

2025

부동산 트렌드

heerim
Architects & Planners



R2Korea, Inc.

www.R2Korea.co.kr

GALLUP KOREA

「 2025 부동산 트렌드 」

〈 참여연구진 〉

(주)희림종합건축사사무소

박규용 주거·헬스케어부문대표

오성원 주거1본부장

이승왕 수석

알투코리아부동산투자자문(주)

이 · 현 대표이사

강승민 이사

박용석 이사

김동진 이사

윤영석 차장

한국갤럽조사연구소

홍성기 상무

전민형 팀장

유경호 선임연구원

들어가며

미국의 웹스터 사전이 올 해의 단어로 선정한 양극화가 2024년 우리나라에서 일어나고 있는 많은 일들을 설명하는 데 부족함이 없어 보인다. 코로나 엔데믹 이후 새로운 규범들이 조금씩 익숙해지면서 ‘불안정과 불안’ 해소에 대한 기대와 달리 2024년에도 세계 곳곳의 전쟁은 끝이 보이지 않고, 자연 재해는 그 규모를 점점 키워가는 등 세계는 여전히 혼란과 불안이 지속되고 있다. 그뿐 아니라 정치, 경제, 사회 등 분야를 막론하고 양극화가 심화되고 있는 양상이다. 우리나라 부동산 건설 시장도 예외일 리 없다. 대형건설사와 소형건설사, 수도권과 지방, 서울의 강남과 강북, 아파트와 빌라 등 많은 분야에서 양극화가 심화되었으며, 결국 2025년 우리나라 건설 산업은 더욱 어려운 상황을 견뎌내야 하고 부동산 시장의 안정은 상당한 시간이 걸릴 것으로 보인다.

더디지만 경기 회복의 조짐이 보이던 2024년 상반기와는 달리 2024년 하반기는 민간 소비 위축과 실물경기 침체, 불안정한 환율, 부동산 관련 대출 잔액과 연체율의 증가 등 거시경제 뿐 아니라 건설 부동산 산업에 대한 불안과 위기감이 재현되고 있다. 2024년 연초부터 지속 상승하던 부동산 실거래가격지수가 하락 반전하고, 아파트 매매거래건수는 전년 대비 증가한 것으로 나타났지만, 예년 평균에는 못 미치는 수준이다. 지방 시장의 상황은 녹록해 보이지 않는다. 거래가격과 거래량이 동반 하락하고 미분양 물량은 증가 추세에 있다. 공급확대를 위한 규제완화, 서울 강남과 1기 신도시 재건축 사업에 대한 기대에도 불구하고 사업비 급등, PF 부실 증가, 수요 위축 등 부동산 건설 산업 환경도 악화되고 있다. 서울의 아파트 전월세 비중은 크게 변화가 없어 보이지만, 수도권 빌라의 경우는 월세거래 비중이 50%를 넘은 것으로 나타났다.

2025년 우리나라 부동산 건설 산업이 맞닥뜨린 현실은 위기 앞에서 안정을 찾는 경로의 탐색을 필요로 한다. 공급부족에 따른 가격 상승 우려에도 초공정적 사고를 하는 포스트제너레이션 소비자들의 개성 추구 소비 성향을 생각하면 한 쪽 끝을 추구하기 보다는 양 끝을 연결할 수 있는 유연성이 중요해질 것으로 보인다. 서로 다른 라이프스타일을 수용할 수 있는 신개념 평면의 확대, 가변형 인테리어와 진화하는 모듈러 등 거주자의 다양한 니즈를 만족시킬 수 있는 주거 공간의 공급이 더욱 확산될 전망이다. ‘똑똑한 한 채’를 향한 여정은 조금 더 길어지겠지만, 이 여정에서도 ‘집’이 나에게 주는 가치와 편의성을 추구하는 나만의 가치를 포기하지 않을 것이다. 탈세대 인류의 가치 소비를 만족시킬 수 있는 ‘여가-휴

식-취미활동'의 공간을 담을 수 있는 아파트 스펙 경쟁이 더욱 심화할 전망이다.

2024년 말 우리나라는 이미 초고령화 사회로 진입하였다. 노인인구 증가에 따른 실버스테이 등 노인인구를 위한 다양한 주거서비스를 제공하기 위한 대책이 마련되고 있다. 고급 시니어타운이 아닌 보다 대중적인 노인주거상품과 노인친화적인 일반 아파트 단지의 본격적인 공급이 시작될 것으로 보인다. 지구온난화와 기후변화가 '캐나다 허드슨만의 북극곰과 벨루가'만의 문제는 아닐 것이다. 어려운 경영환경과 고비용 구조에서도 탄소중립선언과 제로에너지 건축 의무화를 포기할 수는 없다. 경기 침체 우려 등 여러 가지 이유로 지연되고 있는 대규모 개발사업과 재건축·재개발 사업과는 별개로 그린리모델링과 더불어 리모델링 시장의 잠재력이 깨어날 것으로 보인다.

2025년 부동산트렌드 연구는 지속되는 불안과 혼란 속에서 양극화의 대상이 분화하고, 아직은 '뚝뚝한 한 채'를 희망하지만 새로운 라이프스타일을 추구하는 소비자들의 개성과 가치를 수용할 수 있는 고사양 아파트 개발 노력과 어려운 상황이지만 사회변화에 대응하는 새로운 상품 개발과 사회적 과제인 기후변화에 대응하는 새로운 시장 개척이 어렵지만 지속될 것으로 전망하였다. 정치, 경제, 사회 등 모든 측면에서 대립이 파편화되고 있는 상황을 반영하는 '마이크로 양극화', 탈세대 인류의 출현에 따른 개성과 가치 소비를 주택 상품에 반영하는 '커스터마이징 홈' 그리고 부동산 건설 산업이 맞닥뜨리고 있는 어려운 상황과 포기할 수 없는 현실을 의미하는 '비상(非常) 또는 비상(飛上)'을 3대 핵심 키워드로 선정하였다. 3대 키워드와 함께 2025년 부동산 건설 산업의 안정화와 발전에 대한 기대를 다음과 같은 7대 트렌드에 담아 보았다.

1. 중간소멸
2. 고도Godot를 기다리며
3. 커스텀 맛'집'
4. 지금, 잘 살 것
5. 아파트 스펙 시대
6. 천만 시니어: Gray Lives Matter
7. 리모델링, 비상(飛上)을 꿈꾸다

우리나라 부동산 건설 산업이 침체에서 벗어나는 시점을 가늠해 보기 어렵지만 우리가 기다리는 '집'에 대한 희망은 여전히 유효하다. 2025년은 부동산 건설 산업은 지향하는 목표의 달성이 미워지는 만큼 정제된 가치 소비와 안정된 주거 공간을 제공하는 분명한 방향을 제시하는 한 해가 될 것으로 보인다.

목차

Chapter 01

국내·외 사회 환경 트렌드

제1절. 국내·외 트렌드 분석	02
1.1 Forbes	06
1.2 Gartner	07
1.3 KOTRA	08
1.4 삼정KPMG	09
1.5 서울대학교 소비트렌드 분석센터	10

Chapter 02

부동산 시장 환경 분석

제1절. 국내 부동산 시장 분석	12
1.1 제반여건 분석	14
1.2 부동산 시장 분석	18
제2절. 2024년 분양아파트 단지 특성	25
2.1 2024년 분양아파트 현황	26
2.2 분양아파트 특성	28
제3절. 국내 주요 부동산 정책	32
3.1 2024년 부동산 정책	33
3.2 2024년 서울시 부동산 정책	48
제4절. 국내·외 부동산 시장 전망	60
4.1 상품별 전망	60
4.2 종합	63

Chapter 03

전문가 좌담회

제1절. 전문가 좌담회 개요	66
제2절. 전문가 좌담회 주요 내용	67
2.1 거시환경분야	67
2.2 주거상품분야	69
2.3 건설개발분야	72
2.4 종합	75

Chapter 04

일반인 설문조사

제1절. 설문조사 개요	78
제2절. 설문조사 주요 내용	78
2.1 주거 이동 계획	80
2.2 주거 관련 라이프스타일	86
2.3 주거 시설 트렌드 인식	95
2.4 종합	102

Chapter 05

2025 부동산 트렌드

제1절. 2025 부동산 트렌드 핵심 키워드	106
제2절. 2025 부동산 트렌드	109
제3절. 2025 부동산 트렌드 종합	124

1.

국내·외 사회 환경 트렌드

제1절. 국내·외 트렌드 분석

국내 · 외 트렌드 분석

엔데믹 시대의 실질적인 첫 해였던 2024년은 코로나 19 발발 이전으로 돌아가기보다는 새로운 어려움을 겪은 한 해였다. 2022년 발발 이후 지속된 전쟁과 그로 인한 인명 피해 및 난민 증가, 미국을 중심으로 한 민주주의 진영과 러시아와 중국으로 대표되는 사회주의 진영 간의 신냉전 심화, 이상기후와 자연재해, 대규모 인명 및 재산 피해, 식량과 과일 생산의 차질로 원재료 가격이 오르는 히트플레이션 등으로 세계 각국이 혼돈에 빠졌다. 과학 기술의 발전으로 디지털화는 더욱 가속화되고 있다. 사용자의 입력에 대한 적절한 응답을 생성하는 데 초점을 맞춘 대화형 AI인 ChatGPT로 시작된 생성형 AI는 텍스트, 이미지, 음성 등 콘텐츠를 생성하는 다양한 생성형 AI로 서비스의 폭을 넓혀 적용되고 있다.

2025 부동산 트렌드에서 조사한 국내·외 사회 환경에 대한 주요 트렌드는 ‘세계경제 파편화의 가속화’, ‘통화정책의 피벗’, ‘우리 삶에 깊숙이 들어온 생성형 AI’, ‘이상기후와 자연재해의 극단화’ 등이다.

세계경제 파편화의 가속화

2024년 11월 트럼프가 미국 대통령으로 선출되어 내년부터 트럼프 2.0 시대를 열어갈 게 되었다. 미국 우선주의의 깃발이 다시 올랐다. 미국 이익을 최우선으로 하는 트럼프노믹스 2.0의 핵심은 보호무역주의이다. 미국 무역적자 축소를 위해 10%~20% 수준의 보편 관세로 대표되는 수입품에 대한 관세부과, IRA 축소, 대중국 관세정책 강화 등과 같은 공약에 비추어 볼 때 미국 우선주의는 더욱 심해질 것으로 보인다. 바이든 행정부의 동맹국간의 다자주의가 더 이상 작동하기 어려울 것이며, WTO의 다자통상플랫폼 기능 약화와 함께 세계경제질서 파편화가 더욱 가속화될 전망이다. 대중국 관세 인상을 비롯한 대중국 견제정책은 트럼프 행정부에서 더욱 강화될 것으로 보인다. 바이든 행정부의 대중국 전략인 ‘투자, 연대, 경쟁’에서 ‘투자’와 ‘연대’는 사라지고 ‘경쟁’ 측면의 일방적 제재가

심화될 수 있다.

트럼프 당선으로 세계 경제에 불확실성이 커졌다. 대미국 무역 흑자국들은 관세 폭탄을 피하기 어려울 것으로 보인다. 관세 장벽을 앞세운 보호무역주의 강화가 세계의 경제성장에 걸림돌이 될 것이라는 우려를 낳고 있다. 최대 경제 대국인 미국의 보호무역주의 선회와 트럼프 복귀는 자유무역 시대가 거의 끝에 다다른 현실을 보여준다. 자유무역 질서의 쇠락 속에 선진국과 선진국 대열에 오른 나라들은 무역 장벽을 높이는 중이다. WTO 보고서에 따르면, G20 국가는 2023년 10월부터 2024년 10월까지 91개 무역 제한 조치를 시행했다. 무역 장벽은 대부분 수입품을 대상으로 했고, 세계 수입품에서 그 점유율은 올해 10월 9.4%가 됐다고 밝혔다. G20 국가에서 무역 장벽 조치가 증가하고 있다는 증거라 할 수 있다.

관세 장벽을 앞세운 보호무역주의 강화가 세계의 경제성장에 걸림돌이 될 것이라는 우려가 있다. IMF는 2024년 10월 세계경제전망 보고서에서 미국과 중국, 유로존이 수입품에 10% 관세 인상을 도입하면 세계 경제성장률이 2025년 0.8%, 2026년에는 1.3% 감소할 것이라고 예측했다.

통화정책의 피벗

팬데믹 동안 이루어진 급격한 통화팽창에 따라 가파르게 치솟던 물가상승률이 고금리로 인해 감소하기 시작하여 정책 당국의 목표치에 근접하거나 심지어 밑돌기에 이르렀다. 미국 연방준비제도(Fed)는 기준금리를 2024년 9월에 0.5% 인하하더니 잇달아 11월, 12월에 각각 0.25%씩 추가 인하했다. 9월 금리 인하는 2020년 3월 이후 실로 4년 반만의 금리 인하였다. 한국은행도 2024년 10월에 0.25% 금리를 인하하더니 연이어 12월에도 0.25%를 인하했다. 2021년 8월 이후 38개월 만에 금리 인하로 통화정책 기조를 전환한 것이다. 유럽연합은 이보다 더 빨리 금리 인하를 단행했다. 2021년 7월 이후 1년 11개월 만인 2023년 6월에 0.25% 인하하더니 9월에 다시 0.25%를 인하하여 2회 연속 정책금리를 인하했다.

통화정책의 피벗이 세계적인 추세가 되었다. 이제는 물가안정 보다 경기침체를 막고 고용을 안정시키는 방향으로 통화정책의 초점이 이동하는 것으로 보인다. IMF는 2024년 10월 세계경제 전망 보고서에서 우리나라의 경제성장률을 2024년 2.5%, 2025년 2.3%로 전망했으나, 그로부터 1달 후 연례협의 보고서에서 우리나라의 2024년 경제성장률을

2.5%에서 2.2%로 0.3%p 낮춰 잡았고, 2025년은 2.2%에서 2.0%로 0.2%p 하향 조정했다. 우리나라는 2025년에 잠재성장률 정도만 성장할 것으로 예측한 것이다. 이는 세계 최고 수준의 가계부채비율에 기인한 내수 부진에 더하여 국제 무역 의존도가 높은 우리나라가 트럼프 행정부의 보호무역주의로 인한 세계무역 환경의 악화에 따라 성장률이 하향할 것이라 전망한 것으로 보인다. IMF는 점진적 완화로 우리나라의 통화정책을 정상화시킬 것을 권고했다. 추가적인 금리 인하를 조심스럽게 권하고 있는 것으로 보인다.

우리 삶에 깊숙이 들어온 생성형 AI

2022년 11월 ChatGPT 출시 이후 매우 빠른 속도로 생성형 AI 산업이 전 방위적으로 확장되며 생성형 AI 골드러시가 시작됐다. 생성형 AI는 급속히 발전하여 자연어 처리, 이미지 생성, 음성 합성 및 인식, 멀티모달 생성 등 다양한 분야에서 혁신을 주도하고 있다. 생성형 AI를 활용하여 새로운 고객 경험을 제시하는 제품이나 서비스에 대한 관심이 커지고 있다. 온디바이스(On Device) AI를 이용하여 스마트폰에서 실시간 통역을 해주거나, PC에서 문서의 작성부터 편집, 요약, 창작 등의 도움을 받을 수 있는 서비스가 대표적인 사례다.

생성형 AI는 기업의 업무 자동화 및 효율화를 극대화하며 새로운 게임 체인저로서 산업 지형에 혁신을 일으키고 있다. 엔터프라이즈 생성형 AI의 가장 유망한 사용 사례는 콘텐츠 생성, 제안, 수작업 자동화 같은 증강 기능으로 사람이 수행하는 작업을 간소화 하는 것이다. 엔터프라이즈 생성형 AI는 지능형 챗봇, 디지털 어시스턴트, 코딩 어시스턴트, 마케팅 지원, 신약 개발, 사이버 보안 및 사기 탐지 등 다양한 분야에 응용되고 있다.

자율주행차량과 로봇은 생성형 AI를 활용하여 스스로 주변 환경을 인식하고 이해하며, 인간과 소통하고, 자율적으로 상황에 맞는 결정을 내릴 수 있게 된다. 자율주행차량은 도로 상황에 맞는 의사결정을 내리고, 시뮬레이션을 구현하는 것부터 사용자에게 맞춤형 인포테인먼트를 제공하기까지 다양한 분야에 활용되고 있다. 로봇과 생성형 AI의 만남은 사람이 입력한 명령만 수행하던 기존 로봇이 사람과 소통이 가능해지고 스스로 생각하고 판단하면서 더 다양한 일을 할 수 있게 한다.

머지않아 AI는 인간과 유사한 지능을 갖춰 스스로 학습하고, 훈련받은 적이 없는 문제를 해결할 능력을 지닌 인공일반지능(Artificial Generative Intelligence)으로 진화할 것으로 보인다.

이상기후와 자연재해의 극단화

2024년에도 지구는 예외 없이 폭염, 폭우, 가뭄, 산불 등으로 몸살을 앓았다. 그 정도가 갈수록 더욱더 심해지고 있다. 유럽연합의 코페르니쿠스 기후감시서비스 발표에 따르면 2024년 7월 21일이 전 세계에서 가장 더운 날로 기록됐다. 전 세계 지표면의 평균 기온이 섭씨 17.09도를 기록했다. 직전 일일 최고 기온은 지난 해 7월 6일에 기록된 섭씨 17.08도이다. 해마다 최고 기온이 경신되고 있다.

우리나라도 올여름 평균기온이 섭씨 25.6도를 기록해서 2018년의 섭씨 25.3도를 제치고 여름철 평균기온 역대 1위를 차지했다. 올여름 일최고기온이 섭씨 33도 이상인 날인 폭염일수는 전국 평균 24일로, 2018년(31일)과 1994년(28.5일)에 이어 3위였다. 재난급 폭염에 시달리기도 했다. 올여름(6월~8월) 전국 평균 열대야 일수가 20.2일로 역대 1위였다. 평년(6.5일)보다 3.1배 많은 기록이다. 최악의 폭염으로 불리는 1994년과 2018년의 1.5일을 훌쩍 뛰어넘었다.

비는 좁은 지역에 집중되는 경향이 더욱 두드러졌다. 스페인 남동부 지역에 한 달 치 강수가 하루 만에 쏟아져 2m 높이로 차올라 200명 이상이 사망하는 인명피해를 낳았으며, 중부 유럽에서는 9월 전체 평균 강수량의 5배가 넘는 비가 5일 동안 내려 폴란드, 오스트리아, 체코 등에서 23명의 사망자가 발생했다. 우리나라도 올여름 전체 강수량의 78.8%인 474.8mm가 장마철에 쏟아져 역대 가장 많은 쓸림 현상을 보였다.

반면에 극심한 가뭄으로 그리스 중부의 칼리오 마을이 댐 건설로 물속으로 사라진지 45년 만에 다시 모습을 드러냈으며 아테네를 포함한 인근 지역에 물을 공급하는 저수지의 수위도 상당히 낮아졌다. 이는 그리스의 건조한 지중해성 기후가 지구 온난화의 영향을 쉽게 받게 되는데 극심한 기후 변화가 수위 감소를 주도했기 때문이라고 한다. 의학 전문지 랜싯은 2023년 전 세계 육지 표면의 48%가 적어도 한 달 동안 극심한 가뭄을 겪었으며, 이는 1980년대 15% 수준의 3배가 넘는 것이라고 발표했다. 세계의 사막화가 진행 중인 것이다.

2024년 9월 미국 서부에 대형 산불이 일어 여의도 면적의 20배에 해당하는 산림을 태웠다. 2년 연속 습한 겨울과 덥고 건조한 여름이 이어져 잡초와 덩불이 엄청나게 자라나 언제든지 큰 산불이 발생할 수 있는 환경이 만들어졌기 때문인 것으로 전문가들은 진단했다.

지구 온난화로 인한 기상악화와 자연재해의 심각성이 갈수록 더해가고 있다. 탈탄소화 등 지구 온난화를 늦추거나 더 나아가 감소시키려는 전 지구적 노력이 더욱 절실해 보인다.

Forbes

포브스(Forbes)는 2020년대 들어서 기술, 정치, 사회 전반에 걸쳐 일어난 엄청난 격변과 변화가 향후에도 지속되고 가속화될 것으로 전망하며, 이러한 비즈니스 환경에서 살아남고 더 나아가 성공하기 위해 기업이 혁신과 변화를 수용하고 경쟁력을 유지하기 위해 준비해야 할 5가지 핵심 영역을 2025년 비즈니스 트렌드로 발표했다.

I 2025년 비즈니스 트렌드

트렌드	내용
생성형 AI로 전략적 접근	· '25년에는 기업이 생성형 AI를 단순 도구가 아닌 비즈니스 전략의 중심에 둘 것으로 전망 · 단순히 챗봇이 탑재된 제품과 서비스에 그치기보다는 의료, 제조, 교육 및 기타 여러 산업에서 완전히 새로운 비즈니스 가능성을 여는 생성적 도구와 애플리케이션 기대
지속가능한 사업과 순환경제	· 기후 변화와 자원 고갈 문제로 인해 지속 가능성은 선택이 아닌 필수로 인식되고 있음 · 자원 낭비를 줄이고 재활용을 강화하는 순환경제(Circular Economy) 모델을 채택하여 환경적 책임을 다할 뿐 아니라 비용 효율성도 제고 가능 · 순환경제는 소비자 수요와 규제 압력 모두에 대응하기 위한 중요 전략으로 자리 잡고 있음
하이퍼 오토메이션과 지능형 기업	· '25년에는 기업들이 파일럿과 개념증명(Proof-of-Concept)을 넘어 AI를 전략적으로 활용하는 데 자신감을 갖게 되면서 꿈에 그리던 지능형 기업이 현실화되기 시작할 전망 · 지능형 기업에서는 마케팅·영업부터 연구·개발에 이르기까지 부서 간 데이터가 끊김 없이 원활하게 흘러 수요를 미리 예측하고, 문제로 발전되기 전에 미리 도전 과제를 식별하며, 시장 상황이나 고객 행동의 변화에 맞추어 대응 가능
고객경험 중시	· '25년에는 점점 더 품질과 가격 이상의 것을 추구하는 소비자의 욕구 충족을 위해 고객경험(Customer Experience)이 차별화 요소로 더욱더 주목받을 것으로 전망 · AI를 기반으로 고객의 선호도와 행동에 대한 분석을 통해 대규모로 초개인화된 서비스 실현이 가능해지고, 옴니채널 전략도 점점 더 정교해져 온라인과 오프라인 점점 간의 원활한 전환을 가능하게 하며, 장소나 방법에 관계없이 통합된 브랜드 경험을 제공
불확실성 시대의 회복력	· '25년에는 우크라이나와 중동 지역에서 지속되는 분쟁, 경제 불확실성, 시장 변동성 등으로 기업이 회복탄력성(Resilience)을 갖추는 것이 필수적일 것으로 전망 · AI 및 예측 기술을 활용하여 위기에 대응하고, 동시에 민첩한 운영 방식(Agile Practices), 동적인 공급망 관리 및 유연한 인력 운영 등이 요구됨 · 지속 가능성과 고객 경험을 중시하고, 생성형 AI 기술을 적극 활용하는 기업은 불확실한 미래에 생존뿐만 아니라 성장을 이루는 데 유리할 것으로 보임

자료 : Forbes

가트너(Gartner)는 기존 비즈니스 모델을 혁파하고, 새로운 형태의 혁신을 가능케 하며, 오늘날 기업이 직면하고 있는 가장 시급한 문제를 해결할 수 있는 잠재 능력을 기준으로 10가지 기술을 선정하여 2025년 전략적 기술 트렌드로 발표했다.

I 2025년 전략적 기술 트렌드

트렌드	내용
AI 에이전트	· AI 에이전트는 다양한 AI 기술을 메모리, 계획수립, 환경감지, 도구활용, 안전지침 준수 등의 기능과 결합하여 독자적으로 결정하고 태스크를 수행하는 소프트웨어 프로그램임 - '28년까지 일상적인 업무 결정의 15% 이상이 AI 에이전트에 의해 이루어질 것으로 예상
AI 거버넌스 플랫폼	· AI 거버넌스 플랫폼은 AI 개발과 배포에 대한 지침과 윤리, AI 관리 및 감독을 위한 AI 정책, 거버넌스 표준에 부합하는 AI 시스템의 기술 및 역량에 관한 AI 기술로 구성됨 - '28년까지 AI 거버넌스 플랫폼 사용기업의 고객실패 평가가 경쟁사 대비 30% 향상 추정
허위조작정보 보안	· 허위조작정보 보안은 딥페이크 감지, 인증된 행위 여부 검증 및 부인 방지 (Non-Repudiation)를 통해 사용자 행위 검증하는 인격화 방지, 평판 보호 등으로 나뉨짐 - '24년 5% 미만 → '28년 50%의 기업에서 허위조작정보 보안을 채택할 것으로 전망
포스트 양자 암호화	· 포스트 양자 암호화는 양자역학적 효과를 활용하여 기존의 암호화 기법을 무력화 시키는 것에 대응하기 위해 만들어진 비대칭 키 암호화 기법임 - '29년에는 기존의 암호화 기법을 사용하는 것이 더 이상 안전하지 않을 것으로 예상
주변의 보이지 않는 지능	· 보이지 않는 지능은 작고 저렴한 태그와 센서를 사용하여 사물의 위치와 상태를 추적하고, 수집 정보는 클라우드로 전송되어 일상에서 접하는 사물에 내장됨 - '28년까지 적은 비용으로 사물 위치를 추적·감지 및 효율 향상에 집중할 것으로 예상
에너지 효율적인 컴퓨팅	· 에너지 효율적인 컴퓨팅은 에너지 소비와 온실가스 배출을 최소화하도록 컴퓨터, 데이터 센터 및 기타 디지털 시스템을 설계하고 운영하는 것을 의미함 - GPU, 신경망 컴퓨팅, 양자 컴퓨팅 등과 같은 새로운 컴퓨팅 기술을 이용하여 향후 5~10년 내에 필요로 하는 에너지 소비 효율 향상을 이룰 수 있을 것으로 기대
하이브리드 컴퓨팅	· 하이브리드 컴퓨팅은 GPU, 엣지 디바이스, 신경망, 양자 및 광자 시스템 등 다양한 기술을 결합하여 복잡한 계산 문제를 해결하는 컴퓨팅 기술임 - 핵심 애플리케이션은 로컬 서버에서 작동시키고 고성능 작업은 클라우드를 활용하는 하이브리드 환경을 설정하여 비즈니스의 효율적 확장, 비용 최적화, 유연성 유지 등 달성 가능
공간 컴퓨팅	· 공간 컴퓨팅을 통해 디지털 세상을 실제 세계에 접목하여 물리적 공간을 증강하고, 사용자는 몰입적이고 사실적이며 직관적인 경험을 통해 콘텐츠와 상호 작용할 수 있게 됨 - '23년 1% 미만 → '28년 20%의 사람들이 일주일에 한 번 몰입형 경험을 하게 될 것으로 예상
다기능 로봇	· 다기능 로봇이란 인간의 지시나 본능을 따라서 여러 가지 작업을 수행할 수 있는 로봇으로, 인간과 함께 인간을 위해 설계된 환경에서 일할 수 있는 로봇임 - 현재 10% 미만 → '30년에 80%의 사람이 매일 스마트 로봇을 사용하게 될 것으로 전망
신경학적 강화	· 신경학적 강화(Neurological Enhancement)란 사람의 뇌 활동을 읽고 이해하며 선택적으로 뇌에 기록하는 기술을 사용하여 사람의 인지 능력을 향상시키는 프로세스임 - '30년까지 IT 근로자의 60%가 양방향 뇌-기계 인터페이스(BBIMs)에 의해 능력 향상 예상

자료 : Gartner

대한무역투자진흥공사(KOTRA)는 기술 발전과 라이프 스타일 변화에 따른 글로벌 비즈니스 시장의 트렌드를 ‘AI, 삶의 혁신’, ‘지능형 서비스로 진화한 모빌리티’, ‘친환경 기술로 지속 가능한 미래 설계’, ‘스마트 커스터마이징’이라는 네 가지 키워드로 발표했다.

I 2025년 글로벌 비즈니스 시장 트렌드

트렌드		내용
AI, 삶의 혁신	AI로 만들어가는 일상	· 보행에 맞춰 촉각신호를 전달하여 파킨슨 환자를 걷게 하는 AI 신발, 청각장애인에게 소리를 시각화하여 전달하는 AI 시각화 장치 등 장애인의 일상 지원 · 개개인의 다양하고 구체적인 수요를 신속·정확하게 파악하여 AI가 골라주는 초개인화 쇼핑물, 위조명품을 잡아내는 AI 중고거래 플랫폼 등 쇼핑 일상 변화
	AI가 만드는 산업의 미래	· AI를 활용하여 데이터를 분석하고 중소기업/개인 맞춤형 경영 전략을 예측·제안 · 고탄소 산업의 탄소 배출량을 최소화하고, 폐기물 분류와 재활용 과정을 자동화하여 효율성과 환경 친화성을 동시에 강화하는 솔루션 제공 등을 통한 지속가능성 강화
	AI물류혁명	· 인공지능 기술을 적용하여 이커머스 플랫폼에서 상품 배송의 효율성을 제고하고, 항만 디지털화 프로젝트를 통해 물류 네트워크를 최적화함 · 데이터 분석과 자동화를 통해 물류 작업의 정확성과 생산성을 향상시켜 물류 비용 절감과 시간 단축은 물론 환경적인 측면에서 지속 가능성을 동시에 달성
지능형 서비스로 진화한 모빌리티	무한한 가능성의 항공 경제	· 유럽을 중심으로 도심항공모빌리티(UAM)가 현실화되고 있으며, 중국은 저고도 비행체 및 드론기술 등과 같은 저공경제 산업으로 항공시장을 넓혀가고 있음 · 항공산업에 신성장동력 제공, 항공교통 편리성과 접근성 개선으로 신 시장 창출
	일상으로 들어온 자율주행	· 자율주행차, 로보택시, AI 발렛파킹 등과 같은 혁신 기술의 도입으로 교통 혼잡을 줄이고 운전의 효율성이 향상될 것으로 전망 · 운송의 편리함과 안전성을 증대시켜 미래 교통 환경의 중심이 될 것으로 기대
친환경 기술, 지속 가능한 미래 설계	환경을 생각하는 미래산업기술	· 차량의 움직임, 도로의 압력, 온도 차이를 활용해 전기를 생산하는 에너지 하베스팅 · 지능형 섬유로 환경에 미치는 영향을 최소화하면서 지속 가능한 패션 실현 노력 · 폐기물을 자원으로 변환하는 순환경제 관련 기술이 산업전반에서 주목 받음
	지속가능한 플랫폼	· 농업 폐기물을 재활용하여 새로운 자원을 창출하는 업사이클링 농업 플랫폼과 같이 자원을 절약하고 사회적 책임을 다하는 미래 지향적인 경제 구조 구축 전망
스마트 커스터마이징	일상의 솔루션이 되는 커스텀 비즈니스	· 고객 맞춤형 제품과 서비스가 일상생활에서 점차 확대되는 추세 · 개인의 취향을 반영한 음식, 의류, 가전제품 등이 일상에서 쉽게 맞춤화 가능하며 이를 통해 효율성과 소비자의 만족도를 동시에 향상시키는 비즈니스 모델 성장 전망
	웰니스 커스터마이징	· 사용자의 생리적, 심리적 특성에 맞춘 맞춤형 영양제, 운동 프로그램, 피부 관리 제품 등과 같은 개인의 건강과 웰빙을 맞춤화하는 서비스와 제품 제공 · 개인의 DNA 분석, 라이프 스타일, 건강 데이터를 기반으로 최적 솔루션 제공 · 소비자의 건강관리 수준을 개인화하고, 더 효과적인 결과를 추구하는 트렌드

자료 : KOTRA

삼성KPMG에서는 CES 2024에서 발표되고 전시된 첨단 제품과 서비스를 토대로 AI, 로봇틱스, 모빌리티, 스마트홈, 메타버스(Web3.0), 디지털 헬스케어, ESG(넷제로), 푸드테크, 스페이스테크 등을 미래 ICT 산업의 트렌드로 제시했다.

ICES 2024를 통해 본 미래 ICT 산업

트렌드	내용
AI	· 자연어 처리, 이미지, 음성 등 다양한 데이터를 기반으로 서비스를 제공하는 AI 기업이 확대됨 · 데이터 처리 역량 확대, 생성형 AI 등 새로운 기술의 보급으로 일반인공지능(AGI)이 트렌드로 부상하고, AI가 디바이스에 탑재된 온디바이스 AI가 부각될 것으로 보임
로봇틱스	· AI 기술 기반 로봇의 등장이 이어지며 다수의 태스크를 복합적으로 수행하는 로봇 서비스 제공 분야가 확대되는 등 글로벌 로봇 시장은 지속적으로 성장할 전망이다 · 글로벌 로봇의 성장은 주로 서비스용 로봇에서 이루어질 것으로 전망되며, 산업 현장에서의 로봇 활용 영역도 확대될 것이고, 특히 인간과 협력하는 'Cobot'의 증가가 주목됨
모빌리티	· AI 기반 자율주행차의 상용화가 임박함에 따라 주행 외에 인포테인먼트, 인프라와의 연동, 모빌리티 간 또는 모빌리티와 사람 간의 연결(Connectivity)이 주요 기능으로 부각됨 · 차세대 미래항공모빌리티(AAM)의 등장으로 향후 모빌리티 생태계가 새롭게 재편될 전망이다
스마트홈	· 글로벌 스마트홈 시장에서 타사의 스마트홈 기기를 상호 연동해서 사용할 수 있도록 하는 스마트홈 연동 표준인 Matter, HCA 적용 움직임이 확대되고 있음 · AI를 토대로 한 스마트홈 서비스 혁신이 이루어지고 있으며, 효율적인 에너지 관리 방식 구축을 통해 넷제로 스마트홈 구축을 위한 기술 발전이 이루어질 것으로 전망됨
메타버스 (Web3.0)	· 신경과학 기술, AI 기술 등이 접목되어 다양한 산업과 일상의 확장현실(XR) 환경에서 활용되는 웨어러블 디바이스, 스마트 글래스, 디지털 휴먼 생성 소프트웨어 등이 공개됨 · VR 게임 등 콘텐츠 분야와의 접목을 필두로 다양한 산업으로 비즈니스 영역을 확대해 나갈 것으로 보이며, 메타버스가 향후 시장에 큰 영향을 미칠 것으로 전망됨
디지털 헬스케어	· 환자 중심에서 수요자 중심으로 서비스가 확장되고 있으며, 빅데이터와 AI를 기반으로 개인 건강 데이터를 활용한 맞춤 서비스, 예방 및 관리 서비스로 패러다임을 확장하고 있음 · 디지털 헬스케어의 도입으로 병원 의료서비스 중심에서 홈케어 서비스로 범위가 확장됨
ESG (넷제로)	· ESG가 기업에 필수 경영으로 자리매김을 하며 친환경 기술을 접목한 그린테크, 사회적 가치의 인권·복지·인류애를 담은 인간안보(Human Security)가 주요 키워드가 됨 · ESG 정보공시 시대를 맞이하며 ESG 경영을 통해 기업 가치를 증대하려는 움직임이 확산됨
푸드테크	· 식품의 생산 단계인 스마트 농업부터 가공, 조리, 외식·배송, 보관, 음식물 폐기물 등 식품 산업 밸류체인 전반에 빅데이터 분석, AI, IoT, 로봇, AR·VR, 블록체인, 자율주행 등 디지털 신기술이 접목되어 식품 및 관련 산업이 변환되고 있음
스페이스테크	· 소형 인공위성의 발사 대수가 빠르게 증가하며 스페이스테크 산업의 적용 분야가 확대됨 · 위성 산업의 발달이 데이터와 통신 서비스를 기반으로 다양한 분야로 확장될 수 있는 잠재력을 지니고 있다는 점에서 스페이스테크의 다운스트림 분야가 주목을 받고 있음

자료 : 삼성KPMG 경제연구원

서울대학교 소비트렌드 분석센터

서울대학교에서는 뱀의 감각으로 트렌드를 예리하게 알아채고 기회를 낚아채야 한다는 의미로 ‘스네이크 센스’를 표제어로 정했으며, ‘옴니보어’, ‘아보하’, ‘토픽경제’, ‘페이스테크’, ‘무해력’, 그라데이션 K’, ‘물성매력’, ‘기후감수성’, ‘공진화 전략’, ‘원포인트 업’ 등 10가지 키워드를 발표했다.

I 2024년 소비트렌드 전망

트렌드	내용
옴니보어	· 옴니보어는 다양한 문화적 요소를 넘나들며 다양한 소비를 즐기는 소비자 행동을 의미 · 나이와 성별, 소득, 인종 등 오랫동안 사람을 구분 짓던 특성과는 무관하게 자신만의 소비 스타일을 만들어 가는 경향으로 집단의 차이는 줄고, 개인의 차이가 중요해짐
아보하	· 아보하는 ‘아주 보통의 하루’를 줄인 말로 각자의 삶에서 소소한 행복을 찾는 경향 의미 · 오늘 하루를 무탈하게 평온하게 지내는 것만으로도 만족하여 평범한 일상에 집중하는 것 중시
토픽경제	· 토픽경제는 기본적인 상품/서비스 외에 소비자가 원하는 요소를 추가하여 가치를 더하는 개념 · 맞춤형 소비와 개인화된 서비스를 중시하는 현대 소비자들의 변화된 요구를 반영한 트렌드 · 소비자는 자신만의 맞춤형 요소를 추가함으로써 개인화된 경험을 즐기고, 기업은 소비자의 선택에 따라 다양한 옵션을 제공하여 부가가치를 창출
페이스테크	· 페이스테크는 AI와 얼굴인식 기술을 활용해 소비자와의 상호작용을 개인화하는 기술을 의미 · 미용, 패션, 헬스케어 분야에서 주로 활용되며, 얼굴 데이터를 분석해 맞춤형 서비스를 추천 · 개인화된 서비스를 제공하고 소비자 경험을 향상시키는 중요한 기술로 자리 잡고 있음
무해력	· 무해력은 소비자가 제품/서비스 선택 시 환경에 무해하고 지속 가능한 선택을 선호하는 경향 의미 · 친환경적 소비와 사회적 책임을 강조하여, 소비자는 자신의 선택이 환경과 사회에 미치는 영향을 중요시하며, 기업은 이에 맞춰 지속 가능한 제품과 서비스를 제공하려는 경향을 보임
그라데이션 K	· 그라데이션 K는 한국 사회의 다문화적, 글로벌적 변화를 반영한 트렌드로 고정된 문화적 경계를 넘어 다양한 문화적 혼합과 융합을 강조 · 한국적 정체성을 유지하면서도 글로벌 문화와 상호작용을 통해 열린사회 지향
물성매력	· 물성매력은 물리적인 형태와 감각적 매력을 중시하는 소비 트렌드 · 디지털과 가상 세계 확산으로 실물 경험과 접촉을 통해 물리적 특성을 느끼는 것 중시 경향 강화
기후감수성	· 기후 변화에 대해 민감하게 생각하고, 환경적 책임을 다하는 소비자들의 행동 경향 · 소비자들이 기업의 환경적 책임과 탄소 배출 감소를 중요한 기준으로 삼고, 기후 변화 대응에 적극적으로 참여하는 경향 나타냄
공진화 전략	· 기업들이 독자적으로 성장하기 보다는 협력과 상호작용을 통해 함께 발전하는 전략 의미 · 기업 간의 협력을 통해 시너지를 창출하고, 생태계 내에서 모두가 함께 성장하는 방향 추구
원포인트업	· 개인의 성장과 자기계발에서 작지만 지속 가능한 성취를 통해 성장하는 접근 방식 강조 트렌드 · 롤모델을 따르거나 큰 목표 설정 보다는 자신에게 맞는 목표를 꾸준히 이루어 가는 것 더 중시

자료 : 서울대학교 소비트렌드 분석센터

2.

부동산 시장 환경 분석

제1절. 국내 부동산 시장 분석

제2절. 2024년 분양아파트 단지 특성

제3절. 국내 주요 부동산 정책

제4절. 국내·외 부동산 시장 전망

국내 부동산 시장 분석

2024년 국내 부동산 시장은 혼란스러운 모습이었다. 상반기 주택공급을 늘리기 위한 정부의 정책과 하반기 두 차례의 금리인하로 인해 많은 이들이 부동산 시장의 회복을 기대했었다. 하지만 가계대출 규제 등 기존의 공급 확대 정책과는 방향을 달리하는 수요 억제 목적의 금융 대책이 발표되면서 부동산 시장은 다시 위축되는 모습을 보였다. 더불어 서울의 아파트 매매가격만이 유일하게 상승추세로 전환되고, 아파트 매매거래건수 또한 수도권 지역만 증가해 지역별 양극화는 더욱 심화되는 모습이었다.

주택건설시장은 전년도에 어려운 상황이 지속되었다. 공사비 부담 증가 및 공사기간 확대 등으로 주택 사업성의 저하가 계속되었다. 2024년 10월 기준 아파트 인허가 물량은 21만 호로 2023년 말 대비 43.2% 감소했다. 2024년 11월 기준 아파트 미분양물량은 6.5만 호로 전년도 대비 4.3% 증가했다. 수도권과 지방광역시의 경우 아파트 미분양 물량이 각각 44.5%, 5.3% 증가하고, 지방의 경우 7.9% 감소한 모습을 보였다. 하지만 '악성 미분양'으로 불리는 준공 후 미분양은 오히려 모든 권역에서 전년 대비 증가해 시장상황이 악화되는 모습을 보였다.

아파트 매매시장은 지역별 양극화 현상이 더욱 심화되었다. 아파트 매매 거래량의 경우 유일하게 수도권 지역만 증가하는 모습을 보였으며, 지방광역시 및 지방의 거래량은 감소했다. 또한, 2024년 11월 기준 서울의 아파트 매매가격 변동률은 6.6%로 경기·인천($\Delta 0.91\%$), 지방광역시($\Delta 4.48\%$), 기타 지방($\Delta 4.26\%$) 권역의 아파트 매매가격 변동률의 하락에도 불구하고 전국 아파트 매매가격 변동률의 상승을 이끌었다.

아파트 전세시장은 회복세가 두드러진 모습을 보였다. 아파트 신규 입주 물량의 감소 및 대출 규제의 강화, 매매시장의 불확실성 증가가 전세시장으로의 수요를 집중시켜 전세 가격을 상승시킨 것으로 풀이된다. 특히, 서울을 포함한 수도권 지역은 2024년 아파트 전세가격이 계속 상승하는 모습을 보였다. 2024년 1월 대비 11월 전국 아파트 평균

전세가격은 3.0% 증가했다. 5대 광역시와 지방의 아파트 전세가격이 각각 0.3%, 0.2% 감소한 것에 반해 수도권 아파트 전세가격은 4.6% 증가해 수도권 아파트의 전세가격 상승이 전국 아파트 전세가격 상승을 이끈 것을 확인할 수 있다.

분양시장의 양극화는 더욱 두드러졌다. 2024년 분양 아파트의 1순위 청약경쟁률은 수도권이 평균 18.5대 1, 지방광역시 2.8대 1, 그 외 지방이 10.5대 1을 기록해 권역 간 편차가 존재했다. 서울의 청약경쟁률은 112.8대 1로 경기(10.4대 1), 인천(5.6대 1) 대비 높은 수준의 청약경쟁률을 보여 수도권 내에서도 편차가 존재하는 것을 볼 수 있었다. 전국 아파트 미분양 물량은 전년 대비 증가했다. 수도권과 지방광역시의 미분양물량은 증가한 반면 지방의 미분양 물량은 감소했는데, 이는 미분양 우려로 인해 분양 물량 자체가 감소한 것에 영향을 받은 것으로 판단된다.

비아파트 시장 상황은 전년도에 비해 더욱 악화된 모습을 보였다. 2024년 10월 기준 비아파트 주택 거래량은 단독·다가구주택이 6.8만 호, 연립·다세대주택이 9.9만 호로 전년 대비 각각 20.5%, 7.7% 감소했다. 전세사기 및 역전세 문제로 비아파트 기피 현상이 계속되면서 비아파트 주택 인허가 실적은 모든 부문에서 감소하는 모습을 보였다. 비아파트 인허가 실적은 전년 대비 40% 하락했으며, 단독·다가구·연립·다세대 모두 각각 30% 이상 하락했다.

상업시설의 경우 외국인 관광객들이 주로 활동하는 상권과 그들이 소비하는 리테일 품목을 중심으로 회복하는 모습을 보였다. 명동, 홍대 등 외국인들이 많이 찾는 일부 상권은 공실률이 하락했으며, 외국인들의 주 소비 품목인 뷰티 매장의 개업과 메디컬 업종의 신규 개원에 따라 강남 지역의 임차 수요가 증가하는 모습을 보였다.

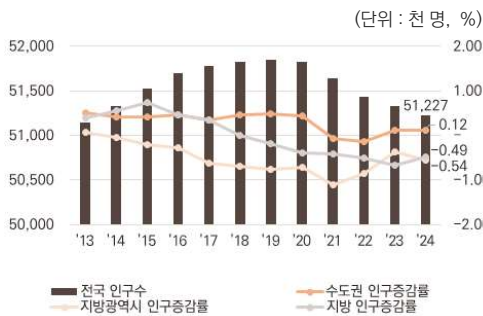
국내 오피스 임대시장은 임차사들의 사옥 이전으로 공실률이 상승하는 모습을 보이기는 했으나 전반적으로 안정된 흐름을 보였다. 다만, 서울 주요 업무권역 이외의 지역에 대형 오피스 공급이 이루어지고, 서울의 높은 임대료로 인해 임차사들의 외곽 업무지역으로의 이동이 늘어나는 추세다. 오피스 투자시장의 경우 매수자와 매도자 간의 호가 차이가 있는 매물은 거래 종결이 지연, 철회되고 있으나, 거래 종결을 앞둔 매물이 여럿 존재해 2024년 오피스 거래 규모는 2023년 거래규모(9.3조 원)를 상회할 것으로 전망된다.

제반여건 분석

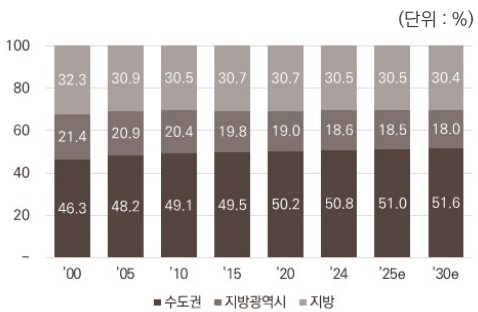
인문환경

2024년 11월 기준 전국 인구수는 약 5,123만 명으로 2023년 대비 9.8만 명 감소했다. 권역별로는 수도권 지역의 인구는 0.12% 늘어났으나 지방광역시(△0.54%), 지방(△0.49%)의 인구는 감소했다. 수도권 인구 비중은 매년 증가하는 추세를 보이고 있으며, 2030년 51.6%까지 늘어나 수도권 인구 쏠림 현상은 지속될 전망이다.

Ⅰ 전국 인구수 및 권역별 인구증감률 추이

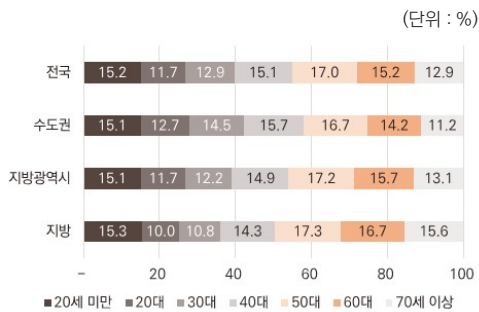


Ⅱ 권역별 인구비중 추이

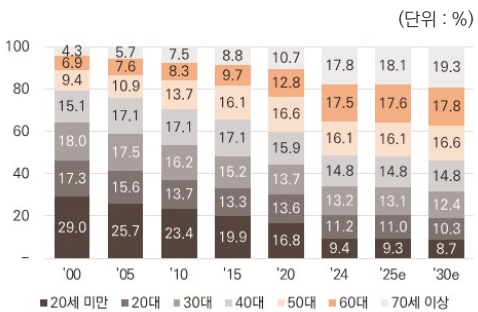


전국의 연령별 인구비중은 50대가 17.0%로 가장 높고, 20세 미만(15.2%), 60대(15.2%), 40대(15.1%) 순으로 높은 비중을 차지했다. 지방의 경우 60세 이상 인구가 전체의 32.3%를 차지해 인구구조의 고령화 정도가 큰 것으로 분석됐다. 한국은 2024년 12월을 기준으로 65세 인구비중이 20%를 초과하는 초고령사회에 진입했다.

Ⅲ 권역별·연령별 인구비중 ('24.11월 기준)



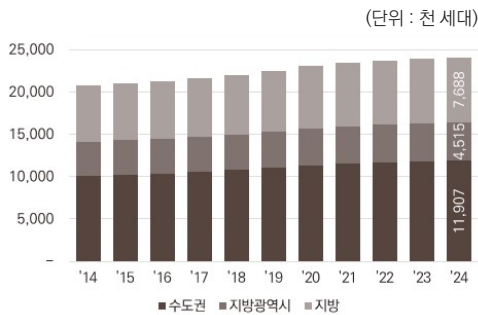
Ⅳ 전국 연령별 인구비중 추이



2024년 11월 기준 전국의 주민등록세대수는 약 2,411만 세대로 2023년 대비 0.81% 증가했다. 권역별로는 수도권 0.91%, 지방광역시 0.66%, 지방에서는 0.75% 증가한 것으로 나타났다.

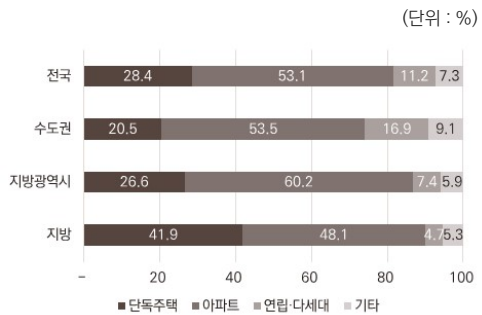
거처의 종류별로는 아파트에 거주하는 가구 비중이 가장 높은 것으로 나타났다. 아파트 거주 가구의 비중은 지방광역시가 60.2%로 가장 높았고, 수도권(53.5%), 지방(48.1%) 순으로 조사됐다. 지방의 경우 단독주택 거주 가구 비중도 41.9%로 높게 나타났다.

Ⅰ 권역별 주민등록세대수 추이



자료 : 통계청

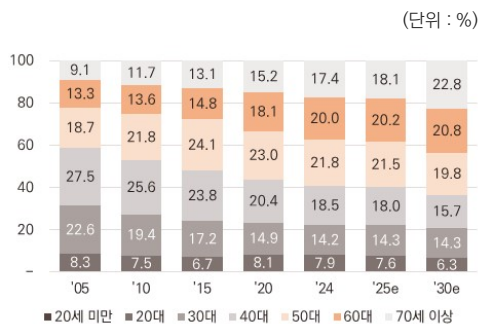
Ⅰ 권역별 · 거처의 종류별 가구비중 ('24년 기준)



자료 : 통계청

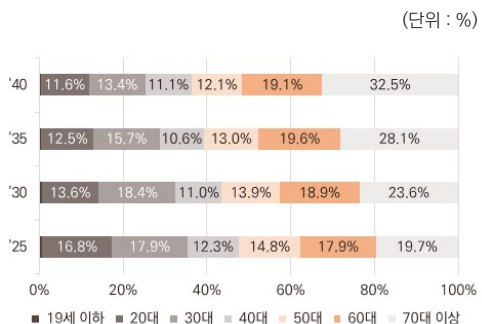
2024년 기준 1~2인 가구원수의 가구 비중은 전체의 65%를 차지하고 있으며, 이 비중은 점차 커질 것으로 전망되고 있다. 또한, 장래 1인 가구 가구주의 연령별 비중 추이를 살펴보면 타 연령대에 비해 60대와 70대 이상의 고령층 1인 가구 비중의 증가세가 큰 것으로 나타났다.

Ⅰ 전국 가구원수별 가구비중 추이



자료 : 통계청

Ⅰ 전국 1인 가구 가구주 연령비중 추이

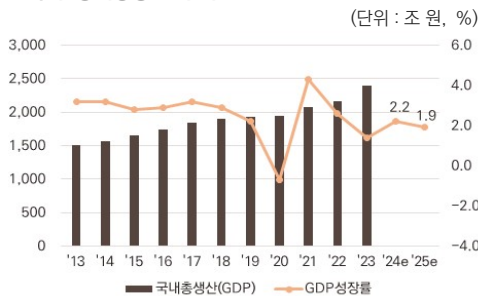


자료 : 통계청

경제환경

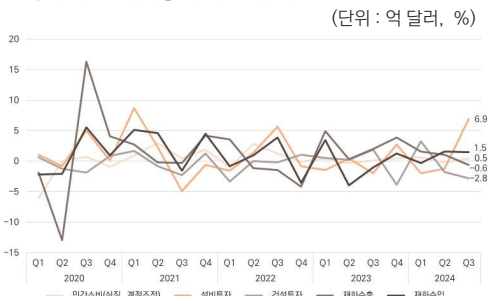
한국은행은 우리나라의 2024년과 2025년 경제성장률을 각각 2.2%, 1.9%로 예측했다. 당초 금리인하로 인한 금융여건의 개선이 민간소비 증가로 이어진다는 것이 경제성장률 증가의 주요 요인으로 꼽혔다. 하지만 정치적 불확실성으로 인해 한국경제에 대한 신뢰도가 낮아지고 불안감이 높아 환율 급등과 자본 유출이 발생할 가능성이 존재해 2025년의 경제성장률은 더 낮아질 가능성도 있는 것으로 전망된다.

I 국내 경제성장률 추이



자료: 한국은행

I 국내 주요 거시경제 지표 추이

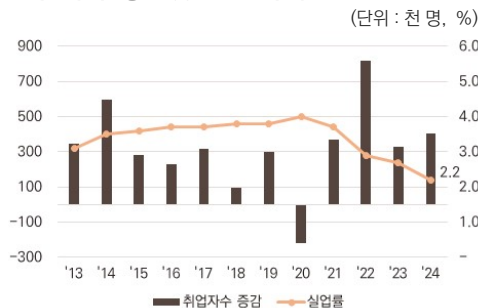


자료: 한국은행

2024년 11월 기준 취업자 수는 2,882만 명, 실업률은 2.2%로 2023년(2.7%) 대비 하락한 모습을 보이며 안정적인 고용시장 흐름을 이어갔다.

2024년 11월 기준 소비자물가상승률은 국제유가 하락, 기저효과 등으로 3개월 연속 1%대 상승률을 유지하는 모습을 보였다. 한국은행은 향후 환율 상승, 공공요금 인상 압력 등으로 소비자 물가상승률이 다소 높아질 가능성은 있으나, 2% 안팎에서 안정적인 흐름을 보일 것으로 전망했다.

I 취업자 수 증감 및 실업률 추이



자료: 통계청

I 주요 물가지수 변동률 추이



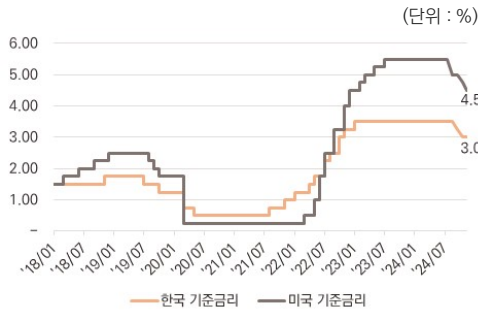
* 근원물가지수는 식료품·에너지 제외 기준

자료: 통계청

2024년 11월 한국은행은 기준금리를 3.0%로 인하하며, 10월 금리인하(3.5%→3.25%)에 이어 한 달 만에 백투백 금리 인하를 단행했다. 내수 부진 및 수출 둔화, 미국 트럼프 대통령 2기 정부 출범 리스크 등으로 인한 국내 경기 및 성장 전망의 악화가 기준금리 인하의 주된 요인으로 꼽혔다.

2024년 11월 기준 국고채(3년물) 금리는 2.9%, 회사채(AA-) 금리는 3.4%로 나타났으며, WGBI 편입을 통한 외국인 자금의 유입으로 금리인하 효과가 발생할 것으로 예상된다.

Ⅰ 한·미 기준금리 추이



자료 : 한국은행, FRED

Ⅰ 국내 시장금리 추이

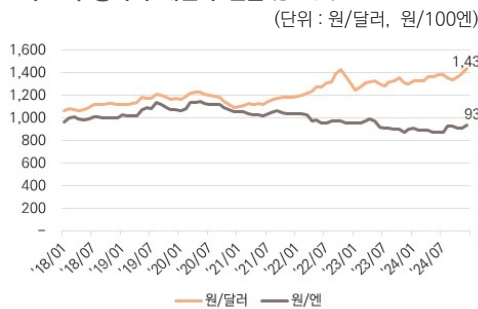


자료 : 한국은행

2024년에는 전쟁, 부동산 PF 문제 및 정치적 불안 등 다양한 국내외적 요인들로 달러와 금 등의 안전자산에 대한 수요가 커지며 원/달러 환율이 상승하는 모습을 보였다.

코스피(KOSPI) 지수는 2024년 11월 기준 2,456p로 최근 하락추세를 보이고 있다. 당분간 미국의 보호무역정책이 수출주에 악재로 작용하며 코스피 불확실성이 커질 것으로 예상된다. 또한, 2025년 3월 말부터 금지되었던 공매도 거래가 재개됨에 따라 단기적으로 주가 변동성이 커질 가능성이 높은 것으로 전망된다.

Ⅰ 주요국 통화의 대원화 환율 (평균자료)



자료 : 한국은행

Ⅰ 국내 주가지수 추이



자료 : 한국거래소

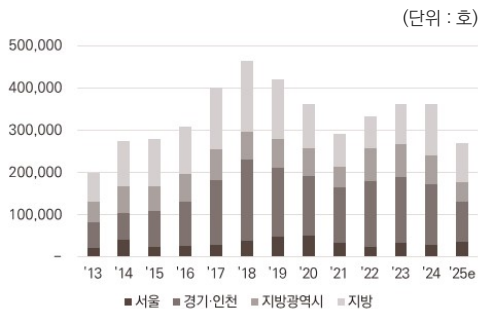
부동산 시장 분석

아파트 시장

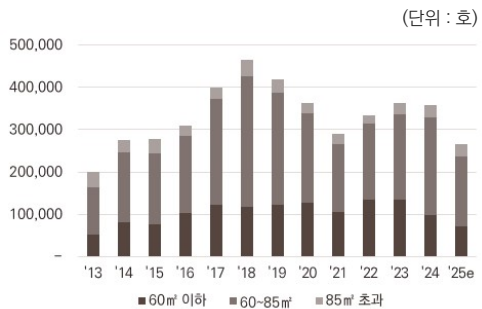
공급 현황

2025년 전국 아파트 공급예정물량은 27.0만 호로 2024년(36.3만 호) 대비 감소할 것으로 보인다. 지역별로는 수도권 13.1만 호(48.6%), 지방광역시 4.5만 호(16.7%), 지방 9.3만 호(34.7%)가 예정되어 있다. 전용면적별로는 60㎡ 이하 7.1만 호(26.7%), 60~85㎡ 이하 16.5만 호(62.2%), 85㎡ 초과 2.9만 호(11.1%)로 중소형 평형 중심으로 공급될 전망이다.

I 권역별 아파트 공급(예정)물량

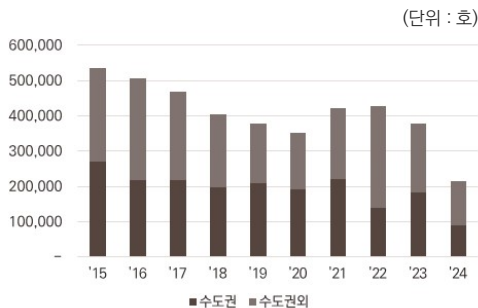


I 면적별 아파트 공급(예정)물량

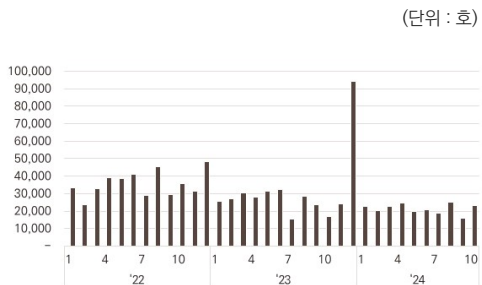


2024년 아파트 인허가 물량은 지속적인 공사비 상승과 부동산 시장 위축으로 인해 감소 추세가 계속되는 모습을 보인다. 2024년 10월까지 전국 아파트 인허가 물량은 21만 호로 전년 대비 43.2% 감소했다.

I 연도별 아파트 인허가 실적



I 월별 아파트 인허가 실적



가격 현황

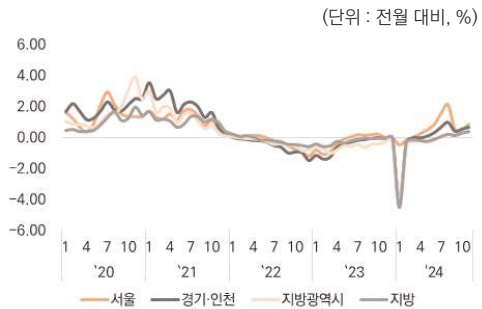
2024년 10월 기준 전국 아파트 매매가격은 전년 말 대비 1.13%, 전세가격은 1.30% 상승했다. 2022년과 2023년 아파트 매매가격은 하락했으나, 2024년에는 수도권 등 일부 지역의 매매가격 변동률이 상승 전환하며 전국 아파트 가격 변동률 상승을 이끄는 모습을 보였다.

I 전국 아파트 가격 변동률 추이



자료 : 부동산114

I 권역별 아파트 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114

아파트 실거래가격지수는 2024년 초부터 지속적으로 상승하는 모습을 보이는데 이는 고금리 및 원자재값 상승으로 인한 분양가 상승과 전세가격 상승으로 인해 아파트 매매 실수요가 많아졌기 때문으로 판단된다.

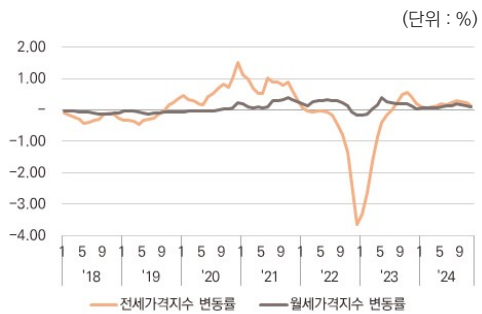
전세가격지수는 상승추세가 지속되고 있으나 상승폭은 축소되고 있다. 이는 전세 대출 규제 강화의 영향으로 판단되며, 이로 인한 월세 수요의 증가로 월세 가격 또한 상승세가 지속되는 모습을 보인다.

I 전국 아파트 실거래가격지수



자료 : 한국부동산원

I 전월세가격지수 변동률 추이

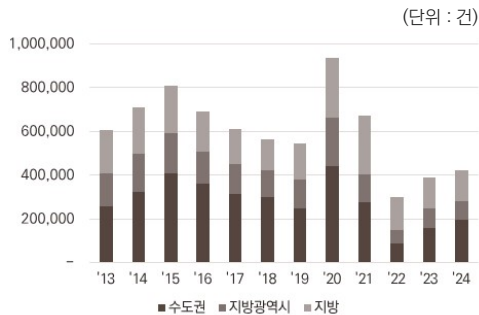


자료 : 한국부동산원

거래 현황

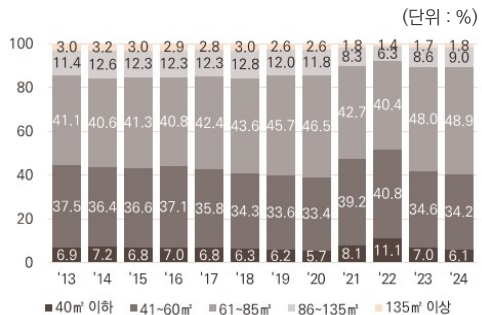
2024년 10월 기준 아파트 매매거래건수는 42.0만 건으로 2023년(38.7만 건) 대비 거래량이 증가했다. 권역별로는 수도권 거래량이 전년 대비 늘어난 반면, 지방광역시 및 기타 지방의 거래량은 줄어들었다. 면적별로는 소형주택 거래 비중이 감소하고 전용면적 60~85㎡의 거래 비중이 증가했다.

I 연도별 아파트 매매거래건수



자료 : 부동산114

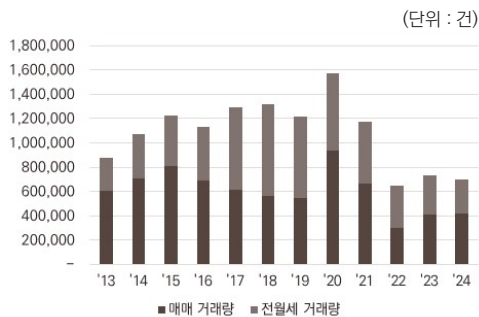
I 전국 면적별 아파트 매매거래비중



자료 : 부동산114

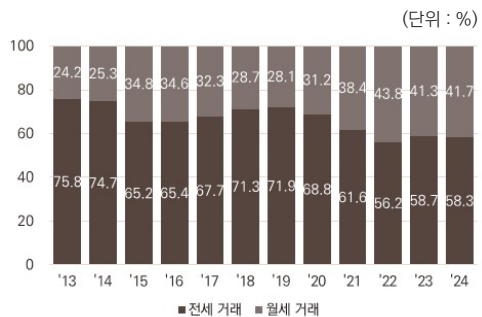
2024년 10월 기준 아파트 전월세거래량은 27.7만 호로 2023년 대비 4.7만 호 감소했으며, 전월세거래 비중도 2023년 44.1%에서 2024년 39.7%로 하락했다. 2024년 12월 기준 서울의 전세 거래 비중은 58.3%로 2023년(58.7%) 대비 0.4%p 감소했으며, 월세 거래는 9.4만 호로 2023년(11.6만 호) 대비 감소했으나 월세 거래 비중은 41.7%로 2023년에 비해 0.4%p 상승한 모습을 보인다.

I 전국 아파트 매매 및 전월세거래량



자료 : 한국부동산원

I 서울 아파트 전월세거래 비중



자료 : 서울시 부동산정보광장

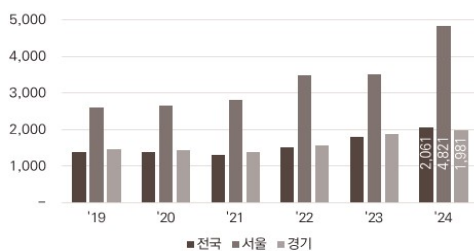
분양 현황

2024년 전국의 아파트 분양가격은 평당 2,061만 원으로 전년 대비 14.5% 상승했다. 서울 아파트 분양가는 전년 대비 37.4% 상승하여 평당 4,821만 원을 기록했다. 서울 아파트 분양가의 상승은 공사비 상승과 함께 강남권 등 분양가가 상대적으로 비싼 지역에서 분양이 잇따른 것에 영향을 받은 것으로 판단된다.

아파트 1순위 청약경쟁률은 전국 평균 12.3대 1, 서울 112.8대 1, 경기 10.4대 1로 나타났으며, 서울의 청약경쟁률이 세 자릿수를 기록한 것은 2021년 이후 처음이다.

Ⅰ 전국, 서울 및 경기 아파트 분양가 추이

(단위: 만 원/평)



자료: 부동산114

Ⅰ 전국, 서울 및 경기 아파트 1순위 청약경쟁률

(단위: 대 1)



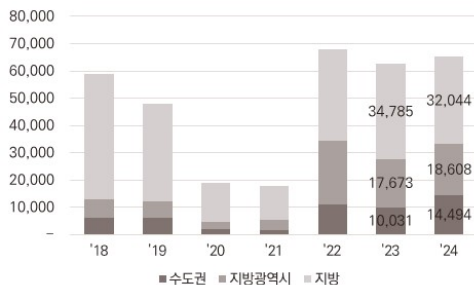
자료: 부동산114

전국 아파트 미분양물량은 2024년 11월 기준 6.5만 호로 나타났다. 권역별로는 수도권과 지방광역시 미분양물량이 전년 대비 증가했으며, 지방 미분양은 전년보다 감소했다.

주거용 건물의 건설공사비지수 변동률은 1.45%로 상승세는 다소 둔화했으나 예년과 비교하여 높은 수준을 유지 중이다. 정부는 건설 공사비 안정화 대책을 발표했지만 전쟁, 공급망 붕괴, 임금상승 등 여러 요인들로 인해 공사비 상승세는 지속될 것으로 보인다.

Ⅰ 권역별 미분양물량 추이

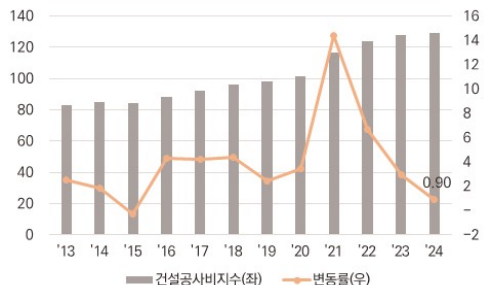
(단위: 호)



자료: 국토교통부

Ⅰ 주거용 건물 건설공사비지수 변동률

(단위: p, %)

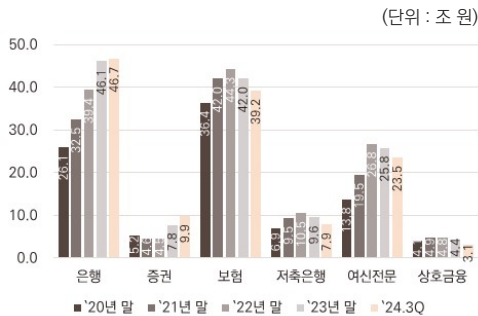


자료: 한국건설기술연구원(2015=100)

부동산 금융

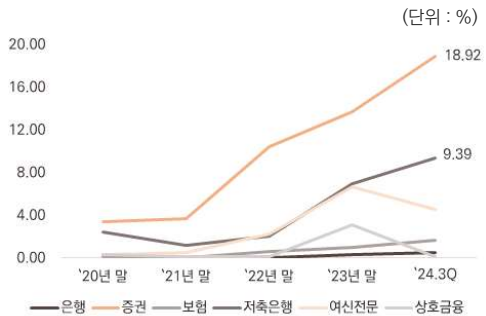
전체 금융기관 PF 대출 잔액은 2024년 3분기 기준 130.3조 원으로 나타났다. 2023년 말 대비 2024년 3분기에 은행권(0.6조 원)과 증권사(2.1조 원)의 PF 대출 잔액은 소폭 증가했으나, 그 외 나머지 금융기관은 같은 기간 소폭 감소했다. 한편 2023년 말 대비 2024년 3분기 PF 대출 연체율을 살펴보면, 여신전문(△2.1%p), 상호금융(△3.0%p)을 제외한 나머지 금융기관들의 연체율이 상승했다.

I 금융기관별 PF 대출 잔액



자료 : 금융위원회

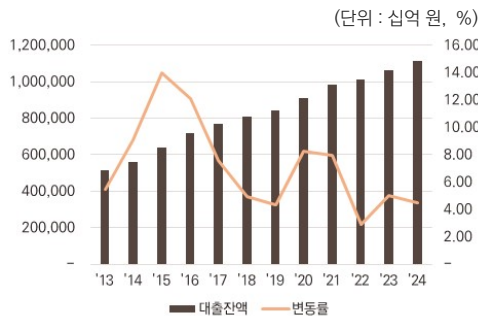
I 금융기관별 PF 대출 연체율



자료 : 금융위원회

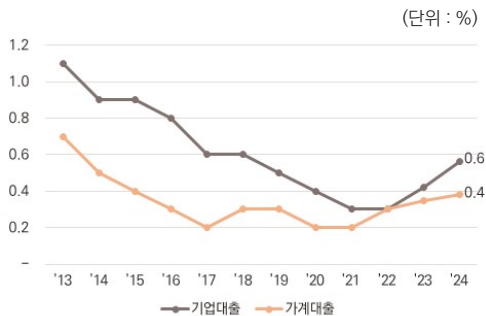
2024년 3분기 기준 주택담보대출 잔액은 1,112조 원을 기록했다. 정부의 가계대출 규제로 시중은행들의 대출금리가 상승하자 제2금융권 및 인터넷 은행, 저축은행에서 대출이 늘어난 것으로 판단된다. 고금리 및 경기침체 장기화로 가계와 기업대출에 대한 연체율도 높아났다. 2024년 10월 기준 가계대출의 연체율은 0.4%로 전년 말 대비 0.01%p 상승했다. 같은 기간 기업대출 연체율은 0.2%p 상승한 0.6%를 기록했다.

I 주택담보대출 잔액 및 변동률



자료 : 한국은행

I 가계 및 기업대출 연체율 추이



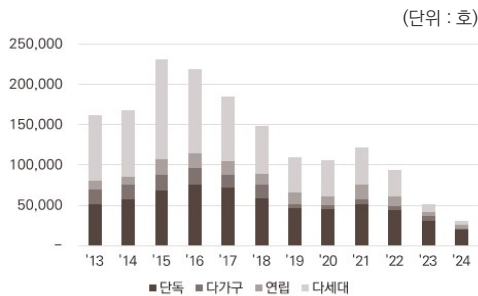
자료 : 한국은행

비아파트 시장

공급 현황

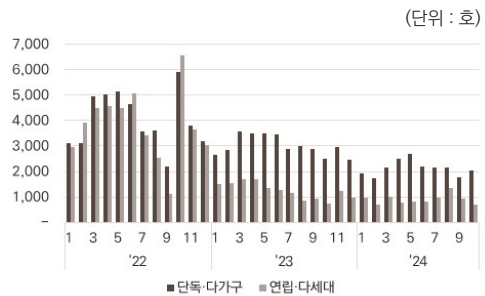
비아파트 시장은 공사비 인상 및 전세사기 여파의 지속으로 공급량이 크게 줄어든 모습이다. 2024년 단독·다가구, 연립·다세대주택의 인허가 물량은 30,430호로 2023년 대비 40.5% 수준까지 감소했다(2024년 10월 누계).

Ⅰ 비아파트 주택 인허가 물량 추이



자료 : 통계청

Ⅱ 비아파트 주택 월별 인허가 실적

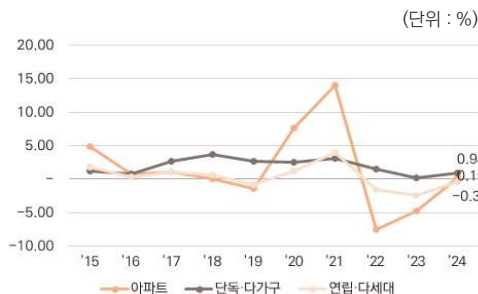


자료 : 통계청

가격·거래 현황

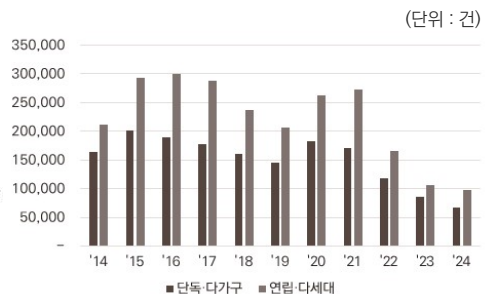
2024년 11월 기준 연립·다세대주택의 매매가격지수 변동률은 -0.32%로 2021년 이후 하락세를 이어가고 있으나 하락폭은 줄어든 모습을 보인다. 단독·다가구주택의 매매가격 지수는 0.94% 상승했다. 거래량은 단독·다가구주택의 경우 2023년 말 대비 20.5% 감소했으나, 연립·다세대주택은 7.7% 감소하는 모습을 보여 감소폭이 줄어드는 모습을 보였다. 대출 규제에 의한 서울 아파트 거래량 감소 및 정부의 비아파트에 대한 세제 혜택과 청약 조건 완화 등이 연립·다세대주택 거래량 감소를 둔화시키는 것으로 판단된다.

Ⅰ 주택 매매가격지수 변동률 추이



자료 : 한국부동산원

Ⅱ 비아파트 주택 거래량 추이



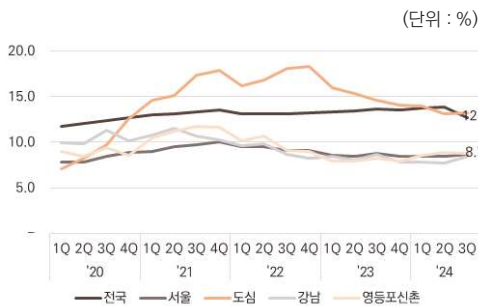
자료 : 한국부동산원

상업용 부동산 시장

리테일

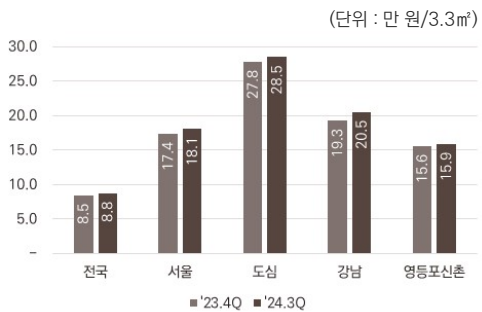
2024년 3분기 기준 전국 중대형 상가의 공실률은 12.7%로 전년 말 대비 0.8%p 하락했다. 서울 주요상권의 공실률은 도심 지역이 전년 말 대비 0.9%p 하락했고, 영등포·신촌 및 강남 지역이 전년 말 대비 각각 0.8%p, 0.6%p 상승했다. 엔데믹 초기 비어있던 상가에 매장이 들어오고 있으나 기존 브랜드가 퇴거하는 경우도 늘어 전체 공실률 변동폭은 크지 않은 것으로 보인다. 임대료는 2023년과 비슷한 수준이거나 소폭 상승했다.

Ⅰ 전국 및 서울 주요상권 중대형 상가 공실률 추이



자료 : 한국부동산원

Ⅱ 전국 및 서울 주요상권 중대형 상가 임대료

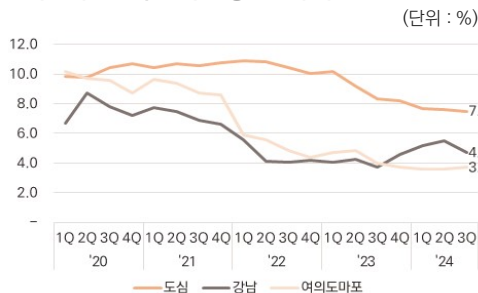


자료 : 한국부동산원

오피스

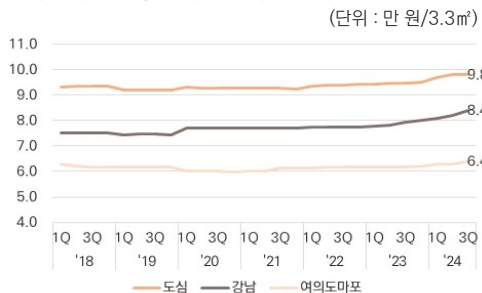
2024년 3분기 기준 서울 오피스 공실률은 5.3%로 전년 말 대비 0.2%p 하락했다. 서울 주요 업무지역의 경우 대형 오피스 공급 및 임차사들의 권역 간 사옥 이전으로 공실률에 변화는 있지만 전체적으로 안정적인 흐름이 지속되는 모습이다. 서울 오피스 평균 임대료는 7.8만 원/평으로 2023년 말 대비 3.5% 상승했다.

Ⅰ 서울 주요권역 오피스 공실률 추이



자료 : 한국부동산원

Ⅱ 서울 주요권역 오피스 임대료 추이



자료 : 한국부동산원

2024년 분양아파트 단지 특성

2024년 분양아파트의 전반적 특징은 소비자가 개인의 취향을 반영할 수 있도록 선택지가 다양해졌다는 것이다. 평면적 특징으로는 기존의 알파룸을 활용해 개인의 취향에 맞게 구성할 수 있는 독립적인 공간을 제공하였으며, 가변형 벽체와 가구를 이용하여 개인의 라이프스타일에 맞춘 주거 공간의 변화를 가능하도록 해 공간 활용성을 높였다. 또한 랜드마크로 기능할 수 있는 아파트 외관 디자인 및 스카이라운지 설계 등 고급화 전략을 내세워 분양시장에서 경쟁력을 갖추려 했다.

부대시설도 다양화 및 고급화 전략을 통해 수요자들의 니즈를 충족하려 했다. 스카이라운지, 티 하우스 등 주민들 간 교류가 가능하고 단지 안에서 여유롭게 휴식할 수 있는 공간을 제공함으로써 입주민들의 주거 만족도를 높였으며, 호텔식 컨시어지 서비스를 제공해 고급 아파트 이미지를 구축함으로써 차별화를 시도했다. 또한 반려동물을 양육하는 가구가 증가하는 사회상을 반영해 분양아파트에도 펫 프렌즈 파크 등 반려동물 친화적인 조경 디자인을 적용했으며, 앞으로 반려동물 시장 규모는 더욱 커질 것으로 예상되는 가운데 반려동물 특화 설계 및 부대시설은 더욱 늘어날 것으로 보인다.

시스템 측면에서도 스마트홈 기술을 통해 입주자의 라이프스타일에 맞춰 다양한 기능을 편리하게 제어할 수 있다. AI 음성인식 월패드를 통한 택배 배송, 쓰레기 수거 등 로봇 배송 호출 서비스 이용이 가능하며, 노인·장애인 가구의 경우 월패드로 입주자의 상태 및 응급상황 정보를 가족에게 전달할 수 있다. 또한 키즈존 모니터링 및 방범형 도어폰을 통해 간편하고 안전하게 보안을 강화할 수 있으며, 이로써 입주자는 본인의 니즈에 맞는 서비스를 원격으로 편리하게 이용할 수 있게 되었다.

2024년 분양아파트 현황

2024년 분양아파트 중 1,000세대 이상 대규모 단지는 총 61개 단지이며, 이 중 재개발·재건축 단지는 29개로 조사됐다.

I 2024년 전국 분양 아파트(1,000세대 이상)

시도	시군구	아파트명	총세대수 (호)	분양연월	입주연월	건설사	유형
서울	서초구	메이플자이	3,307	'24.02	'25.06	GS건설(주)	재건축
	성북구	푸르지오라디우스파크	1,637	'24.07	'27.03	(주)대우건설	재개발
	마포구	마포자이힐스테이트라첼스	1,101	'24.07	'27.03	GS건설(주)등	재건축
	서초구	디에이치방배	3,064	'24.08	'26.09	현대건설(주)	분양
	강남구	청담르엘	1,261	'24.09	'25.11	롯데건설(주)	재건축
	송파구	잠실래미안아이파크	2,678	'24.10	'25.12	삼성물산(주) 등	재건축
	노원구	서울원아이파크	2,264	'24.11	'28.07	HDC현대산업개발	재개발
인천	서구	검단중흥S클래스에듀파크(AB20-2)	1,448	'24.01	'27.06	중흥건설(주)	분양
	계양구	두산위브더제니스센트럴계양	1,370	'24.01	'27.05	두산건설(주) 등	재개발
	계양구	계양롯데캐슬파크시티(2단지)4BL	1,089	'24.04	'27.11	롯데건설(주)	분양
	계양구	계양롯데캐슬파크시티1단지(3BL)	1,964	'24.08	'27.11	롯데건설(주)	분양
	미추홀구	시티오씨엘6단지(5BL)	1,734	'24.10	'28.04	(주)포스코이앤씨 등	분양
	미추홀구	인하대역푸르지오에듀포레	1,500	'24.12	'28.03	(주)대우건설	재개발
	연수구	래미안센트리폴(3BL)	1,024	'24.10	'27.12	삼성물산(주)	분양
경기	광명시	광명자이힐스테이트SK뷰	2,878	'24.01	'27.07	GS건설(주) 등	재개발
	평택시	브레인시티대광로제비앙그랜드센텀	1,182	'24.02	'27.01	(주)대광건설	분양
	평택시	지제역반도체밸리해링턴플레이스	1,209	'24.03	'27.02	효성중공업(주)	분양
	광명시	광명롯데캐슬시그니처	1,509	'24.05	'27.01	롯데건설(주)	재개발
	김포시	김포북변우미린파크리브	1,200	'24.05	'27.12	우미건설(주)	재개발
	오산시	롯데캐슬위너스포레	1,672	'24.06	'27.08	롯데건설(주)	조합
	평택시	고덕국제신도시서한이다움그레이트	1,138	'24.06	'27.05	(주)서한	분양
	군포시	금정역푸르지오그랑블(1BL)	1,072	'24.06	'28.05	(주)대우건설	분양
	성남시	산성역헤리스톤	3,487	'24.07	'27.12	(주)대우건설 등	재개발
	고양시	고양장항카비유보라(M1)	1,694	'24.07	'28.07	(주)반도건설	분양
	용인시	용인푸르지오원클러스터(1단지)	1,681	'24.08	'27.08	(주)대우건설	분양
	김포시	한강수자인오브센트	3,058	'24.09	'28.02	(주)한양	재개발
	성남시	해링턴스퀘어신흥역	1,972	'24.09	'27.12	진흥기업(주) 등	재개발
	용인시	용인둔전역에피트	1,275	'24.09	'27.07	디앤아이한라(주)	분양
	과천시	프레스티어자이	1,445	'24.10	'27.01	GS건설(주)	재건축
	오산시	오산세교우미린센트럴시티(A14)	1,532	'24.10	'25.11	우미건설(주)	분양
	양주시	양주역푸르지오센터파크(A1)	1,172	'24.10	'28.02	(주)대우건설	분양
	안양시	평촌자이퍼스니티	2,737	'24.11	'27.12	GS건설(주)	재건축
	안양시	아크로베스티뉴	1,011	'24.11	'25.02	DL이앤씨(주)	재개발
	평택시	힐스테이트평택역센트럴시티	1,918	'24.11	'28.01	현대건설(주)	재건축

(표계속)

시도	시군구	아파트명	총세대수 (호)	분양연월	입주연월	건설사	유형
부산	기장군	일광노르웨이숲오션포레	1,294	'24.04	'27.03	(주)유림E&C	분양
	동래구	동래사적공원대광로제비앙	1,025	'24.06	'29.03	(주)로제비앙건설 등	분양
	사상구	더샵리오몬트	1,305	'24.07	'27.06	(주)포스코이앤씨	재개발
	수영구	드파인광안	1,233	'24.10	'26.06	SK에코플랜트(주)	재개발
대구	북구	두산위브더제니스센트럴시티	1,098	'24.05	'27.06	두산건설(주)	분양
	남구	e편한세상명덕역퍼스트마크	1,758	'24.10	'26.01	DL이앤씨(주) 등	재개발
대전	동구	대전성남우미린뉴시티	1,213	'24.03	'27.06	우미건설(주)	재개발
	중구	문화자이SK뷰	1,746	'24.04	'27.08	GS건설(주) 등	재개발
	서구	힐스테이트가장더퍼스트	1,779	'24.05	'27.06	현대건설(주) 등	재개발
	유성구	힐스테이트도안리버파크2단지(SA4)	1,437	'24.07	'27.09	현대건설(주)	분양
	유성구	힐스테이트도안리버파크1단지(SA5)	1,124	'24.07	'27.08	현대건설(주)	분양
	유성구	힐스테이트도안리버파크3단지(SA2)	1,639	'24.11	'27.12	현대건설(주)	분양
광주	남구	송암공원중흥S클래스SK뷰	1,575	'24.02	'27.12	SK에코플랜트(주) 등	분양
	북구	위파크일곡공원	1,004	'24.02	'26.01	라인건설(주) 등	분양
	북구	운암자이포레나퍼스티체(2단지)	1,486	'24.04	'26.04	(주)한화건설 등	재건축
울산	남구	라엘에스	2,033	'24.05	'28.02	SK에코플랜트(주) 등	재개발
충북	청주시	힐스테이트어울림청주사직	2,330	'24.03	'27.06	현대건설(주) 등	재개발
	청주시	청주테크노폴리스아테라(A8)	1,450	'24.07	'27.08	금호건설(주) 등	분양
충남	아산시	더샵탕정인피니티시티(A4)	1,140	'24.01	'26.12	(주)포스코이앤씨	분양
	아산시	더샵탕정인피니티시티2차(A3)	1,214	'24.05	'27.02	(주)포스코이앤씨	분양
	아산시	배방필하우스리버시티	1,083	'24.05	'27.02	한성건설(주)	분양
	아산시	더샵탕정인피니티시티3차(A2)	1,163	'24.11	'27.01	(주)포스코이앤씨	분양
	아산시	천안아이파크시티	1,126	'24.11	'27.12	HDC현대산업개발	분양
	아산시	성성자이레이크파크	1,104	'24.11	'28.02	GS건설(주)	분양
강원	원주시	원주푸르지오더센트럴	1,502	'24.05	'27.11	(주)대우건설 등	재개발
	속초시	더샵속초프라임뷰	1,024	'24.06	'27.07	(주)포스코이앤씨 등	분양
전북	전주시	서신더샵비발디	1,914	'24.02	'26.11	(주)스카이앤씨 등	재개발

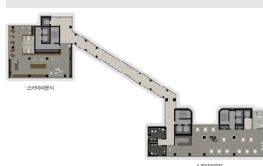
자료 : 부동산114

분양아파트 특성

분양단지 특성

2024년 분양단지의 특성을 설계·평면, 부대시설, 시스템으로 구분하여 살펴봤다. 설계·평면에서는 다양한 평면 옵션의 변경이 가능한 가변형 평면, 일상 공간 속에 자연과 접촉할 수 있는 자연친화적인 설계, 차별화된 외관 및 평면특화로 고급화 전략을 내세웠다.

I 설계·평면

특징	내용		
가변형 설계·평면	- 라이프스타일에 맞춰 주거 공간 변화를 가능하도록 알파룸을 이용해 평면 구성 변경 가능 - 가변형 벽체와 가구를 이용하여 공간 활용성을 높임		
	이고(Ego)스페이스 기본 평면  자료 : 롯데건설(주)	트랜스포밍 월 & 퍼니처 III  자료 : 현대건설(주)	
자연친화 설계	- 평면 안에 정원을 설계해 자연과 접촉할 수 있는 공간 조성 - 베란다·발코니·알파룸을 이용한 프라이빗한 실내 공원 설계		
	 자료 : (주)포스코이앤씨	 자료 : (주)포스코이앤씨	 자료 : (주)대우건설
고급화 전략	- 외관·평면 고급화 전략을 통해 분양시장에서 경쟁력을 갖추 - 소형평수(49~59㎡)에 채광과 통풍이 우수한 4bay 판상형 설계 적용 - 랜드마크 외관 특화 디자인과 스카이라운지 등을 설계해 차별화된 전략 내세움		
	소형평수(59㎡) 4bay평면설계  자료 : (주)대우건설	랜드마크 외관 디자인  자료 : 두산건설(주)	스카이라운지  자료 : GS건설(주)

부대시설은 다양화 및 고급화를 통해 수요자들의 눈높이에 맞춘 시설을 도입하여 차별화를 시도했다. 스카이라운지, 티 하우스, 반려동물 전용 공간 등 소통과 여가 공간이 마련되었으며 호텔식 컨시어지 서비스와 VIP서비스도 제공됐다. 단지 내 교육업체와 제휴를 통한 강의 제공과 영어도서관, 글로벌 체험센터 등 교육 특화 시설도 갖추었다.

I 부대시설

특징	내용			
부대시설 다양화 · 고급화	- 커뮤니티 시설 다양화 및 고급화 - 주민들이 소통하고 교류할 수 있는 공간 제공 - 반려동물을 위한 부대시설 제공			
	스카이라운지	북카페	티(Tea) 하우스	펫 프렌즈 파크
				
	자료 : GS건설(주)	자료 : GS건설(주)	자료 : (주)유림E&C	자료 : (주)한화 건설부문
	- 호텔식 컨시어지(Concierge) 서비스 제공 - 고급 아파트에서만 제공하던 VIP 비서 서비스, 컨시어지 서비스 제공			
	헬퍼 서비스	하우스키핑 서비스	런드리(세탁) 서비스	세무상담 서비스
				
	자료 : HLD디앤아이한라(주)	자료 : HLD디앤아이한라(주)	자료 : HLD디앤아이한라(주)	자료 : HLD디앤아이한라(주)
	- 입주자들을 위한 단지 내 교육 특화 서비스 제공 - 영어도서관, 글로벌 체험센터 등 다양한 언어 학습 장소 제공 - 단지 내 교육업체와 제휴를 통한 강의 및 학습관리 서비스 제공			
	YBM 영어도서관	AI기반 교육서비스	학부모 자녀교육 특강	교육업체 협약
				
	자료 : GS건설(주)	자료 : HLD디앤아이한라(주)	자료 : HLD디앤아이한라(주)	자료 : (주)포스코이앤씨

맞춤형 스마트홈 기술은 집안의 다양한 기능을 손쉽게 제어하고 출입을 자동화하여 편리함을 더하며, 보안 시스템은 가족의 안전을 더욱 강화시켰다. 또한, 친환경 및 에너지 절약시스템은 환경을 생각한 지속 가능한 생활을 가능하게 했다. 이러한 시스템은 입주자의 라이프스타일에 맞춰 편리하고 안전한 생활을 제공하며, 삶의 질 향상에 기여한다.

I 시스템

특징	내용		
맞춤형 스마트홈	- [안면인식 로비폰] : 2m 반경 내의 입주민의 안면 인식을 통해 간편하게 출입문 개방 - [AI 음성인식 월패드] : 시로 택배, 배송, 쓰레기 수거 등 음성인식 로봇 배송 호출 서비스 - [노인·장애인 특화 월패드] : 입주자의 상태 및 응급상황 정보를 자동으로 가족 및 지인에게 전달하며, 음성지원, 점자화면 패드로 사용성 강화		
	안면인식 로비폰 	AI 음성인식 월패드 	노인·장애인 특화 월패드 
	자료 : (주)한화 건설부문	자료 : HDC현대산업개발(주)	자료 : (주)포스코이앤씨
보안강화	- [키즈존 모니터링] : 키즈존(놀이터, 스쿨존) 상황을 스마트폰으로 실시간으로 모니터링 가능 - [방법형 도어폰] : 방법형 도어폰에 수상한 사람이 포착되면 자동으로 월패드에 표시 - [지하주차장 비상콜 버튼] : 주차장에서 비상벨을 누르면 방재실 모니터에 CCTV 알림		
	키즈존 모니터링 우리아이가 안전한 키즈존(놀이터, 스쿨존) 	방법형 도어폰 	지하주차장 비상콜 
	자료 : (주)포스코이앤씨	자료 : GS건설(주)	자료 : 롯데건설(주)
친환경 및 에너지 절약	- [태양광 발전 시스템] : 태양광패널을 통한 전기에너지 생성 - [실별 온도 조절기] : 세대 내 각 실별 난방온도 조절을 통한 에너지 절감 - [고기밀성 단열창호] : 단열효과가 뛰어난 로이코팅 유리로 효율적인 난방 효과		
	태양광 발전 시스템 	실별 온도 조절기 	고기밀성 단열창호 
	자료 : 롯데건설(주)	자료 : GS건설(주)	자료 : 롯데건설(주)

분양가 대비 옵션가 비율

2024년 주요 분양 단지의 옵션가는 분양가의 12% 수준으로 작년에 비해 상승했으며, 특히 발코니 확장비의 경우 무상부터 1억 원까지 큰 편차를 보였다.

유상옵션은 환기시스템과 테라스를 비롯해, 고급 가전, 맞춤형 바닥재 등의 더욱 개인화된 공간 및 보다 높은 품질의 주거 환경을 누릴 수 있도록 다양한 선택지가 제공됐다.

I 주요 분양단지별 분양가 대비 옵션가 비율

시도	시군구	아파트명	주택형(㎡)	분양가 (억 원)	옵션가 (억 원)	옵션가/ 분양가(%)
서울	서초구	메이플자이	43·49·59	11.9~17.3	0.1~0.2	0.8~1.3
	성북구	푸르지오라디우스파크	59·84	9.2~11.9	0.7~0.8	6.8~7.6
	마포구	마포자이힐스테이트라첼스	59·84·114	13.2~21.9	0.7~1.1	4.8~4.9
인천	서구	검단중흥S클래스에듀파크(AB20-2)	72·84·101·147	4.2~11.1	0.2~0.4	3.6~5.2
	계양구	두산위브더제니스센트럴계양	49·59·74	3.9~5.9	0.5~0.8	13.7~13.7
	계양구	계양롯데캐슬파크시티(2단지)4BL	84·85	6.6~6.7	0.7~0.7	9.8~10.0
경기	광명시	광명자이힐스테이트SK뷰	34·39·51·59·71·84·99	4.3~14.2	0.4~0.7	4.8~9.7
	평택시	브레인시티대광로제비앙그랜드센텀(5BL)	59·84	4.0~5.4	0.4~0.6	10.1~11.0
	평택시	지제역반도체밸리해링턴플레이스(3BL)	84·103	5.0~6.0	1.0~1.1	17.8~19.4
	광명시	광명롯데캐슬시그니처	39·49·59	4.9~8.4	0.2~0.4	3.7~4.9
	김포시	김포북변우미린파크리브	59·60·74·84·85	4.8~6.5	0.4~0.5	8.4~9.3
	오산시	롯데캐슬위너스포레	59·75·85·103	3.7~6.8	0.3~0.4	6.2~9.1
	평택시	고덕국제신도시서한이다움그레이트(A15)	84·85	5.4~5.5	0.4~0.4	7.8~8.1
	군포시	금정역푸르지오그랑블(1BL)	59·76·84·95	7.5~11.3	0.7~1.0	8.8~9.6
	성남시	산성역헤리스톤	46·59·74·84·99	6.4~13.0	0.3~0.7	4.7~5.3
	고양시	고양장항카이브유보라(M1)	84·99·170	7.8~32.0	0.6~1.1	3.4~8.0
부산	기장군	일광노르웨이숲오션포레	84·106·112	5.7~7.4	0.8~0.9	12.4~13.5
	동래구	동래사적공원대광로제비앙	84·136·145·151·213·220	7.9~24.9	0.8~1.2	4.9~10.0
	사상구	더샵리오몬트	59·72·84	4.5~5.9	0.6~0.7	12.2~12.4
대구	북구	두산위브더제니스센트럴시티	84·85·115·143·191	5.5~21.5	0.9~1.4	6.6~15.7
대전	동구	대전성남우미린뉴시티	39·59·77·78·84·85	2.3~5.8	0.2~0.7	8.7~11.2
	중구	문화자이SK뷰	52·59·75·84	4.0~6.0	0.5~0.7	11.8~13.3
	서구	힐스테이트가장더퍼스트	59·70·79·84	4.2~6.3	1.2~1.9	27.9~30.2
	유성구	힐스테이트도안리버파크2단지(SA4)	84·101·180·240	7.2~35.1	1.2~3.0	8.6~16.2
광주	남구	송암공원중흥S클래스SK뷰	84·108	5.5~7.4	0.6~0.8	10.9~11.1
	북구	위파크일곡공원	84·138	5.7~8.7	0.8~1.1	12.8~13.2
	북구	운암자이포레나퍼스티체(2단지)	59·75·76·84	5.0~7.2	0.5~0.7	9.1~10.8
울산	남구	라엘에스	42·59·73·84	4.4~8.4	0.4~0.7	8.1~9.3
충남	아산시	더샵탕정인피니티시티(A4)	84·96	4.7~5.7	0.9~0.9	16.5~18.7
	아산시	더샵탕정인피니티시티2차(A3)	70·84	4.1~4.9	0.8~1.0	18.8~20.5

국내 주요 부동산 정책

2024년 정부의 부동산 정책은 여전히 주거 안정화를 위한 주택공급에 중점을 두었다. 그러나 PF 부실, 공사비 상승 등 상황이 전년도에 비해 개선되지 않아 공급에 어려움을 겪었다.

주택공급 정책은 선호도가 높은 도심 내 아파트 공급을 확대하기 위해 재개발·재건축 추진 가속화 및 개발제한구역(그린벨트) 해제를 통한 택지개발에 중점을 뒀다. 다년간 이어진 고금리 및 인플레이션으로 촉발된 공사비 상승으로 인한 도심 내 인허가 착공물량이 크게 줄자 정부는 2024년 1월 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, 8월 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」 총 2번의 주택공급 확대방안을 발표하였지만, 아파트 거래량 증가 및 가격 상승이 지속되는 등 부동산 시장 회복 조짐 속에서도 공급확대라는 정책효과는 미미하였다.

고금리·고금리 상황에도 불구하고 증가하는 가계부채에 대응하기 위해 금융당국은 2023년 12월 말 DSR 산정 시 가산금리를 부과하는 스트레스 DSR 제도의 시행을 예고, 2024년 2월 주택담보대출에 1단계 적용을 시작으로 9월 신용대출 및 주택담보대출에 2단계를 적용하였으며 2025년 7월 3단계 시행 예정이다. 이러한 정부의 가계부채 관리 강화에도 불구하고 가계 빚 총액이 2천조에 육박하며 역대 최고치를 경신하였다.

2024년 12월부터 65세 이상 인구가 전체 인구의 20%를 넘는 초고령사회로 진입했으며 이를 대비하기 위해 정부는 2024년 7월 임대형을 일정비율 포함한 분양형 실버타운 도입, 민간사업자의 공급활성화를 위한 제도 개선 등이 포함된 「시니어 레지던스 활성화 방안」을 발표하였다. 또한, 주거용으로 불법 사용할 경우 공시가격의 10%에 해당하는 이행강제금을 매년 부과하던 생활형 숙박시설(이하 생숙)에 대해 2024년 10월 정부가 숙박업 신고 및 용도변경 등으로 합법적 사용될 수 있도록 유도하고자 하는 대안을 발표하였으며, 2024년 11월 부동산 PF 선진화를 위해 연구용역 및 전문가·업계와의 의견수렴을 기반으로 마련한 제도 전반에 대한 개선방안을 발표하였다.

2024년 부동산 정책

2023.12.31. 2024 새해부터 달라지는 금융제도

- 2023년 12월 금융위원회는 「2024 새해부터 달라지는 금융제도」 발표
- 스트레스 DSR제도 시행, 부동산 PF 익스포져 관리 강화 등 PF시장 정상화를 위한 제도 마련, 비대면 대환대출 서비스의 확장 등이 주요내용임

구분	주요내용	
스트레스 DSR	· 금융권의 대출상품에 대해 미래 금리변동 위험을 반영하는 ‘스트레스 DSR’ 제도 시행 - 스트레스 DSR : ‘과거 5년 중 최고금리-현재금리’(상·하한 1.5%~3.0%)를 DSR 한도 산정 시 가산금리로 부과 - 금융이용자의 불편, 업권별 준비상황 등 고려하여 ‘24년 2월부터 순차시행 - 은행권 주담대 우선시행(‘24.2.26일) → ‘24년 중 전업권 전체대출 확대 - ‘24.2월~’24.8월 스트레스 금리의 25%, ‘24.9월 50%, ‘25.7월부터는 100% 적용	
	현행 대출 취급시점의 금리수준을 통해 DSR 대출한도 산정하여 대출 취급 후 금리상승 시 차주 상환부담 급증	개선 미래금리 위험을 반영하여 DSR 대출한도 산정시 가산금리부과
전세대출적용	· 전세대출에 대한 DSR 적용(주택보유자의 전세대출 이자상환분 적용 등) 등 - 1주택자의 전세대출 이자 상환분의 DSR을 산정함	
부동산 PF 시장 정상화	· PF 정상사업장에 대한 지원 강화와 부실사업장 재구조화 촉진 병행 - PF 대주단 협약을 통한 금융지원시 PF 사업장의 사업성 평가를 강화해 정상사업장 중심으로 지원 · 직접대출보증 외 리츠, 펀드 등 주금공 사업자보증 방식 다변화 추진 · PF 정상화펀드의 PF 사업장 채권 취득 허용 방식 확대 - (기존)대주단과 가격협의를 통한 매입 → (확대)공·경매를 통한 직접취득 허용 · 금융기관의 부동산 PF 익스포져 관리 강화 및 손실흡수 능력 확충 - 제2금융권의 부동산 관련 대출에 대한 대손충당금 추가 적립 추진* * (저축은행·여전) 토지담보대출 총당금을 부동산 PF 대출 수준으로 증액하도록 유도 * (농·수·신협, 산림조합) 부동산·건설업 대출 총당금 적립기준 상향 조정 - 증권사 및 부동산신탁사의 부동산 관련 NCR 및 한도규제 등을 정비하여 안정적인 부동산투자 유도 * 부동산 투자시 사업장별 단계 및 LTV에 따라 NCR 위험값 차등 적용(증권사·부동산신탁사) * 자기자본 대비 토지신탁 한도 도입 및 내부통제기준 표준화(부동산신탁사)	

자료 : “2024 새해부터 달라지는 금융제도”, 금융위원회, 2023.12.31.

(표계속)

구분	주요내용	
비대면 대환대출 서비스	· ‘23.5.31일 신용대출 비대면 대환대출 서비스 개시 이후 ‘24.1.9일부터 주택담보대출로 확장되었으며, ‘24.1.31일부터 전세대출 대환대출까지 확장됨 · 주택담보대출 갈아타기 서비스 출시 이후 은행권에서는 일반 신규 주택담보대출에 대해서도 금리를 인하하며 금융권의 금리경쟁이 촉진됨	
전세대출 대환대출	· 1월 31일부터 온라인 대환대출 서비스가 신용대출, 주택담보대출에 이어 전세자금대출까지 확장됨	
	구분	내용
	대환대출 가능 범위	· 아파트, 오피스텔, 빌라, 단독주택 등 모든 주택에 대한 보증부 전세자금대출
	대환대출 가능 기간	· 기존 전세 대출받은 지 3개월 경과 후 및 전세 임차 계약 기간의 1/2이 초과하기 전까지 · 전세 임차 계약 갱신의 경우 : 기존 전세 계약기간 만기 2개월 전부터 만기 15일 전까지
	대출 한도	· 기존 대출의 잔액 이내
	특징	· 기존 대출의 대출보증을 제공한 보증기관과 동일한 보증기관의 보증부 대출로만 갈아타기가 가능
청년주택드림 청약통장	· 2월 21일부터 19~34세 청년을 대상으로 기존 청약과 연계가 가능한 청년주택드림청약통장 출시 - 연 4.5% 금리, 납입금액의 40% 소득공제, 이자소득 500만원까지 가능함	

자료 : "2024 새해부터 달라지는 금융제도", 금융위원회, 2023.12.31.

2024.01.10. 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안

- 주택공급 정책은 정비사업 지원 및 신도시·공공주택 공급 확대 등이 주요내용임
- PF 대출 등 자금조달, 사업장별 갈등 및 리스크 해소, 지방사업 여건 개선으로 건설경기 보완 대책 수립함

① 선호도 높은 도심 공급 확대

- 선호도가 높은 도심에서 정비사업을 통해 신축 주택이 원활하게 공급될 수 있도록 규제 개선

구분		주요내용
선호도 높은 도심공급 확대	재건축·재개발	· 패스트트랙 도입 - 준공 30년 경과 시 안전진단 없이 재건축 착수 가능하도록 개선 - 조합설립 시기를 조기화하여 빠른 사업을 추진할 수 있도록 지원 · 정비사업 추진 요건 완화 - 재개발 불가 지역의 정비사업을 위해 재개발 구역지정 및 공유자 동의 요건 등을 완화 · 사업 초기 단계에서 자금 지원, 재건축부담금 비용인정 확대 · 공사비 갈등 완화를 위해 표준계약서* 조기 배포 * 주요 내용 : 공사비 산출 근거 명확화, 설계변경 및 물가변동에 따른 공사비 조정기준 마련 등
	1기 신도시	· '24.下 도시별 기본계획 및 사업계획 수립 · 노후계획도시 규제완화 및 금융지원 강화 - 안전진단 면제, 용도지역 변경 및 용적률 상향을 통해 사업기간 단축, 미래도시 펀드 조성 등 · 기반시설 적기 설치·이주단지 선 조성('25년부터)·도시정비기획단을 통해 지자체·주민 지원 · 1기 신도시 선도지구 선정계획 및 선도지구 공모 개시 - 올해 2.6만 호+α(전체 정비대상 주택물량의 10~15%) 내외 선정 예정
	소규모 정비·도심복합사업	· 정비사업 가능 지역 확대 - 인접 도로 건너편까지 구역지정 허용, 노후도 요건 완화 - LH 개입하여 사업성 부족한 단지의 사업성 보완 ('24년 공모를 통해 신규사업지 추가 선정 예정) · 조합설립 주민 동의를 완화 (80% → 75%) · 기반시설 설치 시 용적률 및 기금 융자 인센티브 제공 · 재정비촉진지구 내 사업 노후도요건 완화하여 사업추진 - 소규모재건축, 가로주택정비, 일반재개발사업 등

자료 : "국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안", 국토교통부, 2024.01.10.

② 다양한 유형의 주택공급확대

· 1~2인 가구 증가로 인한 주거수요 다변화 부응하여 공급이 활성화될 수 있는 기반 구축

구분		주요내용
다양한 유형의 주택공급 확대	공급여건 개선	· 도시 건축규제 완화 - (도시형생활주택)세대수 제한 폐지, 방 설치 제한 규제 폐지, 주차장 기준 완화, 입지규제 완화 등 · 세제·금융 지원 - 향후 2년간 준공된 소형 신축 주택은 취득세, 양도세, 종부세 산정 시 주택수 제외 및 원시취득세 최대 50%감면 - 도시형생활주택 용자한도 한시적 상향, 저리금리 지원 - PF 대출 보증한도 확대
	활용도 제고	· 소형주택 활용도 제고 - 소형 기축 주택 향후 2년간 구입 및 임대등록 시, 세제 산정 주택 수 제외 · 등록임대 사업 여건 개선 - 임대의무기간을 완화한 단기 등록임대 도입, 임대리츠 대출 기관 확대 및 심사절차 간소화 · 기업형 장기임대 활성화 - 기업 중심으로 등록임대주택 혜택 확대, 기업형 장기 민감임대 신규 도입, 임대료 규제 완화 및 세제 지원 · 공공 신축매입약정 확대 - 공공의 신축 매입약정 매입단가 현실화 및 물량 확대 ('23년 0.8만 호 → '24년 3만 호)
	전세사기 예방 및 피해지원	· 보증금 피해 경감 지원 - LH가 조기에 피해주택을 협의 매수하여 보증금 반환 조기화 및 반환금액 확대 · 피해 임차인 주거 지원 강화 - 전세임대 지원 신설하여 피해자 주거안정 보완 - 주거용 오피스텔 구입대출 등 금융지원 확대

자료 : "국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안", 국토교통부, 2024.01.10.

③ 신도시 등 공공주택 공급

· 3기 신도시 조성속도를 제고하고, 공공주택 사업 민간 참여 확대로 주택공급 회복 견인

구분		주요내용
신도시 등 공공주택 공급	공공주택 공급 확대	· 미매각 토지 등을 공공주택 용지로 전환하여 공공주택 약 5천 호 추가 공급 · 공공주택 민간참여사업 LH 연간 물량의 최대 30%까지 확대 추진
	3기 신도시 등 공공택지	· 수도권을 중심으로 '24년 신규택지 2만 호 발굴 추진 · '18~'19년 발표한 3기 신도시 5곳은 '24년 상반기부터 '25년 1월까지 모두 주택 착공 예정

자료 : "국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안", 국토교통부, 2024.01.10.

④ 건설산업 활력 회복

· 주택공급이 안정적으로 추진될 수 있도록 건설사의 자금흐름 개선 및 사업장별 재구조화·정상화 등 지원

구분		주요내용
건설산업 활력 회복	자금조달 및 유동성 지원	· PF 대출 등 - 저금리 HUG PF 보증 발급, 보증기관 협의체 구성, 불합리한 사항 시정 - 유동성 확보 부담 완화를 위한 PF-ABCP의 대출 전환 확대 - 주택 PF 보증 요건 완화* * PF 대출 대환보증 신청기간 완화 및 준공전 미분양 PF 보증 분양가 5% 할인요건 폐지
	공공지원을 통한 민간 애로 해소	· 지방 사업 여건 개선 - 지방 준공후 미분양 주택을 임대주택으로 활용 시 주택 건설업자 원시 취득세 최대 50% 감면* * 1년 한시 적용 - 지방 준공후 미분양 주택을 최초로 구입하는 경우 세제 산정시 주택수 제외* * 향후 2년간
	사업장별 갈등 해소 지원	· 공적 조정위원회를 통해 사업장별 갈등 해소 - 공공 참여 사업장 민간합동PF 조정위원회를 통해 사업기한 연장, 위약금 감면 등 적극 조정 - 시공사-시행사 공사비 분쟁 해소를 위한 건설분쟁조정위원회 기능 강화 - 사업추진 애로를 겪고있는 민간 사업장은 LH가 사업성 등을 검토하여 매입 후 정상화 추진 - PF 정상화 펀드를 통해 재구조화로 정상화 지원
	건설사별 관련 리스크 완화	· 공사 재개, 공기지연 최소화 · 입주 지연, 하자보수 등 수분양자 애로 해소 · 하도급 대금 지급보증을 통해 공사 차질로 인한 피해 최소화
	건설투자 활성화	· SOC 예산 조기집행 등을 통해 건설투자 확대 - 5월 말 기준 12.6조 원 집행되었으며, 상반기 집행 목표는 16.3조 원임 · 도로 확장 등 개량에 대한 민자 사업 추진 여건 조성

자료 : “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안”, 국토교통부, 2024.01.10.

2024.01.23. 세법개정 후속 시행령 개정안

- 2024년 1월 기획재정부는 「2023년 세법개정의 후속 시행령 개정안」 발표
- 다주택자 양도세 중과 제외대상 추가 및 세법상 주택 개념 정비, 소형 주택의 주택 수 산입 완화 등이 주요내용임

구분

주요내용

다주택자 양도세 중과 배제

· 다주택자 주택 양도 시 양도세 중과 제외 대상 추가

- 소형 신축주택 및 비수도권 준공 후 미분양주택 주택 수 산입에서 제외하여 중과 배제

- '24.1.10~'25.12.31 중 취득한 주택으로 다음 어느 하나에 해당하는 주택

구분	소형 신축주택	준공 후 미분양 주택
면적	전용면적 60㎡ 이하	전용면적 85㎡ 이하
취득가액	수도권 6억 원, 비수도권 3억 원 이하	6억 원 이하
준공시점	'24.1.10~'25.12.31	-
주택유형	아파트 제외	-
주택 소재지	-	비수도권

양도세 중과제도

구분	'21.6~'22.5	'22.5~'24.5
1주택	기본세율 (장특공제 적용)	기본세율 (장특공제 적용)
2주택	기본세율+20%p (장특공제 배제)	
3주택	기본세율+30%p (장특공제 배제)	

종부세 중과제도

구분	세율	
1주택	0.5~2.7	
2주택		
3주택이상	12억 원 이하	0.5~1.0
	12억 원 초과	2.0~5.0

· 다주택자 양도세 중과 한시 배제 기한 1년 연장

- 다주택자가 조정대상지역 내 주택을 양도하는 경우 양도소득세 중과*를 배제하는 기한을 연장함

- (기존) '24.5.9 → (1년 연장) '25.5.9

* 중과세율 : (2주택) 기본세율+20%p, (3주택 이상) 기본세율+30%p

세법상 주택 개념 정비

· 세법상 주택 개념 신설

- (개정안) 주택의 구조 : 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 출입문, 화장실, 취사시설이 설치되어 있는 구조

- 적용시기 : '24.1.1 이후 양도하는 분부터 적용

1세대 1주택 비과세 보유기간 계산방법 명확화

· 주택이 아닌 건물을 주거용으로 사용 또는 용도변경 시 1세대 1주택 비과세 보유기간

- (기존) 자산취득일~양도일 → (개정) 사실상 주거용 사용일(또는 용도변경일)~양도일

공동상속주택 거주기간 판정 합리화

· 조정대상지역 내 1세대 1주택 비과세 2년 거주요건, 1세대 1주택 장기보유특별공제 2년 거주요건

- (기존) 거주기간은 해당 주택을 소유한 것으로 보는 사람이 거주한 기간으로 판단 → (개정) 해당 주택에 거주한 공동상속인의 거주기간 중 가장 긴 기간으로 판단

자료 : "2023년 세법개정 후속 시행령 개정안", 기획재정부, 2024.01.23.

2024.07.23. 시니어 레지던스 활성화 방안

- 2024년 7월 정부는 고령친화 주거 수요 증가에 대응해 시니어 레지던스 공급 활성화를 위한 정책을 발표
- 2015년 이후 공급이 중단되었던 분양형 실버타운을 새롭게 도입, 토지·건물 사용권만을 통해 레지던스 설립 허용, 민간사업자의 공급활성화를 위한 제도 개선 등이 주요내용임

구분	주요내용	추진 시기
시니어 레지던스 공급 확대	· 토지·건물 사용권을 통한 설립 허용 - 토지 및 건물의 소유권 또는 사용권 확보시 실버타운 설립 운영이 가능하도록 규정 개정 - 토지·건물 사용권을 기반으로 서비스만을 제공하는 전문 사업자 육성 근거 마련	‘24. 上
	· 분양형 실버타운 도입 - 임대형을 일정비율 포함한 분양형 실버타운을 인구감소지역에 89개소 도입	‘24. 下
	· 부지확보 규제 완화 및 지원 - 도심내 유희시설(대학, 폐교, 숙박시설, 오피스텔 등)을 용도변경·용적률 완화 유도 - 도심내 유희 국유지(군부대 이전 부지, 노후 공공청사 등)들을 발굴·개발하여 민간에 임대	‘24. 下
	· 민간사업자 자금조달 지원 - 프로젝트 리츠를 도입하여 레지던스 개발 촉진, 지방세 감면 혜택 적용 - 실버타운 설치요건 및 위탁운영사 요건 개선	‘24. 下
	· 투자위험 부담 완화 - 시니어 레지던스 조성에 주택도시기금 지원 검토 - 시니어 레지던스 건설자금에 대한 보증 지원 검토	‘25. 上
	· 실버스테이 도입 - 공공택지내 민간임대용지 일부를 민간건설사에 제공하는 실버스테이 사업 시행 - 60세 이상 유주택 고령층까지 입주대상 확대	‘24. 下
	· 저소득층 고령자복지주택 공급확대 - 노후 임대주택 리모델링 및 매입임대를 통해 고령자 복지주택 연간 3천호 공급 - 중산층 노인가구(기준 중위소득 150% 이하) 입주기획 확대	‘24. 下
	· 표준 계약서 마련, 시니어 레지던스 정보공개, 품질인증제 도입 등 수요자 선택권 강화 · 주택금융공사 입주보증금 지원 확대 검토 · 요양서비스 제공 기반 마련 및 자립주거-생활보조주거-요양주거 연속 보호체계 구축 · 저소득 고령층 자가주택 수리비 지원 확대, 거동이 불편한 노인 맞춤형돌봄서비스 대상 확대	‘24. 下
	· 시니어 레지던스 활성화 TF를 구성하여 관련법·규제 정비, 추가대책 마련 추진 · 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정	‘24. 下

자료 : “시니어 레지던스 활성화 방안”, 관계부처 합동, 2024.07.23.

2024.08.08. 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안

- 2024년 8월 정부는 향후 6년간 서울·수도권에 총 42만 7천 호 이상의 주택공급 및 서울과 인근지역 그린벨트 해제를 통한 8만 호 규모의 신규택지 공급을 위한 정책을 발표

① 도심 내 아파트 공급 획기적 확대

- 「재건축·재개발 촉진법(특례법)」을 제정하고, 진행 중인 서울 재건축·재개발 추진을 가속화할 예정임
- 2024년 11월 1기 신도시 정비 선도 지구 선정 후, 2025년 이후 선정 물량의 정비계획을 신속히 수립해 순차적으로 정비할 계획임

구분		주요내용		
정비사업 속도 제고 및 부담 경감	절차 간소화	· 기본계획과 정비계획 동시 처리 허용 및 정비계획 수립 시 분담금 추산 등 시간 소요가 많은 절차 간소화, 사업시행계획과 관리처분계획의 동시 수립 허용 · 재건축 조합설립을 위한 동의요건 완화(75% → 70%, 동별 1/2 → 1/3) · 토지등소유자에 대한 분양공고 통지기한 단축(120일 → 90일)		
	공공지원	· 조합 요청에 따라 사업관리, 주요 업무 대행, 조합 운영 컨설팅 등을 제공하는 공공관리인(지자체 선임) 도입 · 일정 규모 이상(예 : 1,000세대)의 사업장에 공사비 갈등 발생 시 조율 가능한 전문가 파견 의무화 · 부동산원에 「공사비 검증 지원단(가칭)」 신설 및 전문인력 2배 이상 확대 · 초기사업비 일부를 기금에서 융자받을 수 있도록 지원(구역당 50억 이내) · 정비사업 대출보증 규모 대폭 확대(年 10~15조 원 → 20조 원) · 주택연금 가입자가 정비사업 분담금을 납부할 수 있도록 주택연금 개별인출 목적과 한도 확대		
	세제·금융 지원	〈주택연금 제도 개선(안)〉		
		구분	현행	개선
		개별인출 목적 확대	· 교육비, 의료비 등으로 개별인출 가능	· 연금한도 50%까지 개별인출 가능
	정비사업 관련 규제완화	개별인출 금액 확대	· 분담금 납부목적의 개별인출도 허용 (재건축·재개발 사업 모두)	· 분담금 납부목적 개별인출 한도를 50% → 70%로 확대
		정비사업 관련 규제완화	· 정비사업의 최대 용적률을 법적상한 기준에서 추가 허용 〈용적률 추가 허용(안)〉	
	구분		현행	개선
	역세권 정비사업		· 법적상한의 1.2배까지 추가 허용	· 법적상한까지 추가 허용
	노후계획 도시정비 추진	일반 정비사업	· 법적상한의 1.3배까지 추가 허용	· 법적상한의 1.1배까지 추가 허용
미래도시 펀드추진		· 용적률 완화에 따라 의무 공급하는 임대주택 비율(완화용적률×50%)을 사업성 등 고려(보정계수 적용)하여 차등 완화(서울시) · 전용 85㎡ 이하 주택의 공급의무 폐지 · 주상복합으로 재건축 하는 경우 건축물 용도제한 폐지		
	노후계획 도시정비 추진	미래도시 펀드추진	· 금년 중 총 12조원 규모의 미래도시 펀드 구조설계 완료 및 ‘25년부터 투자설명회 등 추진 · 미래도시 펀드 : 연기금, 주택도시기금, 금융기관 등에서 출자·투자받아 조성되는 펀드로, 특별정비구역별 펀드 출자를 통해 각 정비사업장에 지원	

자료 : "국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안", 관계부처 합동, 2024.08.08.

② 빌라 등 non-apartment 시장 정상화

· 공급 기반 강화 및 세제·대출 등의 지원 계획을 통해 위축된 non-apartment 시장의 정상화를 도모할 계획임

구분	주요내용												
공공 신축매입 공급 확대	· 수도권을 중심으로 공공 신축매입을 ‘25년까지 11만 호+α 집중 공급 · 민간사업자의 참여 활성화를 위해 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」 시행 - 민간법인이 공공 신축매입 공급을 위해 멸실 목적으로 노후주택 취득 시, 기본세율 적용 대상 확대 - HUG 신축매입임대 PF 특약보증 가입 시 총 사업비 90%까지 1금융권에서 저리로 대출받을 수 있도록 지원 - 정부지원단가 현실화 및 기금 지원 추진												
분양전환형 신축매입 신규 도입	· 매입임대 중 입지와 구조가 좋은 주택을 저렴한 임대료로 일정기간(6+2~4년) 거주할 수 있도록 한 후 임차인에게 우선 매각 · 최초 임대 개시일로부터 6년 경과 후 시행 · 무제한 매입하는 신축주택(2.1만 호+α)과 임대 공급예정인 든든전세, 신혼 유형 일부를 분양전환(+2.9만 호)하여 최소 5만 호 공급												
non-아파트 시장기반 정상화	· (건설사업자) 신축 목적으로 멸실을 위한 주택 구입 시 종과가 아닌 일반세율의 적용 요건 완화												
	<table><tr><th>구분</th><th>현행</th><th>개선</th></tr><tr><td>대상</td><td colspan="2">멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택</td></tr><tr><td>요건</td><td>1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각</td><td>1년 내 멸실 + 3년 내 신축+5년 내 매각</td></tr><tr><td>세율</td><td colspan="2">취득세 종과(12%) 없고 일반세율(1~3%) 적용</td></tr></table>	구분	현행	개선	대상	멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택		요건	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각	1년 내 멸실 + 3년 내 신축+5년 내 매각	세율	취득세 종과(12%) 없고 일반세율(1~3%) 적용	
	구분	현행	개선										
	대상	멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택											
	요건	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각	1년 내 멸실 + 3년 내 신축+5년 내 매각										
세율	취득세 종과(12%) 없고 일반세율(1~3%) 적용												
· (등록임대사업자) 세제혜택 일몰 기한 연장(‘24.12 → ‘27.12) 및 감면대상 확대 · (임대인) 신축 소형주택 구입 시, 취득·종부·양도세 산정 시 주택수 제외하는 기간을 ‘27.12월까지 확대(준공·취득일 기준, 現 ~‘25.12월), 기축 소형주택을 ‘27.12월까지 구입하여 등록임대주택으로 등록(매입임대)하는 경우, 세제 산정 시 주택수에서 제외 · (실수요자) 생애최초 혜택인 취득세 감면 한도 확대(200만 원 → 300만 원)													
뉴·빌리지 사업 추진	· 공모 선정 시 지역당 기반·편의시설 설치에 국비 최대 150억 원(5년간) 지원 · 신축 연립·다세대를 공급하는 자율주택정비사업은 총사업비의 최대 70%까지 금리 2.2%의 기금융자를 지원												
non-아파트 공공임대 추가 공급	· 경매주택을 HUG가 낙찰 받아 임대하는 기존 든든전세 외에 추가로 HUG가 대위변제 주택을 환매 조건부로 매입하여 임대하는 유형을 신설해 든든전세주택 확대 공급 - 임차인 : 주변 전세가격 대비 90% 수준으로 최대 8년 간 보증금 미반환 걱정 없이 거주 - 기존 집주인 : HUG에 대한 잔여채무를 임대종료까지 상환 유예하고, 원할 경우 임대종료 후 환매 허용 - HUG : 신규보증을 위한 자본 확충 및 임차인의 전세보증금을 통한 유동성 보완 · 최대 8년간 안심하고 거주 가능한 전세임대 유형 신설 및 non-아파트 보증금 최대 2억 원(입주자 20%부담) 지원												

자료 : “국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안”, 관계부처 합동, 2024.08.08.

③기 발표 수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여

- 공공택지에서 착공하는 민간 건설사에게는 미분양 매입확약을 제공하고, 後분양 공공택지의 先분양도 허용하여 착공 및 분양 일정 조기화를 추진할 예정임

구분	주요내용
미분양 매입 확약 제공	· LH가 조성한 수도권 공공택지에 대해 22조 원 규모의 미분양 매입 확약을 제공하여 조기 착공 유도 · LH 매입 물량은 공공주택으로 공급하여 무주택 청년, 신혼부부 등의 내 집 마련 지원(6년 후 분양전환)
後분양 조건부 공공택지 先분양 허용	· '18~'20년 後분양 조건부로 공급한 1.77만 호 중 '24.7월 현재 본청약 실시 전인 0.45만 호에 적용
공공택지 내 주택공급 조기화 지원	· 사업지연 유발 현안에 신속 대응할 수 있는 범부처 관계기관 협의체 구축 - 국토교통부 1차관(단장), 관계부처(농림부, 국방부 등), 지자체, 사업시행자 등 참여 · 신도시 공공리츠 자금을 투입해 신속한 보상 및 지구 착공 추진

④ 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대

- 미래세대를 위해 서울과 서울 인근 그린벨트 등을 활용하여 합리적 가격의 주택공급을 추진하고, 토지이용 효율성 제고 등으로 주택을 추가 공급할 예정임

구분	주요내용
신규택지 후보지 발표	· '25년까지 선호도 높은 서울·수도권 우수입지 후보지 총 8만 호 발표 추진 · 투기방지를 위해 신규택지 발표 시까지 서울 GB 전역, 서울 인접 수도권 지역 등을 토지거래허가구역으로 한시 지정
공공택지 추가 공급	· 사업 추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성 제고 등을 통해 종전 3만호에서 2만호 이상 추가 확보 계획

⑤ 주택공급 여건 개선

- 주택공급 문제의 원인을 개선해나가고, 인허가·착공 등의 촉진을 위해 PF 보증 확대, 지자체 협의회 운영 등의 추진을 계획함

구분	주요내용
공급 규제 혁파 및 정책 지원 강화	유동성 지원 · PF 대출 보증 공급규모를 당초 대비 5조원 추가 확대(30조 원 → 35조 원)
	주택건설 장애요인 해소 · 지자체 협의회 운영 및 권역별 점검회의를 통해 주택공급 현황 점검 및 인허가 장애요인 해소 · PF 조정위원회의 조정 대상사업을 사업자 요청에 따라 필요시 민간 개발사업까지 확대
	주택공급 규제완화 · 수요가 많은 중소형평형 도시생활형 주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한 완화(60㎡ → 85㎡) · 용역을 완화에 따라 건설해야 하는 임대주택 인수가격 상향 (표준건축비 → 기본형건축비 80%) · 노후·저층주거지의 정비 활성화를 위해 소규모 주택 정비사업 관리지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용

(표계속)

구분		주요내용
지방 미분양 해소	CR리츠 도입	· 시행·시공사 및 재무적 투자자(FI)가 투자한 리츠가 지방 미분양 주택을 매입·운영하여 미분양 리스크 해소 〈미분양 CR 리츠 구조 예시〉 시행·시공사, 신탁사 등 미분양 아파트 매각 미분양 CR 리츠 시행사·시공사(후순위, 30%) FI(선순위, 70%) · CR리츠가 미분양을 임대 운영하는 동안 사업성을 확보할 수 있도록 취득세·종부세 세제지원 - 취득세 감면: 서울 12%→1~3%(6억 미만 시 1%) - 종부세: 합산 배제 · CR리츠가 미분양 주택을 담보로 대출 시 조달 금리를 낮출 수 있도록 HUG 모기지 보증 가입 허용
	미분양 PF 보증 지원 확대	· 지방 미분양 애로가 있는 주택건설업자를 위해 HUG 미분양 PF 대출 보증한도 한시 확대 - (現) 전용면적 85㎡ 이하는 분양가의 70% 지원, 85㎡ 초과는 분양가의 60% 지원 - (改) 전용면적 구분 없이 최대 70% 지원(~'25.12월) · 시공사별 최대 미분양 PF 대출 보증한도 한시 확대 - (現) HUG 신용등급 BBB- 이상 3천억원, CC 이상 2천억원 - (改) HUG 신용등급 BBB- 이상 5천억원, CC 이상 3천억원(~'25.12월)
	세제 부담 경감	· (사업자) 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용 시 원시취득세의 최대 50% 감면 · (구입자) 기존 1주택자가 '25.12월까지 지방 준공 후 미분양 주택을 최초로 구입 시 1세대 1주택 특례 적용 - 양도세: 12억원 비과세 및 장기보유특별공제 최대 80% - 종부세: 12억원 기본공제 등

2024.10.16. 생활숙박시설(이하 생숙) 합법적 사용 지원대책 마련

- 2024년 10월 정부는 신규 생숙은 주거전용 가능성 원천 차단, 기존 생숙은 숙박업 신고 및 용도변경 등으로 합법적으로 사용될 수 있도록 유도하고자 하는 지원방안을 발표
- 생숙은 장기체류 외국인의 관광수요 증가에 대응하여 「공중위생관리법」 시행령 개정(2012) 등으로 취사 가능한 숙박시설로 도입, 2017년부터 본격화된 집값 상승기에 사실상 주거용으로 이용되기 시작

· [신규 생숙] 주거전용 원천 차단

- 신규 생숙은 공중위생관리법상 숙박업 신고 기준 이상*으로만 분양이 허용되도록 연내 건축법 개정안 발의 예정
 - * (공중위생법 시행규칙 별표 1) 30일 이상 또는 건축물 1/3 이상 또는 독립된 층
- 생숙 건설사업자 예측 가능성 제고를 위해 개정사항은 건축법 개정안 시행일 이후 최초 건축허가 신청분부터 적용

· [기존 생숙] 숙박업 신고 또는 오피스텔 용도변경 지원

- (숙박업 신고) 개별 실소유자들의 숙박업 신고 문턱을 낮추기 위해 보건복지부에서 조례개정 예시 안을 시·도에 배포하고, 시·도 조례개정을 독려할 예정
 - * (공중위생법 시행규칙 별표 1) 지역 여건 등 고려, 시·도 조례로 객실·면적기준 완화 가능
- (용도변경) 획일적 규제로 복도폭, 주차장 등 건축기준 충족이 어려워 사실상 용도변경이 불가능한 경우가 있는바, 향후 안전, 주거환경 보호 등 당초 입법취지를 훼손하지 않는다는 전제하에 유연한 규제방식 도입 예정

구분	주요내용
복도폭	· 금번 지원방안 발표('24.10.16.) 이전에 최초 건축허가를 신청한 생숙시설은 피난·방화설비 등을 보강하여 주거시설 수준의 화재 안전성능을 인정* 받을 경우 오피스텔로 용도변경 허용 * 성능위주 설계 및 필요시 보강 → 지자체 심의 및 충분한 대피시간 확보 시 안전성능 인정
주차장	· 내부 주차공간의 확장이 어려운 경우 각 여건에 따라, 1) 인근 부지 확보가 가능한 경우 외부 주차장 설치 2) 자체적으로 주차장 확보가 불가능한 경우 지자체에 상용 비용 납부 3) 지역 여건상 주차장이 필요 없는 경우 등은 지자체 조례 개정을 통한 주차기준 완화 등 다양한 대안 제공
지구단위계획	· 지구단위계획에 의해 오피스텔 입지가 불가능한 지역은 기부채납 방식 등을 통해 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경을 적극 검토 * 서울 마곡 르웨스트는 200억 규모의 기부채납(소유자 부담)을 병행하여 해당 지역에 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경('24.8)
오피스텔 건축기준	· 금번 지원방안 발표('24.10.16.) 이전에 최초 건축허가를 신청한 생숙시설을 오피스텔로 전환하는 경우, 오피스텔 전용출입구* 설치 면제, 전용면적 산정 시 안목차수** 적용하지 않고, 관련 사항을 건축물 대장에 명기하도록 「오피스텔 건축기준」 개정 추진 * 소유자가 전용출입구 미설치를 자발적으로 선택한 경우이므로 허용 ** 전용면적을 실제 사용면적에 가깝게 벽 안쪽을 기준으로 계산(↔중심선 차수), 단순 면적산정 방식 외 기존 생숙의 전용면적 변동이 없는 점 감안, 적용 제외
합리적 비용부담 유도	· 각 지자체는 용도변경 과정에서 형평성 논란이 발생하지 않도록, 지구단위계획 변경(기부채납) 또는 복도 폭(안전성능 보강), 주차장 기준(주차장 확보 또는 비용부담) 충족과정에서 용도변경 신청자들이 적용 비용을 부담하도록 유도할 계획

- 관계 법령 및 조례 개정애 소요되는 시간 등을 고려하여 2025년 9월까지 관할 지자체의 생숙 지원센터나 담당자를 숙박업 신고 예비 신청 또는 용도변경을 신청한 소유자에 대해서는 2027년 연말까지 이행강제금 부과절차 개시 유예 예정

2024.11.06. 서울 2만 호 포함, 수도권 신규택지 5만 호 발표

- 2024년 11월 정부는 「주택공급 활성화 방안(8.8)」의 후속조치로 양질의 주거와 일자리 제공이 가능한 서울과 서울경계로부터 약 10km 이내 지역 4곳(서울 서초 서리풀지구, 경기 고양대곡 역세권, 경기 의왕 오전왕곡, 경기 의정부 용현)에 5만 호 규모의 신규택지 후보지를 발표
- 4곳의 신규택지들은 이미 훼손되어 환경적 보전가치가 낮은 개발제한구역(그린벨트) 및 공장·창고 등이 난립하여 난개발이 발생 중이거나 우려되는 지역임
- 기존 도심과 연계하여 자족기능을 갖춘 통합생활권을 조성, 수도권 내 분산 다각화에 기여할 수 있는 성장거점으로 조성할 계획

구분	주요내용 및 특징
서울 서초 서리풀 (2만 호)	· 2만 호 중 55%인 1.1만호를 신혼부부 장기전세주택(미리 내 집)으로 공급 예정 · 신분당선(청계산입구역), GTX-C(양재역), 경부고속도로, 강남순환도시고속도로, 분당내곡도시고속도로 등 뛰어난 접근성 · 우수한 자연경관, 인접 첨단산업과 연계한 첨단산업 및 주거 복합공간으로 발전 가능 · 신분당선, 3·4호선, GTX-C와 연결되는 대중교통망 구축 및 신분당선 추가역 신설 검토 등 환승체계 및 도로망 연계 추진
경기 고양대곡 역세권 (0.9만 호)	· 5개 노선: GTX-A('24년 말 개통예정), 3호선, 경의중앙선, 서해선, 교와선('24년 말 개통예정)이 만나는 철도교통 요충지 · 대곡역 복합환승센터 구축 → 교통편의성 향상, 자족·업무시설 중점 배치, 지식융합단지 조성 · 주변지역 도로 혼잡해소 방안을 마련하여 자유로·외곽순환도로·서울문산고속도로 등과 연계 추진
경기 의왕 오전왕곡 (1.4만 호)	· 경수대로·과천봉담 간 도시고속화도로에 연결한 부지 및 높은 산업가능 유치 잠재력 · 지구내 친수공간이 풍부하여 정주환경 우수 · 과천지식정보타운 등과 연계한 의료·바이오 산업유치에 유리 · GTX-C, 동탄~인덕원선과 연계를 강화하여 접근성 제고 및 분리된 사업지구간 연결체계 구축 예정
경기 의정부 용현 (0.7만 호)	· 개발중인 법조타운과 기존도심 등을 연계하여 통합생활권 조성이 필요한 지역 · 문화·체육·자족시설 등 보완을 통해 주변도심과의 연결 강화 · GTX-C, 7호선 연장선으로의 접근성 개선 도모 · 주변간선도로 및 교차로 교통체계 개선을 통한 교통량 분산

자료 : “서울 2만 호 포함, 수도권 신규택지 5만호 발표”, 국토교통부, 2024.11.05.

- 신규택지의 조속한 주택공급을 위한 행정절차 단축을 추진하여 2026년 상반기 지구지정, 2029년 첫 분양, 2031년 첫 입주 목표
- 일부 지역은 원형지 형태로 공급하여 필요 시 신속한 주택공급이 가능하도록 조치할 예정
- 발표지구의 투기 근절을 위해 「예방·적발·처벌·환수」 4대 영역 투기방지 대책 시행 예정

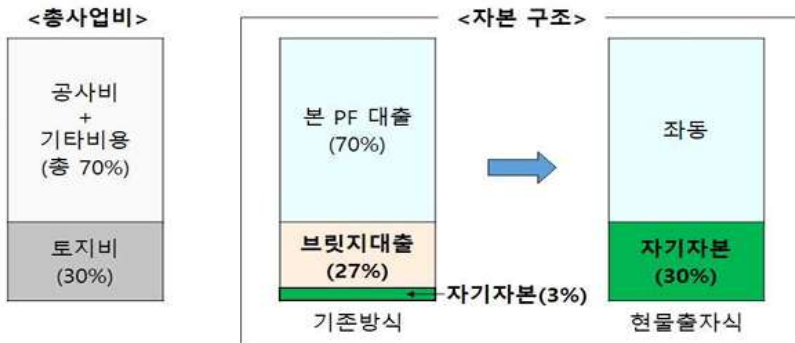
2024.11.14. 부동산 PF 제도 개선방안 수립

- 2024년 11월 정부는 PF 안정성을 높이고, 주택공급 활성화를 위한 부동산 PF 제도 개선방안을 발표
- 부동산 PF(Project Financing)는 부동산개발 프로젝트에서 발생하는 미래 현금흐름(수익성)을 기반으로 자금을 조달하는 금융기법으로 약 230조 원(2023년 12월 기준) 규모, 이 중 약 70%가 주거시설임
- 선진국은 디벨로퍼가 금융사·연기금 등 지분투자자를 유치하여 30~40% 자기자본으로 토지매입 후 건설단계에서 PF 대출을 받고, 단순 분양수익 뿐만 아니라 임대수익도 갖춰 수익구조가 안정적임
- 우리나라는 단기수익 추구 경향과 디벨로퍼의 영세성으로 5% 이내 자기자본으로 토지 매입부터 고금리 대출(브릿지대출) 진행, 대출기관은 저자본 리스크를 보완하기 위해 사업성을 평가하기 보다는 건설사·신탁사 보증에 의존하는 경향
- 중장기적으로 선진국 수준의 자기자본비율(20%)을 유도하는 등 부동산 PF산업 구조 선진화 도모를 위한 제도 마련

〈부동산 PF 시장의 공정 질서 확립〉

구분	주요내용
현물출자를 통한 안정적 사업구조 마련	· 안정적 수준의 자기자본 확충 기반 마련을 위해 고금리 대출을 통한 토지매입 보다 토지주가 토지·건물을 현물출자를 하도록 유도 · PF 사업(리츠)에 현물 출자 시 출자자의 이익 실현 시점을 고려하여 양도차익 과세·납부이연 적용
인센티브 등을 통한 자본 확충 지원	· (운영사업의 도시규제 특례 등) 일부 지자체는 개발 이후에도 민간의 관리·운영을 통한 도시 활성화를 목표로 하고 있으나 참여를 유도할 제도적 인센티브 미비. 높은 자기자본비율을 통해 시행자가 관리·운영하는 개발사업은 용적률, 공공기여 완화 등 도시규제 특례 부여 * 「부동산개발사업관리법」에 근거 규정 반영, '25년 상반기 중 법안 발의 · (PF 보증 수수료 할인) 보증심사 시 '일정수준 자기자금(토지비의 10% 또는 총사업비의 2% 이상)'을 요건으로 하고 있으나 비율이 높아도 인센티브가 없었음. 자기자본비율이 높아 보증 리스크가 적은 사업장에 대해 PF 보증료 할인 * HUG, HF 내규 개정 추진 · (은행·보험사의 장기임대주택사업 참여) 금융회사는 업무용 목적 외의 부동산 소유가 허용되지 않고, 부수업무 또는 자회사 방식의 비금융업무 수행도 제한. 자회사 소유*, 간접투자(펀드 등) 등 다양한 방식으로 은행·보험사가 장기임대주택 사업을 영위하는 방안 마련 * 법안인 장기임대주택사업자의 자본 15% 이상 소유를 허용 / 「은행·보험법령」 개정

〈기존 브릿지대출 vs 현물 출자 시 자본구조 변화(예시)〉



자료 : “부동산 PF 제도 개선방안 수립”, 국토교통부, 2024.11.14.

(표계속)

구분	주요내용
리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도	· PF 대출 시 일정수준(예: 20%)의 PF 사업 자기자본비율을 기준으로 위험가중치와 총당금을 차등화* · * PF 사업의 자기자본비율이 낮을수록 금융회사가 PF 대출에 대해 적립해야 하는 자본금 총당금 비율을 높게 적용함으로써 시행사의 자기자본비율 확충을 유인 · 리스크 관리체계가 부족한 업권(예: 상호금융·여전·새마을금고)*은 저축은행 업권과 같이 사업비 대비 자기자본비율 요건 도입 검토 · (조차계획) 금융권 TF운영(~25.1) → 업권별 감독규정 세칙, PF 리스크 관리 모범규준 개정
금융 건전성 규제체계 합리화	· PF 대출의 연체율 수준 등을 감안하여 금융업권별 위험가중치, 총당금 규제를 정비 · 부동산 PF에 대한 거액신용공여 한도 규제를 필요한 업권에 마련하고, 업권별 부동산(부동산 PF) 익스포저(위험노출액)에 대한 한도 규제를 정비

〈부동산 PF 시장의 공정 질서 확립〉

구분	주요내용
PF 대출시 사업성 평가 강화	· 시행사·시공사의 담보나 신용보다는 PF 사업의 사업성·안정성 등 객관적으로 평가한 후 대출토록 개선, PF 사업성 평가기준·절차(수수료 원칙 등) 마련 · 객관적 평가를 수행하는 전문평가기관 인증, 대출시 평가기관 사업성 평가 의무화
불합리한 관행 개선	· (책임준공 합리화) 책임준공 개선방안을 마련하기 위해 '책임준공 개선 TF' 운영 · (PF 수수료 관행 개선) PF 수수료의 투명성 제고를 위해 'PF 수수료 개선 TF'를 통해 개선방안 마련
PF 통합정보시스템 구축	· PF 사업의 유형별·지역별·단계별 추진현황, 재무현황 등에 대한 상시 모니터링을 위해 PF 통합정보시스템 구축
부동산신탁사의 토지신탁 내실화	· 신탁사의 토지신탁 책임범위와 기준을 표준화하고, 건전성 관리기준을 개선하는 등 신탁사 PF 리스크 관리 강화, "책임준공형 토지신탁 업무처리 모범규준" 마련 · NCR(Net Capital Ratio, 영업용 순자본비율) 규제 정비, 자기자본 대비 토지신탁 한도 도입 등 추진

〈역량있는 한국형 디벨로퍼 육성〉

구분	주요내용
리츠를 통한 개발+운영이 가능한 디벨로퍼 육성	· 안정적 자기자본을 갖춘 리츠에 입지가 우수한 공공택지 매입 우선권을 제공하여 안정적 개발+운영 유도 · 우량 용지를 리츠(개발+운영사업자)에 공급하여, 지역 내 랜드마크 상업시설 개발과 헬스케어리츠 등 특화형 개발 유도 · 운영 노하우를 축적한 전문 디벨로퍼 육성을 유도하고, 중장기적으로는 분양에서 개발+운영 중심으로 부동산 생산 구조 선진화 유도
기관투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화	· 토지신탁 사업에 기관투자자가 사업비(토지비 제외)의 15%까지 투자할 수 있도록 허용 검토 (현행) A 시행사(토지) → B 신탁사, 신탁 이후 오직 자금차입을 통해 사업 시행 (개선) A 시행사(토지) → B 신탁사 ← C 기관(금전)
우수 디벨로퍼 인증체계 마련	· 우수 시행사가 제대로 평가받고 육성될 수 있도록 '시행실적 검증'을 통한 시행능력평가 제도 도입 - 시행실적 검증(확인): 업체가 제출한 실적을 관련 협회 등에서 검증·확인서 발급 · 시행 분야에 적합한 평가지표 마련 및 전문성을 갖춘 회사를 '시행능력 평가기관'으로 지정하고 평가 결과(업체별 순위) 공시 · 시행 전문인력 경력, 참여사업, 교육실적 등에 관한 종합 관리체계를 구축하여 역량·이력 검증

2024년 서울시 부동산 정책

2024년 서울시 부동산 정책은 정비사업(재개발·재건축) 규제완화 및 제도개선을 통한 사업 속도 제고, 용산 지역 대규모 개발계획 발표, 미래사회를 대비한 신혼부부 주거비 부담 지원에 중점을 두었다.

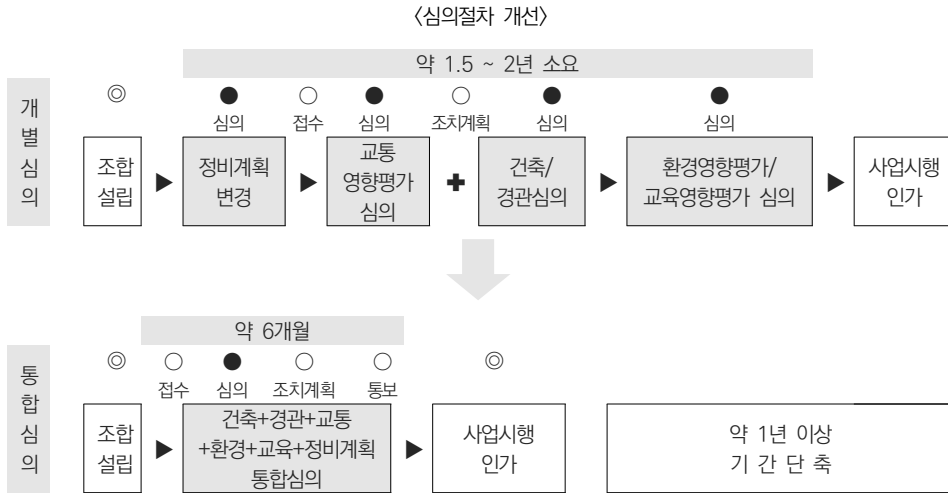
2024년 1월 서울 도심 내 신속한 주택 공급을 위해 재개발·재건축 사업 속도를 가속화 시킬 수 있는 'One-Stop' 심의체계를 구축하여 심의 단계를 2년에서 6개월로 단축할 수 있는 정비사업 통합심의 시행을 시작으로 2024년 3월 재개발이 어려운 저층 소규모 노후주택을 정비할 수 있는 방안인 '휴먼타운 2.0'을 시행하였다. 2024년 8월에는 공사비 증액으로 갈등을 겪고 있는 서울지역 정비사업장은 SH공사에 공사비 감증을 신청하여 증액 타당성에 대한 감증을 본격 시행하였다. 이로 인해 공사비 검증뿐 아니라 다양한 갈등 상황 관리·해결로 정비사업 속도를 제고하고자 하였다. 또한 2024년 9월에는 사업성이 떨어지는 곳에 보정계수를 적용하고, 2004년 종 세분화 이전에 받았던 현황용 적률도 인정해주는 지원방안을 발표하며 정비사업 지원에 박차를 가했다.

대규모 개발계획으로는 과거 글로벌 금융위기, 부동산 경기 침체 등 여러 악재 및 논란으로 인해 좌초되었던 용산국제업무지구 개발사업을 2024년 11월 서울시가 도시개발 구역으로 지정 및 개발계획을 고시하며 본격적인 사업에 착수하였다. 이는 최대 용적률 1,700%, 높이 100층 내외 랜드마크 조성 등 사업부지 면적이 49.5만㎡에 달하는 초대형 개발 사업으로 뉴욕 최대 복합개발지인 허드슨야드의 약 4.4배 규모이며, 2025년 상반기 실시계획인가 및 기반시설 착공을 목표로 하고 있다.

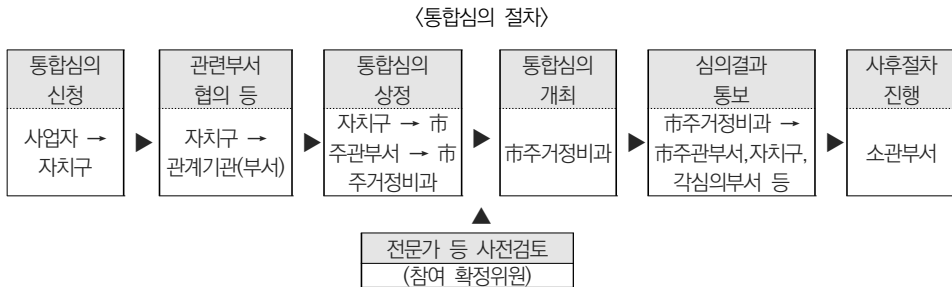
서울시는 높은 주거비로 인해 결혼 및 출산을 망설이는 시민들을 위해 2024년 5월 「저출생 대응 신혼부부 주택 확대방안」을 발표, 장기전세주택Ⅱ('미리 내 집') 2,396호, 신혼부부 안심주택 2,000호를 3년간 공급하기로 하였으며, 2026년부터 매년 4,000호씩 공급하겠다고 발표하였다. 2024년 6월 신혼부부의 주거비 부담 완화를 위해 지원 대상자의 연소득 기준을 부부 합산 9,700만 원 이하에서 1억 3,000만 원 이하로 완화했으며, 소득에 따른 대출 이자 지원 금리, 다자녀 추가 금리 지원도 확대하여 저출산 문제 해결을 위한 제도개선에 주력했다.

2024.01.22. 서울시, 모든 정비사업 통합심의 본격 시행... 재개발, 재건축 사업 속도 가속화

- 7개 개별심의를 통합한 'One-Stop' 심의체계를 구축하여 심의단계가 2년에서 6개월로 단축
- 조합 설립 후 사업시행계획인가 단계에 각종 영향평가 등 심의에만 통상 2년 이상 소요
- 정비사업 추진절차: 정비구역지정 → 조합설립 → 사업시행계획인가 → 관리처분 → 이주·철거 → 착공 분양 → 준공 입주
- 통합심의 대상: 정비사업(주택 및 도시정비형 재개발, 재건축), 단독주택재건축 및 재정비촉진지구 내 정비사업도 포함



- 통합심의 진행절차: 사업시행자가 구비서류를 첨부하여 자치구로 심의 신청 시 구청장은 관련부서 사전협의를 거쳐 통합심의 상정을 의뢰하고, 시는 통합심의 위원회를 개최
- 위원회는 약 100명의 위원 풀(Pool) 내에서 매 심의 시 분야별 전문가 등 25명 내외로 운영하고 월 2회 정기 개최 예정
- 통합심의를 법령 시행('24.01.19) 이후 사업시행자가 자치구에 신규 심의 신청하는 정비구역에 적용
- 시행일 전 개별심의를 득하였거나 접수한 경우 기존 심의절차대로 진행



자료 : "서울시, 모든 정비사업 통합심의 본격 시행... 재개발, 재건축 사업속도 가속화", 서울시, 2024.01.22.

2024.02.05. / '24.11.28. 용산국제업무지구 2025년 착공... 사업부지 100% 녹지 확보한 친환경 수직도시로

- 서울시는 '24년 2월에 발표한 '용산국제업무지구 개발계획(안)'을 토대로 9개월간 주민 공람, 전략환경영향평가 등 행정 절차를 거쳐 '24년 11월 도시개발구역으로 지정 및 개발계획을 고시하며 본격적인 사업에 착수함
- 최대 용적률 1,700%, 높이 100층 내외 랜드마크 조성, 저층형 개방형 녹지 벽면녹화 등으로 사업부지 면적(49.5만㎡) 100%에 맞먹는 약 50만㎡의 녹지 조성 (뉴욕 최대 복합개발지인 허드슨야드(Hudson Yards)의 약 4.4배 규모)
- 싱가포르, 홍콩에 버금가는 아시아 태평양 비즈니스 3대 거점 조성 ('30년 제1호 헤드쿼터 유치)

용산국제업무지구 개발 4대 핵심전략			
1. 용도와 기능이 어우러진 '융복합 국제업무도시'			
2. 자연과 보행 중심의 '입체보행 녹지도시'			
3. 서울형 탄소중심도시의 시작 '스마트 에코도시'			
4. 시민·세계인의 활력이 모이는 '동행감성도시'			

자료 : "용산국제업무지구 '25년 착공... 사업부지 100% 녹지 확보한 친환경 수직도시로", 서울시, 2024.02.05.

① 모든 생활 도보권 내 가능한 '콤팩트시티'... 최대 용적률 1,700%, 100층 내외 랜드마크			
· 업무, 주거, 여가문화 등 모든 활동 및 이동을 한 건물 또는 도보권 내에서 해결할 수 있는 '콤팩트시티' 구현			
- 구역을 주된 용도에 따라 '국제업무', '업무복합', '업무지원' 3개 존으로 구분			
· 대규모 프로젝트인 만큼 단계적 개발이 가능하도록 격자형 도로망과 방사형 공원녹지 체계를 계획			
- 창의적으로 복합개발 할 수 있도록 유연한 토지이용계획도 마련			
〈'콤팩트시티' 개발계획(안)〉			
구분	국제업무존	업무복합존	업무지원존
면적	88,557㎡	104,905㎡	95,239㎡
용도지역	중심상업지역 (최대용적률 1,700%)	일반상업지역 (최대용적률 900%)	
시설	· 프라이밍 오피스, 호텔, 광역환승센터 · 100층 내외 랜드마크 최상층에 전망시설·아트랙션	· 용산전자상가 · 인공지능·빅데이터 업무 및 기업지원시설	· 주거·교육·문화 등 지원시설
기타	· 획수를 반영받은 민간이 창의혁신 디자인을 제안 시 최대용적률 1,700%까지 고밀개발 가능	-	

② 지하부터 공중까지, 순환형·선형녹지 등 사업 부지면적 100% 수준의 '입체적 녹지' 확보			
· 지하·지상·공중 공간 전체를 입체적으로 활용하여 사업 부지면적(49.5만㎡) 100% 수준에 해당하는 녹지 확보			
· 수직·수평 녹지를 폭넓게 확보하여 용산공원~한강공원~노들섬으로 이어지는 녹지보행축 조성 계획			
〈'입체적 녹지' 개발계획(안)〉			
구역면적	9.9만㎡ (20%)	14.85만㎡ (30%)	24.75만㎡ (50%)
시설(안)	도시계획시설 (공원·녹지)	개방형 녹지	건물테라스 옥상·벽면녹화

구분	공중녹지 (그린스퀘어)	순환형녹지 (그린커브)	선형녹지 (그린리코더)
규모	8만㎡	폭40m·연장1km	-
역할	· 용산역 남측 선로상부에 조성되며 한강공원~용산역을 직선으로 연결하는 입체공원	· U자형 순환녹지로서 국제업무지구 내 어디서나 접근가능한 개방형 녹지	· 주변시가지~용산국제업무 지구를 이어주는 보행·통경축 역할

③ 업무지구 대중교통수단분담률 70% 목표, 지역단위 친환경인증 '서울형LEED' 최초 도입

- 환경·교통 분야 최첨단 기술을 도입하여 '탄소 배출 제로(0) 지구'로 운영
- 스마트교통수단 도입, 용산역궤 공항철도 신설 등 첨단 대중교통 인프라를 확충하여 대중교통수단분담률을 현재 57%에서 70%로 끌어올리고, 선제적 수요관리를 통해 발생교통량을 절반 수준으로 줄인다는 계획
- 친환경 신호교통수단 도입, 국제업무지구 내 내연기관차량 운행 단계적 제한 등 교통수단 탄소배출 대폭 감소
- 2035년 제로에너지건축물(ZEB*) 2등급, 2050년 ZEB 1등급 달성 목표
- 또한 기존 '건물 단위'로 해왔던 인증이 아닌 '지역 단위'로 친환경 인증하는 '서울형 LEED**'를 최초 적용하여 에너지 자립도시 실현 및 자동화 최첨단 '스마트 물류체계' 구축
- LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)이란 美 그린빌딩위원회가 1989년 개발한 친환경 저탄소 건축물 평가인증제 (4단계 인증: 플래티넘(80점이상), 골드(60점 이상), 실버(50점 이상), 일반(Certified))

* 건축물에 필요한 에너지부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물

** 건물 단위 평가인증을 넘어 서울의 특성에 적합한 지역단위 도시개발 친환경·저탄소 평가인증체계

④ 업무복합존 45층에 1.1km 스카이트레일, 랜드마크 최고층 전망대, 강변북로 뽕개공원도

- 업무복합존 45층에 편리한 이동을 돕고 서울 시내 파노라믹 조망을 제공하는 스카이트레일(보행전망교) 도입
- 100층에 이르는 랜드마크 최고층에는 전망대·공중정원 조성
- 국제업무존 저층부에는 공연·전시·체험을 즐길 수 있는 서울아트밴드(공연+전시+미술+도시시설)를 계획
- (실내 공연장 : 1~2천석)/(서울아트뮤지엄 : 전시 15,000㎡)/(유명 미술분관 : 1,000~3,000㎡)/(복합문화도서관 : 연면적 3,300㎡, 열람석 800석)
- 또한, 중심부에는 국제설계공모를 통해 뉴욕 허드슨야드의 '베슬'과 같은 상징 조형물을 설치해 명소화
- 중앙에 위치한 약 8만㎡의 '공중녹지(그린스퀘어)'에는 야외공연장 조성 예정
- 무악재-용산-한강으로 흘렀던 '만초천'을 이어받아 수공간 조성 및 국제업무지구에서 한강공원·노들섬까지 걸어서 이동할 수 있는 강변북로 상부 뽕개공원 조성

⑤ 용산 국제업무지구 일대 신규 주택 공급

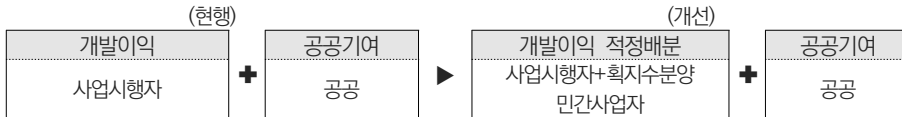
- 용산국제업무지구 일대 1만 3천호 주택공급 추진
- (지구 내) 국제업무기능에 적합한 정주환경 조성, 고밀복합개발의 효율성을 고려한 주거시설 6천호 공급
- (지구 외) 용산 도시재생혁신지구 등 공공주도 사업의 신속 추진과 재개발·재건축 등 민간주도 사업 지원을 통해 7,103호 순증 공급

〈용산국제업무지구 주변 주택공급계획(반경 1km 이내)〉

구역명	순증	구역명	순증	구역명	순증
산호아파트	93	용산도시재생혁신지구	600	아세아아파트 특계	849
원효로3가 청년안심주택	988	신용산역 북측1 특계	192	정비창전면1 특계	1,052
용문동 도심공공주택사업	929	신용산역 북측2 특계	305	정비창전면3 특계	108
용산전자상가	1,123	용산철도병원부지 특계	602	이촌1구역 특계	262

자료 : 용산국제업무지구 조성, 국토부·서울시 힘 합친다, 서울시, 2024.11.28.

· 안정적 사업 추진 및 혁신개발 위해 용도지역을 단계적 상향하고, 사업시행자와 획지를 개발하는 민간사업자 모두 인센티브 제공



- '24년 11월 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정 고시(서울시)
- '25년 상반기 실시계획인가(서울시)
- '25년 하반기 기반시설 공사 및 토지공급 착수
- '28년 기반시설 준공
- '30년 입주시작

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
복합 용지	국제업무(A)	88,557	17.9	4개 획지
	업무복합(B)	104,905	21.2	10개 획지
	업무지원(C)	95,239	19.3	5개 획지
	복합문화(D1)	7,634	1.5	1개 획지
도시 기반	도로	88,022	17.8	-
시설 용지	공원녹지	110,244	22.3	-
총계		494,601	100.0	-



2024.03.18. 서울시, 다각구·다세대 등 노후 저층주택 '소규모 개별정비' 지원

- 2024년 3월 서울시는 재개발이 어려운 소규모 노후 저층주택을 정비할 수 있는 방안인 '휴먼타운 2.0' 시행
- 기존 전면 철거형 아파트 개발 방식이 아닌 개별건축을 지원하는 방식
- 최소 1,500㎡ 이상의 부지에 중층 아파트를 건립하는 모아타운(모아주택)과는 달리 다각구·다세대·연립주택의 신축 또는 리모델링을 지원하는 사업

휴먼타운 2.0 사업 실행전략 (6개)

- 용적률·건폐율 등 건축기준 완화
- 건축 관계 전문가 컨설팅 지원
- 공사비 대출, 세제 감면 등 금융지원
- 안정적인 신축사업 추진 위해 SH·LH 신축매입임대 약정
- 안전순찰·간단집수리·택배보관·중고거래안심존 등 주택관리 서비스를 종합 제공하는 '모아센터' 설치·운영
- 도로·공영주차장 등 기반시설 확충

자료 : "서울시, 다각구·다세대 등 노후 저층주택 '소규모 개별정비' 지원", 서울시, 2024.03.18.

- 노후·저층 주거지의 신축이나 리모델링 활성화를 위해 특별건축구역, 건축협정 집중구역, 리모델링 활성화구역 지정을 통한 용적률 등 건축기준 완화
- 맹지, 협소, 부정형 필지는 건축협정을 통해 공동개발 가능하며, 신축의사가 없는 건축주는 리모델링을 통해 증·개축 가능
- 기존 완화를 통해 건축주가 실질적으로 신축 또는 리모델링을 할 수 있도록 분야별 전문가인 휴머니터*를 매칭해 지원할 예정
- *휴머니터란 휴먼타운과 코디네이터의 합성어로 휴먼타운사업구역에서 신축 또는 리모델링할 수 있도록 건축주에게 자문해주는 도시계획, 건축설계, 건축시공, 법률, 금융, 세무 등 분야별 전문가를 뜻함

〈금융지원〉

건축물 신축	리모델링
· 호당 7천만 원 (공사비 대출) (주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF)) · 보증(대출금액의 90%) 지원	· 최대 6천만 원까지 공사비 등을 지원 계획

- 금융지원으로는 건축물 신축 시 공사비 대출로 호당 7천만 원 또는 보증을 대출금액의 90%까지 받을 수 있도록 지원
- 리모델링 시 최대 6천만 원까지 공사비 등을 지원

2024.05.29. / '24.07.10. / '24.08.28 저출생 대응 신혼부부 주택 확대방안

- 2024년 5월 서울시는 높은 주거비로 출산을 망설이는 시민들을 위한 '저출생 대응 신혼부부 주택 확대방안' 발표
- 2024년부터 3년간 신혼부부에게 공공주택 4,396호 공급
(장기전세주택Ⅱ('미리 내 집'): 2,396호, 신혼부부 안심주택: 2,000호)
- 2026년부터는 매년 4,000호 씩, 한해 결혼하는 신혼부부 3만 6천 쌍(2023년 기준)의 약 10%에게 아이를 낳아 키우는 동안 '집 걱정 없이 안정적으로 살 수 있는 주택'을 책임지고 공급

- ① 장기전세주택Ⅱ('미리 내 집')
- 입주 대상: 무주택 세대원으로 구성된 신혼부부로 모집공고일 기준 혼인신고일로부터 7년 이내 또는 6개월 이내 혼인신고 예정이면 누구나 신청 가능 (무자녀 신혼부부 및 예비부부도 입주 가능)

〈소득기준 및 출산시 인센티브〉

구분	신혼부부 입주 시	1자녀 출산 시	2자녀 출산 시	3자녀 이상 출산 시
거주기간	최장 10년	최장 20년	최장 20년	최장 20년
소득기준**	60㎡이하 월평균소득 120% (맞벌이 180%)	소득기준 폐지 (재계약시)	소득기준 폐지 (재계약시)	소득기준 폐지 (재계약시)
	60㎡초과 월평균소득 150% (맞벌이 200%)			
자산기준	총자산 도입 (6.55억)	자산기준 폐지 (재계약시)	자산기준 폐지 (재계약시)	자산기준 폐지 (재계약시)
우선매수 청구권	X	X	○	○
매매가격 인센티브	X	X	○ 시세 90%	○ 시세 80%

*출산 인정 시점: 입주자 모집공고(공고일 포함)기준 (모집공고일 이후, 입주 전까지 출산한 경우에도 인센티브 부여가능)
**소득기준: 2024년 도시근로자 가구당 월 평균 소득 참고
자료: '신혼부부 장기전세주택Ⅱ' 닷 올린다... 올림픽파크포레온 3백호 공급', 서울시, 2024.07.10.

- 우선공급 청약 탈락자는 일반공급에 자동 포함

〈우선·일반공급 기준〉

전용면적	월소득기준	
	우선공급(30%)	일반공급(70%)
60㎡ 이하	100% (맞벌이 150%) 이하	120% (맞벌이 180%) 이하
60㎡ 초과	120% (맞벌이 180%) 이하	150% (맞벌이 200%) 이하

- 서울시 연속 거주기간, 청약 저축 가입기간 등을 반영하여 높은 점수 순으로 선정, 동점자는 추첨 진행

〈입주자 선정 시 점수 기준〉

가점	5점	4점	3점	2점	1점
① 공급신청자의 서울특별시 연속 거주기간 (만19세 이후, 부부합산 가능)	10년 이상	7년 이상 10년 미만	5년 이상 7년 미만	3년 이상 5년 미만	3년 미만
② 공급신청자의 주택청약종합저축 납입횟수 (부부합산 가능)	120회 이상	84회 이상 120회 미만	60회 이상 84회 미만	36회 이상 60회 미만	36회 미만

- 건설형(공공주택사업자가 직접 건설하는 임대주택) 927호, 매입형(재건축, 역세권 장기전세 등을 통해 공공이 매입하는 임대주택) 1,469호 공급 예정
- 1차 모집 올림픽파크포레온 300호를 시작으로 2024년 미리내집은 총 627호 공급 예정
- 입주자는 유자녀와 무자녀 가구를 구분(해당단지 공급물량 50%씩 배정 예정)하여 선정하고, 자녀가 있는 가구엔 방 2개 이상의 넓은 평형 우선 배정

〈장기전세주택Ⅱ (미리내집) 모집개요〉

단지 이름 (위치)	전용면적 (㎡)	공급호수			전세금액 (천 원)
		무자녀가구	유자녀가구	계	
올림픽파크포레온 (강촌구 둔촌동)	49	150	-	150	352,500
	59	-	150	150	423,750
힐스테이트 관악센트씨엘 (관악구 봉천동)	58	9	9	18	356,250
	59	108	37	145	453,750
롯데캐슬 이스트폴 (광진구 자양동)	79	-	56	56	577,500
	82	-	15	15	600,000
호반써밋 개봉 (구로구 개봉동)	49	2	-	2	217,500
	59	6	8	14	258,750
롯데캐슬 트윈골드 (성북구 길음동)	59	4	3	7	390,000
	84	-	2	2	510,000
힐스테이트 e편한세상 문정 (송파구 문정동)	49	17	18	35	318,750
센트레빌 아스타리움 시그나처 (은평구 역촌동)	59	16	17	33	326,250
계		312	315	627	

② 역세권내 ‘신혼부부 안심주택’

- 입주 대상: 결혼 7년 이내 신혼부부 또는 결혼 예정인 예비 신혼부부
- 70% 임대(민간·공공), 30% 분양주택으로 공급하고 출산 시 우선 양도권 및 매수청구권 부여

〈신혼부부 안심주택 개요〉

구분	내용	
면적	1,000㎡ 이상	
용도지역 사항	준주거, 상업지역 + 준공업지역 허용	
비주거 비율	준주거 및 준공업 5% 이상, 상업지역 10% 이상	
사업대상지	대중교통 중심지 (역세권 350m 또는 간선도로변 50m 이내)	
주택구성	분양주택 (30%)	임대주택 (70%)
	※ 주거연면적 40%, 호수 30% 이하	공공임대 (20±α%) 민감임대 (50+α%)
분양가 임대료	분양가 주변시세 90~95%	임대료
		주변시세의 50% 수준 주변시세의 70~85%
입주대상	신혼부부 우선공급	신혼부부 전용
부대시설 및 시설기준	· 전용면적 44~60㎡ · 맞춤형 육아시설 (서울형 키즈카페 등, 150호 이상 의무 설치하여 육아부담 완화) · 주차대수 완화 미적용	
	· 신혼부부 맞춤형 주거공간과 서비스 제공 - 세대원 특성과 구성 변화를 반영한 알파룸·자녀방 등 다양한 구조·형태 제공 - 생활편의를 위한 냉장고·세탁기·인덕션·에어컨 등 고급형 빌트인 가전 설치 - 종합지원센터를 운영하여 입주신청~계약·퇴거 전 단계 원스톱 이용 (입주 시 보증금 지원 신청, 입주 이후 관리비 등 상담이나 시설, 서비스 이용연계 등 모든 주거지원을 전담)	

*출산 인정 시점 : 입주자 모집공고(공고일 포함)기준 (모집공고일 이후, 입주 전까지 출산한 경우에도 인센티브 부여가능)

2024.06.25. '신혼부부 주거비 부담 ↓' 서울시, 전세대출 소득기준·금리지원 높인다

- 2024년 6월 서울시는 주거비 부담 완화, 저출생 문제를 해결하기 위해 시행중인 '신혼부부 임차보증금 이자지원' 사업의 혜택을 확대
- 자녀가 없어도 연소득 1억3천만 원 이하 신혼부부라면 대출 이용 가능

서울시 신혼부부 임차보증금 이자지원

- 지원대상: 결혼 7년 이내 무주택 신혼부부 또는 6개월 이내 결혼 예정인 무주택 예비 신혼부부
- 주택기준: 보증금 7억 이내 주택 혹은 주거용 오피스텔
- 대출한도: 최대 3억 원(임차보증금의 90% 이내)
- 대출 및 이자지원 기간: 최장 10년

개선·확대 분야	현행	개선
연 소득 한도 완화	부부합산 9천 7백만 원 이하 세대	부부합산 1억 3천만 원 이하 세대
이자지원 금리 확대	평균 1.2% 지원	평균 2% 지원
다자녀 추가 이자지원	최대 0.6%p(자녀당 0.2%)	최대 1.5%(자녀당 0.5%)
협약은행 가산금리	1.6%	1.45% (0.15%인하)
반환보증료 지원	-	최대 30만 원 한도 전액지원

자료: "서울시, 공동주택 인센티브 전면 개선 ... 안전·돌봄·감성 디자인 단지 용적을 완화", 서울시, 2023.03.23.

- 소득에 따른 지원 금리도 확대하고, 다자녀 추가 금리 지원을 기존 최대 0.6%(자녀당 0.2%)에서 최대 1.5%(자녀당 0.5%)로 확대

〈소득에 따른 대출 이자 지원 금리〉

현행		▶	개선	
연소득	지원금리		연소득	지원금리
0 ~ 2천만 원 이하	3.0%		0 ~ 3천만 원 이하	3.0%
2천만 원 ~ 4천만 원 이하	2.0%		3천만 원 ~ 6천만 원 이하	2.5%
4천만 원 ~ 6천만 원 이하	1.5%		6천만 원 ~ 9천만 원 이하	2.0%
6천만 원 ~ 8천만 원 이하	1.2%		9천만 원 ~ 1억 1천만 원 이하	1.5%
8천만 원 ~ 9천 7백만 원 이하	0.9%		1억 1천만 원 ~ 1억 3천만 원 이하	1.0%

*서울 신혼부부 평균 소득: 2021년 7,857만 원 → 2022년 8,060만 원 (2021~2022년 신혼부부 통계, 통계청)

자료: "서울시, 공동주택 인센티브 전면 개선 ... 안전·돌봄·감성 디자인 단지 용적을 완화", 서울시, 2023.03.23.

- 3개 협약 은행(국민·신한·하나)과의 협력 통해 '신혼부부 임차보증금 이자지원' 대출의 가산금리 1.6%→1.45%로 인하
- '신혼부부 임차보증금 이자지원' 신규 대출자에게는 임차보증금 반환보증료 30만 원 한도 내 전액 지원
- 신규 대출자에 한하여 생애 1회 지원 가능
- 대출 실행일로부터 90일 이내 신청 가능
- 한부모 청년(만 19~39세 이하)의 주거비 부담 완화를 위한 '한부모 가족 추가 금리' 1% 지원 혜택 신설

2024.09.25. 서울시, 사업성 떨어져 사각지대에 놓인 재개발·재건축 본격 지원

- 2024년 9월 서울시는 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 정비사업 사업성 개선방안 본격 시행
- 지난 3월 발표한 '재개발·재건축 사업 지원방안'을 담은 기본계획이 고시됨
- 기존 정비계획을 수립한 사업장도 정비계획 변경을 통해 소급 적용 가능

구분

주요 변경 내용

공공기여
부담 완화

공공기여
비율 완화

〈용도지역 변경에 따른 공공기여 계획 변경(안)〉

변경

기정

일반주거지역

제2종(7층)

제2종

제3종

준주거지역

제1종일반

제2종(7층)

제2종일반

제3종일반

상한용적률 인센티브 건축물 계수 조정 등 (0.7 → 0.7 또는 1.0)

상한용적률 = (기존)허용용적률×{1+1.3×가중치×α토지+(0.7또는1.0)×α건축물+0.7×α현금}

- 1.0: 임대주택 및 전락 육성용도 시설/0.7: 그 외 기타 시설

※ 전락 육성용도 시설은 사회·정책적 여건변화 등에 따라 시장이 별도 방침으로 정하여 운영

일자리 창출, 노인·아이돌봄 등 정책기능 연계하되, 해당 구역이 간선도로변에 연접하여 진입도로 등 확보 가능 시 준주거로 상향 검토

역세권 준주거지역으로 종상향시 고려사항

구분

주요내용

대상지

필수사항

고려요건

관련기준

결정

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종상향

역세권
준주거
지역까지
종

자료 : "서울시, 사업성 떨어져 사각지대에 놓인 재개발·재건축 본격 지원", 서울시, 2024.09.25.

(표계속)

구분		주요내용				
용적률 체계 명확 합리화	〈용도지역 변경이 있는 경우〉					
	구분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	법적상한 용적률
	제1종 일반주거지역	→ 용도지역 상향 시	150%	170%	200%(2종) 250%(3종)	250%(2종) 300%(3종)
	제3종 일반주거지역	→ 준주거지역	210%	230%	400%	500%
허용용적률 인센티브 항목 개선(확대)	〈이전 기준 내비 신설·개선되는 항목〉					
	구분	항목		인센티브 (최대20%p이내)	비고	
	세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	· 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	-	
		고령 서비스 시설	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/ 주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	-	
		충간소음 해소	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	-	
	환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	· ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%) - 에너지효율 1+ 1.5%(3%) · ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%) - 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내	※①,② 중복 적용 가능 단 ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 (상한에 반영한 친환경 세부 항목은 허용에 반영 불가)	
		수변친화 공간조성	· 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p	※()는 보장계 수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임	

자료 : “서울시, 사업성 떨어져 사각지대에 놓인 재개발 재건축 본격 지원”, 서울시, 2024.09.25.

(표계속)

구분		주요내용				
친환경 인센티브 확대 적용	· 미래세대 및 기후위기 대응을 위한 친환경 인센티브 강화					
	· 친환경 건축물 유도 위해 친환경 인센티브 상한(우선적용)/허용 선택 적용(가능)					
	〈적용원칙〉					
	구분		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	법적상한 용적률
제1종 일반주거지역	→	용도지역 상향 시	150%	170%	200%(2종) 250%(3종)	250%(2종) 300%(3종)
	제3종 일반주거지역	→	준주거지역	210%	230%	400%
사업성 낮은 지역(단지) 의 사업성 개선	① 사업성 보정계수 도입(신설)					
	- 공시지가 낮을수록, 대지가 작을수록, 과소평형 많을수록 높게 산정					
	- 적용방법: 허용용적률 인센티브량×사업성 보정계수(1.0~2.0)					
	〈적용산식〉					
	사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수+ α + β ※범위: 1.0~2.0					
	· 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가					
	· α : 대지면적 보정계수 · β : 세대밀도 보정계수 ※재개발은 α, β 미적용					
	② 현황용적률 인정(신설)					
	- 적용대상					
	재개발: 1·2종일반주거지역 중 조례용적률 보다 높은 건축물이 있는 지역					
재건축: 현재 용적률이 허용용적률 보다 높은 단지						
- 적용방법						
재개발: 조례 용적률을 초과하는 건축물의 대지면적 비율에 따라 현황용적률 산정 및 현황용적률의 기준용적률로 봄						
〈재개발 조례 용적률 초과 비율〉						
조례 용적률 초과 비율		0%	사잇값		50%이상	
현황용적률	제1종일반주거지역	150%	직선보간 용적률		200%	
	제2종일반주거지역	190%	직선보간 용적률		250%	
재건축: 현황용적률까지 기부채납 없이 허용용적률 확보 허용하되, 이에 상응하는 공공성 확보 및 일반단지와 형평성 유지						
〈재건축 대상단지 용적률 현황(과밀단지 149개소)〉						
구분		허용~법적상한 용적률		법적상한용적률 초과		계
제2종일반주거지역(210/250)		17		12		29
제3종일반주거지역(230/300)		94		7		101
준주거지역(320/500)		1		-		1
준공업지역(230/400)		18		-		18
계		130		19		149

자료: “서울시, 사업성 떨어져 사각지대에 놓인 재개발·재건축 본격 지원”, 서울시, 2024.09.25.

국내·외 부동산 시장 전망

상품별 전망

주거용 부동산

2024년에도 고물가·고금리의 거시경제 상황이 지속되었으나 주택 공급부족 우려의 심화로 전국 및 서울 주택매매·전세가격은 상승추이를 보였다. 하반기 두 차례의 기준금리 인하가 있었으나 정부의 대출규제 강화 정책으로 인해 매매가격 상승폭은 줄어들었다.

2025년 주택시장은 강보합세를 이어갈 것으로 전망된다. 수요자의 차입여력 축소에도 불구하고 금리 인하 및 주택공급 감소의 본격화로 수요자들의 매수심리는 확대될 것으로 보인다. 선호지역인 서울 및 수도권의 주택가격 상승이 전국 주택가격 상승을 이끌 것으로 판단되며, 지역별·상품별 가격 양극화는 더욱 심화될 것으로 전망된다. 한편, 2024년 12월부터 한국은 초고령사회(65세 이상 고령인구 비율 20% 이상)로 진입했으며 앞으로 시니어주택에 대한 관심은 확대될 예정이다. 주택시장의 침체로 일이 줄어든 건설사 및 시행사들이 새로운 사업으로 시니어 시장에 많은 관심을 가지고 있으며, 최근 액티브 시니어를 겨냥한 시니어 주택이 다수 개발되고 있다. 시니어주택에 대한 수요는 빠르게 증가하고 있지만 공급이 부족한 만큼 향후 시니어 관련 사업에 대한 관심은 증가할 전망이다.

상업용 부동산

2024년 리테일 시장은 상권별 양극화의 모습을 보였다. 고물가로 인해 백화점 및 승용차, 전문소매점의 매출 성장률은 하락했으며, 내수 부진의 지속으로 온라인 및 편의점 소매 판매도 감소했다. 반면, 외국인 관광객 수요 회복으로 인해 해외 관광객의 주요 상권인 명동의 공실률은 5.6%로 강남(20.0%), 가로수길(36.0%), 홍대(12.2%) 등 주요 리테일 시장권역들 중 가장 낮은 값을 보였다. 또한, 외국인 관심 상품인 뷰티 및 메디컬 리

테일은 매출액이 확대되고 신규 개원에 따라 임차 수요가 증가하는 모습을 보였다.

2025년은 고물가와 내수 회복의 지연이 지속될 것으로 예상되는 가운데, 상권별로 다른 회복세를 보이는 기조는 지속될 것으로 전망된다. 국내 소비자의 경우 고물가 및 내수 회복 부진으로 인해 소비심리가 위축되어 소매 판매는 감소할 것으로 보인다. 이전부터 외국인 의존도가 높은 명동, 다양한 팝업스토어를 통해 MZ세대의 관심을 받으며 주요 연예기획사들이 이전해 한류 수혜 상권으로 주목받는 성수, MZ세대가 선호하는 트렌드를 반영한 신촌 상권으로 주목받는 도산대로와 같이 외국인 및 MZ고객 의존도가 높은 권역을 중심으로 상권이 활성화될 것으로 보인다.

2024년 오피스 임대 시장은 안정적인 흐름을 이어갔다. 대형 임차사들의 사옥 이전으로 공실률에 변동이 발생했지만, 서울 주요 업무권역의 경우 자연공실률 이하의 공실률 수준을 유지했다. 2025년 국내 오피스 시장은 도심권역에 한정된 제한적인 공급으로 당분간 안정적인 흐름을 유지하는 가운데 공실률은 점차 상승할 전망이다. 2025년부터 약 4년간 도심 업무지구(CBD) 내 약 48만 평 규모의 신규 공급이 예정되어 있다. 마곡에는 약 19만 평 규모의 오피스 공급이 이루어지는 등 주요 업무권역 외 지역에도 오피스가 공급되고 있다. 또한, 서울 주요업무지구의 임대료 상승으로 인해 서울 외곽 지역으로 이전하는 대형 임차사들의 움직임이 보이고 있어 대기업을 중심으로 잠재적인 오피스 이전 가능성이 존재하며, 서울 주요 업무권역의 공실률이 상승할 여지는 존재한다.

산업·물류시설

2024년 수도권 물류센터는 그동안의 과잉 공급으로 인해 공실률이 상승하고 매매가격은 하락했다. 2024년 물류센터 신규 공급량은 2023년 상반기의 약 63% 수준으로 공급은 지속적으로 감소하고 있다. 저온 물류센터의 공실률은 41.2%로 상온 대비 적은 신규 공급에도 불구하고 임차수요가 둔화되었으며, 저온 물류센터의 공실 리스크를 헷지하기 위해 기축 물류센터의 저온 설비를 상온으로 변경해 임대하는 사례가 증가했다.

2025년에는 물류센터 공급 과잉 및 임차수요 둔화가 지속되어 임대 시장의 약세가 이어질 것으로 전망된다. 다만, 최근 빠르게 감소하는 신규 인허가·착공 물량 대비 이커머스의 성장은 지속되고 있어 공실률은 점차 감소하는 추이를 보일 것으로 예상된다. 따라서 2025년 이후에는 물류센터 공급 과잉 문제가 완화될 것으로 전망되며, 외국계 투자자들의 수도권 물류센터 투자에 대한 자금유입은 늘어날 것으로 전망된다.

데이터센터

2024년 수도권 데이터센터 개발은 전력 제한 및 주민 민원으로 인한 인허가 지연 및 공사중단, 신규 임차인 확보 어려움으로 인한 PF 대출 실행의 어려움 등으로 인허가를 받은 사업의 절반 이상이 지연되었다. 또한, 분산에너지 활성화 특별법과 전력계통영향평가제도 같이 사실상 수도권에 데이터센터 개발을 제한하는 정책들이 시행되며 향후 수도권 내 대규모 데이터센터 신규 개발은 더욱 어려워질 것으로 보인다.

2025년에도 인공지능(AI) 기술의 발전과 확산으로 글로벌 데이터센터 수요는 늘어날 것으로 전망된다. 다만, 앞에서 언급했듯이 우리나라의 경우 수도권 데이터센터 개발을 제한하는 정부 정책의 시행으로 향후 비수도권을 중심으로 공급이 이루어질 예정이다. 하지만 데이터센터와 고객 간의 물리적 거리가 멀수록 전송 지연이 증가하고, 숙련된 인력을 활용하기 어려운 점 등의 요인들 때문에 수요자들의 수도권 선호 현상은 지속될 것으로 보이며, 대안으로 소규모 엣지 데이터센터 및 전력인프라 혹은 인허가 조건이 이미 충족된 기존 건물을 활용하는 등의 새로운 데이터센터 설립 방안이 늘어날 것으로 전망된다.

종합

2025년 국내 주택시장은 공급 여건 악화 상황이 지속될 것으로 전망됐으며, 수도권과 지방 간 매매·전세시장 움직임에 차이를 보일 것으로 판단된다. 리테일과 오피스 시장은 상권별·지역별 편차가 존재할 것으로 예상되며, 오피스 시장의 경우 공실률의 증가가 전망된다. 물류센터의 경우 공급과잉 및 임차수요 감소가 지속될 것으로 예측되는 한편, 데이터센터는 시장 수요와 공급 간에 불일치가 발생할 전망이다.

I 2025년 국내 부동산 시장 전망

구분	내용
주거	· 수년간의 주택 착공 물량 감소 및 고환율로 주택공급 감소가 수도권을 중심으로 본격화될 것으로 보이며, 정부의 불안정성으로 인한 정부의 주택공급 확대 정책의 불확실성 확대 예상 · 수도권의 경우 주택 매매·전세가격은 소폭 상승할 것으로 예상되는 반면, 지방의 주택 매매가격은 보합세를 유지할 것으로 전망 - 건설산업연구원: 전국 주택 매매가격 1% 하락, 전세가격 1% 상승 - 대한건설정책연구원: 수도권 아파트 매매가격 1% 내외, 전세가격 2% 내외 상승, 지방 아파트 매매가격 보합, 전세가격 1% 상승
리테일	· 외국인 관광객 수요 회복으로 인해 외국인 관광객 의존도가 높은 상권의 공실률 감소 및 뷰티·메디컬 리테일의 확장이 지속될 것으로 전망 · 유통업체별로는 내수부진 지속에 따른 온라인 및 소매 판매의 감소 및 고물가로 인한 소비심리 위축으로 백화점 매출, 승용차, 전문소매점의 매출 성장률 감소 예측 - MZ세대의 관심을 끄는 트렌디한 상권 중심의 회복 전망
업무	· '25년 서울 오피스 시장은 높은 임대료로 인한 기업들의 서울 업무권역 이탈과 신규공급으로 공실률이 증가할 것으로 전망 - 서울 외곽 및 수도권 지역에서 신규 오피스 공급물량이 공급되었으며, 임대료가 높은 강남권 역을 중심으로 핵심자구를 이탈하는 기업이 증가하는 추세 - 특히, 광화문 일대 중심업무지구의 경우 '25년부터 4년간 총 163만㎡ 규모의 대규모 오피스 공급이 이루어질 예정으로 공실률은 더욱 증가할 전망
산업·물류	· 수도권 물류센터는 지속적인 신규공급 및 임차수요 둔화로 공실률 상승 추이 지속 예측 - '25년 서부권 및 서북권을 중심으로 초대형 물류센터 공급 예정 · 투자수요는 상온 센터 중심의 거래 기초 지속 전망 - 저온 물류센터 임차인 확보 실패로 NPL 거래, 저온→상온 전환 마케팅 사례 증가 예측 · '25년부터 물류센터 신규 공급량 감소로 인해 공실률은 점차 하락할 것으로 예상되며, 외국계 투자자들의 수도권 물류센터 자금 유입은 지속될 것으로 전망
데이터센터	· 증가하는 국내 데이터센터 수요를 충족하기 힘든 공급이 지속될 예정 - 전자파, 소음 등으로 인한 주민 반대 및 수도권 공급 제약 정책으로 서울 인근에는 승인이 어려우며, 지방은 데이터센터 수요 자체가 적은 상황 - 엣지 데이터센터, 기존 건물 활용 등 데이터센터를 공급할 수 있는 새로운 방안에 관심 증가 예상

자료 : 건설산업연구원, 대한건설정책연구원, 하나금융경영연구소, 코람코R&S, CBRE, 한국데이터센터연합회

3.

전문가 좌담회

제1절. 전문가 좌담회 개요

제2절. 전문가 좌담회 주요 내용

전문가 좌담회 개요

2025 부동산 트렌드에서는 건설·부동산 업계의 전문가들과 함께 「2024년 건설·부동산 시장의 현황 분석과 2025년 전망」을 위한 전문가 좌담회를 개최했다. 좌담회는 거시환경, 주거상품, 건설개발의 3개 분야로 구분하여 진행됐으며, 14명의 전문가들이 참여했다.

I 전문가 좌담회 개요

건 명		· 2025 부동산 트렌드 전문가 좌담회
일 시		· 1차 : 2024.10.23.(수) 10:00~11:30 · 2차 : 2024.10.24.(목) 10:00~11:30 · 3차 : 2024.10.25.(금) 14:00~15:30
장 소		· 화상회의
참석자		· 거시환경 : 학계, 연구 분야 전문가 5명 · 주거상품 : 학계, 건축, 건설 분야 전문가 4명 · 건설개발 : 학계, 건설/개발, 금융 분야 전문가 5명
주요 아젠다	거시환경	· 국내·외 거시경제 여건 · 부동산 시장 및 산업 현황과 영향 요인 · 국내 부동산 시장 전망
	주거상품	· 국내 주택시장 전망 · 소비자 변화 예측 · 주택 상품의 변화
	건설개발	· 건설·부동산 산업 현황 및 원인 분석 · 국내 건설·부동산 산업 전망 · 주요 개발 방향 및 주력 분야 · 새로운 환경과 기술에 대한 대응

전문가 좌담회 주요 내용

거시환경분야

국내·외 거시경제 여건

지난 몇 년간 이어지던 고물가·고금리 상황이 2024년 하반기부터 조금씩 해소되는 모습이다. 2024년 9월 미국 연준의 ‘빅 컷(Big cut)’에 이어 10월 금융통화위원회가 기준금리를 0.25%p 하향 조정하면서 38개월 만에 통화정책 기조가 바뀌었다. 물가상승률이 목표 수준인 2%까지 낮아진 것이 주요 이유다. 우리나라는 부동산 가격, 가계부채 등 금융안정 측면의 불안 요인이 남아있어 추가 인하의 속도는 빠르지 않을 것으로 보이지만, 세계 각국의 통화정책 기조 전환 움직임은 이미 시작되었다.

2025년 세계 경제는 점차 안정화되는 한편 저성장은 이어질 것으로 보인다. 통화정책은 각국 중앙은행이 목표하는 적정 금리를 향해 글로벌 ‘피벗(pivot)’을 지속할 것으로 예상된다. 다만 금리 인하에도 성장세 회복은 더딜 것으로 보인다. 세계 주요국이 그간의 충격에 대응하는 과정에서 재정 상황이 악화될 만큼 악화되었기에 재정정책을 활용한 정책 조합이 제한적이기 때문이다. 또한, 트럼프 재집권에 따른 극단적 보호무역주의 확산, 우크라이나 확전, 중동 사태 악화 등 지정학적 리스크로 인한 물가 불안은 피벗의 속도를 제한하는 요인이 될 전망이다.

국내 경제도 저성장 기조를 유지할 것으로 전망된다. 금리 인하로 인한 이자부담 완화 및 가계 가처분소득 확대로 민간소비는 회복될 것으로 예상된다. 건설투자는 지난 2년간의 건설수주 급감의 영향으로 단기간 회복은 쉽지 않을 것으로 보인다. 한편, 트럼프 재집권 이후 보편적 기본관세, 상호관세 도입 등 무역불균형 해소를 위한 광범위한 관세정책 추진이 예상됨에 따라 우리나라의 대미국 수출은 감소할 것으로 전망된다. 고용시장의 경우 취업자 수는 늘어날 것으로 예상되는 가운데 초고령사회 진입에 따른 고령인력 활용 방안에 대한 사회적 논의가 확대될 전망이다.

국내 부동산 시장 현황

2024년 부동산 시장은 부분적인 탈동조화(디커플링) 현상을 보였다. 공급 측면에서는 지속되는 공사비 인상 및 고금리로 인해 부동산 물량 자체가 감소했다. 10월에는 기준금리가 인하됐지만 가계부채 관리를 위한 정부의 대출규제 정책 시행으로 공급과 수요 측면 모두 위축되는 상황이 지속됐다. 하지만 서울 서초구, 송파구와 같은 전통적 선호지역의 아파트 매매·전세가격과 서울 주요 업무지구 오피스 임대료는 증가하는 등 특정 지역 및 상품의 가격이 상승하는 모습을 보였다.

주거용 부동산의 경우 아파트와 비(非)아파트 인허가 물량의 감소가 두드러졌다. 해결되지 않은 PF 문제, 고금리 및 공사비 증가로 인허가와 준공 등 주택 공급지표 대부분이 위축되는 양상을 보였다. 수요 측면에서는 수도권에 경우 아파트 가격과 거래량이 증가하는 모습을 보였지만 지방은 상반된 흐름을 보이며 수도권과 지방 간 양극화 현상이 지속되는 모습을 보였다. 정부는 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안(8.8)」 발표를 통해 서울 및 수도권에 42만호 이상의 주택 및 신규택지를 공급함으로써 수도권 부동산 시장을 안정화할 예정이다.

비주거용 부동산은 상품별로 다양한 흐름을 보이고 있다. 리테일의 경우 엔데믹 이후 외국인 관광객 수요 회복이 오프라인 리테일에 수혜로 작용했다. 특히, 뷰티 및 메디컬 리테일의 확장이 강남, 명동 및 홍대의 임차 수요를 증가시켰다. 물류센터는 장기화된 저운 물류센터의 공실 리스크를 헷지하기 위해 저운 신규 공급 물량을 줄이고 있다. 기축 물류센터 역시 저운 설비를 상운으로 변경하거나 저운 면적을 상운으로 임대하는 사례가 증가했다. 오피스의 경우 임대시장은 대형 임차사들의 권역 간 사옥이전으로 공실률이 전반적으로 상승했지만 자연공실을 이하의 안정적인 흐름을 유지 중이다. 매매시장은 대형 거래들이 잇달아 성사된 가운데 기준금리까지 인하되어 매매시장 회복에 대한 기대감이 높아지고 있다.

주거상품분야

국내 주택시장 전망

2025년 주택 시장은 수요자의 차입여력 축소에도 불구하고 매수심리가 확대될 것으로 전망된다. 점진적 DSR 규제 적용 및 주택담보대출 금리 인상, 정부의 가계부채 관리 강화로 인한 수요자들의 차입여력 축소는 주택 가격의 하방 요인으로 볼 수 있다. 하지만 2025년은 그간의 착공감소가 준공감소로 나타나는 해이며, 부동산 PF 위축으로 향후 착공이 증가할지도 불분명한 상황이다. 갱신권 감소, 월세화, 입주 감소로 전세물량 또한 부족할 예정이며, 매매·전세 공급부족 우려는 실수요자의 매수심리를 강화할 것으로 예측된다. 2025년 하반기로 갈수록 매수세의 확대 가능성이 존재한다. 2024년 10월 기준금리 인하에도 불구하고 가계대출 문제의 부각으로 부동산 정책은 대출 규제에 중점을 두고 있다. 하지만 최근 5년 이내의 대출규제 정책 발표 및 시행 후 흐름을 살펴보면 아파트 매매가격 상승률은 둔화 혹은 하락하다가 3~6개월 뒤에 반등하는 모습을 보였다. 이번 대출 규제도 상반기까지만 지속된다면 하반기부터는 매수세가 커질 가능성이 있다.

주택 시장의 지역별 격차 발생도 계속될 것으로 전망된다. 입지가 우수하고 가격 하락 우려가 적은 수도권으로 매수심리가 집중되는 흐름은 지속될 것으로 보인다. 지방은 실거래가 하락 및 거래 부진으로 미입주와 미분양 적체가 계속될 것으로 예측된다. 수도권 의 경우 대기수요가 많고 환금성이 높은 일부 핵심지역의 아파트로 수요가 몰려 가격과 거래량 상승을 이끌 것으로 보인다. 이에 수도권과 지방 간 양극화는 가중될 것으로 예상되며, 서울과 비(非)서울, 강남과 비(非)강남 간 양극화 또한 심화될 것으로 판단된다. 비아파트 시장은 전세사기 여파가 지속되며 하락세를 보이지만 정부의 비아파트 활성화 정책으로 인한 회복 가능성이 존재한다.

소비자 변화 예측

세대 간의 구분 없이 취향을 표현하는 사람들이 늘고 있다. 'X세대', 'Y세대', '밀레니얼Millennials', '젠지Gen Z', 'MZ세대', '잘파Z+Alpha' 등 세대를 기준으로 구분된 세그먼트의 일반적 생활 방식에 얽매이지 않고 개인에 따라 서로 다른 취향과 소비 행태를 보이는 것이다. 10대에도 창업이나 크리에이터 활동을 통해 수입을 얻고, 여성들이 스포츠 관람 및 동호회 활동에 적극적으로 참여하는 등 나이와 성별로 세대를 특징짓는 것이 무의미한 시대가 되어가고 있다. 마우로 기엔 외튼스쿨 교수는 「멀티 제너레이션, 대전환의 시작」에서 이러한 시대적 현상을 '퍼레니얼Perennials'로, 서울대학교 소비트렌드분석센터 「트렌드 코리아 2025」에서는 '옴니보어Omnivore'라는 이름으로 표현했다.

건설업계에서도 개인의 취향을 반영할 수 있는 거주 공간 마련에 힘쓰고 있다. 기존에는 1~2인 가구, 4인 가구 등 가구원 수로 세그먼트를 나누어 면적만 다른 주거 평면을 제공했다면 이제는 2인 가구도 덩크족 부부, 액티브 시니어 등 각자의 라이프스타일에 따라 다양한 평면 조합을 만들어 제시하고 있다. 라이프스타일을 반영한 주거 평면을 선택하고 나면 그 이후에는 개인의 취향에 맞는 섬세한 커스터마이징customizing 또한 가능하다. 각자의 수면 패턴에 따라 수면 공간을 분리하거나, 조립형 모듈 방식으로 바닥과 벽체를 만들어 거주자가 원할 땐 언제든지 공간을 유연하게 바꿀 수 있도록 하기도 한다. 가변형 벽체에는 가구가 결합되기도 한다. 벽면에 책상이나 침대를 매립해 낮에는 홈 오피스로, 밤에는 침실이나 게스트 룸으로 활용이 가능하다. 가변형 시스템 도입을 통해 하나의 공간을 다양한 형태로 사용할 수 있도록 하는 것이다. 소비를 통해 나다움을 추구하는 사람들이 늘면서 상품의 마케팅도 이제는 '타깃 연령층'이 아닌 '개인의 라이프스타일·가치·취향·기분' 등 세분화된 접근이 이루어지고 있다.

주택 상품의 변화

아파트의 ‘얼굴’이 단지 경쟁력을 확보하는 중요한 요소가 되고 있다. 평면, 마감재, 인테리어 등 건물 내부의 요소들이 전반적으로 상향평준화되면서 외관, 조경 등 외부적 요소들로 차별화를 꾀하고 있다. 먼저 아파트 외관 특화를 통해 경쟁력을 확보하는 아파트가 늘어나고 있다. 고층의 랜드마크 빌딩에 주로 적용되던 ‘커튼 월Curtain Wall’ 공법—건물의 하중을 벽이 아닌 기둥으로 지탱하고 외벽은 유리로 벽을 세운 건축 양식—이 단조로운 콘크리트 외관의 아파트에도 늘어나는 추세다. 다만 커튼 월 건축 방식은 전면이 유리나 금속으로 마감돼 냉·난방 효율이 낮은 문제점이 있어 콘크리트 벽면에 유리를 덧대서 커튼 월처럼 보이게 하는 ‘커튼 월 룩look’ 방식이 주로 적용된다. 외관의 고급스러움을 유지하면서도 냉·난방 효율성을 저해하지 않고, 외벽 페인트칠 등의 유지보수가 필요하지 않아 고급 브랜드 컨셉의 신축 아파트를 중심으로 적용이 확대되고 있다.

업계에서는 외관과 더불어 조경 특화에도 힘쓰고 있다. 문주門柱에 고급스러운 재료와 세련된 건축 디자인을 사용하면서 단지 입구에서부터 다른 단지와 차별화를 추구한다. 단지 내부 조경은 입주민들의 품격 있는 삶을 강조하며 디자인과 자연의 조화를 꾀한다. 아이코닉Iconic한 조형물이나 랜드마크 브릿지, 스카이라운지 등으로 주변 환경과 차별화된 독특한 이미지를 만들어가고 있다. 또한, 리조트형 단지처럼 휴양지 분위기를 내는 고급스러운 조경 설계를 도입해 테마가 있는 정원이나 힐링 공간을 제공하는 등 입주민들에게 자연친화적이고 편안한 분위기를 제공한다. 외관 및 조경 특화가 단지 차별화 전략의 핵심 요소로 자리 잡으며 아파트의 가치를 높이는 중요한 역할을 하고 있는 것이다.

건설개발분야

건설 시장 및 산업 현황과 전망

2024년 주택 건설 시장은 2023년의 침체기를 이어갔다. 거시환경 요인의 경우 건설 공사비 상승세 둔화 및 기준금리 인하로 2023년 대비 상황은 나아졌으나 뉴노멀(New Normal)이 된 고금리·고물가를 해소하기에는 역부족이었다. 부동산 경기 침체와 아파트 미분양 물량 적체 또한 건설 시장의 침체를 가속화했다. 미분양 물량의 소진이 늦어져 유동성 위기를 겪는 시행사가 늘어나면서 건설사의 우발채무가 현실화된 것이다. 기초체력이 부족한 지방 건설사는 폐업과 부도로 이어지고, 대형 건설사는 보유자산을 매각해 유동성을 확보함으로써 현재의 침체기를 버티는 상황이다.

2025년도 건설 경기의 회복을 기대하긴 어려울 것으로 전망된다. 부동산 PF는 수익성이 높은 우량 사업장 중심으로 시장을 재편하는 과정에서 유의·부실우려 사업장은 시장 논리에 따라 정리될 것으로 보인다. 다만, PF 사업에 참여하는 이해관계자가 많은 만큼 부실 사업장 정리는 단계적·장기적으로 이루어질 전망이다. 공공사업을 통한 경기 부양도 현재의 건전재정 기조로 인해 어려울 것으로 예상된다. 2025년 SOC 예산안은 25.5조 원으로 2024년(26.4조 원)보다 감소했고, 국토교통부 SOC 신규 사업에 대한 예산 또한 1.3조 원에서 0.2조 원으로 83.7% 줄어들었다. 2024년에 발표된 「리츠 활성화 방안(6.17)」, 「주택공급 확대방안(8.8)」, 「민간투자 활성화 방안(10.2)」, 「건설공사비 안정화 방안(10.2)」 등의 정부 정책은 건설경기 회복에 긍정적 요인으로 작용할 전망이지만 그 효과를 판단하기엔 아직 이르다.

부동산 시장의 양극화와 함께 건설업계의 양극화도 심화될 전망이다. 대형 건설사는 건설경기가 좋을 때 확보해 둔 현금이나 자산 매각대금 등 유동성을 활용하여 국내 주택 사업 비중을 줄이고 해외·인프라 사업 비중을 늘릴 것으로 예상된다. AI 발달에 따른 데이터센터 건립 수요, 전력 확보를 위한 원전 등 인프라에 대한 관심이 커진 만큼 해외 사업을 통한 포트폴리오 다각화가 가능한 상황이다. 한편, 지방·주택사업 중심의 중견·중소 건설사의 위기는 더욱 심화될 전망이다. 정부의 부동산 PF 연착륙을 위한 사업성 평가 및 선별 지원 방침에 따라 수익성이 낮은 지방 사업장에 대한 자금지원, 만기연장, 이자감면 등을 기대할 수 있는 상황이 아니기 때문이다.

주요 개발 방향 및 주력 분야

건설업계에서는 리모델링 시장에 대한 관심이 점차 확대되고 있다. 이는 1기 신도시와 구도심 지역의 노후 아파트 단지가 증가하고, 재건축 및 재개발이 복잡한 행정절차와 법적 규제로 인해 사업 추진이 어려워지면서 기존 건물의 리모델링이 보다 효율적인 대안으로 떠오르고 있기 때문이다. 노후 건축물의 성능을 개선하고 에너지 효율성을 높이는 리모델링은 장기적인 관점에서 안정적인 수익을 창출할 수 있으며, 기존 주거 단지의 활용도를 높여 주택공급 확대에도 기여한다. 또한, 리모델링은 재건축보다 간소화된 절차로 신속하게 진행할 수 있으며, 용적률 확대와 같은 추가적인 장점도 있어 효율적인 방법으로 평가받고 있다. 특히 리모델링은 재건축과 재개발에 비해 상대적으로 적은 비용과 시간이 소요되는 등 경제적 장점도 강조된다.

그동안 리모델링 시장은 비주거용 건물 중심으로 진행되었으나 최근에는 주거용 리모델링에 대한 관심이 급증하고 있다. 특히 아파트 리모델링의 비중은 2010~2012년 누적 15.9%에서 2021~2023년 누적 38.4%로 급증했다. 이에 따라 건설사들은 특화된 평면 설계, 수직증축 구조시스템, 구조 안전성 평가 프로그램 개발 등 기술력 확보에 힘쓰고 있다. 일부 건설사는 리모델링 전담 부서를 신설하거나, 기존 부서를 확장하여 사업 영역을 확대하는 모습을 보이고 있다. 이러한 기술 개발 및 투자는 리모델링 시장의 경쟁력을 높일 것으로 보인다.

리모델링 시장이 확대되고 있는 가운데, 건설업계가 대규모로 사업을 확장하는 데에는 여러 제약이 존재한다. 특히 정부의 재건축 중심 정책은 리모델링 시장을 상대적으로 소외시키고 있어, 사업 추진에 어려움이 있다. 또한, 리모델링 관련 규제가 다소 엄격하고, 세제 지원도 부족한 상황이다. 리모델링 시장이 활발히 성장하기 위해서는 정부의 정책적 변화와 규제 완화가 필요한 상황이다.

새로운 환경과 기술에 대한 대응

건설경기 침체가 장기화되면서 ‘탈현장건설(Off-Site Construction)’이 대안으로 주목받고 있다. 현장 건축과 비교하여 인력난 해소, 공사기간 단축 및 안전사고 절감이 가능하다는 점이 그 이유다. OSC는 공장에서 주요 부재의 70% 이상을 사전 제작하여 현장으로 운반 후 조립하는 공법으로 제작물 형태에 따라 PC 공법(Precast Concrete)과 모듈러 공법으로 구분된다. PC 공법은 공장에서 벽체 등의 콘크리트 양생을 마치고 현장에서 조립·설치하는 기법이며, 모듈러 공법은 전기 설비까지 마감된 박스 형태의 기본 모듈을 현장에 운반하여 쌓는 공법이다. 그간의 모듈러 건축은 주로 저층건물에 활용되어 왔으나 국내외 건설사의 OSC 관련 시공기술 개발이 진행되면서 중고층 건물에도 모듈러 공법이 적용되는 사례가 늘고 있다.

OSC 공법이 업계에서 자리 잡기 위해서는 제도 개선이 필수적이다. OSC 공법을 규율하는 현행 법령은 없고, 주택법에서 모듈러 공법으로 건축된 주택을 ‘공업화 주택’으로만 규정하고 있을 뿐이다. 22대 국회에서 공업화 주택을 ‘모듈러 주택’으로 변경하고 대상에 준주택을 포함시키는 주택법 개정 논의가 진행 중이나, 이외에도 내화 기준의 완화 여부, 분리발주 의무의 적용 여부 등의 개선과제도 OSC 활성화 여부를 결정짓는 주요 쟁점이 될 것으로 보인다. 가격 경쟁력 확보도 또 하나의 숙제다. 시범사업 수준의 현 단계에서는 모듈러 공법의 공사비가 기존 RC 공법(Reinforced Concrete)의 130%에 육박한다. 자재와 골조를 규격화해서 생산하기 때문에 대량 공급체계를 갖춰 단가를 낮추는 규모의 경제가 필요하다. 이에 한국토지주택공사는 「2030 LH OSC주택 로드맵」을 수립하여 2030년 이후 공사기간을 50% 단축하고 공사비를 RC 공법 수준까지 현실화하겠다는 계획을 발표하고, 1기 신도시 재건축 사업의 이주대책 일환으로 모듈러 주택의 공급을 검토하고 있다.

종합

2025년 국내 경제는 저성장 기조를 유지할 것으로 전망됐다. 지난 몇 년간의 높은 인플레이션이 점차 안정화되며 통화정책 또한 기준금리 인하 방향으로 기조가 전환됐다. 다만 우리나라는 금융안정 측면의 불안 요인을 고려하여 기준금리 추가 인하는 천천히 진행될 것으로 보인다. 민간소비는 금리 인하의 영향으로 차츰 회복될 것으로 전망된 반면, 건설경기 침체로 건설투자의 단기간 회복은 쉽지 않을 것으로 예상됐다. 트럼프 정부의 재집권은 국내 경제에 큰 영향을 줄 수 있는 변수로 꼽힌다. 보편적 기본관세, 상호관세 등 극단적 보호무역주의가 확산될 가능성이 높은 만큼 수출 중심인 우리나라에 미치는 영향이 클 것으로 보인다.

2025년 주택 시장은 2024년의 흐름이 계속될 것으로 보았다. 공사비 인상 및 고금리로 개발 부담이 증가함에 따라 주택의 인허가 및 착·준공 물량의 감소로 공급 측면의 침체는 지속될 것으로 예상했다. 수요 측면에서는 공급 부족 및 시간에 따른 대출 규제 효력의 감소로 실수요자들의 매수심리가 확대됨에 따라 수도권 중심의 수요 집중이 계속될 것으로 보았다. 지방과의 격차는 더욱 심화될 것으로 전망했으며, 상품 간 혹은 같은 지역 내에서의 양극화 현상 또한 강화될 것으로 예상했다. 상품별로는 전세사기의 여파로 아파트에 수요가 집중될 것으로 전망되나, 정부의 비아파트 활성화 정책으로 인한 비아파트 시장의 회복 가능성 또한 존재한다고 보았다.

주택 상품의 주요 변화로는 아파트의 외관과 조경 특화를 통한 단지 경쟁력 확보가 꼽혔다. 평면, 마감재, 인테리어 등 건물 내부의 요소들이 상향평준화되며 외부적 요소가 주목받고 있는 것이다. 콘크리트 벽면에 유리를 덧대어 커튼 월처럼 보이게 하는 ‘커튼 월 룩’ 방식의 외관이 고급 아파트 중심으로 늘어나고 있다. 조경 또한 단지 입구부터 시작해 내부 동선까지 모든 곳에서 다른 단지와의 차별화를 추구하고 있다. 랜드마크 브릿지, 스카이라운지, 리조트 컨셉 등 단지마다 시그니처 조경을 설계해 입주민들에게 자연친화적이고 편안한 분위기를 제공하면서 단지에 대한 자부심도 느낄 수 있도록 한다. 외관 및 조경 특화가 아파트의 가치를 높이는 중요한 역할을 하고 있는 것이다.

성별, 연령 등 전통적인 세그먼트 개념이 약화되고 있다. 10대에도 수입 활동을 하고, 50대 이상 연령층에서도 틱톡, 숏츠 등 SNS를 자유롭게 활용한다. 이러한 특성에 따라 거주 공간도 개인의 취향을 반영할 수 있게 커스터마이징 개념이 더욱 세밀화되고 있다. 바닥과 벽체를 조립형 모듈 방식으로 구성하거나, 가변형 벽체에 가구를 결합하여 거주

자가 원할 때 언제든지 유연하게 공간을 바꿀 수 있도록 한다. 소비를 통해 나다움을 추구하는 경향이 커지면서 개인의 라이프스타일, 가치, 취향, 기분 등에 따른 맞춤형 마케팅이 이루어지고 있는 것이다.

국내 건설 시장은 침체기를 이어갈 것으로 전망됐다. 고금리·고물가가 뉴노멀로 자리 잡으면서 민간의 신규 투자는 줄어들고, 공공 부문 또한 건전재정 기조로 SOC 예산이 삭감된 상황이다. 정부의 건설 경기 부양을 위한 정책의 효과는 상황을 좀 더 지켜볼 필요가 있다. 부동산 시장의 양극화와 함께 건설업계의 양극화도 심화될 것으로 전망됐다. 자금력이 있는 대형 건설사는 해와·인프라 사업 등 포트폴리오 다각화를 통해 침체 상황을 버틸 수 있을 것으로 보이지만, 지방의 중견·중소 건설사는 PF 사업장 정상화 과정에서 폐업이나 부도가 늘어날 예상됐다.

건설업계는 1기 신도시와 구도심 지역의 노후 아파트 증가로 리모델링 시장에 관심을 확대하고 있다. 리모델링은 재건축보다 간소화된 절차와 용적률 확대 등의 장점으로 경제성 효율성이 높으며, 장기적으로 수익 창출과 주택공급 확대에 기여한다. 최근 주거용 리모델링 비중이 급증하며, 건설사들은 기술력 확보와 사업 영역 확대에 집중하고 있다. 하지만 정부의 재건축 중심 정책과 리모델링 관련 엄격한 규제, 부족한 세제 지원 등으로 사업 확장이 어려운 상황이다. 이를 해결하기 위한 정책적 변화와 규제 완화가 필요하다.

건설업계에 탈현장건설(OSC) 적용이 늘어날 것으로 전망됐다. 건설 현장의 고령화에 따른 인력난을 해소하고, 공사기간을 단축시킬 수 있다는 점이 OSC의 장점으로 꼽힌다. OSC 기술 개발이 진행됨에 따라 모듈러 공법을 적용한 시공 사례도 늘어나고 있다. 다만, OSC의 제도적 기반을 마련하는 것은 앞으로 나아가야 할 길이다. 주택법 개정, 내화 기준의 완화 여부, 분리발주 의무 적용 여부 등 제도 개선의 여지가 많은 상황이다. 시범단지 수준의 현 단계에서 보급화 단계까지 나아가 규모의 경제를 통해 공사비를 현실화하는 것도 OSC의 주요 과제로 꼽혔다.

4.

일반인 설문조사

제1절. 설문조사 개요

제2절. 설문조사 주요 내용

설문조사 개요

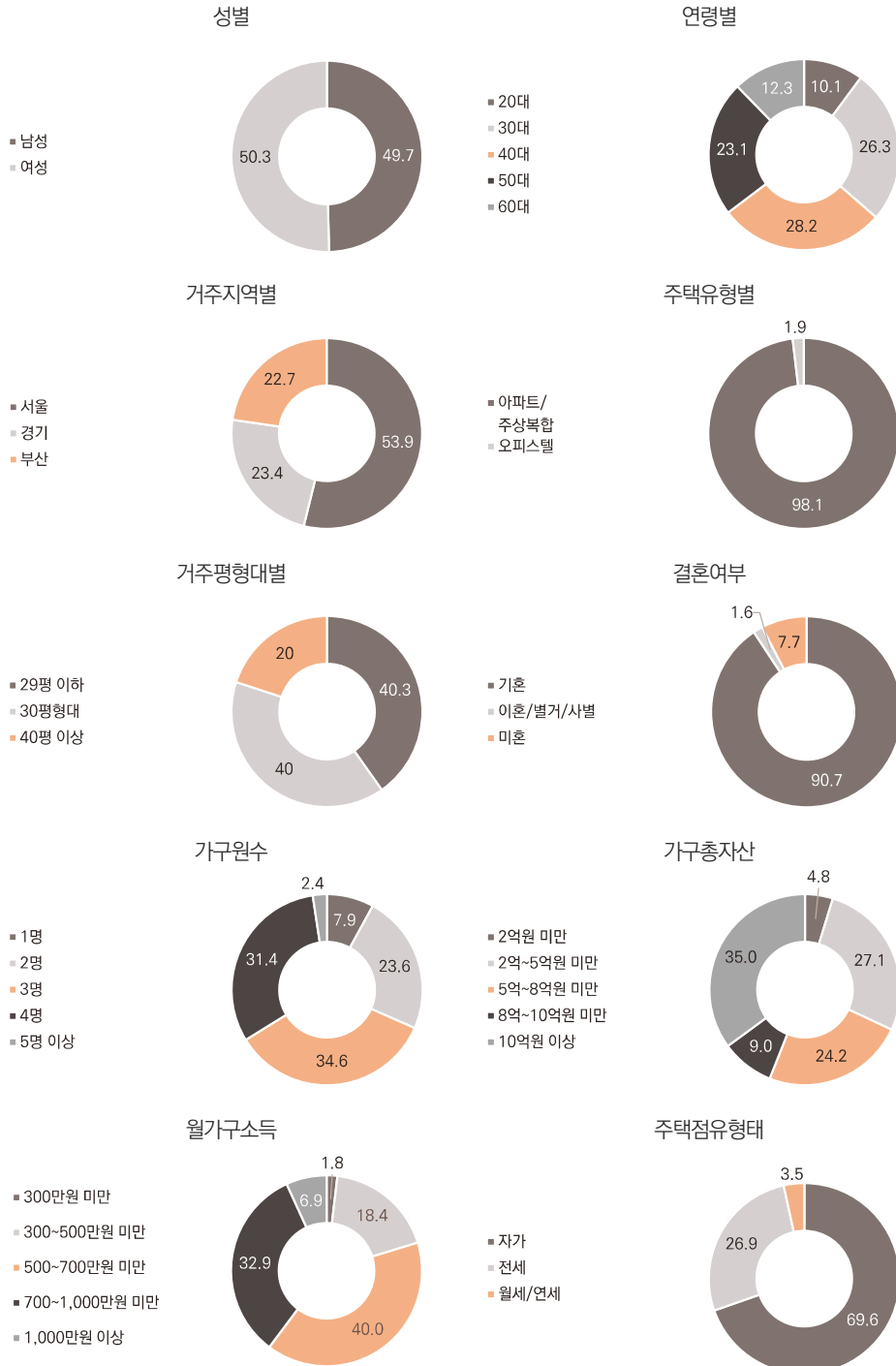
2025년 부동산 및 주거 트렌드를 알아보기 위해 소비자 대상 설문조사를 실시했다. 조사 대상은 수도권(서울/경기)과 부산지역에 거주하는 20세부터 69세까지의 가구주 및 가구주 배우자로, 아파트, 주상복합, 오피스텔 등 거주자를 대상으로 조사했다.

본 조사에서는 「주거 이동 계획」, 「주거 관련 라이프스타일」, 「주거 시설 인식」에 대한 트렌드 변화를 조사·분석했다. 조사기관은 한국갤럽조사연구소이며, 조사는 구조화된 설문지와 보기카드를 이용한 1:1 개별면접조사로 진행했다.

I 설문조사 개요

구분	2025 부동산 및 주거 트렌드 조사
조사 지역	· 서울, 경기, 부산
조사 기간	· 2024년 8월 14일~2024년 9월 19일(37일간)
조사 기관	· 한국갤럽조사연구소
조사 대상	· 20~69세 가구주 및 가구주의 배우자 · 아파트, 주상복합, 오피스텔(원룸형, 주거형) 거주자 · 주택 점유형태가 자가, 전세, 월세, 연세인 거주자(무상, 기타 거주자 제외)
조사 방법	· 1:1 개별 면접 조사
표본수	· 1,325명
조사 목적	· 부동산 관련 인식과 주거 라이프스타일 조사를 통해 2025년 부동산 및 주거 트렌드 파악

I 응답자 특성



설문조사 주요 내용

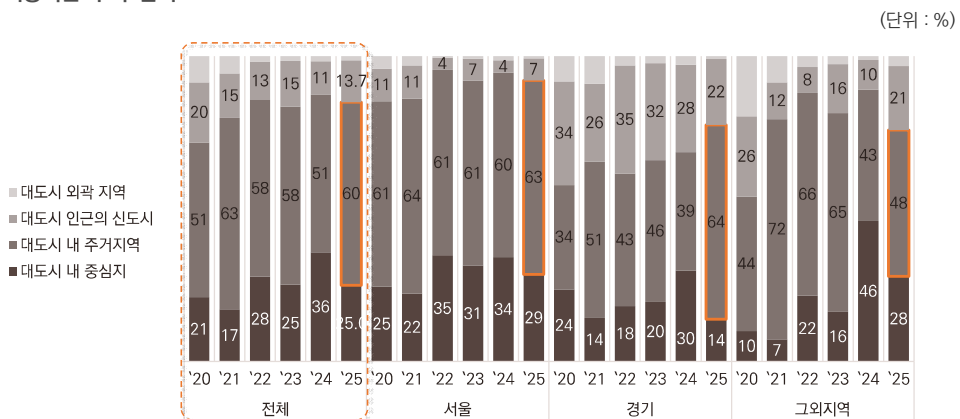
설문 결과는 「주거 이동 계획」, 「주거 관련 라이프스타일」, 「주거 시설 인식」으로 구분하고, 과거 조사 결과(2020~2024년)와 비교·분석을 통해 트렌드의 변화를 살펴보았다.

주거 이동 계획

이상적인 주택

소비자들이 희망하는 이상적인 주택 입지는 대도시 내 주거지역(59.9%), 대도시 내 중심지(25.0%), 대도시 인근의 신도시(13.7%), 대도시에서 다소 떨어진 외곽지역(1.4%) 순으로 조사되었다. 대도시 내 중심지 선호도가 크게 감소하였고($\Delta 10.8\text{p}$), 대도시 내 주거지역 선호도가 8.5%p 상승했다. 특히, 경기에서 대도시 내 주거지역 선호도가 전년 대비 24.7%p 증가하며 큰 폭으로 증가했다.

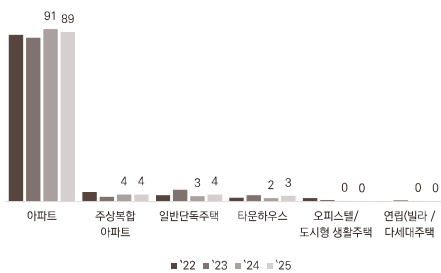
I 이상적인 주택 입지



이상적인 주택 유형은 아파트(89.1%), 주상복합(3.8%), 단독주택(3.8%), 타운하우스(3.0%) 순으로 조사되었다. 전년도 조사 결과와 비교하여 아파트 선호도가 가장 큰 폭(1.58%p)으로 감소하였고 오피스텔과 연립·다세대 선호도 또한 각각 0.3%p, 0.5%p씩 감소하였으나, 일반단독주택, 타운하우스 선호도가 각각 0.8%p, 1.2%p 증가하였다. 전 연령대에서 아파트 선호도가 가장 높았으나, 20대의 아파트 선호도가 96.3%로 연령대가 높아질수록 단독주택과 타운하우스 선호도 또한 증가하는 것으로 나타났다.

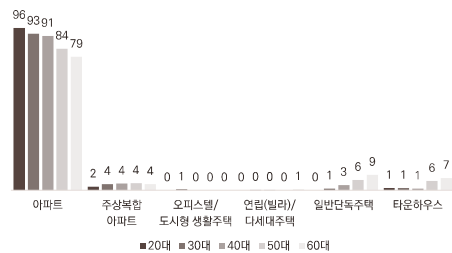
I 이상적인 주택 유형

(단위 : %)



I 연령별 이상적인 주택 유형(2025년)

(단위 : %)

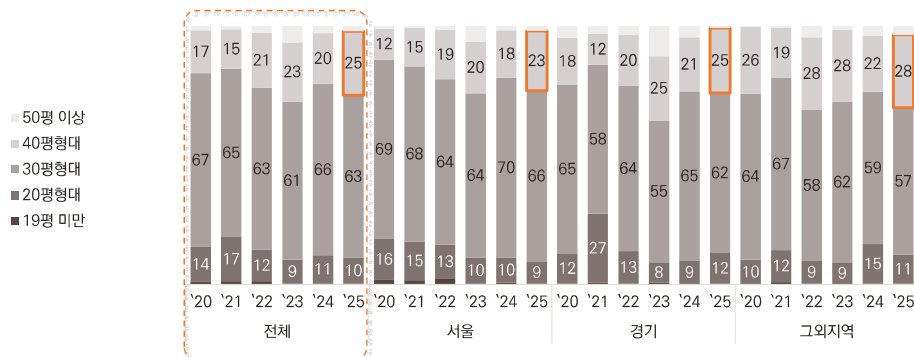


이상적인 주택 규모는 평균 35.1평형으로 조사됐다. 30평형대를 선호하는 비중이 전년 대비 3.3%p 감소한 반면, 40평형대를 선호하는 비중은 전년 대비 5.0%p 증가했다.

각 지역별 비중 또한 30평형대 선호도가 감소하고, 40평형대 선호도가 증가하였다. 20평형대 선호도는 경기지역에서만 2.6%p 증가하였고, 나머지 지역에서는 모두 감소했다. 전반적으로 30평형대 이하 선호도가 감소하고 40평형대 선호도가 증가한 것으로 보인다.

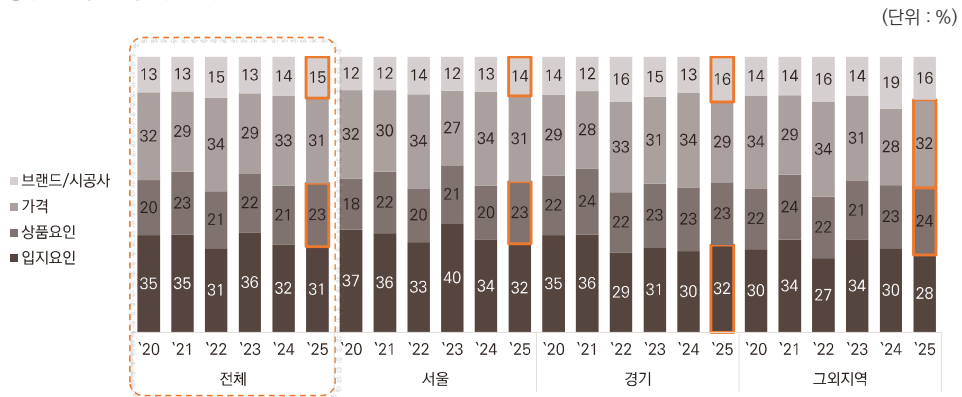
I 이상적인 주택 규모

(단위 : %)



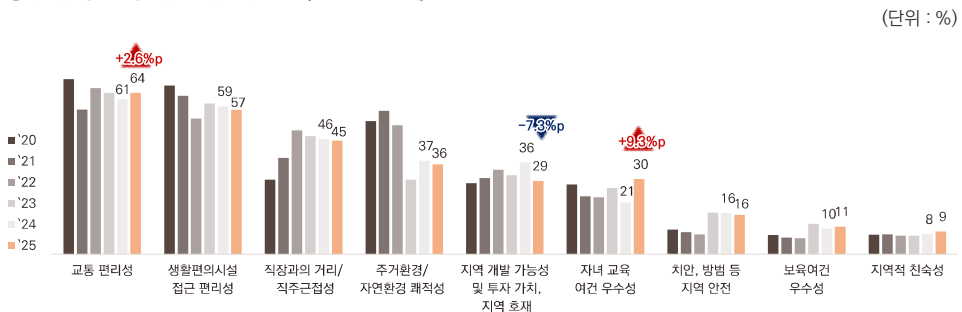
향후 주택 이전 시 고려요인은 입지 > 가격 > 상품 > 브랜드/시공사 순으로 나타났다. 전년도 조사결과는 가격요인이 가장 중요한 것으로 조사됐으나, 금년에는 전년도 2순위였던 입지 요인이 가장 높은 비중을 차지하며 1순위로 올라갔다. 전년 대비 입지 요인과 가격 요인이 각각 0.8%p, 1.8%p 감소하고, 상품 요인과 브랜드/시공사 요인이 각각 1.8%p, 0.9%p 증가했다. 2020년과 비교한 전반적인 변화는 입지 요인에 대한 중요도가 감소하고 있으며, 상품 요인과 브랜드/시공사 요인 중요도가 증가하고 있는 것으로 나타났다.

I 향후 주택 선택 시 고려 요인



주택 선택 시 입지 고려 요인 중에서는 교통 편리성 > 생활편의시설 접근성 > 직주근접성 > 주거/자연환경 쾌적성 순으로 선택됐으며, 이는 전년과 동일한 것으로 나타났다. 다만, 상위 5개 요인 중 교통 편리성을 제외한 나머지 항목 모두 중요도가 감소하였으며, 자녀 교육 여건 우수성은 전년 대비 9.3%p 상승하며 투자가치보다 입지 고려요인 중요도가 높게 나타났다. 2020년과 비교하여 생활편의시설 접근성, 주거/자연환경 쾌적성은 감소하는 추세이나, 직주근접성, 지역안전성, 보육여건 우수성은 중요도가 증가하고 있는 것으로 나타났다.

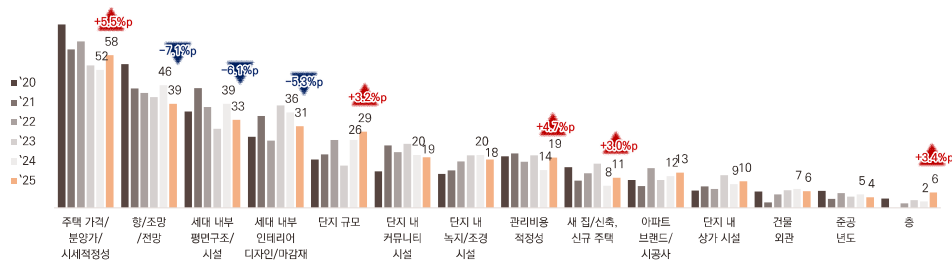
I 향후 주택 선택 시 입지고려 요인(1+2+3 순위)



주택 선택 시 상품 고려 요인 중에서는 주택가격 > 향/조망/전망 > 세대 내부 평면구조 /시설 순으로 중요도가 높았으며, 이는 전년과 동일한 것으로 나타났다. 특히 금년 조사에서는 주택가격, 단지규모, 관리비, 신축, 브랜드 중요도가 전년 대비 증가하였고, 향/조망, 세대 내부 평면구조, 내부 인테리어 중요도가 전년 대비 감소했다. 2020년과 비교한 전반적 변화는 주택가격, 향/조망/전망 중요도가 전반적으로 감소하고 있으며, 단지규모, 커뮤니티 시설, 단지 내 녹지/조경시설, 단지 내 상가시설 중요도가 증가하고 있는 것으로 나타났다.

I 향후 주택 선택 시 상품고려 요인(1+2+3 순위)

(단위 : %)

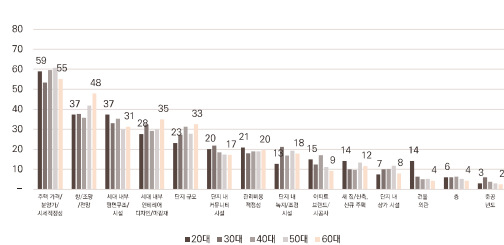
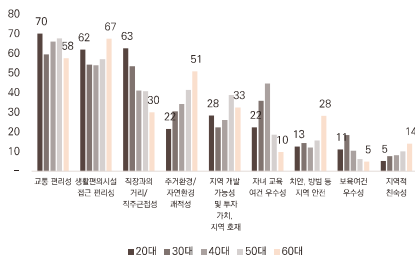


연령대가 낮을수록 교통 편리성, 직주근접성 항목이, 연령이 높을수록 주거/자연환경 쾌적성, 치안/방범 등 지역 안전, 지역적 친숙성이 중요한 입지 고려 요인으로 나타났다.

연령대가 낮을수록 세대 내부 평면구조, 건물 외관이 상품고려 요인 비중이 크고, 연령이 높을수록 주택 가격/시세적정성, 세대 내부 인테리어, 단지규모 요인이 비중이 크게 나타났다.

I 향후 주택 선택 시 입지고려 요인(1+2+3 순위), 연령별

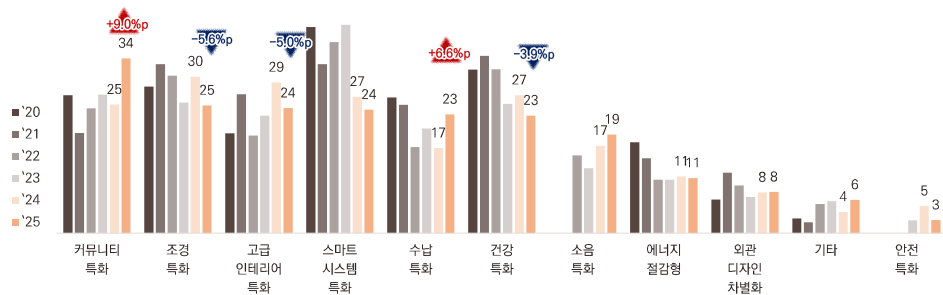
(단위 : %)



소비자들이 거주하길 희망하는 주택 특화 컨셉의 1위는 ‘다양한 커뮤니티가 갖춰진 주택’으로 전년 대비 9.0%p가 상승하여 선호도가 큰 폭으로 증가하였으며, 전년도 1위 특화 컨셉인 ‘조경특화 주택’은 5.6%p 감소하여 2위로 떨어졌다. 또한, ‘인테리어 특화’, ‘건강 특화’, ‘안전 특화’, ‘스마트 시스템 특화’ 컨셉이 모두 전년 대비 선호도가 감소했고, ‘수납 특화’, ‘소음 특화’ 주택의 선호도가 전년 대비 증가했다. 2020년과 비교하면 ‘커뮤니티 특화’, ‘고급 인테리어 특화’ 컨셉 주택의 선호도가 전반적으로 증가하고, ‘스마트시스템’, ‘건강 특화’, ‘에너지 절감형’ 주택 선호도가 감소하고 있는 것으로 나타났다.

I 선호 주택 특화 컨셉

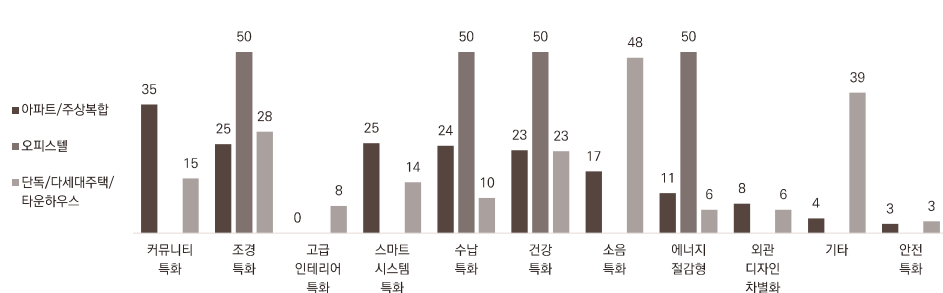
(단위 : %)



아파트/주상복합의 경우에는 ‘커뮤니티 특화 주택’ > ‘고급 인테리어 주택’ > ‘스마트 시스템 특화’ > ‘조경 특화’ 주택 순으로 선호도가 높게 나타났다. 오피스텔은 ‘에너지 절감형 주택’과 ‘조경 특화 주택’, ‘수납 특화 주택’ 등의 선호도가 높았다. 단독/다세대/타운하우스의 경우에는 소음 특화 ‘주택’ > ‘조경 특화 주택’ > ‘테라스 특화 주택’ 순으로 선호도가 높았다.

I 선호 주택 특화 컨셉(주택 유형별)

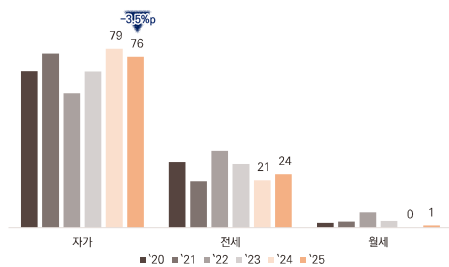
(단위 : %)



주거 이전 계획

이사 계획 시 자가를 선택한 비중은 75.5%로, 전년 대비 3.5%p 감소하였으나, 전세 선호도는 전년 대비 2.6%p 증가한 것으로 나타났다. 다만 2020년도와 비교하면 전반적으로 자가 선호도는 꾸준히 증가하는 추세이며, 전세 선호도는 감소하고 있는 추세로 보인다. 연령별 점유형태 선호도는 연령대가 높을수록 자가를 선호하여 60대는 자가를 100% 선택 하였으며, 연령대가 낮을수록 전세 및 월세 선호도가 크게 나타났다.

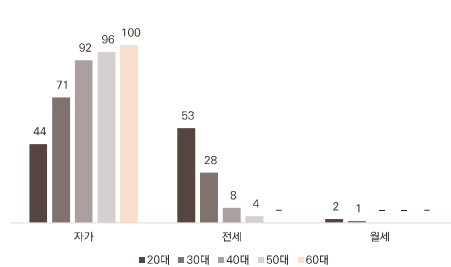
I 이전 주택 점유 형태



I 이전 주택 점유 형태(연령별)

(단위 : %)

(단위 : %)

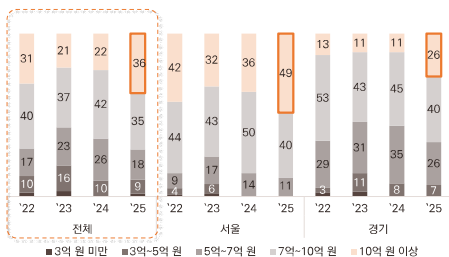


자가 매입 시 지불 가능 금액은 전년 7억~10억 원 비중이 가장 높았으나, 올해는 10억 원 이상 비중이 36.4%로 전년 대비 14.1%p 상승하며 가장 높게 나타났다. 10억 원 이하 가격대는 모두 전년 대비 감소한 것으로 나타났다. 서울은 10억 원 이상 비중이 48.5%로 가장 높았으며, 경기도는 전년 대비 14.9%p 상승하는 등 금액대가 전반적으로 상승하였다. 전세보증금은 5억~7억 원대 비중이 33.3%로 가장 높게 조사됐으나, 전년 대비 14.4%p 감소하였고, 7억~10억 원의 비중이 12.1%p 상승, 10억 원 이상 비중이 1.9%p 상승하는 등 매매가와 함께 전세 가격 또한 예상 금액대가 전반적으로 큰 폭으로 상승했다.

I 이전 주택 예상 가격

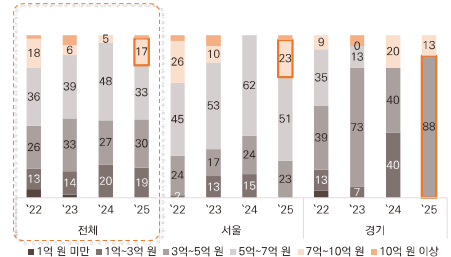
매매, 분양가

(단위 : %)



전세가

(단위 : %)



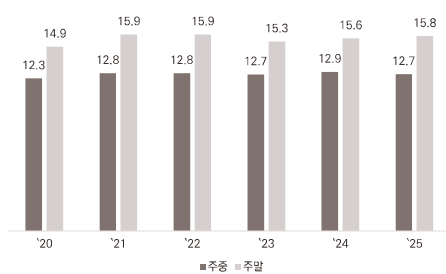
주거 관련 라이프스타일

여가 활동

하루에 집에서 머무는 시간은 주중 13시간, 주말 16시간으로 조사됐으며, 전년과 비교하여 주중은 12분 감소, 주말은 11분 정도 증가한 것으로 나타났다. 주중·주말 모두 집안에서 보내는 시간이 감소하고, 아파트 단지 내에서 보내는 시간이 증가했다.

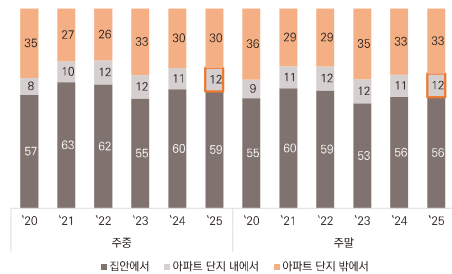
1 하루 평균 집에서 머무르는 시간

(단위 : 시간)



1 주로 여가시간을 보내는 장소(주중 · 주말)

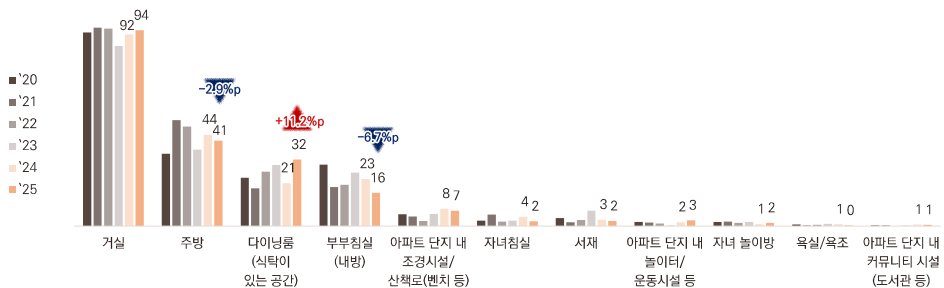
(단위 : %)



주거시설 내 가족과 함께 시간을 보내는 공간으로 거실 > 주방 > 다이닝룸 > 부부침실 순으로 전년 대비 다이닝룸 이용 비중이 증가, 부부침실 이용 비중이 감소하여 3,4위 공간 순위가 바뀌었다. 2020년과 비교하면 전반적으로 다이닝룸 이용 비중이 증가하고 있으며, 부부침실 이용 비중은 감소하고 있는 것으로 나타났다.

1 가족과 함께 시간을 보내는 공간

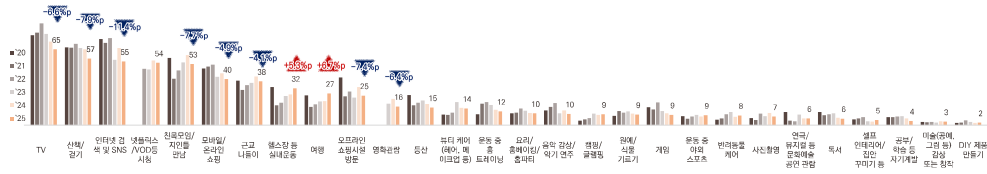
(단위 : %)



2025년 최근 1개월 내 여가활동 경험은 ‘TV 시청’ > ‘산책/걷기’ > ‘인터넷 검색 및 SNS’ > ‘넷플릭스/VOD 등 시청’ > ‘친목모임·지인 만남’ 순으로 높게 조사됐다. 전년도와 비교하면 ‘넷플릭스/VOD 등 시청’, ‘헬스장 등 실내운동’, ‘여행’ 항목의 순위가 상승하였고, ‘인터넷 검색 및 SNS’, ‘친목모임·지인 만남’, ‘오프라인 쇼핑시설 방문’, ‘영화관람’ 항목의 순위가 하락했다. 전년 대비 비교적 소비지출이 요구되는 모임, 쇼핑 등의 항목이 하락하였고, 야외활동이나 실내운동 관련 항목이 상승하였다.

I 연도별 1개월 내 여가활동 경험(모두)

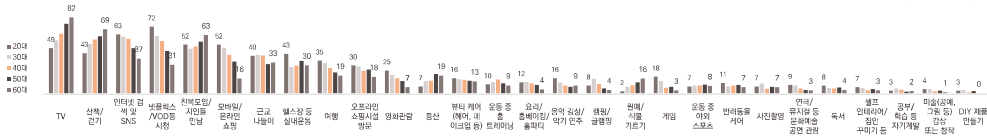
(단위 : %)



연령에 따라 여가활동 경험도 뚜렷한 변화가 보였다. 연령이 높을수록 ‘TV시청’, ‘산책/걷기’, ‘등산’, ‘원예/식물 기르기’ 활동을 즐겨하였으며, 연령이 낮을수록 ‘인터넷 검색 및 SNS’, ‘넷플릭스/VOD 등 시청’, ‘모바일/온라인 쇼핑’, ‘헬스장 등 실내운동’, ‘여행’, ‘오프라인 쇼핑시설 방문’, ‘영화관람’, ‘뷰티 케어’, ‘요리’, ‘게임’ 등의 여가활동을 즐겼다.

I 1개월 내 여가활동 경험(모두), 연령별

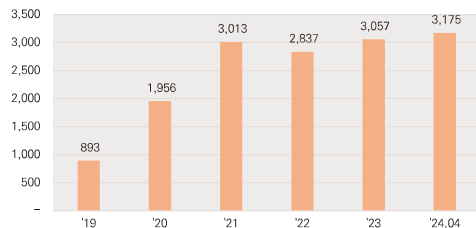
(단위 : %)



TV 이용 비중은 전체 항목 중 여전히 비중이 가장 크나, 연도별로는 지속적으로 감소하고 있다. 하지만 ‘넷플릭스/VOD 등 시청’ 항목은 꾸준히 증가하고 있는데, 이는 세계적으로 OTT 시장이 확대되며 콘텐츠가 다양해지고 이에 따라 이용자수 또한 증가한 것으로 보인다.

I 유료 OTT 이용자수

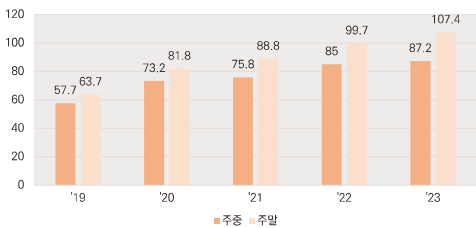
(단위 : 만 명)



자료 : 방송통신위원회(2024.05)

I 하루 평균 OTT 이용시간

(단위 : 분)



자료 : 방송통신위원회, 각 연도 방송매체 이용행태 조사

2021년부터 2025년까지 5년간 여가활동 경험 데이터를 분석한 결과 성별/연령별 모두 공통적으로 실내 운동, 여행, 근교 나들이, 친목 모임 등의 ‘야외’, ‘활동적’ 키워드 중심의 여가활동이 증가하는 양상으로 나타났다. 또한, 감소한 여가활동으로는 홈 트레이닝, TV, 온라인 쇼핑, 게임, 인터넷 검색/SNS 등 ‘실내’, ‘온라인’ 키워드의 여가활동이 감소했다.

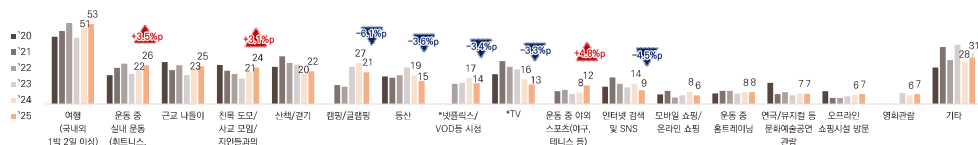
Ⅰ 최근 1개월 내 주 여가활동 추세 분석 (2021~2025)

주 연령·성별 공통요인		증가		감소	
		· 실내 운동 (헬스, 수영 등) · 근교 나들이	· 여행 (국내외 1박 2일 이상) · 친목 모임/모임/만남	· 산책/걷기 · 운동 중 홈트레이닝 · TV (TV홈쇼핑 시청 포함)	· 모바일 쇼핑/온라인 쇼핑 · 게임 · 인터넷 검색 및 SNS
성별	남성	· 넷플릭스/VOD 등 시청 · 캠핑/글램핑 · 반려동물 케어		· 오프라인 쇼핑시설 방문 · 등산	· 원예/식물 기르기 · 공부/학습 자기계발 등
	여성	· 오프라인 쇼핑시설 방문 · 넷플릭스/VOD 등 시청	· 뷰티 케어(헤어, 메이크업 등)	· 캠핑/글램핑 · 등산 · 요리/홈 베이킹/홈 파티	· 음악 감상 또는 악기 연주 · 셀프인테리어/집 꾸미기 등 · 공부/학습 자기계발 등
연령별	20대	· 뷰티 케어(헤어, 메이크업 등) · 반려동물 케어	· 연극/뮤지컬 등 문화예술관람	· 캠핑/글램핑 · 음악감상 또는 악기 연주	
	30대	· 캠핑/글램핑 · 넷플릭스/VOD 등 시청		· 야외 스포츠(야구, 테니스 등) · 사진 촬영	· 소설, 잡지 등의 독서 · 공부/학습 자기계발 등
	40대	· 캠핑/글램핑 · 넷플릭스/VOD 등 시청		· 등산	
	50대	· 오프라인 쇼핑시설 방문 · 사진 촬영	· 넷플릭스/VOD 등 시청 · 뷰티 케어(헤어, 메이크업 등)	· 등산 · 원예/식물 기르기	· 요리/홈 베이킹/홈 파티 · 음악감상 또는 악기 연주
	60대	· 야외 스포츠(야구, 테니스 등) · 넷플릭스/VOD 등 시청 · 뷰티 케어(헤어, 메이크업 등)		· 등산 · 원예/식물 기르기 · 음악 감상 또는 악기 연주	· 반려동물 케어 · 소설, 잡지 등의 독서

희망 여가활동은 ‘여행(1박 2일 이상)’, ‘헬스장 등 실내운동’, ‘근교 나들이’, ‘친목도모’, ‘산책/걷기’ 순으로 높게 나타났다. 전년도 조사결과와 비교 시 ‘여행’, ‘운동 중 실내운동’, ‘근교 나들이’, ‘친목도모’, ‘산책/걷기 활동’을 희망하는 비중이 증가했고, ‘캠핑/글램핑’, ‘등산’, ‘넷플릭스 등 VOD 시청’, ‘TV 시청’ 활동을 희망하는 비중이 감소하며 전반적으로 가벼운 실외활동에 대한 비중이 증가했고, 실내에서 하는 활동 비중이 감소했다. 2020년과 비교하면 엔데믹과 함께 ‘여행’, ‘운동’, ‘글램핑’ 등 활동적인 여가활동을 희망하는 비중이 증가하였고, ‘TV시청’, ‘인터넷 검색’ 등 실내에서 하는 여가활동을 희망하는 비중이 감소했다.

Ⅰ 희망여가활동(1+2+3 순위)

(단위 : %)



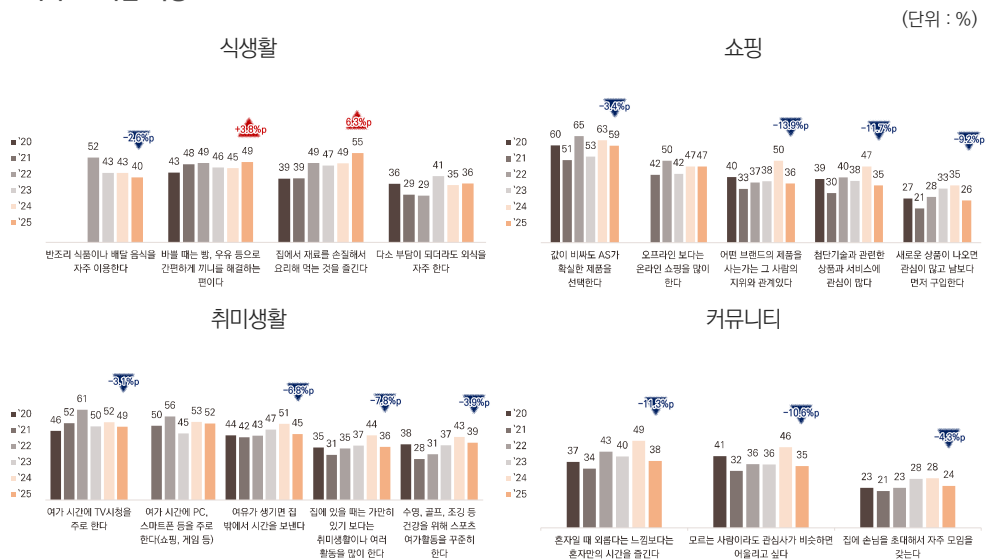
라이프스타일 특성

라이프스타일 특성은 「식생활」, 「쇼핑」, 「취미생활」, 「커뮤니티」 등 4가지로 구분하여 분석했다.

식생활에서는 ‘배달음식’ 응답률이 전년 대비 감소한 반면 ‘집에서 요리’ 응답률이 가장 큰 폭으로 증가 했고, ‘간편식’, ‘외식’ 응답률 또한 증가했다. 쇼핑에서는 모든 항목의 응답률이 감소했으며, 그 중에서 ‘브랜드’, ‘신상품 선호’ 응답률이 전년 대비 큰 폭으로 감소했다. ‘오프라인보다 온라인 쇼핑’ 항목이 유일하게 2021년 대비 5.1%p 상승하였으며, 다른 항목은 모두 2020년 대비 감소했다.

취미생활에서는 ‘PC·스마트폰(쇼핑, 게임 등)’, ‘TV 시청’ 응답률이 가장 높았으나, 모든 항목에서 전년 대비 응답률이 감소했다. 특히, ‘집에 있을 때 여러 활동을 한다’, ‘집 밖에서 시간을 보낸다’ 항목의 응답률이 큰 폭으로 감소했다. 커뮤니티에서는 모든 항목의 응답률이 전년 대비 감소했다. ‘혼자만의 시간을 보낸다’의 응답률이 전년 대비 가장 크게 감소했고, ‘모르는 사람과 함께 어울리고 싶다’의 응답률이 다음으로 감소했다.

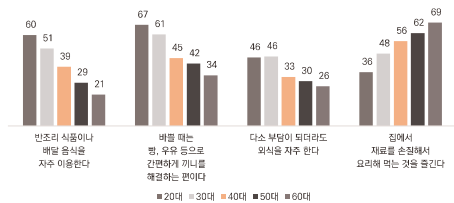
I 라이프스타일 특성



식생활

‘집에서 요리’ > ‘간편식’ > ‘배달음식’ > ‘외식’ 순으로 응답률이 높았다. ‘배달음식’, ‘간편식’, ‘외식’ 등은 연령대가 낮을수록 응답률이 높았으며, ‘집에서 요리’는 연령대가 높을수록 응답률이 높았다. 전년 대비 ‘집에서 요리’ 응답률은 6.0%p 증가하였으나, ‘배달음식’ 응답률은 2.6%p 감소했다. ‘배달음식’ 응답률은 전 연령에서 전년 대비 감소했고, ‘외식’ 응답률은 30대, 40대를 제외한 모든 연령에서 감소했다.

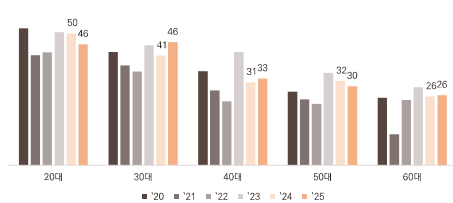
연령별 식생활



연도별 · 연령별 외식 비중

(단위 : %)

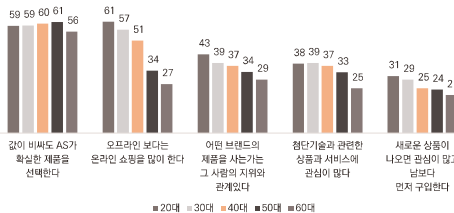
(단위 : %)



쇼핑

쇼핑 특성은 전년 대비 전반적으로 응답률이 감소했다. 연령대가 높을수록 ‘온라인 쇼핑’, ‘첨단기술 관련’, ‘신상품’ 관련 응답률이 낮았다. 또한 전 연령에서 전년 대비 감소하였으나, ‘온라인 쇼핑’ 선택 비중에서는 연령별로 차이를 보였다. 20대와 50대의 온라인 쇼핑 응답률이 전년 대비 낮았고, 30대, 40대, 60대의 온라인 쇼핑 선택 응답률이 높았다.

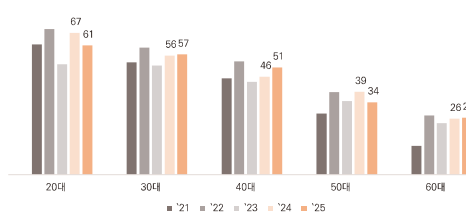
연령별 쇼핑



연도별 · 연령별 온라인 쇼핑 선택 비중

(단위 : %)

(단위 : %)

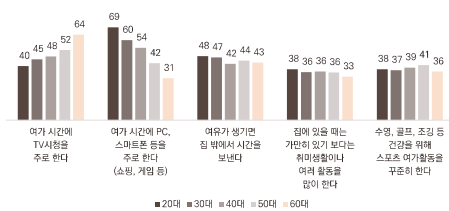


취미생활

전체적으로 취미생활 관련 항목 응답률이 전년 대비 감소했으며, ‘PC·스마트폰 사용’ > ‘TV 시청’ > ‘집 밖에서 시간 보내기’ > ‘스포츠 여가 활동’ > ‘취미생활’ 순으로 응답률이 높았다. ‘TV 시청’은 연령대가 높을수록 응답률이 높았던 반면, ‘PC, 스마트폰’, ‘집 밖에서 시간 보내기’와 ‘스포츠 여가 활동’은 연령대가 낮을수록 응답률이 높았다. ‘TV 시청’에 대해서는 20대와 60대의 응답률이 증가했으며, 40대와 50대의 응답률은 감소했다.

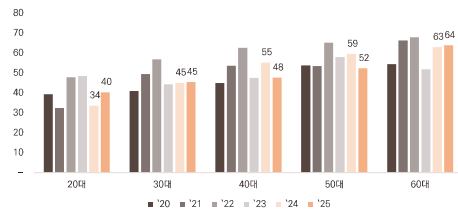
I 연령별 취미생활

(단위 : %)



I 연도별·연령별 TV시청

(단위 : %)

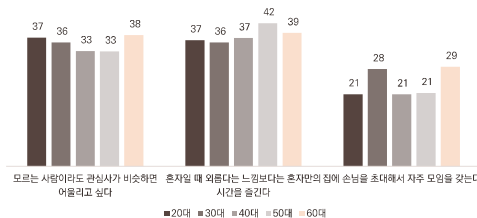


커뮤니티

커뮤니티 관련 항목 응답률이 전년 대비 모두 감소했고, ‘혼자만의 시간 즐기기’ > ‘관심사 비슷한 사람과 어울리기’ > ‘집에 손님 초대해서 모임 갖기’ 순으로 응답률이 높았다. 60대는 ‘관심사 비슷한 사람과 어울리기’, ‘집에 손님 초대해서 모임 갖기’ 등 사람들과 어울리는 항목에 대한 응답률이 높았다. 전 연령에서 전년 대비 커뮤니티 관련 항목 응답률이 낮았으나, ‘집에 초대해서 모임 갖기’ 항목에서 30대와 60대에서 전년 대비 응답률이 높았다.

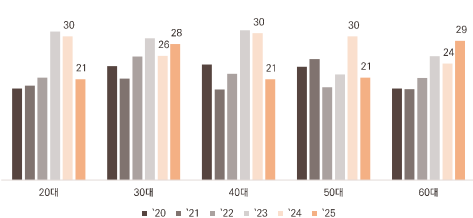
I 연령별 커뮤니티 특성

(단위 : %)



I 연도별·연령별 집에 초대해서 모임 갖기 선택 비중

(단위 : %)



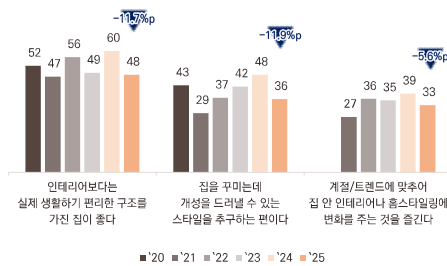
주거 가치관

인테리어

인테리어 관련 항목도 전년 대비 응답률이 감소했다. ‘편리한 구조를 가진 집’ > ‘개성을 드러낼 수 있는 스타일 추구’ > ‘계절/트렌드에 맞추어 인테리어 변경’ 순으로 전년과 동일하게 긍정 응답률이 높았다. 연령별로는 연령이 낮을수록 ‘개성을 드러낼 수 있는 스타일 추구’, ‘계절/트렌드에 맞추어 인테리어 변경’ 항목의 긍정 응답률이 높았다.

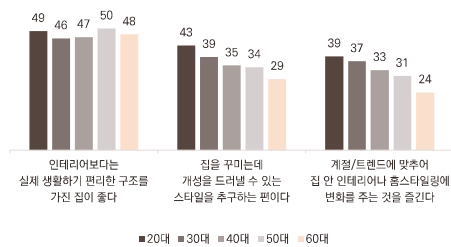
I 인테리어에 대한 응답

(단위 : %)



I 연령대별 인테리어 긍정률

(단위 : %)

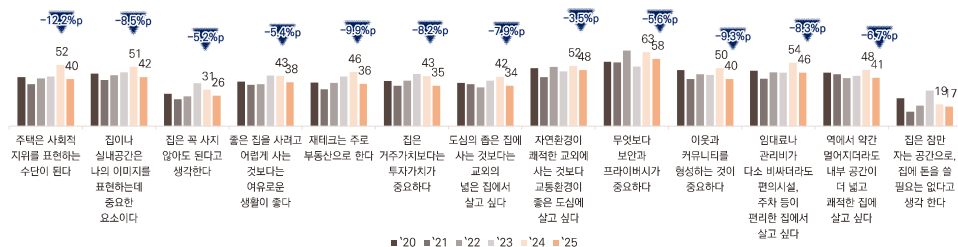


주거가치관

주거가치관 항목 또한 전반적으로 긍정 응답률이 전년 대비 감소했다. ‘보안과 프라이버시’ > ‘교통 환경 좋은 도심’ > ‘편의시설·주차 공간 편리’ > ‘주택은 나의 이미지를 표현하는 중요한 요소’ 순으로 선호도가 높게 조사됐다. 전년과 비교하여 ‘주택은 사회적 지위를 표현하는 수단’(Δ12.2%p), ‘재테크는 부동산으로 한다’(Δ9.9%), ‘이웃과 커뮤니티를 형성하는 것이 중요하다’(Δ9.3%p), ‘집이나 실내공간은 나의 이미지를 표현하는데 중요한 요소이다’(Δ8.5%p) 항목이 큰 폭으로 감소했다. 올해는 주택가격 상승과 함께 금리 인상으로 인하여 주택을 활용한 재테크·투자 심리 요소가 감소한 것으로 보인다.

I 주거가치관

(단위 : %)



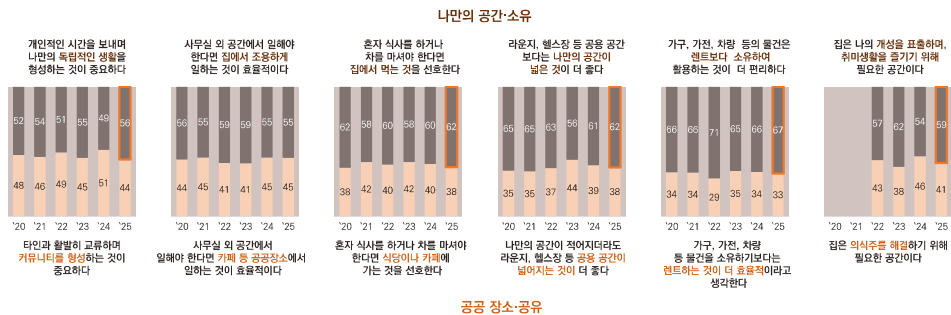
공공장소·공유 vs 나만의 공간·소유

모든 항목에서 공공장소의 공유보다는 나만의 공간 소유에 대한 선호도가 높게 나타났다. 지난해와 동일하게 ‘가구, 가전, 차량 등의 물건은 렌트보다 소유하여 활용하는 것이 더 편리하다’에 대한 긍정 응답률이 가장 높게 나타났다.

전년 대비 가장 크게 변화된 항목 중에는 ‘독립적인 생활 vs 커뮤니티 형성’, ‘집은 의식주를 해결하기 위해 필요한 공간 vs 집은 개성을 표출하며 취미생활을 즐기는 공간’ ‘혼자서도 식당이나 카페 선호 vs 혼자 식사나 차는 집에서’ 등이 있으며, ‘렌트보다 소유’, ‘공용공간보다 나만의 공간’을 선택한 응답률이 높았다.

I 공공장소·공유 vs 나만의 공간·소유

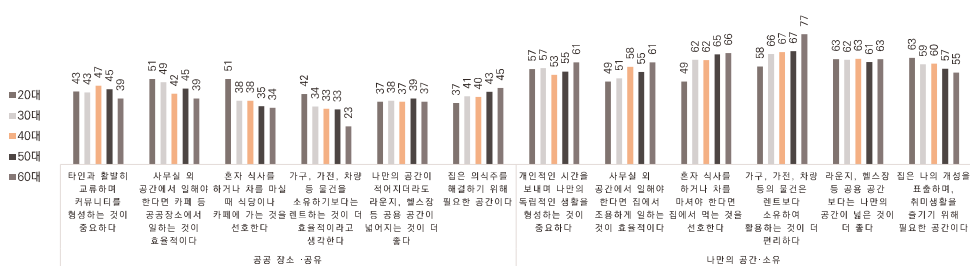
(단위 : %)



연령대가 낮을수록 ‘공공장소가 효율적’, ‘식당이나 카페에서 식사와 차 마시기’, ‘소유보다 렌트가 효율적’에 대한 긍정 응답률이 높았다. 반면, 연령대가 높을수록 ‘집에서 조용히 일하기’, ‘집에서 식사와 차를 마시기’, ‘렌트보다 물건을 소유하는 것’을 선호했다.

II 연령대별 공공장소·공유 vs 나만의 공간·소유

(단위 : %)

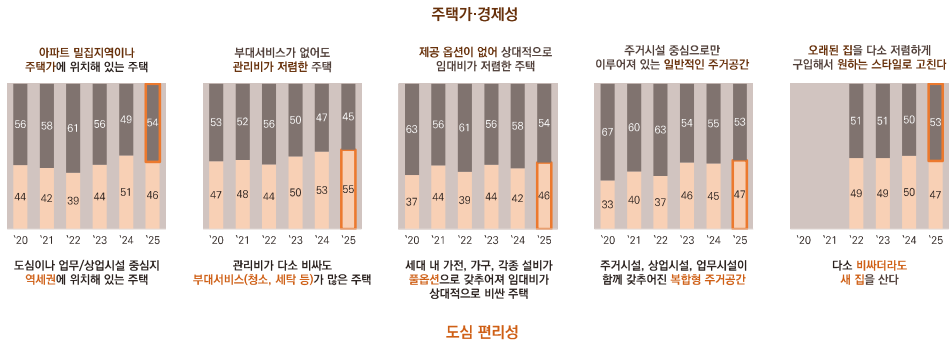


도심·편리성 vs 주택가·경제성

‘아파트 밀집 주택’, ‘관리비가 비싸도 부대서비스가 많은 주택’, ‘풀옵션이 갖춰져 있는 주택’, ‘복합형 주거 공간’ 등을 선호하는 것으로 조사되었다. ‘새 집보다 오래된 집을 저렴하게 구입해서 원하는 스타일로 고친다’는 답변이 전년 대비 3.7%p 상승했다. 또한 ‘아파트 밀집 주택’이 전년 대비 4.2%p, ‘풀옵션이 갖춰진 주택’이 전년 대비 4.0%p 상승했다.

I 도심·편리성 vs 주택가·경제성

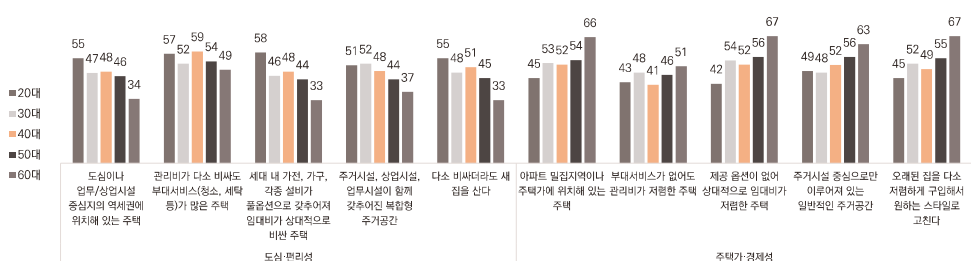
(단위 : %)



전 문항에서 연령대가 낮을수록 도심·편리성을 추구하는 선호도가 높았다. 특히 ‘풀옵션이 갖춰진 주택’, ‘관리비가 비싸도 부대서비스가 많은 주택’ 선호도가 가장 높아 20대는 편리성을 더 중요시 하는 것으로 나타났다. 연령대가 높을수록 주택가·경제성 선호도가 높았다. ‘오래된 집을 저렴하게 구입’, ‘옵션 없이 상대적으로 임대료가 저렴한 주택’ 등의 선호도가 가장 높아 편리성보다 경제성을 더 추구하는 것으로 나타났다.

I 연령대별 도심·편리성 vs 주택가·경제성 긍정률

(단위 : %)



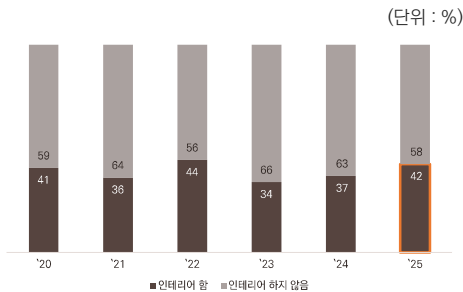
주거 시설 트렌드 인식

세대 내부공간 구성

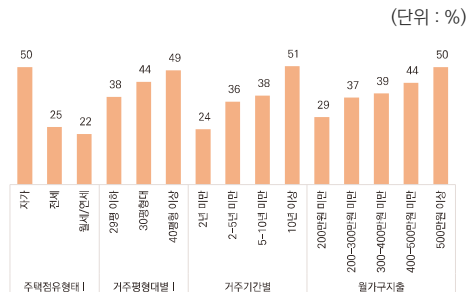
인테리어

현 거주 주택의 인테리어 경험이 있는 거주자는 42%로 전년 대비 5.7%p 증가하였으며, 2023년부터 3년 연속 증가했다. 자가 거주자, 40평형 이상, 거주기간 10년 이상, 월 가구 지출 500만 원 이상에서 인테리어 경험 비율이 높게 나타났다.

1 현 거주 주택 인테리어 여부

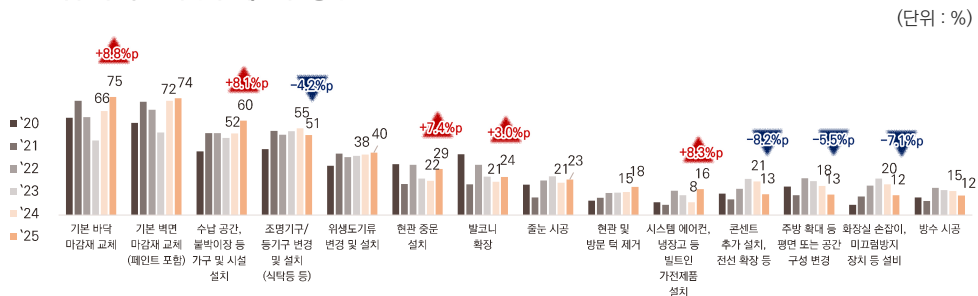


1 유형별 인테리어 경험 비율



현 거주 주택에서는 ‘기본 바닥 마감재 교체’ > ‘기본 벽면 마감재 교체’ > ‘수납공간, 불박이장 등 가구 및 시설 설치’ > ‘조명기구/등기구 변경 및 설치’ 순으로 인테리어 개/보수 경험 비율이 높게 나타났다. 전년과 비교 시 ‘기본 바닥 마감재 교체’와 ‘시스템 에어컨 등 빌트인 가전제품 설치’, ‘수납공간, 불박이장 등 가구 설치’의 인테리어 경험 비율이 각각 8.8%p, 8.3%p, 8.1%p씩 증가한 반면, ‘콘센트 추가설치’, ‘화장실 손잡이, 미끄럼방지 장치 등 설비’, ‘주방 확대 등 평면·공간 구성 변경’ 등의 인테리어 경험 비율은 감소했다.

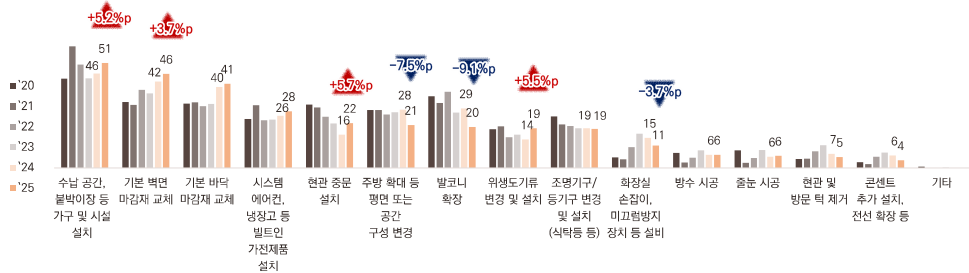
1 현 거주 주택 인테리어 개/보수 종류



향후 희망 인테리어에서는 ‘수납공간, 붙박이장 등 가구 및 시설 설치’ > ‘기본 벽면 마감재 교체’ > ‘기본 바닥 마감재 교체’ 순으로 희망률이 높게 나타났으며, 전년과 비교하여 희망비율이 모두 증가하였다. 전년과 비교하면 ‘현관 중문 설치’, ‘위생도기류 변경 및 설치’, ‘수납공간, 붙박이장 등 가구 및 시설 설치’, 항목에서 각각 5.7%p, 5.5%p, 5.2%p씩 증가했으나, ‘발코니 확장’, ‘주방 확대 또는 평면·공간 구성 변경’, ‘화장실 손잡이 등 장치 설비’은 각각 9.1%p, 7.5%p, 3.7%p씩 감소했다. 이는 최근 들어 발코니 확장이 기본 옵션으로 제공되는 단지가 증가하여 발코니 확장을 희망하는 사람들이 감소한 것으로 보인다.

I 향후 희망 인테리어의 종류

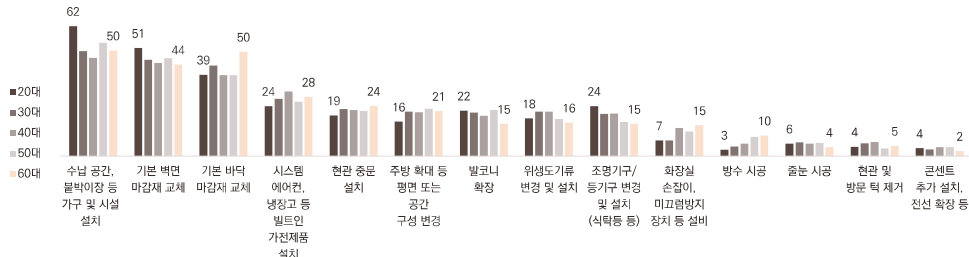
(단위 : %)



전 연령대에서 ‘수납공간, 붙박이장 등 가구 및 시설 설치’에 대한 희망비율이 가장 높았으며, 60대는 ‘기본 바닥 마감재 교체’에 대한 인테리어 선호도 또한 가장 높았다. 연령대가 낮아질수록 ‘조명기구/등기구 변경 및 설치’, ‘기본 벽면 마감재 교체’, ‘발코니 확장’, 연령대가 높을수록 ‘기본 바닥 마감재 교체’, ‘현관 중문 설치’, ‘화장실 손잡이, 미끄럼 방지 장치 설비’, ‘방수시공’을 선호하는 것으로 나타났다.

I 연령별 희망 인테리어 개/보수 종류(2025년)

(단위 : %)

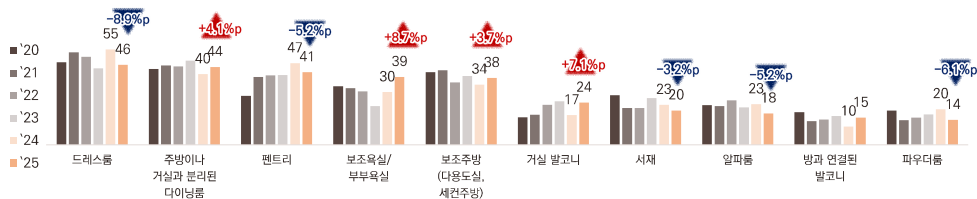


보유공간 선호도

‘드레스룸’ > ‘거실과 분리된 다이닝룸’ > ‘팬트리’ > ‘보조주방’ 순으로 향후 희망하는 보유 공간 선호도가 높았다. 전년 대비 ‘드레스룸’, ‘팬트리’, ‘알파룸’의 선호도는 각각 8.9%p, 5.2%p, 5.2%p씩 감소했으나 ‘보조욕실/부부욕실’, ‘거실 발코니’, ‘방과 연결된 발코니’ 선호도는 각각 8.7%p, 7.1%p, 5.0%p씩 증가했다. 아파트는 ‘드레스룸’ > ‘다이닝룸’ > ‘팬트리’ 순으로 선호도가 높았으며, 오피스텔은 ‘팬트리’ > ‘드레스룸’ > ‘보조주방’ = ‘다이닝룸’ 순으로 선호도가 높았다.

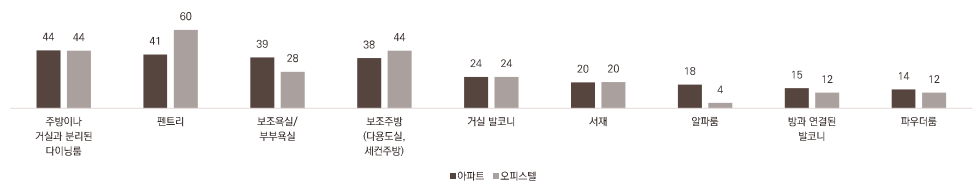
I 보유 희망 공간(1+2+3 순위)

(단위 : %)



I 주택 유형별 보유 희망 공간(2025년)

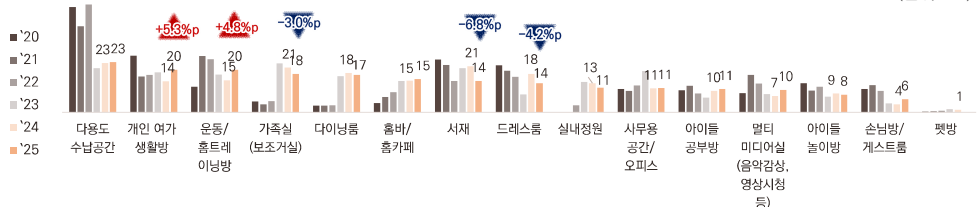
(단위 : %)



알파룸 등의 추가공간에 대해서는 ‘다용도 수납공간’ > ‘개인 여가 생활방’ = ‘홈트레이닝방’ > ‘가족실’ > ‘다이닝룸’ 순으로 활용하길 원하는 것으로 나타났다. 전년과 비교 시 ‘개인 여가 생활방’, ‘운동/홈트레이닝방’은 각각 5.3%p, 4.8%p씩 증가했으나, ‘서재’, ‘드레스룸’, ‘가족실’은 각각 6.8%p, 4.2%p, 3.0%p씩 감소했다. 2020년도와 비교하면 ‘다용도 수납공간’ 활용도가 큰 폭으로 감소하였으며, ‘가족실’, ‘다이닝룸’, ‘홈바/홈카페’ 활용도가 큰 폭으로 증가하였다.

I 추가 공간(알파룸 등) 활용도

(단위 : %)

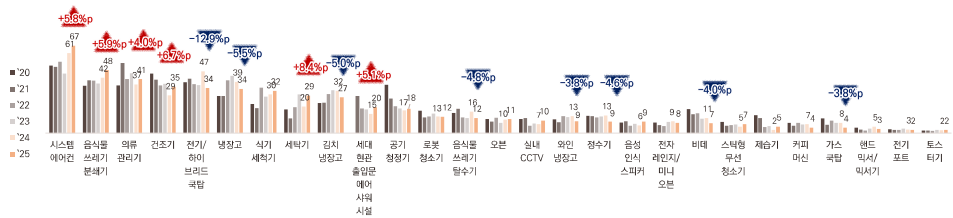


희망 가전

희망하는 유상 옵션은 ‘시스템 에어컨’ > ‘음식물 쓰레기 분쇄기’ > ‘의류 관리기’ > ‘건조기’ > ‘전기/하이브리드 쿨탑’ 순으로 선호도가 높게 나타났다. 전년 대비 ‘세탁기’, ‘음식물 쓰레기 분쇄기’, ‘건조기’는 각각 8.4%p, 6.7%p, 5.9%p씩 증가하였으나, ‘전기/하이브리드 쿨탑’, ‘냉장고’, ‘김치냉장고’ 선호도가 12.9%p, 5.5%p, 5.0%p씩 감소했다. 여름 폭염이 심화됨에 따라 ‘시스템 에어컨’은 최근 3년간 선호도가 증가하고 있으며, ‘음식물 쓰레기 분쇄기’, ‘식기세척기’ 등 주방 정리 가전 또한 전년 대비 선호도가 상승하고 있는 것으로 나타났다.

I 유상옵션 보유 희망 가전(1~5 순위)

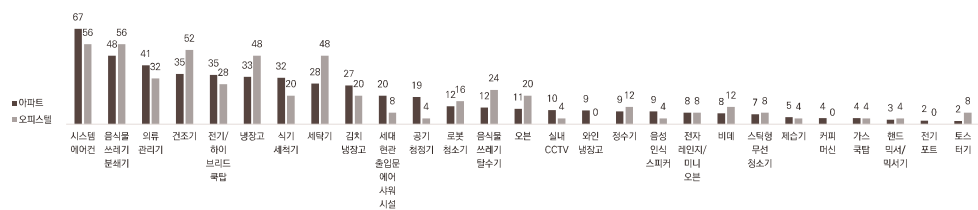
(단위 : %)



아파트 거주자는 오피스텔 거주자에 비해 ‘시스템 에어컨’, ‘의류관리기’, ‘전기/하이브리드 쿨탑’, ‘김치냉장고’, ‘식기세척기’, ‘공기청정기’ 등에 대한 선호도가 높았고, 오피스텔 거주자는 ‘냉장고’, ‘음식물 쓰레기 분쇄기’, ‘건조기’, ‘세탁기’, ‘로봇청소기’ 등에 대한 선호도가 높게 나타났다.

I 주택 유형별 유상옵션 보유 희망 가전(1~5 순위)

(단위 : %)



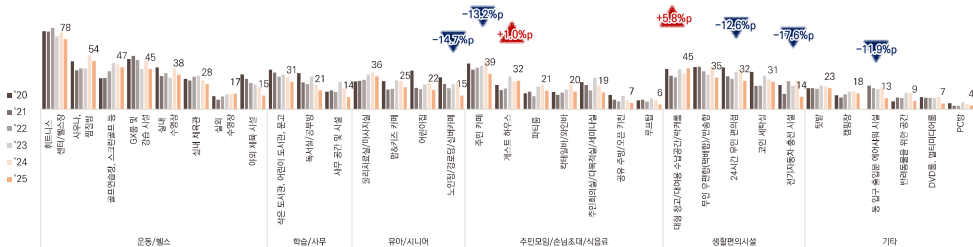
단지 내 시설·서비스

단지 내 희망 시설·서비스

단지 내 희망시설·서비스는 ‘운동/헬스시설’ > ‘주민모임/손님초대/식음료’ > ‘생활편의 시설’ > ‘유아/시니어실’ > ‘학습/사무시설’ 순으로 선호도가 높게 나타났다. 세부 시설별로는 ‘휘트니스 센터/헬스장’ > ‘사우나, 찜질방’ > ‘골프연습장, 스코린골프 등’ > ‘대형 창고/대여용 수납공간/락커룸’ > ‘GX룸 및 강습시설’ 순으로 선호도가 높게 나타났다. 운동 관련 시설에 대한 선호도가 높은 것은 전년과 동일했으며, ‘대형 창고/대여용 수납 공간’ 희망시설은 유일하게 전년 대비 희망 응답이 증가(5.8%p)한 시설이다.

1 단지 내 희망시설 유형

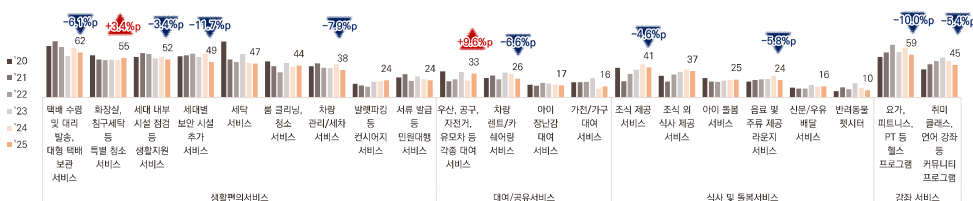
(단위 : %)



제공 받길 희망하는 서비스는 ‘생활편의 서비스’ > ‘식사/돌봄 서비스’ > ‘강좌 서비스’ > ‘대여/공유 서비스’ 순으로 높은 선호도를 나타냈다. 전년 대비 ‘대여/공유 서비스’ 희망비율이 증가했고, 그 외 희망 서비스 항목은 희망비율이 감소했다. 세부 서비스별로는 ‘택배 수령 및 대리 발송’ > ‘요가, 피트니스, PT 등’ > ‘화장실, 침구 세탁’ > ‘세대 내부시설 점검 등’ > ‘세대별 보안시설 추가 서비스’ 순으로 희망비율이 높게 조사되었다. 전년 대비 ‘우산, 공구, 자전거, 유모차 등 각종 대여 서비스’, ‘화장실, 침구 세탁’, ‘가전/가구 대여 서비스’ 등에서 크게 증가하여 단지 내 물건대여 관련 서비스를 희망하는 비중이 증가했다.

1 제공받길 희망하는 서비스

(단위 : %)



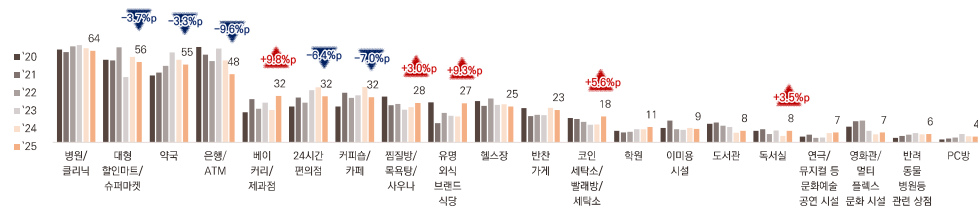
상가/편의 시설

단지 내 상가시설은 ‘병원/클리닉’ > ‘대형 할인마트/슈퍼마켓’ > ‘약국’ > ‘은행/ATM’ 순으로 선호도가 높은 것으로 조사됐다. 전년 대비 ‘베이커리/제과점’, ‘유명 외식 브랜드’, ‘코인세탁소/빨래방’이 각각 9.8%p, 9.3%p, 5.6%p씩 증가했고, ‘은행/ATM’, ‘커피숍/카페’, ‘24시간 편의점’이 각각 9.5%p, 7.0%p, 6.4%p씩 감소했다.

선호도가 비교적 낮은 상가시설 중에서는 ‘독서실’, ‘도서관’, ‘학원’ 선호도가 각각 3.5%p, 1.4%p, 1.4%p 씩 증가했다.

I 단지 내 기본 제공 희망 상가/편의 시설

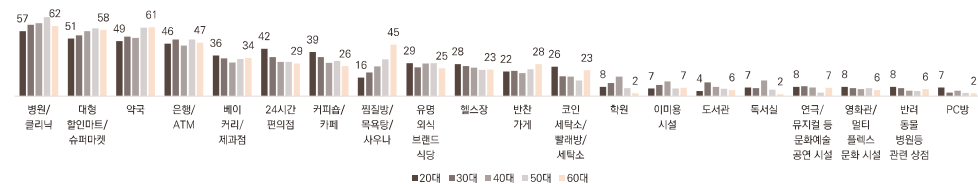
(단위 : %)



연령대가 높을수록 ‘병원/클리닉’, ‘약국’, ‘대형 할인마트/슈퍼마켓’, ‘점심방/사우나’ 선호도가 높았으며, 연령대가 낮을수록 ‘24시간 편의점’, ‘커피숍/카페’, ‘헬스장’ 선호도가 높았다.

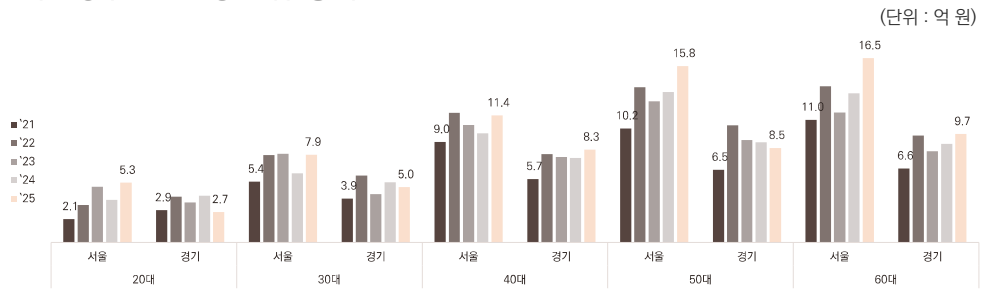
I 연령별 단지 내 기본 제공 희망 상가/편의 시설(2025년)

(단위 : %)



서울과 경기의 5년간 가구 총자산 데이터를 분석한 결과, 서울은 전 연령에서 2025년 가구 총자산이 증가했다. 2025년 기준 서울 20대는 평균 자산이 5.3억 원이나, 경기 20대는 평균 자산이 2.7억 원으로 서울의 50% 수준이었다. 매년 설문 대상이 다르나, 서울은 경기 지역보다 가구 총 자산 증가폭이 컸다.

I 서울&경기 연도별 연령별 가구 총 자산



종합

2025년 일반인을 대상으로 「주거 이동 계획」, 「주거 관련 라이프스타일」, 「주거시설 인식」 분야에 대한 설문조사 결과는 다음과 같이 분석됐다.

주거 이동 계획에서는 대도시 내 주거지역에 입지한 주택의 선호도 비중이 여전히 가장 크게 나타났으며, 선호도 비중 또한 증가했다. 반면 대도시 외곽 지역, 대도시 인근의 신도시 비중은 최근 6년간 지속적으로 감소하고 있으며, 경기에서 감소폭이 가장 컸다. 주택 선호도는 아파트가 가장 컸으며, 연령이 낮을수록 아파트 선호도가 크게 나타났다. 주택규모는 30평대를 가장 많이 선호했으나 40평대 선호도가 매년 꾸준히 증가했다. 주택 선택 시 입지요인과 가격요인은 2020년 대비 비중이 감소했으며, 상품 요인과 브랜드/시공사 요인의 비중이 증가하고 있다. 선호 컨셉은 커뮤니티 특화 컨셉에 대한 선호가 전년 대비 큰 폭으로 증가했고 전년 1순위였던 조경 특화 주택은 선호도가 감소했다. 또한 자가 선호도가 전년 대비 감소하고, 전세 선호도가 전년 대비 증가했다. 주택에 대한 지출 가능액은 매매 기준 호당 8.7억 원대로 전년(7.9억 원) 대비 상승했다. 서울 9.8억 원(전년 9.3억 원), 경기 8.2억 원(전년 7.2억 원), 부산 4.7억 원(전년 5.1억 원)으로 수도권 을 중심으로 주택 예상 매매가가 상승했다.

라이프스타일에서는 아파트 단지 내에서 보내는 시간이 늘었다. 가족과 함께 하는 공간으로 거실과 다이닝룸의 이용 비중이 전년 대비 증가했고, 주방 이용 비중이 감소했다. 반면 식생활 특성에서는 집에서 요리해 먹는 선호도가 크게 증가했고, 간단하게 끼니를 해결하는 비중도 증가했다. 쇼핑, 취미생활, 커뮤니티 관련 라이프스타일 항목은 전문항에서 긍정 응답률이 감소했다. 특히 쇼핑 관련 항목에서 브랜드 상품, 첨단 기술 관련 상품, 신상품 선호도가 전년 대비 큰 폭으로 감소했다. 주거 가치관에서도 모든 항목의 긍정응답률이 전년 대비 감소했다. 특히 주택은 사회적 지위를 표현하는 수단, 재테크는 부동산으로, 이웃과 커뮤니티 형성하는 것이 중요하다는 문항의 응답률이 큰 폭으로 감소하며, 주택을 활용한 재테크·투자 심리가 감소했다. 공공장소·공유 보다는 나만의 공간·소유를 선호하는 것으로 나타났다. 반면, 연령대가 낮을수록 공공장소·공유 선호도가 높게 나타났다. 또한 저렴히 구입에 대한 선호도가 증가하였고, 선호 거주 형태는 아파트·주거 밀집 지역, 오래된 집, 옵션, 부대시설 선호도 또한 증가하며, ‘주택가의 저렴한 주택에서 시설, 서비스가 편리한 생활 추구’하는 양상이 드러났다.

주거시설 인식에서는 현 거주 주택 인테리어 경험 비율이 증가했고, 수납공간에 대한 인테리어 희망률이 전년에 이어 가장 높게 나타났다. 선호 공간 1순위는 드레스룸이며, 다음으로 다이닝룸, 팬트리, 보조주방 순으로 선호했다. 알파룸 등 추가공간은 다용도 수납공간으로 활용하길 가장 선호했으며, 개인 여가 생활방, 운동/홈트레이닝 방에 대한 선호도가 전년 대비 증가했다. 가전 중에는 시스템 에어컨 선호도가 가장 높았으며, 세탁기, 건조기, 음식물 쓰레기 분쇄기, 의류 관리기, 건조기, 식기세척기 가전 선호도가 전년 대비 증가했고, 전기/하이브리드 쿨탑, 냉장고, 김치냉장고 선호도가 전년 대비 감소했다. 전반적으로 세탁/주방 정리 가전 선호도가 상승하고 있으며, 배달음식/외식 비중이 높아지며, 주방의 역할이 점차 간소화 되어가고 있는 것으로 보인다. 단지 내 희망시설로는 운동 시설을 가장 선호했고, 희망 서비스 대분류 중에서는 생활편의 서비스 분야가 가장 높은 순위를 차지했다. 그 중 ‘택배 수령 및 대리 발송, 대형 택배 보관 서비스’가 가장 비중이 높았다. 상가 내 편의시설로는 병원/클리닉을 가장 선호했으며, 전년 대비 베이커리/제과점, 유명 외식 브랜드, 코인세탁소/빨래방 선호도가 증가했고, 대형 할인마트/슈퍼마켓, 24시간 편의점 등이 감소했다. 이는 신선식품 당일배송 등의 서비스가 확장되며, 온라인으로 간편하게 생필품을 구입하는 비중이 증가한 것으로 보인다. 연령대가 낮을수록 헬스장, 커피숍/카페, 24시간 편의점 등에 대한 선호도가 높았지만 연령대가 높을수록 약국, 찜질방/목욕탕, 대형 할인마트/슈퍼마켓에 대한 선호도가 높았다.

5.

2025 부동산 트렌드

제1절. 2025 부동산 트렌드 핵심 키워드

제2절. 2025 부동산 트렌드

제3절. 2025 부동산 트렌드 종합

2025 부동산 트렌드 핵심 키워드

2025년 부동산 트렌드의 핵심 키워드는 ‘마이크로 양극화’, ‘커스터마이징 홈’, ‘비상(非常) 또는 비상(飛上)’으로 선정했다.

‘마이크로 양극화’는 지속되고 있는 혼란과 불안 속에서 세계 어느 곳을 막론하고 모든 분야에서 제기되고 있는 양극화가 더욱 세분화되고 파편화되고 있는 상황을 의미한다. 부동산 건설 시장이 가지는 특성 중의 하나는 시장이 분화되어 있다는 점이다. 부동산의 특성 중 하나인 “위치의 고정성”에 따라 부동산 시장은 서울의 강남과 강북과 같은 지역, 매매와 임대라는 점유 형태, 그리고 아파트와 빌라와 같은 주택 유형에 따라 서로 다른 특성을 가지는 시장으로 분화하게 된다. 이러한 시장 분화의 특성을 감안하더라도 2024년 우리나라 주택시장은 매우 세분화되고 동시에 단순한 차이를 넘어 양극화의 전형을 보여주고 있다. 세분화된 분야의 양극화는 당분간 부동산 건설 산업의 안정화를 어렵게 할 것이다.

2024년에는 2년 연속 하락세를 보이던 아파트 매매가격이 상승세를 보이고 거래량이 증가하는 등 경기 회복 조짐이 나타났다. 2~3년 후 공급 부족 우려와 가격 상승에 대한 불안 속에서 아파트 매매거래량이 전년 대비 증가하였지만, 한편 지방 주택 시장에서는 가격 하락과 미분양 물량이 증가하고, PF 부실 사업장 증가와 지역 건설사들의 부실이 현실화되고 있다. 이와 같이 지역별, 규모별, 입지별로 세분화되어 나타나는 양극화 현상 속에서 지방 소멸, 국토 균형 발전과 거대 담론은 물론, 신규 주택 공급, 지방 미분양 물량 해소나 임대시장 안정화를 통한 주거사다리 복원과 같은 시급한 현안들의 해결 방안을 찾기에다 시간이 필요할 것으로 보인다.

2025년 부동산 건설 시장은 패닉바잉에 이어 포모 증후군이 나타나기도 했던 2024년과 달리 조급함에서 벗어나 변화를 기다리는 모습을 보일 것으로 보인다. 고비용 구조

를 전될 수 있는 우량 기업들은 내실을 다지면서 수익성이 양호한 사업에 대한 신중한 선별 경향이 나타날 것으로 보이며, 소비자들은 성급한 주택 구매와 투자 대신 안정을 기다릴 것으로 전망된다.

‘커스터마이징 홈’은 탈세대(post-generation) 인류의 개성과 가치를 추구하는 소비 경향이 내구성 강한 주거 상품의 유연성과 다양성을 중요시 하는 트렌드를 반영하였다. 나이와 세대를 뛰어넘어 자신만의 라이프스타일을 추구하는 소비자들은 주택 상품에도 많은 변화를 가져왔다. 2024년 분양된 아파트에서 도입되었던 무주無柱 구조, 조립형 모듈러 방식, 그리고 자립식 가구 설치 등 소비자가 공간을 자유롭게 변형할 수 있는 유연성이 가미된 새로운 평면을 가지는 주택 상품들이 2025년에도 보편화되어 아파트도 커스터마이징되는 추세는 더욱 확산될 전망이다.

아쉬운 상황에도 불구하고 긍정적 측면을 찾아내고자 하는 긍정적 사고는 경기 침체와 불확실성에서도 지금의 행복을 중요시하는 가치 소비를 증가시키고, 이러한 현상은 주거 소비에서도 현재의 행복과 만족을 추구하는 경향으로 나타나고 있다. ‘얼죽신’이라는 신조어까지 만들어냈던 분양아파트에 대한 열기는 여전하지만 실거주와 주거만족도를 더욱 중시하는 의사결정은 지나치게 높은 주택 가격의 부담 속에서 지금 당장 집을 살수는 없지만 실용적 시설과 서비스를 찾아서 살 수 있는 집에 대한 니즈가 증가할 것으로 보인다. 여전히 집이 가지는 자산 증식의 수단이라는 교환가치가 중시되었지만, 2025년에는 집이라는 공간이 가지는 가치와 편의성에 더욱 중시되는 사용가치를 담는 주거 소비가 더욱 굳건히 자리 잡을 전망이다.

우리나라의 아파트들은 정형화된 공간 속에서 다양한 라이프스타일을 포용할 수 있을 만큼 스스로 진화하고 있다. 과거 아파트는 경제성에 기능성을 더하면서 보편적 주거 안정에 매우 중요한 역할을 담당하였다. 건설 시공 기술 뿐 아니라 디지털 혁명의 진보는 점점 다원화되어 가는 소비자들의 다양한 니즈와 상호 작용을 거치면서 소비자들의 라이프스타일을 실현시켜 줄 수 있는 다양한 스펙을 갖춘 공간으로 발전하고 있는 셈이다. 2025년에도 주변 환경, 단지 내 커뮤니티 시설, 조식 서비스 등 운영 서비스의 제공 등 ‘여가 - 휴식 - 취미 활동’의 공간을 제공하는 우리나라 아파트의 진화는 계속될 것으로 보인다.

‘비상(非常) 또는 비상(飛上)’은 부동산 건설 산업이 어려운 상황 속에서도 혁신, 원가 절감과 같은 관행적 노력을 넘어 사회 변화를 담아서 본격적으로 새롭게 부상하는 영역으로 나아가는 부동산 건설 산업의 방향을 제시한다. 수요 창출, 사업영역 다각화 등은 언제나 전형적 수주 산업인 부동산 건설 산업이 구조적인 한계를 극복하기 위하여 추구

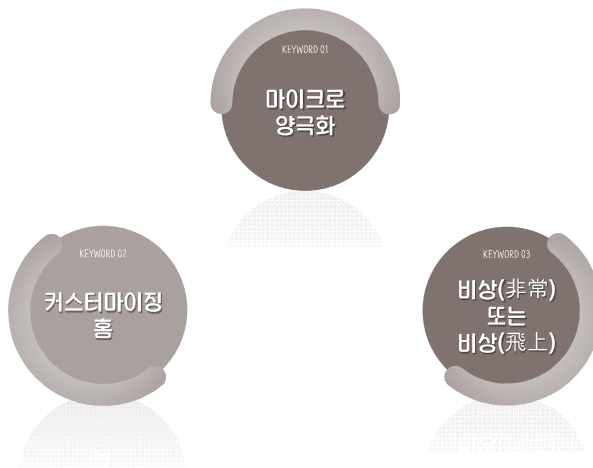
해 오던 산업 성장의 방향이다, 2025년에도 이러한 방향성에는 변화가 없겠지만, 여기에 원가 절감과 내실 경영이라는 근원적인 사항들이 다시 가장 중요한 현안으로 등장할 것이다. 그러나 원자재 가격 상승에 따른 고비용 구조의 고착화, 안전과 환경 변화에 대응하기 위한 사회적 비용의 증가 등 기존의 경영 환경과는 결이 다른 변화 방향과 예상보다 빠른 인구구조와 가구구조의 변화는 과거와는 조금 다른 상황임을 보여 주고 있다. 인구구조의 변화에 대응하고 빠른 기술 발전에 적응하기 위하여 불확실한 미래에 대한 혁신적 노력보다는 안정을 기다리는 타협의 시간이 될 전망이다.

초고령 사회에 진입하면서 노령인구가 증가하고 있는 만큼 노령인구 특성의 다양성도 증가하고 있다. 노인주거 상품은 더욱 그러할 것이다. 진즉부터 예견되었던 노령인구 증가에 대응하는 노인주거상품의 공급이 시작되었지만 현실은 일부 고급형 노인주거복지시설을 제외하고는 공공 지원의 노인주거상품으로 양극화되어있다. 노령인구 천만 시대라고 하지만, 소득 수준, 건강상태와 가구 구성 등 여러 측면에서 특성이 서로 다른 세분화된 그룹으로 이해할 필요가 있다. 이러한 특성을 반영하여 대중화된 양질의 노인주거상품의 공급이 증가할 것으로 전망되며, 살던 곳에서 계속 살기(Aging in Place)를 지원할 수 있는 노인친화형 아파트들의 공급도 중요해 질 것으로 보인다. 탈세대 인류의 다양한 라이프스타일을 반영하는 주거상품과 함께 대중화되어 가는 노인주거상품의 개발이 부동산 건설 산업의 주요한 영역으로 자리매김하는 한해가 될 것이다.

기후변화와 환경위기에 대처하는 노력은 우리 모두의 피할 수 없는 과제라는 것이 새로운 사실도 아닐 것이다. 탄소중립을 향한 제로에너지건축 의무화 로드맵에 따라 제로에너지 건축을 위한 액티브기술 개발과 함께 노후 건축물에 대한 그린리모델링이 더욱 활발해질 것이다. 정책 완화 등으로 순조로웠던 재건축 단지들이 가파른 공사비 인상 등으로 시간이 더 필요할 것으로 보이는 사이 아직은 미미한 수준의 노후 공동주택 리모델링의 중요성이 부각될 것이다. 리모델링, 노인주거상품 등과 같이 이미 존재하기도 했고 예견되기도 했던 분야에서 부동산 건설 산업이 다시 한 번 비상할 수 있는 준비를 하는 한 해가 되기를 기대한다.

2025 부동산 트렌드

3대 Keyword



7대 Trend

- 1 중간 소멸 K자형 양극화의 심화와 확대
부동산 양극화 · 다양화
- 2 고도Godot를 기다리며 미워지는 “원하는 내 집” 마련
포모 증후군 벗어나기
- 3 커스텀 맛‘집’ 포스트제너레이션의 등장
집도 커스터마이징 시대
- 4 지금, 잘 살 것 불확실 속 확실한 행복
살buy 수 없어도 살live하라
- 5 아파트 스펙 시대 아파트 아파트~
라이프스타일 아파트
- 6 천만 시니어 : Gray Lives Matter 인구구조 변화에 따른 新 주거 Needs
아파트 분양상품도 고령친화적
- 7 리모델링, 비상(飛上)을 꿈꾸다 그린 리모델링, 선택이 아닌 필수
리모델링, 건축물 시장에서 트렌드로 자리매김
공동주택 리모델링, 점차 확대될 것으로 예상

중간 소멸

K자형 양극화의 심화와 확대

소득, 교육 수준, 디지털화 등에 따라 경기침체에서 벗어나는 속도가 달라 양극화가 증가하는 K자형 회복이 새로운 경제회복 현상으로 자리 잡은 지 오래다. 이는 팬데믹과 고금리를 겪으면서 그 정도가 더욱 심화하고 다양한 사회 분야로 확대되는 양상을 보인다.

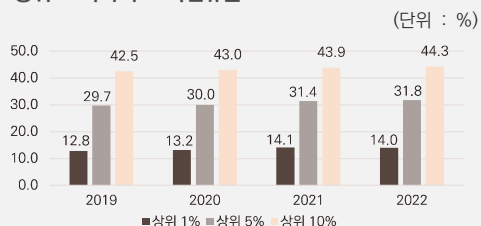
국세청 자료에 따르면 종합소득세 기준으로 우리나라 전체 국민 중 상위 1%가 차지하는 비중은 2019년 12.8%에서 2022년 14.0%로 1.2%p 증가했고, 상위 5%가 차지하는 비중은 같은 기간 29.7%에서 31.8%로 2.1%p 증가, 상위 10%가 차지하는 비중은 42.5%에서 44.3%로 0.8%p 증가했다. 해가 갈수록 소득 격차가 더욱 벌어지고 있다.

통계청 가계동향조사에 따르면 2023년 비농림 2인 이상 가구 중 소득 5분위의 교육비는 633천 원으로 1분위의 76천 원의 8.3배에 달하며, 전년의 6.9배에 비해 그 차이가 더 벌어졌다. 이는 5분위 가구의 교육비는 전년 대비 8.2% 증가하지만 1분위는 -10.4% 감소했기 때문이다. 소득수준에 따른 교육비 격차가 갈수록 커져 개천에서 용이 나기 어렵게 됐다.

디지털 인프라가 삶의 질을 결정하는 핵심 기준이 되고 있으며, 디지털 격차와 소외는 지속되고 있다. 기업의 생산 활동에 필요한 디지털 역량 요구수준이 높아지면서 직업별, 교육 수준별 소득 불평등이 악화했다. 디지털 격차가 일상생활의 불편함을 초래하는 데 그치지 않고 사회경제적 불평등 심화의 핵심 요인이 된 것이다.

최근 세계 각국에서 일어나는 보수주의와 권위주의 득세의 핵심 요인은 경제위기라고 할 수 있다. 계층상승의 기회가 사라지고 있다는 인식과 기존 정치 행태에 대한 혐오로 중도의 목소리가 사라지고 진보와 보수는 양 끝으로 분극화하면서 서로 멀어지고 있다. 사회 전반적으로 중간이 사라지고 양 끝단으로 치달아 극단만이 득세하고 있는 실정이다.

Ⅰ 상위 소득자의 소득점유율



자료 : 국세청

Ⅱ 소득분위별 월평균 교육비 지출

	소비지출액			교육지출액		
	2022	2023	증가율	2022	2023	증가율
1분위	1,787	1,831	2.4	85	76	-10.4
2분위	2,481	2,640	6.4	149	181	21.4
3분위	3,182	3,318	4.3	288	287	-0.3
4분위	3,684	4,007	8.8	392	413	5.3
5분위	4,895	5,360	9.5	586	633	8.2
전체	3,206	3,421	7.0	300	318	6.1

자료 : 통계청

부동산 양극화 · 다원화

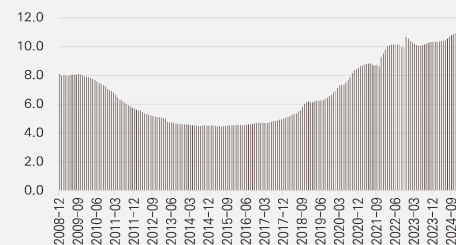
2024년 아파트 분양시장의 특징은 서울과 지방 간의 간극 심화라 할 수 있다. 수도권 청약경쟁률은 21.55대 1인 반면 지방은 6.62대 1로 전년의 수도권 13.46대 1, 지방 8.9대 1에 비해 격차가 더 벌어졌다. 전국 아파트 매매가격의 양극화 수준은 역대 최고치를 나타냈다. KB부동산 월간 주택가격동향조사에 따르면 2024년 11월 기준 전국 아파트 5분위 배율은 10.93으로, 상위 20% 안에 드는 아파트 가격이 하위 20% 아파트 가격의 약 11배로 나타나 역대 최대 격차를 이어가고 있다. 신규 주택공급 물량의 감소로 인한 공급 부족과 톨푼한 한 채 선호 경향으로 2025년 아파트 분양시장의 양극화는 더욱 확대될 것으로 보인다.

개인의 취향이 다원화함에 따라 초폼아, 물세권, 숲세권, 슬세권, 스세권 등 라이프스타일에 따른 선택이 가능하도록 다양한 특성을 보인 주거단지의 개발이 계속되었다. 이와 함께 조식과 컨시어지와 같은 서비스 제공, 조경 특화, 다양한 커뮤니티 시설 공급 등과 같은 특화를 통한 아파트 분양성을 제고하려는 경향은 2025년에도 계속될 것으로 전망된다.

2023년에는 사업성이 낮아 매몰 비용을 감수하고도 철수하거나 시공비 인상을 놓고 건축주와 갈등을 빚어 도시정비사업에 참여가 저조했던 시공사가 2024년에는 공공재건축 사업에 적극적으로 참여했다. 공사비 현실화와 정비 사업 촉진을 위한 제도개선의 결과다. 부동산 경기침체로 2025년에도 사업성을 우선시하는 선별 수주 기조는 계속될 것으로 보인다.

건설업 상위 100대 기업과 그 외 건설사 간 매출액 격차가 벌어지고 있다. 통계청의 2023년 건설업 조사 결과에 따르면 2023년 건설업 전체 매출은 506.7조 원이며, 시공 능력 평가액 기준 상위 100대 건설사의 매출은 203.4조 원, 그 외 건설사의 매출은 303.4조 원으로 조사됐다. 전체 매출액은 전년 대비 9.9% 증가하였으며 상위 100대 기업은 23.7% 증가했지만, 그 외 기업은 2.3% 증가에 그쳤다. 건설업계에서는 부동산 경기침체에 따른 유동성 위기로 인해 양극화가 심화하였으며, 이는 2025년에도 유지될 것으로 예상된다.

Ⅰ 주택 가격 5분위 배율(전국)



자료 : KB부동산

Ⅰ 건설업 100대 기업 매출액 비교

	(단위 : 조 원, %)								
	2022(구성비)			2023(구성비)			증가율		
	국내	해외	소계	국내	해외	소계	국내	해외	소계
100대 기업	136.3 (31.7)	28.1 (89.3)	164.4 (35.7)	165.4 (35.5)	38.0 (91.7)	203.4 (40.1)	21.4	34.9	23.7
그 외 기업	293.2 (68.3)	3.4 (10.7)	296.6 (64.3)	299.9 (64.5)	3.4 (8.3)	303.4 (59.9)	2.3	1.6	2.3
합계	429.5 (100)	31.5 (100)	461.0 (100)	465.3 (100)	41.4 (100)	506.7 (100)	8.4	31.3	9.9

자료 : 통계청

고도Godot를 기다리며

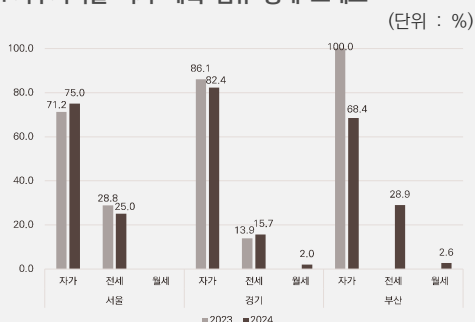
미뤄지는 “원하는 내 집” 마련

2025년의 부동산 건설 산업은 기다리는 한해가 될 전망이다. ‘고도를 기다리며’는 부동산 건설 산업의 모든 분야가 불확실한 상황에 대응하는 모습을 보여준다. 코로나 19 팬데믹 종식 이후에도 ‘영속적인 위기’에 대한 불안과 혼란 속에서 소비자들은 소비자대로, 생산자들은 생산자대로 현실적인 타협 속에서 안정된 변화를 기다리는 한 해가 될 것으로 보인다.

올해의 소비자 설문조사 결과를 보면 향후 5년 이내 이사계획이 있는 가구는 약 20% 수준으로 예년과 크게 다르지 않아 보인다. 그런데, 점유형태별 이사계획을 응답자의 주거지역별로 살펴보면 크게 변화하지 않은 서울 경기 거주자와 달리 부산지역의 경우 자가로 이주하겠다는 비율이 2023년 대비 32%p가 감소하고 전세로 이주하겠다고 응답한 비율이 29%p 증가하였다. 수도권과 지방 주택시장의 양극화 심화 국면에서 지방 주택시장에서 자가 소유가 미뤄지고 있는 것으로 보인다.

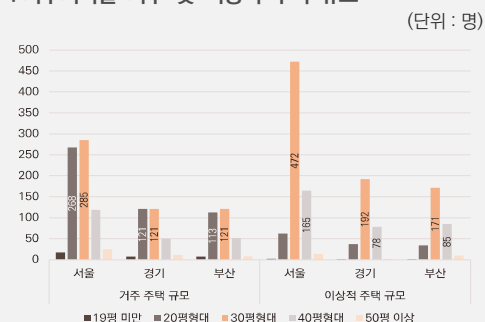
한편, 주거 이동을 조사한 결과에서는 대부분의 경우 관내 이동이 95% 수준으로 2023년과 유사한 것에 비하여 경기 거주자의 경우 서울에서 경기도로 이주한 비율이 7%p 증가한 것으로 나타나 서울을 떠나는 경우가 증가한 것을 알 수 있다. 이상적이라고 생각하는 주거의 평균 규모가 35평이라고 응답한 것에 비하여 현재 거주하고 있는 평균 주거 규모는 32평인 것으로 조사되어 이상과 현실에는 3평의 차이가 있는 것으로 조사되었다. 세대가 변하면서 주거에 대한 선택지가 다양해지고 있다고 하지만 2025년에는 조급한 결정보다는 원하는 선택 사양을 기다리는 상황이 될 전망이다.

Ⅰ 거주지역별 이사 계획 점유 형태 그래프



자료 : 2024~2025 부동산 트렌드 설문조사

Ⅰ 거주지역별 거주 및 이상적 주택 규모



자료 : 2025 부동산 트렌드 설문조사

포모 증후군 벗어나기

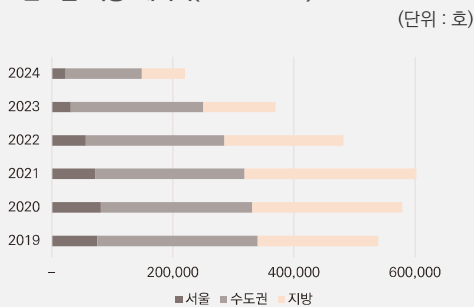
2024년의 신규 주택공급은 원활하지 않았다. 지난 몇 년 사이의 주택 착공 실적 데이터를 살펴보면, 2025~2026년 사이 주택 공급 불안이 가중될 것으로 보인다. 전국 기준 2021년 65만 2,000호였던 주택 착공 실적이 2022년 44만 6,000호, 2023년 25만 8,000호까지 감소하였다. 2024년 8월까지 누적 실적인 18만 9,800호는 전년 동기 대비 증가한 수치이지만 예년 평균에는 못 미치는 수준이다. 착공 물량의 감소는 2~3년 후에는 입주가 가능한 신축아파트의 공급이 부족해질 것이라는 점은 분명하다.

2024년 부동산 정책은 주거안정화를 위한 주택공급에 중점을 두었다. 주거 선호도가 높은 도심 내 아파트 공급을 확대하기 위해 재개발·재건축 추진 가속화 및 개발제한구역 해제를 통한 택지개발에 중점을 뒀다. 서울시 역시 서울 도심 내 신속한 공급을 위해 재개발 재건축 사업 기간을 단축하도록 정비사업 통합심의 제도 도입 등을 도입하였다. 지금의 어려운 금융환경과 공사비 상승 등 원가 상승요인을 차치하고라도 신규 공급은 시간이 필요하다.

2024년 아파트 매매가격은 수도권에서는 3% 상승하였으나, 수도권 외 지역에서는 4% 이상 하락하였으며, 전세가격도 수도권에서는 상승세를 보이고 있지만 지방시장에서는 하락세를 유지하고 있다. 전국 기준 아파트 매매거래량은 2023년 대비 증가한 것으로 나타났지만, 지방광역시 및 기타 지방의 거래량은 감소하였다. 전월세 거래량은 감소하고 있지만, 전월세 거래에서 월세 거래가 차지하는 비중이 증가하고 있으며, 수도권 연립·다세대 주택의 월세 거래 비중이 50%를 넘어서고 있다.

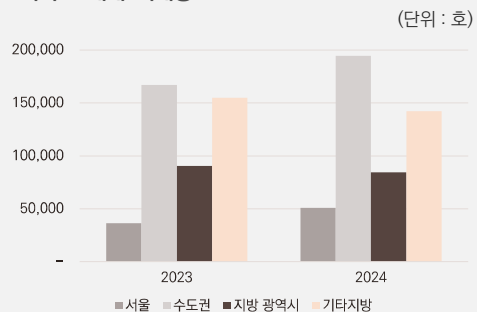
공급부족이 불러올 가격 상승 우려, 지방 시장발 가격하락의 조짐, 전세사기 걱정에서 따듯한 월 주거비의 상승 등에도 불구하고 2025년은 포모 증후군에서 벗어나기 위한 성급한 결정보다 관망의 시기가 될 전망이다.

Ⅰ 연도별 착공 데이터(2019~2024)



자료 : 한국부동산원

Ⅰ 아파트 매매 거래량



자료 : 부동산114

커스텀 맛'집'

포스트제너레이션(post-generation) 개념의 등장

자신이 속한 세대의 생활 방식에 얽매이지 않고 나이와 세대를 뛰어넘는 사람들이 늘고 있다. 10~20대의 전유물로 여겨졌던 소셜미디어 플랫폼—페이스북, 유튜브, 틱톡 등—에서 시니어 인플루언서가 증가하고 있으며, 스포츠를 관람하고 직접 즐기기도 하는 여성 비율도 확연히 높아졌다. 한창 공부할 나이라고 여겨왔던 10대들이 창업을 하거나 크리에이터 활동을 통해 수입을 올리기도 한다. 마우로 기엔 와튼스쿨 교수는 나이·성별에 따른 세그먼트에 갇히지 않는 탈세대 인류가 늘어나는 현재의 상황을 '순차적 인생 모형'의 폐기로 설명한다. 기술의 발전으로 기대수명이 늘어나고 소셜미디어를 활용한 다양한 라이프스타일에 대한 접근성이 높아지면서 '놀이-공부-일-은퇴'라는 인생의 순차적 단계 개념이 약화되고, 청년이든 노년이든 끊임없이 일하고 배우며 상호작용하는 사회가 되었다는 것이다.

나이와 세대 구분이 없는—포스트제너레이션—소비자 시장이 등장하며 마케팅 세계관도 변하고 있다. 포스트제너레이션 소비자들은 늘 새로운 것을 시도하고, 무엇을 입거나 해야 하는지 보다는 자신의 진정한 면모를 드러낼 만한 스타일을 찾는 것이 중요하다. 지난 수십 년 동안 마케팅의 주요 타겟이 고객 생애 가치가 가장 높은 '20~30대의 젊은 소비자'였다면, 이제는 나이보다는 개개인의 신념·라이프스타일·기분·상황에 따른 맞춤형 마케팅이 필요한 시대다. 미국의 글로벌 광고 대행사인 맥칸McCann은 나이를 초월한 모험가, 공동체를 돌보는 사람, 현실적인 어른, 젊음을 좇는 사람, 미래를 두려워하는 사람 등 나이가 아닌 '태도'에 따른 시장 세분화를 추구한다. 또한, 동일한 제품이라고 하더라도 메시지를 고객에 맞춰 차별화하는 등 포스트제너레이션 마케팅 개념은 이미 사회 전반으로 확산되고 있다.

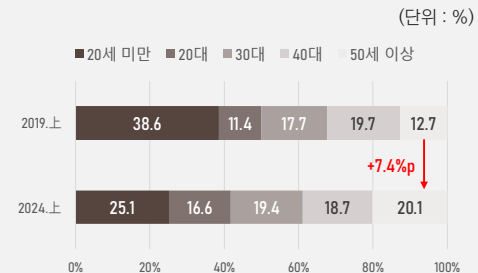
I 국가별 실질적인 은퇴 평균연령

(단위 : 세)

	남성		여성		변동폭	
	2000	2018	2000	2018	남성	여성
미국	64.8	67.9	63.7	66.5	3.1	2.8
독일	61.0	64.0	60.3	63.6	3.0	3.3
일본	70.1	70.8	66.2	69.1	0.7	2.9
이탈리아	60.4	63.3	58.4	61.5	2.9	3.1
한국	67.0	72.3	65.8	72.3	5.3	6.5
호주	62.0	65.3	59.6	64.3	3.3	4.7

자료 : OECD

I 틱톡(TikTok) 앱 사용자 연령대별 비중 변화



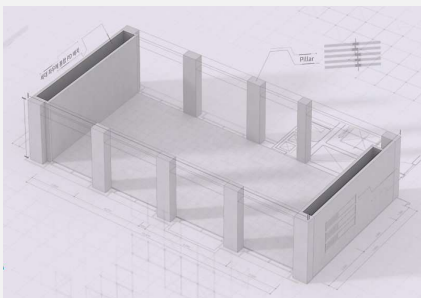
자료 : 와이즈앱·리테일·굿즈(wiseapp.co.kr)

집도 커스터마이징 시대

기존의 생활 방식에 얽매이지 않고 자신의 개성을 드러낼 수 있는 소비를 추구하는 포스트제너레이션 시대의 도래와 함께 주택 상품도 다양한 라이프스타일을 포용할 수 있는 방향으로 진화하고 있다. 똑같은 2인 가구라고 하더라도 비혼족, 덩크족, 액티브 시니어 등 각자의 라이프스타일에 맞는 공간 제공이 필요해진 것이다. 이에 따라 기존의 고정식 아파트 평면도에서 탈피해 소비자가 공간을 변형할 수 있는 신개념 평면이 도입되는 추세다. 내부 공간을 유연하게 변형할 수 있도록 세대 내부 기둥을 없앤 무주(無柱) 형태의 새로운 구조를 만들고, 여기에 조립형 모듈 방식의 건식 바닥과 벽체를 도입하여 바닥이나 벽을 손쉽게 해체·재활용·재설치가 가능하도록 함으로써 개인의 취향에 맞는 섬세한 커스터마이징을 지원한다. 가구 자체가 하나의 벽이 되는 자립식 가구를 설치하거나, 벽면에 책상이나 침대를 매립하여 필요할 때마다 공간을 유연하게 바꿀 수도 있다. 지금까지 가변형 인테리어는 단지 내 게스트하우스, 경로당 등에 시범적으로 적용되어 왔으나 이제는 아파트 개별 세대에도 적용되는 추세다. 가변형 인테리어를 통해 동일한 거주자의 시간 변화에 따른 요구 변화와 다양한 거주자의 상이한 요구 및 변화를 모두 수용할 수 있는 능력을 갖추고 있는 것이다.

모듈러 건축 시장에서도 공간의 커스터마이징 개념이 도입되고 있다. 그동안의 모듈러 건축은 농막, 학교, 군막사 등 비교적 단순한 형태의 건물에 대해 공장에서 사전 제작된 프로토타입(Prototype)을 사업지에 옮겨 조립하는 개념이었다면, 이제는 거실 모듈, 커넥션 모듈, 침실 모듈 등 기본 모듈을 여러 개로 구성하여 모듈 조합에 따른 다양한 공간 구성이 가능하도록 진화하고 있다. 더 넓은 공간, 더 높은 층고를 원하는 소비자를 위해 모듈의 넓이나 높이가 조정도 가능하다. 고객의 니즈에 따른 맞춤형 공간 구성이 가능해짐에 따라 향후 리조트, 호텔, 주택단지 등 개발 현장에서 모듈러 건축의 적용이 늘어날 것으로 전망된다.

Ⅰ 무주(無柱) 형태의 라멘 구조



자료 : 삼성물산

Ⅰ 모듈러 주택 유닛 구성 조합



자료 : 희림건축

지금, 잘 살 것

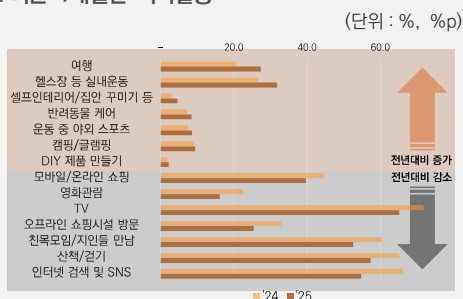
불확실 속 확실한 행복

2024년은 ‘긍정적 사고’를 추구하는 마음가짐이 두드러진 한 해였다. 가수 장원영의 초 긍정적인 사고방식을 ‘원영적 사고’로 일컬으며, 자신에게 일어나는 모든 일들이 궁극적으로 긍정적인 결과를 가져온다는 사고방식이 유행하기 시작했다. 이는 소비와 라이프스타일에도 깊은 영향을 미치고 있다.

설문조사 분석 결과, 불확실한 상황에서 현재의 행복과 만족을 추구하는 모습이 두드러졌다. 1개월 내 여가활동 경험을 조사한 설문조사에서도 ‘친목 모임(△7.7%p)’, ‘오프라인 쇼핑(△7.4%p)’, ‘온라인 쇼핑(△4.9%p)’ 등 비교적 소비지출을 요하는 여가활동 경험이 줄었고, ‘TV시청(△6.6%p)’, ‘인터넷/SNS(△11.4%p)’, ‘산책/걷기(△7.9%p)’ 등 상위권 여가활동 경험 또한 줄었다. 이에 반해 ‘여행(6.7%p)’, ‘헬스장(5.3%p)’, ‘셀프인테리어(1.6%p)’, ‘반려동물 케어(1.2%p)’, ‘야외스포츠(1.1%p)’, ‘캠핑/글램핑(0.4%p)’ 등 경험할 수 있는 가치, 자신의 신체적·정신적 행복을 우선시하는 여가활동 경험이 전년 대비 증가했다. 이처럼 2024년은 고물가 시대에서 가치 소비를 선택하며 ‘지금의 작지만 확실한 행복’을 찾는 모습으로 보인다.

또한, 행복을 좇는 과정 안에서도 나만의 가치를 추구한다. 다회용기 사용, 친환경 제품 구매, 중고거래 등이 그 예시이다. 경기침체가 지속되며 절약 소비를 지속하면서 환경 보호에 대한 가치를 함께 실현하고 있다. 이것이야말로 경제 불확실성 시대에서 가치 소비가 주는 확실한 행복인 것이다.

I 최근 1개월간 여가활동



자료 : 2024~2025 부동산 트렌드 설문조사

II 당근마켓 거래액 및 실적 현황

(단위 : 원, 명)

	2021	2022	2023	2024
거래액	2.9조	4.3조	5.1조	6조 (추정)
매출액	257억	499억	1,276억	720억 (상반기)
영업이익	△352억	△464억	173억	200억 (상반기)
누적가입자	2,750만	3,200만	3,600만	4,000만

자료 : 당근마켓, 증권사 자료

살^{buy} 수 없어도 살^{live}아라

지역에 따른 집값 격차가 확대되며, ‘집’을 자산의 수단으로가 아닌 ‘집’이 나에게 주는 가치와 공간 편의성에 의미를 두는 모습이 두드러졌다.

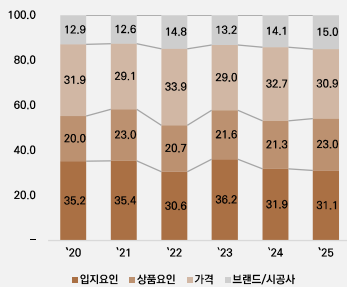
설문조사 분석 결과, 주택 선택 시 중요 요인에서 가격, 입지요인 비중이 점차 줄고, 브랜드/시공사 및 상품요인 비중은 증가하고 있다. 주거가치관 항목에서는 ‘주택은 사회적 지위를 표현(△12.2%p)’, ‘재테크는 부동산으로(△9.9%p)’, ‘집은 주거가치보다 투자가치가 중요(△8.2%p)’ 항목에서 주택을 투자자산으로 생각하는 응답이 감소하였고, ‘도심지보다 주택가’, ‘오래된 집을 저렴하게 구입’ 등 경제성을 추구하는 항목의 비중이 증가, ‘부대서비스가 많은 주택’, ‘풀 옵션 주택’, ‘주거·상업·업무 복합 주택’ 등 가격이 비싸도 주거 편리성을 추구하는 항목 비중이 증가했다. 이는 입지, 가격, 신축 등 투자가치만을 고려한 외부적 요소보다 내부 옵션, 부대시설·서비스 등 주거편리성과 같은 내부적인 요소에 중점가치를 두고 있는 모습으로 비춰진다.

또한 ‘타인과 커뮤니티 형성’, ‘집은 의식주를 해결하는 공간’ 보다 ‘나만의 독립적인 생활 추구’, ‘집은 개성표출 및 취미생활을 위해 필요’ 응답 비중이 전년 대비 증가하며 집 안에서 나의 삶과 색깔을 담은 독립적 공간 조성에 더 집중하는 모습이 드러났다.

이를 반영하면 2025년의 주거라이프 스타일 변화는 실거주와 주거 만족도가 강조되는 한 해가 될 것이다. 단지 내 카페, 운동시설, 편의점 등 생활 밀접 부대시설이 더욱 환영 받고, 세대 내 다양한 옵션 제공, 대여형 창고, 세탁실 등 실용적 시설과 서비스에 대한 관심이 증가 할 것이다. 사람들은 높은 집값 시대 속에서 현재의 주거환경에서 얻을 수 있는 장점을 극대화 할 방안을 찾을 것이다.

Ⅰ 향후 주택 선택 시 고려 요인

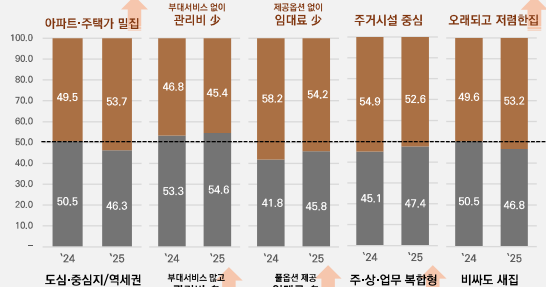
(단위 : %)



자료 : 2020~2025 부동산 트렌드 설문조사

Ⅱ 주택가·경제성VS도심·편리성

(단위 : %)



자료 : 2024~2025 부동산 트렌드 설문조사

아파트 스펙 시대

‘아파트 아파트~ ♪ ♪’

최근에 유행한 노래가사처럼 대한민국 사람들은 아파트를 열망하고 아파트를 꿈꾼다. 윤수일의 ‘아파트’와 로제의 ‘아파트’가 상징하듯, 대중가요 노래가사처럼 대한민국이 아파트를 바라보는 시각은 단순 소유열망에서 젊은이들의 레토닉에 부합하는 일상의 소소한 소망으로 변화하고 있다. 어떻게 대한민국에서 아파트가 온 국민의 선택이 될 수 있었을까? 이는 다른 주거상품보다 아파트만이 지닌 다음의 3가지 특성 때문이라 생각된다. 1.고효율 가계대출 신용수단: 제1금융권은 가계대출 상품 중 가장 확실한 담보자산으로 아파트의 상품성을 인정하여 제도적으로 관련 평가 및 금융대출체계를 구축하고 있다. 2.상품의 모듈(균질)화: 평형별 모듈화·균질화는 타 주택상품 대비 동일평형이라면 사용가치와 품질의 균질성을 보장하는 것이며 매매 시에도 직접 목적을 하지 않고도 거래가 이뤄질 정도가 되었다. 3.품질개선의 지속적 발전과 투자: 건설업계 및 학계, 법제도적으로 아파트상품성(거주성)증진을 위한 연구와 투자가 지속적으로 발전되어 왔으며, 이를 통해 전 국민적 선호주택으로 자리 잡게 되었다.

광복이후 대한민국 최초의 아파트인 주공마포아파트(1962년)에서부터 지금의 초고층 아파트에 이르기까지 계속 진화 발전하였다. 1979년부터 공급된 강남일대의 주공 또는 민간건설 아파트들이 재건축되면서, 과거보다 높은 용적률을 적용받아 이전에는 볼 수 없었던 초대규모(5천 세대 초과) 아파트단지들이 등장하였다. 이로 인해 자연스레 규모의 경제가 발생되어 새로운 커뮤니티시설(수영장, 사우나, 피트니스, 골프연습장 등) 뿐만 아니라 라이프스타일을 제안할 수 있는 서비스(게스트하우스, 파티룸, 타워브릿지 전망카페, 조식서비스, 발레파킹 등)들이 합리적 관리비로 제공되기 시작하였다. 이에 따라 입주민에게 있어서도 최신 아파트 단지별로 차별화된 그들만의 공동체 의식들이 발생하게 되었다.

1 아파트 세대 구분

1세대(주택현대화)	2세대(아파트대중화)	3세대(브랜드화)	4세대(단지도시화+라이프스타일)
• 판상형(복도식)아파트 • 자상주차(7구당 1대 미만) • 주방 싱크대 일반화 • 보일러난방, 수세식 화장실	• 계단실형 아파트 • 지하주차장, 지상 공원화 • 1세대 1주차 일반화 • 3bay평면, 다양한 평면 모듈 등장	• 베란다 확장 합법(2005) • 아파트 시공사 브랜드화 • 고층 타워형 아파트 • 5천세대 이상 대규모 아파트단지 등장	• 베란다 확장, 4Bay & 드레스룸 Layout 일반화 • 아파트 브랜드 등급 대중화·차등화(2018-) • 초고층 아파트 일반화 • 만 세대 이상 초대형 단지 등장 • 커뮤니티+생활서비스+IoT 아파트

‘라이프스타일 아파트’

과거엔 ‘초품아’, ‘학세권’, ‘역세권’, ‘한강조망’, ‘숲세권’, ‘몰세권’ 등과 같이 입지적 특성이 아파트 상품 차별성을 나타내는 주요 스펙이었다면, 앞으로는 ‘어떤 거주성의 질, 라이프스타일을 구현하는 아파트인가’가 아파트 상품화의 新트렌드로 자리매김 할 것으로 보인다. 이는 주택공급관련 각종 정부규제와 제도의 발달로 건축평면과 구조성능 만으로는 상품차별성이 없어졌고, 거의 모든 시공사들이 각기 고유 브랜딩으로 경쟁한 것도 20년 이상 오래 지속되었기 때문이다. 이 같은 변화는 아파트 광고에서도 나타난다. 과거에는 유명 연예인을 앞세운 브랜드 로고 중심이었으나, 최근엔 사용자(입주민)에게 어떤 라이프스타일을 제공할 수 있는지, 삶의 질을 강조하는 마케팅으로 변화되었다. 예를 들어 대림건설은 층간소음문제를 해결한 ‘디사일런트’, 한양건설은 ‘일상이 작품 되는 집’, 롯데건설은 ‘AZIT(아지트)3.0’, GS건설은 ‘新라이프스타일로 업계 최초, 최고 커뮤니티 제공’을 강조하고 있다.

코로나 이후 국가경제가 장기 저성장 시대로 점차 진입하게 되면서 아파트에 대한 인식도 조금씩 변화였다. 올해 설문에서도 아파트는 재산축적의 수단이 아닌 ‘삶을 즐기고, 영위하는 공간’이라는 응답이 전년보다 커진 것으로 나타났다. 물론 이는 재산축적수단으로서 아파트기능이 불필요함을 의미하는 것은 아니지만, 이를 넘어서는 새로운 가치를 찾고자 하는 욕구가 커진 것이라 하겠다. 인당 GDP가 3만불을 넘어섰고 선진국 반열에 서있는 대한민국 아파트 소비자들이 미래 아파트에서 무엇을 원하는지는 각 건설사들의 마케팅 전략을 보면 쉽게 확인할 수 있다. 소비자들은 과거 단순했던 주거의 개념(‘식사-잠-사적’)공간에서 ‘여가-휴식-취미활동’의 공간으로 변화되는 새로운 라이프스타일 변화 중심에 아파트가 역할을 해주길 기대한다. 일례로 주말여행을 위해 꼭 막힌 고속도로를 뚫고 수도권 외곽으로 여행하던 패턴에서 탈피해 이제는 약 2시간 코스의 프라이빗 요트를 타거나, 자녀는 단지 내 워터파크에 놓고 부부는 단지 카페테리어나 파티룸에서 둘만의 시간을 보내는 일상이 실현되는 아파트단지가 그렇다. 2025년 이후 이 같은 변화(라이프스타일 제안)에 동조한 新 스펙의 아파트들이 점증될 것으로 예상된다.

입주민 전용 크루즈	단지 내 실내 워터파크	단지 내 전용 영화관	인피니티풀
			
왕길 로얄파크 푸르지오(국내최초)	검암 로얄파크시티 푸르지오	서초 그랑 자이(국내최초)	개포 자이 프레지던트(국내최초)

천만 시니어 : Gray Lives Matter

인구구조 변화에 따른 新 주거 Needs

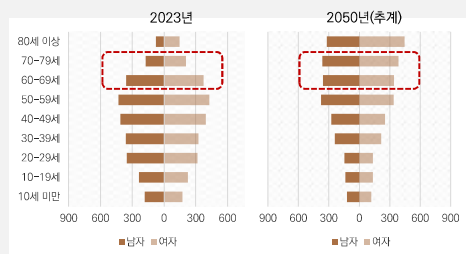
2024년 12월을 기준으로 OECD가 규정한 '초고령사회'(65세 이상 인구 비중 20% 이상인 사회)에 진입했다. 인구 고령화는 쏠세계적인 추세이지만 핵심은 그 속도이다. 한국은 일본보다 더 빠르게 고령화사회에서 초고령사회로 진입하는 것이며, 지금과 같은 젊은 층의 저출산이 지속될 경우 2030년 예고된 고령인구 비율 25%도 조기 달성될 것으로 예상된다. 더욱이 1~2인 가구중심의 핵가족화 경향이 말해주듯 고령층의 생활보조 및 건강보조를 자녀세대에게 기대할 수 없는 시대가 되었다. 그럼에도 불구하고 소비자 입맛에 맞는 노인주거상품(보건법에 따른 노인복지주택, 양로시설 등) 공급은 매우 부족한 상황이다. 이에 2025년을 기점으로 노인복지시설 뿐 아니라 건축법과 주택법에 의한 일반주택상품에서도 고령인구에 맞춤형된 차별적인 주택상품들이 점차 등장할 것이라 예상된다.

이에 정부도 노인인구 급증에 따른 대책으로 주거부문에서 실버타운 공급 활성화, 고령자 복지주택 공급확대, 실버스테이 등 새로운 유형의 노인주택을 도입하는 등 공급확대 정책(운영사업으로 국한된 시니어 주택시장을 분양형태의 사업모델도 가능하도록)을 수립하였다.

지금까지 노인복지주택사업이 대중화 되지 못한 이유에는 높은 생활비를 지불해야 하는 노인복지주택들이 대다수였기 때문이었다. 그러나 점차 고령화가 심화되고 일상생활의 보조서비스를 필요로 하면서 동시에 소비능력을 보유한 고령계층이 증가됨과 동시에 규제해소가 되어 분양상품이 등장할 경우 노인주거상품 수요는 급증할 것으로 전망된다.

I 전국 성별·연령별 인구구조

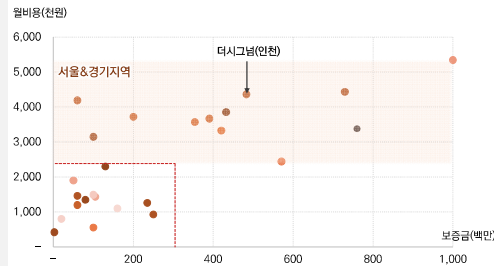
(단위 : 만 명)



자료 : 통계청, 인구총조사(인구부문, 2023)

I 국내 노인주거시설 보증금 및 월비용(생활비+관리비)

(단위 : 천 원, 백만 원)



자료 : 보건복지부, 각 사 홈페이지

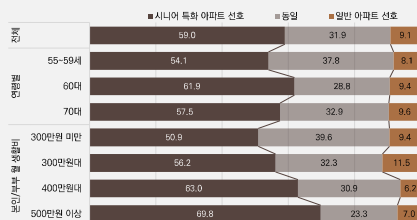
아파트 분양상품도 고령 친화적

향후 공급될 일반아파트 상품들에 있어서도 자본력을 보유한 시니어계층을 타겟팅하여 노령친화 디자인과 상품옵션들을 전면에 내세울 것으로 보인다. 예를 들어 단위 주택평면에서는 화장실과 욕실 안전바 설치, 휠체어나 보행기구 및 가전로봇 등에 이동장애가 없는 Barrier Free 디자인, 여담이문보다 미담이문 적용, 실내 동작감지기 및 비상벨 시스템 도입 등이 있다. 커뮤니티시설에서도 조식서비스의 일반화뿐만 아니라 세탁관리에 더 나아가 청소서비스까지 생활서비스의 구독옵션이 더욱 증가될 것으로 예상된다. 장보기 대행, 배달 대행, 세탁서비스, 청소서비스에서 재활용 분리수거 구독서비스까지 제공하는 전문기업이 등장한 것도 벌써 4년이나 되었다. 삼성전자는 심지어 생활 가전제품을 구독 제공하는 서비스 플랫폼을 준비 중에 있다.

초고령화사회 시대를 맞이하여 소비자의 주거에 대한 고민도 '자산축적을 위한 과잉 부동산투자'보다 보유자산을 어떻게 합리적으로 소비하여, '삶을 풍요롭게 보낼 수 있을 것인가'로 전환되고 있다. 따라서 현재보다 나은 삶의 질 향상이 가능하다면 적극적인 소비행태를 보일 소비자들이 점차 증가할 것으로 예상된다. 이 같은 변화는 최근 공급되는 아파트 및 공급이 예정된 아파트 단지들의 커뮤니티시설 공급계획들을 보면 알 수 있다. 서비스수준차이는 있겠으나 조식서비스가 가능한 카페테리아, 입주민 전용 헬스 및 스파, 골프연습장 등의 운동시설뿐만 아니라 주민전용 카페, 라운지, 전망대, 인피니티 수영장, 파티룸, 게스트하우스, 소셜클럽, 대형 라이브러스, 펫센터, 정원과 조각품 산책로 등 사고와 휴식·여가에 대한 욕구를 충족해주는 아파트단지들이 점차 늘고 있다. 이 같은 시설들은 현재 고급 시니어타운 시설에서 제공하는 커뮤니티시설들과 상당부분 일치한다는 것도 주목해야 할 부분이다. 이는 인구구조의 변화, 소비력을 보유한 시니어계층 수요의 증가, 주거상품으로 투영된 삶의 질 향상욕구 등이 모두 복합적으로 작용한 변화의 방향이라 하겠다. 이제 대한민국은 "Gray Lives matter than before."이다.

I 시니어 특화 아파트VS일반 아파트 선호도 비교

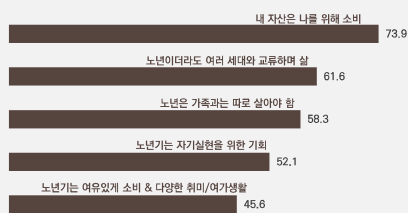
(단위 : %)



자료 : R2Korea, 노인주거상품의 현황과 개발전략

I 시니어 성향 구분

(단위 : %)



자료 : R2Korea, 노인주거상품의 현황과 개발전략

리모델링, 비상(飛上)을 꿈꾸다

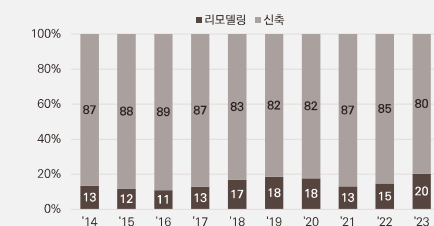
그린리모델링, 선택이 아닌 필수 트렌드

국제 사회는 지구온난화와 기후변화 문제에 대응하기 위한 노력을 기울였다. 2015년 파리협정에 따라 우리나라도 2050년까지 국내 탄소 순배출량 '0'을 목표로 하는 탄소중립 선언과 2050 탄소중립 시나리오를 발표했다. 탄소중립 시나리오에서는 2050년까지 모든 기존 건축물에 대한 그린리모델링 시행을 목표로 하고 있다. 기존 건축물이 모두 그린리모델링을 시행한다고 가정하면 2050년 그린리모델링 시장은 63조 원~103조 원 규모로 추정된다.

건축물 시장에서 리모델링은 명확한 시장분야로 자리매김 되고 있다. 건축물 착공면적 기준 리모델링이 차지하는 비중이 점차 확대되는 추세이다. 2002~2006년까지 5년간 평균 15.8%였던 평균 리모델링 비중은 2023년 기준 20%까지 성장하였다. 리모델링 시장에서 보면, 비주거용이 97%, 주거용은 3%로서 리모델링은 대부분 비주거용 건축물에서 시행되고 있다. 비주거용 건축물의 경우 대수선, 개축, 증축, 용도변경 등의 리모델링을 수시로 시행하고 있다. 2021~2023년 사이 비주거용 건축물 중에서는 공장, 창고, 동·식물시설, 제2종근린생활시설, 교육연구시설, 업무시설 등에서 리모델링이 많이 추진되었다.

사업 환경 변화, 건축물의 입지환경 변화 등에 따라 기존 건축물을 최효율 활용방안이 변화하면서 리모델링이 추진되고 있다. 새로운 상품 생산을 위한 설비의 교체와 확충, 기존 공장을 타 용도로의 전환, 폐교를 예술인 창작공간과 미술관으로 전환, 상가·오피스·호텔 등을 임대주택으로 전환하는 등 다양한 리모델링이 시행되고 있다. 한편, 오피스 빌딩과 상가의 경우 임대 수익 제고를 위해 각종 설비의 교체, 인테리어 개선, 증축 등이 추진되고 있다. 최근에는 대수선, 증축, 용도변경과 같은 전통적 리모델링과 에너지효율성 제고를 위한 그린리모델링이 결합되고 있는 추세이다.

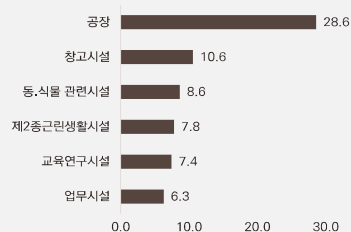
Ⅰ 건축물 전체 착공면적 중 신축과 리모델링 비중
(단위 : %)



자료 : 국토교통부 통계누리(2002~2023)

Ⅱ 비주거용 건축물 리모델링 비중

(단위 : %)



자료 : 국토교통부 통계누리(2021~2023)

공동주택 리모델링, 점차 확대될 것으로 예상

2023년 기준, 전체 건축물 리모델링 시장에서 3%를 차지하는 주거용 리모델링은 단독주택 82%, 공동주택 18% 수준으로 지금의 공동주택 리모델링 시장 규모는 크지 않지만 향후에는 활성화될 것으로 예상된다. 2023년 3월 기준 서울에서 총 17개 단지, 3천여 세대 규모의 공동주택 리모델링이 완료되었고, 약 60여 개 단지, 3만여 세대 규모의 리모델링이 추진중에 있다. 대부분의 공동주택 리모델링은 골조와 주요부문만 존치하고 대부분을 개축 및 신축하는 전면 리모델링을 추진하고 있다. 그린리모델링, 주차장 확장, 커뮤니티 시설 개선, 각종 설비교체와 같은 공용부문 리모델링에 입주민들의 관심이 커지고 있다. 또한 고밀화된 노후 공동주택은 사실상 리모델링이 유일한 선택지가 될 수밖에 없다.

각 지자체에서 수립한 리모델링 기본계획을 종합해 보면, 준공 후 15년 이상 경과된 리모델링 가능 단지는 서울이 3,096개 단지로 가장 많고, 부산 2,384개 단지, 대구 1,274개 단지 등 전국적으로 10,164개 단지에 이른다. 그중 1,988개 단지는 세대수 증가형 리모델링을 할 수 있으며, 최대 11만 세대의 신규주택 공급이 가능할 것으로 집계되고 있다.

향후 탄소중립 달성을 위해 리모델링 활성화를 위해 보조금 지급, 공사비의 저리 용자, 건축규제 완화 등 다양한 지원정책이 마련될 것이다. 부동산 건설업계는 종합적 리모델링 솔루션 제공을 위한 컨설팅과 기술역량을 강화해야 한다. 또한 기획/디벨로퍼, 설계/엔지니어링, 자재생산, 시공, 운영, 금융 등 다양한 주체간의 협력네트워크를 구축해야 한다. 기후변화에 따른 범지구적인 재앙은 인류의 비상(非常)이지만, 이를 슬기롭게 극복하면 산업의 비상(飛上)을 기대할 수 있다.

서울시 공동주택 리모델링 준공완료 단지 사업내용

단지명	지역	용적률 변화	준공/리모델링 연도	내용
쌍용에가클래식	강남	189.0 → 278.9	1978/2011	수직증축(1층), 평면확장
쌍용에가클래식	마포	249.5 → 387.3	1989/2012	수직증축(2층), 평면확장
위커힐 푸르지오	광진	208.2 → 294.3	1987/2013	수직증축(1층), 지하1층, 평면확장
래미안 하이스턴	강남	237.6 → 347.5	1989/2014	수직증축(1층), 지하2층, 평면확장
청담래미안로이뷰	강남	258.4 → 370.7	1992/2014	수직증축(1층), 평면확장, 주차장
청담아이파크	강남	303.8 → 424.5	1993/2014	수직증축(1층), 지하1층, 평면확장
월드메르디앙	용산	298.3 → 322.2	1971/2018	수직증축(1층), 평면확장

2025 부동산 트렌드 종합

2024년은 지정학적 불확실성, 고물가, 고환율을 비롯해 연말까지 다양한 사건, 사고들의 발생으로 정치, 경제, 사회 모든 면에서 불확실성이 지속 및 심화된 한 해였으며, 건설 부동산 시장도 예외는 아니었다. 이에 따라 2024 부동산 트렌드에서는 의사결정에 영향을 미치는 요소들의 불확실한 상황과 위기감 고조에 따라 이뤄지는 선택의 결과가 띄게 될 양면성을 반영한 「불안과 딜레마」를 키워드로 선정했다. 「따로 또 같이」를 통해 자신들의 추구하는 가치를 중시하고 주거 본연의 기능에 충실하며 안전한 나만의 보금자리를 추구하는 한편 동시에 사회와 소통하고 연대하고자 하는 소비니즈를 조명했다. 마지막으로 고금리, 고물가, 고환율 등 수익성에 영향을 미치는 구조적 요인들의 개선을 기대하기 어렵고 경기 침체가 당분간 유지되는 부동산 건설 산업의 불안정한 환경에 대응하는 방향성과 위기 상황을 극복하려는 노력을 반영한 「시스템 리부팅」을 키워드로 선정했다.

2025년은 초불확실성의 시대에서 모두가 기다리는 마음으로 상황을 지켜보는 해가 될 것이다. 시장의 소비자와 생산자 모두 성급한 노력보다는 현실적 타협 하에 안정된 변화를 기다리는 경향을 보인다. 2025 부동산 트렌드에서는 지난 몇 년 동안 더욱 심화되고 있는 양극화 현상이 부동산 건설 산업의 모든 분야에서 세분화되어 나타나는 상황을 반영해 「**마이크로 양극화**」를 주요 키워드로 선정했다. 두 번째 키워드로는 「**커스터마이징 홈**」을 선정했다. 자신이 속한 세대에 얽매이지 않는 탈세대(post-generation) 인구 증가에 따라 다양한 라이프스타일을 수용할 수 있도록 주거 상품이 커스터마이징되는 트렌드와 공간 소비에 대한 개성 추구 성향을 반영한 것이다. 마지막으로 고물가, 고환율로 인한 경기 침체 및 공사비 상승과 같은 다양한 요인들로 부동산 건설 산업이 어려운 상황 속에서도 혁신, 원가 절감과 같은 관행적 노력을 넘어 사회 변화를 담아서 본격적으로 부상하는 영역으로 나아가는 부동산 건설 산업의 방향을 제시하는 「**비상(非常) 또는 비상(飛上)**」을 키워드로 선정했다.

이를 바탕으로 2025년 부동산 시장을 대표하는 7대 트렌드를 도출했다. 우선 다양한 분야에서 발생한 양극화 현상이 부동산 건설 분야로 확대 및 심화되는 「중간 소멸」, 불확실한 건설·부동산 상황에서 모두가 현실적인 타협 속에서 안정된 변화를 기다리는 「고도 Godot를 기다리며」를 주요 트렌드로 도출했다. 소비자가 직접 취향에 맞게 내부 공간을 커스터마이징해 주택 상품이 다양한 라이프스타일을 포용할 수 있는 방향으로 진화는 것을 보여주는 「커스텀 맛'집」, 불확실성의 시대 속에서 '초긍정' 마음가짐을 통해 확실한 행복 모먼트를 찾고자 하는 소비심리가 주거환경 선호에 영향을 미치는 「지금, 잘 살 것」, 차별화된 커뮤니티 시설 및 생활서비스 제공을 통해 입주민의 삶의 질을 향상시키는 아파트 마케팅 전략이 변화하는 「아파트 스펙 시대」도 트렌드로 선정했다. 초고령사회 진입에 따라 천만 시니어 인구를 위한 대중적 노인 주거상품의 전면 등장을 예상한 「천만 시니어 : Gray Lives Matter」도 트렌드에 포함되었다. 끝으로, 그린리모델링 사업과 함께 고밀화된 노후 공동주택 리모델링 또한 증가해 리모델링이 건설 시장의 고유 영역으로 자리매김 할 전망을 반영한 「리모델링, 비상(飛上)을 꿈꾸다」를 트렌드로 선정했다.

I 2024년 부동산 트렌드와 2025년 부동산 트렌드 비교

2024 부동산 트렌드	2025 부동산 트렌드
3대 키워드 불안과 딜레마 : 불확실한 상황과 위기감 고조에 따른 선택 결과의 양면성 따로 또 같이 : 나만의 안전한 보금자리와 소통과 연대를 위한 공유 공간의 구분 시스템 리부팅 : 위기 극복을 위한 부동산 건설 산업의 방향성과 노력	3대 키워드 마이크로 양극화 : 양극화 현상이 부동산 건설 산업의 모든 분야에서 세분화되어 나타나는 현상 커스터마이징 홈 : 다양한 라이프스타일을 수용할 수 있도록 커스터마이징 되는 트렌드와 공간 소비에 대한 개성 추구 성향 비상(非常) 또는 비상(飛上) : 관행적 노력을 넘어 본격적으로 부상하는 영역으로 나아가는 부동산 건설 산업의 방향 제시
7대 트렌드 불안한 구매 정상화 바람 스페이스 인앤아웃 움직이는 표적 코리빙+ 다시 아파트 위기를 제로로	7대 트렌드 중간 소멸 고도Godot를 기다리며 커스텀 맛'집' 지금, 잘 살 것 아파트 스펙 시대 천만 시니어 : Grays Lives Matter 리모델링, 비상을 꿈꾸다