



# 부동산 마켓브리프

## REAL ESTATE MARKET BRIEF

2025년 4월 Vol. 150

## Contents

2025 REAL ESTATE MARKET BRIEF

### 1. 마켓 브리프

- \* 건축물 리모델링 시장의 현황과 전망

### 2. 부동산 이슈 및 정책 동향

- \* 주택시장 안정화 방안
- \* 경제협력개발기구(OECD) 중간 경제전망 발표
- \* 부동산 PF 상황 점검회의 개최
- \* 지역별 맞춤 지원 지역개발사업 확대
- \* 지방 준공 후 미분양 주택 3천호 매입 개시
- \* 국토부, 공공기여 가이드라인 마련
- \* 농촌빈집 거래 활성화(농촌빈집은행) 추진

### 3. 주택시장 동향

- \* 아파트 시장현황 | 가격동향 및 수급동향
- \* 3월 동향 종합 및 4월 전망

### 4. 부동산 통계

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



R2Korea, Inc.

www.R2Korea.co.kr

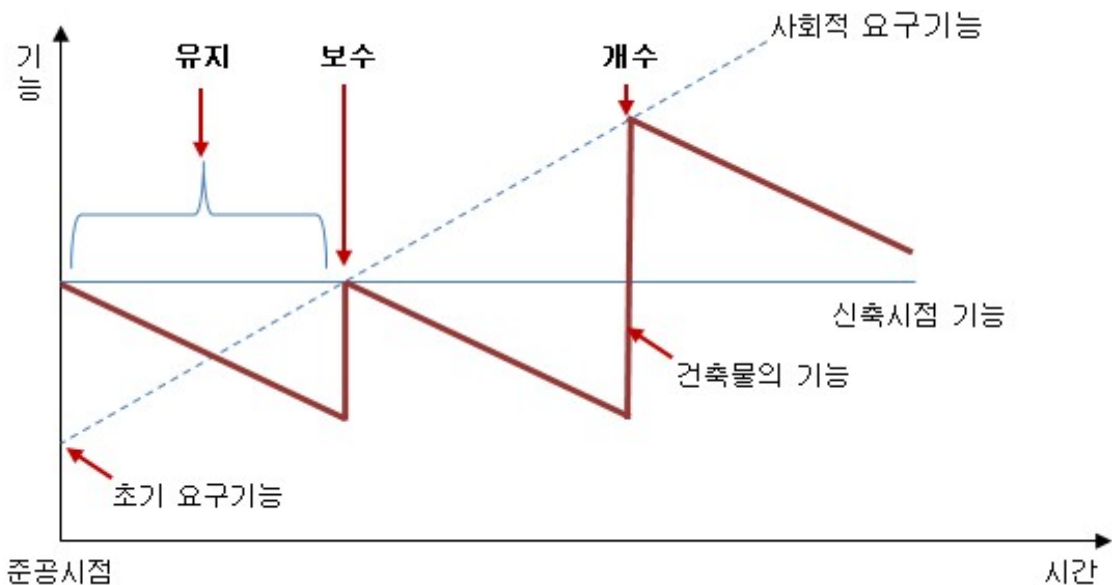
건축물 리모델링 시장의 현황과 전망1)

우리나라의 건축시장은 '신축' 중심, 향후 건축물 리모델링 시장의 성장 가능성은 매우 큼

❖ 건축물 리모델링의 개념과 범위

- 「건축법」과 「주택법」에서 건축물 리모델링은 건물의 노후화 억제와 기능 향상을 목적으로 대수선, 증축, 개축 등의 행위로 정의, 「건축법」은 증축을 통한 연면적 증가를, 「주택법」은 연면적뿐만 아니라 세대수, 층수 증가를 포괄함
- 건축물 리모델링은 노후화를 억제하거나 그 기능을 향상시켜 건축물의 물리적, 사회적 수명을 연장하는 활동으로 유지, 보수, 개수 활동으로 구성되어 있음
  - 유지(maintenance) 건물을 안전하고 쾌적한 상태로 비교적 장기간 보전하기 위한 활동, 건축·설비 등 점검, 환경·경비·방재·청소 등 계속 수행해야 할 건물 관리 영역
  - 보수(repair) 건물의 노후화, 파손, 고장 등에 의해 물리적 내용 연수가 한계에 달하는 경우 수리, 수선 등으로 준공시점 수준까지 건물의 기능을 회복시키는 활동
  - 개수(renovation) 건물의 사회적 기능 향상을 통한 사용 및 경제적 가치 제고에 초점, 현재, 건축물 리모델링 시장 영역중 가장 부각되는 사업 영역
- 건축물 리모델링 활동에 포함되는 개수는 대수선, 증축, 개축과 같은 활동으로 고정자본을 형성하는 투자적 활동, 협의의 의미에서 건축물 리모델링은 「개수」 활동을 의미함
  - 「건축법」과 「주택법」에서 규정하는 리모델링은 개수 중심의 협의의 리모델링으로 증축, 개축, 대수선, 용도변경 등을 포괄함
  - 건축물 리모델링 시장 동향을 분석하기 위한 자료로 국토교통부 「건축물 착공통계」 활용, 이 통계는 '02년부터 신축 / 증축·개축·이전·대수선 / 용도변경의 건축행위에 대한 착공 통계를 제공하는데, 증축·개축·대수선 / 용도변경은 건축물 리모델링 중 개수 활동으로 협의의 건축물 리모델링 시장으로 볼 수 있음<sup>2)</sup>

【건축물 리모델링 개념도】



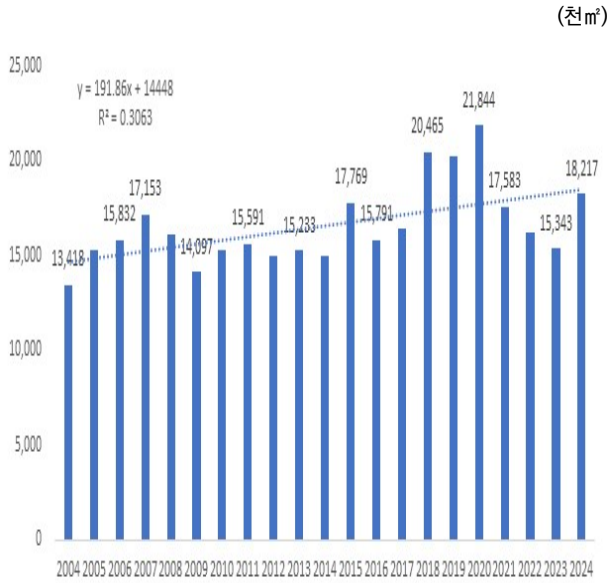
자료 : ぎょうせい, 「新建設市場 2010年までの展望」, 1998, p.15 ; 박용석·윤영선, 「리모델링 건설시장의 현황과 전망」, 월간 『건설광장』, 한국건설산업연구원, 1999.6, 재인용.

1) 건축물 리모델링은 2차례에 걸쳐 기재할 예정, 이번에는 건축물 리모델링 전체 시장 현황과 비주거용 건축물 리모델링 시장에 관한 내용을 분석하고, 차기에는 주거용 건축물 리모델링 시장을 다룰 예정임  
 2) 박용석, 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책과제, 한국건설산업연구원, 2020.9 참조

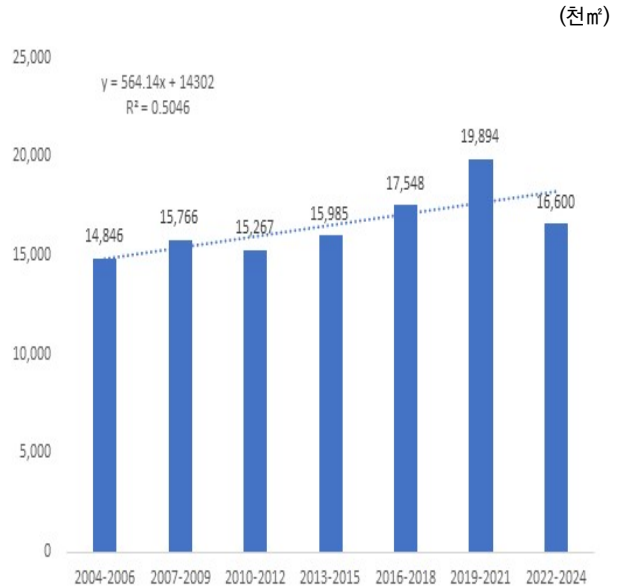
❖ 건축물 리모델링 시장 규모는 점차 증가하는 추세

- '02년 「건축법 시행령」에서 리모델링 개념이 들어온 이후 사회·경제적으로 건축물 리모델링에 대한 관심이 높아짐. 건축물 리모델링 시장 규모는 '04년 13백만㎡ 수준에서 '24년 18백만㎡로 성장 추세를 보이고 있음
- 리모델링은 건축 경기의 영향을 받고, 건축 경기는 경제·사회변화와 관련성을 갖는바, 경제·사회적 여건에 따라 리모델링 시장이 증가 또는 감소가 반복되는 패턴을 보이고 있음
- 데이터 변동성을 일정 부분 제거하기 위해 3년 평균값으로 리모델링 시장 규모를 살펴보면, 건축물 리모델링 시장 규모가 증가하는 추세가 보다 명확하게 나타남

【리모델링 시장규모 추이('04~'24)】



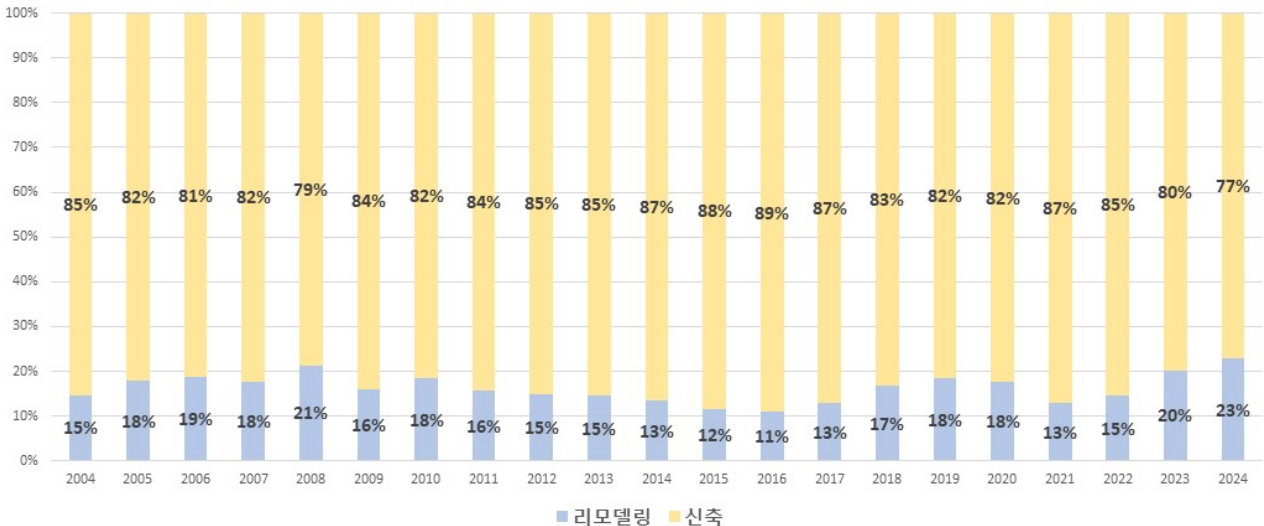
【리모델링 시장규모 추이(3년 평균값, '04~'24)】



자료 : 국토교통부, 통계누리 (<https://stat.molit.go.kr>)

- 전체 건축물 시장에서 리모델링 차지하는 규모는 최소 11%에서 최대 23%로 변동성이 크게 나타나는데, 평균 비중 ('04~'24년)은 약 16% 수준
- 우리나라 건축물 시장은 규모(면적 기준) 측면에서 신축이 중심이고, 리모델링은 점차 증가하는 추세임

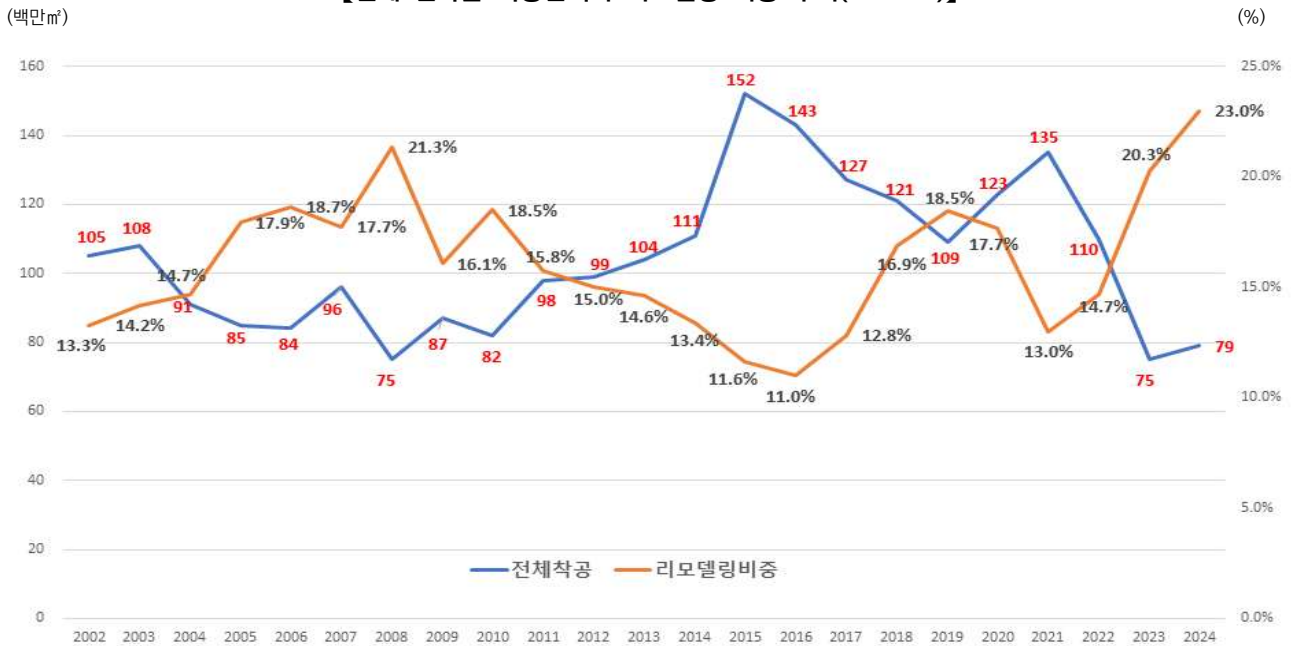
【전체 건축물시장 중 리모델링 비중 추이('04~'24)】



❖ 건축물 리모델링은 건축경기가 위축되면 활성화되고, 건축경기가 활성화되면 위축되는 경향

- 전체 건축물 착공 면적과 리모델링 착공 면적은 상호 역(逆)의 관계가 있는 것으로 관찰됨, 건축경기가 양호할 때에는 신축을 하고 건축경기가 위축될 때에는 상대적으로 저렴한 리모델링을 시행하는 경향성이 있는 것으로 추론됨
- 전체 건축물 착공면적이 적어 건축경기가 위축되었을 때에는 리모델링 비중이 크고, 전체 건축물 착공면적이 많아 건축경기가 좋을 때에는 리모델링 비중이 작게 나타나고 있음
- 글로벌 금융위기 시점으로 경제침체기(건축경기 위축기)인 '07~'09년 기간 동안에 건축물 전체 착공면적은 96백만㎡, 75백만㎡으로 낮아졌지만 리모델링 비중은 17.7%, 21.3%로 높은 수준을 보임
- 반면, 건축경기가 호황이었던 '15~'17년 기간 동안에 건축물 전체 착공면적은 111백만㎡, 152백만㎡, 143백만㎡으로 높았던 시기의 리모델링 비중은 13.4%, 11.6%, 11.0%로 낮게 나타남

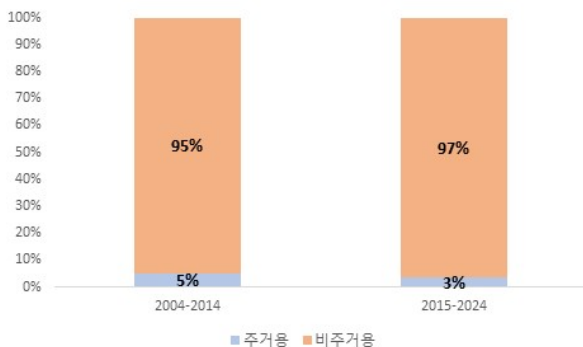
【전체 건축물 착공면적과 리모델링 비중 추이('02~'24)】



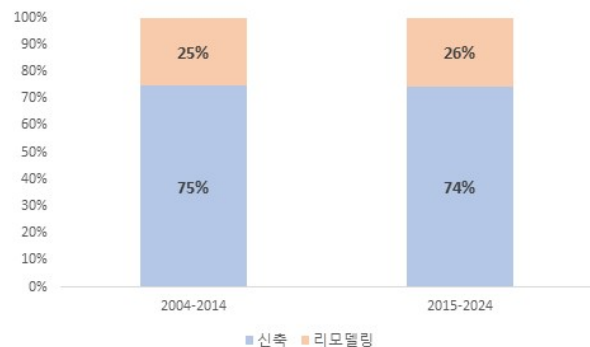
❖ 건축물 리모델링 시장은 비주거용과 주거용의 비중은 97 : 3('15~'24년 평균)으로 비주거용이 대부분

- 리모델링 시장에서 비주거용 건축물 비중은 95~97%로 국내 리모델링 시장은 비주거용 건축물이 대부분을 차지, 주거용의 비중은 3~5% 수준임
- 전체 비주거용 건축시장에서 리모델링 비중은 25~26%로 비주거용 건축시장에서 리모델링은 명확한 시장으로 자리잡고 있음

【리모델링 시장에서 주거용과 비주거용 비중】



【비주거용 건축시장에서 신축과 리모델링 비중】



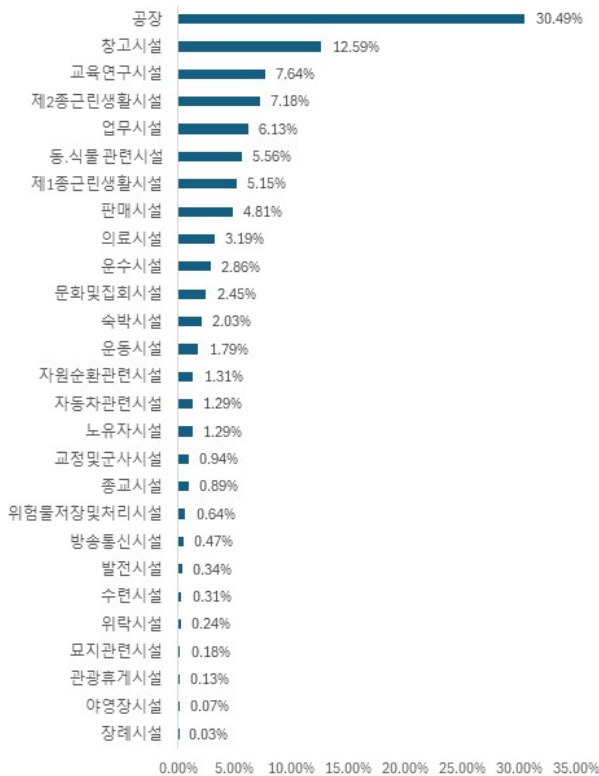
❖ **입지 · 사회 · 경제적 환경변화에 따라 비주거용 건축물의 증축, 용도전환 등 리모델링 수요 증가**

- 비주거용 건축물의 성능개선을 위한 다양한 리모델링이 추진되고 있음
  - 노후 건물의 각종 설비 및 벽체 등을 환경친화적 시설로의 교체 및 증설, 기존 건물의 공간 개편 및 증축, 새로운 상품 생산에 따른 기계설비의 교체 및 확장, 창고의 내부 환경 개편 및 증축 등 다양한 리모델링 시행
- 비주거용 건축물은 건설 소유주(개인, 법인)의 자본적 투자 대상으로 경제적 이익의 크기가 리모델링 추진 여부를 결정함
  - 기존의 공장이나 창고를 카페, 음식점, 스튜디오, 비즈니스센터 등으로 리모델링을 하게 된다면, 이는 경제적 이익을 목적으로 한 자본적 투자에 해당함
  - 비주거용 건축물의 리모델링 추진 여부를 결정하는 의사결정 구조는 공동주택 리모델링과 같이 복잡하지 않음. 즉, 건물을 소유하고 있는 개인 또는 법인의 판단에 의해 리모델링 추진 여부가 결정됨
- 비주거용 건축물의 리모델링은 경제적 이윤 추구가 주된 동인으로서 시장경제 원리가 잘 작동하는 것으로 보임

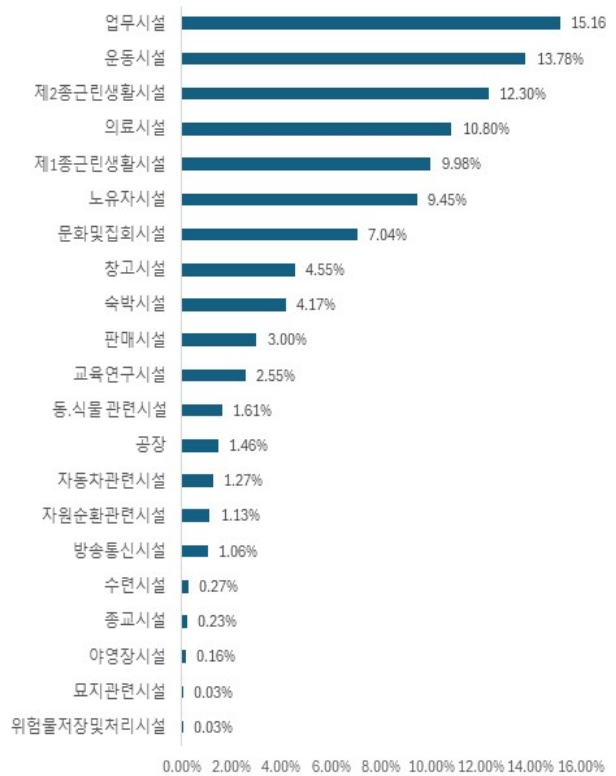
❖ **공장, 창고, 교육연구, 제2종 근린생활, 업무시설 등에서 리모델링이 많이 추진됨**

- 비주거용 리모델링은 증축 · 개축 · 이전 · 대수선과 용도변경으로 구분하는데, 지난 3년간 전체 리모델링 물량의 99%는 증축과 대수선에 관한 리모델링이고, 1% 내외가 용도변경 리모델링임
- 증축 · 개축 · 대수선을 가장 많이 한 시설은 공장, 창고, 교육연구, 제2종 근린생활, 업무, 동식물, 제1종 근린생활시설 순으로 나타남
- 용도변경 리모델링은 업무, 운동, 제2종근린생활, 의료, 제1종근린생활, 노유자시설, 문화 및 집회시설 등에서 많이 추진된 것으로 집계됨

【'22~'24년간 비주거용 리모델링 용도별 추진 평균 비중 : 증축 · 개축 · 이전 · 대수선】



【'22~'24년간 비주거용 리모델링 용도별 추진 평균 비중 : 용도변경】

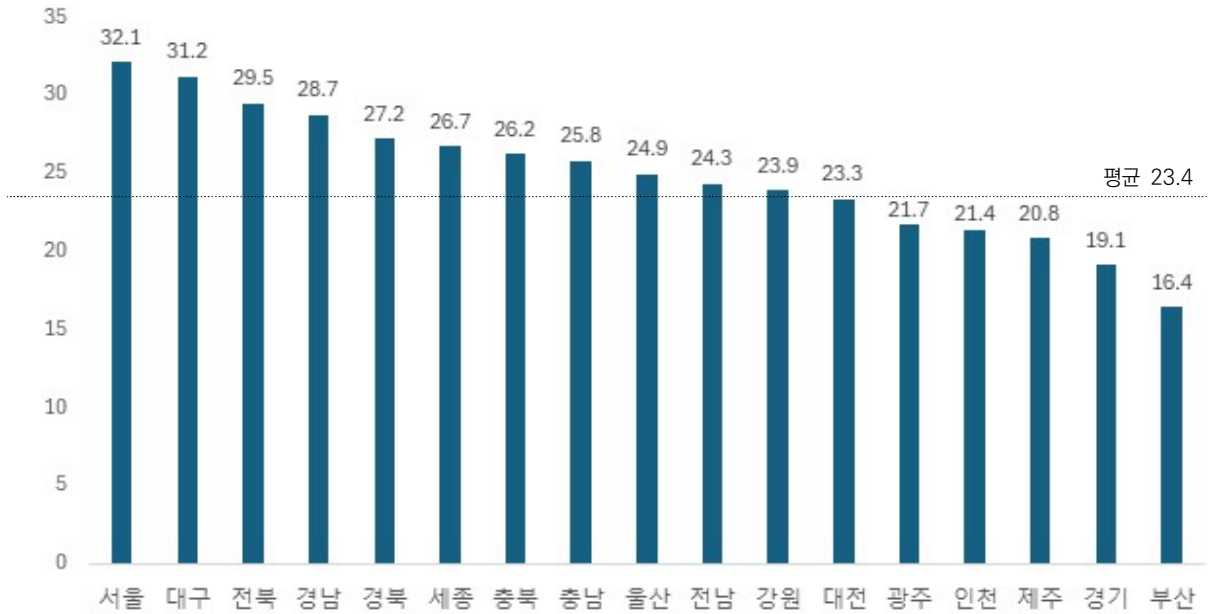


❖ 서울과 대구 등에서 건축물 리모델링이 활발히 추진되고 있음

- 3년('22~'24)간 전체 착공면적 중 리모델링이 차지하는 평균 비중을 보면 서울이 32.1%로 가장 많고, 다음으로 대구 31.2%, 전북 29.5%, 경남 28.7%, 경북 27.2% 순으로 나타남
- 서울의 경우 비주거용 건축물에 대한 리모델링 수요가 많고, 단독 및 공동주택 리모델링도 타 지역에 비해 상대적으로 활발히 추진되고 있음

【전국 지자체별 전체 착공면적 중 리모델링이 차지하는 3년('22~'24) 평균 비중】

(단위: %)



❖ 우리나라 재고 건축물의 53.7%(면적 기준)은 비주거용 건축물이며, 20년 이상 경과된 건축물은 50.9%(면적 기준)<sup>3)</sup>, 이들 건축물은 리모델링의 주된 대상이 될 것임

- 경과연수가 오래된 건축물 일수록 노후화가 진행될 것인데, 신축 당시의 자재 및 기술력은 최근 신축되고 있는 건축물에 비해 상대적으로 에너지 효율성이 떨어지고 있어 노후 건축물에 대한 그린리모델링이 필요함
- 정부의 탄소중립 시나리오에서는 가정용, 상업용 건축물은 2050년까지 그린리모델링을 100% 시행을 계획하고 있는바, 비주거용 건축물의 증축·대수선·용도변경 등의 리모델링 추진 시 그린리모델링을 포함하여 추진해야 함
- 그린리모델링은 “에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 통하여 기존 건축물을 녹색 건축물로 전환하는 활동”으로 정의

❖ 우리나라 건축시장은 “신축”이 중심, 향후 건축물 리모델링 시장의 성장 가능성은 매우 큼

- 건축물이 노후화 되면 이를 모두 철거하고 신축 하는 것은 사실상 불가능하고 경제적으로 바람직 하지도 않음
- 유럽의 건축시장에서 리모델링이 차지하는 비중은 각 국가별로 상이하지만 서유럽 국가들의 경우 대체로 신축과 비슷한 수준으로 리모델링이 추진되고 있음
- 도시화의 진전으로 건축물이 충분히 공급되면 기존 건축물을 효율적으로 활용하기 위한 리모델링 수요의 증가는 불가피, 향후 우리나라 건축물 리모델링 시장의 성장 가능성은 클 것으로 예상됨

부동산경제연구소      박용석 소장      Email yspark@r2korea.co.kr

\* 본고의 주장은 집필자 개인의견으로 알투코리아부동산투자자문의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

3) 국토교통부, “전국 건축물 총 7,354,340동, 연면적 41억3천만㎡”, 보도자료. 2023.3.2

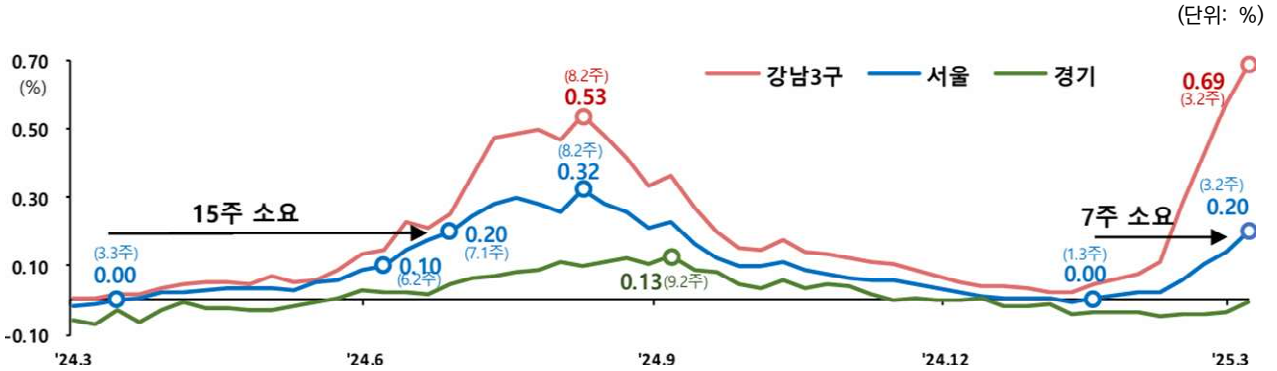
주택시장 안정화 방안

토지거래허가구역 강남3구 및 용산구 전체 아파트로 확대 지정  
시장과열 지속 시 조정대상지역 및 투기과열 지구 추가 지정 가능

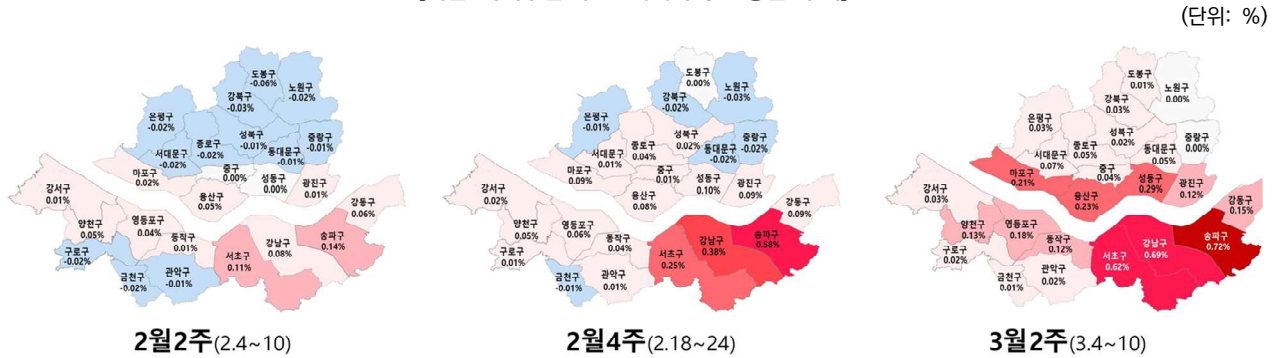
❖ 정부는 지난 2월 토지거래허가구역 해제('25.2.12.) 후 34일만에 서울 및 수도권 주요 지역에서 급등하는 주택가격 안정화를 위한 대책을 발표('25.3.19.)

- 서울 주간 상승률이 보합에서 0.2%까지 7주 소요 (과거 15주 소요)
- 강남3구 중심으로 상승폭이 확대되다가 '25.2월 말부터 상승세가 서울 대부분 자치구로 확산
- 서울 주간 거래량이 약 1천 건에서 2천 건 수준에 도달하기까지 4주 소요 (과거 13주 소요)

[주간 아파트 매매가격 변동률]



[서울 자치구별 주간 매매가격 변동률 추이]

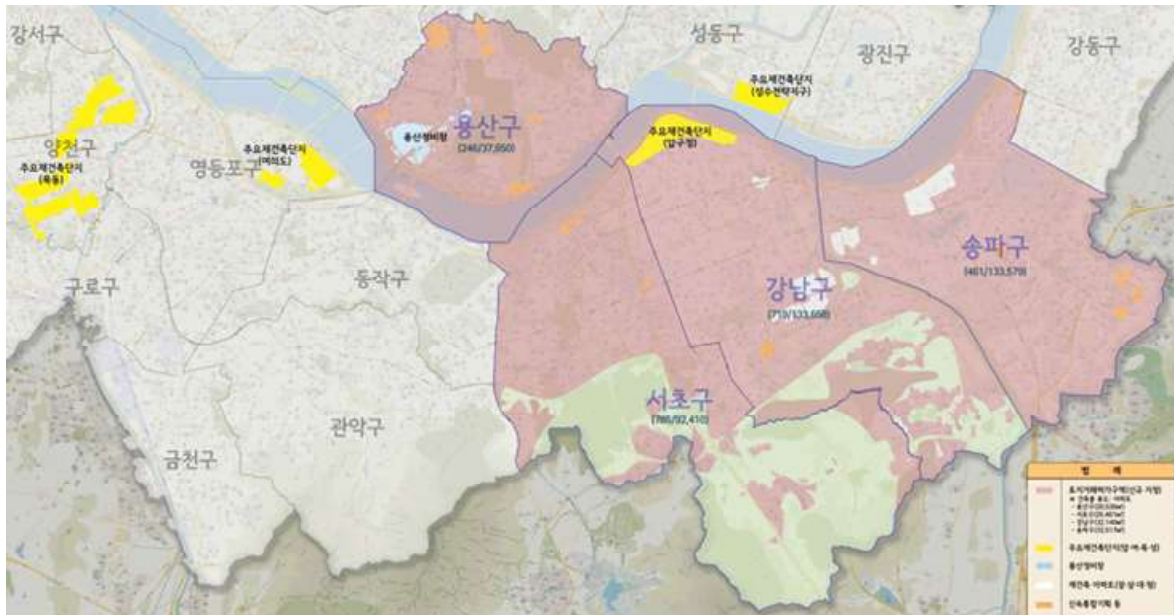


❖ 토지거래허가구역 확대 지정

- 과열양상이 나타나고 있는 주요지역 소재 아파트 전체에 대해 토지거래허가구역을 즉시 지정
  - 토지거래허가구역을 확대 지정하고, 시장 과열 양상이 지속될 경우 인근 지역 추가 지정 적극 검토
  - 토지거래허가구역 지정 효력은 내·외국인 구분 없이 적용

구분	내용
범위	강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 전체 아파트
일정	서울시 도시계획위원회 의결 및 시보 게재 ('25.3.19.)
기간	'25.3.24. ~ '25.9.30 (6개월 간)
효력	'25.3.24.부터 체결된 신규 매매 계약분부터 적용

[서울시 토지거래허가구역 신규지정 계획(안)]



❖ 조정대상지역 투기과열지구 지정 검토

- 토지거래허가구역 지정 이후 시장 과열이 지속될 경우 조정대상지역 및 투기과열지구 추가 지정 적극 검토 (現 강남·서초·송파·용산)

[규제지역 종류별 주요 규제]

구분	조정대상지역	투기과열지구
대출	무주택자 LTV 50%(↔ 비규제 70%), 유주택자 LTV 30%(↔ 비규제 60%)	
세제	(양도세) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다주택자 증과(현재 유예 중, ~'26.5)</li> <li>- 비과세 요건 강화</li> <li>* (보유 2년 → 보유 2년 및 거주 2년)</li> </ul> (취득세) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다주택자 증과</li> <li>* (2주택자 1.3% → 8%)</li> <li>* (3주택자 8% → 12%)</li> </ul>	-
청약	채당첨 제한 7년	채당첨 제한 10년
전매제한	수도권 3년, 지방 1년	
기타	자금조달계획서 제출 의무	자금조달계획서 및 증빙자료 제출 의무

❖ 금융·가계대출 관리 강화

[시중·정책대출 관리 강화]

구분	내용
시중대출 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>자율관리 강화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>서울·수도권 주요 지역 주담대 및 전세대출 점검 강화* 및 금융권 자율관리 강화** 추진</li> <li>* 선순위 대출이 설정된 주택에 후순위 주택담보대출을 취급하는 경우 리스크를 평가해 대출이 적정하게 취급됐는지 등을 점검</li> <li>** 다주택자의 신규 주담대 제한, 갭투자 관련 조건부 전세대출 제한 등</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>모니터링 강화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>현행 월별·분기별 가계대출 관리체계에 추가하여 수도권은 “지역별”로도 가계대출 모니터링·관리를 강화</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>전세자금대출 관리                             <ul style="list-style-type: none"> <li>HUG 전세자금대출 보증 책임비율 100% → 90%로 하향하는 방안을 기존 7월 시행에서 5월 시행으로 조기화</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>추가 대응                             <ul style="list-style-type: none"> <li>투기 수요에 의해 과열 우려가 있는 지역에 대해 다각적 가계대출 관리방안 검토 및 선제적으로 추진</li> </ul> </li> </ul>
정책대출 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>정책대출 증감 추이를 면밀하게 모니터링 후 정책대출 증가세가 주택시장을 과열시키는 요인으로 작용할 경우 대출금리 추가 인상 등을 즉각 추진</li> </ul>

❖ 금융·가계대출 관리 강화

- (합동점검) 국토부·서울시 합동점검반을 가동하여 이상거래 및 집값 담합 등 집중 모니터링, 부동산 투기 확산 조기 차단
- (기획조사) 편법대출, 허위신고 등 시장질서 교란행위에 대한 집중 기획조사 실시
  - 불법의심행위는 국세청·금융위 등 통보
- (자금출처 조사) 서울 주요 지역 내 주택 구입시 자금조달계획서 제출·관리가 엄격하게 이루어지도록 수사 조사 실시
- (부정청약 단속) 서류징구 및 확인절차를 강화하여 부정청약 근절
  - 부양가족·실거주 여부 등을 보다 실질적으로 확인
  - \* 가족관계증명서, 주민등록 등·초본 등 → 건강보험 요양급여내역 추가

❖ 주택공급 기반 강화

- (도심공급) 정비사업 속도 제고를 위해 재건축·재개발 관련 법률 제·개정을 국회와 적극 협의
  - 사업장별 최대 50억원 규모의 저리 초기자금 용자 실시('25.3)
- (신축매입약정) 연말('24~'25년)까지 신축매입약정 11만호 적기 공급
- (공공택지) 수도권 공공택지에서 연내 착공 시 미분양 발생분에 대한 22조원 규모 매입확약(2.5만호 기 확보) 등 공급 조기화

## 경제협력개발기구(OECD) 중간 경제전망 발표

OECD 韓 경제성장률 전망, 석달만에 2.1% → 1.5%로 하향 조정

- ❖ 경제협력개발기구(OECD)는 중간 경제전망 발표 ('25.3.17)
- ❖ (세계경제 동향) 성장회복세 유지(Remained resilient) 및 인플레이션 압력 지속
  - '24년 세계경제는 미국과 중국 등 대규모 신흥시장의 견고한 성장세로 회복세 유지

### [나라별 경제 동향]

구분	주요내용
미국	• 견고한 민간 소비에 힘입어 내수 성장이 굳건한 속도로 지속
유로존	• 프랑스와 독일의 수출 감소에 따른 4분기 위축에도 불구하고 대체로 안정적 성장
일본	• 긴축적인 재정·통화 정책에도 불구, 경제가 회복세 유지
중국	• 중국은 정부의 인센티브와 빠른 수출 증가에 힘입어 민간 소비가 뒷받침되면서 성장을 개선

- 최근 경제 활동 지표들은 불확실성이 높아지는 가운데, 글로벌 성장 둔화를 시사
  - ① 최근 무역정책 불확실성 증가로 경제정책의 불확실성 지표가 크게 상승
  - ② 유로·美 서비스 부문 약세, 다수국가에서 소비자신뢰지수가 장기평균 수준 하회
  - 무역 정책에 중대한 변화가 발생하여, 지속될 경우 글로벌 성장에 타격을 주고 인플레이션 상승 우려
- 인플레이션 압력은 여러 국가에서 계속되고 있으며, 글로벌 금융 여건은 긴축적이고 최근 시장 변동성 확대

### ❖ (세계경제 전망) 경제성장률 '25년 3.1%, '26년 3.0% / 물가상승률 '25년 3.8%, '26년 3.2% (G20 기준)

- 세계경제 성장을 둔화가 예상되며, 무역장벽 강화, 지정학·정책적 불확실성 증가로 투자·가계지출에 부정적 영향 우려
- 특히 대미 무역비중이 높은 캐나다·멕시코에 큰 타격 예상
  - 미국은 캐나다와 멕시코 수입상품에 대해 관세율 25%p 인상 조치를 발표함
  - (캐나다) '25년 0.7%, '26년 0.7% / (멕시코) '25년 △1.3%, '26년 △0.6%

### [나라별 경제성장률 및 물가상승률 전망]

구분	주요내용	경제성장률		물가상승률	
		'25년	'26년	'25년	'26년
한국	• 성장세는 유지되나, 기존 예상보다 완만해질 전망	1.5%	2.2%	1.9%	2.1%
미국	• 관세율 인상 발효에 따라 성장세 둔화 예상	2.2%	1.6%	2.8%	2.6%
유로존	• 지정학적·정책적 불확실성이 성장세 제약 예상	1.0%	1.2%	2.2%	2.0%
일본	• 기업 이익 호조와 임금 상승 영향	1.1%	0.2%	3.2%	2.1%
중국	• 관세의 부정적 영향이 정책지원 강화로 상쇄	4.8%	4.4%	0.6%	1.4%

- G20 물가상승률은 무역 비용 증가에 따른 인플레이션 압력 상승 등으로 기존 전망치보다 높을 것으로 예상

❖ (위험요인) 무역장벽 확대, 인플레이션 지속 등

- 하방요인
  - ① 무역 장벽 확대에 따른 글로벌 경제의 분절화 가능성
  - ② 인플레이션 상승에 따른 통화정책 제약 및 금융시장 변동성
  - ③ 국방비 등 지출에 따른 장기적 재정압박 우려 등 존재
  - 향후, 관세인하 합의 및 지정학적 분쟁 해결 등은 상방요인

❖ (정책권고) 인플레 대응(통화정책) 및 재정 지속가능성 확보(재정정책)

[OECD 정책권고]

구분	주요내용
통화정책	• 불확실성 확대, 교역비용 상승 우려를 감안하여 근원 인플레이션이 계속 억제되도록 주의 깊게 대응 필요
재정정책	• 부채의 지속가능성을 보장하고 향후 재정총격·지출압박에 대응하기 위해 재정규율 확보 필요
국제협력	• 무역장벽 확대 방지를 위해 노력하고, 공급망 다변화 등 회복력 강화도 병행할 필요
구조개혁	• 경쟁제한적 규제 철폐등을 통해 생활수준을 향상하고, 인공지능 기술 확산 등을 통한 생산성 제고 필요

[OECD 경제전망 변화 (경제성장률)]

(단위: %, %p)

구분	'24년	'25년 전망			'26년 전망		
		'24년 12월 (A)	'25년 3월 (B)	조정폭 (B-A)	'24년 12월 (A)	'25년 3월 (B)	조정폭 (B-A)
전세계	3.2	3.3	3.1	△0.2	3.3	3.0	△0.3
G20	3.3	3.3	3.1	△0.2	3.2	2.9	△0.3
유로존	0.7	1.3	1.0	△0.3	1.5	1.2	△0.3
미국	2.8	2.4	2.2	△0.2	2.1	1.6	△0.5
영국	0.9	1.7	1.4	△0.3	1.3	1.2	△0.1
프랑스	1.1	0.9	0.8	△0.1	1.0	1.0	0.0
한국	2.1	2.1	1.5	△0.6	2.1	2.2	0.1
일본	0.1	1.5	1.1	△0.4	0.6	0.2	△0.4
중국	5.0	4.7	4.8	0.1	4.4	4.4	0.0

[OECD 경제전망 변화 (물가상승률)]

(단위: %, %p)

구분	'24년	'25년 전망			'26년 전망		
		'24년 12월 (A)	'25년 3월 (B)	조정폭 (B-A)	'24년 12월 (A)	'25년 3월 (B)	조정폭 (B-A)
G20	5.3	3.5	3.8	0.3	2.9	3.2	0.3
유로존	2.3	2.1	2.2	0.1	2.0	2.0	0.0
미국	2.5	2.1	2.8	0.7	2.0	2.6	0.6
영국	2.5	2.7	2.7	0.0	2.3	2.3	0.0
프랑스	2.3	1.6	1.5	△0.1	1.8	1.8	0.0
한국	2.3	1.8	1.9	0.1	2.0	2.1	0.1
일본	2.7	1.9	3.2	1.3	2.1	2.1	0.0
중국	0.2	1.1	0.6	△0.5	1.4	1.4	0.0

## 부동산 PF 상황 점검회의 개최

PF대출 연체율 하락세, 신규 PF 자금공급 증가, 정리·재구조화 상황 감안 시  
예측 가능하고 관리 가능한 범위 내 부동산 PF 연착륙 진행 중

### ❖ 금융권 PF대출 등 연체율 현황

- '24년 4분기 중 신규 PF 취급액은 17.1조원 전분기 대비 0.7조원 증가하며 '24년 2분기 이후 PF시장 내 신규 자금 공급이 지속되는 모습을 보임

[PF 신규취급액]

'23.4Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q
12.8조원	9조원	15.1조원	16.4조원	17.1조원

- '24년 12월말 기준 금융권 PF대출(128.1조원) 연체율은 3.42% 수준, 전분기 대비 0.09%p 하락하며 '24년 6월말 이후 하락세 유지
- 중소금융회사(저축·여전·상호)의 토지담보대출(18.4조원) 연체율은 21.71% 수준, 이는 대출 잔액이 감소하는 가운데, 사업장 부실화 등 연체액이 증가한데 기인
  - 토담대 대출 잔액: '23년말 29.7조원 → '24년말 18.4조원 / 토담대 연체채권 잔액: '23년말 2.1조원 → '24년말 4.0조원

[금융권 PF대출 및 토담대 연체율 추이]

(단위: %, %p)

구분	'23.3월말	'23.6월말	'23.9월말	'23.12월말	'24.3월말	'24.6월말	'24.9월말	'24.12월말
PF대출	2.01	2.17	2.42	2.70	3.55	3.56	3.51	3.42 (△0.08)
토담대	6.08	6.08	6.85	7.15	12.96	14.42	18.57	21.71 (+3.14)

### ❖ '24년 12월 말 기준 사업성 평가 관련

- 사업성 평가결과 '24년 12월말 유의·부실우려 여신은 19.2조원으로 전체 PF 익스포저의 9.5% 수준
  - '24년 9월말 대비 규모(22.9조원→19.2조원)와 비중(10.9% → 9.5%)이 모두 감소

[사업성 평가 결과]

(단위: 조원, %)

구분	전체	신기준 평가대상	신기준		C·D 소계 (b)	비중 (b/a*100)
			유의(C)	부실우려(D)		
'23년말	231.1				9.3 <sup>1)</sup>	4.0
'24.6월말	216.5	33.7	7.4	13.5	21.0 <sup>2)</sup>	9.7
'24.9월말	210.4	210.4	8.2	14.7	22.9	10.9
'24.12월말	202.3	202.3	5.9	13.3	19.2	9.5

1) 구기준의 PF대출 '악화우려'에 해당하는 여신잔액+토담대 고정이하여신액+채무보증 고정이하여신액  
2) 평가대상 외(182.8조원) 구기준 적용 유의·부실우려 여신은 2.3조원

- 전체 익스포저의 감소에 따라 PF 총당금 규모(10.6조원)는 전분기말 대비 다소 감소(△0.7조원)하였으나 유의·부실 우려 여신이 큰폭으로 감소(△3.7조원)함에 따라 손실흡수능력\*은 상승, PF 고정이하여신비율\*\*은 하락하였음

\* 커버리지비율(대손충당금/유의·부실우려 여신): ('24.9월말) 60.1% → ('24.12월말) 68.1% (8.0%p ↑)

\*\* PF고정이하여신비율: ('24.9월말) 11.25% → ('24.12월말) 10.33% (0.92%p ↓)

❖ 정리·재구조화계획 이행 현황

- '24년 12월말까지 유의·부실우려 사업장(20.9조원, '24년 6월말 기준)의 30.9%인 6.5조원이 정리·재구조화되었음
- 경공매, 수의계약 및 상각등을 통해 4.5조원 정리, 신규자금 공급 및 자금구조 개편 등을 통해 2.0조원 재구조화 완료
- 6.5조원의 정리·재구조화를 통해 PF 고정이하여신비율  $\Delta 2.9\%$ , PF연체율  $\Delta 2.0\%$  등 건전성 지표 개선

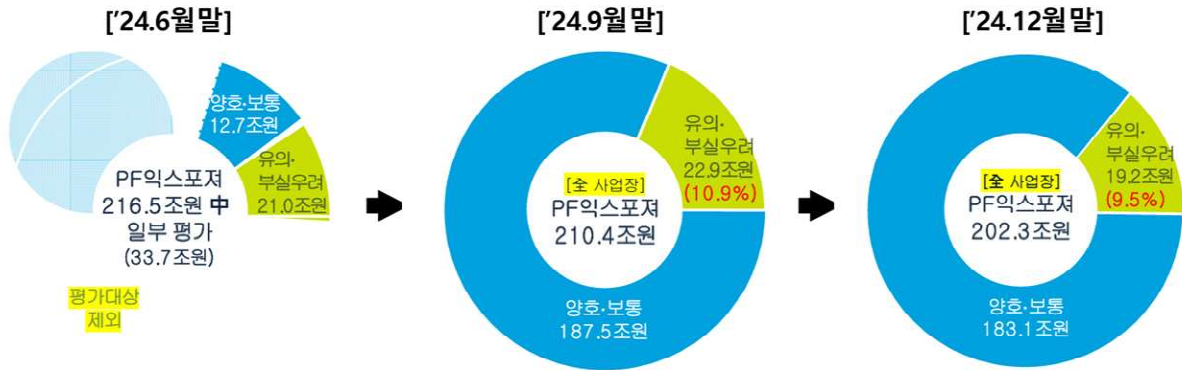
[정리·재구조화 실적 총괄표]

구분	대상여신 ('24.6월말)	월별 정리·재구조화 누적실적				미완료여신 ('24.12월말)
		'24.9월말	'24.10월말	'24.11월말	'24.12월말	
정리(A)	12.5	1.5	2.8	3.4	4.5	8.0
재구조화(B)	8.4	1.6	1.7	2.0	2.0	6.4
합계(A+B)	20.9	3.1	4.5	5.4	6.5	14.4

(단위: 조원, %)

자료: 관계부처합동, 부동산 PF 상황 점검회의 개최, 2025.03.19.

[ '24년 부실여신 변화 ]



❖ 주택공급 촉진 효과

- 정리·재구조화 대상(20.9조원) 중 주거시설 관련 사업장은 총 10.9조원이며, 12월말까지 3.7조원\*(158개 사업장)이 정리·재구조화 완료
  - \* 정리 완료 2.3조원(118개) / 재구조화 완료 1.4조원(40개)
- 아파트 사업장 1.8조원, 비아파트\* 1.9조원을 정리·재구조화하여 약 4.7만호(아파트 2.6만호, 비아파트 2.1만호)에 상당하는 주택공급 촉진에 기여\*\* 하였음
  - \* 주상복합 1.1조원 / 타운하우스 0.14조원 / 다세대 0.08조원 / 연립주택 0.07조원 / 기타 0.5조원
  - \*\* '24년 12월말까지 정리·재구조화 완료된 주거시설 사업장의 사업계획상 세대수로서, 재구조화 등을 통해 애로 요인이 해소되어, 향후 정상적으로 공사 진행시 예상되는 주택공급 물량임
- 잔여 사업장(7.2조원) 정리가 원활할 경우 추가로 약 9.2만호(아파트 4.8만호, 비아파트 4.3만호) 상당의 주택공급 촉진에 기여할 것으로 전망

## 지역별 맞춤 지원 지역개발사업 확대

### 2025년 지역개발 사업 공모 본격 추진

#### ❖ 추진배경

- 지역의 경쟁력 강화 및 민간의 투자 유도로 성장을 견인하고, 지역 주민의 정주여건 개선을 위한
  - '15년부터 공모를 통해 지역별 특색을 고려한 우수 사업을 선정하여 맞춤형 지원 제공 중
  - 공모는 투자선도지구와 지역수요맞춤지원 사업 2개 분야로 실시
    - \* '15년부터 총 195개 선정 (투자선도지구 29개, 지역수요맞춤 166개)
- '25년 5월 공모 접수를 시작으로 사전컨설팅, 현장심사, 최종평가 등을 거쳐 7월 초 최종대상지 선정될 예정

#### [2025년 지역개발사업 공모 주요 일정]

공모 공고 3.5. ~	▶	사전컨설팅 4.14. ~ 4.18.	▶	공모 접수 5.19. ~ 5.26.	▶	사업평가 6~7월	▶	선정 7월 초
-----------------	---	------------------------	---	------------------------	---	--------------	---	------------

#### ❖ '24년 우수사례

- '24년 우수사례로는 원주시의 '남원주 역세권 개발'(투자선도지구), 서천군의 '철길너머 희망으로(路) 조성사업'(지역 수요맞춤지원) 등이 있음



**[남원주 역세권 개발사업]**  
남원주역 일원 도로 확·포장과  
창업지원 허브 설립으로 주민들의 생활편의 제고



**[철길너머 희망으로(路) 조성사업]**  
폐선부지를 복합문화공간으로 전환하여  
기존 철길로 분단된 마을 공동체를 복원

#### ❖ '25년 공모방향

#### [ '25년 투자선도지구 및 지역수요맞춤지원 공모방향 비교]

구분	투자선도지구	지역수요맞춤지원
목적	지역 성장거점 육성, 민간투자 활성화	지역 인구 감소 대응, 실질적 성장 지원
기본방향	지역 성장거점으로서 잠재력이 높은 교통 요충지 중심으로 선정하여 지역의 경제·생활거점 조성	여러 사업이 연계되어 시너지를 낼 수 있는 패키지형 사업 중점 추진
대상지역	수도권·제주도 외 기초지자체, 교통 요충지 중심	7개 도 소속 성장촉진지역 70개 시·군
선정규모 및 지원	3곳 내외 (유형별 비율은 여건에 따라 조정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반 공모: 최대 25억원 지원, 10곳 내외 선정</li> <li>- 주민 실생활과 밀접한 중·소규모 생활편의시설 설치</li> <li>소규모 공모: 최대 7억원 지원, 7곳 내외 선정</li> <li>- 단기에 효과를 발휘, 기존시설과 연계하여 탄력적으로 운영할수 있는 사업</li> </ul>
공모요건	기반시설 확보(또는 확보가능성), 성장잠재력, 인근 지역 파급효과, 총투자금액 500억원 이상 또는 100인 이상의 신규 고용 등	-

자료: 국토교통부, 지역별 맞춤 지원 지역개발사업 확대한다, 2025.03.04.를 토대로 재구성

## 지방 준공 후 미분양 주택 3천호 매입 개시

### LH, 건설경기 악화에 대응하기 위해 준공 후 미분양 주택 직접 매입 추진

#### ❖ 추진 배경

- 지역 건설경기 보완방안 ('25.2.19.) 후속조치로, 준공 후 미분양 주택 재고로 인한 건설경기 악화, 업계 연쇄 도산 등에 대응하기 위해 LH 직접 매입하여 관리 필요
  - 준공 후 미분양 주택은 '23년 7월 이후 지속 증가, '24년 12월에는 2만호 초과 (수도권 0.4만호, 지방 1.7만호)
  - '13년 12월 준공 후 미분양 주택 21,751호 이후 가장 높은 수치

#### ❖ 매입 대상 지역 및 규모

- (대상 지역) 수도권을 제외한 전 지역
- (규모) 지방 미분양 주택은 '3천호' 내에서 매입할 계획
  - 현재 미분양 현황, 과거 매입 규모 등을 고려하여 산출

#### ❖ 매입 대상 주택

- 수도권을 제외한 지역의 입주자 모집공고 절차를 거친 준공 후 미분양 아파트 (50~85㎡)
  - 신청 주택의 매입 여부는 별도 매입심의 후 임대 활용 가능성 및 향후 분양전환 가능성을 중점으로 평가 및 선별하여 결정
  - '미분양'이 LH 임대주택 공실로 이어지지 않도록 '분양전환형 든든 전세'로서 활용 가치를 중점으로 임대 및 분양전환 가능성 등을 중점적으로 평가하여 선별·매입할 계획

#### ❖ 매입 가격

- '매입 상한가' 내 업체가 제시한 '매도 희망가'로 결정
- '매입 상한가' 대비 '매도 희망가'가 낮은 주택부터 순차적으로 매입
  - 매입 상한가는 과거 매입 사례, 업계 자구노력 등을 종합적으로 고려, 감정평가금액 83%를 상한으로 설정\*
  - \* 단지별 매도 희망 비율, 미분양 기간 등 고려 차등 적용 예정

#### ❖ 공급계획

- 매입한 주택은 '분양전환형 든든전세'로 공급 (시세 대비 90% 수준 전세로 6년간 거주 가능)
  - 분양전환 미희망시 추가 2년 거주 가능
  - 단지별 매입이 완료되는 대로 입주자 모집 계획

#### ❖ 과거('08~'10) 미분양 매입 방식

- 민간의 도덕적 해이를 방지할 수 있도록 시세보다 저렴하게 총 7,058호 매입
  - 60㎡ 이하: 국민임대주택 건설단가와 감정가격 중 낮은 가격으로 하되 시장 최저가 수준
  - 60㎡ 초과: 감정가격 이하 시장 최저가 수준
- 과거 매입한 7,058호 중 60㎡ 이하 1,117호는 국민임대로 활용 중이며, 60㎡초과 5,941호는 분양전환 임대로 공급

## 국토부, 공공기여 가이드라인 마련

### 공공기여 부담 한도 '토지가치 상승분 70% 이내'로 제한

#### ❖ '공공기여 가이드라인' 마련

- 국토부는 지구단위계획구역, 공간혁신구역(화이트 존 등) 지정으로 발생한 계획이익을 지역사회와 합리적으로 공유하고, 공공기여 절차를 체계적으로 정리하기 위해 제정하였음
- 공공기여 부담 한도를 토지가치 상승분의 70% 이내로 제한
  - 개발 사업자의 예측 가능성을 높이고, 공공기여 부담이 과도하지 않도록 합리적 기준 제시

#### [공공기여 가이드라인 주요내용]

구분	주요내용					
정의와 원칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (정의) 지구단위계획 등 도시계획 결정으로 토지가치 상승 시, 공공시설 설치·부지 제공·설치비용 납부 등을 통해 계획 이익을 사회적으로 공유하는 제도</li> <li>• (원칙) 공공성 확보, 합리적 개발이익 배분, 과도한 부담 지양 등의 원칙으로 제도를 운영하도록 하였음</li> </ul>					
적용대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획구역* 또는 공간혁신구역 지정으로 건축물 용도, 건축제한(건폐율, 용적률) 등이 완화되는 경우 본 가이드라인 적용</li> <li>* 복합용도 개발, 5천㎡ 이상 유희부지·이전적지 개발 또는 도시계획시설 변경 해제시</li> <li>- 단, 의제사업은 국토계획법상 공공기여를 적용하지 않아 가이드라인 적용대상에서 제외</li> </ul>					
조례와 관계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조례 등으로 운영된 공공기여 제도의 일관성·신뢰성 유지를 위해 조례·지침 등은 가이드라인에 우선 적용</li> </ul>					
공공시설 설치기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설 설치 시 상위계획(시·군기본계획 등) 이행을 위한 시설을 우선 반영</li> <li>• 입주자 편의시설로 전용될 가능성이 큰 시설은 제외, 접근성 및 개방성을 확보하여 설치하도록 규정</li> </ul>					
부담한도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획 변경으로 인한 과도한 이익을 방지하면서도 공공성 확보를 위해 공공기여의 기준을 지가 상승분의 70% 이내로 설정</li> <li>- 특혜시비를 우려하여 법적 상한(지가 상승분의 100%)까지 공공기여를 운영 중인 지자체 고려</li> <li>- 사업 지역의 용도지역별 지가평균, 개발수요, 기반시설 설치</li> </ul>					
감면기준	<b>[공공기여량 경감 또는 면제 대상]</b>					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>대상 사업 등</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>경감</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본계획 생활권 계획 등 상위계획 반영 사업</li> <li>• 공공임대주택, 기숙사 등 공공성 인정사업</li> <li>• 지역 재정·일자리 등을 위해 지자체 요구로 설치하는 시설</li> <li>• 시행예정자가 부담하는 공공시설의 관리·운영비</li> <li>• 주거기능 30% 미만인 사업</li> <li>• 정상지가상승분</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>경감 또는 면제</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가나 지자체가 시행하는 사업</li> <li>• 공공기관, 지방공기업이 시행하는 공공사업 (지분출자 시 출자비율만큼 감면)</li> <li>• 인구감소지역에서 시행하는 사업</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	구분	대상 사업 등	경감	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본계획 생활권 계획 등 상위계획 반영 사업</li> <li>• 공공임대주택, 기숙사 등 공공성 인정사업</li> <li>• 지역 재정·일자리 등을 위해 지자체 요구로 설치하는 시설</li> <li>• 시행예정자가 부담하는 공공시설의 관리·운영비</li> <li>• 주거기능 30% 미만인 사업</li> <li>• 정상지가상승분</li> </ul>	경감 또는 면제
구분	대상 사업 등					
경감	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기본계획 생활권 계획 등 상위계획 반영 사업</li> <li>• 공공임대주택, 기숙사 등 공공성 인정사업</li> <li>• 지역 재정·일자리 등을 위해 지자체 요구로 설치하는 시설</li> <li>• 시행예정자가 부담하는 공공시설의 관리·운영비</li> <li>• 주거기능 30% 미만인 사업</li> <li>• 정상지가상승분</li> </ul>					
경감 또는 면제	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가나 지자체가 시행하는 사업</li> <li>• 공공기관, 지방공기업이 시행하는 공공사업 (지분출자 시 출자비율만큼 감면)</li> <li>• 인구감소지역에서 시행하는 사업</li> </ul>					
지가상승분 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체의 자의적 평가시점 적용 방지를 위해 명확히 구분함</li> <li>- 종전 평가시점은 계획안이 최초 열람·공고되기 전날</li> <li>- 종후 평가시점은 공공기여 계획이 포함된 계획 결정·고시일</li> <li>• 종후 평가는 당해 시점에서의 대상물건 이용상태와 변경된 계획을 기준으로 실시하도록 함</li> <li>• (평가방법) 지자체와 사업자 입회하에 추첨을 통해 선정된 감정평가 법인 2인의 평가금액 산술평균</li> </ul>					

자료: 국토교통부, 공공기여 가이드라인 마련, 2025.03.25.

## 농촌빈집 거래 활성화(농촌빈집은행) 추진

지자체의 빈집실태조사 기반, 매매 동의 빈집 관리, 정보 고도화 등을 통해  
정확한 정보 제공으로 빈집 거래 활성화 유도

### ❖ ‘농촌빈집은행 구축’ 사업개요

- 농촌빈집 발생·방지에 따른 사회적(환경·위생·안전) 문제 지속 제기 및 귀농귀촌 등에 대한 관심이 높은 상황을 고려해 농촌빈집 거래를 활성화할 수 있도록 정확한 정보제공 및 관리 필요
- 지자체 빈집 실태조사 결과를 기반으로 지역 내 부동산 관련 조직이 매매 가능 빈집 파악 및 소유자 동의, 빈집 관리 등 추진하여 빈집거래를 활성화 및 정보 비대칭 문제 해소
  - 공인중개사 등을 통해 해당빈집 정보를 매매 가능 수준으로 고도화 (내부상태 점검, 자산가치 확인 및 상태별 사진자료 작성 등)
- '25년 3월 10일부터 빈집은행 사업 참여 지자체 및 관리기관, 공인중개사 등 모집
  - 농식품부는 빈집 실태조사 등을 통해 파악한 빈집 중 소유자가 거래 등 활용에 동의한 곳에 한하여 지역 공인중개사를 통해 매물화 및 민간 부동산 거래 플랫폼에 등록하여 민간 빈집 거래 환경을 조성하는 ‘농촌빈집은행’ 구축 예정

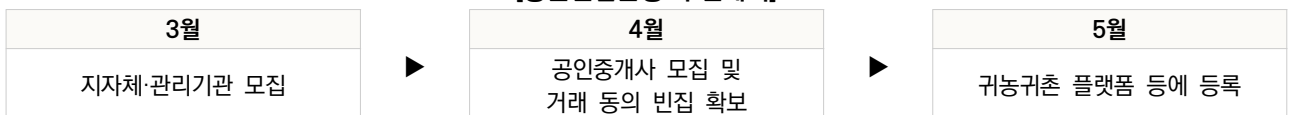
### [농촌빈집은행 추진 체계도]



자료: 농림축산식품부, 농촌빈집 거래 활성화(농촌빈집은행) 추진, 2025.03.09.

- 제주특별자치도, 전북 부안군, 충남 예산군은 빈집은행 사업에 우선 참여
  - 그 외 참여 희망 지자체는 3월 10일 ~ 3월 24일까지 신청을 받음
- ‘관리기관’(지자체를 도와 선정된 공인중개사 관리 및 사업 지원 기관)은 농식품부에서 직접 신청을 받으며, 추후 사업 신청 지자체와 협약을 통해 본격 참여
  - 지자체와 관리기관이 확정되면 각 지자체에서는 사업에 참여할 공인중개사를 모집할 예정이며, 이와 함께 거래에 동의하는 빈집도 신청을 받아 사업 추진 예정
- 빈집 정보에 대한 접근성을 높이고자, 매물화된 빈집 정보는 농림축산식품부의 귀농귀촌 통합 플랫폼 ‘그린대로’와 한국부동산원의 빈집정보플랫폼 ‘빈집애’ 등과 연계하여 제공할 계획

### [농촌빈집은행 추진계획]



매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 3월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월대비 0.33% 상승, 전년동월대비 4.81% 상승하였음
  - 수도권 매매가격 변동률은 토허제의 영향으로 서울은 전월대비 1.18% 상승하였으나, 경기 -0.22%, 인천 -0.34% 하락하였음
- 서울 아파트 매매가격은 전월대비 송파구(2.84%), 강남구(1.86%), 중구(1.08%), 서초구(1.66%), 용산구(1.25%) 등 25개 자치구 중 노원, 은평, 중랑, 금천, 관악, 강북을 제외한 19개 구에서 상승하였음
- 경기는 과천(1.39%), 가평(0.64%), 성남(0.13%), 연천(0.13%), 포천(0.10%) 등 7개 시군구에서 상승하였으며, 이외 시군구 중 평택(-0.84%), 오산(-0.77%), 이천(-0.75%) 등 24개 시군구에서 하락하였음

[전국 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

\*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 3월 전국 아파트 전세가격 변동률은 전월대비 0.09%, 전년동월대비 1.22% 상승함
- 수도권 아파트 전세가격은 전월대비 0.01%, 전년동월대비 1.68% 상승하였으며, 지역별로는 전월대비 서울 0.19%, 경기 0.05% 상승하였고, 인천은 -0.21% 하락함
- 수도권 외 지역에서는 울산 0.75%, 광주 0.29%, 부산 0.21% 순으로 상승하였고, 그 외 지역에서는 대전 -0.42%, 경남 -0.20%, 제주 -0.09% 만 하락함

[전국 아파트 전세가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

\*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

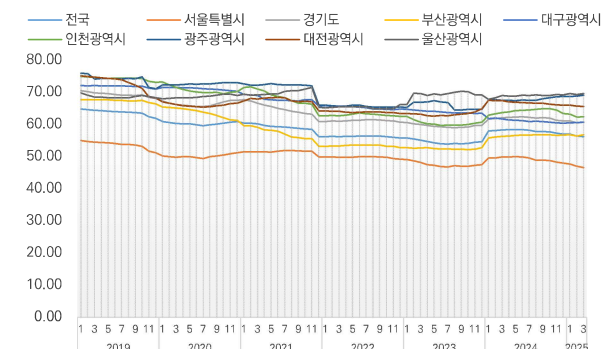
❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 3월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 55.97%로 전월 56.10%보다 (-0.13%p) 하락함
  - 수도권 지역별로는 서울 46.34%, 경기 60.39%, 인천 62.12%이며, 전월 대비 경기(0.16%p), 인천 (0.08%p) 모두 상승하였고, 서울만 (-0.45%p) 하락함
  - 수도권 외 지역에서는 대전(-0.09%p), 경남(0.02%p)만 하락하였으며 그 외 12개 시·도에서 상승하였음
  - 그 외 지역인 부산 (0.45%p), 세종(0.34%p), 강원(0.32%p), 광주(0.28%p), 울산(0.24%p) 순으로 상승함

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)

자료 : 부동산114



공급동향

❖ 아파트 입주물량

- 3월 전국 아파트 입주물량은 8,426호로 전월(22,669호) 대비 14,243호 감소함
- 수도권 입주물량은 3,833호로 전월(5,478호) 대비 1,645호 감소하였으며, 수도권 외 지역은 4,593호로 전월(17,191호) 대비 12,598호 감소함
  - 수도권은 서울 639호, 경기 2,080호, 인천 1,114호의 입주물량이 공급됨
  - 수도권 외 지역은 충남 1,467호, 대전 808호, 경북 620호, 충북 545호, 제주 425호 순으로 입주물량이 많음
- 서울은 광진구 자양동 롯데캐슬 이스트폴(1,063호), 성북구 장위동 장위자이레디언트(2,840호) 등 7개 단지가 입주하였으며, 경기도는 안양시 동안구 호계동 아크로 베스티뉴(1,011호), 엘리트 옥정 시그니처(921호) 등 15개 단지가 입주함

❖ 아파트 입주예정물량

- 4월 아파트 입주예정물량은 15,866호로 3월 입주물량(8,426호) 대비 7,440호 증가할 전망이다
- 수도권 입주예정물량은 3,703호로 3월(3,833호) 대비 130호 감소, 수도권 외 지역은 12,163호로 3월(4,593호) 대비 7,570호 증가할 전망이다
- 지역별로는 경남(2,829호), 인천(2,423호), 광주(2,127호), 대전(1,740호), 부산(1,475호) 순으로 입주예정물량이 많음
- 서울은 강동구 성내동 그란츠 리버파크(407호), 동대문구 답십리동 e편한세상 답십리 아르테포레(326호) 등 6개 단지가 입주 예정됨
- 경기는 평택시 고덕동 평택 고덕 대광로제비앙 모아엘가(1,255호), 성남시 중원구 하대원동 엘리트 하이디움(262호) 등 6개 단지가 입주예정임

[아파트 입주(예정) 물량]

(단위: 천호)



자료: 부동산114

[지역별 입주(예정) 물량]

(단위: 호)

지역	2025년		
	4월	5월	6월
전국	15,866	20,652	28,828
서울특별시	643	2167	7,071
경기도	637	9,853	6,265
부산광역시	1475	936	1,473
대구광역시	974	941	1,510
인천광역시	2423	-	4,208
광주광역시	2127	-	-
대전광역시	1740	799	-
울산광역시	-	672	1252
강원도	90	997	346
경상남도	2829	-	1,482
경상북도	756	1741	-
전라남도	-	-	696
전라북도	477	1024	872
충청남도	293	-	1749
충청북도	1,402	1371	1,904
제주도	-	-	-
세종특별시	-	151	-
수도권	3,703	12,020	17,544
수도권 외	12,163	8,632	11,284

자료: 부동산114

[서울-경기 4월 주요 입주예정단지]

(단위: 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	호수
서울	강동구	성내동	그란츠 리버파크	407
	동대문구	답십리동	e편한세상 답십리 아르테포레	326
경기	평택시	고덕동	평택 고덕 대광로제비앙 모아엘가	1,255
	성남시	하대원동	엘리트하이디움	262

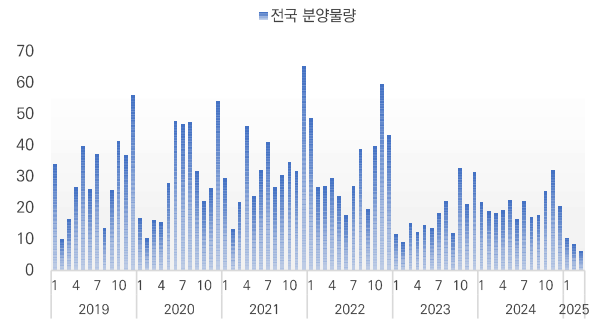
자료: 부동산114, 한국부동산원

분양동향

- 3월 전국 아파트 분양물량은 4,761호로 전월(8,129호) 대비 3,368호 감소함
- 수도권 분양물량은 528호(11.1%), 수도권 외 지역은 4,233호(88.9%)로 나타남
  - 인천 252호(5.29%), 경기 172호(3.61%), 서울 104호(2.18%)
- 수도권 외 지역은 충남 1,763호(37%), 경북 548호(11.51%) 강원 508호(10.67%)순으로 분양물량이 많음

[전국 아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산114

❖ 분양예정물량

- 4월 전국 아파트 분양예정물량은 24,824호로 전월(4,761호) 대비 크게 증가함
- 지역별로는 경기 11,017호(44.4%), 인천 3,928호(15.8%), 부산 3,552호(14.3%), 경북 3,158호(12.7%), 충북 2,322호(9.4%) 순으로 나타남
- 서울은 전월에 이어 분양단지가 없는 것으로 나타남
- 경기는 3월에 분양예정이었던 고양시 덕양구 주교동 고양 더샵포레나 원와이든(2,601호), 용인시 처인구 남동 용인 푸르지오 원클러스터(2,043호) 등이 분양될 예정임

[지역별 아파트 분양(예정)물량]

(단위 : 호)

지역	2025년		
	4월	5월	6월
전국	24,824	18,479	26,115
서울특별시	-	4,201	2,587
경기도	11,017	6,368	10,713
부산광역시	3,552	2,926	487
대구광역시	540	1,071	641
인천광역시	3,928	1,564	1,853
광주광역시	-	-	-
대전광역시	-	-	-
울산광역시	307	-	-
강원도	-	-	944
경상남도	-	1,189	453
경상북도	3,158	-	-
전라남도	-	-	60
전라북도	-	736	-
충청남도	-	-	6,483
충청북도	2,322	-	1,894
제주도	-	-	-
세종특별시	-	424	-
수도권	14,945	12,133	15,153
수도권 외	9,879	6,346	10,962

자료 : 부동산114

❖ 미분양 물량

- 2025년 2월 전국 미분양 아파트는 전월 대비 2,563호 감소한 70,061호로 나타남
  - 수도권은 17,600호로 '16년 8월 이후 최대치를 기록한 전월(19,748호)대비 2,148호 소폭 감소함
  - 비수도권은 52,461호로 전월대비 415호 소폭 감소하였음
- 전국 준공후 미분양 아파트는 23,722호로 전월 대비 850호 증가함
  - 경기 124호, 경북 288호, 경남 427호 등

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	'24.7월	'24.8월	'24.9월	'24.10월	'24.11월	'24.12월	'25.1월	'25.2월
미분양	71,822	67,550	66,776	65,836	65,146	70,173	72,624	70,061
전월대비	-2,215	-4,272	-774	-940	-690	5,027	2,451	-2,563
수도권	13,989	12,616	13,898	13,948	14,494	16,997	19,748	17,600
수도권 외	57,833	54,934	52,878	51,888	50,652	53,176	52,876	52,461

자료 : 국토교통부 보도자료

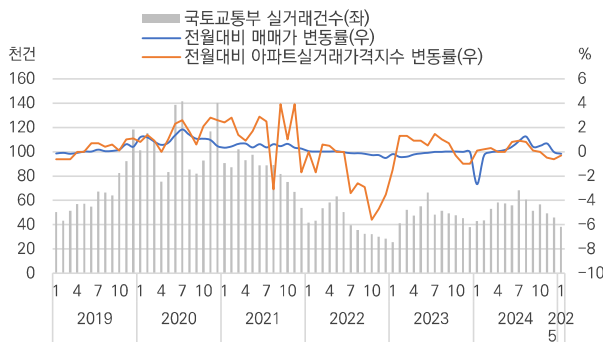
### 3월 동향 종합

- (매매시장) 3월 전국 아파트 매매가격 변동률은 0.33%로 서울의 토허제로 인한 거래량 증가가 상승을 견인함. 수도권은 서울(1.18%) 상승 하였으며, 경기 (-0.22%), 인천(-0.34%)를 기록함. 수도권 외 지역은 울산만 (0.40%) 상승하였으며, 그 외 세종(-0.66%), 부산(-0.57%), 강원(-0.32%), 대전(-0.29%)순으로 13개 시·도에서 가격이 하락함
- (전세시장) 전국 전세가격 변동률은 0.09% 상승하였고, 수도권에서는 서울(0.19%), 경기(0.05%) 상승, 인천은(-0.21%)하락을 기록함. 수도권 외 지역에서는 대전(-0.42%), 경남(-0.20%), 제주(-0.09%)만 하락하였고, 그 외 11개 시·도 지역에서는 상승 또는 보합을 기록함
- (공급시장) 3월 전국 아파트 입주물량은 8,426호로 전월(22,669호) 대비 14,243호 감소함. 수도권은 서울 639호, 경기 2,080호, 인천 1,114호의 입주물량이 공급되었고, 수도권 외 지역은 충남 1,467호, 대전 808호, 경북 620호 순으로 입주물량이 많음
- (분양시장) 3월 전국 아파트 분양물량은 4,761호로 전월(8,129호) 대비 3,368호 감소함. 수도권은 서울 104호 (2.18%), 경기 172호(3.61%), 인천 252호(5.29%)가 분양됨. 수도권 분양물량(528호)은 전체 분양물량의 11.1%로 전월(58.1%)대비 약 5배 감소함. 수도권 외 분양물량(4,233호)로 충남 1,763호, 경북 548호, 강원 508호, 대구 469호, 울산 368호 순으로 분양물량이 많음

### 4월 전망

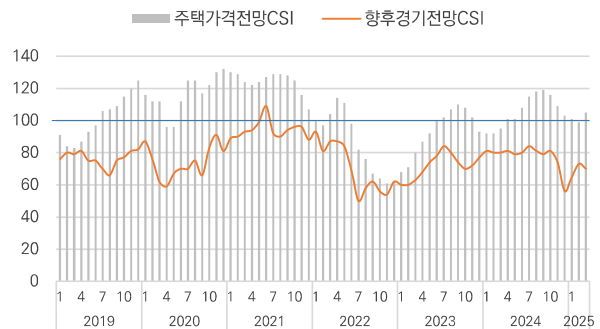
- (매매시장) 지난 3월 서울 토지거래허가구역 해제로 인해 발생했던 거래량 폭증 영향과 아파트 공급부족 문제가 남아있어 수도권 풀림 현상은 지속될 전망
- (전세시장) 토지거래허가구역 확대 재지정으로 인해 해당지역은 실거주 2년 의무가 적용됨. 이로 인해 전세 매물이 줄어들고, 7월 3단계 DSR시행을 앞두고 불확실성이 커져 전세 수요가 늘어날 전망
- (공급시장) 4월 전국 아파트 입주예정물량은 총 15,866호로 전월보다 7,440호 감소할 것으로 집계됨. 수도권에는 3,703호가 공급될 예정으로, 서울 643호, 경기 637호, 인천 2,423호가 공급될 예정임
- (분양시장) 4월 전국 아파트 분양예정물량은 총 24,824호로 전월 분양을 진행하지 못했던 물량이 포함됨. 수도권에는 14,945호가 분양될 예정으로 경기 11,017호, 인천 3,928호가 분양될 예정이며 서울은 전월에 이어 분양예정 단지가 없음

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



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

[소비자 심리지수(CSI)]



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

주택건설 인허가실적

'25년 2월 주택건설 인허가실적은 12,503호로 전년 동기 대비 45.4% 감소  
 민간부문은 52% 감소하며 건설경기 침체 장기화

[주택건설 인허가실적]

(단위: 호)

구분	2024.02	2024.09	2024.10	2024.11	2024.12	2025.01	2025.02
주택건설 인허가실적	22,912 (-27.0%)	18,486 (-32.8%)	26,136 (28.9%)	28,344 (-0.6%)	155,123 (59.1%)	22,452 (-13.0%)	12,503 (-45.4%)
공공	92 (-90.9%)	854 (16.3%)	124 (-82.9%)	3,058 (122.7%)	120,886 (84.0%)	451 (6.9%)	1,547 (1581.5%)
민간	22,820 (-24.9%)	17,632 (-34.1%)	26,012 (33.1%)	25,286 (-6.9%)	34,237 (7.8%)	22,001 (-13.3%)	10,956 (-52.0%)

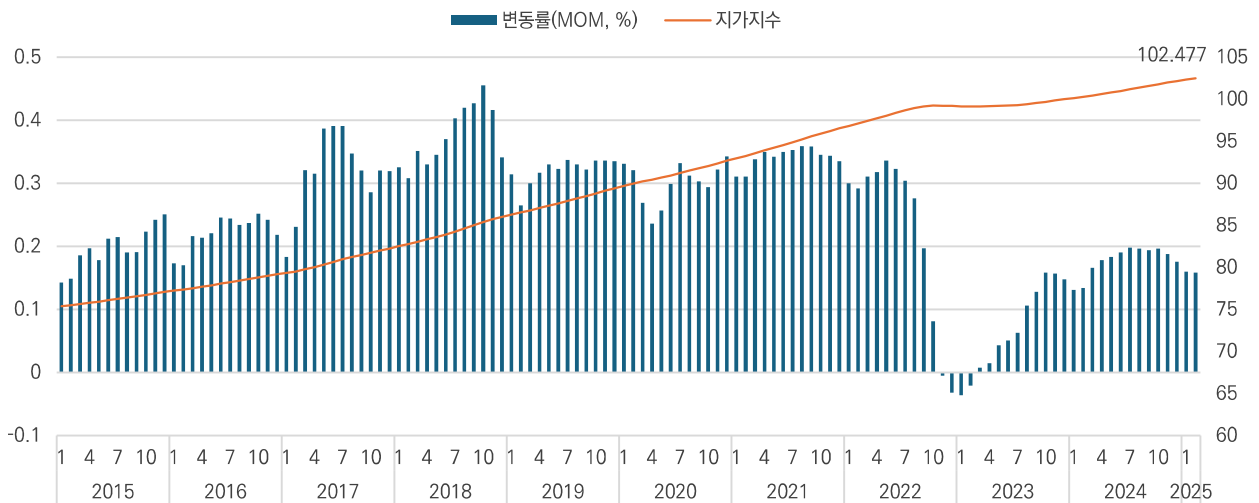
(%)는 전년 동기 대비 증감률  
 자료: 국토교통부

지가동향 및 변동 추이

'25년 2월 전국 지가변동률은 0.158%로 전월 대비 0.002%p 떨어지며 축소세 지속

[전국 지가변동 추이]

(단위: %)



\* 지가지수 (2023.12=100.0)  
 자료: 한국부동산원

[월별 지가변동률]

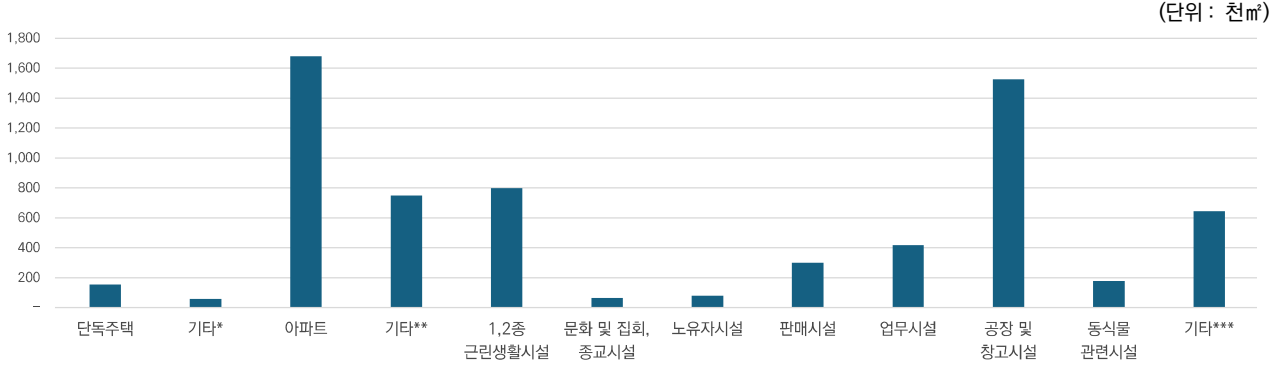
(단위: 전월대비 변동률, %)

구분	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09	2024.10	2024.11	2024.12	2025.01	2025.02
전국	0.183	0.190	0.198	0.196	0.194	0.196	0.188	0.176	0.160	0.158
수도권	0.232	0.243	0.252	0.248	0.252	0.256	0.246	0.228	0.214	0.208
지방	0.100	0.099	0.107	0.106	0.094	0.094	0.088	0.085	0.068	0.073
대도시	0.202	0.219	0.232	0.230	0.236	0.239	0.231	0.208	0.195	0.184
시지역	0.176	0.172	0.175	0.172	0.163	0.163	0.154	0.152	0.134	0.141
군지역	0.076	0.077	0.089	0.083	0.073	0.074	0.072	0.073	0.056	0.062

전국 시설별 건축허가면적

'25년 2월 주거용 건축허가면적은 2,645천㎡로 전년 동기 대비 26.9% 감소  
 비주거용 건축허가면적은 4,011천㎡로 전년 동기 대비 15.2% 감소함

['25년 2월 전국 시설별 건축허가면적 현황]



구분	2024				2022	2023	2024	2025	
	Q1	Q2	Q3	Q4	2월	2월	2월	2월	
주거용	주거용 계	13,240 (-10.4%)	12,844 (-22.2%)	11,620 (-11.9%)	18,904 (42.3%)	4,308	5,064 (17.5%)	3,618 (-28.5%)	2,645 (-26.9%)
	단독주택 계	859 (-26.7%)	1,044 (-21.6%)	862 (-22.1%)	890 (-10.7%)	512	380 (-25.8%)	260 (-31.6%)	215 (-17.1%)
	단독주택	663 (-25.1%)	845 (-18.0%)	679 (-21.2%)	701 (-12.0%)	344	283 (-17.8%)	209 (-26.1%)	155 (-25.8%)
	기타*	196 (-31.8%)	198 (-34.0%)	183 (-25.6%)	189 (-5.7%)	168	97 (-42.1%)	51 (-47.8%)	60 (18.6%)
	공동주택 계	12,380 (-9.0%)	11,801 (-22.3%)	10,758 (-11.0%)	18,014 (46.6%)	3,796	4,683 (23.4%)	3,358 (-28.3%)	2,429 (-27.7%)
	아파트	9,188 (-9.5%)	8,616 (-22.8%)	7,585 (-8.1%)	12,568 (39.8%)	2,539	3,686 (45.2%)	2,473 (-32.9%)	1,681 (-32.0%)
	기타**	3,192 (-7.4%)	3,185 (-20.9%)	3,173 (-17.1%)	5,446 (65.0%)	1,257	997 (-20.7%)	885 (-11.2%)	748 (-15.4%)
비주거용	비주거용 계	16,270 (-27.4%)	16,220 (-11.5%)	20,448 (17.5%)	16,345 (-14.8%)	7,554	7,468 (-1.1%)	4,732 (-36.6%)	4,011 (-15.2%)
	1,2층 근린생활시설	2,993 (-20.7%)	3,253 (-10.6%)	2,758 (-17.0%)	2,970 (-8.4%)	1,463	1,267 (-13.4%)	876 (-30.9%)	799 (-8.8%)
	문화 및 집회, 종교시설	282 (-18.6%)	383 (-1.2%)	622 (80.8%)	378 (-49.4%)	132	86 (-34.5%)	94 (9.1%)	64 (-31.7%)
	노유자시설	139 (-18.8%)	192 (-20.5%)	255 (29.8%)	467 (65.1%)	115	39 (-65.8%)	31 (-21.9%)	81 (164.6%)
	판매시설	772 (39.2%)	545 (-2.8%)	484 (-36.3%)	670 (6.4%)	93	261 (180.7%)	76 (-70.9%)	301 (296.0%)
	업무시설	1,861 (-51.2%)	2,114 (-11.2%)	6,823 (118.7%)	1,727 (-32.5%)	1,176	1,159 (-1.4%)	467 (-59.7%)	417 (-10.7%)
	공장 및 창고시설	5,887 (-37.0%)	5,985 (-19.8%)	6,003 (-3.0%)	5,324 (-33.0%)	3,180	3,035 (-4.6%)	2,156 (-29.0%)	1,525 (-29.3%)
	동식물 관련시설	538 (-26.1%)	595 (-11.5%)	457 (-20.4%)	596 (5.5%)	287	211 (-26.6%)	165 (-21.5%)	180 (8.6%)
	기타***	3,797 (3.4%)	3,153 (5.5%)	3,046 (5.2%)	4,213 (31.5%)	1,109	1,410 (27.2%)	868 (-38.5%)	645 (-25.7%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

\* : 다중주택, 다가구주택, 공관

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

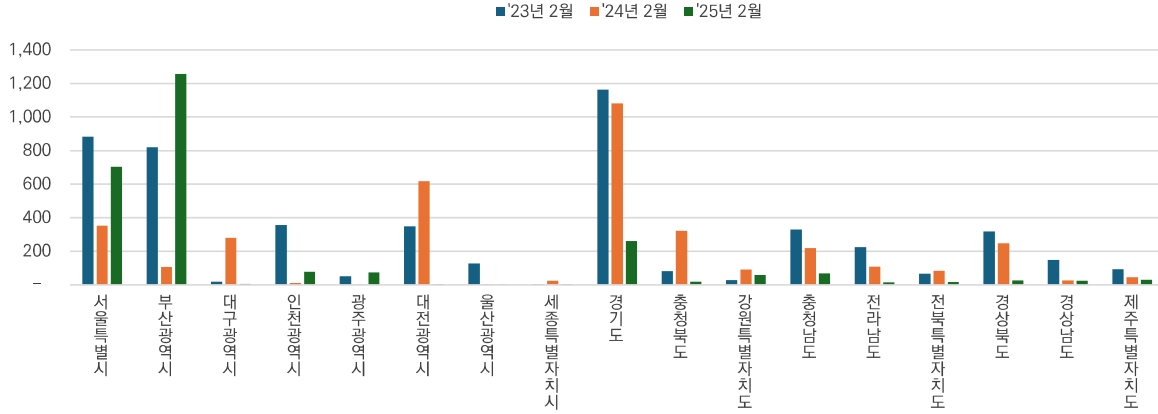
\*\*\* : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물자장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

주거용 건축 허가면적은 전국적으로는 감소하였으나, 서울, 부산, 인천, 광주는 전년 동기 대비 주거용 건축허가면적이 증가함. 특히, 부산은 건축허가면적이 10배 이상 상승하였음

[시·도별 주거용 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 2월	5,064	882	818	19	357	52	347	128	4
'24년 2월	3,618	352	107	279	12	1	618	2.25	25
'25년 2월	2,645	703	1,257	5	79	74	3	2.03	3

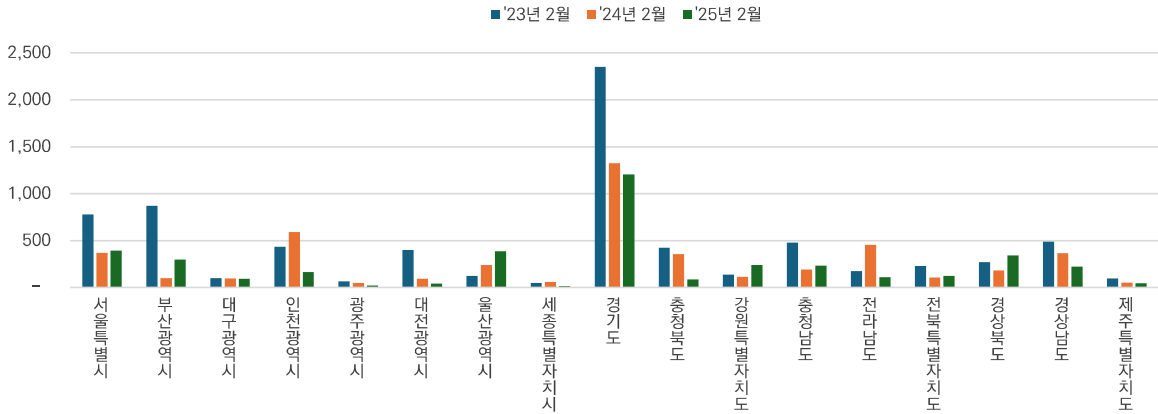
  

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 2월	1,164	82	28	330	224	67	317	149	94
'24년 2월	1,081	322	91	219	109	83	246	27	46
'25년 2월	261	19	59	69	15	17	27	24	30

비주거용 건축 허가면적은 전국적으로는 감소하였으나, 서울, 부산, 울산, 강원 등 7개 지역에서 전년 동기 대비 비주거용 건축허가면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축허가면적 현황]

(단위: 천㎡)



구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 2월	7,468	781	869	99	433	65	398	124	48
'24년 2월	4,732	371	99	95	588	46	92	239	58
'25년 2월	4,011	392	296	91	163	21	42	385	14

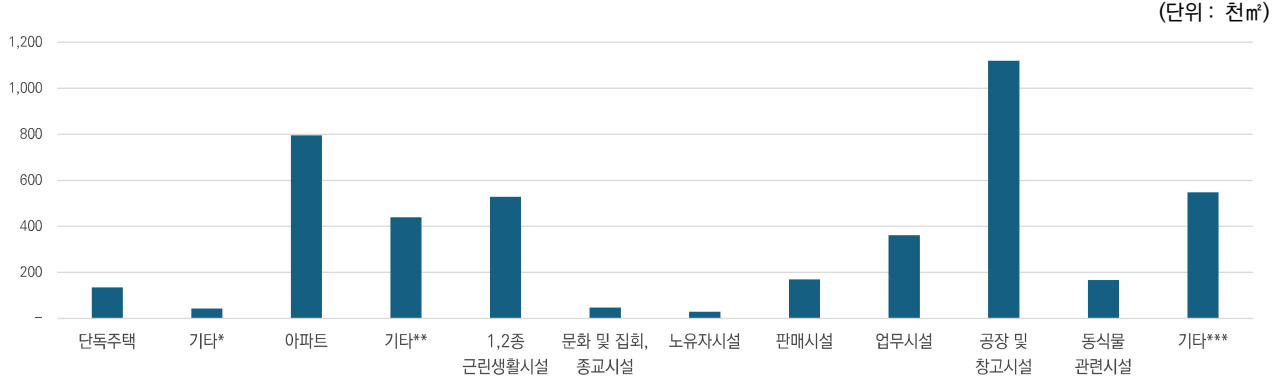
  

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 2월	2,351	424	138	479	174	229	269	489	98
'24년 2월	1,324	358	114	191	454	105	183	365	50
'25년 2월	1,206	87	241	232	108	124	342	222	44

전국 시설별 건축착공면적

'25년 2월 주거용 건축착공면적은 1,414천㎡으로 전년 동기 대비 50.5% 감소  
비주거용 건축착공면적은 2,970천㎡으로 전년 동기 대비 1.7% 상승함

['25년 2월 전국 건축착공면적 현황]



(단위 : 천㎡)

구분	2024				2022	2023	2024	2025	
	Q1	Q2	Q3	Q4	2월	2월	2월	2월	
주거용	주거용 계	7,478 (-2.7%)	9,178 (54.5%)	9,215 (66.6%)	9,251 (-29.5%)	2,965	2,315 (-21.9%)	2,859 (23.5%)	1,414 (-50.5%)
	단독주택 계	723 (-21.5%)	984 (-14.6%)	780 (-12.9%)	770 (-11.3%)	446	283 (-36.6%)	214 (-24.2%)	177 (-17.4%)
	단독주택	576 (-15.7%)	813 (-11.0%)	630 (-10.7%)	632 (-12.2%)	283	206 (-27.0%)	171 (-17.0%)	134 (-21.5%)
	기타*	147 (-38.1%)	171 (-28.4%)	150 (-21.2%)	138 (-6.9%)	163	76 (-53.2%)	43 (-43.5%)	43 (-1.4%)
	공동주택 계	6,755 (-0.1%)	8,194 (71.2%)	8,435 (82.0%)	8,481 (-30.8%)	2,519	2,032 (-19.3%)	2,644 (30.1%)	1,237 (-53.2%)
	아파트	4,835 (-1.7%)	5,870 (71.4%)	6,086 (90.8%)	5,979 (-31.7%)	1,782	1,352 (-24.1%)	2,018 (49.2%)	797 (-60.5%)
	기타**	1,919 (4.2%)	2,323 (70.5%)	2,349 (62.6%)	2,502 (-28.4%)	737	679 (-7.8%)	626 (-7.9%)	440 (-29.7%)
	비주거용 계	9,428 (-14.4%)	12,042 (6.8%)	10,571 (-1.7%)	12,147 (17.2%)	4,329	3,576 (-17.4%)	2,920 (-18.4%)	2,970 (1.7%)
비주거용	1,2층 근린생활시설	2,008 (-18.5%)	2,429 (-11.2%)	1,868 (-13.9%)	2,031 (-5.8%)	967	634 (-34.4%)	608 (-4.2%)	528 (-13.1%)
	문화 및 집회, 종교시설	278 (-27.6%)	321 (47.7%)	214.2 (-0.1%)	381 (-8.1%)	122	184 (51.5%)	133 (-27.7%)	47 (-64.8%)
	노유자시설	133 (-11.3%)	104 (-29.8%)	143 (-48.4%)	127 (-22.9%)	71	58 (-18.4%)	54 (-6.1%)	29 (-46.2%)
	판매시설	255 (1.1%)	232 (6.5%)	310 (-41.1%)	227 (-11.3%)	52	111 (112.4%)	42 (-61.9%)	169 (300.9%)
	업무시설	963 (-29.9%)	1,268 (15.3%)	903 (16.3%)	891 (-19.6%)	559	407 (-27.2%)	278 (-31.7%)	362 (30.5%)
	공장 및 창고시설	3,647 (4.3%)	4,855 (27.4%)	4,602 (12.5%)	5,695 (47.5%)	1,518	1,095 (-27.9%)	1,191 (8.8%)	1,120 (-6.0%)
	동식물 관련시설	574 (-14.1%)	812 (-5.3%)	550 (1.3%)	612 (-3.4%)	295	197 (-33.2%)	137 (-30.5%)	166 (21.3%)
	기타***	1,572 (-29.5%)	2,020 (-7.8%)	1,982 (-8.0%)	2,184 (23.4%)	745	891 (19.5%)	476 (-46.5%)	548 (15.1%)

( %)는 전년 동기 대비 증감률

\* : 다중주택, 다가구주택, 공관

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

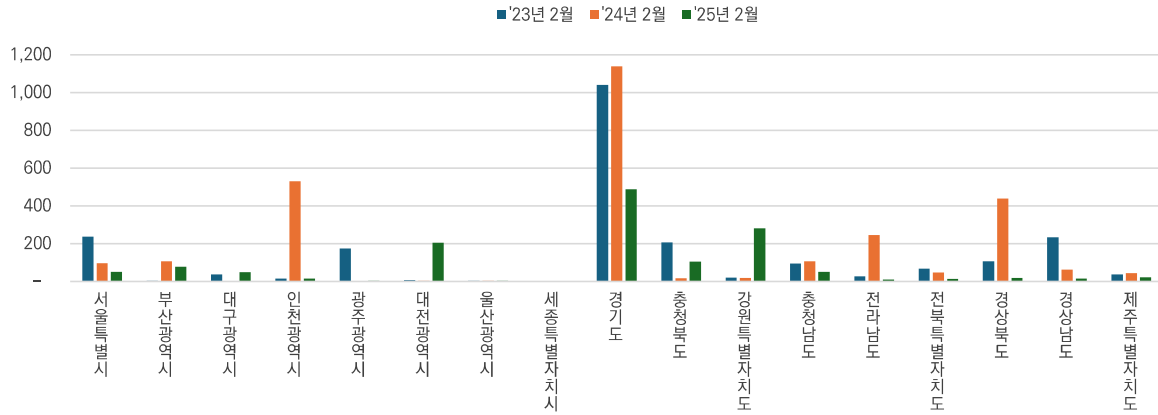
\*\*\* : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 오락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

주거용 건축 착공면적은 전국적으로는 감소하였으나, 대구, 광주, 대전, 충북, 강원 지역에서 전년 동기 대비 주거용 건축착공면적이 증가하며 수도권을 제외한 지방에서 건축착공면적이 증가하는 모습을 보임

[시·도별 주거용 건축착공면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 2월	2,315	236	4	37	15	175	7	4	0.96
'24년 2월	2,859	96	106	2	530	1	3	2.99	1.24
'25년 2월	1,414	51	78	50	16	4	205	2.95	1.02

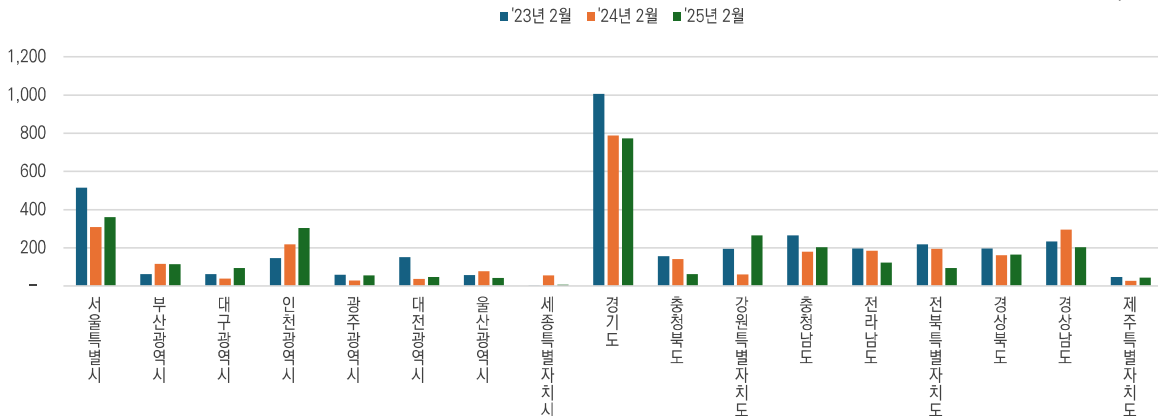
  

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 2월	1,040	206	21	96	27	68	106	234	38
'24년 2월	1,138	16	20	106	245	47	439	62	44
'25년 2월	489	105	281	51	10	14	20	16	22

사도별로는 서울, 인천, 광주, 대전 등 8개 지역에서 전년 동기 대비 비주거용 건축착공면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축착공면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

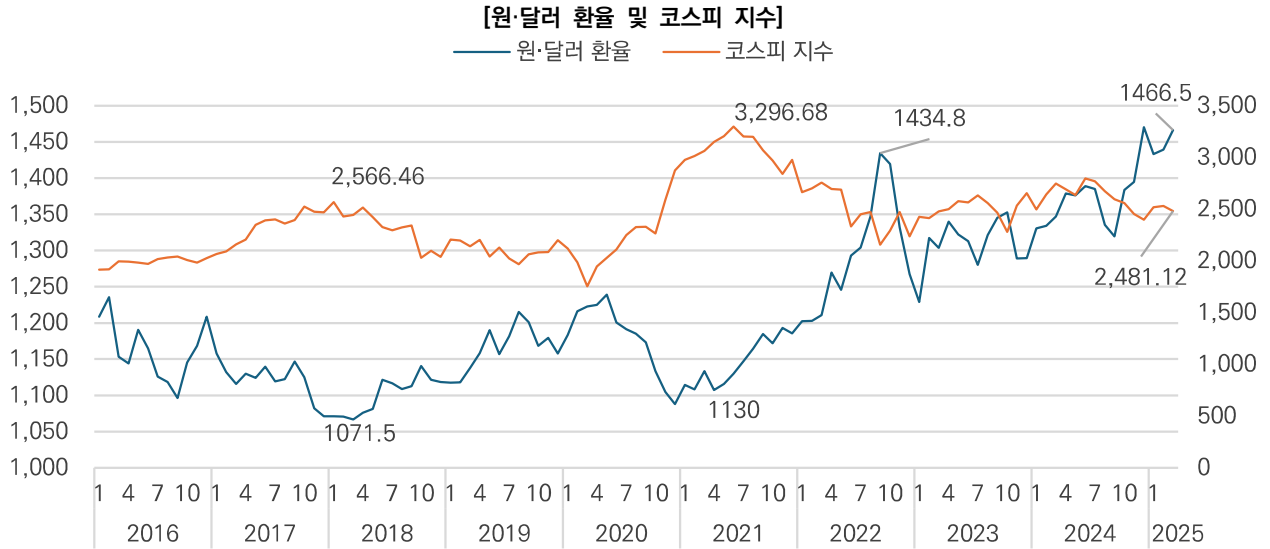
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 2월	3,576	516	63	63	146	59	151	58	3
'24년 2월	2,920	309	118	40	218	29	37	78	57
'25년 2월	2,970	362	115	95	304	57	47	42	9

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 2월	1,005	157	195	264	197	220	198	234	48
'24년 2월	787	142	60	180	185	195	161	295	28
'25년 2월	773	64	266	203	123	96	165	205	44

원·달러 환율 및 코스피 지수 추이

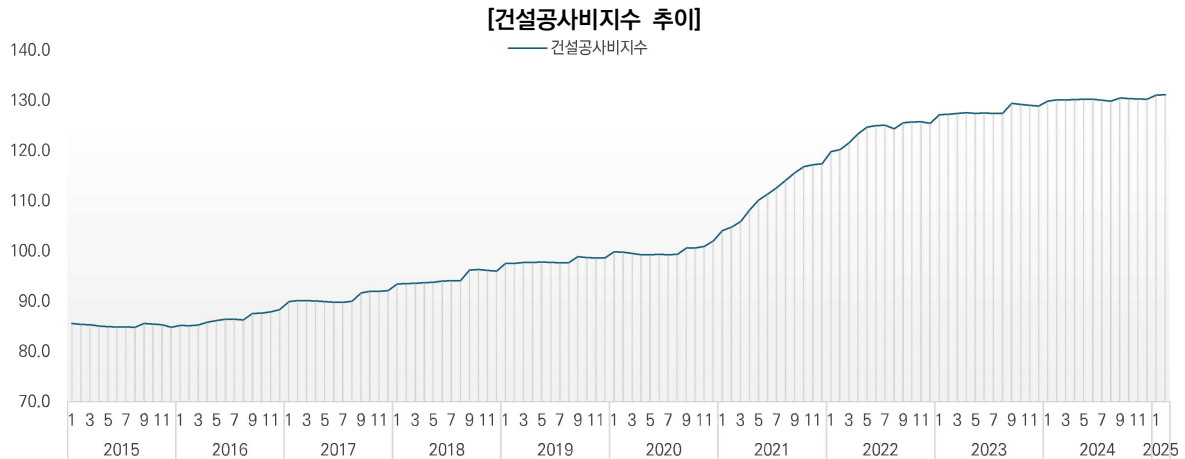
'25년 3월 말 기준, 원·달러 환율은 1,466원을 기록하며 원화값 약세 지속  
5년만의 공매도 전면 개시 및 미국 상호관세 우려로 코스피 지수는 2,481로 마감



자료: 한국은행

건설공사비지수 및 종합건설기업 폐업 신고 추이

건설공사비지수는 '25년 2월 131.04로 전년 동기 대비 0.76% 상승  
사공능력평가 50~70위권의 중견건설사들이 잇따른 화생절차 신청으로 위기감 고조



\*건설공사비지수 (2020=100.0)

구분	'24.10	'24.11	'24.12	'25.01	'25.02(p)
건설공사비지수	130.29 (52.74%)	130.22 (52.66%)	130.12 (52.54%)	130.99 (0.94%)	131.04 (0.51%)
주거용건물	129.23 (52.30%)	129.17 (52.23%)	129.01 (52.04%)	129.86 (0.72%)	129.87 (0.51%)
비주거용건물	129.85 (52.16%)	129.75 (52.04%)	129.61 (51.87%)	130.45 (0.72%)	130.46 (0.53%)

업종	구분	2023	2024.02	2025.02
종합 건설 기업	신규 등록	1,307	52	57 (9.62%)
	폐업	418	68	89 (30.88%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

\* 연도별 데이터는 12월 기준, 2025년 2월 건설공사비지수는 잠정치임

자료: KISCON(건설산업지식정보시스템), 국토교통부

## 리츠(REITs) 현황

'25년 3월 리츠 현황, 국내 운용리츠 408개, 자산총계 약 106조 원  
오피스 리츠 1.42조원, 주택 리츠 1.27조원 상승하며 자산규모 상승 견인

[ '25년 3월 유형별 리츠 수 및 자산총계 ]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'25년 2월	'25년 3월	'25년 2월	'25년 3월	'25년 2월	'25년 3월
위탁관리 리츠	384	388	99.8	102.64	96.91	96.78
자기관리 리츠	4	4	0.47	0.48	0.46	0.45
기업구조조정(CR) 리츠	16	16	2.71	2.92	2.63	2.75
<b>합계</b>	<b>404</b>	<b>408</b>	<b>102.98</b>	<b>106.05</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
[상장 리츠]	[24]	[24]	[17.7]	[18.12]	[17.19]	[17.09]

[ '25년 3월 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계 ]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'25년 2월	'25년 3월	'25년 2월	'25년 3월	'25년 2월	'25년 3월
오피스	93	95	31.29	32.71	30.38	30.84
호텔	6	6	0.73	0.75	0.71	0.71
리테일	26	26	7.53	7.76	7.31	7.32
주택	202	205	47.67	48.94	46.29	46.15
물류	44	44	7.83	7.81	7.60	7.36
복합형	24	24	4.52	4.67	4.39	4.4
기타	7	8	3.41	3.4	3.31	3.21
<b>합계</b>	<b>402</b>	<b>408</b>	<b>102.98</b>	<b>106.05</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* 월말 기준임

자료: 리츠정보시스템(국토교통부·한국부동산원)

'25년 3월말 기준, 리츠 자산규모 약 106조원으로 전월대비(103조원) 약 3조원 상승하였으나  
홈플러스 사태(25.3.4.)가 리츠 투자 심리를 위축시키며 매도세 지속

[리츠 수 및 자산규모 변동추이]

