



부동산 마켓브리프

REAL ESTATE MARKET BRIEF

2025년 1월 Vol. 147

Contents

2025 REAL ESTATE MARKET BRIEF

1. 마켓 브리프

- * 2024년도 부동산시장 결산
- * 2025년도 부동산시장 전망

2. 부동산 이슈 및 정책 동향

- * 2025년 경제정책방향 : 부동산 관련 정책의 주요내용
- * 정부, 침체된 건설산업에 활력을 불어넣어, 건설산업 활력제고 방안
- * 2025년도 공공주택 25.2만호 공급 계획
- * 서울 도심 공공주택 복합지구 지정
- * 도시재생사업 12곳 신규 지정
- * 「뉴:벨리지」 사업 본격 착수, 첫 선도사업 32곳 선정
- * 민관 합동 농촌 빈집재생 사업 추진
- * 2025년도 지역활력타운 및 민관상생 투자협약 공모 개시
- * 경기 및 대구의 주요 교통망 개통 및 광역철도 연결 승인
- * 한국형 도심항공교통(K-UAM) 비행 실증

3. 주택시장 동향

- * 아파트 시장현황 | 가격동향 및 수급동향
- * 오피스텔 시장현황 | 가격동향 및 수급동향

4. 부동산 통계

- * 주택건설실적 / 지가동향 및 변동 추이
- * 전국 시설별 건축허가면적 및 건축착공면적
- * 원달러 환율 및 코스피 추이 / 건설공사비 추이
- * 리츠(REITs) 현황



R2Korea, Inc.

www.R2Korea.co.kr

2024년도 부동산시장 결산

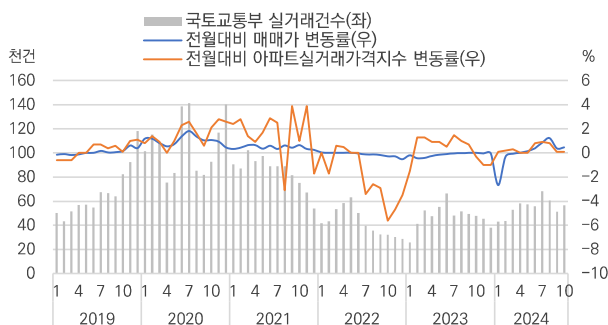
❖ 아파트

- (매매시장) 2024년 전국 아파트 매매가격은 전년 대비 1.11% 상승하여 2년('22년 $\Delta 4.80\%$, '23년 $\Delta 3.40\%$)만에 상승 전환하였음. 서울은 노원($\Delta 3.09\%$)·도봉($\Delta 2.03\%$)·강북($\Delta 1.31\%$) 및 은평($\Delta 1.17\%$)·중랑($\Delta 3.04\%$)·성북($\Delta 1.96\%$)을 제외한 모든 자치구에서 전년대비 상승세를 보이고 있으며, 서초(12.11%), 강남(10.82%), 용산(10.57%) 순으로 상승폭이 큼. 경기도는 과천(10.13%), 양평(6.74%), 연천(4.34%) 순으로 상승폭이 크며, 그 외 지역에서는 보합 또는 하락세를 보임
- (전세시장) 2024년 전국 아파트 전세가격 변동률은 1.26% 상승하였으며 전년($\Delta 4.56\%$)대비 상승하였음. 수도권에서는 서울(2.61%), 인천(1.92%), 경기(0.84%)로 모두 상승세를 보였으며 수도권 외 지역은 보합 또는 하락세를 보이며 평균 $\Delta 4.41\%$ 를 기록함
- (공급시장) 2024년 정부는 주거안정화를 위해 주택공급에 중점을 둔 부동산 정책을 펼쳤지만 PF부실, 공사비 상승 등 전년에 비해 상황이 개선되지 않아 효과가 미비하였음. 2024년 전국 아파트 입주물량은 35.7만호로 전년(36.6만호)대비 약 9천호($\Delta 2.52\%$) 감소하였으며, 수도권에서는 서울, 인천에서 전년대비 입주물량이 감소하였으나, 경기에서 1,649호 소폭 상승함. 수도권 외 지역에서는 대구(2.4만호), 경북(2.3만호), 충남(2.2만호) 순으로 입주물량이 많았음
- (분양시장) 2024년 전국 아파트 분양물량은 25만호로 전년(21.2만호)대비 약 3.8만호(17.9%) 증가하였으며, 수도권 14.6만호(17%), 비수도권 10.3만호(19.3%)가 분양됨. 2024년 주요 분양지역은 경기(8.9만호), 서울(3.1만호), 인천(2.5만호)순으로 수도권에 분양물량이 집중됨

❖ 오피스텔

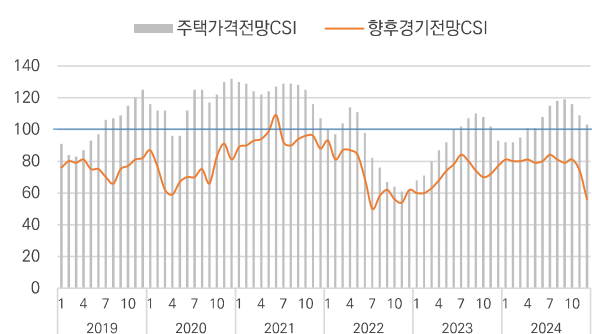
- (매매시장) 2024년 전국 오피스텔 매매가격은 전년($\Delta 0.61\%$) 대비 $\Delta 0.36\%$ 하락세가 감소하였음
- (임대시장) 임대수익률은 4.72%로 전년(4.66%)대비 0.06%p 증가함
- (공급시장) 2024년 전국 오피스텔 공급물량은 3.2만실로 전년(5.7만실)대비 약 2.5만실 감소하였음
- (분양시장) 분양물량은 5,419실로 전년(6,787실)대비 1,368실 감소함. 주요 공급지역은 인천(2,356실), 서울(1,411실), 강원(640실), 경기(399실), 부산(244실) 순으로 분양물량이 많았음

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



주) 아파트실거래가격지수(2017.11 = 100) 전월대비 변동률
자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주) 소비자의 경제상황에 대한 인식과 향후 소비지출전망 등을 지수화한 통계자료로, 경제 전반에 대한 소비자의 인식을 종합적으로 판단함
* CSI>100이면 경제상황에 대한 소비자의 주관적 기대심리가 과거(2003~전년12월) 평균보다 낙관적, CSI<100이면 비관적임을 의미
자료 : 한국은행

2025년도 부동산시장 전망

❖ 거시지표 및 부동산시장 동향

구분	내용	부동산 시장 영향																																																				
경제성장률	· '25년도 국내 경제성장률은 통상여건의 악화 가능성과 국내 정치적 불안정성으로 '24년 2.2% 보다 더 낮은 1.8~2.0% 수준으로 전망 - 정부는 '25년 경제정책방향에서 한국 경제를 둘러싼 대내외 불확실성이 확대되는 가운데, 경기 하방위험이 커지며 민생의 어려움이 지속될 것으로 예상 - 정부(1.8%), 한국은행(1.9%), KDI(2.0), 금융연구소 2.0%, 골드만삭스(1.8%)	하락요인 ↘																																																				
금리	· 한국은행은 기준금리를 '24년 8월 3.5%에서 10월과 11월에 각 0.25%p씩 인하하여 3.0% 유지 · '25년에도 기준금리를 추가로 인하하여 물가상승률이 안정세를 지속하고 경기회복을 지원할 계획 · 미국 연준은 '24년 12월, 기준금리를 4.50~4.75%에서 4.25~4.50%로 0.25%p 인하, 지난 11월에 이은 3회 연속 인하, 미국 연준은 기준금리를 2027년까지 인하할 것을 시사함	상승요인 ↗																																																				
주택공급	· 착공부터 준공까지 약 3~4년의 시차가 발생, 주택착공실적은 '20~'21년에 52.6~58.4만호로 '24~'25년경까지는 안정적 주택공급이 예상됨 · 하지만, '22~'23년의 주택착공실적은 38.3~24.2만호로 감소하여 향후 '26년부터 주택공급량의 감소가 본격화 될 것으로 보임	중장기 상승요인 ↗																																																				
주택정책	· 스트레스 DSR(총부채원리금상환비율) 3단계 실시에 따라 가계대출 한도가 줄어들고 모든 금융권 대출이 규제를 받게됨 · 다주택자 양도소득세 중과세율 배제 규정이 '25년 5월까지 유예, 준공후 미분양 주택과 소형주택을 매입할 경우 '27년 12월까지 양도세와 중부세가 부과되는 주택수에서 제외	하락요인 ↘																																																				
주택매매 및 전세가격 전망	· 주요 기관들의 '25년 주택시장 전망은 전국적으로는 주택가격이 하락하지만, 수도권 지역의 국지적 시장을 중심으로 주택가격 상승이 있을 것으로 전망하고 있음 · '25년도 주택시장 전망에 관한 설문조사(부동산R114) 결과, 주택가격 상승을 기대하는 응답자 비중이 감소, 금융권의 대출규제 강화와 경기둔화로 소비자 심리에도 변화가 있을 것으로 해석 [2025년 주택시장 전망] <table><tr><th>구분</th><th>주택산업연구원</th><th>한국건설산업연구원</th><th>대한건설정책연구원</th></tr><tr><td rowspan="3">주택매매가격</td><td>전국</td><td>-1.4%</td><td>-1.0%</td><td>-</td></tr><tr><td>수도권</td><td>0.8%</td><td>1.0%</td><td>1%</td></tr><tr><td>지방</td><td>-0.5%</td><td>-2.0%</td><td>보합</td></tr><tr><td rowspan="2">주택전세가격</td><td>전국</td><td>1.2%</td><td>1.0%</td><td>2%</td></tr><tr><td>수도권</td><td>1.9%</td><td>-</td><td>1%</td></tr></table> 자료: 각 기관 전망자료	구분	주택산업연구원	한국건설산업연구원	대한건설정책연구원	주택매매가격	전국	-1.4%	-1.0%	-	수도권	0.8%	1.0%	1%	지방	-0.5%	-2.0%	보합	주택전세가격	전국	1.2%	1.0%	2%	수도권	1.9%	-	1%																											
구분	주택산업연구원	한국건설산업연구원	대한건설정책연구원																																																			
주택매매가격	전국	-1.4%	-1.0%	-																																																		
	수도권	0.8%	1.0%	1%																																																		
	지방	-0.5%	-2.0%	보합																																																		
주택전세가격	전국	1.2%	1.0%	2%																																																		
	수도권	1.9%	-	1%																																																		
건설수주 전망	· 건설사업은 “인허가-수주-착공-공사-완공”의 과정, 건설수주 후 시설 부문별 공사완공에 따른 기성은 건설투자액에 반영, 건설수주액 증감은 주택경기와 직간접적인 영향을 주게됨 · 주택건설 수주액은 '20~'22년간 92~98조원 규모, 수주후 완공까지 3~4년이 소요된다면 '23~'26년에 주택 공급이 가능, '23~'24년간 건설수주액은 67~70조원 규모로 '26년 이후 주택공급 감소 불가피 [건설수주액 2019~2023년 추이 및 2024~2025년 전망] <table><tr><th rowspan="2">년도</th><th rowspan="2"></th><th rowspan="2">2020</th><th rowspan="2">2021</th><th rowspan="2">2022</th><th rowspan="2">2023</th><th colspan="2">2024^(e)</th><th colspan="2">2025^(e)</th></tr><tr><th>건산연</th><th>한건협</th><th>건산연</th><th>한건협</th></tr><tr><td colspan="2">건설수주액(경상가격,조원)</td><td>209.0</td><td>230.7</td><td>248.4</td><td>206.7</td><td>205.8</td><td>208.9</td><td>210.4</td><td>214.2</td></tr><tr><td rowspan="3">부문별 수주액</td><td>토목</td><td>47.8</td><td>55.9</td><td>61.2</td><td>72.4</td><td>75.7</td><td>78.8</td><td>75.5</td><td>78.5</td></tr><tr><td>주택</td><td>98.7</td><td>92.2</td><td>98.5</td><td>67.7</td><td>70.6</td><td>70.6</td><td>73.9</td><td>72.5</td></tr><tr><td>비주택 건축</td><td>62.6</td><td>82.6</td><td>88.7</td><td>66.6</td><td>59.6</td><td>59.6</td><td>61.1</td><td>63.2</td></tr></table> 자료: 통계청 국가통계포털, 대한건설협회 / 한국건설산업연구원(건산연), 한국건설경영협회(한건협) 전망자료	년도		2020	2021	2022	2023	2024 ^(e)		2025 ^(e)		건산연	한건협	건산연	한건협	건설수주액(경상가격,조원)		209.0	230.7	248.4	206.7	205.8	208.9	210.4	214.2	부문별 수주액	토목	47.8	55.9	61.2	72.4	75.7	78.8	75.5	78.5	주택	98.7	92.2	98.5	67.7	70.6	70.6	73.9	72.5	비주택 건축	62.6	82.6	88.7	66.6	59.6	59.6	61.1	63.2	
년도								2020	2021	2022	2023	2024 ^(e)		2025 ^(e)																																								
		건산연	한건협	건산연	한건협																																																	
건설수주액(경상가격,조원)		209.0	230.7	248.4	206.7	205.8	208.9	210.4	214.2																																													
부문별 수주액	토목	47.8	55.9	61.2	72.4	75.7	78.8	75.5	78.5																																													
	주택	98.7	92.2	98.5	67.7	70.6	70.6	73.9	72.5																																													
	비주택 건축	62.6	82.6	88.7	66.6	59.6	59.6	61.1	63.2																																													

❖ 주택(아파트) 매매시장 전망

- '24년도 전국 아파트 매매가격은 전년대비 1.11% 상승하고, 수도권은 3.01% 상승했지만, 수도권 이외 지역은 4.41% 하락하는 등 수도권과 지방의 양극화 현상을 보임
- 전국 아파트 입주물량은 '24년 35.7만호에서 '25년 26.8만호로 8.9만호가 감소하고, 수도권(서울, 인천, 경기)은 '24년 17.2만호 → '25년 13만호 → '26년 7.4만호로 대폭 감소할 것으로 추정되고 있음
 - 전 국 아파트 입주(예정)물량 : '24년 35.7만호 → '25년 26.8만호 → '26년 15.7만호
 - 수도권 아파트 입주(예정)물량 : '24년 17.2만호 → '25년 13.0만호 → '26년 7.4만호
 - 미분양 아파트 : '20년 1.9만호 → '21년 1.7만호 → '22년 6.8만호 → '23년 6.2만호 → '24년 6.5만호
- '25년은 대외 통상 여건의 악화 가능성과 국내 정치적 불안정성, 가계대출의 건전성 유지를 위한 DSR 3단계 실시, 미분양아파트 누적 등 주택거래를 위축시킬 요인에 따라 주택가격의 하락 또는 보합시킬 가능성 상존, 하지만 금리 인하, 주택수급 불균형, 주택거래 활성화 정책과 같은 주택가격의 상승 요인이 공존함
- 주택(아파트) 매매가격은 '25년도 상반기에는 주택거래 위축 요인에 따라 전체적으로 주택가격 하락세를 보일 것으로 예상되지만 하반기로 갈수록 '26년에는 상승 요인으로 주택가격의 상승 가능성이 커질 것으로 전망됨
- 다만, 주택 수요가 상존하는 서울과 수도권의 일부 지역은 지속적으로 주택가격의 상승 요인이 크고, 비수도권은 하락 요인이 작용하는 등 주택시장의 양극화 현상은 지속될 것으로 예상됨

❖ 주택(아파트) 전세시장 전망

- 주택(아파트) 입주물량의 감소와 시중 전세매물의 감소는 주택전세가격의 상승을 유인하게 됨
- ①수도권 아파트 입주물량은 '24년 17.2만호에서 '25년 13만호로 입주물량이 크게 감소(4.2만호), ②주택대출 규제 및 경기침체에 따른 관망세 등으로 매매 보다는 전세로 유입되는 세대 증가, ③2년 전 임대차 계약을 한 세대의 계약갱신 청구권에 따른 재계약으로 시중 전세 매물의 감소 등에 따라 전세가격의 상승 가능성이 커질 것으로 전망됨
- 전세 물량 감소와 함께 전세 대출이 어려운 세대의 경우 “전세의 월세화”가 촉진될 가능성도 있음

❖ 산업용 및 상업용 부동산시장 전망

- 정부의 전망(2025.1.2.)에 따르면 실질경제성장률 '24년 2.1% → '25년 1.8%, 건설투자 '24년 -1.5% → '25년 -1.3%로 감소하지만, 설비투자 '24년 1.3% → '25년 2.9%, 민간소비 '24년 1.2% → '25년 1.8%로 증가할 것으로 전망함
- '25년 산업용 부동산시장의 경우 설비투자 증가는 산업단지, 공장, 물류시설 등의 확장과 신규 투자 증가로 이어지고, 민간소비의 회복은 상가와 같은 시설의 확장과 신규 투자가 증가할 가능성이 있음
- 다만, 저성장 기조와 경기침체의 영향에 따라 투자비가 많이 소요되는 신축 보다는 상대적으로 저투자와 고효율성을 추구하는 건축물 리모델링 비중이 커질 것으로 예상됨

부동산경제연구소

박용석 연구소장
황환수 연구원

Email yspark@r2korea.co.kr

Email hwanskr@r2korea.co.kr

2025년 경제정책방향 : 부동산 관련 정책의 주요내용

2025년도 경제성장률 둔화 예상, 경기회복을 위한 다각적인 부동산정책 추진 예정

❖ 정부는 2025년은 세계경제의 불확실성과 수출 둔화 예상, 내수의 완만한 개선되나 체감경기 어려움은 지속될 것으로 전망

- 정부는 「2025년 경제정책방향」에서 올해의 경제여건 점검과 경제전망, 민생경제·대외 신인도·통상환경·산업경쟁력 등 분야별 경제정책 방향을 발표(2025.1.2.)
- (2025년 경제전망) 경제성장률은 수출을 중심으로 2024년보다 둔화 전망(2.1 → 1.8%)
 - 수출은 반도체 등 주력업종 경쟁 심화, 미국 통상정책 전환에 따른 하방요인 등으로 증가세 둔화 예상
 - 내수는 고물가·고금리 완화 등으로 소비 및 설비투자 중심의 완만한 개선이 예상, 건설투자는 당분간 부진 지속
 - 고용은 생산연령인구 감소폭 확대, 경기흐름 약화 등으로 취업자 증가폭은 2024년 17만명 보다 축소된 12만명 전망
 - 물가는 국자유가 하락 등으로 2024년 보다 낮은 1.8% 전망, 다만 기상 여건과 지정학적 리스크 등 불확실성 상존
 - 경상수지는 2024년 900억 달러 보다 흑자폭 축소(800억 달러) 전망

[2025년 경제전망]

구분	2024년	2025년
■ 실질 경제성장률(%)	2.1	1.8
- 민간소비(%)	1.2	1.8
- 설비투자(%)	1.3	2.9
- 건설투자(%)	-1.5	-1.3
- 지식재산생산물투자(%)	0.6	3.8
■ 취업자증감(만명)	17	12
- 고용률(% , 15세 이상)	62.7	62.8
■ 소비자물가(%)	2.3	1.8
■ 경상수지(억불)	900	800
- 통관수출(%)	8.2	1.5
- 통관수입(%)	-1.6	1.6

자료: 관계부처 합동, 2025년 경제정책방향, 2025.1.2.

❖ 부동산 관련 정책방향 : 관광활성화, 건설·지역경기 회복, 부동산 PF 및 가계부채 관리 등

- (관광활성화) 도시민박과 농어촌 민박운영 요건 완화, 소규모 관광단지 등 지역 관광인프라 확충 등
 - 내국인 도시민박을 제도화하고 농어촌 민박운영 요건에서 농어촌 민박운영 요건에서 면적 제한을 폐지(230㎡ → 조례로 제정) 하고 식사제공을 허용(조식 → 석식 가능)
 - 숙박업을 호텔업, 휴양콘도미니엄업, 일반숙박업 등 20여개 유형으로 세분화하는 숙박업 관리체계를 개선
 - 2025년 4월부터 인구감소지역 소규모 관광단지의 지정 규모를 50만㎡에서 5~30만㎡로 완화하고 승인권자를 시·도지사에서 시장·군수·구청장으로 조정
 - 관광단지 민간 사업자의 취득 부동산에 대한 취득세 감면 특례기간(최대 50%, 2025년까지) 연장 검토
- (건설경기 회복) 주택공급 확대, 건설비 현실화, 규제·부담금·세제 부담 완화, 건축물 용도전환 지원 등
 - (공동주택) 2025년 중 뉴 : 홈 10만호를 공급하고, 공공주택 및 공공지원 민간임대주택 13.5만호 착공
 - 30년 이상 노후 영구임대주택 재정비 시범사업 추진 및 노후 공공임대(158개 단지) 재정비·리모델링 로드맵 수립(상반기)
 - LH, 지역주택도시공사 소유 공공임대주택에 부과되는 종합부동산세를 가액·면적과 무관하게 합산 배제

- 신축매입임대는 2024~2026년간 15만호를 공급하고, 3만호 이상을 상반기에 조기 약정 체결
- 공공지원 민간임대리츠 상반기 조기집행(4.5천억원, 100%) 및 규모 확대(+3천억원) 추진
- (수도권주택) 수도권 중심으로 3만호 신규택지 후보지를 발표(상반기)하고, 2024년 기 발표한 5만호(서울 서리풀 2만호, 의왕 오전왕곡 1.4만호, 고양 대곡 0.94만호, 의정부 용현 0.7만호)는 2026년 중 지구 지정 완료
 - 3기 신도시(남양주 왕숙, 인천 계양, 하남 교산, 남양주 왕숙2, 고양 창릉, 부천 대장)는 2025년중 1.2만호 착공하고 0.8만호 분양 추진
- (임대주택 매입가 및 분양가 현실화) 공공택지에 건설되는 민간 공동주택 일부를 LH 등이 공공임대주택으로 매입하는 가격 10% 인상(매입가격 기준을 표준건축비의 100 → 110% 상향)
 - 분양가 산정시 주택건설에 추가 소요되는 비용 등을 택지가산비, 건축가산비 항목에 추가 반영
- (규제·부담금 완화) 착공 및 주택공급 등을 제약하는 각종 부담 완화
 - 2024~2025년 신규개발사업 개발부담금 감면(수도권 50%, 비수도권 100%)
 - 사업추진이 가능한 사업자에게 공공택지가 적기 공급될 수 있도록 공동주택용지 전매제한 한시(1년) 완화, 계약후 2년부터 1회에 한해 최초 가격 이하로 전매 허용
 - LH의 토지 등을 매입한 사업자(시행사·건설사등)에게 적용하는 지연손해금률(연체이자율) 인하 추진
 - 용적률 거래 활성화를 위해 결합건축제도* 적용 요건 완화 검토**
 - * 인접부지의 미사용 용적률을 거래해 해당부지 건축에 활용할 수 있게 하는 제도
 - ** ① 동시건축 의무, ② 거래대지 간 거리제한, ③ 결합건축 가능지역 등 제도 전반 검토
 - 정비사업 속도 제고를 위해 「재건축·재개발 촉진법」 입법 지속
- (세부담 완화) 주택거래를 촉진하고 공급을 확대하기 위한 세부담 완화
 - 다주택자에 대한 양도세 중과 배제 1년 한시 연장(~'26.5)
 - 30호 이상 건설 또는 매입해 공급하는 민간임대주택(10년임대)에 대한 종합부동산세 합산배제 가액기준(공시가격 기준) 상향*
 - * [건설형] (現) 9억원 이하→ (改) 12억원 이하
 - [매입형] (現) 6억원(비수도권 3억원) 이하 → (改) 9억원(비수도권 6억원) 이하
 - 지분적립형 분양주택*에 대한 법인세 추가 과세를 제외하고, 입주자 선정시 청년특별 공급 신설
 - * 수분양자가 분양가의 10~25%만 내고 입주한 뒤 공공주택사업자로 부터 20~30년에 걸쳐 남은 지분을 취득하는 공공 분양주택
- (건축물 용도전환) 상가 공실 등을 다양한 용도(주거, 업무, 문화시설 등)로 활용할 수 있도록 건축물의 탄력적 용도전환 지원방안 검토
- (보증확대) HUG 자본확충을 위한 정부 출자를 시행해 주택 PF, 정비사업, 지방 미분양 주택 등 공적보증을 30조원 이상 확대
- **(지역경기 활성화) 부동산, 산단지원 등**
 - (부동산) 종합부동산세의 1세대 1주택자 특례가 적용되는 지방 저가주택 대상 확대(공시가격 3억원 이하 → 4억원 이하)
 - 취득세 중과가 제외되는 저가주택 기준을 지방 주택에 한해 완화(공시가격 1억원 이하 → 2억원 이하)
 - (산단지원) 산단 근로여건 개선을 위해 편의시설이 폭넓게 들어설 수 있도록 부대시설 범위를 확대
 - (現) 해당 입주기업 직원만 사용 가능한 부대시설(구내식당 등) 설치만 허용 → (改) 타 기업 직원도 사용 가능한 부대시설 (문화, 체육시설, 카페 등) 설치 허용
- **(부동산 PF 및 가계부채) 60조원 PF 시장연착륙 프로그램 운영 및 가계부채 안정 관리**
 - (부동산 PF) PF 사업자보증(35 → 40조원), 준공전 미분양 대출보증, PF 정상화 지원펀드 등 약 60조원 수준 PF 시장안정 프로그램 운영
 - 모든 PF 사업장에 대한 분기별 사업성 평가를 상시화하여 신속한 재구조화 및 정리를 유도
 - (가계부채) 연간 가계부채 증가율을 경상성장을 이내로 관리 하는 등 GDP 대비 가계부채 비율의 안정적 관리 추진
 - 상환능력을 기반한 대출관행 정착을 위해 스트레스 DSR 3단계 시행*(7월, 잠정) 등 DSR 규제의 점진적 내실화
 - * (1단계) 은행권 주담대 → (2단계) 은행권 주담대·신용대출 및 2금융권 주담대 → (3단계) 은행권 및 2금융권 주담대·신용대출·기타 대출

정부, 침체된 건설산업에 활력을 불어넣어, 건설산업 활력제고 방안

공공공사비 현실화, 신속착공 지원, 공사중단 최소화, 투자여건 개선으로 민간투자 확대 유도

❖ 공공 부문(국가, 지자체(지방공기업 포함))에서 공공 공사비 현실화

- 국토부, 기재부, 금융위 등은 산업경쟁력 강화 관계장관회의에서 「건설산업 활력제고 방안」 발표(2024.12.23.)
- **(직접 공사비)** 공사비 할증이 가능한 공사비 산정기준(표준품셈, 시장단가)의 보정기준을 보다 시공여건(입지, 현장특성)에 맞게 신설하고 세분화함
 - 공동주택 층별로 구조가 달라지는 경우 거푸집 할증 기준을 신설하고, 지하 층수별 할증 비율을 세분화하는 등 신기술 등 공사비 산정기준 개선 수요를 발굴 및 검증할 수 있도록 정부·전문가·업계가 참여하는 '수요응답형 표준품셈 협의체' 운영
- **(일반관리비)** 일반관리비 요율을 산업여건 변화 등을 감안하여 중소규모 공사대상으로 1~2%p 상향
 - 1989년부터 30여년간 고정되어 있어 일반관리비(본사 임직원 급여, 교통·통신비 등 기업의 유지활동을 위해 필수적으로 발생하는 제비용) 요율을 상향 조정

공사규모	현행	개선	비고
50억 미만	6.0%	8.0% (+2.0%p ↑)	기업경영분석 자료('18~'22) 토대로 요율 현행화
50~300억	5.5%	6.5% (+1.0%p ↑)	
300억 이상	5.0%	-	

자료 : 관계부처 합동, 건설산업 활력제고방안, 2024.12.23.

- **(낙찰률)** 낙찰률 형성구조*와 업계 저가 투찰 관행이 맞물려 80% 초중반 수준으로 형성된 낙찰률**을 건설현장에 투입되는 순공사비는 보장될 수 있도록 1.3~3.3%p 상향

* 낙찰제도는 공사수행능력, 가격을 평가하여 복수의 만점자 발생 시 입찰 평균가격에 근접한 자가 낙찰되는 구조, 업계는 평균 가격이 낮게 형성될 것을 예상하여 저가 투찰

** 입찰 시 '발주되는 금액' 대비 최종 낙찰되어 '계약되는 금액'의 비율

공사규모	낙찰률 (현행)	낙찰률 (개선)	비고
적격심사 (100억 ↓)	86 ~ 88%	-	실제 투입되는 순 공사비가 보장되는 수준으로 상향 (가격 평가시 단가심사 범위 조정)
간이 종심제 (100~300억)	80% 대 초중반	3.3%p ↑	
종심제 (300억 ↑)		1.3%p ↑	

자료 : 관계부처 합동, 건설산업 활력제고방안, 2024.12.23.

- **(물가 반영기준 조정)** 물가 상승분이 공사비에 원활히 반영될 수 있도록 공사 발주 전 물가반영 기준을 합리화
 - (현행) 건설공사비지수, GDP 디플레이터 중 낮은 값 적용 → (개선) 기본적으로 GDP 디플레이터를 적용, 공사비 급등(양 지수의 증가율 갭이 4%p 이상) 시 평균값 적용
- **(턴키 물가 반영 현실화)** 시공사가 설계-시공을 함께 수행하는 턴키사업이 수의계약으로 진행될 때, 실시 설계 기간 (약 1년)의 불가 변동분이 원활하게 반영되도록 관련 규정 명확화

❖ 민간투자법에 의한 민간투자사업 활성화

- **(공사비 부담 완화)** 공사비 급등기의 물가를 추가 반영하는 특례 적용, 자재비 급등에 대비한 금융상품 출시
 - 물가특례 : 2021~2022년 GDP 디플레이터와 소비자물가지수(CPI) 상승분 차이(8.8%)의 50%인 4.4% 이내에서 추가 반영
- **(사업대상 확대)** 현재 민자법인이 운영중인 평택-시흥, 제2용인-서울 등 도로 민자사업에 대한 개량(확장)·운영형 신 규사업도 적극 발굴하여 추진

❖ 민간부문의 신속 착공 지원

- **(정상사업장)** PF 보증 규모 5조원 확대(35 → 40조원), 브릿지론을 본 PF 전환시 대환범위(토지비, 제세금)에 금융 비용(이자 등) 추가
- 오피스 등 비주택 대상 PF 보증을 신설하고, 시공사 책임 준공에 대한 보증 가능한 사업장을 (현행) 관리형 토지신탁 사업장에서 (개선) 비토지신탁 사업장도 포함하여 착공을 지원
- **(부실사업장)** 경공매 자금 등을 대출해 주는 신디케이트론은 현 1조원이 소진될 것으로 전망되는 2025년 1분기 중 2조원으로 확충하고, 향후 최대 5조원까지 단계적으로 확대할 계획

❖ 분쟁 조정 등 공사지연 및 중단 최소화

- **(정비사업)** 분쟁해결 시 효과가 큰 일정규모 이상의 대형 정비 사업장을 중심으로 공사비 분쟁조정단(전문가) 파견을 의무화하여 사업 지연을 최소화, 건설사가 증액 요청시 자료제출 의무화 및 공사비 검증인력 증원
- 정비사업은 지자체에 있는 도시분쟁조정위원회를 국토교통부에도 신설하여 조정 기능을 강화
- **(일반사업)** 건설분쟁조정위원회의 개최 주기를 분기에서 격월로 단축하여 신속하게 조정하고, 조정안의 수용성 제고를 위해 전문기관(국토안전원) 위탁으로 분쟁을 신속하게 해결

❖ 민간부문의 투자여건 개선

- **(금융 지원)** 시장안정 프로그램(회사채, CP 매입 등)을 적극 가동(90조원 + α 조원), 중견 건설사 등에 대한 원활한 회사채 발행지원을 위한 신규 프로그램을 2025년 1분기 내에 마련
- **(보증료 경감)** 중소 건설사 대상으로 지방 건설현장의 보증수수료를 할인(최대 20%, 2025년 한시 적용)하여 건설사의 유동성을 지원
- **(공사비 안정화)** 「공사비 안정화 대책」(10.2)을 차질없이 이행하고, 불공정행위에 대한 1차 실태조사(2024.10.11. ~11.8, 105건)을 기초로 관계부처 합동점검을 실시하여 2025년 상반기내 제도개선안 마련
 - (자재) 시멘트, 레미콘 등 주요 자재의 안정적 수급을 위한 민관 협의체 상시 운영(2024.10.14.~), 바다골재 채취 시 계획량이 아닌 실채취량 기준으로 쿼터 설정, 년 한도 미달 시 잔여분 이월
 - (인력) 비숙련 외국 인력의 현장 이동 허용기준 등 완화 및 내국인 기피직종(형틀목공 등) 대상 숙련 외국인력 비자 도입 검토
 - (공공조달) 3기 신도시 등 국가시책사업 추진 시 일부 자재(레미콘, 주방가구 등)에 대해 조달청 위탁 없이 발주청(LH 등)의 직접 구매 허용
- **(규제 완화)** 영업정지에 따른 선분양 제한기간 단축(최대 50%), 분양시기 조정(골조공사 완료 → 2/3 이상 등)으로 자금조달 부담 경감, 다만, 부실시공 등 중대한 위법행위는 완화 미적용
 - 대형 현장 등에 레미콘이 원활히 공급될 수 있도록 배치플랜트(현장 내 레미콘 생산시설) 설치 및 생산기준 완화
 - 미분양 해소를 위해 CR리츠가 출시 될 수 있도록 HUG(모기지보증 발급)에서 보증신청 전부터 사업장 위험도 판단 등 컨설팅 (특별심사창구 신설)
 - PF 사업에서 시공사가 부담 중인 책임준공 의무에 대해서 국토부, 금융위, 업계가 참여하는 책임준공 TF를 통해 2025년 1분기까지 합리화 방안을 마련

2025년도 공공주택 25.2만호 공급 계획

2025년도 공공주택 2024년 보다 2만호 많은 7만호 이상 착공 추진

❖ 2024년 건설형 공공주택(공공분양, 공공건설임대) 착공 5.1만호, 인허가 14만호 목표, 총력 추진 중

- 국토교통부는 2024년 공급실적 점검 결과, 착공은 2023년 1.8만호의 3배 많은 총 5.2만호에 대한 발주를 완료하고, 대부분 시공사를 선정한 상황, 연내 착공을 위한 절차 추진
- 인허가는 LH, SH, GH, iH에서 담당하고 12.9만호 대부분이 신청 완료, 이는 2023년 7.8만호의 2배 수준인 14만호 인허가를 위해 연말까지 완료

❖ 2025년 공공주택 공급은 무주택 서민과 취약계층의 주거안정을 강화, 민간의 공급위축을 적극 보완하기 위해 역대 최대 규모인 25.2만호 공급을 목표로 추진

총계	건설형 공공주택	매입임대	전세임대
25.2만호	14만호	6.7만호	4.5만호

- 건설형 공공주택은 당초 계획 13.5만호 대비 0.5만호를 추가로 총 14만호 인허가를 추진하고 착공도 2024년 대비 2만호 증가한 7만호 이상 착공을 추진할 계획
- 주택공급 상황을 조속히 개선하기 위해 계획물량의 20% 이상은 상반기 내에 인허가 승인 신청 또는 착공을 추진
- 신축 매입임대는 2025년까지 수도권 중심으로 11만호 이상 공급
 - 2024년 12월 기준 21만호 이상 신축 매입약정이 신청되었고, 매입 심의 등 후속절차 진행중
 - 신축매입약정은 사실상 아파트와 같은 양질의 주택을 신속하게 공급하고, 지역 건설경기 회복에 기여하면서 도심 내 나대지나 노후 상가 및 호텔 등을 효율적으로 이용하는 사업모델임
 - 서울 소재 매입약정 사례
 - 상가복합 건물(연립 4호 포함) 멸실 후 아파트 299호 신축
 - 나대지에 도시형 생활주택 132호 신축
 - 입주자 모집에서 높은 청약경쟁률을 기록할 정도로 국민 선호도가 높은 역세권 아파트 등을 포함하여 중형 평형 위주로 공급, 2024년 11월 분양전환형 든든전세 서울 입주자 모집(64호) 결과 평균 경쟁률 311대 1 기록
- 3기 신도시 등 공공택지의 경우 지구계획 변경으로 2024년 1.7만호를 추가 확보, 2025년에는 1.8만호를 추가 확보하여 2027년까지 5만호를 추가 확보할 계획

❖ 민간의 주택공급 여건 개선을 적극 지원할 계획

- 주택도시보증공사(HUG)는 PF 보증공급 등을 통해 민간에 원활한 자금조달을 지원
 - PF 보증공급 현황(목표 총 35조원) : HUG 18.5조원(목표 20조원), 한국주택금융공사(HF) 13조원(목표 15조원)
- 2024년도에 신설된 한국부동산원의 공사비검증지원단 및 공사비계약 컨설팅팀 등을 통해 공사비 분쟁 예방 및 해소에 적극 나설 계획

서울 도심 공공주택 복합지구 지정

약수역, 상봉터미널, 불광근린공원 등 3곳, 약 5천호

❖ 국토교통부는 약수역, 상봉터미널, 불광근린공원 등 총 3곳 약 5천호를 도심 공공주택 복합지구로 지정

- 도심 공공주택 복합사업은 선호도 높은 도심 내 주택공급을 확대하기 위해 민간 정비가 어려운 노후 도심을 대상으로 공공이 주도하여 용적률 등 혜택을 부여하고 신속하게 주택을 공급하는 사업
- 이번에 지정된 3개 지구는 도심 공공주택 복합사업 예정지구로 지정(2024.5.16.) 이후 주민동의 확보
 - 예정지구 지정후 주민 2/3 이상의 동의(토지면적의 1/2 이상)을 확보하고, 중앙도시계획위원회 및 중앙토지수용위원회 심의를 진행하여 지구지정 절차를 완료
 - 향후 통합심의를 거쳐 2026년 복합사업계획을 승인받아, 2028년 착공 예정

[도심복합사업 신규 복합지구 3곳 사업 개요]

명칭	개요	현황도
약수역 인근	• (위치) 서울시 중구 신당동 349~200 일원 • (유형) 저층주거지 • (면적) 63,520㎡ • (공급물량) 1,616호 • (용도지역) 제1·2·3종 일반주거	
상봉터미널 인근	• (위치) 서울시 중랑구 면목동 88~93 일원 • (유형) 저층주거지 • (면적) 44,129.4㎡ • (공급물량) 1,168호 • (용도지역) 제2·3종 일반주거	
불광근린공원 인근	• (위치) 서울시 은평구 불광동 346 일원 • (유형) 저층주거지 • (면적) 86,852.8㎡ • (공급물량) 2,150호 • (용도지역) 제1·2종 일반주거	

자료: 국토교통부, 보도자료, 2024.12.18.

도시재생사업 12곳 신규 지정

도시재생사업지구로 혁신지구 3곳, 지역특화 6곳, 인정사업 3곳 등 총 12곳 지정

❖ 국토교통부는 도시재생특별위원회에서 '24년 하반기 도시재생사업 12곳 선정 발표('24.12.23)

- 전국 시·군·구를 대상으로 △ 지역 거점 조성을 위한 혁신지구(후보지 포함) △ 역사·산업·문화 등 지역자산을 활용한 지역특화 △ 소규모 사업을 신속히 시행하는 인정사업 지구를 선정, 총 47곳을 접수 받아 12곳 선정
 - (혁신지구) 산업·상업·주거 등이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발 사업
 - (지역특화) 역사·산업·문화 등 지역자산을 활용해 지역 활력제고, 상권·관광 활성화
 - (인정사업) 쇠퇴지역 등을 대상으로 생활 SOC 등 소규모 점단위 사업을 신속 시행
- 선정된 도시재생사업 신규 사업지는 국비 1,030억원, 지방비 1,710억원 등 총 3,218억원을 투입하며, 쇠퇴지역 2,163만㎡를 재생
 - 재생사업을 통해 지역 내 주민공동이용시설 13개, 창업지원공간 5개 조성, 사업기간 중 약 1,630개의 일자리 창출
 - 노후주택 수립 69개소, 빈 점포 철거 및 리모델링 29개소 등을 통한 도시 및 주거환경 개선효과 기대

[2024년 하반기 도시재생사업 신규 사업지 현황]

광역시	기초	사업유형/사업비	기간	면적(㎡)	주요내용
인천	계양구	혁신지구 후보지 (사업비 미정)	미정	미정	작전역 공영주차장을 활용, 자동차 산업과 연계한 모빌리티 혁신업무, 창업지원, 상생협력, 청년주거, 생활SOC, 입체환승 등 복합경제거점 조성
대전	대덕구	혁신지구 후보지 (사업비 미정)	미정	미정	대덕구청 부지 활용, 지역특화산업 지원시설, 한남대 혁신 파크와 연계한 청년 창업지원시설, 대전시 산하기관 이전 등 지역활성화 도모
경기	남양주시	혁신지구 후보지 (사업비 미정)	미정	미정	도농 재정비촉진지구 존치관리 10구역을 공공주도 개발을 통해 주거, 복지, 생활편의 거점으로 조성
대구	달서구	지역특화/271.10억원(국비130억원)	'25~'28	502,504	골목상권 특화거리 조성, 창업기반 시설 조성을 통한 인적자원 양성 등 창업생태계 구축 및 골목상권 활성화 도모
강원	횡성군	지역특화/489.62억원(국비150억원)	'25~'28	141,465	철기시대를 특화 테마로 설정, 철기히스토리움, 철기주거유구보호각, 둔내 로터미널과 로컬브랜드 홍보 거점인 둔내로컬하우스 조성 등 지역활성화
충남	서천군	지역특화/508.51억원(국비150억원)	'25~'28	301,000	생태전시거점, 구 미곡창고 등 유흥산업자산 활용, 중심상권인 장항로, 맛나로 등 음식업종 강화, 빈점포 창업지원 등 지역상권 활성화 도모
전남	장성군	지역특화/268.23억원(국비150억원)	'25~'28	281,482	축령산 편백림 청정 자연자원을 도심으로 확산하여 '치유의 도시', '편백의 도시' 확립, 편백 큰푸름센터, 창의목공예센터, 늘푸름 길 조성 등 시행
경북	문경시	지역특화/964.56억원(국비150억원)	'25~'28	290,295	역사와 빛을 테마로 한 공원조성, 양조장 정비, 숙박시설 조성 등 관광 기반 구축, 지해취약 지역의 노후시설과 집수리 지원
제주	제주시	지역특화/285.30억원(국비150억원)	'25~'28	634,902	해녀의 삶을 활용한 세화지구 역사문화자원 관광 인프라(세화휴일센터, 로컬호텔, 세화휴일로드) 조성 등 로컬 문화관광 명소 브랜드화 구축
대구	달성군	인정사업/159.11억원(국비50억원)	'25~'27	3,253	50년 이상된 현풍읍 행정복지센터를 노인건강여가시설, 아동청소년 문화 공간 등 복합시설로 조성
강원	양양군	인정사업/108.7억원(국비49.6억원)	'25~'27	1,617	노후 마을회관 및 보훈회관 신축, 복합 생활 SOC 공간 조성
충북	음성군	인정사업/160.26억원(국비50억원)	'25~'27	6,233	지역 내 유일한 커뮤니티 시설 이전과 사회적 요구에 대응하기 위해 공공서비스 체질 개선을 통해 주민 삶의 질 향상

자료 : 국토교통부, 보도자료, 2024.12.23.

「뉴:빌리지」 사업 본격 착수, 첫 선도사업 32곳 선정

「뉴:빌리지」 선도사업, 노후 저층 주거지에 아파트 수준의 기반편의시설과 주택정비 패키지 지원

❖ 국토교통부는 도시재생특별위원회에서 전국 32곳을 뉴:빌리지 선도사업 지역으로 선정

- 뉴:빌리지는 전면적인 재개발·재건축이 어려운 노후 단독, 빌라촌 등 저층 주거지역에서 민간이 주택을 정비할 경우 금융·제도적 인센티브와 공공의 기반·편의시설 설치를 패키지로 지원하는 사업
 - (목적) 노후 저층 주거지에 기반·편의시설 공급과 주택정비를 패키지로 지원
 - (절차) 사업신청서 작성(기초) → 사업 신청(시·도) → 공모·선정(국토부) → 사업 추진(기초)
 - (지원) 한 곳당 최대 5년간 국비 150억원, 정비구역과 기반·편의시설 설치를 연접하여 단지형 계획시 최대 30억원 추가 지원
 - 용적률 완화(법 상한 1.2배), 자율주택정비사업 저리 기금융자(총사업비의 최대 70%, 금리 2.2%), 정비 컨설팅(한국부동산원) 등
- 선정된 32개 사업지는 최대 5년간 국비 4,132억원 포함, 총 1.2조원을 투자하여 아파트 수준의 기반·편의시설(주차장, 복합편의시설, 공원 등)을 공급, 주민들이 주택을 정비할 경우 용적률 완화, 기금융자 등 혜택이 제공됨

[2024년 뉴:빌리지 사업 선정 결과]

서울	부산	인천	대전	울산	대구	광주	경기	충남	전북	전남	경북	경남
4	3	4	1	3	1	1	3	2	1	4	4	3
종로옥인 종로신영 종구,강북	사상구, 진구,연제	부평,남동	중구	중구,남구 북구	중구	광산	광명,수원 김포	천안,금산	부안	강진,광양 담양,장흥	영주,경주 구미,상주	창원,남해 양산

종로 옥인



- (공동시설) 주차장, 복합편의시설(돌봄, 노인) 등
- (주택정비) 80호 계획(사업 신고·승인 절차 완료 4호)

경북 영주



- (공동시설) 주차장, 복합편의시설 및 공원 등
- (주택정비) 125호 계획(사업 신고·승인 절차 완료 30호)

전남 강진



- (공동시설) 돌봄, 체육시설, 공원주차장
- (주택정비) 연립주택(114세대 내외)

울산 북구



- (편의시설) 주차장 10면 규모
- (주택정비) 1개동 8세대 규모

자료: 국토교통부, 보도자료, 2024.12.23.

민관 합동 농촌 빈집재생 사업 추진

농촌 빈집을 리모델링하여 공유하우스, 마을미술관 등으로 활용

❖ 농림축산식품부는 민간과 함께 “농촌 빈집재생 프로젝트” 추진중

- 농림축산식품부, 세종특별자치시, 한국부동산원, 대중소기업농업협력재단은 ‘농촌 빈집재생 프로젝트’ 추진
- 2023년, 처음으로 해남군 마산면에 총 8호의 빈집을 리모델링 하여 임대주택으로 활용
- 2025년에는 대중소기업농업협력재단과 한국부동산원에서 각 1.1억원과 3천만원을 지원하고 농림식품부와 세종시도 ‘농촌 유희시설 활용 지역 활성화 지원’ 사업으로 빈집 정비 등 추가적인 지원을 추진할 계획
- 농촌 유희시설을 창원·사회서비스 공간으로 활용(2년간 최대 4.5억원 지원, 국비·지방비 각 50%)

❖ 민관합동 농촌 빈집재생 프로젝트 사례

- 해남군 프로젝트는 ① 작은 학교 살리기와 연계, 빈집을 리모델링하여 귀농귀촌인 임대주택 조성, ② 마을호텔 등 농촌활력제고를 위한 시설로 조성
- 폐교 위기인 ‘마산초등학교’ 살리기와 연계하여 수도권 전학가구 무상임대주택 조성 및 마산초등학교 학습기자재 등 지원, 농촌 체험마을 프로그램과 연계하여 농촌에 마을호텔 조성 / 투자규모 총 850백만원(국비 225백만원, 빈집 개소당 40백만원 내외)
- 마산면에 작은학교 살리기 연계형 임대주택 8개소 완료(7개 입주 완료), 북평면에 빈집 5개소 활용 마을호텔 조성 추진중



- 세종시 빈집재생 프로젝트는 세종시(연동면 노송리/연서면 봉암리) 소재 빈집 3개개소를 예비 귀촌자 공유하우스, 예술 방앗간, 마을미술관 등으로 재활용
- 2025년에 농림식품부는 농촌유희시설활용 지역 활성화 지원사업을 농촌체험마을 프로그램 연계하여 추진할 예정
- 행정안전부는 빈집철거사업을 활용하여 경관 저해 빈집을 철거하고, 세종시는 자체사업인 ‘세종미래마을 조성사업’과도 연계하여 추진할 예정
- 총 140백만원(빈집 개소당 40~50백만원 내외, 3개소 지원)



자료: 농림축산식품부, 보도자료, 2024.12.23.

2025년도 지역활력타운 및 민관상생 투자협약 공모 개시

농촌 빈집을 리모델링하여 공유하우스, 마을미술관 등으로 활용

❖ 정부 8개 부처, 지자체, 민간의 협업을 지방소멸 위기에 대응하고 지역을 활성화 하기 위해 2025년도 지역활력타운 및 민관상생 투자협약 공모를 개시

- 지역활력타운과 민관상생 투자협약은 중앙정부와 지자체, 민간을 효율적으로 연계할 수 있는 “지역발전투자협약”을 활용해 다부처 지원사업과 민간의 역량을 활용한 지역 활성화 사업
 - (지역발전투자협약) 지역균형발전 사업의 공동추진을 위하여 국가, 지자체가 체결하는 협약, 다부처 연계 및 민간협력이 가능하며, 협약체결 사업은 지역발전특별회계 우선 지원 가능(지방분권균형발전법 제31조)
 - (8개 부처) 국토부, 교육부, 행안부, 문체부, 농식품부, 복지부, 해수부, 중기부
 - 2025년 3월 공모 접수 시작, 현장평가, 종합평가를 거쳐 2025년 5월중 지역활력타운 10건, 민관상생 투자협약 5건 선정 예정
- 지역활력타운은 8개 부처가 협업으로 지역에 주거·생활인프라·생활서비스가 복합된 우수한 주거거점을 조성해 은퇴자·귀농귀촌 청년 등 지방이주 수요의 안정적인 지역정착을 지원하는 사업
 - (추진배경) 은퇴자, 청년층, 귀농귀촌인 등 지방 이주 수요 지속 발생하되, 주거·돌봄·일자리 등이 복합된 수요맞춤형 주거거점 조성으로 지속적인 지방이전·정착을 유도
 - (주요내용) 정주여건 개선과 인구 유입·정착을 지원하기 위해 우수 입지에 “주거 + 생활인프라 + 생활서비스” 복합공간 조성
 - (공모대상) 7개도 120개 기초지자체(수도권, 지방광역시, 제주 제외)
 - (실적) 2024년말까지 총 17개 지역활력타운 선정 완료(2023년 7개, 2024년 10개)
 - (지원사항) 선정 지자체에 대한 행정, 재정 지원 및 인허가 특례 부여
 - (향후계획) 공모지침 배포('24.12) → 공모접수('25.3) → 서면심사·현장평가·종합평가('25.4) → 대상지 10곳 선정('25.5)



- (주거) 타운하우스, 단독/공동주택(고령친화설계, 제로에너지) 등 형태로 분양, 임대주택 공급
- (서비스) 생활인프라(국토부) + 주민자치(행안부) + 학교시설(교육부) + 돌봄(농식품부, 복지부) + 체육(문체부) 서비스 등을 지역주민과 공동 활용
- (일자리) 이주자 직업 활동 제고를 통해 소득 창출 및 지역 사회에 기여

자료: 국토교통부, 보도자료, 2024.12.25.

- 민관상생투자협약사업은 민간(대학, 기업 등)이 주도하고 공공이 지원하는 협력형 정책, 민간의 창의성과 전문성 등을 지역 활성화에 연계하도록 지역발전투자협약으로 권리·의무를 보장하고 공공은 시설 조성 등 협력
 - (지역발전투자협약) 정부는 지자체와 지역발전투자협약을 체결하여 행정적 재정적 지원(국비 50억원, 5:5 매칭), 지자체는 민간과 MOU를 체결하여 협력하고, 민간은 지역 활성화 사업에 참여
 - (실적) 인구감소지역 광역지자체 대상 9개 사업 대상지 선정('24.6) / 강원 평창, 충북 단양, 충남 예산, 전북 장수, 전남 강진 및 진도, 경북 영양, 경남 의령, 부산 영도
 - (지원사항) 지방소멸대응기금(행안부) 등 행정적 재정적 지원연계 확대, 「지역개발지원법」상 지역개발계획 변경, 모빌리티 규제 샌드박스 등 특례 연계 지원 강화
 - (향후계획) 공모지침 배포('24.12) → 공모접수('25.3) → 사업평가('25.4) → 대상지 5곳 선정('25.5)

경기 및 대구의 주요 교통망 개통 및 광역철도 연결 승인

경기 파주~양주 고속도로 및 대구 안심~하양 복선전철 개통, 강동하남~남양주 광역철도 건설 승인

❖ 수도권 제2순환선의 일부인 파주~양주 고속도로 개통(2024.12.19.)

- 수도권 제2순환선의 일부인 파주~양주 고속도로는 경기도 파주시 파주읍에서 양주시 회암동을 연결하는 도로
 - 총 연장 19.6km, 사업비는 총 1조 4,357억원, 4차로 신규건설
 - 이 고속도로는 서울~문산, 구리~포천 고속도로와 연결되어 수도권 서북부지역 접근성이 향상, 2027년 김포~파주 구간이 완공 되면 인천, 김포 등 경기 서북지역까지 연계됨
 - 수도권 제2순환선 전체 264.3km중 194.5km 건설 완료 / 공사중인 양평~이천 구간(19.4km)은 2026년, 김포~파주 구간(30.6km)은 2027년 개통 예정, 설계 중인 안산~인천 구간(19.8km)도 순차적으로 완성할 계획



자료: 국토교통부, 보도자료, 2024.12.18.

❖ 강동하남~남양주선 기본계획 승인(2024.12.24), 대구 안심~하양 복선전철 개통(2024.12.21.)

- 국토교통부 대도시권광역교통위원회는 지하철 9호선을 연장하는 강동하남남양주선 광역철도 기본계획을 승인
 - 총 연장 17.59km, 중량전철, 총사업비 2조 8,240억원, 사업기간 2022~2031년
- 대구 도시철도 1호선 연장선인 안심~하양 복선전철은 대구 안심역과 경북 경산시 하양역을 연결
 - 총 연장 8.89km, 총사업비 3,728억원, 사업기간 2019~2024년



자료: 국토교통부, 보도자료, 2024.12.19. / 국토교통부, 보도자료, 2024.12.24.

한국형 도심항공교통(K-UAM) 비행 실증

도심항공교통(K-UAM, Urban Air Mobility) 첫 비행 실증, 2025년 서울 도심에서 비행 실증 예정

❖ 국내 최초로 상용화 수준의 기체를 도입한 실증 비행을 전남 고흥에서 시행(2024.12.14.)

- 1단계로 고흥 개활지에서 K-UAM 드림팀 컨소시엄(SKT, 한국항공공사, 한화시스템 등)과 미국 조비 에비에이션 S-4 기체가 결합한 통합 운용성을 공개적으로 시연함
- 실증 항목 : △ 기체 안전성 시험 △ 통합운용 안전성 검증(기체·운항-교통관리-버티포트) △ 운용환경소음 측정
- 정상 및 비정상(기체 충돌, 통신 단절, 기체 고장, 비상착륙, 착륙지점 긴급 폐쇄 등) 상황에 따른 실증사업자의 대응방식 및 절차 검증

기체	사진	제원	성능
S4 (美 Joby社 개발)		- 크기 : 11.5m - 유상하중 : 460kg (좌석제외 410kg) - 최대이륙중량 : 2177kg - 순항속도 : 270km / h	- 항속 거리 160km - 최대 속도 320km/h - 최대체공시간 90분

자료: 국토교통부, 보도자료, 2024.12.13.

❖ 1단계 개활지(전남 고흥) 실증 후 2단계 수도권 도심 구간에서 실증 인프라 검증

- 대역기인 헬기를 이용하여 비행경로의 상세 설계부터 실증에 활용될 버티포트 및 통신·감시 장비 등 실증 인프라의 운용 성능을 검증함
- 수도권 도심 구간 실증 검증은 ① 아래뱃길(계양신도시~드론시험인증센터) → ② 한강(영등포~김포공항~고양킨텍스) → ③ 탄천(수서역~잠실 탄천)을 순서대로 시행함
- 수도권 도심 구간 중 아래뱃길 구간에 구축된 실증 인프라를 검증하는 예비 실증 착수(2024.12.12.)



자료: 국토교통부, 보도자료, 2024.12.13.



매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 2024년 전국 아파트 매매가격은 전년대비 1.11% 상승, 수도권은 3.01% 상승, 수도권 외 지역은 4.41% 하락하며 수도권과 지방의 양극화 현상을 보임
 - 전국: ('23년) $\Delta 3.40\%$, ('24년) 1.11%
 - 수도권: ('23년) $\Delta 3.38\%$, ('24년) 3.01%
 - 수도권 외: ('23년) $\Delta 3.43\%$, ('24년) $\Delta 4.41\%$
 - 5대 광역시: ('23년) $\Delta 4.86\%$, ('24년) $\Delta 4.38\%$
- 서울의 2024년 아파트 매매가격은 전년대비 6.62% 상승했음. 이는 '21년 이후 2년만의 상승임
 - 노원·도봉·강북 및 은평·중랑·성북을 제외한 모든 자치구에서 매매가격이 전년대비 상승했으며 서초구(12.11%), 강남구(10.82%), 용산구(10.57%) 순으로 상승폭이 큼
- 12월 매매가 변동률은 전국($\Delta 0.04\%$), 수도권($\Delta 0.03\%$), 5개광역시($\Delta 0.01\%$), 수도권 외($\Delta 0.05\%$)로 전국을 포함한 4개 권역 모두 매매가격이 하락하였음

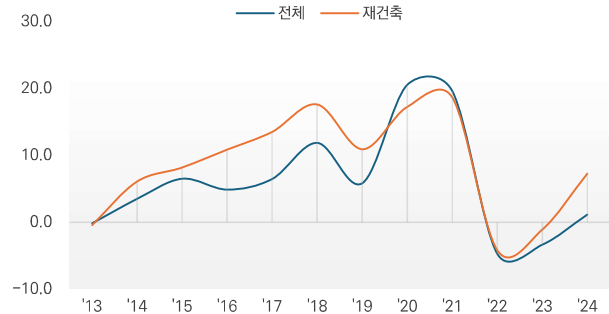
전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 2024년 전국 아파트 전세가격은 전년대비 1.26% 상승, 수도권은 1.77% 상승, 수도권 외 지역은 0.24% 하락함
 - 전국: ('23년) $\Delta 4.56\%$, ('24년) 1.26%
 - 수도권: ('23년) $\Delta 4.83\%$, ('24년) 1.77%
 - 수도권 외: ('23년) $\Delta 3.79\%$, ('24년) $\Delta 0.24\%$
 - 5대 광역시: ('23년) $\Delta 4.97\%$, ('24년) $\Delta 0.4\%$
- 지역별로는 대구($\Delta 1.07\%$), 부산($\Delta 0.42\%$), 경북($\Delta 0.18\%$), 충북($\Delta 0.18\%$), 충남($\Delta 0.17\%$) 5개 지역에서 하락하였음
- 서울의 2024년 아파트 전세가격은 전년대비 2.61% 상승했으며, 상승폭이 가장 적은 지역은 서초구(0.32%)인 것으로 나타남
 - 강남구(5.16%), 용산구(4.87%), 영등포구(4.33%) 순으로 상승폭이 큼
- 평형대별로는 전국 기준 모든 평형대에서 전년대비 전세가격이 상승하였으며 소형 평형대의 상승률(1.81%)이 가장 높음
 - 60㎡ 이하: ('23년) $\Delta 4.91\%$, ('24년) 1.81%
 - 60㎡~85㎡: ('23년) $\Delta 4.52\%$, ('24년) 1.32%
 - 85㎡ 초과: ('23년) $\Delta 4.42\%$, ('24년) 0.8%

[전국 아파트 매매가격 변동률]

(단위: %)

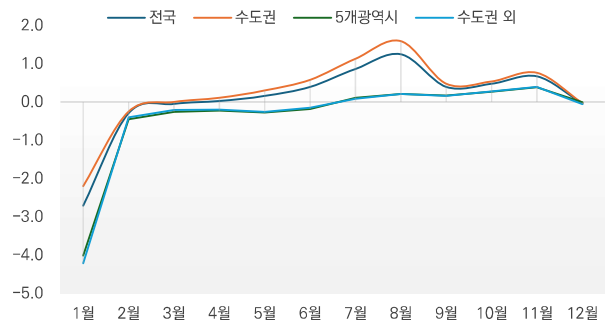


자료: 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

[2024년 월간 아파트 매매가격 변동률]

(단위: %)

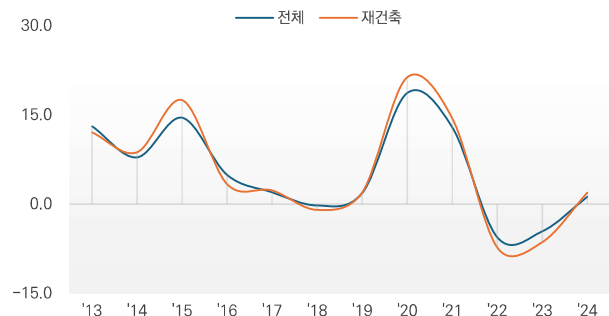


자료: 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

[전국 아파트 전세가격 변동률 추이]

(단위: %)



자료: 부동산114

공급동향

❖ 아파트 입주물량

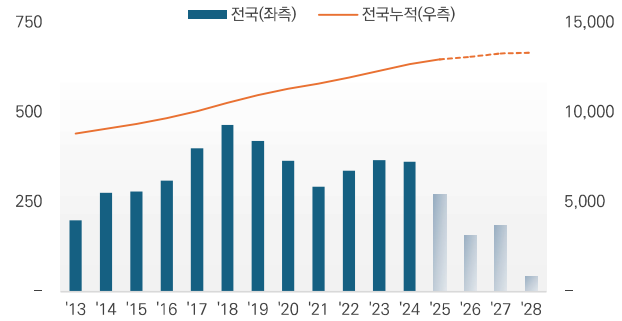
- 2024년 전국 아파트 입주물량은 35.7만호로 전년 (36.6만호)대비 약 9천호(△2.52%) 감소함
 - 수도권이 17.2만호 공급되어 전년(19.4만호) 대비 11.32% 감소하였고, 수도권 외 지역이 18.5만호 공급되어 전년(17.2만호)대비 0.07% 증가함
- 지역별로는 경기도 (11.4만호), 인천(2.9만호), 서울(2.7만호), 대구(2.4만호)순으로 입주 물량이 큼
- 평형대별로는 60~85㎡ 물량이 22.8만호(64.1%)로 가장 많으며, 60㎡이하 9.7만호(27.4%), 85㎡ 초과 3만호(8.5%)로 나타남

❖ 아파트 입주예정물량

- 2025년 전국 아파트 입주예정물량은 26.8만호로 2024년 입주물량(35.7만호) 대비 약 9만호 감소할 전망이다
 - 수도권에서 13만호(48.7%), 비수도권에서 13.7만호 (51.3%) 공급 예정임
 - 지역별로는 경기(7.1만호), 서울(3.6만호), 인천(2.2만호), 경남(2.1만호), 충남(1.3만호)순으로 입주예정물량이 많음
 - 2025년 서울 내 주요 공급지역은 동대문구(9,810호), 송파구(4,919호), 서초구(4,833호) 등이며, 경기도에서는 평택시(10,280호), 화성시(9,411호), 광명시(9,346호) 순으로 공급예정물량이 많음
 - 서울에서는 동대문구 이문동 이문아이파크자이(4,231세대), 래미안라그란데(3,069세대), 서초구 잠원동 메이플자이(3,307세대), 성북구 장위동 장위자이레디언트(2,840세대) 등이 공급될 예정임
 - 2025년 평형대별 공급예정물량은 60~85㎡ 물량이 164,599호(62.3%), 60㎡이하 70,351호(26.6%), 85㎡초과 29,338호(11.1%)로 나타남
- *'25년 입주예정 물량 268,050호 중 평형대별 공급예정물량은 264,288호만 집계

[전국 아파트 입주(예정) 물량]

(단위: 천호)



자료: 부동산114

[지역별 입주(예정) 물량]

(단위: 호)

지역	2025년	2026년	2027년
전국	268,050	157,648	183,256
서울특별시	36,059	8,526	9,573
경기도	71,793	52,748	84,125
부산광역시	10,405	11,335	13,712
대구광역시	11,184	8,371	1,098
인천광역시	22,638	13,106	12,891
광주광역시	4,797	10,908	6,734
대전광역시	11,699	6,303	15,451
울산광역시	5,716	2,976	3,498
강원도	10,226	7,855	3,911
경상남도	21,203	5,129	1,344
경상북도	12,477	3,986	4,329
전라남도	9,183	4,015	3,924
전라북도	9,773	6,090	1,423
충청남도	13,920	9,844	10,262
충청북도	13,824	6,228	8,852
제주도	1,313	228	2,129
세종특별시	1,840	-	-
수도권	130,490	74,380	106,589
수도권 외	137,560	83,268	76,667

자료: 부동산114

[*25년 서울·경기 아파트 입주(예정) 물량(상위 5개 시군구)]

(단위: 호)

서울			경기		
지역	세대수(호)	비율(%)	지역	세대수(호)	비율(%)
동대문구	9,810	26.0	평택시	10,280	14.0
송파구	4,919	13.1	화성시	9,411	12.8
서초구	4,833	12.8	광명시	9,346	12.7
성북구	3,031	8.0	파주시	8,272	11.3
강남구	2,045	5.4	오산시	3,888	5.3

자료: 부동산114, 한국부동산원

분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 2024년 전국 아파트 분양물량은 25만호로 전년 (21.2만호) 대비 3.8만호(17.9%) 증가함
- 수도권 분양물량은 전년(12.5만호) 대비 17%가 증가한 14.6만호가 분양되었으며, 비수도권은 전년(8.6만호) 대비 19.3%가 증가한 10.3만호가 분양됨
- 수도권 분양 물량은 경기(8.9만호), 서울(3.1만호), 인천(2.5만호)순으로 많으며 모두 전년대비 증가하였음. 이중 인천의 전년대비 분양 물량 증가율이 73.6%로 가장 큼

❖ 분양예정물량

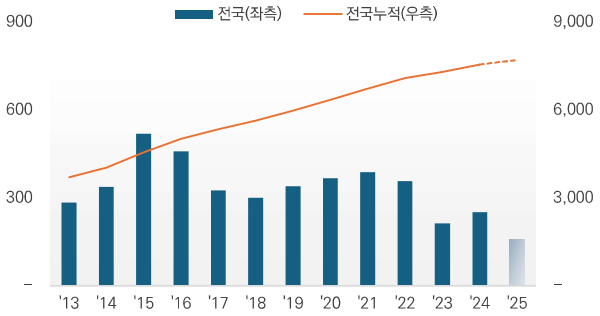
- 2025년 전국 아파트 분양예정물량은 15.7만호로 2024년 분양물량(25만호) 대비 9.2만호(37.1%) 감소할 것으로 예상됨
- 수도권은 경기에서 6만호가 분양 예정으로 '24년 대비 약 2.9만호가 감소할 전망. 인천은 약 1.2만호가 감소한 1.3만호가 분양 예정이며, 서울은 2.1만호 분양 예정으로 전년(3만호)대비 약 9천호가 감소할 전망
- 서울의 분양예정물량은 동작구(3,698호), 영등포구 (3,013호), 서초구(2,629호) 순으로 나타남

❖ 미분양 물량

- 2024년 11월 전국 미분양 아파트는 2023년 12월 대비 2,657호 증가한 65,146호로 나타남
- 수도권은 14,494호로 '23년 12월 대비 4,463호 증가하였고, 비수도권 50,652호로 '23년 12월 대비 1,806호 감소하였음

[전국 아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산114

[지역별 아파트 분양(예정)물량]

(단위 : 호)

지역	2023년	2024년	2025년
전국	212,078	250,096	157,283
서울특별시	24,529	30,961	21,037
경기도	85,939	89,889	60,365
부산광역시	20,973	13,236	19,062
대구광역시	941	5,095	4,155
인천광역시	14,793	25,674	13,571
광주광역시	9,716	12,529	1,294
대전광역시	4,459	16,508	2,476
울산광역시	3,226	9,336	2,490
강원도	9,172	5,921	508
경상남도	6,815	3,947	6,611
경상북도	4,490	2,759	1,289
전라남도	4,999	5,542	1,434
전라북도	4,648	5,304	2,962
충청남도	6,694	13,433	13,496
충청북도	9,509	6,959	5,032
제주도	1,024	2,190	-
세종특별시	151	813	1,501
수도권	125,261	146,524	94,973
수도권 외	86,817	103,572	62,310

자료 : 부동산114

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	'17.12월	'18.12월	'19.12월	'20.12월	'21.12월	'22.12월	'23.12월	'24.11월
미분양	57,330	58,838	47,797	19,005	17,710	68,107	62,489	65,146
전년대비	917	1,508	-11,041	-4,615	-1,295	50,397	-5,618	2,657
수도권	10,387	6,319	6,202	2,131	1,509	11,035	10,031	14,494
수도권 외	46,943	52,519	41,595	16,874	16,201	57,072	52,458	50,652

자료 : 국토교통부 보도자료

매매시장

❖ 오피스텔 매매시장 동향

- 2024년 전국 오피스텔 매매가격 변동률은 $\Delta 0.36\%$ 로 지난해($\Delta 0.61\%$) 대비 하락세가 감소함
 - (^{'22}년) $\Delta 0.01\%$, (^{'23}년) $\Delta 0.61\%$, (^{'24}년) $\Delta 0.36\%$
- 지역별로는 서울만 0.12% 상승하였으며 그 외 지역에서는 하락 및 보합세를 보임
 - 전남($\Delta 5.55\%$), 대구($\Delta 4.53\%$), 인천($\Delta 2.16\%$), 경북($\Delta 1.89\%$) 순으로 하락폭이 큼

❖ 오피스텔 매매가 및 분양가

- 2024년 전국 오피스텔 평균 매매가격은 계약면적 기준 1,084만원/평으로 전년대비 4만원/평 감소함
 - 지역별 매매가격은 서울 1,484만원/평, 경기 965만원/평, 인천 623만원/평, 부산 1,061만원/평 수준임
- 2024년 전국 오피스텔 평균 분양가격은 계약면적 기준 1,359만원/평으로 전년대비 393만원/평 감소하였음
 - 지역별 분양가격은 서울 2,384만원/평, 경기 1,821만원/평, 인천 1,224만원/평 충북 650만원/평 수준으로 나타남

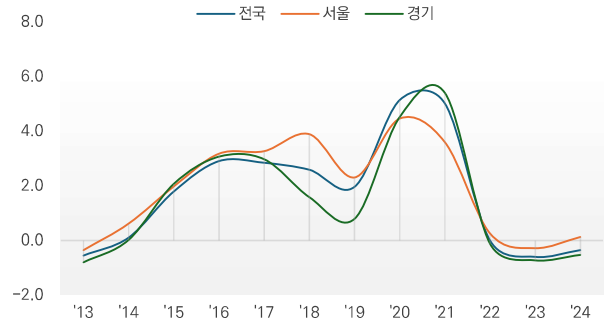
임대시장

❖ 오피스텔 임대시장 동향

- 2024년 12월 기준 전국 오피스텔 임대수익률은 4.72% 로 전년(4.66%)대비 0.06p 증가함
 - 대구와 경북은 전년대비 각 0.16p 상승하며 상승폭이 가장 컸으며, 그 외 지역 모두 상승 및 보합하였음
- 지역별로는 제주(9.02%)의 임대수익률이 가장 높게 나타났으며, 대전(7.23%), 광주(6.78%), 강원(6.19%) 순으로 높음
- 서울의 오피스텔 임대수익률은 4.19% 로 전년(4.14%) 대비 0.05p 증가하였음
 - 자치구별로는 강북구가 (5.27%)로 가장 높고, 동대문구(5.17%), 종로구(5.15%), 강동구(5.1%), 관악구(5.0%)순으로 높게 나타남

[오피스텔 매매가격 변동률]

(단위 : %)

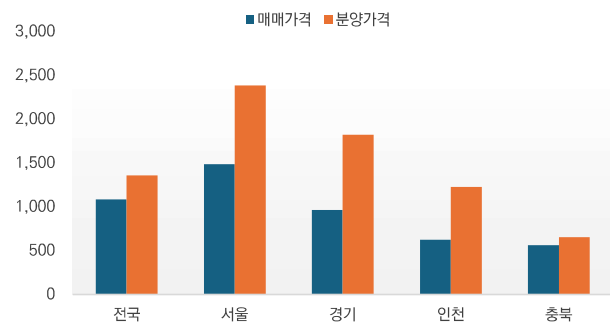


자료 : 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

[지역별 오피스텔 매매가격 및 분양가격]

(단위 : 만원/평)

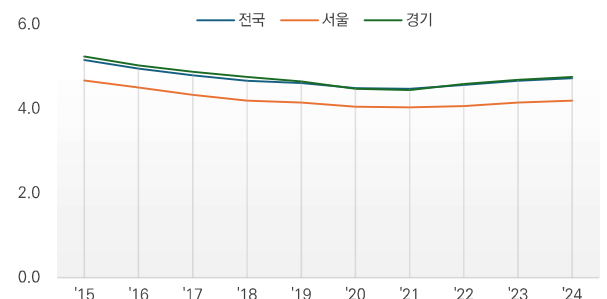


자료 : 부동산114

*계약면적 기준

[오피스텔 임대수익률 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

공급동향

❖ 오피스텔 입주물량

- 2024년 전국 오피스텔 공급물량은 3.2만실로 전년(5.7만실)대비 2.5만실 감소함
- 지역별로는 경기의 공급물량이 1.1만실로 가장 많고, 서울 4.1천실, 인천 3.8천실 대구 2.9천실 순으로 수도권에 집중되어 있음

❖ 오피스텔 공급예정물량

- 2025년 전국 오피스텔 공급예정물량은 32,045실로 전년(32,214실)과 비슷한 수준으로 전망됨
- 지역별로는 경기(13,391실)로 가장 많고 인천(8,084실), 서울(3,878실), 충남(2,084실)순임
- 서울은 서초구(950실), 동대문구(947실), 영등포구(744실) 순으로 공급예정물량이 많음
- 경기도는 파주(3,333실), 고양(2,835실), 평택(2,630실) 의왕(842실)순으로 공급예정물량이 많음

분양동향

❖ 오피스텔 분양물량

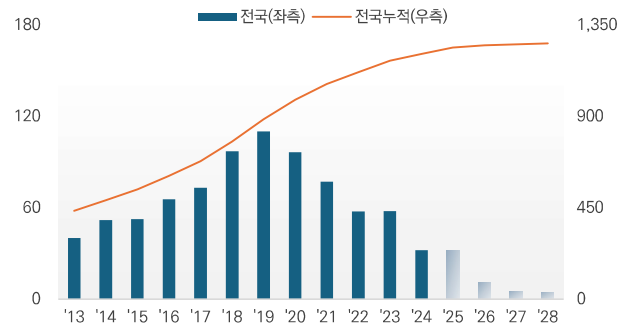
- 2024년 전국 오피스텔 분양물량은 5,419실로 전년(6,787실) 대비 20.2% 감소함
- 지역별로는 인천(2,356실)이 가장 많고, 서울(1,411실), 강원(640실) 순임

❖ 오피스텔 분양예정물량

- 2025년 전국 오피스텔 분양예정물량은 14,428실로 2024년(5,419실) 대비 약 166.2% 증가할 것으로 전망됨
- 수도권 분양예정물량은 5,067실로 2024년(4,166실) 대비 21.6% 증가, 수도권 외 지역은 9,361실로 전년(1,253실) 대비 647.1% 증가할 것으로 전망됨
- 서울의 분양예정물량은 1,385실로 용산구에 726실, 영등포구 659실 분양될 예정임
- 경기도의 경우 3,682실 분양예정이며, 오산(1,385실), 시흥(945실), 남양주(937실), 성남(215실), 수원(200실) 순으로 분양예정물량이 많음

[오피스텔 공급(예정)물량 추이]

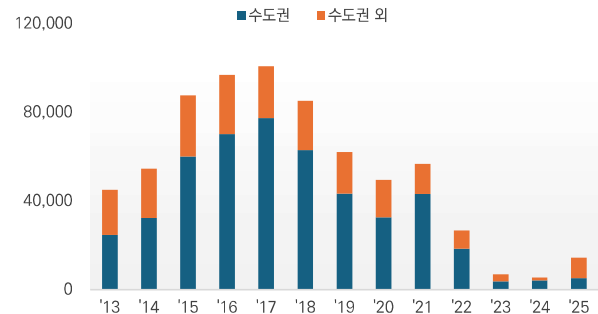
(단위: 천실)



자료: 부동산114

[오피스텔 분양(예정)물량 추이]

(단위: 실)



자료: 부동산114

[지역별 오피스텔 분양(예정)물량]

(단위: 실)

지역	2024년	2025년
전국	5,419	14,428
서울특별시	1,411	1,385
경기도	399	3,682
부산광역시	244	2,036
대구광역시	30	270
인천광역시	2,356	-
광주광역시	-	623
대전광역시	129	600
울산광역시	-	74
강원도	640	-
경상남도	-	-
경상북도	-	1,104
전라남도	-	-
전라북도	126	-
충청남도	-	2,835
충청북도	84	1,477
제주도	-	-
세종특별자치시	-	342
수도권	4,166	5,067
수도권 외	1,253	9,361

자료: 부동산114

주택건설실적

'24년 1월~11월 주택건설실적은 (273,121호)로
지난해 최근 10년간 최저치(428,744호)를 기록한 이후 더욱 감소할 것으로 전망

[주택건설실적]

(단위: 호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023. 1~11	2024. 1~11
주택건설실적	554,136 (-15.2%)	945,489 (70.6%)	457,514 (-51.6%)	545,412 (19.2%)	521,791 (-4.3%)	428,744 (-17.8%)	331,263 (-29.1%)	273,121 (-17.6%)
공공	81,082 (5.8%)	175,427 (116.4%)	81,801 (-53.4%)	66,884 (-18.2%)	39,914 (-40.3%)	77,891 (95.1%)	12,175 (-40.4%)	8,161 (-33.0%)
민간	473,054 (-18.0%)	770,062 (62.8%)	375,713 (-51.2%)	478,528 (27.4%)	481,877 (0.7%)	350,853 (-27.2%)	319,088 (28.6%)	264,960 (-17.0%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

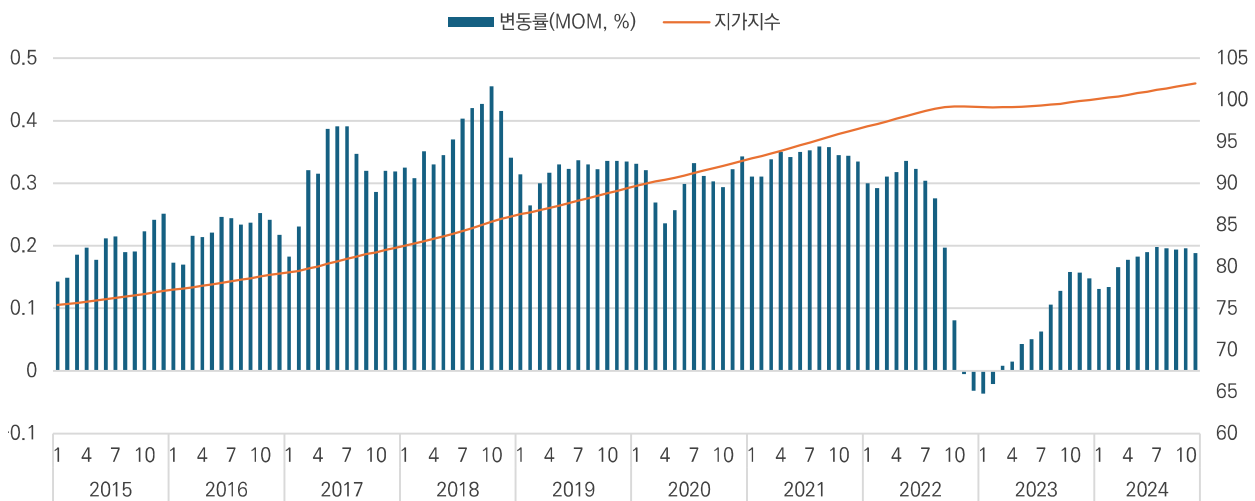
자료: 국토교통부

지가동향 및 변동 추이

'24년 11월 전국 지가변동을 누계치는 1.972%로 '23년말 대비 1.149%p 상승, 수도권 1.459%p 상승
지방 0.619%p 상승함. '23년 3월 이후 21개월 연속 상승하였으나 상승폭이 축소됨

[전국 지가변동 추이]

(단위: %)



* 지가지수 (2023.12=100.0)

자료: 한국부동산원

[연도별 지가변동률]

(단위: 전기대비 변동률, %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024.11
전국	2.402	2.7	3.879	4.584	3.915	3.678	4.173	2.733	0.823	1.972
수도권	2.193	2.532	3.822	5.14	4.74	4.357	4.783	3.028	1.076	2.535
지방	2.774	2.993	3.97	3.649	2.508	2.517	3.169	2.242	0.395	1.014
대도시	2.769	3.021	4.373	5.483	4.714	4.452	4.842	2.856	0.865	2.257
시지역	2.085	2.441	3.448	3.824	3.24	3.036	3.645	2.709	0.845	1.805
군지역	1.931	2.138	3.228	3.215	2.564	2.218	2.634	1.953	0.336	0.822

* 연도별 데이터의 경우 당해 1~12월 누계 데이터임

** 2024년 11월 지가변동률은 1~11월 누계 데이터임

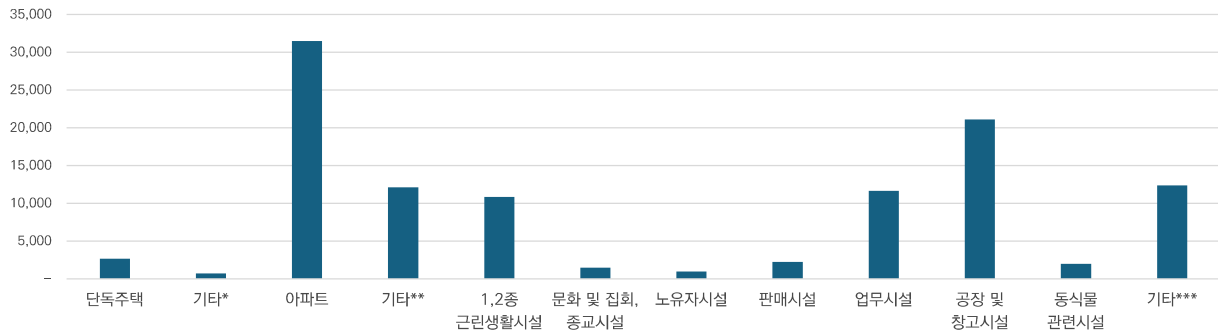
전국 시설별 건축허가면적

'24년 11월 주거용 건축허가면적은 4,825천㎡로 지난해 동기 대비 7.3% 상승

비주거용 건축허가면적은 5,064천㎡로 지난해 동기 대비 24.9% 감소함

['24년 1월~11월 전국 시설별 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분		2023				2024			
		Q1	Q2	Q3	11월	Q1	Q2	Q3	11월
주거용	주거용 계	14,773 (-13.4%)	16,515 (-29.9%)	13,188 (-36.1%)	4,497 (-27.9%)	13,240 (-10.4%)	12,844 (-22.2%)	11,620 (-11.9%)	4,825 (7.3%)
	단독주택 계	1,173 (-34.8%)	1,331 (-42.0%)	1,107 (-37.6%)	385 (-32.4%)	859 (-26.7%)	1,044 (-21.6%)	862 (-22.1%)	300 (-22.2%)
	단독주택	885 (-29.0%)	1,030 (-37.2%)	861 (-33.6%)	308 (-26.6%)	663 (-25.1%)	845 (-18.0%)	679 (-21.2%)	234 (-23.8%)
	기타*	288 (-48.0%)	300 (-54.0%)	245 (-48.4%)	77 (-48.6%)	196 (-31.8%)	198 (-34.0%)	183 (-25.6%)	65 (-15.7%)
	공동주택 계	13,601 (-10.8%)	15,185 (-28.5%)	12,081 (-35.9%)	4,112 (-27.4%)	12,380 (-9.0%)	11,801 (-22.3%)	10,758 (-11.0%)	4,525 (10.1%)
	아파트	10,155 (-5.9%)	11,158 (-26.1%)	8,255 (-41.5%)	3,113 (-23.9%)	9,188 (-9.5%)	8,616 (-22.8%)	7,585 (-8.1%)	3,504 (12.6%)
	기타**	3,446 (-22.7%)	4,026 (-34.6%)	3,826 (-19.4%)	999 (-36.5%)	3,192 (-7.4%)	3,185 (-20.9%)	3,173 (-17.1%)	1,022 (2.3%)
	비주거용 계	18,631 (-0.2%)	14,964 (-36.1%)	14,076 (-29.3%)	6,743 (0.1%)	13,277 (-28.7%)	12,966 (-11.8%)	17,690 (25.7%)	5,064 (-24.9%)
비주거용	1,2층 근린생활시설	3,777 (-23.6%)	3,639 (-37.9%)	3,325 (-33.3%)	1,130 (-31.0%)	2,993 (-20.7%)	3,253 (-10.6%)	2,758 (-17.0%)	919 (-18.7%)
	문화 및 집회, 종교시설	347 (5.0%)	387 (-0.8%)	344.00 (-31.0%)	253 (-7.4%)	282 (-18.6%)	383 (-1.2%)	621.87 (80.8%)	114 (-55.2%)
	노유자시설	172 (-46.1%)	241 (-38.6%)	196 (-22.1%)	66 (-14.7%)	139 (-18.8%)	192 (-20.5%)	255 (29.8%)	61 (-7.2%)
	판매시설	554 (31.5%)	561 (-34.5%)	760 (18.9%)	160 (15.2%)	772 (39.2%)	545 (-2.8%)	484 (-36.3%)	213 (33.4%)
	업무시설	3,818 (1.8%)	2,381 (-50.4%)	3,119 (-40.5%)	576 (-51.5%)	1,861 (-51.2%)	2,114 (-11.2%)	6,823 (118.7%)	386 (-33.0%)
	공장 및 창고시설	9,343 (-2.5%)	7,463 (-33.4%)	6,187 (-30.6%)	3,035 (56.5%)	5,887 (-37.0%)	5,985 (-19.8%)	6,003 (-3.0%)	1,972 (-35.0%)
	동식물 관련시설	728 (-27.0%)	673 (-39.4%)	575 (-29.5%)	207 (-21.2%)	538 (-26.1%)	595 (-11.5%)	457 (-20.4%)	217 (4.9%)
	기타***	3,670 (12.5%)	2,988 (-29.4%)	2,895 (-18.3%)	1,317 (8.0%)	3,797 (3.4%)	3,153 (5.5%)	3,046 (5.2%)	1,182 (-10.2%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다중주택, 다가구주택, 공간

** : 연립주택, 다세대주택, 생활편익시설, 부대시설, 복리시설

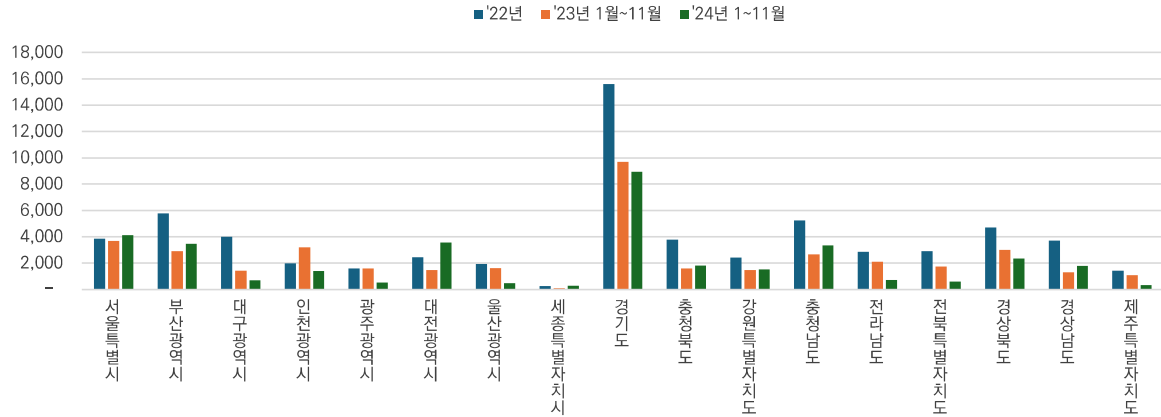
*** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

'24년 1~11월 까지 전국 주거용 건축허가면적은 35,897천㎡로 '23년 동기(40,700천㎡) 대비 11.8%감소
 시·도별로는 서울, 부산, 대전 등 8개 지역에서 전년 동기 대비 주거용 건축허가면적이 증가함

[시·도별 주거용 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

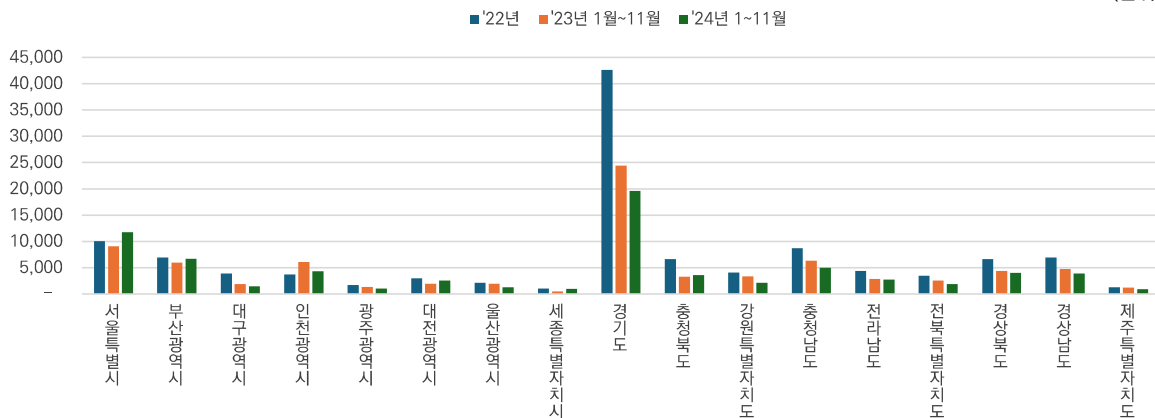
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	64,510	3,854	5,781	4,008	1,997	1,610	2,446	1,935	253
'23년 1~11월	40,700	3,693	2,913	1,441	3,199	1,588	1,465	1,617	93
'24년 1~11월	35,897	4,130	3,459	689	1,399	523	3,549	469	281

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'22년	15,587	3,788	2,422	5,233	2,863	2,910	4,697	3,717	1,408
'23년 1~11월	9,697	1,615	1,479	2,661	2,101	1,746	3,006	1,296	1,091
'24년 1~11월	8,950	1,826	1,522	3,345	706	585	2,348	1,789	327

'24년 1~11월 까지 전국 비주거용 건축허가면적은 73,739천㎡로 '23년 동기(81,727천㎡) 대비 9.77%감소
 시·도별로는 서울, 부산, 대전, 세종, 충북 지역에서 전년 동기 대비 비주거용 건축허가면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	116,963	10,026	6,902	3,880	3,699	1,733	3,011	2,156	994
'23년 1~11월	81,727	9,041	5,969	1,844	6,092	1,358	1,891	1,915	498
'24년 1~11월	73,739	11,764	6,708	1,490	4,307	1,035	2,583	1,311	954

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'22년	42,624	6,605	4,028	8,717	4,375	3,431	6,615	6,935	1,233
'23년 1~11월	24,438	3,269	3,317	6,354	2,874	2,539	4,380	4,737	1,212
'24년 1~11월	19,607	3,574	2,145	4,968	2,735	1,842	3,980	3,850	890

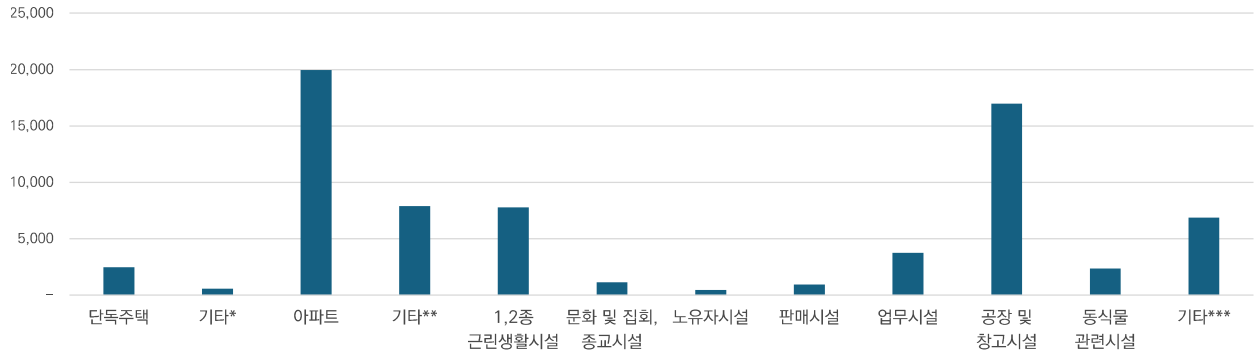
전국 시설별 건축착공면적

'24년 11월 주거용 건축착공면적은 2,281천㎡으로 지난해 동기 대비 58.4% 감소

비주거용 건축착공면적은 3,394천㎡으로 지난해 동기 대비 10.3% 감소함

['24년 1월~11월 전국 건축착공면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분		2023				2024			
		Q1	Q2	Q3	11월	Q1	Q2	Q3	11월
주거용	주거용 계	7,684 (-13.4%)	5,939 (-49.4%)	5,530 (-56.1%)	5,489 (80.1%)	7,478 (-2.7%)	9,178 (54.5%)	9,215 (66.6%)	2,281 (-58.4%)
	단독주택 계	921 (-41.5%)	1,152 (-45.9%)	895 (-40.1%)	318 (-29.7%)	723 (-21.5%)	984 (-14.6%)	780 (-12.9%)	260 (-18.3%)
	단독주택	684 (-32.2%)	913 (-39.7%)	705 (-31.6%)	260 (-25.8%)	576 (-15.7%)	813 (-11.0%)	630 (-10.7%)	204 (-21.6%)
	기타*	237 (-58.1%)	239 (-61.3%)	190 (-58.9%)	57 (-43.3%)	147 (-38.1%)	171 (-28.4%)	150 (-21.2%)	55 (-3.4%)
	공동주택 계	6,763 (-7.4%)	4,787 (-50.2%)	4,634 (-58.3%)	5,171 (99.2%)	6,755 (-0.1%)	8,194 (71.2%)	8,435 (82.0%)	2,022 (-60.9%)
	아파트	4,920 (-5.7%)	3,425 (-50.5%)	3,190 (-59.4%)	3,666 (105.1%)	4,835 (-1.7%)	5,870 (71.4%)	6,086 (90.8%)	1,359 (-62.9%)
	기타**	1,842 (-11.7%)	1,362 (-49.5%)	1,445 (-55.5%)	1,506 (86.3%)	1,919 (4.2%)	2,323 (70.5%)	2,349 (62.6%)	663 (-56.0%)
	비주거용 계	8,554 (-38.4%)	8,544 (-47.2%)	8,580 (-35.9%)	3,785 (-33.2%)	7,420 (-13.3%)	9,613 (12.5%)	8,703 (1.4%)	3,394 (-10.3%)
비주거용	1,2층 근린생활시설	2,463 (-29.3%)	2,736 (-36.4%)	2,170 (-32.3%)	814 (-19.6%)	2,008 (-18.5%)	2,429 (-11.2%)	1,868 (-13.9%)	765 (-6.1%)
	문화 및 집회, 종교시설	384 (19.6%)	218 (-32.6%)	214.4 (-5.1%)	197 (139.4%)	278 (-27.6%)	321 (47.7%)	214.2 (-0.1%)	158 (-20.0%)
	노유자시설	149 (-32.5%)	148 (-33.0%)	277 (-18.6%)	62 (85.6%)	133 (-11.3%)	104 (-29.8%)	143 (-48.4%)	35 (-42.7%)
	판매시설	252 (-51.5%)	218 (-53.7%)	527 (45.9%)	171 (-5.3%)	255 (1.1%)	232 (6.5%)	310 (-41.1%)	70 (-59.1%)
	업무시설	1,373 (-47.2%)	1,100 (-63.0%)	776 (-73.0%)	366 (-66.1%)	963 (-29.9%)	1,268 (15.3%)	903 (16.3%)	421 (15.1%)
	공장 및 창고시설	3,497 (-46.2%)	3,812 (-53.8%)	4,090 (-33.8%)	1,281 (-41.1%)	3,647 (4.3%)	4,855 (27.4%)	4,602 (12.5%)	1,101 (-14.1%)
	동식물 관련시설	667 (-34.8%)	857 (-25.4%)	542 (-24.8%)	249 (-10.6%)	574 (-14.1%)	812 (-5.3%)	550 (1.3%)	190 (-23.7%)
	기타***	2,231 (-17.1%)	2,192 (-21.1%)	2,154 (-19.4%)	644 (-21.4%)	1,572 (-29.5%)	2,020 (-7.8%)	1,982 (-8.0%)	654 (1.5%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다중주택, 다가구주택, 공간

** : 연립주택, 다세대주택, 생활편익시설, 부대시설, 복리시설

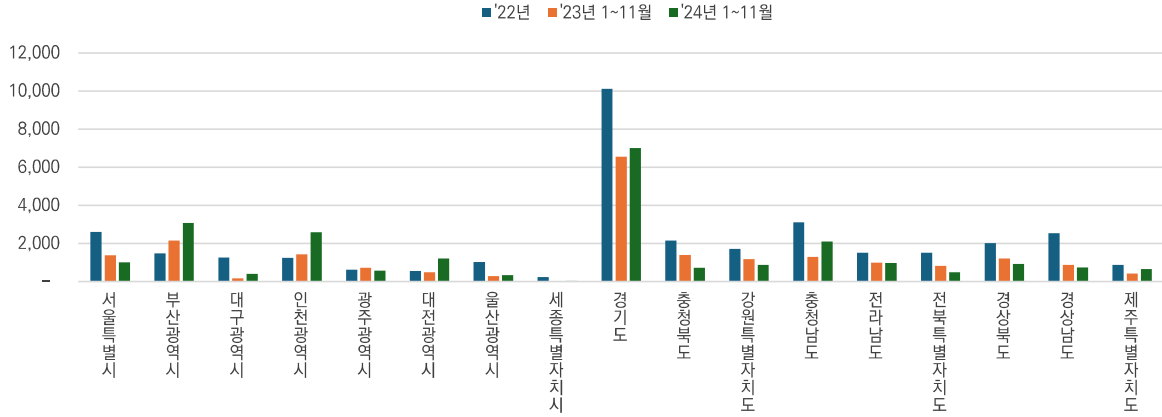
*** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

'24년 1~11월 까지 전국 주거용 건축착공면적은 23,778천㎡로 '23년 동기(21,479천㎡) 대비 10.7%증가
 사·도별로는 부산, 대구, 인천 등 9개 지역에서 전년 동기 대비 주거용 건축착공면적이 증가함

[시·도별 주거용 건축착공면적 현황]

(단위 : 천㎡)



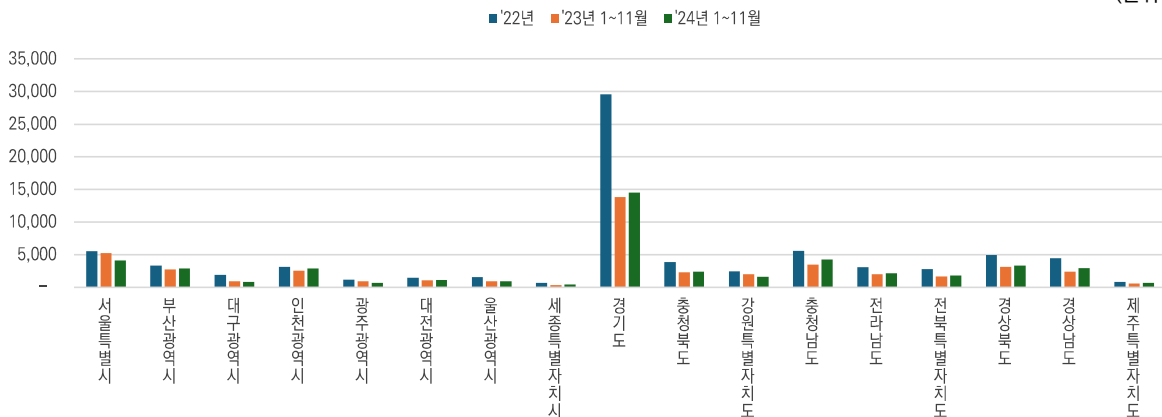
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	34,684	2,615	1,490	1,275	1,236	624	556	1,042	245
'23년 1~11월	21,479	1,378	2,164	169	1,437	736	495	293	23
'24년 1~11월	23,778	1,008	3,080	397	2,591	587	1,211	354	30

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'22년	10,132	2,165	1,720	3,117	1,517	1,522	2,033	2,529	866
'23년 1~11월	6,559	1,405	1,178	1,302	990	824	1,209	881	437
'24년 1~11월	7,009	723	879	2,107	977	499	925	741	660

'24년 1~11월 까지 전국 비주거용 건축착공면적은 47,354천㎡로 '23년 동기(46,098천㎡) 대비 2.73%증가
 사·도별로는 서울, 대구, 광주, 울산, 강원 5곳을 제외한 12개 지역에서 전년 동기 대비 주거용 건축착공면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축착공면적 현황]

(단위 : 천㎡)

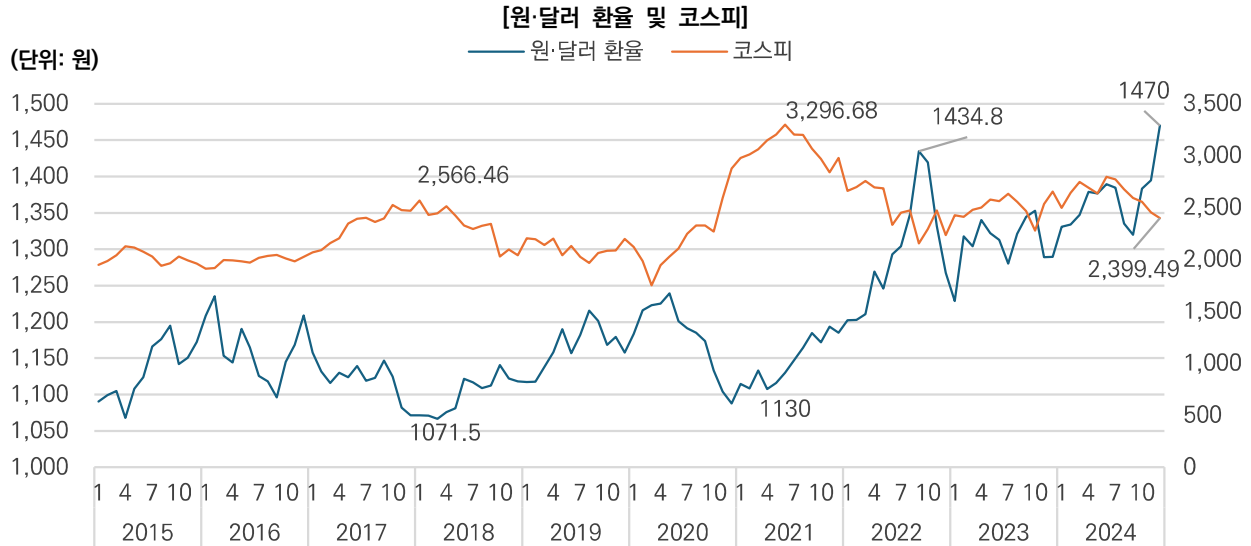


구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	76,156	5,523	3,291	1,901	3,109	1,184	1,447	1,586	668
'23년 1~11월	46,098	5,226	2,725	942	2,546	939	1,052	943	337
'24년 1~11월	47,354	4,100	2,855	823	2,872	688	1,093	936	455

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'22년	29,557	3,858	2,432	5,585	3,049	2,794	4,938	4,418	815
'23년 1~11월	13,844	2,291	2,028	3,467	2,024	1,664	3,145	2,361	563
'24년 1~11월	14,486	2,398	1,601	4,272	2,128	1,761	3,290	2,925	671

원·달러 환율 및 코스피 추이

국내 정치·경제 불확실성 등으로 원·달러 환율은 1,470원의 높은 수준을 유지
코스피도 영향을 받아 2,399로 전월(2,455)대비 하락 마감함



자료: 한국은행

건설공사비 추이

건설공사비지수는 '24년 11월 130.26으로 전월(130.29) 대비 소폭 감소
원재료 가격 상승 및 인건비 상승 등으로 인해 공사비 부담은 지속될 것으로 전망됨



*건설공사비지수 (2020=100.0)

[건설공사비지수]

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024.11
건설공사비지수	84.86 (-0.52%)	88.36 (4.12%)	92.15 (4.29%)	96.04 (4.22%)	98.63 (2.70%)	102.04 (3.46%)	117.37 (15.02%)	125.33 (6.78%)	128.78 (2.75%)	130.26 (1.02%)
주거용건물	84.62 (-0.27%)	88.27 (4.31%)	92.02 (4.25%)	96.05 (4.38%)	98.43 (2.48%)	101.84 (3.46%)	116.47 (14.37%)	124.23 (6.66%)	127.87 (2.93%)	129.22 (0.96%)
비주거용건물	85.04 (-0.35%)	88.52 (4.09%)	92.25 (4.21%)	96.19 (4.27%)	98.50 (2.40%)	102.03 (3.58%)	117.84 (15.50%)	125.12 (6.18%)	128.58 (2.77%)	129.8 (0.85%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* 연도별 데이터는 12월 기준임

자료: 국토교통부

리츠(REITs) 현황

'24년 12월 리츠 현황, 국내 운용리츠 400개, 자산기준 약 97%가 위탁관리 방식으로 운영중

['24년 12월 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	11월	12월	11월	12월	11월	12월
위탁관리 리츠	376	380	97.79	97.15	97.09	97.08
자기관리 리츠	4	4	0.47	0.47	0.47	0.47
기업구조조정(CR) 리츠	15	16	2.45	2.45	2.43	2.45
합계	395	400	100.72	100.07	100	100
[상장 리츠]	[24]	[24]	[16.63]	[16.44]	[16.51]	[16.43]

['24년 12월 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	11월	12월	11월	12월	11월	12월
오피스	94	92	29.28	28.62	29.07	28.60
호텔	7	6	0.73	0.73	0.72	0.73
리테일	26	26	7.53	7.53	7.48	7.52
주택	195	196	47.66	47.66	47.32	47.63
물류	43	43	7.64	7.67	7.59	7.66
복합형	23	23	4.49	4.49	4.46	4.49
기타	7	7	3.38	3.37	3.36	3.37
합계	395	393	100.72	100.07	100	100

* 월말 기준임

자료: 리츠정보시스템(국토교통부·한국부동산원)

'24년 12월말 기준, 리츠 자산규모 100조원 총 400개 운영중
 정부는 데이터센터, 태양광발전소 등에도 리츠 투자를 허용('24.6), 리츠시장의 지속 성장 전망

[리츠 수 및 자산규모 변동추이]

