

부동산시장 조사분석

2025. 10 October

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대구
- 주택시장 순환국면(일반가구)
- 전세시장 순환국면(일반가구)
- 주택시장 순환국면(중개업소)
- 전세시장 순환국면(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



CONTENTS

2025. 10 | October | Vol.51



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2025년 10월 31일

발행인 심교언

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 이수욱 swlee@krihs.re.kr

편집부위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr
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 cyyon@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: 대구

주택시장 순환국면(일반가구)

전세시장 순환국면(일반가구)

주택시장 순환국면(중개업소)

전세시장 순환국면(중개업소)

12 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

46 OECD 글로벌 부동산 통계지도

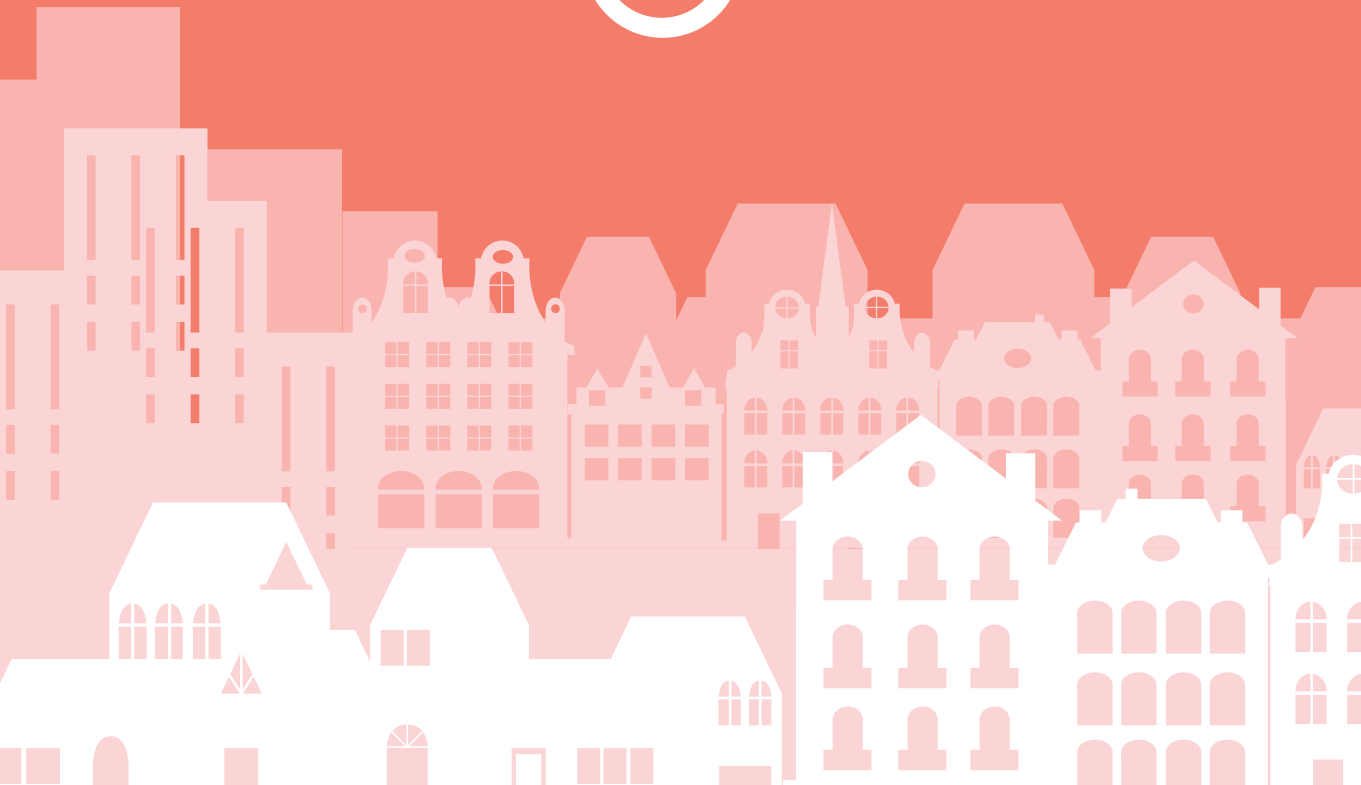
54 정책현장 특강시리즈

62 부동산시장 연구 동향

70 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2025. 10 | October | Vol.51



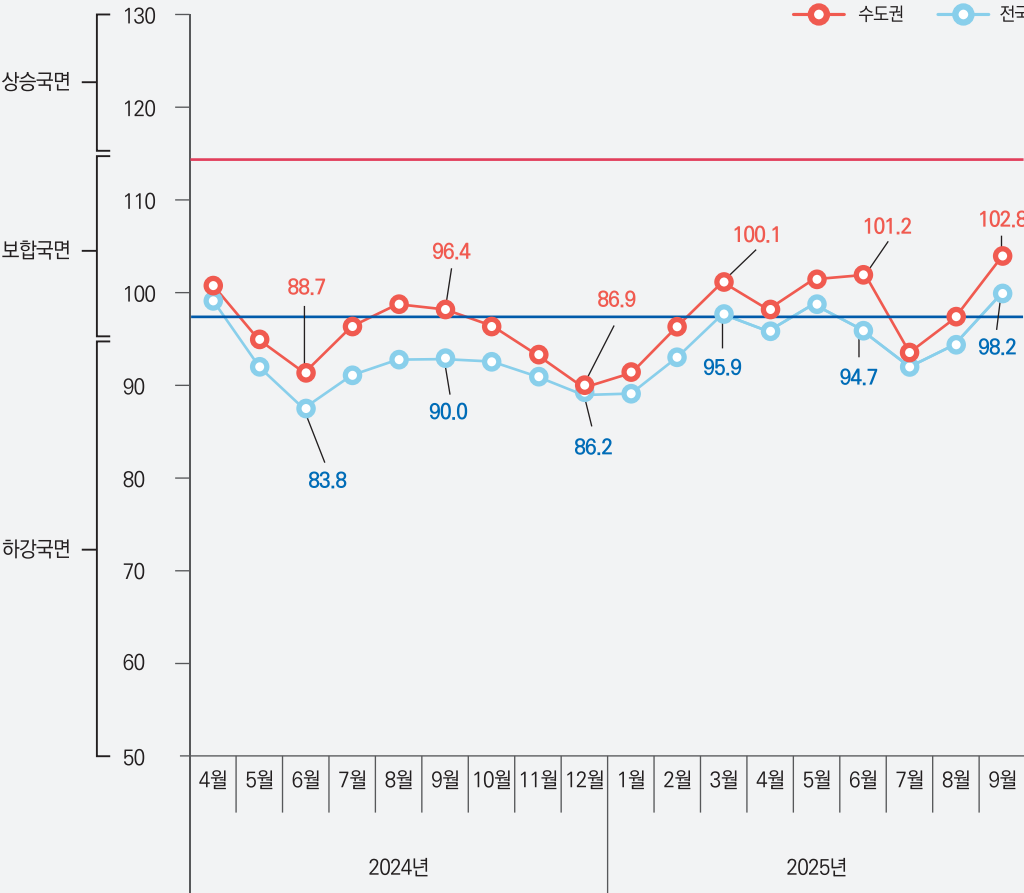
인포그래픽스



K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

- 2025년 3분기 K-REMAP 지수는 보합국면 전환
 - 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 98.2, 수도권 102.8을 기록
 - 전국 기준 지수가 전분기 대비 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환되었으며, 수도권의 경우 최근 1년간 가장 높은 수치를 기록

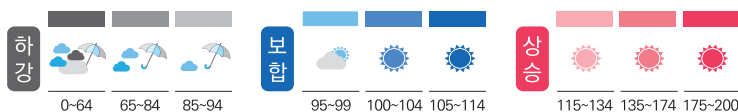
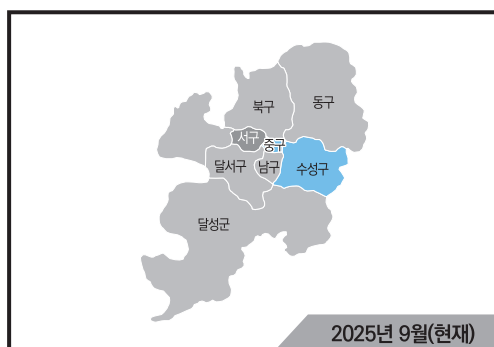
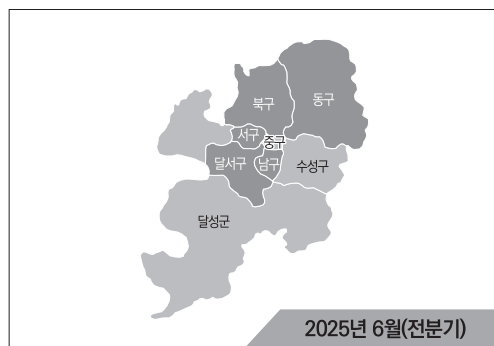
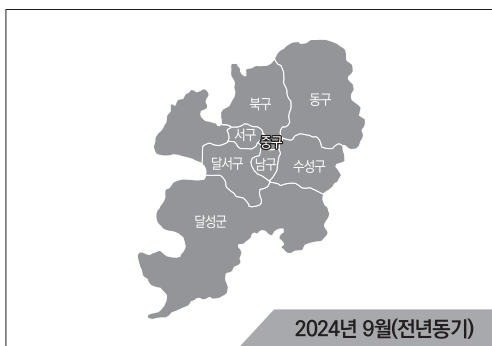


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 대구

글, 그림 | 권건우

• 대구의 K-REAMP 지수 전분기 대비 상승

- 2024년 9월 대구의 K-REMAP 지수는 74.6으로 모든 지역이 하강국면을 보였으나 지수가 지속 상승하며 2025년 9월 91.1을 기록
- 2025년 9월 현재 대부분 지역이 여전히 하강국면을 보이고 있으나, 중구와 수성구는 보합국면으로 전환



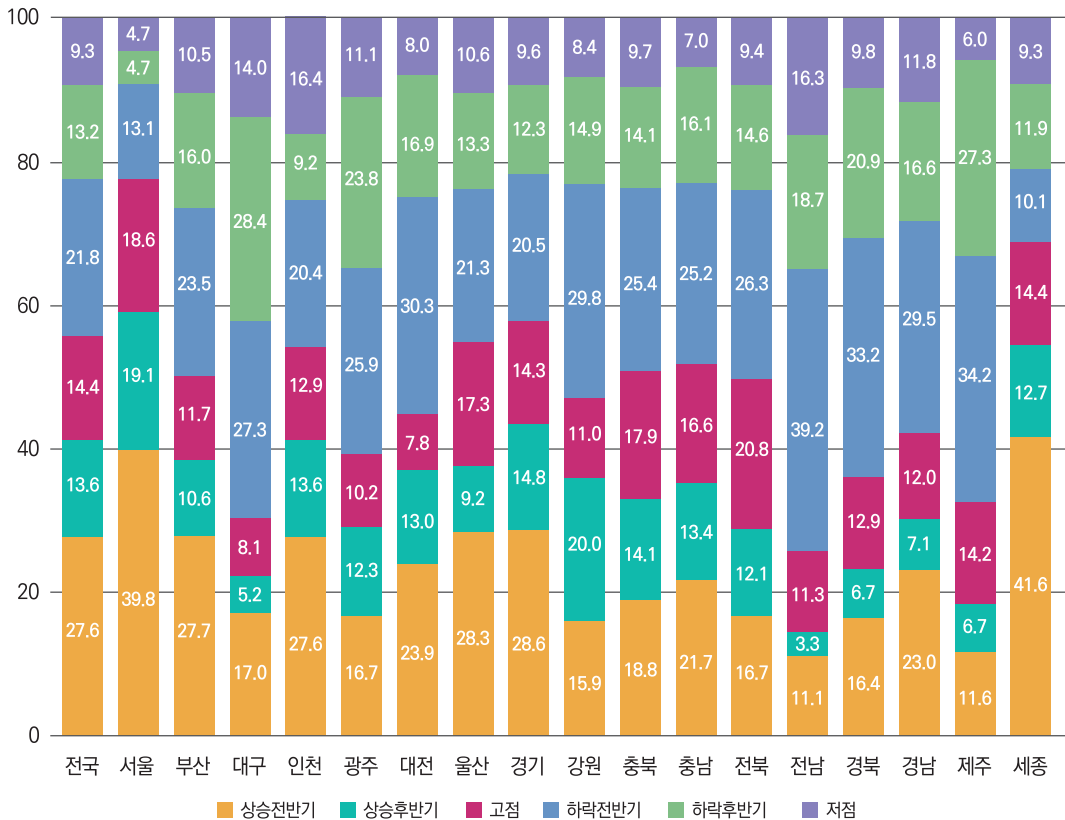
주택시장 순환국면(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 2025년 9월 현재 주택시장 순환국면에 대해 설문한 결과 전국 기준 상승전반기(27.6%), 하락전반기(21.8%), 고점(14.4%) 순으로 나타남

- 상승전반기 응답이 가장 높은 지역은 세종(41.6%), 서울(39.8%), 경기(28.6%) 순이었으며, 하락전반기 응답이 가장 높은 지역은 전남(39.2%), 제주(34.2%), 경북(33.2%) 순으로 나타남

주택시장 순환국면



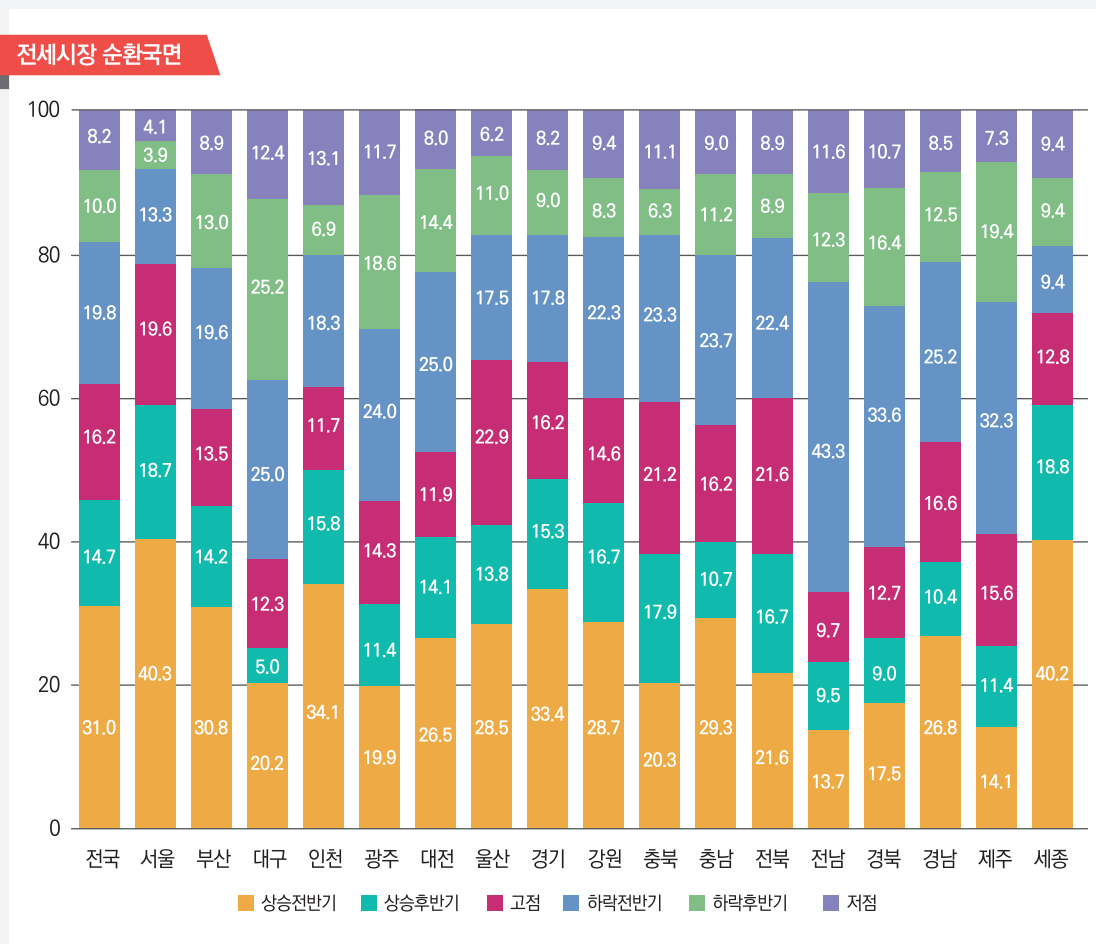
주: 2025년 9월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

전세시장 순환국면(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 2025년 9월 현재 전세시장 순환국면에 대해 설문한 결과 전국 기준 상승전반기(31.0%), 하락전반기(19.8%), 고점(16.2%) 순으로 나타남

– 상승전반기 응답이 가장 높은 지역은 서울(40.3%), 세종(40.2%), 인천(34.1%) 순이었으며, 하락전반기 응답이 가장 높은 지역은 전남(43.3%), 경북(33.6%), 제주(32.3%) 순으로 나타남



주: 2025년 9월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

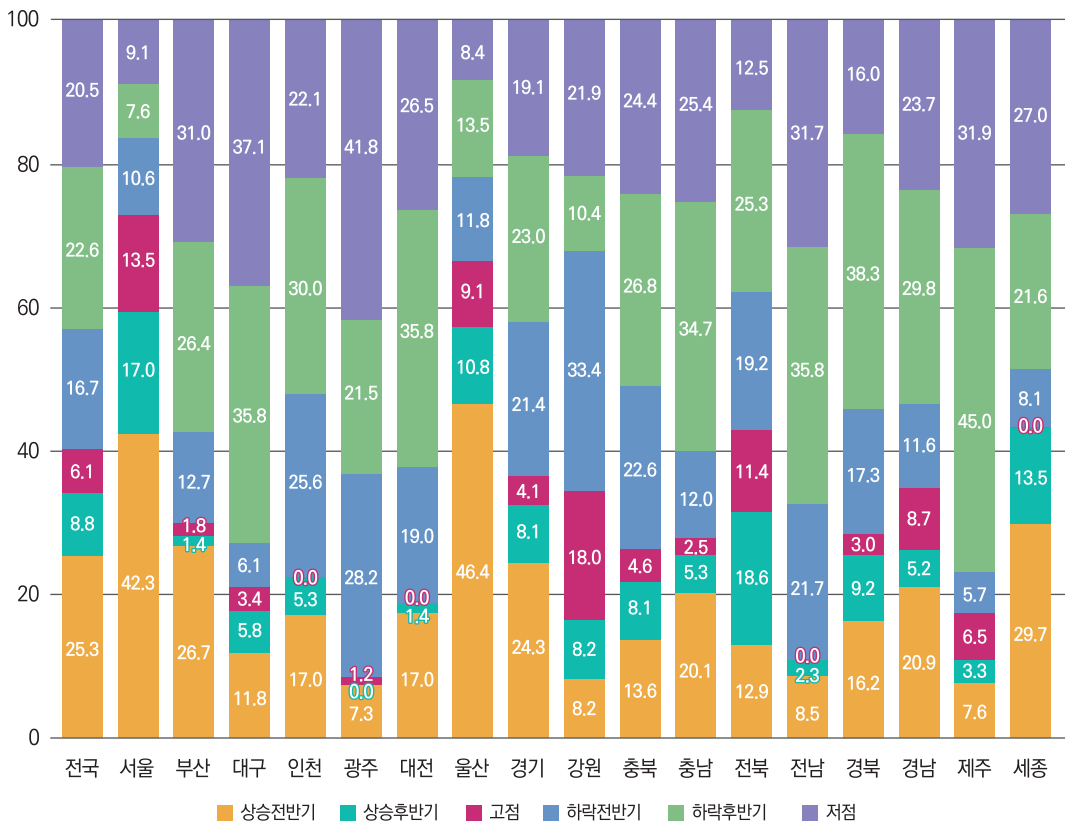
주택시장 순환국면(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 2025년 9월 현재 주택시장 순환국면에 대해 설문한 결과 전국 기준 상승전반기(25.3%), 하락후반기(22.6%), 저점(20.5%) 순으로 나타남

- 상승전반기 응답이 가장 높은 지역은 울산(46.4%), 서울(42.3%), 세종(29.7%) 순이었으며, 하락전반기 응답이 가장 높은 지역은 강원(33.4%), 광주(28.2%), 인천(25.6%) 순으로 나타남

주택시장 순환국면



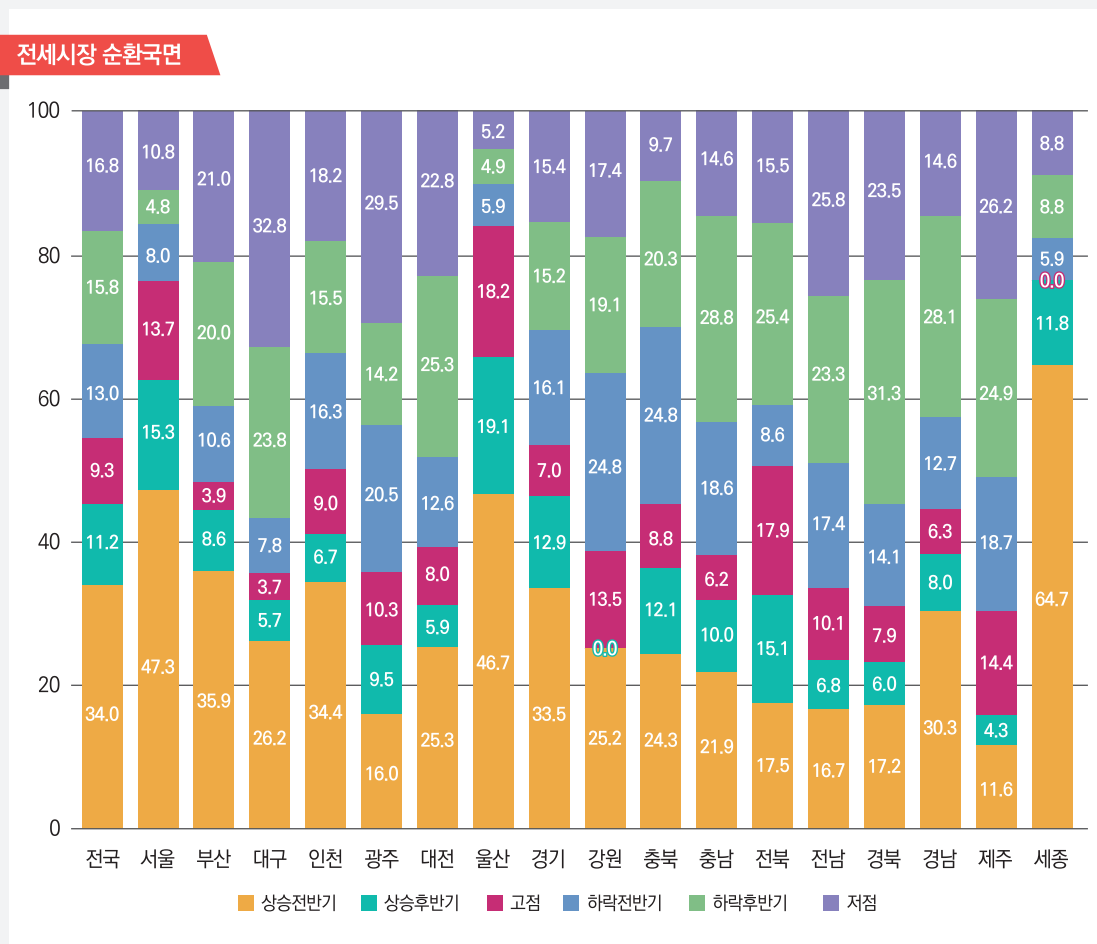
주: 2025년 9월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

전세시장 순환국면(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 2025년 9월 현재 전세시장 순환국면에 대해 설문한 결과 전국 기준 상승전반기(34.0%), 저점(16.8%), 하락후반기(15.8%) 순으로 나타남

– 상승전반기 응답이 가장 높은 지역은 세종(64.7%), 서울(47.3%), 울산(46.7%) 순이었으며, 저점 응답이 가장 높은 지역은 대구(32.8%), 광주(29.5%), 제주(26.2%) 순으로 나타남



주: 2025년 9월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2025. 10 | October | Vol.51



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

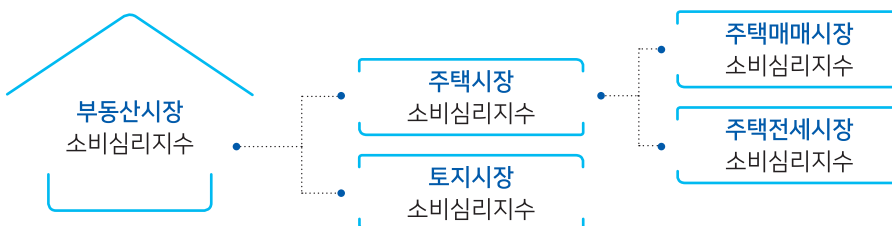
2025년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.



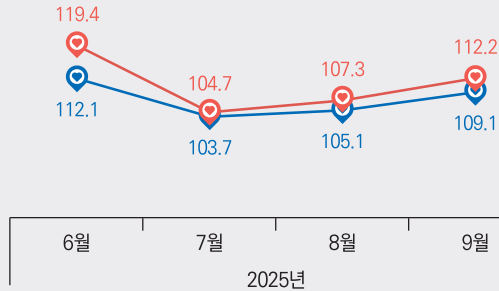
부동산시장 소비심리지수 개요

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

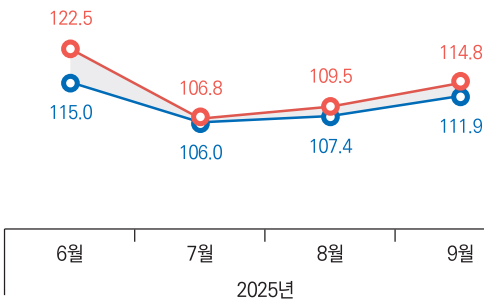
전국

2025년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 3.0p 하락, 전년 동기 대비 1.5p 상승

수도권

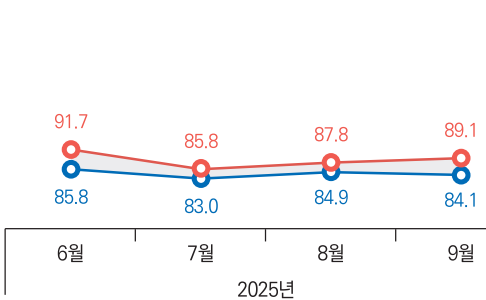
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 7.2p 하락, 전년 동기 대비 0.2p 상승

● 전국 ● 수도권



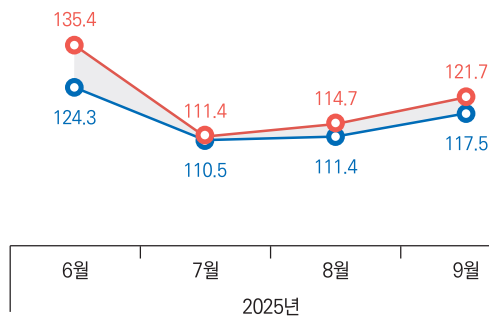
주택시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



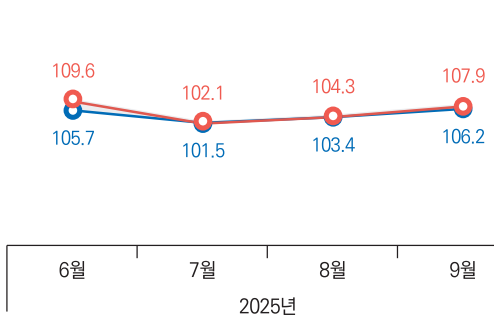
토지시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



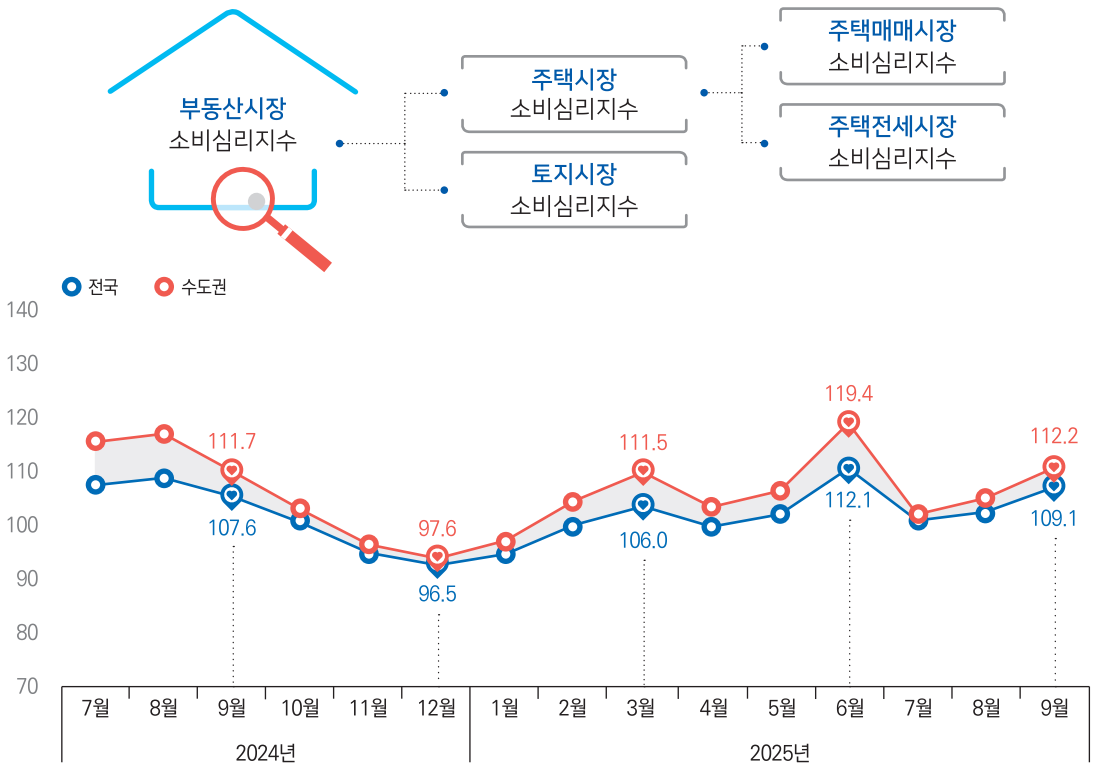
주택매매시장 소비심리지수

● 전국 ● 수도권



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	109.4	110.6	107.6	102.7	104.7	112.1	103.7	105.1	109.1
수도권	116.4	117.7	111.7	105.9	108.5	119.4	104.7	107.3	112.2
서울	123.5	125.6	115.3	111.3	116.5	128.3	108.6	113.7	120.3
인천	113.0	110.1	108.5	104.5	101.1	109.8	100.4	99.2	101.5
경기	113.2	114.7	110.3	103.2	105.6	116.4	103.3	105.5	110.0
비수도권	101.4	102.8	103.0	99.1	100.3	103.9	102.5	102.6	105.4



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.0p 하락

- 2025년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수(109.1)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(112.1) 대비 3.0p 하락, 전년동기(107.6) 대비 1.5p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.2p 하락

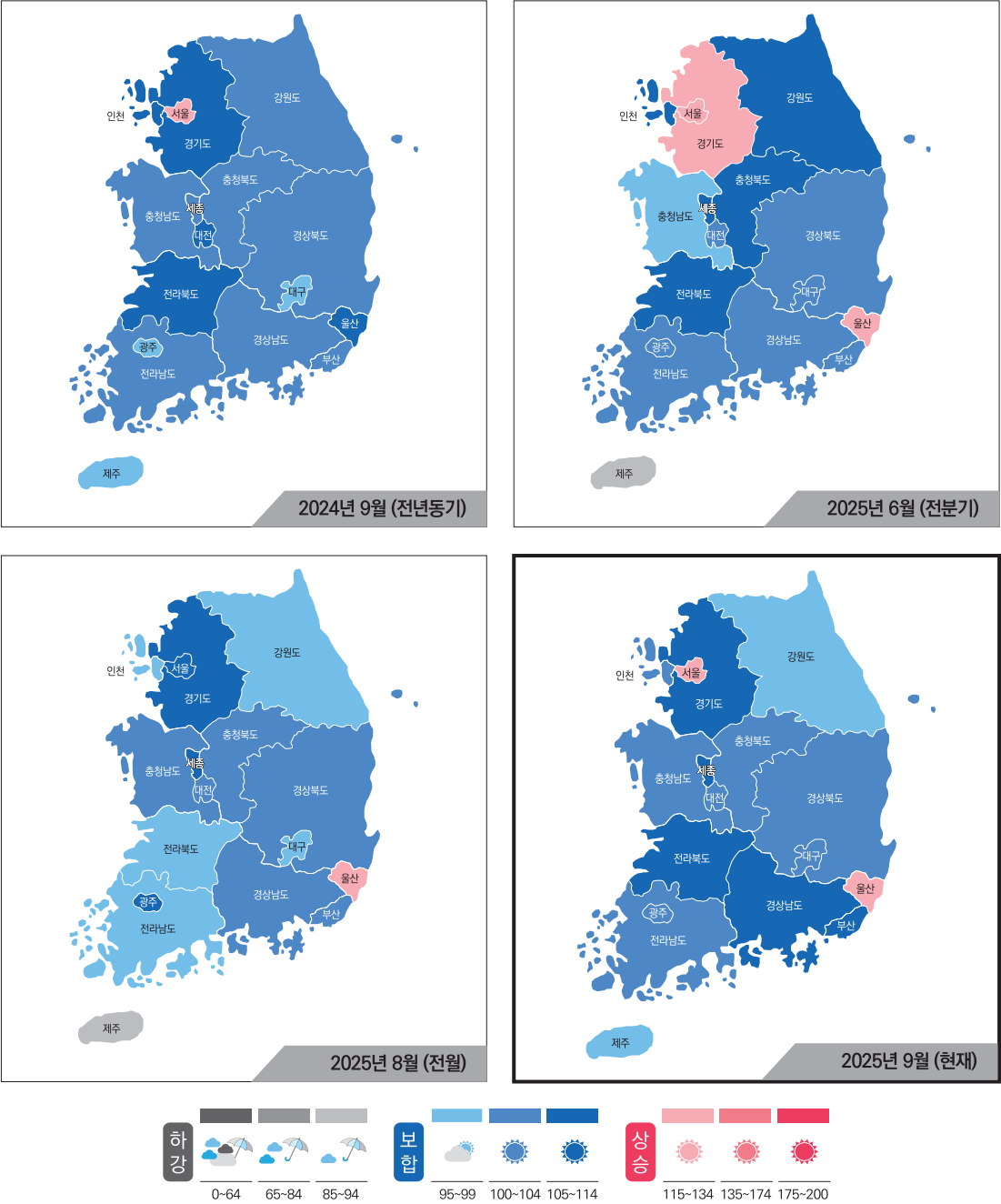
- 2025년 3분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(112.2)는 전분기(119.4) 대비 7.2p 하락, 전년동기(111.7) 대비 0.5p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(120.3)은 전분기 대비 8.0p 하락했으나 상승국면 유지, 경기(110.0)는 전분기 대비 6.4p 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환, 인천(101.5)은 전분기 대비 8.3p 하락했으나 보합국면 유지

03. 비수도권

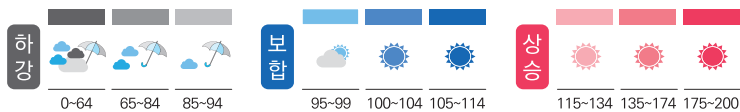
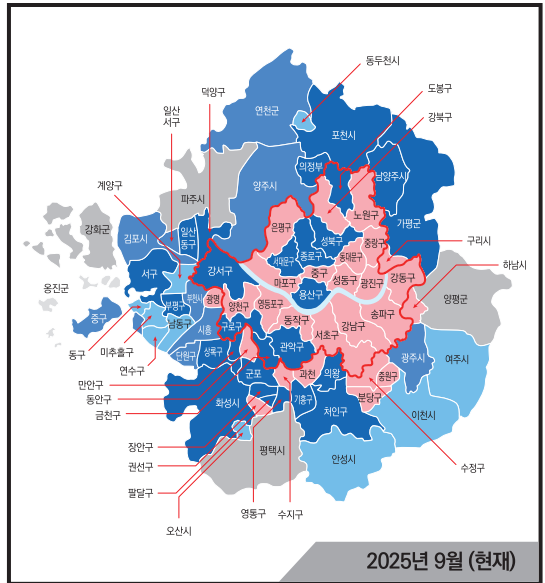
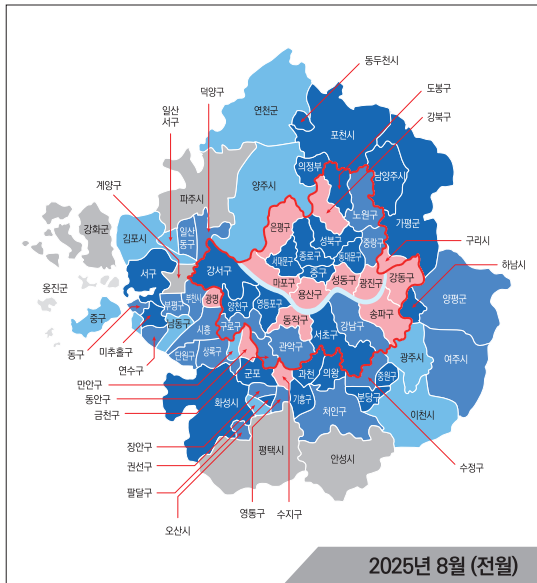
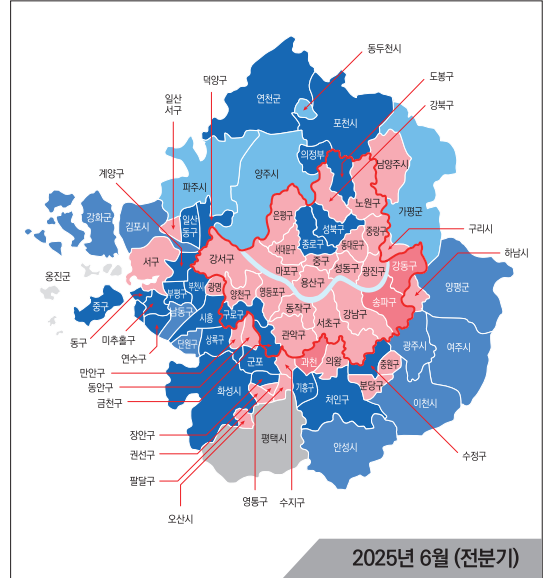
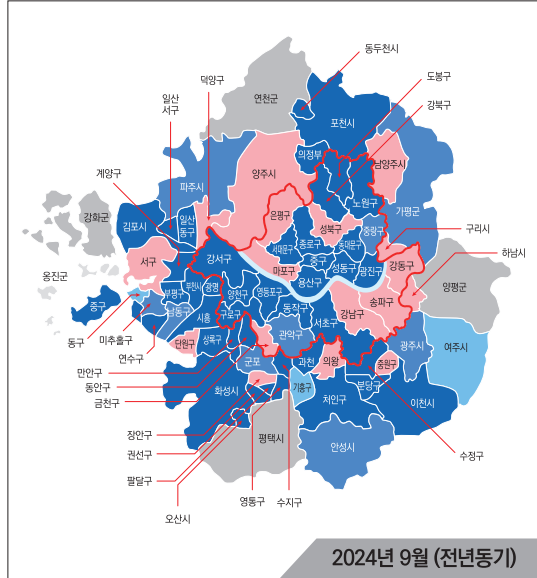
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.5p 상승

- 2025년 3분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(105.4)는 전분기(103.9) 대비 1.5p, 전년동기(103.0) 대비 2.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(108.6), 대구(101.7), 광주(101.4), 대전(102.7), 세종(113.0), 강원(99.3), 충북(104.5), 충남(102.0), 전북(110.4), 전남(100.9), 경북(101.3), 경남(106.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(121.3)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 제주(96.5)는 하강국면에서 보합국면으로 전환

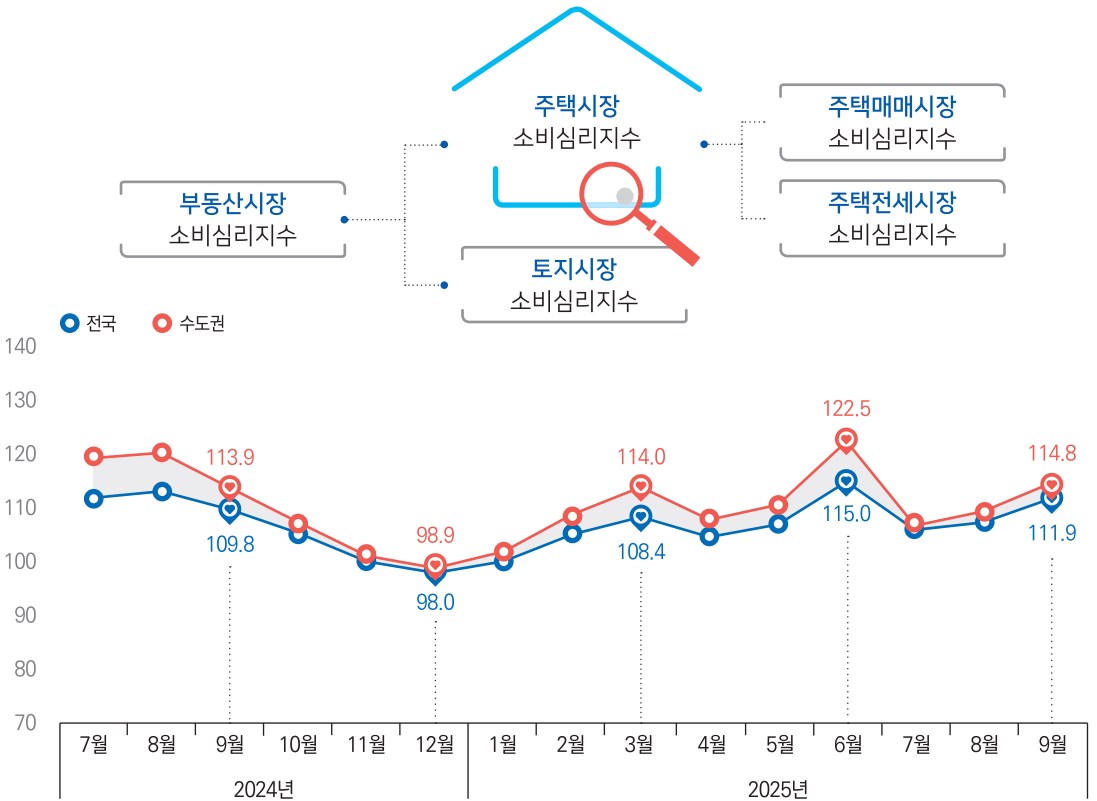
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	112.0	113.2	109.8	104.7	107.0	115.0	106.0	107.4	111.9
수도권	119.4	120.4	113.9	107.9	110.7	122.5	106.8	109.5	114.8
서울	126.5	128.0	117.8	113.1	118.6	131.6	110.8	115.3	122.7
인천	116.1	112.5	110.4	106.3	102.6	111.5	102.3	101.4	103.4
경기	116.1	117.7	112.5	105.2	107.9	119.6	105.4	107.9	112.7
비수도권	103.4	104.9	105.1	101.0	102.4	106.3	104.9	104.6	108.0



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 3.1p 하락

- 2025년 3분기 전국 주택시장 소비심리지수(111.9)는 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(115.0) 대비 3.1p 하락, 전년동기(109.8) 대비 2.1p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.7p 하락

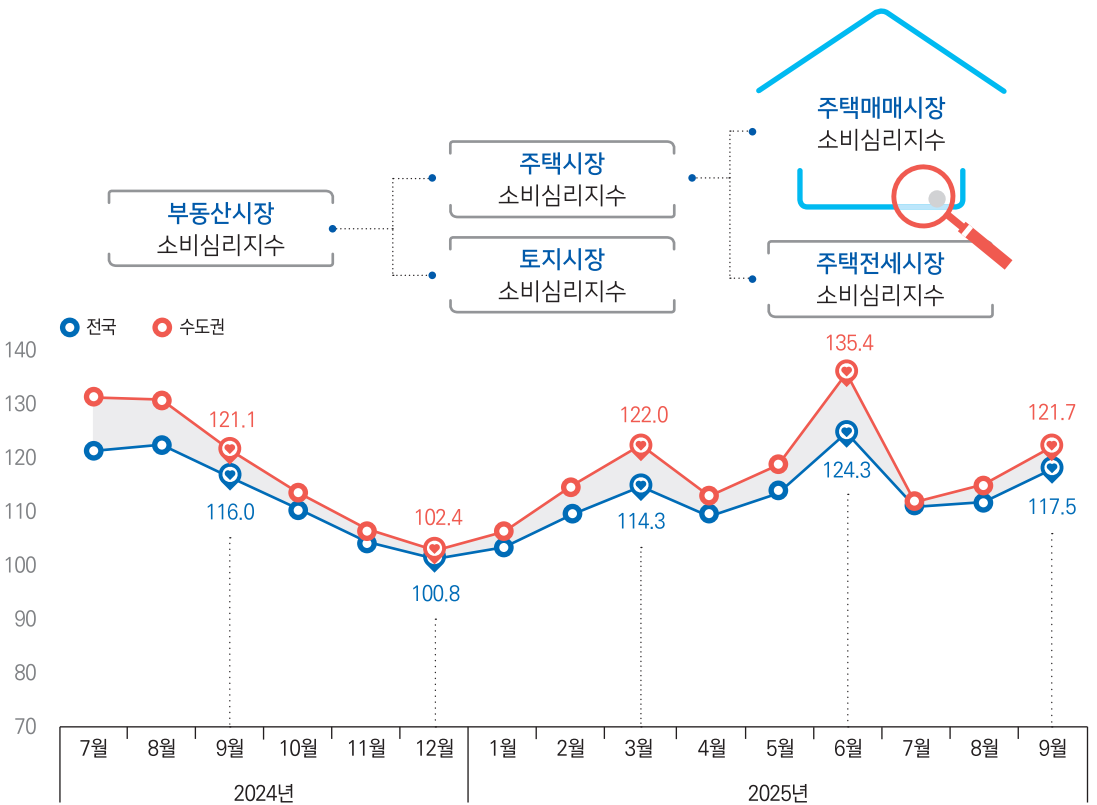
- 2025년 3분기 수도권 주택시장 소비심리지수(114.8)는 전분기(122.5) 대비 7.7p 하락, 전년동기(113.9) 대비 0.9p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(122.7)은 전분기 대비 8.9p 하락했으나 상승국면 유지, 경기(112.7)는 전분기 대비 6.9p 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환, 인천(103.4)은 전분기 대비 8.1p 하락했으나 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.7p 상승

- 2025년 3분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(108.0)는 전분기(106.3) 대비 1.7p, 전년동기(105.1) 대비 2.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(110.4), 대구(104.3), 광주(103.6), 대전(104.2), 강원(101.0), 충북(106.5), 충남(104.4), 전북(113.9), 전남(103.9), 경북(104.0), 경남(109.6), 제주(99.4)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(125.2)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 세종(116.6)은 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	120.9	122.1	116.0	108.7	113.0	124.3	110.5	111.4	117.5
수도권	130.9	130.5	121.1	112.5	118.3	135.4	111.4	114.7	121.7
서울	140.6	140.5	125.8	120.5	131.5	150.3	117.3	122.7	133.4
인천	124.5	116.8	116.1	110.8	105.3	118.5	104.6	100.9	102.3
경기	126.8	127.8	119.5	108.2	113.6	130.4	109.5	113.0	119.2
비수도권	109.1	112.2	110.2	104.2	106.2	111.3	109.1	107.3	112.0



01. 전국

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.8p 하락

- 2025년 3분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(117.5)는 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지수는 전분기(124.3) 대비 6.8p 하락, 전년동기(116.0) 대비 1.5p 상승

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 13.7p 하락

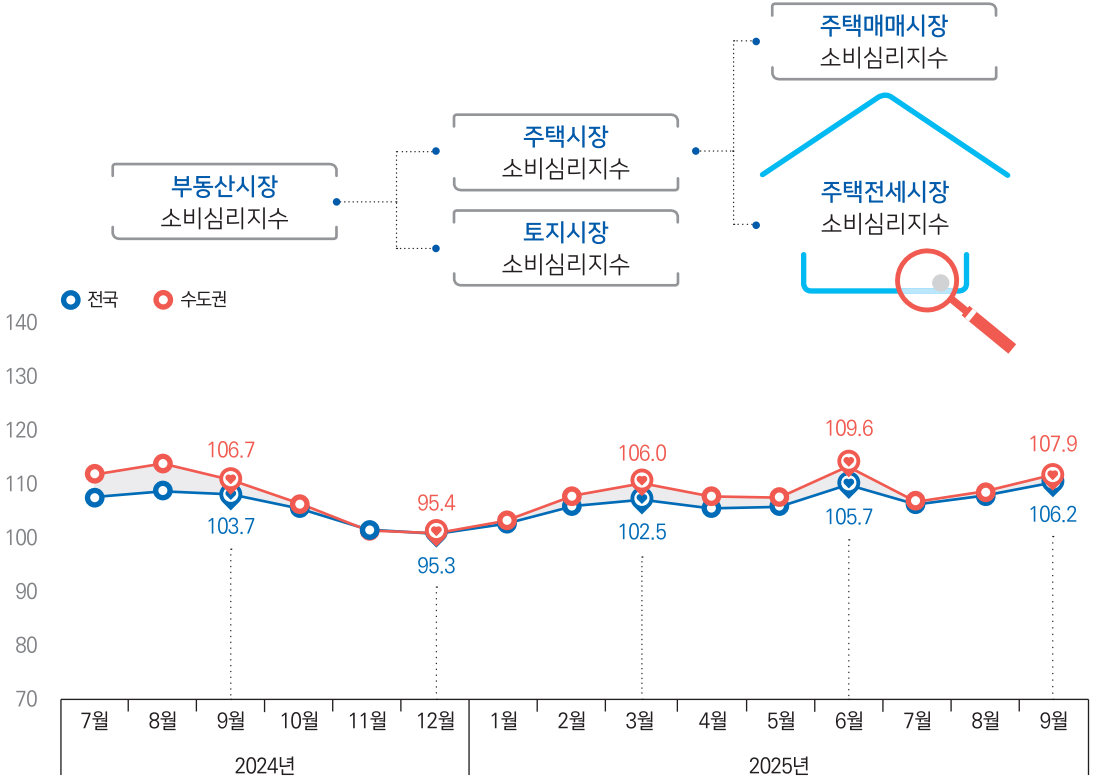
- 2025년 3분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(121.7)는 전분기(135.4) 대비 13.7p 하락, 전년동기(121.1) 대비 0.6p 상승하며 상승국면 유지
- 지역별로 서울(133.4), 경기(119.2)는 각각 전분기 대비 16.9p, 11.2p 하락했으나 상승국면 유지, 인천(102.3)은 전분기 대비 16.2p 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.7p 상승

- 2025년 3분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(112.0)는 전분기(111.3) 대비 0.7p, 전년동기(110.2) 대비 1.8p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 부산(113.8), 대구(108.0), 광주(101.4), 대전(106.0), 충남(107.9), 전남(104.0), 경북(107.4), 제주(104.8)는 전분기에 이어 보합국면 유지, 울산(132.2), 세종(119.0), 전북(122.7)은 전분기에 이어 상승국면 유지
- 경남(116.2)은 전분기 보합국면에서 상승국면 전환, 강원(104.5), 충북(114.3)은 상승국면에서 보합국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	103.1	104.3	103.7	100.7	101.0	105.7	101.5	103.4	106.2
수도권	107.9	110.2	106.7	103.2	103.0	109.6	102.1	104.3	107.9
서울	112.3	115.6	109.8	105.7	105.8	112.9	104.4	107.8	112.0
인천	107.7	108.3	104.7	101.8	100.0	104.5	99.9	102.0	104.6
경기	105.4	107.6	105.4	102.2	102.1	108.8	101.3	102.8	106.2
비수도권	97.7	97.6	100.1	97.7	98.6	101.3	100.7	102.0	104.0



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.5p 상승

- 2025년 3분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(106.2)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(105.7) 대비 0.5p 상승, 전년동기(103.7) 대비 2.5p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.7p 하락

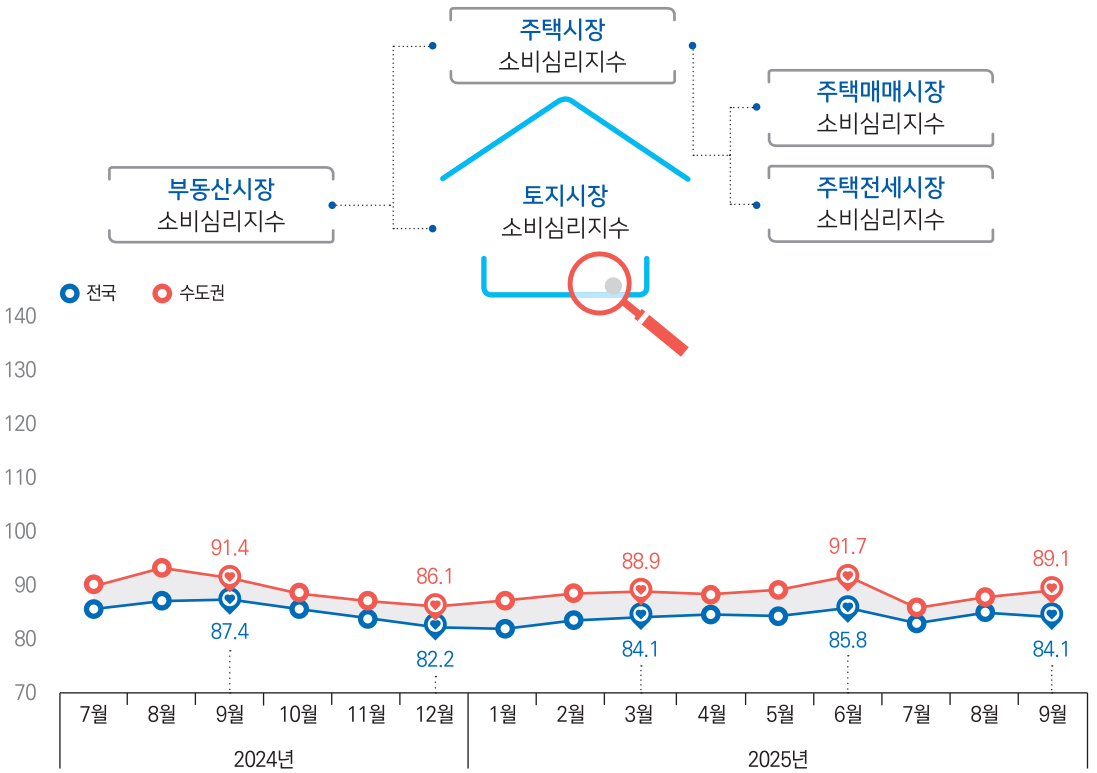
- 2025년 3분기 수도권의 주택전세시장 소비심리지수(107.9)는 전분기(109.6) 대비 1.7p 하락, 전년동기(106.7) 대비 1.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(112.0), 경기(106.2)는 각각 전분기 대비 0.9p, 2.6p 하락, 인천(104.6)은 0.1p 상승하며 전분기에 이어 모두 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.7p 상승

- 2025년 3분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(104.0)는 전분기(101.3) 대비 2.7p, 전년동기(100.1) 대비 3.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(106.9), 대구(100.7), 광주(105.8), 세종(114.2), 강원(97.4), 충북(98.7), 충남(100.8), 전북(105.0), 전남(103.7), 경북(100.5), 경남(102.9)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 대전(102.4)은 하강국면에서 보합국면으로 전환, 울산(118.3)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 제주(94.0)는 전분기에 이어 하강국면 유지

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	85.6	87.1	87.4	84.6	84.3	85.8	83.0	84.9	84.1
수도권	89.8	93.3	91.4	88.4	89.2	91.7	85.8	87.8	89.1
서울	96.5	103.8	92.4	94.6	97.2	98.5	89.0	99.1	98.3
인천	84.6	87.7	90.9	88.7	87.5	94.2	83.4	79.3	83.7
경기	87.1	88.5	90.8	84.8	85.0	87.3	84.4	83.2	84.9
비수도권	83.3	84.6	84.0	82.5	82.0	82.6	81.0	83.9	81.9



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.7p 하락

- 2025년 3분기 전국 토지시장 소비심리지수(84.1)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(85.8) 대비 1.7p 하락, 전년동기(87.4) 대비 3.3p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.6p 하락

- 2025년 3분기 수도권 토지시장 소비심리지수(89.1)는 전분기(91.7) 대비 2.6p, 전년동기(91.4) 대비 2.3p 하락하며 하강국면 유지
- 지역별로 서울(98.3), 인천(83.7), 경기(84.9)는 전분기 대비 각각 0.2p, 10.5p, 2.4p 하락하며 서울은 보합국면 유지, 인천과 경기는 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.7p 하락

- 2025년 3분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(81.9)는 전분기(82.6) 대비 0.7p, 전년동기(84.0) 대비 2.1p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(92.3), 대구(77.6), 광주(82.0), 대전(89.3), 울산(85.4), 세종(80.6), 강원(84.3), 충북(87.1), 충남(81.0), 전북(79.4), 전남(73.8), 경북(77.7), 경남(78.6), 제주(69.9) 모두 전분기에 이어 하강국면 유지

부동산시장 압력지수

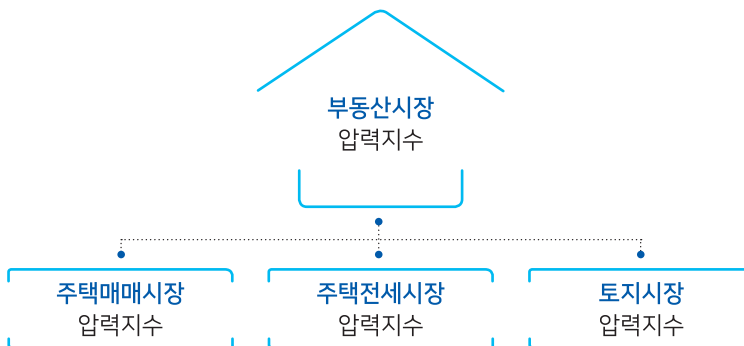
글 | 서진호, 권건우

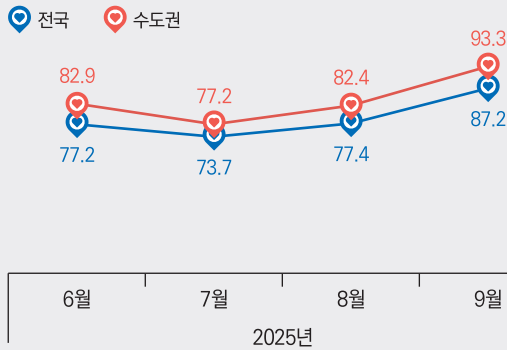
2025년 3분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다. 주택 매매시장, 토지시장 압력지수도 전분기에 이어 하강국면이 지속되었고 주택전세시장 압력지수는 전분기와 달리 보합국면으로 전환되었다.



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. 🌱





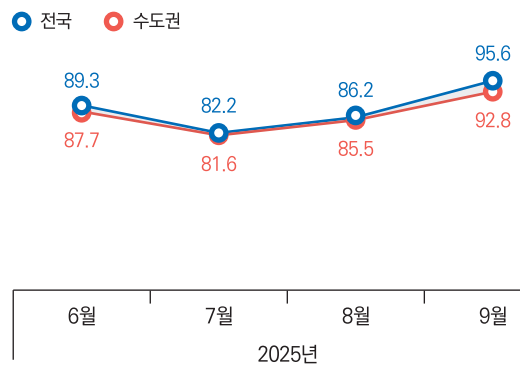
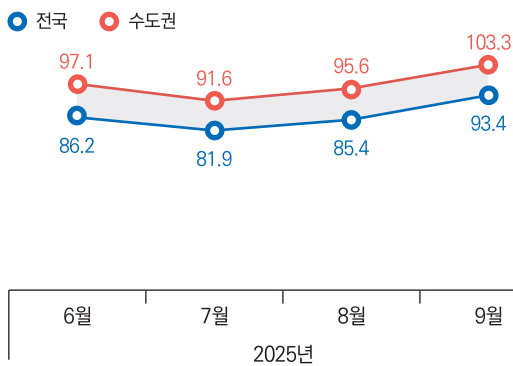
부동산시장 압력지수

전국

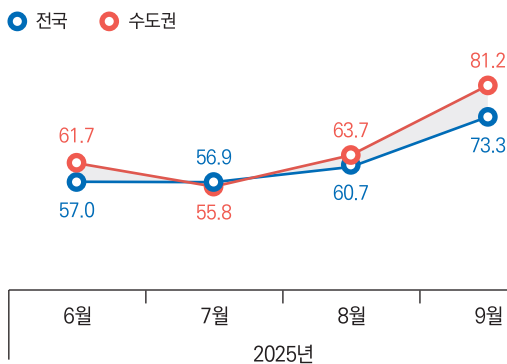
2025년 3분기 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 10.0p 상승, 전년동기 대비 14.7p 상승

수도권

수도권 부동산시장 압력지수는 하강국면이 지속되었고, 전분기 대비 10.4p 상승, 전년동기 대비 12.3p 상승



주택매매시장 압력지수

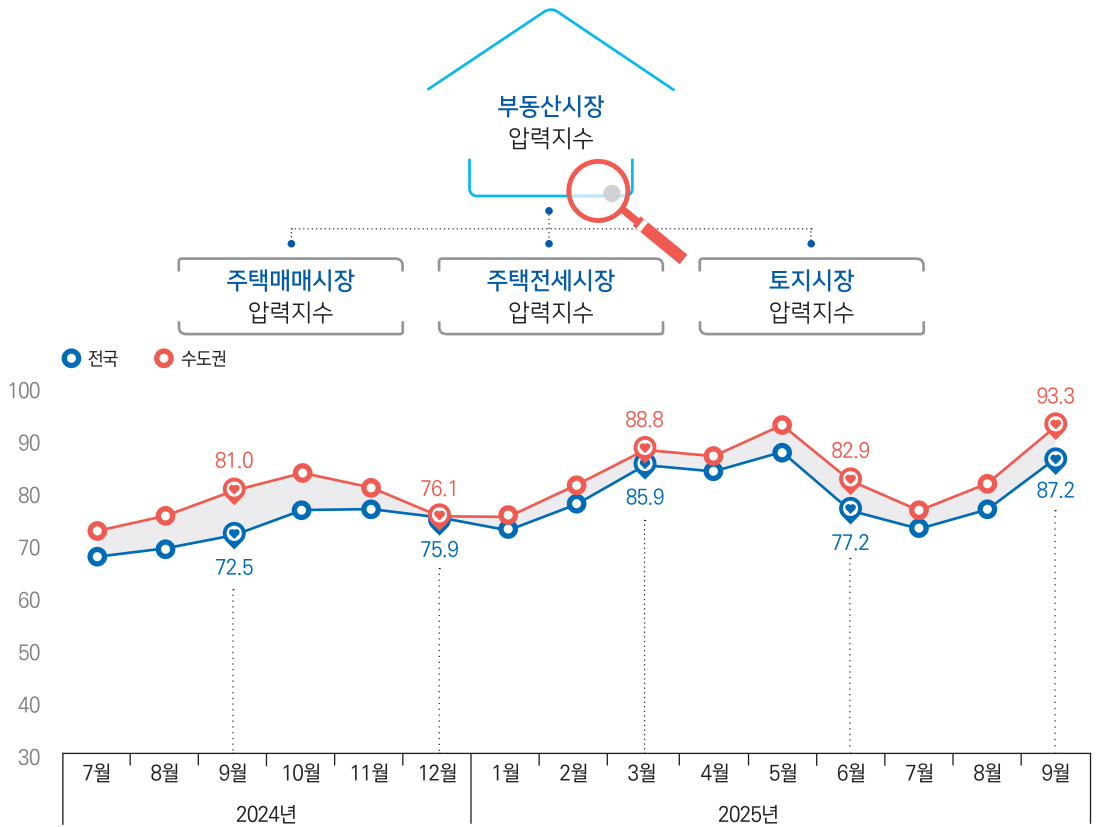


주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수

01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	68.4	70.0	72.5	84.7	88.4	77.2	73.7	77.4	87.2
수도권	73.3	76.2	81.0	87.6	93.5	82.9	77.2	82.4	93.3
서울	84.2	87.1	89.1	94.5	102.9	92.5	86.0	94.0	109.5
인천	74.9	85.5	96.3	84.3	100.1	86.8	73.1	73.2	88.5
경기	66.7	68.0	73.2	84.3	86.8	76.6	73.1	77.8	85.1
비수도권	63.5	63.7	63.8	81.8	83.1	71.4	70.0	72.2	81.0

* 주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.0p 상승

- 2025년 3분기 전국 부동산시장 압력지수(87.2)는 전분기(77.2)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(77.2) 대비 10.0p 상승, 전년동기(72.5) 대비 14.7p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 10.4p 상승

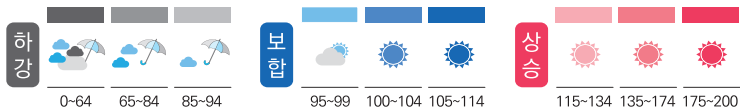
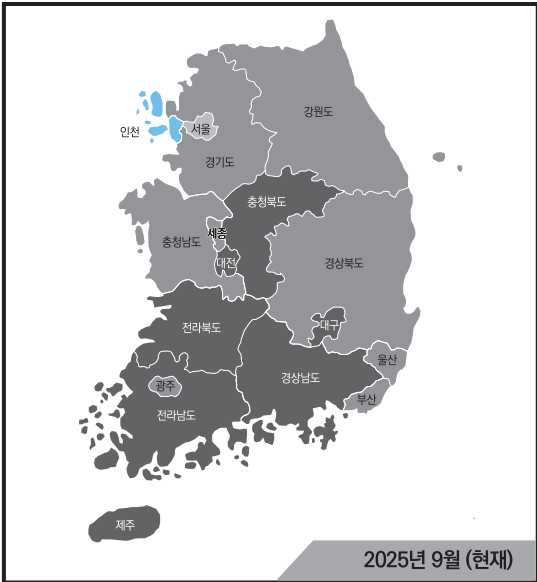
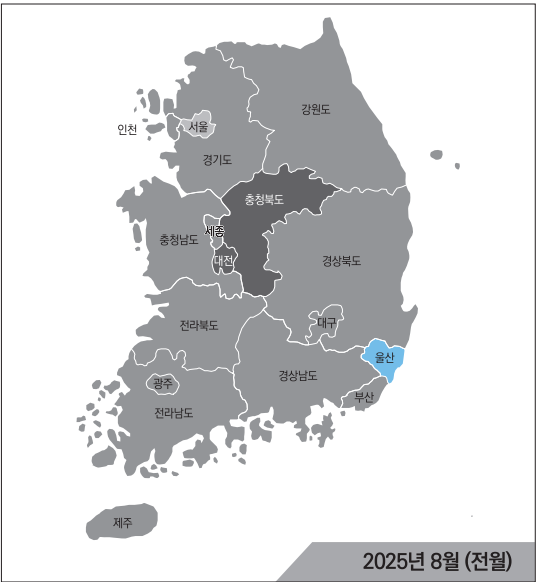
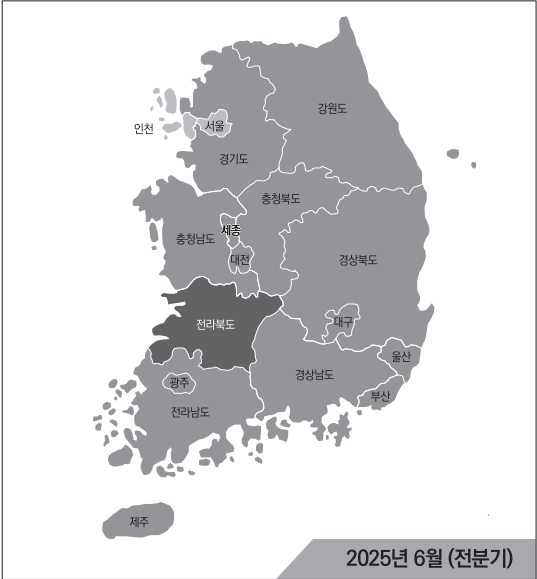
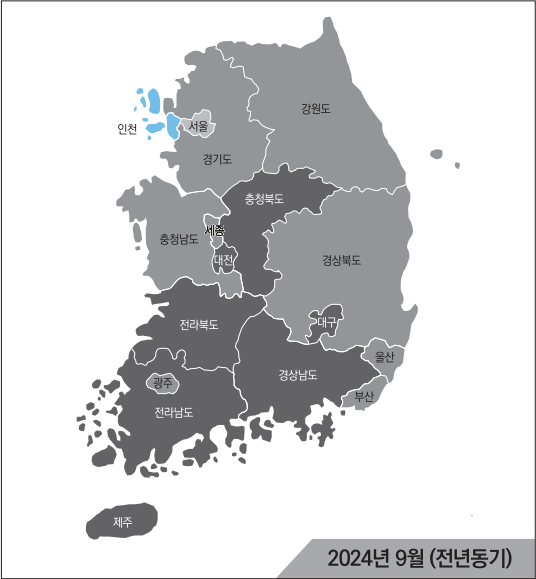
- 2025년 3분기 수도권 부동산시장 압력지수(93.3)는 전분기(82.9) 대비 10.4p 상승, 전년동기(81.0) 대비 12.3p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(109.5)은 전분기(92.5) 대비 17.0p 상승하며 보합국면으로 전환, 인천(88.5)과 경기(85.1)는 각각 1.7p, 8.5p 상승하며 하강국면 지속

03. 비수도권

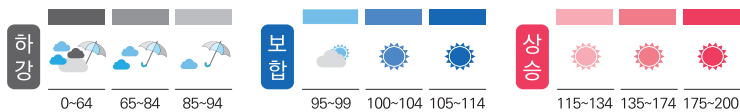
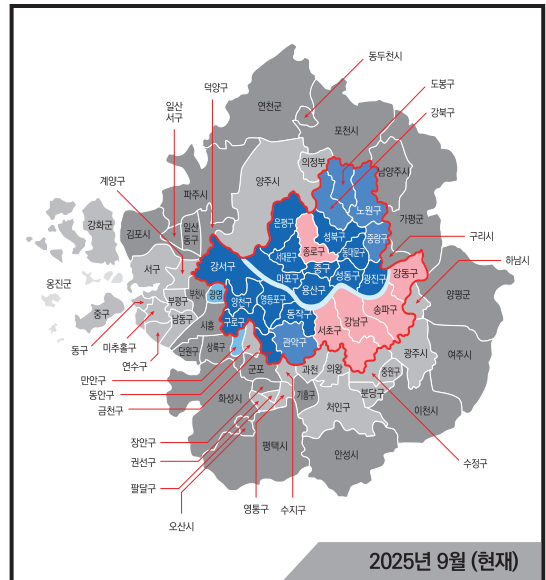
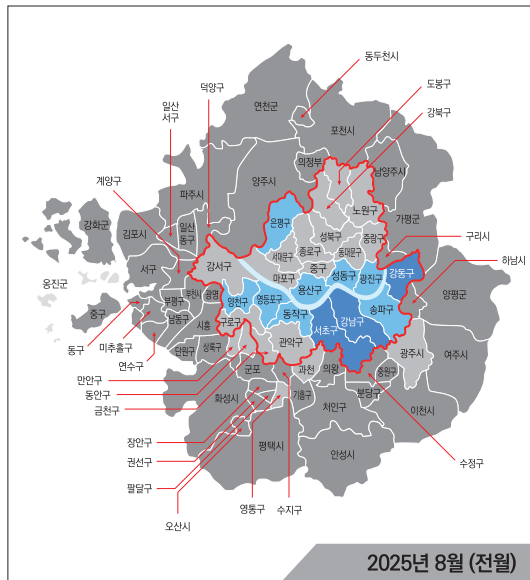
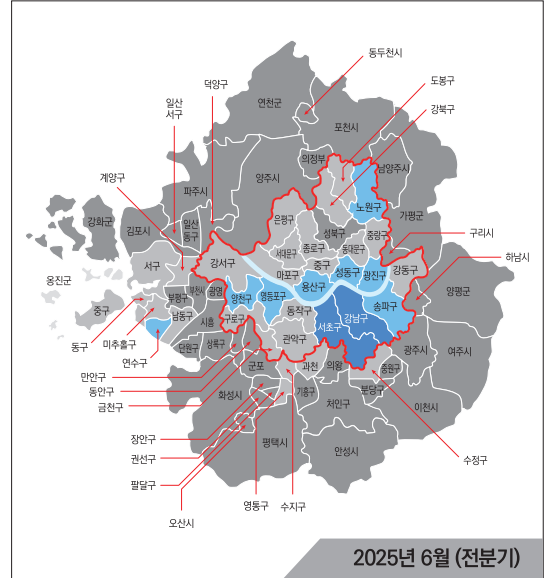
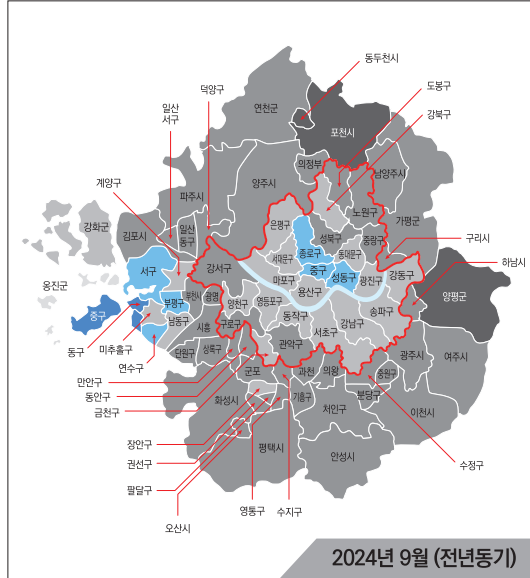
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.6p 상승

- 2025년 3분기 비수도권 부동산시장 압력지수(81.0)는 전분기(71.4) 대비 9.6p 상승, 전년동기(63.8) 대비 17.2p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(78.5), 대구(80.6), 광주(74.9), 대전(68.0), 세종(92.0), 강원(72.2), 충북(75.7), 충남(86.7), 전북(77.3), 전남(79.1), 경북(90.7), 경남(88.7), 제주(74.3)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 울산(101.0)은 전분기와 달리 보합국면 전환

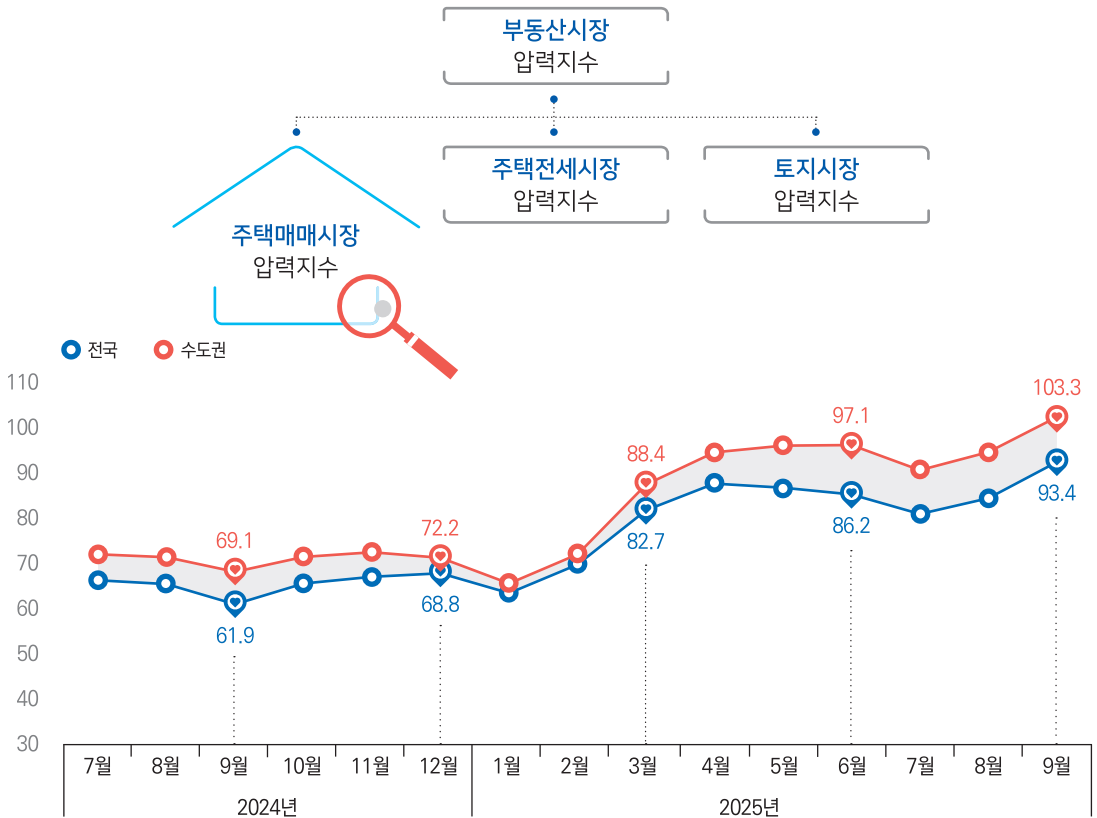
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	67.2	66.4	61.9	88.6	87.7	86.2	81.9	85.4	93.4
수도권	73.0	72.3	69.1	95.5	97.0	97.1	91.6	95.6	103.3
서울	87.4	87.2	77.3	105.6	109.4	109.6	100.8	102.4	114.6
인천	72.1	82.6	87.0	99.9	105.1	97.7	88.2	90.3	94.0
경기	64.9	61.5	60.6	88.8	88.2	89.8	87.1	92.8	98.8
비수도권	61.3	60.3	54.6	81.6	78.2	75.2	72.1	75.2	83.4



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.2p 상승

- 2025년 3분기 전국 주택매매시장 압력지수(93.4)는 전분기(86.2)에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(86.2) 대비 7.2p 상승, 전년동기(61.9) 대비 31.5p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 6.2p 상승

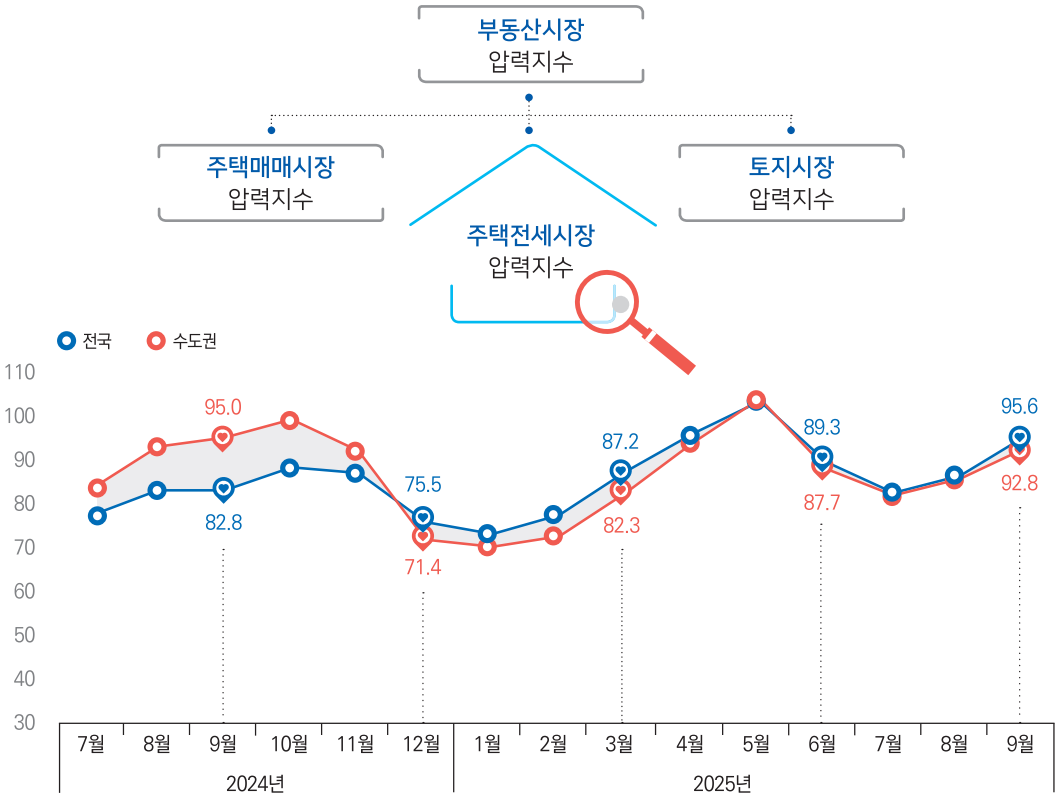
- 2025년 3분기 수도권 주택매매시장 압력지수(103.3)는 전분기(97.1) 대비 6.2p 상승, 전년동기(69.1) 대비 34.2p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로 서울(114.6)과 경기(98.8)는 전분기 대비 각각 5.0p, 9.0p 상승하며 보합국면 지속, 인천(94.0)은 전분기(97.7) 대비 3.7p 하락하며 하강국면 전환

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.2p 상승

- 2025년 3분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(83.4)는 전분기(75.2) 대비 8.2p 상승, 전년동기(54.6) 대비 28.8p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(66.5), 대구(84.1), 광주(66.3), 대전(68.8), 강원(84.4), 충북(82.0), 충남(85.4), 전북(83.2), 제주(87.0)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 세종(106.3), 경북(99.7)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 경남(99.3), 전남(95.9), 울산(113.3)은 전분기와 달리 보합국면 전환

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	77.0	82.8	82.8	95.9	103.4	89.3	82.2	86.2	95.6
수도권	83.1	92.9	95.0	93.8	104.0	87.7	81.6	85.5	92.8
서울	91.3	104.4	105.0	81.3	105.6	106.3	96.5	101.9	112.7
인천	85.9	104.0	111.3	88.5	96.3	81.6	75.7	69.2	72.6
경기	77.8	84.0	85.8	102.1	104.6	78.4	74.4	79.7	85.8
비수도권	70.8	72.5	70.5	98.2	102.7	90.6	82.6	86.7	98.1



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 6.3p 상승

- 2025년 3분기 전국 주택전세시장 압력지수(95.6)는 전분기(89.3)와 달리 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(89.3) 대비 6.3p 상승, 전년동기(82.8) 대비 12.8p 상승

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.1p 상승

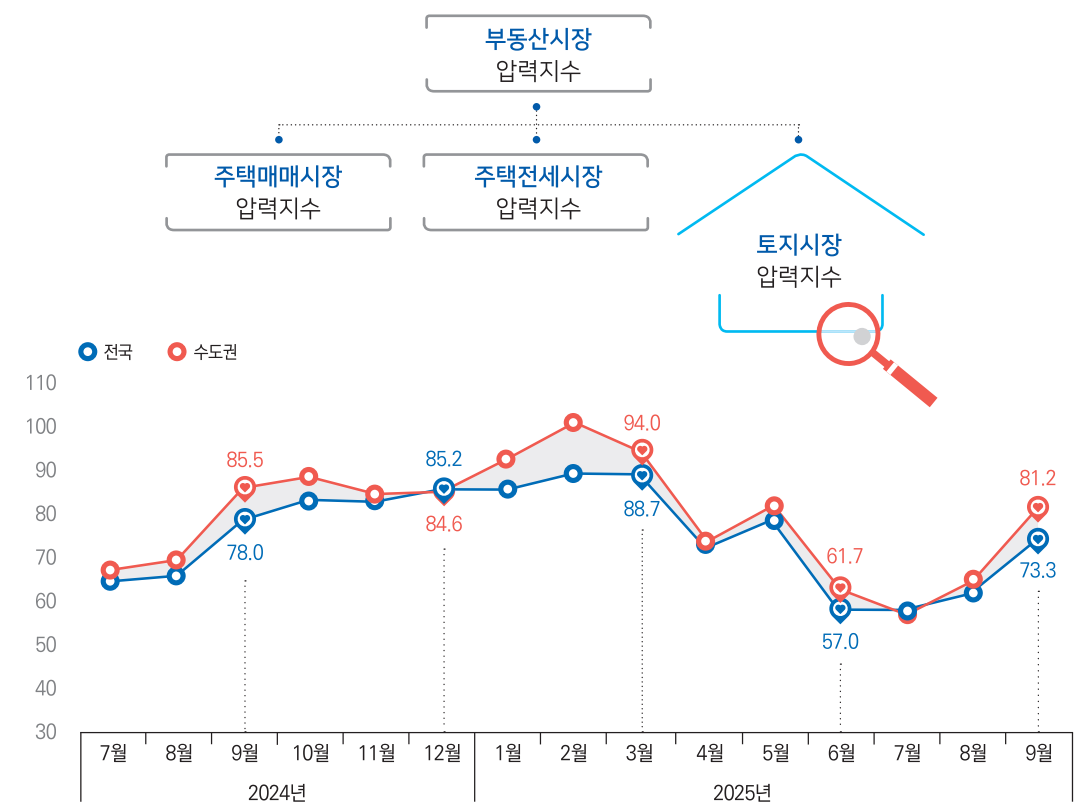
- 2025년 3분기 수도권 주택전세시장 압력지수(92.8)는 전분기(87.7) 대비 5.1p 상승, 전년동기(95.0) 대비 2.2p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(112.7)은 전분기(106.3) 대비 6.4p 상승하며 보합국면 지속, 인천(72.6)과 경기(85.8)는 각각 9.0p 하락, 7.4p 상승하였으나 모두 하강국면 지속

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.5p 상승

- 2025년 3분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(98.1)는 전분기(90.6) 대비 7.5p 상승, 전년동기(70.5) 대비 27.6p 상승하며 보합국면으로 전환
- 지역별로 부산(90.1)은 하강국면 전환, 대구(103.1)는 보합국면 전환, 광주(115.5), 세종(128.1), 경북(117.3), 경남(118.0)은 상승국면 전환, 울산(113.9)은 보합국면 지속, 강원(70.4), 대전(84.0), 충북(89.6), 충남(86.8), 전북(89.8), 전남(92.0), 제주(85.7)는 하강국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	63.6	64.9	78.0	71.4	78.0	57.0	56.9	60.7	73.3
수도권	66.3	68.6	85.5	73.0	81.4	61.7	55.8	63.7	81.2
서울	74.8	74.0	91.8	90.6	92.7	60.9	59.6	77.7	100.8
인천	70.1	75.2	96.7	61.7	96.7	76.9	52.3	54.8	93.4
경기	60.6	64.1	79.5	65.4	71.6	58.9	54.5	57.6	67.4
비수도권	60.7	61.2	70.3	69.7	74.5	52.2	58.0	57.6	65.1



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 16.3p 상승

- 2025년 3분기 전국 토지시장 압력지수(73.3)는 전분기(57.0)에 이어 하강국면을 지속
- 지수는 전분기(57.0) 대비 16.3p 상승, 전년동기(78.0) 대비 4.7p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 19.5p 상승

- 2025년 3분기 수도권 토지시장 압력지수(81.2)는 전분기(61.7) 대비 19.5p 상승, 전년동기(85.5) 대비 4.3p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 서울(100.8)은 전분기(60.9) 대비 39.9p 상승하며 보합국면으로 전환, 인천(93.4)과 경기(67.4)는 각각 16.5p, 8.5p 상승하였으나 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 12.9p 상승

- 2025년 3분기 비수도권 토지시장 압력지수(65.1)는 전분기(52.2) 대비 12.9p 상승, 전년동기(70.3) 대비 5.2p 하락, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(84.9), 대구(59.3), 광주(55.2), 대전(55.1), 울산(75.9), 세종(47.1), 강원(58.2), 충북(57.4), 충남(88.2), 전북(60.4), 전남(48.3), 경북(59.6), 경남(53.4), 제주(49.8)는 하강국면 지속

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

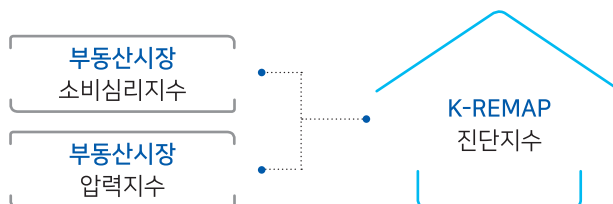
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2025년 3분기 K-REMAP 지수(98.2)는 전분기(94.7) 대비 3.5p 상승하며 보험국면으로 전환되었다.

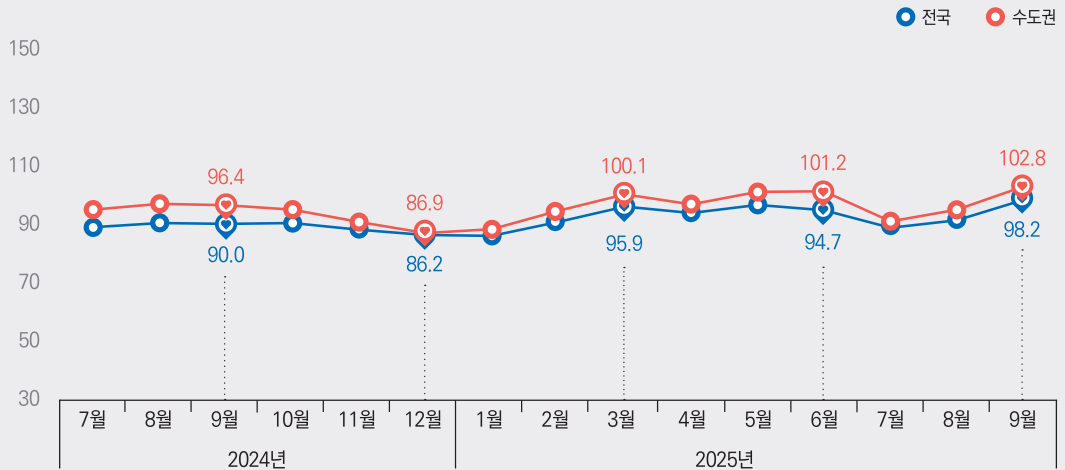


K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장압력지수와 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 3분기 K-REMAP 지수는 98.2로 전분기(94.7) 대비 3.5p 상승, 전년동기(90.0) 대비 8.2p 상승, 전분기와 달리 보합국면 전환

수도권

2025년 3분기 K-REMAP 지수는 102.8로 전분기(101.2) 대비 1.6p 상승, 전년동기(96.4) 대비 6.4p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년			2025년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	88.9	90.3	90.0	93.7	96.5	94.7	88.7	91.3	98.2
수도권	94.9	96.9	96.4	96.7	101.0	101.2	90.9	94.9	102.8
서울	103.8	106.4	102.2	102.9	109.7	110.4	97.3	103.8	114.9
인천	93.9	97.8	102.4	94.4	100.6	98.3	86.7	86.2	95.0
경기	90.0	91.4	91.8	93.7	96.2	96.5	88.2	91.6	97.5
비수도권	82.4	83.3	83.4	90.4	91.7	87.7	86.2	87.4	93.2



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 3.5p 상승

- 2025년 3분기 전국 K-REMAP 지수(98.2)는 전분기(94.7)와 달리 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(94.7) 대비 3.5p 상승, 전년동기(90.0) 대비 8.2p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 1.6p 상승

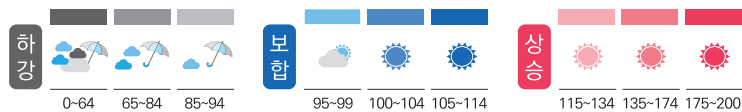
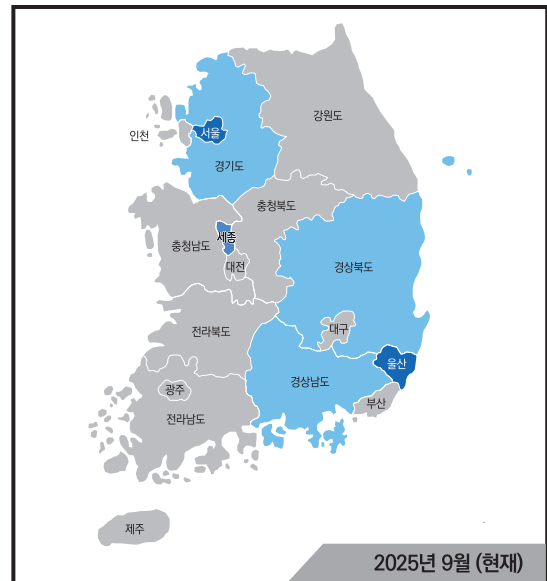
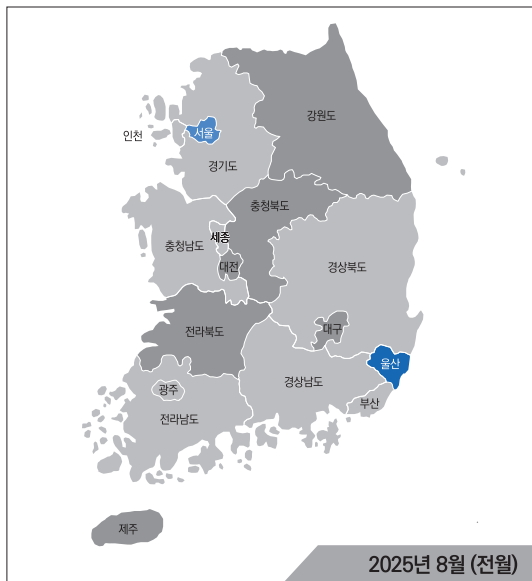
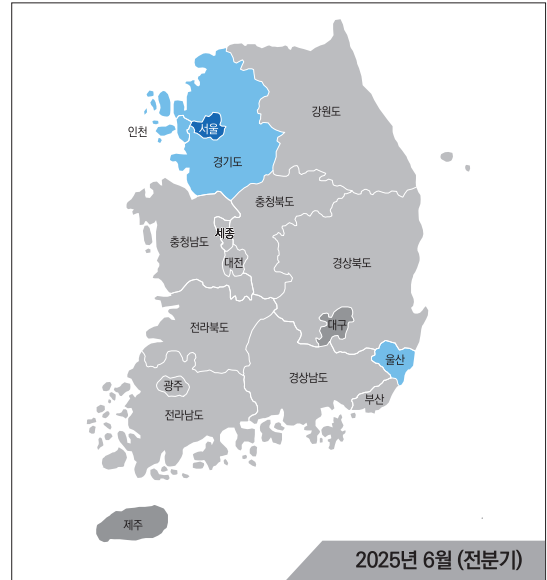
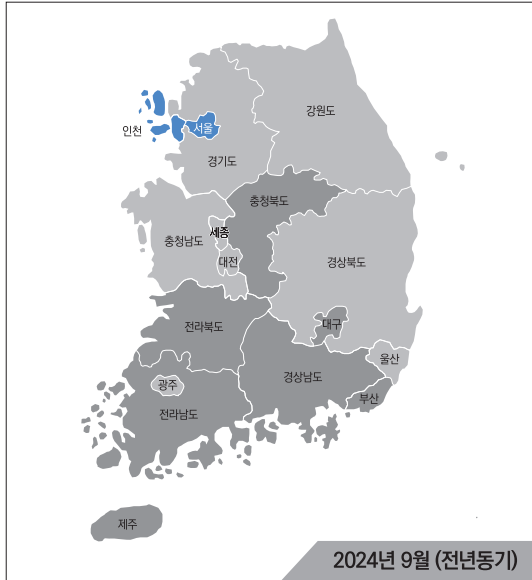
- 2025년 3분기 수도권 K-REMAP 지수(102.8)는 전분기(101.2) 대비 1.6p 상승, 전년동기(96.4) 대비 6.4p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로 서울(114.9), 인천(95.0), 경기(97.5)는 전분기 대비 각각 4.5p 상승, 3.3p 하락, 1.0p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 지속

03. 비수도권

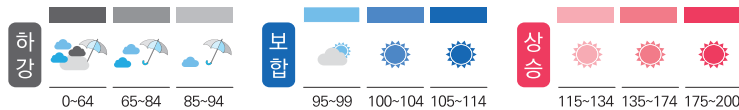
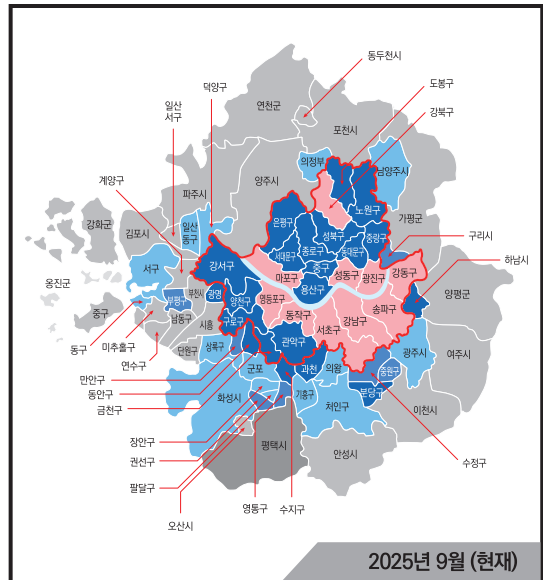
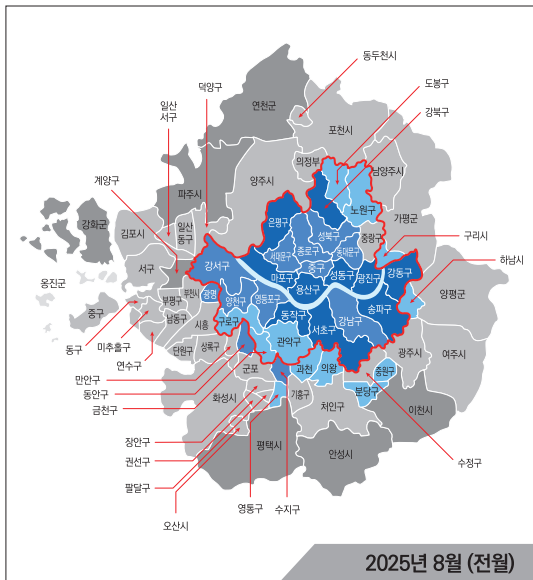
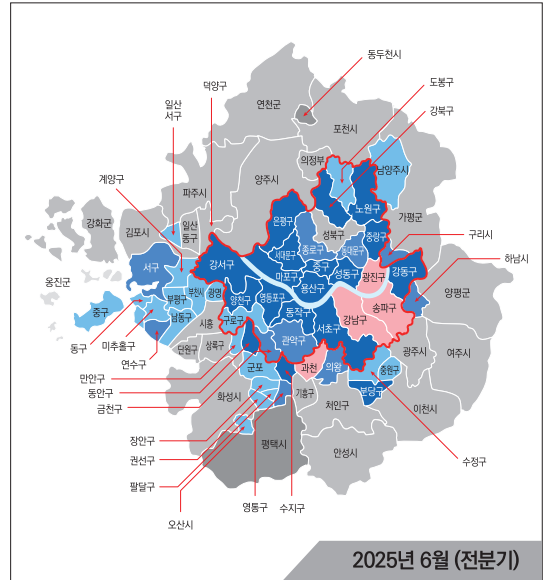
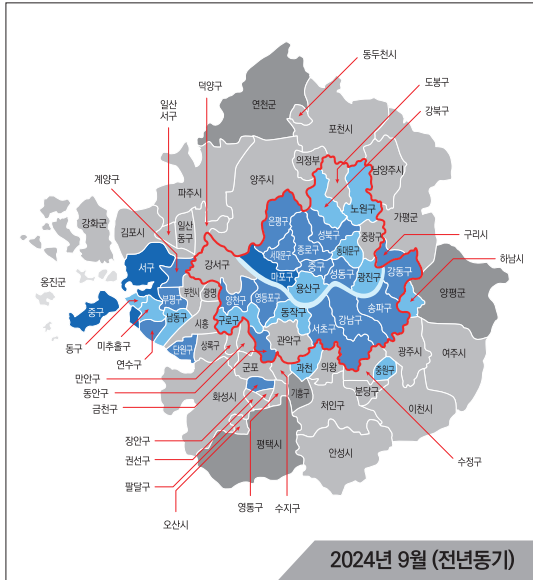
하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 5.5p 상승

- 2025년 3분기 비수도권 K-REMAP 지수(93.2)는 전분기(87.7) 대비 5.5p 상승, 전년동기(83.4) 대비 9.8p 상승, 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(93.5), 대구(91.1), 광주(88.2), 대전(85.4), 강원(85.7), 충북(90.1), 충남(94.4), 전북(93.8), 전남(90.0), 제주(85.4)는 하강국면 지속, 울산(111.1)은 보합국면 지속, 세종(102.5), 경북(96.0), 경남(97.6)은 보합국면 전환

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2025년 4분기 부동산시장 소비심리 전망

2025년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 연초부터 이어져 온 기대심리로 연초 대비 지수가 상승하였으나 부동산대책 등에 의해 전분기에 이어 보합국면을 지속하였다. 특히, 수도권은 서울을 중심으로 지수가 상승하며 전분기 상승국면을 보인 이후 부동산대책 등으로 다시 보합국면으로 전환하였으나, 최근 다시 지수가 상승하는 모습을 보였다.

2025년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 추가적인 부동산대책 효과로 인해 다소 안정세를 보이며 전체적으로 보합국면을 이어갈 것으로 전망된다. 다만, 대내외 경제 상황과 이에 따른 금리 변동 등에 대한 불확실성이 여전히 존재하고, 주택수급과 관련한 이슈가 지속 제기되고 있어 지역 및 가격대별로 차별적인 움직임을 보일 것으로 전망된다.



부동산시장 조사분석
2025. 10 | October | Vol.51

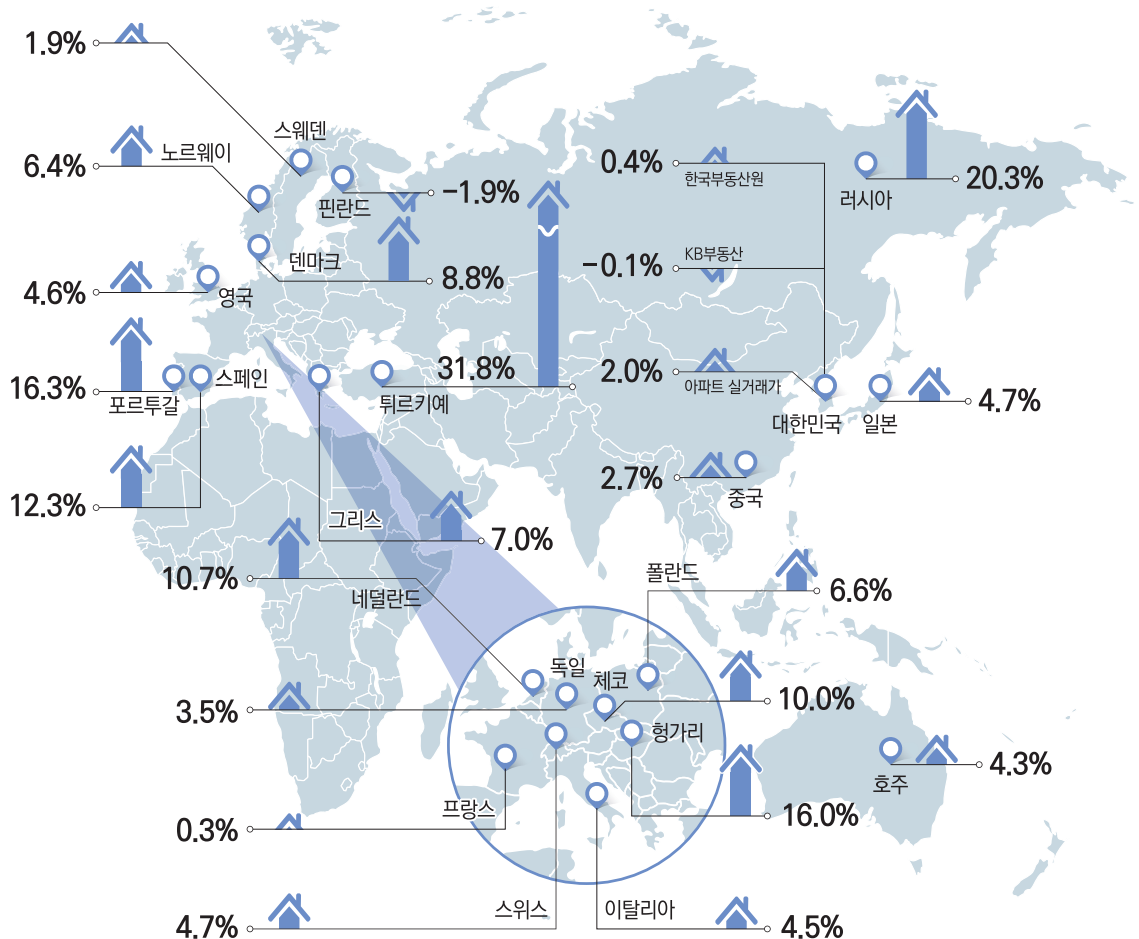


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

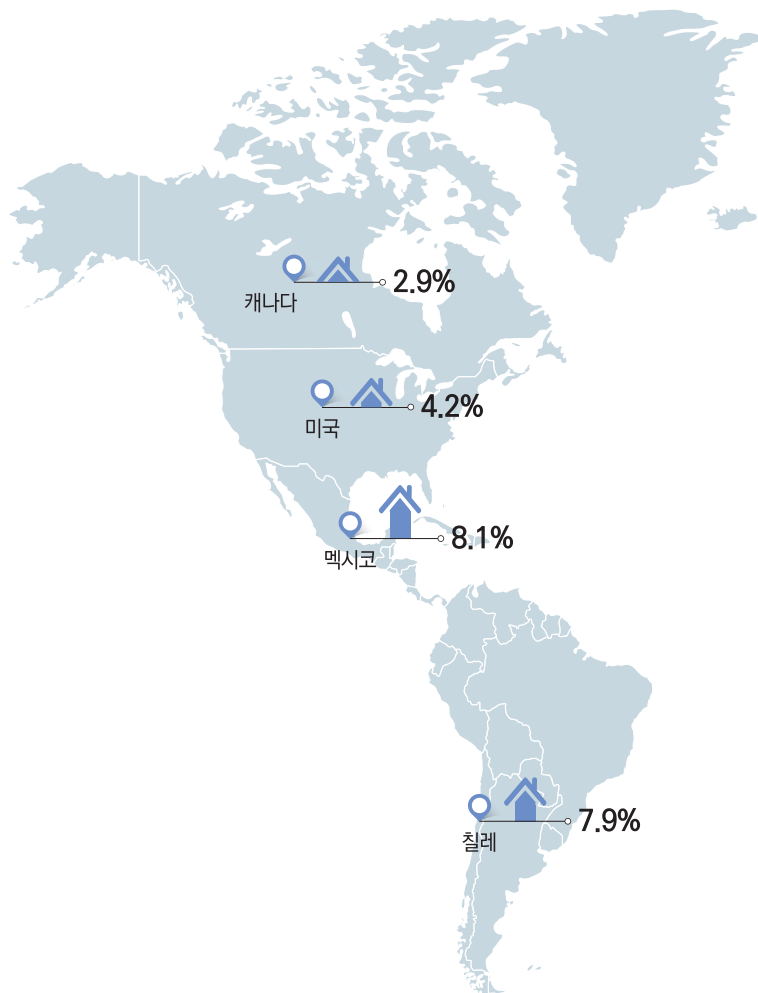
국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2025 1/4분기 기준¹⁾²⁾) (Nominal house price index)



1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

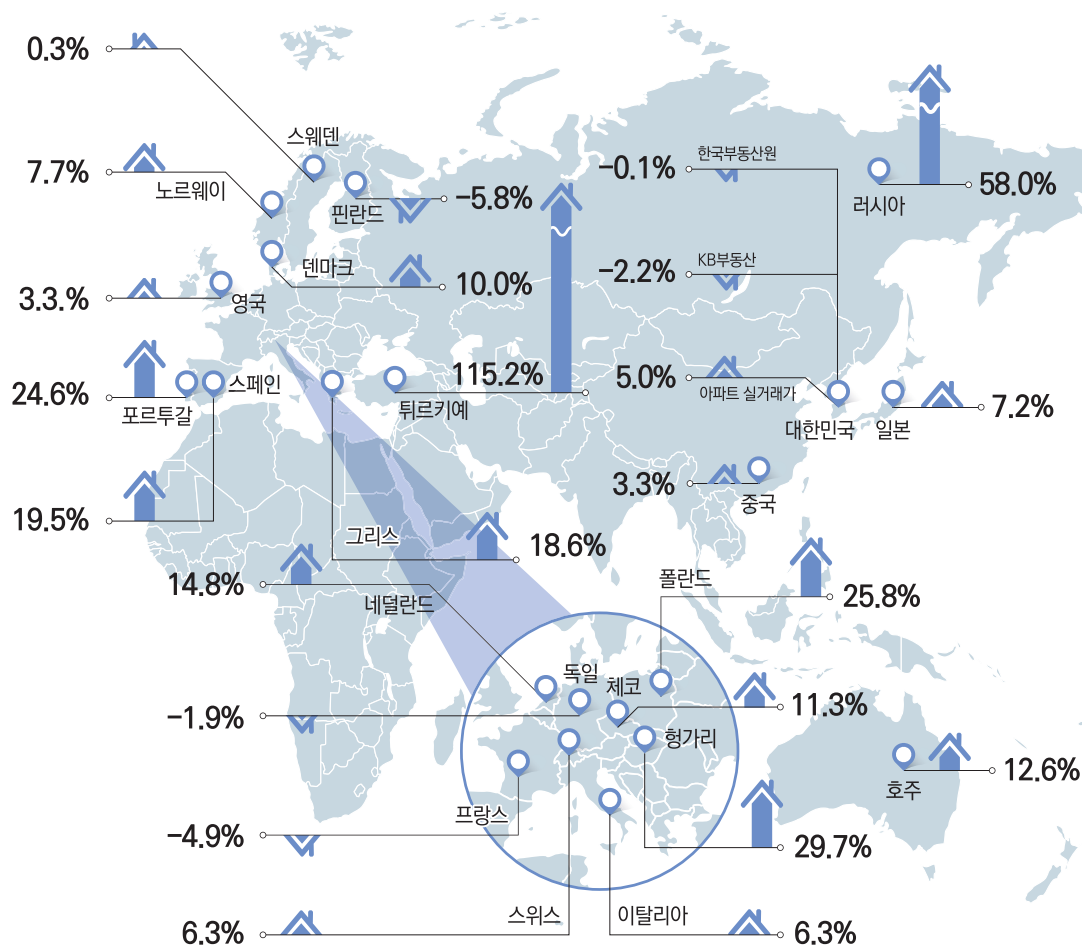
2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「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



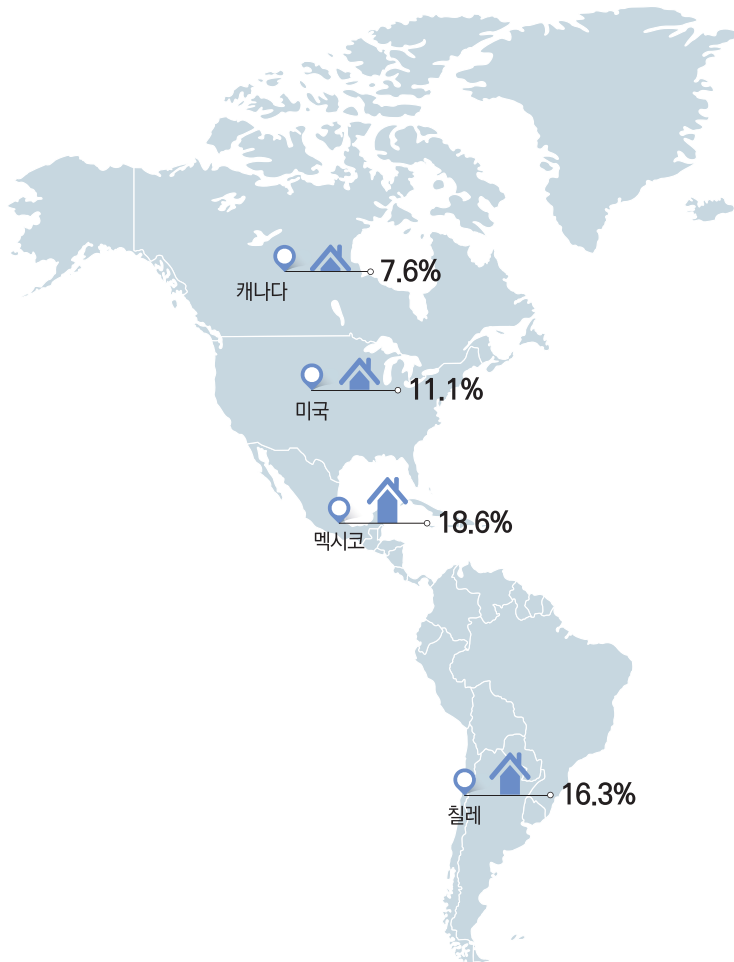
국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2025 1/4분기 기준³⁾⁴⁾)

(Nominal house price index)

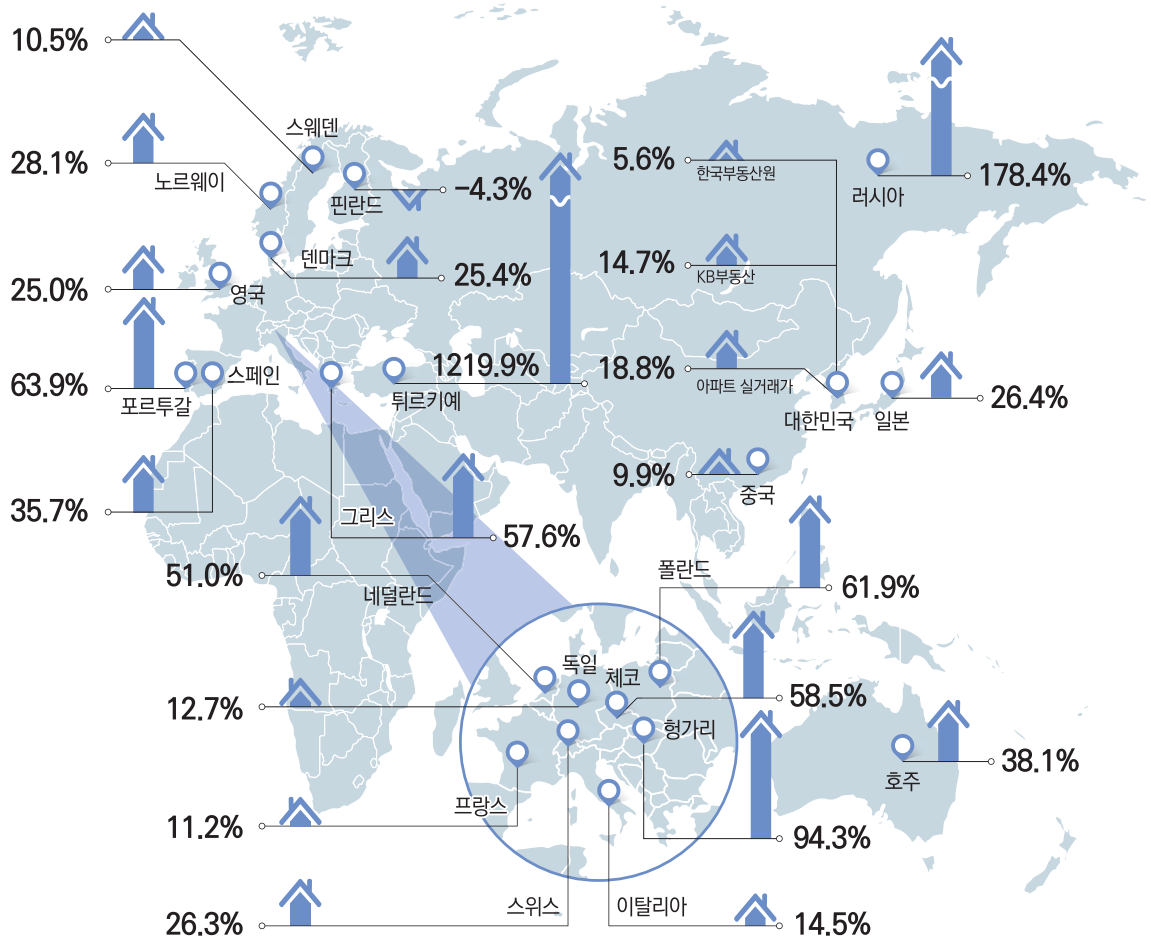


3) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

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

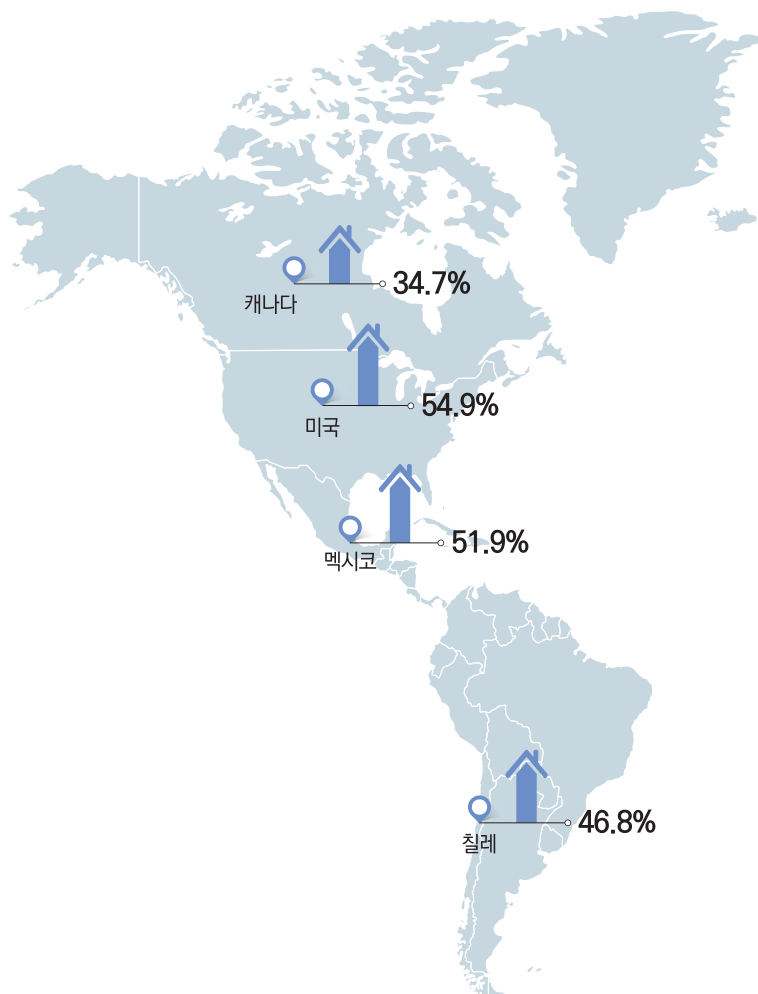


국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2025 1/4분기 기준⁵⁾⁶⁾ (Nominal house price index)



5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

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



부동산시장 조사분석
2025. 10 | October | Vol.51



정책현장 특강시리즈





빈집정비계획 관련 제도의 한계 및 과제¹⁾

조병호 연구위원(한국부동산원)

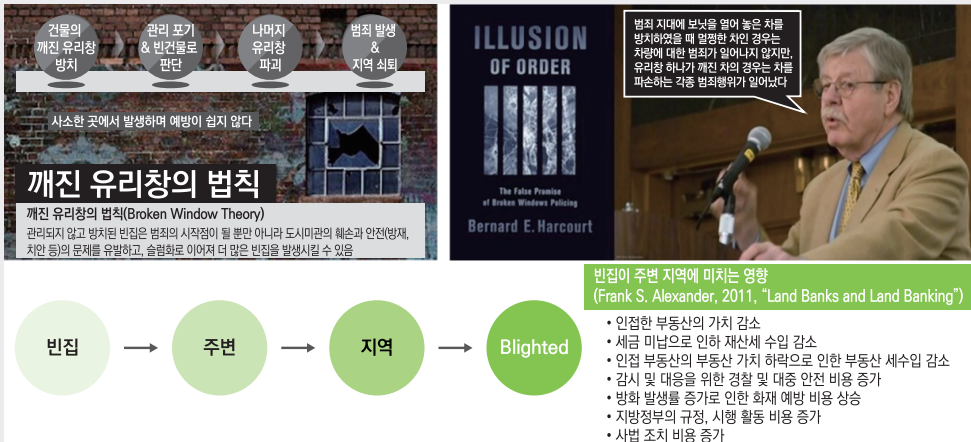
1. 왜 빈집에 주목해야 하는가?

1) 국가 차원의 문제로 확대

빈집에 대한 문제는 과거 이촌향도 현상으로 농어촌지역에서 시작되어 인구의 감소, 고령화 등과 맞물려 도시지역으로 확대되면서 사회적 문제로 대두되었고, 이제는 지역만의 문제가 아닌 국가 차원의 문제로 확대되었다. 2023년 기준 전국의 빈집은 총 153만 호 이상으로(1995년 대비 약 4.2배 증가) 꾸준하면서 급속하게 늘어나고 있으며, 인구 감소와 고령화, 지역 성장의 불균형 심화 등 사회·경제적 여건 변화로 그 증가 추세가 가속화될 것으로 예상할 수 있다.

2) 전염성이 매우 높은 사회적 감염병 ‘빈집’

빈집은 주거환경 악화 및 미관저해, 범죄 유발 등 ‘삶의 질(주거의 질)’에 직접적으로 영향을 미치며, 지역(도시)에 대한 부정적 영향을 생산하는 동시에 주택시장에도 영향을 가함으로써 지역(도시)의 쇠퇴를 가속화하고 있습니다.



〈 그림 1 〉 빈집이 주변 지역에 미치는 영향

3) 획일화 등 빈집정비계획 실효성 문제

관련 법률²⁾에 따라 수립되는 빈집정비계획은 시장·군수 등이 빈집실태조사 기반으로 빈집정비계획을 수립하고 있으나, 지역별 특성이 고려되지 않은 획일화된 구성과 빈집의 활용 방안(철거, 생활 SOC 등), 예산확보 등의 어려움으로 정비계획의 실현 가능성 및 실효성 등에 대해 지속적으로 문제가 제기되어 왔다.

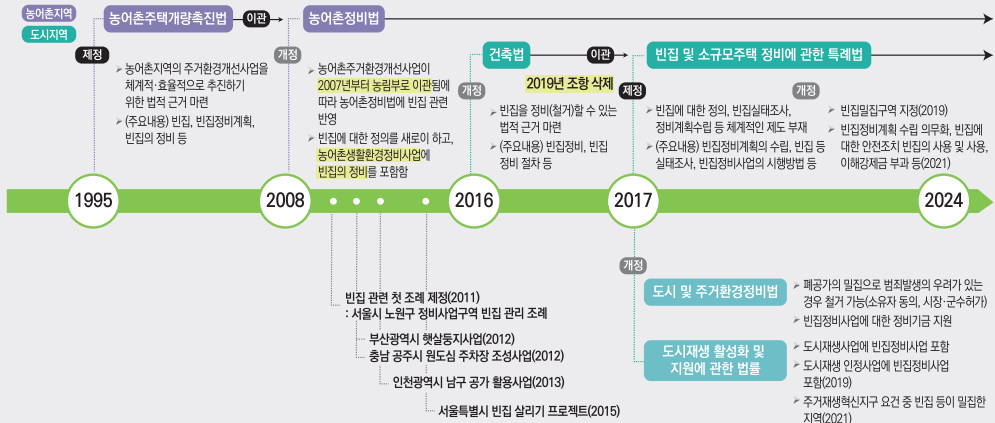
1) 본 내용은 저자가 연구 책임으로 수행한 「소규모주택정비 등과 연계한 빈집 정비방안 연구(국토교통부, 2025)」의 내용 일부를 발췌 및 재정리한 내용임

2) 도시지역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 비도시지역(농어촌지역)은 「농어촌정비법」에 따라 '빈집정비계획'을 수립하고 있음



2. '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법'

현재 빈집 관련 대표적인 법률은 도시지역에 해당하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”)과 비도시지역인 농어촌지역에 해당하는 「농어촌정비법」 등이 있다. 도시지역은 2016년에 「건축법」을 개정하여, 빈집 정비와 빈집 정비 절차 등 빈집을 정비(철거)할 수 있는 법적 근거를 마련하였고, 2017년에 「소규모주택정비법」이 제정되면서 빈집 관련 내용이 이관되어, 현재의 법체계가 완성되었다.



〈그림 2〉 빈집 관련 법률의 변천

1) 제정 배경과 주요 개정 내용

빈집 증가로 2016년 초반부터 빈집을 정비하고 활용하기 위한 대책이 수립되었지만, 빈집실태조사와 정비계획 수립 등 체계적인 빈집 제도가 부재하여 빈집정비사업 추진에 한계가 있어, 2017년 방치된 빈집을 체계적·효율적으로 정비하기 위한 근거를 마련하고, 정비사업의 활성화를 위해 「소규모주택정비법」이 제정되어, 최근(2024.12.03)까지 사회·경제적 상황에 따라 크게 9번(타법 개정 포함하면 21번)의 법률 개정이 있었으며, 빈집과 관련해서는 총 4번의 개정이 있었다.

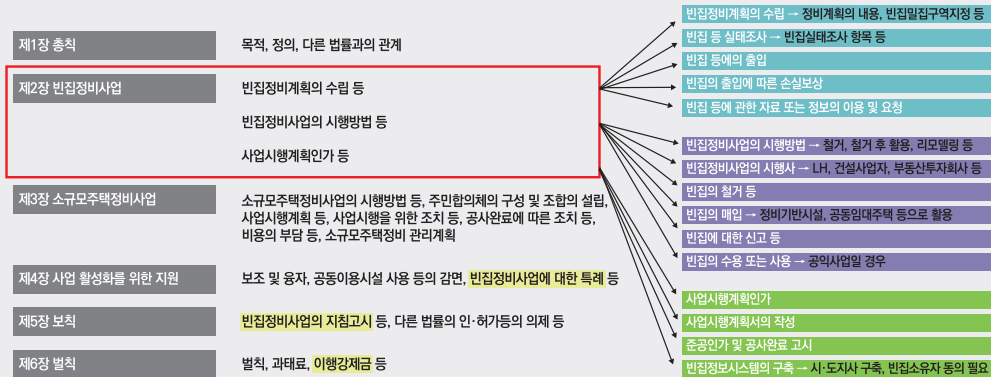
〈표 1〉 빈집 관련 「소규모주택정비법」 주요 개정 내용

구분	주요 내용
2차 개정 (2019.04.23.)	· 안전사고 및 범죄 등이 효율적으로 예방하기 위해 빈집밀집구역을 지정할 수 있도록 개정함
3차 개정 (2019.08.20.)	· 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업의 인·허가 등 의제 대상에 건축협정 인가, 사도의 개설 허가 등을 추가함
5차 개정 (2021.04.13.)	· 빈집실태조사를 통한 빈집정비계획의 수립을 의무화하고, 공익신고 도입, 공익을 저해할 우려가 있는 빈집에 대한 안전조치, 빈집의 수용 및 사용 등의 근거를 마련함 · 필요한 조치를 이행하지 않은 경우, 이행강제금 부과 등
6차 개정 (2021.07.20.)	· ‘소규모주택정비 관리지역’을 도입하여 소규모주택정비 관리계획을 수립하도록 함(빈집밀집구역 포함)



2) 「소규모주택정비법」 상 빈집 관련 주요 내용

「소규모주택정비법」은 빈집정비사업과 소규모주택정비사업에 대한 법률로 ①총칙과 ②빈집정비사업, ③소규모주택정비사업, ④사업 활성화를 위한 지원, ⑤보칙, ⑥별칙으로 구성되며, 빈집과 관련된 내용으로는 빈집(빈집정비사업, 빈집밀집구역 등)에 대한 정의, 빈집정비계획, 빈집실태조사, 빈집정보시스템 등이 있다.

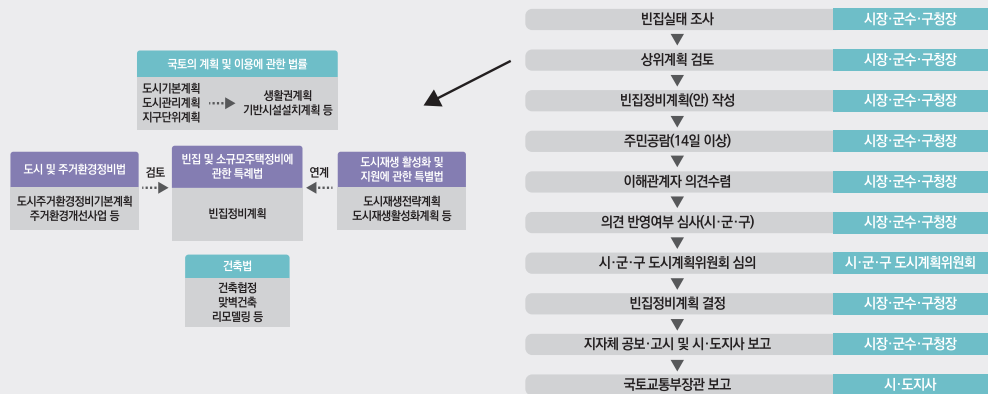


〈그림 3〉 「소규모주택정비법」 상 빈집 관련 내용

빈집은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택(미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택³⁾은 제외)을 말한다. 빈집밀집구역은 빈집이 증가하고 있거나, 빈집 비율이 높으면서 지역과 노후·불량건축물이 증가하고 있거나, 정비기반시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역으로 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위하여 지정·고시된 구역으로 정의하고 있다.

빈집정비계획은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 빈집을 효율적으로 정비 또는 활용하기 위하여 5년마다 수립하는 법정계획(중기계획)으로 빈집정비사업 추진을 위한 방향, 지침을 제고하는 기본계획의 성격을 가지고, 행위 제한 및 규제 등의 제한된 법적 구속력을 행사하며, 빈집 정비의 기본 방향과 빈집 정비사업의 추진계획 및 시행방법, 빈집정비사업에 필요한 재원조달계획, 빈집실태조사의 결과 등을 포함하여야 한다. 상위계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시 및 주거환경기본계획, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률」에 따른 도시재생 전략계획 등이 있다. 또한 빈집정비계획은 지방도시계획위원회의 심의를 받아야 한다.

3) 「미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택」은 ①「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택과 ②「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로서 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 아니한 주택, ③「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택(다만, 같은 조 제4호에 따른 오피스텔 제외), ④별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택을 말함(「소규모주택정비법 시행령」 제2조)



〈그림 4〉 빈집정비계획의 위계 및 수립 절차

3. 빈집정비계획 수립 및 이행 현황

1) 빈집정비계획 수립 현황

빈집정비계획의 수립 현황을 살펴보면, 수립 대상 지자체는 228개(도시지역 147개 지자체)이며, 2024년 6월 고시 기준으로 79개 지자체에서 “빈집정비계획”을 수립하여 53.7%의 수립률을 보이고 있었다. 이는 지자체별 빈집(정비계획)에 대한 관심(의지)의 차이와 2021년부터 빈집정비계획 수립이 의무화된 점, 동농복합도시 경우 「농어촌정비법」에 따라 수립한 “빈집정비계획”으로 대체하기도 한 점 등을 고려하면 높지도 낮지도 않은 수준이라고 볼 수 있다.

2) 빈집정비계획 이행을

빈집정비계획의 이행률(계획 대비 달성률)은 빈집정비계획을 수립한 지자체를 대상으로 설문조사⁴⁾를 시행한 결과, 계획 대비 34.5%의 저조한 이행률을 보이고 있었다. 이행률이 가장 높은 빈집정비사업 유형은 ‘빈집 철거 후 활용’으로 86.06%의 이행률을 보이고 있으며, 이는 지자체에서 철거 예산을 수립하거나 정부사업(국토부, 행안부)을 통해 빈집을 철거하고, 3년간 주차장 또는 공원 등으로 활용하는 사업이 가장 활발하게 진행되었기 때문이다. 상대적으로 ‘빈집을 리모델링 후 활용’하는 형태가 5.17%로 가장 부진하였는데, 이는 소유자와의 협의, 리모델링 예산 제약, 리모델링 후 관리주체에 대한 이슈 등이 원인이라고 볼 수 있다.⁵⁾

4) 2025년 1월 20일부터 2월 3일까지 2주간 147개 지자체 담당자 대상으로 설문조사를 실시함

5) 정비사업의 유형별 달성률의 차이가 발생하는 것은 대부분의 광역 지자체에서 철거비 지원 정책 등을 추진하고 있고, 행안부 등 정부 차원의 빈집 철거비 지원도 활발하게 추진하고 있는 점에서 정부 및 지자체의 빈집에 대한 대응 방향과 관련 있다고 볼 수 있음



〈 표 2 〉 빈집정비사업 유형별 이행률

구분	종합	철거	안전조치	철거 후 활용	리모델링 후 활용
계획(건)	3,260	1,481	882	452	445
실적(건)	1,125	610	103	389	23
달성률(%)	34.51	41.19	11.68	86.06	5.17

3) 빈집밀집구역 지정 현황

전국에 지정된 빈집밀집구역은 총 266개소로, 광역지자체 기준으로 인천이 63개소로 가장 많았고, 부산(62개소), 대구(52개소) 순으로 지정하였다. 기초지자체 기준으로는 광주 남구가 23개소로 가장 많이 지정하였고, 인천 중구(21개소), 전북 전주(18개소), 인천 서구(16개소) 순으로 많이 지정하였다. 하지만, 빈집밀집구역의 지정 외에는 빈집밀집구역에 대한 정비 방안이 부재하였다.

빈집밀집구역 지정 기준

1. 빈집이 증가하고 있거나 빈집 비율이 높은 지역
2. 노후·불량건축물이 증가하고 있거나 정비기반 시설이 부족하여 주거환경이 열악한 지역
3. 다른 법령에 따른 정비사업을 추진하고 있지 아니한 지역

1. 농어촌 또는 준농어촌, 정비구역(주거환경개선사업 제외), 재정비촉진지구 제외
2. 빈집의 수가 10로 이상이거나 빈집의 면적이 해당 구역 전체 토지 면적의 10퍼센트 이상
3. 노후·불량건축물의 수가 해당 구역 내 전체 건축물 수의 2/3 이상이거나 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

[illegible]

〈그림 5〉빈집밀집구역 지정 현황

4) 빈집정비계획의 한계 및 문제점

현 법제계에서 빈집정비계획이 제대로 수립되고 있는지에 대답을 한다면 “아니다”라고 대답을 할 수 있으며, 그 이유는 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 빈집 업무가 지방 사무로 인해 지자체 불균형이 발생하는 문제이다. 현행 법률에서 빈집 업무를 지방 사무로 규정하고 있어, 빈집정비계획의 수립과 빈집정비사업의 시행 등이 지자체장의 의지와 재정 등에 따라 지역별 차이가 발생할 수밖에 없는 구조이다. 즉, 지자체의 빈집 예산확보에 따라 계획 수립 및 대응이 가능하다.

둘째, 현 빈집정비계획은 무늬만 법정계획으로 빈집정비계획의 실현성에 한계가 있다. 대부분의 빈집정비계획이 ①개요, ②빈집정비계획 수립 근거 및 절차, ③지역현황 및 관련계획, ④빈집실태조사, ⑤빈집정비계획 등으로 구성되는데, 이 중 빈집정비계획이 차지하는 비중이 높지 않고, 빈집실태조사 결과를 수록한 보고서로 볼 수 있다.

마지막으로 지역 특성을 반영하지 못한 빈집정비계획으로 획일화를 유도하고 있는 문제이다. 빈집정비계획은 빈집실태조사 기반으로 수립하고 있으나, 대부분의 지자체에서 획일화된 빈집의 활용 방안(철거, 생활SOC



등)을 제안하고 있고, 도시기본계획과 도시재생전략계획 등 상위 및 관련 계획의 연계성이 부족하여 지역 특성에 맞는 정비방안이나 사업이 부재하다. 또한, 빈집정비계획 수립 시, 빈집이 밀집한 지역을 관리하기 위하여 빈집밀집구역을 지정하도록 하고 있지만, 타 공모사업의 가점항목에 불과하고 빈집밀집구역을 ‘어떻게 관리할 것인지’와 ‘어떻게 정비를 할 것인지’에 대한 계획(내용)을 담지 못하고 있다.

4. 맺음말

빈집정비계획은 빈집을 체계적으로 정비·관리하기 위해 수립하는 법정계획(5년)이다. 하지만, 그동안의 빈집정비계획(정비사업, 밀집구역 등)은 지자체 역량(지자체장의 관심, 공약사업, 재정 상태 등)에 달려있었다고 봐도 무방할 것이다. 이에, 빈집 정비 체계에서 국가 등의 책무 규정을 도입하여, 빈집정비계획 수립을 위해 행정적·재정적 지원을 할 수 있도록 하고, 국가에서 빈집정비 기본방침(가칭)을 수립하여 가가 빈집 정비에 대한 기본적인 방향 등을 제시할 필요가 있다. 이것이 선행되어야 빈집정비계획의 수립과 빈집밀집구역의 지정, 빈집정비사업의 시행 등이 원활하게 추진될 것으로 생각한다. 아울러, 더 이상 빈집은 점적인 정비(철거 등)가 아닌 면적인 정비(빈집밀집구역 또는 타 사업과의 연계)로 접근하여 지역에 맞는 계획이 수립되어야 할 것이다.

빈집은 더 이상 소유주, 지역 주민만의 문제가 아닌 사회적 문제로 인식되어야 하고, 지자체만의 역량으로는 한계가 있을 수밖에 없어 국가의 역할이 가장 중요하다고 생각하며, 흩어져 있는 빈집 정비의 역량이 하나로 집중될 수 있기를 기대하며 이 글을 마친다.

저자 소개



조병호 연구위원

[주요 경력]

- (22년~현재) 한국부동산원 부동산연구원 연구위원
- (19년~22년) LH 토지주택연구원 선임연구원
- (14년~18년) 소상공인시장진흥공단 책임연구원
- (00년~22년) 목원대학교 도시공학과 시간강사

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

부동산시장 조사분석
2025. 10 | October | Vol.51



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2025.10)

정리 : 서진호

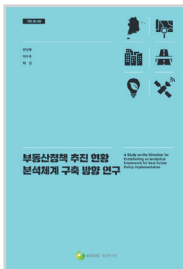
최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 보증금 대출 확대 시기의 전월세 선택: 가구의 경제적 특성과 정책적 보증금 대출의 역할 변화를 중심으로 (주택연구, 2025)
- ② 소규모주택정비사업 추진기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 가로주택정비사업을 중심으로 (주택연구, 2025)
- ② 금리 변화가 주택시장에 미치는 영향: 이론분석과 실증결과 (주택연구, 2025)
- ② 아파트 매매시장과 경매시장의 관계 (주택연구, 2025)
- ② 경기지역 아파트 가격이 서울 및 강남권 아파트 가격에 미치는 영향 분석 (부동산학연구, 2025)
- ② 수도권 물류부동산 임대료 결정요인에 관한 실증분석: 유형별 입지특성을 중심으로 (부동산학연구, 2025)
- ② 부동산 경기 흐름에 따른 브랜드 아파트 프리미엄 변화: 학군과의 상호작용을 중심으로 (부동산학연구, 2025)
- ② 전망이론 기반 부동산 거래량 결정 모형 연구 (부동산학연구, 2025)
- ② 감염병에 따른 가구 생애주기별 주거만족도 영향요인 분석: 코로나19 이전과 이후를 중심으로 (부동산학연구, 2025)
- ② 지역 간 기회구조 격차와 소득불평등의 재생산 (부동산학연구, 2025)
- ② Nominal loss aversion and equity constraints in house price determination: Empirical evidence in the absence of down-payment constraints (Journal of Housing Economics, 2025.08)
- ② The amplifying effect of spatial planning restrictions on house prices and rents (Journal of Housing Economics, 2025.08)
- ② Relisting, agent switching, and sale outcomes in the housing market (Journal of Housing Economics, 2025.08)
- ② Upzoning and redevelopment: The details matter (Journal of Housing Economics, 2025.09)
- ② Does urbanization cause crime? Evidence from rural-urban migration in South Africa (Journal of Urban Economics, 2025.09)
- ② Colonial legacy and land market formality (Journal of Urban Economics, 2025.09)
- ② The effects of macroprudential policy restricting housing investor credit supply (Journal of Urban Economics, 2025.09)
- ② Rushing to opportunity: City growth and entrepreneurship (Journal of Urban Economics, 2025.09)
- ② Strategies and consequences of local fiscal consolidation: Evidence from Germany (Journal of Urban Economics, 2025.09)
- ② The effect of subway policies on gasoline consumption: Subway expansion versus fare changes (Journal of Urban Economics, 2025.09)
- ② Firms for funding: The effect of Million Dollar Plants on school finances and student achievement (Journal of Urban Economics, 2025.09)



KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2025-09



부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구

전성제, 이수옥, 최진, 이진, 한지혜

- 변화하는 여건에 대응하여 정부의 부동산정책 추진 현황을 점검하고, 이를 바탕으로 원활한 정부 정책 제도화를 통해 정책효과를 높일 수 있도록 부동산정책 추진 현황 분석 체계 구축 방향을 제시
- 2022년 이후 현재까지 발표된 정부 정책 검토 결과, 390건의 부동산시장 정책이 발표
- 2022년에는 시장안정·공급확대·주거지원 등을 포괄하는 정책 방향 중심으로 발표 되었으며 최근에는 정책에서 공급부문의 비중이 증가
- 기 발표된 390건의 세부 정책별 정책 추진 현황을 검토한 결과 59%인 230건이 제도화를 통한 정책 시행까지 이루어졌으며, 54건(13.8%)은 2단계인 발의, 106건 (27.2%)는 1단계인 정책 발표 단계에 있음
- 중요성이 가장 높은 정책을 검토한 결과 수요측면 중요 정책 9개 중 8개(88.9%)가 시행중인 반면, 공급측면 중요 정책은 12건 중 6건(50%)이 시행중
- 추진현황 검토 결과 원활한 법제도 시행이 가능하도록 하기 위한 체계 구축의 필요성, 중요 정책에 대한 추가 검토 및 분석의 유용성과 필요성 등을 확인

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 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 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- 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 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



- 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.)
- 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

금리 인상이나 대출규제 강화와 같은 정책은 자금조달 여건을 제약하여 주택매매 수요를 위축시키는 한편, 임대수요를 늘려 전·월세 가격 상승을 유발하는 방향으로 주택시장에 영향을 미친다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 금리 변화가 주택시장에 미치는 영향을 이론분석과 실증결과를 통해 분석한 연구와 호주에서 시행된 두 가지 거시건정성 정책이 주택시장, 특히 투자자 부문에 미친 영향을 실증적으로 분석한 연구를 소개한다.

📍 [금리 변화가 주택시장에 미치는 영향: 이론분석과 실증결과 (윤성호·진창하. 2025. 주택연구 제33권 제3호, pp 67-107)]

본 연구에서는 금리변화가 주택 매매가격, 전세가격, 월세가격에 미치는 영향을 이론적으로 분석한 후 실증 분석을 통해 이를 확인한다. 우선 주택 소유 사용자 비용(User Cost of Homeownership)에 기초한 부분균형 이론 모형을 기반으로, 금리 변화는 주택 매매가격과 전세가격에 음(-)의 영향을 미치나, 월세가격에는 영향이 없을 수 있다는 것을 보인다. 이어 이러한 이론적 결과를 확인하기 위해 2012년 6월부터 2024년 8월까지의 매매, 전세, 월세 가격 자료를 종속변수로 설정하고, 이자율을 비롯한 금융 및 통화정책 변수, 경제상태 변수, 물가 및 인플레이션, 금융시장 및 주택시장 변수 등을 포함하여 금리 변화가 주택시장에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 또한, 매매시장, 전세시장, 월세시장이 다양한 설명변수들에 의해 서로 영향을 받으며, 오차항 간 상관관계가 존재할 가능성이 높다는 점을 고려하여 SUR(Seemingly - Unrelated Regression) 회귀분석을 활용하였다. 실증 분석 결과 금리 변화가 주택 매매가격과 전세가격에는 음(-)의 영향을 미쳤으나, 월세시장에는 통계적으로 유의한 영향을 주지 않는 것으로 나타나 이론 모형과 부합하였다.

📍 [The effects of macroprudential policy restricting housing investor credit supply. Journal of Urban Economics. Vol. 149.]

We study the effects on the housing market of two macroprudential policies in Australia restricting credit supply to residential housing investors. The first policy placed a bank-level cap on mortgage credit growth to investors. The second policy placed a bank-level cap on interest-only lending, which is predominantly used by investors. Both policies caused a large and sharp reduction in new investor lending relative to new owner-occupier lending. Using unit-record data on property sales and listings, we show that the restrictions on investor lending reduced the share of properties purchased by investors and reduced the relative price of properties in investor segments of the market. Our results demonstrate the potential efficacy of macroprudential policy restricting credit supply to investors.

부동산시장 조사분석
2025. 10 | October | Vol.51



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	88.9	90.3	90.0	90.3	88.0	86.2	85.9	90.7	95.9	93.7	96.5	94.7	88.7	91.3	98.2
수도권	94.9	96.9	96.4	94.9	90.7	86.9	88.2	94.5	100.1	96.7	101.0	101.2	90.9	94.9	102.8
서울	103.8	106.4	102.2	101.5	97.2	93.2	91.8	98.3	106.5	102.9	109.7	110.4	97.3	103.8	114.9
인천	93.9	97.8	102.4	100.0	96.9	92.0	96.1	99.9	98.2	94.4	100.6	98.3	86.7	86.2	95.0
경기	90.0	91.4	91.8	90.1	85.6	82.2	84.5	91.2	96.9	93.7	96.2	96.5	88.2	91.6	97.5
비수도권	82.4	83.3	83.4	85.5	85.1	85.5	83.5	86.6	91.3	90.4	91.7	87.7	86.2	87.4	93.2
부산	87.6	87.5	84.9	87.9	90.5	87.4	86.8	85.5	96.5	94.2	95.2	87.6	88.5	87.2	93.5
대구	74.6	74.3	74.6	78.8	79.8	81.8	79.4	80.7	83.3	84.9	86.1	83.8	85.0	84.2	91.1
광주	76.3	84.6	86.4	84.6	84.2	86.1	85.0	93.0	94.4	90.0	94.9	87.8	88.4	89.3	88.2
대전	80.8	82.5	85.5	89.4	89.5	92.7	85.8	89.4	90.8	93.7	93.4	90.3	81.0	82.5	85.4
울산	94.8	94.1	92.7	92.7	90.6	93.2	87.3	95.6	104.8	102.1	98.3	96.5	104.9	107.0	111.1
세종	88.4	87.7	85.4	86.4	87.2	91.8	91.2	92.3	94.7	116.0	104.2	93.8	90.8	93.9	102.5
강원	85.4	84.5	87.4	86.2	87.2	83.9	79.9	87.3	88.5	82.0	84.1	86.7	83.7	83.4	85.7
충북	83.5	81.4	81.8	85.4	85.4	89.3	89.9	89.3	91.8	91.8	95.2	87.2	81.7	84.0	90.1
충남	88.8	91.1	88.7	92.3	87.1	85.8	86.7	89.4	89.4	82.4	86.1	86.3	85.0	88.0	94.4
전북	81.3	82.7	84.6	80.8	84.5	80.1	80.5	82.2	84.9	87.0	86.2	86.6	83.0	83.6	93.8
전남	78.0	79.4	81.0	80.2	77.4	79.8	77.4	86.8	90.3	87.1	91.7	86.2	82.5	85.3	90.0
경북	81.5	81.6	87.8	85.9	82.9	85.6	83.7	87.8	92.3	91.5	92.0	90.0	86.8	90.2	96.0
경남	77.3	78.5	78.3	88.1	81.4	80.2	77.7	84.3	87.2	85.4	88.1	87.9	85.6	89.1	97.6
제주	74.5	73.9	75.2	73.5	73.2	72.0	69.6	74.2	78.1	81.2	82.5	82.0	78.2	77.9	85.4

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	68.4	70.0	72.5	77.3	77.5	75.9	73.4	78.4	85.9	84.7	88.4	77.2	73.7	77.4	87.2
수도권	73.3	76.2	81.0	84.4	81.6	76.1	76.0	82.1	88.8	87.6	93.5	82.9	77.2	82.4	93.3
서울	84.2	87.1	89.1	94.2	91.8	84.7	79.7	83.0	93.1	94.5	102.9	92.5	86.0	94.0	109.5
인천	74.9	85.5	96.3	96.7	95.9	88.8	91.8	94.8	91.9	84.3	100.1	86.8	73.1	73.2	88.5
경기	66.7	68.0	73.2	76.1	72.7	68.5	70.4	78.9	85.6	84.3	86.8	76.6	73.1	77.8	85.1
비수도권	63.5	63.7	63.8	70.1	73.3	75.6	70.7	74.6	82.9	81.8	83.1	71.4	70.0	72.2	81.0
부산	74.7	73.5	66.4	74.5	84.9	81.4	77.1	73.3	93.4	92.9	91.0	70.8	71.5	70.2	78.5
대구	50.8	49.8	50.0	62.3	68.3	71.7	68.3	69.5	71.0	74.0	75.3	67.5	70.6	69.2	80.6
광주	57.5	69.4	72.9	71.3	71.3	74.4	73.6	85.1	90.5	83.5	90.5	72.5	75.4	73.6	74.9
대전	60.6	62.2	64.8	78.5	84.6	92.3	80.5	83.4	85.0	89.3	88.3	78.9	63.6	63.4	68.0
울산	76.4	75.8	72.8	76.7	74.8	79.0	69.7	79.1	95.0	88.9	82.1	77.3	91.1	98.2	101.0
세종	75.6	67.4	70.5	73.8	82.0	89.0	83.0	87.4	84.2	105.1	93.1	79.0	78.7	81.4	92.0
강원	69.6	63.7	72.2	70.6	74.1	75.9	63.6	73.6	81.0	70.1	75.2	67.3	65.2	67.0	72.2
충북	62.2	58.5	62.2	67.2	70.7	80.1	77.5	77.2	80.0	77.9	87.2	67.2	60.6	64.1	75.7
충남	74.6	77.6	75.3	80.2	78.7	75.3	72.7	76.8	77.8	67.7	71.7	72.8	66.5	71.9	86.7
전북	55.0	55.2	59.1	59.5	63.6	62.5	59.6	61.1	65.8	70.6	67.8	63.2	62.2	67.7	77.3
전남	54.8	55.3	57.2	57.0	57.4	61.8	59.2	73.2	80.4	74.0	84.8	69.7	65.8	71.0	79.1
경북	62.5	63.5	70.7	71.1	70.3	80.5	71.2	77.6	85.1	86.6	83.8	77.4	72.8	78.6	90.7
경남	52.9	54.5	55.8	70.5	65.6	65.7	62.8	72.3	77.0	76.6	80.2	73.1	69.4	76.3	88.7
제주	54.7	55.0	51.7	55.3	50.7	52.2	49.1	58.6	68.9	73.5	73.0	69.4	67.6	67.4	74.3

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	67.2	66.4	61.9	66.5	68.0	68.8	64.4	70.7	82.7	88.6	87.7	86.2	81.9	85.4	93.4
수도권	73.0	72.3	69.1	72.4	73.4	72.2	66.5	73.0	88.4	95.5	97.0	97.1	91.6	95.6	103.3
서울	87.4	87.2	77.3	79.3	79.3	79.7	72.4	78.7	98.7	105.6	109.4	109.6	100.8	102.4	114.6
인천	72.1	82.6	87.0	86.6	85.8	91.8	86.9	93.6	101.1	99.9	105.1	97.7	88.2	90.3	94.0
경기	64.9	61.5	60.6	65.5	67.3	63.7	58.7	65.3	79.8	88.8	88.2	89.8	87.1	92.8	98.8
비수도권	61.3	60.3	54.6	60.4	62.6	65.2	62.3	68.3	76.9	81.6	78.2	75.2	72.1	75.2	83.4
부산	62.4	59.6	45.3	60.1	63.7	60.4	60.7	66.8	77.7	78.0	71.2	65.7	58.5	58.8	66.5
대구	57.7	51.8	42.8	51.0	61.4	62.0	59.7	63.4	70.9	76.8	70.0	71.9	69.1	74.5	84.1
광주	53.2	63.5	58.8	63.5	67.4	71.6	71.4	77.2	81.2	86.0	78.0	70.0	64.9	60.6	66.3
대전	54.6	59.2	65.0	66.6	74.4	82.9	73.8	73.2	84.2	85.9	79.7	73.4	71.1	70.7	68.8
울산	76.4	76.6	68.0	67.5	58.3	64.7	54.2	61.0	67.7	74.2	74.4	79.9	86.0	98.1	113.3
세종	77.3	73.1	70.3	72.5	75.0	81.6	75.2	83.5	90.1	117.3	112.2	99.4	99.8	99.8	106.3
강원	62.5	55.3	55.9	64.1	60.6	64.4	63.4	72.2	81.4	81.3	83.2	78.6	77.7	81.3	84.4
충북	62.5	58.8	62.0	64.7	64.4	72.4	70.4	75.7	79.1	84.1	83.1	76.5	72.5	72.6	82.0
충남	69.9	69.6	61.9	66.4	72.6	74.2	65.3	69.2	72.1	72.6	71.9	70.0	73.5	79.4	85.4
전북	57.3	59.1	56.0	57.3	55.8	58.1	54.4	54.8	59.3	66.7	67.3	68.1	64.9	70.2	83.2
전남	48.9	46.2	39.6	43.1	46.6	51.9	54.4	65.5	79.9	79.5	75.6	72.9	75.3	84.9	95.9
경북	73.7	72.6	71.3	73.1	74.0	74.4	70.3	81.6	95.1	102.5	95.3	96.3	86.4	89.1	99.7
경남	55.0	55.5	51.1	51.9	52.6	58.0	55.7	64.4	75.4	89.0	92.5	89.4	86.3	91.0	99.3
제주	57.1	59.1	55.6	58.1	51.3	49.9	47.1	56.0	67.4	73.9	78.0	76.5	73.1	80.6	87.0

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	77.0	82.8	82.8	88.1	86.8	75.5	72.7	77.1	87.2	95.9	103.4	89.3	82.2	86.2	95.6
수도권	83.1	92.9	95.0	99.2	91.9	71.4	69.8	72.2	82.3	93.8	104.0	87.7	81.6	85.5	92.8
서울	91.3	104.4	105.0	108.9	100.0	71.3	67.5	65.0	71.5	81.3	105.6	106.3	96.5	101.9	112.7
인천	85.9	104.0	111.3	113.5	106.3	87.6	89.4	94.5	84.1	88.5	96.3	81.6	75.7	69.2	72.6
경기	77.8	84.0	85.8	90.6	84.2	68.0	66.9	71.6	88.0	102.1	104.6	78.4	74.4	79.7	85.8
비수도권	70.8	72.5	70.5	76.8	81.7	79.6	75.6	82.1	92.4	98.2	102.7	90.6	82.6	86.7	98.1
부산	89.5	90.5	76.5	80.7	93.5	88.1	73.5	74.9	99.5	116.6	120.9	108.8	90.6	82.5	90.1
대구	47.5	50.2	44.9	70.3	79.6	82.2	83.0	78.2	81.1	95.7	105.3	86.4	78.2	83.5	103.1
광주	69.3	72.4	75.1	83.1	88.1	87.5	90.4	105.5	108.5	110.1	108.8	108.0	96.1	90.1	115.5
대전	70.8	65.2	60.4	61.7	69.0	82.4	82.1	84.8	92.9	89.4	90.7	74.7	55.1	68.5	84.0
울산	106.0	93.3	90.8	106.0	110.7	93.3	92.9	106.0	120.5	117.6	119.3	112.2	108.9	122.1	113.9
세종	77.6	85.4	89.6	94.0	115.6	109.8	115.7	115.6	111.4	110.2	110.6	97.9	96.2	108.3	128.1
강원	77.5	79.0	84.7	75.7	73.2	74.2	56.9	79.2	89.1	72.6	86.0	77.9	74.4	72.3	70.4
충북	58.4	59.2	65.0	66.0	62.9	69.0	68.8	78.9	83.9	97.3	98.6	70.5	60.4	70.2	89.6
충남	69.3	82.0	77.2	82.9	89.3	80.6	84.6	83.2	79.1	69.0	71.4	63.7	67.8	77.8	86.8
전북	59.6	62.6	66.2	63.7	80.0	65.2	59.6	62.7	80.4	79.9	80.7	73.2	82.1	84.6	89.8
전남	66.9	71.3	78.4	72.8	67.8	69.3	59.1	65.5	84.9	91.0	95.6	82.7	87.4	88.0	92.0
경북	62.1	66.2	70.0	76.6	74.1	68.2	69.0	79.7	80.1	95.0	103.7	93.2	92.8	108.3	117.3
경남	55.0	62.8	66.5	77.5	72.5	75.7	73.0	87.8	91.1	87.3	96.3	88.8	81.0	96.5	118.0
제주	68.6	69.4	71.8	71.6	66.7	61.9	69.0	84.6	93.7	95.3	96.9	93.5	90.3	82.5	85.7

▶ 토지시장 압력지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	63.6	64.9	78.0	82.7	82.3	85.2	85.1	88.9	88.7	71.4	78.0	57.0	56.9	60.7	73.3
수도권	66.3	68.6	85.5	88.1	84.1	84.6	92.5	100.9	94.0	73.0	81.4	61.7	55.8	63.7	81.2
서울	74.8	74.0	91.8	101.7	101.2	101.0	98.1	101.9	102.2	90.6	92.7	60.9	59.6	77.7	100.8
인천	70.1	75.2	96.7	96.8	100.6	86.1	99.8	96.7	86.3	61.7	96.7	76.9	52.3	54.8	93.4
경기	60.6	64.1	79.5	78.5	70.9	74.9	87.7	101.3	91.0	65.4	71.6	58.9	54.5	57.6	67.4
비수도권	60.7	61.2	70.3	77.2	80.3	85.6	77.6	76.9	83.3	69.7	74.5	52.2	58.0	57.6	65.1
부산	78.8	78.0	85.3	87.9	105.1	102.7	100.5	80.0	108.5	93.7	93.4	48.7	73.3	75.3	84.9
대구	44.7	47.2	62.9	70.5	68.4	76.0	68.0	70.7	63.6	54.3	59.3	47.8	66.8	51.8	59.3
광주	54.0	74.4	89.1	72.0	63.8	68.0	63.9	79.6	88.6	60.5	92.5	48.8	72.9	77.4	55.2
대전	60.4	63.6	67.7	105.9	108.9	111.5	87.5	95.2	80.2	93.7	97.2	88.9	60.6	50.4	55.1
울산	54.1	61.8	65.2	66.3	68.5	86.3	71.9	81.5	109.9	86.0	63.8	47.7	84.2	80.5	75.9
세종	72.1	46.9	56.4	60.3	65.5	82.6	68.1	71.2	56.5	86.1	56.0	39.2	39.3	38.3	47.1
강원	72.5	62.8	83.1	74.8	91.7	91.6	68.8	71.3	74.4	54.3	57.2	45.3	42.8	45.2	58.2
충북	64.8	57.6	60.4	71.1	84.3	98.0	92.9	77.8	78.2	55.7	83.8	53.0	45.8	48.9	57.4
충남	84.3	84.4	90.7	95.6	78.4	72.7	73.1	81.5	84.0	60.7	71.6	83.0	56.9	58.1	88.2
전북	48.8	44.7	57.5	59.0	61.2	66.0	66.2	67.7	63.0	68.5	58.8	49.6	43.8	51.8	60.4
전남	53.2	54.6	63.2	62.4	63.1	68.5	65.1	88.7	77.7	54.5	88.1	56.1	37.6	41.0	48.3
경북	48.7	50.0	70.5	64.6	62.9	97.4	74.0	71.1	76.3	60.4	54.6	41.8	40.9	43.3	59.6
경남	48.8	47.0	53.8	88.5	76.9	67.7	63.9	70.5	68.6	53.0	52.6	40.8	39.6	42.8	53.4
제주	41.3	39.1	31.8	39.6	37.9	47.9	36.6	42.2	52.1	56.6	48.7	42.5	43.6	39.6	49.8

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	109.4	110.6	107.6	103.4	98.5	96.5	98.3	103.0	106.0	102.7	104.7	112.1	103.7	105.1	109.1
수도권	116.4	117.7	111.7	105.5	99.8	97.6	100.5	106.9	111.5	105.9	108.5	119.4	104.7	107.3	112.2
서울	123.5	125.6	115.3	108.9	102.7	101.7	103.8	113.6	119.9	111.3	116.5	128.3	108.6	113.7	120.3
인천	113.0	110.1	108.5	103.2	98.0	95.2	100.4	104.9	104.6	104.5	101.1	109.8	100.4	99.2	101.5
경기	113.2	114.7	110.3	104.0	98.5	95.8	98.6	103.5	108.1	103.2	105.6	116.4	103.3	105.5	110.0
비수도권	101.4	102.8	103.0	101.0	97.0	95.3	96.2	98.6	99.7	99.1	100.3	103.9	102.5	102.6	105.4
부산	100.5	101.5	103.4	101.3	96.1	93.4	96.5	97.8	99.6	95.5	99.4	104.3	105.5	104.2	108.6
대구	98.5	98.7	99.1	95.2	91.3	92.0	90.6	91.9	95.6	95.7	97.0	100.0	99.4	99.1	101.7
광주	95.1	99.8	99.8	97.9	97.0	97.8	96.3	100.9	98.4	96.5	99.4	103.2	101.5	105.0	101.4
대전	101.0	102.9	106.3	100.3	94.5	93.1	91.2	95.4	96.6	98.1	98.4	101.7	98.4	101.7	102.7
울산	113.3	112.3	112.6	108.6	106.4	107.4	104.9	112.1	114.6	115.3	114.5	115.7	118.6	115.7	121.3
세종	101.2	107.9	100.3	98.9	92.5	94.5	99.5	97.2	105.2	126.8	115.4	108.6	102.8	106.3	113.0
강원	101.3	105.2	102.7	101.8	100.2	91.9	96.3	100.9	96.1	93.8	92.9	106.0	102.2	99.7	99.3
충북	104.7	104.4	101.4	103.6	100.1	98.5	102.3	101.5	103.6	105.7	103.3	107.2	102.8	103.8	104.5
충남	103.0	104.5	102.1	104.4	95.4	96.3	100.6	102.0	101.0	97.0	100.4	99.7	103.4	104.2	102.0
전북	107.5	110.2	110.1	102.2	105.4	97.6	101.4	103.3	104.0	103.3	104.5	110.1	103.8	99.6	110.4
전남	101.1	103.4	104.9	103.5	97.3	97.7	95.7	100.3	100.2	100.1	98.6	102.6	99.3	99.6	100.9
경북	100.5	99.8	105.0	100.7	95.6	90.7	96.1	97.9	99.4	96.4	100.3	102.6	100.7	101.8	101.3
경남	101.6	102.4	100.8	105.8	97.1	94.8	92.6	96.3	97.4	94.2	96.1	102.7	101.7	101.9	106.5
제주	94.2	92.8	98.8	91.8	95.6	91.8	90.1	89.9	87.2	88.9	92.0	94.6	88.7	88.4	96.5

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	112.0	113.2	109.8	105.4	100.1	98.0	100.2	105.2	108.4	104.7	107.0	115.0	106.0	107.4	111.9
수도권	119.4	120.4	113.9	107.4	101.2	98.9	102.0	108.9	114.0	107.9	110.7	122.5	106.8	109.5	114.8
서울	126.5	128.0	117.8	110.9	103.8	102.7	104.8	115.9	122.6	113.1	118.6	131.6	110.8	115.3	122.7
인천	116.1	112.5	110.4	105.4	99.4	96.5	102.3	106.5	106.8	106.3	102.6	111.5	102.3	101.4	103.4
경기	116.1	117.7	112.5	105.8	100.2	97.2	100.3	105.5	110.6	105.2	107.9	119.6	105.4	107.9	112.7
비수도권	103.4	104.9	105.1	103.0	98.6	96.9	98.1	100.6	101.7	101.0	102.4	106.3	104.9	104.6	108.0
부산	101.6	102.8	104.5	102.6	97.2	94.6	97.8	99.0	100.8	96.6	100.9	106.1	107.6	105.5	110.4
대구	100.8	100.0	101.3	96.6	92.2	93.7	91.3	93.2	97.3	97.4	98.9	102.4	101.6	100.9	104.3
광주	95.2	101.6	100.9	99.8	98.5	99.3	98.2	102.8	99.3	97.3	100.6	104.8	103.6	106.9	103.6
대전	101.8	104.4	108.1	101.4	95.6	93.9	91.8	96.9	97.7	98.9	99.2	103.2	100.3	102.7	104.2
울산	116.5	115.4	116.1	111.1	108.8	109.9	107.4	115.4	117.8	118.0	118.1	118.8	121.8	119.1	125.2
세종	103.8	110.3	101.8	101.6	94.5	97.3	100.8	99.0	108.3	130.8	118.7	111.7	105.5	109.3	116.6
강원	103.5	108.1	105.1	103.9	102.2	94.1	98.7	102.5	98.7	95.2	94.2	108.1	105.0	101.8	101.0
충북	106.9	106.1	103.1	105.1	101.0	100.1	104.5	103.6	105.5	108.0	105.5	110.0	105.2	105.7	106.5
충남	104.7	107.1	103.9	107.0	96.6	98.0	102.3	103.8	102.7	98.6	102.1	101.4	105.8	106.5	104.4
전북	110.0	112.9	112.9	104.4	108.0	99.6	104.1	105.7	106.6	105.4	107.0	112.8	106.0	101.1	113.9
전남	103.4	105.6	107.1	106.1	99.4	99.7	98.6	103.0	102.3	102.7	100.7	105.4	101.9	101.8	103.9
경북	103.1	102.1	108.0	103.4	98.2	92.1	98.5	100.5	102.1	98.4	103.0	105.4	103.4	104.3	104.0
경남	104.0	104.9	103.5	107.9	98.8	96.4	94.9	98.4	99.0	95.8	98.5	105.2	103.6	104.4	109.6
제주	96.7	94.6	101.1	93.5	97.7	93.9	92.4	91.8	89.2	91.3	94.1	96.8	90.6	89.9	99.4

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	120.9	122.1	116.0	110.1	104.0	100.8	103.0	109.1	114.3	108.7	113.0	124.3	110.5	111.4	117.5
수도권	130.9	130.5	121.1	113.1	106.4	102.4	105.9	114.5	122.0	112.5	118.3	135.4	111.4	114.7	121.7
서울	140.6	140.5	125.8	117.7	109.8	107.7	110.4	124.7	136.1	120.5	131.5	150.3	117.3	122.7	133.4
인천	124.5	116.8	116.1	109.5	102.1	98.4	104.1	111.2	110.3	110.8	105.3	118.5	104.6	100.9	102.3
경기	126.8	127.8	119.5	111.2	105.4	100.2	103.8	109.5	116.4	108.2	113.6	130.4	109.5	113.0	119.2
비수도권	109.1	112.2	110.2	106.7	100.9	98.8	99.6	102.4	105.0	104.2	106.2	111.3	109.1	107.3	112.0
부산	106.7	110.1	109.9	106.7	98.8	94.7	97.7	99.0	102.5	97.4	102.2	110.8	111.1	107.3	113.8
대구	112.5	108.4	108.5	104.1	97.7	98.8	94.7	96.1	100.2	101.3	104.8	107.0	105.5	105.3	108.0
광주	92.0	105.6	100.3	100.7	94.4	101.5	98.9	103.3	99.4	96.8	102.5	107.3	106.6	107.8	101.4
대전	106.1	113.9	114.6	104.9	95.7	95.9	92.5	99.8	102.0	104.2	106.2	111.7	105.8	106.7	106.0
울산	119.8	122.3	118.8	111.7	109.5	110.5	105.2	113.2	121.4	118.3	118.4	121.3	124.8	121.7	132.2
세종	115.8	125.6	110.6	106.9	95.8	101.5	105.7	105.1	121.7	157.6	133.2	120.1	109.7	108.3	119.0
강원	106.8	111.3	108.4	107.9	105.8	94.1	102.2	105.8	101.0	97.2	98.4	115.4	114.0	106.9	104.5
충북	115.2	114.3	106.4	108.0	103.4	103.0	108.6	108.2	110.3	116.1	112.2	119.0	113.8	113.7	114.3
충남	112.1	118.6	109.2	112.4	98.0	102.9	109.0	112.3	109.8	104.8	108.2	105.9	113.4	113.4	107.9
전북	117.8	124.9	125.4	110.6	117.6	102.0	108.3	111.2	114.8	108.8	112.5	120.5	109.6	99.5	122.7
전남	105.6	109.2	109.7	107.3	99.5	100.2	97.5	103.0	102.5	103.3	97.6	106.6	101.6	100.1	104.0
경북	109.4	103.9	116.4	108.4	103.0	93.4	100.2	103.5	106.9	100.8	106.4	110.0	106.9	107.9	107.4
경남	109.7	110.8	106.0	112.6	101.5	96.2	93.8	96.7	100.5	96.1	102.2	109.9	108.0	105.8	116.2
제주	101.7	97.3	107.0	93.4	103.3	98.5	94.8	92.0	90.0	92.4	96.7	99.2	92.4	88.0	104.8

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	103.1	104.3	103.7	100.6	96.2	95.3	97.4	101.2	102.5	100.7	101.0	105.7	101.5	103.4	106.2
수도권	107.9	110.2	106.7	101.7	96.0	95.4	98.0	103.4	106.0	103.2	103.0	109.6	102.1	104.3	107.9
서울	112.3	115.6	109.8	104.1	97.7	97.7	99.2	107.2	109.1	105.7	105.8	112.9	104.4	107.8	112.0
인천	107.7	108.3	104.7	101.3	96.7	94.7	100.4	101.7	103.4	101.8	100.0	104.5	99.9	102.0	104.6
경기	105.4	107.6	105.4	100.4	94.9	94.2	96.8	101.5	104.8	102.2	102.1	108.8	101.3	102.8	106.2
비수도권	97.7	97.6	100.1	99.3	96.3	95.0	96.7	98.7	98.3	97.7	98.6	101.3	100.7	102.0	104.0
부산	96.5	95.6	99.2	98.6	95.6	94.5	98.0	99.0	99.2	95.7	99.6	101.4	104.1	103.7	106.9
대구	89.0	91.6	94.1	89.2	86.8	88.5	87.9	90.3	94.5	93.6	93.0	97.8	97.8	96.4	100.7
광주	98.4	97.5	101.5	98.9	102.7	97.2	97.4	102.3	99.3	97.8	98.7	102.4	100.7	106.0	105.8
대전	97.5	94.9	101.6	97.9	95.5	92.0	91.1	94.1	93.3	93.6	92.2	94.6	94.7	98.6	102.4
울산	113.2	108.4	113.3	110.6	108.0	109.2	109.6	117.6	114.2	117.7	117.8	116.4	118.8	116.6	118.3
세종	91.8	94.9	92.9	96.3	93.2	93.1	96.0	93.0	95.0	103.9	104.2	103.3	101.3	110.3	114.2
강원	100.3	104.9	101.7	99.9	98.5	94.1	95.3	99.2	96.4	93.2	90.1	100.7	95.9	96.7	97.4
충북	98.7	97.8	99.8	102.2	98.5	97.1	100.4	99.1	100.6	99.8	98.7	101.0	96.5	97.7	98.7
충남	97.4	95.7	98.5	101.6	95.1	93.1	95.5	95.2	95.6	92.5	96.0	96.8	98.2	99.6	100.8
전북	102.2	100.8	100.4	98.2	98.5	97.1	100.0	100.1	98.5	102.0	101.6	105.0	102.4	102.7	105.0
전남	101.1	101.9	104.5	105.0	99.2	99.2	99.7	103.0	102.0	102.1	103.7	104.1	102.2	103.6	103.7
경북	96.8	100.2	99.7	98.5	93.4	90.7	96.9	97.5	97.3	95.9	99.5	100.8	99.9	100.8	100.5
경남	98.3	98.9	101.0	103.1	96.0	96.6	96.0	100.2	97.6	95.5	94.7	100.5	99.2	103.0	102.9
제주	91.7	91.8	95.1	93.7	92.2	89.4	90.1	91.6	88.4	90.1	91.5	94.5	88.7	91.8	94.0

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2024년						2025년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	85.6	87.1	87.4	85.6	83.9	82.2	81.9	83.5	84.1	84.6	84.3	85.8	83.0	84.9	84.1
수도권	89.8	93.3	91.4	88.5	87.1	86.1	87.2	88.5	88.9	88.4	89.2	91.7	85.8	87.8	89.1
서울	96.5	103.8	92.4	90.8	93.2	92.8	94.8	92.9	95.9	94.6	97.2	98.5	89.0	99.1	98.3
인천	84.6	87.7	90.9	83.3	85.6	83.2	83.7	90.9	84.0	88.7	87.5	94.2	83.4	79.3	83.7
경기	87.1	88.5	90.8	88.2	84.0	82.9	83.6	85.4	85.9	84.8	85.0	87.3	84.4	83.2	84.9
비수도권	83.3	84.6	84.0	83.4	82.4	80.5	78.9	80.7	81.8	82.5	82.0	82.6	81.0	83.9	81.9
부산	90.2	89.4	92.9	89.5	86.3	82.3	84.9	86.6	88.2	86.1	86.4	88.6	86.7	92.2	92.3
대구	78.0	87.1	79.4	82.3	82.7	76.6	83.7	80.1	79.8	80.4	80.1	78.6	79.6	83.3	77.6
광주	94.4	84.1	89.6	81.0	82.7	83.8	79.6	83.6	89.7	88.6	88.6	88.0	82.7	88.1	82.0
대전	94.0	88.8	90.0	90.4	84.3	85.2	85.5	81.4	86.5	90.7	91.3	88.1	81.5	92.9	89.3
울산	84.1	85.0	81.6	85.6	84.6	85.7	82.1	82.4	85.6	90.4	82.3	87.6	89.4	85.1	85.4
세종	77.9	86.7	87.4	74.5	74.2	69.6	87.6	81.0	77.1	91.2	85.9	80.3	78.8	79.2	80.6
강원	80.6	79.4	81.1	82.4	82.1	72.1	74.2	86.4	72.2	80.9	80.8	87.4	77.2	80.8	84.3
충북	84.9	89.7	86.0	90.2	92.4	84.3	82.3	82.1	86.8	85.2	83.6	82.0	81.2	87.0	87.1
충남	87.5	81.0	86.0	81.5	85.1	80.6	85.7	85.7	85.9	82.4	84.8	85.1	81.7	83.4	81.0
전북	85.0	86.2	84.9	82.0	81.6	80.1	77.2	81.5	79.9	84.0	81.9	86.1	83.4	85.9	79.4
전남	80.6	84.2	84.6	79.6	79.0	80.6	69.4	75.9	82.0	76.2	80.5	77.4	75.8	79.9	73.8
경북	77.3	79.7	77.4	76.4	72.0	78.0	74.1	74.8	75.7	79.0	76.2	77.1	76.7	78.6	77.7
경남	79.4	80.6	75.6	87.1	82.4	80.5	72.4	76.8	82.1	79.9	74.7	80.4	84.1	79.5	78.6
제주	71.8	77.2	78.1	75.6	76.5	72.1	68.8	72.8	70.0	67.9	72.8	74.0	72.4	74.6	69.9



부동산시장 조사분석

2025. 10 | October | Vol.51

Vol. 51



부동산시장
조사분석