 주택저당 차입금 이자상환액 소득공제 한도 확대(최대 1,800→2,000만원) 및 주택가격 기준 상향(5→6억원) 2. 주택청약종합저축 소득공제 한도 상향(연 240→300만원) 3. 주택간주임대료 소형주택 특례 적용기한 연장(3년 연장 : ~'26.12.31.) 4. 착한 임대인 세액공제 적용기한 연장(1년 연장 : ~'24.12.31.) 5. 혼인에 따른 증여재산 공제 신설(최대 1억5천만원) 6. 청년도약계좌 등 가입요건 완화, 청년우대형 주택청약종합저축 비과세 적용기한 연장(5년 연장 : ~'25.12.31) 7. 세법상 주택 개념 정비(주택의 구조상 특성 반영하여 구체화)

(※ 발표 시점 기준으로 시행 내용은 알 수 없음)

❖ 2023년 주요 부동산 정책(대책) 일지

발표	대책/정책명	주요 내용
7.24	공동주택에 대해 소유권 변경을 위한 '등기일' 공개	최근 높은 가격에 부동산 거래 신고 후 소유권 이전 없이 계약을 해제하는 이른바 '집값 띄우기' 등 의심거래가 확인 되어 이로 인한 피해를 방지하기 위해 마련 - (일시 및 방법) 7월 25일부터 '실거래가 공개시스템' 활용 - (공개 범위) 23년 1월 이후 거래 신고된 전국 소재 공동주택에 대해 소유권 변경을 위한 '등기일' 공개(24년 상반기부터 공개범위 확대 추진)
7.4	2023년 하반기 경제정책방향	1. 역전세, 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 강화 (대출규제 완화) 7월 말부터 1년 한시적으로 보증금 차액에 대한 반환목적 대출에 한해 대출규제 완화 - 임대사업자 : RTI(임대소득/이자비용) 하향(1.25~1.5배<규제지역> → 1.00배) - 개인 : DSR 40% 대신 DTI 60% 적용(특례보증금자리론 반환대출 수준) (의무보증) 임대사업자 의무보증 가입 요건을 개선(기존 등록임대주택은 유예기간 부여 추진('23.7)) (금융지원) 전세사기 피해자 지원 특별법(6.1시행) 등을 통해 피해자의 신속한 일상회복을 위한 금융지원 프로그램 운영(대환대출 및 무이자대출) (책임중개) 공인중개사가 임대차 중개시 매물·임대인 정보를 의무적으로 확인·설명하도록 제도개선 추진 (임대차3법) 중장기적으로는 임대차 신고제, 계약갱신요구권, 전월세 상한제 등 제도 합리화 방향 검토 2. 주거비 부담 완화 및 무주택자·청년 등 주거지원 확대 (주거비 부담완화) 종부세 공정시장가액비율을 작년 수준(60%)으로 유지 - 소상공인에게 임차료를 인하한 임대인에 대한 세제지원 일몰 연장(24년 말) - 주담대 이자부담 경감을 위해 장기 주택저당차입금 이자상환액 소득공제 한도를 상향 조정 (주거지원) 청년·신혼부부 등에 대한 주거지원 강화 - 디딤돌·버팀목 대출 등 주택 구입·전세자금 23조원 추가 공급('23년:21→44조원) - 주택청약종합저축 소득공제 한도 상향(240→300만원) - 신혼부부 대상 주택구입·전세 자금 특례대출 소득요건 완화 3. 임대주택·신규택지 공급·분양 확대 등 공급기반 확충 (임대공급 활성화) 세제혜택 및 민관협력 등으로 공급 활성화 뒷받침 - 공공성 있는 등록임대주택 부족토지 중부세 합산배제 - 공공임대주택 연내 10.7만호 공급, 하반기 중 공공임대 약 3.8만호 입주자모집·입주 (신규택지 공급 가속화) 토지보상 완료된 3기 신도시는 3/4분기 중 착공하고 택지지구 지정 및 신규 후보지 발표 등을 가속화 - '24년 상반기까지 신규 공공택지 15만호 발표 (정비사업 촉진) 노후 주택·도시 재건축, 재개발 등을 통해 주택공급이 원활히 이루어질 수 있도록 관계법령 개정·제도개선 추진 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 재건축 부담금 합리화를 위한 재초환법 개정안 조속 입법 추진 - 정비사업 시행·운영에 대해 신탁사 특례를 허용→기존 조합방식 대비 2~3년 이상 단축 - 지자체의 정비사업 기부채납 기준 명확화, 기부채납 규모에 맞는 인센티브 부여할 수 있도록 제도 합리화 - 공공 참여형 소규모 정비사업 후보지 공모(국토부·LH합동)를 추진하고 사업 활성화를 위한 제도개선 병행 (분양 확대) 법령개정, 사전청약 확대 등을 통해 신속한 분양 뒷받침 - 분양가상한제 주택 등에 적용되는 실거주 의무 폐지를 조속히 추진(주택법 개정) - 청년·무주택자를 위해 신도시 등 우수 입지에 연내 공공분양주택 7.6만호 인허가를 추진하고 사전청약 확대(연내 수도권 3회 1만호)
6.20	민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부개정	(6.20시행) 제35조(임대차계약의 해제·해지 등) 제2항제5호 신설 임대보증금에 대한 보증에 가입해야하는 임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우 세입자가 계약 해지 가능

(※ 발표 시점 기준으로 시행 내용은 알 수 없음)

❖ 2023년 주요 부동산 정책(대책) 일지

발표	대책/정책명	주요 내용
5.2	주택 재산세 공정시장가액 비율 완화	(7월, 9월에 부과되는 재산세부터 적용 예정) 1주택자 재산세 부담 완화를 위해 공정시장가액비율을 공시가격 3억 이하 43%, 3억 초과 6억 이하 44%, 6억 초과 45% 적용
5.1	전세사기 피해자 지원 관련 특별법 수정안	- 대상주택의 면적 요건 삭제, 보증금 수준도 3억원을 기준으로 하되, 국토부 내 전세사기피해 지원위원회에서 최대 150% 범위 내에서 보증금 규모 조정 가능 - (기존) 피해 임차인의 보증금 상당액 손실로 규정 → (변경) 보증금의 전부 또는 일부를 변제받지 못한 모든 경우 포함 - 피해자 요건 확대 : 경매 또는 공매가 개시되지 않았더라도 임대인이 파산이나 회생 절차를 개시하는 경우 - 고의성이 의심되는 사례로서, 기존의 수사 개시 이외에 임대인등의 기망, 동시진행 등의 사유를 포함하여 특별법 상 전세사기가 형법 상 사기와는 달리 폭넓게 인정될 수 있도록 - 기존 전입신고 요건 이외 임대차계약이 종료되어 퇴거한 임차인이라도 임차권 등기를 마친 경우 대상에 포함
4.27	범부처 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안	「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」발의 예정 (2년간 한시 운영, 공포 후 즉시 시행) ◆ 특별법에 따른 전세사기 피해자로 인정된 경우, - 임차주택을 낙찰받을 수 있도록 특례 지원 : 경·공매 유예·정지, 우선매수권 부여, 조세채권 안분, 경·공매 낙찰시 금융·세제 지원 - 계속 거주를 희망 시, 공공이 매입 후 임대주택으로 공급 - 생계가 곤란한 피해자에 긴급 자금·복지지원 ◆ 찾아가는 서비스 확대 ◆ 경·공매가 이미 완료된 임차인이라도 전세사기 피해자로 인정된 경우 공공임대 입주, 긴급복지·신용대출 지원 ◆ 주택 경매에서 임차인의 확정일자(또는 전세권설정일) 이후 법정기일이 설정된 당해세의 배분 예정액을 임차인의 주택임차보증금에 배분(「지방세기본법」개정안, 5월중 공포)
4.8	전세사기 피해자 거주주택 낙찰 시 무주택 인정	임차보증금을 반환받지 못한 임차인 경매 또는 공매로 임차주택(전용 85㎡이하 & 공시가격이 수도권 3억(지방 1.5억) 이하)을 낙찰받은 경우 무주택 인정 - 주택가격은 입주자모집공고일(청약을 신청하려는 주택)에 가까운 공시가격 적용 - 「주택공급에 관한 규칙」 시행일 이전에 낙찰받은 경우도 모두 인정
4.4	주택 전매행위 제한 기간 완화	수도권-공공택지 및 규제지역 3년, 과밀억제권역 1년, 그 외 6개월 / 비수도권-공공택지 및 규제지역 1년, 광역시 도시지역 6개월, 그 외 적용X

(※ 발표 시점 기준으로 시행 내용은 알 수 없음)

❖ 2023년 주요 부동산 정책(대책) 일지

발표	대책/정책명	주요 내용
4.4	주택 전매행위 제한 기간 완화	수도권-공공택지 및 규제지역 3년, 과밀억제권역 1년, 그 외 6개월 / 비수도권-공공택지 및 규제지역 1년, 광역시 도시지역 6개월, 그 외 적용X
2.17	규제지역 중소형 아파트 청약 추첨제 확대	무순위 청약의 해당지역 거주요건 및 무주택 요건 폐지 투기과열지구 - 60㎡이하:가점40%, 추첨60%, 60~85㎡:가점70%, 추첨30%, 85㎡초과가점80%, 추첨20% 조정대상지역 - 60㎡이하:가점40%, 추첨60%, 60~85㎡:가점70%, 추첨30%, 85㎡초과가점50%, 추첨50%
2.7	노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법	택지조성사업 완료 후 20년 이상 경고한 100만㎡ 이상의 택지 대상 특별법 적용 재건축 안전진단 완화, 토지용도변경 및 용적률 상향, 리모델링 세대수 증가 등 각종 특례 및 지원 통합개발을 위한 총괄사업관리자 제도 도입, 절차 간소화 및 지자체 주도로 이주대책 추진
2.2	전세사기 예방 및 피해 지원방안	무자본 갭투기 근절을 위한 반환보증의 전세가율 100%→90%, 안심전세앱 통한 계약 단계별 정보 제공 전세사기 피해 임차인에 대한 저리대출 보증금 요건 완화(2억→3억원), 대출 한도(가구동 1.6억→2.4억원) 확대
1.26	부동산 세제 보완 방안	공공주택사업자 등 법인에 대한 증부세 완화 주택 수 관계 없이 기본 누진세율 적용(0.5~2.7%) 증부세 합산배제: 토지지원리츠, 미분양된 공공임대주택, 매입임대주택(15년 이상 임대, 9억원 이하) 등 양도세 '일시적 1주택+1입주권, 분양권' 등 처분기한 연장 (신규주택 완공일로부터 2년→3년)
1.3	주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진	규제지역 및 민간택지 분상제 지역 해제 서울 강남, 서초, 송파, 용산을 제외한 모든 지역을 규제지역 및 분상제 지역에서 전면 해제 전매제한 최대 10→3년 완화, 분상제 주택 실거주의무 폐지 전매제한: 수도권 최대 10년→3년, 비수도권 최대 4년→1년 중도금대출 보증 분양가 기준(12억원) 및 특별공급 분양가 기준(9억원) 폐지 1주택 청약 당첨자 기존주택 처분 의무 폐지, 무순위 청약 시 무주택 요건 폐지 공공주택 100만호 본격 공급, 주거위기·취약가구 선제 발굴·지원

(※ 발표 시점 기준으로 시행 내용은 알 수 없음)

새 아파트 층간소음 심하면 입주 못한다

앞으로 새로 짓는 아파트가 층간소음 기준에 미달하면 시공 업체가 반드시 보완 공사를 해야 한다. 그렇지 않을 경우 지방자치단체가 준공 승인을 내주지 않아 입주를 할 수 없다. 입주 지연에 따른 지체 보상금과 금융 비용은 건설사가 부담해야 한다.

11일 국토교통부는 이 같은 내용을 골자로 한 '층간소음 해소방안'을 추진한다고 밝혔다. 지금은 공동주택 건설 때 소음 기준을 충족하지 못해도 시공사에 보완 시공이나 손해배상 등을 권고하는 수준에 그쳤다. 하지만 앞으로는 시공사 강제사항으로 바뀐 것이다.

층간소음 민원이 급증하고 이웃 간 칼부림까지 일어나는 등 상황이 심각해지자 정부가 신축·기축·공공 등 3가지 주택 부문에서 층간소음 해소 방안을 마련했다.(매일경제, 2023.12.11)

주거용 오피스텔, 주택 수에서 빠지나... 추가 규제완화 만지작

박상우 국토교통부 장관 후보자가 최근 비 아파트 위주 정책 전환을 시사하면서 '주거용 오피스텔 주택수 제외' 여부가 뜨거운 감자로 떠오르고 있다. 원희룡 장관이 건드리지 않았던 비 아파트 분야 대표적인 규제인 만큼 관련 업계는 규제 완화 '군불지피기'를 본격화하고 있다. 반면 '다주택자 양산' 등 부작용에 대한 우려도 제기된다.

10일 업계에 따르면 지난 정부 시절인 지난 2020년 8월 개정된 지방세법에 따라 주택 재산세가 과세되는 주거용 오피스텔이 주택 수에 산정되도록 포함됐다. 이로 인해 임대 목적의 오피스텔 매입 수요가 급격히 줄면서 공급 감소로 이어졌다.

최근에는 박상우 국토교통부 장관 후보자가 비 아파트를 중심으로 정책을 펴겠다는 방향성을 제시하면서 업계 관심이 커지고 있다. (파이낸셜뉴스, 2023.12.10)

“비싸서 못사요, 아니 안사요”...서울 아파트값 하락 거래 늘었다

지속되는 고금리 기조로 부동산 수요 심리가 위축하면서 수도권 아파트 거래량이 급감한 가운데, 집주인들이 가격을 낮춰 매도하는 '하락 거래'가 증가한 것으로 나타났다.

부동산R114가 함께 국토교통부 실거래가시스템에 공개된 수도권 아파트의 매매 가격을 분석한 결과에 따르면, 올해 8~9월 대비 10~11월 매매가가 상승한 거래의 비율은 50.8%로 조사됐다.

이는 6~7월 대비 8~9월의 수도권 아파트 상승 거래 비율이 64.7%였던 것에 비해 13.9%포인트 감소한 수치다. (매일경제, 2023.11.28)

"변수 많은 1기신도시 재건축, 20년 걸릴수도"

1기 신도시를 재정비하는 '노후계획도시 정비'를 위한 특별법'의 연내 국회 통과에 청신호가 켜졌지만 정비 사업 과정에서 가시밭길이 예고되고 있다.

단지별 개발 순서나 용적률 혜택 형평성, 이주 계획 등 변수가 적지않아 준공까지 10년 이상 걸릴 수 있어서다. 특히 재건축의 최대 과제인 재건축초과이익환수제 개정안이 국회 문턱을 넘지 못하고 있어 정책 효과 반감 우려도 제기된다.

특별법안은 지난 3월 발의된 뒤 국회에서 3차례에 걸쳐 심사했지만, 노후계획도시 범위 산정과 특정 지역 특혜 등 여야 입장차로 지지부진했다. (파이낸셜뉴스, 2023.11.20)

서울 민간아파트 분양가 1년새 14% '깡충'

서울 민간 아파트의 m²당 평균 분양 가격이 1000만원에 육박하는 것으로 나타났다. 전국 아파트 분양 가격도 1년 전보다 약 12%나 뛰었다.

분양가가 상승세를 보이면서 청약 실수요자들의 가격 민감도는 높아진 것으로 조사됐다. 당분간 청약 시장이 숨 고르기에 들어갈 것이란 전망이 나온다.

주택도시보증공사(HUG)가 15일 발표한 '민간 아파트 분양 가격 동향조사'에 따르면 지난 10월 말 서울 아파트의 m²당 평균 분양가는 974만4000원으로 집계됐다.

3.3m²(평)당 3215만5200원이다. 이는 전월 대비 0.48%, 전년 동월 대비 14.6% 상승한 금액이다. (파이낸셜뉴스, 2023.11.15)

"서울 전세 내년까지 계속 뚝다"...세입자 갱신권 사용 다시 증가

올 하반기 들어 서울에서 임차료를 5% 이내로만 올리도록 하는 계약갱신청구권(갱신권)을 사용하는 비중이 다시 늘어나고 있다.

하반기 들어 아파트 전셋값이 상승세로 돌아선 데다 내년에도 전셋값이 계속 오를 수 있다는 우려 때문이다.

서울 신축 아파트 공급 부족 현상이 지속되면서 매매수요가 전세수요로 전환하고, 전세매물 부족 추세가 이어져 전셋값이 향후 더 오를 것이라는 전망이 힘을 얻고 있다.

(매일경제, 2023.11.05)

VI. 타겟지역 현황 분석

- 용산구

- 8월 용산구 아파트값 0.05%으로 가격이 상승한 8개구 중 6위를 기록했으며, 아파트 매매거래량은 1년간 상승 추이. 단, '14년~16 200여건의 거래 수준 대비 적은 거래량

- 서울시의 25개구 중 8개구 상승 추이, 0.05% 상승으로 8개구 중 " 6위 "
- 용산구의 아파트 시장은 거래량 증가와 가격 상승이 동시에 진행
- '22년 10월부터 지속적인 거래량 상승흐름을 보이고 있는 용산구
- 연도별 10월 아파트 거래량은 레고랜드 사태 및 부동산 한파가 찾아왔던 '22년 외 거래 거래량
- 상승거래는 관악구 제외 소득 상위 지역 위주, 용산구는 거래량 증가와 가격 상승이 동시에 나타나는 지역으로 긍정적인 아파트 시장 시그널

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보

서울시 구별 11월 아파트 매매 변동률

(단위: %)



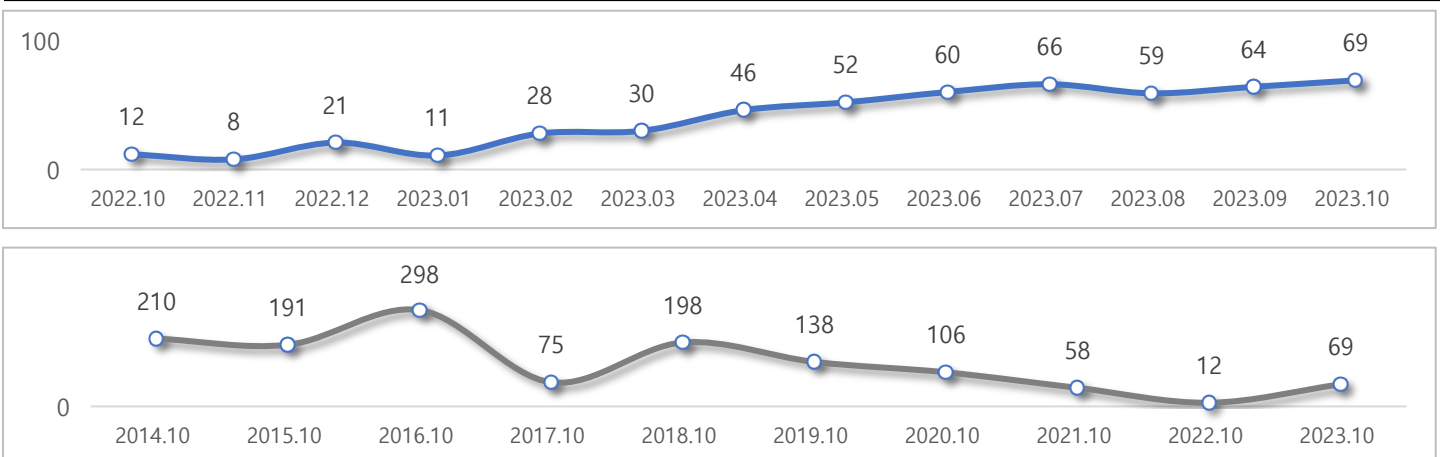
*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.8월

REPS: 지역현황_아파트_거래량통계_아파트매매거래량

용산구 아파트 월별 매매거래량 추이 및 연도별 10월 거래량

(단위: 세대)



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.10월

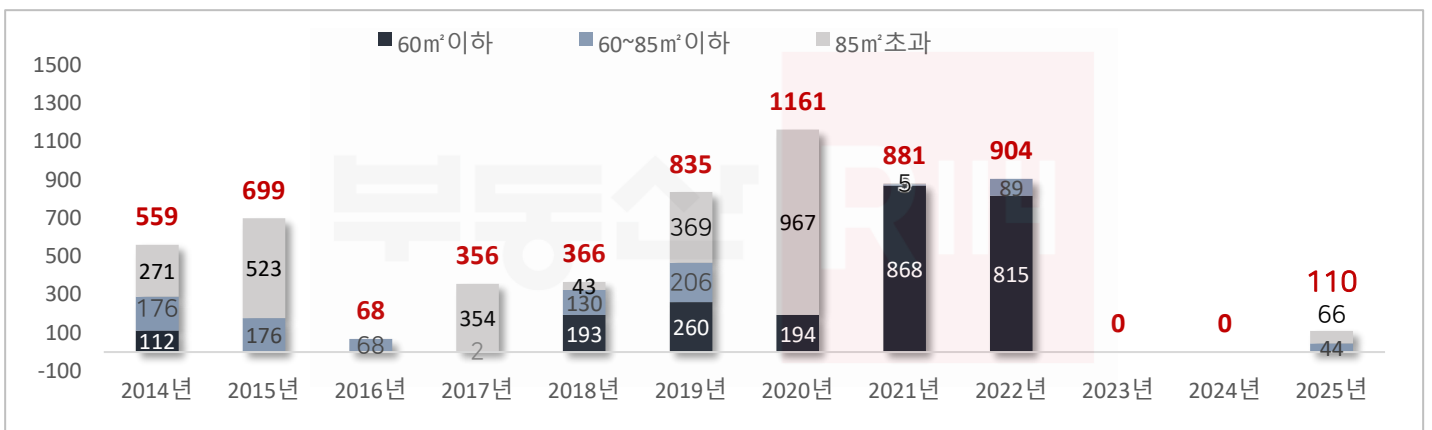
■ 용산구 아파트 입주 물량은 '23~24년 예정물량이 전무하고, 서울 내의 공급부족 이슈가 불거지는 등 단기 급등의 가능성이 높은 시장

- 용산구의 면적별 아파트는 '14~20년 대형평형 위주의 공급 이후 '21~22년 소형평형 아파트 위주로 공급
- '23년~25년의 경우 '25년에만 공급이 있으나, 유일한 공급마저도 110세대 수준으로 낮은 수준
- 주택 인허가는 '역대 최저 수준'으로 급감한 상황이며, 서울시 3분기 인허가 물량은 2,000호 수준으로 단기 급등 우려
- "프리마호텔 리파이낸싱 실패(조건부 만기연장 성공)", "태영건설 부도설" 등 PF 위기 및 금융비용 증가, 원자재 가격 이슈 등 단기적으로는 공급에 부정적인 영향을 주는 이슈가 많은 상황으로, 공급부족으로 인한 단기 급등 우려

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보

용산구 아파트 면적별 아파트 입주물량

(단위: 가구수)



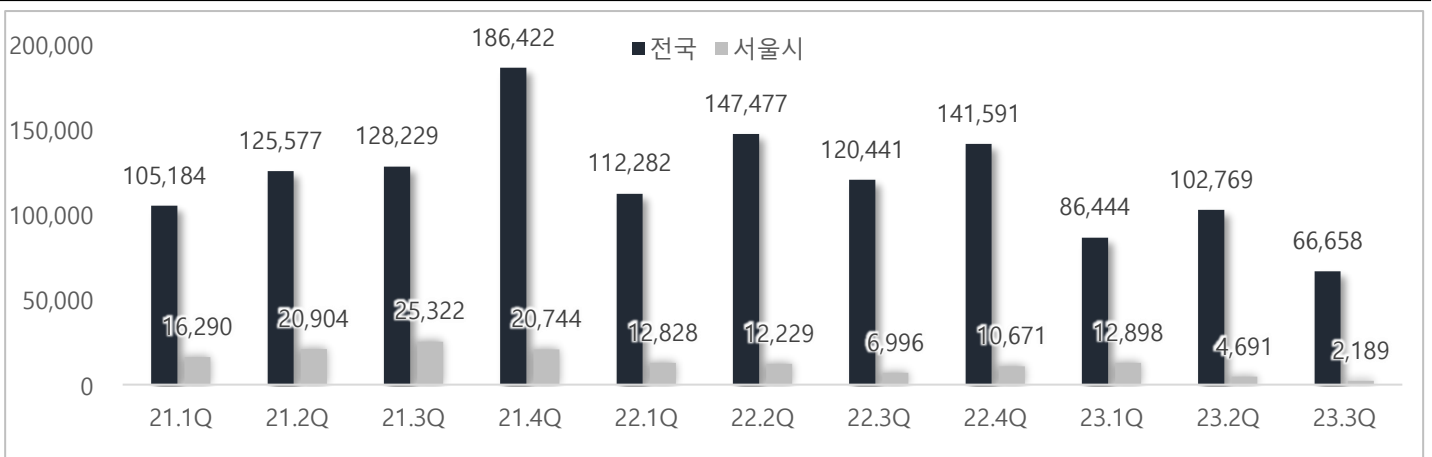
*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보_단지목록

최근 5년 용산구 아파트 입주 리스트

(단위: 호)



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

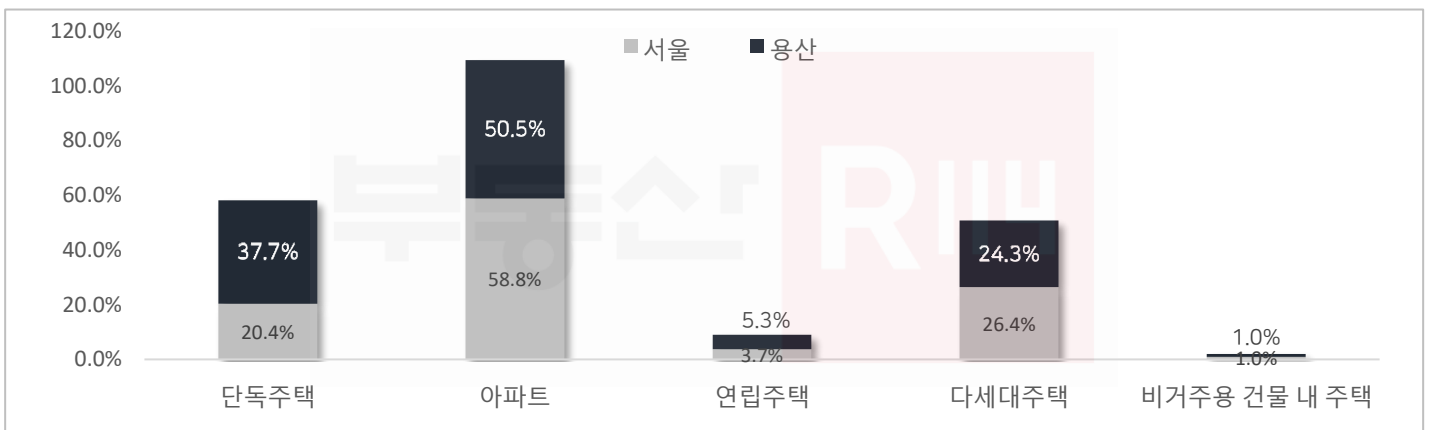
- 단독주택 비중이 서울대비 크고, 아파트 거주비율이 서울 대비 낮게 나타나는 지역 25년 이상 장기신규 거주자와 신규 유입이 많은 지역으로 나타남.

- 용산구의 주택유형은 서울시 대비 단독주택의 비중이 약 2배가량(17.3%p)가량 높게 나타나는 지역이며 아파트 비중이 낮은 지역
- 용산구의 주택 거주기간은 서울시 대비 3년 이하 거주 비중이 크나, 25년 이상 비중이 크게 나타남
→ 25년 이상 거주한 장기 거주자와 신규 유입이 많은 지역으로 나타남

REPS: 지역현황_통계지표_아파트비율

주택 유형별 가구수 분포

(단위: %)



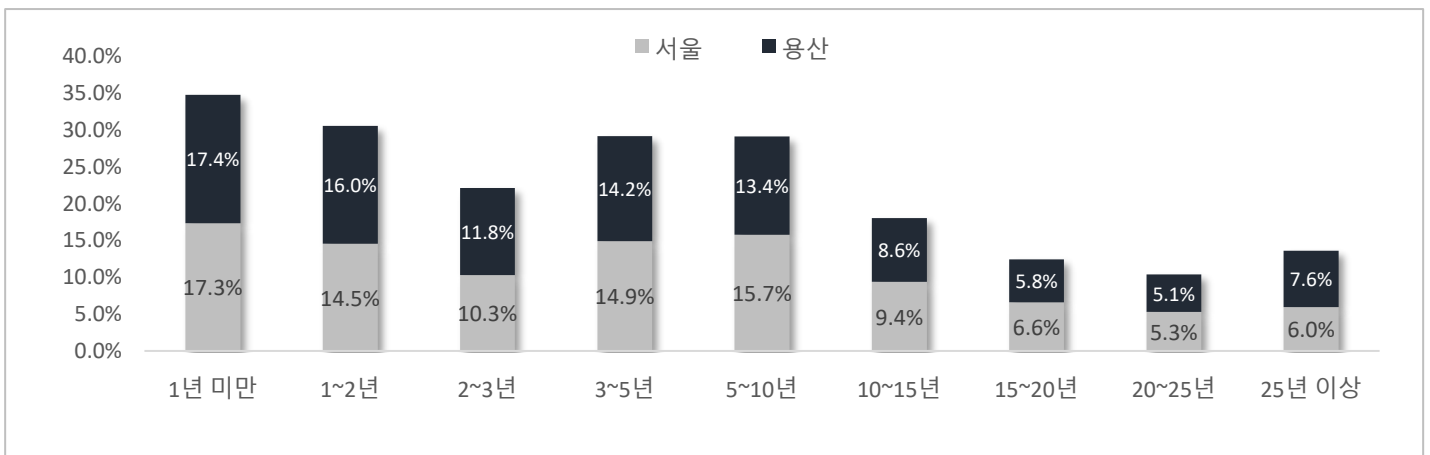
*출처: 부동산R114 REPS

*시점: 2023년 기준

REPS: 지역현황_통계지표_인구총조사

주택 거주 기간 분포

(단위: %)



*출처: 부동산R114 REPS

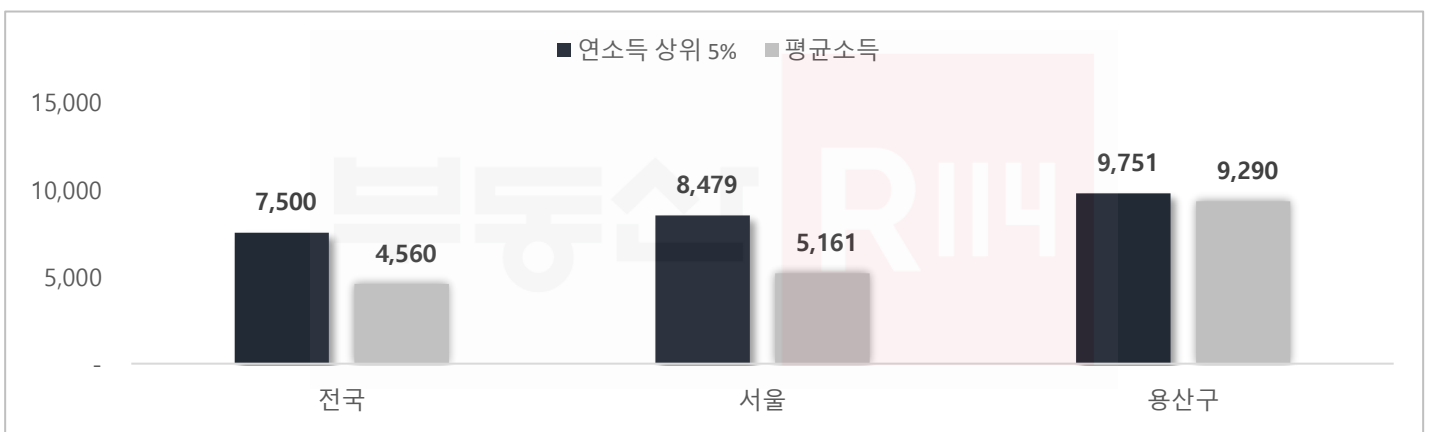
*시점: 2023년 기준

- 용산구는 고소득자의 비율이 높은 지역으로 서울 아파트 시장의 전반적인 하락 추세에서도 가격 상승을 유지하고 있는 지역으로 나타남
 - 용산구는 서울 상위 5% 수준인 8,479만원 대비 1,200만원 정도가 높은 소득 수준을 보이고 있는 부촌 지역
 - 용산구는 연소득 상위 5%의 소득수준과 평균 소득이 약 500만원 차이, 1.6배 차이가 나는 서울 및 전국 대비 차이가 적게 나타남 → 용산구의 대부분의 거주자가 고소득자인 지역으로 판단
 - 소득수준이 높은 만큼 카드 소비금액 또한 서울 및 전국 대비 높게 나타나는 지역

K-Atlas: 지역융합분석_타겟지역분석

용산구 상위 연소득 금액 분석(개인별)

(단위: 만원)



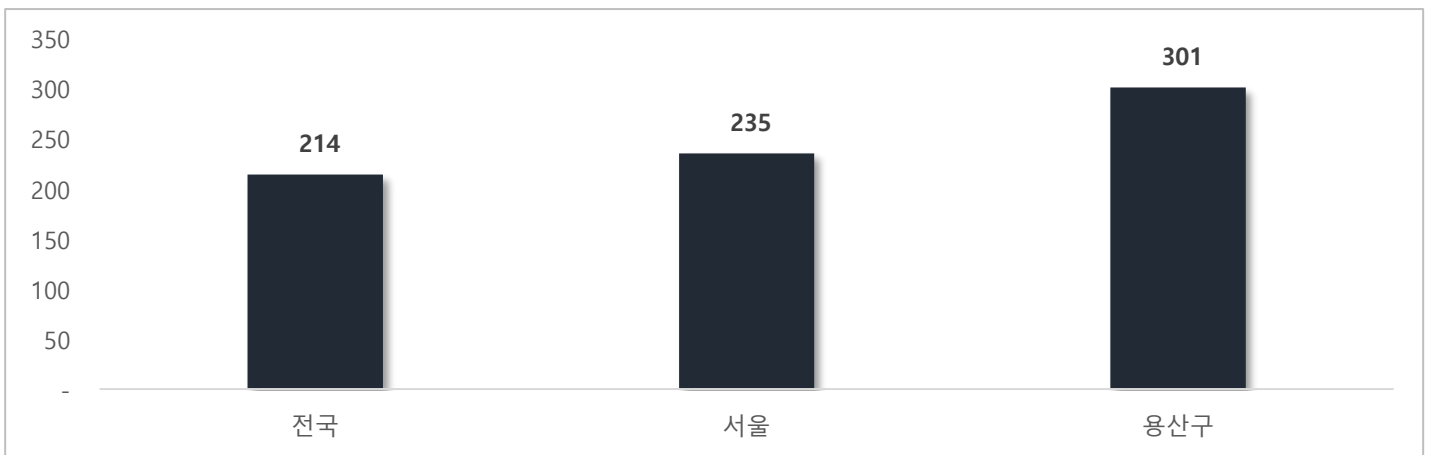
*출처: K-Atlas

*시점: '23.10월

K-Atlas: 지역융합분석_타겟지역분석

용산구 월카드소비 금액(개인별)

(단위: 만원)



*출처: K-Atlas

*시점: '23.10월

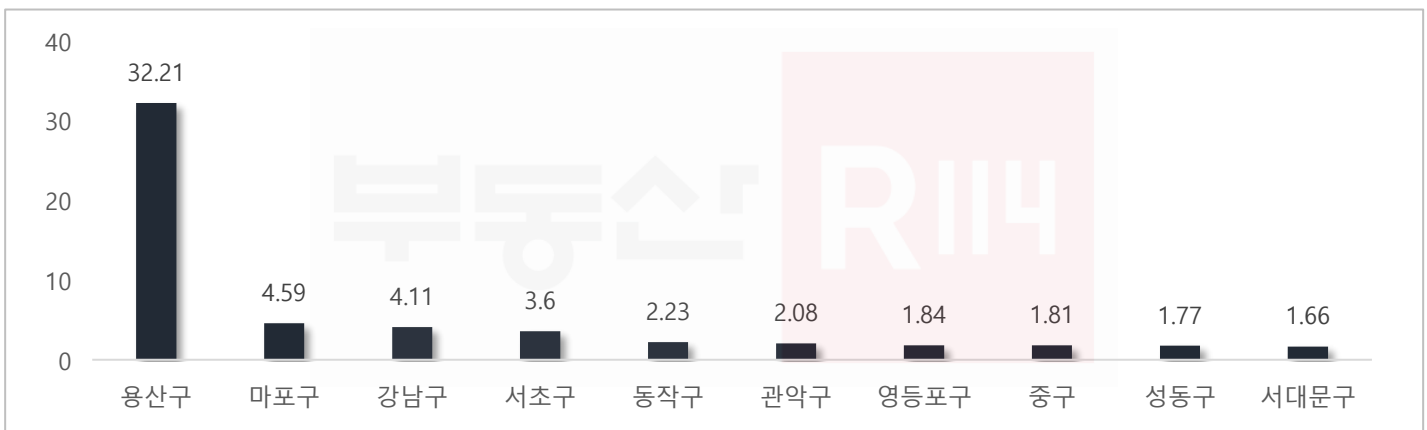
■ 한강변을 중심으로 형성된 한남동, 이촌동 등 부촌이 형성되어 있는 지역으로
고소득자의 유입이 많은 용산구

- 용산구의 주거이주는 동일 지역인 용산구가 가장 높게 나타나며, 지리적으로 인접한 마포구 외 평균소득이 약 1억원이 상인 강남, 서초지역의 유입비율이 높게 나타남
- 한남더힐, 나인원 한남 등 하이엔드 주거 상품이 공급되어 있는 지역이며, 한강변의 위치한 전통적인 부촌인 이촌동 등의 지역을 중심으로 고소득자의 유입이 많은 지역으로 해석
- **고소득자를 대상으로 한 하이엔드 주거 상품 및 리테일 상품이 공급되기 좋은 지역으로 판단되며, 높은 소득으로 인해 금융비용에 대한 부담이 적어, 부정적인 시장에서 가격 상승이 나타남**

K-Atlas: 지역융합분석_이주분석

용산구 주거 이주 비율

(단위: %)



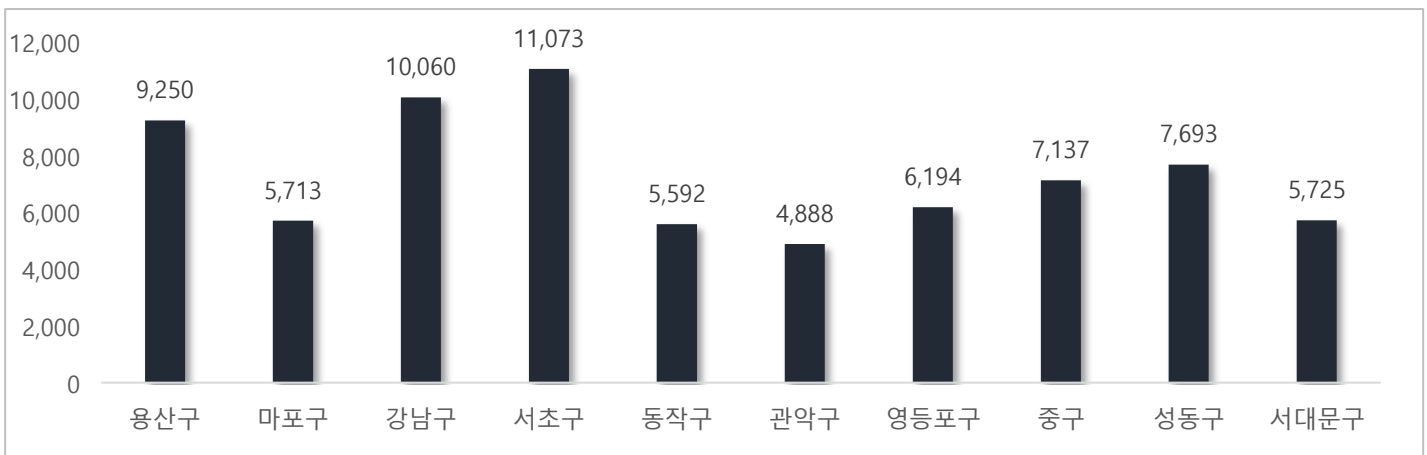
*출처: K-Atlas

*시점: '23.10월

K-Atlas: 지역융합분석_이주분석

용산구 유입 비율 높은 지역의 연소득 수준

(단위: 만원)



*출처: K-Atlas

*시점: '23.11월(2년간)

VI. 타겟지역 현황 분석

- 송파구

2023년 서울 아파트값 2.93% 하락

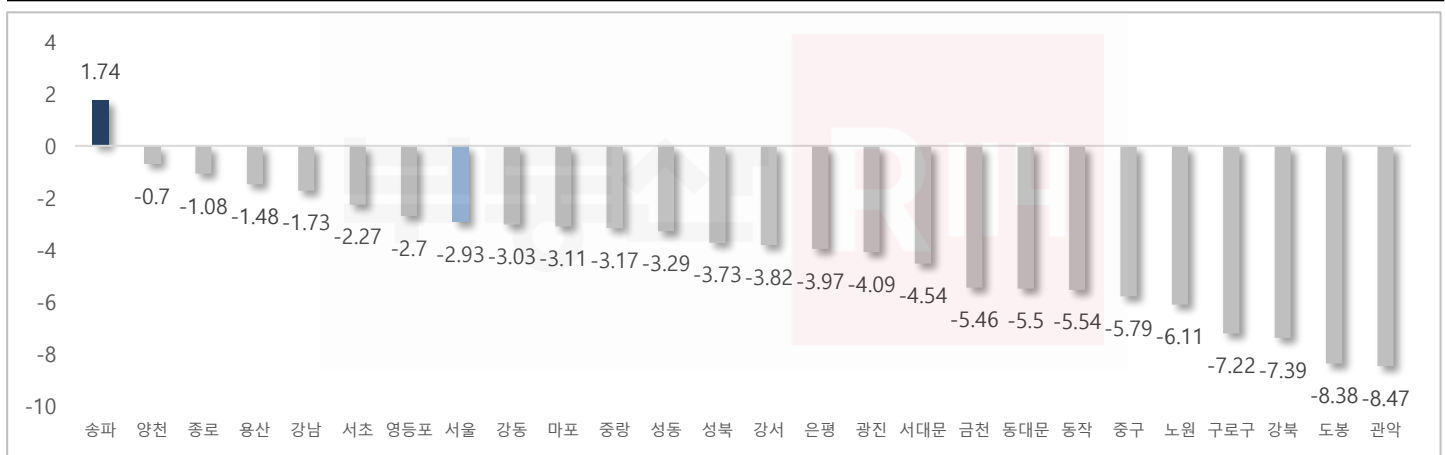
서울 25개 자치구 중 송파구가 유일하게 상승

- 서울 송파구 아파트값 2022년 4월 들어 하락 전환된 이후 1년간 하락세 계속
- 지난 3월 이후 상승세가 이어졌으나 고금리 영향과 가격 상승 등의 영향으로 11월 들어 다시 하락
- 올해 현재까지 재건축 3.00%, 일반아파트 1.56% 올라 재건축 아파트가 상승을 견인함
- 가격이 회복과 함께 거래량도 증가함. 지난 5월 338건이 거래로 송파구 5년 월평균 거래 건수인 330건을 넘어서기도 함
- 하지만 지난 6월 이후 거래량이 다시 감소했으며, 10월 들어서는 208건이 거래됨

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_가격정보

2023년 서울 구별 아파트 매매 변동률

(단위: %)



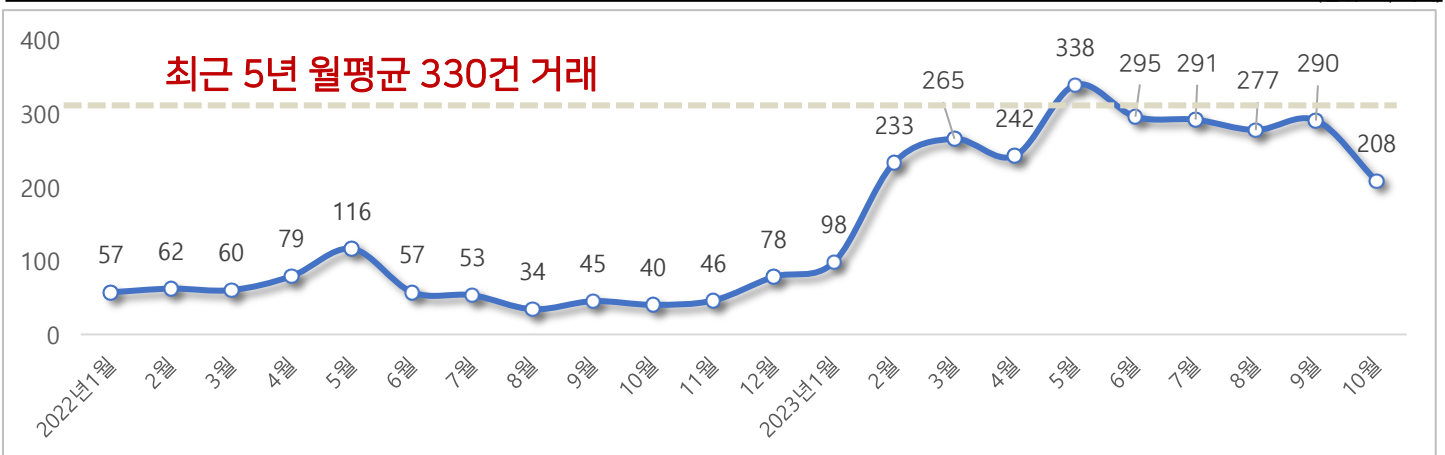
*출처: 부동산114 Reps

*시점: 2022.12.30 대비 2023.12.08 기준

REPS: 지역현황_아파트_거래량통계_아파트매매거래량

송파구 아파트 매매 거래량 추이

(단위: 건)



*출처: 부동산114 Reps

*시점: '23.10월

■ 송파구 아파트 입주 물량 향후 2년간 2,000여 가구 공급에 그쳐

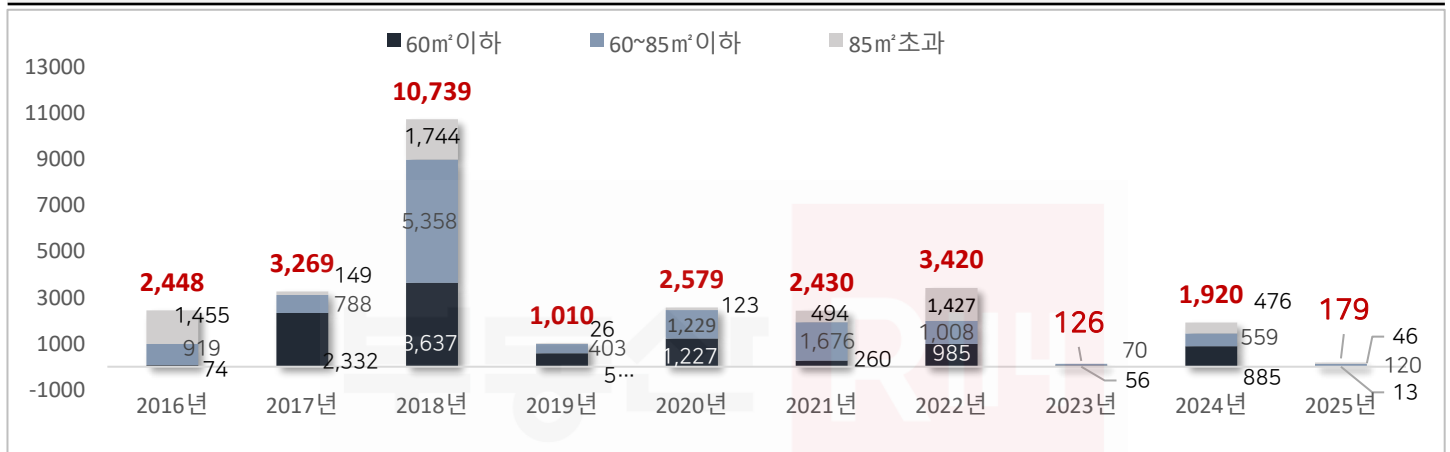
새 아파트 공급에 따른 부담 크지 않을 전망

- 송파구는 5년간 9,500여 가구가 공급됐으며, 이 중 전용 60~85㎡이하면적의 공급 비중이 46%로 절반가까이를 차지함
- 가락동 헬리오시티를 비롯해 거여동 편한세상송파파크센트럴, 송파시그니처롯데캐슬 등 대단지 입주
- 2018년 1만 가구에 가까운 헬리오시티 이후 신규 아파트 공급이 많지 않고, 향후 2년간 2,000여 가구 정도가 입주할 예정으로 새 아파트의 희소성 부각될 수 있음

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보

송파구 아파트 면적별 아파트 입주물량

(단위: 가구수)



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보_단지목록

최근 5년, 송파구 주요 아파트 입주 리스트

읍면동	아파트 명	총세대수	입주년월	건설사명	유형
가락동	헬리오시티	9,510	2018.12	삼성물산, 현대건설, HDC현대산업개발	재건축
거여동	e편한세상송파파크센트럴	1,199	2020.06	DL이앤씨	재개발
거여동	송파시그니처롯데캐슬	1,945	2022.01	롯데건설	재개발
거여동	송파위례리슈빌퍼스트클레스	494	2021.10	계룡건설산업	분양
거여동	위례포레샤인15단지(공공분양)	394	2021.08	진흥기업 등	분양
거여동	위례포레샤인18단지	685	2020.10	한일건설, 대명건설	분양
거여동	포레나송파	1,282	2021.08	한화건설, 동아건설산업 등	분양
거여동	호반써밋송파1차	689	2022.02	호반산업	분양
거여동	호반써밋송파2차	700	2022.02	호반건설	분양
마천동	송파건원여미지	107	2018.12	건원건설	조합
송파동	송파파밀리에더퍼스트	102	2023.10	신동아건설	재건축
오금동	송파두산위브	269	2019.02	두산건설	분양
오금동	송파레미니스2단지	818	2018.06	한신공영, 한양산업개발	분양
오금동	송파호반베르디움더퍼스트(B3)	220	2018.03	호반건설, 호반산업	분양
풍납동	잠실올림픽아이파크	697	2019.11	HDC현대산업개발	재건축

*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

■ 송파구는 잠실동 및 가락동 등이 대규모 택지 개발로 개발되어 대단지 공급 비중이 높음

- 강남3구에 속한 송파구는 주거시설과 업무시설이 혼재된 지역으로 특히 택지개발을 통해 아파트가 공급되면서 1,500세대 이상 대단지 아파트 비중이 높음
- 반면, 500세대 미만 중소형 단지는 서울 평균에 비해 많지 않음
- 송파구는 현대건설, HDC현대산업개발, 삼성물산 등이 1만 가구 이상 공급되어 LH 및 SH보다 공급 비중이 높음

REPS: 지역현황_아파트_아파트통계_입주정보_세대규모별

송파구 아파트 단지 규모별 분포 비중

(단위: %)



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

REPS: 지역현황_아파트_건설사별통계_지역별

송파구 건설사별 아파트 공급 물량

건설사명	가구수	건설사명	가구수
현대건설	13,962	한국토지주택공사	3,930
HDC현대산업개발	13,110	롯데건설	3,346
삼성물산	12,696	한화건설	2,745
라이프주택개발	7,637	극동건설	2,379
SH공사	7,588	우방	2,141
서울시도시개발	5,540	GS건설	2,107
DL이앤씨	5,374	코오롱글로벌	1,902
대우건설	5,109	금호건설	1,786
쌍용건설	4,553	삼익건설	1,578
우성건설	4,076	한양	1,572

*출처: 부동산R114 REPS

*시점: '23.11월

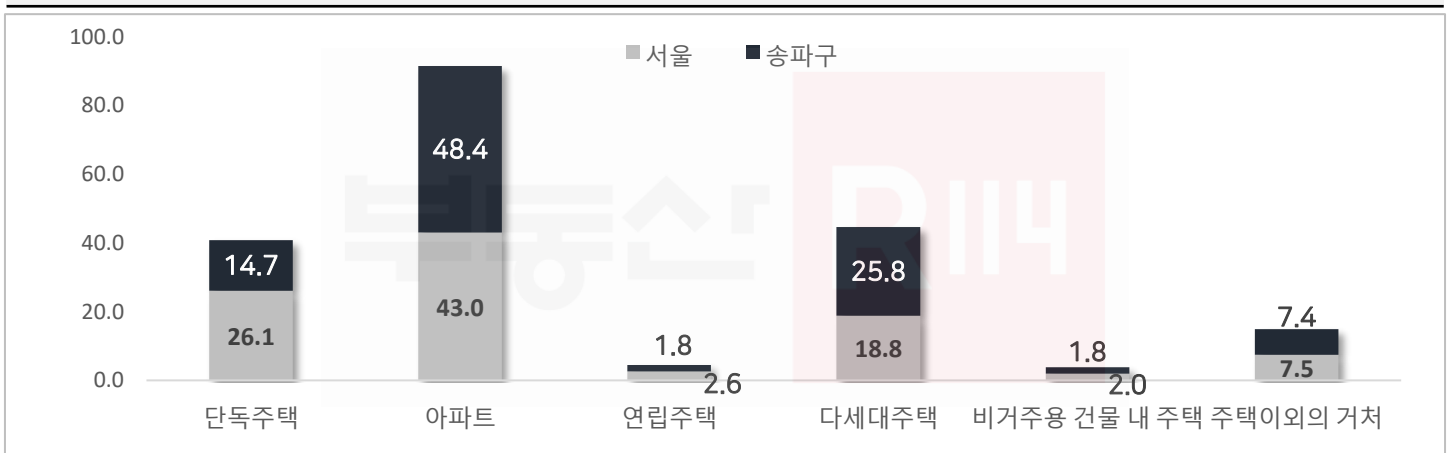
■ 송파구 주택 유형별 가구수 비중은 아파트가 48.4%로 가장 높음
아울러 다세대주택 공급 비중도 서울 평균에 비해 높음

- 송파구는 아파트 공급 비중이 가장 높은 가운데 다세대주택 비중 또한 서울 평균에 비해 높은 것으로 조사됨
- 아파트는 잠실동, 가락동, 위례신도시, 방이동 등에서 공급됐으며 다세대주택은 잠실본동과 석촌동을 중심으로 위치함
- 송파구 거주자의 주택 거주 기간은 3년 미만의 비중이 서울시 평균 보다 높음
- 주변 강남등 업무시설이 가까워 직장인 수요가 집중되면서 거주 기간이 상대적으로 길지 않음

REPS: 수요조사_거처의종류x점유형태

송파구 주택 유형별 가구수 분포

(단위: %)



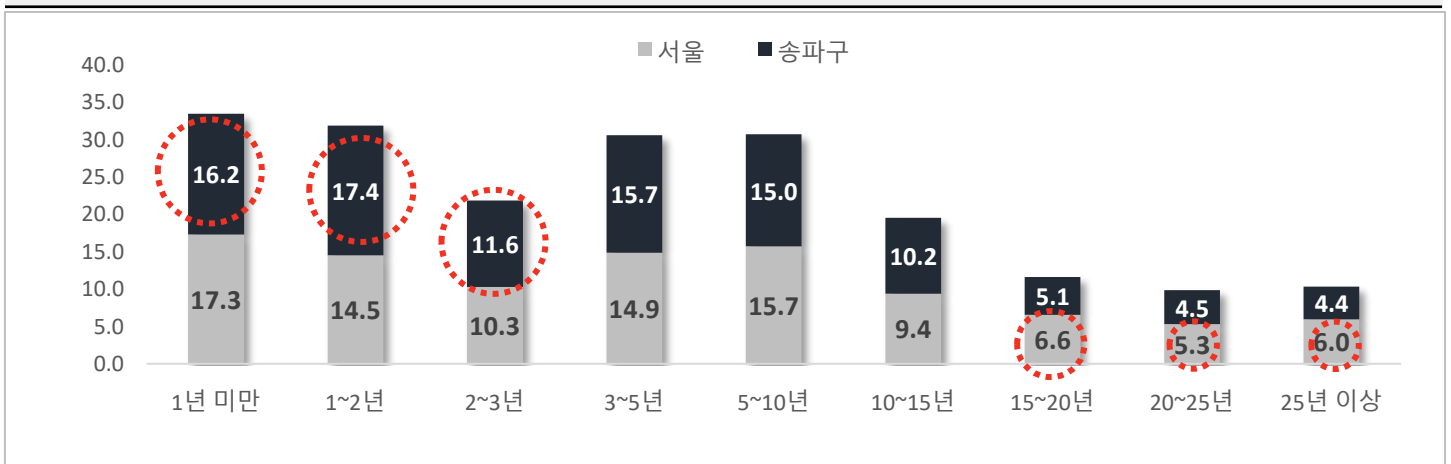
*출처: 부동산R114 REPS

*시점: 2020년 기준

REPS: 수요조사_거주기간별

송파구 주택 거주 기간 분포

(단위: %)



*출처: 부동산R114 REPS

*시점: 2020년 기준

■ 송파구 내 인구 유입은 인근 강남 및 강동구에서 진입 비중이 높음

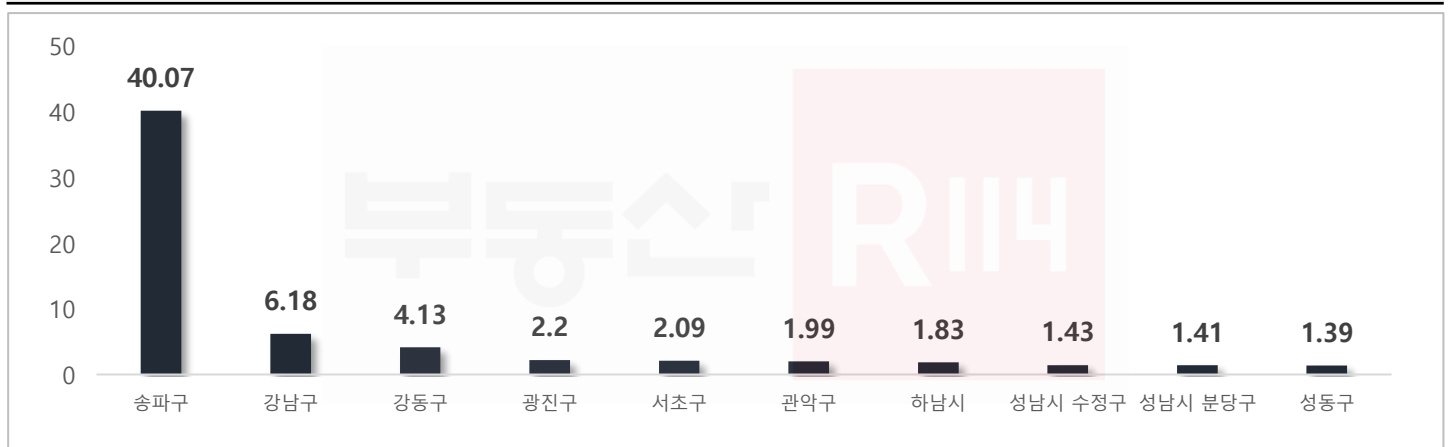
경기도에서는 하남시와 성남시 수정구와 분당구 등에서의 인구 유입이 많음

- 송파구 인구유입을 제외한 강남>강동>광진>서초 순으로 인근 지역에서의 인구 유입이 높음
- 송파구 인구 유입 비중이 높은 지역에서의 연소득 수준은 성동구가 9,874만원으로 가장 높고 분당구가 6,703만원으로 그 뒤를 잇고 있음
- 성동구에서 유입하는 인구의 경우 집값 등의 영향으로 비교적 연소득이 높은 사람들이 유입되는 것으로 풀이됨

K-Atlas: 지역융합분석_이주분석

송파구 인구 유입 비율

(단위: %)



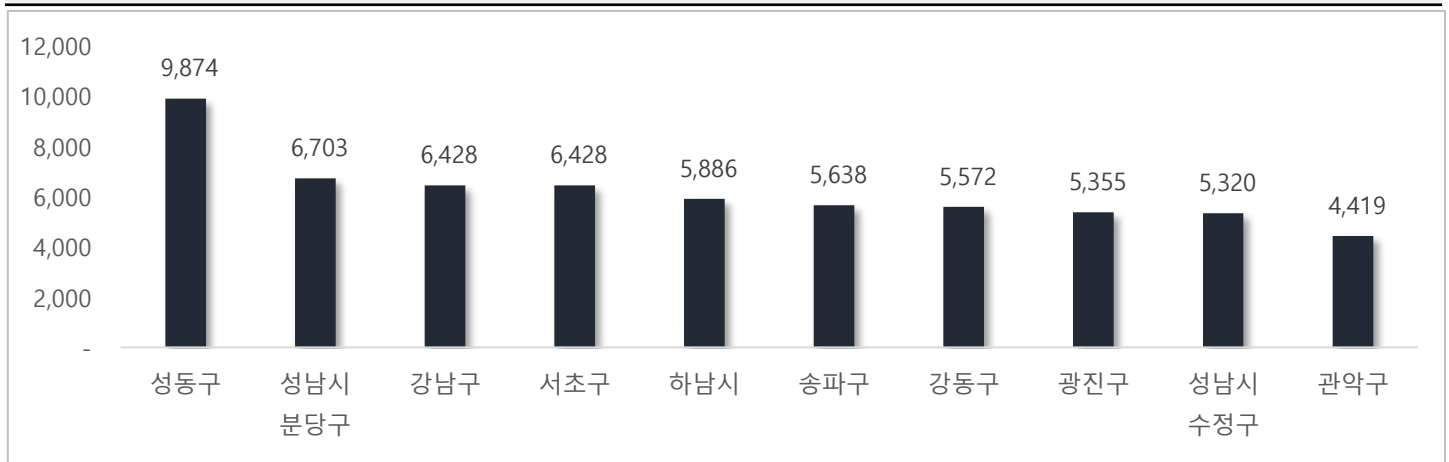
*출처: K-Atlas

*시점: '23.09월(1년 전 유입 기준)

K-Atlas: 지역융합분석_이주분석

송파구 유입 비율 높은 지역의 연소득 수준

(단위: 만원)



*출처: K-Atlas

*시점: '23.09월(1년 전 유입 기준)

■ 송파구 상위 5% 개인의 연소득 금액 1억300만원

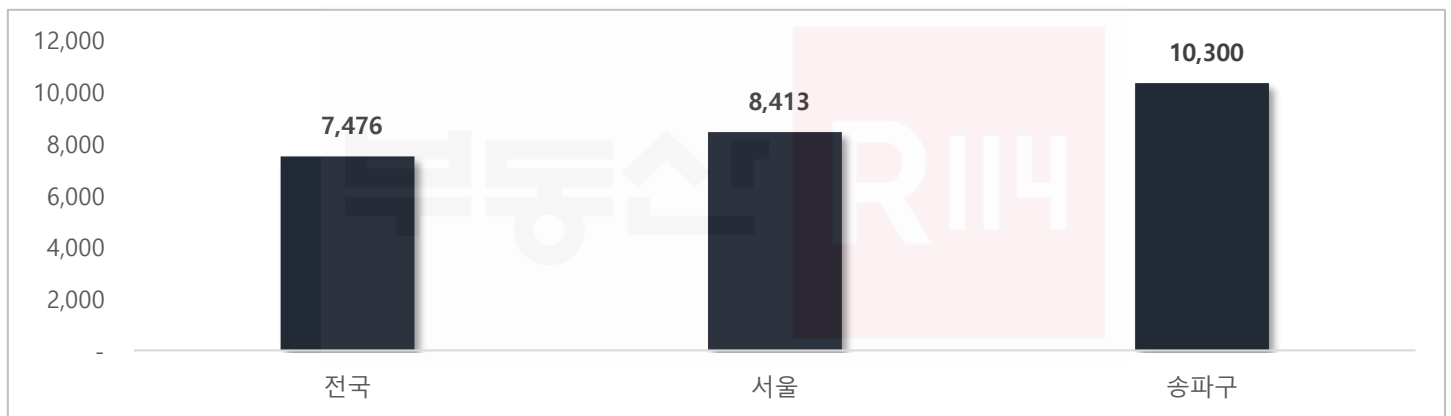
전국 평균에 비해 30% 정도 높은 수준

- 상위 5% 연소득 금액(개인별)을 비교하면 전국 평균 7,476만원, 서울 평균 8,413만원, 송파구 1억300만원으로 전국 평균과 비교시 30% 정도, 서울 평균 소득에 비해서는 20% 정도 높은 수준
- 개인별 월카드소비 금액도 송파구가 258만원으로 전국 평균 201만원에 비해 57만원 가량 높은 것으로 조사됨

K-Atlas: 지역융합분석_타겟지역분석

송파구 상위 5% 연소득 금액(개인별)

(단위: 만원)



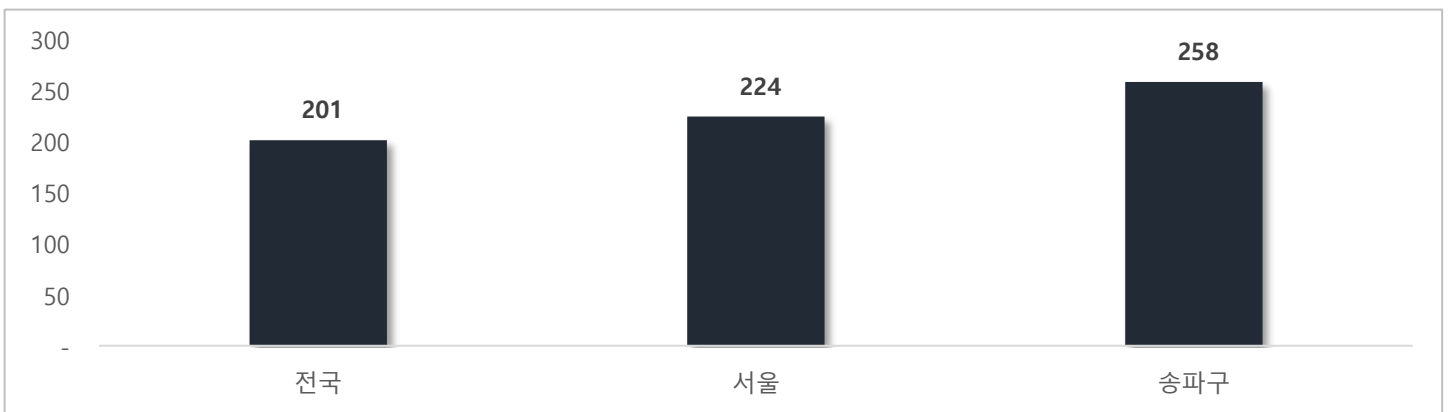
*출처: K-Atlas

*시점: '23.09월

K-Atlas: 지역융합분석_타겟지역분석

송파구 월카드소비 금액(개인별)

(단위: 만원)



*출처: K-Atlas

*시점: '23.09월

송파구 재건축 추진 주요 단지

REPS: 지역현황_아파트_재건축/재개발_단지정보

읍면동	재건축단지명	준공연월	총세대수	사업단계	건립예정 세대수
가락동	극동	1984.12	555	조합설립인가	975
가락동	미릉	1986.11	435	조합설립인가	614
가락동	삼환	1985.06	648	조합설립인가	1,101
가락동	프라자	1985.08	672	조합설립인가	1,139
문정동	현대1차	1984.11	514	조합설립인가	842
방이동	대림가락(방이대림)	1985.03	480	조합설립인가	929
방이동	올림픽선수기자촌	1988	5,540	안전진단	-
방이동	한양3차	1985.03	252	조합설립인가	507
송파동	미성맨션	1985.03	378	조합설립인가	810
송파동	삼익	1984.12	936	사업시행인가	1,531
송파동	한양2차	1984.11	744	조합설립인가	1,270
신천동	미성	1980.02	1,230	착공	1,859
신천동	장미1차	1979.01	2,100	조합설립인가	-
신천동	장미2차	1979.01	1,302	조합설립인가	-
신천동	장미3차	1984.08	120	조합설립인가	-
신천동	진주	1980.04	1,507	착공	2,678
신천동	크로바	1983.06	120	착공	1,859
오금동	상아1차	1984.12	226	사업시행인가	405
잠실동	우성1,2,3차	1981.12	1,842	조합설립인가	2,680
잠실동	우성4차	1983.08	555	사업시행인가	825
잠실동	잠실주공5단지	1978.12	3,930	조합설립인가	6,605

*출처: 부동산R114 REPS, 진행사항은 사정에 따라 달라질 수 있음

*시점: '23.11

Apendix

아파트 매매거래량(10월 기준)

단위 : 건

지역	2019.10	2020.10	2021.10	2022.10	2023.08	2023.09	2023.10	전년대비	전월대비
전국	58,311	66,174	48,796	18,570	39,277	37,629	35,454	16,884	-2,175
서울특별시	8,274	4,320	2,839	900	4,091	3,845	2,983	2,083	-862
경기도	16,106	18,905	10,513	3,270	10,319	10,076	8,242	4,972	-1,834
부산광역시	3,439	7,762	4,001	1,409	2,547	2,400	2,384	975	-16
대구광역시	3,056	4,581	1,416	818	2,159	2,236	2,083	1,265	-153
인천광역시	3,830	3,358	3,070	944	2,438	2,343	2,132	1,188	-211
광주광역시	2,221	2,605	2,312	727	1,391	1,335	1,233	506	-102
대전광역시	3,191	1,831	1,231	587	1,273	1,271	1,206	619	-65
울산광역시	1,833	2,085	1,557	573	1,120	1,126	1,089	516	-37
강원도	1,682	1,987	2,742	884	1,487	1,579	1,520	636	-59
경상남도	3,583	4,322	5,380	1,894	2,799	2,638	2,796	902	158
경상북도	2,498	2,902	3,089	1,517	2,077	1,927	2,349	832	422
전라남도	1,590	2,768	1,925	938	1,477	1,186	1,419	481	233
전라북도	1,728	2,916	2,333	1,025	1,546	1,448	1,476	451	28
충청남도	2,640	2,982	3,322	1,461	2,213	2,019	2,075	614	56
충청북도	1,897	2,018	2,412	1,294	1,765	1,583	1,896	602	313
제주도	294	319	330	157	205	194	183	26	-11
세종특별시	449	513	324	172	370	423	388	216	-35

미분양(10월 기준)

단위 : 호

지역	2019.10	2020.10	2021.10	2022.10	2023.08	2023.09	2023.10	전년대비	전월대비
전국	56,098	26,703	14,075	47,217	61,811	59,806	58,299	11,082	-1,507
서울특별시	191	52	55	866	976	914	908	42	-6
경기도	6,976	2,733	807	5,080	5,401	4,971	4,726	-354	-245
부산광역시	4,380	1,262	973	2,514	2,327	2,235	2,277	-237	42
대구광역시	1,362	1,143	1,933	10,830	10,779	10,501	10,376	-454	-125
인천광역시	836	822	428	1,666	1,299	1,787	1,693	27	-94
광주광역시	95	245	33	161	573	573	568	407	-5
대전광역시	935	832	469	1,374	1,177	918	799	-575	-119
울산광역시	1,012	474	401	1,414	3,069	2,990	3,111	1,697	121
강원도	7,382	2,884	1,172	2,287	3,728	3,958	3,861	1,574	-97
경상남도	13,489	7,042	1,449	4,176	4,593	4,376	4,188	12	-188
경상북도	6,684	2,922	1,703	6,369	8,199	7,680	7,376	1,007	-304
전라남도	2,081	1,073	2,074	2,797	3,591	3,600	3,585	788	-15
전라북도	1,077	444	171	1,383	3,512	3,366	3,227	1,844	-139
충청남도	5,906	3,235	1,098	2,840	6,234	5,814	5,324	2,484	-490
충청북도	2,576	307	307	1,732	3,804	3,584	3,631	1,899	47
제주도	1,116	1,233	873	1,722	2,422	2,412	2,523	801	111
세종특별시	-	-	129	6	127	-	126	120	126

입주물량

단위 : 호

지역	2019.11	2020.11	2021.11	2022.11	2023.09	2023.10	2023.11	전년대비	전월대비
전국	24,547	26,129	47,437	28,220	28,208	42,291	39,360	11,140	-2,931
서울특별시	3,389	497	2,706	1,335	56	1,951	7,197	5,862	5,246
경기도	5,055	10,184	14,216	10,350	7,206	14,884	6,865	-3,485	-8,019
부산광역시	235	26	2,185	1,872	2,759	2,080	5,265	3,393	3,185
대구광역시	1,830	823	6,182	1,310	2,054	6,267	2,486	1,176	-3,781
인천광역시	270	2,656	164	3,718	2,455	8,399	5,015	1,297	-3,384
광주광역시	276	741	39	0	906	213	191	191	-22
대전광역시	238	296	6,134	2,261	0	1,116	0	-2,261	-1,116
울산광역시	870	0	0	216	2,625	455	1,524	1,308	1,069
강원도	2,901	499	1,439	0	3,070	0	610	610	610
경상남도	4,907	2,108	1,997	0	2,257	1,072	1,113	1,113	41
경상북도	1,146	2,118	1,120	581	67	956	1,488	907	532
전라남도	467	553	3,491	400	0	0	1,717	1,317	1,717
전라북도	1,756	0	973	605	1,196	0	1,274	669	1,274
충청남도	900	1,213	2,513	3,739	2,216	1,643	2,125	-1,614	482
충청북도	150	1,859	1,692	1,368	274	3,202	624	-744	-2,578
제주도	157	346	212	0	0	53	256	256	203
세종특별시	0	2,210	2,374	465	1,067	0	0	-465	0

1순위 청약 경쟁률

단위 : N : 1

지역	2019.11	2020.11	2021.11	2022.11	2023.09	2023.10	2023.11	전년대비	전월대비
전국	12.83	55.58	19.82	5.29	7	22.1	7.78	2.49	-14.32
서울특별시	67.26	35.25	-	7.43	24.87	30.62	111.11	103.68	80.49
경기도	9.55	129.28	39.56	3.97	1.68	35.34	9.95	5.98	-25.39
부산광역시	11.15	50	45.17	29.91	16.34	5.91	0.82	-29.09	-5.09
대구광역시	1.8	12.54	0.84	0.07	-	-	-	-	-
인천광역시	3.15	-	13.69	-	1.41	28.11	0.04	-	-28.07
광주광역시	42.99	-	22.22	0.01	2.83	-	-	-	-
대전광역시	-	-	40.21	18.85	-	7.65	0.81	-18.04	-6.84
울산광역시	6.46	-	-	0.1	-	-	0.53	0.43	-
강원도	-	0.05	49.24	2.64	-	22.48	18.45	15.81	-4.03
경상남도	0.19	0.94	32.12	32.94	-	-	-	-	-
경상북도	-	0.49	3.16	2	-	0.89	4.71	2.71	3.82
전라남도	-	2.71	6.57	0.33	5.55	-	-	-	-
전라북도	18.01	5.67	0.77	0.5	-	1.8	0.03	-0.47	-1.77
충청남도	-	7.64	-	0.78	-	0.44	2.74	1.96	2.3
충청북도	3.75	-	0.07	-	12.98	-	-	-	-
제주도	-	-	-	-	-	0.21	-	-	-
세종특별시	-	153.31	-	-	-	-	-	-	-

전체 분양물량

단위 : 호

지역	2019.11	2020.11	2021.11	2022.11	2023.09	2023.10	2023.11	전년대비	전월대비
전국	34,566	26,117	29,451	39,761	12,444	33,491	21,125	-18,636	-12,366
서울특별시	2,782	2,420	136	1,689	2,406	5,929	1,727	38	-4,202
경기도	11,286	8,731	10,917	12,514	1,856	17,543	9,707	-2,807	-7,836
부산광역시	4,519	256	1,816	1,052	1,592	1,067	3,533	2,481	2,466
대구광역시	266	2,473	1,278	2,649	0	373	0	-2,649	-373
인천광역시	6,396	0	4,879	0	1,343	2,739	311	311	-2,428
광주광역시	3,101	210	865	144	1,685	0	0	-144	-
대전광역시	0	0	1,254	5,266	0	660	818	-4,448	158
울산광역시	166	0	0	602	402	0	1,430	828	1,430
강원도	0	907	992	1,197	0	2,261	613	-584	-1,648
경상남도	852	1,161	2,472	2,330	45	0	221	-2,109	221
경상북도	0	286	2,966	1,846	0	1,385	820	-1,026	-565
전라남도	713	1,608	830	244	2,429	120	0	-244	-120
전라북도	2,567	1,431	974	1,209	42	928	249	-960	-679
충청남도	0	4,566	0	9,019	0	433	1,626	-7,393	1,193
충청북도	1,918		72	0	644	0	70	70	70
제주도	0	0	0	0	0	53	0	-	-53
세종특별시	0	458	0	0	0	0	0	-	-

일반 분양물량

단위 : 호

지역	2019.11	2020.11	2021.11	2022.11	2023.09	2023.10	2023.11	전년대비	전월대비
전국	21,333	18,190	18,597	28,914	8,844	17,254	13,899	-15,015	-3,355
서울특별시	1,241	55		714	1,199	2,096	457	-257	-1,639
경기도	5,910	7,584	3,805	9,191	1,073	6,148	5,857	-3,334	-291
부산광역시	2,312	256	1,511	1,052	495	1,067	2,258	1,206	1,191
대구광역시	266	2,473	1,207	1,752	0	0	0	-1,752	-
인천광역시	5,711	0	4,024	0	1,343	2,739	311	311	-2,428
광주광역시	1,720	0	458	144	1,172	0	0	-144	-
대전광역시	0	0	450	4,281	0	528	568	-3,713	40
울산광역시	166	0	0	602	402	0	1,109	507	1,109
강원도	0	907	656	1,197	0	1,877	543	-654	-1,334
경상남도	139	1,161	2,392	1,107	45		221	-886	221
경상북도	0	286	2,966	428	0	1,385	820	392	-565
전라남도	0	186	830	244	2,429	0	0	-244	-
전라북도	1,950	1,431	226	1,059	42	928	129	-930	-799
충청남도	0	2,079	0	7,143	0	433	1,626	-5,517	1,193
충청북도	1,918	0	72	0	644	0	0	-	-
제주도	0	0	0	0	0	53	0	-	-53
세종특별시	0	458	0	0	0	0	0	-	-

지표 및 통계 조사 기준

주요 지표 및 통계 구분	조사(발표) 기준
가계동향지표	2023년 9월 기준
아파트 전월세전환율	
경기종합지수(선행/변동지수)	2023년 10월 기준
주택담보대출금리(신규취금액)	
경제전망지수	
아파트 거래량	
아파트 미분양	
아파트 월세가격 지수	
타깃지역 분석 통계	

* 상기 표 이외 공급 및 가격 등 통계(지표)는 2023년 11월 기준임

구 분	Reps 경로
아파트 시세 비교 (3사 비교, 3.3㎡ 기준)	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_3.3㎡당가
아파트 시세 비교 (3사 비교, 변동률)	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률
권역별 아파트 매매가격 변동률	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률
전용면적별 아파트 매매가격 변동률	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률
강남3구 재건축 아파트 매매가격 변동률	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률
강남3구 일반 아파트(재건축 제외) 매매가격 변동률	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률
아파트 권역별 매매거래	지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계
최근 10년간 5월 아파트 권역별 매매거래	지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계
아파트 규모별 거래량	지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계_면적별
매입자 거주지별 거래비중	지역현황_아파트_아파트통계_거래량통계_매입자거주지별
아파트 입주물량 추이	지역현황_아파트_아파트통계_입주정보
연도별 아파트 입주물량	지역현황_아파트_아파트통계_입주정보
'23년 6월 주요 입주예정 단지	지역현황_아파트_아파트통계_입주정보_단지목록
'23년 7월 주요 입주단지	지역현황_아파트_아파트통계_입주정보_단지목록
권역별 아파트 전세가격 변동률	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_가격변동률
권역별 아파트 전세가율 추이	지역현황_아파트_아파트통계_가격정보_전세/매매비율
전국 아파트 분양물량	지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_분양물량
민간 아파트 일반분양물량	지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_분양물량_사업형태별_민간분양
지역별 청약률	지역현황_아파트_청약통계_청약경쟁률(지역)
규모별 청약률(1순위 기준)	지역현황_아파트_청약통계_청약경쟁률(지역)_대중소별
'23년 6월 민간분양 단지 청약률	지역현황_아파트_청약통계_청약경쟁률(단지)
'23년 6월 주요 분양단지	지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_단지목록
'23년 7월 주요 분양예정 단지	지역현황_아파트_아파트통계_분양정보_단지목록
권역별 미분양	지역현황_아파트_아파트통계_미분양추이
최근 10년간 3월 미분양	지역현황_아파트_아파트통계_미분양추이
지역별 미분양	지역현황_아파트_아파트통계_미분양추이
주요 지역 미분양	지역현황_아파트_아파트통계_미분양추이
유형별 미분양	지역현황_아파트_아파트통계_준공후미분양(공급)
규모별 미분양	지역현황_아파트_아파트통계_준공후미분양(공급)
준공후 미분양 (국토교통부, 부동산R114 비교)	지역현황_아파트_아파트통계_준공후미분양(R114)
지역별 준공후 미분양 현황(부동산R114)	지역현황_아파트_아파트통계_준공후미분양(R114)



감사합니다