

2024. December
Vol. 146

월간 주택시장 동향

Contents

2024 Residential Market Report

1. 부동산 ISSUE

- ※ 2025년도 주택시장 전망 (요약)
- ※ 2025년도 건설시장 전망 (요약)
- ※ 2025년도 세계경제 전망
- ※ 2024년도 3/4분기 지역경제동향

2. 부동산 정책 동향

- ※ 오피스텔, 바닥난방 규제 폐지, 생숙 → 오피스텔 전환 지원
- ※ 부동산 PF 제도 개선방안 수립
- ※ 부산·대구·광주·대전·울산 '도심융합특구' 지정
- ※ 서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호 발표
- ※ 고령자 민간임대주택 '실버스테이' 연내 도입 및 노인요양시설 공급확대
- ※ '25년도 부동산 공시가격 '20년 수준에서 동결
- ※ '25년도 지방소멸대응기금 1조원, 광역·기초122개 지자체 지원

3. 아파트시장 동향 및 전망

- ※ 아파트 시장현황 | 가격동향 및 수급동향
- ※ 11월 동향 종합 및 12월 전망

4. 부동산 통계

- ※ 주택건설실적 / 지가동향 및 변동 추이
- ※ 오피스 유형별 공실률 및 임대료
- ※ 전국 시설별 건축허가면적 및 건축착공면적
- ※ 원달러 환율 및 코스피 추이 / 건설공사비 추이



[부동산 ISSUE]

■ 2025년도 주택시장 전망 (요약)

2025년 주택시장, 일부 지역을 중심으로 매매가격 소폭 등락, 하반기 주택가격 상승 압력 증가 예상

❖ 2025년도 주택시장 전망에 대해 대체로 수도권은 1% 수준의 소폭 상승을 예상, 전국적으로는 소폭 하락하거나 보합세일 것으로 전망

- 주택수요 측면에서 금리 인하 기대, 신축 아파트 선호에 따른 분양 수요, 착공 감소가 준공 감소로 이어진 주택공급 부족, 다주택 규제 유지로 '뚝뚝한 한 채' 선호 등은 주택수요 확대 요인
- 스트레스 DSR 확대 적용과 같은 가계부채 총량규제 강화, 공사비 상승에 따른 사업비 인상, 경기 회복 지연 등은 주택수요 위축 요인
- '20~'21년간 착공 실적은 최고치였지만, '22년부터 최저로 떨어졌는데, 착공이 준공에 반영되는 시차는 3년 수준으로 '25년부터 준공물량 감소는 불가피, 주택공급 부족에 따른 가격상승 압력은 '25년 말부터 발생할 수 있음
- '24년의 경우 실수요자를 중심으로 주택 갈아타기로 거래량이 증가하여 중심으로 주택가격이 소폭 상승, '25년은 전국적이기 보다는 수도권의 국지적 시장을 중심으로 가격 변동이 발생할 것으로 전망되고 있음

[2025년 주택시장 전망]

구분		한국건설산업연구원	대한건설정책연구원
주택 매매 가격	전국	-1.0%	-
	수도권	1.0%	1%
	지방	-2.0%	보합
주택 전세 가격	전국	1.0%	2%
	수도권	-	1%

자료: 한국건설산업연구원, 대한건설정책연구원 전망자료

❖ 설문조사* 결과, 주택가격 상승을 기대하는 응답자 비율이 감소, 주택시장 침체에 대한 우려 증가

* 부동산R114가 11.6~18간 전국 1,306명을 대상으로 <2025년 상반기 주택시장 전망> 설문조사 시행

- 주택가격 상승을 응답한 비율은 32%, 하락은 25%, '24년 하반기 조사대비 상승 응답은 3.2%p 감소, 하락 응답은 3.4%p 증가, 이는 금융권의 대출규제 강화와 경기 둔화로 소비자의 심리에 변화가 있는 것으로 해석

[하나금융연구소 2025년 주택시장 전망]



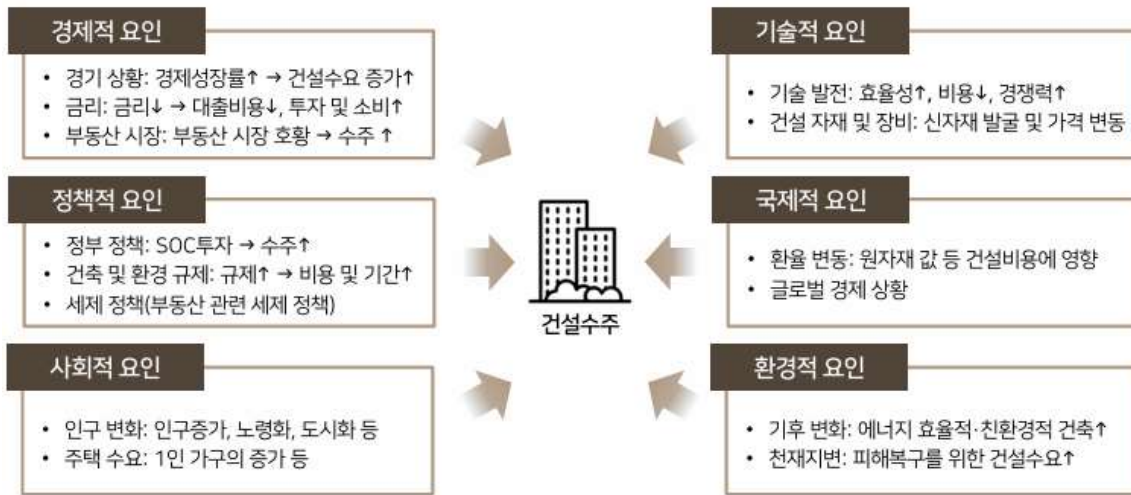
자료 : 하나은행 하나금융연구소, 2025년 부동산시장 전망, 2024.10.14

■ 2025년도 건설시장 전망 (요약)

2025년 주택부문 건설수주액 증가 예상, 건설수주액의 증가는 부동산경기 활성화에 영향을 미침

❖ 특정부지 및 지역에서 건축·토목공사의 시행은 부동산 시장에 영향을 주게 되는데, 건축·토목공사의 추진 여부는 건설수주액으로 알 수 있는데, 건설수주 동향은 부동산시장의 활성화 유무를 가늠하는 척도임

[건설수주 영향 요인]



자료 : 한국건설산업연구원, 2025 건설경기전망, 2024.11.6.

❖ 건설수주액은 '25년에는 점차 회복될 것으로 전망, 주택부문 수주액은 '23년 67.7조원에서 '24년 70.6조원, '25년 72.5~73.9조원으로 증가할 것으로 전망

- 건설사업은 “인허가 - 수주 - 착공 - 공사 - 완공”이 되는데, 건설수주 후 부문별 공사완공에 따른 기성이 일어나고 이는 건설투자액에 반영, 건설수주액 증감은 건설경기와 부동산경기에 직간접적인 영향을 주게됨
- 건설수주액은 '22년 248.4조원을 거쳐 '23년에 206.7조원으로 -16.7% 감소, '24년은 전년과 비슷한 수준에서 '25년에는 점차 회복될 것으로 전망되고 있음
- 한국건설산업연구원은 '23년 206.7조원에서 '24년과 '25년에 각 205.8조원과 210.4조원으로 전망했고, 한국건설경영협회는 208.9조원과 214.2조원으로 전망함

[건설수주액 2019~2023년 추이 및 2024~2025년 전망]

년도	2020	2021	2022	2023	2024 ^(e)		2025 ^(e)		
					건산연	한건협	건산연	한건협	
건설수주액(경상금액, 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

자료: 통계청 국가통계포털, 대한건설협회 / 한국건설산업연구원(건산연), 한국건설경영협회(한건협) 전망자료

■ 2025년도 세계경제 전망

2025년도 세계 경제는 미국의 상대적 성장 우위 각 국가별로 차별적으로 성장과 침체 예상

❖ 선진국은 미국의 상대적 성장 우위가 지속되면서 유로지역과 일본 등 주요 국가 간의 성장세가 차별화될 것으로 전망

- 미국은 트럼프의 재집권으로 관세 인상과 세제 개편 등의 보호무역주의 강화에 따른 불확실성이 높아지겠으나 감세조치가 빠르게 시행된다면, 안정적인 경제성장세를 보일 것으로 예상
- 유로 지역은 독일의 성장세가 연간 1.3%의 미미한 회복세가 전망되고, 트럼프 정부와의 무역마찰 이슈가 부각될 개연성이 있음
- 일본은 수출 감소와 기업실적 둔화가 예상되지만, 차세대 산업 부문의 투자증가, 새 내각의 경제정책 등으로 1.0% 수준의 경제성장률 예상

❖ 신흥국은 미국과의 지정학적 거리와 글로벌 정책 불확실성에 따라 영향을 차별적으로 받을 전망

- 중국은 내수 부양을 위한 조치에도 불구하고 수출 의존도가 높은 상황에서 미국의 추가 관세 도입과 대중 경제제재로 4.1%의 낮은 성장세를 보일 것으로 전망
- 인도는 견고한 성장세가 지속되어 6.8% 기록 전망, 트럼프 정부의 반이민 정책과 보호무역주의가 미칠 부정적 영향이 공급망 재편, 유가 하락 등으로 상쇄될 것으로 예상
- 아세안 5개국(인도네시아, 말레이시아, 필리핀, 태국, 베트남)은 양호한 민간소비, 정부지출, 외국인 투자 등으로 4.7% 성장 전망

[KIEP 세계경제 전망]

(단위 : 전년대비, %)

구분	2023년	2024년		2025년	
		[2024년 5월] (A)	[2024년 11월] (B)	[2024년 5월] (C)	[2024년 11월] (D)
세계	3.1 ¹⁾	3.0	3.1 (▲0.1)	3.2	3.0 (▼0.2)
미국	2.9	2.4	2.8 (▲0.4)	1.7	2.1 (▲0.4)
유로지역	0.5	0.7	0.8 (▲0.1)	1.6	1.3 (▼0.3)
- 독일	-0.1	0.0	-0.1 (▼0.1)	1.3	0.8 (▼0.5)
- 프랑스	1.1	0.6	1.1 (▲0.5)	1.6	0.9 (▼0.7)
- 이탈리아	0.8	0.7	0.6 (▼0.1)	1.0	0.9 (▼0.1)
- 스페인	2.7	2.4	2.9 (▲0.5)	1.7	2.2 (▼0.5)
영국	0.3	0.5	1.0 (▲0.5)	1.5	1.4 (▼0.1)
일본	1.7	0.9	0.4 (▼0.5)	1.0	1.0 (-)
중국	5.2	4.8	4.8 (-)	4.5	4.1 (▼0.4)
인도	7.7	6.8	7.1 (▲0.3)	6.5	6.8 (▲0.3)
아시안 5개국	4.2	4.5	4.6 (▲0.1)	4.8	4.7 (▼0.1)
- 인도네시아	5.0	5.0	5.1 (▲0.1)	5.1	5.1 (-)
- 말레이시아	3.6	4.2	4.4 (▲0.2)	4.5	4.5 (-)
- 필리핀	5.5	5.7	5.8 (▲0.1)	5.9	5.9 (-)
- 태국	1.9	2.5	2.4 (▼0.1)	3.5	2.9 (▼0.6)
- 베트남	5.0	5.8	6.3 (▲0.5)	6.2	6.5 (▲0.3)

주 1) Oxford Economics(10.29) 기준 2) [] 안은 전망시점 3) PPP 환율기준 4) 아시안 5개국의 PPP 환율 적용 GDP 합 기준
5) () 안은 각각 2024년, 2025년 성장률에 대한 2024년 5월과 2024년 11월 전망 사이의 조정치 (B-A) 및 (D-C)

자료: 대외경제정책연구원, 「2025년 세계경제 전망」, 「KIEP 오늘의 세계경제」, 2024.11.14

■ 2024년도 3/4분기 지역경제동향*

* 통계청은 지역의 생산, 소비, 투자(건설수주), 물가, 고용, 인구이동, 수출입 등을 지역별로 종합 분석하여 분기별로 발표, 알투코리아는 통계청 발표 내용 중 부동산 분야와 관련성이 높은 부문을 요약하였음

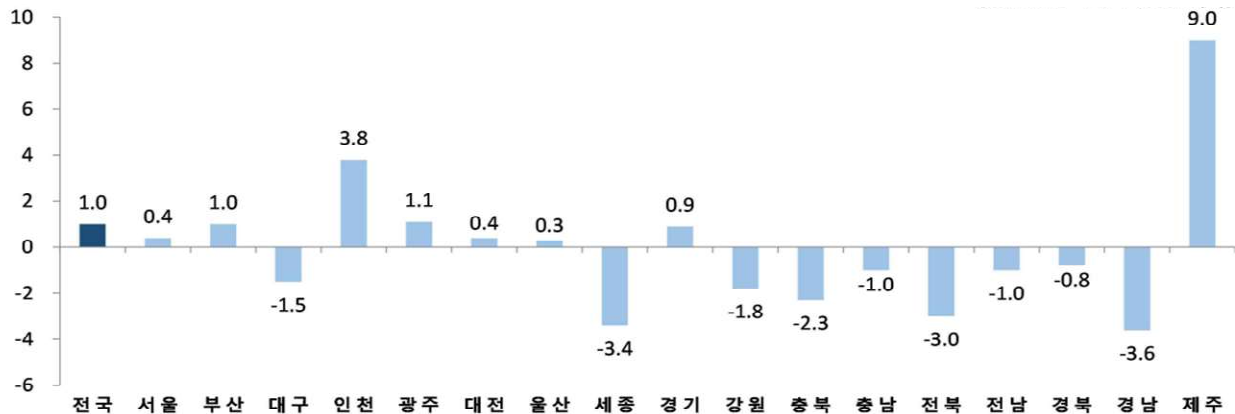
지역경제에 가장 적합하며 사업성이 높은 부동산 개발사업이 추진되어야 함

❖ (서비스업 생산) 전국은 운수·창고, 금융·보험 등의 생산이 늘어 전년동분기대비 1.0% 증가

- 경남(-3.6%), 세종(-3.4%), 전북(-3.0%)은 부동산, 예술·스포츠·여가 등의 생산이 줄어 감소, 제주(9.0%), 인천(3.8%), 광주(11%)는 정보통신, 예술·스포츠·여가 등의 생산이 늘어 증가함

[2024년 3/4분기 서비스업생산지수]

(단위 : 전년동분기대비 증감률, %)



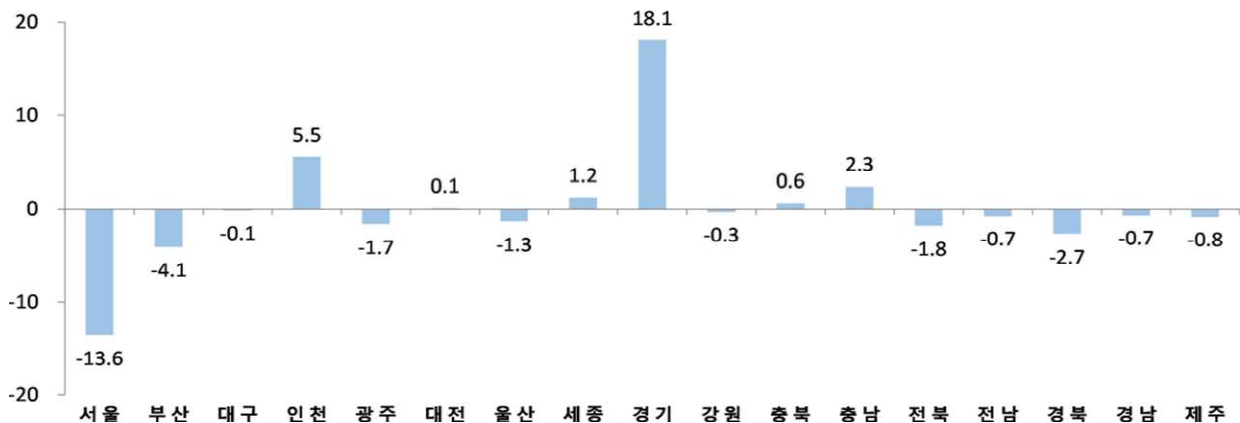
자료: 통계청, 「2024년 3/4분기 지역경제동향」, 『보도자료』, 2024.11.11

❖ (인구이동) 시도별 인구 순이동은 경기(18,079명), 인천(5,511명), 충남(2,349명) 등 6개 지역은 순유입

- 서울(-13,588명), 부산(-4,093명), 경북(-2,673명) 등 11개 지역은 순유출

[2024년 3/4분기 시도별 인구 순이동]

(단위 : 천명)



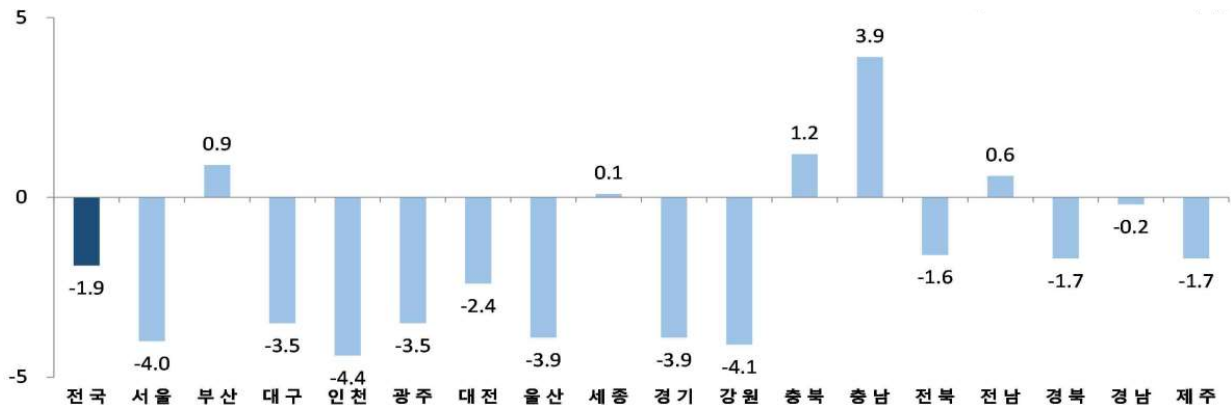
자료: 통계청, 「2024년 3/4분기 지역경제동향」, 『보도자료』, 2024.11.11

❖ (소매판매) 전국은 전문소매점, 슈퍼마켓·잡화점 등의 판매가 줄어 전년동분기대비 1.9% 감소

- 충남(3.9%), 충북(1.2%), 부산(0.9%)은 전문소매점, 승용차·연료소매점 등의 판매가 늘어 증가했으나, 인천(-4.4%), 강원(-4.1%), 서울(-4.0%)은 승용차·연료소매점, 슈퍼마켓·잡화점·편의점 등의 판매가 줄어 감소
- 주요 증가지역 및 업태
 - 충남(3.9%) : 전문소매점(13.0%), 승용차·연료소매점(3.6%)
 - 충북(1.2%) : 전문소매점(6.4%), 승용차·연료소매점(1.1%)
 - 부산(0.9%) : 승용차·연료소매점(7.8%), 전문소매점(1.0%)

[2024년 3/4분기 소매판매액지수]

(단위 : 전년동분기대비 증감률, %)



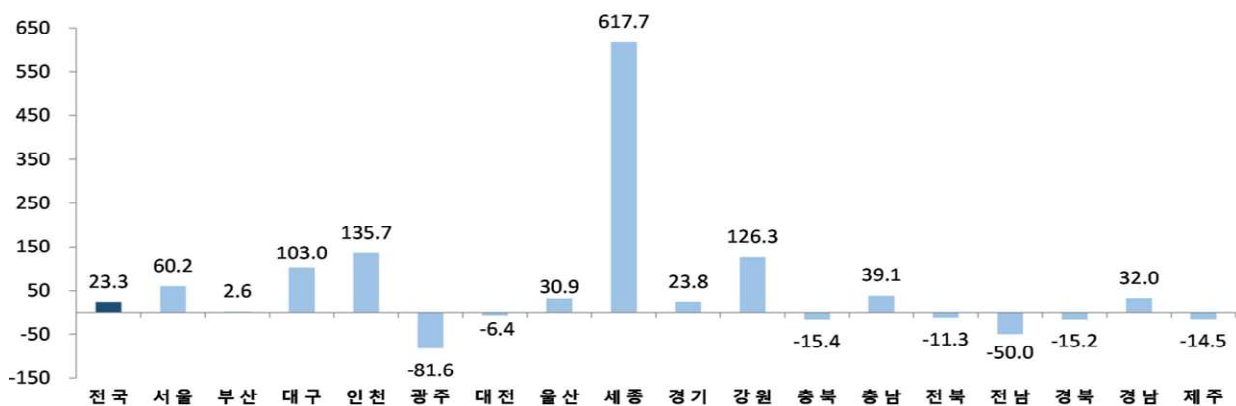
자료: 통계청, 「2024년 3/4분기 지역경제동향」, 『보도자료』, 2024.11.11

❖ (건설수주) 전국은 공장·창고, 기계설치 등의 수주가 늘어 전년동분기대비 23.3% 증가

- 광주(-81.6%), 전남(-50.0%), 충북(-15.4%)은 주택, 기계설치 등의 수주가 줄어 감소했고, 세종(617.7%), 인천(135.7%), 강원(126.3%)은 공장·창고, 철도·궤도 등의 수주가 늘어 증가
- 주요 증가지역 및 공종
 - 세종(617.7) : 건축(1062.7%) ⇒ 공장·창고, 주택 / 토목(300.0%) ⇒ 토지조성, 도로·교량
 - 인천(135.7%) : 건축(227.5) ⇒ 공장·창고, 주택 / 토목(-39.8%) ⇒ 발전·송전, 항만·공항

[2024년 3/4분기 건설수주]

(단위 : 전년동분기대비 증감률, %)



자료: 통계청, 「2024년 3/4분기 지역경제동향」, 『보도자료』, 2024.11.11

[부동산 정책 동향]

■ 오피스텔, 바닥난방 규제 폐지, 생활숙박시설 ⇒ 오피스텔 전환 지원

건축법상 대표적인 복합용도 건축물인 오피스텔의 다변화와 공급활성화를 위해 관련 규제 대폭 개선

❖ 국토교통부는 도시 내 다양한 주거 형태에 대한 수요증가에 대응하고자 「오피스텔 건축기준」 개정안을 마련해 행정예고('24.11.26~12.16) 함

❖ 오피스텔 규제 개선 : 바닥난방 면적 제한 폐지

- 그동안 오피스텔은 전용면적 120㎡를 초과하면 바닥난방 설치가 불가 했으나, 이번 개정으로 해당 규제가 폐지됨. 이에 따라 오피스텔의 주거 활용을 제한하는 규제는 없어지게 됨
- 오피스텔의 주거활용을 제한하는 주거부분 비중 제한, 발코니 및 욕실 설치 금지 등 여타 규제는 이미 폐지 완료

❖ 생활숙박시설 ⇒ 오피스텔 용도변경 지원 : 생활숙박시설 합법사용 지원방안의 후속 조치로 지원방안 발표 이전에 건축허가를 받은 생숙을 오피스텔로 용도변경 할 때 적용되었던 일부 규제를 면제

- (전용출입구 설치 면제) 생숙 소유자들의 자발적 선택에 따라 생숙 건축물의 일부를 오피스텔로 전환하는 경우 별도의 오피스텔 전용 출입구를 설치하지 않아도 됨
- (안목치수 적용 제외) 기존에는 생숙을 오피스텔로 전환할 때 면적 산정방식을 중심선 치수*에서 안목치수** 기준으로 변경해야 했음. 이번 개정으로 기존의 중심선 기준 면적 산정방식을 그대로 유지하도록 하여, 용도변경 과정에서 추가적인 부담을 덜고 소유자의 편의를 증대할 수 있도록 함
 - * 벽 두께의 가운데중심을 기준으로 면적을 측정하는 방식
 - ** 벽의 내측 끝부터 반대쪽 벽의 내측 끝까지의 거리를 측정하여 면적을 계산하는 방식
- 다만, 매매계약 체결 과정에서 전용출입구 미설치 안목치수 적용 등 관련 내용을 공인중개사와 계약 당사자들이 명확하게 알 수 있도록 건축물 대장에 관련 사항을 기재하도록 의무화할 예정

[오피스텔 건축기준 개정 연혁]

고시일	업무부분 비중	발코니, 욕실설치 기준	바닥난방 기준
'88. 6.18	70% 이상	발코니, 욕실 금지	금지
'95. 7.19	70% 이상	발코니, 욕실 금지	삭제
'98. 6. 8	50% 이상	발코니, 욕실 금지	삭제
'04. 6. 1	70% 이상	발코니, 욕실 금지 / 크기 3㎡ 이하	금지
'06.12.30	70% 이상	발코니, 욕실 금지 / 크기 3㎡ 이하	전용면적 60㎡ 이하
'09. 1.23	70% 이상	발코니, 욕실 금지 / 크기 5㎡ 이하	전용면적 60㎡ 이하
'09. 9.29	70% 이상	발코니, 욕실 금지 / 크기 5㎡ 이하	전용면적 85㎡ 이하
'10. 6. 9	-	발코니 금지	전용면적 85㎡ 이하
'12. 8.22	-	발코니 금지	전용면적 85㎡ 이하
'21.11.12	-	발코니 금지	전용면적 120㎡ 이하
'24. 2.23	-	-	전용면적 120㎡ 이하

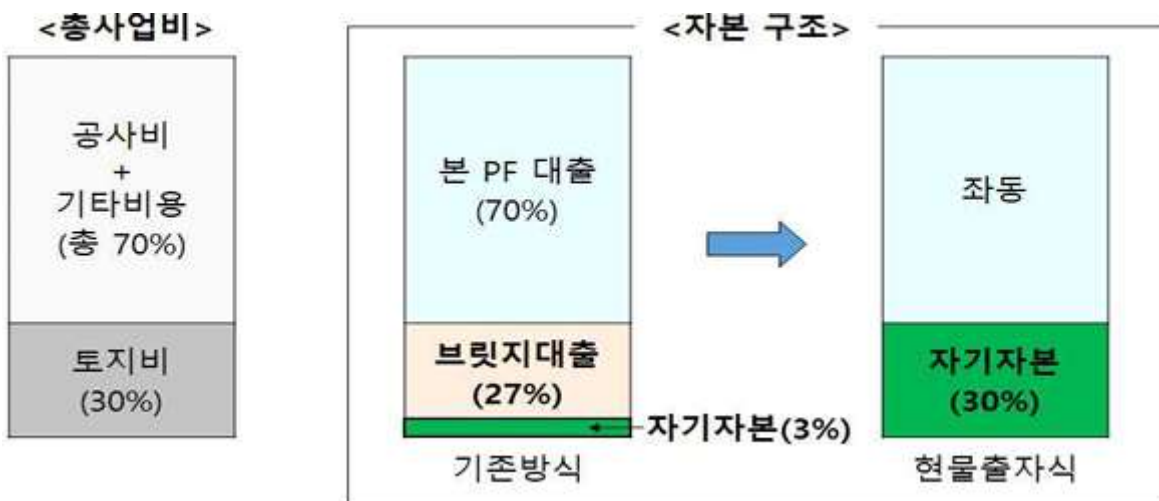
자료: 국토교통부, 보도자료 : 바닥난방 규제 폐지, 생활숙박시설 ⇒ 오피스텔 전환 지원, 2024.11.25

■ 부동산 PF 제도 개선방안 수립

PF 사업(리츠)에 현물 출자 시 양도차익 과세·납부이연 적용, 개발+운영이 가능한 디벨로퍼 육성

- ❖ 정부는 PF 안정성을 높이고, 주택공급 활성화를 위한 「부동산 PF 제도 개선방안」을 관계부처 합동(국토교통부, 기획재정부, 금융위원회) 으로 발표('24.11.14)
 - 부동산 PF(Project Financing)은 부동산개발 프로젝트에서 발생하는 미래 현금흐름(수익성)을 기반으로 자금을 조달하는 금융기법으로 약 230조원('23년 12월 기준) 규모, 이중 약 70%가 주거시설
 - 선진국은 디벨로퍼가 금융사·연기금 등 지분투자자를 유치하여 30~40% 자기자본으로 토지매입 후 건설단계에서 PF 대출을 받고, 안순 분양수의 뿐만 아니라 임대수익도 갖춰 수익구조가 안정적임
 - 우리나라는 단기수익 추구 경향과 디벨로퍼의 영세성으로 5% 이내 자기자본으로 토지 매입부터 고금리 대출 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 도모
 - 안정적 수준의 자기자본 확충 기반 마련을 위해 고금리 대출을 통한 토지매입 보다 토지주가 토지·건물을 현물출자를 하도록 유도, PF사업(리츠)에 현물 출자 시 출자자의 이익 실현 시점을 고려하여 양도차익 과세·납부이연 적용
 - (선도사업) 현물출자 방식 개발 활성화를 위해 선도사업 후보지 공모
 - (행정지원) 토지주의 의사결정 지원을 위해 부동산원 등 공공에서 리츠 설립 지원, 사업성 분석 등 컨설팅 진행, 정책사업 (장기임대주택) 추진 시 토지주가 현물 출자 시 LH 매입 확약을 통해 사업성 보완, 공공기관이 디벨로퍼, AMC 등 참여

[기존 브리지대출 vs 현물 출자 시 자본구조 변화(예시)]



자료: 국토교통부, 보도자료 : 부동산 PF 제도 개선방안 수립, 2024.11.14

- 인센티브 등을 통한 자본 확충을 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
 - * 법인인 장기임대주택사업자의 지분 15% 이상 소유를 허용 / 「은행·보험법령」 개정
- 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도
 - PF 대출 시 일정수준(예 20%)의 PF 사업 자기자본비율을 기준으로 위험가중치와 총당금을 차등화*
 - * PF사업의 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 / 업권별 감독규정 세칙, PF리스크 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) 익스포져(위험노출액)에 대한 한도 규제를 정비

❖ 부동산 PF 시장의 공정 질서 확립

- PF 대출시 사업성 평가 강화
 - 시행사·시공사의 담보나 신용보다는 PF 사업의 사업성·안정성 등 객관적으로 평가한 후 대출토록 개선, PF 사업성 평가 기준·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

- 리츠를 통한 개발+운영이 가능한 디벨로퍼 육성
 - 안정적 자기자본을 갖춘 리츠에 입지가 우수한 공공택지 매입 우선권을 제공하여 안정적 개발 + 운영 도모
- 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

■ 부산·대구·광주·대전·울산 ‘도심융합특구’ 지정

대도시 도심에 복합혁신공간을 조성하는 도심융합특구 지정, 전국 각지에 판교형 테크노벨리 조성 추진

❖ 정부는 주요 도시에 도심융합특구를 지정, 대도시 도심에 산업·주거·문화 등 복합혁신공간을 조성하고, 범부처의 기업지원 사업을 집중시켜 기업투자와 청년일자리 창출을 견인하는 광역성장거점 사업

- 도시·건축규제를 완화하여 고밀 복합개발하고, 국공유지 사용료·부담금 감면과 임시허가·실증특례 등
 - 입주기업에게는 기회발전특구로 지정하여 세제 지원을 강화
 - 청년 종사자의 안정적 주거지원을 위한 주택을 특별 공급, 향후에는 청년 전용 주택기금 대출과 연계해 지원
 - 1인 가구를 위해 창업지원주택, 청년특화 임대주택 등 맞춤형 주거지원도 강화

[지역별 도심융합특구 주요 내용]

구분	면적	위치	핵심사업
부산	191만㎡	센텀 2, 도시첨단산업단지	스마트선박, 로봇, 지능형 기계
대구	98만㎡	경북도청 후적지, 경북대 등	로봇, UAM, 반도체
광주	85만㎡	시청인근, 상무지구 서측	인공지능, 모빌리티, 의료
대전	134만㎡	KTX 대전역, 충남도청 후적지	첨단지식산업, UAM, 문화
울산	192만㎡	KTX 울산역, 테크노파크	모빌리티, 이차전지, 수소

1. 추진배경

인재·기업의 수도권 집중을 해소하기 위해 기존 인프라와 접근성이 용이한 지방 5개 광역시 도심에 '지방판 판교 테크노벨리' 조성

- '도심융합특구 조성방안', 발표(20.9)
- 국정과제 반영(22.5)
- 지방시대 4대 특구로 선정(23.9)
- '도심융합특구 조성 및 육성에 관한 특별법' 제정(23.10), 시행(24.4)
- 지방 5개 광역시 도심융합특구 지정 및 기본계획 승인(24.11)

2. 개념

지방 도심에 산업·주거·문화 등 복합혁신공간을 구축하고, 민·관의 지원을 집중하는 광역거점 육성



3. 주요 지원사항

기업지원

- 도심융합특구
 - 도시·건축규제(용도지역 용적률 높이 등) 완화
 - 규제샌드박스 임시허가 실증특례 등 혁신적 기업 육성
 - 국세(법인세 소득세), 지방세(취득세 재산세) 감면 등 세제 혜택

- 국공유지 사용료 및 부담금 감면
- 특구 내 국공유 토지 활용

주거

- 입주기업 종사자에게 주택 특별공급
- 일자리연계형 주택 청년특화 임대주택 등 거주 지원

교육

- 우수한 수준의 국제학교 유치
- 학교 신설 시 자율학교 지정 추진

의료

- 지역의료원 설립 등 의료시설 공급
- 의료법인에 노인주거복지시설 등 부대사업 허용

문화

- 미술관 공연장 등 복합문화공간 조성
- 지역축제 문화거리 운영
- 전시 문화시설을 포함한 공원 녹지 조성

4. 추진절차



자료: 국토교통부, 보도자료 : 부산·대구·광주·대전·울산 '도심융합특구' 지정, 2024.11.7.

■ 서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호 발표

2031년 5만호 입주를 목표로 수도권 신규택지 4곳(서울, 고양, 의왕, 의정부) 지정

- ❖ 국토교통부는 「주택공급 활성화 방안(8.8)」 후속으로 서울과 서울경계로부터 약 10km이내 지역 4곳에 5만호 규모의 신규택지 후보지 발표('24.11.5)
 - (서울 서리풀) 신분당선(청계산입구역), GTX-C(양재역) 등 철도 접근성이 뛰어나고 경부고속도로, 강남순환도시고속도로 등 지역간 이동이 편리한 곳으로 첨단산업과 주거복합공간으로 발전 가능성이 높은 지역
 - 공급되는 2만 세대 중 주택의 55%(1.1만호)는 신혼부부용 자의전세주택을 공급, 젊은층, 신혼부부 등 육아친화적인 주거단지로 조성할 계획
 - (고양대곡 역세권) GTX-A, 3호선, 경의중앙선, 서해선, 교외선 등 5개 노선이 만나는 철도교통의 요충지로 개발압력이 높고, 역 접근성과 호나승 편의성 개선이 필요해 복합환승센터 건립과 주변개발이 시급한 곳
 - 대곡역은 복합환승센터 구축으로 교통 편의성이 대폭 향상되고, 역세권 중심으로 자족·업무시설을 중점 배치하여 상업·문화·생활시설이 연계된 지식융합단지로 조성함으로써 수도권 서북부 지역의 중심이 될 것으로 기대되는 곳
 - (의왕 오전왕곡) 경수대로, 과천봉담간 도시고속화도로에 연접한 부지로 산업기능 유치 잠재력이 높은 곳, 난개발이 우려되어 계획적 개발이 요구되는 지역
 - 지구내 친수공간이 풍부하여 정주환경이 우수, 인접한 과천지식 정보타운 등과 연계한 의료·바이오 산업유치에 유리하여 자족기능 확보를 통한 수도권 남부의 새로운 직주근접 생활공간
 - (의정부 용현) 군부대로 인해 양호한 입지여건에도 불구하고 주변 도심과 단절되어 오랫동안 개발되지 못한 곳, 주변 법조타운과 기존도심 등과 연계하여 통합생활권 조성이 필요한 지역
 - 지구내 기존 도심에 부족한 문화·체육·자족시설 등 보완으로 주변도심과의 연결이 강화되어 도시에 활력을 불어 넣을 것으로 기대되는 곳
- ❖ 지구별 개발방향은 입지특성, 지자체별 특화계획, 주변지역과 연계개발 효과 등을 고려하여 지자체·전문가 등과 충분한 논의를 거쳐 지구지정과 지구계획 수립, '26년 상반기 지구지정, '29년 첫 분양, '31년 첫 입주를 목표로 주택공급 기간을 최대한 단축할 계획



■ 고령자 민간임대주택 ‘실버스테이’ 연내 도입 및 노인요양시설 공급 확대

민간임대주택 ‘실버스테이’ 도입, 도심지 인근 노인요양시설 공급 확대와 장기요양기관 규모화 지원

❖ 정부는 「새로운 임대주택 공급방안」(8.28) 발표된 신유형 장기민간임대주택의 시범사업으로 고령층의 안정적인 주거생활을 지원하기 위한 민간임대주택 ‘실버스테이’ 도입을 연내 추진함

- 실버스테이는 60세 이상을 위한 응급안전, 식사, 생활지원 등의 서비스를 제공하며, 20년 이상 거주 가능한 공공지원 민간임대주택
- 국토교통부는 ‘실버스테이’를 도입하기 위해 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 및 「시행규칙」 개정안을 입법예고 (10.30~12.8)
 - 실버스테이는 무주택자에게 우선공급 되지만 잔여세대는 유주택자도 입주 가능함.
 - 실버스테이와 일반 공공지원민간임대가 혼합된 단지인 경우에는 실버스테이 입주자의 무주택 직계비속에게 공공지원 민간임대주택을 우선공급 할 수 있도록 하며 세대교류형 단지조성이 가능해 짐
 - 임대료는 노인복지주택 등 기존 시니어레지던스 시세*의 95% 이하로 초기 임대료를 산정하고, 임대료 5% 증액제한**을 적용
 - * 일반주택과 시니어레지던스의 임대료 격차율을 적용하여 시세 산정
 - ** 100세대 이상 민간임대주택에 적용되는 주거비 물가지지수 변동률 이하 임대료 증액 제한 배제
 - 식사 및 생활지원 서비스에 대한 이용료 청구 근거를 신설
- 민간임대 하위법령 개정 후 실버스테이 시범사업은 택지공모, 민간제안 공모방식을 통해 추진됨
 - 취득세·재산세 감면, 종부세 합산배제 등 세제 혜택과 주택도시기금의 출자 및 용자 등 금융지원을 공공지원 민간임대 수준으로 제공됨

자료: 국토교통부, 보도자료 : 고령자 민간임대주택, 실버스테이 연내 도입, 2024.10.29

❖ 도심지 인근 노인요양시설 공급 확대 및 장기요양기관 규모화 지원

- (공급 확대) 자녀 등 부양자가 주로 거주하는 도심지 인근에 노인요양시설 건설수요가 높으나 도심지 인근에는 요양 시설로 활용 가능한 민간부지가 부족한 실정, 이에 따라 도심지 인근 폐교 부지 및 국·공유 유휴부지를 활용한 노인요양시설 공급 확대 추진
 - 「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」상 대부 특례(제5조) 및 「사회복지사업법」상 국공유재산 우선 매각 규정(제42조의 2) 적극 활용
- (제도 개선) 장기요양기관 설치 및 운영 관련 제도개선 추진
 - 시설이용 수요 대비 공급부족 지역 등의 설치기준 개선 검토
 - 요양시설 신규 서비스 관련 현장의견 수렴 등을 거쳐 비급여 기준 마련 및 항목* 검토
 - * 자율성 등에 대한 요구가 높은 신노년층 중심으로 차별화된 서비스에 대한 추가비용 지불의사가 있으나 현재는
 - ① 식사재료비 ② 상급침실료 ③ 이·미용비에 한정
 - 수급자의 필요 및 선호를 반영하여, 다양한 재가급여(요양, 간호, 목욕, 주야간 보호 등)를 복합 제공하는 통합 재가 서비스 도입*
 - * (현재) 재가 수급자의 78.8%가 단일급여 이용('23년) → (개선) 1기관·다종급여 제공(인력·시설·운영 관련 「노인장기요양보험법」 시행규칙 개정('24년 12월)

자료: 기획재정부, 서비스산업 생산성 혁신 지원방안, 2024.11.14

■ 2025년도 부동산 공시가격은 2020년 수준에서 동결

'25년도 공시가격 산정 시 공시가격의 급격한 상승에 따른 부작용 최소화를 위해 '20년 수준으로 동결

❖ 정부는 현행 「부동산 가격공시에 관한 법률(이하 부동산공시법)」에 따라 '25년도 공시가격 산정시 공시가격의 급격한 상승에 따른 부작용을 방지하기 위해 '20년 수준으로 동결하기로 결정

- '20년 4월 「부동산공시법」의 개정으로 “부동산 공시가격 현실화 계획”을 도입, 이는 '35년까지 공시가격을 시세의 90% 수준까지 매년 인상하는 계획으로 '21년 부동산 가격공시부터 적용할 계획이었음
- “현실화 계획” 시행시 부동산 공시가격의 급격한 상승에 따른 부작용이 예상되어 “현실화 계획”을 중단하고 “부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안”을 마련하여 「부동산공시법」 개정 추진 중이나 법 개정이 완료되지 못함
- '25년 공시가격은 현행 「부동산공시법」과 “현실화 계획”에 따라 산정해야 하지만, 그대로 적용할 경우 '24년 대비 '25년 공시가격이 급격히 상승*함에 따라 부동산 보유세 부담 증가, 복지 수혜 축소 등 현실화 계획의 부작용이 예상되어 이를 예방하기 위한 계획수정이 필요한 상황임

* '24년 적용된 공동주택의 목표 시세반영률은 69%이나, 기존 현실화 계획이 규정하고 있는 '25년 공동주택 목표 시세반영률은 금년 대비 9.4%p 높은 78.4%

❖ “'25년 부동산 가격공시를 위한 현실화 계획” 수정방안의 주요 내용

- '25년 공시가격에 적용할 시세반영률은 올해와 동일하게 현실화 계획 수립 이전인 '20년 수준으로 동결

[수정방안에 따른 '25년 평균 시세반영률]

구분	현 계획		⇒	수정
	'24년 시세반영률	'25년 시세반영률		'25년 시세반영률
공동주택	69.0%	78.4%		69.0% (-9.4%p)
표준주택	53.6%	66.8%		53.6% (-13.2%p)
표준지	65.5%	80.8%		65.5% (-15.3%p)

자료: 국토교통부, 보도자료 : '25년 공시가격, 부동산 시세 변동만 반영, 2024.11.19

- 올해와 동일한 시세반영률이 적용됨에 따라 '25년 공시가격은 국민들이 기대하는 바와 같이 시장가치와 유사한 수준에서 변동될 전망, '25 공시가격 = '24년말 시세 × '25년 시세반영률('20년 수준)
- “부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안”에서의 밝힌 ‘균형성 제고방안’을 '25년 공시에 최대한 적용
 - (1단계) 시·군·구 단위로 조사자가 입력한 공시가격(안)을 평가하고, 균형성 평가기준에 미달하는 곳은 심층검토지역으로 선정, 균형성평가기준은 ‘국제과세평가관협회(International Association of Assessing Officers)’에서 제시한 유형 내 균질성, 가액대별 형평성에 관한 평가지표 등 활용
 - (2단계) 심층검토지역을 중심으로 균형성이 낮은 부동산을 선별하여 국민 부담이 최소화되는 한도 내에서 공시가격의 균형성을 개선함
 - (3단계) 균형성 제고 결과는 대학교수 등 외부 전문가가 최종 검수하고, 국토교통부가 공시가격 열람(안)을 확정

■ 2025년 지방소멸대응기금 1조원, 광역 15개, 기초 107개 지자체 지원

지역 인구감소 및 지방소멸 위기지역에 대한 지원정책 추진, 각 지역별 특화전략 마련

❖ 지방소멸대응기금은 지역 인구감소 및 지방소멸 위기 대응을 지원하기 위해 '22년에 도입된 재원

- 10년간('22~'31년) 매년 1조원 규모가 지원, 인구감소지역(89개) 및 관심지역(18개) 총 107개 기초자치단체 대상 기초 지원계정(7,500억원)과 서울과 세종을 제외한 15개 광역자치단체 대상 광역지원계정(2,500억원)으로 구성
- '25년 (인구감소지역) 72억원 기본 배분, 우수지역(8개)은 88억 추가 배분 (관심지역) 18억 기본 배분, 우수지역(2개)은 22억원 추가 배분

[인구감소지역 및 관심지역 현황]

구분	인구감소지역(89개)	관심지역(18개)
부산(5개)	(3개) 동구, 서구, 영도구	(2개) 금정구, 중구
인천(3개)	(2개) 강화, 옹진	(1개) 동구
대구(3개)	(3개) 군위, 남구, 서구	
광주(1개)		(1개) 동구
대전(3개)		(3개) 대덕구, 동구, 중구
경기(4개)	(2개) 가평군, 연천군	(2개) 동두천, 포천
강원(16개)	(12개) 고성, 삼척, 양구, 양양, 영월, 정선, 철원, 태백, 평창, 홍천, 화천, 횡성	(4개) 강릉, 동해, 속초, 인제
충북(6개)	(6개) 괴산, 단양, 보은, 영동, 옥천, 제천	
충남(9개)	(9개) 공주, 금산, 논산, 보령, 부여, 서천, 예산, 청양, 태안	
전북(11개)	(10개) 고창, 김제, 남원, 무주, 부안, 순창, 임실, 장수, 정읍, 진안	(1개) 익산
전남(16개)	(16개) 강진, 고흥, 곡성, 구례, 담양, 보성, 신안, 영광, 영암, 완도, 장성, 장흥, 진도, 함평, 해남, 화순	
경북(17개)	(15개) 고령, 문경, 봉화, 상주, 성주, 안동, 영덕, 영양, 영주, 영천, 울릉, 울진, 의성, 청도, 청송	(2개) 경주, 김천
경남(13개)	(11개) 거창, 고성, 남해, 밀양, 산청, 의령, 창녕, 하동, 함안, 함양, 합천	(2개) 사천, 통영

자료: 행정안전부, 보도자료 : 2025년도 지방소멸대응기금 1조원, 광역 15개, 기초 107개 지역 지원, 2024.11.6.

[우수지역 주요 사업(인구감소지역 8개, 관심지역 2개)]

지역	주요사업	지역	주요사업
고흥 (인구감소)	<청년창업형 스마트 농수축산밸리 조성> ▶ 스마트원예단지 조성, 스마트축산ICT 단지 조성, 스마트수산양식단지 조성, 청년창업컨설팅 지원	청도 (인구감소)	<모이다, 콤팩트시티 청도> ▶ 청년·신혼부부 등 위한 지역활력타운 조성(50호), 연령별 특성에 맞는 주거·커뮤니티 공간 조성, 빈집재생을 통한 숙박·문화공간 조성, 청년창업 지원 등
남원 (인구감소)	<지역혁신형 천연물 바이오소재 생태환경 기반조성> ▶ 남원 천연물 바이오소재 융합센터 구축·운영, 천연 하동 물 바이오소재 산업 인재 양성 프로그램 운영 및 바이오산업 네트워크 플랫폼 운영	하동 (인구감소)	<매력도시 하동 건강 인프라 구축> ▶ '별천지 하동 행복 의료원' 조성하여 종합병원급 의료 서비스 공간을 구축하고 건강행복학교를 통해 건강 증진 프로그램 운영 및 건강 코디네이터 양성
단양 (인구감소)	<단양 미라클파크조성> ▶ 지역활성화투자펀드 사업과 연계, 단양역-시루섬 경관 조성하고 단양강 등 자원특성을 활용한 관광 스타트업 홍보 및 지질투어 프로그램 운영	횡성 (인구감소)	<미래 모빌리티 거점 특화단지 기반 조성> ▶ 산업단지 근로자 등 위한 복합커뮤니티시설(소통공간, 키즈카페 등) 조성 및 모빌리티 거점 특화단지 내 기반 조성
보령 (인구감소)	<보령 탄소중립 에너지필드> ▶ 대규모 수소생산기지 구축과 연계하여 LNG냉열 특화산업단지 조성, 수소터빈 시험연구센터 구축, 수소기업 R&D허브 구축 및 지원프로그램 운영	김천 (관심)	<김천형 이음플랫폼, 김천ZIP(집)> ▶ 농업 근로자의 안정적 거주공간 및 쾌적한 생활편의 지원공간(커뮤니티센터)을 조성하고, 근로자 귀농인 대상 지원 프로그램 운영
신안 (인구감소)	<Book-아일랜드 팔금 커뮤니티 조성> ▶ 거점 커뮤니티 센터, 셰프 빌리지(천일염 테마), 창작스튜디오, 북스테이하우스 등 체류인구 지원시설 및 주민 커뮤니티 지원 시설 조성	포천 (관심)	<포천 에듀케어 플랫폼 조성> ▶ 돌봄·교육·여가 복합공간인 포천 에듀케어 플랫폼(온·오프라인)을 구축하고, 포천형 돌봄 프로그램, 멘토링·다문화 지원 프로그램 등 운

자료: 행정안전부, 보도자료 : 2025년도 지방소멸대응기금 1조원, 광역 15개, 기초 107개 지역 지원, 2024.11.6

[아파트 시장현황 | 가격동향]

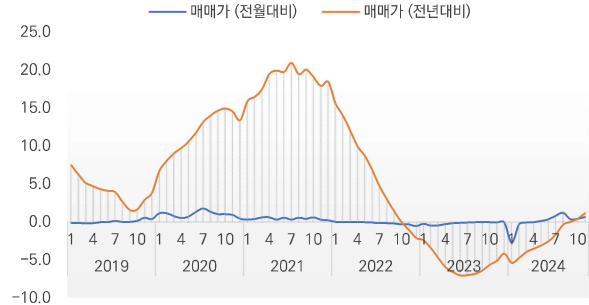
■ 매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 11월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월대비 0.67%, 전년대비 1.20% 상승함
 - 수도권 매매가격 변동률은 서울이 전월대비 0.85%, 경기 0.69%, 인천 0.49%로 모두 상승한 반면, 수도권 외 지역 중 세종 -0.10%, 광주광역시 -0.09%로 하락하였음
- 서울 아파트 매매가격은 강남구(1.26%), 광진구(1.20%), 성동구(1.16%), 동대문구·성북구(1.01%), 마포구(0.99%) 등 17개 구에서 모두 상승하였음
- 경기도는 가평군(1.44%), 연천군(1.34%), 여주시(1.28%), 성남시(1.18%) 등 29개 시군구에서 상승하였으며, 이외 시군구 중 동두천시(-0.05%), 안성시(-0.56%)는 하락하였음

[전국 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

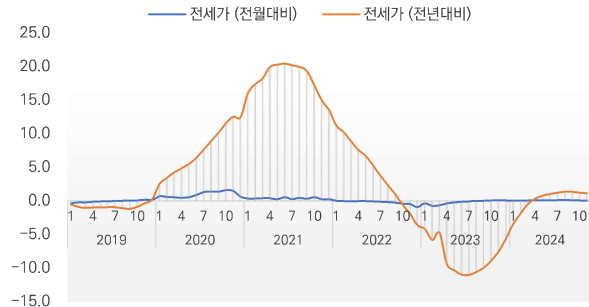
■ 전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 11월 전국 아파트 전세가격 변동률은 전월대비 0.04%, 전년대비 1.15% 상승함
- 수도권 아파트 전세가격은 전월대비 0.05%, 전년 대비 1.66% 상승하였으며, 지역별로는 전월대비 서울 0.07%, 인천 0.06%, 경기 0.02% 순으로 상승
- 수도권 외 지역은 세종 0.09%, 경남 0.06%, 부산 0.01% 상승하였고, 그 외 지역에서는 보합 또는 하락함

[전국 아파트 전세가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

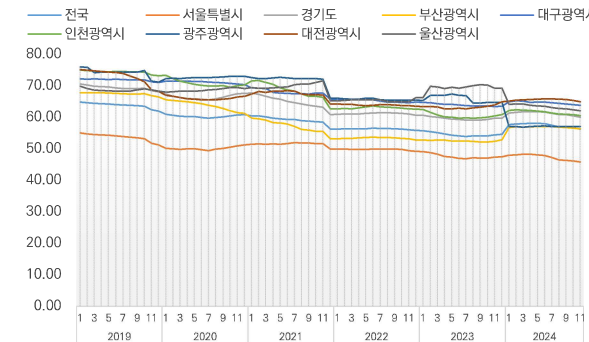
*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 11월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 55.99%로 전월 56.35%보다 (-0.36%p) 하락함
 - 수도권 지역별로는 서울 45.56%, 경기 59.78%, 인천 60.22%이며, 전월 대비 서울(-0.35%p), 경기(0.40%p), 인천(-0.26%p) 모두 하락함
 - 수도권 외 지역에서는 세종(0.08%p), 광주(0.05%p), 예서 상승하였고, 전북(-0.48%p), 충남(-0.39%p), 대전(-0.38%p), 경남(-0.33%p), 전남(-0.31%p), 대구(-0.27%p) 등 세종, 광주를 제외한 지역에서 모두 하락함

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

■ 공급동향

❖ 아파트 입주물량

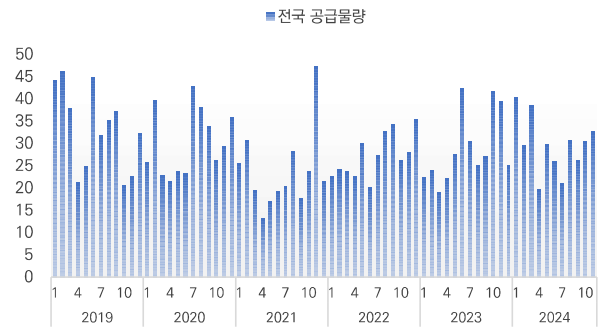
- 11월 전국 아파트 입주물량은 33,825호로 전월(21,468호) 대비 12,357호 증가함
- 수도권 입주물량은 24,339호로 전월(10,477호) 대비 13,862호 증가한 반면, 수도권 외 지역은 9,486호로 전월(10,991호) 대비 1,505호 감소함
 - 수도권은 서울 12,519호, 경기 6,442호, 인천 5,378호의 입주물량이 공급됨
 - 수도권 외 지역은 강원 2,312호, 전남 2,139호, 경북 1,328호, 대구 1,080호 순으로 입주물량이 많음
- 서울은 강동구 둔촌동 올림픽파크 포레온(12,032호), 은평구 역촌동 센트레빌 아스테리움 시그니처(752호) 등 4개 단지가 입주하였으며, 경기는 용인시 처인구 모현읍 힐스테이트 몬테로이 1BL(1,043호)·3BL(1,370호) 등이 입주함

❖ 입주예정물량

- 12월 아파트 입주예정물량은 45,702호로 11월 입주물량(33,825호) 대비 11,877호 증가할 전망이다
- 수도권 입주예정물량은 23,404호로 11월(24,339호) 대비 935호 감소, 수도권 외 지역은 22,298호로 11월(9,486호) 대비 12,812호 증가할 전망이다
- 지역별로는 경기(15,359호), 인천(6,757호), 대전(6,357호), 대구(1,785호), 전북(1,772호) 순으로 입주예정물량이 많음
- 서울은 성동구 성수동1가 서울숲 아이파크 리버포레 1차(825호), 구로구 개봉동 호반써밋 개봉(개봉5구역, 317호) 등 5개 단지가 입주예정됨
- 경기는 광명시 광명동 트리우스광명(3,344호), 용인시 양지면 용인 경남 아너스빌 디센트 1단지(326)·2단지(450호)·3단지(388호) 등 21개 단지가 입주예정임

[아파트 공급물량]

(단위 : 천 호)



자료 : 부동산114

[지역별 입주예정물량]

(단위 : 호)

지역	2024년	2025년	
	12월	1월	2월
전국	45,702	32,707	24,089
서울특별시	1,288	4,186	260
경기도	15,359	7,837	3,605
부산광역시	1,771	216	635
대구광역시	1,785	737	1,592
인천광역시	6,757	4,236	403
광주광역시	1,012	879	529
대전광역시	6,357	1,558	2,763
울산광역시	848	-	-
강원도	2,179	176	1,859
경상남도	1,596	5,070	7,468
경상북도	1,650	2,039	960
전라남도	-	1,554	-
전라북도	1,772	-	1,601
충청남도	1,608	1,848	1,931
충청북도	1,560	833	-
제주도	160	503	483
세종특별시	-	1,035	-
수도권	23,404	16,259	4,268
수도권 외	22,298	16,448	19,821

자료 : 부동산114

[서울·경기 12월 주요 입주예정단지]

(단위 : 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	호수
서울	성동구	성수동1가	서울숲 아이파크 리버포레 1차	825
	구로구	개봉동	호반써밋 개봉(개봉5구역)	317
경기	광명시	광명동	트리우스광명	3,344
	용인시	양지면	용인 경남 아너스빌 디센트 1·2·3단지	1,164

자료 : 부동산114

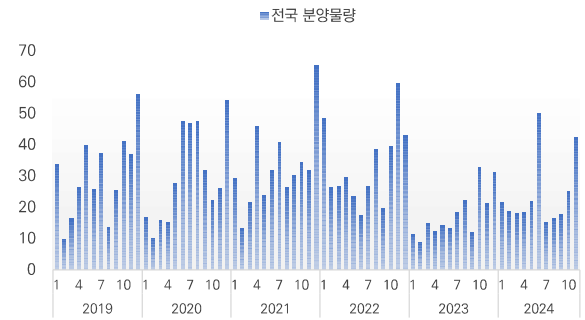
■ 분양동향

❖ 아파트 분양물량

- 11월 전국 아파트 분양물량은 31,636호로 전월(25,124호) 대비 6,512호 증가함
- 수도권 분양물량은 18,692호(59%), 수도권 외 지역은 12,944호(41%)로 나타남
- 지역별로는 경기 14,639호(46.3%), 대전 2,946호(9.3%), 서울 2,867호(9.1%), 울산 2,153(6.8%)로 전월과 같이 경기에 분양물량이 집중됨

[아파트 분양물량]

(단위 : 천 호)



자료 : 부동산114

❖ 분양예정물량

- 12월 전국 아파트 분양예정물량은 18,753호로 전월(31,636호) 대비 12,883호 감소함
- 지역별로는 경기 7,988호(42.6%), 충남 2,213호(11.8%), 충북 1,894호(10.1%) 순으로 나타남
- 서울은 중랑구 상봉동 더샵퍼스트월드(999호)만 분양이 계획됨
- 경기는 평택시 장안동 브레인시티푸르지오(1,990호), 브레인시티 패밀리에(1,420호), 남양주시 와부읍 덕소역라운프라이빗리버포레(999호), 양주시 옥정동 엘리프옥정시그니처(921호) 등이 분양될 예정임

[지역별 분양예정물량]

(단위 : 호)

지역	2024년	2025년	
	12월	1월	2월
전국	18,753	6,941	2,459
서울특별시	999	-	-
경기도	7,988	2,601	1,006
부산광역시	1,772	1,043	-
대구광역시	-	748	-
인천광역시	669	-	1,453
광주광역시	-	-	-
대전광역시	-	-	-
울산광역시	1,012	-	-
강원도	397	-	-
경상남도	261	-	-
경상북도	290	-	-
전라남도	560	323	-
전라북도	-	2,226	-
충청남도	2,213	-	-
충청북도	1,894	-	-
제주도	-	-	-
세종특별시	698	-	-
수도권	9,656	2,601	2,459
수도권 외	9,097	4,340	0

자료 : 부동산114

❖ 미분양 물량

- 2024년 10월 전국 미분양 아파트는 65,836호로 전월(66,776호) 대비 940호 감소하였으며, 수도권 미분양 아파트는 13,948호, 수도권 외 지역은 51,888호로 나타남
- 수도권 지역의 미분양은 전월(13,898호) 대비 50호 증가하였고, 수도권 외 지역은 전월(52,878호) 대비 990호 감소함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	2024년									
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
미분양	63,755	64,874	64,964	71,997	72,129	74,037	71,822	67,550	66,776	65,836
전월대비	1,266	1,119	90	7,033	132	1,908	-2,215	-4,272	-774	-940
수도권	10,160	11,956	11,977	14,655	14,761	15,051	13,989	12,616	13,898	13,948
수도권 외	53,595	52,918	52,987	57,342	57,368	58,986	57,833	54,934	52,878	51,888

자료 : 국토교통부 보도자료

[11월 동향 종합 및 12월 전망]

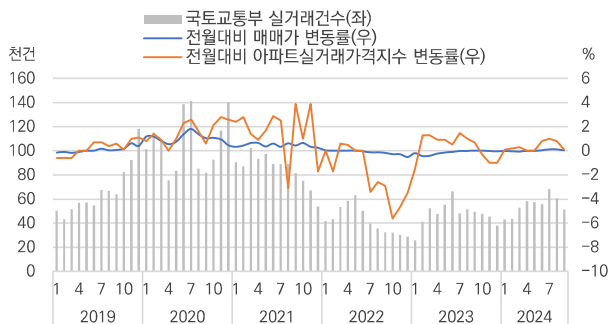
■ 11월 동향 종합

- (매매시장) 11월 전국 아파트 매매가상승률은 0.67%로 상승폭은 전월(0.48%)에 비해 증가함. 수도권은 서울 0.85%, 경기 0.69%, 인천 0.49% 모두 상승하였으나 상승세가 둔화됨. 수도권 외 지역 중 세종-0.10%, 광주광역시 -0.09%로 하락함
- (전세시장) 전국 전세가격 변동률은 0.04%(△0.03%p) 상승하였고, 수도권에서는 서울(0.07%)(△0.07%p), 인천(0.06%)(△0.11%p), 경기(0.02%)(△0.01%p) 모두 상승함. 수도권 외 지역에서는 세종(0.09%), 경남(0.06%)에서 상승하였고, 그 외 지역에서는 보합 또는 하락함
- (공급시장) 11월 전국 아파트 입주물량은 33,825호로 전월(21,468호) 대비 12,357호 증가함. 수도권은 서울 12,519호, 경기 6,442호, 인천 5,378호의 입주물량이 공급되었고, 수도권 외 지역은 강원 2,312호, 전남 2,139호, 경북 1,328호 순으로 입주물량이 많음
- (분양시장) 11월 전국 아파트 분양물량은 31,636호로 전월(25,124호) 대비 6,512호 증가함. 수도권은 경기 14,639호(46.3%), 서울 2,867호(9.1%), 인천 1,186(3.7%)가 분양됨. 수도권 분양물량(18,692호)은 전체 분양물량의 59%로 분양물량의 과반을 차지함. 수도권 외 지역은 충남 4,564호로 수도권 외 분양물량(12,944호)의 35.3%를 차지함

■ 12월 전망

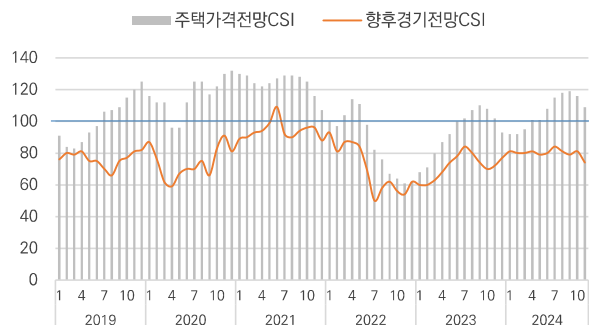
- (매매시장) 11월 한은이 2008년 글로벌 금융위기 이후 처음으로 2개월 연속 기준금리를 0.25%p 인하하여 대출금리가 하락하였지만 대부분의 시중 은행이 지난 기준금리 인하 당시 가산금리를 올리고 대출 조건을 강화하여 아파트 매매 거래량은 감소, 가격의 상승폭은 보합할 것으로 전망됨
- (전세시장) 정부의 가계 부채 관리 강화 및 겨울철 이사 비수기 등 계절적 요인과 맞물려 전세시장 또한 거래가 위축될 것으로 전망됨
- (공급시장) 12월 전국 아파트 입주예정물량은 총 45,702호로 전월보다 11,877호 증가할 것으로 집계됨. 수도권에는 23,404호가 공급될 예정으로, 서울 1,288호, 경기 15,359호, 인천 6,757호가 공급될 예정임
- (분양시장) 12월 전국 아파트 분양예정물량은 총 18,753호로 전월보다 12,883호 감소할 것으로 전망됨. 수도권에는 9,656호가 분양될 예정으로, 경기 7,988호, 서울 999호, 인천 669호가 분양될 예정임

[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

[부동산 통계]

■ 주택건설실적

[주택건설실적]

(단위: 호)

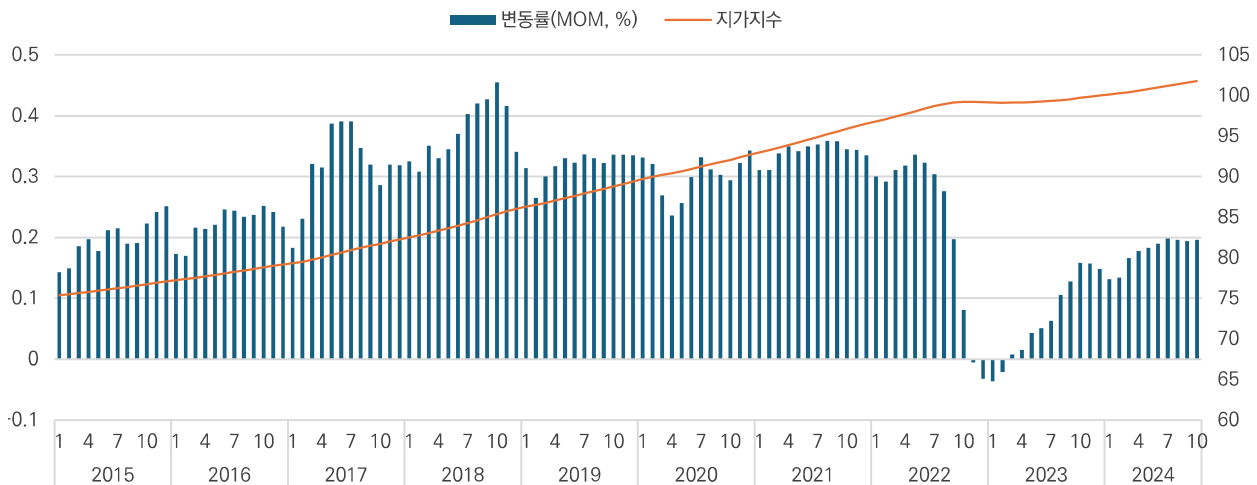
구분	2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	10	Q1	Q2	Q3	10
주택건설실적	96,630 (-13.94%)	106,178 (-28.00%)	79,663 (-33.86%)	20,273 (-57.87%)	74,558 (-22.84%)	75,302 (-29.08%)	68,781 (-13.66%)	26,136 (28.92%)
공공	3,988 (-57.55%)	4,404 (19.12%)	1,684 (-56.41%)	726 (-69.76%)	636 (-84.05%)	2,183 (-50.43%)	2,160 (28.27%)	124 (-82.92%)
민간	92,642 (-9.96%)	101,774 (-29.22%)	77,979 (-33.11%)	19,547 (-57.24%)	73,922 (-20.21%)	73,119 (-28.16%)	66,621 (-14.57%)	26,012 (33.07%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률
자료: 국토교통부

■ 지가동향 및 변동 추이

[전국 지가변동 추이]

(단위: %)



* 지가지수 (2023.12=100.0)
자료: 한국부동산원

[지가동향]

(단위: 전기대비 변동률, %)

구분	연도별 동향								최근 3개월 동향			
	2022	2023						2024		2024		
	연간	연간	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	8	9	10	
전국	2.733	0.823	-0.049	0.110	0.297	0.464	0.432	0.551	0.196	0.194	0.196	
수도권	3.028	1.076	-0.059	0.142	0.391	0.599	0.555	0.700	0.248	0.252	0.256	
지방	2.242	0.395	-0.031	0.056	0.136	0.235	0.223	0.298	0.106	0.094	0.094	
대도시	2.856	0.865	-0.097	0.095	0.338	0.527	0.449	0.619	0.230	0.236	0.239	
시지역	2.709	0.845	-0.001	0.136	0.280	0.429	0.447	0.518	0.172	0.163	0.163	
군지역	1.953	0.336	0.007	0.051	0.081	0.197	0.192	0.237	0.083	0.073	0.074	

■ 오피스 유형별 공실률

['24년 3분기 유형별 공실률]

(단위: %)

구분	전국	수도권			지방광역시					
		서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	
오피스	8.61 (0.01%p)	5.26 (-0.13%p)	4.65 (-0.04%p)	20.83 (-0.80%p)	18.56 (1.20%p)	10.38 (0.95%p)	17.54 (1.63%p)	11.47 (-1.47%p)	13.97 (1.43%p)	
상 가	중대형	12.73 (-1.06%p)	8.66 (0.15%p)	9.91 (-0.47%p)	12.49 (-1.30%p)	14.04 (-1.25%p)	15.48 (-2.71%p)	15.43 (-0.58%p)	14.59 (-0.83%p)	16.89 (-2.96%p)
	소규모	6.53 (-1.48%p)	4.94 (-1.57%p)	5.84 (-2.44%p)	7.34 (0.03%p)	7.62 (-1.87%p)	7.68 (-1.48%p)	7.85 (-1.31%p)	7.08 (-1.70%p)	6.42 (-0.81%p)
	집합	10.08 (-0.13%p)	9.14 (-0.38%p)	5.52 (-0.06%p)	7.80 (-0.36%p)	8.73 (-0.79%p)	11.04 (0.35%p)	7.54 (0.47%p)	10.22 (0.00%p)	19.99 (0.47%p)

(%)는 전 분기 대비 증감

자료: 한국부동산원

■ 오피스 유형별 임대료

['24년 3분기 유형별 임대료]

(단위: 천 원/㎡)

구분	전국	수도권			지방광역시					
		서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	
오피스	18.0 (0.11)	23.7 (0.18)	12.9 (0.13)	8.4 (0.01)	7.1 (-0.03)	7.4 (0.00)	5.5 (-0.01)	4.7 (-0.03)	6.8 (0.00)	
상 가	중대형	26.5 (0.83)	54.8 (1.70)	27.0 (0.50)	25.3 (0.75)	30.2 (0.89)	22.0 (0.37)	21.8 (1.35)	18.8 (0.94)	16.7 (0.06)
	소규모	20.7 (1.23)	51.2 (1.08)	24.2 (1.53)	21.8 (0.40)	26.6 (-0.60)	20.9 (0.13)	16.8 (0.85)	15.2 (1.90)	14.1 (0.05)
	집합	27.1 (0.29)	48.8 (1.06)	30.6 (0.14)	27.8 (-0.09)	29.3 (0.75)	23.1 (0.17)	21.3 (0.15)	22.9 (-0.03)	21.2 (0.26)

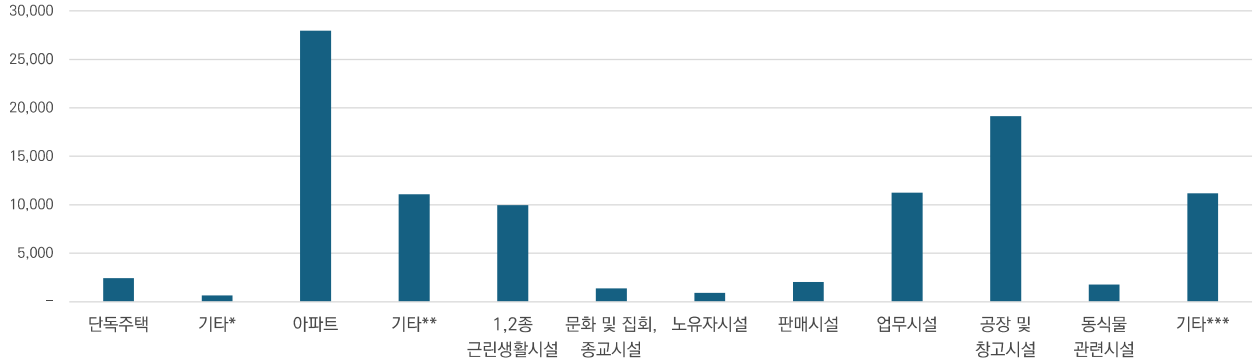
()는 전 분기 대비 증감

자료: 한국부동산원

■ 전국 시설별 건축허가면적

['24년 1월~10월 전국 시설별 건축허가면적 현황]

(단위 : 천㎡)



구분	2023				2024				
	Q1	Q2	Q3	10월	Q1	Q2	Q3	10월	
주거용	주거용 계	14,773 (-13.4%)	16,515 (-29.9%)	13,188 (-36.1%)	3,367 (-42.5%)	13,240 (-10.4%)	12,844 (-22.2%)	11,620 (-11.9%)	4,431 (31.6%)
	단독주택 계	1,173 (-34.8%)	1,331 (-42.0%)	1,107 (-37.6%)	314 (-38.1%)	859 (-26.7%)	1,044 (-21.6%)	862 (-22.1%)	295 (-6.2%)
	단독주택	885 (-29.0%)	1,030 (-37.2%)	861 (-33.6%)	247 (-35.5%)	663 (-25.1%)	845 (-18.0%)	679 (-21.2%)	237 (-4.0%)
	기타*	288 (-48.0%)	300 (-54.0%)	245 (-48.4%)	67 (-46.1%)	196 (-31.8%)	198 (-34.0%)	183 (-25.6%)	58 (-14.2%)
	공동주택 계	13,601 (-10.8%)	15,185 (-28.5%)	12,081 (-35.9%)	3,053 (-43.0%)	12,380 (-9.0%)	11,801 (-22.3%)	10,758 (-11.0%)	4,136 (35.5%)
	아파트	10,155 (-5.9%)	11,158 (-26.1%)	8,255 (-41.5%)	2,211 (-45.2%)	9,188 (-9.5%)	8,616 (-22.8%)	7,585 (-8.1%)	2,596 (17.4%)
	기타**	3,446 (-22.7%)	4,026 (-34.6%)	3,826 (-19.4%)	843 (-36.1%)	3,192 (-7.4%)	3,185 (-20.9%)	3,173 (-17.1%)	1,540 (82.8%)
비주거용	비주거용 계	18,631 (-0.2%)	14,964 (-36.1%)	14,076 (-29.3%)	5,201 (-39.4%)	13,277 (-28.7%)	12,966 (-11.8%)	17,690 (25.7%)	4,674 (-10.1%)
	1,2층 근린생활시설	3,777 (-23.6%)	3,639 (-37.9%)	3,325 (-33.3%)	990 (-31.7%)	2,993 (-20.7%)	3,253 (-10.6%)	2,758 (-17.0%)	932 (-5.9%)
	문화 및 집회, 종교시설	347 (5.0%)	387 (-0.8%)	344.00 (-31.0%)	129 (-21.3%)	282 (-18.6%)	383 (-1.2%)	621.87 (80.8%)	86 (-33.2%)
	노유자시설	172 (-46.1%)	241 (-38.6%)	196 (-22.1%)	126 (35.4%)	139 (-18.8%)	192 (-20.5%)	255 (29.8%)	316 (150.8%)
	판매시설	554 (31.5%)	561 (-34.5%)	760 (18.9%)	140 (-44.3%)	772 (39.2%)	545 (-2.8%)	484 (-36.3%)	222 (58.6%)
	업무시설	3,818 (1.8%)	2,381 (-50.4%)	3,119 (-40.5%)	627 (-58.4%)	1,861 (-51.2%)	2,114 (-11.2%)	6,823 (118.7%)	450 (-28.3%)
	공장 및 창고시설	9,343 (-2.5%)	7,463 (-33.4%)	6,187 (-30.6%)	2,152 (-46.1%)	5,887 (-37.0%)	5,985 (-19.8%)	6,003 (-3.0%)	1,281 (-40.5%)
	동식물 관련시설	728 (-27.0%)	673 (-39.4%)	575 (-29.5%)	160 (-43.0%)	538 (-26.1%)	595 (-11.5%)	457 (-20.4%)	180 (12.7%)
	기타***	3,670 (12.5%)	2,988 (-29.4%)	2,895 (-18.3%)	876 (4.0%)	3,797 (3.4%)	3,153 (5.5%)	3,046 (5.2%)	1,206 (37.7%)

(%)는 전년도 동기 대비 증감률

* : 다중주택, 다가구주택, 공관

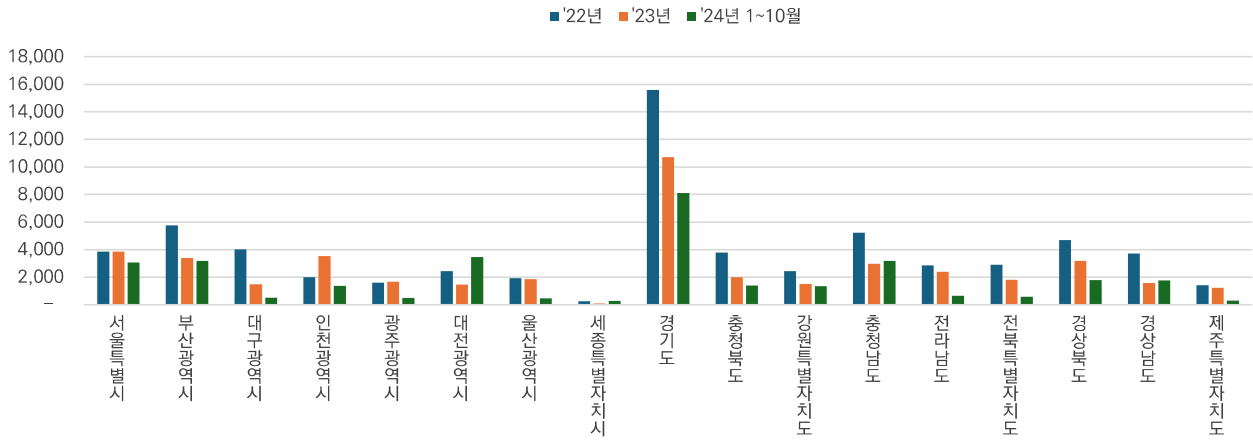
** : 연립주택, 다세대주택, 생활편의시설, 부대시설, 복리시설

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

자료: 국토교통부

[시·도별 주거용 건축허가면적 현황]

(단위 : 천㎡)

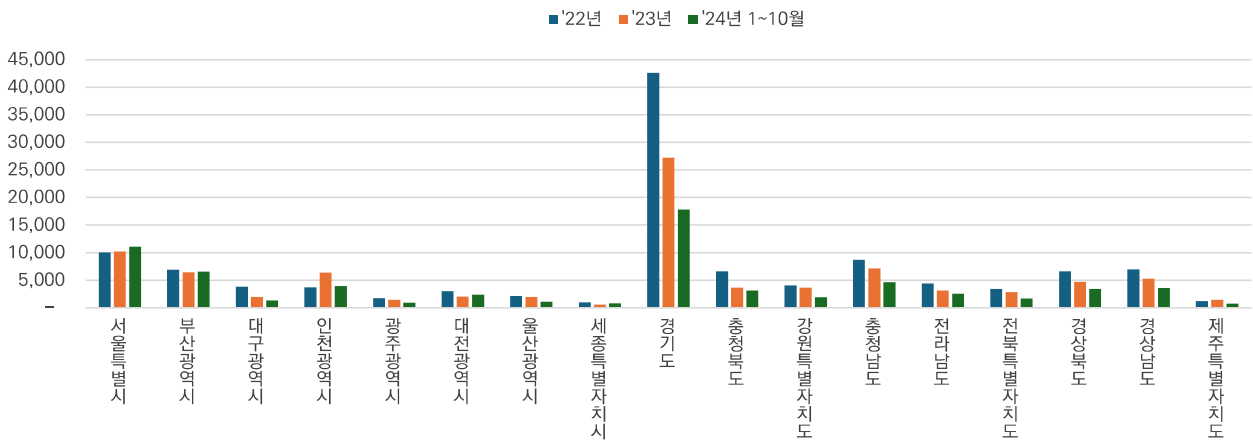


구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	64,510	3,854	5,781	4,008	1,997	1,610	2,446	1,935	253
'23년	44,747	3,856	3,378	1,494	3,540	1,671	1,475	1,856	94
'24년 1~10월	32,010	3,086	3,177	521	1,377	491	3,467	466	278

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	10,707	1,993	1,516	2,968	2,396	1,807	3,189	1,586	1,221
'24년 1~10월	8,097	1,404	1,355	3,195	647	566	1,805	1,766	312

[시·도별 비주거용 건축허가면적 현황]

(단위 : 천㎡)



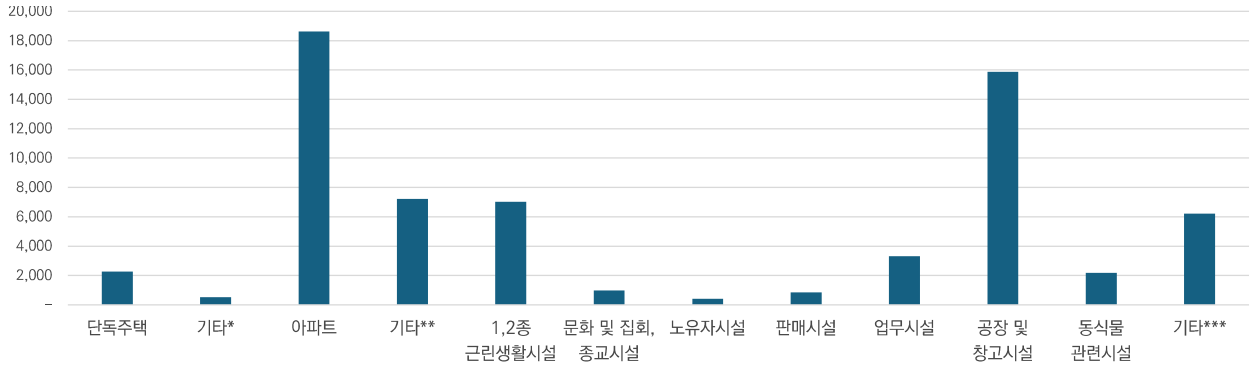
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	116,963	10,026	6,902	3,880	3,699	1,733	3,011	2,156	994
'23년	90,333	10,248	6,440	1,981	6,390	1,443	2,062	2,018	559
'24년 1~10월	67,737	11,082	6,576	1,330	3,941	961	2,397	1,085	827

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	27,240	3,674	3,647	7,147	3,161	2,881	4,715	5,278	1,449
'24년 1~10월	17,782	3,129	1,892	4,668	2,581	1,669	3,418	3,639	757

■ 전국 시설별 건축착공면적

['24년 1월~10월 전국 건축착공면적 현황]

(단위 : 천㎡)



구분	2023				2024				
	Q1	Q2	Q3	10월	Q1	Q2	Q3	10월	
주거용	주거용 계	7,684 (-13.4%)	5,939 (-49.4%)	5,530 (-56.1%)	2,784	7,478 (-2.7%)	9,178 (54.5%)	9,215 (66.6%)	2,732
	단독주택 계	921 (-41.5%)	1,152 (-45.9%)	895 (-40.1%)	308	723 (-21.5%)	984 (-14.6%)	780 (-12.9%)	290
	단독주택	684 (-32.2%)	913 (-39.7%)	705 (-31.6%)	253	576 (-15.7%)	813 (-11.0%)	630 (-10.7%)	240
	기타*	237 (-58.1%)	239 (-61.3%)	190 (-58.9%)	55	147 (-38.1%)	171 (-28.4%)	150 (-21.2%)	50
	공동주택 계	6,763 (-7.4%)	4,787 (-50.2%)	4,634 (-58.3%)	2,477	6,755 (-0.1%)	8,194 (71.2%)	8,435 (82.0%)	2,442
	아파트	4,920 (-5.7%)	3,425 (-50.5%)	3,190 (-59.4%)	1,712	4,835 (-1.7%)	5,870 (71.4%)	6,086 (90.8%)	1,818
	기타**	1,842 (-11.7%)	1,362 (-49.5%)	1,445 (-55.5%)	765	1,919 (4.2%)	2,323 (70.5%)	2,349 (62.6%)	625
비주거용	비주거용 계	8,554 (-38.4%)	8,544 (-47.2%)	8,580 (-35.9%)	3,319	7,420 (-13.3%)	9,613 (12.5%)	8,703 (1.4%)	4,813
	1,2종 근린생활시설	2,463 (-29.3%)	2,736 (-36.4%)	2,170 (-32.3%)	694	2,008 (-18.5%)	2,429 (-11.2%)	1,868 (-13.9%)	717
	문화 및 집회, 종교시설	384 (19.6%)	218 (-32.6%)	214.4 (-5.1%)	144	278 (-27.6%)	321 (47.7%)	214.2 (-0.1%)	167
	노유자시설	149 (-32.5%)	148 (-33.0%)	277 (-18.6%)	57	133 (-11.3%)	104 (-29.8%)	143 (-48.4%)	38
	판매시설	252 (-51.5%)	218 (-53.7%)	527 (45.9%)	35	255 (1.1%)	232 (6.5%)	310 (-41.1%)	52
	업무시설	1,373 (-47.2%)	1,100 (-63.0%)	776 (-73.0%)	300	963 (-29.9%)	1,268 (15.3%)	903 (16.3%)	182
	공장 및 창고시설	3,497 (-46.2%)	3,812 (-53.8%)	4,090 (-33.8%)	1,291	3,647 (4.3%)	4,855 (27.4%)	4,602 (12.5%)	2,767
	동식물 관련시설	667 (-34.8%)	857 (-25.4%)	542 (-24.8%)	193	574 (-14.1%)	812 (-5.3%)	550 (1.3%)	251
	기타***	2,231 (-17.1%)	2,192 (-21.1%)	2,154 (-19.4%)	603	1,572 (-29.5%)	2,020 (-7.8%)	1,982 (-8.0%)	638

(%)는 전년도 동기 대비 증감률

* : 다중주택, 다가구주택, 공관,

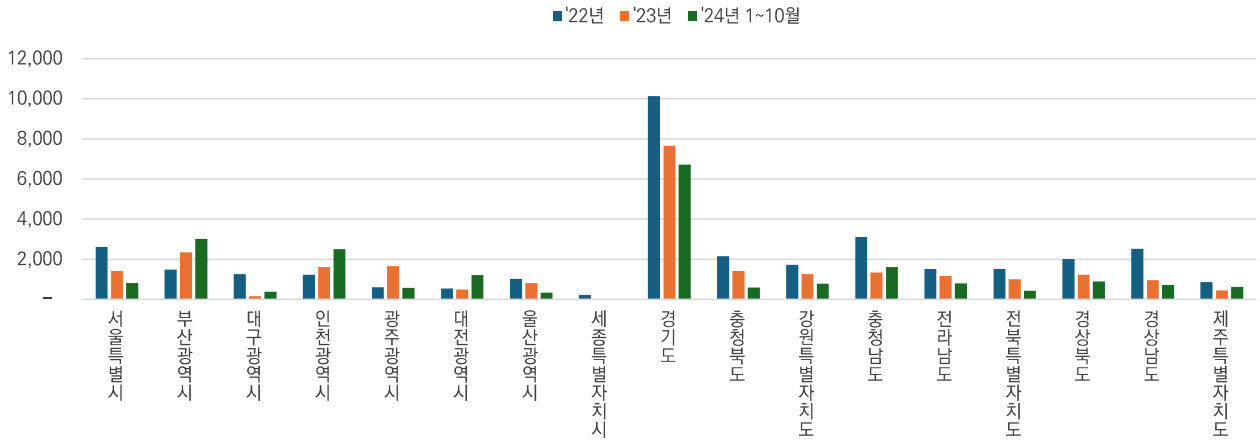
** : 연립주택, 다세대주택, 생활편의시설, 부대시설, 복리시설

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

자료: 국토교통부

[시·도별 주거용 건축착공면적 현황]

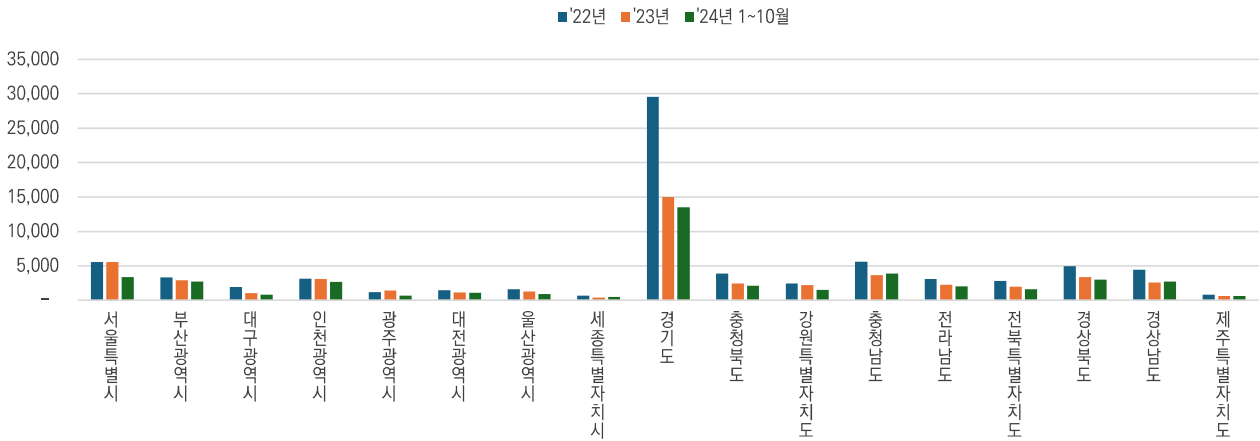
(단위 : 천㎡)



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	7,670	1,424	1,268	1,355	1,171	1,017	1,247	972	452
'24년 1~10월	6,712	596	790	1,626	806	443	898	716	636

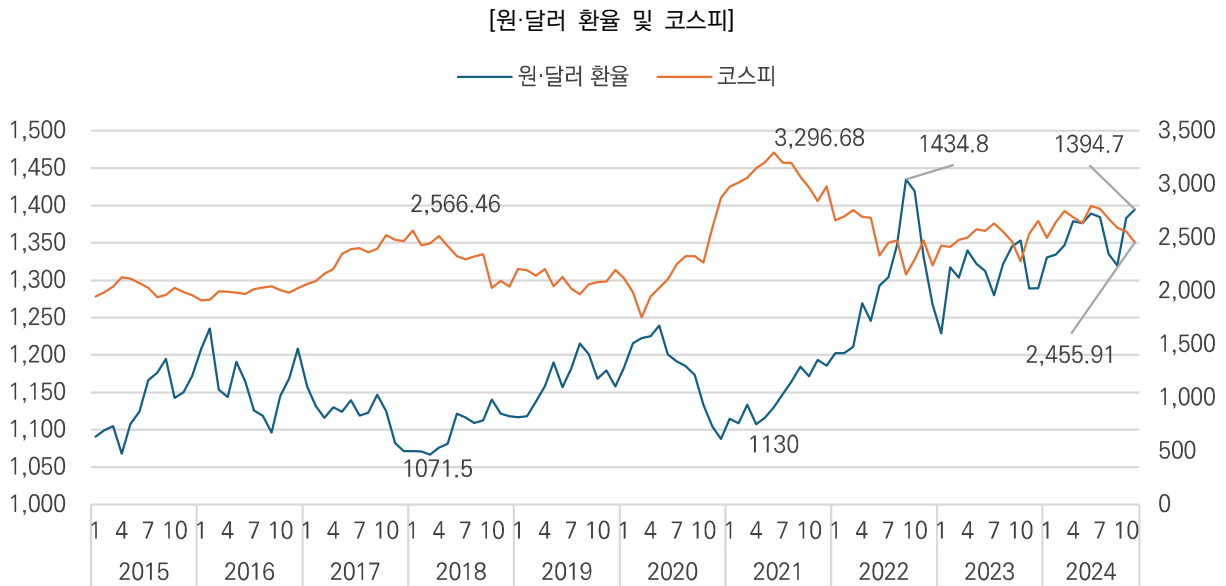
[시·도별 비주거용 건축착공면적 현황]

(단위 : 천㎡)



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	14,974	2,402	2,164	3,641	2,239	1,929	3,342	2,571	624
'24년 1~10월	13,476	2,112	1,485	3,852	1,975	1,593	2,994	2,707	617

■ 원·달러 환율 및 코스피 추이



자료: 한국은행

■ 건설공사비 추이



*건설공사비지수 (2020=100.0)

[건설공사비지수]

구분	2023				2024			
	Q1	Q2	Q3	10월	Q1	Q2	Q3	10월(잠정)
건설공사비지수	127.20 (5.60%)	127.42 (2.54%)	128.02 (2.45%)	129.13 (2.81%)	129.96 (2.17%)	130.13 (2.13%)	130.02 (1.56%)	130.32 (0.92%)
주거용건물	126.10 (5.59%)	126.47 (2.78%)	127.00 (2.58%)	128.15 (3.15%)	129.09 (2.37%)	129.04 (2.04%)	128.97 (1.55%)	129.25 (0.86%)
비주거용건물	126.94 (5.21%)	127.29 (2.43%)	127.82 (2.31%)	128.90 (2.87%)	129.68 (2.16%)	129.69 (1.89%)	129.62 (1.41%)	129.88 (0.76%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

자료: 국토교통부