



## 2025년 부동산 시장 전망

# 쉬어가기, 그 후... 예고된 새 집 부족

2024 / Tax센터

정보현 부동산 연구위원 jra2000@nhqv.com  
정유나 부동산 책임연구원 yuna.jeong@nhqv.com

본 자료는 NH투자증권 Tax센터에서 수집한 합리적인 자료 및 정보를 기초로 고객의 투자에 참고가 될 수 있는 정보제공 목적으로 작성된 자료이나, 투자권유의 적합성이나 완전성을 보장하지 못합니다. 따라서 투자 판단의 최종 책임은 투자자 본인에게 있으며, 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다. 본 자료는 개인의 의견을 반영하며 회사의 공식적인 견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

 **NH투자증권**

# Contents

Executive Summary	p 03
1.매매 시장	p 05
2.가격 동향	p 08
3.전월세 시장	p 20
4.분양 시장	p 26
5.공급	p 31
6.수요	p 36
7.금리	p 46
8.정책	p 51
9.경기	p 58
결론	p 61



## Executive Summary : 2024년을 돌아보며

1  
Q 선거 전 전국적인 거래 관망이 이어지며 가격은 약세 흐름 속 **지역별 정중동의 모습**  
여신부담 누증과 매물적체가 쌓이는 가운데 **전세가율 회복과 분양가 상승으로 매매전세 갭(Gap) 소폭 감소**

2  
Q **공약 소진, 규제완화 동력 줄어들며 실수요 시장이 더욱 공고해짐**  
**수도권과 지방 간 격차**가 나타나기 시작, 서울 3월 이후 상승폭 확대, 나머지 지역은 여전히 약세

3  
Q **대출금리 인하로 갈아타기 수요는 7월 피크를 보이며 상금지 및 정비사업장 가격 반등, 신고가 거래 증가**  
격차는 지역 간, 동일지역 내에서도 나타나며 **연령(신,구축)에 따라 차별화** 장세 심화  
**임대차시장은 매매시장 보다 빠른 속도로 회복세**를 보이고 있으나 아파트 쏠림현상이 두드러짐

4  
Q 기준금리 인하에도 **대출규제와 다시금 높아진 매도호가**로 거래량 급감하며 **정체 국면 진입**  
거래량, 분양 시장에서도 **아파트 중심의 수도권과 非수도권 차별장세**  
일시적 현상 VS 추세적 흐름을 두고 **24.4Q~25.1Q가 분수령**이 될 것으로 예상



## Executive Summary : 2025년을 내다보며

- 아파트 평균 실거래가격은 2024년 4분기 **전국 1,617만 원/3.3m<sup>2</sup>**으로 전 고점 기준 91% 수준, **서울은 3,828만원/3.3m<sup>2</sup>**으로 98%수준으로 회복하며 2025년 시작
- 거래량은 7월까지 전국이 증가했으며, 서울은 3년7개월만에 9천 건 돌파함. 9월 들어 감소하며 전국 2.9만, 서울 2.9천 건 기록
- 가격 동향은 가격구간 별, 연령 별, 지역에 따라 격차가 벌어지며 공통적으로 수급권 내 **대규모 신축단지가 입주하는 지역(동) 중심**으로 새로운 시세 상승축이 나타남
- 2024년 9월 아파트 평균 전세가격은 **전국 949만 원/3.3m<sup>2</sup>**으로 전고점과 비슷한 수준, **서울은 1,864만 원/3.3m<sup>2</sup>**으로 이미 전고점을 넘어서서 꾸준히 상승
- 2025년 재고 및 입주예정물량은 전국은 26.3만호로 전년 比 10% 감소, 서울은 3.6만호로 소폭 증가
- 인허가 및 착공 물량은 '21~'22년과 비교 시 전국은 56~74% 수준, 서울은 40~74% 수준으로 **향후 입주 물량 부족이 예상됨**
- 미분양은 치근 들어 감소했으나 전국적으로 **6.7만 호**로 조사되며, 지방은 일부 여전히 늘고 있는 지역이 있어 증감 추이를 예의주시할 필요가 있음
- 가구 별 소득 격차가 벌어지며 불균형은 커지는 반면, 1인당 GNI(연간 국민평균소득)은 계속해서 증가
- **대출 규제 효과**는 추가 대책 발표 등 달라질 수 있지만 동일 규제의 효과는 **오래 지속되기 어려운 것으로** 조사됨
- 단기 전망으로 경제성장률 전망치는 낮아지고 글로벌 경제 불확실성은 점차 커지며 국내 부동산 시장의 주요 변수로 대외 변수 및 금리 방향성 등 금융 여건이 크게 작용할 것으로 분석됨
- 그 이후 전망은 거시경제환경 요인이 시장 변수에서 영향이 줄어들 수록 공간환경의 수급 여건( 선호지역의 공급 부족)이 가격 결정에 더 크게 영향을 미칠 것으로 사료됨

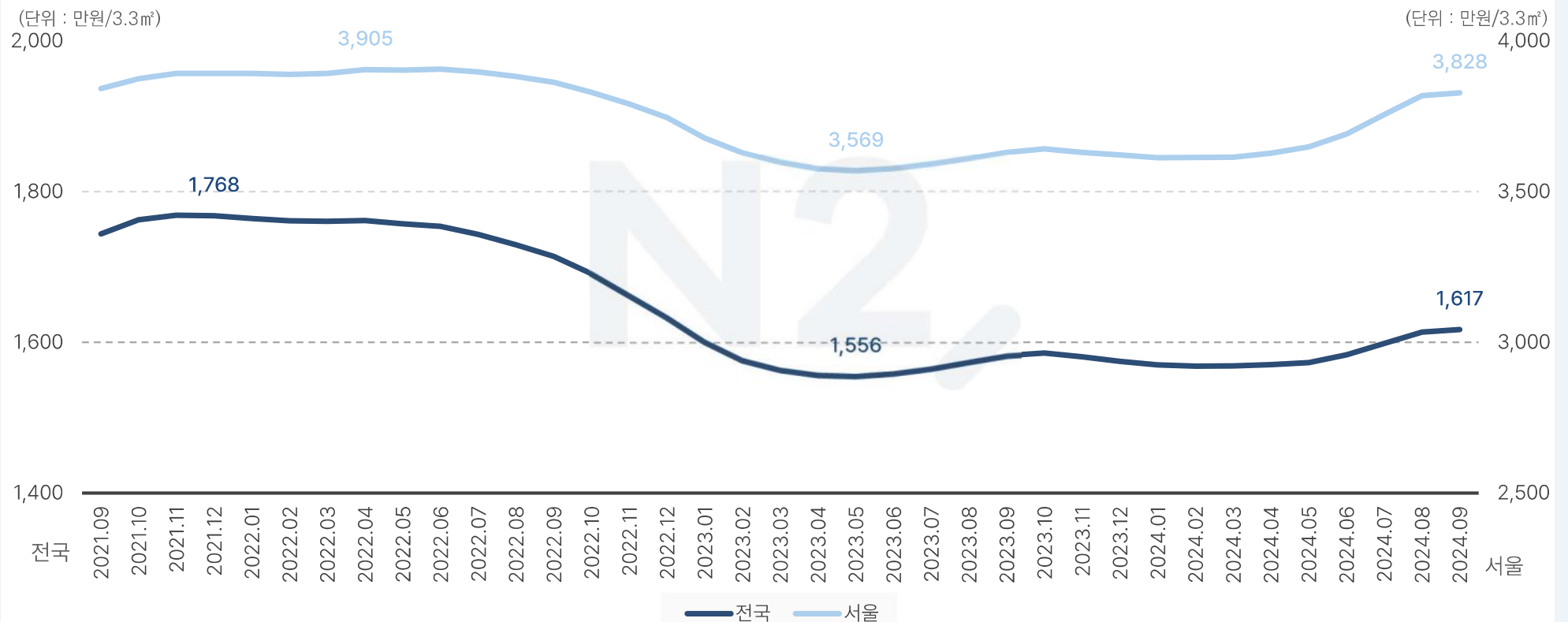


# 1. 매매 시장



- 아파트 평균 실거래가격은 2024년 들어 계속 상승하여 2024년 9월 기준 전국 1,617만 원/3.3m<sup>2</sup>, 서울은 3,828만원/3.3m<sup>2</sup>
- 서울은 고점이었던 2022년 4월 평균가격(3,905만원/3.3m<sup>2</sup>)의 98% 수준이고, 전국은 2021년 12월 고점 기준 91% 수준까지 회복함

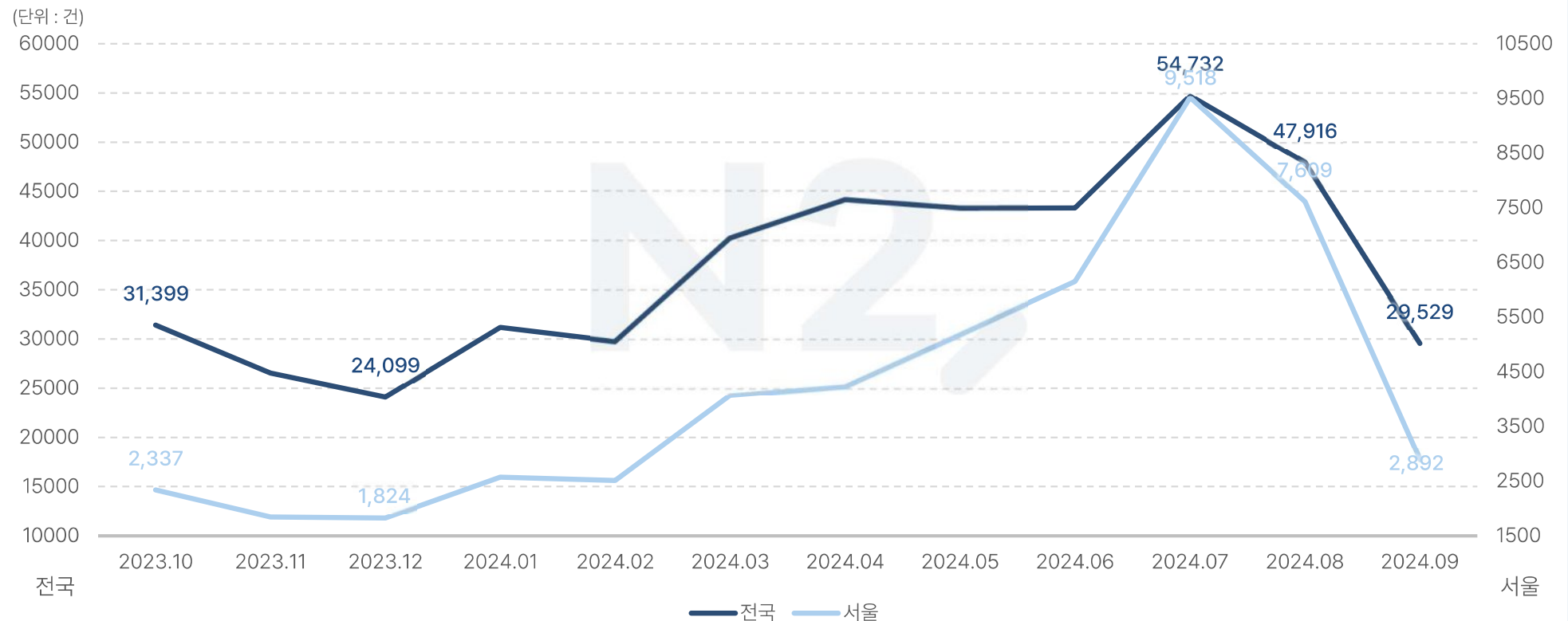
전국 및 서울 아파트 월간 평균 실거래가격 동향





- 전국, 서울 아파트 매매거래량은 2024년 들어 증가세로 전환하여 '24년 7월 전국 5.5만 건, 서울 9.5천 건
- 서울은 3년 7개월 만에 9천 건 돌파하였으며, 무주택자와 갈아타기 실수요자가 거래를 주도함
- 2024년 거래량 증가는 전세가격 상승, 분양시장 열기, 정비사업 진행으로 인한 영향으로 판단됨
- 9월 들어 대출 규제 및 매도-매수 호가 괴리로 인하여 거래량은 전국 2.9만 건, 서울, 2.9천 건으로 감소하였음

## 전국 및 서울 아파트 거래량



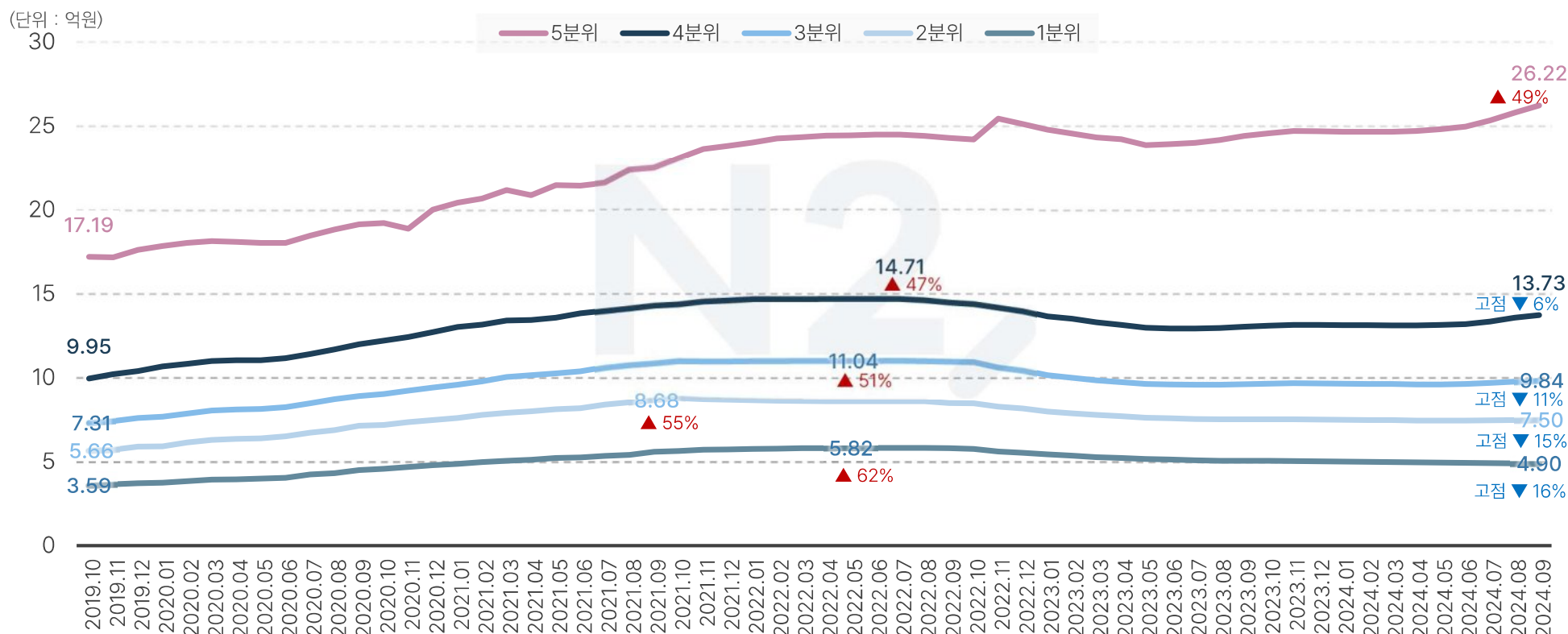
## 2. 가격 동향





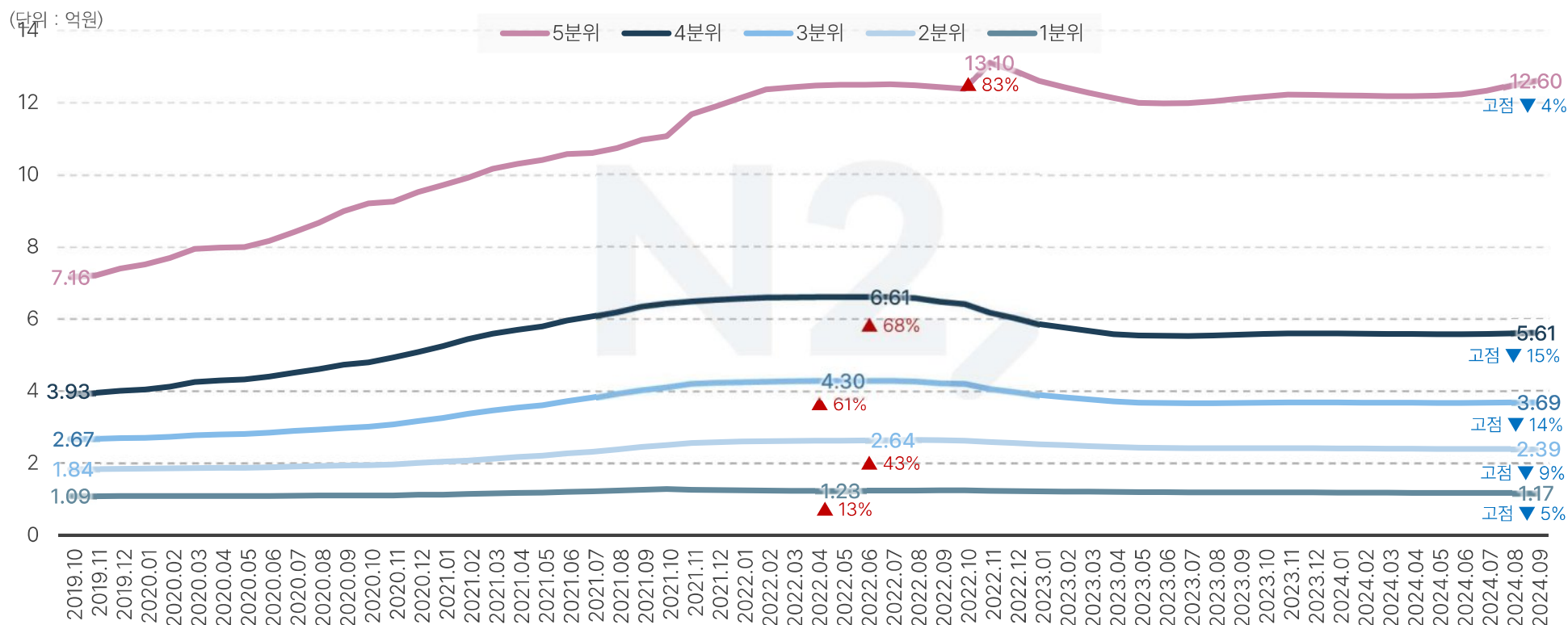
- 최근 5년 서울 아파트 가격구간별 매매평균가격을 보면 5분위(상위20%) 아파트는 전반적으로 상승세를 보이며 '24년 9월 26.22억원으로 고점을 기록하였고, 이는 '19년 10월 대비 49% 상승한 가격
- 1~4분위 아파트는 2021년 하반기~2022년 상반기 중 고점을 기록한 이후 하락하였으며 하위로 갈수록 고점 대비 하락률이 커지고 있음

## 서울 아파트 가격구간별 매매평균가격



- 최근 5년 전국 아파트 가격구간별 매매평균가격을 보면 5분위(상위20%) 아파트 고점은 '22년 11월 13.1억원이었고 '19년 10월(7.16억원) 대비 83% 상승하여 5개 분위 중 가장 높은 상승률을 보임
- 상위 아파트일수록 '19년 10월에서 고점까지의 상승률이 높았으며, 고점 이후 최근까지 4분위, 3분위 아파트가 -15%, -14%로 하락폭이 컸고 5분위 아파트 하락률이 -4%로 가장 낮음

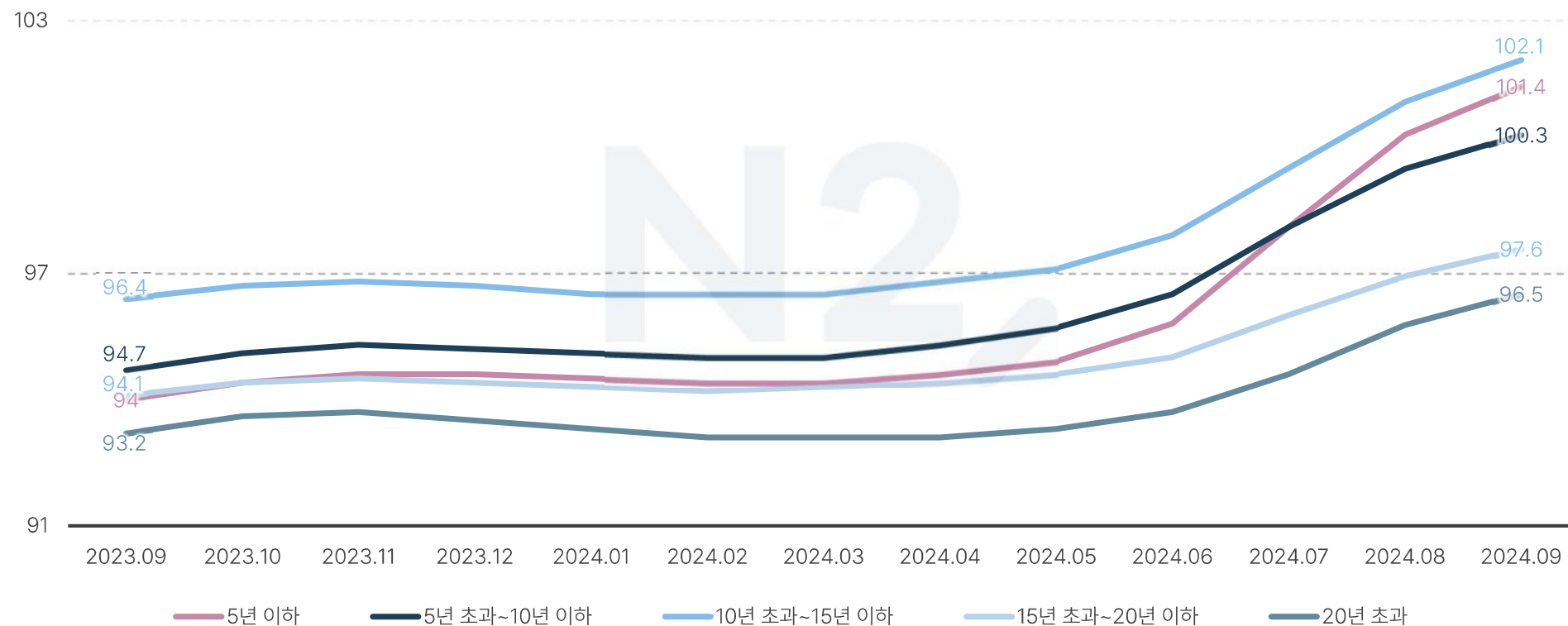
## 전국 아파트 가격구간별 매매평균가격





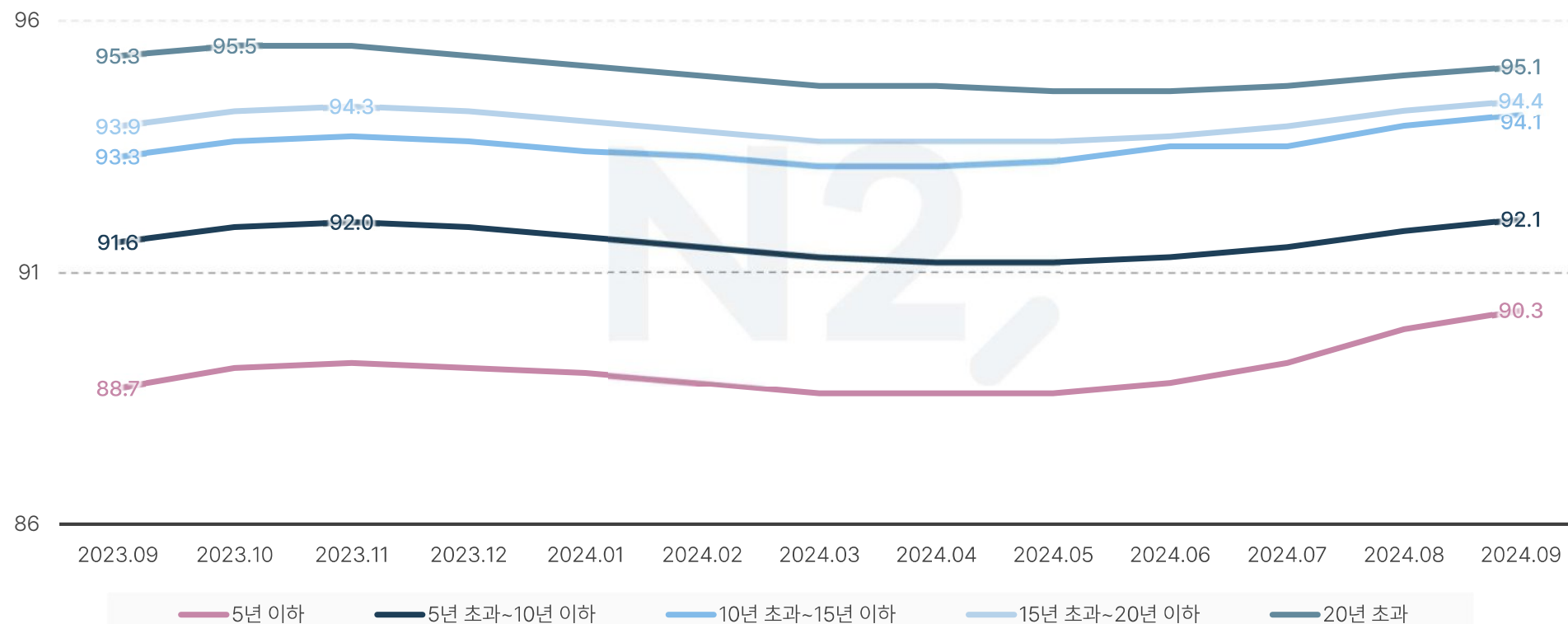
- 최근 1년(2023년 9월~2024년 9월) 서울 아파트 연령별 매매가격지수를 보면 준공 5년 이하의 신축 아파트 가격변동률이 7.4P로 가장 크게 상승하였으며, 그 다음 준공 10년~15년차가 5.7P, 5년~10년차 5.6P 상승
- 시장이 실수요 중심으로 움직이며 사용가치가 높은 신축에 수요가 집중되었으며, 투자 수요 진입이 어려운 시장 환경에서 '똥똥한 한 채' 선호가 강해지며 신축과 구축의 가격 차별화 가능성은 더욱 커질 것으로 보임

## 서울 아파트 연령별 매매가격지수



- 2023년 9월~2024년 9월까지 전국 아파트 연령별 매매가격지수를 보면 5년 이하의 신축아파트가 1.6P 상승하며 가장 많이 상승하였음
- 20년 초과 아파트는 고점 대비 -0.4P, '23년 9월 대비 -0.2P로 가장 더디게 회복하고 있으며, 지방 정비사업 비용 증가로 분담금이 늘어나고 사업 분쟁이 다수 발생하며 구축 아파트 선호도가 낮아진 것이 원인

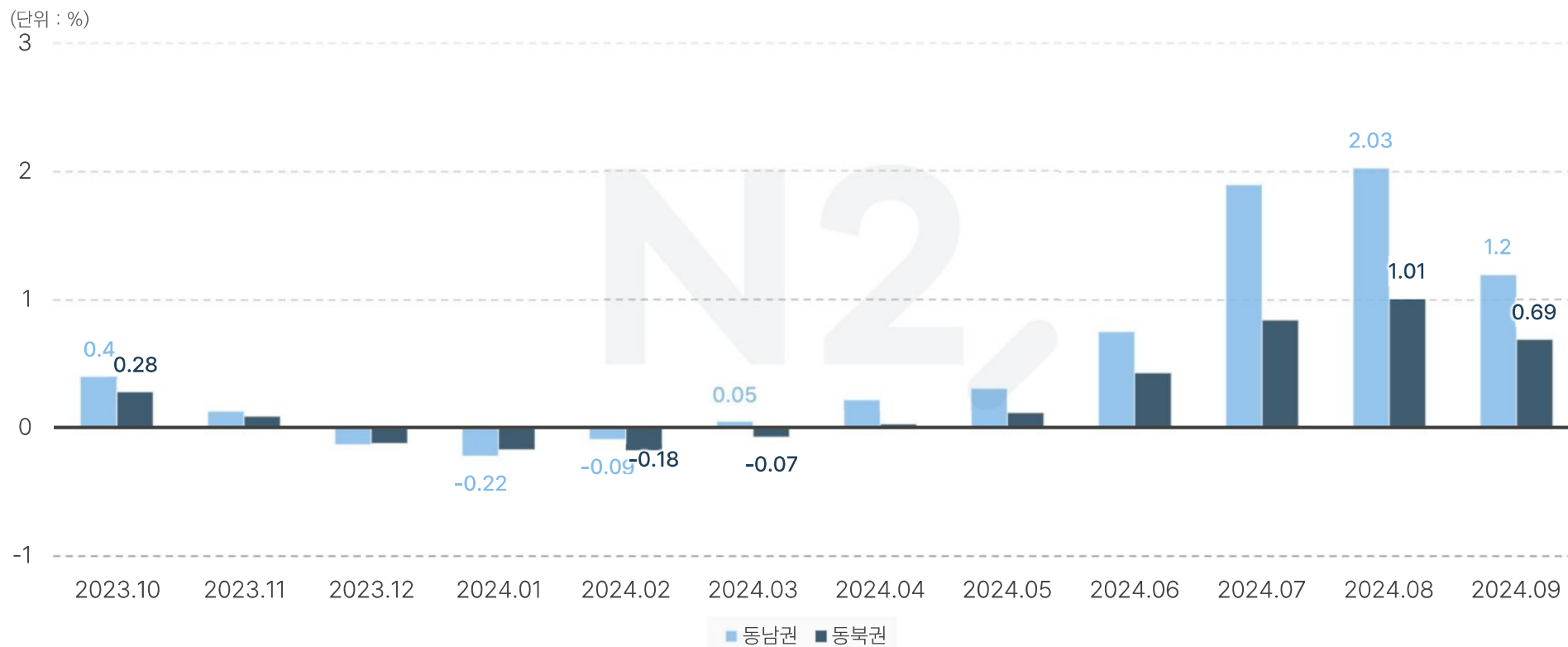
전국 아파트 연령별 매매가격지수





- 서울 동남권(강남·서초·송파·강동)과 동북권(노원·도봉·강북·성동·광진) 가격 변동에서 시차가 벌어지기 시작
- 2023년 3분기 동남권은 상승폭이 빠르게 둔화되었으며, '24년 1월 동북권보다 하락폭이 더 컸음
- '24년 3월 동남권이 먼저 상승 전환하였으며, 동북권은 5월부터 상승 반전되었음
- '24년 동남권과 동북권 상승률 격차가 커지기 시작, 8월 동남권 2.03%, 동북권 1.01%로 2배 이상 벌어짐

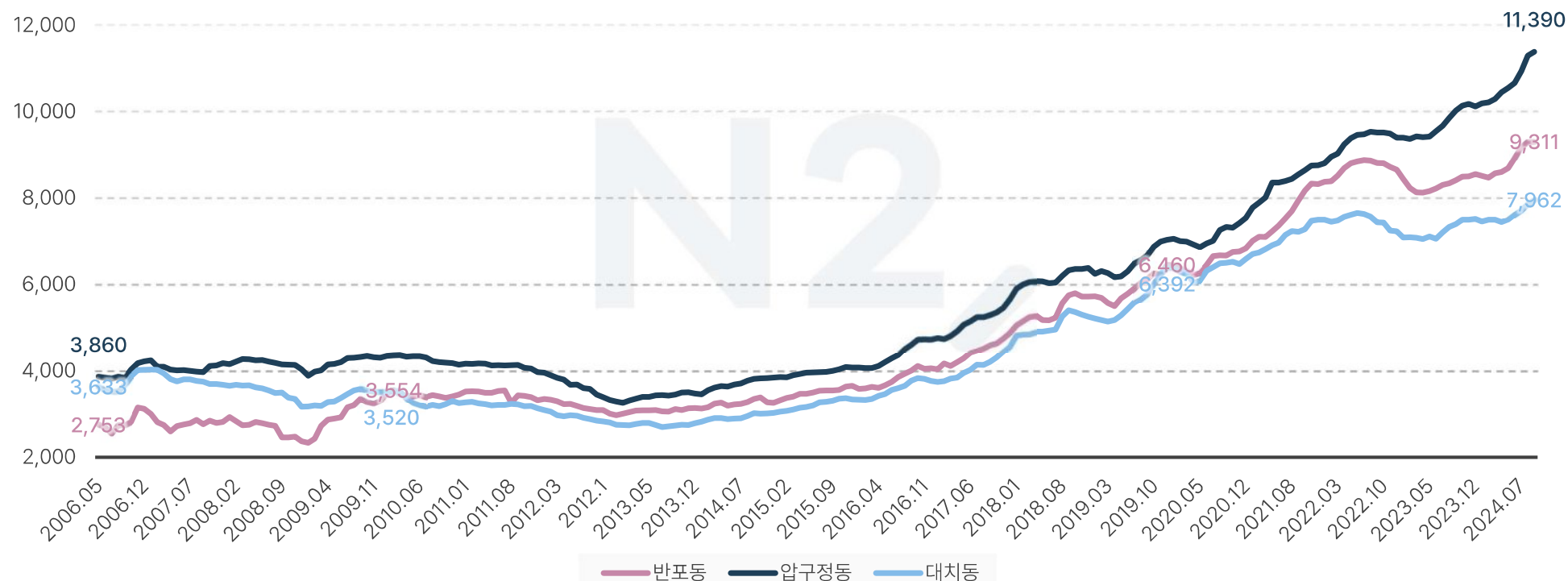
## 서울 권역별 아파트 매매가격지수 변동률



## 04 지역간 비교 : 반포, 압구정, 대치

- 2024년 9월 강남권의 주요 지역인 반포, 압구정, 대치를 비교하면 3.3m<sup>2</sup>당 가격은 압구정 1억 1,390만원, 반포 9,311만원, 대치 7,962만원 순으로 조사됨
- 반포동은 2009년 들어서면서 신축 대단지(반포자이, 래미안퍼스티지)의 입주로 상승률이 가팔라지며 2010년 초부터 대치동 시세를 역전하였고, 2020년부터 압구정-반포-대치의 격차는 벌어지는 추세

## 반포동, 압구정동, 대치동 아파트 단위당 실거래가격 동향

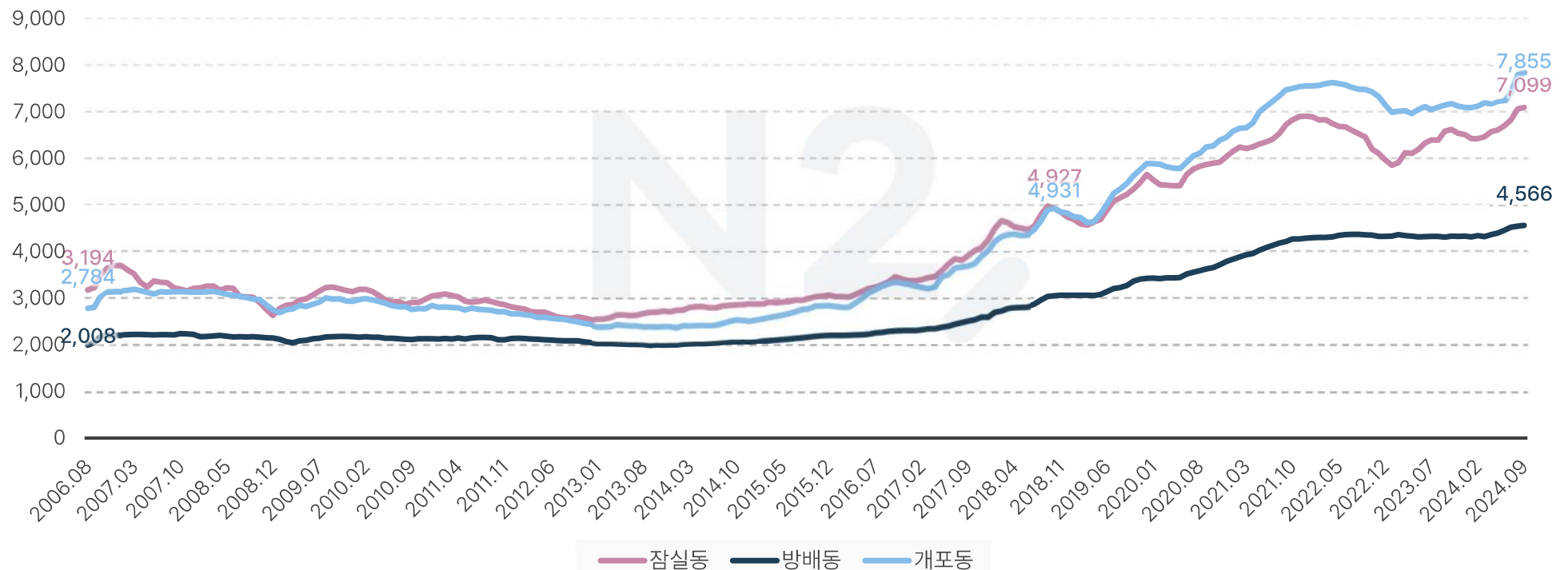
(단위 : 만원/3.3m<sup>2</sup>)



- 잠실, 방배, 개포 아파트 평균가격은 '24년 9월 개포 3.3m<sup>2</sup>당 7,855만원, 잠실 7,099만원, 방배 4,566만원 순
- 2019년 이전까지 잠실-개포-방배 순으로 가격이 높았으나 '19년 개포동 주공2단지와 3단지가 재건축 사업을 통해 신축 대단지로 거듭나며 잠실 가격을 넘어서기 시작했고, 이후에도 계속되는 신축 입주로 격차를 벌임
- 최근 방배동 재건축 사업장들이 비교적 잘 진행되면서 '22년 침체기에도 가격 방어되며 두 지역과 격차를 줄임

### 잠실동, 방배동, 개포동 아파트 단위당 실거래가격 동향

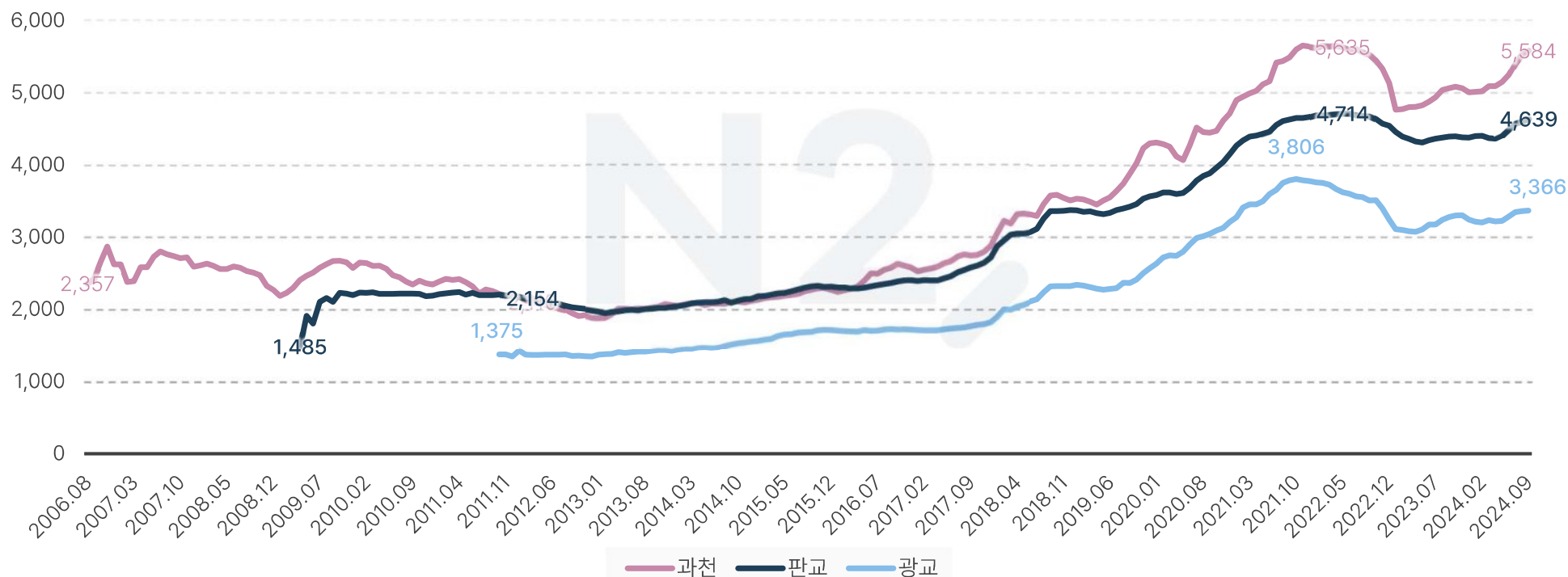
(단위 : 만원/3.3㎡)



- 과천, 판교, 광교 아파트 평균가격은 '24년 9월 과천 3.3m<sup>2</sup>당 5,584만원, 판교 4,639만원, 광교 3,366만원 순
- 판교 입주 후 2012~2016년에는 과천과 판교가 비슷한 가격대를 형성하였으나, 과천주공 아파트 재건축 진행에 따라 과천이 다시 앞서나가기 시작하였고 2018년부터 연이은 신축 입주로 과천과 판교의 격차가 커졌음

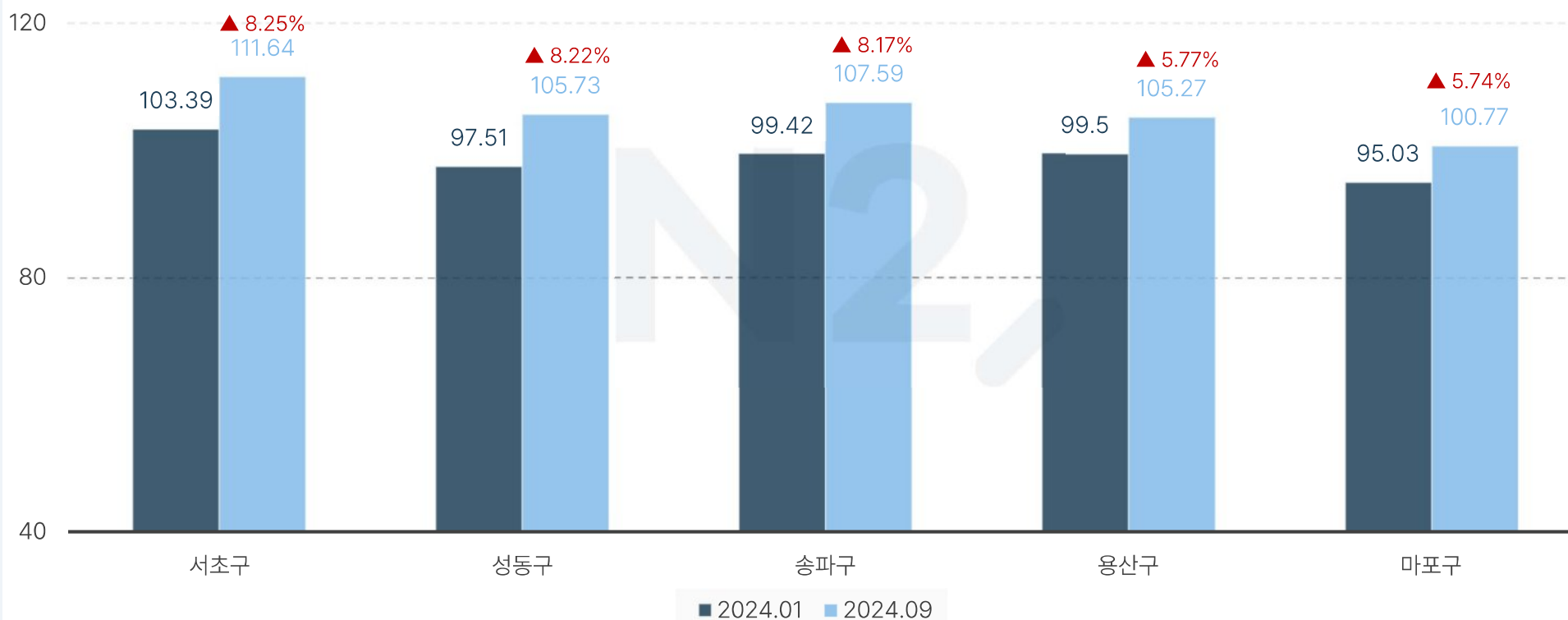
## 과천, 판교, 광교 아파트 단위당 실거래가격 동향

(단위 : 만원/3.3㎡)



- 2024년 1월 比 최근(9월) 가장 많이 상승한 구는 서초구 8.25%, 그 다음으로 성동구 8.22%, 송파구 8.17%, 용산구 5.77%, 마포구 5.74% 순으로 확인됨
- 서초구와 성동구, 용산구는 분양시장, 초고가 주택 상승 영향이 컸고, 송파구와 마포구는 직주근접과 학군이 양호한 지역으로 실수요자 선호도가 높았던 것으로 분석됨

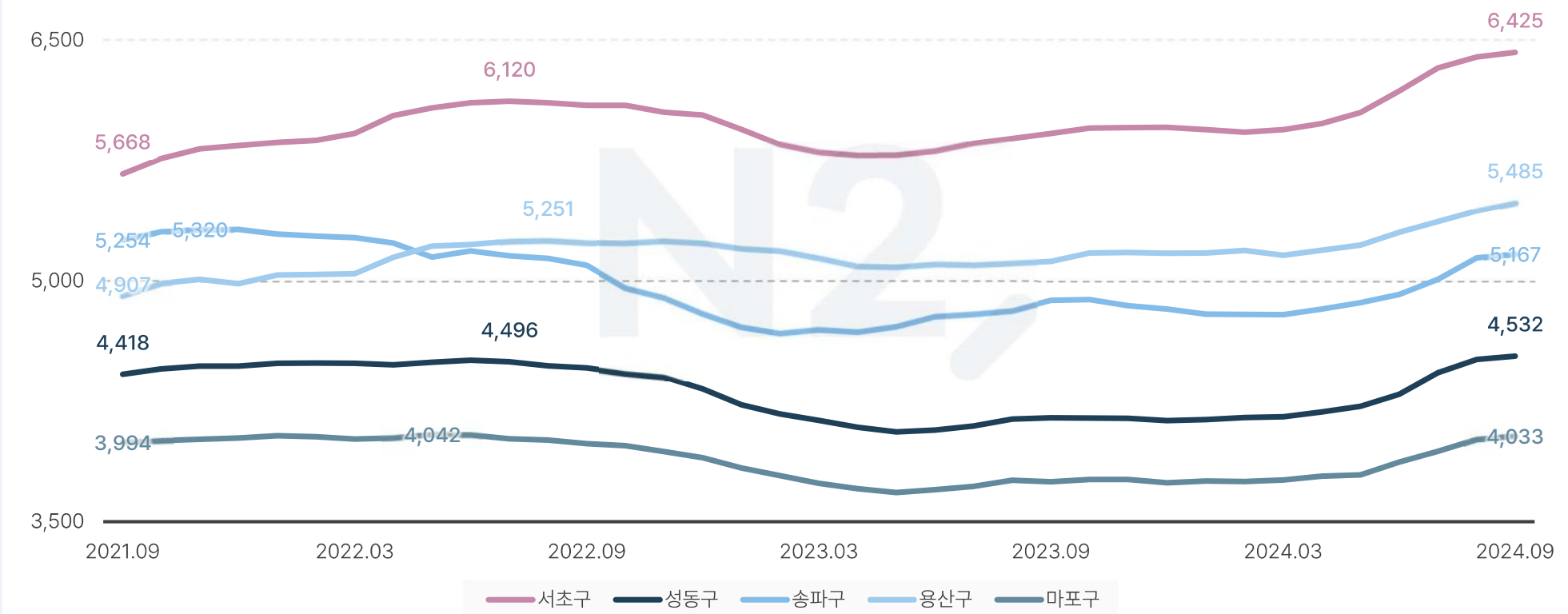
연초 대비 올해 가장 많이 상승한 구





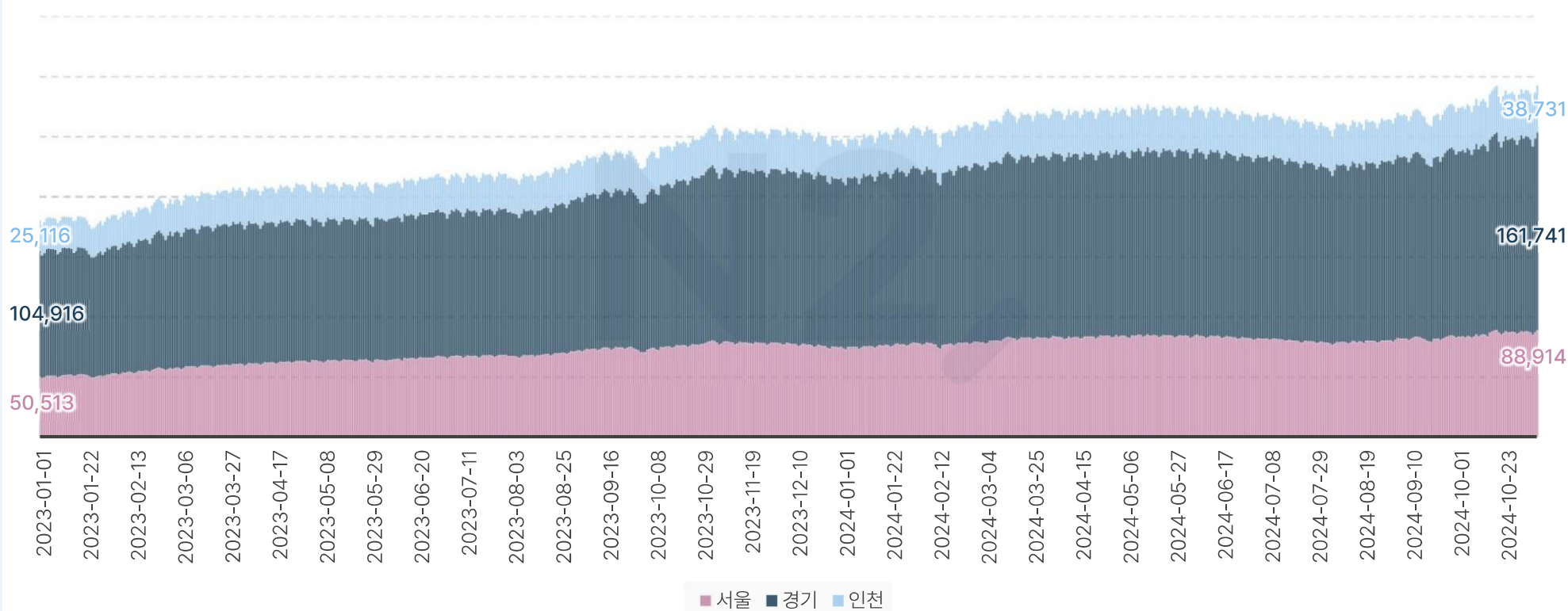
- 올해 가장 많이 상승한 5개 구의 최근 3년 가격 동향을 보면 2024년 9월 기준 서초구, 용산구, 성동구는 전고점('22년 7~8월)을 돌파하였고, 마포구는 고점의 99.8%, 송파구는 97.1% 수준
- 특히 서초구, 용산구는 전고점의 105%, 104.5%를 기록한 모습을 보였는데, 분양시장과 고급 아파트 시장 강세의 영향으로 분석

## 연초 대비 올해 가장 많이 상승한 구



- 수도권 매물은 2024년 4월 이후 거래량이 급증하며 감소하기 시작하다가 '24년 9월 대출 규제 이후 다시 매물이 증가하여 서울 8.7만 호, 경기 16.2만 호, 인천 3.9만 호로 최근 2년 중 가장 많은 매물량을 보이고 있음
- 서울 매물 비중은 전체 121만호의 7.2%, 경기 237만호 중 6.8%, 인천 56만호 중 6.9%
- 매물이 전체 주택의 10% 초과할 시 가격 하방 압력으로 작용할 가능성 높음

## 매매매물동향



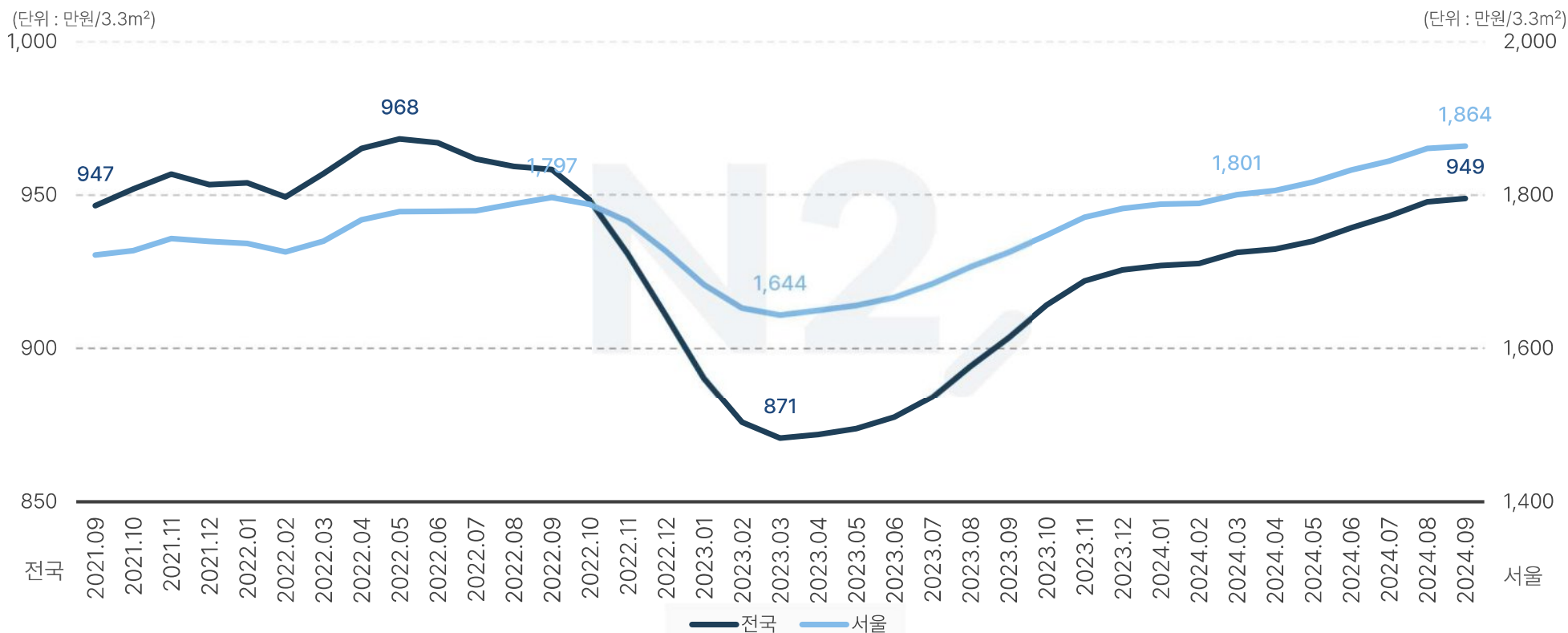
### 3. 전월세 시장





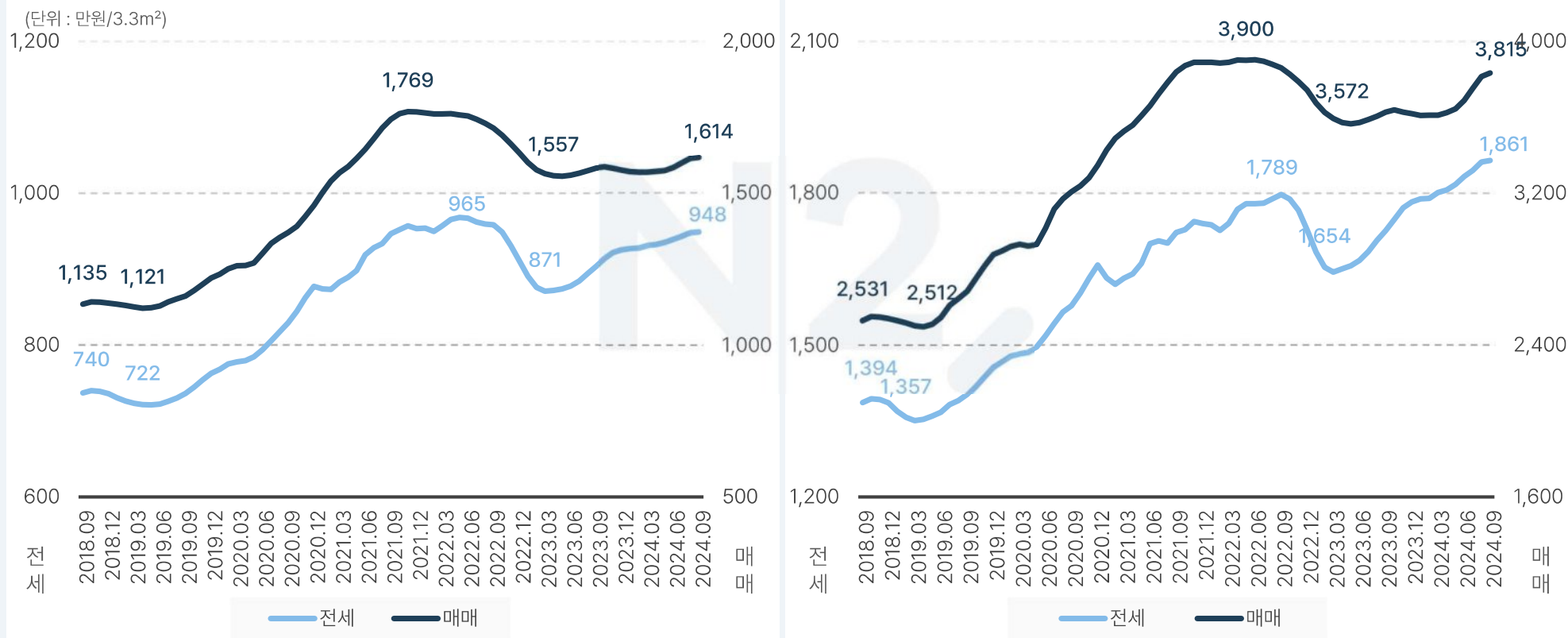
- 2024년 9월 아파트 평균 전세가격은 전국 949만 원/3.3m<sup>2</sup>으로 2021년 9월과 비슷한 수준
- 서울은 '24년 9월 1,864만원/3.3m<sup>2</sup>이며, '24년 3월 이미 전고점을 넘어서서 꾸준히 상승 중임
- 전국도 2023년 초 이후 꾸준히 상승하여 2021년 11월 고점의 98% 수준까지 회복함

전국 및 서울 아파트 월간 평균 전세가격 동향



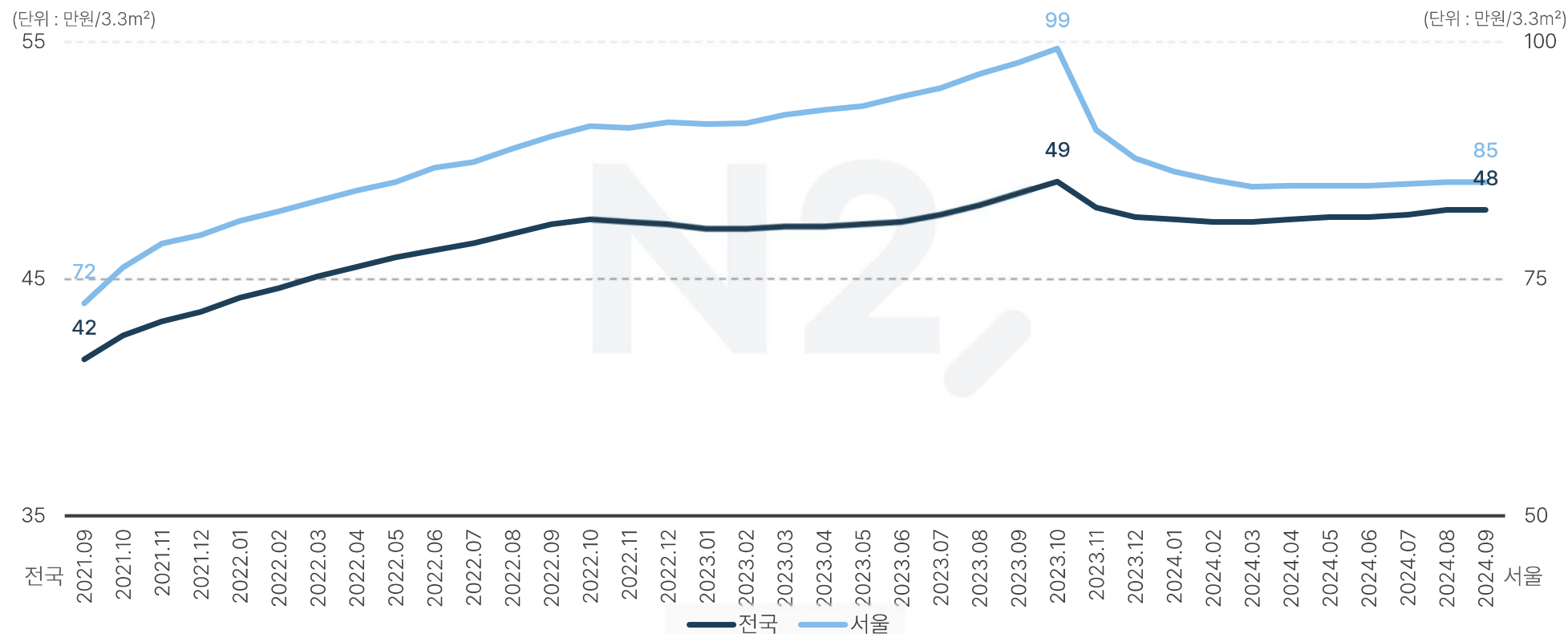
- 전국과 서울의 매매가격과 전세가격을 보면 전반적으로 동조화되고 있음
- 2019년 상반기 전세가격이 상승하자 매매가격도 상승하였으며, 이후 '21년 말~'22년 상반기 매매가격이 정점을 찍고 하락하자 전세가격도 하락하기 시작
- 2023년 초 전세가격이 다시 회복한 이후 매매가격도 회복되는 모습을 보임

전국(좌) 및 서울(우) 아파트 매매평균가격 및 전세평균가격



- 2024년 9월 아파트 월세가격은 전국 3.3m<sup>2</sup>당 48만원, 서울은 85만원으로 조사됨
- 월세는 금리 인상과 전세가격 부담으로 인해 계속 상승세를 보이며 '23년 10월 전국 49만원/3.3m<sup>2</sup>, 서울 99만원/ 3.3m<sup>2</sup>으로 고점을 기록한 이후 하락하였음
- 이는 전세대출금리 인하로 전세 수요가 증가하여 전월세전환율이 하락하고 갱신계약 비중이 증가한 것이 원인

전국 및 서울 아파트 월간 평균 월세가격 동향

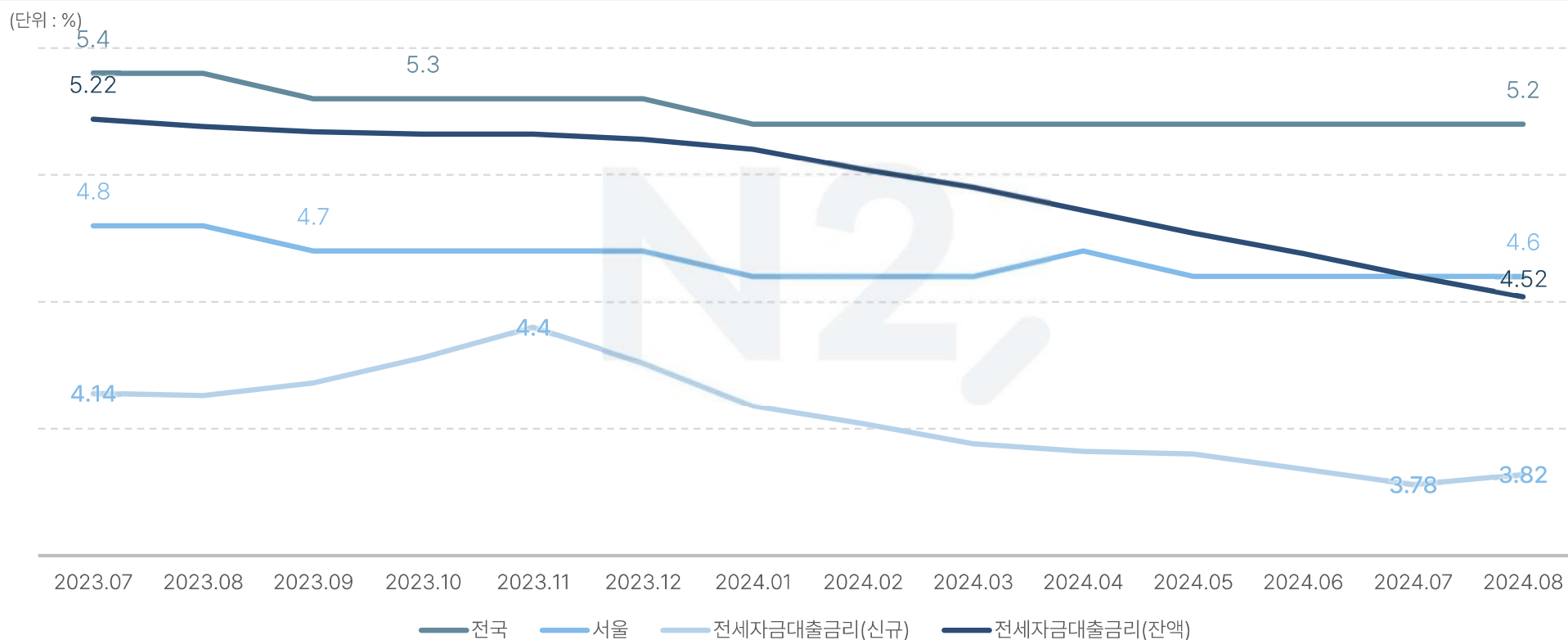




## 04 전월세 전환율과 전세자금대출금리

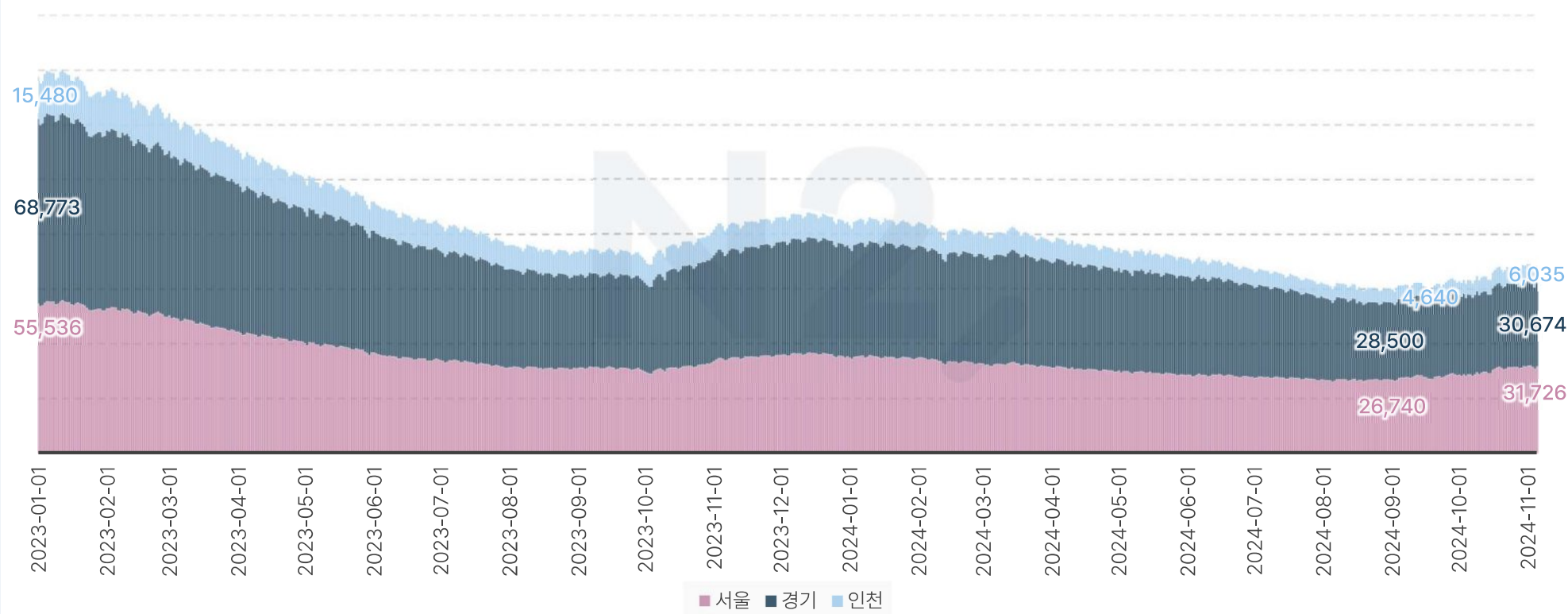
- 2024년 8월 전국, 서울 전월세전환율은 각각 5.2%, 4.6%로 '23년 상반기 이후 소폭 하락세
- 전세대출금리는 2023년 말부터 하락하기 시작하여 '24년 7월 3.78%로 최근 1년 내 최저 기록하였고, 잔액 기준 대출도 '23년 하반기 이후 계속 하락세
- 전세대출금리 하락으로 전세수요가 늘어나면서 월세 대비 보증금 부담이 상승함

## 전월세전환율 및 전세자금대출금리



- 전세매물은 2023년 초부터 서울 및 수도권(경기, 인천) 감소하여 '24년 9월 서울 2.7만 건, 경기 2.8만 건, 인천 5천 건으로 '23년 초 물량 比 30~48% 수준을 기록
- '24년 9월 이후에는 지속된 전세가격 상승에 따른 부담, 전세대출 금리 상승으로 인하여 매물이 다시 소폭 늘어나고 있음

## 전세매물동향



## 4. 분양시장



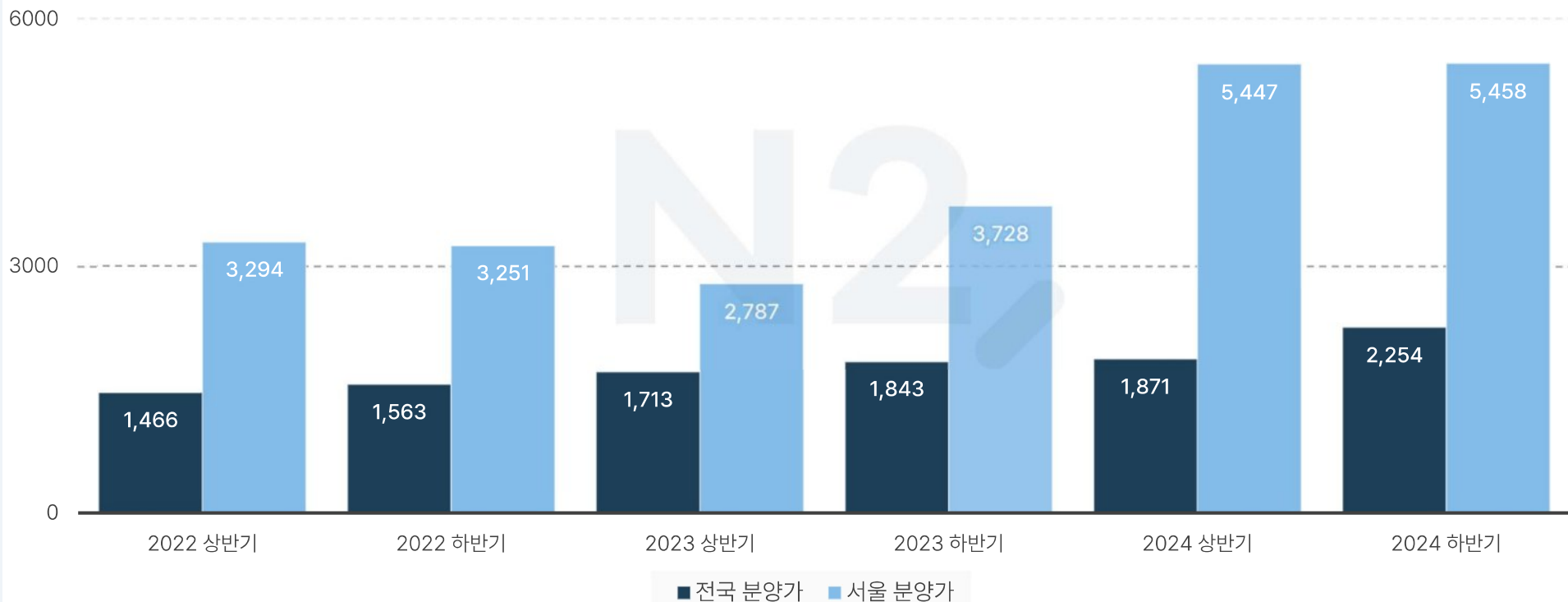


## 4. 분양시장 01 분양가

- 2022년부터 전국 대부분 지역이 분양가상한제 지역에서 해제되고 건자재 가격 상승, 고금리로 사업비용이 인상되어 평균분양가가 상승
- 2024년 상반기와 하반기 서울 평균분양가는 강남권 아파트 분양 영향으로 3.3㎡당 5천4백만원 기록
- 전국 분양가도 '24년 하반기 평균 3.3㎡당 2,254만원으로 '22년 상반기(1,466만원/3.3㎡) 比 약 28% 상승

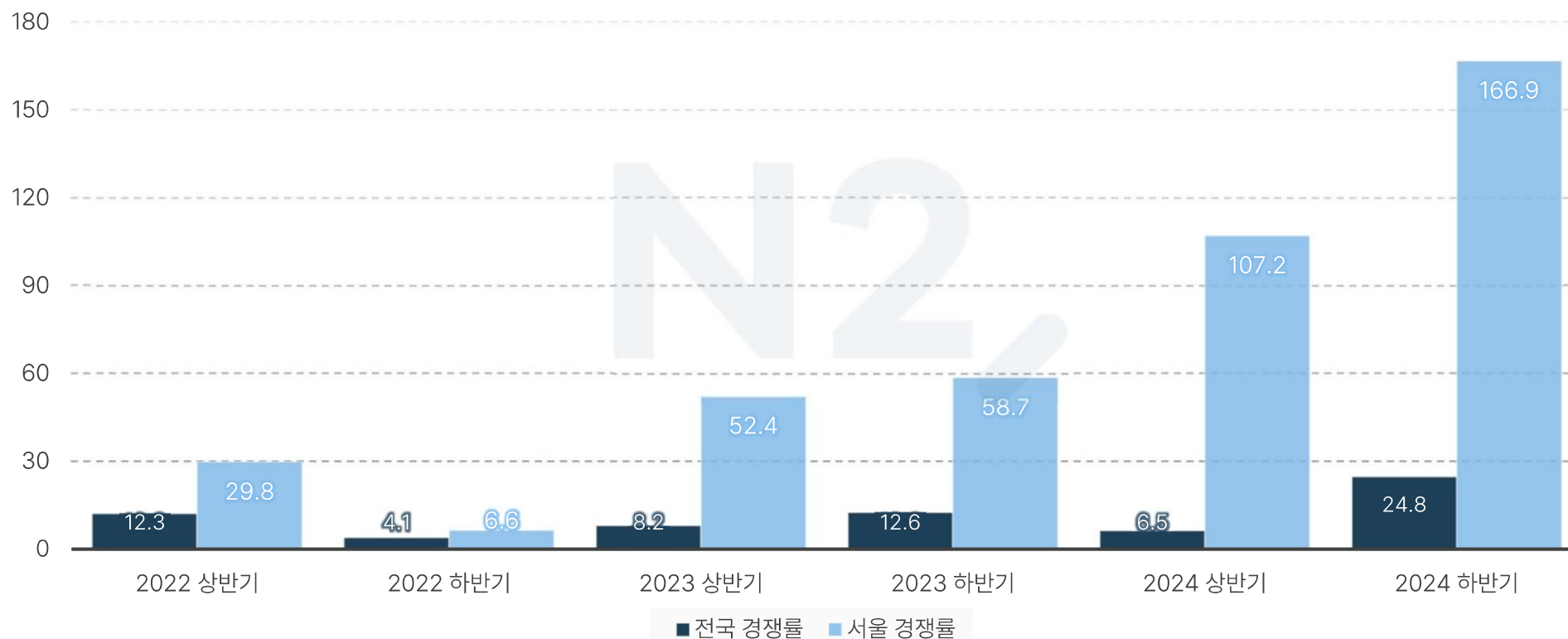
### 전국 및 서울 평균분양가

(단위 : 만원/3.3㎡)



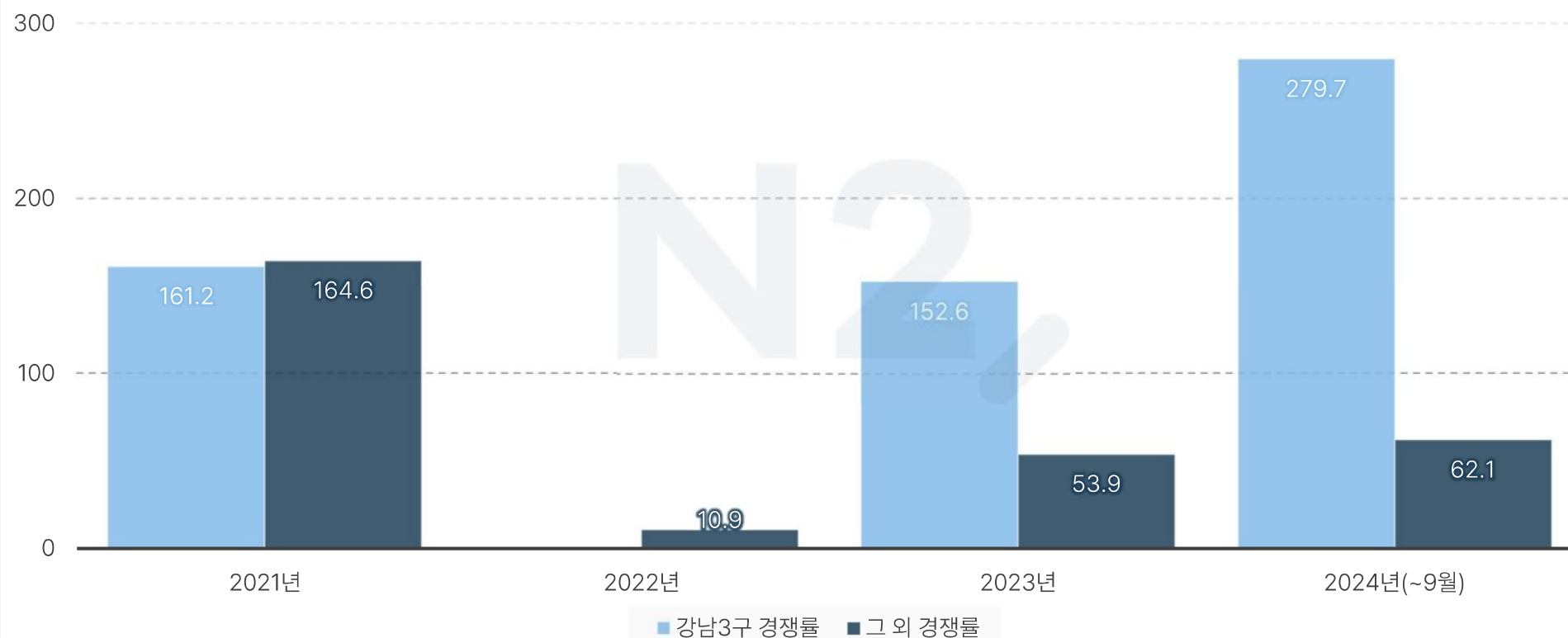
- 전국 평균 청약경쟁률은 2024년 하반기 신축 선호와 시장 강세로 최근 3년 내 가장 높은 24.8대 1을 기록
- 서울은 2024년 상반기 분양가상한제 적용으로 수 억원 이상의 시세 차익이 예상되는 잠원동 '메이플 자이' 분양으로 107대 1을 기록했으며, 하반기는 반포, 방배, 청담, 잠실이 줄줄이 분양에서 나서 11월까지 평균 166.9대 1로 최근 3년 최고 경쟁률을 보임

전국 및 서울 청약경쟁률



- 강남3구(강남, 서초, 송파)와 그 외 서울 지역의 청약경쟁률 격차가 벌어지고 있음
- 시장 상승기였던 2021년에는 강남3구 외 서울 지역 평균 경쟁률이 조금 더 높았으나, 2024년 현재 강남3구는 279.7대1, 그 외 서울 지역은 62.1대로 차이가 크게 벌어짐
- 강남3구는 분양가상한제 적용으로 큰 시세차익을 남길 수 있어 청약 관심이 더욱 고조됨

강남3구(강남, 서초, 송파) vs 그 외 서울지역 청약경쟁률



- 2024년 말~2025년 서초구 방배동에서 분양이 예정된 단지들이 많음
- 서초구, 송파구, 용산구는 분양가상한제 적용 지역으로 시세 차익을 기대할 수 있어 관심이 집중될 것으로 예상
- 단, 공사비, 분양가 산정 이슈 등으로 2025년 분양 일정은 변동 가능성이 큼

2024년 말 ~ 2025년 서울 주요 분양 예정단지

지역		기존 구역	아파트명	가구		(예상) 분양일정
				전체	일반분양	
서초구	반포동	반포 3주구	래미안 트리니원	2,091	505	2025년
서초구	방배동	방배 6구역	방배 래미안 원페를라	1,097	497	'24년 11월
서초구	방배동	방배 삼익아파트	아크로리츠카운티	721	166	'24년 11월
서초구	방배동	방배 13구역	방배포레스트자이	2,322	547	2025년
서초구	방배동	방배 14구역	방배 르엘	487	180	'25년 상반기
송파구	신천동	잠실 미성·크로바아파트	잠실 르엘	1,865	219	'25년 상반기
용산구	한강로3가	아세아아파트	(미정)	999	800+α	2025년
영등포구	당산동	당산 유원제일 아파트	e편한세상 당산 리버파크	550	513	'24년 11월
노원구	월계동	광운대역세권 개발사업	서울원 아이파크	1,856	1,856	'24년 11월
성북구	삼선동	삼선 5구역	창경궁 롯데캐슬 시그니처	1,223	509	'24년 11월



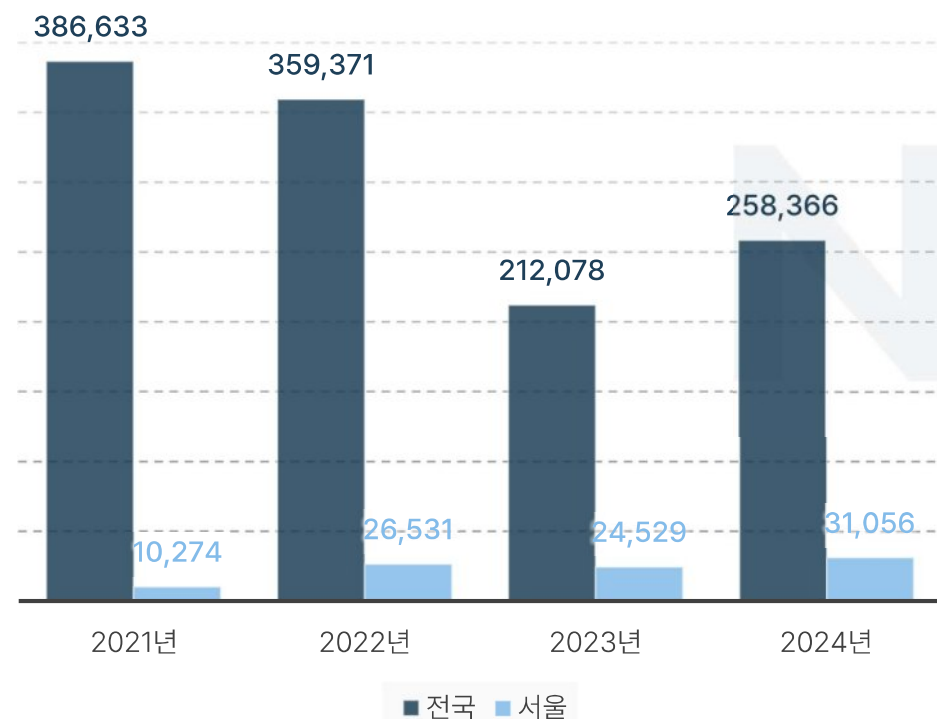
## 5. 공급



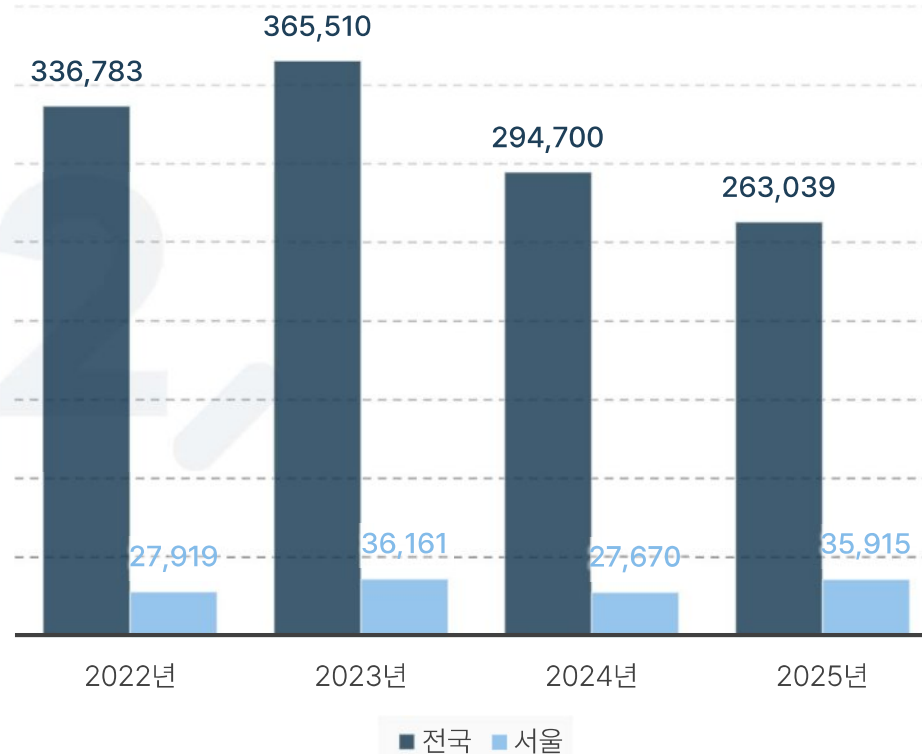
- 2024년 분양+분양계획물량은 전국 25.8만 호로 '23년보다 약 22% 증가 예정이지만 '21년~'22년보다는 30% 정도 감소한 수준이며 서울은 '24년 3.1만 호 분양으로 '21년~'23년 연간 물량보다 크게 증가
- 전국 아파트 입주예정 및 재고 물량은 '24년 약 29.5만호로 전년 比 81% 수준으로 감소
- 서울 입주 및 재고 물량은 약 2.7만 호로 '23년의 77% 수준이지만, '25년은 3.6만 호로 증가 예정

분양+분양계획물량

(단위 : 세대)



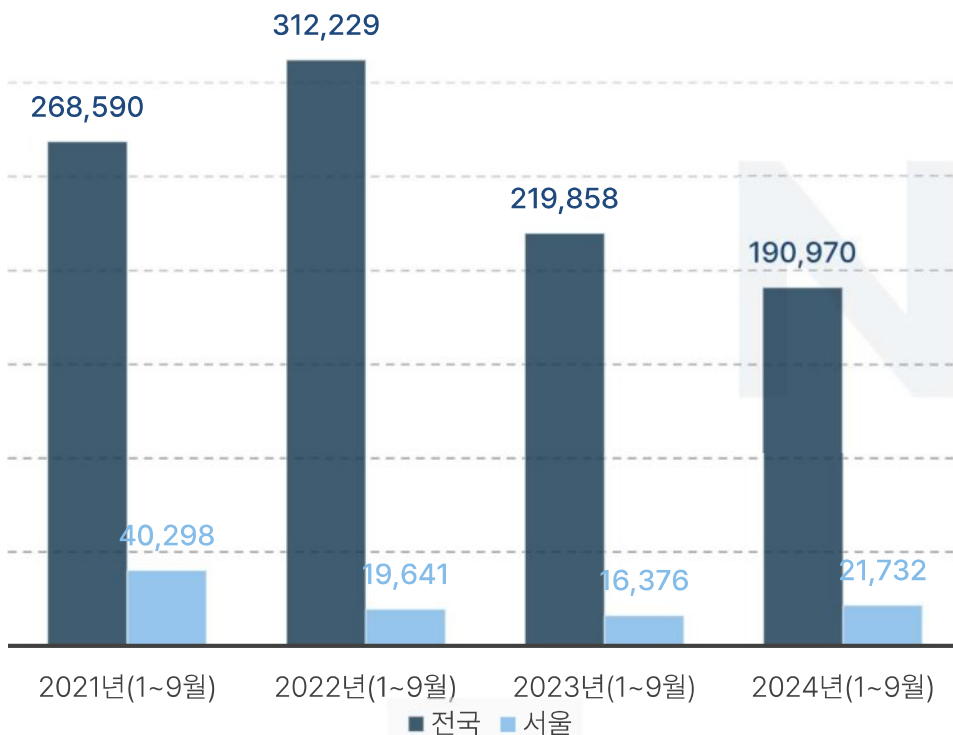
재고+입주예정물량(우)



- 2024년 9월 누계 전국 아파트 인허가물량은 약 19.1만 호로 2021년~2023년 동기 인허가물량보다 적음
- 서울 9월 누계 인허가는 약 2.2만 호로 '22~'23년 동기 물량보다 11~33% 많지만 '21년과 비교시 54% 수준
- '24년 9월 누계 착공 물량은 전국 16.9만 호로 전년 동기 비교시 56% 증가, 서울은 1.5만 호로 20% 증가
- '다만, 21~'22년 착공 물량과 비교시 전국은 56~74% 수준, 서울은 40~74% 수준으로 향후 공급 부족 예상

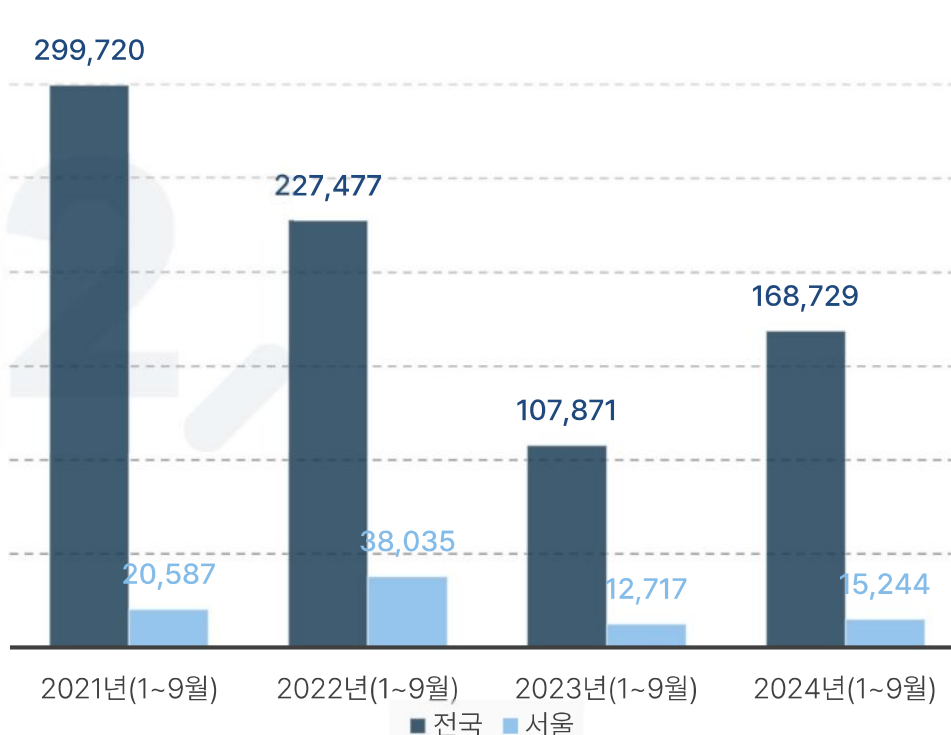
아파트 인허가 물량

(단위 : 호)



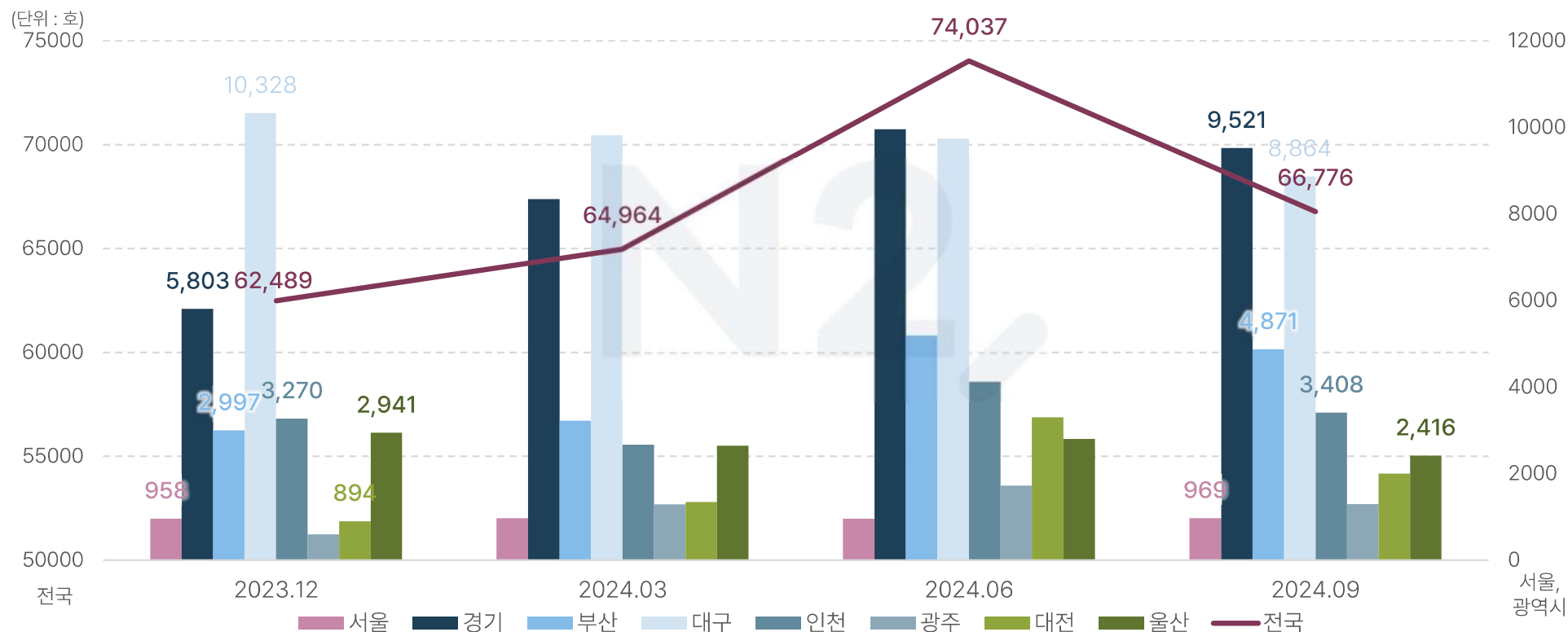
아파트 착공 물량

(단위 : 호)



- 2023년 말부터 전국의 미분양이 증가세를 보여 '24년 6월 7.4만 호로 정점을 기록
- '24년 6월 이후 시장 상승 영향으로 미분양 물량이 감소하여 '24년 9월 전국 6.7만 호로 조사됨
- 가장 미분양 물량이 많은 대구 지역과 수도권(경기, 인천)의 미분양 감소가 전국 감소로 이어진 것으로 분석
- 다만, '23년 12월과 '24년 3월과 비교시에는 미분양 물량이 많음

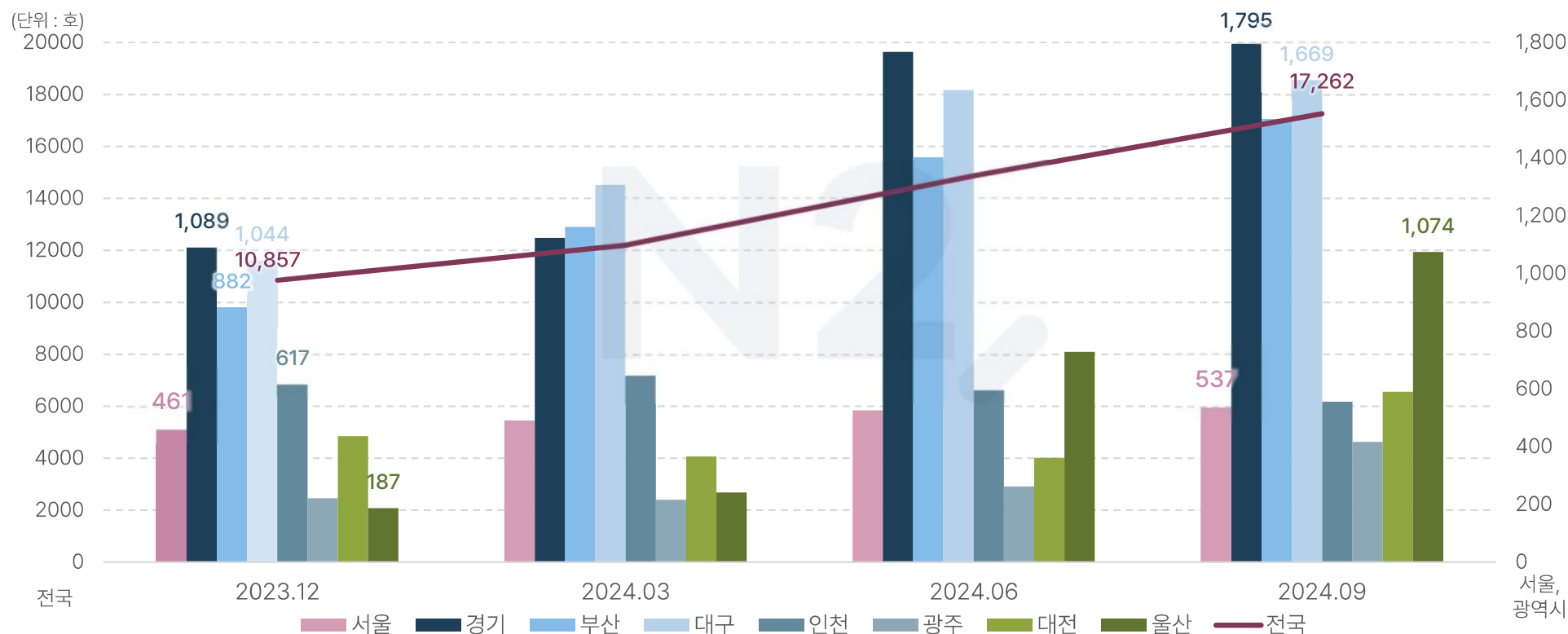
## 전국 및 서울, 수도권, 광역시 아파트 미분양 동향



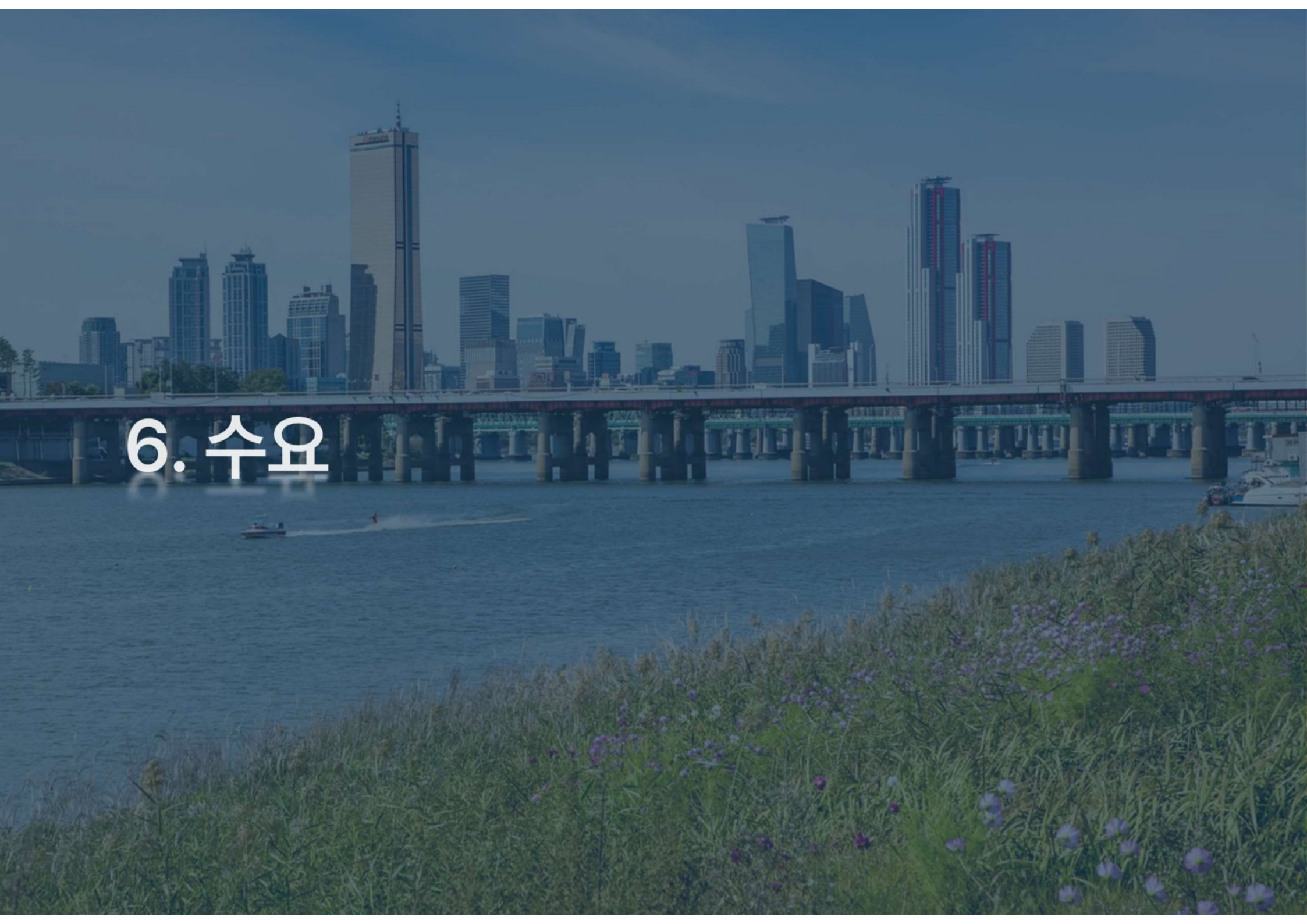


- 준공후미분양은 전국적으로 증가하고 있어 '24년 9월 약1.7만 건으로 '23년 12월 1.1만 건 대비 64% 증가하였음
- 서울의 준공후미분양은 '24년 9월 526건으로 1년 전과 비교시 20% 증가하였고 경기도 1,767건으로 1년 전 比 148% 증가, 인천은 증가세를 보이다가 '23년 4분기부터 약간 감소하는 추세

전국 및 서울, 수도권, 광역시 아파트 준공후 미분양 동향

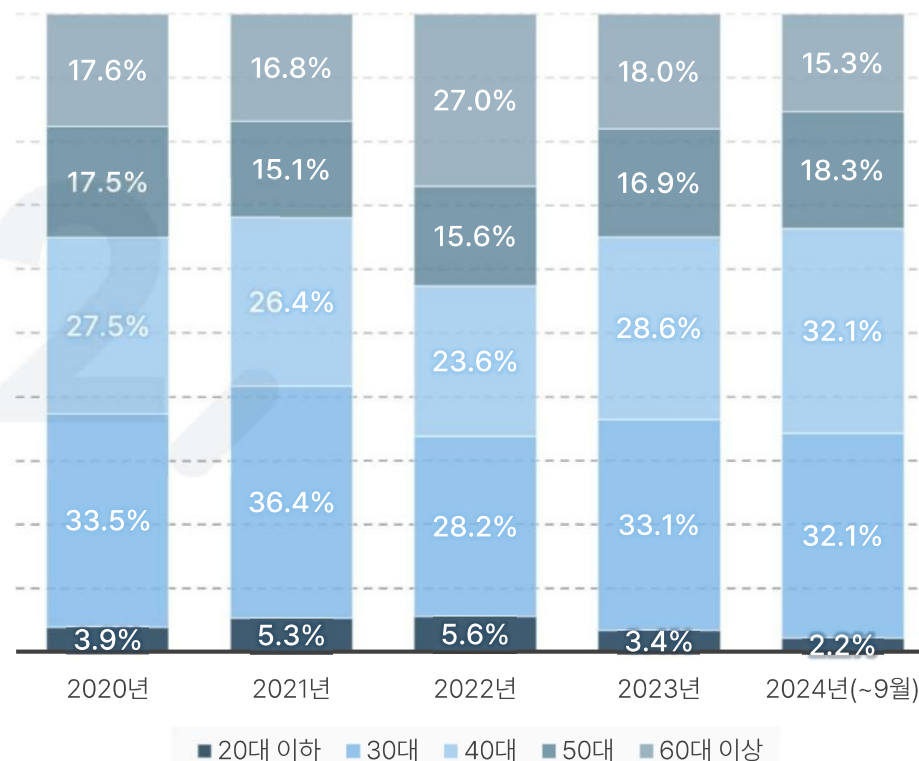
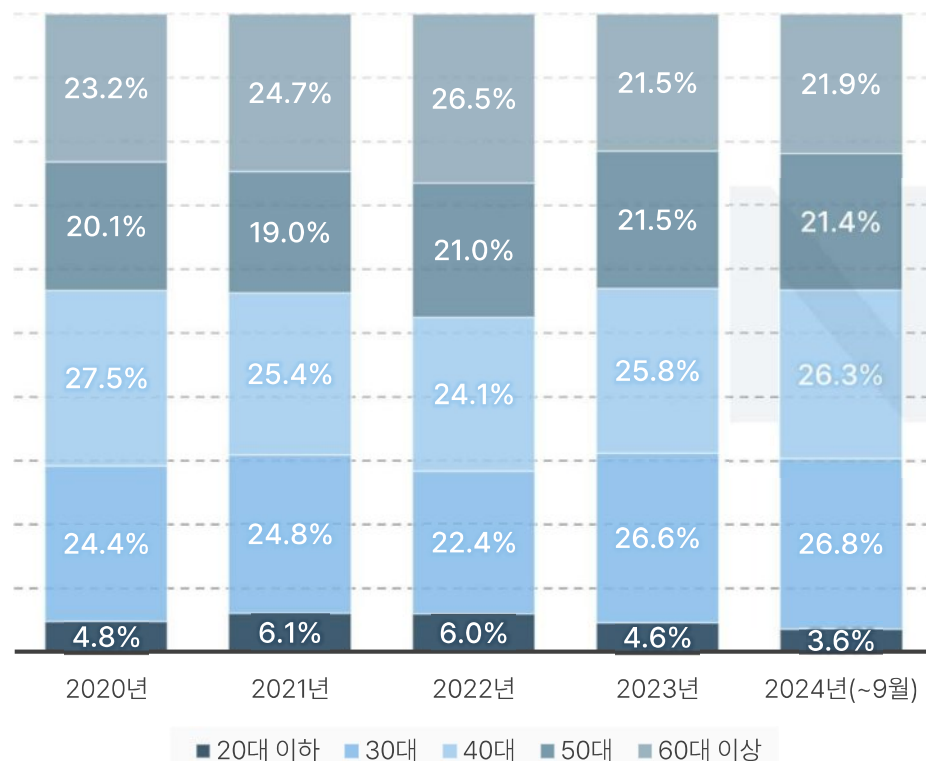


## 6. 수요



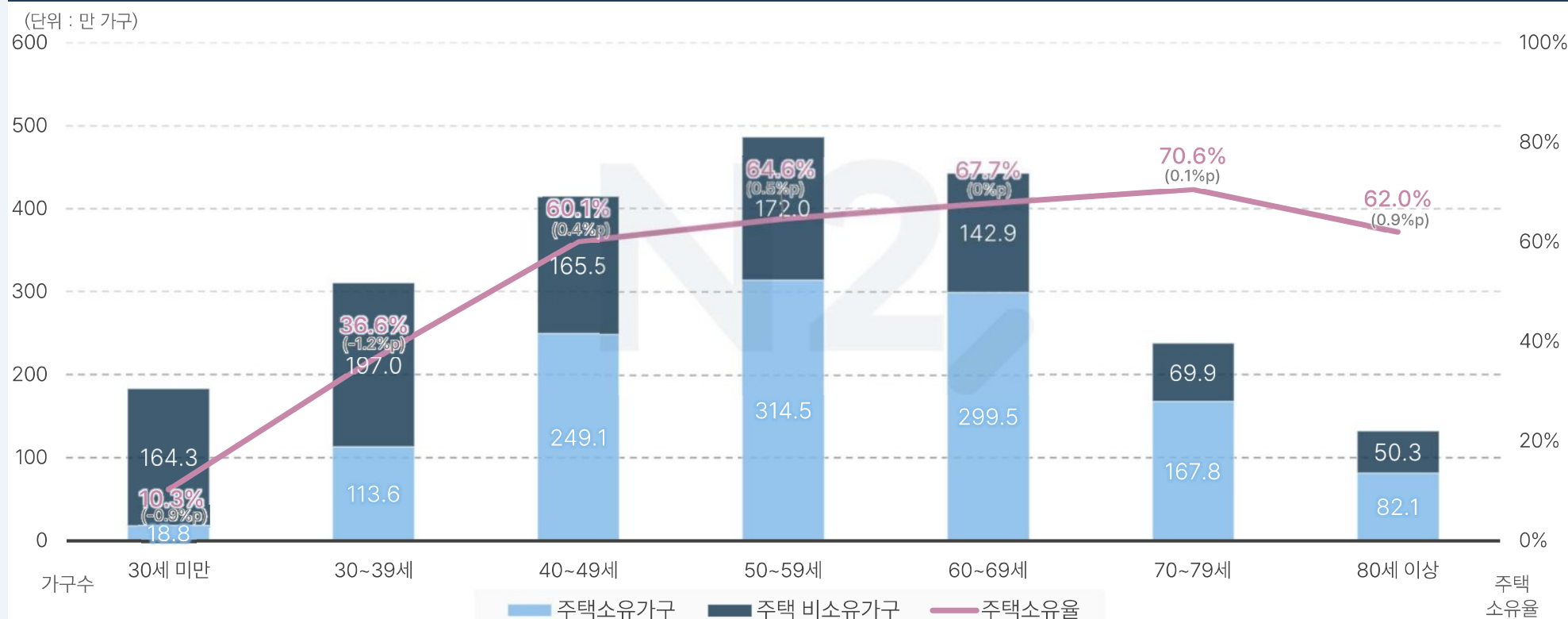
- 전국 아파트 매입자 연령대별 거래비중을 보면 30대 거래가 점점 늘어 '24년 9월까지 26.8%로 가장 높은 비중을 차지하였고, 서울은 40대 거래가 증가세로 '24년 9월 누적 32.1%로 30대와 같이 높은 비중을 차지함
- 전국과 서울 모두 최근 5년 내 30대와 40대 거래 비중은 커지고 있고, 60대 이상은 '22년 이후 비중이 줄어들고 있음

전국(좌) 및 서울(우) 아파트 매입자 연령대별 거래비중 추이



- 2023년 기준 가구주 연령대별 주택 소유율을 보면 연령이 높아질수록 주택 소유가 많아져 70대가 70.6%로 주택 소유율이 가장 높고, 80대부터는 증여 또는 상속으로 감소
- 30세 미만~30대 주택 소유율이 26.6% 증가하며 가장 많이 증가, 그 다음 30~40대는 21.9% 증가
- 전년 대비 50대(0.5%p), 40대(0.4%p) 등에서 증가하였음

## 2023년 가구주 연령대별 가구의 주택 소유율



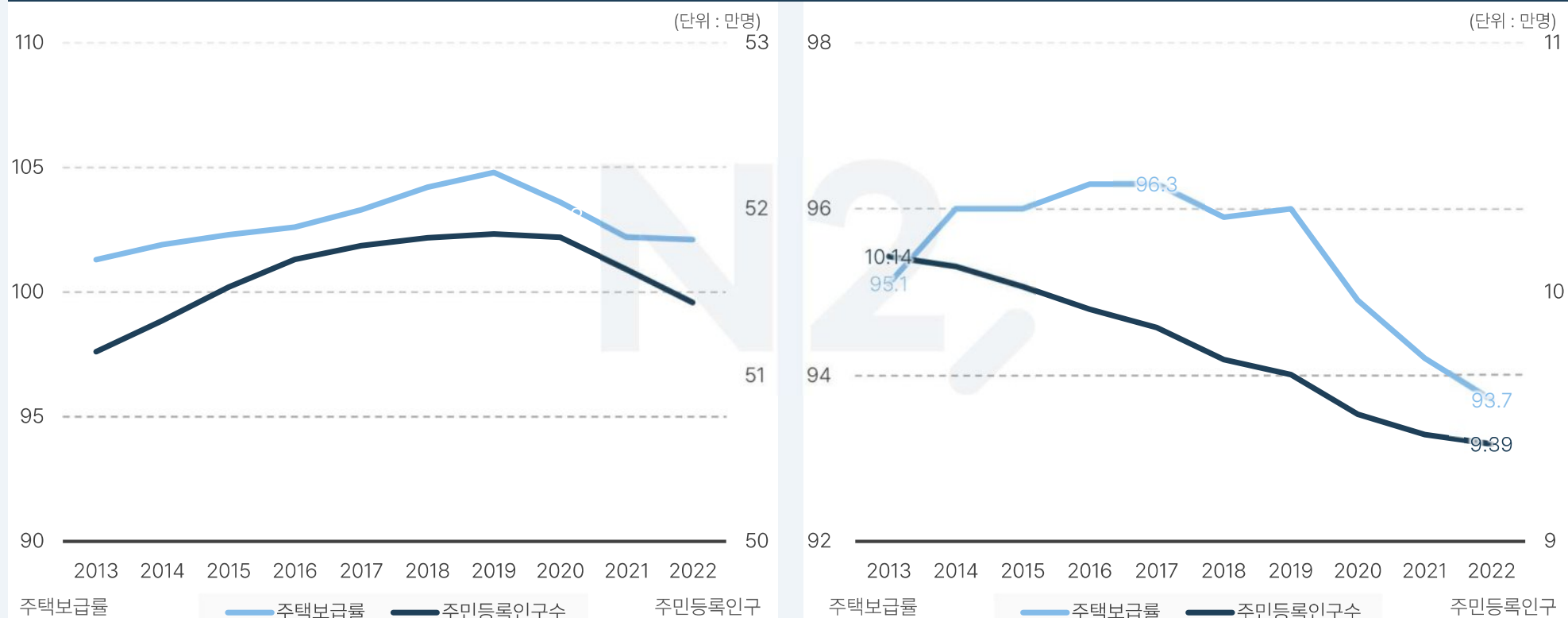
\* 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

\* ( )안은 전년 대비 가구의 주택 소유율 증감



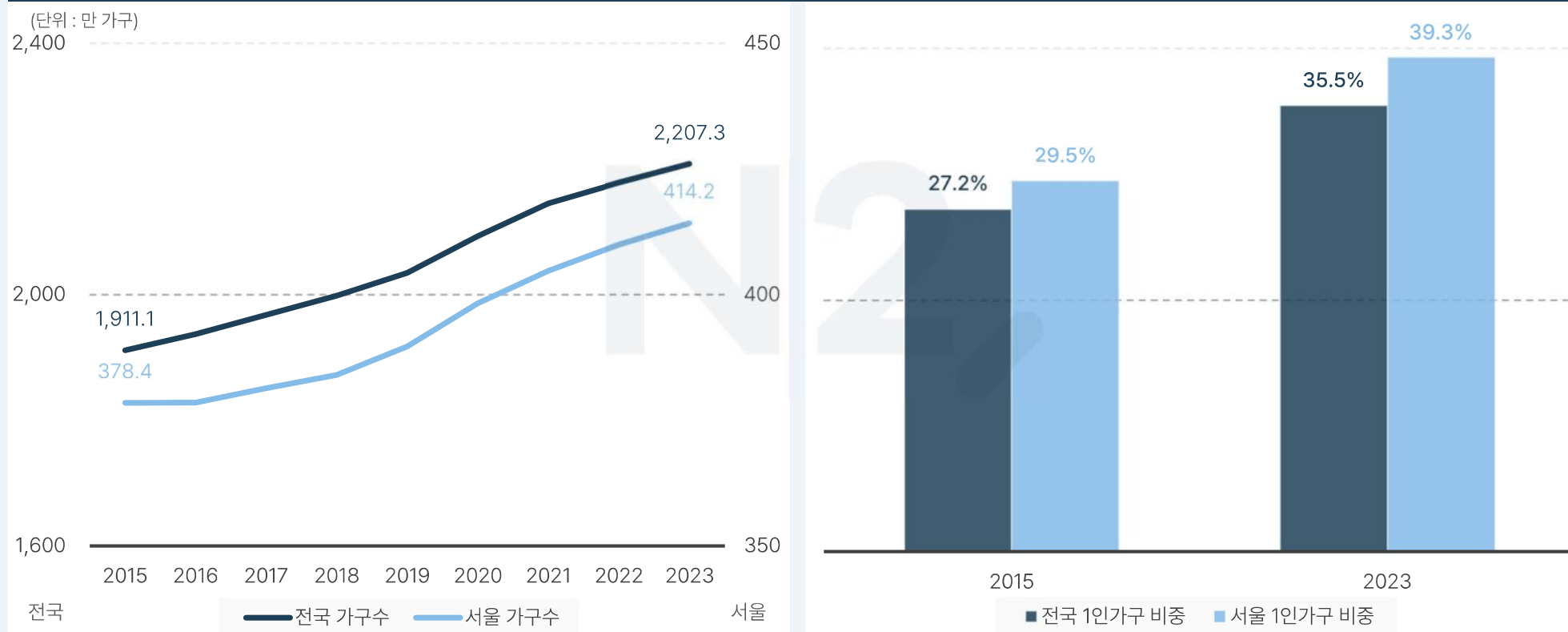
- 전국 인구는 2020년까지 증가하다가 감소하기 시작하였고, 주택보급률은 2019년부터 하락하기 시작
- 서울은 '13년 이후 계속해서 인구가 감소하였으며, 주택보급률은 2017년까지 상승하다가 그 이후 하락하기 시작하였고 최근 낙폭이 커지고 있는 것으로 조사됨
- 인구 감소에 따라 수요가 줄어드는 효과가 크지 않을 것으로 분석

전국(좌) 및 서울(우) 주택보급률과 주민등록인구수



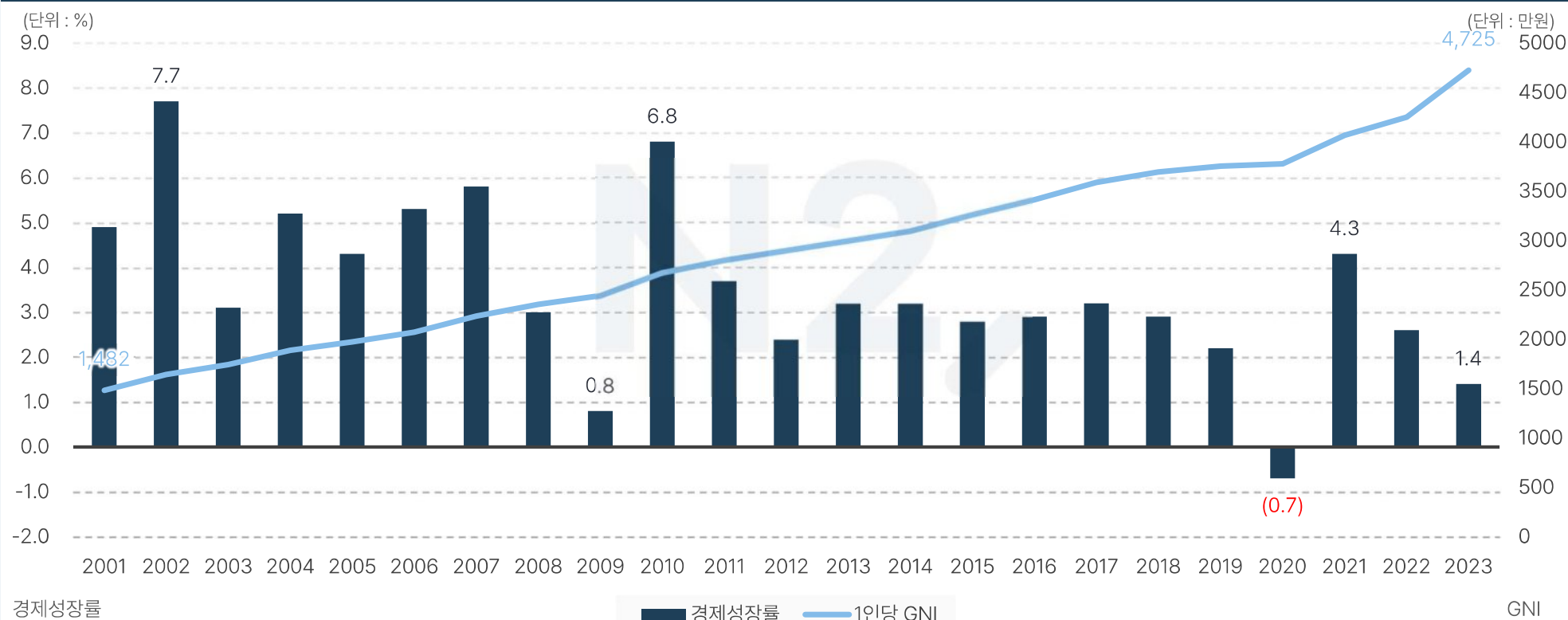
- 2015년 이후 전국 및 서울 가구수는 계속 증가하여 2023년 기준 전국 2,207만 가구, 서울 414만 가구이며 '15년 比 각각 15%, 9% 증가한 수치
- 1인 가구 비중을 보면 '23년 기준 전국 35.5%, 서울은 39.3%로 '15년보다 8~10%p 증가하였음
- 1인 가구 증가가 전체 가구수 증가의 주 원인으로 분석됨

## 가구수 증감 추이



- 2000년 이후 우리나라 경제성장률을 보면 글로벌 금융위기, 코로나19 팬데믹 등 충격을 받은 시기(2009년, 2020년)를 제외하면 꾸준히 상승하였음
- 1인당 GNI(연간 국민평균소득)는 2001년 1,482만원에서 2023년 4,725만원으로 약 3.2배 증가함
- 우리나라 국민의 전반적인 삶의 질과 소득 여건이 좋아진 것으로 분석

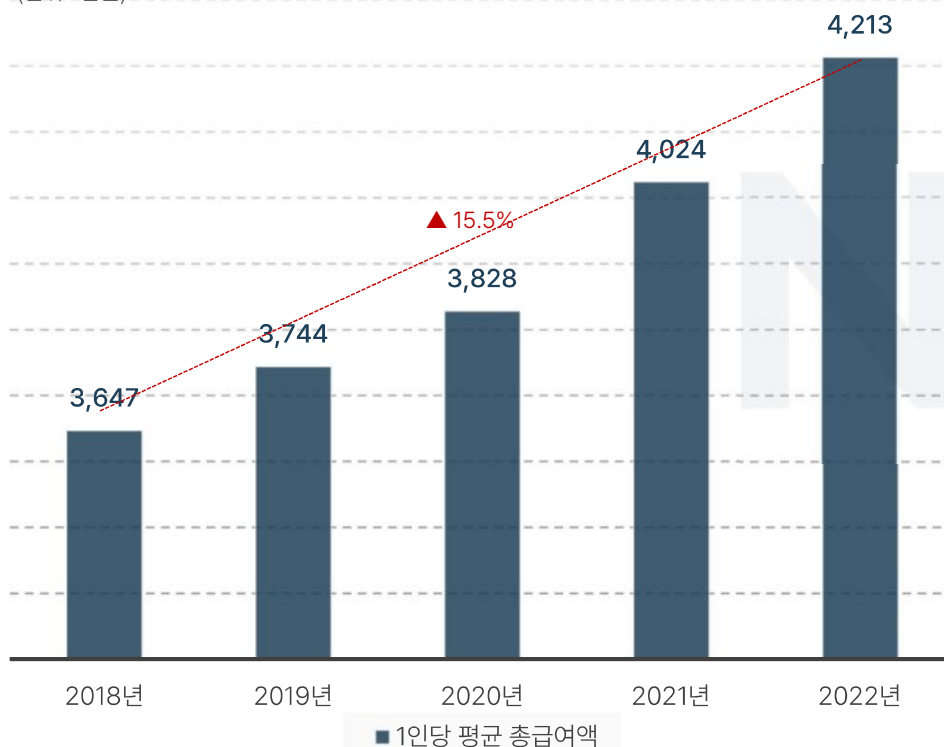
## 경제성장률 및 1인당 GNI (연간 국민평균소득)



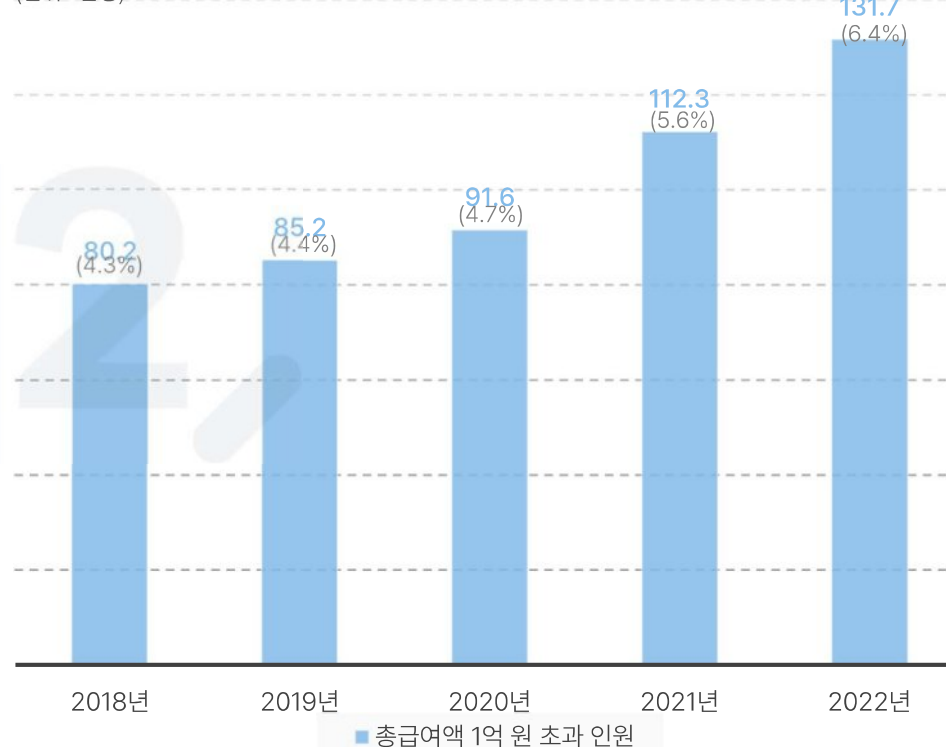
- 2022년 근로소득 연말정산 근로자 평균 총급여액은 4,213만원으로 2018년(3,647만원) 대비 15.5% 증가
- '22년 총급여액 1억 원 초과 신고 인원은 131.7만명으로 전체의 6.4%를 차지하며, 이는 '18년 80.2만 명과 비교했을 때 64%가 증가하였고, 전체 근로자에서 차지하는 비중도 2.1%p 커진 수치

근로소득 연말정산 근로자의 1인당 평균 총급여액(좌) 및 총급여액 1억 원 초과 신고 인원(우)

(단위 : 만원)



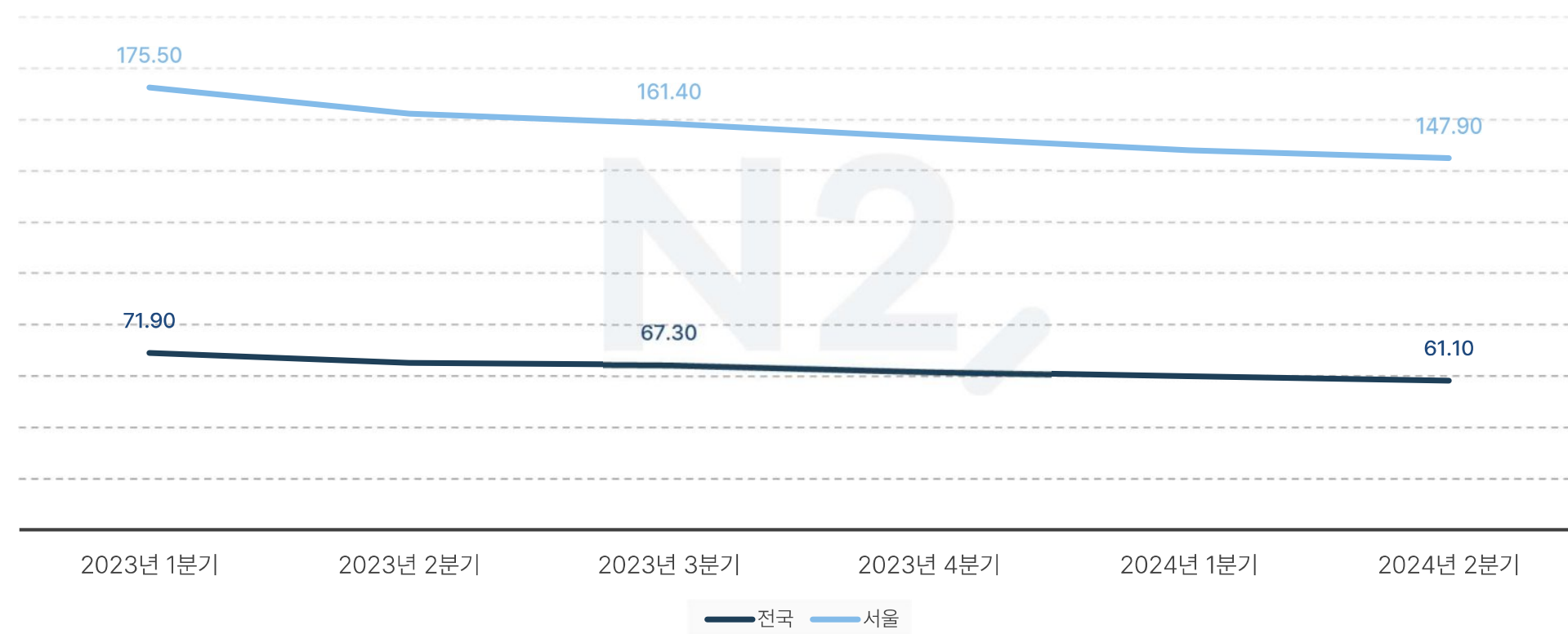
(단위 : 만명)





- 주택구입부담지수(중위소득가구가 표준대출로 중간가격 주택구입 시 대출상환부담을 나타내는 지수)는 2023년 들어 전국, 서울 모두 하락하고 있음
- 서울은 '23년 3분기까지 주택구입 시 대출상환부담이 소득의 40%(주택구입부담지수 160) 초과하며 DSR 규제로 주택 구입이 쉽지 않았으나, '24년 2분기 소득의 37%(주택구입부담지수는 147.9) 수준으로 하락

## 주택구입부담지수



※ 주택구입부담지수 = 대출상환가능소득/중간가구소득(월)\*100, 주택담보대출 상환으로 가구소득의 약 25% 부담하면 주택구입부담지수는 100으로 산출

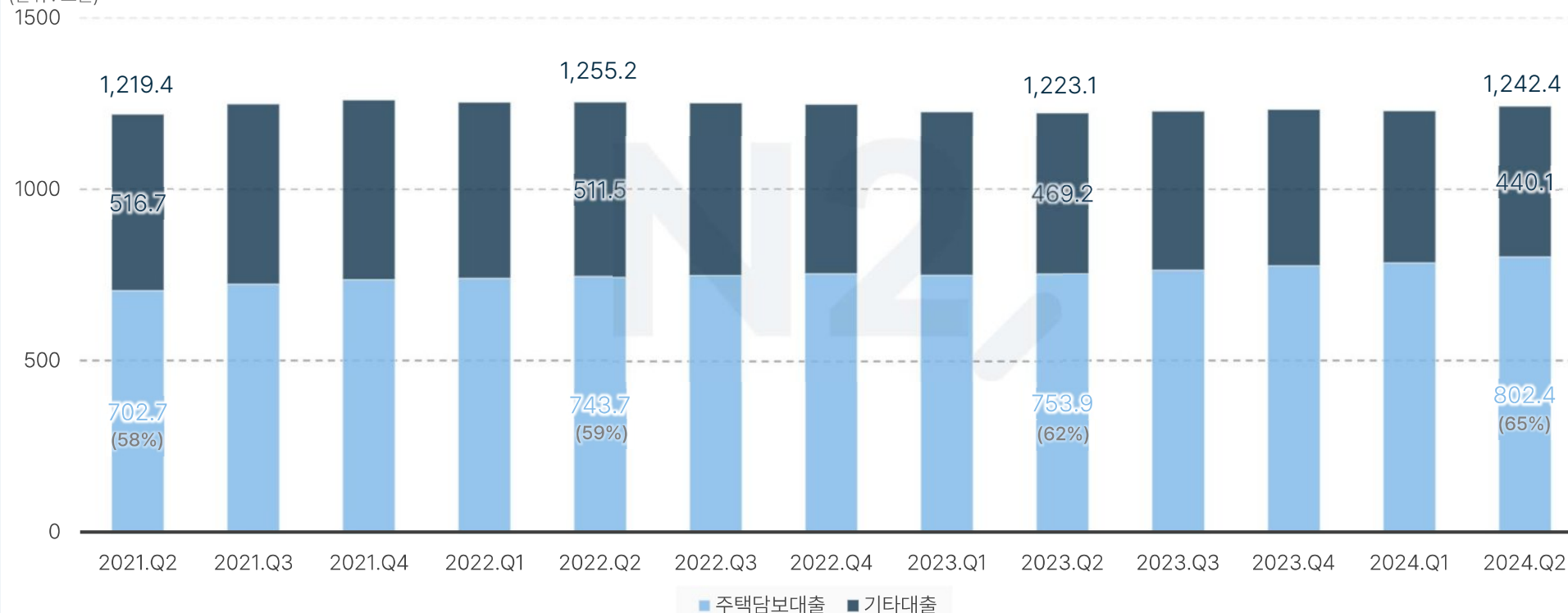
※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 한국주택금융공사 43

- 전체 가계대출은 2024년 들어 다시 증가하여 2024년 2분기 기준 1,242.4조 원
- 주택담보대출은 계속 증가하여 '24년 2분기 802.4조 원으로 '21년 2분기 702.7조 원보다 14% 증가하였고, 전체 가계대출에서 차지하는 비중도 '21년 2분기 58%에서 65%로 늘어남
- 반면, 주택담보 외 대출은 '24년 2분기 440조 원으로 '21년 2분기 이후 감소세

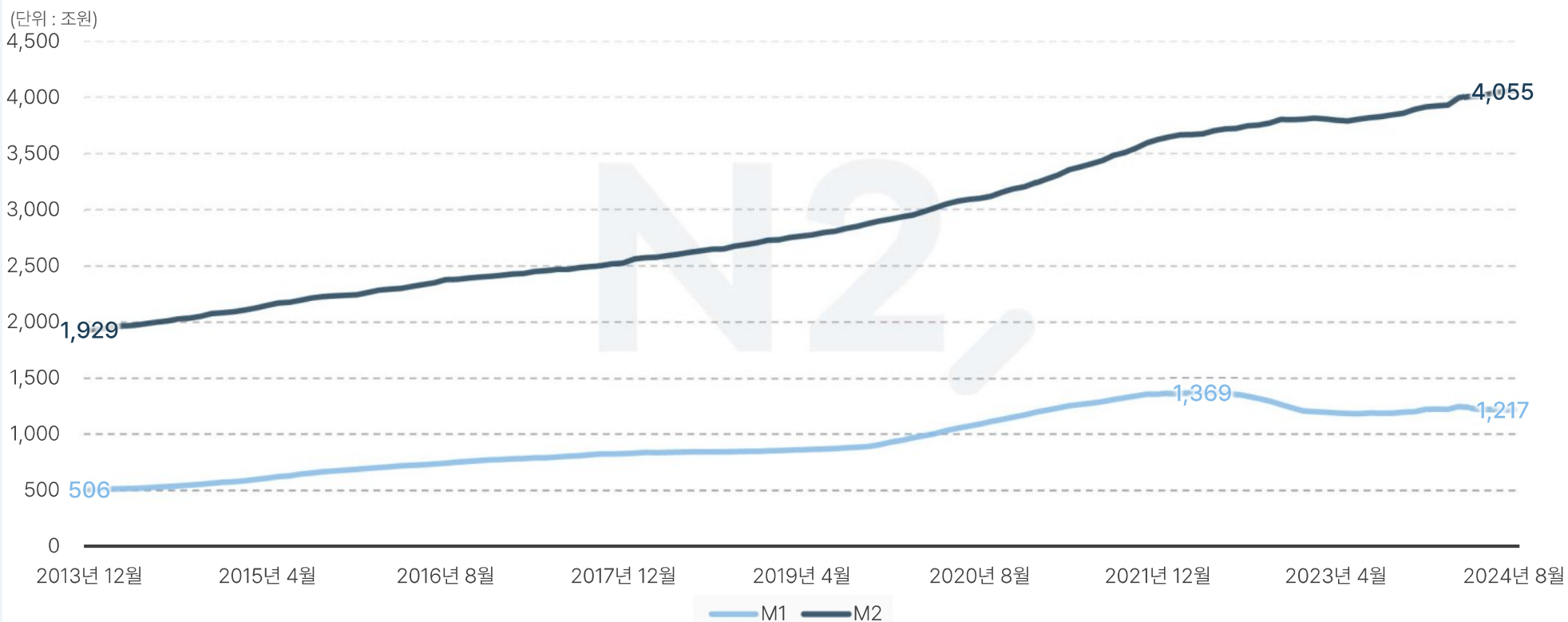
## 예금취급기관 가계대출

(단위 : 조원)



- 지난 10년간 M1(협의통화), M2(광의통화)는 전반적으로 증가세를 보였으며, M1은 2014년 1월 510조원에서 2024년 8월 1,218조원으로 2.4배 증가하였고, M2는 1,938조원에서 4,063조원으로 2.1배 증가하였음
- M1은 2022년 6월 고점 1,372조원보다 최근 조금 감소하였지만, M2는 계속 증가하며 전반적으로 유동성은 풍부해진 것으로 분석

## M1(협의통화), M2(광의통화) 분기별 평잔



※M1 : 현금통화+요구불예금+수시입출식예금 / M2 : M1+만기 2년 미만 금융상품(예적금, 시장형 및 실적배당형, 금융채 등)

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 한국은행

## 7. 금리



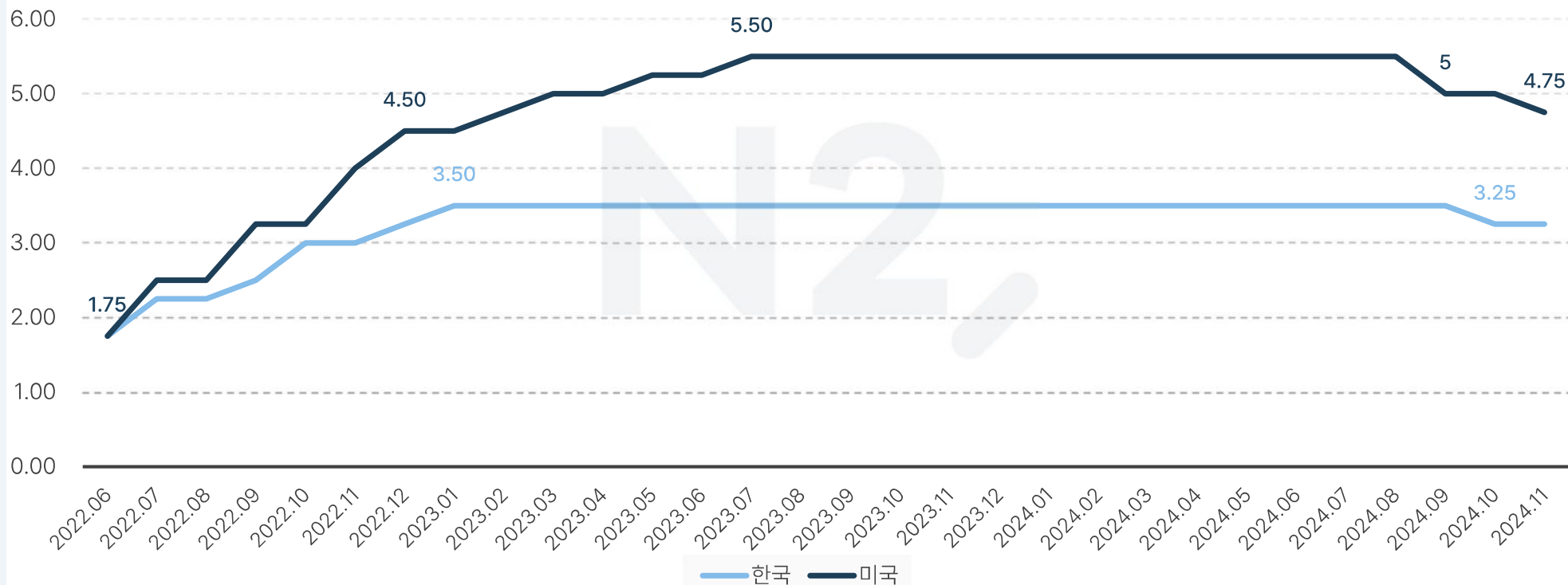


## 7.금리 01 기준금리

- 2023년부터 동결을 유지하던 기준금리는 물가상승 둔화 및 경기 침체 우려로 '24년 9월 미국이 먼저 0.5%p를 인하한 이후 10월 우리나라도 3년 2개월만에 0.25%p 내린 3.25%
- 11월 8일 미국은 다시 한 차례 기준금리를 0.25%포인트 인하하여 한미 금리차는 1.5%p로 줄었음
- '24년 11월 환율이 1,400원에 육박하고, 집값과 가계대출 증가로 한국의 추가 기준금리 인하는 아직 불투명

### 한국과 미국 기준금리

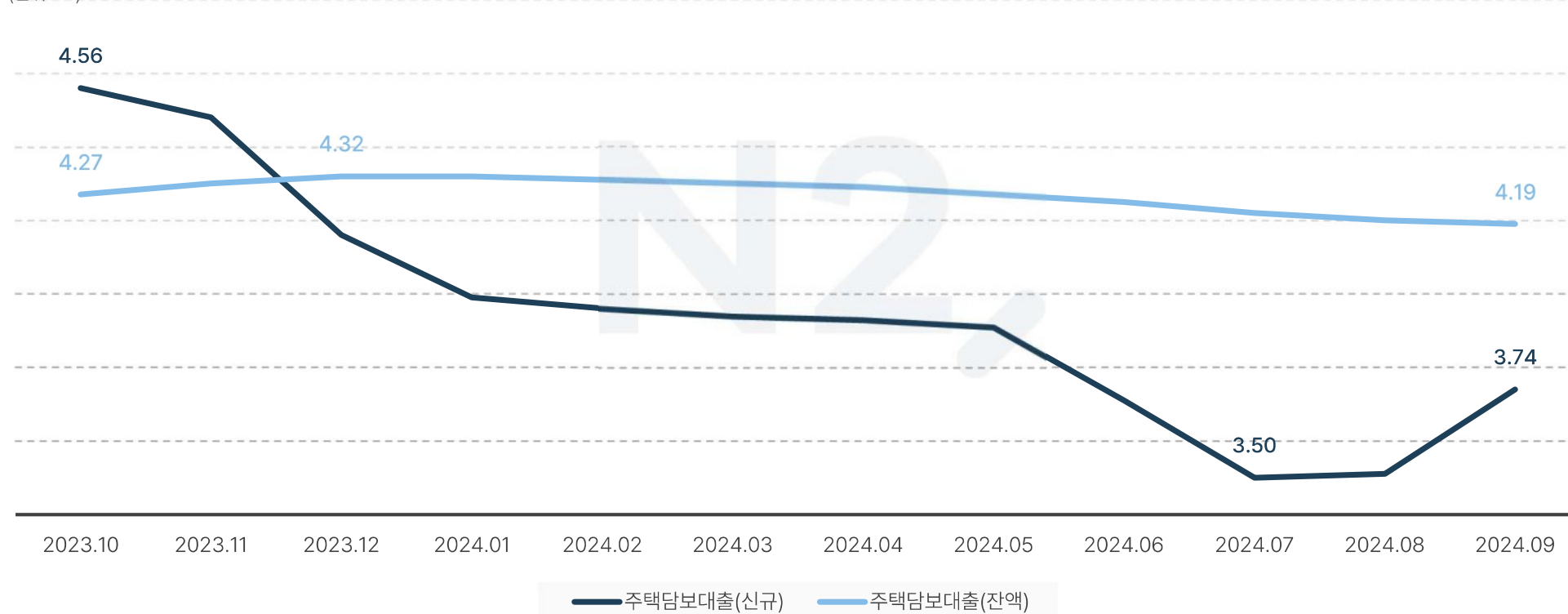
(단위 : %)



- 신규 기준 주택담보대출금리는 2023년 4분기 이후 하락하여 2024년 7월 3.5%로 기준금리와 같은 수준이었으나, 가계대출 총량을 관리하기 위해 부과된 가산금리로 인하여 소폭 상승하여 9월 3.74%를 보임
- 잔액 기준 주택담보대출금리는 2024년 들어 조금씩 하락하기 시작하여 9월 기준 4.19%로 최근 1년 이내 최저 금리를 기록함

## 주택담보대출금리

(단위 : %)



- NH투자증권 FICC리서치부에 따르면 12월 FOMC에서 미국은 기준금리를 25bp 인하 가능성이 높다고 판단
- CME에 따르면 미국 기준금리를 12월에 25bp 인하한 이후 그 다음 인하는 5월이 될 것이라 전망함
- 단, 우리나라의 경우 트럼프 대통령 당선 이후 달러 강세가 계속될 가능성이 높고 가계부채도 꾸준히 증가하고 있어 추가 금리 인하는 내년 1월 이후가 될 가능성이 높다고 보고 있음

## 미국 기준금리 전망 테이블

(단위: %)

FOMC 회의일	미국 기준금리 (BPS)							
	275-300	300-325	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450	450-475
'24. 12. 18.			0	0	0	0	60.4	39.6
'25. 01. 29.	0	0	0	0	0	18.1	54.2	27.7
'25. 03. 19.	0	0	0	0	9.2	36.5	40.7	13.6
'25. 05. 07.	0	0	0	2.1	15.5	37.5	34.4	10.4
'25. 06. 18.	0	0	0.9	7.8	24.8	36.2	24.3	6.0
'25. 07. 30.	0	0.2	2.5	11.6	27.4	33.5	20.2	4.7
'25. 09. 17.	0	0.7	4.4	14.9	28.7	30.7	16.9	3.7
'25. 10. 29.	0.1	1.2	6.0	17.0	29.0	28.6	14.9	3.1

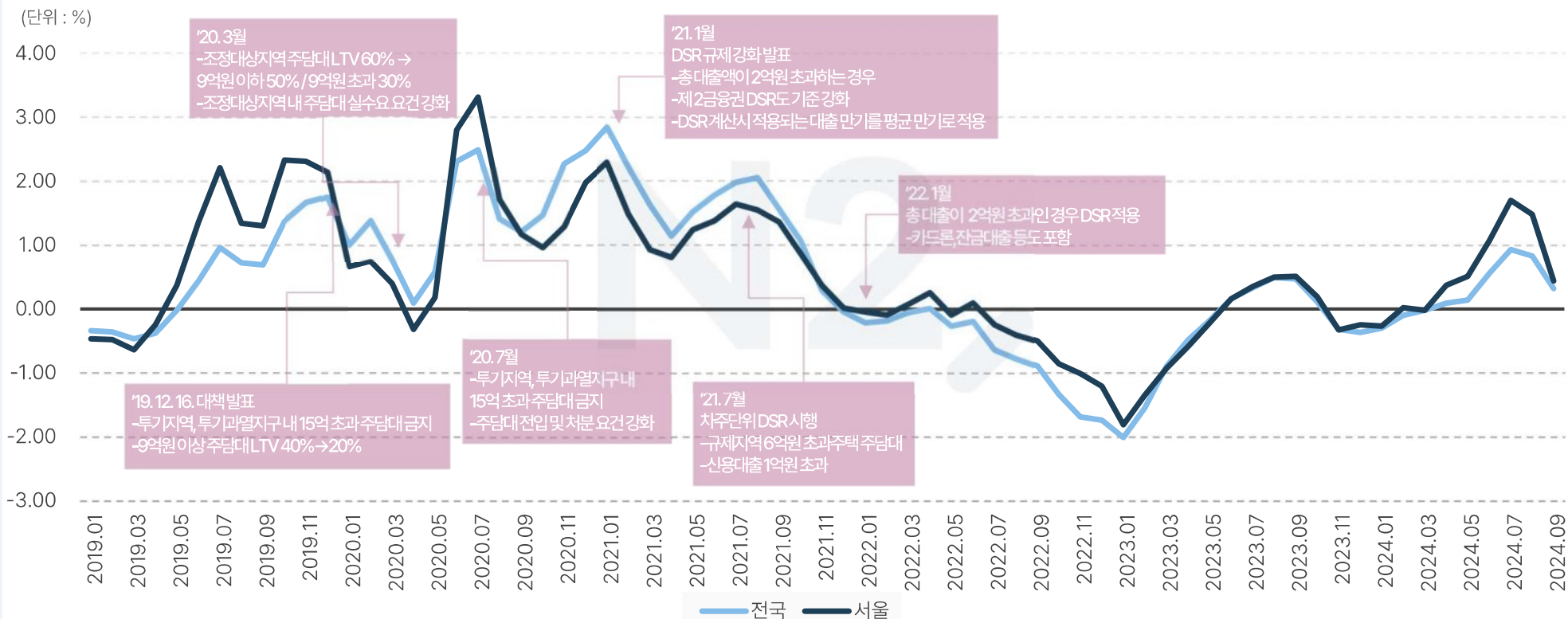
\* 2024년 11월 12일 기준

\* 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : NH투자증권 FICC리서치부, CME FedWatch Tool

- 최근 5년 이내 대출 규제 정책 발표 또는 시행 이후 아파트 매매가격 상승률이 둔화되거나 하락하였으나, 3~6개월 이후에는 다시 반등하는 모습을 보임
- KDI 연구\*에 따르면 주택담보대출의 경우 규제의 효과로 인해 태도가 긴축적으로 바뀌지만 거시경제환경 변수들의 변화가 함께 발생하여 약 6개월 이후 규제 효과는 사라진다고 봄\*가계대출규제의 규제영향분석에 관한 연구

## 대출 규제에 따른 아파트 매매가격 변동률





## 8. 정책



- 전반적으로 금리가 안정되고 가계대출 이슈가 부각되면서 부동산 정책은 금융 규제완화보다 공급 활성화에 중점을 두고 있음

## 2024년 주요 부동산 정책

발표시기	주 제	주요 내용
'24. 01. 10.	주택공급 확대 및 건설경기 보완방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>-재건축 패스트트랙 도입(준공 30년 이상 아파트 안전진단 면제)</li> <li>-소형 신축 주택의 주택수 제외</li> <li>-소형주택 단기 등록임대 도입 및 기업형 임대 활성화</li> <li>-'24년 공공주택 14만호+α 공급</li> <li>-수도권 중심으로 신규 공공택지 2만 호 추가확보</li> <li>-공적 PF 대출 보증 확대</li> <li>-지방 준공 후 미분양에 대한 세부담 완화</li> </ul>
'24. 01. 25.	특례보증자리론 종료 후 정책모기지 공급 및 민간 장기모기지 활성화방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>-보증자리론 공급규모 10±5조원 범위에서 탄력적 운영, 특례 이전의 보증자리론 수준의 지원요건</li> <li>-신혼부부, 다자녀, 전세사기 피해자 요건 완화 및 우대금리 확대</li> <li>-민간 장기모기지 취급기반 마련</li> </ul>
'24. 03. 19.	도시 공간·거주·품격 3대 혁신방안 발표	<ul style="list-style-type: none"> <li>-노후 저층주거지를 위한 주택+편의시설 패키지 「뉴:빌리지」 사업 도입</li> <li>-공시가격 현실화 계획 폐지</li> <li>-2년간 非아파트 10만호 매입 및 공급</li> </ul>
'24. 06. 13.	민생토론회 후속 규제개선 조치	<ul style="list-style-type: none"> <li>-도심 주택사업여건 개선: 재건축·재개발 사업여건 개선 및 절차 간소화, 소규모정비사업 추진대상 확대 등</li> <li>-민간임대리츠 규제 완화: 민간임대리츠 공사비 조정 기준 합리화, 지분 양도시 승계인 요건 완화 등</li> <li>-청약제도 합리화: 주택청약종합저축통장 전환 허용, 청약통장 월납입금 인정한도 향상 등</li> </ul>
'24. 08. 08.	국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>-정비사업 속도 제고 및 부담 경감: 특례법 제정으로 사업기간 단축, 용적률·세제·금융·보증 지원으로 사업중단 최소화, 재건축 부담금 폐지 추진</li> <li>-빌라 등 비아파트 시장 정상화: 공공 신축매입 2년간 11만호+α 공급, 5만호 분양전환형 신축매입 공급, 뉴:빌리지 선도사업 선정, 기축임대주택 1.6만 호 추가공급</li> <li>-수도권 공공택지 신축 공급 확신 부여: 22조원 미분양 매입확약제공, 수도권 공공택지 지구지정 조기화 등</li> <li>-서울·수도권 신규택지 후보지 8만호 발표</li> </ul>

- 국회 통과가 필요한 규제 완화 정책 중 재건축 패스트트랙은 공급 부족에 대한 여야 공감대가 형성되어 '24년 9월 국회'를 통과하였고, 비아파트 6년 단기등록임대 복원을 담은 민간임대주택 특별법 개정안도 통과하였음
- 단, 전체 시장에 영향을 미칠만한 공시가격 현실화 로드맵 폐지, 임대차2법 폐지 또는 축소, 종부세 개편은 여야 의견차이가 커서 국회 통과가 쉽지 않을 전망

## 22대 국회 통과 필요한 부동산 규제완화 정책 및 진행 현황

정 책	내 용	관 련 법	진 행 현 황
재건축 패스트트랙	입주 30년 경과 아파트 안전진단 전에도 재건축 사업 착수 가능	도시정비법	'24년 9월 국회 통과
실거주 의무 폐지	분양가상한제 적용 주택에 대한 5년 실거주 의무 폐지	주택법	실거주 의무 3년 유예
공시가격 현실화 로드맵 폐지	공시가격을 2035년까지 시세의 90%로 상향하는 계획 무효화	부동산공시법	'24년 9월 의원 발의 → 통과 불투명
단기 등록임대 복원	4년 의무임대 기간 동안 임대료 인상 제한 시 세제혜택 제공	민간임대주택에 관한 특별법	' <del>비아</del> 아파트 6년 단기등록임대 복원' 여야 합의로 국회 통과
악성 미분양 대책	지방 준공 후 미분양 구입 시 1가구 1세대 특례 적용	조세특례제한법	'취득 후 5년 임대시 양도세 50% 감면' 의원 발의
지역 부동산 시장 활성화	인구감소지역 1주택 추가 구입 시 1주택 특례	소득세법, 종합부동산세법	야당 의원 발의 → 통과 가능성
임대차2법 폐지·축소	계약갱신청구권, 전월세상한제 폐지 또는 완화	주택임대차보호법	정부와 여당 추진
종합부동산세 개편	종합부동산세 세금 부담 완화	종합부동산세법	정부 추후 검토
재건축초과이익환수제 폐지	재건축 부담금 완전 폐지	재건축초과이익 환수에 관한 법	'24년 6월 의원 발의 → 여야 이견

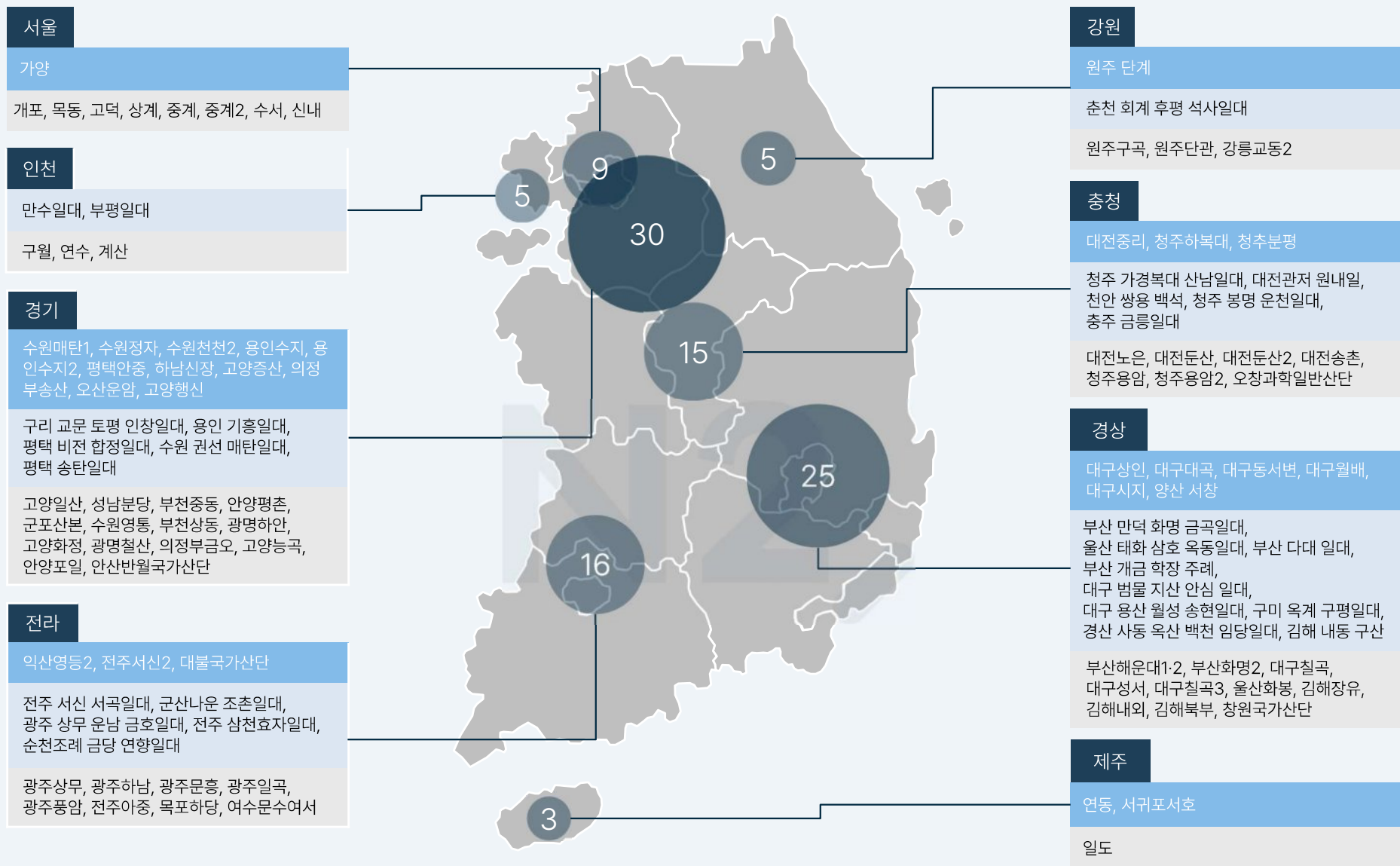
- 순차적으로 이주가 진행됨에 따라 선도지구와 후행 사업장 간 완료 후 입주 시점은 10년 이상 시차가 벌어질 것으로 예상되어
- 후보 지역 전체에 현재 높게 형성된 기대감이 향후 사업 본 궤도 후에도 유지될 가능성 여부는 불확실성 해소 차원에서 선도지구의 선례가 주요하게 작용할 전망

## 노후계획도시정비특별법 시행령 주요 내용

구분	내용
노후계획도시 정의	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과, 면적 100만m<sup>2</sup> 이상 지역</li> <li>■ 인·연접 택지, 구도심, 유희부지를 합산한 면적이 100만m<sup>2</sup> 이상인 경우도 포함</li> </ul>
안전진단 면제와 완화기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 통합재건축을 하면서 조례로 정한 비율 이상의 공공기여를 제공하는 경우 면제</li> <li>■ 대부분 면제될 수 있도록 추진</li> </ul>
공공기여 비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1구간: 현재 용적률에서 기준용적률까지는 증가된 용적률의 10~40% 범위 내</li> <li>■ 2구간: 기준용적률에서 특별정비계획으로 결정된 용적률까지는 증가된 용적률의 40~70% 범위 내</li> </ul>
세부내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주거단지 정비형, 중심지구 정비형, 시설정비형, 이주대책 지원형의 4가지 유형의 세부 특별정비구역 지정요건</li> <li>■ 용적률 제한을 국토계획법 상한의 150%까지 완화</li> <li>■ 1기 신도시 포함한 노후계획도시는 사실상 안전진단 면제</li> </ul>
선도지구 지정기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 4가지 주요 조건 (주민 참여도, 노후도 및 주민 불편, 도시기능 향상, 주변지역 확산 가능성)</li> <li>■ 지자체별 구체적 선도지구 지정기준, 배점, 평가절차 등을 마련하여 상반기(5월) 중 공개</li> </ul>

2024년 4월  
특별법 발효2024년 6월  
1기 신도시 선도지구  
공모시작2024년 11~12월  
지역별 선도지구  
1~2곳 선정2025년  
특별정비계획 수립 및  
인허가2027년  
선도지구 착공2030년  
입주 시작





- 2024년 대출 정책은 전반적으로 규제를 강화하는 방향으로 진행됨
- '24년 초 신생아 특례 구입 및 전세자금 대출은 '23년 시행되었던 특례보증자리론과 비교시 대상이 출산 가정으로 축소되었고, 9월부터 스트레스 DSR 2단계를 시행하며 대출 금리가 상승하고 한도가 감소하였으며, 12월부터 디딤돌 대출 규제 시행 예정
- 가계대출 증가세가 계속될 경우 추가로 2금융권, 수도권, 전세자금대출, DSR에 대한 규제가 강화될 가능성

## 2024년 부동산 대출 관련 정책 및 추가 시행 가능한 대출 정책 예상(안)

구분	정책	내용	시행 시기
시행	신생아 특례 구입 및 전세자금 대출 도입	-대출 신청 2년 내 자녀를 출산한 무주택자 또는 1주택(대한대출) -전용면적 85m <sup>2</sup> 이하, 담보주택 평가액 9억원 이하 주택 -대출금리 1.6~3.3% 적용	'24년 1월
	스트레스 DSR 2단계	-총부채 원리금 산정 시 일정 수준의 가산금리를 부과하는 스트레스 DSR 2단계 -스트레스 금리 기존 1단계 0.38%p → 0.75%p (수도권 1.2%p) -기존 1단계 은행권 주담대 → 은행권 신용대출, 2금융권 주담대 포함	'24년 9월
	디딤돌 대출 맞춤형 관리	-수도권 소재 아파트 적용 -방공제: 대출 한도에서 소액 임차인에게 내줘야 하는 최우선 변제금 제외 -후취담보 제한: 등기 안 된 신규 분양 아파트 대출 제한	'24년 12월
추가 시행 가능	2금융권 규제 강화로 풍선효과 방지	1금융권 위주의 대출 규제를 2금융권에도 확대 적용	-
	대출 한도 지역별 차등 운영	가격 급등 지역은 대출 한도 감소, 미분양 관리 지역 등은 한도 유지	-
	전세자금대출 이자 DSR 포함	전세자금대출에 DSR 적용	-
	스트레스 DSR 규제 한도하향 조정 및 3단계 조기 도입	-DSR 40%에서 한도 하향 -스트레스 금리 2단계 0.75%p → 1.5%p -은행권 및 2금융권 주담대, 신용대출, 기타대출 모두 적용	2025년 7월 예정

- 기존 용적률이 300% 내외로 리모델링 정비사업을 추진하던 단지들이 8.8 부동산대책과 9월 서울시의 '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획' 고시에 따라 재건축 선회를 고민하고 있음
- 8.8 부동산대책에는 정비사업 최대 용적률을 법적상한에서 추가로 완화해주고 사업 기간을 6년 이상 단축하는 특례법 포함
- 서울시는 허용용적률보다 높은 과밀단지·지역에 현황용적률을 인정하고 추가용적률을 부여하도록 함
- 리모델링 사업을 추진하던 영등포구 당산 현대홈타운, 성동구 금호 두산, 성동구 옥수하이츠는 재건축으로 방향을 틀었음
- 반면, 이촌한가람 아파트는 유명 재건축 조합장을 초청해 리모델링과 재건축 사업성을 비교하기도 했으나, 서울시 기본계획에 따라 최대 용적률을 계산해도 조합원 평형이 축소된다고 계산하여 최종적으로 리모델링을 선택

서울 재건축 사업 지원 내용		서울시 과밀 단지 전체 현황			
구분	내용	재건축 가능 단지		과밀 단지 (허용용적률 초과 단지)	
		단지수	세대수	단지수	세대수
사업성 보정계수	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 허용용적률 인센티브 범위 확장: 0~20% → 20~40%</li> <li>■ 기존 용적률 210%에 상한용적률 20%, 허용용적률이 20%인 3종일반주거지역에 보정계수를 적용하면 허용 용적률이 최대 40%가 됨</li> </ul>				
현황용적률 인정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2004년 중 세분화 이전 준공 단지 대상</li> <li>■ 법적 상한 용적률의 최대 1.2배까지 허용</li> </ul>				
공공기여 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 중상향 공공기여: 15% → 10%</li> <li>■ 건축물 기부채납 인센티브 강화</li> </ul>				
강남지역 (11개구)		261	201,943	80 (30.6%)	42,959 (21.3%)
강북지역 (14개구)		176	157,130	69 (39.2%)	44,520 (28.3%)
계		437	359,073	149 (34.1%)	87,479 (24.4%)

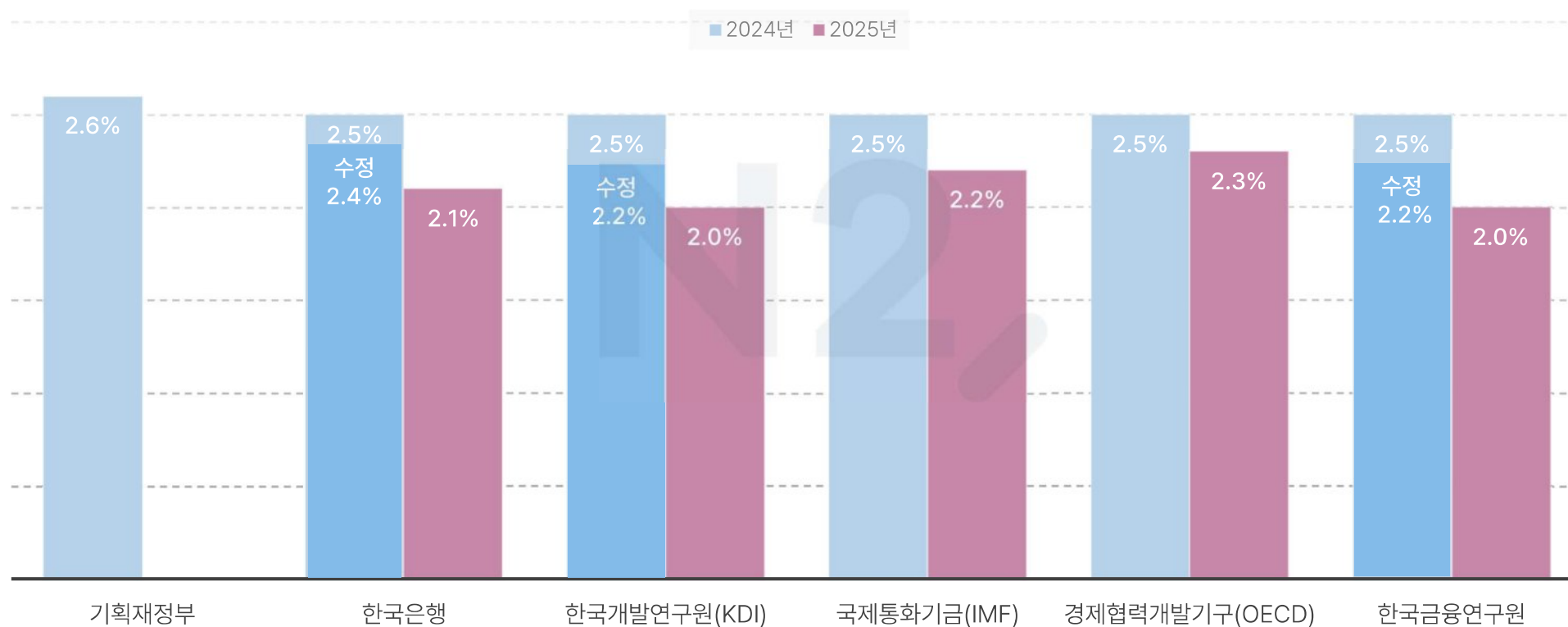
# 9. 경기





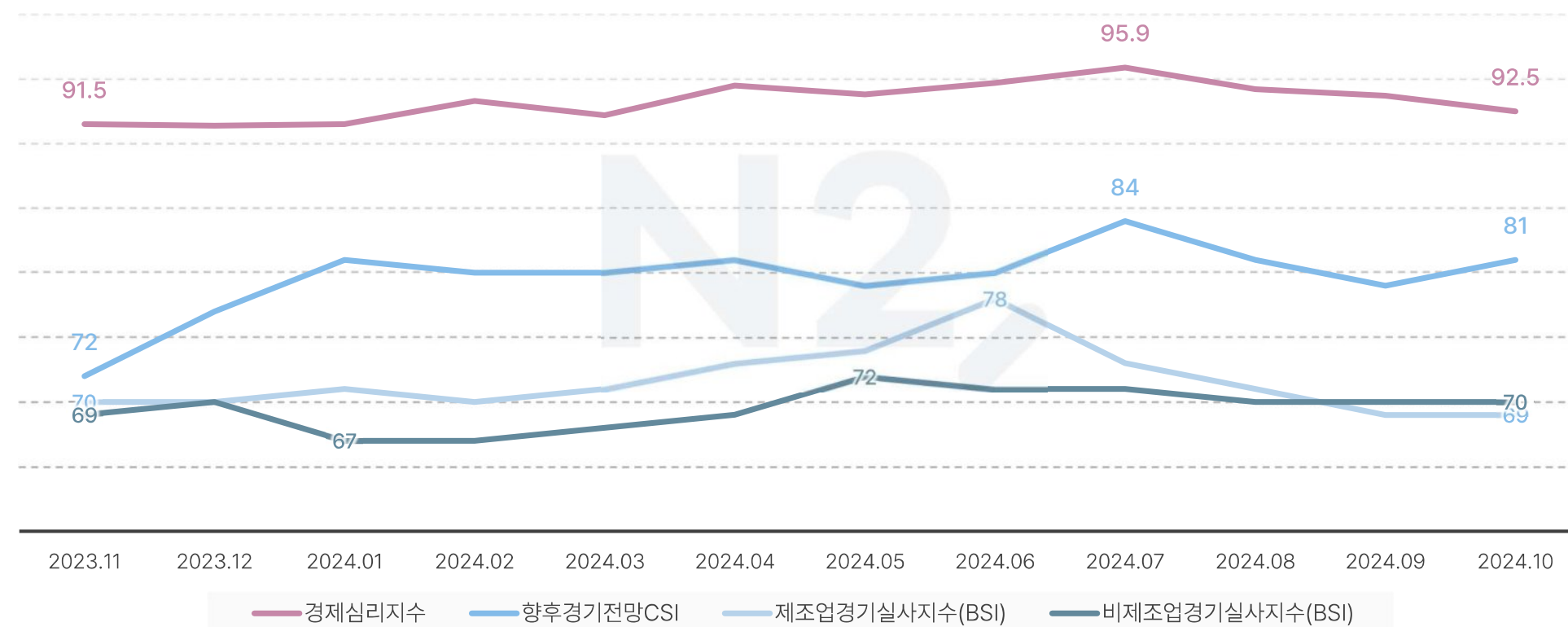
- 주요 기관에서 2024년 경제성장률 전망치를 낮추고 있음 (한국은행 2.5%→2.4%, KDI 2.5%→2.2%, 한국금융연구원 2.5%→2.2%)
- 또한, 2025년 경제성장률은 2% 초반대로 2024년보다 낮은 성장을 예측하였는데, 도널드 트럼프 미국 대통령 당선인의 경제정책 불확실성, 건설경기 부진 등이 저성장 원인으로 분석됨

## 2024~2025년 한국 경제성장률 전망치



- 민간 경제심리를 파악하는 경제심리지수는 100 이하가 계속되긴 하였으나 '23년 말 이후 조금씩 개선되다가 '24년 7월 이후 부정적인 의견이 다시 늘어나고 있음
- 제조업 및 비제조업경기실사지수와 향후경기전망(소비자동향) 도 '24년 들어 소폭 상승하였다가 하반기부터 부정적인 전망이 늘어나고 있음

## 경제심리지수



\*경제심리지수는민간의 경제상황에대한심리를종합적으로파악하기위해기업경기실사지수(BSI)와 소비자자동향지수(CSI)를합성한지표로100보다낮으면과거평균보다 좋지않고100보다높으면과거보다 좋다는의미  
\*과거 경제흐름은미래 경제흐름을보장하지않습니다.

## 2025년 부동산 시장은 매매전세 동조화의 강보합세 전망 지역(입지), 연령(신구축)별 시장 분화로 상승, 하락 지역이 상존하는 차별 국지화 가속 예상

- 정체 이후 전월세 가격 상승세, 선호지역의 공급 부족이라는 상승요인이 참여자에게 다른 위기, 불안요인 보다 우선 작용해 현재의 국지적 상승 흐름 지속될 전망
- 스트레스DSR 3단계 도입 및 가계부채 관리 정책으로 단기 수요 위축이 예상되나, 대출 한도 회복 및 정책모기지 효과로 하락 가능성 높지 않은 것으로 판단, 점진적 상승 확대에 무게
- 다만 지방 미분양과 수도권 매물 증가, 예고된 정부의 PF부실 사업장의 절서 있는 정리는 예의주시 필요
- 주요 변수로 대출 관련 추가규제 및 장기화 여부, 글로벌 금융환경 변화에 따른 기준금리 방향성이 집값의 핵심Key로 작용