

yeong yang

WEB CONTENTS

가장 
자연적인
영양

2024년 05월 06일 04시 38분

ë¸¸ì¸	2
자유게시판	3
2024 부동산 하향안정화 전망(KB경영연구소)	3

2024 부동산 하향안정화 전망(KB경영연구소)

작성일 2024.04.15 17:17 등록자 이재영 조회수 5

재건축은 사실 아무리 정부가 빨리 진행하고저 한다고 해도 최근 이슈문제는 역시 분담금입니다. 건축비가 너무 오른다고 생각한다면 앞으로 시간이 더 길어질수록 난항을 거듭할 가능성이 높습니다.

특히 정부 정책의 상황에 따라 달라지는 재건축 문제는 이 정부가 남은 기간내에 뭔가 이거다라는 확정적인 이슈가 없다면 또 어설픈 다음정 권으로 넘어갈수도 있다는 것입니다. 현 정부가 호의적이고 방향성은 맞다고 보여집니다만 인플레이션이라는 변수가 미치는 영향 , 그리고 부동산 문제가 사업성으로 이어지는 연계성 문제점등이 관건입니다.

금리인하 가능성은 역시 하반기 이후라고 볼때 모든 사람들이 심리적인 위축에서 벗어날수는 있습니다. 시장에 미치는 영향이 다소 긍정적인 것은 사실이나 최근 시행하는 스트레스 DSR 규제등 산넘어 산입니다.

주택경기 위축에도 늘어나는 담보대출은 사실 제한적입니다. 당연히 시장규모는 커지고 지금 다주택자거나 주택에 묶여 있는 돈들이 안풀린다면 회전율이 낮아집니다. 말하자면 현금이 없고 오직 모두가 부동산만 가지고 있다는것은 계속 집만 사야 한다는 것이니 양도세 중과 폐지 (현재는 일시적인 완화유지) 로 인하여 거래가 활성화 되어야 하나 임대사업자들역시 묶여 있는 비아파트도 많고 여러가지로 선순환이 이루어 지지 않고 있습니다.

전세물량은 일정기간 제한적인 움직임을 보입니다. 실거주 기간을 유예하면서 물량이 풀리니 신축 전세가 여유가 있는 건 사실이나 물량이 부족한 지역들은 2024년 8월 계약갱신청구권이 끝난 물량들이 신규로 간다면 이젠 또 두고봐야 할 일입니다.

실제 2020년 이후 2년차가 지난 뒤 2022년에는 전세가가 하락을 했으나 2023년부터는 조금씩 고개를 들기 시작합니다. 올해 두고봐야 할 일입니다.

정부는 제한적인 활성화를 꾀할것이라 몇번이고 언급했습니다. 신생아특례대출등 특정계층을 생각하는 정책이죠.

아직도 정부는 다주택자들에 대한 배려는 안 할 것입니다.

이 글은 영양군 마을 간 네트워크 협의회(http://www.yyg.go.kr)

모르죠 뭐 거래량이 초토화되고 경기가 너무 엉망이면 모르겠으나, 하반기 부터 금리인하를 필두로 별다른 부양책은 생각하지 않을수도 있습니다. 선거가 끝나고 힘이 어느정당으로 가는지 지켜봐야 할 일입니다.

=====

결론적으로 올해는 재미없다고 작년부터 언급해 왔는데요. 까놓고 이야기하자면 두가지만 언급합니다.

대출문제

다주택자 움직임

이 두가지 문제가 해결되지 않는다면 실수요자 위주의 시장이 더디게 진행될 것이고 거래량은 그저 그렇게 지금 수준으로 유지 될 것입니다. 부동산 관련업종 살려줄려고 부양책을 쓰지는 않을 것이구요.

개인적으로는 2025년 경제성장률이 무척 관심사입니다. 지금같이 물가강세가 줄어들다 하지만 이미 올라버린 물가들은 내려가지는 않을 것이고 소득이 받쳐주지 않는이상 우리가 일반적으로 예상하는 것보다 시장이 잠잠할수도 있다는 것입니다.

그렇다면 한번씩 돌아오는 사이클이 있지 않나 ? 라는 것인데요. 그건 박근혜정권,문재인정권때의 부동산가격을 생각해 본다면 지금 현재는 피로도가 높을 정도로 가격이 세다라는 점입니다. 즉 지금부터 급등하려면 서울은 30평대기준으로 20억은 가야 수도권 부동산투자자들도 돈을 번다는 것인데요.

최근에 인천 송도 입주하는 30평대가격이 (아는지인) 너무 높습니다.

그렇다면 구축이 신축을 따라가는 키밋추기도 생각해 볼 수 있다는 것인데요. 2023년 초 반짝 움직임이 있었던 요인은 2년전가격으로 내려

간 곳을 집중적으로 배우하는 결과가 나타났으니 가격적인 메리트가 없다면 시장은 고민스러울 것입니다.

우리가 벌이는 시원찮은데 늘 , 자신의 집한채는 있어야 하는게 아닌가라는 말은 수년전 이야기 인거 같은데요. 훗날 지금현재 이야기하는 가격 이 더 올랐을때에는 후회를 할지 두고봐야 할 일입니다.

너무 비싼건 사실입니다.

목록	수정	삭제	글쓰기
----	----	----	-----

Copyright © **Yeongyang-gun** . All Rights Reserved.

Yeong Yang
WEB CONTENTS

