

2024 Real Estate Trend

2024 부동산 트렌드

2024. 01.

2024 Trend

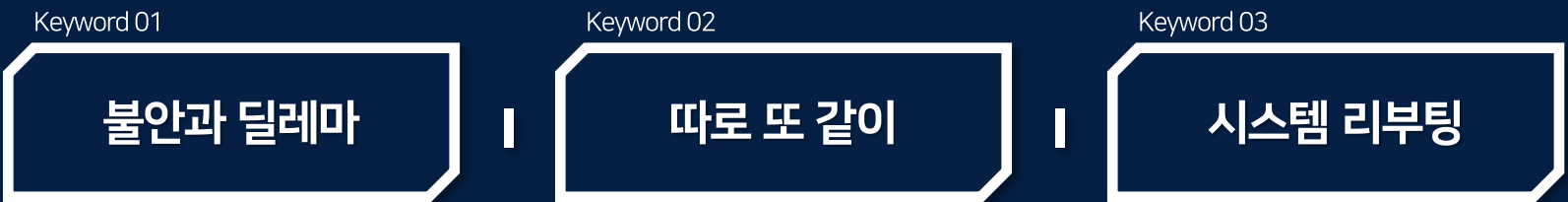
2024 부동산 트렌드의 3대 키워드는 '불안과 딜레마', '따로 또 같이', '시스템 리부팅'으로 선정됐다.

'불안과 딜레마'는 국내·외 거시경제 환경, 기후변화, 지정학적 리스크 등 의사결정에 영향을 미치는 거의 모든 요소들이 불확실한 상황에서 이루어지게 되는 선택의 결과가 양면성을 갖게 되는 상황을 의미한다.

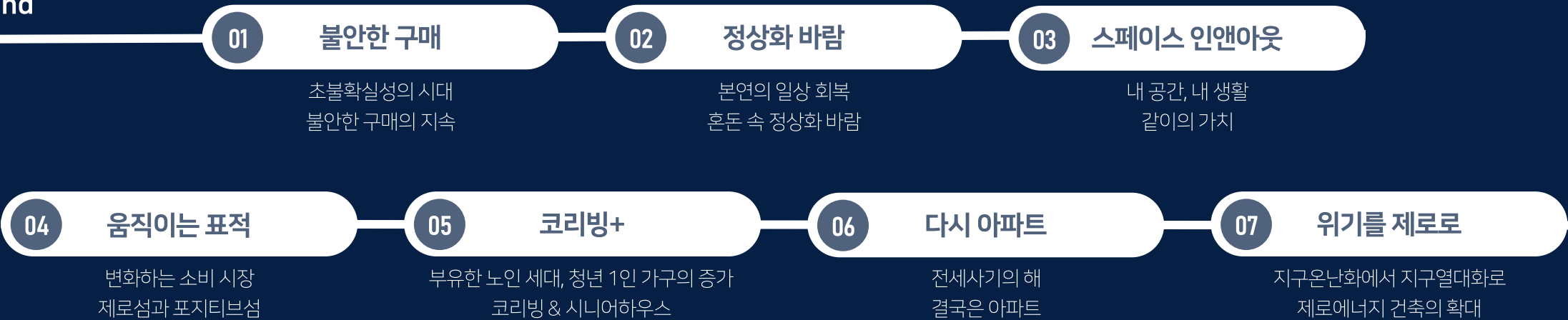
'따로 또 같이' 주거 본연의 기능에 따라 나만의 보금자리를 추구하는 동시에 사회와 소통하고 연대하고자 하는 소비 니즈를 반영한 트렌드다.

'시스템 리부팅'은 고금리, 고물가 등 수익성에 영향을 미치는 구조적 요인의 단기적 개선이 어려울 것으로 전망되는 건설·부동산 산업의 환경에 대응하는 방향성과 위기상황을 극복하려는 노력을 반영한 키워드다.

3대 Keyword

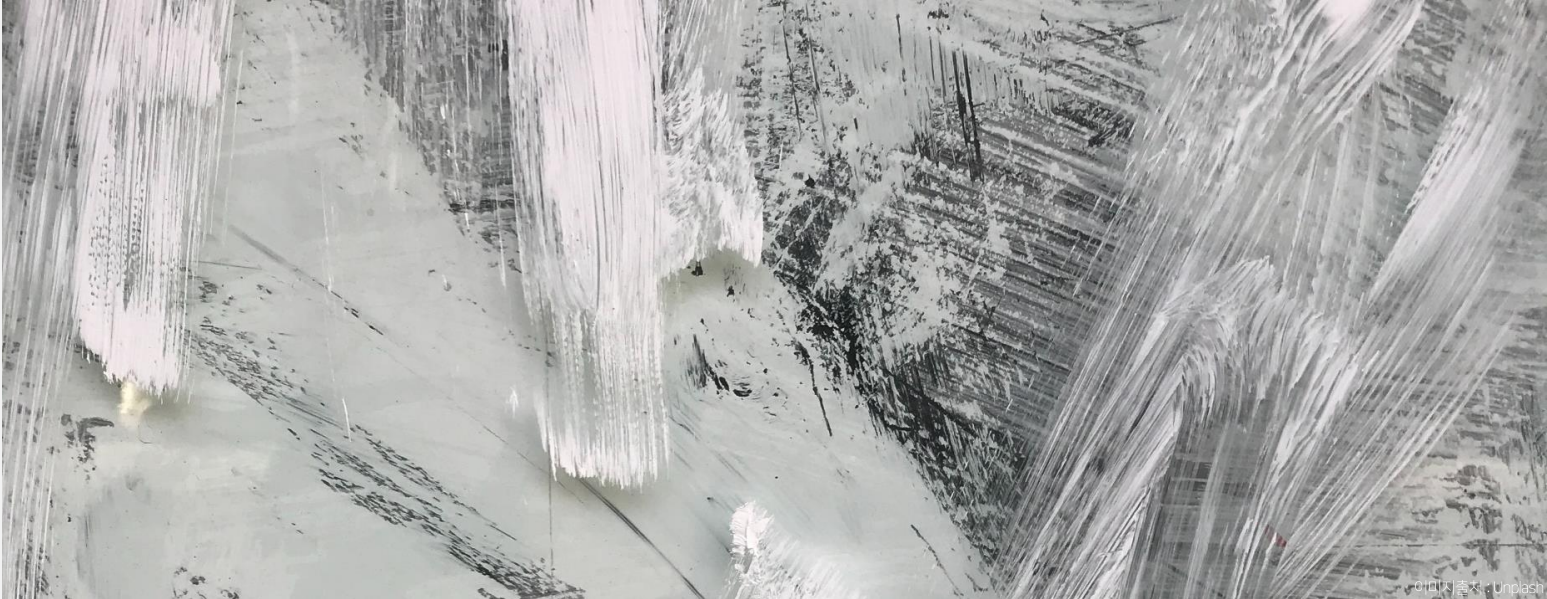


7대 Trend



불안한 구매

글로벌 불확실성의 확대와 정부의 경제정책 운용 딜레마가 이어지며 2024년 거시경제 전망과 주택시장 향방에 대한 불확실성이 더욱 커질 것으로 예상된다. 소비자들의 주택 구매 행위는 자산가치 상승에 대한 확실한 기대보다는 ‘나홀로 무주택’에 대한 두려움과 불안에 의한 의사결정이 될 전망이다.

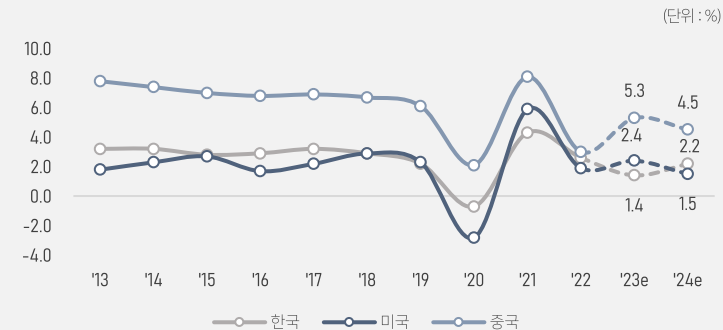


초불확실성의 시대

2023년은 고물가, 고금리의 어려운 상황에서 재정정책과 통화정책 모두 사용하기 어려운 딜레마 상황에 직면

2024년 또한 주요국 통화정책 기조 변화, 지정학적 리스크, 외교·안보 등 정치적 요인으로 인한 경제 불확실성이 심화될 것으로 전망

| 세계 주요국 경제성장률 전망

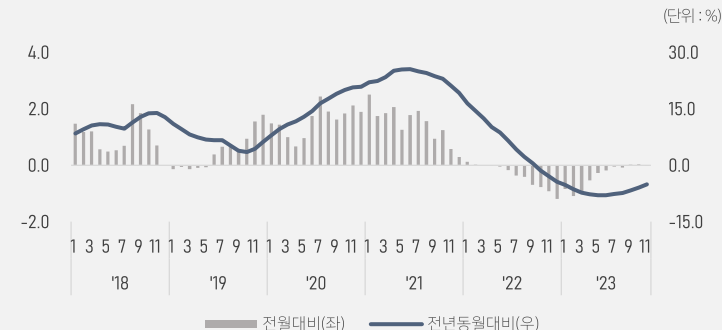


자료 : 한국은행, 대외경제정책연구원

불안한 구매의 지속

주택시장 또한 상·하방 리스크가 혼재해 향후 전망에 대한 불확실성이 큰 상황
불확실성의 상황에서도 주택 구매는 이어질 것으로 보이지만, 이는 자산가치 상승에 대한 기대감이 아닌 나홀로 무주택에 대한 두려움과 불안에 따른 결정이 될 전망

| 아파트 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114

정상화 바람

코로나19 엔데믹 이후 주거 공간과 업무 공간 모두 제자리를 찾아갈 전망이다. 주택은 다양한 활동이 가능한 넓은 공간보다는 주거 본연의 기능에 충실하고, 업무 활동은 집이 아닌 사무실로의 복귀가 이어질 것으로 보인다. 건설·부동산 산업은 PF 부실 사업장 구조조정 등 기존 사업 정상화에 초점을 맞추고, 신규 사업은 수익성이 높은 곳을 선별하여 수주할 것으로 전망된다.



이미지출처 : Unplash

본연의 일상 회복

코로나19 엔데믹으로 외부활동에 대한 제약이 사라지며, 주택은 다양한 활동을 하기 위한 넓은 집보다는 주거 본연의 기능에 충실한 방향으로 변화

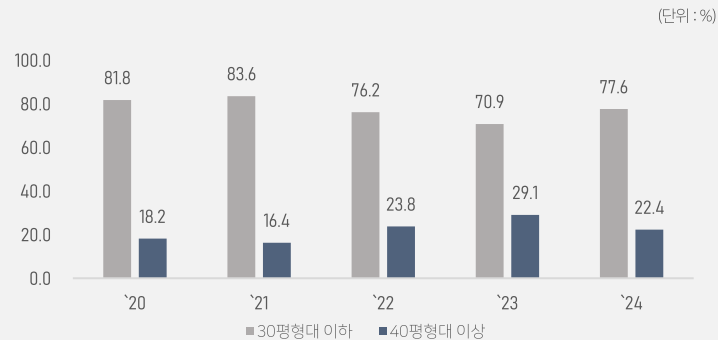
재택 및 원격근무가 축소되고 업무 활동은 다시 사무실 근무로 환원

혼돈 속 정상화 바람

건설·부동산 산업은 PF 대출 부실화를 막기 위한 사업장 구조조정 등 옥석 가리기에 들어갈 것으로 전망

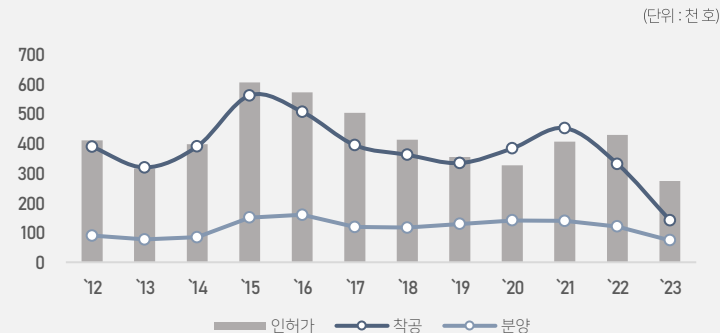
부동산 활황기에는 신규 물량 확보에 중점을 두었으나 경기 침체와 부동산 심리 저하 등으로 2024년은 사업성 우선 선별수주 기조가 유지될 것으로 예상

| 이상적인 주택 규모



자료 : 2020~2024 부동산 트렌드 설문조사

| 주택 인허가, 착공 및 분양 실적



자료 : 한국부동산원

스페이스 인앤아웃

(SPACE IN & OUT)

주택을 고를 때 향·조망, 평면구조, 주거환경 등 주거 쾌적성과 편의성을 중요하게 생각하는 소비자들이 늘어난 반면, 집 안에서 업무를 하거나 취미·운동을 하기 위한 공간의 수요는 줄어들었다. 집 안 공간은 주거와 휴식에 중점을 두고, 여가 활동은 집 밖에서 다른 사람들과 교류하는 공간 본연의 역할에 충실해질 것으로 전망된다.

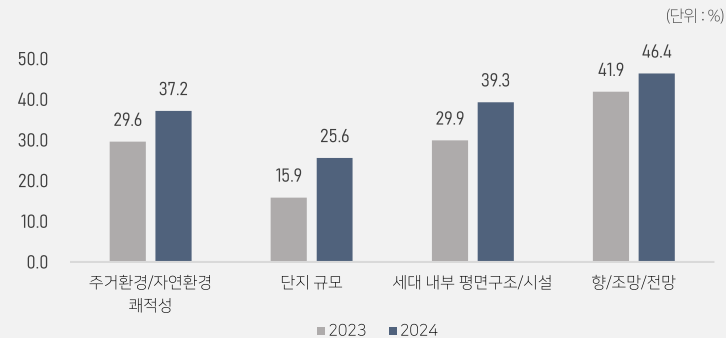


이미지출처 : Unplash

내 공간, 내 생활

주택 선택 시 주거 쾌적성, 편리함 등 집 본연의 기능을 추구하는 경향이 강해짐
취미공간, 작업공간, 운동공간 등 컨셉별 공간 인테리어보다는 거주에 초점을 맞추고 라이프스타일에 맞는 실용적인 집 선호

| 향후 주택 선택 시 상품 고려 요인



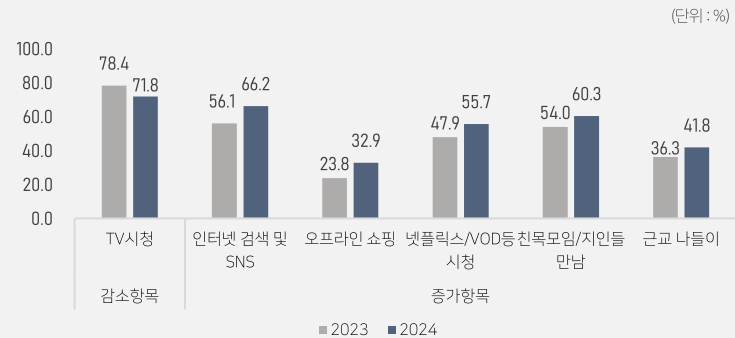
자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사

같이의 가치

집 안 공간은 주거와 휴식에 중점을 두고, 업무나 여가활동은 집 밖에서 다른 사람들과 소통하면서 공간 본연의 역할에 충실해질 것으로 전망

아파트 커뮤니티 시설도 1인 오피스, 개인 PT룸 등 프라이빗한 공간에서 스카이라운지, 다이닝 라운지 등 모임을 할 수 있는 공간 조성 확대

| 1개월 내 여가활동 경험 변화



자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사
주 : 전년 대비 5%p 이상 증감 항목

움직이는 표적

2023년 아파트 시장은 소비자들의 니즈가 빠르게 변하고 지역별·상품별 양극화가 두드러지면서 공급자들에게는 곤혹스러운 한 해였다. 건설업계는 제로섬 상황을 타파하기 위해 도심 내 정비사업, 하이엔드 시니어 하우스 등 새로운 시장에 뛰어들고 있다. 2024년 건설·부동산 산업은 지역별, 상품별로 움직이는 소비자의 마음을 잡기 위한 노력이 이어질 전망이다.



변화하는 소비 시장

2023년 아파트 시장은 소비자들의 선택에 따라 지역과 상품 특성별로 청약경쟁률이 나뉘는 양상, 아파트 가격 변동폭에서 많은 차이를 보임

지역별로는 수도권과 지방 시장의 양극화가 두드러졌고, 상품별로는 빌라와 오피스텔에서 아파트로, 전세에서 월세로 수요가 이동

| 이상적인 주택 유형



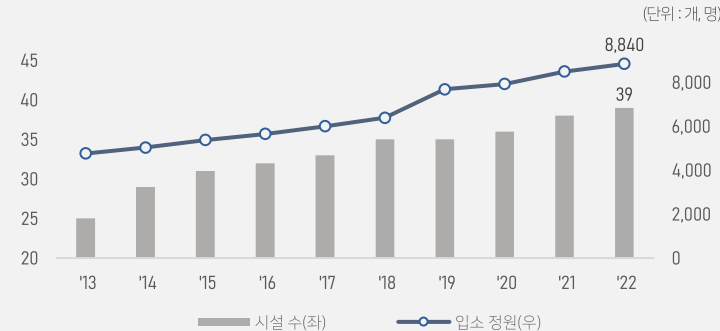
자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사

제로섬(Zero Sum)과 포지티브섬(Positive Sum)

핵심지역 정비사업의 경쟁은 치열한 반면, 기존 사업은 공사비 문제 등으로 중단되고 공공택지 미분양이 늘어나며 건설업계가 침체기 제로섬 상황에 직면

건설업계는 시니어 하우스 등 신규시장 개척과 신기술 개발 등 포지티브섬을 만들기 위한 노력을 확대할 것으로 전망

| 노인복지주택 시설 수 및 입소자 수 추이



자료 : 보건복지부

코리빙+ (CO-LIVING PLUS)

가구 분화 속도가 점점 빨라지며 국내 1~2인 가구 비중이 60%를 넘어섰다. 청년층과 노년층 1인 가구가 증가하면서 이들을 위한 새로운 주거 상품이 떠오르고 있다. 느슨한 연대를 지향하는 젊은 세대에게는 코리빙 하우스, 경제적 여유가 있는 노년층에게는 시니어 하우스가 인기를 끌고 있어 향후 코리빙 시장의 성장세가 이어질 전망이다.

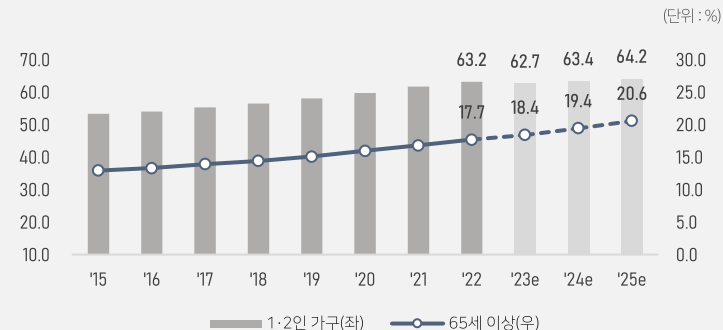


부유한 노인 세대, 청년 1인 가구의 증가

2022년 기준 1~2인 가구 비중은 63.2%로 장래가구추계 예측치보다 빠르게 늘어나고 있으며, 1인 가구의 70% 이상이 청년층과 노년층으로 구성

높은 경제력을 갖춘 베이비붐 세대가 은퇴시기를 맞이하며 부유한 노인 세대 증가

| 1·2인 가구 및 65세 이상 인구비중 추이



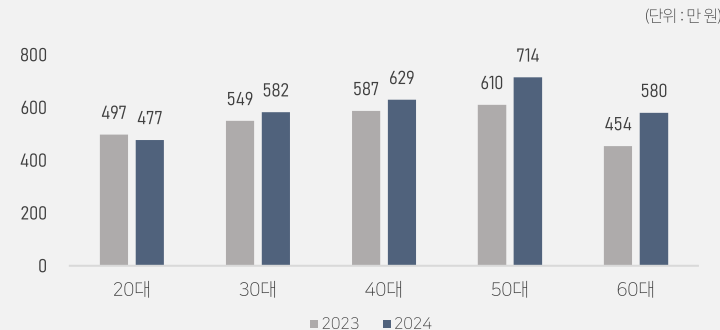
자료 : 통계청

코리빙 & 시니어하우스

품위 있는 노후를 보내고자 하는 노인 세대를 중심으로 고급 주거공간뿐 아니라 문화, 여가, 의료 등 인프라를 갖춘 하이엔드 시니어 하우스 수요 증가

청년층에서는 독립적인 공간을 제공받으면서도 언제든지 타인과 네트워킹이 가능한 코리빙 하우스가 새로운 주거 대안으로 각광

| 연령대별 월평균 가구소득 변화



자료 : 2024 부동산 트렌드 설문조사

다시 아파트

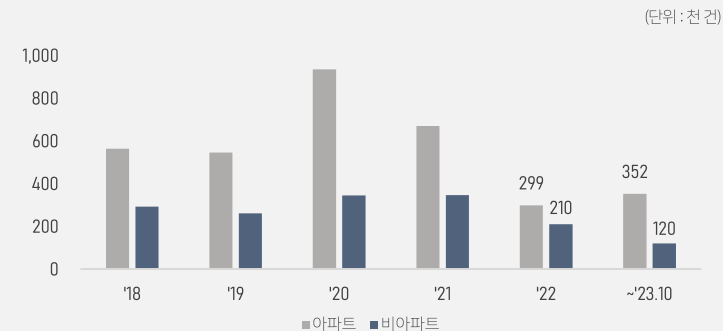
2023년 초 발생한 전세사기의 여파로 빌라·다세대주택 등 비아파트 시장이 급격히 얼어붙으면서 소비자들은 다시 아파트로 눈길을 돌리고 있다. 건설업계도 실수요가 풍부한 도심 내 아파트 재건축·재개발 사업 추진에 열을 올리고 있다. 전세사기, 건설경기 악화 등 최근의 사회 경제적 환경 변화로 인해 2024년은 아파트로의 회귀가 이어질 전망이다.



전세사기의 해

2023년 초 빌라왕 사태가 터지며 전세사기가 사회적 문제로 대두
전세사기 피해의 대부분은 시세를 알기 어려운 빌라·다세대주택에서 발생했으며,
저렴한 신축빌라에 입주한 20~30대 사회초년생의 피해가 크게 나타남
전세사기 관련 대책 발표에도 비아파트 전세 거래에 대한 기피 현상 지속

| 아파트 및 비아파트 매매거래량 추이

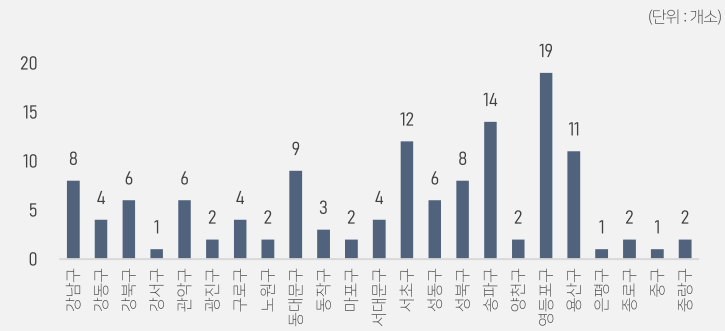


자료 : 국토교통부

결국은 아파트

전세사기로 빌라·다세대주택 시장이 붕괴되며 아파트와 비아파트간 양극화 확대
건설업계도 수익성과 분양률이 높은 도심 내 아파트 재건축·재개발 수주에 집중
2023년부터 이어진 사회·경제적 환경 변화로 인해 수요와 공급 측면 모두 아파트로의 회귀가 이어질 것으로 예상

| 서울 재건축·재개발 사업예정지 현황 (조합설립인가 단계)



자료 : 정비사업 정보몽땅

위기를 제로로

2050년 탄소중립 선언에 따라 2024년부터 30세대 이상 민간 공동주택의 제로에너지건축물 인증이 의무화된다. 건설업계에서는 건물의 에너지 요구량을 최소화하고 신재생에너지를 자체 생산하는 신기술 연구가 한창이다. 새로운 기술 도입으로 인한 초기 원가 상승이 예상되나, 향후 건설업계 간 협력체계 구축과 기술 혁신을 통해 점진적인 시장 안정화가 이루어질 것으로 전망된다.

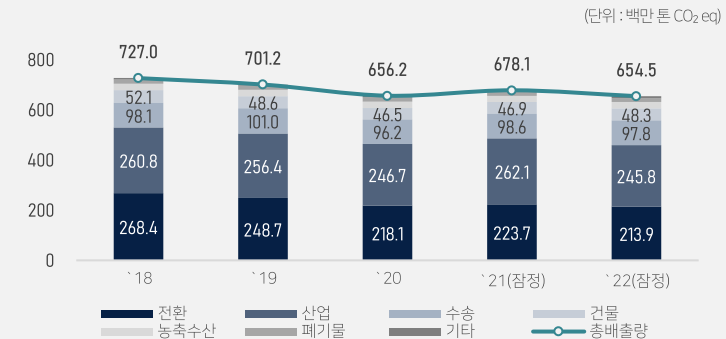


지구온난화에서 지구열대화로

이상 폭염, 대규모 산불, 극자성 호우 등 기후위기로 인한 피해가 늘어나며 전 세계의 탄소중립 논의 확대

우리나라는 2050년 탄소중립(Net Zero)을 선언하고, 2030년 국가 온실가스 배출량을 2018년 총배출량 대비 40% 감축하는 목표 수립

| 국가 온실가스 총배출량 추이

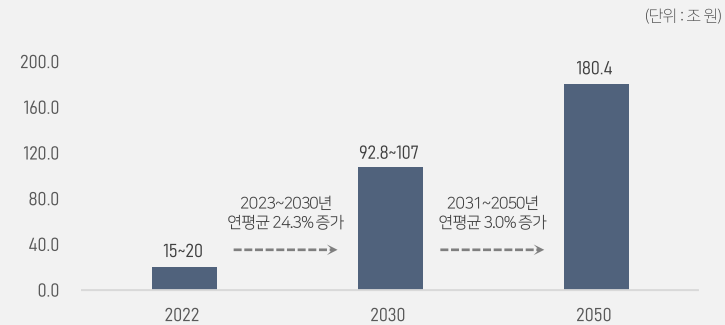


자료 : 온실가스종합정보센터

탄소중립의 시작 : 제로에너지 건축

2024년부터 30세대 이상 민간 공동주택에 대한 제로에너지건축물 인증 의무화
제로에너지빌딩 인증을 위한 패시브 기술(건축물의 냉난방 에너지 요구량 최소화)과 액티브 기술(고효율 설비 적용 및 신재생에너지 생산) 연구가 활발히 이어질 것으로 예상
규제 초기에는 공사비 인상 등 진통이 예상되나 향후 기술혁신 등 시장 안정화 전망

| 제로에너지건축시장 성장 전망



자료 : 한국건설산업연구원

조사개요

부동산 트렌드는 국내 최고의 건축설계 회사인 희림종합건축사사무소와 전문 부동산 투자자문회사인 알투코리아부동산투자자문, 리서치 그룹인 한국갤럽조사연구소가 공동 연구를 통해 2019년 이후 매년 발표하고 있으며, 국내외 사회 변화, 부동산 시장과 정책 분석, 학계 및 기업의 전문가 의견, 소비자 설문조사 등을 종합하여 주요 키워드와 트렌드를 선정함

전문가 좌담회

구분		내용
건 명		· 2024 부동산 트렌드 전문가 좌담회
일시 및 장소		· 2023년 10월 / 화상회의
참석자		· 거시전망 : 학계, 연구 분야 전문가 6명 · 건설개발 : 학계, 건축, 건설 분야 전문가 6명 · 주거상품 : 학계, 건설/개발, 금융 분야 전문가 5명
전문 분야 주제	거시 전망	· 국내·외 거시경제 여건 · 부동산 시장 및 산업 현황과 영향 요인 · 국내 부동산 시장 전망
	주거 상품	· 국내 주택시장 전망 · 소비자 변화 예측 · 주택 상품의 변화
	건설 개발	· 건설·부동산 산업 현황 및 원인 분석 · 국내 건설·부동산 산업 전망 · 주요 개발 방향 및 주력 분야 · 새로운 환경과 기술에 대한 대응

설문조사

구분	내용
조사명	· 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
표본 수	· 1,324명
조사 목적	· 부동산 관련 인식과 주거 라이프스타일 조사를 통해 2024년 부동산 및 주거 트렌드 파악

Contact

Address	서울특별시 강남구 삼성로100길 24-1 오토리스빌딩 A동 4층
Direct	02-6207-1317
FAX	02-6207-1365
E-mail	kangsm@r2korea.co.kr