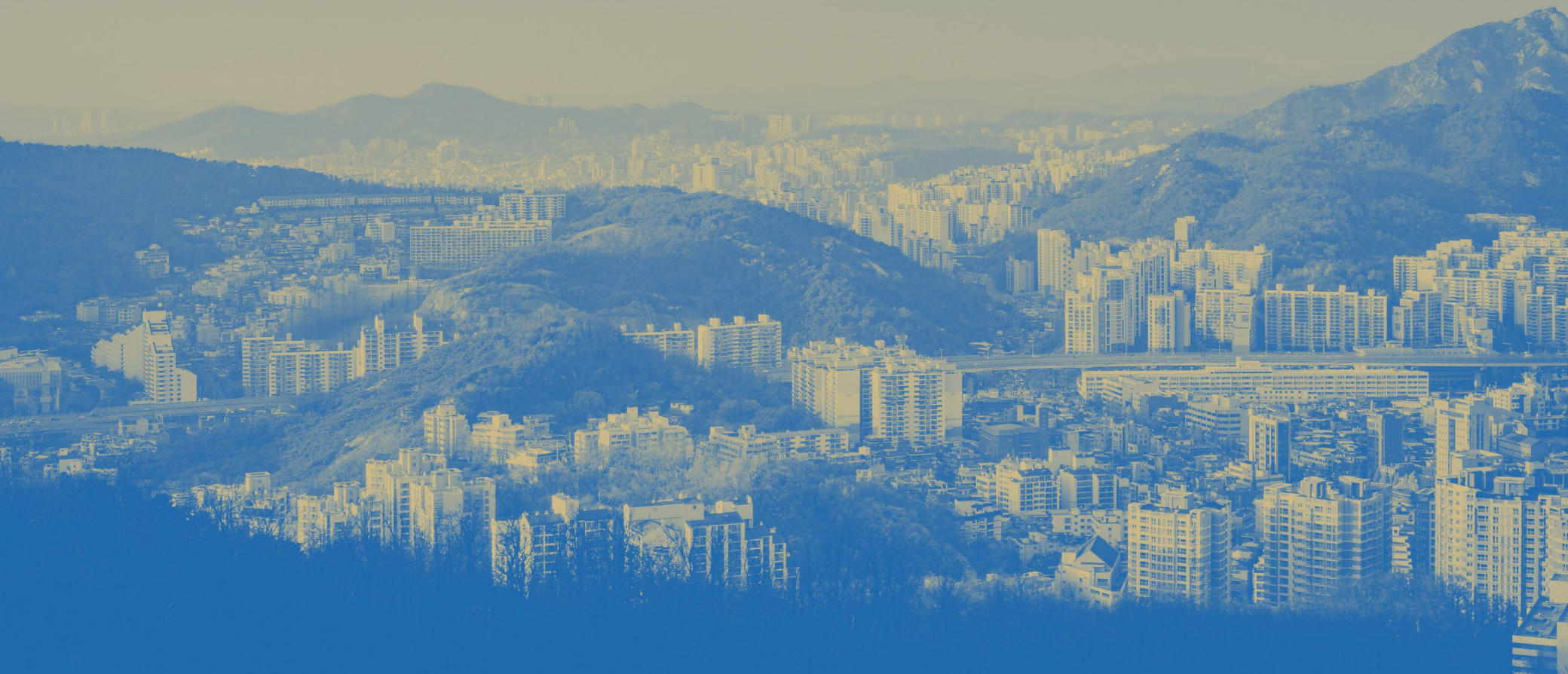


시장진단 및 내수 경기 활성화 전략 세미나

'25년 하반기 부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

CERIK 경제금융·도시연구실 김성환

2025.6.24.





CONTENTS

부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

- I 건설·부동산산업의 중요성
- II 2025년 상반기
부동산시장 동향
- III 2025년 하반기
부동산 시장 진단
- IV 부동산 경기 활성화 전략

CHAPTER

부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

I 건설·부동산산업의 중요성

CHAPTER 1

- ✓ 건설·부동산 산업은 주택 공급과 도시 인프라 구축을 통해 국민의 기본적 주거 안정과 삶의 질 향상에 핵심적인 역할을 수행
- ✓ 주거 취약계층을 비롯한 전 국민의 주택 접근성 개선과 지역 균형 발전을 유도하여 사회적 복지 실현과 경제적 포용성 확대에 기여

“국민의 주거 안정과 복지 향상에 기여”

주거 안정성 제고

- 국민들이 적절한 가격으로 양질의 주거 공간을 확보할 수 있도록 기여
- 소득과 관계없이 기본적인 주거의 질 확보
- 주거 불평등을 완화하는데 중요한 역할 수행

일자리 창출과 경제성장 견인

- 건설·부동산 산업은 국민 대부분의 일자리와 연계된 핵심 산업
- 자재·운송·설계·유지관리 등 연관 산업에 파급 효과 커 고용유발계수 ↑
- 침체기에는 경기 부양의 마중물, 활황기에는 민간투자 촉진의 촉매제로 기능

도시경쟁력 강화 및 균형발전 유도

- 낙후 지역에 대한 주택·인프라 공급을 통해 지역 간 격차를 해소
- 주거·상업·업무 기능이 어우러지는 복합 개발을 통해 도시의 구조적 기능 재편
- 스마트시티·리모델링·그린 리뉴얼 등 미래형 도시 공간 조성의 기반 제공

국민자산 형성과 자산불평등 완화 기여

- 부동산은 가계자산의 70% 이상을 차지하는 국민의 핵심 자산
- 안정적 주거는 단순 거주를 넘어 자산 축적과 금융 접근의 기초
- 공공임대, 신혼부부·청년 주택 등은 자산 형성 기회를 제공해 세대 간 자산 격차 해소에 기여

부동산경기 영향요인

- ✓ 부동산 경기는 ①경기 흐름, ②제도 변화, ③인구 구조, ④기술 진보, ⑤글로벌 여건, ⑥기후·환경 이슈와 복합적 영향 주고 받음
- ✓ 주거 취약계층을 비롯한 전 국민의 주택 접근성 개선과 지역 균형 발전을 유도하여 사회적 복지 실현과 경제적 포용성 확대에 기여

경기 흐름

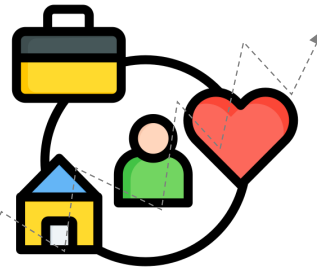
- **경기상황**: 경제성장률 ↑ → 소득 및 투자 증가 → 주택·건설 수요 증가
- **금리 수준**: 금리 ↓ → 금융비용 감소 → 대출 수요·주택 매수 여력 확대
- **물가 및 자산시장**: 인플레이션 ↑ → 실물자산 수요 증가 → 부동산 투자 선호 강화
- **실업률**: 실업률 ↑ → 소비심리 위축 → 주택 수요 감소

제도 변화

- **주택공급정책**: 공공분양 확대 → 공급 증가 → 민간건설업체수주기회 확대
- **세제 및 금융규제**: 대출규제 강화 → 자금조달 어려움 → 주택시장 위축
- **재정지출 확대**: SOC 투자 증가 → 공공건설 경기 부양 효과
- **주거복지정책**: 청년·고령층 대상 임대주택 확대 → 수요 분산 및 안정 효과

인구 구조

- **인구구조 변화**: 1~2인 가구 증가 → 소형 주택 수요 확대
- **고령화**: 고령 인구 증가 → 리모델링 수요·고령친화형 주택 증가
- **가치관 변화**: 자가 선호 ↓, 임차 선호 ↑ → 주택소유 수요 변화
- **결혼·출산율 하락**: 신규 주택 수요 감소 요인으로 작용



부동산 경기

기술 진보

- **스마트건설 기술**: BIM·모듈러 건축 도입 → 건설 생산성 향상, 신규시장 창출
- **에너지 효율 기준 강화**: 제로에너지 건축 수요 확대
- **프롭테크 확산**: 부동산 거래·임대·관리의 효율화 → 산업 전반 변화
- **건설자동화**: 고령화인력 부족 대응 → 원가 절감 및 안전 강화

글로벌 여건

- **글로벌 원자재 가격**: 철강·시멘트 등 가격 상승 → 건설원가 증가
- **금리통화정책 연동**: 미국금리 인상 → 국내금리 인상 → 대출여력 감소
- **외국인 투자자 동향**: 글로벌 투자심리 개선 → 부동산 시장 유입 가능성
- **지정학적 리스크**: 전쟁·공급망 차질 → 자재수급 불안정 → 프로젝트 지연

기후·환경 이슈

- **기후 변화 대응**: 탄소중립·녹색건축 의무화 → 친환경 건축시장 성장
- **도시재해 위험 증가**: 침수·지진 등 기후위험 고려한 주거지 수요 변화
- **ESG 경영 확산**: ESG 요소 반영한 건설 프로젝트 증가 → 건설 패러다임 변화
- **친환경 인프라 수요**: 재생에너지·녹색도시 개발 확대 → 신규 수요 창출

CHAPTER

부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

II

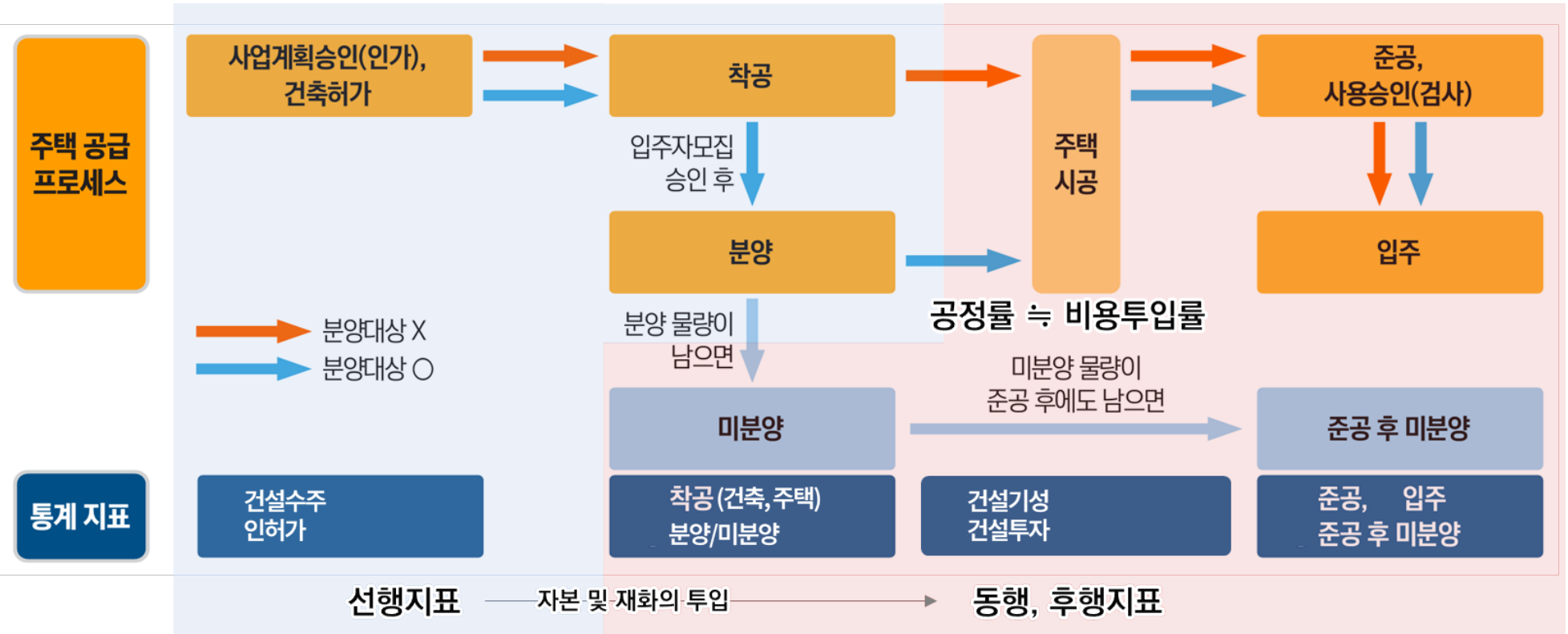
2025년 상반기 부동산 시장 동향

CHAPTER 1

시장 동향 분석 활용 지표

- ✓ 시장 통계지표는 비용 투입(투자 시점)을 기준으로 선행과 동행으로 구분
- ✓ 선행지표 : 인허가, 착공, 주택 분양 및 초기 분양률 / 동행지표 : 미분양, 준공, 입주, 준공 후 미분양

주택 건설 과정별 통계 지표



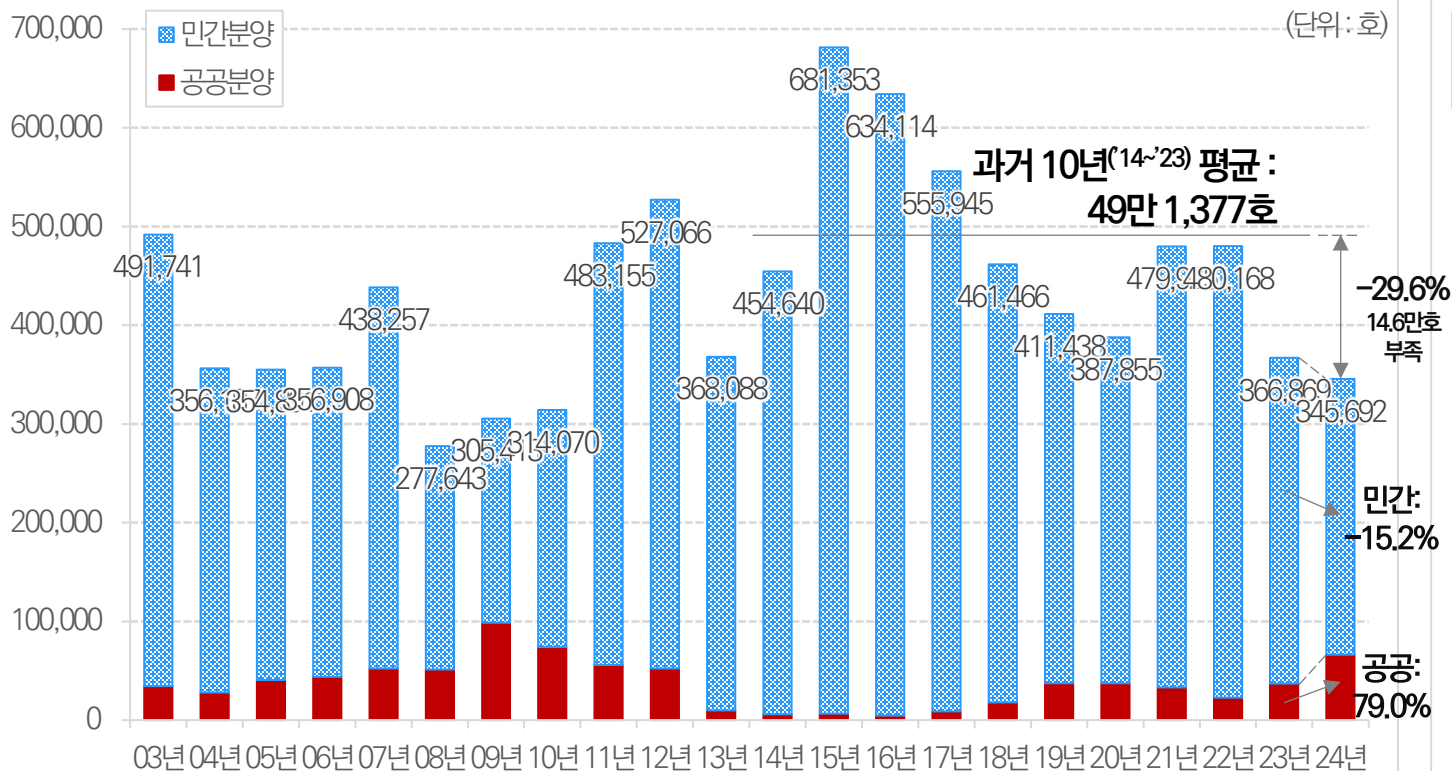
*자료 : 한국주택금융공사(2024), R.Max Wideman(1994)를 한국건설산업연구원 재구성

- 2024년 분양주택 인·허가 34.6만 호, 전년 대비 5.8% ↓, 10년 평균 대비 29.6% ↓
- 2025년 1~4월 인·허가 16.8% ↓, 민간 2년 연속 감소 vs 공공 확대 → 낙폭 둔화

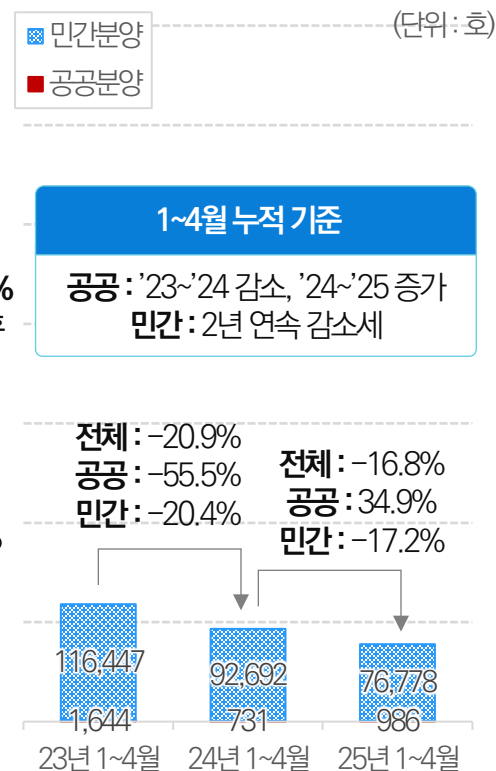
인·허가

부문(공공·민간)별 전국 분양 주택 인·허가 추이

부문별 전국 분양 주택 인·허가 추이



'23~'25 1~4월 부문별 분양 주택 인·허가



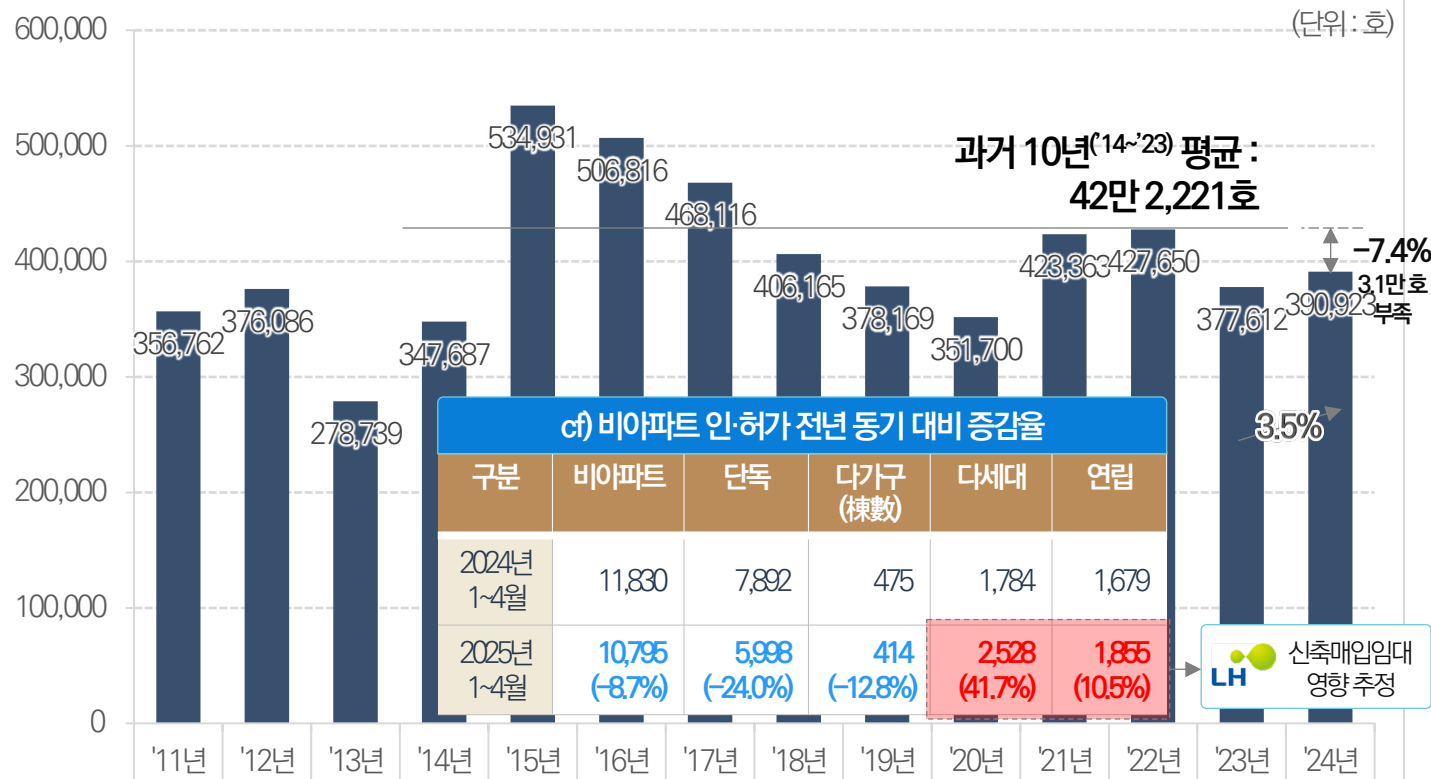
*자료: 국토교통부(2025)

- ✓ 2024년 아파트 인허가 39만 호, 전년 대비 +3.5%, 10년 평균 대비 -7.4%
- ✓ 아파트 인허가 ↑ / 전체 인허가 ↓ → 비아파트 인허가 감소, 아파트 선호 반영

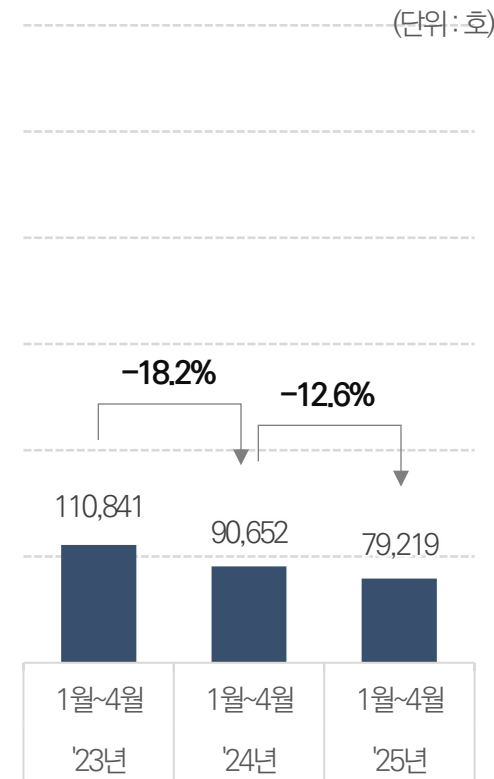
인허가

전국 아파트 인·허가 추이

전국 연간 아파트 인·허가 추이



'23~'25 1~4월 아파트 인·허가



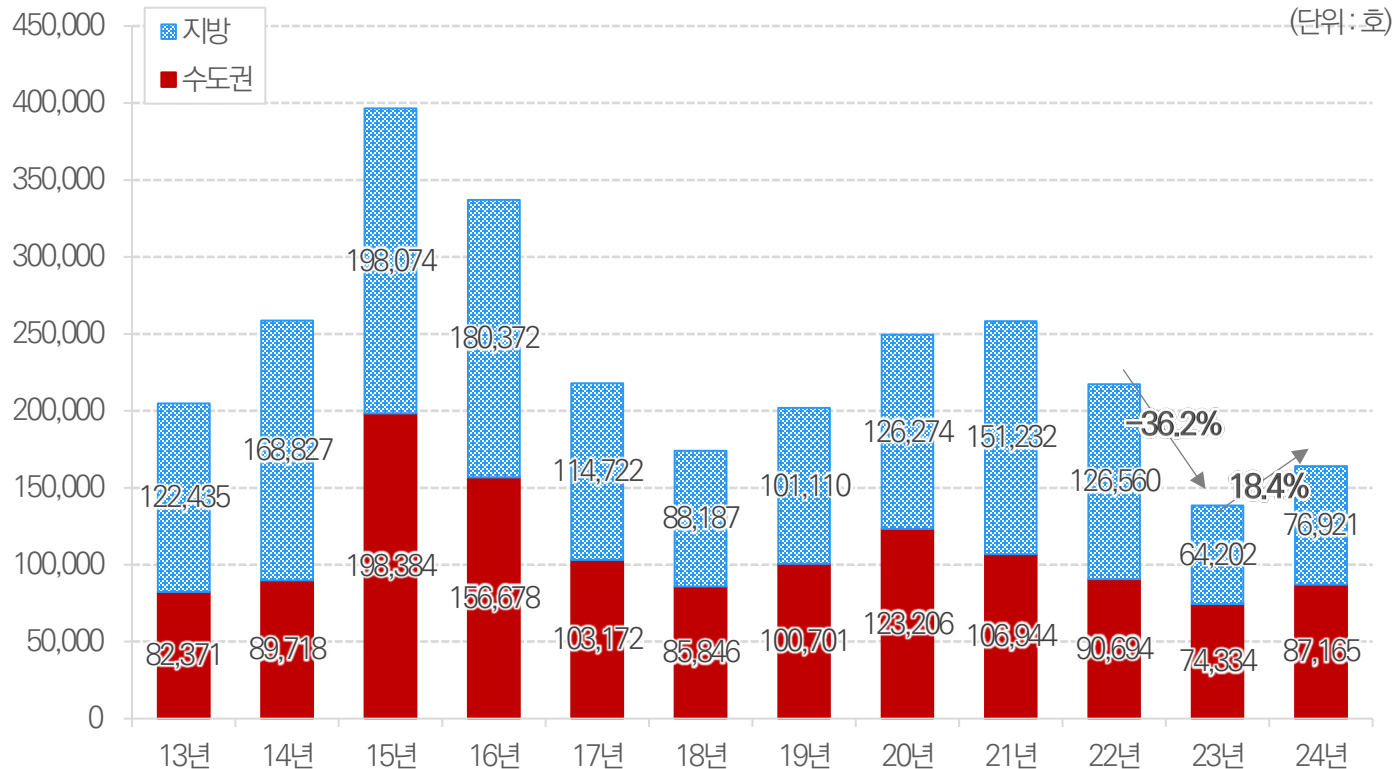
*자료 : 국토교통부(2025)

- ✓ 2024년 분양 +18.4% ↑ (전년 대비), 그러나 여전히 글로벌 금융위기 수준
- ✓ 2025년 1~4월 분양 -37.6% (전년 동기), +8.8% ↑ ('23년 동기), 지방 감소 두드러짐

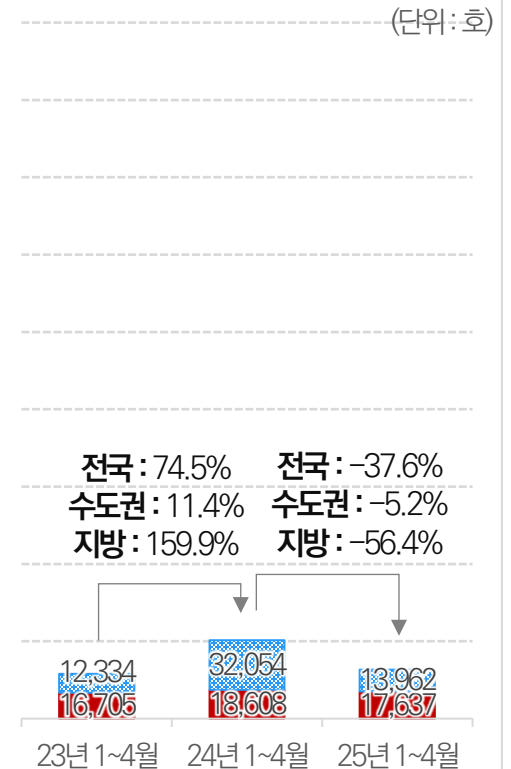
분양

지역별 전국 주택 분양승인실적 추이 (합계 = 분양+임대+조합 중 분양 물량만 계수)

전국 주택 분양승인실적 추이



'23~'25 1~4월 전국 주택 분양승인실적



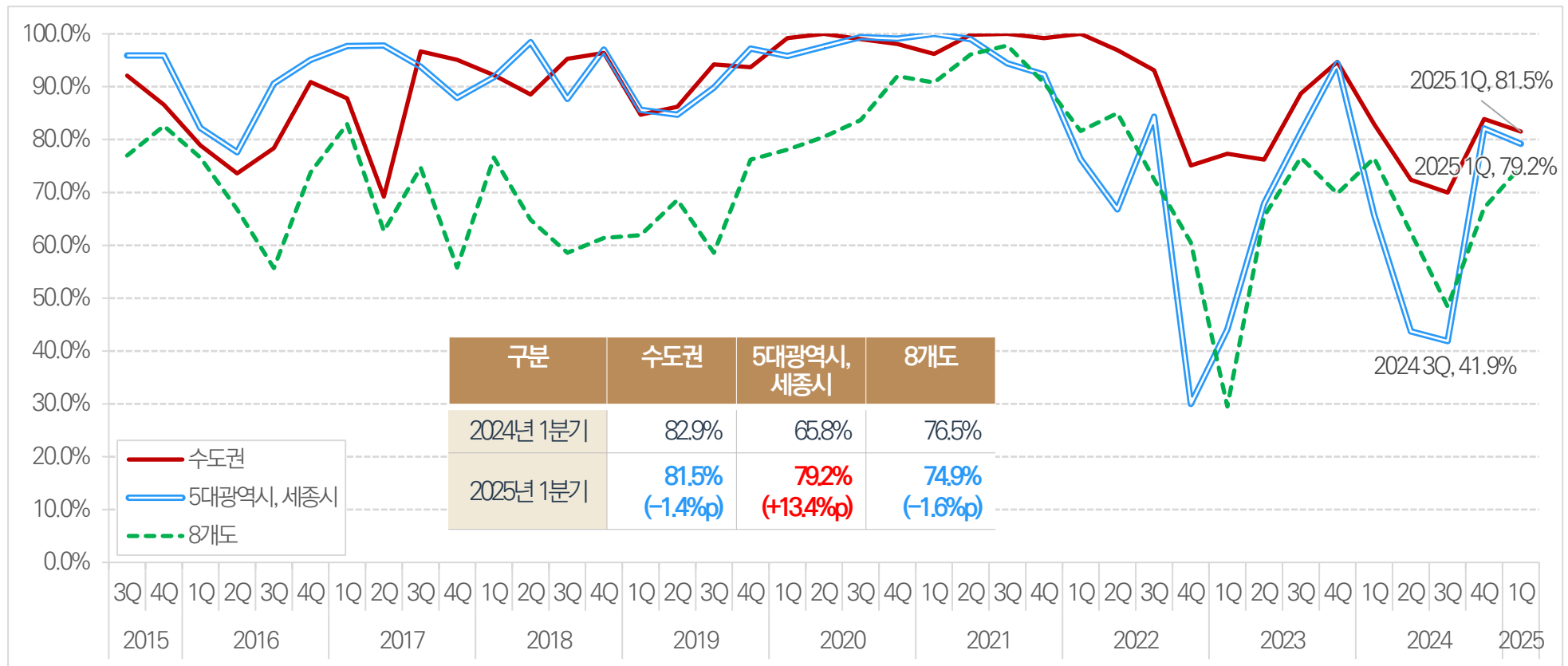
*자료 : 국토교통부(2025)

- ✓ 초기분양률 지역별 혼조세(25.1분기) → 광역시·세종 회복, 수도권·도 지역 소폭 하락
- ✓ 공사완료 전 미분양 감소 전환 → 초기분양률 당분간 현 수준 유지 전망

※ 단, 지역별로 사업장별 편차가 커 8개도 지역을 중심으로 등락이 있을 수 있음.

분양 2015년 3분기 이후 분기별 초기 분양률 추이

(단위: %)

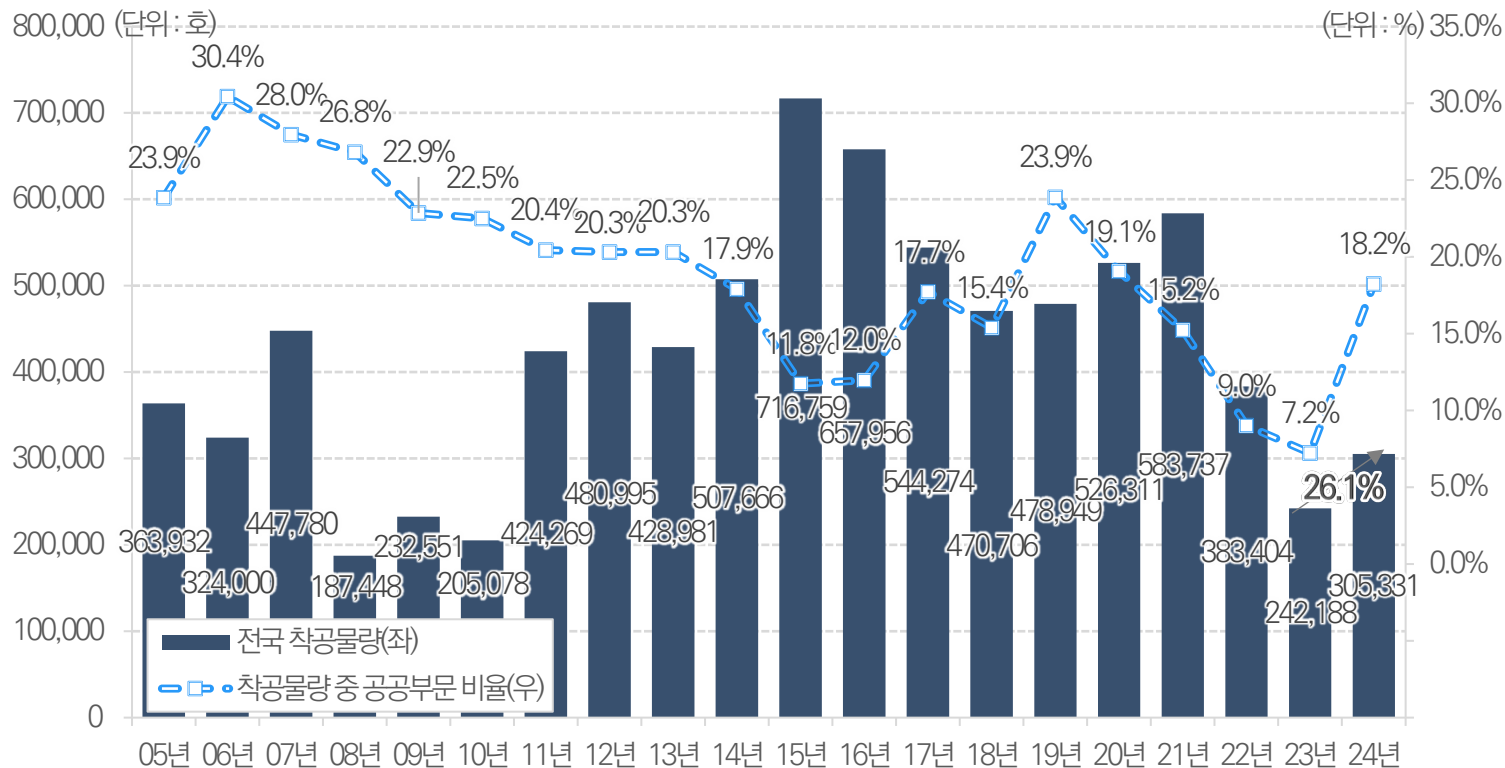


*자료 : 주택도시보증공사(2025)

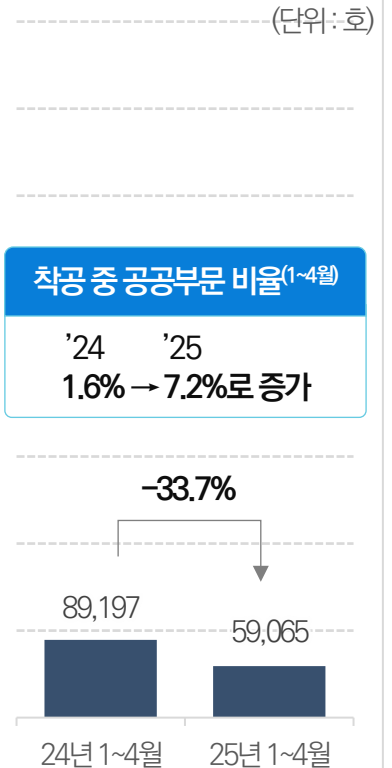
- ✓ 2024년 착공 증가(+26.1%)는 기저효과 영향, 2025년 초 다시 -33.7%로 감소세
- ✓ 착공 증가('24년)는 공공 확대 영향 → '25년 초 공공 비중 7.2%, 낙폭 완화 기여

착공 연간 주택 착공 실적 및 착공 물량 중 공공부문 비율

부문별 전국 분양 주택 인·허가 추이 및 연도별 착공 물량 중 공공부문 비율



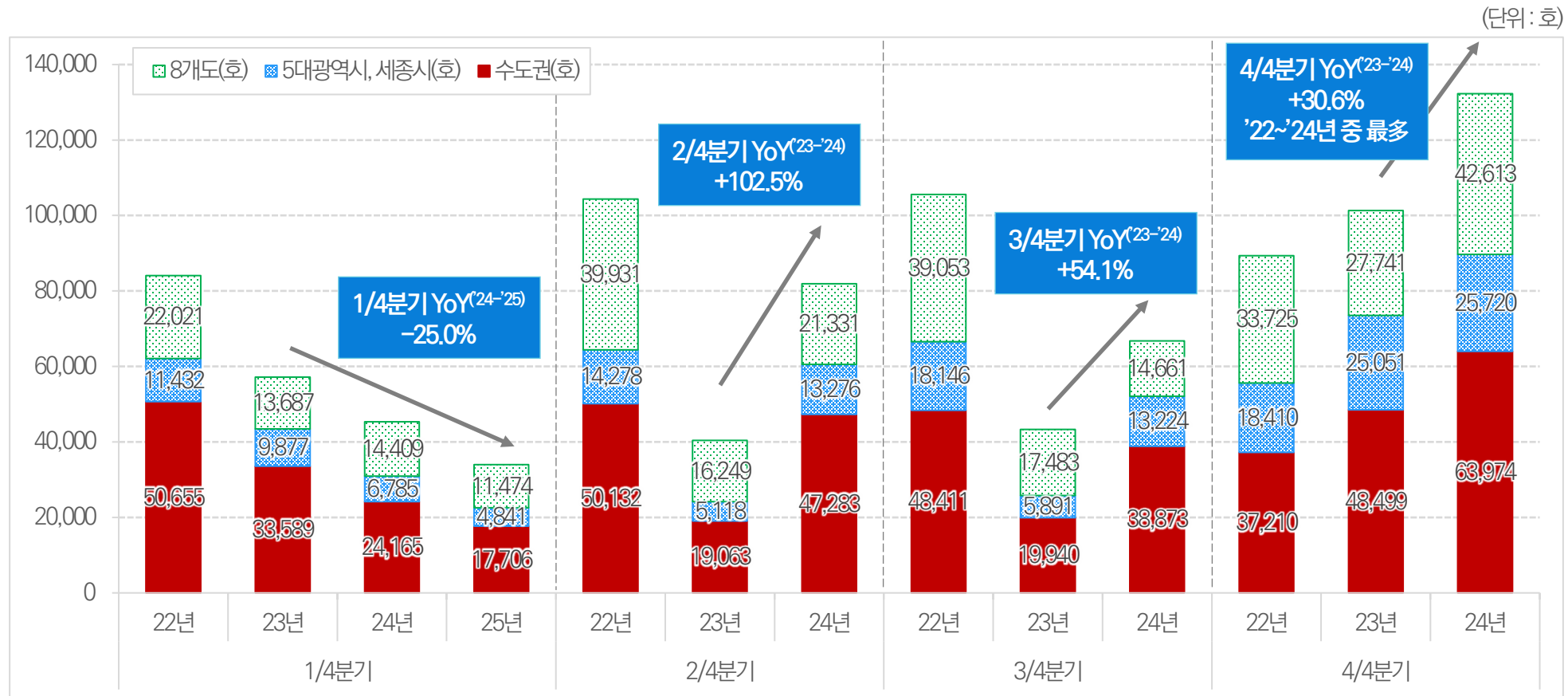
'24~'25 1~4월 주택 착공



*자료 : 국토교통부(2025)

- ✓ '24년 2~4분기 착공 증가, 4분기 실적은 '22~'24년 중 최고
- ✓ '25년 1분기 착공 25.0% 감소, 2분기는 수주 3.9% 증가/ 분양 37.6% 감소로 상·하방 요인 혼재

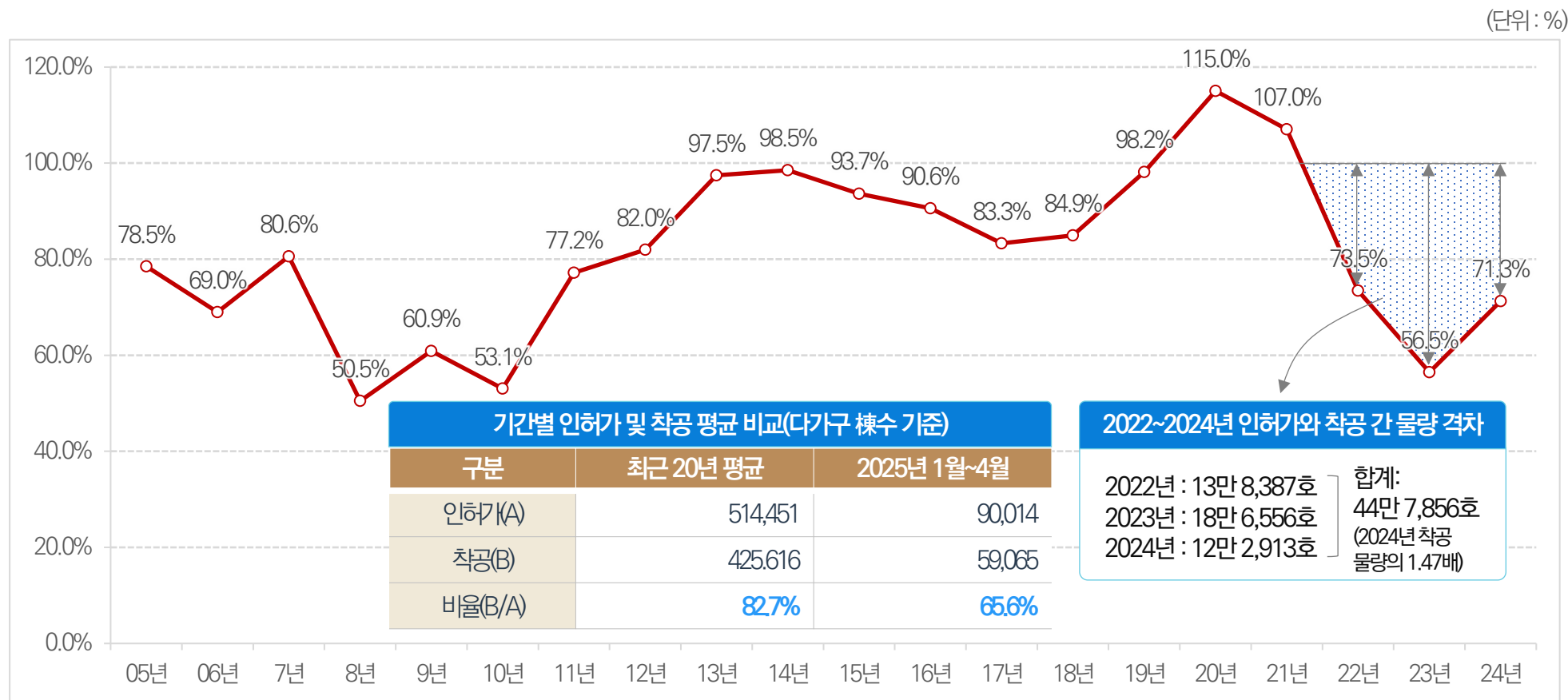
착공 최근 4년('22~'25년) 분기별 주택 착공 실적



*자료 : 국토교통부(2025)

- ✓ '24년 인허가 대비 착공률 71.3% → 전년보다 상승, 평균('05~'23, 81.6%)엔 미달
- ✓ 미착공 주택 44.8만 호, '24년 착공 물량의 1.47배 → '22~'24년 인허가 받고도 착공되지 않은 물량 누적

착공 최근 20년('05~'24년) 인허가 대비 착공 물량 비율 추이

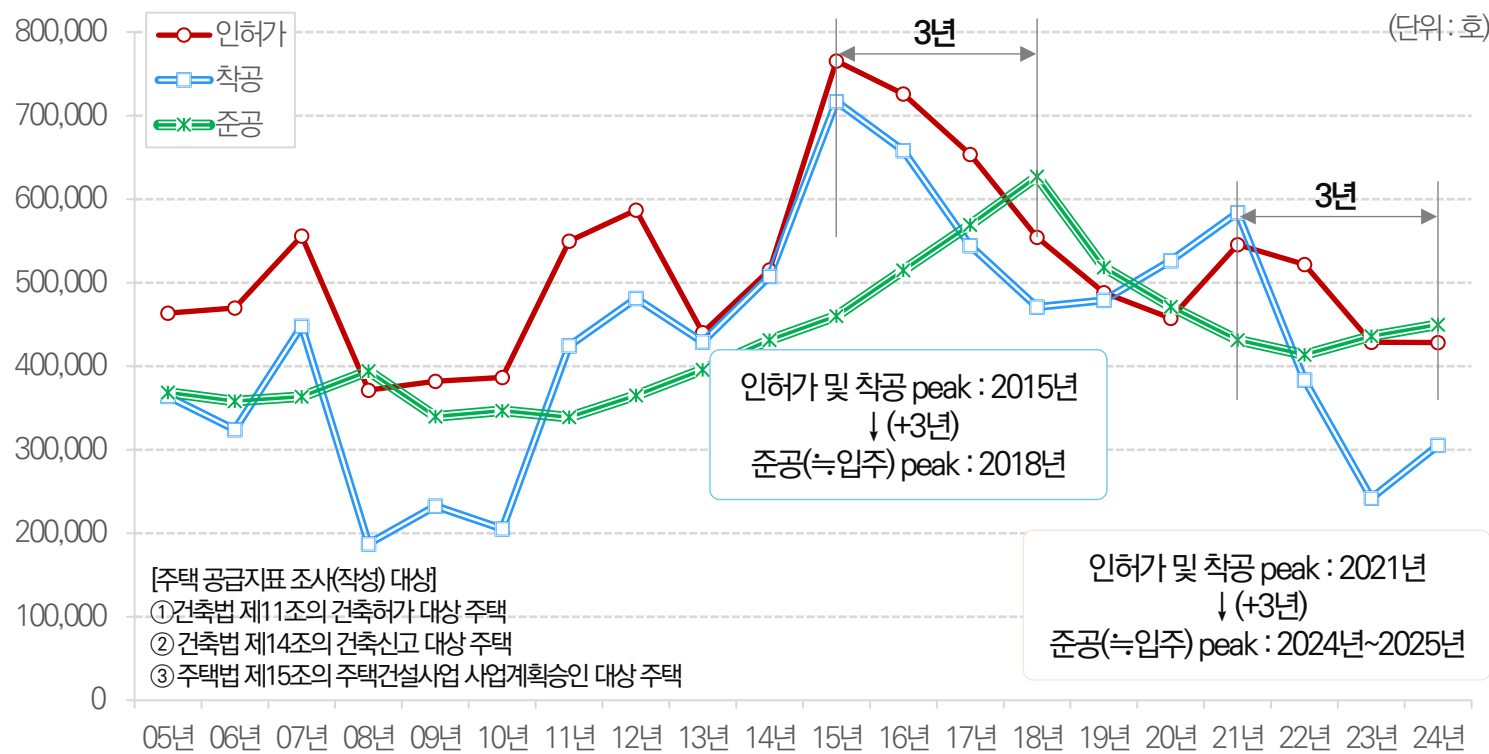


*자료 : 국토교통부(2025)

- ✓ 과거 흐름상 '21년 착공 물량이 '24~'25년 준공으로 연결 → 이후 입주 감소 예상
- ✓ '25년 1분기 건설투자 20.5% 감소^(1주제 건설경기전망 참조) → '26년 입주예정물량 30.5% 감소 전망(19만 호, 한국부동산원)

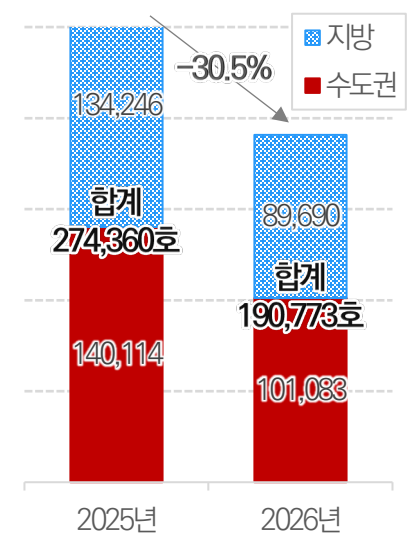
공급 최근 20년('05~'24년) 주요 주택 공급지표 변화 추이

최근 20년간 주택 공급지표 변화 추이 및 peak 시점



*자료 : 국토교통부(2025)

'25년 및 '26년 입주예정물량

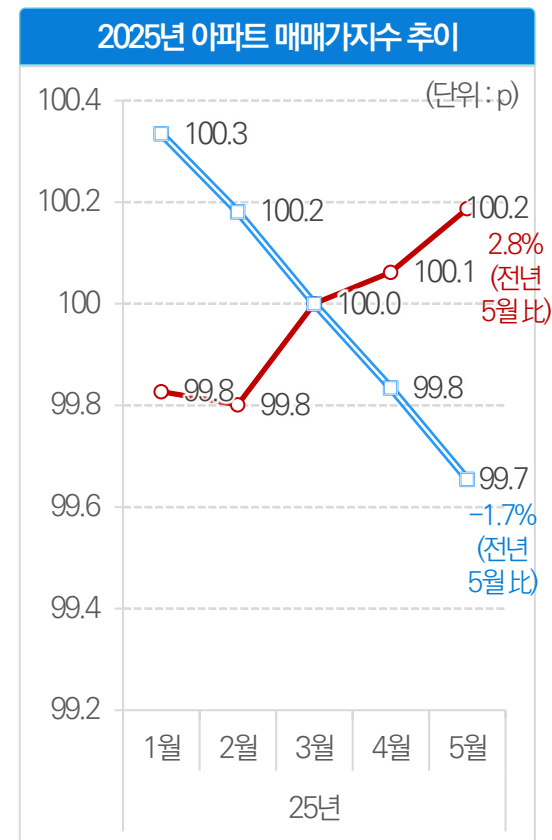
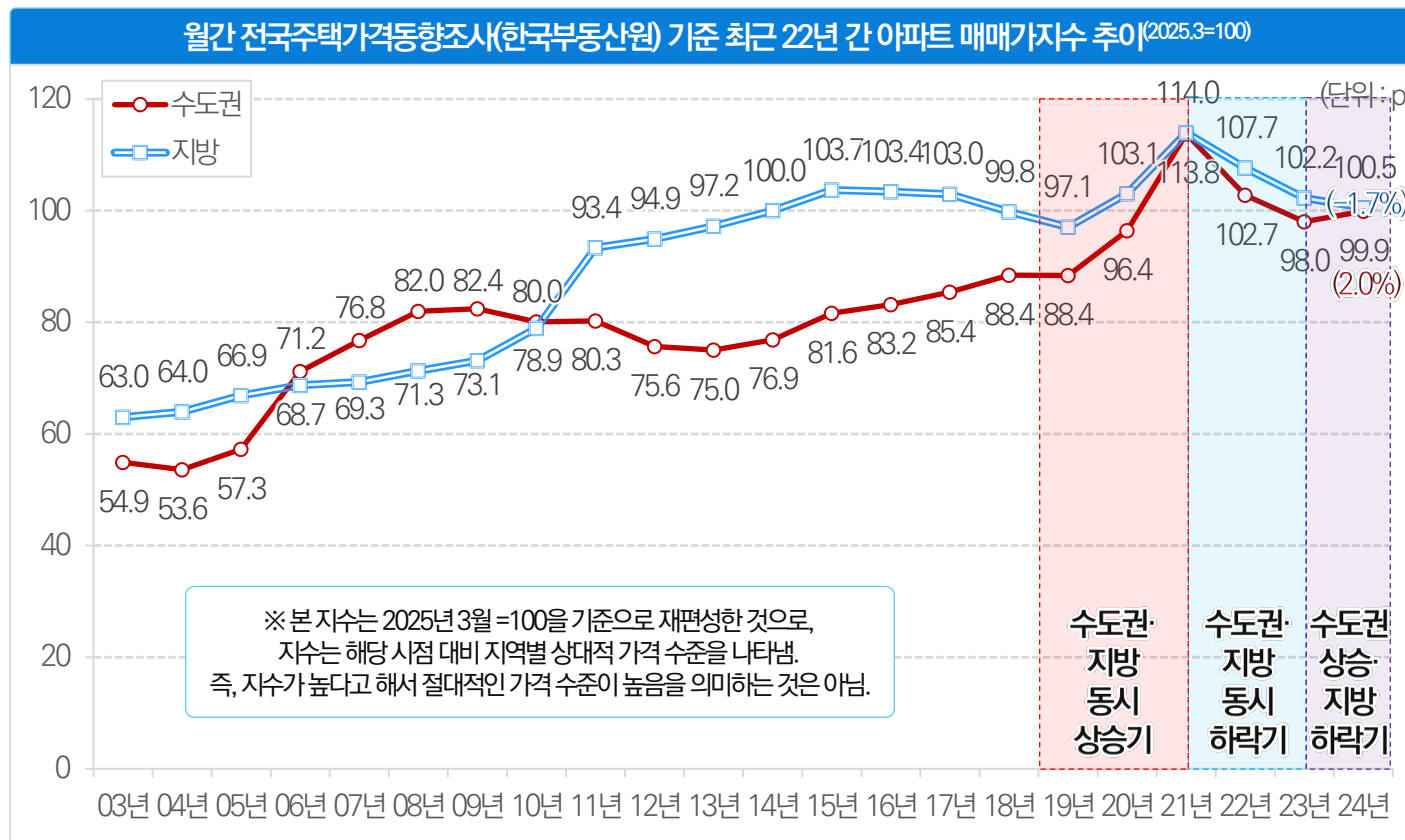


- * 주1 : 각 년도 입주 예상물량은 2025년 3월 기준 예상치임.
- * 주2 : 입주 예상물량은 30호 이상의 공동주택을 대상으로 한 것임.
- * 주3 : 분양, 임대, 조합 물량이 구분되어 있지 않아 합계를 활용함.
- * 자료 : 한국부동산원(2025)

- ✓ '19~'21년 아파트값 상승 → '22년 이후 하락세 전환
- ✓ '24년 이후 수도권 상승 / 지방 하락 → 지역 간 가격 격차 확대

공급

아파트 매매가격 추이('03~'24: 각 년도 12월 기준, 2025:매월, 2025.3=100)

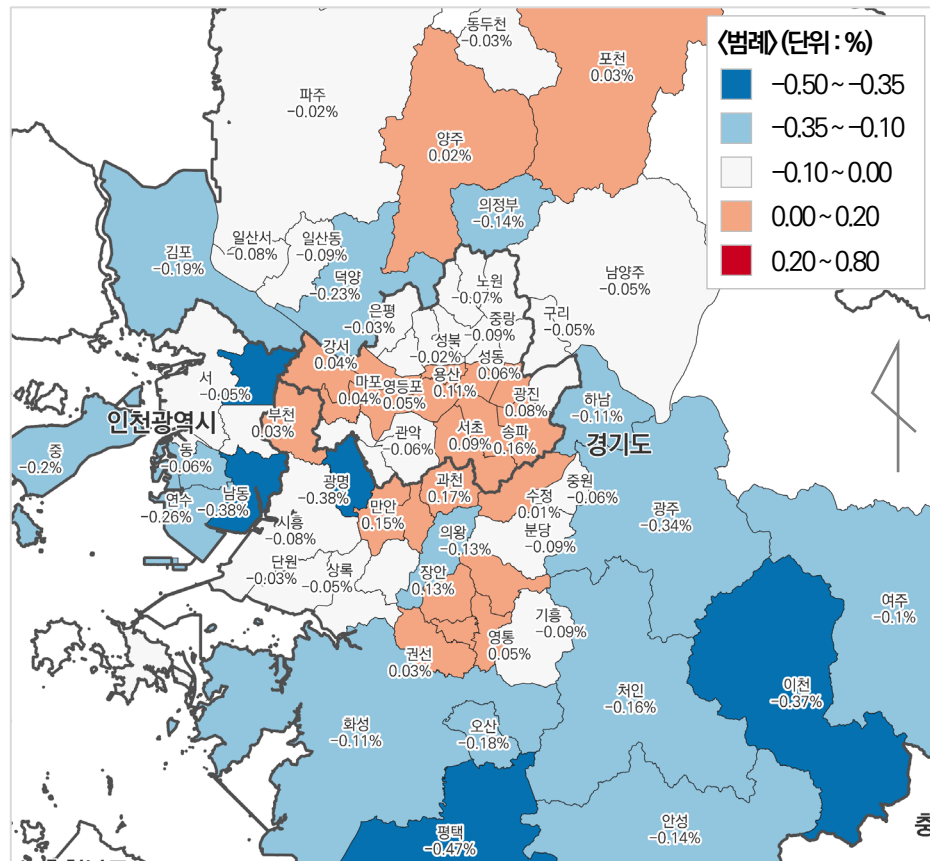


*자료 : 한국부동산원(2025)

✓ 수도권 APT 매매지수, 올해 초(1월) -0.07% → 6월 2주 +0.09% 상승 전환

✓ 6월 2주, 송파(+0.71%)·서초(+0.45%) 등 중심지 상승 지속 → 서울 외곽·수도권 동부권까지 상승세 확산

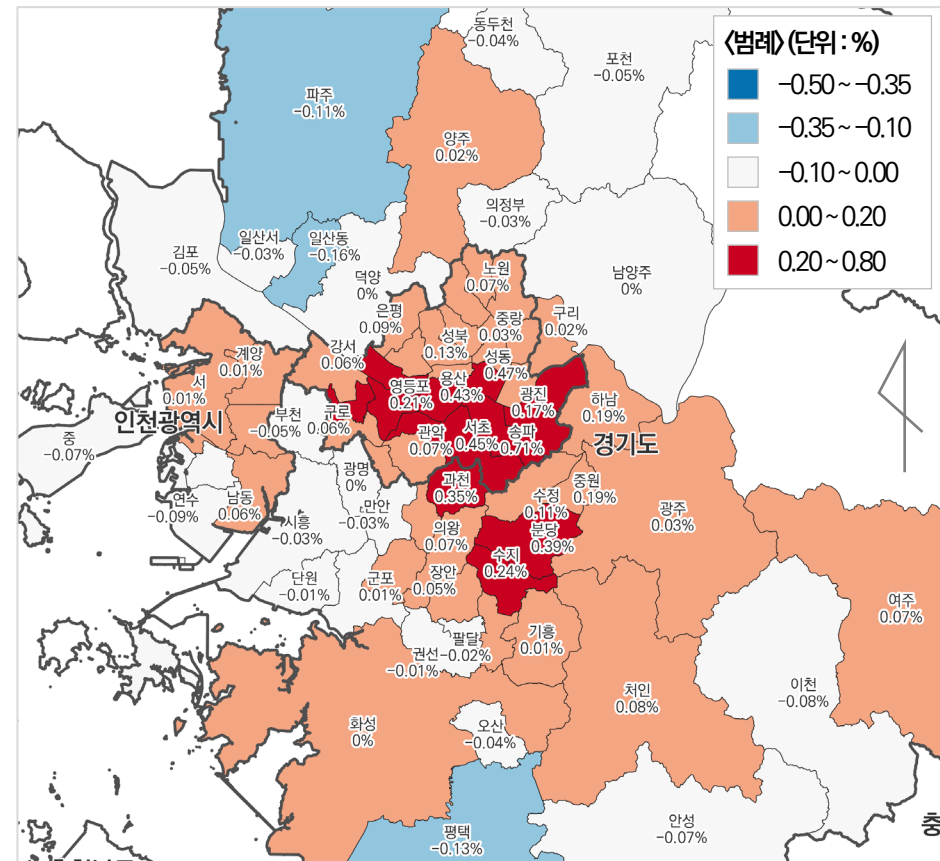
1월 누적(2~4주) 주간 APT 가격지수 상승율



*주: 1월 5주차는 설 연휴 등으로 인해 조사 미 실시

*자료: 한국부동산원(2025)

6월 2주 주간 APT 가격지수 상승율



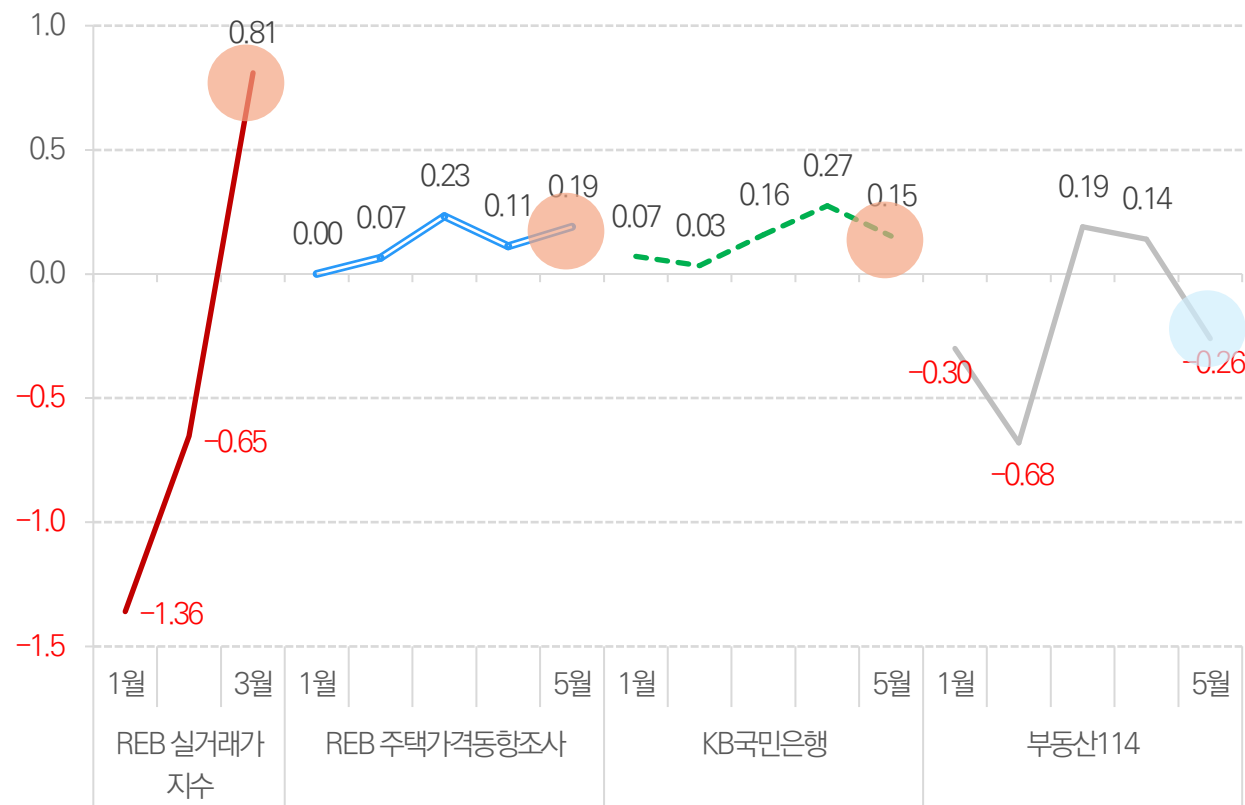
*자료: 한국부동산원(2025)

- ✓ '25년 전세가격, 지표마다 차이 있지만 대체로 상승 흐름(예: 부동산114 기준 5월 -0.26%)
- ✓ 수도권·지방 전세가율 ↑ → 매매가 반등 가능성, 다만 '17~'18년 수준엔 미달

전세

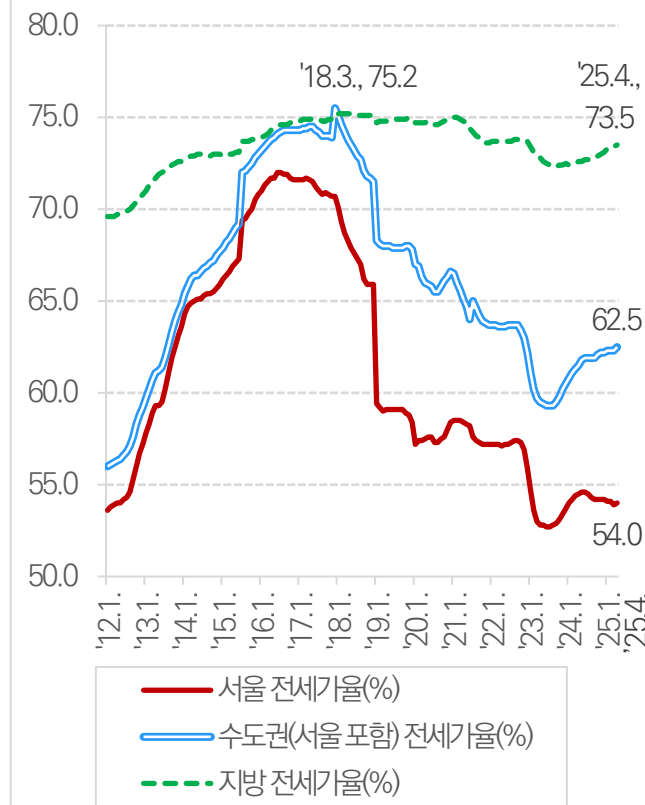
서울 아파트 전세가격 및 지역별 전세가율 추이

2025년 1월 이후 서울 아파트 전세가격지수 추이의 4대 주요 지수간 비교(MoM %)



*자료 : 한국부동산원, KB국민은행, 부동산114(2025)

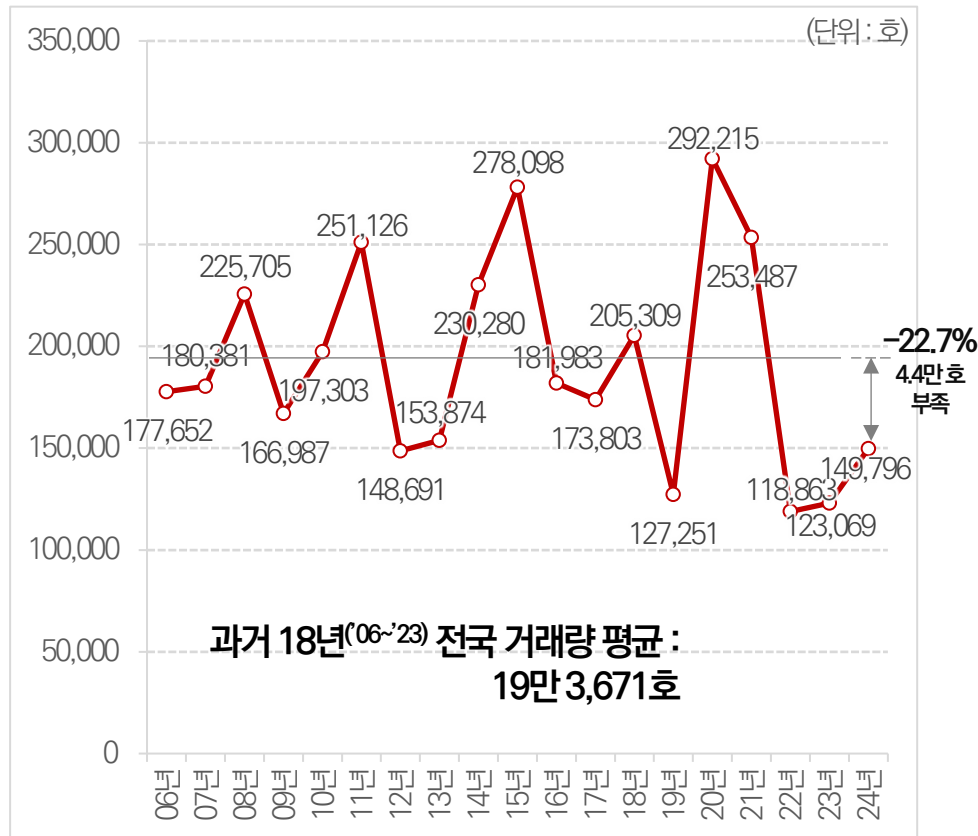
지역별 전세가율 추이



*자료 : 한국부동산원(2025)

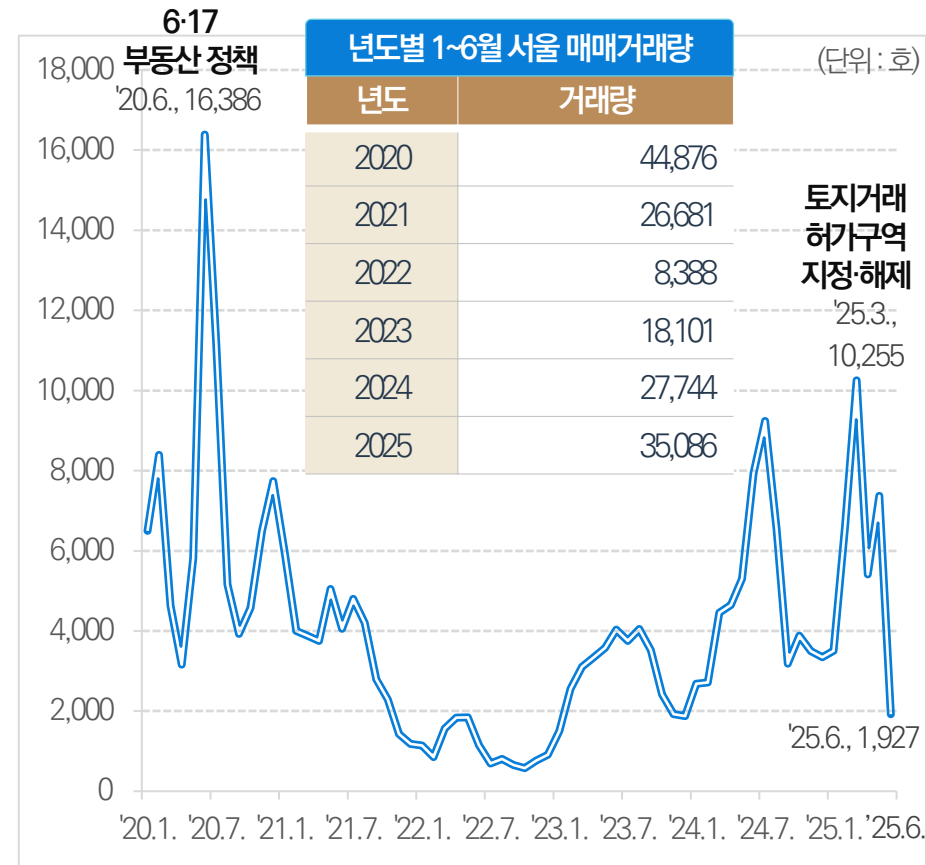
- ✓ 거래량 증가(+21.7%)에도 여전히 역대 최저 수준권 ('06년 이후 하위 4위)
- ✓ 서울 거래량 증가 → '20년 이후 최대치 기록(1~6월 3.5만 건, 6월은 15일까지 누적)

거래 1~4월 누적 전국 아파트 매매 거래량('06년~)



*자료: 한국부동산원(2025)

거래 서울 월간 아파트 매매 거래량('20년~'25년)



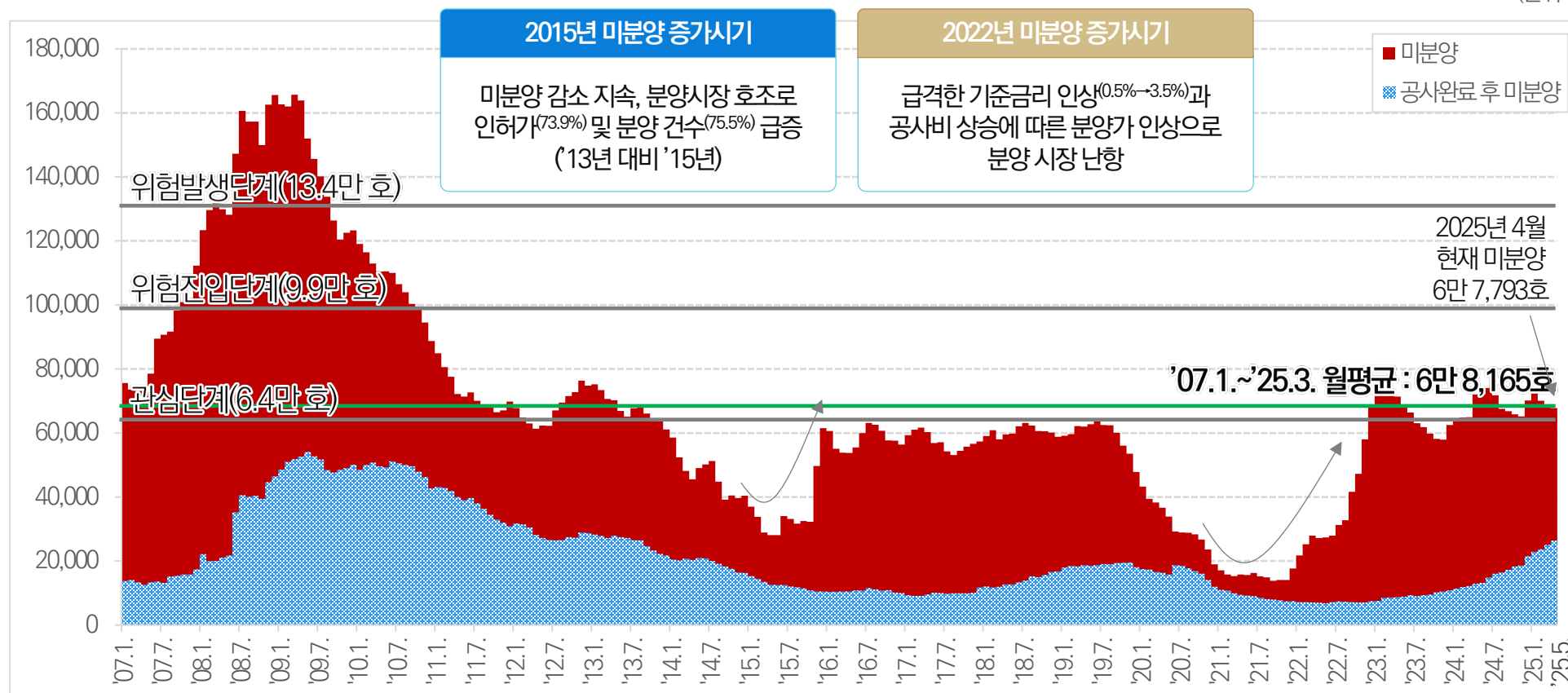
* 주: 서울 부동산정보광장과 한국부동산원의 거래량 집계는 상이할 수 있으며 '25.6. 수치는 15일까지 집계된 거래로서 집계 상황에 따라 증가할 것임.

*자료: 서울 부동산정보광장(2025)

- ✓ '25년 4월 미분양 6.78만 호 → 전월 대비 -1.6%, 전년 동월 대비 -5.8%
- ✓ 미분양, 일시적 감소보다 등락 반복 흐름 / 공사완료 후 미분양 비율 39.0%로 건설사 부담 지속

미분양 최근 19년('07~'25년) 미분양 및 공사완료 후 미분양 추이

(단위: 호)

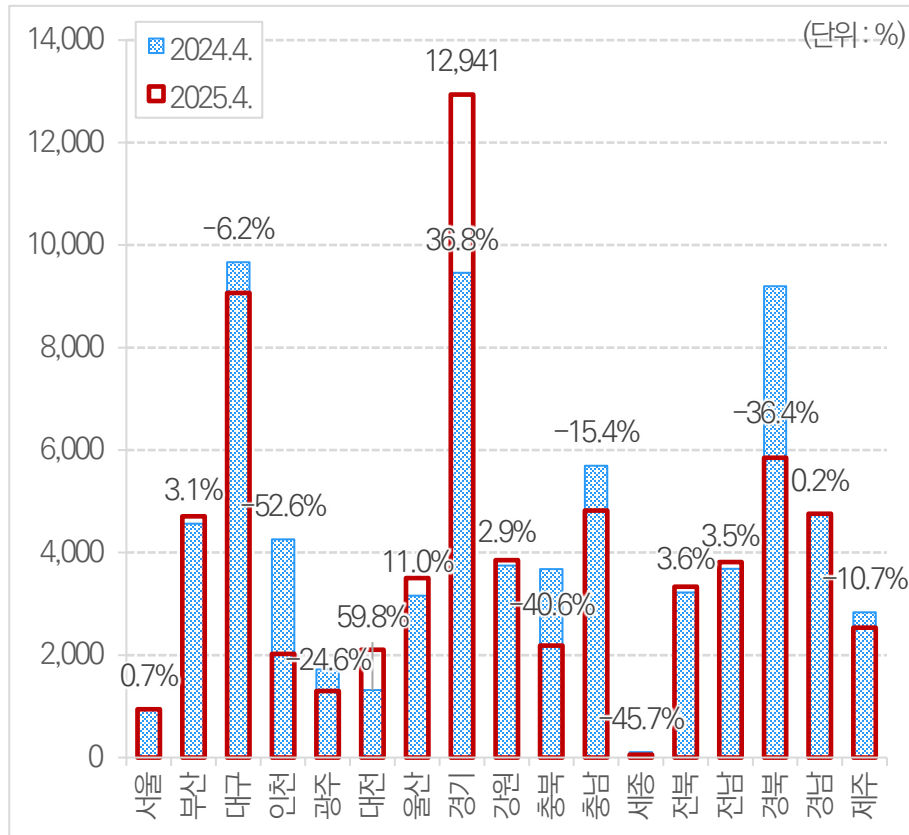


*자료 : 국토교통부(2025)

- ✓ 경기 미분양 1위 (1.29만 호) → 평택·이천 등 외곽 적체 심화 / 대구는 2위이나 전년 대비 -6.2%로 감소세 전환
- ✓ 수도권 입주율 양호(80.2%, '25년 1~5월) / 지방은 정체 지속(64.1%, '25년 1~5월)

미분양

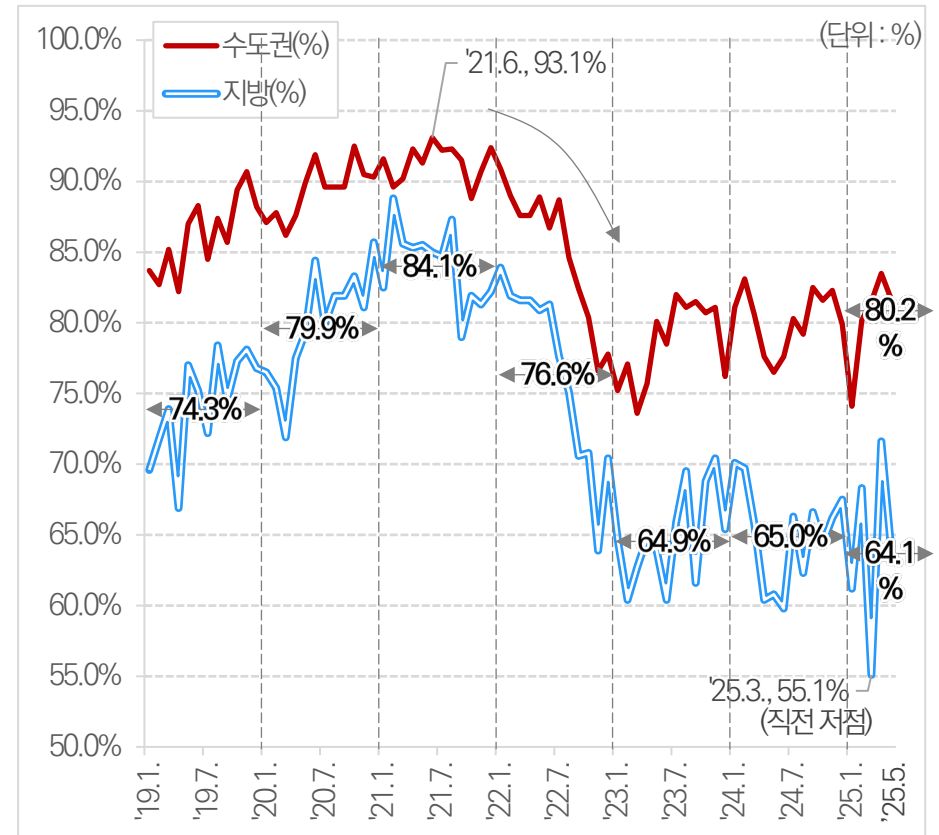
지역별 미분양 증감 추이('24.4 대비 '25.4)



*자료 : 국토교통부(2025)

입주율

지역별 입주율 추이



*자료 : 주택산업연구원(각 년도), 주택사업자대상 설문조사

CHAPTER



부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

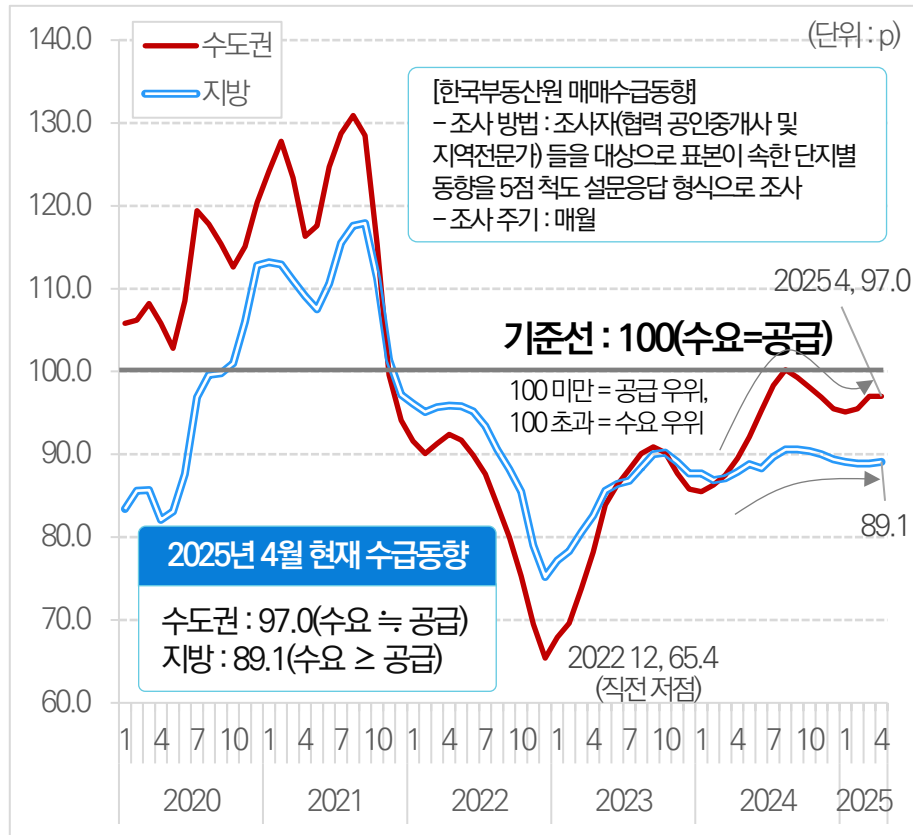
III

2025년 하반기 부동산 시장 진단

CHAPTER 3

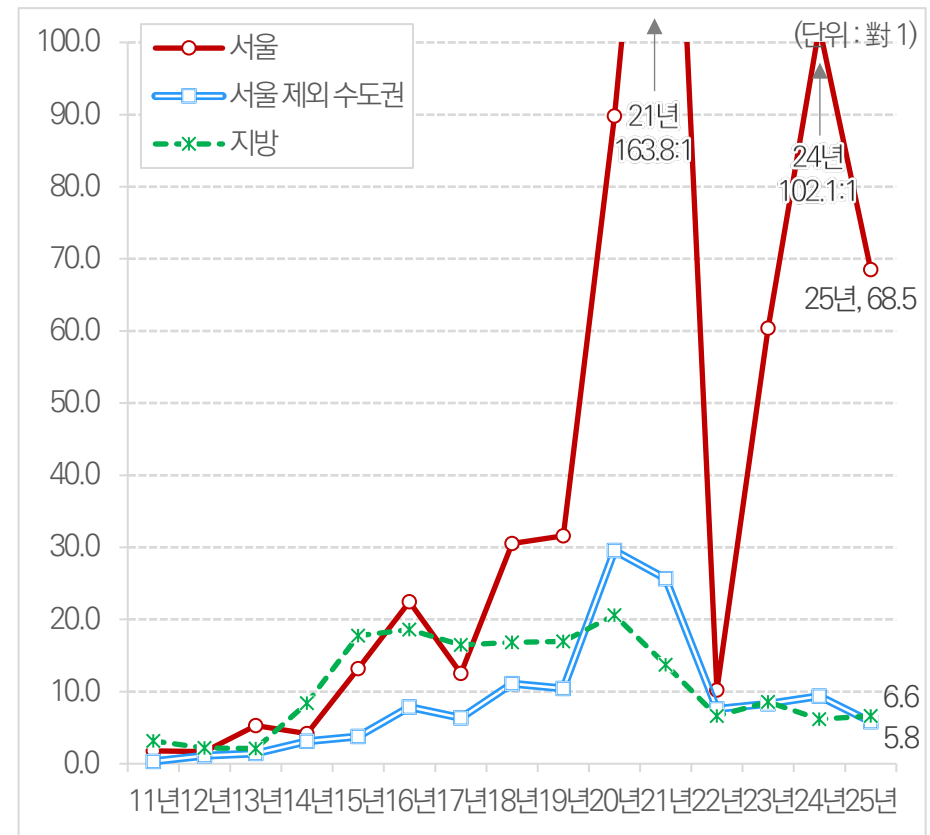
- ✓ 수도권 매매수급지수 97.0 → 수요·공급 균형 / 지방은 수요 회복 더딤
- ✓ 신축 아파트 분양수요: 서울 '흥행' vs 지방 '부진'

현황 지역별 매매수급동향(아파트) 지수 차이



*자료: 한국부동산원(2025)

경쟁률 연평균 지역별 분양 경쟁률 차이



*자료: 부동산114(2025)

- ✓ 경기 침체·비용 증가 등으로 3기 신도시 사업 다소 지연
- ✓ 서울시 유흥지 공급 여력은 약 1.2만 호(20년 집계)로, 연간 분양물량의 절반에도 못 미쳐 공급 확대에 한계

신도시

3기 신도시 사업 일정 현황

사업부지	호수	토지 보상율	본 청약	입주 (2020년 당초계획)	입주 (수정계획)
남양주 왕숙	5.2만 호	97.2%	24.하	25~26년	27.상
남양주 왕숙2	1.4만 호	95.5%	24.하		26.하
하남 교산	3.3만 호	97.7%	24.하		27.상
인천 계양	1.7만 호	99.8%	24.상		26.하
부천 대장	1.9만 호	99.7%	25.상		27.하
고양 창릉	3.6만 호	80.0%	25.상		27.하
광명 시흥	7.0만 호	미정	28.하	-	31.하
의왕 군포 안산	4.1만 호	미정	29.상	-	31.하

*자료 : 더불어민주당 홍기원 의원실(2023)을 기반으로 저자 재구성

유흥지

서울내 유흥지 기반 주택 공급 여력(8.4대책 후속)

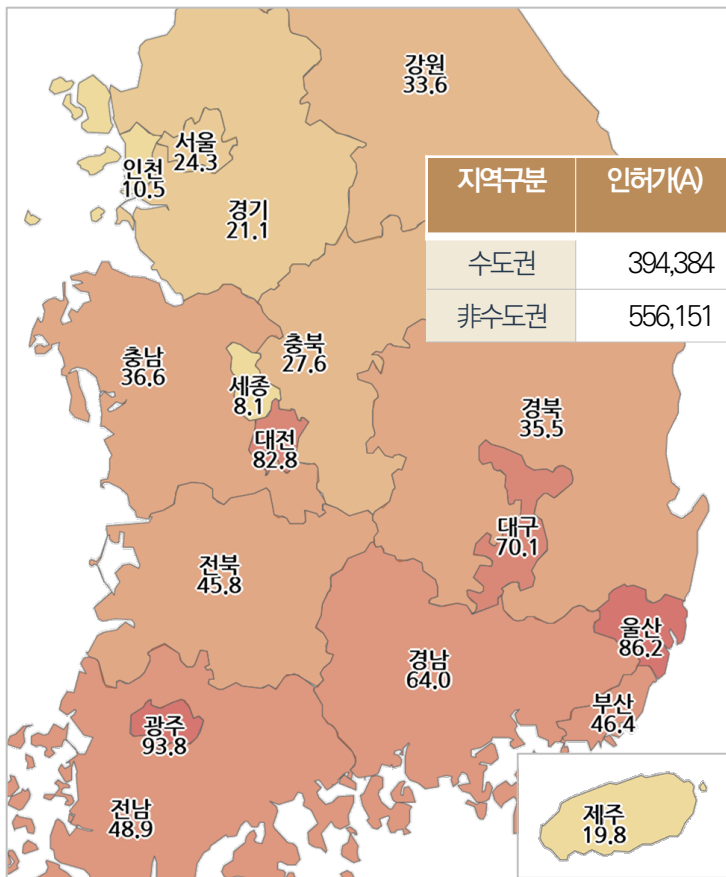
구분	사업부지	면적(천㎡)	호수(호)
시 구 유 지	(마포) 서부운전면허시험장	72.6	3,500
	(마포) 상암DMC 매각 부지	37	2,000
	(동작) 흑석유수지 부지	7.7	200
	(송파) 거여 공공공지	5.6	200
	(중랑) 면목행정복합타운	14	1,000
	(마포) 상암 건인차량 보관소	2	300
	(구로) 구로 시립도서관	1.7	300
	(강남) 서울의료원	31	2,200 (증가분)
SH 보 유 부 지	(강서) SH 마곡 미매각 부지	24	1,200
	(송파) 문정 미매각 부지	5.6	600
	(구로) 천왕 미매각 부지	12	400
계		-	11,900

*자료 : 서울시(2020)

- ✓ '22~'23년 인·허가 경로 물량 대비 **미착공 비율** 수도권 20.5%, 지방 49.9%
- ✓ **미분양** 많은 지역에서 **미착공 물량** 많은 비교적 뚜렷한 **정의 상관관계** 나타내

미착공

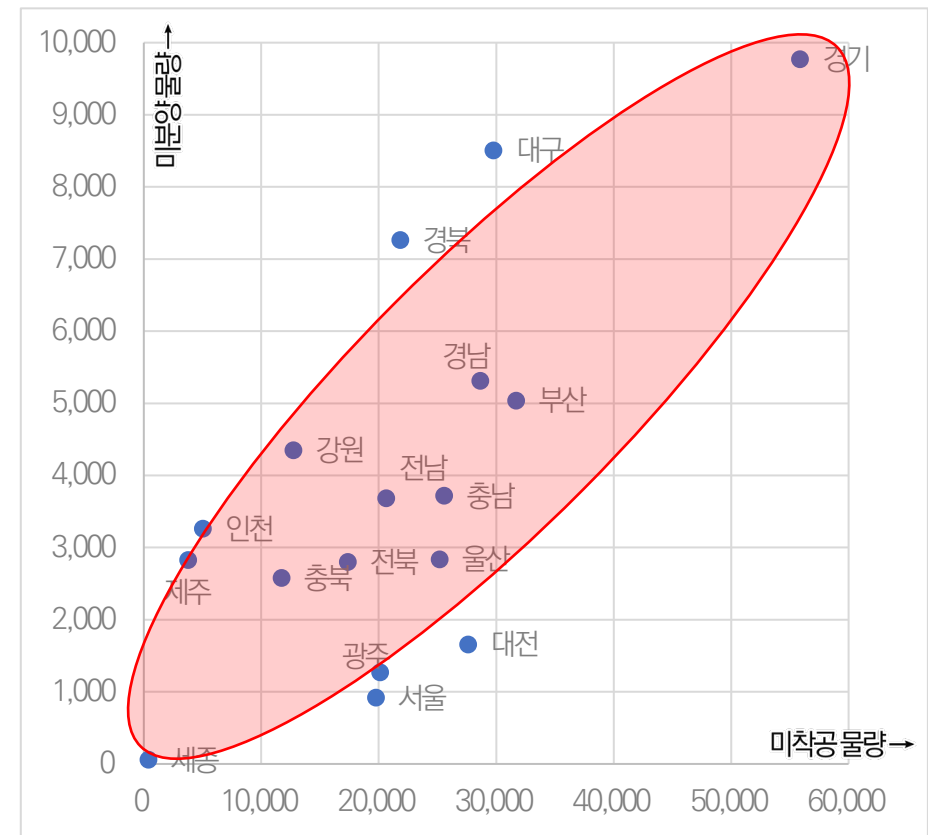
'22~'23 주택 인·허가 대비 미착공 비율



*주: 데이터 정제 방법 등 상세사항은 저자 문의
 *자료: 국토교통부 세움터 자료를 저자 가공

미착공

미분양 물량과 미착공 물량 간 관계

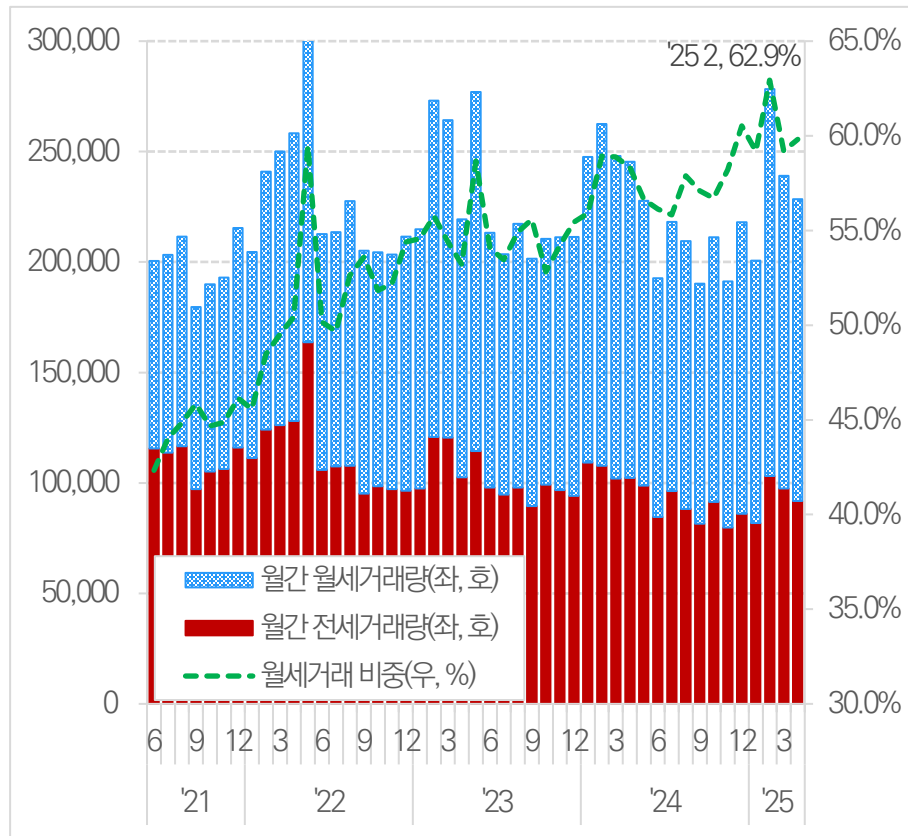


*주: 데이터 정제 방법 등 상세사항은 저자 문의
 *자료: 국토교통부 세움터 자료를 저자 가공

- ✓ 2025년 2월 월세 거래 비중이 62.9%로 사상 최고치 기록, '월세화' 흐름이 더욱 강화되는 추세
- ✓ 월세·전세는 실제 수요가 하방을 지지해 한 번 오른 가격은 하락 어려워... 최근 상승폭 확대되며 체감 월세 부담 가중

월세화

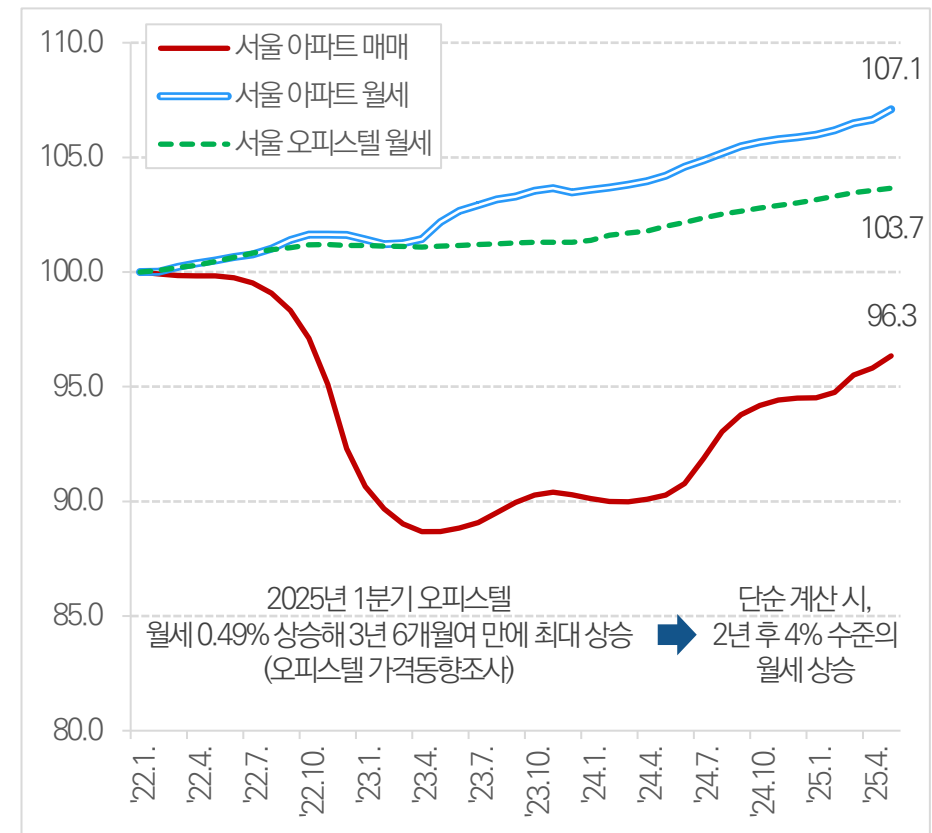
월간 전월세 거래량 및 월세거래 비중 추이



*자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템(2025)

임대료

서울아파트및오피스텔월세지수(22.1=100)

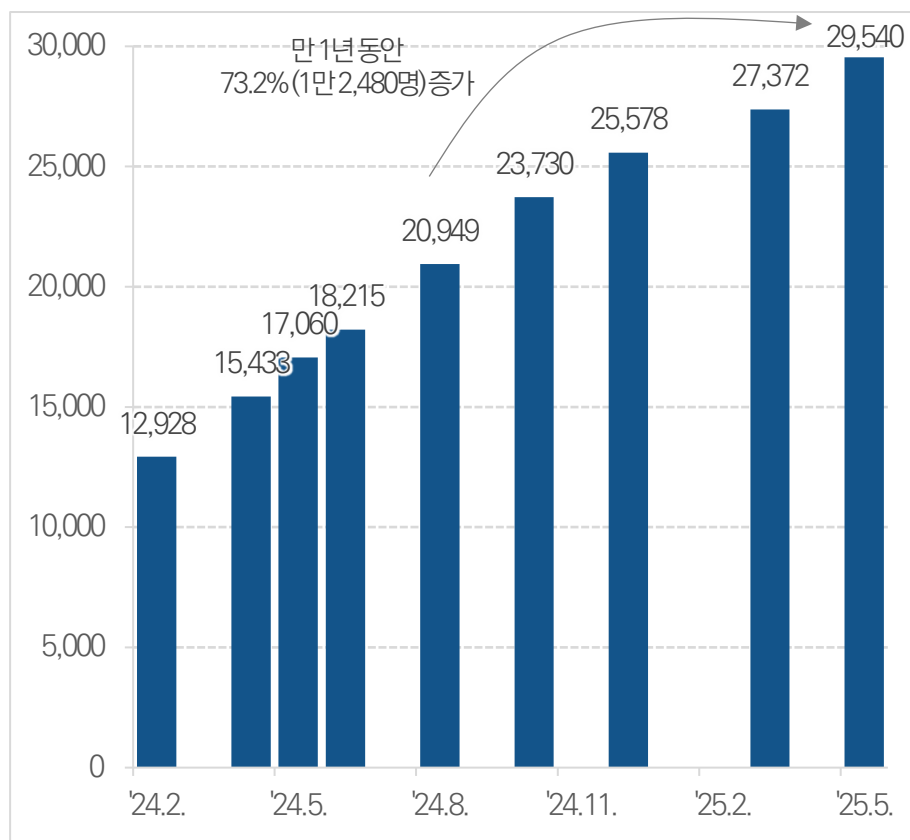


*자료 : 한국부동산원(2025)

- ✓ 전세 보증금 미반환 사태가 지속, 전세사기 피해자로 인정자 2만 9,540명 수준
- ✓ 청년, 대학생, 신혼부부 등 전세 수요층이 밀집한 서울 및 수도권을 중심으로 전세사기 집중 발생

미반환

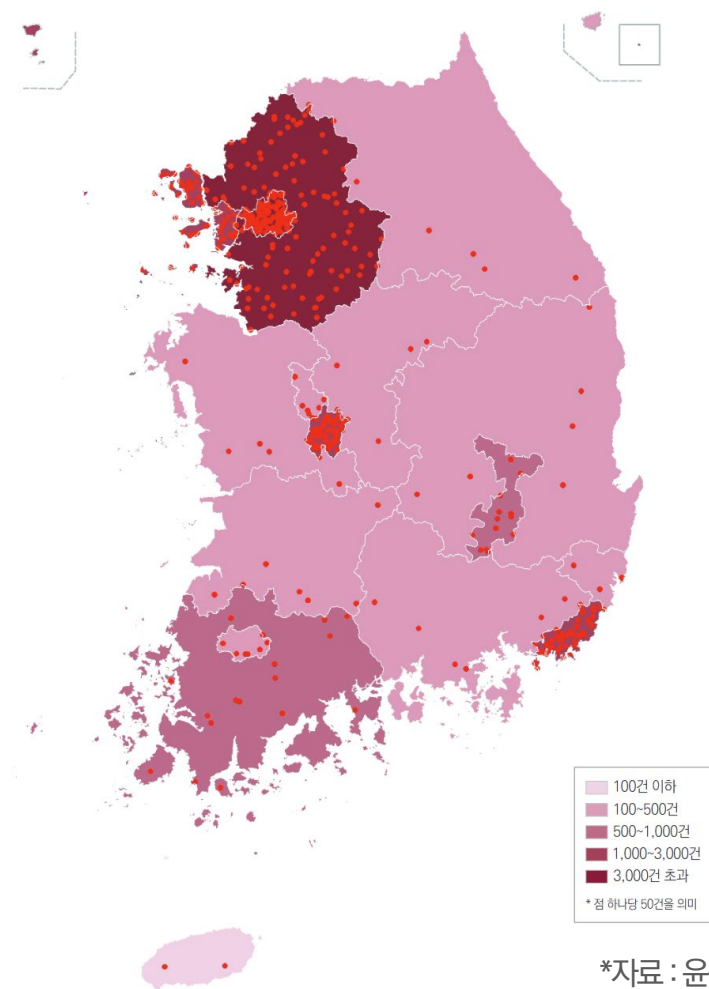
전세사기 피해자 증가 추이



*자료 : 국토교통부(각 년도)

지역

서울 수도권 중심의 전세사기 피해자 집중도

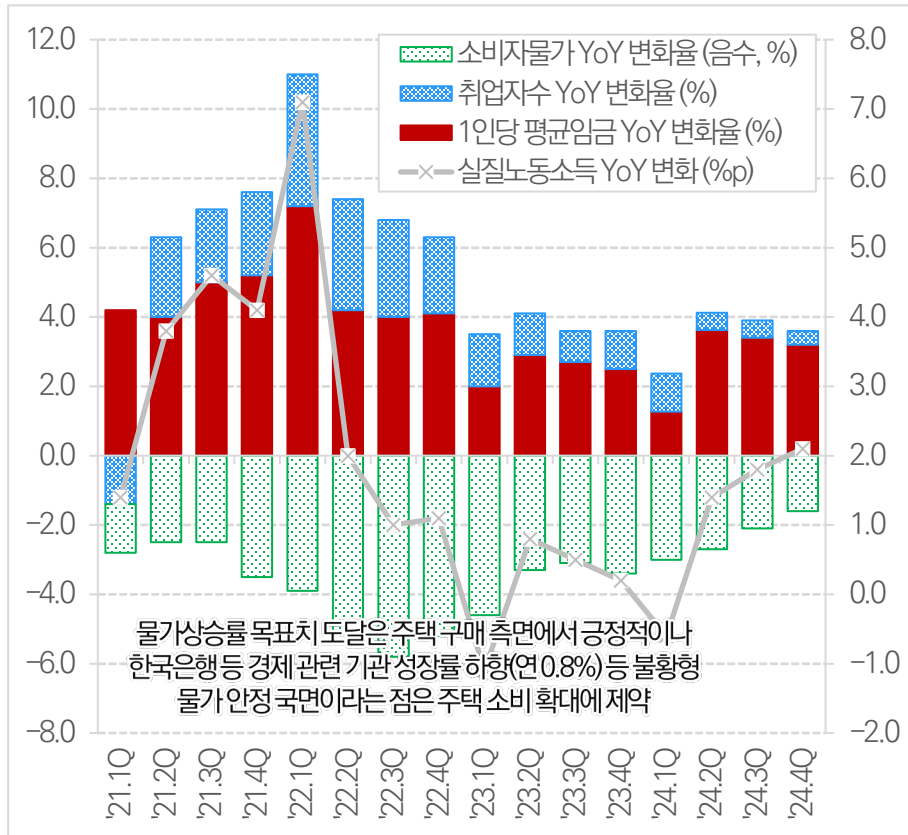


*자료 : 윤성진(2024)

- 물가 안정으로 주택 구매 여력 다소 확대되며, 2024년 들어 주택 구매 접근성 향상 추세. ※ 주택구매여력: 소득 자산 금융 조건 등을 고려한 실질 구매 가능 수준
- SR 규제는 금융 건전성 확보에 필요하지만, 상환능력 있는 가구(전체 70.3%)나 향후 소득 증가가 기대되는 가구도 일률적 소득 평가로 인해 내 집 마련 기회가 제한되는 문제 존재



주택 구매 접근 여력 평가



* '실질노동소득' = (종사자수 × 1인당 전체임금총액 평균) ÷ 소비자물가 기준
* 자료 : 한국은행(2024), 고용노동부(2025), 통계청(2025)

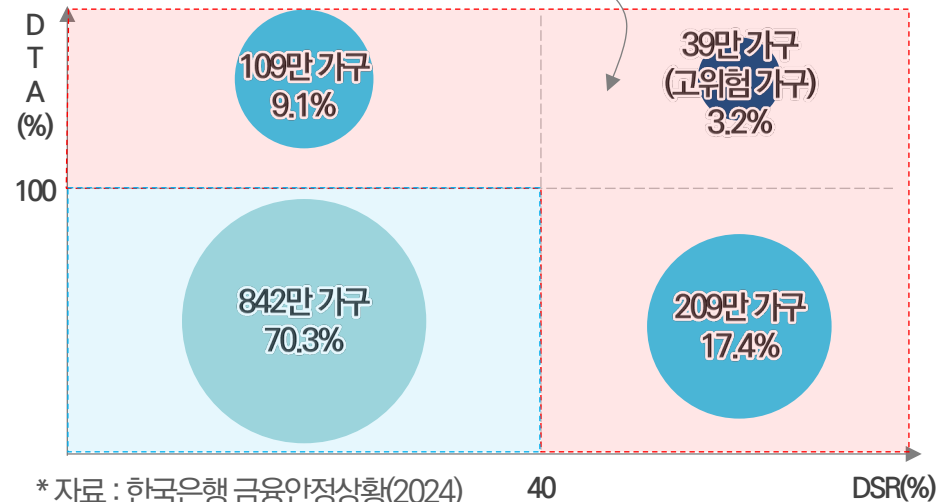


스트레스 DSR^(3단계) 시행방식^(위) 및 DSR·DTI 구간별 가구수 비중^(아래)

스트레스 DSR 3단계 시행 방식			
시행시기	적용 대상		스트레스 금리
	은행권	제2금융권	
2025년 7월 (예정)	주담대 + 신용대출 + 기타대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 (동일 적용)	기본 스트레스 금리의 100% (1.50%p) 적용

* 자료 : 금융감독원(2025)

소득 또는 자산을 통한 상환능력 부족 가구 : 29.7% (3.2% + 9.1% + 17.4%)

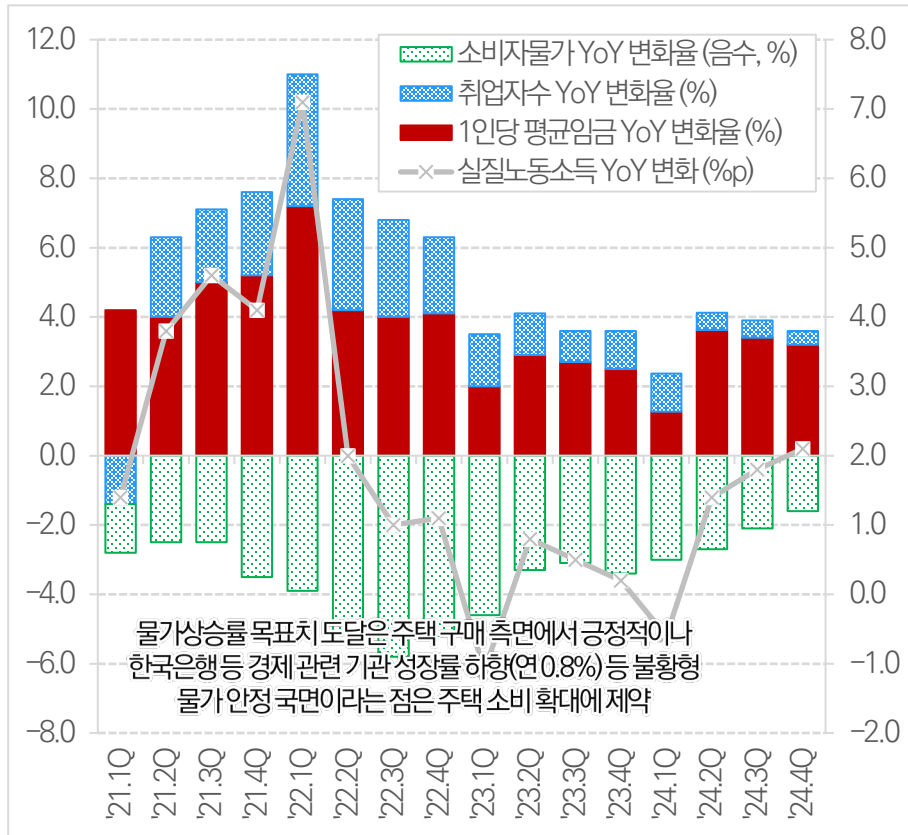


* 자료 : 한국은행 금융안정상황(2024)

- 물가 안정으로 주택 구매 여력 다소 확대되며, 2024년 들어 주택 구매 접근성 향상 추세. ※ 주택구매여력: 소득 자산 금융 조건 등을 고려한 실질 구매 가능 수준
- SR 규제는 금융 건전성 확보에 필요하지만, 상환능력 있는 가구(전체 70.3%)나 향후 소득 증가가 기대되는 가구도 일률적 소득 평가로 인해 내 집 마련 기회가 제한되는 문제 존재



주택 구매 접근 여력 평가



* '실질노동소득 = (종사자수 × 1인당 전체임금총액 평균) ÷ 소비자물가' 기준

* 자료 : 한국은행(2024), 고용노동부(2025), 통계청(2025)

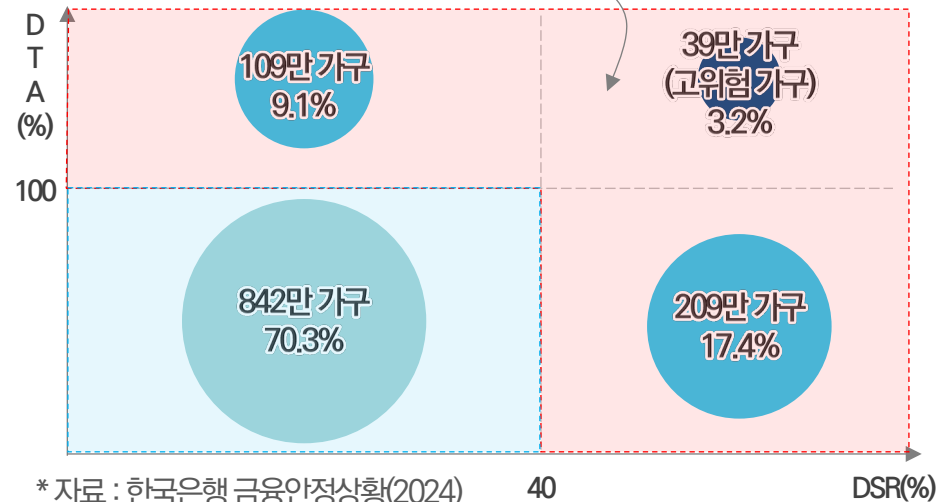


스트레스 DSR^(3단계) 시행방식^(위) 및 DSR·DTI 구간별 가구수 비중^(아래)

스트레스 DSR 3단계 시행 방식			
시행시기	적용 대상		스트레스 금리
	은행권	제2금융권	
2025년 7월 (예정)	주담대 + 신용대출 + 기타대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 (동일 적용)	기본 스트레스 금리의 100% (1.50%p) 적용

* 자료 : 금융감독원(2025)

소득 또는 자산을 통한 상환능력 부족 가구 : 29.7% (3.2% + 9.1% + 17.4%)



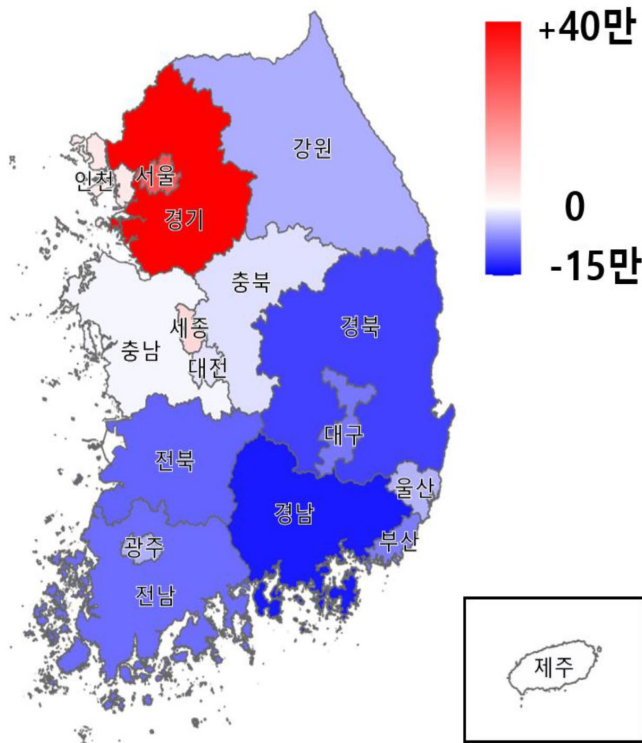
* 자료 : 한국은행 금융안정상황(2024)

- ✓ 지방은 인구 유출과 미분양이 누적된 반면, 수도권은 주택 가격 상승이 지속되며 주거 양극화가 더욱 심화
- ✓ 지역 맞춤형 개발 전략과 정주 여건 개선 없이 지속 가능한 균형 발전 불가

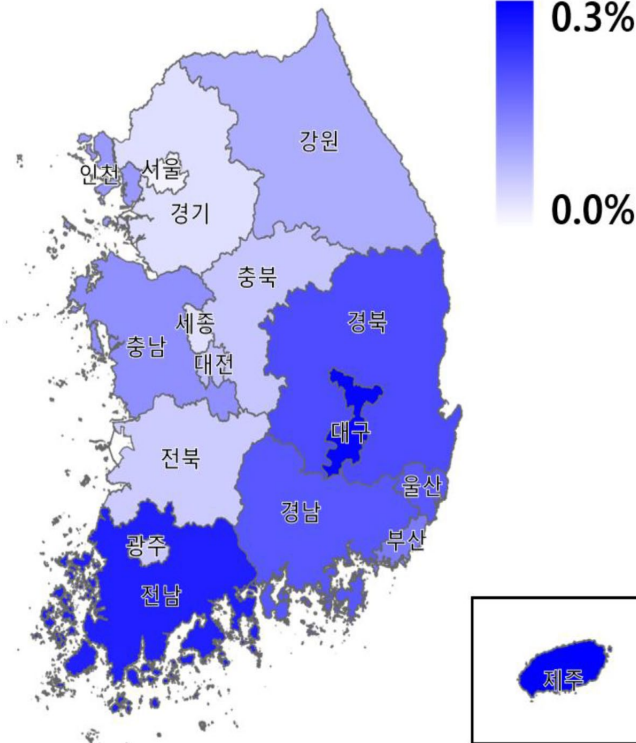
지역

지역 간 인구 및 주거 양극화 심화

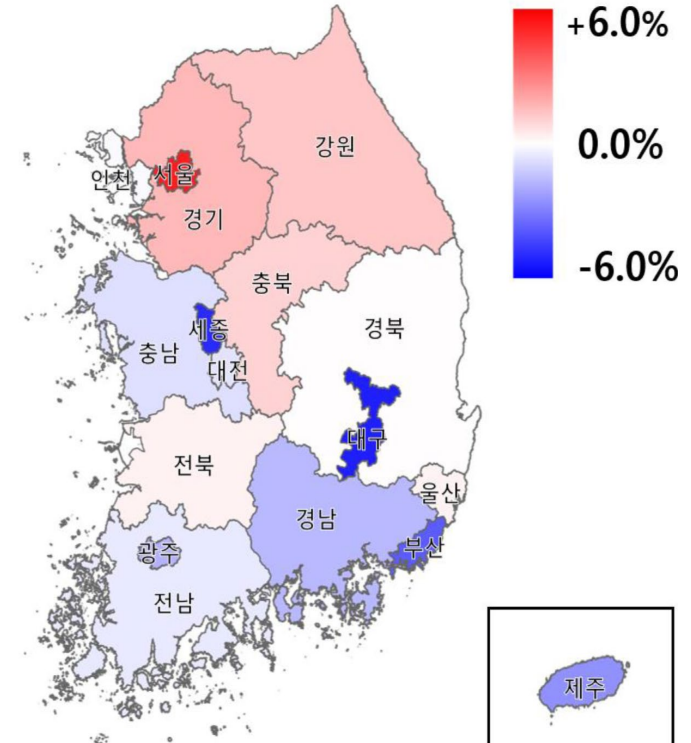
지역별 인구 유출입 현황



지역별 준공 후 미분양 물량



지역별 주택가격 상승률



*'15~'25.4. 청년층(20세~34세) 시도별 인구 순유출입
*자료 : 통계청(2025), 한국은행 재인용

*'25.1분기 말 주민등록세대수 대비 준공 후 미분양 비율
*자료 : 국토교통부(2025), 한국은행 재인용

*'23.6~'25.4월까지 누적 주택매매가격 변동률
*자료 : 한국부동산원(2025), 한국은행 재인용

- ✓ 부동산 공약은 타 정책 범주(청년, 저출산 등)에 흡수돼 독립적 이슈로는 다뤄지지 않아, 선거 핵심 의제에서 비중 낮은 모습
- ✓ 공급 부족 우려에도 불구하고 이번 공약에서는 입주 물량 확대 계획이 부각되지 않아, 과거의 대규모 공급 공약과는 차별적인 흐름

공약

대통령 부동산 관련 공약·최근 언급 정책 재분류

구분		주요 내용
주택 공급	5년 250만 호 공급 (신도시 등)	<ul style="list-style-type: none"> • 선대위 정책본부장 언급사항 • 수도권 4기 신도시 개발(GTX 연계로, 서울 통근 15~20분 목표) • 유희부지 활용: 공공기관-기업 보유 토지, 택지 전환
	은퇴자	<ul style="list-style-type: none"> • 은퇴자 도시 및 커뮤니티 언급
	청년·신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> • 청년·신혼부부 공공임대 확대 • 직주근접형 플랫폼 주택 확대: 슬세권 주택 표방
	정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 노후 주택지 재개발·재건축 절차 간소화, 용적률·건폐율 상향, 분담금 완화 등 행정지원 강화 • 1기 시도시 정비 추진 관련 제도적 지원 강화
공공임대주택		<ul style="list-style-type: none"> • 고품질 공공임대주택 확대, 공공주택 REITs 도입 검토 • 도심공공복합사업 활성화
세제		<ul style="list-style-type: none"> • 실수요자 세금 완화 기조 유지, 부동산 거래세 및 보유세 인상 지양 • 다주택자·투기성 자산 과세 유지 • 제2국민주소지제 도입: 지방에 주택 보유한 경우 세금 산정에서 제외 • 지방 인프라·주거환경 개선: 충청권·부울경 등 지역을 메가시티로 묶고 광역급행철도 건설, 일자리·SOC 투자 확대
임대차 시장		<ul style="list-style-type: none"> • 전세금 반환 보증 강화를 포함한 임차인 보호 정책 다각화 • 월세 시세 정보 의무 공개
대출		<ul style="list-style-type: none"> • '영끌족'의 어려움 완화를 중심으로 정책 설계 • 금융위·한국은행 등에서 가계부채 급증에 대한 우려 반복 제기 • 신규 수요 자극보다는 기존 부담 경감을 우선 고려 • 대환대출 도입, 중도상환수수료 인하 등 실행

CHAPTER

부동산 시장 진단 및 경기 활성화 전략

IV

부동산 경기 활성화 전략

CHAPTER 4

문제점 도출 및 정책 유형화

- ✓ 공급·수요·지역균형 3대 키워드 기반으로 시장의 구조적 문제를 체계적으로 진단
- ✓ 문제 유형별 키워드·네트워크 분석을 토대로 정책 대안 방향성을 입체적으로 유형화

문제점

> 핵심지 공급 정책과 개발 지연 문제

- 정비사업 및 1기 신도시 재정비 지연
- 3기 신도시 조성 계획 지연
- 수요지(서울) 내 대규모 유흥지 확보 한계

> 인허가 후 착공 단계 병목 현상

- 사업 인허가 경로 후 공공 민간 사업장 착공 지연
- 공사비 상승 및 경기 부진으로 사업 추진 동력 저하

> 임대비 상승과 시장왜곡의 이중 압력

- 전세가 급등 및 월세화 가속 → 체감 주거비 부담 증가
- 단기 임대 수요 집중으로 시장 왜곡

> 건전성 중심 규제, 실수요자 소외

- DSR, 실수요자 기회 제한 요인으로 작용
- 일률적 소득 평가로 실수요자 내 집 마련 어려움

> 지방 미분양 리스크 점증

- 수요 기반 부족에도 공급 확대 → 미분양 및 공사완료 후 미분양 해소 난항
- 규제 중심 접근 방식으로 실효성 한계

> 지방 핵심인력 정주 인센티브 부재

- 지방 인구 유출 지속 및 행정·공공 분야 핵심인력 확보 실패 사례 등장
- 주거·생활 인프라 부족으로 수도권 외 지방 거주 기피

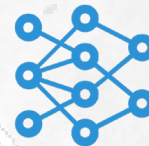
Keyword Analysis



공급

수요

지역
균형



Network Analysis

정책 유형화

✓ 주택 공급 체계 정상화

“실질 공급 확대 및
공급 병목 해소”

✓ 수요 기반 시장 안정화

“수요자 맞춤 내 집 마련 지원
및 금융 접근성 제고”

✓ 지역균형·지방정책 강화

“미분양 해소 및
지방 정주 여건 확립”

1. 주택 공급 체계 정상화

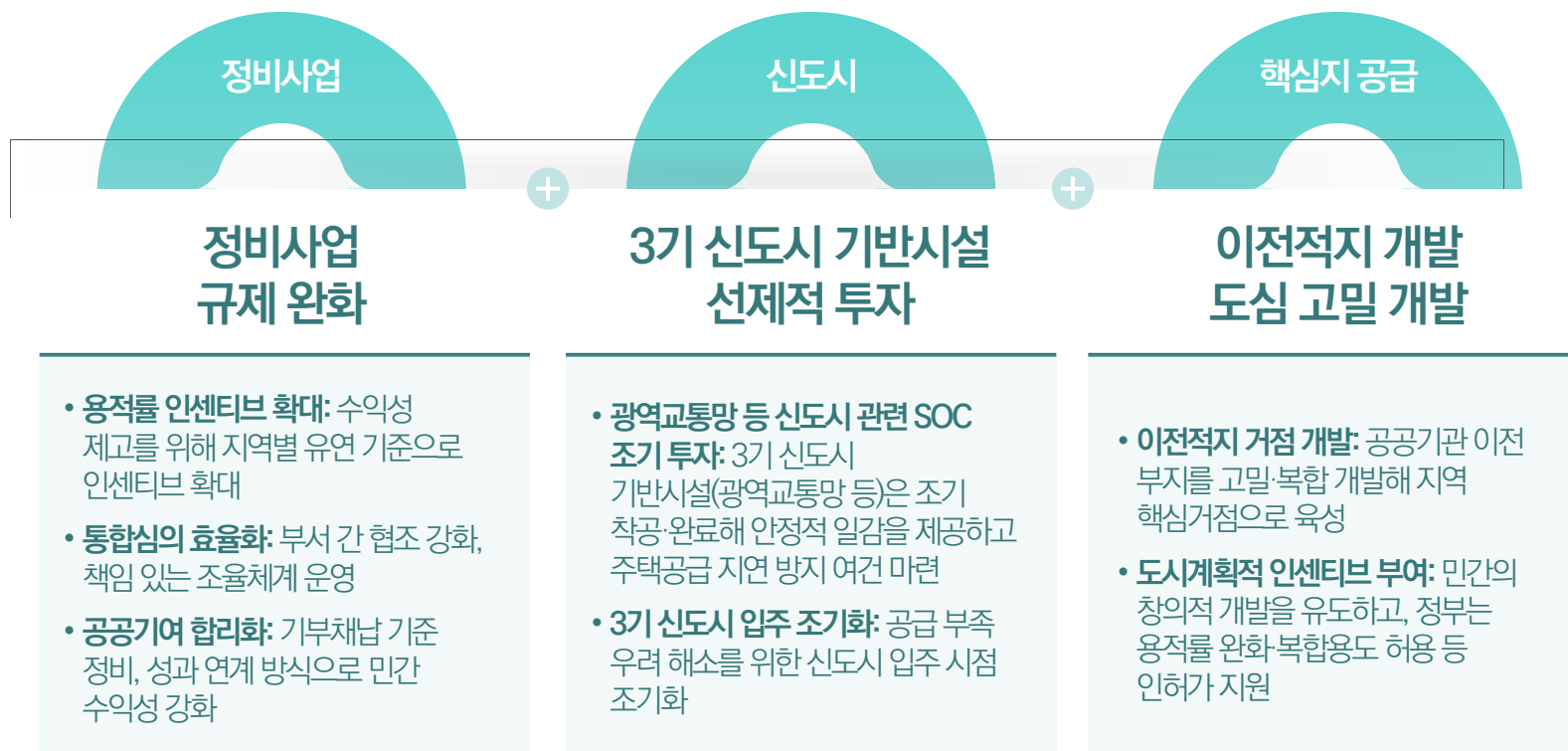
① 핵심지 공급 정체와 개발 지연의 구조적 문제 해결을 통한 실질적 공급 확대

✓ 정비사업을 활성화하고, 3기 신도시 등 개발지에 선제적으로 기반시설을 확충하며, 도심 고밀 개발을 병행함으로써 실질적인 주택 공급 여건을 개선

As-Is

- 정비사업 및 1기 신도시 재정비 지연
- 3기 신도시 계획지연, 대규모 유희지 확보 한계

정책 전략



To-Be

수요 밀집지역 중심의 선제적 공급 구조 확립
도심-신도시-유희지를 연계한 균형있는 주택공급 체계 마련

1. 주택 공급 체계 정상화

② 착공 지연 해소를 통한 공급 실행력 강화

- ✓ 사업성 제고를 위한 제도 개선과 조기 착공을 유도할 수 있는 실질적 인센티브를 통해, 공급 주체 참여를 확대하고 공급의 속도·안정성을 동시에 확보

As-Is

- 공사비 상승 및 경기 부진으로 사업 추진 동력 저하
- 인허가 경로 후 민간 및 공공 사업장 착공 지연

정책 전략

착공 인센티브

공공사업 조기 착공

+

분양가 유연성 부여
PF 금융지원 강화

선제적 착공
민간 참여형 사업 확대

- **분양가격 기준 현실화:** 택지비·건축비 산정 시 금융비용·공사비 상승분을 신속히 반영
- **분양가상한제 개선 및 폐지 검토:** 시장 기능 회복에 맞춰 정책 유연성 검토
- **PF 지원 강화:** 위기 사업장은 재정·보증 연계로 선별적 지원 추진

- **공공주택 조기 착공:** 2025년 착공 물량 확대 계획에 따라 공급 부족 우려를 최소화하고, 수요에 적기 대응
- **공공주택 민간 참여사업 활성화:** 민간 건설사 참여 기회를 넓히고 공사비 현실화를 통해 사업성 확보

To-Be

인허가 물량의 실질적 공급 전환
공급 병목 해소 및 정책 신뢰성 강화

2. 수요 기반 시장 안정화

① 실수요 보호를 위한 임대정책 패러다임 재정립

- ✓ 공공과 민간의 임대주택 확충을 통해 공급 기반을 강화하고, 임대료 급등을 억제하여 주거비 부담을 완화하며 시장 안정 유도

As-Is

- 임대료 급등 및 월세화 가속 → 체감 주거비 부담 증가
- 단기 임대 수요 집중으로 시장 왜곡

정책 전략

임대료 부담 저감

등록임대사업자

+

공공주택 로드맵
공공 전·월세

아파트 등록임대사업자
제도 부활

- **맞춤형 공공주택 로드맵 구상:** 지역·수요자별 공공주택 로드맵을 5~10년 단위로 마련해 체계적 공급 추진
- **공공 전·월세 제도 확대:** 청년·신혼 등 수요 계층별 주거 조건을 정교화하고, 유형별 공급 비중을 탄력 조정

- **지방 민간 임대사업자 제도 부활:** 중소도시 중심 장기임대 등록제 재도입으로 민간 임대 공급 확대 및 임대료 급등 억제
- **장기임대 유도 및 지원 강화:** 세제 혜택·등록요건 완화를 통해 안정적 임대물량 확보 및 지역 임대료 상승 선제 대응

To-Be

사회적 약자 대상 주거 사다리 회복 및 거주 안정성 제고
실수요 중심의 안정된 임대시장

2. 수요 기반 시장 안정화 ② 실수요자의 대출 기회 회복 메커니즘 구축

✓ 금융 건전성을 유지하되, 실수요자의 상환 능력을 반영한 맞춤형 대출 체계를 통해 내 집 마련 기회 확대

As-Is

- DSR 규제는 금융 건전성 위해 필요한 조치이나, 자금상환 여력 충분한 실수요자도 대출 일부 제한
- 고정된 연소득 기준에 따른 평가 방식으로 인해 소득 상승 가능성이 높은 계층조차도 주택 구입이 어려운 상황

정책 전략

모기지 보험

맞춤형 대출 시스템

+

미래 기대 소득과 연동한
모기지 보험 도입

수요자 맞춤형 DSR 도입
일률적 규제 탈피

- DSR 규제 한계 보완 필요: 획일적 소득 기준이 미래 상환 능력이 있는 계층의 주택 구매를 제약
- 기대소득 기반 민간 모기지보험 도입: 미래 소득 반영 민간 보험상품 도입 검토로 자금 조달 경로 다변화
- 민간 중심 대출 여건 마련: 정책금융은 선별적으로 운영하되, 민간 대출 여건 마련으로 지속가능성 확보

- 주거상환능력지수 도입 유도: 은행이 모기지 상환 능력을 평가해 맞춤형 대출한도 설정 가능토록 유도
- 상환 여력 있는 실수요자에게 유연한 대출 기회 부여 방향으로 개선
- 실수요자 주거안정과 금융 건전성을 함께 고려한 체계 마련

To-Be

금융 건전성을 유지하면서 실수요자의 대출 접근성 확보
소득 구조를 반영한 정교한 주택금융 체계 구축

3. 지역균형·지방정책 강화 지역균형발전 기반 조성 및 신규투자여건 마련

- ✓ 지방 정주 여건 개선과 수도권 기능 분산을 통해 인구 유출을 억제하고 지역의 자립적 성장 기반 강화

As-Is

- 수요 기반 부족에도 공급 확대 → 미분양 7만 호 육박
- 규제 중심 접근 방식으로 미분양 문제 해결 실효성에 한계

정책 전략

세제 유연성 부여

중장기 수요 유인

+

미분양 한정 다주택자
세제 유연성 부여

지방 혁신도시 고도화
수도 기능 분산

- **세제 유연성 부여:** 미분양 누적이 심한 지방 중소도시에 한해 양도세 감면 등 한시적 세제 유인을 통해 거래 회복 및 실수요 진입 유도
- **지역별 탄력적 세제 조정:** 주택시장 여건에 따라 종부세·취득세 등 세제 요건을 조정하고, 정책 목표에 맞춘 한시적 유인책 전략적으로 활용

- **지방 혁신도시 고도화:** 고등교육 연구기관 유치 등 교육기능 강화로 정주 여건을 개선하고, 청년·전문인력의 수도권 유출 방지
- **행정수도 기능 강화:** 세종시에 중앙행정 기능을 안정적으로 분산시켜 수도권 집중 완화 및 지역 균형 발전의 거점으로 육성

To-Be

미분양 재고 해소 및 시장 신뢰 회복
지역 주택 수요 기반 형성과 균형발전 지원체계 확립

Thank you

경청해주셔서
감사합니다.

2025.6.24.

