

아파트 가격이 변동되는 이유는 무엇일까요?

수요증가 → 가격상승 → 공급감소 →

가격상승 → 수요감소 → 가격하락 →

공급증가 → 가격하락 → 수요증가 →

가격상승 → 공급감소 → 가격상승 →

언제(When)가 가장 중요

가격은 하락하는데,
거래량이 증가할 때

세종시 아파트 매매가 4년새 '절반으로 뚝'

세종 집값 하락폭 전체 17개 시·도 중 가장 커

정부청사 가까운 세종 종촌동·도담동도 예외 없어

펄펄 끓었는데 '집값 반토막' 비명...전세마저 하락 1위 '한숨'

“세종 아파트값 언제까지 하락?”...신고가 대비 반값 아파트 수두룩

"바닥 아래 지하 있었다"...세종 아파트 값 14억→7억 '반토막'

아파트 가격이 크게 상승하기 시작한 시점은 2020년입니다.

2020년에 전국에서 아파트 가격이 가장 많이 상승한 지역은 세종시였습니다.

1년 동안 무려 43%가 올랐습니다. 서울 아파트 상승률은 12% 였습니다.

불과 4년 전입니다. 4년 동안 세종시는 얼마나 바뀌었을까요? 단지 사람의 마음이 바뀐 건 아닐까요?

2020년 세종 아파트 관련 기사 (자료: 언론사 종합)

우리도 제2의 강남?...세종시 아파트값 17억 넘었다

세종시 전국 아파트값 상승률 1위...대전 2위

‘역시 공무원’ 세종 새 아파트값 46% 급등...

‘국회이전說’에 세종시 올해 아파트값 최고 117% ↑

아파트값 상승률 상위 10개 단지
(단위: 만 원, 전용면적 84㎡, 12월 둘째 주 기준)

단지명	주소	12월 가격	상승률(%)
가락마을13단지	세종시 고운동	6억220	117.4
가락마을20단지	세종시 고운동	6억6270	114.5
삼익그린맨션	부산 해운대구 반여동	4억9290	114
가락마을21단지	세종시 고운동	6억2070	106.2
가락마을22단지	세종시 고운동	6억2300	106.1
첫마을아파트	세종시 한솔동	6억3600	105.5
수성지구2차우방타운	대구 수성구 황금동	13억2450	105.1
가락마을10단지	세종시 고운동	5억9000	104.9
가락마을8단지	세종시 고운동	6억1120	103.7
범지기마을10단지	세종시 아름동	6억2969	102.9

2020년 아파트 가격 상승률 상위 지역

순위	지역	매매가격지수	상승률(%)
1	세종시	141.84	41.59
2	대전 유성구	141.02	21.39
3	경기 구리시	140.28	19.91
4	경기 수원시 팔달구	130.74	19.87
5	경기 수원시 권선구	120.34	19.14
6	경기 수원시 영통구	131.17	18.95
7	대전 서구	136.76	18.00
8	울산 남구	105.86	17.60
9	경기 용인시 수지구	132.72	17.46
10	경기 용인시 기흥구	124.16	17.24
11	경남 창원시 성산구	96.94	17.22
12	경기 김포시	116.26	16.89
13	대구 수성구	127.82	15.51

지역	단지명	면적	최고가격 (억원)	최근가격	가격 하락	가격 하락폭
세종시	해들 6단지	38평	14.0	6.9	-7.1	-51%
	새뜸10단지	40평	15.0	9.4	-5.6	-37%
	호려울 10단지	43평	16.3	10.9	-5.5	-33%
	도램 14단지	39평	12.8	7.8	-5.0	-39%
	가락 22단지	37평	8.7	4.4	-4.3	-50%
	가온 4단지	35평	11.2	7.1	-4.1	-37%
	해들 4단지	38평	10.6	6.6	-4.0	-38%
	수루배 4단지	38평	11.0	7.1	-4.0	-36%

숨겨진 성공의 키
히든멘토

4월 27일 일요일

세종 부동산, 무료 특강

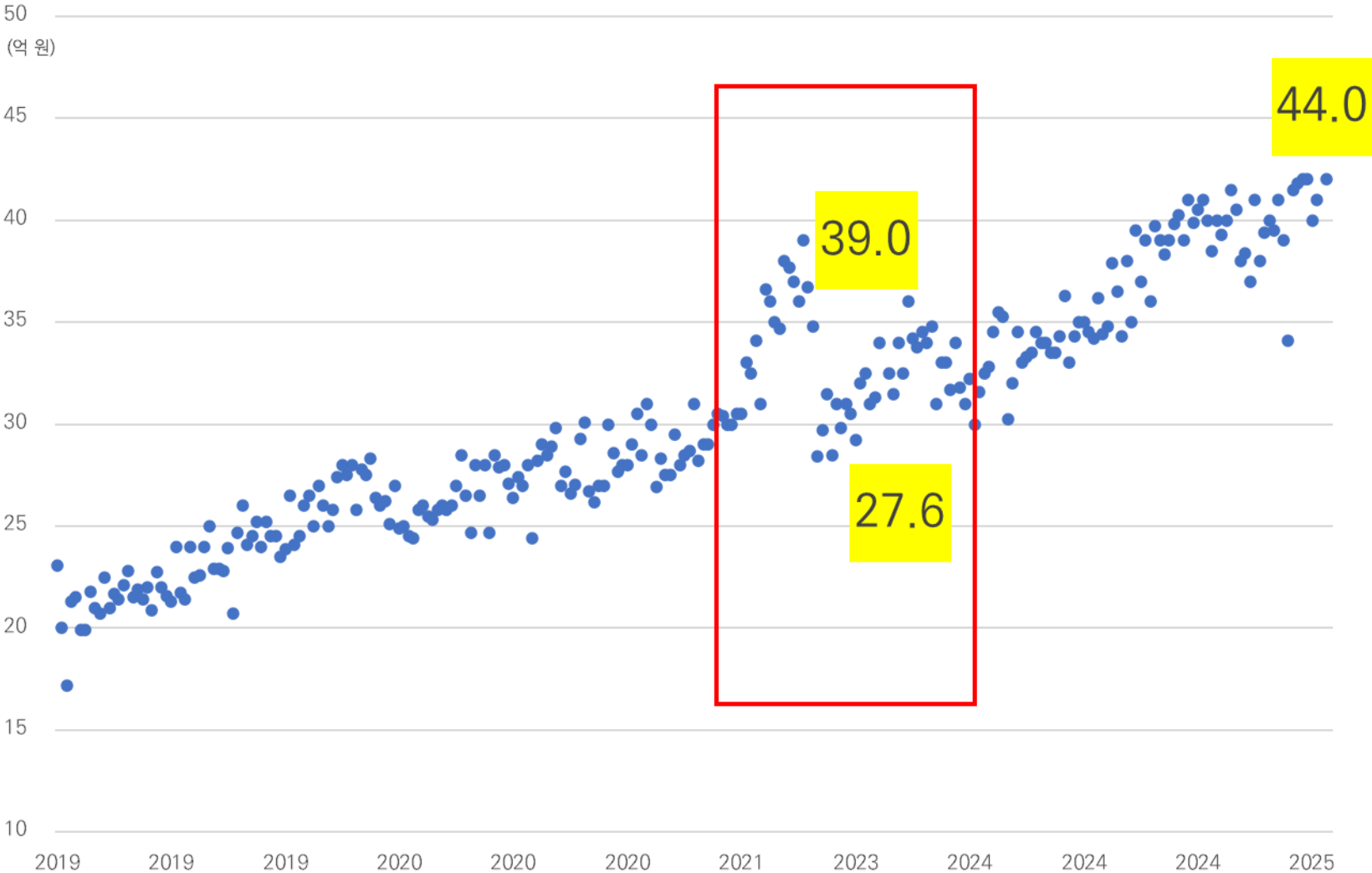


세종을 둘러싼 큰 흐름이 시작됐다

대전·충청 필첨 부동산 무료특강!

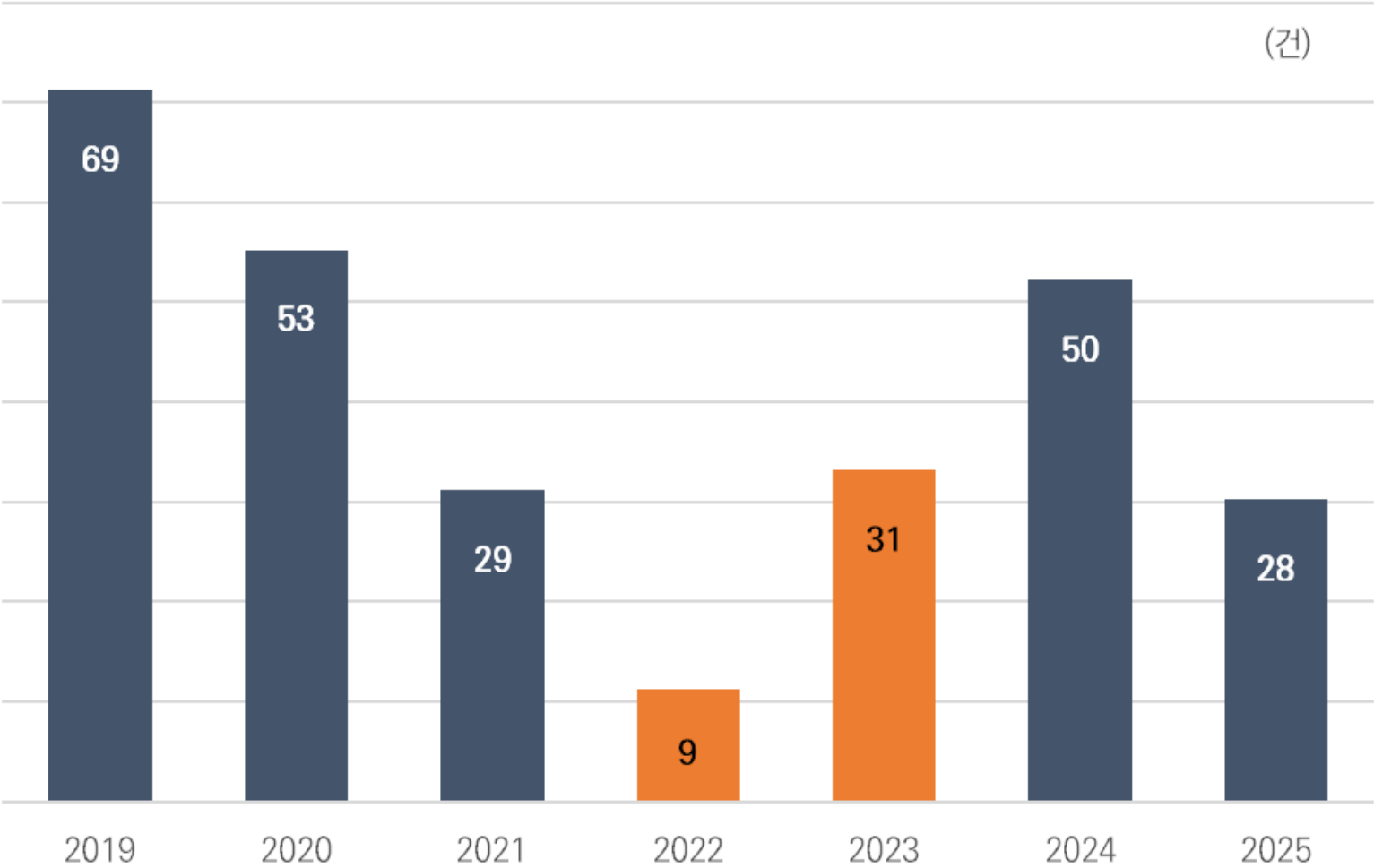
강남은 불패인가?

서울 반포자이 30평형대 아파트 실거래가격 (자료: 한국부동산원, 광수네,복덕방)



강남은 불패인가?

서울 반포자이 30평형대 아파트 실거래건수 (자료: 한국부동산원, 광수네,복덕방)



강남은 불패인가?

서울 반포자이 아파트 투자비율 계산 (자료: 한국부동산원, 광수네, 복덕방)

연도	전세, 매매건수	투자비율
15-16	700	21%
17-18	853	25%
19-20	834	24%
21-22	954	28%
23-24	1,115	33%

강남은 불패인가?

서울 반포자이 아파트 매도물량 (자료: 한국부동산원, 광수네, 복덕방)



아파트 가격이 변동되는 이유는 무엇일까요?

수요증가 → 가격상승 → 공급감소 →

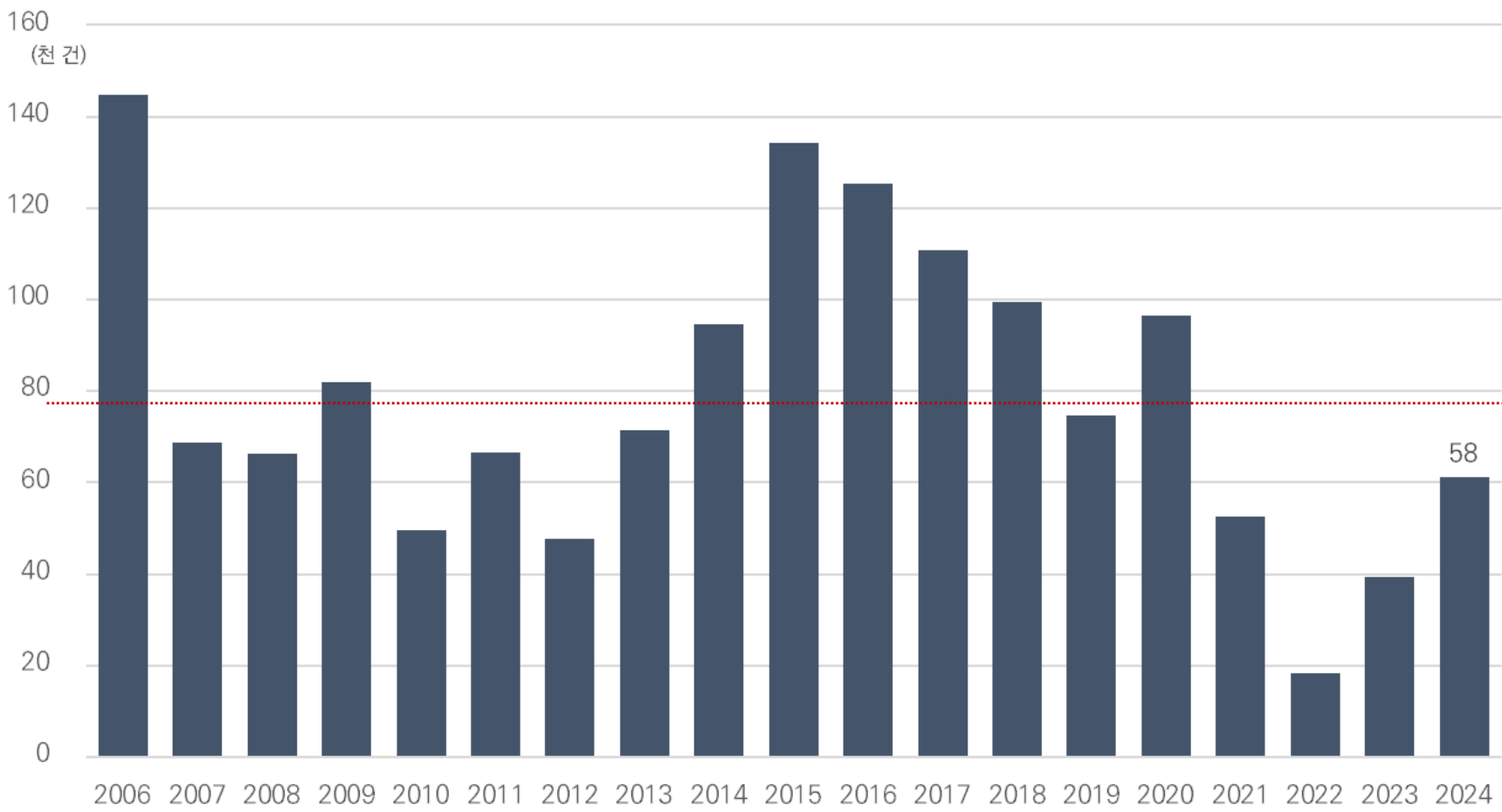
가격상승 → 수요감소 → 가격하락 →

공급증가 → 가격하락 → 수요증가 →

가격상승 → 공급감소 → 가격상승 →

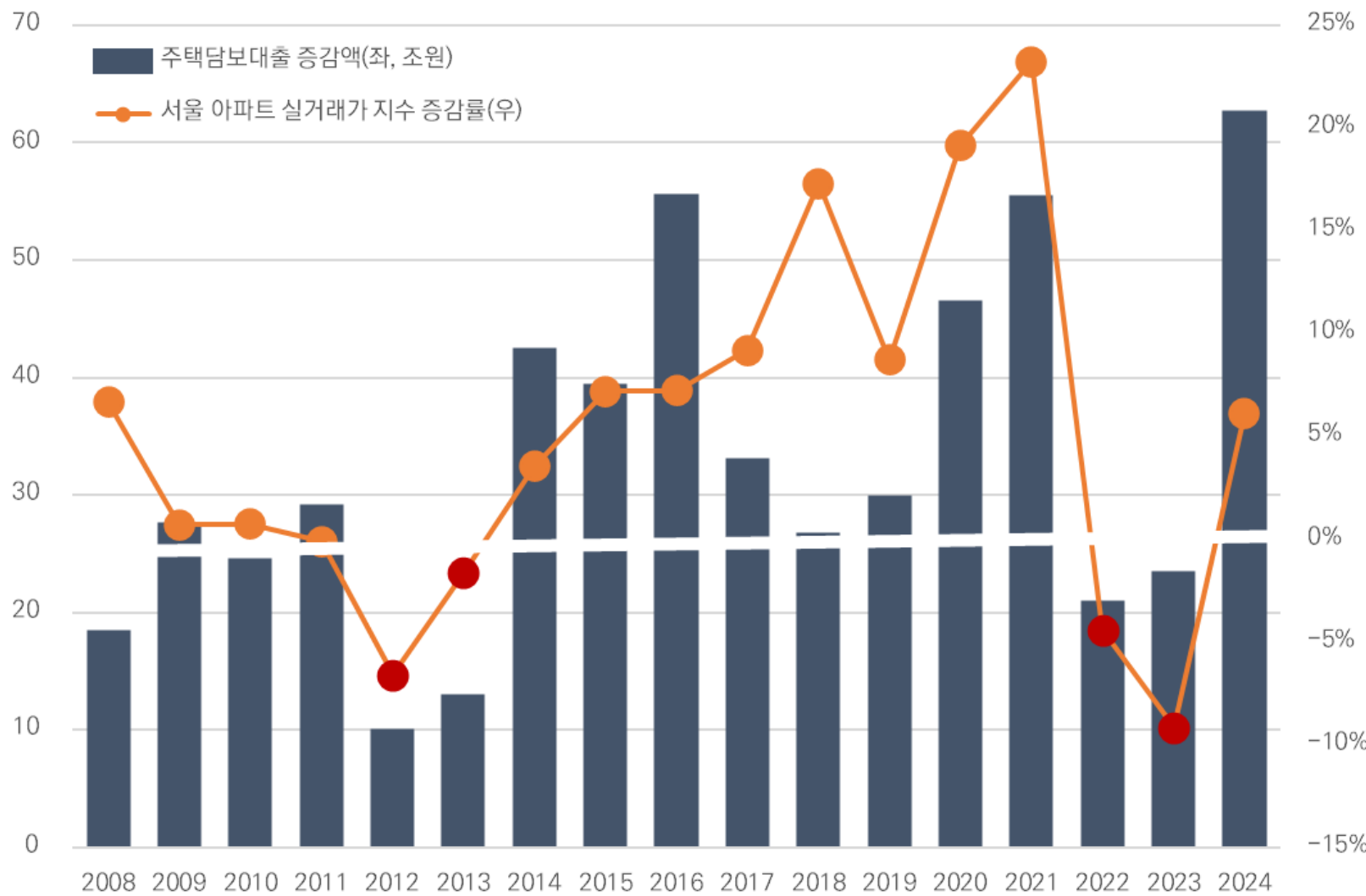
가격 상승으로 수요가 감소하고 있습니다.

연도별 서울 아파트 거래량 (자료: 국토교통부, 광수네,복덕방)



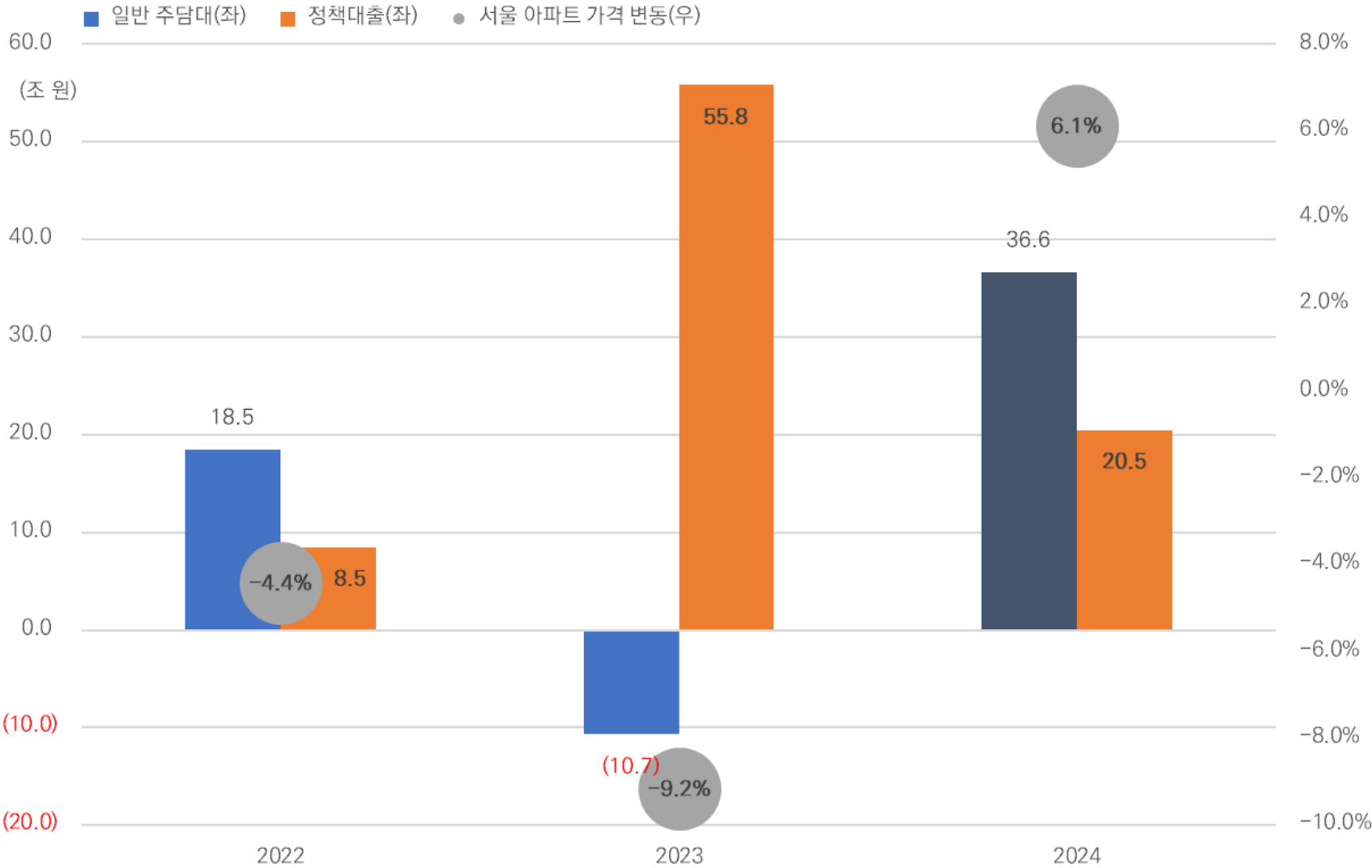
거래량 증가, 가격 상승 ← 대출 증가

주택담보대출과 서울 아파트 가격 변동 (자료: 한국은행, 광수네, 복덕방)



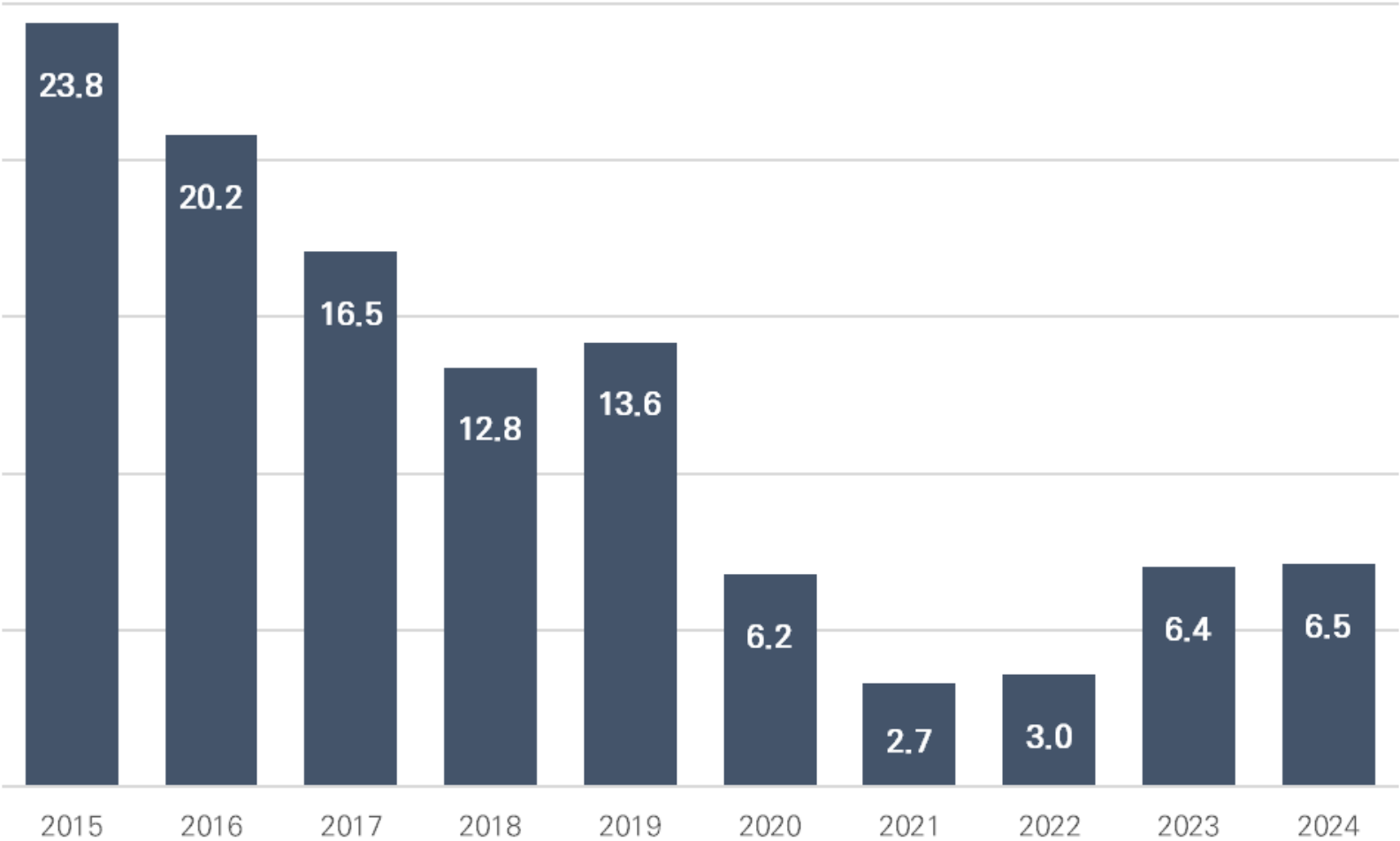
76조원이 넘는 주택 정책 대출 확대, 수요 증가 원인

주택담보대출과 서울 아파트 가격 변동 (자료: 한국은행, 광수네, 복덕방)



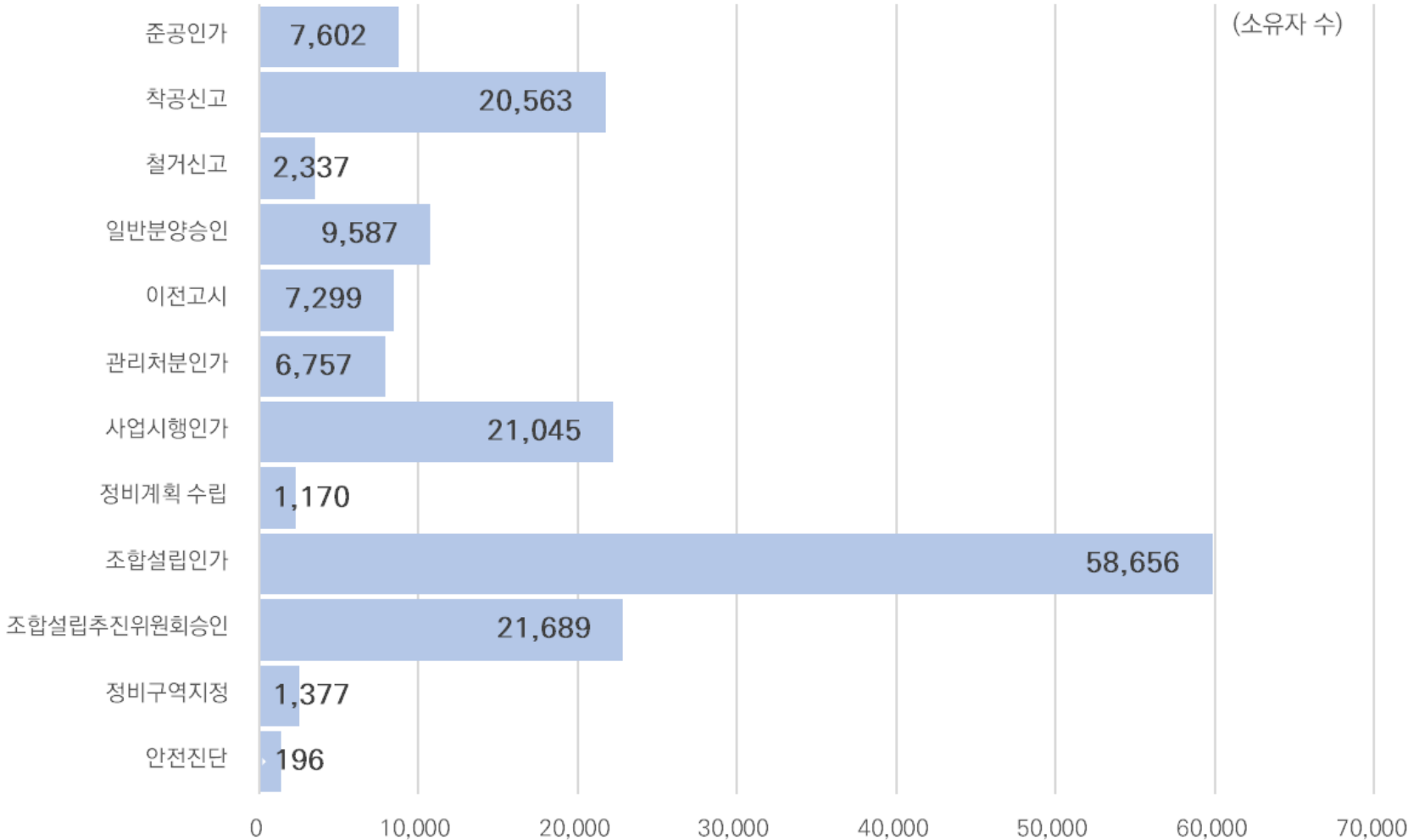
대출이 없으면 수요 증가는 어려운 상황

주택구입물량지수 (자료: 주택구입물량지수, 광수네,복덕방)



재건축 활성화, 아파트 가격 상승 원인?

서울 아파트 재건축 현황 (자료: 서울시, 광수네, 복덕방)



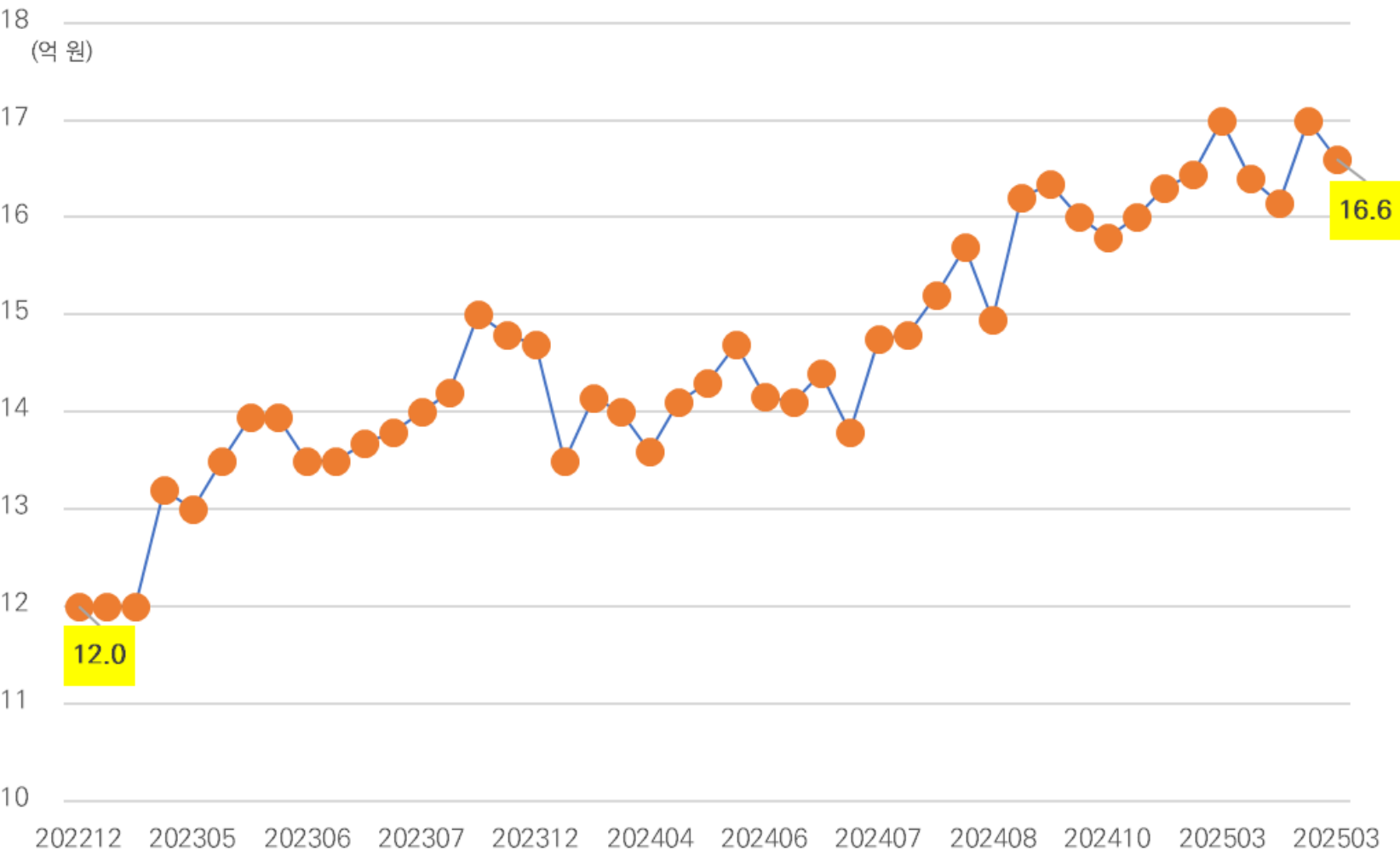
재건축 이슈로 매도물량 급감, 아파트 가격 상승 원인

목동 신시가지13단지, 2280세대 중 매도물량 현황 (자료: 아실, 광수네, 복덕방)



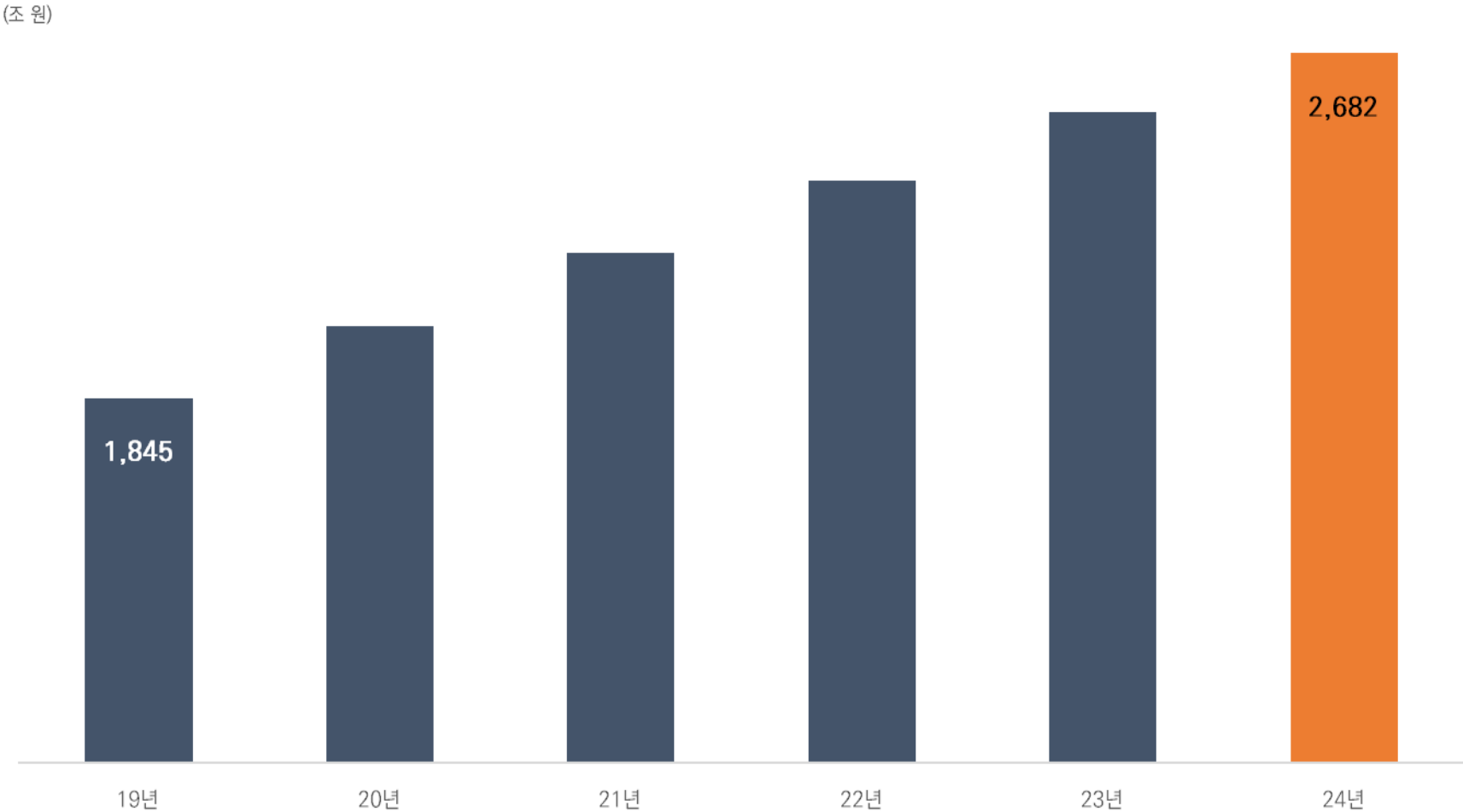
2022년 이후, 매도물량이 감소한 지역의 높은 아파트 가격 상승률

목동 신시가지13단지, 전용면적 70.73㎡ 실거래가 현황 (자료: 한국부동산원, 광수네,복덕방)



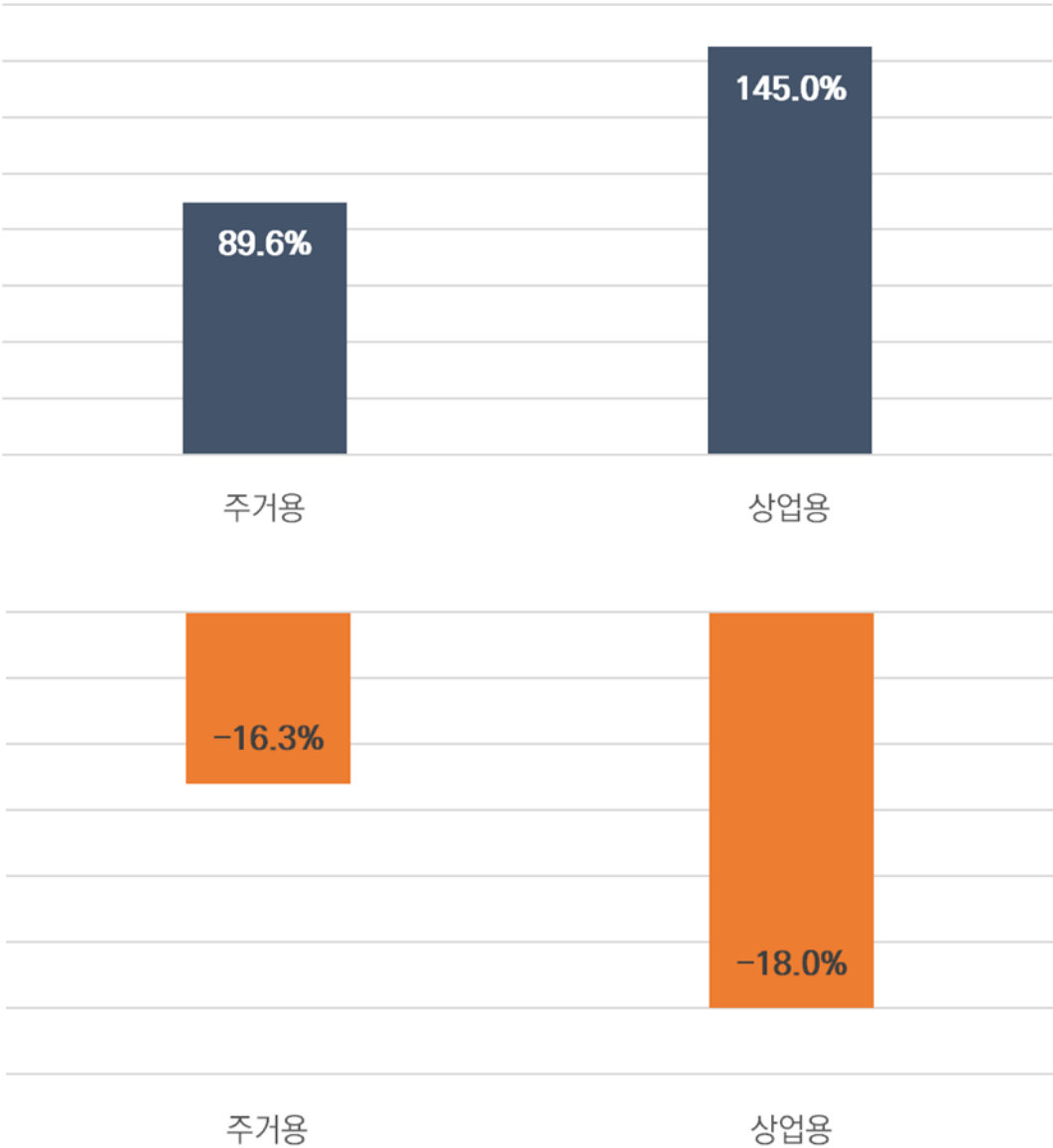
급증한 부동산 대출

전금융권 부동산 관련 대출 잔액 (자료: 한국은행, 광수네,복덕방)



빛의 습격

(22~24년) 급증하고 있는 경매건수, 경매 매각가율 변동 (자료: 한국은행, 공



대차대조표 불황

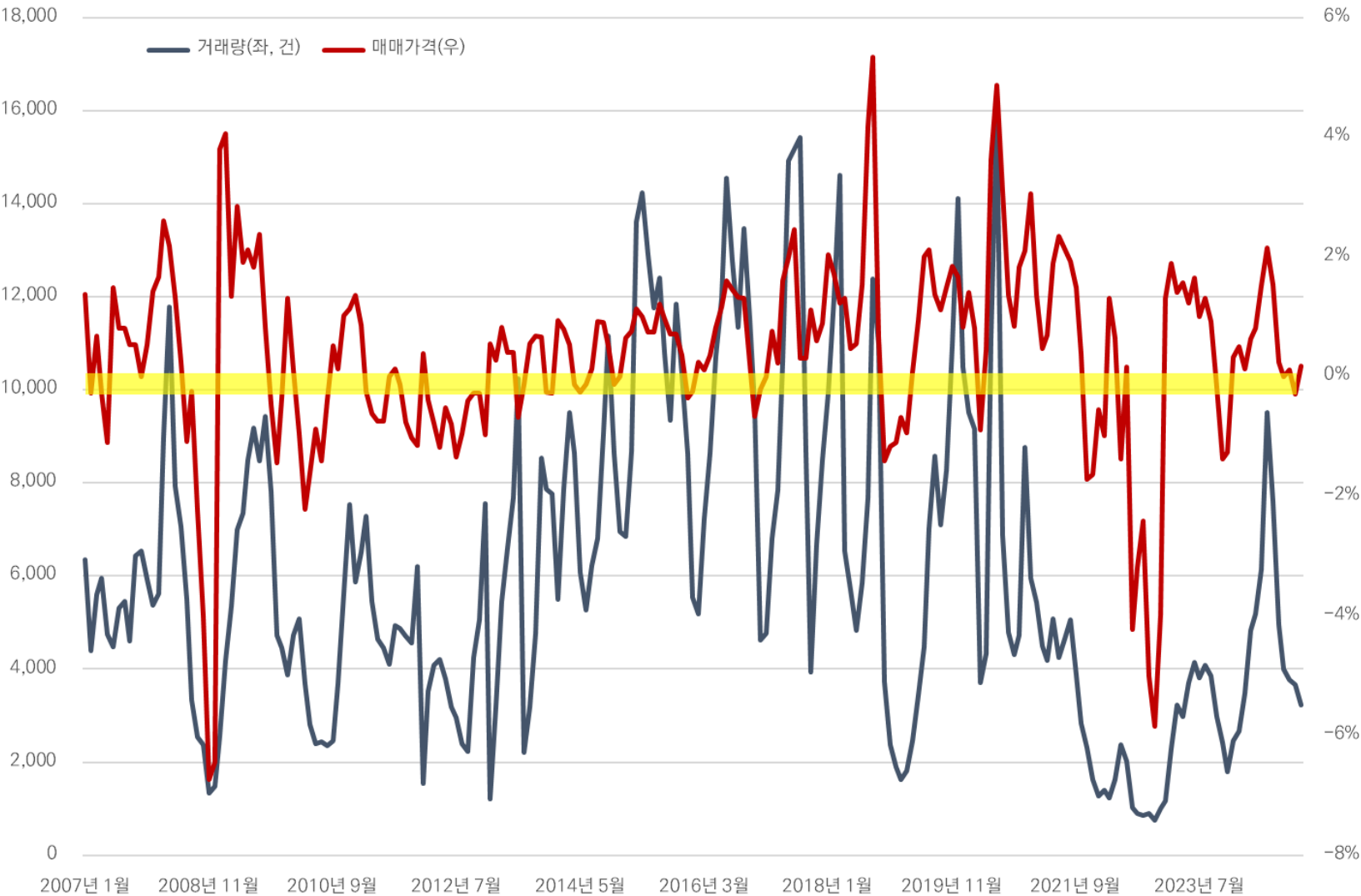
(Balance Sheet Recession)

기업과 가계가 빚을 줄이는 과정에서
투자와 소비가 급격하게 위축되어
경제가 장기침체에 빠지는 현상

자산(부동산)가격이 하락하면 더 급격하게 경기가 위축
한국, 가능성은?

매도(잔고) 물량이 증가하는 이유는?

서울 아파트 매매 거래량과 매매가격 (자료: 한국부동산원, 광수네, 복덕방)



경기 아파트 매도물량이 증가

경기 아파트 매도물량 (자료: 아실, 광수네,복덕방)

