

부동산시장 조사분석

2025. 4 April

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 서울
- 지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유(일반가구)
- 주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인(일반가구)
- 미분양 해소를 위한 정부지원 필요성(일반가구)
- 지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유(중개업소)
- 주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인(중개업소)
- 미분양 해소를 위한 정부지원 필요성(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/>

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

2024년 7월 부동산시장 소비심리지수 공표자료가 공표되었습니다.

기준 : 2021년

출발점 적용지수 : 1,085

출발점 재가치화 수 : 1,25,312

센터소개

부동산시장심리지수

부동산시장압박지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책자료

데이터통계받기

국민체감형부동산정보제공

본질에 충실한 부동산시장연구

국토연구원이 함께합니다.

검색어를 입력하십시오

부동산시장/소비자심의 동향

2024.09.

부동산시장심리지수

107.6

주택시장 소비심리지수 109.0

주택경기 소비심리지수 116.0

주택경기 소비심리지수 103.7

주택경기 소비심리지수 87.4

시장압박지수

주택경기 압박지수 61.9

주택경기 압박지수 82.2

주택경기 압박지수 79.0

최근부동산시장 동향

부동산시장 소비심리지수 9월

부동산시장 압박지수 9월

K-REMAP 지수 9월

+업세

170~200

150~174

130~154

100~124

99~99

85~94

45~84

0~44

부동산시장 지수그래프

2024년 기준

부동산시장 소비심리지수

100.2

101.0

102.0

103.0

104.0

105.0

106.0

107.6

부동산시장정책연구센터

심리지수

압박지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책

데이터통계받기

NEWS

최신글

주간동향

조사분석

정책동향

기획발간물

선생이 가구·신분부부·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

KRIHS 국토연구원

국토교통부

기획재정부

통계청

한국은행

한국부동산원

HUG

LH

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

개인정보 처리방침

홈페이지저작권보호 및 정책

영상정보처리기기 운영관리 방침

오시는길

사이트맵

(35747) 세종특별자치시 국립연구정보 5 (한양대) 국토연구원 4층 부동산시장정책연구센터

대표전화: 044-960-0360 팩스:044-211-4167

Copyright © 2018 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2025. 4 | April | Vol.49



「국토」 부동산시장 조사분석

발행일 2025년 4월 30일

발행인 심교언

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수욱 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr
전성제 sjjeon@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 국책연구로 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: 서울

지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유(일반가구)

주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인(일반가구)

미분양 해소를 위한 정부지원 필요성(일반가구)

지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유(중개업소)

주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인(중개업소)

미분양 해소를 위한 정부지원 필요성(중개업소)

14 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

48 OECD 글로벌 부동산 통계지도

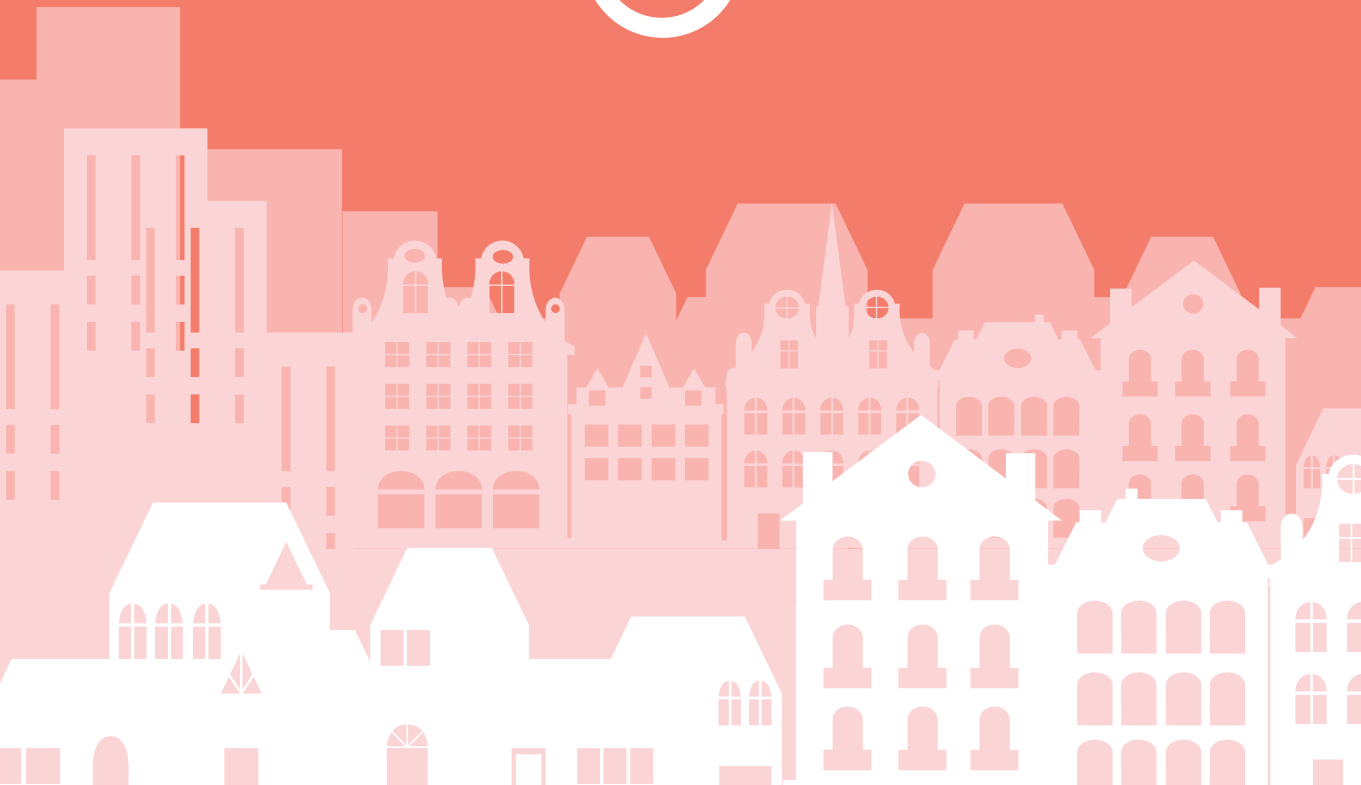
56 정책현장 특강시리즈

63 부동산시장 연구 동향

70 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2025. 4 | April | Vol.49



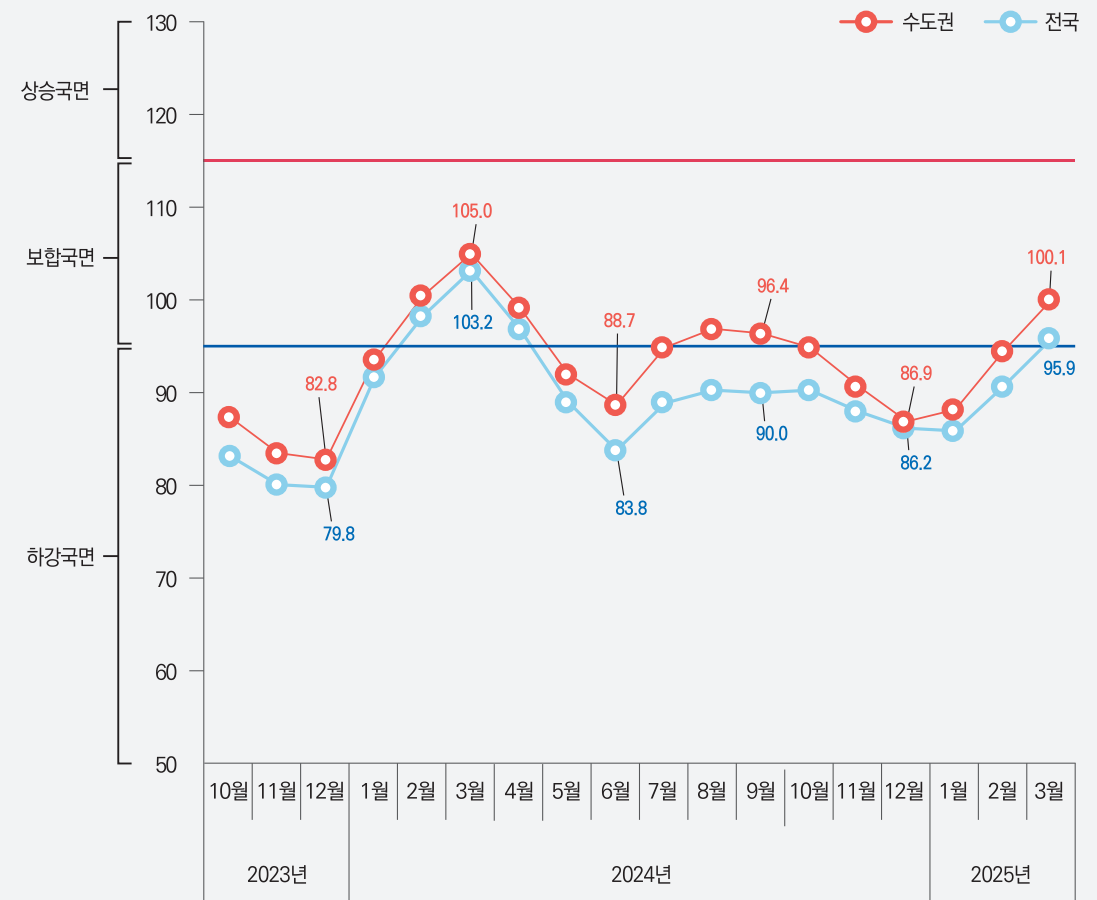
인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

- 2025년 1분기 K-REMAP 지수는 하강국면에서 보합국면 전환
 - 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 95.9, 수도권 100.1을 기록
 - 전국, 수도권 모두 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환되었으며, 수도권의 경우 지난해 3월 이후 다시 지수가 100 이상 수치를 보임

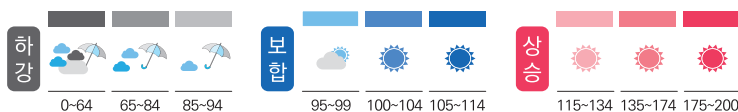
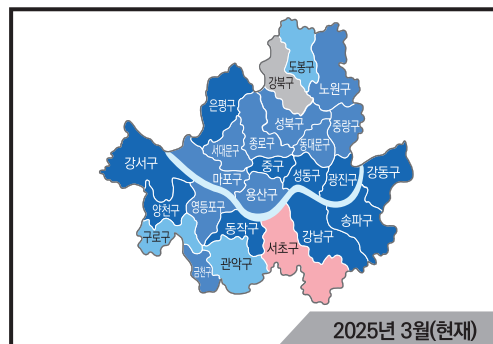
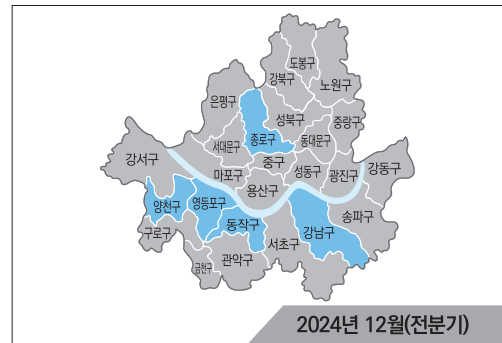
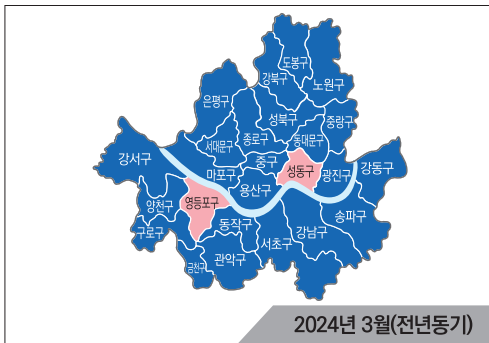


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 서울

글, 그림 | 권건우

• 서울의 K-REMAP 지수 전분기 대비 상승

- 2024년 3월 서울 대부분 지역이 보합국면을 보였으나 2024년 하반기 이후 지수가 하락하며 2024년 12월 대부분의 지역이 하강국면으로 나타남
- 지수는 2025년 2월부터 상승하며 대부분 지역이 보합국면으로 전환하였고 강남지역을 중심으로 지수가 크게 상승하는 모습

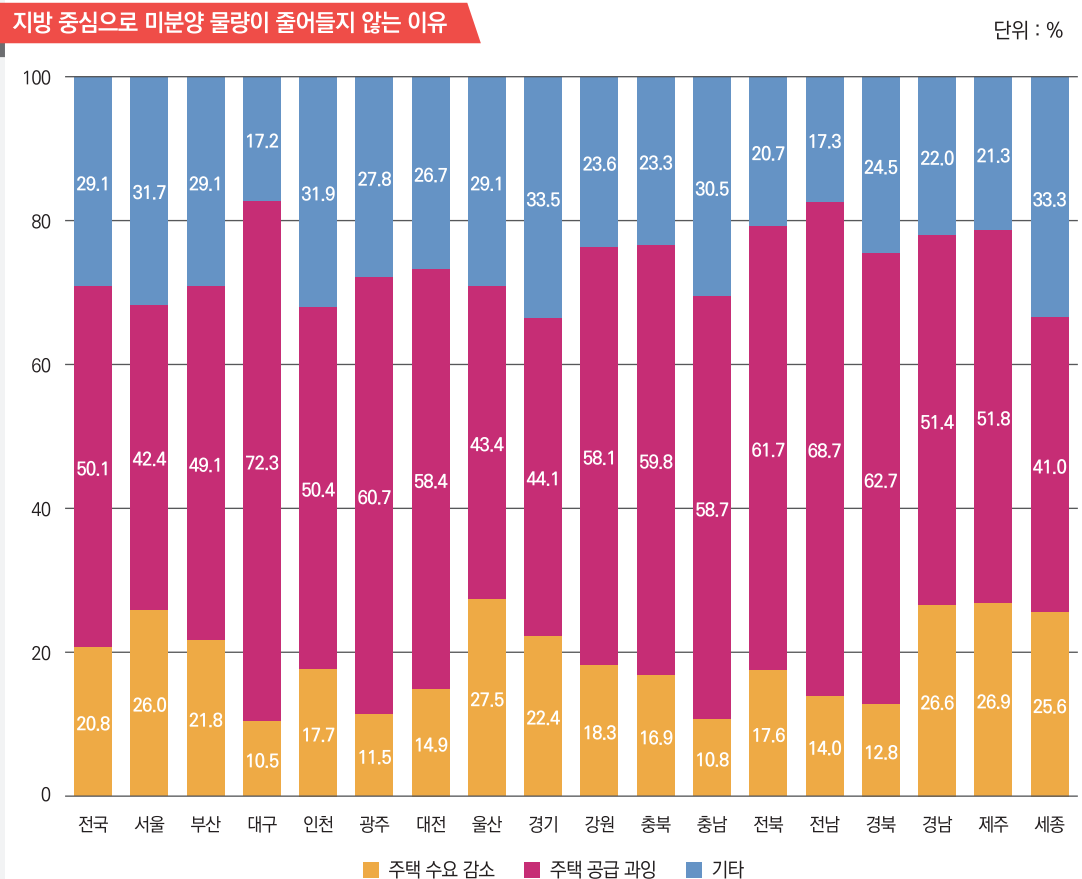


지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘주택 공급 과잉(50.1%)’이 가장 높은 응답률을 보임

- 모든 지역에서 ‘주택 공급 과잉’이 가장 높은 응답률을 보인 가운데 울산(27.5%), 제주(26.9%) 등에서는 ‘주택 수요 감소’ 응답이 다른 지역에 비해 높은 것으로 나타남



주: 2025년 2월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인 (일반가구)

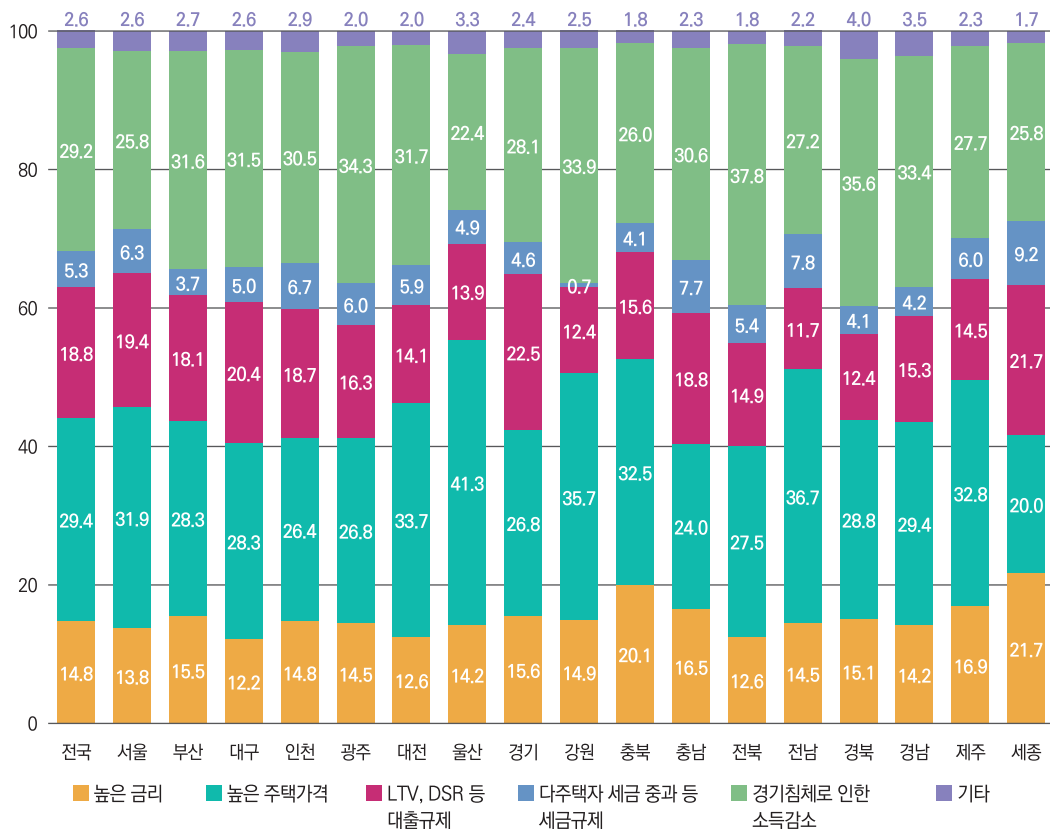
글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘최근 주택시장에서 주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘높은 주택가격(29.4%)’이 가장 높은 응답률을 보인 가운데 ‘경기침체로 인한 소득감소(29.2%)’, ‘대출규제(18.8%)’ 순으로 높은 응답률을 보였음

– 지역별로 울산(41.3%), 전남(36.7%), 강원(35.7%) 등에서 ‘높은 주택가격’ 응답이 높았으며, 전북(37.8%), 경북(35.6%), 광주(34.3%) 등에서는 ‘경기침체로 인한 소득감소’ 응답이 높은 것으로 나타남

최근 주택시장에서 주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인

단위 : %

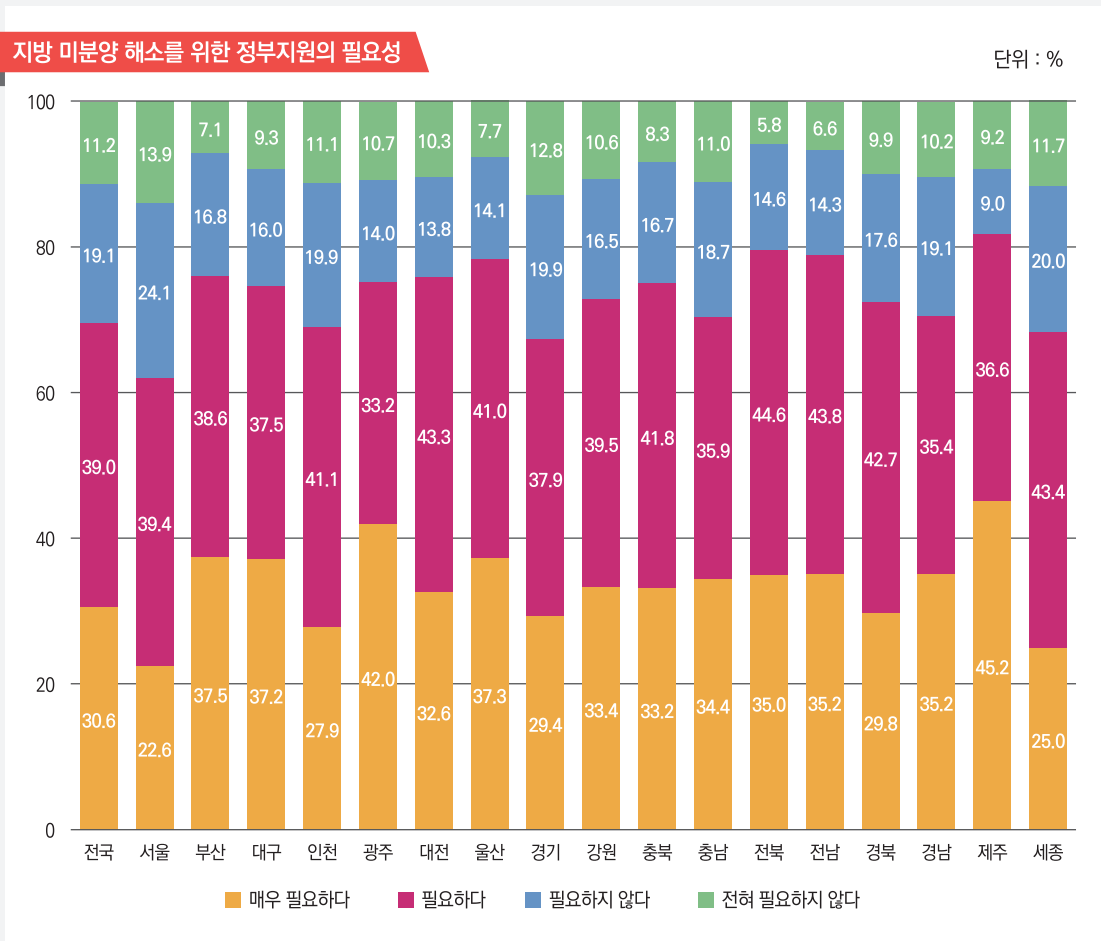


주: 2025년 2월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

미분양 해소를 위한 정부지원 필요성 (일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘지방 미분양 해소를 위한 정부지원의 필요성’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘필요하다’는 응답이 ‘필요하지 않다’는 응답보다 많은 것으로 나타남
 - 모든 지역에서 ‘필요하다(매우 필요+필요)’는 응답이 우세한 가운데, 제주(81.8%), 전북(79.6%), 전남(79.0%) 등에서 ‘필요하다(매우 필요+필요)’ 응답이 다른 지역에 비해 더 많은 것으로 나타남



주: 2025년 2월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유(중개업소)

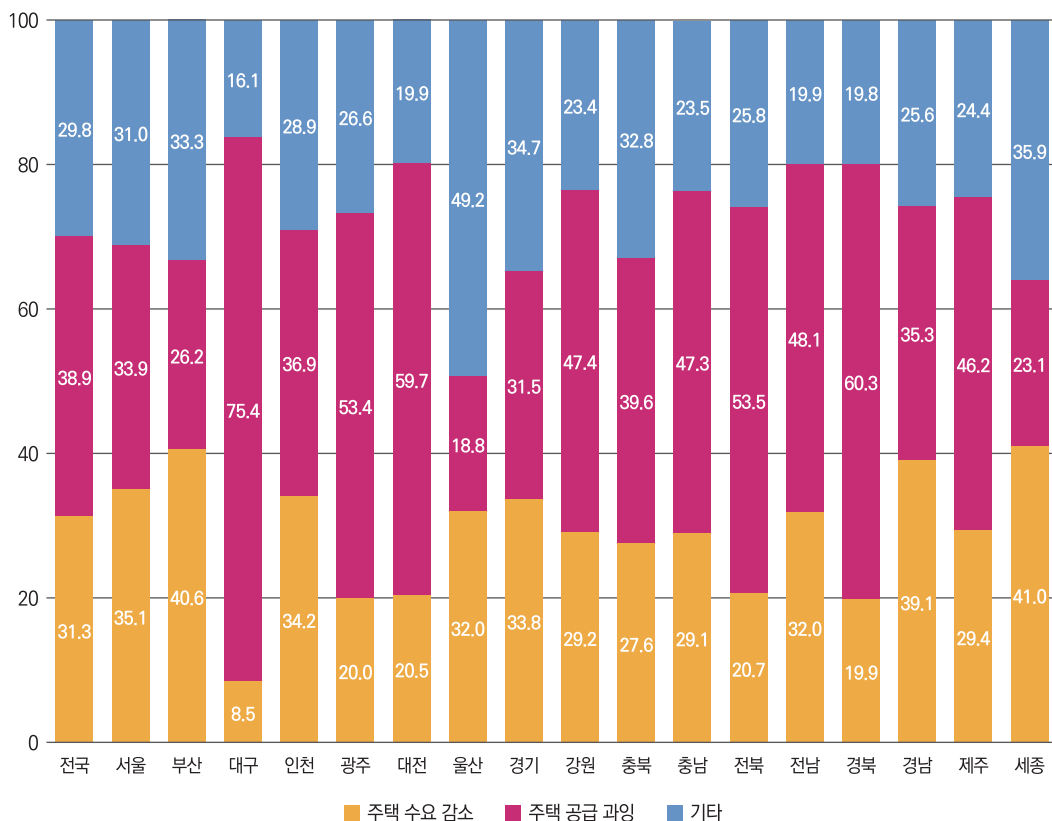
글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '주택 공급 과잉(38.9%)'이 가장 높은 응답률을 보임

- 지역별로 대구(75.4%), 경북(60.3%), 대전(59.7%) 등에서는 '주택 공급 과잉'이 가장 높은 응답을 보인 반면, 세종(41.0%), 부산(40.6%) 등에서는 '주택 수요 감소'가 가장 높은 응답을 보임

지방을 중심으로 미분양 물량이 줄어들지 않는 이유

단위 : %



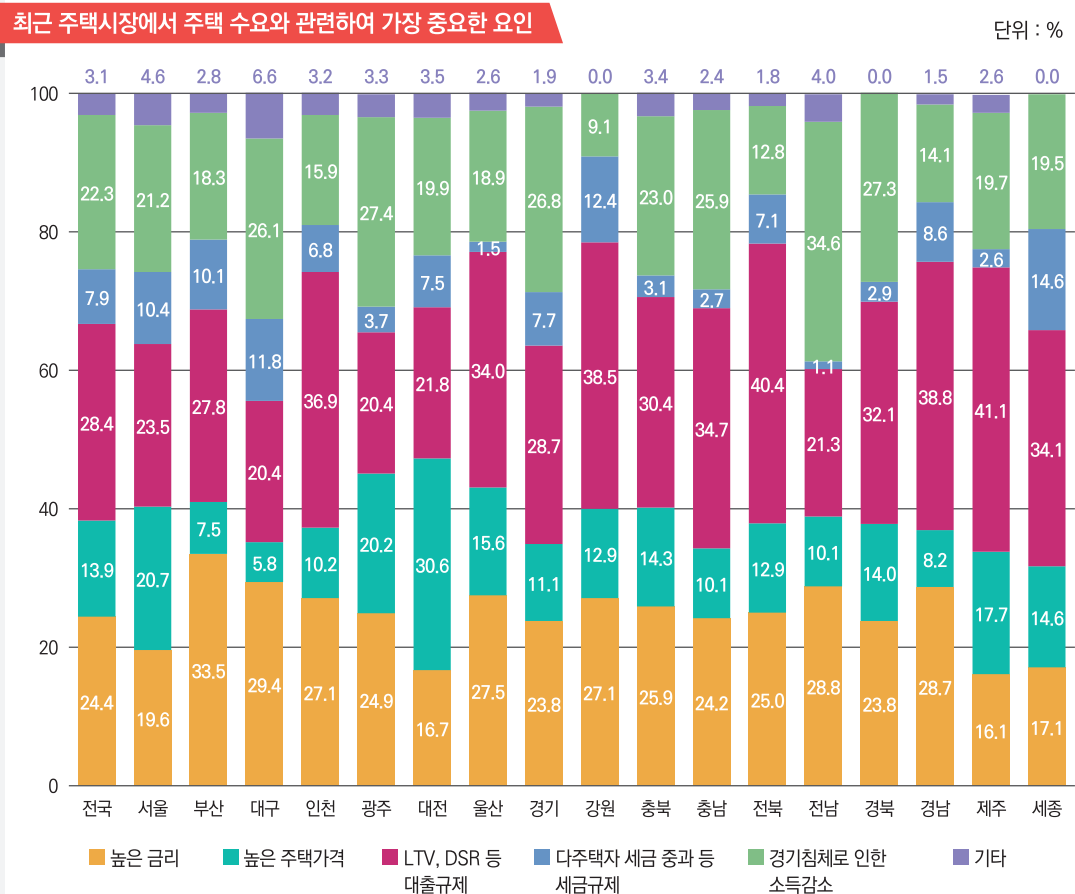
주: 2025년 2월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인 (중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '최근 주택시장에서 주택 수요와 관련하여 가장 중요한 요인'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '대출규제(28.4%)'가 가장 높은 응답률을 보인 가운데 '높은 금리(24.4%)', '경기침체로 인한 소득감소(22.3%)' 순으로 높은 응답률을 보였음

- 지역별로 제주(41.1%), 전북(40.4%) 등에서 '대출규제' 응답이 높았으며, 부산(33.5%), 대구(29.4%) 등에서는 '높은 금리' 응답이 높은 것으로 나타남



주: 2025년 2월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

미분양 해소를 위한 정부지원 필요성 (중개업소)

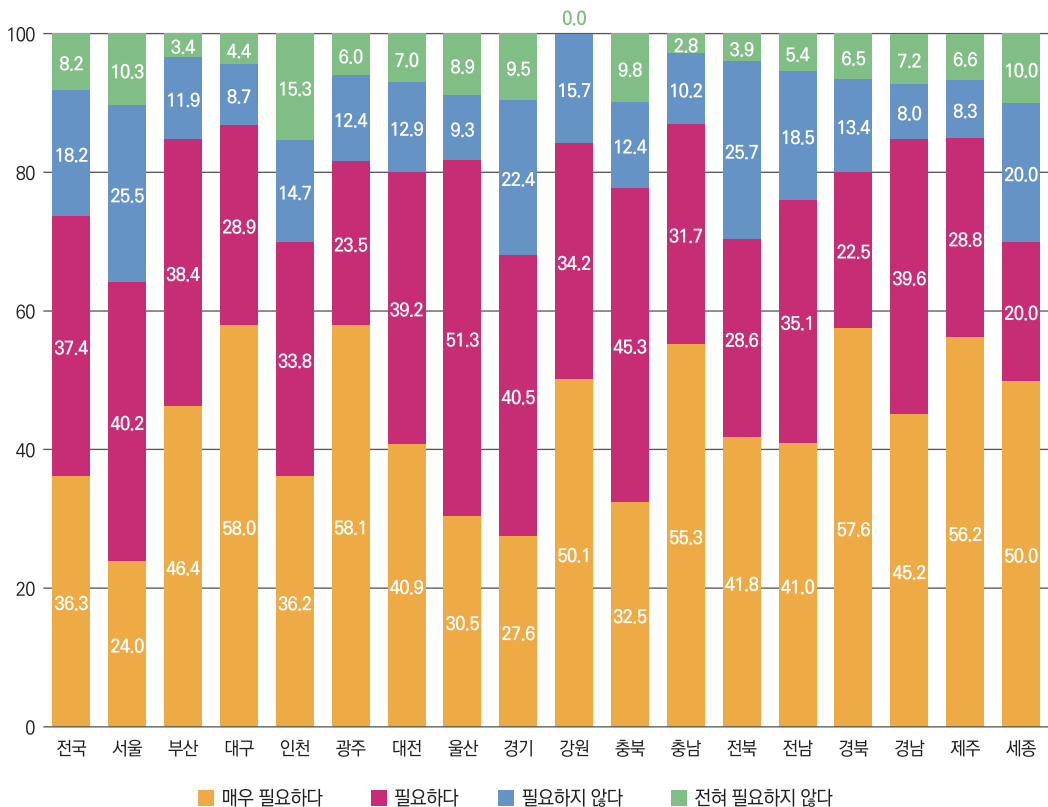
글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘지방 미분양 해소를 위한 정부지원의 필요성’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘필요하다’는 응답이 ‘필요하지 않다’는 응답보다 많은 것으로 나타남

– 모든 지역에서 ‘필요하다(매우 필요+필요)’는 응답이 우세한 가운데, 충남(87.0%), 대구(86.9%), 제주(85.0%) 등에서 ‘필요하다(매우 필요+필요)’ 응답이 다른 지역에 비해 더 많은 것으로 나타남

지방 미분양 해소를 위해 정부지원의 필요성

단위 : %



주: 2025년 2월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2025. 4 | April | Vol.49



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

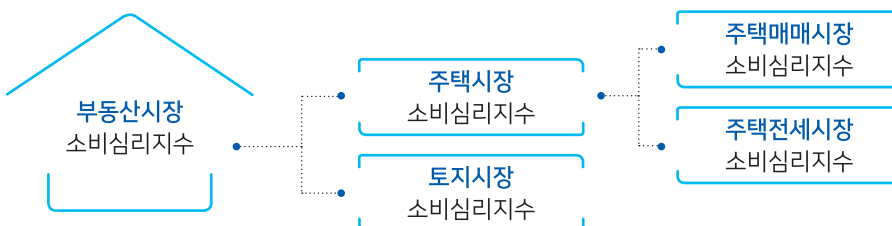
2025년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.

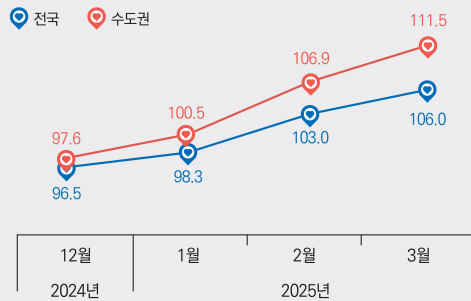


부동산시장 소비심리지수 개요

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 매매가격동향, 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. 🌱





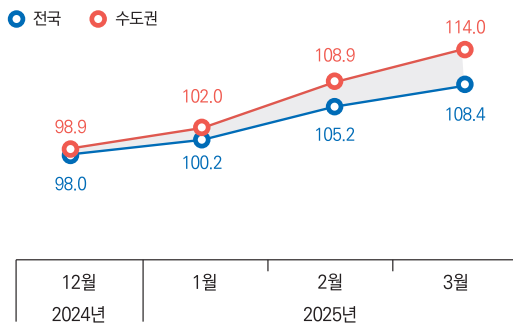
부동산시장 소비심리지수

전국

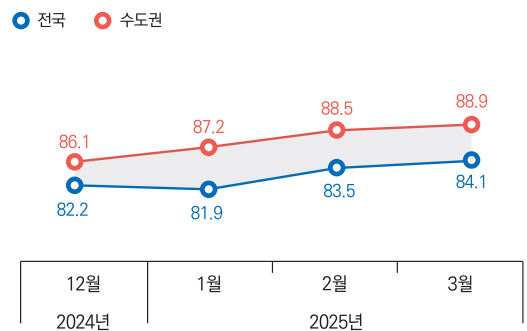
2025년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 9.5p 상승, 전년동기 대비 5.8p 상승

수도권

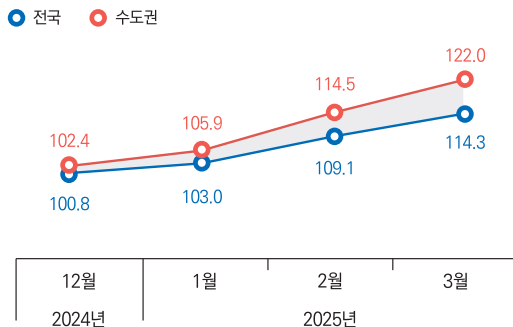
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 13.9p 상승, 전년동기 대비 7.9p 상승



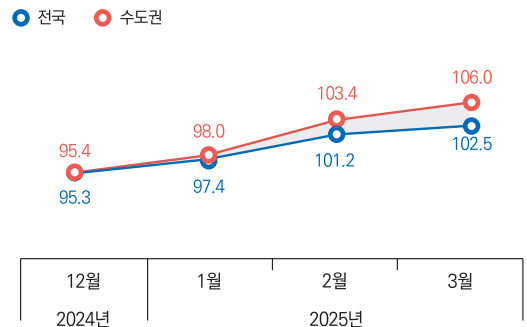
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수

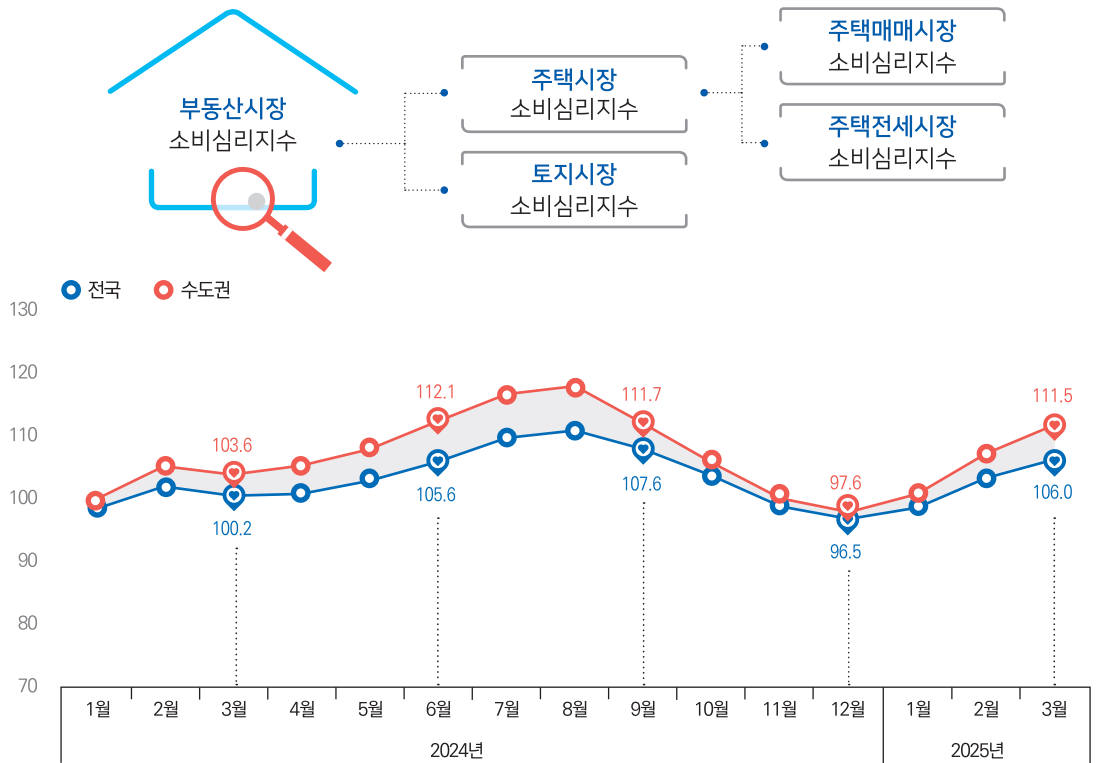


주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	98.1	101.7	100.2	103.4	98.5	96.5	98.3	103.0	106.0
수도권	99.6	104.9	103.6	105.5	99.8	97.6	100.5	106.9	111.5
서울	101.1	106.5	106.8	108.9	102.7	101.7	103.8	113.6	119.9
인천	98.6	104.4	100.1	103.2	98.0	95.2	100.4	104.9	104.6
경기	99.0	104.1	102.5	104.0	98.5	95.8	98.6	103.5	108.1
비수도권	96.5	98.4	96.5	101.0	97.0	95.3	96.2	98.6	99.7



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 9.5p 상승

- 2025년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수(106.0)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(96.5) 대비 9.5p 상승, 전년동기(100.2) 대비 5.8p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 13.9p 상승

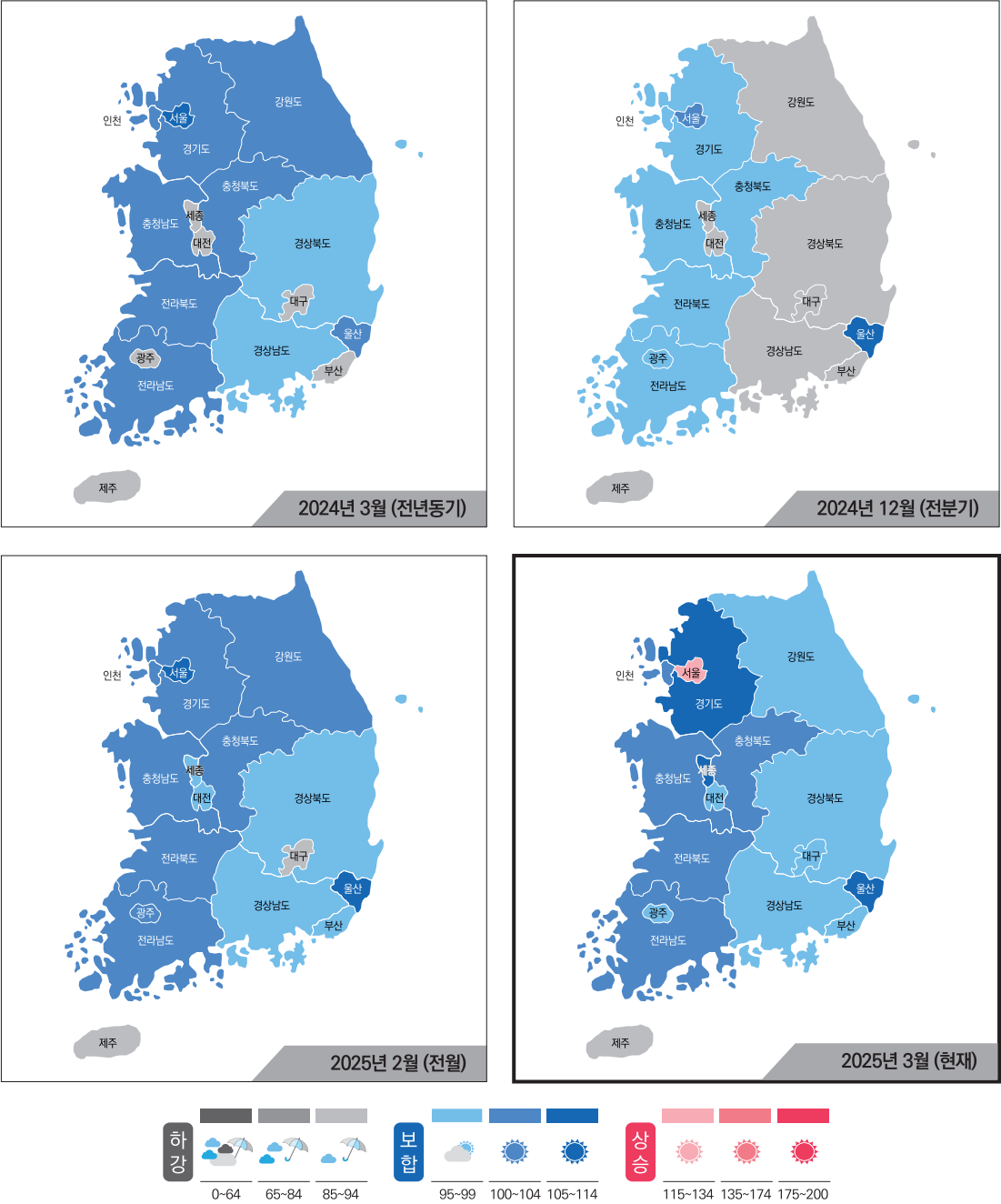
- 2025년 1분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(111.5)는 전분기(97.6) 대비 13.9p, 전년동기(103.6) 대비 7.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(119.9)은 전분기 대비 18.2p 상승하며 상승국면으로 전환, 인천(104.6), 경기(108.1)는 각각 9.4p, 12.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

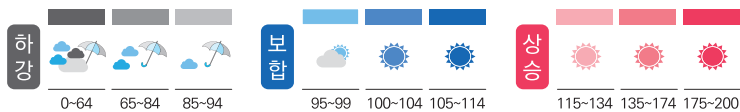
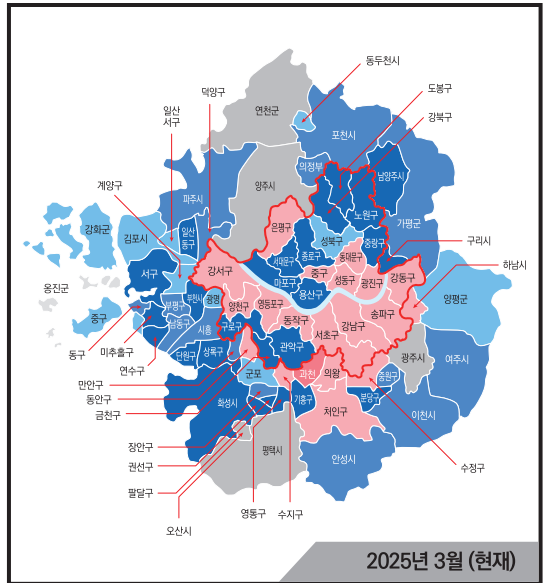
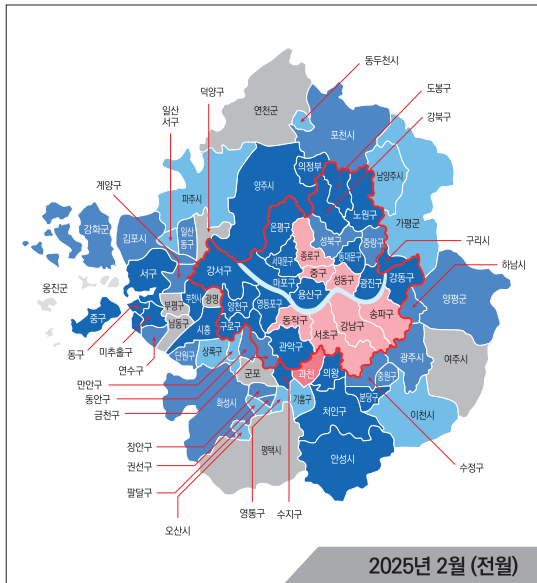
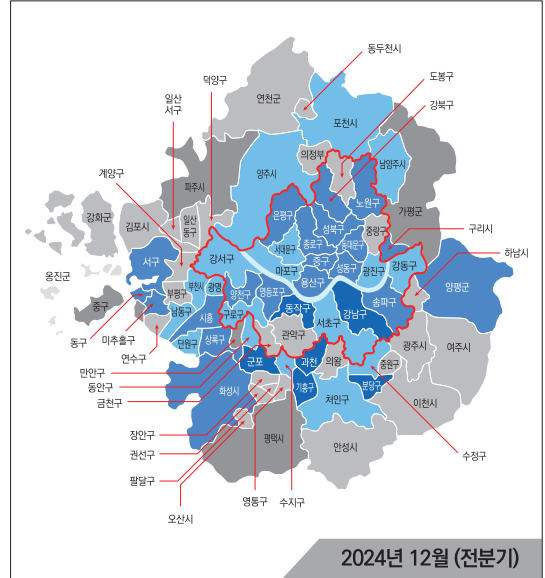
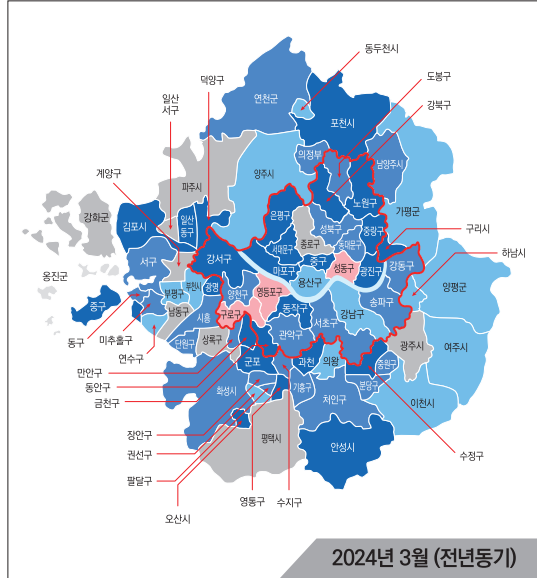
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.4p 상승

- 2025년 1분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(99.7)는 전분기(95.3) 대비 4.4p, 전년동기(96.5) 대비 3.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(99.6), 대구(95.6), 대전(96.6), 세종(105.2), 강원(96.1), 경북(99.4), 경남(97.4)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 광주(98.4), 울산(114.6), 충북(103.6), 충남(101.0), 전북(104.0), 전남(100.2)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 제주(87.2)는 전분기에 이어 하강국면 유지

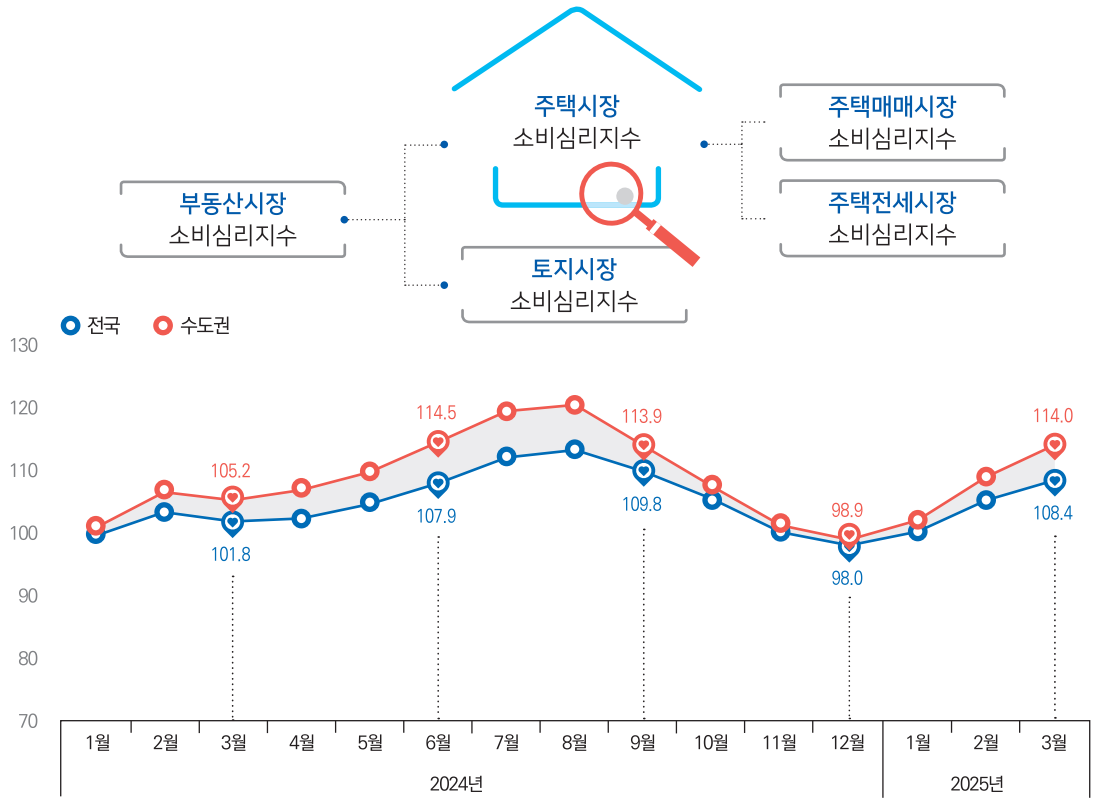
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	99.5	103.3	101.8	105.4	100.1	98.0	100.2	105.2	108.4
수도권	100.8	106.5	105.2	107.4	101.2	98.9	102.0	108.9	114.0
서울	102.1	107.8	108.5	110.9	103.8	102.7	104.8	115.9	122.6
인천	99.8	106.0	101.6	105.4	99.4	96.5	102.3	106.5	106.8
경기	100.3	105.8	104.2	105.8	100.2	97.2	100.3	105.5	110.6
비수도권	98.1	99.9	97.9	103.0	98.6	96.9	98.1	100.6	101.7



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 10.4p 상승

- 2025년 1분기 전국 주택시장 소비심리지수(108.4)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(98.0) 대비 10.4p 상승, 전년동기(101.8) 대비 6.6p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 15.1p 상승

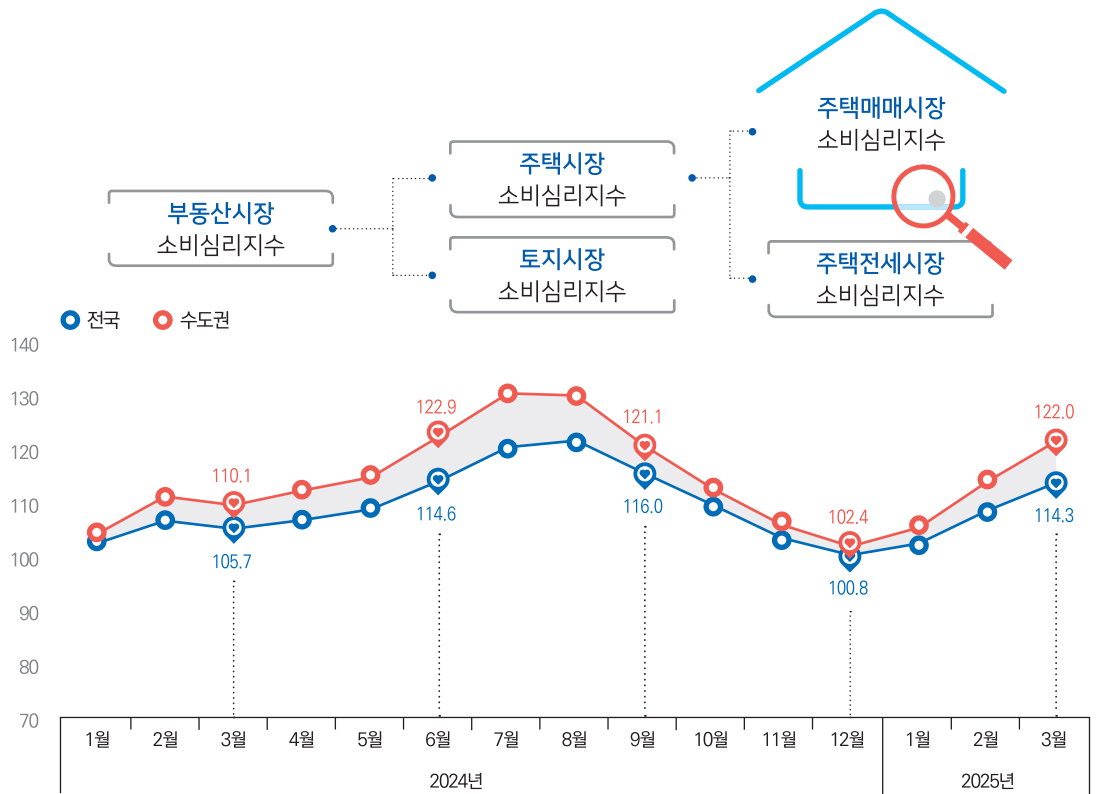
- 2025년 1분기 수도권의 주택시장 소비심리지수(114.0)는 전분기(98.9) 대비 15.1p, 전년동기(105.2) 대비 8.8p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(122.6)은 전분기 대비 19.9p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(106.8), 경기(110.6)는 각각 10.3p, 13.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.8p 상승

- 2025년 1분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(101.7)는 전분기(96.9) 대비 4.8p, 전년동기(97.9) 대비 3.8p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(100.8), 대구(97.3), 대전(97.7), 강원(98.7), 경북(102.1)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 광주(99.3), 울산(117.8), 세종(108.3), 충북(105.5), 충남(102.7), 전북(106.6), 전남(102.3), 경남(99.0)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 제주(89.2)는 전분기에 이어 하강국면 유지

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	103.0	107.2	105.7	110.1	104.0	100.8	103.0	109.1	114.3
수도권	104.7	111.7	110.1	113.1	106.4	102.4	105.9	114.5	122.0
서울	104.3	111.4	112.7	117.7	109.8	107.7	110.4	124.7	136.1
인천	103.8	111.6	104.5	109.5	102.1	98.4	104.1	111.2	110.3
경기	105.2	111.9	109.8	111.2	105.4	100.2	103.8	109.5	116.4
비수도권	101.4	102.6	100.8	106.7	100.9	98.8	99.6	102.4	105.0



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 13.5p 상승

- 2025년 1분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(114.3)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(100.8) 대비 13.5p 상승, 전년동기(105.7) 대비 8.6p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 19.6p 상승

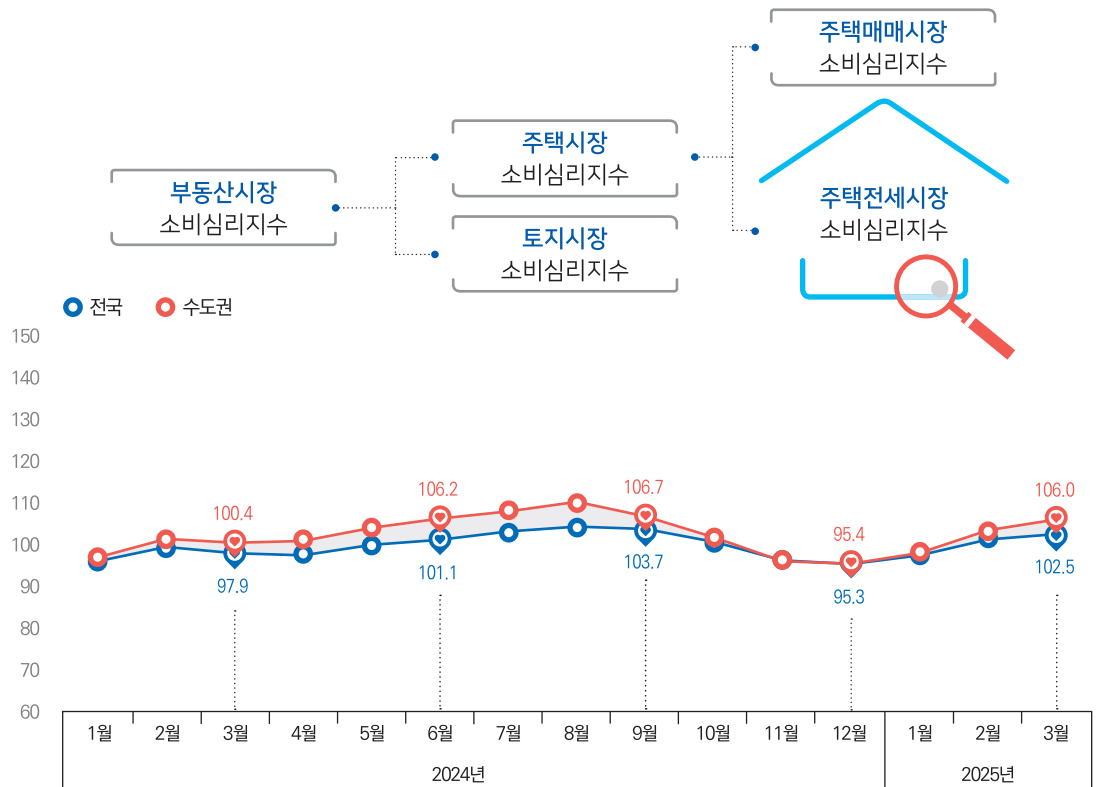
- 2025년 1분기 수도권의 주택매매시장 소비심리지수(122.0)는 전분기(102.4) 대비 19.6p, 전년동기(110.1) 대비 11.9p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(136.1), 경기(116.4)는 각각 28.4p, 16.2p 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(110.3)은 11.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.2p 상승

- 2025년 1분기 비수도권의 주택매매시장 소비심리지수(105.0)는 전분기(98.8) 대비 6.2p, 전년동기(100.8) 대비 4.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(102.5), 강원(101.0), 경북(106.9)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 울산(121.4), 세종(121.7)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 대구(100.2), 광주(99.4), 대전(102.0), 충북(110.3), 충남(109.8), 전북(114.8), 전남(102.5), 경남(100.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 제주(90.0)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	96.0	99.4	97.9	100.6	96.2	95.3	97.4	101.2	102.5
수도권	96.9	101.3	100.4	101.7	96.0	95.4	98.0	103.4	106.0
서울	99.8	104.3	104.3	104.1	97.7	97.7	99.2	107.2	109.1
인천	95.7	100.4	98.6	101.3	96.7	94.7	100.4	101.7	103.4
경기	95.5	99.8	98.5	100.4	94.9	94.2	96.8	101.5	104.8
비수도권	94.8	97.2	95.0	99.3	96.3	95.0	96.7	98.7	98.3



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.2p 상승

- 2025년 1분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(102.5)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(95.3) 대비 7.2p 상승, 전년동기(97.9) 대비 4.6p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 10.6p 상승

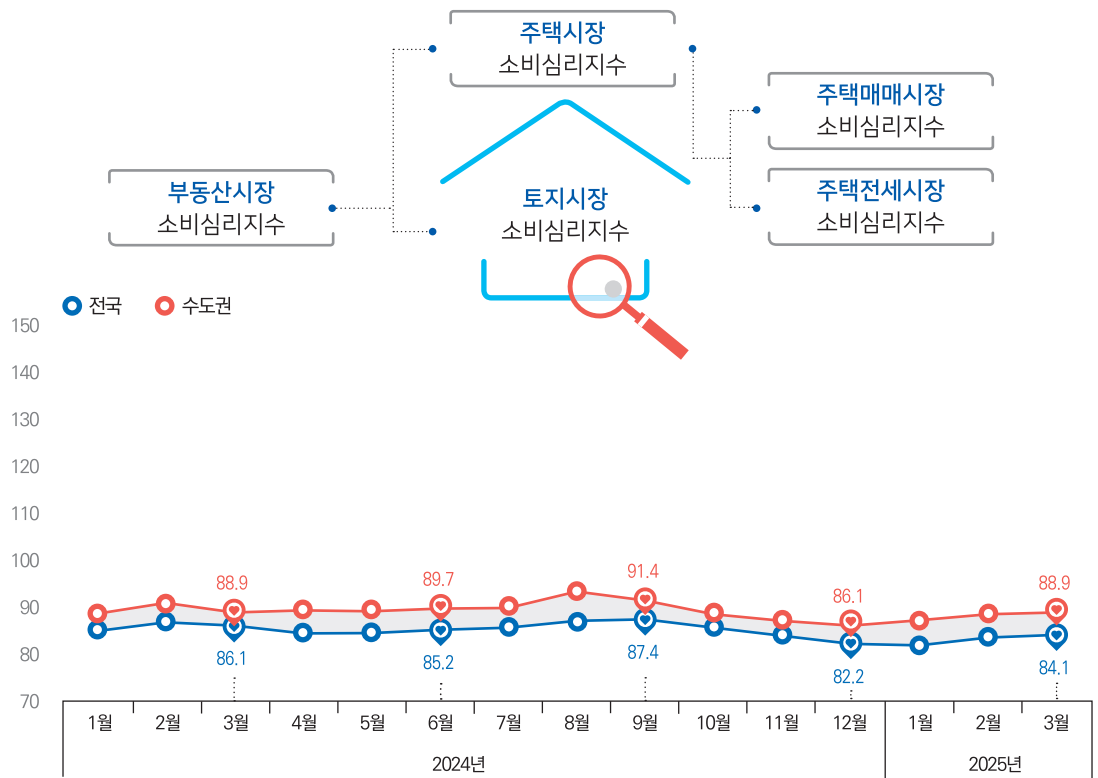
- 2025년 1분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(106.0)는 전분기(95.4) 대비 10.6p 상승, 전년동기(100.4) 대비 5.6p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(109.1)은 전분기 대비 11.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지, 인천(103.4), 경기(104.8)는 각각 8.7p, 10.6p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.3p 상승

- 2025년 1분기 비수도권의 주택전세시장 소비심리지수(98.3)는 전분기(95.0) 대비 3.3p, 전년동기(95.0) 대비 3.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(99.2), 세종(95.0), 강원(96.4), 충남(95.6), 경북(97.3)은 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 광주(99.3), 울산(114.2), 충북(100.6), 전북(98.5), 전남(102.0), 경남(97.6)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 대구(94.5), 대전(93.3), 제주(88.4)는 전분기에 이어 하강국면 유지

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	84.9	86.8	86.1	85.6	83.9	82.2	81.9	83.5	84.1
수도권	88.6	90.9	88.9	88.5	87.1	86.1	87.2	88.5	88.9
서울	92.1	94.9	91.6	90.8	93.2	92.8	94.8	92.9	95.9
인천	87.6	89.7	86.5	83.3	85.6	83.2	83.7	90.9	84.0
경기	86.9	88.9	88.0	88.2	84.0	82.9	83.6	85.4	85.9
비수도권	82.5	84.2	83.9	83.4	82.4	80.5	78.9	80.7	81.8



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.9p 상승

- 2025년 1분기 전국 토지시장 소비심리지수(84.1)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(82.2) 대비 1.9p 상승, 전년동기(86.1) 대비 2.0p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.8p 상승

- 2025년 1분기 수도권의 토지시장 소비심리지수(88.9)는 전분기(86.1) 대비 2.8p 상승, 전년동기(88.9)와 동일하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(95.9)은 전분기 대비 3.1p 상승하며 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 인천(84.0), 경기(85.9)는 각각 0.8p, 3.0p 상승했으나 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.3p 상승

- 2025년 1분기 비수도권의 토지시장 소비심리지수(81.8)는 전분기(80.5) 대비 1.3p 상승, 전년동기(83.9) 대비 2.1p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(88.2), 대구(79.8), 광주(89.7), 대전(86.5), 울산(85.6), 세종(77.1), 강원(72.2), 충북(86.8), 충남(85.9), 전북(79.9), 전남(82.0), 경북(75.7), 경남(82.1), 제주(70.0)는 전분기에 이어 모두 하강국면을 유지

부동산시장 압력지수

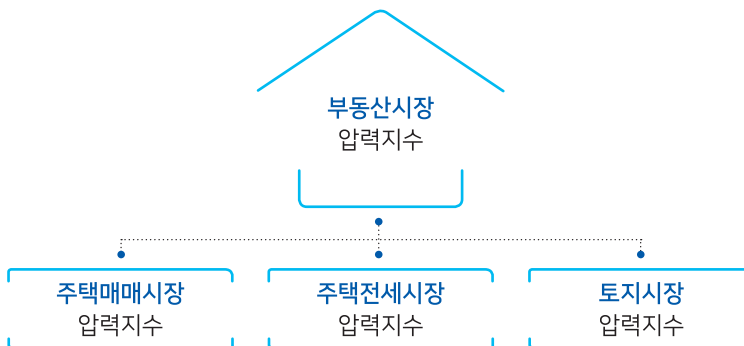
글 | 서진호, 권건우

2025년 1분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.

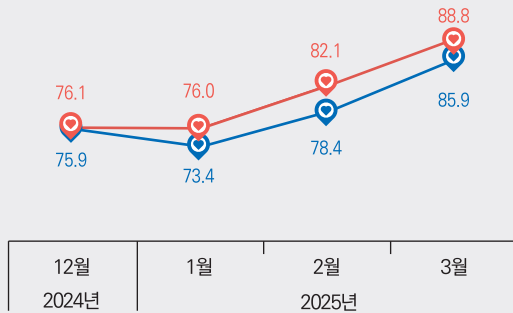


부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산시장 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

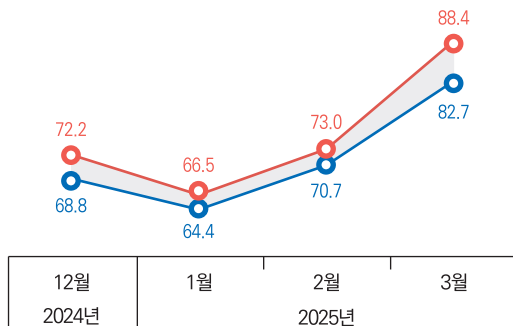
전국

2025년 1분기 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 10.0p 상승, 전년동기 대비 20.3p 하락

수도권

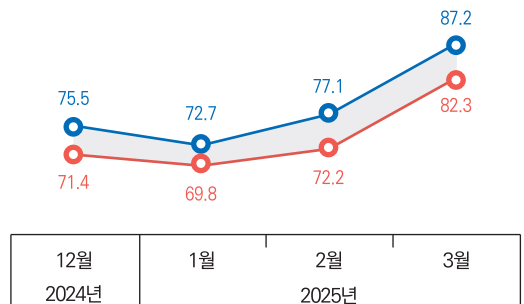
수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 12.7p 상승, 전년동기 대비 17.6p 하락

● 전국 ● 수도권



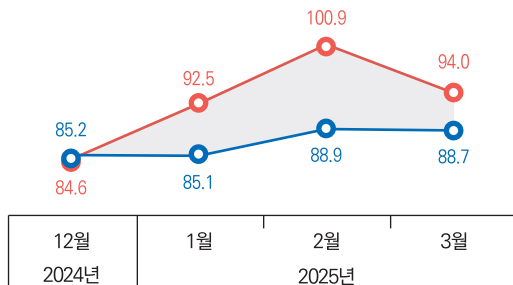
주택매매시장 압력지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 압력지수

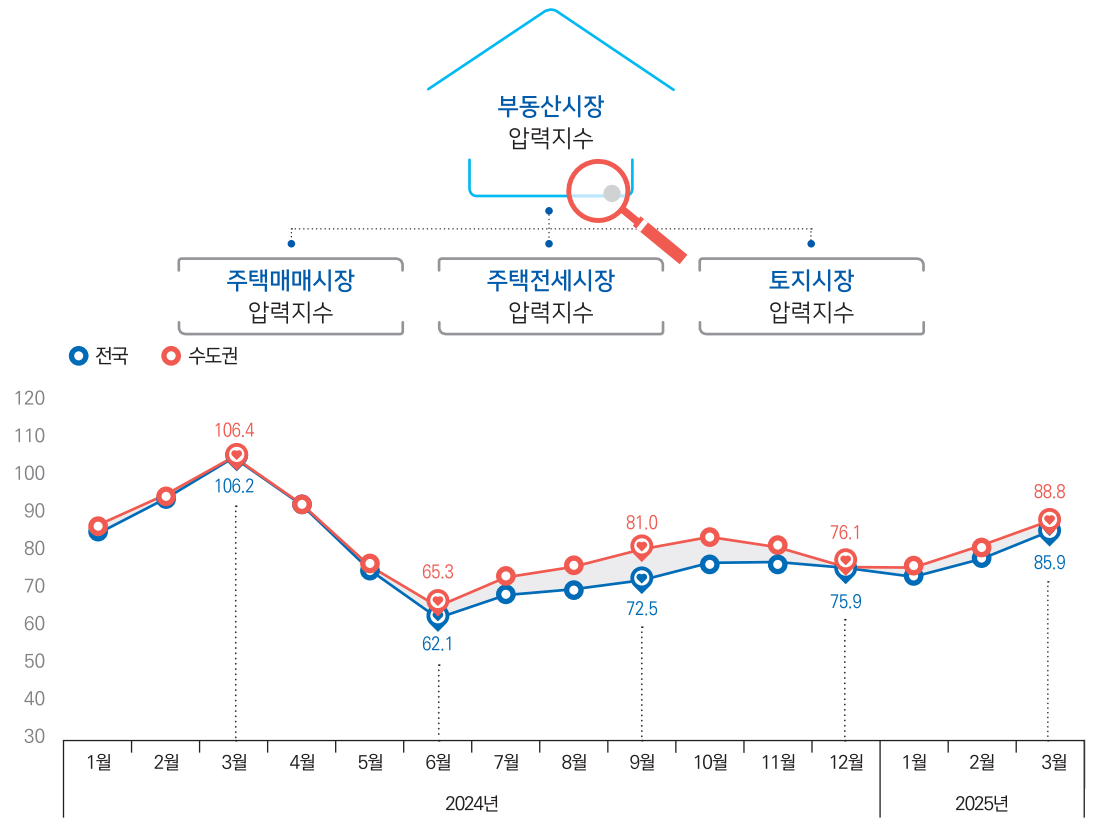
● 전국 ● 수도권



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	85.3	94.9	106.2	77.3	77.5	75.9	73.4	78.4	85.9
수도권	87.6	96.0	106.4	84.4	81.6	76.1	76.0	82.1	88.8
서울	96.3	105.6	115.3	94.2	91.8	84.7	79.7	83.0	93.1
인천	90.3	98.5	113.1	96.7	95.9	88.8	91.8	94.8	91.9
경기	82.0	90.0	99.8	76.1	72.7	68.5	70.4	78.9	85.6
비수도권	82.9	93.7	106.0	70.1	73.3	75.6	70.7	74.6	82.9

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.0p 상승

- 2025년 1분기 전국 부동산시장 압력지수(85.9)는 전분기(75.9)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(75.9) 대비 10.0p 상승, 전년동기(106.2) 대비 20.3p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.7p 상승

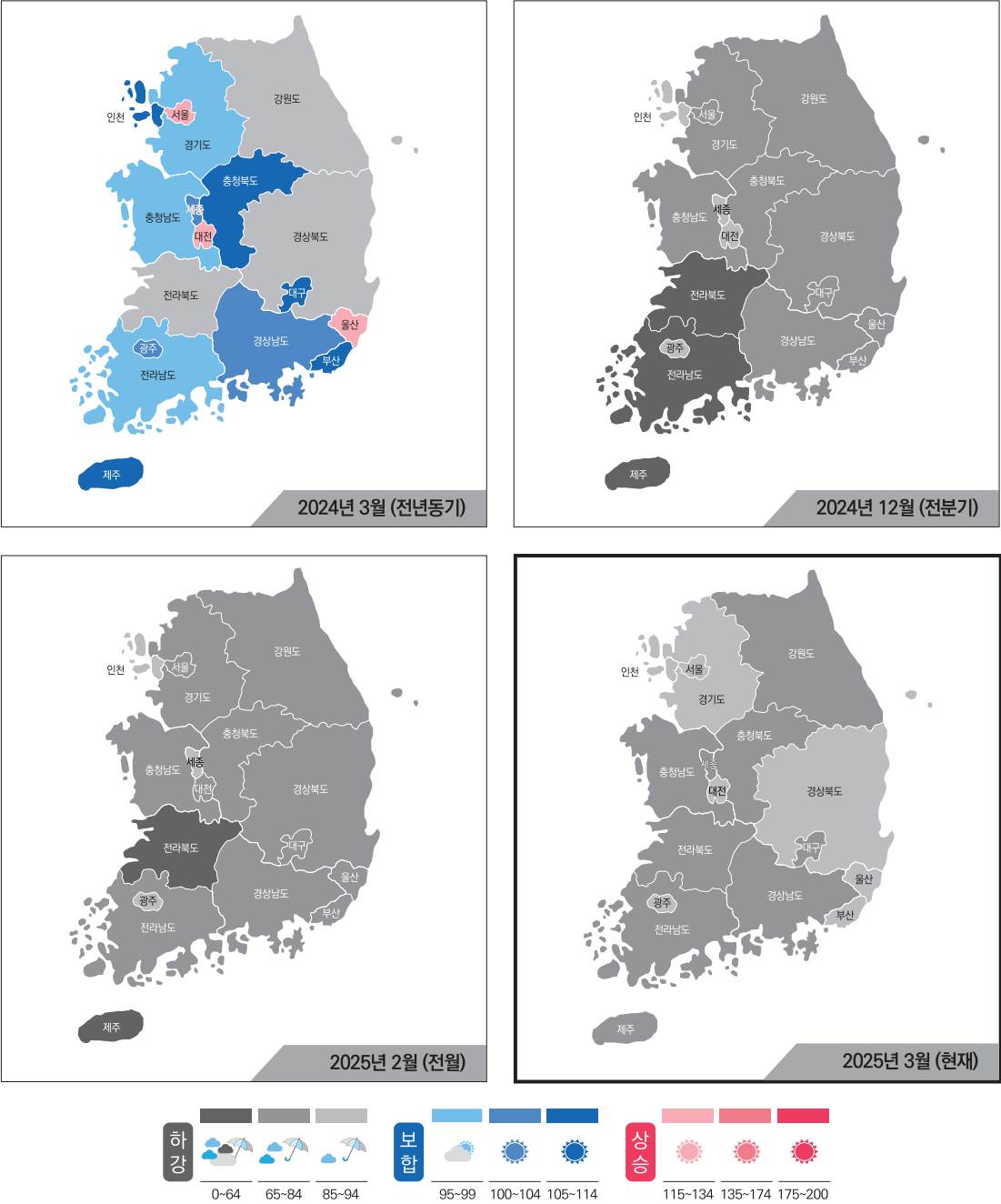
- 2025년 1분기 수도권 부동산시장 압력지수(88.8)는 전분기(76.1) 대비 12.7p 상승, 전년동기(106.4) 대비 17.6p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 서울(93.1), 인천(91.9), 경기(85.6)은 전분기 대비 각각 8.4p, 3.1p, 17.1p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

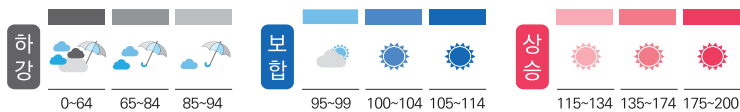
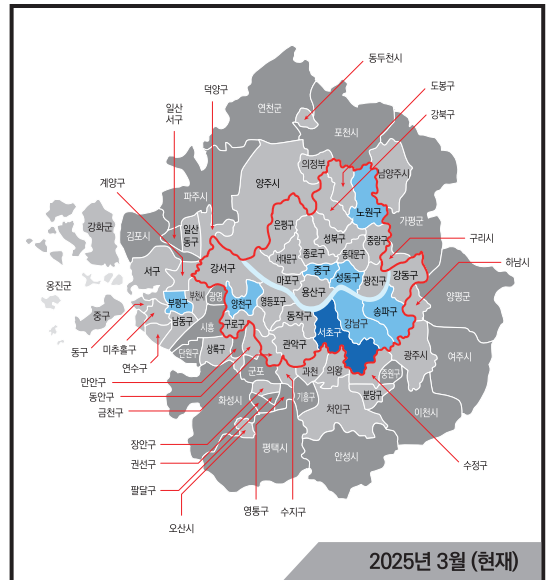
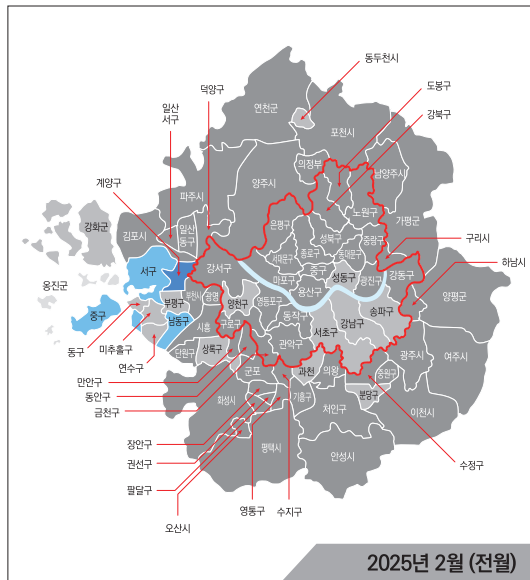
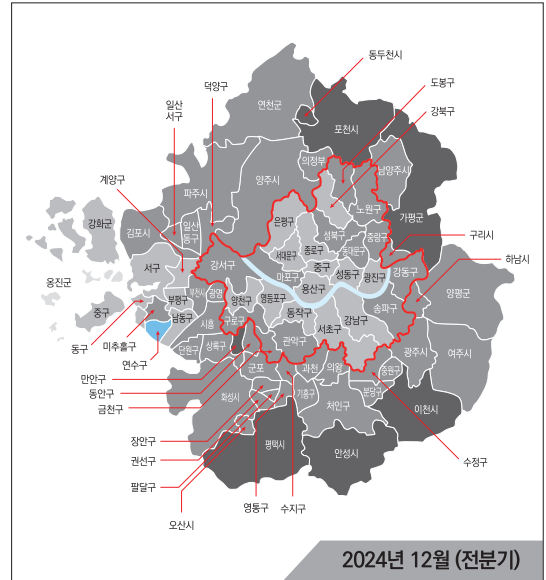
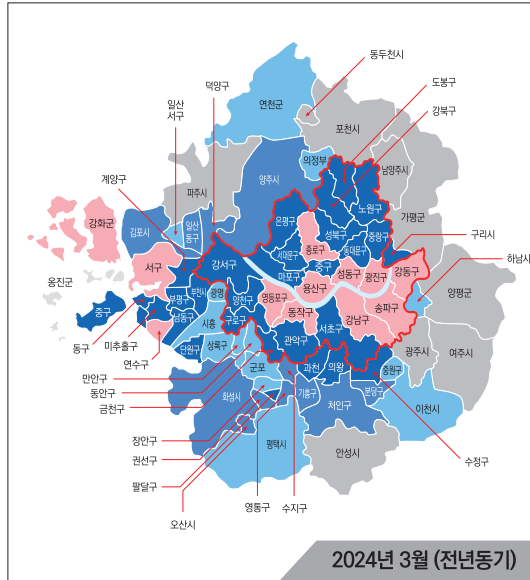
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.3p 상승

- 2025년 1분기 비수도권 부동산시장 압력지수(82.9)는 전분기(75.6) 대비 7.3p 상승, 전년동기(106.0) 대비 23.1p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(93.4), 대구(71.0), 광주(90.5), 대전(85.0), 세종(84.2), 강원(81.0), 충북(80.0), 충남(77.8), 전북(65.8), 전남(80.4), 경북(85.1), 경남(77.0), 제주(68.9)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 울산(95.0)은 전분기와 달리 보합국면 전환

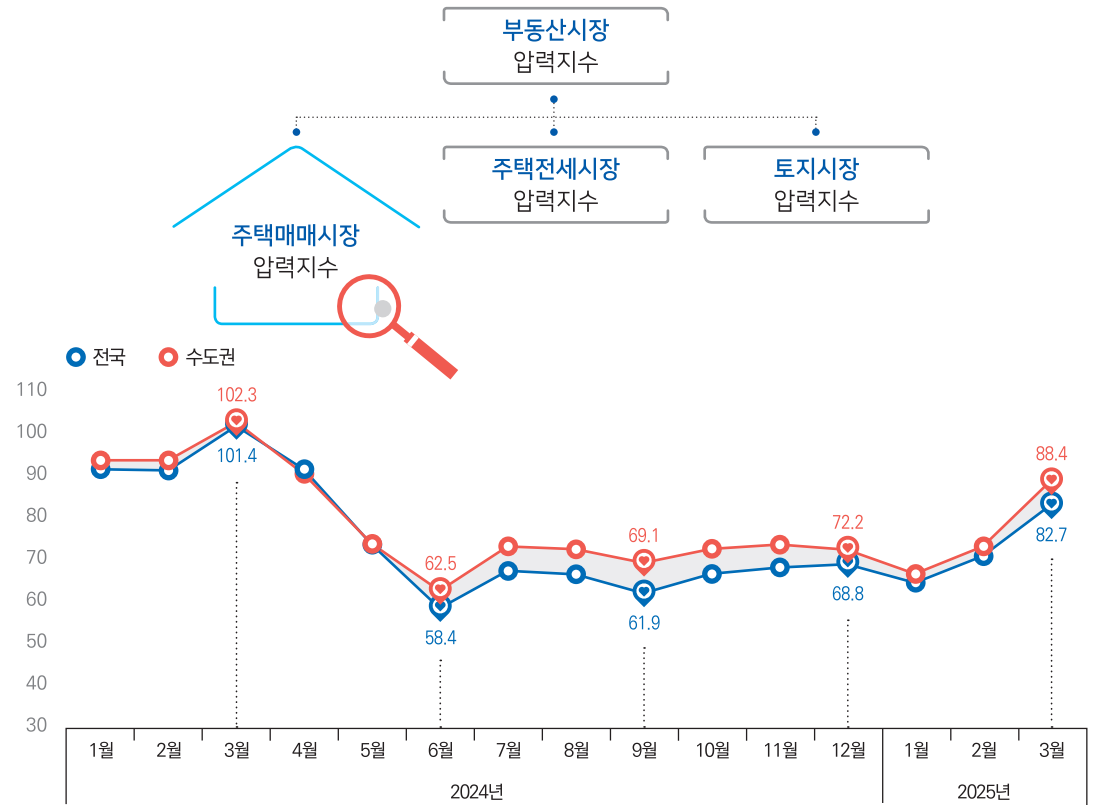
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	91.2	90.9	101.4	66.5	68.0	68.8	64.4	70.7	82.7
수도권	93.3	93.3	102.3	72.4	73.4	72.2	66.5	73.0	88.4
서울	93.5	104.9	111.9	79.3	79.3	79.7	72.4	78.7	98.7
인천	91.0	87.0	108.4	86.6	85.8	91.8	86.9	93.6	101.1
경기	93.8	88.0	95.5	65.5	67.3	63.7	58.7	65.3	79.8
비수도권	89.2	88.3	100.4	60.4	62.6	65.2	62.3	68.3	76.9



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 13.9p 상승

- 2025년 1분기 전국 주택매매시장 압력지수(82.7)는 전분기(68.8)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(68.8) 대비 13.9p 상승, 전년동기(101.4) 대비 18.7p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 16.2p 상승

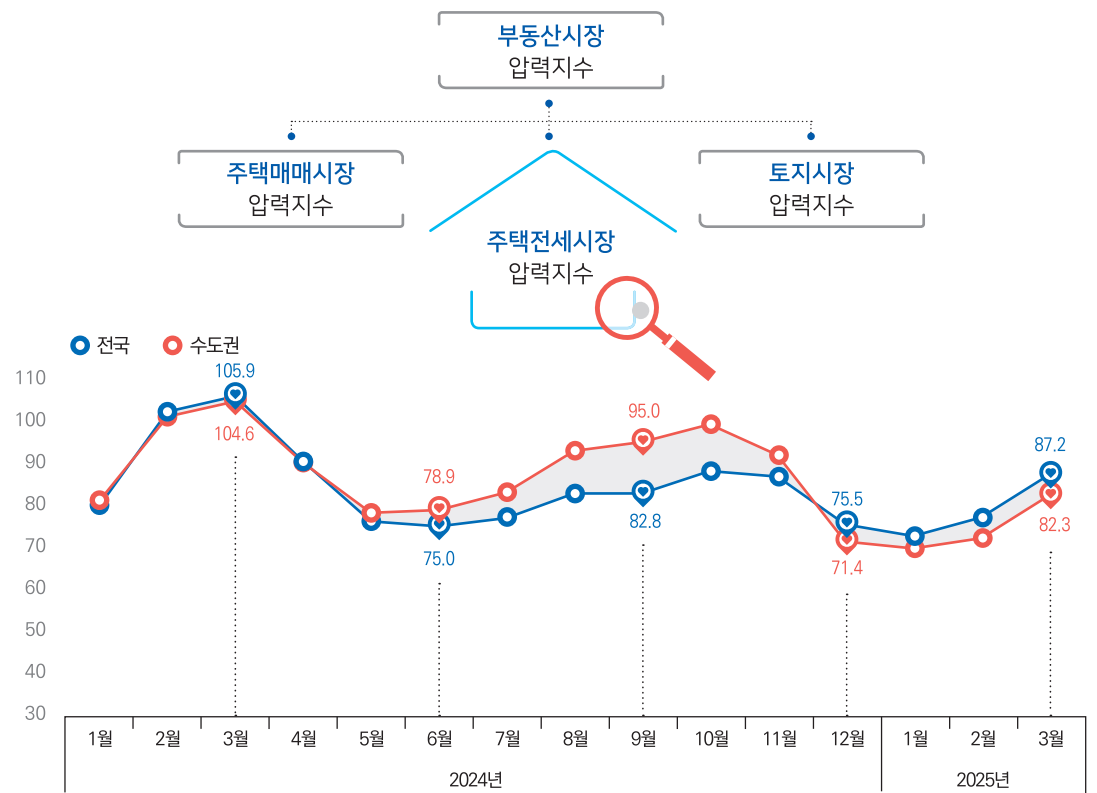
- 2025년 1분기 수도권 주택매매시장 압력지수(88.4)는 전분기(72.2) 대비 16.2p 상승, 전년동기(102.3) 대비 13.9p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 서울(98.7), 인천(101.1)은 전분기 대비 각각 19.0p, 9.3p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환, 경기(79.8)는 전분기 대비 16.1p 상승, 전분기에 이어 하락국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.7p 상승

- 2025년 1분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(76.9)는 전분기(65.2) 대비 11.7p 상승, 전년동기(100.4) 대비 23.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(77.7), 대구(70.9), 광주(81.2), 대전(84.2), 울산(67.7), 세종(90.1), 강원(81.4), 충북(79.1), 충남(72.1), 전북(59.3), 전남(79.9), 경남(75.4), 제주(67.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속. 경북(95.1)은 전분기와 달리 보합국면 전환

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	80.0	102.2	105.9	88.1	86.8	75.5	72.7	77.1	87.2
수도권	81.2	101.0	104.6	99.2	91.9	71.4	69.8	72.2	82.3
서울	108.3	128.5	134.5	108.9	100.0	71.3	67.5	65.0	71.5
인천	85.7	109.5	109.4	113.5	106.3	87.6	89.4	94.5	84.1
경기	64.7	83.5	86.4	90.6	84.2	68.0	66.9	71.6	88.0
비수도권	78.6	103.0	106.9	76.8	81.7	79.6	75.6	82.1	92.4



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.7p 상승

- 2025년 1분기 전국 주택전세시장 압력지수(87.2)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(75.5) 대비 11.7p 상승, 전년동기(105.9) 대비 18.7p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.9p 상승

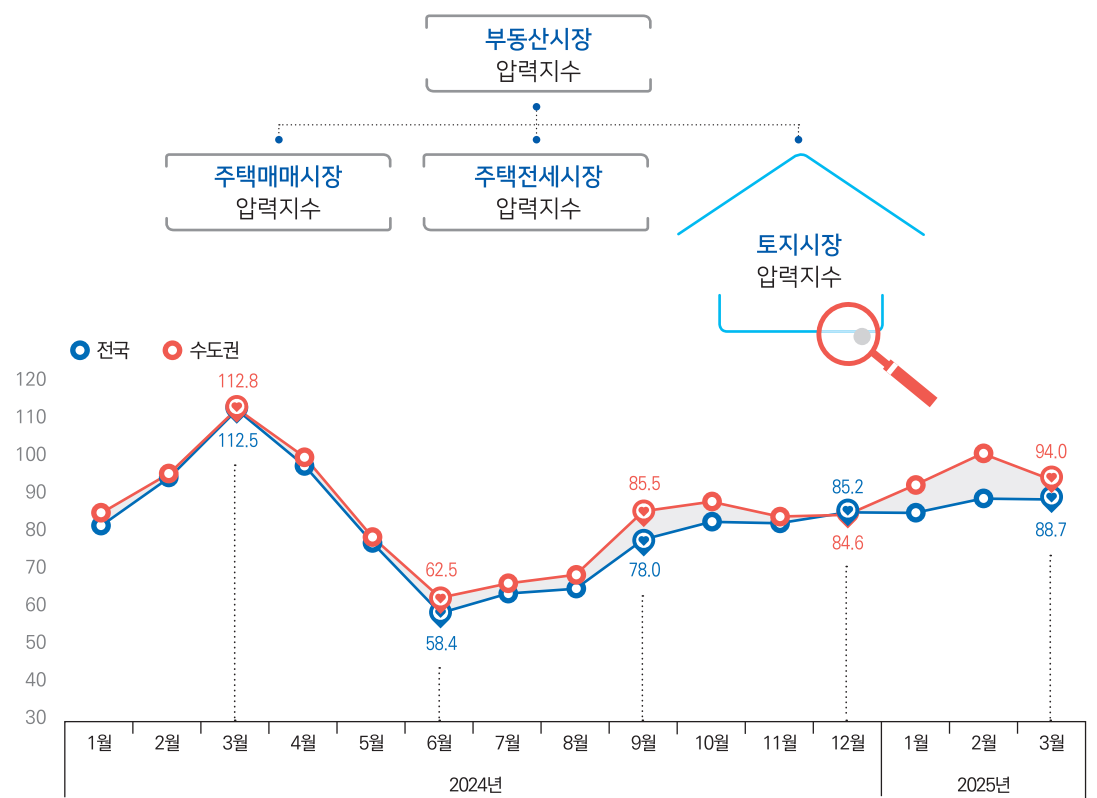
- 2025년 1분기 수도권 주택전세시장 압력지수(82.3)는 전분기(71.4) 대비 10.9p 상승, 전년동기(104.6) 대비 22.3p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 서울(71.5), 경기(88.0)는 전분기 대비 각각 0.2p, 20.0p 상승, 인천(84.1)은 3.5p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.8p 상승

- 2025년 1분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(92.4)는 전분기(79.6) 대비 12.8p 상승, 전년동기(106.9) 대비 14.5p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 부산(99.5), 광주(108.5)는 전분기와 달리 보합국면 전환, 울산(120.5)은 전분기와 달리 상승국면 전환, 세종(111.4)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 대구(81.1), 대전(92.9), 강원(89.1), 충북(83.9), 충남(79.1), 전북(80.4), 전남(84.9), 경북(80.1), 경남(91.1), 제주(93.7)는 전분기에 이어 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	81.7	94.5	112.5	82.7	82.3	85.2	85.1	88.9	88.7
수도권	85.1	95.6	112.8	88.1	84.1	84.6	92.5	100.9	94.0
서울	91.0	89.4	105.1	101.7	101.2	101.0	98.1	101.9	102.2
인천	93.0	104.5	121.7	96.8	100.6	86.1	99.8	96.7	86.3
경기	80.1	97.3	115.3	78.5	70.9	74.9	87.7	101.3	91.0
비수도권	78.3	93.5	112.3	77.2	80.3	85.6	77.6	76.9	83.3



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.5p 상승

- 2025년 1분기 전국 토지시장 압력지수(88.7)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(85.2) 대비 3.5p 상승, 전년동기(112.5) 대비 23.8p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.4p 상승

- 2025년 1분기 수도권 토지시장 압력지수(94.0)는 전분기(84.6) 대비 9.4p 상승, 전년동기(112.8) 대비 18.8p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 서울(102.2)은 전분기 대비 1.2p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속. 인천(86.3), 경기(91.0)는 전분기 대비 각각 0.2p, 16.1p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.3p 하락

- 2025년 1분기 비수도권 토지시장 압력지수(83.3)는 전분기(85.6) 대비 2.3p 하락, 전년동기(112.3) 대비 29.0p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 부산(108.5), 울산(109.9)은 전분기와 달리 보합국면 전환. 대전(80.2), 충북(78.2), 경북(76.3)은 전분기와 달리 하강국면 전환. 대구(63.6), 광주(88.6), 세종(56.5), 강원(74.4), 충남(84.0), 전북(63.0), 전남(77.7), 경남(68.6), 제주(52.1)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

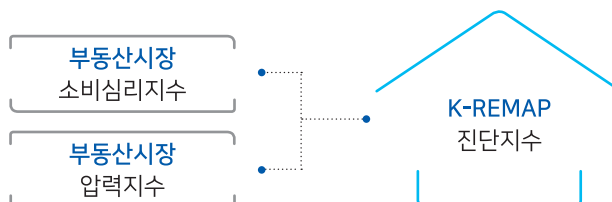
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2025년 1분기 K-REMAP 지수(95.9)는 전분기(86.2) 대비 9.7p 상승하며 보합국면으로 전환되었다.

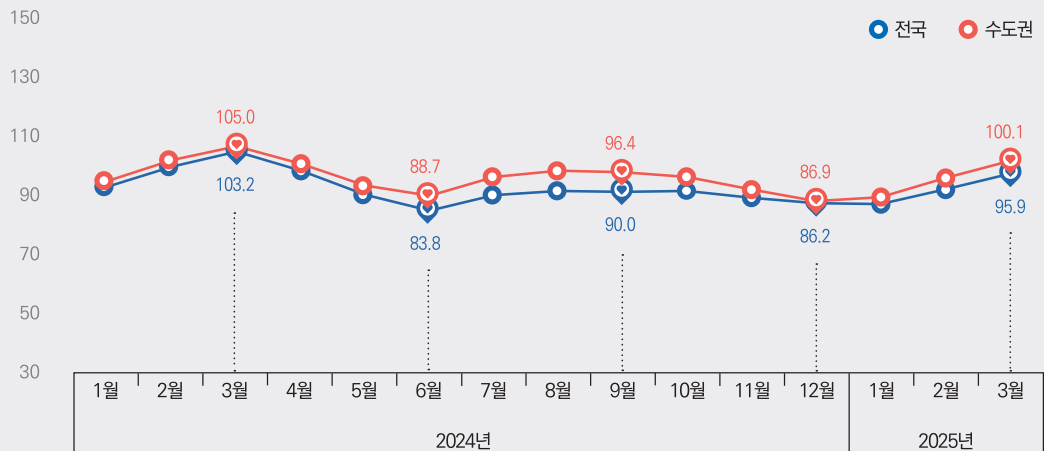


K-REMAP 지수

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

2025년 1분기 K-REMAP 지수는 95.9로 전분기(86.2) 대비 9.7p 상승, 전년동기(103.2) 대비 7.3p 하락, 전분기와 달리 보합국면 전환

수도권

2025년 1분기 K-REMAP 지수는 100.1로 전분기(86.9) 대비 13.2p 상승, 전년동기(105.0) 대비 4.9p 하락, 전분기와 달리 보합국면 전환

구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2025년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	91.7	98.3	103.2	90.3	88.0	86.2	85.9	90.7	95.9
수도권	93.6	100.5	105.0	94.9	90.7	86.9	88.2	94.5	100.1
서울	98.7	106.1	111.0	101.5	97.2	93.2	91.8	98.3	106.5
인천	94.4	101.4	106.6	100.0	96.9	92.0	96.1	99.9	98.2
경기	90.5	97.1	101.2	90.1	85.6	82.2	84.5	91.2	96.9
비수도권	89.7	96.0	101.2	85.5	85.1	85.5	83.5	86.6	91.3



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.7p 상승

- 2025년 1분기 전국 K-REMAP 지수(95.9)는 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(86.2) 대비 9.7p 상승, 전년동기(103.2) 대비 7.3p 하락

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 13.2p 상승

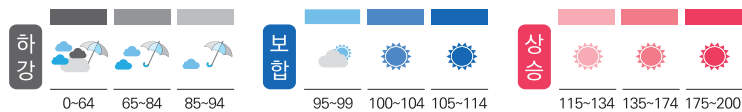
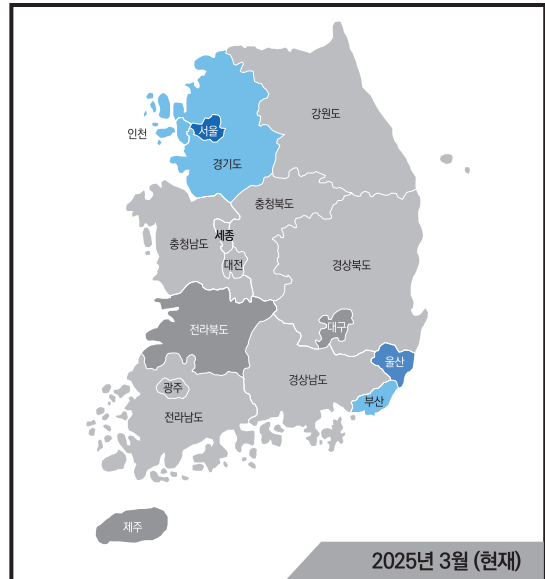
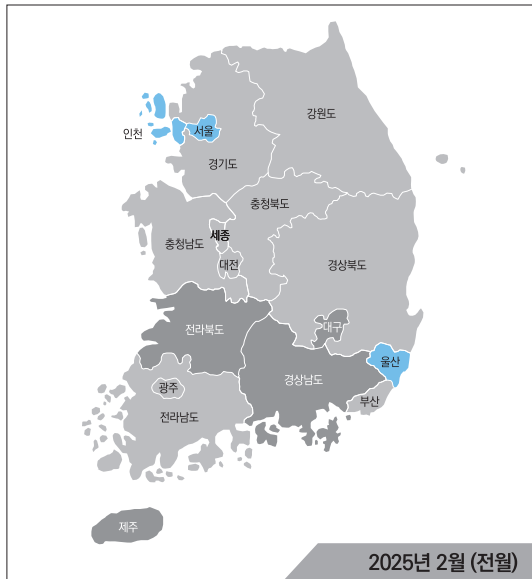
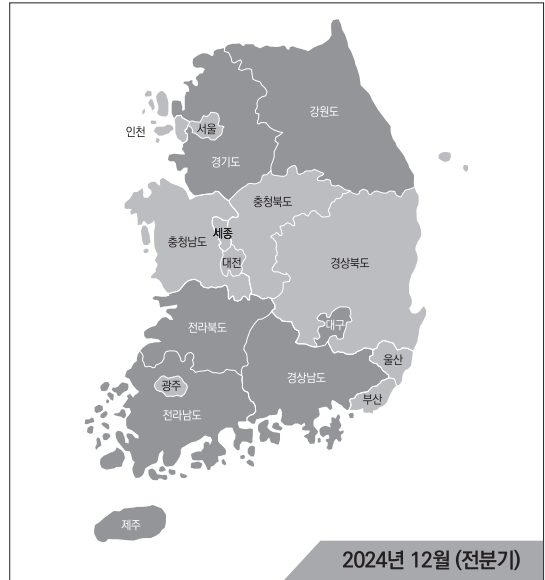
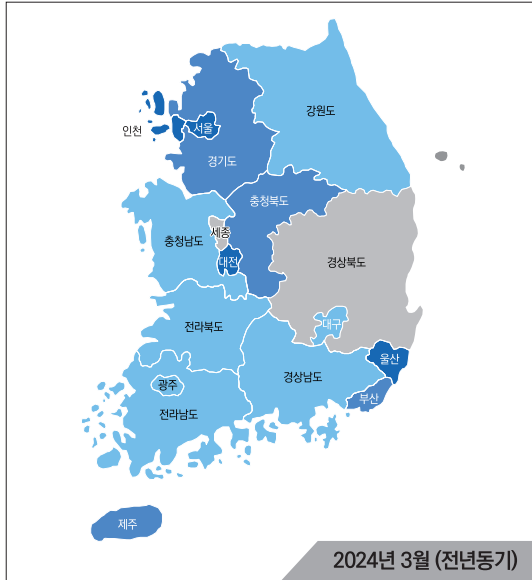
- 2025년 1분기 수도권 K-REMAP 지수(100.1)는 전분기(86.9) 대비 13.2p 상승, 전년동기(105.0) 대비 4.9p 하락, 보합국면 전환
- 지역별로 서울(106.5), 인천(98.2), 경기(96.9)는 전분기 대비 각각 13.3p, 6.2p, 14.7p 상승하며 전분기와 달리 보합국면 전환

03. 비수도권

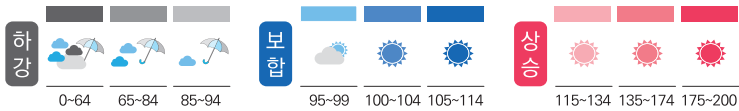
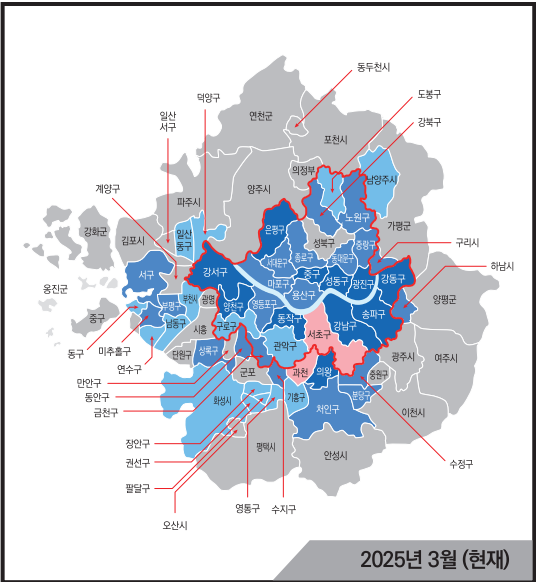
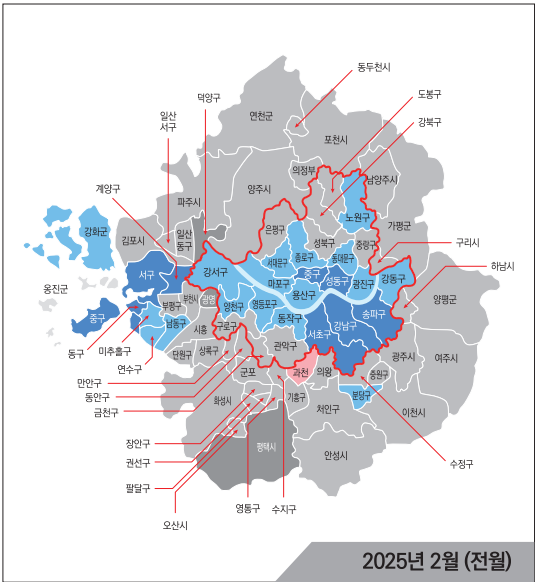
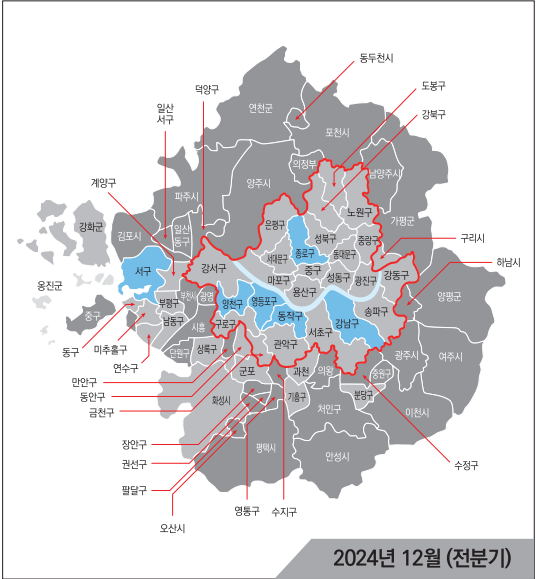
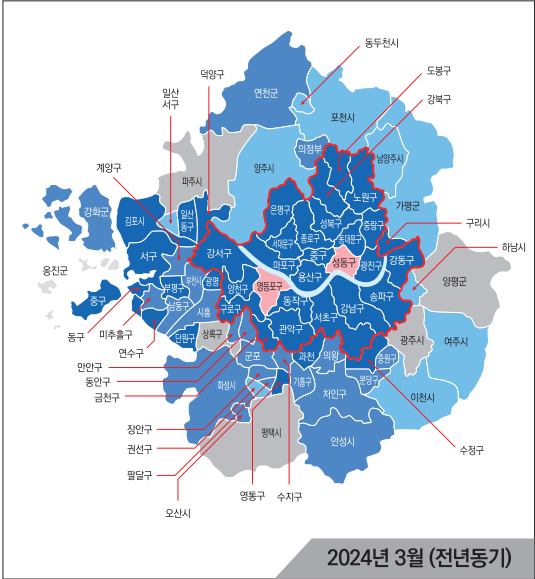
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.8p 상승

- 2025년 1분기 비수도권 K-REMAP 지수(91.3)는 전분기(85.5) 대비 5.8p 상승, 전년동기(101.2) 대비 9.9p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 부산(96.5), 울산(104.8)은 전분기와 달리 보합국면 전환. 대구(83.3), 광주(94.4), 대전(90.8), 세종(94.7), 강원(88.5), 충북(91.8), 충남(89.4), 전북(84.9), 전남(90.3), 경북(92.3), 경남(87.2), 제주(78.1)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2025년 2분기 부동산시장 소비심리 전망

2025년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면 내 소폭 상승이 지속되었다. 서울 중심의 상승세가 있었으며, 국면 상으로는 보합국면내 위치하였다.

2025년 2분기에도 부동산시장 소비심리지수는 전체적으로 보합국면을 이어갈 것으로 전망된다. 대내외 경제 및 정치적 불확실성이 여전히 존재하지만, 국내 정치적 불확실성 완화에 따라 시장의 불안 심리는 일부 진정되는 양상이다. 다만, 지방을 중심으로 '경기침체에 따른 소득 감소'가 주택 수요 위축의 주요 요인으로 조사되고 있어, 조기 대선 이후 부동산 정책 방향과 함께 향후 내수 경기 회복 여부가 부동산시장 소비심리의 방향성에 중요한 변수로 작용할 것으로 보인다.



부동산시장 조사분석
2025. 4 | April | Vol.49

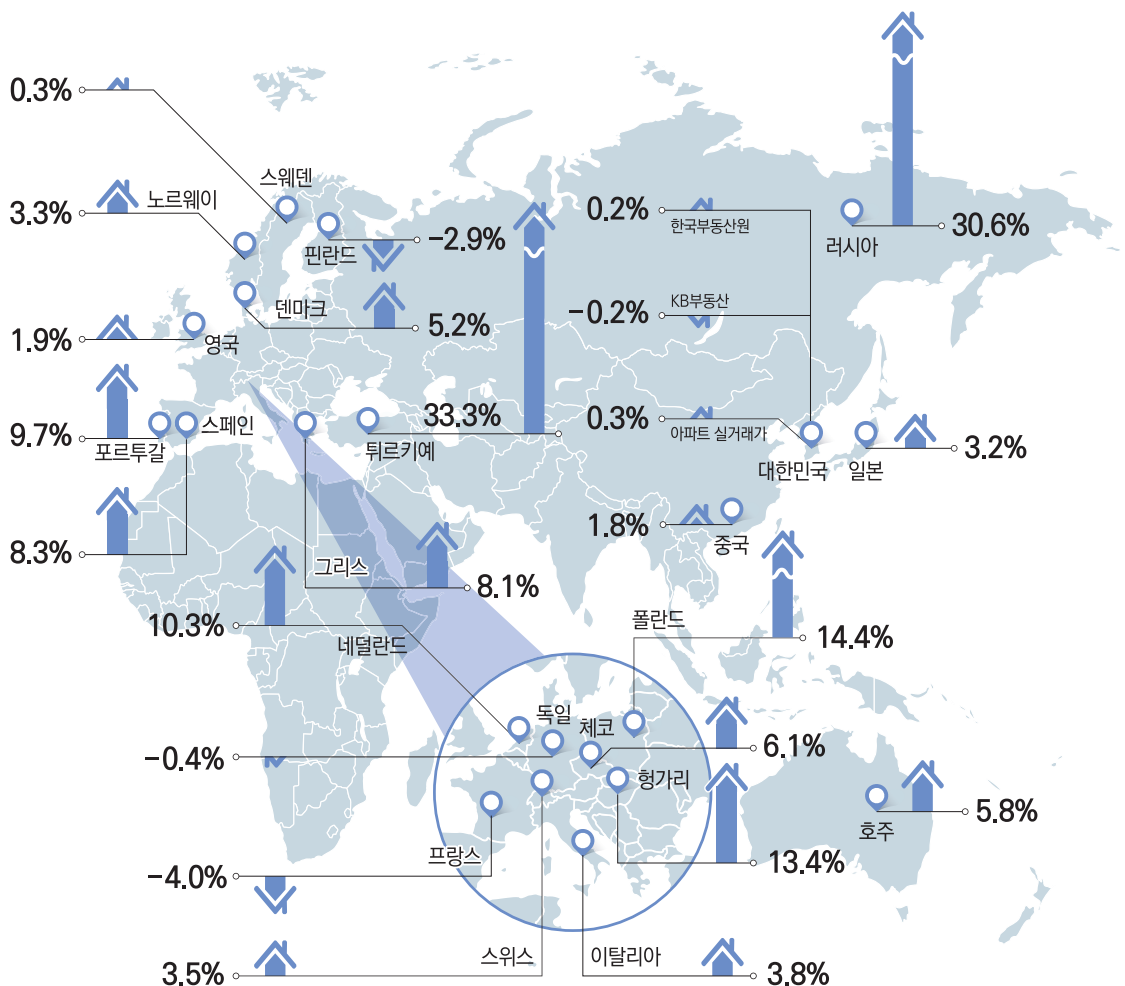


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

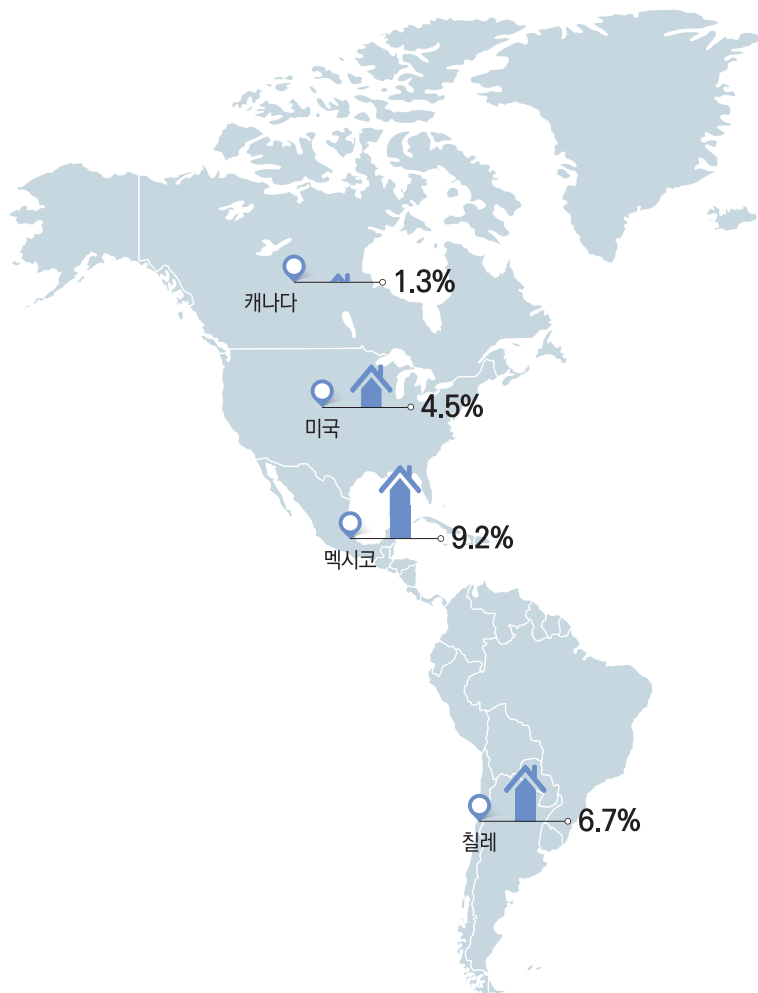
국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2024 3/4분기 기준¹⁾²⁾) (Nominal house price index)



1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

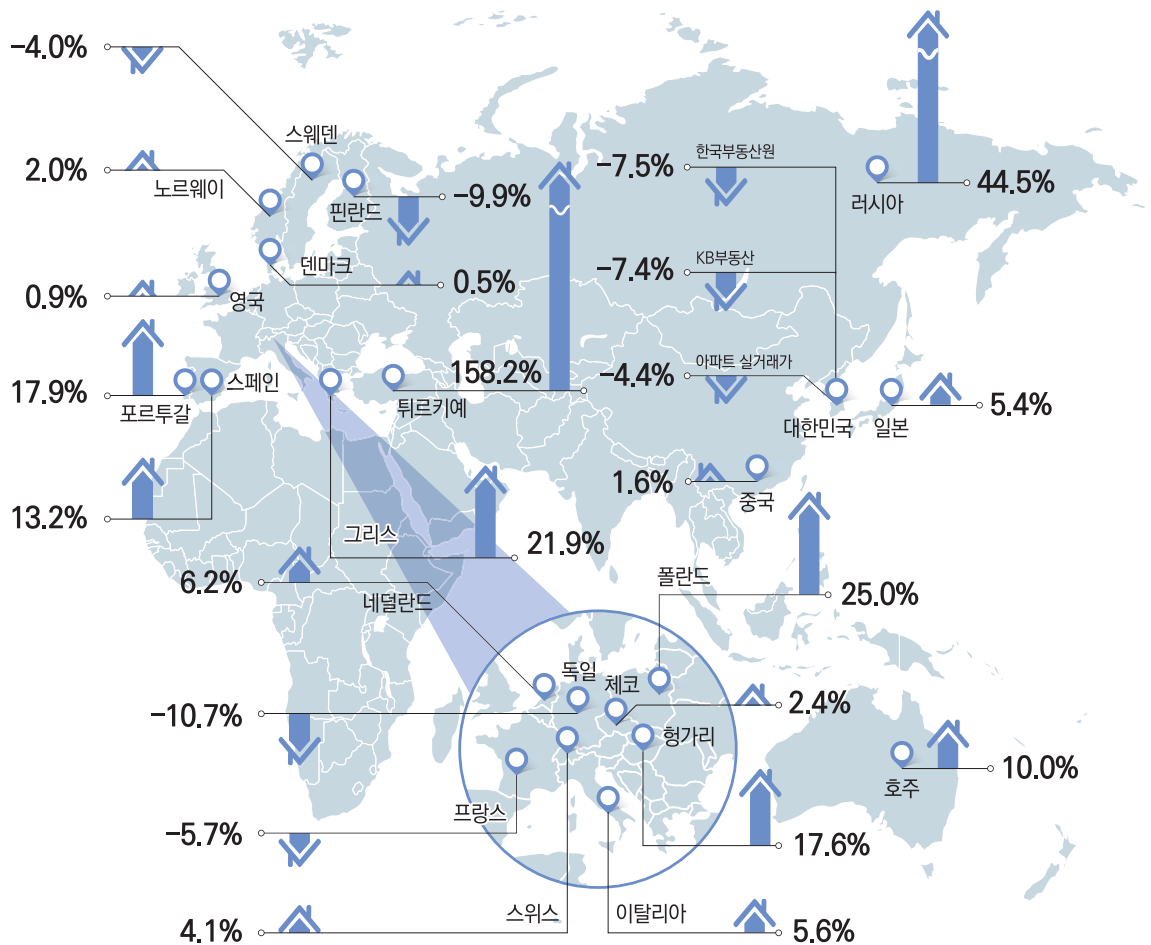
2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2021.6=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「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



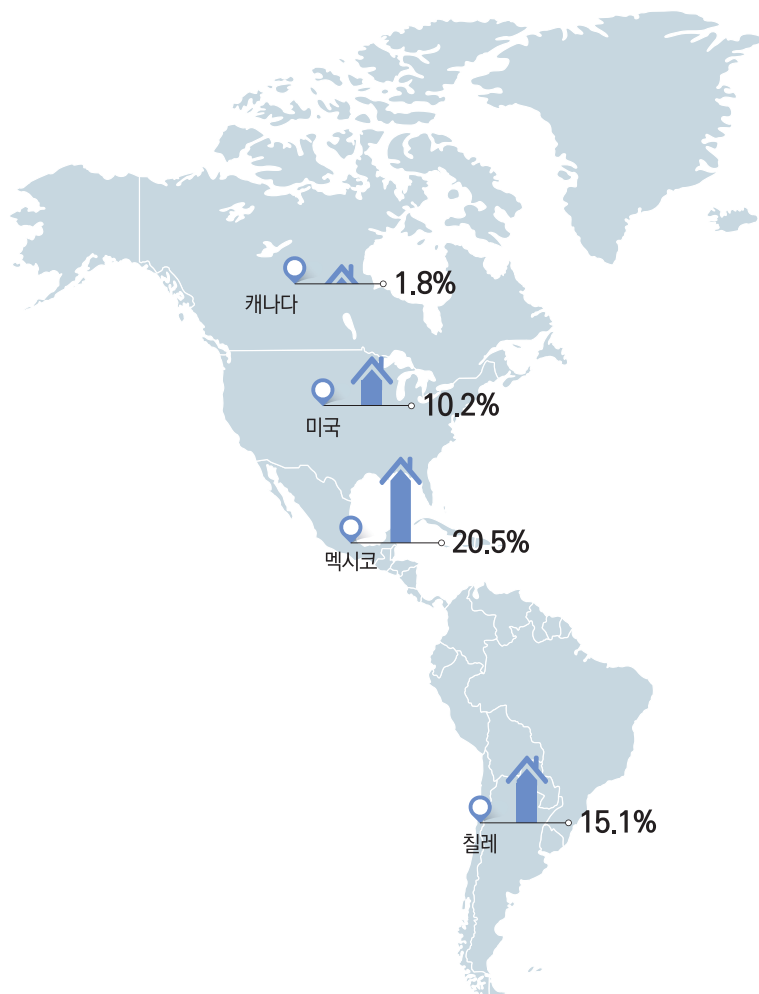
국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2024 3/4분기 기준³⁾⁴⁾)

(Nominal house price index)



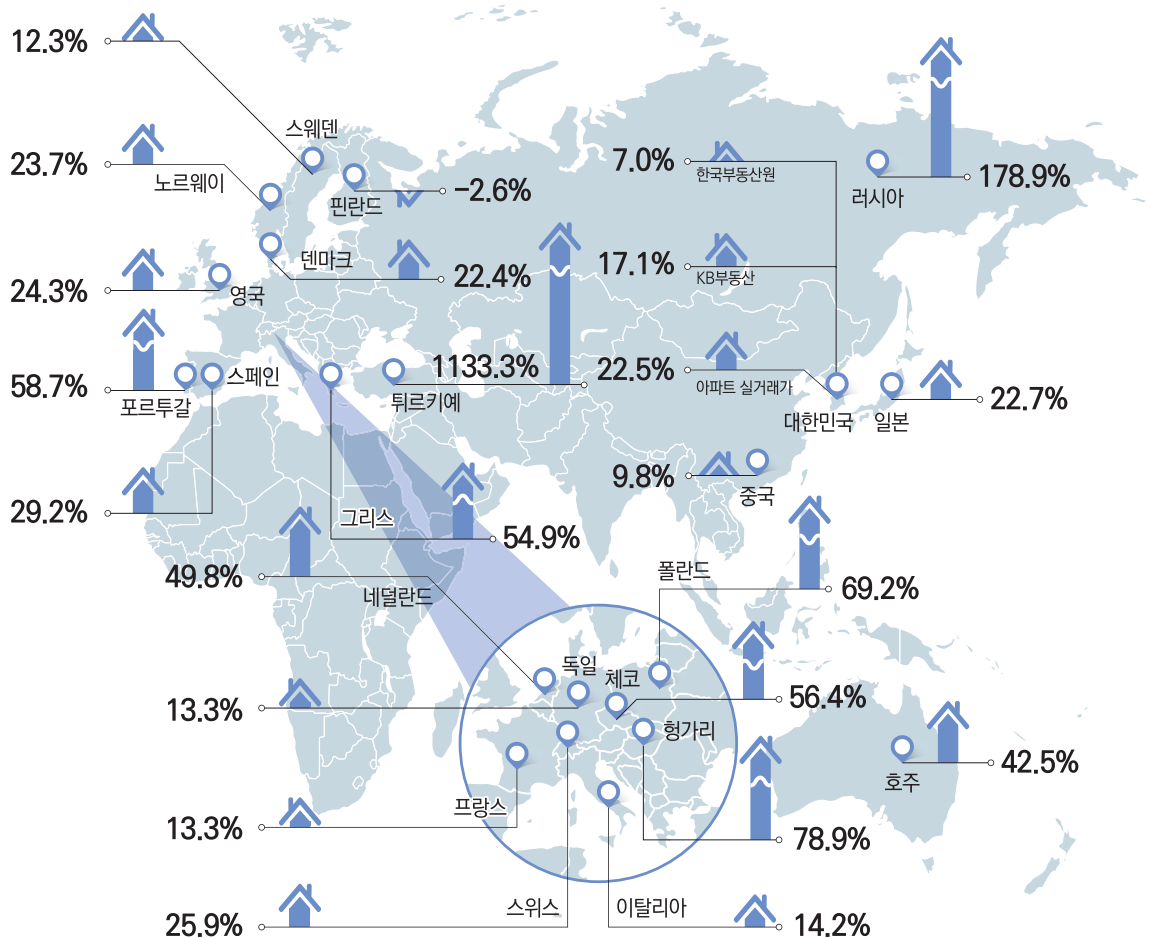
3) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

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



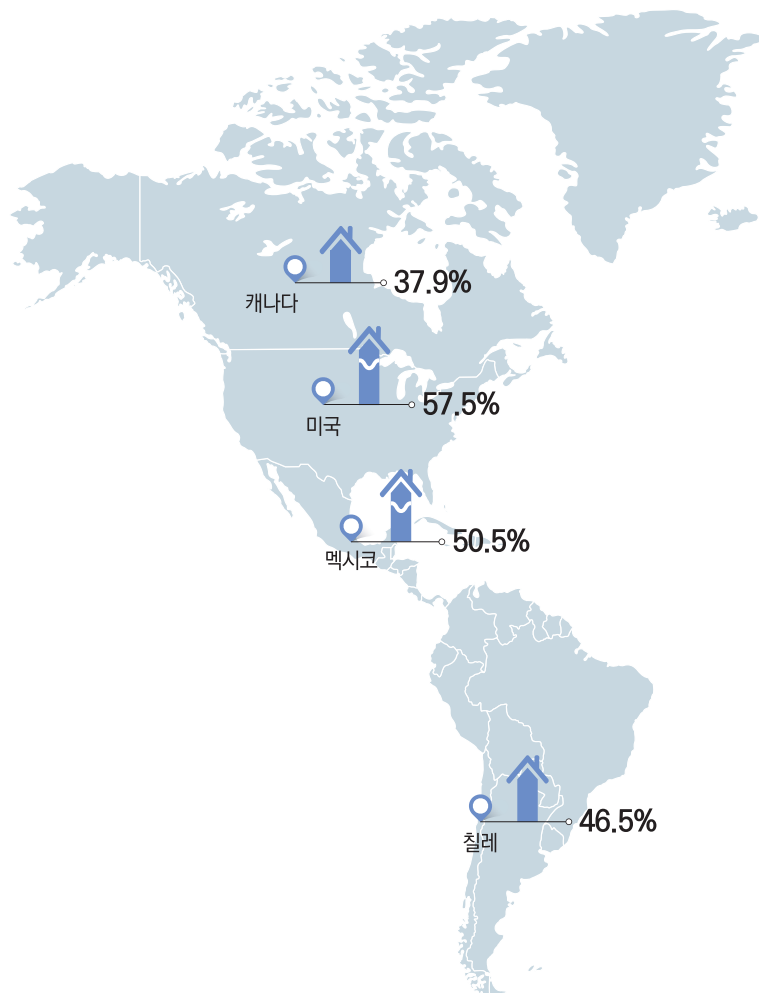
국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2024 3/4분기 기준⁵⁾⁶⁾)

(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. 4 | April | Vol.49



정책현장 특강시리즈





소규모주택정비사업 추진의 이슈와 과제¹⁾

진은애 유알공간도시연구소 소장

1. 소규모주택정비사업의 이해

1) 소규모주택정비사업

소규모주택정비사업은 2017년 2월 제정된 「빈집 및 소규모주택정비법」에 의해 노후 주거지의 환경개선과 동시에 원활한 주택공급을 도모하기 위한 목적으로 추진되는 사업을 말한다. 이 사업은 주거환경이 열악하여 환경개선의 필요성이 높음에도 불구하고, 사업성이 낮아 재개발이나 재건축 등의 정비사업 추진이 어려운 도심 내에 위치한 소규모 지역을 대상으로 한다.

소규모주택정비사업은 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업, 소규모 재개발사업으로 구분된다. 자율주택정비사업은 노후 주거지 내 단독주택, 다세대 및 연립주택 등을 소유한 주민이 2명 이상의 연접한 주택 소유자와의 합의를 통해 노후주택을 개량 또는 건설하는 방식이다. 가로주택정비사업은 종전의 가로의 형태를 유지하면서 가로 내 밀집한 20호 이상의 노후·불량 건축물을 공동주택으로 정비하여 주거환경을 개선하는 사업을 말한다. 소규모 재건축사업은 노후화된 연립 또는 공동주택을 철거하여 새로운 공동주택을 조성하기 위해 추진되고, 소규모 재개발사업은 역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거 및 도시환경을 개선하는 것을 목표로 한다.

2) 소규모주택정비 관리지역

한편, 정부는 개별적으로 추진되는 소규모주택정비사업의 기반시설 부족 문제가 이슈화되고, 각종 도시건축 규제에 인한 사업추진의 어려움이 다수 발생함에 따라 2021년 2월 「공공주택 3080 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」을 통해 소규모주택정비 관리지역을 지정하였다. 특히 소규모주택정비 관리지역 내에서 부족한 도시기반시설을 확보함과 동시에 각종 규제 완화를 통해 사업추진의 속도를 높여줌으로써 도시의 균형발전 및 주거 불평등을 해소하고자 하였으며, 서울시에서는 소규모주택정비 관리지역을 「모아타운」으로 명명하고 활발히 사업을 추진하고 있다.

「빈집 및 소규모주택정비법 제2조」에 따르면 소규모주택정비 관리지역이란, 노후·불량 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역으로, 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통해 소규모주택정비사업을 계획적·효율적으로 추진하기 위한 목적으로 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말한다. 관리계획 수립이 가능한 지역은 「빈집 및 소규모주택정비법 제43조의2」에 따라 노후·불량 건축물이 혼재된 지역, 빈집 등 안전·범죄 발생이 우려되는 지역, 반지하주택이 밀집한 지역이다. 세부적으로는 「빈집 및 소규모주택정비법 시행령 제38조의2」에 명시된 것과 같이 노후·불량 건축물 수 또는 지하층을 주거 용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 1/2 이상이거나, 방재지구가 해당 지역 전체면적의 1/2 이상, 또는 상습 침수지역이거나 상습 침수가 우려되는 지역을 대상으로 한다.

1) 본 연구는 저자가 참여한 「서울시 모아타운의 활성화 추진을 위한 제도개선 방안 연구(서울시의회, 2024)」의 내용 일부를 발췌, 재정리한 내용임을 밝힙니다.



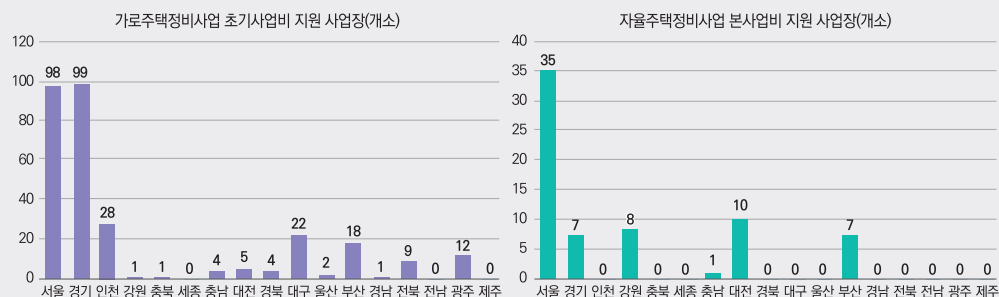
2. 소규모주택정비사업 추진현황

1) 소규모주택정비사업 자금활용 현황

국토교통부는 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 자율주택정비사업과 가로주택정비사업의 사업비(초기사업비, 본사업비)를 도시재생기금을 통해 저리로 융자해주는 등의 지원을 하고 있다. 도시재생기금지도²⁾를 통해 그동안 추진된 사업실적을 확인한 결과, 2017년부터 2024년 10월 말 기준으로 초기사업비를 지원받은 가로주택정비사업은 304개소로 나타났다. 이 중 서울시가 98개소(32%), 경기도가 99개소(33%), 인천이 28개소(9%)로 수도권이 전체사업의 74%(225개소)를 차지한 반면, 강원, 충북, 경남은 각 1개소, 세종, 전남, 제주는 각 0개소로 저조한 사업실적을 보였다. 본 사업비를 지원받은 대상지는 총 113개소로 대부분 초기사업비를 받은 사업장으로 파악되었다. 자율주택정비사업의 경우 총 68개소가 사업비 지원을 받았는데, 서울 35개소(51%), 대전 10개소(15%), 강원 8개소(12%)로 조사된 반면, 인천, 충북, 세종, 경북, 대구, 울산, 경남, 전북, 전남, 광주, 제주는 사업 추진실적이 없는 것으로 나타났다.

〈 표 1 〉 소규모주택정비사업 자금활용 현황

지역	가로주택정비사업 초기사업비 지원	자율주택정비사업 본사업비 지원	지역	가로주택정비사업 초기사업비 지원	자율주택정비사업 본사업비 지원
서울	98개소	32%	대구	22개소	7%
경기	99개소	33%	울산	2개소	1%
인천	28개소	9%	부산	18개소	6%
강원	1개소	0%	경남	1개소	0%
충북	1개소	0%	전북	9개소	3%
세종	0개소	0%	전남	0개소	0%
충남	4개소	1%	광주	12개소	4%
대전	5개소	2%	제주	0개소	0%
경북	4개소	1%	계	304개소	100%
				68개소	100%



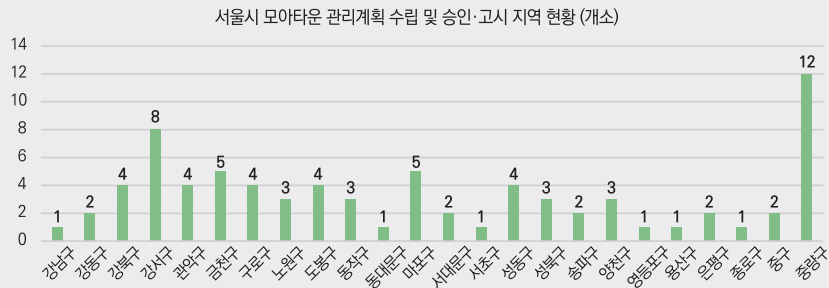
〈 그림 1 〉 소규모주택정비사업 자금활용 현황 : (좌)가로주택정비사업 / (우)자율주택정비사업

2) <https://enhuf.molit.go.kr/fur/pp/pm/POPPM009M01.jsp>



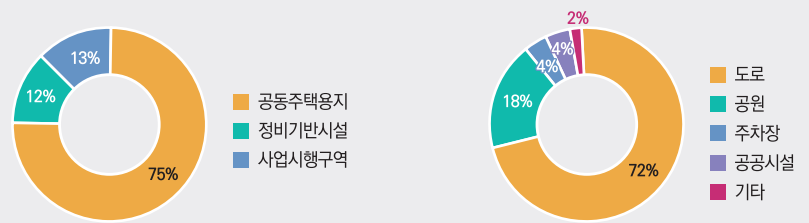
2) 서울시 소규모주택정비 관리지역 사업추진 현황³⁾

서울시는 2024년 7월 말 기준, 총 89개소(면적 5,983,152㎡)의 소규모주택정비 관리지역(이하, 모아타운)을 지정하였으며, 2026년까지 100개소 지정을 목표로 하고 있다. 이 중 관리계획 승인·고시가 완료된 지역은 38개소, 관리계획을 수립 중인 지역은 40개소, 대상지 선정 및 검토 중인 지역은 11개소이다. 관리계획을 수립 중이거나 승인·고시된 78개 지역 중 중랑구는 12개소(면적 843,354㎡)의 모아타운 사업이 추진되고 있으며, 이 면적은 서울시 모아타운 전체면적의 16.4%이다. 강서구는 8개소(면적 587,323㎡)의 모아타운 사업이 계획수립 또는 승인·고시되었으며 이 면적은 서울시 모아타운 전체면적의 11.4%이다. 반면 서초구는 1개소(면적 7,190㎡)의 모아타운 사업이 추진되었고, 광진구는 모아타운 사업추진 실적이 없는 것으로 조사되었다.



〈 그림 2 〉 서울시 소규모주택정비 관리지역 사업추진 현황

관리계획이 승인·고시된 38개 모아타운의 사업을 분석한 결과, 평균 관리지역 면적은 66,819.8㎡, 노후·불량 건축물 비율은 77%로 조사되었다. 또한 모아타운 내에는 가로주택정비사업과 같은 개별 사업시행구역이 평균 4.8개소 존재하였고, 각 사업시행구역은 평균 12,038㎡의 면적을 보였다. 관리계획에서 공동주택의 비율은 75%, 정비기반시설이 차지하는 비율은 12%로 나타났고, 정비기반시설 중 도로가 72%, 공원이 18%, 주차장과 공공시설이 각 4%, 기타가 2%로 조사되었다. 다시 말해, 서울시의 경우, 노후·불량 건축물이 약 77% 정도 밀집한 지역에서 약 5개소의 사업지구를 통합해서 하나의 모아타운 사업이 추진되고 있음을 알 수 있다. 또한 모아타운은 높은 주거 밀도에 비해 공원 등 기반시설의 공급은 미흡한 것으로 생각된다.



〈 그림 3 〉 서울시 소규모주택정비 관리계획 : (좌) 용도별 평균 면적 비율 (우) 정비기반시설 평균 면적 비율

3) 토지이음(https://www.eum.go.kr/web/gs/gv/gvGosiList.jsp?geul_yn=Y) 고시정보를 통해 모아타운 승인·고시문 분석



3. 소규모주택정비사업 이슈와 과제

1) 소규모주택정비사업 활성화를 위한 지원책

「빈집 및 소규모주택정비법」 및 서울시에서는 소규모주택정비 관리지역(모아타운) 활성화를 위해 다음의 특례를 부여하고 있다.

첫째, 주민합의제 구성요건 완화, 노후·불량주택 기준요건 완화, 사업면적 기준 완화, 가로구역 요건 완화 등을 통해 사업추진 여건을 개선하고, 신속한 사업추진을 위하여 공공이 사업을 추진할 경우 토지 등의 수용·사용이 가능하도록 하였으며, 관리계획 수립과 동시에 지구단위계획 결정 고시·관련 법령 의제처리가 되도록 제도를 개선하였다. 서울시에서는 현장지원단을 운영하여 사업 전반에 대한 컨설팅과 지원을 추진하고 있다.

둘째, 사업 활성화를 위하여 건축심의 기준을 완화하였다. 자율주택정비사업의 경우, 조경, 건폐율, 대지 안의 공지, 높이, 부대·복리시설, 가로주택정비사업의 경우 자율주택정비사업에서 적용받는 완화항목에 더해 이격거리 및 인동간격 심의 기준을 추가로 완화하였다.

셋째, 주거지역의 1단계 용도지역 변경(상향)이 가능하도록 특례를 부여하였고, 용도지역 변경에 따라 부여받는 추가 용적률의 50%에 해당하는 면적을 임대주택으로 건설하되, 공공이 시행하는 사업일 경우 30%에 해당하는 면적의 임대주택을 공급하도록 추가 완화하였다.

넷째, 정비기반시설, 공동이용시설, 공동시설을 설치할 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 용적률을 초과할 수 있도록 하였다. 이에 더해 임대주택 건설비율에 따라 차별화된 인센티브를 제공하고 있는데, 예를 들어 임대주택을 20% 이상 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 상한 용적률 이내에서 서울시 도시계획 조례 용적률을 초과할 수 있도록 하였다.

서울시의 경우, 휴업에 따른 보상 기간을 4개월로 확대하고, 손실보상 시에 용적률 인센티브를 제공하거나 임대주택 의무 공급비율을 축소하는 등의 적극적인 특례를 부여하고 있다.

2) 소규모주택정비사업 이슈와 과제

이처럼 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 정부와 서울시에서는 소규모주택정비 관리지역을 지정하고 다양한 규제 완화 및 지원제도를 마련하였다. 더불어 인센티브 제공에 따른 임대주택 공급 및 정비기반시설 설치, 이주대책 마련의 유도 등 공공성을 증대하기 위한 노력도 함께하고 있다. 그러나 가로주택정비사업과 자율주택정비사업이 수도권에 집중되어 진행되고 지방 도시에서의 실적이 저조한 점, 8년간 연평균 47개소 정도의 사업비 지원밖에 이루어지지 않은 점, 서울시에서 추진한 모아타운도 관리계획이 승인·고시된 지역이 38개소에 불과하며, 모아타운 내 주거면적이 차지하는 비율이 75%인 반면 공원 비율이 2% 수준인 점 등을 고려하면, 과연 소규모주택정비사업이 성공적으로 추진되고 있는가에 대한 점검과 논의가 필요한 시점이라고 생각된다.

소규모주택정비사업은 사업성과 공공성이라는 두 가지 관점에서 다음의 이슈가 발생한다. 첫 번째 이슈는 최근 부동산 경기 침체의 영향, 공사비 증가 등을 고려하여 사업성 확보를 위해 공공이 어떠한 지원을 해야 하는가이다. 두 번째 이슈는 사업성의 증대를 위해 제공된 특례와 인센티브가 임대주택 공급 및 기반시설 설치라는 공공기여를 통해 적절하게 환수되고 있는가이다. 공공성을 확보하는 것은 부족한 임대주택을 공급하고 거주민에게 쾌적한



주거환경을 제공한다는 측면에서 매우 중요한 고려사항이다. 그러나 공공성을 지나치게 강조할 경우 사업성이 현저히 낮아질 우려가 있기 때문에 공공성과 사업성 두 마리 토끼를 모두 잡는 것은 말처럼 쉽지 않다. 그럼에도 불구하고 공공성과 사업성의 균형과 조화를 전제로 한 실무적인 제도개선 과제로 다음과 같은 사항이 논의될 필요가 있다.

첫째, 원활한 사업추진을 위해서 민간이 추진하는 사업시행구역 면적 기준을 4만㎡ 미만으로 완화하여 합리적인 토지이용계획 수립이 가능하도록 지원할 필요가 있다. 둘째, 노후·불량주택이 밀집한 경관지구 내에서도 주거환경 개선을 위한 소규모주택정비사업 시행이 가능하도록 높이 및 층수 규제 완화를 검토할 필요가 있다. 셋째, 공공의 임대주택 매입가격을 현실화하여 소규모주택정비사업이 적절한 사업성을 확보할 수 있도록 하고, 사업시행자가 더 많은 임대주택을 공급할 수 있도록 추가적인 특례를 마련할 필요가 있다. 마지막으로 사업시행자가 거주민의 커뮤니티 향상을 위하여 공동이용시설이나 공동시설을 설치하였을 경우, 또는 원주민에 대한 손실보상 등을 진행하는 경우에도 공공성 확보에 따른 추가적인 인센티브를 제공할 필요가 있다.

덧붙이고 싶은 정책적 논의사항은 다음과 같다. 첫째, 소규모주택정비사업 관리지역 면적 기준이 10만㎡이다 보니, 재개발사업과의 차별성 확보 및 정체성의 명확화가 요구된다. 둘째, 소규모주택정비사업의 특례가 불가피한 선택이지만, 과도한 규제 완화에 따른 공공성 손실을 방지하기 위한 계획수립 가이드라인이 제공될 필요가 있다. 셋째, 수도권, 광역도시 등에 비해 지방 중소도시의 경우 사업성이 낮아 소규모정비사업을 추진하기 어려운 여건으로, 자율주택정비사업을 중심으로 한 차별화된 정책지원이 요구된다. 더불어 소규모주택정비사업이 노후 주거지의 환경개선과 원활한 주택공급을 도모하는 역할을 잘 담당할 수 있도록 현장전문가, 정책수립자, 연구자들의 지혜를 하나로 모아야 할 것이다.

저자 소개



진은애 소장

[주요 경력]

- (22년~현재) 유알공간도시연구소 소장
- (19년~22년) 주택도시보증공사 연구위원
- (11년~19년) 가천대학교 글로벌시티연구센터 책임연구원

※ 본 고는 필자의 개인적인 의견이며, 국토연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.

부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2025.01)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

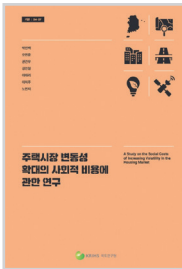
- 📍 주택가격 급등기 아파트 증여 영향요인 분석: 부동산 규제 특성 중심으로 (주택연구, 2025)
- 📍 주택경기 공통요인과 리츠수익률의 관계분석 (주택연구, 2025)
- 📍 서울시 1인 임차가구의 주택 만족도 분석: 주관적 주거비 과부담과 연령계층별 비교 연구 (주택연구, 2025)
- 📍 붕괴사고와 아파트 브랜드 프리미엄 손실 (주택연구, 2025)
- 📍 슈바베지수를 이용한 저소득 중·고령 가구의 주거빈곤 결정요인 분석 (주택연구, 2025)
- 📍 상업용 부동산 통계 사용자 감정분석 및 토픽모델링 (부동산학연구, 2025)
- 📍 질적연구 중심의 혼합연구방법에 기반한 가격 상승기 주택시장참여자 조세정책 대응 행태 연구 (부동산학연구, 2025)
- 📍 부동산 가격 결정요인과 전망 : 전북지역 아파트를 중심으로 (부동산학연구, 2025)
- 📍 압류재산 공매 낙찰가율에 영향을 미치는 요인 연구 (부동산학연구, 2025)
- 📍 글로벌 테마파크 유치에 위한 정부의 역할 (부동산학연구, 2025)
- 📍 서울 민간임대가구의 경제적 주거불안경험에 관한 연구 (부동산학연구, 2025)
- 📍 부동산학에 질적연구 확산을 위한 논의 (부동산학연구, 2025)
- 📍 활기찬 도시를 향하여 : 다중 규모의 도시 계획 전략에 대한 평가 (부동산학연구, 2025)
- 📍 거래사례비교법의 비교사례 선정 - 서울시 아파트를 중심으로 - (부동산학연구, 2025)
- 📍 Burning the Australian dream: Temperature shocks and homeownership in Australia (Journal of Housing Economics, 2025.03)
- 📍 Going it alone: The impact of upzoning on housing construction in Lower Hutt (Journal of Housing Economics, 2025.03)
- 📍 Using machine learning to estimate the heterogeneous impact of Airbnb on house prices: Evidence from Corsica (Journal of Housing Economics, 2025.03)
- 📍 Slow traffic, fast food: The effects of time lost on food store choice (Journal of Urban Economics, 2025.03)
- 📍 The effect of macroprudential policies on homeownership: Evidence from Switzerland (Journal of Urban Economics, 2025.03)
- 📍 Long-term effects of weather-induced migration on urban labor and housing markets (Journal of Urban Economics, 2025.03)



- ③ Analyzing political preferences of second-generation immigrants across the rural-urban divide
(Journal of Urban Economics, 2025.03)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2024-27



주택시장 변동성 확대의 사회적 비용에 관한 연구

박진백, 오민준, 권건우, 김민철, 이태리, 이치주, 노민지

- 우리나라 주택시장의 변동성 발생구조를 검토하고, 변동성 확대 원인과 변동성 결정요인, 변동성 확대에 따른 사회적 비용을 추정하고, 변동성 완화를 위한 정책적 방향성을 제안
- 우리나라 주택시장에 대한 이론모형을 구축하였고, 변동성을 확대하는 요인을 분석하며 분석 결과, 전세가격과 전세 보증금이 변동성 요인으로 작동하며, 매매대출 규제를 하더라도 전세는 유동성 공급 경로로 작동하여 시장 변동성 원인으로 작동하였음
- 또한 임대차시장 안정을 위해 도입한 전세 보증금반환보증은 매매가격과 전세가격에 모두 상승 영향을 미치는 것으로 분석되었음
- OECD 21개국을 대상으로 국가 및 국내에 대한 실증분석을 통해 주택시장 변동성의 사회적 비용을 추정한 결과, 주택시장 변동성 확대는 양극화 확대, 출산율 하락, 소비감소, 실물경기 침체로 이어질 수 있는 것으로 분석
- 국내 분석 결과, 주택시장 변동성 확대는 대출 연체율 상승, 경매 증가, 미분양 증가로 이어질 수 있으며, 적절한 시기의 통화정책 결정의 어려움을 야기할 수 있는 것으로 분석

연구보고서

- ③ 국토연 기본 24-36 행위자기반 부동산시장 시물레이션 모형 구축 연구(I)
- ③ 국토연 기본 24-33 부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 연구
- ③ 국토연 기본 24-27 주택시장 변동성 확대의 사회적 비용에 관한 연구
- 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



- 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 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용형태 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 24-20 부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구
- 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



- ③ 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구
- ③ 국토연 수시 22-06 주택시장과 통화금융정책의 영향 관계 연구: 주요국 사례와 연계하여
- ③ 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- ③ 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- ③ 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- ③ 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- ③ 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- ③ 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- ③ 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- ③ 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 (2024.12.23.)
- ③ 상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까?: 주택가격 상승기 시장참여자 행태와 시사점 (2024.06.17.)
- ③ 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략 (2024.04.22.)
- ③ 국토/주택·부동산정책에 바란다 (2023.04.01.)
- ③ 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안 (2024.03.11.)
- ③ 주택 임대차시장 현황과 개선방향 (2024.03.04.)
- ③ 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향 (2024.01.08.)
- ③ 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향 (2024.01.02.)
- ③ 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점 (2023.12.18.)
- ③ 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 (2023.10.30.)
- ③ 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 (2023.08.07.)
- ③ 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구 (2023.02.13.)
- ③ 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점 (2023.01.30.)
- ③ 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향 (2022.11.14.)
- ③ 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점 (2022.09.13.)
- ③ 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점 (2022.09.05.)
- ③ 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ③ 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.)
- ④ 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- ④ 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- ④ 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- ④ 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- ④ 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- ④ 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)
- ④ 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- ④ 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- ④ 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- ④ 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- ④ 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- ④ 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- ④ 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 (2020.02.25.)
- ④ 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)

국토이슈리포트

- ④ 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제 (2023.09.06.)
- ④ 주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제 (2023.08.11.)
- ④ 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- ④ 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- ④ 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- ④ 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점:2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- ④ 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- ④ 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- ④ 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 중장기 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 주택가격에 영향을 미치는 요인은 가구를 기준으로 대내적 요인과 대외적 요인으로 구분될 수 있다. 대내적 요인으로는 가구의 특성, 가구 내 자산이동 등이 존재하며 대외적 요인으로는 거시경제환경, 주택공급량 등이 존재한다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 코르시카(Corsica) 지역에서 에어비앤비(Airbnb)가 부동산 가격에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

- ③ [주택가격 급등기 아파트 증여 영향요인 분석: 부동산 규제 특성 중심으로 (박성현·서정렬, 2025, 주택연구 제33권 제1호, pp 5-32)]

2020년을 기점으로 우리나라 부동산 시장은 아파트 가격을 중심으로 이례적으로 가파르게 상승하였다. 아파트 가격 상승 당시 다주택자에 대한 과세 및 규제가 강화된 가운데 증여가 증가하였다. 증여에 대한 연구는 과거 세법 및 회계적 관점으로 선행연구에서 주로 연구되어 왔다. 본 연구는 주택가격 급등기인 2020년부터 2023년까지 증여를 결정짓는 주요 영향요인은 무엇인지 밝히고자 지역 주택시장의 특성이 '아파트 증여건수'에 어떤 영향을 미치는지 다중회귀분석을 실시하여 실증적으로 비교 분석하였다. 분석 결과 아파트 거래에 영향을 미치는 요인은 매매가격 상승률, 고령인구비율, 종합부동산세 결정세액(주택분), 수도권(더미변수), 규제지역(더미변수), 1주택 초과 가구수로 나타났다. 본 연구는 이러한 결과를 바탕으로 정부의 부동산 시장 규제 정책 및 지역주택 정책 등 부동산 정책 수립의 기초자료가 될 것이다.

- ③ Using machine learning to estimate the heterogeneous impact of Airbnb on house prices: Evidence from Corsica. Vol. 67.]

This study investigates the influence of Airbnb on property prices in Corsica. Leveraging machine learning techniques, we obtain more robust results than those achieved with conventional methods and uncover heterogeneous effects of Airbnb on property values. Our analysis reveals that a 1% increase in Airbnb listings leads to an average 0.21% rise in house prices. Interestingly, this effect is more pronounced in economically less developed regions, such as inland municipalities and remote seaside resorts, compared to traditionally popular tourist destinations and urban areas.

부동산시장 조사분석
2025. 4 | April | Vol.49



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	91.7	98.3	103.2	96.9	89.0	83.8	88.9	90.3	90.0	90.3	88.0	86.2	85.9	90.7	95.9
수도권	93.6	100.5	105.0	99.2	92.0	88.7	94.9	96.9	96.4	94.9	90.7	86.9	88.2	94.5	100.1
서울	98.7	106.1	111.0	104.4	96.3	95.3	103.8	106.4	102.2	101.5	97.2	93.2	91.8	98.3	106.5
인천	94.4	101.4	106.6	102.3	93.4	87.3	93.9	97.8	102.4	100.0	96.9	92.0	96.1	99.9	98.2
경기	90.5	97.1	101.2	95.6	89.2	85.2	90.0	91.4	91.8	90.1	85.6	82.2	84.5	91.2	96.9
비수도권	89.7	96.0	101.2	94.2	85.6	78.5	82.4	83.3	83.4	85.5	85.1	85.5	83.5	86.6	91.3
부산	90.0	98.5	103.3	98.1	89.5	82.7	87.6	87.5	84.9	87.9	90.5	87.4	86.8	85.5	96.5
대구	86.8	90.6	100.0	88.2	77.6	70.5	74.6	74.3	74.6	78.8	79.8	81.8	79.4	80.7	83.3
광주	85.5	91.0	96.3	90.1	80.2	73.6	76.3	84.6	86.4	84.6	84.2	86.1	85.0	93.0	94.4
대전	96.8	105.9	109.2	100.4	93.8	84.4	80.8	82.5	85.5	89.4	89.5	92.7	85.8	89.4	90.8
울산	95.0	101.6	111.0	106.4	100.3	87.8	94.8	94.1	92.7	92.7	90.6	93.2	87.3	95.6	104.8
세종	88.0	94.6	94.0	94.9	90.0	83.5	88.4	87.7	85.4	86.4	87.2	91.8	91.2	92.3	94.7
강원	92.3	91.9	95.3	89.2	84.2	79.6	85.4	84.5	87.4	86.2	87.2	83.9	79.9	87.3	88.5
충북	90.8	100.3	104.2	96.6	86.0	79.4	83.5	81.4	81.8	85.4	85.4	89.3	89.9	89.3	91.8
충남	91.9	95.6	99.7	97.4	91.6	85.6	88.8	91.1	88.7	92.3	87.1	85.8	86.7	89.4	89.4
전북	90.8	95.7	98.4	92.6	84.8	79.4	81.3	82.7	84.6	80.8	84.5	80.1	80.5	82.2	84.9
전남	88.5	92.7	100.0	92.2	81.1	75.0	78.0	79.4	81.0	80.2	77.4	79.8	77.4	86.8	90.3
경북	89.0	88.4	93.6	90.1	82.0	76.1	81.5	81.6	87.8	85.9	82.9	85.6	83.7	87.8	92.3
경남	85.5	95.2	100.0	89.2	79.3	72.1	77.3	78.5	78.3	88.1	81.4	80.2	77.7	84.3	87.2
제주	93.1	96.2	100.6	84.6	76.4	68.9	74.5	73.9	75.2	73.5	73.2	72.0	69.6	74.2	78.1

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	85.3	94.9	106.2	93.2	75.3	62.1	68.4	70.0	72.5	77.3	77.5	75.9	73.4	78.4	85.9
수도권	87.6	96.0	106.4	93.4	76.4	65.3	73.3	76.2	81.0	84.4	81.6	76.1	76.0	82.1	88.8
서울	96.3	105.6	115.3	98.8	79.6	70.4	84.2	87.1	89.1	94.2	91.8	84.7	79.7	83.0	93.1
인천	90.3	98.5	113.1	100.1	81.3	64.3	74.9	85.5	96.3	96.7	95.9	88.8	91.8	94.8	91.9
경기	82.0	90.0	99.8	88.9	73.5	62.6	66.7	68.0	73.2	76.1	72.7	68.5	70.4	78.9	85.6
비수도권	82.9	93.7	106.0	92.9	74.2	58.7	63.5	63.7	63.8	70.1	73.3	75.6	70.7	74.6	82.9
부산	86.7	101.8	113.6	101.9	81.8	68.0	74.7	73.5	66.4	74.5	84.9	81.4	77.1	73.3	93.4
대구	79.0	87.2	106.7	87.4	64.0	47.0	50.8	49.8	50.0	62.3	68.3	71.7	68.3	69.5	71.0
광주	81.8	90.9	102.4	85.7	71.1	55.1	57.5	69.4	72.9	71.3	71.3	74.4	73.6	85.1	90.5
대전	93.2	111.2	125.1	107.2	89.9	72.6	60.6	62.2	64.8	78.5	84.6	92.3	80.5	83.4	85.0
울산	87.1	102.8	118.8	110.6	96.4	70.8	76.4	75.8	72.8	76.7	74.8	79.0	69.7	79.1	95.0
세종	87.7	97.4	100.1	98.8	82.3	68.4	75.6	67.4	70.5	73.8	82.0	89.0	83.0	87.4	84.2
강원	78.3	77.0	89.0	81.0	68.9	59.2	69.6	63.7	72.2	70.6	74.1	75.9	63.6	73.6	81.0
충북	79.9	96.9	106.3	93.8	74.2	59.7	62.2	58.5	62.2	67.2	70.7	80.1	77.5	77.2	80.0
충남	83.8	88.3	95.9	93.1	78.4	69.3	74.6	77.6	75.3	80.2	78.7	75.3	72.7	76.8	77.8
전북	79.3	85.0	93.8	84.2	68.5	52.4	55.0	55.2	59.1	59.5	63.6	62.5	59.6	61.1	65.8
전남	80.3	85.0	97.7	84.4	62.5	48.6	54.8	55.3	57.2	57.0	57.4	61.8	59.2	73.2	80.4
경북	79.6	78.9	90.8	83.3	65.4	49.7	62.5	63.5	70.7	71.1	70.3	80.5	71.2	77.6	85.1
경남	76.6	91.7	103.5	84.2	62.4	46.0	52.9	54.5	55.8	70.5	65.6	65.7	62.8	72.3	77.0
제주	90.1	97.7	106.5	79.2	61.7	46.4	54.7	55.0	51.7	55.3	50.7	52.2	49.1	58.6	68.9

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	91.2	90.9	101.4	91.2	73.4	58.4	67.2	66.4	61.9	66.5	68.0	68.8	64.4	70.7	82.7
수도권	93.3	93.3	102.3	90.1	73.6	62.5	73.0	72.3	69.1	72.4	73.4	72.2	66.5	73.0	88.4
서울	93.5	104.9	111.9	99.2	84.4	73.3	87.4	87.2	77.3	79.3	79.3	79.7	72.4	78.7	98.7
인천	91.0	87.0	108.4	105.3	81.6	57.7	72.1	82.6	87.0	86.6	85.8	91.8	86.9	93.6	101.1
경기	93.8	88.0	95.5	81.7	65.7	57.5	64.9	61.5	60.6	65.5	67.3	63.7	58.7	65.3	79.8
비수도권	89.2	88.3	100.4	92.2	73.0	54.2	61.3	60.3	54.6	60.4	62.6	65.2	62.3	68.3	76.9
부산	99.6	88.6	101.6	99.6	77.3	55.1	62.4	59.6	45.3	60.1	63.7	60.4	60.7	66.8	77.7
대구	96.3	94.0	107.4	91.5	71.2	52.1	57.7	51.8	42.8	51.0	61.4	62.0	59.7	63.4	70.9
광주	75.6	80.8	89.4	79.1	66.8	47.9	53.2	63.5	58.8	63.5	67.4	71.6	71.4	77.2	81.2
대전	98.3	110.4	120.5	106.5	86.5	61.1	54.6	59.2	65.0	66.6	74.4	82.9	73.8	73.2	84.2
울산	88.2	107.8	122.9	116.0	94.3	66.6	76.4	76.6	68.0	67.5	58.3	64.7	54.2	61.0	67.7
세종	89.9	97.8	110.6	104.7	86.9	69.7	77.3	73.1	70.3	72.5	75.0	81.6	75.2	83.5	90.1
강원	79.4	68.7	87.5	83.8	68.3	57.5	62.5	55.3	55.9	64.1	60.6	64.4	63.4	72.2	81.4
충북	78.4	88.6	96.9	89.4	70.2	53.4	62.5	58.8	62.0	64.7	64.4	72.4	70.4	75.7	79.1
충남	88.4	88.5	101.6	96.7	76.1	61.9	69.9	69.6	61.9	66.4	72.6	74.2	65.3	69.2	72.1
전북	75.5	80.4	89.9	85.4	70.1	53.0	57.3	59.1	56.0	57.3	55.8	58.1	54.4	54.8	59.3
전남	84.8	67.8	78.8	72.0	55.7	43.4	48.9	46.2	39.6	43.1	46.6	51.9	54.4	65.5	79.9
경북	92.6	73.9	86.3	78.8	65.4	56.8	73.7	72.6	71.3	73.1	74.0	74.4	70.3	81.6	95.1
경남	84.2	89.1	101.8	90.3	66.8	46.0	55.0	55.5	51.1	51.9	52.6	58.0	55.7	64.4	75.4
제주	87.8	92.0	102.7	75.9	57.5	43.4	57.1	59.1	55.6	58.1	51.3	49.9	47.1	56.0	67.4

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	80.0	102.2	105.9	90.4	76.2	75.0	77.0	82.8	82.8	88.1	86.8	75.5	72.7	77.1	87.2
수도권	81.2	101.0	104.6	90.1	78.2	78.9	83.1	92.9	95.0	99.2	91.9	71.4	69.8	72.2	82.3
서울	108.3	128.5	134.5	112.9	84.4	84.2	91.3	104.4	105.0	108.9	100.0	71.3	67.5	65.0	71.5
인천	85.7	109.5	109.4	87.4	84.1	76.4	85.9	104.0	111.3	113.5	106.3	87.6	89.4	94.5	84.1
경기	64.7	83.5	86.4	77.7	73.4	76.5	77.8	84.0	85.8	90.6	84.2	68.0	66.9	71.6	88.0
비수도권	78.6	103.0	106.9	90.4	74.1	70.9	70.8	72.5	70.5	76.8	81.7	79.6	75.6	82.1	92.4
부산	76.1	119.3	125.0	114.6	83.6	83.2	89.5	90.5	76.5	80.7	93.5	88.1	73.5	74.9	99.5
대구	62.1	92.1	102.7	79.0	54.9	51.0	47.5	50.2	44.9	70.3	79.6	82.2	83.0	78.2	81.1
광주	96.9	110.5	120.7	94.0	79.2	75.8	69.3	72.4	75.1	83.1	88.1	87.5	90.4	105.5	108.5
대전	90.6	105.0	120.2	92.9	86.1	85.8	70.8	65.2	60.4	61.7	69.0	82.4	82.1	84.8	92.9
울산	87.0	104.1	116.3	110.0	120.4	102.4	106.0	93.3	90.8	106.0	110.7	93.3	92.9	106.0	120.5
세종	118.5	132.8	97.0	87.8	77.3	73.7	77.6	85.4	89.6	94.0	115.6	109.8	115.7	115.6	111.4
강원	70.7	86.0	92.0	80.5	83.1	78.9	77.5	79.0	84.7	75.7	73.2	74.2	56.9	79.2	89.1
충북	82.7	106.8	92.5	75.6	69.1	69.7	58.4	59.2	65.0	66.0	62.9	69.0	68.8	78.9	83.9
충남	66.6	82.5	81.8	76.9	64.5	69.6	69.3	82.0	77.2	82.9	89.3	80.6	84.6	83.2	79.1
전북	88.0	97.8	103.1	88.0	76.1	67.4	59.6	62.6	66.2	63.7	80.0	65.2	59.6	62.7	80.4
전남	74.6	95.1	95.0	82.3	67.1	59.9	66.9	71.3	78.4	72.8	67.8	69.3	59.1	65.5	84.9
경북	66.7	83.7	83.6	64.0	44.1	48.2	62.1	66.2	70.0	76.6	74.1	68.2	69.0	79.7	80.1
경남	75.0	98.0	101.6	84.0	61.2	53.2	55.0	62.8	66.5	77.5	72.5	75.7	73.0	87.8	91.1
제주	99.3	119.7	124.6	81.1	69.0	65.1	68.6	69.4	71.8	71.6	66.7	61.9	69.0	84.6	93.7

▶ 토지시장 압력지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	81.7	94.5	112.5	97.6	77.1	58.4	63.6	64.9	78.0	82.7	82.3	85.2	85.1	88.9	88.7
수도권	85.1	95.6	112.8	99.9	78.6	62.5	66.3	68.6	85.5	88.1	84.1	84.6	92.5	100.9	94.0
서울	91.0	89.4	105.1	87.6	70.1	73.3	74.8	74.0	91.8	101.7	101.2	101.0	98.1	101.9	102.2
인천	93.0	104.5	121.7	103.3	78.7	57.7	70.1	75.2	96.7	96.8	100.6	86.1	99.8	96.7	86.3
경기	80.1	97.3	115.3	106.2	83.4	57.5	60.6	64.1	79.5	78.5	70.9	74.9	87.7	101.3	91.0
비수도권	78.3	93.5	112.3	95.5	75.8	54.2	60.7	61.2	70.3	77.2	80.3	85.6	77.6	76.9	83.3
부산	78.4	105.2	120.0	95.3	85.9	55.1	78.8	78.0	85.3	87.9	105.1	102.7	100.5	80.0	108.5
대구	70.1	75.0	108.8	88.8	61.8	52.1	44.7	47.2	62.9	70.5	68.4	76.0	68.0	70.7	63.6
광주	78.0	88.9	104.9	87.9	70.5	47.9	54.0	74.4	89.1	72.0	63.8	68.0	63.9	79.6	88.6
대전	88.7	116.8	134.4	118.8	97.0	61.1	60.4	63.6	67.7	105.9	108.9	111.5	87.5	95.2	80.2
울산	85.8	95.7	115.4	104.4	80.9	66.6	54.1	61.8	65.2	66.3	68.5	86.3	71.9	81.5	109.9
세종	61.9	70.3	89.3	99.7	80.4	69.7	72.1	46.9	56.4	60.3	65.5	82.6	68.1	71.2	56.5
강원	82.5	80.5	88.6	77.8	58.9	57.5	72.5	62.8	83.1	74.8	91.7	91.6	68.8	71.3	74.4
충북	79.5	99.8	128.5	112.8	82.9	53.4	64.8	57.6	60.4	71.1	84.3	98.0	92.9	77.8	78.2
충남	90.9	92.3	99.5	100.8	91.6	61.9	84.3	84.4	90.7	95.6	78.4	72.7	73.1	81.5	84.0
전북	77.6	81.2	91.8	79.9	60.8	53.0	48.8	44.7	57.5	59.0	61.2	66.0	66.2	67.7	63.0
전남	79.0	98.9	123.4	101.4	67.5	43.4	53.2	54.6	63.2	62.4	63.1	68.5	65.1	88.7	77.7
경북	73.1	81.5	102.0	103.5	81.5	56.8	48.7	50.0	70.5	64.6	62.9	97.4	74.0	71.1	76.3
경남	68.3	90.3	107.0	76.6	57.8	46.0	48.8	47.0	53.8	88.5	76.9	67.7	63.9	70.5	68.6
제주	86.1	88.3	97.7	82.1	61.5	43.4	41.3	39.1	31.8	39.6	37.9	47.9	36.6	42.2	52.1

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	98.1	101.7	100.2	100.5	102.6	105.6	109.4	110.6	107.6	103.4	98.5	96.5	98.3	103.0	106.0
수도권	99.6	104.9	103.6	105.0	107.6	112.1	116.4	117.7	111.7	105.5	99.8	97.6	100.5	106.9	111.5
서울	101.1	106.5	106.8	110.0	113.0	120.1	123.5	125.6	115.3	108.9	102.7	101.7	103.8	113.6	119.9
인천	98.6	104.4	100.1	104.6	105.5	110.3	113.0	110.1	108.5	103.2	98.0	95.2	100.4	104.9	104.6
경기	99.0	104.1	102.5	102.3	105.0	107.8	113.2	114.7	110.3	104.0	98.5	95.8	98.6	103.5	108.1
비수도권	96.5	98.4	96.5	95.6	97.1	98.3	101.4	102.8	103.0	101.0	97.0	95.3	96.2	98.6	99.7
부산	93.2	95.3	93.1	94.3	97.1	97.4	100.5	101.5	103.4	101.3	96.1	93.4	96.5	97.8	99.6
대구	94.6	94.0	93.2	89.0	91.2	94.0	98.5	98.7	99.1	95.2	91.3	92.0	90.6	91.9	95.6
광주	89.2	91.1	90.2	94.5	89.3	92.2	95.1	99.8	99.8	97.9	97.0	97.8	96.3	100.9	98.4
대전	100.5	100.7	93.3	93.5	97.8	96.1	101.0	102.9	106.3	100.3	94.5	93.1	91.2	95.4	96.6
울산	102.8	100.4	103.2	102.1	104.3	104.8	113.3	112.3	112.6	108.6	106.4	107.4	104.9	112.1	114.6
세종	88.2	91.7	87.8	91.0	97.7	98.6	101.2	107.9	100.3	98.9	92.5	94.5	99.5	97.2	105.2
강원	106.2	106.8	101.6	97.4	99.6	99.9	101.3	105.2	102.7	101.8	100.2	91.9	96.3	100.9	96.1
충북	101.7	103.7	102.0	99.5	97.9	99.1	104.7	104.4	101.4	103.6	100.1	98.5	102.3	101.5	103.6
충남	100.0	102.9	103.5	101.6	104.8	101.9	103.0	104.5	102.1	104.4	95.4	96.3	100.6	102.0	101.0
전북	102.3	106.3	103.0	101.0	101.1	106.4	107.5	110.2	110.1	102.2	105.4	97.6	101.4	103.3	104.0
전남	96.6	100.4	102.2	100.0	99.6	101.4	101.1	103.4	104.9	103.5	97.3	97.7	95.7	100.3	100.2
경북	98.4	97.8	96.3	96.9	98.5	102.5	100.5	99.8	105.0	100.7	95.6	90.7	96.1	97.9	99.4
경남	94.5	98.7	96.4	94.2	96.1	98.2	101.6	102.4	100.8	105.8	97.1	94.8	92.6	96.3	97.4
제주	96.1	94.7	94.7	90.0	91.1	91.3	94.2	92.8	98.8	91.8	95.6	91.8	90.1	89.9	87.2

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	99.5	103.3	101.8	102.3	104.6	107.9	112.0	113.2	109.8	105.4	100.1	98.0	100.2	105.2	108.4
수도권	100.8	106.5	105.2	106.8	109.7	114.5	119.4	120.4	113.9	107.4	101.2	98.9	102.0	108.9	114.0
서울	102.1	107.8	108.5	111.9	115.2	122.9	126.5	128.0	117.8	110.9	103.8	102.7	104.8	115.9	122.6
인천	99.8	106.0	101.6	106.6	107.9	112.7	116.1	112.5	110.4	105.4	99.4	96.5	102.3	106.5	106.8
경기	100.3	105.8	104.2	103.9	106.9	110.1	116.1	117.7	112.5	105.8	100.2	97.2	100.3	105.5	110.6
비수도권	98.1	99.9	97.9	97.2	98.8	100.1	103.4	104.9	105.1	103.0	98.6	96.9	98.1	100.6	101.7
부산	94.3	96.8	93.9	95.7	98.2	98.4	101.6	102.8	104.5	102.6	97.2	94.6	97.8	99.0	100.8
대구	95.6	95.3	94.6	89.7	91.5	95.5	100.8	100.0	101.3	96.6	92.2	93.7	91.3	93.2	97.3
광주	90.1	91.4	90.7	96.2	90.2	93.2	95.2	101.6	100.9	99.8	98.5	99.3	98.2	102.8	99.3
대전	101.6	101.7	93.9	94.4	98.5	97.3	101.8	104.4	108.1	101.4	95.6	93.9	91.8	96.9	97.7
울산	104.8	102.2	106.0	104.0	107.0	107.4	116.5	115.4	116.1	111.1	108.8	109.9	107.4	115.4	117.8
세종	89.4	92.8	88.8	92.5	99.8	101.2	103.8	110.3	101.8	101.6	94.5	97.3	100.8	99.0	108.3
강원	108.2	109.3	103.3	98.8	101.7	102.3	103.5	108.1	105.1	103.9	102.2	94.1	98.7	102.5	98.7
충북	103.7	105.5	103.5	100.7	99.3	100.8	106.9	106.1	103.1	105.1	101.0	100.1	104.5	103.6	105.5
충남	101.5	104.3	104.8	103.6	107.0	103.9	104.7	107.1	103.9	107.0	96.6	98.0	102.3	103.8	102.7
전북	104.0	108.4	104.8	103.1	103.8	108.7	110.0	112.9	112.9	104.4	108.0	99.6	104.1	105.7	106.6
전남	99.1	102.5	104.4	102.5	102.3	102.7	103.4	105.6	107.1	106.1	99.4	99.7	98.6	103.0	102.3
경북	100.6	100.4	98.2	99.1	100.9	105.1	103.1	102.1	108.0	103.4	98.2	92.1	98.5	100.5	102.1
경남	95.7	100.1	98.4	95.7	97.8	100.1	104.0	104.9	103.5	107.9	98.8	96.4	94.9	98.4	99.0
제주	98.5	96.5	96.7	92.7	93.3	93.1	96.7	94.6	101.1	93.5	97.7	93.9	92.4	91.8	89.2

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	103.0	107.2	105.7	107.3	109.3	114.6	120.9	122.1	116.0	110.1	104.0	100.8	103.0	109.1	114.3
수도권	104.7	111.7	110.1	112.8	115.3	122.9	130.9	130.5	121.1	113.1	106.4	102.4	105.9	114.5	122.0
서울	104.3	111.4	112.7	118.0	121.5	133.0	140.6	140.5	125.8	117.7	109.8	107.7	110.4	124.7	136.1
인천	103.8	111.6	104.5	113.4	112.1	117.8	124.5	116.8	116.1	109.5	102.1	98.4	104.1	111.2	110.3
경기	105.2	111.9	109.8	109.7	112.4	118.2	126.8	127.8	119.5	111.2	105.4	100.2	103.8	109.5	116.4
비수도권	101.4	102.6	100.8	100.9	102.5	105.0	109.1	112.2	110.2	106.7	100.9	98.8	99.6	102.4	105.0
부산	97.2	99.7	94.9	99.5	101.9	101.6	106.7	110.1	109.9	106.7	98.8	94.7	97.7	99.0	102.5
대구	101.3	101.0	102.6	94.1	96.8	104.0	112.5	108.4	108.5	104.1	97.7	98.8	94.7	96.1	100.2
광주	86.1	90.3	89.2	98.5	89.7	95.6	92.0	105.6	100.3	100.7	94.4	101.5	98.9	103.3	99.4
대전	105.2	104.7	93.5	97.6	99.7	102.8	106.1	113.9	114.6	104.9	95.7	95.9	92.5	99.8	102.0
울산	109.7	98.9	105.7	105.7	108.0	108.8	119.8	122.3	118.8	111.7	109.5	110.5	105.2	113.2	121.4
세종	93.2	96.5	95.3	102.1	109.2	109.4	115.8	125.6	110.6	106.9	95.8	101.5	105.7	105.1	121.7
강원	113.2	114.2	103.4	97.6	102.9	104.8	106.8	111.3	108.4	107.9	105.8	94.1	102.2	105.8	101.0
충북	108.7	110.6	110.4	105.2	104.0	107.9	115.2	114.3	106.4	108.0	103.4	103.0	108.6	108.2	110.3
충남	107.3	113.4	109.8	111.8	117.8	110.4	112.1	118.6	109.2	112.4	98.0	102.9	109.0	112.3	109.8
전북	109.1	112.8	111.7	107.3	107.7	116.8	117.8	124.9	125.4	110.6	117.6	102.0	108.3	111.2	114.8
전남	98.6	100.9	105.1	106.1	102.8	105.0	105.6	109.2	109.7	107.3	99.5	100.2	97.5	103.0	102.5
경북	103.9	102.4	101.8	100.5	104.7	113.1	109.4	103.9	116.4	108.4	103.0	93.4	100.2	103.5	106.9
경남	98.0	101.2	102.5	99.3	102.9	104.5	109.7	110.8	106.0	112.6	101.5	96.2	93.8	96.7	100.5
제주	103.4	94.3	96.5	97.2	94.8	94.7	101.7	97.3	107.0	93.4	103.3	98.5	94.8	92.0	90.0

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	96.0	99.4	97.9	97.4	99.9	101.1	103.1	104.3	103.7	100.6	96.2	95.3	97.4	101.2	102.5
수도권	96.9	101.3	100.4	100.8	104.0	106.2	107.9	110.2	106.7	101.7	96.0	95.4	98.0	103.4	106.0
서울	99.8	104.3	104.3	105.8	108.8	112.9	112.3	115.6	109.8	104.1	97.7	97.7	99.2	107.2	109.1
인천	95.7	100.4	98.6	99.7	103.7	107.5	107.7	108.3	104.7	101.3	96.7	94.7	100.4	101.7	103.4
경기	95.5	99.8	98.5	98.1	101.4	102.1	105.4	107.6	105.4	100.4	94.9	94.2	96.8	101.5	104.8
비수도권	94.8	97.2	95.0	93.4	95.0	95.2	97.7	97.6	100.1	99.3	96.3	95.0	96.7	98.7	98.3
부산	91.4	93.8	92.8	92.0	94.6	95.1	96.5	95.6	99.2	98.6	95.6	94.5	98.0	99.0	99.2
대구	89.9	89.7	86.5	85.3	86.1	86.9	89.0	91.6	94.1	89.2	86.8	88.5	87.9	90.3	94.5
광주	94.1	92.6	92.2	93.9	90.8	90.8	98.4	97.5	101.5	98.9	102.7	97.2	97.4	102.3	99.3
대전	98.0	98.7	94.2	91.2	97.4	91.8	97.5	94.9	101.6	97.9	95.5	92.0	91.1	94.1	93.3
울산	99.8	105.6	106.3	102.3	106.0	106.0	113.2	108.4	113.3	110.6	108.0	109.2	109.6	117.6	114.2
세종	85.6	89.0	82.3	83.0	90.4	92.9	91.8	94.9	92.9	96.3	93.2	93.1	96.0	93.0	95.0
강원	103.2	104.4	103.3	100.0	100.5	99.8	100.3	104.9	101.7	99.9	98.5	94.1	95.3	99.2	96.4
충북	98.8	100.3	96.7	96.2	94.7	93.7	98.7	97.8	99.8	102.2	98.5	97.1	100.4	99.1	100.6
충남	95.6	95.2	99.7	95.4	96.2	97.4	97.4	95.7	98.5	101.6	95.1	93.1	95.5	95.2	95.6
전북	98.9	104.1	97.9	99.0	99.8	100.6	102.2	100.8	100.4	98.2	98.5	97.1	100.0	100.1	98.5
전남	99.6	104.0	103.7	98.9	101.7	100.4	101.1	101.9	104.5	105.0	99.2	99.2	99.7	103.0	102.0
경북	97.3	98.3	94.6	97.6	97.2	97.1	96.8	100.2	99.7	98.5	93.4	90.7	96.9	97.5	97.3
경남	93.4	98.9	94.3	92.2	92.7	95.8	98.3	98.9	101.0	103.1	96.0	96.6	96.0	100.2	97.6
제주	93.6	98.7	96.8	88.2	91.8	91.5	91.7	91.8	95.1	93.7	92.2	89.4	90.1	91.6	88.4

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2024년												2025년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	84.9	86.8	86.1	84.4	84.5	85.2	85.6	87.1	87.4	85.6	83.9	82.2	81.9	83.5	84.1
수도권	88.6	90.9	88.9	89.3	89.1	89.7	89.8	93.3	91.4	88.5	87.1	86.1	87.2	88.5	88.9
서울	92.1	94.9	91.6	92.7	93.8	94.9	96.5	103.8	92.4	90.8	93.2	92.8	94.8	92.9	95.9
인천	87.6	89.7	86.5	86.5	84.3	89.6	84.6	87.7	90.9	83.3	85.6	83.2	83.7	90.9	84.0
경기	86.9	88.9	88.0	88.1	87.5	86.8	87.1	88.5	90.8	88.2	84.0	82.9	83.6	85.4	85.9
비수도권	82.5	84.2	83.9	81.5	81.7	82.4	83.3	84.6	84.0	83.4	82.4	80.5	78.9	80.7	81.8
부산	84.0	81.8	85.9	81.3	87.0	88.6	90.2	89.4	92.9	89.5	86.3	82.3	84.9	86.6	88.2
대구	85.4	81.9	81.3	82.8	89.0	80.6	78.0	87.1	79.4	82.3	82.7	76.6	83.7	80.1	79.8
광주	80.9	87.8	85.7	79.7	80.3	83.2	94.4	84.1	89.6	81.0	82.7	83.8	79.6	83.6	89.7
대전	90.4	91.6	88.4	85.7	91.2	85.5	94.0	88.8	90.0	90.4	84.3	85.2	85.5	81.4	86.5
울산	85.5	83.5	78.1	85.1	79.5	81.6	84.1	85.0	81.6	85.6	84.6	85.7	82.1	82.4	85.6
세종	77.8	82.0	79.0	77.7	78.7	75.1	77.9	86.7	87.4	74.5	74.2	69.6	87.6	81.0	77.1
강원	88.7	83.6	85.7	84.5	80.2	77.9	80.6	79.4	81.1	82.4	82.1	72.1	74.2	86.4	72.2
충북	83.2	88.2	88.7	88.6	84.8	84.3	84.9	89.7	86.0	90.2	92.4	84.3	82.3	82.1	86.8
충남	87.2	89.9	92.7	84.1	84.6	84.2	87.5	81.0	86.0	81.5	85.1	80.6	85.7	85.7	85.9
전북	87.2	87.4	86.1	82.1	76.9	86.0	85.0	86.2	84.9	82.0	81.6	80.1	77.2	81.5	79.9
전남	74.1	82.3	82.1	77.0	76.0	89.3	80.6	84.2	84.6	79.6	79.0	80.6	69.4	75.9	82.0
경북	78.3	75.1	79.0	77.8	76.6	79.0	77.3	79.7	77.4	76.4	72.0	78.0	74.1	74.8	75.7
경남	82.9	86.8	78.5	80.6	81.0	81.1	79.4	80.6	75.6	87.1	82.4	80.5	72.4	76.8	82.1
제주	74.6	78.5	77.5	66.0	71.2	74.6	71.8	77.2	78.1	75.6	76.5	72.1	68.8	72.8	70.0



부동산시장 조사분석

2025. 4 | April | Vol.49

Vol. 49



부동산시장 조사분석