

부동산시장 조사분석

2026. 1 January

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전
- 2026년 주택가격 전망(일반가구)
- 2026년 전세가격 전망(일반가구)
- 2026년 주택시장 영향요인(일반가구)
- 2026년 주택가격 전망(중개업소)
- 2026년 전세가격 전망(중개업소)
- 2026년 주택시장 영향요인(중개업소)

부동산시장 변화와 진단

- 부동산시장 소비심리지수
- 부동산시장 압력지수
- K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

OECD 글로벌 부동산 통계지도

정책현장 특강시리즈

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계





국토연구원 부동산시장정책연구센터 사이트에서 실시간으로 더욱 자세한 정보를 얻으실 수 있습니다.

반응형 웹으로 구축하여 PC, 모바일 등 접근 환경에 맞게
손쉽게 관련 정보를 검색하고,
관련 데이터를 다운로드할 수 있습니다.



<https://kremap.krihs.re.kr/>

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

2024년 7월 부동산시장 소비심리지수 공표자료가 공표되었습니다.

기준: 2021년
동영상 재생자 수: 1,085
회원권 계약자별 수: 1,25,332

부동산시장(소비자심리) 동향
2024.09.
부동산시장소비심리지수
부동산 107.6

국민세감형 부동산정보 제공
본월에 충실한 부동산시장연구,
국토연구원이 함께합니다.

검색어를 입력하십시오

최근부동산시장 동향

부동산시장 소비심리지수 9월 | 부동산시장 알력지수 9월 | K-REMAP 지수 9월

부동산시장 지수그래프

2024년 기준 | 부동산시장 소비심리지수

부동산시장 소비심리지수

2024년 기준

기간	부동산시장 소비심리지수
03월	100.2
04월	100.5
05월	101.0
06월	101.5
07월	102.0
08월	102.5
09월	107.6

NEWS

최신글 | 주간동향 | 조사분석 | 정책동향 | 기획발간물

산생이 가구·신혼부부·청년세대 주거 안정성 높인다 2024-10-27

전세사기피해지원위원회 피해자등 1,227건 결정 2024-10-25

2024(10월1주_10월2주) 부동산시장 주간동향 2024-10-18

2024년 9월 부동산시장 소비심리지수 2024-10-16

KRIHS 국토연구원 | 국토교통부 | 기획재정부 | 통계청 | 한국은행 | 한국부동산원 | HUG | LH

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

개인정보 처리방침 | 홈페이지저작권보호 및 정책 | 영상정보처리기기 운영관리 방침 | 오시는길 | 사이트맵

(00147) 세종특별자치시 국립중앙도서관 5(남곡동) 국토연구원 4층 부동산시장정책연구센터
대표전화: 044-900-0160 팩스: 044-211-4167
Copyright © 2016 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2026. 1 | January | Vol.52



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2026년 1월 31일

발행인 김명수

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr

편집부위원장 전성제 sjeon@krihs.re.kr

편집위원

고영화 yhgo@krihs.re.kr

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

김태근 tgkim@krihs.re.kr

노민지 mjnoh@krihs.re.kr

박진백 makinoid@krihs.re.kr

서진호 joeyseo@krihs.re.kr

오민준 mjoh@krihs.re.kr

윤채영 cyyoon@krihs.re.kr

이수옥 swlee@krihs.re.kr

이윤상 yunsang@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 서진호 joeyseo@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5
국토연구원 부동산시장정책연구센터

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들

04 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전

2026년 주택가격 전망(일반가구)

2026년 전세가격 전망(일반가구)

2026년 주택시장 영향요인(일반가구)

2026년 주택가격 전망(중개업소)

2026년 전세가격 전망(중개업소)

2026년 주택시장 영향요인(중개업소)

14 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

48 OECD 글로벌 부동산 통계지도

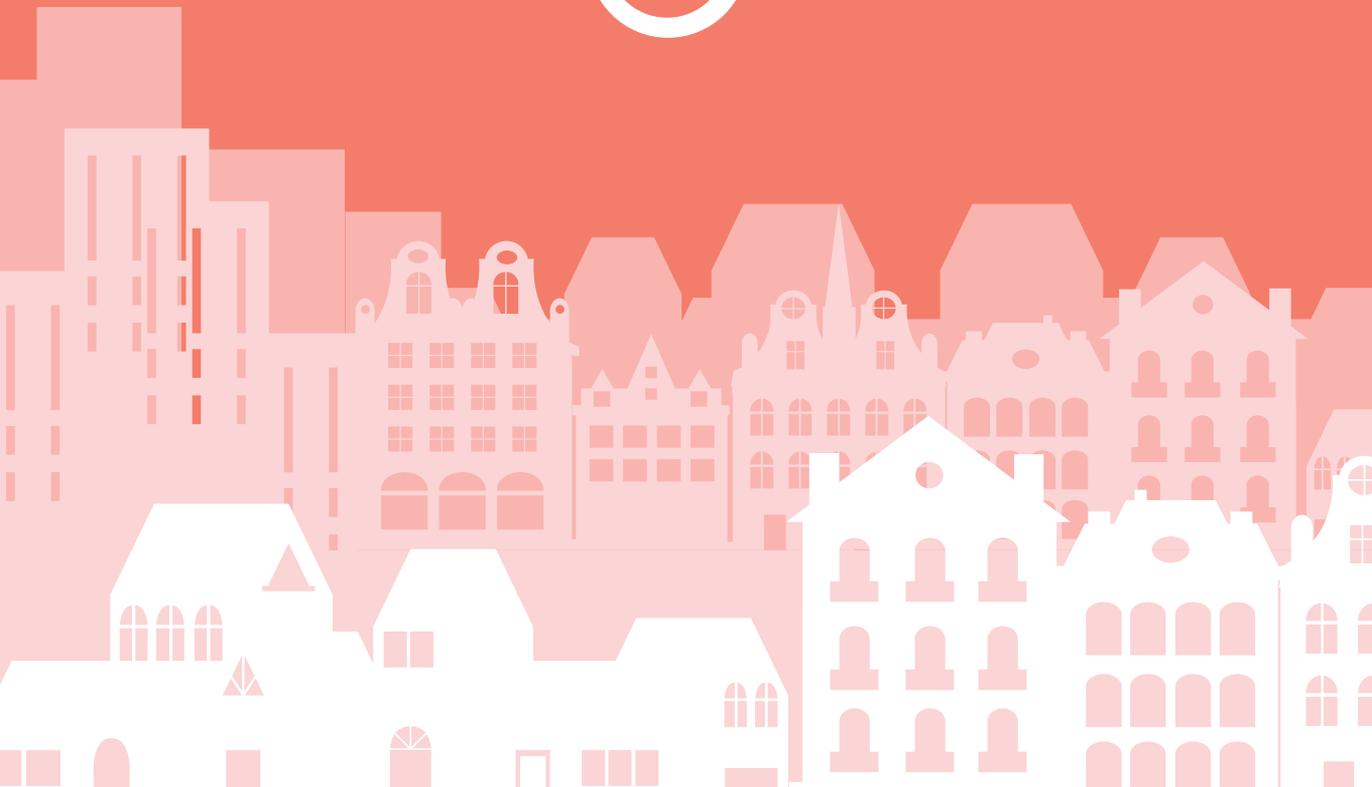
56 정책현장 특강시리즈

64 부동산시장 연구 동향

72 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2026. 1 | January | Vol.52



인포그래픽스

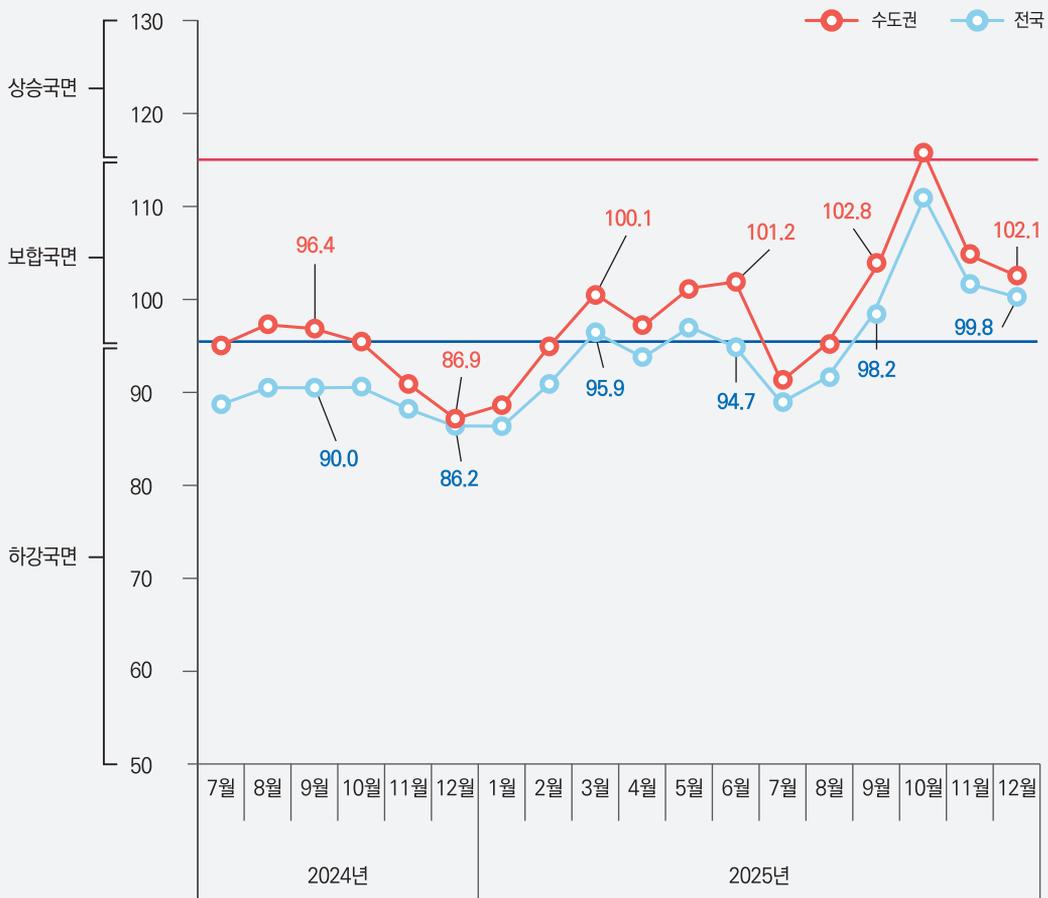


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

• 2025년 4분기 K-REMAP 지수는 보합국면 유지

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 99.8, 수도권 102.1을 기록
- 전국 기준 지수는 전분기 대비 상승하며 보합국면을 유지했고, 수도권의 경우 지수가 지난 10월 115.4로 고점을 기록한 후 다소 하락하며 보합국면을 유지중

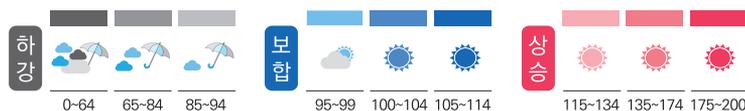
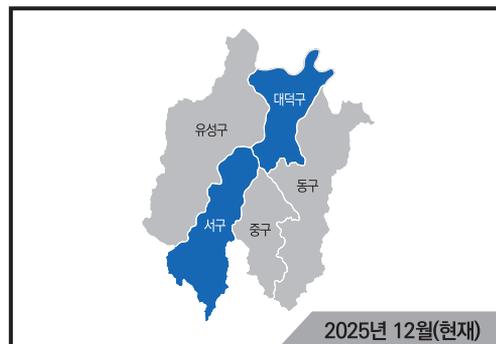


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대전

글, 그림 | 권건우

• 대전의 K-REAMP 지수 전분기 대비 상승

- 2024년 12월 대전의 K-REMAP 지수는 92.7로 대덕구를 제외한 모든 지역이 하강국면을 보였으나 지수가 상승하며 2025년 10월 102.7로 고점을 기록함
- 이후 지수가 다소 하락하여 2025년 12월 97.9를 기록하며 보합국면을 유지중

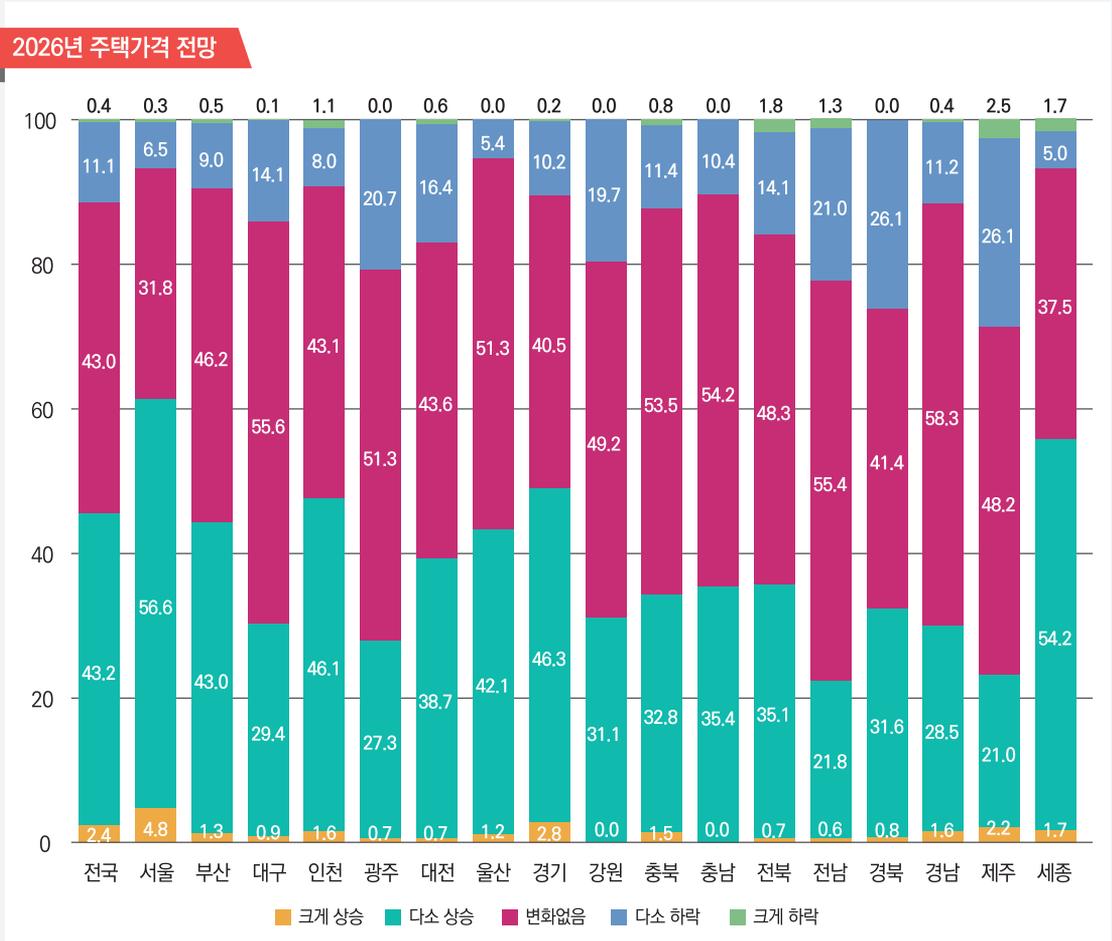


2026년 주택가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2026년 주택가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘다소 상승(43.2%)’이 가장 높은 응답률을 보임

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(61.4%), 세종(55.9%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락 +크게 하락)이 높은 지역은 제주(28.6%), 경북(26.1%) 등으로 나타남

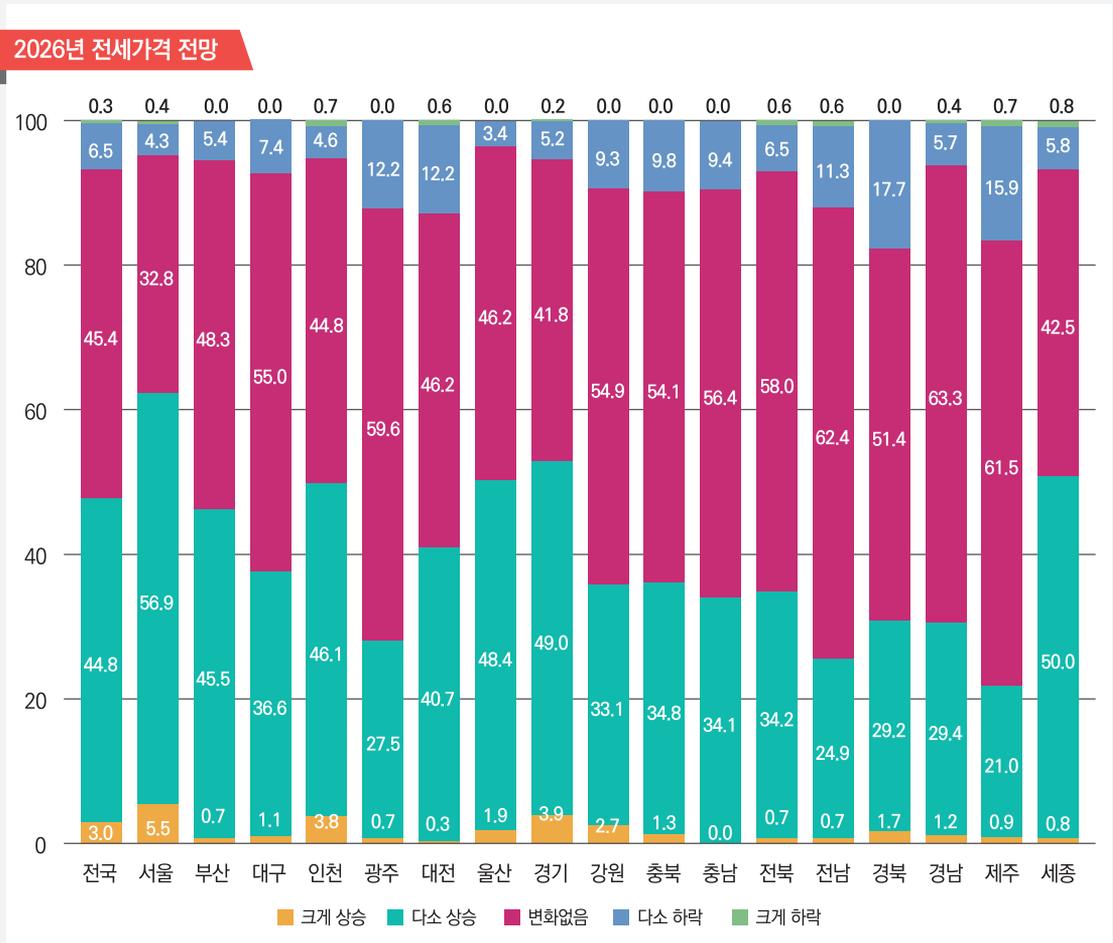


주: 2025년 12월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 전세가격 전망(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2026년 전세가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화없음(45.4%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승)응답이 하락(다소 하락+크게 하락)응답에 비해 우세한 것으로 나타남
 - 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 서울(62.4%), 경기(52.9%), 울산(50.3%) 등이 있었음



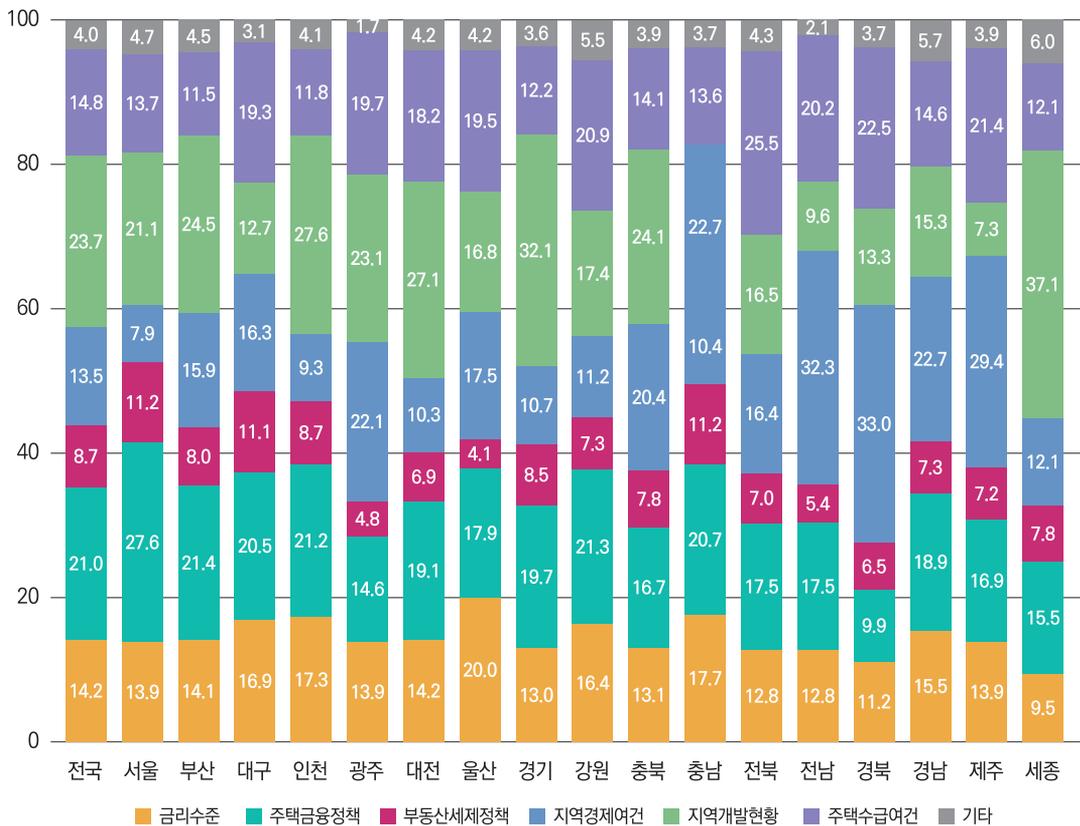
주: 2025년 12월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 주택시장 영향요인(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 '2026년 주택시장 영향요인'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '지역개발현황(23.7%)'이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 '주택금융정책(21.0%)', '주택수급여건(14.8%)' 순으로 높은 응답률을 보임
 - 지역별로 세종(37.1%), 경기(32.1%) 등에서는 지역개발현황이 가장 높은 응답을 보였고, 서울(27.6%) 등에서는 주택금융정책이 가장 높은 응답을 보임
 - 경북(33.0%), 전남(32.3%) 등에서는 지역경제여건에 가장 높은 응답을 보이는 것으로 나타남

2026년 주택시장 영향요인



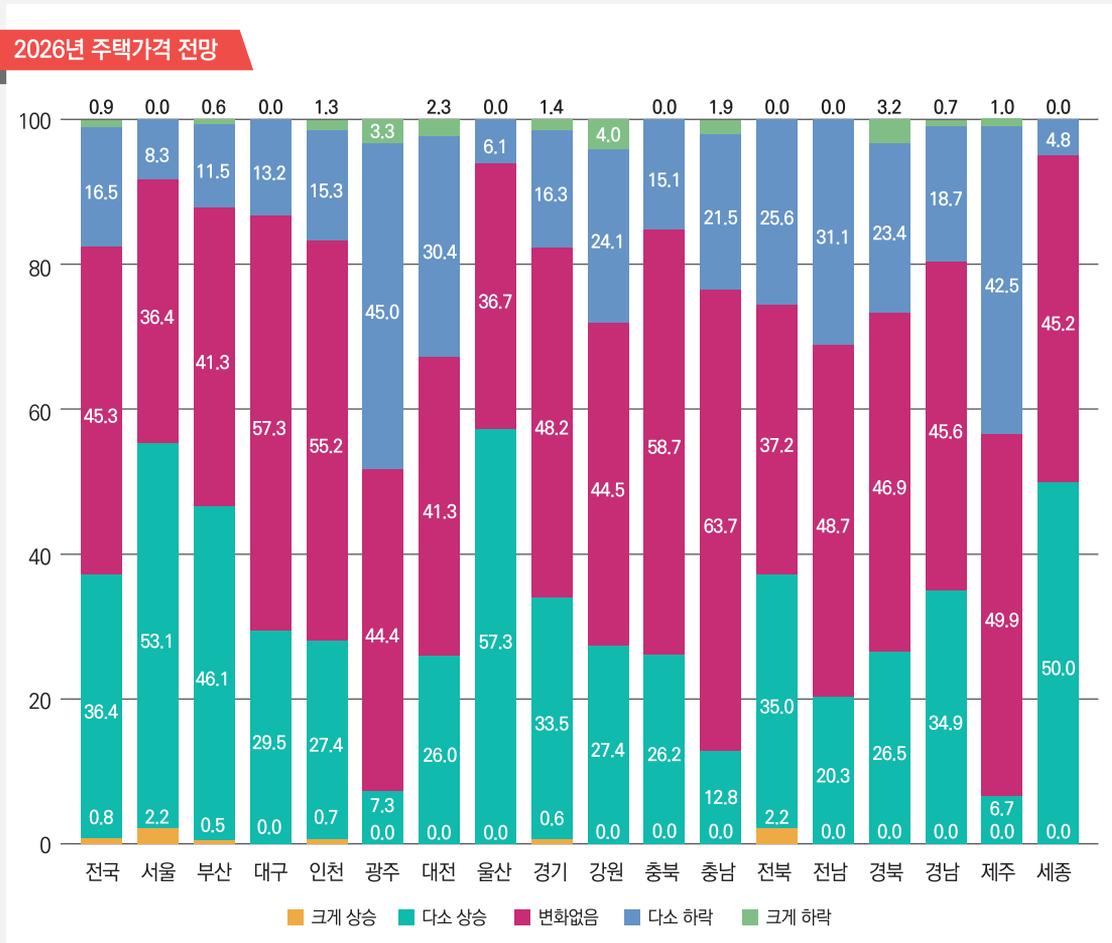
주: 2025년 12월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 주택가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘2026년 주택가격 전망’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘변화없음(45.3%)’이 가장 높은 응답률을 보임

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 울산(57.3%), 서울(55.3%), 세종(50.0%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 광주(48.3%), 제주(43.5%) 등으로 나타남



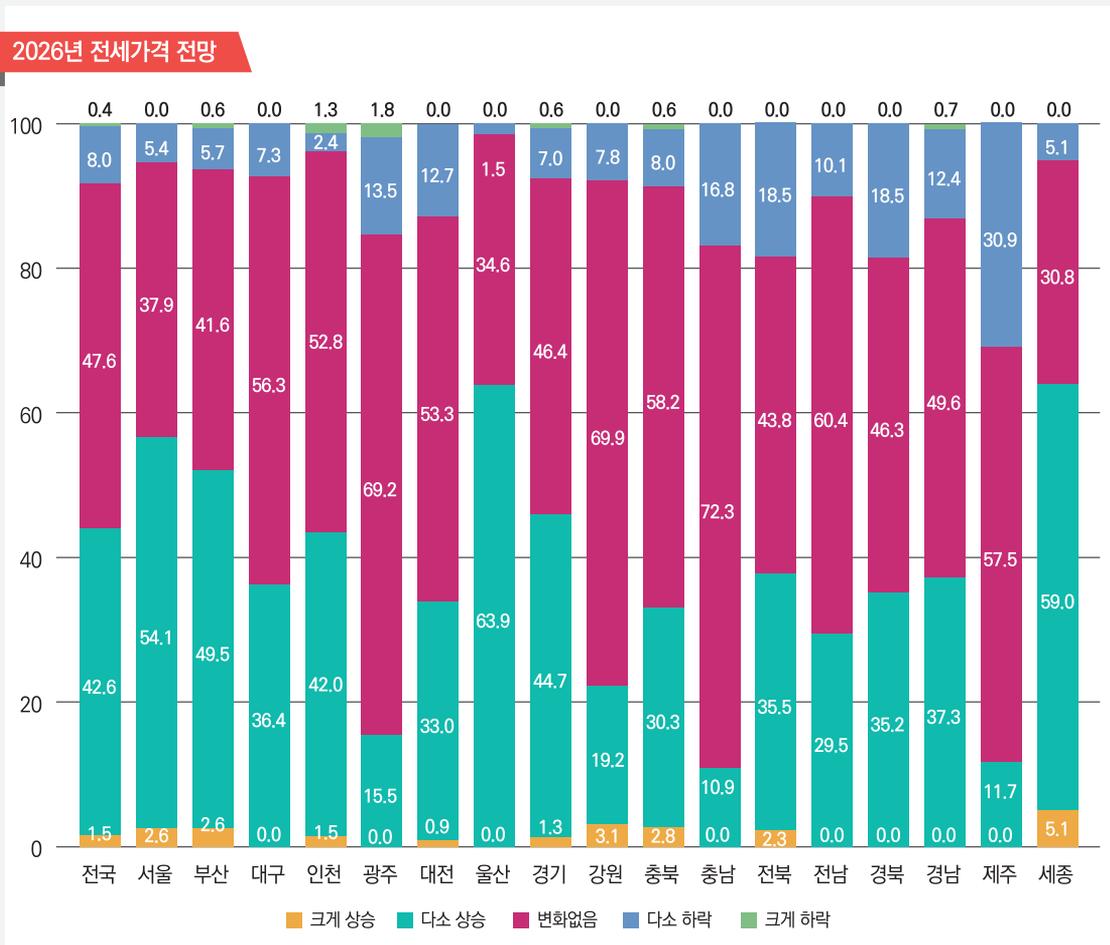
주: 2025년 12월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 전세가격 전망(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '2026년 전세가격 전망'에 대해 설문한 결과, 전국 기준 '변화없음(47.6%)'이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 상승(크게 상승+다소 상승)응답이 하락(다소 하락+크게 하락)응답에 비해 우세한 것으로 나타남

- 지역별로 상승 응답(크게 상승+다소 상승)이 높은 지역은 울산(63.9%), 세종(64.1%), 서울(56.7%) 등이었고, 하락 응답(다소 하락+크게 하락)이 높은 지역은 제주(30.9%) 등으로 나타남

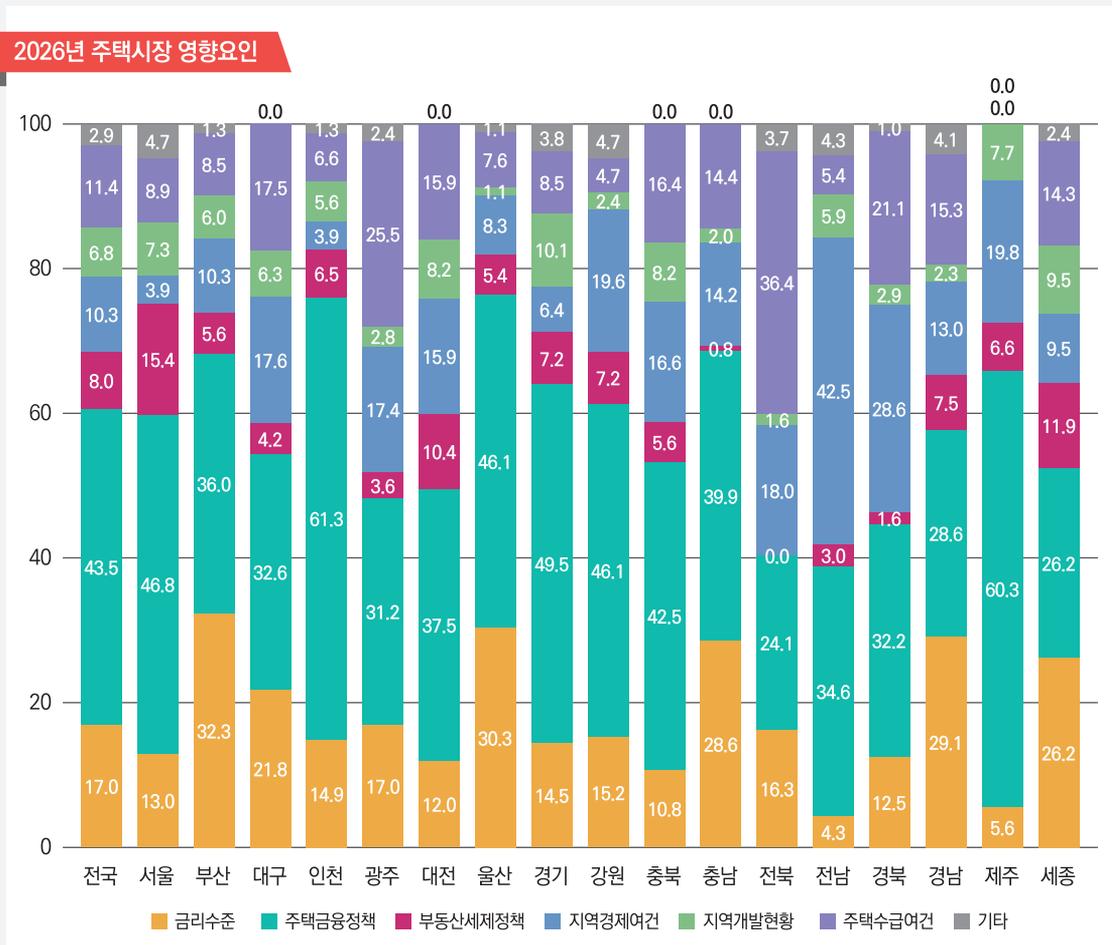


주: 2025년 12월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 주택시장 영향요인(중개업소)

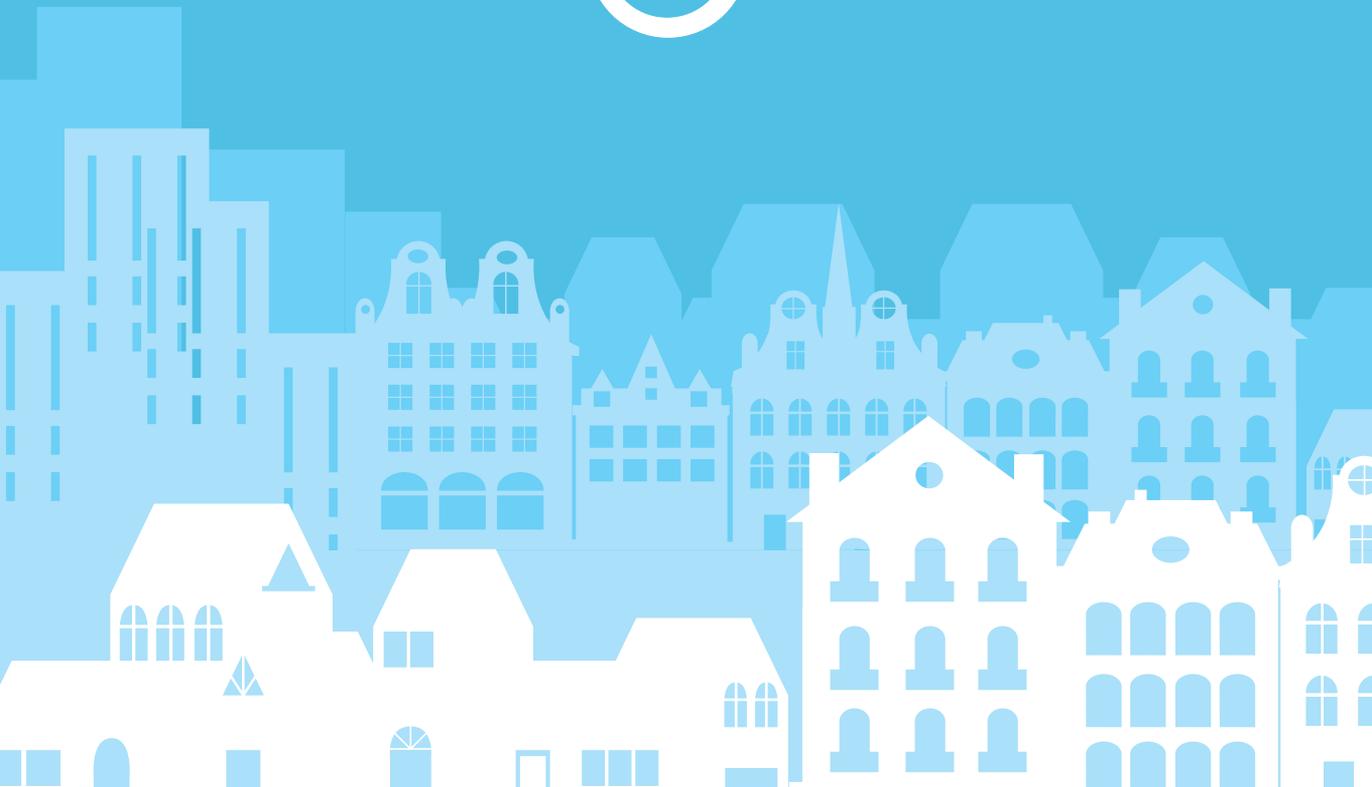
글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 ‘2026년 주택시장 영향요인’에 대해 설문한 결과, 전국 기준 ‘주택금융정책(43.5%)’이 가장 높은 응답률을 보이는 가운데 ‘금리수준(17.0%)’, ‘주택수급여건(11.4%)’ 순으로 높은 응답률을 보임
 - 지역별로 인천(61.3%), 제주(60.3%) 등 대부분 지역에서 주택금융정책이 가장 높은 응답을 보였고, 경남(29.1%), 세종(26.2%) 등에서는 금리수준이, 전북(36.4%) 등에서는 주택수급여건이 가장 높은 응답률을 보임



주: 2025년 12월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2026. 1 | January | Vol.52



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

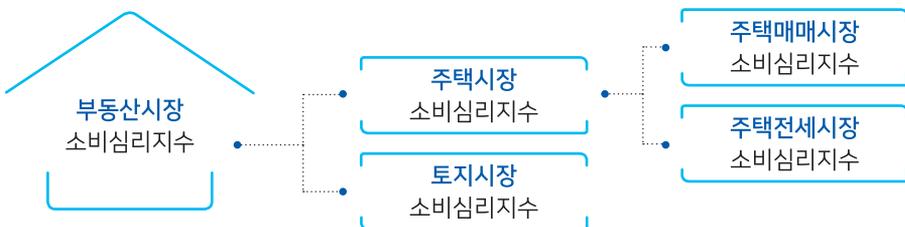
2025년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.



부동산시장 소비심리지수 개요

부동산시장 소비심리조사는 부동산시장 참여자의 행태변화 패턴과 그에 따른 시장의 움직임을 시의성 있게 파악하고, 정책적 시사점 도출에 활용하기 위한 목적으로 시행되고 있다. 조사대상은 일반가구와 중개업소로, 일반가구 조사는 전국 152개 지방자치단체의 6,680가구를 대상으로 분기단위로 실시되며, 중개업소 조사는 전국 152개 지방자치단체의 2,338개 업소를 대상으로 월 단위로 이루어지고 있다.

조사내용은 주택 및 토지 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택 및 토지 매매 가격동향, 주택전세가격 동향, 주택 및 토지거래 동향 등 30여 개의 항목에 대해 전화 설문조사 방식으로 이루어지며, 조사결과를 이용하여 생성한 소비심리지수는 일차적으로 각 조사항목별로 생성되고 항목별 지수가 단계적으로 더해져 최종 부동산시장 소비심리지수가 생성되도록 설계됐다. 부동산시장 소비심리지수는 0에서 200까지의 값으로 표현되며, 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 소비심리지수의 수준을 구분하고 있다. 🌱



● 전국 ● 수도권



부동산시장 소비심리지수

전국

2025년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 0.2p 상승, 전년 동기 대비 12.8p 상승

수도권

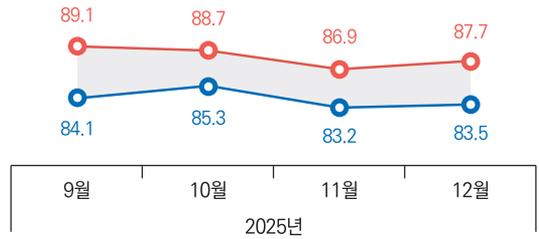
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 0.3p 상승, 전년 동기 대비 14.9p 상승

● 전국 ● 수도권



주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



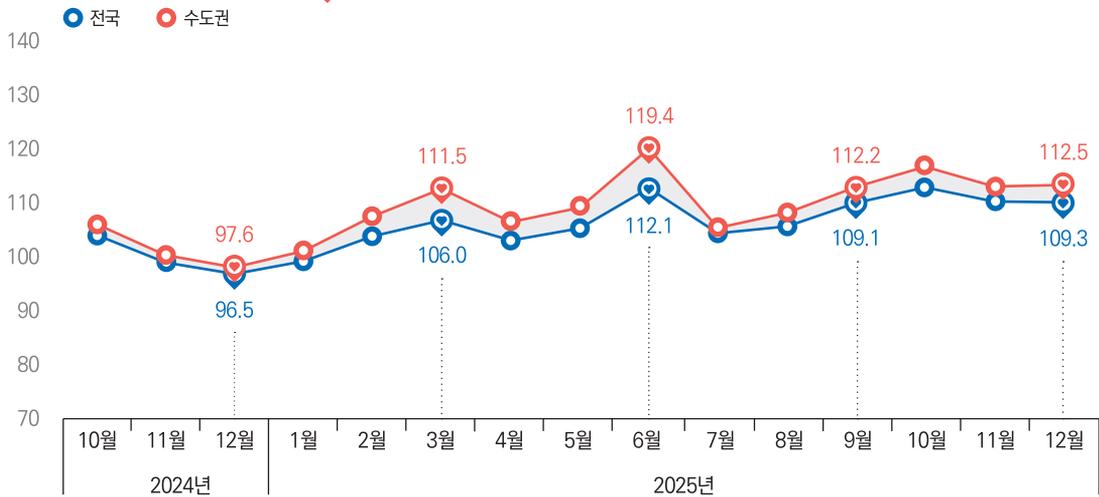
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	103.4	98.5	96.5	103.7	105.1	109.1	112.0	109.5	109.3
수도권	105.5	99.8	97.6	104.7	107.3	112.2	115.9	112.3	112.5
서울	108.9	102.7	101.7	108.6	113.7	120.3	123.4	119.0	119.7
인천	103.2	98.0	95.2	100.4	99.2	101.5	104.7	103.1	101.6
경기	104.0	98.5	95.8	103.3	105.5	110.0	114.1	110.5	110.7
비수도권	101.0	97.0	95.3	102.5	102.6	105.4	107.2	106.1	105.6



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.2p 상승

- 2025년 4분기 전국 부동산시장 소비심리지수(109.3)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(109.1) 대비 0.2p 상승, 전년동기(96.5) 대비 12.8p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.3p 상승

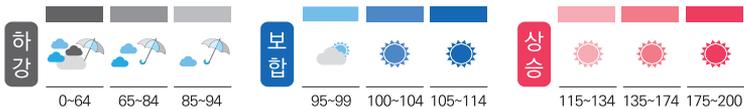
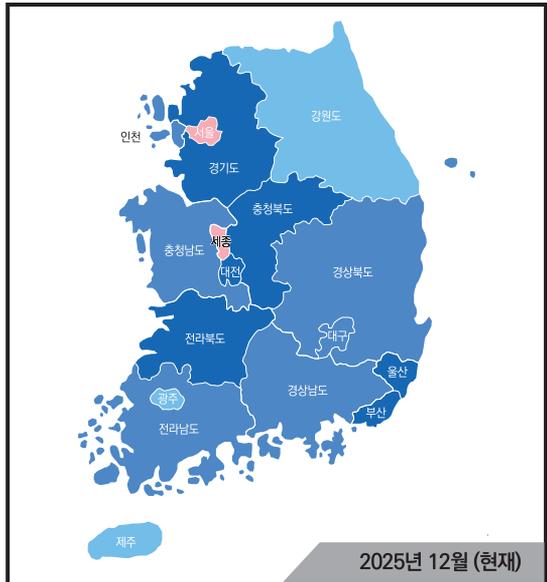
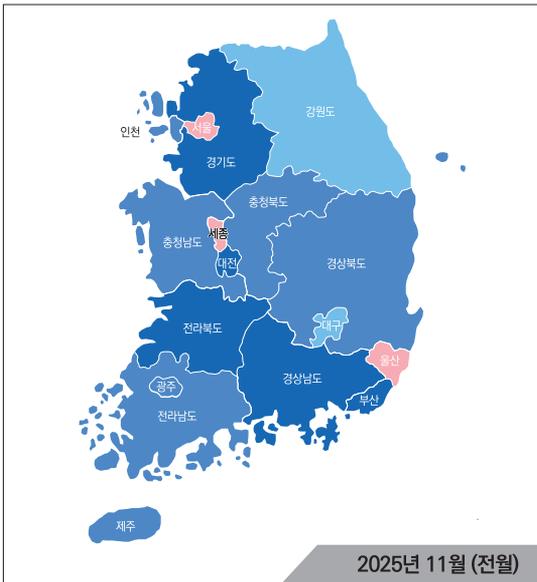
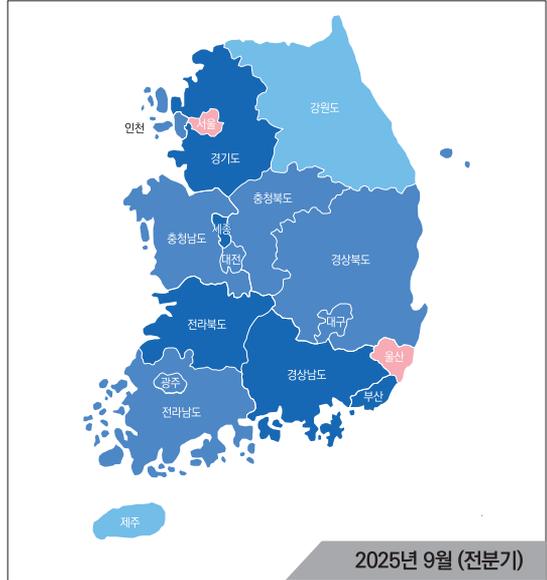
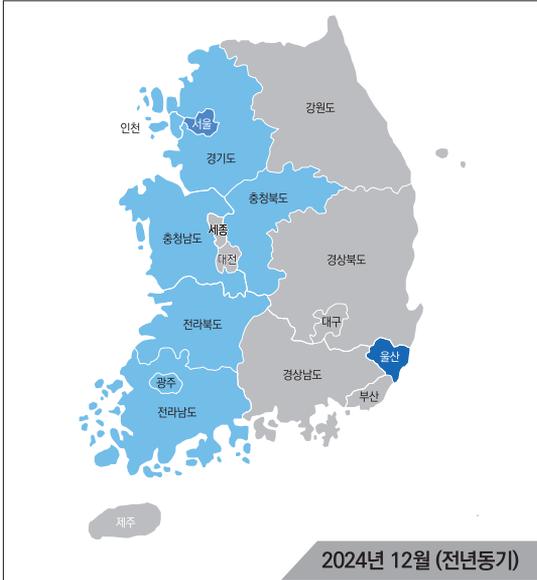
- 2025년 4분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(112.5)는 전분기(112.2) 대비 0.3p 상승, 전년동기(97.6) 대비 14.9p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 서울(119.7)은 전분기 대비 0.6p 하락했으나 상승국면 유지, 경기(110.7)·인천(101.6)은 전분기 대비 각각 0.7p, 0.1p 상승하며 보합국면 유지

03. 비수도권

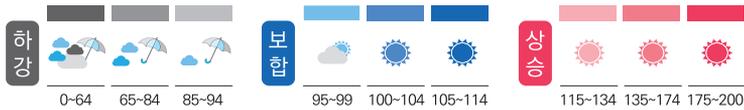
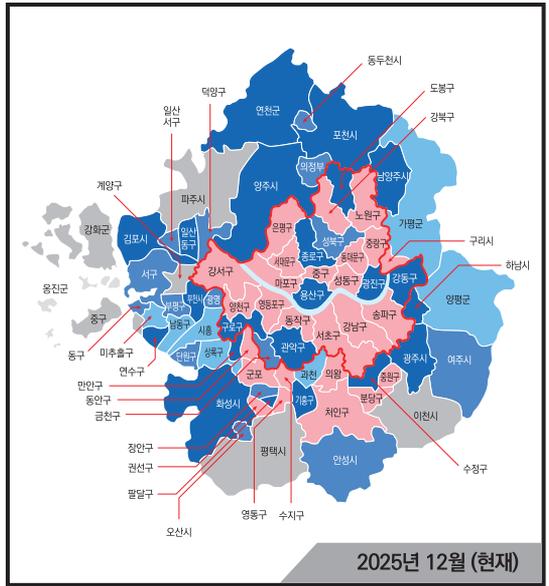
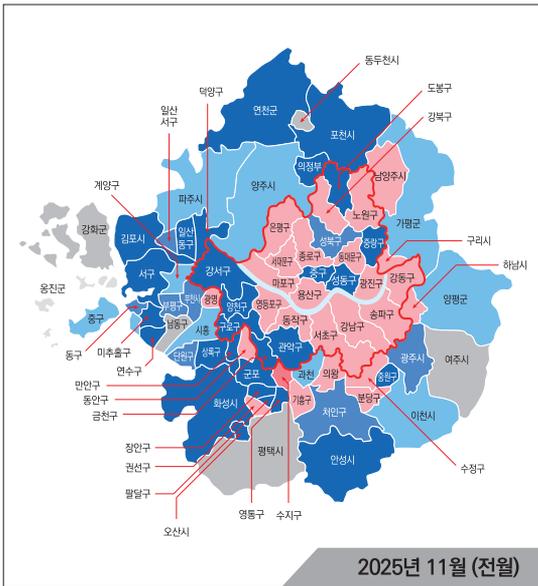
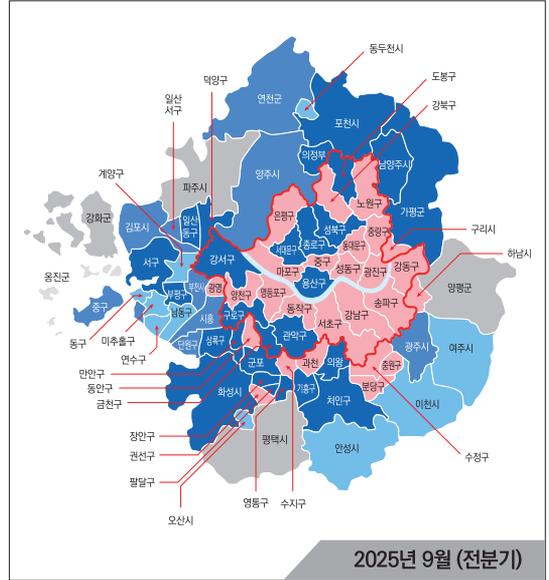
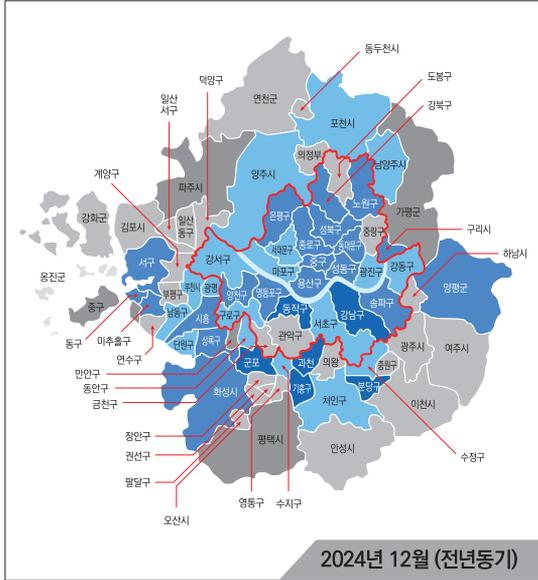
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.2p 상승

- 2025년 4분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(105.6)는 전분기(105.4) 대비 0.2p, 전년동기(95.3) 대비 10.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(109.9), 대구(103.8), 광주(98.3), 대전(105.8), 강원(97.5), 충북(106.0), 충남(101.0), 전북(114.1), 전남(103.6), 경북(103.3), 경남(103.2), 제주(95.7)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(112.1)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 세종(117.7)은 보합국면에서 상승국면으로 전환

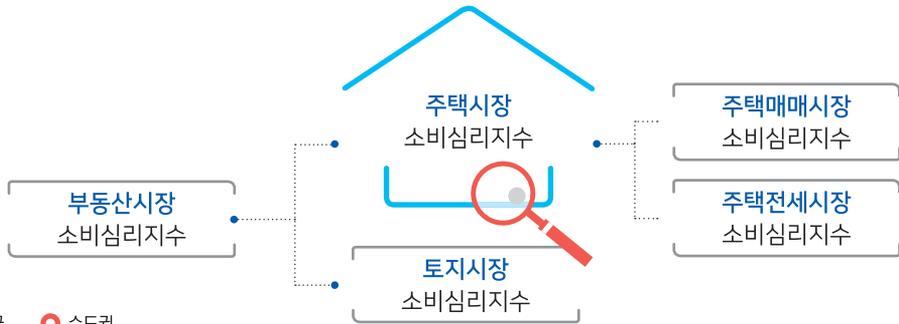
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	105.4	100.1	98.0	106.0	107.4	111.9	114.9	112.4	112.2
수도권	107.4	101.2	98.9	106.8	109.5	114.8	119.0	115.1	115.2
서울	110.9	103.8	102.7	110.8	115.3	122.7	126.6	121.8	122.3
인천	105.4	99.4	96.5	102.3	101.4	103.4	106.6	105.9	103.5
경기	105.8	100.2	97.2	105.4	107.9	112.7	117.2	113.3	113.7
비수도권	103.0	98.6	96.9	104.9	104.6	108.0	109.9	108.9	108.2



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.3p 상승

- 2025년 4분기 전국 주택시장 소비심리지수(112.2)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(111.9) 대비 0.3p 상승, 전년동기(98.0) 대비 14.2p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 0.4p 상승

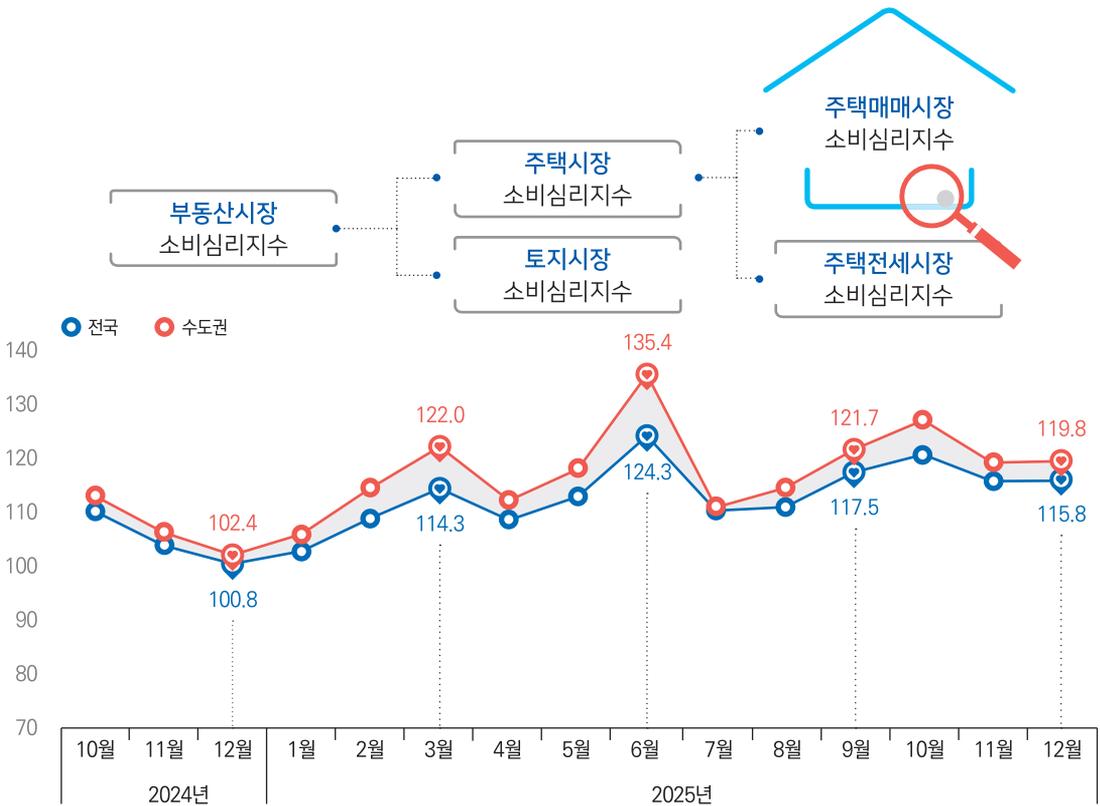
- 2025년 4분기 수도권 주택시장 소비심리지수(115.2)는 전분기(114.8) 대비 0.4p 상승, 전년동기(98.9) 대비 16.3p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(122.3)은 전분기 대비 0.4p 하락했으나 상승국면 유지, 경기(113.7)·인천(103.5)은 전분기 대비 각각 1.0p, 0.1p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.2p 상승

- 2025년 4분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(108.2)는 전분기(108.0) 대비 0.2p, 전년동기(96.9) 대비 11.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(112.5), 대구(105.7), 광주(100.2), 대전(108.1), 강원(100.1), 충북(108.9), 충남(102.8), 전남(105.8), 경북(106.3), 경남(105.0), 제주(98.2)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(115.5), 세종(121.5)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 전북(117.5)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	110.1	104.0	100.8	110.5	111.4	117.5	120.8	115.8	115.8
수도권	113.1	106.4	102.4	111.4	114.7	121.7	127.0	119.3	119.8
서울	117.7	109.8	107.7	117.3	122.7	133.4	137.5	128.3	130.9
인천	109.5	102.1	98.4	104.6	100.9	102.3	108.9	105.8	99.8
경기	111.2	105.4	100.2	109.5	113.0	119.2	124.9	117.0	117.7
비수도권	106.7	100.9	98.8	109.1	107.3	112.0	113.2	111.5	110.5



01. 전국

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.7p 하락

- 2025년 4분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(115.8)는 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지수는 전분기(117.5) 대비 1.7p 하락, 전년동기(100.8) 대비 15.0p 상승

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.9p 하락

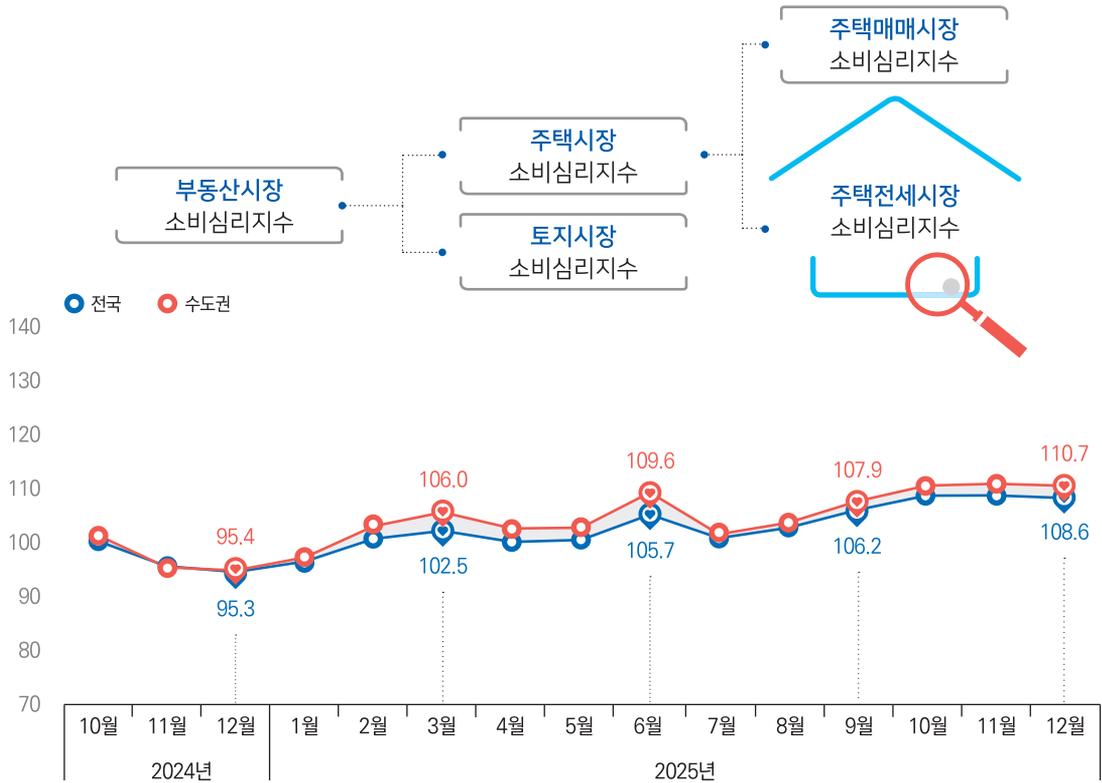
- 2025년 4분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(119.8)는 전분기(121.7) 대비 1.9p 하락, 전년동기(102.4) 대비 17.4p 상승하며 상승국면 유지
- 지역별로 서울(130.9)과 경기(117.7)는 각각 전분기 대비 2.5p, 1.5p 하락했으나 상승국면 유지, 인천(99.8)은 전분기 대비 2.5p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.5p 하락

- 2025년 4분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(110.5)는 전분기(112.0) 대비 1.5p 하락, 전년동기(98.8) 대비 11.7p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 부산(114.9), 대구(108.6), 대전(111.3), 강원(101.6), 충남(104.8), 전남(104.2), 경북(110.2), 제주(99.5)는 전분기에 이어 보합국면 유지, 세종(124.8), 전북(127.5)은 전분기에 이어 상승국면 유지
- 충북(116.2)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 울산(113.5), 경남(106.8)은 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환, 광주(94.5)는 전분기 보합국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	100.6	96.2	95.3	101.5	103.4	106.2	109.0	108.9	108.6
수도권	101.7	96.0	95.4	102.1	104.3	107.9	110.9	111.0	110.7
서울	104.1	97.7	97.7	104.4	107.8	112.0	115.8	115.4	113.7
인천	101.3	96.7	94.7	99.9	102.0	104.6	104.3	106.1	107.1
경기	100.4	94.9	94.2	101.3	102.8	106.2	109.6	109.6	109.7
비수도권	99.3	96.3	95.0	100.7	102.0	104.0	106.5	106.3	106.0



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.4p 상승

- 2025년 4분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(108.6)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(106.2) 대비 2.4p 상승, 전년동기(95.3) 대비 13.3p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.8p 상승

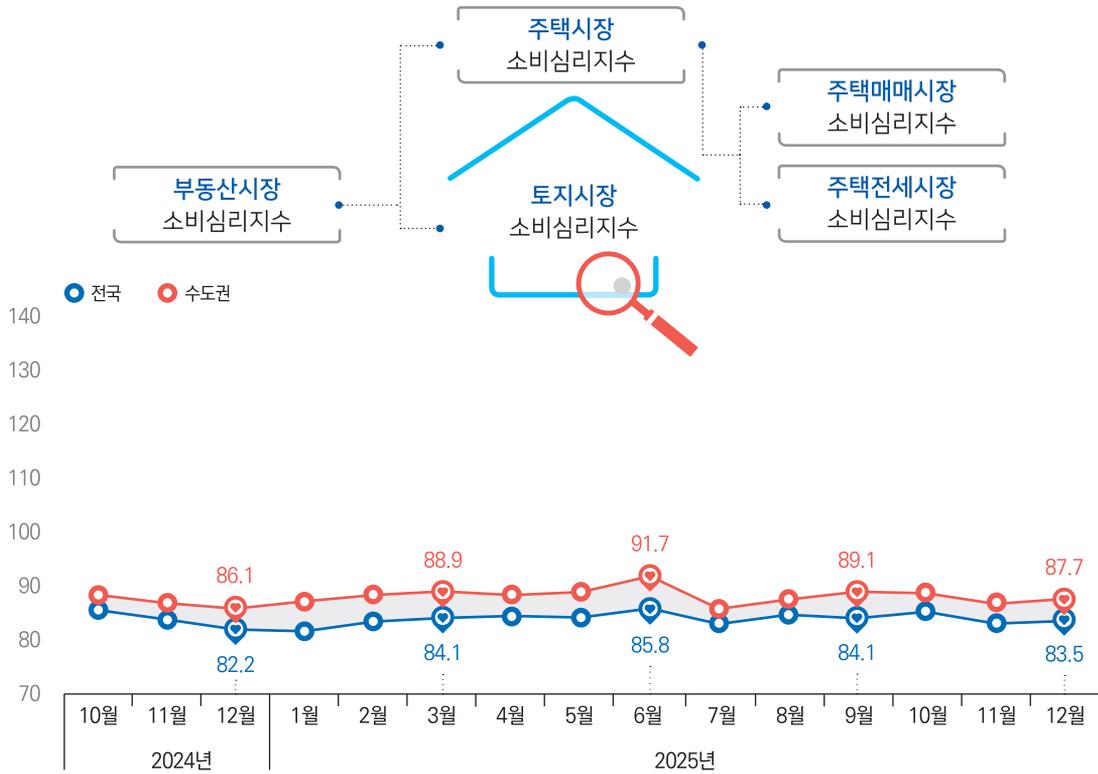
- 2025년 4분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(110.7)는 전분기(107.9) 대비 2.8p 상승, 전년동기(95.4) 대비 15.3p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 서울(113.7), 인천(107.1), 경기(109.7)는 각각 전분기 대비 1.7p, 2.5p, 3.5p 상승하며 전분기에 이어 보합국면을 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.0p 상승

- 2025년 4분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(106.0)는 전분기(104.0) 대비 2.0p, 전년동기(95.0) 대비 11.0p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 부산(110.2), 대구(102.8), 광주(105.8), 대전(104.9), 강원(98.5), 충북(101.6), 충남(100.8), 전북(107.5), 전남(107.4), 경북(102.4), 경남(103.2)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(117.4)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 세종(118.1)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 제주(97.0)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	85.6	83.9	82.2	83.0	84.9	84.1	85.3	83.2	83.5
수도권	88.5	87.1	86.1	85.8	87.8	89.1	88.7	86.9	87.7
서울	90.8	93.2	92.8	89.0	99.1	98.3	94.7	92.9	96.1
인천	83.3	85.6	83.2	83.4	79.3	83.7	88.1	77.7	84.4
경기	88.2	84.0	82.9	84.4	83.2	84.9	85.5	85.4	83.5
비수도권	83.4	82.4	80.5	81.0	83.9	81.9	83.5	81.2	81.8



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.6p 하락

- 2025년 4분기 전국 토지시장 소비심리지수(83.5)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(84.1) 대비 0.6p 하락, 전년동기(82.2) 대비 1.3p 상승

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.4p 하락

- 2025년 4분기 수도권 토지시장 소비심리지수(87.7)는 전분기(89.1) 대비 1.4p 하락, 전년 동기(86.1) 대비 1.6p 상승하며 하강국면 유지
- 지역별로 서울(96.1)은 전분기 대비 2.2p 하락했으나 포함국면 유지, 인천(84.4), 경기(83.5)는 각각 전분기 대비 0.7p 상승, 1.4p 하락하며 전분기에 이어 하강국면을 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.1p 하락

- 2025년 4분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(81.8)는 전분기(81.9) 대비 0.1p 하락, 전년동기(80.5) 대비 1.3p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(86.7), 대구(86.4), 광주(81.4), 대전(85.1), 울산(81.5), 세종(84.3), 강원(74.9), 충북(80.0), 충남(84.4), 전북(83.7), 전남(84.4), 경북(75.9), 경남(86.9), 제주(73.3)는 전분기에 이어 하강국면을 유지

부동산시장 압력지수

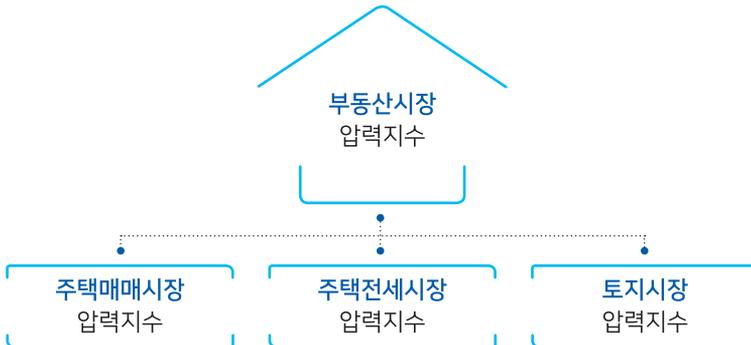
글 | 서진호, 권건우

2025년 4분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다. 주택매매시장은 전분기와 달리 보합국면으로 전환, 주택전세시장은 전분기에 이어 보합국면이 지속되었고 토지시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.



부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 부동산시장 압력지수는 부동산시장과 관련된 거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 주요 변수(경기동행지수 변동률, M2 변동률, 매수매도지수, 미분양주택수, 주택담보대출금리 등)를 이용하여 산출한다. 산출된 부동산시장 압력지수는 0에서 200까지의 값을 나타내며, 이 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다. 부동산시장 압력지수는 개별 변수들의 불규칙성 등으로 특정 시기에 변동성이 확대될 가능성이 있으므로 지수 해석에 유의할 필요가 있다. 🌱





부동산시장 압력지수

전국

2025년 4분기 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 3.0p 상승, 전년동기 대비 14.3p 상승

수도권

수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 1.5p 하락, 전년동기 대비 15.7p 상승



주택매매시장 압력지수

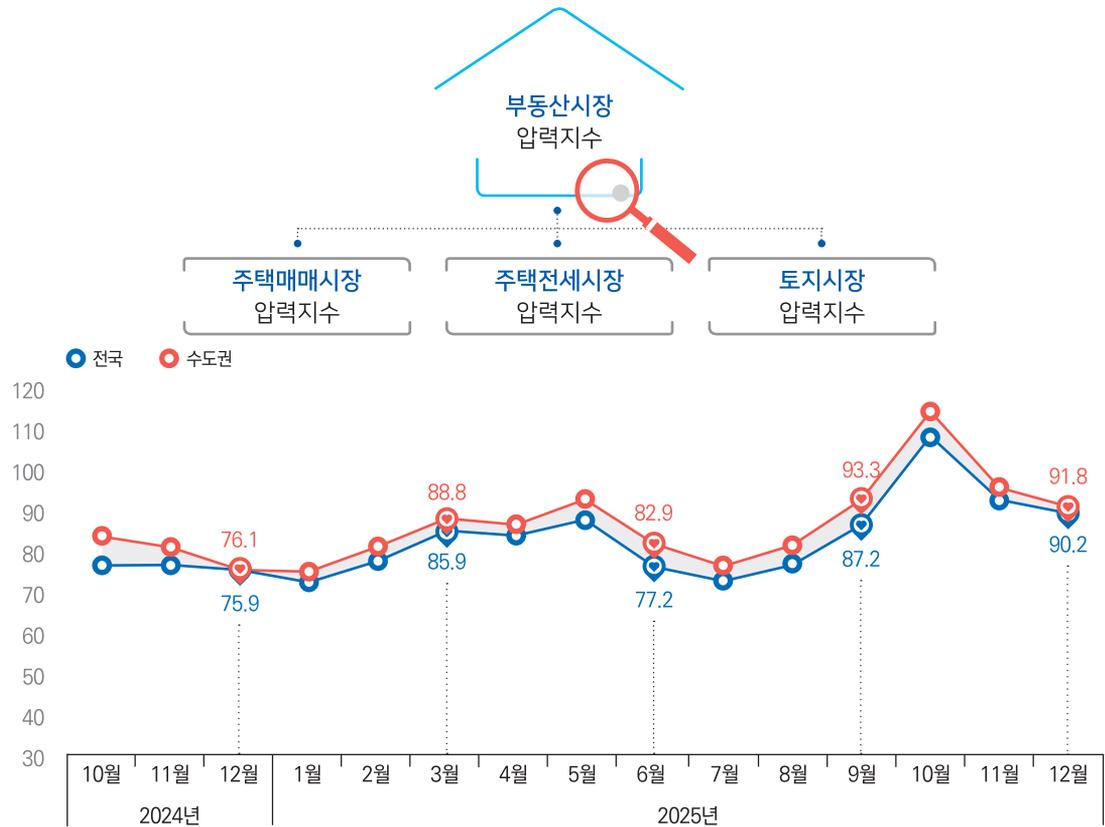


주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수

01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	77.3	77.5	75.9	73.7	77.4	87.2	108.9	93.4	90.2
수도권	84.4	81.6	76.1	77.2	82.4	93.3	114.8	96.7	91.8
서울	94.2	91.8	84.7	86.0	94.0	109.5	122.1	99.4	89.8
인천	96.7	95.9	88.8	73.1	73.2	88.5	114.8	97.8	81.4
경기	76.1	72.7	68.5	73.1	77.8	85.1	110.6	94.9	95.1
비수도권	70.1	73.3	75.6	70.0	72.2	81.0	103.0	90.1	88.6

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.0p 상승

- 2025년 4분기 전국 부동산시장 압력지수(90.2)는 전분기(87.2)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(87.2) 대비 3.0p 상승, 전년동기(75.9) 대비 14.3p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.5p 하락

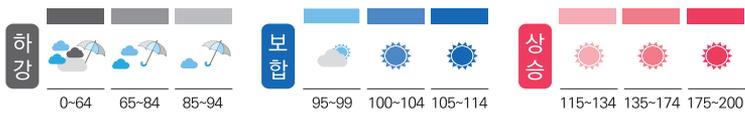
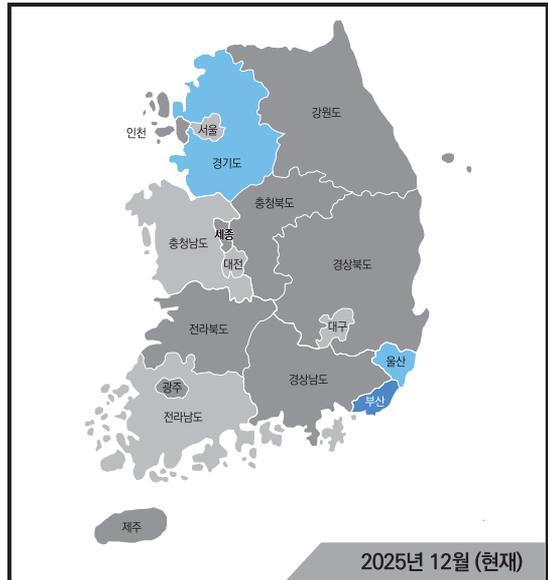
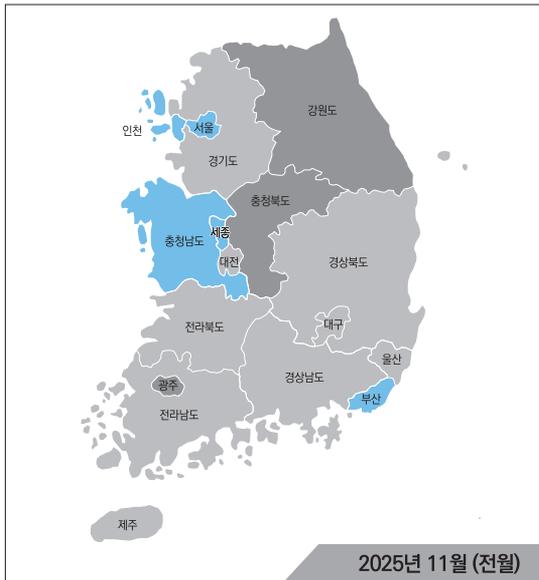
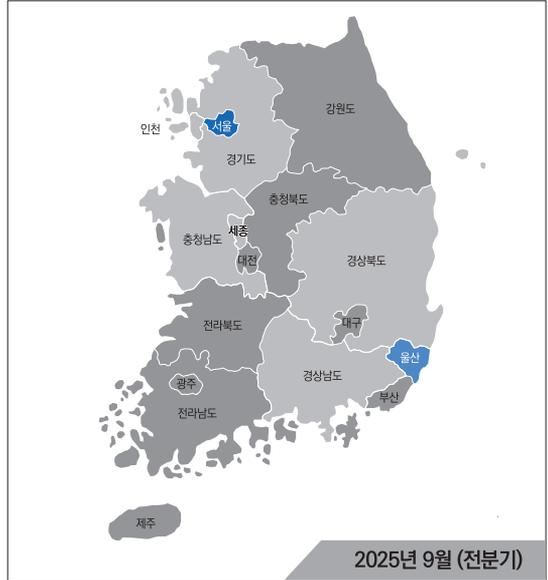
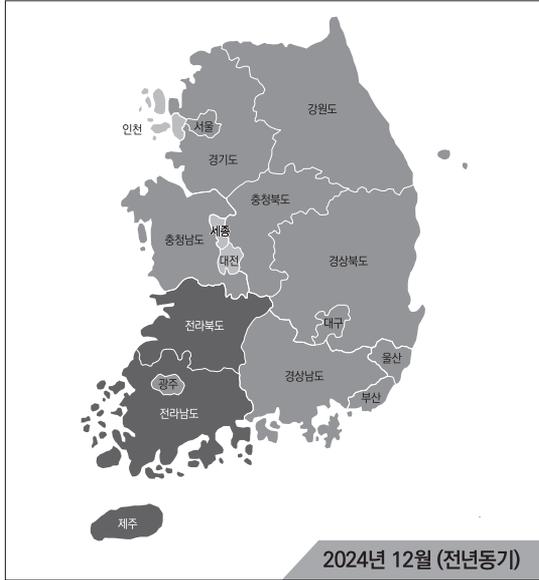
- 2025년 4분기 수도권 부동산시장 압력지수(91.8)는 전분기(93.3) 대비 1.5p 하락, 전년동기(76.1) 대비 15.7p 상승하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(89.8)은 전분기(109.5) 대비 19.7p 하락하며 하강국면 전환, 인천(81.4)은 전분기(88.5) 대비 7.1p 하락하며 하강국면 지속, 경기(95.1)는 전분기(85.1) 대비 10.0p 상승하며 보합국면으로 전환

03. 비수도권

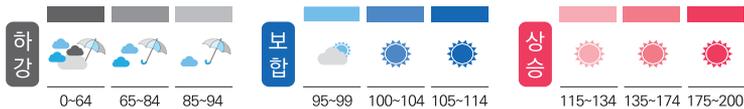
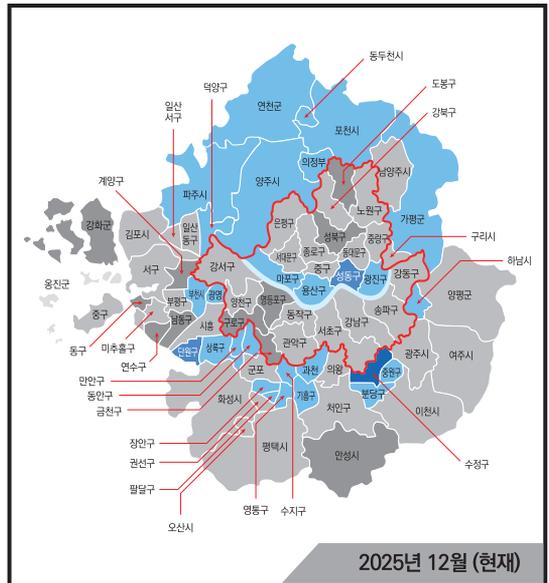
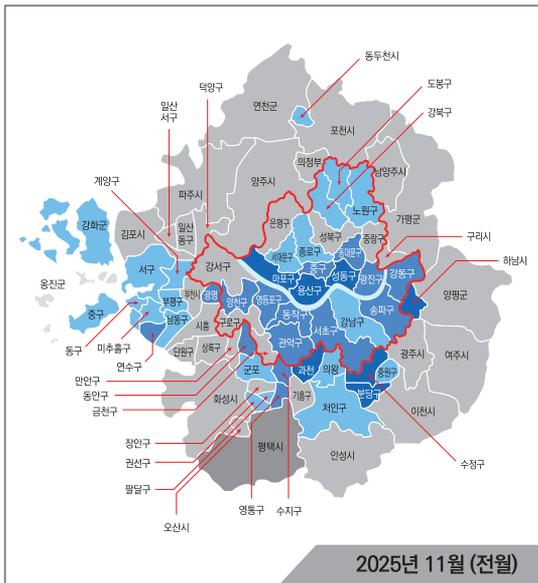
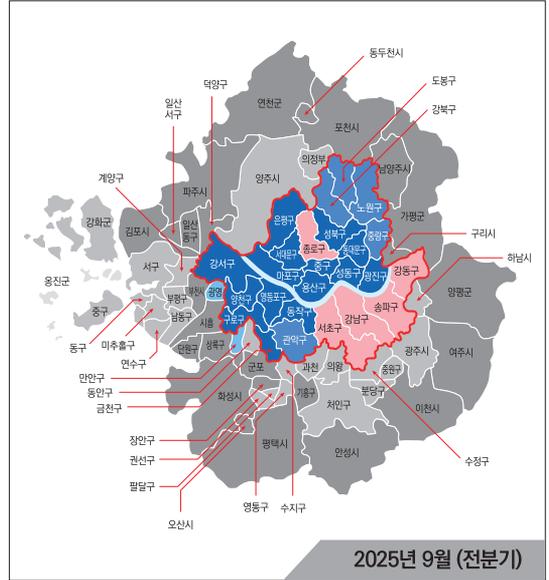
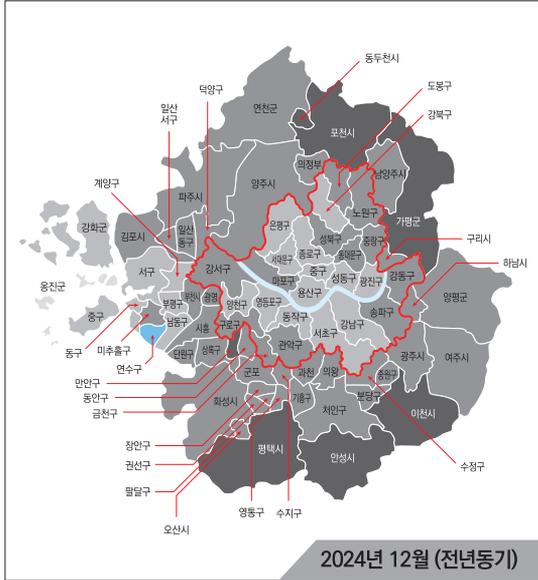
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.6p 상승

- 2025년 4분기 비수도권 부동산시장 압력지수(88.6)는 전분기(81.0) 대비 7.6p 상승, 전년 동기(75.6) 대비 13.0p 상승하며 하강국면 지속
- 지역별로 부산(102.6)은 전분기(78.5) 대비 24.1p 상승하며 보합국면 전환, 울산(96.9)은 전분기(101.0) 대비 4.1p 하락하며 보합국면 유지, 대구(88.4), 광주(74.8), 대전(89.9), 세종(83.4), 강원(82.4), 충북(74.2), 충남(88.4), 전북(82.9), 전남(94.7), 경북(82.8), 경남(83.4), 제주(84.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속

부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	66.5	68.0	68.8	81.9	85.4	93.4	113.4	101.5	102.5
수도권	72.4	73.4	72.2	91.6	95.6	103.3	123.2	109.7	106.4
서울	79.3	79.3	79.7	100.8	102.4	114.6	132.9	120.6	110.3
인천	86.6	85.8	91.8	88.2	90.3	94.0	118.1	101.8	102.8
경기	65.5	67.3	63.7	87.1	92.8	98.8	118.9	105.1	104.9
비수도권	60.4	62.6	65.2	72.1	75.2	83.4	103.4	93.2	98.5



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.1p 상승

- 2025년 4분기 전국 주택매매시장 압력지수(102.5)는 전분기(93.4)와 달리 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(93.4) 대비 9.1p 상승, 전년동기(68.8) 대비 33.7p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.1p 상승

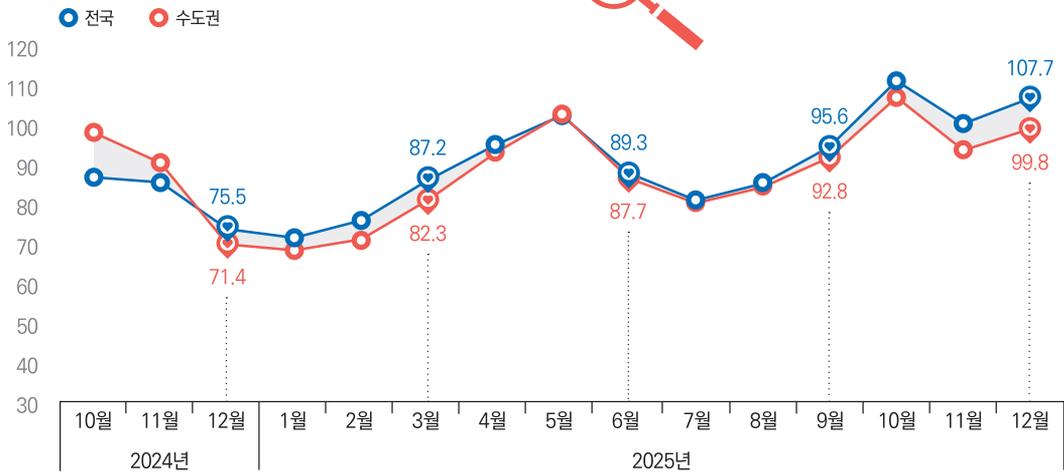
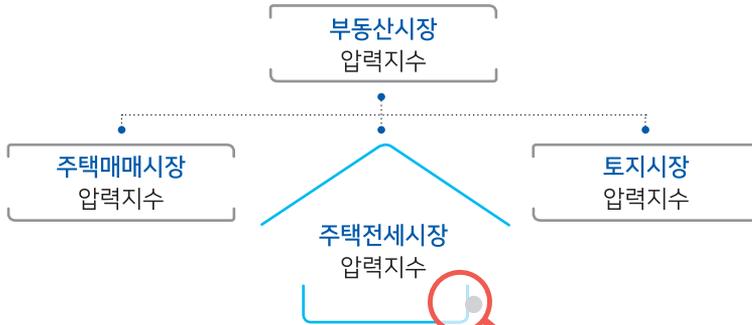
- 2025년 4분기 수도권 주택매매시장 압력지수(106.4)는 전분기(103.3) 대비 3.1p 상승, 전년동기(72.2) 대비 34.2p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로 서울(110.3)은 전분기 대비 4.3p 하락하며 보합국면 유지, 인천(102.8)은 전분기 대비 8.8p 상승하며 보합국면 전환, 경기(104.9)는 전분기 대비 6.1p 상승하며 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 15.1p 상승

- 2025년 4분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(98.5)는 전분기(83.4) 대비 15.1p 상승, 전년동기(65.2) 대비 33.3p 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(95.7), 대구(103.6), 강원(106.5), 전북(106.1), 제주(96.1)는 보합국면 전환, 울산(117.5), 전남(115.0)은 상승국면 전환, 광주(83.4), 대전(89.3), 충북(83.1), 충남(87.2)은 하강국면 지속, 세종(90.5)은 하강국면 전환, 경북(109.9), 경남(101.1)은 보합국면 유지

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	88.1	86.8	75.5	82.2	86.2	95.6	112.2	101.6	107.7
수도권	99.2	91.9	71.4	81.6	85.5	92.8	108.0	95.0	99.8
서울	108.9	100.0	71.3	96.5	101.9	112.7	110.1	87.1	92.8
인천	113.5	106.3	87.6	75.7	69.2	72.6	114.2	102.6	91.2
경기	90.6	84.2	68.0	74.4	79.7	85.8	105.4	97.9	105.7
비수도권	76.8	81.7	79.6	82.6	86.7	98.1	116.3	108.3	115.6



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 12.1p 상승

- 2025년 4분기 전국 주택전세시장 압력지수(107.7)는 전분기(95.6)에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(95.6) 대비 12.1p 상승, 전년 동기(75.5) 대비 32.2p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.0p 상승

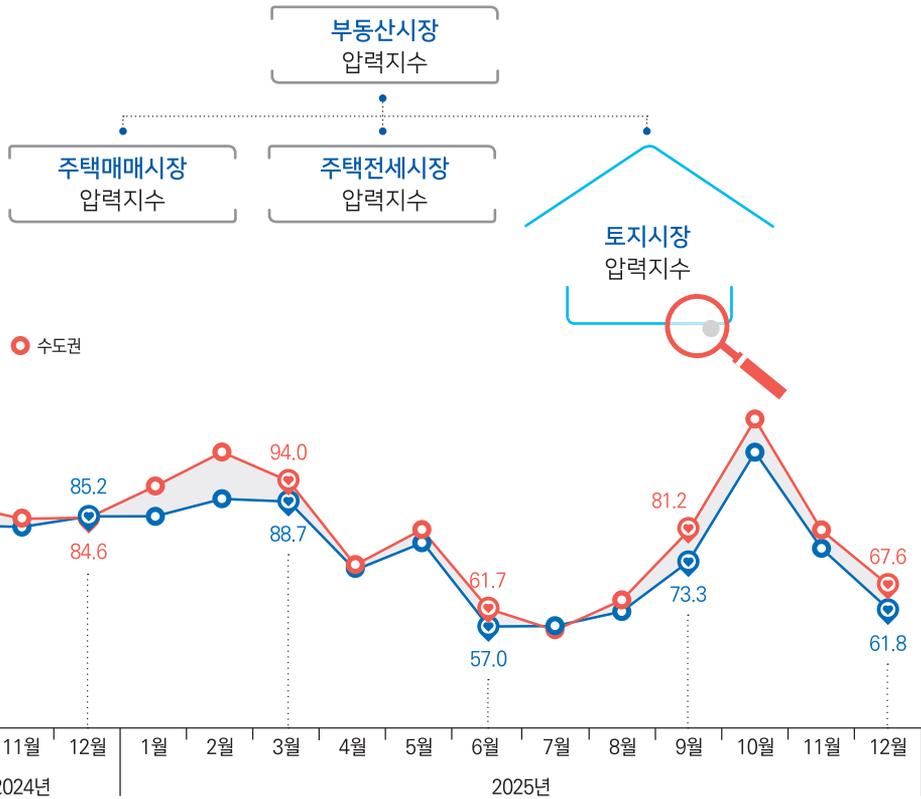
- 2025년 4분기 수도권 주택전세시장 압력지수(99.8)는 전분기(92.8) 대비 7.0p 상승, 전년동기(71.4) 대비 28.4p 상승, 전분기와 달리 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(92.8)은 전분기 대비 19.9p 하락하며 하강국면 전환, 인천(91.2)은 전분기 대비 18.6p 상승하며 하강국면 지속, 경기(105.7)는 전분기 대비 19.9p 상승하며 보합국면 전환

03. 비수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 17.5p 상승

- 2025년 4분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(115.6)는 전분기(98.1) 대비 17.5p 상승, 전년동기(79.6) 대비 36.0p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 부산(136.5), 대구(126.4), 전남(117.5), 제주(124.3)는 상승국면 전환, 세종(120.7), 경남(117.5)은 상승국면 유지, 광주(110.8), 강원(97.9), 충북(102.1), 충남(108.3), 전북(101.6), 경북(97.7)은 보합국면 전환, 대전(93.6)은 하강국면 지속, 울산(114.5)은 보합국면 유지

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	82.7	82.3	85.2	56.9	60.7	73.3	101.0	77.1	61.8
수도권	88.1	84.1	84.6	55.8	63.7	81.2	109.3	81.6	67.6
서울	101.7	101.2	101.0	59.6	77.7	100.8	117.7	82.0	62.0
인천	96.8	100.6	86.1	52.3	54.8	93.4	111.3	89.4	47.3
경기	78.5	70.9	74.9	54.5	57.6	67.4	104.1	79.7	75.1
비수도권	77.2	80.3	85.6	58.0	57.6	65.1	92.6	72.6	56.0



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.5p 하락

- 2025년 4분기 전국 토지시장 압력지수(61.8)는 전분기(73.3)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(73.3) 대비 11.5p 하락, 전년동기(85.2) 대비 23.4p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 13.6p 하락

- 2025년 4분기 수도권 토지시장 압력지수(67.6)는 전분기(81.2) 대비 13.6p 하락, 전년 동기(84.6) 대비 17.0p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(62.0)은 전분기 대비 38.8p 하락하며 하강국면 전환, 인천(47.3)은 전분기 대비 46.1p 하락하며 하강국면 지속, 경기(75.1)는 전분기 대비 7.7p 상승하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.1p 하락

- 2025년 4분기 비수도권 토지시장 압력지수(56.0)는 전분기(65.1) 대비 9.1p 하락, 전년동기(85.6) 대비 29.6p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(85.7), 대구(40.7), 광주(37.0), 대전(87.7), 울산(57.9), 세종(46.6), 강원(40.6), 충북(42.3), 충남(75.0), 전북(39.8), 전남(52.1), 경북(37.8), 경남(35.9), 제주(38.7)는 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

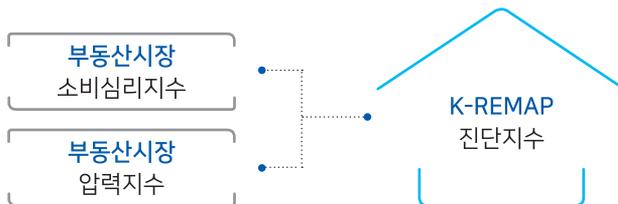
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2025년 4분기 K-REMAP 지수 (99.8)는 전분기(98.2) 대비 1.6p 상승하며 보험국면이 지속되었다.



K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장 압력지수와 부동산시장 소비자심리지수를 통합하여 생성한 것으로, 0~200의 값으로 산출된다. 산출된 K-REMAP 지수는 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보험 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보험 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 상승(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 하강(95 미만)은 위축된 것으로 진단한다. K-REMAP 지수는 현재 부동산시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다. 🌱



K-REMAP 지수



전국

2025년 4분기 K-REMAP 지수는 99.8로 전분기(98.2) 대비 1.6p 상승, 전년동기(86.2) 대비 13.6p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

수도권

2025년 4분기 K-REMAP 지수는 102.1로 전분기(102.8) 대비 0.7p 하락, 전년동기(86.9) 대비 15.2p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	10월	11월	12월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	90.3	88.0	86.2	88.7	91.3	98.2	110.5	101.4	99.8
수도권	94.9	90.7	86.9	90.9	94.9	102.8	115.4	104.5	102.1
서울	101.5	97.2	93.2	97.3	103.8	114.9	122.8	109.2	104.8
인천	100.0	96.9	92.0	86.7	86.2	95.0	109.8	100.5	91.5
경기	90.1	85.6	82.2	88.2	91.6	97.5	112.3	102.7	102.9
비수도권	85.5	85.1	85.5	86.2	87.4	93.2	105.1	98.1	97.1



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.6p 상승

- 2025년 4분기 전국 K-REMAP 지수(99.8)는 전분기(98.2)에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(98.2) 대비 1.6p 상승, 전년동기(86.2) 대비 13.6p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.7p 하락

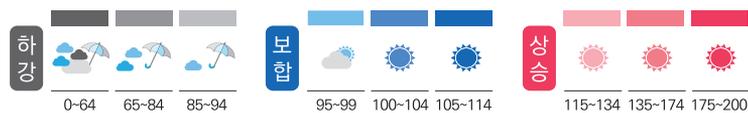
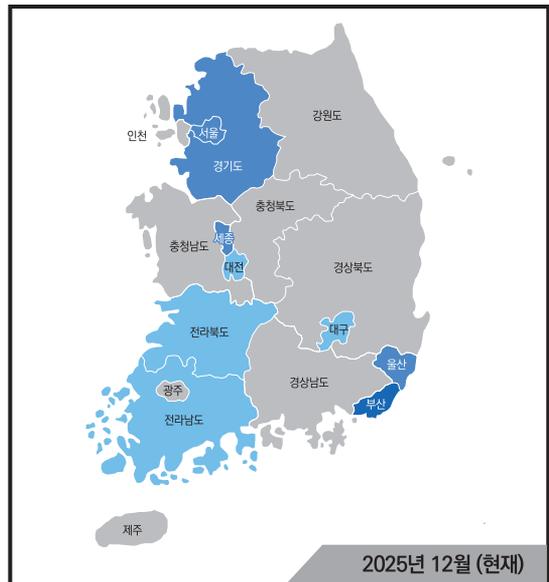
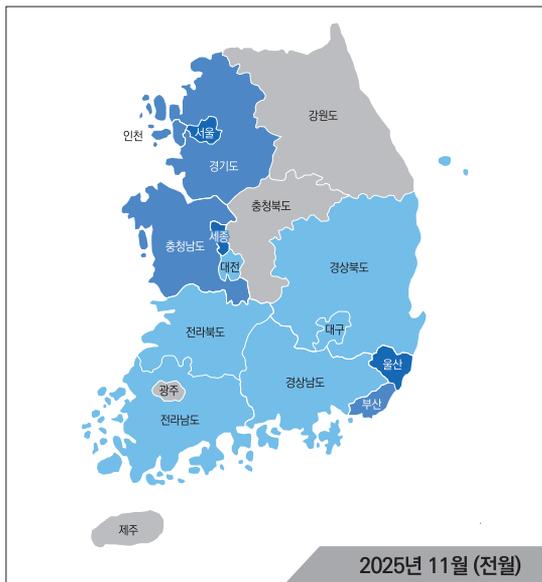
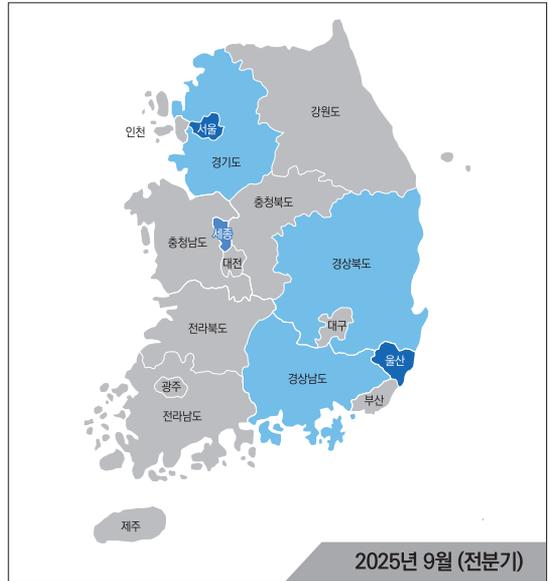
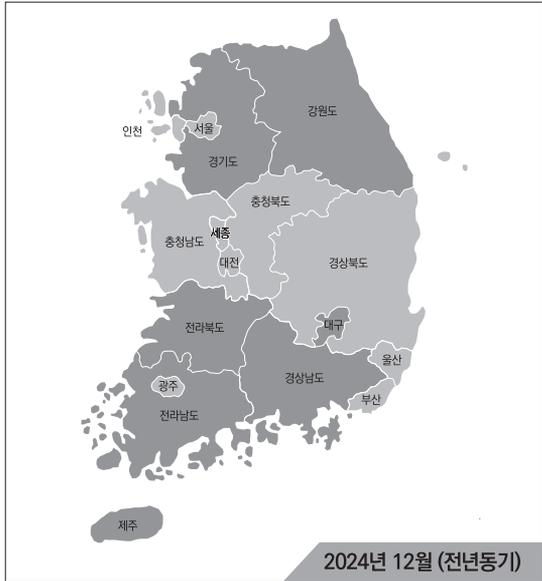
- 2025년 4분기 수도권 K-REMAP 지수(102.1)는 전분기(102.8) 대비 0.7p 하락, 전년동기(86.9) 대비 15.2p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 서울(104.8)은 전분기 대비 10.1p 하락하며 보합국면 유지, 인천(91.5)은 전분기 대비 3.5p 하락하며 하강국면 전환, 경기(102.9)는 전분기 대비 5.4p 상승하며 보합국면 유지

03. 비수도권

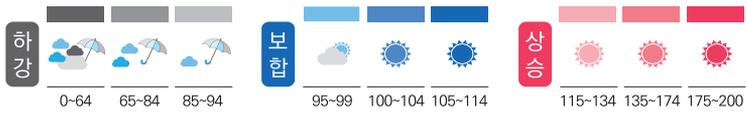
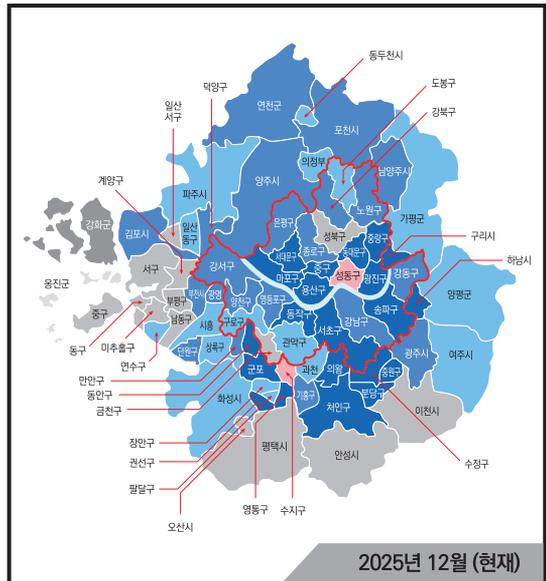
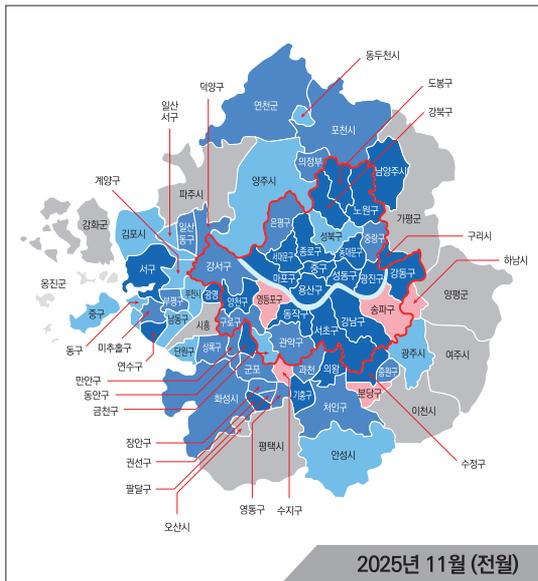
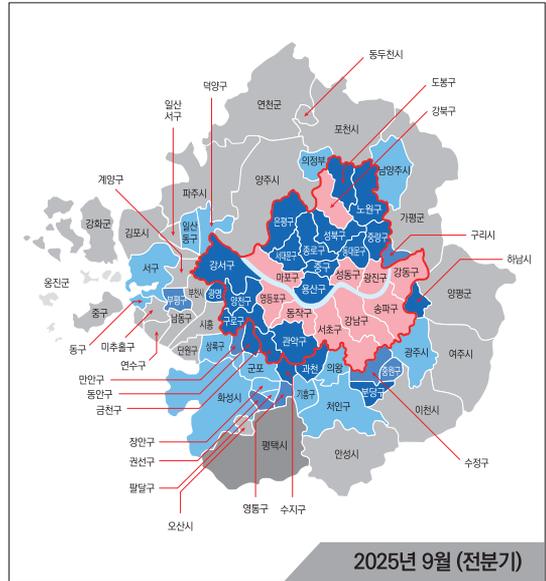
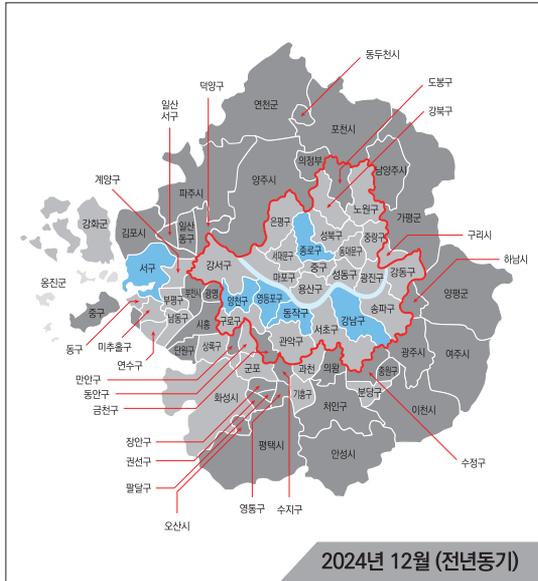
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 3.9p 상승

- 2025년 4분기 비수도권 K-REMAP 지수(97.1)는 전분기(93.2) 대비 3.9p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 부산(106.3), 대구(96.1), 대전(97.9), 전북(98.5), 전남(99.2)은 보합국면 전환, 울산(104.5), 세종(100.6)은 보합국면 유지, 광주(86.5), 강원(90.0), 충북(90.1), 충남(94.7), 제주(89.9)는 하강국면 지속, 경북(93.0), 경남(93.3)은 하강국면 전환

K-REMAP 기상도 (전국)



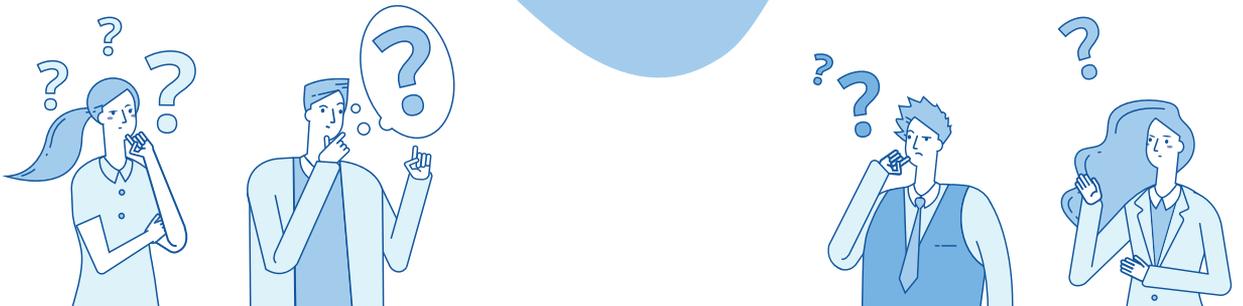
K-REMAP 기상도 (수도권)



2026년 1분기 부동산시장 소비심리 전망

2025년 4분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 연초부터 이어져 온 기대심리로 연초 대비 지수가 상승하였으나 부동산대책 등에 의해 전분기에 이어 보합국면을 지속하였다. 특히, 수도권은 서울을 중심으로 지수가 상승하며 상승국면을 보였으나 부동산대책 이후 다시 보합국면으로 전환하였다.

2026년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 다소 완만한 상승을 보이거나 전체적으로 보합국면을 이어갈 것으로 전망된다. 다만, 급변하는 대내외 경제 상황과 이로 인한 환율, 금리 변동 등에 대한 불확실성이 시장에 영향을 미칠 수 있으며, 주택수급과 관련한 이슈와 정책 효과 등으로 인해 지역별로 차별적인 움직임을 보일 것으로 전망된다.



부동산시장 조사분석
2026. 1 | January | Vol.52

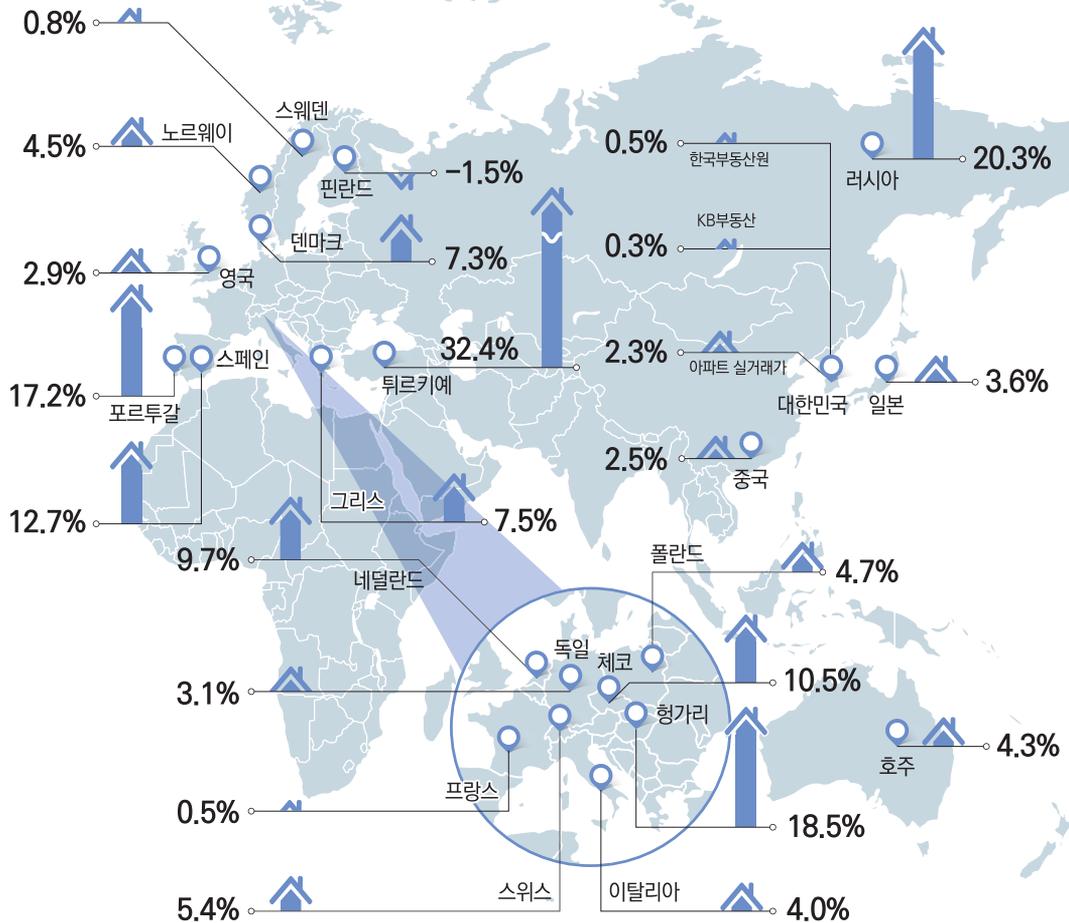


OECD 글로벌 부동산 통계지도



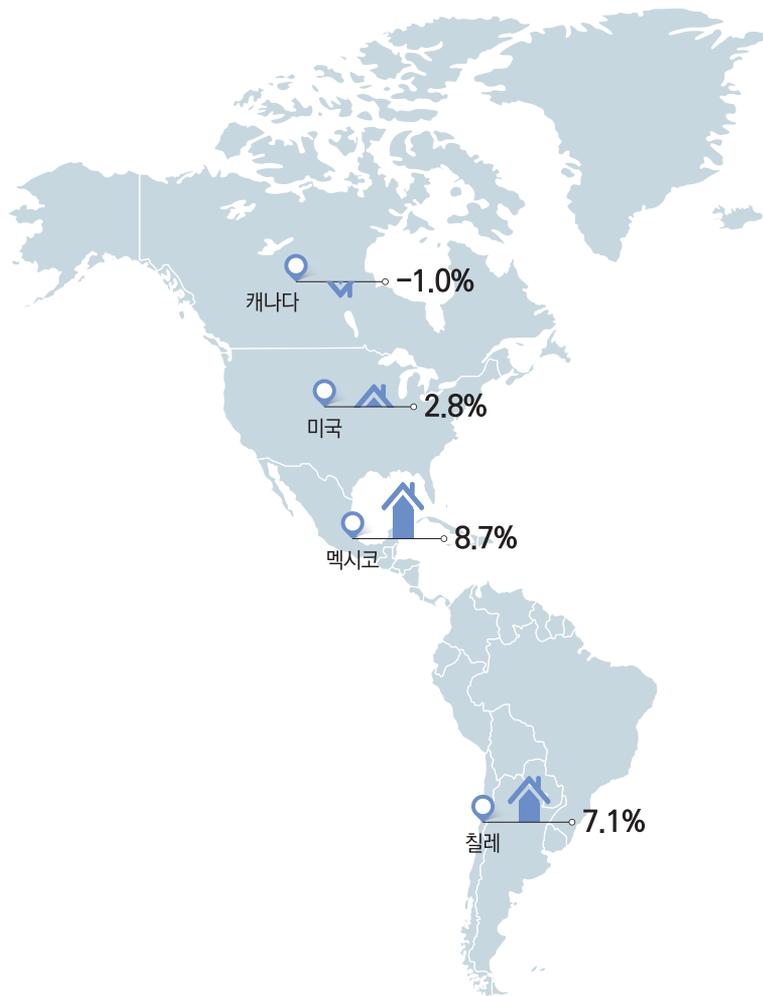
OECD 글로벌 부동산 통계지도

국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2025 2/4분기 기준¹⁾²⁾³⁾ (Nominal house price index)

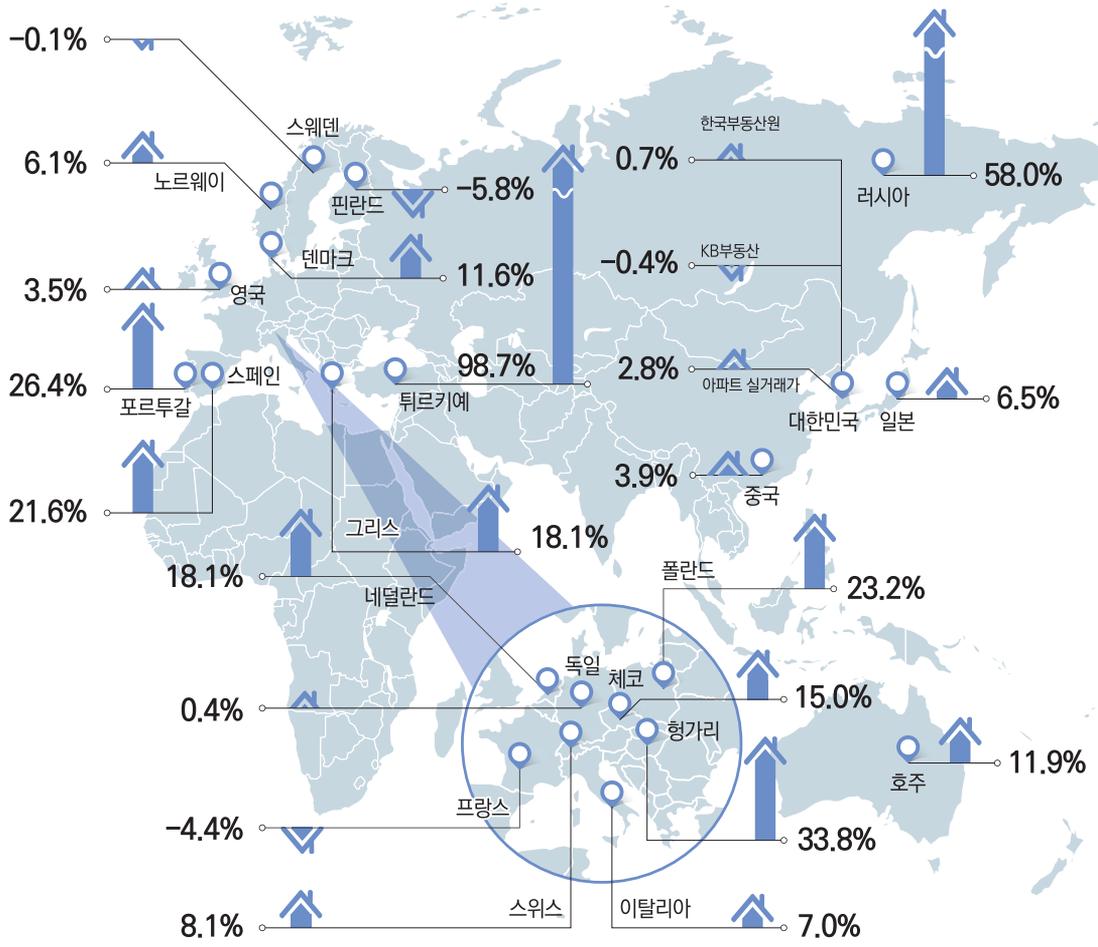


1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)
 2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)
 3) 러시아의 경우 25년 2분기 자료가 없어 25년 1분기 기준으로 변동률 산출

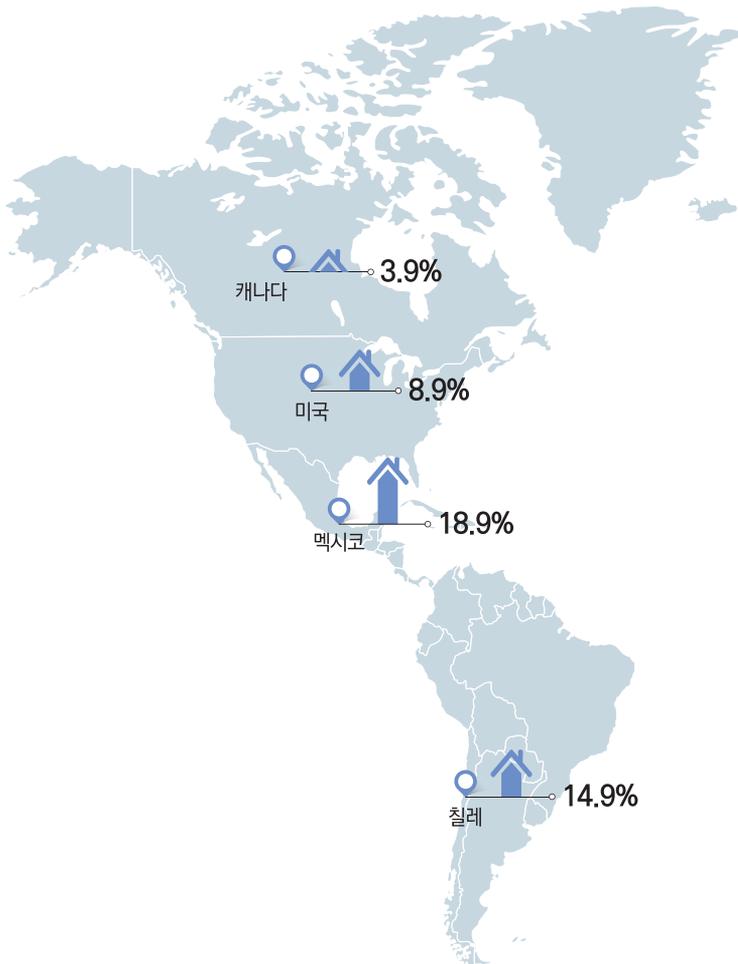
- 「OECD 글로벌 부동산 통계지도」는 OECD에서 발표하는 부동산 관련 통계를 축적하여 알기 쉽게 지도화하여 표현한 것임
- 각 국가별 통계 업데이트 시기가 다른 관계로 26개국 내외 비교가 가능한 최근의 시점을 기준으로 과거 1년간, 2년간, 5년간의 변화를 수록함
- 「부동산시장 조사분석」에서는 명목주택가격지수 변화만을 수록. 실질주택가격지수, 임차가격지수, 임차료 대비 주택가격지수, 소득 대비 주택가격지수는 국토연구원 부동산시장연구센터 사이트(<https://kremap.krihs.re.kr/>)에서 실시간 확인이 가능하며, 더 자세한 데이터의 구독도 가능함



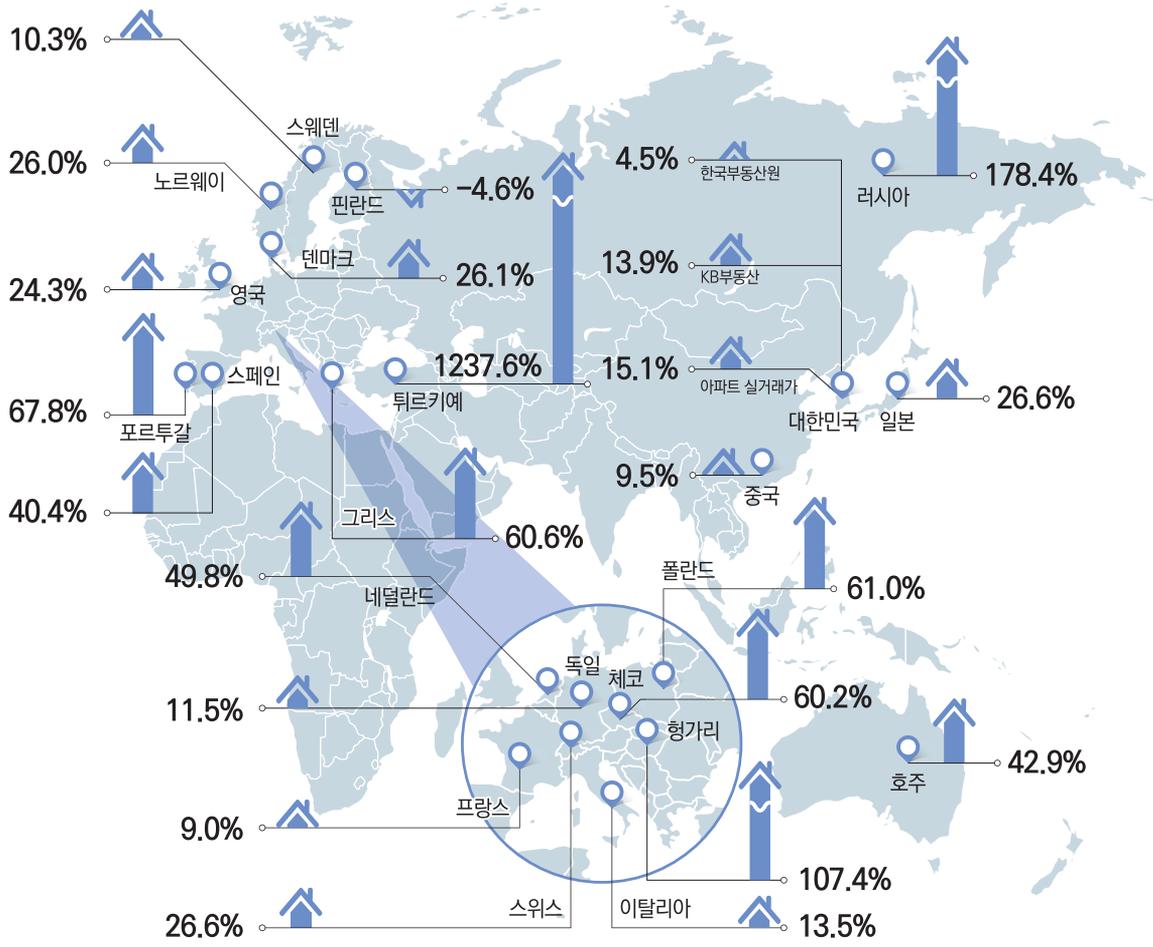
국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2025 2/4분기 기준⁴⁾⁵⁾⁶⁾ (Nominal house price index)



4) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)
 5) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)
 6) 러시아의 경우 25년 2분기 자료가 없어 25년 1분기 기준으로 변동률 산출



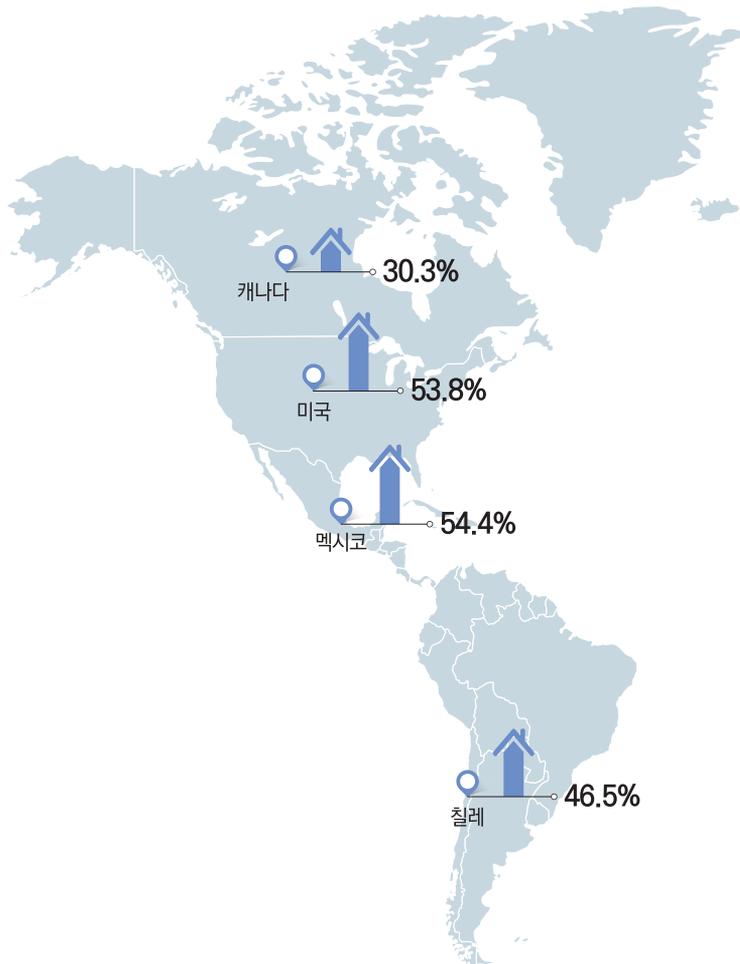
국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2025 1/4분기 기준⁷⁾⁸⁾⁹⁾ (Nominal house price index)



7) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

8) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

9) 러시아의 경우 25년 2분기 자료가 없어 25년 1분기 기준으로 변동률 산출



부동산시장 조사분석
2026. 1 | January | Vol.52



정책현장 특강시리즈





노후계획도시 정비사업의 이해¹⁾

이태희 연구위원(한국건설산업연구원)

1. 들어가며

‘노후계획도시 정비사업’은 신속한 사업 추진을 위해 특별법 제정이 완료되기 전부터 하위 법령과 정부의 기본방침, 지자체의 노후계획도시 정비기본계획 수립이 동시다발적으로 진행되었다. 그 결과 2024년에 최초로 선도지역이 선정되었고, 그중 다수가 작년 말 특별정비계획 수립 및 특별정비계획구역으로 지정되는 등 매우 속도감 있게 사업이 추진되고 있다.

법령에서는 노후계획도시 정비사업 추진 가능 대상지를 택지개발사업, 공공주택사업, 산업단지 배후 주거단지 조성사업 등에 인·연접한 택지·구도심·유희부지를 포함한 100만㎡ 이상의 지역으로 정하고 있다. 이에 따라 특별법의 적용을 받는 곳은 2024년 1월 기준 전국의 약 108개소에 이른다. 따라서, 특별법 제정 전까지는 정비사업의 주 무대는 노후 저층주거지나 택지개발지구가 아닌 곳에 조성된 노후 아파트단지였다면, 노후계획도시 정비사업이 본격화된 지금부터는 대규모 택지개발 등의 지구가 정비사업의 또 다른 중요한 무대가 될 것으로 예상된다. 이런 점에서 노후계획도시 정비사업에 대해 이해하는 것은 중요한 의미가 있다.

2. 노후계획도시 정비사업의 개요

1) 노후계획도시 특별법의 제정 배경 및 목적

특별법 제정이 시작된 직접적 배경은 2022년 대통령 선거에서의 공약이었으며, 이후 본격적으로 특별법 제정 작업이 시작되었다. 선거 전에는 1기 신도시의 재건축사업은 시장의 주목을 크게 받지 못하던 상황이었다. 그 이유는 신도시 조성 후 30년이 되지 않아 재건축사업의 추진을 위한 노후도 요건을 갖추지 못했을 뿐 아니라, 기존 용적률이 200% 내외인 곳이 많아 사업성이 양호하다고 하기 힘든 곳이 많았기 때문이다. 여기에 더해 당시 정부의 강화된 안전진단²⁾ 기준으로 인해 재건축사업을 시작하는 것 자체가 힘들었다. 이런 상황 속에서, 선거 전에는 주로 세대 증축형 리모델링 사업이 일부 단지에서 추진 중에 있는 상황이었다.

사실, 근래부터 상당수 도시계획 분야 연구자와 업계 전문가들은 ‘업그레이드’라고 할 수 있는 세대 증축형 리모델링 사업을 통한 노후시까지 정비에 대한 비판의식을 가지고 있었다. 그리고, 이들은 1기 신도시를 정비한다면 ‘제대로’, 광역적이고 체계적으로 진행하여 미래도시로의 ‘업그레이드’를 해 나갈 필요가 있다고 주장했다. 이러한 주장은 특별법을 별도로 제정해야 하는 학술적·정책적 당위성의 기반이 되었다.

1) 본 내용은 저자가 연구 책임으로 수행 중인 「노후계획도시 정비사업 : 기대, 우려, 정책제언(한국건설산업연구원, 출간예정)의 2장 내용을 요약 및 재정리한 내용임.

2) 재건축진단으로 변경



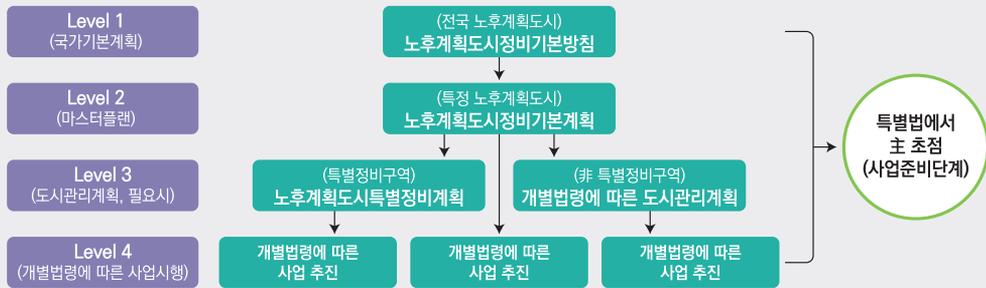
〈그림 1〉 노후계획도시 정비사업의 목표와 기본 방향

자료 : 김수현 (2024, p.11) “노후계획도시정비 정책의 주요 내용” 월간국토(v.516), 국토연구원.

2) 노후계획도시 정비사업의 구조 및 특성

① 도시계획 및 사업시행 체계

노후계획도시 정비사업의 도시계획 및 사업시행 체계는 다음과 같은 네 단계 위계로 구성된다. 이 중 특별법에서 주로 초점을 맞추는 단계는 Level 1~3이며, Level 4에서는 주로 개별법령(예 : 도시정비법)에 따라 사업이 시행되는 구조이다.



〈그림 2〉 노후계획도시 정비사업 도시계획 및 사업시행 체계

자료 : 저자

노후계획도시 정비사업은 도시·건축규제 완화 등 추가 특례가 제공되는 ‘노후계획도시특별정비구역’(이하 특별정비구역)에서 시행하는 사업과 특별정비구역 외에서 시행되는 사업으로 구분된다. 일정 조건을 만족하여 특별정비구역으로 지정되는 경우 재건축진단 면제 등 아래에서 이어 설명할 추가적인 특례를 제공하는 방식으로



제도가 설계되어 있다. 이러한 상황 속에서, 대다수 노후계획도시 정비사업은 특별정비구역 지정 및 이에 따른 특례를 받아 사업이 진행될 것으로 예상된다.

② 특별정비구역 및 특별정비구역에 제공되는 특례

특별정비계획 수립과 함께 특별정비구역으로 지정·고시되면³⁾ 개별법령에 따른 지정·결정·수립 또는 변경 등을 함께 받은 것으로 보는 의제 조항을 두고 있다. 특별법에서 규정하고 있는 특례는 특별정비구역 내에서 추진되는 사업에 집중되도록 설계되어 있으며, 주요 특례는 아래와 같다. 참고로, 이 중 핵심은 용적률 등 건축규제 완화와 기존 지구단위계획과 다른 내용의 특별정비계획 수립 허용, 그리고 재건축진단 면제(또는 완화)라고 판단된다.

- (제23조, 부담금 감면) 국가 및 지자체는 다음의 부담금 중 일부 또는 전부를 감면할 수 있음 : 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금, 국토계획법에 따른 기반시설설치비용, 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」(이하 광역교통법)에 따른 광역교통시설 부담금, 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통유발부담금, 「환경개선비용 부담법」에 따른 환경개선부담금 등.
- (제25조, 건축규제 등 완화) 지정권자는 다음과 같은 사안에 대하여 완화된 기준을 적용할 수 있음 : 국토계획법에 따른 건폐율, 용적률(국토계획법 제78조 및 같은 법 시행령 제85조제1항에 따른 최대한도의 150%까지), 용도지역·용도지구에서의 건축제한; 건축법에 따른 높이 제한, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」;(이하 도시공원법)에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준.
- (제25조, 도시혁신구역 지정·변경) 국토계획법 제40조의3(도시혁신구역의 지정 등)에서 규정하는 지정 조건에도 불구하고 특별정비구역 일부를 도시혁신구역으로 지정 또는 변경할 수 있음.
- (제26조·시행령 제27조 재건축진단 완화·면제) 일정 수준 이상의 공공기여가 인정되고 통합정비를 적용하는 특별정비예정구역의 재건축사업의 경우 재건축진단을 면제하거나 완화된 기준을 적용할 수 있음.
- (제27조, 리모델링사업 특례) 기존 세대수의 21%까지 세대수를 늘릴 수 있음. 단, 공공기여를 포함할 경우로 한정되며, 공공기여 수준을 고려하여 조례로 정할 수 있음.
- (제29조, 지구단위계획 변경) 기존 지구단위계획과 상이한 내용으로 용도지역 변경을 포함한 특별정비계획을 수립할 수 있으며, 이 경우 지구단위계획을 특별정비계획에 부합하도록 변경토록 함.

③ 통합정비

전술한 특례는 대부분 특별정비구역에만 적용되고 있는데, 주거지역의 경우 예외적인 경우를 제외하고는 인접단지와의 함께 통합정비 방식으로 실시해야 한다. 이런 점에서 정부는 통합정비를 사실상 유도하고 있다. 실제 제도설계를 주도했던 담당자들은 “단지별 정비”가 아닌 ‘통합정비’가 원칙”이라는 점을 밝혔으며⁴⁾, 그 이유를 아래와 같이 제시하고 있다.

- 수퍼블록 단위의 통합정비는 단순히 아파트만 다시 높게 짓는 것이 아니라, 넓은 대지를 활용하여 도시의 부족한 기능을 보완하고, 필요한 기반시설들을 확충할 수 있음.
- 또한, 개별단지 단위 사업시행에 비해 대규모 공공시설, 새로운 교통인프라, 복합 상업 및 문화 공간 등을 조성하는 데도 유리하며, 이를 통해 도시의 기능 향상과 미래지향적 도시 건설에 기여 가능.⁵⁾

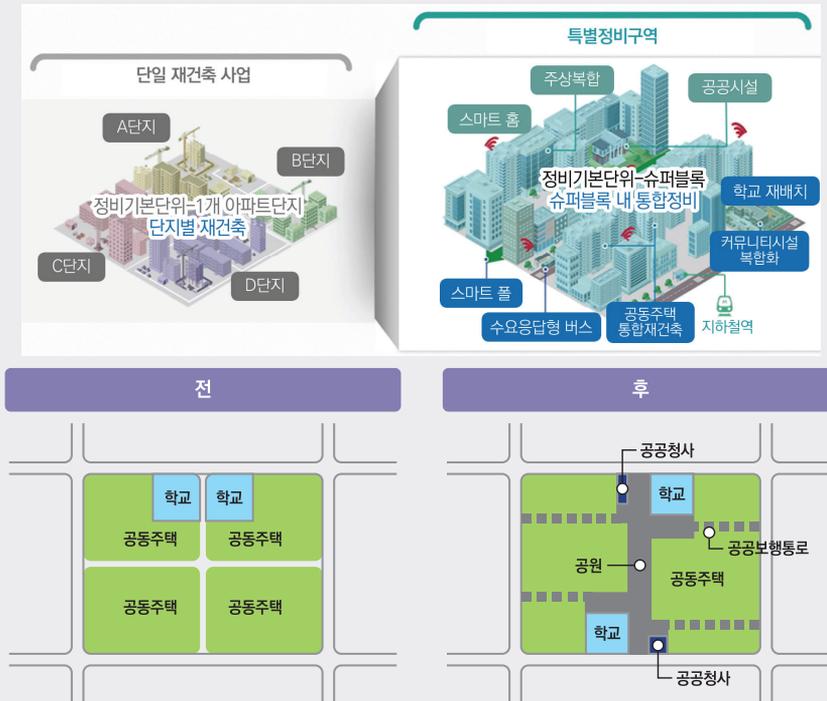
3) 최근 법 개정으로 정비구역 지정과 정비계획 수립을 분리하여 별도로 할 수 있게 됨.

4) 김수현 (2024) “노후계획도시정비 정책의 주요 내용” 월간국토(v.516), 국토연구원.

5) 김기대 (2024) “계획도시의 과거와 미래, 노후계획도시가 나아가야 할 길”, 월간국토(v.516), 국토연구원.



- 규모의 경제를 실현할 수 있어 공사비 절감, 대단지 프리미엄 등의 이점 누릴 수 있음.
- 최근 정비사업에서 빈번하게 발생하고 있는 학교 일조권과 용적률 확보의 상충 문제도 대가구 내에서의 학교 위치 이전을 통해 해결 가능.⁶⁾



〈 그림 3 〉 통합정비 개념도

자료 : (上) 김수현 (2024, p.9) “노후계획도시정비 정책의 주요 내용” 월간국토(v.516), 국토연구원., (下) 국토교통부 (2024, p.72) 「노후계획도시정비기본방침」

④ 공공기여

특별법에 따른 노후계획도시 정비사업에서는 기존의 도시정비법에 따른 정비사업과 다른, 공공기여량을 토지면적이 아닌 현금으로 환산하여 계산하고 납부할 수 있는 새로운 공공기여 체계를 설계했다. 새로운 공공기여 체계를 도입한 주요 이유로는 ▷ 노후계획도시는 계획도시로 조성되었기에 공원, 학교 등 근린생활권 내 필요한 공공시설이 이미 확보되어 있어 기존의 공공시설부지 기부채납 방식의 공공기여가 적합하지 않은 측면이 있고, ▷ 특례를 통해 사업을 촉진시키기 위해서는 새로운 공공기여 체계 정립이 불가피한 측면이 있었기 때문이었다.⁷⁾

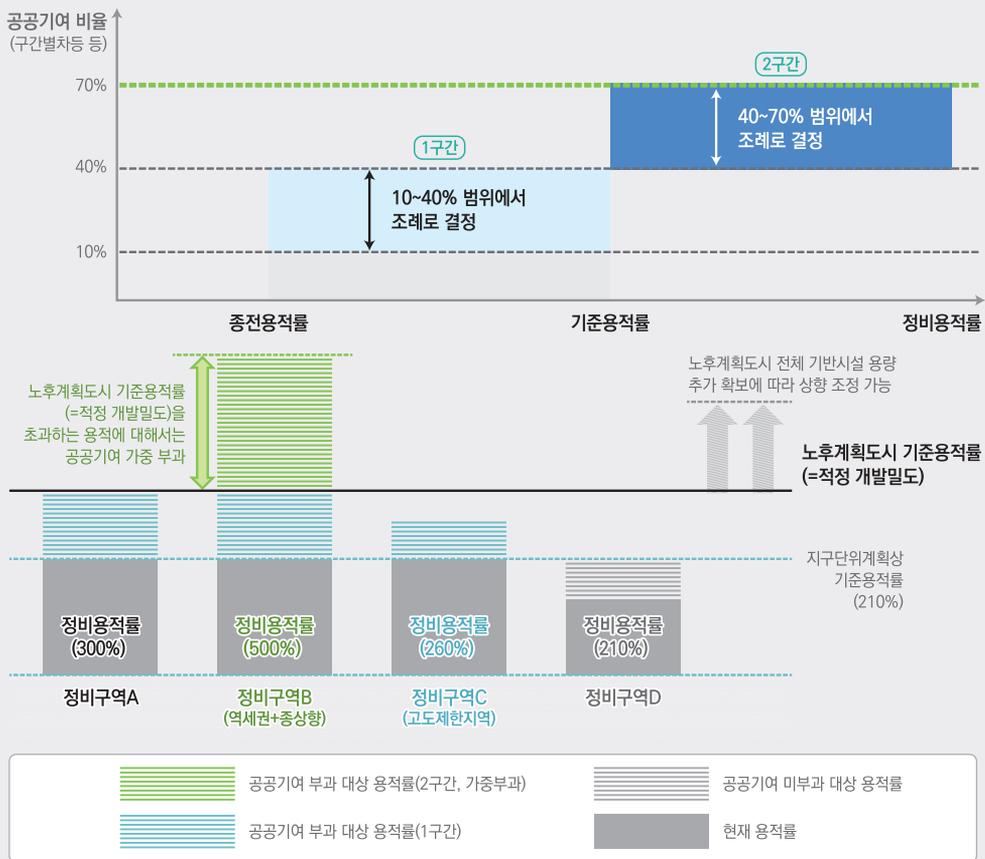
6) 김중은·정명운·이제승·기효승 (2024) “노후계획도시 정비제도의 7가지 쟁점”, 도시정보(513).

7) 김중은·정명운·이제승·기효승 (2024) “노후계획도시 정비제도의 7가지 쟁점”, 도시정보(513).



노후계획도시 정비사업에서는 공공기여량 산정을 위하여 국토부는 먼저 노후계획도시별로 기반시설 수용 가능 용량을 고려하여 '기준용적률'("적정 수준의 평균용적률")을 설정토록 했다. 특별법에서는 법적상한용적률의 150%(즉, 3종일반주거지역의 경우 450%)까지 밀도를 높일 수 있도록 하고 있다. 새로운 공공기여량 산정 체계에서는 밀도 상향에 비례하여 '공공기여량'을 산정하되, 기준용적률 전후로 구간을 나눠 공공기여 비율을 차등 적용하고 있다.

- 1구간(중전용적률-기준용적률) : 증가된 용적률의 10~40% 범위에서 조례로 정한 비율.
- 2구간(기준용적률-정비용적률) : 증가된 용적률의 40~70% 범위에서 조례로 정한 비율.



〈 그림 4 〉 특별정비구역에 적용되는 공공기여 산정 개념도

자료 : 노후계획도시정비기본방침, 김중은 (2024) 「노후계획도시 정비기본방침(안)」, '노후계획도시 정책·금융 세미나' (9.10) 발제자료



3. 맺음말

지금까지 노후계획도시 정비사업에 대하여 추진 배경과 주요 특성을 중심으로 정리해 보았다. 노후계획도시 정비사업은 충분한 논의와 연구를 바탕으로 제도가 설계되고 사업이 시행되고 있다기보다는, 다소 급박하게 추진되어온 측면이 있다. 이로 인해 불가역적인 특성이 있어 신중하게 진행해 나가야 하는 도시 및 건축계획의 관점에서 보면 우려가 되는 면이 있었던 것이 사실이다. 특히, 밀도의 대폭 상향으로 인한 기반시설 용량에 대한 우려와 도시경관에 대한 우려도 상당하다.

다만, 도시계획은 정치적 영향력으로부터 독립될 수 없다는 숙명을 지닌 분야라는 점에서⁸⁾ 지금까지의 노후계획도시 정비사업은 한편으로 보면 상당부분 불가피한 측면이 있었던 것도 사실이다. 게다가, 만일 노후계획도시 특별법이 만들어지지 않고, 이로 인해 충분한 특례가 제공되지 않았다면 노후계획도시 내 대다수 노후 아파트 단지는 재건축되지 못하고 그대로 노후화 되거나 리모델링사업이 진행될 수 밖에 없었을 것이다. 그리고 이러한 모습은 우리가 그리는 바람직한 도시의 미래 모습은 아닐 것이다.

정책은 수많은 제약조건 중에서 가장 바람직한 것을 선택해 나가는 과정이고, 선택을 하지 않는 것도 선택이다. 이러한 점에서, '미래지향적 도시 건설'을 지향하는 노후계획도시 정비사업이 당초 기획대로 원활하게 추진된다면 상당한 의미가 있다고 할 수 있다. 기획한 대로 사업이 순항하여 국민들의 주거안정과 주거환경 개선, 그리고 도시경쟁력 강화에 크게 기여할 수 있기를 바란다.

저자 소개



이태희 연구위원

[주요 경력]

- ('19년~현재) 한국건설산업연구원 연구위원
- ('17년~'19년) 수원시정연구원 전문연구위원
- ('15년~'16년) 서울연구원 초빙부연구위원

※ 본 고는 필자의 개인적인 의견이며, 국토연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.

8) Forester, J. (1982). Planning in the Face of Power. Journal of the american planning association, 48(1), 67-80.

부동산시장 조사분석
2026. 1 | January | Vol.52



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2026.01)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- 📍 가계부채 증가와 주택시장 경로: 임차보증금 부채화와 임차거주 갭투자 (주택연구, 2025)
- 📍 준실험설계를 활용한 공공임대주택 입주의 출산효과 분석 (주택연구, 2025)
- 📍 통합공공임대주택 거주 노인가구의 주거만족도 요인변화 - 코로나19 전후시기를 중심으로 - (주택연구, 2025)
- 📍 원자재 공급충격이 지역 건설시장에 미치는 영향: 서울시 레미콘 공장 폐쇄 사례 분석 (주택연구, 2025)
- 📍 도시철도 역사특성이 아파트 가격형성에 미치는 영향 (주택연구, 2025)
- 📍 노인 1인 가구의 주거빈곤이 정신건강에 미치는 영향: 사회적 자본의 조절효과와 성별 차이를 중심으로 (주택연구, 2025)
- 📍 수도권 택지지구 내 상업시설 공급량 및 공간분포가 상권 활성화에 미치는 영향 (부동산학연구, 2025)
- 📍 대학폐교가 지역 상권에 미치는 영향: 이중차분-콕스비례위험모형을 활용하여 (부동산학연구, 2025)
- 📍 시계열모형을 활용한 준공 후 미분양주택 예측 (부동산학연구, 2025)
- 📍 금융·주택시장 변동성 특성 및 전이구조 분석 - GARCH와 베이지안 VAR 접근 (부동산학연구, 2025)
- 📍 Estimating a housing Phillips curve: Evidence from Norway (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 The supply side effects of rent controls: Evidence from Ireland (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 Assisted housing and healthy child development (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 PARIS2019: The impact of rent control on the Parisian rental market (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 Building the metropolis: Subway expansion, land use regulation, and welfare (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 Inclusive growth or displacement? Examining upzoning and gentrification in Lahore, Pakistan (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 Time to build: Rules-based planning and construction project duration in Dublin (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 Upzoning and residential transaction price in Nashville (Journal of Housing Economics, 2025.12)
- 📍 Migration crisis in the local news: Evidence from the French-Italian border (Journal of Urban Economics, 2025.12)
- 📍 Elasticities and tax incidence in urban ridesharing markets: Evidence from Chicago (Journal of Urban Economics, 2025.12)
- 📍 Death, destruction, and growth in cities: Entrepreneurial capital and economic geography after the 1918 influenza (Journal of Urban Economics, 2025.12)
- 📍 Tastes, geography and culture (Journal of Urban Economics, 2025.12)
- 📍 Impact of fertility relaxation on the housing market outcomes (Journal of Urban Economics, 2025.12)
- 📍 Tourism growth, education decline: Evidence from China's 5A attraction expansion (Journal of Urban Economics, 2025.12)
- 📍 Follow thy neighbor: The role of first exporters (Journal of Urban Economics, 2025.12)
- 📍 Will you follow your job to the suburbs?: Commuting, locational amenities and wages in a large metro area (Journal of Urban Economics, 2025.12)



KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(WP) 2025-07



부동산 거래활동지표 기반 시장 분석과 활용 방안 권건우

- 2021년 상반기부터 반기 단위로 실시해온 도시가구 부동산활동조사의 내용을 소개하고 해외의 부동산 거래활동과 관련한 지표를 검토한 후 국내에서 유사한 지표의 생산 및 활용에 대해 검토해보는 데 목적
- 해외 사례를 검토해본 결과 미국, 캐나다, 영국에서는 부동산 거래활동과 관련한 지표를 중개인 협회 및 부동산 회사 등을 중심으로 생산하여 시장 동향을 파악하는 데 활용 중임
- 특히, 미국의 경우 NAR 등 중개인 협회를 중심으로 PHSI, DOM 등 거래활동과 관련한 자료를 지수 및 지표화하여 월간 리포트를 제공하고 있고 이를 통해 시장의 주택 유동성에 대한 정보를 시장참여자에 제공하고 시장 동향 파악을 통해 은행 및 정책입안자에게도 인사이트를 제공
- 부동산 거래활동지표와 가격 간 교차상관분석 결과, 부동산 거래활동지표의 동행 및 선행성이 관찰되어 단기 시장 국면의 진단 및 전망에 활용 가능함을 확인
- 도시가구 부동산 활동조사는 조사의 지속성 확보와 함께 조사 범위 및 대상, 주기 확대를 통해 활용도 제고 필요하며 추후 거래성사기간(DOM, TOM 등) 지표의 경우 표본조사를 통한 지표 산출도 중요하지만 보다 정확한 지표 산출을 위해 실제 거래 데이터를 활용할 필요

연구보고서

- 📍 국토연 기본 25-09 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구
- 📍 국토연 기본 24-36 행위자기반 부동산시장 시뮬레이션 모형 구축 연구(I)
- 📍 국토연 기본 24-33 부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 연구
- 📍 국토연 기본 24-27 주택시장 변동성 확대의 사회적 비용에 관한 연구
- 📍 국토연 기본 23-30 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구
- 📍 국토연 기본 23-21 주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구
- 📍 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- 📍 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- 📍 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- 📍 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- 📍 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구



- 📍 국토연 기본 21-21 해의 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- 📍 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- 📍 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II:비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- 📍 국토연 기본 21-43 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- 📍 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- 📍 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1):공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- 📍 국토연 기본 20-39 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- 📍 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- 📍 국토연 WP 25-07 부동산 거래활동지표 시장 분석과 활용 방안
- 📍 국토연 WP 25-02 환율 변동이 주택시장에 미치는 영향과 정책적 시사점
- 📍 국토연 WP 23-06 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구
- 📍 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산을 하락에 미치는 동태적 영향 연구
- 📍 국토연 WP 22-19 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구
- 📍 국토연 WP 22-09 주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구
- 📍 국토연 WP 22-05 자산 불평등도 결정요인 분석 연구:자산 불평등도 기여도 및 영향 분석
- 📍 국토연 WP 21-21 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구
- 📍 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- 📍 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- 📍 국토연 WP 20-13 외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- 📍 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- 📍 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점(2012년~2020년 1월)
- 📍 국토연 수시 24-20 부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구
- 📍 국토연 수시 24-13 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축방향 연구
- 📍 국토연 수시 24-06 전자자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구
- 📍 국토연 수시 23-27 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구
- 📍 국토연 수시 23-21 도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역간의 거주환경 격차에 관한 연구
- 📍 국토연 수시 23-09 저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구
- 📍 국토연 수시 23-08 오피스텔 제도 개선방안 연구
- 📍 국토연 수시 23-07 미분양주택 변동원인과 대응방향 연구
- 📍 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구
- 📍 국토연 수시 22-06 주택시장과 통화금융정책의 영향 관계 연구: 주요국 사례와 연계하여



- ③ 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- ③ 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- ③ 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- ③ 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- ③ 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- ③ 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- ③ 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- ③ 부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 방안(2025.06.09.)
- ③ 주택시장 변동성 확대의 사회적 비용과 향후 정책방향(2025.05.19.)
- ③ 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축 방향(2025.02.17.)
- ③ 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향(2024.12.23.)
- ③ 상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까?: 주택가격 상승기 시장참여자 행태와 시사점(2024.06.17.)
- ③ 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략(2024.04.22.)
- ③ 국토/주택·부동산정책에 바란다(2023.04.01.)
- ③ 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안(2024.03.11.)
- ③ 주택 임대차시장 현황과 개선방향(2024.03.04.)
- ③ 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향(2024.01.08.)
- ③ 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향(2024.01.02.)
- ③ 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점(2023.12.18.)
- ③ 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향(2023.10.30.)
- ③ 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안(2023.08.07.)
- ③ 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구(2023.02.13.)
- ③ 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점(2023.01.30.)
- ③ 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향(2022.11.14.)
- ③ 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점 (2022.09.13.)
- ③ 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점 (2022.09.05.)
- ③ 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ③ 부동산 거래 투명성 제고 정책방안 (2022.02.06.)
- ③ 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화 (2021.10.12.)
- ③ 주택구매소비자의 의사결정구조와 주택시장 분석 (2021.08.02.)



- 📍 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)
- 📍 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- 📍 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- 📍 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- 📍 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- 📍 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- 📍 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)
- 📍 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- 📍 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- 📍 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- 📍 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- 📍 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- 📍 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- 📍 인구감소시대 농촌지역의 유휴토지 관리방안 (2020.02.25.)
- 📍 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)

국토이슈리포트

- 📍 지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향(2025.07.09.)
- 📍 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제(2023.09.06.)
- 📍 주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제(2023.08.11.)
- 📍 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- 📍 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- 📍 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- 📍 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점:2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- 📍 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- 📍 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- 📍 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점-임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급 (2021.02.10.)
- 📍 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향 (2021.02.03.)
- 📍 수도권 중장기 주택공급 전망과 시사점 (2020.11.25.)
- 📍 코로나19 같은 감염병 상시 위기 시대, 1인가구 주거불안 양상과 주거정책 시사점 (2020.05.25.)
- 📍 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안-사태 악화 및 장기화 시 대응방안- (2020.04.02.)
- 📍 주거비 부담 경감을 위한 지원정책 (2019.04.01.)



최근 부동산시장 관련 연구내용

출산 의향이 높은 가구는 더 넓고 질 좋은 주택에 대한 주택수요가 높다. 이러한 수요는 주택가격 상승과 거래량 상승을 통해 다시 가계의 주거와 출산 선택에 영향을 주는 순환적 관계를 형성한다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 준실험설계를 활용하여 공공임대주택 입주의 출산효과를 분석한 연구와 중국의 산아제한 완화가 주택가격과 거래량 등 주택시장 성과에 미치는 효과를 분석한 연구를 소개한다.

📍 [준실험설계를 활용한 공공임대주택 입주의 출산효과 분석 (정재영 · 김지수 · 강민규. 2025. 주택연구 제33권 제4호, pp 33-60)]

높은 주거비 부담은 출산을 저해하는 주요 요인으로 지목되고 있다. 이에 따라 정부는 출산을 제고를 위해 공공임대주택 정책을 확대하고 있다. 하지만, 공공임대주택과 출산 간의 관계를 분석한 기존 연구들은 입주가구의 특성으로 인한 출산을 공공임대주택의 효과로 오인할 우려가 있다. 본 연구는 공공임대주택 입주가 출산에 미치는 인과관계를 엄밀하게 분석하고자, 성향점수매칭(PSM), 이중차분법(DID), 이벤트 스터디(Event Study)를 활용한 준실험설계를 시행하였다. 또한, 공공임대주택의 유형, 입주 당시 모(母)의 연령, 전용면적에 따라 출산효과가 상이하게 나타날 수 있다는 점을 고려하여 추가적인 분석을 수행하였다. 분석 결과, 공공임대주택 입주는 입주 연도에 출산확률을 4.0-4.2%p 증가시키는 유의한 효과를 보였으나, 그 효과는 사회적 기대보다 미미한 수준이었다. 공공임대주택 공급 특성에 따른 출산효과 차이도 일부 존재하였다. 이러한 결과는 공공임대주택이 출산에 일정 부분 기여할 수 있으나, 그 효과가 제한적임을 시사한다. 또한 공공임대주택 공급량 확대만으로는 저출산 문제를 해결할 수 없다는 점을 보여준다. 따라서 돌봄, 일자리, 사회문화 등 여러 요인을 복합적으로 고려한 다차원적인 출산 지원정책이 요구된다.

📍 Impact of fertility relaxation on the housing market outcomes. Journal of Urban Economics. Vol. 150.]

Using an administrative microlevel dataset of housing resale transactions in a major Chinese city, we exploit China's relaxation of the One-Child Policy in 2013 as an exogenous shock on fertility to analyze the effect of fertility relaxation on housing market outcomes. Our results show that housing prices (transaction volume) for units with more bedrooms increased by 2.2% (9.9%) compared with those with fewer bedrooms after the policy announcement. Consistently, city-level analysis employing an alternative identification strategy reveals that cities experiencing greater exposure to the policy change exhibited more pronounced increases in housing prices after the fertility relaxation. The underlying mechanism is related to increased fertility, as the surge in housing demand for units with more bedrooms was primarily driven by younger buyers aged 18-29 with higher fertility intentions. Our findings reveal the consequences of fertility relaxation on the housing market, which have important implications for fertility and housing policy development.

부동산시장 조사분석
2026. 1 | January | Vol.52



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	90.3	88.0	86.2	85.9	90.7	95.9	93.7	96.5	94.7	88.7	91.3	98.2	110.5	101.4	99.8
수도권	94.9	90.7	86.9	88.2	94.5	100.1	96.7	101.0	101.2	90.9	94.9	102.8	115.4	104.5	102.1
서울	101.5	97.2	93.2	91.8	98.3	106.5	102.9	109.7	110.4	97.3	103.8	114.9	122.8	109.2	104.8
인천	100.0	96.9	92.0	96.1	99.9	98.2	94.4	100.6	98.3	86.7	86.2	95.0	109.8	100.5	91.5
경기	90.1	85.6	82.2	84.5	91.2	96.9	93.7	96.2	96.5	88.2	91.6	97.5	112.3	102.7	102.9
비수도권	85.5	85.1	85.5	83.5	86.6	91.3	90.4	91.7	87.7	86.2	87.4	93.2	105.1	98.1	97.1
부산	87.9	90.5	87.4	86.8	85.5	96.5	94.2	95.2	87.6	88.5	87.2	93.5	109.1	103.3	106.3
대구	78.8	79.8	81.8	79.4	80.7	83.3	84.9	86.1	83.8	85.0	84.2	91.1	102.8	95.2	96.1
광주	84.6	84.2	86.1	85.0	93.0	94.4	90.0	94.9	87.8	88.4	89.3	88.2	100.9	93.3	86.5
대전	89.4	89.5	92.7	85.8	89.4	90.8	93.7	93.4	90.3	81.0	82.5	85.4	102.7	99.2	97.9
울산	92.7	90.6	93.2	87.3	95.6	104.8	102.1	98.3	96.5	104.9	107.0	111.1	113.0	107.4	104.5
세종	86.4	87.2	91.8	91.2	92.3	94.7	116.0	104.2	93.8	90.8	93.9	102.5	113.2	107.4	100.6
강원	86.2	87.2	83.9	79.9	87.3	88.5	82.0	84.1	86.7	83.7	83.4	85.7	102.2	90.1	90.0
충북	85.4	85.4	89.3	89.9	89.3	91.8	91.8	95.2	87.2	81.7	84.0	90.1	99.7	90.7	90.1
충남	92.3	87.1	85.8	86.7	89.4	89.4	82.4	86.1	86.3	85.0	88.0	94.4	104.9	100.2	94.7
전북	80.8	84.5	80.1	80.5	82.2	84.9	87.0	86.2	86.6	83.0	83.6	93.8	107.8	98.1	98.5
전남	80.2	77.4	79.8	77.4	86.8	90.3	87.1	91.7	86.2	82.5	85.3	90.0	103.4	95.5	99.2
경북	85.9	82.9	85.6	83.7	87.8	92.3	91.5	92.0	90.0	86.8	90.2	96.0	105.5	96.0	93.0
경남	88.1	81.4	80.2	77.7	84.3	87.2	85.4	88.1	87.9	85.6	89.1	97.6	106.5	97.3	93.3
제주	73.5	73.2	72.0	69.6	74.2	78.1	81.2	82.5	82.0	78.2	77.9	85.4	94.6	92.6	89.9

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	77.3	77.5	75.9	73.4	78.4	85.9	84.7	88.4	77.2	73.7	77.4	87.2	108.9	93.4	90.2
수도권	84.4	81.6	76.1	76.0	82.1	88.8	87.6	93.5	82.9	77.2	82.4	93.3	114.8	96.7	91.8
서울	94.2	91.8	84.7	79.7	83.0	93.1	94.5	102.9	92.5	86.0	94.0	109.5	122.1	99.4	89.8
인천	96.7	95.9	88.8	91.8	94.8	91.9	84.3	100.1	86.8	73.1	73.2	88.5	114.8	97.8	81.4
경기	76.1	72.7	68.5	70.4	78.9	85.6	84.3	86.8	76.6	73.1	77.8	85.1	110.6	94.9	95.1
비수도권	70.1	73.3	75.6	70.7	74.6	82.9	81.8	83.1	71.4	70.0	72.2	81.0	103.0	90.1	88.6
부산	74.5	84.9	81.4	77.1	73.3	93.4	92.9	91.0	70.8	71.5	70.2	78.5	106.6	96.8	102.6
대구	62.3	68.3	71.7	68.3	69.5	71.0	74.0	75.3	67.5	70.6	69.2	80.6	102.2	90.9	88.4
광주	71.3	71.3	74.4	73.6	85.1	90.5	83.5	90.5	72.5	75.4	73.6	74.9	97.7	83.5	74.8
대전	78.5	84.6	92.3	80.5	83.4	85.0	89.3	88.3	78.9	63.6	63.4	68.0	99.4	92.6	89.9
울산	76.7	74.8	79.0	69.7	79.1	95.0	88.9	82.1	77.3	91.1	98.2	101.0	108.1	94.9	96.9
세종	73.8	82.0	89.0	83.0	87.4	84.2	105.1	93.1	79.0	78.7	81.4	92.0	108.0	95.6	83.4
강원	70.6	74.1	75.9	63.6	73.6	81.0	70.1	75.2	67.3	65.2	67.0	72.2	103.2	82.0	82.4
충북	67.2	70.7	80.1	77.5	77.2	80.0	77.9	87.2	67.2	60.6	64.1	75.7	92.0	79.4	74.2
충남	80.2	78.7	75.3	72.7	76.8	77.8	67.7	71.7	72.8	66.5	71.9	86.7	110.2	97.8	88.4
전북	59.5	63.6	62.5	59.6	61.1	65.8	70.6	67.8	63.2	62.2	67.7	77.3	103.6	87.7	82.9
전남	57.0	57.4	61.8	59.2	73.2	80.4	74.0	84.8	69.7	65.8	71.0	79.1	102.1	87.1	94.7
경북	71.1	70.3	80.5	71.2	77.6	85.1	86.6	83.8	77.4	72.8	78.6	90.7	108.1	89.7	82.8
경남	70.5	65.6	65.7	62.8	72.3	77.0	76.6	80.2	73.1	69.4	76.3	88.7	103.8	87.0	83.4
제주	55.3	50.7	52.2	49.1	58.6	68.9	73.5	73.0	69.4	67.6	67.4	74.3	92.8	85.2	84.0

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	66.5	68.0	68.8	64.4	70.7	82.7	88.6	87.7	86.2	81.9	85.4	93.4	113.4	101.5	102.5
수도권	72.4	73.4	72.2	66.5	73.0	88.4	95.5	97.0	97.1	91.6	95.6	103.3	123.2	109.7	106.4
서울	79.3	79.3	79.7	72.4	78.7	98.7	105.6	109.4	109.6	100.8	102.4	114.6	132.9	120.6	110.3
인천	86.6	85.8	91.8	86.9	93.6	101.1	99.9	105.1	97.7	88.2	90.3	94.0	118.1	101.8	102.8
경기	65.5	67.3	63.7	58.7	65.3	79.8	88.8	88.2	89.8	87.1	92.8	98.8	118.9	105.1	104.9
비수도권	60.4	62.6	65.2	62.3	68.3	76.9	81.6	78.2	75.2	72.1	75.2	83.4	103.4	93.2	98.5
부산	60.1	63.7	60.4	60.7	66.8	77.7	78.0	71.2	65.7	58.5	58.8	66.5	93.0	82.5	95.7
대구	51.0	61.4	62.0	59.7	63.4	70.9	76.8	70.0	71.9	69.1	74.5	84.1	100.5	96.4	103.6
광주	63.5	67.4	71.6	71.4	77.2	81.2	86.0	78.0	70.0	64.9	60.6	66.3	82.6	78.8	83.4
대전	66.6	74.4	82.9	73.8	73.2	84.2	85.9	79.7	73.4	71.1	70.7	68.8	94.1	86.2	89.3
울산	67.5	58.3	64.7	54.2	61.0	67.7	74.2	74.4	79.9	86.0	98.1	113.3	127.9	116.9	117.5
세종	72.5	75.0	81.6	75.2	83.5	90.1	117.3	112.2	99.4	99.8	99.8	106.3	120.8	105.1	90.5
강원	64.1	60.6	64.4	63.4	72.2	81.4	81.3	83.2	78.6	77.7	81.3	84.4	112.2	96.9	106.5
충북	64.7	64.4	72.4	70.4	75.7	79.1	84.1	83.1	76.5	72.5	72.6	82.0	99.0	85.1	83.1
충남	66.4	72.6	74.2	65.3	69.2	72.1	72.6	71.9	70.0	73.5	79.4	85.4	106.2	93.6	87.2
전북	57.3	55.8	58.1	54.4	54.8	59.3	66.7	67.3	68.1	64.9	70.2	83.2	105.6	98.3	106.1
전남	43.1	46.6	51.9	54.4	65.5	79.9	79.5	75.6	72.9	75.3	84.9	95.9	114.6	102.4	115.0
경북	73.1	74.0	74.4	70.3	81.6	95.1	102.5	95.3	96.3	86.4	89.1	99.7	120.7	108.6	109.9
경남	51.9	52.6	58.0	55.7	64.4	75.4	89.0	92.5	89.4	86.3	91.0	99.3	110.2	96.7	101.1
제주	58.1	51.3	49.9	47.1	56.0	67.4	73.9	78.0	76.5	73.1	80.6	87.0	105.6	96.4	96.1

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	88.1	86.8	75.5	72.7	77.1	87.2	95.9	103.4	89.3	82.2	86.2	95.6	112.2	101.6	107.7
수도권	99.2	91.9	71.4	69.8	72.2	82.3	93.8	104.0	87.7	81.6	85.5	92.8	108.0	95.0	99.8
서울	108.9	100.0	71.3	67.5	65.0	71.5	81.3	105.6	106.3	96.5	101.9	112.7	110.1	87.1	92.8
인천	113.5	106.3	87.6	89.4	94.5	84.1	88.5	96.3	81.6	75.7	69.2	72.6	114.2	102.6	91.2
경기	90.6	84.2	68.0	66.9	71.6	88.0	102.1	104.6	78.4	74.4	79.7	85.8	105.4	97.9	105.7
비수도권	76.8	81.7	79.6	75.6	82.1	92.4	98.2	102.7	90.6	82.6	86.7	98.1	116.3	108.3	115.6
부산	80.7	93.5	88.1	73.5	74.9	99.5	116.6	120.9	108.8	90.6	82.5	90.1	116.0	118.2	136.5
대구	70.3	79.6	82.2	83.0	78.2	81.1	95.7	105.3	86.4	78.2	83.5	103.1	129.7	115.2	126.4
광주	83.1	88.1	87.5	90.4	105.5	108.5	110.1	108.8	108.0	96.1	90.1	115.5	120.2	114.9	110.8
대전	61.7	69.0	82.4	82.1	84.8	92.9	89.4	90.7	74.7	55.1	68.5	84.0	105.9	90.6	93.6
울산	106.0	110.7	93.3	92.9	106.0	120.5	117.6	119.3	112.2	108.9	122.1	113.9	114.0	104.5	114.5
세종	94.0	115.6	109.8	115.7	115.6	111.4	110.2	110.6	97.9	96.2	108.3	128.1	140.1	135.2	120.7
강원	75.7	73.2	74.2	56.9	79.2	89.1	72.6	86.0	77.9	74.4	72.3	70.4	103.7	91.2	97.9
충북	66.0	62.9	69.0	68.8	78.9	83.9	97.3	98.6	70.5	60.4	70.2	89.6	106.4	98.1	102.1
충남	82.9	89.3	80.6	84.6	83.2	79.1	69.0	71.4	63.7	67.8	77.8	86.8	109.0	104.0	108.3
전북	63.7	80.0	65.2	59.6	62.7	80.4	79.9	80.7	73.2	82.1	84.6	89.8	104.9	92.7	101.6
전남	72.8	67.8	69.3	59.1	65.5	84.9	91.0	95.6	82.7	87.4	88.0	92.0	111.7	107.4	117.5
경북	76.6	74.1	68.2	69.0	79.7	80.1	95.0	103.7	93.2	92.8	108.3	117.3	127.7	106.1	97.7
경남	77.5	72.5	75.7	73.0	87.8	91.1	87.3	96.3	88.8	81.0	96.5	118.0	128.8	116.6	117.5
제주	71.6	66.7	61.9	69.0	84.6	93.7	95.3	96.9	93.5	90.3	82.5	85.7	102.4	105.1	124.3

▶ 토지시장 압력지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	82.7	82.3	85.2	85.1	88.9	88.7	71.4	78.0	57.0	56.9	60.7	73.3	101.0	77.1	61.8
수도권	88.1	84.1	84.6	92.5	100.9	94.0	73.0	81.4	61.7	55.8	63.7	81.2	109.3	81.6	67.6
서울	101.7	101.2	101.0	98.1	101.9	102.2	90.6	92.7	60.9	59.6	77.7	100.8	117.7	82.0	62.0
인천	96.8	100.6	86.1	99.8	96.7	86.3	61.7	96.7	76.9	52.3	54.8	93.4	111.3	89.4	47.3
경기	78.5	70.9	74.9	87.7	101.3	91.0	65.4	71.6	58.9	54.5	57.6	67.4	104.1	79.7	75.1
비수도권	77.2	80.3	85.6	77.6	76.9	83.3	69.7	74.5	52.2	58.0	57.6	65.1	92.6	72.6	56.0
부산	87.9	105.1	102.7	100.5	80.0	108.5	93.7	93.4	48.7	73.3	75.3	84.9	116.7	98.7	85.7
대구	70.5	68.4	76.0	68.0	70.7	63.6	54.3	59.3	47.8	66.8	51.8	59.3	83.8	65.7	40.7
광주	72.0	63.8	68.0	63.9	79.6	88.6	60.5	92.5	48.8	72.9	77.4	55.2	99.8	65.8	37.0
대전	105.9	108.9	111.5	87.5	95.2	80.2	93.7	97.2	88.9	60.6	50.4	55.1	101.1	102.1	87.7
울산	66.3	68.5	86.3	71.9	81.5	109.9	86.0	63.8	47.7	84.2	80.5	75.9	79.0	60.1	57.9
세종	60.3	65.5	82.6	68.1	71.2	56.5	86.1	56.0	39.2	39.3	38.3	47.1	67.9	54.1	46.6
강원	74.8	91.7	91.6	68.8	71.3	74.4	54.3	57.2	45.3	42.8	45.2	58.2	91.7	56.6	40.6
충북	71.1	84.3	98.0	92.9	77.8	78.2	55.7	83.8	53.0	45.8	48.9	57.4	72.5	58.4	42.3
충남	95.6	78.4	72.7	73.1	81.5	84.0	60.7	71.6	83.0	56.9	58.1	88.2	116.1	98.3	75.0
전북	59.0	61.2	66.0	66.2	67.7	63.0	68.5	58.8	49.6	43.8	51.8	60.4	100.2	70.6	39.8
전남	62.4	63.1	68.5	65.1	88.7	77.7	54.5	88.1	56.1	37.6	41.0	48.3	79.3	52.7	52.1
경북	64.6	62.9	97.4	74.0	71.1	76.3	60.4	54.6	41.8	40.9	43.3	59.6	77.6	53.8	37.8
경남	88.5	76.9	67.7	63.9	70.5	68.6	53.0	52.6	40.8	39.6	42.8	53.4	77.1	52.7	35.9
제주	39.6	37.9	47.9	36.6	42.2	52.1	56.6	48.7	42.5	43.6	39.6	49.8	69.8	56.4	38.7

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	103.4	98.5	96.5	98.3	103.0	106.0	102.7	104.7	112.1	103.7	105.1	109.1	112.0	109.5	109.3
수도권	105.5	99.8	97.6	100.5	106.9	111.5	105.9	108.5	119.4	104.7	107.3	112.2	115.9	112.3	112.5
서울	108.9	102.7	101.7	103.8	113.6	119.9	111.3	116.5	128.3	108.6	113.7	120.3	123.4	119.0	119.7
인천	103.2	98.0	95.2	100.4	104.9	104.6	104.5	101.1	109.8	100.4	99.2	101.5	104.7	103.1	101.6
경기	104.0	98.5	95.8	98.6	103.5	108.1	103.2	105.6	116.4	103.3	105.5	110.0	114.1	110.5	110.7
비수도권	101.0	97.0	95.3	96.2	98.6	99.7	99.1	100.3	103.9	102.5	102.6	105.4	107.2	106.1	105.6
부산	101.3	96.1	93.4	96.5	97.8	99.6	95.5	99.4	104.3	105.5	104.2	108.6	111.5	109.9	109.9
대구	95.2	91.3	92.0	90.6	91.9	95.6	95.7	97.0	100.0	99.4	99.1	101.7	103.3	99.5	103.8
광주	97.9	97.0	97.8	96.3	100.9	98.4	96.5	99.4	103.2	101.5	105.0	101.4	104.1	103.2	98.3
대전	100.3	94.5	93.1	91.2	95.4	96.6	98.1	98.4	101.7	98.4	101.7	102.7	106.0	105.8	105.8
울산	108.6	106.4	107.4	104.9	112.1	114.6	115.3	114.5	115.7	118.6	115.7	121.3	117.9	119.8	112.1
세종	98.9	92.5	94.5	99.5	97.2	105.2	126.8	115.4	108.6	102.8	106.3	113.0	118.4	119.3	117.7
강원	101.8	100.2	91.9	96.3	100.9	96.1	93.8	92.9	106.0	102.2	99.7	99.3	101.2	98.3	97.5
충북	103.6	100.1	98.5	102.3	101.5	103.6	105.7	103.3	107.2	102.8	103.8	104.5	107.3	101.9	106.0
충남	104.4	95.4	96.3	100.6	102.0	101.0	97.0	100.4	99.7	103.4	104.2	102.0	99.5	102.6	101.0
전북	102.2	105.4	97.6	101.4	103.3	104.0	103.3	104.5	110.1	103.8	99.6	110.4	111.9	108.6	114.1
전남	103.5	97.3	97.7	95.7	100.3	100.2	100.1	98.6	102.6	99.3	99.6	100.9	104.7	103.9	103.6
경북	100.7	95.6	90.7	96.1	97.9	99.4	96.4	100.3	102.6	100.7	101.8	101.3	103.0	102.4	103.3
경남	105.8	97.1	94.8	92.6	96.3	97.4	94.2	96.1	102.7	101.7	101.9	106.5	109.2	107.5	103.2
제주	91.8	95.6	91.8	90.1	89.9	87.2	88.9	92.0	94.6	88.7	88.4	96.5	96.4	100.0	95.7

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	105.4	100.1	98.0	100.2	105.2	108.4	104.7	107.0	115.0	106.0	107.4	111.9	114.9	112.4	112.2
수도권	107.4	101.2	98.9	102.0	108.9	114.0	107.9	110.7	122.5	106.8	109.5	114.8	119.0	115.1	115.2
서울	110.9	103.8	102.7	104.8	115.9	122.6	113.1	118.6	131.6	110.8	115.3	122.7	126.6	121.8	122.3
인천	105.4	99.4	96.5	102.3	106.5	106.8	106.3	102.6	111.5	102.3	101.4	103.4	106.6	105.9	103.5
경기	105.8	100.2	97.2	100.3	105.5	110.6	105.2	107.9	119.6	105.4	107.9	112.7	117.2	113.3	113.7
비수도권	103.0	98.6	96.9	98.1	100.6	101.7	101.0	102.4	106.3	104.9	104.6	108.0	109.9	108.9	108.2
부산	102.6	97.2	94.6	97.8	99.0	100.8	96.6	100.9	106.1	107.6	105.5	110.4	114.2	112.3	112.5
대구	96.6	92.2	93.7	91.3	93.2	97.3	97.4	98.9	102.4	101.6	100.9	104.3	105.5	101.6	105.7
광주	99.8	98.5	99.3	98.2	102.8	99.3	97.3	100.6	104.8	103.6	106.9	103.6	106.5	104.8	100.2
대전	101.4	95.6	93.9	91.8	96.9	97.7	98.9	99.2	103.2	100.3	102.7	104.2	107.7	108.7	108.1
울산	111.1	108.8	109.9	107.4	115.4	117.8	118.0	118.1	118.8	121.8	119.1	125.2	121.0	124.5	115.5
세종	101.6	94.5	97.3	100.8	99.0	108.3	130.8	118.7	111.7	105.5	109.3	116.6	122.5	122.7	121.5
강원	103.9	102.2	94.1	98.7	102.5	98.7	95.2	94.2	108.1	105.0	101.8	101.0	103.2	100.6	100.1
충북	105.1	101.0	100.1	104.5	103.6	105.5	108.0	105.5	110.0	105.2	105.7	106.5	109.5	103.7	108.9
충남	107.0	96.6	98.0	102.3	103.8	102.7	98.6	102.1	101.4	105.8	106.5	104.4	100.9	105.3	102.8
전북	104.4	108.0	99.6	104.1	105.7	106.6	105.4	107.0	112.8	106.0	101.1	113.9	115.1	111.6	117.5
전남	106.1	99.4	99.7	98.6	103.0	102.3	102.7	100.7	105.4	101.9	101.8	103.9	107.8	106.8	105.8
경북	103.4	98.2	92.1	98.5	100.5	102.1	98.4	103.0	105.4	103.4	104.3	104.0	106.3	105.3	106.3
경남	107.9	98.8	96.4	94.9	98.4	99.0	95.8	98.5	105.2	103.6	104.4	109.6	112.0	110.6	105.0
제주	93.5	97.7	93.9	92.4	91.8	89.2	91.3	94.1	96.8	90.6	89.9	99.4	98.5	103.2	98.2

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	110.1	104.0	100.8	103.0	109.1	114.3	108.7	113.0	124.3	110.5	111.4	117.5	120.8	115.8	115.8
수도권	113.1	106.4	102.4	105.9	114.5	122.0	112.5	118.3	135.4	111.4	114.7	121.7	127.0	119.3	119.8
서울	117.7	109.8	107.7	110.4	124.7	136.1	120.5	131.5	150.3	117.3	122.7	133.4	137.5	128.3	130.9
인천	109.5	102.1	98.4	104.1	111.2	110.3	110.8	105.3	118.5	104.6	100.9	102.3	108.9	105.8	99.8
경기	111.2	105.4	100.2	103.8	109.5	116.4	108.2	113.6	130.4	109.5	113.0	119.2	124.9	117.0	117.7
비수도권	106.7	100.9	98.8	99.6	102.4	105.0	104.2	106.2	111.3	109.1	107.3	112.0	113.2	111.5	110.5
부산	106.7	98.8	94.7	97.7	99.0	102.5	97.4	102.2	110.8	111.1	107.3	113.8	117.3	114.5	114.9
대구	104.1	97.7	98.8	94.7	96.1	100.2	101.3	104.8	107.0	105.5	105.3	108.0	109.3	102.9	108.6
광주	100.7	94.4	101.5	98.9	103.3	99.4	96.8	102.5	107.3	106.6	107.8	101.4	106.3	100.2	94.5
대전	104.9	95.7	95.9	92.5	99.8	102.0	104.2	106.2	111.7	105.8	106.7	106.0	109.6	111.5	111.3
울산	111.7	109.5	110.5	105.2	113.2	121.4	118.3	118.4	121.3	124.8	121.7	132.2	122.6	129.5	113.5
세종	106.9	95.8	101.5	105.7	105.1	121.7	157.6	133.2	120.1	109.7	108.3	119.0	121.1	122.7	124.8
강원	107.9	105.8	94.1	102.2	105.8	101.0	97.2	98.4	115.4	114.0	106.9	104.5	107.1	103.8	101.6
충북	108.0	103.4	103.0	108.6	108.2	110.3	116.1	112.2	119.0	113.8	113.7	114.3	119.8	107.1	116.2
충남	112.4	98.0	102.9	109.0	112.3	109.8	104.8	108.2	105.9	113.4	113.4	107.9	103.0	110.3	104.8
전북	110.6	117.6	102.0	108.3	111.2	114.8	108.8	112.5	120.5	109.6	99.5	122.7	124.3	117.5	127.5
전남	107.3	99.5	100.2	97.5	103.0	102.5	103.3	97.6	106.6	101.6	100.1	104.0	106.0	104.9	104.2
경북	108.4	103.0	93.4	100.2	103.5	106.9	100.8	106.4	110.0	106.9	107.9	107.4	109.0	108.3	110.2
경남	112.6	101.5	96.2	93.8	96.7	100.5	96.1	102.2	109.9	108.0	105.8	116.2	117.7	116.1	106.8
제주	93.4	103.3	98.5	94.8	92.0	90.0	92.4	96.7	99.2	92.4	88.0	104.8	100.7	107.3	99.5

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	100.6	96.2	95.3	97.4	101.2	102.5	100.7	101.0	105.7	101.5	103.4	106.2	109.0	108.9	108.6
수도권	101.7	96.0	95.4	98.0	103.4	106.0	103.2	103.0	109.6	102.1	104.3	107.9	110.9	111.0	110.7
서울	104.1	97.7	97.7	99.2	107.2	109.1	105.7	105.8	112.9	104.4	107.8	112.0	115.8	115.4	113.7
인천	101.3	96.7	94.7	100.4	101.7	103.4	101.8	100.0	104.5	99.9	102.0	104.6	104.3	106.1	107.1
경기	100.4	94.9	94.2	96.8	101.5	104.8	102.2	102.1	108.8	101.3	102.8	106.2	109.6	109.6	109.7
비수도권	99.3	96.3	95.0	96.7	98.7	98.3	97.7	98.6	101.3	100.7	102.0	104.0	106.5	106.3	106.0
부산	98.6	95.6	94.5	98.0	99.0	99.2	95.7	99.6	101.4	104.1	103.7	106.9	111.1	110.0	110.2
대구	89.2	86.8	88.5	87.9	90.3	94.5	93.6	93.0	97.8	97.8	96.4	100.7	101.7	100.3	102.8
광주	98.9	102.7	97.2	97.4	102.3	99.3	97.8	98.7	102.4	100.7	106.0	105.8	106.7	109.4	105.8
대전	97.9	95.5	92.0	91.1	94.1	93.3	93.6	92.2	94.6	94.7	98.6	102.4	105.8	105.8	104.9
울산	110.6	108.0	109.2	109.6	117.6	114.2	117.7	117.8	116.4	118.8	116.6	118.3	119.3	119.5	117.4
세종	96.3	93.2	93.1	96.0	93.0	95.0	103.9	104.2	103.3	101.3	110.3	114.2	123.8	122.7	118.1
강원	99.9	98.5	94.1	95.3	99.2	96.4	93.2	90.1	100.7	95.9	96.7	97.4	99.4	97.4	98.5
충북	102.2	98.5	97.1	100.4	99.1	100.6	99.8	98.7	101.0	96.5	97.7	98.7	99.2	100.3	101.6
충남	101.6	95.1	93.1	95.5	95.2	95.6	92.5	96.0	96.8	98.2	99.6	100.8	98.7	100.3	100.8
전북	98.2	98.5	97.1	100.0	100.1	98.5	102.0	101.6	105.0	102.4	102.7	105.0	105.9	105.6	107.5
전남	105.0	99.2	99.2	99.7	103.0	102.0	102.1	103.7	104.1	102.2	103.6	103.7	109.5	108.8	107.4
경북	98.5	93.4	90.7	96.9	97.5	97.3	95.9	99.5	100.8	99.9	100.8	100.5	103.6	102.2	102.4
경남	103.1	96.0	96.6	96.0	100.2	97.6	95.5	94.7	100.5	99.2	103.0	102.9	106.4	105.1	103.2
제주	93.7	92.2	89.4	90.1	91.6	88.4	90.1	91.5	94.5	88.7	91.8	94.0	96.4	99.0	97.0

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2024년			2025년											
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
전국	85.6	83.9	82.2	81.9	83.5	84.1	84.6	84.3	85.8	83.0	84.9	84.1	85.3	83.2	83.5
수도권	88.5	87.1	86.1	87.2	88.5	88.9	88.4	89.2	91.7	85.8	87.8	89.1	88.7	86.9	87.7
서울	90.8	93.2	92.8	94.8	92.9	95.9	94.6	97.2	98.5	89.0	99.1	98.3	94.7	92.9	96.1
인천	83.3	85.6	83.2	83.7	90.9	84.0	88.7	87.5	94.2	83.4	79.3	83.7	88.1	77.7	84.4
경기	88.2	84.0	82.9	83.6	85.4	85.9	84.8	85.0	87.3	84.4	83.2	84.9	85.5	85.4	83.5
비수도권	83.4	82.4	80.5	78.9	80.7	81.8	82.5	82.0	82.6	81.0	83.9	81.9	83.5	81.2	81.8
부산	89.5	86.3	82.3	84.9	86.6	88.2	86.1	86.4	88.6	86.7	92.2	92.3	87.4	88.1	86.7
대구	82.3	82.7	76.6	83.7	80.1	79.8	80.4	80.1	78.6	79.6	83.3	77.6	83.0	80.5	86.4
광주	81.0	82.7	83.8	79.6	83.6	89.7	88.6	88.6	88.0	82.7	88.1	82.0	82.2	88.2	81.4
대전	90.4	84.3	85.2	85.5	81.4	86.5	90.7	91.3	88.1	81.5	92.9	89.3	90.8	79.6	85.1
울산	85.6	84.6	85.7	82.1	82.4	85.6	90.4	82.3	87.6	89.4	85.1	85.4	90.8	78.2	81.5
세종	74.5	74.2	69.6	87.6	81.0	77.1	91.2	85.9	80.3	78.8	79.2	80.6	81.7	88.1	84.3
강원	82.4	82.1	72.1	74.2	86.4	72.2	80.9	80.8	87.4	77.2	80.8	84.3	82.6	76.9	74.9
충북	90.2	92.4	84.3	82.3	82.1	86.8	85.2	83.6	82.0	81.2	87.0	87.1	87.4	85.5	80.0
충남	81.5	85.1	80.6	85.7	85.7	85.9	82.4	84.8	85.1	81.7	83.4	81.0	87.0	78.2	84.4
전북	82.0	81.6	80.1	77.2	81.5	79.9	84.0	81.9	86.1	83.4	85.9	79.4	82.9	81.8	83.7
전남	79.6	79.0	80.6	69.4	75.9	82.0	76.2	80.5	77.4	75.8	79.9	73.8	77.0	77.4	84.4
경북	76.4	72.0	78.0	74.1	74.8	75.7	79.0	76.2	77.1	76.7	78.6	77.7	73.5	76.0	75.9
경남	87.1	82.4	80.5	72.4	76.8	82.1	79.9	74.7	80.4	84.1	79.5	78.6	83.7	80.0	86.9
제주	75.6	76.5	72.1	68.8	72.8	70.0	67.9	72.8	74.0	72.4	74.6	69.9	76.8	71.8	73.3



부동산시장 조사분석

2026. 1 | January | Vol.52

Vol. 52



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

Home. www.krihs.re.kr Tel. 044-960-0388 Fax. 044-211-4767

