

2025 건설 부동산 경기전망  
2024.11.6.

# 2025 주택부동산 경기전망



01

2025 주택·부동산 경기전망

# 2024 주택시장 현황

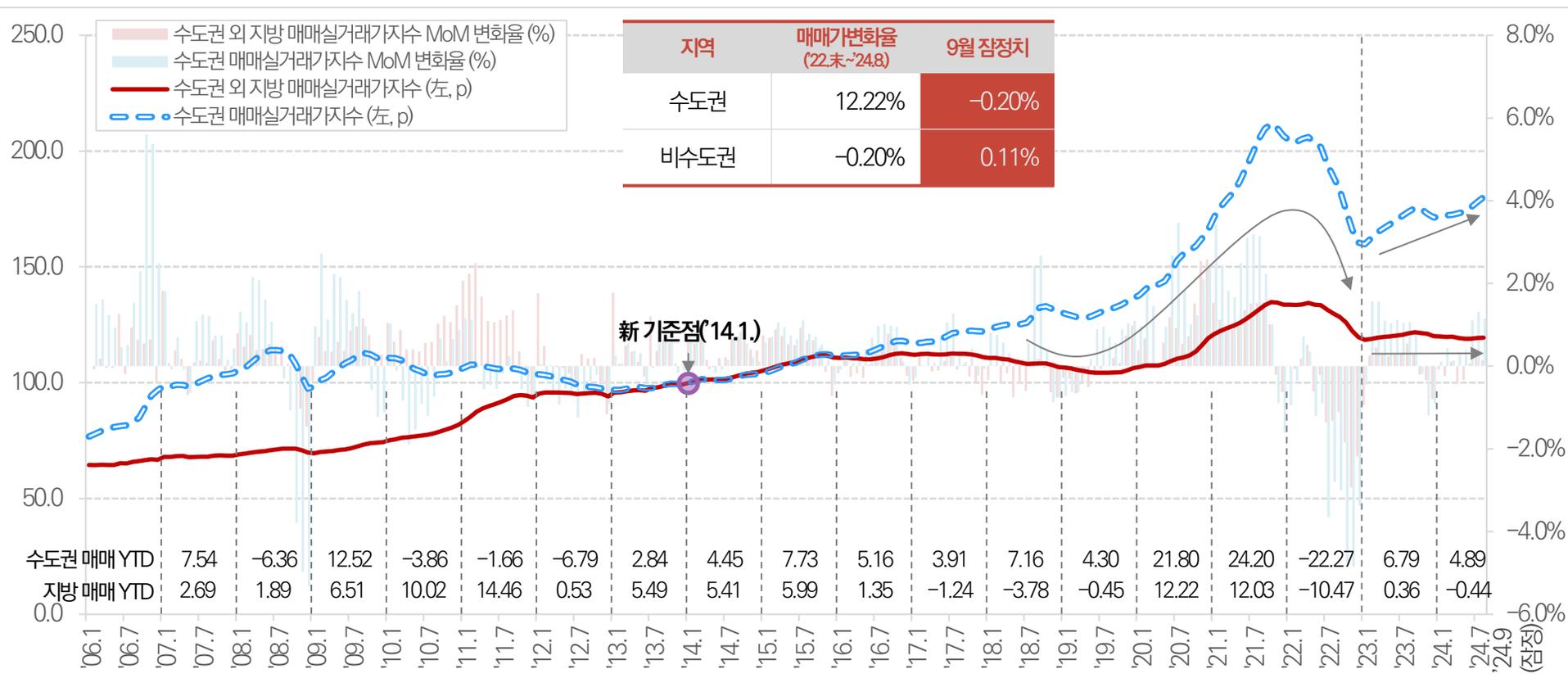


# 아파트 매매가 장기 추이

최근 들어 수도권과 지방 가격 흐름 차별화

## 아파트 실거래가 장기 시계열 변화 추이

2019년 이후 가격 움직임 동기화 → '22년 말 이후 수도권과 지방 격차 확대



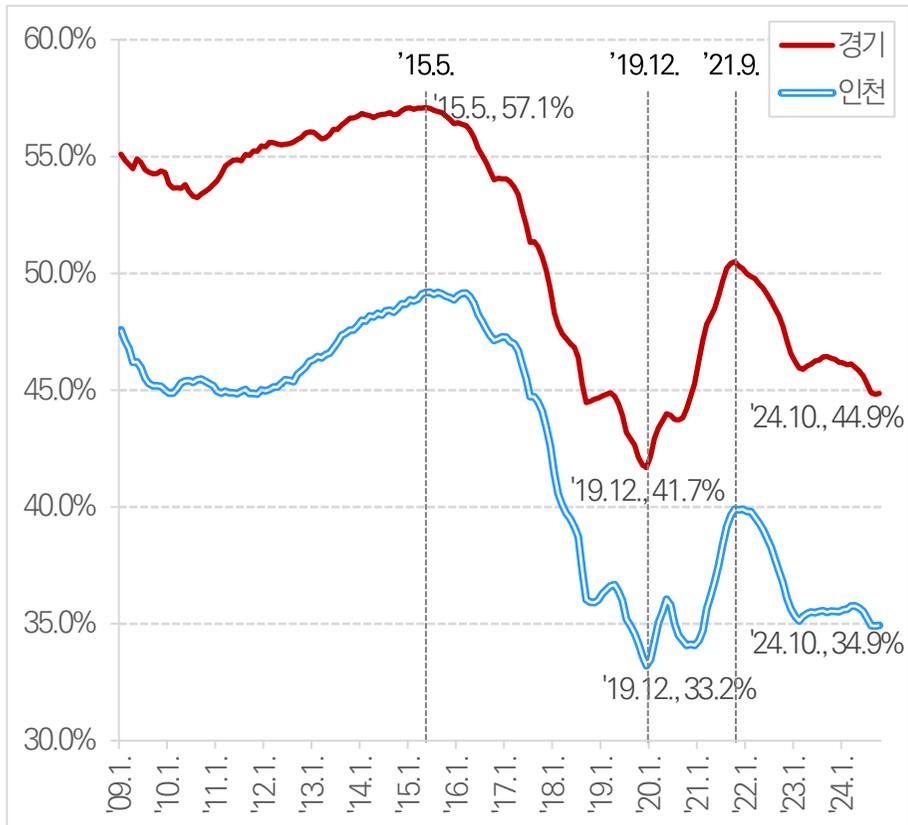
\*주 : 등락 방향 동기화를 효과적으로 나타내기 위해 '14.1. 기준 지수 재산정 / \*자료 : 한국부동산원

# 수도권 아파트 매매 가격

서울과 인천·경기 격차 확대, 서울 내 구(區)간 격차 확대

## 서울 대비 경기·인천 매매가 비율 추이(3.3㎡)

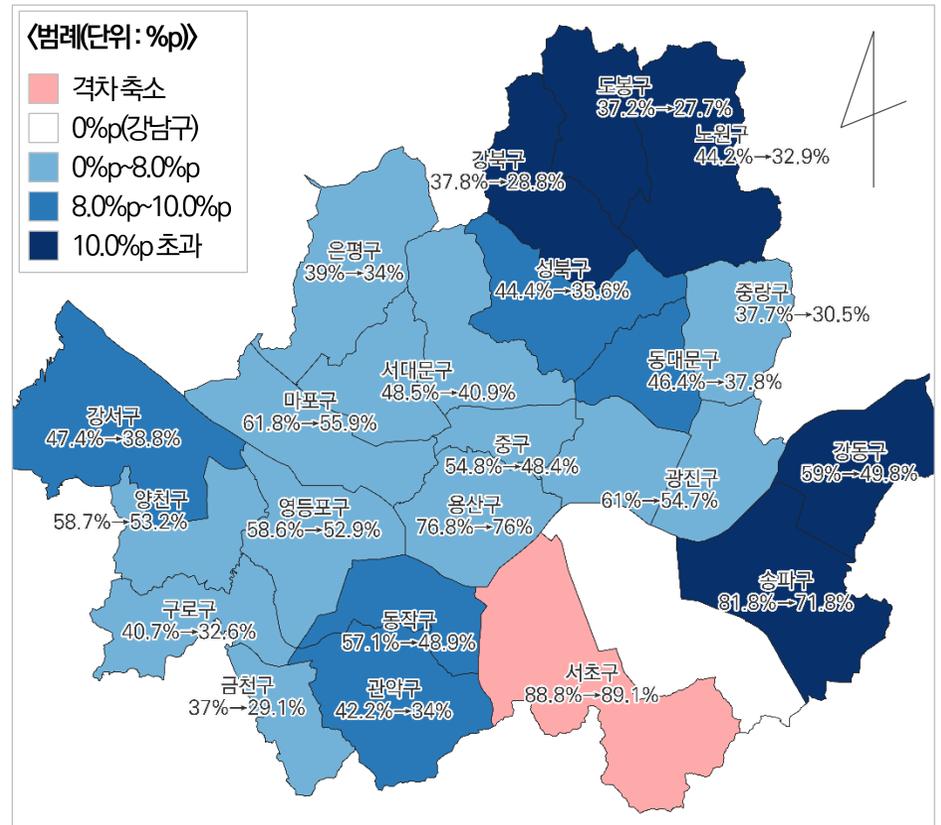
서울 대비 경기아파트매매가비율 57.1%(15.5.)→**44.9%(24.10.)**  
 '19.12.~'21.9. 상승 후 재차 하락



\*자료 : (주)부동산114

## 구별 강남구 대비 아파트 매매가 비율 변화

서울 내에서도 강남구 대비 매매가격비율 대부분 하락  
 서초구만 강남구 대비 격차 축소



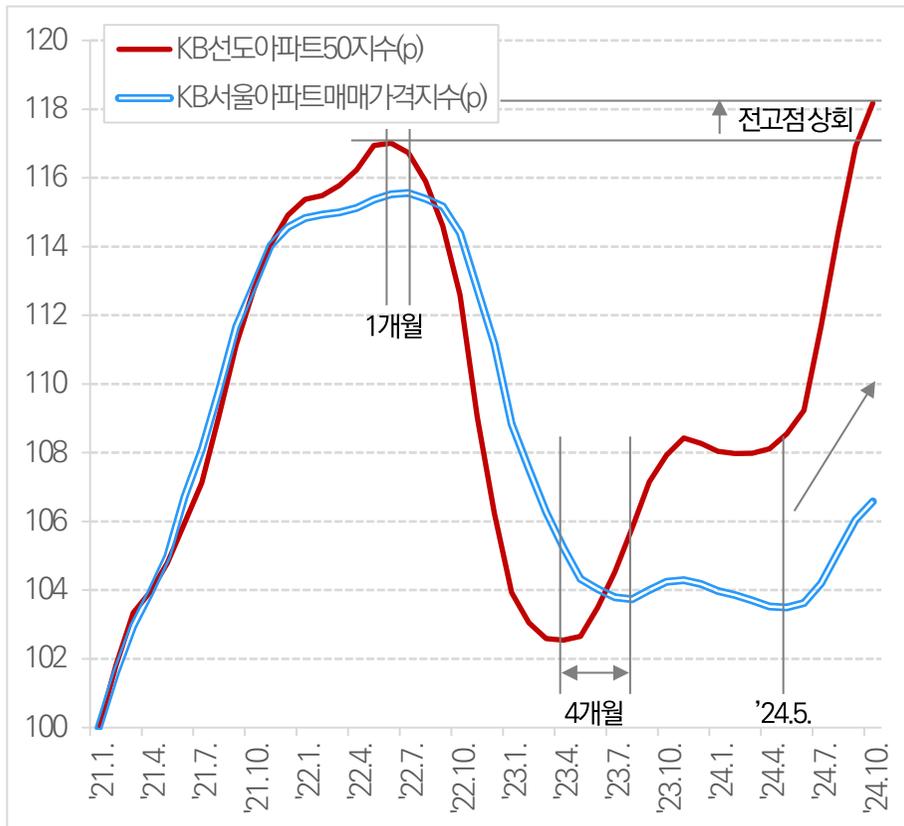
\*주 : 강남구 비 구별 3.3㎡ 당 평균 아파트 매매가 비율임 / '21.10.~'24.10. 기준 / \*자료 : (주)부동산114

# 서울 및 1기 신도시 아파트 매매 가격

국지적 가격상승률 격차 발생·심화

## '선도아파트50' 지수 변화율

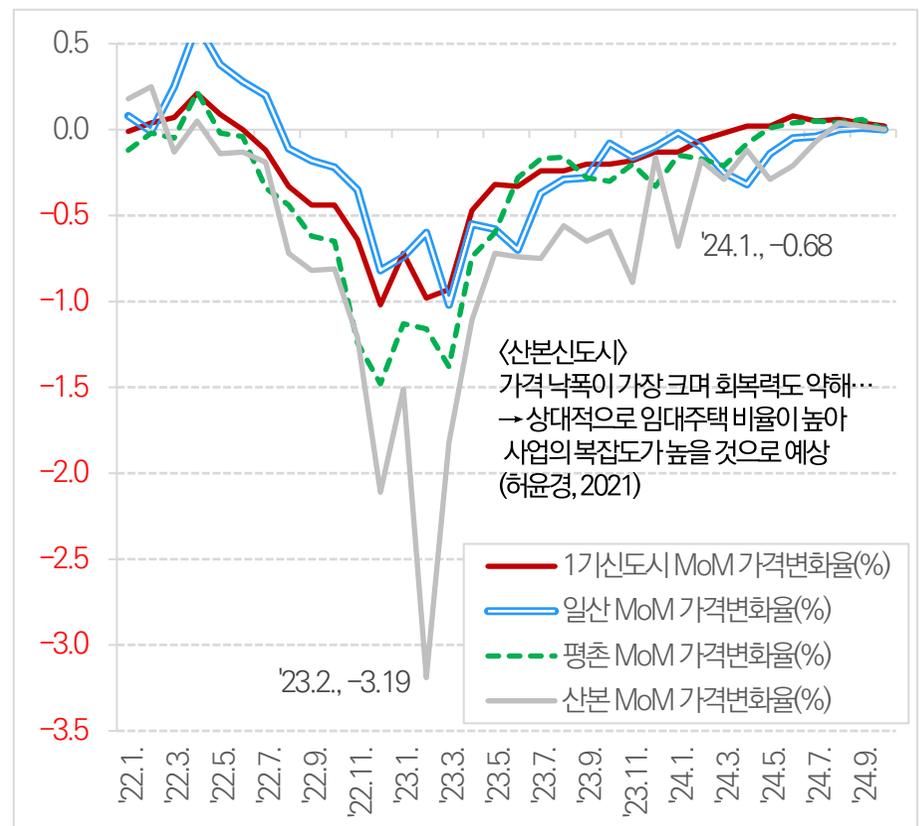
시장의 관심을 받는 아파트 중심의 '선도아파트50' 지수, 전고점상회



\*자료 : KB국민은행

## 그 외 1기 신도시 지역 아파트 매매가 변화율

분당신도시상승세지만 이를 제외한 4개 1기 신도시지역, 경기침체에 하락(최대월간 -3.19%)한 후 회복세 더디

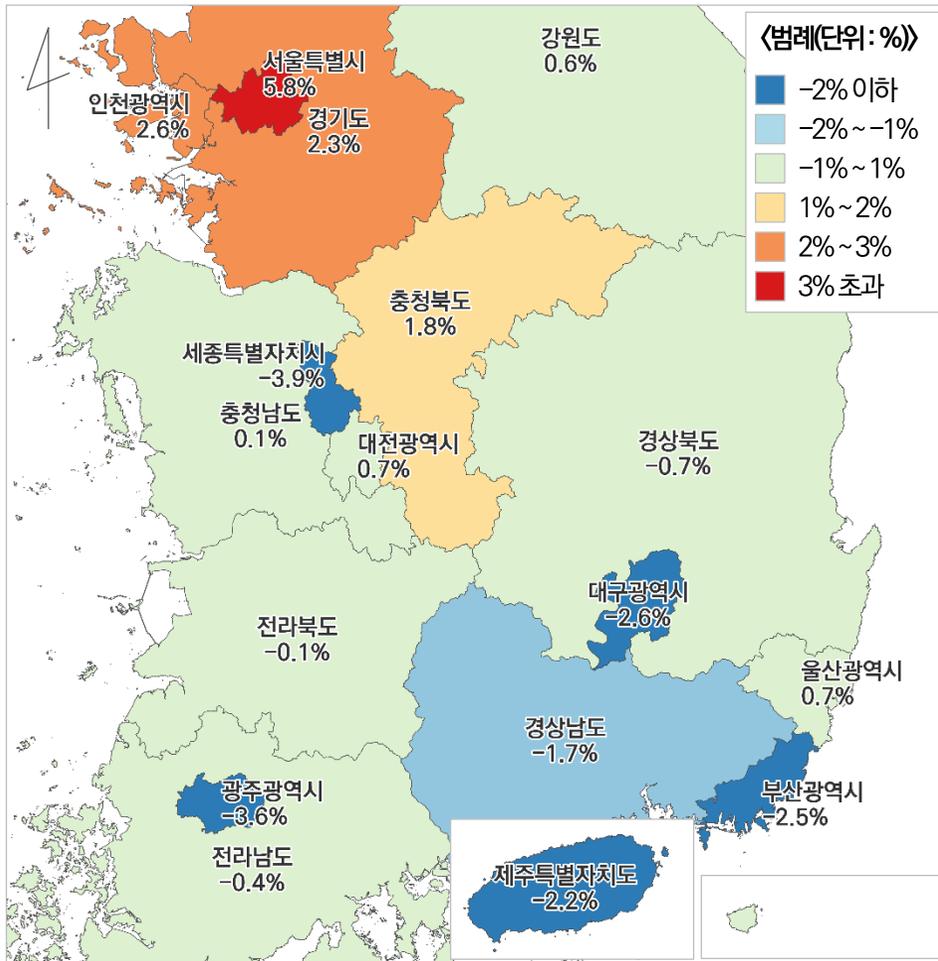


\*주 : 중동은 평균과 가격 경로가 유사하여, 가독성을 기하기 위해 도시하지 않음. \*자료 : (주)부동산114

# 전국 아파트 매매 및 전세가 변화

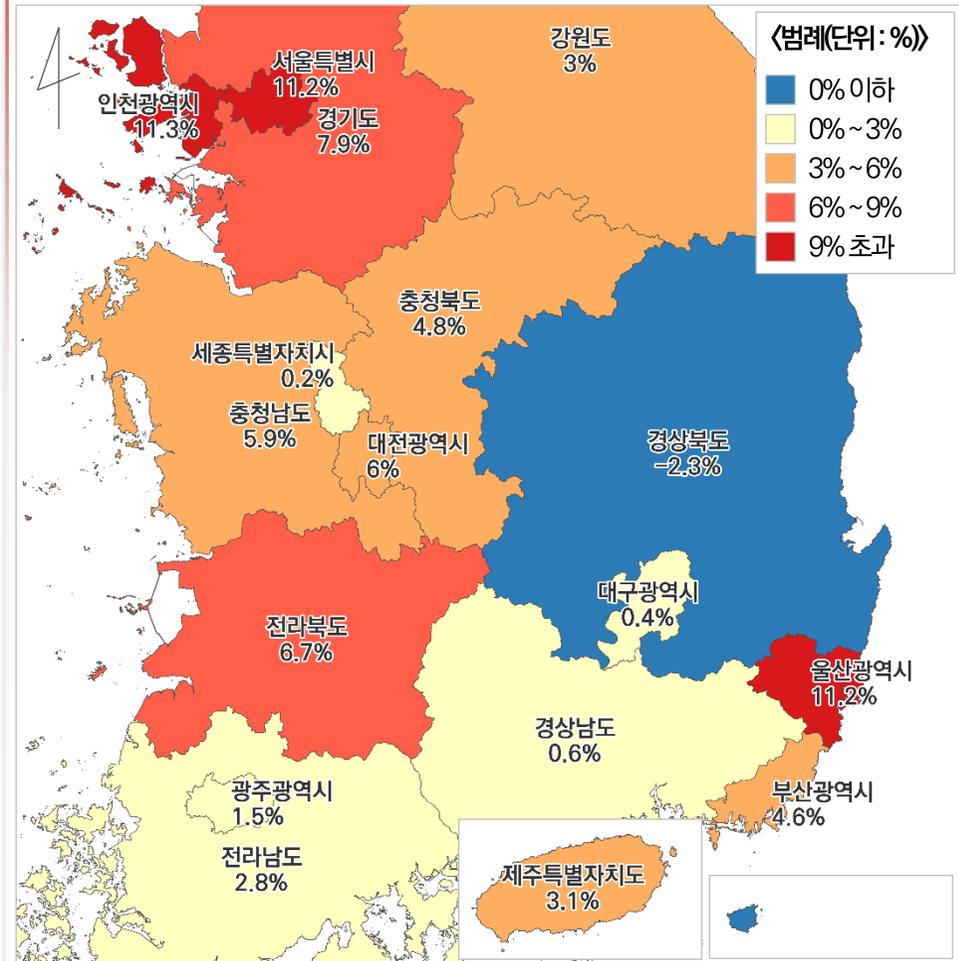
매매가 대비 전세가 상승세 커 거주를 위한

## 지역별 아파트 매매실거래가 YoY 변화율



\*주 : 전세실거래가는 7월까지 발표되었으므로 공히 7월을 기준으로 함. \*자료 : 한국부동산원

## 지역별 아파트 전세실거래가 YoY 변화율



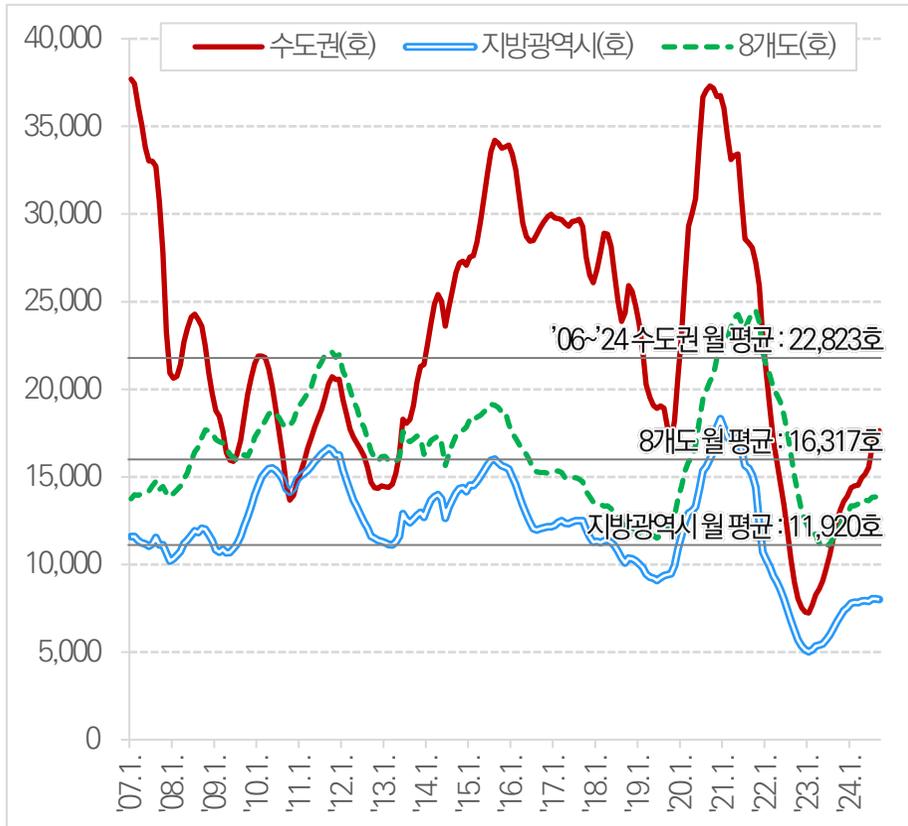
\*주 : 전세실거래가는 7월까지 발표되었으므로 공히 7월을 기준으로 함. \*자료 : 한국부동산원

# 매매 거래량

수도권 거래량 비중 증가하며 가격도 올라

## 아파트 매매 거래량 장기 추이(12개월 MA)

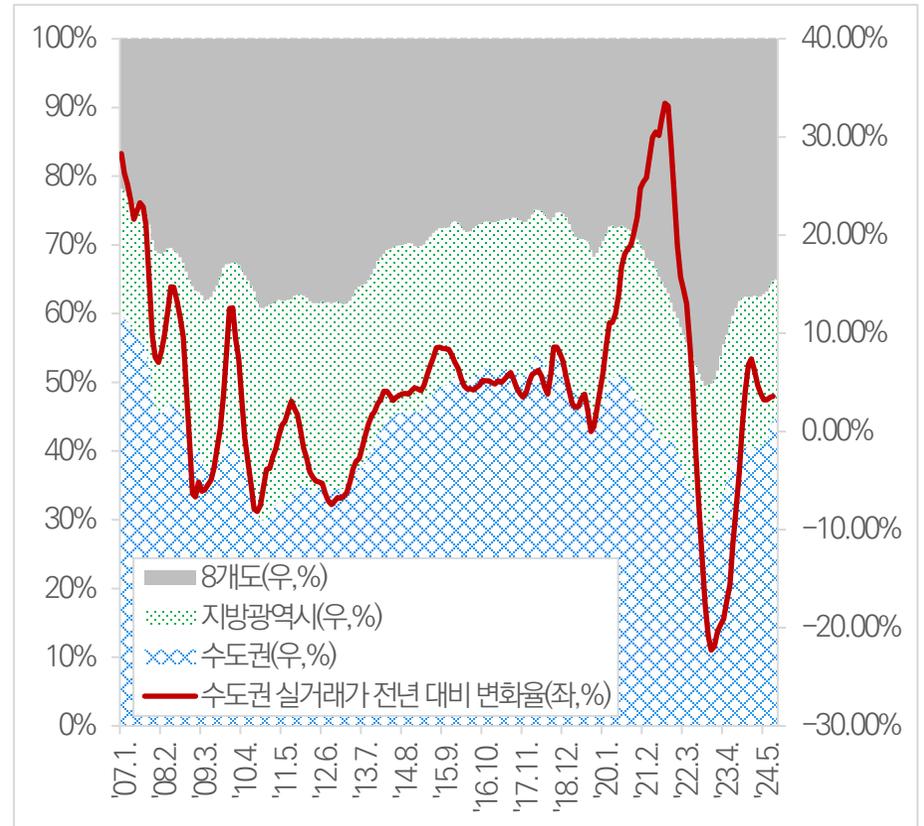
수도권·8개도 거래량 증가세



\*자료: 국토교통부

## 수도권 가격 변화율과 지역별 매매거래량 비중

수도권 매매거래 비중 40%대로 증가 → 실거래가 상승



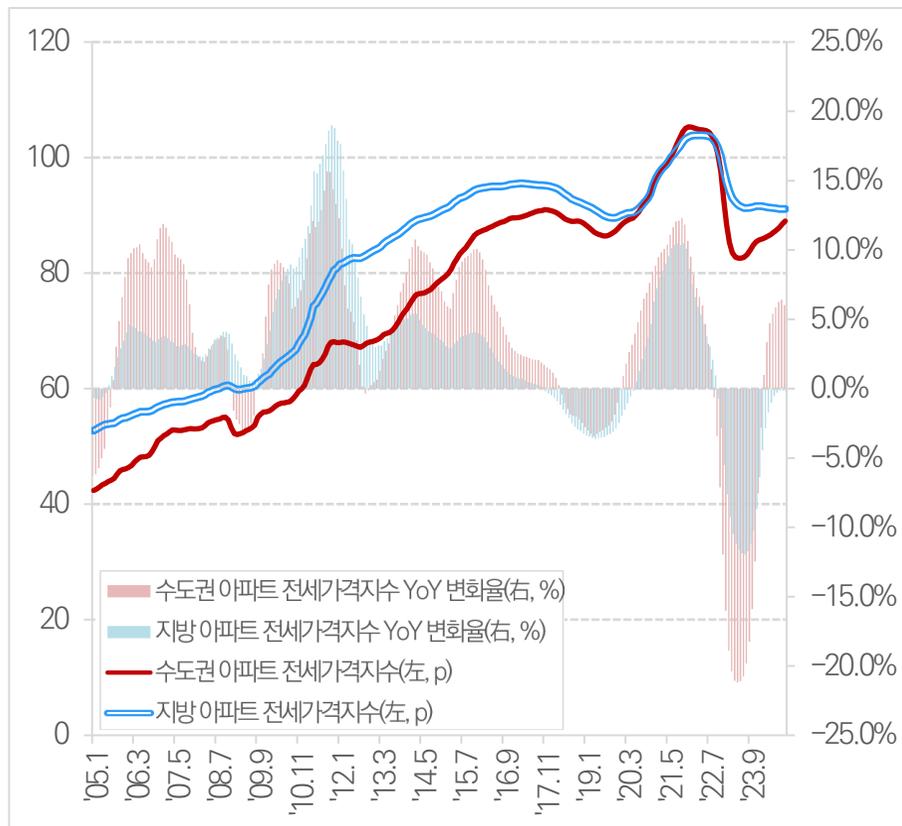
\*자료: 국토교통부

# 주택 유형별 임대차 가격

수도권 아파트 전세가 상승세 뚜렷

## 아파트 전세가격

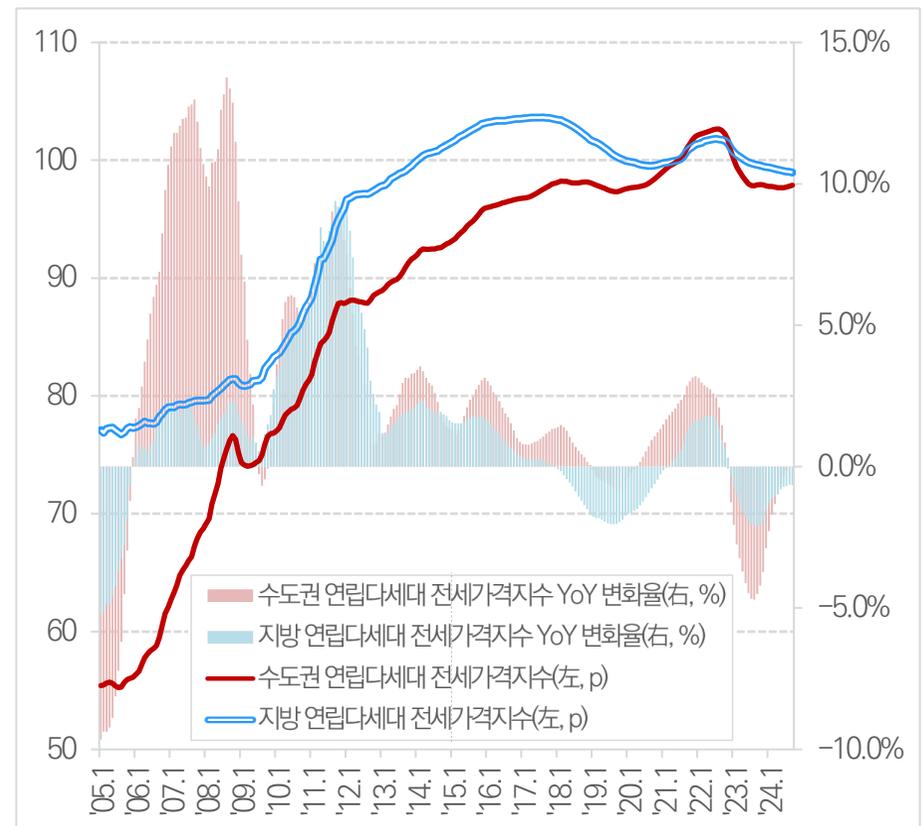
수도권아파트 전세가상승, 지방아파트 전세가하락



\*자료 : 한국부동산원

## 연립다세대 전세가격

수도권연립다세대 전세가보합세 후 소폭상승, 지방은 하락세 지속



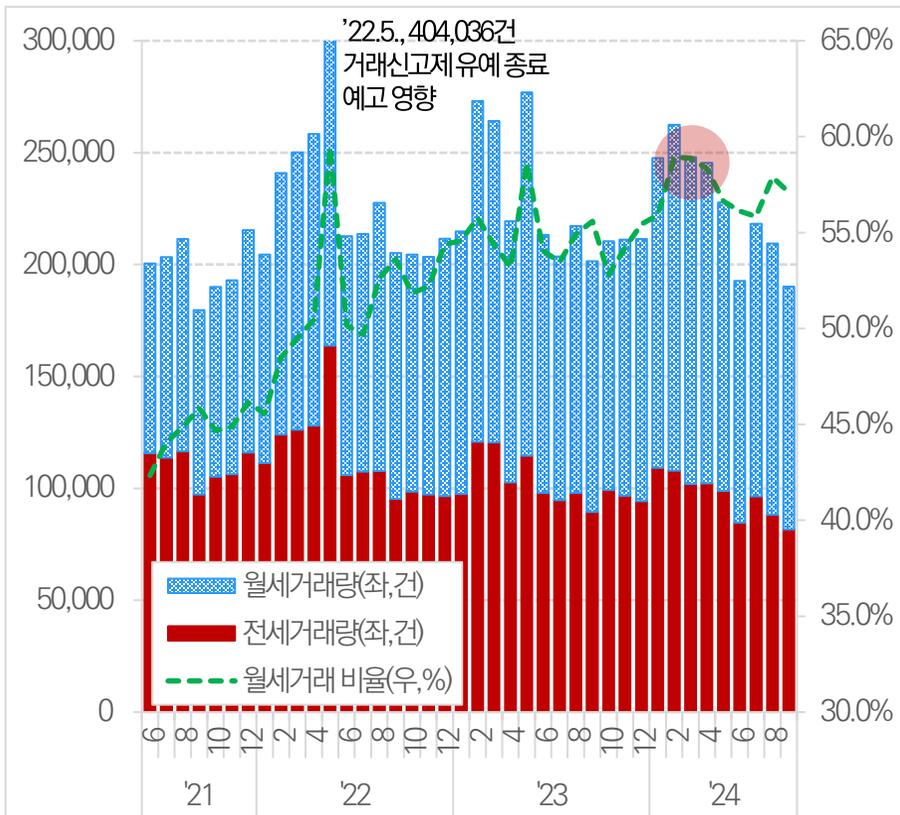
\*자료 : 한국부동산원

# 전월세 거래량

주택유형을 가리지 않고 월세 거래 비중 증가

## 전월세 거래량 및 월세 비중

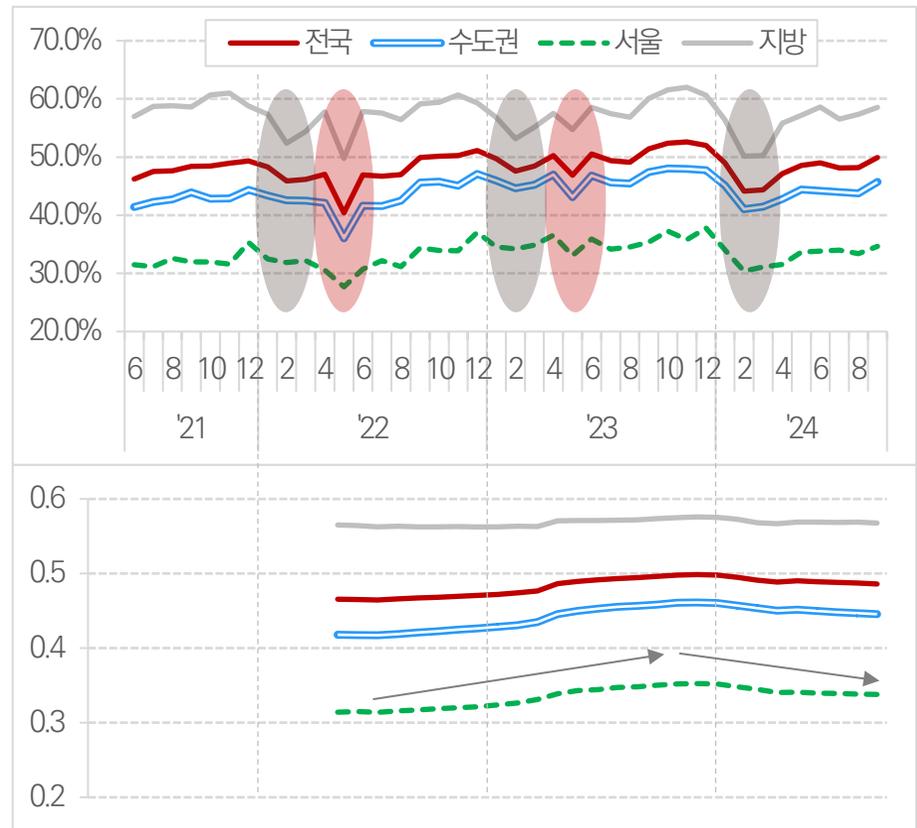
월간 임대차 거래 중 월세 비중 최대 60% 육박



\*주: 전·월세 거래 신고제가 본격 시작한 2021년 6월 이후를 분석 기간으로 정함. / \*자료: 국토교통부

## 수도권 전월세 거래 중 아파트 비중

'23년중아파트 전월세비중 증가했고, '24년 들어 다소 완화



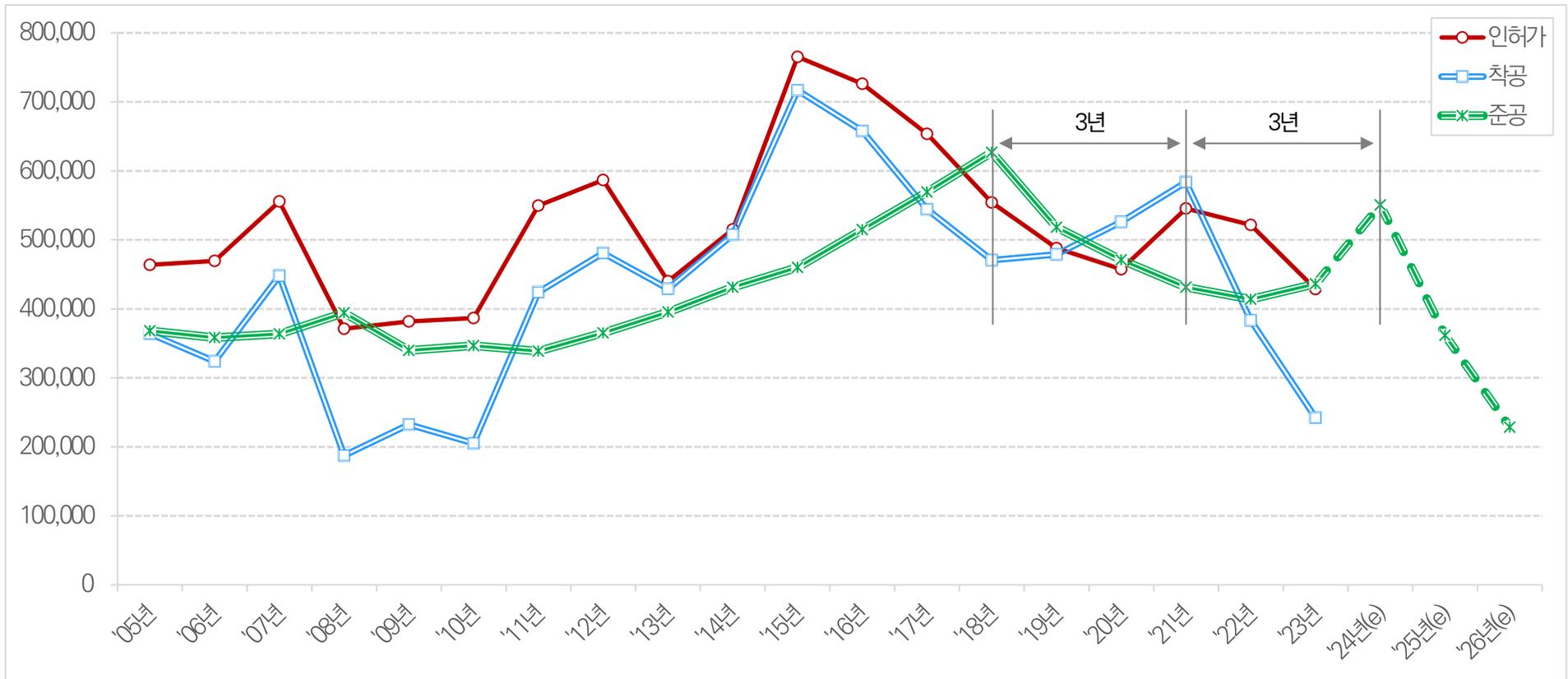
\*자료: 국토교통부

# 주택 공급물량 추이

착공 줄면서 향후 준공도 감소할 가능성 높아

## 지역별 공급물량 장기 시계열 변화 추이

착공과준공 2~3년 격차보이며동행 → 추세연장할 경우 2024년 준공 정점기록



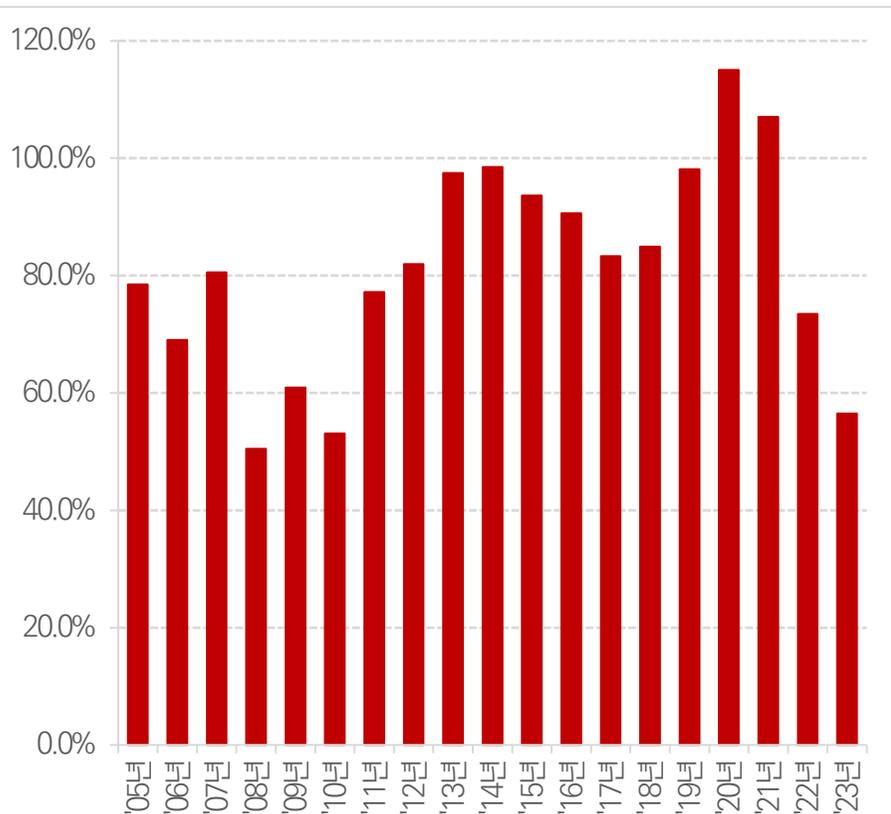
\*주1 : 2024년 이후 준공물량은 착공과 준공의 시차(3년)를 감안해 연장한 것임. / \*주2 : 착공물량 대비 준공물량의 비율은 지난 10년(2014년~2023년)의 평균인 94.3%를 적용함. / \*자료 : 국토교통부

# 공급지표 간 비율

당해연도 인허가 후 착공 비율 감소세며, 착공 후 준공 비율도 감소세

## 당해연도 주택 인허가 대비 착공

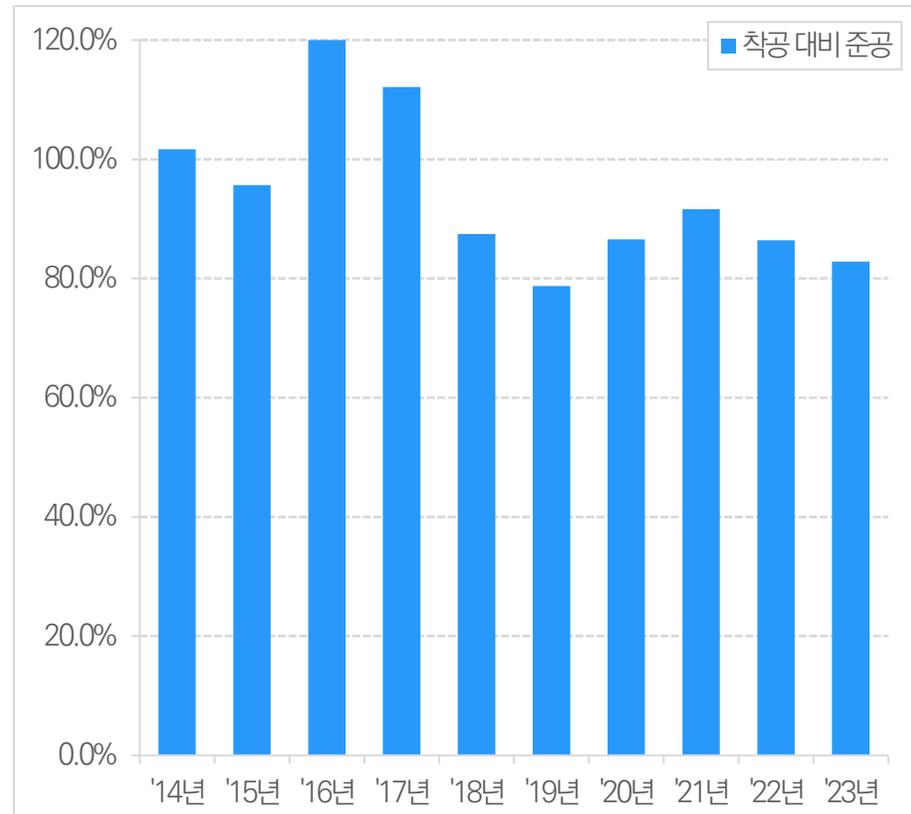
주택인허가대비 착공비율 60% 미만



\*자료 : 국토교통부

## (Y-3) 주택 착공 대비 당해연도 준공

3년전 착공대비 준공비율 80%대



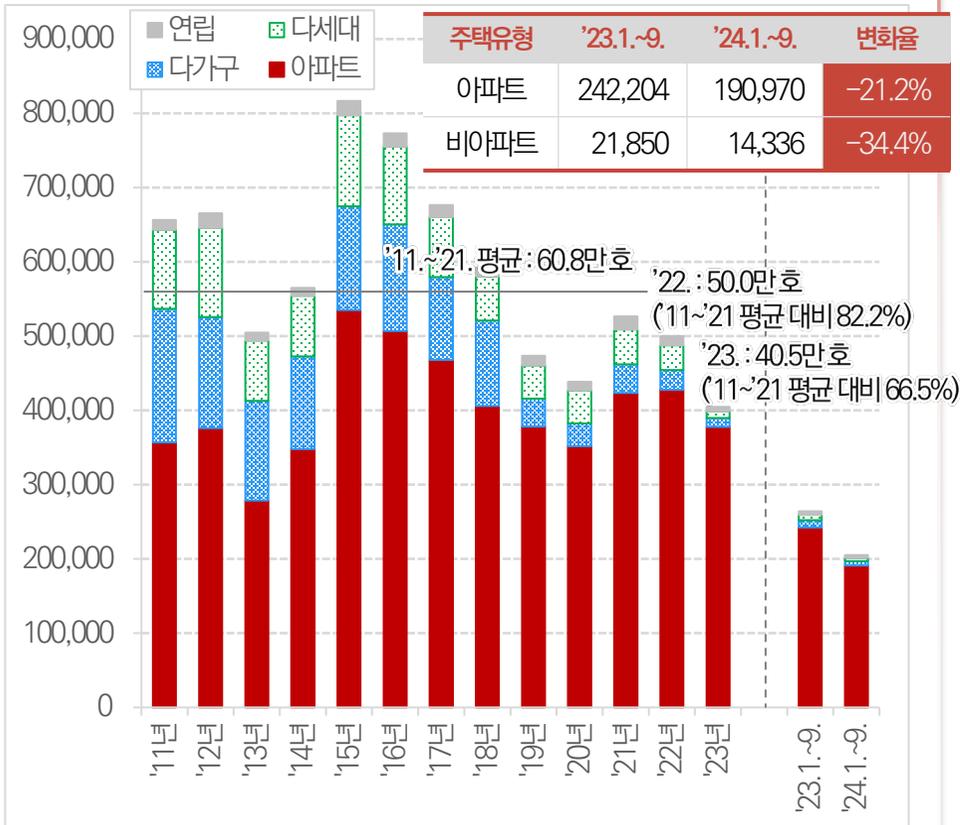
\*자료 : 국토교통부

# 인허가 및 착공

인·허가는 감소했지만 아파트 착공 전년 대비 증가

## 주택 인·허가 추이

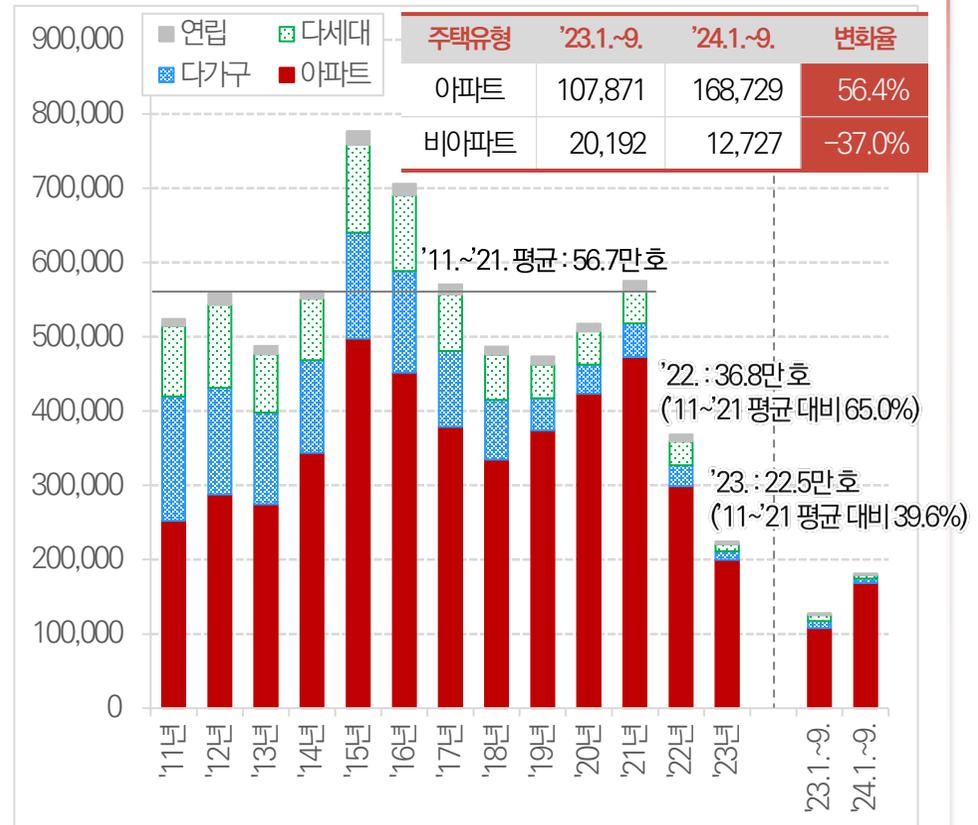
2024년 9월누적아파트인허가 21% 감소, 비아파트 34% 감소



\*주 : 다가구는 가구수 기준임. / \*자료 : 국토교통부

## 주택 착공 추이

2024년 9월누적아파트착공 56.4% 증가, 비아파트 37% 감소



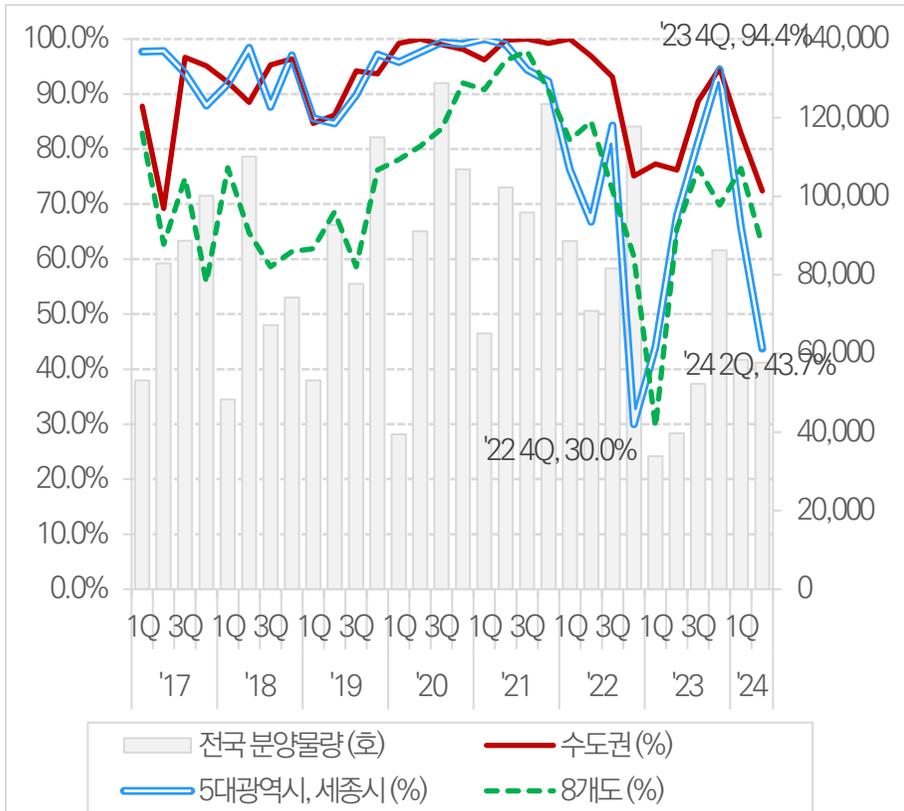
\*주 : 다가구는 가구수 기준임. / \*자료 : 국토교통부

# 분양 및 입주

초기 분양율 하락, 입주율 2023년 이후 수도권 중심으로 소폭 회복세

## 전국 분양 물량 및 지역별 초기분양율

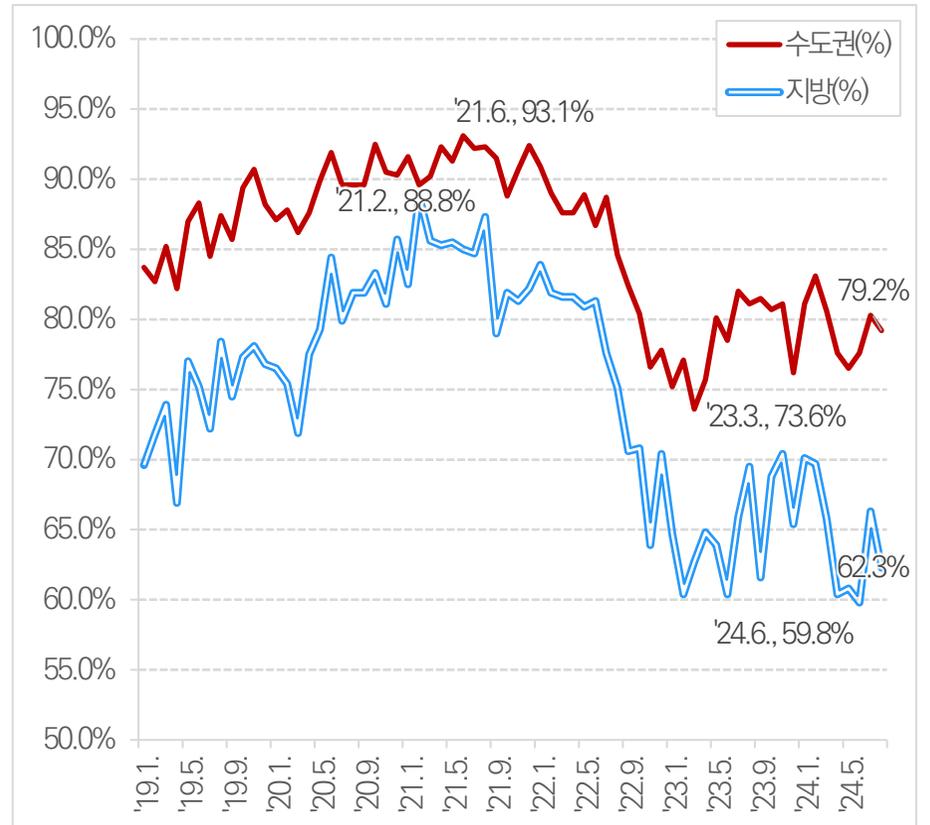
'23년 4분기 94.4%로 개선됐으나 '24년 2분기 들어 43.7%로 하락



\*자료 : 주택도시보증공사, (주)부동산114

## 지역별 입주율

수도권 입주율 '22년 70%대로 떨어진 이후 최근 소폭 상승



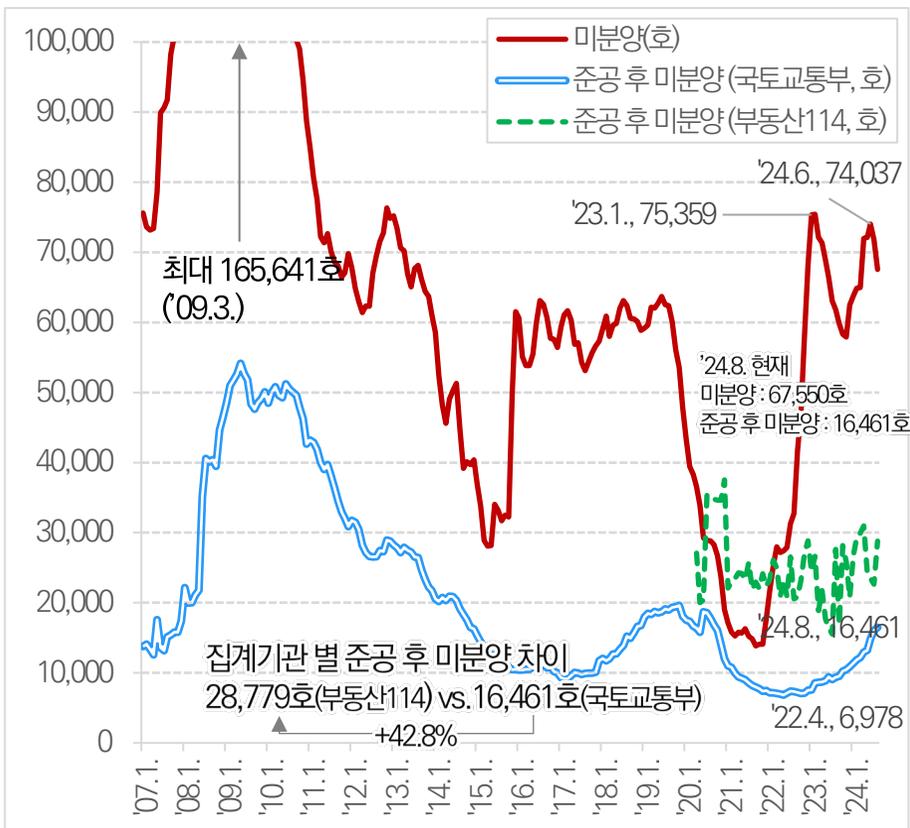
\*자료 : 국토교통부

# 미분양

'24.6. 전국 미분양, 전 고점에 근접했으나 7~8월 2개월 연속 감소

## 전국 미분양 및 준공 후 미분양 추이

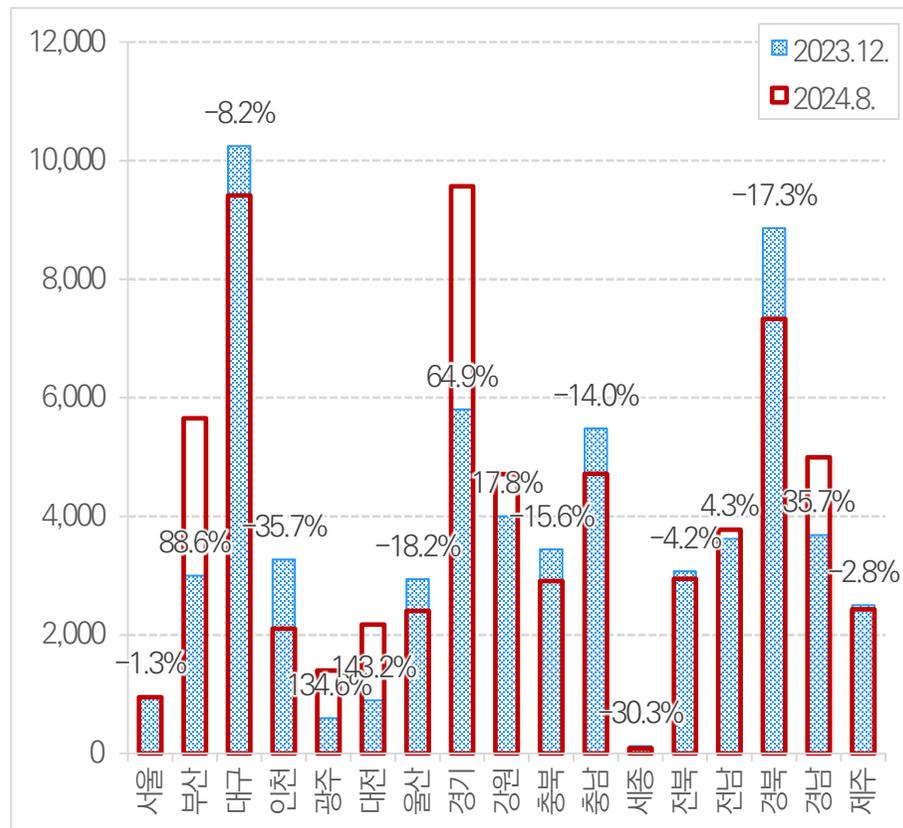
준공 후 미분양, '22년 4월까지 감소 후 재증가



\*자료 : 국토교통부, (주)부동산114

## 지역별 미분양 변화율(전년말 대비)

인천, 울산지역 감소폭 크고 부산, 경기지역 증가해



\*자료 : 국토교통부

# 2024 시장 결산

## 수도권

공동주택

4.81% ↑

APT

5.08% ↑

3.88% ↑

34.0% ↑ (연누적거래량 17.7만호)

14.8% ↓

23.2% ↓

40.2% ↑

10.6% ↓

## 가격

매매실거래가(1~8월)

전세실거래가(1~7월)

## 거래

매매(1~9월)

'22년 연간매매량 : 29.9만호

전세(1~9월)

## 공급

인허가

분양승인

준공

## 지방

공동주택

0.46% ↓

APT

0.55% ↓

0.01% ↑

9.1% ↑ (연누적거래량 20.1만호)

0.3% ↑

22.2% ↓

59.6% ↑

27.9% ↑

지방과 수도권의 가격 비동조화, 선행지표인 인허가 감소세



# 02

2025 주택·부동산 경기전망

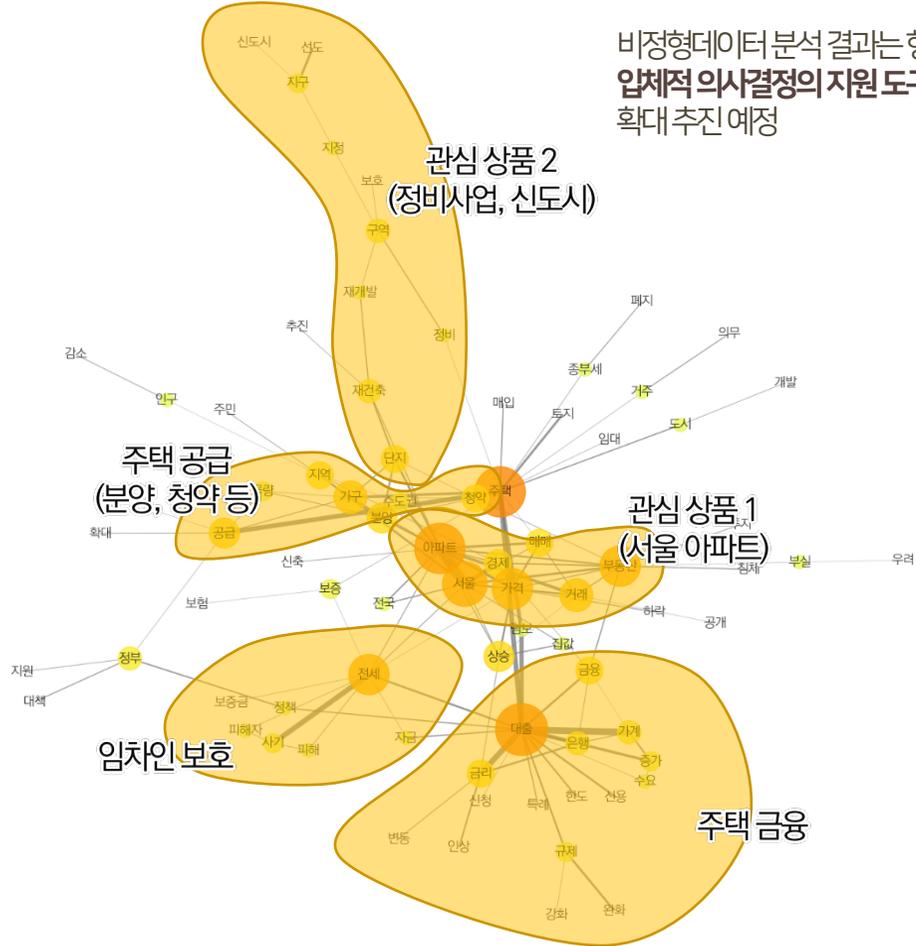
## 전망의 주요 변수



# 주택 시장과 금융 환경

주택 금융 관련 주제어에 대한 시장의 관심 높고, 금융 관련 변수가 주택가격에 미치는 영향력 60% 이상

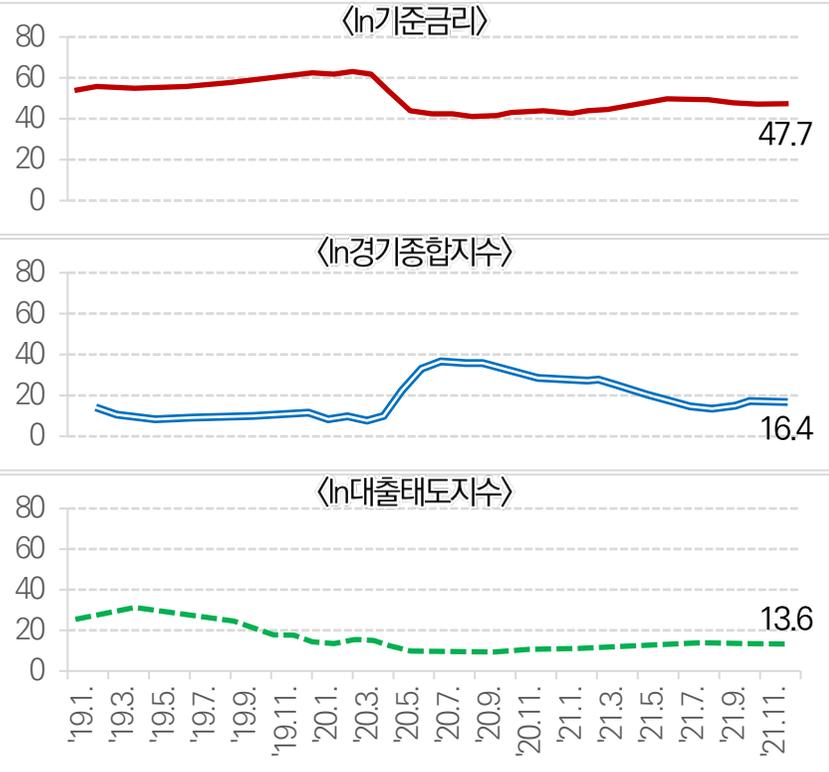
비정형데이터(자연어) 분석 결과(23.10.~24.9.)



\*자료 : 유위성, 2024

통화정책의 주택가격에 대한 시간가변 변동 영향력(TOP 3)

- 실거래가지수 분석결과, 기준금리·대출태도 등 **금융 관련 변수의 주택가격 변동 영향력이 약 60% 이상**을 차지
- 그 외 **경기종합지수(16.4%), 준공(12.3%), 세대수 변동(9.9%)**이 영향을 주는 것으로 분석



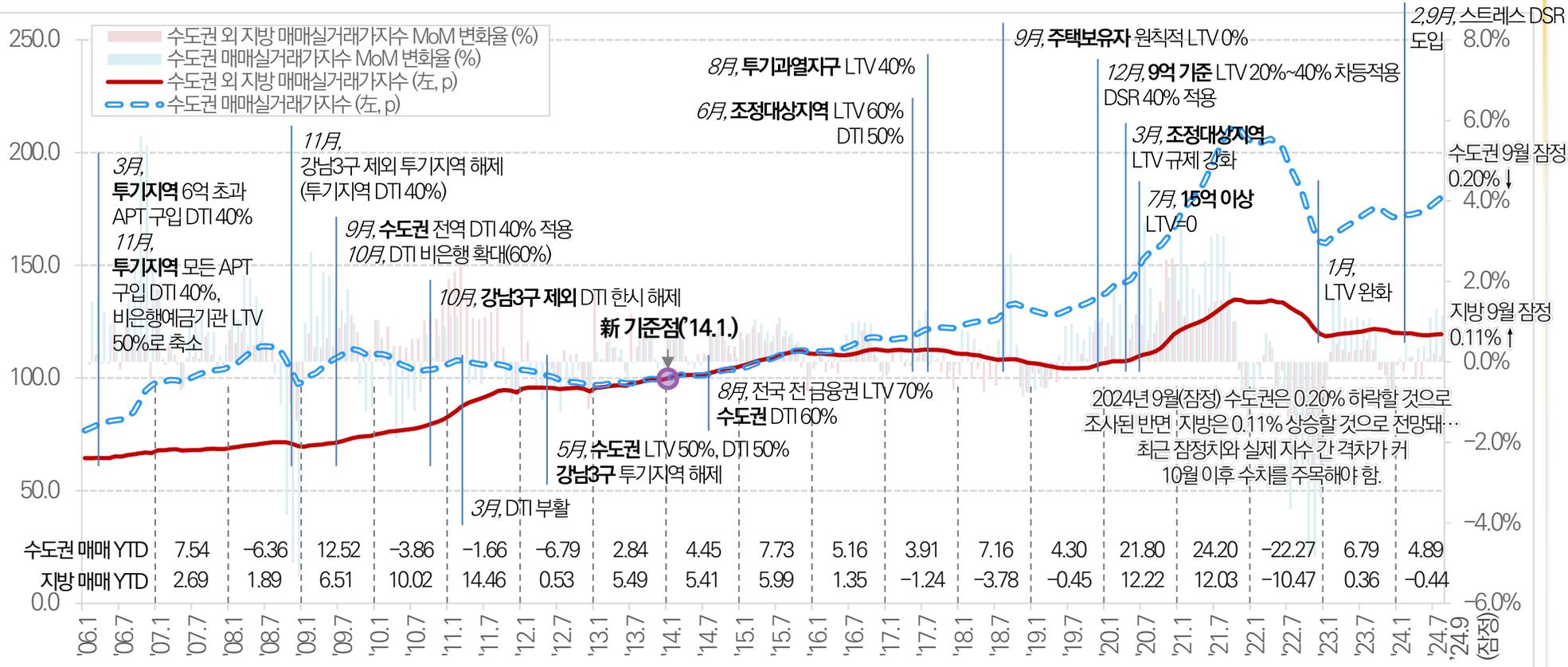
\*자료 : 이태리·박진백(2024)

# 금융 정책과 주택 시장

규제지역 지정과 연동된 금융 정책이 실거래가 영향 줌

## 주택 금융 정책 및 아파트 실거래가 장기 시계열 변화 추이

소수의 규제지역을 제외하면 전국적으로 유사한 금융 규제 적용 → 수도권으로 자금 집중돼 지방과 가격 행방 차별화 요인으로 작용



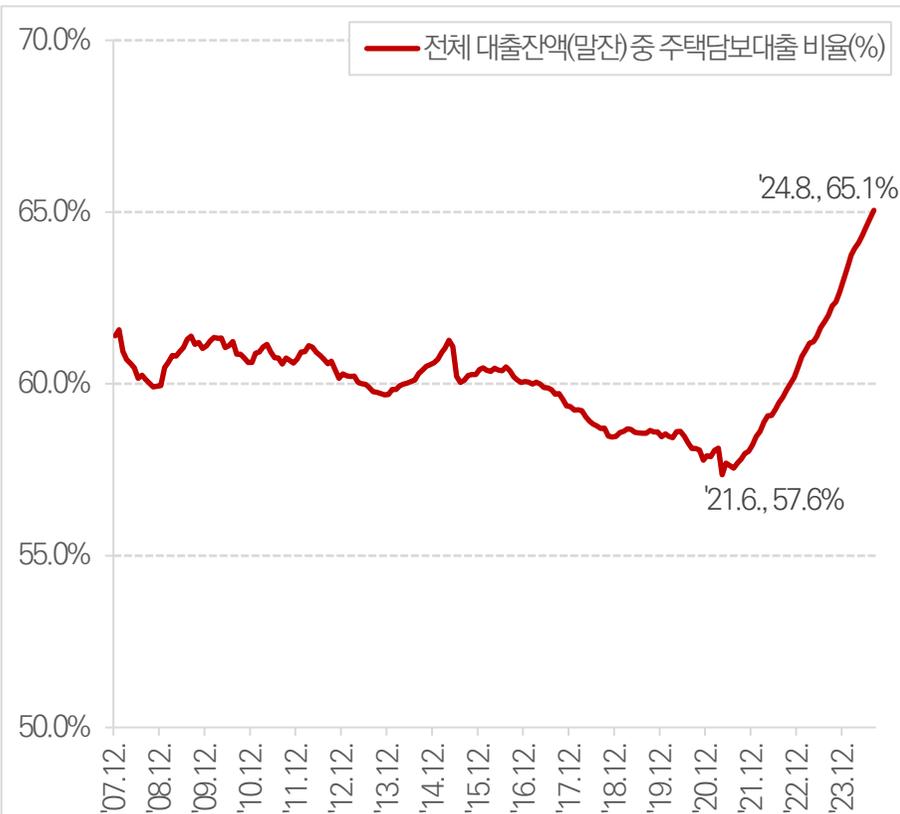
\*주 : 등락 방향 동기화를 효과적으로 나타내기 위해 '14.1. 기준 지수 재산정 / \*자료 : 한국부동산원

# 주택담보대출 증가

전체 가계대출 중 비율은 2021년 이후 증가세며 주택담보대출 총량역시 2024년 연중 증가세

## 전체 가계대출잔액 중 주담대 비율

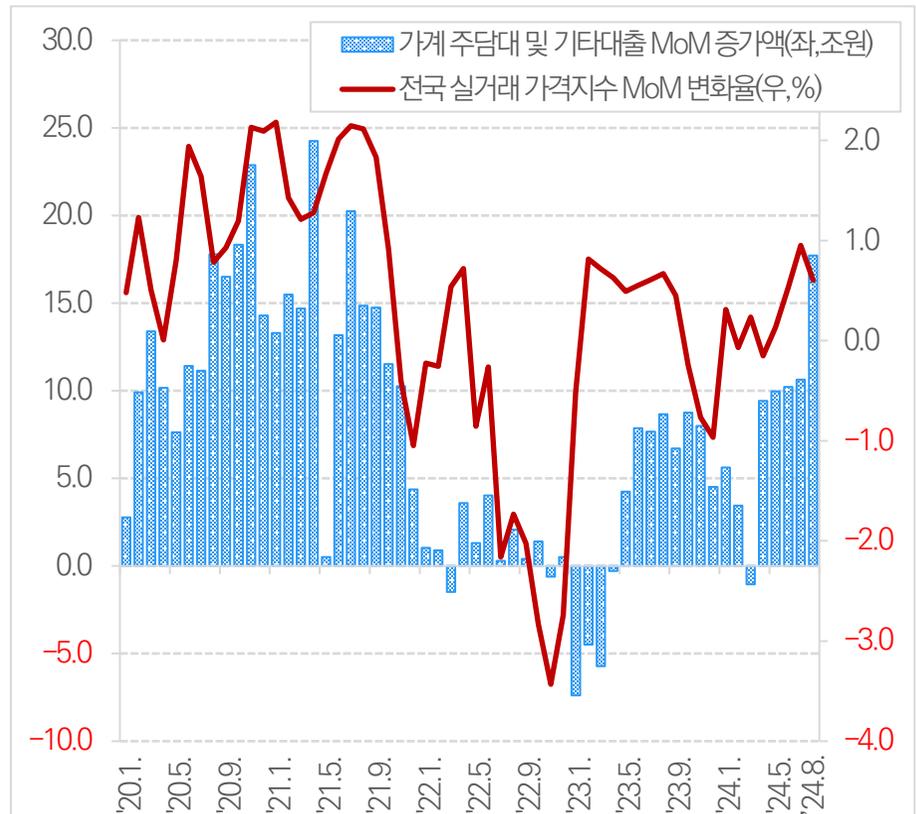
전체 가계대출잔액(말잔) 중 주택담보대출 비율 꾸준히 증가



\*자료 : 한국은행

## 가계 대출 증가 및 실거래 가격지수 월간 변화율

실거래가지수 상승 후 시차를 두고 주담대 증가세 나타나



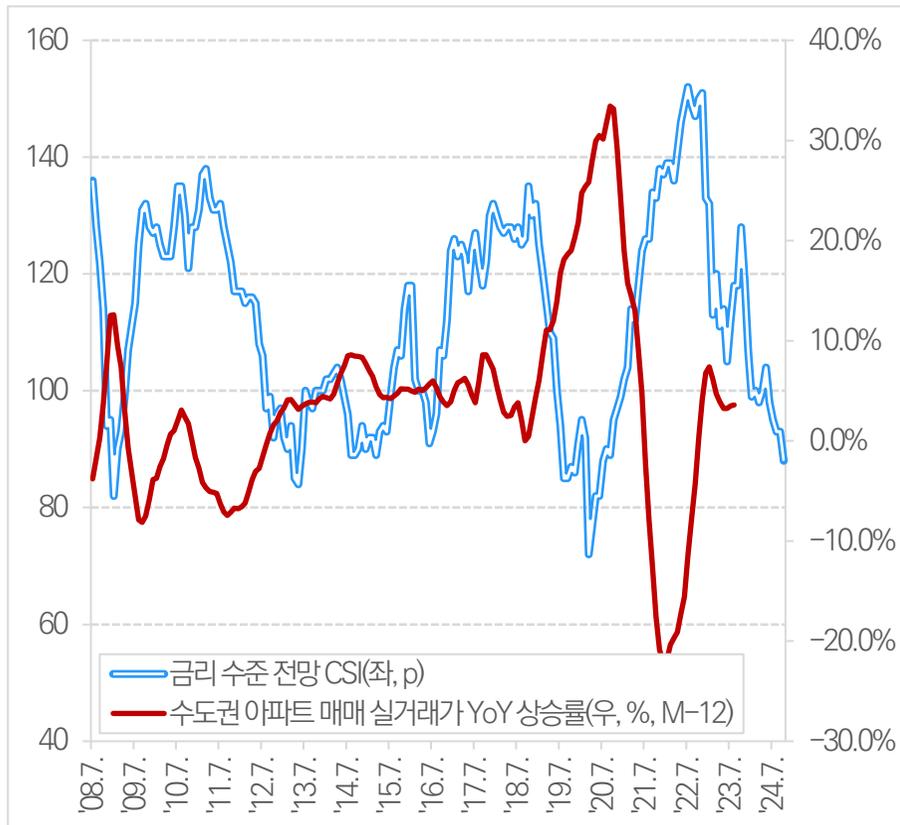
\*자료 : 한국은행

# 금리 기대와 주택가격

기준금리 인하 후 상품금리 인하 기대감 확대... 주택가격에 상방압력으로 작용할 듯

## 금리 수준 전망과 매매가격 간 관계 추이

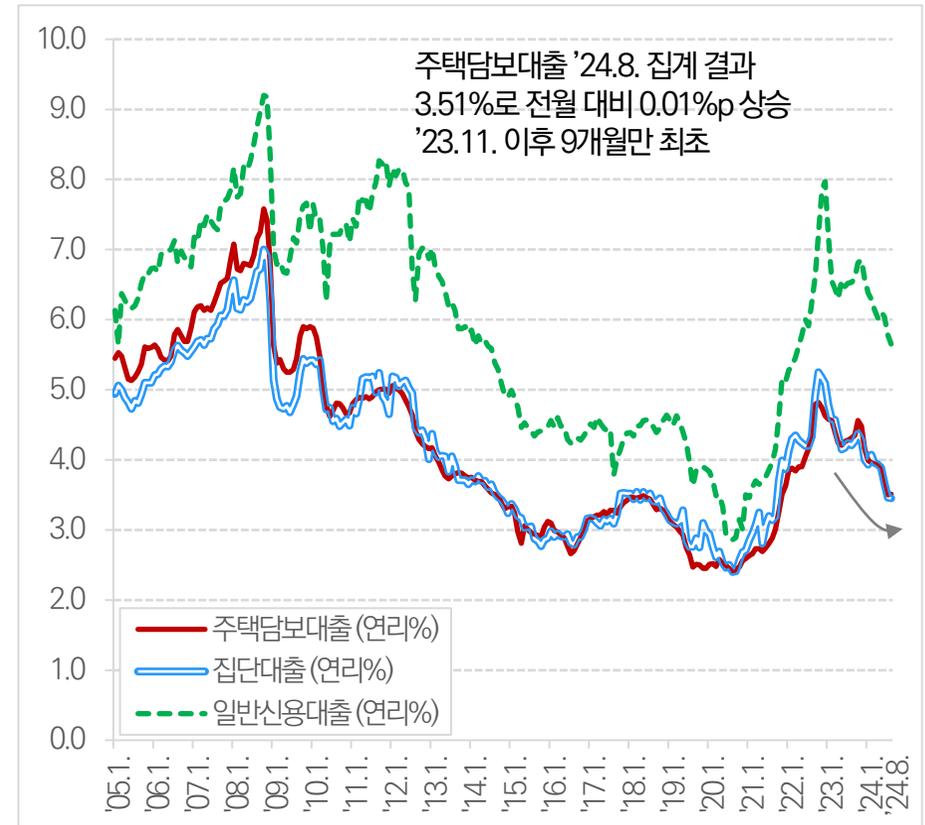
시장참여자의 금리 수준 전망은 매매가격과 상반된 관계 보여



\*자료 : 한국부동산원, 한국은행

## 대출 상품별 평균 금리 장기 추이

주택담보대출 평균 금리, 9개월만에 상승세 기록



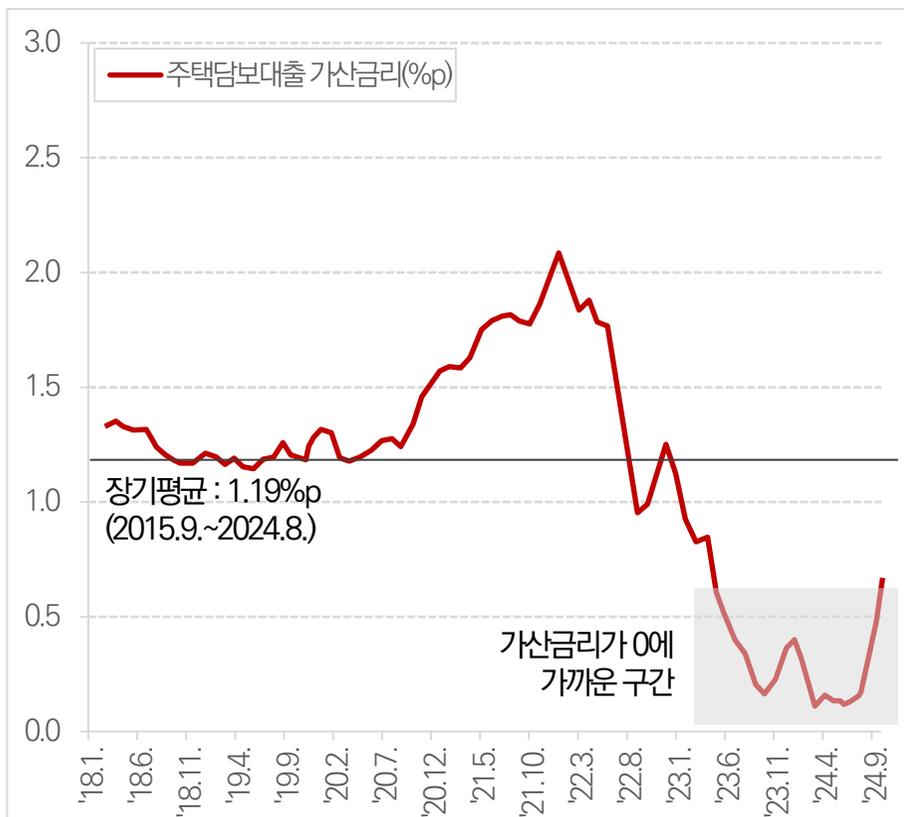
\*자료 : 한국은행

# 주담대 금리 변동요인

주담대 상품 금리 인상요인과 인하요인 혼재

## 5대 은행 주택담보대출 가산금리 변화 추이

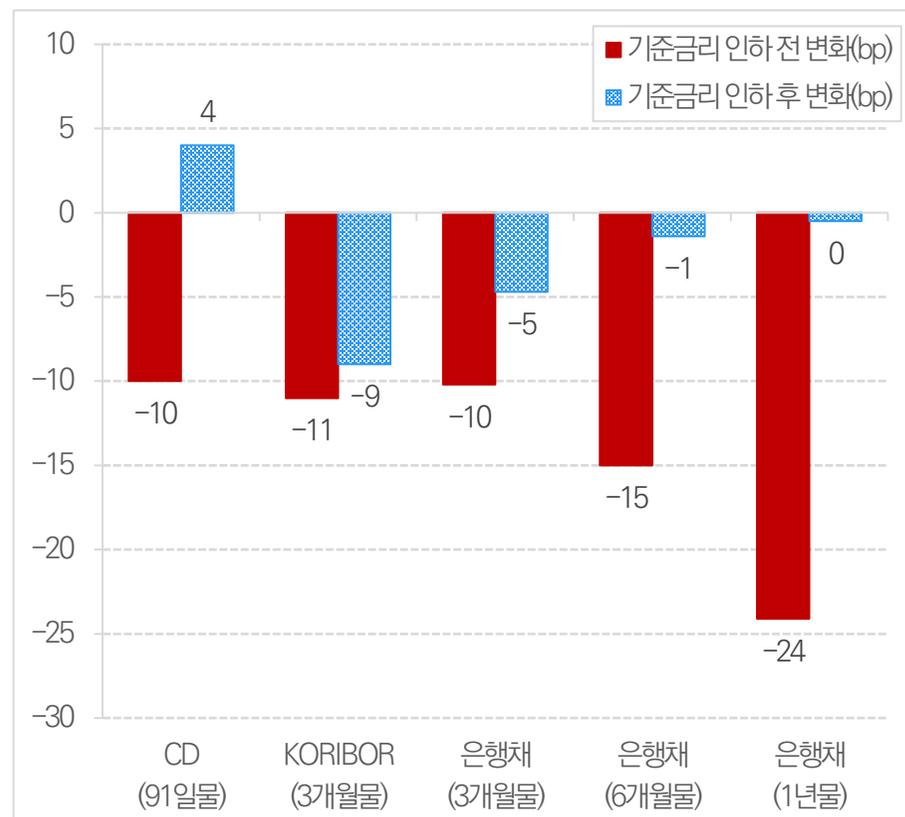
2023년 가산금리가 0에 근접 → 금리인상 요인으로 작용



\*자료 : 한국은행

## 기준금리 인하 이후 각 지표금리 인하 추이

한·미 기준금리 인하 후 지표금리 추가 인하 → 금리인하 요인으로 작용



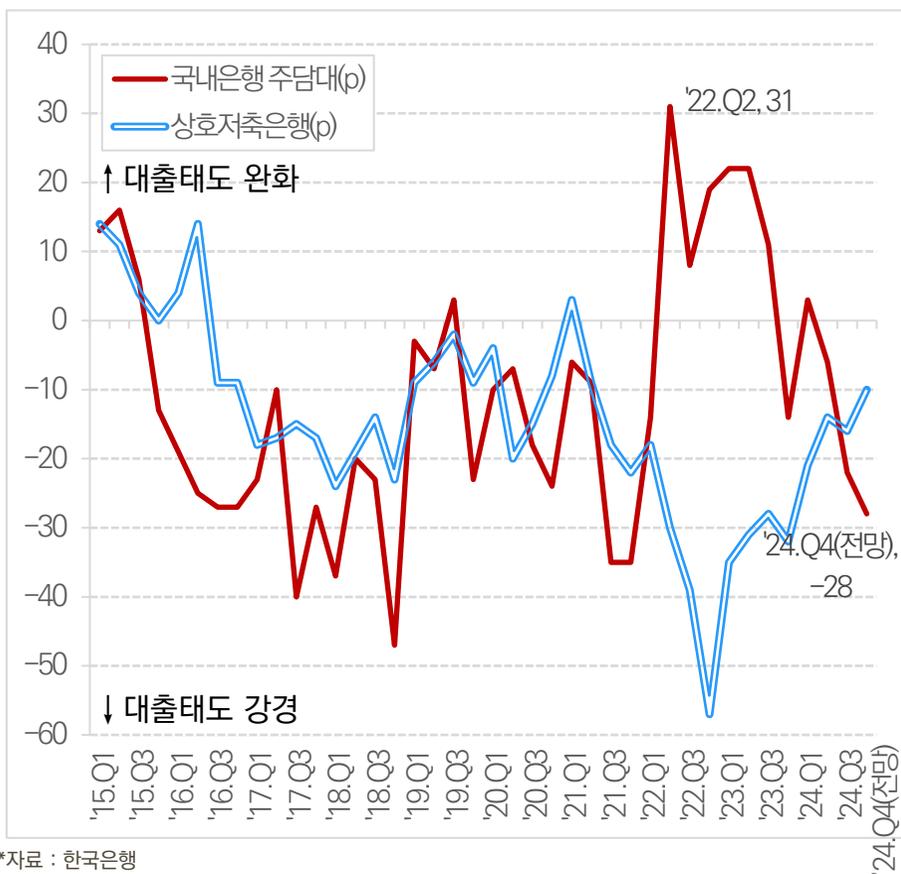
\*주 : 기준금리 인하 전(7.1.~10.10.), 인하 후(10.11.~10.30.) / \*자료 : 은행연합회, 금융투자협회

# 대출 심사 강화

2단계 스트레스 DSR('24.9.~) 시행 및 가산금리 인상으로 대출 어려워져

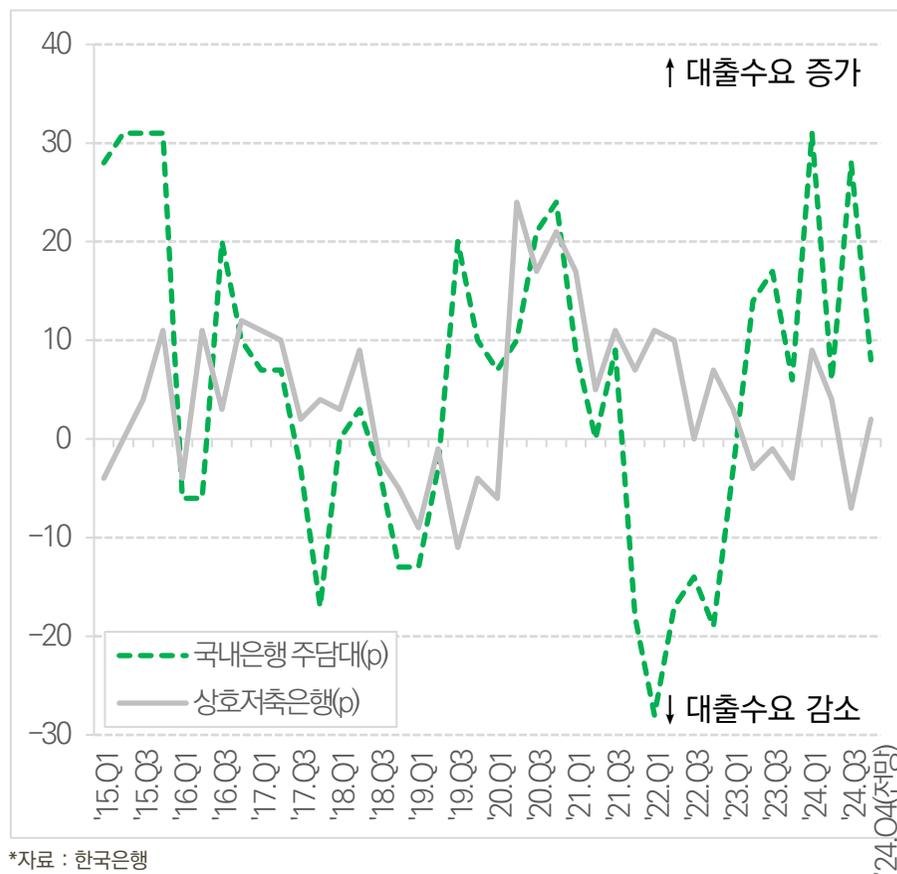
## 은행권 대출 심사 강화

'24.3분기 이후 은행권 대출 심사 강화로 대출 어려워져



## 각 은행권별 대출 수요 추이

국내은행의 대출 심사 강화로 비은행금융기관 수요 증가 전망



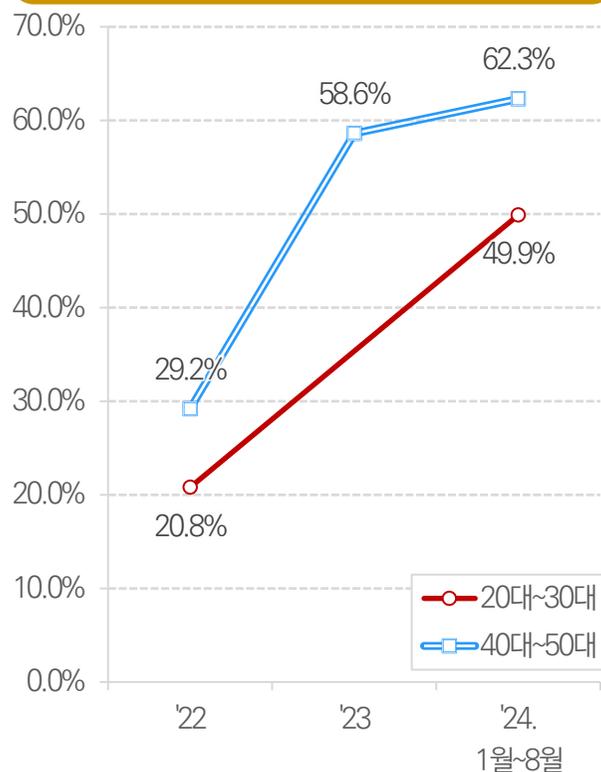
# 매매 거래 중 실수요자 비율

자금조달계획 중 '부동산 처분 대금' 신고 비율 2022년 대비 크게 늘어(중복응답 가능)

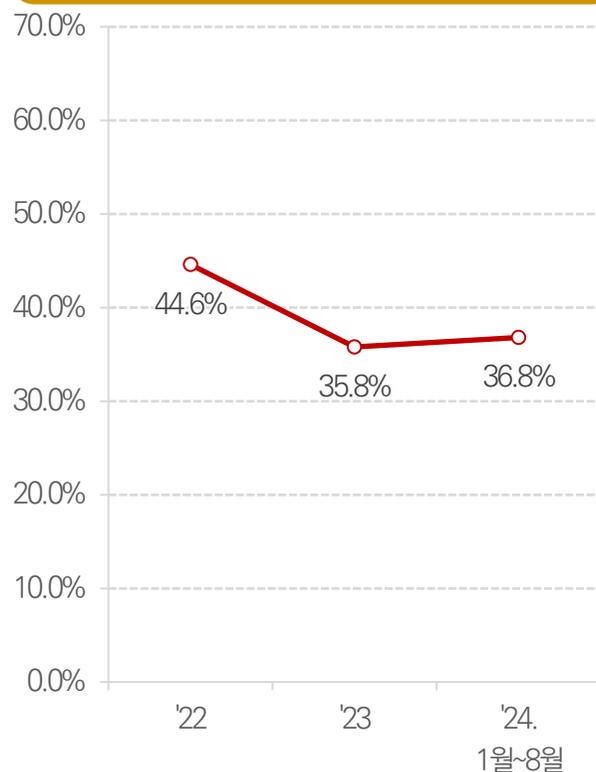
## 자금조달계획서 상 주택 매입 시 자금 마련 방안 변화 추이

부동산처분대금 신고 비율 증가 ('22년 44.6% → '24년 1~8월 36.8%): 기존 주택매각 후 갈아타기 증가  
임대보증금승계 신고 비율 소폭 감소 ('22년 44.6% → '24년 1~8월 36.8%): 갭투자비율 감소, 실수요자비율 증가

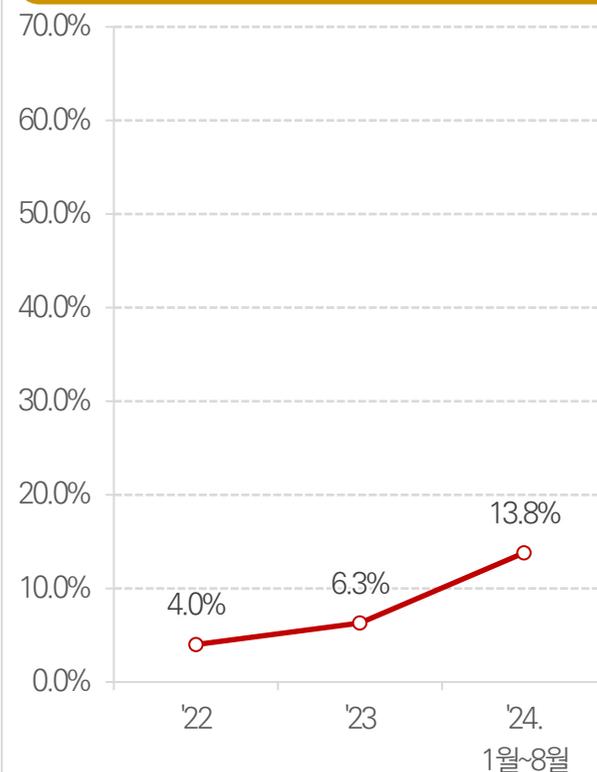
자금마련방안: '부동산처분대금' 신고 비율(중복 가능)



자금마련방안: '임대보증금승계' 신고 비율(중복 가능)



자금마련방안: '주식·채권매각대금' 신고 비율(중복 가능)



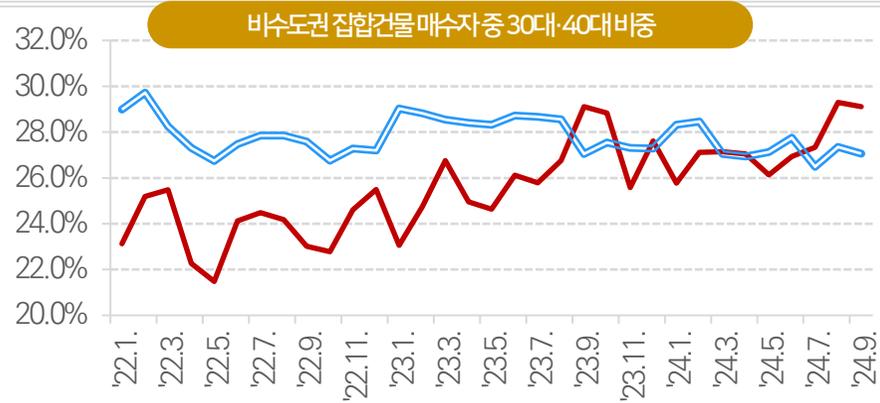
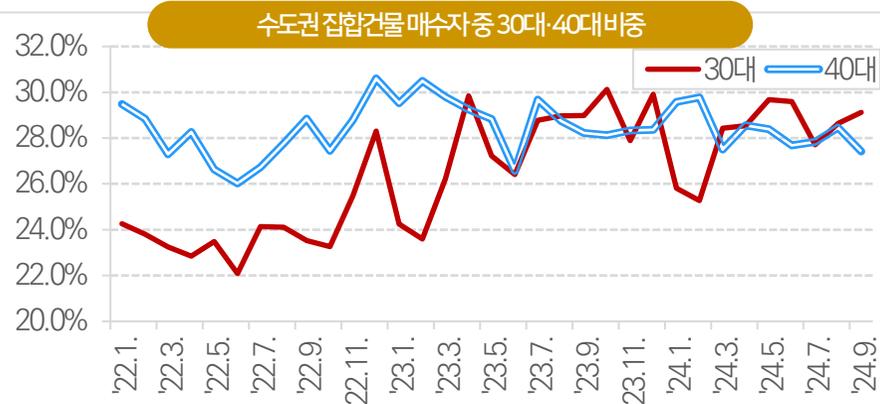
\*자료 : 연합뉴스(2024.10.14.자), 더불어민주당 이연희 의원실 재인용

# 연령대별 매매시장 구성비

3·40대 매수세 여전히 높으며, 매도자 중 50대 비중 소폭 증가

## 매수자 중 연령대별 비중

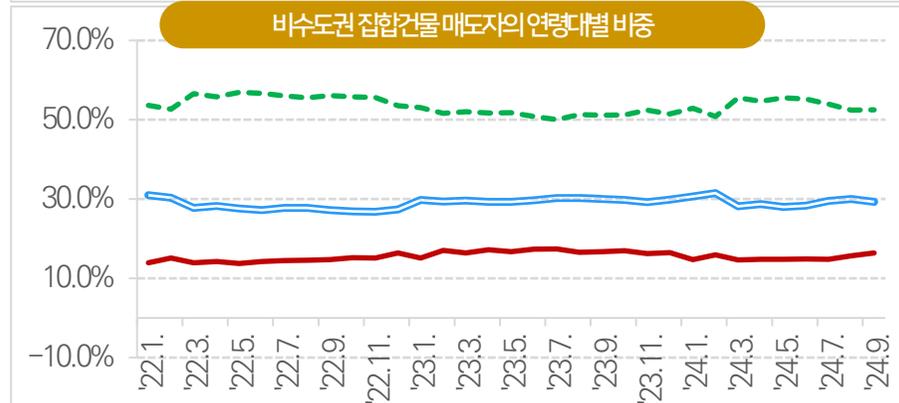
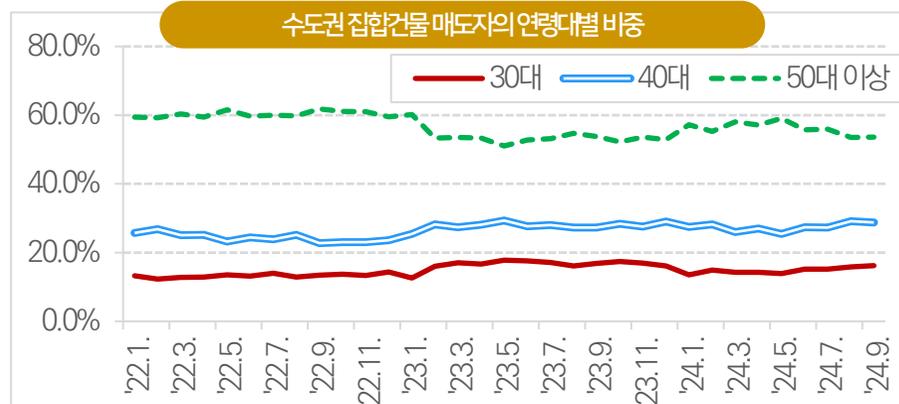
생애주기상 실수요자층일 가능성이 높은  
30대와 40대가 매수세를 주도



\*자료 : 법원 등기정보광장

## 매도자 중 연령대별 비중

매도자 중 2023년 들어 감소했던 50대 비중 증가  
→ 갈아타기 추세와 연관



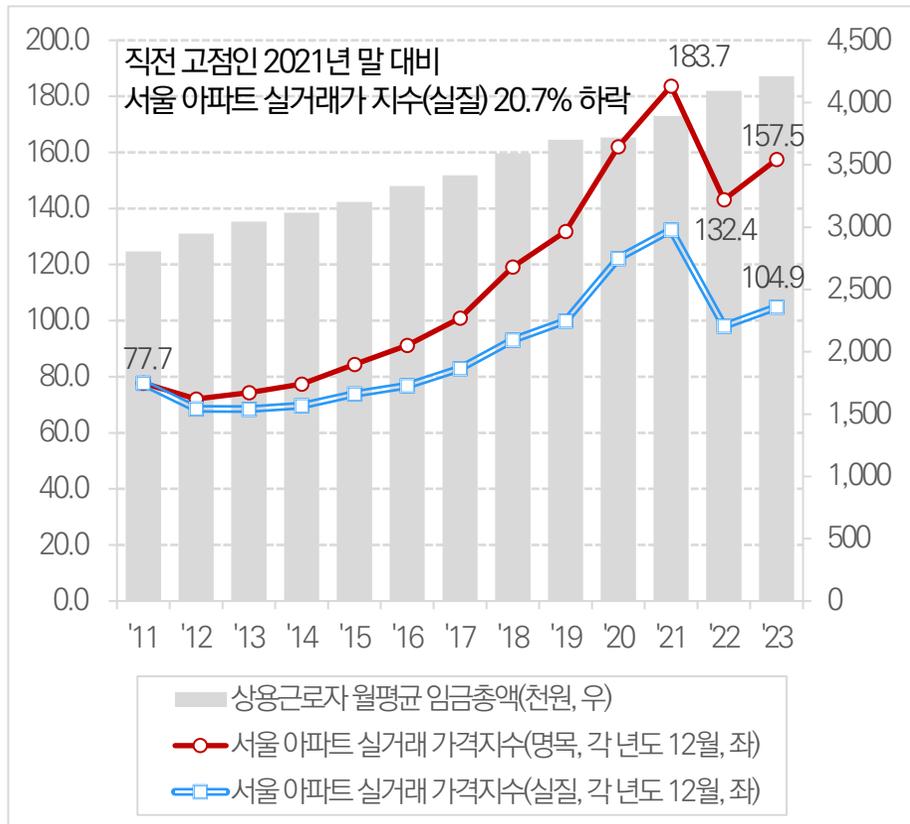
\*자료 : 법원 등기정보광장

# 실질 가격지수와 실질 구매력

실질 가격지수는 전고점 대비 부담 낮은 편이나 여전히 높아

## 실질화 한 서울 아파트 실거래 가격지수

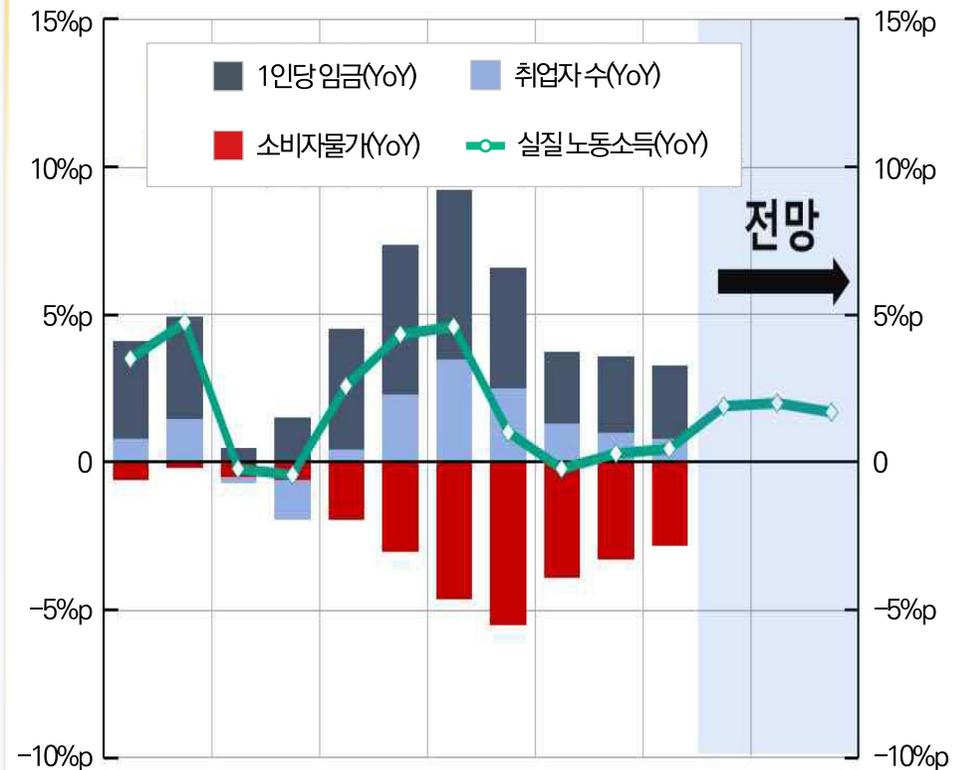
'11년~'23년 월평균 임금 기준으로 실질화한  
서울아파트 실거래가 지수 35.0% 상승(명목 102.6%)



\*자료 : 고용노동부, 한국부동산원을 기초로 CERIK 시사

## 가계 실질 구매력 추이 및 방향

실질 구매력은 2025년 완만한 개선 전망



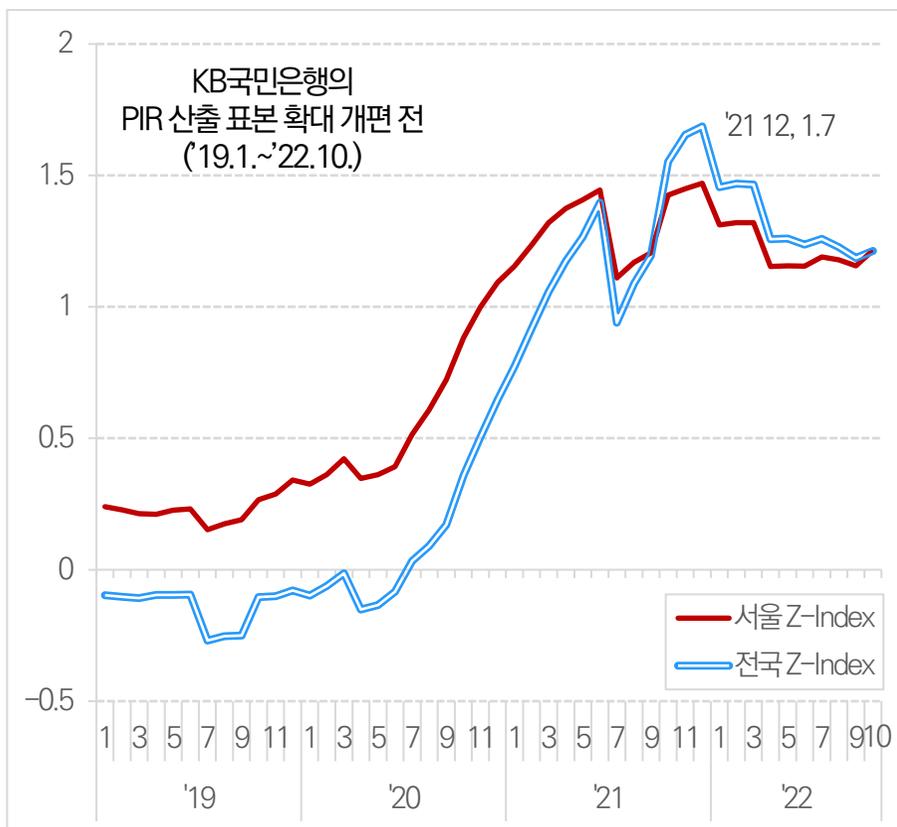
\*자료 : 한국은행

# 주택가격 부담 수준

주택담보대출금리의 인상은 구입 부담 높일 것

## 지역별 주택가격 Z-Index 추이(1)

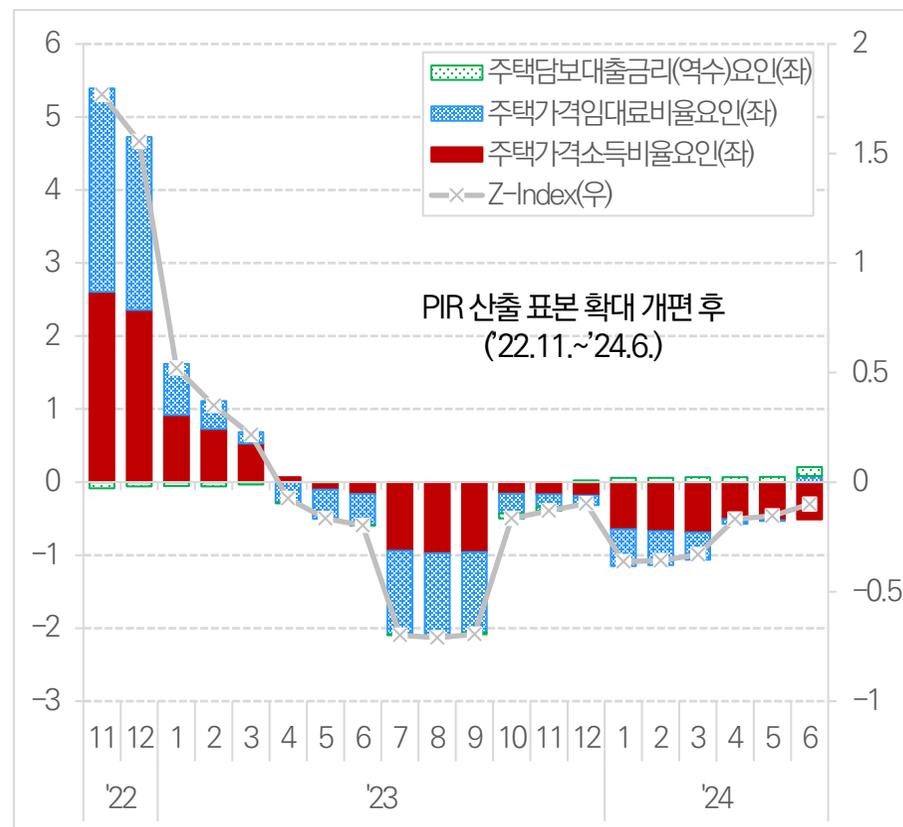
2020년 유동성 확대를 계기로 z-index 상승 (최대 1.7, '21.12)



\*주: z-index 산출은 IMF(GHW)의 방법론 원용 \*자료 : 한국은행, KB국민은행을 기초로 CERIK 시산

## 최근 서울 주택가격 Z-Index 형성 요인

최근 주택담보대출금리인상으로 인한 z-index 상방압력 형성



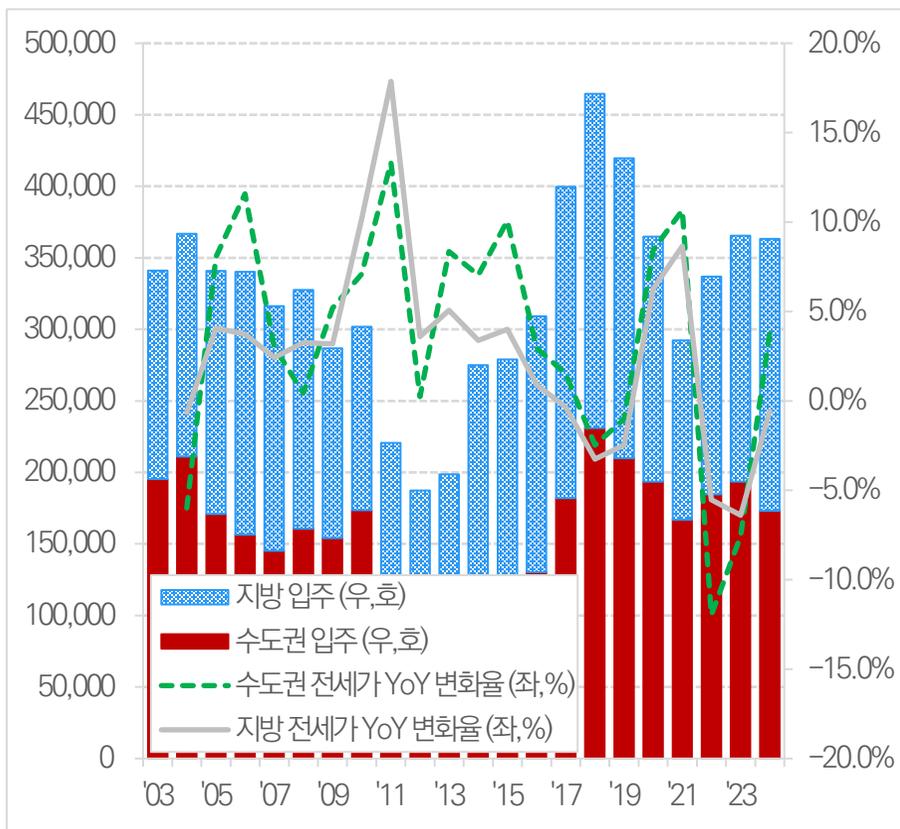
\*주: z-index 산출은 IMF(GHW)의 방법론 원용 \*자료 : 한국은행, KB국민은행을 기초로 CERIK 시산

# 입주 전망

입주 전망 물량 예년보다 다소 적어 전세 가격에 상방압력

## 입주물량과 전세가 추이

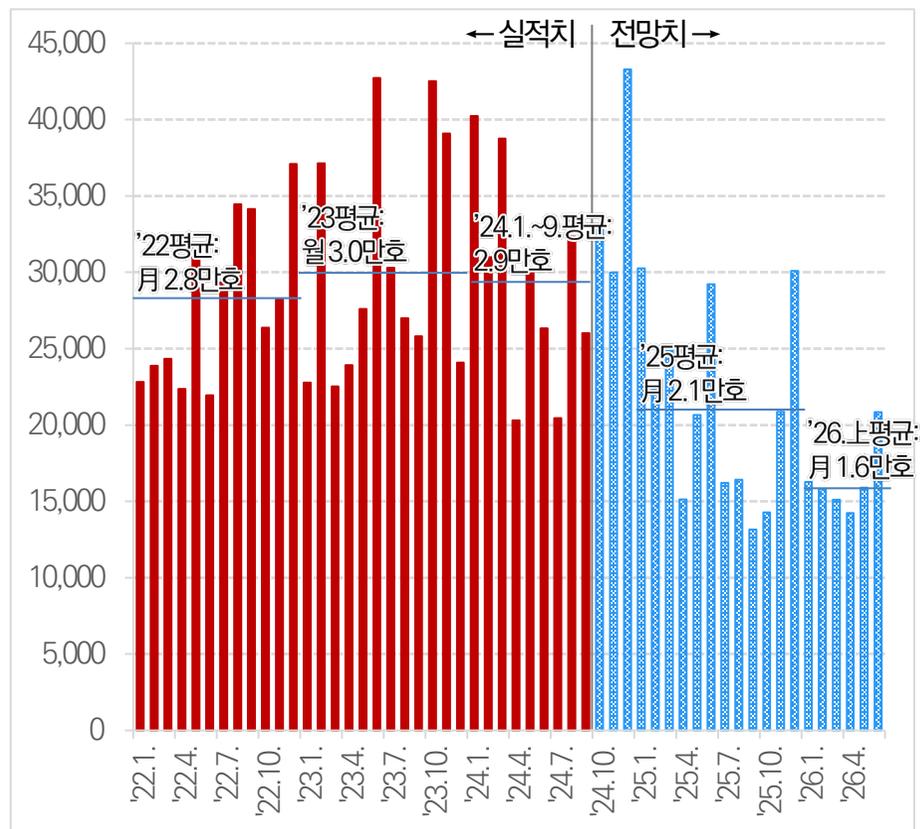
입주물량과 전세가격은 대체로 반비례 관계 나타내



\*자료 : 한국부동산원, 부동산114

## 입주 전망(한국부동산원)

'22~'24월 평균 2.9만호 → '24.4Q.~'26.上. 월 평균 2.2만호



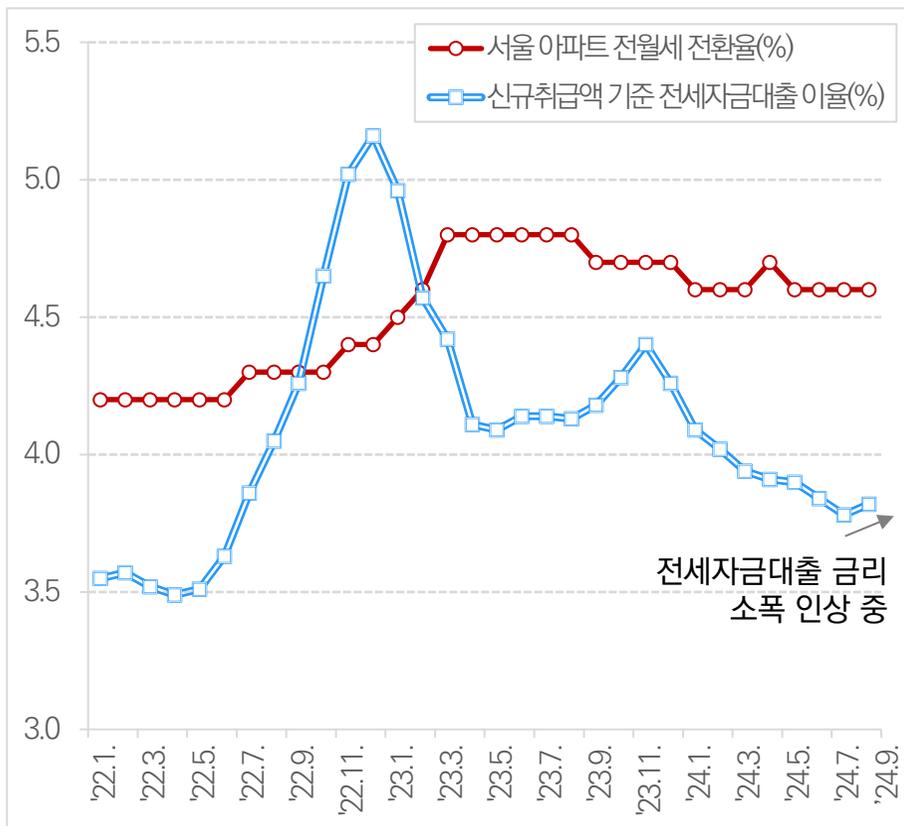
\*자료 : 한국은행

# 전세자금대출

전세자금대출에 대한 의존도 확대되며 전세 가격에 주요 변수될 듯

## 전월세 전환율과 전세자금대출 이율

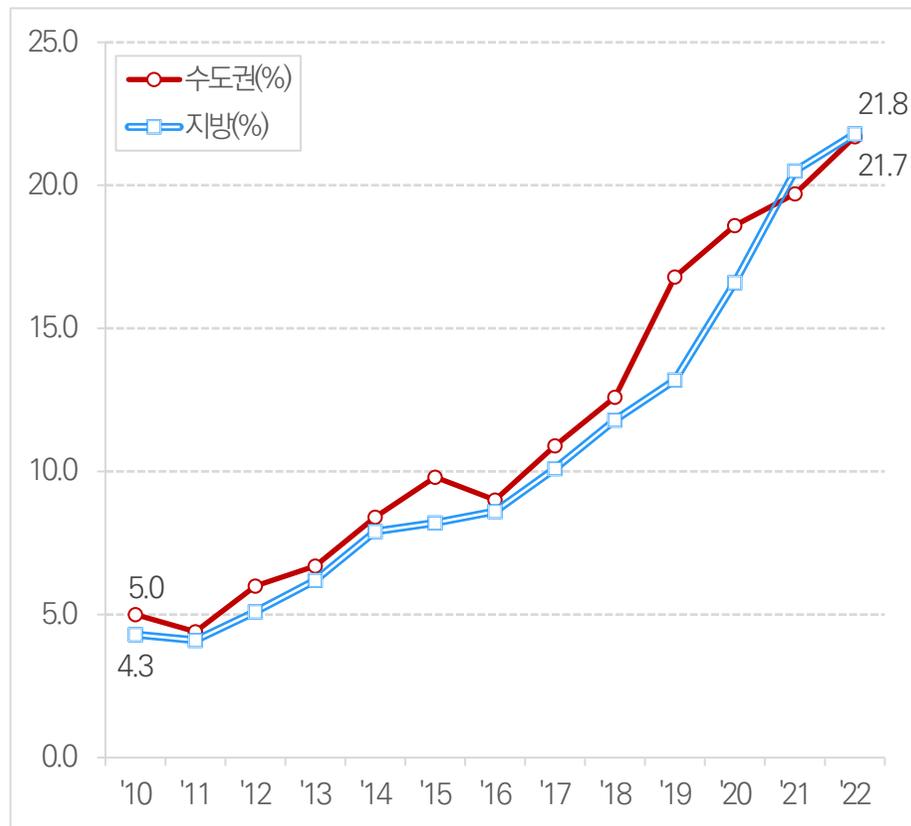
전월세 전환율과 전세자금대출 이율 격차 확대 → 전세 선호 가능성



\*자료 : 한국부동산원, 은행연합회

## 전세자금대출 이용 가구 비중

전세자금대출 이용 가구 꾸준히 증가  
전세 가격은 전세자금대출 금리 수준에 영향받을 가능성 커져



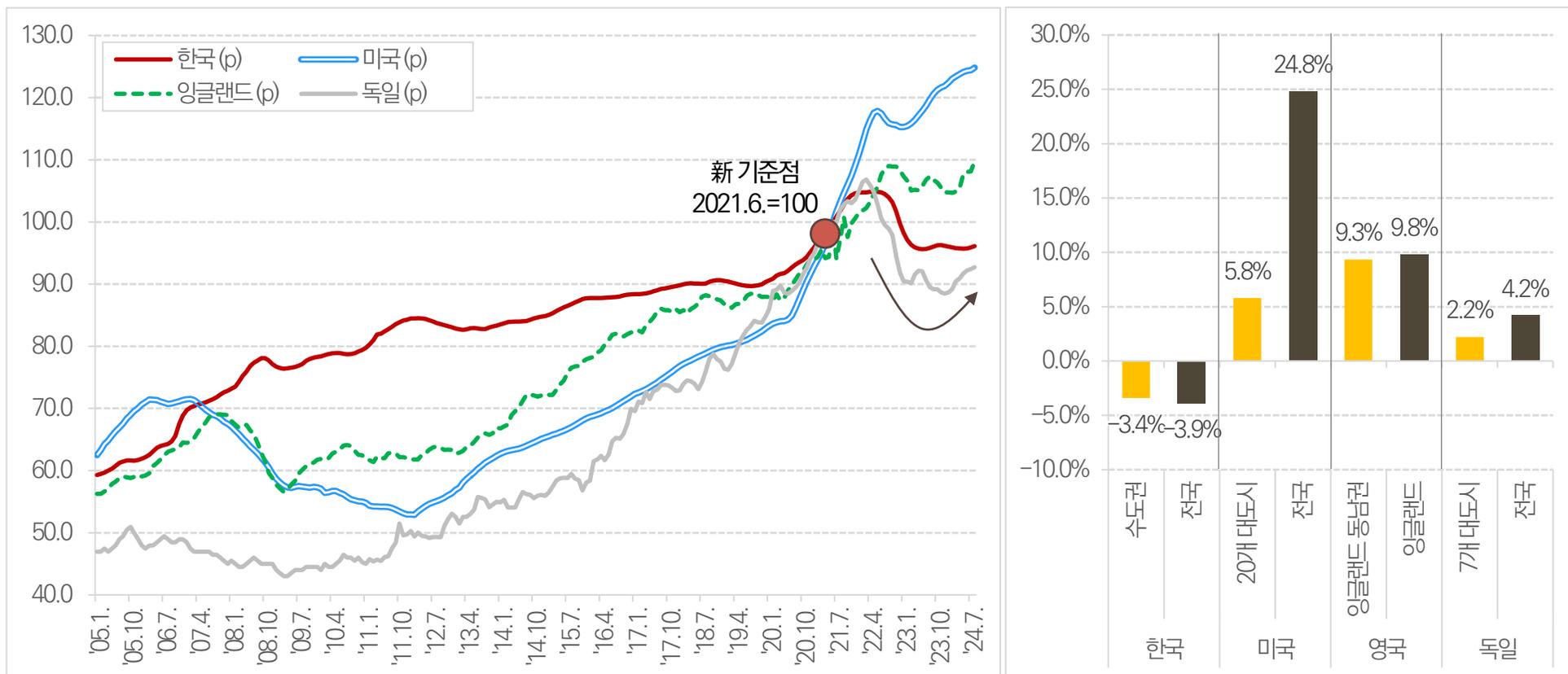
\*자료 : 한국은행

# 국가별 주택 실거래가 장기 시계열

주요 국가 간 관계

## 글로벌 주요 국가 주택가격 추이(좌) / 지역별 전국과 주요지역 주택가격 변화율(우)

수도권 중심 상승세를 나타냈던 국내와는 달리 미국, 영국, 독일은 대도시보다 전국 주택가격 상승률이 더 높아



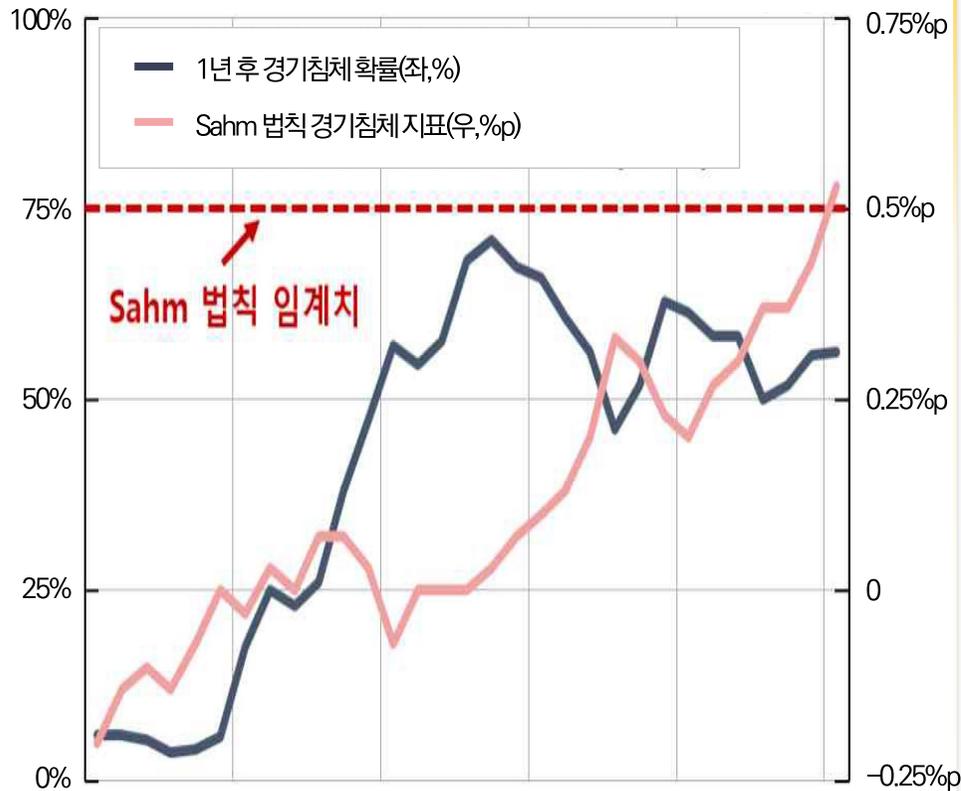
\*자료 : 한국부동산원 전국주택가격조사(韓), S&P Case-Shiller National Home Price Index(美), HM Land Registry House Price Index(英), Europace EPX(獨,좌도), VDP(獨,우도)

# 해외 자산시장

## 주요 지수간 관계

### 미국의 경기침체 가능성

미국 성장세 둔화 가능성 높아져

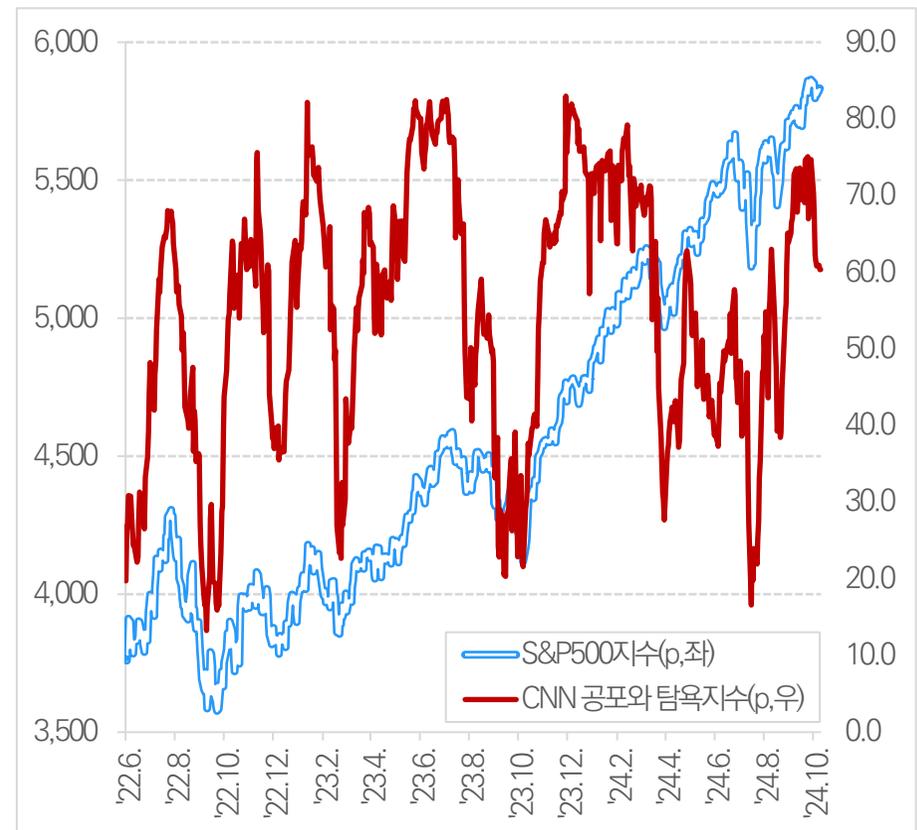


※ Sahm 법칙 : 최근 3개월 실업률 평균이 이전 12개월 중 최저 실업률 보다 0.5%p 이상 높으면 경기 침체에 접어든 것으로 판단

\*자료 : NY Fed, FRED, 한국은행 재인용

### 미국의 자산시장 추이

공포와탐욕지수(CNN), 탐욕(greed) 상태로 진단  
→ 자산가격 상승에 대한 기대가 펀더멘털 대비 커



\*자료 : CNN Business, NASDAQ



03

2025 주택·부동산 경기전망

2025 주택·부동산시장 전망



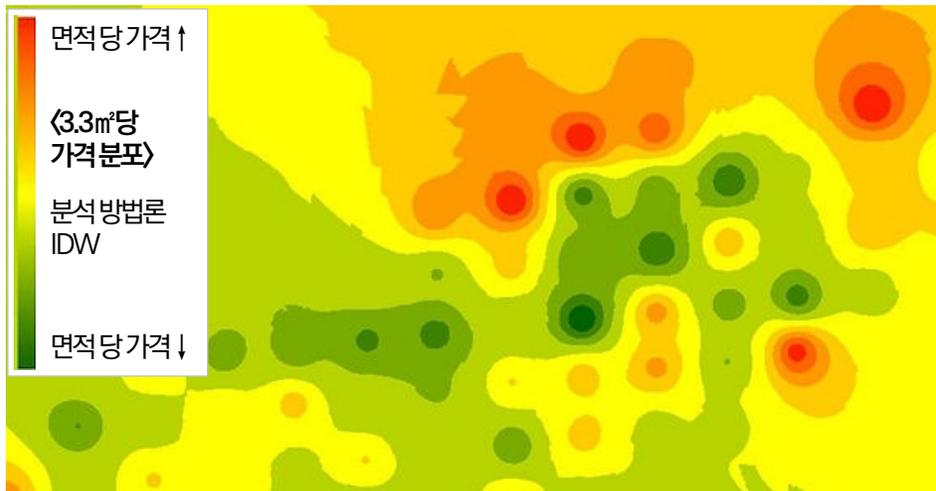
# 전망 고려사항

## 국지적 가격 변화 및 가계부채 총량 규제의 영향 반영

### 국지적 가격 변화 추이 심화

#### '선도아파트50'지수 등 지역별·주택유형별·입주유형별 국지적 가격 변화 심화 추세

- 2022~2024 실거래가 분석 결과 최근 가격 상승기 국지적 가격 변화 추이가 심화하여 전망 모형 내 불확실성 확대
- 향후 전망 모형 고도화를 추진하면서 시·공간 이론 등 국지적 가격 변화 및 수요자의 움직임에 대응할 수 있는 모형 도입 검토
- 다만, 국지적 가격 변화를 제어하기 위한 수단으로 핀셋 정책 등 지역 차등적 수요 억제책을 사용하는 것은 신중한 접근 필요



\*자료 : 국토교통부의 실거래자료를 공간보간법을 활용해 저자 분석

### 가계부채 총량 규제

#### 가계부채 총량 규제 시나리오 구성 및 타 기관 거시경제 전망과 연계해 우리 원 전망 모형 내 영향력 조정

- 2024년 말 현재 가계부채 총량 규제에 입각한 은행의 자율적 대출 심사요건 강화 정책이 시행되고 있음.
- 이에 따라 2025년 스트레스 DSR 3단계 도입을 전제하고, 가계부채 총량 규제가 현재와 같은 수준으로 유지 된다는 전제로 파라미터 입력
- 향후 정책 기조 변경 등 주요 변화가 있을 경우 수정 전망 등을 통하여 해당 내용 반영 검토



\*DALL-E 3를 활용하여 생성한 이미지임. 모형 삽입 내용과 직접적인 관련 없음.

# 공급 전망

인허가는 44만호로 2023년 수준, 분양은 29만 호로 2022년 수준 회복할 듯

## 인허가

- 민간: 하반기 들어 매매시장을 중심으로 다소 회복되는 모습 보여 공급 환경에 긍정적이었으나 인허가 물량 감소세 지속됨. 하반기 정책 연말까지 PF 사업장 정리 방침에 따른 사업의 불확실성 해소는 긍정적임. 단, 2024년 내 정리 어렵고, 2025년 이후에도 PF 사업장 정리 과정이 이어질 것으로 전망함.
- 공공: 「24년 주거종합계획」 상 전국 9.0만 호 계획했으나 사업 추진 속도 더디며, 장기주택종합계획 상 2025년 10만 호 공급 예정이나, 공공택지 확보 상황 등 고려할 때 목표 소폭 하향 조정 필요

지역	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년 <sup>㉠</sup>
					1~9월	1월~12월 <sup>㉠</sup>	
합계	457,514	545,412	521,791	428,744	218,641	365,000	440,000
공공부문	81,801	66,884	39,914	77,891	4,979	85,000	90,000
민간부문	375,713	478,528	481,877	350,853	213,662	280,000	350,000

\*주: 단위는 '호'임 / \*자료: 국토교통부, 2024년 연간과 2025년 연간 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

## 분양

- 수요 측 요인: 공사비 상승 우려, 금리의 추가 인하 기대, 신축 아파트 선호에 따른 분양 수요는 상존함. 다만 사업비 인상이 이미 반영된 사업장 보다는 분양가 상한제 적용 사업장에 대한 수요가 집중될 것임.
- 공급 측 요인: 제반 비용 상승으로 시장 기대만큼 낮은 분양가 책정이 어려움. 분양가가 상대적으로 높은 상품에는 분양 경쟁률이 낮아 분양 경기가 획기적으로 회복하리라 전망하는데 한계가 있음. 지역적으로는 수도권 시장이 우위를 점하지만, 지방에서도 위치나 가격 등이 우월한 일부 사업장에는 시장의 관심이 집중됨. 이에 동일 지역 내에서도 미분양 관리 사업장과 판매 완료 사업장이 공존하는 등 개별 특성의 중요성 강화세

지역	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년 <sup>㉠</sup>
					1~9월	1월~12월 <sup>㉠</sup>	
전국	349,029	336,533	287,624	192,425	161,957	260,000	290,000

\*주: 단위는 '호'임 / \*자료: 국토교통부, 2024년 연간과 2025년 연간 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

# 가격 전망

## 수도권 매매가 및 전국 전세가 1.0%대 소폭 상승할 전망

### 가격

- 2024년 9월까지의 주택 시장은 '22년 10월, '22년 12월과'23년 1월에 차례로 발표된 규제 완화가 시장에 영향 지속했고, 5.2조 원 수준의 정책 금융이 시장에 유입되면서 수도권, 특히 서울 일부 시장을 중심으로 상승세가 나타남.
- 실수요자 중심의 주택 갈아타기가 활발해지면서 시장에서는 거래량이 지난해에 비해 대폭 늘어났고, 직전 대비 상승 거래가 나타나면서 지수 상 소폭 상승세를 보이면서 수도권을 중심으로 가격이 상승함.
- 다만, 소비자들의 심리가 다소간 회복되었고, 직전 고점에 비해 가격이 하락하였음에도 불구하고 여전히 절대적 가격수준이 높은 점, 주택담보대출 금리의 하향 조정 폭이 크지 않으며 정부의 가계부채 총량관리 정책이 계속될 것으로 예상된다는 점, 전반적인 경기 회복이 더디다는 점 등을 고려하면 현재 수준의 거래가 지속되기 어려우리라 판단함.
- 평균적인 시장의 가격 상승·하락 추이와는 별개로 국지적인 상승과 하락이 지속될 것으로 예상됨.
- 주택 부문 건설 기성, 3년 전 착공 호수 등을 종합적으로 고려할 때 공급 부진에 의한 가격 상승 압력은 2025년 하반기 경 나타날 것으로 전망함.
- 전세는 매수세 축소로 인한 수요 유입으로 인해 소폭 상승세 예상됨. 다만 전세사기로 인한 연립·다세대 전세 기피 현상이 다소 완화되면서 아파트 전세가격에 가해지는 압력은 올해에 비해 다소 완화될 것임.
- non아파트 상품은 서울·수도권에서의 내 매입임대 확대로 신뢰감을 회복하면서 그간 임대차 시장 내에서 상대적으로 축소되었던 수요를 회복하며 가격 하락세가 진정될 것으로 전망됨.

	지역	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년		2025년 <sup>e)</sup>
						1~9월	1월~12월 <sup>e)</sup>	
매매	전국	5.4	9.9	-4.7	-3.6	0.1	0.0	-1.0
	수도권	6.5	12.8	-6.5	-3.6	1.1	0.8	1.0
	지방	4.3	7.4	-3.0	-3.5	-0.8	-0.8	-2.0
전세	전국	4.6	6.5	-5.6	-5.1	1.0	1.5	1.0

\*주 : 단위는 '% '임. / \*자료 : 주택가격은 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 '주택종합매매가격지수'를 활용하였음, 2024년 연간과 2025년 연간 등락은 한국건설산업연구원 전망치임.

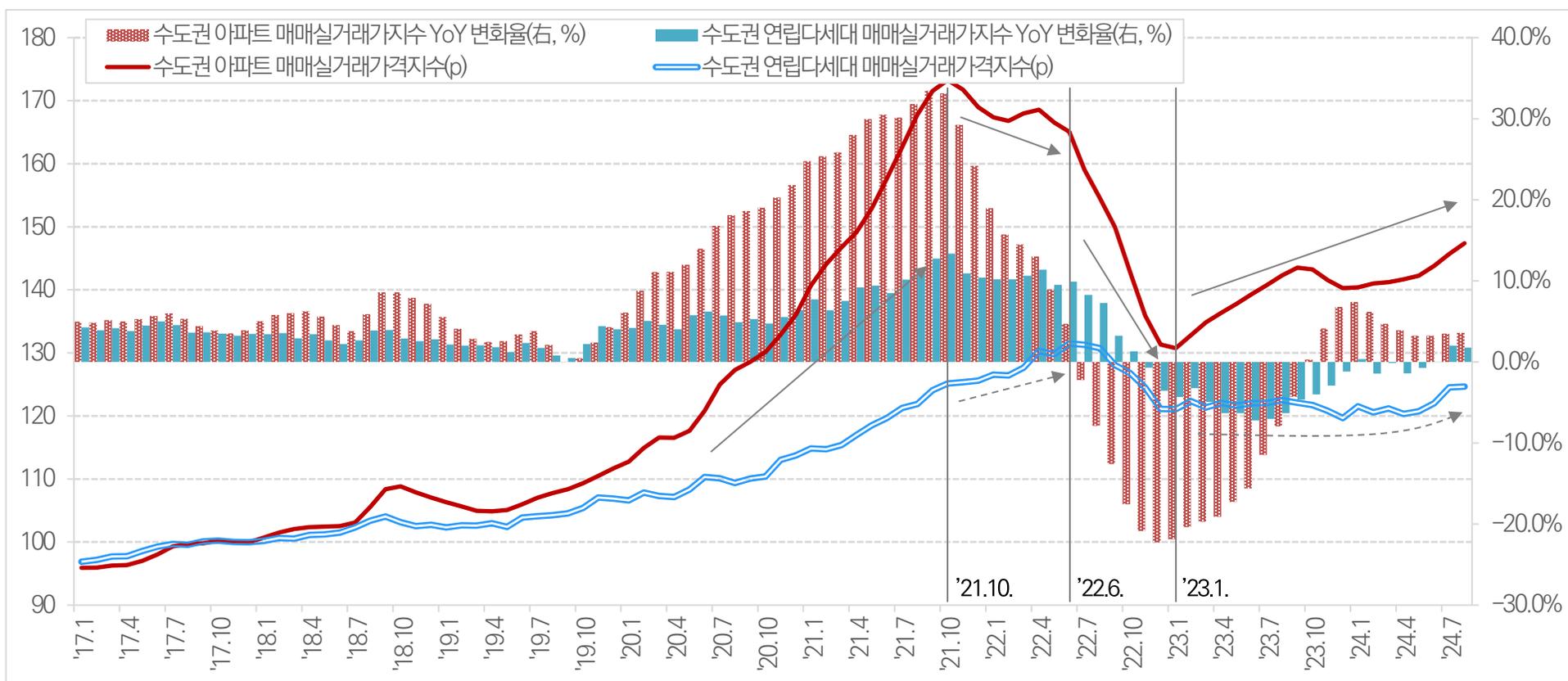
경청해 주셔서  
감사합니다.

# 주택 유형별 매매가

연립다세대, 속칭 '전세사기' 사태 이후 아파트 가격과 비동기화

## 주택 유형별 매매가 시계열 추이

2023년 1월 이후 아파트와 연립·다세대 간 가격격차 확대



\*주1 : 2024년 이후 준공물량은 착공과 준공의 시차(3년)을 감안해 연장한 것임. / \*주2 : 착공물량 대비 준공물량의 비율은 지난 10년(2014년~2023년)의 평균인 94.3%를 적용함. / \*자료 : 국토교통부