

부동산시장 조사분석

2025. 7 July

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 울산
- 최근 3년 내 주택매매시장 소비심리지수 수준(6월 기준)
- 최근 3년 내 주택전세시장 소비심리지수 수준(6월 기준)

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

출판권 적용자 수 : 1,085

출판권 계약자 수 : 125,312

센터소개

부동산시장심리지수

부동산시장압박지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책자료

데이터통계받기

국민체감형부동산정보제공

본월에출간한부동산시장연구

국토연구원이함께합니다.

검색어를 입력하십시오

부동산시장/소비자심의 동향

2024.09.

부동산시장심리지수

107.6

주택시장 소비심리지수 109.0

주택거래 소비심리지수 116.0

주택건설 소비심리지수 103.7

부동산시장 소비심리지수 87.4

시장압박지수

주택건설 압박지수 61.9

주택건설 압박지수 62.2

표지시장 압박지수 79.0

최근부동산시장 동향

부동산시장 소비심리지수 9월

부동산시장 압박지수 9월

K-REMAP 지수 9월

+업계

170-200

150-174

130-154

100-124

90-104

80-94

40-84

0-44

부동산시장 지수그래프

2024년 기준

부동산시장 소비심리지수

100.2

101.0

102.0

103.0

104.0

105.0

106.0

107.6

부동산시장정책연구센터

심리지수

압박지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책

데이터통계받기

NEWS

최신글

주간동향

조사분석

정책동향

기획발간물

선생이 가구·신분부부·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

(35747) 세종특별자치시 국립연구정보 5 (영남권) 국토연구원 4층 부동산시장정책연구센터

대표전화: 044-960-0360 팩스:044-211-4167

Copyright © 2018 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2025. 7 | July | Vol.50



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2025년 7월 31일

발행인 심교언

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수옥 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr
전성제 sijeon@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

이태리 italy@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최 진 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: 울산

최근 3년 내 주택매매시장 소비심리지수 수준(6월 기준)

최근 3년 내 주택전세시장 소비심리지수 수준(6월 기준)

10 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

44 OECD 글로벌 부동산 통계지도

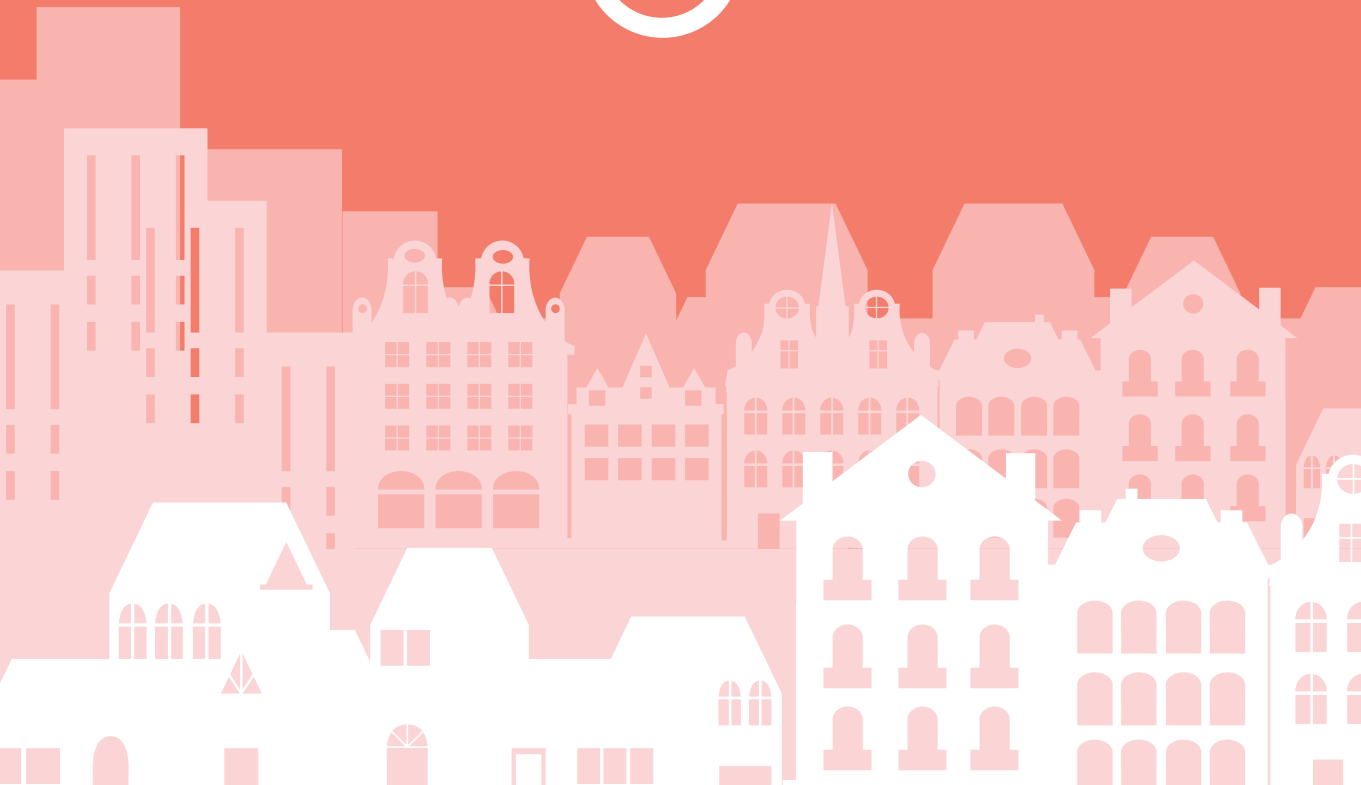
52 정책현장 특강시리즈

59 부동산시장 연구 동향

66 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2025. 7 | July | Vol.50



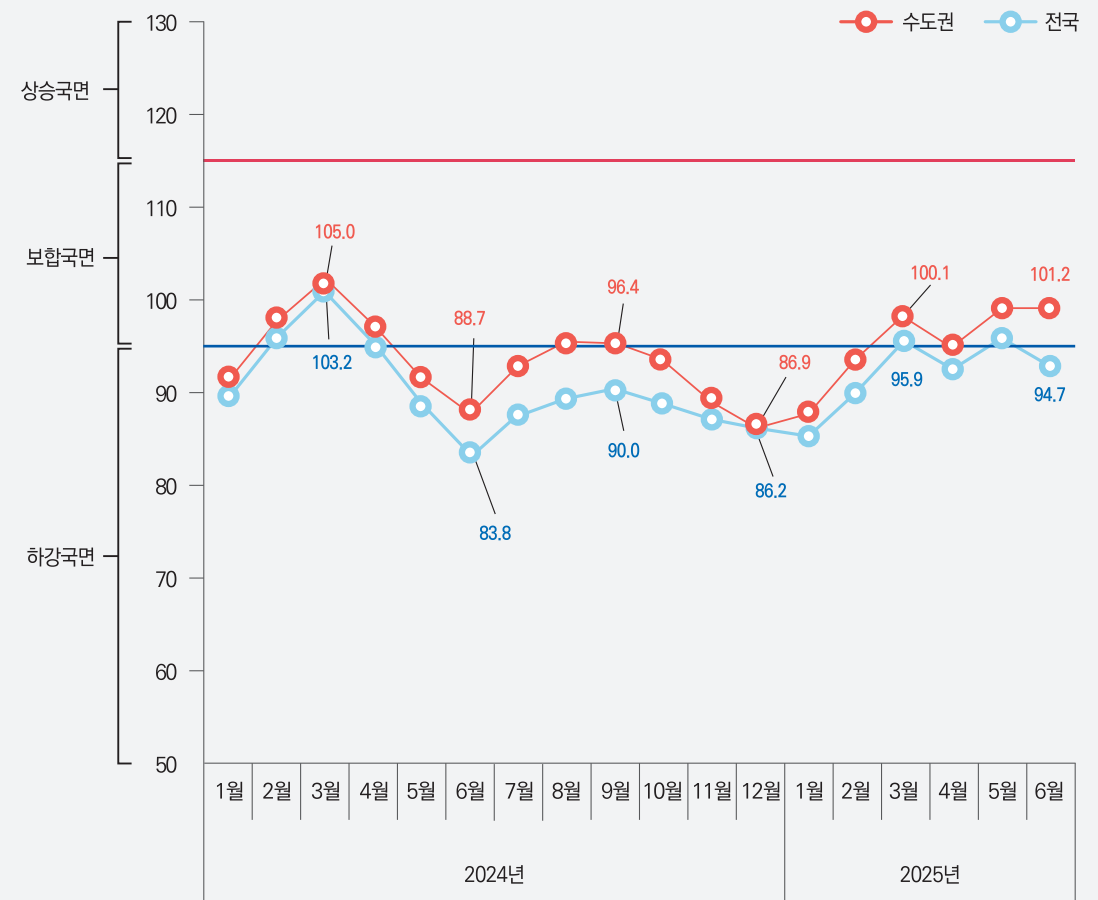
인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

- 2025년 2분기 전국 K-REMAP 지수는 하강국면 전환
 - 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 94.7, 수도권 101.2를 기록
 - 전국 기준 지수가 전분기 대비 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 전환되었으며, 수도권의 경우 전분기 대비 소폭 상승하며 보합국면을 지속

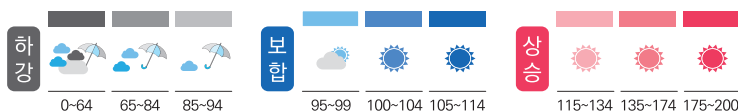
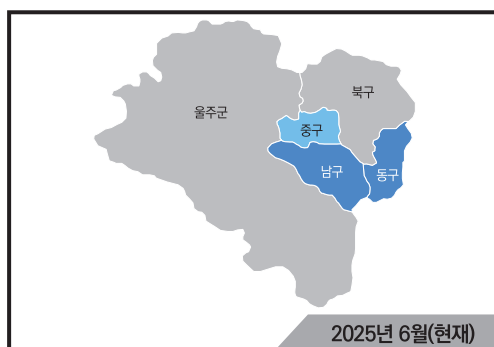
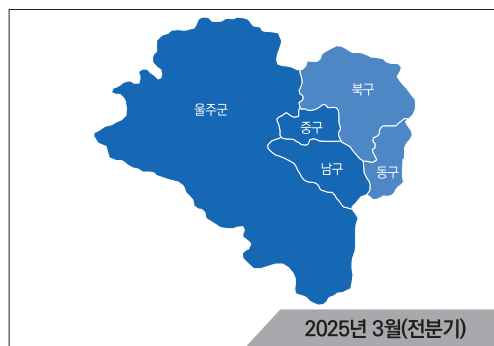


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 울산

글, 그림 | 권건우

• 울산의 K-REMAP 지수 전분기 대비 하락

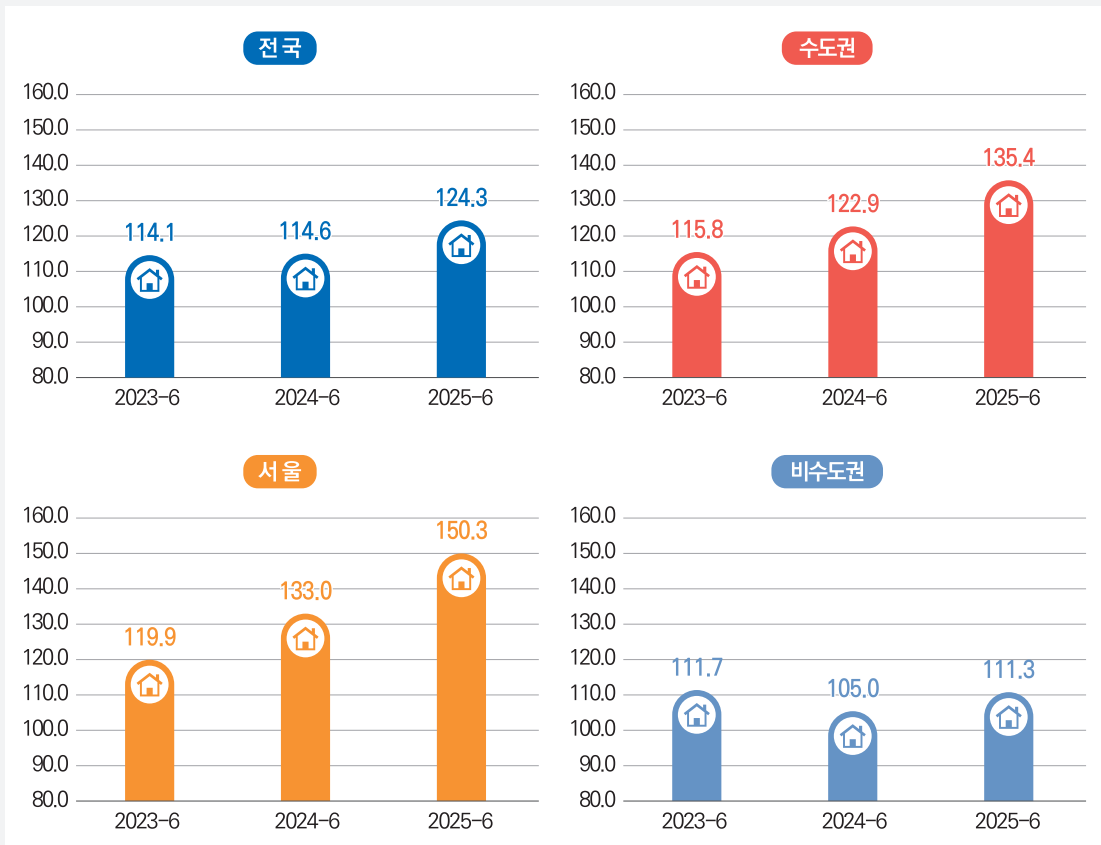
- 2024년 6월 울산의 모든 지역이 하강국면을 보였으나 2025년 1월 저점을 기록한 후 상승하여 2025년 3월에는 모든 지역이 보합국면으로 전환함
- 지수는 2025년 3월 이후 하락세를 보이며 2025년 6월 현재 울주군, 북구가 하강국면으로 전환하였으며, 중구, 남구, 동구는 보합국면을 유지하고 있음



최근 3년 내 주택매매시장 소비심리지수 수준(6월 기준)

글, 그림 | 권건우

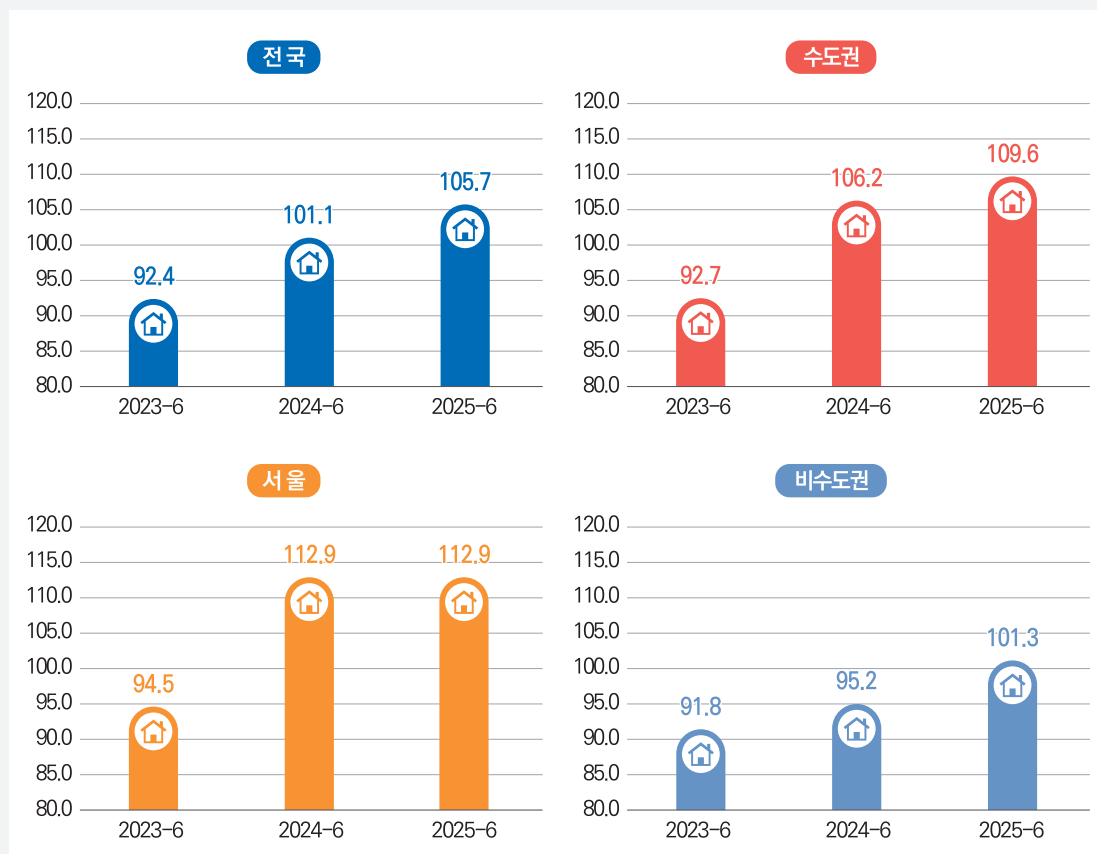
- 최근 3년 내 6월 기준 주택매매시장 소비심리지수 변화를 살펴보면 전국 기준 2025년 6월 124.3을 기록하여 6월 지수 기준으로 가장 높은 수준을 보임
 - 수도권도 2025년 6월 135.4를 기록하여 3년 간 6월 지수로 가장 높은 수치를 나타냄
 - 서울의 경우 2025년 6월 150.3을 기록하여 이전연도 대비 가장 큰 폭의 차이를 보임
 - 비수도권의 경우 수도권에 비해 지수의 변화가 크지 않아 비교적 안정적인 변동을 보이며 2025년 6월 현재 111.3을 기록



최근 3년 내 주택전세시장 소비심리지수 수준(6월 기준)

글, 그림 | 권건우

- 최근 3년 내 6월 기준 주택전세시장 소비심리지수 변화를 살펴보면 전국, 수도권, 서울, 비수도권 모두 2025년이 가장 높은 수준으로 나타남
 - 수도권도 지수가 매년 상승하며 2023년 6월 92.7에서 2025년 6월 109.6을 기록
 - 서울의 경우 2023년 6월 94.5를 기록한 후 2024년 6월 112.9로 다소 큰 폭의 상승을 보인 후 2025년 6월 112.9로 비슷한 수준을 지속
 - 비수도권의 경우 수도권에 비해 지수의 변화가 크지 않지만 2023년 6월 91.8을 기록한 후 2025년 6월 현재 101.3을 기록



부동산시장 조사분석
2025. 7 | July | Vol.50



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

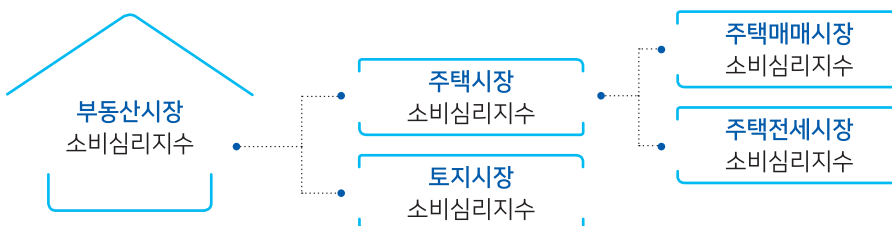
2025년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.



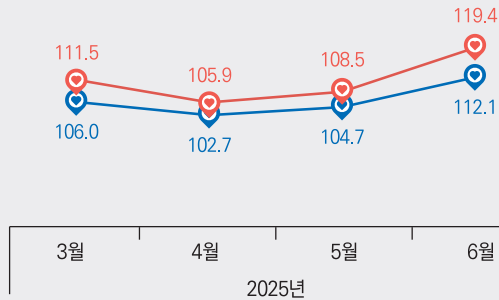
부동산시장 소비심리지수 개요

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

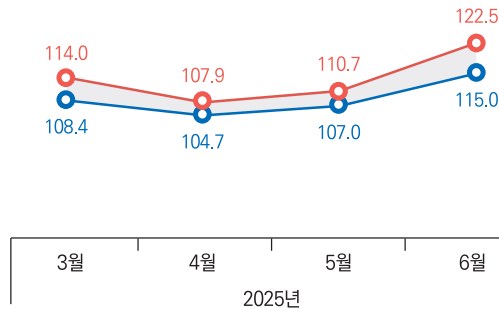
전국

2025년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 6.1p 상승, 전년 동기 대비 6.5p 상승

수도권

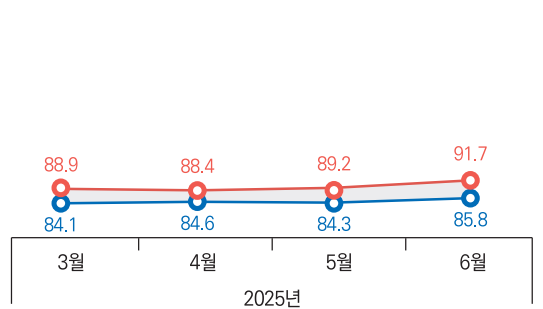
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 7.9p 상승, 전년 동기 대비 7.3p 상승

● 전국 ● 수도권



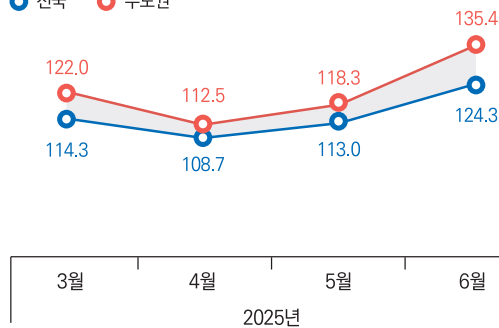
주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



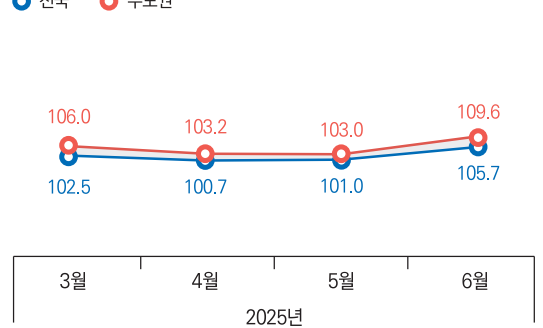
토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



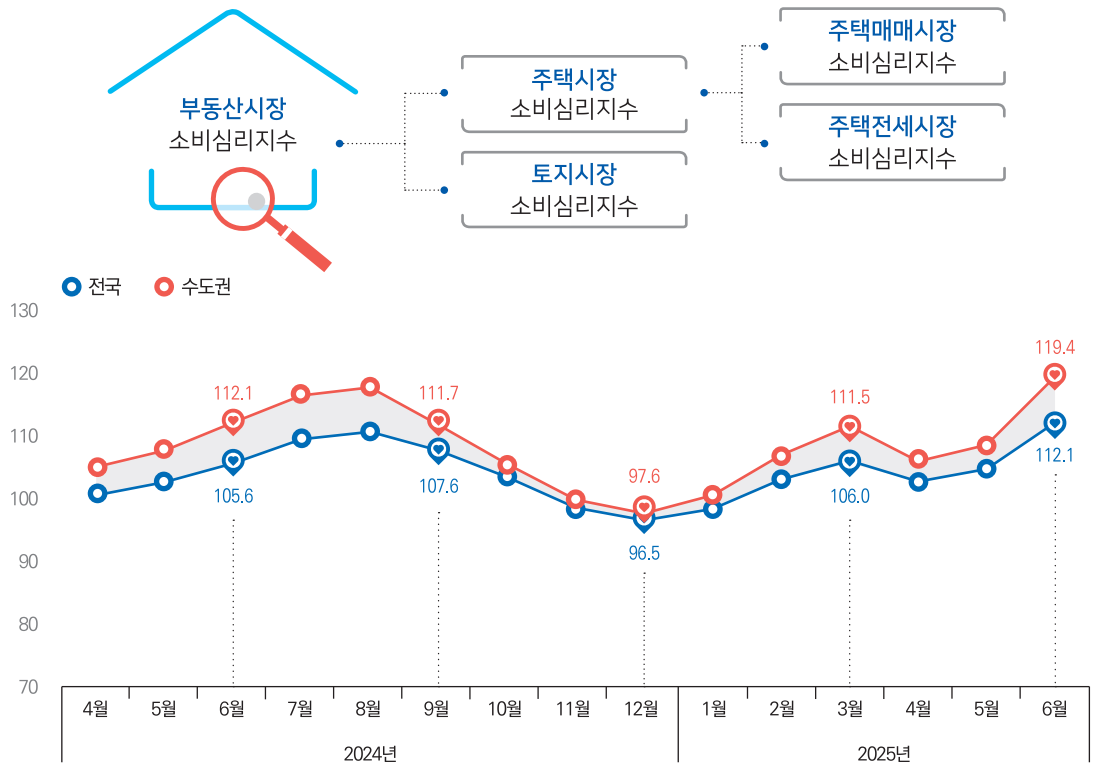
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수





01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.1p 상승

- 2025년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수(112.1)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(106.0) 대비 6.1p 상승, 전년동기(105.6) 대비 6.5p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.9p 상승

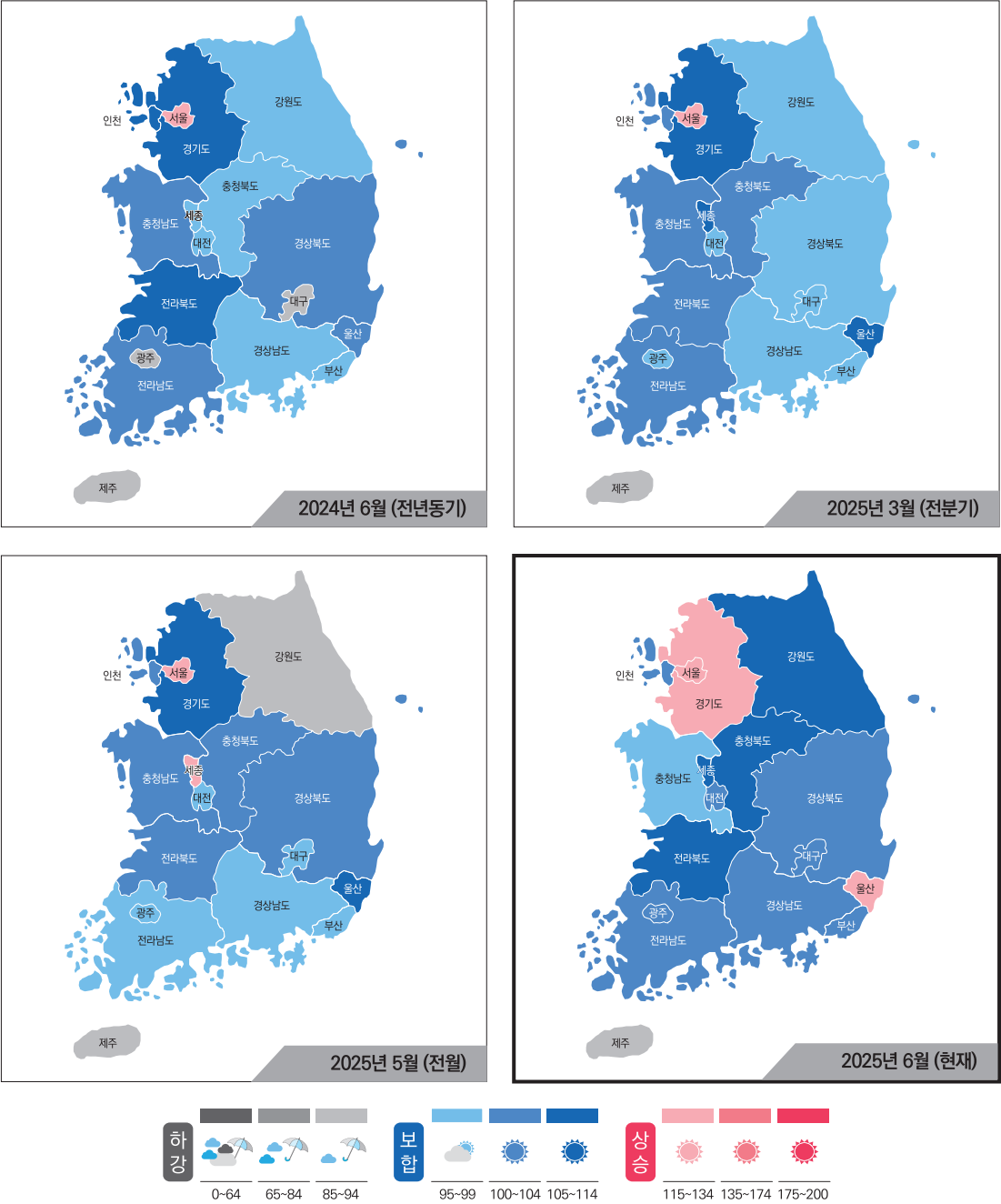
- 2025년 2분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(119.4)는 전분기(111.5) 대비 7.9p, 전년동기(112.1) 대비 7.3p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(128.3)은 전분기 대비 8.4p 상승하며 상승국면 유지, 경기(116.4)는 전분기 대비 8.3p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(109.8)은 전분기 대비 5.2p 상승했으나 보합국면 유지

03. 비수도권

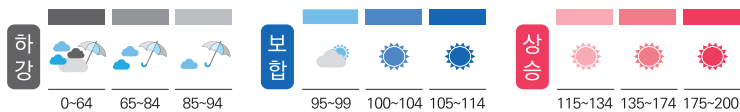
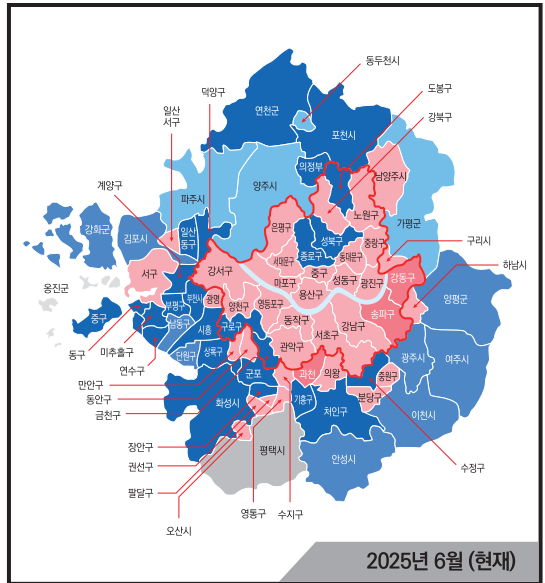
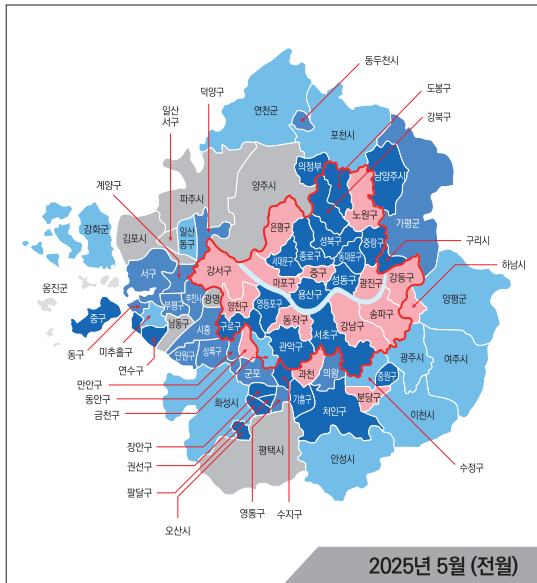
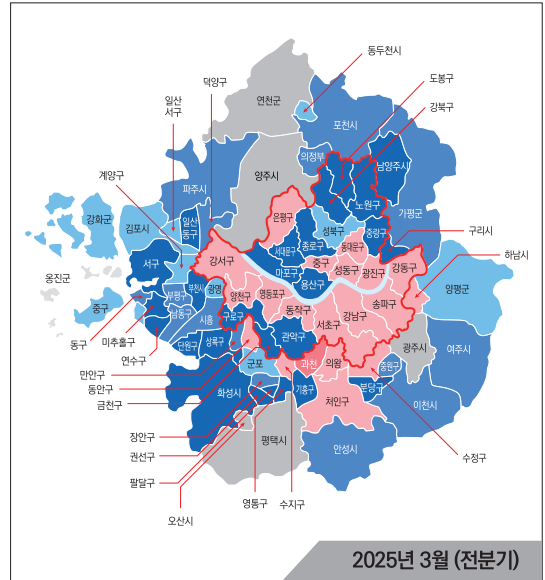
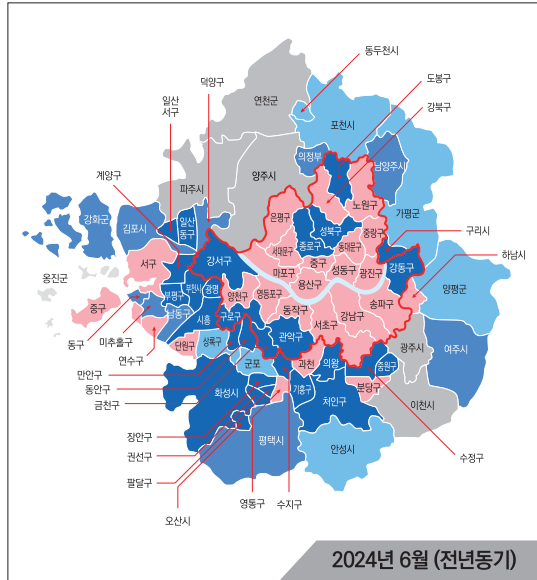
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.2p 상승

- 2025년 2분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(103.9)는 전분기(99.7) 대비 4.2p, 전년동기(98.3) 대비 5.6p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(104.3), 대구(100.0), 광주(103.2), 대전(101.7), 세종(108.6), 강원(106.0), 충북(107.2), 충남(99.7), 전북(110.1), 전남(102.6), 경북(102.6), 경남(102.7)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(115.7)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 제주(94.6)는 전분기에 이어 하강국면 유지

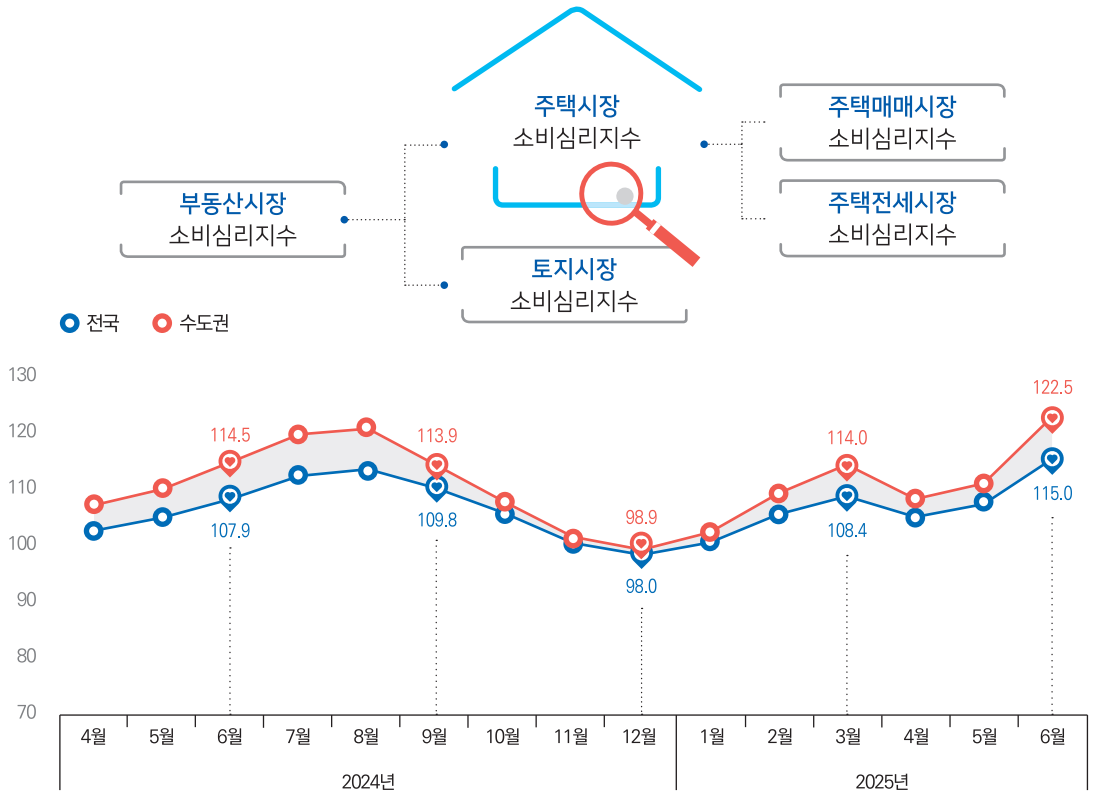
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	102.3	104.6	107.9	100.2	105.2	108.4	104.7	107.0	115.0
수도권	106.8	109.7	114.5	102.0	108.9	114.0	107.9	110.7	122.5
서울	111.9	115.2	122.9	104.8	115.9	122.6	113.1	118.6	131.6
인천	106.6	107.9	112.7	102.3	106.5	106.8	106.3	102.6	111.5
경기	103.9	106.9	110.1	100.3	105.5	110.6	105.2	107.9	119.6
비수도권	97.2	98.8	100.1	98.1	100.6	101.7	101.0	102.4	106.3



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 6.6p 상승

- 2025년 2분기 전국 주택시장 소비심리지수(115.0)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(108.4) 대비 6.6p 상승, 전년동기(107.9) 대비 7.1p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 8.5p 상승

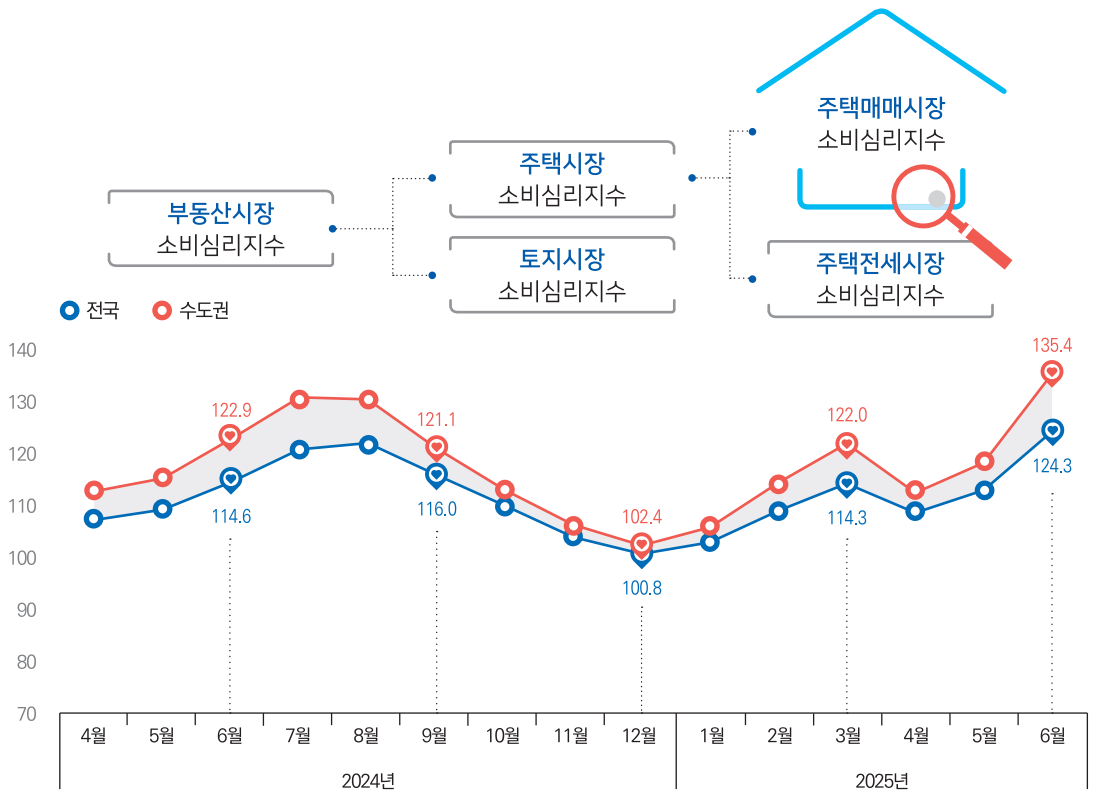
- 2025년 2분기 수도권 주택시장 소비심리지수(122.5)는 전분기(114.0) 대비 8.5p, 전년동기(114.5) 대비 8.0p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(131.6)은 전분기 대비 9.0p 상승하며 상승국면 유지, 경기(119.6)는 전분기 대비 9.0p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(111.5)은 전분기 대비 4.7p 상승했으나 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.6p 상승

- 2025년 2분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(106.3)는 전분기(101.7) 대비 4.6p, 전년동기(100.1) 대비 6.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(106.1), 대구(102.4), 광주(104.8), 대전(103.2), 세종(111.7), 강원(108.1), 충북(110.0), 충남(101.4), 전북(112.8), 전남(105.4), 경북(105.4), 경남(105.2)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(118.8)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 제주(96.8)는 하강국면에서 보합국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	107.3	109.3	114.6	103.0	109.1	114.3	108.7	113.0	124.3
수도권	112.8	115.3	122.9	105.9	114.5	122.0	112.5	118.3	135.4
서울	118.0	121.5	133.0	110.4	124.7	136.1	120.5	131.5	150.3
인천	113.4	112.1	117.8	104.1	111.2	110.3	110.8	105.3	118.5
경기	109.7	112.4	118.2	103.8	109.5	116.4	108.2	113.6	130.4
비수도권	100.9	102.5	105.0	99.6	102.4	105.0	104.2	106.2	111.3



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.0p 상승

- 2025년 2분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(124.3)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(114.3) 대비 10.0p 상승, 전년동기(114.6) 대비 9.7p 상승

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 13.4p 상승

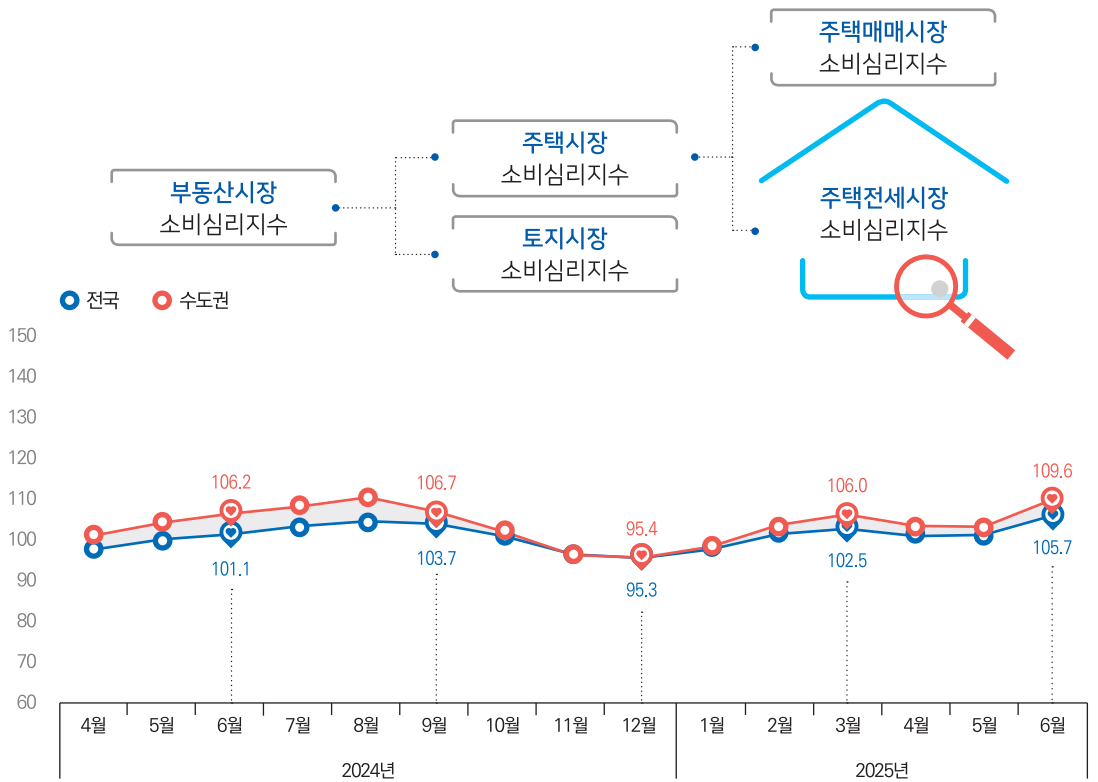
- 2025년 2분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(135.4)는 전분기(122.0) 대비 13.4p, 전년동기(122.9) 대비 12.5p 상승하며 상승국면 유지
- 지역별로 서울(150.3), 경기(130.4)는 각각 전분기 대비 14.2p, 14.0p 상승하며 상승국면 유지, 인천(118.5)은 전분기 대비 8.2p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환

03. 비수도권

비수도권 : 보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.3p 상승

- 2025년 2분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(111.3)는 전분기(105.0) 대비 6.3p, 전년동기(105.0) 대비 6.3p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 부산(110.8), 대구(107.0), 광주(107.3), 대전(111.7), 충남(105.9), 전남(106.6), 경북(110.0), 경남(109.9)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 강원(115.4), 충북(119.0), 전북(120.5)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 울산(121.3), 세종(120.1)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 제주(99.2)는 하강국면에서 보합국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	97.4	99.9	101.1	97.4	101.2	102.5	100.7	101.0	105.7
수도권	100.8	104.0	106.2	98.0	103.4	106.0	103.2	103.0	109.6
서울	105.8	108.8	112.9	99.2	107.2	109.1	105.7	105.8	112.9
인천	99.7	103.7	107.5	100.4	101.7	103.4	101.8	100.0	104.5
경기	98.1	101.4	102.1	96.8	101.5	104.8	102.2	102.1	108.8
비수도권	93.4	95.0	95.2	96.7	98.7	98.3	97.7	98.6	101.3



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.2p 상승

- 2025년 2분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(105.7)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(102.5) 대비 3.2p 상승, 전년동기(101.1) 대비 4.6p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.6p 상승

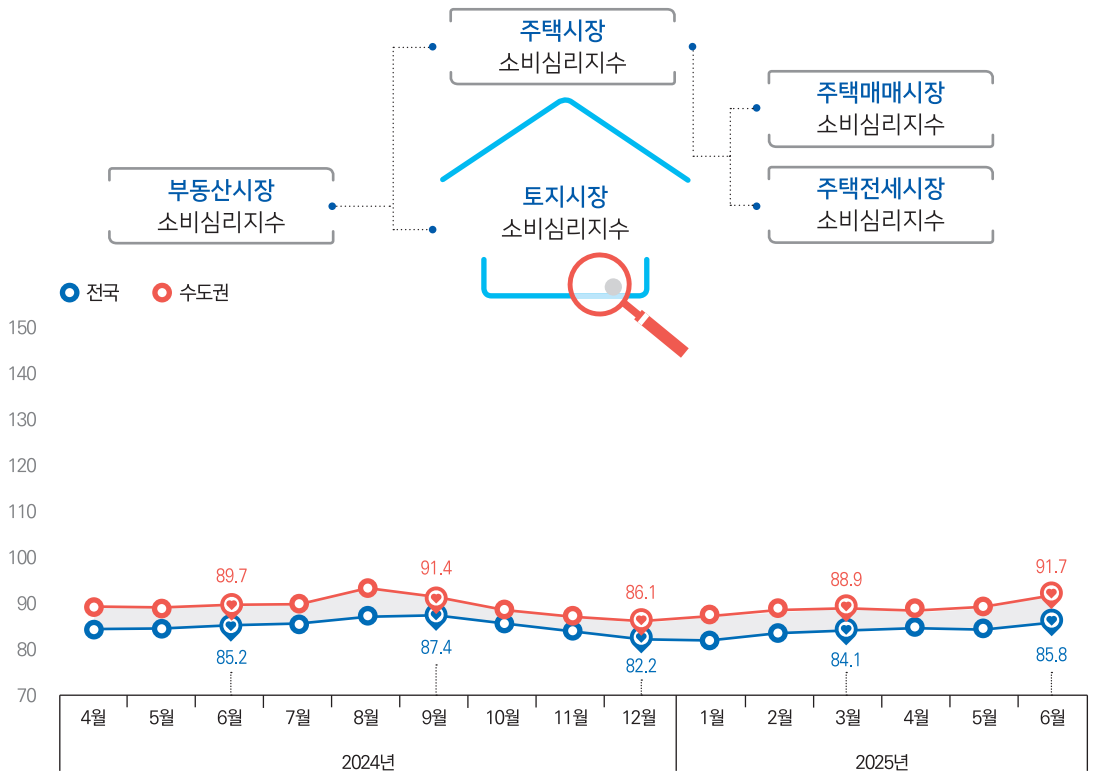
- 2025년 2분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(109.6)는 전분기(106.0) 대비 3.6p 상승, 전년동기(106.2) 대비 3.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(112.9), 인천(104.5), 경기(108.8)는 각각 전분기 대비 3.8p, 1.1p, 4.0p 상승하며 전분기에 이어 모두 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.0p 상승

- 2025년 2분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(101.3)는 전분기(98.3) 대비 3.0p, 전년동기(95.2) 대비 6.1p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(101.4), 광주(102.4), 세종(103.3), 강원(100.7), 충북(101.0), 충남(96.8), 전북(105.0), 전남(104.1), 경북(100.8), 경남(100.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 대구(97.8)는 전분기 하강국면에서 보합국면으로 전환, 울산(116.4)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환, 대전(94.6), 제주(94.5)는 전분기에 이어 하강국면 유지

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.4	84.5	85.2	81.9	83.5	84.1	84.6	84.3	85.8
수도권	89.3	89.1	89.7	87.2	88.5	88.9	88.4	89.2	91.7
서울	92.7	93.8	94.9	94.8	92.9	95.9	94.6	97.2	98.5
인천	86.5	84.3	89.6	83.7	90.9	84.0	88.7	87.5	94.2
경기	88.1	87.5	86.8	83.6	85.4	85.9	84.8	85.0	87.3
비수도권	81.5	81.7	82.4	78.9	80.7	81.8	82.5	82.0	82.6



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.7p 상승

- 2025년 2분기 전국 토지시장 소비심리지수(85.8)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(84.1) 대비 1.7p 상승, 전년동기(85.2) 대비 0.6p 상승

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.8p 상승

- 2025년 2분기 수도권 토지시장 소비심리지수(91.7)는 전분기(88.9) 대비 2.8p, 전년동기(89.7) 대비 2.0p 상승하며 하강국면 유지
- 지역별로 서울(98.5)은 전분기 대비 2.6p 상승하며 전분기에 이어 포함국면 유지, 인천(94.2), 경기(87.3)는 각각 10.2p, 1.4p 상승했으나 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.8p 상승

- 2025년 2분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(82.6)는 전분기(81.8) 대비 0.8p, 전년동기(82.4) 대비 0.2p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(88.6), 대구(78.6), 광주(88.0), 대전(88.1), 울산(87.6), 세종(80.3), 강원(87.4), 충북(82.0), 충남(85.1), 전북(86.1), 전남(77.4), 경북(77.1), 경남(80.4), 제주(74.0)는 전분기에 이어 모두 하강국면 유지

부동산시장 압력지수

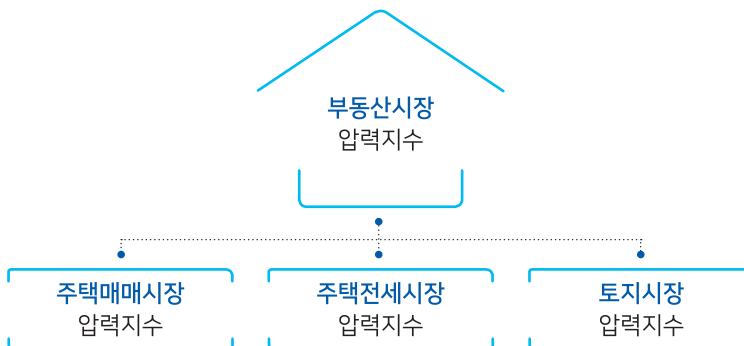
글 | 서진호, 권건우

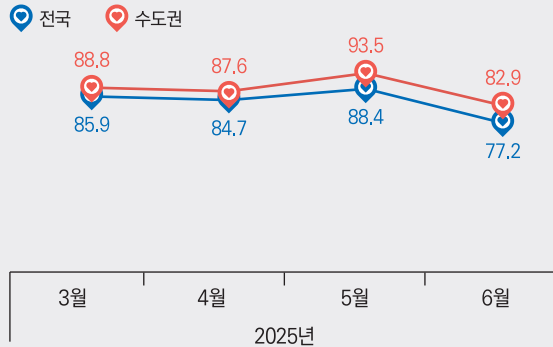
2025년 2분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다. 주택매매시장, 주택전세시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.



부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산 시장 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, 주택담보 대출금리 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. 🌱





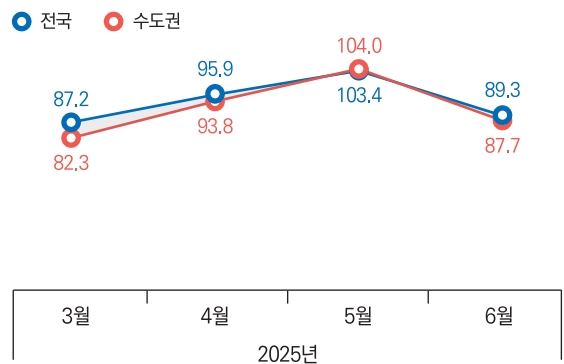
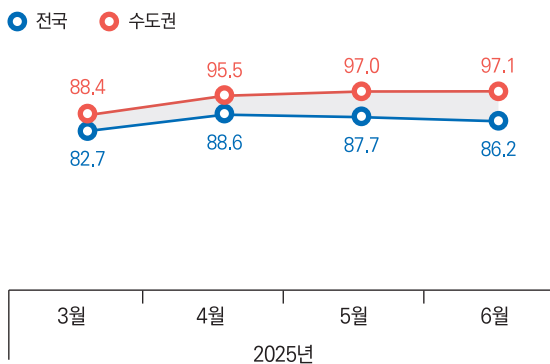
부동산시장 압력지수

전국

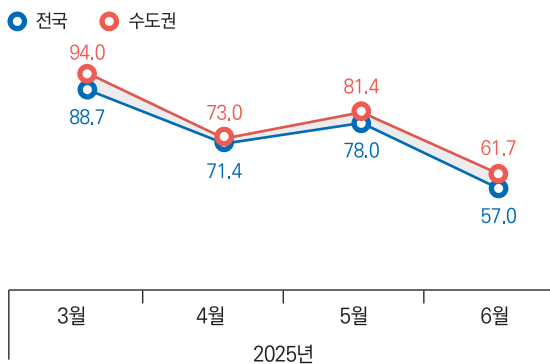
2025년 2분기 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 8.7p 하락, 전년동기 대비 15.1p 상승

수도권

수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 5.9p 하락, 전년동기 대비 17.6p 상승



주택매매시장 압력지수

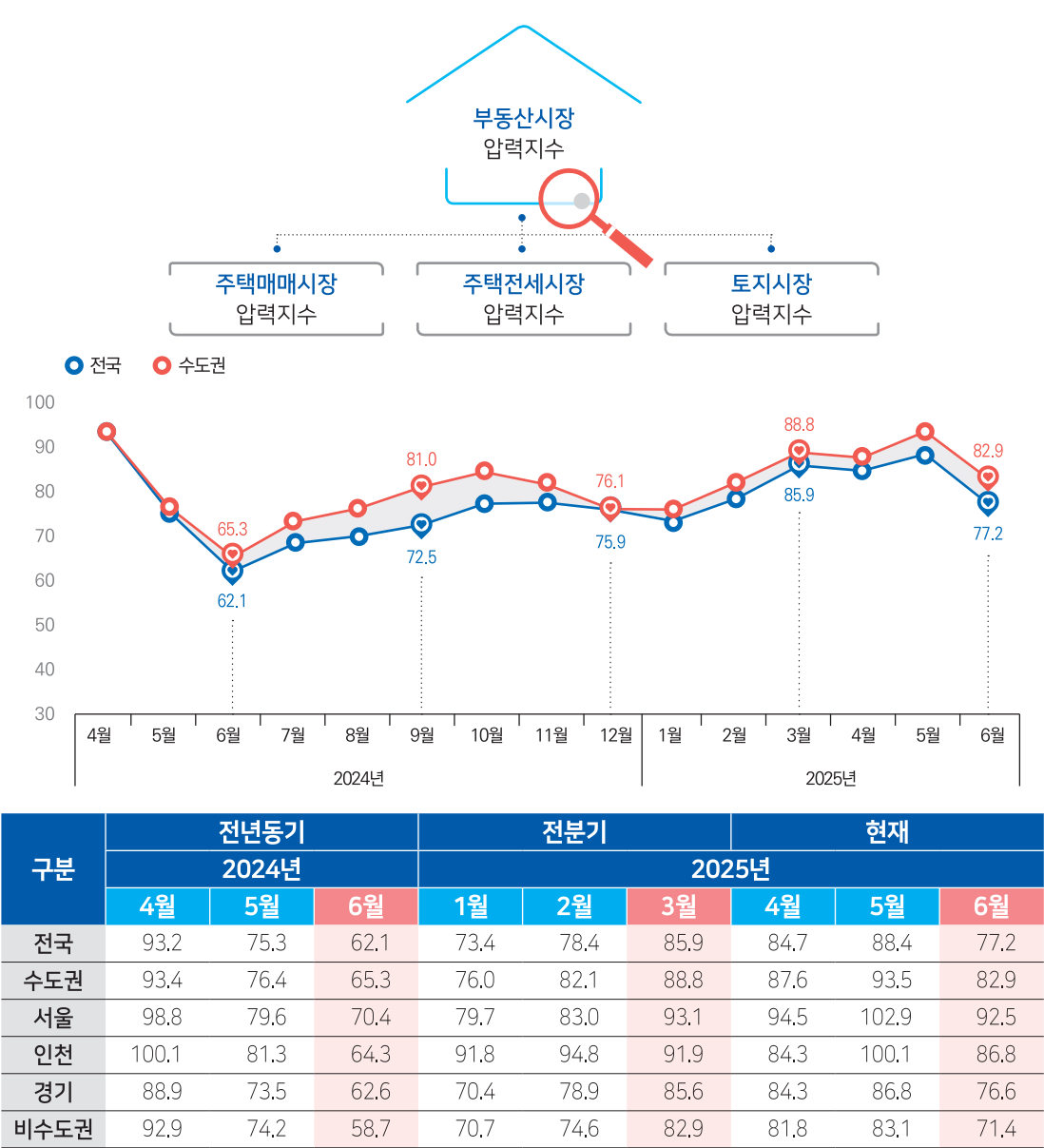


주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수

01 부동산시장 압력지수



* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.7p 하락

- 2025년 2분기 전국 부동산시장 압력지수(77.2)는 전분기(85.9)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(85.9) 대비 8.7p 하락, 전년동기(62.1) 대비 15.1p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.9p 하락

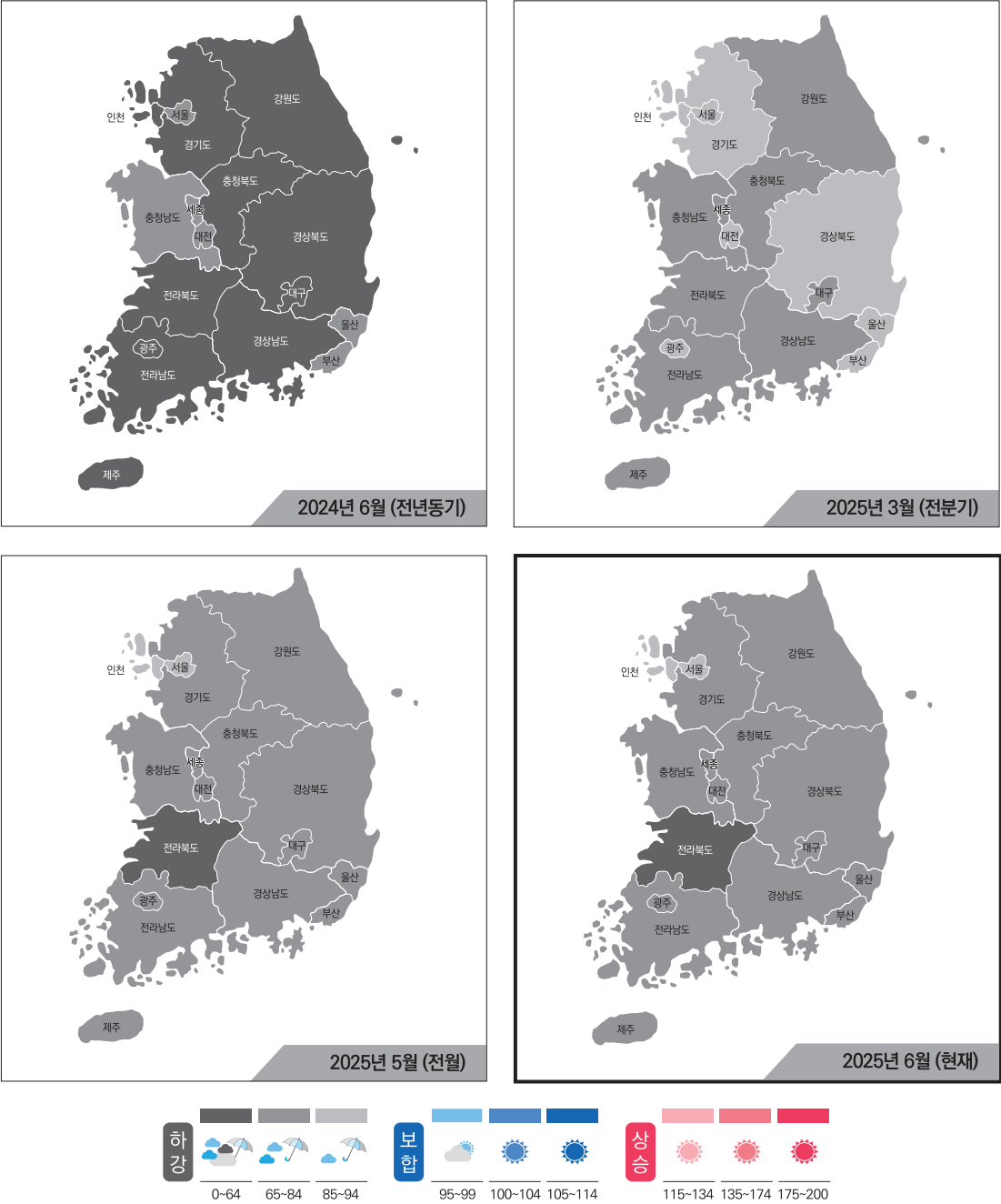
- 2025년 2분기 수도권 부동산시장 압력지수(82.9)는 전분기(88.8) 대비 5.9p 하락, 전년동기(65.3) 대비 17.6p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(92.5), 인천(86.8), 경기(76.6)는 전분기 대비 각각 0.6p, 5.1p, 9.0p 하락하며 하강국면 지속

03. 비수도권

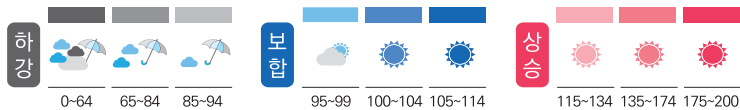
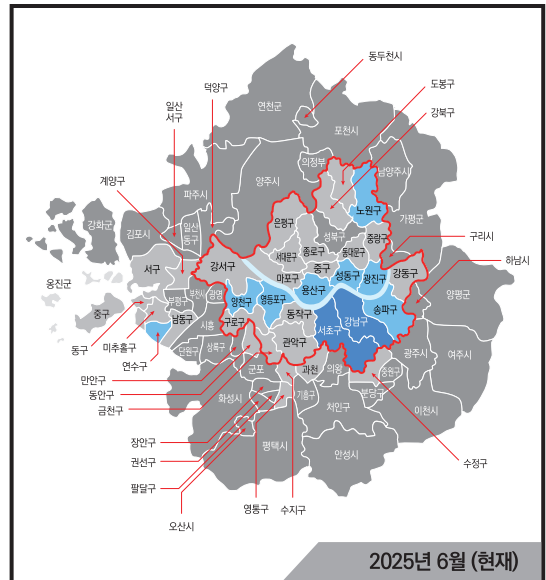
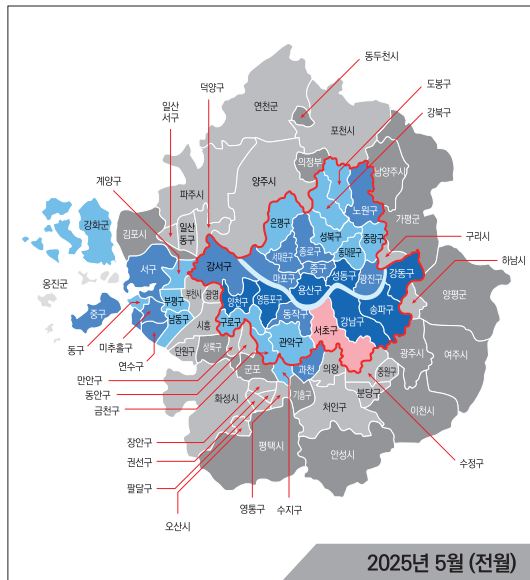
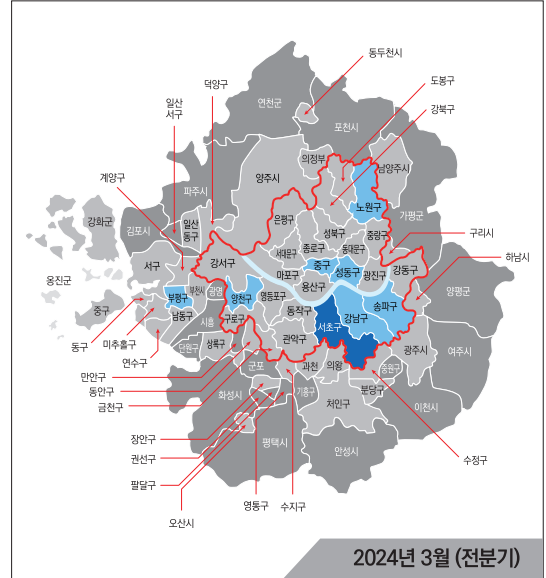
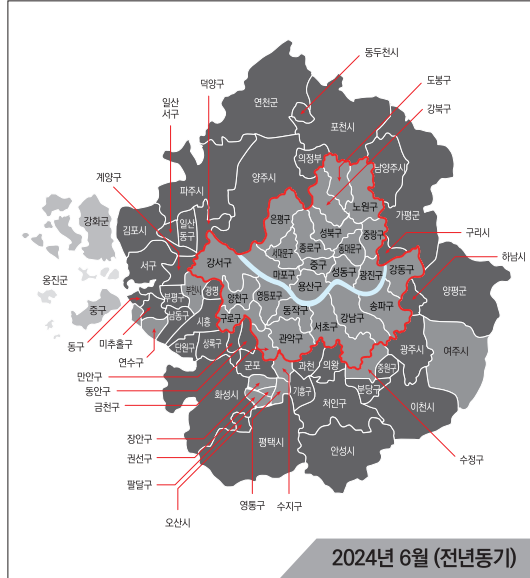
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 11.5p 하락

- 2025년 2분기 비수도권 부동산시장 압력지수(71.4)는 전분기(82.9) 대비 11.5p 하락, 전년동기(58.7) 대비 12.7p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(70.8), 대구(67.5), 광주(72.5), 대전(78.9), 세종(79.0), 강원(67.3), 충북(67.2), 충남(72.8), 전북(63.2), 전남(69.7), 경북(77.4), 경남(73.1), 제주(69.4)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 울산(77.3)은 전분기와 달리 하강국면 전환

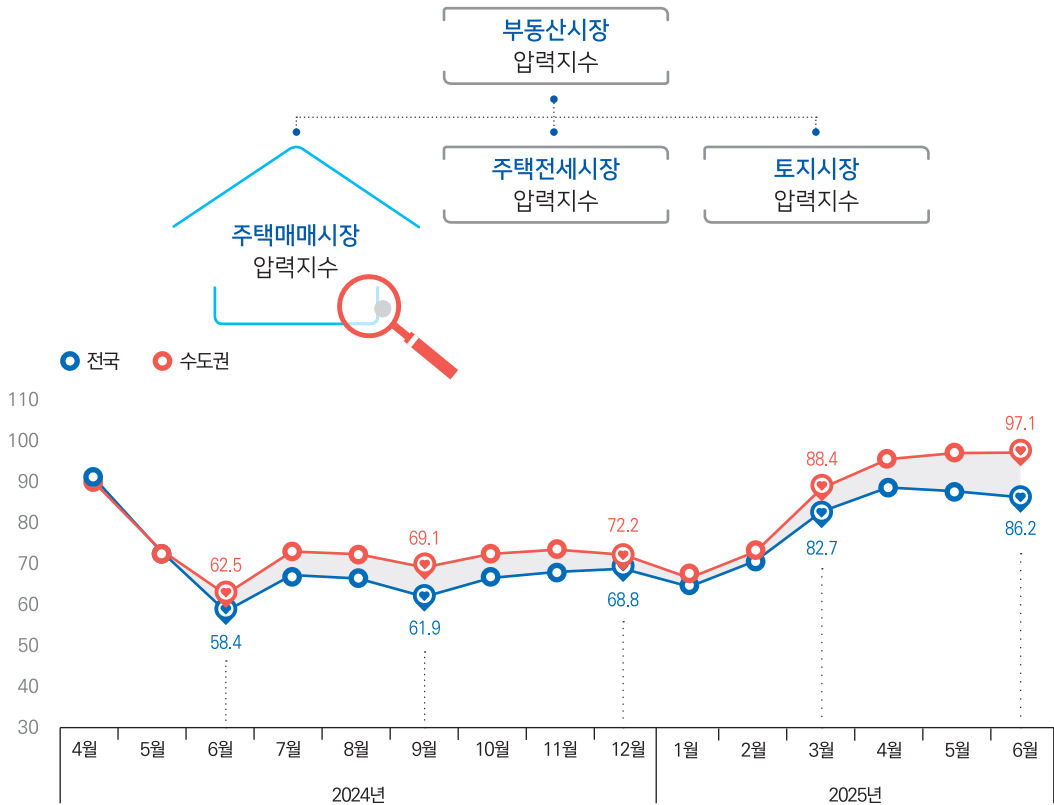
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	91.2	73.4	58.4	64.4	70.7	82.7	88.6	87.7	86.2
수도권	90.1	73.6	62.5	66.5	73.0	88.4	95.5	97.0	97.1
서울	99.2	84.4	73.3	72.4	78.7	98.7	105.6	109.4	109.6
인천	105.3	81.6	57.7	86.9	93.6	101.1	99.9	105.1	97.7
경기	81.7	65.7	57.5	58.7	65.3	79.8	88.8	88.2	89.8
비수도권	92.2	73.0	54.2	62.3	68.3	76.9	81.6	78.2	75.2



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.5p 상승

- 2025년 2분기 전국 주택매매시장 압력지수(86.2)는 전분기(82.7)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(82.7) 대비 3.5p 상승, 전년동기(58.4) 대비 27.8p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 8.7p 상승

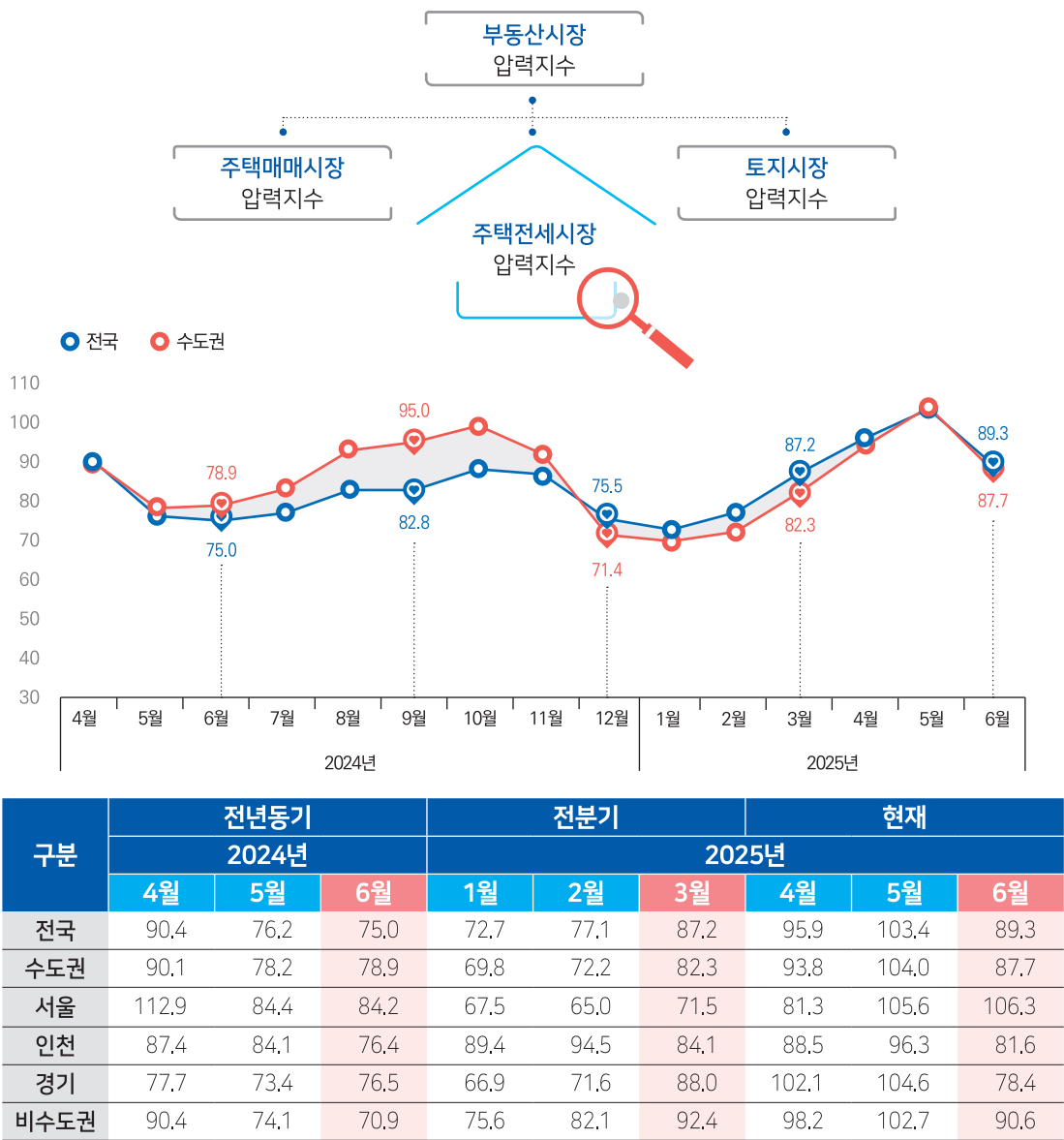
- 2025년 2분기 수도권 주택매매시장 압력지수(97.1)는 전분기(88.4) 대비 8.7p 상승, 전년동기(62.5) 대비 34.6p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환
- 지역별로 서울(109.6), 인천(97.7)은 전분기 대비 각각 10.9p 상승 3.4p 하락, 전분기에 이어 보합국면 지속, 경기(89.8)는 전분기 대비 10.0p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.7p 하락

- 2025년 2분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(75.2)는 전분기(76.9) 대비 1.7p 하락, 전년동기(54.2) 대비 21.0p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(65.7), 대구(71.9), 광주(70.0), 대전(73.4), 울산(79.9), 강원(78.6), 충북(76.5), 충남(70.0), 전북(68.1), 전남(72.9), 경남(89.4), 제주(76.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속. 세종(99.4)은 전분기와 달리 보합국면 전환, 경북(96.3)은 전분기에 이어 보합국면 지속

03 주택전세시장 압력지수





01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 2.1p 상승

- 2025년 2분기 전국 주택전세시장 압력지수(89.3)는 전분기(87.2)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(87.2) 대비 2.1p 상승, 전년동기(75.0) 대비 14.3p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.4p 상승

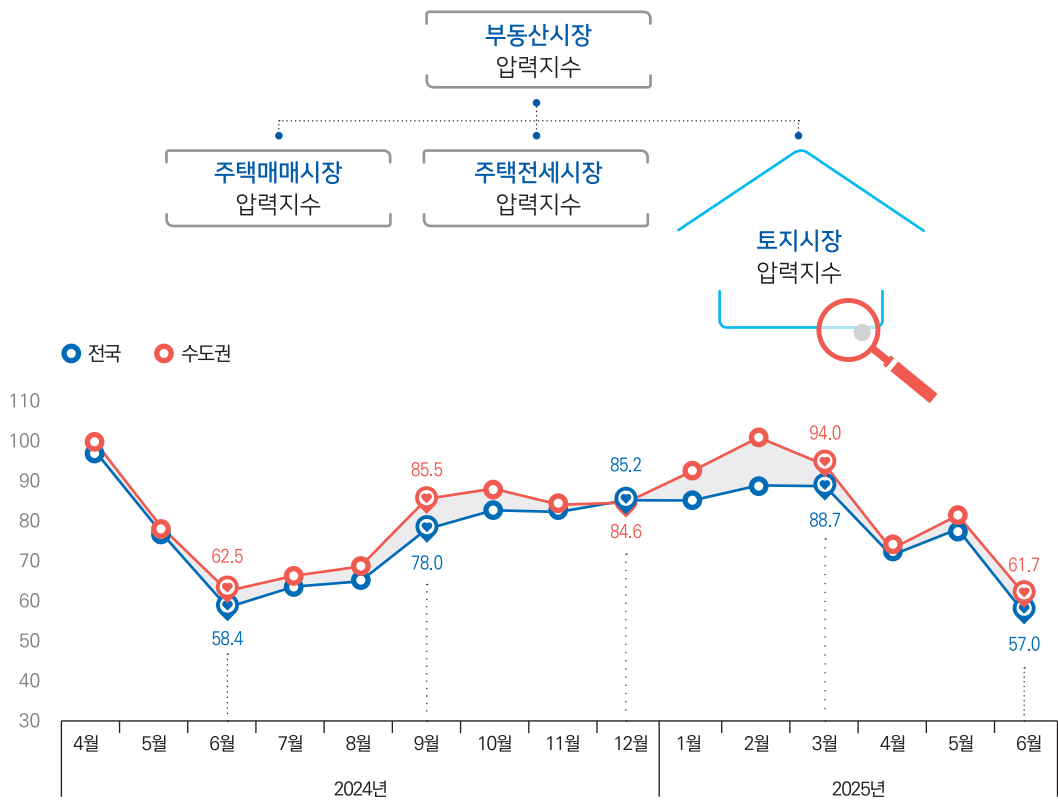
- 2025년 2분기 수도권 주택전세시장 압력지수(87.7)는 전분기(82.3) 대비 5.4p 상승, 전년동기(78.9) 대비 8.8p 상승, 하강국면 지속
- 지역별로 서울(106.3)은 전분기 대비 34.8p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환, 인천(81.6), 경기(78.4)는 전분기 대비 각각 2.5p, 9.6p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.8p 하락

- 2025년 2분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(90.6)는 전분기(92.4) 대비 1.8p 하락, 전년동기(70.9) 대비 19.7p 상승, 하강국면 지속
- 지역별로 부산(108.8), 광주(108.0), 세종(97.9)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 울산(112.2)은 보합국면 전환, 대구(86.4), 대전(74.7), 강원(77.9), 충북(70.5), 충남(63.7), 전북(73.2), 전남(82.7), 경북(93.2), 경남(88.8), 제주(93.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	97.6	77.1	58.4	85.1	88.9	88.7	71.4	78.0	57.0
수도권	99.9	78.6	62.5	92.5	100.9	94.0	73.0	81.4	61.7
서울	87.6	70.1	73.3	98.1	101.9	102.2	90.6	92.7	60.9
인천	103.3	78.7	57.7	99.8	96.7	86.3	61.7	96.7	76.9
경기	106.2	83.4	57.5	87.7	101.3	91.0	65.4	71.6	58.9
비수도권	95.5	75.8	54.2	77.6	76.9	83.3	69.7	74.5	52.2



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 31.7p 하락

- 2025년 2분기 전국 토지시장 압력지수(57.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(88.7) 대비 31.7p 하락, 전년동기(58.4) 대비 1.4p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 32.3p 하락

- 2025년 2분기 수도권 토지시장 압력지수(61.7)는 전분기(94.0) 대비 32.3p 하락, 전년동기(62.5) 대비 0.8p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 서울(60.9)은 전분기 대비 41.3p 하락, 전분기와 달리 하강국면 전환, 인천(76.9), 경기(58.9)는 전분기 대비 각각 9.4p, 32.1p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 31.1p 하락

- 2025년 2분기 비수도권 토지시장 압력지수(52.2)는 전분기(83.3) 대비 31.1p 하락, 전년동기(54.2) 대비 2.0p 하락, 하강국면 지속
- 지역별로 부산(48.7), 울산(47.7)은 전분기와 달리 하강국면 전환, 대구(47.8), 광주(48.8), 대전(88.9), 세종(39.2), 강원(45.3), 충북(53.0), 충남(83.0), 전북(49.6), 전남(56.1), 경북(41.8), 경남(40.8), 제주(42.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

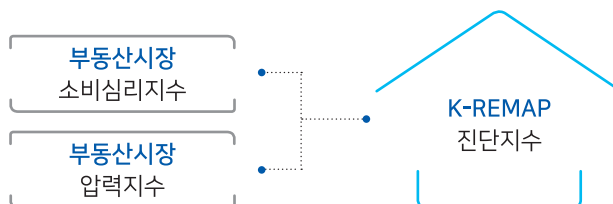
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2025년 2분기 K-REMAP 지수(94.7)는 전분기(95.9) 대비 1.2p 하락하며 하강국면으로 전환되었다.

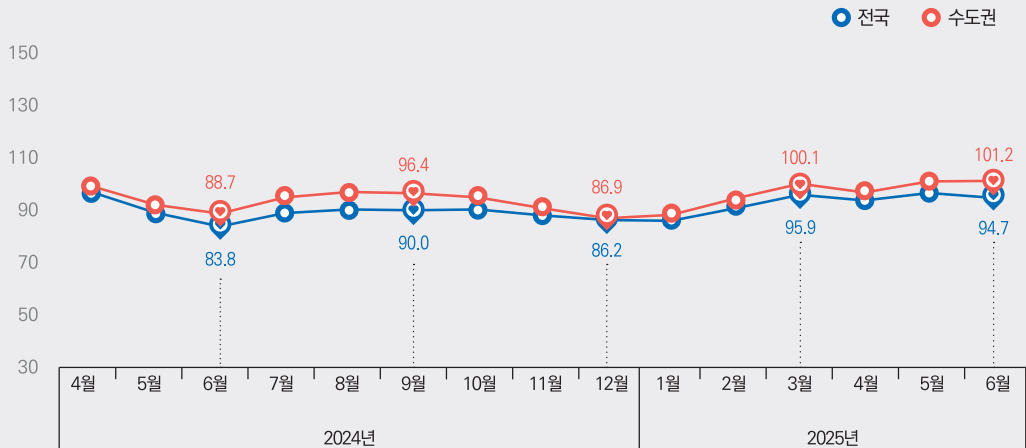


K-REMAP 지수

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, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보합 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 2분기 K-REMAP 지수는 94.7로 전분기(95.9) 대비 1.2p 하락, 전년동기(83.8) 대비 10.9p 상승, 전분기와 달리 하강국면 전환

수도권

2025년 2분기 K-REMAP 지수는 101.2로 전분기(100.1) 대비 1.1p 상승, 전년동기(88.7) 대비 12.5p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	96.9	89.0	83.8	85.9	90.7	95.9	93.7	96.5	94.7
수도권	99.2	92.0	88.7	88.2	94.5	100.1	96.7	101.0	101.2
서울	104.4	96.3	95.3	91.8	98.3	106.5	102.9	109.7	110.4
인천	102.3	93.4	87.3	96.1	99.9	98.2	94.4	100.6	98.3
경기	95.6	89.2	85.2	84.5	91.2	96.9	93.7	96.2	96.5
비수도권	94.2	85.6	78.5	83.5	86.6	91.3	90.4	91.7	87.7



01. 전국

하강국면 전환, 지수는 전분기 대비 1.2p 하락

- 2025년 2분기 전국 K-REMAP 지수는 94.7로 전분기와 달리 하강국면 전환
- 지수는 전분기(95.9) 대비 1.2p 하락, 전년동기(83.8) 대비 10.9p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.1p 상승

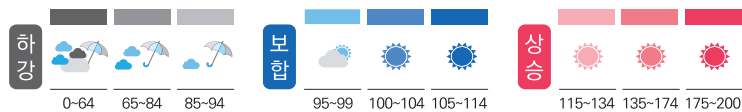
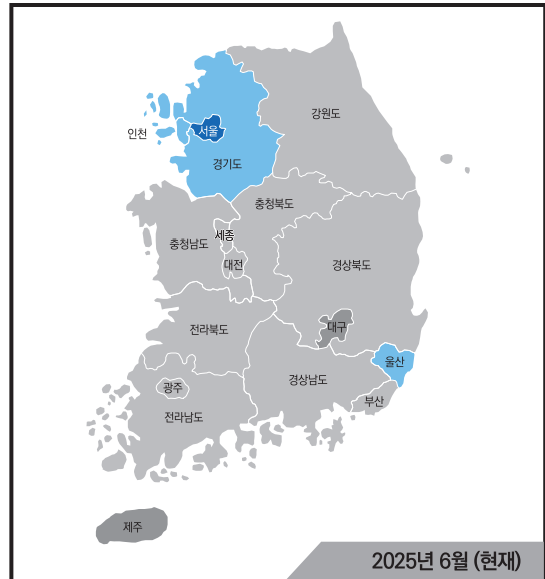
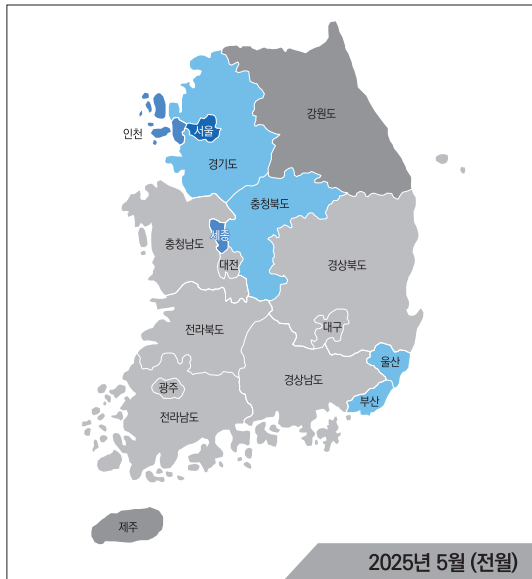
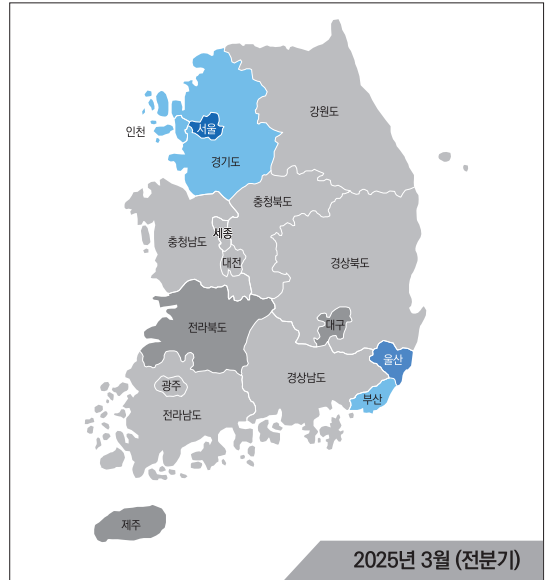
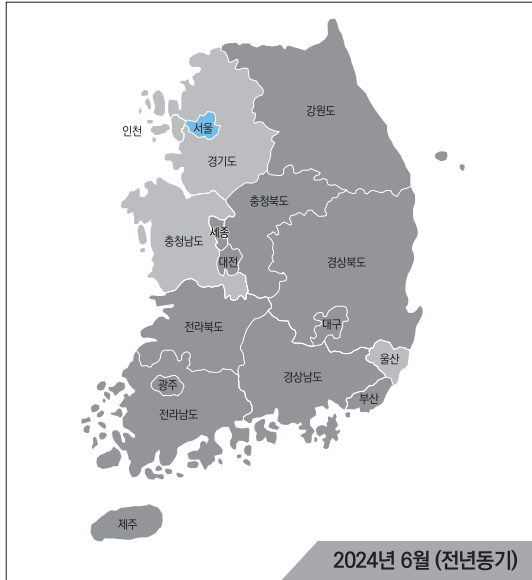
- 2025년 2분기 수도권 K-REMAP 지수는 101.2로 전분기(100.1) 대비 1.1p 상승, 전년동기(88.7) 대비 12.5p 상승, 보합국면 지속
- 지역별로 서울(110.4), 인천(98.3)은 전분기 대비 각각 3.9p, 0.1p 상승, 경기(96.5)는 0.4p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 지속

03. 비수도권

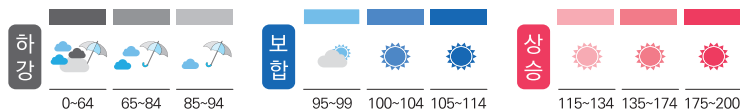
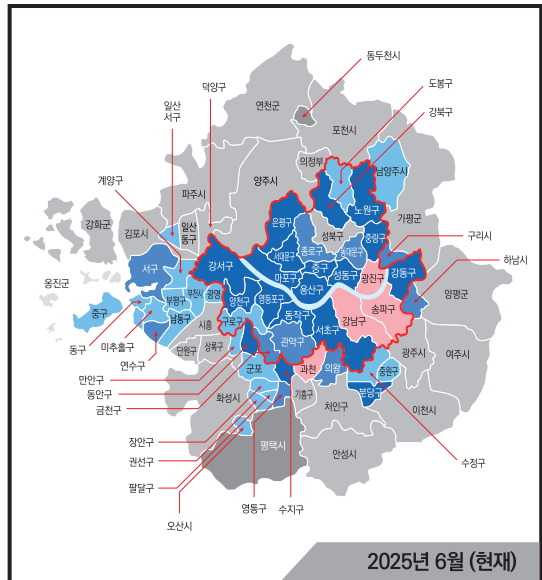
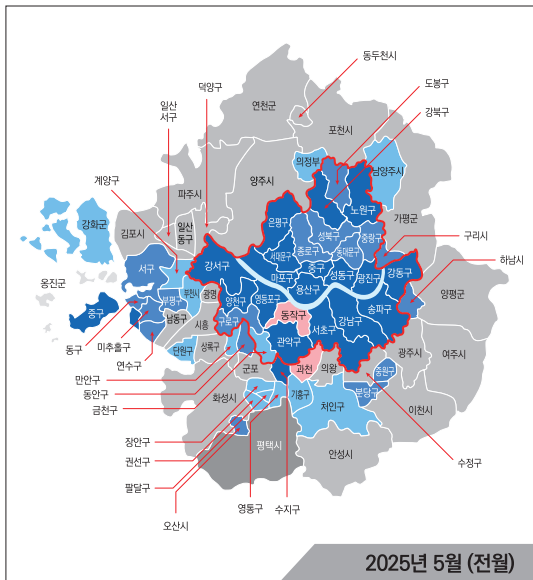
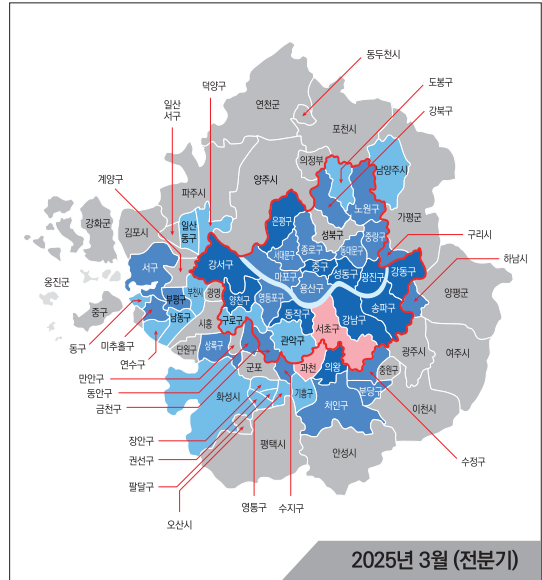
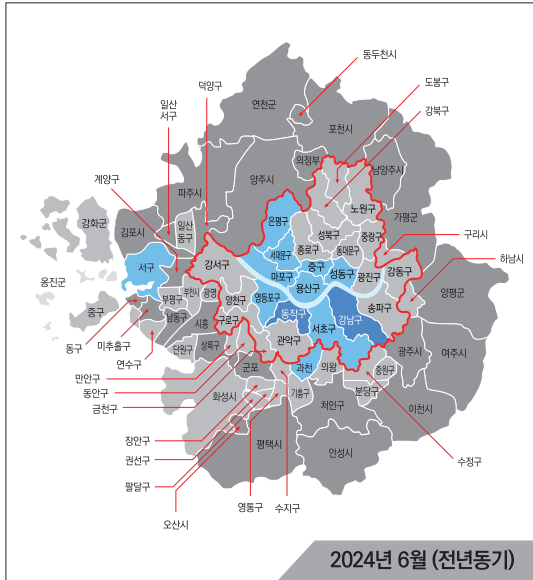
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 3.6p 하락

- 2025년 2분기 비수도권 K-REMAP 지수는 87.7로 전분기(91.3) 대비 3.6p 하락, 전년동기(78.5) 대비 9.2p 상승, 하강국면 지속
- 지역별로 대구(83.8), 광주(87.8), 대전(90.3), 세종(93.8), 강원(86.7), 충북(87.2), 충남(86.3), 전북(86.6), 전남(86.2), 경북(90.0), 경남(87.9), 제주(82.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 부산(87.6)은 전분기와 달리 하강국면 전환, 울산(96.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2025년 3분기 부동산시장 소비심리 전망

2025년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 연초부터 이어져 온 기대심리로 지수가 상승하였으나, 전분기에 이어 보합국면을 지속하였다. 수도권은 서울을 중심으로 지수가 상승하며 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환하였고, 비수도권도 대부분 지역에서 지수가 상승하였으나 보합국면을 유지하였다.

2025년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 다소 안정세를 보이며 전체적으로 보합국면을 이어갈 것으로 전망된다. 6.27 부동산대책의 효과가 시장에 나타날 것으로 예상되는 한편, 지속되는 대외 경제 등에 대한 불확실성이 여전히 존재하고, 지방을 중심으로 내수 경기 회복 여부도 부동산시장 소비심리의 방향성에 중요한 변수로 작용할 것으로 보인다.



부동산시장 조사분석
2025. 7 | July | Vol.50

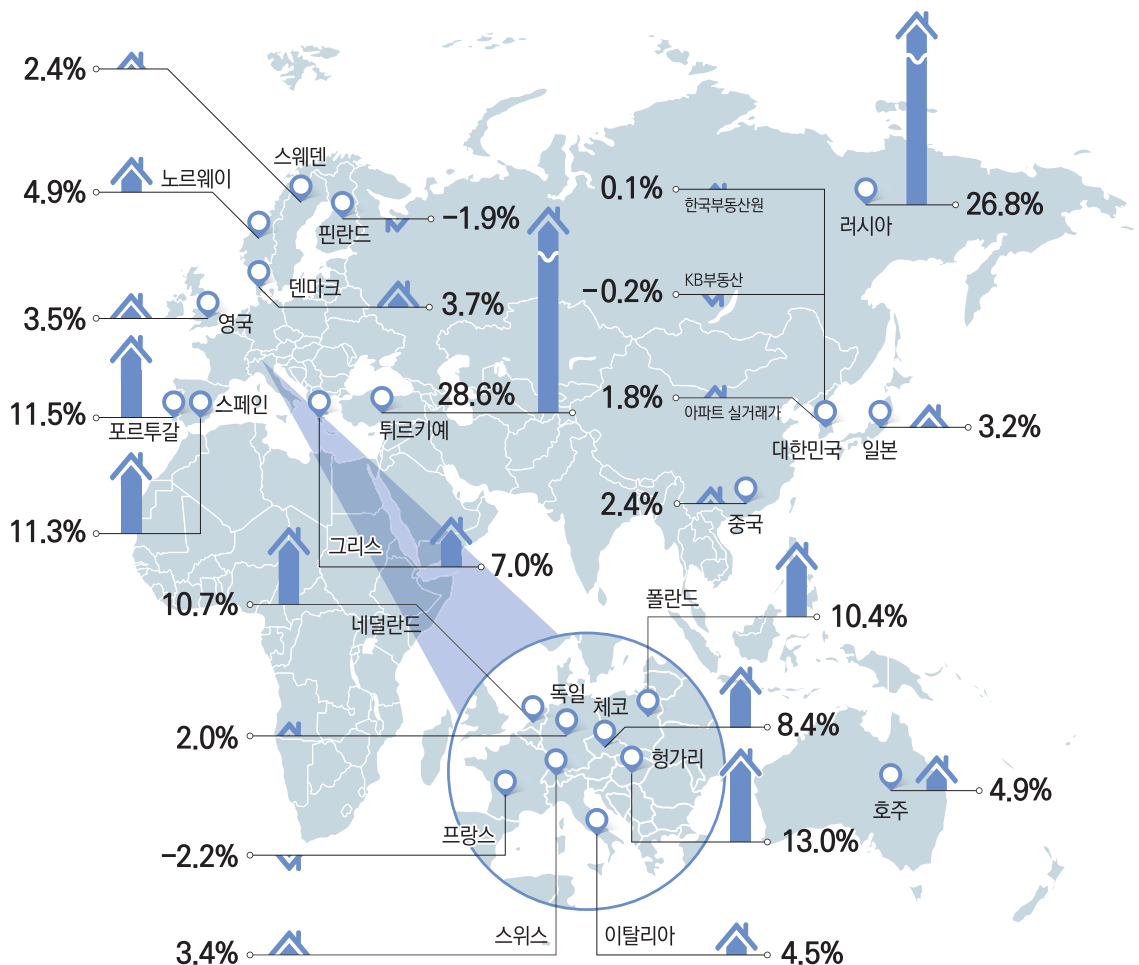


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

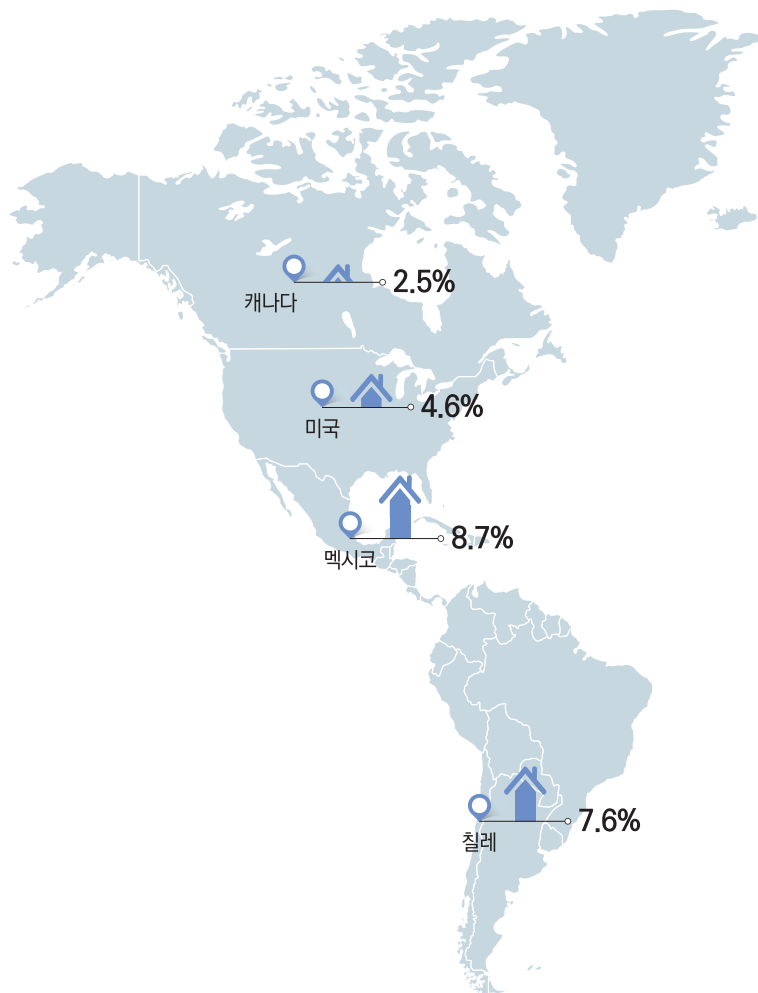
국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2024 4/4분기 기준¹⁾²⁾ (Nominal house price index)



1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

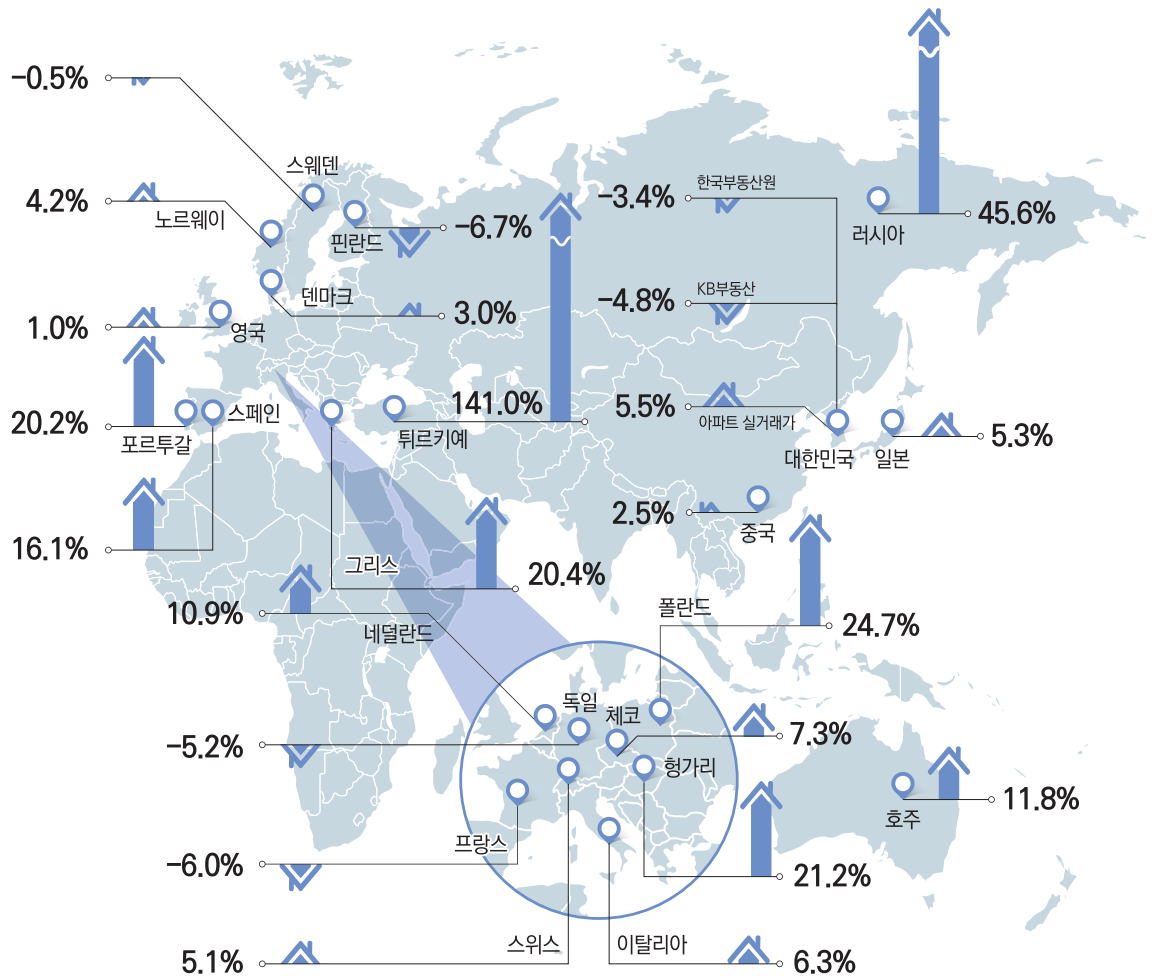
2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「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



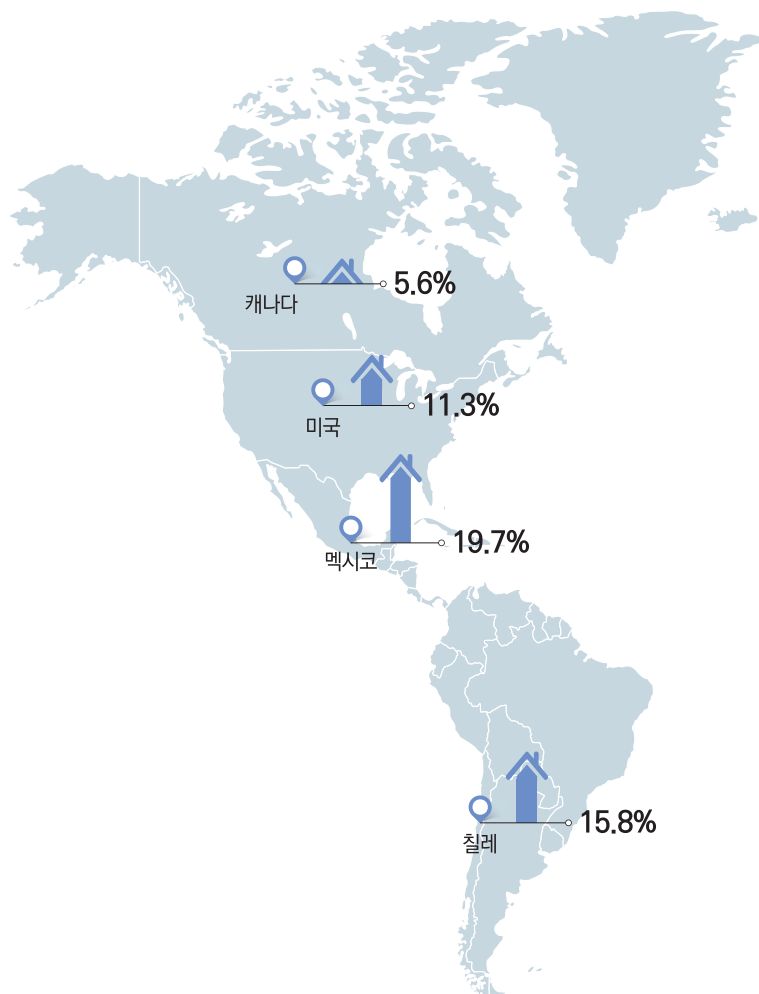
국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2024 4/4분기 기준³⁾⁴⁾)

(Nominal house price index)



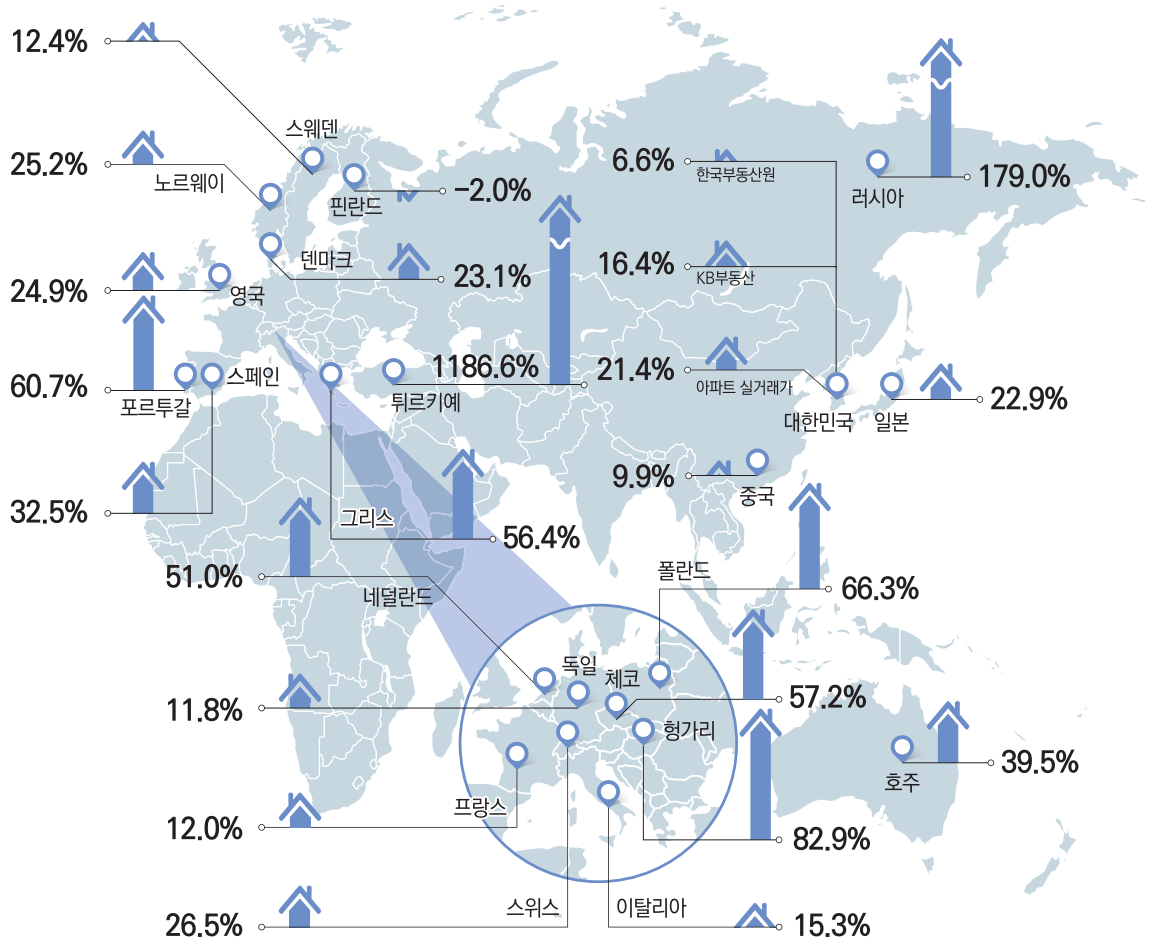
3) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

4) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가가격지수 (2017.11=100)



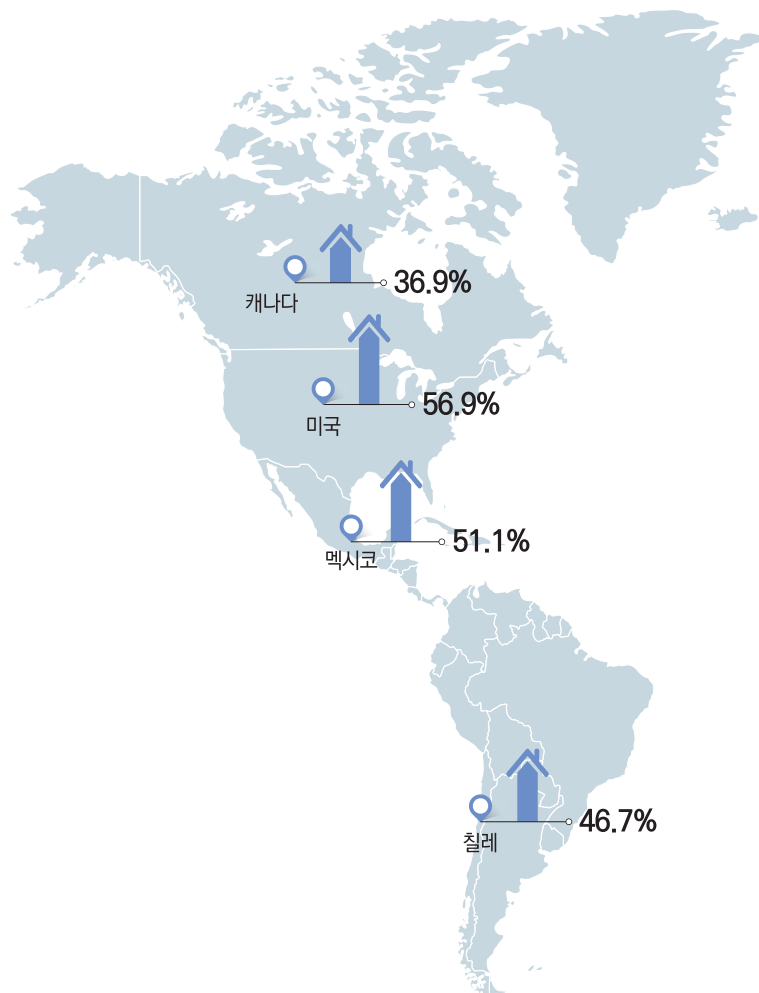
국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2024 4/4분기 기준⁵⁾⁶⁾)

(Nominal house price index)



5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

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



부동산시장 조사분석
2025. 7 | July | Vol.50



정책현장 특강시리즈





안전한 전세계약을 위한 전세, 계약, 서식¹⁾의 이해

정창원 공인중개사사무소 대표

1. 도입말

우리 사회는 오랜 기간 전세계약을 상호 신뢰와 책임감에 기초해 유지해왔다. 그러나 최근 수년간 이어진 일련의 사건들로 인해 “전세포비아”라는 신조어가 등장할 만큼 이 제도의 내부 구조에 이미 균열이 존재했음을 여실히 드러내고 있다.

전세제도는 단순한 주거 형태를 넘어, 주택시장과 금융시장이 복합적으로 얽힌 독자적 장치로 기능해왔다. 오랜 기간 우리나라 서민 주거에서 중요한 선택지였으며, 주거 비용 부담을 덜고 주거 안정성을 확보할 수 있는 현실적 대안으로 자리해온 측면이 분명하다. 그러나 마치 시간이 흐르며 건축물 옥상 슬라브의 미세한 균열이 점차 확장되고 마침내 천장 도배 위로 누수 자국이 드러나듯, 전세제도 역시 외부 환경 변화와 시장의 구조적 요인 속에서 잠재된 문제점들이 서서히 수면 위로 드러나고 있다.

“전세제도의 수명이 다했다.”라는 비판적인 시각도 존재하지만, 여전히 우리 주거시장 내에서 전세가 상당한 비중을 차지하고 있는 것 또한 부인하기 어렵다. 전세제도의 본질과 구조를 올바르게 이해하고 드러난 위험 요소를 관리한다면, 앞으로도 주거 안정의 수단으로 기능할 수 있지는 않을까?

2. 전세제도의 본질과 현실

전세보증금은 명칭과 달리 ‘진정한 보증금’과 금전소비대차²⁾적 성질의 중간 어디쯤에 위치한다. 일반적으로 임대차는 임차인이 차임을 지급하는 것을 전제로 하지만, 전세계약은 차임이 없어도 여전히 임대차로 분류된다. 이는 전세보증금이 특수한 성격을 지녀, 당사자 간 합의로 임차인이 임대인에게 금전을 빌려주는 금전소비대차적 성격을 띠기 때문이다. 다만, 일부 금액은 여전히 보증금으로써 목적물 훼손 등에 대비한 손해배상 예정액으로서의 기능을 하며, 이 경계는 결국 시장에서 결정된다고 보는 것이 합리적이다.

이러한 차임의 특수성에 더해, 본래의 전세는 금전 활용도³⁾가 상대적으로 높은 임대인에게 임차인이 목적물 가치⁴⁾의 일정 비율에 상응하는 보증금을 빌려주고, 임대인이 납부할 이자를 임차인의 차임과 서로 상계하되, 만일 보증금 반환이 어려울 경우 그 주택을 매매나 경매로 처분해 보증금 반환을 담보하는 구조가 그 원형일 것이다.

아울러, 임대인의 동의를 얻어 전세권을 설정하면 임차인은 신속한 경매절차 개시를 보장받을 수 있으며, 전세권 설정이나 임대차 등기⁵⁾를 하지 않더라도 주택임대차보호법에 따른 대항요건을 갖추면 물권의 공시와 유사한 효력을 인정받는다. 다만 대항요건 중 하나인 주민등록 효력이 잔금일 익일부터 발생하기 때문에, 같은 날 물권인

1) 전세·계약·서식의 개념을 먼저 구분한 뒤 전체 흐름을 이해하는 방식이 효과적이라는 견해임.

2) 민법상 계약 유형으로, 금전을 빌려주고 이자를 받고, 종료 시 동일한 금액을 돌려받는 계약을 뜻함.

3) 경제적 여유에 따른 금전 활용도를 말하나, ‘무자본 갭투기’로 의미가 퇴색함. ‘무자본 갭투기’는 매매가 전세가보다 낮거나 같은 주택만 집단적으로 구입하여 실제 자본의 투하는 없는 상태를 의미함.

4) 임대인 또는 공인중개사가 목적물의 담보가치가 없음에도 있는 것처럼 적극적으로 선전하거나, 조직적으로 과장된 감정평가를 이용해 계약을 체결한 이른바 ‘강통전세’로 불리는 사기 사례도 존재함.

5) 임대차 등기는 실무에서는 잘 찾아보기 힘든 민법상 규정으로, 임대인의 협력을 얻어 공시하는 제도이다. 계약의 종료에도 보증금을 돌려받지 못한 경우 법원에 신청하는 임차권등기명령과 차이가 있음.



근저당권이 새로 설정될 경우 임차인의 대항력⁶⁾이 후순위로 밀려 보증금 회수에 예상치 못한 위험이 생기기도 한다.

그럼에도 불구하고 전세제도는 여전히 시장에서 선호된다. 이유는 명확하다. 서민 주거 안정을 목표로 제공되는 전세대출의 이자율이 같은 목적물에 대해 임대인이 부담하는 담보대출 이자율보다 낮은 경우가 많기 때문이다. 월세 계약은 임대인의 담보대출 이자 부담뿐 아니라, 각종 세금과 리스크 등이 포함된 적정 수준의 월세가 책정된다. 반면 전세대출 이자는 상대적으로 저렴하고, 대출 절차도 간단해 주거 수준을 높이려는 임차인에게 매력적인 선택지가 된다. 동시에 임대인에게는 부동산 투자 수익 창출과 민간 주택 공급이라는 공익적 기능을 수행하게 한다.

이처럼 전세계약은 모든 조건이 순조롭게 이행된다는 가정 아래에서 높은 만족도를 주어 왔으며, 여전히 많은 시장 참여자들이 선택하고 있다. 전세제도가 사라진 것이 아닌 이상, 지금은 그저 드러난 제도의 악용을 막고 구조적 한계를 보완하기 위해 다양한 관점에서 힘을 모아야 할 시점이다.

3. 계약의 구속력

통신기술의 발달로 계약의 과정 또한 과거와 크게 달라졌다. 휴대전화, 문자, SNS 등의 즉각적인 소통 수단이 일상화되면서, 이러한 수단으로 의사를 전달하면 충분하다고 여기기 쉽다. 하지만 현실에서는 여전히 계약을 중요하는 데 있어 의사표시가 도달했는지가 중요한 쟁점이 된다. 특히 임대차와 같은 계속적 계약에서 임대인에게 결국 연락이 닿지 않을 경우에는 공시송달⁷⁾ 제도까지도 고려해야 하는데, 이는 많은 사람들에게 부담으로 다가온다. 또한, 임대인의 종료 회피로 전세보증금 미반환 사고가 증가하면서 단순한 신뢰만으로는 전세제도를 유지할 수 없다는 인식이 늘고 있다.

이러한 불안이 커지고 있음에도, 우리나라의 임대차 시장에서는 여전히 특유의 보증금 구조가 유지되고 있다. 우리나라에서는 전세계약뿐만 아니라 월세계약에서도 보증부 월세 개념인 준월세⁸⁾가 흔하여 통상 월 차임의 2~3배 수준인 해외의 보증금에 비해 높은 편이다. 이는 임차인 명도 소요시간을 고려한 차임 미지급분의 정산뿐만 아니라 신용을 확인하는 기능을 포함해 산정된 것이다. 반면, 임차인은 임대인의 보증금 반환 이행 가능 여부를 종료시점에 근접하여 확인할 수 있을 뿐이고, 전세보증금처럼 이미 임대인에게 급부되어 납부가 지속되는 차임 지급방식은 임대인의 반환의무 이행을 사전에 보장받을 수 있는 장치가 부족하여 구조적으로 취약할 수밖에 없다.

이런 배경에서 전세보증금반환보증보험(이하 '전세보증보험'이라 한다.)은 임차인의 불안을 완화하기 위해 도입되었다. 전세보증보험은 임대인의 자금 사정 악화로 임차인이 보증금을 돌려받지 못하는 위험을 방지한다. 무엇보다 임차인이 가장 우려하는 부분인 보증금 반환 지연으로 인해 새로운 주거로 이전하지 못하는 현실적 문제를 해결하기 위해 설계되었다. 전세보증보험의 가장 큰 의의는 단순히 보증금 상환 여부뿐만 아니라, 그 반환 기일을 보장하여 임차인의 주거 안정을 확보한다는 점에 있다.

그러나 전세보증보험이 모든 문제를 해결해 줄 수는 없다. 제도 시행 이후 보증보험 가입 한도에 맞춰 전세 보증금을 책정하려는 경향이 강해졌지만, 실제 시장 수요나 주택 유형에 따라 보증금이 이를 초과할 수밖에 없는 경우도 있다. 초과분은 원칙적으로 월세로 전환되어야 하지만, 임대인과 임차인의 이해관계, 관행, 법적 규제 등이 얽혀 유연한 조정이 쉽지 않다.

6) 임차인의 대항력이란, 채권인 임대차 사실을 제3자에게도 주장할 수 있는 법적 효력을 의미한다.

7) 상대방의 주소지를 알 수 없는 경우, 최후적 수단으로 법원이 도달의 효력을 발생시키는 제도이다.

8) 한국부동산원은 보증부 월세(통칭 '반전세'라는 표현도 있으나, 완전히 동일한 개념은 아님)에서 보증금이 월세의 12개월분 이상 240개월 이하인 경우를 '준월세', 초과하는 경우를 '준전세'로 구분함.



또한, 전세보증보험 가입이 사실상 전세계약 체결의 필수 조건처럼 자리 잡게 되면, 시장 전체가 보험 자체의 심사 기준이나 가입 요건에 종속될 위험이 있다. 이는 자유시장경제의 유연성을 해칠 수 있으며, 계약 당사자들이 자율적으로 협상할 수 있는 범위를 좁힐 수 있다는 점에서 또 다른 구조적 문제로 지적된다. 전세보증보험은 전세 사기로 인한 시장 불안정성 완화를 위한 응급적 조치로 작용했지만, 근본적인 해결을 위해서는 시장 스스로의 회복을 돕는 재할 과정이 필요할 것이다.

이러한 관점에서 현행의 자금조달 과정을 들여다볼 필요가 있다. 전세 임차인의 잔금 지급은 대체로 임대인의 동의를 통해 전세대출을 전제로 진행되어 온 것이 분명하지만, 임대인의 보증금 반환 의무를 후속 임차인 모집이나 퇴거자금 대출로 충당하려는 관행은 아직 사회적으로 명확히 정립되었다고 보기 어렵다. 이러한 부분은 향후 임대차 시장의 안정성을 위해 반드시 점검하고 보완해야 할 과제라 할 수 있다.

결국 전세계약에서 중요한 것은 계약 당사자 모두가 의사표시의 중요성, 보증금의 본질적 성격, 그리고 채무이행과 자금조달에 대해 정확히 이해하는 것이다. 전세보증보험은 반드시 필요한 안전망이다. 하지만 여기에만 의존하지 않고 당사자 모두 계약의 법적 구속력을 선명하게 인식하고, 법·제도적 보완이 뒷받침 되었을 때 비로소 전세제도는 본래의 기능을 회복할 수 있을 것이다.

4. 서식과 중개

임대차 계약에서 서식은 단순히 종이 문서가 아니다. 서식은 계약 내용을 구체화하고, 거래 당사자들이 각자의 권리와 의무를 명확히 이해할 수 있도록 돕는 보조 장치이자 시장 신뢰를 유지하는 기초가 된다. 그리고 이러한 서식을 작성하고 설명해주는 조력자가 바로 공인중개사이다. 공인중개사는 단순히 계약서를 작성해 주는 데 그치지 않고, 계약 체결부터 잔금 이행까지 거래 과정의 대부분을 선도한다. 그 법률관계는 위임⁹⁾과 유사하며 고의나 과실로 인한 손해 발생 시 그 손해의 배상 책임을 부담한다.

특히 최근 전세사기 사건 중 일부 공인중개사의 가담 행위나 법령 위반으로 피해가 확대된 사례가 드러나면서, 공인중개사의 책임과 역할에 대한 사회적 관심을 크게 높였다. 이에 정부는 공인중개사의 의무를 빠르게 강화하기 위해 실무에서 반드시 사용해야 하는 서식을 대폭 개정했다.

개정된 확인·설명서에는 국세·지방세 체납 여부, 확정일자 부여 현황, 전입세대 열람 내역, 최우선변제금 범위 등 임대차 계약의 위험 요소를 사전에 점검할 수 있는 항목들이 새롭게 포함되었다. 또한 관리비 과다 청구를 방지하기 위한 관리비 상세내역 기재, 중개보조원의 안내 여부 명시 등도 추가되어, 임차인이 보다 투명하게 계약 내용을 이해할 수 있도록 설계되었다. 이는 거래의 투명성을 높이고, 공인중개사에게도 경각심을 주는 의미 있는 변화라 할 수 있다.

이와 함께, 손해배상책임 보장을 위한 공제¹⁰⁾금 지급 절차 역시 개선되었다. 과거에는 공제금 청구와 심사 과정이 복잡하고 지연되는 경우가 많았으나, 최근에는 보다 신속하고 명확한 보상 체계가 마련되었다. 이는 임대차 거래에서 공인중개사 업무로 인한 피해를 신속히 회복할 수 있도록 한 중요한 진전이다.

다만, 이러한 방향의 서식 개정과 의무 강화만으로 임대차 계약의 모든 위험을 예방하기에는 한계가 있다. 먼저, 공인중개사 없이 임대인과 임차인만이 만나 직접 체결하거나 연장하는 계약에서는 그러한 의무가 배제되어 법적 보호의 공백이 존재한다. 그리고 해제나 해지¹¹⁾와 같은 계약 종료에 관한 의사표시는 법률대리나 자문의 영역이기에 공인중개사의 권한을 넘어서게 되어 결국 거래 당사자가 직접 의사표시를 해야 하지만, 그 과정에

9) 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사함(대법원 2023다259743 판결)

10) 공인중개사가 의무적으로 가입하는 보증보험 제도이며, 중개사고에 대한 손해배상책임을 보장함.



익숙하지 않을 경우 어려움을 겪을 수 있다.

이러한 현실은 임대차 관련 제도에서도 확인할 수 있다. 주택임대차보호법에서 우선 사용을 권고하는 주택임대차 표준계약서에는 임대인의 갱신거절 통지서를 별지로 첨부하고 있으며, 전세보증보험 가입자에게는 갱신 거절의 통지 문구에 대한 예시를 제공하고 있다. 이는 임대인과 임차인이 의사표시 절차를 보다 쉽게 이해하고 활용할 수 있도록 돕기 위한 제도적 노력으로 보인다.

이제는 단순한 계약서 작성의 정확성뿐만 아니라 계약 전반의 절차에서 발생하는 돌발 상황에 대처 가능한 시스템을 원하고 있다. 하지만 거래 방식의 개선은 여전히 미비한 상황이다. 지금은 거래 당사자 스스로 권리·의무를 올바르게 이해하고 대처할 수 있는 역량을 키우도록 돕는 교육만이 유일한 대안일 것이다.

5. 맺음말 : 안전한 전세계약을 위하여

이렇듯 전세계약은 단순히 서류 작성이 아니라, 각 단계마다 치밀한 준비가 필요한 법률행위이다. 지금까지 살펴본 전세제도의 구조와 법리를 바탕으로, 주택임대차보호법의 적용을 받는 전세계약의 체결과 관리 과정에서 유의할 점을 정리한다.

표 | 전세계약 단계별 확인사항(2025년 7월 기준)

① 주택 물색	② 계약의 예약	③ 계약서 작성	④ 이행(잔금)	⑤ 대항력 등 확보
* 실거래가 비교 및 시세 확인	* 주택 임대차신고 (계약금 교부일, 계약 체결일 중 빠른 날 30일 이내)		* 잔금 시 대면하여 진행 권장	* 확정일자 (우선변제권 확보)
* 등기부사항전부증명서 권리관계 확인, 등기 변동 알림 서비스 신청		* 등기부사항전부증명서 재확인 (잔금 시 특약 이행 여부 확인)		- 주민센터·등기소에서 부여
* 건축물대장 위반사항, 일치여부	* 전입세대 확인서, 확정일자 부여현황 (임대차 정보제공 요청)		* 임대인의 계좌로 잔금 이체	- 주택 임대차신고 시 의제처리
* 주택임대차보호법 적용 여부	* 공인중개사 정상 영업 유무	* 국세 및 지방세 완납증명서	* 주택의 인도와 전입신고 (대항력 확보의 취득요건이자 존속요건)	
	* 중개보조원 안내 여부 확인	* 주택임대차표준계약서 (권장)	* 주소 변경 사실 통보 서비스 (임차인 몰래 이뤄지는 전입신고 방지)	
계약 체결 전		계약 체결	계약 체결 후	전입신고 익일 0시
⑥ 거주	⑦ 계약의 갱신	⑧ 계약의 종료	⑨ 이행(회수)	⑩ 퇴거
* 전세보증금반환 보증보험(권장)	* 일반적 종료 : 기간 종료 2개월 전까지 통지 시 종료일에 종료		* 전액 반환: 지체 없이 퇴거하며, 다음 주소지로 전입신고	
* 임대인의 수선의무 이행	* 갱신요구권 갱신 : 임대인이 해지 통지 받은 날 3개월 후 종료(선택)		* 일부 반환 : 원상회복과 손해배상 대상이 아닌 경우 미반환에 해당	
* 임차인의 선관주의 의무 이행	- 임대인의 계약갱신 거절 가능 (주택임대차표준계약서 별지 참조)		* 미반환 : 등기부사항전부증명서상 임차권등기명령 경료 후 퇴거	
* 주택임대차 분쟁조정위원회	* 묵시적 갱신 : 임대인이 해지 통지 받은 날 3개월 후 종료(선택)		* 주택임대차분쟁조정위원회	
- 계약이행, 유자·수선 의무 등	* 종료의 의사표시 : 내용증명·특별송달·공시송달 등		- 보증금 또는 임차주택의 반환, 갱신 및 종료 등	
임대차 기간	만기 6월 ~ 2월 전	(만기 또는 합의) 종료일	종료일 (이후)	

11) 해제는 계약의 성립 이후 해제 의사표시를 통해 처음부터 계약이 없었던 것으로 소급시키는 것이고, 해지는 임대차와 같은 계속적 계약에서 해지 의사표시 이후의 계약의 효력을 잃게 만드는 것임.



우선, 계약 체결 전 단계에서는 실거래가공개시스템 등에 공개된 시세정보를 통해 주변 시세와 대조해 볼 필요가 있고, 공인중개사에게 서식에 담길 특약 사항을 미리 협의해두는 것이 바람직하다. 임차인이 구체적인 특약 요구를 정리하기 어렵다면, 주택임대차표준계약서의 내용을 활용하는 것도 좋은 대안이다. 공인중개사도 여기에 대응하여 특약의 법적 유효성 검토와 서식 작성 방법을 충분히 숙지해야 할 것이다.

계약 체결 단계에서는 예약이 이뤄지기 전 미리 조건을 제시해야 하고, 필요하다면 조건부 계약으로 체결해 분명히 기재하도록 요청해야 한다. 보증금 반환 시기를 확실히 하려면 전세보증보험 가입이 가능한 계약 물건을 우선적으로 물색한 뒤 계약 조건으로 두는 편이 좋다. 대항력과 우선변제권의 확보는 필수이지만 전입신고를 할 수 없거나 유지하기 어려운 상황이라면, 임대인의 동의를 받아 전세권 설정을 조건으로 계약을 체결하는 것도 한 가지 방안이다.

계약 체결 후에는 등기 변동 알림 서비스를 이용해 협의되지 않은 선순위 근저당권 설정, 가압류나 가처분 등 소유권 제한, 임의적인 소유권 변동¹²⁾ 등 상황 발생 시 대응할 준비를 하여야 하고, 분쟁이 발생할 경우 주택임대차 분쟁조정위원회¹³⁾를 통한 조정 신청도 염두에 두어야 한다. 무엇보다도 임대차계약에서 종료 의사표시는 상대방에게 도달¹⁴⁾해야 효력이 발생한다는 점을 반드시 유념해야 한다.

주거 안정의 시작은 결국 임대차계약의 고도화로부터 비롯된다. 안전한 거래 문화를 만들기 위해서는 일부의 노력만으로는 불가능하기에 사회 모두의 작은 관심들이 필요하다. 이 기고문 또한 전세 제도에 대한 다양한 시선 중 하나일 뿐이지만, 거래 경험이 적은 일반의 대중들에게 조금이나마 도움이 되는 글이기를 바란다.

저자 소개



정창원 대표

[주요 경력]

- (16년~현재) 정창원공인중개사사무소 대표
- (23년~현재) 국토교통부 전세사기피해지원위원회 민간위원
- (24년~현재) 부산광역시청년정책조정위원회 부위원장
- (25년~현재) 국무총리 청년정책조정위원회 민간위원
- (24년~현재) 국토교통부 찾아가는 청년주거상담소 강사
- (24년~25년) 국토교통인재개발원 부동산거래실무 위촉강사

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

12) 소유권자는 임대인의 지위를 당연히 승계하지만, 전세 임차인이 채권자라면 '바지임대인'으로의 이전 행위는 채무자 무단 변경으로 해석될 여지가 있음. 공평의 원칙상 임차인의 의사에 반하여 임대인 변경이 이루어진 경우, 임차인은 계약을 해지할 수 있다고 판시한 바 있음(대법원 2018다265689 판결).

13) 임대차 분쟁을 해결하기 위해 설치된 기관이며, 조정을 통해 적정 수준의 합의를 이끌어낼 수 있음.

14) 주택임대차보호법상 계약 종료 의사는 만기 6개월 전부터 2개월 전까지 임대인에게 도달해야 함.

부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2025.07)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 보증금 대출 확대 시기의 전월세 선택: 가구의 경제적 특성과 정책적 보증금 대출의 역할 변화를 중심으로 (주택연구, 2025)
- ② 화재 발생과 화재경제지구 설정이 주택 가격에 미치는 영향-서울시 아파트 및 시장지역 화재경제지구를 대상으로- (주택연구, 2025)
- ② 보유세가 과세기준일 전후의 주택 매매가격에 미치는 영향 (주택연구, 2025)
- ② 객관적·주관적 주거비 부담이 서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 분석 (주택연구, 2025)
- ② 계약갱신청구권제와 전월세상한제는 아파트의 전월세가격 상승을 억제하는가?: 제도화된 임대시장의 가격 역학 해부 (주택연구, 2025)
- ② 테헤란로 오피스 임대시장에 관한 연구: 판교테크노밸리 조성에 따른 필터링 효과를 중심으로 (부동산학연구, 2025)
- ② 공인중개사의 사회적 신뢰 향상을 위한 윤리의식 제고 방안 - 공인중개사 윤리 규정을 중심으로- (부동산학연구, 2025)
- ② 민관협력사업(PPP)에서 공공부문 리스크 분담의 적정성에 대한 연구 (부동산학연구, 2025)
- ② 전세보증사고 위험과 거시경제를 고려한 주택가격 예측 (부동산학연구, 2025)
- ② 벡터오차수정모형(VECM)을 이용한 아파트 규모별 매매가 비교 연구 (부동산학연구, 2025)
- ② The 'Green buildings' directive: A quantification of its costs and benefits in two Italian regions (Journal of Housing Economics, 2025.06)
- ② Dynamics of subletting: Evidence from Swedish university students (Journal of Housing Economics, 2025.06)
- ② Asymmetric information provision and flood risk salience (Journal of Housing Economics, 2025.06)
- ② Rent control and the supply of affordable housing (Journal of Housing Economics, 2025.06)
- ② Living in the gender spectrum: Evidence from non-cisgender applications in the rental housing market (Journal of Housing Economics, 2025.06)
- ② Language proficiency and homeownership: Evidence from U.S. immigrants (Journal of Housing Economics, 2025.06)
- ② Capital structure, the adjusted present value, and mortgage choice (Journal of Housing Economics, 2025.06)
- ② The effect of water filtration on cholera mortalityd (Journal of Urban Economics, 2025.05)
- ② Tenant rights, eviction, and rent affordability (Journal of Urban Economics, 2025.05)
- ② Did cities increase skills during industrialization? Evidence from rural-urban migration (Journal of Urban Economics, 2025.07)



KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(수시) 2024-20



부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구

이태리, 노민지, 유선종, 유승동, 임세진, 전홍규

- 고부가가치 산업인 부동산서비스산업의 질적·양적 성장을 목표로 이를 위한 정책 수단 중 하나인 우수 부동산서비스사업자 인증제도에 중점을 두고 제도개선을 통한 부동산서비스산업 진흥과 발전을 제고
- 우리나라 부동산서비스산업은 여전히 발전 여력이 남아있음에도 불구하고 업역간 융복합이 어려움, 제도적인 제약, 전문 인력육성의 한계점 등의 이유로 부진
- 부동산서비스산업 발전을 위한 정책수단으로써의 우수 부동산서비스 사업자 인증 제도는 소비자 보호 기여, 신뢰도 향상이라는 성과는 있었으나 여전히 미진한 성과를 보이고 있어 제도 개선을 통해 제도를 활성화 할 필요
- 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 개선하기 위해서는 부동산소비자 피해예방 및 보호기능을 강화, 고부가가치 창출을 유도할 수 있도록 기존 부동산서비스산업 영역 활력 제고와 함께 부동산 신산업 등 육성 및 활성화를 기본방향으로 설정
- 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 구조적, 실질적 개선을 통한 부동산서비스산업 발전은 소비자와 국민 전체에게 긍정적인 영향을 미치며, 부동산서비스 시장의 신뢰성을 회복하고 경제 전반에 걸쳐 안정성을 증진시킬 수 있을 것으로 기대

연구보고서

- ③ 국토연 기본 25-09 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구
- ③ 국토연 기본 24-36 행위자기반 부동산시장 시뮬레이션 모형 구축 연구(I)
- ③ 국토연 기본 24-33 부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 연구
- ③ 국토연 기본 24-27 주택시장 변동성 확대의 사회적 비용에 관한 연구
- ③ 국토연 기본 23-30 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구
- ③ 국토연 기본 23-21 주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구
- ③ 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- ③ 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- ③ 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- ③ 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- ③ 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구



- 📍 국토연 기본 21-21 해외 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 주택구매표소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- 📍 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- 📍 국토연 WP 23-06 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구
- 📍 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산율 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 전세자금대출 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
- 📍 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- 📍 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.)
- ③ 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)



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

국토이슈리포트

- ③ 지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향(2025.07.09.)
- ③ 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제(2023.09.06.)
- ③ 주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제(2023.08.11.)
- ③ 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- ③ 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- ③ 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- ③ 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점:2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- ③ 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- ③ 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- ③ 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점-임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급 (2021.02.10.)
- ③ 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향 (2021.02.03.)
- ③ 수도권 중장기 주택공급 전망과 시사점 (2020.11.25.)
- ③ 코로나19 같은 감염병 상시 위기 시대, 1인가구 주거불안 양상과 주거정책 시사점 (2020.05.25.)
- ③ 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안-사태 악화 및 장기화 시 대응방안- (2020.04.02.)
- ③ 주거비 부담 경감을 위한 지원정책 (2019.04.01.)



최근 부동산시장 관련 연구내용

주거비 부담능력이란 가구의 소득에 대비하여 주거 관련 비용을 지불할 수 있는 능력을 말하며, 주거비 부담능력이 적은 가구들의 경우 임대료 변화 및 임대료 규제에 다른 가구보다 민감하게 반응한다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 서울시 공공임대주택 거주자의 객관적·주관적 주거비 부담이 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 연구와 미국의 도시 간 임대료 규제 개편이 임대주택 공급 전반과 소득수준별 공급에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

📌 [객관적·주관적 주거비 부담이 서울시 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향 분석(박정호·임태균. 2025. 주택연구 제33권 제2호, pp 99-132)]

본연구는 서울시 공공임대주택 거주자의 객관적·주관적 주거비 부담이 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다.

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사의 4개 조사연도(연도별 1,295가구, 총 5,180가구) 데이터를 활용하였으며, 객관적 주거비 부담과 주관적 주거비 부담 변수를 패널 임의효과와 순서형 로지스틱 모형에 투입하였다. 분석 결과, 객관적 주거비 부담은 주거만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았으나, 주관적 주거비 부담은 주거만족도를 유의미하게 낮추는 요인으로 작용하였다. 주거비 부담이 주거만족도에 미치는 영향은 객관성과 주관성 측면에서 불일치할 수 있음이 확인되었다. 이는 공공임대주택의 낮은 임대료 구조로 인해 객관적 주거비 부담은 크게 체감되지 않지만, 개인적·심리적 요인에서 비롯되는 주관적 주거비 부담이 주거만족도 저하에 직접적으로 작용할 수 있음을 의미한다. 이러한 결과는 공공임대주택 정책이 단순히 주택을 제공하는 데 그치지 않고, 입주민이 체감하는 실질적 주거만족도와 웰빙을 높이는 방향으로 보완되어야 함을 시사한다. 향후 주거비 부담의 두 가지 측면을 종합적으로 고려한 맞춤형 주거 지원과 가구 특성 및 지역 환경을 반영한 정교한 주거 정책 마련이 요구된다.

📌 Rent control and the supply of affordable housing. Journal of Housing Economics. Vol. 68.]

We generate the first cross-city panel dataset of rent control reforms and estimate their effect on the supply of rental housing overall and across varying levels of affordability. To identify reforms, we use machine learning algorithms to analyze over 76,000 newspaper articles from 7000 news outlets, spanning 27 metropolitan areas and >4000 census places across the US between 2000 and April of 2021. We then manually validate identified articles to ensure accuracy and combine these data with rental unit counts by affordability level, created using Census microdata. To assess the impact of rent control reforms on rental supply, we employ a two-way fixed effects model with place specific time trends and examine the robustness of our results with a staggered treatment design. Our results provide evidence that more restrictive rent control reforms are associated with a 10-percent reduction in the total number of rental units in a city. When stratified by affordability (based on U.S. Department of Housing and Urban Development definitions of affordability), these reforms lead to an increase in the availability of units affordable to extremely low-income households by about 52 % (with a lower-bound effect equal to 11 %), offset by a decline in units affordable to higher-income households of about 46 % (with a lower-bound estimate equal to 4 %). These findings highlight the complex trade-offs inherent to rent control policies, illustrating differential impacts across income groups and underscoring the nuanced nature of such interventions.

부동산시장 조사분석
2025. 7 | July | Vol.50



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	96.9	89.0	83.8	88.9	90.3	90.0	90.3	88.0	86.2	85.9	90.7	95.9	93.7	96.5	94.7
수도권	99.2	92.0	88.7	94.9	96.9	96.4	94.9	90.7	86.9	88.2	94.5	100.1	96.7	101.0	101.2
서울	104.4	96.3	95.3	103.8	106.4	102.2	101.5	97.2	93.2	91.8	98.3	106.5	102.9	109.7	110.4
인천	102.3	93.4	87.3	93.9	97.8	102.4	100.0	96.9	92.0	96.1	99.9	98.2	94.4	100.6	98.3
경기	95.6	89.2	85.2	90.0	91.4	91.8	90.1	85.6	82.2	84.5	91.2	96.9	93.7	96.2	96.5
비수도권	94.2	85.6	78.5	82.4	83.3	83.4	85.5	85.1	85.5	83.5	86.6	91.3	90.4	91.7	87.7
부산	98.1	89.5	82.7	87.6	87.5	84.9	87.9	90.5	87.4	86.8	85.5	96.5	94.2	95.2	87.6
대구	88.2	77.6	70.5	74.6	74.3	74.6	78.8	79.8	81.8	79.4	80.7	83.3	84.9	86.1	83.8
광주	90.1	80.2	73.6	76.3	84.6	86.4	84.6	84.2	86.1	85.0	93.0	94.4	90.0	94.9	87.8
대전	100.4	93.8	84.4	80.8	82.5	85.5	89.4	89.5	92.7	85.8	89.4	90.8	93.7	93.4	90.3
울산	106.4	100.3	87.8	94.8	94.1	92.7	92.7	90.6	93.2	87.3	95.6	104.8	102.1	98.3	96.5
세종	94.9	90.0	83.5	88.4	87.7	85.4	86.4	87.2	91.8	91.2	92.3	94.7	116.0	104.2	93.8
강원	89.2	84.2	79.6	85.4	84.5	87.4	86.2	87.2	83.9	79.9	87.3	88.5	82.0	84.1	86.7
충북	96.6	86.0	79.4	83.5	81.4	81.8	85.4	85.4	89.3	89.9	89.3	91.8	91.8	95.2	87.2
충남	97.4	91.6	85.6	88.8	91.1	88.7	92.3	87.1	85.8	86.7	89.4	89.4	82.4	86.1	86.3
전북	92.6	84.8	79.4	81.3	82.7	84.6	80.8	84.5	80.1	80.5	82.2	84.9	87.0	86.2	86.6
전남	92.2	81.1	75.0	78.0	79.4	81.0	80.2	77.4	79.8	77.4	86.8	90.3	87.1	91.7	86.2
경북	90.1	82.0	76.1	81.5	81.6	87.8	85.9	82.9	85.6	83.7	87.8	92.3	91.5	92.0	90.0
경남	89.2	79.3	72.1	77.3	78.5	78.3	88.1	81.4	80.2	77.7	84.3	87.2	85.4	88.1	87.9
제주	84.6	76.4	68.9	74.5	73.9	75.2	73.5	73.2	72.0	69.6	74.2	78.1	81.2	82.5	82.0

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	93.2	75.3	62.1	68.4	70.0	72.5	77.3	77.5	75.9	73.4	78.4	85.9	84.7	88.4	77.2
수도권	93.4	76.4	65.3	73.3	76.2	81.0	84.4	81.6	76.1	76.0	82.1	88.8	87.6	93.5	82.9
서울	98.8	79.6	70.4	84.2	87.1	89.1	94.2	91.8	84.7	79.7	83.0	93.1	94.5	102.9	92.5
인천	100.1	81.3	64.3	74.9	85.5	96.3	96.7	95.9	88.8	91.8	94.8	91.9	84.3	100.1	86.8
경기	88.9	73.5	62.6	66.7	68.0	73.2	76.1	72.7	68.5	70.4	78.9	85.6	84.3	86.8	76.6
비수도권	92.9	74.2	58.7	63.5	63.7	63.8	70.1	73.3	75.6	70.7	74.6	82.9	81.8	83.1	71.4
부산	101.9	81.8	68.0	74.7	73.5	66.4	74.5	84.9	81.4	77.1	73.3	93.4	92.9	91.0	70.8
대구	87.4	64.0	47.0	50.8	49.8	50.0	62.3	68.3	71.7	68.3	69.5	71.0	74.0	75.3	67.5
광주	85.7	71.1	55.1	57.5	69.4	72.9	71.3	71.3	74.4	73.6	85.1	90.5	83.5	90.5	72.5
대전	107.2	89.9	72.6	60.6	62.2	64.8	78.5	84.6	92.3	80.5	83.4	85.0	89.3	88.3	78.9
울산	110.6	96.4	70.8	76.4	75.8	72.8	76.7	74.8	79.0	69.7	79.1	95.0	88.9	82.1	77.3
세종	98.8	82.3	68.4	75.6	67.4	70.5	73.8	82.0	89.0	83.0	87.4	84.2	105.1	93.1	79.0
강원	81.0	68.9	59.2	69.6	63.7	72.2	70.6	74.1	75.9	63.6	73.6	81.0	70.1	75.2	67.3
충북	93.8	74.2	59.7	62.2	58.5	62.2	67.2	70.7	80.1	77.5	77.2	80.0	77.9	87.2	67.2
충남	93.1	78.4	69.3	74.6	77.6	75.3	80.2	78.7	75.3	72.7	76.8	77.8	67.7	71.7	72.8
전북	84.2	68.5	52.4	55.0	55.2	59.1	59.5	63.6	62.5	59.6	61.1	65.8	70.6	67.8	63.2
전남	84.4	62.5	48.6	54.8	55.3	57.2	57.0	57.4	61.8	59.2	73.2	80.4	74.0	84.8	69.7
경북	83.3	65.4	49.7	62.5	63.5	70.7	71.1	70.3	80.5	71.2	77.6	85.1	86.6	83.8	77.4
경남	84.2	62.4	46.0	52.9	54.5	55.8	70.5	65.6	65.7	62.8	72.3	77.0	76.6	80.2	73.1
제주	79.2	61.7	46.4	54.7	55.0	51.7	55.3	50.7	52.2	49.1	58.6	68.9	73.5	73.0	69.4

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	91.2	73.4	58.4	67.2	66.4	61.9	66.5	68.0	68.8	64.4	70.7	82.7	88.6	87.7	86.2
수도권	90.1	73.6	62.5	73.0	72.3	69.1	72.4	73.4	72.2	66.5	73.0	88.4	95.5	97.0	97.1
서울	99.2	84.4	73.3	87.4	87.2	77.3	79.3	79.3	79.7	72.4	78.7	98.7	105.6	109.4	109.6
인천	105.3	81.6	57.7	72.1	82.6	87.0	86.6	85.8	91.8	86.9	93.6	101.1	99.9	105.1	97.7
경기	81.7	65.7	57.5	64.9	61.5	60.6	65.5	67.3	63.7	58.7	65.3	79.8	88.8	88.2	89.8
비수도권	92.2	73.0	54.2	61.3	60.3	54.6	60.4	62.6	65.2	62.3	68.3	76.9	81.6	78.2	75.2
부산	99.6	77.3	55.1	62.4	59.6	45.3	60.1	63.7	60.4	60.7	66.8	77.7	78.0	71.2	65.7
대구	91.5	71.2	52.1	57.7	51.8	42.8	51.0	61.4	62.0	59.7	63.4	70.9	76.8	70.0	71.9
광주	79.1	66.8	47.9	53.2	63.5	58.8	63.5	67.4	71.6	71.4	77.2	81.2	86.0	78.0	70.0
대전	106.5	86.5	61.1	54.6	59.2	65.0	66.6	74.4	82.9	73.8	73.2	84.2	85.9	79.7	73.4
울산	116.0	94.3	66.6	76.4	76.6	68.0	67.5	58.3	64.7	54.2	61.0	67.7	74.2	74.4	79.9
세종	104.7	86.9	69.7	77.3	73.1	70.3	72.5	75.0	81.6	75.2	83.5	90.1	117.3	112.2	99.4
강원	83.8	68.3	57.5	62.5	55.3	55.9	64.1	60.6	64.4	63.4	72.2	81.4	81.3	83.2	78.6
충북	89.4	70.2	53.4	62.5	58.8	62.0	64.7	64.4	72.4	70.4	75.7	79.1	84.1	83.1	76.5
충남	96.7	76.1	61.9	69.9	69.6	61.9	66.4	72.6	74.2	65.3	69.2	72.1	72.6	71.9	70.0
전북	85.4	70.1	53.0	57.3	59.1	56.0	57.3	55.8	58.1	54.4	54.8	59.3	66.7	67.3	68.1
전남	72.0	55.7	43.4	48.9	46.2	39.6	43.1	46.6	51.9	54.4	65.5	79.9	79.5	75.6	72.9
경북	78.8	65.4	56.8	73.7	72.6	71.3	73.1	74.0	74.4	70.3	81.6	95.1	102.5	95.3	96.3
경남	90.3	66.8	46.0	55.0	55.5	51.1	51.9	52.6	58.0	55.7	64.4	75.4	89.0	92.5	89.4
제주	75.9	57.5	43.4	57.1	59.1	55.6	58.1	51.3	49.9	47.1	56.0	67.4	73.9	78.0	76.5

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	90.4	76.2	75.0	77.0	82.8	82.8	88.1	86.8	75.5	72.7	77.1	87.2	95.9	103.4	89.3
수도권	90.1	78.2	78.9	83.1	92.9	95.0	99.2	91.9	71.4	69.8	72.2	82.3	93.8	104.0	87.7
서울	112.9	84.4	84.2	91.3	104.4	105.0	108.9	100.0	71.3	67.5	65.0	71.5	81.3	105.6	106.3
인천	87.4	84.1	76.4	85.9	104.0	111.3	113.5	106.3	87.6	89.4	94.5	84.1	88.5	96.3	81.6
경기	77.7	73.4	76.5	77.8	84.0	85.8	90.6	84.2	68.0	66.9	71.6	88.0	102.1	104.6	78.4
비수도권	90.4	74.1	70.9	70.8	72.5	70.5	76.8	81.7	79.6	75.6	82.1	92.4	98.2	102.7	90.6
부산	114.6	83.6	83.2	89.5	90.5	76.5	80.7	93.5	88.1	73.5	74.9	99.5	116.6	120.9	108.8
대구	79.0	54.9	51.0	47.5	50.2	44.9	70.3	79.6	82.2	83.0	78.2	81.1	95.7	105.3	86.4
광주	94.0	79.2	75.8	69.3	72.4	75.1	83.1	88.1	87.5	90.4	105.5	108.5	110.1	108.8	108.0
대전	92.9	86.1	85.8	70.8	65.2	60.4	61.7	69.0	82.4	82.1	84.8	92.9	89.4	90.7	74.7
울산	110.0	120.4	102.4	106.0	93.3	90.8	106.0	110.7	93.3	92.9	106.0	120.5	117.6	119.3	112.2
세종	87.8	77.3	73.7	77.6	85.4	89.6	94.0	115.6	109.8	115.7	115.6	111.4	110.2	110.6	97.9
강원	80.5	83.1	78.9	77.5	79.0	84.7	75.7	73.2	74.2	56.9	79.2	89.1	72.6	86.0	77.9
충북	75.6	69.1	69.7	58.4	59.2	65.0	66.0	62.9	69.0	68.8	78.9	83.9	97.3	98.6	70.5
충남	76.9	64.5	69.6	69.3	82.0	77.2	82.9	89.3	80.6	84.6	83.2	79.1	69.0	71.4	63.7
전북	88.0	76.1	67.4	59.6	62.6	66.2	63.7	80.0	65.2	59.6	62.7	80.4	79.9	80.7	73.2
전남	82.3	67.1	59.9	66.9	71.3	78.4	72.8	67.8	69.3	59.1	65.5	84.9	91.0	95.6	82.7
경북	64.0	44.1	48.2	62.1	66.2	70.0	76.6	74.1	68.2	69.0	79.7	80.1	95.0	103.7	93.2
경남	84.0	61.2	53.2	55.0	62.8	66.5	77.5	72.5	75.7	73.0	87.8	91.1	87.3	96.3	88.8
제주	81.1	69.0	65.1	68.6	69.4	71.8	71.6	66.7	61.9	69.0	84.6	93.7	95.3	96.9	93.5

▶ 토지시장 압력지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	97.6	77.1	58.4	63.6	64.9	78.0	82.7	82.3	85.2	85.1	88.9	88.7	71.4	78.0	57.0
수도권	99.9	78.6	62.5	66.3	68.6	85.5	88.1	84.1	84.6	92.5	100.9	94.0	73.0	81.4	61.7
서울	87.6	70.1	73.3	74.8	74.0	91.8	101.7	101.2	101.0	98.1	101.9	102.2	90.6	92.7	60.9
인천	103.3	78.7	57.7	70.1	75.2	96.7	96.8	100.6	86.1	99.8	96.7	86.3	61.7	96.7	76.9
경기	106.2	83.4	57.5	60.6	64.1	79.5	78.5	70.9	74.9	87.7	101.3	91.0	65.4	71.6	58.9
비수도권	95.5	75.8	54.2	60.7	61.2	70.3	77.2	80.3	85.6	77.6	76.9	83.3	69.7	74.5	52.2
부산	95.3	85.9	55.1	78.8	78.0	85.3	87.9	105.1	102.7	100.5	80.0	108.5	93.7	93.4	48.7
대구	88.8	61.8	52.1	44.7	47.2	62.9	70.5	68.4	76.0	68.0	70.7	63.6	54.3	59.3	47.8
광주	87.9	70.5	47.9	54.0	74.4	89.1	72.0	63.8	68.0	63.9	79.6	88.6	60.5	92.5	48.8
대전	118.8	97.0	61.1	60.4	63.6	67.7	105.9	108.9	111.5	87.5	95.2	80.2	93.7	97.2	88.9
울산	104.4	80.9	66.6	54.1	61.8	65.2	66.3	68.5	86.3	71.9	81.5	109.9	86.0	63.8	47.7
세종	99.7	80.4	69.7	72.1	46.9	56.4	60.3	65.5	82.6	68.1	71.2	56.5	86.1	56.0	39.2
강원	77.8	58.9	57.5	72.5	62.8	83.1	74.8	91.7	91.6	68.8	71.3	74.4	54.3	57.2	45.3
충북	112.8	82.9	53.4	64.8	57.6	60.4	71.1	84.3	98.0	92.9	77.8	78.2	55.7	83.8	53.0
충남	100.8	91.6	61.9	84.3	84.4	90.7	95.6	78.4	72.7	73.1	81.5	84.0	60.7	71.6	83.0
전북	79.9	60.8	53.0	48.8	44.7	57.5	59.0	61.2	66.0	66.2	67.7	63.0	68.5	58.8	49.6
전남	101.4	67.5	43.4	53.2	54.6	63.2	62.4	63.1	68.5	65.1	88.7	77.7	54.5	88.1	56.1
경북	103.5	81.5	56.8	48.7	50.0	70.5	64.6	62.9	97.4	74.0	71.1	76.3	60.4	54.6	41.8
경남	76.6	57.8	46.0	48.8	47.0	53.8	88.5	76.9	67.7	63.9	70.5	68.6	53.0	52.6	40.8
제주	82.1	61.5	43.4	41.3	39.1	31.8	39.6	37.9	47.9	36.6	42.2	52.1	56.6	48.7	42.5

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	100.5	102.6	105.6	109.4	110.6	107.6	103.4	98.5	96.5	98.3	103.0	106.0	102.7	104.7	112.1
수도권	105.0	107.6	112.1	116.4	117.7	111.7	105.5	99.8	97.6	100.5	106.9	111.5	105.9	108.5	119.4
서울	110.0	113.0	120.1	123.5	125.6	115.3	108.9	102.7	101.7	103.8	113.6	119.9	111.3	116.5	128.3
인천	104.6	105.5	110.3	113.0	110.1	108.5	103.2	98.0	95.2	100.4	104.9	104.6	104.5	101.1	109.8
경기	102.3	105.0	107.8	113.2	114.7	110.3	104.0	98.5	95.8	98.6	103.5	108.1	103.2	105.6	116.4
비수도권	95.6	97.1	98.3	101.4	102.8	103.0	101.0	97.0	95.3	96.2	98.6	99.7	99.1	100.3	103.9
부산	94.3	97.1	97.4	100.5	101.5	103.4	101.3	96.1	93.4	96.5	97.8	99.6	95.5	99.4	104.3
대구	89.0	91.2	94.0	98.5	98.7	99.1	95.2	91.3	92.0	90.6	91.9	95.6	95.7	97.0	100.0
광주	94.5	89.3	92.2	95.1	99.8	99.8	97.9	97.0	97.8	96.3	100.9	98.4	96.5	99.4	103.2
대전	93.5	97.8	96.1	101.0	102.9	106.3	100.3	94.5	93.1	91.2	95.4	96.6	98.1	98.4	101.7
울산	102.1	104.3	104.8	113.3	112.3	112.6	108.6	106.4	107.4	104.9	112.1	114.6	115.3	114.5	115.7
세종	91.0	97.7	98.6	101.2	107.9	100.3	98.9	92.5	94.5	99.5	97.2	105.2	126.8	115.4	108.6
강원	97.4	99.6	99.9	101.3	105.2	102.7	101.8	100.2	91.9	96.3	100.9	96.1	93.8	92.9	106.0
충북	99.5	97.9	99.1	104.7	104.4	101.4	103.6	100.1	98.5	102.3	101.5	103.6	105.7	103.3	107.2
충남	101.6	104.8	101.9	103.0	104.5	102.1	104.4	95.4	96.3	100.6	102.0	101.0	97.0	100.4	99.7
전북	101.0	101.1	106.4	107.5	110.2	110.1	102.2	105.4	97.6	101.4	103.3	104.0	103.3	104.5	110.1
전남	100.0	99.6	101.4	101.1	103.4	104.9	103.5	97.3	97.7	95.7	100.3	100.2	100.1	98.6	102.6
경북	96.9	98.5	102.5	100.5	99.8	105.0	100.7	95.6	90.7	96.1	97.9	99.4	96.4	100.3	102.6
경남	94.2	96.1	98.2	101.6	102.4	100.8	105.8	97.1	94.8	92.6	96.3	97.4	94.2	96.1	102.7
제주	90.0	91.1	91.3	94.2	92.8	98.8	91.8	95.6	91.8	90.1	89.9	87.2	88.9	92.0	94.6

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	102.3	104.6	107.9	112.0	113.2	109.8	105.4	100.1	98.0	100.2	105.2	108.4	104.7	107.0	115.0
수도권	106.8	109.7	114.5	119.4	120.4	113.9	107.4	101.2	98.9	102.0	108.9	114.0	107.9	110.7	122.5
서울	111.9	115.2	122.9	126.5	128.0	117.8	110.9	103.8	102.7	104.8	115.9	122.6	113.1	118.6	131.6
인천	106.6	107.9	112.7	116.1	112.5	110.4	105.4	99.4	96.5	102.3	106.5	106.8	106.3	102.6	111.5
경기	103.9	106.9	110.1	116.1	117.7	112.5	105.8	100.2	97.2	100.3	105.5	110.6	105.2	107.9	119.6
비수도권	97.2	98.8	100.1	103.4	104.9	105.1	103.0	98.6	96.9	98.1	100.6	101.7	101.0	102.4	106.3
부산	95.7	98.2	98.4	101.6	102.8	104.5	102.6	97.2	94.6	97.8	99.0	100.8	96.6	100.9	106.1
대구	89.7	91.5	95.5	100.8	100.0	101.3	96.6	92.2	93.7	91.3	93.2	97.3	97.4	98.9	102.4
광주	96.2	90.2	93.2	95.2	101.6	100.9	99.8	98.5	99.3	98.2	102.8	99.3	97.3	100.6	104.8
대전	94.4	98.5	97.3	101.8	104.4	108.1	101.4	95.6	93.9	91.8	96.9	97.7	98.9	99.2	103.2
울산	104.0	107.0	107.4	116.5	115.4	116.1	111.1	108.8	109.9	107.4	115.4	117.8	118.0	118.1	118.8
세종	92.5	99.8	101.2	103.8	110.3	101.8	101.6	94.5	97.3	100.8	99.0	108.3	130.8	118.7	111.7
강원	98.8	101.7	102.3	103.5	108.1	105.1	103.9	102.2	94.1	98.7	102.5	98.7	95.2	94.2	108.1
충북	100.7	99.3	100.8	106.9	106.1	103.1	105.1	101.0	100.1	104.5	103.6	105.5	108.0	105.5	110.0
충남	103.6	107.0	103.9	104.7	107.1	103.9	107.0	96.6	98.0	102.3	103.8	102.7	98.6	102.1	101.4
전북	103.1	103.8	108.7	110.0	112.9	112.9	104.4	108.0	99.6	104.1	105.7	106.6	105.4	107.0	112.8
전남	102.5	102.3	102.7	103.4	105.6	107.1	106.1	99.4	99.7	98.6	103.0	102.3	102.7	100.7	105.4
경북	99.1	100.9	105.1	103.1	102.1	108.0	103.4	98.2	92.1	98.5	100.5	102.1	98.4	103.0	105.4
경남	95.7	97.8	100.1	104.0	104.9	103.5	107.9	98.8	96.4	94.9	98.4	99.0	95.8	98.5	105.2
제주	92.7	93.3	93.1	96.7	94.6	101.1	93.5	97.7	93.9	92.4	91.8	89.2	91.3	94.1	96.8

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2024년										2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	
전국	107.3	109.3	114.6	120.9	122.1	116.0	110.1	104.0	100.8	103.0	109.1	114.3	108.7	113.0	124.3	
수도권	112.8	115.3	122.9	130.9	130.5	121.1	113.1	106.4	102.4	105.9	114.5	122.0	112.5	118.3	135.4	
서울	118.0	121.5	133.0	140.6	140.5	125.8	117.7	109.8	107.7	110.4	124.7	136.1	120.5	131.5	150.3	
인천	113.4	112.1	117.8	124.5	116.8	116.1	109.5	102.1	98.4	104.1	111.2	110.3	110.8	105.3	118.5	
경기	109.7	112.4	118.2	126.8	127.8	119.5	111.2	105.4	100.2	103.8	109.5	116.4	108.2	113.6	130.4	
비수도권	100.9	102.5	105.0	109.1	112.2	110.2	106.7	100.9	98.8	99.6	102.4	105.0	104.2	106.2	111.3	
부산	99.5	101.9	101.6	106.7	110.1	109.9	106.7	98.8	94.7	97.7	99.0	102.5	97.4	102.2	110.8	
대구	94.1	96.8	104.0	112.5	108.4	108.5	104.1	97.7	98.8	94.7	96.1	100.2	101.3	104.8	107.0	
광주	98.5	89.7	95.6	92.0	105.6	100.3	100.7	94.4	101.5	98.9	103.3	99.4	96.8	102.5	107.3	
대전	97.6	99.7	102.8	106.1	113.9	114.6	104.9	95.7	95.9	92.5	99.8	102.0	104.2	106.2	111.7	
울산	105.7	108.0	108.8	119.8	122.3	118.8	111.7	109.5	110.5	105.2	113.2	121.4	118.3	118.4	121.3	
세종	102.1	109.2	109.4	115.8	125.6	110.6	106.9	95.8	101.5	105.7	105.1	121.7	157.6	133.2	120.1	
강원	97.6	102.9	104.8	106.8	111.3	108.4	107.9	105.8	94.1	102.2	105.8	101.0	97.2	98.4	115.4	
충북	105.2	104.0	107.9	115.2	114.3	106.4	108.0	103.4	103.0	108.6	108.2	110.3	116.1	112.2	119.0	
충남	111.8	117.8	110.4	112.1	118.6	109.2	112.4	98.0	102.9	109.0	112.3	109.8	104.8	108.2	105.9	
전북	107.3	107.7	116.8	117.8	124.9	125.4	110.6	117.6	102.0	108.3	111.2	114.8	108.8	112.5	120.5	
전남	106.1	102.8	105.0	105.6	109.2	109.7	107.3	99.5	100.2	97.5	103.0	102.5	103.3	97.6	106.6	
경북	100.5	104.7	113.1	109.4	103.9	116.4	108.4	103.0	93.4	100.2	103.5	106.9	100.8	106.4	110.0	
경남	99.3	102.9	104.5	109.7	110.8	106.0	112.6	101.5	96.2	93.8	96.7	100.5	96.1	102.2	109.9	
제주	97.2	94.8	94.7	101.7	97.3	107.0	93.4	103.3	98.5	94.8	92.0	90.0	92.4	96.7	99.2	

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	97.4	99.9	101.1	103.1	104.3	103.7	100.6	96.2	95.3	97.4	101.2	102.5	100.7	101.0	105.7
수도권	100.8	104.0	106.2	107.9	110.2	106.7	101.7	96.0	95.4	98.0	103.4	106.0	103.2	103.0	109.6
서울	105.8	108.8	112.9	112.3	115.6	109.8	104.1	97.7	97.7	99.2	107.2	109.1	105.7	105.8	112.9
인천	99.7	103.7	107.5	107.7	108.3	104.7	101.3	96.7	94.7	100.4	101.7	103.4	101.8	100.0	104.5
경기	98.1	101.4	102.1	105.4	107.6	105.4	100.4	94.9	94.2	96.8	101.5	104.8	102.2	102.1	108.8
비수도권	93.4	95.0	95.2	97.7	97.6	100.1	99.3	96.3	95.0	96.7	98.7	98.3	97.7	98.6	101.3
부산	92.0	94.6	95.1	96.5	95.6	99.2	98.6	95.6	94.5	98.0	99.0	99.2	95.7	99.6	101.4
대구	85.3	86.1	86.9	89.0	91.6	94.1	89.2	86.8	88.5	87.9	90.3	94.5	93.6	93.0	97.8
광주	93.9	90.8	90.8	98.4	97.5	101.5	98.9	102.7	97.2	97.4	102.3	99.3	97.8	98.7	102.4
대전	91.2	97.4	91.8	97.5	94.9	101.6	97.9	95.5	92.0	91.1	94.1	93.3	93.6	92.2	94.6
울산	102.3	106.0	106.0	113.2	108.4	113.3	110.6	108.0	109.2	109.6	117.6	114.2	117.7	117.8	116.4
세종	83.0	90.4	92.9	91.8	94.9	92.9	96.3	93.2	93.1	96.0	93.0	95.0	103.9	104.2	103.3
강원	100.0	100.5	99.8	100.3	104.9	101.7	99.9	98.5	94.1	95.3	99.2	96.4	93.2	90.1	100.7
충북	96.2	94.7	93.7	98.7	97.8	99.8	102.2	98.5	97.1	100.4	99.1	100.6	99.8	98.7	101.0
충남	95.4	96.2	97.4	97.4	95.7	98.5	101.6	95.1	93.1	95.5	95.2	95.6	92.5	96.0	96.8
전북	99.0	99.8	100.6	102.2	100.8	100.4	98.2	98.5	97.1	100.0	100.1	98.5	102.0	101.6	105.0
전남	98.9	101.7	100.4	101.1	101.9	104.5	105.0	99.2	99.2	99.7	103.0	102.0	102.1	103.7	104.1
경북	97.6	97.2	97.1	96.8	100.2	99.7	98.5	93.4	90.7	96.9	97.5	97.3	95.9	99.5	100.8
경남	92.2	92.7	95.8	98.3	98.9	101.0	103.1	96.0	96.6	96.0	100.2	97.6	95.5	94.7	100.5
제주	88.2	91.8	91.5	91.7	91.8	95.1	93.7	92.2	89.4	90.1	91.6	88.4	90.1	91.5	94.5

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2024년									2025년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.4	84.5	85.2	85.6	87.1	87.4	85.6	83.9	82.2	81.9	83.5	84.1	84.6	84.3	85.8
수도권	89.3	89.1	89.7	89.8	93.3	91.4	88.5	87.1	86.1	87.2	88.5	88.9	88.4	89.2	91.7
서울	92.7	93.8	94.9	96.5	103.8	92.4	90.8	93.2	92.8	94.8	92.9	95.9	94.6	97.2	98.5
인천	86.5	84.3	89.6	84.6	87.7	90.9	83.3	85.6	83.2	83.7	90.9	84.0	88.7	87.5	94.2
경기	88.1	87.5	86.8	87.1	88.5	90.8	88.2	84.0	82.9	83.6	85.4	85.9	84.8	85.0	87.3
비수도권	81.5	81.7	82.4	83.3	84.6	84.0	83.4	82.4	80.5	78.9	80.7	81.8	82.5	82.0	82.6
부산	81.3	87.0	88.6	90.2	89.4	92.9	89.5	86.3	82.3	84.9	86.6	88.2	86.1	86.4	88.6
대구	82.8	89.0	80.6	78.0	87.1	79.4	82.3	82.7	76.6	83.7	80.1	79.8	80.4	80.1	78.6
광주	79.7	80.3	83.2	94.4	84.1	89.6	81.0	82.7	83.8	79.6	83.6	89.7	88.6	88.6	88.0
대전	85.7	91.2	85.5	94.0	88.8	90.0	90.4	84.3	85.2	85.5	81.4	86.5	90.7	91.3	88.1
울산	85.1	79.5	81.6	84.1	85.0	81.6	85.6	84.6	85.7	82.1	82.4	85.6	90.4	82.3	87.6
세종	77.7	78.7	75.1	77.9	86.7	87.4	74.5	74.2	69.6	87.6	81.0	77.1	91.2	85.9	80.3
강원	84.5	80.2	77.9	80.6	79.4	81.1	82.4	82.1	72.1	74.2	86.4	72.2	80.9	80.8	87.4
충북	88.6	84.8	84.3	84.9	89.7	86.0	90.2	92.4	84.3	82.3	82.1	86.8	85.2	83.6	82.0
충남	84.1	84.6	84.2	87.5	81.0	86.0	81.5	85.1	80.6	85.7	85.7	85.9	82.4	84.8	85.1
전북	82.1	76.9	86.0	85.0	86.2	84.9	82.0	81.6	80.1	77.2	81.5	79.9	84.0	81.9	86.1
전남	77.0	76.0	89.3	80.6	84.2	84.6	79.6	79.0	80.6	69.4	75.9	82.0	76.2	80.5	77.4
경북	77.8	76.6	79.0	77.3	79.7	77.4	76.4	72.0	78.0	74.1	74.8	75.7	79.0	76.2	77.1
경남	80.6	81.0	81.1	79.4	80.6	75.6	87.1	82.4	80.5	72.4	76.8	82.1	79.9	74.7	80.4
제주	66.0	71.2	74.6	71.8	77.2	78.1	75.6	76.5	72.1	68.8	72.8	70.0	67.9	72.8	74.0



부동산시장 조사분석

2025. 7 | July | Vol.50

Vol. 50



부동산시장 조사분석