



부동산 마켓브리프

REAL ESTATE MARKET BRIEF

2025년 6월 Vol. 152

Contents

2025 REAL ESTATE MARKET BRIEF

1. 마켓 브리프

- * 인구감소지역과 빈집 활용방안
- * 새 정부 주택공급 정책의 방향

2. 부동산 이슈 및 정책 동향

- * 서울시, 3년간 용적률 최고 300% 완화
- * 서울시 '3종 규제철폐' 6월부터 실행
- * 3단계 스트레스 DSR 2025년 7월부터 시행
- * 2025 지역활력타운 조성사업 10곳 선정
- * 한국은행 기준금리 조정 및 2025년 경제전망

3. 주택시장 동향

- * 아파트 시장현황 | 가격동향 및 수급동향
- * 5월 동향 종합 및 6월 전망

4. 부동산 통계

- * 주택건설 인허가실적 / 지가동향 및 변동 추이
- * 전국 시설별 건축허가면적 및 건축착공면적
- * 원·달러 환율 및 코스피 지수 추이 / 건설공사비지수 및 종합건설기업 폐업 신고 추이
- * 리츠(REITs) 현황



R2Korea, Inc.

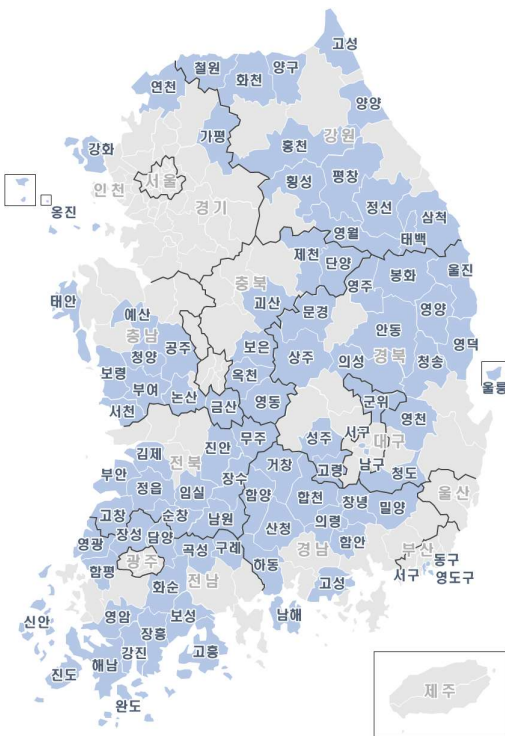
www.R2Korea.co.kr

인구감소지역과 빈집 활용방안

❖ 인구감소지역 및 전국 빈집 현황

- 우리나라는 2020년 말 기준 출생아(27만 6천 명)보다 사망자(30만 8천 명)가 많은 인구 데드크로스(Dead-Cross)가 되면서 본격적인 인구 감소 시대에 진입함
- 전국적인 인구 감소와 함께 수도권으로의 인구 집중은 수도권-지방 간 인구 및 경제여건 양극화를 발생시키고, 이는 지방 도시의 인구 유출, 지역경제 쇠락, 양극화 심화라는 악순환으로 연결되고 있음
 - 수도권(서울·경기·인천) 인구 비중 ('15) 49.4% → ('20) 50.2% → ('24) 50.9%
- 정부는 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따라 '인구감소지역'을 지정하고, 인구감소 지역의 정주 여건 개선 및 지역 활력을 도모하기 위해 지방자치단체 주도로 인구감소지역에 대한 대응 및 지원체계를 마련하고자 2022년 「인구감소지역 지원 특별법」을 제정함
 - 행정안전부고시 제2024-15호(2024.2.27.)에 따른 인구감소지역은 부산(3), 대구(3), 인천(2), 경기(2), 충북(6), 충남(9), 전북(10), 전남(16), 경북(15), 경남(11), 강원(12) 등 전국 89곳의 기초자치단체 지정

[인구감소지역 지정 결과(89곳)]

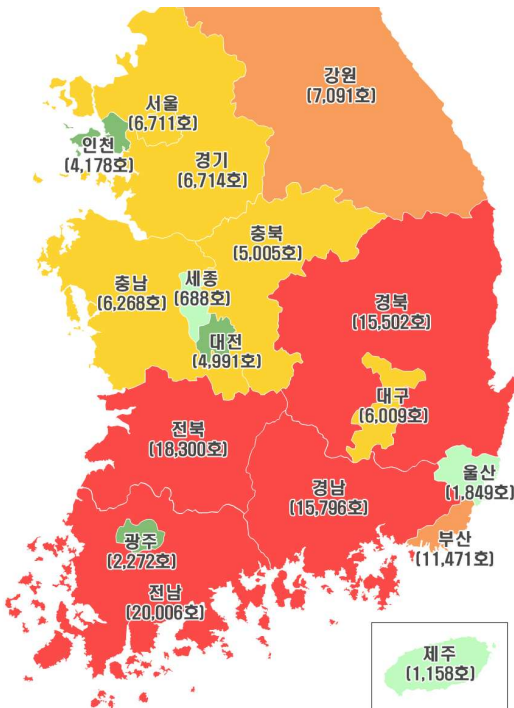


부산(3)	동구 서구 영도구
대구(3)	남구 서구 군위군
인천(2)	강화군 옹진군
경기(2)	가평군 연천군
충북(6)	괴산군 단양군 보은군 영동군 옥천군 제천시
충남(9)	공주시 금산군 논산시 보령시 부여군 서천군 예산군 청양군 태안군
전북(10)	고창군 김제시 남원시 무주군 부안군 순창군 임실군 장수군 정읍시 진안군
전남(16)	강진군 고흥군 곡성군 구례군 담양군 보성군 신안군 영광군 영암군 완도군 장성군 장흥군 진도군 함평군 해남군 화순군
경북(15)	고령군 문경시 봉화군 상주시 성주군 안동시 영덕군 영양군 영주시 영천시 울릉군 울진군 의성군 청도군 청송군
경남(11)	거창군 고성군 남해군 밀양시 산청군 의령군 창녕군 하동군 함안군 함양군 합천군
강원(12)	고성군 삼척시 양구군 양양군 영월군 정선군 철원군 태백시 평창군 홍천군 화천군 횡성군

자료 : 행정안전부고시 제2024-15호(2024.2.27.)

- 인구 감소에 따라 빈집 또한 늘어나면서 전국적으로 빈집 관리가 주요한 정책 과제의 하나로 대두되고 있음
- 2024년 기준 전국 빈집*수는 13.4만 호로 조사되었으며, 시·도별로는 전남(2.0만 호, 14.9%), 전북(1.8만 호, 13.7%), 경남(1.6만 호, 11.8%), 경북(1.6만 호, 11.6%), 부산(1.1만 호, 8.6%) 등 호남·영남 지역의 빈집이 많은 것으로 나타남
- * 빈집실태조사에 따른 빈집 정의(1년 이상 아무도 거주하지 않고 방치된 빈집) 기준으로, 통계청 인구주택총조사 빈집 정의(11월1일 시점에 사람이 거주하지 않는 주택)와 상이

[전국 시도별 빈집 현황(2024년 기준)]



자료 : 빈집에(binzibe.kr)

- 빈집 증가는 안전사고 발생, 주거환경 악화, 도시미관 저해 등 다양한 사회문제의 원인이 되고 있으며, 빈집이 가지는 부정적 외부효과 최소화를 위해 공공 차원의 빈집 정비사업이 시행 중임
- 2024년 기준 전국 빈집 정비실적은 누적 2.2만 건이며, 유형별로는 '단순철거'가 1.7만 건(78.5%)으로 가장 많고 '철거 후 활용(8.5%)', '정비 후 활용(6.7%)' 등 실적은 낮은 편임
 - 철거 후 활용은 주차장, 공원으로 이용하는 경우가 가장 많고, 정비 후 활용은 대부분 주거시설로 이용되고 있음

[시도별·유형별 빈집 정비실적(2024년 기준 누적)]

(단위 : 건, %)

	단순철거	철거 후 활용	정비 후 활용	기타	합계
서울	86	29	3	73	191
부산	193	36	33	24	286
대구	208	103	1	1	313
인천	104	31	203	69	407
광주	162	108	2	10	282
대전	1	27	-	2	30
울산	-	38	-	-	38
세종	76	-	-	-	76
경기	881	397	522	232	2,032
충북	854	42	33	54	983
충남	1,999	16	-	5	2,020
전북	3,488	154	182	321	4,145
전남	3,999	444	104	248	4,795
경북	1,692	245	63	108	2,108
경남	1,990	154	303	122	2,569
강원	1,228	16	1	79	1,324
제주	23	3	-	9	35
합계	16,984	1,843	1,450	1,357	21,634
비중	78.5	8.5	6.7	6.3	100.0

자료 : 빈집에(binzibe.kr)

❖ 빈집 관련 법·제도 및 정책 추진현황

- 우리나라의 빈집 관련 정책은 주로 법률 제·개정을 통해 빈집 정비의 제도적 근거를 마련하는 방향으로 진행되어 왔으며, 대표적인 법률이 도시지역 빈집을 대상으로 한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과 농어촌지역 빈집을 관리하는 「농어촌정비법」이라고 할 수 있음
- 법령상 빈집 정비 업무의 사무 주체는 대부분 시·군·구로 규정되어 있어 관련 조례 제정 등 지방자치단체의 빈집 정비 의지 및 관리 역량에 따라 정비실적에 차이가 있으며, 대부분 지방자치단체에서 빈집 관리 예산이 부족하여 새마을사업 등 공모를 통해 국비 지원을 받아 개별 사업에 대한 예산을 확충하는 경우가 많음
- 이에 정부는 「범정부 빈집 관리 종합계획」(2025.5.) 발표를 통해 빈집 관리 조례(안) 가이드라인 수립, 빈집전담부서 운영 지원 등 지방자치단체의 빈집 정비 역량을 강화하는 한편, 빈집 철거 예산을 50억 원에서 100억 원으로 증액하여 국가-지자체 협업을 통한 국가 차원의 빈집 정비사업을 확대할 계획임
- 또한, 민간 부문 주도의 빈집 정비사업이 활성화될 수 있도록 ‘뉴:빌리지 사업’ 등 빈집특화 사업 유형을 신설하고, ‘농어촌 빈집재생민박업’, ‘빈집관리업’ 등 신규 업종을 도입할 계획임

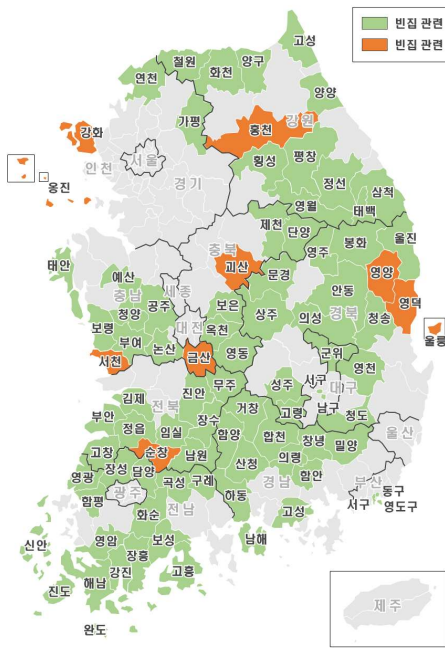
[빈집 관련 법·제도 마련 및 정책 추진현황]

구분	내용
「농어촌정비법」 개정 (2009.12.)	• 빈집 정비 절차, 자진철거자 지원 등 빈집정비 관련 규정 추가 - 사용하지 않고 방치된 농촌지역 빈집 철거에 초점
도시 취약지역 생활여건 개조사업(새마을사업) (2015.4.)	• 취약지역 주민의 기본적 생활수준 보장을 위해 안전·위생 등 생활 인프라 확충 및 주거 환경 개선, 주민역량 강화 등 지원 - 취약지역 내 공폐가 철거·정비, 빈집 재생 사업 포함 - ‘15년부터 ’24년까지 총 182개소 도시사업 선정·추진
「건축법」 개정(2016.7.)	• 도시지역 내 빈집 정비에 대한 내용 신설(「건축물관리법」 시행(2020.5) 이후 삭제)
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정 (2017.2)	• 도시지역의 빈집정비 및 활용에 대한 법적 근거 마련 - 농촌지역 빈집 철거에 초점을 둔 「농어촌정비법」과 달리 도시지역 빈집의 효과적 정비, 활용, 관리에 중점
「농어촌정비법」 개정 (2020.2.)	• 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」과의 위계 일치 - 정비가 시급한 빈집을 특정빈집으로 지칭하여 행정개입 근거 마련
전국 빈집실태조사 통합 가이드라인 마련(2023.6.)	• 도시-농어촌지역간 빈집실태조사 체계 일원화 - 「소규모주택정비법」과 「농어촌정비법」간 빈집 정의, 등급 구분체계, 빈집 평가항목, 실태조사 대행기관, 빈집 통계관리 등 기준 통일
「농촌공간재구조화 및 재생 지원에 관한 법률」 시행(2024.3.)	• 농촌공간정비사업 추진 기반 마련 - 축사, 빈집, 공장, 폐창고 등을 정비해 귀농귀촌인·청년을 위한 주택단지 조성, 보육·교육·문화·체육 등 생활서비스 시설 및 주민 쉼터 조성 등
범정부 빈집 관리 종합계획(2025.5.)	• 전국 단위의 빈집 관리체계 구축 - 「농어촌빈집정비특별법(농식품부·해수부)」 및 「빈건축물정비특별법(국토부)」 신설 • 빈집 정비·활용 및 안전확보 지원 - 지방소멸대응기금 활용 인구감소지역 내 지역맞춤형 빈집 정비사업 활성화 - ‘뉴:빌리지 사업’, ‘빈집 허브’ 등 빈집특화 사업 유형 도입 • 지자체 빈집 정비 역량 강화 • 민간의 자발적 정비·활용 유도 - 빈집 정비지원 사업 예산 확대 : (‘24년) 50억 원 → (‘25년) 100억 원 - ‘농어촌 빈집재생민박업’ 및 ‘빈집관리업’ 신설

자료 : 국가법령정보센터, 행정안전부

- 2025년 5월 기준 인구감소지역에 해당하는 기초자치단체 89곳 중 79곳(88.8%)은 빈집 관련 조례를 수립하여 관련 정책을 수행하기 위한 법적 근거를 마련하고 있으나, 일부 지역은 관련 조례 등이 제정되지 않아 시·도 조례를 근거로 사업을 수행하고 있음
- 인구감소지역 내 빈집 관련 조례 제정 지역은 ('22) 41곳 → ('23) 54곳 → ('24) 69곳 → ('25.5월) 79곳으로 최근 3년간 급격히 증가하고 있으며, 향후 대부분 지역에서 관련 법적 근거를 마련할 것으로 기대됨

[인구감소지역 내 빈집 관련 조례 제정현황]



구분	조례 ○	조례 X
부산	동구 서구 영도구	-
대구	남구 서구 군위군	-
인천	-	강화군 옹진군
경기	가평군 연천군	-
충북	단양군 보은군 영동군 옥천군 제천시	괴산군
충남	공주시 논산시 보령시 부여군 예산군 청양군 태안군	금산군 서천군
전북	고창군 김제시 남원시 무주군 부안군 임실군 장수군 정읍시 진안군	순창군
전남	강진군 고흥군 곡성군 구례군 담양군 보성군 신안군 영광군 영암군 완도군 장성군 장흥군 진도군 함평군 해남군 화순군	-
경북	고령군 문경시 봉화군 상주시 성주군 안동시 영주시 영천시 울진군 의성군 청도군 청송군	영덕군 영양군 울릉군
경남	거창군 고성군 남해군 밀양시 산청군 의령군 창녕군 하동군 함안군 함양군 합천군	-
강원	고성군(임법예고) 삼척시 양구군 양양군 영월군 정선군 철원군 태백시 평창군 화천군 횡성군	홍천군

자료 : 자치법규정보시스템(2025.5.26. 기준)

❖ 국내 빈집 활용사례

- 경상남도 산청군은 '산청별곡, 산청에 살으리랏다' 사업을 통해 수청상봉마을의 빈집 26호를 철거 및 정비하여 공공임대주택, 주차장, 거점시설(약선생활문화플랫폼)을 조성하여 정주환경을 개선하고 기반시설을 정비함

[공공 빈집 정비사례 : 경상남도 산청군]

정비 전
(약선생활
문화플랫폼)

정비 후
(약선생활
문화플랫폼)

기관명

- 경상남도 산청군

사업명

- 산청별곡 산청에 살으리랏다

정비유형	활용빈집(호)	정비면적(㎡)
매입 및 철거	26	5,715

사업예산

- 194.9억 원
(국비 40억 원, 도비 8억 원, 군비 48.4억 원, 기타 98.5억 원)

사업기간

- 2019년 1월~2023년 12월

사업위치

- 경상남도 산청군 산청읍 산청리 일원

활용유형

- 공공임대주택(30호), 주차장, 숙박시설, 창업공간

자료 : 2024 빈집정비 활용사례집, 행정안전부

- 전북특별자치도 진안군은 빈집 정비를 통해 귀농귀촌 희망자가 정착 전 미리 지역을 탐색하고 준비할 수 있는 임시 거주시설을 저렴한 임대료에 공급하고, 귀농귀촌 종합지원센터를 운영하여 귀촌 상담부터 정착까지 연계할 수 있는 시스템을 구축함

[공공 빈집 정비사례 : 전북특별자치도 진안군]

정비 전



정비 후



기관명

- 전북특별자치도 진안군

사업명

- 귀농인의 집 조성

정비유형	활용빈집(호)	정비면적(㎡)
리모델링 및 신축	2	1,105

사업예산

- 100백만 원
(도비 30백만 원, 군비 70백만 원)

사업기간

- 2024년 1월~2024년 12월

사업위치

- 전북특별자치도 진안군 진안읍 일원

활용유형

- 귀농귀촌 종합지원센터
- 귀농인의 집(8개소), 게스트하우스

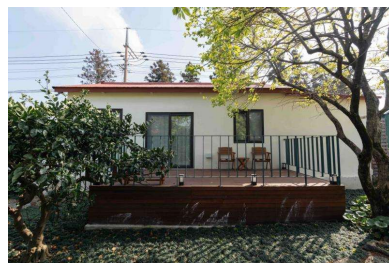
자료 : 2024 빈집정비 활용사례집, 행정안전부

- 민간의 빈집 활용사례는 제주 지역의 빈집을 활용한 공유숙박업체인 '다자요(DAZAYO)'가 대표적임
- 다자요는 소유자가 관리하기 어려운 빈집을 10년간 무상임대 받아 지역 감성을 느낄 수 있는 숙소로 리모델링하여 소비자에게 제공함으로써 이윤을 창출하고, 빈집소유자에게는 향후 리모델링된 빈집을 환원함으로써 공간관리 및 가치 보존이 가능함

[민간 빈집 정비사례 : 다자요(DAZAYO)]



자료 : 다자요(dazayo.com)



❖ 지역적 특성을 반영한 빈집 활용방안

- 인구 감소에 따른 빈집 문제 해결이 사회적 과제로 대두됨에 따라 국가 차원의 빈집 관련 법·제도 및 정책 도입 논의가 활발히 이루어지고 있으나, 공공이 빈집 문제 전체를 감당하기에는 빈집의 수가 빠르게 증가하고 있고 관련 인력·예산 투입에도 한계가 있는 상황임
- 이에 국가·지방자치단체 주도의 빈집 정비사업 외에도 민간의 자발적 참여를 유도하기 위한 빈집 중개 플랫폼(빈집은행) 구축, 빈집 관련 숙박·관리업 신설 등 관련 제도 개선에도 힘을 쏟고 있음
- 현재 우리나라의 빈집 정비 사업유형은 단순철거가 대부분으로 빈집 방치에 따른 부정적 외부효과를 최소화하는 선에 그치고 있으나, 관련 제도 정비 및 지원사업 확대에 따라 공공·기반시설 설치, 귀농귀촌 지원, 관광·숙박 등 적극적 빈집 정비도 점차 늘어나는 추세임
- 빈집 정비사업이 소극적 관리 차원을 넘어 인구 감소 및 지방소멸 문제를 완화할 수 있는 사업이 되기 위해서는 국가 차원의 지원사업 확대 및 제도 개선뿐 아니라 각 시·군·구가 가지고 있는 지역 특성을 활용한 적극적 빈집 정비사업을 추진할 필요가 있음
- 본고에서는 지역별 특산물 유무와 체류인구 배율을 기준으로 인구감소지역 89곳을 지역 특성에 따른 4가지 유형(귀농·귀촌형, 관광형, 복합형, 공공형)으로 구분하여 각 유형별 기본적인 사업 추진방향을 제시하고자 함
- (귀농·귀촌형) 귀농 시 해당 지역 내 특산물이 있는 경우 특산물과 연관된 작물을 재배함으로써 로컬푸드 납품 등 판로 지원, 포장재·비료 지원 등 다양한 지원사업의 혜택을 받을 수 있음. 「귀농귀촌실태조사」에 의하면 귀농·귀촌 인구의 재배 작물 평균비중은 채소류(32.5%), 논벼(25.4%), 과수류(18.9%), 서류(8.0%), 특작류(5.6%) 순으로 조사되었으며, 농식품수출정보(KATI)의 '전국 지역별 특산물 현황(2008.11)' 자료를 이용하여 상위 3개 유형인 채소류, 논벼, 과수류가 특산물인 지역을 분류, 특산물이 2개 유형 이상 중복되는 경우 복합(2유형 이상)으로 구분함

[귀농귀촌실태조사 : 현재 재배하고 있는 주소득 작목]

(단위 : %)

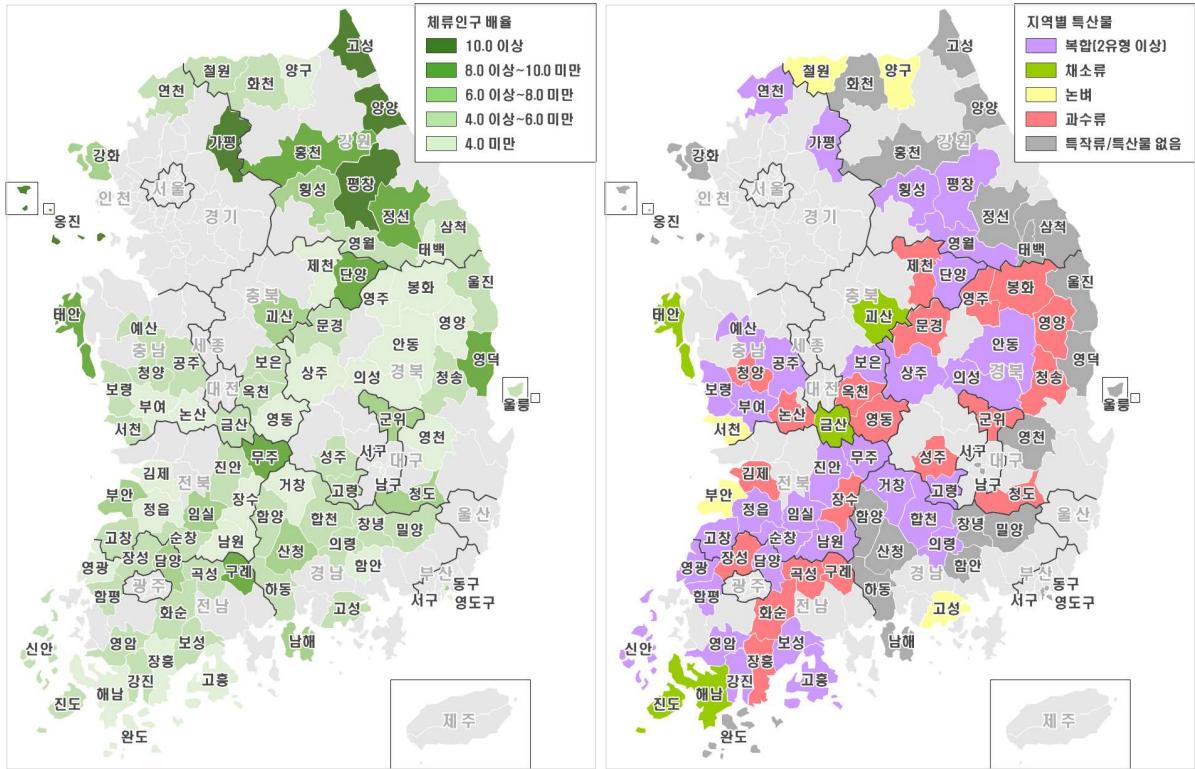
	채소	논벼	과수	서류	특작	두류	축산	화훼	맥류	기타
1순위	30.8	27.9	19.2	7.4	5.6	4.1	1.6	1.4	0.8	1.0
1+2+3순위	42.4	29.8	21.7	12.8	7.8	8.8	2.1	1.6	1.5	1.2
재배비중(평균)	32.5	25.4	18.9	8.0	5.6	4.7	1.7	1.4	0.9	1.0

자료 : 귀농귀촌실태조사(2024), 농림축산식품부

- (관광형) 인구 감소 및 지방소멸 위기에 대응하고자 새로운 인구관리 정책이 필요하다는 의견이 제시되어왔고, 주민 등록상 등록인구의 양적 확대가 아닌 인구의 이동성을 반영하기 위해 「인구감소지역 지원 특별법」에 생활인구라는 새로운 인구개념이 도입됨. 생활인구는 주민등록인구 및 외국인등록인구 외에 지역에 체류하는 인구까지 포함하는 개념으로 2024년부터 인구감소지역에 대해 분기별 생활인구 산정 결과를 공표하고 있음. 2024년 1~3분기 생활인구 자료를 활용하여 지역별 체류인구 배율(체류인구 ÷ 주민등록인구)을 계산하여 체류인구 배율이 8.0 이상인 지역을 관광형으로 분류함
- (복합형) 채소류, 논벼, 과수류 중 지역 내 특산물이 2개 유형 이상이면서 체류인구 배율이 8.0 이상인 지역을 복합형으로 분류함(특산물이 1개 유형이면서 체류인구 배율이 8.0 이상인 경우 관광형으로 분류함)
- (공공형) 귀농·귀촌형, 관광형, 복합형에 해당되지 않는 지역은 공공형으로 구분함

- 인구감소지역별 체류인구 배율 및 지역별 특산물 조사 결과는 다음과 같음
 - 2024년 1~9월 평균 체류인구 배율은 강원 양양군(15.6)·고성군(14.1), 경기 가평군(13.6), 강원 평창군(12.5), 인천 옹진군(11.4) 순으로 높게 나타났으며, 경북 영주시(2.0), 전북 정읍시(2.4), 대구 서구(2.5) 등 지역에서 가장 낮게 나타남
 - 특산물의 경우 지역 특산품에 대한 브랜딩에 따라 경쟁력 차이는 있지만 대부분 지역에서 특산물을 보유하고 있는 것으로 조사됨. 호남 지역은 주로 논벼, 과수류 등 특산물을 보유하고 있으며, 경북 지역은 사과, 마늘 등 과수류와 채소류, 강원 산간지역은 채소류, 특작류(버섯, 약용) 등 특산물 비율이 높게 나타남

[인구감소지역 체류인구 배율 및 지역별 특산물 조사 결과]



자료: '2024년 1~3분기 인구감소지역 생활인구 산정 결과(행정안전부)' 및 '전국 지역별 특산물 현황(농식품수출정보, 2008.11)' 자료를 활용하여 재편집

- 지역 특성별 유형 구분 결과, 귀농·귀촌형 63곳, 관광형 8곳, 복합형 4곳, 공공형 14곳으로 분류됨
 - 다만, 해당 유형 구분은 생활인구 통계 공표가 '24.1~9월까지'만 되어있어 충분한 기간 동안의 체류·관광인구 특성이 반영되지 않았으며, 특산물 또한 지역특산물 경쟁력이나 지자체의 지원사업 현황 등이 고려되지 않은 한계가 있으므로 단순한 사업유형 구분에 의의가 있다고 할 것임

[인구감소지역 특성별 유형 구분 결과]

유형구분		시군구
귀농 귀촌형	복합형	• 경기 연천군 / 충북 보은군 / 충남 공주시·보령시·부여군·예산군 / 전북 고창군·남원시·순창군·임실군·정읍시·진안군 / 전남 강진군·고흥군·담양군·보성군·신안군·영광군·영암군·함평군 / 경북 고령군·상주시·안동시·의성군 / 경남 거창군·의령군·합천군 / 강원 영월군·횡성군
	채소류	• 충북 괴산군 / 충남 금산군 / 전남 진도군·해남군
	논벼	• 충남 서천군 / 전북 부안군 / 경남 고성군 / 강원 양구군·철원군
	과수류	• 대구 군위군 / 충북 영동군·옥천군·제천시 / 충남 논산시·청양군 / 전북 김제시·장수군 / 전남 곡성군·장성군·장흥군·화순군 / 경북 문경시·봉화군·성주군·영양군·영주시·청도군·청송군
	특작류	• 경북 울릉군 / 경남 산청군·창녕군 / 강원 삼척시·태백시·화천군
관광형		• 인천 옹진군 / 충남 태안군 / 전남 구례군 / 경북 영덕군 / 강원 고성군·양양군·정선군·홍천군
복합형		• 경기 가평군 / 충북 단양군 / 전북 무주군 / 강원 평창군
공공형		• 부산 동구·서구·영도구 / 대구 남구·서구 / 인천 강화군 / 전남 완도군 / 경북 영천시·울진군 / 경남 남해군·밀양시·하동군·함안군·함양군

- 귀농·귀촌형에 해당하는 지방자치단체의 경우 진안군 빈집 정비사례와 같이 임시거주시설 건립 및 농업기술센터와의 연계 사업을 고려할 수 있음. 귀농·귀촌 예정자가 귀농 전 농가주택 등을 임대해서 2~3년간 거주하며 본인의 취향이나 주변 지가 등을 고려한 후 실제 거주할 집을 지을 수 있도록 임시거주시설을 제공하고, 거점별로 농업기술센터를 건립하여 신규 농업인과 예비 귀농인을 대상으로 기초기술교육 등을 연계할 수 있도록 유도하는 것이 바람직함. 또한, 사업구역을 귀촌자마을 등으로 조성하여 청년귀농인이나 은퇴한 베이비부머 세대들이 자연스러운 커뮤니티를 형성할 수 있도록 장기적인 방향성을 가지고 정비사업을 추진할 필요가 있음
- 관광형에 해당하는 지역은 휴가철 등 계절적 요인, 체류인구의 재방문율이나 평균 체류시간 등 세부적 요인을 고려하여 사업을 추진할 필요가 있음. 다만, 전체 체류인구 중 숙박 인구의 비중이 높은 점을 고려하여 주요 관광지 인근은 숙박업종 도입을 우선 검토해볼 수 있음. 공공 측면에서는 장기 실거주 체류인구를 위해 빈집을 리모델링하여 위케이션센터 등을 건립하거나 철거 후 정비를 통해 주차장 등 기반시설을 확보하는 한편, 향후 도입될 예정인 농어촌 빈집 재생민박업이 민간 주도로 활성화될 수 있도록 지방자치단체 차원의 지원책을 마련할 필요가 있음. 또한, 인구감소지역 내 복수 주소제 도입 논의가 활발히 진행되고 있는 만큼 향후 생활인구 증대를 위한 임대형 세컨드 홈* 사업 등을 고려해 볼 수 있음
- * 일반적인 소유형 세컨드 홈과 달리 지방자치단체가 국·공유 유허자산을 활용하여 텃밭과 소형주택 등을 결합한 프로그램을 저렴한 임대료 수준으로 제공하는 방식의 세컨드 홈(「인구감소지역 ‘세컨드 홈’ 활성화를 위한 법제 개선 방안 연구(‘24.10.18.)」, 한국법제연구원)
- 복합형은 해당 시·군·구 내 정비사업을 요하는 빈집의 입지적 특성에 따라 귀농·귀촌형과 관광형 사업추진방식을 선택적으로 적용할 수 있을 것으로 판단됨. 공공형의 경우 신도시·뉴타운 등 새로운 주거지역 개발을 최소화하는 한편, 기존의 빈집이 밀집된 지역을 중심으로 정비사업을 진행하여 관공서·도서관·체육시설 등 기반시설을 재정비하고 마을 주민들이 지역공동체의 일원으로 참여하고 즐길 수 있는 문화시설 등 건립을 통해 지역 내 인구 유출을 줄이는 방향으로 나아가는 것이 바람직함
- 지방도시의 빈집 정비가 지역균형발전이나 지방소멸과 같은 거대담론의 결정적 해결 대안이 될 수는 없겠지만, 압축 경제성장 시기 거점성장정책이 여전히 지역균형발전의 걸림돌로 작용하는 상황에서 지역 특성을 활용한 빈집 정비사업의 확대는 저성장 시대의 지방소멸 문제가 불균형 발전을 악화시키지 않도록 기여할 수 있을 것으로 기대됨

개발컨설팅본부

윤영석 차장

yys@r2korea.co.kr

* 본고의 주장은 집필자 개인의견으로 알투코리아부동산투자자문의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

참고 문헌

건축공간연구원 윤주선 외, 「Living Lab을 통한 DIT(Do It Together) 빈집재생 생태계 구축 방안」, 경제·인문사회연구회 협동연구총서 21-49-01, 2021.8.
 관계부처 합동, 「4개 부처 합동, 범정부 빈집 관리 종합계획 발표」, 2025.5.1.
 박정은, 이다예, 김유란, 박성경, 「농어촌 빈집 및 주변지역 정비 등에 관한 특별법 제정을 위한 제도 연구」, 국토연구원, 2023.8.31.
 안소현, 이순자, 민성희, 김민아, 전봉경, 강민석, Timothy Lee, 「인구감소시대, 체류인구를 활용한 지역유형별 대응전략 연구」, 국토연구원, 2022.5.31.
 양태건, 「인구감소지역 ‘세컨드 홈’ 활성화를 위한 법제 개선 방안 연구」, 자치법제연구 24-19-①, 한국법제연구원, 2024.10.18.
 조정희, 「지방정부의 빈집 관리 정책역량 분석과 시사점」, 국토연구원, 2022.8.30.
 하혜영, 류영아, 「새로운 인구개념인 “생활인구”의 의미와 향후 과제」, 이슈와 논점, 국회입법조사처, 2022.11.17.
 행정안전부, 「2024 빈집정비 활용사례집」, 2025.3.6.

새 정부 주택공급 정책의 방향¹⁾

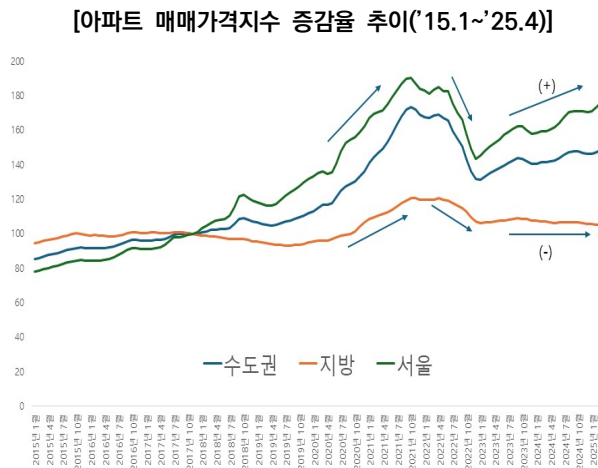
신규 주택공급 확대, 노후 주택의 리모델링 활성화, 실수요자 중심의 주택 공급, 임대주택 공급 확대

❖ 새 정부는 주택시장의 불안정성 완화 및 안정성 유지를 핵심 정책과제로 추진해야 함

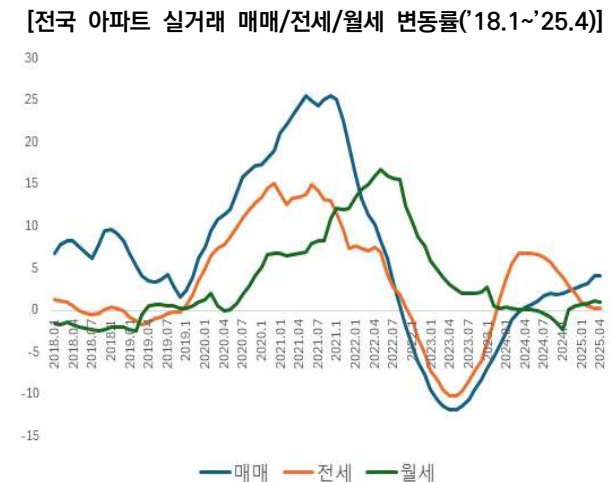
- 주택시장은 주택수급 불균형에 따른 주택가격의 불안정성, 미분양아파트 증가에 따른 PF 대출 부실, 건설사 부도, 민간 부문의 주택공급 위축, 임대주택 공급 부족, 종가세·대출규제에 따른 실수요자의 주택매입 곤란 등의 문제들이 있는바, 새 정부는 이러한 현실을 감안하여 “공급측면”에서 주택시장의 안정화를 위한 정책 방향을 모색해야 함

❖ 수도권과 지방간의 주택가격 양극화, 주택수급의 불균형 심화 등 주택시장의 불안정성 심화 우려

- 2018년부터 수도권과 지방의 아파트 가격은 함께 상승하거나 하락하는 동조화(同調化)를 보였지만, 2022년말 이후 부터 수도권 아파트 가격은 상승하지만 지방의 아파트가격은 보합 또는 점차 하락하는 비동조화(非同調化)를 보이고 있음. 이 같은 수도권과 비수도권의 비동조화는 주택가격의 양극화를 심화시키게 됨
- 전국 아파트 실거래 매매가의 전년동월대비 변동률은 (+)로 주택가격은 상승 추세를 보이고 있음



자료 : 한국부동산원



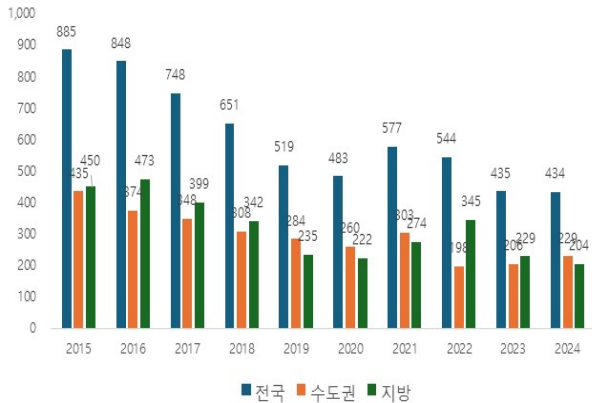
자료 : 부동산 114

- 주택수요 측면에서 보면, 세대수는 지속적으로 증가하고 있고, 서울과 수도권의 주택보급률은 각각 93.6%와 97.2%로 주택 수요는 여전히 존재하고 있음
 - 인구(주민등록기준)는 2019년 11월 51,851천 명을 정점으로 2025년 4월 51,175천 명으로 감소했지만, 주택의 실질 수요를 반영하는 세대수는 2019년 11월 22,444천 세대에서 2025년 4월 24,212천 세대로 증가함
 - 주택보급률은 2023년 기준으로 전국적으로는 102.5%이지만, 수도권 97.2%, 서울 93.6%로 나타나고 있는바, 서울과 수도권과 같은 지역에 대한 지속적인 주택공급이 필요함
- 주택공급 측면에서 보면, 2015년도 대비 2024년도 주택건설 인허가는 49% 감소, 주택착공은 42% 감소하여 향후 주택공급은 실질적으로 축소될 가능성이 매우 큼
 - 주택건설 인허가는 1~2년후의 착공에 영향을 주고, 착공은 2~3년후 준공(공급)에 영향을 미치게 됨

1) 본 고는 박용석, 「주택시장의 현황과 정책방향」, 『AI 신기술 융합을 통한 주거안정과 미분양 해결방안 세미나』, 한국주거환경학회, 2025.4.23 주제 발표자료를 수정·보완·요약한 것임

[주택건설 인허가 실적('15.1~'24)]

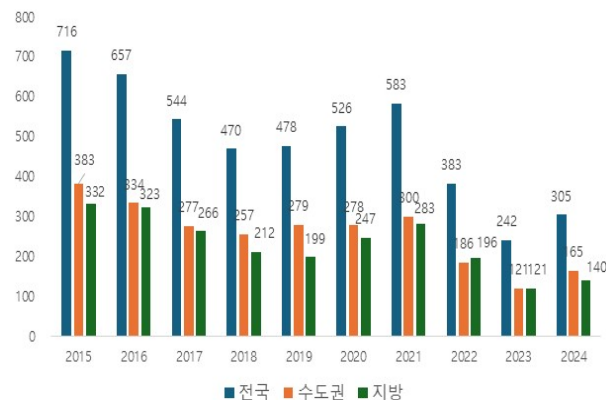
(단위 : 천호)



자료 : 국가통계포털

[주택건설 착공실적('15.1~'24)]

(단위 : 천호)



자료 : 국가통계포털

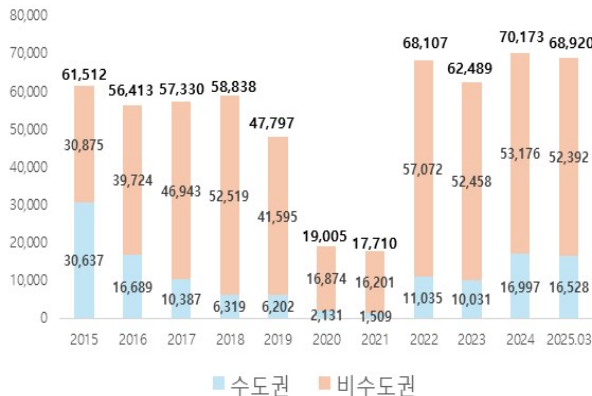
- 미분양아파트는 2015년 61천호에서 2021년 17천호로 감소했으나 2022년에 급증한 이후 2025년 3월에는 68천호 수준을 유지하고 있음
- 미분양아파트 증가의 원인은 경기불확실성과 부동산시장 침체, 수요 부족, 공급 과잉, 건설사의 잘못된 수요 예측, 주택공급 지역의 인프라 부족 등이 지적되고 있음
- 미분양아파트의 증가는 주택건설사의 입장에서 분양대금이 회수되지 않아 대출상환과 공사비 지급이 곤란하게 되고, 재무구조를 악화시켜 건설사의 사업 축소뿐만 아니라 폐업으로도 이어질 수 있음

❖ 경기 전반의 상황을 주시하면서 주택시장 안정화 정책을 추진하는 것이 필요

- 다주택자에 대한 중과세, 대출규제 등 주택시장 안정화 정책이 주택공급을 위축시켜 오히려 주택가격을 상승시킬 수 있고, 투기꾼을 방지하기 위한 대출규제가 실수요자의 주택매입을 어렵게 할 수 있음
- 주택공급 위축은 주택·부동산경기 불황으로 이어지고, 이는 경제 전반을 위축시키는 요인이 될 수 있는바, 경기 불황시 주택시장에 대한 규제 강화는 경기를 더욱 불황으로 이끄는 결과를 초래할 수 있음
- 국내외 주요 경제전망 기관은 올해 한국 경제가 0%대의 저성장률을 보일 것으로 전망하는바, 주택시장 안정화를 위한 과도한 규제정책이 자칫 경제성장을 저해하는 요인으로 작용해서는 안됨

[미분양아파트 추이('15.12~'25.3)]

(단위 : 호)



자료 : 부동산 114

[주택시장과 거시경제지표간의 관계1)]



주1) 기준금리 변화가 주택가격에 영향을 미치기까지 정책시차 존재, 대출규제, 인구변화, 재건축 정책 등 다양한 요소들이 주택가격에 영향을 줌. 따라서 위 그림과 같이 기준금리와 주택가격간의 관계를 직접적으로 설명할 수 없음. 다만, 금리, 통화량 등의 거시경제 변수와 주택시장간의 관계성을 고려하여 주택정책을 추진해야 함
 자료 : 한국은행, 부동산 114

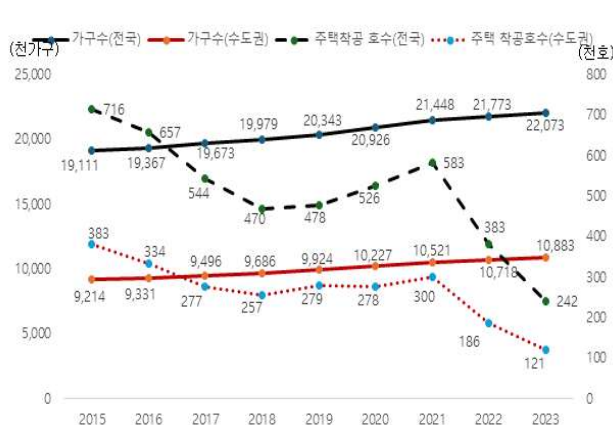
❖ **새정부의 주택정책의 방향은 공급측면에서 ①꾸준한 주택공급으로 주택가격의 불안정성 해소 ②노후 주택의 리모델링 활성화 ③실수요자 중심의 주택공급 ④임대주택 공급 확대가 필요함**

- 주택을 공급하는 주체는 민간과 공공으로 구분할 수 있는데, 전체 주택공급량의 약 80% 이상은 민간이 담당, 민간의 주택공급 확대를 유인하는 정책이 필요함

❖ **수요가 있는 곳에 공급 확대**

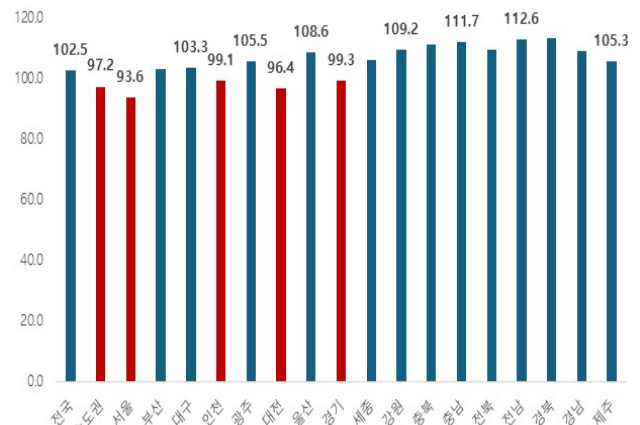
- 서울과 수도권과 같이 주택수요가 많은 곳에 주택공급 확대 필요
 - 2015~2023년간 전국과 수도권의 가구는 연평균 1.8%, 2.1% 증가했지만, 주택 착공실적은 연평균 -12.7%, -13.4% 감소, 향후 주택수급의 불균형 격차가 심화될 것으로 우려, 이는 주택가격 불안정성으로 이어질 것임
- 서울과 수도권 지역에서의 신규주택 공급은 현실적으로 ①신규택지 공급 확대 ②재개발·재건축 활성화 ③소규모 정비 및 도시복합개발 활성화 등을 통해서 가능함
 - 신규 택지 공급 확대 : 기존에 추진하고 있는 서초 서리물(2만호), 고양대곡(0.9만호), 의왕 오전왕곡(1.4만호), 의정부 용현(0.7만호) 등의 차질 없는 추진과 새로운 택지 발굴 필요
 - 도심지역에서 신규 주택 공급은 도심 낙후지역에 대한 재개발·재건축, 역세권을 중심으로 한 소규모 정비 및 도심복합개발사업이 될 수 있는바, 이들 사업에 대한 다각적인 규제 합리화가 필요

[전국/수도권 일반가수 및 주택건설 착공실적('15~'23)]



자료 : 국가통계포털

[전국 주택보급률 현황(2023년)]



자료 : 국가통계포털

❖ **노후 주택의 재고량 급증, 환경과 경제를 고려한 주택 리모델링 활성화**

- 주거용 건축물은 전체 건축물의 62.2%(동수 기준)를 차지하고, 준공후 30년 이상된 주택이 전체의 약 1/2 차지
- 「2050 탄소중립」을 위해 노후 주택의 에너지성능개선을 위한 그린리모델링*은 선택이 아닌 필수로 시행해야 함
 - * 에너지 성능향상이 필요한 노후화된 건축물을 개선하여 에너지 효율을 높이고 쾌적한 거주환경을 만드는 리모델링

[용도별 건축물 비중(2022년 기준)]



자료 : 국토교통부, 보도자료, 2023.3.2

[주거용 건축물 경과연수 현황(2022년)]

구분	동수		연면적	
	동수(천호)	비중	연면적(천㎡)	비중
10년 미만	581	12.7	445,730	23.3
10~20년 미만	531	11.6	459,121	24.0
20~30년 미만	764	16.7	537,554	28.1
30년 이상	2,311	50.5	443,817	23.2
기타	1.4	8.5	26,782	1.4
합계	4,576	100.0	1,913,003	100.0

❖ 노후 아파트 및 저층주택의 리모델링 활성화

- 아파트 리모델링은 기존 틀을 유지하면서 부분 철거후 수평증축으로 세대별 전용면적을 확장하거나, 수직 증축으로 신규주택을 공급할 수 있음
 - 리모델링기본계획을 수립한 서울, 부산 등 15개 지역의 세대수 증가형 단지는 총 2,258단지(1,617천호)로 세대수 15% 증가를 가정하면 총 24.2만호의 신규 주택공급이 가능
 - 수직 증축과 내력벽 철거에 관한 규제가 아파트 리모델링 추진의 걸림돌이 되고 있는바, 기술적인 명확한 기준이 마련되어야 함
- 1980~1990년대에 단독·다가구·다세대 등이 밀집되어 형성된 저층주거지에 있는 노후주택의 경우 개발여건이 좋지 않을 경우 리모델링도 재건축도 추진하지 못하고 방치되는 사례가 많음
 - 저층 노후주택의 그린리모델링 추진시 다양한 인센티브 제공 필요, 노후 저층주택은 주로 서민들이 거주하는 주택으로 주거복지 차원에서 보조금 지급, 세제 혜택, 건축규제 완화 등의 지원 필요
 - 저층 노후주택들이 집단적으로 리모델링을 추진하는 “저층주택 연합 리모델링” 조합 구성을 검토, 연합 리모델링 추진시 골목길 정비, 공원 설치, 주차장 확충 등 주거환경개선을 포함한 소규모 지역단위 리모델링을 모색할 수 있음²⁾

❖ 인구구조 변화에 따른 맞춤형 주택공급 확대

- 독립적인 삶의 추구, 결혼과 출산에 관한 인식의 변화, 고령화 등으로 1·2인 가구 증가
 - 기본적으로 주택 공급을 확대해야 하고, 1·2인 가구가 선호하는 유형의 주택을 공급해야 함
 - 1·2인 가구가 선호하는 주거유형으로는 일반 주택 뿐만 아니라, 오피스텔, 생활형 숙박시설(생숙), 도시형 생활주택(도생)이 있는바, 대중교통 여건이 양호한 지역에 밀도높게 공급하는 방법을 검토해야 함
- 과거 노년 여성중심의 1인 가구는 이제는 남녀 동등 또는 남성 혼자 거주하는 고령화 1인 가구 증가
 - 고령층이 소비할 수 있는 노인주거시설(양로시설, 노인복지주택, 노인요양시설)의 공급을 확대해야 하는바, 민간사업자에 대한 인센티브 제공(용적률, 세제 등), 분양형 노인복지주택의 허용과 같은 관련 규제의 점검이 필요함

❖ 공공 및 민간 임대주택 공급 활성화

- 전체 주택의 약 42%는 임대주택으로 공공임대주택 비율은 약 8.5% 수준, 나머지는 민간이 담당하고 있음
 - 우리나라 임대시장은 개인이 제공하는 전세(반전세)와 월세에 크게 의존, 전세자금대출에 대한 공적 보증제도 운영중
 - 총주택에서 공공임대주택이 차지하는 비중은 네덜란드 34%, 오스트리아·덴마크 20% 이상, 영국 15% 이상 수준
- 공공임대와 민간임대 간의 역할 분담 명확화 필요, 공공임대는 경제적으로 어려운 계층에게 안정적인 주거환경을 제공하고, 민간임대는 중산층과 다양한 수요층에 대응함
 - 공공임대주택 공급 확대를 위해 도심·역세권 등 입지 다양화, 국비·지방비·민관협력(민자사업, 리츠 등) 등의 재원확보 필요
 - 민간임대주택 공급 활성화를 위해 임대주택사업자에 대한 세제혜택, 임대료 규제 완화 등을 검토할 수 있음

[임대주택 현황(2023년)]

(단위 : 만호, %)

총주택수1)	임대주택수2)	공공임대3)					민간임대		
		소계	영구/국민4)	분양전환	매입임대	전세임대	소계	등록임대5)	임의임대
2,262.3 (100.0)	966.0 (42.7/100.0)	191.8 (8.5/19.9)	117.9	19.2	22.0	32.6	774.2 (34.2/80.1)	139.1	635.1

주 1) 총주택수 : 다가구 구분거처 반영(2023년) 2) 자가점유비율은 57.3%(2020년 기준) 가정

3) 임대주택통계는 국토교통부 기준(2023년)

4) 영구/국민임대 : 영구임대+50년임대+국민임대+행복주택+통합공공임대+장기전세+사원임대

5) 등록임대 : 단기민간임대 + 장기일반민간임대 + 공공지원민간임대

부동산경제연구소

박용석 소장

yspark@r2korea.co.kr

* 본고의 주장은 집필자 개인의견으로 알투코리아부동산투자자문의의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

2) 박용석, 『노후 반지하 저층주택 리모델링을 위한 정책과제』, 한국건설산업연구원, 2023.6 참조

서울시, 3년간 용적률 최고 300% 완화

서울시, 제2종 지역 200% → 250%, 제3종 지역 250% → 300% 용적률 3년간 한시적 완화

❖ 서울시는 열악한 주거환경 개선을 위해 제2·3종 일반주거지역 소규모 건축 용적률을 제2종 지역은 250%, 제3종 지역은 300%로 3년간(2028.5.18.限) 한시적으로 완화

- 「건축법」에 따른 건축허가, 건축신고와 「빈집 및 소규모 주택정비법」에 따른 사업시행계획 인가를 신청한 경우까지 적용 가능
- 서울시는 「건축법」과 「빈집 및 소규모주택정비법」에 따른 용적률 완화 관련 구체적 세부 운영기준을 마련할 계획
- 이번 용적률 완화 적용 대상은 대규모 재개발·재건축 사업과 달리 건설경기 악재에 더 큰 영향을 받는 소규모 사업
 - 「건축법」에 따른 건축허가·신고, 이 경우 대지나 건축면적 제한은 없지만 주거용 다가구·공동주택은 1세대당 전용면적 85㎡ 이하, 오피스텔도 1호당 전용면적 85㎡이하일 때만 적용 가능함
 - 「빈집 및 소규모 주택정비법」에 따른 소규모재건축(부지 1만㎡ 미만), 소규모재개발(부지 5천㎡미만), 자율주택정비사업(36세대 미만) 사업
 - 사업면적이 2만㎡까지 가능한 '가로주택정비사업'은 소규모 건축물 활성화 취지에 맞지 않아 대상에서 제외됨
- 국토계획법 또는 타 법령에 따른 용적률 완화를 중복 적용시엔 도시·건축공동위원회가 기반시설 적정성 등을 검토한 뒤, 국토계획법 시행령에서 정한 용적률의 120% 한도까지 적용할 수 있음
 - 건축허가·신고 대상이 지구단위계획구역에 해당하면 기존 계획을 일괄 재정비 후 용적률 완화가 적용 가능하며, 제2·3종 일반 주거지역 허용 용적률에서 50%를 추가로 적용할 수 있도록 할 계획



❖ 소규모 재건축사업의 속도감 있는 진행을 서울시가 지원

- 「빈집 및 소규모주택정비법」에 따른 소규모 재건축·재개발 사업의 경우 '사업계획 수립기준' 충족시 법적 상한까지 용적률을 완화, 다만, 자율주택정비사업은 별도 사업계획 수립기준과 관계없이 법적 상한까지 완화할 예정
- 소규모 건축물 용적률 완화의 효율적 추진을 위해 인근 저층 주거지역의 일조와 경관 등에 미치는 영향을 최소화하고, 조화로운 건축계획을 유도하는 '사업계획 수립기준'을 마련하여 발표할 예정
- 소규모재건축 사업성 분석을 희망하는 ▲부지면적 1만㎡미만 ▲200세대 미만 ▲노후·불량건축물 60% 이상 단지는 토지 등 소유자 10% 이상 동의서를 받아 관할 구청에 접수(6.2~30)할 경우 사업성 분석을 무료 지원

서울시 '3종 규제철폐' 6월부터 실행

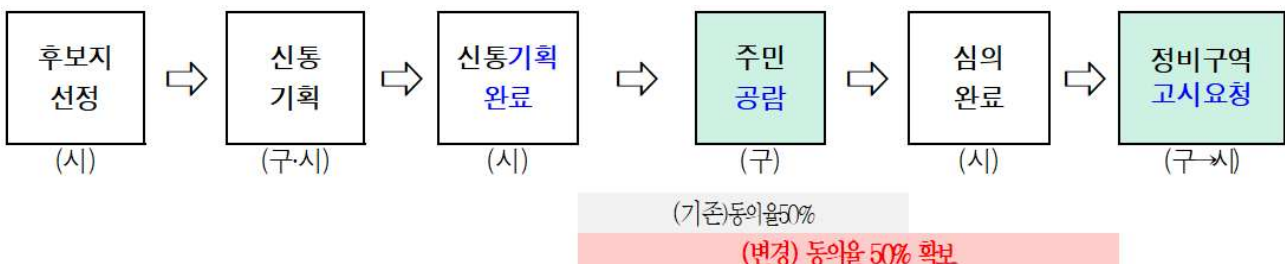
높이규제지역 공공기여 완화, 입체공원 도입, 역세권 준주거 종상향

❖ 서울시는 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)」 심의·가결(5.21)

- 금번 2030 기본계획 변경은 공사비 상승, 건설경기 침체 등 정비사업 여건이 점점 악화하는 가운데 사업추진 동력을 지속적으로 제공하기 위해 정비사업 3종 규제철폐안을 마련
- 높이규제지역 종상향 시 공공기여 완화로 조합 부담 경감 추진
 - 고도·경관지구예 저축되거나 문화재·학교주변 지역, 구릉지 등 '높이 제약'을 받는 지역'은 용도지역 상향 시, 공공기여율이 기존 일률적인 10%로 적용되지 않고, 실제 추가 확보된 용적률에 비례한 비율만큼 적용됨
 - 예를 들어, 용도지역 상향(1종 200% → 2종 250%)시 건축가능 용적률이 높이 제약 등으로 220%밖에 되지 않는다면, 종상향으로 추가 확보된 용적률 비율(20%)만큼, 즉 10%가 아닌 4%만 부담하게 됨



- 정비사업 입체공원 조성시 용적률 완화로 주택공급 확대
 - 재개발·재건축 사업에도 민간 사업부지 또는 건축물 상부에 조성하는 '입체공원' 도입, 입체공원 면적은 대지면적에서 제외되지 않기 때문에 주택용지가 추가로 확보되는 효과로 건립가능한 주택수 증가
 - 공원설치비용, 면적도 비례하여 용적률 완화 가능
- 사업성 낮은 지역 역세권 준주거 종상향 추진으로 지역균형발전에 기여
 - 해당구역 평균 공시지가가 서울시 재개발·재건축 평균 공시지가 이하인 정비사업에 우선 적용, 구역내에서 지하철역 경계로부터 250m 이내에 해당하는 부분(면적) 만큼 종상향함. 이 기준은 역세권임에도 불구하고 사업성이 낮은 지역의 정비사업을 촉진하기 위함
 - 정비구역의 사업 여건이 다른점을 감안하여, 신속통합기획 또는 관련 위원회 심의 등을 통해 역세권 범위를 지하철역 경계로부터 350m 이내까지 완화하는 등 용도지역 상향 적용여부 및 범위 등을 일부 조정할 수 있음
- 재개발 선(先) 심의제 도입으로 정비구역 지정 속도 제고
 - 정비계획(안) 수립이 완료되면 주민동의율 50% 이상 확보 여부와 상관없이, 도시계획위원회 심의를 바로 받을 수 있게 함
 - 그간 주민동의율 50% 확보 후 구청장이 서울시로 정비계획을 입안하면 심의가 이행됐으나, 동의율 확보에 수개월이 걸리는 점을 고려해 도시계획위원회 심의와 주민동의를 동시에 진행하도록 절차를 합리적으로 개선



3단계 스트레스 DSR 2025년 7월부터 시행

스트레스 금리 1.50%, 지방 주택담보대출은 현행과 동일한 0.75% 스트레스 금리 적용

❖ 최근 증가한 주택거래의 영향으로 주택담보대출(이하 주담대)의 증가로 가계대출 규모가 전반적으로 증가, 선제적으로 가계부채 관리의 필요성에 따라 예정(2025.7월) 대로 3단계 스트레스 DSR 시행

- 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR, Debt Service Ratio)은 변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출 이용기간 중 금리상승으로 인해 원리금 상환부담이 증가할 가능성 등을 감안하여 DSR 산정시 일정수준의 가산금리를 부과하여 대출한도를 산출하는 제도(실제 대출금리에는 미부과)
- 3단계 스트레스 DSR은 '전 업권의 DSR이 적용되는 사실상 모든 가계대출'에 적용, 스트레스 금리는 1.50%, 다만 지방(서울, 경기, 인천 제외) 주담대에 대해서는 2단계 스트레스 금리인 0.75%를 2025년 12월말까지 적용

[스트레스 DSR 단계적 시행방안]

구분(시행시기)		1단계('24.2월)	2단계('24.9월)	3단계('25.7.1일)
적용 대상	은행권	주담대	주담대+신용대출	주담대+신용+기타대출
	2금융권	-	주담대	
스트레스(ST) 금리		0.38%	0.75% (은행수도권 주담대 1.20%)	1.50% (지방 주담대는 0.75%만 가산)

- 혼합·주기형 주담대에 대한 스트레스 금리 적용 비율을 현행보다 상향 조정, 순수 고정금리 대출의 취급확대를 유도
 - [5년 혼합형] 5년간 금리가 고정된 후 6개월 주기로 금리가 변동되는 대출
 - [5년 주기형] 5년 주기로 금리가 변동되는 대출

[혼합형, 주기형 주담대의 스트레스 금리 적용비율]

구 분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기 비중				
		5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예 : 30년만기	30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
혼합형	ST금리 × 100%	ST금리 × 100%	ST금리 × 60% → 80%	ST금리 × 40% → 60%	ST금리 × 20% → 40%	ST금리 미적용
주기형			ST금리 × 30% → 40%	ST금리 × 20% → 30%	ST금리 × 10% → 20%	

❖ 3단계 스트레스 DSR 시행시 차주의 대출한도는 주담대와 신용대출 모두 감소

- [주담대] 금리유형에 따라 2단계 대비 차주별 대출한도가 수도권에서 1~3천만원(3~5%) 수준 감소
 - 소득 1억원 차주, 수도권/금리(주기형 5년) 대출금 : <미적용> 6.8억원 <2단계> 6.5억원 <3단계> 6.4억원
 - 소득 5천만원 차주, 수도권/금리(주기형 5년) 대출금 : <미적용> 3.4억원 <2단계> 3.3억원 <3단계> 3.2억원
- [신용대출] 금리유형과 만기에 따라 2단계 대비 차주별 대출한도가 1~4백만원(2~3%) 수준 감소
 - 소득 1억원 차주, 5년만기/만기일시상환/대출금리 5.5% 대출금 : <미적용> 1.6억원 <2단계> 1.54억원 <3단계> 1.51억원
 - 소득 5천만원 차주, 5년만기/만기일시상환/대출금리 5.5% 대출금 : <미적용> 0.78억원 <2단계> 0.77억원 <3단계> 0.76억원

2025 지역활력타운 조성사업 10곳 선정

지역활력타운은 지방 정주여건을 개선하고, 실질적으로 인구 유입·정착을 지원하기 위해 주거, 생활인프라, 생활서비스를 결합해 복합공간을 조성하는 사업

❖ 2025년 3월 공모 접수를 시작으로 총 10곳을 선정

- 공모에 선정된 사업에는 기반시설 조성에 국비 최대 20억원을 지원, 사업효과를 극대화할 수 있도록 해당 지자체가 자율적으로 선택한 부처별 연계사업을 지원할 예정

[2025년 지역활력타운 조성사업 공모 선정 결과]

지자체	사업 개요	지자체	사업 개요
강원 태백	일자리와 삶이 연결되는 정주모델 구축 ♦ (사업비) 220억원 / (규모) 7,221㎡	충북 증평	주거플랫폼 조성으로 청년 삶의 질 향상 ♦ (사업비) 360억원 / (규모) 26,973㎡
충남 부여	청년·근로자 유입 및 지역정착 기반 마련 ♦ (사업비) 268억원 / (규모) 13,772㎡	충남 청양	스포츠 육성기반 활력거점 조성 ♦ (사업비) 546억원 / (규모) 34,427㎡
전북 순창	세대별 수요맞춤형 정주마을 조성 ♦ (사업비) 255억원 / (규모) 38,605㎡	전북 장수	장수특화 체류-거주-정착 주거환경 조성 ♦ (사업비) 301억원 / (규모) 79,845㎡
전남 강진	일자리 수요 맞춤형 정주환경 조성 ♦ (사업비) 231억원 / (규모) 21,620㎡	전남 영암	청년 맞춤형 지속가능한 정주여건 구축 ♦ (사업비) 184억원 / (규모) 27,267㎡
경북 예천	청년 일자리 연계 양질의 주거공간 제공 ♦ (사업비) 3,584억원 / (규모) 53,419㎡	경남 하동	로컬 Compact 콘텐츠 타운 조성 ♦ (사업비) 135억원 / (규모) 10,045㎡

[강원 태백] 태백학림타운 (사업비 220억원, 규모 7,221㎡)

- 대상지 인근에 추진 중인 청정 미래에너지 연구소 및 산업단지와의 연계하여 임대주택, 시니어친화형 실내 스포츠센터 조성을 통해 삶과 산업이 연결된 정착기반을 조성
- 주민과 이주민간의 네트워킹 형성, 가족 단위 정착을 위한 돌봄·패키지 서비스를 통해 이주민 정책 지원

* 【연계산업】 지역활력기반지원(국토부), 지방소멸 대응기금(행안부), 국민체육센터 건립 지원(문체부)



[전북 순창] 순창 행복플러스타운 조성 (사업비 255억원, 규모 38,605㎡)

- 도시 근교에 위치한 우수한 정주환경에 도시 은퇴자·청년근로자 등 각 계층 생활환경에 맞는 맞춤형 주거단지 조성
- 지역 특화자원인 '장류'를 활용한 교육 프로그램 운영 등 장류특구 일자리 제공

* 【연계산업】 지역활력기반지원(국토부), 지방소멸 대응기금(행안부), 응급안전안심서비스 노인맞춤돌봄서비스 노인일자리(복지부), 농촌돌봄농장(농식품부), 신사업창업사관학교·로컬크리에이터 육성(중기부)



한국은행 기준금리 조정 및 2025년 경제전망

2025년 경제성장률을 당초 1.5%에서 0.8%로 하향 조정
한국은행 기준금리 현재의 2.75%에서 2.50%로 0.25%p 하향 조정

❖ 한국은행 금융통화위원회(2025.9.29.)는 기준금리를 2.75% 수준에서 2.50%로 0.25%p 하향 조정하여 통화정책을 운용기로 함

- 금융통화위원회는 가계대출 증가세와 외환시장 변동성 확대에 대한 경계감이 있지만, 물가 안정세가 이어지는 가운데 경제성장률이 크게 낮아질 것으로 전망되는 만큼 기준금리를 추가 인하여 경기 하방압력을 완화하는 것이 적절하다고 판단함

❖ 한국은행은 올해 GDP 성장률은 경제심리 회복 지연, 건설경기 침체 등 내수부진이 길어지고 통상여건 악화로 수출의 하방압력도 커지면서 2월 전망수준 1.5%를 크게 하회하는 0.8%로 전망함

- 한국경제 성장 흐름을 보면, 2025년 1/4분기중 내수 부진이 심화되면서 -0.2% 역성장*을 하였으며 2/4분기에는 정치 불확실성 완화 등으로 반등하겠으나, 건설경기 부진과 더딘 소비 회복으로 당초 0.8% 예상에 못 미치는 0.5% 성장할 것으로 전망함

* 역성장은 대내외 불확실성으로 경제심리가 위축된 가운데 건설현장 사고, 기상악화, 대형산불 등 일시적 요인이 겹침

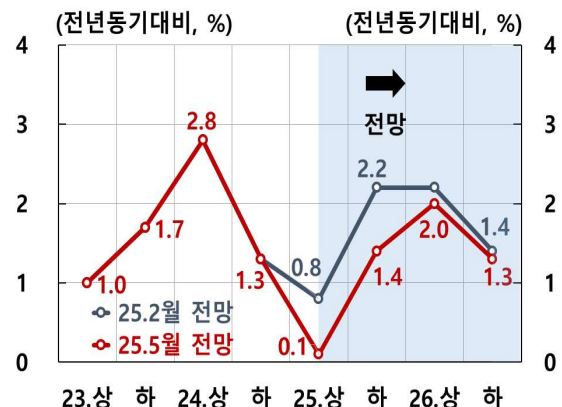
- 하반기 이후에는 금리인하 및 추경 효과가 이어지는 가운데 경제심리도 회복되면서 내수가 개선될 것으로 예상됨
- 수출의 경우 상호관세 유예, 미·중 관세협상 등으로 최근 무역긴장이 다소 완화되었으나 여전히 높은 관세율과 협상 과정의 불확실성으로 당초 전망 경로를 하회하며 둔화 흐름이 나타날 것으로 예상됨
- 2026년에는 내수를 중심으로 성장세가 개선되겠으나 통상환경 악화의 영향이 이어지면서 당초 1.8% 예상을 하회하는 1.6% 성장할 것으로 전망함

[국내 성장률 전망¹⁾]

(%)	2024	2025e)	2026e)
GDP	2.0	0.8 [1.5]	1.6 [1.8]
• 민간소비	1.1	1.1 [1.4]	1.6 [1.8]
• 재화수출	6.3	-0.1 [0.9]	0.7 [0.8]
• 설비투자	1.6	1.8 [2.6]	1.0 [2.0]
• 건설투자	-3.0	-6.1 [-2.8]	2.8 [2.5]

주 : 1) [] 내는 25.2월 전망
자료 : 한국은행 조사국

[국내 GDP 전망 경로¹⁾]



주 : 1) 음영은 전망치
자료 : 한국은행 조사국

매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 5월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월대비 0.63% 상승, 전년동월대비 5.74% 상승함
- 전월대비 수도권 매매가격 변동률은 서울 1.24%, 경기 0.16%, 인천 0.04% 상승함
- 서울 아파트 매매가격은 전월대비 마포구(1.85%), 송파구(1.78%), 성동구(1.64%), 강남구(1.58%), 용산구(1.56%) 등 25개 자치구 중 도봉을 제외한 24개 구에서 상승함
- 경기는 과천(1.56%), 연천(0.63%), 성남(0.57%), 안양(0.48%), 용인(0.37%) 등 15개 시군구에서 상승하였으며, 이외 시군구 중 평택(-0.47%), 양주(-0.40%), 이천(-0.35%), 안성(-0.33%) 등 16개 시군구에서 하락함

[전국 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 5월 전국 아파트 전세가격 변동률은 전월대비 -0.40%, 전년동월대비 -0.65% 하락함
- 수도권 아파트 전세가격은 전월대비 -0.52%, 전년동월대비 -0.39% 하락하였으며, 지역별로는 전월대비 서울 -0.26%, 경기 -0.45%, 인천 -0.85% 하락함
- 수도권 외 지역에서는 전북만 0.38% 상승하였고, 그 외 지역에서는 대전 -1.00%, 경남 -0.73%, 강원 -0.70%, 경북 -0.62%, 충남 -0.56% 등 전국적으로(전북 제외 13곳) 하락함

[전국 아파트 전세가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

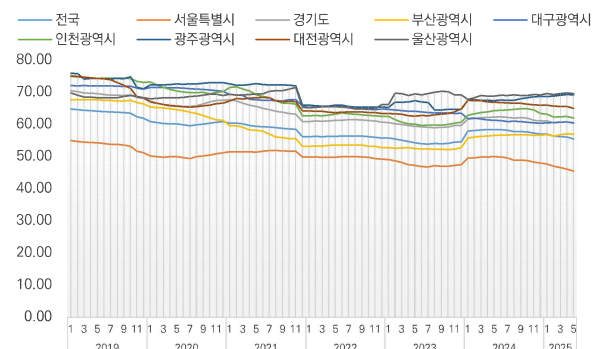
❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 5월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 55.26%로 전월 55.83%보다 (-0.57%p) 하락함
- 수도권의 경우 서울 45.22%, 경기 60.17%, 인천 61.72%이며, 전월 대비로는 서울(-0.68%p), 인천(-0.55%p), 경기(-0.37%p) 순으로 하락함
- 수도권 외 지역에서는 전북(0.06%p)만 상승하였으며 그 외 13개 시·도 모두 하락함
- 그 외 지역인 대전, 강원(-0.63%p), 경남(-0.57%p), 인천(-0.55%p), 경북(-0.42%p), 대구(-0.31%p)순으로 하락함

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)

자료 : 부동산114



공급동향

❖ 아파트 입주물량

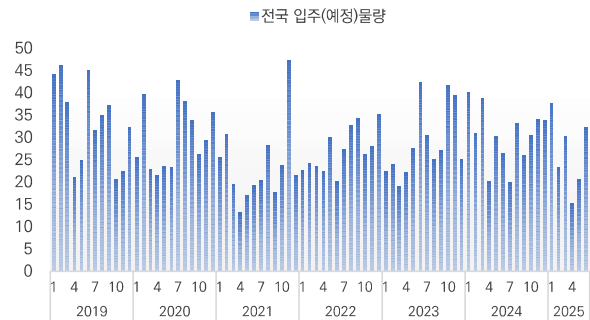
- 5월 전국 아파트 입주물량은 20,682호로 전월(15,312호) 대비 5,370호 증가함
- 수도권 입주물량은 13,165호로 전월(3,737호) 대비 9,428호 증가하였으며, 수도권 외 지역은 7,517호로 전월(11,575호) 대비 4,058호 감소함
 - 수도권은 서울 3,437호, 경기 9,728호의 입주물량이 공급되었으며, 인천은 공급이 없었음
 - 수도권 외 지역은 경북 1,741호, 부산 1,456호, 전북 1,024호, 강원 997호, 대구 941호 순으로 입주물량이 많음
- 서울은 관악구 신림동 서울대 벤처타운역 푸르지오(571호), 강동구 고덕동 고덕강일2BL(행복주택)(437호) 등 10개 단지가 입주하였으며, 경기도는 안양시 동안구 비산동 평촌엘프라우드(2,739호), 김포시 고촌읍 고촌 센트럴 자이(1,297호) 등 10개 단지가 입주함

❖ 아파트 입주예정물량

- 6월 아파트 입주예정물량은 32,013호로 5월 입주 물량(21,940호) 대비 10,073호 증가할 전망이다
- 수도권 입주예정물량은 18,353호로 5월(13,320호) 대비 5,033호 증가, 수도권 외 지역은 13,660호로 5월(8,620호) 대비 5,040호 증가할 전망이다
- 지역별로는 서울(8,110호), 경기(6,265호), 인천(3,978호), 대전(1,974호), 충북(1,904호) 순으로 입주예정물량이 많음
- 서울은 서초구 잠원동 메이플자이(3,307호), 동대문구 휘경동 휘경 자이 디센시아(1,806호) 등 17개 단지가 입주 예정됨
- 경기는 파주시 당하동 호반 써밋 이스트파크(1,110호), 안성시 공도읍 라포르테 공도(986호) 등 9개 단지가 입주예정임

[아파트 입주(예정) 물량]

(단위: 천호)



자료: 부동산114

[지역별 입주(예정) 물량]

(단위: 호)

지역	2025년		
	6월	7월	8월
전국	32,013	19,963	20,638
서울특별시	8,110	4,198	863
경기도	6,265	6,257	8,798
부산광역시	1,553	-	852
대구광역시	1,510	2,134	1,300
인천광역시	3,978	1,449	3,668
광주광역시	-	-	-
대전광역시	1,974	321	-
울산광역시	1,252	352	302
강원도	346	-	767
경상남도	1,482	-	311
경상북도	90	310	-
전라남도	1,581	732	-
전라북도	219	1,413	-
충청남도	1,749	1,120	3,004
충청북도	1,904	1,677	773
제주도	-	-	-
세종특별시	-	-	-
수도권	18,353	11,904	13,329
수도권 외	13,660	8,059	7,309

자료: 부동산114

[서울·경기 6월 주요 입주예정단지]

(단위: 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	호수
서울	서초구	잠원동	메이플자이	3,307
	동대문구	휘경동	휘경 자이 디센시아	1,806
경기	파주시	당하동	호반 써밋 이스트파크	1,110
	안성시	공도읍	라포르테 공도	986

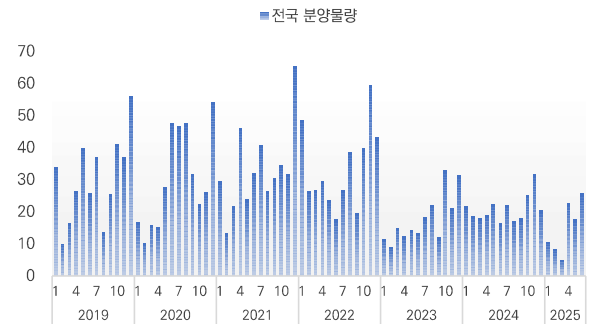
자료: 부동산114, 한국부동산원

분양동향

- 5월 전국 아파트 분양물량은 17,434호로 전월(22,518호) 대비 5,084호 증가함
- 수도권 분양물량은 14,965호(85.8%), 수도권 외 지역은 2,469호(14.2%)로 나타남
 - 경기 11,531호(66.1%), 서울 3,434호(19.7%)
- 수도권 외 지역은 부산 963호(5.5%), 대구 648호(3.7%), 경북 508호(2.9%)순으로 분양물량이 많음

[전국 아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산114

❖ 분양예정물량

- 6월 전국 아파트 분양예정물량은 25,717호로 전월 (17,434호) 대비 8,283호 증가함
- 지역별로는 경기 13,762호(53.5%), 부산 3,412호(13.3%), 충북 2,098호(8.2%), 인천 1,662호(6.5%), 충남 1,238호(4.8%) 순으로 나타남
- 서울은 강동구 상일동 고덕 강일 대성베르힐(613호) 강동구 길동 디아테온(64호)가 분양될 예정임
- 경기는 부천시 오정구 원종동 부천원종A2(행복주택) (472호), 오산 세교아테라(433호), 평택시 고덕면 평택 고덕 금성백조 예미지(997호) 등 3개 단지가 분양될 예정임

[지역별 아파트 분양(예정)물량]

(단위 : 호)

지역	2025년		
	6월	7월	8월
전국	25,717	19,623	9,389
서울특별시	677	659	
경기도	13,762	11,009	4,273
부산광역시	3,412	1,559	1411
대구광역시	929		
인천광역시	1662	400	3,059
광주광역시	320	-	-
대전광역시	509	-	-
울산광역시	-	277	-
강원도	-	944	-
경상남도	842	299	566
경상북도	-	1384	-
전라남도	268	-	-
전라북도	-	-	-
충청남도	1,238	1,198	-
충청북도	2098	1894	80
제주도	-	-	-
세종특별시	-	-	-
수도권	16,101	12,068	7,332
수도권 외	9,616	7,555	2,057

자료 : 부동산114

❖ 미분양 물량

- 2025년 4월 전국 미분양 아파트는 전월 대비 1,127호 감소한 67,793호로 나타남
 - 수도권 미분양물량은 15,905호로 전월(16,528호)대비 623호 감소함
 - 비수도권 미분양물량은 51,888호로 전월대비 504호 감소하였음
- 2025년 4월 전국 준공후 미분양 아파트는 26,422호로 전월 대비 1,305호 증가함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	'24.9월	'24.10월	'24.11월	'24.12월	'25.1월	'25.2월	'25.3월	'25.4월
미분양	66,776	65,836	65,146	70,173	72,624	70,061	68,920	67,793
전월대비	-774	-940	-690	5,027	2,451	-2,563	-1,141	-1,127
수도권	13,898	13,948	14,494	16,997	19,748	17,600	16,528	15,905
수도권 외	52,878	51,888	50,652	53,176	52,876	52,461	52,392	51,888

자료 : 국토교통부 보도자료

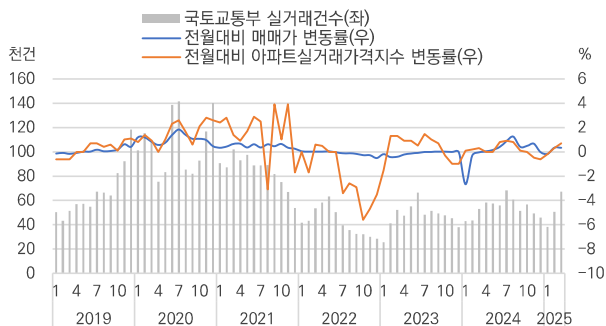
5월 동향 종합

- (매매시장) 5월 전국 아파트 매매가격 변동률은 0.63%로 가격상승세가 이어지고 있음. 수도권은 서울(1.24%) 상승 하였으며, 경기 (0.16%), 인천(0.04%)도 상승함. 수도권 외 지역은 6.3대선을 앞두고 정치권에서 국회의사당 및 대통령 집무실 세종 이전 공약등으로 인해 세종(3.40%)이 전국에서 가장 큰 폭으로 상승하였고, 울산, 전북(0.30%), 강원(0.14%)등 7개 시·도에서 상승함. 그 외 전남(-0.21%), 충남(-0.16%)순으로 7개 시·도에서는 가격이 하락함
- (전세시장) 전국 전세가격 변동률은 -0.40% 하락하였고, 수도권은 서울(-0.26%), 경기(-0.45%), 인천 (-0.85%) 하락함. 수도권 외 지역에서는 전북(0.38%)만 상승하였고, 대전(-1.00%), 경남(-0.73%)등 13개 시·도 지역에서는 하락을 기록함
- (공급시장) 5월 전국 아파트 입주물량은 20,682호로 전월(15,312호) 대비 5,370호 증가함. 수도권은 서울 3,437호, 경기 9,728호의 입주물량이 공급되었고, 인천은 공급된 입주물량이 없었음. 수도권 외 지역은 경북 1,741호, 부산 1,456호, 전북 1,024호 순으로 입주물량이 많음
- (분양시장) 5월 전국 아파트 분양물량은 17,434호로 전월(22,518호) 대비 5,084호 증가함. 수도권은 서울 3,434호(19.7%), 경기 11,531호(66.1%)가 분양됨. 수도권 분양물량(14,965호)은 전체 분양물량의 85.8%로 전월(11,480호)대비 3,485호 증가함. 수도권 외 분양물량(2,469호)로 부산 963호(5.5%), 대구 648호(3.7%), 경북 508호(2.9%) 순으로 분양물량이 많음

6월 전망

- (매매시장) 7월 3단계 DSR 시행을 앞두고 4월 말 대비 가계대출이 약 6조원 증가하였고, 한국은행의 기준금리 인하(25.5.29.)등 여러 요인으로 인해 수도권 등 선호 입지를 중심으로 거래량이 증가할 것으로 예상됨
- (전세시장) 전세사기 영향으로 '전세의 월세화'가 빠르게 진행되고 있고, 수도권 신규 공급물량도 줄어들면서 전세 매물이 시장에서 자취를 감추고 있어 전세시장의 거래량은 하락세가 지속될 것으로 예상됨
- (공급시장) 6월 전국 아파트 입주예정물량은 총 32,013호로 전월대비 10,073호 증가할 것으로 집계됨. 수도권에는 18,353호가 공급될 예정이며, 서울 8,110호, 경기 6,265호가 공급될 예정임
- (분양시장) 6월 전국 아파트 분양예정물량은 총 25,717호로 집계됨. 수도권에는 16,101호가 분양될 예정으로 경기 13,762호, 인천 1,662호, 서울 677호가 분양될 예정임

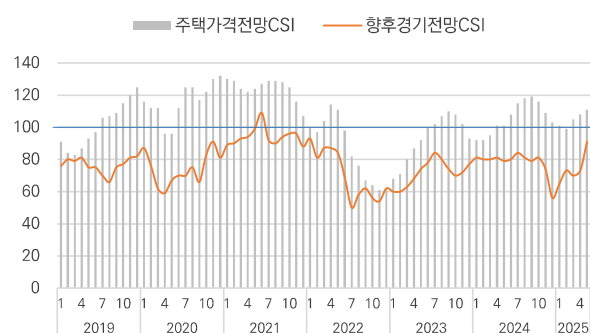
[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



주) 아파트실거래가격지수(2017.11 = 100) 전월대비 변동률

자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주) 소비자의 경제상황에 대한 인식과 향후 소비지출전망 등을 지수화한 통계자료로, 경제 전반에 대한 소비자의 인식을 종합적으로 판단함

* CSI>100이면 경제상황에 대한 소비자의 주관적 기대심리가 과거(2003~전년12월) 평균보다 낙관적, CSI<100이면 비관적임을 의미
자료 : 한국은행

주택건설 인허가실적

'25년 4월 주택건설 인허가실적은 24,026호로 전년 동기 대비 -14% 감소, 전월대비 -22.6% 감소하며, 부동산 경기 침체 지속화

[주택건설 인허가실적]

(단위: 호)

구분	2024.04	2024.10	2024.11	2024.12	2025.02	2025.03	2025.04
주택건설 인허가실적	27,924 (-15.9%)	26,136 (28.9%)	28,344 (-0.6%)	155,123 (59.1%)	12,503 (-45.4%)	31,033 (20.1%)	24,026 (-14.0%)
공공	1,849 (97.1%)	124 (-82.9%)	3,058 (122.7%)	120,886 (84.0%)	1,547 (1581.5%)	2,078 (1603.3%)	1,779 (-3.8%)
민간	26,075 (-19.2%)	26,012 (33.1%)	25,286 (-6.9%)	34,237 (7.8%)	10,956 (-52.0%)	28,955 (12.6%)	22,247 (-14.7%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

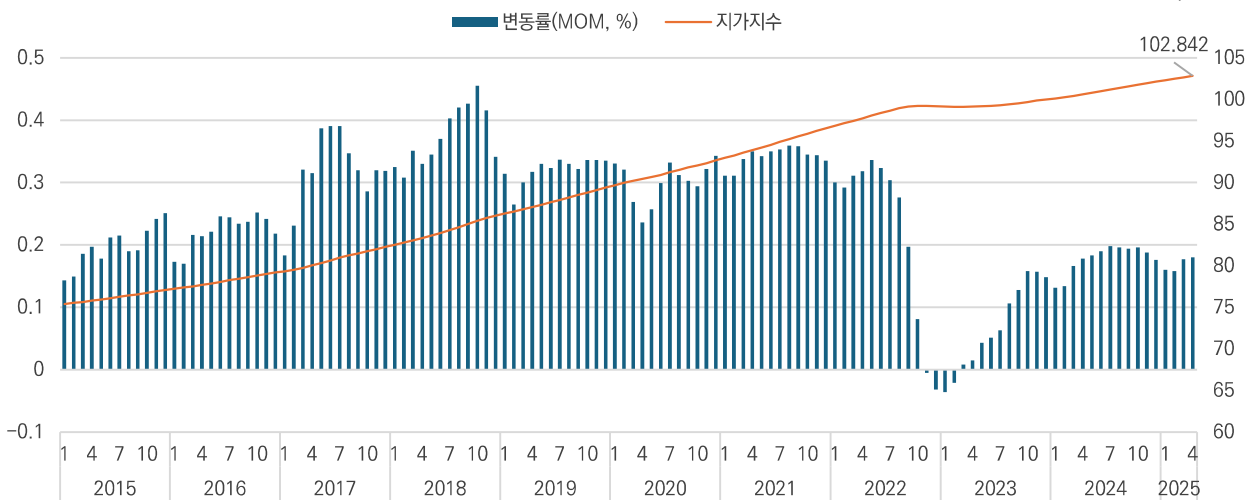
자료: 국토교통부

지가동향 및 변동 추이

'25년 4월 전국 지가변동률은 0.18%로 전월 대비 0.003%p 상승하며 상승폭 확대

[전국 지가변동 추이]

(단위: %)



* 지가지수 (2023.12=100.0)

자료: 한국부동산원

[월별 지가변동률]

(단위: 전월대비 변동률, %)

구분	2024.07	2024.08	2024.09	2024.10	2024.11	2024.12	2025.01	2025.02	2025.03	2025.04
전국	0.198	0.196	0.194	0.196	0.188	0.176	0.160	0.158	0.177	0.180
수도권	0.252	0.248	0.252	0.256	0.246	0.228	0.214	0.208	0.234	0.238
지방	0.107	0.106	0.094	0.094	0.088	0.085	0.068	0.073	0.077	0.079
대도시	0.232	0.230	0.236	0.239	0.231	0.208	0.195	0.184	0.213	0.217
시지역	0.175	0.172	0.163	0.163	0.154	0.152	0.134	0.141	0.151	0.153
군지역	0.089	0.083	0.073	0.074	0.072	0.073	0.056	0.062	0.060	0.058

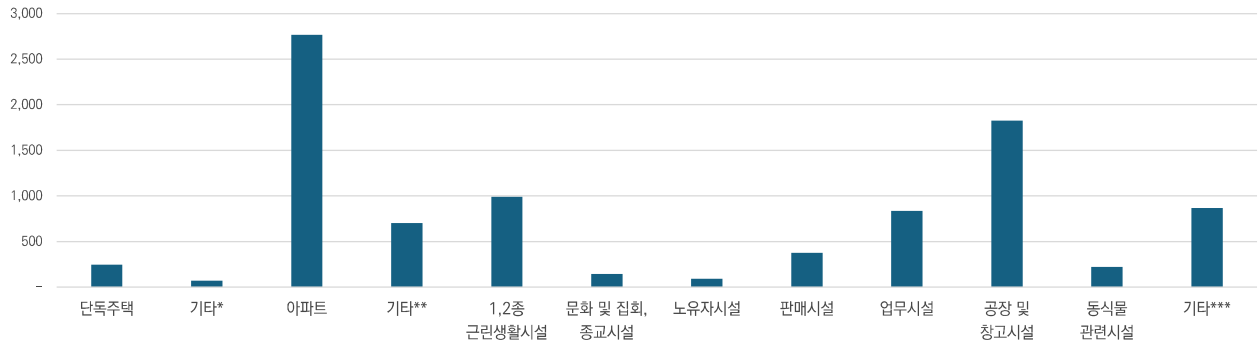
전국 시설별 건축허가면적

'25년 4월 주거용 건축허가면적은 3,788천㎡로 전년 동기 대비 18.2% 감소

비주거용 건축허가면적은 5,357천㎡로 전년 동기 대비 13.0% 감소함

['25년 4월 전국 시설별 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분		2024				2022	2023	2024	2025
		Q1	Q2	Q3	Q4	4월	4월	4월	4월
주거용	주거용 계	13,240 (-10.4%)	12,844 (-22.2%)	11,620 (-11.9%)	18,904 (42.3%)	8,417	5,179 (-38.5%)	4,628 (-10.6%)	3,788 (-18.2%)
	단독주택 계	859 (-26.7%)	1,044 (-21.6%)	862 (-22.1%)	890 (-10.7%)	804	445 (-44.6%)	350 (-21.4%)	318 (-9.1%)
	단독주택	663 (-25.1%)	845 (-18.0%)	679 (-21.2%)	701 (-12.0%)	585	338 (-42.3%)	288 (-14.6%)	247 (-14.2%)
	기타*	196 (-31.8%)	198 (-34.0%)	183 (-25.6%)	189 (-5.7%)	219	108 (-50.8%)	62 (-42.6%)	71 (14.5%)
	공동주택 계	12,380 (-9.0%)	11,801 (-22.3%)	10,758 (-11.0%)	18,014 (46.6%)	7,613	4,734 (-37.8%)	4,278 (-9.6%)	3,470 (-18.9%)
	아파트	9,188 (-9.5%)	8,616 (-22.8%)	7,585 (-8.1%)	12,568 (39.8%)	5,278	3,538 (-33.0%)	3,087 (-12.7%)	2,765 (-10.4%)
	기타**	3,192 (-7.4%)	3,185 (-20.9%)	3,173 (-17.1%)	5,446 (65.0%)	2,335	1,196 (-48.8%)	1,190 (-0.4%)	705 (-40.8%)
	비주거용 계	16,270 (-27.4%)	16,220 (-11.5%)	20,448 (17.5%)	16,345 (-14.8%)	9,482	5,188 (-45.3%)	6,156 (18.7%)	5,357 (-13.0%)
비주거용	1,2층 근린생활시설	2,993 (-20.7%)	3,253 (-10.6%)	2,758 (-17.0%)	2,970 (-8.4%)	2,061	1,061 (-48.5%)	1,112 (4.8%)	989 (-11.0%)
	문화 및 집회, 종교시설	282 (-18.6%)	383 (-1.2%)	622 (80.8%)	378 (-49.4%)	121	62 (-48.4%)	141 (126.7%)	144 (1.7%)
	노유자시설	139 (-18.8%)	192 (-20.5%)	255 (29.8%)	467 (65.1%)	101	71 (-29.1%)	64 (-10.9%)	92 (45.1%)
	판매시설	772 (39.2%)	545 (-2.8%)	484 (-36.3%)	670 (6.4%)	276	267 (-3.2%)	170 (-36.6%)	377 (122.6%)
	업무시설	1,861 (-51.2%)	2,114 (-11.2%)	6,823 (118.7%)	1,727 (-32.5%)	1,949	484 (-75.2%)	626 (29.3%)	837 (33.8%)
	공장 및 창고시설	5,887 (-37.0%)	5,985 (-19.8%)	6,003 (-3.0%)	5,324 (-33.0%)	3,357	2,209 (-34.2%)	2,529 (14.4%)	1,824 (-27.9%)
	동식물 관련시설	538 (-26.1%)	595 (-11.5%)	457 (-20.4%)	596 (5.5%)	386	219 (-43.3%)	187 (-14.3%)	222 (18.7%)
	기타***	3,797 (3.4%)	3,153 (5.5%)	3,046 (5.2%)	4,213 (31.5%)	1,233	814 (-33.9%)	1,328 (63.0%)	870 (-34.5%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다중주택, 다가구주택, 공간

** : 연립주택, 다세대주택, 기숙사, 생활편익시설, 부대시설, 복리시설

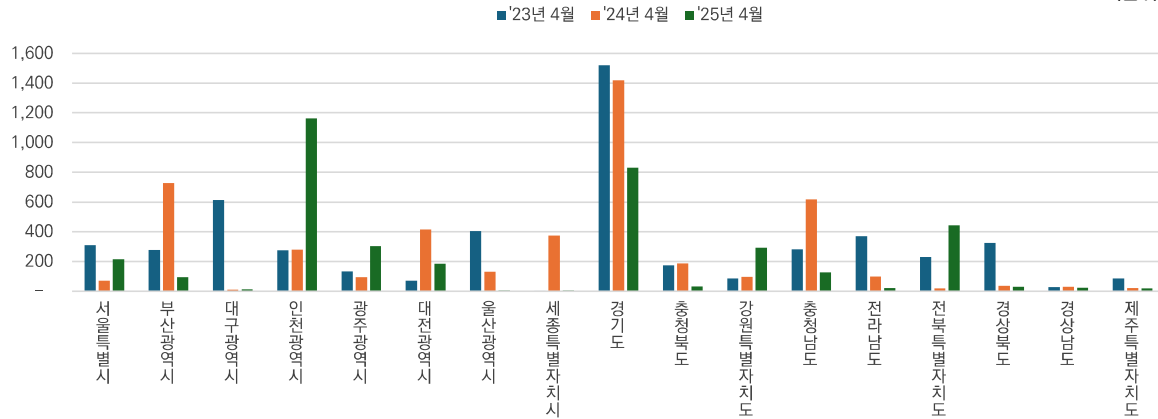
*** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물자장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

전년 동기 대비 서울, 대구, 인천, 광주, 강원, 전북의 주거용 건축허가면적이 증가함
특히, 인천은 건축허가면적이 4배 이상 상승하였음

[시·도별 주거용 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

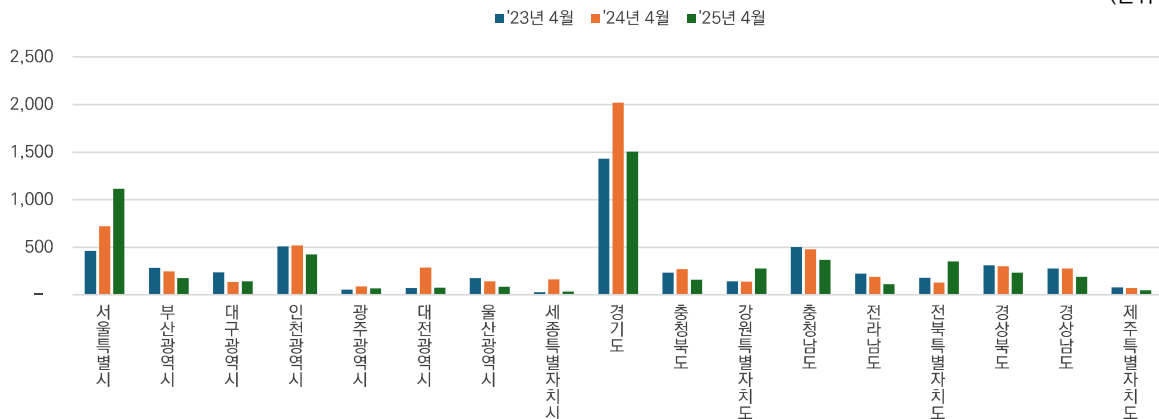
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 4월	5,179	310	277	613	275	133	71	405	1
'24년 4월	4,628	70	728	9	280	95	416	131	374
'25년 4월	3,788	214	93	12	1,164	302	185	3	2

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 4월	1,520	172	85	281	370	229	324	28	87
'24년 4월	1,420	187	97	618	98	19	36	29	20
'25년 4월	830	31	292	126	20	443	28	24	18

비주거용 건축 허가면적은 전국적으로는 감소하였으나,
서울, 대구, 강원, 전북 4개 지역에서 전년 동기 대비 비주거용 건축허가면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 4월	5,188	460	284	235	509	54	71	175	28
'24년 4월	6,156	718	246	134	518	88	289	141	161
'25년 4월	5,357	1,116	176	143	426	67	74	83	34

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 4월	1,431	233	141	502	222	180	309	278	77
'24년 4월	2,017	269	137	479	191	126	298	276	70
'25년 4월	1,504	159	277	366	110	351	232	189	49

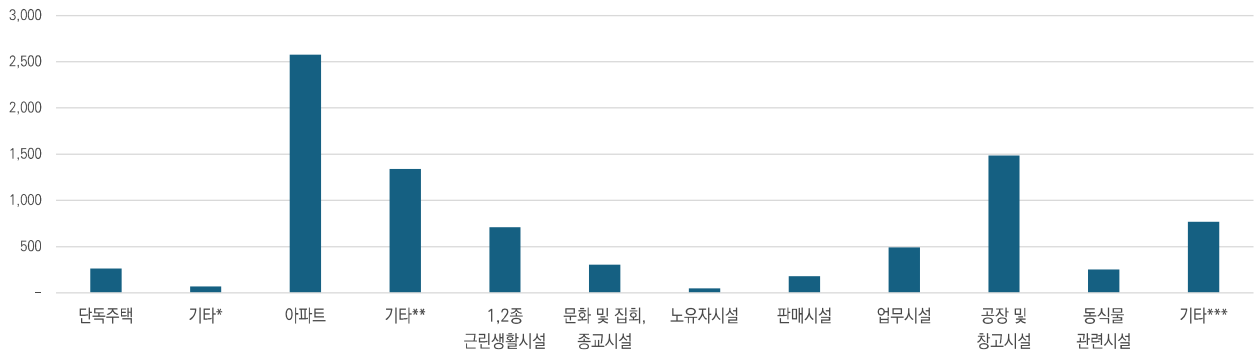
전국 시설별 건축착공면적

'25년 4월 주거용 건축착공면적은 4,247천㎡으로 전년 동기 대비 29.4% 감소

비주거용 건축착공면적은 4,243천㎡으로 전년 동기 대비 5.7% 감소함

['25년 4월 전국 건축착공면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분		2024				2022	2023	2024	2025
		Q1	Q2	Q3	Q4	4월	4월	4월	4월
주거용	주거용 계	7,478 (-2.7%)	9,178 (54.5%)	9,215 (66.6%)	9,251 (-29.5%)	3,978	1,884 (-52.6%)	3,283 (74.3%)	4,247 (-29.4%)
	단독주택 계	723 (-21.5%)	984 (-14.6%)	780 (-12.9%)	770 (-11.3%)	786	388 (-50.7%)	348 (-10.3%)	330 (-5.1%)
	단독주택	576 (-15.7%)	813 (-11.0%)	630 (-10.7%)	632 (-12.2%)	544	307 (-43.7%)	281 (-8.3%)	263 (-6.4%)
	기타*	147 (-38.1%)	171 (-28.4%)	150 (-21.2%)	138 (-6.9%)	242	81 (-66.4%)	67 (-17.9%)	67 (0.8%)
	공동주택 계	6,755 (-0.1%)	8,194 (71.2%)	8,435 (82.0%)	8,481 (-30.8%)	3,192	1,496 (-53.1%)	2,935 (96.2%)	3,917 (33.4%)
	아파트	4,835 (-1.7%)	5,870 (71.4%)	6,086 (90.8%)	5,979 (-31.7%)	2,280	992 (-56.5%)	2,129 (114.7%)	2,577 (21.0%)
	기타**	1,919 (4.2%)	2,323 (70.5%)	2,349 (62.6%)	2,502 (-28.4%)	913	505 (-44.7%)	806 (59.7%)	1,339 (66.2%)
	비주거용 계	9,428 (-14.4%)	12,042 (6.8%)	10,571 (-1.7%)	12,147 (17.2%)	7,137	3,806 (-46.7%)	4,499 (18.2%)	4,243 (-5.7%)
비주거용	1,2층 근린생활시설	2,008 (-18.5%)	2,429 (-11.2%)	1,868 (-13.9%)	2,031 (-5.8%)	1,510	897 (-40.6%)	881 (-1.8%)	711 (-19.3%)
	문화 및 집회, 종교시설	278 (-27.6%)	321 (47.7%)	214.2 (-0.1%)	381 (-8.1%)	103	78 (-24.3%)	132 (69.3%)	305 (130.6%)
	노유자시설	133 (-11.3%)	104 (-29.8%)	143 (-48.4%)	127 (-22.9%)	90	35 (-61.1%)	36 (2.1%)	49 (35.7%)
	판매시설	255 (1.1%)	232 (6.5%)	310 (-41.1%)	227 (-11.3%)	70	38 (-46.2%)	145 (283.3%)	179 (23.8%)
	업무시설	963 (-29.9%)	1,268 (15.3%)	903 (16.3%)	891 (-19.6%)	792	322 (-59.3%)	644 (99.8%)	493 (-23.4%)
	공장 및 창고시설	3,647 (4.3%)	4,855 (27.4%)	4,602 (12.5%)	5,695 (47.5%)	3,087	1,334 (-56.8%)	1,594 (19.5%)	1,486 (-6.8%)
	동식물 관련시설	574 (-14.1%)	812 (-5.3%)	550 (1.3%)	612 (-3.4%)	429	343 (-19.9%)	296 (-13.9%)	254 (-14.1%)
	기타***	1,572 (-29.5%)	2,020 (-7.8%)	1,982 (-8.0%)	2,184 (23.4%)	1,055	758 (-28.1%)	772 (1.8%)	767 (-0.6%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다중주택, 다가구주택, 공간

** : 연립주택, 다세대주택, 기숙사, 생활편익시설, 부대시설, 복리시설

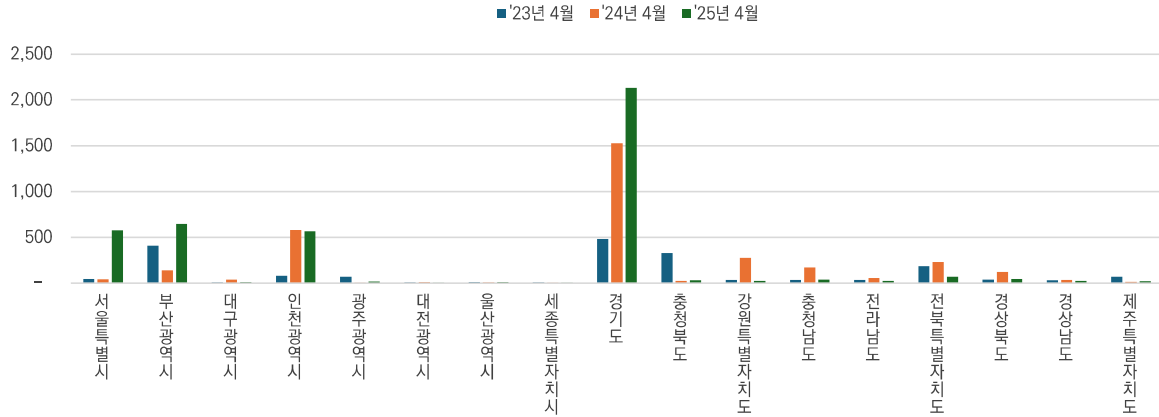
*** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 아영장시설

자료: 국토교통부

전년 동기 대비 서울, 부산, 광주, 울산 등 7개 지역에서 주거용 건축착공면적이 증가함
서울·부산·경기 지역에서 건축착공면적이 증가하는 모습을 보임

[시·도별 주거용 건축착공면적 현황]

(단위 : 천㎡)



(단위 : 천㎡)

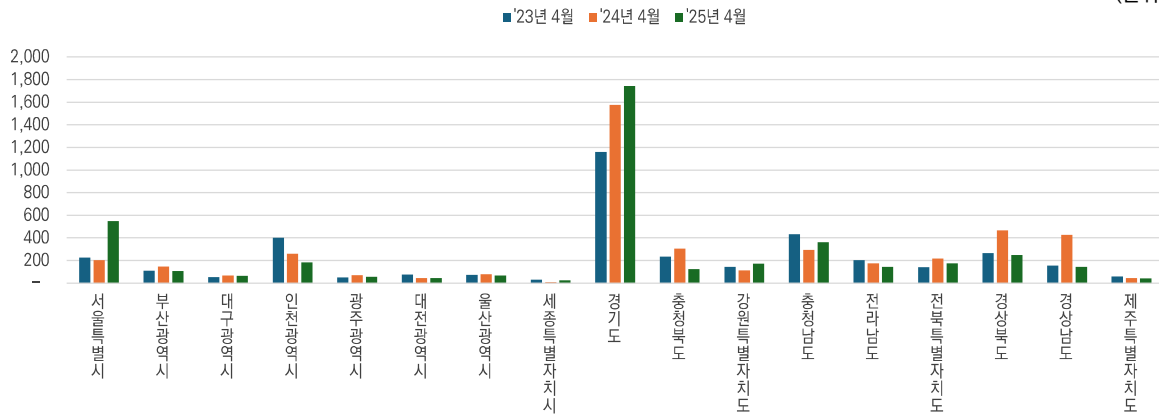
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 4월	1,884	45	411	6	80	71	9	12	8
'24년 4월	3,283	43	140	37	580	2	11	6	2
'25년 4월	4,247	577	648	13	566	19	4	12	2

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 4월	481	331	34	35	35	186	37	31	72
'24년 4월	1,525	27	275	172	55	232	125	34	16
'25년 4월	2,128	33	25	39	24	68	45	24	20

사도별로는 서울, 세종, 경기, 강원, 충남 5개 지역에서 전년 동기 대비 비주거용 건축착공면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축착공면적 현황]

(단위 : 천㎡)



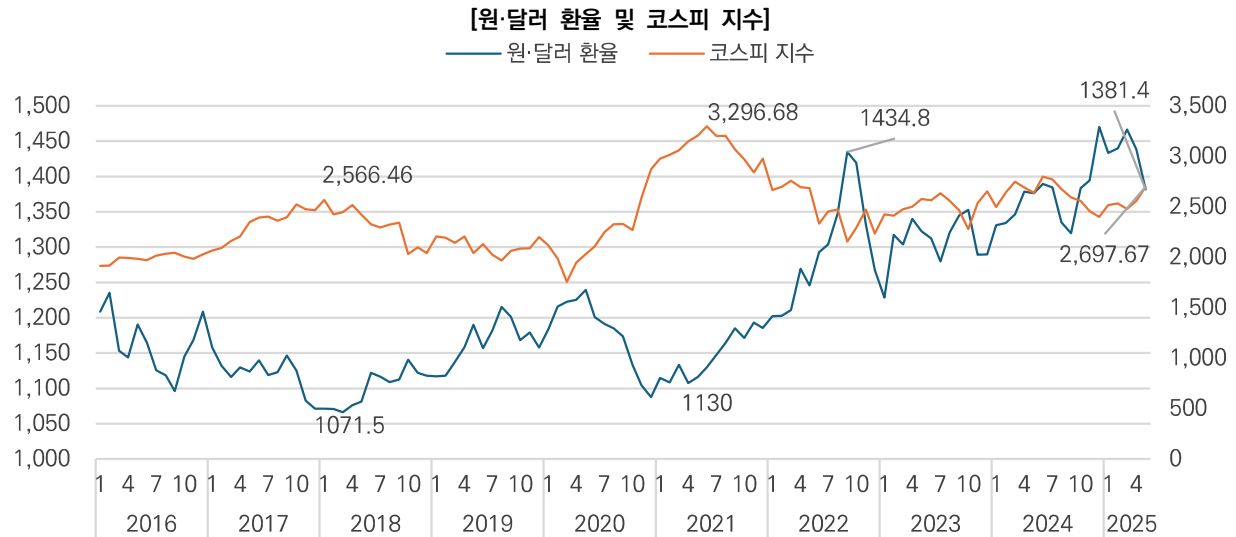
(단위 : 천㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 4월	3,806	224	110	53	403	50	75	74	29
'24년 4월	4,499	203	147	66	260	69	45	78	8
'25년 4월	4,243	547	106	63	183	55	44	67	26

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 4월	1,159	234	145	431	202	141	264	153	59
'24년 4월	1,574	305	114	295	175	218	468	428	46
'25년 4월	1,742	124	173	362	142	175	248	144	42

원·달러 환율 및 코스피 지수 추이

'25년 5월 말 기준, 원·달러 환율은 1,381원으로 전월 말 대비 하락하였으나 높은 변동성 존재
'25년 5월 국내 증시는 5.52% 오른 2,697에 거래 마감하며 11개월만에 가장 높은 상승률 기록



건설공사비지수 및 종합건설기업 폐업 신고 추이

건설공사비지수는 '25년 4월 131.06로 전년 동기 대비 0.75% 상승
올해들어 법정관리 신청한 중견 건설사가 총 11곳으로 증가하며 불황 장기화



[건설공사비지수]

구분	'24.12	'25.01	'25.02	'25.03	'25.04(p)
건설공사비지수	130.12 (52.54%)	130.99 (0.94%)	131.02 (0.75%)	131.11 (0.82%)	131.06 (0.75%)
주거용건물	129.01 (52.04%)	129.86 (0.72%)	129.85 (0.50%)	129.80 (0.51%)	129.77 (0.52%)
비주거용건물	129.61 (51.87%)	130.45 (0.72%)	130.44 (0.52%)	130.53 (0.61%)	130.51 (0.62%)

[종합건설기업 신규등록 및 폐업현황]

업종	구분	2024	2024.04	2025.04
종합 건설 기업	신규 등록	434	142	150 (5.63%)
	폐업	516	152	171 (12.50%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* 연도별 데이터는 12월 기준, 2025년 4월 건설공사비지수는 잠정치임

자료: KISCON(건설산업지식정보시스템), 국토교통부

리츠(REITs) 현황

'25년 5월 리츠 현황, 국내 운용리츠 415개, 자산총계 약 107조 원으로 전월대비 1.3조원 상승

['25년 5월 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'25년 4월	'25년 5월	'25년 4월	'25년 5월	'25년 4월	'25년 5월
위탁관리 리츠	391	394	102.62	103.71	96.79	96.61
자기관리 리츠	4	4	0.48	0.48	0.45	0.45
기업구조조정(CR) 리츠	17	17	2.92	3.16	2.75	2.94
합계	412	415	106.02	107.35	100	100
[상장 리츠]	[24]	[24]	[18.12]	[18.14]	[17.09]	[16.9]

['25년 5월 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'25년 4월	'25년 5월	'25년 4월	'25년 5월	'25년 4월	'25년 5월
오피스	97	97	32.7	32.3	30.84	30.09
호텔	6	7	0.75	0.72	0.71	0.67
리테일	26	26	7.76	7.71	7.32	7.18
주택	205	204	48.94	49.97	46.16	46.55
물류	44	46	7.81	8.03	7.37	7.48
복합형	24	25	4.67	5.2	4.4	4.84
기타	8	8	3.38	3.41	3.19	3.18
합계	410	413	106.02	107.35	100	100

* 월말 기준임

자료: 리츠정보시스템(국토교통부·한국부동산원)

프라임 오피스 기반 리츠인 '대신밸류리츠' 25번째 상장리츠로 코스피 상장 예정('25.7.)

기초자산은 을지로에 위치한 '대신343'(감평금액 약 7,000억, 대신파이낸셜그룹 본사 사옥)

[리츠 수 및 자산규모 변동추이]

