



고급주택 시장 분석

고급주택 트렌드 변화와 전망

2024 / Tax센터

정보현 부동산 수석연구원 jra2000@nhqv.com
정유나 부동산 책임연구원 yuna.jeong@nhqv.com

본 자료는 NH투자증권 Tax센터에서 수집한 합리적인 자료 및 정보를 기초로 고객의 투자에 참고가 될 수 있는 정보제공 목적으로 작성된 자료이나, 투자권유의 적합성이나 완전성을 보장하지 못합니다. 따라서 투자 판단의 최종 책임은 투자자 본인에게 있으며, 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다. 본 자료는 개인의 의견을 반영하며 회사의 공식적인 견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

 NH투자증권

Contents

1.고급주택의 개념 및 정의	p 03
2.고급주택의 등장 배경	p 08
3.고급주택 현황	p 12
4.가격 동향	p 14
5.공급 동향	p 21
6.수요 분석 및 예측	p 23
7.결론 및 전망	p 30

01 고급주택의 개념 및 정의

고급주택의 법률상 개념

고급주택 시장 분석

- 지방세법상 고급주택은 주택가액 9억원 초과, 일정 면적 초과, 엘리베이터 또는 에스컬레이터, 수영장 설치 등의 기준을 따름

구 분	지방세법상 고급주택 기준	
주 택	주택·공동주택 공시가격 9억원 초과	연면적 331㎡ 초과
		대지면적 662㎡ 초과
		엘리베이터 (적재하중 200kg 초과) 설치
		에스컬레이터 설치
		수영장 (67㎡ 이상) 설치
공동주택		공용면적 제외 연면적(전용면적) 245㎡ 초과 (복층은 274㎡ 초과)

지방세법 시행령 제28조(별장 등의 범위와 적용기준)

④ 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 제 1호·제 2호·제 2호의 2 및 제 4호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당한다.

1. 1구(세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말한다. 이하 같다)의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외한다)이 331제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
- 2의2. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외한다)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)
3. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)
4. 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 본다)의 건축물 연면적(공용면적은 제외한다)이 245제곱미터(복층형은 274제곱미터로 하되, 한 층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것은 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지

고급주택의 사회적 개념

- 실제로는 세금 중과를 피하기 위해 연면적(전용면적)을 기준 미만으로 하고 테라스 등의 서비스 면적을 제공해 분양면적은 지방세법상 고급주택 면적을 초과하는 경우가 많음
- 한 연구논문에서는 고급주택의 사업타당성 내용으로 지역(강남, 성북, 용산, 서초), 한강 또는 산 조망권, 정방형 형태, 넓은 면적, 여유로운 주차장, 고급 마감재를 꼽고 있음
- 또한 해외 고급아파트를 보면 조망권, 차별화된 서비스 및 주거공간, 문화시설과 인접한 곳, 유명연예인이나 성공한 기업가들이 살고 있는 곳, 도심과의 거리가 짧은 곳을 입지 요인으로 선택한다고 분석됨

구 분		내 용	도 시	입 지	내 용
부지	입지	서울시의 최고급 주거지(강남, 성북, 용산, 서초 등) 환경과 주변 생활 인프라 우수 지역 위해환경 요소 지역 제외	맨하튼 (미국)	<ul style="list-style-type: none"> 개발한계(섬) 센트럴파크(안정성과 공원 조망) 	<ul style="list-style-type: none"> 전 세계 수요층 맨하튼 전 지역 위치와 경관에 따라 가격차가 큼
	조망	한강(산) 조망 확보 남향배치 및 채광 및 통풍 제약이 없는 곳			
면적	사업 부지	정방형 또는 정방형 건축에 무리가 없는 토지 고급주택 최소 500평 이상, 공동주택 300세대 이상 건설 가능한 부지	런던 (영국)	<ul style="list-style-type: none"> 런던 시내를 중심으로 구역별(2지구부터 주거 지역) 런던에서 제일 유명한 공원과 1구역 인접 	<ul style="list-style-type: none"> 오래된 건물을 리모델링 통해 고급아파트로 전환
	전용 면적	전용면적 74평 전후(최소 70평 이상)			
	분양 면적	주차장 포함 150평 이상			
기타		2.7m 이상 층고와 고급 마감재 선택형	도쿄 (일본)	<ul style="list-style-type: none"> 미나토구 롯폰기 연예인과 성공기업인 입주로 유명 문화시설이 밀집 	<ul style="list-style-type: none"> 롯데빌스 레지던스는 대표적인 고급아파트 최고급 주거시설과 서비스 제공
			싱가포르 (싱가포르)	<ul style="list-style-type: none"> 카스카덴 지역 쇼핑중심가 밀집으로 외국인 선호 	<ul style="list-style-type: none"> 싱가פור는 전 국민이 주거에 문제없는 나라 민간에서 고급아파트 공급

자료 : 김춘학, 2013 "고급주택 분양 성공 요인 및 분양률 예측모델 개발", 고려대학교 석사학위논문
오홍진, 2019 "서울시 고급아파트 주거선택요인 중요도 분석", 한양대학교 석사학위논문

[참고] 고가주택의 법률상 개념

- 과세 기준 또는 금융기관의 대출 규정에서는 주택가액에 따라 고가주택을 구분하고 있음
- 취득세는 실거래가 9억 원 초과, 재산세는 공시가격 기준 9억 원 초과
- 양도소득세는 실거래가 기준으로 12억 원 초과 시
- 종합부동산세와 주택연금 기준 공시가격 기준 12억 원 초과
- 주택담보대출과 중개수수료에서는 실거래가 기준 15억 원 초과를 고가주택으로 정의

구 분	기 준	금 액
취득세	실거래가	9억 원
재산세	공시가격	9억 원
양도소득세	실거래가	12억 원 (1주택 기준)
종합부동산세	공시가격	12억 원 (1주택 단독명의 기준)
주택연금	공시가격	12억 원
주택담보대출	실거래가	15억 원
중개수수료	실거래가	15억 원

※ 2024년 3월 기준으로 작성되었으며, 향후 세법개정 및 정책 변화 등에 따라 변동될 수 있습니다.

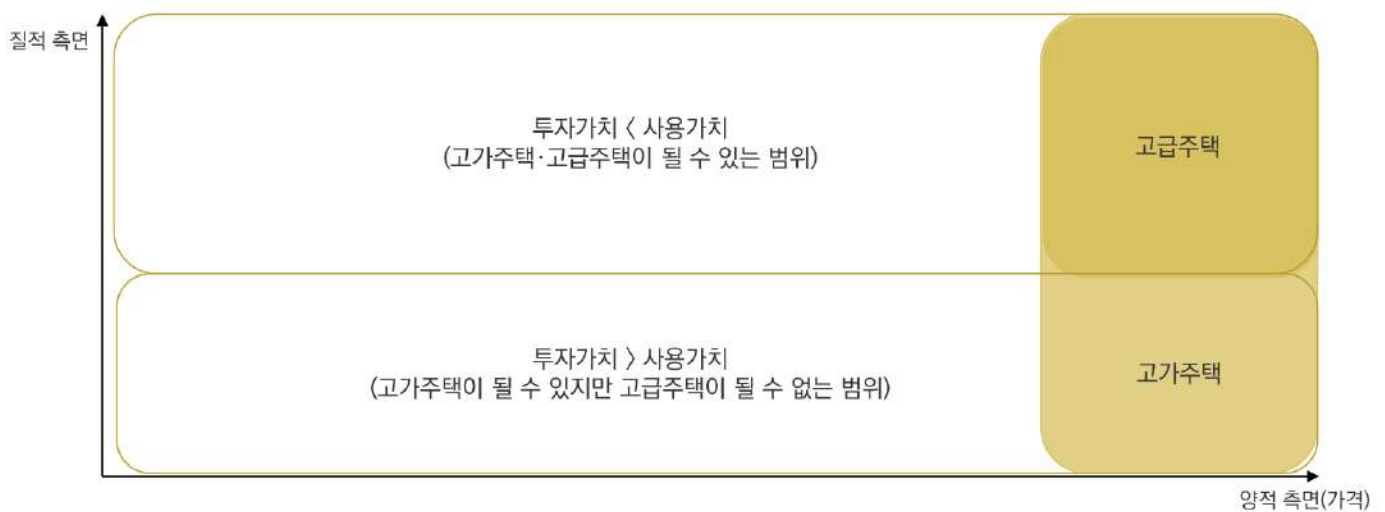
자료 : 지방세법 시행령, 금융위원회, 공인중개사협회

01 고급주택의 개념 및 정의

고급주택과 고가주택

고급주택 시장 분석

- 일반적으로 고급주택과 고가주택은 혼용되는 경우가 많음
- 고급주택은 건축비, 인테리어비 등 사업비용이 많이 들기 때문에 분양시부터 가격이 비싸서 고가주택의 범주 안에 들어가지만, 고가주택이라고 고급주택 범주에 들어가지 않음
- 현재 서울 아파트 중위가격이 10억원에 가까워지고 있고 재건축 아파트와 강남권 아파트의 상당수가 15억원을 넘어서며 고가주택에 속하지만 고급아파트로 볼 수는 없음
- 따라서 투자가치, 사용가치 비중에 따라 고급주택과 고가주택을 구분할 필요가 있음



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 문지영, 2020 "고급주택 시장의 차별적 특성에 관한 실증연구", 건국대학교 부동산대학원 박사학위논문

01 고급주택의 개념 및 정의

고급주택과 고가주택

고급주택 시장 분석

- 한 연구에서는 고급주택은 가치의 반영, 가격형성원리, 수요와 시장의 작용 및 특성 면에서 일반적인 주택시장과 다른 차이를 보이는 것을 확인함
- 고급주택은 기본적으로 고가주택이어야 하지만 고가일 뿐 아니라 질적으로도 양호해야 함
- 또한, 고급주택에는 그 수요층이 중시하는 소비 가치가 반영되는데, 사생활 보호, 차별화(희소성), 유사 사회계층 간의 커뮤니티 형성이 이러한 가치에 해당됨
- 승강기를 공동으로 사용하는 세대수가 많을수록 프라이버시 보호에 불편함을 느낄 수 있어 선호도가 낮아짐
- 차별화된 이미지를 구축하고 싶어하기 때문에 대중화된 건설 브랜드 또한 부정적으로 작용되며, 펜트하우스는 희소가치를 지니기 때문에 차별성이 두드러질 수 있어 선호도가 높은 것으로 분석
- 또 다른 연구에서는 고급아파트 개발 관계자와 입주대상자 주거선택요인 분석한 결과 1위, 2위가 모두 사생활 보호와 자연환경을 꼽음
- 입주대상자는 그 다음으로 미래가치와 내부인테리어를 중요하게 생각

변수(요인)	영향
경과연수	긍정적(+)
펜트하우스	긍정적(+)
승강기 공동사용 세대수	부정적(-)
건설사 시공능력(브랜드)	부정적(-)

중요도 순위	개발 관계자	입주대상자
1위	사생활 보호	사생활 보호
2위	자연환경	자연환경
3위	조경녹지	미래가치
4위	미래가치	내부인테리어
5위	평면배치	침단시설
6위	내부인테리어	풍수지리
7위	전용률	전용률
8위	이웃의 수준	이웃의 수준
9위	컨시어지 서비스	주변환경
10위	매매가	서비스공간

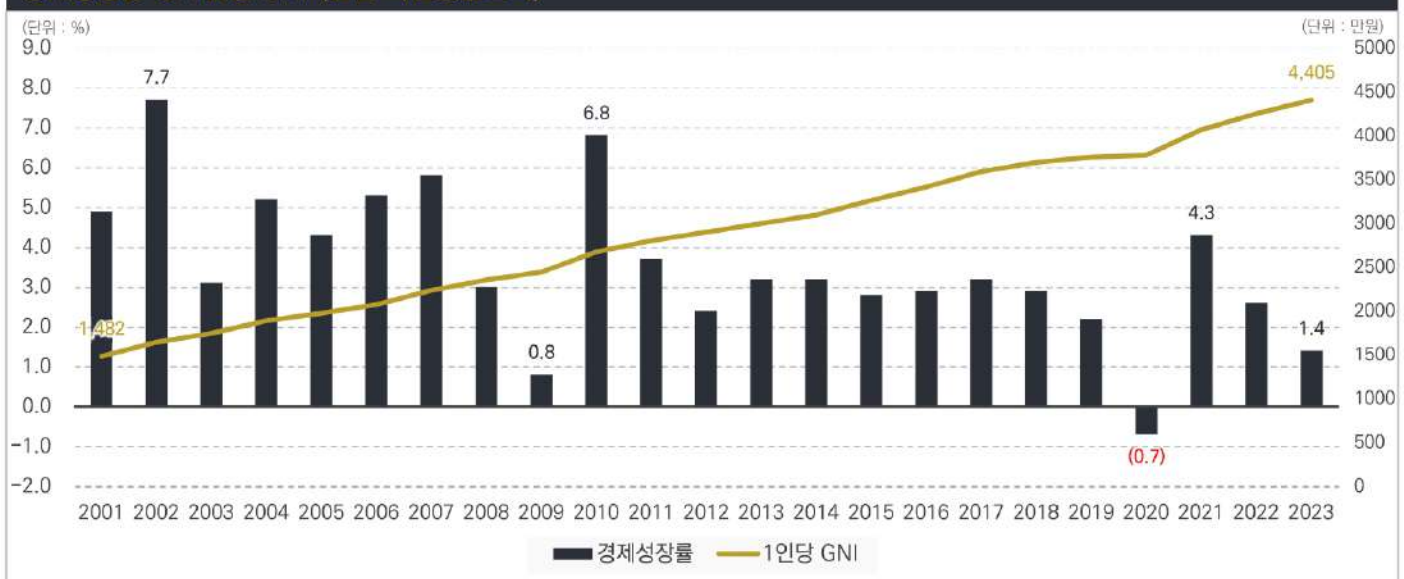
※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 문지영, 2020 "고급주택 시장의 차별적 특성에 관한 실증연구", 건국대학교 부동산대학원 박사학위논문
오홍진·조미정, 2019 "서울시 고급아파트 주거선택요인 중요도 분석: 나인원 한남아파트를 중심으로", 도시행정학보

경제 성장

- 2000년 이후 우리나라 경제성장률을 보면 글로벌 금융위기, 코로나19 팬데믹 등 충격을 받은 시기(2009년, 2020년)를 제외하면 꾸준히 상승해왔음
- 1인당 GNI(연간 국민평균소득)는 2001년 1,482만원에서 2023년 4,405만원(잠정)으로 약 3배 증가함
- 우리나라 국민의 삶의 질이 전반적으로 좋아진 것으로 분석

경제성장률 및 1인당 GNI (연간 국민평균소득)



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 한국은행

02 고급주택의 등장 배경 고급주택의 변천사

고급주택 시장 분석

- 1960 ~ 70년대 산업화로 경제 성장이 급속도로 이루어지고 정부와 협력 관계의 일명 '재벌'이 탄생하며 주요 정·재계 인사들이 성북동, 평창동, 한남동에 마당이 넓고 지하실과 2층으로 구성된 단독주택을 짓고 살기 시작한 것이 고급주택의 등장이라고 볼 수 있음
- 1980년대 본격적인 강남 개발이 시작되면서 단독주택 관리의 어려움, 교통 불편 등 단점을 보완하기 위해 방배동, 서초동, 청담동을 중심으로 연립주택(빌라) 형태의 고급주택이 발달하기 시작
- 2000년대 초반 도곡동 '타워팰리스', 목동 '하이페리온', 분당 '파크뷰' 등 고급 자재를 사용하고 커뮤니티 시설과 서비스를 제공하고 보안을 철저하게 한 주상복합이 고급주택의 패러다임을 바꾸었지만, 관리비가 너무 많이 들고 초고층의 불편함이 나타남
- 이에 따라 2010년 용산구 한남동에 주상복합보다 관리가 용이하고 호텔 수준의 커뮤니티 시설 및 서비스를 갖춘 고급 아파트 단지인 '한남더힐'이 나타나며 고급주택의 대명사가 됨
- 또한 강남 등 주요 지역의 일반 아파트 초고층에도 10세대 미만 펜트하우스 공급이 많아지기 시작함



고급 단독주택



고급 연립주택(빌라)



고급 아파트(단지형)

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 아스타아이비에스, 중앙일보

02 고급주택의 등장 배경 고급주택의 변천사

고급주택 시장 분석

- 고급주택 유형은 크게 단독주택, 연립주택(빌라), 아파트로 구분할 수 있으며, 아파트는 단독형, 단지형으로 다시 구분할 수 있음
- 사생활 보호는 단독주택 - 연립주택·아파트(단독) - 아파트(단지) 순으로 잘 되는 편이며, 커뮤니티 서비스는 아파트(단지)가 가장 좋은 편

구 분	단독주택	연립주택(빌라)	아파트	
			단독	단지 (주상복합 포함)
규 모	[법적] 연면적 331㎡, 대지면적 662㎡ 초과 [실제] 법적 면적에 준하는 수준	[법적] 단층 전용면적 245㎡ 초과 / 복층 전용면적 274㎡ 초과 [실제] 서비스면적을 포함하여 법적 면적을 초과		
세대수	단독세대	19세대 미만	30세대 미만	30세대 이상 (2개동 이상)
사생활 보호 (외부 접근성)	매우 강함 (거의 접근불가)	강함 (접근 어려움)	강함 (접근 어려움)	강한 편 (상가 접근 가능)
커뮤니티 서비스	거의 없음	약함	좋음	매우 좋음
사 례	성북동·평창동·한남동 단독주택	트라움하우스5차, 방배 월드빌리지 등	PH129, 파르크한남 등	나인원한남, 한남더힐, 타워팰리스 등

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

[참고] 펜트하우스

- 펜트하우스는 아파트, 주상복합 초고층에 위치하며 복층 구조 또는 초대형 면적, 고급 인테리어, 우수한 조망권이 특징이고 대단지 아파트에서도 10세대 미만으로 공급됨
- 용산구 이촌동 LG한강자이 최고층에 전용 304·307㎡ 면적으로 단 4세대 공급한 것이 우리나라 아파트 펜트하우스의 시초라고 볼 수 있음
- 2000년대 들어 타워팰리스, 아이파크삼성, 갤러리아 포레 등 고급 주상복합 아파트에서 펜트하우스가 자산가들 사이에서 인기를 끌면서 강남권 대단지 아파트에도 펜트하우스를 공급하기 시작했고, 2000년대 후반 이후에는 수도권, 광역시 대단지 아파트에도 펜트하우스가 등장
- 펜트하우스는 아파트 단지의 커뮤니티 시설을 누리면서도 사생활 보호가 되고 희소성과 차별화 가치를 지닌다는 점 때문에 유명 연예인, 스포츠 선수, 기업 CEO 등의 수요가 계속되고 있음
- 최근 강남권에서는 펜트하우스와 펜트하우스에 준하는 60평 이상의 초대형 평형대를 공급하여 단지 전체의 상향평준화를 이끌며 고가주택과 고급주택의 경계를 허물고 있음

강남권 펜트하우스 실거래 사례

소재지	단지명	전용면적	거래금액	거래시기
서울 서초구 반포동	아크로리버파크	234㎡	110억원	2023년 10월
서울 서초구 반포동	래미안원베일리	200㎡	100억원	2023년 1월
서울 강남구 도곡동	타워팰리스1차	301㎡	99억원	2023년 7월
서울 강남구 개포동	개포자이 프레지던스	185㎡	70억원	2023년 6월

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 국토부 실거래가 공개시스템 11

03 고급주택 현황

고급주택 현황

고급주택 시장 분석

■ 서울 강남권 주요단지

지 역			단지명	준공년도	면적	세대수
서울	강남구	논현동	아펠바움1,2차	2007,2011	277.91㎡ ~ 317.73㎡	76 (1,2차 각 38)
		도곡동	타워팰리스1~3차	2002~2004	92.87㎡ ~ 326.18㎡	2,587 (공동주택)
		삼성동	아이파크삼성	2004	182.87㎡ ~ 345.15㎡	449
		청담동	린든그로브	2017	114.36㎡ ~ 277.45㎡	114
			마크힐스1,2단지	2010	260.18㎡ ~ 388.14㎡	38
			상지리초빌카일룸2차	2006	281.6㎡	15
			효성청담101 1,2차	2019, 2022	242.28㎡ ~ 315.31㎡	63 (1차 35, 2차 28)
			PH129 (더펜트하우스청담)	2020	332.88㎡ ~ 495.42㎡	29
	서초구	방배동	방배 어퍼하우스	2012	297.04㎡ ~ 419.76㎡	18
			월드빌리지	1999	268㎡ ~ 271.2㎡	36
		서초동	트라움하우스5	2003	322.53㎡ ~ 466.67㎡	18
		잠원동	빌폴라리스	2003	293.06㎡ ~ 293.06㎡	15

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 씨리얼, 네이버 부동산 12

■ 서울 非강남권 및 수도권·부산 주요단지

지 역			단지명	준공년도	면적	세대수
서울	동작구	흑석동	흑석 마크힐스	2009	268.32㎡ ~ 275.87㎡	18
	성동구	성수동	갤러리아포레	2011	231.99㎡ ~ 375.32㎡	230
			아크로서울포레스트	2020	116.78㎡ ~ 344.57㎡	280
			트리마제	2017	39.18㎡ ~ 292.31㎡	688
			나인원한남	2019	248.84㎡ ~ 334.17㎡	341
	용산구	한남동	라테라스 한남	2012	248.23㎡ ~ 397.35㎡	15
			파크크한남	2020	281.9㎡ ~ 325.28㎡	17
			한남더힐	2020	332.88㎡ ~ 495.42㎡	29
	종구	신당동	남산포레스트하우스	2008	155.72㎡ ~ 262.32㎡	9
	구리시	아천동	위커힐 포도빌	2019	179.33㎡ ~ 242.45㎡	7
경기	성남시	분당구	판교운중아펠바움1,2차	2011	283.93㎡ ~ 457.13㎡	28 (1차 12, 2차 16)
부산	해운대구	중동	엘시티	2019	194.2㎡ ~ 320.85㎡	882
		우동	대우월드마크센텀	2010	150.44㎡ ~ 317.1㎡	496

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 씨리얼, 네이버 부동산 13

- ## 전국 아파트 가격 구간별 매매평균가격

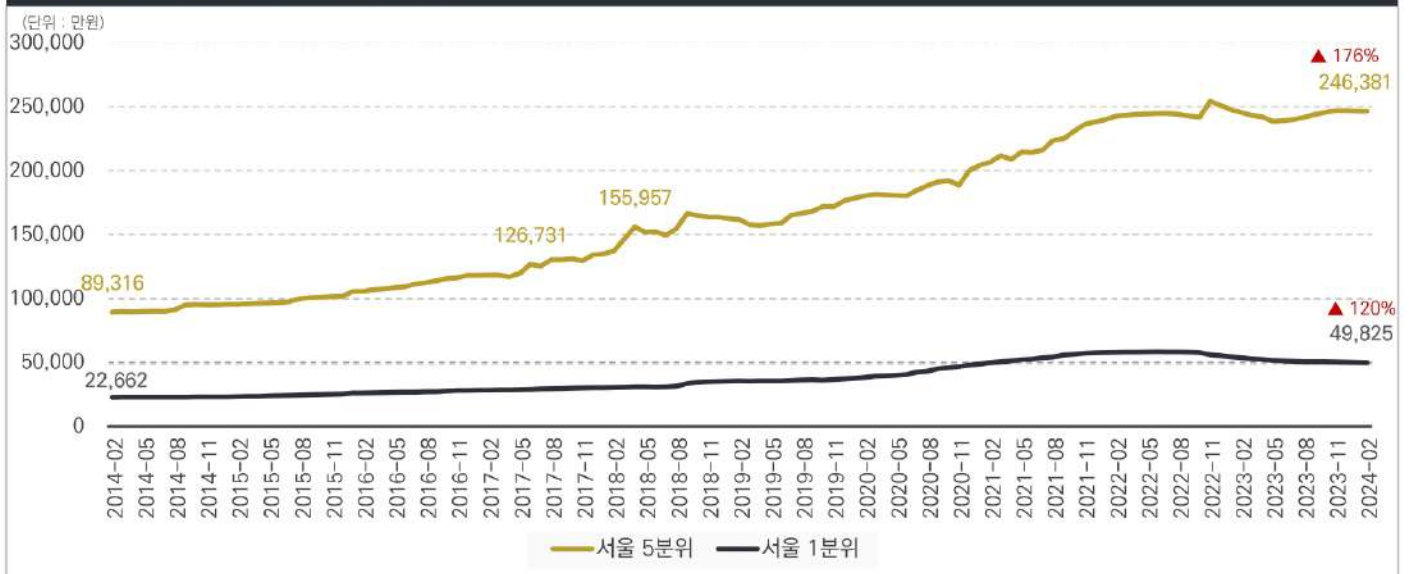


04 가격 동향 가격 동향

고급주택 시장 분석

- 서울 아파트 5분위 매매평균가격을 보면, 5분위(상위20%) 176%, 1분위(하위 20%) 120% 상승하며 전국 평균보다는 상승률 차이가 크지 않지만 그래도 5분위의 상승률이 더 컸던 것으로 분석됨
- 5분위 아파트 매매평균가격은 2017년 6월 12.7억원, 2018년 4월 15.6억원으로 법 또는 사회적 기준의 고가주택 금액을 초과함

서울 아파트 가격 구간별 매매평균가격



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

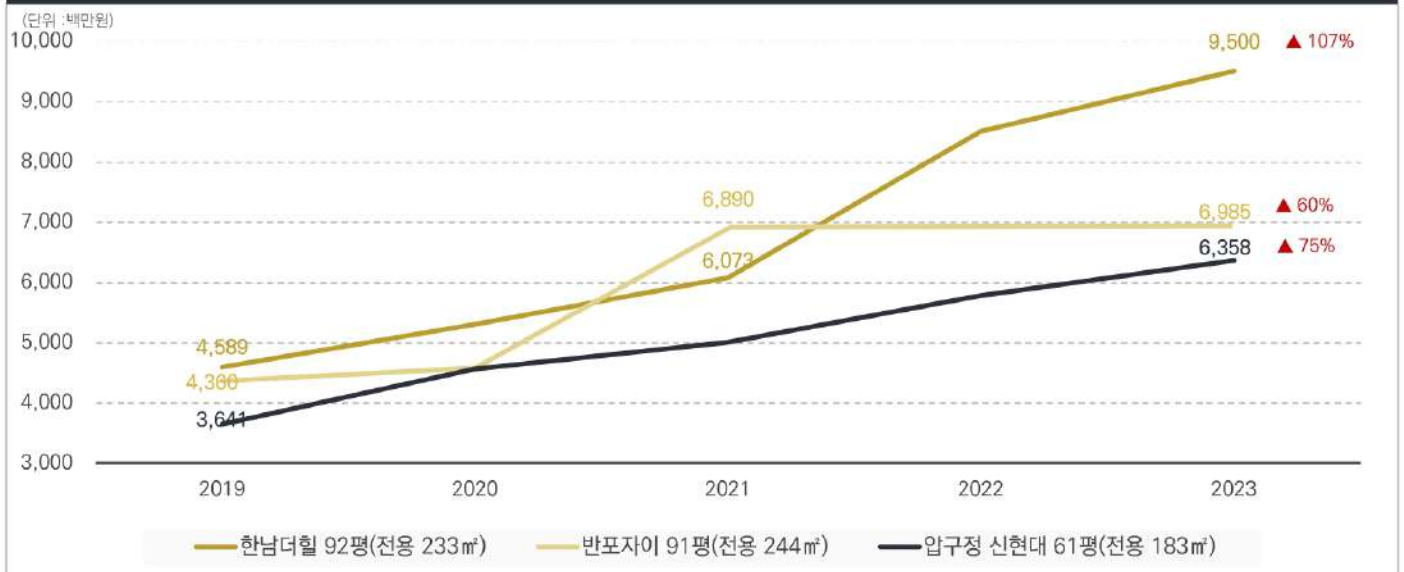
자료 : KB부동산 15

04 가격 동향 가격 동향

고급주택 시장 분석

- 한남더힐 92평(전용 233㎡), 반포자이 91평(전용 244㎡), 압구정 신현대 61평(전용 183㎡) 평균가격을 비교한 결과 한남더힐이 '23년 가격 95억원으로 가장 높았고 '19년 比 107% 상승하며 상승률도 가장 컸음
- '21년 호황기 반포자이가 한남더힐보다 가격이 높았으나 '22년 시장이 침체되고 반포 신축 공급으로 상승폭이 줄어들며 역전됨

한남더힐 vs 반포자이 vs 압구정 신현대 평균 실거래가격 동향



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 국토부 실거래가 공개시스템, NH투자증권 16

04 가격 동향 가격 동향

고급주택 시장 분석

- 주요 고급 아파트는 최근 1~2년 이내 신고가가 속출하고 있음
- 한남동 파크한남(전용 268㎡)이 2023년 8월 180억원에 거래되며 아파트 중 역대 최고 매매가 기록
- 단지형 아파트인 나인원한남(전용 206㎡), 아크로서울포레스트(전용 198㎡)도 최근 1년간 100억원 가까이 거래됨

주요 고급 아파트 실거래가격



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 국토부 실거래가 공개시스템 17

04 가격 동향 가격 동향

고급주택 시장 분석

- 주요 고급 연립주택(빌라)은 세대수가 많지 않아 거래가 빈번하게 일어나지 않는 편이지만 거래될 때마다 신고가를 기록하고 있음. 청담동 마크힐스(전용 193㎡)는 지난 2월 85억원 신고가를 기록하였는데, 같은 면적 직전 거래가 2021년 8월 55억원으로 3년이 채 안 돼서 30억원이 올랐음
- 서초동 트라움하우스5채(전용 274㎡)가 2021년 9월 185억원에 거래되며 연립주택 중 최고 매매가 기록

주요 고급 연립주택(빌라) 실거래가격



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

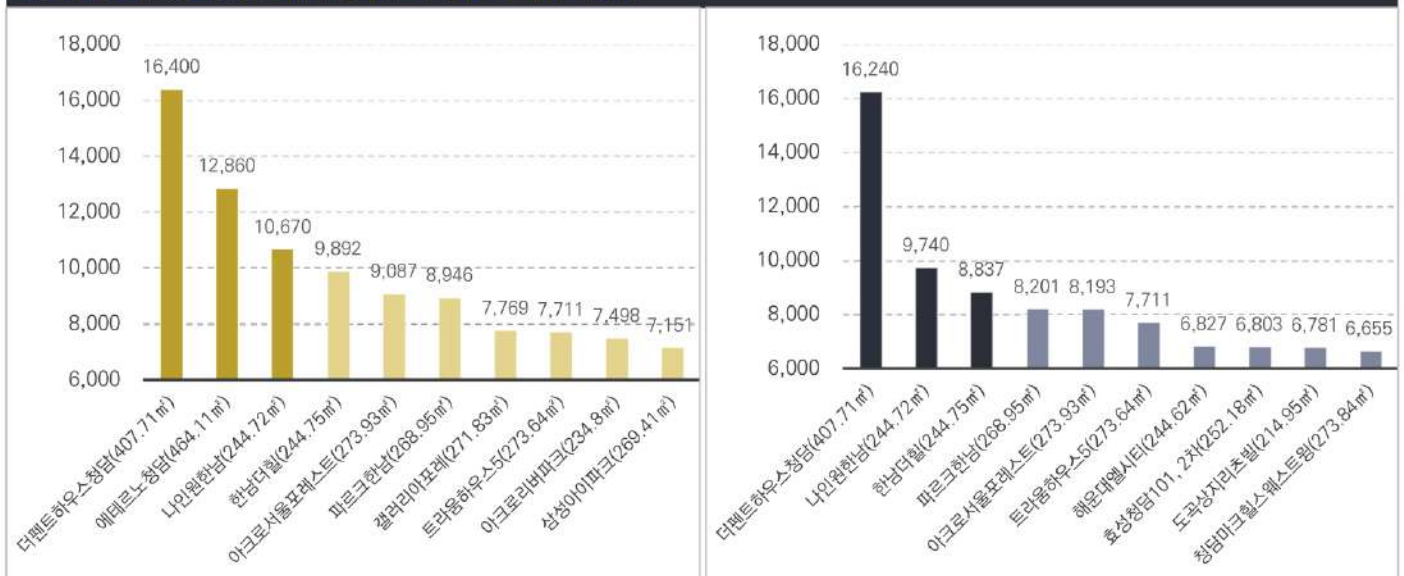
자료 : 국토부 실거래가 공개시스템 18

04 가격 동향 가격 동향

고급주택 시장 분석

- 2023~2024년 공동주택 공시가격을 보면 더펜트하우스청담, 나인원한남, 한남더힐 등 고급 주택이 상위 10위권에 포진
- 2024년 상위 10개 주택 공시가격은 전반적으로 2023년보다 상승하였음
- '24년 1위는 더펜트하우스청담 407.71㎡ 164억원으로 '23년보다 1.6억원 올랐고, 2위는 '24년 초 입주한 에테르노 청담 464.11㎡ 128.6억원, 3위는 나인원한남 244.72㎡ 106.7억원으로 '23년보다 순위가 낮아졌지만 가격은 9.3억원 상승

2024년(좌) 및 2023년(우) 공동주택 공시가격 1~10위



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

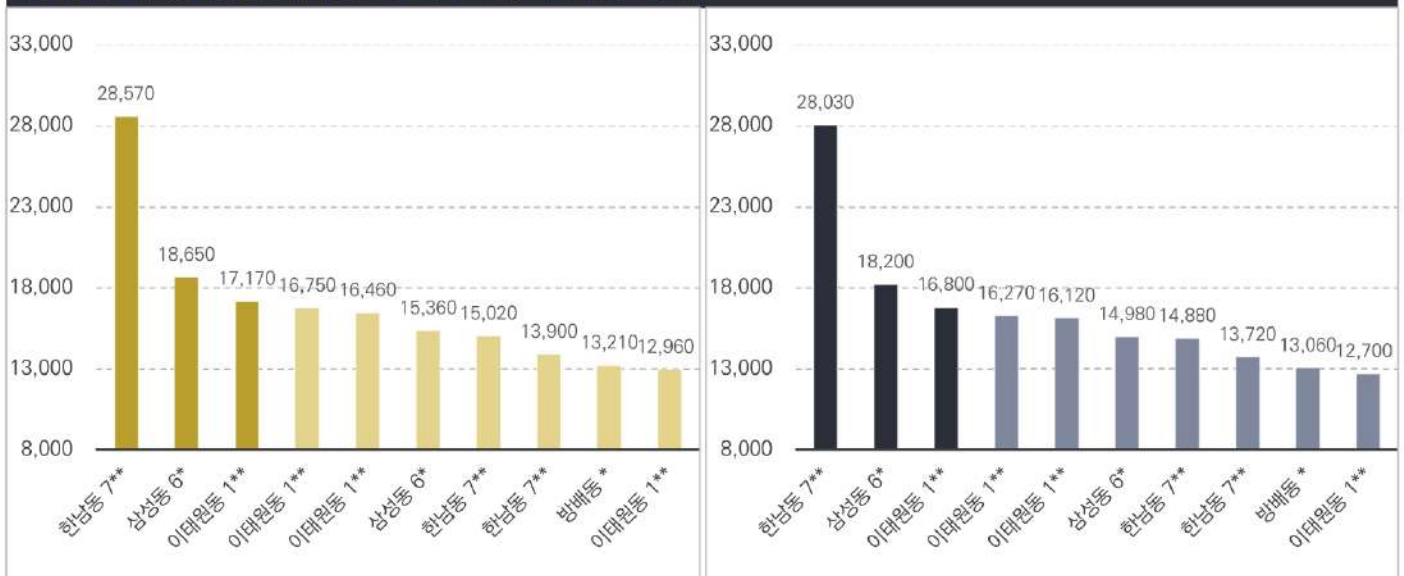
자료 : 국토부 19

04 가격 동향 가격 동향

고급주택 시장 분석

- 2024년 표준 단독주택 상위 10개의 순위는 달라지지 않았으며, 공시가격은 2023년보다 소폭 상승
- 상위 10개 중 4개가 이태원동 소재이고 그 다음으로 한남동(3개), 삼성동(2개), 방배동(1개) 순
- 1위 용산구 한남동 7** 주택(연면적 2,862㎡)은 '23년보다 1.9% 상승한 285.7억원 기록하였고, 2위 삼성동 6* 주택(연면적 2,617㎡)는 186.5억원이며 전년 비 2.5% 상승

2024년(좌) 및 2023년(우) 표준 단독주택 공시가격 1~10위



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 국토부 20

05 공급 동향 입주 단지

고급주택 시장 분석

- 국내 아파트 최고 분양가 기록을 세웠던 '에테르노 청담'은 최근 29세대 모두 입주한 것으로 조사됨
- 지하 4층~지상 20층 1개 동으로 전용면적 244~497㎡로 공급되었음
- 단층형 (전용 244㎡) 분양가가 130억원부터 시작하고 슈퍼펜트하우스(전용 497㎡) 분양가가 무려 300억원인데 2020년 당시 분양 완판되면서 고급주택 분양시장의 판도를 바꿈
- 2022년 하반기 강남구 논현동 '브라이트 N40' 전용면적 84~248㎡의 148세대가 입주
- 임대 후 분양 방식으로 공급됐으며 '24년부터 3.3㎡당 8000만원 이상에 양도 전환 중인 것으로 조사됨



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 에테르노 청담(넥스플랜), 브라이트 N40(신명) 21

분양 또는 입주 예정 단지

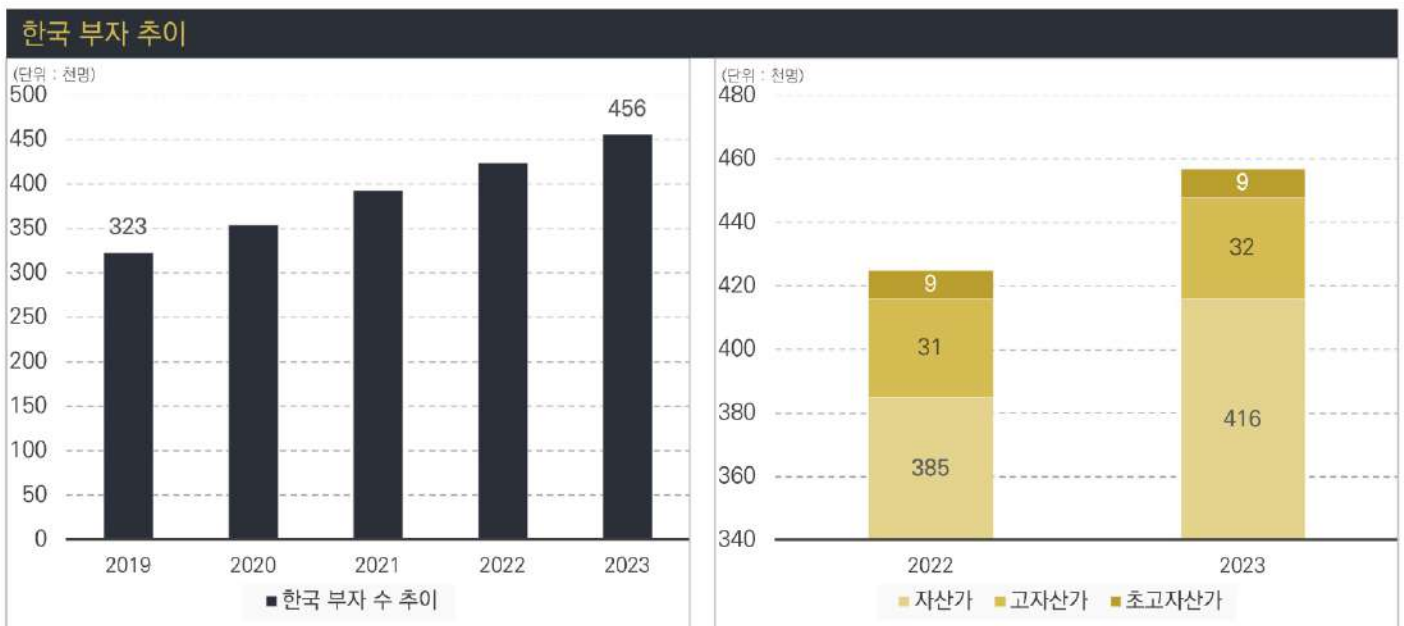
- 공급 예정 단지는 주로 30세대 미만의 아파트(단독형)가 대부분이고, 지역은 청담동이 많음
- 분양가는 기본 100억원대부터 시작하며, 최고 분양가는 800억원에 달하는 것으로 조사됨

지 역			단지명	세대수	분양금액	준공(예정)
서울	강남구	청담동	워너청담	16	180~360억원	2025년 말
			루시아 청담 514 더 테라스	45 *아파트 25	65~300억원	2027년 하반기
			에테르노 압구정	29	190~800억원	2027년 하반기
		삼성동	라브르 27	27	130억원~	2026년
		신사동	더피크도산	25	115~450억원	2027년
	서초구	잠원동	아스틴 55	26	300~800억원	2028년
		반포동	더 펠리스 73	73 *아파트 58	115~500억원	2027년 하반기
		방배동	마제스힐	28	160~500억원	2027년
		내곡동	르엘 어퍼하우스	222	53~117억원	2027년
부산	해운대구	중동	상지카일룸m 해운대	12	48~58억원	2024년 5월
			애서튼 어퍼하우스	11	70~100억원	2025년 10월

※ 2024.3.27. 조사 기준, 상기 내용은 시행사 사정 및 시장 상황에 따라 변동될 수 있음

한국 부자수 추이

- KB경영연구소 부자보고서에 따르면 금융자산 10억원 이상의 부자는 계속 증가하여 2023년 기준 45.6만명
- 금융자산 규모를 기준으로 자산가(10억원~100억원 미만), 고자산가(100억원~300억원미만), 초고자산가(300억원 이상) 으로 구분하여 살펴본 결과 2023년은 2022년에 비해 자산가와 고자산가 모두 증가한 것으로 분석됨

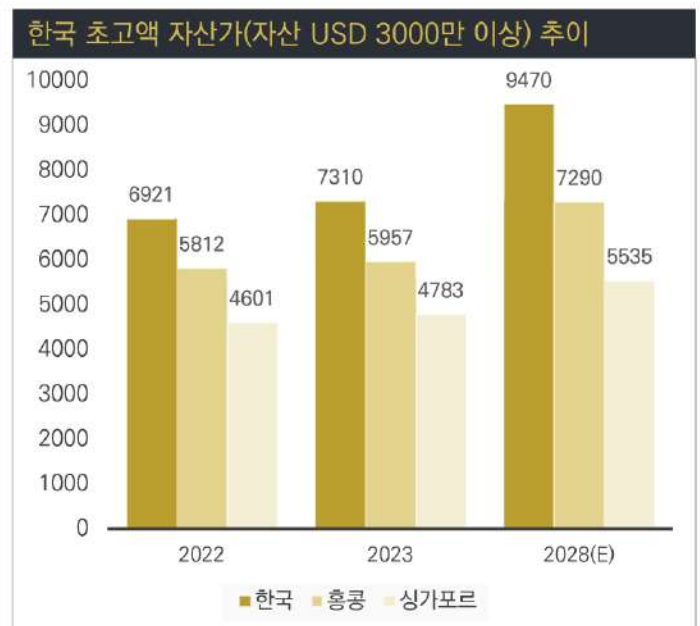
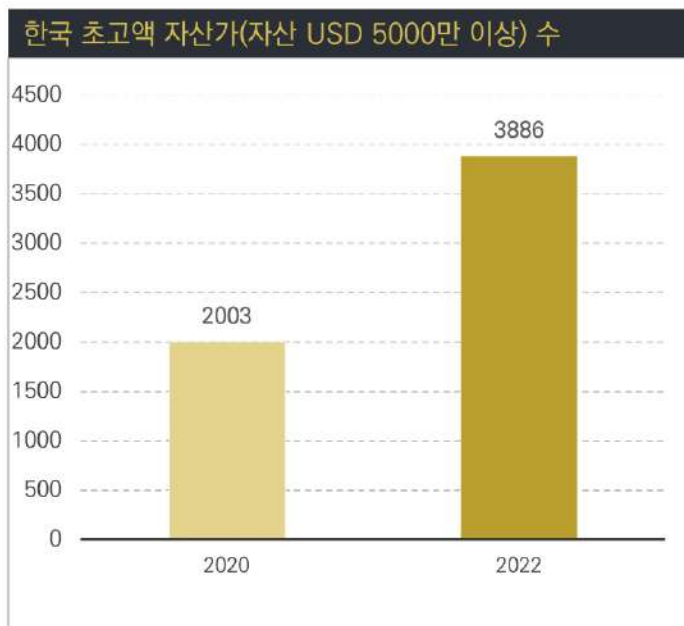


※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : KB경영연구소 「2023 한국 부자 보고서」 23

한국 부자수 추이

- 크레디트스위스에 따르면 한국 초고액 자산가(순자산 5000만 달러 이상, 약 661.3억원 이상) 2022년 말 기준 3,886명으로 2020년(2,003명)보다 94% 증가한 것으로 조사됨
- 또한 나이트프랭크에 따르면 한국 초고액 자산가(자산 3000만 달러 이상, 약 396.8억원 이상)는 2023년 7,310명이고 2028년까지 9,470명으로 22.4% 증가하며 홍콩, 싱가포르와 격차가 더 커질 것으로 전망



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

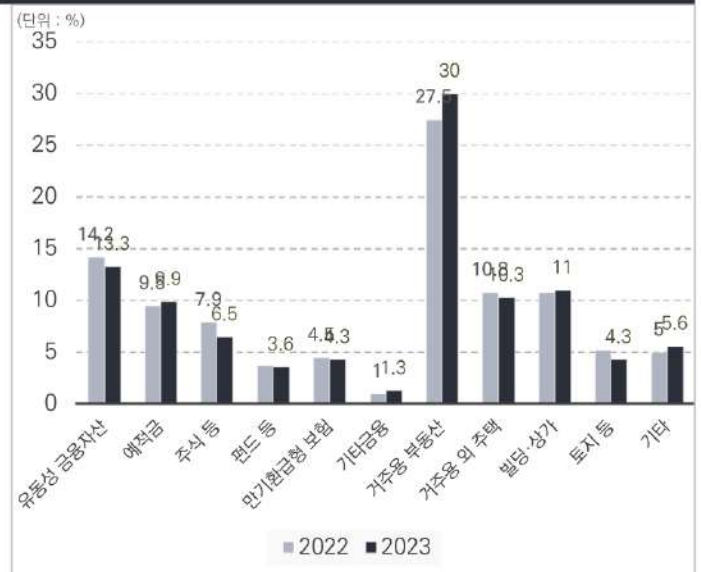
자료 : 크레디트스위스 「Global Wealth Report 2021& 2023」, 나이트프랭크 「The Wealth Report 2024」

06 수요 분석 및 예측 부자의 자산 특성

고급주택 시장 분석

- 부자의 부동산자산 규모는 계속 늘어나서 2023년 전체 2543조원으로 '19년 대비 55% 증가
- 세부 자산유형별 구성비를 보면 2023년 가장 큰 비중을 차지하는 자산이 '거주용 부동산(30%)'인 것으로 나타났고 이는 전년 대비 3%p 증가한 수치
- '22년 시장 침체에도 불구하고 부자의 거주용 부동산 비중 확대로 푼푼한 한 채 선호도가 커진것으로 분석

부자 부동산자산 규모



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : KB경영연구소 「2023 한국 부자 보고서」 25

- 2024년 1월 광진구 광장동에서 평균 분양가 3.3㎡당 1억 1,500만원으로 국민평형 (전용 84㎡) 44억원, 최고가는 펜트하우스 (전용 244㎡) 160억원인 고급 아파트 분양
- 일반분양 106가구 모집에 전체 1062건이 모집되며 평균 10대 1을 기록했으며, 국민평형의 경우 1순위에서만 25.4대 1의 경쟁률을 보였고 펜트하우스 2세대도 각각 16대 1, 13대 1 기록

포세스한강 청약 경쟁률



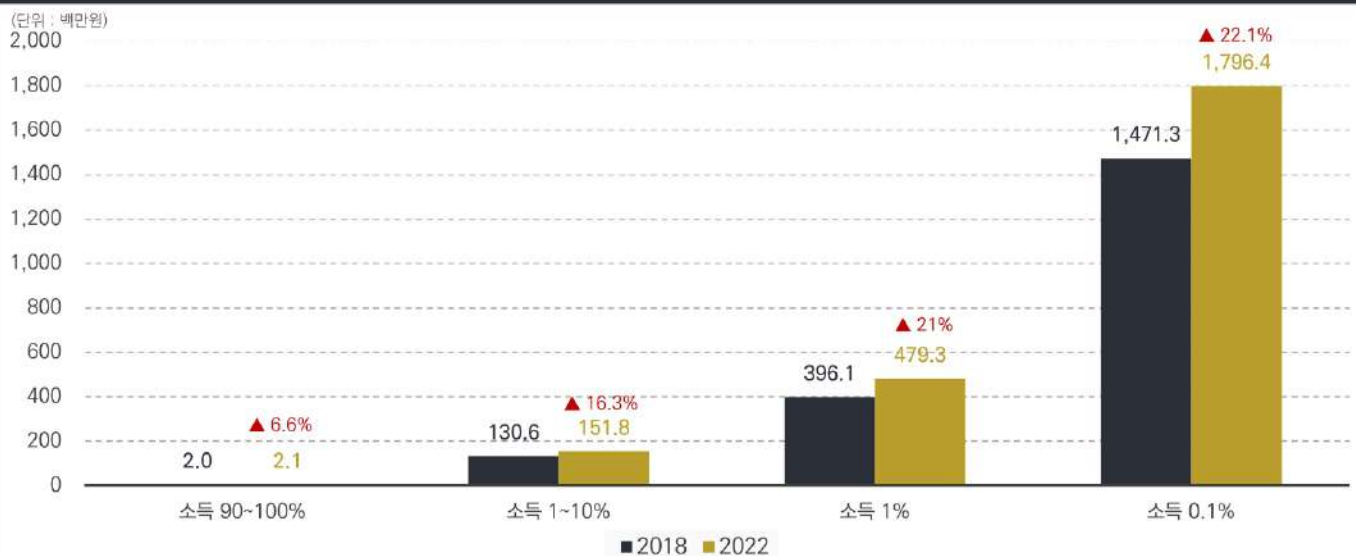
※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 부동산114 REPS 26

양극화 및 베블런효과

- '통합소득 1000분위' 자료에 따르면 2022년 기준 상위 0.1% 평균소득은 약 17억 9640만원으로 2018년 比 22.1% 증가한 반면, 하위 10%는 6.6% 증가하며 양극화가 심화되고 있는 것으로 조사됨
- 또한 소득 0.1%구간 22.1%, 소득 1% 구간 21%, 소득 1~10% 구간은 15.3% 증가로 상위 소득 구간에서도 격차가 커지고 있음

통합소득 구간별 1인당 평균소득 (2018년 vs 2022년)

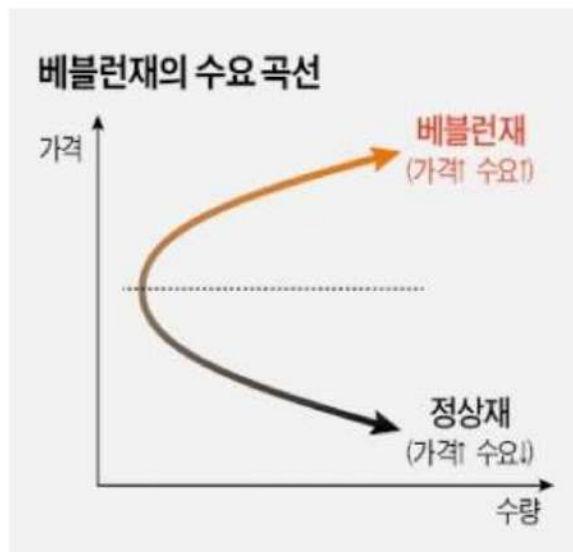


※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 양경숙 의원실, 국세청 27

양극화 및 베블런효과

- 소득 양극화가 심화되면서 소비 양극화 또한 심화되고 있음
- 소비 양극화로 '베블런 효과(상류층 소비자들이 사회적 지위를 과시하기 위해 가격이 오르는데도 수요가 줄어들지 않고 오히려 증가하는 효과)'가 나타남
- 고액 자산가들이 증가하면서 주택 시장에서도 베블런 효과가 나타나고 있음
- 고급주택 수요 특징 중 희소성 및 다른 사람들과의 차별화 욕구가 베블런 효과를 불러일으킴



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 한국경제, 대한경제 28

주택시장 수요의 변화

- 2017년 당시 분양가 110~250억원에 달했던 PH129(더펜트하우스)는 전체 29세대 중 5세대가 20~30대 소유주이며, 그 중 스타 수학강사, 골프선수가 포함된 것으로 조사됨
- 또한, 역대 최고 매매가 180억원을 기록한 파크한남 268㎡(4층)는 직전 소유자가 30대 후반으로 '21년 11월 117억원에 매수했던 것으로 밝혀졌으며, 동일 단지 동일 평형의 다른 층 세대는 '22년 4월 당시 30대 초반 매수자가 135억원에 매입하기도 함
- 그 밖에도 나인원한남, 에테르노 청담도 20~30대 유명한 연예인이 분양받음
- 분양업계에 따르면 과거 정·재계 인사, 일부 중견급 연예인에 국한됐던 초고가 주택 수요가 2020년대 들어 20~30대 연예인, 운동선수, 스타 강사 등으로 확대되었고 최근에는 비트코인 투자자, 대형 유튜버도 시장에 참여하고 있는 것으로 분석



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

결론 및 전망

결론

- 단독주택, 빌라에서 단지형 아파트 고급주택이 등장하며 법률상 개념 외 사회적 개념 정립이 요구됨.
- 고급주택은 양적 측면(가격)뿐 아니라 질적 측면(고급 자재 사용, 생활 편의 등)에서도 좋아야 하고, 사생활 보호·차별화 특성·유사 계급 커뮤니티 형성 등 요인이 포함되어 있어야 함
- 고급주택은 일반적으로 고가주택에 해당되지만, 고가주택은 일정 요건을 충족해야 고급주택으로 분류
- 일반 아파트(공동주택)에도 대형 평형, 복층형 구조 및 펜트하우스 많아지고 있고, 집단성 강한 단지형 아파트 비중이 높은 국내 주택시장의 특성으로 인해 강남권 신축 아파트를 중심으로 고가주택과 고급주택은 그 경계가 점차 허물어지고 있음

전망

- 고급주택 시장 규모는 구매력 갖춘 초고액 자산가의 증가와 강남권, 용산, 한강변 및 공원 조망 지역을 중심으로 공급이 꾸준하게 이어지며 영역이 확대될 전망
- 일반 아파트와 달리 대출 영향이 적고 재건축 사업성 등 시황에 상대적으로 덜 민감하고
- 시장 침체기에 거래가 없어 하락폭이 가시화되지 않는 반면, 활황기에는 상방의 캡이 없어 상승 탄력이 클 것으로 분석됨.
- 다만, 주수요층도 경기·금리 등 거시적 환경 변수에서 자유로울 수 없고, 수요 일부는 강남 고가주택 시장으로 흡수, 분산 등 하락요인 또한 상존하고 있어
- 향후 공급량, 분양가격과 함께 특히 유효수요의 변화를 지켜볼 필요가 있음