

*yeong yang*

# WEB CONTENTS

가장   
자연적인  
영양

2024년 05월 02일 16시 56분

ë¸©ì

2

자유게시판

3

24년 부동산 전망, 총선 이후 집값은?

3

## 24년 부동산 전망, 총선 이후 집값은?

작성일 2024.03.19 09:27      등록자 주니22      조회수 17

국토교통부에서 발표한 자료에 따르면 1월 주택 매매 거래량은 총 43,003건이며 이는 작년 1월 대비 67% 상승, 전월 대비 13.1% 상승한 값입니다. 여기에

### 서울 아파트의 경우 1월 거래량 2,456건

을 찍으며 반등의 조짐을 보였죠.

이번

### 2월 서울 아파트 거래량은 현재(3.9)까지 1,741건

으로 1월보다 거래량이 증가할 가능성이 높아 보입니다. 1월 거래량 반등 후 2월, 3월까지 그 기세가 이어지는가가 중요한 시점에서 2월 거래량의 증가는 시장 분위기 반전에 중요한 역할을 할 것으로 보입니다. 2월의 경우 연휴가 끼어있어서 실제 영업일수가 적은 만큼 1월과 비슷하게만 나와도 좋은 신호일 것으로 보지만 생각보다 높은 거래량을 보이고 있습니다.

3월 부동산 시장 상황을 보면 급매들은 소화되고 있으며 앞으로 새로운 급매들은 찾아보기 힘들어 보입니다. 지난 3개월 동안의 조정장세가 끝났을 알리듯 곳곳에서 움직임이 보이고 있죠. 서울 중저가 시장으로 보는 노원구의 경우 점차 거래량이 증가하고 있고 고가 시장인 강남(잠실, 압구정 등)에서도 슬슬 매도 호가가 증가하고 이에 따라가듯 거래량이 증가하고 있습니다.

### 물론 여전히 모든 지역, 단지에서 같은 흐름을 보이는 것은 아닙니다

. 항상 선제적으로 움직이는 단지가 있으면 그를 따라가듯이 움직이곤 하는데요. 당장 유의미하게 봐야 할 것은 중저가 시장의 움직임이 활발해 졌다는 것입니다. 이게 전반적으로 퍼지려면 물론 시간은 걸리겠지만 앞으로 상황을 본다면 확장성을 가지고 점차 퍼져나갈 것으로 보고 있습니다.

여기에 강한 상승 압력을 가지고 오는

### 금리 인하와 공급 부족 그리고 전세가

ì·ì·ì·êµ°ì²(http://www.yyg.go.kr)

가 남아있습니다. 금리 인하의 경우 미국이 5~7월 정도에 인하를 시작할 것을 예상하는 가운데 한국의 경우도 하반기에 들어서면 함께 인하를 따라갈 것으로 보입니다. 근래 공급시장에 들어온 빨간불은 여전히 꺼지지 않는 상태에서 공급 부족의 여파는 실제 초입에 들어왔다고 보고 있습니다. 현재 아파트 착공실적을 본다면 24년 하반기부터 입주물량 부족이 심각해질 것으로 보이고요.

공급과 금리로만 본다면 실제 이전 사례들을 봤을 때

### **'공급 부족 + 금리 인하'는 강력한 상승 트리거**

가 됐습니다. 여기에 전세가 상승으로 전세가율이 상승하면서 갭투자의 움직임이 활발해질 것으로 예상됩니다. 현재 서울 아파트 전세가는 41주째 상승을 이어가고 있으며 현재 회복되는 수준을 본다면 7월 이후로 전세난이 시작될 것으로 보입니다.

여기에 다주택자 규제로 인해서 다주택자 매물이 감소하게 되면 시장에 풀릴 수 있는 매물이 감소하니 이는 시장에 큰 영향을 줄 것으로 생각되네요.

총선 이후 도 집값에 여러 가지 영향을 줄 것으로 보입니다. 문정부때 있던 규제들이 깔려있다 보니 실제 야당이 다수당이 되면 집값 상승은 힘들 것이라는 의견도 많고요. 반대로 여당이 다수당이 되면 여러 규제 완화 등을 통해서 상승이 올 것이라는 의견도 있습니다.

각각 여당, 야당이 다수당이 됐을 경우를 생각해 본다면 여당의 경우는

### **먼저 실거주의무제는 폐지될 것**

으로 보입니다. 이렇게 되면 대단지 전세물량들이 대거 풀릴 것으로 보입니다. 반대로 야당이 된다면 실거주의무 3년 유예로 인해서 시장에 풀리는 전세물량은 적어질 것으로 보이고요.

### **다주택자 취득세 종과완화안**

(22년 12월 21일 소급, 2주택자 일반세율, 3주택 이상 비조정 4%, 조정 6% 종과) 이 여전히 민주당의 반대로 미뤄지고 있는 상황입니다. 만약 여당이 다수당이 된다면 다주택자 취득세 종과완화가 이뤄질 것으로 보이고요. 그것이 아닌 야당이 된다면 앞으로 4년은 더 지지부진해질 가능성이 높습니다. 뭐 이렇게 되면 윤정부에서는 지방세법 시행령 개정을 통해서 종과유예방안 카드를 꺼낼 순 있지만 더 시간이 걸릴 것은 사실입니다.

이 외에도 대출 규제, 종부세, 양도세 등 여러 규제들이 남아있지만 당장 이것들은 여당, 야당이 돼도 바로 바뀌지는 않을 것으로 보이고요.

## 하지만 누가 다수당이 되면 전반적인 흐름을 바꾸기는 어려워 보입니다

. 특히 전세의 경우가 눈에 띕니다. 서울의 경우 입주물량 감소가 시작되고 그나마 둔촌주공의 입주가 예상되는 9월에 물량이 풀릴 것으로 보이거나 이는 국지적으로 봤을 경우고 전반적인 서울의 입주량은 가뭄 수준입니다. 앞으로 전세가율이 치고 올라가면 시장 상황은 확실한 상승 쪽으로 기울어질 것으로 보입니다.

---

목록	수정	삭제	글쓰기
----	----	----	-----

---

Copyright © Yeongyang-gun . All Rights Reserved.



*Yeong Yang*  
**WEB CONTENTS**

