

2024

부동산 트렌드

heerim
Architects & Planners

 R2Korea, Inc.
www.R2Korea.co.kr

GALLUP KOREA

「 2024 부동산 트렌드 」

〈 참여연구진 〉

(주)희림종합건축사사무소

박규용 주거·헬스케어부문대표

오성원 주거1본부장

이승왕 수석

알투코리아부동산투자자문(주)

이 현 대표이사

강승민 이사

윤영석 과장

류진주 대리

한국갤럽조사연구소

홍성기 상무

전민형 팀장

유경호 선임연구원

들어가며

2023년에도 오랫동안 지속될 것으로 예견됐던 ‘불안정과 불안’이 해소되지 않았다. 상반기 내내 세계 곳곳은 기록적인 폭염과 홍수, 산불과 같은 한층 덩치가 커진 자연재해에 시달리더니 하반기에는 하마스의 이스라엘 공습으로 이스라엘-하마스 전쟁이 발발하여 여전히 지속되고 있다. 우크라이나와 러시아의 전쟁은 2년이 지난 지금도 끝이 보이지 않고 미국과 중국의 힘겨루기는 세계를 여러 개의 블록으로 나누고 연결하면서 분열시키는 양상이 지속되고 있다. 미국은 스태그플레이션에 대한 불안 때문에 유례를 찾아보기 힘든 금리정책을 견지하고 있으며 국내 경제는 고금리, 고유가, 고환율의 불안이 지속되고 있다. 이러한 불안 요인은 2024년에도 지속될 것으로 보여 우리나라 부동산 건설 산업의 어려움도 당분간 계속될 것으로 전망된다.

더딘 경기 회복과 전세사기와 같은 사회적 불안감, 코로나19 팬데믹 이전으로 회귀하고 있는 생활양식과 팬데믹 이후 새로 형성되는 규범들의 공존, 그리고 공공 및 가계부채와 PF 연체율 증가에 대한 우려와 같이 산업 전반에 만연하는 위기감 등이 2024년의 부동산 트렌드를 가늠케 할 수 있을 것으로 보인다. 2023년 초부터 하락하던 아파트 가격이 보험세로 전환되기도 했고, 일부 지역의 경우이지만 거래가격이 신고가를 기록하기도 했다. 가파른 건축공사비 인상은 공급 감소를 초래하고 결국 가격 상승으로 이어질 것이라는 불안감에 나홀로 무주택자가 될지도 모른다는 불안감을 형성하기도 했다. 빌라나 오피스텔을 대상으로 한 전세사기는 실제로 무주택 서민들의 주거사다리를 붕괴시키는 데 막대한 영향을 미쳤으며 상대적으로 안전한 아파트 전세에 대한 수요를 증가시켜서 결국 다시 아파트를 선호하는 현상을 초래했다.

2024년에는 공공투자 확대와 대규모 민간투자사업의 착공이 건설 경기 회복에 시작이 될 것으로 전망되지만 PF 대출이 문제가 되고 있는 부실사업장에 대한 정상화가 선행될 것으로 보인다. 인구 감소와 지방도시 소멸 우려에도 불구하고 개성과 다양성을 추구하는 ‘잘파 세대(Z + Alpha 세대)’의 출현으로 디지털 트렌드를 담을 수 있는 스마트 홈 서비스가 증가할 것으로 보인다. 고령인구의 증가와 1인가구의 증가에 따른 가구구조의 변화는 부유한 노년층에 대한 수요를 만족시킬 수 있는 상품 개발을 가속화하고 고전적인 주거형태와는 결이 다른 코리빙과 같은 새로운 주거 형태를 확산시킬 전망이다. 한편으로는, 고전적인 개발 사업의 모델을 찾아가는 정상화 과정을 거치게 될 것으로 보인다.

정상화 과정은 결국 변화를 수반하게 될 것으로 보인다. 코로나19 팬데믹 이후 새로운 규범들이 생겨나고 있지만 소비자들은 ‘휴식과 여유’를 누릴 수 있는 공간이라는 집의 본연의 기능을 추구하고 있으며 이에 따라 쾌적한 내부 공간의 제공이 필요할 전망이다. 코리빙이나 고급 노인주택과 같은 상품의 형태가 늘어나고 있지만 여전히 부동산 산업의 고전적인 운영과 개발의 균형 잡힌 포트폴리오를 구성할 수 있는 회귀가 필요할 것으로 보인다. 여기에 기술 발전에 기인하는 새로운 시스템을 장착하여 지속가능성을 유지할 수 있는 기회를 모색하여야 할 것이다.

2024년 부동산 트렌드 연구는 전방위적인 불안 요소 속에서도 여전히 내 집 마련에 대한 소비자 욕구, 개성과 다양성을 원하는 소비 니즈에 따른 효율적인 내부공간과 자연 환경을 담은 외부환경, 지속되는 경기 침체 속에서 건설 산업의 근본적인 변화 시도가 지속될 것으로 전망하였다. 선택에 대한 확신은 없지만 위기감 고조에 따라 무언가 결정해야 하는 상황을 반영한 ‘불안과 딜레마’, 자신들의 개성과 다양성을 공간에 반영하여 자신들이 추구하는 가치를 중시하지만 또 다 함께 교류하고 싶은 공간도 포기할 수 없는 소비 니즈를 반영한 ‘따로 또 같이’, 그리고 여전히 어려운 환경 속에서 새로운 과제가 부여되는 위기 상황을 극복하기 위한 노력을 반영한 ‘시스템 리부팅’을 3대 핵심 키워드로 선정하였다. 3대 키워드와 함께 2024년을 대비하는 부동산 산업의 방향을 고려하여 다음과 같이 7대 트렌드를 선정하였다.

1. 불안한 구매
2. 정상화 바람
3. 스페이스 인앤아웃
4. 움직이는 표적
5. 코리빙+
6. 다시 아파트
7. 위기를 제로로

코로나19 팬데믹의 종식 이후 뉴노멀의 시대라고는 하지만 공간이 제공하고 만들어내는 ‘휴식과 안정’, ‘효율적이고 쾌적한 업무 공간’과 같은 본연의 기능이 중요한 시기이다. 부동산 산업은 물을 담은 주전자를 만드는 것이 아니고 물을 담을 수 있는 공간을 만드는 것이다. 2024년은 소비 니즈가 원하는 공간의 의미를 이해하고 공간의 가치를 재발견하는 시간이 될 것으로 보인다.

목차

Chapter 01

국내·외 사회 환경 트렌드

제1절. 국내·외 트렌드 분석	02
1.1 Forbes	06
1.2 Gartner	07
1.3 KOTRA	08
1.4 삼정KPMG	09
1.5 서울대학교 소비트렌드 분석센터	10

Chapter 02

부동산 시장 환경 분석

제1절. 국내 부동산 시장 분석	12
1.1 제반여건 분석	14
1.2 부동산 시장 분석	18
제2절. 2023년 분양아파트 단지 특성	25
2.1 2023년 분양아파트 현황	27
2.2 분양아파트 특성	29
제3절. 국내 주요 부동산 정책	34
3.1 2023년 부동산 정책	35
3.2 2023년 서울시 부동산 정책	47
제4절. 국내·외 부동산 시장 전망	53
4.1 상품별 전망	53
4.2 종합	56

Chapter 03

전문가 좌담회

제1절. 전문가 좌담회 개요	60
제2절. 전문가 좌담회 주요 내용	62
2.1 거시전망분야	62
2.2 주거상품분야	64
2.3 건설개발분야	67
2.4 종합	69

Chapter 04

일반인 설문조사

제1절. 설문조사 개요	72
제2절. 설문조사 주요 내용	74
2.1 주거 이동 계획	74
2.2 주거 관련 라이프스타일	80
2.3 주거 시설 트렌드 인식	88
2.4 종합	94

Chapter 05

2024 부동산 트렌드

제1절. 2024 부동산 트렌드 핵심 키워드	98
제2절. 2024 부동산 트렌드	101
제3절. 2024 부동산 트렌드 종합	116

1.

국내·외 사회 환경 트렌드

제1절. 국내·외 트렌드 분석

국내·외 트렌드 분석

2020년 1월 20일 국내 첫 코로나19 환자가 발생한 후 2023년 6월 1일 코로나19 엔데믹을 선언하기까지 3년 이상이 흘렀다. 코로나19 팬데믹 하에 제한되었던 여러 외부 활동이 재개되었고, 살아남기 위해 선택했던 적응 행태가 지속되거나 변화되어 뉴노멀로 자리 잡아 가고 있다. 과거 5~10년이 필요했던 변화가 단 1~2년 만에 이뤄지기도 했다. 오프라인 활동은 눈에 띄게 증가하여 팬데믹 이전 수준까지 회복되는 경향을 보였고, 팬데믹 하에서 생존을 위해 선택했던 재택 및 원격 근무제는 축소되고 있으나 반면에 거점 오피스 운영 또는 선택적 근로시간제 등은 새로운 근무 형태로 자리 잡고 있다. 비접촉·비대면은 여전히 우리 생활 곳곳에 적용되어 남아 있거나 진화하고 있으며, 빅데이터, 인공지능 등을 기반으로 한 첨단 기술의 발전으로 우리 삶의 디지털화가 가속화되고 있다.

2024 부동산 트렌드에서 조사한 국내·외 사회 환경에 대한 주요 트렌드는 지정학적 리스크 심화 및 미중 갈등 지속, 고금리·고물가·경기침체, AI의 빠른 진화와 응용 분야의 다양화, 기후 위기의 가속화 등이다.

지정학적 리스크 심화 및 미중 갈등 지속

2022년 2월 러시아의 침공으로 시작된 러시아-우크라이나 전쟁이 해를 바꿔서도 여전히 진행 중이다. 여기에 더하여 2023년 10월 하마스가 이스라엘을 상대로 대규모 공격을 감행하며 이스라엘-하마스 전쟁이 시작되었다. 이제 세계적 이목을 끄는 두 개의 전쟁이 동시에 진행되고 있는 것이다.

전쟁 발발로 에너지 가격, 원자재 가격 등의 변동성이 확대되었고, 민간인 사상자 등 인권 침해 문제가 발생했다. 러시아-우크라이나 전쟁으로 이미 변동성이 커진 식량과 원자재 시장은 이스라엘-하마스 전쟁으로 불확실성이 더 커졌다. 지정학적 리스크가 심화되면서 세계는 정치·경제·사회적으로 혼돈에 빠져들고 있다. 각국의 인플레이션 억제 노

력에도 불구하고 전쟁으로 인한 원자재 가격 상승 등으로 인플레이션이 지속됨에 따라 세계 경제는 경기 침체의 수렁에 빠질 위험에 놓여 있다.

미국은 중국을 따돌리고 미래의 기술패권과 4차 산업혁명의 생태계를 장악하는 데 주안점을 두고 있다. 미국은 중국을 견제하고 공급망 재편을 목적으로 인플레이션감축법(IRA)과 반도체과학법(CHIPS)을 시행하고 있다. 유럽연합은 역내 제조역량 강화, 공급선 다변화를 골자로, 중국 의존도를 줄이는 한편 미국 IRA에 대응하기 위해 핵심원자재법(CRMA)을 발의했다. 이에 대응하여 중국은 핵심광물에 대한 수출통제로 맞서고 있다. WTO 체제의 다자무역주의가 쇠퇴하고 자국우선주의가 강화된 것이다. 반면에 리쇼어링(Reshoring), 프렌드쇼어링(Friendshoring) 등으로 중국을 고립시키는 경제정책을 시행하던 서방국가는 2023년 들어 디리스크잉(De-risking)이라는 새로운 프레임으로 전환했다. 중국과의 경제협력을 유지하면서도 중국에 대한 과도한 경제적 의존을 낮춰 이로 인해 발생할 수 있는 위험 요소를 줄이고자 함이다.

고금리·고물가·경기침체

세계 각국은 팬데믹 극복을 위한 확장적 재정정책 실시로 인해 급격한 통화팽창이 발생하여 높은 수준의 물가상승률을 경험하게 되었고, 이를 억제하기 위해 금리를 공격적으로 인상했다. 2023년 말 기준 미국 기준금리 상단은 5.5%에 이르렀고, 유럽연합은 2022년 7월 기준 0% 수준이었던 금리를 계속 인상하여, 2023년 9월에는 4.5%에 도달했다. 우리나라도 2023년 1월 3.5%까지 기준금리를 인상한 후 계속 유지하고 있다. 급격한 금리 인상에 따른 고금리 여파로 금융시장이 요동쳤다. 미국에서는 실리콘밸리은행(SVB)과 퍼스트리퍼블릭은행이 파산하였고, 스위스에서는 크레디트스위스가 UBS에 합병되었다. 우리나라는 부동산 시장 악화로 작년 하반기부터 급격한 대출 연체율 상승으로 금융시장에 적신호를 주었던 PF 신용위기가 해소되지 않고 지속되면서 새마을금고 은행런 사태가 발생하기도 했다. 다행히 초기에 행정안전부와 금융당국 등 범정부차원에서 신속하게 대응하여 사태가 악화되는 것을 막았으나 PF 부실위험이 근본적으로 해소되지 않아 금융기관 부실의 위험은 여전히 남아 있는 실정이다.

금리인상으로 소비자물가 상승률은 꺾이고 있으나 아직 목표 수준에 이르지 못한 채 여전히 높은 수준이다. 미국 소비자물가 상승률은 2022년 7월 9.1%로 정점에 도달한 후 2023년 11월 3.2%까지 하락하였으며, 같은 기간 근원소비자물가 상승률은 4.1%로 목표인 2%대보다 여전히 높은 수준이다. 유럽 소비자물가 상승률은 2023년 11월 2.9%

수준까지 하락했다. 우리나라는 2023년 들어 물가상승률이 계속 하락하여 2023년 8월 2.3%를 나타내었으나, 이후 다시 상승하여 11월에 3.8%까지 높아졌다. 목표보다 높은 수준의 물가상승률이 계속될 경우 고금리는 상당 기간 지속될 전망이다.

인플레이션이 쉽게 꺾이지 않아 상당 기간 고금리가 유지되고 이로 인한 경기침체가 점쳐지고 있다. IMF는 2024년 세계 경제가 성장 정체 속에서 연착륙 할 가능성을 점치고 있으며, OECD는 세계 경제의 인플레이션은 완화될 것으로 전망하지만, 각국의 긴축 통화정책과 기대에 미치지 못하는 중국의 경기 반등세 탓으로 2024년 세계 경제성장률을 2023년의 3.0%보다 낮은 2.7%로 하향 조정했다.

AI의 빠른 진화와 응용 분야의 다양화

2022년 11월 모습을 드러낸 대화형 인공지능 챗봇인 Chat GPT의 등장은 세상을 깜짝 놀라게 했다. Chat GPT는 표절 및 부정행위, 인종차별, 성 차별, 편견, 정확도 문제 등에 대한 우려가 있으나, 최초 공개 이후 진화를 거듭하여 2023년 11월 Chat GPT-4.0 터보가 공개됐다. 데이터 처리량의 대폭 확대와 함께 텍스트, 이미지, 음성 변환이 가능해지고, 여러 가지 함수를 한 번에 호출하는 것이 가능해지는 등 성능이 향상됐다. GPT를 활용한 커스텀 챗봇 제작 플랫폼(GPTs), API 개발을 간소화하는 도구 등이 개발되어 프로그래밍하는 방법을 몰라도 맞춤형 챗봇 빌더 GPTs를 만들 수 있게 됐다.

엔터프라이즈 생성형 AI 서비스도 증가하고 있다. Chat GPT 공개 이후 포춘(Fortune) 500대 기업 중 80% 이상이 Chat GPT를 도입했으며, TechTarget의 설문 조사에 따르면 향후 12개월 이내에 54%의 기업이 생성형 AI를 채택할 것이라고 답했다. 대한상공회의소 조사에 따르면 우리나라 전체 근로자 중 70%가 생성형 AI를 활용하게 될 전망이다.

AI는 B2C에도 그 응용 범위를 넓혀가고 있다. 온라인 쇼핑이 대세가 되면서 개별 소비자에게 맞는 서비스나 제품을 구매하는 개인화(Personalization)에서 더 나아가 실시간 데이터와 함께 인공 지능(AI)을 사용하여 고객별로 매우 세분화된 제품, 서비스 또는 콘텐츠를 제작·제공하는 초개인화(Hyper-Personalization) 서비스가 활성화되고 있다. 일대일 마케팅인 초개인화는 전자상거래, 엔터테인먼트, 뷰티, 패션, 건강관리, 제약, 유통, 금융 등 다양한 분야에 적용되고 있다. 미래의 초개인화는 나도 모르는 내 취향을 읽어 뜻밖의 경험을 제공하게 될 것이다.

기후 위기의 가속화

2023년 여름 지구는 가장 뜨거웠다. 세계기상기구(WMO)에 따르면 7월의 전 세계 평균 지표면 온도는 16.95 °C로 관측되었는데, 이는 관측을 시작한 1940년 이후 가장 높은 기온이다. 기상청에 따르면 우리나라도 여름 평균기온이 24.7 °C로 평년 보다 1.0 °C 높은 것으로 조사됐다. 이는 역대 네 번째로 높은 여름 평균기온이었다.

더불어 2023년은 최악의 산불이 전 세계를 덮친 한 해였다. 그리스, 스페인, 포르투갈 등 유럽 곳곳과 하와이를 비롯한 미국, 캐나다 등에서 대규모 산불이 발생하여 많은 인명 피해와 경제적 손실을 낳았다. 산림청에 따르면 우리나라에서 2023년 봄철 산불이 497건 발생하여 약 4,656ha의 산림 피해가 발생했다. 발생 건수로는 10년 평균 대비 약 27%가 증가하였고, 피해 면적으로는 약 36%가 증가한 수준이다.

국지성 호우도 잦았다. 이탈리아 에밀리아-로마냐 주에서는 이 지역 연평균 강수량인 1,000mm의 절반에 달하는 500mm의 비가 이틀 동안 집중적으로 내렸다. 이로 인해 10여 명의 인명 피해와 함께 2만여 명의 이재민이 발생했으며, 약 97억 달러에 이르는 경제적 손실을 입었다. 2023년 여름 우리나라의 전국 평균 강수량 1,018.5mm는 평년의 727.3mm보다 291.2mm 더 많았는데, 이는 다섯 번째로 강수량이 많은 것이었다.

바다에서 발생하여 육지에 상륙 후 다시 바다로 되돌아가 더욱 강해져 육지로 되돌아 온 태풍도 발생했다. 2023년 3월에 모잠비크, 말라위 등 아프리카 동남부 5개국에 큰 피해를 입힌 사이클론 프레디(Freddy)가 바로 그 주인공이다. 처음에는 태풍처럼 육지에 상륙한 후 세력이 약화하는 듯 보였으나 갑자기 인도양으로 돌아가 세력을 키워 다시 모잠비크로 돌아와 말라위까지 북상하여 1,400여 명의 목숨을 앗아갔다. 프레디는 발생 후 3월 중순까지 37일 동안 지속됐다. 에너지양이 가장 많았고 여러 차례 발달했으며, 가장 오래 생존한 사이클론으로 기록됐다.

지구 온난화 문제를 해소하기 위해 탄소발생을 억제하려는 노력이 계속됐다. 글로벌 캠페인인 RE100에 세계 유수의 기업들이 속속 참여를 약속하고 있다. 국내에서도 2023년 삼성생명, 신한금융그룹, 카카오, LG전자 등이 가입하여 2023년 말까지 국내 35개 기업이 가입을 약속한 상태다. 프랑스 정부는 2024년 시행을 목표로 차량 제조부터 운송까지 모든 단계의 탄소배출량을 고려한 환경점수를 기준으로 전기차 보조금을 지급한다는 녹색산업법안을 발의했다. 우리나라는 2024년부터 제로에너지 건축 의무화를 민간 공동주택으로 확대 적용하며, 2050년까지 전체 건물에 적용할 예정이다.

Forbes

포브스(Forbes)는 비즈니스와 산업이 나아가야 할 방향에 대한 예측을 기반으로 2024년에 유망할 것으로 기대되는 비즈니스 분야에 대해 분석했다. 최근 인공지능(AI) 기술에 대한 이해가 지속적으로 향상되면서 더불어 '기술이 아닌 것은 무엇인지'에 대한 이해도 높아졌다. 2024년에는 '무엇이 우리를 인간으로 만드는 지'에 대한 새로운 관점이 제시 될 것으로 기대되며, 이러한 점을 반영하여 2024년 유망 비즈니스를 추정했다.

I 2024년 비즈니스 트렌드

트렌드	내용
생성형 AI 범용화	<ul style="list-style-type: none"> · AI와 머신러닝은 많은 제품과 서비스에 이미 깊숙하게 내재해 있음 · 기업은 생성형 AI를 활용하여 기업 운영뿐만 아니라 고객경험(Customer Experience)을 창출하고 지능적으로 자동화하는 능력 보유
소프트 스킬과 사람의 손길	<ul style="list-style-type: none"> · 코딩, 연구, 데이터 관리 등의 업무 자동화가 점차 현실화됨에 따라 사람의 손길이 여전히 필요한 업무에 소프트 스킬을 활용하는 능력 더욱 중요 · 감성지능, 소통, 대인간 문제해결, 높은 수준의 전략 수립, 사고 리더십(Thought Leadership) 등과 같은 기술과 능력을 개발 및 육성하기 위한 투자 증가 전망
스킬 솔루션	<ul style="list-style-type: none"> · 나이, 교육수준 보다는 업무 수행에 필요한 해당 분야 경험과 기술을 갖춘 지원자를 선발하는 채용 관행의 변화가 강력한 추세로 지속될 전망 · 생성형 AI와 같은 파괴적 기술(Disruptive Technology)과 AI 기반 경제에서 필요로 하는 기술에 대한 교육 및 수준 향상에 대한 투자가 계속 증가할 전망
지속가능한 비즈니스	<ul style="list-style-type: none"> · 소비자는 환경발자국(Environmental Footprint)을 줄인 제품을 점점 더 선호 · 녹색경제의 성장에 따라 녹색 솔루션이 기업의 수익으로 이어지는 사례 종종 발견
대규모 개인화	<ul style="list-style-type: none"> · 로레알(L'Oréal)은 피부 맞춤형 화장품을 개발하고, 나이키와 같은 신발제조사는 수천가지의 다양한 스타일과 색상을 조합하여 소비자 맞춤형 신발을 제작함 · 다양한 규모의 기업이 이러한 고객 맞춤형 솔루션 제공에 동참 전망
데이터 경제	<ul style="list-style-type: none"> · 데이터 수집 및 분석이 수월해짐에 따라 틈새시장과 다양한 분야에 적용 전망 · 데이터는 점점 더 가치 있는 비즈니스 자산이 되고 있음
고객경험의 혁명	<ul style="list-style-type: none"> · 과거 기업은 상품 품질이나 가치를 중시하는 비즈니스 모델을 구축해왔으나 2024년에는 소비자가 기업, 상품 또는 서비스에 대해 느끼는 감정 중시 전망
원격 및 분산 근무	<ul style="list-style-type: none"> · 더이상 팬데믹으로부터 생존만을 위해서가 아닌 유연 근무 옵션, 직원의 시간 존중, 글로벌 인재의 활용 등을 위해 원격 및 분산 근무 추세 증가 전망
다양성과 포용성	<ul style="list-style-type: none"> · 의사결정에 대한 기계 의존도가 점점증하는 AI 시대에 다양성과 포용성 더욱 중시 전망
회복 탄력성	<ul style="list-style-type: none"> · 사이버 공격, 경기 침체, 환경 재해, 전쟁, 글로벌 팬데믹, 새로운 파괴적 경쟁자의 출현 등의 위협에 대응할 준비 필요

자료 : Forbes

Gartner

가트너(Gartner)는 AI TRiSM, 지속적인 위협 노출 관리, 지속 가능한 기술, 플랫폼 엔지니어링, AI 증강 개발, 산업 클라우드 플랫폼, 지능형 응용 프로그램, 생성형 AI 민주화, 상호 연결된 증강 인력, 기계 고객 등 10가지를 2024년 기술 트렌드로 발표했다.

1 2024년 기술 트렌드

트렌드	내용
AI TRiSM	· AI 모델 거버넌스, 신뢰성, 공정성, 효율성, 데이터 이상 감지, 적대적 공격 방어, 개인정보 및 데이터 보호를 지원하고 가능케 하는 프레임워크
지속적인 위협 노출 관리(CTEM)	· 디지털 및 물리적 자산에 대한 외부로부터 침입, 노출 및 악용 가능성을 지속적으로 일관되게 감시 및 평가하는 실용적이고 체계적인 접근 방식
지속 가능한 기술	· 지속가능성은 공공뿐만 아니라 민간 기업의 최우선 과제이며, 지속 가능한 기술은 환경오염 최소화, 자원 절약, 현재와 미래 세대의 복지를 증진시키기 위한 프레임워크 · 점점 더 많은 기업이 해당 업계의 지속 가능성 증진에 도움이 되고, 비즈니스와 이해관계자가 최우선으로 여기는 지속 가능한 기술을 선택할 것으로 전망
플랫폼 엔지니어링	· 소프트웨어 엔지니어링 조직이 일관성을 유지하고 작업의 속도를 높일 수 있도록 워크플로(Work Flow) 및 도구를 설계, 구축 및 유지 관리하는 프로세스 - '26년까지 소프트웨어 엔지니어링 분야에서 약 80%가 애플리케이션 제공을 위한 재사용 가능 서비스, 구성요소 및 도구의 내부 제공 조직으로 플랫폼 팀 구성 전망
AI 증강 개발	· AI 기술을 활용하여 소프트웨어 개발자의 개발, 테스트, 제품 출시 등을 지원하기 위한 도구(Design-to-Code Tools, 코딩도우미, 테스트 툴 등) - 소프트웨어 개발자의 AI 코딩도우미 활용 비율이 '23년 10% → '28년 75%로 증가 전망
산업 클라우드 플랫폼	· 강력하고 확장 가능한 클라우드 인프라와 함께 개별 산업 고유의 니즈에 적합한 기능과 서비스를 제공하여 운영효율을 개선하고 비용절감을 지원하는 플랫폼 - 데이터 분석도구, 공급망 관리 플랫폼, 산업별 보안 솔루션 및 맞춤형 비즈니스 애플리케이션 기능 제공 - '23년 15% 미만 → '27년 50% 이상의 기업이 산업클라우드 플랫폼 사용 전망
지능형 응용프로그램	· 기계학습, 자연어처리, 컴퓨터비전 등의 AI 기술을 활용하여 성능이 향상되고 사용자의 요구에 대응할 수 있는 소프트웨어 프로그램 - '26년 신규 출시 App 중 30%가 AI 채택, 개인화된 적응형 사용자 인터페이스 구동 전망
생성형 AI 민주화	· AI나 데이터 과학 비전문가라도 누구나 쉽게 생성형 AI에 접근 및 사용 가능케 하는 기술 - '23년 5% 미만 → '26년 80% 이상 기업이 생성형 AI API/모델, AI지원 App 사용 전망
상호 연결된 증강 인력	· AI, 머신러닝, 자동화 등 첨단 기술의 지원을 받아 업무 능력이 향상되고, 인터넷 등 통신으로 서로 연결된 인력 - '27년까지 CIO의 25%가 상호 연결된 증강 인력을 사용함으로써 핵심 역할 수행에 필요한 역량 확보에 소요되는 시간을 50%까지 단축 가능
기계 고객	· 직접 상품과 서비스를 구매하고 대가를 지불하는 사람이 아닌 기계 경제 행위자 - '28년까지 구매행위를 수행할 수 있는 잠재력을 지닌 인터넷으로 연결된 제품이 150억 개 이상 생산되어, '30년까지 수조 달러 규모의 구매행위 수행 전망

자료 : Gartner

KOTRA

대한무역투자진흥공사(KOTRA)는 기술 발전과 라이프 스타일 변화에 따른 글로벌 비즈니스 시장의 트렌드를 '퓨처 테크', '뉴노멀 라이프', '그린 이코노미', '도시와 인간'이라는 네 가지 키워드로 발표했다.

2024년 비즈니스 시장 트렌드

트렌드		내용
퓨처 테크	온리유 비즈니스	· 기술의 발전으로 나노 단위의 개인 취향을 만족시키는 제품이 늘어남 · 기존 규모의 경제나 다품종 소량 생산의 시대는 지나가고 개인 맞춤형 영양제, 일대일 팬텀 비즈니스 등 초개인화 서비스로 전환
	AI 경영자	· 인공지능(AI) 등 혁신기술을 활용한 경영 방식 도입 확대 · 기업 경영 프로세스의 디지털화부터 고객 맞춤형 개인화 서비스까지 다양한 영역에서 AI 기술 활용
	미래형 에너지	· 기후변화에 대처하기 위한 재생에너지 중심의 에너지 전환기에 접어들음 · 모래 배터리 등 에너지원의 전환뿐만 아니라 에너지 저장 및 효율에도 집중
뉴노멀 라이프	셀프 세이프	· 단순히 오래 사는 것을 넘어 건강하게 오래 사는 것에 대한 관심이 늘어나면서 스스로 건강을 챙기려는 니즈에 맞는 제품과 서비스 등장 · 식품 시장에서는 저염식품을 포함한 로우스펙(Low Spec) 식품 확대
	변화하는 여행	· 여행을 친환경적으로 즐기는 '지속 가능한 여행'이 트렌드로 떠오름 · 엔데믹으로 다시 떠오르고 있는 여행 산업에 환경을 중시하는 소비 트렌드가 접목되면서 지구에 흔적을 남기지 않는 여행 철학 확대
	실버싱글	· 고령화와 1인 가구 증가라는 사회 변화에 따라 '실버싱글' 비즈니스 증가 · 보살핌을 필요로 하는 고령인구를 위한 실시간 모니터링 및 경보 시스템 등 스마트 리빙 시장 확대
그린 이코노미	에그테크	· 농업과 첨단기술의 합성어인 '에그테크(AgTech)' 시장 확대 · 인공지능을 활용해 가축을 돌보거나 적합한 비료 제공 등 다양한 기술 적용
	에코 소비	· 환경과 윤리적 율음을 중시하는 소비 가치관이 늘어남 · 이러한 요소들이 소비자들의 제품 구매 결정에 영향을 끼침에 따라 기업의 역할도 재화 생산·판매에 그치지 않고 사회적·환경적 책임까지 확대
	작은 소비	· 물가 상승과 실질임금 감소 등 불황의 장기화로 절약이 일상화됨 · 무조건 아끼기만 하는 것이 아닌 필요하면 쓰되 합리적인 가격으로 소비
도시와 인간	뉴 모빌리티	· 태양광 무인항공기, 전기 수직이착륙 항공기 등 미래형 모빌리티 시장 확대 · 도심항공교통(UAM) 수단의 상용화를 위해 세계 각국에서 연구개발 진행
	공간의 재정의	· 팬데믹 기간 동안 경험한 유연근무에 대한 인식 변화로 출근과 재택근무를 병행하는 하이브리드 근무 확대 · 유연근무 제도가 근로협상에서 기업의 인재 유치 전략으로 자리 잡음
	로보틱스	· 로봇이 인간의 일손을 덜어주는 것을 넘어 인간과 소통하는 단계로 진화 · 특수교육 업계에서 자폐 스펙트럼 아동들의 사회성 및 상호작용 교육을 하거나, 건설업계에서 노동집약적인 작업의 효율을 높이는 데에도 도움

자료 : KOTRA

삼성KPMG

삼성KPMG에서는 CES 2023에서 발표되고 전시된 첨단 제품과 서비스를 토대로 ‘미래 ICT 산업 전망’을 발표했다. 로봇의 인간활동 지원, 모빌리티, 디지털 헬스, 인간 안보 등을 미래 ICT 산업으로 선정했다.

ICES 2023을 통해 본 미래 ICT 산업

트렌드	내용
로보틱스 ·AI	<ul style="list-style-type: none"> · 웨어러블 로봇의 지원으로 신체활동 능력의 한계를 극복하고 수행이 가능해짐 · 인간과 교류하고 인간의 역할을 대체할 수 있는 인공지능 로보틱스의 활용성을 제시함 - 청소, 조리 등의 가사 지원, 인간과 대화를 나누며 맞춤형 초상화 제작 등이 가능한 로봇 등장
모빌리티	<ul style="list-style-type: none"> · 구글, 아마존, 마이크로소프트 등 빅테크 기업들이 자동차 산업으로 귀환하여 자동차에 소비자가 원하는 서비스를 융합·제공하는 Service-Productization에서 비즈니스 기회 모색 · 300여개 완성차 기업 및 자동차 부품 업체가 자율주행, 전기차, 배터리, 인포테인먼트, 디스플레이 등의 분야에서 신기술을 제시하고, 소프트웨어 업체와의 협업에 집중
메타버스 ·웹3.0	<ul style="list-style-type: none"> · 글로벌 대기업부터 스타트업까지 다양한 기업들이 메타버스 관련 웨어러블 제품 · 엔터테인먼트, 교육, 전시산업 등에서 메타버스를 접목한 프로그램 제품 - 가상 현장에서 트레이닝 및 생산 시뮬레이션을 진행하는 솔루션, 화상의 시 효과적인 프레젠테이션 및 미팅을 지원하는 AR 소프트웨어 등이 주목 받음
스마트 홈	<ul style="list-style-type: none"> · 디지털화와 로봇 기술의 통합·연계를 통해 사용자 편의를 돕는 초연결 시대의 모습 구체화 · 제품간 호환성과 연결성이 강조되어 글로벌 스마트 홈 연동표준인 Matter 준수 강조 · 사물인터넷 플랫폼의 경쟁력 제고를 위한 스마트 홈 제품의 기능적, 미적 차별화 경쟁 심화 전망
디지털 헬스케어	<ul style="list-style-type: none"> · 웨어러블 기술을 활용하여 다양한 헬스관련 데이터 확보 가능해 짐에 따라 웨어러블 디바이스와 연계한 건강관리 및 치료 기술 응용에 주목 - 데이터 기반 맞춤형 건강관리와 응급상황 발생 시 메디컬 디바이스의 적극적인 치료 서비스 공개
ESG ·그린테크	<ul style="list-style-type: none"> · CES 2023 테마로 ‘인간 안보(Human Security)’가 부상하며 인권, 복지, 인류애 등 강조 · CES 2023 참가 기업이 경영전략의 기본으로 ESG(환경·사회·지배구조) 강조 - 넷제로(Net-zero), 친환경 전략 및 사회적 가치 제고 등에 자사의 혁신 기술이 어떻게 활용될 수 있는지를 전시장 제품 및 미디어 컨퍼런스·기존연설에서 선보임
스페이스테크 (Space Tech)	<ul style="list-style-type: none"> · 우주 공간이 일반인에게 가까워지며 일상생활에 활용될 수 있는 기술 공개 - 나노위성을 이용한 우주 공간 영상 확보, 스마트폰과 위성을 연결하여 다양한 디바이스와 메시지 송수신, 우주국제정거장과 실시간 세미나를 통한 우주 환경에 적합한 소비자 생산기술 등
푸드테크	<ul style="list-style-type: none"> · 식품 밸류체인에 다양한 혁신 기술이 적용된 신제품 등장 · 식품의 생산, 조리, 외식·배송, 음식물 폐기물 활용까지 전 과정에 인공지능, D&A(Data & Analytic) 등 기술이 결합된 식품 산업의 트랜스포메이션 사례 등장
스타트업	<ul style="list-style-type: none"> · CES 2023에 참가한 국내 업체수가 역대 최대였으며, 이중 스타트업이 59% 이상 차지 · 정부, 서울시, KOTRA 등에서 국내 스타트업을 위한 전시관을 마련하여 전시 기회 제공 - 국내 대학은 물론 삼성전자, 현대차그룹, LG 등 대기업이 투자·육성한 스타트업 다수 참가

자료 : 삼성KPMG 경제연구원

서울대학교 소비트렌드 분석센터

서울대학교에서는 인공지능의 발달과 그에 따른 트렌드 변화에 관한 키워드로 ‘호모 프롬프트’를 꼽았다. 이외에도 ‘분초사회’, ‘육각형 인간’, ‘도파밍’ 등 젊은 세대들의 소비 행태 변화에 대한 다양한 트렌드를 발표했다.

2024년 소비트렌드 전망

트렌드	내용
분초사회	<ul style="list-style-type: none"> · 시간이 돈만큼이나 중요한 자원이라는 인식 하에 시간의 가성비비를 따지기 시작 · 시간 단위를 조각내어 사용하면서 ‘반반반차’, ‘틈새PT’와 같은 신조어가 등장하고, 영화나 드라마의 ‘몰아보기(요약본)’ 영상이 인기를 끄는 등 콘텐츠를 소비하는 방식도 바뀜
호모 프롬프트	<ul style="list-style-type: none"> · 인공지능이 각종 분야에서 사용되기 시작하면서 인간에게는 인공지능에게 미흡한 부분을 보완해 나갈 이해력, 인문학적 문해력, 해석력이 요구 · 인공지능을 통해 기존 결과물의 70~80% 수준에 해당하는 결과물을 얻어낸다면, 나머지 20~30%를 인간적 역량을 통해 여백을 채우는 것이 중요해짐
육각형 인간	<ul style="list-style-type: none"> · 소셜미디어의 확산으로 타인과의 비교가 일상화되면서 외모·학력·자산·직업·집안·성격 등 모든 측면에서 약점 없는 사람인 ‘육각형 인간’을 선호 · SNS 게시글이 곧 나를 평가받는 자리라는 인식에 육각형의 자아를 추구하거나, 적어도 육각형으로 보이고자 노력하는 젊은 세대들이 많아짐
버라이어티 가격 전략	<ul style="list-style-type: none"> · 빅데이터와 인공지능 등 정보기술이 발전하면서 개별 소비자의 지불 용의를 파악하고 이에 맞춰 다양한 가격을 책정하는 전략이 마케팅 수단으로 확대 · 시간 흐름, 상품 판매채널, 타겟 고객에 따라서 가격을 달리하거나 옵션별 가격 책정으로 ‘쓴 만큼만’ 지불하는 전략을 통해 소비자와 시장의 요구에 대응
도파밍	<ul style="list-style-type: none"> · 새롭고 재미있는 것, 도파민이 분출되는 행동이라면 무엇이든 시도하는 소비 행태가 늘어남 · 숏폼 콘텐츠와 같이 점점 짧아지고 자극적인 콘텐츠가 성행하고, 결과를 예측할 수 없는 다양한 상황, 엉뚱하고 무모한 도전을 통해 카타르시스를 경험
요즘 남편 없던 아빠	<ul style="list-style-type: none"> · 30대와 40대 초반 밀레니얼 세대 남성들의 가정생활과 성 역할에 대한 가치관 변화 · 가사와 육아를 맡아 내조하며, 가정에 협조적이고 능동적인 자세를 갖춘 남편·아빠가 늘어남
스핀오프 프로젝트	<ul style="list-style-type: none"> · 콘텐츠 산업에서 주로 사용되던 ‘스핀오프(Spin-off)’ 개념이 브랜드·기술·조직관리·개인 경력 개발 영역 등으로 확대 · 기업들은 핵심 사업 영역을 유지하면서 새로운 세대의 니즈를 충족하기 위해 다양성·유연성을 강화하고, 개인들은 ‘사이드 프로젝트’를 수행하며 업무 분야에서 성과 추구
디토소비	<ul style="list-style-type: none"> · 상품·정보제공·구매 채널이 다양해짐에 따라 선택의 어려움이 커지면서 특정 사람이나 콘텐츠, 커머스를 따라 구매하는 ‘나도(Ditto)’ 소비 확대 · 디토소비는 연예인이나 인플루언서를 맹목적으로 따라 소비하는 것과는 달리 나의 가치관에 맞는 대상을 찾고 그 의미를 해석해서 받아들이는 주체적 추종의 형태를 띠
리워드 풀리탄	<ul style="list-style-type: none"> · 도시의 개념이 ‘정주 도시’에서 다양한 구성원이 어우러지는 ‘유연한 도시’로 전환 · 지역 콘텐츠, 시그니처 스토어, 특화 거리 등 도시를 재해석하여 스토리를 공유하고 다양한 체험 기회를 제공하는 도시의 자기 정체성이 매우 중요해짐
돌봄경제	<ul style="list-style-type: none"> · 돌봄 개념이 자립이 어려운 사람을 보살펴주는 것에서 누구나 보살핌을 주고받는 개념으로 확장 · 무언가가 부족해서 채워주는 것이 아닌 인간으로서 서로 기댈 수 있는 ‘관계 돌봄’ 보편화

자료 : 서울대학교 소비트렌드 분석센터

2.

부동산 시장 환경 분석

제1절. 국내 부동산 시장 분석

제2절. 2023년 분양아파트 단지 특성

제3절. 국내 주요 부동산 정책

제4절. 국내·외 부동산 시장 전망

국내 부동산 시장 분석

2023년 국내 부동산 시장은 전반적으로 침체된 상황을 이어갔다. 인플레이션을 억제하기 위한 긴축적 통화정책에도 물가 상승 압력이 지속되면서 고금리·고물가 상황이 이어졌다. 급등한 공사비와 높은 조달금리로 인해 신규 주택의 착공 물량이 크게 줄었고, 가계의 대출 상환 부담이 커짐에 따라 주택 수요도 감소했다. 지역별 양극화도 심화됐다. 수요 기반이 탄탄한 수도권은 부동산 시장 위축에도 불구하고 회복세를 보였던 반면, 지방은 미분양 물량이 쌓이고 회복세도 부진한 모습을 보였다.

주택 건설 시장은 2022년보다 더 어려운 한 해를 보냈다. PF 대출금리 상승, 공사비 인상으로 기존 사업장의 수익성이 악화되며 사업 진행에 빨간불이 켜졌다. 2023년 10월 기준 아파트 인허가 물량은 23.4만 호로 2022년 말 대비 45.1% 감소했다. 지방의 미분양 물량이 적체되면서 유동성 문제도 커졌다. 건설업체의 재정건전성이 악화됨에 따라 2023년 11월까지 7곳의 종합건설업체가 부도 처리됐고, 폐업 건수도 종합건설업체와 전문건설업체가 각각 366건, 1,729건으로 전년 동월 대비 71.0%, 21.0% 늘어났다.

아파트 매매 시장은 지역별 양극화 현상이 더욱 두드러지게 나타났다. 수도권 지역에서는 아파트 가격과 거래량 모두 회복되는 모습을 보였지만, 지방 아파트의 상황은 더욱 나빠졌다. 2023년 10월 기준 아파트 실거래 가격은 수도권이 2022년 말 대비 9.1% 상승한 반면, 광역시를 제외한 지방은 1.0% 상승에 그쳤다. 같은 기간 매매 거래량은 수도권이 14.6만 호로 전년(8.7만 호) 대비 증가했으나, 지방은 12.5만 호로 2022년의 85%, 2021년의 48% 수준에 불과했다.

아파트 전세 시장은 전세사기 이슈가 대두된 2023년 초까지 주춤했다가 점차 회복하는 모습을 보였다. 전세 수요자들이 비아파트에 비해 상대적으로 전세사기 발생 가능성이 낮은 아파트를 선호하고, 매매 수요자들도 부동산 시장을 관망하는 움직임이 커지면

서 아파트 전세 수요가 증가한 것으로 풀이된다. 2023년 3월 전국 아파트 전세 실거래 가격은 2022년 말 대비 3.7% 하락했으나, 이후 반등하면서 2023년 9월까지 2.0% 상승하는 모습을 보였다.

분양 시장도 양극화가 두드러졌다. 2023년 분양 아파트의 1순위 청약경쟁률은 수도권 이 평균 13.1대 1, 지방광역시 7.0대 1, 그 외 지방이 9.8대 1을 기록했다. 지방의 경우 창원, 청주 등 대도시를 제외한 대부분 지역에서 청약 미달됐다. 이에 따라 지방의 미분양 물량도 늘어났다. 수도권과 지방광역시의 미분양 물량은 전년 대비 줄어든 반면, 지방의 미분양 물량은 약 3.4만 호(2023년 10월 기준)로 2022년 말 미분양 물량(약 3.4만 호)과 유사한 수준을 보였다. 향후 2023년 지방의 미분양 물량은 작년 말보다 더 높게 집계될 것으로 전망된다.

비아파트 시장은 공사비 급등과 전세사기 여파로 급격한 침체를 겪었다. 2023년 10월 기준 비아파트 주택의 전체 거래량은 단독·다가구주택이 7.0만 호, 연립·다세대주택이 8.8만 호로 전년 대비 각각 40.3%, 46.7% 감소했다. 연립·다세대주택의 전세가격도 같은 기간 2.4% 하락하면서 가격과 거래량 모두 감소하는 모습을 보였다. 한편, 비아파트 전세 기피 현상이 심화되면서 월세 거래의 비중이 크게 늘어났다. 2023년 10월 기준 월세 거래 비중은 52.8%로 전년 동기(47.9%) 대비 4.9%p 증가했다.

상업시설의 경우 엔데믹 이후 오프라인 활동이 재개되었음에도 전국적으로 공실률은 상승했다. 상권별로는 전통적인 소매·유통업 중심 상권은 부진을 이어간 반면, 팝업 스토어 등 체험형 공간이 많은 상권은 경기 침체의 영향이 상대적으로 적었다. 또한, 해외 관광객 유입이 재개됨에 따라 명동, 홍대 등 외국인들이 많이 찾는 일부 상권은 회복세를 보였다. 한편, 상가 분양시장은 고금리 기조와 상권 침체로 투자 매력도가 감소함에 따라 미분양이 늘어나는 등 침체가 장기화되는 상황이다.

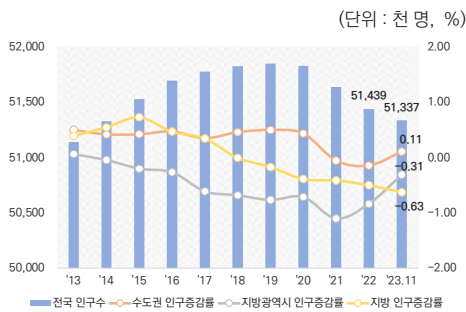
국내 오피스 임대시장은 글로벌 오피스 시장 침체에도 불구하고 활황기를 보냈다. 엔데믹 이후 사무실 복귀 수요가 늘어난 한편 신규 공급은 제한적으로 이루어져 서울 주요 업무권역의 공실률은 자연공실률 수준까지 떨어졌다. 한편, 오피스 투자시장의 상황은 달랐다. 고금리 상황의 장기화로 시장 유동성이 줄어들며 매수세가 감소하고, 시장 전망에 대한 매수자와 매도자간 관점의 차이가 희망가격 차이로 반영되면서 오피스 거래 금액이 전년 대비 크게 감소했다.

제반여건 분석

인문환경

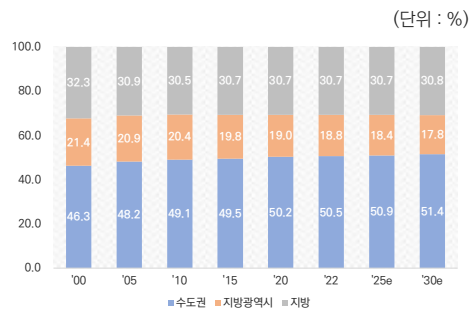
2023년 11월 기준 전국 인구수는 5,134만 명으로 2022년 대비 10.2만 명 감소했다. 권역별로는 수도권 지역에서 0.11% 늘어났고, 지방광역시(-0.31%), 지방(-0.63%)의 인구는 감소했다. 수도권 인구 비중은 2025년 50.9%, 2030년 51.4%까지 늘어나 수도권 인구 쏠림 현상은 지속될 전망이다.

I 전국 인구수 및 권역별 인구증감률 추이



자료: 통계청

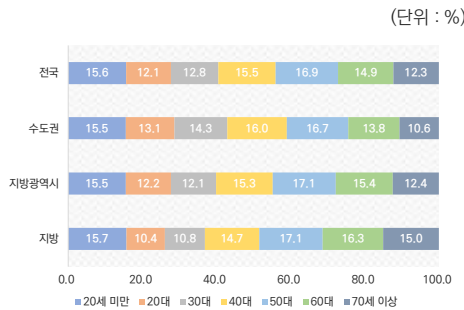
I 권역별 인구비중 추이



자료: 통계청

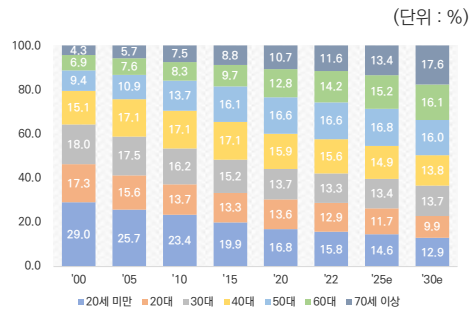
전국의 연령별 인구비중은 50대가 16.9%로 가장 높고, 20세 미만(15.6%), 40대(15.5%), 60대(14.9%) 순으로 나타났다. 지방의 경우 60세 이상 인구가 전체의 31.3%를 차지하는 등 인구구조의 고령화 정도가 큰 것으로 분석됐다. 전국적으로는 2025년부터 65세 인구 비중이 20%를 초과하는 초고령 사회에 진입할 것으로 전망된다.

I 권역별·연령별 인구비중 ('23.11월 기준)



자료: 통계청

I 전국 연령별 인구비중 추이



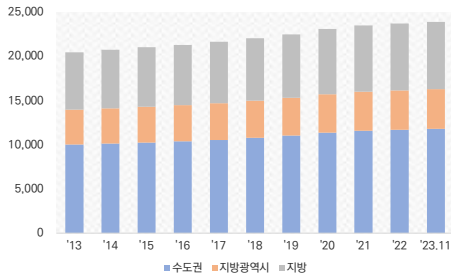
자료: 통계청

2023년 11월 기준 전국의 주민등록세대수는 2,390만 세대로 2022년 대비 0.84% 증가했다. 권역별로는 지방광역시가 1.01% 늘어났고, 수도권 0.93%, 지방 0.60%로 나타났다.

거처의 종류별로는 아파트에 거주하는 가구 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 아파트 거주 가구의 비중은 지방광역시가 59.6%로 가장 높았고, 수도권(52.6%), 지방(47.6%) 순으로 조사됐다. 지방의 경우 단독주택 거주 가구 비중도 42.3%로 높게 나타났다.

I 권역별 주민등록세대수 추이

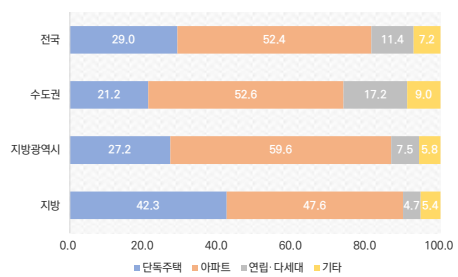
(단위: 천 세대)



자료: 통계청

I 권역별·거처의 종류별 가구비중 ('22년 기준)

(단위: %)

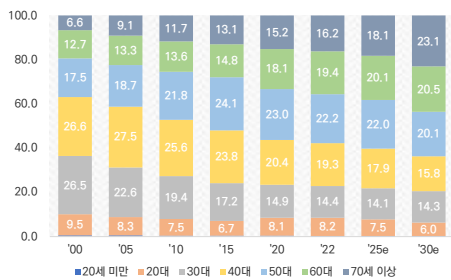


자료: 통계청

2022년 인구총조사 기준 가구 구성 비중은 가구주 연령별로는 40~60대가 높고, 가구원수별로는 1~2인 가구 비중이 높게 나타났다. 가구주 연령은 점차 고령화되어 2030년에는 70세 이상 가구주 비중이 가장 높을 것으로 전망되며, 가구원수 또한 1~2인 가구 비중이 더욱 확대될 것으로 예상된다.

I 전국 가구주 연령별 가구비중 추이

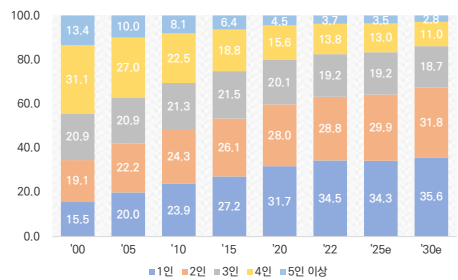
(단위: %)



자료: 통계청

I 전국 가구원수별 가구비중 추이

(단위: %)

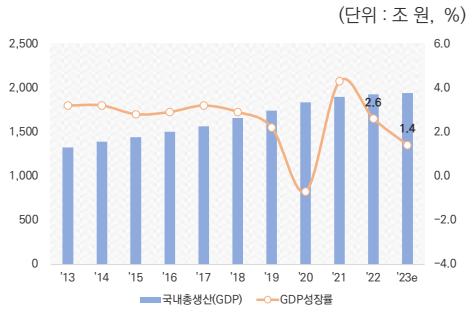


자료: 통계청

경제환경

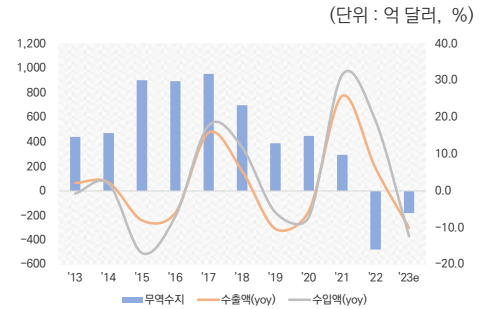
한국은행은 우리나라의 2023년 경제성장률이 1.4%로 전년(2.6%) 대비 크게 둔화될 것으로 전망했다. 경제성장률 둔화의 주요 요인으로는 IT 경기 위축과 대중 수출 부진을 꼽았다. 무역수지는 2023년 초 수출 부진으로 적자 폭이 확대되었으나 2분기 이후 수출 부진 완화, 에너지 수입 감소 등의 영향으로 흑자 전환할 것으로 전망됐다.

I 국내 경제성장률 추이



자료: 한국은행

I 무역수지 및 수출입액 변동률 추이

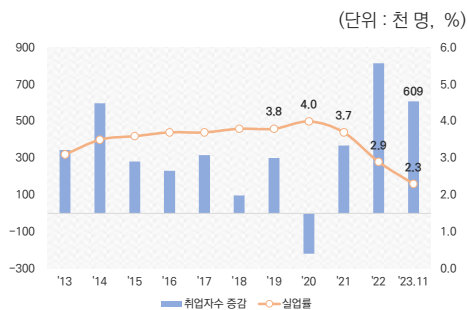


자료: 산업통상자원부, 한국은행

2023년 11월 기준 취업자수는 2,869만 명으로 엔데믹 이후 서비스업을 중심으로 회복되는 추세를 보였다. 실업률 또한 2.3%로 역대 최저치를 기록하면서 경기 둔화 상황에서도 안정적인 고용시장 흐름을 이어갔다.

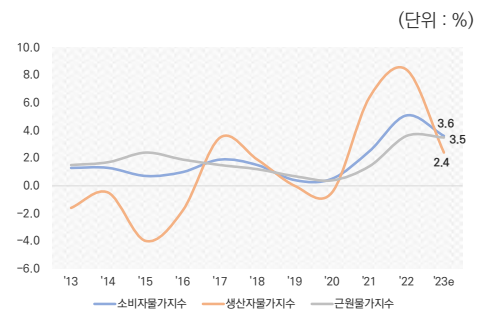
2023년 소비자물가상승률은 3.6%, 식료품·에너지를 제외한 근원물가지수는 3.5% 수준이 될 것으로 전망됐다. 한국은행은 2024년 국내 물가가 국제유가 불안, 국내외 경기 흐름, 누적된 비용 상승 압력의 파급영향 등으로 불확실성이 클 것으로 예상했다.

I 취업자수 증감 및 실업률 추이



자료: 통계청

I 주요 물가지수 변동률 추이



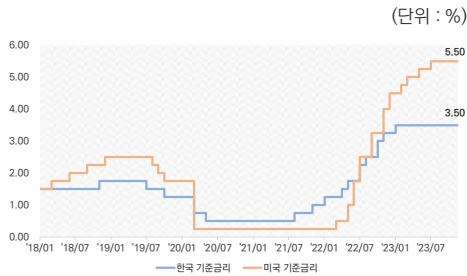
* 근원물가지수는 식료품·에너지 제외 기준

자료: 통계청

2023년 말 국내 기준금리는 3.50%로 2023년 1월 이후 금리 동결을 이어왔던 반면, 미국은 연속으로 기준금리를 인상하면서 한·미 금리 차이가 2.00%p까지 커졌다. 한국은행은 확대된 금리 차이에도 불구하고 대내외 경제여건과 금융시장 불확실성이 큰 관계로 동결 결정을 유지했다.

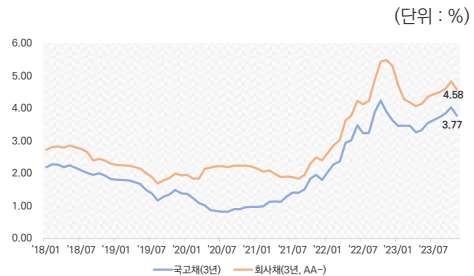
2023년 11월 기준 국고채(3년물) 금리는 3.77%, 회사채(AA-) 금리는 4.58%로 2023년 초 일시적으로 하락했으나 미국의 고금리 기조 장기화 전망에 따라 반등하는 모습을 보였다.

I 한·미 기준금리 추이



자료 : 한국은행, FRED

I 국내 시장금리 추이

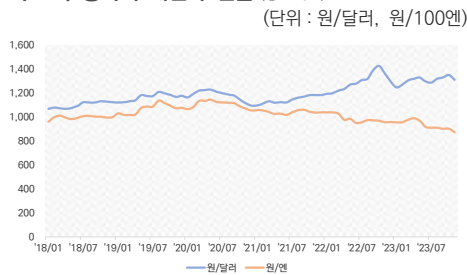


자료 : 한국은행

2023년 11월 기준 원/달러 평균환율은 1,310원으로 2022년 말 미국 통화긴축 완화 기대 시점과 맞물려 환율이 하락했으나, 2023년 들어 미국의 금리 인상 기조가 계속되며 환율이 지속적으로 상승하는 모습을 보였다.

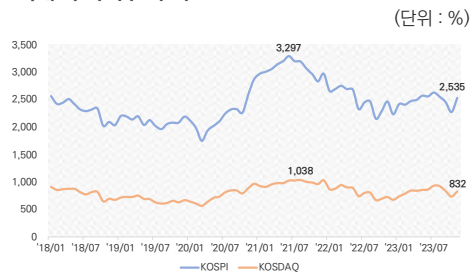
코스피(KOSPI) 지수는 2023년 11월 기준 2,535p로 연초 대비 4.5% 상승했다. 2023년 주가지수는 완만한 회복세를 이어오다가 강(強)달러 지속, 무차입 불법 공매도 등으로 시장 불안이 커지게 됐고, 이후 금융당국이 공매도 금지 조치를 취해 시장은 다소 안정된 상황이다.

I 주요국 통화의 대원화 환율 (평균자료)



자료 : 한국은행

I 국내 주가지수 추이



자료 : 한국거래소

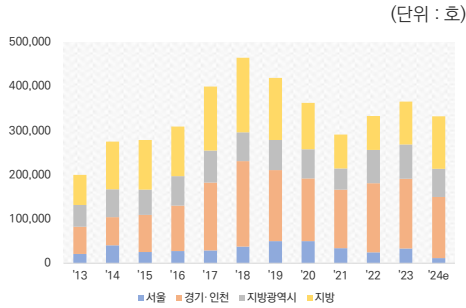
부동산 시장 분석

아파트 시장

공급 현황

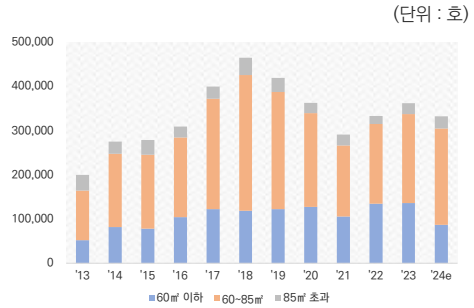
2024년 전국 아파트 공급예정물량은 33.1만 호로 2023년(36.5만 호) 대비 소폭 감소할 것으로 보인다. 지역별로는 수도권 14.9만 호(45.0%), 지방광역시 6.3만 호(19.1%), 지방 11.8만 호(35.8%)가 예정되어 있다. 전용면적별로는 60㎡ 이하 8.6만 호(26.1%), 60~85㎡ 이하 21.7만 호(65.7%), 85㎡ 초과 2.7만 호(8.2%)로 중소형 평형 중심으로 공급될 전망이다.

I 권역별 아파트 공급(예정)물량



자료 : 부동산114

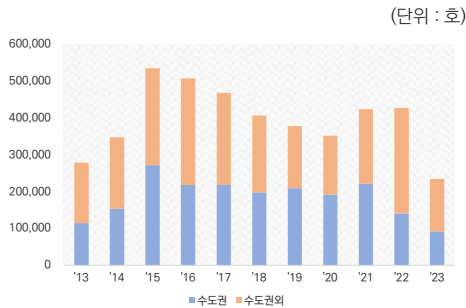
II 면적별 아파트 공급(예정)물량



자료 : 부동산114

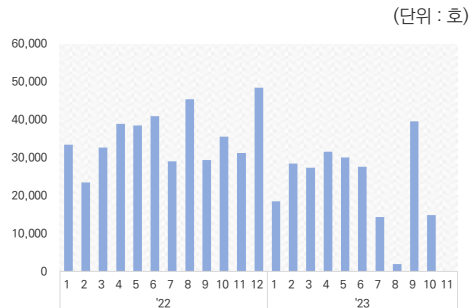
2023년 아파트 인허가 물량은 공사비 급등과 전반적인 부동산 시장 위축으로 인해 크게 줄어들었다. 2023년 10월까지 전국 아파트 인허가 물량은 23.4만 호로 전년 대비 30.6% 감소했다.

I 연도별 아파트 인허가 실적



자료 : 한국부동산원

II 월별 아파트 인허가 실적



자료 : 한국부동산원

가격 현황

2023년 11월 기준 전국 아파트 매매가격은 전년 말 대비 4.1%, 전세가격은 5.8% 하락했다. 매매가격은 2022년 하반기부터 2023년 상반기까지 지속적으로 하락했으나, 하반기부터 낙폭이 줄어들면서 수도권 등 일부 지역의 경우 매매가격 변동률이 상승 전환하는 모습을 보였다.

I 전국 아파트 가격 변동률 추이

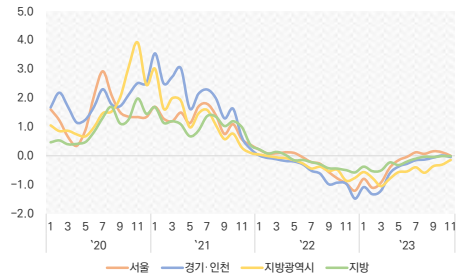
(단위 : 전년 대비, %)



자료 : 부동산114

I 권역별 아파트 매매가격 변동률 추이

(단위 : 전월 대비, %)



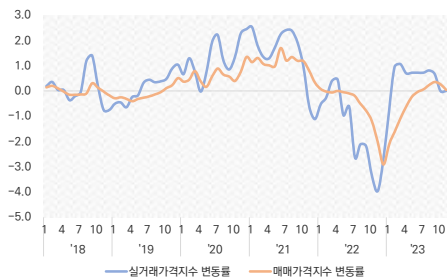
자료 : 부동산114

아파트 실거래가격지수는 2023년 초부터 회복하여 상승세를 이어갔으나 2023년 10월부터 하락 전환했다. 대출 등 규제 완화와 향후 공급부족 우려로 실거래가가 상승했으나 특례보증자리론 판매 중단 및 경기 침체 장기화에 대한 우려가 커지면서 상승세가 꺾인 것으로 풀이된다.

전세가격지수는 전세사기 이슈가 대두됐던 2022년 말부터 크게 하락했으나 점차 하락 폭이 둔화되면서 회복세에 접어들었고, 월세가격은 전세사기의 여파로 월세 수요가 늘면서 소폭 상승하는 모습을 보였다.

I 실거래가격지수 및 매매가격지수 변동률 추이

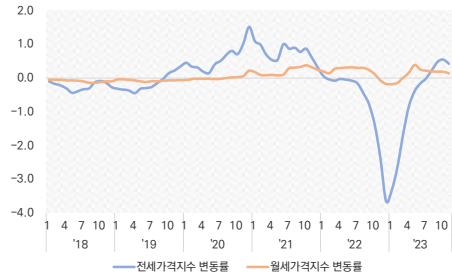
(단위 : %)



자료 : 한국부동산원

I 전월세가격지수 변동률 추이

(단위 : %)

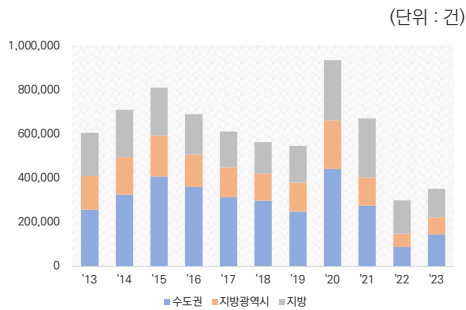


자료 : 한국부동산원

거래 현황

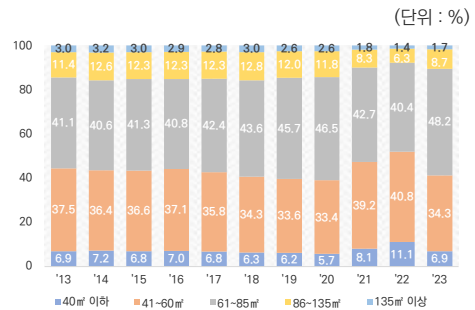
2023년 10월 기준 아파트 매매거래건수는 35.2만 건으로 2021년 이후의 거래량 감소세가 지속됐다. 권역별로는 수도권의 거래량이 전년 대비 늘어난 반면, 지방 아파트의 거래량은 줄어들었다. 면적별로는 2021~2022년에 60㎡ 이하 주택 거래 비중이 늘어났으나 2023년에는 소형주택 비중이 감소하고 전용면적 60~85㎡의 거래 비중이 크게 증가했다.

I 연도별 아파트 매매거래건수



자료: 부동산114

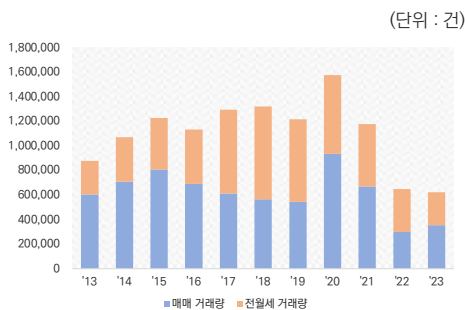
I 전국 면적별 아파트 매매거래비중



자료: 부동산114

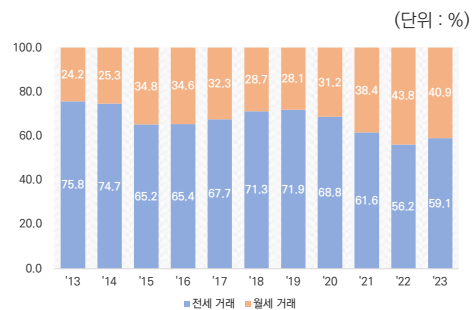
2023년 10월 기준 아파트 전월세거래량은 26.9만 호로 2022년 대비 8.1만 호 감소했다. 전월세거래 비중도 2022년 54.0%에서 2023년 43.7%로 하락했다. 서울의 전세 거래 비중은 2022년 56.2%에서 2023년 59.1%로 2.9%p 증가했다. 전세사기 여파로 전월세 거래량 자체는 줄었으나 전세거래 비중은 늘어난 것이다. 월세 거래의 비중은 금천구(57.0%), 중구(50.8%), 구로구(49.3%), 강남구(47.4%) 순으로 높게 나타났다.

I 전국 아파트 매매 및 전월세거래량



자료: 한국부동산원

I 서울 아파트 전월세거래 비중



자료: 서울시 부동산정보광장

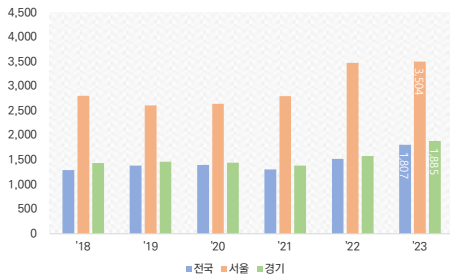
분양 현황

2023년 12월 기준 전국의 아파트 분양가격은 평당 1,800만 원 선으로 전년 대비 18.8% 상승했다. 서울 아파트 분양가는 전년 대비 0.8% 상승하여 평당 3,500만 원 선을 기록했다.

아파트 1순위 청약경쟁률은 2022년보다 소폭 늘어났다. 전국 평균은 11.8대 1을 기록했으며 서울은 58.0대 1, 경기 10.7대 1로 나타났다. 2023년 청약경쟁률이 가장 낮은 지역은 대구로 1순위 평균 0.03대 1을 기록했다.

I 전국, 서울 및 경기 아파트 분양가 추이

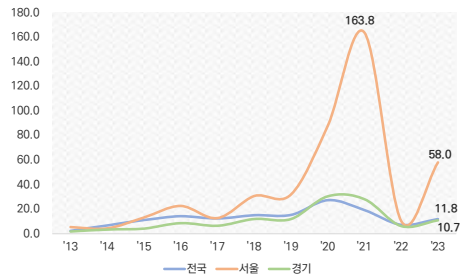
(단위 : 만 원/평)



자료 : 부동산114

I 전국, 서울 및 경기 아파트 1순위 청약경쟁률

(단위 : 대1)



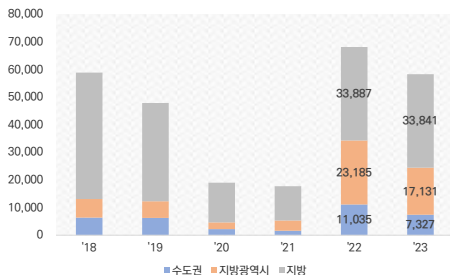
자료 : 부동산114

전국의 아파트 미분양물량은 2023년 10월 기준 5.8만 호로 나타났다. 권역별로는 수도권과 지방광역시 미분양물량이 전년 대비 감소했고, 지방의 미분양은 전년과 비슷한 수준을 유지했다.

2023년 10월 기준 주거용 건물의 건설공사비지수 변동률은 3.5%로 전년 대비 상승세는 다소 둔화됐으나 예년과 비교하여 높은 수준을 유지하고 있으며, 글로벌 공급망 재편에 따른 물가 상방 리스크가 큰 상황이어서 향후 공사비 상승세는 지속될 것으로 보인다.

I 권역별 미분양물량 추이

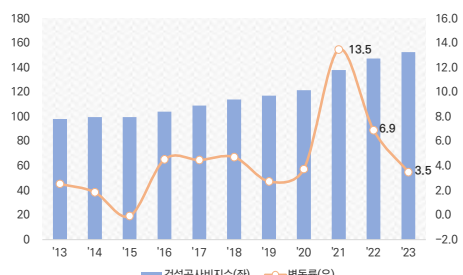
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

I 주거용건물 건설공사비지수 변동률

(단위 : p, %)



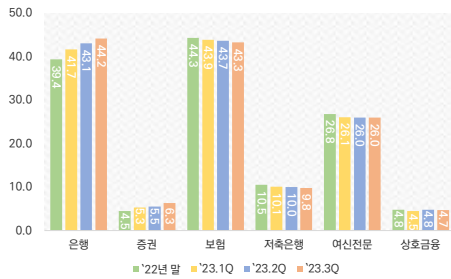
자료 : 한국건설기술연구원(2015=100)

부동산 금융

전체 금융기관 PF대출 잔액은 2023년 3분기 기준 134.3조 원으로 나타났다. 2022년 말 대비 2023년 3분기에 은행권(↑4.8조 원)과 증권사(↑1.8조 원)의 PF대출 잔액은 소폭 증가했다. 그 외에 나머지 금융기관은 같은 기간에 비슷한 수준을 유지하거나 소폭 감소했다. 한편 2022년 말 대비 2023년 3분기 PF대출 연체율을 살펴보면, 상호금융(↑4.09%p), 저축은행(↑3.51%p) 등 제2금융권의 연체율 상승폭이 비교적 크게 나타났다.

I 금융기관별 PF대출 잔액

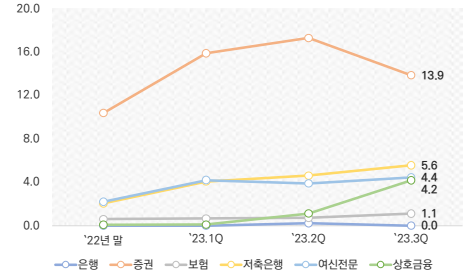
(단위 : 조 원)



자료 : 금융위원회

I 금융기관별 PF대출 연체율

(단위 : %)

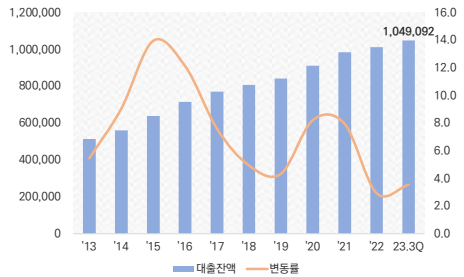


자료 : 금융위원회

2023년 3분기 기준 주택담보대출 잔액은 1,049조 원을 기록했다. 정부의 가계대출 관리로 2022년 주택담보대출 증가세가 둔화되었으나 2023년 들어 50년 만기 주택담보대출 상품이 출시되면서 가계대출 증가세가 커졌다¹⁾. 고금리 기조 지속에 따른 상환 부담에 가계와 기업대출에 대한 연체율도 늘어났다. 2023년 9월 기준 가계대출의 연체율은 0.4%로 전년 말 대비 0.1%p 상승했다. 같은 기간 기업대출 연체율은 0.1%p 상승한 0.4%를 기록했다.

I 주택담보대출 잔액 및 변동률

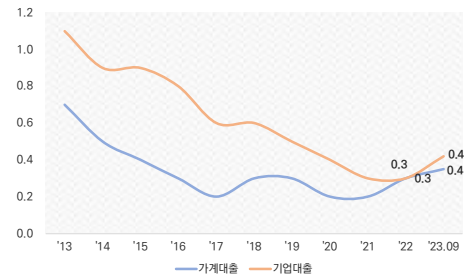
(단위 : 십억 원, %)



자료 : 한국은행

I 가계 및 기업대출 연체율 추이

(단위 : %)



자료 : 한국은행

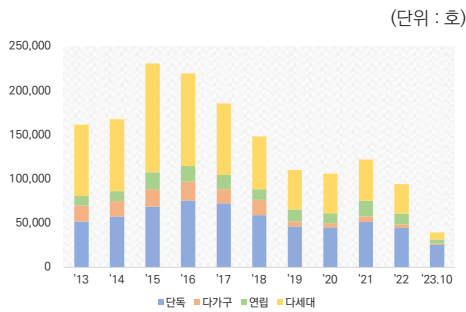
1) 2023년 9월 50년 만기 주택담보대출에 의한 가계대출 증가세를 완화하기 위해 해당 상품에 대한 DSR 산정 만기를 40년으로 제한

비아파트 시장

공급 현황

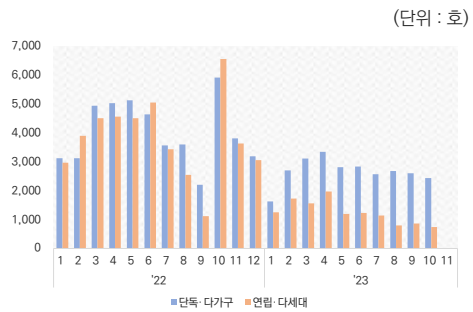
비아파트 시장은 공사비 인상과 전세사기 이슈 등 수요 위축 요인이 맞물리며 공급량이 크게 줄었다. 2023년 단독·다가구, 연립·다세대주택의 인허가 물량은 2022년 대비 41.6% 수준까지 감소했다(2023년 10월 누계). 특히 전세사기의 주요 대상 주택인 연립·다세대주택의 인허가 물량이 급감했다.

비아파트 주택 인허가 물량 추이



자료 : 통계청

비아파트 주택 월별 인허가 실적

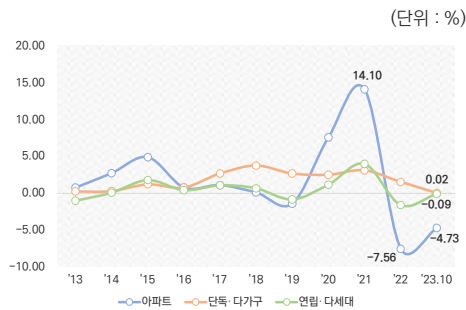


자료 : 통계청

가격·거래 현황

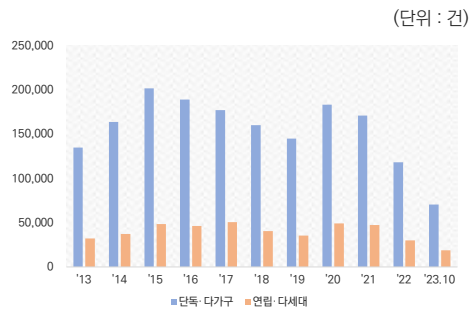
2023년 11월 기준 연립·다세대주택의 매매가격지수 변동률은 -0.09%로 2021년 이후 하락세를 이어가고 있다. 단독주택의 매매가격지수는 소폭 상승했으나 마찬가지로 상승 추세는 둔화되는 모습이다. 거래량은 단독·다가구주택이 2022년 말 대비 40.3%, 연립·다세대주택은 46.7% 감소했다.

주택 매매가격지수 변동률 추이



자료 : 한국부동산원

비아파트 주택 거래량 추이



자료 : 한국부동산원

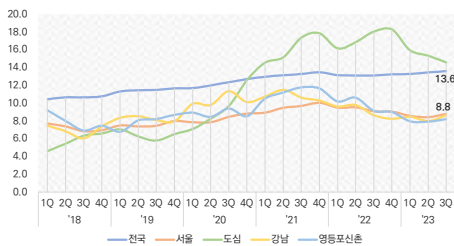
상업용 부동산 시장

리테일

2023년 3분기 기준 전국 중대형 상가의 공실률은 13.6%로 2018년 이후 공실률이 지속적으로 상승하는 모습을 보였다. 2023년 3분기 기준 서울 주요상권의 공실률은 도심, 영등포·신촌 지역이 전년 말 대비 각각 3.7%p, 0.8%p 하락했고, 강남 지역은 0.4%p 상승했다. 엔데믹 이후 해외 관광이 재개됨에 따라 해외 관광객이 많이 찾는 상권을 중심으로 회복세를 보였다. 임대료는 2022년과 비슷한 수준이거나 소폭 상승했다.

Ⅰ 전국 및 서울 주요상권 중대형 상가 공실률 추이

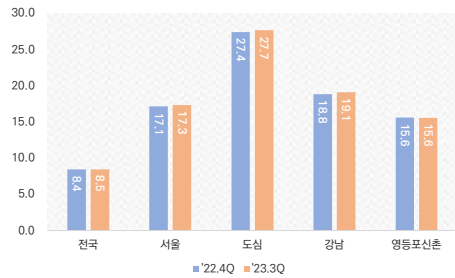
(단위 : %)



자료 : 한국부동산원

Ⅱ 전국 및 서울 주요상권 중대형 상가 임대료

(단위 : 만원/3.3㎡)



자료 : 한국부동산원

오피스

2023년 3분기 기준 서울 오피스 공실률은 5.5%로 전년 말 대비 0.7%p 하락했다. 권역별로는 강남과 여의도·마포 지역의 오피스 공실률이 4% 내외로 자연공실률보다 낮은 수준을 기록했다. 엔데믹 이후 사무실 복귀 수요가 늘어나 공실률이 하락한 것으로 풀이된다. 평균 임대료는 7.6만 원/평으로 2022년 말 대비 1.3% 상승했다.

Ⅰ 서울 주요권역 오피스 공실률 추이

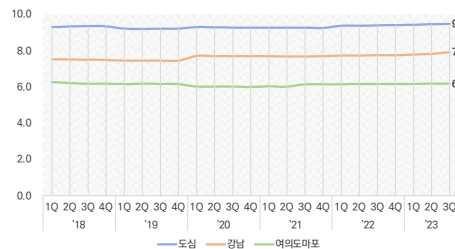
(단위 : %)



자료 : 첸스타메이트

Ⅱ 서울 주요권역 오피스 임대료 추이

(단위 : 만원/3.3㎡)



자료 : 첸스타메이트

2023년 분양아파트 단지 특성

지역별 평형 양극화

2023년 분양아파트는 지역별로 평형별 비중이 양극화 됐다. 소형 평형대는 수도권에 서만 분양됐고 지방은 중대형 평형대가 주를 이뤘다. 지방은 수도권 대비 집값이 저렴하 여 넓은 집에 대한 선호도가 높은 것으로 보였으며 경남, 울산, 전남 등 일부 지방 지역 에서는 85㎡ 이상 평형대만 분양이 이뤄졌다.

60㎡ 이하 평형대는 수도권에서만 분양됐다. 1인 가구 증가와 수도권 '직주근접' 수 요, 수도권의 높은 분양가를 반영하여 소형 평형대분양이 증가하는 추세이다. 특히 2030 세대는 전세사기 이슈로 인해 오피스텔, 다가구주택 보다 아파트를 선호하는 경향이 있 어 향후에도 수도권의 소형평형 아파트 공급은 지속될 것으로 보인다.

주거 실용성을 고려한 평면 제공

2023년 분양된 아파트의 평면적 특징은 주거 실용성과 소비자 니즈를 고려한 평면 배 치다. 개개인의 생활 패턴과 추구하는 주거 편의성이 다양해지고 있는 사회상을 반영하 듯 실내 평면 또한 소비자의 니즈에 맞게 선택의 폭을 넓혔다. 팬트리의 위치를 현관에 서 주방으로 가는 동선 상에 배치하여 가사동선의 효율화를 꾀하였고, 현관에서 주방으 로 직접 이동하는 연결 통로를 제공하여 주방접근 편의성을 높였다. 또한 주방공간의 활 용 니즈에 따라 다양한 주방 타입을 선택할 수 있도록 했다. 공간을 원하는 대로 구성하 고 변화하여 활용할 수 있는 방안이 계속 연구되고 있으며, 향후 가변형 벽체 등이 도입 되면 공간 활용은 더욱 유연해질 것으로 보인다.

필수 부대시설 + α

2023년, 약 3년 만에 코로나19로 인한 사회적 거리두기 의무를 해제하며 오프라인 활동이 증가하기 시작했다. 이에 따라 2023년 분양된 아파트들은 필수 부대시설에 더불어 다양하고 특색 있는 시설을 갖췄다. 체육시설은 최근 인기 있는 운동 수요를 반영하여 테니스장, 탁구장, 당구장을 추가 조성하였고 스크린 테니스·야구장을 도입한 단지도 있으며, 실내 체육관 도입 비중도 증가하고 있다. 어린이 공간도 어린이집, 놀이터에 국한되지 않고 돌봄 센터, 키즈집, 실내 키즈카페, 생태 체험 숲 등 다양한 오프라인 활동의 선택지를 제공했다. 라운지는 다양화와 고급화를 통해 경쟁력을 갖췄다. 기존의 단순 오프라인 만남 공간 컨셉에서 벗어나 호텔 로비, 라운지와 같이 비즈니스, 모임, 다이닝 등이 가능한 공간으로 탈바꿈했다.

출입부터 관리까지 비접촉·원격

시스템은 주거생활의 편리함을 극대화하도록 계획됐다. 코로나19의 영향으로 비접촉·원격 시스템 적용이 더욱 활성화됐고, 아파트 단지 내·외에 스마트 홈 기술이 적용되어 주거생활 전반을 디지털화 했다. 단지 외부에서 단지 내로 진입하여 집에까지 이르는 동안 비접촉으로 멈춤 없이 이동이 가능하며 스마트폰 또는 음성인식 AI 기기를 활용하여 조명, 가스, 환기, 난방을 원격으로 제어하고 기상, 외출, 귀가, 취침 등 상황별 자동 세팅이 가능하다. 에너지 관리 시스템을 통해 사용량을 원격으로 확인하고 조절할 수 있으며, 검침원이 직접 확인했던 사용량도 원격으로 검침이 가능하다. 이로써 출입부터 관리까지 스마트한 주거 생활이 가능해졌다.

2023년 분양아파트 현황

2023년 분양아파트 중 1,000세대 이상 대규모 단지는 총 54개 단지이며, 이 중 재개발·재건축 단지는 19개, 임대 단지는 1개로 조사됐다.

I 2023년 전국 분양 아파트(1,000세대 이상)

시도	시군구	아파트명	총세대수 (호)	분양연월	입주연월	건설사	유형
강원	춘천시	더샵소양스타리버	1,039	'23.10	'25.10	(주)포스코이앤씨	재건축
	고양시	고양장항A1	1,242	'23.11	'25.07	LH공사	행복주택
경기	광명시	트리우스광명	3,344	'23.10	'24.12	(주)대우건설 등	재개발
	광명시	철산자이브리에르	1,490	'23.10	'26.01	GS건설(주)	재건축
	광명시	광명센트럴아이파크	1,957	'23.08	'25.11	HDC현대산업개발(주)	재개발
	광명시	광명자이더샵포레나	3,585	'23.05	'25.12	(주)포스코이앤씨 등	재개발
	구리시	구리역롯데캐슬시그니처	1,180	'23.02	'26.03	롯데건설(주)	재개발
	김포시	고촌센트럴자이A3	1,297	'23.11	'24.06	GS건설(주)	분양
	남양주시	다산역자연&푸르지오A3	1,272	'23.04	'24.03	(주)대우건설 등	공공임대
	수원시	수원성중흥S클래스	1,154	'23.02	'26.01	중흥토건(주)	재개발
	시흥시	시흥롯데캐슬시그니처1BL	1,230	'23.07	'27.07	롯데건설(주)	분양
	안양시	평촌센텀퍼스트	2,886	'23.01	'23.11	DL이앤씨(주) 등	재개발
	양주시	제일풍경채옥정	1,304	'23.10	'24.01	(주)제일건설	임대
	오산시	호반써밋라프리미어A13	1,030	'23.10	'26.06	(주)호반건설	분양
	의왕시	인덕원퍼스비엘	2,180	'23.05	'26.06	(주)대우건설 등	분양
	의정부시	더샵의정부역링크시티	1,401	'23.11	'27.10	(주)포스코이앤씨	분양
	평택시	진위역서희스타힐스더파크뷰	1,659	'23.08	'27.02	(주)서희건설	조합
	평택시	평택브레인시티 대광로제비앙모아엘가2BL	1,700	'23.07	'26.08	헤림건설(주) 등	분양
	평택시	지제역반도체밸리제일풍경채2BL	1,152	'23.06	'26.03	제일건설(주)	분양
	평택시	힐스테이트평택화양5BL	1,571	'23.03	'26.03	현대엔지니어링(주)	분양
	평택시	평택화양서희스타힐스센트럴파크	1,554	'23.03	'26.07	(주)서희건설	조합
	화성시	동탄레이크파크자연&e편한세상A94	1,227	'23.10	'24.06	DL이앤씨(주) 등	분양
화성시	동탄2A105	1,500	'23.06	'24.06	극동건설(주) 등	행복주택	
화성시	동탄금강편테리움6차센트럴파크A59	1,103	'23.04	'26.02	(주)금강주택	분양	
경남	김해시	더샵신문그리니티A7-1	1,146	'23.07	'26.02	(주)포스코이앤씨	분양

(표계속)

시도	시군구	아파트명	총세대수 (호)	분양연월	입주연월	건설사	유형
경북	구미	구미그랑포레데시아1단지	1,350	'23.10	'27.03	(주)태영건설	분양
	포항	학산한신더휴엘리트파크	1,455	'23.01	'26.05	한신공영(주)	분양
광주	북구	힐스테이트신용더리버	1,647	'23.08	'24.03	현대건설(주)	조합
대전	서구	둔산자이아이파크	1,974	'23.08	'25.06	HDC현대산업개발(주) 등	재건축
부산	강서구	부산에코델타시티 디에트그랑루체13BL	1,470	'23.12	'27.05	대방건설(주)	분양
	강서구	에코델타시티중흥S클래스16BL	1,067	'23.10	'26.11	중흥토건(주)	분양
	강서구	에코델타시티대성베르힐17BL	1,120	'23.04	'26.03	대성베르힐건설(주) 등	분양
	남구	더비치푸르지오써밋	1,384	'23.09	'23.12	(주)대우건설	재건축
	남구	대연디아아일랜드	4,488	'23.07	'27.04	롯데건설(주) 등	재개발
서울	남구	두산위브더제니스오션시티	3,048	'23.03	'26.01	두산건설(주)	재개발
	광진구	롯데캐슬리스트폴	1,063	'23.08	'25.03	롯데건설(주)	재개발
	동대문구	이문아이파크자이	4,321	'23.10	'25.11	HDC현대산업개발(주) 등	재개발
	동대문구	래미안라그란데	3,069	'23.08	'25.01	삼성물산(주)	재개발
	동대문구	휘경자이디센시아	1,806	'23.04	'25.06	GS건설(주)	재개발
	성동구	청계리버뷰자이	1,670	'23.12	'27.02	GS건설(주)	재개발
울산	송파구	힐스테이트e편한세상문정	1,265	'23.11	'24.09	DL이앤씨(주) 등	재건축
	울주군	울산다운2지구우미린더시그니처B2	1,430	'23.11	'26.01	우미건설(주) 등	분양
	미추홀구	더샵아르테	1,146	'23.02	'24.06	(주)포스코이앤씨	재개발
인천	서구	e편한세상검단웰카운티AA10-1	1,458	'23.10	'26.07	DL이앤씨(주) 등	분양
	서구	인천연희공원호반써밋파크에디션	1,370	'23.07	'26.12	(주)호반건설	분양
	서구	검단금강펜테리움3차 센트럴파크AA23	1,049	'23.03	'25.11	(주)금강주택	분양
	서구	제일풍경채검단AA22	1,048	'23.12	'27.02	제일건설(주) 등	분양
전남	서구	왕길역로열파크씨티푸르지오9-1	1,500	'23.12	'24.09	(주)대우건설	분양
	장성군	첨단제일풍경채A2	1,845	'23.09	'26.10	(주)제일건설	분양
충남	장성군	힐스테이트첨단센트럴A1	1,520	'23.08	'26.10	현대엔지니어링(주)	분양
	아산시	탕정푸르지오리버파크C2	1,626	'23.11	'26.08	(주)대우건설	분양
충북	아산시	힐스테이트모종블랑루체1BL	1,060	'23.06	'26.03	현대엔지니어링(주)	분양
	청주시	신영자웰푸르지오 테크노폴리스센트럴S1	1,034	'23.05	'27.01	(주)대우건설	분양
	청주시	원봉공원힐데스하임	1,211	'23.12	'27.09	(주)원건설	분양

자료 : 부동산114

분양아파트 특성

분양단지 특성

2023년 분양단지의 특성을 설계·평면, 부대시설, 시스템으로 구분하여 살펴봤다. 설계·평면에서는 가사동선의 실용성을 고려하여 현관-팬트리-주방을 인접 배치했으며, 현관에서 주방까지 접근편의를 고려하여 주방 연결 전용통로를 계획하고, 다용도실-주방 구조를 라이프스타일에 따라 선택하여 활용할 수 있도록 옵션으로 제공했다.

I 설계·평면

특징	내용
<p>실용적 가사 동선</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 현관+팬트리+주방을 인접 배치하여 생활용품 쇼핑 후 이동 동선 단순화 - 현관에서 팬트리를 거쳐 주방으로 이어지는 실용적 가사 동선 조성  <p>자료 : 현대건설</p>
<p>현관전실과 주방연결 전용통로</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 현관 전실에서 주방으로 접근하는 편의 제고 - 현관 전실에서 주방으로 직접 연결되는 전용 통로 제공으로 주방 이동 동선 간소화  <p>자료 : 현대건설 자료 : 금강주택 자료 : 제일건설</p>
<p>주방 공간 선택</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 소비자의 니즈에 따른 주방 공간 선택 - [주방특화/알파룸 선택] 주방특화 공간 또는 알파룸 중 선택 - [알파룸/팬트리 선택] 주방 옆에 팬트리 또는 알파룸 중 선택  <p>자료 : 대우건설 자료 : HDC현대산업개발</p>

부대시설은 엔데믹에 따른 오프라인 활동 증가, 니즈의 다양화 등을 반영하여 기존에 보편적으로 공급되던 시설에 더해 여러 가지 새로운 시설이 계획됐다. 체육시설은 골프장, GX룸, 피트니스 센터 같은 운동시설에 실내 체육관, 테니스장 등이 추가되고, 동일 단지에 스카이라운지, 비즈니스 라운지, 웰컴 라운지, 다이닝 라운지 등을 별도로 조성하여 입주인이 목적에 맞게 활용할 수 있는 모임 공간을 제공했다. 어린이집, 돌봄센터, 놀이공간 등 다양한 육아시설에 더해 여성 공동 작업 공간, 맘스스테이션과 같은 육아만을 위한 시설도 공급됐다.

I 부대시설

특징	내용												
부대시설 종류 컨셉 다양화	<ul style="list-style-type: none"> · 보편적 체육시설+α - 기존에 보편적으로 공급되었던 체육시설(피트니스클럽, GX룸, 실내골프장, 필라테스)에 더해 다양한 운동 수요와 트렌드를 고려한 체육시설 추가 공급 												
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #d9d9d9;">탁구·당구·테니스장</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">인도어 골프</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">스크린 테니스·아구장</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">일반 체육관</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>자료 : GS건설</td> <td>자료 : 디엘이엔씨(주)</td> <td>자료 : (주)제일건설</td> <td>자료 : 한신공영(주)</td> </tr> </table>	탁구·당구·테니스장	인도어 골프	스크린 테니스·아구장	일반 체육관					자료 : GS건설	자료 : 디엘이엔씨(주)	자료 : (주)제일건설	자료 : 한신공영(주)
	탁구·당구·테니스장	인도어 골프	스크린 테니스·아구장	일반 체육관									
													
자료 : GS건설	자료 : 디엘이엔씨(주)	자료 : (주)제일건설	자료 : 한신공영(주)										
<ul style="list-style-type: none"> · 복수의 다양하고 고급스러운 실내 모임 공간 조성 - 호텔 로비, 라운지 등과 같은 비즈니스, 다이닝, 손님 접객 등이 가능한 공간 조성 													
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #d9d9d9;">스카이 라운지</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">비즈니스 라운지</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">웰컴 라운지</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">다이닝 라운지</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>자료 : 디엘이엔씨(주)</td> <td>자료 : 롯데건설</td> <td>자료 : 디엘이엔씨(주)</td> <td>자료 : 현대건설</td> </tr> </table>	스카이 라운지	비즈니스 라운지	웰컴 라운지	다이닝 라운지					자료 : 디엘이엔씨(주)	자료 : 롯데건설	자료 : 디엘이엔씨(주)	자료 : 현대건설
스카이 라운지	비즈니스 라운지	웰컴 라운지	다이닝 라운지										
													
자료 : 디엘이엔씨(주)	자료 : 롯데건설	자료 : 디엘이엔씨(주)	자료 : 현대건설										
	<ul style="list-style-type: none"> · 여성·어린이 수요 맞춤형 공간 제공 - 한 단지 내 어린이집/돌봄 센터/놀이 공간/생태 숲 등 다양하고 편리한 육아 공간 제공 - 맘스스테이션 조성 												
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #d9d9d9;">어린이집</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">돌봄센터</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">놀이공간</td> <td style="background-color: #d9d9d9;">맘스스테이션</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>자료 : 한신공영(주)</td> <td></td> <td></td> <td>자료 : 금강주택</td> </tr> </table>	어린이집	돌봄센터	놀이공간	맘스스테이션					자료 : 한신공영(주)			자료 : 금강주택
어린이집	돌봄센터	놀이공간	맘스스테이션										
													
자료 : 한신공영(주)			자료 : 금강주택										

스마트 홈 기술의 적용으로 편리하고 효율적인 주거생활에 더 가까워졌다. 스마트 홈 기능을 활용하여 기상, 외출, 귀가, 취침 등 매 활동에 맞추어 원격으로 설정하고 제어함으로써 쾌적한 실내 환경을 조성하고, 에너지 소비를 절약할 수 있는 생활이 가능하다. 스마트 홈 기술은 안전·에너지 효율·편의 등의 제고를 위해 지속적으로 발전하고 주거에 적용되고 있다.

I 시스템

특징	내용
비접촉, 멈춤 없는 이동	<ul style="list-style-type: none"> · 주차장에서 집 안까지 비접촉으로 멈춤 없이 이동 - [주차 유도] 세대와 가까운 비어 있는 주차면으로 주차 유도 - [스마트 패스] 공동현관 비접촉 패스, 엘리베이터 자동 호출 - [IoT 도어록] 안면인식, 수상한 사람 감지, 스마트폰 원격제어가 가능한 IoT 도어록 설치 <div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div data-bbox="353 716 577 890"> <p>주차 유도</p>  <p>자료 : 롯데건설</p> </div> <div data-bbox="591 716 948 890"> <p>공동현관 스마트패스·엘리베이터 자동 호출</p>  <p>자료 : GS건설</p> </div> <div data-bbox="961 716 1167 890"> <p>IoT 도어록</p>  <p>자료 : 삼성물산</p> </div> </div>
원격제어	<ul style="list-style-type: none"> · 스마트폰 APP, 음성 인식, AI 스피커 등을 활용하여 원격으로 가전 제어 - IoT 연동 가전제품 제어, 조명·난방·대기전력·가스·환기 제어, 날씨·미세먼지 정보제공 - 기상, 외출, 귀가, 취침 등 상황별 시나리오에 맞춰 쾌적한 환경 조성 · 스마트 원격 검침 시스템 : 세대 에너지 사용량을 원격으로 검침
에너지 소비 관리	<ul style="list-style-type: none"> · 손쉬운 에너지 소비 제어 - [대기전력 자동 차단] 불필요한 전력 소모 자동 차단 - [실별 디지털 온도 조절] 각 실별 차별적인 난방 온도 조절 - [세대 비례제어] 부분 난방 시 적정 난방수 공급을 통한 난방용 에너지 소비 절감 - [에너지 관리 시스템] 실시간 사용 현황 정보제공, 에너지 사용 최대치 설정 및 알람 - [우수 재활용 시스템] 단지 내 빗물을 조정 용수로 활용

분양가 대비 옵션가 비율

2023년 주요 분양단지의 옵션가는 분양가의 평균 10% 수준이며 발코니 확장 여부, 고급 자재 사용 여부에 따라 편차를 보였다.

2023년 신규 분양된 아파트 단지 중 서울 1개, 경기 3개 등 수도권 내 4개 단지를 포함하여 전국적으로 7개 단지에서 발코니 확장을 무상 또는 기본 옵션으로 제공했다.

발코니 확장 외 옵션은 다양화·고급화되어가는 경향을 보였다. 주방 마감재 및 마루는 외산 가구·외산 자재를 특화 옵션으로 선택할 수 있게 하는가 하면, 조명·아트월 또한 재료 및 설치 위치에 대한 다양한 옵션을 제공했다.

I 주요 분양단지별 분양가 대비 옵션가 비율

시도	시군구	아파트명	주택형(㎡)	분양가 (억 원)	옵션가 (억 원)	옵션가/ 분양가(%)
강원	춘천시	더샵소양스타리버	39·59·75·84·112	2.79~6.76	0.24~1.21	8.7~22.3
	광명시	트리우스광명	36·59·72·84·102	4.34~13.96	0.11~0.17	1.2~2.5
	광명시	철산자이브리에르	59·60·75·84·97	8.36~8.6	0.84~0.87	9.9~10.3
	광명시	광명센트럴아이파크	44·59·75·84·113	5.08~17.9	0.51~1.06	5.7~10.1
	광명시	광명자이더샵포레나	46·59·74·84·119	4.38~13.01	0.59~1.15	8.8~13.5
	구리시	구리롯데캐슬시그니처	40·59·82·84·101	2.99~9.7	0.55~1.2	11.5~18.5
	김포시	고촌센트럴자이A3	63·76·84·105	5.79~9.38	0.3~0.38	4.1~5.2
	수원시	수원성중흥S클래스	44·59·75·84·121	5.31~8.83	0.32~0.49	5.0~6.0
	시흥시	시흥롯데캐슬시그니처1BL	84	7.03~7.1	0.55~0.61	7.8~8.6
	안양시	평촌센텀퍼스트	41·59·72·84·99	5.39~10.72	0.11~0.25	2.0~2.8
경기	오산시	오산세교파라곤	68·84	3.72~4.53	0.37~0.44	9.8~10.0
	오산시	호반써밋라프리미어A13	59·84	3.57~4.84	0.32~0.51	9.0~10.5
	의왕시	인덕원퍼스비엘	46·59·74·84	5.43~10.46	0.48~0.7	6.7~9.0
	의정부시	더샵의정부역링크시티	84·112·162·165	7.13~15.71	1.06~1.54	9.8~16.1
	평택시	진위역서희스타힐스더파크뷰	59·71·84	3.45~4.61	0.53~0.84	14.8~18.5
	평택시	평택브레인시티 대광로제비앙모아엘가2BL	59·84	3.69~5.26	0.49~0.64	10.2~13.8
	평택시	지제역반도체밸리제일풍경채2BL	84·103	4.78~5.76	0.63~0.83	13.2~14.9
	평택시	힐스테이트평택화양5BL	74·84	3.66~4.22	0.62~0.75	16.9~17.7
	평택시	평택화양서희스타힐스센트럴파크	59·84	3.29~4.34	0.22~0.25	5.9~6.7
	화성시	동탄레이크파크자연& e편한세상A94	74·84·95·115	4.15~6.36	0.1~0.13	2.0~2.5
화성시	동탄금강펜테리움6차 센트럴파크A59	84·100	4.87~5.59	0.57~0.66	10.9~12.5	
경남	김해시	더샵신문그리니티A7-1	84·102	4.62~5.86	0.81~1.03	15.9~20.1

(표계속)

시도	시군구	아파트명	주택형(㎡)	분양가 (억 원)	옵션가 (억 원)	옵션가/ 분양가(%)
경북	구미시	구미그랑포레데시앙1단지	84·98·110	4.5~6.06	0.34~0.38	5.9~7.5
	포항시	학산한신더휴엘리트파크	78·84·111	4.33~6.97	0.14~0.24	2.4~3.7
광주	북구	힐스테이트신용더리버	74·84·120	6.28~14.22	0.47~1.15	6.7~13.1
대전	서구	둔산자이아이파크	59·76·84·122	4.72~17.91	0.73~1.15	6.4~15.5
부산	강서구	부산에코델타시티 디에트르그랑루체13BL	59·84·110	3.83~7.68	0.35~0.6	7.5~9.2
	강서구	에코델타시티대성베르힐17BL	84·106	5.15~6.16	0.83~0.92	12.6~15.9
	강서구	에코델타시티중흥S클래스16BL	84·101	4.93~6.04	0.47~0.59	8.8~10.0
	남구	더비치푸르지오써밋	39·59·74·84·107	7.67~19.37	0	0
	남구	대연디아이엘	38·59·84·104	5.98~9.55	0.5~0.66	6.6~8.9
	남구	두산위브더제니스오션시티	39·59·75·84	4.6~5.99	0.57~0.9	9.7~17.2
	남구	해링턴마레	37·48·59·73·84	5.33~8.38	0.48~0.68	6.6~9.4
서울	광진구	롯데캐슬이스트폴	39·74·84·115	11.1~24	0.6~0.92	3.7~5.7
	동대문구	이문아이파크자이	20·30·41·59·84· 99·102·119·139	5.66~16.72	0.17~0.94	2.4~8.6
	동대문구	래미안라그란데	48·59·74·84·107	7.24~12.73	0.51~0.79	5.9~7.5
	동대문구	휘경자이디센시아	44·59·84	4.09~9.51	0.44~0.93	8.8~11.5
	성동구	청계리버뷰자이	39·44·59·73·78· 84·111	10.04~12.7 7	1.03~1.16	9.2~10.5
	송파구	힐스테이트e편한세상문정	49·59·74·84	7.46~10.91	0.3~0.38	3.4~4.4
	울산	울주군	울산다운2지구우미린더시그니처B2	84	4.4	0.48~0.49
인천	미추홀구	더샵아르테	39·59·74·84	2.96~5.89	0.45~1.13	15.2~22.3
	서구	e편한세상검단웰카운티AA10-1	59·84·104	3.7~7.22	0.51~0.77	8.1~14.3
	서구	인천연화공원호반써밋파크에디션	84·99	6.3~7.38	0.56~0.64	8.7~8.9
	서구	검단금강펜테리움3차 센터럴파크AA23	74·84·98	4.35~5.78	0.53~0.66	11.1~13.2

자료 : 부동산114, 청약홈

국내 주요 부동산 정책

2023년 초 정부의 부동산 정책은 규제 완화를 통한 시장 연착륙에 초점이 맞춰졌다. 강남3구와 용산구를 제외한 모든 지역을 규제지역에서 해제했고, 대출·실거주·전매제한·청약 규제까지 전방위적인 규제 완화를 단행했다. 다만, 실거주 의무 폐지 법안의 경우 국회 통과가 지연되고 있어 수도권에서의 전매제한 완화 효과는 제한적인 상황이다.

전세사기가 심각한 사회적 문제로 떠오르면서 주거 안정과 관련된 대책의 발표도 많았다. 2023년 2월에는 조직적 전세사기 성행에 대한 제도적 보완책으로 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」을 발표했다. 전세보증금 반환보증보험 제도를 개선하여 피해를 예방하고 전세사기 피해자들을 위한 저리대출, 긴급거처 등 지원 방안을 마련했다. 4월에는 「전세사기 특별법」을 제정하여 거주 중인 주택의 낙찰 지원, 공공임대 제공 등 피해자들의 실질적 주거 안정에 초점을 맞췄다.

주택공급 정책은 공급 기반을 마련하기 위한 제도 정비에 중점을 뒀다. 재건축 안전진단 기준을 개정하고 정비사업 통합심의 제도를 의무화하는 등 정비사업 관련 제도를 손봤다. 1기 신도시 등 노후 계획도시의 원활한 재건축 추진을 위한 특별법도 마련했다. 2023년 9월에는 침체된 민간의 주택건설 사업을 활성화하기 위한 「주택공급 활성화 방안」을 발표했다. 공공택지 전매제한 완화, 조기 인허가 인센티브, 주택사업 통합심의 의무화 등 민간의 사업여건을 개선하기 위한 방안을 마련했다. 다만, 부동산 시장 위축과 고금리 기조 지속 등 민간 주택건설 사업의 수익성 확보 자체가 어려운 상황이어서 실질적인 공급 활성화 효과는 크지 않았다.

금융 정책은 부동산PF 사업장 옥석 가리기에 집중했다. 정상 사업장은 원활하게 사업이 추진될 수 있도록 이해관계 조정 체계를 마련하고 정책·민간 금융기관의 PF 대출을 확대했다. 부실 사업장은 사업 재구조화를 통한 구조조정을 진행하는 한편 PF 정상화 펀드 재원 확대 등 사업 진행에 필요한 신규자금 지원 방안을 마련했다.

2023년 부동산 정책

2023.01.03. 2023년 국토교통부 핵심 추진과제 발표

① 시장 변화에 부응하는 부동산 시장 정상화

- 서울 용산·서초·강남·송파구를 제외한 모든 규제지역 해제

구분	기존	변경('23.1.5.)
투기지역	용산·성동·노원·마포·양천·강서·영등포·서초·강남·송파·강동구('17.8.3.) 종로·중·동대문·동작구('18.8.28.)	용산·서초·강남·송파구
투기과열지구·조정대상지역 ·분양가상한제 적용 지역	서울특별시 전역(25개 區) 과천·성남(중원구 제외)·하남·광명시	

자료 : 국토교통부공고 제2023-1호(투기과열지구 지정 해제), 제2023-2호(조정대상지역 지정 해제)

- 규제지역 지정 해제에 따라 대출·세금 등 규제 완화

구분	투기지역·투기과열지구	조정대상지역	비규제지역	
대출	LTV	· 무주택·1주택 50% · 다주택 0%	· 무주택·1주택 70% · 다주택 60%	
	DTI	· 40% (서민·실수요자 20%p 우대)	· 50% (서민·실수요자 10%p 우대)	· 무주택·1주택 60% · 다주택 50%
	서민·실수요	· 규제지역 내 주택구입목적 주담대 시 대출한도 6억원, LTV 20%p 우대 적용 ① 부부합산 연소득 9천만원 이하, ② 주택가격 9억원(조정지역 8억원) 이하, ③ 무주택세대주 충족 시		
	생애최초	· 주택 소재지역, 주택가격, 소득과 관계없이 대출한도 6억원, LTV 80% 적용		
세제	취득세	· 2주택 이하 1~3% · 3주택 이상 6%	· 2주택 이하 1~3% · 3주택 4% · 법인·4주택 이상 6%	
	양도소득세	· 2주택 기본세율 + 20%p · 3주택 기본세율 + 30%p · 장기보유특별공제 배제	· 기본세율(6~45%)	
	양도소득비과세	· 2년 보유·2년 거주 요건 충족 시 비과세	· 2년 보유 시 비과세	
	임대사업자	· 양도세 종과배제, 중부세 합산배제 미적용	· 양도세 종과배제, 중부세 합산배제 적용	

(표계속)

구분		투기지역·투기과열지구	조정대상지역	비규제지역
전매 제한	수도권	· (공공택지 또는 규제지역) 3년		· (과밀억제권역) 1년 · (기타) 6개월
	비수도권	· (공공택지 또는 규제지역) 1년		· (광역시) 6개월 · (기타) 없음
청약	1순위 자격	· 가입 24개월 이상 · 해당 지역 거주자 우선 공급		· 가입 12개월 이상
	가점제 비율	· 60㎡ 이하 40% · 60~85㎡ 70% · 85㎡ 초과 80%	· 60㎡ 이하 40% · 60~85㎡ 70% · 85㎡ 초과 50%	· 85㎡ 이하 40% · 85㎡ 초과 0%
	재당첨 제한	· 10년	· 7년	-
자금조달 및 입주계획서		· 신고 의무 + 증빙자료 제출	· 신고 의무	· 6억원 이상 주택에 한해 신고 의무

자료 : 2023년 주요업무 추진계획, 국토교통부, 2023.01.03.

② 국민 주거안정을 위한 주택공급 기반 강화

· 정비사업, 도심복합사업, 1기 신도시 등 제도 정비를 통해 주택공급 기반 확충

구분	주요내용		
정비사업 활성화	· 정비사업 활성화를 위한 제도 개선을 완료하고, '23년 중 신규 정비구역 4.8만 호 지정 추진 - 안전진단 기준 개정, 재초환법 개정, 통합심의 의무화 등 도정법 개정		
도심복합	· 민간도심복합사업 제도 기반을 마련하고, 설명회 등을 통해 지자체 후보지 발굴 및 선정 지원		
소규모 정비	· 사업성 제고 및 절차 간소화를 위한 제도 개선을 완료하고, 소규모 정비 관리지역 지정 활성화를 위한 지원 강화 - 소규모재개발 현금청산 규정 완화, 광역교통시설부담금 감면 확대 등		
공공택지	· 3기 신도시는 부지 착공 등 본격 추진 · 기 발표 후보지는 지구계획 수립 절차 또는 지구지정을 차질 없이 추진		
	남양주왕숙	인천계양	하남교산
	부지착공('23.6)	본청약('23.10)	부지착공('23.6)
	부천대장	고양창릉	광명시흥
	부지착공('23.6)	부지착공('23.6)	지구계획 신청('23.11)
의왕군포	화성진안	김포한강	
지구지정('23.3)	지구지정('23.10)	지구지정('23.12)	
1기 신도시	· 정비를 위한 추진체계, 이주대책, 특례 등 지원사항을 담은 특별법 제정안 발의 및 조속한 통과 추진		

자료 : 2023년 주요업무 추진계획, 국토교통부, 2023.01.03.

- 주택 건설사업 단계별 PF 보증을 확대하고, 임대 사업 전환 시 공공지원 민간임대 지원

구분	주요내용
PF대출 보증	<ul style="list-style-type: none"> · 건설사업 단계별 자금조달 리스크를 최소화하기 위해 공적기관(HUG)의 보증공급 신설 및 확대 추진 - 착공 전: 우량 사업장에 원활한 본PF 대출이 이루어지도록 금리 자율화 등 제도 개선과 보증 확대 - 착공 후: 만기가 짧은 PF-ABCP 등으로 사업비를 조달한 경우 만기가 긴 대출로 전환할 수 있도록 HUG가 보증 - 준공 전: 미분양에 따른 분양대금 부족이 자금난으로 이어지지 않도록 미분양 PF 보증 신설
임대 전환 지원	<ul style="list-style-type: none"> · 분양 사업을 임대 사업으로 전환 희망하는 사업장을 대상으로 공공지원 민간임대(10년 임대 후 처분 조건) 전환 지원

자료 : 2023년 주요업무 추진계획, 국토교통부, 2023.01.03.

③ 두텁고 촘촘한 주거복지 구현

- 공공분양 + 공공임대 100만 호 공급을 통해 집 없는 사람은 부담 가능한 집을 살 수 있고, 세를 살더라도 안심하고 거주할 수 있는 주거사다리 완성

구분	주요내용
공공분양	<ul style="list-style-type: none"> · 공공분양주택(나눔 선택·일반형) 새 브랜드로 '뉴:홈'을 선정하고 '23~'27년간 총 50만 호 공급
공공임대	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권(7.5만 호 이상) 등 우수 입지에 품질 좋은 신규 공공임대 총 10.7만 호 공급 · 공공임대에 대한 차별과 배제 해소를 위해 민간 브랜드 또는 입주인 희망 단지명을 사용하는 방안 시범 도입 · 고령자, 청년, 장애인 등을 대상으로 일자리, 의료, 복지서비스 등 특화 임대주택 공급

자료 : 2023년 주요업무 추진계획, 국토교통부, 2023.01.03.

- 전세사기 피해 예방 및 지원방안 마련, 취약차주 원금상환 유예 등 세입자 및 서민·취약차주 보호

구분	주요내용
전세사기 예방 및 지원	<ul style="list-style-type: none"> · 「전세사기 대응 전담조직」 구성('22.12.30.)을 통해 전세사기 피해 예방 및 피해자 지원에 역량 집중 - 안심전세 앱 배포, 자가진단 체크리스트 배포, 홍보부스 등을 통한 위험계약 예방 - 「합동 법률지원 TF」를 통해 HUG 보증금 반환 심사기간 단축, 무료 법률·금융 상담 지원 등 확대
서민·취약차주 보호	<ul style="list-style-type: none"> · 취약차주 원금상환 유예대상 확대 - 실직·휴직·폐업자 → 소득 20% 이상 감소, 질병·상해, 재난피해 등 · 시중 전세대출 이용자의 버팀목 전세대출 대한 허용 - 거주 중인 주택의 전세 재계약 시 시중은행 전세자금 대출 전액 대환(금리 1.2~2.4%) 허용
민간등록임대 정상화	<ul style="list-style-type: none"> · 서민 임차인이 안심하고 장기간 거주할 수 있는 민간임대 확대를 위한 등록임대 정상화 - 아파트 장기 임대등록 허용, 최소 등록호수(2호) 기준 신설, 장기(15년) 유형 신설 등

자료 : 2023년 주요업무 추진계획, 국토교통부, 2023.01.03.

2023.02.02. 전세사기 예방 및 피해 지원방안 발표

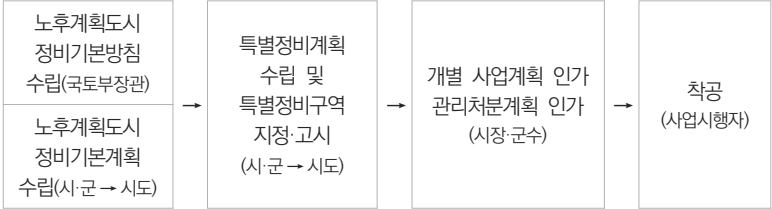
- 조직적 전세사기 성행에 대한 제도적 보완으로 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」 발표
- 3대 핵심 전략으로 ① 전세보증금 반환보증 개선 등 사기 예방, ② 대출요건 완화·긴급거처 지원 확대 등 피해 지원, ③ 전세사기 단속 및 처벌 강화 방안 제시

구분	주요내용
전세사기 예방	<ul style="list-style-type: none"> ① 전세보증금 반환보증보험 개선 <ul style="list-style-type: none"> · 주택도시보증공사(HUG)의 전세금 반환보증대상 전세가율을 100%에서 90%로 하향 · 감정평가사의 시세 부풀리기를 차단하기 위해 감정평가액은 공시가격과 실거래가격이 없는 경우에만 적용 ② 계약 단계별 정보제공 강화 <ul style="list-style-type: none"> · ‘안심전세앱’으로 시세, 악성 임대인 정보 등 전세사기 위험 사전 진단 정보 제공 · 계약 후 임차인의 권리 침해 사전 정보 제공 ③ 공인중개사의 전세사기 예방 책임 강화 <ul style="list-style-type: none"> · 중개사가 임대인의 세금·이자체납 등 신용정보와 주택 권리관계 등 확인 · 계약 시 유의사항을 중개사가 확인하고 임차인에게 의무 안내
전세사기 피해 지원	<ul style="list-style-type: none"> ① 저리대출 요건 완화 및 대환 신설 <ul style="list-style-type: none"> · 저리대출 보증금 요건 3억 원까지 완화, 대출액 한도 2.4억 원까지 확대 · 기존 전세대출을 1~2%대 금리로 대환할 수 있는 상품 신설 ② 긴급거처 입주 지원 <ul style="list-style-type: none"> · 수도권 공공임대 등 긴급거처 추가 확보 ③ 전셋집 낙찰 시 무주택 요건 유지 <ul style="list-style-type: none"> · 거주 주택(공시가격 3억 원·전용면적 85㎡ 이하)을 낙찰받는 경우 무주택자로 간주 ④ 피해 회복을 위한 법률서비스 지원 <ul style="list-style-type: none"> · 국토부-법무부 합동 TF를 통해 보증금 반환절차 단축, 법률지원 서비스 지원
전세사기 단속 및 처벌 강화	<ul style="list-style-type: none"> ① 전세사기 의심사례 연중 기획조사 <ul style="list-style-type: none"> · 단기간 내 주택 다량·집중 매집, 동시진행·확정일자 당일 매도 등 ② 전세사기 의심광고·중개 퇴출 <ul style="list-style-type: none"> · 분양대행사 등 불법 온라인 광고와 전세사기 의심매물 집중 신고기간 운영 · 무자격자의 허위·과장광고 퇴출 ③ 전세사기 가담 공인중개사·감정평가사 처벌 강화 <ul style="list-style-type: none"> · 공인중개사의 사기 가담 시 ‘원스트라이크 아웃’ 요건 확대, 감정평가사 자격 취소 사유 강화 ④ 교란행위 신고센터에서 전세사기 관리 <ul style="list-style-type: none"> · 집값 담합 위주로 관리하고 있는 시장 교란행위 신고센터에서 전세사기 의심 행위도 적극 조치

자료 : “법정부 차원의 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」 발표”, 국토교통부, 2023.02.02.

2023.02.07. 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 내용 확정

- 1기 신도시 등 노후계획도시의 광역적 정비를 체계적으로 추진하기 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」의 주요 내용 확정
- 특별정비구역 사업에 대해 재건축 안전진단 면제(또는 완화), 건축규제 완화, 통합심의 등 절차 간소화 혜택을 부여하고, 정부·지자체에서 이주대책을 수립·지원

구분	주요내용
적용대상	· 1기 신도시를 비롯한 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등 - 「택지개발촉진법」 등 관계법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상 택지
추진체계	<p>· 정비기본방침 및 기본계획에 따라 ‘노후계획도시 특별정비구역’을 지정하여 사업 시행</p>  <pre> graph LR A[노후계획도시 정비기본방침 수립
국토부장관] --> B[특별정비계획 수립 및
특별정비구역 지정·고시
시·군 → 시도] B --> C[개별 사업계획 인가
관리처분계획 인가
시장·군수] C --> D[착공
사업시행자] </pre>
특례 및 지원	<p>① 재건축 안전진단 면제 또는 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> · 특별정비예정구역 지정 시 「도시정비법」 기준보다 완화된 안전진단 기준 적용 가능 · 자족기능 향상, 대규모 기반시설 확충 등 공공성이 확보되는 경우 안전진단 면제 <p>② 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화</p> <ul style="list-style-type: none"> · 용적률 규제는 종상향 수준으로 완화, 용도지역 변경 가능 규정 마련 · 특별정비구역을 ‘입지규제최소구역’으로 지정 가능(「도시계획 혁신 방안」에 따른 도시혁신구역 등도 반영 예정) · 리모델링 시 세대수 증가 범위를 현행(15% 이내)보다 확대 <p>③ 절차 간소화 등</p> <ul style="list-style-type: none"> · 통합심의 절차를 적용하여 신속한 사업 추진 · 기본계획 수립 등에 수반되는 각종 비용 지원 규정 마련
사업시행	<ul style="list-style-type: none"> · 특별정비구역 지정 후 「도시정비법」 상 재건축 사업, 「도시개발법」 상 도시개발사업 등 개별법에 따라 시행 · 특별정비구역은 하나의 사업시행자가 사업을 추진할 수 있는 범위 단위로 설정 - 하나의 사업시행자 구성이 어려운 경우 통합개발 추진역량을 갖춘 자를 단일사업시행자로 지정 가능
이주대책 수립	<ul style="list-style-type: none"> · 이주대책 수립 의무를 사업시행자가 아닌 지자체가 주도하고 정부가 지원 · 이주대책이 계획대로 실행되도록 ‘이주대책 사업시행자’ 지정 가능

자료: “질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표”, 국토교통부, 2023.02.07.

2023.02.24. 건축분야 규제 개선방안 발표

· 건축물 이격기준 적용높이 완화(9m → 10m), 임대형 기숙사 용도 신설 등 건축분야 규제 개선방안 발표

구분	주요내용
이격기준 적용높이 완화	· 층간소음·단열 등 기준 강화로 층고가 상향되었음을 고려하여 건축물의 정북방향대지로부터의 이격기준 적용높이를 9m에서 10m로 완화 · 공공주택지구의 건축물 이격거리 기준을 정북방향과 정남방향 중 선택하여 적용
풍력 발전설비 설치기준 완화	· 5m 이상인 풍력 발전설비를 건축법에 따른 공작물 축조신고 대상으로 인정하여 신고 후 건축물 옥상 등에 설치할 수 있도록 함
임대형기숙사 용도 신설	· 1인가구 증가에 따른 도심 내에서 부엌·거실 등을 공유하는 기숙사 형태의 주거 수요 증가를 고려하여 공유주거 서비스를 효과적으로 제공할 수 있도록 임대형 기숙사* 용도 신설 * 공공주택사업자 또는 민간임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 20실 이상이고 공동취사시설 이용 세대수가 전체 세대수의 50% 이상
근린생활시설 하위분류 개선	· 도심 내 물류수요 증가에 따라 제2종 근린생활시설 하위분류에 '500㎡ 미만 소규모 주문배송시설' 신설 · 제2종 근린생활시설 용도로 분류되는 동물병원 등 '동물관련 시설 중 300㎡ 미만의 시설'은 제1종 근린생활시설 용도로 재분류
저출산·고령화 대응	· 신축 아파트뿐만 아니라 기존 단지에 다함께돌봄센터를 설치하는 경우 지자체가 용적률을 완화 적용할 수 있도록 하여 보육 편의 제고 · 오피스텔 내 경로당·어린이집을 설치할 수 있도록 부속용도 기준 정비

자료 : 「건축분야 규제개선 방안」 발표, 국토교통부, 2023.02.24.

2023.04.27. 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정

- 전세사기 피해자의 주거 안정을 위한 '전세사기 특별법' 제정 (2년간 한시적 시행)
- 전세사기로 인해 임차주택에 거주가 불가능한 피해자를 위한 낙찰 특례, 공공임대 제공 등 방안 마련

구분	주요내용
거주중인 주택 낙찰 지원	· 피해 임차인에게 경·공매 우선매수권 부여 · 경·공매 낙찰 시 금융 및 세제 지원 - 디딤돌구입자금 대출 시 최우대요건 기준 적용 - 4억 원 한도 내 LTV 낙찰가의 100% 적용, DSR 적용 배제 - 기존 임차주택 낙찰 시 취득세·등록면허세 면제 및 3년간 재산세 감면
기존 임차주택을 공공임대로 제공	· 기존 주택을 LH 등 공공이 매입하여 공공임대로 제공 - 공공주택사업자가 우선매수권을 양도받아 매입 후 공공임대로 공급 - 전세사기 피해자는 소득·자산요건 고려 없이 입주자격 부여
생계 지원	· 긴급복지 지원 제도를 전세사기 피해자 가구에도 적용 · 전세사기 피해자를 대상으로 3% 금리의 신용대출 지원

자료 : 「범부처 전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안 발표」, 국토교통부, 2023.04.27.

2023.09.07. 「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안

- 재건축·재개발 등 정비사업의 절차 간소화, 혜택 부여 등을 내용으로 하는 「도시 및 주거환경정비법」 하위법령 개정안 입법예고(’23.01.19. 시행)
- 역세권 등 용적률 완화 시 뉴:홈으로 활용이 가능하도록 하고, 정비계획 입안요청제 도입, 통합심의 제도 확대, 전문개발기관 사업시행 특례 적용 등 혜택 확대

구분	주요내용
역세권 등 용적률 상향 특례	<ul style="list-style-type: none"> · 역세권 등*에서 법적 상한의 1.2배까지 용적률을 완화하는 경우 추가로 완화된 용적률의 50% 이상을 나눔형 뉴:홈으로 활용 가능 * 정비구역이 다음 어느 하나에 해당하는 지역에 1/2 이상 위치하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> ① 역세권(철도역 승강장으로부터 시·도 조례로 정한 거리 이내 지역) ② 대중교통 결절지, 고속버스 및 시외버스터미널, 간선도로의 교차지 등(시·도 조례로 정함) · 인수자의 토지인수가격은 감정평가액의 50%로 규정
준공업지역 용적률 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대주택을 제공할 경우 법적 상한까지 용적률을 부여받을 수 있는 인센티브 적용 가능지역을 현행 주거지역에서 준공업지역까지 확대
정비계획 입안요청제 도입	<ul style="list-style-type: none"> · 주민이 손쉽게 사업을 추진할 수 있도록 구역계만 설정하여 지자체(입안권자)에 정비계획 입안을 요청할 수 있는 정비계획 입안요청제 도입 - 토지등소유자는 1/3 이하에서 조례로 정하는 비율 이상의 동의를 얻어 입안 요청 · 입안권자가 입안 수락 시 정비구역 지정권자는 입안권자에게 용적률, 높이 등 개발밀도나 공공시설의 설치방향 등 정비계획 기본방향 사전 제시
통합심의 제도 확대	<ul style="list-style-type: none"> · 공공정비 사업에만 선택적으로 가능했던 통합심의 제도*를 민간정비를 포함한 모든 정비사업에 의무 적용 * 사업계획인가 시 필요한 건축·경관·교통·교육환경 등 심의를 통합하여 검토심의 · 통합심의위원회 구성 규모는 각 분야의 전문가들이 폭넓게 참여할 수 있도록 현행 30명 내외에서 20~100명으로 대폭 확대
신탁사·공공 등 전문개발기관 사업시행 특례	<ul style="list-style-type: none"> · 신탁사, LH 등 전문개발기관에 정비구역 지정제한권을 부여하고, 정비계획과 사업시행계획을 정비사업계획으로 통합 처리하는 특례 부여 - 정비구역 지정제한 시 제안 전 토지등소유자 2/3 이상의 동의 필요 · 신탁업자와 토지등소유자 간 공정한 계약 체결을 위해 표준계약서 및 표준시행 규정 마련 - 신탁계약의 기간·종료·해지, 신탁재산의 관리·운영·처분 및 자금 차입방법에 관한 사항 등을 규정

자료 : “재건축·재개발 등 정비사업 속도 높인다”, 국토교통부, 2023.09.07.

2023.09.26. 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안 발표

① 공공 주택공급 확대

- 민간 공급 위축에 대응해 공공에서 물량 추가 확충을 통해 보완하고, 공급 조기화를 통해 정상화 견인

구분	주요내용
공공주택 공급물량 확대	<ul style="list-style-type: none"> · 쾌적한 주거환경이 유지되는 범위 내 토지이용 효율성 제고를 통해 3기 신도시 등 물량 확충(약 3만 호) · 미매각 용지, 사업 미진행 부지 등 기존에 민간이 추진 예정이던 공공택지를 공공주택 사업으로 전환 추진(약 0.5만 호) · 신규 공공택지 물량 확대 및 후보지 발표 조기화(약 8.5만 호)
패스트트랙을 통한 조기 공급	<ul style="list-style-type: none"> · 지구계획과 주택사업계획을 동시에 승인하여 공급기간 4~6개월 이상 단축 · 주택사업계획 승인에 필요한 각종 영향평가를 최종 변경승인 또는 착공 전까지 완료할 수 있도록 완화 · 지방공사 공공주택사업 타당성 검토 면제 추진으로 10개월 이상 단축
기 추진 사업 공정관리	<ul style="list-style-type: none"> · 뉴·홈 사전청약 차질 없이 추진하고, 우수입자·물량 등 최대한 발굴 · 3기 신도시 등 택지구 사업도 차질 없이 추진 · 공공 도심복합사업을 통한 도심 내 공급도 속도감 있게 추진

자료 : 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안, 국토교통부, 2023.09.26.

② 민간 주택공급 활성화

- 민간 주택건설 사업이 활성화될 수 있도록 규제 합리화 등을 통해 사업여건을 개선하고 원활한 자금 조달을 지원

구분	주요내용	
규제 합리화	공공택지 전매제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택용지 전매제한을 한시적으로 1년간 완화 - 토지소유권 이전 등기 후 → 계약 후 2년부터 1회 한정 허용
	조기 인허가 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> · 공공택지 계약 후 통상적 기간(2년)보다 조기에 인허가를 받을 경우 신규 공공택지 공급 시 인센티브 부여 - 신규 택지 추첨제 물량 중 일정분을 조기 인허가 업체에 우선공급
	임대전환 공급 촉진	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 분양사업을 임대사업으로 신속히 전환할 수 있도록 지원 - 공공지원 민간임대 공모 확대(연 1~2만 호) - 기금지원 대출한도 한시 상향 및 일반공급 입주자 선정절차 완화
	공사비 증액 기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> · 표준계약서를 활용하여 공사비 조정 - 물가변동 반영 여부를 판단하는 방식으로 공공공사에서 활용 중인 품목조정을 또는 지수조정률로 명확화하고, 계약조정 시 금액 산출방식 구체화
	인허가 절차 개선	<ul style="list-style-type: none"> · 주택사업승인 통합심의 의무화로 인허가 기간 단축 - 건축허가 시 건축·경관심의도 통합심의 도입 추진 · 학교시설 기부채납에 대한 합리적 기준을 마련하고 학교용지부담금 면제대상 확대 - 임대주택 공급 시 → 60㎡ 이하 소형주택 분양 시에도 면제

(표계속)

구분	주요내용
금융지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> · 공적 보증기관(HUG·주금공)의 PF대출 보증 규모 확대 <ul style="list-style-type: none"> - (HUG) 10조 원 → 15조 원, (주금공) 5조 원 → 10조 원 · PF대출 보증의 대출한도를 전체 사업비의 50 → 70%로 확대 · PF대출 보증 심사기준(사공사 도급순위, 자기자본 선투입 등) 완화
	<ul style="list-style-type: none"> · 정상 사업장은 원활하게 사업이 추진될 수 있도록 효율적인 이해관계 조정 체계 구축 및 적극적인 금융 공급 지속 <ul style="list-style-type: none"> - 민관 합동 사업장에 신속한 이견 조정을 위한 PF조정위원회 운영 - 정책 민간 금융기관의 PF 대출 재원 확대 · 부실·부실우려 사업장은 사업 재구조화를 통해 사업성을 제고하고 사업 진행에 필요한 신규자금 유입 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 만기연장, 이자유예, 채무조정 등 재구조화가 원활히 추진되도록 대주단협약 운영 지속 - 재구조화 사업장에 신규자금을 공급하는 PF 정상화 펀드 2조 원 이상으로 확대
	<ul style="list-style-type: none"> · HUG 중도금대출 보증 책임비율을 90 → 100%로 확대 · 은행권 중도금대출 심사 시 초기분양률 기준 합리화
비(非)아파트 사업여건 개선	<ul style="list-style-type: none"> · 연립·다세대, 오피스텔 등 건설자금을 기금에서 1년간 한시 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 공공지원 민간임대로 건설·활용하는 경우 대출한도 확대 - 임대형 기숙사를 임대주택 등록 대상에 포함하여 건설 시 세제·기금 지원 · 건설공제조합 보증으로 비아파트 사업장도 자금조달 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 건설사 책임준공의무에 대한 건설공제조합 이행보증 신설
	<ul style="list-style-type: none"> · 상업·준주거지역 역세권에서 건설되는 도시형생활주택에 공유차량 활용 시 주차장 확보 기준 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 20% 이상 공유차량 전용 주차장 확보 시 세대당 0.6 → 0.4대 · 청약 시 무주택으로 간주하는 소형주택 기준가격 상향 <ul style="list-style-type: none"> - (수도권) 1.3억 원 → 1.6억 원, (지방) 0.8억 원 → 1억 원
정비사업 추진	<ul style="list-style-type: none"> · 공사비 분쟁 등으로 인한 중단·지연 없는 정비사업 추진기반 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 분쟁 우려 시 조정 전문가 파견 및 분쟁조정협의회 구성 - 공사비 증액 기준 등 필수사항 반영 표준계약서 마련 · 절차 통합 및 전자총회 도입 등으로 사업 속도 제고 <ul style="list-style-type: none"> - 신탁방식 추진 시 시행자 지정요건 완화, 정비사업계획 통합처리 등 절차 간소화 - 총회 개최, 출석, 의결에 온라인 방식을 도입하여 사업기간 단축
	<ul style="list-style-type: none"> · 기부채납 부지는 사업시행 가능 면적요건(면적상한 1만㎡)에서 제외 · 소규모 관리지역에서 공공이 참여해 연접 구역을 통합 시행할 경우 최대 면적 기준을 2만㎡ → 4만㎡ 이하로 완화

자료 : 국민 주거안정을 위한 주택공급 활성화 방안, 국토교통부, 2023.09.26.

2023.11.21. '24년 공시가격 현실화율 동결 발표

- '24년 공시가격 현실화율은 '23년과 동일하게 동결함으로써 공시가격 인상 최소화
- '24년 최종 공시가격은 '23년 말 부동산 시세에 현실화율 적용에 따라 산정, '24년 초에 최종 결정될 예정임(표준주택·표준지-1월, 공동주택-4월)

구분	주요내용			
'24년 공시가격 산정 방식	'24년 최종 공시가격	=	'23년 말 부동산 시세	× '24년 현실화율 ('23년과 동일)
현실화율 계획 수정 내용	구분	현 계획		수정 '24년 현실화율 (예정)
		'23년 현실화율	'24년 현실화율	
	공동주택	69.0%	75.6%	69.0% (△ 6.6%p)
	단독주택	53.6%	63.6%	53.6% (△ 10.0%p)
토지	65.5%	77.8%	65.5% (△ 12.3%p)	

자료 : "24년 현실화율, 올해와 동일하게 동결", 국토교통부, 2023.11.21.

2023.12.12. 「LH 혁신방안」

- LH 발주시스템과 설계·시공 감리 대한 근본적인 혁신방안 마련
- 민간보다 강화된 기준을 적용하여 LH 주택에 대한 국민 불안감 해소 및 안전한 주택 공급

구분	주요내용			
민간시행 공공주택 유형 신설	· 민간시행 공공주택 유형을 신설하여 우수사업자가 더 많은 물량을 공급하는 구조로 전환			
	구분	공공(LH) 직접시행	민간참여 공동시행	민간시행(신설)
	시행주체	LH	민간+LH 공동사업자	민간사업자
	택지공급방식	직접사용	출자	분양
	분양주체	LH	LH+민간	민간
브랜드	LH	민간 또는 민간+LH	민간	
특징	- 공급계획 수립용이 - 단순한 사업구조	- 국민선호 브랜드 사용 - 자재품질 개선 - 리스크 상호 분담	- 국민선호 브랜드 사용 - 자재품질 개선 - LH와의 경쟁 유도	
이권 개입 소지 차단	· 설계·시공 업체 선정 및 계약체결 권한을 조달청으로 이관 · LH는 선정된 업체 용역수행 관리			
전관 카르텔 해소	· LH 퇴직자 재취업 시 적용되는 취업 심사기준 강화 · 2급 이상 퇴직자가 3년 이내 재취업 한 업체는 입찰 참가 제한			
공공주택 건설관리 강화	· 감리용역 업체 선정 및 감독 기능을 국토안전관리원에 위탁 · 건축설계와 구조설계의 공동계약방식 도입, 구조설계 2단계 검증시스템 구축 · LH 아파트 주요 공정완료 시 구조안전 검증, OSC·PC 공법 적용 시 가점 부여 · 시공현장 사진·영상촬영 범위 확대, 안전직결항목에 대상 준공 1년 전 대외공개 및 보강공사 실시, LH 현장 관련 벌점 감점기준 개편 및 주요 벌점 입찰 제한			

자료 : "LH 전관·독점 구조 척결, 부실시공 원천 차단한다", 국토교통부, 2023.12.12.

2023.12.12. 「건설 카르텔 혁파방안」

· 건설산업 전반에 고착화된 카르텔 혁파를 위한 건설산업 시스템 정상화 방안 수립

구분	주요내용
감리-설계-시공 간 견제 균형 확보	감리 <ul style="list-style-type: none"> · 공동주택, 다중이용 건축물은 허가권자가 감리 지정 · 국가 인증 감리자 제도 도입, 감리 전문법인 도입, 감리 협력 확대
	설계 <ul style="list-style-type: none"> · 설계 업무는 건축사가 총괄, 구조도면은 구조기술사 등 전문가가 작성 · 구조분야 전문 건축위원회를 구성하여 구조안전 심의 · 착공 전 설계를 검토하여 허가권자에게 오류 신고 · 구조전문가의 구조검토 없이 시공 중 주요부 임의변경 금지 규정 강화
	시공 <ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 구조 안전성과 감리 업무 실적 등을 검증하기 위해 공공이 직접 현장을 점검하는 주요공정 의무점검 도입 <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">골조공사</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">주요공정 의무점검 제도</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">골조공사</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">철근 배근, 거푸집 설치</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">의무점검 신청 (시공사 → 국토안전원 등)</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">국토안전원 등 현장 검증</div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">콘크리트 타설 등</div> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> · 건설현장 상시 감독체계 구축, 투명한 인력관리를 통한 불법하도급 근절 · 골재 이력 관리 시스템 구축 · 건설업 외국인력 쿼터 확대 및 등급 별 기능인 처우개선
안전·품질 중심 시스템 개편	<ul style="list-style-type: none"> · 공정한 발주 환경 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 공사유형별 적정 공기 산정 가이드라인 마련 및 지원 - 분양가상한제 적용 공공주택 감리비 편성 기준 현실화 - 인허가 단계에서 공기와 대기에 대한 적정성 검토 제도화 · 시공사별 안전·품질 정보 활용 <ul style="list-style-type: none"> - 시공사별 시공능력평가 산정 시 안전·품질 비중 확대 - 시공사별 안전·품질 관련 정보 공개 · 안전·품질 관리 소홀에 대한 실질적 경제적 비용 부과 <ul style="list-style-type: none"> - 시공사의 안전·품질 실적에 따른 건설공사 보증료율 차등화 확대 - 불법행위 저지른 업체에 대해 징벌적 손해배상 책임 - 설계, 시공, 감리를 부실하게 하거나 묵인한 기술인 자격정지 또는 행정처분 · 건설현장에 대한 정부 및 지자체의 안전·품질 감독 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 국토안전원, 지역건축안전센터를 중심으로 안전 관리 및 감독 강화 - 불법행위 단속 권한 강화 및 특사경 도입, 영상기록체계 구축
K-건설 혁신	<ul style="list-style-type: none"> · 생산방식 전환 <ul style="list-style-type: none"> - 모듈러 주택의 공공분야 적용, 민간시장 확대를 위한 인센티브 강화 - 품질·안전 강화 및 고층화 등을 위한 핵심기술 개발 · 건설 자동화 촉진 <ul style="list-style-type: none"> - 신규 자동화 기술 실증 시험장 구축 및 표준품셈 마련 · 지능 설계(BIM) 기반 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 공공사업부터 BIM 적용 단계적 확대 - 설계지침, 대가 기준 현실화 등 제도정비 및 전문인력 양성

자료 : "LH 전관·독점 구조 척결, 부실시공 원천 차단한다", 국토교통부, 2023.12.12.

2023.12.28. 2023년 뉴:홈 사전청약 접수

- 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만 호 공급계획(‘22.10.26.)」에 따라 2023년 뉴:홈 사전청약 접수
- 유형별로는 나눔형 6.6천 호, 선택형 2.9천 호, 일반형 2.4천 호 청약 진행

구분	1차(2월)	2차(6월)	3차(9월)	4차(12월)
나눔형 (6,581호)	· 고양창릉(877호) · 양정역세권(549호)	· 남양주왕숙(932호) · 안양매곡(204호) · 고덕강일3(590호)	· 하남교산(452호) · 안산장상(440호) · 마곡10-2(260호)	· 남양주왕숙2(923호) · 고양창릉(325호) · 수원당수2(423호) · 서울마곡(273호) · 위례A1-14(333호)
선택형 (2,867호)	-	-	· 구리갈매역세권(230호) · 인천계양(614호) · 남양주진접2(381호)	· 부천대장(522호) · 고양창릉(600호) · 화성동탄2(520호)
일반형 (2,360호)	· 남양주진접2(372호)	· 동작구수방사(255호)	· 구리갈매역세권(285호) · 군포대야미(346호) · 남양주진접2(287호)	· 서울대방(815호)

자료 : “공공분양주택 뉴:홈 사전청약 신청하세요”, 국토교통부, 2023.02.01.
 “2023년도 뉴:홈 사전청약 확대 계획 발표”, 국토교통부, 2023.06.07.
 “뉴:홈 세 번째 사전청약 시작”, 국토교통부, 2023.09.20.
 “뉴:홈 올해 마지막 사전청약 시작”, 국토교통부, 2023.12.28.

2023년 서울시 부동산 정책

2023년 서울시 주요 부동산 정책은 주택공급 활성화를 위한 노력이 주로 나타났다. 정비사업에서는 속도감 있는 사업 추진을 위한 기반을 다졌다. ‘자문방식(Fast-Track)’을 적용하여 계획수립 기간을 단축하거나 신속·공정한 시공사 선정이 가능하도록 기준을 개정했다. 또한 정비계획 입안 동의율을 완화하고 재개발 사업 후보지 공모에 수시로 신청할 수 있도록 함으로써 정비사업의 진입장벽을 낮췄다.

규모가 작은 사업에서도 개선방안이 마련됐다. 서울시는 모아타운 사업 실행력을 높이기 위해 주민설명회 진행 및 사업시행예정지 요건을 개선했다. 그리고 모아주택 사업 제안을 위한 조건을 완화하는 등 소규모주택정비사업의 활성화에도 초점을 두고 있다. 그 외에도 역세권 주택공급 확대를 위해 서울시에서 제공하는 ‘청년안심주택’의 사업대상지 범위를 간선도로변까지 확대하는 등 다방면으로 주택공급 활성화를 위해 주력했다.

외부환경의 변화 및 흐름을 반영하기 위한 법적·제도적 변화의 움직임이 있었다. 2023년 3월부터 공공성이 강한 병원·대학에 관한 「서울특별시 도시계획조례」가 일부 개정됐다. 용적률을 현행 대비 1.2배까지 완화하고 용적률 제한이 없는 혁신성장구역(시설)을 도입하여 경쟁력을 높일 수 있도록 했다. 공동주택 허용용적률 인센티브 기준 또한 개정됐다. 기존 인센티브 산정 기준은 6개 항목이 일률적으로 적용되어왔기 때문에 외부환경을 고려하지 못했다. 그래서 서울시는 변화하는 도시환경에 대응가능하면서 지역적 특성과 정책·사회적 변화를 유연하게 반영할 수 있도록 인센티브 기준을 마련했다. 2023년 11월에는 토지거래허가구역이 용도별로 지정될 수 있도록 관련 법령이 개정됐다. 이에 서울시는 ‘국제교류복합지구 및 인근지역’은 아파트 용도에 한정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있도록 조정했다.

2023.01.17. 서울시 신속통합기획 패스트트랙(Fast-Track) 도입

- 신속통합기획 추진방식에 자문방식(Fast-Track)을 도입하여 주민제안(안)이나 지구단위계획 등 계획이 있는 지역은 기획설계 용역 없이 자문을 통해 계획수립 기간 단축



- 재건축은 주민제안(안)이 있는 곳과 지구단위계획이 수립된 지역에 자문방식을 적용하고, 재개발은 주민제안(안)이 있는 곳과 개발사업 경관심의 비대상인 소규모 지역에 자문방식 적용
- 자문방식에도 도시계획 수권심의, 사업시행계획 통합심의 등 신속통합기획의 행정적 지원사항은 동일

재건축		지구단위계획		재개발		개발사업 경관심의	
		있음	없음			비대상	대상
주민제안	없음	자문	기획	주민제안	없음	자문	기획
	있음	자문			있음	자문	

자료 : "서울시 신속통합기획, 패스트트랙(Fast-Track) 도입으로 더욱 빠르게", 서울시, 2023.01.17.

2023.02.01. 서울시 '모아주택 2.0' 사업 추진

- 노후 저층주거지 주거환경을 개선하기 위해 추진 중인 모아주택 사업의 실행력 강화를 위한 2단계 계획 마련
- 공모 신청 전 주민동의를 받아 주민 갈등을 해소하고, 주민제안 요건을 완화해 신속한 사업 추진

구분		기준	모아주택 2.0
모아타운 공모기준	공모자격	· 법적기준 충족 시 (전체면적 10만㎡ 미만·노후도 50% 이상)	· 법적기준 충족 · 조합·사업시행 예정지 3개소 이상 · 전체면적 5만㎡·예정지 3만㎡ 이상 · 예정지별 주민동의 30% 이상
	공모방식	· 연 1~2회 공모기간 내	· 수시 신청
모아타운 주민제안		· 조합·사업시행 예정지 2개소 이상 · 예정지별 토지소유자 2/3 이상 동의	· 조합·사업시행 예정지 1개소 이상 (1개소인 경우 1만~2만㎡) · 예정지별 토지소유자 2/3 이상 동의
관리지역 지정		· 관리계획 수립 후 관리지역 지정	· 관리지역 지정 후 관리계획 수립
가로주택정비사업		· 관리지역은 층수 제한 없음 · 일반지역은 최고 15층 이하 제한	· 관리지역·일반지역 층수 제한 없음

자료 : "서울시, 제도 개선·현장지원 등 '모아주택 2.0' 사업 본격 추진", 서울시, 2023.02.01.

2023.03.20. 「서울특별시 도시계획조례」 일부 개정안 입법예고

- 민간 운영이지만 공공성이 강한 병원·대학에 대한 규제 완화를 통해 경쟁력을 높일 수 있도록 지원
- 미래인재 양성과 산학협력 공간 조성을 지원하기 위해 용적률을 현행 대비 1.2배까지 완화하고, 용적률 제한이 없는 혁신성장구역(시설) 도입

구분	주요내용
대학 용적률 완화	· 대학의 용적률을 현행 대비 1.2배까지 완화 · 용적률 제한이 없는 혁신성장구역(시설) 개념 도입 - 혁신성장구역은 미래인재 양성, 산학협력 공간 등의 집중 배치가 가능한 곳에 지정하여 대학의 혁신성장을 지원하는 구역으로 대학 내에 구역 또는 시설로 지정
자연경관지구 규제 유연화	· 자연경관지구 내 도시계획시설의 높이 규제 조항을 없애고 유연하게 관리 - 현행 자연경관지구 내 도시계획시설은 최고 7층(28m)까지 허용

자료 : "서울시 도시계획 규제혁신 ... 대학, 병원 등 공공시설부터 속속 실행", 서울시, 2023.03.20.

2023.03.23. '공동주택 허용용적률 인센티브 기준' 전면 개정

- 서울시에서 운영 중인 '공동주택 허용용적률 인센티브 기준'은 재건축·재개발 등 아파트 건축 시 적용되는 기준으로 6개 계획기준에 따라 운영

기존 공동주택 허용용적률 인센티브 계획기준 운영항목 (6개)
① 녹색건축물 및 에너지효율등급 ② 신재생에너지공급률 ③ 우수디자인 ④ 장수명주택 ⑤ 지능형건축물 ⑥ 역사문화보존 ※ 인센티브 항목 추가 신설 불가

- 기존 인센티브 제도가 6개 항목으로 고정되어 있어 정책·사회적 변화에 대한 신속한 대응이 어렵다는 지적이 늘어나면서 15년 만에 전면 개정
- 안전성능 향상, 돌봄시설 확보, 감성디자인 단지 조성, 지역맞춤형 항목 등 요건 충족 시 용적률 인센티브를 최대 20%p까지 제공

구분	인센티브 기준	허용용적률	
① 방재안전	· 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 시설성능 개선	5%p	
② 돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공	5%p	
③ 감성 디자인	공공보행통로	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성	10%p 이내
	열린단지	· 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지로 조성	5%p
	공개공지	· 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 소통공간 조성	5%p 이내
④ 지역 맞춤형	기반시설 등 정비	· 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설)	5%p 이내
	지역특화	· 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 추가 신설 가능 - 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회 인정 시)	10%p 이내
합계	최대 20%p 이내		

자료 : "서울시, 공동주택 인센티브 전면 개선 ... 안전·돌봄·감성 디자인 단지 용적률 완화", 서울시, 2023.03.23.

2023.04.04. 서울시 청년안심주택 추진방안 수립

- '17년부터 시작한 역세권청년주택 사업을 '청년안심주택'으로 확장하고 '30년까지 12만 호 공급 계획
- 역세권 등 사업대상지 범위를 늘려 공급을 확대하고, 임대료·관리비 등 주거비 부담 완화

구분	주요내용
사업대상지 확대	· 사업대상지에 간선도로변 50m 포함 - 역세권 + 간선도로변 50m 내외 사업 가능
주거비 부담 완화	· 민간임대주택 임대료 10%p 인하 - 인가 시 주변시세 85~95% → 입주 전 주변시세 75~85% · 주차장·임차시설 수익 등을 활용한 관리비 인하 및 부과내역 상세 공개 · 투명한 임대료 및 관리비 산정 - 임대료 시세조사 결과 공개, 관리비 가이드라인 마련
청년주택 품질 제고	· 1인 가구 최소 주거면적 확대(20㎡ → 23㎡) · 마감재·빌트인 품질 제고 및 수요자 중심의 다양한 주거 평면 공급
지역사회와의 상생	· 키움센터, 수영장, 문화시설 등 지역에 필요한 생활SOC 설치 · 자치구 추천 저소득층에 우선 입주권 부여 · 사업면적 2천㎡ 이하 사업은 자치구가 직접 입안 검토 · 초·중·고 주변 50m 내 사업 불허

자료 : "서울시, '청년안심주택' 12만호 공급 ... 진화하는 청년주거 지원", 서울시, 2023.04.04.

2023.05.08. 재개발 신속통합기획 수시 신청 전환

- 재개발 사업 활성화를 위해 후보지 선정방식을 연 1회 공모에서 수시 신청 및 선정 방식으로 전환
- 수시 신청요건은 공모와 동일하게 ① 재개발 정비구역 지정요건에 해당하면서 ② 토지등소유자의 30% 이상이 구역 지정을 희망하는 경우에 가능
- 자치구 사전검토 및 선정위원회 개최 등 후보지 선정절차도 기존과 동일하며, 매월 각 소관부서와 선정위원회에서 후보지 검토·심사

※ 재개발 후보지 선정절차

후보지 신청 (주민 → 자치구)	사전검토(자치구)	후보지 추천 (자치구 → 시)	위원회 상정 요청 (소관부서 → 주거정비과)	선정위원회 개최 (주거정비과)
수시	구역지정요건 등 검토	수시	선정위 개최 3주 전	매월

- 사업성이 낮아 후보지 선정에서 제외됐으나 주민 추진의지가 높은 구역의 경우 사전타당성조사 비용 지원
- 사전타당성조사를 통해 개략계획·추정분담금 등을 산출하고 주민설명회를 통해 재개발 추진의사 재확인

※ 반복 미선정구역 추진절차

자치구 의견조회 (시 → 자치구)	용역 착수(자치구)	주민설명회 (자치구)	재추천 (자치구 → 시)	선정위원회 (서울시)
· 용역 추진의사 확인 · 지원대상 확정	· 용역비 지원(50%) · 개략계획 추정분담금 등	추진의사 재확인	· 동의 2/3 이상, 반대 1/4 미만	추진여부 결정

자료 : "오세훈표 재개발 신속통합기획 '수시신청' 전환 ... 매월 선정위 연다", 서울시, 2023.05.08.

2023.08.10. 신속통합기획 재개발 정비계획 입안 동의를 완화

- 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 상의 정비계획 입안 동의를 기존 토지등소유자 2/3 이상에서 1/2 이상으로 완화
- 사업 추진이 어렵다고 판단되는 곳은 입안 재검토나 취소할 수 있는 요건도 신설

구분	주요내용
입안 동의요건 완화	· 정비계획 입안 시 토지등소유자 2/3 이상 → 1/2 이상으로 완화 · 토지면적 기준(1/2 이상)은 당초 요건 유지
입안 재검토·취소 기준 마련	· 토지등소유자 15% 이상 반대 시 입안 재검토 - 입안권자인 구청장이 구역계 일부 제척·변경 등 조치계획을 수립하여 시에 사업추진 여부 등의 의견을 제출 · 토지등소유자 25% 이상 또는 토지면적 1/2 이상 반대 시 입안 취소 - 공공재개발 단독시행 방식의 경우에는 토지등소유자 30% 이상 또는 토지면적 1/2 이상

자료 : "서울시, 신속통합기획 재개발 정비계획 '입안 동의율 50%'로 완화", 서울시, 2023.08.10.

2023.09.08. 정비사업 시공자 선정기준 개정

- 정비사업의 시공자 선정시기가 사업시행계획인가 후에서 조합설립인가 후로 앞당겨짐에 따라('23.3월) 신속하고 공정한 시공자 선정을 지원하기 위해 '서울특별시 공공지원 정비사업 시공자 선정기준' 개정
- 기존 내역입찰 외 '총액입찰' 추가, 대안설계의 범위는 '정비계획 범위 내'로 한정, 공동주택 성능요구 및 공사비 검증 의무화 등의 내용이 개정안에 포함

구분	주요내용
입찰방식 개선	· 조합이 사업구역의 여건에 맞게 입찰방식을 선택할 수 있도록 기존 내역입찰만 가능했던 방식에서 총액입찰도 가능하도록 개선 · 입찰참여자가 공사비 총액만을 기재하여 제출하므로 시공자 선정의 신속, 간소화 기대
대안설계 범위 한정	· 입찰참여자가 무분별하게 대안설계를 제시하지 못하도록 대안설계 범위를 사업시행계획의 경미한 변경에서 '정비계획 범위 내'로 한정 - 향후 정비계획 범위 안에서만 대안설계를 제시할 수 있으며, 용적률을 10% 미만 범위에서 확대하거나 최고 높이를 변경하는 경미한 정비계획 변경도 불허
개별홍보 금지	· 합동홍보설명회, 공동홍보공간 외 입찰참여자의 개별적인 홍보 행위 금지 - 조합은 입찰참여자 합동홍보설명회를 2회 이상 개최하여야 하고, 최초 합동홍보설명회를 개최한 뒤 공동홍보공간 1개소를 제공하거나 지정 가능
공공 관리·감독 권한 강화	· 조합은 공공지원자(구청장)로부터 사전에 시공자 선정계획·입찰공고·총회 상정 자료 등을 의무적으로 검토받아야 하며, 사전검토 결과를 반영하여 입찰 진행 · 입찰참여자가 정비계획을 위반한 설계를 제안하거나 개별 홍보, 사은품 제공 등 행위가 적발된 경우 해당 입찰은 무효 처리
공동주택 성능요구	· 공사 중 철근 누락, 입주 후 층간소음, 누수 등을 막고 조합이 원하는 품질과 성능을 확보할 수 있도록 현장설명회 개최 시 '공동주택성능요구서' 의무 제시

자료 : "서울시, 시공자 선정기준 개정해 신속한 정비사업 지원", 서울시, 2023.09.08.

2023.11.15. 서울시 토지거래허가구역 일부 완화

- 서울시는 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 개정 시행에 따라 '국제교류복합지구 및 인근 지역'에 대해 '아파트' 용도로 한정하여 토지거래허가구역을 조정함
- 또한 신속통합기획 등 재개발 후보지 공모 미선정지 총 51개소 중 신속통합기획 재개발 후보지 21개소 (1.09km²), 공공재개발 후보지 19개소(1.04km²)에 대한 토지거래허가구역을 해제함

※ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 개정 내용

구분	개정 전	개정 후
개정 요지	일괄 지정	구분 지정
내용	행정동·법정동 등 허가구역 경계 안에 모든 토지는 허가대상	허가구역 내 건축용 용도, 대상자, 지목을 특정하여 지정 가능
지정대상	구역 내 모든 토지	⇨ <ul style="list-style-type: none"> - 용도별 : 주거용, 상업업무용, 공업용, 기 타건물, 나대지 *주거용은 아파트, 단독, 다가구, 연립주택, 다세대주택 세분화 가능 - 대상별 : 외국인 포함 여부 - 지목별 : 전, 답, 대, 임야, 공장용지, 기타

자료 : "서울시, 법령개정 등에 따른 토지거래허가구역 일부 조정", 서울시, 2023.11.15.

※ 국제교류복합지구 및 인근지역 토지거래허가구역 조정 내용

구분	주요내용																
위치	· 국제교류복합지구 및 인근지역(송파구 잠실동, 강남구 삼성·청담·대치동)																
지정기간	· 2023. 06. 23. ~ 2024. 06. 22.																
지정규모	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">대상지역</th> <th>면적 규모 (km²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>송파구</td> <td>잠실동</td> <td>5.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">강남구</td> <td>삼성동</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>청담동</td> <td>2.3</td> </tr> <tr> <td>대치동</td> <td>3.7</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>14.4</td> </tr> </tbody> </table>	대상지역		면적 규모 (km ²)	송파구	잠실동	5.2	강남구	삼성동	3.2	청담동	2.3	대치동	3.7	합계		14.4
	대상지역		면적 규모 (km ²)														
	송파구	잠실동	5.2														
	강남구	삼성동	3.2														
		청담동	2.3														
대치동		3.7															
합계		14.4															
지정대상	· 아파트 용도 한정 지정 (타용도 해제)																
허가대상 면적기준	· 주거지역 6m ² 초과, 상업지역 15m ² 초과																

자료 : "서울시, 법령개정 등에 따른 토지거래허가구역 일부 조정", 서울시, 2023.11.15.

국내·외 부동산 시장 전망

상품별 전망

주거용 부동산

2023년에도 고물가·고금리의 거시경제 상황이 지속되면서 주택시장의 회복세가 더디게 나타났다. 우리나라의 경우 2022년 하반기부터 진행된 주택 매매가격 하락세가 2023년에도 이어졌다. 이후 하락세가 점차 둔화되어 하반기에는 매매가격이 상승 반전하는 모습도 보였으나 상승 모멘텀을 유지하지 못하고 약보합세를 지속했다. 글로벌 주택시장도 얼어붙었다. 미국의 경우 기준금리가 5.25~5.50%까지 인상됨에 따라 30년 모기지 금리가 연 7~8%대까지 상승했고, 대출 상환 부담에 주택수요가 줄고 거래절벽이 이어졌다.

2024년에도 주택시장은 약보합세를 이어갈 것으로 전망된다. 고금리 상황이 2024년에도 이어질 것이라는 예상이 우세하고, 주택가격 상승에 대한 전망은 줄어들어 수요 회복이 더딜 것으로 보인다. 한편, 1~2인 가구의 증가와 고령화 등 인구구조의 변화를 반영한 임대형 주거상품에 대한 관심은 확대될 전망이다. 이미 세계 주요국에서는 학생 주택이나 노인 주택에 대한 투자를 지속적으로 늘려나가고 있다. 2023년 3분기 기준 유럽 지역의 학생 기숙사와 노인 헬스케어에 대한 투자액은 주거용 부동산 전체의 과반 이상을 차지했다. 우리나라 또한 2023년 임대형 기숙사 용도가 신설되며 코리빙 하우스 시장이 커지고 있으며, 노인복지주택에 대한 시장의 관심도 큰 상황이다.

상업용 부동산

2023년 리테일 시장은 상권별 양극화가 나타났다. 소매·유통업 중심 상권은 회복이 더뎠던 반면, 체험형 상권과 해외 관광객 유입이 많은 상권은 회복되는 모습을 보였다.

우리나라는 해외 관광객의 주요 상권인 명동의 공실률이 2023년 3분기 기준 10%대까지 하락하여 팬데믹 이전 수준에 가까워졌다. 오프라인 공간을 살리기 위한 기업의 노력도 이어졌다. 온라인을 통해 축적한 기술, 데이터, 서비스를 상품 조달과 큐레이션 등에 적용해 오프라인을 확대하는 O4O(Online for Offline) 전략으로 체험과 경험을 중시하는 소비자를 오프라인 매장으로 이끌어냈다.

2024년은 완만한 회복세가 이어질 것으로 예상되는 가운데 신규 공급은 여전히 제한적일 것으로 전망된다. 코로나19의 영향으로 인해 감소한 오프라인 소비 지출은 팬데믹 이전 수준까지 회복하겠으나, 전통적인 소매·유통업의 쇠퇴 흐름에 따라 추가적인 공간은 필요하지 않을 것으로 보인다. 오프라인 공간을 활용하는 방식도 점차 진화할 것으로 전망된다. 해외 주요국에서는 센서, 블록체인 등 첨단 기술을 활용한 스캔앤고(Scan-and-Go) 서비스를 시행하거나 AR, VR 등의 기술을 기반으로 가상 제품 체험, 3D 제품 시각화 등 몰입형 고객경험을 제공하기 위한 시도를 이어가고 있다.

2023년 오피스 임대 시장은 우리나라와 세계 주요국이 서로 다른 흐름을 보였다. 글로벌 오피스 시장은 유연한 근무체계의 정착에 따라 잉여 공간이 많아지면서 공실이 늘었던 반면, 팬데믹 이후 사무실 복귀 수요가 컸던 우리나라의 오피스 시장은 자연공실률 수준을 하회했다.

2024년 국내 오피스 시장은 안정적인 흐름을 이어나가는 가운데 공실률은 소폭 상승할 전망이다. 2024년 주요 업무권역 내 약 45만 평 규모의 신규 공급이 예정되어 있고, 경기 침체로 인한 기업의 인력 감축으로 오피스 수요도 줄어들 것으로 예상되기 때문이다. 글로벌 오피스 시장은 침체기를 극복하기 위해 업무시설을 주거용이나 다른 상업용 부동산으로 용도 변경하는 사례가 늘어날 것으로 전망된다.

산업·물류시설

2023년 수도권 물류센터는 공급 과잉으로 공실률이 상승하고 매매가격은 하락했다. 코로나19로 인한 이커머스 시장 성장으로 급격하게 늘어난 물류센터 착공 물량이 2022년부터 본격적으로 공급되면서 초과 공급이 발생했다. 상온 물류센터는 임차 수요를 유지하고 있지만 저온 물류센터의 경우 임차인 확보가 어려워 공실률이 크게 높아진 상황이다. 해외 물류 시장도 부진한 모습을 보였다. 2023년 3분기 기준 북미 물류센터 임대 면적은 전년 동기 대비 49% 줄어들었고, 유럽 지역 또한 36% 감소한 것으로 나타났다.

2024년에도 물류센터 공급 과잉 및 임차수요 둔화가 지속되어 임대 시장의 약세가 이어질 것으로 전망된다. 다만, 공사비 및 금리 상승으로 물류센터 사업성이 악화되고 PF 대출이 어려워짐에 따라 신규 인허가·착공 물량은 줄어들 것으로 예상된다. 이에 따라 2024년 이후에는 물류센터 공급 과잉 문제가 해소되어 시장이 안정화될 것으로 전망된다. 해외 물류시장의 경우 미·중 패권 경쟁으로 보호주의적 산업 정책이 강화되면서 멕시코 등 중남미 지역이 니어쇼어링(Nearshoring) 및 프렌드쇼어링(Friendshoring)의 가장 큰 수혜를 볼 것으로 예상된다.

데이터센터

인공지능(AI), 머신러닝, 빅데이터 등 새로운 기술이 보편화되면서 데이터 사용량이 늘어나고 이에 따른 데이터센터의 수요도 지속적으로 증가했다. 2022년 기준 국내 데이터센터는 187개소이며, 2018~2022년까지 민간 데이터센터 매출액은 연평균 10% 이상 성장한 것으로 나타났다. 글로벌 데이터센터의 시장 규모는 하이퍼스케일(Hyperscale)의 경우 2021년부터 2026년까지 연평균 20%, 코로케이션(Non-hyperscale colocation)은 11.3% 성장할 것으로 전망됐다.

2024년에도 글로벌 데이터센터 수요는 지속적으로 늘어날 것으로 전망된다. 다만, 공급은 상황이 다르다. 우리나라의 경우 정부의 데이터센터 수도권 집중 완화 방안에 따라 향후 비수도권 지역을 중심으로 공급이 이루어질 예정이나 네트워크 인프라 및 인력 확충, 전력 사용 효율화 문제 등으로 단기간 내 공급 확대는 제한적일 것으로 전망된다. 글로벌 데이터센터 시장의 전망도 비슷하다. 실리콘밸리 등 데이터센터 수요가 높은 지역의 전력공급 부족으로 향후 데이터센터는 토지 가격이 낮고 전력수급이 가능한 2차 시장을 중심으로 성장할 전망이다.

종합

국내 부동산 시장 전망

2024년 국내 주택시장은 수요 약세와 공급 여건 악화 상황이 지속될 것으로 전망됐다. 매매시장의 관망세가 전세 수요로 이어져 전세가격은 소폭 상승할 것으로 보인다. 리테일과 오피스 시장은 상권별·지역별 편차가 나타날 것으로 예상된다. 물류센터의 경우 공급과잉 및 임차수요 감소로 시장 상황이 좋지 않을 것으로 예측된 한편, 데이터센터는 지속적인 성장세를 이어갈 전망이다.

I 2024년 국내 부동산 시장 전망

구분	내용
주거	<ul style="list-style-type: none"> · 고금리, 고건설원가로 주택공급 여건 악화가 지속될 것으로 보이며, 민간부문 위축에 따라 공공부문에서의 공급 물량 확대에 중점을 둘 것으로 예상 · 주택 매매가격은 보합 또는 하락할 것으로 예상되는 반면, 전세가격은 소폭 상승할 것으로 전망 <ul style="list-style-type: none"> - 건설산업연구원: 주택 매매가격 2% 하락, 전세가격 2% 상승 - 대한건설정책연구원: 수도권 아파트 매매가격 1% 내외, 전세가격 2% 내외 상승
리테일	<ul style="list-style-type: none"> · 상권별로는 주요 소비층인 MZ세대나 잘파 세대가 선호하는 플래그십스토어, 팝업스토어 중심의 상권(성수 압구정로데오 등)이나 외국인 관광객의 방문 수요가 높은 상권(명동 등)의 활성화가 이어질 것으로 전망 · 유통업체별로는 고물가 상황에 따른 외식 수요 감소 및 근거리 소량구매 행태가 자리 잡으면서 기업형슈퍼마켓(SSM)의 안정적 성장이 예측됨
업무	<ul style="list-style-type: none"> · '24년 서울 오피스 시장은 경기 침체로 인한 기업 인력 감축과 대형 신규공급 물량으로 하반기 공실률이 소폭 늘어날 것으로 전망 <ul style="list-style-type: none"> - 오피스 공급물량은 마곡 20만 평을 포함해 약 45만 평 신규 공급 예정 · 다만, 강남권역의 경우 신규 공급 부족으로 대기수요가 큰 상황이어서 2023년과 같은 안정적인 흐름을 이어나갈 것으로 보임
산업·물류	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 물류센터는 공급과잉 및 임차수요 둔화로 임대시장 약세 전망 <ul style="list-style-type: none"> - '22~'24년 수도권 물류센터 공급물량은 이전 5년 평균 대비 150만 평 초과 - 이커머스 시장 성장률이 20%('17~'21년 평균) → 8%('23~'27년 평균)로 낮아지며 물류센터 수요 감소 · 투자수요 또한 임대실적 악화 우려와 금리인상의 영향으로 감소할 것으로 예상
데이터센터	<ul style="list-style-type: none"> · 인공지능(AI)·클라우드 확산에 따라 국내 데이터센터 시장도 지속 성장 예상 · 정부의 데이터센터 수도권 집중 완화 방안에 따라 향후 데이터센터의 공급은 비수도권을 중심으로 이루어질 전망

자료: 건설산업연구원, 대한건설정책연구원, 마스틴투자운용, 하나금융경영연구소, 한국데이터센터연합회

해외 부동산 시장 전망

2024년 해외 주거용 부동산 시장은 매매거래의 위축이 지속될 것으로 예상되며, 기숙사·시니어하우스 등 임대시장에 대한 투자가 늘어날 것으로 전망된다. 상업용 부동산의 경우 리테일 시장은 팬데믹 이전 수준까지 회복될 전망이며, 업무시설은 2023년과 유사한 침체기를 이어갈 것으로 보인다. 2024년에도 데이터센터에 대한 글로벌 투자는 늘어날 것으로 전망된다.

I 2024년 해외 부동산 시장 전망

구분	내용
주거	<ul style="list-style-type: none"> · '24년에도 고금리 기조가 지속될 것으로 예상됨에 따라 매매시장에서는 주택 가격의 조정이 이루어질 것으로 전망되는 한편, 임대시장이 더욱 확대될 것으로 보임 · 인구구조의 변화에 따라 주거용 임대시장에서 학생 기숙사나 노인복지주택에 대한 투자가 더욱 늘어날 것으로 전망
리테일	<ul style="list-style-type: none"> · 글로벌 인플레이션 억제 노력이 이루어지면서 소비심리가 서서히 회복되고 있으며, 해외여행이 재개됨에 따라 오프라인 방문객도 코로나19 창궐 이전 수준을 회복할 것으로 전망 · 다만, 팬데믹 전후로 광범위하게 이루어진 오프라인 매장의 폐업 영향에 따라 리테일 시장 신규 공급은 구조적으로 제한 · 오프라인 시장도 디지털 전환 시대에 맞게 오프라인과 온라인을 결합한 '피지탈(Physical + Digital)' 기술 도입이 가속화될 것으로 보임
업무	<ul style="list-style-type: none"> · 팬데믹으로 인해 하이브리드 근무가 정착됨에 따라 잉여 공간이 많아지고, 금리 인상으로 오피스 거래도 줄어들면서 오피스 시장의 침체기가 이어질 것으로 전망 - 2023년 3분기 기준 글로벌 오피스 평균 공실률 15.9% (북미 20.5%, 아시아 15.2%, 유럽 7.8%) · 특히, 엔데믹 이후 사무실 복귀 수요가 컸던 한국, 중국, 싱가포르 등 일부 아시아 국가들을 제외한 서구권 오피스 시장의 위축 확대 예상 - 2023년 5월 기준 팬데믹 이전과 비교한 오피스 재진입률은 샌프란시스코 -58%, 로스앤젤레스 -55%, 뉴욕 -54% 등 미국 주요도시의 공실률이 크게 나타남
산업·물류	<ul style="list-style-type: none"> · 지난 10년간 이커머스 시장의 확대로 물류센터의 수요와 공급이 모두 늘어났으나, 엔데믹 이후 인터넷 판매 증가율이 떨어지면서 물류 수요 증가세도 둔화될 것으로 전망 - 2023년 3분기 기준 북미 물류센터 임대면적은 전년 동기 대비 49% 감소하였고, 유럽 지역 또한 36% 감소 · 한편, 미-중 패권 경쟁으로 보호주의적 산업 정책이 강화되면서 니어쇼어링(Nearshoring)이 늘어나고 있어 멕시코 등 중남미 지역의 물류 수요는 더욱 확대될 것으로 보임
데이터센터	<ul style="list-style-type: none"> · 인공지능(AI)의 사용이 보편화됨에 따라 데이터 사용량이 증가하면서 데이터센터의 수요도 지속적으로 커질 것으로 전망 - 글로벌 코로케이션 데이터센터 시장 규모는 2021년부터 2026년까지 연평균 11.3% 성장할 것으로 예상되며, 하이퍼스케일 시장은 약 20%로 더욱 빠르게 성장할 것으로 예상 · 탄소 중립이 세계적인 과제로 자리잡으면서 향후 데이터센터는 전력 공급에 재생에너지를 많이 활용하는 지역을 중심으로 확장 예상

자료 : Deloitte, ULI, JLL

3

전문가 좌담회

제1절. 전문가 좌담회 개요

제2절. 전문가 좌담회 주요 내용

전문가 좌담회 개요

2024 부동산 트렌드에서는 건설·부동산 업계의 전문가들과 함께 「2023년 건설·부동산 시장의 현황 분석과 2024년 전망」을 위한 전문가 좌담회를 개최했다. 좌담회는 거시전망, 주거상품, 건설개발의 3개 분야로 구분하여 진행됐으며, 17명의 전문가들이 참여했다.

I 전문가 좌담회 개요

건 명	· 2024 부동산 트렌드 전문가 좌담회	
일 시	· 1차 : 2023.10.24.(화) 09:30~11:00 · 2차 : 2023.10.25.(수) 14:00~15:30 · 3차 : 2023.10.27.(금) 09:30~11:00	
장 소	· 화상회의	
참석자	· 거시전망 : 학계, 연구 분야 전문가 6명 · 주거상품 : 학계, 건축, 건설 분야 전문가 6명 · 건설개발 : 학계, 건설/개발, 금융 분야 전문가 5명	
주요 아젠다	거시전망	· 국내·외 거시경제 여건 · 부동산 시장 및 산업 현황과 영향 요인 · 국내 부동산 시장 전망
	주거상품	· 국내 주택시장 전망 · 소비자 변화 예측 · 주택 상품의 변화
	건설개발	· 건설·부동산 산업 현황 및 원인 분석 · 국내 건설·부동산 산업 전망 · 주요 개발 방향 및 주력 분야 · 새로운 환경과 기술에 대한 대응

I 전문가 좌담회 참석자 명단

분야	소속	소속대학/학과 또는 부서	성함/직위
거시전망	서울시립대학교	국제도시과학대학원	박 현 교수
	명지대학교	경영대학 부동산학과	이상영 교수
	한밭대학교	건설환경조경대학 도시공학과	이상호 교수
	알투코리아부동산투자자문	-	이 현 대표
	LH 토지주택연구원	정책지원단	진미윤 단장
	한국건설산업연구원	경제금융·도시연구실	허윤경 연구위원
주거상품	연세대학교	생활과학대학 실내건축학	김석경 교수
	알투코리아부동산투자자문	개발건설팅본부	김혜현 이사
	현대엔지니어링	디자인벨류팀	송남현 팀장
	희림종합건축사사무소	주거설계본부	이승왕 수석
	홈즈컴퍼니	-	이태현 대표
	DL E&C	상품개발팀	이승민 부장
건설개발	에프앤이자문유한회사	-	감상호 대표
	현대건설	개발사업부 민간투자개발실	김준수 팀장
	삼일회계법인	부동산파트	박동규 파트너
	건설산업연구원	미래산업정책연구실	박용석 선임연구위원
	마스턴프라퍼티	-	이수정 대표

전문가 좌담회 주요 내용

거시전망분야

국내·외 거시경제 여건

2023년은 고물가·고금리·고환율의 3고(高) 위기를 겪은 해다. 미-중 패권 경쟁으로 다자무역체제가 후퇴하고 각 진영의 동맹국 중심으로 글로벌 공급망이 재편되는 과정에서 러시아-우크라이나 전쟁, 이스라엘-하마스 전쟁까지 발발하면서 원자재 가격 변동성이 커지고 물가 상승 압력이 지속되고 있다. 통화정책의 방향성도 딜레마에 빠졌다. 금리를 올리기엔 가계부채 문제가 심각해질 가능성이 높다. 반대로 금리를 낮추면 부동산 경기는 어느 정도 회복될 수 있지만 물가 불안과 자본 유출 문제가 커질 수 있다. 한국 은행은 3.5% 선에서 기준금리를 동결해 대내외 경제 여건을 지켜보는 상황이다.

2024년에도 고물가, 고금리 기조는 계속될 것으로 보인다. 원자재 수급 불안 문제가 지속될 것으로 예상되는 가운데 국내에서는 제로에너지건축물 인증 의무화로 추가적인 물가 상방 압력이 있다. 금리도 마찬가지다. 2023년 말 미국 기준금리 상단은 5.5%로 한-미 금리차가 역대 최대인 상황에서 미국이 고금리 장기화를 시사하면서 우리나라 또한 현재와 유사한 기조를 가져갈 가능성이 클 것으로 전망된다.

또한 2024년은 정치적 움직임에 의해 경제 불확실성이 커질 것으로 전망된다. 우리나라의 4월 국회의원 선거뿐만 아니라 미국, 유럽, 인도 등 주요국을 포함한 30여 개 국가에서 대선이나 총선 등 중요한 선거가 예정되어 있다. 각국의 선거 결과에 따라 이해관계와 정책 방향이 바뀔 가능성이 있다. 특히 11월에 예정된 미국 대선 결과에 따라 향후 통화정책의 방향과 외교·안보 문제의 양상이 크게 바뀔 수 있다. 대외 변수에 영향을 많이 받는 우리나라 경제 특성상 2024년은 불확실성의 해가 될 것으로 보인다.

국내 부동산 시장 현황

국내 경제상황과 마찬가지로 2023년 부동산 시장은 침체된 모습을 보였다. 정책적으로는 규제지역 해제와 대출·세금 규제 완화 등 친시장적인 정책이 발표됐지만, 지속되는 고금리 상황과 급격한 공사비 인상으로 수요와 공급 측면 모두 위축됐다.

주거용 부동산의 경우 연립·다세대 등 비(非)아파트 시장의 침체가 두드러졌다. 2023년 초부터 대두된 전세사기 이슈로 비아파트에 대한 불신이 확산됨에 따라 거래량이 급감하였고 인허가·착공 물량도 크게 줄었다. 아파트 또한 비아파트만큼은 아니지만, 전체적으로 위축된 모습을 보였다. 고금리로 사업 수익성이 악화되면서 인허가·착공 물량이 감소했다. 수요 측면에서는 지역별 편차가 크게 나타났다. 수도권은 실수요자 중심으로 매수심리가 살아나면서 매매가격과 거래량이 회복되는 모습을 보였지만, 비수도권 지역은 미분양 물량의 적체가 이어졌다. 자금 회수가 지연됨에 따라 유동성이 부족한 지방의 중소형 건설사와 증권사 등 PF 참여자들의 재무 건전성도 악화된 상황이다.

비주거용 부동산은 상품별로 상반된 흐름을 보였다. 엔데믹으로 오프라인 활동이 재개되었음에도 상가 공실은 해소되지 않고 있다. 팬데믹 기간에 온라인 시장이 전 세대에 보편적으로 확대되면서 오프라인 소매·유통업이 쇠퇴하고, 경기 침체로 소비가 줄어들면서 요식업도 부진한 상황이기 때문이다. 한때 인기였던 물류센터의 상황도 좋지 않다. 특히, 신선식품 시장의 성장에 대응하기 위해 저온 물류센터 투자가 크게 늘었으나 오프라인 활동이 재개되고 시장 성장세도 주춤하면서 공실률이 큰 폭으로 상승했다. 오피스의 경우 매매시장은 거래량이 줄어들면서 회복세가 더뎠던 반면, 임대시장은 글로벌 오피스 시장 침체와 달리 낮은 공실률을 유지하면서 안정적 흐름을 이어갔다. 이는 주요 업무권역 내 신규 공급이 제한적인 상황에서 엔데믹 이후 사무실 복귀 수요가 늘어난 탓이다.

주거상품분야

국내 주택시장 전망

2024년 주택 시장은 전체적으로 혼조세를 보일 것으로 전망된다. 가격 상승 요인과 하락 요인이 혼재되어 있는 상황이기 때문이다. 지난해 말부터 아파트 가격이 회복세로 전환되면서 수요자들의 시장 회복 기대감이 작용하고 있고, 인허가 및 착공 물량 감소로 인해 향후 주택 공급이 부족할 것이라는 전망은 가격 상방 요인으로 작용한다. 반면, 단기간 내 금리 인하 가능성이 낮아 가계의 대출 상환 부담이 지속될 것이라는 점은 하방 요인으로 볼 수 있다. 또한, DSR 규제로 인한 가계의 차입여력 부족도 주택 가격 회복에는 걸림돌이 될 것으로 보인다.

가격 변동 요인 중 어떤 요인이 크게 작용할지는 지역별·상품별 차이가 있을 것으로 전망된다. 지역별로는 강남3구·용산을 제외한 대부분 지역에서 대출 규제가 완화되었기 때문에 가격 상승여력이 큰 수도권 주택의 수요가 확대될 것으로 예상된다. 이에 따라 수도권과 지방 간 격차는 더욱 커질 전망이다. 상품별로는 아파트에 수요가 집중될 것으로 보인다. 전세사기 이슈로 수요자들의 연립·다세대 주택 기피 현상이 심화됨에 따라 당분간 비아파트 시장의 수요는 부진할 것으로 전망된다.

소비자 변화 예측

2024년에는 MZ세대보다 '잘파 세대(Z+Alpha 세대)'를 겨냥한 마케팅이 확대될 것으로 보인다. 최근 부동산 시장의 주요 소비층으로 부상했던 MZ세대의 영끌 소비는 고금리 장기화에 따른 대출이자 부담 증가로 위축되고 있다. 한편, 잘파 세대는 Z세대(1990년대 중·후반부터 2010년대 초반 출생 세대)와 알파 세대(2010년대 초반 이후 출생 세대)를 합한 신조어로, 부동산 시장에서의 구매력은 높지 않지만 온 가족의 집중적인 돌봄을 받고 부유하게 자라와 부모 세대의 소비에도 많은 영향을 끼치고 있다. 이들은 태어날 때부터 스마트폰을 경험한 디지털 네이티브 세대로 인스타그램, 유튜브 등 콘텐츠 제작과 소비의 주체이며 개인 개성과 다양성을 추구하는 특성을 가진다.

이에 따라 거주 공간도 변화하고 있다. 획일화된 것을 싫어하고 나다움을 추구하는 잘파 세대 특성에 맞게 집 안 공간을 레고 조립하듯 자유롭게 구성할 수 있는 주거 모델이 등장하고 있다. 기존에 팬트리나 수납공간으로 사용되던 알파룸을 자녀 세대들만의 공간

으로 활용하기도 한다. 방(개인적 공간)과 거실(가족의 공적 공간)의 개념에서 한발 더 나아가 잘파 세대만의 공적 공간이 생겨나는 것이다. 이곳에서 잘파 세대들은 그들만의 공감대를 형성하고, 콘텐츠를 만들어 공유하는 크리에이터가 되기도 한다. 디지털 기술에 친숙한 이들을 위해 스마트 홈 서비스도 진화하고 있다. 집 안의 전자기기를 제어하는 데서 그치지 않고 커뮤니티 시설 예약, 헬스케어, 반려동물 서비스 등 주거 관련 서비스까지 확대되는 추세다.

주택 상품의 변화

1인 가구의 증가와 함께 공유경제 개념이 확산되면서 코리빙(Co-Living) 하우스의 수요가 늘어나고 있다. 코리빙 하우스는 독립적인 개인 주거 공간을 갖추고 있는 한편, 업무·취미·문화생활 등을 위한 공용 공간이 마련된 형태의 공유주거 서비스다. 나만의 공간을 보장받으면서도 언제든지 다른 사람들과의 연대가 가능하다는 점에서 젊은 세대의 새로운 주거 형태로 자리 잡고 있다. 전세사기 여파로 젊은 층의 전세 기피 현상이 만연한 가운데 기업이 직접 운영한다는 점 또한 수요자들의 신뢰 요인이다.

코리빙 하우스의 확대 배경은 건축법상 '임대형 기숙사' 용도의 신설이다. 2023년 2월 건축법 개정을 통해 임대형 기숙사를 신설하고 민간 임대사업자가 이를 운영할 수 있도록 하면서 코리빙 주거 형태가 재정립되었다. 이에 따라 주요 부동산 회사들의 코리빙 하우스 시장 진입이 늘고 있다. 지금까지의 코리빙 하우스는 대부분 노후 주택이나 오피스텔을 매입하여 리모델링하는 방식이었으나, 향후 시장이 확대되면서 다양한 금융구조와 결합하여 수요자의 니즈에 맞는 코리빙 상품이 공급될 전망이다.

1인 가구의 증가는 젊은 층에만 해당되는 현상이 아니다. 노년층 1인 가구 또한 빠르게 늘어나고 있다. 젊은 세대에게 코리빙 하우스가 인기라면, 노인 세대에게는 시니어(Senior) 하우스가 새로운 상품으로 관심을 끌고 있다. 그간의 시니어 산업은 요양병원·요양원 등 질병을 치료하거나 돌봄서비스를 제공하는 사후적 케어가 대부분이었다. 반면 시니어 하우스는 신체가 건강하고 여가활동을 누릴 수 있는 액티브 시니어를 대상으로 높은 수준의 주거 공간과 여가, 문화 및 의료 서비스를 제공하는 사전적 케어에 초점을 맞춘다. 경제력이 높은 베이비부머 세대가 노년층에 진입하며 품위 있는 노후를 보내는 것에 대한 니즈가 커지면서 시니어 하우스 수요가 꾸준히 늘고 있다.

최근에 공급되고 있는 시니어 하우스는 대부분 고급형이다. 제한된 고소득층을 수요 타겟층으로 설정하여 보증금이나 관리비에 대한 진입장벽이 높다. 그럼에도 불구하고 공급이 부족하여 대기수요가 더 많은 상황이다. 업계에서도 시장 진출을 위해 다각도로 사업을 검토하고 있지만 시니어 하우스 운영에 대한 경험이 부족하여 실제 사업으로 이어지는 경우는 많지 않다. 향후 의료서비스 연계 네트워크가 탄탄하고 시니어 케어에 대한 노하우를 갖춘 전문 운영회사가 참여하여 시장이 활성화되면 시니어 하우스의 대중화가 빠르게 이루어질 것으로 전망된다.

건설개발분야

건설 시장 및 산업 현황과 전망

2023년 주택 건설 시장은 금리 인상, 원자재 가격 상승으로 전반적인 침체 상황이 더욱 악화됐다. PF 선순위 대출 금리는 약 10% 수준까지 인상되었고, 공사비 또한 최근 2년간 급등하면서 민간 건설사업의 신규 투자는 대부분 중단되었으며 기존 사업장은 부실 위기에 직면한 상황이다. 공공 건설사업도 전년 대비 신규 투자가 감소하면서 부진을 이어갔다. 경기 부양에 대한 시장의 기대에도 불구하고 확장적 재정정책으로 인한 물가 상승 압력 부담과 새 정부의 건전재정 기조가 맞물려 재정지출이 감소했다.

2024년 국내 건설시장은 민간 건설시장의 침체 속에서 공공사업과 민간투자사업 물량 확대를 통한 경기 부양 노력을 지속하는 한 해가 될 것으로 전망된다. 민간 건설업체에서는 신규 투자보다 기존 사업의 정상화에 초점을 맞출 것으로 보인다. PF 대출 보증 확대 및 PF 정상화 펀드 지원 등 정책적 주도 아래 사업장 구조조정이 이루어질 전망이다. 개별 사업장은 유동성을 확보하기 위해 할인 분양 등 적극적인 미분양 해소에 나설 것으로 예상된다. 공공부문 건설투자의 경우 2023년 대비 늘어날 것으로 전망된다. 가덕 신공항, 신한울 3·4호기 등 신규 대형 SOC 사업이 2024년 내 착공할 예정이다. 또한, 공사비 인상으로 대부분 유찰되었던 기술형 입찰제도 물량이 공사비 적정성 검토 후 시장에 풀릴 것으로 보인다. 민간투자사업도 확대될 것으로 예상된다. 수도권 광역급행철도(GTX) B·C노선, 잠실 스포츠·MICE 복합공간 등의 대형 민간투자사업 착공이 예정되어 있다. 재정 부담을 줄이고 민간자본 투입을 늘리겠다는 현 정부의 정책 기조에 따라 민간투자사업이 속도를 낼 것으로 보인다.

주요 개발 방향 및 주력 분야

건설업계의 주력 분야인 주택 시장이 위축되면서 비주거 상품에 관한 관심이 높아지고 있다. 특히 오피스에 대한 관심이 확대되는 상황이다. 엔데믹 전환 이후 사무실 복귀 수요가 늘어나면서 오피스 시장이 낮은 공실률을 유지하고 있다. 또한 유연근무제를 선택하는 기업이 늘어나면서 거점 오피스에 대한 신규 수요도 늘어났다. 이에 따라 신규 공급이 제한적인 주요 업무권역에서는 호텔이나 오피스텔을 오피스로 용도 변경하여 공급을 늘리려는 움직임이 보이고 있다. 오피스 분양시장의 상황도 괜찮은 편이다. 1인 기업과 스타트업, 벤처기업 등 작은 규모의 사업체가 늘어나면서 섹션 오피스나 라이브 오피스

등 소형 오피스에 관한 관심이 이어지고 있다.

통신사·IT기업이 주축이었던 데이터센터 시장에도 건설업계의 진출이 늘어나고 있다. 시장 규모가 커지면서 건설사의 역할도 단순 시공에서 벗어나 시행, 지분투자 및 운영까지 확장하고 있다. 하지만 데이터센터의 인기가 장기간 지속될 수 있을지는 지켜볼 필요가 있다. 현재의 데이터센터 공급 계획은 대부분 수도권 지역에 집중되어 있지만, 정부에서는 수도권 전력 문제 해소와 지역 균형발전의 측면에서 데이터센터 지방 분산을 추진하고 있기 때문이다. 데이터센터 고객사들이 수도권 입지를 선호하고, 인력부족 등 문제에 직면할 가능성이 크다고 판단해 지방 건설을 꺼리는 상황이다.

새로운 환경과 기술에 대한 대응

2024년부터 민간 공동주택에 대한 제로에너지 건축이 의무화된다. 30세대 이상의 민간 공동주택 건설 시 최소 5등급 이상의 제로에너지 건축물 인증이 필요하다. 업계에서는 고효율 단열시스템, 고성능 창호 등 외부로 에너지가 새어나가지 않도록 하는 패시브(Passive) 기술과 태양광 발전시스템, 지열냉난방 등 필요한 에너지를 자체적으로 생산하는 액티브(Active) 기술 연구를 통해 새로운 환경 변화에 대응하고 있다. 제로에너지 전환 필요성에 대해서는 모두가 공감하는 분위기다. 하지만 국내 부동산 시장을 보면 우려스러운 부분도 있다. 최근 공사비가 급등한 상황에서 제로에너지 인증 규제가 공사비 추가 인상을 부추겨 부동산 시장 침체를 가속할 수 있다. 이러한 상황을 막기 위해 정부와 지자체에서 제로에너지 인증 기준 완화 및 인센티브 제공과 같은 지원 방안을 검토하고 있다.

건설현장에서는 인공지능(AI) 기술을 활용한 안전·품질관리 서비스 적용을 확대하고 있다. 2023년 초부터 건설현장 관리·감독 부실에 따른 크고 작은 사고가 반복되면서 이를 보완할 수 있는 시스템 도입 필요성이 더욱 커지고 있기 때문이다. 이에 따라 대형 건설사들을 중심으로 공사현장 균열 추적 시스템, 건설현장 공정 관리, 실시간 현장 위험요소 감지 시스템 등 다양한 인공지능 기반의 기술을 현장에 도입하여 안전사고를 관리하고 예방하는 추세다. 부실시공 문제에 대한 국민 불안을 해소하기 위해 전체 공사 과정을 동영상으로 기록하고 품질을 관리하는 현장도 늘고 있다.

종합

좌담회에 참석한 전문가들은 대부분 2024년 국내 경제 상황이 어두울 것으로 전망했다. 국내·외 경제 불확실성이 쉽게 해소되지 않을 가능성이 크다는 점이 주된 이유다. 지정학적 리스크로 인한 물가 불확실성이 큰 상황에서 미국 연준의 고금리 장기화 실현 가능성이 커지면서 고물가·고금리 상황이 지속될 것이라는 의견이 공통적이었다. 불확실성을 높이는 또 다른 요인으로는 정치 리스크가 꼽혔다. 2024년은 국내 총선거, 미국 대통령 선거 등 많은 국가에서 큰 선거가 예정되어 있어 경제 불확실성뿐만 아니라 외교·안보 등 정치적 불확실성도 커질 것으로 전망했다.

2024년 주택 시장은 공급 측면의 침체가 지속되는 한편 수요 측면에서는 지역별·상품별 양극화가 심화될 것으로 예상했다. 공사비 급등과 금리 인상으로 조달비용이 증가함에 따라 신규 주택 인허가·착공 물량은 감소할 것으로 보았다. 수요 측면에서는 실수요자를 중심으로 가격 상승여력이 큰 수도권 주택 수요는 회복될 가능성이 있는 반면 지방 수요는 감소하여 수도권과 지방 간 격차가 커질 것으로 전망했다. 상품별로는 전세사기 불안감이 지속되면서 아파트에 수요가 집중될 것으로 보았다.

주택상품 측면에서는 1인 가구의 증가와 함께 코리빙 하우스와 시니어 하우스에 대한 관심이 높아지고 있는 것으로 분석됐다. 독립적인 공간을 보장받으면서도 다른 사람들과 느슨한 연대를 추구하는 젊은 세대에게 코리빙 하우스가 새로운 주거 대안으로 떠올랐다. 품위 있는 노후를 보내고 싶은 노인 세대들이 늘어나면서 시니어 하우스 또한 새로운 유형의 상품으로 관심을 끌고 있다. 국내 시니어 하우스는 고소득층을 타겟으로 하여 진입장벽이 높음에도 불구하고 공급이 수요에 미치지 못하고 있다. 이에 따라 업계에서도 전통적인 분양 상품에서 벗어나 시니어 하우스 등 관리·운영 중심 상품 개발에 힘을 쏟을 것으로 전망된다.

MZ세대에 이어 잘파 세대가 소비 시장의 새로운 얼굴로 떠오르고 있다. 숏폼 콘텐츠 등 디지털 트렌드의 중심이자 개성과 다양성을 추구하는 잘파 세대의 등장에 따라 거주 공간도 변하고 있다. 자유롭게 거주 공간을 디자인할 수 있도록 가변형 벽체를 도입하거나, 스마트 홈 서비스를 확대하는 등 잘파 세대의 성향과 특성에 맞는 거주 공간의 설계가 늘어나고 있는 것으로 분석됐다.

국내 건설시장은 민간 개발사업의 침체가 이어지는 한편 공공부문 사업은 2023년 대비 늘어날 것으로 예상됐다. 민간에서는 정책적 지원 아래 사업장 정상화에 집중할 것으로 보이며, 부실 사업장에 대해서는 시장매각 또는 재구조화 방식의 구조조정이 이루어질 것으로 전망됐다. 다만, 정리 과정에서 중소형 건설사·금융기관 등의 부실화에 따른 시장 충격이 발생할 수 있어 점진적인 구조조정 가능성이 클 것으로 보았다. 공공부문에서는 경기 부양을 위해 2023년 대비 공공 건설투자가 늘어날 것으로 보이는 한편, 현 정부의 건전재정 기조에 따라 민간투자사업 또한 확대될 것으로 전망됐다.

2024년 건설업계의 중요한 환경 변화 중 하나는 제로에너지건축 의무화다. 세계적인 탄소중립 움직임이 확산됨에 따라 국내에서도 민간 공동주택 건설 시 제로에너지 건축물 인증이 의무가 되었다. 업계에서도 에너지 효율성을 높이거나 신재생에너지 등을 통해 자체 에너지를 생산하는 기술 연구가 한창이다. 하지만 제로에너지건축 인증 규제가 추가적인 비용 부담으로 작용해 부동산 시장의 위축을 부추길 수 있어 이에 대한 정부의 정책적 지원을 요구하는 상황이다.

4.

일반인 설문조사

제1절. 설문조사 개요

제2절. 설문조사 주요 내용

설문조사 개요

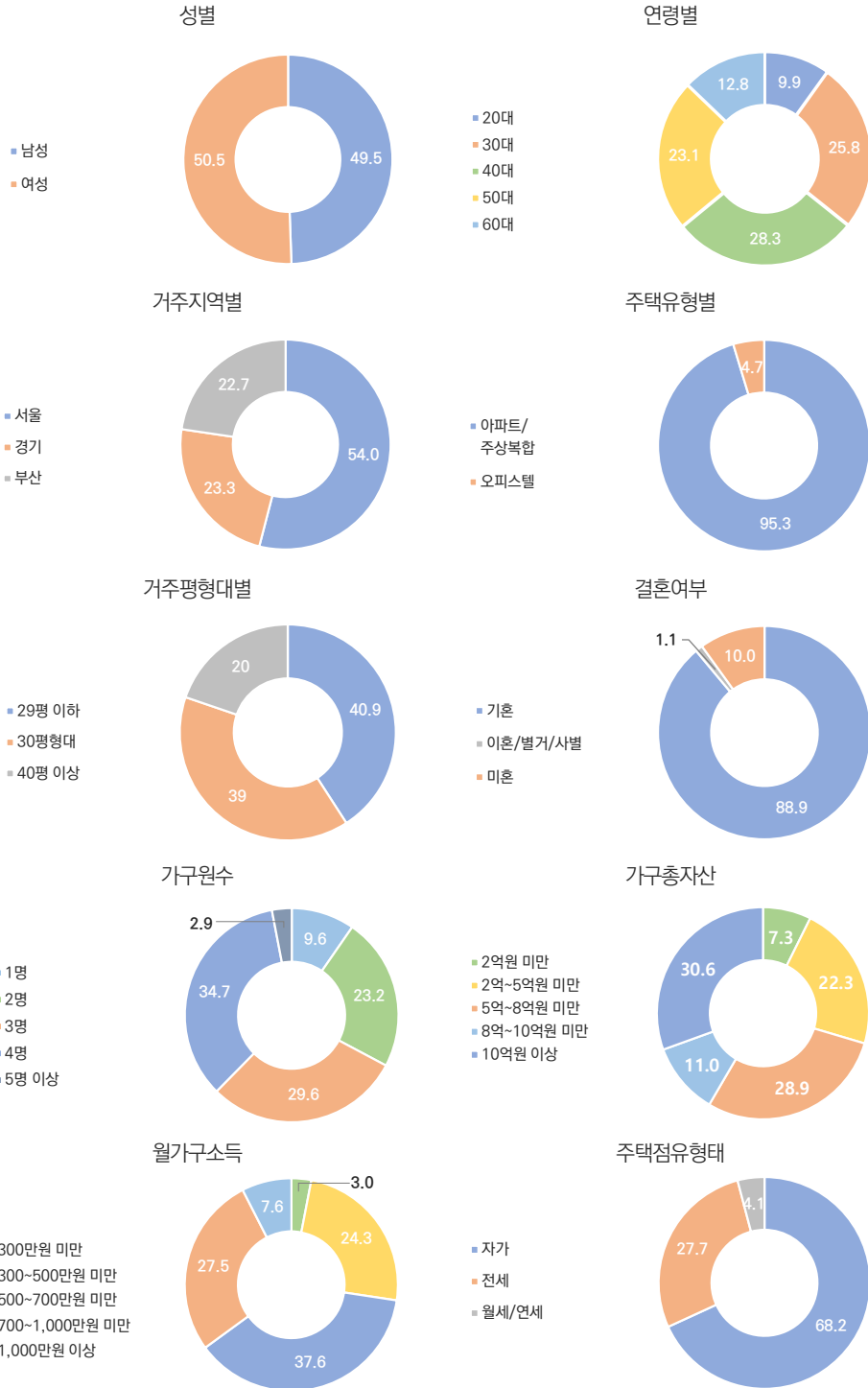
2024년 부동산 및 주거 트렌드를 알아보기 위해 소비자 대상 설문조사를 실시했다. 조사 대상은 수도권(서울/경기)과 부산지역에 거주하는 20세부터 69세까지의 가구주 및 가구주 배우자로, 아파트, 주상복합, 오피스텔 등 거주자를 대상으로 조사했다.

본 조사에서는 「주거 이동 계획」, 「주거 관련 라이프스타일」, 「주거 시설 인식」에 대한 트렌드 변화를 조사·분석했다. 조사기관은 한국갤럽조사연구소이며, 조사는 구조화된 설문지와 보기카드를 이용한 1:1 개별면접조사로 진행했다.

I 설문조사 개요

구분	2024 부동산 및 주거 트렌드 조사
조사 지역	· 서울, 경기, 부산
조사 기간	· 2023년 9월 11일 ~ 2023년 10월 11일(31일간)
조사 기관	· 한국갤럽조사연구소
조사 대상	· 20~69세 가구주 및 가구주의 배우자 · 아파트, 주상복합, 오피스텔(원룸형, 주거형) 거주자 · 주택 점유형태가 자가, 전세, 월세, 연세인 거주자(무상, 기타 거주자 제외)
조사 방법	· 1:1 개별 면접 조사
표본수	· 1,324명
조사 목적	· 부동산 관련 인식과 주거 라이프스타일 조사를 통해 2024년 부동산 및 주거 트렌드 파악

I 응답자 특성



설문조사 주요 내용

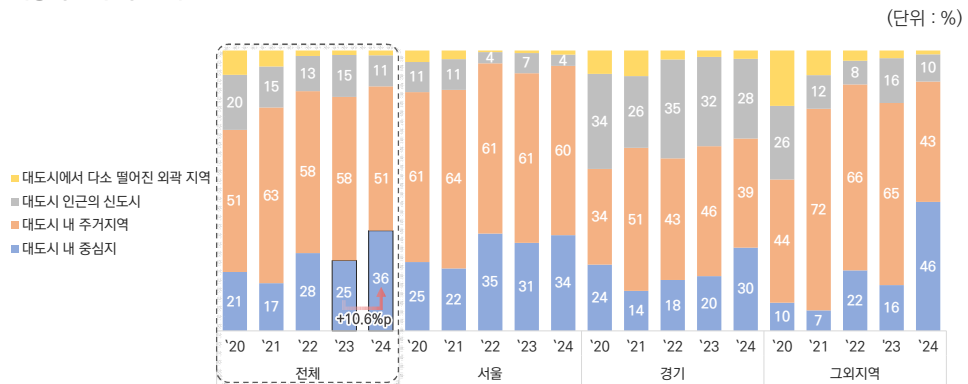
설문 결과는 「주거 이동 계획」, 「주거 관련 라이프스타일」, 「주거 시설 인식」으로 구분하고, 과거 조사 결과(2020~2023년)와 비교·분석을 통해 트렌드 변화를 살펴보았다.

주거 이동 계획

이상적인 주택

소비자들이 희망하는 이상적인 주택 입지는 대도시 내 주거지역 51.4%, 대도시 내 중심지 35.8%, 대도시 인근의 신도시 11.0%, 대도시에서 다소 떨어진 외곽지역 1.7% 순으로 조사됐다. 대도시 내 중심지역 선호도가 크게 증가하여 전년 대비 10.6%p 증가했으나, 그 외는 전년 대비 감소한 것으로 나타나 대도시 내 중심지역 선호도가 증가하는 경향을 보였다.

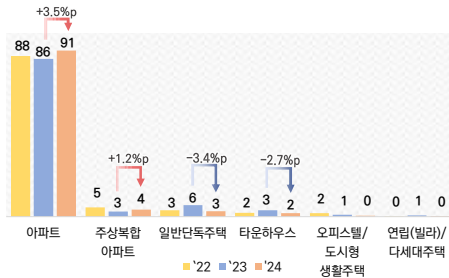
I 이상적인 주택 입지



이상적인 주택 유형은 아파트 90.6%, 주상복합 3.8%, 단독주택 2.9%, 타운하우스 1.8% 순으로 조사됐다. 전년도 조사 결과와 비교하여 아파트와 주상복합 선호도는 각각 3.5%p, 1.2%p 증가했으나, 단독주택, 타운하우스 등의 선호도는 각각 3.4%p, 2.7%p 감소하여 고밀도 주택에 대한 선호도가 상승한 것으로 나타났다. 전 연령대에서 아파트 선호도가 매우 높았고, 20~40대는 아파트 다음으로 주상복합, 50대 이상은 일반단독, 타운하우스를 선호하는 것으로 조사됐다.

I 이상적인 주택 유형

(단위 : %)



I 연령별 이상적인 주택 유형(2024년)

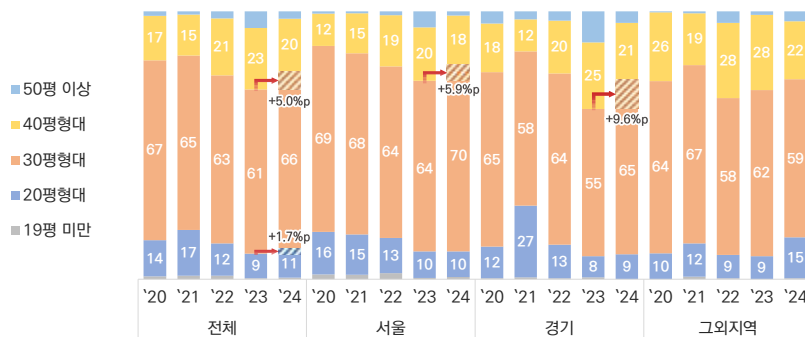
(단위 : %)



이상적인 주택 규모는 평균 34.6평형으로 조사됐다. 30평형대를 선호하는 비중이 전년 대비 5.0%p 증가한 반면에 40평형대 이상을 선호하는 비중은 전년 대비 6.8%p 감소했다. 30평형대를 선호하는 비중은 서울이 69.8%로 전년 대비 5.9%p 상승, 경기도는 65.4%로 전년 대비 9.6%p 증가한 것으로 나타났다. 주택규모 30평형대 이하 선호도가 증가한 반면에 40평형대 이상을 선호하는 비중이 감소한 것은 엔데믹과 함께 주거가 의식주 위주의 공간으로 회귀함에 따라 넓은 면적에 대한 수요가 감소하고, 단기간에 급등한 주택가격에 부담감을 느꼈기 때문인 것으로 보인다.

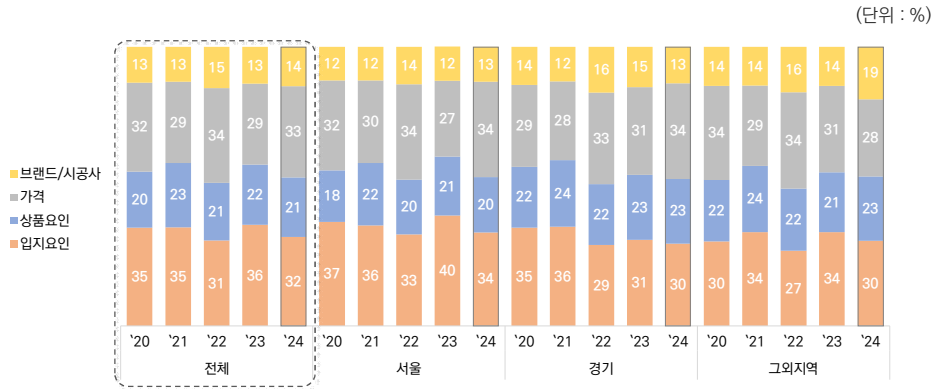
I 이상적인 주택 규모

(단위 : %)



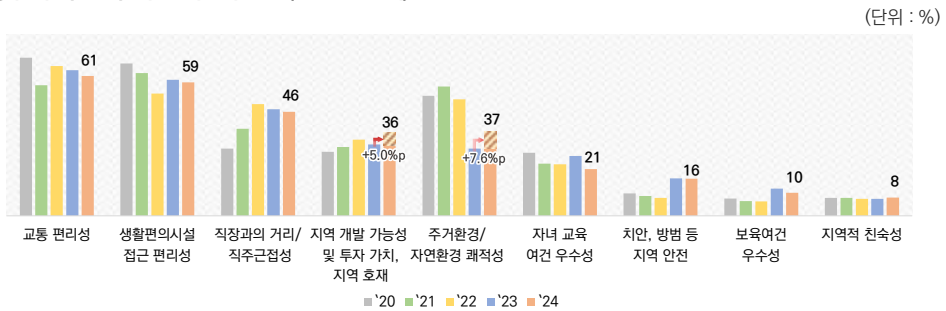
향후 주택 이전 시 고려요인은 가격 > 입지 > 상품 > 브랜드/시공사 순으로 나타났다. 전년도 조사결과는 입지요인이 가장 중요한 것으로 조사됐으나, 금년에는 전년도 2순위였던 가격요인이 가장 높은 비중을 차지하며 1순위로 올라갔다. 전년 대비 가격요인은 3.7%p 증가하고, 입지요인은 4.3%p 감소했다. 특히 서울의 경우 전년 대비 가격요인이 7.0%p 증가하고, 입지요인은 6.0%p 감소했다.

I 향후 주택 선택 시 고려 요인



주택 선택 시 입지 고려 요인 중에서는 교통 편리성 > 생활편의시설 접근성 > 직주근접성 순으로 선택됐으며, 이는 전년도 동일한 것으로 나타났다. 다만, 주거환경 쾌적성, 투자가치 등에 대한 응답은 전년 대비 증가했고, 교통 편리성, 생활편의 시설 접근성, 직주 근접성, 자녀 교육여건 우수성 등에 대한 응답은 전년 대비 소폭 감소했다. 이는 주택 선택 시 입지 고려 요인 중 주요 요인 간의 순위에는 변화가 없으나 그 중요도가 전년 대비 감소한 반면에 최근 급등한 주택가격을 고려한 투자가치, 주거환경 쾌적성 등에 대해 전년 보다 더 중요하게 여기는 것으로 보인다.

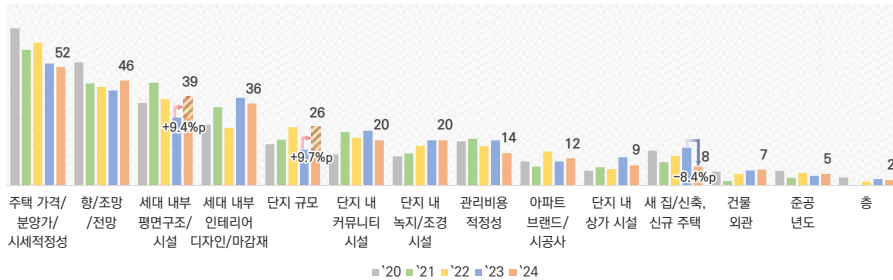
I 향후 주택 선택 시 입지고려 요인(1+2+3 순위)



주택 선택 시 상품 고려 요인 중에서는 주택가격 > 향/조망/전망 > 세대 내부 평면구조/시설 순으로 중요도가 높은 것으로 조사됐다. 특히 금년 조사에서는 단지규모, 세대 내부 평면구조/시설의 중요도가 전년 대비 각각 9.7%p, 9.4%p씩 증가하고, 향/조망/전망, 아파트 브랜드/시공사 등에 대한 중요도가 전년 대비 높아졌으나, 새집/신축/신규 주택, 관리비용 적정성, 단지 내 커뮤니티 시설 등에 대한 중요도는 전년 대비 감소했다.

1 향후 주택 선택 시 상품고려 요인(1+2+3 순위)

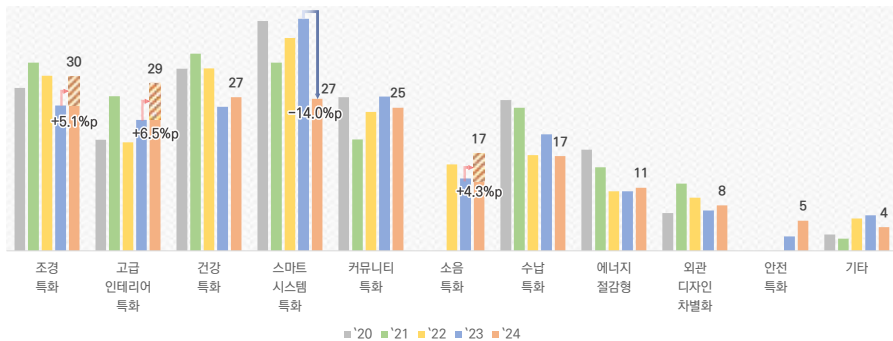
(단위 : %)



소비자들이 거주하길 희망하는 주택 특화 컨셉의 1위는 '조화로운 경관과 다양한 휴식 공간이 강화된 조경특화 주택'으로 조사됐으며, 근소한 차이로 '세대 내부의 인테리어가 고급화된 고급 인테리어 주택'이 뒤를 이었고, '친환경 건강자재, 환기시스템, 건강상태를 측정 관리 해주는 헬스케어 시스템이 적용된 건강특화 주택', '스마트 홈 시스템(외부에서 조명, 가스제어, 음성인식 등)이 적용된 스마트 주택' 순으로 선호도가 높게 나타났다. 전년도 조사와 비교해서 '층간·측간 소음이나 외부 소음요인이 없는 조용한 주택', '각종 재해(화재, 침수, 산사태 등)에 즉각적으로 대응이 가능한 안전한 컨셉의 주택' 등의 선호 비중이 높아졌다.

1 선호 주택 특화 컨셉

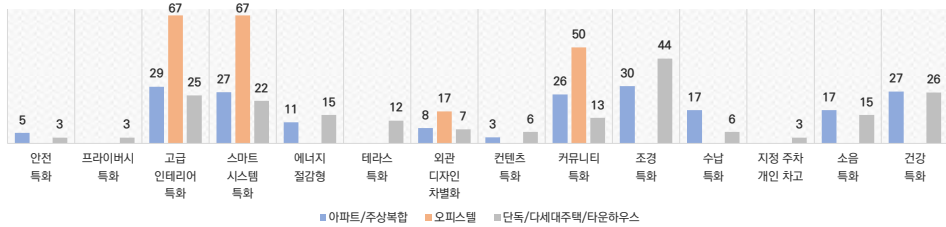
(단위 : %)



아파트/주상복합의 경우에는 '조화로운 경관과 다양한 휴식공간이 강화된 조경특화 주택'과 '세대 내부의 인테리어가 고급화된 고급 인테리어 주택'의 선호도가 가장 높게 나타났다. 오피스텔은 '외부에서 조명, 가스제어, 음성인식 등이 적용된 스마트 주택'과 '세대 내부의 인테리어가 고급화된 고급 인테리어 주택'의 선호도가 가장 높았다. 단독/다세대/타운하우스의 경우에는 '조화로운 경관과 다양한 휴식공간이 강화된 조경특화 주택'을 가장 선호하는 것으로 나타났다.

I 선호 주택 특화 컨셉(주택 유형별)

(단위 : %)

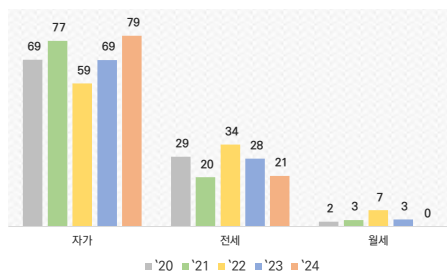


주거 이전 계획

이사 계획 시 자가를 선택한 비중은 79.0%로, 전년 대비 10.1%p 증가하여 자가 선호도가 크게 높아졌으며, 이는 최근 5년간 조사결과와 비교 시 가장 높은 비중이다. 반면에 전세를 선택한 비중은 전년 대비 7.2%p 감소한 21.0%로 나타났으며, 월세를 선택한 응답은 없었다. 지역별로는 서울/경기 지역의 자가 선택 비중은 각각 71.2%, 86.1%, 전세 선택 비중은 각각 28.8%, 13.9%이며, 부산의 경우에는 자가 선택 비중이 100%로 전세를 선택한 응답자가 없었다.

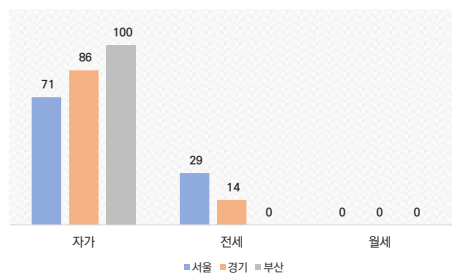
I 이전 주택 점유 형태

(단위 : %)



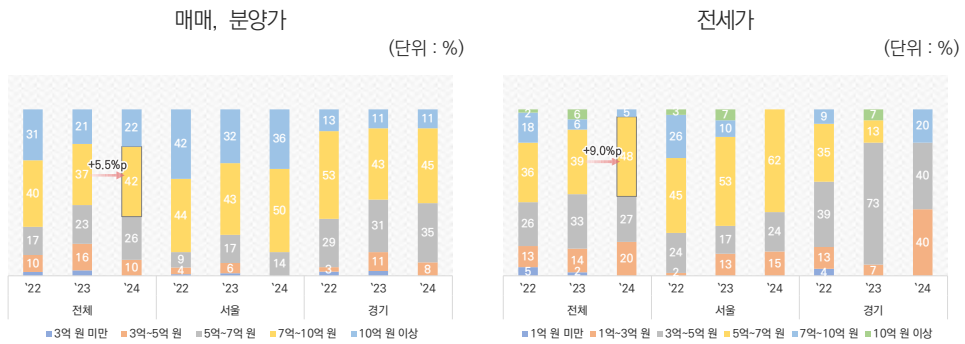
I 이전 주택 점유 형태(2024년)

(단위 : %)



자가 매입 시 지불 가능 금액은 7억~10억 원대 비중이 42.2%로 가장 높게 나타났고, 전세보증금은 5억~7억 원대 비중이 47.7%로 가장 높게 조사됐다. 전년도 조사에서도 해당 금액대가 가장 높은 비중을 차지하였으나, 금년도 조사에서는 그 비중이 매매는 5.5%p, 전세는 9.0%p 증가했다. 지난 2022~2023년 조사결과와 달리 금년도 조사에서는 매매가 3억 원 미만을 지불하겠다고 응답한 소비자가 없었는데, 이는 최근 급등한 주택가격 때문인 것으로 보인다. 주택가격 상승에 따른 전세보증금 상승으로 전세보증금으로 1억 원 미만을 선택한 응답도 없었다.

1 이전 주택 예상 가격



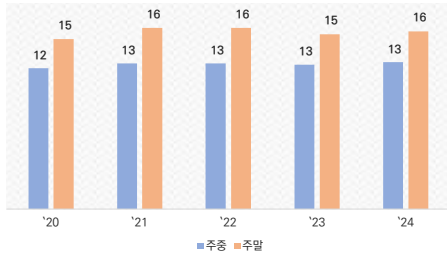
주거 관련 라이프스타일

여가 활동

하루에 집에서 머무는 시간은 주중 13시간, 주말 16시간으로 조사됐으며, 전년과 비교하여 주중은 13분, 주말은 15분 정도 증가한 것으로 나타났다. 주중·주말 모두 집안에 머무는 시간이 증가했고, 아파트 단지 내와 밖에서 보내는 시간이 감소한 것으로 나타났다.

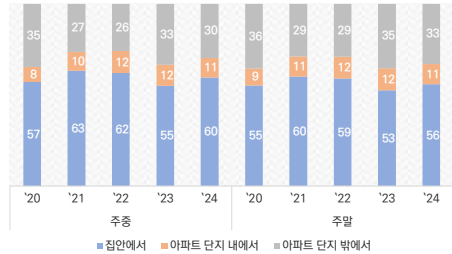
1 하루 평균 집에서 머무르는 시간

(단위 : 시간)



1 주로 여가시간을 보내는 장소(주중·주말)

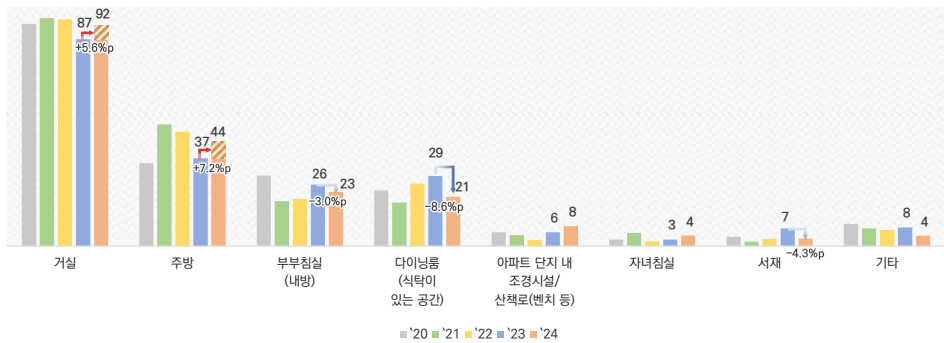
(단위 : %)



주거시설 내 가족과 함께 시간을 보내는 공간으로 거실 > 주방 > 부부침실 순으로 비중이 높은 것으로 조사됐다. 주방과 거실의 경우 전년과 비교하여 이용 비중이 각각 7.2%p, 5.6%p씩 증가하였으나, 다이닝룸, 서재, 부부침실 등의 이용 비중은 전년 대비 각각 8.6%p, 4.3%p, 3.0%p씩 감소했다.

1 가족과 함께 시간을 보내는 공간

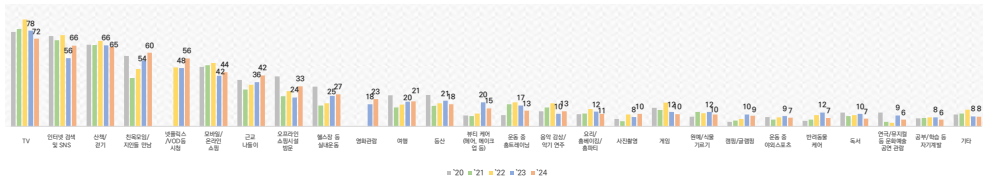
(단위 : %)



최근 1개월 내 여가활동 경험은 ‘TV 시청’, ‘인터넷 검색 및 SNS’, ‘산책/걷기’ 순으로 높게 조사됐으나, ‘TV 시청’, ‘산책/걷기’ 등의 활동은 전년 대비 감소했다. 반면에 ‘인터넷 검색 및 SNS’, ‘친목모임/지인들 만남’, ‘넷플릭스/VOD 등 시청’, ‘근교 나들이’, ‘오프라인 쇼핑시설 방문’ 등의 활동이 증가한 것으로 나타났다. 팬데믹 기간에 감소했던 외부 활동이 팬데믹 이전 수준까지 증가한 반면, 동 기간에 증가했던 실내 활동은 팬데믹 이전 수준으로 회귀한 것으로 보인다.

1개월 내 여가활동 경험(모두)

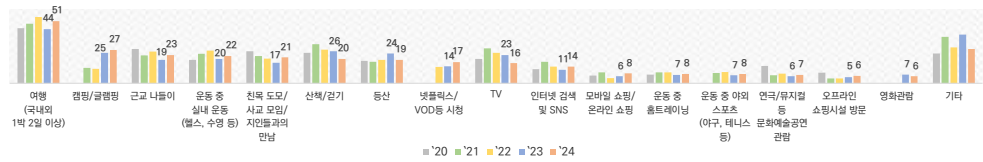
(단위 : %)



희망 여가활동은 ‘여행(1박 2일 이상)’, ‘캠핑/글램핑’, ‘근교 나들이’ 순으로 높게 나타났다. 전년 조사결과와 비교 시, ‘여행(1박 2일 이상)’, ‘캠핑/글램핑’, ‘근교 나들이’ 등 비교적 원거리 야외 활동에 대한 응답률이 증가하였으며, ‘산책/걷기’, ‘등산’ 등 근거리 야외 활동과 ‘TV 시청’, ‘영화관람’, ‘뷰티 케어(헤어, 메이크업 등)’ 등 실내 활동의 비율이 감소했다.

1 희망여가활동(1+2+3 순위)

(단위 : %)



라이프스타일 특성

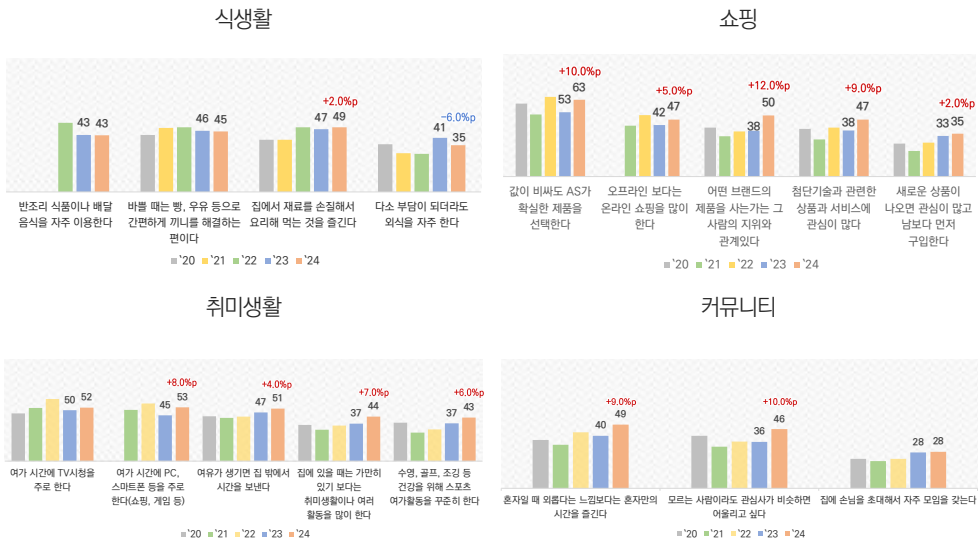
라이프스타일 특성은 「식생활」, 「쇼핑」, 「취미생활」, 「커뮤니티」 등 4가지로 구분하여 분석했다.

식생활에서는 ‘외식’ 응답률이 전년 대비 감소한 반면에 ‘집에서 요리’ 응답률은 증가했다. 쇼핑에서는 모든 항목의 응답률이 증가했으며, 그 중에서 ‘AS가 확실한 제품’ 응답률이 가장 높았다. ‘제품 구매가 지위와 관계가 있다’ 응답률은 두 번째로 높았으며, 전년 대비 상승폭이 가장 컸다. ‘첨단기술 관련 상품과 서비스’에 대한 관심도 크게 증가하였고, ‘오프라인보다 온라인 쇼핑’을 많이 하며, ‘신상품 관심 많고 먼저 구매’ 한다는 응답률도 전년대비 증가했다.

취미생활에서는 ‘집 밖에서 보내는 시간’과 ‘취미생활 또는 스포츠 여가활동’에 관한 응답률이 전년 대비 높아졌다. ‘TV 시청’은 전년 대비 감소했으나 ‘PC·스마트폰(쇼핑, 게임 등)’은 증가하여 주로 실내에서 하는 활동임에도 응답률의 증감이 상반된 결과를 나타냈다. 커뮤니티에서는 모든 항목의 응답률이 전년 대비 증가했다. ‘관심사가 비슷한 사람과 어울린다’의 응답률이 전년 대비 가장 크게 증가했고, 전년 조사에서는 응답률이 감소했던 ‘혼자만의 시간을 보낸다’의 응답률도 증가했다.

I 라이프스타일 특성

(단위 : %)

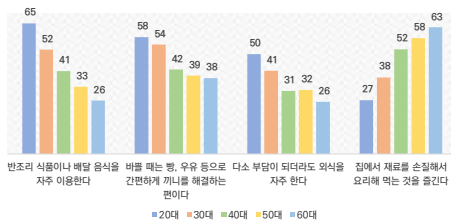


식생활

‘집에서 요리’ > ‘간편식’ > ‘배달음식’ > ‘외식’ 순으로 응답률이 높았다. ‘배달음식’, ‘간편식’, ‘외식’ 등은 연령대가 낮을수록 응답률이 높았으며, ‘집에서 요리’는 연령대가 높을수록 응답률이 높았다. 전년 대비 ‘외식’ 응답률은 5.5%p 감소했으며, 해당 항목에 대해 전체 연령대에서 감소를 보였다. 이는 나이와 관계없이 2023년 급등한 물가로 인해 ‘외식’에 대해 부담감을 느끼기 때문인 것으로 보인다.

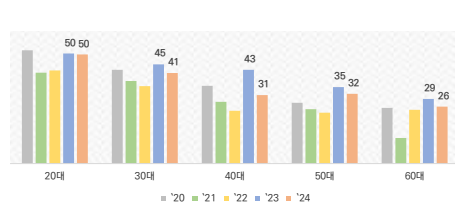
I 연령별 식생활(2024년)

(단위 : %)



I 연도별 · 연령별 외식 비중

(단위 : %)

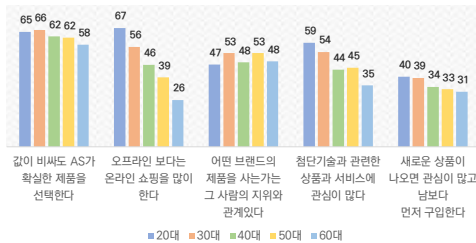


쇼핑

연령대가 높을수록 응답률이 낮았다. 20대를 제외한 모든 연령대에서 ‘값이 비싸도 AS가 확실한 제품 선택’ 응답률이 가장 높았으며, 20대는 ‘온라인 쇼핑’의 응답률이 가장 높았다. 연령대가 낮을수록 ‘온라인 쇼핑’, ‘첨단기술 관련 상품’, ‘남보다 먼저 신상품 구입’ 등의 응답률이 높았다. ‘값이 비싸도 AS가 확실한 제품 선택’ 응답률은 전년 대비 10%p 증가하였으며, 해당 항목에 대해 전체 연령대에서 유사한 크기의 증가를 나타냈다.

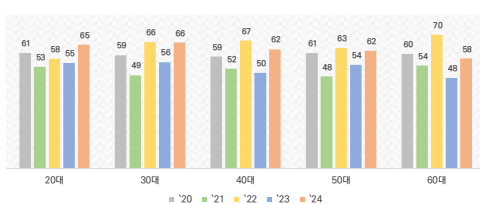
I 연령별 쇼핑

(단위 : %)



I 연도별 · 연령별 새로운 상품 구입 비중

(단위 : %)

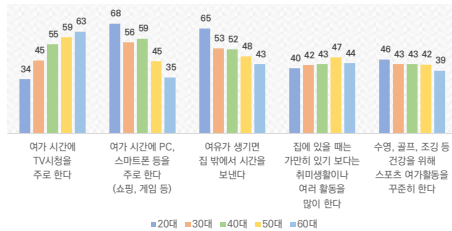


취미생활

여가 시간에 'PC·스마트폰 사용' > 'TV 시청' > '집 밖에서 시간 보내기' > '취미생활' > '스포츠 여가 활동' 순으로 응답률이 높았다. 'TV 시청'은 연령대가 높을수록 응답률이 높았으나, 반면에 '집 밖에서 시간 보내기'와 '스포츠 여가 활동'은 연령대가 낮을수록 응답률이 높았다. '스포츠 여가 활동'에 대해서는 전년 대비 전체 연령대에서 응답률이 증가하였으며, 20대와 60대의 응답률이 가장 크게 증가했다. 팬데믹으로 인해 위축됐던 스포츠 여가 활동 수요가 다시 증가하여 팬데믹 이전 수준을 회복하는 경향을 보였는데, 특히 40대 이하 연령대에서는 팬데믹 이전 수준을 상회했다.

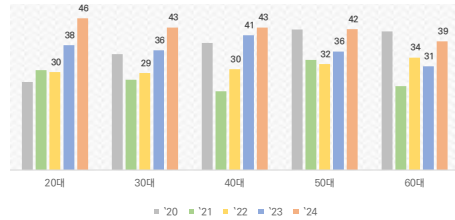
1 연령별 취미생활

(단위 : %)



1 연도별·연령별 스포츠 여가활동

(단위 : %)

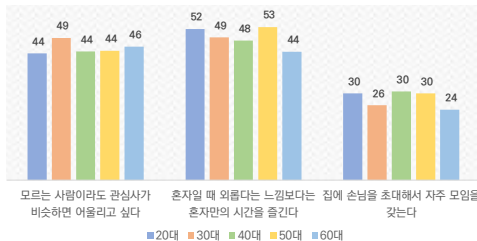


커뮤니티

'혼자만의 시간 즐기기' > '관심사 비슷한 사람과 어울리기' > '집에 손님 초대해서 모임 갖기' 순으로 응답률이 높았다. '혼자만의 시간 즐기기'에 대한 응답률은 20대와 50대에서 높게 나타났으며, 60대에서 가장 낮았다. '혼자만의 시간 즐기기' 응답률은 전년 대비 8.8%p 증가했으며, 해당 항목에 대해 전체 연령대에서 전년 대비 응답률이 증가했다. 전년 대비 응답률이 가장 크게 증가한 항목은 '관심사가 비슷한 사람과 어울리기'로 전년 대비 9.7%p 증가했다.

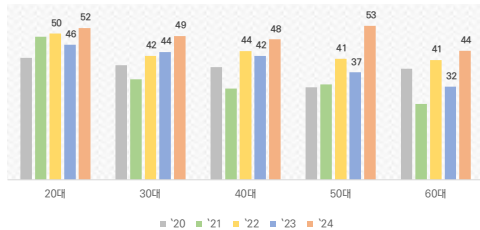
1 연령별 커뮤니티 특성

(단위 : %)



1 연도별·연령별 개인시간 선호 비중

(단위 : %)



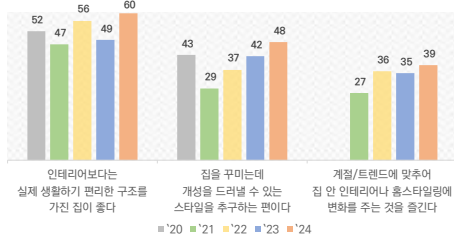
주거 가치관

인테리어

‘편리한 구조를 가진 집’ > ‘개성을 드러낼 수 있는 스타일 추구’ > ‘계절/트렌드에 맞추어 인테리어 변경’ 순으로 긍정률이 높았다. ‘편리한 구조를 가진 집’에 대한 긍정률은 전년 대비 10.7%p 높아진 59.5%를 나타냈으며, 전체 연령대에서 가장 높은 긍정률을 보였다. 연령대가 높을수록 ‘편리한 구조를 가진 집’에 대한 긍정률이 높았으며, 상대적으로 20~40대에서 트렌드에 맞추어 인테리어나 홈스타일링에 변화를 주는 경향을 보였다.

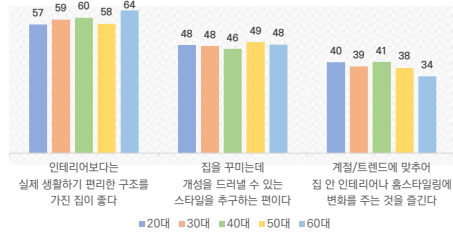
I 인테리어에 대한 응답

(단위 : %)



I 연령대별 인테리어 긍정률

(단위 : %)

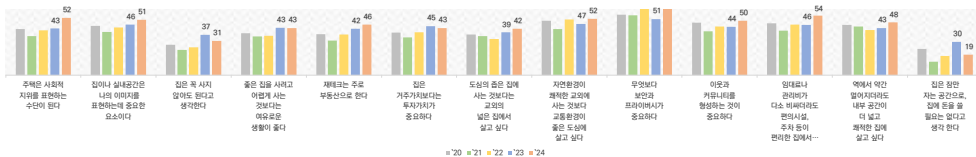


주거가치관

‘보안과 프라이버시’ > ‘편의시설·주차공간 편리’ > ‘주택은 사회적 지위 표현 수단’ > ‘교통환경 좋은 도심’ 순으로 선호도가 높게 조사됐다. 전년과 비교하여 ‘보안과 프라이버시’ 긍정률이 12.1%p 증가했다. ‘집은 꼭 사지 않아도 된다’와 ‘집은 잠만 자는 공간으로 집에 돈을 쓸 필요가 없다고 생각한다’에 대한 긍정률이 크게 감소했는데, 이는 전년 조사결과와 정반대로, 집의 소유에 대한 생각이 일 년 만에 다시 바뀐 것을 알 수 있다.

I 주거가치관

(단위 : %)



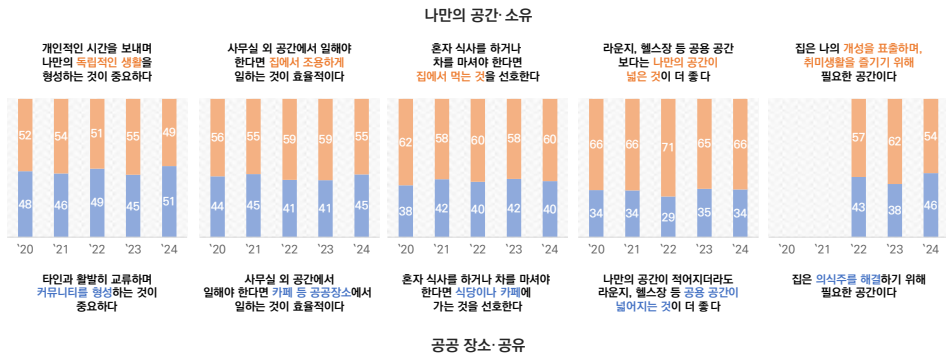
공공장소·공유 vs 나만의 공간·소유

‘타인과 활발히 교류하며 커뮤니티를 형성하는 것이 중요하다’를 제외한 모든 항목에서 공공장소의 공유 보다는 나만의 공간소유에 대한 선호도가 높게 나타났다. 지난해와 동일하게 ‘가구, 가전, 차량 등의 물건은 렌트보다 소유하여 활용하는 것이 더 편리하다’에 대한 긍정률이 가장 높게 나타났다.

전년 대비 가장 크게 변화된 항목 중에는 ‘집은 개성 표출 및 취미생활 공간 vs 집은 의식주 해결 공간’, ‘독립적인 생활 vs 커뮤니티 형성’, ‘공공장소에서 일하는 것 vs 집에서 조용히 일하는 것’ 등이 있으며, 집은 개성표출과 취미생활을 즐기기 위한 공간, 혼자 식사 또는 차를 마셔야 한다면 집에서 먹는 것 선호, 공용공간이 넓은 것 보다는 나만의 공간이 넓은 것을 선택한 응답률이 높았다.

I 공공장소·공유 vs 나만의 공간·소유

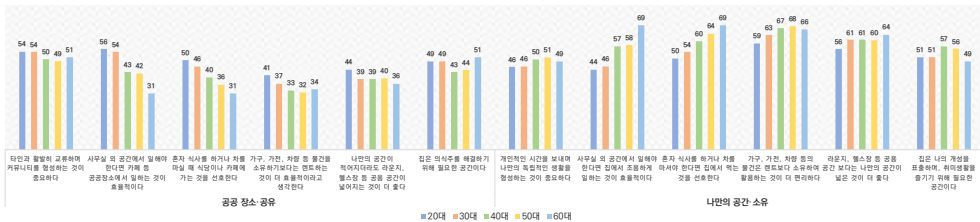
(단위 : %)



연령대가 낮을수록 ‘커뮤니티 형성’, ‘공공장소 업무 효율성’, ‘식당이나 카페에서 식사와 차마시기’에 대한 긍정률이 높았다. 반면에 연령대가 높을수록 ‘집에서 조용히 일하고’, ‘집에서 식사와 차를 마시고’, ‘나만의 공간이 넓은 것’을 선호했다.

II 연령대별 공공장소·공유 vs 나만의 공간·소유

(단위 : %)

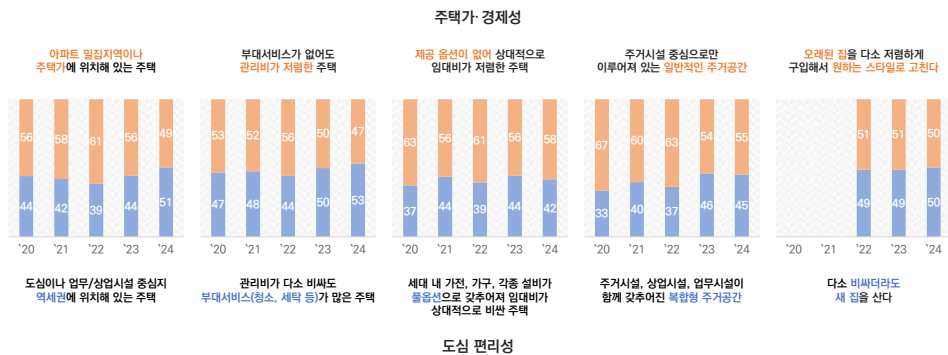


도심 · 편리성 vs 주택가 · 경제성

‘도심이나 역세권 주택’, ‘관리비가 비싸도 부대서비스가 많은 주택’, ‘제공옵션이 없어도 임대비가 저렴한 주택’, ‘주거시설 중심 일반적 주거 공간’ 등을 선호하는 것으로 조사됐다. 오래된 집 보다 새집에 대한 선호도가 높았으나 그 차이가 0.9%p로 미미했다. ‘아파트 밀집 주택가 vs 도심이나 역세권 주택’에서는 역세권 주택에 대한 선호도가 전년 대비 6.2%p 증가하였고, ‘부대서비스 많은 주택 vs 관리비 저렴한 주택’에서는 관리비가 비싸도 청소, 세탁 등 부대서비스가 많은 주택의 선호도가 전년 대비 3.3%p 증가했다.

I 도심 · 편리성 vs 주택가 · 경제성

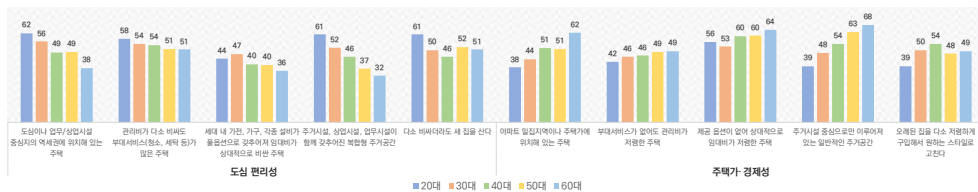
(단위 : %)



연령대가 낮을수록 도심이나 역세권 주택, 관리비가 비싸도 부대서비스가 많은 주택, 주거·사업·업무시설이 함께 갖추어진 복합형 주거공간에 대한 선호도가 높았다. 반면에 연령대가 높을수록 아파트 밀집 주거지역, 관리비가 저렴한 주택, 주거시설 중심 일반적 주거 공간에 대한 선호도가 높게 나타났다. 새집에 대한 선호도는 40대를 제외하곤 나머지 연령대에서 긍정률이 50%를 넘었다.

I 연령대별 도심 · 편리성 vs 주택가 · 경제성 긍정률

(단위 : %)



주거 시설 트렌드 인식

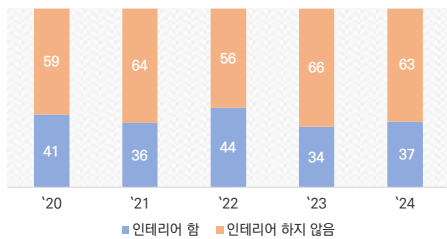
세대 내부공간 구성

인테리어

현 거주 주택의 인테리어 경험이 있는 거주자는 37%로 전년 대비 3%p 증가했으며, 자가 거주자, 40평형 이상, 거주기간 10년 이상, 월 가구 지출 300~400만 원대에서 인테리어 경험 비율이 높게 나타났다.

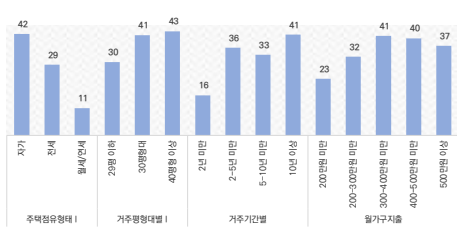
I 현 거주 주택 인테리어 여부

(단위 : %)



I 유형별 인테리어 경험 비율

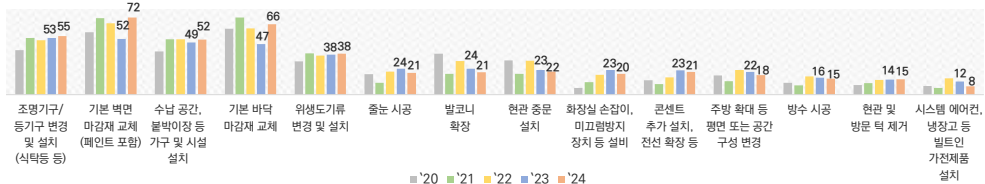
(단위 : %)



현 거주 주택에서는 '기본 벽면 마감재 교체' > '기본 바닥 마감재 교체' > '조명기구/등기구 변경 및 설치' > '수납공간, 붙박이장 등 가구 및 시설 설치' 순으로 인테리어 개/보수 경험 비율이 높게 나타났다. 전년과 비교 시 '기본 벽면 마감재 교체'와 '기본 바닥 마감재 교체'의 인테리어 경험 비율이 각각 20.1%p, 18.7%p씩 증가한 반면, '줄눈 시공', '화장실 손잡이, 미끄럼방지 장치 등 설비', '시스템 에어컨, 냉장고 등 빌트인 가전제품 설치', '발코니 확장', '주방 확대 등 평면 또는 공간 구성 변경' 등의 인테리어 경험 비율은 감소했다.

I 현 거주 주택 인테리어 개/보수 종류

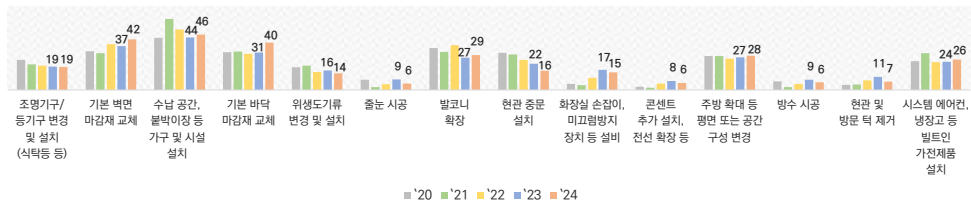
(단위 : %)



향후 희망 인테리어에서는 '수납공간, 붙박이장 등 가구 및 시설 설치' > '기본 벽면 마감재 교체' > '기본 바닥 마감재 교체' 순으로 희망률이 높게 나타났으며, 전년과 비교하여 희망률이 모두 증가했다. 전년과 비교하면 '기본 바닥 마감재 교체', '기본 벽면 마감재 교체', '수납공간, 붙박이장 등 가구 및 시설 설치'는 각각 8.3%p, 5.7%p, 2.3%p 씩 증가했으나, '현관 중문 설치', '현관 및 방문 턱 제거', '줄눈 시공'은 각각 5.5%p, 4.2%p, 3.3%p씩 감소했다.

I 향후 희망 인테리어의 종류

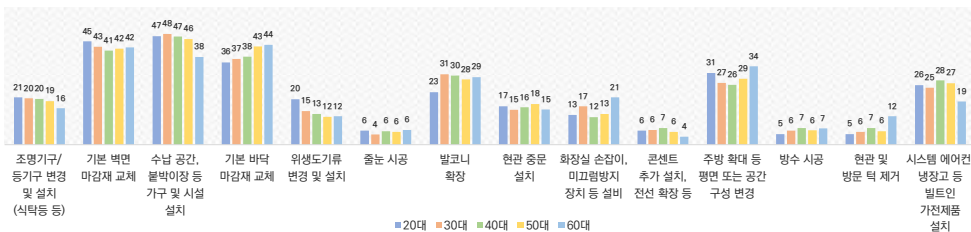
(단위 : %)



60대를 제외한 나머지 연령대에서 '수납공간, 붙박이장 등 가구 및 시설 설치'에 대한 희망비율이 가장 높았으며, 60대는 '기본 바닥 마감재 교체'에 대한 인테리어 선호도가 가장 높았다. 연령대가 낮을수록 '조명기구/등기구 변경 및 설치', '위생도기류 변경 및 설치', 연령대가 높을수록 '기본 바닥 마감재 교체'를 선호하는 것으로 나타났다.

I 연령별 희망 인테리어 개/보수 종류(2024년)

(단위 : %)

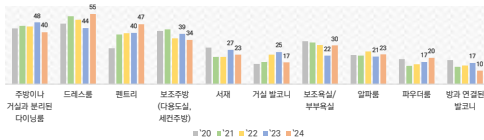


보유공간 선호도

‘드레스룸’ > ‘팬트리’ > ‘거실과 분리된 다이닝룸’ > ‘보조주방’ 순으로 향후 희망하는 보유공간 선호도가 높았다. 전년 대비 ‘드레스룸’, ‘팬트리’의 선호도는 각각 10.8%p, 6.6%p씩 증가했으나 ‘거실과 분리된 다이닝룸’, ‘보조주방’ 선호도는 각각 7.8%p, 4.7%p씩 감소했다. 전년 대비 선호도가 가장 크게 증가한 공간은 10.8%p 증가한 ‘드레스룸’, 가장 크게 감소한 공간은 8.0%p 감소한 ‘거실 발코니’로 나타났다.

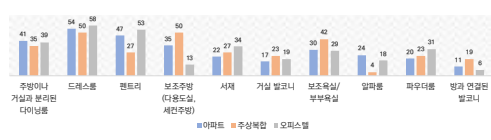
I 보유 희망 공간(1+2+3 순위)

(단위 : %)



II 주택 유형별 보유 희망 공간(2024년)

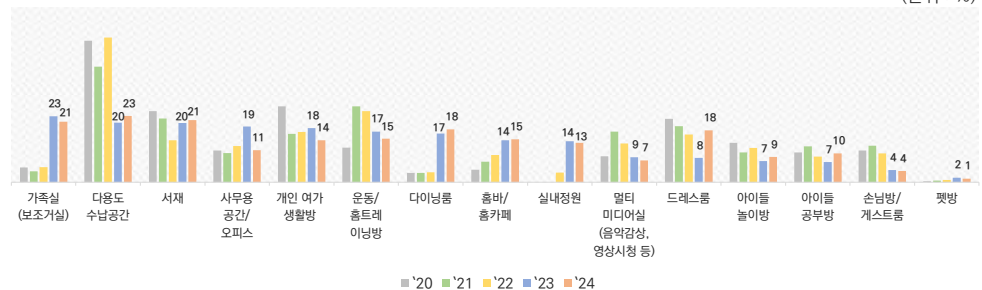
(단위 : %)



알파룸 등의 추가공간에 대해서는 ‘다용도 수납공간’ > ‘서재’ > ‘가족실’ > ‘다이닝룸’ > ‘드레스룸’ 순으로 활용하길 원하는 것으로 나타났다. 전년과 비교 시 ‘드레스룸’, ‘다용도 수납공간’은 각각 9.5%p, 2.3%p씩 증가했으나 ‘사무용공간/오피스’, ‘개인 여가 생활방’, ‘운동/홈트레이닝방’, ‘가족실’은 각각 8.1%p, 4.1%p, 2.5%p, 1.9%p씩 감소했다. 팬데믹 기간에 크게 상승했던 ‘운동/홈트레이닝’ 용도로 활용 희망 비율이 2023년에는 팬데믹 이전과 유사한 수준으로 감소했다. 반면에 ‘드레스룸’으로 활용하길 원하는 비율은 팬데믹 기간에 지속적으로 감소했으나 2023년에는 크게 증가하는 경향을 보였다.

I 추가 공간(알파룸 등) 활용도

(단위 : %)

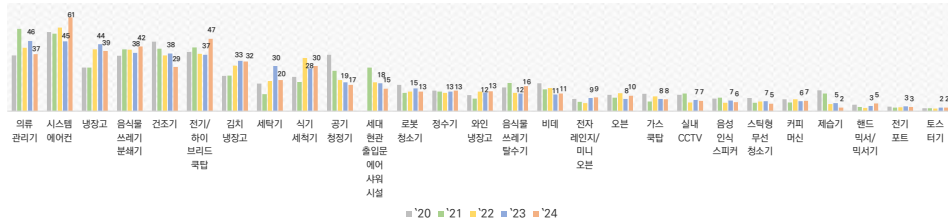


희망 가전

희망하는 유상옵션은 ‘시스템 에어컨’ > ‘전기/하이브리드 쿨탑’ > ‘음식물 쓰레기 분쇄기’ > ‘냉장고’ > ‘의류 관리기’ 순으로 선호도가 높게 나타났다. 전년 대비 ‘시스템 에어컨’, ‘전기/하이브리드 쿨탑’, ‘음식물 쓰레기 분쇄기’는 각각 15.7%p, 10.5%p, 4.2%p씩 증가하였으나, 전년에 가장 선호도 높았던 ‘의류 관리기’는 8.6%p 감소했고, ‘건조기’와 ‘냉장고’도 각각 9.0%p, 4.4%p씩 감소했다. ‘시스템 에어컨’의 선호도가 가장 높게 나타났으며, 전년 대비 가장 크게 증가했는데, 이는 2023년 여름 폭염 때문인 것으로 보인다. 반면 ‘의류관리기’의 경우 팬데믹 기간 동안 비교적 선호도가 높았으나, 2023년 조사에서는 크게 감소하여 팬데믹 이전과 유사한 수준까지 선호도가 낮아졌다.

I 유상옵션 보유 희망 가전(1~5 순위)

(단위 : %)



아파트/주상복합 거주자는 오피스텔 거주자에 비해 ‘시스템 에어컨’, ‘의류관리기’, ‘음식물 쓰레기 분쇄기’, ‘전기/하이브리드 쿨탑’ 등에 대한 선호도가 높았고, 오피스텔 거주자는 ‘냉장고’, ‘세탁기’, ‘건조기’, ‘와인 냉장고’ 등에 대한 선호도가 높게 나타났다.

I 주택 유형별 유상옵션 보유 희망 가전(1~5 순위)

(단위 : %)



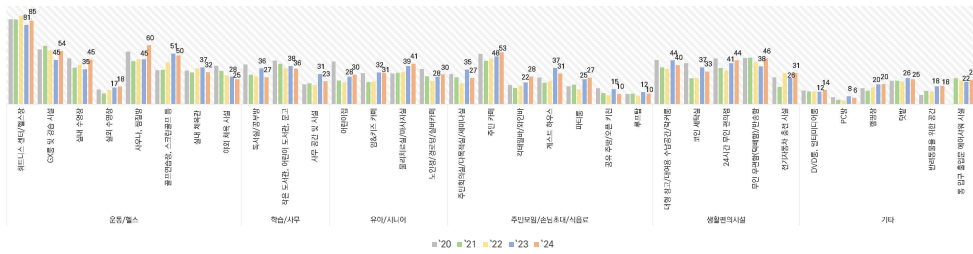
단지 내 시설·서비스

단지 내 희망 시설·서비스

단지 내 희망시설·서비스는 '운동/헬스시설' > '주민모임/손님초대/식음료' > '생활편의시설' > '유아/시니어실' > '학습/사무시설' 순으로 선호도가 높게 나타났다. 세부 시설별로는 '휘트니스 센터/헬스장' > '사우나, 찜질방' > 'GX룸 및 강습시설' > '주민카페' > '골프연습장, 스크린골프 등' 순으로 선호도가 높게 나타났다. 운동관련 시설에 대한 선호도가 높은 것으로 나타났으며, 이는 전년도 조사결과와 유사하다.

1 단지 내 희망시설 유형

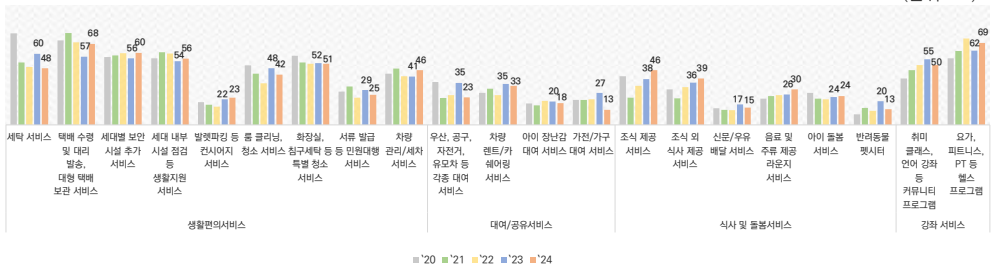
(단위 : %)



제공받길 희망하는 서비스는 '생활편의 서비스' > '식사/돌봄 서비스' > '강좌 서비스' > '대여/공유 서비스' 순으로 높은 선호도를 나타냈다. 전년 대비 '대여/공유 서비스'를 제외한 나머지에 대한 희망비율이 증가했다. 세부 서비스별로는 '요가, 피트니스, PT 등' > '택배수령 및 대리 발송' > '세대별 보안시설 추가 서비스' > '세대 내부시설 점검 등' > '화장실, 침구세탁' 순으로 희망비율이 높게 조사되었다. 전년 대비 '택배 수령 및 대리 발송', '조식 제공 서비스' 등은 크게 증가했으나, '가전/가구 대여 서비스', '세탁 서비스', '우산, 공구, 자전거, 유모차 등 각종 대여 서비스' 등은 크게 감소했다.

1 제공받길 희망하는 서비스

(단위 : %)



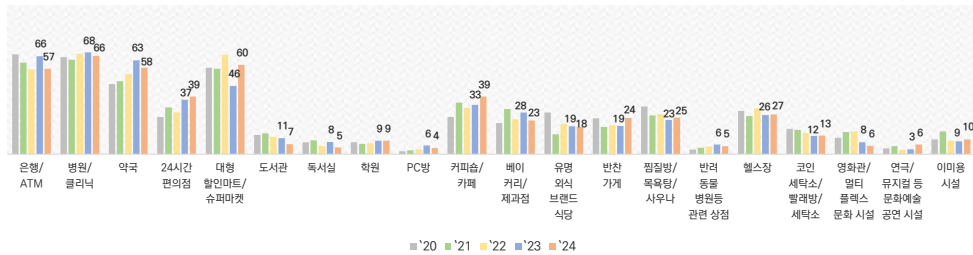
상가/편의 시설

단지 내 상가시설은 ‘병원/클리닉’ > ‘대형 할인마트/슈퍼마켓’ > ‘약국’ > ‘은행/ATM’ 순으로 선호도가 높은 것으로 조사됐다. 전년 대비 ‘대형 할인마트/슈퍼마켓’은 큰 폭으로 증가한 반면에 ‘병원/클리닉’, ‘은행/ATM’, ‘약국’은 감소했다.

선호도가 비교적 낮은 상가시설 중에서는 ‘베이커리/제과점’, ‘도서관’, ‘독서실’ 등의 선호도가 감소하고, ‘커피숍/카페’, ‘반찬 가게’ 등에 대한 선호도가 증가했다.

I 단지 내 기본 제공 희망 상가/편의 시설

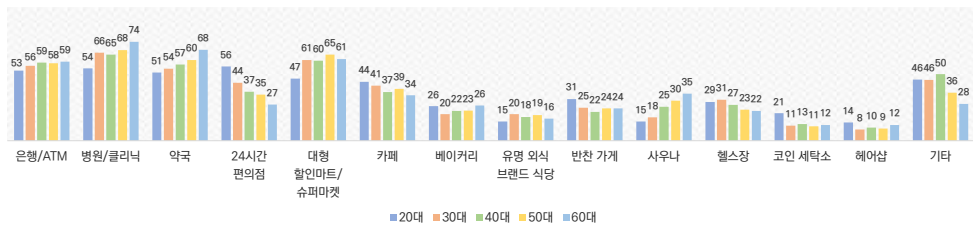
(단위 : %)



‘24시간 편의점’, ‘커피숍/카페’ 등은 연령대가 낮을수록 선호도가 높은 반면에 ‘병원/클리닉’, ‘약국’, ‘찜질방/목욕탕/사우나’ 등은 연령대가 높을수록 선호도가 높은 것으로 조사됐다.

I 연령별 단지 내 기본 제공 희망 상가/편의 시설(2024년)

(단위 : %)



종합

2024년 일반인을 대상으로 「주거 이동 계획」, 「주거 관련 라이프스타일」, 「주거시설 인식」 분야에 대한 설문조사 결과는 다음과 같이 분석됐다.

주거 이동 계획에서는 대도시 내 주거지역에 입지한 주택의 선호도가 여전히 가장 높았으나 그 비중은 전년에 비해 감소했다. 반면에 대도시 내 중심지에 위치한 주택에 대한 선호도는 전년 대비 증가했다. 주택유형별로는 아파트 선호 비중이 가장 높았으며, 전년에 비해 선호도가 상승했다. 주상복합의 선호 비중도 전년 대비 소폭 상승했다. 주택 선택 시 입지요인을 가장 중요시했던 전년과 달리 가격을 가장 중요시하는 것으로 조사됐는데, 이는 주택가격 상승에 기인한 것으로 보인다. 주택 컨셉으로는 조경 특화된 주택을 가장 선호하는 것으로 나타났고, 고급 인테리어 주택과 조용한 주택에 대해 선호하는 경향이 높아졌다. 주택규모는 30평형대를 가장 선호하고, 40평형대가 그 뒤를 이었다. 주택에 대한 지출 가능액은 매매기준 호당 7.9억 원대로 전년 대비 5천만 원 정도 증가했으나, 지역별로는 차이를 보였다. 서울은 호당 9.3억 원대로 전년 대비 8.1천만 원 정도 증가했으나, 경기도는 호당 7.0억 원대이며 전년 대비 1.5천만 원 정도 감소했다.

라이프스타일에서는 집에서 보내는 시간이 늘었다. 가족과 함께 하는 공간으로 거실과 주방의 이용 비중이 높았으며, 그 비중이 전년에 비해 높아졌다. 전년과 달리 외식 비중이 감소한 반면 집에서 요리하는 비중이 증가했다. 혼자만의 시간을 보내는 것을 가장 선호했고, 그 비중이 전년 대비 큰 폭으로 증가했다. 편리한 구조를 가진 집에 대한 선호도가 전년에 비해 큰 폭으로 증가했다. 주거 가치관에서는 보안과 프라이버시를 가장 중요시하는 것으로 나타났다. 교통 환경이 좋은 도심에 위치하고, 편의시설, 주차 등이 편리한 집을 선호했다. 전년 대비 집을 꼭 소유해야 한다는 비중이 증가했고, 집을 자신의 이미지나 사회적 지위를 표현하는 수단으로 생각하는 경향이 강해졌다. 공공장소·공유 보다는 나만의 공간·소유를 선호하는 것으로 나타났다. 연령대가 낮을수록 도심이나 역세권에 위치하고 부대서비스가 많은 주택을 선호하였고, 주거·상업·업무시설이 갖추어진 복합형 주거공간에 대한 선호도가 높았다.

주거시설 인식에서는 전년에 비해 현 거주 주택 인테리어 경험비율이 증가했고, 수납공간에 대한 인테리어 희망률이 가장 높게 나타났다. 선호공간 1순위는 드레스룸이며, 그다음으로는 팬트리, 다이닝룸, 보조주방 순으로 선호했다. 알파룸 등 추가공간은 다용도 수납공간으로 활용하길 가장 선호했다. 가전 중에는 시스템 에어컨 선호도가 가장 높게 나타

났는데, 이는 지구 온난화에 따른 여름 무더위의 영향인 듯하다. 단지 내 희망시설로는 운동 시설을 가장 선호했고, 희망 서비스 중에서는 생활편의 서비스가 가장 높은 순위를 차지했다. 상가 내 편의시설로는 병원/클리닉을 가장 선호했으며, 전년 대비 대형 할인마트/슈퍼마켓의 선호도가 크게 증가했다. 연령대가 낮을수록 커피숍/카페, 24시간 편의점 등에 대한 선호도가 높았지만 연령대가 높을수록 약국, 찜질방/목욕탕에 대한 선호도가 높았다.

5

2024 부동산 트렌드

제1절. 2024 부동산 트렌드 핵심 키워드

제2절. 2024 부동산 트렌드

제3절. 2024 부동산 트렌드 종합

2024 부동산 트렌드 핵심 키워드

2024 부동산 트렌드의 3가지 핵심 키워드는 ‘불안과 딜레마’, ‘따로 또 같이’, ‘시스템 리부팅’으로 선정했다.

‘불안과 딜레마’는 국내·외 거시경제 환경, 기후변화, 지정학적 리스크 등 의사결정에 영향을 미치는 거의 모든 요소들이 불확실한 상황에서 2024년에는 많은 선택의 결과가 양면성을 가지게 되는 상황을 의미한다. 코로나19 팬데믹 이후 다음을 바라보는 시각은 데자뷰처럼 불안하고 혼란스럽다. 2023년 초부터 오랫동안 지속될 것으로 전망되었던 불안정과 불안이 해소되지 않은 상태에서 2024년에도 안정을 찾아가기 위한 노력들이 딜레마에 빠지게 될 것으로 보인다. 가계부채의 증가, PF 부실 문제, 물가 불안과 자본 유출에 대한 우려는 통화정책의 방향성을 가늠하기 어렵고, 원자재 가격 상승과 공사비 인상, 오르는 아파트 가격과 감소하는 거래량은 부동산 시장의 향방을 점쳐 보기 어렵게 만들고 있다.

코로나19 팬데믹 기간 동안 아파트 시장은 풍부한 유동자금과 저금리 기조가 유지되면서 ‘패닉 바잉(Panic Buying)’이라는 신조어가 만들어질 정도로 아파트 구매가 증가하면서 가격이 급등하였지만, 2023년 고금리 지속과 아파트 가격 하락 등이 가져온 부동산 시장 침체는 부동산 산업 전체를 위축시키고 있다. 대부분의 공공정책은 양면성을 가지기 마련이지만, PF 부실 사업장 정리를 통한 옥석가리기는 대출 만기 연장 같은 손실 이연의 미봉이 아닌 산업의 정상화 과정으로 이해하여야 한다. 한편으로는 침체된 시장을 활성화하고 위축된 산업을 성장시키기 위한 공공투자의 조기 집행, 대규모 민간투자 사업의 조속한 착공을 위한 재정 투자가 선행될 것으로 보인다.

집을 대하는 소비자들의 태도는 사용가치와 교환가치의 딜레마 속에서 서로 다른 의사결정으로 나타나게 될 것으로 보인다. 한편에서는 자산가치 상승에 대한 확신 없이 나홀

로 무주택에 대한 두려움을 해소하고 주택의 자산가치 상승을 기대하면서 불안한 주택 구매가 이어질 것으로 보인다. 또 다른 한편에서는 더 많은 주거비용이 드는 것을 알면서도 빌라나 오피스텔이 아닌 아파트 전세, 전세가 아닌 월세 형태로 임차를 할 수밖에 없는 고민은 계속 증가할 것으로 예상된다.

‘따로 또 같이’는 안전한 내 집에서 편히 휴식을 취하고자 하는 꿈, 건강하고 쾌적한 주거생활 환경을 바라는 마음, 집 밖으로 나가 함께 교류하고 싶은 욕망 등을 한데 담아 선정한 키워드이다. 2023년은 거시경제의 불확실성, 초스피드의 기술변화, 재앙 수준의 기후위기까지 다방면에서 찾아온 큰 변화들과 함께 부실시공 문제가 대두되며 안전에 대한 중요성이 큰 이슈로 떠올랐다. 또한 지진, 산불, 해충, 감염병 등 전 세계적으로 발생하고 있는 재난들은 생존 위협으로 이어지며 유일한 도피처이자 보금자리인 내 집만큼은 안전하길 바라고 있다. 앞으로 집은 편안하게 쉴 수 있는 집 그자체로서의 의미와 역할이 중요해질 것이다.

코로나19 팬데믹을 뒤로한 지금, 긍정적인 변화 중 하나는 ‘건강’ 수요가 대폭 증가하고 있다는 점이다. 샐러드 가게와 헬스장의 증가, 등산, 테니스 등 건강한 취미활동의 유행, 제로 음료의 인기, 건강기능식품 판매 급증 등 사람들은 먹고, 쉬고, 자는 것까지 모든 일상에서 건강을 추구하고 있다. 이는 주거에도 적용되어 생활하기 편리한 내부 구조 뿐 아니라 다양한 운동시설의 설치를 요구하거나 자연 친화적인 환경을 추구하고 창밖으로 보이는 조경과 전망을 중요시하는 등 ‘사기 좋은 집’만큼 ‘살기 좋은 집’을 원하는 모습으로 나타났다. 앞으로는 편리하고 쾌적하며 건강한 삶을 영위할 수 있는 주거생활 환경이 집을 고르는 주요 척도 중 하나로 자리 잡을 것이다.

집 외의 공간에서는 다른 사람과 함께하는 모습을 바란다. 팬데믹 기간에는 집 안에 오피스 룸, 홈 트레이닝 방, 홈 바 등을 마련하며 독립적인 생활을 추구하였다. 그러나 이젠 각 활동별로 조성된 장소에서 타인과 소통하고 공감대를 이루며 일하고, 운동하며, 여가를 보낸다. 시니어&코리빙 하우스와 같은 공유주거 또한 최근 공간 니즈를 반영하여 주거공간과 별개로 언제든 소속감을 느끼며 소통할 수 있는 공간으로 구성된다. 공간 원래의 기능과 제 역할이 분명해지고 있다. 사람들은 하고자 하는 활동에 적합한 공간에서 공간이 주는 에너지를 최대한 활용하여 능률을 올릴 수 있게 될 것이다.

공간에는 개개인이 추구하고 지향하는 것을 표현할 수 있으며, 공간이 주는 에너지에 따라 사람의 심리나 감정이 변화한다. 앞으로 수요자의 니즈가 분명해지고 복합화 될수록 더욱 다양하고 효율적인 공간계획이 필요할 것이다.

‘시스템 리부팅’은 부동산 건설 산업의 불안정한 환경에 따른 방향성과 관련된 키워드이다. 고금리의 지속과 가파르게 상승하는 원자재 가격 등 건설 부동산 산업의 수익성에 영향을 미치는 구조적 요인들이 쉽게 개선되지 않을 전망이다. 동시에 산업 전반을 위축시키고 개별 기업들이 위기감을 느끼기에 충분한 경기 침체는 당분간 유지될 것이다. 2024년은 건설 부동산 업계가 시장 침체에서 벗어나 위기를 극복하기 위하여 수익성을 개선할 수 있는 본업에 집중하는 한 해가 될 전망이다. 물론, 원전사업이나 탄소 포집 등 기술력을 바탕으로 하는 신사업 분야나 제2의 증동 붐을 기대하는 새로운 시장에서도 기회를 모색하게 될 것으로 보인다. 부동산 산업은 저금리 시대의 물량 중심에서 탈피하여 이제는 좋은 입지에 소비 니즈에 맞는 상품 제공을 통한 수익성 확보라는 고전적인 사업 방식에서 다시 시작할 것으로 보인다.

2023년 우리나라 건설 부동산 산업은 PF 사업장이 부실화되고 건설 중이던 아파트의 지하층 붕괴와 전세사기의 결과에 의한 주거사다리 붕괴와 함께 붕괴되고 있다. 2023년의 건설 부동산 시장은 지난 30여 년의 우리나라 건설 부동산 산업의 힘들었던 일면과 무엇 하나 다른 점이 없어 보인다. 성수대교와 삼풍백화점 붕괴, 깡통 주택 문제, 전관예우, 담합 등 무엇 하나도 해결되는 것이 없어 보인다. 감소하는 인구와 고령화, 가구구조의 변화는 부동산 시장에 새로운 패러다임을 요구하고 있다. 제로에너지 건축물 인증 제도에 따라 시장의 확대가 기대되지만 동시에 규제 초기에 나타나는 신기술 도입과 새로운 시스템을 구축해야 하는 부담이 가중될 것으로 보인다.

우량사업지에서 소비자 니즈에 맞는 상품을 공급함으로써 수익성을 개선하기 위하여 신중한 사업지 선택이 이루어질 것으로 보인다. 개발, 건설, 금융 등 건설 부동산 산업의 업역을 넘나들던 협력 체계는 보다 세밀한 역할 분담을 통하여 안정성을 제고할 수 있도록 본래의 기능에 집중하는 시기가 될 것이다. 또한, 안전한 건축물, 안정된 시장 환경 조성을 위한 본래의 기능에 집중할 수 있는 예시가 마련될 것으로 보인다. 예상치를 웃도는 인구감소 속도와 함께 고령화의 가속화, 1인가구의 증가로 인해 코리빙 하우스나 시니어 하우스의 수요가 늘어나고 있는 만큼, 개발이익이 아닌 운영수익이 사업 판단의 새로운 기준이 될 것이다.

지난 수년 간 지속되어 오던 ESG에 대한 논의에 이어 2024년부터 최소 5등급 이상의 제로에너지 건축물 인증 의무화는 에너지요구량을 최소화하는 계획을 고민해야 하고 고효율 자재와 단열시스템 기술 개발을 통한 새로운 시스템에 더 많은 노력을 기울이게 될 것이다.

2024 부동산 트렌드

3대 Keyword

Keyword 01

불안과 딜레마

Keyword 02

따로 또 같이

Keyword 03

시스템 리부팅

7대 Trend

01

불안한 구매

초불확실성의 시대
불안한 구매의 지속

02

정상화 바람

본연의 일상 회복
혼돈 속 정상화 바람

03

스페이스 인앤아웃

내 공간, 내 생활
같이의 가치

04

움직이는 표적

변화하는 소비 시장
제로섬과 포지티브섬

05

코리빙+

부유한 노인 세대, 청년 1인 가구의 증가
코리빙 & 시니어하우스

06

다시 아파트

전세사기의 해
결국은 아파트

07

위기를 제로로

지구온난화에서 지구열대화로
제로에너지 건축의 확대

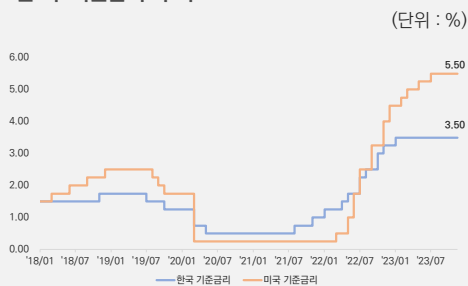
불안한 구매

초불확실성의 시대

2024 부동산 트렌드에서는 소비자들의 불확실한 의사결정이 이어지는 상황을 ‘불안한 구매’라는 트렌드로 선정했다. 2023년은 고물가, 고금리의 어려운 상황 속에서 거시경제 정책의 딜레마에 빠진 해였다. 일반적으로 침체된 경기의 부양을 위해서는 재정지출을 확대하고 조세수입을 줄이는 확장적 재정정책이 사용된다. 그러나 재정지출에 따른 물가상승 압력 부담과 새 정부의 재정건전성 유지 목표에 따라 확장적 기조를 가져가기 어려운 상황이 이어졌다. 통화정책 또한 금리를 올리지도 내리지도 못하는 딜레마 상황에 빠졌다. 인플레이션 억제를 위해 한국은행은 2023년 초 기준금리를 3.5% 수준까지 인상했으나 소비자물가는 여전히 3%대를 상회하는 모습을 보였다. 높은 수준의 물가상승률이 이어지면서 완화적 통화정책을 통한 경기 부양 카드를 사용하기 어려워졌다. 물가 안정을 위한 추가적인 긴축 기조를 가져가기도 쉽지 않았다. 가계부채 잔액이 1,900조 원 돌파를 앞두고 있는 상황에서 금리가 인상되는 경우 가계부채 부실 문제가 확대될 가능성이 높기 때문이었다.

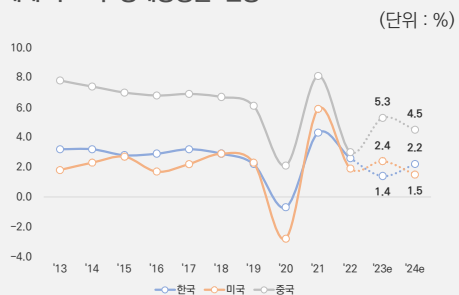
2024년 우리나라의 거시경제 전망도 불확실성이 높은 상황이다. 한국은행은 국내 경제가 완만한 회복을 이어갈 것으로 전망했으나, 주요국의 통화정책 기조 변화, 중국경제 방향, 지정학적 리스크 및 국제유가 추이 등과 관련한 불확실성이 높다고 지적했다. 또한 2024년은 세계 각국에서 중요한 선거가 치러질 예정으로 외교·안보 등 정치적 요인들이 경제 불확실성을 심화시킬 것으로 전망된다. 불확실성을 넘어 초불확실성의 시대로 접어들면서 불안을 극복하기 위한 소비자들의 의사결정 또한 딜레마에 빠질 것으로 전망된다.

I 한·미 기준금리 추이



자료 : 한국은행, FRED

I 세계 주요국 경제성장률 전망



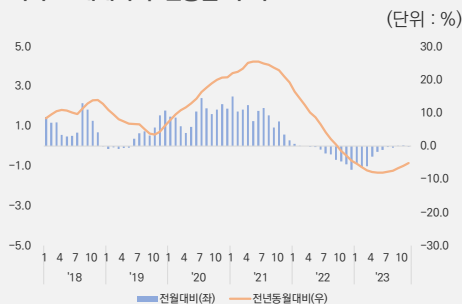
자료 : 한국은행, 대외경제정책연구원

불안한 구매의 지속

주택시장의 불확실성 또한 높은 상황이다. 2023년 주택시장은 수도권 아파트를 중심으로 매매가격이 회복되는 듯 보였으나 연말에 가까워지면서 다시 보합세로 전환됐다. 주택시장의 향방에 대해서도 상승을 점치는 여론과 하락을 점치는 여론이 엇갈렸다. 주택가격이 상승할 것이라고 예상하는 전문가들은 2024년 금리 인하에 대한 기대감과 향후 공급 부족을 가장 큰 요인으로 꼽았다. 반면, 주택가격이 떨어질 것으로 예상하는 입장에서는 2024년에도 고물가·고금리의 거시경제 상황 침체기가 지속될 가능성이 클 것으로 보고 있다. 또한, 가계대출 규제 강화 기조가 이어져 주택시장에 추가적인 자금 유입이 어려울 것이라는 점도 주택가격 하락의 주요 요인으로 예상했다. 2023년 11월 기준 주택가격전망지수는 102를 기록하며 집값 상승과 하락 전망이 보합을 나타냈다.

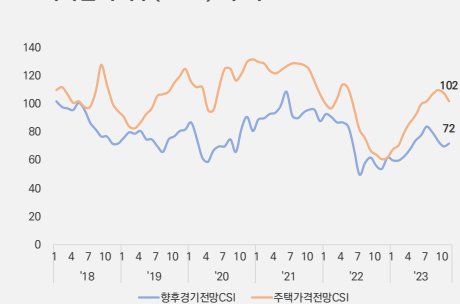
불확실한 상황에서도 주택의 구매는 이어졌다. 2023년 10월 기준 아파트 매매거래량은 35.2만 호(누계 기준)로 전년 동기 대비 34.3% 증가한 것으로 조사됐다. 평년과 비교하여 여전히 낮은 수준이지만 불확실성 하에서도 거래량은 회복되는 모습을 보였다. 향후에도 주택 구매 의사결정은 이어질 전망이다. 2024 부동산 트렌드 설문조사 결과에 따르면 전체 응답자 중 '이사 계획이 있다(19%)'는 응답이 전년 대비 4%p 늘어났으며, 이중 '자가(79%)' 구매를 계획하는 응답자가 전년 대비 10%p 증가했다. 연령별로는 '20~34세(26%, ↑9%p)' 청년층의 이사 계획 비중이 높게 나타났으며, 점유 형태별로는 '임차 가구(35%, ↑7%p)'의 비중이 높았다. 이러한 응답은 경제상황에 대한 낙관적 전망 보다는 불안한 경제상황이 이어짐에 따라 '나 혼자만 집을 못사는 것이 아닐까?'하는 불안감에 의한 선택에 가깝다. 그간의 주택 구매는 자산가치 상승에 대한 확실한 기대에 의한 것이었다. 그러나 2024년은 시장 향방에 대한 불확실성 하에서 주거사다리 붕괴에 따른 나홀로 무주택 등 두려움과 불안감에 의한 구매 행위가 이어질 전망이다.

Ⅰ 아파트 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114

Ⅱ 소비자심리지수(CCSI) 추이



자료 : 한국은행

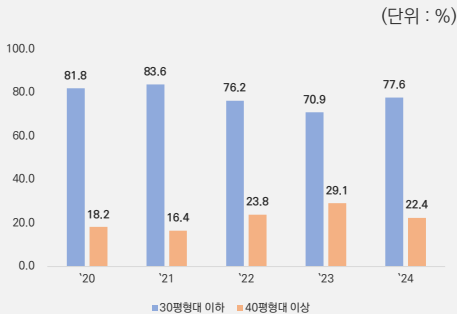
정상화 바람

본연의 일상 회복

팬데믹 기간 동안 주거 공간은 사회적 거리두기의 영향으로 단순히 의식주를 해결하는 공간을 넘어서 다양한 활동을 위한 라이프스타일 플랫폼으로 변화했다. 사람들은 이전 보다 넓은 주거 공간을 필요로 하게 되었으나, 엔데믹 선언과 함께 외부활동에 대한 제약이 없어지면서 집은 주거 본연의 기능에 보다 더 충실해지고, 넓은 집에 대한 선호도가 감소했다. 2022~2024 부동산 트렌드 설문조사 항목 중 이상적인 주택규모에 대한 조사결과에 따르면 40평형대 이상의 선호도가 전년도에 비해 2022년에는 7.4%p, 2023년에는 5.3%p 증가했으나, 2024년에는 6.8%p 감소하여 넓은 집에 대한 수요가 감소한 것으로 나타났다.

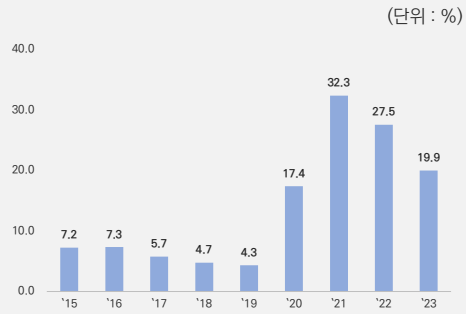
코로나19 확산 방지 대응으로 급속하게 확산되었던 재택 및 원격근무가 폐지되거나 축소되고 있다. 통계청에 따르면 재택 및 원격근무제 채택 비율은 코로나19 발발 이후 크게 증가하여 2021년(32.3%)에 정점에 이른 후 2022년(27.5%), 2023년(19.9%) 2년 연속 감소했다. 매출 상위 50대 기업을 대상으로 조사한 한국경영자총협회의 발표에 따르면 코로나19 이후 재택근무를 시행한 적이 있으나 지금은 시행하고 있지 않은 기업의 비율이 38.7%에 이르는 것으로 조사되었다. 업무 효율성, 근태 관리 등을 이유로 재택근무가 엔데믹과 함께 축소되고 사무실 근무로 점차 환원되고 있는 것이다. 반면에 거점 오피스를 운영하거나 선택적 근로시간제 등의 시행을 통해 유연하고 효율적인 근무 문화를 확대해 나가고 있다. 거점 오피스 운영 및 사무실 근무로 환원은 2024년에도 확대될 전망이다.

I 이상적인 주택 규모



자료 : 2020~2024 부동산 트렌드 설문조사

I 재택 및 원격근무제 채택 비율



자료 : 통계청(경제활동인구조사)

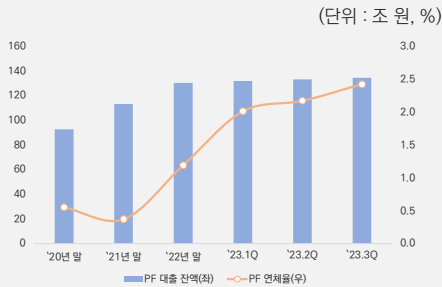
혼돈 속 정상화 바람

2023년 하반기부터 공공택지 미분양이 증가하고 있다. 소위 ‘별떼 입찰’로 알려진 공공택지의 인기도를 감안하면 놀라운 변화다. 주택시장 침체가 주요 요인이지만, 공공택지 미분양의 이면에는 초저금리 시대의 종식과 함께 건설·부동산 산업이 정상화 과정을 거치고 있음을 보여주고 있다. 현금 유동성과 초저금리 PF 대출에 기반한 주택공급 확대 국면에서 금리가 인상되며 공급자와 소비자 모두 부담이 가중되었다. 레버리지를 이용한 고위험-고수익 구조에서 리스크 관리 및 적정 수익을 추구하는 방향으로 정상화 되어갈 전망이다.

고금리의 영향으로 PF 대출 부실 문제가 크게 대두됐다. 정부는 PF 대주단 협약 개정을 통해 PF 대출채권의 부실화를 막기 위한 공동대응에 나섰다. 대출 보증규모 확대 및 보증 심사기준 완화를 통해 보증대상 사업장 확대를 꾀하는 등 PF 부실 문제를 해결하기 위해 노력했으나, PF 연체율은 증가세를 유지하고 있다. 부동산 경기 불황이 장기화되고 고금리와 높아진 공사원가로 비용 부담은 늘어나 PF 대출 만기 연장은 손실 확대와 이연이란 결과를 낳는데 그칠 것이라는 우려가 커지고 있다. 이런 우려 속에 금융당국은 금융업·건설업계와 릴레이 회의를 통해 2024년 PF 시장 상황과 정책방향에 대해 논의한 바 있다. 부실 사업장 정리에 초점을 맞출 기세다. 옥석가리기에 들어선 것이다.

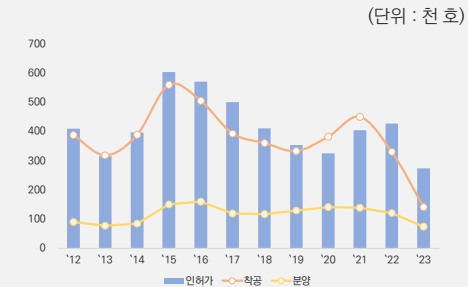
건설업계는 원자재 가격 인상과 인건비 상승에 따른 공사원가 상승으로 시공비 인상을 놓고 건축주와 갈등을 빚곤 했다. 사업성이 낮은 사업장에서는 매몰비용을 감수하고도 과감히 철수했다. 재개발·재건축 등과 같은 도시정비사업에서도 시공사의 참여가 무척 신중해졌다. 2023년 인허가, 착공, 분양 등의 물량이 전년 대비 크게 감소했다. 부동산 활황기에 물량 확보에 열을 올리던 시공사가 경기침체와 부동산 심리 저하 등으로 신중해졌다. 건설사의 사업성 우선 선별 수주 기조는 2024년에도 계속될 전망이다.

I 부동산 PF 대출 잔액 및 연체율



자료: 금융위원회

II 주택 인허가/착공/분양 실적(1~10월)



자료: 국토교통부

스페이스 인앤아웃(Space In&Out)

내 공간, 내 생활

엔데믹 이후 외부 활동에 대한 제약이 해소됨에 따라 주거 라이프스타일이 변화하고 있다. 2024 부동산 트렌드에서는 나만의 쾌적한 공간을 원하면서도 외부 활동을 자유롭게 하고자 하는 사람들의 욕구 변화에 주목하여 ‘스페이스 인앤아웃’을 트렌드로 도출했다.

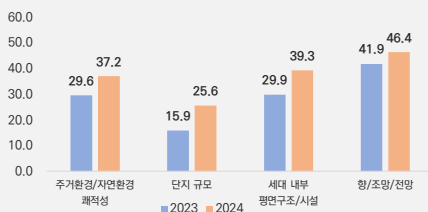
사람들은 먹고, 자고, 쉬는 공간으로 집 본연의 기능을 중시했다. 2024 부동산 트렌드 설문조사 결과에서도 향후 주택 선택 시 중요하게 고려하는 상품 요인으로 ‘단지 규모(19.7%p)’, ‘세대 내부 평면구조(19.4%p)’, ‘주거/자연 환경 쾌적성(17.6%p)’, ‘향조망전망(14.5%p)’ 등을 선택한 비율이 전년 대비 증가하여 주택 선택 시 주거 쾌적성과 편리함을 중요시하는 것으로 나타났다. 탁 트인 전망을 의미하는 ‘뽕 뷰’라는 신조어는 집을 고를 때 조망전망을 얼마나 중요시하는가를 보여주는 일레다.

생활 패턴에서는 개인 각자의 생활을 중시하는 모습이 나타났다. 2024 부동산 트렌드 설문조사 결과에 따르면 최근 1개월 내 했던 여가활동은 ‘TV 시청(↓6.6%p)’이 전년 대비 감소한 반면, ‘인터넷검색 및 SNS(↑10.1%p)’, ‘오프라인 쇼핑시설 방문(↑9.1%p)’, ‘넷플릭스/VOD 등 시청(↑7.8%p)’ 등은 전년에 비해 상승하여 이전처럼 가족구성원이 다 함께 거실에 둘러앉아 TV를 보며 여가시간을 즐기는 경향이 감소하고 SNS, 넷플릭스 시청, 모바일쇼핑 등 각자의 시간을 즐기는 활동이 증가했다.

주거공간은 사용자의 ‘거주’ 생활 패턴을 중시하였다. 이전까지는 취미공간, 작업공간, 운동공간 등 컨셉별 공간 인테리어에 관심이 많았으나, 이제는 거주에 초점을 맞춰 실제 생활하기 편리하고 쾌적한 집을 선호하고 있다. 2023년 분양된 아파트에서도 거실, 주방, 다이닝, 알파룸 등의 평면 구성을 다양하게 제공하며 사용자는 자신의 생활패턴 및 가족 구성원의 라이프스타일에 적합한 구조를 선택할 수 있게 됐다.

I 향후 주택 선택 시 상품 고려 요인

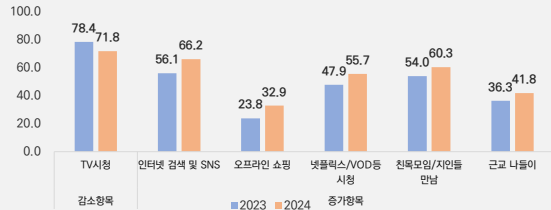
(단위 : %)



자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사

II 1개월 내 여가활동 경험 변화

(단위 : %)



자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사(전년대비 5%p이상 증감 항목)

같이의 가치

집 안에서 에너지를 충전하고 휴식하는 시간을 가진다면, 업무 및 취미·운동 등 여가 활동은 집 밖에서 하기를 선호하고 있다. 2024 부동산 트렌드 설문조사 결과에 따르면 ‘집은 의식주를 해결하기 위해 필요한 공간이다(↑8%p)’를 선택한 비율이 전년 대비 증가했고, ‘타인과 활발히 교류하며 커뮤니티를 형성하는 것이 중요하다(↑6%p)’, ‘모르는 사람이라도 관심사가 비슷하면 어울리고 싶다(↑10%p)’ 등을 선택한 비율도 전년에 비해 증가한 것으로 조사됐다.

2024 부동산 트렌드 설문조사 결과 남는 방 용도로 ‘사무용 공간/오피스(↓8%p)’, ‘개인 여가생활 방(↓4%p)’, ‘운동/휴 트레이닝 방(↓3%p)’ 등을 선택한 비율이 전년 대비 감소했으며, 식탁의 활용용도에서도 ‘휴 오피스 공간으로 활용(↓6%p)’이 전년에 비해 감소했다. 반면에 ‘사무실 외 공간에서 일해야 한다면 카페 등 공공장소에서 일하는 것이 효율적이다(↑4%p)’가 전년 대비 증가했다. 일·운동·취미생활을 함께 있어 집 밖에서 타인과 교류하고 연대하며 각 활동에 최적화된 공간에서 공간이 주는 에너지를 중요하게 생각하는 모습이 비춰진다.

아파트 커뮤니티도 ‘소통’ 위주의 시설을 중시했다. 코로나19 팬데믹 기간 동안 사람들의 접촉이 예민했기 때문에 1인 오피스, 프라이빗 개인 PT룸 등 개인이 사용할 수 있는 커뮤니티 공간이 증가하는 경향을 보였으나, 최근에는 스카이라운지, 비즈니스 라운지, 다이닝 라운지 등 다양한 방식으로 모임을 할 수 있는 공간이 조성되고 있다. 또한 건강관리에 대한 관심이 증가함에 따라 운동관련 시설 및 강좌서비스에 대한 수요가 증가했고, 이를 반영하여 테니스장, 당구장, 인도어 골프장, 대형체육관 등 여러 사람과 함께 다양한 체육활동을 할 수 있는 시설이 조성되는 추세다. 따라서 앞으로는 쓰임에 맞는 공간을 조성하고 각 공간은 공간 본연의 역할에 충실할 수 있도록 하는 것이 공간 트렌드로 나타날 전망이다.

| 라운지카페



자료 : DL이엔씨

| 웰컴 라운지



| 실내 체육관



움직이는 표적

변화하는 소비 시장

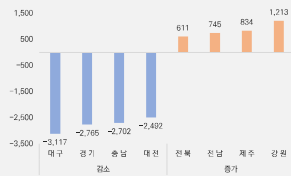
‘움직이는 표적’은 2024년의 혼란스러운 환경 속에서 부동산 건설산업의 곤혹스러움을 나타낸다. 2023년 아파트 시장은 소비자들의 선택에 따라 지역과 상품 특성별로 분 양률, 미분양 물량, 그리고 아파트 가격 변동폭 등에서 많은 차이를 보였다. 개인적인 니즈, 변동하는 시장과 정책 방향에 따라 소비자들의 목표가 바뀌는 상황에서 공급자들은 곤혹스러울 수밖에 없다. 일련의 시장 활성화 정책에도 불구하고 장기적인 방향을 잡지 못하고 있는 양상이다. 사업 여건의 개선 기미는 보이지 않고, 소비자들의 행태도 변하고 있는 2024년은 건설업계에 매우 혼란스러운 한 해가 될 전망이다.

2023년 초부터 크게 하락하던 전세가격지수는 하반기부터 회복세를 보였다. 빌라나 오피스텔에서 아파트로, 전세에서 월세로 수요가 이동함에 따라 전세 매물이 줄어들어 전세대란을 우려하기도 했다. 전세 가격 상승과 GTX 개통과 같은 교통 인프라 계획이 아파트 매매 가격의 상승과 20~30대의 주택구매를 부추겼지만 거래량을 동반하지 못한 채 고금리 지속과 불투명한 경기 회복 전망에 따라 하락세로 전환됐다. 또한, 지방 시장과 수도권 지역의 차이만 더 크게 만들었다.

2024 부동산 트렌드 설문조사에서는 87% 응답자가 대도시 내 중심지 또는 주거지역에서 거주하기를 희망하는 것으로 나타났다. 소비자들의 아파트 선호도는 90%를 웃돌고 있고, 가격과 분양가의 적정성이 가장 중요한 구매 결정 요인이라고 응답했다. 특정 지역, 특정 상품에서는 적정가격보다는 가격 상승을 기대하는 구매가 이어질 전망이다. 2024년 건설·부동산 산업은 지역별·상품별로 움직이는 소비자의 마음에 따라 변동할 전망이다.

1 | 전년대비 미분양물량 증감지역

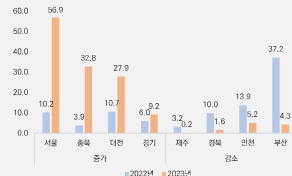
(단위 : 호)



자료 : 국토교통부

2 | 전년대비 청약경쟁률 증감지역

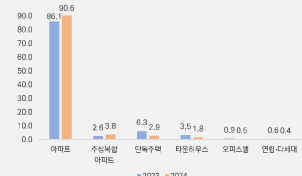
(단위 : 대 1)



자료 : 부동산114

3 | 이상적인 주택유형

(단위 : %)



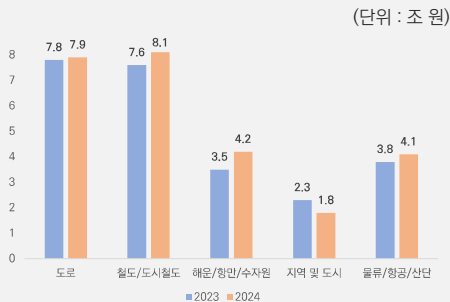
자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사

제로섬(Zero Sum)과 포지티브섬(Positive Sum)

서울과 부산의 재건축 대상이 되는 대단지 아파트의 가격은 상승하고 건설업계의 관심이 증가하는 한편, 기존 정비사업이 진행되던 사업장에서는 공사비 인상과 일반분양 지연에 따라 공사가 지연되거나 중단되는 등 조합과 시공사 간의 갈등이 고조되고 있다. 2023년 하반기부터는 상대적으로 사업 가능성이 높다고 평가되던 리모델링 역시 사업비 증가로 매력을 잃어가고 있다. 안정적이라 간주되던 공공택지에서도 미분양이 발생하면서 지역 주택시장 침체와 지역별 초양극화에 대한 우려를 낳고 있다. 건설산업의 생산 능력은 어느 정도 한정되어 있기 때문에 침체기의 건설업은 제로섬 게임과 같은 상황에 놓이기 마련이다. 건축과 토목 부문, 민간과 공공 부문 사이의 균형이 필요한 이유이다. 2024년 사회기반시설을 중심으로 하는 공공 발주가 늘어날 것이라는 전문가 좌담회에서 예측은 건설업을 지탱할 수 있는 최소한의 근거가 될 것으로 보인다.

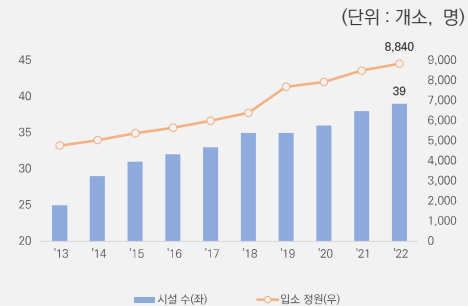
2023년 초에는 비주거 상품이나 물류시설, 지식산업센터 같은 산업용 부동산의 비중이 확대되었으나, 수요 감소와 고금리에 따른 금융비 부담으로 인하여 기존 사업장이 정리되고 신규 사업의 비중은 축소되고 있다. 코로나19 팬데믹은 주택의 기능, 일하는 장소, 쇼핑 형태, 오피스 근무와 회의의 형태까지 변화시키고 있다. 온라인 쇼핑의 증가와 하이브리드 근무의 출현은 전통적인 상업·업무용 부동산 운영에 위기와 기회를 동시에 초래했다. 2024년에는 금융부담 증가, 공사비 인상에 따른 사업성 악화에 따라 대도시 인근이나 지방에서의 신규개발보다는 도심 내 정비사업이, 불확실한 분양이익 보다는 안정적인 운영수익을 기대할 수 있는 고급형 노인복지주택 등에 대한 시장이 확대될 전망이다. 새로운 시장에서 기회를 찾아 제로섬 게임을 포지티브 섬으로 만드는 것은 움직이는 표적을 맞추는 것과 유사할 것으로 보인다. 정해진 목표 달성의 결과를 보고자 하는 순간, 그 목표를 달성하기 위한 행동의 특성 자체가 변하기 시작하고 원하는 목표가 변하고 있을 수도 있다.

Ⅰ 사회기반시설(SOC) 예산 세부내역



자료 : 기획재정부

Ⅰ 노인복지주택 시설 수 및 입소자 수 추이



자료 : 보건복지부

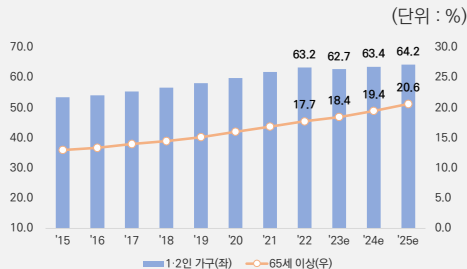
부유한 노인 세대, 청년 1인 가구의 증가

우리나라의 가구 분화 속도가 점차 빨라지고 있다. 2022년 기준 1·2인 가구 비중은 63.2%로 지난 5년간 7.9%p 늘어났다. 통계청 장래가구추계에서 예측한 수치(61.9%)보다도 빠른 속도다. 1인 가구의 연령대별 비중은 20~30대(35.8%)의 청년층과 60세 이상(35.3%) 노년층에서 높게 나타났다. 고령화가 빠르게 진행되는 상황이다. 2022년 기준 65세 이상 인구비중은 17.8%로 조사됐으며, 2025년에는 노인 인구비중이 20%를 넘어 초고령사회로 진입할 전망이다.

고령화의 진행과 함께 부유한 노인 세대도 늘어나고 있다. 높은 교육수준과 경제력을 갖춘 베이비붐 세대가 은퇴시기를 맞이하며 노년층에 진입한 탓이다. 2024 부동산 트렌드 설문조사에 의하면 2023년 기준 60대 인구의 월평균 가구소득은 580만 원으로 2022년 대비 126만 원 늘어났고, 평균 총자산은 10억 4,383만 원으로 같은 기간 7,767만 원 늘어난 것으로 조사됐다. 이코노미스트는 이러한 노인 세대를 ‘올드(Young + Old, 젊은 노인)’라고 지칭하며 이들의 사회·경제적 영향력이 점점 커질 것으로 전망했다. 한편, 청년층의 경우 가구 분화가 더욱 빠르게 일어나면서 20대 청년의 월평균 가구소득은 2022년 대비 20만 원 줄어든 477만 원으로 조사됐다.

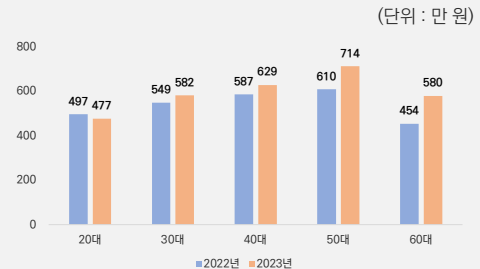
인구구조와 경제여건의 변화가 맞물리면서 주거상품에 대한 수요도 변하고 있다. 경제적 여유가 있는 노인들은 품위 있는 노후를 즐길 수 있는 새로운 상품을 원하며, 청년층은 대출 부담과 전세사기로부터 자유로운 주거상품을 찾고 있다. 2024 부동산 트렌드에서는 이러한 변화에 따른 새로운 주거형태의 확산을 ‘코리빙+’라는 트렌드로 선정했다.

1·2인 가구 및 65세 이상 인구비중 추이



자료 : 통계청

연령대별 월평균 가구소득 변화



자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사

코리빙 & 시니어하우스

경제적 여유가 있는 노년층이 늘어나며 하이엔드 시니어 하우스에 대한 수요가 늘어나고 있다. 고급 주거공간뿐 아니라 단지 내에 문화, 여가, 스포츠, 의료서비스 등 인프라를 갖추고 있어 품위 있는 노후를 보내고자 하는 노인 세대의 니즈를 충족했다. 하이엔드 시니어 하우스는 임대료와 관리비를 포함한 월 생활비가 500만 원을 훌쩍 넘김에도 불구하고 공급보다 수요가 더 많은 상황이다. 수도권 내 하이엔드 시니어 하우스의 입주 대기기간은 평균 4년에 달하는 것으로 조사됐으며, 2023년에 청약을 진행한 'VL르웨스트'와 '라티브'의 최고 경쟁률은 각각 205대 1, 105대 1을 기록한 것으로 나타났다.

청년층에게는 코리빙 하우스가 새로운 주거 대안으로 떠올랐다. 고금리 상황의 지속으로 인한 대출이자 부담과 전세사기의 여파로 전세 대신 월세를 찾는 청년들이 코리빙 하우스로 몰렸다. 기업이 직접 운영하기에 안정성이 보장된다는 점이 크게 작용했다. MZ 세대로 대표되는 청년층의 가치관 변화도 수요 증가의 중요한 요인이다. 독립적인 공간을 제공하는 한편, 원할 때는 언제든지 타인과의 네트워킹이 가능하도록 구성하여 느슨한 연대를 지향하는 젊은 세대의 주목을 끌었다. 2023년 수도권 코리빙 하우스의 공실률은 3~5% 내외로, 자연공실률 수준의 안정적 흐름을 보이는 것으로 나타났다.

관련 업계에서도 시니어 하우스와 코리빙 하우스 시장 진출을 위해 움직이고 있다. 지금까지는 전문 운영사인 디벨로퍼가 프로젝트의 중심이 되어 공급과 운영을 해왔다. 시장이 커지면서 건설업계에서도 기존 분양주택의 침체기를 극복하고 새로운 활로를 모색하기 위한 대안으로 임대·운영 모델에 대한 신사업 검토를 추진 중이다. 공유주거에 대한 운영 노하우를 갖춘 전문 회사와의 전략적 제휴 및 신사업 영역 스피노프(Spin-off)를 통한 시니어 및 코리빙 하우스 시장의 성장이 기대된다.

1 시니어하우스 메디컬케어 서비스



자료 : VL르웨스트

1 코리빙하우스 라운지



자료 : 홈즈컴퍼니

다시 아파트

전세사기의 해

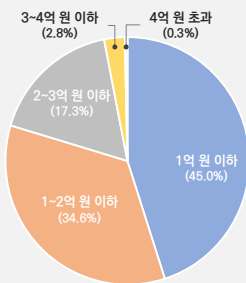
2023년 주택시장의 가장 큰 사회적 이슈는 전세사기였다. 2022년 하반기부터 수면 위로 올라온 전세사기 문제는 2023년 초 빌라왕 사태가 터지며 사회적 파장을 일으켰다. 전세사기의 주요 수법은 빌라나 연립주택 등을 무자본으로 매입하여 전세계약을 체결하여 보증금을 편취한 후 돌려주지 않는 무자본 갱투자, 부동산 권리관계를 허위 고지, 공인중개사의 사기 가담 등 다양한 형태로 나타났다.

전세사기 피해의 대부분은 비아파트로부터 나왔다. 시세가 공개되어 있는 아파트와 달리 빌라나 다세대주택의 경우 시세를 알기 어려워 전세계약 시 위험성을 판단할 수 있는 정보가 미흡한 것이 원인이었다. 전세사기로 인한 피해자는 2023년 11월 기준 9,109명에 달했으며, 주택 유형은 다세대주택(34.7%), 오피스텔(24.8%), 아파트·연립(19.3%), 다가구(12.3%) 순으로 많았다. 피해 규모는 1억 원 이하가 45.0%, 1~2억 원 이하가 34.6%로 저렴한 신축빌라에 입주한 20~30대 사회초년생들의 피해가 큰 것으로 나타났다.

정부에서는 발빠르게 전세사기 관련 대책을 발표했다. 전세보증보험 가입요건을 강화하고 '안심전세앱'을 통한 계약 단계별 정보를 제공하여 전세사기를 예방하는 한편, 피해자에게 저리대출 및 대환, 긴급거처 등을 지원하는 방안을 마련했다. 해당 대책은 피해자 주거안정에는 실질적 도움이 되었다는 평가를 받았으나, 전세사기 근절을 위한 근본적인 해결책으로는 미흡하다는 목소리가 더 컸다. 대책 발표 이후에도 비아파트에 대한 전세거래 기피 현상은 지속되었고, 상대적으로 안전한 아파트를 찾는 수요가 늘어났다.

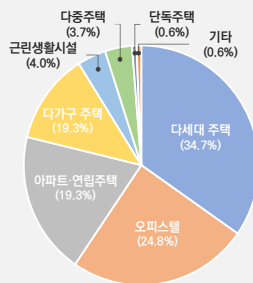
I 임차보증금별 전세사기 피해현황

(단위 : %)



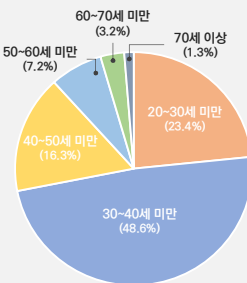
II 주택 유형별 전세사기 피해현황

(단위 : %)



III 연령별 전세사기 피해현황

(단위 : %)



자료 : 국토교통부

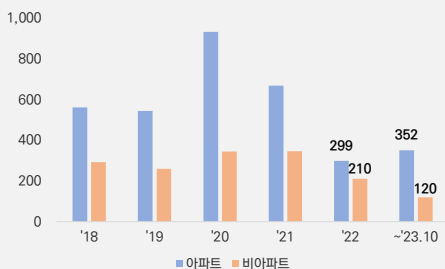
결국은 아파트

전세사기로 빌라·다세대주택 시장이 붕괴되며 아파트와 비아파트 간 양극화 현상도 심화됐다. 2023년 10월 기준 아파트 매매거래(누적 기준)는 전년 동기 대비 34.3% 늘어난 반면, 비아파트는 36.4% 감소했다. 같은 기간 실거래 가격은 아파트가 5.4% 상승했으며, 비아파트는 1.0% 상승에 그쳤다. 임대차 시장에서도 아파트 전월세 거래량은 늘어난 반면, 비아파트의 거래량은 감소했다. 또한, 비아파트의 경우 월세거래 비중이 전년 말 대비 6.0%p 증가한 65.6%로 월세 계약의 비중이 크게 늘었다. 자금 여유가 있는 사람들은 안정적인 아파트로 눈을 돌리고 있는 한편, 사회초년생·신혼부부 등 경제적 여유가 없는 계층을 중심으로 월세 계약이 늘어난 것이다. 아파트로 수요가 몰리면서 아파트의 매매·전세가격은 경기 위축에도 불구하고 상승세를 보였고, 결국 비아파트와 아파트 간 격차는 더욱 벌어지며 청년·서민의 내 집 마련을 위한 주거 사다리가 끊어진 상황이다.

건설업계도 침체기 속에서 선택과 집중을 하는 상황이다. 조달금리 상승과 공사비 인상으로 신규 수주를 줄이는 가운데, 수익성과 분양률이 높은 사업을 선별하여 내실을 다지는 데 총력을 기울이고 있다. 대표적인 사업이 실수요가 풍부한 도심 내 아파트 재건축·재개발 사업이다. 정부의 재건축 안전진단 기준 완화 방안에 이어 서울시의 모아타운 사업, 신속통합기획 절차 개선 등 정비사업 규제 완화 기조와 맞물리면서 서울 핵심지역의 정비사업 추진에도 속도가 붙고 있다. 2023년 말 기준 서울시 내 조합설립인가 이후 사업시행인가를 받지 못한 재건축·재개발 사업장은 총 129곳이며, 이중 강남·서초·송파·용산구 등 서울 내에서도 핵심 지역에 45곳이 몰린 것으로 조사됐다. 2024년은 압구정 특별계획구역, 한남4·5구역, 성수전략정비구역 등 핵심 정비사업지에 대한 수주전이 본격화할 것으로 예상된다. 전세사기, 건설 경기 악화, 물가 인상에 따른 공사비 급증 등 최근의 사회·경제적 환경 변화의 결과는 결국 '다시 아파트'로의 회귀가 될 전망이다.

1 아파트 및 비아파트 매매거래량 추이

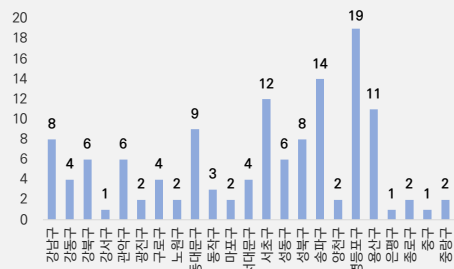
(단위: 천 건)



자료: 국토교통부

1 서울 재건축·재개발 사업예정지 현황 (조합설립인가)

(단위: 개소)



자료: 정비사업 정보몽땅

위기를 제로로

지구온난화에서 지구열대화로

2023년은 멀게만 느껴졌던 기후위기가 인간의 일상에서 실감되던 해였다. 지구온난화로 인해 여름철 전 세계 평균 지표면 온도가 관측 이래 가장 높은 수치를 기록했다. 미국은 지구온난화와 엘니뇨의 영향으로 남부와 서부 지역의 최고 온도가 50℃에 육박하는 이상폭염이 발생했고, 스페인, 이탈리아, 포르투갈 등 유럽 지역에서도 사상 최고 수준의 폭염이 지속됐다. 또한, 세계 각국에서 대규모 산불이나 국지성 호우가 끊이지 않고 이어지면서 많은 인명 피해와 경제적 손실이 발생했다.

기후위기에 대한 논의는 새로운 것이 아니다. 2015년 파리협정 이후 2020년 11월까지 127개국이 탄소중립을 선언했다. 하지만 기후위기는 예상했던 것보다 빠르게 다가왔다. IPCC(기후변화에 관한 정부간 협의체)는 2023년 제6차 평가보고서 발표를 통해 현재와 같은 수준으로 화석연료를 사용하는 경우 2040년 이전에 지표면 온도가 1.5℃ 상승할 것이라고 전망했다. 유엔(UN)에서는 현재의 기후위기를 두고 '지구열대화'가 시작됐다고 경고하며 선진국들이 2040년까지 탄소중립을 달성해야 한다고 촉구했다.

우리나라는 2020년 말 '2050년 탄소중립(Net-Zero)'을 선언하고, 이를 위해 2030년 국가 온실가스 배출 목표를 2018년 총배출량 대비 40% 감축하는 것으로 삼았다. 우리나라의 2022년 온실가스 총배출량(잠정)은 6억 545백만 톤으로 2018년 이후 연평균 2.6% 감소했다. 건물 부문에서는 제로에너지 건축물(ZEB)을 확대하고 그린리모델링을 통해 온실가스 배출을 감축하겠다는 목표를 세우고, 2024년부터 30세대 이상의 민간 공동주택 건설 시 최소 5등급 이상의 제로에너지 건축물 인증을 의무화했다.

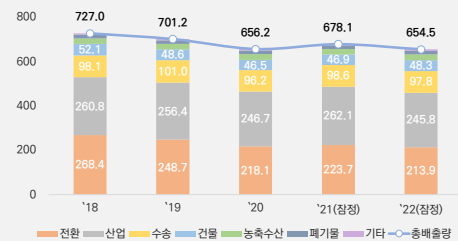
I 지표면 온도 상승 제한을 위한 온실가스 감축량 수준
(단위: 2019년 대비, %)

		2030	2035	2040	2050
1.5℃ 제한	GHG	43	60	69	84
	CO ₂	48	65	80	99
2.0℃ 제한	GHG	21	35	46	64
	CO ₂	22	37	51	74

자료: IPCC(2023), 국가녹색기술연구소

II 국가 온실가스 총배출량 추이

(단위: 백만 톤 CO₂ eq)



자료: 온실가스종합정보센터

탄소중립의 시작 : 제로에너지건축

민간건축물에 대한 제로에너지 건축 인증제도의 도입을 앞두고 건설업계에서도 대응 전략을 마련하고 있다. 제로에너지 건축 기술은 건축물의 냉난방 에너지 요구량을 최소화 하는 패시브(Passive) 기술과 고효율 설비 적용 및 신재생에너지를 생산하는 액티브(Active) 기술²⁾로 구분된다. 2024년 최소 인증등급인 제로에너지빌딩(ZEB) 5등급은 에너지자립률 20~40% 수준으로 패시브 성능의 개선과 일부 신재생에너지 시스템 확충을 통해 달성이 가능한 것으로 알려졌다. 이에 따라 건설업체들은 설계·기획 단계에서 에너지 요구량을 최소화할 수 있는 배치계획(일조, 기류, 소음 등)과 형태계획(체적 대비 외피면적비)을 수립하고, 건설자재 업체에서는 고효율 단열시스템, 고성능 창호시스템 등 외피의 단열성능과 창호 차폐성능을 개선하는 기술 개발에 힘쓰고 있다. 신재생에너지의 경우 공동주택 옥상면에 태양광 발전 설비를 설치하거나 지열히트펌프 시스템의 성능계수(COP)를 개선하여 에너지자립률을 향상시키는 방안을 연구 중이다.

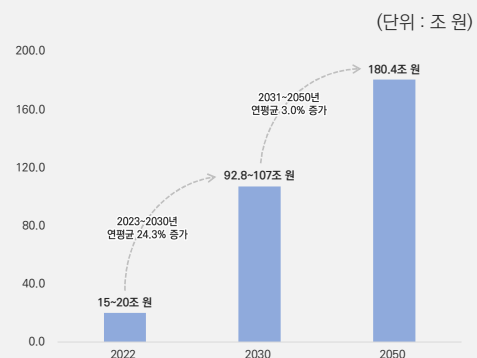
제로에너지건축 의무화 로드맵에 따르면 2050년에는 공공 및 민간의 모든 신축 건물은 에너지자립률 100% 이상인 1등급 인증을 받아야 한다. 이는 선택이 아닌 시대적 흐름에 따른 의무사항인 만큼 민간부문에 대한 인증 규제를 시작으로 제로에너지건축 시장은 지속적으로 확대될 것이다. 한국건설산업연구원은 2023~2030년간 국내 제로에너지건축 시장이 연평균 최대 24.3% 성장할 것으로 전망했다. 규제 초기에는 새로운 기술의 도입으로 인한 건축원가 상승 등 진통이 예상되나, 향후 건설업계 간 협력 체계 구축과 기술 혁신을 통해 점진적인 시장 안정화를 이뤄나갈 것으로 전망된다.

I 제로에너지 건축 사례 (공공건축물)

건물명	판교제2테크노밸리 기업지원허브
조감도	
Passive 기술	· 창면적비 최적화, 차양 일체형 외피, 고단열·고기밀 3중 창호, 고단열 외벽
Active 기술	· UES(UPS+ESS융합), PP 및 BIPV, 지열히트펌프 등

자료 : 제로에너지건축물 인증시스템

I 제로에너지건축시장 성장 전망



자료 : 한국건설산업연구원

2) 설비의 에너지 소비량을 최소화하는 기술을 액티브(Active), 건축물의 자체 에너지 공급을 위한 신재생에너지 생산을 신재생(New&Renewable)으로 구분하기도 함

2024 부동산 트렌드 종합

2022년 코로나19로 붕괴된 글로벌 공급망이 회복되기도 전에 러시아-우크라이나 전쟁이 발발하여 세계 경제의 변동성이 증가되었으며, 이로 인해 세계는 정치·경제·사회 모든 면에서 불확실성이 심화된 한 해였다. 건설·부동산 시장도 예외는 아니었다. 이에 따라 2023 부동산 트렌드에서는 3대 키워드로 「카오스 2023」을 통해 사회·경제여건 변화와 부동산 침체가 겹친 건설·부동산 시장의 혼란한 상황을 반영했다. 급속한 디지털 전환과 MZ세대들의 영향력 확대와 함께 도래한 새로운 주택 소비유형인 「트렌스 호머」를 통해 나와 내 가족의 개성과 라이프스타일을 능동적으로 집에 반영하는 사람들의 경향을 조명했다. 또한 건설·부동산 산업은 사업추진 단계마다 어려움을 겪으면서 생존을 위한 치열한 탐색전을 벌이고 한편으로는 위기에서 기회를 찾는 새로운 모색이 공존하는 「탐색과 모색」을 선정했다.

2024년은 경제적, 사회적으로 불확실성을 넘어 초불확실성의 시대로 접어드는 해가 될 것이다. 불확실성이 큰 사회일수록 본질에 충실하고 제 자리를 찾아가려는 욕구가 강해지는 경향을 보인다. 2024 부동산 트렌드에서는 국내·외 거시경제 환경, 기후변화, 지정학적 리스크 등 의사결정에 영향을 미치는 요소들의 불확실한 상황과 위기감 고조에 따라 이루지는 선택의 결과가 띄게 될 양면성을 반영한 「불안과 딜레마」를 주요 키워드로 선정했다. 두 번째 키워드로는 「따로 또 같이」를 선정했다. 자신들의 추구하는 가치를 중시하고 주거 본연의 기능에 충실하며 안전한 나만의 보금자리를 추구하는 한편 동시에 사회와 소통하고 연대하고자 하는 소비니즈를 반영한 것이다. 고금리, 고물가, 고환율 등 수익성에 영향을 미치는 구조적 요인들의 개선을 기대하기 어렵고 경기 침체가 당분간 유지되는 건설·부동산 산업의 불안정한 환경에 대응하는 방향성과 위기 상황을 극복하려는 노력을 반영한 「시스템 리부팅」을 마지막 키워드로 선정했다.

이를 바탕으로 2024년 부동산 시장을 대표하는 7대 트렌드를 도출했다. 우선 국내외 정치·경제·사회의 불확실한 여건 변화와 부동산 시장의 불안정한 상황 속에서 주택 거래가 지속되는 「**불안한 구매**」, 일상 본연의 가치를 되찾고 과열됐던 건설·부동산 산업도 조정 단계를 맞이하는 「**정상화 바람**」을 주요 트렌드로 도출했다. 라이프스타일의 변화와 주택 소비 측면에서는 주거 공간 본연의 가치를 추구하며 사람들과 소통하는 일상을 되찾아 가는 의미를 담은 「**스페이스 인앤아웃**」, 혼란스러운 환경 속에서 건설·부동산 산업이 새로운 기회를 찾아 제로섬 게임을 포지티브 게임으로 만들고자 하는 상황을 암시하는 「**움직이는 표적**」, 전세사기 여파로 주택시장의 양극화가 심화되며 결국은 다시 아파트를 선택하는 「**다시 아파트**」를 선정했다. 인구와 가구변화에 따라 새로운 국면을 맞이하고 있는 공유주거 시장의 변화를 조명한 「**코리빙+**」도 7대 트렌드에 포함되었다. 끝으로, 민간 공동주택에 대한 제로에너지건축물 인증 의무화 적용에 따라 에너지자립률을 충족하기 위한 건설업계의 신기술 적용 노력을 반영한 「**위기를 제로로**」를 건설 시장의 트렌드로 선정했다.

I 2023년 부동산 트렌드와 2024년 부동산 트렌드 비교

2023 부동산 트렌드	2024 부동산 트렌드
<p>3대 키워드</p> <p>카오스 2023 : 2023년 부동산 시장의 혼돈</p> <p>트렌스호머 : 집 본연의 가치와 기능 + 자신의 개성과 라이프스타일 반영</p> <p>탐색과 모색 : 2023년 건설·부동산 산업 위기 속에서 새로운 기회를 탐색</p>	<p>3대 키워드</p> <p>불안과 딜레마 : 불확실한 상황과 위기감 고조에 따른 선택 결과의 양면성</p> <p>따로 또 같이 : 나만의 안전한 보금자리와 소통과 연대를 위한 공유 공간의 구분</p> <p>시스템 리부팅 : 위기 극복을 위한 건설 부동산 산업의 방향성과 노력</p>
<p>7대 트렌드</p> <p>끊어진 자산체인 올패(敗) 시장 공간창조 시대 Out of Home 위드시니어(With Senior) 인펫(In-Pet)가구의 등장 우선 생존</p>	<p>7대 트렌드</p> <p>불안한 구매 정상화 바람 스페이스 인앤아웃 움직이는 표적 코리빙+ 다시 아파트 위기를 제로로</p>