

부동산시장 조사분석

2025. 1 January

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 세종, 충남(천안, 아산, 공주)
- 2025년 주택가격 전망(일반가구)
- 2025년 전세가격 전망(일반가구)
- 2025년 토지가격 전망(일반가구)
- 2025년 주택시장 영향요인(일반가구)
- 2025년 주택가격 전망(중개업소)
- 2025년 전세가격 전망(중개업소)
- 2025년 토지가격 전망(중개업소)
- 2025년 주택시장 영향요인(중개업소)

부동산시장 변화와 진단

- 부동산시장 소비심리지수
- 부동산시장 압력지수
- K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

OECD 글로벌 부동산 통계지도

정책현장 특강시리즈

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계





국토연구원 부동산시장정책연구센터 사이트에서 실시간으로 더욱 자세한 정보를 얻으실 수 있습니다.

반응형 웹으로 구축하여 PC, 모바일 등 접근 환경에 맞게
손쉽게 관련 정보를 검색하고,
관련 데이터를 다운로드할 수 있습니다.



<https://kremap.krihs.re.kr/>

KRIS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

2024년 7월 부동산시장 소비심리지수 공표자료가 공표되었습니다.

기준 : 2021년
월평균 위중도 수 : 1.805
월평균 쾌이중도 수 : 125.332

부동산시장(소비심리) 동향
2024.09.
부동산시장소비심리지수
107.6

최근부동산시장 동향
부동산시장 소비심리지수 9월, 부동산시장 업력지수 9월, K-REMAP 지수 9월

부동산시장 지수그래프
2024년 기준 부동산시장 소비심리지수
107.6

NEWS
최신글, 주간동향, 조사분석, 정책동향, 기획발견물

신생아 가구·신혼부부·청년세대 주거 안정성 높인다 2024-10-27
전세사기피해지원위원회 피해자등 1,227건 결정 2024-10-25
2024(10월1주_10월2주) 부동산시장 주간동향 2024-10-18
2024년 9월 부동산시장 소비심리지수 2024-10-16

KRIS 국토연구원, 국토교통부, 기획재정부, 통계청, 한국은행, 한국부동산원, HUG, LH

KRIS 국토연구원 부동산시장정책연구센터
개인정보 처리방침, 홈페이지저작권보호 및 정책, 영상정보처리기기 운영관리 방침, 오사건길, 사이트맵
130147 세종특별자치시 국책연구원은 5 (일)국회) 국토연구원 4층 부동산시장정책연구센터
대표전화 044-980-0188 팩스044-211-4787
Copyright © 2016 KRIS RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2025. 1 | January | Vol.48



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2025년 1월 31일

발행인 심교언

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수옥 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr
전성제 sjeon@krihs.re.kr

편집위원

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

노민지 mjnoh@krihs.re.kr

박진백 makinoid@krihs.re.kr

서진호 joeyseo@krihs.re.kr

오민준 mjoh@krihs.re.kr

윤채영 cyyoon@krihs.re.kr

이태리 italy@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 서진호 joeyseo@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5
국토연구원 부동산시장정책연구센터

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들

04 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장:
세종, 충남(천안, 아산, 공주)

2025년 주택가격 전망(일반가구)

2025년 전세가격 전망(일반가구)

2025년 토지가격 전망(일반가구)

2025년 주택시장 영향요인(일반가구)

2025년 주택가격 전망(중개업소)

2025년 전세가격 전망(중개업소)

2025년 토지가격 전망(중개업소)

2025년 주택시장 영향요인(중개업소)

16 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

50 OECD 글로벌 부동산 통계지도

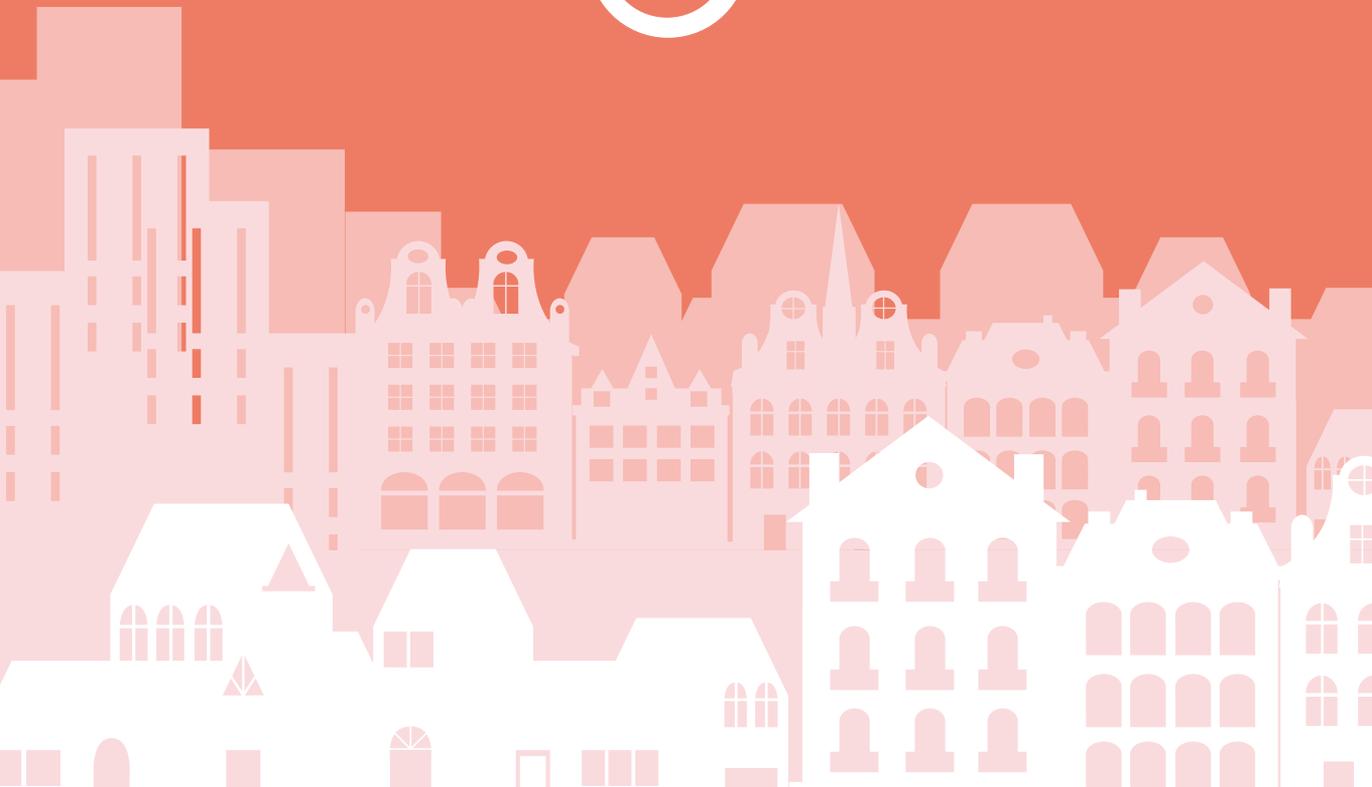
58 정책현장 특강시리즈

65 부동산시장 연구 동향

72 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2025. 1 | January | Vol.48



인포그래픽스

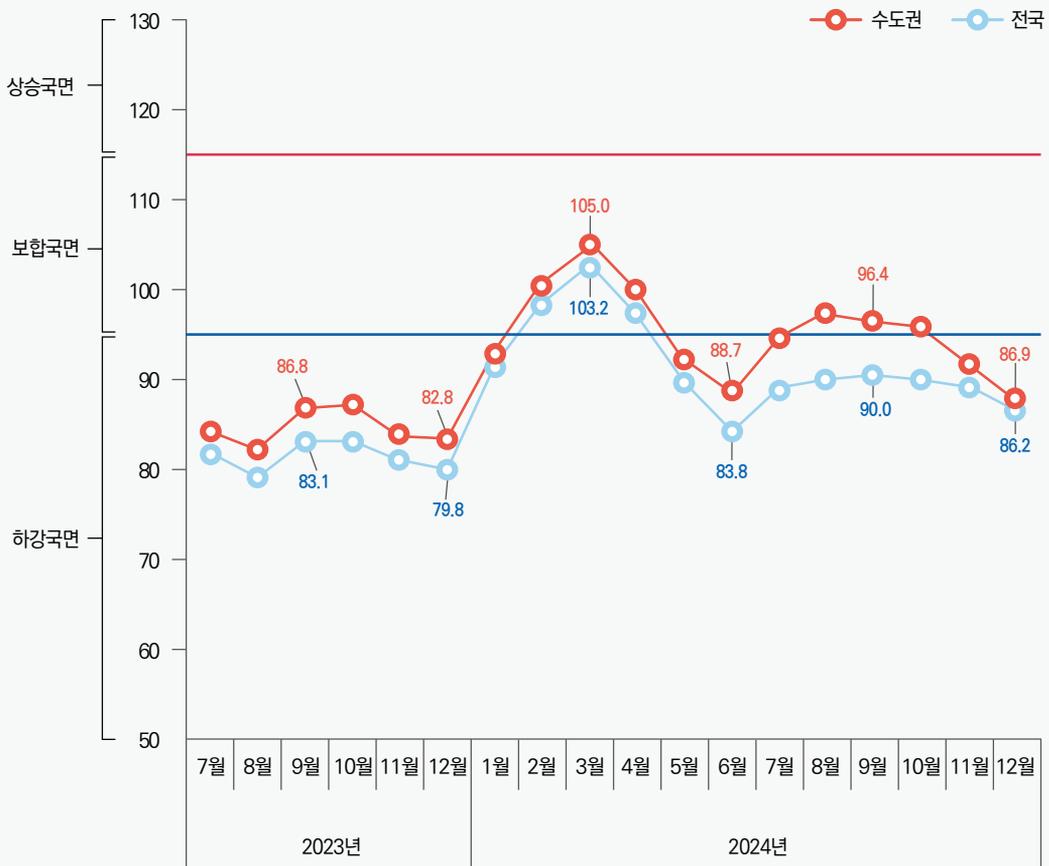


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

• 2024년 4분기 K-REMAP 지수는 하강국면 지속

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 86.2, 수도권 86.9를 기록
- 전국은 3분기 연속 하강국면을 지속하였으며, 수도권도 지난 분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

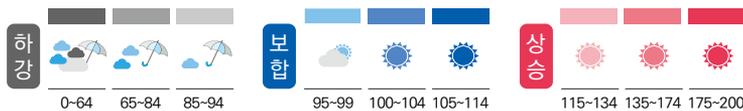


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 세종, 충남(천안, 아산, 공주)

글, 그림 | 권건우

- 세종, 충남(천안, 아산, 공주)의 K-REAMP 지수 전분기 대비 상승

- 최근 1년을 살펴보면 세종, 충남 대부분 지역에서 2024년 3월 고점을 기록한 후 하락하여 6월 이후 하강국면을 지속
- 세종은 2024년 9월 이후 지수가 지속 상승하여 2024년 12월 91.8을 기록하였으나, 지수수준은 하강국면을 지속

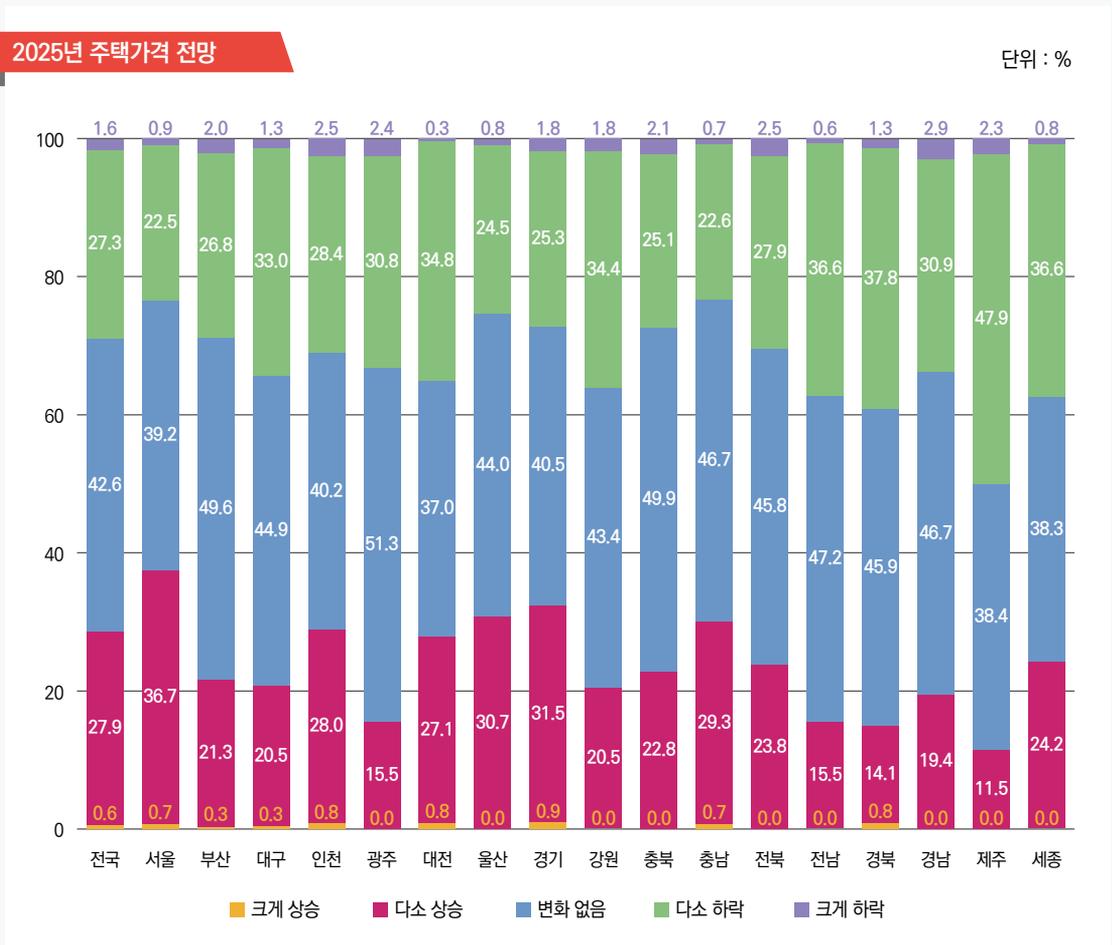


2025년 주택가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 '2025년 주택가격 전망'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(42.6%)'이 가장 높은 응답률을 보임

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(37.3%), 경기(32.4%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락 +크게 하락)이 높은 지역은 제주(50.2%), 경북(39.1%) 등으로 나타남



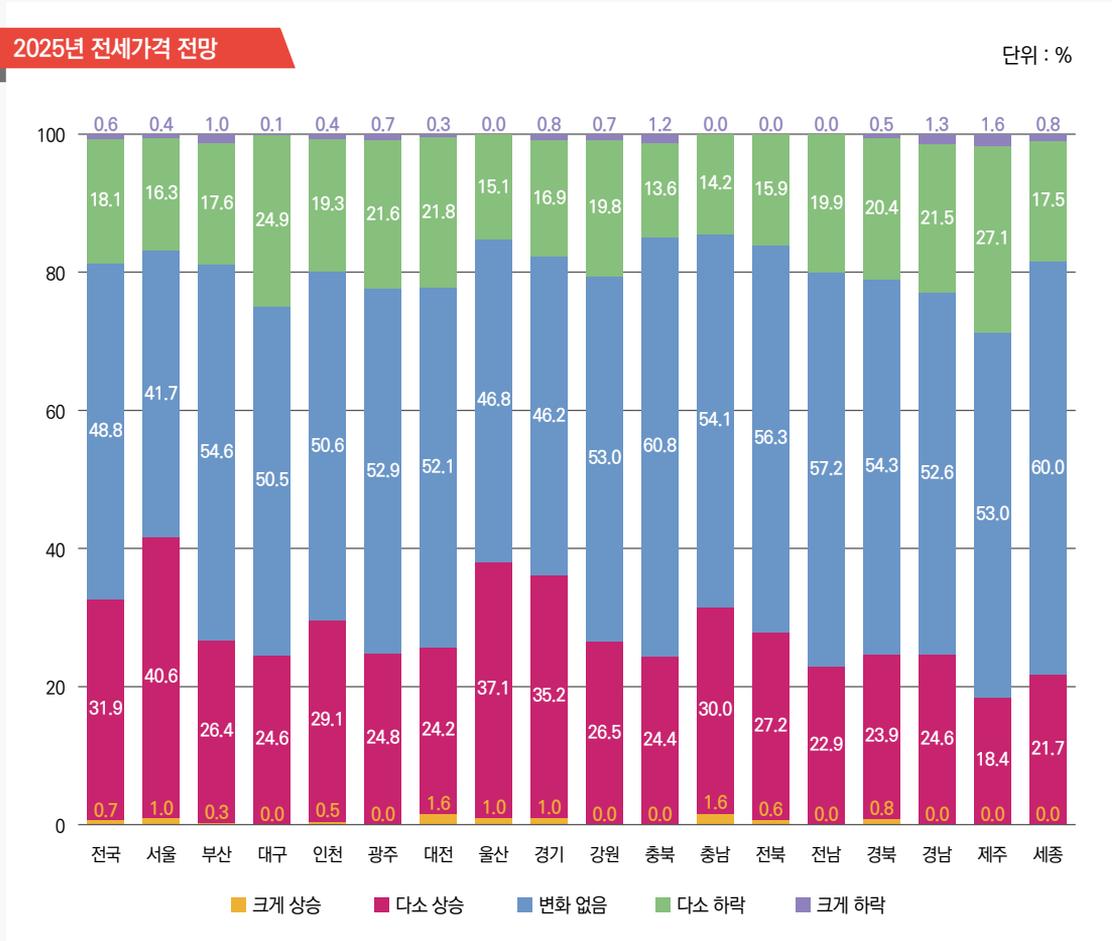
주: 2024년 12월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2025년 전세가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2025년 전세가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화없음(48.8%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승) 응답이 하락(다소 하락+크게 하락) 응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(41.7%), 울산(38.1%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락 +크게 하락)이 높은 지역은 제주(28.7%) 등으로 나타남



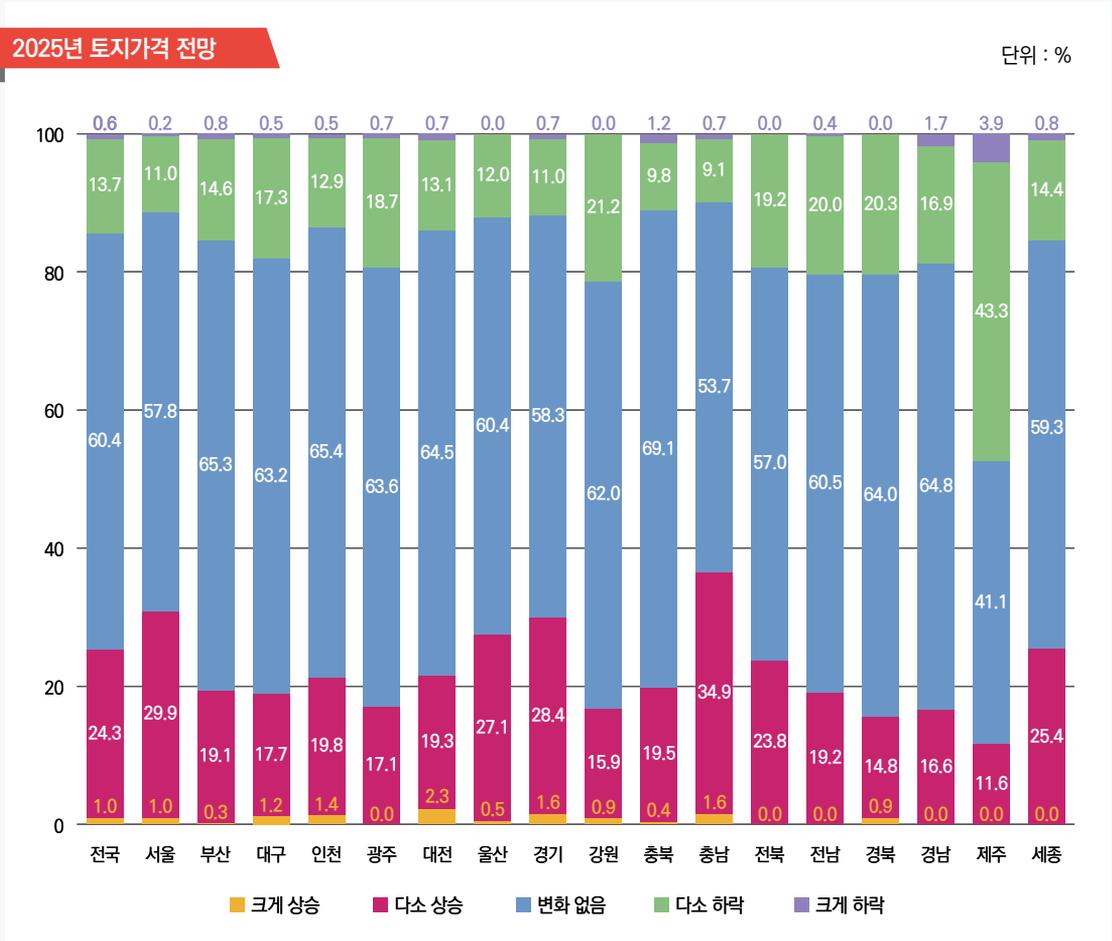
주: 2024년 12월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2025년 토지가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2024년 하반기 토지가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화 없음(60.4%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승) 응답이 하락(다소 하락+크게 하락) 응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 충남(36.5%), 서울(31.0%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(47.2%) 등으로 나타남



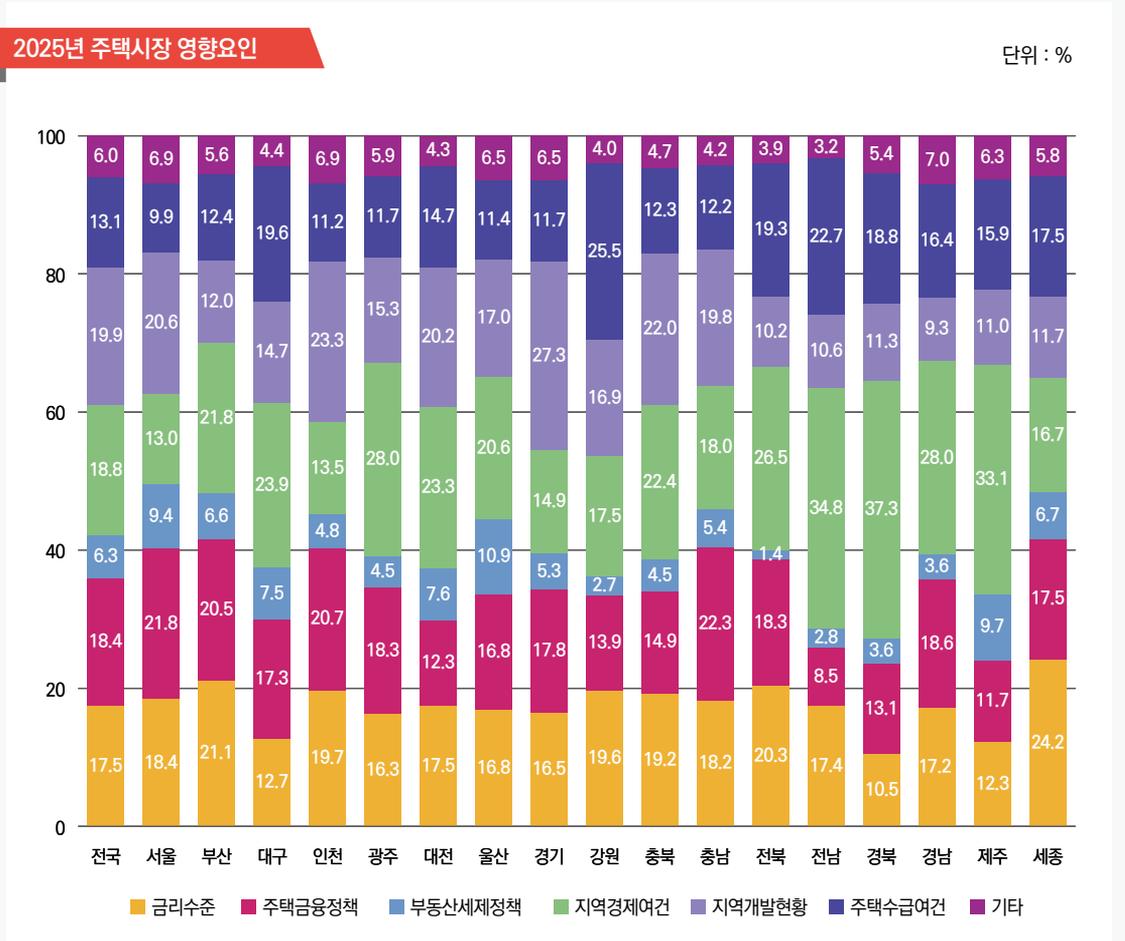
주: 2024년 6월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2025년 주택시장 영향요인(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2025년 주택시장 영향요인’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘지역개발현황(19.9%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 ‘지역경제여건(18.8%)’, ‘주택금융정책(18.4%)’ 순으로 높은 응답률을 보임

- 일반가구는 지역개발현황, 지역경제여건, 주택금융정책, 금리수준 등 여러 요인이 비슷한 수준의 응답을 보였으며, 이는 개인이 처한 상황에 따라 2025년 주택시장이 다양한 요인에 의해 영향을 받을 것으로 예상하고 있다고 판단됨



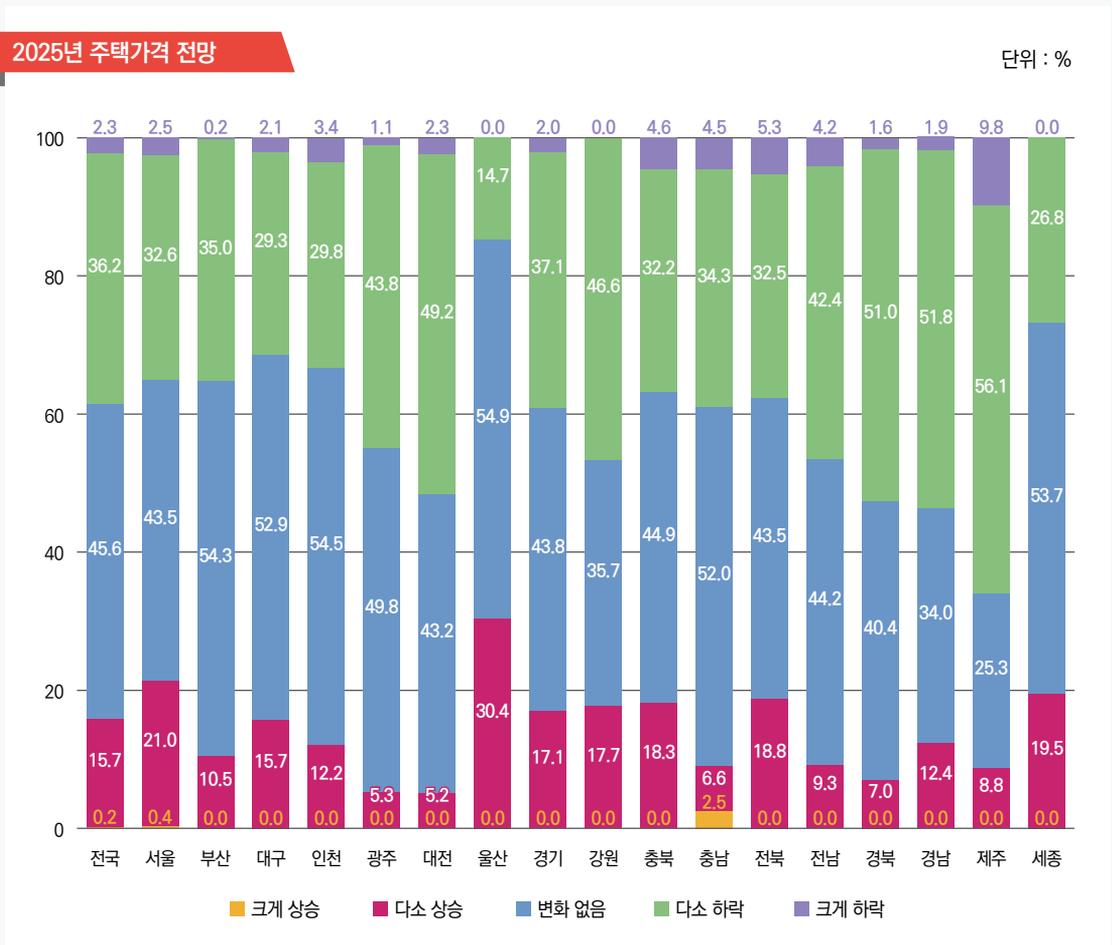
주: 2024년 12월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2025년 주택가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘2025년 주택가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화 없음(45.6%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 하락(다소 하락+크게 하락) 응답이 상승(크게 상승+다소 상승) 응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 울산(30.4%)이 유일했고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(65.9%), 경남(53.7%) 등으로 나타남



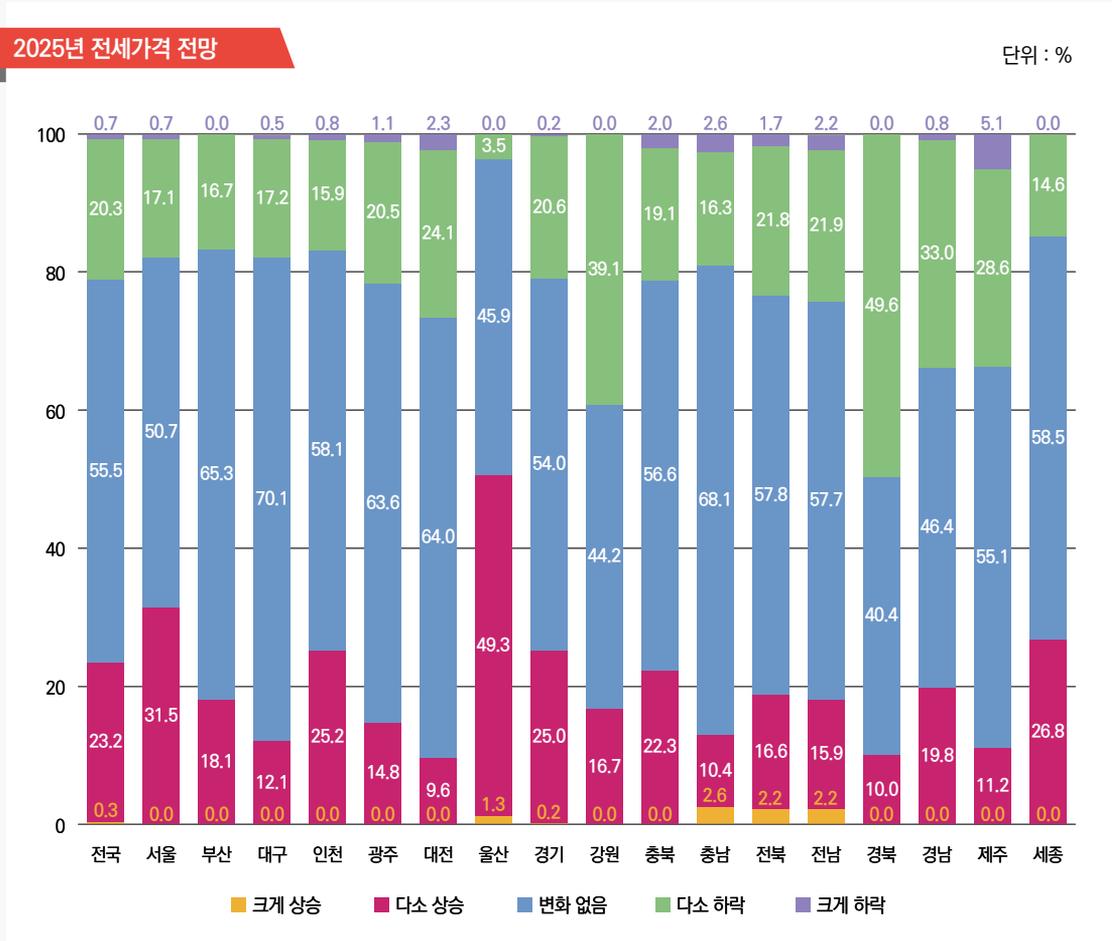
주: 2024년 12월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2025년 전세가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘2025년 전세가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화 없음(55.5%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승) 응답과 하락(다소 하락+크게 하락) 응답이 비슷한 수준을 보임

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 울산(50.6%), 서울(31.5%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 경북(49.6%), 강원(39.1%) 등으로 나타남



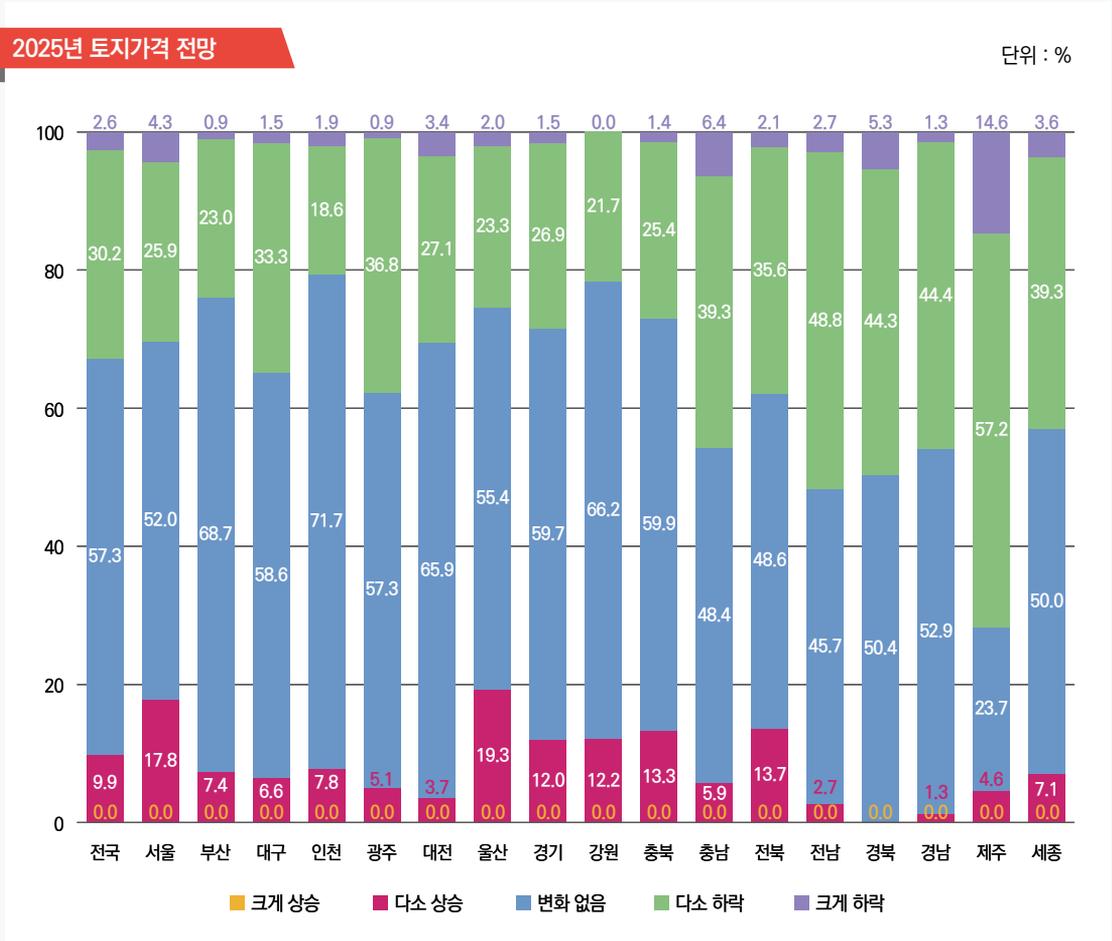
주: 2024년 12월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2025년 토지가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘2025년 토지가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화 없음(57.3%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 하락(다소 하락+크게 하락) 응답이 상승(크게 상승+다소 상승) 응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(71.8%), 전남(51.5%), 경북(49.6%) 등으로 나타남

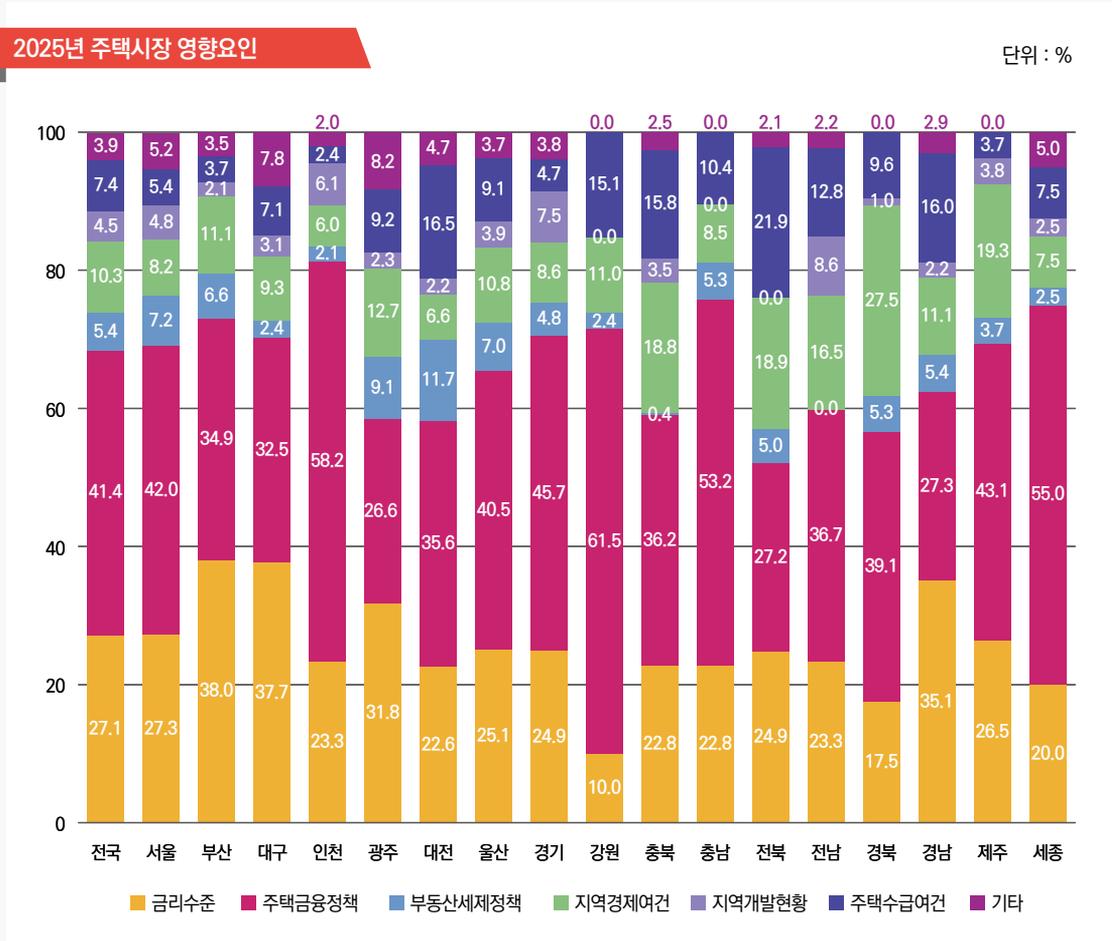


주: 2024년 6월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2025년 주택시장 영향요인(중개업소)

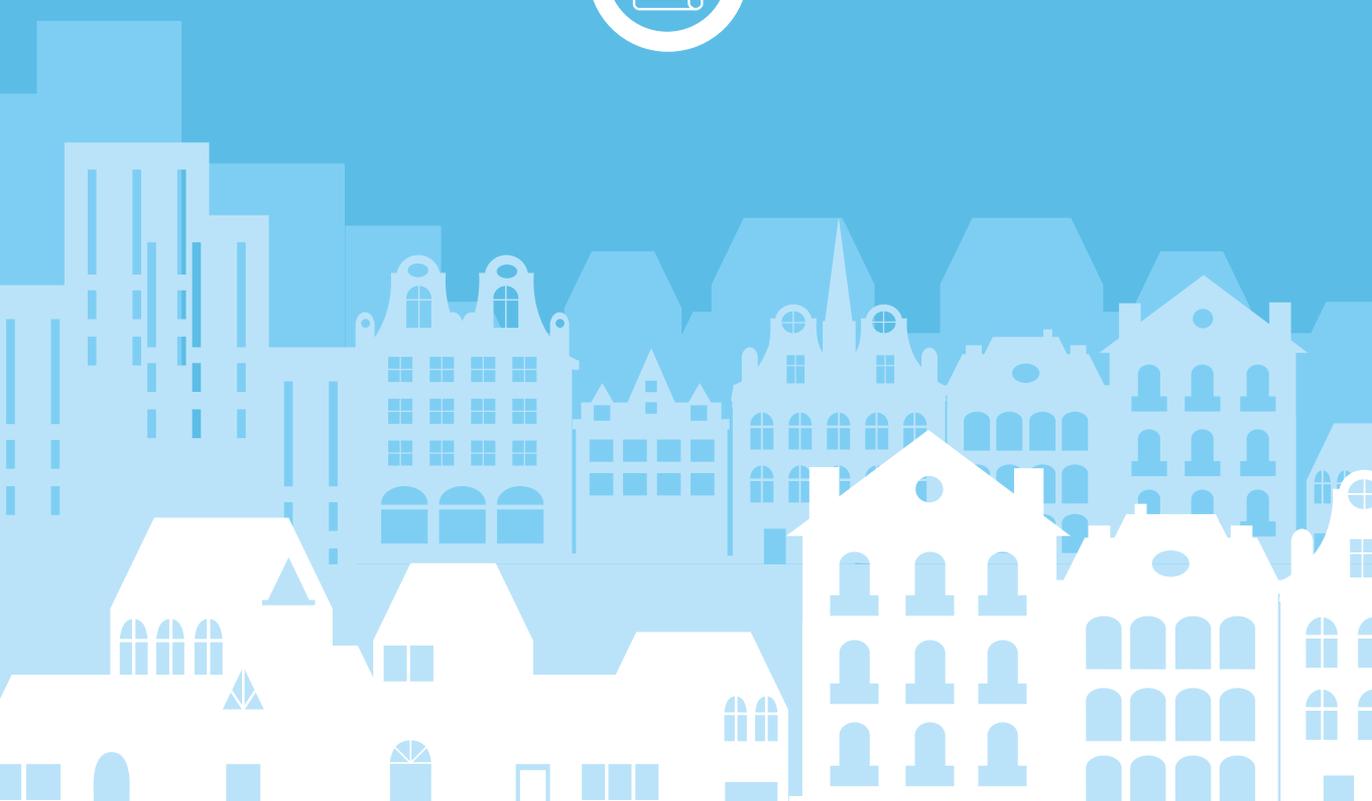
글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '2025년 주택시장 영향요인'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '주택금융정책(41.4%)'이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 '금리수준(27.1%)', '지역경제여건(10.3%)' 순으로 높은 응답률을 보임
 - 대부분 지역에서 '주택금융정책'이 가장 높은 응답을 보인 가운데 부산, 대구, 광주 등은 '금리수준'이 가장 높은 응답률을 보임



주: 2024년 12월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2025. 1 | January | Vol.48



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

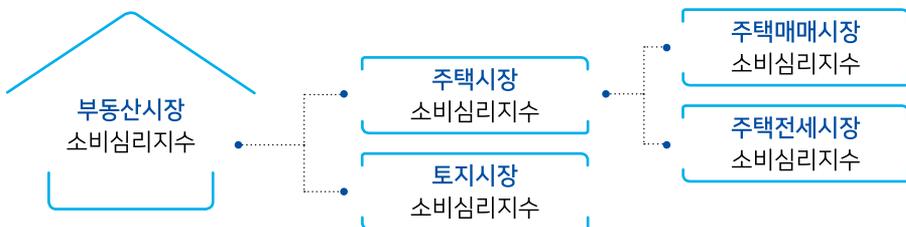
2024년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.

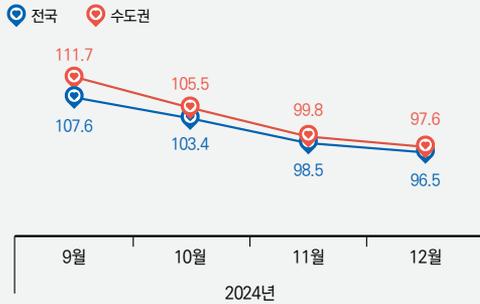


부동산시장 소비심리지수 개요

부동산시장 소비심리조사는 부동산시장 참여자의 행태변화 패턴과 그에 따른 시장의 움직임을 시의성 있게 파악하고, 정책적 시사점 도출에 활용하기 위한 목적으로 시행되고 있다. 조사대상은 일반가구와 중개업소로, 일반가구 조사는 전국 152개 지방자치단체의 6,680가구를 대상으로 분기단위로 실시되며, 중개업소 조사는 전국 152개 지방자치단체의 2,338개 업소를 대상으로 월 단위로 이루어지고 있다.

조사내용은 주택 및 토지 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택 및 토지 매매 가격동향, 주택전세가격 동향, 주택 및 토지거래 동향 등 30여 개의 항목에 대해 전화 설문조사 방식으로 이루어지며, 조사결과를 이용하여 생성한 소비심리지수는 일차적으로 각 조사항목별로 생성되고 항목별 지수가 단계적으로 더해져 최종 부동산시장 소비심리지수가 생성되도록 설계됐다. 부동산시장 소비심리지수는 0에서 200까지의 값으로 표현되며, 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 소비심리지수의 수준을 구분하고 있다. 🌱





부동산시장 소비심리지수

전국

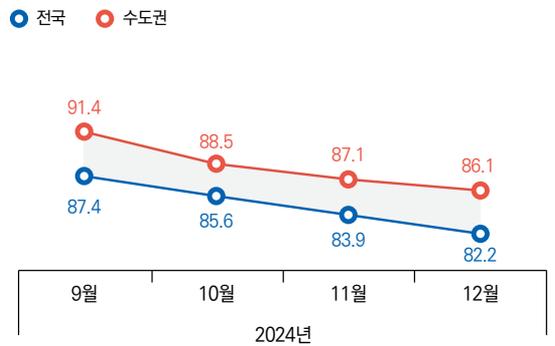
2024년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 11.1p 하락, 전년 동기대비 1.2p 상승

수도권

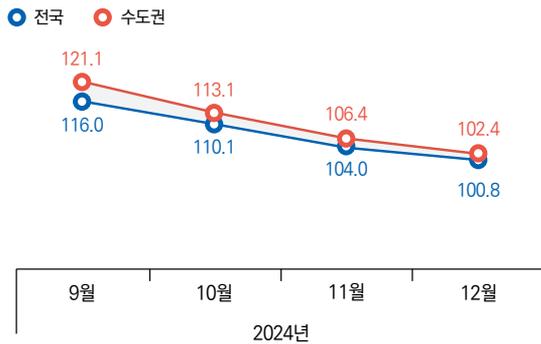
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 14.1p 하락, 전년 동기대비 1.9p 상승



주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수

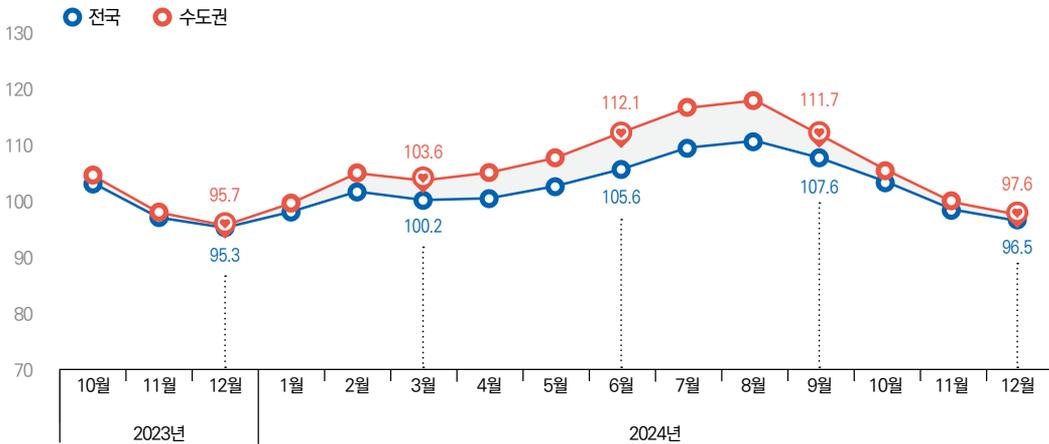


주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	103.2	97.1	95.3	109.4	110.6	107.6	103.4	98.5	96.5
수도권	104.5	98.0	95.7	116.4	117.7	111.7	105.5	99.8	97.6
서울	108.8	100.5	97.4	123.5	125.6	115.3	108.9	102.7	101.7
인천	100.3	95.0	95.0	113.0	110.1	108.5	103.2	98.0	95.2
경기	103.0	97.2	94.9	113.2	114.7	110.3	104.0	98.5	95.8
비수도권	101.6	96.2	94.8	101.4	102.8	103.0	101.0	97.0	95.3



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.1p 하락

- 2024년 4분기 전국 부동산시장 소비심리지수(96.5)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(107.6) 대비 11.1p 하락, 전년 동기(95.3) 대비 1.2p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 14.1p 하락

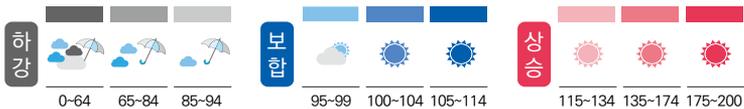
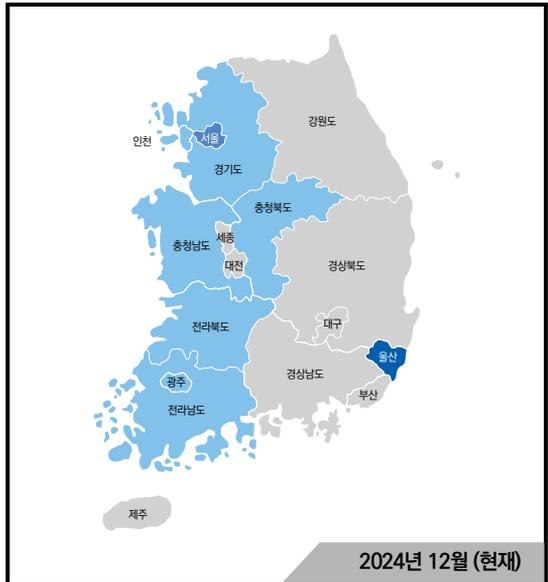
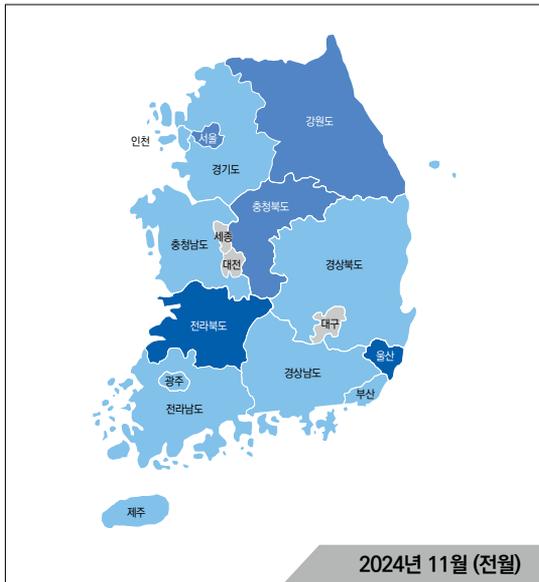
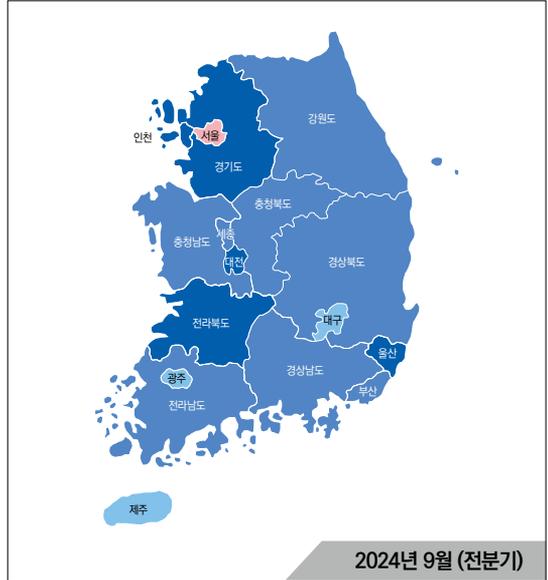
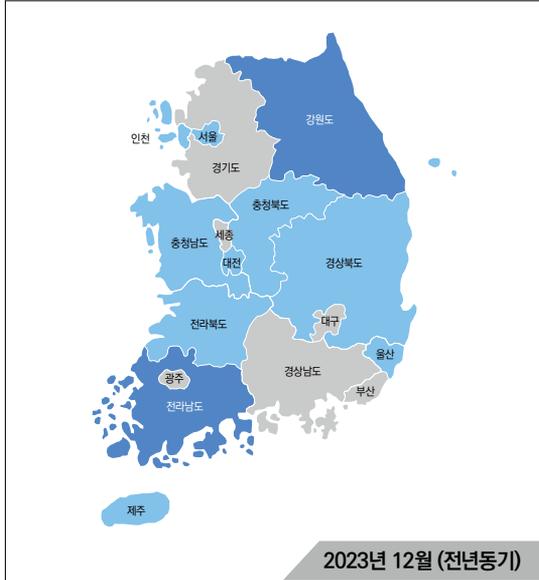
- 2024년 4분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(97.6)는 전분기(111.7) 대비 14.1p 하락, 전년 동기(95.7) 대비 1.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(101.7)은 전분기 대비 13.6p 하락하며 전분기 상승국면에서 보합국면 전환, 인천(95.2), 경기(95.8)는 전분기 대비 각각 13.3p, 14.5p 하락하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

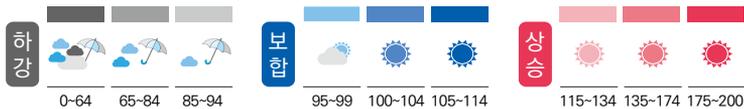
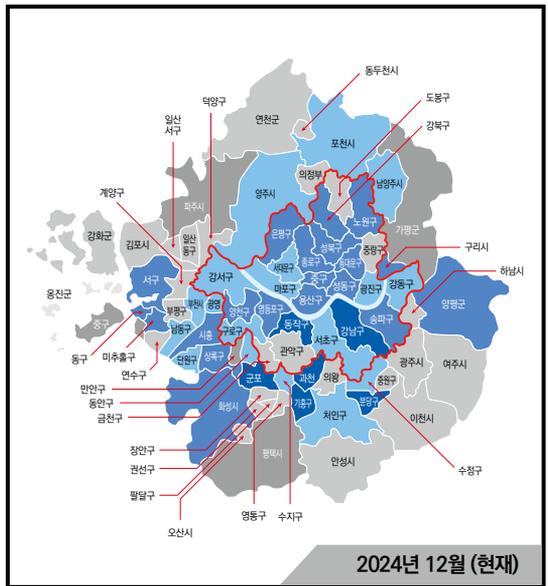
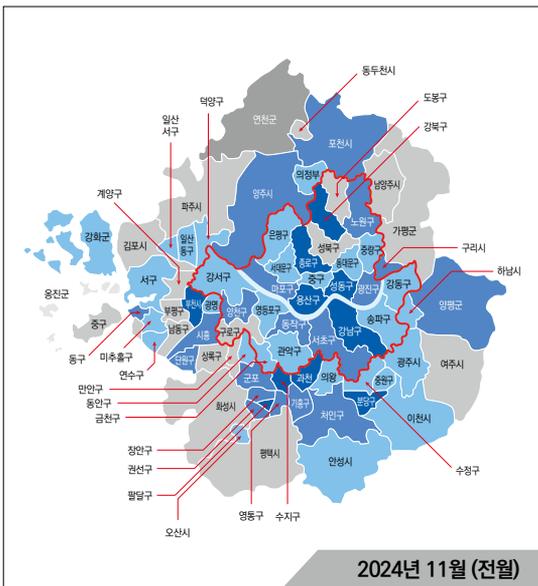
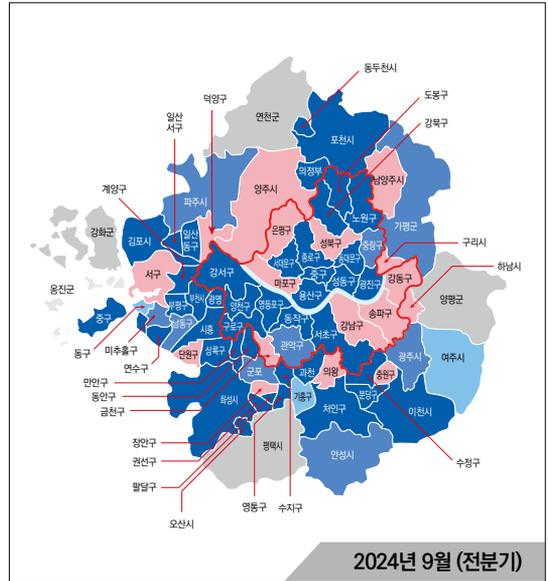
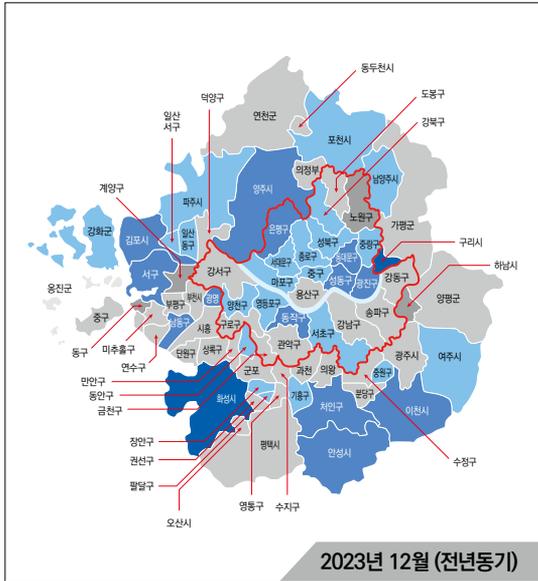
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.7p 하락

- 2024년 4분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(95.3)는 전분기(103.0) 대비 7.7p 하락, 전년 동기(94.8) 대비 0.5p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 광주(97.8), 울산(107.4), 충북(98.5), 충남(96.3), 전북(97.6), 전남(97.7)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 부산(93.4), 대구(92.0), 대전(93.1), 세종(94.5), 강원(91.9), 경북(90.7), 경남(94.8), 제주(91.8)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

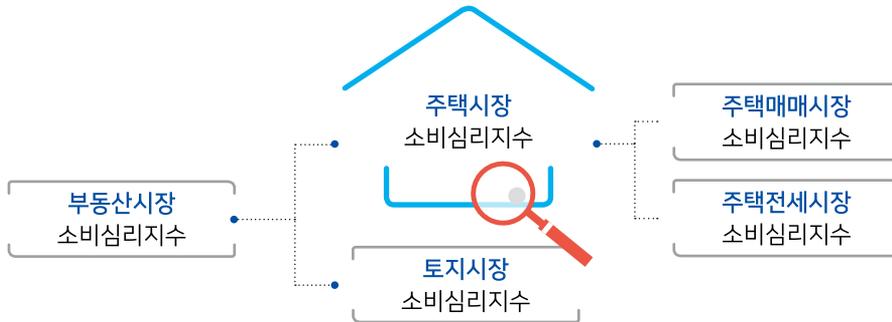
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	104.9	98.3	96.5	112.0	113.2	109.8	105.4	100.1	98.0
수도권	106.2	99.2	96.8	119.4	120.4	113.9	107.4	101.2	98.9
서울	110.3	101.6	98.4	126.5	128.0	117.8	110.9	103.8	102.7
인천	101.8	96.1	96.2	116.1	112.5	110.4	105.4	99.4	96.5
경기	104.7	98.4	96.0	116.1	117.7	112.5	105.8	100.2	97.2
비수도권	103.2	97.5	96.1	103.4	104.9	105.1	103.0	98.6	96.9



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.8p 하락

- 2024년 4분기 전국 주택시장 소비심리지수(98.0)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(109.8) 대비 11.8p 하락, 전년 동기(96.5) 대비 1.5p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 15.0p 하락

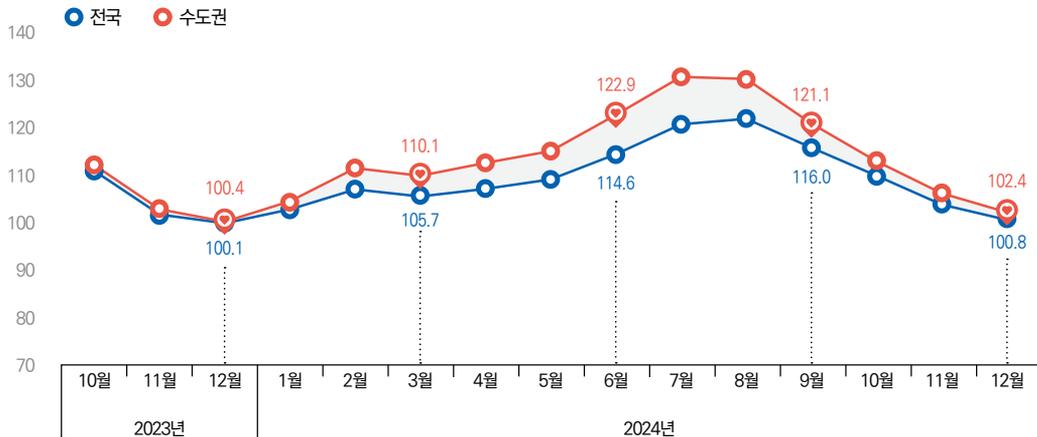
- 2024년 4분기 수도권의 주택시장 소비심리지수(98.9)는 전분기(113.9) 대비 15.0p 하락, 전년 동기(96.8) 대비 2.1p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(102.7)은 전분기 대비 15.1p 하락하며 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환, 인천(96.5), 경기(97.2)는 전분기 대비 각각 13.9p, 15.3p 하락하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 8.2p 하락

- 2024년 4분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(96.9)는 전분기(105.1) 대비 8.2p 하락, 전년 동기(96.1) 대비 0.8p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 광주(99.3), 세종(97.3), 충북(100.1), 충남(98.0), 전북(99.6), 전남(99.7), 경남(96.4)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 부산(94.6), 대구(93.7), 대전(93.9), 강원(94.1), 경북(92.1), 제주(93.9)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환, 울산(109.9)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	111.1	101.9	100.1	120.9	122.1	116.0	110.1	104.0	100.8
수도권	112.3	103.0	100.4	130.9	130.5	121.1	113.1	106.4	102.4
서울	116.0	104.4	99.6	140.6	140.5	125.8	117.7	109.8	107.7
인천	108.6	101.5	102.8	124.5	116.8	116.1	109.5	102.1	98.4
경기	110.9	102.6	100.4	126.8	127.8	119.5	111.2	105.4	100.2
비수도권	109.7	100.9	99.9	109.1	112.2	110.2	106.7	100.9	98.8



01. 전국

보합국면으로 전환, 지수는 전분기 대비 15.2p 하락

- 2024년 4분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(100.8)는 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(116.0) 대비 15.2p 하락, 전년 동기(100.1) 대비 0.7p 상승

02. 수도권

보합국면으로 전환, 지수는 전분기 대비 18.7p 하락

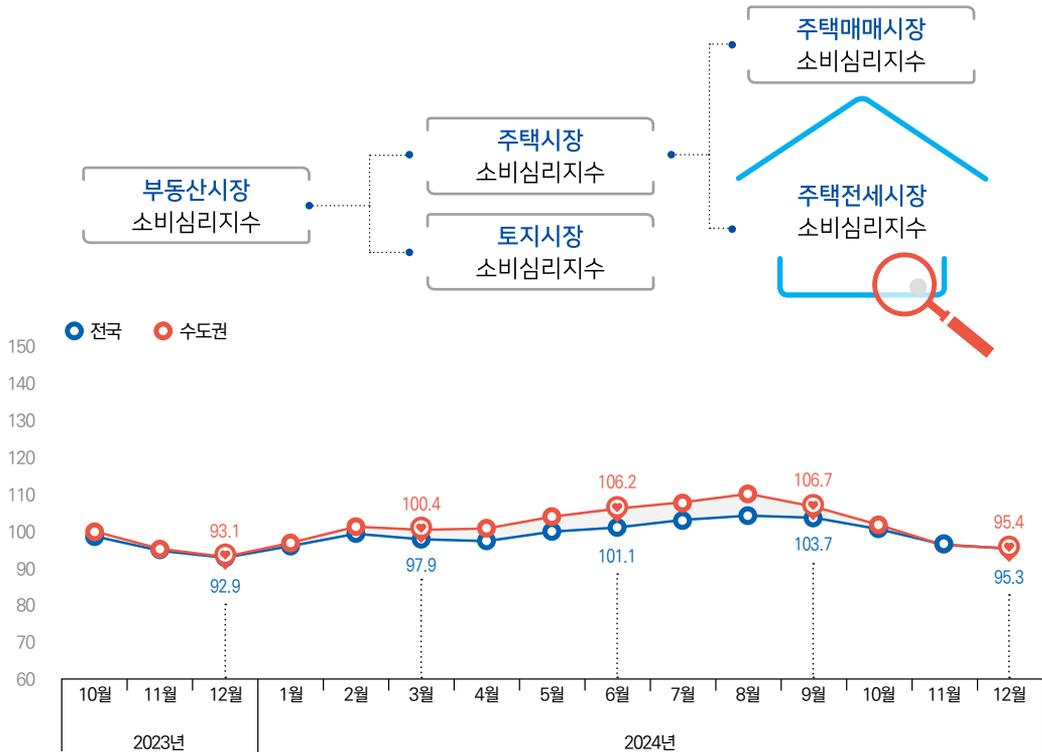
- 2024년 4분기 수도권의 주택매매시장 소비심리지수(102.4)는 전분기(121.1) 대비 18.7p 하락, 전년 동기(100.4) 대비 2.0p 상승하며 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(107.7), 인천(98.4), 경기(100.2)는 전분기 대비 각각 18.1p, 17.7p, 19.3p 하락하며 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.4p 하락

- 2024년 4분기 비수도권의 주택매매시장 소비심리지수(98.8)는 전분기(110.2) 대비 11.4p 하락, 전년 동기(99.9) 대비 1.1p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 대구(98.8), 광주(101.5), 대전(95.9), 세종(101.5), 충북(103.0), 충남(102.9), 전남(100.2), 경남(96.2), 제주(98.5)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 부산(94.7), 강원(94.1)은 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환, 울산(110.5), 전북(102.0)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환, 경북(93.4)은 전분기 상승국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	98.7	94.8	92.9	103.1	104.3	103.7	100.6	96.2	95.3
수도권	100.1	95.3	93.1	107.9	110.2	106.7	101.7	96.0	95.4
서울	104.7	98.9	97.2	112.3	115.6	109.8	104.1	97.7	97.7
인천	95.0	90.6	89.5	107.7	108.3	104.7	101.3	96.7	94.7
경기	98.6	94.3	91.6	105.4	107.6	105.4	100.4	94.9	94.2
비수도권	96.8	94.0	92.3	97.7	97.6	100.1	99.3	96.3	95.0



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 8.4p 하락

- 2024년 4분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(95.3)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(103.7) 대비 8.4p 하락, 전년 동기(92.9) 대비 2.4p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.3p 하락

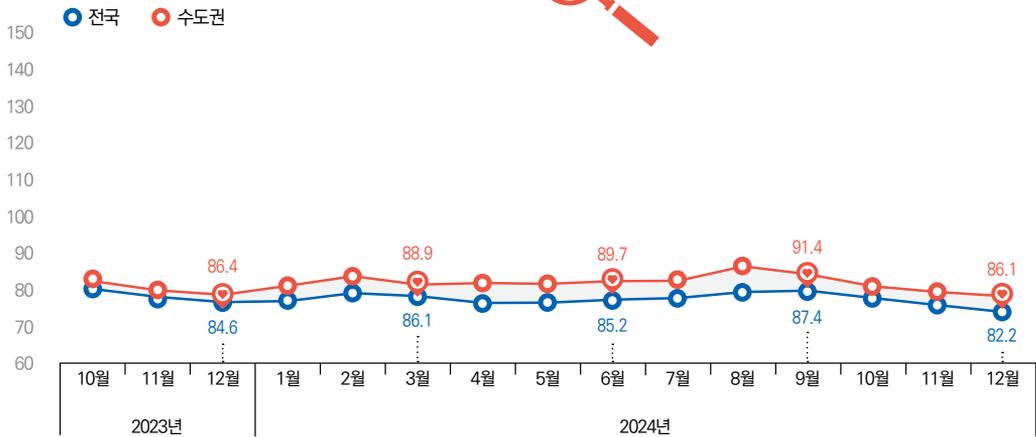
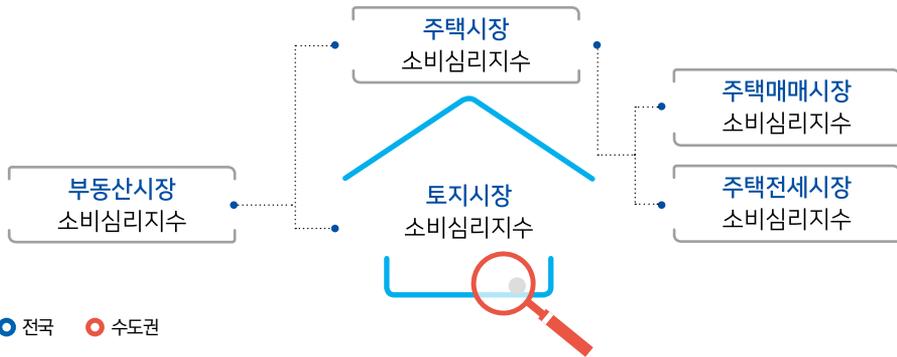
- 2024년 4분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(95.4)는 전분기(106.7) 대비 11.3p 하락, 전년 동기(93.1) 대비 2.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(97.7)은 전분기 대비 12.1p 하락하며 전분기에 이어 보합국면을 유지, 인천(94.7)과 경기(94.2)는 각각 10.0p, 11.2p 하락하며 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.1p 하락

- 2024년 4분기 비수도권의 주택전세시장 소비심리지수(95.0)는 전분기(100.1) 대비 5.1p 하락, 전년 동기(92.3) 대비 2.7p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 대구(88.5), 세종(93.1)은 전분기에 이어 하강국면을 유지, 광주(97.2), 울산(109.2), 충북(97.1), 전북(97.1), 전남(99.2), 경남(96.6)은 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 부산(94.5), 강원(94.1), 대전(92.0), 충남(93.1), 경북(90.7), 제주(89.4)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	87.8	85.9	84.6	85.6	87.1	87.4	85.6	83.9	82.2
수도권	89.7	87.5	86.4	89.8	93.3	91.4	88.5	87.1	86.1
서울	94.6	90.4	88.1	96.5	103.8	92.4	90.8	93.2	92.8
인천	86.9	85.5	85.0	84.6	87.7	90.9	83.3	85.6	83.2
경기	87.6	86.3	85.8	87.1	88.5	90.8	88.2	84.0	82.9
비수도권	87.4	84.8	83.1	83.3	84.6	84.0	83.4	82.4	80.5



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.2p 하락

- 2024년 4분기 전국 토지시장 소비심리지수(82.2)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(87.4) 대비 5.2p 하락, 전년 동기(84.6) 대비 2.4p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.3p 하락

- 2024년 4분기 수도권의 토지시장 소비심리지수(86.1)는 전분기(91.4) 대비 5.3p 하락, 전년 동기(86.4) 대비 0.3p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(92.8)은 전분기 대비 0.4p 상승, 인천(83.2), 경기(82.9)는 각각 7.7p, 7.9p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.5p 하락

- 2024년 4분기 비수도권의 토지시장 소비심리지수(80.5)는 전분기(84.0) 대비 3.5p 하락, 전년 동기(83.1) 대비 2.6p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(82.3), 대구(76.6), 광주(83.8), 대전(85.2), 울산(85.7), 세종(69.6), 강원(72.1), 충북(84.3), 충남(80.6), 전북(80.1), 전남(80.6), 경북(78.0), 경남(80.5), 제주(72.1)는 전분기에 이어 하강국면을 유지

부동산시장 압력지수

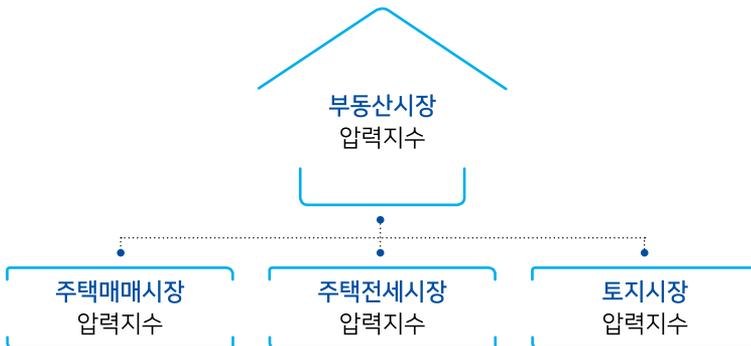
글 | 서진호, 권건우

2024년 4분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.

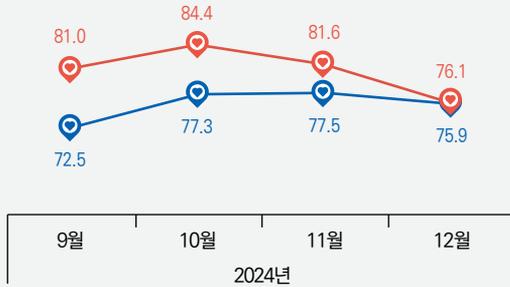


부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산 시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 부동산시장 압력지수는 부동산시장과 관련된 거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 주요 변수(경기동행지수 변동률, M2 변동률, 매수매도지수, 미분양주택수, 주택담보대출금리 등)를 이용하여 산출한다. 산출된 부동산시장 압력지수는 0에서 200까지의 값을 나타내며, 이 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다. 부동산시장 압력지수는 개별 변수들의 불규칙성 등으로 특정 시기에 변동성이 확대될 가능성이 있으므로 지수 해석에 유의할 필요가 있다. 🌱



● 전국 ● 수도권



부동산시장 압력지수

전국

2024년 4분기 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 3.4p 상승, 전년동기 대비 11.7p 상승

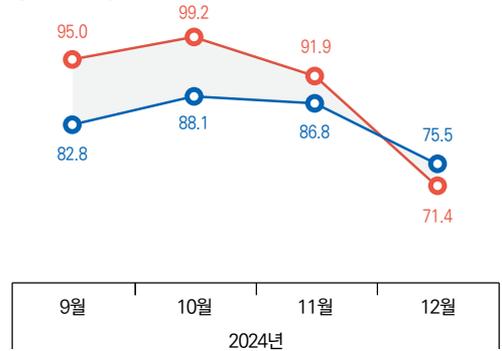
수도권

수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 4.9p 감소, 전년동기 대비 6.2p 상승

● 전국 ● 수도권

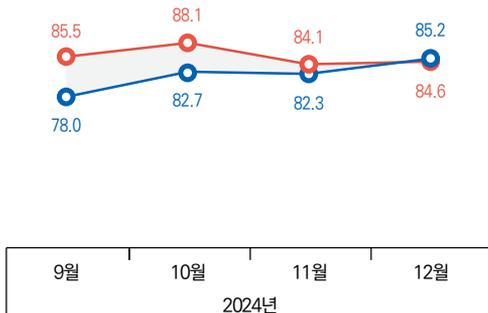


● 전국 ● 수도권



주택매매시장 압력지수

● 전국 ● 수도권

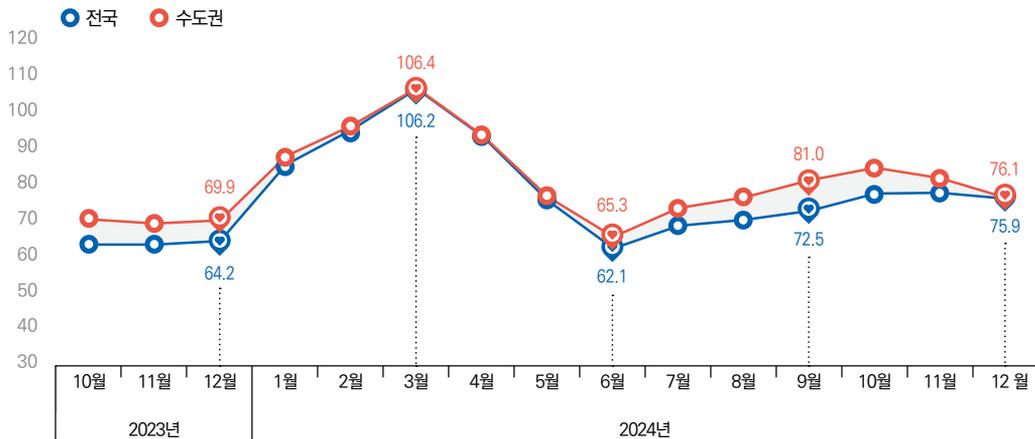
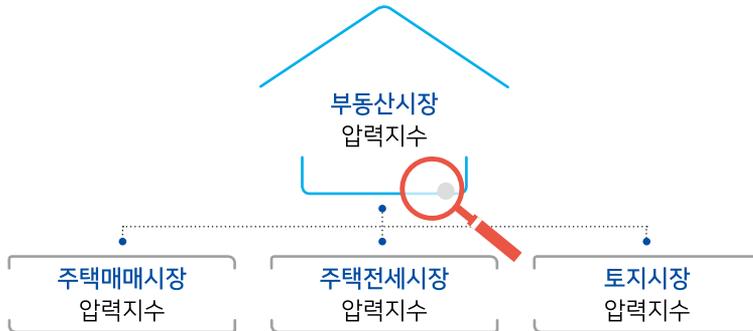


주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수

01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	63.2	63.2	64.2	68.4	70.0	72.5	77.3	77.5	75.9
수도권	70.2	69.0	69.9	73.3	76.2	81.0	84.4	81.6	76.1
서울	75.9	78.6	84.5	84.2	87.1	89.1	94.2	91.8	84.7
인천	68.7	64.3	71.9	74.9	85.5	96.3	96.7	95.9	88.8
경기	67.4	64.5	61.2	66.7	68.0	73.2	76.1	72.7	68.5
비수도권	56.2	57.2	58.5	63.5	63.7	63.8	70.1	73.3	75.6

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.4p 상승

- 2024년 4분기 전국 부동산시장 압력지수(75.9)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(72.5) 대비 3.4p 상승, 전년 동기(64.2) 대비 11.7p 상승

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.9p 하락

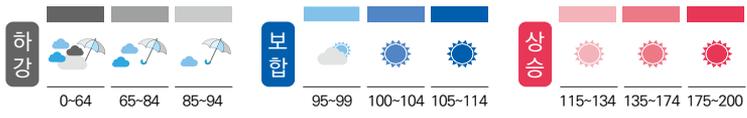
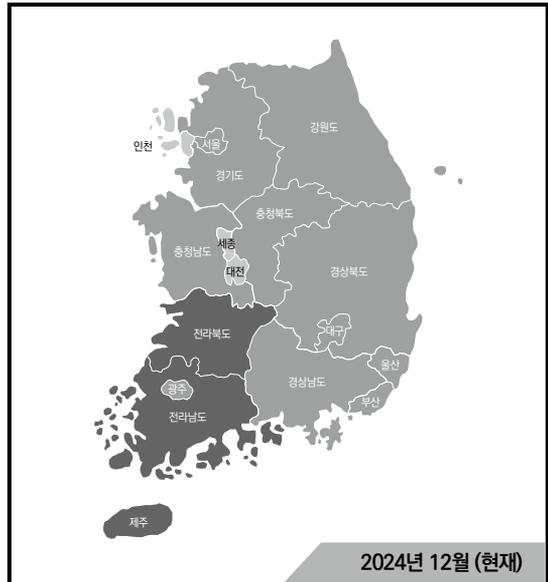
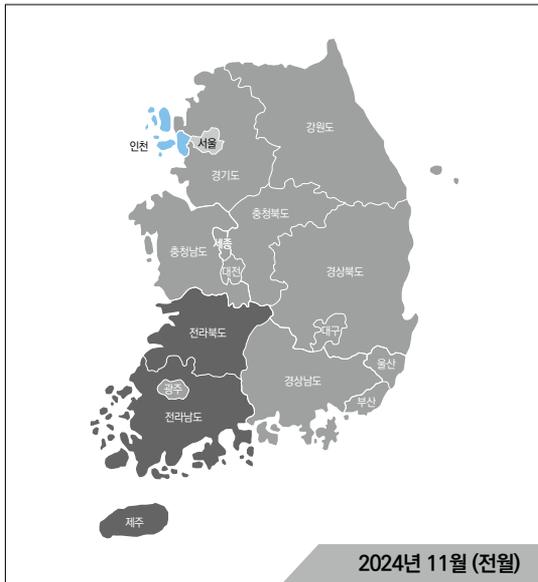
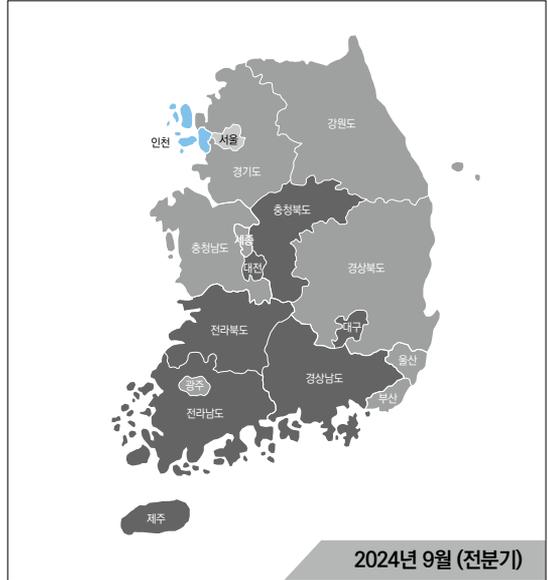
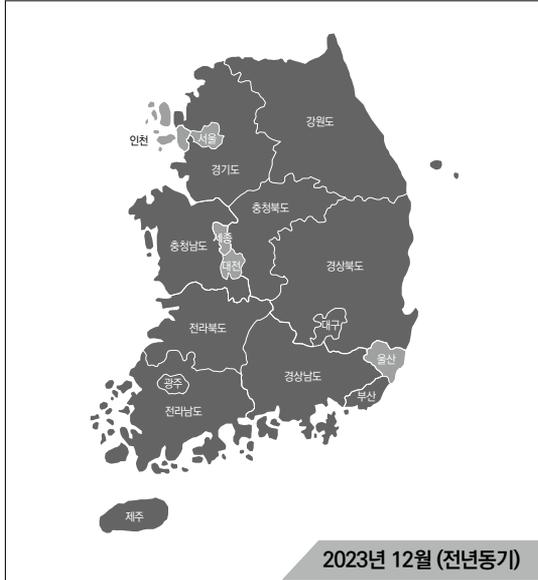
- 2024년 4분기 수도권 부동산시장 압력지수(76.1)는 전분기(81.0) 대비 4.9p 하락, 전년 동기(69.9) 대비 6.2p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(84.7), 경기(68.5)는 전분기 대비 각각 4.4p, 4.7p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속, 인천(88.8)은 전분기 대비 7.5p 하락, 전분기와 달리 보합국면에서 하강국면 전환

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.8p 상승

- 2024년 4분기 비수도권 부동산시장 압력지수(75.6)는 전분기(63.8) 대비 11.8p 상승, 전년 동기(58.5) 대비 17.1p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(81.4), 대구(71.7), 광주(74.4), 대전(92.3), 울산(79.0), 세종(89.0), 강원(75.9), 충북(80.1), 충남(75.3), 전북(62.5), 전남(61.8), 경북(80.5), 경남(65.7), 제주(52.2)는 전분기에 이어 하강국면 지속

부동산시장 압력 기상도 (전국)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	65.1	67.0	65.4	67.2	66.4	61.9	66.5	68.0	68.8
수도권	72.7	74.6	71.4	73.0	72.3	69.1	72.4	73.4	72.2
서울	86.2	86.3	83.5	87.4	87.2	77.3	79.3	79.3	79.7
인천	70.4	73.8	75.7	72.1	82.6	87.0	86.6	85.8	91.8
경기	65.6	68.2	63.5	64.9	61.5	60.6	65.5	67.3	63.7
비수도권	57.3	59.2	59.3	61.3	60.3	54.6	60.4	62.6	65.2



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.9p 상승

- 2024년 4분기 전국 주택매매시장 압력지수(68.8)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(61.9) 대비 6.9p 상승, 전년 동기(65.4) 대비 3.4p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.1p 상승

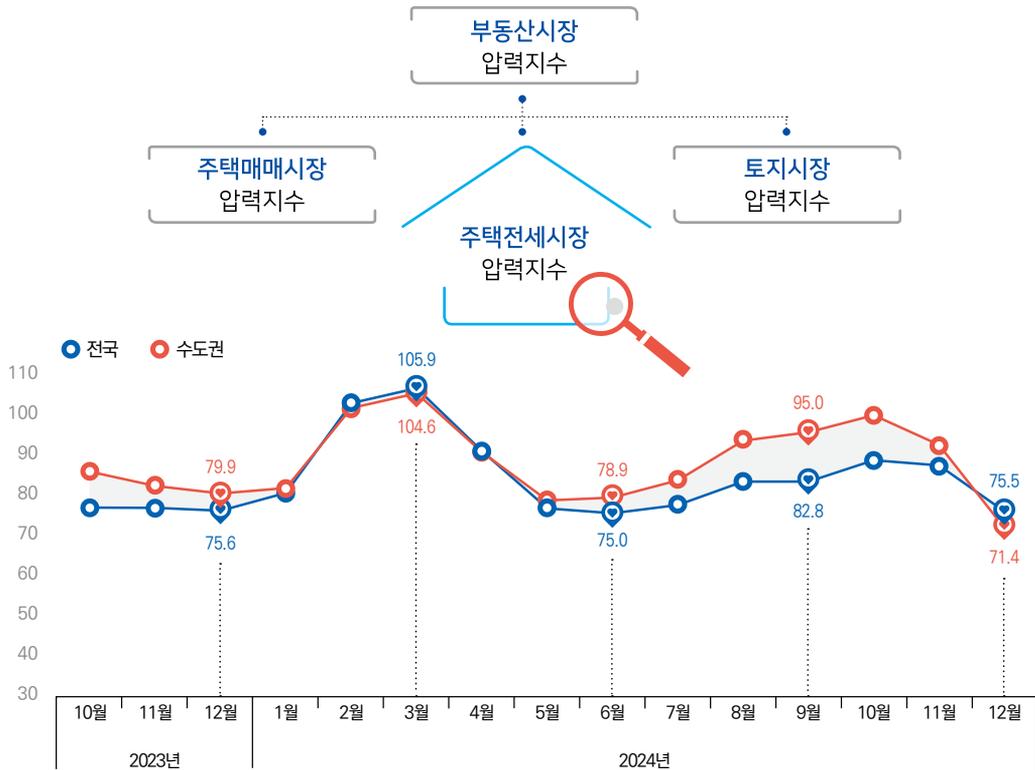
- 2024년 4분기 수도권 주택매매시장 압력지수(72.2)는 전분기(69.1) 대비 3.1p 상승, 전년 동기(71.4) 대비 0.8p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(79.7), 인천(91.8), 경기(63.7)는 전분기 대비 각각 2.4p, 4.8p, 3.1p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.6p 상승

- 2024년 4분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(65.2)는 전분기(54.6) 대비 10.6p 상승, 전년 동기(59.3) 대비 5.9p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(60.4), 대구(62.0), 광주(71.6), 대전(82.9), 울산(64.7), 세종(81.6), 강원(64.4), 충북(72.4), 충남(74.2), 전북(58.1), 전남(51.9), 경북(74.4), 경남(58.0), 제주(49.9)는 전분기에 이어 하강국면 지속

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	76.4	76.3	75.6	77.0	82.8	82.8	88.1	86.8	75.5
수도권	85.3	81.7	79.9	83.1	92.9	95.0	99.2	91.9	71.4
서울	105.2	101.2	100.1	91.3	104.4	105.0	108.9	100.0	71.3
인천	60.4	57.0	67.4	85.9	104.0	111.3	113.5	106.3	87.6
경기	79.3	75.9	71.1	77.8	84.0	85.8	90.6	84.2	68.0
비수도권	67.3	70.6	71.5	70.8	72.5	70.5	76.8	81.7	79.6



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.3p 하락

- 2024년 4분기 전국 주택전세시장 압력지수(75.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(82.8) 대비 7.3p 하락, 전년 동기(75.6) 대비 0.1p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 23.6p 감소

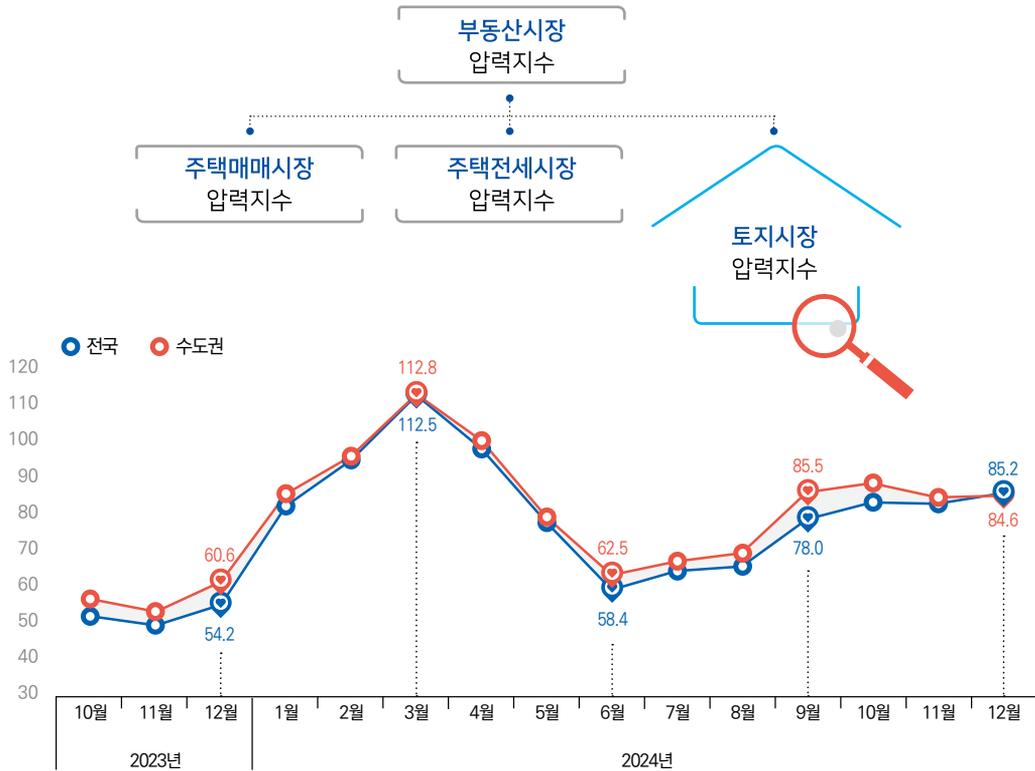
- 2024년 4분기 수도권 주택전세시장 압력지수(71.4)는 전분기(95.0) 대비 23.6p 하락, 전년 동기(79.9) 대비 8.5p 하락하며 보합국면에서 하강국면 전환
- 지역별로 서울(71.3), 인천(87.6)은 전분기 대비 각각 33.7p, 23.7p 하락하며 보합국면에서 하강국면 전환, 경기(68.0)는 전분기 대비 17.8p 하락하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.1p 상승

- 2024년 4분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(79.6)는 전분기(70.5) 대비 9.1p 상승, 전년 동기(71.5) 대비 8.1p 상승하며 하강국면 지속
- 지역별로 부산(88.1), 대구(82.2), 광주(87.5), 대전(82.4), 울산(93.3), 강원(74.2), 충북(69.0), 충남(80.6), 전북(65.2), 전남(69.3), 경북(68.2), 경남(75.7), 제주(61.9)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 반면 세종(109.8)은 전분기와 달리 보합국면 전환

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	51.0	48.5	54.2	63.6	64.9	78.0	82.7	82.3	85.2
수도권	55.8	52.3	60.6	66.3	68.6	85.5	88.1	84.1	84.6
서울	41.0	52.1	74.0	74.8	74.0	91.8	101.7	101.2	101.0
인천	72.8	57.8	70.5	70.1	75.2	96.7	96.8	100.6	86.1
경기	60.6	51.2	50.8	60.6	64.1	79.5	78.5	70.9	74.9
비수도권	46.4	44.8	47.6	60.7	61.2	70.3	77.2	80.3	85.6



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.2p 상승

- 2024년 4분기 전국 토지시장 압력지수(85.2)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(78.0) 대비 7.2p 상승, 전년 동기(54.2) 대비 31.0p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 0.9p 하락

- 2024년 4분기 수도권 토지시장 압력지수(84.6)는 전분기(85.5) 대비 0.9p 하락, 전년 동기(60.6) 대비 24.0p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(101.0)은 전분기 대비 9.2p 상승하며 보합국면 전환, 인천(86.1)은 전분기 대비 10.6p 하락하며 하강국면 전환, 경기(74.9)는 전분기 대비 4.6p 하락하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 15.3p 상승

- 2024년 4분기 비수도권 토지시장 압력지수(85.6)는 전분기(70.3) 대비 15.3p 상승, 전년 동기(47.6) 대비 38.0p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(102.7), 대전(111.5), 충북(98.0), 경북(97.4)은 보합국면 전환, 대구(76.0), 광주(68.0), 울산(86.3), 세종(82.6), 강원(91.6), 충남(72.7), 전북(66.0), 전남(68.5), 경남(67.7), 제주(47.9)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

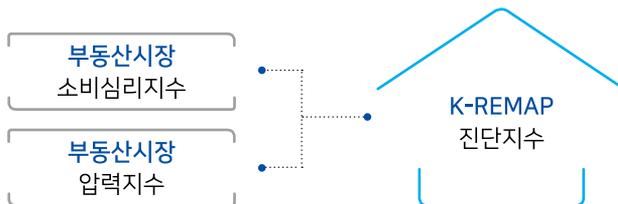
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비자심리와 시장압력을 종합한 2024년 4분기 K-REMAP 지수 (86.2)는 전분기(90.0) 대비 3.8p 하락하며 하강국면이 지속되었다.



K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장압력지수와 부동산시장 소비자심리지수를 통합하여 생성한 것으로, 0~200의 값으로 산출된다. 산출된 K-REMAP 지수는 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보합 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 상승(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 하강(95 미만)은 위축된 것으로 진단한다. K-REMAP 지수는 현재 부동산시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다. 🌱



K-REMAP 지수



전국

2024년 4분기 K-REMAP 지수는 86.2로 전분기(90.0) 대비 3.8p 하락, 전년동기(79.8) 대비 6.4p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

수도권

2024년 4분기 K-REMAP 지수는 86.9로 전분기(96.4) 대비 9.5p 하락, 전년동기(82.8) 대비 4.1p 상승, 전분기와 달리 하강국면 전환

구분	전년동기			전분기			현재		
	2023년			2024년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	83.2	80.1	79.8	88.9	90.3	90.0	90.3	88.0	86.2
수도권	87.4	83.5	82.8	94.9	96.9	96.4	94.9	90.7	86.9
서울	92.3	89.6	90.9	103.8	106.4	102.2	101.5	97.2	93.2
인천	84.5	79.6	83.5	93.9	97.8	102.4	100.0	96.9	92.0
경기	85.2	80.8	78.1	90.0	91.4	91.8	90.1	85.6	82.2
비수도권	78.9	76.7	76.6	82.4	83.3	83.4	85.5	85.1	85.5



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.8p 하락

- 2024년 4분기 전국 K-REMAP 지수(86.2)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(90.0) 대비 3.8p 하락, 전년 동기(79.8) 대비 6.4p 상승

02. 수도권

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.5p 하락

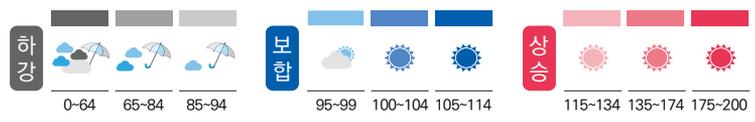
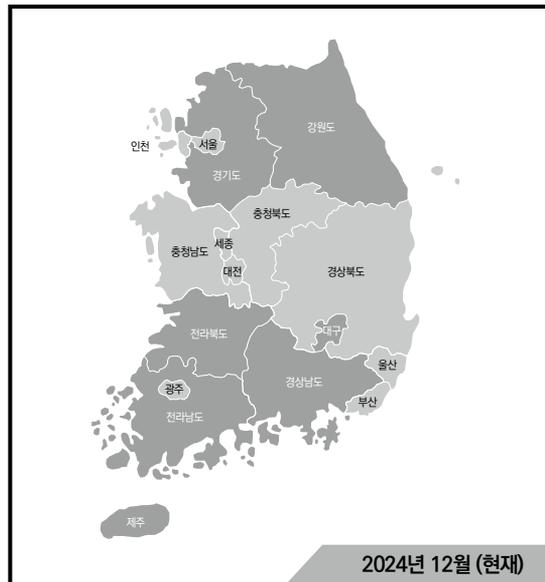
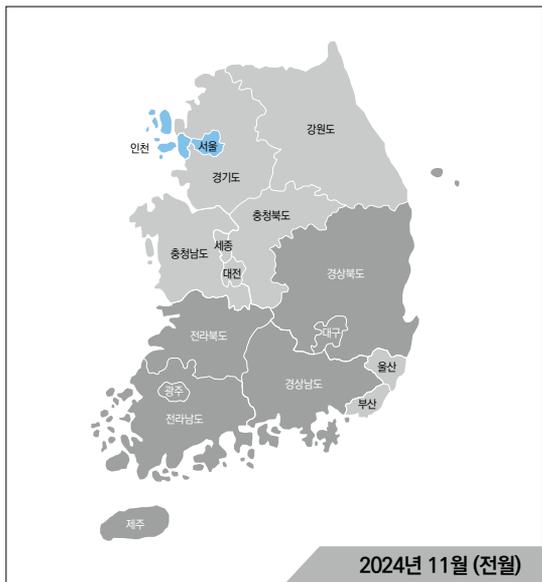
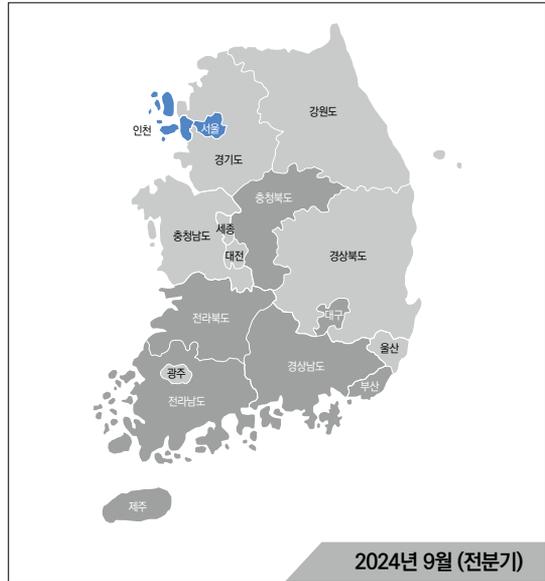
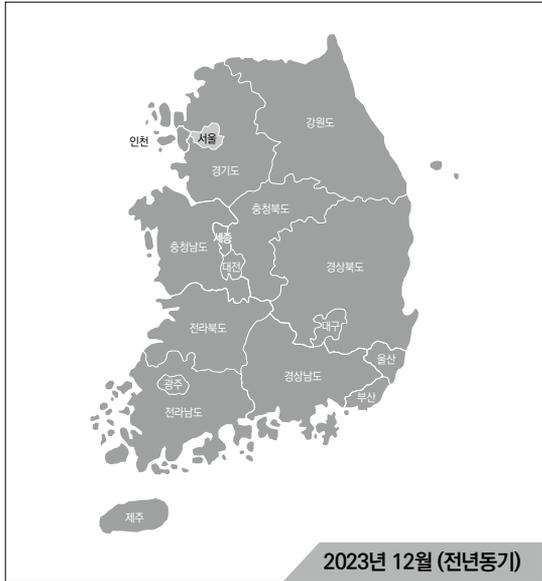
- 2024년 4분기 수도권 K-REMAP 지수(86.9)는 전분기(96.4) 대비 9.5p 하락, 전년 동기(82.8) 대비 4.1p 상승하며 보합국면에서 하강국면으로 전환
- 지역별로 서울(93.2), 인천(92.0)은 전분기 대비 각각 9.0p, 10.4p 하락하며 보합국면에서 하강국면 전환, 경기(82.2)는 전분기 대비 9.6p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

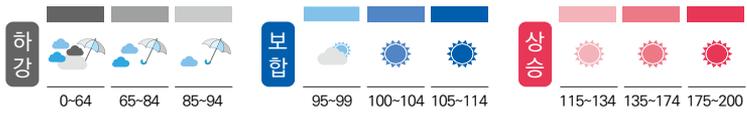
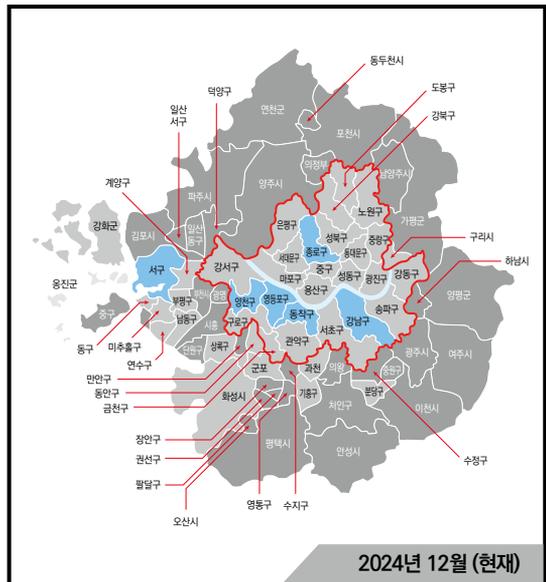
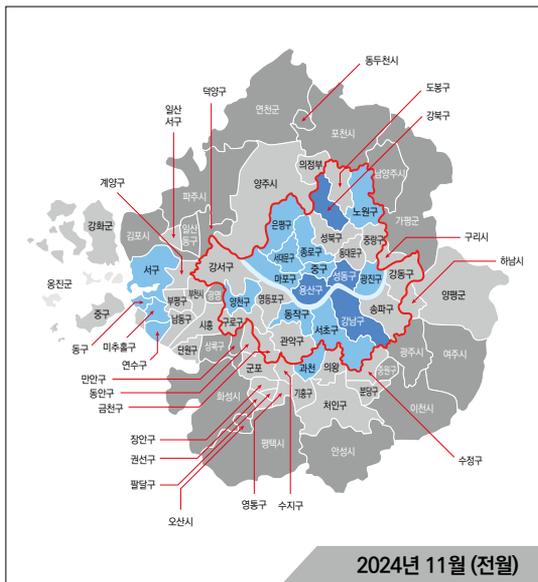
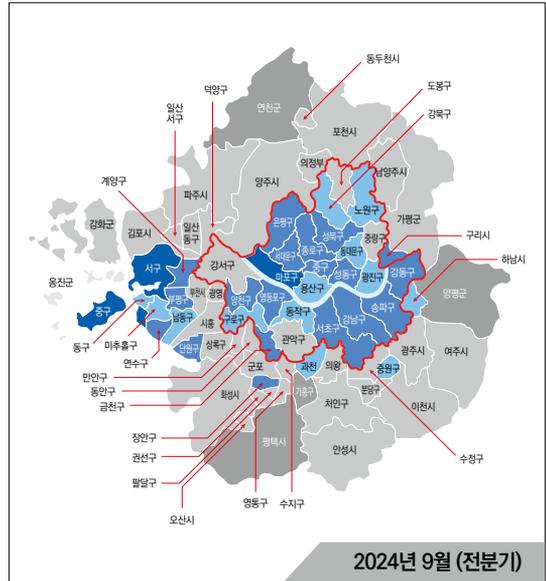
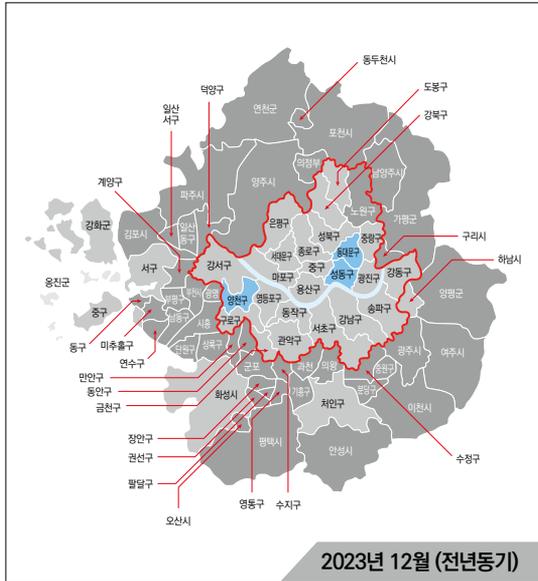
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.1p 상승

- 2024년 4분기 비수도권 K-REMAP 지수(85.5)는 전분기(83.4) 대비 2.1p 상승, 전년 동기(76.6) 대비 8.9p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(87.4), 대구(81.8), 광주(86.1), 대전(92.7), 울산(93.2), 세종(91.8), 강원(83.9), 충북(89.3), 충남(85.8), 전북(80.1), 전남(79.8), 경북(85.6), 경남(80.2), 제주(72.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



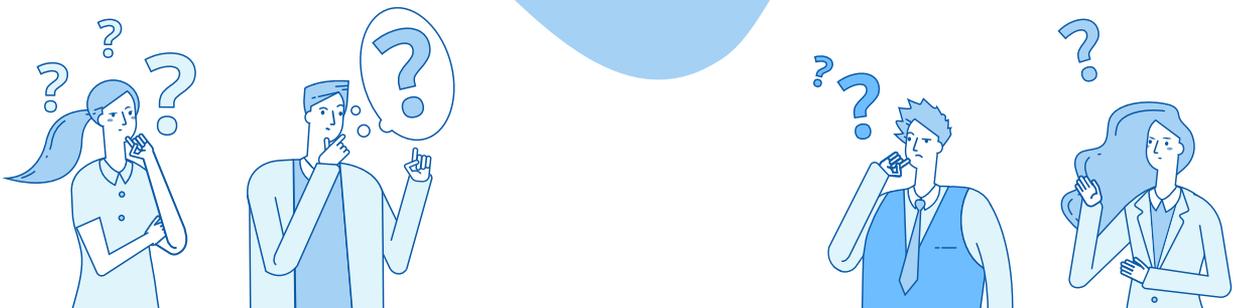
K-REMAP 기상도 (수도권)



2025년 1분기 부동산시장 소비심리 전망

2024년 4분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속하였다. 하지만 수도권을 중심으로 전분기 대비 지수가 하락하였으며, 비수도권에서는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환한 지역도 나타났다.

2025년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 다수의 지역에서 하강국면을 보일 것으로 예상된다. 경기 침체 우려와 대내외 경제적, 정치적 불확실성의 영향으로 지수는 하락세를 당분간 이어갈 것으로 예상된다. 다만, 일부지역에서 높은 전세가격과 기준금리 인하에 따른 대출금리 하락, 주택수급 이슈 등은 심리지수의 상승 요인으로 작용할 수 있을 것으로 판단된다.



부동산시장 조사분석
2025. 1 | January | Vol.48

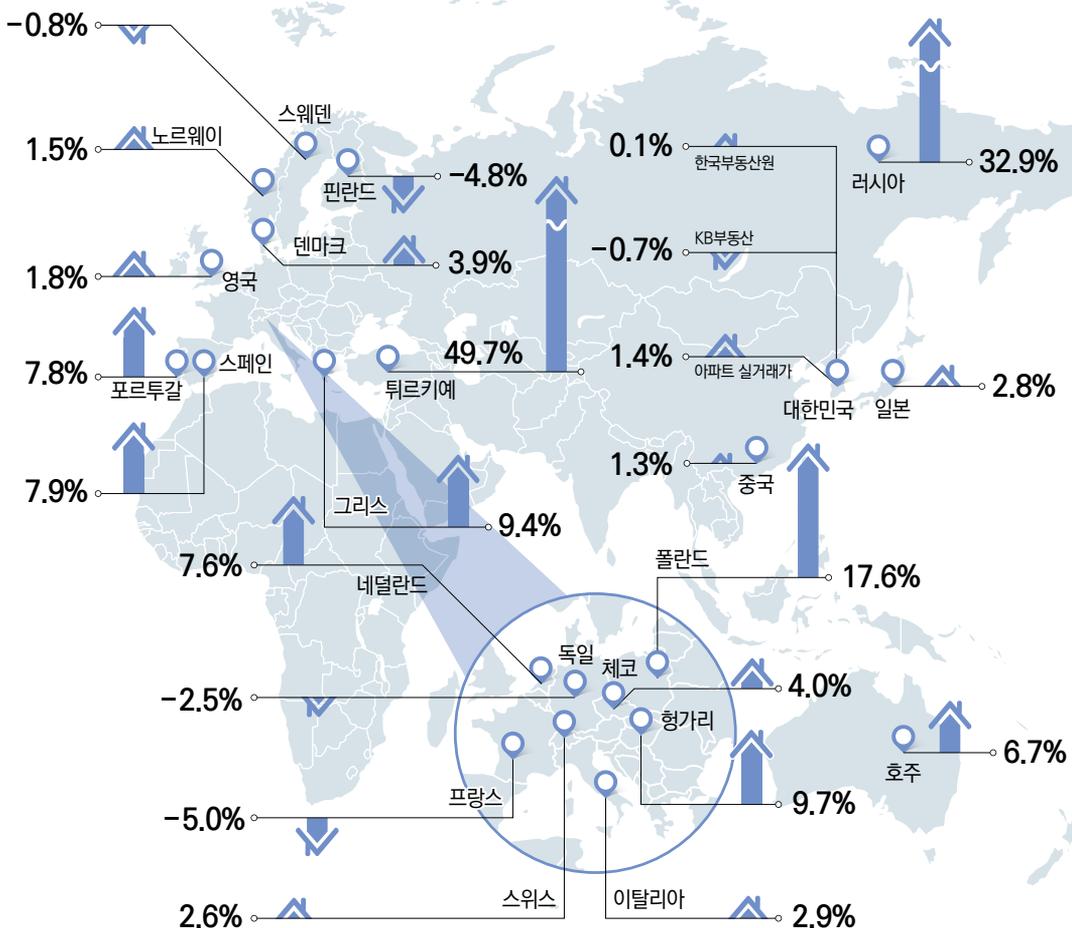


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

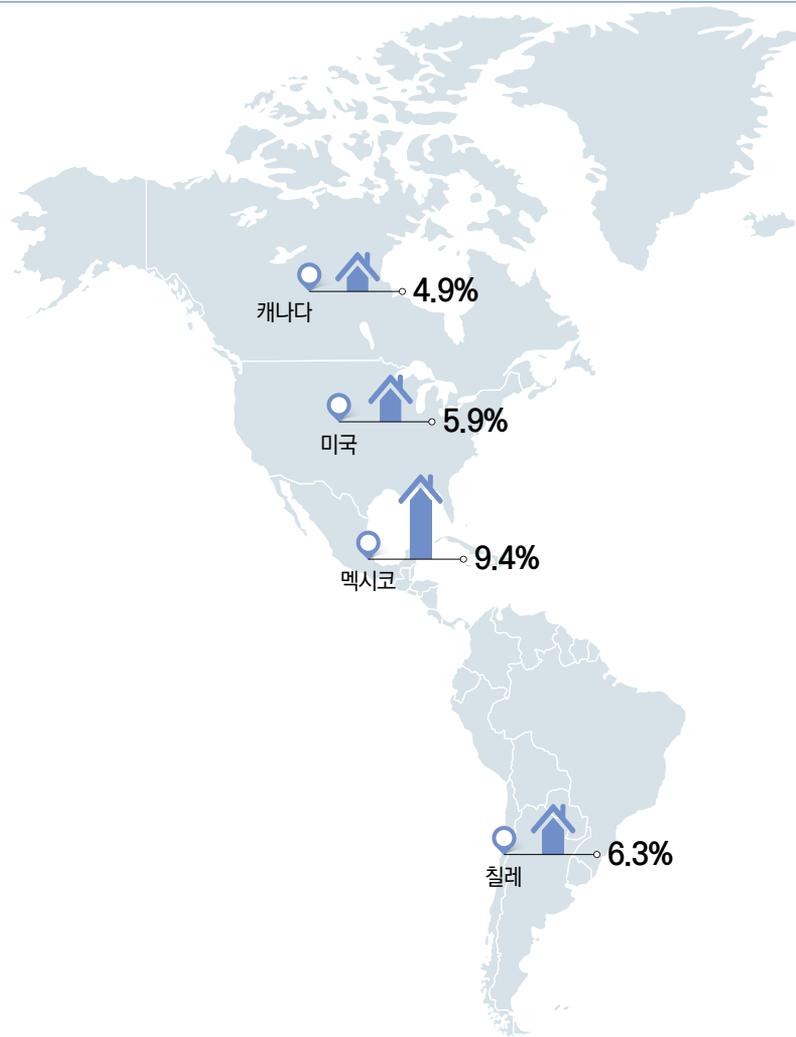
국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2024 2/4분기 기준¹⁾²⁾ (Nominal house price index)



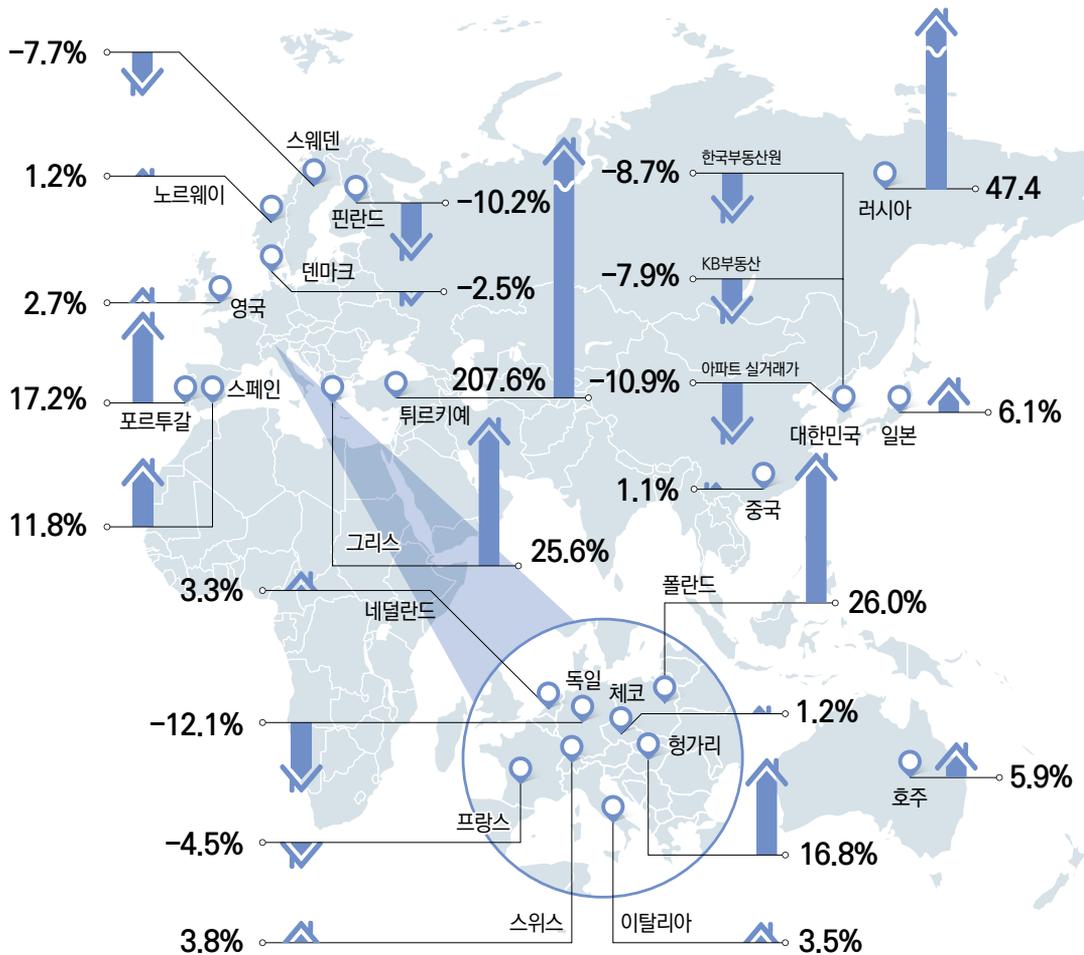
1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「OECD 글로벌 부동산 통계지도」는 OECD에서 발표하는 부동산 관련 통계를 축적하여 알기 쉽게 지도화하여 표현한 것임
- 각 국가별 통계 업데이트 시기가 다른 관계로 26개국 내외 비교가 가능한 최근의 시점을 기준으로 과거 1년간, 2년간, 5년간의 변화를 수록함
- 「부동산시장 조사분석」에서는 명목주택가격지수 변화만을 수록. 실질주택가격지수, 임차가격지수, 임차료 대비 주택가격지수, 소득 대비 주택가격지수는 국토연구원 부동산시장연구센터 사이트(<https://kremap.krihs.re.kr/>)에서 실시간 확인이 가능하며, 더 자세한 데이터의 구독도 가능함

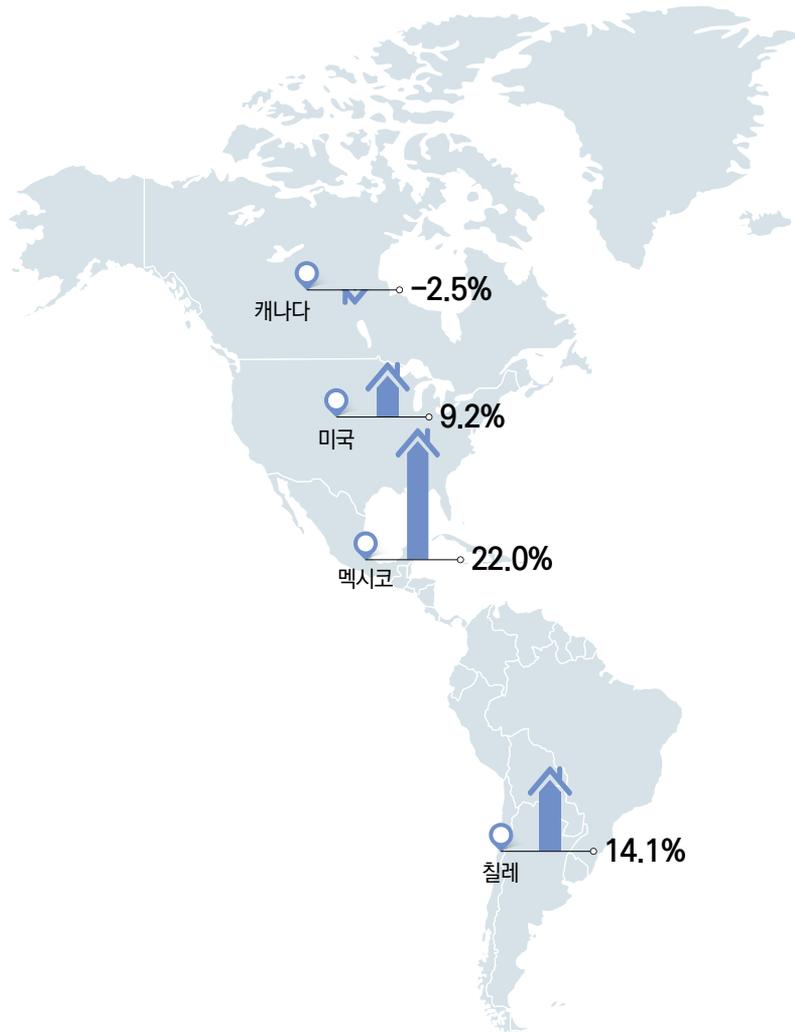


국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2024 2/4분기 기준³⁾⁴⁾ (Nominal house price index)

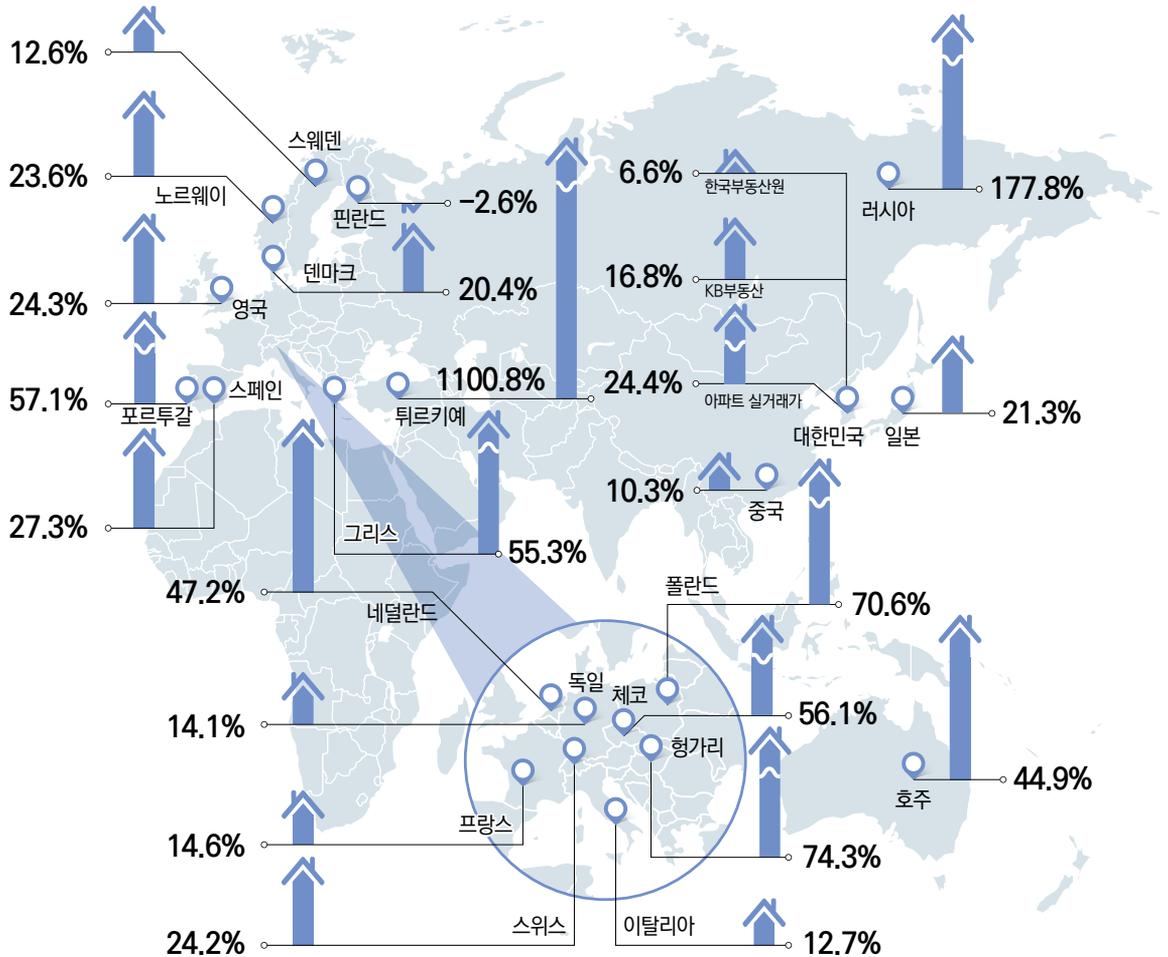


3) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

4) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

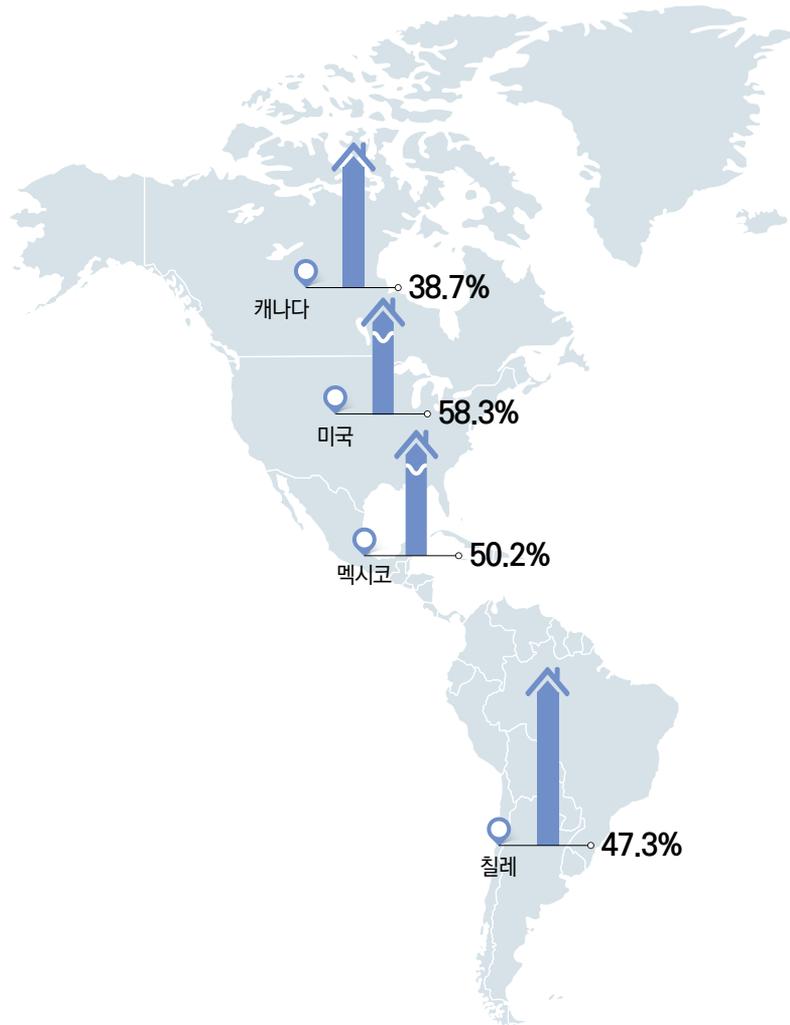


국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2024 1/4분기 기준⁵⁾⁶⁾ (Nominal house price index)



5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

6) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)



부동산시장 조사분석
2025. 1 | January | Vol.48



정책현장 특강시리즈





매입임대, 신축매입약정? 건설매입약정? 무엇이 다른가요?

정기성 수석연구원(LH토지주택연구원)

1. 도입말

최근 전세사기 등으로 시장에서는 다세대·연립주택에 대한 수요가 크게 줄어들면서 비아파트 시장의 침체가 심화되고 있습니다. 더욱이 고금리·고물가 상황이 이어지고 있고 러시아-우크라이나 전쟁 등 불안정한 국제정세가 장기화됨에 따라 원자재 가격과 임금인상, 공사비 급등 등 건설시장에 악영향을 미칩니다. 이러한 상황은 현 정부의 주택공급 목표 달성에 부정적인 영향을 미칠 뿐만 아니라 공급 부족으로 인한 아파트 분양가 상승을 압박하는 요인으로 작용할 수 있습니다. 서민들이 부담가능하게 거주할 수 있도록 다세대·연립주택 시장을 안정화하고 빌라 유형의 공급을 확대할 필요성이 제기됩니다.

따라서 정부는 2024년 3월 서민 주거안정과 빌라 등 소규모 주택건설 활성화를 위해 향후 2년간 비(非)아파트 유형의 매입임대주택 공급확대 계획을 발표하였습니다. 당초 공급목표였던 8만호 공급에서 12만호로 공급확대를 계획하였고, 신축매입약정 등 다양한 매입임대주택 유형을 포함하였습니다. 이를 통해 더 신속하고 효과적인 주택 공급을 유도하고 침체된 빌라 시장을 활성화하는 데 주요한 목적이 있다고 볼 수 있습니다.

본 기고문에서는 매입임대주택의 정의, 공급현황과 유형을 간략히 살펴보고 최근 매입임대주택과 관련한 이슈와 정책과제 등을 같이 살펴보겠습니다.

2. 매입임대주택 현황

1) 매입임대주택 정의 및 공급현황

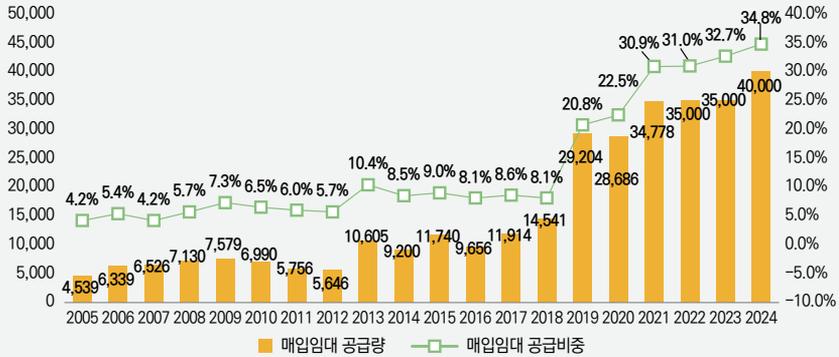
매입임대주택은 공공임대주택의 한 유형으로 LH, 지자체(지방공사) 등 공공주택사업자가 도심 내에 단독·다세대·연립주택 등 기존주택을 매입하거나 신축주택을 사전 약정으로 매입하여 최장 20년 동안 시세 대비 저렴한 가격으로 공급하는 임대주택을 뜻합니다. 기초생활수급자 등 저소득 취약계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 도심 내 비(非)아파트 유형 등을 매입하여 임대하는 방식으로 2004년 이후 꾸준히 공급이 증가하고 있습니다.

매입임대주택은 소셜믹스(Social Mix)를 실현하는 목적을 가지고 있습니다. 초기에 공급되었던 건설형 공공임대주택(영구임대·국민임대)은 교외지역에 대단위로 공급하는 방식으로 이루어져 사회적 낙인 등의 부작용도 일부 나타났습니다. 이에 2000대 이후부터 증가하는 도심주거 수요와 사회포용성 측면에서 도심 내 기존주택 활용한 매입임대주택 유형의 공급이 확대되었습니다.

매입임대주택은 2004년 도입된 이후 지속적으로 공급비중이 증가하여 2024년 기준 당해연도 공공임대주택 공급량의 30%를 상회하고 있습니다. 전체 누적 재고량도 2010년 4만호 수준에서 2021년 기준 20만호를 돌파하여 전체 공공임대주택 재고량의 11%를 상회하여 최근 공공임대주택 공급확대의 주요한 역할을 감당하고 있습니다.



매입임대주택 연도별 공급량 및 전체 공공임대주택 공급 대비 매입임대주택 공급 비중 추이 (2005~2024)



매입임대주택 누적 재고량 및 전체 공공임대주택 공급 대비 매입임대주택 공급 비중 추이 (2010~2021)



자료: 2023 주택업무편람, 2022~2024년은 계획물량, 승인기준

2) 매입임대 유형과 특성

저소득 취약계층 위주의 매입임대주택 수혜계층이 2021년 신혼부부 유형, 2023년 청년 유형, 2024년 중산층 대상 유형 등으로 공급유형이 다변화되었습니다. 자격요건에 따라 다양화된 매입임대주택은 무주택 세대구성원을 대상으로 최대 20년간 주변 시세의 30~70% 수준으로 공급되어 서민들의 주거안정을 도모합니다.

매입임대주택 누적 재고량 및 전체 공공임대주택 공급 대비 매입임대주택 공급 비중 추이 (2010~2021)

구분	일반	청년·기숙사형	신혼부부·신생아		다자녀	고령자
			I	II		
목적	도심 내 저소득 계층 주거지원	청년 주거비 부담 완화	신혼부부·신생아 가구 주거지원		저소득 자녀가구 주거지원	저소득 고령자 주거지원
지원대상	수급자, 한부모가족, 장애인 등	대학생, 취업준비생, 19~39세	혼인 7년 이내 부부, 예비 신혼 및 자녀 6세 이하 혼인가구 (신생아 가구, 한부모 가족 포함)		미성년 2자녀 이상 가구	저소득 65세 고령자



구분	일반	청년·기속사형	신혼부부·신생아		다자녀	고령자
			I	II		
입주 자격*	월평균 소득 50% 이하	월평균 소득 100% 이하	월평균 소득 70% 이하	월평균 소득 100% 이하	월평균 소득 70% 이하	수급자, 차상위계층
임대 기간	최장 20년	최장 10년	최장 20년	기본 10년 (자녀 有, 14년)	최장 20년	조건부 영구 (만 65세 이상)
임대 조건	시중 30%	시중 40~50%	시중 30~40%	시중 60~70%	시중 30~40%	시중 40%

* 입주대상자는 무주택 세대구성원으로 소득, 자산 등 자격요건을 갖추어야 함

자료 : LH 마이홈, 내부자료 참고 저자 재작성

사업유형별로 구분하면 다음과 같이 6개 유형으로 나눌 수 있습니다. ❶ 기존주택 매입, ❷ 공공리모델링, ❸ 신축매입 약정, ❹ 건설매입약정, ❺ 특화형 매입

❶ 기존주택 매입

초기 매입임대주택 유형으로 건령 10년 이내 단독·다세대·연립주택 등 도심 내 85㎡ 이하 규모의 '기존주택'을 매입하여 저렴한 임대주택으로 공급하는 사업유형입니다. 동별 전체매입이 원칙이며, 임대수요 및 향후 자산가치 등을 고려하여 부분·호별 매입도 가능합니다. 본 유형은 영구임대주택 수요에 대응하고 소셜믹스의 긍정적인 영향에도 불구하고, 누수·결로·창호불량 등 설계·품질문제 발생 우려의 부작용이 제기되었습니다.

❷ 공공리모델링

도심 내 노후 고시원, 관광호텔 등 기존 건축물을 매입하여 용도변경·리모델링을 통해 시세대비 저렴한 임대주택으로 공급하는 사업유형입니다. 노후 고시원을 매입하여 용도변경 후 청년 특화운영형 주택으로 공급한 노량진의 '노들창작터'와 도심 내 유희 호텔을 기속사로 용도변경 및 리모델링하고 LH가 매입하여 사회적 기업이 위탁운영한 '안암생활'이 성공적인 사례로 소개할 수 있습니다.

표 | 매입임대주택 공급유형별 특성

 <p>Before</p>	 <p>After</p>	 <p>취향이 있는 생활</p>
<p>노들창작터</p>		<p>안암생활</p>

자료: 아이부키, LH 내부자료

❸ 신축매입약정

민간부문에서 건설예정이거나 건축 중에 있는 주택을 LH 등 공공사업자가 사전에 매입약정을 체결하고, 준공 후 매입하여 시세대비 저렴한 임대주택으로 공급하는 사업유형입니다. 우량한 입지를 선점할 수 있고 기존주택 매입형에서 제기된 품질 문제를 보완하여 표준 품질을 확보할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.



④ 건설매입약정

건설매입약정은 철거대상 주택(30년 이상 노후임대주택)을 직접 공사하는 기존 방식 대신 매입약정 방식을 적용하여 노후 주택을 신속히 재건축하거나 신축하는 방식입니다. 이 방식에서 LH는 보유하고 있던 매입임대 주택의 토지를 사업자에게 무상 임대하고, 사업자는 건설매입약정을 통해 재건축(또는 신축)을 진행합니다. 이후 LH가 해당 건물을 감정가로 매입하여 공급하는 구조를 가지는 사업방식입니다.

표 | 매입임대주택 공급유형별 특성

민간 신축매입약정	건설매입약정
매입 공고	매입 공고 (2~5개 묶음)
▼	▼
매입 대상 선정	매입 사업자 선정
▼	▼
매입 약정 (건물·토지)	조건부 토지 임대
▼	▼
사업자 건설	매입 약정 (건물)
▼	▼
LH 품질 점검	사업자 건설
▼	▼
감정가 매입 (건물·토지)	LH 품질 점검
▼	▼
공급	감정가 매입 (건물)
	▼
	공급

자료: 마이홈, LH 내부자료 참고 저자 재작성

⑤ 특화형 매입

LH와 민간이 협력하는 사업방식으로 입주자의 특성에 맞는 주거공간과 서비스를 공급하는 유형입니다. LH가 신축매입약정 방식으로 매입하고 민간(사회적 주체)이 임대관리 위탁운영하는 방식입니다. 장기간 주거안정성을 보장하고 도심내 직주근접의 매입임대주택 장점과 함께 다양한 주거서비스, 입주자 맞춤형 주거공간을 향유할 수 있는 특성을 가집니다.

표 | 특화형 매입임대주택 사례

① 청년 + 예술창업 (서울 영등포, 아츠스테이)	② 청년 + 건강·돌봄 (서울 도봉, 케어안심주택)	③ 청년 + 창작·창업지원 (서울 성북구, 안암생활)	④ 장애인 + 자립지원 (서울 은평, 다다름하우스)

자료: 국토교통부 보도자료, 2022.08.29., 2024.06.06



3. 효과적인 매입임대주택 공급을 위한 과제

정부는 2024년 1월 ‘주택공급 확대 및 건설경기 보완방안’을 통해서 공공의 신축매입약정 물량 확대를 발표 하였습니다. 매입임대주택 12만호 공급의 주요한 축으로 신축매입약정 유형에 무게중심을 두는 형상입니다. 도심 내 고품질의 임대주택을 공급하고 침체된 비(非)아파트 시장을 활성화하기 위한 목적이라고 해석할 수 있습니다. 속도감 있는 공급과 함께 효과적인 정책효과를 위한 과제들을 숙고할 필요가 있습니다.

먼저, 매입임대주택 고가매입을 방지하되 주택 매도자와 매수자 상호 수궁할 수 있는 적정 매입가격이 고려 되어야 할 것입니다. 신축약정매입 사업의 특성상 시장가격 수준으로 매입하여 저가로 임대하는 구조임을 감안하여 적절한 매입가격에 대한 명확한 기준 설정이 필요합니다. 이를 위해 감정평가협회 추천을 통해 가격산정방식의 공신력을 강화하고 공사비 연동형 제도개선을 통해 건설원가를 현실적으로 반영한 매입가격을 고려해야 할 것입니다.

다음으로, 사업의 지속가능성을 위한 정부 재정지원 현실화를 고려해야 할 것입니다. '23~'24년 연속으로 공공 임대주택 예산이 감액되는 상황에서 LH 등 공공사업자들은 매입임대주택 공급을 확대하고 있습니다. 상대적으로 시세가 높은 도심 역세권 지역 내 주택을 매입하고 저렴하게 임대주택을 공급하고 있는 상황에서 사업주체의 재정 부담이 증가하는 상황을 예상할 수 있습니다. 정책 목표달성과 사업의 향후 지속가능성을 위해 정부 예산 조정과 매입주택 호당 지원 단가 현실화 등을 고려할 수 있을 것입니다.

마지막으로 사회적 공감대와 거버넌스 형성이 중요할 것입니다. 도심 내 양질의 매입임대주택 공급 확대를 통해서 임대현상을 줄이고 사회 포용성을 높일 수 있는 노력을 기울여야 할 것입니다. 신규 매입임대주택의 저층부에 편의·돌봄시설을 공급하여 함께 누릴 수 있는 지역 커뮤니티 시설을 제공하는 것을 고려할 수 있습니다. 결과적으로 공공·민간과 지역사회 모두의 협력이 중요할 것입니다.

저자 소개



정기성 수석연구원

[주요 경력]

- (18년~20년) 국토연구원 책임연구원
- (20년~현재) LH토지주택연구원 주택주거연구실 수석연구원

※ 본고는 필자의 개인적인 의견이며, 국토연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.

부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2025.01)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ③ 주택담보대출의 조기상환 결정요인 분석: 손익(수익) 공유형모기지과 내집마련디딤돌대출 중심으로 (주택연구, 2024)
- ③ 전세사기 예방을 위한 제도 개선방안 연구 (주택연구, 2024)
- ③ 노후계획도시 재정비 정책 공표가 주변 아파트 매매가격에 미치는 영향: 성남시 주택 건축연한의 한계 효과를 중심으로 (주택연구, 2024)
- ③ 택지개발지구 점포점용 단독주택용지 경쟁입찰 매매가격 영향요인 연구: 수도권 LH 택지개발지구를 중심으로 (주택연구, 2024)
- ③ 한국의 가정용 태양광 설치에 대한 영향요인 분석: 2017년 에너지총조사 가정부문 마이크로데이터로부터의 증거 (주택연구, 2024)
- ③ 도시철도 개통이 역세권 아파트 가격에 미치는 장기적 공간파급효과 분석 (부동산학연구, 2024)
- ③ 지역 및 주택 특성에 따른 고위험전세 발생 위험 분석 (부동산학연구, 2024)
- ③ VECM을 활용한 주택시장분석-주택공급을 중심으로 (부동산학연구, 2024)
- ③ 외국인 투자유치 활성화를 위한 인천경제자유구역 내 공공토지임대부 모델의 사업타당성 평가 분석 (부동산학연구, 2024)
- ③ 오피스빌딩 등급별 소유 및 관리 특성이 관리비에 미치는 영향 분석-서울시를 대상으로- (부동산학연구, 2024)
- ③ 거래사례비교법의 비교사례 선정-서울의 A공동주택 평가 사례 분석- (부동산학연구, 2024)
- ③ 프롭테크에 의한 부동산 중개 시장 진화-투명성 및 신뢰성 문제 해결 가능성- (부동산학연구, 2024)
- ③ Regionalization of Retail Market Using Real Estate Transaction Data (부동산학연구, 2024)
- ③ 주택 매도자의 매도호가 선택과 세계개편 (부동산학연구, 2024)
- ③ 1970년~2014년 한국의 지역 생산성, 고용, 기술진보 (부동산학연구, 2024)
- ③ A cost decomposition of break-even rents for new multifamily housing development (Journal of Housing Economics, 2024.12)
- ③ Unpacking the relation between media sentiment and house prices: A topic modeling approach (Journal of Housing Economics, 2024.12)
- ③ Residents' willingness to pay to avoid crime (Journal of Housing Economics, 2024.12)
- ③ Housing prices, airport noise and an unforeseeable event of silence (Journal of Housing Economics, 2024.12)
- ③ Discrimination in the Austrian rental housing market: The effect of information concerning first and second-generation immigrant status (Journal of Housing Economics, 2024.12)
- ③ Bottleneck congestion and urban spatial structure with heterogeneous households: Equilibrium, capacity expansion and congestion tolling (Journal of Urban Economics, 2024.11)



- ③ Matching, centrality and the urban network (Journal of Urban Economics, 2024.11)
- ③ Can real estate booms hurt firms? Evidence on investment substitution (Journal of Urban Economics, 2024.11)
- ③ Toxic Metal Injustice? Socioeconomic status at birth and exposure to airborne pollution (Journal of Urban Economics, 2024.11)
- ③ Unlocking neighborhood density (Journal of Urban Economics, 2024.11)
- ③ Commuting, gender and children (Journal of Urban Economics, 2024.11)
- ③ China's commuting-based metropolitan areas (Journal of Urban Economics, 2024.11)
- ③ Connective financing: Chinese infrastructure projects and the diffusion of economic activity in developing countries (Journal of HUrban Economics, 2025.1)
- ③ Taxes and telework: The impacts of state income taxes in a work-from-home economy (Journal of Urban Economics, 2025.1)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

부동산 개발금융(PF)모니터링을 위한 종합정보망 구축방향 연구

황관석, 석재성, 오민준, 김성우, 김대준

국토연(수시) 2024-13



- 부동산개발사업은 시행사, 시공사, SPC, PFV, 신탁 등 개발 주체와 택지 및 산업단지 조성, 주택 및 비주택사업 등 사업유형이 다양하며 사업단계별로 위험 요인이 존재
- 부동산 개발 및 PF 관련 금융정보 시스템은 각각 관련 법 및 부처의 수요에 따라 구축되어 운용되고 있어 시스템간의 연계성이 낮은 상황으로 부동산 PF 위기관리를 위한 모니터링을 위해서는 산재해 있는 부동산개발 및 PF 관련 시스템간의 연계를 통해 사업장별로 관련 정보들을 통합하여 운용할 수 있는 법적인 제도 마련이 필요
- 거시적으로 부동산 PF 부실화는 금리 상승, 미분양 증가 등 주택시장 환경변화와 관련성이 있고 예상하기 어려운 측면(우발적인 특성)이 있으며 위기관리를 위해서는 부동산 경기관련 지표, 사업주체의 유동성, 재무지표, 신용공여, 분양률, 공정률 등을 주요 모니터링 지표로 활용할 필요

연구보고서

- ③ 국토연 기본 23-30 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구
- ③ 국토연 기본 23-21 주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구
- ③ 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- ③ 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- ③ 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- ③ 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구



- ☉ 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- ☉ 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- ☉ 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- ☉ 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II: 비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- ☉ 국토연 기본 21-43 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- ☉ 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- ☉ 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1): 공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- ☉ 국토연 기본 20-39 주택구매표소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- ☉ 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- ☉ 국토연 WP 23-06 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구
- ☉ 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산을 하락에 미치는 동태적 영향 연구
- ☉ 국토연 WP 22-19 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구
- ☉ 국토연 WP 22-09 주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구
- ☉ 국토연 WP 22-05 자산 불평등도 결정요인 분석 연구: 자산 불평등도 기여도 및 영향 분석
- ☉ 국토연 WP 21-21 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구
- ☉ 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- ☉ 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- ☉ 국토연 WP 20-13 외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- ☉ 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- ☉ 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점(2012년~2020년 1월)
- ☉ 국토연 수시 24-13 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축방향 연구
- ☉ 국토연 수시 24-06 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구
- ☉ 국토연 수시 23-27 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구
- ☉ 국토연 수시 23-21 도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역간의 거주환경 격차에 관한 연구
- ☉ 국토연 수시 23-09 저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구
- ☉ 국토연 수시 23-08 오피스텔 제도 개선방안 연구
- ☉ 국토연 수시 23-07 미분양주택 변동원인과 대응방향 연구
- ☉ 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구
- ☉ 국토연 수시 22-06 주택시장과 통화금융정책의 영향 관계 연구: 주요국 사례와 연계하여



- ④ 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- ④ 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- ④ 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- ④ 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- ④ 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- ④ 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- ④ 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- ④ 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향(2024.12.23.)
- ④ 상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까?: 주택가격 상승기 시장참여자 행태와 시사점(2024.06.17.)
- ④ 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략(2024.04.22.)
- ④ 국토/주택·부동산정책에 바란다(2023.04.01.)
- ④ 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안(2024.03.11.)
- ④ 주택 임대차시장 현황과 개선방향(2024.03.04.)
- ④ 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향(2024.01.08.)
- ④ 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향(2024.01.02.)
- ④ 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점(2023.12.18.)
- ④ 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향(2023.10.30.)
- ④ 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안(2023.08.07.)
- ④ 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구(2023.02.13.)
- ④ 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점(2023.01.30.)
- ④ 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향(2022.11.14.)
- ④ 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점 (2022.09.13.)
- ④ 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점 (2022.09.05.)
- ④ 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ④ 부동산 거래 투명성 제고 정책방안 (2022.02.06.)
- ④ 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화 (2021.10.12.)
- ④ 주택구매소비자의 의사결정구조와 주택시장 분석 (2021.08.02.)
- ④ 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)



- ③ 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- ③ 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- ③ 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- ③ 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- ③ 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- ③ 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)
- ③ 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- ③ 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- ③ 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- ③ 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- ③ 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- ③ 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- ③ 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 (2020.02.25.)
- ③ 연평대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)

국도이슈리포트

- ③ 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제(2023.09.06.)
- ③ 주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제(2023.08.11.)
- ③ 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- ③ 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- ③ 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- ③ 수도권 증장기 주택공급 효과와 시사점:2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- ③ 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- ③ 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- ③ 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점-임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급 (2021.02.10.)
- ③ 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향 (2021.02.03.)
- ③ 수도권 증장기 주택공급 전망과 시사점 (2020.11.25.)
- ③ 코로나19 같은 감염병 상시 위기 시대, 1인가구 주거불안 양상과 주거정책 시사점 (2020.05.25.)
- ③ 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안-사태 악화 및 장기화 시 대응방안- (2020.04.02.)
- ③ 주거비 부담 경감을 위한 지원정책 (2019.04.01.)



최근 부동산시장 관련 연구내용

부동산시장에서 주변 환경은 주택가격에 큰 영향을 미치는 주요요인 중 하나이다. 특히 교통·인프라와 환경적 요인 등은 주거지 선택에 있어 중요한 기준이 되며 장기적으로 주택가격에 영향을 미친다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 도시철도 개통이 역세권 아파트 가격에 미치는 장기적 영향을 분석한 연구와 독일에서의 항공기 소음이 주택가격에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

- ⑧ [도시철도 개통이 역세권 아파트 가격에 미치는 장기적 공간파급효과 분석 (노재준 · 임재빈. 2024. 부동산학 연구 제30집 제4호, pp 7-26)]

본 연구는 대전도시철도 1호선을 대상으로, 도시철도 개통이 역세권 아파트 가격에 미치는 장기적 파급 효과를 분석하기 위해 2006년부터 17년간의 국토교통부 아파트 실거래가 자료와 국가 공공데이터를 활용하였다. 분석 방법으로는 이중차분법과 헤도닉 가격모형을 사용하였으며, 시간적 분석은 개통 전인 2006년을 기준으로, 완전 개통된 2007년과 매 5년 단위로 2022년까지의 데이터를 비교하였다. 공간적 분석은 직접 역세권(500m 이내)과 간접 역세권(1000m 이내)으로 분류하여 역세권 아파트 가격 변동을 비교하였다.

분석 결과, 도시철도 개통 이전에는 개통에 대한 기대감으로 인해 단위면적(㎡)당 아파트 가격이 직접 역세권에서 더 높게 형성된 것으로 나타났다. 그러나 개통 이후에는 간접 역세권 아파트의 가격 상승률이 직접 역세권보다 더 높아졌으며, 2022년에는 직접 역세권과 간접 역세권의 경계에 해당하는 거리 400m~600m에 위치한 아파트들의 평균 가격이 비슷하게 형성된 것을 확인할 수 있었다.

이와 같은 결과는 수도권과 지방 광역시에서 도시철도 개통에 따른 역세권 파급 효과와 성장 범위가 상이하게 나타날 수 있음을 시사한다. 또한, 도시철도 개통 및 역세권 아파트 분양 과정에서 개통 기대감으로 인한 가격 상승과 인구 과밀 문제를 사전에 검토하고 대응할 필요성을 강조한다. 본 연구는 향후 대전도시철도 2호선으로 계획된 트램 및 충청권 광역철도 역세권 주변의 아파트 가격 변동 등을 추가로 분석할 수 있는 중요한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

- ⑧ Housing prices, airport noise and an unforeseeable event of silence [Philipp Breidenbach, Patrick Thiel, 2024. Journal of Housing Economics. Vol. 66.]

To evaluate the causal impact of noise exposure on housing prices, we exploit a sudden and massive reduction in flight traffic that occurred with the onset of the COVID-19 measures in Germany. Comparing locations differently exposed to pre-pandemic noise with a difference-in-difference approach, we detect a 2.4% increase in prices for apartments that experienced a noise reduction. Disentangling temporal dynamics, we find a peak effect in mid-2021 (up to 6%), with the effect persisting until 2023, albeit at a lower magnitude. In contrast to most evaluations showing that the erection of a disamenity affects prices negatively, we show that lifting the burden enables neighborhoods to catch up again immediately. The immediate catch-up contradicts a stickiness of housing prices regarding (temporal) local factors. The temporal pattern shows a clear peak of the effects during the pandemic, which potentially hints at information asymmetries since buyers may not know the non-pandemic noise level during the pandemic.

부동산시장 조사분석
2025. 1 | January | Vol.48



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	83.2	80.1	79.8	91.7	98.3	103.2	96.9	89.0	83.8	88.9	90.3	90.0	90.3	88.0	86.2
수도권	87.4	83.5	82.8	93.6	100.5	105.0	99.2	92.0	88.7	94.9	96.9	96.4	94.9	90.7	86.9
서울	92.3	89.6	90.9	98.7	106.1	111.0	104.4	96.3	95.3	103.8	106.4	102.2	101.5	97.2	93.2
인천	84.5	79.6	83.5	94.4	101.4	106.6	102.3	93.4	87.3	93.9	97.8	102.4	100.0	96.9	92.0
경기	85.2	80.8	78.1	90.5	97.1	101.2	95.6	89.2	85.2	90.0	91.4	91.8	90.1	85.6	82.2
비수도권	78.9	76.7	76.6	89.7	96.0	101.2	94.2	85.6	78.5	82.4	83.3	83.4	85.5	85.1	85.5
부산	83.2	79.1	74.1	90.0	98.5	103.3	98.1	89.5	82.7	87.6	87.5	84.9	87.9	90.5	87.4
대구	67.2	68.4	71.4	86.8	90.6	100.0	88.2	77.6	70.5	74.6	74.3	74.6	78.8	79.8	81.8
광주	79.5	74.9	75.3	85.5	91.0	96.3	90.1	80.2	73.6	76.3	84.6	86.4	84.6	84.2	86.1
대전	84.9	88.7	84.6	96.8	105.9	109.2	100.4	93.8	84.4	80.8	82.5	85.5	89.4	89.5	92.7
울산	85.2	80.6	81.3	95.0	101.6	111.0	106.4	100.3	87.8	94.8	94.1	92.7	92.7	90.6	93.2
세종	90.5	73.5	83.1	88.0	94.6	94.0	94.9	90.0	83.5	88.4	87.7	85.4	86.4	87.2	91.8
강원	78.8	77.2	75.2	92.3	91.9	95.3	89.2	84.2	79.6	85.4	84.5	87.4	86.2	87.2	83.9
충북	83.0	76.8	80.2	90.8	100.3	104.2	96.6	86.0	79.4	83.5	81.4	81.8	85.4	85.4	89.3
충남	78.8	79.6	78.0	91.9	95.6	99.7	97.4	91.6	85.6	88.8	91.1	88.7	92.3	87.1	85.8
전북	75.3	74.7	79.1	90.8	95.7	98.4	92.6	84.8	79.4	81.3	82.7	84.6	80.8	84.5	80.1
전남	69.6	75.5	75.1	88.5	92.7	100.0	92.2	81.1	75.0	78.0	79.4	81.0	80.2	77.4	79.8
경북	80.9	74.2	76.4	89.0	88.4	93.6	90.1	82.0	76.1	81.5	81.6	87.8	85.9	82.9	85.6
경남	75.3	75.5	75.9	85.5	95.2	100.0	89.2	79.3	72.1	77.3	78.5	78.3	88.1	81.4	80.2
제주	75.4	72.3	75.2	93.1	96.2	100.6	84.6	76.4	68.9	74.5	73.9	75.2	73.5	73.2	72.0

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	63.2	63.2	64.2	85.3	94.9	106.2	93.2	75.3	62.1	68.4	70.0	72.5	77.3	77.5	75.9
수도권	70.2	69.0	69.9	87.6	96.0	106.4	93.4	76.4	65.3	73.3	76.2	81.0	84.4	81.6	76.1
서울	75.9	78.6	84.5	96.3	105.6	115.3	98.8	79.6	70.4	84.2	87.1	89.1	94.2	91.8	84.7
인천	68.7	64.3	71.9	90.3	98.5	113.1	100.1	81.3	64.3	74.9	85.5	96.3	96.7	95.9	88.8
경기	67.4	64.5	61.2	82.0	90.0	99.8	88.9	73.5	62.6	66.7	68.0	73.2	76.1	72.7	68.5
비수도권	56.2	57.2	58.5	82.9	93.7	106.0	92.9	74.2	58.7	63.5	63.7	63.8	70.1	73.3	75.6
부산	68.9	64.1	56.1	86.7	101.8	113.6	101.9	81.8	68.0	74.7	73.5	66.4	74.5	84.9	81.4
대구	39.6	48.5	55.0	79.0	87.2	106.7	87.4	64.0	47.0	50.8	49.8	50.0	62.3	68.3	71.7
광주	59.2	54.6	58.5	81.8	90.9	102.4	85.7	71.1	55.1	57.5	69.4	72.9	71.3	71.3	74.4
대전	65.3	80.1	71.3	93.2	111.2	125.1	107.2	89.9	72.6	60.6	62.2	64.8	78.5	84.6	92.3
울산	65.9	64.8	67.1	87.1	102.8	118.8	110.6	96.4	70.8	76.4	75.8	72.8	76.7	74.8	79.0
세종	75.4	49.5	74.4	87.7	97.4	100.1	98.8	82.3	68.4	75.6	67.4	70.5	73.8	82.0	89.0
강원	50.3	51.3	46.7	78.3	77.0	89.0	81.0	68.9	59.2	69.6	63.7	72.2	70.6	74.1	75.9
충북	54.5	50.6	62.8	79.9	96.9	106.3	93.8	74.2	59.7	62.2	58.5	62.2	67.2	70.7	80.1
충남	53.5	57.5	58.6	83.8	88.3	95.9	93.1	78.4	69.3	74.6	77.6	75.3	80.2	78.7	75.3
전북	49.6	52.4	60.3	79.3	85.0	93.8	84.2	68.5	52.4	55.0	55.2	59.1	59.5	63.6	62.5
전남	38.2	48.1	49.0	80.3	85.0	97.7	84.4	62.5	48.6	54.8	55.3	57.2	57.0	57.4	61.8
경북	58.4	53.4	55.4	79.6	78.9	90.8	83.3	65.4	49.7	62.5	63.5	70.7	71.1	70.3	80.5
경남	46.6	53.4	57.3	76.6	91.7	103.5	84.2	62.4	46.0	52.9	54.5	55.8	70.5	65.6	65.7
제주	52.4	54.3	53.7	90.1	97.7	106.5	79.2	61.7	46.4	54.7	55.0	51.7	55.3	50.7	52.2

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	65.1	67.0	65.4	91.2	90.9	101.4	91.2	73.4	58.4	67.2	66.4	61.9	66.5	68.0	68.8
수도권	72.7	74.6	71.4	93.3	93.3	102.3	90.1	73.6	62.5	73.0	72.3	69.1	72.4	73.4	72.2
서울	86.2	86.3	83.5	93.5	104.9	111.9	99.2	84.4	73.3	87.4	87.2	77.3	79.3	79.3	79.7
인천	70.4	73.8	75.7	91.0	87.0	108.4	105.3	81.6	57.7	72.1	82.6	87.0	86.6	85.8	91.8
경기	65.6	68.2	63.5	93.8	88.0	95.5	81.7	65.7	57.5	64.9	61.5	60.6	65.5	67.3	63.7
비수도권	57.3	59.2	59.3	89.2	88.3	100.4	92.2	73.0	54.2	61.3	60.3	54.6	60.4	62.6	65.2
부산	69.4	66.0	62.9	99.6	88.6	101.6	99.6	77.3	55.1	62.4	59.6	45.3	60.1	63.7	60.4
대구	45.0	58.9	59.9	96.3	94.0	107.4	91.5	71.2	52.1	57.7	51.8	42.8	51.0	61.4	62.0
광주	54.6	53.0	57.2	75.6	80.8	89.4	79.1	66.8	47.9	53.2	63.5	58.8	63.5	67.4	71.6
대전	77.0	82.5	82.4	98.3	110.4	120.5	106.5	86.5	61.1	54.6	59.2	65.0	66.6	74.4	82.9
울산	74.1	70.9	71.1	88.2	107.8	122.9	116.0	94.3	66.6	76.4	76.6	68.0	67.5	58.3	64.7
세종	82.8	56.8	81.3	89.9	97.8	110.6	104.7	86.9	69.7	77.3	73.1	70.3	72.5	75.0	81.6
강원	39.2	42.0	41.2	79.4	68.7	87.5	83.8	68.3	57.5	62.5	55.3	55.9	64.1	60.6	64.4
충북	53.3	54.0	55.7	78.4	88.6	96.9	89.4	70.2	53.4	62.5	58.8	62.0	64.7	64.4	72.4
충남	53.4	55.9	55.6	88.4	88.5	101.6	96.7	76.1	61.9	69.9	69.6	61.9	66.4	72.6	74.2
전북	48.5	49.4	51.3	75.5	80.4	89.9	85.4	70.1	53.0	57.3	59.1	56.0	57.3	55.8	58.1
전남	34.6	35.7	32.7	84.8	67.8	78.8	72.0	55.7	43.4	48.9	46.2	39.6	43.1	46.6	51.9
경북	55.9	57.4	57.8	92.6	73.9	86.3	78.8	65.4	56.8	73.7	72.6	71.3	73.1	74.0	74.4
경남	52.8	63.0	62.6	84.2	89.1	101.8	90.3	66.8	46.0	55.0	55.5	51.1	51.9	52.6	58.0
제주	44.6	42.9	42.6	87.8	92.0	102.7	75.9	57.5	43.4	57.1	59.1	55.6	58.1	51.3	49.9

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	76.4	76.3	75.6	80.0	102.2	105.9	90.4	76.2	75.0	77.0	82.8	82.8	88.1	86.8	75.5
수도권	85.3	81.7	79.9	81.2	101.0	104.6	90.1	78.2	78.9	83.1	92.9	95.0	99.2	91.9	71.4
서울	105.2	101.2	100.1	108.3	128.5	134.5	112.9	84.4	84.2	91.3	104.4	105.0	108.9	100.0	71.3
인천	60.4	57.0	67.4	85.7	109.5	109.4	87.4	84.1	76.4	85.9	104.0	111.3	113.5	106.3	87.6
경기	79.3	75.9	71.1	64.7	83.5	86.4	77.7	73.4	76.5	77.8	84.0	85.8	90.6	84.2	68.0
비수도권	67.3	70.6	71.5	78.6	103.0	106.9	90.4	74.1	70.9	70.8	72.5	70.5	76.8	81.7	79.6
부산	78.3	73.1	66.4	76.1	119.3	125.0	114.6	83.6	83.2	89.5	90.5	76.5	80.7	93.5	88.1
대구	42.3	55.0	54.8	62.1	92.1	102.7	79.0	54.9	51.0	47.5	50.2	44.9	70.3	79.6	82.2
광주	69.5	76.6	75.8	96.9	110.5	120.7	94.0	79.2	75.8	69.3	72.4	75.1	83.1	88.1	87.5
대전	95.9	101.4	85.0	90.6	105.0	120.2	92.9	86.1	85.8	70.8	65.2	60.4	61.7	69.0	82.4
울산	60.4	75.0	80.9	87.0	104.1	116.3	110.0	120.4	102.4	106.0	93.3	90.8	106.0	110.7	93.3
세종	130.1	69.8	120.3	118.5	132.8	97.0	87.8	77.3	73.7	77.6	85.4	89.6	94.0	115.6	109.8
강원	62.7	59.2	63.4	70.7	86.0	92.0	80.5	83.1	78.9	77.5	79.0	84.7	75.7	73.2	74.2
충북	63.5	65.0	76.3	82.7	106.8	92.5	75.6	69.1	69.7	58.4	59.2	65.0	66.0	62.9	69.0
충남	59.8	65.6	67.3	66.6	82.5	81.8	76.9	64.5	69.6	69.3	82.0	77.2	82.9	89.3	80.6
전북	78.9	79.7	78.8	88.0	97.8	103.1	88.0	76.1	67.4	59.6	62.6	66.2	63.7	80.0	65.2
전남	48.6	60.6	70.3	74.6	95.1	95.0	82.3	67.1	59.9	66.9	71.3	78.4	72.8	67.8	69.3
경북	65.7	68.2	61.2	66.7	83.7	83.6	64.0	44.1	48.2	62.1	66.2	70.0	76.6	74.1	68.2
경남	60.0	70.9	76.9	75.0	98.0	101.6	84.0	61.2	53.2	55.0	62.8	66.5	77.5	72.5	75.7
제주	65.7	64.8	68.6	99.3	119.7	124.6	81.1	69.0	65.1	68.6	69.4	71.8	71.6	66.7	61.9

▶ 토지시장 압력지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	51.0	48.5	54.2	81.7	94.5	112.5	97.6	77.1	58.4	63.6	64.9	78.0	82.7	82.3	85.2
수도권	55.8	52.3	60.6	85.1	95.6	112.8	99.9	78.6	62.5	66.3	68.6	85.5	88.1	84.1	84.6
서울	41.0	52.1	74.0	91.0	89.4	105.1	87.6	70.1	73.3	74.8	74.0	91.8	101.7	101.2	101.0
인천	72.8	57.8	70.5	93.0	104.5	121.7	103.3	78.7	57.7	70.1	75.2	96.7	96.8	100.6	86.1
경기	60.6	51.2	50.8	80.1	97.3	115.3	106.2	83.4	57.5	60.6	64.1	79.5	78.5	70.9	74.9
비수도권	46.4	44.8	47.6	78.3	93.5	112.3	95.5	75.8	54.2	60.7	61.2	70.3	77.2	80.3	85.6
부산	61.3	54.9	39.9	78.4	105.2	120.0	95.3	85.9	55.1	78.8	78.0	85.3	87.9	105.1	102.7
대구	30.9	30.7	49.2	70.1	75.0	108.8	88.8	61.8	52.1	44.7	47.2	62.9	70.5	68.4	76.0
광주	57.1	40.1	47.0	78.0	88.9	104.9	87.9	70.5	47.9	54.0	74.4	89.1	72.0	63.8	68.0
대전	27.9	61.1	47.1	88.7	116.8	134.4	118.8	97.0	61.1	60.4	63.6	67.7	105.9	108.9	111.5
울산	59.9	49.5	51.7	85.8	95.7	115.4	104.4	80.9	66.6	54.1	61.8	65.2	66.3	68.5	86.3
세종	25.2	25.1	31.3	61.9	70.3	89.3	99.7	80.4	69.7	72.1	46.9	56.4	60.3	65.5	82.6
강원	54.8	56.9	41.0	82.5	80.5	88.6	77.8	58.9	57.5	72.5	62.8	83.1	74.8	91.7	91.6
충북	49.3	35.8	61.5	79.5	99.8	128.5	112.8	82.9	53.4	64.8	57.6	60.4	71.1	84.3	98.0
충남	48.9	53.5	55.8	90.9	92.3	99.5	100.8	91.6	61.9	84.3	84.4	90.7	95.6	78.4	72.7
전북	28.8	35.6	57.6	77.6	81.2	91.8	79.9	60.8	53.0	48.8	44.7	57.5	59.0	61.2	66.0
전남	34.9	54.2	53.4	79.0	98.9	123.4	101.4	67.5	43.4	53.2	54.6	63.2	62.4	63.1	68.5
경북	56.2	37.2	48.0	73.1	81.5	102.0	103.5	81.5	56.8	48.7	50.0	70.5	64.6	62.9	97.4
경남	28.7	28.3	36.1	68.3	90.3	107.0	76.6	57.8	46.0	48.8	47.0	53.8	88.5	76.9	67.7
제주	52.1	60.7	56.5	86.1	88.3	97.7	82.1	61.5	43.4	41.3	39.1	31.8	39.6	37.9	47.9

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	103.2	97.1	95.3	98.1	101.7	100.2	100.5	102.6	105.6	109.4	110.6	107.6	103.4	98.5	96.5
수도권	104.5	98.0	95.7	99.6	104.9	103.6	105.0	107.6	112.1	116.4	117.7	111.7	105.5	99.8	97.6
서울	108.8	100.5	97.4	101.1	106.5	106.8	110.0	113.0	120.1	123.5	125.6	115.3	108.9	102.7	101.7
인천	100.3	95.0	95.0	98.6	104.4	100.1	104.6	105.5	110.3	113.0	110.1	108.5	103.2	98.0	95.2
경기	103.0	97.2	94.9	99.0	104.1	102.5	102.3	105.0	107.8	113.2	114.7	110.3	104.0	98.5	95.8
비수도권	101.6	96.2	94.8	96.5	98.4	96.5	95.6	97.1	98.3	101.4	102.8	103.0	101.0	97.0	95.3
부산	97.4	94.1	92.1	93.2	95.3	93.1	94.3	97.1	97.4	100.5	101.5	103.4	101.3	96.1	93.4
대구	94.7	88.3	87.7	94.6	94.0	93.2	89.0	91.2	94.0	98.5	98.7	99.1	95.2	91.3	92.0
광주	99.9	95.2	92.2	89.2	91.1	90.2	94.5	89.3	92.2	95.1	99.8	99.8	97.9	97.0	97.8
대전	104.5	97.4	97.8	100.5	100.7	93.3	93.5	97.8	96.1	101.0	102.9	106.3	100.3	94.5	93.1
울산	104.4	96.4	95.5	102.8	100.4	103.2	102.1	104.3	104.8	113.3	112.3	112.6	108.6	106.4	107.4
세종	105.7	97.5	91.9	88.2	91.7	87.8	91.0	97.7	98.6	101.2	107.9	100.3	98.9	92.5	94.5
강원	107.3	103.0	103.7	106.2	106.8	101.6	97.4	99.6	99.9	101.3	105.2	102.7	101.8	100.2	91.9
충북	111.5	102.9	97.6	101.7	103.7	102.0	99.5	97.9	99.1	104.7	104.4	101.4	103.6	100.1	98.5
충남	104.1	101.6	97.4	100.0	102.9	103.5	101.6	104.8	101.9	103.0	104.5	102.1	104.4	95.4	96.3
전북	101.0	96.9	97.8	102.3	106.3	103.0	101.0	101.1	106.4	107.5	110.2	110.1	102.2	105.4	97.6
전남	101.1	102.9	101.1	96.6	100.4	102.2	100.0	99.6	101.4	101.1	103.4	104.9	103.5	97.3	97.7
경북	103.3	94.9	97.3	98.4	97.8	96.3	96.9	98.5	102.5	100.5	99.8	105.0	100.7	95.6	90.7
경남	104.0	97.7	94.5	94.5	98.7	96.4	94.2	96.1	98.2	101.6	102.4	100.8	105.8	97.1	94.8
제주	98.4	90.3	96.8	96.1	94.7	94.7	90.0	91.1	91.3	94.2	92.8	98.8	91.8	95.6	91.8

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	104.9	98.3	96.5	99.5	103.3	101.8	102.3	104.6	107.9	112.0	113.2	109.8	105.4	100.1	98.0
수도권	106.2	99.2	96.8	100.8	106.5	105.2	106.8	109.7	114.5	119.4	120.4	113.9	107.4	101.2	98.9
서울	110.3	101.6	98.4	102.1	107.8	108.5	111.9	115.2	122.9	126.5	128.0	117.8	110.9	103.8	102.7
인천	101.8	96.1	96.2	99.8	106.0	101.6	106.6	107.9	112.7	116.1	112.5	110.4	105.4	99.4	96.5
경기	104.7	98.4	96.0	100.3	105.8	104.2	103.9	106.9	110.1	116.1	117.7	112.5	105.8	100.2	97.2
비수도권	103.2	97.5	96.1	98.1	99.9	97.9	97.2	98.8	100.1	103.4	104.9	105.1	103.0	98.6	96.9
부산	98.5	94.6	92.9	94.3	96.8	93.9	95.7	98.2	98.4	101.6	102.8	104.5	102.6	97.2	94.6
대구	95.6	88.4	88.2	95.6	95.3	94.6	89.7	91.5	95.5	100.8	100.0	101.3	96.6	92.2	93.7
광주	100.0	96.0	93.7	90.1	91.4	90.7	96.2	90.2	93.2	95.2	101.6	100.9	99.8	98.5	99.3
대전	106.2	98.4	98.9	101.6	101.7	93.9	94.4	98.5	97.3	101.8	104.4	108.1	101.4	95.6	93.9
울산	106.9	97.7	97.3	104.8	102.2	106.0	104.0	107.0	107.4	116.5	115.4	116.1	111.1	108.8	109.9
세종	107.1	99.0	93.1	89.4	92.8	88.8	92.5	99.8	101.2	103.8	110.3	101.8	101.6	94.5	97.3
강원	109.1	105.1	106.5	108.2	109.3	103.3	98.8	101.7	102.3	103.5	108.1	105.1	103.9	102.2	94.1
충북	114.1	104.7	98.9	103.7	105.5	103.5	100.7	99.3	100.8	106.9	106.1	103.1	105.1	101.0	100.1
충남	105.3	103.1	98.3	101.5	104.3	104.8	103.6	107.0	103.9	104.7	107.1	103.9	107.0	96.6	98.0
전북	103.1	98.0	99.4	104.0	108.4	104.8	103.1	103.8	108.7	110.0	112.9	112.9	104.4	108.0	99.6
전남	102.8	105.0	103.4	99.1	102.5	104.4	102.5	102.3	102.7	103.4	105.6	107.1	106.1	99.4	99.7
경북	105.4	96.8	99.2	100.6	100.4	98.2	99.1	100.9	105.1	103.1	102.1	108.0	103.4	98.2	92.1
경남	105.9	99.7	96.0	95.7	100.1	98.4	95.7	97.8	100.1	104.0	104.9	103.5	107.9	98.8	96.4
제주	100.4	91.8	99.0	98.5	96.5	96.7	92.7	93.3	93.1	96.7	94.6	101.1	93.5	97.7	93.9

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	111.1	101.9	100.1	103.0	107.2	105.7	107.3	109.3	114.6	120.9	122.1	116.0	110.1	104.0	100.8
수도권	112.3	103.0	100.4	104.7	111.7	110.1	112.8	115.3	122.9	130.9	130.5	121.1	113.1	106.4	102.4
서울	116.0	104.4	99.6	104.3	111.4	112.7	118.0	121.5	133.0	140.6	140.5	125.8	117.7	109.8	107.7
인천	108.6	101.5	102.8	103.8	111.6	104.5	113.4	112.1	117.8	124.5	116.8	116.1	109.5	102.1	98.4
경기	110.9	102.6	100.4	105.2	111.9	109.8	109.7	112.4	118.2	126.8	127.8	119.5	111.2	105.4	100.2
비수도권	109.7	100.9	99.9	101.4	102.6	100.8	100.9	102.5	105.0	109.1	112.2	110.2	106.7	100.9	98.8
부산	105.2	99.5	98.2	97.2	99.7	94.9	99.5	101.9	101.6	106.7	110.1	109.9	106.7	98.8	94.7
대구	105.0	91.3	95.8	101.3	101.0	102.6	94.1	96.8	104.0	112.5	108.4	108.5	104.1	97.7	98.8
광주	104.7	100.9	96.6	86.1	90.3	89.2	98.5	89.7	95.6	92.0	105.6	100.3	100.7	94.4	101.5
대전	111.2	102.3	101.8	105.2	104.7	93.5	97.6	99.7	102.8	106.1	113.9	114.6	104.9	95.7	95.9
울산	118.9	102.6	100.9	109.7	98.9	105.7	105.7	108.0	108.8	119.8	122.3	118.8	111.7	109.5	110.5
세종	108.4	100.5	95.2	93.2	96.5	95.3	102.1	109.2	109.4	115.8	125.6	110.6	106.9	95.8	101.5
강원	114.4	109.0	110.4	113.2	114.2	103.4	97.6	102.9	104.8	106.8	111.3	108.4	107.9	105.8	94.1
충북	124.7	110.6	102.4	108.7	110.6	110.4	105.2	104.0	107.9	115.2	114.3	106.4	108.0	103.4	103.0
충남	114.6	107.5	104.5	107.3	113.4	109.8	111.8	117.8	110.4	112.1	118.6	109.2	112.4	98.0	102.9
전북	105.9	98.6	103.3	109.1	112.8	111.7	107.3	107.7	116.8	117.8	124.9	125.4	110.6	117.6	102.0
전남	105.5	106.4	107.2	98.6	100.9	105.1	106.1	102.8	105.0	105.6	109.2	109.7	107.3	99.5	100.2
경북	109.2	97.6	100.8	103.9	102.4	101.8	100.5	104.7	113.1	109.4	103.9	116.4	108.4	103.0	93.4
경남	109.6	103.6	96.4	98.0	101.2	102.5	99.3	102.9	104.5	109.7	110.8	106.0	112.6	101.5	96.2
제주	107.0	89.8	101.4	103.4	94.3	96.5	97.2	94.8	94.7	101.7	97.3	107.0	93.4	103.3	98.5

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	98.7	94.8	92.9	96.0	99.4	97.9	97.4	99.9	101.1	103.1	104.3	103.7	100.6	96.2	95.3
수도권	100.1	95.3	93.1	96.9	101.3	100.4	100.8	104.0	106.2	107.9	110.2	106.7	101.7	96.0	95.4
서울	104.7	98.9	97.2	99.8	104.3	104.3	105.8	108.8	112.9	112.3	115.6	109.8	104.1	97.7	97.7
인천	95.0	90.6	89.5	95.7	100.4	98.6	99.7	103.7	107.5	107.7	108.3	104.7	101.3	96.7	94.7
경기	98.6	94.3	91.6	95.5	99.8	98.5	98.1	101.4	102.1	105.4	107.6	105.4	100.4	94.9	94.2
비수도권	96.8	94.0	92.3	94.8	97.2	95.0	93.4	95.0	95.2	97.7	97.6	100.1	99.3	96.3	95.0
부산	91.7	89.7	87.6	91.4	93.8	92.8	92.0	94.6	95.1	96.5	95.6	99.2	98.6	95.6	94.5
대구	86.3	85.6	80.6	89.9	89.7	86.5	85.3	86.1	86.9	89.0	91.6	94.1	89.2	86.8	88.5
광주	95.3	91.1	90.8	94.1	92.6	92.2	93.9	90.8	90.8	98.4	97.5	101.5	98.9	102.7	97.2
대전	101.1	94.4	96.1	98.0	98.7	94.2	91.2	97.4	91.8	97.5	94.9	101.6	97.9	95.5	92.0
울산	94.8	92.8	93.7	99.8	105.6	106.3	102.3	106.0	106.0	113.2	108.4	113.3	110.6	108.0	109.2
세종	105.8	97.5	90.9	85.6	89.0	82.3	83.0	90.4	92.9	91.8	94.9	92.9	96.3	93.2	93.1
강원	103.7	101.1	102.5	103.2	104.4	103.3	100.0	100.5	99.8	100.3	104.9	101.7	99.9	98.5	94.1
충북	103.4	98.8	95.4	98.8	100.3	96.7	96.2	94.7	93.7	98.7	97.8	99.8	102.2	98.5	97.1
충남	96.0	98.6	92.2	95.6	95.2	99.7	95.4	96.2	97.4	97.4	95.7	98.5	101.6	95.1	93.1
전북	100.2	97.3	95.4	98.9	104.1	97.9	99.0	99.8	100.6	102.2	100.8	100.4	98.2	98.5	97.1
전남	100.1	103.6	99.6	99.6	104.0	103.7	98.9	101.7	100.4	101.1	101.9	104.5	105.0	99.2	99.2
경북	101.5	96.0	97.6	97.3	98.3	94.6	97.6	97.2	97.1	96.8	100.2	99.7	98.5	93.4	90.7
경남	102.1	95.9	95.5	93.4	98.9	94.3	92.2	92.7	95.8	98.3	98.9	101.0	103.1	96.0	96.6
제주	93.8	93.7	96.5	93.6	98.7	96.8	88.2	91.8	91.5	91.7	91.8	95.1	93.7	92.2	89.4

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2023년			2024년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	87.8	85.9	84.6	84.9	86.8	86.1	84.4	84.5	85.2	85.6	87.1	87.4	85.6	83.9	82.2
수도권	89.7	87.5	86.4	88.6	90.9	88.9	89.3	89.1	89.7	89.8	93.3	91.4	88.5	87.1	86.1
서울	94.6	90.4	88.1	92.1	94.9	91.6	92.7	93.8	94.9	96.5	103.8	92.4	90.8	93.2	92.8
인천	86.9	85.5	85.0	87.6	89.7	86.5	86.5	84.3	89.6	84.6	87.7	90.9	83.3	85.6	83.2
경기	87.6	86.3	85.8	86.9	88.9	88.0	88.1	87.5	86.8	87.1	88.5	90.8	88.2	84.0	82.9
비수도권	87.4	84.8	83.1	82.5	84.2	83.9	81.5	81.7	82.4	83.3	84.6	84.0	83.4	82.4	80.5
부산	87.9	89.6	85.2	84.0	81.8	85.9	81.3	87.0	88.6	90.2	89.4	92.9	89.5	86.3	82.3
대구	86.5	87.2	83.1	85.4	81.9	81.3	82.8	89.0	80.6	78.0	87.1	79.4	82.3	82.7	76.6
광주	98.7	88.0	78.7	80.9	87.8	85.7	79.7	80.3	83.2	94.4	84.1	89.6	81.0	82.7	83.8
대전	89.7	88.3	88.1	90.4	91.6	88.4	85.7	91.2	85.5	94.0	88.8	90.0	90.4	84.3	85.2
울산	82.8	85.1	79.8	85.5	83.5	78.1	85.1	79.5	81.6	84.1	85.0	81.6	85.6	84.6	85.7
세종	92.8	83.8	81.7	77.8	82.0	79.0	77.7	78.7	75.1	77.9	86.7	87.4	74.5	74.2	69.6
강원	91.4	84.6	79.0	88.7	83.6	85.7	84.5	80.2	77.9	80.6	79.4	81.1	82.4	82.1	72.1
충북	88.5	86.4	86.1	83.2	88.2	88.7	88.6	84.8	84.3	84.9	89.7	86.0	90.2	92.4	84.3
충남	94.0	88.3	89.1	87.2	89.9	92.7	84.1	84.6	84.2	87.5	81.0	86.0	81.5	85.1	80.6
전북	82.5	87.6	84.0	87.2	87.4	86.1	82.1	76.9	86.0	85.0	86.2	84.9	82.0	81.6	80.1
전남	86.0	84.2	80.7	74.1	82.3	82.1	77.0	76.0	89.3	80.6	84.2	84.6	79.6	79.0	80.6
경북	85.1	78.2	80.6	78.3	75.1	79.0	77.8	76.6	79.0	77.3	79.7	77.4	76.4	72.0	78.0
경남	86.9	79.4	81.7	82.9	86.8	78.5	80.6	81.0	81.1	79.4	80.6	75.6	87.1	82.4	80.5
제주	79.7	77.0	77.0	74.6	78.5	77.5	66.0	71.2	74.6	71.8	77.2	78.1	75.6	76.5	72.1



부동산시장 조사분석

2025. 1 | January | Vol.48

Vol. 48



부동산시장
조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

Home. www.krihs.re.kr Tel. 044-960-0388 Fax. 044-211-4767



9 772288 180002
ISSN 2288-1808