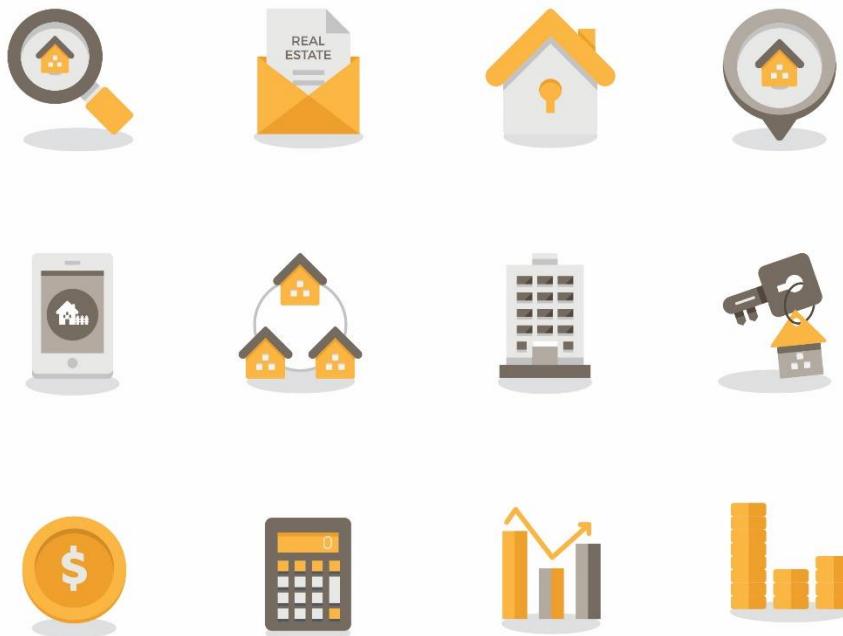


2025 KB 부동산 보고서

2025. 3

KB 금융지주 | 경영연구소



Executive Summary 1

■ 2025년 주택시장 하향 안정, 정부 정책 방향이 중요한 한 해가 될 전망

주택시장은 2022년 하반기 이후 상승과 하락을 반복하는 상황이 지속되고 있다. 이러한 시장 흐름은 올해도 이어질 것으로 보인다. 높은 가격에 대한 부담, 대출 규제 등의 하락 요인과 함께 공급 부족, 금리 인하 등의 상승 요인이 혼재되어 있기 때문이다. 다만, 선호도에 따른 지역별 차별화 현상은 더욱 확대될 수 있다.

올해 주택시장의 가장 큰 변수는 정부의 정책이 될 가능성이 높다. 지난해 하반기 시장 흐름에서 볼 수 있듯이, 실수요자 중심인 현재의 주택시장에서 대출 규제의 영향은 상당히 크다. 올해 주택시장의 또 다른 변수는 주택 공급이 될 수 있다. 공사비 증가, 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 시장 경색으로民間 공급이 제한적인 상황에서 3기 신도시 등 공공 주도의 공급이 미치는 영향이 클 수 있기 때문이다. 도심지 주택 공급을 위해서는 재건축, 재개발 등 정비사업의 원활한 진행이 중요한데, 이 또한 규제 및 정부 정책과 밀접한 관련이 있다. 정부 정책은 늘 주택시장에 큰 영향을 미쳐 왔으나 올해는 더욱 중요하게 작용할 전망이다.

■ 7대 이슈를 통해 바라보는 2025년 주택시장

1 주택시장 불안의 핵심 요인으로 지목되는 공급물량

공급물량 부족이 주택시장 불안 요인으로 지적되면서 정부는 공급 확대를 위해 다양한 정책을 발표. 주택 경기가 좋지 않다는 점에서 물량보다는 선호 지역 공급 여부가 관건이 될 것임

2 침체가 지속되고 있는 비수도권 주택시장 반등 가능성

지난해 하반기 이후 수도권과 비수도권의 차별화가 뚜렷하게 나타나고 있음. 높은 가격에 대한 수요자의 부담이 여전한 데다 미분양 아파트도 적체되어 지역별 양극화 현상이 지속될 것임

3 2025년 주택시장의 핵심 변수인 금리 인하와 대출 규제

기준금리 인하에 따른 매수 수요 회복에 대한 기대감이 존재하나 단기적으로 정부의 가계부채 관리 강화 정책이 시장에 미치는 영향이 더 클 것임

4 서민의 주된 주거 수단인 비아파트 시장 정상화 가능성

전세사기 사건 이후 연립·다세대주택 기피 현상이 심화되면서 비아파트 거래 및 공급이 크게 위축. 정부 정책과 월세 증가로 시장 정상화 가능성성이 존재하나 회복까지는 다소 시간이 걸릴 것임

5 우려와 기대 속에 본궤도에 오르는 노후계획도시 정비사업

노후계획도시 정비사업의 중요한 이정표가 될 선도지구 선정이 완료되었으나 추가 분담금, 조합원 간의 갈등, 대규모 이주 등 해결 과제가 여전히 많아 올해가 중요한 한 해가 될 것임

6 주택 경기 판단의 바로미터인 서울 아파트 시장

세부 지역별로 상승폭 격차가 확대되면서 고점 대비 현재 가격 차이가 크며, 대출 규제 이후 수요가 크게 둔화되어 향후 가격 상승폭은 제한적일 것으로 보이나 국지적 시장 과열 가능성 존재

7 상승세가 지속되고 있는 전세시장의 불안 요인

매매 수요 위축으로 전세 수요가 과거보다 높으며, 특히 수요자 선호도가 높은 아파트를 중심으로 전세가격 상승세가 지속될 전망. 비아파트 중심의 월세 상승도 시장 불안 요인이 될 것임

Executive Summary 2

■ 2025년 주택시장 전망은 하락 의견이 우세, 올해 하반기 또는 내년 반등 예상

• 주택 매매가격은 비수도권은 하락 전망, 수도권은 의견이 엇갈림

2025년 전국 주택 매매가격에 대해 부동산전문가(62%), 공인중개사(79%), 자산관리전문가(PB, 62%) 모두 하락 전망이 우세하였다. 지역별로 보면 비수도권에 대해서는 하락 전망으로 의견이 일치하였으나 수도권에 대해서는 조사 집단별로 의견이 엇갈렸다. 부동산전문가는 상승 전망이 54%로, 공인중개사는 하락 전망이 56%로 다소 우세하였다.

• 2025년 하반기 또는 2026년 수도권 주택 경기 회복 기대

수도권 주택 경기 회복 시기에 대해 부동산전문가는 2025년 하반기(36%)와 2026년(38%)이 비슷한 응답률을 보였다. 공인중개사의 경우 2025년 하반기에는 수도권 주택 경기 회복이 시작될 것이라는 응답이 41%로 가장 많아 상대적으로 회복 시기가 빠를 것으로 예상했다.

• 주택 전세가격은 수도권은 상승 전망, 비수도권은 상승과 하락 전망 비슷

2025년 전국 주택 전세가격에 대해 부동산전문가의 62%, 공인중개사의 61%가 상승할 것으로 전망하였다. 지역별로 수도권은 부동산전문가(70%), 공인중개사(68%) 모두 전세가격 상승을 전망하였다. 반면 비수도권은 상승 전망과 하락 전망이 큰 차이를 보이지 않고 팽팽하게 맞섰다.

• 투자 유망 부동산은 신축 아파트 및 분양 아파트

투자 유망 부동산에 대해 부동산전문가, 공인중개사, PB 공통적으로 준공 5년 이내 신축 아파트(부동산 전문가 29%, 공인중개사 26%, PB 25%)와 분양 아파트(부동산전문가 30%, 공인중개사 22%, PB 28%) 투자가 유망할 것이라는 의견이 많았다. 이는 신축 아파트 선호도 증가와 함께 신규 주택 공급 감소로 희소성이 높아지면서 가격 상승에 대한 기대감이 커졌기 때문으로 풀이된다. 한편 꾸준히 상위권을 기록하던 재건축 아파트는 공사비 갈등과 사업 지연, 추가 분담금 문제 등 부정적 이슈로 2024년 대비 선호도가 크게 낮아졌다.

• 고자산가가 선호하는 투자 자산은 채권, 부동산, 주식 순

PB를 대상으로 조사한 결과, 고자산가들이 선호하는 투자 자산 유형은 채권(29%), 부동산(21%), 주식(19%) 순으로 나타났다. 부동산은 지난해 조사 대비 선호도가 소폭(2%p) 하락하였으나 순위는 3위에서 2위로 한 단계 상승하였다.

• 고자산가의 최대 관심사는 부동산 세무, 보유 부동산 처분 상담도 소폭 증가

2024년 한 해 동안 고자산가들은 부동산 세무(39%), 보유 부동산 처분(24%), 수익형 부동산 구입(19%) 순으로 상담 및 자문 수요가 많았던 것으로 나타났다. 부동산시장 불확실성이 높아지면서 2022년 이후 보유 부동산 처분 상담 비율이 꾸준히 증가하고 있다. 처분을 희망하는 보유 부동산은 상가(35%)와 일반 아파트(27%)라는 응답이 많았다.

Executive Summary 3

■ 현장에서 바라본 주택시장

2024년 주택 매매가격은 3분기 이후 상승세를 보였으나 4분기 들어 상승폭이 크게 위축되었다. 그러나 매수 대기 수요가 존재하여 수요자가 선호하는 지역이나 주요 이슈가 존재하는 지역에 대한 관심은 여전히 큰 것으로 나타났다. KB금융지주 경영연구소는 수요가 높은 수도권 15개 지역을 5개 구역으로 구분해 지역별 주택시장을 점검해 보았다.

구분	지역	주요 이슈
서울	강남구	서울 25개 자치구 중 가장 높은 상승률 기록. 압구정 재건축 단지의 사업 진행 상황이 시장에 큰 영향
	서초구	분양시장 중심으로 주택가격 크게 상승. 매수세는 둔화되었으나 여전히 매도자 우위 시장이 형성
	송파구	재건축 사업이 탄력을 받으며 시장 관심 증가. 토지거래허가구역 해제 이후 시장 내 기대감 상승
서울	마포구	강북 최고 분양가를 기록하는 등 상승세가 지속되었으나 매수세는 다소 위축
	용산구	한남 뉴타운 및 용산국제업무지구 개발 사업 진행에 따른 긍정적 기대감 지속
	성동구	실수요자 중심 시장으로 대출 규제 이후 관망세. 성수전략정비구역 심의 통과는 긍정적 요인
학군 지역	대치동	학군지에 대한 꾸준한 수요와 재건축 단지에 대한 관심 지속
	목동	목동 14개 단지 중 6개 단지가 정비구역으로 지정되면서 재건축 진행 속도가 주요 변수로 등장
	중계동	노원구 주택시장 침체에도 상대적으로 양호한 흐름. 매수자는 대출 규제 완화 등 여건 개선 기대
정비 지역	분당	선도지구 선정 이후 보합세 지속. 향후 사업 추진 상황이 중요한 요인으로 작용
	과천	2024년 전국에서 가장 높은 상승률 기록. 기존 과천 도심에 대한 수요는 여전
	광명	재건축 사업 진행 이후 신축 단지에 관심 집중. 수요가 감소하는 상황에서 분양가 상승이 변수
교통 이슈	위례	위례선 트램, 위례신사선 등 교통 관련 사업 진행 상황이 시장의 주요 관심사
	동탄	GTX 개통 이후 접근성, 비용 문제 등이 부각. 추가적인 교통 개발과 반도체 등 산업 수요는 증가
	송도	GTX 건설 추진 지역으로 기대감 감소. 제약·바이오 산업 유입에 따른 수요 증가는 긍정적 요인

■ 상업용 부동산시장

2024년 상업용 부동산 거래량은 2023년 대비 11.6% 감소한 4.6만 건으로 2021년 9.6만 건으로 고점을 기록한 이후 3년 연속 감소하였다. 상업용 부동산 평균 매매가격은 전년 대비 수도권이 0.9%, 비수도권이 8.3% 하락하였다. 거래가 줄고 가격이 하락하면서 시장은 경기 순환 국면상 침체기 흐름을 보였다.

2025년에는 기준금리 추가 인하 가능성성이 시장 회복에 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 기대된다. 부동산 경기 침체, 건설사 PF 이슈 등으로 인해 공급이 감소하여 시장의 공급 부담도 크게 낮아질 수 있다. 다만, 국내 경제 불확실성이 큰 상황에서 부동산 투자는 리스크 최소화에 중점을 둘 수밖에 없으며, 우량자산 위주의 투자로 인해 시장 회복은 제한적일 것으로 전망된다.

Contents

I. 2025년 주택시장 진단과 전망

1. 2024년 주택시장 점검과 2025년 전망
2. 주택시장 7대 이슈
 - 1) 주택시장 불안의 핵심 요인으로 지목되는 공급물량
 - 2) 침체가 지속되고 있는 비수도권 주택시장 반등 가능성
 - 3) 2025년 주택시장의 핵심 변수인 금리 인하와 대출 규제
 - 4) 서민의 주된 주거 수단인 비아파트 시장 정상화 가능성
 - 5) 우려와 기대 속에 본궤도에 오르는 노후계획도시 정비사업
 - 6) 주택 경기 판단의 바로미터인 서울 아파트 시장
 - 7) 상승세가 지속되고 있는 전세시장의 불안 요인

II. 주택시장 설문조사

1. 2025년 주택 매매시장 전망
2. 2025년 주택 전세시장 전망
3. 2025년 투자 유망 부동산 및 고자산가의 투자 성향

III. 수도권 주택시장 점검

현장에서 바라본 주택시장

IV. 상업용 부동산시장 진단과 전망

1. 2024년 상업용 부동산시장 진단과 2025년 전망
2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

Part

2025년 주택시장 진단과 전망

1. 2024년 주택시장 점검과 2025년 전망
2. 주택시장 7대 이슈

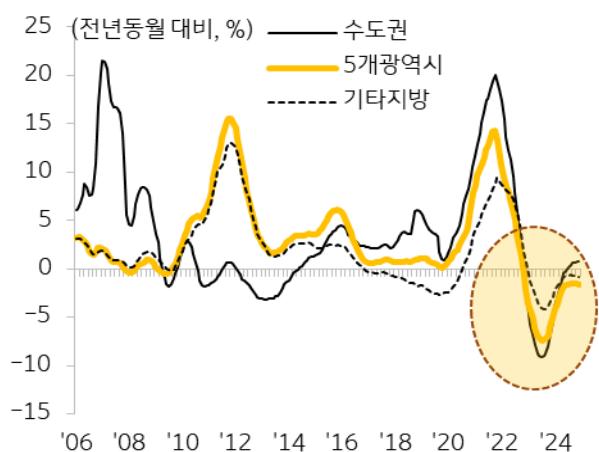
1. 2024년 주택시장 점검과 2025년 전망

■ 상승과 하락을 반복하는 혼돈의 주택시장

주택시장은 2022년 하반기 이후 상승과 하락을 반복하고 있다. 2013년부터 2021년까지 9년간 상승세가 지속되었으나 2022년 들어 하락세로 전환되었다. 주택 경기가 하락세로 접어들자 주택가격의 급락을 우려하는 시각도 많았으나 시장은 부침을 거듭하며 하향 조정되었다. 특히 2024년에는 하락-상승-하락으로 이어지며 주택시장의 방향성에 대한 혼란이 가중되었다.

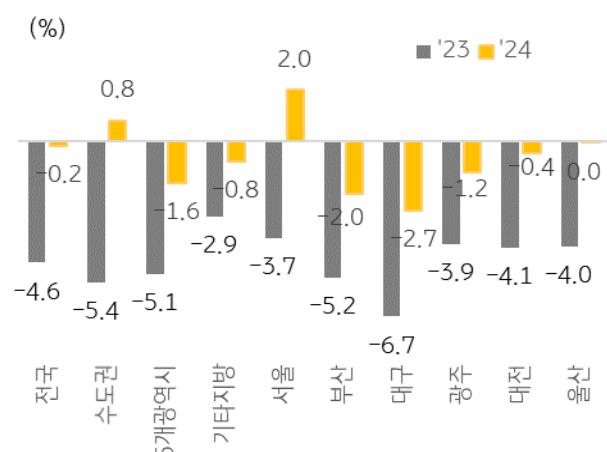
주택 매매가격은 2023년 전국적으로 4.6% 하락한 데 이어 2024년에도 연간 기준으로는 0.2% 떨어졌으나 그렇다고 일 년 내내 하락세가 지속된 것은 아니었다. 연초 하락세를 이어가던 주택 매매가격은 2분기 이후 서울과 수도권 일부 지역을 중심으로 가파르게 상승하였으며, 9월 이후에는 정부의 가계부채 관리 강화로 상승세가 둔화되며 연간 변동률은 하락 마감하였다. 지역별로는 서울(2.0%), 경기(0.3%), 충북(0.1%)이 상승하였으며 그 외 대부분의 지역은 하락하였다. 5개광역시는 1.6% 하락하였으며, 특히 대구와 부산의 하락폭이 커거나 2023년과 비교해 하락폭은 절반 이상 줄었다.

그림 I -1. 지역별 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I -2. 지역별 연간 주택 매매가격 변동률



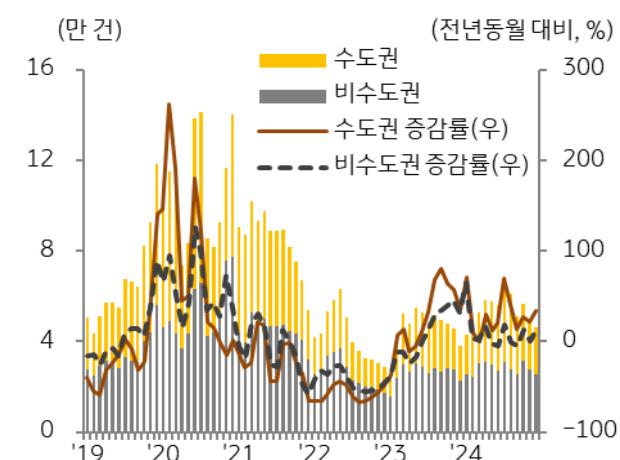
자료: KB국민은행

전반적으로 가격 하락세가 지속되었지만 2024년 하반기 주택 경기의 일시적 반등은 향후 주택시장 전망을 어렵게 하였다. 시장 여건에 따라 언제든 주택가격이 재상승할 수 있음을 보여주었기 때문이다. 2024년 하반기 전국 주택 매매가격 상승률은 0.3%로 그리 크지 않았지만 서울 아파트는 3.4% 상승하였으며, 시가총액 상위 50개 단지를 대상으로 산출한 KB선도아파트50지수¹는 9.8% 상승하였다(그림 I -16). 수요가 높은 단지로 구성된 KB선도아파트50지수의 상승은 시장의 체감적인 가격 상승폭에 미치는 영향이 적지 않았다.

¹ 매년 12월 기준 시가총액 상위 50개 아파트 단지를 선정해 매월 시가총액 변동률을 지수화해 산출한다.

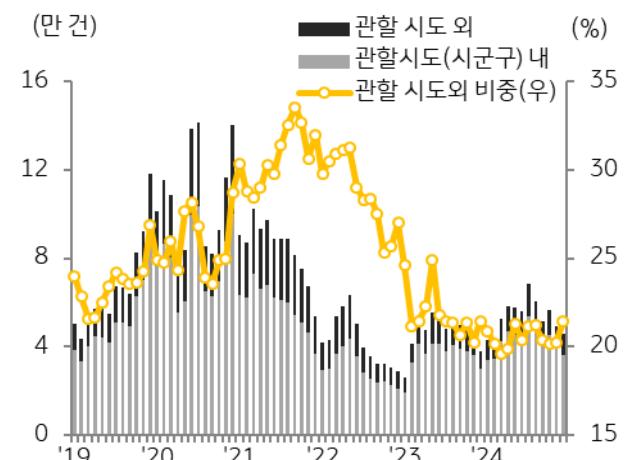
2024년 주택 매매 거래량은 64.2만 호로 전년 대비 15.8% 증가하였다. 2023년과 비교해 거래량이 다소 회복되었지만 직전 10년(2012~2021년) 평균의 66.0% 수준에 불과하였다. 이는 비수도권 거래가 여전히 부진한 데다 실수요 중심으로 거래가 이루어지면서 투자 수요가 크게 증가하지 않았기 때문으로 풀이된다. 2024년 주택 매매 거래 중 관할 시도 외 거래 건수는 20% 내외로 주택가격 상승기인 2022년 30%를 상회한 것과 비교해 여전히 낮았다.

그림 I-3. 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 I-4. 거주지별 주택 매수자 추이

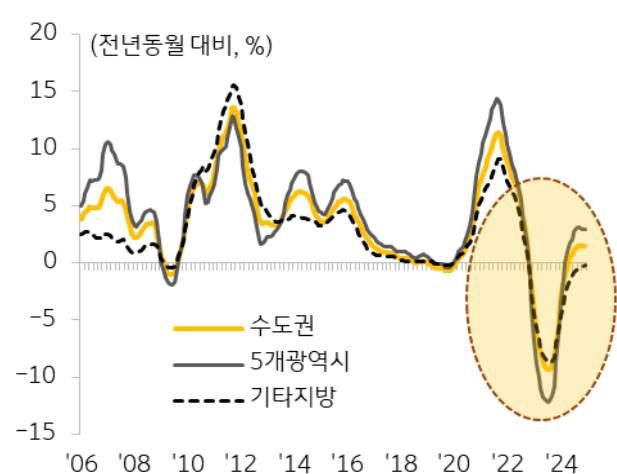


자료: 한국부동산원

■ 매매시장보다 높은 가격 상승률을 보이는 전세시장

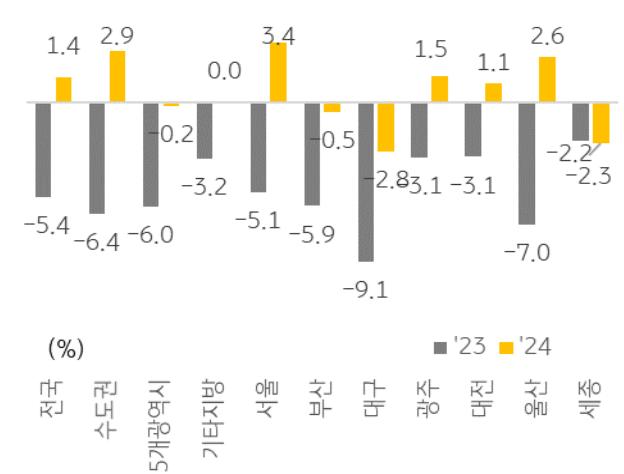
2024년 주택 전세가격은 전년 대비 1.4% 상승하였다. 매매가격에 시장의 관심이 쏠리면서 크게 주목받지 못하였으나 2023년 8월 이후 지속적으로 상승하였다. 지역별 양극화도 뚜렷하게 나타나 수도권은 2.9% 상승한 반면 5개광역시는 0.2% 하락하였으며 기타지방은 0.03% 상승하는데 그쳤다.

그림 I-5. 지역별 주택 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I-6. 지역별 연간 주택 전세가격 변동률

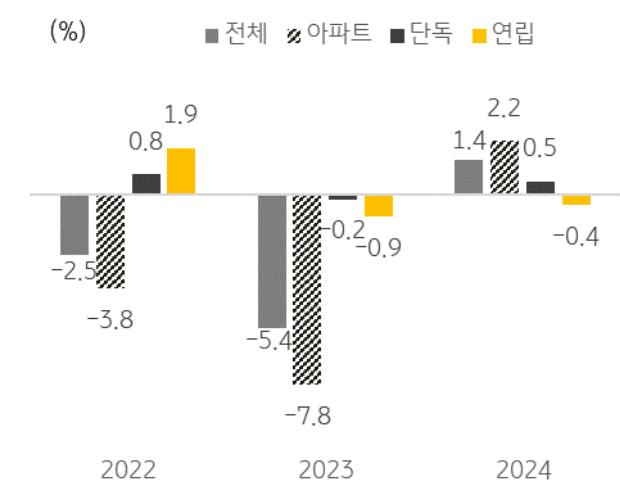


자료: KB국민은행

주택 유형별로 보면 2024년 아파트는 2.2% 상승한 반면 연립은 0.4% 하락하였다. 아파트 전세가격 상승에는 2023년 큰 폭의 하락에 대한 반등, 아파트 선호 현상 등이 작용한 것으로 풀이된다. 특히 수도권과 서울은 각각 4.8%, 6.6% 상승해 가격이 하락한 타 지역(5개광역시 -0.5%, 기타지방 -0.1%)과 대비되는 모습을 보였다.

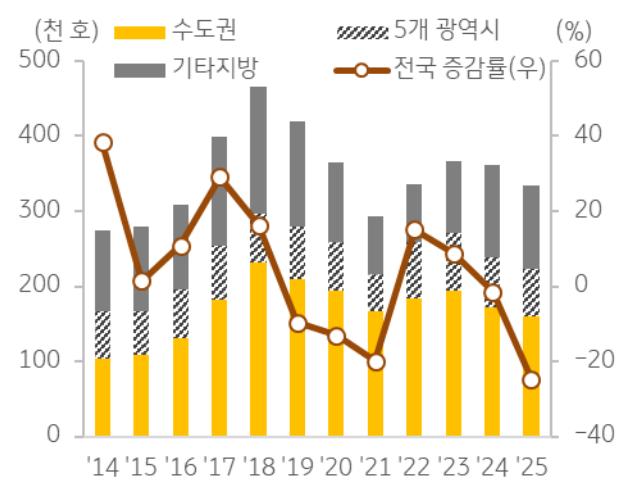
2025년 주택 매매가격은 다소 안정될 수 있으나 전세가격은 상승세가 지속될 가능성이 크다. 매매시장 불확실성이 확대되며 매매 대기 수요가 증가할 가능성이 큰 데다 올해 입주물량(27.2만 호)이 지난해(36.1만 호) 대비 약 9만 호 감소할 것으로 예상되기 때문이다. 다만, 주택 경기가 전반적으로 침체되어 상승폭은 크지 않을 전망이다.

그림 I-7. 주택 유형별 전세가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 I-8. 지역별 입주물량 추이



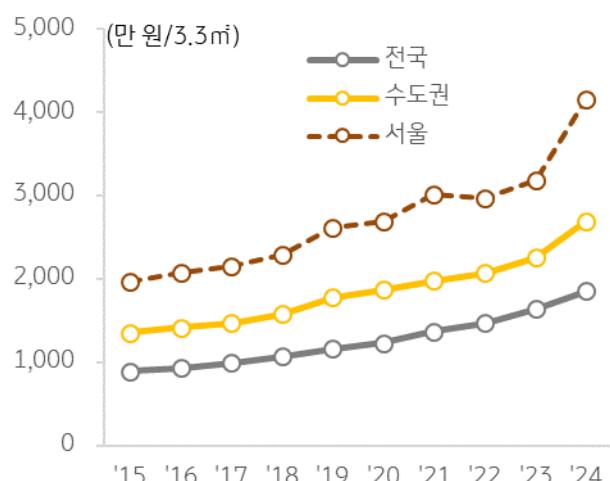
자료: 부동산114

■ 공급 부족, 고분양가 논란 등 이슈가 끊이지 않는 분양시장

2024년 주택시장을 지배한 주요 키워드는 공급 부족이었으며, 올해도 크게 다르지 않을 것으로 보인다. 신축 아파트 선호 현상과 맞물리면서 공급 이슈는 더욱 확대되고 있다. 2010년 초반 시작된 신축 아파트 선호 현상은 최근 ‘얼죽신(얼어죽어도 신축 아파트)’이라는 신조어까지 탄생하면서 점점 강해지고 있다. 아파트 평면 구조뿐 아니라 커뮤니티 시설의 수준이 향상되면서 수요자의 주거 편의성에 대한 니즈도 갈수록 커지고 다양해져 간다.

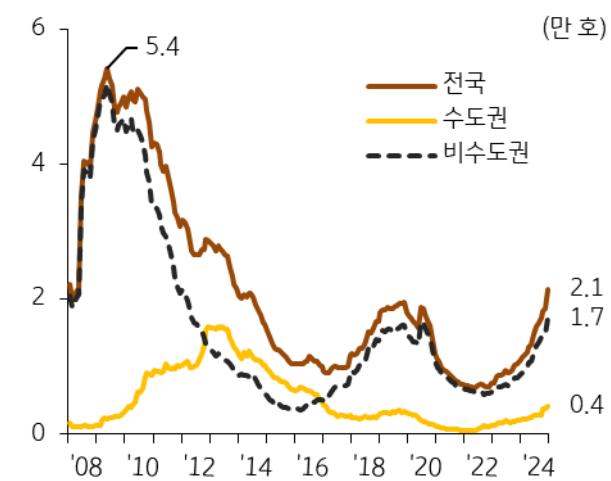
수요자의 주택 고급화 니즈는 공사비 상승으로 인해 수익성이 낮아진 건설업의 상황과 맞물려 분양 가 상승으로 이어지고 있다. 건설사 입장에서는 미분양을 감내하더라도 분양가를 최대한 높여 분양하는 것이 유리하다. 신축 아파트 분양가는 최근 몇 년 동안 지속적으로 상승해 왔으며, 2024년 들어 상승세가 더욱 가팔라졌다. 수도권은 2022년 3.3제곱미터(m²)당 2천만 원을 넘어서기 시작하였으며 2024년에는 2,700만 원에 육박하였다. 공사비 상승, 주택 경기 회복, 수요자의 주택 고급화 니즈 확대 등과 맞물려 분양가 상승폭이 확대된 것이다.

분양가 상승과 함께 미분양 아파트는 지속적으로 증가할 것으로 보인다. 미분양 아파트는 2024년 말 기준 7만 173호로 전년 말 대비 7,684호 증가하였다. 16만 6,641호로 역대 최고치를 기록한 2009년과 비교하면 아직 높은 수준은 아니다. 그러나 주택 경기 침체기에는 축소 신고될 가능성이 높다는 점을 감안하면 실제 미분양물량은 이보다 더 많을 수 있다. 2009년 당시에는 미분양 아파트에 대한 혜택²을 받기 위해 건설사의 신고율이 높았다. 최근에는 악성 미분양으로 평가되는 준공후 미분양이 가파르게 증가하고 있어, 과거 대비 미분양물량이 적다는 것만으로 분양시장이 양호하다고 평가할 수는 없다.

그림 I-9. 지역별 아파트 평(3.3m²)당 분양가격 추이

자료: 부동산114

그림 I-10. 지역별 준공후 미분양 아파트 증감 추이



자료: 국토교통부

■ 주택시장의 최대 관심사는 정부 정책

지난해 정부 주택 정책의 핵심은 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 리스크와 가계부채 완화였다. 모두 금융과 연관된 이슈다. 2023년 말 태영건설의 워크아웃으로 시작된 부동산 PF 리스크는 2024년 초 주택 시장의 주된 이슈로 부각되기 시작하였다. 정부는 연초부터 부실 사업장 정리 절차에 들어갔으며, 11월에는 「부동산 PF 제도 개선 방안」을 발표하였다. 이 방안에는 부동산 PF 구조의 고질적인 문제를 개선하기 위해 리츠를 활용한 토지주 현물출자 유도, 금융기관의 자기자본 위험 가중치와 총당금 차등화, 인센티브 부여를 통한 부동산 PF 개발 사업의 자기자본 확충 유도 등이 담겼다. 부동산 PF 문제는 정부의 발 빠른 대응으로 비교적 안정적으로 관리되고 있으나 건설업 여건이 좋지 않아 리스크 확대 가능성은 여전히 존재한다. 공사비 증가로 인한 건설사 부담이 여전한 데다 주택 경기 침체로 수익성 확보에 어려움을 겪고 있기 때문이다. 국내 상위 30위권 건설사 중 재무제표 확인이 가능한 23개사의 부채비율을 보면 2024년 9월 말 기준 200%가 넘는 기업이 10개사에 달한다. 올해 역시 건설사 부실 위험 억제를 위한 정책 추진이 중요한 과제가 될 것으로 보인다.

² 신고된 미분양 아파트의 매수자에게 5년간 양도세 면제, 구조조정 리츠를 활용한 미분양 매입 혜택이 주어졌다.

표 I-1. 부동산 PF 제도 개선 방안 주요 내용

안정적인 수준의 자기자본 확충 기반 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 현물출자를 통한 안정적 사업 구조 마련: 자기자본 비율 상향을 위해 토지주의 토지·건물 현물출자(주주로 참여) 유도 • 인센티브 등을 통한 자기자본 확충 지원: 자기자본 비율이 높은 개발 사업에 대한 용적률, 공공 기여 완화 등 특례 부여 • 리스크 관리 강화를 통한 자본 확충 유도: PF 대출 시 사업 주체의 자기자본 비율에 따라 대출 금융기관의 위험 가중치와 충당금 차등화 • 금융 건전성 규제 합리화: PF 대출 연체율 수준 등을 감안해 금융 업권별 위험 가중치 차등 적용
부동산 PF 시장의 공정 질서 확립	<ul style="list-style-type: none"> • PF 사업성 평가 강화: 전문 평가기관을 통한 사업성 평가 의무화 • 책임 준공, 수수료 등 불합리한 관행 개선: TF 운영을 통한 개선 방안 마련 • PF통합정보시스템 구축: PF 사업 추진 현황, 재무 상태 등에 대한 모니터링 • 부동산 신탁사의 토지신탁 내실화: 토지신탁 책임 범위와 기준 표준화
역량 있는 한국형 디벨로퍼 육성	<ul style="list-style-type: none"> • 리츠를 통한 개발·운영 전문 디벨로퍼 육성: 안정적 자기자본을 갖춘 리츠에 입지가 우수한 공공 택지 매입 우선권 제공 • 기관 투자자의 부동산 개발신탁 참여 활성화: 토지신탁 사업에 기관 투자자가 사업비(토지비 제외)의 일정 부분(15%)까지 투자할 수 있도록 허용 • 우수 디벨로퍼 인증 체계 마련

자료: 금융위원회 보도자료

2024년 하반기 주택시장이 회복되면서 공급 이슈가 크게 부각되었다. 정부는 도심 선호 지역 주택 공급 확대를 위한 재건축·재개발 활성화, 그린벨트 해제 방안을 발표하는 등 공급 부족에 대한 우려를 불식시키기 위해 노력하였다. 2024년 1월 「주택 공급 확대 및 건설 경기 보완 방안」에 이어 8월 「국민 주거 안정을 위한 주택 공급 확대 방안」을 발표하는 등 시장의 불안 심리를 해소하기 위해 지속적으로 공급 신호를 보냈다. 그러나 정부의 공급 대책이 시장에서 단기간에 효과를 거두기는 쉽지 않아 보인다. 시장 불안 해소를 위해서는 좀 더 실질적인 사업 진행과 가시적인 정책 성과를 보여줄 필요가 있다.

가계부채 역시 정부 정책의 핵심 과제였다. 특히 5조 원 내에서 관리되던 주택담보대출 순증액이 2024년 8월 8.2조 원까지 증가하면서 큰 부담으로 작용하였다. 주택담보대출 증가를 막기 위해 은행권에서는 다주택자 주택담보대출 취급 중단, 1주택 이상 소유자의 수도권 주택담보대출 신규 취급 중단 등 투자 수요 억제를 위한 다양한 방안을 내놓았다. 정부 역시 디딤돌 대출·버팀목 대출 등 정책 자금의 허들을 높였다. 가계부채 증가는 주택가격 재급등에 대한 불안뿐 아니라 국내 경기 회복을 위한 금리 인하에 걸림돌로 작용하면서 다양한 이슈로 파생되었다. 정부의 가계부채 관리 강화는 4분기 이후 주택 경기 둔화의 주요 요인으로 작용하였으며 올해도 가장 핵심적인 정책 이슈가 될 것으로 보인다.

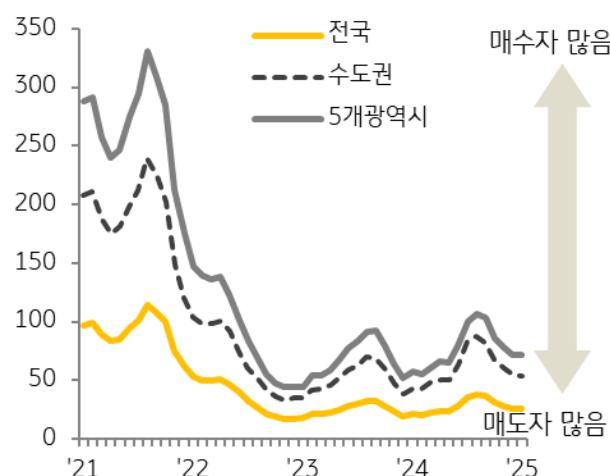
■ 높은 주택가격은 여전히 시장에 부담, 전반적인 안정화 흐름 속 시장 차별화 심화

2025년 주택시장의 주요 변수는 공급과 정책이다. 2024년 주택 분양물량은 약 26만 호로 2023년(21.2만 호) 대비 22.5% 증가하였으나 이전 10년 평균인 36만 호와 비교해 여전히 적은 물량이다. 과거 대비 감소한 공급이 주택시장의 불안 요인으로 지적될 수 있다. 다만, 수요가 줄어들면 공급 부족 이슈는 다소 희석될 수 있다. 올해 주택 수요는 다소 감소할 가능성이 존재한다. 소득 대비 집값 비율(PIR)이 여전히 높아 가계의 주택 구입 부담이 큰 데다 대출 규제가 지속될 경우 수요 회복은 제한적일 것이기 때문이다.

2024년 하반기 주택가격 상승에는 여러 요인이 작용하였으나 공급물량 감소를 가장 큰 원인으로 들 수 있다. 통상 주택 경기가 위축될 징조가 보이면 건설사는 리스크를 줄이기 위해 사업 진행을 서두르게 되는데, 이로 인한 공급물량 증가는 미분양 아파트 증가와 함께 시장 침체 속도를 가속화하는 원인으로 작용한다. 그러나 금번 주택 경기 침체기에는 건설 비용과 금리 인상으로 건설사들이 사업 진행에 어려움을 겪으면서 공급이 급격하게 위축되었으며, 이는 경기 침체를 방어하는 요인으로 작용하였다. 물론 최근 10년간의 주택 경기 호황으로 주택 자산에 대한 신뢰가 수요를 뒷받침하고 있다는 점, 정부가 실수요자 및 서민 지원을 위한 정책 자금 규모를 크게 늘린 점도 경기 회복 요인으로 작용하였다³.

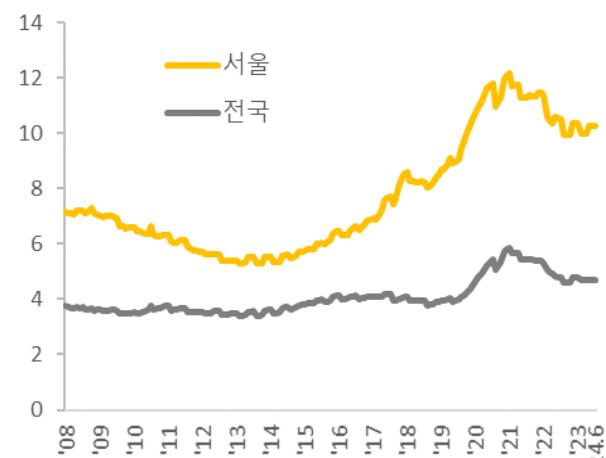
주택시장은 2022년을 기점으로 혼란스러운 상황이 계속되고 있다. 주택가격이 떨어지면 급락을 걱정하고, 주택가격이 오르면 급등에 불안해하는 상황이 반복되고 있는 것이다. 또한 주택시장의 불확실성이 확대되며 주택시장 전망이 쉽지 않은 상황이다. 2015년 이후 장기간 이어진 호황으로 주택가격이 상승하여 시장은 조정이 필요한 상황으로 이 과정에서 시장의 등락은 불가피해 보인다.

그림 I -11. 지역별 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 I -12. PIR 추이



주: 조사 대상 확대로 PIR이 조정되었으나, 시계열 분석을 위해 최근 PIR을 기준으로 역산하여 산출

자료: KB국민은행, KB경영연구소

³ 2024년 은행권 주택담보대출 증가액은 52.1조 원이며 이 중 디딤돌 대출·버팀목 대출 증가액이 39.4조 원을 차지하였다.

2. 주택시장 7대 이슈

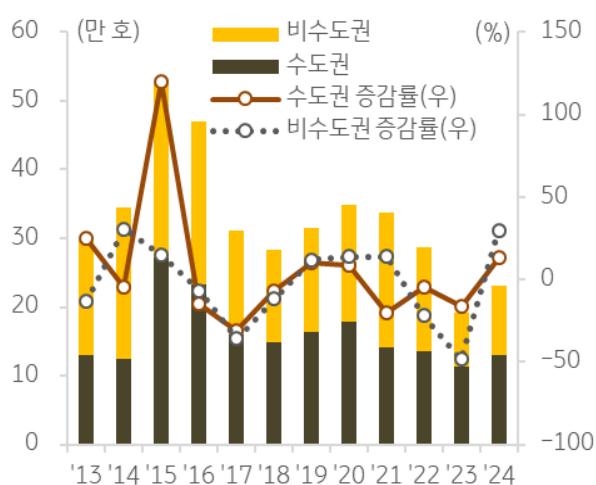
1) 주택시장 불안의 핵심 요인으로 지목되는 공급물량

■ 주택 공급물량은 2022년 이후 시장 불안의 주된 요인으로 지적

국내 주택시장에 큰 영향력을 미치는 요인 중 하나는 공급이다. 공급물량은 주택시장의 향방을 가름하는 주요 지표이며, 주택시장에서 차지하는 비중이 높은 아파트 분양물량은 중요성이 특히 강조된다. 아파트 분양물량은 주택 경기가 둔화되기 시작한 2022년 이후 30만 호를 밑돌고 있다. 이는 직전 10년(2014~2023년) 연평균 분양물량(34.1만 호) 대비 크게 낮은 수준으로, 주택 공급 부족에 대한 시장의 우려가 지속되고 있는 이유다. 주택 경기 위축기에 공급이 감소하는 것은 당연한 시장의 흐름이다. 하지만 2024년 서울 및 수도권 주택가격 반등에서 보았듯이, 주택시장이 불안정한 상황에서 공급 감소는 주택가격의 불안 요인으로 작용할 수 있다. 2025년 주택가격 상승을 예상하는 사람들은 금리 인하와 함께 공급 감소를 주요 요인으로 꼽는다.

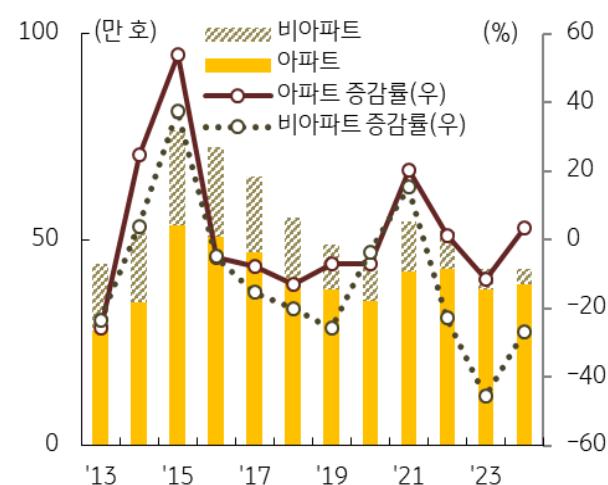
2025년도 주택 공급 여건은 좋지 않다. 2024년 주택 경기가 일시적으로 회복세를 보이면서 지연된 사업들이 상당수 진행되었지만 무엇보다 주택 인허가물량 감소가 부담스럽다. 주택 인허가 실적은 2021년(54.5만 호)을 기점으로 3년째 감소하고 있으며, 2023년과 2024년에는 각각 42.8만 호에 그쳤다. 주택 유형별로 보면 아파트는 3.5% 증가한 반면, 비아파트는 27.0% 감소하였다. 전세사기 사건 이후 비아파트에 대한 선호도가 낮아지면서 공급시장이 크게 위축된 영향이다.

그림 I -13. 지역별 아파트 분양물량 추이



자료: 국토교통부

그림 I -14. 주택유형별 인허가물량 추이



자료: 국토교통부

공사비 상승 문제도 여전하다. 부동산 PF 문제로 건설사들의 사정이 좋지 않은 데다 공사비 상승으로 인한 사업 주체와 시공사 간 갈등이 애로사항으로 작용하고 있기 때문이다.

표 I-2. 공사비 인상 분쟁 정비 사업지

단지 명	사업 명	시공사	가구수	공사비 변동(만 원)	진행 현황
이촌르웰	이촌현대 리모델링	롯데건설	750	542→926	• 공사 중단 예고
장위자이레디언트	장위4구역 재개발	GS건설	2,840	516→550	• 공사 중단 예고
강서센트럴아이파크	방화6구역 재개발	현대산업개발	557	727→758	• 도급 계약 해지안 가결
남한산성 자이아이파크	은행주공 재건축	GS건설	3,198	445→659	• 도급 계약 해지(2025.4) • 시공사 선정 재공고(2025.8)
힐스테이트푸르지오 사하역 포레스	괴정5구역 재개발	포스코이앤씨, 롯데건설	3,509	471→649	• 도급 계약 해지(2025.8) • 시공사 재선정(2025.9)

자료: 《이투데이》

■ 공급 정책의 지속 여부가 관건, 물량보다는 선호 지역 공급이 중요

정부는 공급 부족에 대한 우려를 불식시키기 위해 다양한 정책을 마련하고 있다. 수도권 공급 부족을 완화하기 위해 향후 6년간 서울과 수도권에 42.7만 호 이상의 주택과 신규 택지를 공급하겠다고 발표하였다(2024년 8월). 이를 위해 서울과 인근 지역에 그린벨트 해제를 통한 8만 호 추가 공급과 3기 신도시의 조기 분양을 핵심 과제로 추진 중이다. 주택가격 재상승에 대한 불안감이 여전한 가운데 주택 공급이 지속될 것이라는 시그널이 필요하다는 점에서 정부의 공급 정책 발표는 의미가 있다.

다만, 공급 시기는 시장 상황에 따라 유연하게 대처할 필요가 있다. 물량 중심의 공급은 지양해야 할 것으로 판단되기 때문이다. 물량 위주의 공급은 미분양 아파트 증가로 이어져 시장에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 주택 경기가 좋지 않을 것으로 예상되는 상황에서 공급시장의 위축은 자연스러운 현상일 수 있다. 민간 공급이 여의치 않은 가운데 보다 세밀한 공급 정책이 필요한 시점이다.

표 I-3. 현 정부의 270만 호 주택 공급 계획(만 호)

지역별	수도권		비수도권	
	서울	경기·인천	광역·자치시	8개 도
	50	108	52	60
유형별	정비사업		공공 택지	기타 사업
	52		88	130
연도별	2023년	2024년	2025년	2026년
	47	54	56	56

주: 기타 사업은 도시 개발 등 민간 추진 사업

자료: 국토교통부

그림 I-15. 주택 공급 확대 방안 주요 내용(2024.8)

양질의 주택 21.0만 호 추가 공급

- 서울·수도권 그린벨트 등 활용(8만 호)
- 3기 신도시와 공공택지 추가 공급(2만 호)
- 매입 공급 등 비아파트 시장 정상화(11만 호)

기 추진 사업 21.7만 호 조기 공급

- 정비사업 속도 제고 및 부담 경감(13만 호)
- 노후계획도시 정비 본격 추진(4.6만 호)
- 미분양 매입 확약을 통한 조기 착공(3.6만 호)
- 공공택지 선분양 전환 허용(0.5만 호)

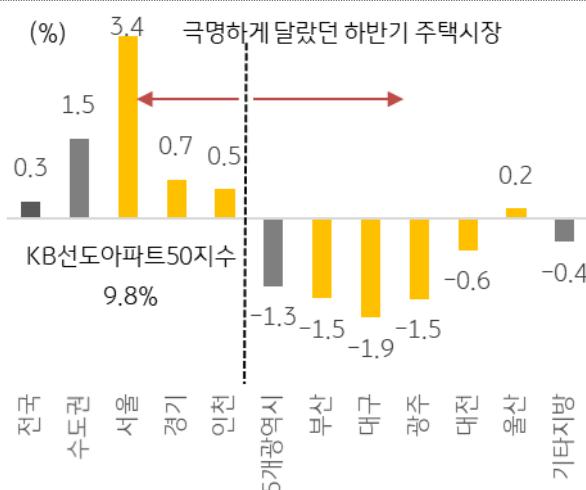
자료: 국토교통부

2) 침체가 지속되고 있는 비수도권 주택시장 반등 가능성

■ 가격 하락세가 이어지는 비수도권 주택시장

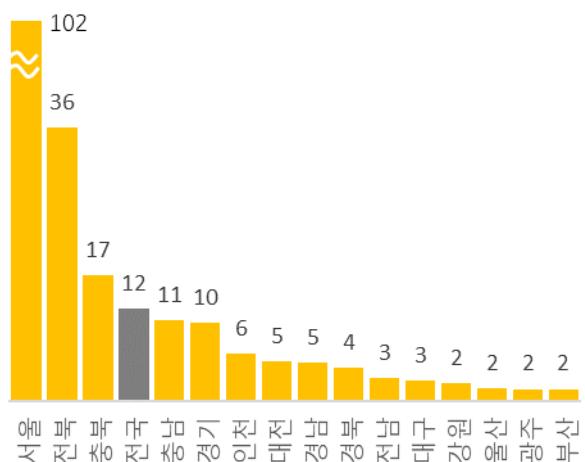
2024년 하반기 주택시장의 주요 이슈는 주택가격 상승이었으나 이는 서울과 수도권 일부 지역에 국한된 이야기다. 비수도권은 하락폭이 다소 둔화되었으나 여전히 하락세가 지속되면서 수도권과는 다른 양상을 보였다. 수도권 주택 매매가격은 1.1% 상승한 반면 5개광역시와 기타지방은 각각 0.4%, 0.2% 하락하였다. 수도권은 전체 상승폭(1.1%)이 크지 않았지만 서울은 2.1%, 서울 아파트는 3.4% 상승하였다. 특히 KB선도아파트50지수는 8.9% 상승하면서 체감 경기 면에서 비수도권과 큰 격차를 보였다. 청약시장에서도 비수도권의 침체는 뚜렷하게 나타났다. 최근 신축 아파트에 대한 선호도가 높아졌음에도 불구하고 비수도권 청약경쟁률은 크게 낮았다. 2024년 충청권과 전북⁴을 제외한 대부분의 광역시·도 청약경쟁률은 5대 1 이하를 기록해 분양에 어려움을 겪고 있다.

그림 I-16. 2024년 하반기 아파트 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 I-17. 지역별 청약경쟁률(2024년)



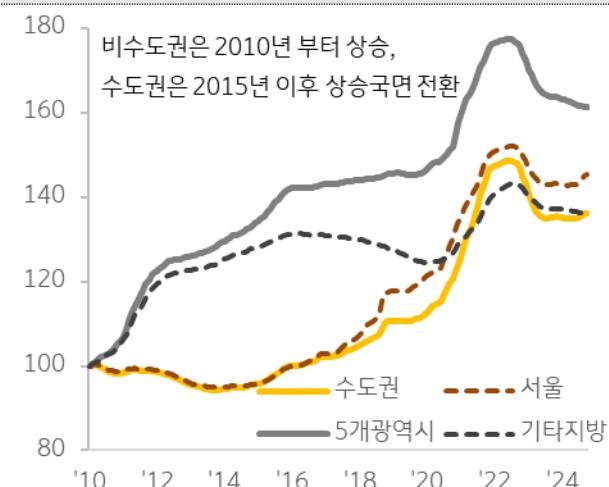
자료: KB국민은행

■ 높은 가격에 대한 부담으로 더딘 수요 회복세

주택시장 양극화 현상은 올해도 지속될 가능성이 높다. 공급물량 감소로 수도권 주택가격 하락 가능성은 제한적인 반면, 미분양 아파트가 여전히 많은 비수도권은 공급물량 감소에도 불구하고 주택 경기 침체가 지속될 것으로 예상된다. 돌이켜보면 비수도권은 수도권 대비 상승 국면이 길었다. 최근 주택 경기 상승세는 서울을 비롯한 수도권에서 주도하였으나 2010년 이후 주택가격 상승률은 비수도권이 더 높았다. 2010년부터 주택가격이 고점을 찍은 2021년까지 매매가격지수 상승률을 비교해 보면 수도권은 47.1% 상승한 데 비해 5개광역시는 76.5%로 크게 높았다. 2015년 이후 주택가격이 급등하면서 수도권이 시장 호황을 주도하였으나 높은 주택가격에 대한 매수자 부담은 비수도권이 더 높을 수 있다.

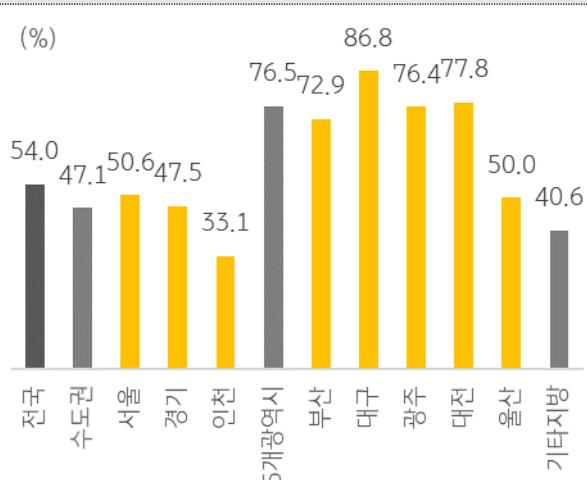
⁴ 2024년 6월 분양된 에코시티더샵의 청약경쟁률이 300대 1이 넘는 등 전주 혁신도시에 청약 수요가 집중되면서 전북 지역의 청약경쟁률이 크게 상승하였다.

그림 I-18. 주택 매매가격지수 추이(2010년 기준)



자료: KB국민은행

그림 I-19. 2010~2021년 주택 매매가격 변동률

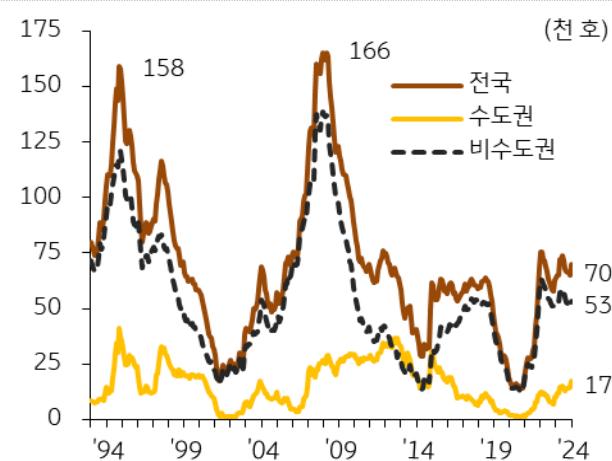


자료: KB국민은행

■ 미분양에 대한 부담이 여전히 큰 시장

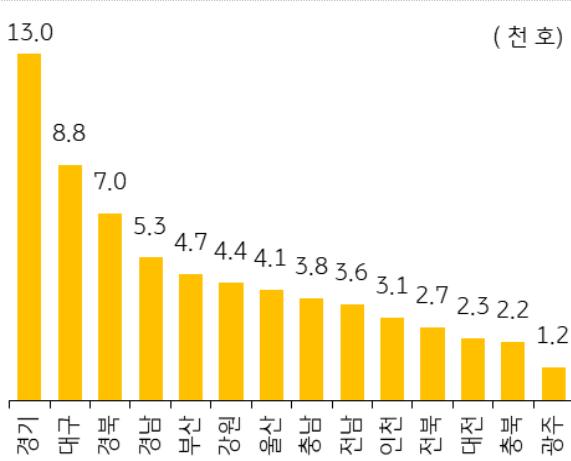
2024년 12월 기준 전국 미분양 아파트는 7만 173호다. 이 중 비수도권은 5만 3,176호로 전체 미분양 아파트의 76%에 달한다. 최근 3년간 아파트 분양물량에서 비수도권이 차지하는 비중이 44% 수준인 점을 감안하면 비수도권의 미분양물량이 수도권 대비 상당히 높음을 알 수 있다.

그림 I-20 미분양 아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 I-21. 지역별 미분양 아파트(2024년 말 기준)



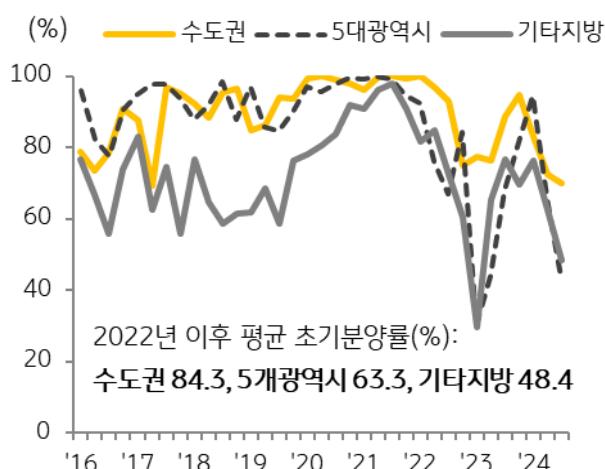
자료: 국토교통부

무엇보다 분양시장 상황이 좋지 않다. 최근 초기분양률⁵을 보면 수도권과 비수도권의 온도 차가 뚜렷하게 나타난다. 주택 경기가 둔화되기 시작한 2022년 이후 5개광역시와 기타지방의 평균 초기 분양률은 각각 63.3%, 48.4%로 84.3%를 기록한 수도권에 비해 상당히 낮은 편이다. 특히 기타지방의 경우 50%에도 미치지 못해 아파트 분양에 상당한 어려움을 겪고 있음을 알 수 있다.

⁵ 초기 분양률은 분양 기간 3개월 초과 6개월 이하인 신규 아파트의 총분양 세대수 대비 실제 공급 계약이 체결된 세대수의 비율을 의미한다.

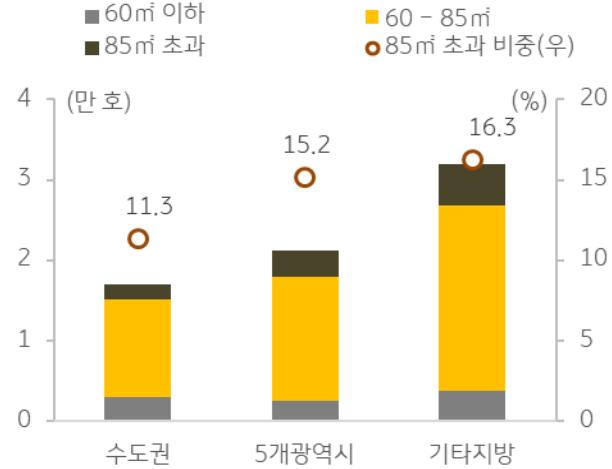
다만, 미분양이 대부분 중소형 평형이라는 점은 향후 미분양 해소에 도움이 될 수 있다. 경기 침체기에는 큰 평형일수록 판매가 어렵다는 점을 감안하면 대형 평형 미분양 아파트 비중이 높다면 부담이 클 수밖에 없기 때문이다. 2024년 말 기준 전용면적 85㎡ 이상 미분양 아파트 비중은 수도권 11.3%, 5개광역시 15.2%, 기타지방 16.3%로 나타났다. 비수도권이 수도권 대비 높기는 하지만 여전히 20% 미만으로 과거 금융위기(최대 65%) 대비 낮은 상황이다.

그림 I-22. 아파트 초기분양률 추이



자료: 주택도시보증공사

그림 I-23 평형대별 미분양 아파트(2024년 말 기준)



자료: 국토교통부

■ 세제 지원 등 정부 지원 가능성이 존재하나 당분간 침체 지속

비수도권의 주택시장 침체는 건설사 부실에 대한 우려와도 맞물려 있다. 상대적으로 규모가 큰 수도권 사업장의 부실이 건설사에 미치는 영향이 큰 것이 사실이다. 비수도권의 경우 중소형 건설사의 공급이 많아 주택 경기 위축에 취약할 수밖에 없다. 이에 정부는 지난 2월 19일 민생경제점검회의를 갖고 비수도권 준공후 미분양 아파트 매입, 디딤돌 대출 우대 금리 신설, 비수도권 주택담보대출 취급 금융기관에 대한 인센티브 부여 등 부동산시장 회복 지원 방안을 발표하였다. 아직까지 미분양 아파트 적체가 과거 대비 심각한 상황은 아니지만, 비수도권의 경우 주택 경기 침체와 미분양 아파트 증가세가 지속된다면 추가적인 정책 지원이 이루어질 가능성도 높다.

그럼에도 불구하고 비수도권 주택시장은 올해도 수도권 대비 전반적으로 어려운 상황이 지속될 가능성이 높다. 지역별로 편차가 있겠지만, 전체적으로 우려되는 대목이 많기 때문이다. 앞서 언급한 바와 같이, 과거 대비 높은 가격, 미분양 아파트 증가, 분양 수요 감소 등은 비수도권 주택시장에 부담으로 작용할 것으로 보인다.

3) 2025년 주택시장의 핵심 변수인 금리 인하와 대출 규제

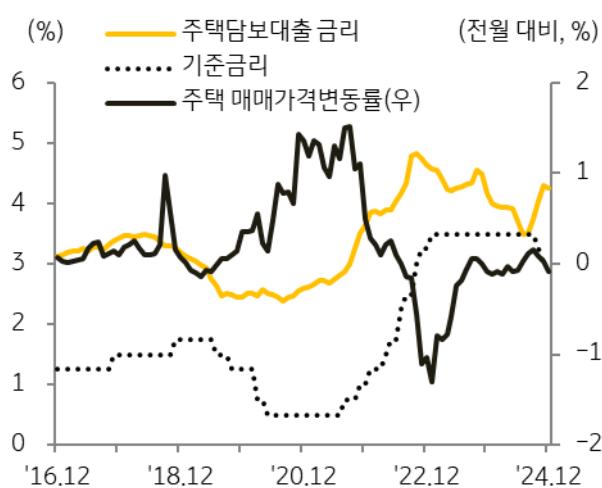
■ 기준금리 인하에 따른 매수 수요 회복 기대감 확대

금리는 주택시장에 영향을 미치는 핵심 변수 중 하나다. 금리가 하락하면 대출 이자 부담이 줄고 구매력이 높아져 매수 수요가 증가한다. 금리가 떨어지면 시장 유동성 확대와 부동산 투자 수요 증가로 이어져 주택시장에 호재로 작용한다. 2019년 하반기 기준금리 인하가 시작되면서 하락세를 보이던 주택가격이 상승 전환하였으며, 기준금리가 0.5%대에 머물던 2020년 5월에서 2021년 7월까지 15개월 간 주택가격은 전국이 16.0%, 수도권이 20.1% 상승하였다.

매수 수요가 회복되면서 주택 매매 거래량은 2019년 81만 호에서 2020년 128만 호, 2021년 102만 호로 증가하였다. 반면 2021년 8월 이후 기준금리가 상승세로 돌아서면서 주택 매매가격은 2022년 1.8%, 2023년 4.6% 하락하였고 매매 거래량은 연간 50만 호 수준으로 급감하였다. 2024년에는 기준금리 인하에 대한 기대감이 높아지면서 주택가격 상승 요인으로 작용하였다. 기준금리 인하 가능성에 선반영되면서 주택담보대출 금리는 2023년 10월 4.56%에서 2024년 7월 3.50%로 낮아졌으며, 같은 기간 수도권 주택구매력지수⁶는 88.4에서 102.4로 높아졌다. 시장에 대한 긍정적 기대가 확산되면서 2024년 상반기 하락세를 보이던 주택 매매가격은 하반기 들어 수도권을 중심으로 회복세가 나타났다.

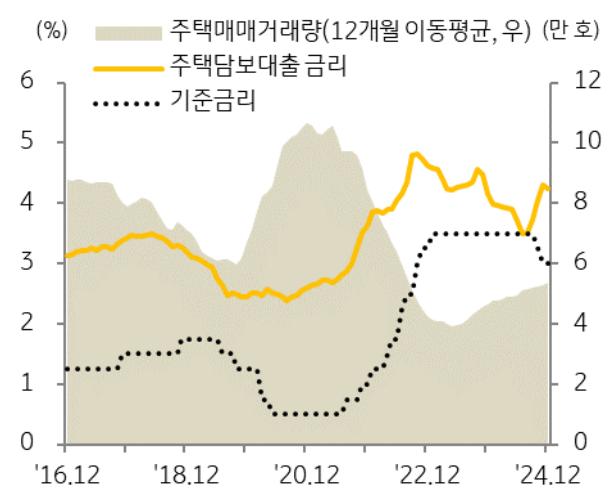
한국은행은 2024년 10월과 11월 두 차례에 걸쳐 기준금리를 각각 0.25%p 인하하였으며 「2025년 통화 신용 정책 운영 방향」을 발표하며 추가 인하 계획을 밝혔다. 내수가 부진하고 2025년 경제성장을 이 잠재성장을 2.0%를 하회할 가능성이 높아지면서 경기 하방 리스크 대응을 위해 기준금리 인하의 필요성이 높아졌기 때문이다. 기준금리 인하는 시차를 두고 대출금리 하락으로 이어져 시장에 대한 긍정적 기대를 높이는 요인이 될 것으로 전망된다.

그림 I-24. 금리와 주택 매매가격 변동률 추이



자료: 한국은행, KB국민은행

그림 I-25. 금리와 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국은행, 한국부동산원

⁶ 중위소득 가구가 중위 가격 수준의 주택을 구입한다고 가정할 때 현재 소득으로 대출원리금 상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 평가한 지표로, KB 국민은행에서 발표하며 지수가 상승하면 주택 구매력이 증가한다는 것을 의미한다.

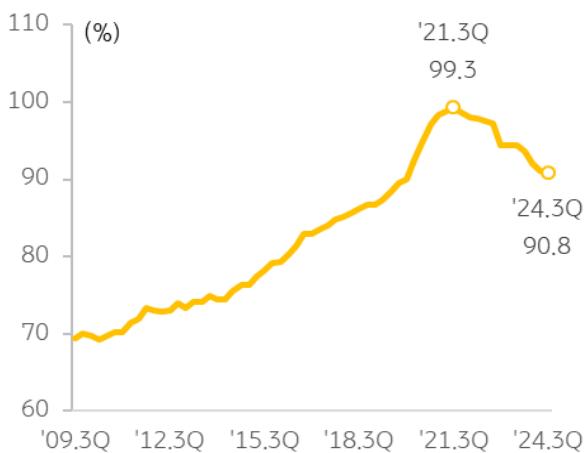
■ 가계부채 관리 강화에 따른 대출 규제는 시장 하방 요인

주택 수요는 금리뿐만 아니라 대출 규제에도 영향을 받는다. 기준금리 인하가 시작되었음에도 최근 주택시장 회복세가 둔화되고 있는 것은 정부의 대출 규제 강화 영향이 크다. 정부는 수도권 주택시장 회복으로 가계부채가 빠르게 증가하자 지난해 9월 스트레스 DSR⁷ 2단계를 시행하였으며, 은행권도 주택담보대출에 대한 관리를 강화하였다. 이후 전국 주택 매매가격 변동률은 3분기 0.3%에서 4분기 0.03%로 축소되었으며, 같은 기간 수도권 매매가격 상승률은 0.8%에서 0.3%로 둔화되었다. 올해 1월에는 수도권 주택가격이 전월 대비 0.1% 하락하며 지난해 7월 이후 7개월 만에 하락 전환하였다.

정부의 가계부채 관리 강화 조치의 배경에는 가계부채 문제가 국가 경제와 금융 시스템 전반에 위험을 초래할 수 있다는 우려가 자리 잡고 있다. 한국 GDP 대비 가계부채 비율은 2023년 기준 93.6%⁸로 국제금융협회에서 발표한 글로벌 평균 61.5%를 크게 상회하며 미국(72.8%), 일본(64.1%), 영국(78.5%), 싱가폴(47.3%) 등 주요국과의 차이도 크다. 이에 정부는 가계부채 관리에 정책의 우선순위를 두고 다양한 조치를 시행하였다. 정부의 거시건전성 정책, 금융기관의 가계부채 관리, 그간의 통화 정책 진축 기조 등으로 GDP 대비 가계부채 비율은 2024년 3분기 90.8%로 하락하였다.

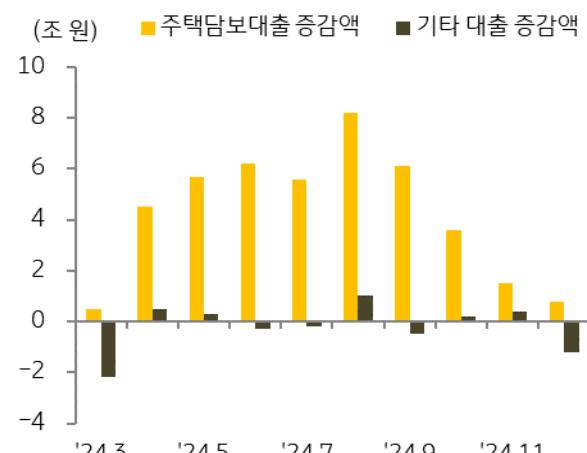
다양한 정책이 시행되면서 가계부채가 안정적으로 관리되고 있지만 불안 요인이 여전히 높아 정부의 가계부채 관리 강화 기조는 당분간 지속될 것으로 예상된다. 정부 입장에서는 가계부채가 기준금리 인하 결정에 부담 요인이 되지 않도록 관리할 필요가 있다. 경제성장을 둔화가 예상되는 상황에서 가계부채 증가율을 명목GDP 성장률 이내로 관리하겠다는 목표⁹를 달성하기 위해 보수적으로 정책을 운영할 가능성도 크다. 정부 정책은 가계부채에서 가장 큰 비중을 차지하는 주택담보대출 관리에 집중될 가능성이 높으며, 이는 주택시장에 하방 요인으로 작용할 것으로 예상된다.

그림 I-26. GDP 대비 가계부채 비율 추이



자료: 한국은행

그림 I-27. 은행권 가계대출 증감액 추이



자료: 한국은행

⁷ 스트레스 DSR은 금리 상승으로 상환부담이 증가할 가능성 등을 감안하여 DSR 산정시 일정수준의 가산금리를 부과하여 대출한도를 산출하는 제도를 말한다.

⁸ 2015년에서 2020년으로 기준 연도를 변경하여 산출된 값으로 국제금융협회 발표 자료에는 기준 연도 변경 전 값인 100.1%로 기재되었다.

⁹ 관계부처 합동, 2024.7.3, 「2024년 하반기 경제 정책 방향」

■ 단기적으로 금리 인하보다는 대출 규제 강화가 더 큰 영향

지난해 주택시장에는 금리 인하에 대한 기대감과 가계부채 관리를 위한 일련의 조치들이 중요한 변수로 작용하였으며 이는 2025년에도 별반 다르지 않을 것으로 보인다. 기준금리는 추가 인하 가능성은 높지만 인하폭이 크지 않을 것으로 예상됨에 따라 주택시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보인다. 원·달러 환율 상승 등으로 물가 상승 압력이 높아지고, 금리 인하에 따른 가계대출 증가가 거시건전성에 부정적 영향을 미칠 가능성도 있어 금리 인하 여력이 크지 않기 때문이다. 한국은행은 기준금리 인하를 올해 통화 정책 방향으로 제시하면서도 물가와 성장 흐름, 금융 안정성 변화 등을 면밀히 점검하며 신중하게 결정하겠다는 입장을 밝히고 있다. 기준금리 인하에 대한 기대감으로 주택담보대출 금리가 이미 2024년 7월(3.50%) 단기 고점(2023년 10월 4.56%) 대비 1.06%p 하락하여 기준금리 추가 인하에 따른 대출금리 하락폭이 예상보다 크지 않을 수도 있다.

반면 스트레스 DSR 3단계 시행 등 가계부채 관리 정책은 매수 수요를 위축시키는 직접적인 요인이 될 수 있다. 정부는 2025년 7월, 스트레스 DSR 적용 범위와 스트레스 금리 적용 비율을 확대하는 3단계 조치를 시행할 예정이다. 이 조치가 시행되면 소득 1억 원인 차주의 대출 한도는 스트레스 DSR 적용 전 대비 최대 1억 원, 2단계 적용 시 대비 최대 4천만 원이 감소할 것으로 예상된다. 주택 경기 회복으로 가계부채가 다시 증가할 경우 DSR 적용 범위¹⁰ 확대 등 추가 조치가 나올 가능성도 있다.

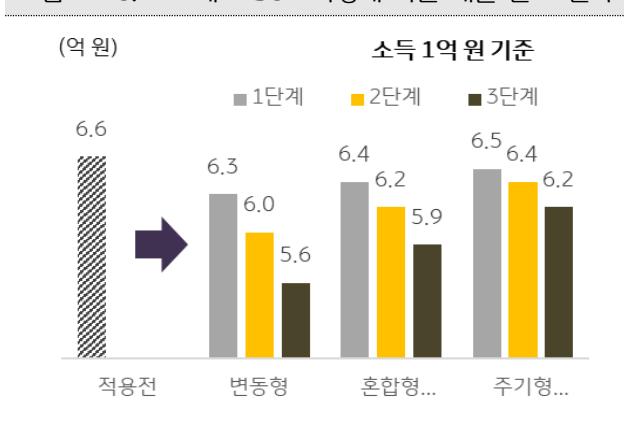
2025년 주택시장에서 기준금리 인하가 호재로 작용할 것임은 분명하지만 가계부채 관리 정책이 금리 인하 효과를 상쇄하는 요인이 될 가능성이 크다. 주택시장 침체가 심각하면 관련 규제를 완화할 수 있지만 현재로서는 가계부채 관리에 정책 우선순위를 둘 가능성이 높다. 최근 스트레스 DSR 3단계 적용 범위와 비율 조정에 대한 언급¹¹이 있었는데, 이는 비수도권 시장 회복을 지원하는 수준에서 제한적으로 적용될 가능성이 크다. 따라서 단기적으로 금리 인하보다는 대출 규제가 시장에 미치는 영향이 더 클 것으로 전망된다.

표 I-4. 스트레스DSR 단계별 시행 시기 및 내용

구분	1단계	2단계	3단계
시행 시기	'24년 2월	'24년 9월	'25년 7월
적용 은행권	주담대	주담대+신용대출	주담대+신용대출+기타 대출
	-	주담대	
스트레스 금리	기본 금리 25%	기본 금리 50%	기본 금리 100%

자료: 금융위원회

그림 I-28. 스트레스 DSR 시행에 따른 대출 한도 변화



자료: 금융위원회

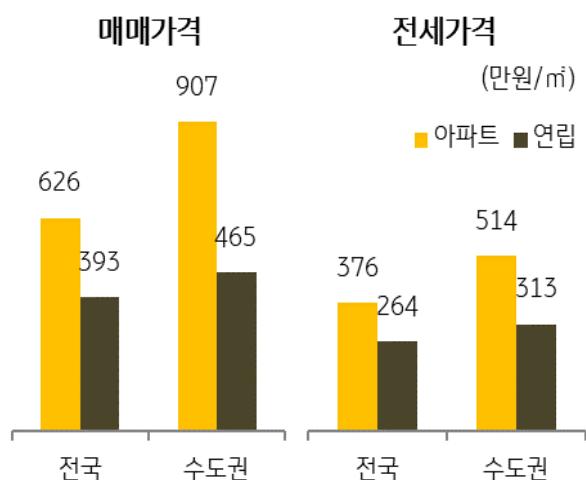
¹⁰ 현재 DSR 적용 대상에서는 차주 총부채가 1억 원 미만인 경우, 디딤돌 등 정책 대출, 중도금과 이주비 대출, 전세 대출 등이 제외된다.¹¹ 정부는 2월 19일 민생경제점검회의 결과를 담은 보도자료에서 지방 건설 경기 상황 등을 지켜보며 3단계 스트레스DSR의 구체적인 내용을 결정하겠다고 언급하였다.

4) 서민의 주된 주거 수단인 비아파트 시장 정상화 가능성

■ 연립·다세대주택은 상대적으로 저렴한 주거비로 서민 주거에 중요한 역할

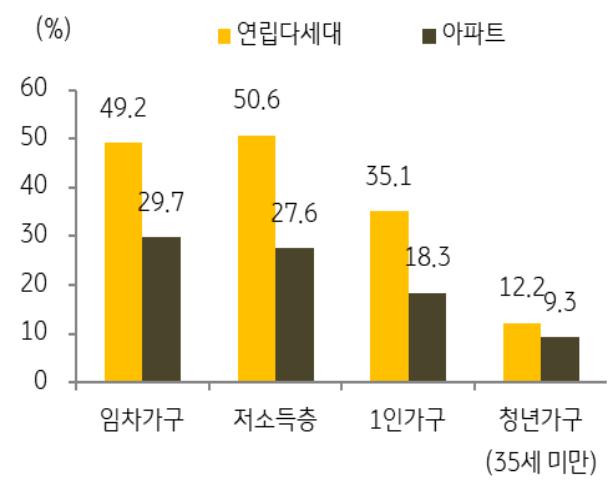
연립·다세대주택의 m^2 당 평균 매매가격 및 전세가격은 각각 아파트의 62.8%(수도권 51.3%)와 70.1%(수도권 61.0%) 수준으로 주택을 매수하거나 임대할 때 비용 부담이 상대적으로 적다. 연립·다세대주택에 거주하는 가구는 아파트에 비해 자산이 적고 소득이 낮은 특성을 보인다. 2023년 가계금융복지조사 결과에 따르면 연립·다세대주택 거주 가구의 연평균 소득은 아파트 거주 가구의 60.7%. 순자산은 38.6% 수준으로 나타났다. 거주 가구 특성에도 차이를 보여 연립·다세대주택 거주 가구는 임차가구(49.2%), 소득 4분위 이하 저소득층(50.6%), 1인가구(35.1%), 35세 이하 청년가구(12.2%) 비율이 아파트에 비해 높았다. 이처럼 연립·다세대주택은 상대적으로 저렴한 가격과 임대료로 시장에서 주거비 부담 여력이 낮은 가구들의 주거 수요를 수용하는 데 중요한 역할을 하고 있다.

그림 I-29. 주택 유형별 평균 매매가격 및 전세가격 비교



주: 2024년 12월 기준 m^2 당 평균 가격
자료: KB국민은행

그림 I-30. 주택유형별 거주가구 비율 비교

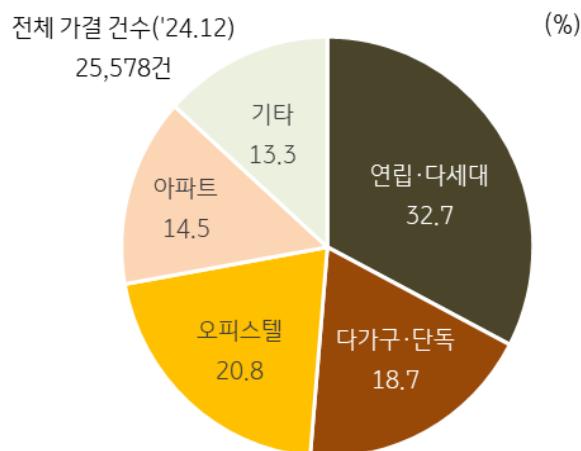


자료: 통계청, 「2023년 가계금융복지조사」 분석

■ 전세사기 이후 연립·다세대주택 기피 현상 심화로 매매 거래 및 공급 위축

연립·다세대주택은 서민의 중요한 주거 선택지 중 하나로 존재해 왔지만 전세사기 사건 이후 보증금 미 반환에 대한 불안 심리가 커지면서 임차인의 비아파트 기피 현상이 심화되었다. 국토교통부에 따르면 2024년까지 발생한 전세사기 피해 중 32.7%가 연립·다세대주택에서 발생하였으며 단독·다가구주택(18.7%)과 오피스텔(20.8%)을 포함하면 전체 피해의 72.2%가 비아파트에 집중되었다. 언론 보도 등을 통해 ‘빌라왕 사건’과 같은 피해 사례가 알려지면서 ‘비아파트는 위험하다’는 인식이 확산되었으며, 상대적으로 보증금 미 반환 위험이 큰 전세 주택을 중심으로 임대 수요가 크게 위축되었다. 실제 2022년 월평균 5.1만 호 수준이던 비아파트 전세 거래량은 2023년 3.9만 호, 2024년 3.5만 호 수준으로 2022년 대비 각각 22.8%와 31.3%가 감소하였다.

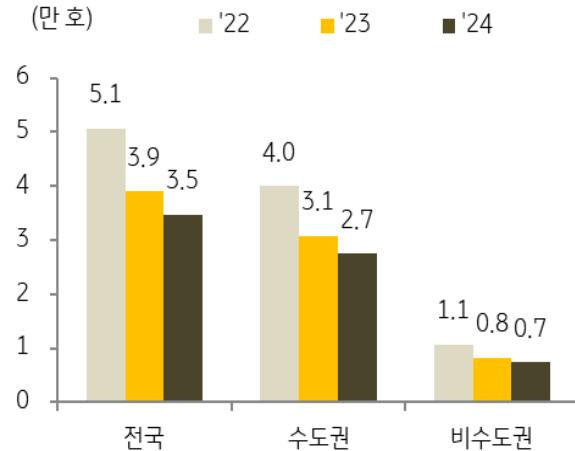
그림 I-31. 주택 유형별 전세사기 피해 비중



주: 전세사기피해지원위원회 가결 건수 기준(2024.12)

자료: 국토교통부

그림 I-32. 연립·다세대주택 월평균 전세 거래량 추이

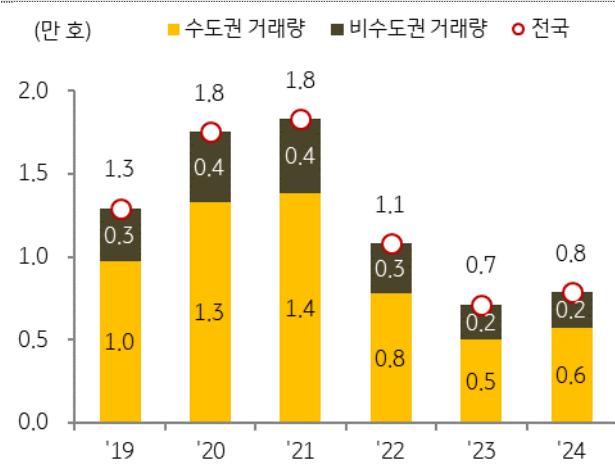


자료: 국토교통부

전세사기 사건과 보증금 미 반환 불안 여파는 비아파트 매매 거래와 공급에도 큰 영향을 미쳤다. 연립·다세대주택에 대한 부정적 인식 확대와 투자 방식의 위험성 부각, 정부 규제 강화 등으로 매수 수요가 위축되면서 비아파트 거래가 급감하였다. 2021년 월평균 1.8만 호 수준이던 연립·다세대주택 매매 거래량은 2022년 전년 대비 41.0% 감소한 1.1만 호를 기록하였으며, 2023년(0.7만 호)과 2024년(0.8만 호)에는 1만 호를 하회하는 수준까지 떨어졌다. 지역별로는 수도권 매매 거래량이 전년 대비 2022년 43.8%, 2023년 35.7% 감소해 비수도권(2022년 -32.3%, 2023년 -29.6%)보다 감소폭이 컸다.

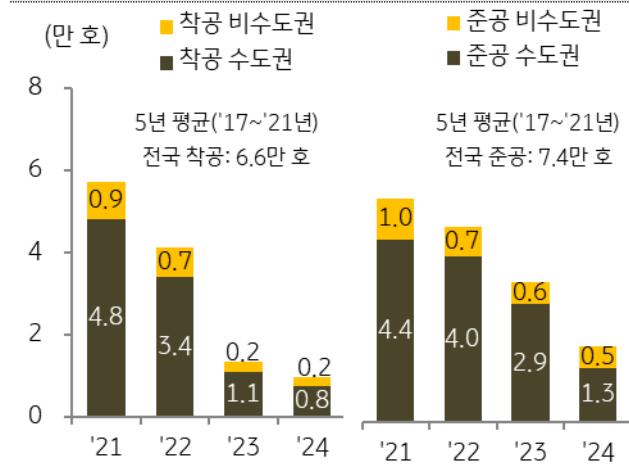
매수 수요 위축에 공사비 상승 등의 영향이 가중되면서 비아파트 공급도 크게 감소하였다. 연립·다세대 주택 착공 물량은 2021년 5.7만 호에서 2024년 1.0만 호로, 같은 기간 준공 물량은 5.4만 호에서 1.8만 호로 감소하였다. 지역별로는 수도권이 비수도권보다 더 심각한 상황으로 2024년 수도권 공급은 과거 5년(2017~2021년) 평균 대비 착공 물량 13.9%(비수도권 17.2%), 준공 물량 21.7%(비수도권 36.8%)에 그쳤다.

그림 I-33. 연립·다세대주택 월평균 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 I-34. 연립·다세대주택 공급 물량 추이



자료: 국토교통부

■ 시장 정상화 가능성은 존재하나 과거 수준 회복까지는 시간이 필요

2023년 기준 연립·다세대주택 재고물량은 284만 호로 전체 주택 재고에서 차지하는 비중(14.5%)은 크지 않다. 연립·다세대주택은 아파트 대비 상대적으로 저렴한 가격과 임대료, 짧은 공급 기간 등의 장점을 가지고 있으며 서민 주거 안정에 기여하는 바가 크다. 전세사기 사건 이후 시장의 신뢰가 낮아지고 거래와 공급이 크게 위축되면서 시장에 미칠 부정적 영향에 대한 우려가 높아진 것도 이 때문이다.

정부 역시 이 문제를 인식하고 다양한 대응 방안을 제시하고 있다. 임대차 정보 투명화, 전세사기에 대한 처벌 강화 등 재발 방지 대책과 피해자 지원은 시장의 불안 요소를 해소하고 신뢰를 회복하는 데 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대된다. 지난해 8월 「국민 주거 안정을 위한 주택 공급 확대 방안」을 발표하여 비아파트 공급 정상화에 대한 정책 의지를 표명한 것도 시장 회복 가능성을 높이는 요인이 될 수 있다.

월세 수요 증가와 월세가격 상승으로 투자 수요도 일부 회복될 것으로 예상된다. 보증금 미 반환 우려와 높은 전세가격에 따른 부담으로 월세 수요가 증가하는 가운데 역전세 부담을 줄이고 안정적인 월세 수익을 확보하고자 하는 임대인이 늘어나면서 전체 임대차 거래에서 월세 거래가 차지하는 비중이 꾸준히 증가하고 있다. 특히 연립·다세대주택을 포함한 비아파트 거래 중 월세 비중은 2024년 69.7%로 과거 5년 평균 52.6%를 크게 상회한다. 수도권을 중심으로 2024년 9월 이후 월세가격 상승세가 지속되면 임대수익률이 개선되고 있는 점도 투자 수요 회복 요인이 될 것으로 보인다.

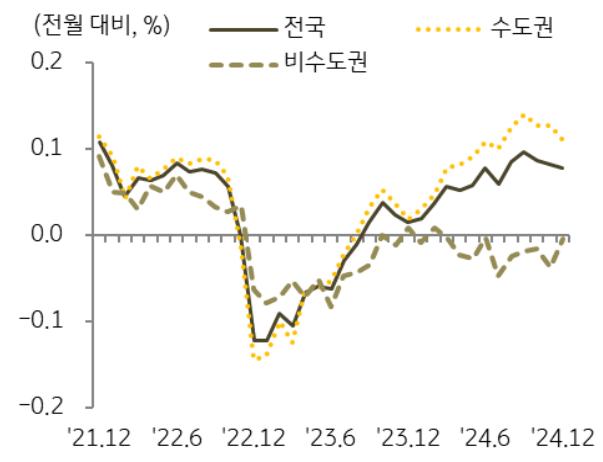
시장 정상화에 대한 긍정적 기대에도 불구하고 불안 요인 역시 상존한다. 먼저 최근 수도권 주택 매매가격이 하락 전환하는 등 시장 침체에 대한 우려가 높은 상황은 부정적 요인이 될 수 있다. 다음으로 전세보증금반환보증 대위변제액 급증으로 보증 가입 조건이 강화된 점도 시장 정상화의 걸림돌이다. 끝으로 정부 정책의 불확실성이 높고 수요가 부진하여 정책 효과가 제한적일 것이라는 점도 우려스러운 부분이다. 따라서 연립·다세대주택 시장은 점진적인 회복이 기대되지만 단기적으로 시장 위축이 지속될 가능성이 높다.

표 I-5. 비아파트 시장 정상화 방안 주요 내용

구분	주요 내용
공공 신축 매입	<ul style="list-style-type: none"> • 매입 규모 확대(2025년 11만 호 이상) • 전담 조직 신설, 절차 개선 등 매입 속도 제고
공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 세제 혜택, 자금 지원 등을 통한 민간 사업 활성화
분양전환형 신축 매입 신규 도입	<ul style="list-style-type: none"> • 분양 전환 가능한 신축 매입 주택* 도입 *공공 신축 매입 임대 11만 호 중 최소 5만 호
비아파트 시장 기반 정상화	<ul style="list-style-type: none"> • 건설사업자, 등록임대사업자, 임대인에 대한 세제 혜택 확대 • 생애 최초 혜택 및 청약 무주택 범위 확대 • 비아파트 정보 제공 강화

자료: 국토교통부 보도자료(2024.8.8)

그림 I-35. 연립주택 월세가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

5) 우려와 기대 속에 본궤도에 오르는 노후계획도시 정비사업

■ 2024년 노후계획도시 정비사업 추진을 위한 기틀 마련

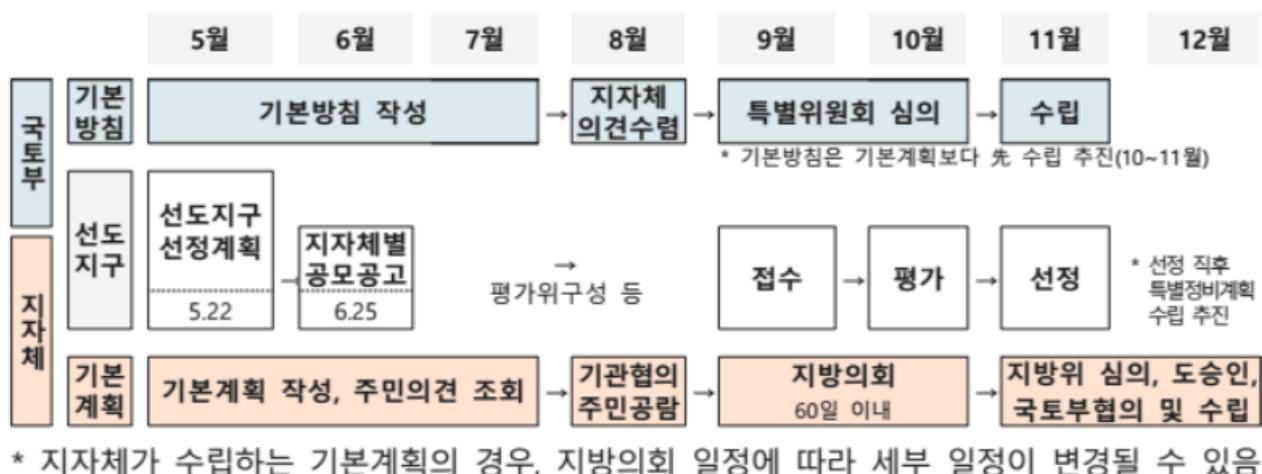
현 정부 출범 당시부터 주요 과제로 등장한 1기 신도시를 포함한 노후계획도시 정비사업은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 「노후계획도시 특별법」)이 2023년 말 국회를 통과한 이후 2024년 들어 빠르게 사업 추진을 위한 기틀을 갖추어 나갔다.

「노후계획도시 특별법」 시행령 제정안이 2024년 1월 입법 예고를 거쳐 4월에 시행되었으며, 사업 추진에 필요한 세부적인 내용을 담은 「노후계획도시 정비 기본 방침(안)」이 8월 공개되었다. 「노후계획도시 정비 기본 방침」에서는 노후계획도시를 ①주택 공급 등의 목적으로 관련 법령에 따라 계획적으로 조성된 지역 ②면적이 100만 m² 이상인 지역 ③조성 후 20년 이상 경과한 지역으로 정의하였다. 또한 특례 적용 내용(안전진단 면제 및 완화, 용도지역 변경, 용적률 상향 등)과 이에 따른 공공 기여(공공주택 공급, 자족용지, 공공 및 기반시설 등), 이주 대책(이주 수요 관리, 이주 주택 공급, 이주 자금 지원 등)까지 전체적인 사업 진행에 필요한 기본 사항을 공개하였다. 이러한 내용은 국토교통부의 「노후계획도시 정비 기본 방침」과 함께 지방자치단체별로 수립하는 「노후계획도시 정비 기본 계획」을 통해 최종 확정된다.

사업 추진에 있어서는 정부 위원뿐만 아니라 민간 위원까지 참여하여 기본적인 사업 내용을 진행하고 국가 지원 사항을 상정하는 「노후계획도시 정비 특별위원회」와, 정비사업의 전 과정에 걸쳐 사업을 시행하고 운영·관리하는 「노후계획도시 정비 지원기구」를 구성하여 전체적인 완성도를 높이고자 하였다. 1기 신도시 중 일부 지역을 선도지구로 선정하고 신속하게 정비를 추진하여 모범 사례를 만들기 위한 계획도 발표되었다.

2024년은 5월부터 시작된 국토교통부의 기본 방침 마련과 1기 신도시 지자체별 기본 계획 수립 및 선도지구 선정이 마무리되면서 노후계획도시 정비사업 추진을 위한 기틀이 마련되었다.

그림 I -36. 노후계획도시 정비를 위한 기본 방침, 기본 계획, 선도지구 추진 일정(2024년)



자료: 국토교통부

■ 노후계획도시 정비사업의 이정표가 될 선도지구 선정 완료

노후계획도시 정비사업 추진 과정에서 2024년 가장 이슈가 된 것은 선도지구 선정이었다. 2024년 5월 선도지구 선정 계획부터 9월 접수, 11월 선정까지 모든 과정에 시장의 이목이 집중되었다. 무엇보다 시장의 관심은 선도지구의 빠른 사업 추진에 있었다. 국토교통부는 선도지구로 선정된 지역이 2027년 착공하여 2030년 입주할 수 있도록 모든 과정에서 정부가 밀착 관리하고 추가적인 지원 사항을 적극 발굴할 것이라고 강조하였다.

이에 따라 1기 신도시 주요 단지를 중심으로 선도지구에 선정되기 위한 치열한 경쟁이 시작되었다. 특히 선도지구 선정에서 가장 높은 배점(분당·일산·평촌·산본 60점, 중동 70점)이 부여된 주민 동의율을 달성하기 위해 공모가 시작된 6월 말부터 접수 마감 기한인 9월 말까지 약 3개월간 다소 과열된 모습을 보이기도 하였다.

그 결과 선도지구 선정 공모에 1기 신도시 전체적으로 총 99개 구역이 참여하였다. 공모에 참여한 세대수는 15.3만 호로 선정 한도인 2.6만 호의 약 6배, 최대 선정 한도(3.9만 호)의 4배에 달하였다. 1기 신도시 중 가장 많은 선도지구가 배정되고 동의율 달성을 과정에서도 가장 분위기가 과열된 분당 지역은 선정 한도(8천 호)의 7배가 넘는 세대가 공모에 참여하였으며, 공모 접수 단지의 평균 동의율도 90.7%로 가장 높았다.

지자체별로 평가한 후 국토교통부 협의를 거쳐 11월 말 1기 신도시 선도지구가 최종 선정되었다. 총 13개 구역 약 3.6만 호로 기준 물량을 크게 상회하였으며 최대 선정 한도에 근접하였다. 이후 선도지구 선정 단지는 호가가 상승하고 매매 문의가 증가한 반면, 미 선정 단지는 불확실성이 커지며 호가가 하락하는 등 상반된 모습을 보였다.

표 I-6. 선도지구 표준 평가 기준(1기 신도시 적용)

평가 항목	세부 평가 기준	배점
주민 동의 여부	주민 동의율	60점
정주 환경 개선의 시급성	세대당 주차 대수, 주택단지 평균 건축 연도 등	10점
도시 환경 활성화 필요성	기반시설, 자족 기능 확보 여부, 이주 대책 지원 여부 등	10점
정비사업 추진의 파급효과	통합 정비 참여 주택단지 수, 참여 세대수	20점
사업의 실현 가능성(가점)	공공 시행 방식, 사업 방식 (신탁 등)	+ 5점

주: 세부 항목은 1기 신도시별로 상이

자료: 국토교통부

표 I-7. 1기 신도시 선도지구 선정 결과 및 구역

지역	기준 물량 (최대물량)	선정 결과	선정 구역
분당	8천호 (1.2만 호 이내)	3개 구역 1만 948호	샛별마을 동성, 양지마을 금호, 시범단지 우성 등
일산	6천호 (9천 호 이내)	3개 구역 8,912호	백송마을 1단지 후곡마을 3단지 강촌마을 3단지 등
평촌	4천 호 (6천 호 이내)	3개 구역 5,460호	꿈마을 금호 꿈마을 우성 샘마을 등
중동	4천 호 (6천 호 이내)	2개 구역 5,957호	삼익 대우동부 등
산본	4천 호 (6천 호 이내)	2개 구역 4,620호	자이백합 한양백두 등

자료: 국토교통부

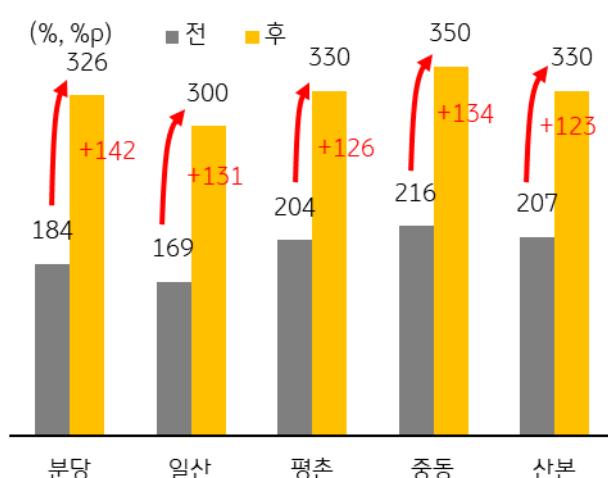
■ 선도지구는 추가 분담금, 대규모 이주 등에 따른 혼란이 불가피

노후계획도시 정비를 위한 선도지구 재건축 사업도 큰 틀에서 보면 주택 정비사업이다. 현 정부는 출범 이후 주택 관련 규제를 지속적으로 완화해 왔으며, 지난 8월에는 사업 추진 속도 향상을 위한 절차 간소화, 공공의 업무 지원, 세제 및 금융 지원, 재건축 부담금 폐지 등의 내용을 담은 주택 공급 확대 방안을 발표하면서 정비사업 활성화에 대한 기대감을 높였다. 게다가 선도지구로 선정된 단지들은 기본적으로 건축 규제 완화를 통한 용적률 상향(평균 용적률 증가폭 약 131%p)으로 사업성을 높여준다는 점이 사업 추진에 긍정적인 요인으로 작용하고 있다.

다만, 용적률 상향에도 불구하고 사업성 문제는 여전히 존재할 것으로 예상된다. 증가한 용적률의 일정 부분은 조례로 정한 비율에 따라 공공 기여로 산출된다. 또한 최근에도 지속되고 있는 건설 자재비나 인건비 상승에 따른 공사비 급등 문제로 용적률 증가에도 사업성 개선은 제한적일 수 있기 때문이다. 사업성 문제가 개별 가구의 추가 분담금 인상으로 이어져 사업 추진 속도가 지연될 가능성도 높다. 선도지구로 선정된 단지들 대부분은 높은 동의율을 기록하였으나, 이는 추가 분담금이 확정되지 않은 상황에서 기대 심리가 반영된 결과다. 향후 분담금 관련 갈등이 발생할 경우 사업 진행 과정에서 혼란이 불가피할 것으로 예상된다. 대규모 이주 수요 발생에 따른 문제도 예상되는 상황에서 현재 제시되고 있는 이주 대책(이주 단지 조성, 순환용 주택 공급, 이주금융 지원 등)의 실효성에 대한 우려도 존재한다.

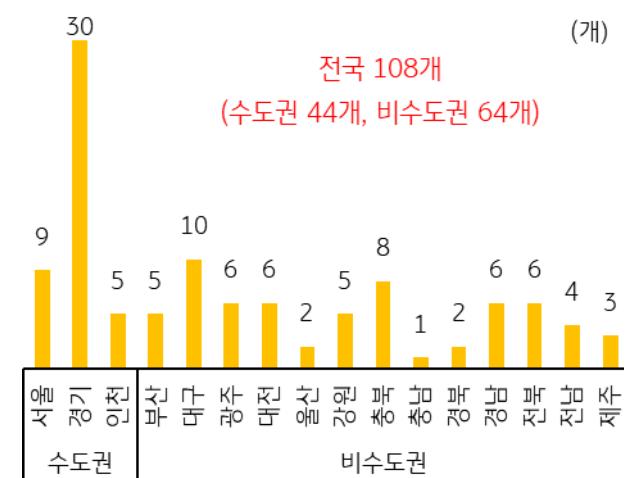
1기 신도시 선도지구 재건축 사업은 향후 전국적인 노후계획도시 정비사업(최대 108개 지역)의 중요한 이정표가 될 것이다. 사업 추진 과정에서 크고 작은 문제가 발생할 가능성이 높아 2025년은 그동안 수립한 계획을 바탕으로 얼마나 원활하게 사업이 진행되는지가 중요할 수 있다.

그림 I-37. 1기 신도시별 기본 계획에 따른 용적률 변화



자료: 국토교통부, 각 지자체

그림 I-38. 지역별 노후계획도시 특별법 적용 가능 대상



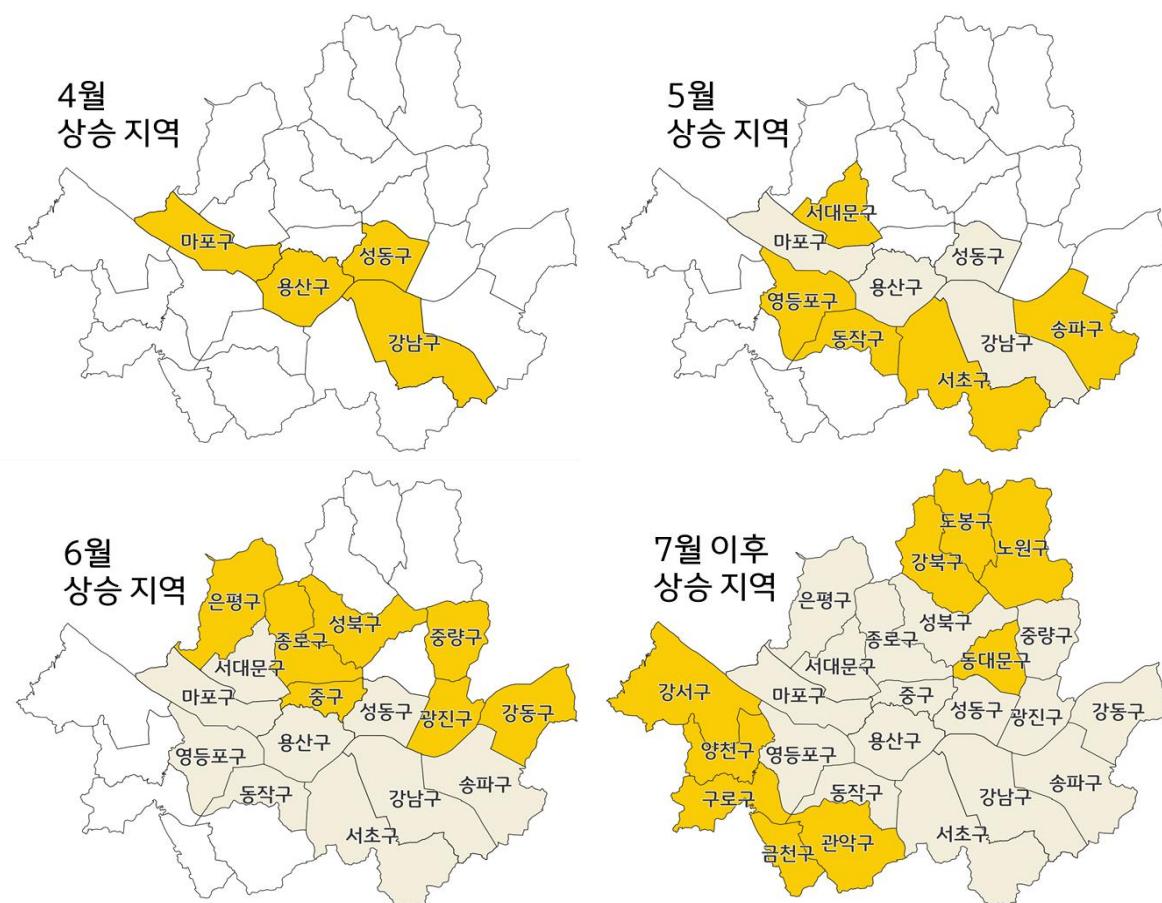
자료: 국토교통부

6) 주택 경기 판단의 바로미터인 서울 아파트 시장

■ 2024년 2분기 주요 지역을 중심으로 시작된 매매가격 상승세가 서울 전역으로 확산

서울 아파트 매매가격은 2024년 6월부터 상승하였으나 주요 자치구는 이미 4월부터 상승세가 시작되었다. 4월 한강 이북의 마포·용산·성동구와 한강 이남의 강남구를 시작으로 인근 서대문·서초·송파·영등포구 등으로 상승세가 이어졌다. 6월 이후 상승세의 확산 속도가 빨라졌으며, 10월 금천구를 마지막으로 서울 25개 자치구의 아파트 매매가격이 모두 상승세를 기록하였다.

그림 I -39. 서울 자치구별 아파트 매매가격 상승세 확산 경로(2024년)



주: 매매가격 상승세가 2개월 이상 지속된 경우 기준

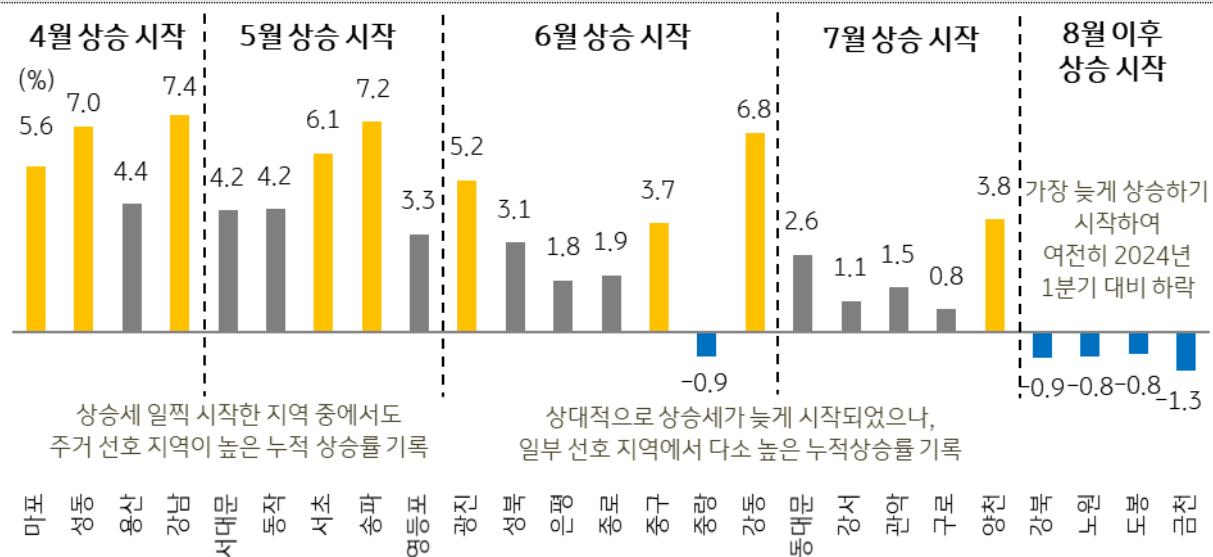
자료: KB국민은행

■ 자치구별로 상승폭 격차가 확대되면서 고점 대비 현재 가격 차이가 큰 상황

대체로 상승세가 빨리 시작된 지역이 누적 상승률도 높았으며, 주거 선호도가 높은 지역(한강 이북은 마포·성동, 한강 이남은 강남·서초·송파)이 다소 높은 상승률을 기록하였다. 6월 이후 뒤늦게 상승 대열에 합류한 지역 중에서도 광진·중구·강동·양천구는 단기간 매수세가 빠르게 증가하면서 높은 상승률을 기록하

였으나 그 외 대부분 지역은 상승폭이 크지 않았다. 특히 상승세가 가장 늦게 시작된 노원·도봉·강북·금천구는 여전히 2024년 1분기 대비 매매가격이 낮았다.

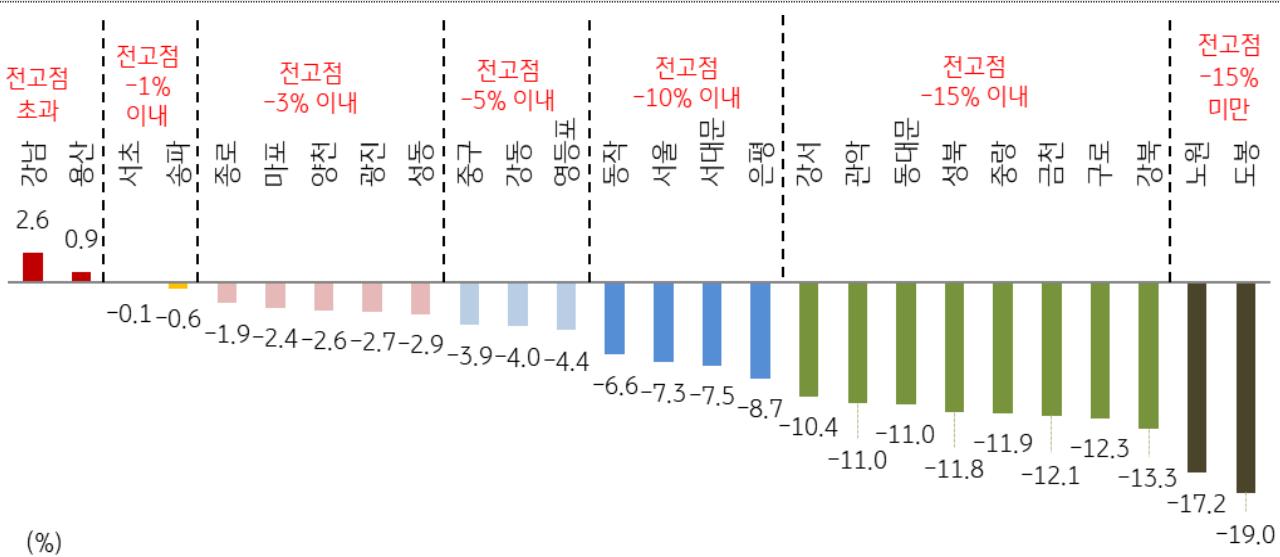
그림 | -40. 서울 자치구별 2024년 4~12월 누적 아파트 매매가격 변동률 현황



자료: KB국민은행

서울 아파트 매매가격은 지난해 상승세에도 불구하고 대부분의 지역이 여전히 전 고점을 회복하지 못하고 있다. 강남·용산구 아파트 매매가격지수는 전 고점을 돌파하였고, 서초·송파구(전 고점 대비 -1% 이내)도 전 고점을 거의 회복하였다. 그러나 2024년 12월 기준 서울 25개 자치구 중 10개 지역은 여전히 전 고점 대비 10% 이상 낮은 수준이며 노원·도봉구는 전 고점 대비 각각 17.2%, 19.0% 낮다.

그림 1-41. 2024년 12월 기준 서울 자치구별 아파트 매매가격의 전 고점 대비 가격 수준



자료: KB국민은행

■ 대출 규제 이후 매매가격 상승세 둔화, 제한적 상승 예상되나 국지적 시장 과열 우려 상존

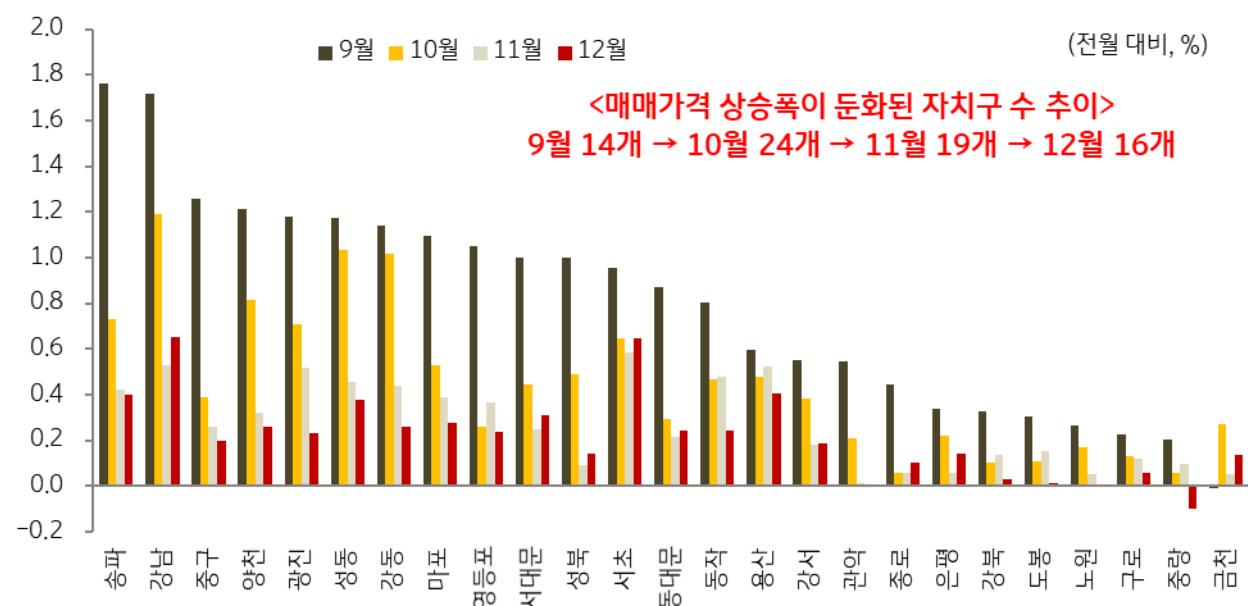
2024년 9월 이후 정부의 스트레스 DSR 2단계 시행과 은행권의 대출 제한 조치 등 가계대출 관리 강화로 매매가격 상승세가 빠르게 둔화되었다. 9월에는 서울 25개 자치구 중 14개 지역에서 상승세가 둔화되었으며, 10월에는 매매가격이 상승 전환된 금천구를 제외한 모든 지역에서 상승폭이 축소되었다. 12월 들어서도 16개 자치구에서 매매가격 상승폭이 둔화되었고, 일부 지역은 매매가격이 하락하였다.

다만, 지난해부터 아파트 분양물량이 급감하면서 정부의 주택 공급 정책이 확대되기까지 수급 불균형이 발생할 우려가 있고, 10월(3.50%→3.25%)과 11월(3.25%→3.00%)에 이어 올해 2월(3.00%→2.75%) 기준금리가 인하되면서 주택가격 상승에 대한 기대감은 여전히 존재한다. 특히 전국에서 주택 보급률(93.7%, 2022년 기준)과 자가 보유율(44.1%, 2022년 기준)이 가장 낮은 서울은 풍부한 매수 대기 수요로 인해 상승 압력이 높기 때문에 매매가격이 급격하게 하락 전환하기는 어려울 것으로 예상된다.

과거에는 서울 전 지역에서 매매시장이 과열되면 수도권과 비수도권으로 매매가격 상승세가 확산되면서 전국적인 주택시장 호황을 맞았다. 그러나 최근에는 서울 내에서도 주요 지역만 높은 상승률을 기록하고 전 고점을 회복하면서 과거와는 다른 양상을 보이고 있다.

2025년에는 매매가격 상승 요인(공급 감소, 금리 인하, 가격 상승 기대감 확대 등)과 하락 요인(가계부채 관리 강화, 주택가격 부담 지속, 경제 상황 악화 등)이 침예하게 대립하고 있다. 여전히 서울 아파트가 주택시장 전반에 미치는 영향이 큰 상황에서 서울 전체적으로는 제한적인 매매가격 상승이 예상된다. 다만 토지거래허가구역 해제, 지역 개발사업 가시화 등으로 국지적인 시장 과열에 대한 우려는 지속될 것으로 보인다.

그림 I-42. 서울 자치구별 아파트 매매가격 상승률 변화 추이(2024년 9~12월)



주: '매매가격 상승폭이 둔화된 자치구 수'는 지난달과 비교해 매매가격 변동률(전월 대비)이 하락한 자치구 수를 말함
자료: KB국민은행

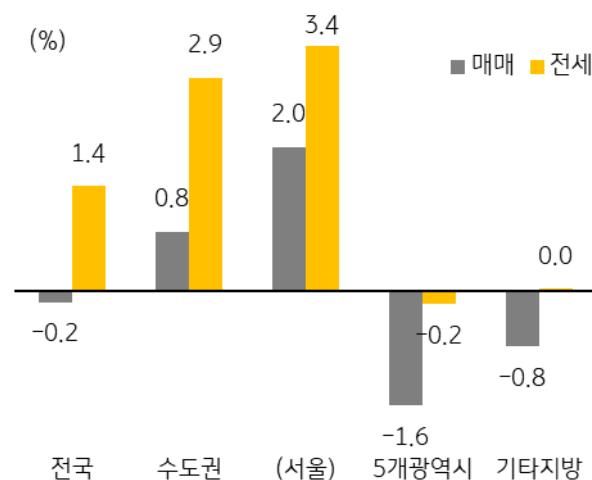
7) 상승세가 지속되고 있는 전세시장의 불안 요인

■ 전세가격 상승세가 장기간 지속되면서 상대적으로 높은 상승률을 기록

주택 전세가격은 2022년 8월부터 2023년 8월까지 약 1년간 하락하였으며, 2023년 9월 상승세로 전환된 이후 최근까지 1년 이상 상승세가 지속되고 있다. 2024년 주택 매매가격은 0.2% 하락한 반면, 전세가격은 연초부터 상승세가 지속되면서 1.4% 상승하였다. 특히 수도권을 중심으로 높은 상승세(2.9%)를 보였으며, 서울은 3.4% 상승하면서 가장 높은 상승률을 기록하였다.

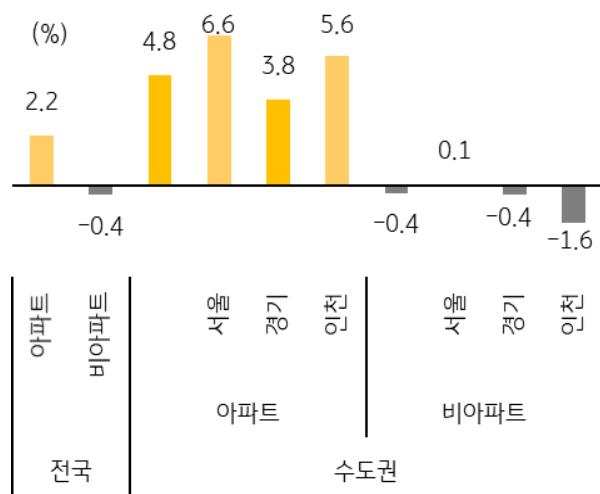
주택 유형별로 보면 아파트는 2.2% 상승한 데 반해 비아파트는 0.4% 하락하면서 상반된 모습을 보였다. 이는 전세사기 우려로 비아파트 기피 현상이 나타나면서 보증금 미 반환 위험이 낮고 거주 환경 만족도가 높은 아파트로 전세 수요가 집중된 결과로 볼 수 있다. 특히 수도권에서 아파트 선호 현상이 심화되면서 서울(6.6%)뿐만 아니라 경기(3.8%)와 인천(5.6%)에서도 아파트 전세가격이 높은 상승률을 기록하였다.

그림 I-43. 2024년 지역별 매매 및 전세가격 변동률



자료: KB국민은행

그림 I-44. 2024년 지역 및 유형별 전세가격 변동률



자료: KB국민은행

■ 매매 수요 위축으로 전세 수요가 과거보다 크게 증가하였으나 공급은 부족

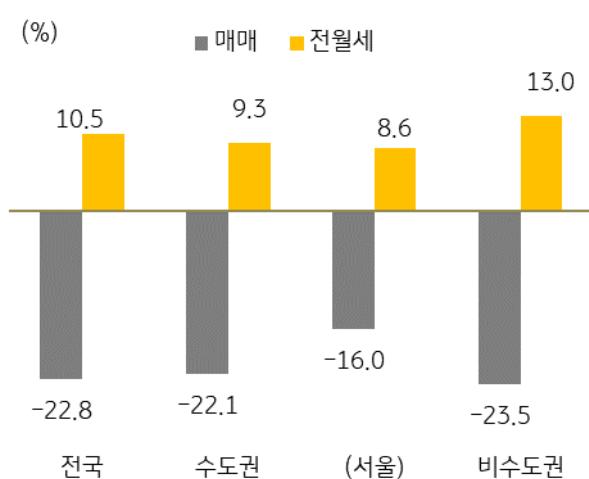
주택은 일반적인 재화와는 달리 주거 공간뿐 아니라 투자 용도로도 사용되며, 구입과 임차 수요 변화에 따라 매매 거래와 전월세 거래는 일정 부분 음의 상관관계¹²를 보인다. 주택 매매 거래는 2022년 역대 최저치를 기록한 이후 정부 규제 완화 등으로 증가세가 지속되고 있지만, 여전히 과거 평균과 비교해서는 크게 낮은 수준이다. 2024년 전국 주택 매매 거래량은 직전 5년(2019~2023년) 평균의 77.2%에 머물렀으며 상대적으로 매매 거래가 대폭 증가한 서울도 직전 5년 평균의 84.0%에 불과하였다.

¹² 서울시 자료 기준 연간 매매 거래량은 2020년 17만 건에서 2023년 7만 건으로 감소한 반면 전월세 거래량은 2020년 54만 건에서 2023년 65만 건으로 증가하였다.

반면 전월세 수요가 증가하면서 전월세 거래량은 직전 5년 평균을 상회하였다. 2024년 전국 주택 전월세 거래량은 266.2만 호로 직전 5년(2019~2023년) 평균 대비 10.5% 많았다. 지역별로는 수도권과 비수도권이 각각 직전 5년 평균 대비 9.3%, 13.0% 많았다.

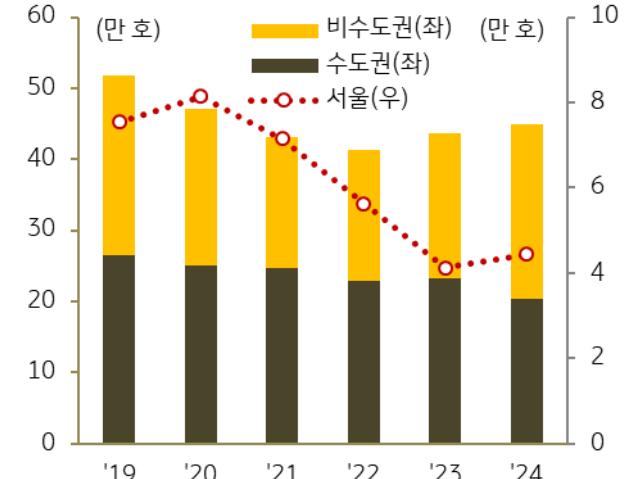
전월세 수요 증가에도 불구하고 주택 공급은 수도권을 중심으로 부진한 모습을 보였다. 2024년 전국 주택 준공물량은 45.0만 호로 2023년 대비 3.2% 증가해 직전 5년 평균(45.4만 호)과 비슷한 수준이었다. 그러나 지역별로 보면 수도권은 2023년 대비 12.6% 감소해 직전 5년 평균의 83.2%에 그쳤다. 특히 서울은 직전 5년 평균의 68.1%로 부진한 모습을 보여 공급 부족에 따른 수급 불균형이 전세가격 상승에 주요 원인으로 작용하였다.

그림 I-45. 과거 5년 평균 대비 주택 거래량 변동률



주 : 2019~2023년 거래량 평균 대비 2024년 거래량의 변동률
자료: 국토교통부, 한국부동산원

그림 I-46. 지역별 주택 준공물량 추이



자료: 국토교통부

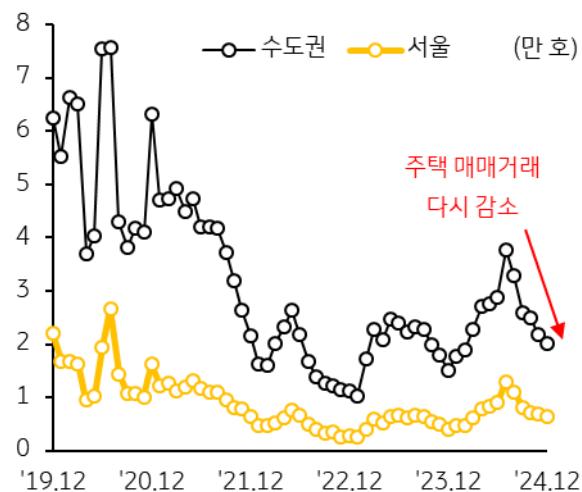
■ 아파트 전세가격 상승과 비아파트 월세 증가로 주거비 부담 상승

2025년 전세시장은 선호도가 높은 아파트를 중심으로 가격 상승세가 지속되면서 임차인의 부담이 커질 것으로 예상된다. 수요 측면에서는 매매시장 부진에 따른 관망세가 확대되며 전월세 수요가 다시 증가할 가능성이 있다. 증가세를 보이던 매매 거래는 정부의 가계부채 관리 강화로 2024년 7월을 기점으로 급감하고 있다. 2024년 9월 서울의 주택 매매 거래량은 2021년 8월 이후 약 3년 만에 1만 호를 하회하였으며, 11월 이후 6천 호 수준을 회복하였다. 한편 보증금 미 반환 위험에 따른 비아파트 기피 현상과 신축 아파트 선호 현상이 지속되면서 아파트 수요 집중은 여전할 것으로 보인다.

공급 측면에서는 당분간 공급 부족 문제가 지속될 것으로 보인다. 향후 주택 공급 상황을 가늠할 수 있는 착공물량이 과거 평균 수준을 하회하고 정부의 주택 공급 확대 정책도 단기간에 성과를 내기는 어렵기 때문이다. 정국 불안으로 정부의 주택 공급 정책 추진의 불확실성이 높아진 것도 수급 여건 개선을 가로막는 요인이다.

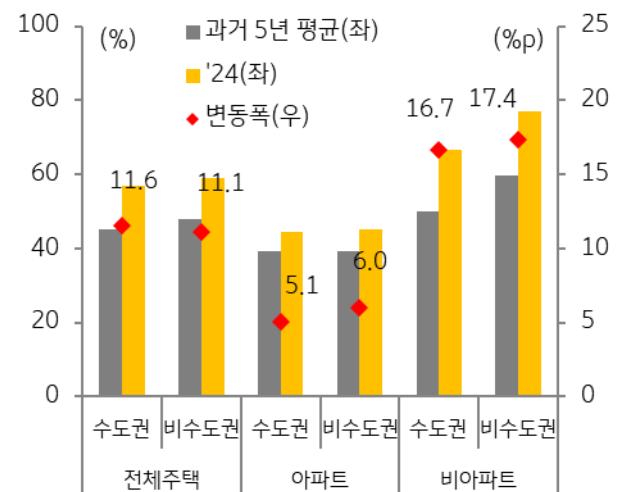
비아파트는 여전히 보증금 미 반환에 대한 불안이 지속되면서 월세 비중이 크게 증가(직전 5년 평균 대비 아파트는 4~5%p 증가, 비아파트는 16~17%p 증가)한 점에 주목할 필요가 있다. 2024년 수도권 비아파트 전체 전월세 거래 중 월세가 차지하는 비중은 66.7%까지 증가하였으며 비수도권은 80%에 근접하였다. 비아파트는 아파트와 달리 전세가격 상승에 따른 불안감이 상대적으로 낮으나 월세 전환이 늘면서 주 거비 부담은 커질 것으로 예상된다.

그림 I-47. 수도권과 서울의 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 I-48. 주택 유형별 전월세 거래량 중 월세 비중 변화



자료: 국토교통부

Part



주택시장 설문조사

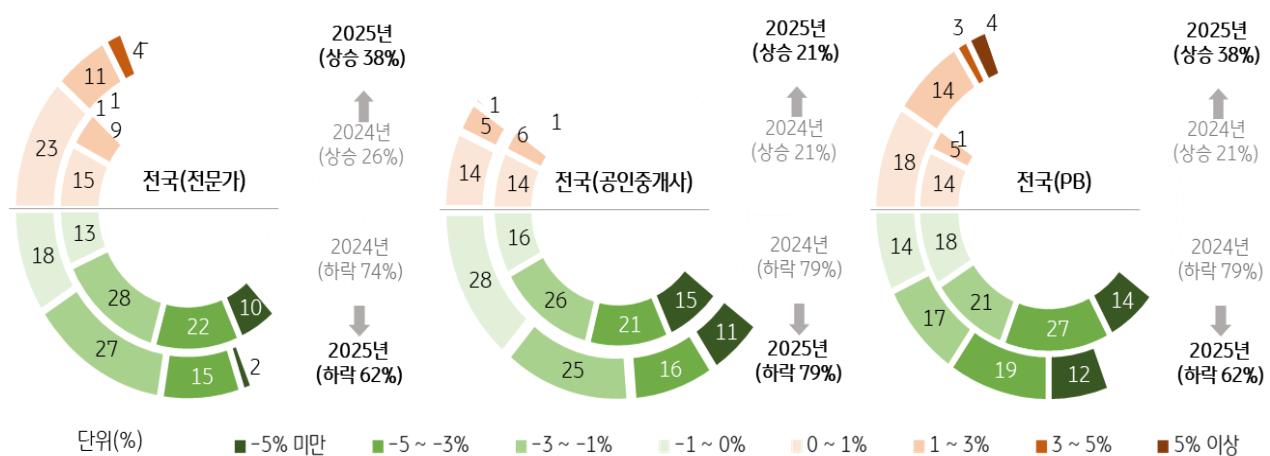
1. 2025년 주택 매매시장 전망
2. 2025년 주택 전세시장 전망
3. 2025년 투자 유망 부동산 및 고자산가의 투자 성향

1. 2025년 주택 매매시장 전망

■ 전국 주택 매매가격은 하락 전망이 우세, 수도권은 전문가와 공인중개사가 엇갈린 전망

부동산전문가와 공인중개사, 자산관리전문가(PB)를 대상으로 한 설문조사 결과, 2025년 전국 주택 매매가격은 하락할 것이라는 전망이 우세하였다. 부동산전문가의 62%, 공인중개사의 79%, PB의 62%가 2025년 전국 주택 매매가격이 하락할 것으로 전망하였다. 하락폭에 대해 전문가는 -3~-1%, 공인중개사는 -1~0% 수준이 될 것이라는 의견이 많았다. PB는 주택 매매가격 하락폭이 더 클 것이라며 -5~-3% 수준이 될 것이라는 응답이 높은 비율을 차지하였다. 한편 주택 매매가격이 상승할 것이라는 전망은 부동산전문가와 PB가 각각 38%, 공인중개사는 21%로 나타났다.

그림 II-1. 2025년 전국 주택 매매가격 전망

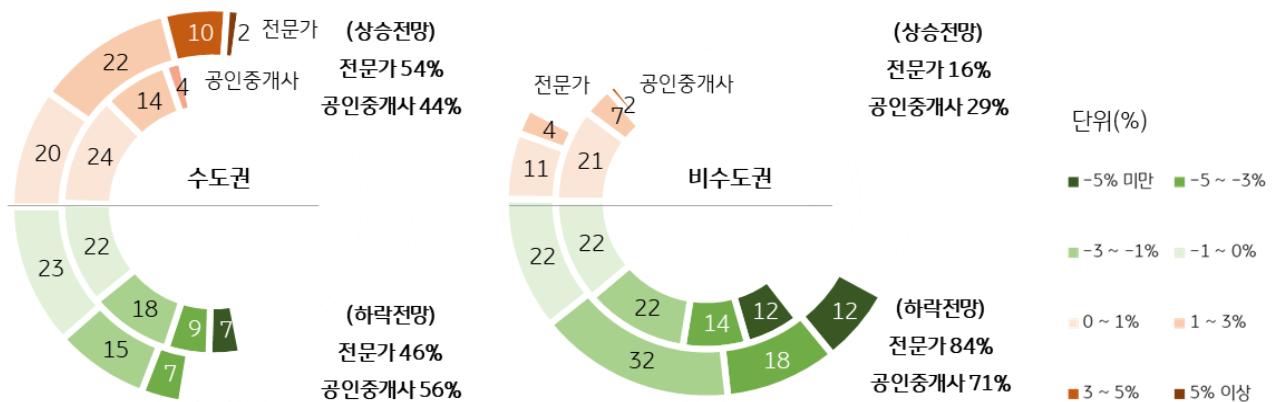


자료: KB경영연구소

지역별로 보면 비수도권에 대해서는 부동산전문가와 공인중개사 모두 주택 매매가격이 하락할 것이라는 전망이 우세하였으나 수도권에 대한 전망은 다소 엇갈렸다. 수도권 주택 매매가격에 대해 부동산전문가는 상승 전망이 54%로 하락할 것이라는 의견보다 많은 반면, 공인중개사는 하락 전망이 56%로 상승할 것이라는 의견보다 많았다. 이는 최근 수도권 주택 매매가격 하락 전환과 거래 감소 등 주택시장이 침체되고 매수 심리가 위축된 시장상황이 반영된 결과로 풀이된다. 수도권 주택 매매가격 상승폭에 대해 부동산전문가는 1~3%, 공인중개사는 0~1% 수준이 될 것이라는 의견이 가장 많았다.

비수도권 주택 매매가격에 대해서는 부동산전문가의 84%, 공인중개사의 71%가 하락할 것으로 내다보았으며 하락폭은 -3~-1%가 될 것이라는 의견이 많았다. 매매가격이 상승할 것이라는 전망은 부동산전문가 16%, 공인중개사 29%에 그쳤다. 이는 비수도권 주택 매매시장 침체가 장기화되고 있는 가운데 2025년에도 시장 여건이 개선될 여지가 크지 않을 것이라는 판단이 반영된 결과로 보인다.

그림 II-2. 2025년 지역별 주택 매매가격 전망



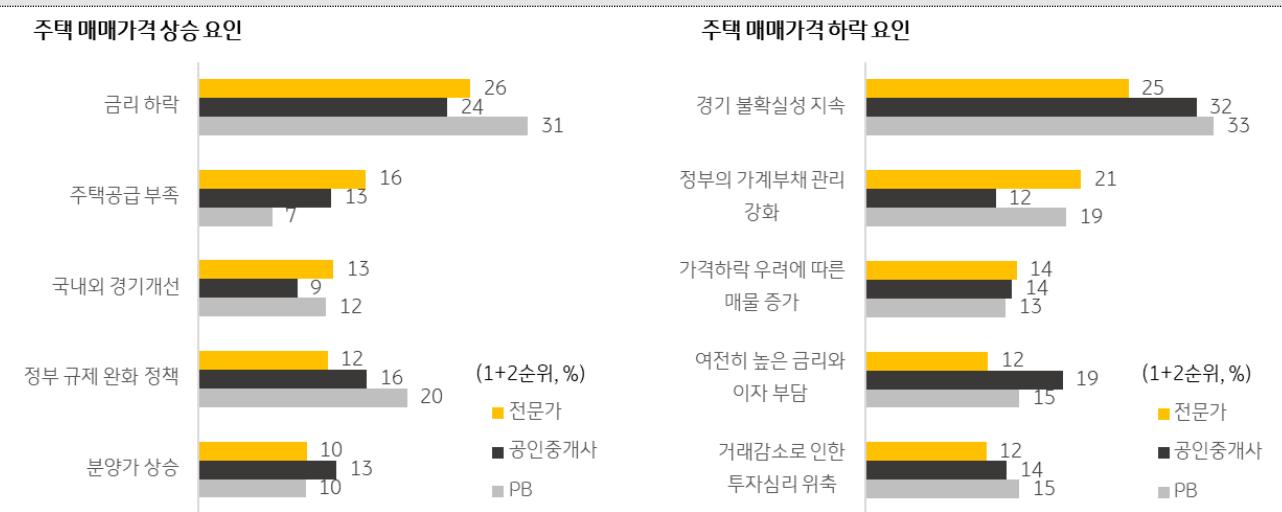
자료: KB경영연구소

■ 주택 매매가격 상승에는 금리 하락, 하락에는 경기 불확실성이 핵심 요인

2025년 주택 매매가격이 상승할 경우 부동산전문가, 공인중개사, PB 모두 금리 하락을 가장 중요한 요인으로 꼽았다. 다음으로 주택 공급 부족, 국내외 경기 개선, 정부의 규제 완화 등이 매매가격 상승에 영향을 미칠 것으로 예상하였다. 부동산전문가는 주택 공급 부족과 국내외 경기 개선의 영향에 주목하였으며 공인중개사와 PB는 정부의 규제 완화에 대한 기대감이 높은 것으로 나타났다.

주택 매매가격 하락 요인으로는 경기 불확실성이 가장 중요한 요인으로 조사되었다. 특히 공인중개사와 PB는 전체 응답자의 30% 이상이 경기 불확실성에 따른 매수 심리 위축이 매매가격 하락에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보았다. 두 번째 요인으로 전문가와 PB는 정부의 가계부채 관리 강화를, 공인중개사는 여전히 높은 금리와 이자 부담을 꼽았다. 이 외에도 가격 하락 우려에 따른 매물 증가, 투자 심리 위축이 매매가격 하락의 주요 요인으로 조사되었다.

그림 II-3. 주택 매매가격 상승 요인 및 하락 요인

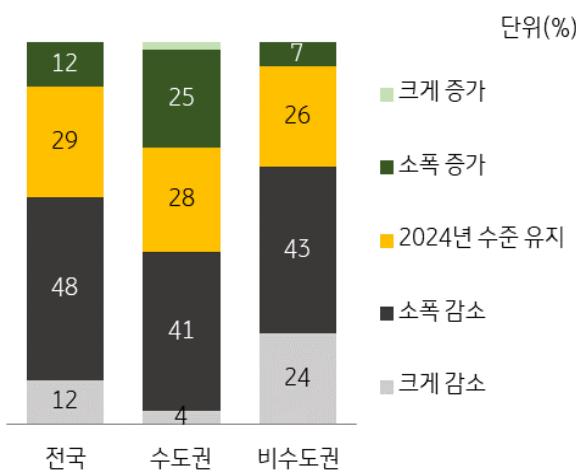


자료: KB경영연구소

■ 2025년 전국 주택 매매 거래량은 2024년 대비 감소 전망 우세

2025년 전국 주택 매매 거래량에 대한 부동산전문가 조사 결과, 2024년 대비 거래량이 감소할 것이라는 의견이 60%로 높게 나타났다. 반면 거래량이 증가할 것이라는 응답은 12%에 그쳤으며, 응답자의 29%는 2024년 수준을 유지할 것으로 예상하였다. 지역별로는 수도권과 비수도권 모두 거래량이 감소할 것이라는 의견이 많았다. 특히 비수도권은 응답자의 67%가 거래량 감소를 예상하였다. 주택 매매 거래량이 2022년 역대 최저치를 기록한 이후 더딘 회복세를 보이는 가운데 2025년에도 거래 부진이 지속될 가능성이 높을 것으로 예상된다.

그림 II-4. 2025년 주택 매매 거래량 전망



주: 부동산전문가 조사 결과

자료: KB경영연구소

■ 2025년 하반기 또는 2026년 수도권 주택 경기 회복 기대

수도권 주택 경기 회복 시기에 대해 부동산전문가는 2025년 하반기(36%)와 2026년(38%)이 비슷한 비율을 보였다. 반면 공인중개사는 2025년 하반기 수도권 주택 경기가 회복세를 보이기 시작할 것이라는 응답이 41%로 가장 많아 상대적으로 회복 시기가 빠를 것으로 예상하였다.

비수도권 주택 경기 회복 시기에 대해서는 전반적으로 수도권에 비해 늦을 것이라는 의견이었다. 부동산전문가는 2026년과 2027년 이후가 될 것이라는 의견이 각각 35%로 높았으며, 공인중개사도 2026년을 꼽은 응답자가 44%로 가장 많았다. 2025년 상반기 주택 경기 회복이 시작될 것이라는 의견은 거의 없어 최소한 올해 상반기까지는 주택시장 부진이 이어질 것으로 예상된다.

그림 II-5. 지역별 주택시장 회복 시기에 대한 전망

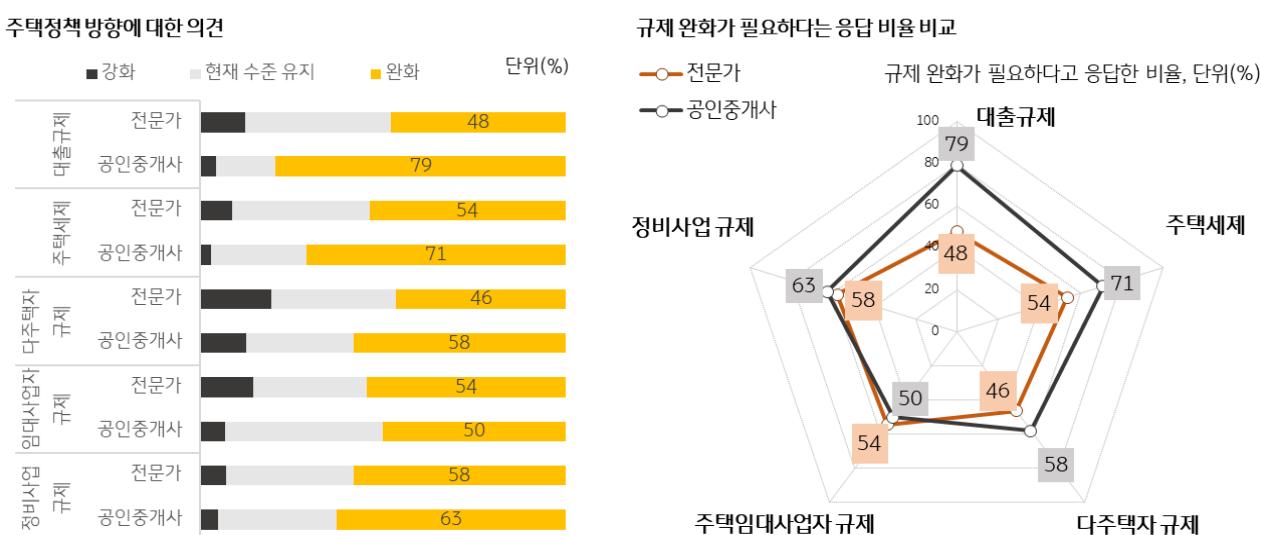


자료: KB경영연구소

■ 주택 경기 침체에 대응하여 관련 규제 완화가 필요하다는 의견이 다수

주택시장의 침체가 예상되는 가운데 부동산전문가와 공인중개사 모두 규제 완화가 필요하다는 의견이 많았다. 공인중개사는 대출 규제, 주택 세제, 다주택자 규제 등 매수 수요 회복을 위한 규제 완화가 필요하다는 응답이 부동산전문가에 비해 많았다. 부동산전문가는 정비사업 규제, 주택임대사업자 규제, 주택 세제 순으로 규제 완화의 필요성이 높다고 보았다. 재개발·재건축 등 정비사업에 대해서는 부동산 전문가와 공인중개사 모두 높은 비율로 규제 완화가 필요하다고 응답하였다. 한편 추가 공급 대책에 대해서는 부동산전문가의 76%, 공인중개사의 60%가, 부동산 PF 정상화를 위한 추가 대책에 대해서는 부동산전문가와 공인중개사의 각각 76%가 필요하다고 응답하였다. 이는 공급 부족에 대한 시장의 우려가 큰 상황에서 정부의 공급 확대 노력이 필요함을 보여주는 결과로 풀이된다.

그림 II-6. 주택 정책 방향에 대한 의견



자료: KB경영연구소

■ 2025년 아파트 분양물량은 2024년 대비 감소 전망

건설·시행 분야 전문가의 55%는 2025년 분양물량이 2024년 대비 감소할 것으로, 33%는 비슷한 수준이 될 것으로 예상하였다. 분양물량이 감소할 것으로 예상하는 이유에 대해서는 주택 경기 위축으로 인한 분양 리스크 증가가 가장 많았으며, 다음으로 건설비용 상승에 따른 수익성 악화가 중요한 원인으로 조사되었다.

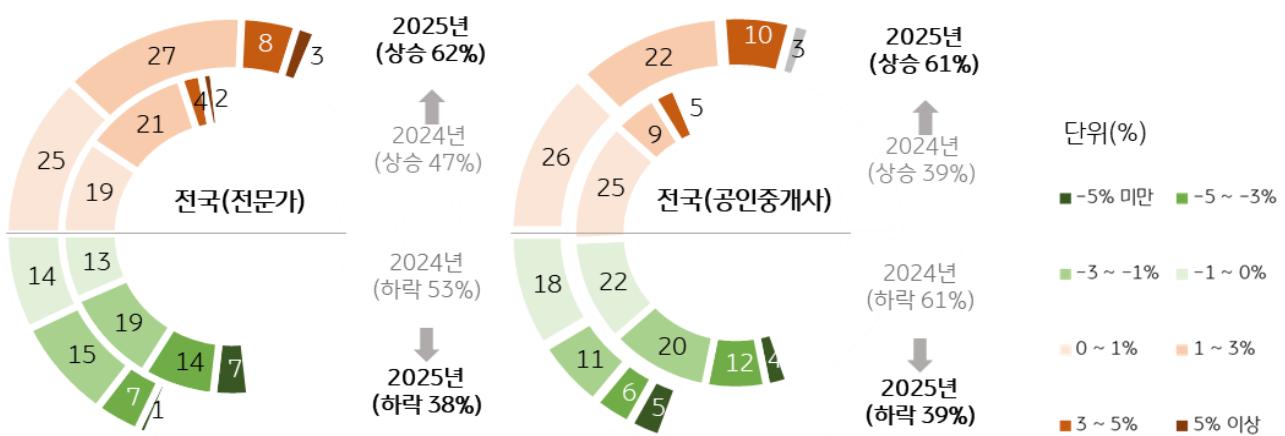
향후 부동산 PF 시장의 위험 요인에 대해서는 주택 경기 침체에 따른 사업성 위축이 가장 많았으며, 사업 참여자 간의 갈등 확대, 건설사 유동성 악화 순으로 위험성을 높게 평가하였다. 분양시장이 전반적으로 부진한 모습을 보일 것으로 전망되는 가운데 공급 부족 문제는 2025년 부동산시장의 핵심 이슈 중 하나가 될 것으로 보인다.

2. 2025년 주택 전세시장 전망

■ 2025년 주택 전세가격은 수도권은 상승, 비수도권은 상승과 하락 전망 혼재

2025년 전국 주택 전세가격에 대해 부동산전문가의 62%, 공인중개사의 61%가 상승할 것으로 전망하였다. 상승폭에 대해서는 부동산전문가는 1~3%, 공인중개사는 0~1%를 내다본 의견이 가장 많았다. 2024년 조사 결과와 비교해 전세가격 하락 전망은 줄고 상승 전망은 크게 증가하였다. 이는 전세 수급 불균형에 대한 우려가 커지며 전세가격 상승세가 지속되고 있는 최근의 시장 상황이 반영된 결과로 풀이된다.

그림 II-7. 2025년 전국 주택 전세가격 전망

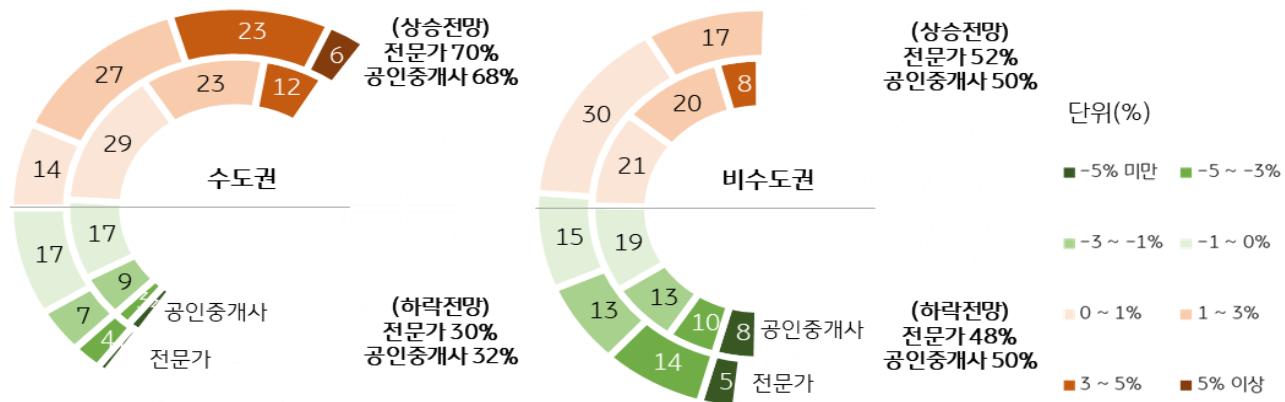


자료: KB경영연구소

지역별로 보면 수도권은 주택 전세가격이 상승할 것이라는 전망이 많았다. 부동산전문가의 70%, 공인중개사의 68%는 2025년 수도권 주택 전세가격이 상승할 것으로 내다보았다. 상승할 것이라는 전망은 큰 차이를 보이지 않았지만 상승폭에 대해서는 의견이 엇갈렸다. 부동산전문가는 전세가격이 1~3% 상승할 것이라는 응답이 27%로 가장 많았으며, 3~5% 상승할 것이라는 응답이 23%로 다음으로 높았다. 반면 공인중개사는 전세가격 상승폭이 0~1% 수준일 것이라는 의견이 29%로 가장 많았고, 1~3% 상승할 것이라는 응답이 23%로 다음으로 높았다.

비수도권 주택 전세가격에 대해서는 상승 전망과 하락 전망이 팽팽하게 맞섰다. 부동산전문가는 상승 전망이 52%로 하락 전망에 비해 소폭 높았지만 공인중개사는 상승 전망과 하락 전망이 50%로 같았다. 비수도권 전세가격 상승폭에 대해 부동산전문가는 0~1% 수준일 것이라는 전망이 가장 많았지만 공인중개사는 0~1%와 1~3% 상승을 예상한 비율이 비슷하였다. 하락폭에 대해서는 부동산전문가와 공인중개사 모두 -1~0% 수준일 것이라는 응답이 많았지만, 부동산전문가는 다른 항목과 응답률 큰 차이를 보이지 않아 의견이 엇갈리는 모습을 보였다.

그림 II-8. 2025년 지역별 주택 전세가격 전망

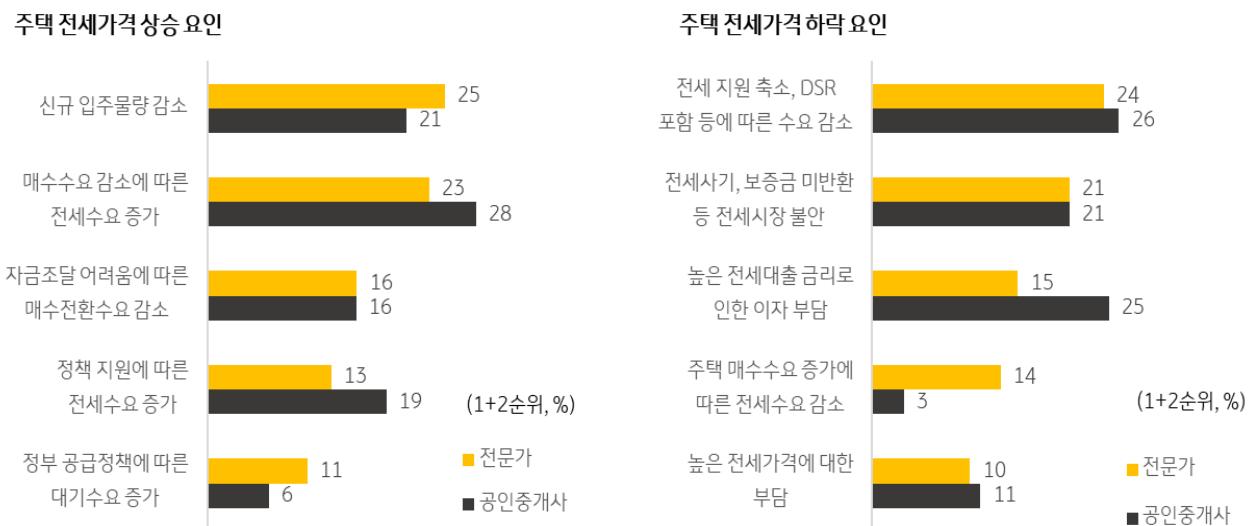


자료: KB경영연구소

■ 전세가격 상승과 하락의 핵심 요인은 전세 수요 변동

전세가격 상승 요인으로는 신규 입주물량 감소와 매매 수요 감소에 따른 전세 수요 증가가 가장 높은 응답률을 보였다. 다음으로 자금 조달 어려움에 따른 매수 전환 수요 감소와 정부 정책 지원에 따른 전세 수요 증가가 많았다. 부동산전문가는 신규 입주 물량 감소의 영향을 상대적으로 높게 평가하였으며, 공인중개사는 매수 수요 감소로 인한 전세 수요 증가를 더 중요한 요인으로 생각하였다. 전세가격 하락 요인으로는 정부 정책 지원 축소와 전세 대출 규제 등에 따른 수요 감소, 보증금 미 반환 등에 따른 전세시장 불안이 가장 높은 응답률을 보였다. 부동산전문가는 매수 수요 증가에 따른 전세 수요 감소를, 공인중개사는 높은 전세대출 금리로 인한 이자 부담을 상대적으로 중요한 요인으로 평가하였다.

그림 II-9. 주택 전세가격 상승 요인 및 하락 요인



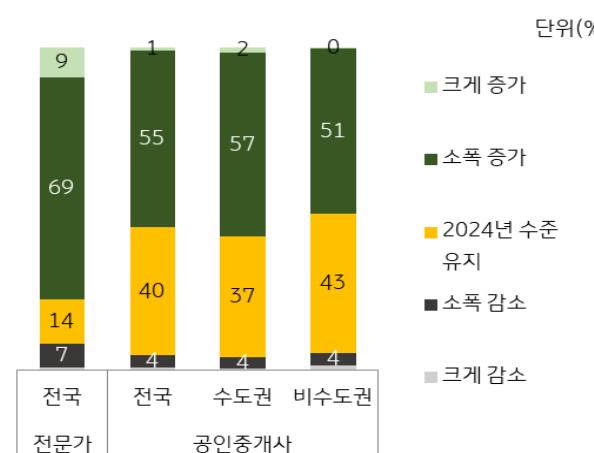
자료: KB경영연구소

■ 임대차시장에서 월세 거래 비중은 증가세 지속

임대차시장에서 월세 거래가 차지하는 비중에 대해서는 부동산전문가의 78%, 공인중개사의 56%가 증가할 것으로 전망하였다. 응답자 지역별로 보면 수도권 공인중개사의 59%, 비수도권 공인중개사의 52%가 월세 거래 비중이 증가할 것으로 예상하였다.

국토교통부에 따르면 전체 전월세 거래에서 월세 거래가 차지하는 비중은 2024년 57.6%로 2023년 54.9% 대비 2.7%p가 증가하였으며, 최근 5년 평균 46.2%보다 11.4%p가 높았다. 이러한 추세는 앞으로도 지속될 것이라는 의견이 지배적이었다.

그림 II-10. 향후 월세 거래 비중 전망



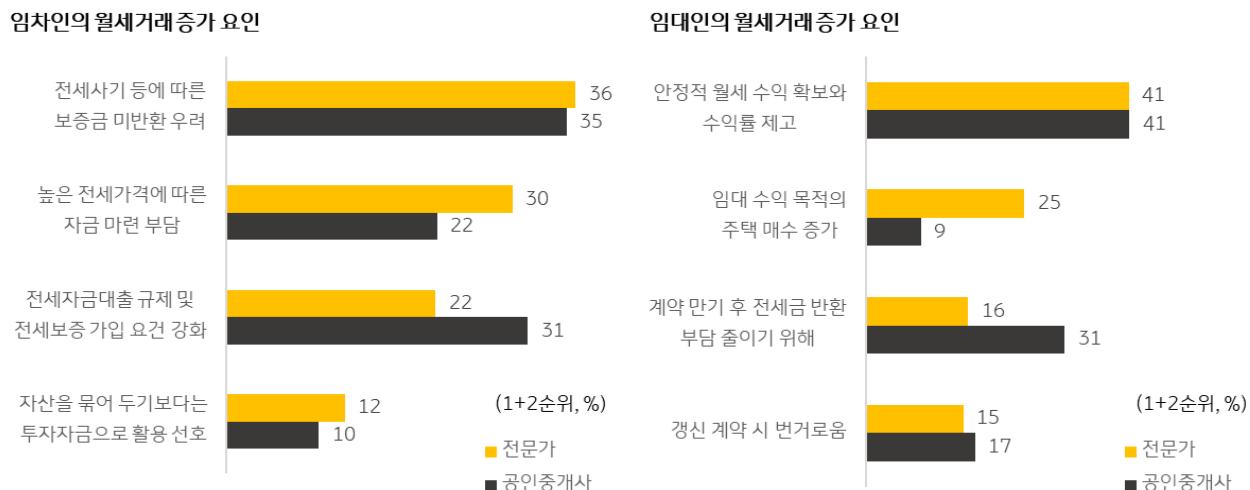
자료: KB경영연구소

■ 임차인의 보증금 미 반환 불안과 임대인의 월세 수익 선호가 월세 거래 증가의 주요 원인

임차인의 월세 선호 현상이 증가하는 원인에 대해서는 전세사기 등으로 보증금 미 반환에 대한 불안감이 커졌기 때문이라는 의견이 가장 많았다. 다음으로 높은 전세가격에 따른 자금 마련 부담, 전세자금대출 규제와 전세 보증 가입 요건 강화가 높게 나타났다.

임대인의 월세 선호 현상이 증가하는 원인에 대해서는 안정적 월세 수익 확보와 수익률 제고를 꼽은 응답자가 가장 많았다. 다음으로 임대수익 목적의 주택 매수 증가와 계약 만기 후 전세금 반환에 대한 부담을 줄이기 위해서라는 의견이 많았다. 부동산전문가는 임대수익 목적의 매수 증가를, 공인중개사는 전세금 반환 부담을 더 비중 있게 평가하였다.

그림 II-11. 최근 월세 거래 증가 원인



자료: KB경영연구소

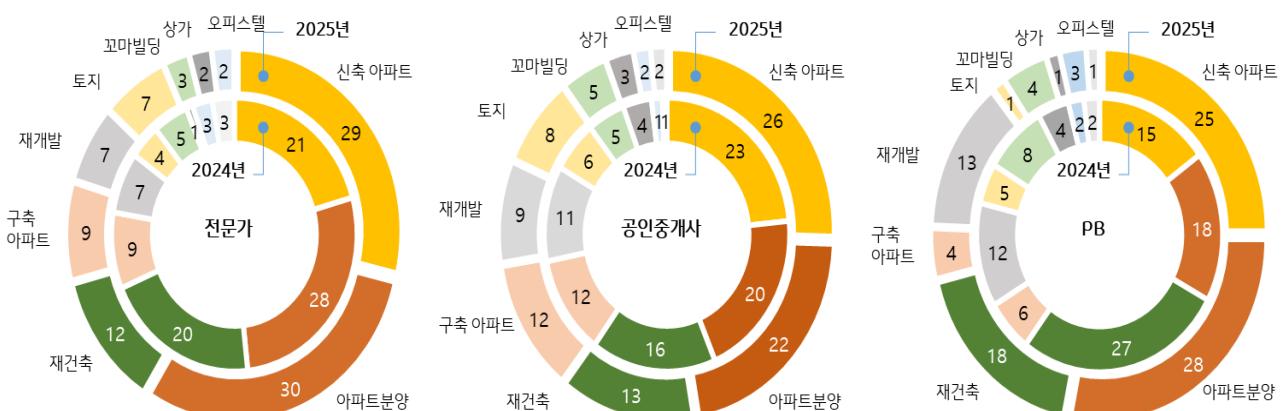
3. 2025년 투자 유망 부동산 및 고자산가의 투자 성향

■ 2025년 투자 유망 부동산으로 신축 아파트 및 분양 아파트를 주목

부동산전문가, 공인중개사, PB를 대상으로 2025년 투자 유망 부동산에 대한 의견을 물었다. 조사 결과, 세 집단이 공통적으로 준공 5년 이내 신축 아파트와 분양 아파트 투자가 유망할 것이라는 의견이 많았다. 부동산전문가의 29%, 공인중개사의 26%, PB의 25%가 신축 아파트를 꼽았고, 부동산전문가의 30%, 공인중개사의 22%, PB의 28%가 분양 아파트를 투자 유망 부동산으로 지목하였다. 이는 신축 아파트 선호도 증가와 함께 신규 주택 공급 감소로 희소성이 높아지면서 가격 상승에 대한 기대감이 커졌기 때문으로 풀이된다. 2024년 조사 결과와 비교해서도 신축 아파트와 분양 아파트에 대한 선호도가 높아졌다. 특히 부동산전문가와 PB 집단은 신축 아파트를 투자 유망 부동산으로 응답한 비율이 2024년에 비해 크게 증가하였다.

한편 꾸준히 상위권을 기록해 온 재건축 아파트는 지난해 대비 선호도가 크게 낮아졌다. 2024년 조사 결과와 비교해 재건축 아파트를 꼽은 비율은 PB(-9%p), 부동산전문가(-8%p), 공인중개사(-3%p) 순으로 감소폭이 커졌다. 특히 재건축 아파트는 지난해 PB 집단에서 투자 유망 부동산 1위를 차지하였지만 올해는 3위로 두 단계 떨어졌다. 재건축 아파트 선호도 하락은 최근 불거진 공사비 갈등과 사업 지연, 추가 분담금 문제 등 부정적 이슈가 영향을 미쳤기 때문으로 판단된다.

그림 II-12. 2025년 투자 유망 부동산



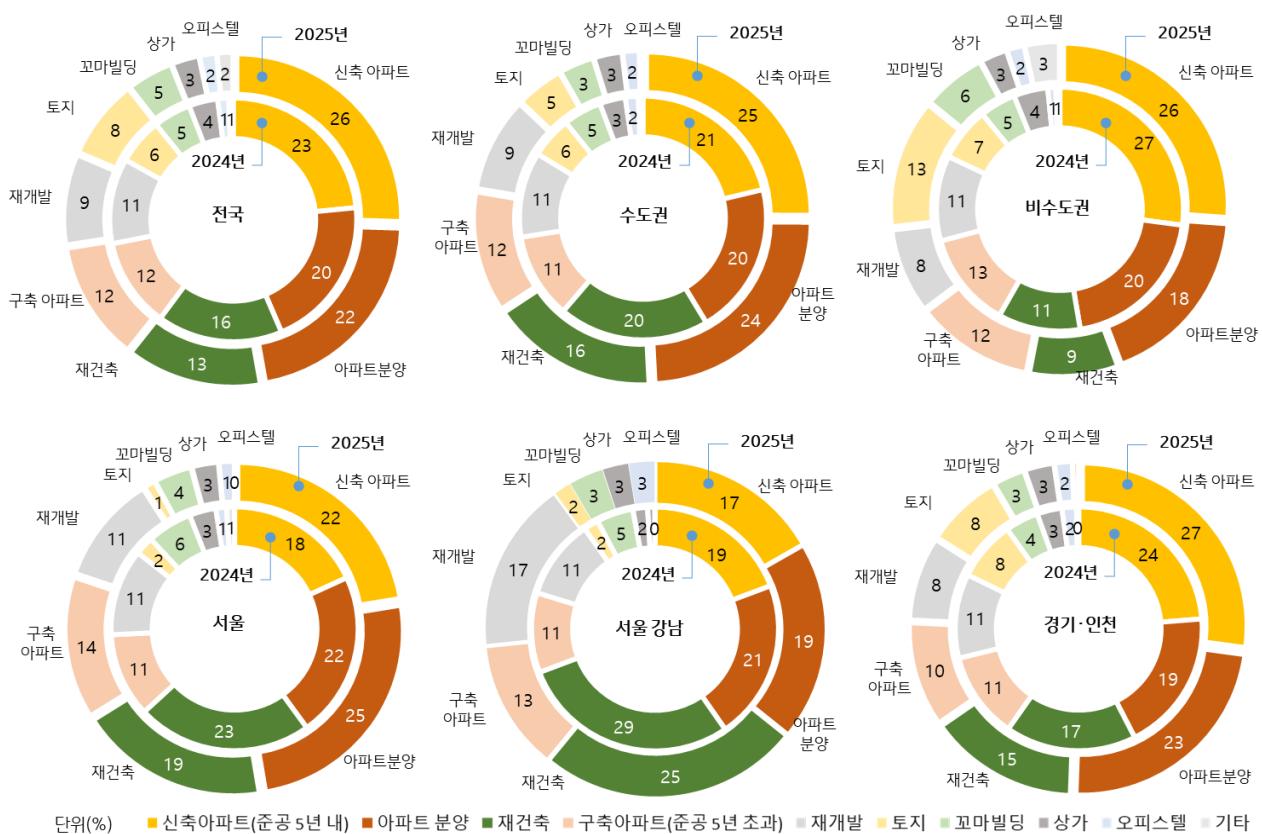
자료: KB경영연구소

■ 지역별로 투자 유망 부동산 선호도 차이 존재

응답자 지역별로 보면 수도권과 비수도권 모두 투자 유망 부동산으로 신축 아파트와 분양 아파트에 대한 선호도가 높았다. 그러나 각각에 대한 응답률과 그 외 부동산에 대한 선호도에는 차이가 있었다. 수도권에서는 분양 아파트와 재건축 아파트에 대한 선호도가 비수도권에 비해 강했으며, 비수도권에서는 상대적으로 토지와 꼬마빌딩에 대한 선호도가 높았다.

수도권 지역을 세부적으로 살펴보면 서울은 다른 지역에 비해 재건축 아파트에 대한 관심이 높았다. 특히 강남 지역은 재건축 아파트가 25%로 분석 대상 지역 중 가장 높은 선호도를 보였으나, 2024년 조사 결과와 비교해 선호도가 감소한 것으로 나타났다. 인천·경기 지역은 서울과 비교해 신축 아파트를 꼽은 비율이 높았으나, 신축 아파트와 구축 아파트 간의 선호도 차이가 상대적으로 커다.

그림 II-13. 지역별 2025년 투자 유망 부동산



주: 공인중개사 조사 결과

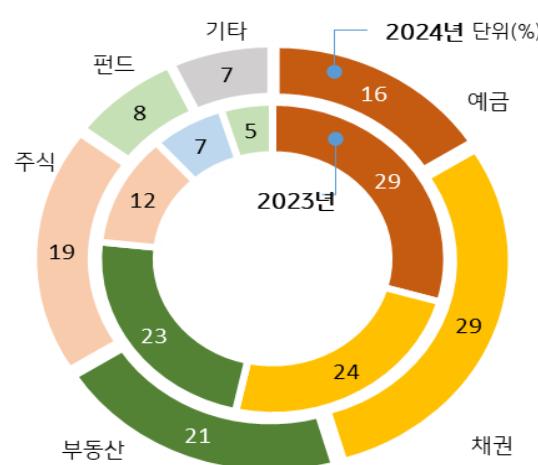
자료: KB경영연구소

■ 2024년 고자산가는 투자 자산으로 채권, 부동산, 주식을 선호

PB 대상 설문조사에서 고자산가들이 선호하는 투자 자산은 채권(29%), 부동산(21%), 주식(19%) 순으로 나타났다. 경기 불확실성 확대와 고금리로 지난해 가장 선호도가 높았던 예금은 4위로 순위가 크게 하락한 반면 채권과 주식에 대한 선호도는 크게 증가하였다. 부동산은 지난해 조사 대비 선호도가 소폭 하락하였으나 전체 순위는 3위에서 2위로 한 단계 상승하였다.

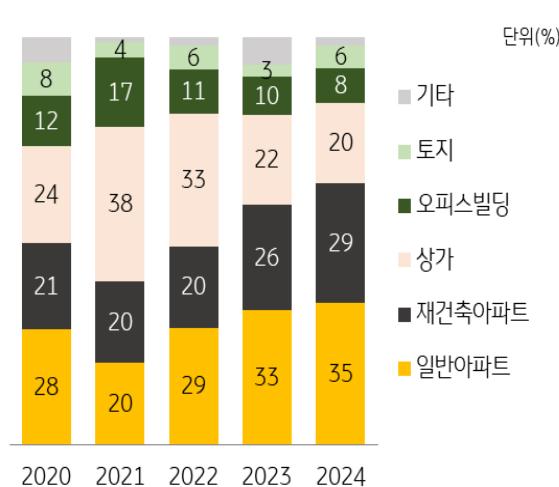
부동산 자산 중에서는 일반 아파트 선호 비중이 35%로 가장 높았으며 2021년 이후 선호도가 꾸준히 높아지고 있다. 다음으로 재건축 아파트가 29%로 지난해 조사보다 3%p 증가하여 투자 유망 자산에 대한 조사 결과와 대비를 이루었다. 이는 고자산가의 경우 상대적으로 서울, 특히 강남 지역에 대한 투자 선호도가 높고 자금 여력이 커 추가 분담금에 대한 부담이 적기 때문으로 판단된다. 한편 부동산 시장 호황기 투자 자산으로 주목받았던 상가와 오피스빌딩에 대한 선호도는 2021년 조사 이후 하락세를 보이고 있다.

그림 II-14. 고자산가가 가장 선호하는 투자 자산



자료: KB경영연구소

그림 II-15. 고자산가가 가장 선호하는 부동산 자산



자료: KB경영연구소

■ 고자산가의 최대 관심사는 부동산 세무, 보유 부동산 처분 상담도 소폭 증가

2024년 한 해 동안 고자산가들은 부동산 세무(39%) 상담을 가장 많이 한 것으로 조사되었다. 다음으로 보유 부동산 처분(24%)과 수익형 부동산 구입(19%)에 대한 수요가 많았던 것으로 나타났다. 보유 부동산 처분 관련 상담 응답률은 2022년 16%, 2023년 22%, 2024년 24%로 꾸준히 증가하고 있다. 이는 부동산시장 불확실성이 높아지면서 고자산가들 사이에서 보유 부동산 처분에 대한 고민이 깊어지고 있기 때문으로 판단된다. 처분을 희망하는 보유 부동산은 상가(35%)와 일반 아파트(27%)라는 응답이 많았으며, 지난해 조사 결과와 비교해 상가 처분을 희망하는 응답자 비율이 크게 증가하였다. 이는 소비 위축과 자영업 경기 침체 등의 영향으로 상가를 매각하려는 수요가 늘어났기 때문으로 보인다.

그림 II-16. 고자산가의 부동산 상담 및 자문 내용

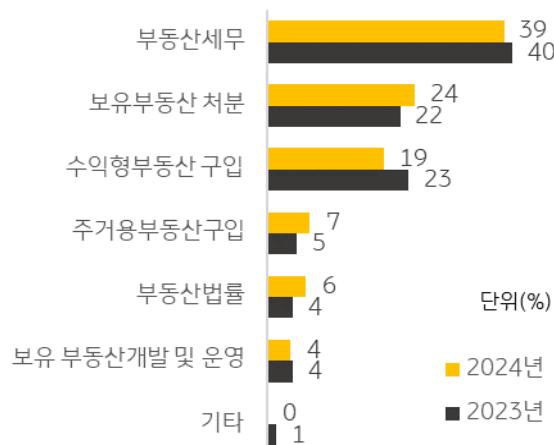
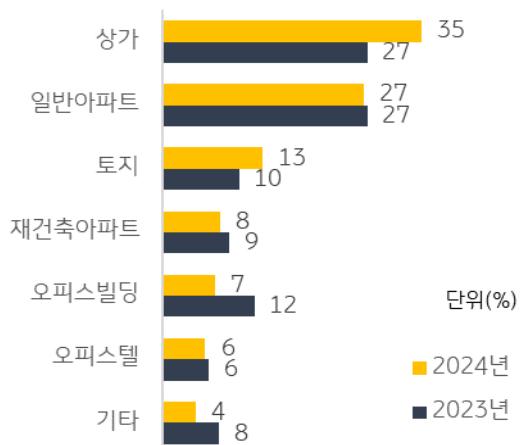


그림 II-17. 고자산가의 처분 희망 보유 부동산



자료: KB경영연구소

자료: KB경영연구소

[참고] 설문조사 개요

조사 대상: 부동산시장 전문가 138 명, KB 협력 공인중개사 517 명, KB 자산관리전문가(PB) 78 명

조사 방법: 온라인, 이메일, 팩스 등을 통한 설문조사

조사 기간: 2025년 1월 10일 ~ 24일

조사 내용: 2025년 주택시장 전망, 주택 관련 정책 방향, 투자 유망 부동산, PB 고객 상담 및 자문 내용 등

Part



수도권 주택시장 점검

현장에서 바라본 주택시장

현장에서 바라본 주택시장

<현장에서 바라본 주택시장>은 KB금융지주 경영연구소에서 운영하고 있는 KB부동산현장자문단의 의견을 기반으로 수도권 세부 지역 단위의 현장감 있는 정보를 제공하기 위한 목적으로 기획되었습니다.

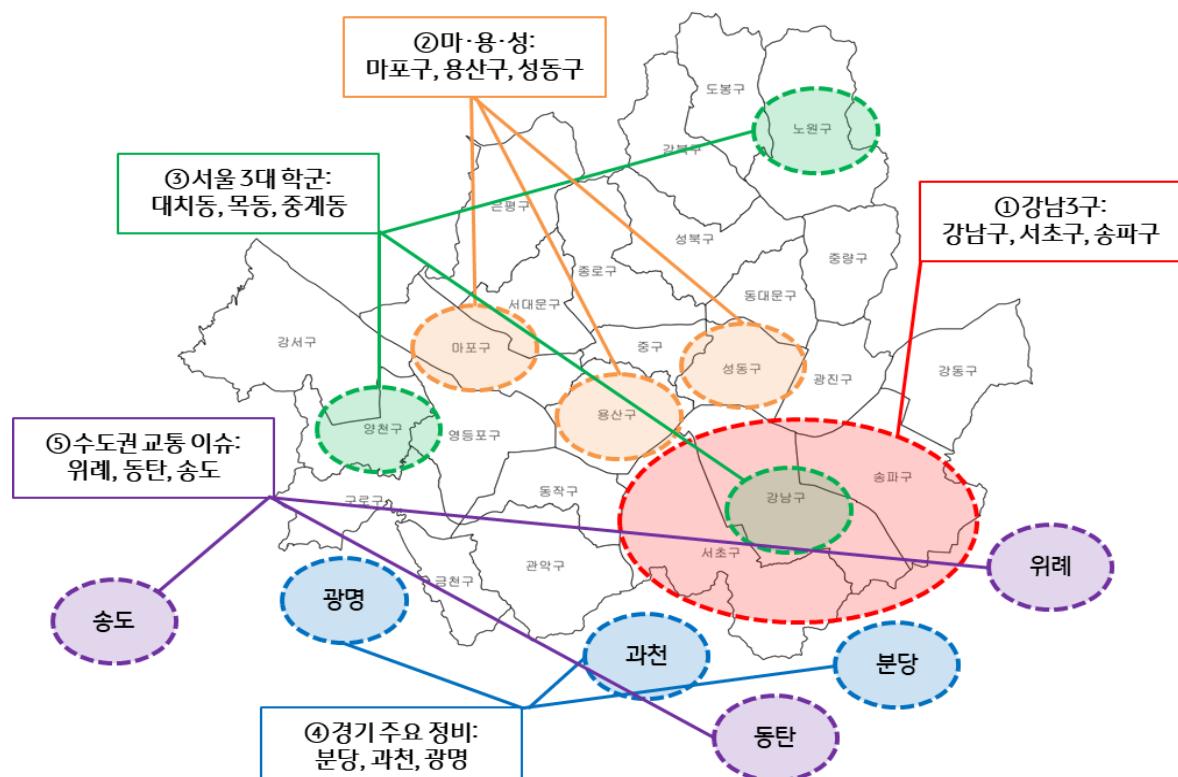
[수도권 현장 점검 세부 지역(15)]

- 한강 이남의 주요 지역(3): 강남구, 서초구, 송파구
- 한강 이북의 주요 지역(3): 마포구, 용산구, 성동구
- 서울시 주요 학군 지역(3): 대치동, 목동, 중계동
- 수도권 주요 정비 지역(3): 분당, 과천, 광명
- 수도권 교통 이슈 지역(3): 위례, 동탄, 송도

* 본 자료는 2024년 12월 기준으로 작성되었습니다.

2024년 주택 매매가격은 3분기 이후 상승세를 보였으나 4분기 들어 상승폭이 크게 위축되었다. 그러나 매수 대기 수요가 존재하여 수요자가 선호하는 지역이나 주요 이슈가 존재하는 지역에 대한 관심은 여전히 크다. KB금융지주 경영연구소는 수요가 높은 수도권 15개 지역을 5개 구역으로 구분해 지역별 주택시장을 점검해 보았다.

그림III-1. 수도권 현장 점검 세부 지역 및 특징



자료: KB경영연구소

■ [①한강 이남 주요 지역] 강남3구: 강남구, 서초구, 송파구

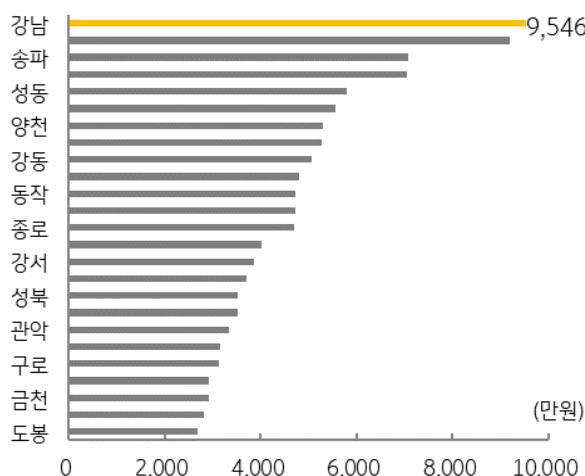
주택시장에서 가장 큰 관심 지역인 강남구는 2024년 아파트 매매가격이 7.2% 상승하면서 서울 25개 자치구 중 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 3.3제곱미터(m^2)당 매매가격은 1억 원에 육박하였다.

강남구의 아파트 매매가격 상승에는 압구정동 재건축 단지의 사업 진행이 큰 영향을 미쳤다. 2024년 11월 말 압구정 2구역의 서울시 정비계획 변경안이 통과되었으며, 2025년 시공사를 선정할 계획이다. 사업 진행에 대한 기대감으로 2구역 내 ‘신현대아파트’ 35평은 2024년 말 51억 원에 매매가 이루어지며 최고가를 경신하였다.

개포주공 5단지와 6·7단지(통합 재건축)는 각각 2020년과 2021년에 조합설립인가를 완료하였으나 최근까지 사업 진행이 더딘 상황이다. 이미 신축 단지로 정비가 완료된 개포주공 1~4단지도 매매가격은 높으나 매수세는 위축되었다.

전체적인 매수세 위축에도 일부 선호 지역의 수요 집중 현상은 2025년에도 지속될 것이며, 서울 내에서도 대표 관심 지역인 강남구에 대한 매수 수요는 여전할 것으로 보인다. 다만, 불확실한 주택시장 상황과 높은 가격에 대한 부담 등으로 매수자의 선택이 보다 까다로워지면서 세부 지역별로 시장 분위기가 상이할 것으로 예상된다.

그림III-2. 서울 평($33m^2$)당 아파트 평균 매매가격(2024년12월)



자료: KB국민은행

표III-1. 강남구 개포주공 재건축 사업 현황

단지 명	세대수	준공일	현황
개포주공1 (디에이치퍼스티어아이파크)	6,702	2023.11	재건축 완료
개포주공2 (래미안블레스티지)	1,957	2019.2	
개포주공3 (디에이치아너힐즈)	1,320	2019.8	
개포주공4 (개포자이프레지던스)	3,375	2023.3	
개포주공5단지아파트	940		단독 재건축
개포주공6단지아파트	1,060	1983.10	
개포주공7단지아파트	900		

자료: KB부동산

서초구 역시 2024년 분양시장을 중심으로 주택가격이 크게 상승하면서 주요 아파트 대부분이 전 고점을 돌파하는 등 아파트 시장이 다소 과열된 모습을 보였다. 7월 분양한 반포동 ‘래미안 원펜타스’는 분양가 상승과 매매가격 상승세 둔화, 주택시장 불확실성 확대 등으로 주택 경기가 크게 위축되었음에도 불구하고 높은 청약경쟁률(평균 527대 1)을 기록하였다. 11월에는 ‘신반포2차’ 아파트 22평이 경매에 나와 32명이 응찰하여 감정가격(22.4억 원)보다 10억 이상 비싼 금액(33.7억 원)에 낙찰되었다. 2023년

하반기 입주를 시작한 ‘래미안 원베일리’는 12월에 34평 기준 50억 원이 넘는 가격에 거래되면서 시세 상승을 주도하였다.

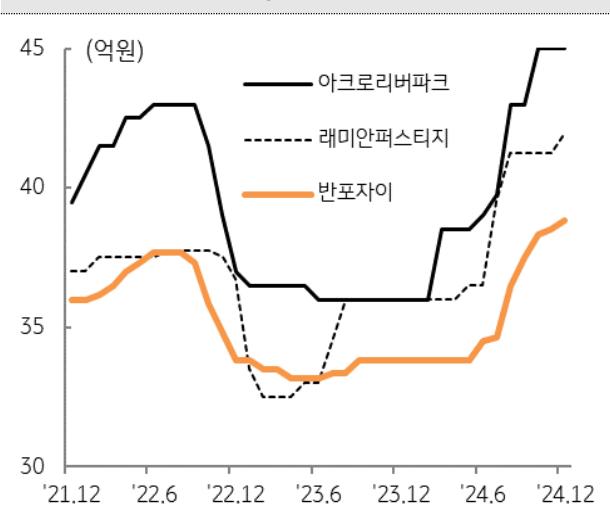
4분기 들어 서울 전체적으로 매수세가 둔화된 가운데 서초구도 거래가 소강 상태에 접어들었다. 다만, 아직까지 매도자의 기대 심리가 꺾이지 않아 매수자 우위 시장으로 전환되었다고 보기 어렵다. 매도자와 매수자 모두 관망세를 유지하고 있으나, 매도자는 기준금리 인하, 대출 규제 완화 등에 대한 기대감으로 호가를 크게 낮추지 않고 다소 여유로운 모습이다. 반면, 매수자는 매수에 대한 의지는 높으나 시장 침체, 대출 규제 등으로 위축되어 저가 매물 중심으로 매수를 시도하며 다소 조급한 모습이다. 매수세가 위축되어 매매 거래가 감소하고 매매가격 상승폭이 줄어들었으나, 여전히 매도자의 협상력이 큰 상황이 지속되고 있다.

표III-2. 래미안 원펜타스 주요 주택형 청약 결과

주택형	공급 세대수	접수 건수	경쟁률	최고 당첨점수
59A	5	6,820	1,364	79점
59B	16	25,678	1,604	79점
84A	55	38,471	699	84점(만점)
84B	30	8,535	284	75점
84C	16	2,877	179	79점
107A	5	1,168	233	84점(만점)
107B	14	2,582	184	82점
137A	8	648	81	80점
155	4	260	65	84점(만점)
191	4	315	78	79점

자료: 청약홈

그림III-3. 서초구 반포동 주요 아파트 매매가격 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반평균 기준

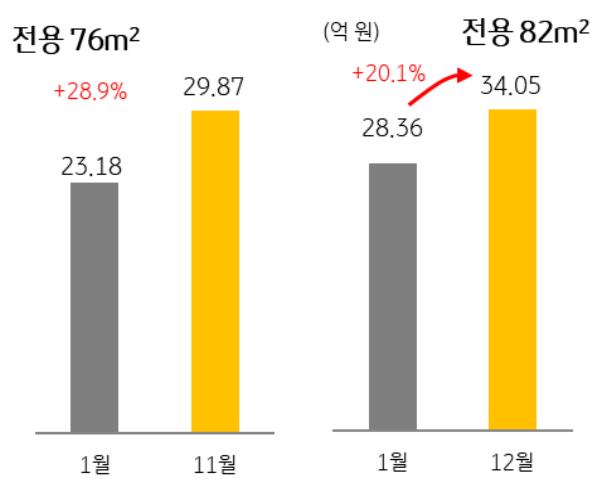
자료: KB국민은행

송파구는 2024년 4월 대표 재건축 단지인 ‘잠실주공 5단지’가 최고 70층, 6,491세대로 정비계획이 확정되고 삼성물산, GS건설 등 컨소시엄으로 시공사가 선정되었다. 그 영향으로 잠실주공 5단지는 12월 연초 대비 20~30% 상승한 가격(전용면적 76㎡ 29.9억 원, 전용면적 82㎡ 34.1억 원)에 거래되었다. 그 외에도 ‘잠실 우성4차’, ‘가락 3대 재건축 단지’(가락미릉, 삼환가락, 가락프라자) 등이 사업시행인가 신청과 시공사 선정에 들어가면서 재건축 사업이 탄력을 받고 있다. 2025년 2월, 잠실동 일대 토지거래허가구역 지정이 해제되면서 시장 회복에 대한 기대 심리도 높아지고 있다.

최근에는 매수세가 감소하면서 매수 수요가 전세 수요로 전환되고 있다. 전세시장에서 신축 대단지 아파트에 대한 선호도 증가로 전세가격 상승세가 지속되면서 매매가격 하락을 일정 부분 지지해 주고 있는 모습이다. 인근 강동구 ‘올림픽파크포레온’(1만 2,032세대)의 1만 세대가 넘는 공급에도 수요 증가로 전세가격 상승세가 지속되고 있다.

매매가격은 매수세 위축으로 당분간 큰 변화 없이 보합세를 유지할 것으로 예상되나, 전세가격은 송파구 거주 수요로 인해 올림픽파크포레온 입주가 마무리된 이후에는 불안한 모습을 보일 가능성도 존재한다.

그림III-4. 잠실주공 5단지 2024년 실거래 가격 변화



자료: 국토교통부 실거래가, 리얼캐스트 재인용

표III-3. 송파구 가락동 주요 재건축 단지 사업 현황

단지 명	준공 연도	현재 가구수	재건축 가구수	추진 단계
가락프라자	1985년	672	1,305	사업시행 인가
가락미릉	1986년	435	614	사업시행 인가
가락1차 현대	1984년	514	842	조합설립 인가
삼환가락	1984년	648	1,101	사업시행 인가
가락극동	1984년	555	975	조합설립 인가

자료: 리얼캐스트

■ [②한강 이북 주요 지역] 마·용·성: 마포구, 용산구, 성동구

마포구는 여의도, 광화문 등과 가깝고 한강과 인접해 있어 실수요자를 중심으로 선호도가 높은 지역이다. 이러한 이유로 2022년 말 한강 이북 최고 분양가를 경신한 데 이어 2024년 또다시 최고 분양가를 기록하였다. 2022년 말 ‘마포더클래시’가 한강 이북에서 처음으로 3.3제곱미터(m^2)당 분양가가 4천만 원을 상회하였으며, 2024년 7월에는 ‘마포자이힐스테이트 라첼스’가 3.3제곱미터(m^2)당 분양가가 5,150만 원을 기록해 한강 이북 최초로 3.3제곱미터(m^2)당 5천만 원을 돌파하였다. 이처럼 높은 분양가에도 4만 명 이상이 청약에 몰리면서 평균 청약경쟁률은 100대 1을 상회하였다.

기존 아파트 매매가격도 2024년 2~3분기 상승세가 지속되었다. 마포구의 대표 아파트 단지인 ‘마포래미안푸르지오’는 전용면적 84 m^2 기준 매매가격이 20억 원을 넘어섰으며, 신축 단지인 ‘마포프레스티지자이’는 매매가격이 23억 원에 근접하였다.

그러나 4분기 이후 거래 급감과 대출 제한의 여파로 주택시장이 빠르게 위축되면서 매매가격도 보합세를 보이고 있다. 매도자는 가격 상승에 대한 기대감이 크게 줄어들어 타 지역이나 큰 평형으로 이주하기 위해 가격 조정에 나서고 있다. 반면 매수자는 매매 거래에 소극적인 모습을 보이고 있다. 정부 규제와 높은 가격에 대한 부담, 주택시장 불확실성 확대로 단기간에 매수세가 급격히 늘어나기는 어려울 것으로 예상된다.

게다가 북아현뉴타운 중 가장 입지가 양호하다고 평가받는 북아현 2구역이 관리처분계획 인가를 신청하면서 사업 진행에 탄력을 받을 것으로 예상되었으나, 아현동 성당과의 일조권과 조망권 문제로 또 다시 사업이 지연될 위기에 몰려 2025년 상반기 시장은 다소 위축될 것으로 보인다.

표III-4. 마포구 주요 분양 단지 비교

단지 명	마포더클래시	마포자이 힐스테이트라체스
분양 일자	2022년 12월	2024년 7월
준공 일자	2023년 1월	2027년 3월
평(3.3m ²)당 분양가	약 4,013만 원	약 5,150만 원
평균 청약경쟁률	19.4대 1	163.9대 1
분양가(전용 84m ²)	14~15억 원	17~18억 원
최근 실거래가 또는 시세	19~20억 원	21억 원 내외

자료: 청약홈, 국토교통부, KB부동산

그림III-5. 북아현뉴타운 2구역 위치 및 사업 정보



자료: 『매일경제』

용산구는 2024년 대표 재개발 사업인 한남 뉴타운이 구역별로 사업 진행이 양호한 흐름을 보였다. 5개 구역 중 가장 사업 진행 속도가 빠르고 규모가 큰 3구역은 2023년 말부터 이주가 시작되어 2024년 말 대부분 완료되고 부분 철거가 진행 중이며, 2025년 본격적인 착공을 앞두고 있다. 그 외 구역도 시공사 선정이 진행되어 2구역은 대우건설이, 4구역은 삼성물산(2025년 1월)이 확정되었다.

동부이촌동을 중심으로 진행되는 사업은 건축비 인상에 따른 공사비 분쟁과 사업성 문제로 리모델링과 재건축 사업 사이에서 혼란이 지속되고 있다. 2024년 12월 현재 르엘이촌(구 현대맨숀)만이 2026년 말에서 2027년 초 입주 목표로 착공에 들어간 상태다.

정비사업 진행 상황과 별개로 2024년 용산구 아파트 매매가격은 전체적으로 꾸준히 상승세가 지속되었다. 2023년 말부터 2024년 1분기까지 하락세를 보이다 2~3분기 급격히 상승한 다른 지역과 달리 용산구는 꾸준한 상승세가 이어지면서 강남구와 함께 전 고점을 넘어섰다(2024년 말 KB아파트 매매가격지수 기준). 이는 매도자가 주택시장 변화에 크게 동요하지 않고, 타 지역에 비해 상대적으로 자금 여력이 높은 매수자가 많아 매도자 우위 시장이 지속되고 있기 때문이라고 볼 수 있다.

11월 말에는 사업비 14.3조 원, 최고 100층 높이 용산국제업무지구의 세부 개발 계획이 공개되었다. 사업 시행자로는 코레일과 SH공사가 선정되었으며, 2025년 부지 조성 공사에 들어가 2030년 기업과 주민이 입주할 예정이다. 코레일이 사업 시행자로 참여하면서 주거시설(1.3만 호) 외에도 철도와 교차로 등 광역 교통망을 개선할 계획이다. 용산구는 정비사업 외에도 긍정적 기대감이 장기적으로 지속될 수 있는 요인을 가지고 있다.

표III-5. 용산 한남뉴타운 사업 추진 현황

구역	세대수	사업 추진 단계	시공사
1구역	정비구역 해제		
2구역	1,537	사업시행인가 (관리처분인가 예정)	대우건설
3구역	6,006	관리처분인가, 이주 및 철 거 중(착공 예정)	현대건설
4구역	2,331	건축 심의 통과, 시공사 확정	삼성물산
5구역	2,592	건축 심의 통과, 시공사 입찰	-

자료: KB부동산현장자문단

그림III-6. 용산국제업무지구 개발 사업



자료: 《연합뉴스》

성동구는 2024년 하반기 이후 실수요자 중심으로 매매 거래가 집중되면서 매매가격도 크게 상승하였다. 성동구 아파트 매매가격은 2024년 6.9% 상승하면서 한강 이북에서 가장 높은 상승률을 기록하였다. ‘서울숲아이파크리버포레’는 사업 지역, 추가 분담금 부담 등으로 리스크가 증가하였음에도 불구하고 사업이 안정적으로 마무리되면서 1차(825세대)는 2025년 1월 말 입주를 시작하였고, 2차(28세대)는 2025년 말에 입주가 예정되어 있다.

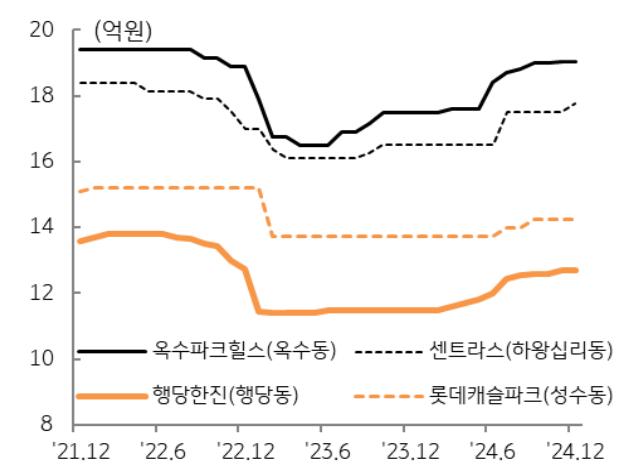
2024년 7월 마포구 ‘마포자이힐스테이트 라첼스’가 3.3제곱미터(m^2)당 분양가 5천만 원을 상회한 이후 9월에는 행당동 ‘라체르보 푸르지오 써밋’이 3.3제곱미터(m^2)당 5,232만 원으로 한강 이북에서 역대 최고 분양가를 기록했다. 성수동 주변에 들어서는 라체르보 푸르지오 써밋은 7개동 35층 규모로 총 958세대 중 138세대가 일반 분양되었으며, 높은 분양가에도 불구하고 평균 241대 1, 최고 435대 1의 경쟁률을 기록하며 많은 관심이 집중되었다.

그러나 정부의 대출 관리 강화와 주택시장 불확실성 증가로 실수요자 중심의 매매시장이 관망세로 전환되면서 매매가격 상승세도 급격하게 위축되었다. 옥수동 신축 아파트 ‘래미안옥수리버젠’ 전용면적 84 m^2 가 22억 원에 거래되면서 전 고점을 돌파한 이후 매매가격이 추가 상승하는 모습은 보이지 않고 있다. 매도자는 매매가격 추가 상승에 대한 기대감으로 매물을 거둬들이거나 높은 호가를 유지하고 있으며, 매수자도 적극적인 매수 움직임을 보이지 않아 관망세가 상당 기간 지속될 것으로 예상된다.

다만, 성동구의 대표 한강변 재개발 사업인 ‘성수전략정비구역’의 정비계획 변경안이 2024년 말 서울 시의 심의를 통과하면서 시장의 관심이 집중될 수 있다. 당초 안보다 사업 면적은 약 5만 m^2 , 세대수는 14% 이상 늘어난 70층 높이 9,428세대로 정비계획이 확정되었으며, 2025년 1~4지구가 시공사 선정에 들어갈 것으로 예상된다. 삼표레미콘 공장 부지에 조성 중인 글로벌 미래업무지구도 2025년 착공에 들어갈 계획이다.

지역별로 큰 이슈가 많으나 주택가격에 미치는 영향은 미미한 가운데 향후 실수요자의 매수세에 따라 매매가격의 향방이 결정될 것으로 예상된다.

그림III-7. 성동구 주요 아파트 매매가격 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반평균 기준

자료: KB국민은행

표III-6. 성수전략정비구역 사업 변경 내용

구분	기존	변경
면적 (㎡)	29만 5,096	34만 7,606
높이 (층수)	150m (최고 50층)	250m (층수 규제 폐지)
세대수 (예정)	8,247세대	9,428세대
특징	입체 데크와 강변북로를 덮은 수변공원 조성	

자료: 성동구청, 리얼캐스트 재인용

■ [③서울 주요 학군 지역] 3대 학군: 대치동, 목동, 중계동

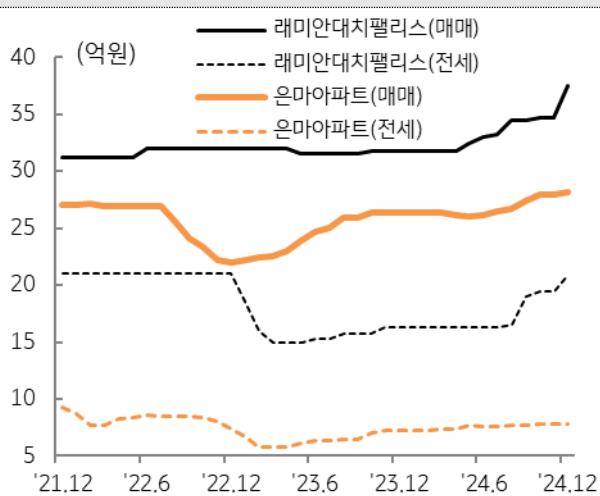
서울 3대 학군 중 대표 지역은 단연 강남구 대치동이다. 신학기 이사철에 학군지 수요가 큰 폭으로 증가한 이후에도 이전 수요가 꾸준히 지속되면서 특별한 개발 호재가 없는데도 불구하고 매매가격과 전세가격의 상승세가 이어지고 있다. 특히 2020년 토지거래허가구역으로 지정된 이후 대치동 아파트 매매가격은 제한적인 상승세를 보였으나 2024년 2분기 서울 아파트 매매가격이 상승하기 시작되면서 빠르게 상승하였다. 대치동 대표 아파트인 ‘래미안대치팰리스’ 매매가격은 전용면적 84㎡ 기준 2024년 연초 31~32억 원에서 11월 말 39억 원을 상회하였다. 2023년 조합 설립 이후 2024년 들어 공사비 인상, 조합장 직무정지 처분 등으로 사업이 지연된 ‘온마’ 아파트도 전용면적 101㎡의 매매가격이 연초 25억 원 내외에서 11월 말 29억 원으로 상승하였다.

매매 거래 위축과 신축 선호 현상, 전세가격 장기 상승세 등으로 래미안대치팰리스 전세가격도 전용 면적 84㎡ 기준 2024년 말 22억 원까지 상승하였다. 전세가격 상승 원인 중 하나는 주택시장의 양극화다. 서울 내에서도 양극화가 심화되는 상황에서 학군지 수요는 지속적으로 존재하기 때문에 이 지역에 수요자가 더욱 집중될 수밖에 없다. 매도자는 매도 의사가 낮거나 호가를 올리는 반면, 매수자는 매물 품귀 현상으로 인해 추격 매수를 할 가능성이 높다.

2024년 10월 분양이 진행된 ‘디에이치대치에델루이’는 신축 아파트에 대한 선호 현상에 학군지 수요가 더해지면서 평균 1000대 1이 넘는 역대급 경쟁률을 기록하였다. ‘대치우성 1차’와 ‘대치쌍용 2차’는 10월 통합 재건축을 진행하기로 결정하였다. ‘대치미도’는 신속통합기획 자문 방식으로 사업을 추진하고

있으며, 은마 아파트는 조합장 직무 정지 결정이 취소되면서 사업이 재개되었다. 향후에도 학군지 수요가 지속되면서 대치동 재건축 단지에 대한 관심이 커질 것으로 예상된다. 또한 토지거래허가구역 해제 역시 당분간 시장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

그림III-8. 대치동 주요 아파트 매매가격 및 전세가격 추이



주: 전용면적 85m², 일반평균 기준

자료: KB국민은행

그림III-9. 대치동 주요 재건축 사업 진행 단지



자료: 『매일경제』

서울 3대 학군 중 두 번째 지역은 양천구 목동이다. 목동은 학군지 수요뿐만 아니라 재건축 단지에 대한 투자 수요로 많은 수요자들이 관심을 가지고 있는 지역이다. 대치동과 마찬가지로 토지거래허가구역으로 지정되어 장기적으로는 재건축 단지에 대한 투자 니즈, 단기적으로는 학군에 대한 실거주 니즈를 모두 가진 수요자가 많다.

2024년 들어 서울 주택시장이 전체적으로 회복세를 보이고 목동신시가지 14개 단지 중 6단지가 최초로 정비구역으로 지정되면서 하반기 이러한 수요가 적극적으로 매매 거래에 참여하기 시작하였다. 목동신시가지 6단지는 2020년 정밀안전진단을 통과한 지 4년 만에 최고 49층 높이 총 2,173세대 규모로 정비 계획을 확정하였으며, 2025년 조합 설립과 시공사 선정에 들어갈 계획이다. 그 여파로 목동신시가지 6단지 실거래가는 전용면적 95m² 기준 2월 20.8억 원에서 4월 21.5억 원, 8월 23.4억 원으로 급등하기 시작하였다.

목동신시가지 6단지를 시작으로 수도권 지하철 5호선 목동역 남측 구역인 8단지(49층 이하 높이 1,881 세대)와 12단지(43층 이하 높이 2,810세대), 13단지(49층 이하 높이 3,811세대)도 연이어 정비 계획을 확정하였다. 1~3단지는 종상향 문제를 해결하면서 2024년 양천구 10대 뉴스 중 1위로 선정될 만큼 많은 화제를 모았다. 4~14단지는 제3종 일반주거지역으로 층수 제한이 없는 반면, 1~3단지는 제2종 일반주거지역으로 18층 이하로 개발이 제한되어 재건축 사업을 위해서는 종상향이 필수였다. 개방형 공공녹지(일명 목동 그린웨이)를 조성하는 조건으로 종상향이 확정되면서 재건축 사업도 다시 탄력을 받을 것으로 보인다.

2025년 나머지 단지들의 정비 계획 확정이 이어진다면 매도자의 기대감이 높아지면서 매물이 감소하고 매수세가 더욱 강해질 수 있다. 다만, 여전히 토지거래허가구역 지정이 해제되지 않은 상황에서 매매가격의 상승세가 지속된다면 매매 거래가 크게 증가하기 어려울 것으로 예상된다. 목동은 학군과 재건축 모두 매력적인 지역으로 수요자의 관심이 높아질 것으로 보이나, 자금 여력이 풍부하고 실거주를 할 수 있는 수요자 중심으로 제한적인 접근이 가능하기 때문이다.

그림III-10. 목동 재건축 단지 위치도



자료: 《서울경제》

표III-7. 목동 재건축 단지별 가구수 및 용적률(%)

단지	세대수	용적률	단지	가구수	용적률
1	1,882	123	8	1,352	163
2	1,640	124	9	2,030	137
3	1,588	122	10	2,160	126
4	1,382	125	11	1,595	123
5	1,848	116	12	1,860	123
6	1,362	139	13	2,280	159
7	2,550	127	14	3,100	145

자료: KB부동산현장자문단

서울 3대 학군 중 마지막 지역은 노원구 중계동이다. 중계동은 대치동, 목동과는 다르게 토지거래허가구역으로 지정되지 않았던 지역이다.

노원구 주택 매매가격은 서울 주요 자치구에 비해 늦은 9월에야 상승세로 전환되었으나, 상승폭이 크지 않고 상승세도 빠르게 둔화되면서 2024년 전체적으로 1.7% 하락하였다. 다만, 노원구 중에서도 중계동은 상계동이나 하계동에 비해 학군지에 대한 수요가 다소 높아 상대적으로 높은 매매가격과 전세가격을 기록하고 있다.

중계동 매매가격과 전세가격은 노원구 전체 추이와는 다르게 연초 대비 상승하였다. 대표적으로 중계동 학원가인 은행 사거리 인근 ‘청구3차’ 아파트 실거래가는 전용면적 84㎡ 기준 2024년 1월 11.4~11.5억 원에서 10월 13억 원까지 상승하였으며, 전세가격도 1월 5억 원 후반에서 12월 8억 원까지 올라갔다. 4분기 이후에는 대출 규제로 매수자의 관망세가 지속되고 있으나 매수 문의가 아예 없는 것은 아니다. 매수자들은 2025년 대출 규제 완화와 금리 인하 등을 기다리고 있는 것으로 보인다.

중계동은 2026년 7월 개통이 예정된 서울 경전철 동북선 공사가 진행되고 있다. 수도권 지하철 왕십리역과 상계역을 연결하는 이 노선은 중계동 은행 사거리를 통과하면서 기대감이 커지고 있다. 또한 ‘중계그린’ 아파트가 중계동 최초로 신속통합기획을 접수하였으며, 주공아파트 단지 중심으로 재건축 사업을 추진을 위한 움직임이 지속되고 있다.

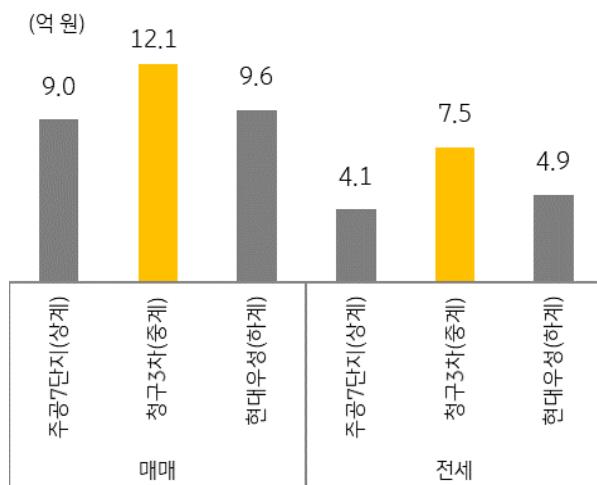
그러나 이러한 개발 호재에도 불구하고 중계동 부동산 시장은 여전히 투자 수요보다는 실수요 중심으로 거래가 이루어지고 있다. 2024년 4분기 이후 거래가 급격히 침체된 점을 감안할 때 2025년 대출 규제 정책의 방향성이 거래 활성화에 중요한 영향을 미칠 것으로 예상된다.

그림III-11. 중계동 은행 사거리 학원가 위치도



자료: 《세계일보》

그림III-12. 상계·중계·하계동 주요 단지 매매가격 비교



주: 전용면적 80~85m², 2024년 12월 일반평균 기준
자료: KB국민은행

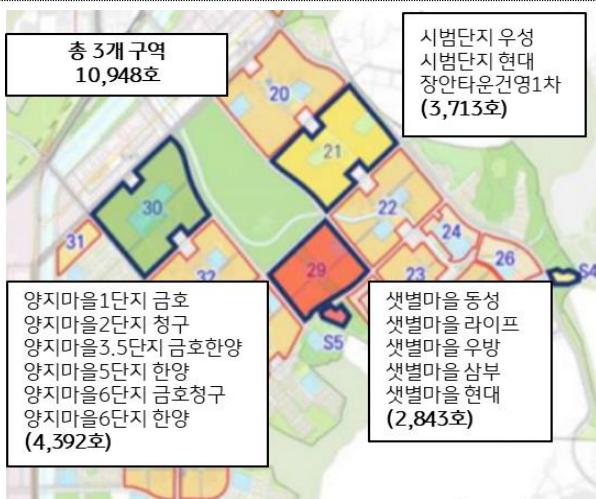
■ [④경기 주요 정비 지역] 재건축 및 재개발: 분당, 과천, 광명

경기도 성남시 분당구는 1기 신도시 대표 지역으로 그동안 지속적으로 노후 주택 정비 이슈가 존재하였다. 그러나 본격적인 논의는 2024년 부동산시장 최대 이슈 중 하나인 노후계획도시 정비사업이 시발점이 되었다. 분당은 1기 신도시 중 서울 강남권과 지리적으로 가장 가깝고 학군지 수요가 풍부해 2024년 주택시장에서 그 어느 때보다 높은 관심을 받았다. 1기 신도시 선도지구 공모가 시작된 5월 이후 장기간 안정세를 보이던 매매가격이 가파르게 상승하기 시작하였다.

2024년 6월부터 선도지구 선정 가능성성이 높은 단지(시범단지, 양지마을 등)를 중심으로 매매가격이 상승세를 보이면서 약 3개월간 전용면적 84m² 기준 2~3억 원이 상승하였다. 다만, 11월 선도지구 발표 이후에는 선정되지 않은 단지는 보합세로 전환되었으며, 선정된 단지들도 매매가격 상승세가 주춤한 모습이다.

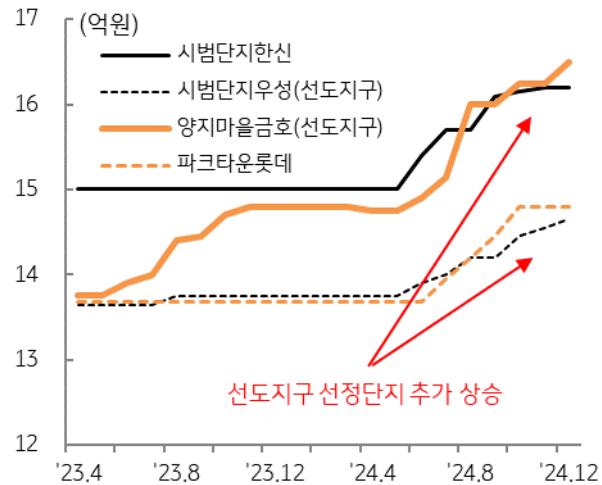
2025년에도 1기 신도시 정비사업의 진행 상황이 주택시장 분위기를 결정할 것으로 예상된다. 선도지구로 선정된 단지들은 본격적인 사업 추진을 위해 분담금 등이 확정될 수 있으며, 대규모 이주 등의 문제도 남아 있다. 분당은 1기 신도시 중 가장 기대감이 높은 지역으로 많은 수요자들의 관심이 집중되고 있다. 향후 사업 추진 과정에서 주민들의 사업 추진 의지 및 자금 여력이 낮거나 정부의 지원이 뒷받침되지 않을 경우, 2024년 하반기 선도지구 선정 이후 급격하게 상승한 매매가격이 다시 불안한 모습을 보일 가능성도 배제할 수 없다.

그림III-13. 분당 선도지구 선정 결과



자료: 국토교통부

그림III-14. 분당 주요 단지 주택 매매가격 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반평균 기준

자료: KB국민은행

과천시는 수도권 지하철 4호선 정부과천청사역과 과천역을 중심으로 재건축 사업이 진행되고 있다. 1기 재건축 단지(래미안슈르, 래미안에코밸리스)는 2007~2008년, 2기 재건축 단지(과천푸르지오써밋, 위버필드, 과천자이 등)는 2018~2022년 입주를 완료하였다. 나머지 3기 재건축 단지(과천주공4단지, 5단지, 8·9단지, 10단지)도 2024년 10월 분양한 ‘과천주공4단지’(프레스티어자이)를 시작으로 사업 진행이 원활한 흐름을 보이고 있다. 과천주공4단지는 분양가가 3.3제곱미터(m²)당 6,276만 원으로 전용면적 84m² 기준 21~23억 원의 고가였음에도 불구하고 높은 청약경쟁률을 기록하였다. 나머지 3기 재건축 단지들도 분양가가 더 올라갈 가능성이 높다.

분양시장에 대한 관심과 함께 과천 지역내 전세 거주자의 매매 수요 전환과 인근 지역에서 매수 수요 유입이 꾸준히 지속되면서 과천시 주택 매매가격은 2024년 전국에서 가장 높은 상승률을 기록하였다. 2024년 전국 아파트 매매가격은 0.6% 하락하고 서울은 2.8%, 강남구는 7.2% 상승하는 데 그친 반면 과천은 12.0% 상승하였다. 서울은 2024년 5월까지 하락세를 보였으나 과천은 2023년 6월 이후 상승세가 지속되고 있다.

재건축 단지 남측에 위치한 과천 지식정보타운 기업들의 입주도 주택 수요를 높이는 요인으로 작용할 것으로 보인다. 지식정보타운 내 주택도 대부분 준공이 이루어졌으나 아직 주변 인프라가 갖춰지지 않아 기존 도심에 대한 수요가 여전히 높기 때문이다. 최근 서울 및 수도권을 중심으로 매수 관망세가 짙어지며 매매가격 상승세가 둔화되고 있지만, 과천은 수요 대비 공급이 부족해 가격 상승 압력은 당분간 지속될 것으로 예상된다.

과천 전세가격은 2025년에도 상승세가 이어질 것으로 보인다. 서울을 중심으로 수도권 전세가격이 높은 상승세를 보인 것과 달리 과천은 매매 수요 전환, 지식정보타운 입주, 2023년 하반기 급격한 상승에 따른 기저 효과 등으로 상대적으로 상승폭이 크지 않았다. 그러나 2025년 과천주공 5단지와 8·9단지의 관리처분인가가 승인되고 이주가 진행되면 전세가격 상승세가 확대될 것으로 보인다.

그림III-15. 과천 재건축 단지 위치도



자료: 《한국주택경제》

표III-8. 과천지식정보타운 블록별 주요 단지 현황

블록	단지 명	가구수	준공일
S1	과천푸르지오오르투스	435	2023.6
S2	과천디에트르퍼스티지	740	2027.5
S3	과천링포데시양	547	2024.2
S4	과천푸르지오라비엔오	679	2021.12
S5	과천르센토데시양	584	2023.4
S6	과천푸르지오벨라르테	504	2022.10
S7	과천그랑레브데이상	472	2023.6
S8	과천린파밀리에	659	2024.4
S9	과천제이드자이	647	2021.12
S10	과천포레드림	605	2024.1

자료: KB부동산

광명시는 그동안 뉴타운 개발 사업이 빠르게 진행되었다. 광명뉴타운 구역 중 수도권 지하철 7호선 광명사거리역 북측 1·2·4·5구역이 입주를 앞두고 있으며, 남측 구역도 대부분 입주를 완료하였거나 입주가 예정되어 있다. 가장 입지가 좋은 것으로 평가받는 11구역과 12구역도 이주 및 철거가 진행되면서 2025년 분양이 이루어질 것으로 보인다.

그러나 분양가 상승과 매매가격 상승세 둔화 등으로 청약 수요는 점점 줄어들고 있어 우려의 시선도 존재한다. 전용면적 84㎡ 기준 2017년 최초로 분양한 16구역(광명아크포레자이위브)의 분양가는 5억 원대 중반이었으나, 2020년 분양한 14구역(광명푸르지오포레나)은 7억 원대 초반, 2022년 분양한 10구역(광명호반써밋그랜드에비뉴)은 8억 원까지 상승하였다. 2023년 분양한 1구역(광명자이더샵포레나)이 10억 원을 초과하였으며, 가장 최근 분양한 5구역(광명자이힐스테이트SK뷰)은 12억 원 내외를 기록하였다. 일부 단지에서 발생한 미분양은 몇 차례의 임의공급 끝에 모두 분양되었으나, 청약시장 판이 과거와는 사뭇 다른 모습을 보이면서 2025년 예정된 11구역과 12구역도 분양가에 따라 청약 결과의 희비가 엇갈릴 것으로 예상된다.

과열 양상을 보이던 청약시장이 시들해지면서 기존 주택의 매매가격도 보합세로 돌아섰다. 2021년 4월 광명뉴타운 중 가장 먼저 입주를 시작한 '광명아크포레자이위브'의 매매가격은 전용면적 84㎡ 기준 2024년 초 9억 원대 초반에서 10월 9억 원대 중반으로 소폭 상승하는 데 그쳤다. 4분기 이후에는 매수세가 빠르게 위축되면서 매매가격이 하락세를 보였으나, 중소형 평형 중심으로 소폭 하락한 가격에 매매 거래가 체결되면서 하락폭은 크지 않은 상황이다.

광명은 재건축 사업이 진행되는 인근 철산 지역과 함께 신축 단지로 빠르게 변모하고 있다. 다만, 전체적으로 주택시장의 불확실성이 확대되며 매매가격의 상승세가 제한된 상황에서 신축 공급물량의 증가는 전세가격에도 직접적으로 영향을 줄 수 있다.

그림III-16. 광명뉴타운 재개발 구역별 위치도



자료: 《비즈워치》

표III-9. 광명뉴타운 재개발 구역별 사업 현황

구역	단지 명	가구수	입주일
1	광명자이더샵포레나	3,585	2025.12
2	트리우스광명	3,344	2024.12
4	광명센트럴아이파크	1,957	2025.11
5	광명자이힐스테이트SK뷰	2,878	2027.7
9	광명롯데캐슬시그니처	1,509	2027.10
10	광명호반써밋그랜드에비뉴	1,051	2024.10
11	시공사(현대건설)	4,291	2027~2028
12	시공사(GS건설)	2,097	2027~2028
14	광명푸르지오포레나	1,187	2023.9
15	광명푸르지오센트베르	1,335	2022.10
16	광명아크포레자이위브	2,104	2021.4

자료: KB부동산

■ [⑤경기 교통 이슈 지역] 철도 노선: 위례, 동탄, 송도

위례는 서울시 송파구, 경기도 성남시, 하남시에 개발된 신도시로 두 가지 대표적인 교통 이슈가 존재한다.

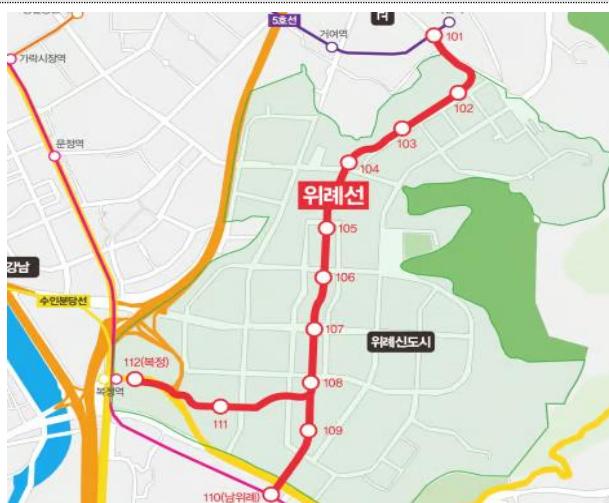
하나는 경기도 성남시 위례중앙광장을 거쳐 북쪽으로는 수도권 지하철 5호선 마천역, 남쪽으로는 8호선 남위례역과 복정역을 연결하는 서울 경전철 위례선 트램이다. 2007년 위례신도시 개발에 따른 광역교통 개선 대책을 통해 처음 공개된 위례선 트램은 15년 만인 2022년 12월에야 착공에 들어갔으나, 사업 진행이 원활하게 이뤄지면서 2025년 9월 개통을 앞두고 있었다. 그러나 최근 인허가 절차, 예산 삭감 등으로 인해 개통 시기가 2026년 5월로 약 8개월 지연될 것으로 예상되면서 수요자들은 다소 실망한 모습이다.

다른 하나는 위례를 출발해 서울 강남구 신사역을 연결하는 서울 경전철 위례신사선으로 위례선 트램보다 상황이 좋지 않다. 최초 사업자인 삼성물산이 수익성 문제로 2016년 중도 포기한 이후 우선협상자로 선정된 GS건설 컨소시엄도 2024년 6월 사업 포기를 선언하였다. 이후 서울시가 공사비를 증액하여 재공고를 하였으나 세 차례의 공고에도 최종 유찰되면서 2024년 12월 민간 투자 사업 지정이 취소되었다.

이 같은 교통 이슈로 2024년 위례 지역의 아파트 매매가격은 인근 강남권이나 송파권에 비해 크게 상승하지 못했다. 위례신사선 사업과 관련해 부정적인 뉴스가 이어지는 상황에서 하반기 대출 규제까지 겹치면서 매수세가 크게 제한되었다. 다만, 위례선 트램이 지나가는 위례중앙광장 인근의 단지(위례24단지, 위례센트럴자이 등)와 남위례역 인근(위례래미안이편한세상 등) 단지는 학군지 수요로 인해 매매가격이 소폭 상승했다.

위례 지역은 2025년 주택시장 환경과 정부 정책 외에도 교통 개발 계획의 진행 상황이 아파트 매매 가격에 중요한 영향을 미칠 것이다. 특히 장기간 표류하고 있는 위례신사선에 대해 서울시가 재정 사업으로 추진할 계획을 가지고 있으나 추가적인 사업 절차로 인해 개통 시점의 지연은 불가피할 것으로 예상된다.

그림III-17. 위례선 트램 노선도



자료: 《머니S》

그림III-18. 위례신사선 노선도



자료: 《현대일보》

동탄 지역의 2024년 주요 이슈는 단연 GTX-A 노선의 개통이었다. GTX(Great Train Express, 수도권 광역 급행철도)는 2009년 최초로 제안된 이후 2011년 제2차 국가철도망 구축 계획과 2013년 국정 과제에 반영되면서 본격적으로 추진되기 시작하였다. 2016년 가장 먼저 착공에 들어간 A 노선은 8년 만인 2024년 3월 동탄-수서 구간이 부분 개통되었다.

GTX-A 노선은 동탄-수서 구간 기준 소요 시간이 약 20분으로 기존 교통수단(자동차, 버스) 대비 크게 단축되었으며 고속열차(SRT)와 비교해 운행 시간이나 횟수, 비용 면에서 이점이 있다. 이에 GTX-A 노선 개통과 함께 고속철도 동탄역 인근 아파트 중심으로 매매가격이 빠르게 상승하였다. 특히 동탄역과 연결되어 있는 동탄역롯데캐슬 전용면적 84㎡는 주상복합임에도 불구하고, GTX의 이점과 낮은 분양가에 대한 수요로 2024년 7월 진행된 무순위청약에 약 300만 명이 접수하면서 한국부동산원의 청약홈 마비 사태가 일어났으며, 8월에는 15.8억 원에 실거래가 체결되었다.

그러나 GTX-A 노선 개통 이후 동탄역까지의 낮은 접근성, 정기적으로 이용할 경우 비용 부담, 삼성역이 제외된 부분 개통 등의 이유로 인해 기대감이 다소 줄어들면서 매수 수요가 크게 확대되지는 못하였다. 동탄 지역의 대표 아파트인 일명 ‘우·포·한(우남퍼스트빌, 포스코더샵센트럴시티, 한화꿈에그린)’은 2024년 연초와 연말 가격 차이가 크지 않았다.

다만, 교통 개발과 반도체 사업 확대로 인해 인구 유입은 증가하고 있다. GTX-A 노선 외에도 2024년 3월 경부고속도로 지하화 공사가 완료되면서 고속도로 상부 동탄1시도시와 2신도시를 연결하는 도로 6개 중 2개가 8월에 개통되었으며, 2024년 12월 나머지 4개도 개통되었다. 2025년에는 삼성SDI의

동탄 이전과 네덜란드의 세계적 반도체 기업인 ASML 화성 캠퍼스 준공이 완료되면서 동탄1신도시 아파트 중심으로 주택 수요가 꾸준히 유지될 것으로 보인다. 최근 매매시장이 관망세를 보이면서 거주 수요가 전세로 집중되고 있어 2025년에는 전세가격의 상승세가 이어질 것으로 예상된다.

그림III-19. GTX-A 노선도



자료: 『파이낸셜뉴스』

그림III-20. 경부고속도로 동탄 구간 동서 연결 도로



자료: 『매일경제』

송도 지역은 2019년 GTX-B 노선의 예비타당성 조사가 통과된 이후 서울 도심 접근성 개선에 대한 기대감이 크게 증가하였다. 그러나 사업 추진이 지연되면서 이러한 기대감은 다소 줄어들고 있다. 특히 정부 예산이 투입되는 재정 구간(용산~별내)은 2024년 초 착공하였으나 송도 지역을 지나는 민자 구간(인천대입구~여의도, 별내~마석)은 아직 착공조차 못하고 있다. 이에 당초 2030년으로 예정된 개통 시기도 불투명해졌으며, 추가로 발표된 B 노선의 연장 구간(마석~춘천) 또한 사업 진행이 지연될 가능성이 높다.

그림III-21. GTX-B 노선도



자료: 『연합뉴스』

그림III-22. 송도국제도시 대표 개발 호재



자료: 카카오맵, 삼성바이오로직스, 셀트리온, KB부동산 재인용

GTx-B 노선 사업 지역에도 불구하고 2024년 송도 지역의 주택 수요는 다소 회복되는 모습을 보였다. 송도 지역의 마지막 개발 구역인 11공구에서 2024년 2월에 분양한 ‘송도자이풍경채그라노블’은 전용면적 84㎡ 기준 분양가가 8.5억 원으로 당시 미분양물량이 적지 않았으나, 2분기 이후 매매 거래가 증가하면서 하반기 들어 분양이 완료되었다.

수요 회복의 원인으로는 삼성바이오로직스, SK바이오사이언스, 롯데바이오로직스, 셀트리온과 같은 국내외 제약 및 바이오 기업의 연구개발시설 및 제조시설 입주에 따른 실수요의 증가를 들 수 있다. 송도의 대표 아파트인 ‘더샵퍼스트파크’의 매매가격도 전용면적 84㎡ 기준 2024년 연초 10.3억 원에서 연말 11억 원으로 상승하였다. 2024년 서울과 경기 지역 매매가격이 보합세를 보이거나 하락한 상황에서 서울 접근성이 떨어진다는 점과 많은 공급물량 등을 감안할 때 2024년 송도 주택시장은 다소 긍정적인 모습을 보였다.

과거 송도 내의 주택 수요는 GTx 추진으로 급증하였으나 향후에는 기업 입주로 인한 실수요의 영향이 클 수 있으며, 2025년에는 정부의 대출 규제나 금리 등 실수요에 영향을 주는 요소들의 중요성이 더욱 커질 것으로 예상된다.

Part

IV

상업용 부동산시장 진단과 전망

1. 2024년 상업용 부동산시장 진단과 2025년 전망
2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

1. 2024년 상업용 부동산시장 진단과 2025년 전망

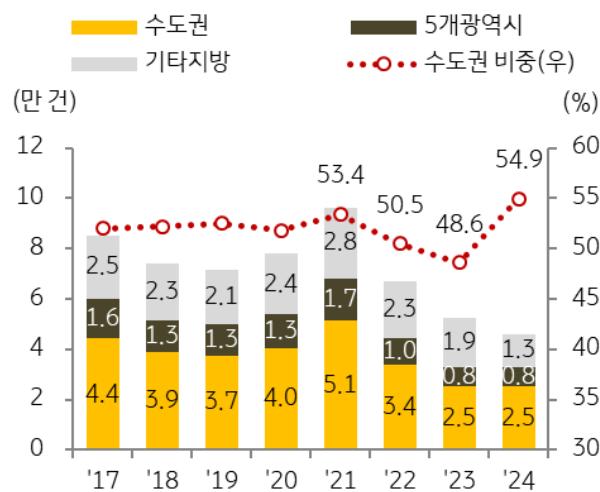
■ 시장 불확실성이 지속되며 상업용 부동산 거래량¹³ 감소

2024년 상업용 부동산시장은 기준금리 인하와 경기 회복으로 투자 여건이 개선될 것이라는 기대 속에 한 해를 시작하였다. 그러나 대외적으로 지정학적 리스크가 확대되고 미국 대선 이후 주요국 경제 정책의 불확실성이 커진 가운데 국내 경기도 더딘 내수 회복과 수출 증가세 둔화로 경기 하방 압력이 높아졌다. 기준금리도 수도권 주택가격 상승 전환과 거래량 증가로 가계부채에 대한 우려가 커지면서 예상보다 늦은 10월이 되어서야 인하가 시작되었다.

연초 예상과는 달리 시장 여건이 크게 개선되지 못하면서 2024년에도 상업용 부동산 거래량 감소세가 지속되었다. 국토교통부에서 제공하는 부동산 실거래 자료를 분석한 결과에 따르면 2024년 전국 상업용 부동산 거래량은 2023년 대비 11.6% 감소한 4.6만 건으로 나타났다. 이는 2021년 9.6만 건으로 고점을 기록한 이후 3년 연속 거래량이 감소한 것으로, 연간 거래량이 5만 건 이하로 줄어든 경우는 2008년 이후 16년 만이다. 지역별로는 수도권 거래량은 2023년과 같은 2.5만 건 수준을 유지하였지만 5개광역시와 기타지방의 거래량은 전년 대비 각각 1.2%, 31.1% 감소하였다.

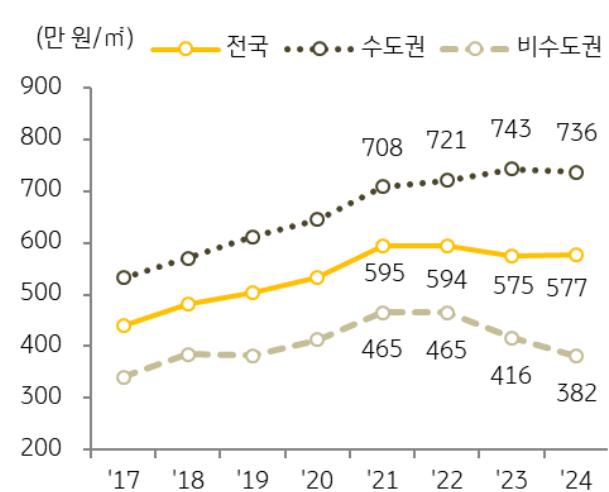
평균 매매가격 역시 하락세가 이어졌다. 2024년 상업용 부동산 평균 매매가격은 전년 대비 수도권이 0.9%, 비수도권이 8.3% 하락하였다. 반면 전국 평균 매매가격은 0.4% 상승하였는데, 이는 상대적으로 가격이 높은 수도권 거래 비중이 크게 증가하였기 때문이다. 비수도권 거래 침체가 심화되면서 전체 거래에서 수도권이 차지하는 비중은 2023년 48.6%에서 2024년 54.9%로 크게 증가하였다.

그림IV-1. 지역별 상업용 부동산 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

그림IV-2. 지역별 상업용 부동산 평균 매매가격 추이



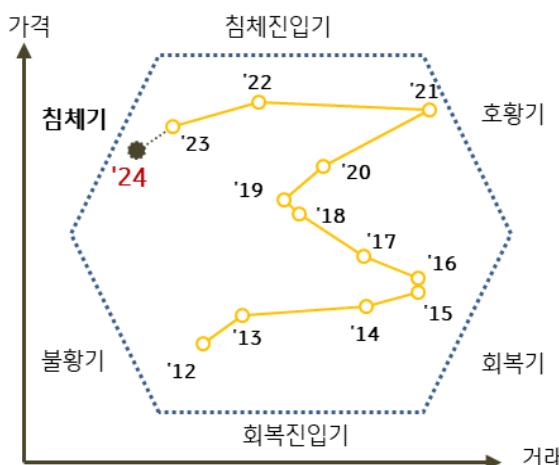
주: 평균 매매가격 산정 시 연도별 이상치는 분석에서 제외
자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

¹³ 상업용 부동산 거래 현황은 국토교통부 실거래가 자료 중 주 용도가 업무시설, 근린생활시설, 판매시설, 숙박시설, 창고시설인 경우를 대상으로 분석하였으며 지분 거래와 거래 취소 사례는 분석에서 제외하였다.

■ 시장 침체로 우량자산에 대한 선호도가 높아지며 시장 양극화 심화

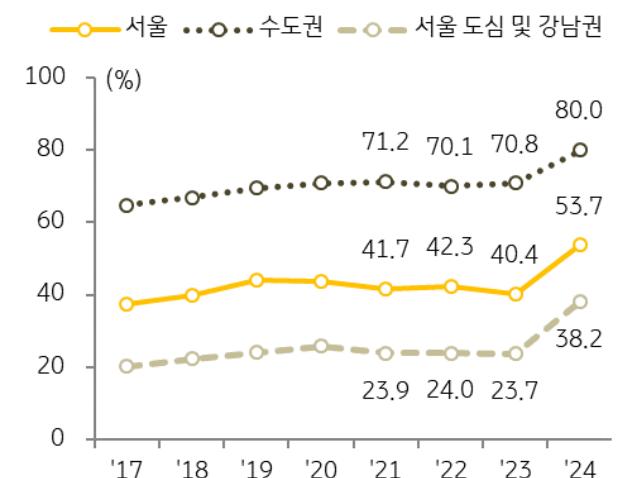
2024년 상업용 부동산시장은 경기 순환 국면상 거래가 줄고 가격이 하락하는 침체기 흐름을 보였다. 2021년 경기 고점을 기록한 상업용 부동산시장은 2022년 들어 금리 인상과 함께 거래가 크게 감소하며 성장세가 둔화되기 시작하였으며, 2023년과 2024년에는 거래 감소와 가격 하락이 지속되면서 시장 침체가 뚜렷하게 나타났다. 침체가 지속되면서 상업용 부동산 투자는 자산 가치 하락 가능성성이 낮은 우량자산에 집중되는 경향을 보였다. 2024년 상업용 부동산시장은 선호도가 높은 수도권, 특히 서울 핵심 지역에 투자가 집중되면서 지역별 양극화가 심화되었다. 전체 상업용 부동산 거래총액에서 수도권이 차지하는 비중은 80.0%로 실거래 정보가 제공되기 시작한 2006년 이후 최고치를 기록하였으며, 최근 10년(2014~2023년) 평균인 67.5%과 비교해 12.5%p나 높다. 전체 거래총액에서 서울이 차지하는 비중은 2023년 40.4%에서 2024년 53.7%로 확대(+13.3%p)되었으며, 같은 기간 서울 도심권과 강남권¹⁴이 차지하는 비중은 23.7%에서 38.2%로 상승(+14.5%p)하였다.

그림IV-3. 상업용 부동산 시장 순환 국면 분석



주: 지역별 가격 차이에 따른 편향을 제거하기 위해 수도권과 비수도권 평균 매매가격을 지수화하여 거래량 가중평균한 값을 사용
자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

그림IV-4. 지역별 거래총액 비중 추이

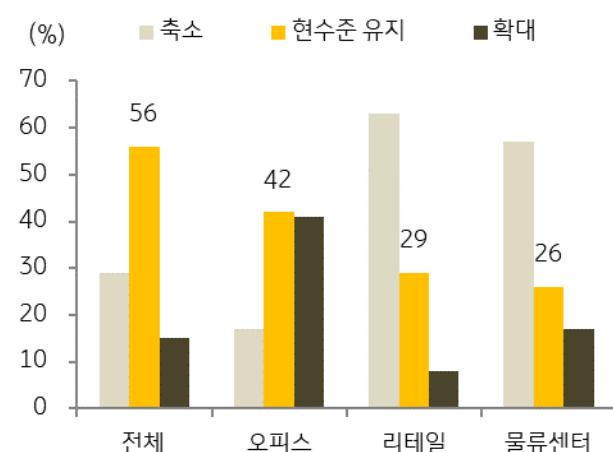


자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

자산 유형별로도 안전자산에 대한 선호도가 높아지면서 업무시설 투자 비중이 확대되는 경향이 나타났다. 상업용 부동산 서비스 기업인 젠스타메이트에서 실시한 ‘2024년 하반기 투자자 조사’ 결과에 따르면 오피스에 대한 투자는 현 수준을 유지하거나 확대하겠다는 의견이 많았지만 리테일, 물류센터 등은 투자를 축소하겠다는 비중이 높았다. 국토교통부 실거래 자료를 분석한 결과에서도 상업용 부동산시장 침체와 함께 업무시설에 대한 투자 선호도가 높아지는 현상이 나타났다. 수도권 상업용 부동산 자산 유형별 거래총액 비중을 살펴보면 시장이 침체 진입기에 들어선 2022년부터 업무시설 비중이 증가했다. 업무시설 비중은 2022년 23.2%에서 2023년 24.7%로 높아졌으며, 2024년에는 28.7%를 기록하여 2006년 이후 가장 높은 수치를 보였다.

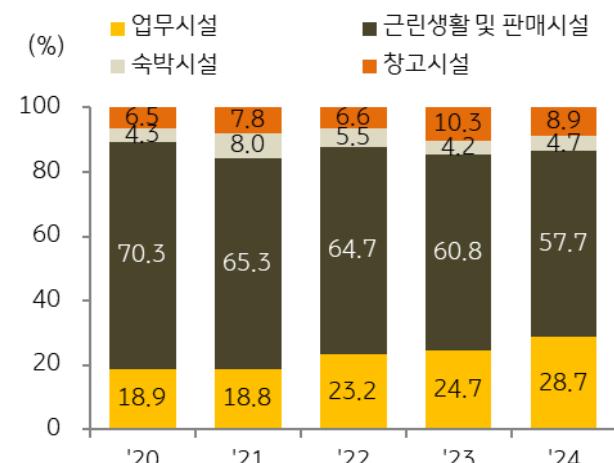
¹⁴ 도심권은 중구·종로구·용산구, 강남권은 강남구와 서초구

그림IV-5. 2024년 하반기 투자 계획



자료: 전스타메이트, 2024년 하반기 투자자 설문 조사

그림IV-6. 수도권 자산 유형별 거래총액 비중 추이

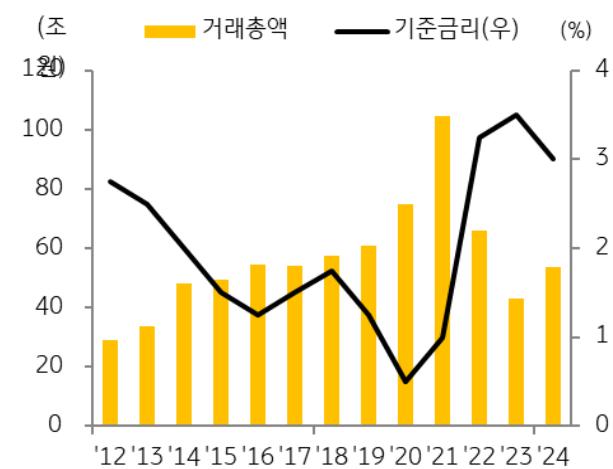


자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 금리 인하와 공급 감소로 투자 여건 개선 기대

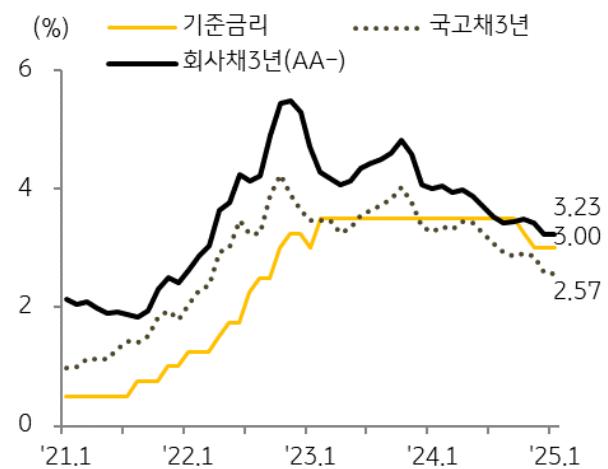
상업용 부동산시장은 금리 흐름과 밀접한 관련성을 가진다. 기준금리와 상업용 부동산 거래총액 추이를 비교해 보면 금리 하락기에는 거래총액이 증가하고, 금리 상승기에는 거래총액이 감소하는 모습을 확인할 수 있다. 금리가 상승하면 투자 자금 조달 비용이 증가하며 수익률이 하락하게 되고 투자 수요는 감소하게 된다. 2022년부터 시작된 상업용 부동산시장 침체는 급격히 상승한 금리의 영향이 크다고 할 수 있다. 반면 금리가 하락기로 접어들면 비용 감소와 수익률 상승으로 투자 수요가 늘어나게 된다. 한국은행이 2024년 10월과 11월, 2025년 2월 세 차례 연속 기준금리를 0.25%p 인하하면서 2023년 1월 이후 21개월 연속 3.5% 수준에서 동결되었던 기준금리는 2.75%까지 떨어졌다. 기준금리 인하의 영향으로 시장 금리 역시 하락세를 보일 것으로 예상된다. 2025년에도 기준금리 추가 인하 가능성이 높아 상업용 부동산시장 회복에 긍정적인 요인이 될 것으로 기대된다.

그림IV-7. 기준금리와 상업용 부동산 거래총액 추이



자료: 한국은행, 국토교통부 실거래 자료 분석

그림IV-8. 주요 금리 추이

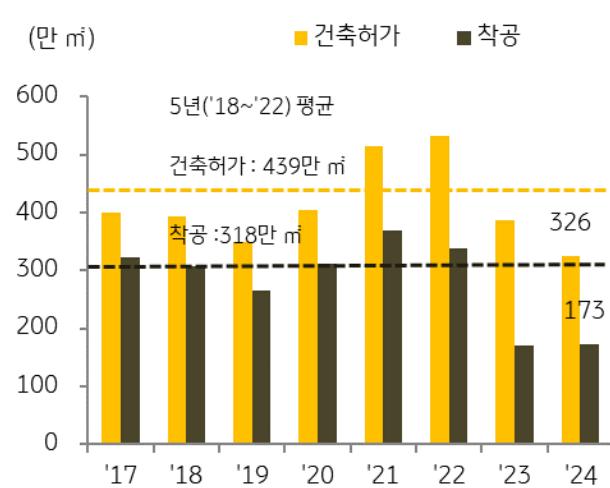


자료: 한국은행

상업용 부동산 공급이 크게 감소하면서 공실 발생과 임대료 하락 위험이 낮아진 점도 향후 시장에 긍정적인 요인이 될 수 있다. 2024년 상업용 부동산 건축 허가 면적은 월평균 326만 m^2 로 전년 대비 15.9%, 2022년 고점 대비 38.9%가 감소하였다. 같은 기간 월평균 착공 면적은 173만 m^2 로 전년 대비 1.5% 증가하였지만 2022년과 비교해 49.0% 감소하였으며 과거 5년(2018~2022년) 평균의 54.3% 수준에 그쳤다. 건축 허가 면적과 착공 면적이 동시에 감소하고 당분간 건설 경기 침체가 지속될 가능성이 높다는 점에서 상업용 부동산 시장에서 공급 부담은 크게 낮아질 것으로 보인다.

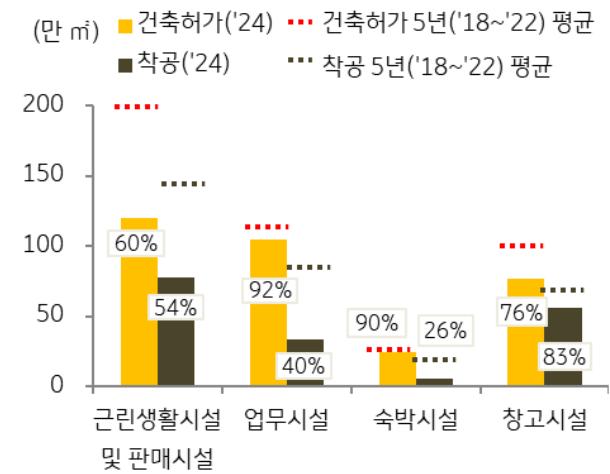
자산 유형별로 공급 여건은 일부 차이가 있지만 대부분의 자산에서 착공 면적이 과거 평균을 하회하고 있어 단기적으로 공급에 대한 우려는 크지 않을 것으로 판단된다. 투자 선호도가 높은 업무시설은 2024년 월평균 건축 허가 면적이 과거 5년 평균의 92% 수준을 회복하였지만 착공 면적은 40%대에 그쳤다. 경기 침체와 소비 부진 등으로 어려움을 겪고 있는 근린생활시설과 판매시설은 착공 면적과 건축 허가 면적 모두 과거 5년 평균을 크게 하회하였다. 팬데믹 이후 관광 수요 회복에 대한 기대감이 커지고 있는 숙박시설은 착공 면적이 과거 5년 평균의 26% 수준까지 감소하였다. 최근 몇 년간 새로운 투자자산으로 주목받았던 창고시설도 건축 허가 면적과 착공 면적이 과거 평균을 하회하면서 공급이 감소세를 보일 것으로 예상된다.

그림IV-9. 월평균 건축 허가 면적 및 착공 면적 추이



주: 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 창고시설 포함
자료: 국토교통부

그림IV-10. 자산 유형별 월평균 건축 허가 면적 및 착공 면적



자료: 국토교통부

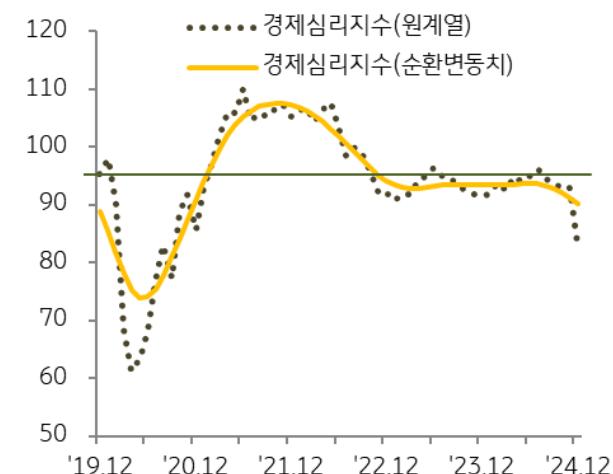
■ 투자 여건 개선 기대에도 경기 불확실성 지속에 따른 리스크는 확대

금리 인하와 공급 감소가 상업용 부동산시장 회복에 긍정적 요인이었다면 경기 침체 우려는 투자 리스크를 확대시키는 요인이 될 것으로 예상된다. 경제심리지수¹⁵ 추이를 살펴보면 2022년 7월 이후 기준점인 100을 하회하며 경기 여건에 대한 부정적 인식이 높은 상황이 지속되고 있다. 한국은행이

¹⁵ 경제심리지수는 기업가의 경제상황 인식을 나타내는 기업경기실사지수와 소비자의 경제상황 인식을 조사한 소비자동향지수를 합성하여 작성한 지수로 지수가 100보다 작은 경우 경제심리가 과거 평균 대비 나빠진 것으로 해석된다.

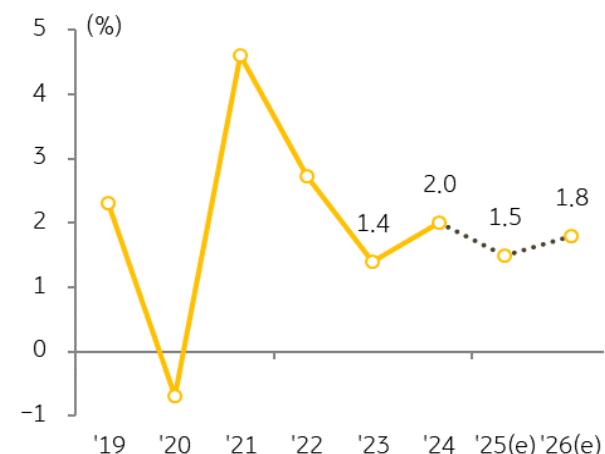
2025년 2월 발표한 경제전망보고서에 따르면 미국의 관세정책 변화, 국내정치 불확실성 등의 영향으로 수출과 내수 모두 하방압력이 커지면서 국내 경제성장률은 2024년 2.0%에서 2025년 1.5%, 2026년 1.8%로 낮아질 것으로 전망된다. 경기 침체는 기업 활동을 위축시켜 임대 수요 감소와 임대료 하락으로 이어질 수 있으며, 이에 따른 공실 증가와 수익성 악화는 투자 감소에 따른 자산 가치 하락 위험을 높이는 요인이 될 것으로 보인다.

그림IV-11. 경제심리지수 추이



자료: 한국은행

그림IV-12. 경제성장을 추이 및 전망



주: 한국은행 2025년 2월 발표 자료 기준

자료: 한국은행

■ 2025년 상업용 부동산시장은 우량자산 중심의 제한적 회복세 전망

2024년 상업용 부동산시장은 투자 여건 개선에 대한 기대감이 높았지만 국내 경기 회복이 예상보다 더디고 기준금리 인하가 늦어지면서 시장 침체가 지속되었다. 2025년에는 금리 인하가 본격화되고 공급 부담이 감소하면서 시장 회복에 대한 기대감이 높아질 것으로 예상된다. 하지만 경기 침체에 따른 하방 리스크를 고려하면 시장 상황을 낙관하기만은 어려울 것으로 보인다. 지정학적 리스크 지속과 미국의 보호무역 기조 강화 등 대외 여건이 녹록지 않은 데다 더딘 내수 회복과 수출 성장세 둔화로 국내 경기도 어려움을 겪을 것으로 보이기 때문이다.

2025년 상업용 부동산시장은 금리 인하, 공급 감소 등에 따른 투자 여건 개선에 대한 기대감이 반영되며 2024년 대비 양호한 흐름을 보일 것으로 전망된다. 다만, 상하방 요인이 혼재되어 시장 불확실성이 높은 상황에서 투자 관련 의사결정은 리스크 최소화에 중점을 둘 것으로 보이며, 시장 회복은 제한적이고 더디게 진행될 가능성이 높다. 보수적 투자 기조가 지속되면서 시장에서는 안정적인 수익률을 기대할 수 있는 우량자산에 대한 투자 쓸림이 더욱 강해지고 지역별·자산유형별 시장 양극화가 심화될 것으로 예상된다.

2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

1) 오피스 금리 인하 및 견고한 임대 수요를 기반으로 시장 회복 기대

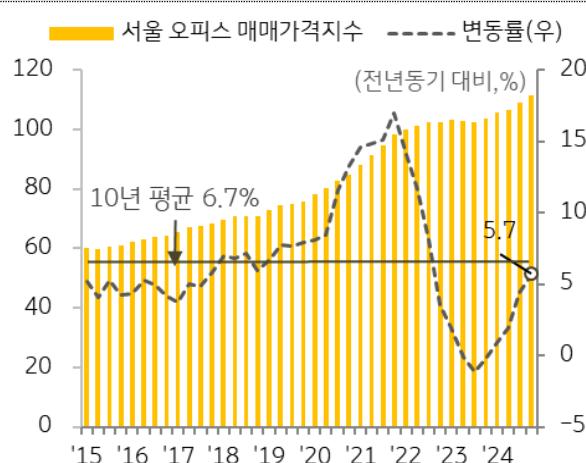
■ 매매가격 상승세가 지속되지만 공급 증가로 공실률은 상승

2023년 하락세를 기록한 오피스 매매가격지수는 2024년 들어 상승세로 전환되었다. 2024년 서울 오피스 매매가격지수 변동률은 5.7%로 최근 10년(2014~2023년, 6.7%) 평균 대비 여전히 낮은 수준이나 회복세가 지속되고 있다. 권역별로는 도심권역(CBD)이 7.6%로 가장 큰 폭으로 상승하였으며, 규모별로는 소형(5.2%)을 제외하면 6% 수준으로 비슷하였다.

[참고] 오피스 구분 기준(KB국민은행 오피스 투자지수 기준)

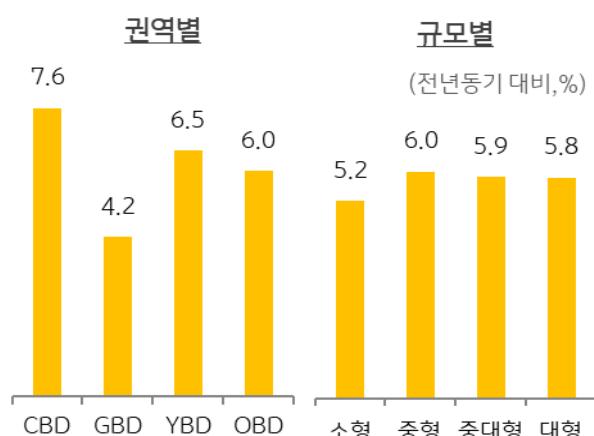
권역별		규모별	
CBD(도심)	종로구, 중구, 용산구 동자동	소형	연면적 1천~3천 평 미만
GBD(강남)	강남구, 서초구	중형	연면적 3천~5천 평 미만
YBD(여의도)	영등포구 여의도동, 마포구 마포동, 도화동, 공덕동	중대형	연면적 5천~1만 평 미만
OBD(기타)	CBD, GBD, YBD 외 전 지역	대형	연면적 1만 평 이상

그림IV-13. 서울 오피스 매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림IV-14. 권역별·규모별 매매가격 변동률(2024년)



자료: KB국민은행

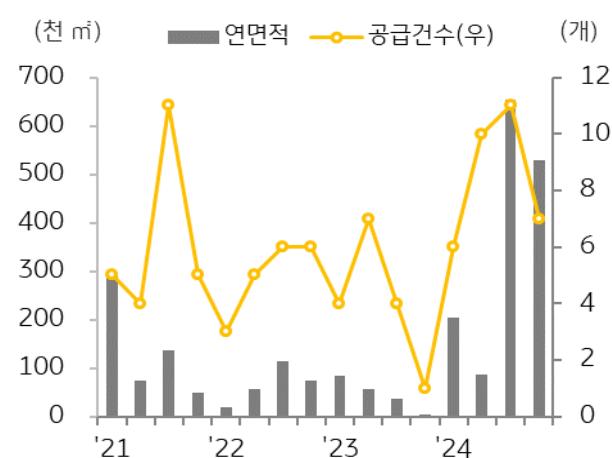
서울 오피스 임대료는 계속 상승하고 있으나 공실률은 크게 상승하였다. 서울 오피스 공실률은 2022년 이후 1%대의 안정적인 수준이 유지되었으나 2024년 4분기 4.7%로 높아졌다. 도심권역을 제외한 모든 권역에서 공실률이 상승하면서 2023년 말 대비 3.2%p 높아졌다. 특히 기타권역(OBD)은 3분기에만 마곡 지역 3개의 대형 오피스(원그로브, 보타닉게이트, 아이파크디어반)를 포함해 총 빌딩 11채, 연면적 65만 m²(전 분기 대비 56만 m² 증가)가 공급되면서 공실률 증가에 영향을 미쳤다. 다만, 2020년 공실률이 6% 수준이었던 것과 비교해 여전히 낮은 수준을 유지하고 있다.

그림IV-15. 공실률 및 임대료 추이



자료: 교보리얼코

그림IV-16. 오피스 공급 추이

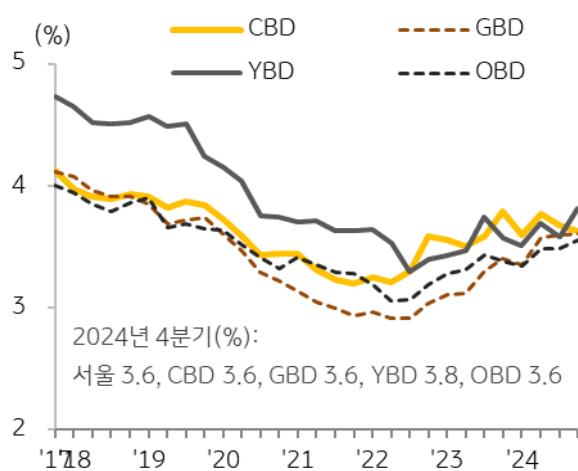


자료: 교보리얼코

■ 투자 여건 개선 기대에 우량자산 중심의 완만한 회복세 지속

오피스 시장은 2025년에도 완만한 회복세가 지속될 가능성이 높다. 임대료 상승이 계속되면서 오피스 평균 가격도 상승세를 보이고, 실효운용수익률은 2022년 저점을 기록한 후 완만하게 회복되고 있다. 무엇보다 공급도 올해부터는 안정될 것으로 예상되기 때문이다. 2024년 서울과 분당 지역의 오피스 공급량은 약 50만 평에 달하고 마곡지구의 오피스 집중 공급으로 공실률이 상승하였으나, 향후 3년간 연 평균 22만 평대로 신규 공급이 감소할 것으로 예상되어 수급 불균형은 점차 해소될 전망이다. 다만, 경기 불확실성 증가로 인한 우량자산 선호 현상이 지속되면서 지난해와 같이 프라임 오피스에 대한 높은 선호도는 지속될 것으로 보인다.

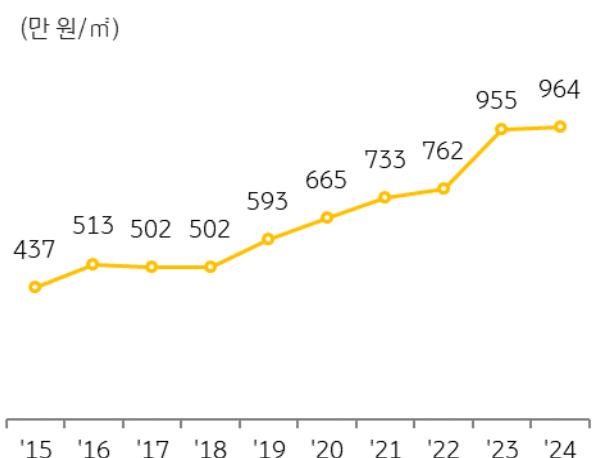
그림IV-17. 실효운용수익률 추이



주: 임대보증금 미 운용 기준

자료: KB국민은행

그림IV-18. 서울 오피스 평균 거래 가격 추이



자료: KB국민은행

2) 물류센터 공급 과잉 해소로 시장 회복 기대

■ 공급 과잉 부담으로 투자 시장 침체

2024년 물류센터 거래 규모는 11월 기준 3조 7천억 원으로 2023년(5조 원) 대비 크게 감소할 것으로 보인다. 특히 일반적인 거래가 아닌 경·공매, 책임준공약정과 연대보증 등의 사유로 시공사가 직접 인수하는 부실채권(NPL) 거래도 적지 않아 공급 과잉에 따른 시장 위축이 이어졌다¹⁶. 공급 과잉이 지속되면서 저온창고용으로 지어진 물류센터를 상온창고로 매각하는 경우도 있었다¹⁷. 무엇보다 부동산 PF 부실로 인해 가격이 하락함에 따라 외국인 투자자들의 인수도 적지 않았다. 지난해 외국 자본의 투자 건수는 7건으로, 물류센터 부실채권이 증가하고 있지만 국내 투자자들의 매수 여력이 부족함에 따라 외국인 투자자들의 참여가 늘었다. 올해도 이와 같은 NPL성 물류센터 거래는 지속될 가능성이 높다. 전반적인 부동산 경기 침체 상황에서 부동산 PF 시장 악화로 매각이 시급한 자산들이 여전히 존재하기 때문이다.

표IV-1. 2024년 외국 투자자 물류센터 주요 거래

시기	매수자	위치·명칭	인수 금액
2분기	라살자산운용	안성 대덕물류센터	6,031억 원
3분기	하이트만	안성 방초리물류센터	830억 원
	싱가포르투자청	부천 내동 물류센터	3,000억 원
4분기	ESR肯달스퀘어리츠	이천 로지스트 물류센터	764억 원
	블랙스톤	김포 성광 물류센터	800~900억 원
	브룩필드자산운용	인천 석남 물류센터	추진 중

자료: 『파이낸셜뉴스』

■ 신규 공급 감소로 수급 불균형 문제는 점진적 개선

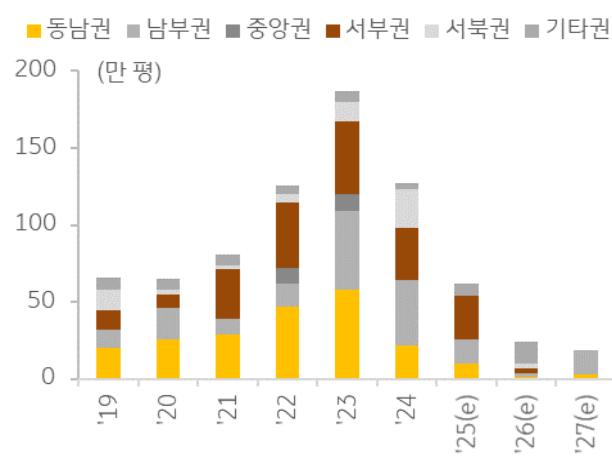
공급 과잉이 이슈가 되던 물류센터는 2025년부터 공급이 급감할 전망이다. 온라인 시장의 성장으로 물류센터에 대한 수요가 커졌으나, 단기간에 과도하게 공급이 증가하며 과잉 공급으로 인한 문제가 발생하기 시작하였다. 2023년 200만 평에 육박하는 수준까지 증가한 물류센터 공급량은 2024년 125만 평까지 감소하였으며, 2025년 이후에는 절반 이하로 줄어들 전망이다. 공급이 감소하면서 공실률도 낮아질 가능성이 높다. 2024년 3분기 기준 A급 물류센터 공실률은 전년 대비 소폭 증가한 23% 수준이었다. 기존 자산들은 견고한 임차율을 유지하고 있으나 신규 공급 자산은 여전히 공실 해소에 어려움을

¹⁶ 코람코, 2024, 「2025년 국내 부동산 투자 시장 전망」

¹⁷ 경기 성남 아탑동 쿠팡 물류센터는 지난 2020년 코로나19 당시 헤리티지자산운용이 100% 저온창고로 개발을 시작하였으나 2024년 준공 뒤에도 임차인 을 구하지 못하자 일부 상온창고로 변경하여 공매로 내놓았다. 최종적으로 이지스자산운용이 감정가(3,102억 원)의 절반 수준인 2,226억 원에 인수하였다.; 『디지털타임스』, “비싼 저온창고도 상온으로 팔아” (2024.12.2)

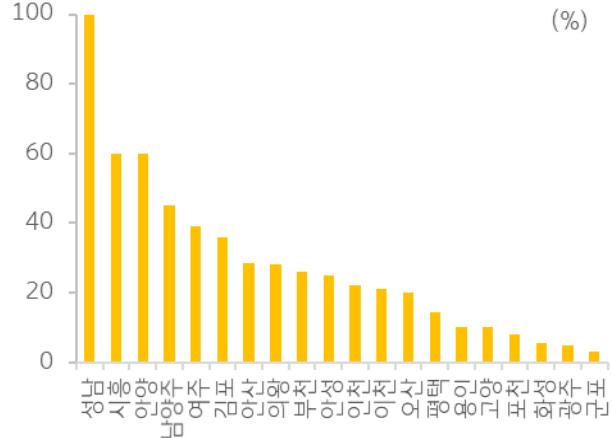
겪고 있다. 그러나 공급물량이 감소함에 따라 향후 공실률도 하락할 가능성이 높다. 온라인 소비시장의 성장세가 지속되고 있어 물류센터에 대한 니즈는 여전히 높기 때문이다.

그림IV-19. 권역별 물류센터 신규 공급 추이 및 전망



자료: 젠스타메이트

그림IV-20. 수도권 A급 물류센터 공실률

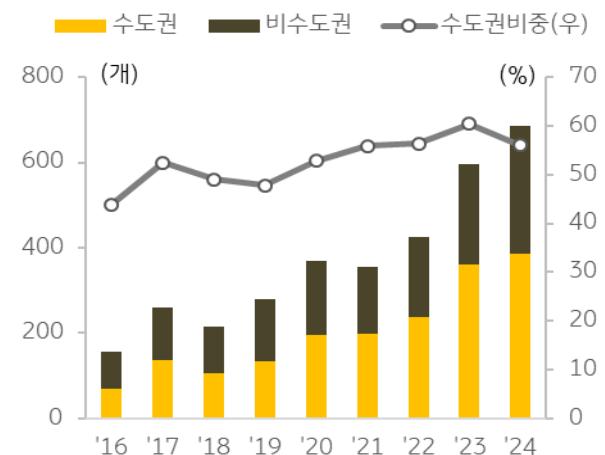


자료: CBRE

■ 여전히 어려운 상황이나 견조한 수요와 공실 부담 완화로 시장 여건 개선

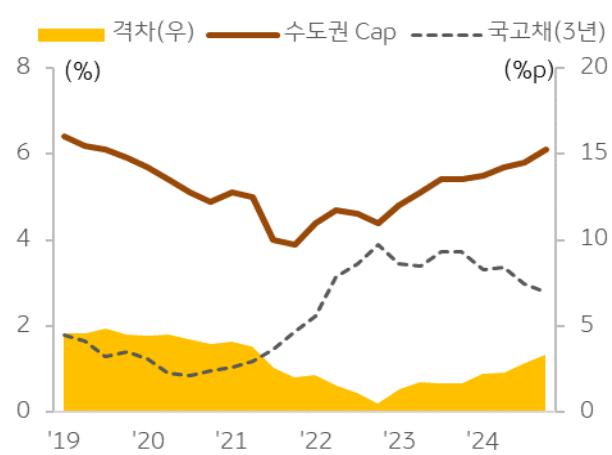
물류센터 시장은 공급 증가 여파, 부동산PF 부진 등의 영향으로 올해도 쉽지 않은 상황이나 지난해보다는 시장여건이 다소 개선될 전망이다. 기본적으로 물류시장의 성장이 지속되고 있기 때문이다. 특히 팬데믹 이후 물류시장은 상당히 가파른 성장세를 보였다. 물류창고 등록 현황을 보면 팬데믹 이전에는 300개를 밑돌던 물류창고 등록업체가 지속적으로 늘어나 2024년 687개사로 증가하였다. 이는 2019년 대비 2.5배나 증가한 수치다. 양호한 수요와 안정된 공급물량으로 공실 부담이 완화되며 우량자산을 시작으로 투자 수요가 회복될 것으로 기대된다. 한편 2022년 이후 가파른 상승세를 보이고 있는 캡레이트(Cap. Rate, 수익 환원율)는 현재 수준에서 안정화될 것으로 예상된다.

그림IV-21. 연도별 물류창고 등록 현황



자료: 국가물류통합정보센터

그림IV-22. 수도권 물류센터 투자수익률 추이



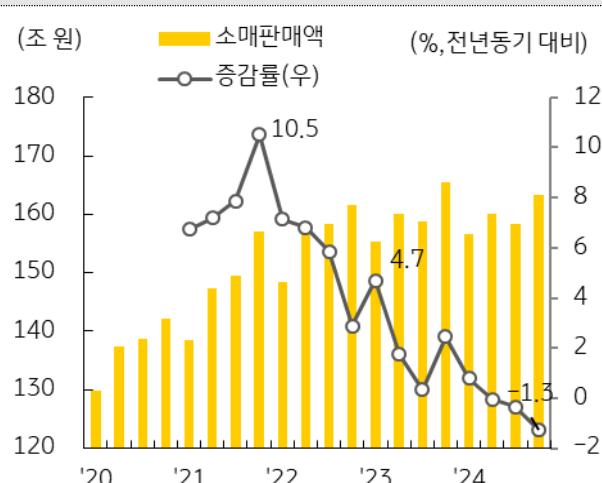
자료: 젠스타메이트

3) 상가 소비 시장 부진에 상가 시장 침체 지속 전망

■ 소매판매액 감소, 소비 심리 위축 등으로 소비 시장은 전반적으로 침체

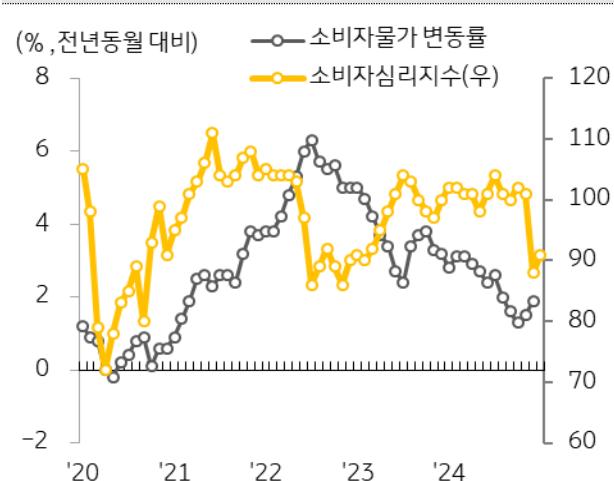
소매판매액은 팬데믹 이후 분기 기준 130조 원에서 160조 원 수준까지 회복되었으나 증가세는 지속적으로 둔화되어 왔다. 2024년 3분기와 4분기에는 전년 동기 대비 각각 0.3%, 1.3% 감소하며 최근 불확실성이 커진 국내 경제 상황을 반영하였다. 소비자물가 상승률은 낮아지고 있으나 소비자심리지수는 지난해 말에 크게 하락하는 등 여전히 좋지 않다.

그림IV-23. 소매판매액 추이



주: 통계청

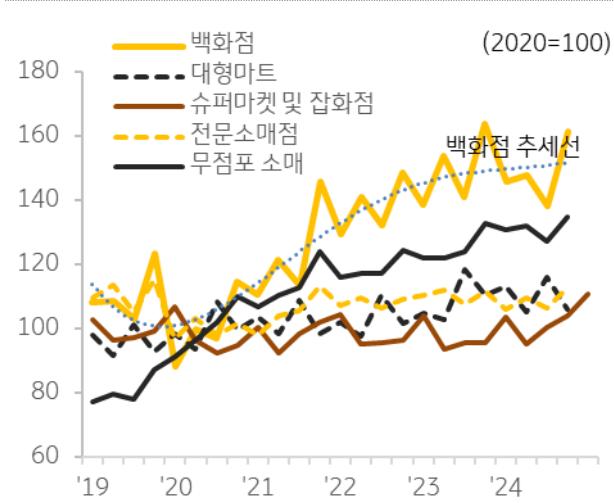
그림IV-24. 소비자물가 변동률 및 소비자심리지수 추이



자료: 통계청

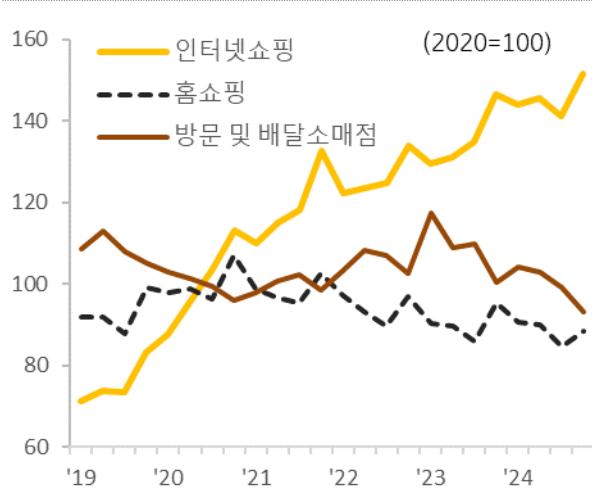
업종별로 보면 백화점과 무점포소매업이 상대적으로 양호하지만 전반적으로 성장이 둔화되면서 시장이 정체되고 있다.

그림IV-25. 소매 업태별 판매액지수 추이



주: 통계청

그림IV-26. 무점포소매업 판매액지수 추이



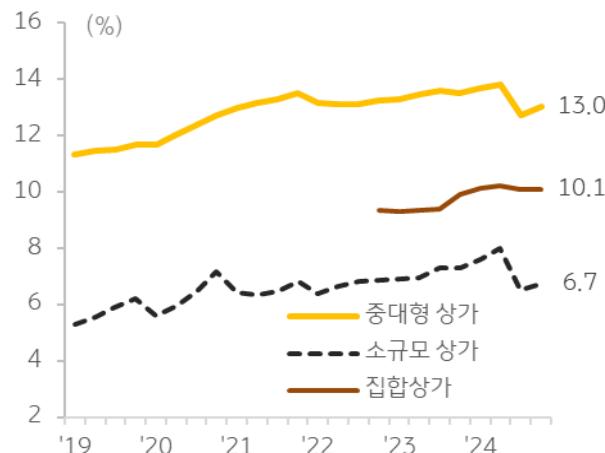
자료: 통계청

백화점 판매액지수는 지난해 4분기 급등하는 모습을 보였으나 장기 추세를 살펴보면 전반적으로 성장세가 주춤했다. 지난해 5대 백화점 매출액은 전년 대비 0.9% 증가에 그쳐 성장세 둔화가 뚜렷하게 나타났다¹⁸. 반면 무점포소매업은 온라인 소비 확대와 맞물려 완만한 성장세가 지속되었다. 다만, 무점포소매업 중 홈쇼핑, 방문 및 배달 소매점은 부진한 가운데 온라인 쇼핑만이 가파른 성장세를 보였다¹⁹.

■ 상가시장 대부분 지표 부진, 양극화 현상도 뚜렷

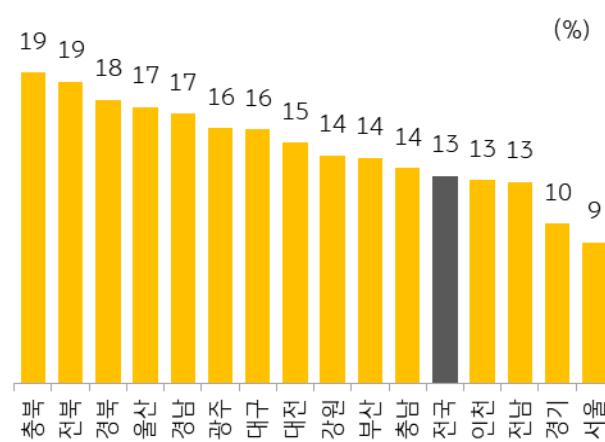
부동산 경기 침체, 온라인 쇼핑 성장 등으로 인해 상가시장의 부진이 지속되고 있다. 상가 공실률은 2024년 말 기준 중대형 상가 13.0%, 소규모 상가 6.7%, 집합상가 10.1%로 중대형 상가 공실률이 가장 높다²⁰. 상가 공실률은 2024년 소폭 하락하였다. 집합상가는 전년 말 대비 0.2%p 상승하였으나, 중대형 상가와 소규모 상가는 각각 0.5%p, 0.6%p 낮아졌다. 공실률이 가장 높은 중대형 상가를 기준으로 살펴보면 수도권과 비수도권의 격차가 뚜렷하게 나타난다. 서울과 경기 지역 중대형 상가 공실률은 10% 이하인 반면 비수도권의 경우 일부 지역은 공실률이 20%에 육박하였다.

그림IV-27. 상가 유형별 공실률 추이



주: 한국부동산원

그림IV-28. 지역별 중대형 상가 공실률(2024년 말)



자료: 한국부동산원

지역별 양극화 현상은 임대료에서도 나타났다. 서울 외 지역은 상가 유형에 상관없이 모두 임대료지수가 하락하였다. 2024년 말 기준 임대료지수 변동률을 살펴보면 서울은 중대형 상가(1.6%), 소규모 상가(2.0%), 집합상가(1.0%) 모두 전년 대비 상승하였다. 반면 서울 외 지역은 모두 임대료지수가 하락하였으며, 중대형 상가를 기준으로 보면 인천·강원·전북·경남은 임대료가 1% 넘게 하락하였다.

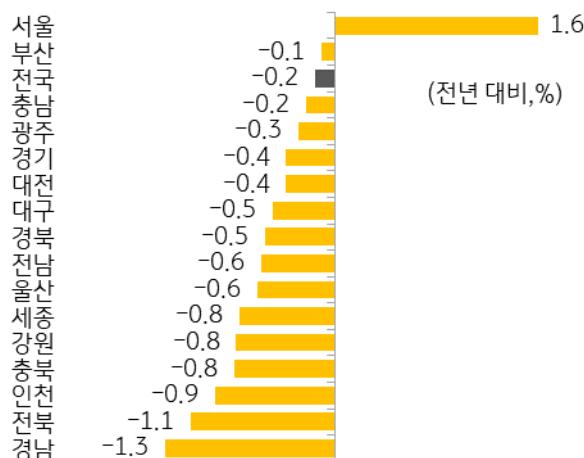
¹⁸ 2024년 롯데, 신세계, 현대, 갤러리아, AK 등 국내 5대 백화점 68개 점포의 총 매출은 39조 8천억 원을 기록하였다. 2021년과 2022년 10%가 넘는 고성장을 기록하였으나 2023년과 2024년 매출 증가율은 1.7%와 0.9%에 그쳤다; 『어페럴뉴스』, “2024년 국내 5대 백화점 68개 점포 매출 순위”(2025. 1.2)

¹⁹ 인터넷 쇼핑은 컴퓨터 통신망을 이용하여 상품을 판매하는 가상소매점, 홈쇼핑은 TV 홈쇼핑 채널을 통한 상품 판매, 방문 및 배달 소매점은 매장을 개설하지 않고 상품을 판매하는 방문 판매, 계약 배달 판매 등을 의미한다.

²⁰ 2023년 6월 기준 일반건축물 대장상의 주 용도가 상가(제1·2종 균린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)인 건물 중 3층 이상이거나 연면적 330㎡를 초과하는 일반건축물은 중대형 상가, 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물은 소규모 상가로 분류한다. 집합상가는 집합건축물 대장상의 주 용도가 상가(제1·2종 균린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)인 집합건축물을 의미한다.

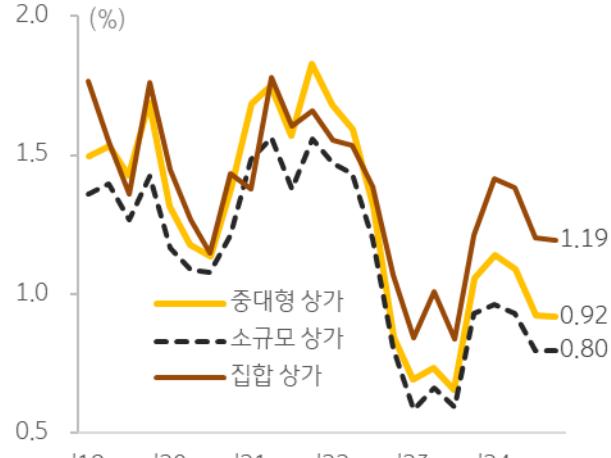
임대료가 하락하면서 상가 수익률도 하락세를 보였다. 2024년 4분기 상가 수익률은 중대형 상가 0.92%, 소규모 상가 0.80%, 집합상가 1.19%를 기록하였다. 전년 동기 대비로는 중대형 상가가 0.14%p 하락해 하락폭이 가장 컸다.

그림IV-29. 중대형 상가 임대료지수 변동률(2024년)



주: 한국부동산원

그림IV-30. 상가 유형별 투자수익률 추이

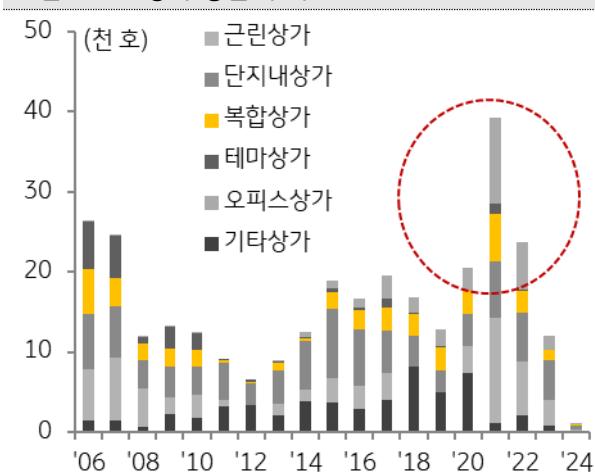


자료: 한국부동산원

■ 수급 불균형 개선에도 공실 해소가 쉽지 않으며 시장 침체 지속

대부분의 지표가 좋지 않은 상황에서 공실률이 소폭 하락한 것은 공급물량의 감소에 기인한다. 상가 공급물량은 부동산 경기가 가장 좋았던 2021년 최대치를 기록한 후 급격하게 감소하고 있다. 2021년 이후 공급 과잉으로 인한 상가 경기 침체뿐 아니라 부동산 PF 시장 위축과 건설사 경영 상태 악화 등으로 인해 복합상가, 테마상가 등 대규모 상가 개발이 크게 감소하였기 때문이다. 공급이 감소하면서 수급 불균형은 어느 정도 해소될 가능성이 있으나, 최근 경기 침체로 인해 기존의 공실 해소도 쉽지 않은 상황이라는 점을 감안하면, 올해도 상가시장은 어려울 것으로 전망된다.

그림IV-31. 상가 공급 추이



자료: 부동산114

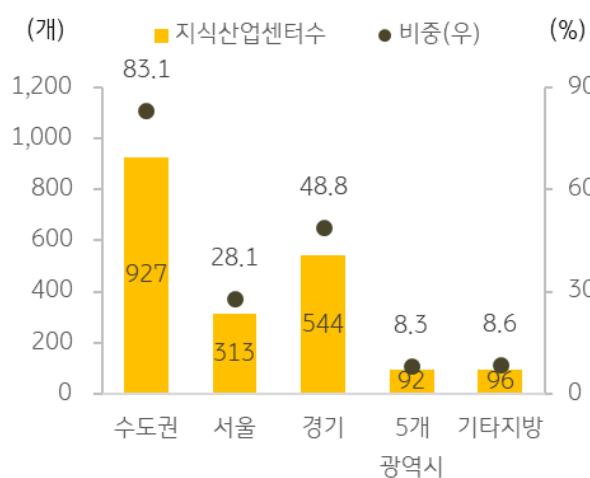
4) 지식산업센터 공급 과잉과 투자 수요 위축으로 시장 침체

■ 정책적 목적으로 도입되었으나 수익형 부동산 투자 상품으로 주목받으며 시장 확대

지식산업센터는 도시 제조업 입지 확보 및 중소기업 지원, 관련 산업 육성 등 정책적 목적으로 도입되었으며 다수의 공장과 지원시설이 입주 가능한 다층형 집합건물²¹을 말한다. 과거에는 ‘아파트형 공장’으로 불렸으나 첨단산업과 지식기반산업 입주가 증가하면서 2010년 ‘지식산업센터’로 명칭이 변경되었다. 제도 도입 초기에는 사업 시행자가 공공으로 한정되어 있었으나 1995년부터 민간 참여가 허용되었다. 이후 대부분의 신규 공급이 민간 주도로 이루어지고 있다. 한국산업단지공단에서 발표한 지식산업센터 현황에 따르면 민간 사업 참여가 허용된 1995년부터 2024년 11월까지 준공된 지식산업센터의 93%는 민간이 공급한 것으로 나타났다.

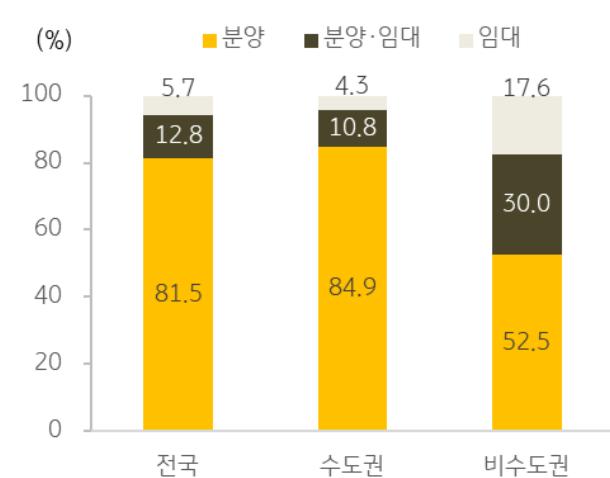
민간 중심으로 사업이 진행되면서 지식산업센터 대부분은 사업성이 높은 수도권, 특히 서울과 경기 지역에 집중되어 있으며, 임대보다는 분양이 일반적인 사업 형태로 자리잡고 있다. 2024년 11월 현재 준공 및 등록 완료된 지식산업센터는 총 1,115개로 이 중 83.1%(927개)가 수도권에 입지해 있다. 시도 별로는 경기도에 전체 지식산업센터의 48.8%(544개), 서울에 28.1%(313개)가 위치해 두 지역이 핵심 시장을 형성하고 있다. 공급 형태별 건축 면적 비중을 살펴보면 분양이 81.5%로 가장 높았으며, 분양과 임대가 복합된 경우가 12.8%, 임대로만 공급된 경우는 5.7%로 나타났다. 특히 수도권에서는 전체 건축 면적의 84.9%가 분양 형태로 공급되었다.

그림IV-32. 지역별 지식산업센터 현황(2024년 11월)



주: 준공 연도 정보가 없는 지식산업센터는 제외
자료: 한국산업단지공단

그림IV-33. 지역별 지식산업센터 공급 형태(2024년 11월)



주: 공급 형태 정보가 없는 지식산업센터는 제외
자료: 한국산업단지공단

지식산업센터는 민간 사업자를 중심으로 공급되고 있지만 정책 사업 성격이 강한 만큼 법적으로 설립 요건과 입주 업종 등에 대한 제한이 존재한다. 따라서 지식산업센터 도입 초기에는 실사용 목적의 기업 수요 중심으로 제한된 시장이 형성되었다. 이후 저금리와 시중 유동성 확대, 주택시장 규제 강화

²¹ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호

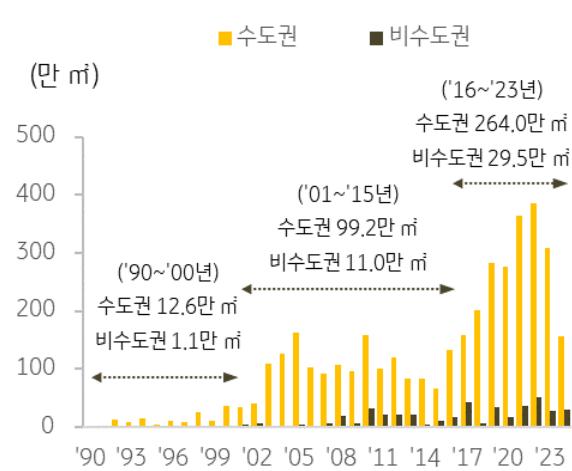
등으로 수익형 부동산에 대한 관심이 높아지면서 새로운 투자처로 주목받기 시작하였다. 대출 규제가 강화된 주택시장과는 달리 지식산업센터는 매입(분양)가격의 최대 80%까지 대출이 가능하였으며 전매 제한 등의 규제도 적용되지 않았다. 주로 기업이 임대해 안정적인 수익을 확보할 수 있다는 점이 장점으로 부각되면서 투자 수요가 크게 증가하여 지식산업센터 시장은 빠른 성장세를 보였다.

■ 단기간 공급이 급증하면서 공급 과잉이 핵심 이슈로 부각

지식산업센터는 단기간에 공급이 급증하면서 공급 과잉과 수급 불균형에 대한 우려가 지속되고 있다. 지식산업센터 공급 추이를 살펴보면 민간의 사업 참여 허용과 벤처 붐으로 2000년대 초반 한 차례 크게 증가하였으며, 2016년 이후 다시 증가세가 빠르게 확대되었다. 2016~2023년 지식산업센터 공급 면적²²은 연평균 293.5만 m²로 과거 15년(2001~2015년) 연평균 공급 면적(110.1만 m²)의 2.7배에 달했다. 특히 최근 5년(2019~2023년) 누적 공급 면적(1,789만 m²)이 과거 15년(2001~2015년) 누적 공급 면적(1,652만 m²)을 상회하는 등 단기간에 공급이 급증하였다.

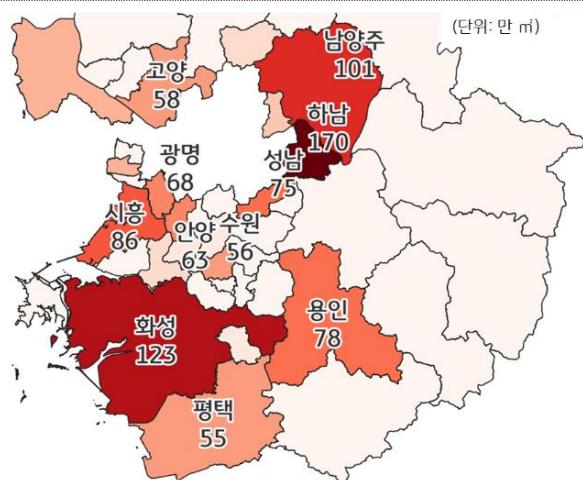
지역별로는 수도권, 특히 경기 지역에서 지식산업센터 공급이 크게 증가하였다. 수도권 공급 면적은 2001~2015년 연평균 99.2만 m²에서 2016~2023년 연평균 264.0만 m²로 증가하였으며, 같은 기간 경기 지역 연평균 공급 면적은 46.6만 m²에서 177.1만 m²로 3.8배 늘었다. 경기 지역 내에서는 최근 5년 공급 면적의 47.3%를 상위 5개 지역이 차지하여 특정 지역에 공급이 집중되는 경향이 두드러졌다. 시군별로는 하남시 공급 면적이 170만 m²로 가장 많았으며 다음으로 화성시(123만 m²), 남양주시(101만 m²), 시흥시(86만 m²), 용인시(78만 m²) 순이었다. 이 중 상위 3개 지역은 하남 미사강변도시, 화성 동탄신도시, 남양주 다산신도시 등 대규모 택지 개발 사업이 진행된 지역이었다.

그림IV-34. 지역별 지식산업센터 공급 면적 추이



주: 준공 시기에 대한 정보가 없는 지식산업센터는 제외하였으며 공급 면적은 연면적(제조 면적+부대 면적) 기준
자료: 한국산업단지공단

그림IV-35. 경기 지역 지식산업센터 공급 면적



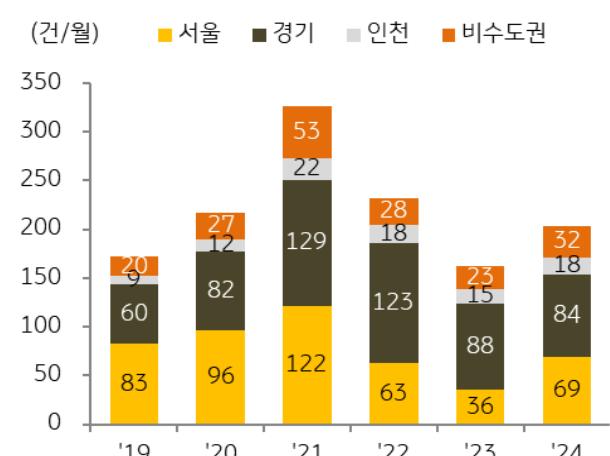
주: 2019~2024년 11월. 준공 시기에 대한 정보가 없는 지식산업센터는 제외
자료: 한국산업단지공단

²² 한국산업단지공단에서 제공하는 지식산업센터 현황 자료에서 2024년 11월 기준 등록이 완료되고 건축물대장을 통해 준공 연도를 확인할 수 있는 지식산업센터를 대상으로 분석하였다.

■ 투자 여건 악화와 공급 부담 증가로 매매 거래가 침체되고 평균 가격도 하락

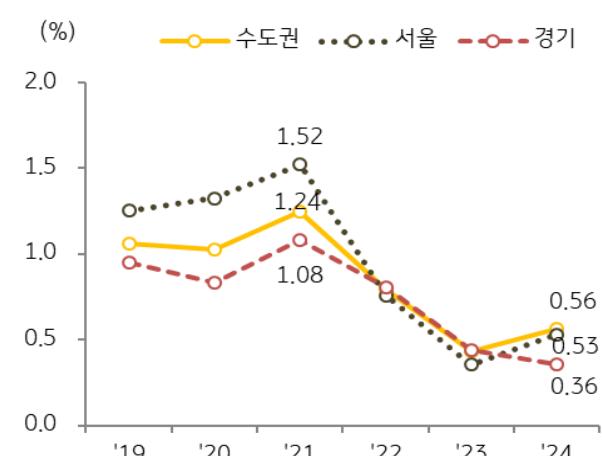
부동산시장 호황으로 2021년 역대 최고치를 기록한 지식산업센터 매매 거래량은 금리 상승과 공급 과잉에 따른 공실 부담 증가 등으로 투자 여건이 악화되면서 2022년부터 빠르게 감소하였다. 전국 지식산업센터 월평균 매매 거래량은 2021년 326건에서 2023년 162건으로 급감하였다. 2024년 월평균 매매 거래량 203건으로 전년 대비 25.6% 증가하였지만 여전히 2021년의 60% 수준에 머물렀다. 최근 재고물량이 크게 늘어난 점을 고려하면 거래 침체가 지속되고 있는 상황이다. 전국 지식산업센터 재고물량 대비 거래 면적 비율(이하 ‘거래 회전율’)은 2021년 1.33%에서 2024년 0.63%로 낮아졌다. 지역별로 보면 수도권 월평균 매매 거래량이 2021년 273건에서 2024년 171건으로 감소하였으며, 같은 기간 거래 회전율은 1.24%에서 0.56%로 하락하였다. 경기 지역 월평균 매매 거래량은 2021년 129건에서 2024년 84건으로 감소하였으며, 같은 기간 거래 회전율은 1.08%에서 0.36%로 하락하였다.

그림IV-36. 지식산업센터 월평균 매매 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

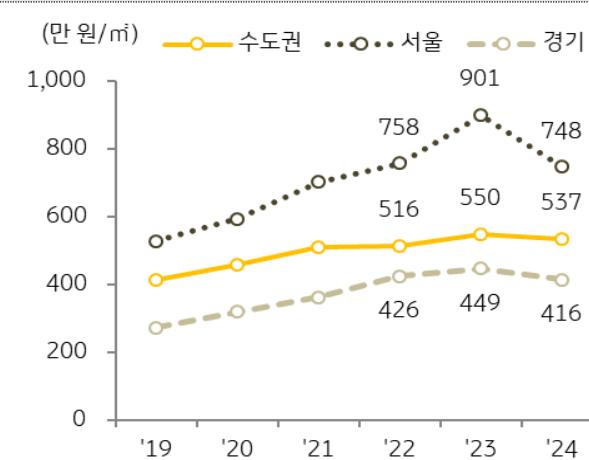
그림IV-37. 수도권 지식산업센터 재고 대비 거래 면적 비율



자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

투자 여건 악화와 거래 부진이 지속되면서 지식산업센터 평균 매매가격은 2024년 들어 하락하기 시작하였다. 수도권 평균 매매가격은 2023년 m^2 당 550만 원에서 2024년 m^2 당 537만 원으로 2.5% 하락하였다. 지역별로는 서울이 16.9%, 경기 지역이 7.5% 하락하여 서울은 가격 상승폭이 큰 만큼 하락폭도 큰 것으로 나타났다. 서울은 2024년 들어 매매 거래량이 회복되는 모습을 보였지만 가격 조정폭이 큰 저가 매물 중심으로 거래가 이루어진 것으로 판단된다.

그림IV-38. 수도권 지식산업센터 평균 매매가격 추이



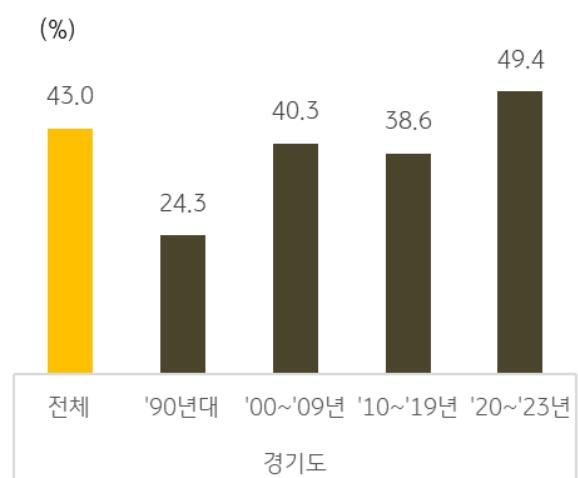
주: 평균 매매가격 산정 시 연도별 이상치는 분석에서 제외
자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 투자 수요 회복 가능성이 낮고 공급 부담이 커 당분간 시장 침체 지속

지식산업센터 시장 침체의 핵심 원인인 공급 과잉은 그동안 누적된 물량이 과도해 단기간에 문제 해결이 쉽지 않은 상황이다. 2015년에서 2021년 사이 공급물량(연평균 110.1만 m²)이 시장에서 소화 가능한 수준이라고 가정할 때 2016년에서 2023년까지 초과 공급 면적은 1,467만 m²다. 이는 신규 공급이 전혀 없는 상황에서 시장에서 해소되는 데 약 13년이 필요한 수준이다. 공급 부담이 커지면서 공실률 역시 상승하였다. 구득 가능한 자료²³를 바탕으로 추정한 경기 지역 지식산업센터 공실률은 43.0%이며, 2020년 이후 공급된 지식산업센터 공실률은 49.4%에 이르는 것으로 추정된다. 이는 경기 하남시, 화성시, 남양주시 등 단기간에 공급이 급증한 지역이 제외된 추정치임을 고려할 때 실제 공실률은 이보다 훨씬 높을 것으로 보인다. 한편 중소기업 경기동향지수가 하락세를 지속함에 따라 당분간 입주 수요 회복도 쉽지 않아 공실 문제가 지속될 가능성이 높다.

2020년 이후 지식산업센터 시장 호황은 실수요보다는 투자 수요가 유입된 영향이 컸다. 그러나 공급 과잉과 입주 수요 부진에 따른 공실 위험 증가, 정부의 세제 혜택 축소와 과도한 투자 수요 유입에 대한 관리 강화 기조²⁴ 등을 고려할 때 과거 수준의 투자 수요 회복을 기대하기는 어려울 것으로 보인다. 따라서 향후 지식산업센터 시장은 실사용 목적의 기업 수요 중심으로 재편될 가능성이 높으며 공급 부담이 완화될 때까지 시장 침체가 지속될 것으로 보인다. 다만, 지식산업센터가 양호한 입지와 근무 환경을 제공하고 인력 수급이나 비용 절감 측면에서 기존 공장 대비 경쟁력을 가지고 있다는 점에서 가격 조정이 충분히 이루어질 경우 선호도가 높은 지역을 중심으로 거래는 일부 회복될 수 있다.

그림IV-39. 준공 연도별 경기도 지식산업센터 추정 공실률

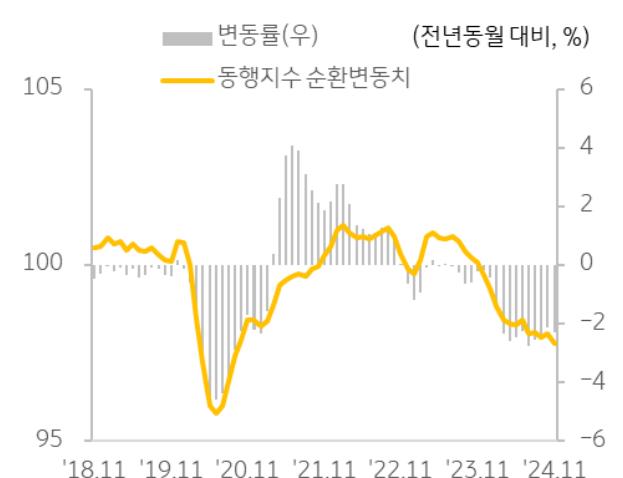


주: 지자체가 제공하는 입주업체 수 정보와 건축물 대장을 통해

확인한 공급 호수 정보를 기준으로 추정

자료: 경기도, 서울 성동구

그림IV-40. 중소기업 경기동향지수 순환변동치 추이



자료: 중소기업은행

²³ 경기도 고양시, 구리시, 군포시, 동두천시, 성남시, 수원시, 안산시, 양주시, 오산시, 이천시에서 제공하는 지식산업센터 입주업체 수 정보와 건축물 대장의 공급 호수 정보를 기초로 추정하였다.

²⁴ 지식산업센터 세금 감면율은 2012년 취득세 75%, 재산세 50%에서 2023년 각각 35%로 축소되었으며 주무부처인 산업통상자원부는 언론 보도 등을 통해 투기 수요 관리 강화 방안을 마련하겠다는 입장장을 밝혔다.

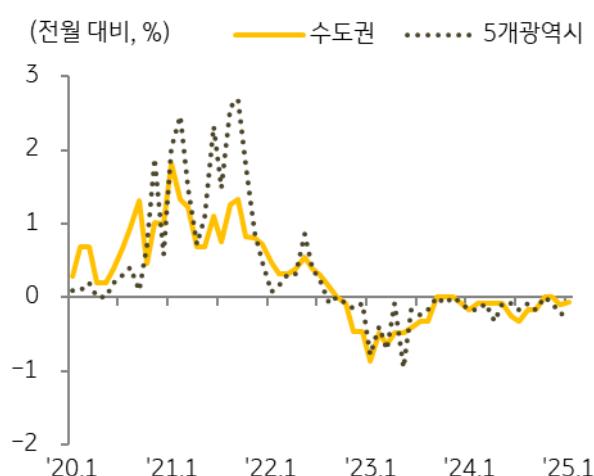
5) 오피스텔 월세가격 상승으로 인한 수익률 개선으로 투자 수요 제한적 회복

■ 매매가격 하락세가 지속되는 가운데 매매 거래량은 증가

KB국민은행 오피스텔 통계²⁵에 따르면 전국 오피스텔 매매가격은 2023년 4.0% 하락한 데 이어 2024년에도 1.5% 떨어졌다. 2024년 들어 하락폭이 축소되었으나 수도권과 5개광역시 모두 장기간 하락세가 지속되었다.

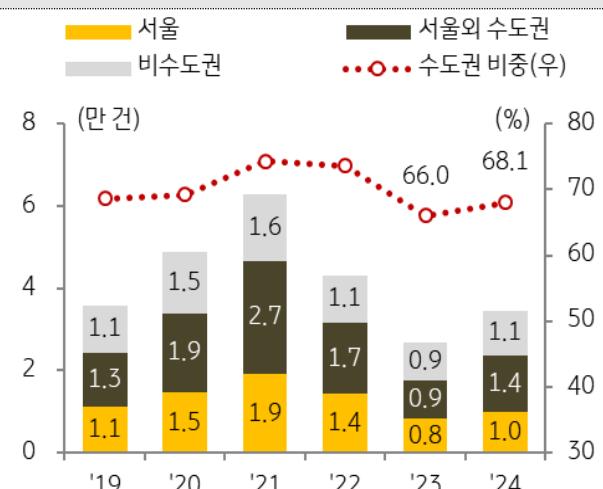
한편 2024년 전국 오피스텔 매매 거래량은 3.5만 건으로 2023년 2.8만 건 대비 29.4% 증가한 것으로 나타났다. 지역별로 보면 서울은 2023년 0.8만 건에서 2024년 1.0만 건으로 증가하였으며, 같은 기간 인천·경기 지역도 0.9만 건에서 1.4만 건으로 증가하였다. 비수도권 역시 2023년 0.9만 건에서 2024년 1.1만 건으로 증가하였다. 이는 2024년 하반기 들어 수도권 주택시장이 회복세를 보이면서 오피스텔 시장에도 긍정적인 영향을 미칠 것이라는 기대감과 함께 가격 저점에 대한 인식이 커지며 임대 수익 목적의 투자 수요를 중심으로 매우 심리가 개선된 결과로 풀이된다.

그림 IV-41. 지역별 오피스텔 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 IV-42. 지역별 오피스텔 매매 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 월세 수요 증가로 월세 거래가 늘면서 가격 상승

오피스텔 임대시장에서는 상대적으로 큰 평형 위주의 전세시장과 소형 평형 위주의 월세시장이 서로 상반된 움직임을 보이고 있다. 전세사기 사건과 보증금 미 반환 위험 등으로 비아파트 전세 수요가 감소하면서 오피스텔 전세가격은 2022년 8월 이후 하락세가 지속되고 있다. 반면 월세가격은 2023년 들어 일시적으로 하락하는 모습을 보였지만 2023년 6월 상승 전환한 이후 상승세가 지속되고 있다. 이러한 현상은 1인가구 증가 등으로 오피스텔 임대 수요가 지속되는 가운데 보증금미 반환 위험²⁶이 큰

²⁵ 수도권과 5개광역시, 세종시 등 9개 지역 오피스텔을 대상으로 작성한 통계로 매매가격지수는 시가총액 방식으로 산출된다.

²⁶ 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격 비율은 2024년 11월 기준 84.3%로 아파트 67.7%, 연립주택 69.9%에 비해 높다.

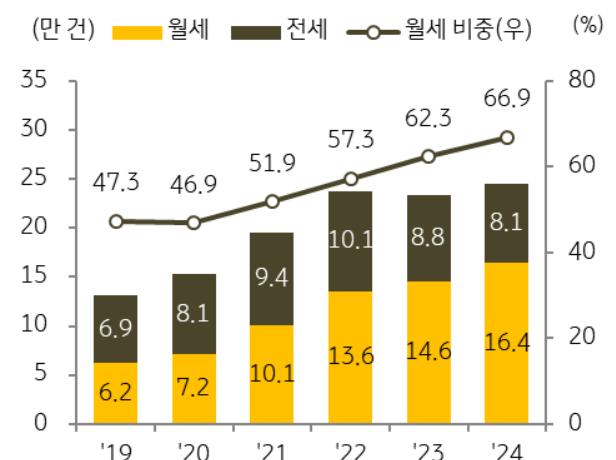
전세보다는 월세 거주를 희망하는 임차인이 늘어났고, 임대인 역시 오피스텔 가격 상승에 대한 기대가 낮아지면서 월세 수익에 대한 선호가 높아졌기 때문으로 분석된다. 실제 오피스텔 전월세 거래량을 살펴보면 전세 거래가 감소하고 월세 거래가 증가하는 것을 확인할 수 있다. 2024년 오피스텔 월세 거래량은 16.4만 건으로 2023년(14.6만 건) 대비 12.8% 증가한 반면, 같은 기간 전세 거래량은 8.8만 건에서 8.1만 건으로 7.8%가 감소하였다. 월세 거래가 늘고 전세 거래는 감소하면서 전체 오피스텔 전월세 거래에서 월세가 차지하는 비중은 2023년 62.3%에서 2024년 66.9%로 높아졌다.

그림 IV-43. 오피스텔 전세가격 및 월세가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

그림 IV-44. 오피스텔 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

■ 오피스텔 규모별로 시장 흐름 차이, 중소형 오피스텔은 소형 아파트 시장과 동조

과거 오피스텔은 1인가구 거주에 적합한 규모와 시설을 갖추고 실거주보다는 임대수익 목적의 매수가 많은 수익형 부동산의 특성을 보였다. 그러나 부동산시장 활황기 아파트 대체재로 주목받으면서 수도권을 중심으로 아파트 수준의 규모와 내부 구조를 갖춘 중·대형 오피스텔, 일명 ‘아파텔’ 공급이 크게 증가하였다. 수익형 부동산의 특성을 보이는 소형 오피스텔과 거주용 부동산 특성을 보이는 중·대형 오피스텔은 거주 가구 특성에서 확연한 차이를 보인다. 수도권 오피스텔 거주 가구 특성을 분석한 결과, 소형(전용 40㎡ 이하) 오피스텔은 거주 가구의 66.5%가 월세 가구이지만 중·대형(전용 60㎡ 초과) 오피스텔은 자가 가구 비중(63.2%)이 높았다. 이 외에도 평균 가구원수, 3인 이상 가구 비율, 가구주 연령 등에서 중·대형 오피스텔 거주 가구 특성은 아파트와 유사하게 나타났다.

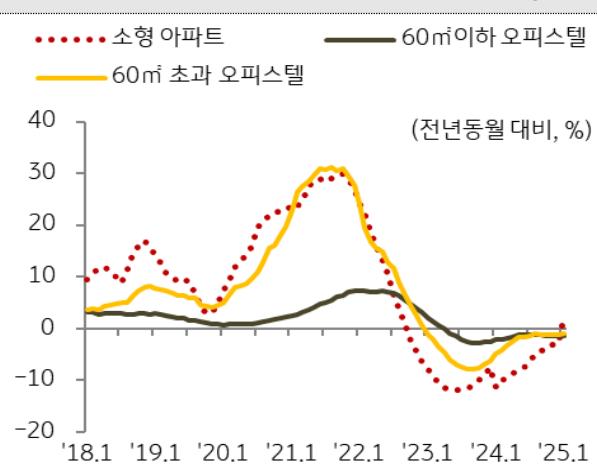
오피스텔 규모에 따른 매수 목적과 거주 수요의 차이는 매매가격 변동률에도 영향을 미쳤다. 아파트 대체재 성격이 강한 중·대형 오피스텔은 시장 여건 변화에 민감한 모습을 보여 가격 변동성이 크고 전체적인 가격 흐름이 소형 아파트와 유사한 특성을 보였다. 반면 수익형 부동산 성격이 강한 소형 오피스텔은 시장 상황에 따라 가격이 크게 오르내리지 않고 안정적인 모습을 보였다. 이는 중·대형 오피스텔 매수 수요가 자산가격 변화에 민감한 반면 소형 오피스텔 매수 수요는 자산가격 상승에 대한 기대보다 임대수익률을 더 중시하기 때문이다.

표IV-2. 수도권 아파트와 오피스텔 거주 가구 특성 비교

구분	아파트	오피스텔	
		60㎡ 초과	40㎡ 이하
자가 가구 비율	69.3%	63.2%	8.3%
월세 가구 비율	13.6%	12.5%	66.5%
평균 가구원 수	2.8명	2.4명	1.1명
3인 이상 가구 비율	56.6%	42.7%	0.6%
평균 가구주 연령	54.0세	47.0세	36.2세
평균 주거 면적	80.4㎡	76.6㎡	26.0㎡

자료: 국토교통부 2022년도 주거실태조사 자료 분석

그림IV-45. 수도권 아파트 및 오피스텔 매매가격 변동률 비교



주1: 지수산출 방식(시가총액 방식)이 동일한 부동산 114 가격지수 비교

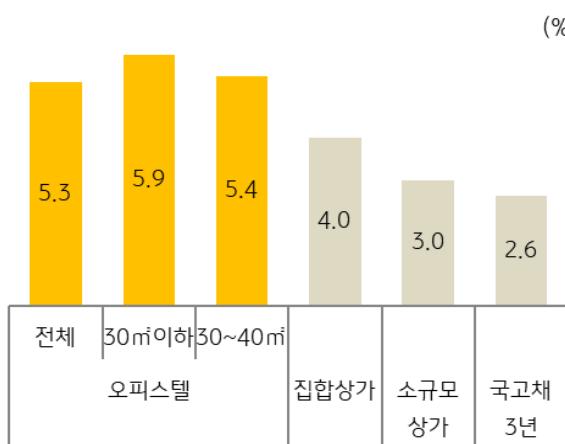
주2: 소형 아파트는 분양 면적 66㎡ 미만

자료: KB국민은행, 부동산 114

■ 2025년 오피스텔 시장은 소형 오피스텔 중심의 제한적 회복세를 보일 전망

오피스텔 시장은 최근 거래가 늘고 가격 하락세도 둔화되고 있지만 불확실성이 여전히 높아 본격적인 회복세 진입은 쉽지 않을 것으로 보인다. 특히 소형 아파트와 동조 현상을 보이고 있는 중·대형 오피스텔은 아파트 시장이 견조한 상승 흐름에 진입한 이후에나 국면 전환이 가능할 것으로 예상된다. 반면 소형 오피스텔은 임대 수요 증가와 월세가격 상승으로 수익률이 높아지면서 매수세가 살아날 가능성이 높다. 2024년 초소형(전용면적 30㎡ 이하) 오피스텔 및 소형(전용면적 30~40㎡) 오피스텔 수익률은 5%를 상회하였으며, 이는 집합상가 등 다른 투자자산 대비 높은 수준이다. 매매 거래량 역시 초소형 오피스텔과 소형 오피스텔은 2024년 들어 과거 10년 평균의 85% 이상을 회복하였다. 따라서 2025년 오피스텔 시장은 관망세가 지속되는 가운데 임대수익 목적의 투자 수요를 중심으로 제한적인 회복세를 보일 것으로 전망된다.

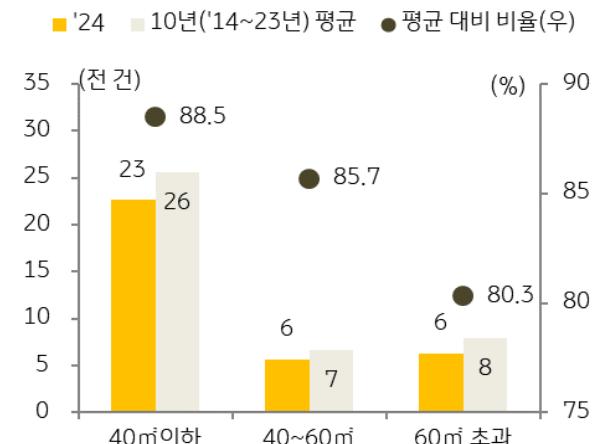
그림IV-46. 오피스텔과 상가 등 수익률 비교



주: 2024년 3분기 기준이며 상가 수익률은 소득 수익률 기준

자료: KB국민은행, 한국부동산원, 한국은행

그림IV-47. 오피스텔 규모별 매매 거래량



자료: 국토교통부 실거래 자료 분석

발행인 양종희

편집인 정신동

발행처 KB금융지주 경영연구소(서울시 영등포구 국제금융로8길 26, 12층)

연구자 팀장 강민석(mskang@kbfg.com)

선임연구위원 김태환(taehwankim@kbfg.com)

책임연구원 정종훈(narahuny@kbfg.com)

본 보고서는 KB금융그룹이 저작권을 보유하고 있습니다.

KB금융그룹의 승인 없이 보고서 내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.