

# 2025년 주택시장 전망과 정책방향

2024. 12

김덕례 / 선임 연구 위원

김유찬 / 연구 원

## 【 목 차 】

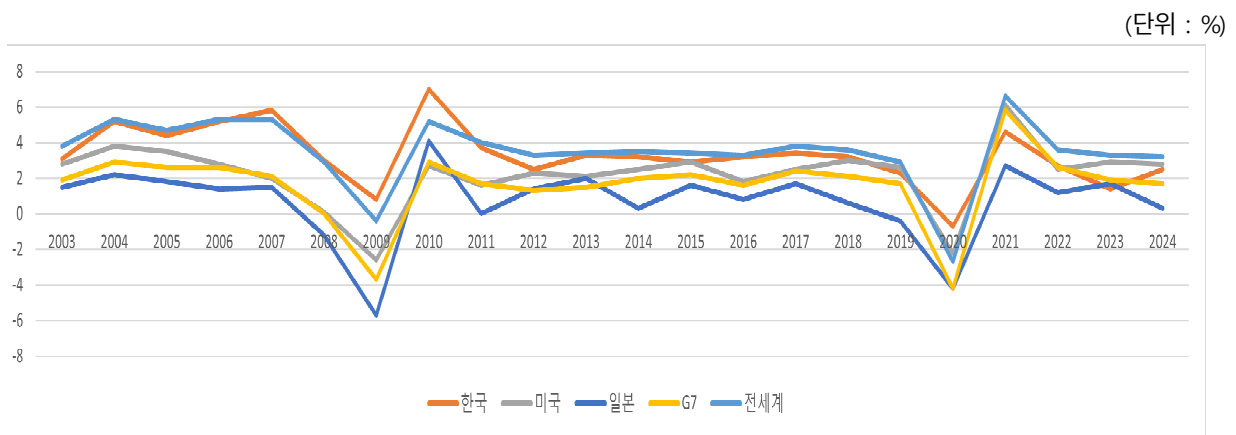
<b>I. 2024년 주택시장 동향 및 진단</b> .....	<b>1</b>
1. 거시경제 .....	1
2. 매매시장 동향 .....	2
3. 전월세시장 동향 .....	7
4. 2024년 주택시장 진단 .....	11
<b>II. 2025년 주택시장 전망</b> .....	<b>12</b>
1. 거시경제 .....	12
2. 매매시장 전망 .....	13
3. 전월세시장 전망 .....	21
4. 공급 전망 .....	26
<b>III. 주택정책 방향</b> .....	<b>27</b>
<b>[부록 1] 위기상황별 주택시장</b> .....	<b>28</b>
<b>[부록 2] 2025년 주택시장 영향요인 점검</b> .....	<b>30</b>
<b>[부록 3] 박근혜 대통령 탄핵시 주택시장</b> .....	<b>31</b>
<b>[부록 4] 주택수요 요인 : 인구, 가구, 세대 추이</b> .....	<b>32</b>

# 1 2024년 주택시장 동향 및 진단

## 1. 거시경제

- (경제성장률) 코로나 종식 이후 고물가 여파로 인한 고금리 상황에서 지정학적인 리스크가 지속되면서 전세계 경제성장이 둔화되고 있음. 한국의 '24년 경제성장률은 2.2%가 될 것으로 전망(IMF, KDI).

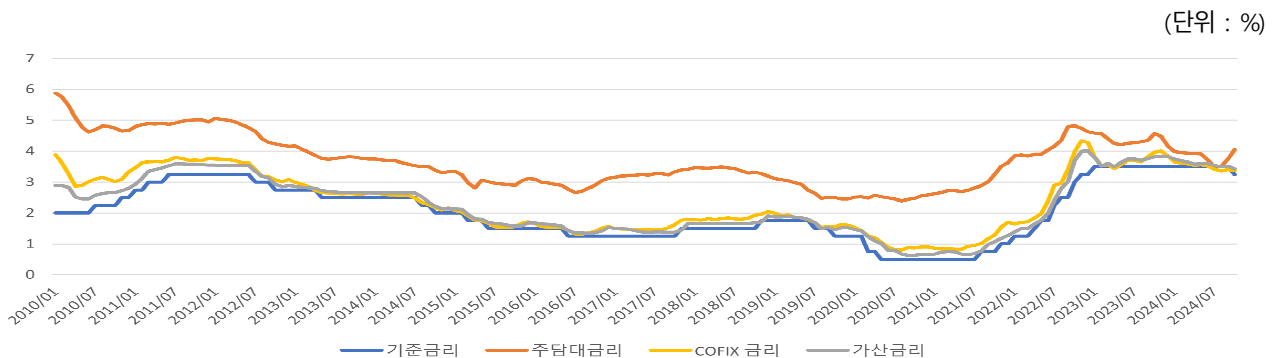
### <세계 경제성장률 추이>



자료: IMF

- (금리) 미국은 올해 상반기에 기준금리를 5.25~5.5%로 유지하다가 하반기에 빅컷을 포함해 2번의 기준금리 인하를 단행하면서 4.5~4.75% 수준까지 인하. 한국은 올해 상반기에 3.5%의 기준금리를 유지하다 하반기에 기준금리를 2번 인하하면서 '24년 12월 기준으로 3.0%까지 인하

### <기준금리 · 주택담보대출금리 · COFIX금리 · 가산금리 추이>



자료: 한국은행

## 2. 매매시장 동향

### □ 수요 · 공급

- (인구) '23년 기준으로 총인구는 51,775천인이며 작년보다 82천명 증가. '20년까지 증가하던 인구는 '21~'22년에 감소하였으나, '23년에 다시 증가하였으며, 30세 도달인구는 '22년 이후에 740천명 수준으로 증가
- (가구) '23년 기준으로 총가구는 22,728천가구로 작년보다 345천가구 증가. 1~3인가구가 꾸준히 증가하고 있으며, 4인 이상 가구는 감소현상 지속. 특히 코로나 이후 외국인가구의 급증으로 '23년 기준 637천가구에 이룸
- (세대) 청약단위인 세대는 24,110세대('24.11월 기준)로 작년보다 195천세대가 증가. 시장상황에 따라 세대증가폭은 다르지만 '22년 이후에 200천세대 정도가 꾸준히 증가하고 있음

### <인구, 가구, 세대 추이>

(단위 : 천인, 천가구, 천세대)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
<b>장래인구추계</b>	<b>51,585</b>	<b>51,765</b>	<b>51,836</b>	<b>51,770</b>	<b>51,673</b>	<b>51,713</b>	<b>51,751</b>
(증감)	223	180	71	△67	△97	40	38
30세 도달인구	644	662	677	683	740	753	743
<b>(인총)인구</b>	<b>51,630</b>	<b>51,779</b>	<b>51,829</b>	<b>51,738</b>	<b>51,692</b>	<b>51,775</b>	-
(증감)	207	150	50	△91	△46	82	-
30세 도달인구	648	662	679	704	748	746	-
<b>총가구</b>	<b>20,500</b>	<b>20,891</b>	<b>21,485</b>	<b>22,023</b>	<b>22,383</b>	<b>22,728</b>	-
(증감)	332	392	593	538	360	345	-
<b>일반가구</b>	<b>19,979</b>	<b>20,343</b>	<b>20,927</b>	<b>21,448</b>	<b>21,774</b>	<b>22,073</b>	-
(증감)	305	364	584	522	325	300	-
1인가구	5,849	6,148	6,643	7,166	7,502	7,829	-
2인가구	5,446	5,663	5,865	6,077	6,261	6,346	-
3인가구	4,204	4,218	4,201	4,170	4,185	4,195	-
4인 이상 가구	4,481	4,315	4,218	4,036	3,826	3,703	-
<b>외국인가구</b>	<b>503</b>	<b>531</b>	<b>542</b>	<b>557</b>	<b>592</b>	<b>637</b>	-
(증감)	25	28	10	15	36	45	-
<b>(주민등록) 총세대수</b>	<b>22,043</b>	<b>22,481</b>	<b>23,093</b>	<b>23,473</b>	<b>23,706</b>	<b>23,915</b>	(11월 기준) <b>24,110</b>
(증감)	410	439	612	380	233	209	195

자료 : 통계청 인구총조사(인구부문, 가구부문), 장래인구(가구)추계, 주민등록인구현황(주민등록세대수) 토대로 재정리

- (주택공급) 작년 대비 인허가는 감소하고, 착공분양준공은 증가
  - (인허가) '24년 1~10월 동안 인허가 245천호로 작년 동기 대비 △19.1% (↓) 감소하였으며, 민간물량이 전체 물량의 98% 수준
  - (착공) '24년 1~10월 동안 착공 218천호로 작년 동기 대비 34.0%(↑) 증가하였으며, 민간물량이 전체 물량의 95.4% 수준
  - (분양) '24년 1~10월 동안 분양 182천호로 작년 동기 대비 28.3%(↑) 증가하였으며, 임대주택과 조합원분을 제외한 일반분양은 전체 물량의 71.4% 수준
  - (준공) '24년 1~10월 동안 준공 362천호로 작년 동기 대비 4.3%(↑)로 소폭 증가하였으며, 민간물량이 전체 물량의 92.5% 수준
  - (미분양) '24.10월말 기준 전국 미분양은 65,836호로 전월(66,776호) 대비 1.4%(940호) 감소 수도권에 21%(13,948호), 지방에 79%(52,828호)가 있으며, 준공후미분양은 18,307호로 전월비 6.1% 증가

<주택공급 추이>

(단위 : 천호, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	1~10월 누계		
						2023년	2024년	증감률
인허가	488	458	545	522	429	303	245	△19.1%
민간	394	376	479	482	351	292	240	△17.9%
(비중)	80.7	82.1	87.9	92.3	81.8	96.4	98.0	-
착공	479	526	584	383	242	163	218	34.0%
민간	365	426	495	349	225	155	208	33.5%
(비중)	76.2	81.0	84.8	91.1	93.0	95.1	95.4	-
분양	314	349	337	288	192	142	182	28.3%
일반분양	202	249	258	217	139	101	130	29.0%
(비중)	64.3	71.3	76.6	75.3	72.4	71.1	71.4	-
준공	518	471	431	414	436	347	362	4.3%
민간	444	390	355	335	366	296	335	12.9%
(비중)	85.7	82.8	82.4	80.9	83.9	85.3	92.5	-

자료 : 국토교통부, 통계누리

주 : 분양은 주택법상 입주자모집 승인대상인 공동주택을 대상으로 하며, 일반분양, 임대주택, 조합원분 포함

## □ 주택거래

- (매매거래) '24년 1~10월까지 전국 주택매매거래량은 548천건으로 작년 동기 대비 16.1% 증가. 최근 2년간 500천건 내외의 거래위축에 따른 기저효과로 여전히 5년('19~'23년) 평균 거래수준(830천건) 미달로 주택구매심리 위축
- 주택매매거래량은 1월부터 증가하였으나 금융당국의 대출규제가 시행되면서 8~9월 감소한 후에 10월들어 소폭 증가

### <총 주택거래 추이>

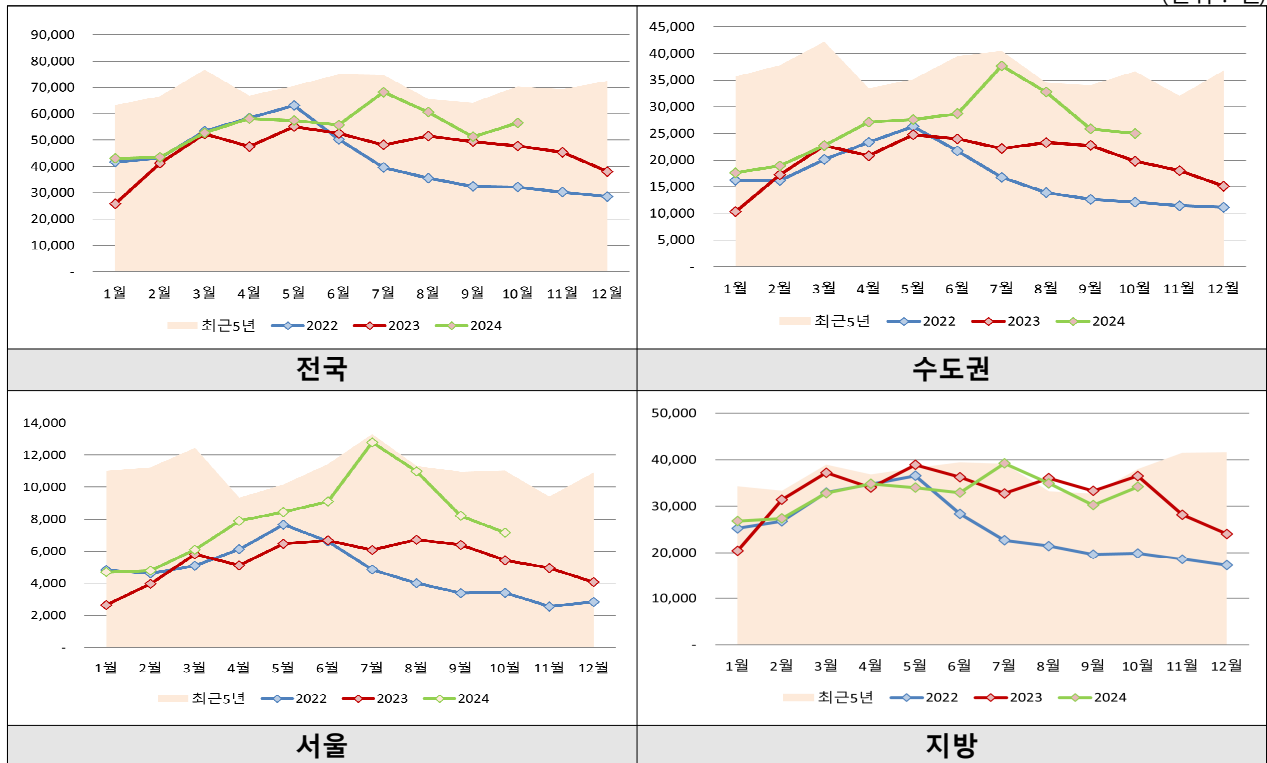
(단위 : 천건, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	1~10월 누적		
						2023년	2024년	(변동률)
총주택거래	1,569	2,022	1,621	933	929	781	865	10.8%
매매	805	1,279	1,015	509	555	472	548	16.1%
증여	111	152	137	95	72	60	60	0.2%
판결	5	5	5	5	5	4	3	△15.9%
교환	1	1	1	1	1	1	1	△26.7%
분양권전매	102	121	65	32	51	44	45	1.9%
기타	546	463	397	292	245	200	209	4.3%

자료 : 국토교통부

### <주택매매거래량 추이>

(단위 : 건)



자료 : 국토교통부 자료 재정리

## □ 주택매매가격

- 주택매매가격은 서울수도권 상승, 지방 하락의 디커플링현상이 나타나면서 전국적으로 '24.11월말 기준으로 0.2% 상승. 5월까지 하락기조가 유지되었으나, 6월에 상승 전환하였고 8월에 최고 상승률(0.24% 증가)을 기록한 후에 상승폭이 크게 둔화되면서 11월 상승률은 0.01%로 보합수준임
- '24.11월말 기준으로 수도권 1.4% 상승, 지방 △0.9% 하락. 수도권에서는 서울지역의 가격이 4월에 상승전환된 이후에 최근 5년('19~'23년) 월평균 상승률보다 높은 수준으로 상승세를 이어가고 있음
  - 지방은 가격하락세가 3년째 이어지면서 주택시장 침체가 지속되고 있음. 특히 지방광역시의 가격하락폭이 매월 △0.1~0.2%내외 수준으로 계속되고 있어 도지역보다 가격하락폭이 더 큰 상황임
- 서울 중심으로 아파트가격 상승세가 두드러지게 나타나고 있음. 3월 상승 전환된 후에 7~8월에는 월 1%가 넘는 높은 가격 상승을 보이고 있으며, 최근 아파트가격 상승폭이 둔화되고 있지만 10월에도 0.3%의 상승세 시현
  - 도지역의 아파트가격은 약보합 수준을 지속하고 있으나, 지방광역시 아파트 가격은 매월 △0.2%내외 하락세를 이어가면서 아파트시장 침체 지속

### <매매가격 변동률 추이>

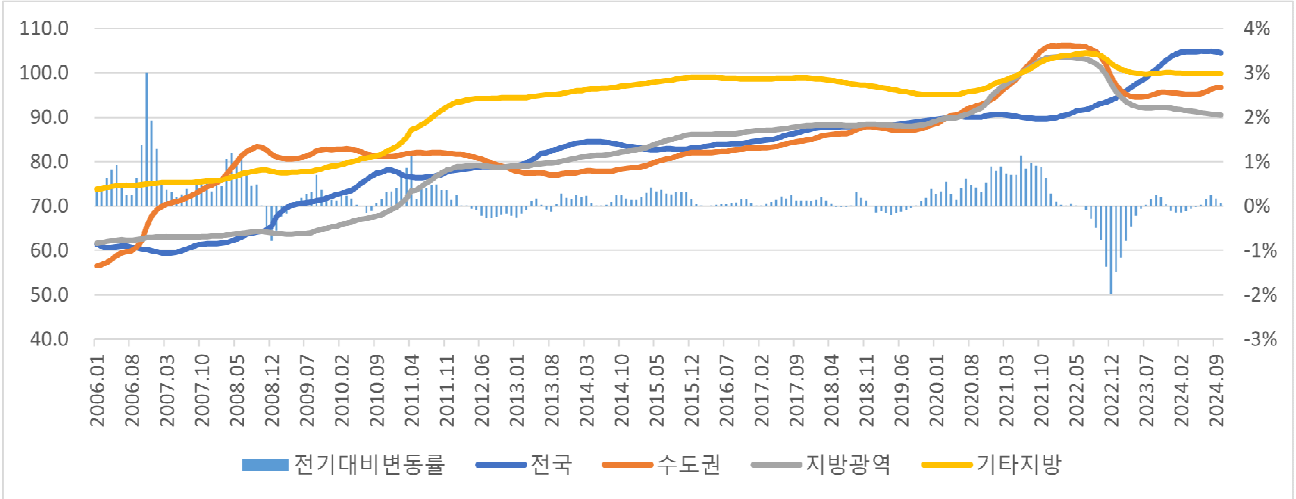
(단위 : 전년말 대비, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	1~11월(누계)		
						2023년	2024년	
주택 매매	전국	△0.4%	5.4%	9.9%	△4.7%	△3.6%	△3.5%	0.2%
	수도권	0.5%	6.5%	12.8%	△6.5%	△3.6%	△3.5%	1.4%
	서울	1.2%	2.7%	6.5%	△4.8%	△2.0%	△2.0%	3.1%
	지방	△1.1%	4.3%	7.4%	△3.0%	△3.5%	△3.4%	△0.9%
	지방광역시	0.5%	6.6%	9.3%	△5.8%	△5.7%	△5.5%	△1.8%
	도지역	△2.1%	2.3%	6.3%	△1.1%	△2.1%	△2.2%	△0.2%
아파트 매매	전국	△1.4%	7.6%	14.1%	△7.6%	△4.8%	△4.7%	0.2%
	수도권	0.0%	9.1%	18.0%	△9.7%	△4.6%	△4.5%	2.0%
	서울	1.1%	3.0%	8.0%	△7.7%	△2.2%	△2.2%	4.6%
	지방	△2.7%	6.2%	10.6%	△5.5%	△5.0%	△4.9%	△1.5%
	지방광역시	△0.3%	8.4%	11.8%	△8.1%	△7.0%	△6.8%	△2.3%
	도지역	△4.7%	3.3%	10.0%	△3.0%	△3.4%	△3.4%	△0.6%

자료 : 한국부동산원 자료 재정리

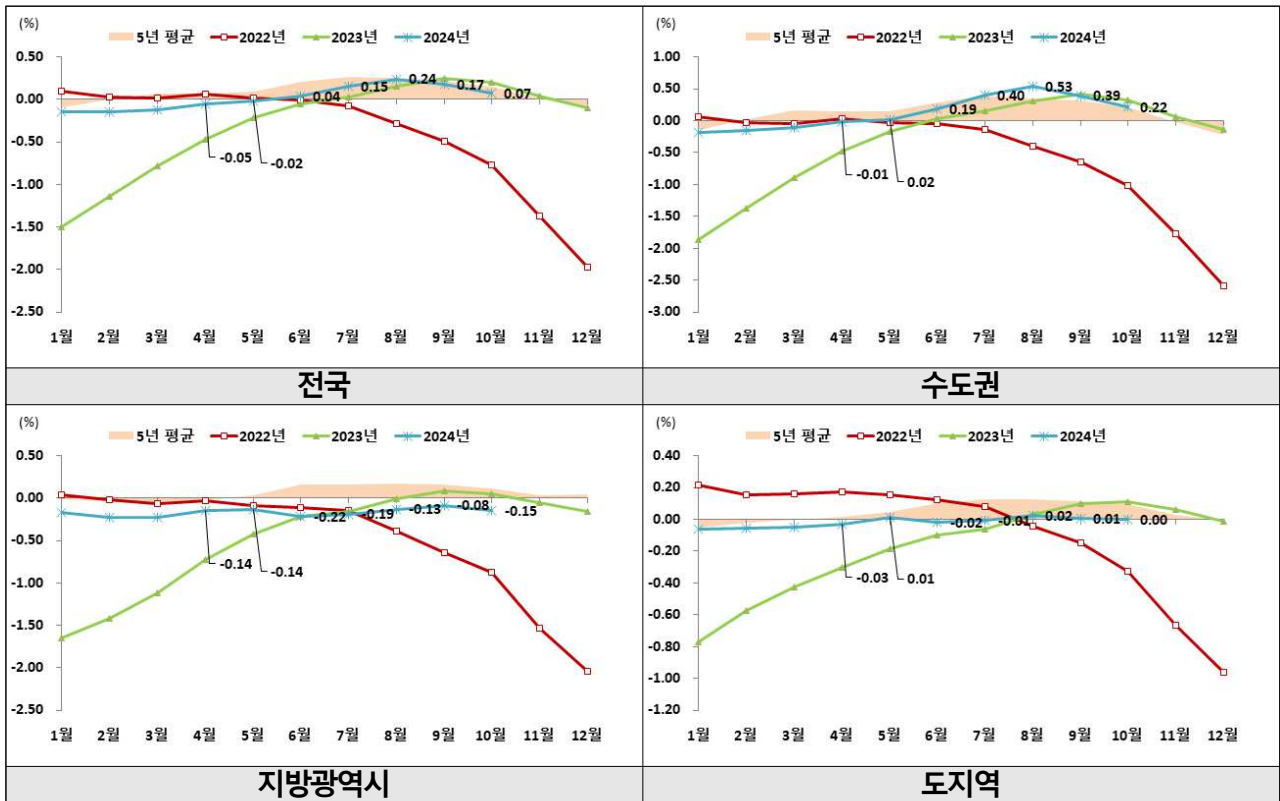
### <주택매매가격지수 추이>

(2021.6=100.0)



자료 : 한국부동산원 자료 재정리

### <주택매매가격 변동률 추이>



자료 : 한국부동산원



### 3. 전월세시장 동향

#### □ 수요 · 공급

- (가구세대) '18~'21년에 연평균 463천가구가 증가하였고, '22년에는 360천 가구, '23년에는 345천가구가 증가하였음. '24년 주민등록세대와 외국인 가구의 증가를 고려할 때 '24년에도 가구는 증가할 것으로 예상
  - 특히 30세 도달인구가 '18~'21년에 연평균 673천명 수준이었으나, '23년 이후에는 750천명 수준으로 늘어나고 있어 젊은세대의 전월세시장 진입이 증가하면서 전월세수요가 늘어날 것으로 예상
- (아파트 입주물량) '23년과 '24년 아파트 입주물량은 전국적으로 360천호 수준으로 '22년(336천호) 대비 소폭 증가하였고, 장기평균('14~'23년, 10년) 입주물량 350천호를 상회하는 수준으로 전월세공급은 비교적 원활한 것으로 판단
  - 원활한 전월세공급으로 계약갱신청구권('20.7월 도입)으로 인한 전월세거래 증가 및 가격상승 압력이 다소 완화된 것으로 판단
  - 다만 서울의 경우 '24년 입주(예정)물량 28천호 수준으로 장기평균 대비 77%수준에 불과하고, 전세사기 여파로 아파트 선호가 심화되면서 아파트중심의 전월세가격 상승 압력 가중 불가피

#### <아파트 입주(예정)물량 수준>

(단위 : 호)

구분	입주(예정)물량			10년 평균 ( '14~'23년 ) (D)	10년 평균 대비		
	2022년(A)	2023년(B)	2024년(C)		2022년(A/D)	2023년(B/D)	2024년(C/D)
전국	336,436	366,065	363,921	350,724	0.96	1.04	1.04
수도권	184,319	193,840	174,421	170,469	1.08	1.14	1.02
서울	27,549	36,334	27,740	35,797	0.77	1.02	0.77
경기	113,691	112,939	116,941	112,481	1.01	1.00	1.04
인천	43,079	44,567	29,740	22,191	1.94	2.01	1.34
지방	152,117	172,225	189,500	180,254	0.84	0.96	1.05
지방광역시	75,088	77,242	66,971	66,036	1.14	1.17	1.01
도지역	77,029	94,983	122,529	114,218	0.67	0.83	1.07

주 : 1) 아파트 재고기준 2) 2024년은 입주예정물량(12월) 포함.  
 자료 : 부동산 114 Repts(검색일:'24.11.20)

## □ 전월세 거래

- '24년 1~10월 전월세거래량은 2,253천건(전세 962천건, 월세 1,291천건)으로 전년 대비(2,294천건) △1.8% 감소
  - (수도권) '23.1~10월 1,548천건 → '24.1~10월 1,504천건(△2.8% 감소)
  - (지방) '23.1~10월 747천건 → '24.1~10월 750천건(0.4% 증가)
- 전국 전세거래는 962천건으로 전년동기 대비 △7.1% 감소하고, 월세거래는 1,291천건으로 전년동기 대비 2.5% 증가하면서 월세거래 비중은 57.3%로 전년동기 대비 2.5%p 증가. 전세사기 여파로 세입자가 높은 보증금의 전세를 회피하고 월세 선호가 증가하면서 나타나고 있는 현상으로 판단
  - (전국, 월세비중) '23.1~10월 54.9% → '24.1~10월 57.3%(2.4%p 증가)
  - (수도권, 월세비중) '23.1~10월 53.8% → '24.1~10월 54.0%(0.2%p 증가)
  - (지방, 월세비중) '23.1~10월 57.0% → '24.1~10월 59.1%(2.1%p 증가)

### <전월세거래량 추이>

(단위 : 천건, %)

구 분	2020년	2021년	2022년	2023년	1~10월(누계)		전년동기비	
					2023년	2024년		
전국	합계	2,190	2,352	2,833	2,717	2,294	2,253	△1.8%
	전세	1,303	1,328	1,359	1,226	1,036	962	△7.1%
	월세	887	1,024	1,474	1,491	1,259	1,291	2.5%
	월세 비중	40.5	43.5	52.0	54.9	54.9	57.3	
수도권	합계	1,487	1,593	1,915	1,830	1,548	1,504	△2.8%
	전세	900	909	931	842	715	655	△8.4%
	월세	588	684	983	988	833	812	△2.5%
	월세 비중	39.5	42.9	51.3	54.0	53.8	54.0	
지방	합계	702	753	919	887	747	750	0.4%
	전세	403	413	428	384	321	307	△4.4%
	월세	299	340	491	503	426	443	4.0%
	월세 비중	42.6	45.2	53.4	56.7	57.0	59.1	

자료 : 국토교통부 보도자료 (매월 공개치 기준)

## □ 전월세 가격

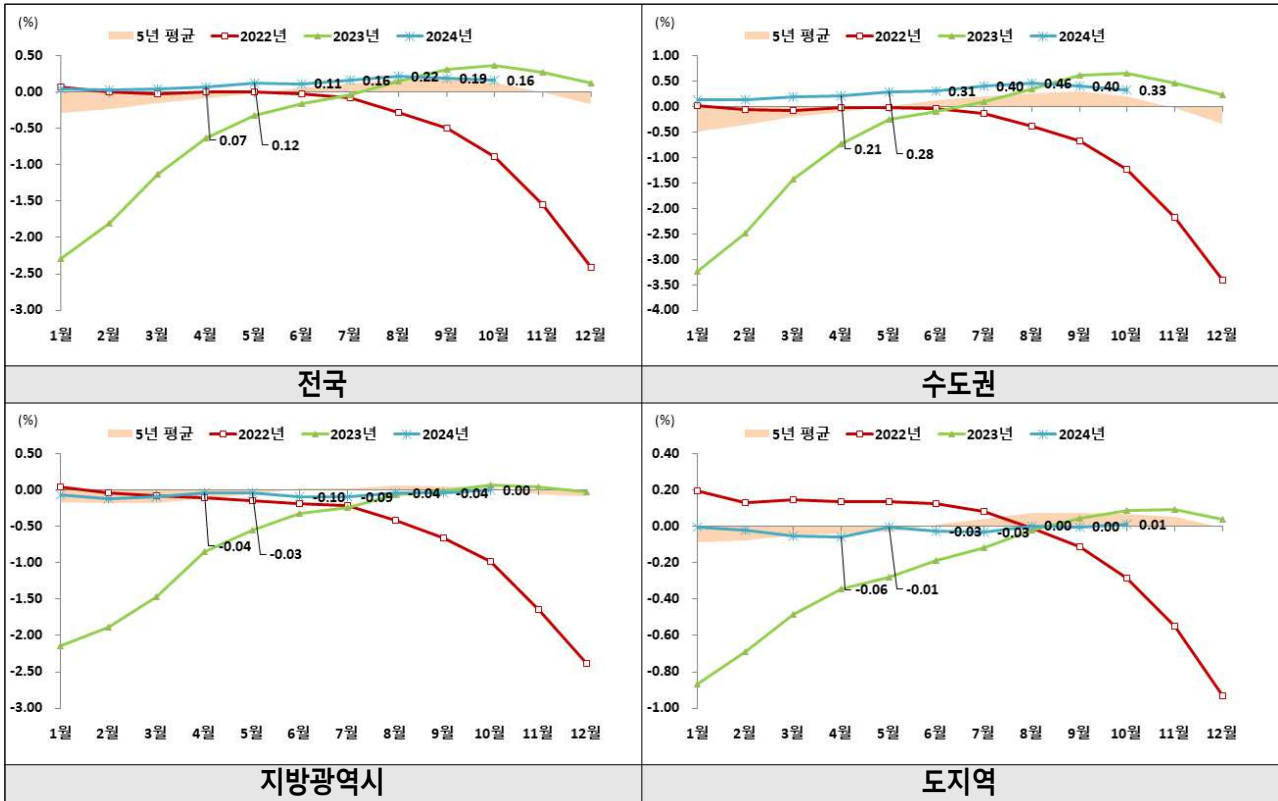
- 전세가격은 작년 하반기부터 상승해서 **올 한 해 계속 상승세를 지속하고** 있어 '24년 10월까지 1.3% 상승
- 정부가 '23년 7월말 역전세 해소를 위해 전세보증금 반환용도에 한해 대출 규제를 완화하면서 전세가격 반등이 시작

### <주택전월세가격 변동률 추이>

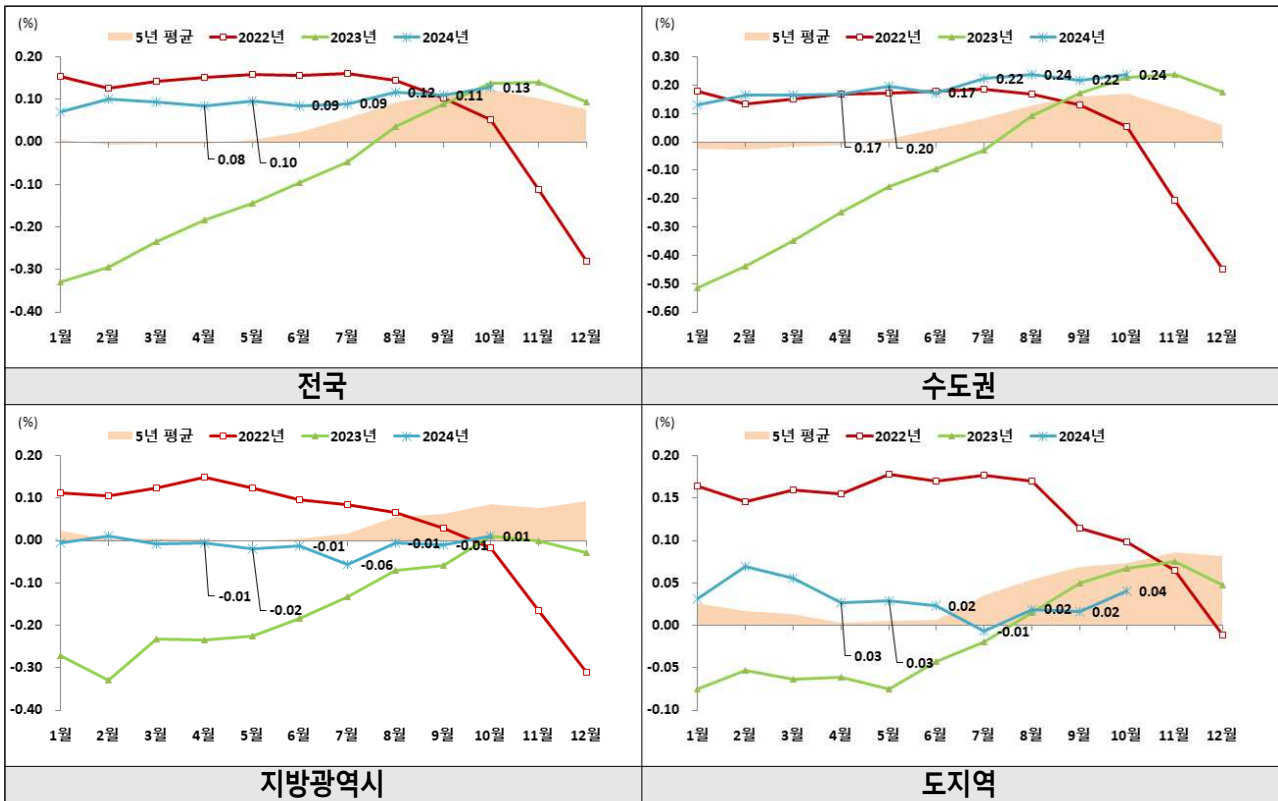
(단위 : 전년말 대비, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	1~11월(누계)		
						2023년	2024년	
주택 전세	전국	△1.3%	4.6%	6.5%	△5.6%	△5.1%	△5.4%	1.3%
	수도권	△0.8%	5.6%	7.7%	△8.0%	△5.7%	△6.4%	3.1%
	서울	△0.4%	3.7%	4.9%	△6.5%	△5.3%	△5.9%	3.2%
	지방	△1.7%	3.7%	5.5%	△3.3%	△4.4%	△4.5%	△0.4%
	지방광역시	△0.7%	5.1%	7.0%	△6.6%	△7.2%	△7.2%	△0.6%
	도지역	△2.4%	2.0%	4.5%	△0.9%	△2.7%	△2.8%	△0.2%
주택 월세	전국	△0.9%	1.1%	2.6%	1.0%	△6.9%	△7.5%	1.1%
	수도권	△0.6%	1.3%	2.9%	0.9%	△7.5%	△8.6%	2.1%
	서울	△0.3%	1.0%	1.9%	0.4%	△6.9%	△8.1%	2.0%
	지방	△1.1%	0.9%	2.4%	1.0%	△6.4%	△6.6%	0.1%
	지방광역시	△0.8%	1.3%	3.0%	0.4%	△9.2%	△9.2%	△0.1%
	도지역	△1.4%	0.4%	1.9%	1.6%	△-4.2%	△4.5%	0.3%

<주택전세가격 변동률 추이>



<주택월세가격 변동률 추이>



## 4. 2024년 주택시장 진단

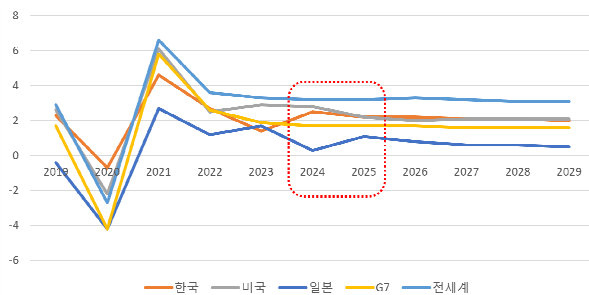
- '22년 하반기부터 시작된 전국 주택가격 하락세는 올해 6월부터 상승 전환하였고 8월에 최고 상승률(0.24%)을 기록한 후에 상승폭이 크게 둔화 되면서 '24.11월말 기준으로 0.2% 상승
  - 수도권은 상승, 지방은 하락하는 디커플링 현상이 지속되면서 양극화가 심화되고 있으며, 서울 주택가격은 높은 상승세를 이어가고 있음
  - 지방은 가격하락세가 3년째 이어지면서 주택시장 침체가 지속되고 있으며, 도지역보다 지방광역시의 가격하락폭이 더 큰 상황임
- 올해 1~10월까지 인허가는 245천호로 작년 동기 대비  $\Delta$ 19.1% 감소했으며, 착공 218천호, 분양 182천호, 준공 362천호로 작년 동기 대비 각각 34.0%, 28.3%, 4.3% 증가. 인허가물량 감소로 2~3년후 공급부족 문제 야기 불가피
  - 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안(1.10대책), 건설경기 회복 지원방안(3.28 대책), 주택공급 확대방안(8.8대책) 등을 통해 도심 내 아파트 공급 획기적 확대, 빌라 등 비아파트시장 정상화, 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여, 서울수도권 신규택지 발표, 주택공급 여건개선 등 추진계획 발표
  - 민간의 공급여건 악화로 인한 공급감소 문제 해소를 위해 공공주택 공급 확대방안 발표(12.12)하고, 올해보다 2만호 많은 7만호 이상 착공 추진
- 올해 주택매매거래가 628천건으로 지난해 555천건보다 소폭 증가했지만, 정상거래시기에 900천건 내외로 거래가 되었던 점을 감안하면 주택매매 거래는 여전히 위축된 상황임
  - 저성장 및 고금리 지속, 대출규제 강화, 대통령 탄핵 등으로 인한 주택시장 복합위기가 지속되면서 매수심리 위축
- 작년부터 브릿지론과 PF가 매우 어려워지는 상황이 지속되고, 조달금리가 너무 높아 민간의 주택건설사업 착수가 극히 어려운 상황이므로 정부의 주택공급기반 정상화를 위한 적극적인 정책 긴요

## ② 2025년 주택시장 전망

### 1. 거시경제

- (경제성장률) 내년 미국 트럼프 정부 출범으로 관세 부과 및 보호무역주의와 저조한 반도체 수출로 인해 '25년 경제성장률은 1.9~2.1%로 악화되면서 저성장 기조에 접어들 것으로 전망
  - 고환율로 인한 고물가 및 내수경제 악화로 인한 소비위축 등이 우려되며 2% 내외 경제성장률이 예상

#### <세계 경제성장률 전망>



자료 : IMF

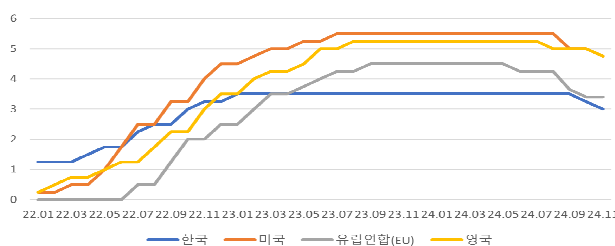
#### <한국 경제성장률 전망>

구분	2022년	2023년	2024년	2025년 <sup>e)</sup>
한국은행	2.6%	1.4%	2.2%	1.9%
KDI	2.7%	1.8%	2.2%	2.0%
IMF	2.6%	1.4%	2.2%	2.0%
OECD	2.7%	1.5%	2.1%	2.1%
실제 성장률 (3분기 기준 전년동기비)	3.1%	1.4%	1.5%	

자료 : 기관별 발표자료

- (금리) 미국의 기준금리 인하기조에 따라 내년에 2.5%까지 기준금리 인하 전망
  - 미국은 올해 상반기에 기준금리를 5.25~5.5%로 유지하다가 9월 빅컷(50bp 인하), 11월 스몰컷(25bp인하)을 단행하여 4.5~4.75%까지 금리 인하. 내년에도 추가적인 금리 인하 예고
  - 한은은 10월과 11월에 2번 연속 기준금리 인하를 단행하여 3%까지 인하하였고, 내년에 추가적인 금리인하로 수요자의 금융부담 다소 완화 전망

#### <국가별 기준금리 추이>



자료 : 국가별 중앙은행

#### <2025년 기준금리 전망>

구분	2022년	2023년	2024년	2025년 <sup>e)</sup>
미국	4.5%	5.25~5.5%	4.5~4.75%	3.4%
한국	3.25%	3.75%	3.0%	2.5%

주 : e)는 미국은 FED·FOMC, 한국은 키움증권, 하나증권 등 금융기관 발표 자료



## 2. 매매시장 전망

### □ 수요·공급 : 수급지수를 활용한 진단

- (수급지수의 필요성) 주택시장에서의 수급상황이 가격에 미치는 영향이 크다고 입증되어왔음에도, 특정시점의 수요와 공급의 수준을 객관적인 수치로 나타내는 지표가 부재한 상황으로 연구원에서 지표를 개발하여 활용
- (수급지수 산식) 특정연도의 공급은 아파트 분양물량과 기타주택 준공물량의 합으로 추산하며, 수요는 제3차 장기주거종합계획('23~'32년)에서 제시한 물량을 활용하여 수요량 대비 공급량을 지수화함

$$\text{수급지수} = \frac{\text{누계 공급량}}{\text{누계 수요량}} \times 100$$

(누계 기준연도 : 2022년)

수요량 : 정부 추산 기준( 국토부 제3차 장기주거종합계획에서 제시한 물량 활용)

공급량 : 아파트(분양물량)+기타주택(준공물량, 다가구 가구수 기준)

- (수급지수 의미) 2022년을 기준연도로 하여 연도별 누계수요량 대비 누계공급량을 비교하여 수급상황 판단. 수급지수가 100을 초과하면 비교 연도의 누계수요량 대비 누계공급량이 많은 상황으로 초과공급, 100 미만이면 수요대비 공급부족을 나타내고, 기준값(100)과의 차이가 클수록 공급초과(부족) 현상이 큰 것을 의미함
- (수급지수 분석결과) 수급지수 분석결과, 내년의 수급지수는 72.6으로 올해(72.0)와 비슷한 수준이 예상되면서 수요과 공급간 괴리가 지속될 것으로 전망. 향후 경제상황이 회복되면 가격상승 압력이 강해질 수 있으므로 지속적이고 안정적인 공급기반 확보가 중요
- 윤정부 출범이후 내년 말까지 4년동안 주택수요(정부 추산기준)는 1,816.8천호지만, 주택공급은 1,319.8천호로 약 497천호의 공급부족이 예상

<주택매매수급 전망>

(단위: 천호)

구 분		2022년	2023년	2024년	2025년	2022~2025 누계
전국	수요①	496.9	448.2	444.5	427.2	1,816.8
	공급②	407.8	276.7	316.5	318.8	1,319.8
	수급차(②-①)	<b>△89.1</b>	<b>△171.5</b>	<b>△128.0</b>	<b>△108.4</b>	<b>△497.0</b>
	수요(누계①')	496.9	945.1	1,389.6	1,816.8	
	공급(누계②')	407.8	684.5	1,001.0	1,319.8	
	수급지수 (②'/①'*100)	<b>82.1</b>	<b>72.4</b>	<b>72.0</b>	<b>72.6</b>	
수도권	수요①	299.8	278.0	276.0	267.5	1,121.3
	공급②	198.8	159.0	183.8	186.5	728.1
	수급차(②-①)	<b>△101.0</b>	<b>△119.0</b>	<b>△92.2</b>	<b>△81.0</b>	<b>△393.2</b>
	수요(누계①')	299.8	<b>577.8</b>	<b>853.8</b>	<b>1121.3</b>	
	공급(누계②')	198.8	357.8	541.6	728.1	
	수급지수 (②'/①'*100)	<b>66.3</b>	<b>61.9</b>	<b>63.4</b>	<b>64.9</b>	
지방	수요①	197.1	170.2	168.5	159.7	695.5
	공급②	209.0	117.7	132.6	132.3	591.7
	수급차(②-①)	<b>11.9</b>	<b>△52.5</b>	<b>△35.9</b>	<b>△27.4</b>	<b>△103.8</b>
	수요(누계①')	197.1	<b>367.3</b>	<b>535.8</b>	<b>695.5</b>	
	공급(누계②')	209.0	326.7	459.4	591.7	
	수급지수 (②'/①'*100)	<b>106.0</b>	<b>88.9</b>	<b>85.7</b>	<b>85.1</b>	

주 : e)는 연구원의 추정치임

추정방법 :

1. 수요는 정부 추산기준(제3차 장기주거종합계획)

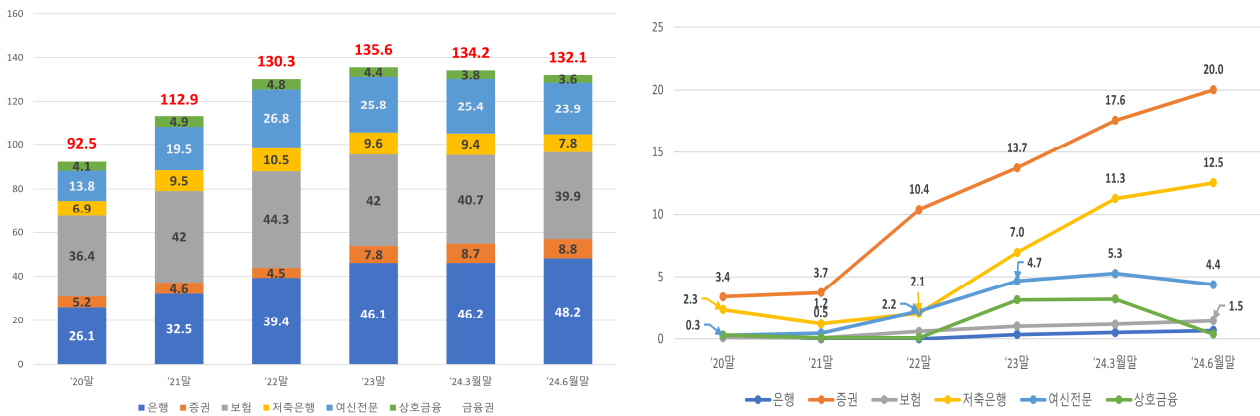
2. 공급은 당해연도의 아파트 분양물량과 비아파트의 준공물량을 합산하여 추계. 단 비아파트 중 다가구는 가구수 기준으로 적용



## □ 주택시장 영향요인

- 내년에는 탄핵과 경기침체, 강력한 대출규제 등 집값 하락요인도 있지만, 금리 하향조정, 주택시장 진입인구 증가, 공급부족 누적 등 상승요인이 더 커서 수도권과 일부 광역시는 상승 전망됨
- 현 정부의 균형재정 고수에 따른 긴축기조와 수출경쟁력 약화, 건설경기 침체 등으로 상반기중 경기침체는 가속화 될 전망이고, 비정상적인 주담대 고금리와 대출규제도 상반기까지는 지속될 가능성이 크지만, 30대 주택 시장 진입인구 급증과 금리하향 조정 가능성, 주담대와 PF 정상화 등으로 중반기 이후 부터는 주택시장도 다시 해빙무드로 돌아설 가능성이 큼

### <금융권 부동산 PF 대출 잔액 및 연체율>



자료 : 금융위원회·금융감독원, 제4차 부동산 PF연착륙 대책 점검회의 개최, 보도자료, 2024.8.29일자

<2025년 주택시장 영향요인>

구 분		내 용	가격영향도	
거시 경제	경제성장률 (작년보다 악화)	- '22년 2.6%→'23년 1.4%→'24년 2.1~2.2% <sup>e)</sup> →'25년 1.9~2.1% <sup>e)</sup> - 세계경제 어려움 지속되면서 국내 저성장 기조 지속	하락요인 ↓	
수급	수요 (기본 수요 증가)	30세 도달인구	- ( <u>'17~'21년 5년 평균 670천명</u> ) '22년 748천명→'23년 746천명→'24년 743천명 <sup>e)</sup> →'25년 735천명 <sup>e)</sup>	상승요인 ↑
		가구 증가	- '22년 360천가구→'23년 345천가구→'24년 350천가구→'25년 370천가구 - 외국인의 꾸준한 증가, 가구분화 등으로 가구수 지속적 증가 * 외국인가구 추이 : '21년 557천가구→'23년 637천가구(80천가구 ↑)	상승요인 ↑
	공급 (공급 부족 누적)	인허가	- ( <u>'17~'21년 5년 평균 540천호</u> ) '22년 522천호 → '23년 429천호→'24년 350천호 <sup>e)</sup> →'25년 330천호 <sup>e)</sup> - 3기신도시 공급 등으로 공공물량 증가하나 민간물량 감소세 지속으로 '24년과 유사한 수준 전망	상승요인 ↑
		착공	- ( <u>'17~'21년 5년 평균 521천호</u> ) '22년 383천호 → '23년 242천호→'24년 260천호 <sup>e)</sup> →'25년 300천호 <sup>e)</sup>	상승요인 ↑
		분양	- ( <u>'17~'21년 5년 평균 319천호</u> ) '22년 288천호 → '23년 192천호→'24년 230천호 <sup>e)</sup> →'25년 250천호 <sup>e)</sup>	상승요인 ↑
		준공	- ( <u>'17~'21년 5년 평균 523천호</u> ) '22년 414천호 → '23년 436천호→'24년 440천호 <sup>e)</sup> →'25년 332천호 <sup>e)</sup>	상승요인 ↑
	금융	주담대 평균금리 (금리하향 전망)	- '23년 4.37%→'24년 4.05%→'25년 3.5%내외 <sup>e)</sup> - 내년에 미국 기준금리 3~4회 인하(4.5~4.75%→3.4%) 전망으로 국내 기준금리 및 주담대 금리 하향 전망	상승요인 ↑
		주담대 용이성	- (주담대 잔액) '23년 778조원→'24년 9월 825조원 - (연체율) '23년 0.24%→'24년 9월 0.26% - 금융당국의 가계대출 규제강화 기조가 일부 완화될 전망	하락요인 ↓
프로젝트 금융여건		- (PF 잔액) '22년 130.3조원→'23년 135.6조원 →'24년 6월말 132.1조원 - (연체율) '22년 1.19%→'23년 2.70%→'24년 6월말 3.56% PF 통한 자금조달은 여전히 어려움이 지속될 것으로 전망	상승요인 ↑	
정부정책 (정권향방)		- 국 힘 유지 시 : 현정부 정책기조 유지 가능성 - 민주당 집권 시 : 투기억제와 공공주택 공급강화 가능성	예측곤란	

주 : e)는 연구원의 추정치임

추정방법 :

1. 경제성장률은 한국은행, IMF 등 주요기관의 '25년 경제성장률 전망치
2. 수요중 30세 도달인구는 장래인구추계 자료를 적용하였으며, 가구증가는 세대 및 외국인증가 추이를 고려하여 추계
3. 공급은 연구원 추정치
4. 주담대 평균금리는 '25년 기준금리에 최근 금리갭(가산금리-주담대금리, 1%p)을 적용하여 연구원 추산

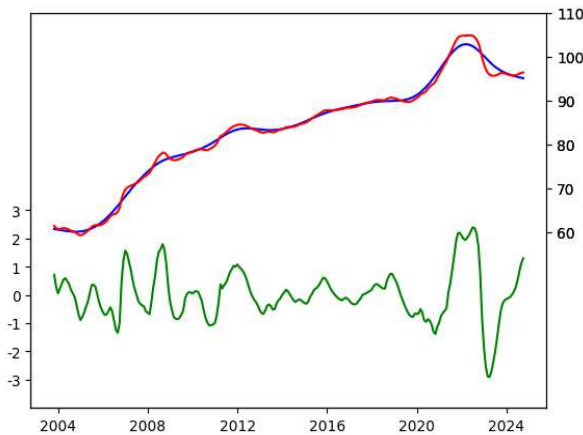
## □ 주택가격 전망

- (HP필터 순환변동 분석) HP필터를 이용한 단기전망 결과, 2023년 3월 매매 가격 순환변동값이 저점을 기록하고 잠시 조정을 거친 후 2024년 10월 현재까지 상승하고 있으며, 추세값은 2023년 10월 이후 횡보를 이어가고 있어 앞으로 6개월을 전후하여 반등국면으로 전환될 가능성이 커 보임.
- 수도권 매매가격의 순환변동값은 전국과 유사하게 나타나고 있으며, 전국에 비해 큰 폭의 변동성을 나타냄.

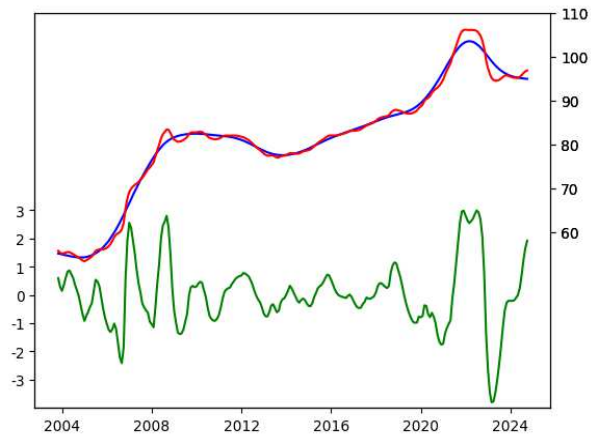
### HP(Hodrick-Prescott)필터

- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 순환변동을 가지고 국면진단
- 경기변동은 저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가 순환주기(저점→저점), 진폭(저점→정점)
- 상승국면은 회복(revival)과 확장(expansion), 하강국면은 침체(recession)와 수축(contraction)으로 구분

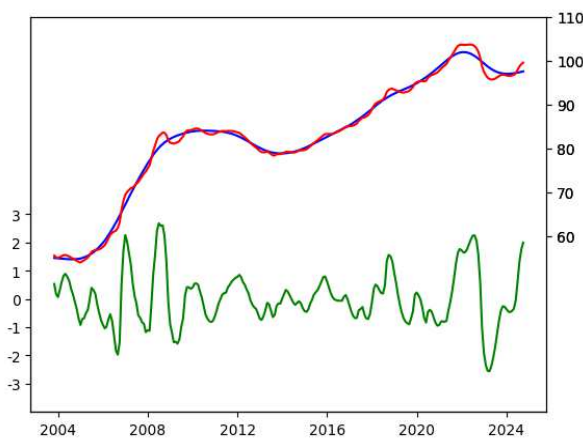
### <HP필터로 본 주택가격의 순환주기(전체 주택)>



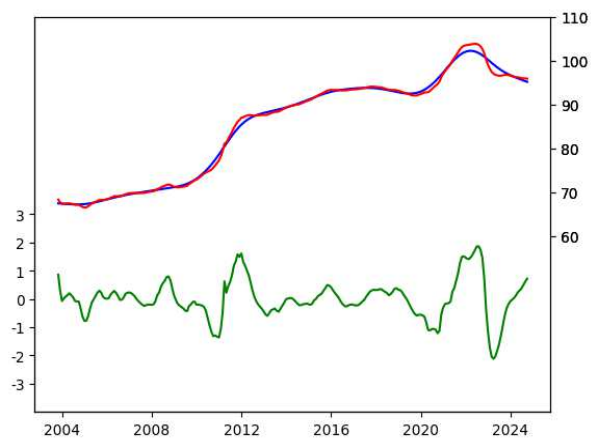
전국



수도권

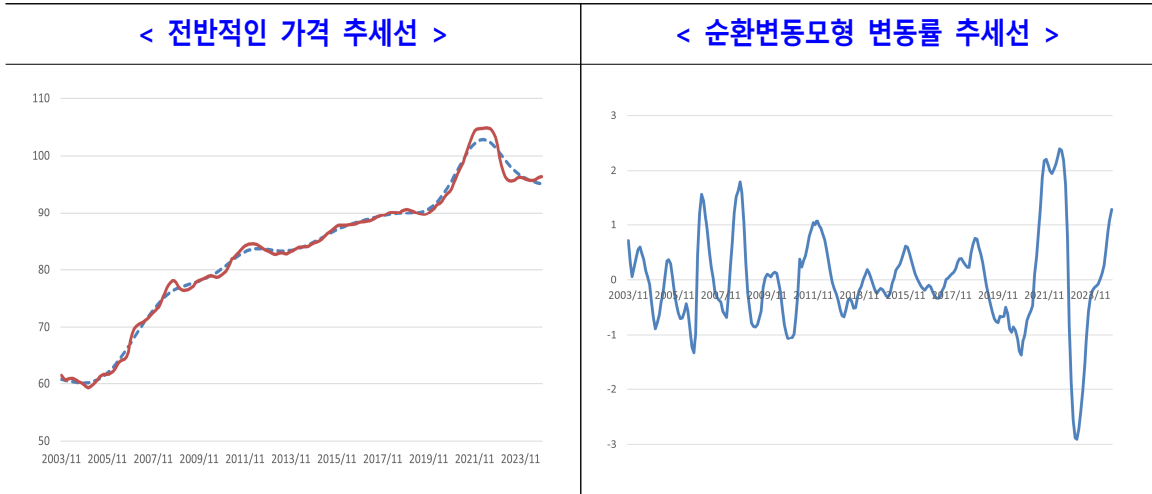


서울



지방

- 주택가격 순환변동모형 변동률 추세선으로 볼 때도 작년초 가격변동선이 가장 낮은 골을 지나서 상승국면으로 진입하다가 잠시 조정된 후에 재상승하고 있어서 앞으로 6개월을 전후하여 반등국면으로 재전환 할 가능성이 큼.



- (주택매매가격 전망) 경제성장률과 주택수급지수 및 금리변화 등을 고려한 주택가격전망모형으로 내년도 주택가격을 전망해 본 결과,
  - 내년 주택가격은 수도권 0.8%, 서울은 1.7% 상승 전망 되지만, 수도권 외 지역에서 △1.4% 하락하면서 전국지표는 △0.5% 하락할 것으로 전망됨.

$$\text{주택가격}_{i,t} = \sum_{\theta=1}^n (\alpha_{i,t-\theta} (\text{주택가격}_{i,t-\theta}) + \beta_{i,t-\theta} (\text{경제성장률}_{t-\theta}) + \gamma_{i,t-\theta} (\text{금리}_{t-\theta}) + \delta_{i,t-\theta} (\text{수급지수}_{i,t-\theta})) + \epsilon_i$$

$i$  : 지역,  $\alpha_i, \beta_i, \gamma_i, \delta_i$  : 지역별 회귀계수,  $\epsilon_i$  : 지역별 회귀상수

<2025년 주택매매가격 전망>

(단위 : 전년말 대비, %)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년		2024년		2025년 <sup>e)</sup>	
				1~11월	연간	1~11월	연간 <sup>e)</sup>		
주택 매매	전국	5.4	9.9	△4.7	△3.5	△3.6	0.2	0.2	△0.5
	수도권	6.5	12.8	△6.9	△3.5	△3.6	1.4	1.5	0.8
	서울	2.7	6.5	△4.8	△2.0	△2.0	3.1	3.1	1.7
	지방	4.3	7.4	△3.0	△3.4	△3.5	△0.9	△1.0	△1.4

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

## □ 주택 매매거래

- (매매거래 추이) '24년 10월 기준 주택매매거래는 548천 건을 기록(작년 동기 대비 16.1% 증가). 최근의 매매거래량 추이를 감안했을 때 '24년 한 해 동안 628천건의 거래를 기록할 것으로 예상
- (주택매매거래량 전망) 내년 상반기에는 탄핵정국이 이어지면서 주택시장의 일시적 침체가 불가피해 매매거래가 위축되겠지만, 금리인하, 대출규제완화, 탄핵정국으로 인한 불확실성 해소 등으로 하반기에는 주택 매매거래가 다소 회복되면서 올해와 비슷한 627천건 정도로 예상
  - 627천건은 전체 주택재고의 3.1%에 상당하는 물량으로 주택시장이 과열이나 침체되지 않은 정상거래시기에 900천호 내외로 4~5%였던 점을 감안 하면 올해와 내년 거래량은 정상거래시기의 70% 수준에 불과함.

### <주택매매거래량 전망>

(단위 : 천건, %)

구분	매매거래량(1~10월)		매매거래량(연간)(A)		주택재고(B)	거래율(A/B)	비고
	거래량	증감률	거래량	증감률			
2006년	771	-	1,082	-	-	-	
2007년	714	△7.4%	868	△19.8%			금융위기
2008년	810	13.6%	894	3.0%			
2009년	718	△11.4%	870	△2.6%			
2010년	617	△14.1%	800	△8.1%	14,677	5.5%	
2011년	797	29.1%	981	22.7%			
2012년	555	△30.4%	735	△25.1%			
2013년	674	21.4%	852	15.8%			
2014년	823	22.2%	1,005	18.0%			
2015년	1,008	22.5%	1,194	18.8%	16,367	7.3%	
2016년	862	△14.5%	1,053	△11.8%	16,692	6.3%	
2017년	800	△7.1%	947	△10.1%	17,123	5.5%	
2018년	736	△8.1%	856	△9.6%	17,633	4.9%	
2019년	594	△19.2%	805	△6.0%	18,127	4.4%	
2020년	1,022	72.0%	1,279	58.9%	18,526	6.9%	
2021년	894	△12.5%	1,015	△20.6%	18,812	5.4%	현재위기
2022년	450	△49.7%	509	△49.9%	19,205	2.7%	
2023년	472	4.8%	555	9.0%	19,546	2.8%	
2024년	548	16.1%	628 <sup>e)</sup>	13.2% <sup>e)</sup>	19,886 <sup>e)</sup>	3.1% <sup>e)</sup>	
2025년			627 <sup>e)</sup>	△0.2% <sup>e)</sup>	20,226 <sup>e)</sup>	3.1% <sup>e)</sup>	

자료 : 국토교통부. e)는 연구원의 추정치임

추정방법:

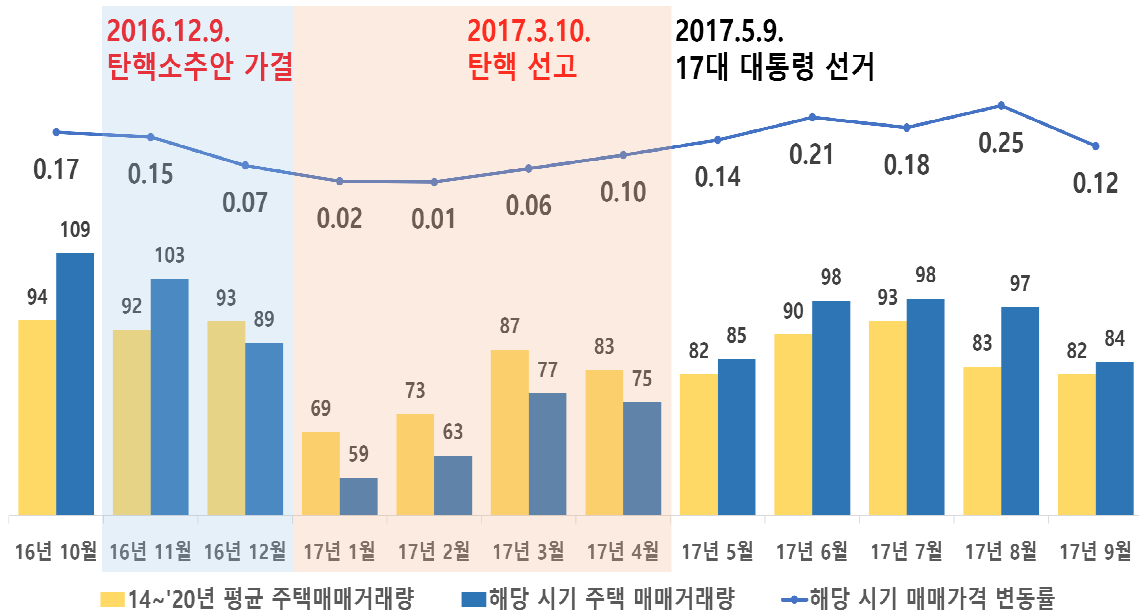
1. 최근 3년간(21~23년) 주택재고 연평균 순증가분(340)을 '24년과 '25년에 더하여 주택재고 추정
2. '24년 연간거래량은 최근 3년간(21~23년) 연간거래량 대비 1~10월 거래량 평균비중(87.2%)을 구하고, 이를 '24년 1~10월 거래량에 적용하여 추정
3. '25년 주택재고 대비 거래율이 최근 3년간(21~23년) 연평균(3.1%) 수준일 것으로 가정하여 '25년 거래량 추정

## □ 대통령 탄핵과 주택시장

- 탄핵절차 진행이 내년 상반기 중 집값에 하락요인으로 작용할 것이라는 언론보도가 많았으나, 노무현 대통령 때는 영향이 거의 없었고 박근혜 대통령 때는 2~3달 상승폭이 줄어들다가 곧 회복된 것으로 나타났음.

### <박근혜 대통령 탄핵절차 진행 당시 매매가격 및 거래량 동향>

(단위 : 천건, %)



### 3. 전월세시장 전망

#### □ 수요·공급 : 입주물량과 준공물량을 고려한 진단

- (수요) 30세 도달인구가 '18~'21년에 연평균 673천명 수준이었으나, '23년 이후에는 750천명 수준으로 늘어나고 있어 젊은세대의 전월세시장 진입이 증가하면서 전월세수요는 늘어날 것으로 예상
- (아파트 입주물량) 내년 아파트 입주물량은 266천호 올해(364천호)보다 △27%정도 감소하면서 장기평균('14~'23년, 10년) 대비 입주물량지수가 0.76으로 크게 낮아질 것으로 전망되면서 전월세가격 상승세 지속될 것으로 전망
  - 특히 경기지역의 장기평균 대비 입주물량지수가 '24년 1.04 → '25년 0.62로 △0.42p(↓) 감소하면서 전월세가격 상승압력이 더 커질 것으로 예상
  - 서울은 장기평균 대비 입주물량지수가 '24년 0.77 → '25년 1.00로 0.23p(↑) 증가할 것으로 전망되면서 올해보다는 전월세가격 상승압력 다소 둔화
- (전체주택 준공물량) 내년 비아파트를 포함한 전체주택의 준공물량은 332천호 수도권에 153천호, 지방에 179천호가 공급될 것으로 전망. 비아파트 공급이 크게 줄어들면서 전체주택의 장기평균 대비 준공물량지수는 '24년 0.9 → '25년 0.68로 아파트 입주물량지수보다 크게 낮아질 것으로 전망
  - 특히 경기지역의 장기평균 대비 준공물량지수가 '24년 0.84 → '25년 0.54로 △0.3p(↓) 감소하면서 전월세가격 상승압력이 더 커질 것으로 예상
  - 서울은 장기평균 대비 준공물량지수가 '24년 0.48 → '25년 0.70로 개선되지만 여전히 준공물량 감소로 인한 전월세시장 불안 지속

<아파트 입주(예정)물량 수준>

(단위 : 호)

구분	입주(예정)물량				10년 평균 (‘14-’23년) (C)	10년 평균 대비	
	2022년	2023년	2024년(A)	2025년(B)		2024년(A/C)	2025년(B/C)
전국	336,436	366,065	363,921	266,022	350,724	1.04	0.76
수도권	184,319	193,840	174,421	128,224	170,469	1.02	0.75
서울	27,549	36,334	27,740	35,915	35,797	0.77	1.00
경기	113,691	112,939	116,941	69,671	112,481	1.04	0.62
인천	43,079	44,567	29,740	22,638	22,191	1.34	1.02
지방	152,117	172,225	189,500	137,798	180,254	1.05	0.76
지방광역시	75,088	77,242	66,971	44,749	66,036	1.01	0.68
부산	27,077	25,351	15,144	10,412	23,484	0.64	0.44
대구	20,728	34,784	24,300	11,384	19,029	1.28	0.60
광주	13,716	4,898	8,083	5,538	9,712	0.83	0.57
대전	9,939	3,423	14,639	11,699	6,551	2.23	1.79
울산	3,628	8,786	4,805	5,716	7,261	0.66	0.79
도지역	77,029	94,983	122,529	93,049	114,218	1.07	0.81

주 : 1) 아파트 재고기준 2) 2024년은 입주예정물량(12월) 포함. 2025년은 입주예정물량  
 자료 : 부동산 114 Repts(검색일:24.11.20)

<전체주택 준공(예정)물량 전망>

(단위 : 호)

구분	준공(예정)물량				10년 평균 (‘14-’23년) (C)	10년 평균 대비	
	2022년	2023년	2024년 <sup>a)</sup> (A)	2025년 <sup>b)</sup> (B)		2024년(A/C)	2025년(B/C)
전국	413,798	436,055	440,000	332,000	487,278	0.90	0.68
수도권	228,916	233,214	198,356	153,167	248,295	0.80	0.62
서울	56,229	41,218	33,932	49,020	70,051	0.48	0.70
경기	133,200	147,192	130,541	20,316	155,933	0.84	0.54
인천	39,487	44,804	33,883	83,809	22,311	1.52	0.91
지방	184,882	202,841	226,585	179,300	238,982	0.95	0.75
지방광역시	77,393	80,146	122,458	56,817	77,617	1.58	0.73
부산	27,358	28,154	38,659	15,830	27,612	1.40	0.57
대구	21,088	32,676	34,259	15,103	20,416	1.68	0.74
광주	12,453	5,035	9,167	8,706	11,921	0.77	0.73
대전	11,733	5,024	12,425	8,427	8,898	1.40	0.95
울산	4,761	9,257	12,087	8,759	8,770	1.38	1.00
도지역	107,489	122,695	120,275	122,506	161,366	0.75	0.76

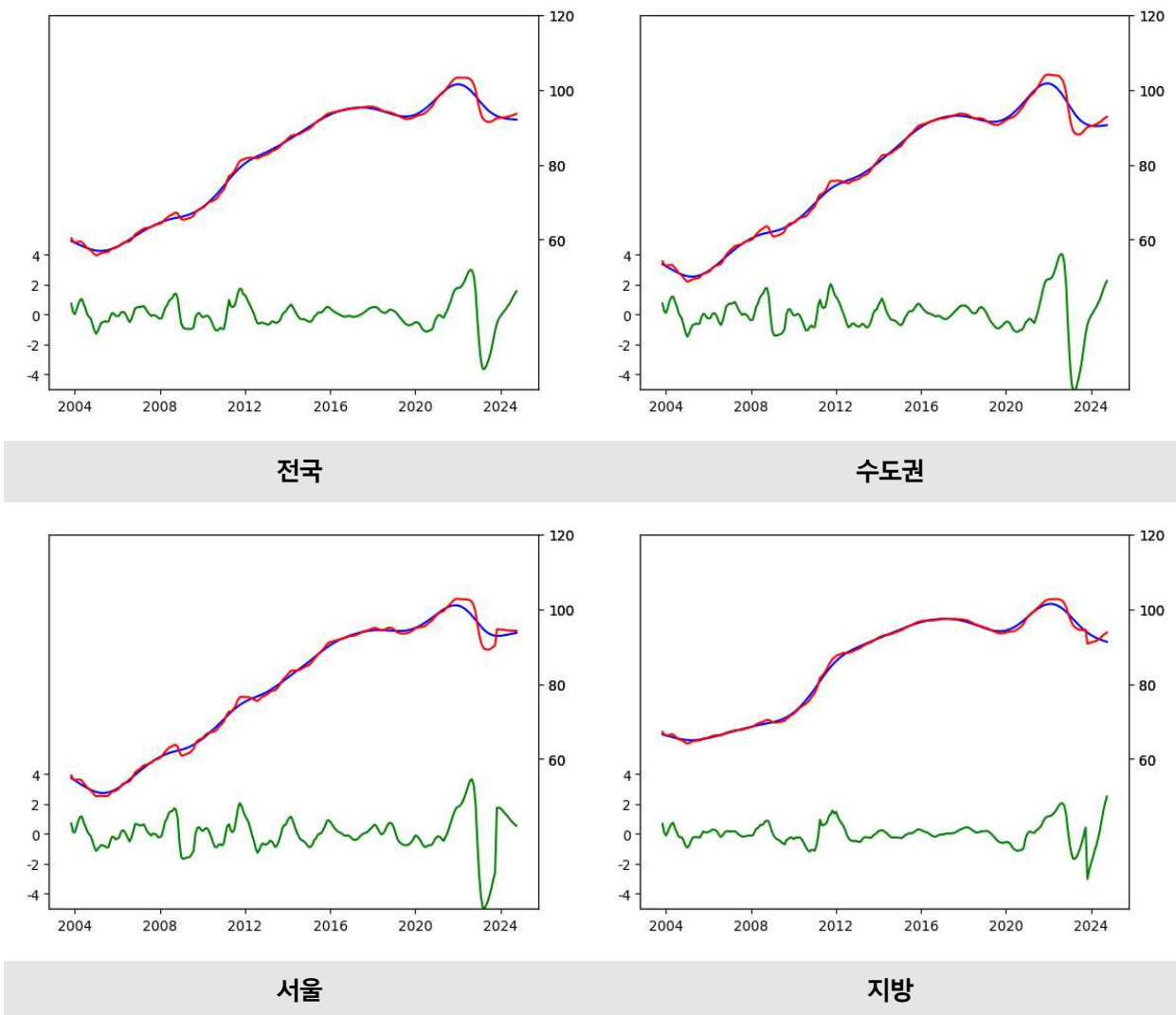
주 : <sup>a)</sup>24년 준공물량 = '24.10월 준공물량 + '24.11~12월은 추정(3년전 아파트 착공물량과 1년전 비아파트 착공물량의 합)  
<sup>b)</sup>25년 준공물량 = 3년전 아파트 착공물량 + 1년전 비아파트 착공물량  
 자료 : 국토교통부 착공 및 준공통계



## □ 주택가격 전망

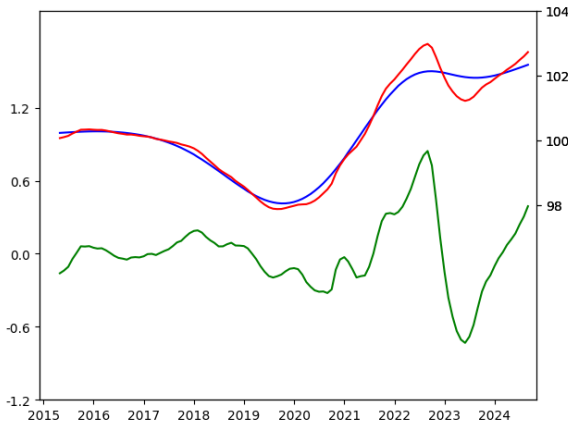
- (전세가격) 전국 순환변동값은 '23년 3월 저점을 찍고 상승 추세를 지속하고 있으며, 순환주기상 상승국면의 고점에 근접한 상황으로, 순환주기와 장기추세를 감안했을 때 내년 초까지 상승세는 유지하나 그 이후에는 상승폭이 조정될 가능성이 있음.
- 수도권 전세가격의 순환주기와 장기추세선은 전국과 유사하게 나타나고 있지만, 최근 순환변동폭은 수도권이 전국보다 더 큰 상황

### <HP필터로 본 주택 전세가격의 순환주기(전체 주택)>

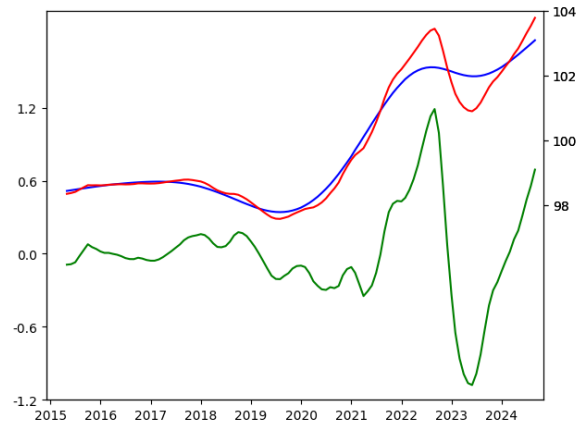


- (월세가격) 월세의 전국 순환변동값은 2023년 7월 저점을 찍고 상승추세로 전환하며 지속 상승중이며, 장기추세선은 완만한 하강추세에서 2023년 10월부터 상승추세로 돌아섰기 때문에 월세도 앞으로 입주물량 부족이 지속되는 동안에는 상승세를 유지할 것으로 전망됨.

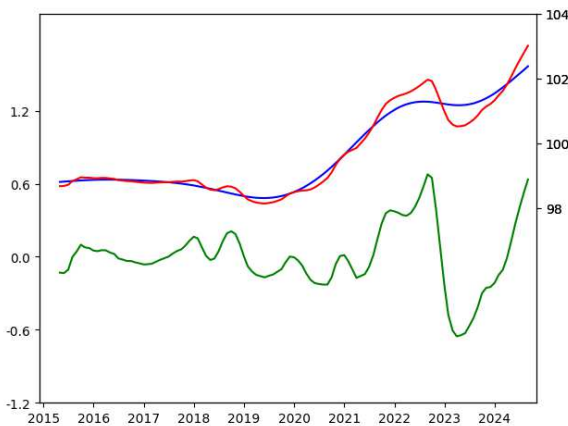
<HP필터로 본 주택 월세가격의 순환주기(전체 주택)>



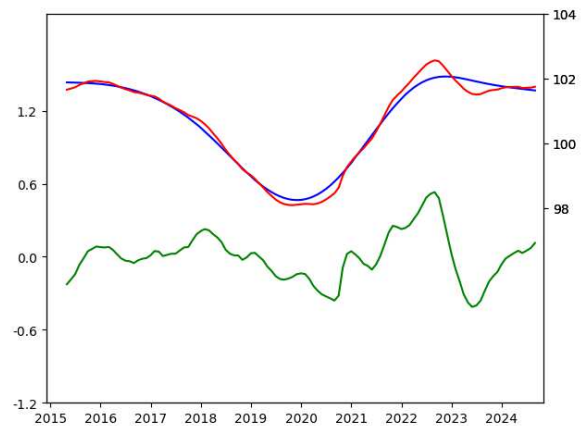
전국



수도권



서울



지방

- (주택 전세가격 전망) 경기와 금리 등 경제변수와 시장진입인구 및 입주 물량 등 수급지수를 고려한 분석모형을 통해 예측한 결과, 내년 전세가격은 전국 1.2%, 수도권 1.9%, 서울 1.7%, 지방 0.1% 상승할 것으로 전망됨.
- 특히 아파트와 비아파트 모두 내년에는 입주물량이 크게 감소할 것으로 예상되므로 공급부족이 내년 전월세가격 상승을 견인할 것으로 전망되며, 전세가격 상승이 다시 매매가격 상승으로 전이될 가능성이 큼.

※ 아파트 입주물량 : '14~'23 10년 평균 (351천호) → '24년 (364천호) → '25년 (266천호)

$$\text{주택가격}_{i,t} = \sum_{\theta=1}^n (\alpha_{i,t-\theta} (\text{주택가격}_{i,t-\theta}) + \beta_{i,t-\theta} (\text{경제성장률}_{t-\theta}) + \gamma_{i,t-\theta} (\text{금리}_{t-\theta}) + \delta_{i,t-\theta} (\text{수급지수}_{i,t-\theta})) + \epsilon_i$$

$i$  : 지역,  $\alpha_i, \beta_i, \gamma_i, \delta_i$  : 지역별 회귀계수,  $\epsilon_i$  : 지역별 회귀상수

<2025년 주택 전세가격 전망>

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2020년	2021년	2022년	2023년		2024년		2025년 <sup>e)</sup>
					1~11월	연간	1~11월	연간	
주택 전세	전국	4.6	6.5	△5.6	△5.4	△5.1	1.3	1.3	1.2
	수도권	5.6	7.7	△8.0	△6.4	△5.8	3.1	3.1	1.9
	서울	3.7	4.9	△6.6	△5.9	△5.3	3.2	3.2	1.7
	지방	3.7	5.5	△3.3	△4.5	△4.4	△0.4	△0.4	0.1

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

## 4. 공급 전망

- 주택공급은 작년부터 브릿지론과 PF가 매우 어려워지는 상황이고 20여가지의 각종 수수료 가산 등으로 조달금리가 너무 높아 민간의 주택건설 사업 착수가 극히 어려운 상태이며, 이를 보충하기 위해 LH 등 공공부문에서 공급물량을 늘리고 있으나 연평균 45만호 내외의 수요증가에(정부추산기준) 비해서는 크게 부족한 수준으로, 윤정부 출범이후 내년 말까지 4년동안 50만호의 공급부족이 누적될 것으로 예상됨
- 이에 따라 인허가는 올해 35만호 보다 조금 줄어든 33만호(문정부 5년 평균 54만호), 착공은 LH 등 공공부문 착공물량 증가에 힘입어 올해 26만호 보다 늘어난 30만호(문정부 평균 52만호), 분양도 올해 23만호 보다 조금 늘어난 25만호(문정부 평균 32만호), 준공은 올해 44만호보다 크게 줄어든 33만호(문정부 평균 52만호)로 예상되지만, 모두 수요증가에 비해 크게 부족할 것으로 전망됨.

### <2025년 공급물량 전망>

(단위 : 천호, %)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년		2024		2025년 <sup>e)</sup>
					1~10월	연간	1~10월	연간 <sup>e)</sup>	
인허가	488	458	545	522	302	429	245	350	330
착공	479	526	584	383	163	242	218	260	300
분양	314	349	337	288	142	192	182	230	250
준공	518	471	431	414	347	436	362	440	332

주 : e)는 연구원의 추정치임.

### 3 주택정책 방향

- 내년에 주택매매가격은 3~4월까지 약세, 중반기 이후 강세로 돌아서서 연간으로는 전국  $\Delta 0.5\%$  하락, 수도권  $0.8\%$  상승, 서울은  $1.7\%$  상승할 것으로 전망하고, 전세는 전반적인 입주물량 감소 등으로 전국  $1.2\%$  상승, 수도권  $1.9\%$  상승, 서울은  $1.7\%$  상승할 것으로 전망
- 공급측면에서는 비정상적인 대출규제와 PF 경색 등으로 주택 인허가와 착공, 분양 및 준공은 모두 예년 평균 보다 30% 내외 줄어들 것으로 전망
- 주택공급 확대를 위해 작년부터 인허가 등 각종 규제를 완화하고 도시정비사업 애로해소대책을 강구하면서 공공택지지정을 확대해 왔으나, 공급감소의 핵심요인인 주택금융 애로 심화와 택지개발절차 지연 등으로 공급이 못 따라주고 있는 상태임.
- 따라서 내년에는 투기를 막는다며 실수요자 부담만 늘리고 공급을 위축시키는 비정상적인 주택금융관련 규제를 최우선적으로 정상화하고(주담대와 PF 가산금리로 시중은행 40조 이상의 사상 최대 흑자 구현), 민간공급을 크게 위축시키는 건축비 문제와 PF 경색, 과도한 기부채납을 신속히 개선해야 하며, 공공택지 개발절차를 단축하여 3기신도시에서 주택공급이 하루빨리 이뤄지게 하는데 중점을 뒀야 할 것으로 보임.

#### <2025년 주택정책 방향>

시 장 전 망	정 책 방 향
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 매매가격은 내년 3~4월까지 약세, 중반기 이후 강세 전국 <math>\Delta 0.5\%</math>(↓), 수도권 <math>0.8\%</math>(↑), 서울 <math>1.7\%</math>(↑)</li> <li>• 전세가격은 전반적인 입주물량로 상승세 지속 전국 <math>1.2\%</math>(↑), 수도권 <math>1.9\%</math>(↑), 서울 <math>1.7\%</math>(↑)</li> <li>• 공급은 비정상적인 대출규제와 PF 경색 등으로 주택 인허가, 착공, 분양 및 준공은 모두 예년 평균 보다 30% 내외 감소 전망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택공급 확대를 위해 각종 규제완화, 도시정비사업 애로해소대책 강구, 공공택지지정 확대 → 주택금융 애로 심화, 택지개발 절차 지연 등으로 공급 저해</li> <li>• (내년 주택정책 방향)               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 비정상적인 주택금융관련 규제 최우선적 정상화</li> <li>2. 건축비 문제 PF 경색 과도한 기부채납 신속히 개선</li> <li>3. 공공택지 개발절차 단축</li> </ol> </li> </ul>

# [부록 1] 위기상황별 주택시장

## <주택시장>

구분			외환위기				금융위기				최근위기				
			1997년	1998년	1999년	2000년	2007년	2008년	2009년	2010년	2021년	2022년	2023년	2024년 10월	
주택가격 (%)	한국부동산원	매매가격	주택					5.81	5.86	1.49	1.46	9.93	△4.68	△3.56	0.20
			아파트					4.55	4.93	1.52	1.90	14.07	△7.56	△4.83	0.19
		전세가격	주택					3.89	3.12	3.33	6.59	6.51	△5.56	△5.07	1.16
			아파트					2.76	1.79	4.22	8.43	9.55	△8.69	△6.95	1.78
		월세가격	주택									2.63	0.96	△0.83	0.98
			아파트									3.89	1.25	△1.11	1.27
	실거래가격(매매)	아파트					4.66	△4.05	9.42	1.67	18.36	△17.05	3.64	2.37*	
	실거래가격(전세)	아파트									7.16	△9.36	4.35	3.67*	
	KB	매매가격	주택	1.97	△12.37	3.42	0.43	3.14	3.11	1.46	1.89	14.97	△1.83	△4.64	△0.07*
			아파트	4.73	△13.56	8.54	1.38	2.14	2.30	1.58	2.53	20.18	△3.12	△6.72	△0.46*
전세가격		주택	0.84	△18.44	16.78	11.14	2.55	1.68	3.39	7.12	9.38	△2.46	△5.41	1.34*	
		아파트	1.63	△20.18	26.73	12.18	1.88	0.75	4.55	8.85	12.01	△3.84	△7.76	2.06*	
주택거래 (만 건)	매매거래	주택					86.8	89.4	87.0	80.0	101.5	50.9	55.5	54.8	
		아파트					54.0	58.3	63.2	58.1	66.9	29.9	41.2	42.1	
	분양권거래	주택					18.1	19.9	18.0	16.3	6.5	3.2	5.1	4.5	
		아파트					17.7	19.0	17.5	15.7	6.4	3.1	5.1	4.5	
주택공급 (만 호)	국토교통부	인허가	주택	59.6	30.6	40.5	43.3	55.6	37.1	38.2	38.7	57.8	52.2	42.9	24.5
			아파트					47.6	26.3	29.7	27.7	42.3	42.8	37.8	21.4
		착공	주택									58.4	38.3	24.2	21.8
			아파트									47.3	29.9	20.0	19.0
	분양	공동주택									33.7	28.8	19.2	18.2	
		주택								17.2	43.1	41.4	43.6	36.2	
	R114	준공	아파트								12.9	33.2	32.3	37.0	32.6
			아파트				20.1	28.7	21.9	22.7	17.3	38.7	35.9	21.2	24.3
입주	아파트	42.6	39.4	36.8	32.1	31.6	32.8	28.7	30.2	29.2	33.6	36.6	36.4		
미분양(호)							112,254	165,599	123,297	88,706	17,710	68,107	62,489	65,836	

주 : 실거래가격지수 매매 ('24년 9월 기준), 전세('24년 8월 기준), KB 부동산가격('24년 11월 기준)

<거시경제>

구분		외환위기				금융위기				최근위기					
		1997년	1998년	1999년	2000년	2007년	2008년	2009년	2010년	2021년	2022년	2023년	2024년 10월		
GDP성장률(실질, 원자료, 전년동기비)(%)		6.2	-5.1	11.5	9.1	5.8	3.0	0.8	7.0	4.6	2.7	1.4	1.5		
소비자물가(%)		4.4	7.5	0.8	2.3	2.5	4.7	2.8	2.9	2.5	5.1	3.6	1.3		
환율(원/달러)		951.1	1,398.9	1,189.5	1,130.6	929.2	1,102.6	1,276.4	1,156.3	1,144.4	1,292.0	1305.4	1432.7*		
통화 /금융	기준금리(%)				4.75	5.25	5.00	3.00	2.00	2.50	1.00	3.25	3.50	3.00	
	신규 취급액 기준 (%)	대출금리		11.83	15.18	9.40	8.55	6.55	7.17	5.65	5.51	2.88	4.29	5.19	4.67
		기업 대출	기업대출	11.75	15.20	8.91	8.18	6.60	7.17	5.65	5.56	2.81	4.22	5.28	4.71
			대기업	12.19	16.13	9.49	8.75	6.09	6.79	5.61	5.25	2.57	3.97	5.21	4.79
			중소기업	11.63	14.89	8.75	7.95	6.72	7.31	5.65	5.68	2.98	4.44	5.34	4.64
		가계 대출	가계대출	12.30	15.21	10.85	9.88	6.48	7.19	5.73	5.38	3.10	4.60	4.96	4.55
			주담대					6.34	7.00	5.54	5.00	2.94	4.24	4.37	4.05
	집단대출						5.88	6.48	5.01	4.83	3.26	4.54	4.33	3.88	
	잔액 기준 (%)	대출금리						7.16	7.50	5.86	5.70	3.04	4.92	5.21	4.79
		기업 대출	기업대출					7.22	7.69	6.24	6.02	3.07	5.13	5.31	4.85
			대기업					6.57	7.08	5.72	5.57	2.89	4.85	5.13	4.82
			중소기업					7.31	7.81	6.33	6.12	3.11	5.19	5.36	4.86
		가계 대출	가계대출					7.13	7.31	5.43	5.35	3.01	4.66	5.08	4.71
			주담대							4.85	4.71	2.77	3.83	4.32	4.19
	집단대출								4.52	4.84	3.15	4.82	4.52	3.94	
	가계 대출 (조 원)	잔액						630.1	683.6	734.3	793.8	1,757.1	1,749.8	1,767.3	1795.8*
		기관별 잔액	예금취급기관					474.1	515.3	549.8	593.5	1,261.5	1,248.0	1,233.9	1263.4*
			예금은행					363.7	388.6	409.5	431.5	910.1	902.6	916.0	959.2*
			비은행기관					110.4	126.7	140.3	162.1	351.4	345.4	317.9	304.3*
		기타금융기관 등					156.0	168.3	184.5	200.2	495.6	501.8	533.4	532.4*	
유동성 (조 원)	M1		118.0	113.7	147.3	183.3	312.8	307.3	357.3	399.4	1,281.6	1,333.0	1192.8	1,224.7*	
	M2		482.4	596.2	676.7	691.4	1,197.1	1,367.7	1,508.6	1,639.7	3,430.4	3,722.8	3830.6	4070.7*	

주 : '기준금리(24년 11월 기준), 가계대출(24년 9월 기준), M1(24년 9월 기준), M2(24년 9월 기준, 환율(24.12.12 기준)

## [부록 2] 2025년 주택시장 영향요인 점검

구분		최근 5년 평균 (‘17~’21)	2022년	2023년	2024년 <sup>e)</sup>	2025년 <sup>e)</sup>	가격영향도	
거시 경제	경제성장률	• 2.38%	• 2.6%	• 1.4%	• 2.1~2.2%	• 1.9~2.1%	하락요인	
	수요	30세 도달인구	• 670천명	• 748천명	• 746천명	• 737천명	• 735천명	상승요인
가구 증가		• 437천가구	• 360천가구	• 345천가구	• 350천가구	• 370천명 • 외국인의 꾸준한 증가, 가구분화 등으로 가구수 지속적 증가	상승요인	
수급	공급	인허가	• 540천호	• 522천호	• 429천호	• 330천호, 전년대비 △6%(↓) • 3기신도시 공급 등으로 공공물량 증가 하나 민간물량 감소세 지속	상승요인	
		착공	• 521천호	• 383천호	• 242천호	• 260천호 • 전년대비 24%(↑)	• 300천호, 전년대비 15%(↑)	상승요인
		분양	• 319천호	• 288천호	• 192천호	• 230천호 • 전년대비 30%(↑)	• 250천호, 전년대비 9%(↑)	상승요인
		준공	• 523천호	• 414천호	• 436천호	• 440천호 • 전년대비 △24%(↓)	• 332천호, 전년대비 △25%(↑)	상승요인
금융	주담대 평균금리	• 2.97%	• 4.63%	• 4.16%	• 4.05%	• 3.5% 내외 • 미국 기준금리 3~4회 인하(4.5~4.75% →3.4%) 전망으로 국내 기준금리 및 주담대 금리하향 전망	상승요인	
	주담대 용이성	• (‘18~’22년) • 681조원 • 연체율 0.15%	• 755조원 • 연체율 0.15%	• 778조원 • 연체율 0.24%	• (9월) 825조원 • (9월) 연체율 0.26%	• 금융당국의 가계대출 규제강화 기조가 일부 완화될 전망	하락요인	
	프로젝트 금융여건	• (‘20~’22년) • 잔액 111.9조원 • 연체율 0.70%	• 잔액 130.3조원 • 연체율 1.19%	• 잔액 135.6조원 • 연체율 2.70%	(2분기 기준) • 잔액 132.1조원 • 연체율 3.56%	• PF 통한 자금조달 어려워질 것으로 전망	상승요인	



# [부록 3] 박근혜 대통령 탄핵 당시 주택시장

## <주택시장>

구분			박근혜 대통령 탄핵 당시											
			2016/10	2016/11	2016/12	2017/1	2017/2	2017/3	2017/4	2017/5	2017/6	2017/7	2017/8	
주택가격 (%)	한국 부동산 원	매매가격	주택	0.17	0.15	0.07	0.02	0.01	0.06	0.10	0.14	0.21	0.18	0.25
			아파트	0.23	0.22	0.05	0.01	-0.01	0.03	0.06	0.10	0.22	0.16	0.23
		전세가격	주택	0.15	0.15	0.08	0.03	0.03	0.07	0.06	0.07	0.08	0.05	0.07
			아파트	0.21	0.23	0.10	0.04	0.04	0.09	0.06	0.06	0.09	0.04	0.08
		월세가격	주택	-0.03	0.01	-0.02	-0.02	-0.02	-0.01	-0.03	-0.04	-0.02	-0.02	-0.04
			아파트	-0.02	0.01	-0.03	-0.02	-0.02	-0.02	-0.05	-0.06	-0.04	-0.04	-0.05
	실거래가격(매매)	아파트	0.71	0.10	-0.30	-0.30	0.20	0.20	-0.10	0.20	0.61	0.70	0.10	
	실거래가격(전세)	아파트	0.81	-0.30	0.30	-0.40	0.10	0.10	-0.10	0.10	0.30	0.00	0.60	
	KB	매매가격	주택	0.24	0.25	0.07	0.02	0.01	0.03	0.04	0.05	0.17	0.23	0.24
			아파트	1.80	1.62	1.50	1.44	1.36	1.36	1.37	1.34	1.48	1.60	1.75
전세가격		주택	0.18	0.19	0.07	0.04	0.02	0.02	0.02	0.03	0.07	0.08	0.06	
		아파트	2.35	2.00	1.77	1.59	1.40	1.25	1.13	1.02	0.99	0.95	0.91	
주택거래 (건)	매매거래	주택	10.9	10.3	8.9	5.9	6.3	7.7	7.5	8.5	9.8	9.8	9.7	
		아파트	7.4	6.9	5.8	3.8	4.0	4.8	4.7	5.3	6.4	6.6	6.4	
	분양권거래	주택	1.8	1.7	1.3	1.1	1.1	1.2	1.4	1.7	2.0	1.8	1.8	
		아파트	1.8	1.6	1.3	1.1	1.1	1.2	1.4	1.7	2.0	1.7	1.8	
주택공급 (호)	국토 교통부	인허가	주택	5.2	6.5	8.9	4.0	5.0	5.2	4.4	5.4	6.0	5.0	4.9
			아파트	3.6	4.7	6.9	2.7	3.7	3.5	2.5	3.7	4.3	3.4	3.3
		착공	주택	5.5	6.8	8.4	2.7	3.6	3.7	3.4	3.5	5.1	4.0	5.2
			아파트	3.9	5.2	6.7	1.3	2.3	2.1	1.7	2.1	3.7	2.6	3.7
		분양	공동주택	6.0	3.8	4.9	0.3	1.4	3.5	1.4	2.7	5.2	2.4	2.4
		준공	주택	4.1	4.3	6.5	3.2	4.1	3.3	5.0	3.7	5.1	5.9	5.2
	아파트		2.7	2.6	4.6	1.6	2.7	1.9	3.5	2.3	3.5	4.3	3.5	
	R114	분양	아파트	7.6	4.2	5.4	1.3	1.0	3.0	1.9	2.5	3.9	3.5	2.3
		입주	아파트	2.4	3.8	3.4	2.6	3.7	1.6	2.6	2.2	3.1	4.2	4.1
	미분양(호)			5.8	5.8	5.6	5.9	6.1	6.2	6.0	5.7	5.7	5.4	5.3

주 : 음영 부분은 박근혜 대통령 탄핵소추안 발의('16.12)부터 탄핵심판 결정('17.03)이 날 때까지 기간임

## [부록 4] 주택수요 요인 : 인구, 가구, 세대 추이

(단위 : 천인, 천가구, 천세대, 인/가구)

구 분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
장래 인구추계 (22년 기준)	총인구수	51,585	51,765	51,836	51,770	51,673	51,713	51,751	51,685
	(증감)	223	180	71	△67	△97	40	38	△67
	30세도달인구	644	662	677	683	740	753	743	735
	총가구수	19,876	20,220	20,731	21,273	21,664	21,971	22,180	22,389
	(증감)	217	344	510	542	391	307	209	209
인구 총조사	총인구수	51,630	51,779	51,829	51,738	51,692	51,775		
	(증감)	207	150	50	△91	△46	82		
	30세도달인구	648	662	679	704	748	746		
	외국인수	1,652	1,779	1,696	1,650	1,752	1,935		
	(증감)	172	127	△83	△46	102	183		
	총가구수	20,500	20,891	21,485	22,023	22,383	22,728		
	(증감)	332	392	593	538	360	345		
	일반가구수	19,979	20,343	20,927	21,448	21,774	22,073		
	(증감)	305	364	584	522	325	300		
외국인가구	503	531	542	557	592	637			
(증감)	25	28	10	15	36	45			
주민등록 인구현황	총인구수	51,826	51,850	51,829	51,639	51,439	51,325	51,227	
	(증감)	48	24	△21	△190	△200	△114	△99	
	30세도달인구	626	632	641	702	723	708	711	
	총세대수	22,043	22,481	23,093	23,473	23,706	23,915	24,110	
	(증감)	410	439	612	380	233	209	209	
출입국자및 체류외국인 통계	등록외국인수	1,247	1,272	1,146	1,094	1,190	1,349		
	(증감)	75	25	△126	△52	96	159		
	체류외국인	2,368	2,525	2,036	1,957	2,246	2,508		
	(증감)	187	157	△489	△79	289	262		
신규추정	주민등록인구 +등록외국인	53,073	53,122	52,975	52,733	52,629	52,674		
	가구전환	21,073	21,433	21,960	22,446	227,89	23,123		
	(증감)	306	360	527	487	342	334		

자료 : 통계청 장래인구추계(22년 기준) 및 인구총조사, 행안부 주민등록인구현황, 법무부 출입국자 및 체류외국인 통계자료 토대로 정리

주 : 신규추정의 가구전환은 (주민등록인구+등록외국인)을 인구총조사 기반의 가구당인구(=총인구수/총가구수)를 적용하여 추산