



# 2025년 부동산시장 전망

---

2024년 10월 14일



# Contents

- I. 전망 주요내용
- II. 공급
- III. 수요
- IV. 정책

# [Overview]



2025년  
시장 전망

차입여력 제한에도 실수요자 매수심리가 확대되면서 완만한 상승세 전망

Timeline	2023년	2024년	2025년
영향요인 (1)	규제 완화	금리 인하 기대	대출금리 하락 시 매수심리 자극
영향요인 (2)	정책모기지 공급	스트레스 DSR 단계별 강화	공급 부족 영향 본격화
시장 흐름	매수심리 회복, 거래량 증가	수도권 중심 시장 회복	지역별 차별화 심화

## Keyword

### ① 수요자 차입여력 축소

- 스트레스 DSR 2~3단계 적용
  - 수도권은 가산금리 강화되며 가격상승 경계
  - 전세대출에도 점진적 적용 가능성
- 금융권 가계부채 관리 기조 강화
  - 주담대 증가세 및 차주 상환능력 심사 관리
- 주담대 금리 하락 여부가 변수
  - 기준금리 하락 개시
  - 시중 주담대 금리가 실질적으로 하락해 차입여력 변동에 영향이 있는지 주시할 필요

### ② 공급부족 영향 확대

- 착공 감소가 준공 감소로 이어지는 2025년
  - 2022년 이후 착공물량 감소
  - 부동산PF 위축으로 향후 착공 증가도 난관
  - 착공 감소가 준공 감소로 전이되기 시작
- 전세·매매 공급 부족이 매수세 자극할 우려
  - 갱신권, 월세화, 입주 감소로 전세물량 부족
  - 호가 상승, 준공 감소로 매매물량도 부족
  - 고분양가에도 수도권 미분양은 감소할 여지  
→ 지역별 공급 상황 차별화

### ③ '똥똥한 한 채' 선호 확대

- 다주택규제유지로 '똥똥한 한 채' 선호 확대
  - 지방 미분양 및 비아파트 규제 완화는 오히려 수도권 우수 매물의 가격 상승요인
  - 시세 대비 고분양가 부담이 큰 지방에서는 미분양 재고 증가세가 이어질 전망
- 가격상승은 거래유지되는 수도권 핵심지역 국한
  - 시장 회복은 선호 높은 수도권 아파트 주도
  - 수도권 중심으로 실거래 상승+공급 부족  
→ 매매 거래량은 수도권 중심으로 유지

# [영향요인] 매입여건 악화에도 공급부족에 매수심리 상승



- 공급 부족 우려로 실수요자 매수심리가 확대되나 '뚝뚝한 한 채' 중심의 매매거래 지속
- 대출 규제 강화, 다주택자 규제 지속 등으로 매매가격 상승폭은 크지 않을 전망
- 2025년 하반기로 갈수록 매수세가 확대될 수 있으나 수도권-지방 간 시황 차별화 지속

주요 영향요인			가격 방향	영향 시점	
				2024년	2025년
1 공급	단기	수도권 아파트 등 선호 높은 매물은 수요 대비 부족	↑	✓	✓
	중장기	착공 감소, 입주물량 감소로 공급부족 우려 심화	↑		✓
2 수요	차입 여력	실거래가 상승과 대출 규제로 차입 여력 축소	↓	✓	✓
	매수 심리	금리인하 기대, 공급 부족 우려로 수도권 중심 개선	↑	✓	✓
	매매 주도층	실수요 중심이나 하반기 매수세(투자수요) 확대	↑ (수도권)	✓	✓ (수도권)
	지역별 차별화	'뚝뚝한 한 채'가 있는 곳에 집중	→		✓
3 정책	실수요	실수요 중심 지원 정책	→	✓	공급 정책 중심
	투자수요	다주택자, 법인에 대한 차별적 규제 지속	→		지방 미분양 등 부분적 완화

# [가격/거래] 가격은 소폭 상승, 거래량은 수도권 중심 유지



지역변수  
전국변수

상방요인

중장기 공급

단기 공급

매수 심리

지역별  
차별화

차입 여력

대출 규제

하방요인

가격  
(P)

거래  
(Q)

수도권

아파트 시가총액의 82%

- '24.上 완만한 회복, 실거래 가격 상승  
- 아파트 실거래가 서울 +3%, 경기 +1%, 인천 +1%
- 가격 상승은 수도권 핵심지역에 국한  
- 저점 통과와 상승기대가 명확한 일부 지역만 상승  
- 非아파트는 전세사기 우려가 지속되며 하락세

- 실수요와 투자수요가 집중되며 거래 증가  
- 고분양가 부담에 실수요는 기축 주택에 집중되고  
가계 여유자금에 있는 매수자도 매매할 가능성 증대
- 악화된 여건에 대응한 자금 마련책이 관건  
- 저금리 대출이 감소하고 부채 부담도 가중  
- 대출금리 하락 시 여건이 개선되며 수요 확대될 소지

지방

아파트 시가총액의 18%

- '24.上 하락세 지속, 실거래가도 하락  
- 아파트 실거래가 5대광역시 -1%, 기타지방 -1%
- 거래 부진으로 가격 상승여력 저하  
- 미분양 등 적체 매물이 가격 상승을 압박  
- 공급 부담에 따라 지방에서도 지역별 시황은 차별화

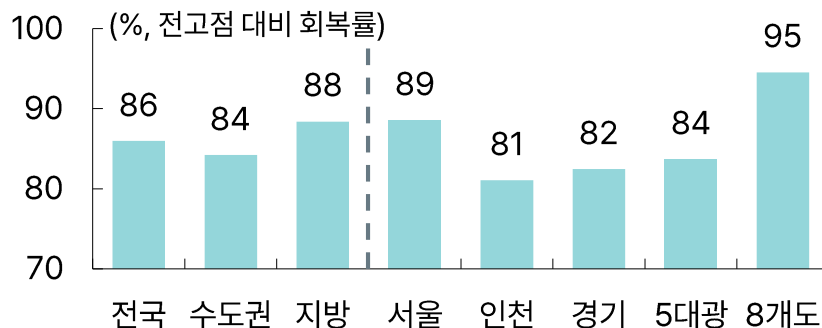
- 거래 부진으로 미입주, 미분양 적체  
- 입주물량 중 잔금 부족, 세입자 미확보로 입주하지  
못한 물량도 늘어나면서 할인 매물 영향 확대
- 규제 완화에도 투자수요 위축세가 지속  
- 주택 수 산정 예외 등에도 거래 확대는 제한적  
- 수도권으로 투자수요가 쏠리면서 지방은 상대적 부진

'25년 전망

'24년 대비  
상승폭 확대,  
단, 수도권 중심

수도권으로  
매수세 집중되며  
'24년 거래량과  
유사

아파트 실거래가 회복률



주 : 전국 아파트 실거래가 전고점(2022.10월) 대비 2024.6월 회복률 기준  
자료 : 한국부동산원

주택 매매거래량



자료 : 한국부동산원

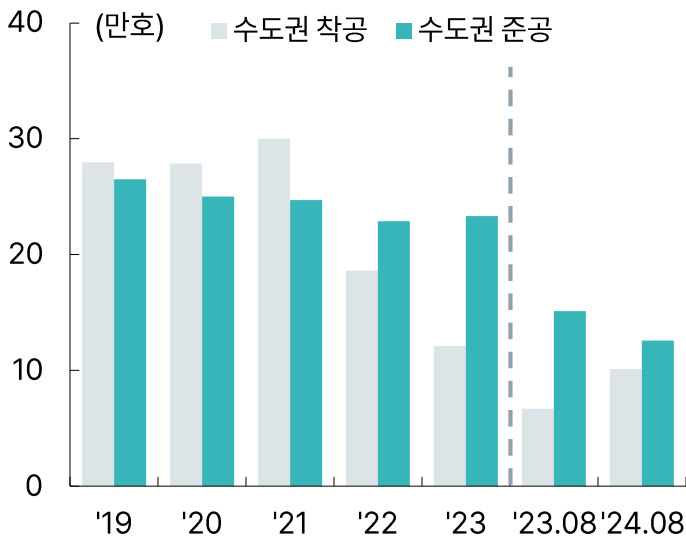
# [공급① 단기] 공급 감소 영향은 수도권에 집중



- 착공 물량 감소에 공사비 부담 증가 및 공사기간 확대 등이 중첩되며 준공물량이 감소할 가능성 증대
  - 2022년부터 감소한 착공 물량은 부동산 PF 위축 영향이 지속되면서 수도권에서 먼저 준공물량 감소로 전이
- 실수요와 투자수요가 풍부한 수도권에서 입주물량 감소폭이 커 매수세가 체감하는 공급 감소 영향이 더 클 전망

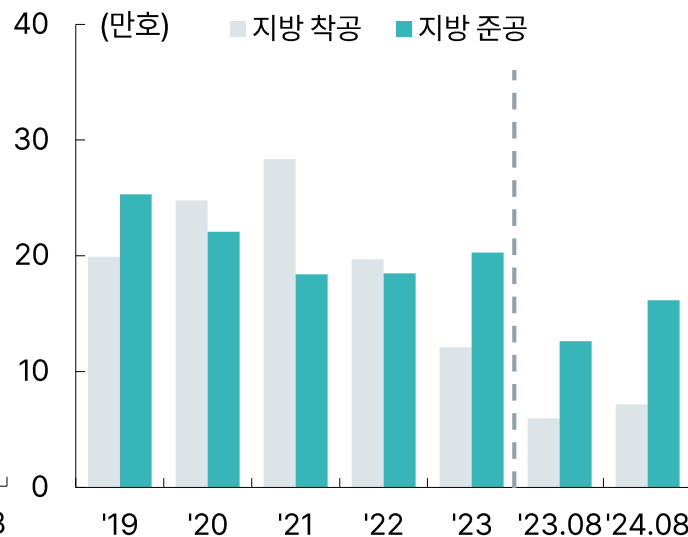
## 수도권 주택 착공, 준공

착공 51% 증가, 준공 17% 감소  
(2024.8월 YoY)



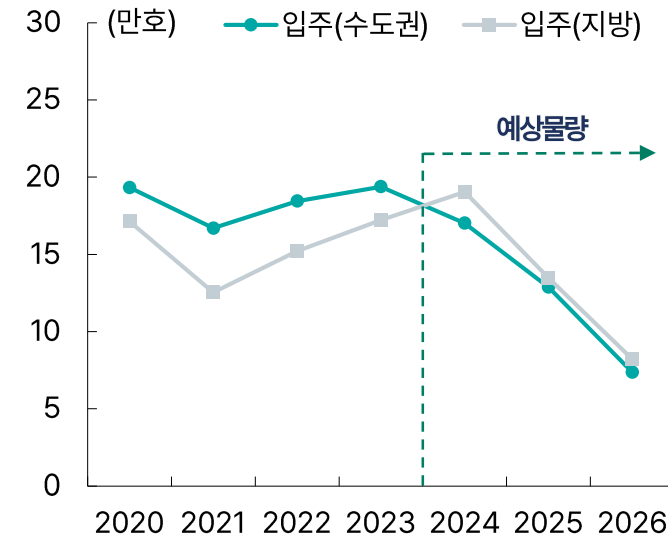
## 지방 주택 착공, 준공

착공 20% 증가, 준공 28% 증가  
(2024.8월 YoY)



## 아파트 입주물량

아파트 입주감소는 수도권에서 먼저 시작

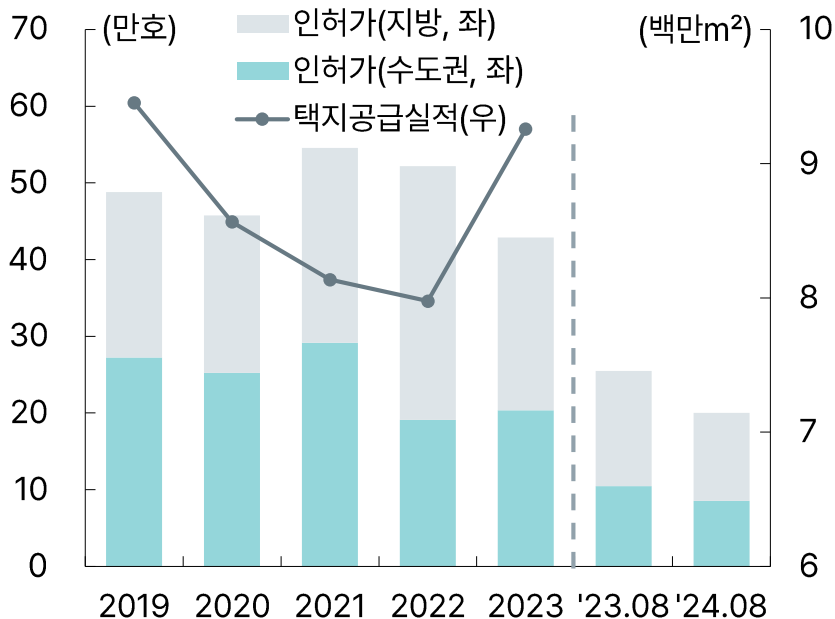


# [공급② 중장기] 확대되기에는 난관이 많다



- 2023년 택지 지정 및 공급이 확대되고 공급 정책의 후속조치가 이어지며 인허가 물량 감소폭은 적을 가능성  
- 착공, 준공 감소에 따른 공급 부족 우려를 완화하기 위해 8.8대책 등 공급 확대 정책과 후속조치가 잇따라 발표
- 하지만 높은 공사비, 지방 수요 위축, 주택 사업성 저하로 인허가에서 착공으로 전환되는 물량은 감소할 전망

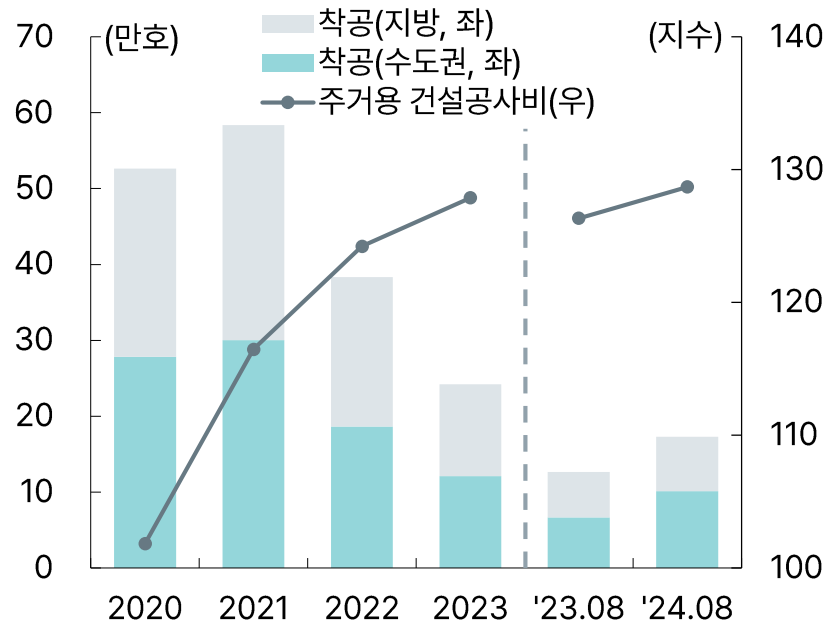
## 주택 인허가, 택지 공급 실적



자료 : 국토교통부

## 주택 착공, 주거용 건설공사비

공사비 상승세는 둔화되었지만 2020년대비 약 30% 상승



자료 : 국토교통부, 공사비원가관리센터

# [참고] 착공 확대는 부동산 PF 부실 정리가 선행될 필요



- 금융당국은 부동산 PF 사업장별 등급을 평가, '부실 우려' 등급은 경공매, 상각 등으로 처리해 건전성 증진 촉구
- 하지만 경공매 낙찰, 매수자 확보에 긴 기간이 소요되며 개발계획 재구성 및 사업성 확보까지 난항이 지속
  - '부실 우려' 사업장은 시황이 부진한 지역이거나 수요 위축 영향이 큰 非주택 사업장일 가능성이 높기 때문

## 부동산PF 유형별 현황

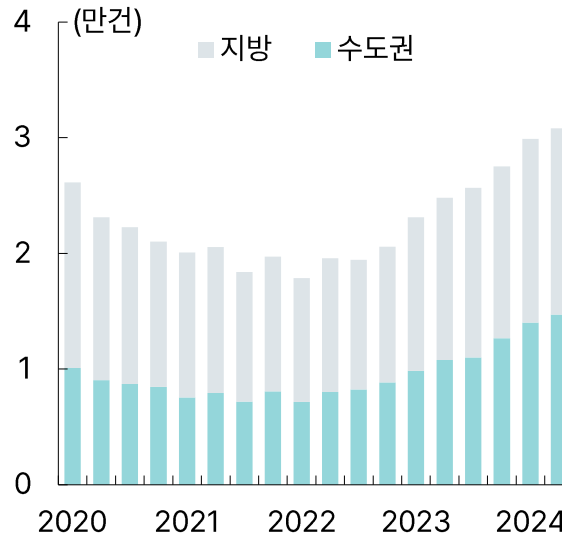
구분	전체	1차 평가 대상	소계	유의	부실 우려
본PF	154.3	7.1 (3.3)	4.1 (1.9)	2.0 (0.9)	2.1 (1.0)
브릿지론	20.5	7.6 (3.5)	4.0 (1.8)	1.3 (0.6)	2.6 (1.2)
토담대	41.8	19.1 (8.8)	12.9 (6.0)	4.1 (1.9)	8.8 (4.1)
합계	216.5	33.7 (15.6)	21.0 (9.7)	7.4 (3.4)	13.5 (6.3)

재구조화, 자율매각추진

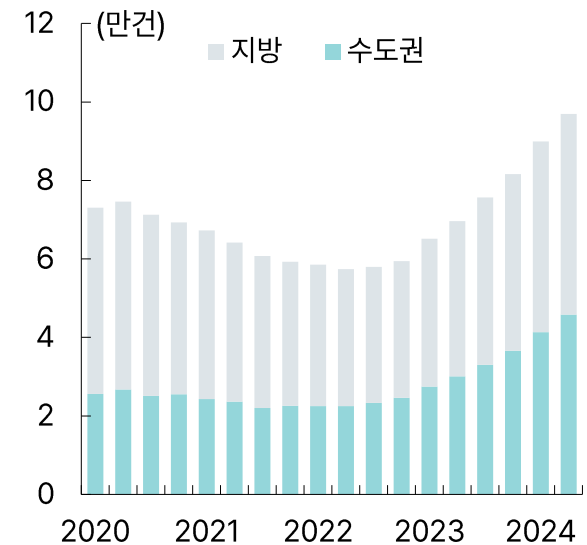
경공매를 통한 매각추진

## 경매 접수 추이(분기별)

경매 접수부터 배당까지 약 1년 이상이 소요  
경매 건수 증가 시 병목현상으로 배당까지의 기간이 늘어날 소지



## 경매 미제사건 추이(분기별, 누적)



주1: 1차 평가대상은 2024.6월말 기준 연체, 연체 유예, 만기연장 3회 이상 사업장에 개선된 사업성 평가기준을 적용해 사업성을 평가한 결과  
주2: 괄호 안은 전체 부동산 PF 익스포져(216.5조원)에서 차지하는 비율  
자료: 금융감독원

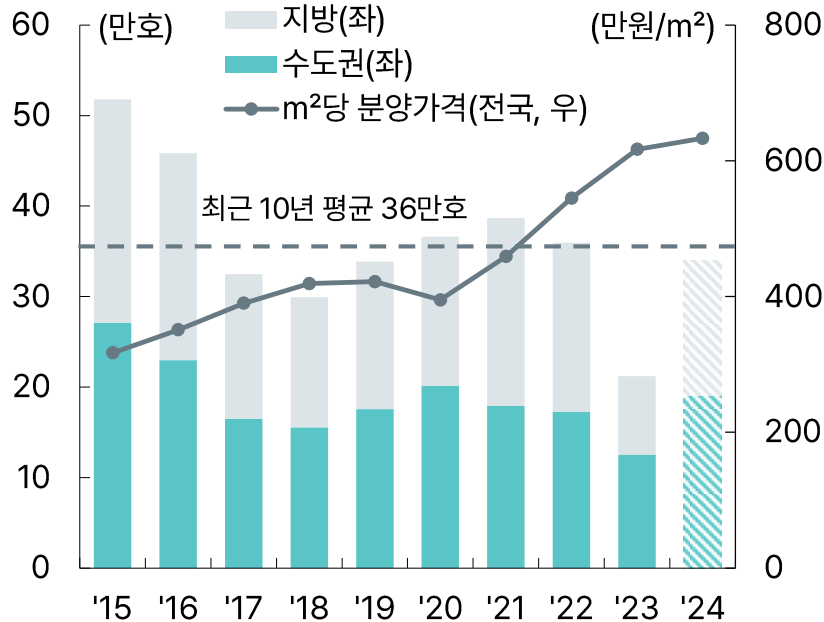
주: 경매 중 미제사건은 경매 신청서가 법원에 접수되었지만 처리되지 않고 남은 사건  
자료: 법원



# [참고] 공급 감소에 분양물량도 위축, 청약은 수도권 일부만 회복

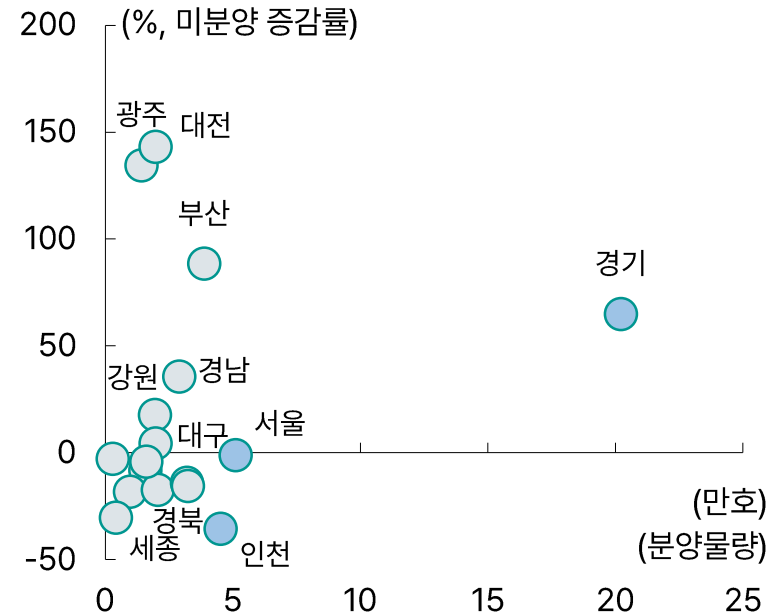
- 미분양 부담 증대, 인허가-착공물량 감소 영향으로 2025년 분양물량은 2024년 대비 감소할 가능성
  - 분양시장 위축으로 2024년 분양예정물량이 2025년으로 일부 지연되어도 2025년 분양물량은 장기평균을 하회할 소지
- 지방은 시세 대비 고분양가여서 청약이 침체되나 수도권 핵심지역은 가격 상승기대감이 형성되어 청약 호조 전망

아파트 분양물량, m<sup>2</sup>당 분양가격



주 : 2024년은 분양예상물량  
자료 : 부동산114

아파트 분양물량 대비 미분양 증감률



주 : 분양물량은 2022~2023년 합산 수치, 미분양 증감률은 2023년 말 대비 2024.8월 기준  
자료 : 부동산114, 국토교통부

# [수요① 차입 여력] 대출 규제 강화되며 차입 여력 축소



- 가계부채 관리, 부동산 시장 안정화를 위해 대출 규제가 점진적으로 강화되며 차입여력 축소 예상
  - 정책모기지의 공급규모는 유지되어도 금리 상승 또는 자격 조건이 강화되며 이전보다 대상 범위가 축소될 가능성
- 스트레스 DSR 적용 확대 후 거래량도 둔화될 전망이나 기준금리 하락 후 주담대 금리 하락 가능성에 주목할 필요

## DSR 규제에 따른 차입여력 축소 시나리오

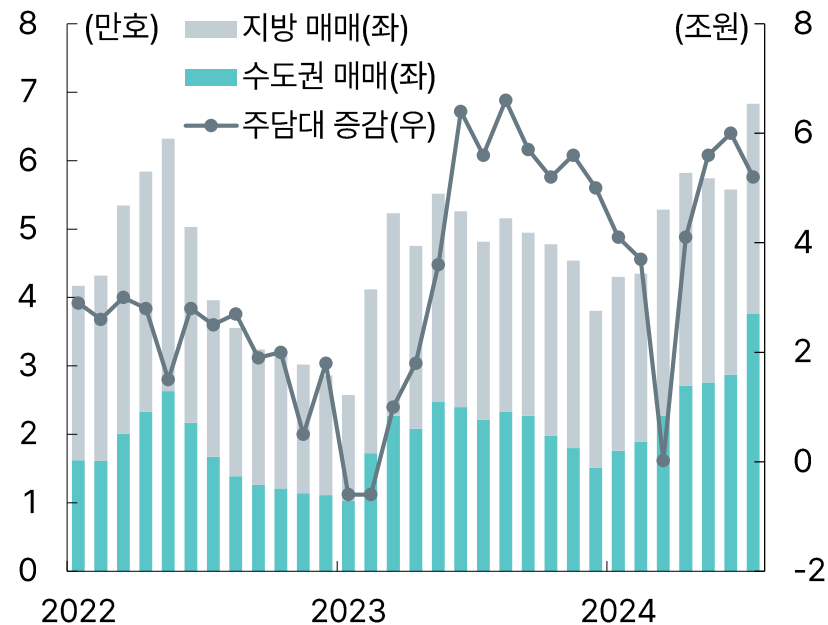
수도권 기준 소득 5천만원 차주는  
'24년대비 '25년 차입여력 약 13% 축소

구분	스트레스 DSR 도입 전	'24.2.26 ~8.31	'24.9.1~'25.6.30(잠정)	
			수도권	비수도권
변동 금리 한도	<b>3.29억원</b>	3.15억원 (△1.4천만원)	<b>2.87억원</b> (△4.2천만원)	3.02억원 (△2.7천만원)
혼합형 (5년) 한도		3.20억원 (△0.9천만원)	3.03억원 (△2.6천만원)	3.12억원 (△1.7천만원)
주기형 (5년) 한도		3.25억원 (△0.4천만원)	3.15억원 (△1.4천만원)	3.20억원 (△0.9천만원)

주1 : 30년 만기, 분할상환 대출시, 대출이자 4.5% 가정  
주2 : 담보물건지 주소 기준  
자료 : 금융위원회

## 주택 매매 거래량, 주담대 증감

차입 여력 축소로 매매거래량과 주담대 증가세도 둔화될 전망



주 : 주담대 증감은 전금융권 전월 대비 증감액  
자료 : 한국부동산원, 금융위원회

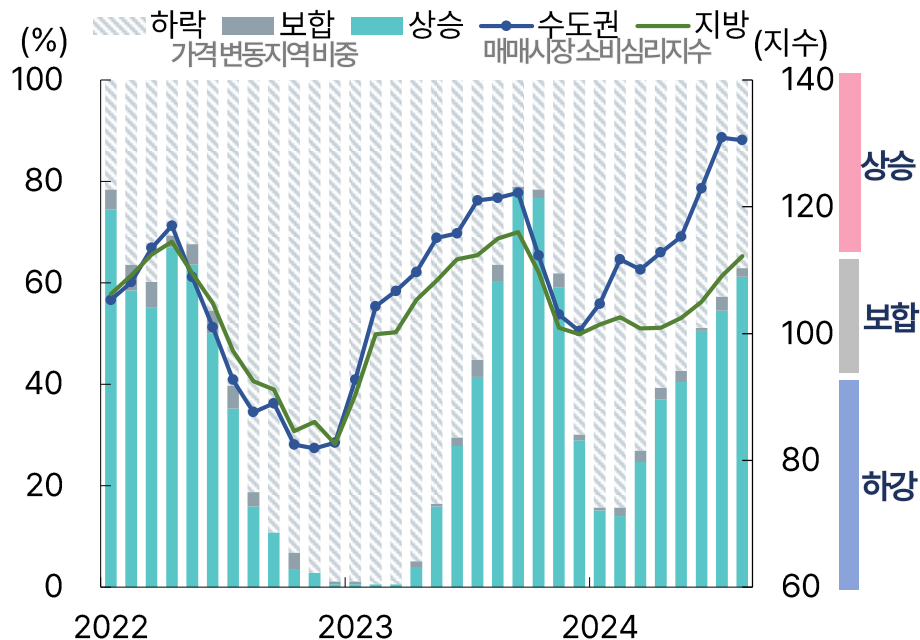
# [수요② 매수심리] 매수심리 개선은 수도권에 국한



- 수도권과 지방 모두 매수심리가 회복되고 있으나 가격 상승 기대감이 높은 수도권에서 매수심리가 더욱 개선
- 공급 부족 우려, 외지인 매수세, 일부 주요단지의 신고가 갱신 등이 매수심리 확대를 자극할 전망
- 다만, 실거래가 상승으로 저가 매물은 감소하고 대출 규제 영향도 커지면서 매수자의 자금 마련 부담은 확대

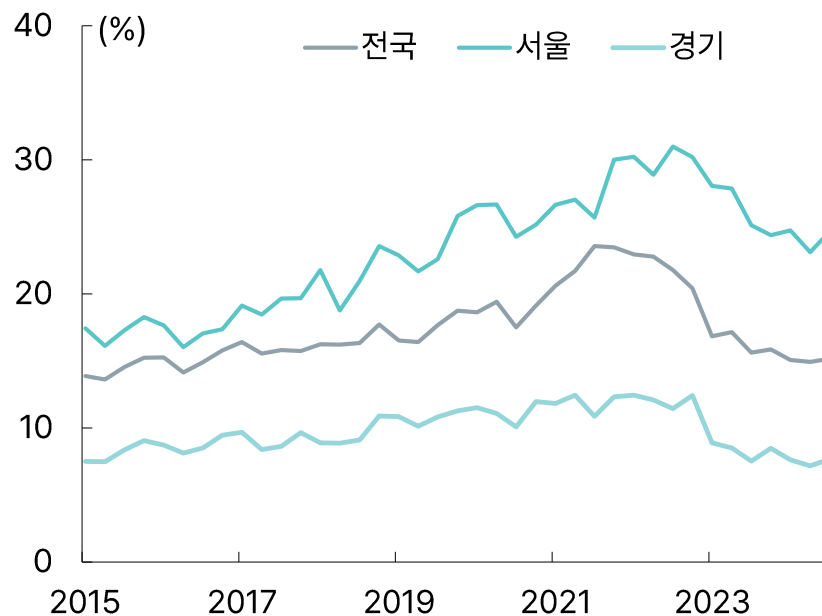
## 매매가격 변동 지역 비중, 매매시장 소비심리지수

가격상승지역증가와심리지수확대가동반



주1: 상승,보합, 하락 지역은 전월 대비 매매가격 변동률에 따른 지역 분류  
 주2: 매매시장 소비심리지수는 상승(115~200), 보합(95~114), 하강(0~94)으로 구분  
 자료: 한국부동산원, 국토연구원

## 외지인 주택 매매 거래 비중



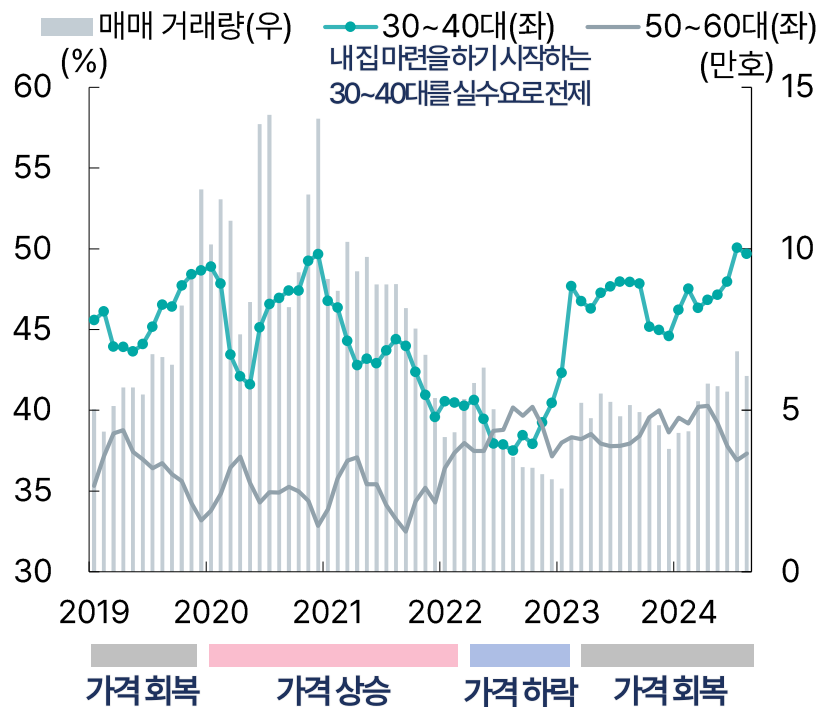
주: 분기별 수치, 2024.3Q는 2024.7~8월 수치  
 자료: 한국부동산원

# [수요③ 매매 주도층] 실수요 중심이나 하반기 매수세 확대



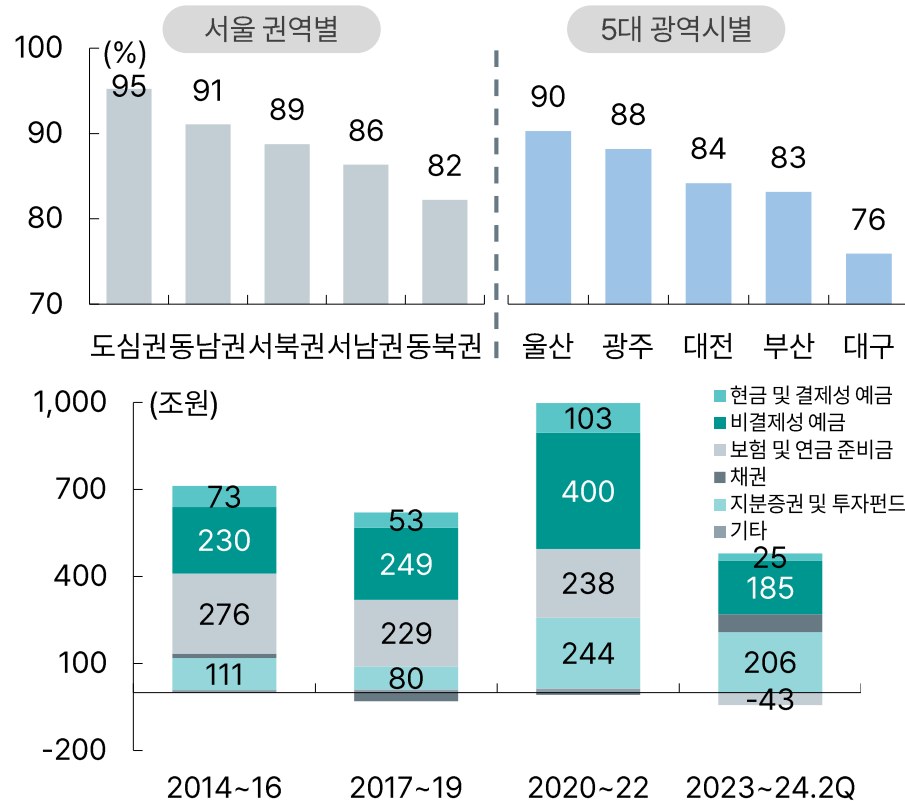
- 실수요는 매수심리 확대, 실거래가 회복 등을 바탕으로 2025년에도 매매거래를 주도할 가능성
  - 대출 규제 강화로 매수 자금 마련이 어려워지면서 가격 민감도가 상승할 전망
- 가격 회복이 빠르고 대기수요가 많은 수도권에 가계 여유자금에 있는 매수자가 집중되며 상승거래가 증가할 소지

연령대별 주택 매매 거래 비중



주: 2024.7월 기준  
자료: 한국부동산원

아파트 실거래가 회복률(상), 가계 금융자산 증감액(하)



주1: 전국 아파트 실거래가 전고점(2022.10월) 대비 2024.6월 회복률 기준  
자료: 부동산114, 한국은행

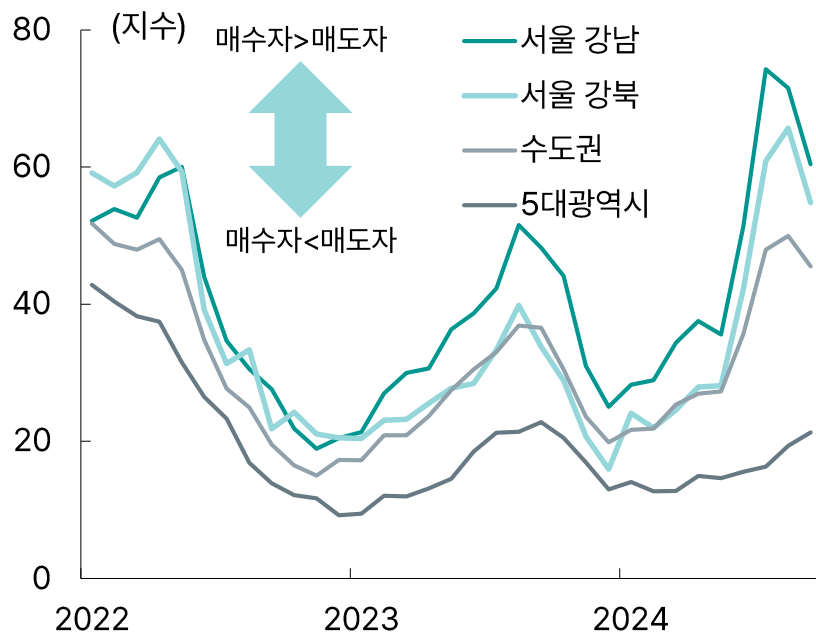
# [수요④ 지역별 차별화] ‘뚝뚝한 한 채’가 있는 곳에 집중



- 매수세는 우수한 입지에 위치하고 가격 하락 우려도 적은 소위 ‘뚝뚝한 한 채’로 집중
- 대기수요가 많고 환금성이 높은 수도권 핵심지역의 아파트가 ‘뚝뚝한 한 채’로 대표되며 지역별 시황 차별화가 심화
  - 공급 부족 우려가 매수세를 자극할 경우 선호도가 높은 일부 지역의 매물 잠김 현상이 심화되고 고가 거래되는 사례도 발생할 가능성

## 지역별 매수우위지수

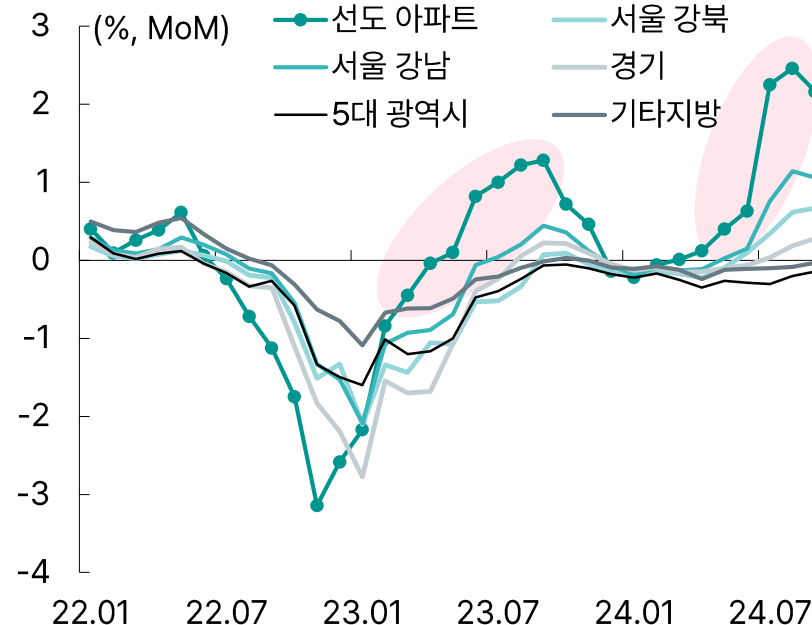
2024년 시장 회복하면서 서울 핵심지역의 매수세 증가



주 : 0~200 범위 이내이며 지수가 100을 초과할 수록 매수자가 많음을 의미  
자료 : KB부동산

## 지역별 아파트 전월 대비 매매가격 변동률

시장 회복 영향은 선호도 높은 일부 지역의 아파트에 집중



주 : 선도아파트는 매년 12월 기준 시가총액 상위 50개 단지의 아파트를 선정  
자료 : KB부동산

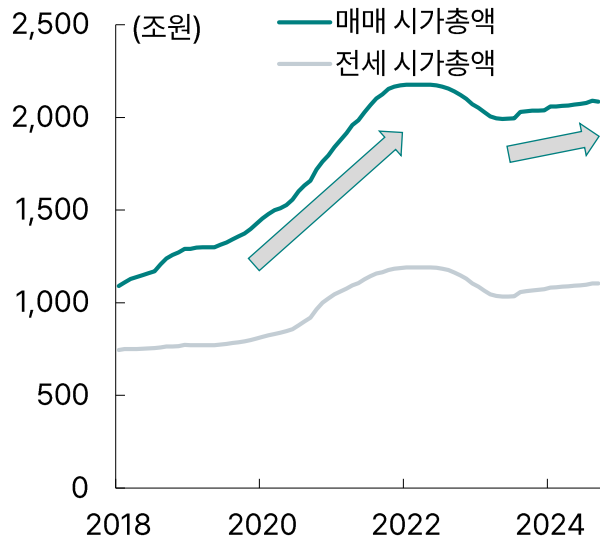
# [참고] 지역별 아파트 시가총액



- 아파트 시가총액의 82%가 수도권, 주택의 47%가 수도권에 위치하고 고가 주택도 수도권에 집중
  - 전년 동기 대비 2024.9월 아파트 시가총액은 수도권 +2.6%, 5대 광역시 -1%, 기타지방 -0.1%
- 수도권 중심으로 매수심리 확대되고 매매거래도 지속될 가능성이 높아 전국 아파트 시가총액도 증가세 유지 전망

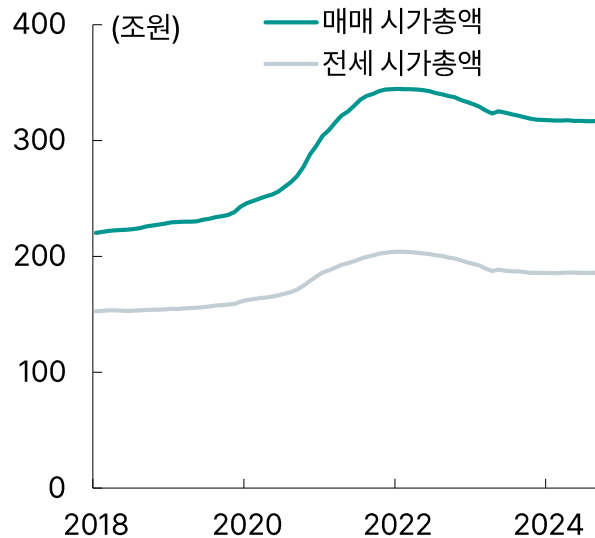
## 수도권 아파트 시가총액

(전국매매, 전세 중) 82%, 79%



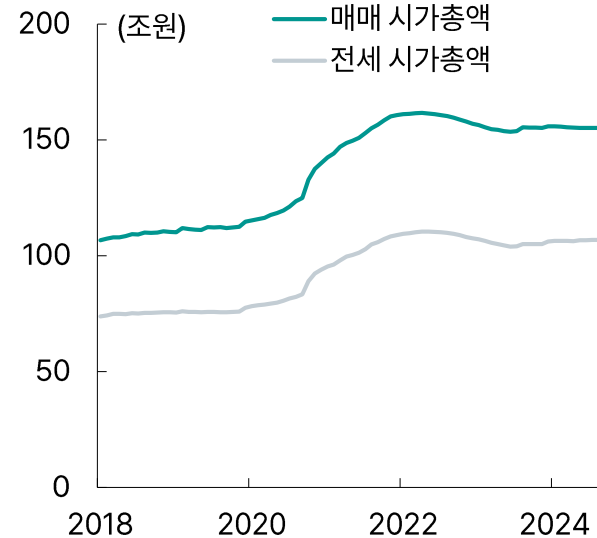
## 5대광역시 아파트 시가총액

12%, 13%



## 기타지방 아파트 시가총액

6%, 8%



주 : 2024년 9월 기준  
자료 : 부동산114

주 : 2024년 9월 기준  
자료 : 부동산114

주 : 2024년 9월 기준  
자료 : 부동산114

# [정책] 공급 확대와 부채 관리 지속



- 시장 불안심리 완화와 실수요 보호에 초점을 맞춘 공급 정책과 부채 관리를 위한 규제가 지속적으로 추진
  - 단기간 내 공급효과를 볼 수 있는 非아파트 공급과 시장 불안을 완화시킬 중장기 공급 정책이 병행될 가능성
- 수도권 중심 가격 급상승 가능성, 지방 거래 침체에 따른 지역 양극화에 대응하기 위한 정책이 추가될 가능성

## 이미 도입된 정책

정책	관련 내용
스트레스 DSR 단계적 적용 확대	주담대 등 가계대출 규제 강화, 상환능력 고려한 대출 규제
8.8 후속조치 지속	공급 정책의 후속조치 지속, 非아파트 시장 정상화로 수요 유도
임대시장 안정화	민간 임대주택사업자 제도 보완, 전세사기 등 임대시장 불안 완화
지방 거래 유도	미분양 매입 시 세제혜택 확대, 지방 소재 주택 청약 시 조건 완화

## 제안 또는 도입 가능성 있는 정책

불안 요소	관련 내용
가격 급상승 가능성	전세대출 규제 강화, 규제지역 확대
공급 부족 영향 확대	非아파트 공급 규제 추가 완화, 정비사업 규제 완화
임대시장 불안	신유형 장기민간임대주택, 고령층 대상 장기 민간임대주택 공급
지방 수요 위축	미분양 CR 리츠 확대 등 지방 매물적체 완화