

 <b>과천시공사</b>	<h1>G-브리프</h1>		시민이 안전하고 행복한 도시환경 조성
	주관 부서	미래전략단	발간 일자

## 2024년 하반기 주택·부동산 경기 전망

신 지 인

### <목 차>

1. 하반기 주택·부동산 가격 전망 .....	2
2. 하반기 주택·부동산 공급 전망 .....	3
3. 하반기 전망 주요 변수 .....	4
4. 하반기 주택·부동산 관련 정책 방향 .....	5
5. 공사에서 주목해야 할 현안사항 .....	7

### ◆ 주요 내용 ◆

- 하반기 주택·부동산 가격 전망
  - (매매) 하반기 추가 하락해 연간 1.8% 하락
  - (전세) 매매가와 달리 연간 3.0% 상승 전망
- 하반기 주택·부동산 공급 전망
  - (인허가) 37만호(공공 9만호, 전년 대비 13%↓)
  - (분 양) 26만호  
(미뤄둔 사업 추진에 따른 전년 대비 상향)
- 하반기 주택·부동산 관련 정책 방향
  - 도심 내 아파트 공급 획기적 확대
  - 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여
  - ↳ 과천과천 공공주택지구 지구계획 승인
- 공사에서 주목해야 할 현안사항
  - 서울보다 더 오른 과천, 입주 물량 조절이 관건
  - 관내·인근 지역 공급 물량 추이 분석·예측 필요

# 1

## 하반기 주택·부동산 가격 전망

### 종합 전망

- ✓ (매매가격) 전국 4월까지 0.5% 하락에 이어 하반기 1.3% 추가 하락해 연간 1.8% 하락 전망
- ✓ (전세가격) 매매가와 달리 4월까지 0.2% 상승한 데 이어 하반기 2.8% 더 올라 연간 3.0% 상승 전망

### 세부 전망

구분 (단위: 전기 말 대비, %)	2021년	2022년	2023년			2024년 <sup>㉠</sup>			
			1~4월	하반기	연간	1~4월	하반기 <sup>㉡</sup>	연간 <sup>㉢</sup>	
매매	전국	9.9	-4.7	-3.8	0.6	-3.6	-0.5	-1.3	-1.8
	수도권	12.8	-6.5	-4.5	1.1	-3.6	-0.5	0.0	-0.5
	지방	7.4	-3.0	-3.2	0.1	-3.5	-0.5	-2.5	-3.0
전세(전국)		5.1	-5.6	-5.7	1.2	-5.0	0.2	2.8	3.0

(출처: 한국건설산업연구원(2024. 6.). 2024년 하반기 건설·부동산 경기 전망.)

#### - 전국 매매가격

- 시장에서는 최저가 매물이 소진되며 저점을 보인 이후 수도권을 중심으로 기저효과에 의한 상승이 나타날 가능성이 있음
- 다만, 가격 수준이 높은 점, 주택담보대출 금리의 하향 조정 폭이 크지 않은 점, 전반적인 경기 둔화 등을 고려하면 거래 활성화가 지속되기는 어려워 보임

추석 이후 집값 전망은(세계일보, 2024. 9. 19.)

- ✓ (수도권) 당분간 서울 아파트 매매시장은 쉽게 꺼지지 않을 것. 주택 공급이 당장 늘어날 수 없고, 상승 기대심리도 여전해서 곧바로 하락세는 어려워 보임
- ✓ (지방) 대출 규제가 ‘똥똥한 한 채’ 선호 현상을 부추기는 만큼 수도권 풀림이 불가피해보임

#### - 전국 전세가격

- 매수세 축소와 함께 매매보다 많은 정책 자금 유입으로 상승세 예상. 연립·다세대·전세 기피 현상이 예상보다 뚜렷하게 나타나면서 소형아파트를 중심으로 상승세 지속 전망

## 2

# 하반기 주택·부동산 공급 전망

### 종합 전망

- ✓ (인허가) 공급 물량은 공급대책에 제시한 수준을 충족하겠으나, 민간에 영향은 제한적이므로 하반기 위축 지속
- ✓ (분양) 수요자 측의 분양가에 대한 민감도 상승 및 지방 미분양 주택 수가 꾸준히 증가함에 따른 분양 경기 회복 제한적

### 세부 전망

#### - 인허가

구분 (단위: 호)	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 <sup>예</sup>
합계	554,136	487,975	457,514	545,412	541,791	428,744	370,000
공공 부문	81,082	93,626	81,801	66,884	39,914	77,891	90,000
민간 부문	473,054	394,349	375,713	478,528	481,877	350,853	280,000

(출처: 한국건설산업연구원(2024. 6.). 2024년 하반기 건설·부동산 경기 전망.)

- 민간: 매매가 상승 등 시장이 다소 회복되는 추세이며 하반기 PF 사업장 정리에 따른 불확실성 해소는 긍정적이나, 여전히 인허가, 착공은 최근 5년 대비 적은 편
- 공공: 국토교통부 「2024년 주거종합계획」 상 전국 9만호 계획, 연말에 실적 달성 전망

#### - 분양

구분 (단위: 호)	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 <sup>예</sup>
전국	311,913	314,308	349,029	336,533	287,624	192,425	260,000

※ 2023년의 경우, 당초 30만호 수준으로 예상했으나, 실질적으로 약 19만호 분양

(출처: 한국건설산업연구원(2024. 6.). 2024년 하반기 건설·부동산 경기 전망.)

- (수요) 공사비 상승 우려, 금리 인하 기대감 등으로 인근 주택가격 대비 저렴한 분양가를 책정한 사업장에 수요 집중. 반면, 공사비 상승으로 인해 기대보다 낮은 분양가 설정 어려워 분양 경기 회복 전망 한계
- (공급) 2022년~2023년 미뤄둔 사업 추진에 따라 전년 대비 상향 조정

### 3

## 하반기 전망 주요 변수

○ 주요 부동산 정책 Review(2023년 하반기 ~ 2024년 상반기)

시기	주제	주요 내용
23. 7. 4.	2024년 하반기 경제정책방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 역전세, 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 강화</li> <li>· 주거비 부담 완화, 무주택자·청년 등 주거지원 확대</li> <li>· 임대주택·신규택지 공급·분양 확대 등</li> </ul>
23. 9. 26.	주택공급 활성화 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공 주택공급 확대 및 민간공급 활성화</li> </ul>
23. 11. 21.	24년 부동산 공시가격 현실화 계획 재수립 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2024년 공시가격 현실화율은 '23년과 동일하게 현실화 계획수립 이전인 '20년 수준으로 동결</li> </ul>
24. 1. 10.	주택공급 확대 및 건설경기 보완방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재건축 패스트트랙 도입</li> <li>· '24년 공공주택 14만호 + <math>\alpha</math> 공급</li> <li>· 수도권 중심으로 신규 공공택지 2만호 추가확보</li> <li>· 공적 PF 대출 보증 확대</li> </ul>
24. 3. 19.	도시 공간·거주·품격 3대 혁신방안 발표	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 노후 저층주거지를 위한 주택 + 편의시설 패키지 「뉴·빌리지」 사업 도입</li> <li>· 공시가격 현실화 계획 폐지(시장변동률만 반영)</li> <li>· 2년간 非 아파트 10만호 매입 및 공급</li> </ul>
24. 4. 27.	노후계획도시정비법 시행	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 1기 신도시 포함 노후계획도시 사실상 안전진단 면제</li> <li>· 용적률 제한을 국토계획법 상한의 150%까지 완화</li> <li>· 용도지역 변경 가능</li> </ul>

(출처: NH투자증권(2024. 7.). 2024 하반기 부동산 시장전망. 재구성)

○ 상승요인 vs 하락요인

상승요인	하락요인
① 정비사업 규제 완화	① 국내 금리 하락 여력 적음
② 초과저축 증가세(고소득 가계 중심)	② 자산대비 부채비율 추이 상승
③ 주택담보대출 실행액 증가세	③ 가계 및 사업자 구매력 감소
④ 아파트 전세 선호 확대	④ 공사비 이슈, 미분양 주택 꾸준히 증가

(출처: 한국건설산업연구원(2024. 6.). 2024년 하반기 건설·부동산 경기 전망. 재구성)

○ 최근 부동산 시장 issue

부동산 시장, 매수세 줄어도 '초고가 불패'...  
 “대출 규제, 양극화 부추길 것“  
 (서울경제, 2024. 9. 4.)

✓ 2단계 DSR 시행, “양극화 부추기는 부작용 우려”

- 실질적으로 줄어드는 대출금은 몇 천만 원 수준이기 때문에 고가 주택은 영향을 받지 않을 것
- 오히려 실수요자 서민들의 자금줄을 조여 구매하려는 중저가 아파트의 가격 상승세를 누르는 효과 有
- ⇒ 상급지 외에 다른 지역에 위치한 아파트의 경우, 대출 규제 등으로 매수 환경이 악화되는 데다 심리적 부담까지 겹쳐 상승이 쉽지 않아 보임

4

하반기 주택·부동산 관련 정책 방향

○ 정부, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」(2024. 8. 8.) 발표

방향 ①	도심 내 아파트 공급 획기적 확대
정비사업 속도 제고 및 부담경감	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단계별 계획 통합 처리 및 조합 설립 동의요건 완화 등 복잡한 절차 개선</li> </ul> </li> <li>▶ 공공 지원을 통한 사업 불확실성 해소                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체 중심 관리체계 구축 및 공사비 갈등 발생 시 전문가 파견 의무화</li> </ul> </li> <li>▶ 세제·금융 지원 강화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비사업 대출보증 규모 대폭 확대 및 취득세 감면</li> </ul> </li> <li>▶ 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최대 용적률 추가 허용 및 의무 공급 임대주택 비율 차등 완화(서울시)</li> </ul> </li> </ul>
노후계획도시 정비 추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 11월 「1기 신도시 정비 선도지구」 선정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.6만호+α 규모의 선도지구 선정 및 매년 일정물량 지속 정비</li> </ul> </li> <li>▶ 전국 노후계획도시 정비 기본계획 본격 수립                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부산, 인천, 대전, 수원, 용인, 안산 등 6개 지자체 기본계획 수립 착수</li> </ul> </li> </ul>

<b>방향 ②</b>	<b>빌라 등 非아파트 시장 정상화</b>
-------------	-------------------------

<b>공공 신축매입 공급 확대</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 공공 신축매입 2년간 11만호+<math>\alpha</math> 집중 공급(서울 무제한 매입)</li> <li>▶ 민간사업자 참여 활성화를 위한 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」 시행</li> </ul>
<b>분양전환형 신축매입 도입</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 최소 6년 임대 후 분양전환 가능한 신축매입 주택 신규 도입</li> <li>- 공공 신축매입 11만호 중 최소 5만호 분양전환형 신축매입으로 공급</li> </ul>
<b>非아파트 시장 기반 정상화</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업자, 임대인, 실수요자, 임차인 등에 대한 세제·청약 등 지원방안 마련</li> </ul>
<b>뉴:빌리지 사업 추진</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 노후 저층 주거지역에 기반시설 또는 편의시설 설치 등 지원</li> <li>- 기존 도시재생 사업 예산 재구조화 ⇒ 공모 선정 시 국비 최대 150억 원 지원</li> </ul>

<b>방향 ③</b>	<b>수도권 공공택지 신속 공급 확산 부여</b>
-------------	-----------------------------

<b>미분양 매입확약 제공</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수도권 3.6만호 '25년까지 실 착공하여 준공 후 미분양 발생 시 LH가 매입</li> <li>- 매입 물량 공공주택으로 공급, 청년·신혼부부 등의 내 집 마련 지원</li> </ul>
<b>공공택지 내 주택공급 조기화</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 군부대·송전탑 이전 등 사업지연 유발 현안 신속 대응 ⇒ 범부처 관계기관 협의체 구성</li> <li>▶ 수도권 공공택지 후보지(5곳) '25년 상반기까지 지구지정 완료 추진</li> </ul>

✓ **과천에 신축 아파트 1만호 조기 공급**(2024. 8. 13. 보도자료)

- 과천과천 공공주택지구 지구계획 승인 ... 「주택공급 확대방안」에 따른 후속 조치
- 약 1만호의 주택 공급, 이중 6.5천호는 공공주택으로 건설
- 주요 기반시설 공급 일정 단축하여 주택공급 조기화하는 방안 지속 추진  
⇒ '28년 주택 착공 계획, '29년 분양 시작

<b>특징 ①</b>	자연 환경과 연계한 우수한 정주여건 도시
⇨	(환경) 수변공원·오픈스페이스 조성 및 녹지축 네트워크 조성 (교육) 유치원 1개소, 초등학교 2개소, 중·고등학교 각각 1개소 배치
<b>특징 ②</b>	역세권을 따라 성장하는 첨단산업·문화예술 도시
⇨	(산업) 28만m <sup>2</sup> 면적의 자족용지 공급 · 역세권 복합개발권(첨단산업 자족벨트), 특별계획구역(바이오·의료산업 클러스터)
<b>특징 ③</b>	대중교통 중심의 편리한 교통망이 있는 도시
⇨	(교통) 위례과천선 및 GTX-C 신설, 과천~우면산 도시고속화도로 지하화 등

<b>방향 ④</b>	서울·수도권 신규택지 발표 등
신규택지 후보지 발표	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울 및 서울 인근 신규택지 후보지 8만호 발표</li> <li>▶ 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급</li> </ul>
<b>방향 ⑤</b>	주택공급 여건 개선
공급규제 혁파, 정책지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ PF대출 보증 공급 규모, 5조원 추가 확대(30→35조원)</li> <li>▶ 지자체 협의회 운영 등을 통해 주택공급 현황 점검 및 인허가 장애요인 해소</li> <li>▶ 중소형평형 도시형생활주택 공급 위해 현행 건축면적 제한 완화</li> </ul>

## 5      공사에서 주목해야 할 현안사항

### ○ 서울보다 더 오른 과천, 입주 물량 조절이 관건

- 최근 과천시, 부동산 시장에서 ‘제2의 도약기’ 양상
  - ▲ 주공아파트 재건축이 상당수 마무리됨
  - ▲ 과천지식정보타운 분양도 마무리 단계에 돌입
  - ▲ 과천과천 공공주택지구 지구계획 승인
- ⇒ 양재 R&D혁신지구에서 과천신도시, 기존 도심, 과천지식정보타운, 인덕원으로 이어지는 **자족벨트 연결축도 가능**. 도시가 방사형이 아니라 선형으로 연결돼 집중력이 떨어지긴 하지만, 장기 전망은 굉장히 좋은 편
- ⇒ 다만, 입주 물량이 한 번에 쏟아지면 임대와 매매가격이 동시에 흔들릴 위험 존재. 관내 및 인근 지역 공급 물량 추이를 중·장기적으로 분석·예측해야 함

(출처: 매일경제(2024. 8. 23.). 서울보다 더 오른 과천 입주 물량 확인이 투자 첫걸음.)

## ■ 참고문헌

### [인터넷 자료]

- 국토교통부. (2024. 8. 13.). 서울·수도권 42.7만호 공급. Retrieved from [https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?lcmspage=13&id=95090063](https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=13&id=95090063)
- 국토교통부. (2024. 8. 13.). 과천에 신축 아파트 1만호 조기 공급. Retrieved from [https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?lcmspage=12&id=95090076](https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=12&id=95090076)
- 한국건설산업연구원. (2024. 6.). 2024년 하반기 건설·부동산 경기전망. Retrieved from <https://cerik.re.kr/report/seminar/detail/2860>
- NH투자증권. (2024. 7.). 2024 하반기 부동산 시장전망\_선거는 종료, ‘뜰뜰한 한 채’는 계속. Retrieved from [https://blog.naver.com/nhinvest\\_official/223431526688](https://blog.naver.com/nhinvest_official/223431526688)
- 김소현. (2024. 6. 11.). “올 하반기 집값 1.3% 더 떨어진다…전셋값은 상승 전망”. 한국경제. Retrieved from <https://www.hankyung.com/article/2024061190311>
- 김연하. (2024. 9. 4.). 부동산 시장, 매수세 줄어도 ‘초고가 불패’…“대출 규제, 양극화 부추길 것”. 서울경제. Retrieved from <https://www.sedaily.com/NewsView/2DE5VJ14GZ>지금이러도 살까“ “기다릴까“… 추석 이후 집값 전망은 [뉴스+]. 세계일보. Retrieved from <https://www.segye.com/newsView/20240918509798?OutUrl=naver>
- 손동우. (2024. 8. 23.). 서울보다 더 오른 과천 입주 물량 확인이 투자 첫걸음. 매일경제. Retrieved from <https://www.mk.co.kr/news/realstate/11100072>

### [홈페이지]

국토교통부. [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr)

‘G-브리프’의 내용은  
과천시의 공식 입장이 아니라  
과천도시공사의 자체 연구 결과입니다.