



부동산 마켓브리프

REAL ESTATE MARKET BRIEF

2025년 9월 Vol. 155

Contents

2025 REAL ESTATE MARKET BRIEF

1. 마켓 브리프

- * 주택 임대시장의 변화와 시사점 : 전세의 월세화

2. 부동산 이슈 및 정책 동향

- * 지방 주택의 수요 보완과 공급여건 개선 등 지방 건설경기 활성화 추진
- * '25년 12월부터, 연면적 1천㎡ 이상 민간 건축물 에너지설계 기준 강화
- * '잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성사업' 건축심의 통과
- * 2025 지역개발사업 공모 최종 선정

3. 주택시장 동향

- * 아파트 시장현황 | 가격동향 및 수급동향
- * 8월 동향 종합 및 9월 전망

4. 부동산 통계

- * 주택건설 인허가실적 / 지가동향 및 변동 추이
- * 전국 시설별 건축허가 및 건축착공 현황
- * 리츠(REITs) 현황



R2Korea, Inc.

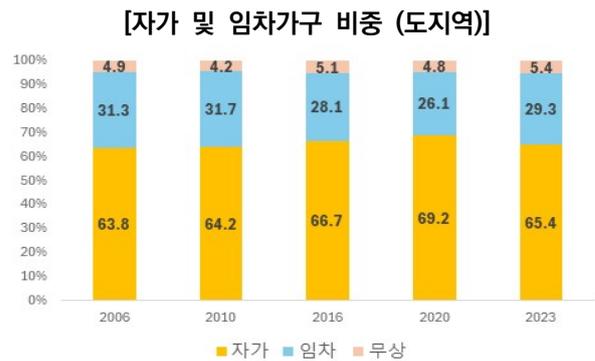
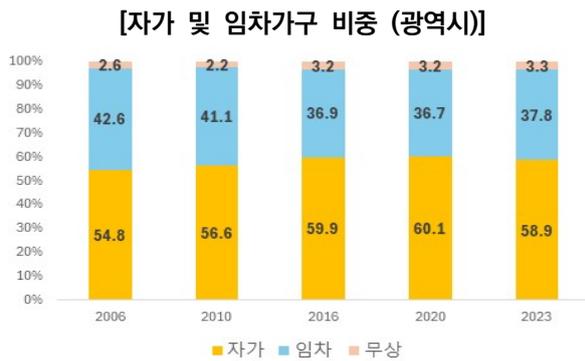
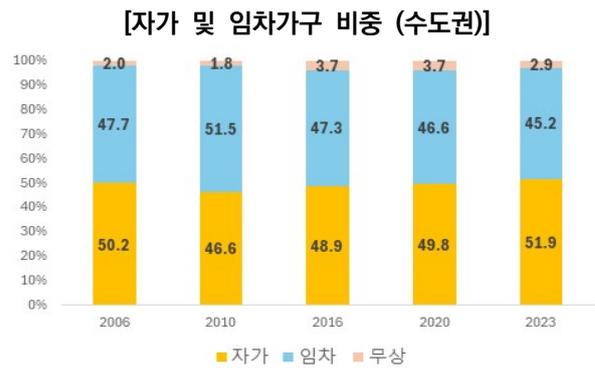
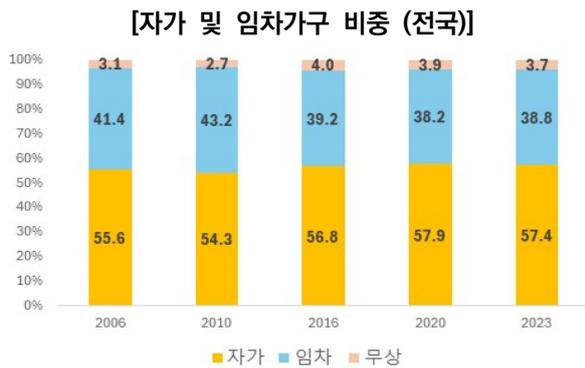
www.R2Korea.co.kr

주택 임대시장의 변화와 시사점 : 전세의 월세화

'12년까지 임대시장에서 전세 비중이 컸지만 '12년 이후 역전되어 월세 비중이 더 커짐, 월세 중심의 임대시장에 적합한 제도적 지원방안과 사업화 방안 모색 필요

❖ 주택의 점유형태¹⁾를 보면, '자가' 비중은 커지고 '임차' 비중은 작아지는 추세, 수도권은 '임차' 비중이 크고, 광역시·도지역으로 갈수록 '자가' 비중이 높은 것으로 나타남

- 전국기준, '자가' 비중은 '06년 55.6%에서 '23년 57.4%로 증가, '임차'(전세, 월세) 비중은 '06년 41.4%에서 '23년 38.8%로 감소
 - '자가' 비중이 높아진 것은 '06~'23년간 주택담보대출 확대, 저금리 기초, 내집마련 지원정책, 공공분양 확대, 임차비용 상승, 고령화에 따른 장기 거주 안정성 중시, 지방 중심의 자가 증가 등이 주요 요인이 됨
- 수도권, 광역시, 도지역 등 모든 지역에서 '임차' 비중은 감소하는 추세, '23년 기준, 수도권은 45.2%, 광역시 37.8%, 도지역 29.3%로 수도권의 임차 비중이 가장 큼
 - 수도권의 '임차' 비중이 높은 것은 주택가격이 높아 청년·신혼·중산층 등의 임차 수요가 많고, 유입인구와 단기 거주 수요가 크며, 대규모 주택공급이 활발해서 '임차' 선택지가 많은 것 등이 주요 요인으로 볼 수 있음



자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 연도

1) [주택의 점유형태별 특성]

구분	주요 특성	
자가	자기 소유로 되어있는 집	
임차	전세	전세금을 내고 주택을 임차한 경우
	보증금 있는 월세	일정액을 보증금으로 내고 매월 집세를 내는 경우
	보증금 없는 월세	무보증 월세, 즉, 보증금 없이 매월 일정한 액수의 집세를 내는 경우
	사글세	6개월 또는 1년 치의 월세를 한꺼번에 내고 매월 일정 액수의 집세를 감해가는 경우
	연세	1년 치의 월세를 선불로 한 번에 내는 경우
일세	집이나 방을 빌려 쓰고 매일 집세를 내는 경우	
무상	관사, 사택 또는 친척집 등에서 임대료 없이 거주하는 경우	

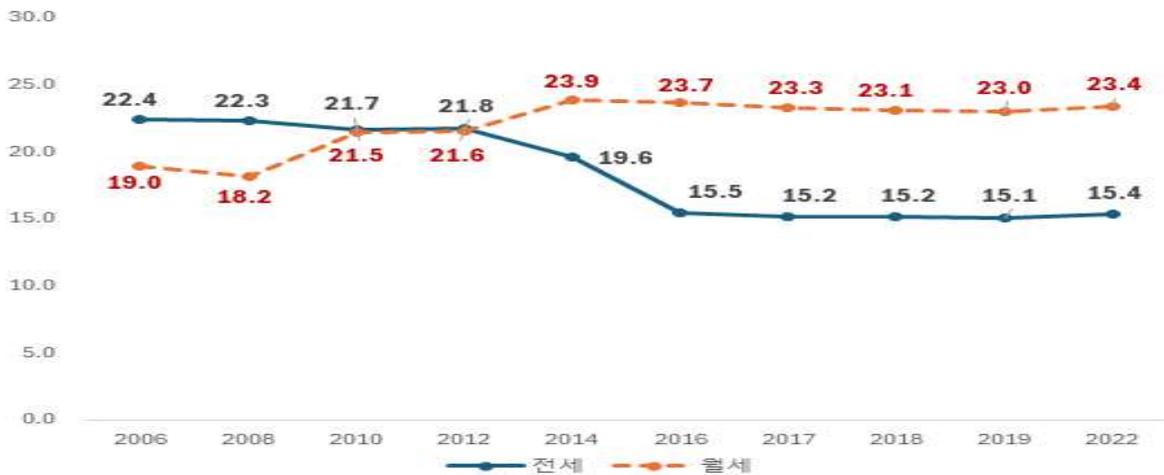
자료 : 국토교통부, 2023년도 주거실태조사 : 통계보고서, 2024, p.12

❖ 임차는 전세와 월세로 구분, '12년까지 전세 비중이 컸지만, '12년 이후에는 역전되어 월세가 주택 임대시장의 주된 점유형태로 자리매김하고 있음

- '06년 조사²⁾에서 전세 22.4%, 월세 19.0%에서 '12년에는 전세 21.8%, 월세 21.6%로 좁혀진 이후 '14년에는 월세 23.9%, 전세 19.6%로 역전됨. '22년 월세 23.4%, 전세 15.4%로 월세가 임대시장의 중심이 됨
- 보증부월세와 월세 비중은 '06년 80.5 : 19.5에서 '22년 89.3 : 10.7로 보증부월세 비중이 커지고 있음
- 보증부월세 비중이 커지는 것은 월세 체납 시 보전 수단, 퇴거 시 집을 훼손할 경우 원상복구 비용, 퇴거 거부 시 임대인의 손해를 줄이는 수단, 전세와 월세의 중간 형태로 자금 여력이 부족한 임차인의 선택 등의 주된 이유로 볼 수 있음

[임차가구 중 전세와 월세¹⁾ 비중 추이]

(단위 : %)



주1) 월세에는 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 월세, 연세, 일세가 모두 포함됨
 자료 : 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr>), 국토교통부, 주거실태조사 각 연도

[주택의 점유형태 (2006~2022)]

(단위 : %)

연도	자가	임차					무상	계
		계	전세	월세				
				계	보증부월세	월세 ¹⁾		
2006	55.6	41.4 (100.0)	22.4 (54.1)	19.0 (45.9) [100.0]	15.3 [80.5]	3.7 [19.5]	3.1	100.0
2008	56.4	40.5 (100.0)	22.3 (55.1)	18.2 (44.9) [100.0]	14.8 [81.3]	3.4 [18.7]	3.0	100.0
2010	54.3	43.2 (100.0)	21.7 (50.2)	21.5 (49.8) [100.0]	18.2 [84.7]	3.3 [15.3]	2.7	100.0
2012	53.8	43.4 (100.0)	21.8 (50.2)	21.6 (49.8) [100.0]	18.6 [86.1]	3.0 [13.9]	2.8	100.0
2014	53.6	43.5 (100.0)	19.6 (45.1)	23.9 (54.9) [100.0]	21.8 [91.2]	2.1 [8.8]	2.8	100.0
2016	56.8	39.2 (100.0)	15.5 (39.5)	23.7 (60.5) [100.0]	20.3 [85.7]	3.4 [14.3]	4.0	100.0
2018	57.7	38.3 (100.0)	15.2 (39.7)	23.1 (60.3) [100.0]	19.8 [85.7]	3.3 [14.3]	4.0	100.0
2019	58.0	38.1 (100.0)	15.1 (39.6)	23.0 (60.4) [100.0]	19.7 [85.7]	3.3 [14.3]	3.9	100.0
2022	57.5	38.8 (100.0)	15.4 (39.7)	23.4 (60.3) [100.0]	20.9 [89.3]	2.5 [10.7]	3.7	100.0

주 1) 보증금 없는 월세, 사글세, 월세, 연세, 일세가 모두 포함됨
 자료 : 국토교통 통계누리(<https://stat.molit.go.kr>), 국토교통부, 주거실태조사, 각 연도

2) 주거실태조사는 '06년, '08년, '10년, '12년, '14년, '16년, '17년, '18년, '19년, '20년, '21년, '22년, '23년에 실시됨

❖ **확정일자를 받은 임대차 계약 중 월세의 비중은 전국 평균 '20년 40.8%에서 '24년 57.7%에 이어 '25년 1~7월 61.9%로 급증**

- '24년 기준, 월세율이 60%가 넘는 지역은 제주(78.5%), 충남(64%), 대전(63.4%), 부산(62.1%), 경남(62%), 울산(61.5%), 서울(60.3%) 순으로 집계됨
- 월세율 급증은 전국적 현상으로 주택 임대차 시장에서 전세에서 월세로의 전환이 가속화되고 있음을 보여줌
 - 전세 사기 피해, 연립·다세대주택 등에서 전세보증금 반환에 대한 불안, 전세 대출 규제 강화(6.27 대출 규제 : 전세 퇴거 자금 대출한도 1억 원으로 제한 등), 청년층과 고령층 1인 가구에서의 월세로의 전환, 전월세 전환율의 상승 등 다양한 요인이 복합적으로 작용하여 전세에서 월세로의 전환이 가속화되는 것으로 보임

[주택 확정일자를 받은 임대차 계약중 월세율¹⁾ 추이(2020년 ~ 2025년 1~7월)]

(단위 : %)

연도	2020	2021	2022	2023	2024	2025.1~7
전국	40.8	43.8	51.9	54.9	57.7	61.9
서울특별시	41.7	46.0	53.6	56.5	60.3	64.1
부산광역시	47.0	49.5	55.0	58.4	62.1	65.7
대구광역시	46.5	50.3	55.7	57.8	57.8	64.6
인천광역시	34.2	34.5	45.7	49.2	51.6	55.6
광주광역시	39.3	41.4	46.1	49.2	51.7	60.2
대전광역시	36.1	41.2	50.6	58.3	63.4	68.3
울산광역시	43.7	48.0	56.0	59.1	61.5	72.0
세종특별자치시	36.6	40.9	51.2	53.2	53.3	55.9
경기도	38.6	41.7	49.7	52.4	54.4	57.8
충청북도	38.6	41.4	49.3	54.2	50.4	64.2
충청남도	41.3	42.1	57.0	61.8	64.0	67.7
전라남도	36.7	37.4	41.0	43.9	44.5	47.2
경상북도	41.1	41.0	54.2	56.7	58.5	65.8
경상남도	50.8	49.3	56.9	59.8	62.0	66.0
제주특별자치도	48.6	57.6	75.6	77.1	78.5	82.9
강원특별자치도	41.0	40.5	48.6	52.8	57.5	60.1
전북특별자치도	44.8	44.9	49.8	51.8	57.9	64.8

주 1) 2020~2024년간 확정일자를 받은 연간 임대차 건수(전세와 월세)에 연간 월세 건수를 나누어서 산출함, 2025년은 1월부터 7월까지의 임대차 건수(전세와 월세)에 월세건수를 나누어서 산출함
 자료 : 대한민국 법원, 등기정보광장(<https://data.iros.go.kr>)

❖ **전국 전월세 전환율³⁾은 대체로 상승하는 추세, 이는 임대인 측면에서 전세보다는 월세를 선호하게 되고, 전세 물량은 줄고 월세 물량은 많아지게 됨**

- 전월세 전환율이 대체로 상승함에 따라 주택 임대시장에서는 전세보다는 월세에 대한 공급이 증가하게 됨

[전국 전월세 전환율(2020년 6월 ~ 2025년 6월)]

(단위 : %)

주택유형	2020.6	2021.6	2022.6	2023.6	2024.6	2025.6
종합	5.9	5.8	5.9	6.1	5.8	6.5
아파트	4.6	4.5	4.7	5.4	5.2	5.3
연립·다세대	5.3	5.0	5.1	5.8	6.0	6.2
단독	7.3	7.0	7.0	6.9	7.2	7.7

자료 : 국가통계포털(<https://kosis.kr>)

3) 전월세 전환율은 전세 보증금을 월세로 전환할 때 적용하는 비율, 전세를 완전 월세로 바꿀때 (전월세 전환율 = 월세×12 / 전세금). 전세에서 보증부 월세로 바꿀때 (전월세 전환율 = 월세×12 / (전세금-보증금))

❖ 임대시장이 월세 중심으로 전환되면서 임차인의 주거비 부담은 상승하고 내집 마련의 기회가 멀어질 수도 있는바, 이에 대한 다각적인 대책 마련이 필요

- 월세의 비중이 늘어나면 매달 주거비 지출로 가계 부담이 증가, 특히, 저소득·청년층의 임대료 지출 비중이 커지게 되면 주거 빈곤의 위험에 노출될 수 있음
- 월세로 인하여 임차인(세입자)의 저축 여력이 감소, 자산 형성의 기회가 약화되어 내 집 마련의 기회가 전세에 비해 상대적으로 줄어들 수 있음
 - 한국 사회의 일반적인 주거 경로는 월세 → 전세 → 자가 순, 전세는 임차인의 자산 형성에 긍정적 기여를 하여 자가로의 중간 단계인 주거 사다리의 역할을 하지만 월세의 비중이 커질수록 주거 사다리 기능이 약화될 수 있음
- 주택 임대시장이 전세에서 월세로 이동에 따라 사회적으로 보호받아야 할 임차인을 대상으로 주거급여 강화, 공공·장기임대주택 공급 확대 등이 필요함
 - 임차인의 주거비 부담 완화를 위해서 일정 규모 이하 주택에 대한 월세 세액공제 확대, 저소득층 주거급여 강화, 공공·장기임대주택 공급 확대, 전월세 전환율 상한제의 합리적 운영 등 다각적인 대책이 검토되어야 함

❖ 임대시장이 월세 중심으로 전환되는 것은 ‘임대 관리·운영 역량이 있는 건설사 및 임대업자’에게 새로운 사업 기회가 창출될 수 있음

- 적정 보증금과 월세에 적합한 소형·중형·대형 임대주택, 청년·고령·1~2인 가구 맞춤형 주택, 원룸형 주택, 도심형 생활주택 등 다양한 임대주택에 대한 수요가 증가할 것임
- 월세는 지속적인 임대 수익을 발생시키는바, 리츠(REITs), 임대전문운영사와 같은 부동산 임대관리·자산운용 사업의 활성화도 기대할 수 있음

부동산경제연구소 박용석 소장 yspark@r2korea.co.kr

* 본고의 주장은 집필자 개인의견으로 알투코리아부동산투자자문의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

지방 주택의 수요 보완과 공급여건 개선 등 지방 건설경기 활성화 추진

인구감소지역 '세컨드 홈' 특례 확대 및 지방 미분양 주택 취득 시 세 부담 완화

❖ 정부는 지방 부동산 수요 보완, 공공 SOC 신속 집행, 공사비 부담 완화 등으로 건설투자를 보강하고 침체된 지방 건설경기에 활력을 제고하는 방안 추진

- 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부 등 관계부처가 마련한 「지방중심 건설투자 보강방안」이 경제관계장관회의('25.8.14)에서 발표됨
- 이 방안에는 부진한 지방 부동산 수요를 보완하고, 추경을 포함한 SOC 예산을 신속하게 집행하고, 공공공사의 유찰과 지연을 방지하는 동시에 공사비 부담을 완화할 수 있는 제도개선 방안이 포함되어 있음

❖ 지방의 주택수요 보완을 위해 지방주택에 대한 세 부담 완화 등 특례제공을 확대하고, 공공매입 물량을 확대하여 지방 미분양 부담을 완화할 계획

- (세컨드 홈 지원 확대) 지방 주택경기 활성화를 위해 1주택자가 지방 인구감소지역 주택 구입시 세제지원 확대
 - 1세대 1주택 특례 대상지역 확대 : (당초) 인구감소지역 → (변경) 인구감소지역 + 비수도권 인구감소관심지역
 - 비수도권 인구 감소지역에 대해서는 주택가액 제한 완화 : 양도세, 종부세, 재산세 : 공사가격 4억원 이하 → 9억원 이하 / 취득세 : 취득가액 3억원 이하 → 12억원 이하(단, 감면한도 최대 150만원)

[현행 세컨드 홈 세제지원 내용]

구분	주요 내용
양도세	양도가액 12억원 이하 주택 비과세, 장기보유특별공제(최대 80%) 적용
종부세	기본공제 12억원, 고령자/장기보유 세액공제 최대 80% 적용
재산세	기본주택에 대해 세율 인하($\Delta 0.05\%$ p), 공정시장 가액비율 특례 적용
취득세	무주택자, 1주택자가 인구감소지역 1주택 구입 시 최대 50% 감면(법 25% + 조례 25%)

- (인구감소지역 임대주택) 인구감소지역 소재 임대주택에 대한 세제지원으로 지방 주택 수요 진작
 - 아파트 : 인구감소지역에 한해 매입형 아파트 10년 민간임대를 1년 한시 복원하고, 해당 임대주택은 양도세 종과 배제, 요건은 법령 개정 완료 후 '26.12월 기간 내 등록된 아파트
 - 전체 주택 : 인구감소지역 내 민간임대주택(6·10년)은 1년 한시로 취득세 종과 배제(매입형) 및 취득세 주택 수 제외(건설·매입형)
- (미분양 취득 지원) 비수도권 준공 후 미분양주택 취득 시 발생하는 양도세, 종부세, 취득세 부담을 완화하여 지방주택 취득 지원
 - 1주택 특례 : 1주택자가 비수도권 소재 준공 후 미분양주택* 취득시 양도·종부세 1세대 1주택 특례 적용기한 연장('25→'26)
 - * 요건 : 취득가액 6억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하
 - 양도·종부세 종과 배제 : 양도·종부세 종과시 비수도권 소재 준공 후 미분양주택은 소유 주택수에서 제외하는 특례 연장('25→'26)
 - 취득세 지원 : 비수도권 소재 준공후 미분양아파트* 취득시 취득세 종과 배제 및 최대 50% 감면(개인취득시 한정) 시행(1년한시)
 - * 요건 : 법령 개정 완료 후 ~ '26.12. 기간 내 구입, 취득가액 6억 이하, 전용면적 85㎡ 이하

[현행 비수도권 준공 후 미분양 세제지원 내용]

구분	주요 내용
양도·종부·취득세 공통	세율 적용시 신규 취득하는 준공 후 미분양 주택을 주택수에서 제외
양도세	양도가액 12억원 이하 주택 비과세, 장기보유특별공제(최대 80%) 적용
종부세	기본공제 12억원 및 고령자·장기보유 세액공제 최대 80%
취득세	준공 후 미분양 아파트 2년이상 임대 시 원시취득세 최대 50% 감면

- (CR 리츠 지원) 미분양 주택을 매입하는 CR 리츠 활성화를 위해 준공 후 미분양 주택에 대한 법인 양도소득 추가 과세 배제
 - 기존에 참여한 투자자들도 세제혜택 적용되도록 지원기간 설정
- (LH 직접 매입) 지방 준공 후 미분양 매입물량을 0.8만호*로 확대, 매입상한가 기준을 감정가의 83% → 90% 상향
 - * '25년 0.3만호 + '26년 추가 0.5만호
- (안심 환매) 준공 전 미분양 사업장에 HUG가 한시 유동성을 지원하고 건설사에 환매 권리* 부여(총 2.4조원, '25년 하반기 ~ '28년, 1만호)
 - * 분양가의 50%만큼 유동성 지원 → 준공 후 1년 내 실비용 가산, 환매옵션 부여
 - 사업부담 경감을 위해 HUG의 미분양 주택 매입 시 취득세·재산세·종부세, 사업 주체의 환매 시 취득세 면제
- (국유 기금) 지방 주거·상업용 부동산의 공실문제 약화해소를 위해 유휴 민간건물 매입 등 통합 청·관사 활용 방안 신규 도입
 - '25년 하반기 : 매입기준·절차 등 제도적 기반 마련
 - '26년 상반기 : 유휴 부동산 조사 및 청·관사 수요 매칭

❖ 지방의 주택공급 여건 개선을 위해 정상 사업장은 유동성을 공급하고 부실사업장은 구조조정을 지속하며, 민간은 공급지연 원인을 해소하고 공공은 국유지 개발 등 공급을 확대

- (정상 사업장) PF 단계별로 새로운 유동성 공급 방식을 도입하고, PF 사업의 프로젝트 리츠 전환 허용
 - 브릿지론 : 우수한 사업자에 토지매입 단계(브릿지론)에서 공공이 선투자하는 PF 선진화 마중물 개발엔카리츠 도입(0.8조원, LH)
 - 본 PF : 기존 PF 보증의 사각지대에 있던 중소건설사에 대해 2조원 규모의 특별보증 신설(2금융권 포함, HUG)
 - 사업유형 전환 : 분양으로 대출을 상환해야 하는 PF 사업(PFV)을 공모임대 등을 통해 안정적 운영이 가능한 프로젝트 리츠*로 전환 허용(요건 충족시)
 - * PFV는 저자본-고부채 구조로 개발 후 매각·분양이 주목적인 반면, 프로젝트 리츠는 자기 자본을 바탕으로 개발 후 운영까지 가능, 전환시 사업주체가 동일하므로 과세 없음
- (부실 사업장) 공매가격 조정 등 부실 사업장 구조조정 지속 추진 및 금융규제 완화 연장
 - 분양보증 사고 사업장에 대한 공매(HUG) 반복 유찰 시 최초 공매가격으로 재설정하지 않고 시장상황에 맞춰 공매가 조정
 - * 최초 공매가(100억원) → 유찰로 50억 도달시 : (현행) 차기 공매시 100억 원으로 다시 진행 → (개선) 시장 상황에 맞춰 공매가 재설정(HUG 내규 개정)
 - 사업장 재구조화·장리 관련 임직원 면책 등 PF 연락처 지원을 위해 한시 운영 중인 금융규제 완화조치를 연말까지 연장
- (민간) 개발부담금 감면 대상 사업을 확대하고, 「주택법」 상 통합심의 대상을 확대하는 등 사업 지연 원인 해소
 - 개발부담금 : 사업자 부담 완화를 위해 개발부담금 감면(수도권 50%, 비수도권 100%)을 '25년, '26년도 신규사업까지 확대
 - 절차간소화 : 주택건설사업계획 승인 시 「주택법」 상 통합심의 대상을 타 법령과 유사한 수준으로 확대 추진('25년 하반기)
 - 보증수수료 할인 : 지방 건설현장의 영세 전문건설사 대상으로 보증수수료 할인(△10%) 추진(전문건설공제조합)
- (공공) 도심 유희부지 등 국유지와 노후 공공청사를 활용하여 청년·서민용 공공주택 3.5만호 이상 공급
 - 3.5만호 : '35년까지 계획된 2만호 신속 공급 + 추가 발굴한 1.5만호 신규 공급

'25년 12월부터, 연면적 1천㎡ 이상 민간 건축물 에너지설계 기준 강화

건축물이 사용하는 에너지(냉·난방, 급탕, 조명 등)의 일부를 신재생에너지(태양광, 지열 등)를 통해 생산하도록 신재생설비 설치를 의무화

❖ 국토교통부는 민간 건축물의 에너지성능을 강화하기 위한 「건축물의 에너지절약설계기준」 개정(안)을 마련하여 행정예고('25.8.13 ~ 9.1) 함

- 에너지절약설계기준*은 건축물의 설계단계부터 단열 강화, 고효율 설비 적용 등을 통해 쾌적한 실내환경을 조성하고, 저에너지 건축물을 구축하기 위한 인·허가 의무기준임.
 - * 30세대 이상 공동주택, 단독주택, 동식물원 등은 제외됨
- 국토부는 공공건축물 대상으로 제로에너지건축물(ZEB) 인증을 의무화하는 등 공공을 중심으로 건물부문 탄소중립 정책을 추진, 이번 개정안은 공공분 아니라 민간 건축물도 ZEB 5등급 수준의 에너지 성능을 확보하여 에너지비용을 줄이고 건물부문 온실가스 감축에 기여하기 위해 '25년 12월부터 적용될 예정
 - * 30세대 이상 민간 공동주택에 대한 ZEB 5등급 수준 설계기준 강화는 '25년 6.30부터 시행중

❖ 개정(안)의 주요 내용

- 항목별 점수를 취득하도록 하는 시방기준은 현행 기준 점수(민간 65점)를 유지하되, 연면적 1천㎡ 이상 건축물을 대상으로 비용 대신 에너지 절감 효과가 높은 일부 항목(8개)을 의무화하여 에너지 성능을 강화
 - 건축물이 사용하는 에너지(냉·난방, 급탕, 조명 등)의 일부를 신재생에너지(태양광, 지열 등)를 통해 생산하도록 신재생설비 설치를 의무화하여 건축물이 자체적인 에너지 생산능력을 갖추도록 개선함
 - 의무화 항목 : 창호 태양열 취득, 거실 조명밀도, 고효율 냉·난방설비 등
- 에너지 성능기준은 ZEB 5등급보다 다소 완화하되, 150kWh/m²·yr(연간·단위면적당 1차 에너지소요량)을 적용하며, 민간의 창의적인 설계가 이루어질 수 있게 시방기준을 따르지 않더라도 성능기준을 만족하면 인·허가가 가능하도록 제도 운영
 - 에너지 성능기준은 건축물 에너지 평가 프로그램을 통해 종합 성능(1차 에너지소요량) 평가

[건축물의 에너지절약설계기준 및 제로에너지건축물 인증제도 비교]

구분	건축물의 에너지절약 설계기준	제로에너지건축물(ZEB) 인증제도
개요	건축물 인허가를 위한 의무기준, 설계단계에서부터 에너지 저감 기술을 적용하여 최소 수준의 에너지 성능 확보	제로에너지건축물(ZEB) 확산을 위한 인증제도, 에너지성능(에너지자립률 또는 소요량)에 따라 6개 등급(5·4·3·2·1등급, +)으로 구분
적용대상/내용	연면적 500㎡ 이상 신축 건축물 (30세대 이상 공동주택 ¹⁾ , 단독주택 등 제외)	자율적 참여 기반의 인증제이지만, 공공건축물은 인증이 의무 ('20) 1천㎡이상 : 5등급 → ('23) 5백㎡ : 5등급 → ('25) 1천㎡&17개 용도 : 4등급
의무 여부	법적 의무 (건축물 인허가 시 충족 필요)	공공건축물(5백㎡ 이상) 인증 의무, 민간건축물은 자율적 인증 취득
평가방식	시방기준 또는 성능기준(1차 에너지 소요량)	성능기준(에너지자립률 또는 1차 에너지소요량)
평가등급	해당없음(기준 충족 여부)	6개 등급(최저 5등급 ~ 최고 + 등급)
인센티브	해당없음(의무기준)	건축기준 완화, 취득세 감면 등
비고	-	ZEB 인증 취득시 에너지절약설계기준 면제

주 1) 30세대 이상 민간 공동주택에 대한 ZEB 5등급 수준 설계기준 강화는 기 시행중('에너지절약형 친환경주택의 건설기준' '25.6.30 시행)

‘잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성사업’ 건축심의 통과

잠실운동장 일대에 컨벤션센터, 호텔, 업무·판매·문화시설 등 복합 MICE 클러스터 조성사업 본격 추진

❖ ‘잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성사업’이 서울시 건축심의 통과(8.12), 잠실운동장 일대에 국제수준의 컨벤션 센터와 전시장, 5·4성급 호텔, 업무·판매·문화시설이 연결된 복합 MICE 클러스터 조성사업 본격 추진

- 잠실운동장 대상지 일대는 전체 지하 4층, 지상 39층 규모의 전시시설 약 9만㎡, 컨벤션 약 1.6만㎡, 숙박시설 800실과 야구장, 스포츠 콤플렉스, 수영장 등 운동시설이 들어섬
- 도수관로의 열원을 활용한 수열에너지와 태양광 등을 적극 도입해 주요시설의 제로 에너지화를 추진하고 UAM 등 미래 교통 수단에도 대비할 방침

❖ ‘잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성사업’ 사업 개요

- 사업개요
 - 위치 : 송파구 올림픽로 25 잠실종합운동장 일대(대지면적 : 449,596.56㎡)
 - 건축용도 및 규모
 - * 1종 일반주거지역 : 문화 및 집회시설(관람장 - 스포츠콤플렉스, 수영장), 업무시설 / 지하4층·지상3층(3개동) / 용적률 53.82%, 연면적 280,174.05㎡
 - * 준주거지역 : 문화 및 집회시설(관람장 - 야구장, 전시장, 컨벤션), 근린생활시설, 판매시설, 숙박시설, 업무시설 / 지하4층·지상39층(4개동) / 용적률 208.91%, 연면적 893,636.10㎡

용도	시설명	내용	비고
문화 및 집회시설	전시장	약 9만 ㎡	전시홀 : 10개
	컨벤션	약 1.6만㎡	오디토리움,그랜드볼룸,콩그레스홀,회의실
	야구장	약 3만석	-
	스포츠콤플렉스	약 1.1만석	-
	수영장	약 3천석	-
숙박시설	4성 호텔 (레지던스)	약 200실	-
	4성 호텔 (비즈니스)	약 300실	-
	5성호텔	약 300실	-
	업무시설	A타워 : 39층 / B타워 : 30층	-
	판매시설	지하1층,지상1층	-

[조감도 : 전체]



[조감도 : 컨벤션 동]



2025 지역개발사업 공모 최종 선정

정부 지원 지역개발사업 추진시 조세·부담금 감면, 건폐율·용적률 완화 등 다양한 혜택 제공

❖ 국토부는 '25년 지역개발사업 공모 추진 결과, 투자선도지구 사업 5곳, 지역수요맞춤지원 사업 20곳 선정

- 투자선도지구 사업은 조세·부담금 감면, 건폐율·용적률 완화 등 다양한 혜택을 제공해 지역의 성장을 촉진하고, 민간 투자를 활성화는 사업, 낙후지역에는 기반시설 조성 등 국비 최대 100억 원을 지원
- 이번에 선정된 5곳의 사업은 인구감소로 소멸 위기에 직면한 지역에 산업·문화·교통 등의 거점을 조성하고 중소도시로 육성하여, 지역균형발전 정책을 견인하는 역할을 수행토록 함

[2025년 투자선도지구 사업 선정 결과]

지자체	사업 개요
강원 영월 (낙후) (첨단산업 핵심소재단지)	핵심광물(텅스텐) 산업 국내 거점지역 육성 (사업비) 1,730억원 / (면적) 249,652㎡
전북 전주 (MICE 복합단지)	전시컨벤션센터 등 MICE 산업인프라 구축 (사업비) 10,547억원 / (면적) 121,231㎡
전북 남원(낙후) (KTX 남원역세권 개발사업)	KTX 남원역을 중심으로 드론, 스마트농업 등 신산업 거점 육성 (사업비) 1,958억원 / (면적) 406,216㎡
경남 고성(낙후) (KTX고성역세권 스포츠힐링타운)	KTX 고성역세권을 중심으로 스포츠힐링타운 조성 (사업비) 1,225억원 / (면적) 220,042㎡
경남 거창(낙후) (첨단 일반산업단지)	승강기 특화산업 육성을 위한 첨단 일반산업단지 조성 (사업비) 700억원 / (면적) 303,722㎡

- 지역수요맞춤지원 사업은 낙후지역의 사각지대를 해소하고 주민의 기본적인 정주권 확보를 위해 생활편의 시설 및 기반시설을 지원하는 사업
- 지역경제에 활력을 불어 넣기 위해 선정된 지자체에 최대 25억원의 국비를 지원하는 일반공모 사업과 최대 7억원의 국비를 지원하는 소규모 공모사업으로 추진됨

[2025년 지역수요맞춤지원 사업 선정 결과]

구분	일반 (12곳, 최대 25억원 지원)	소규모 (8곳, 최대 7억원 지원)
강원 (2)	태백 (용연동굴 관광명소화 연계 특화콘텐츠 조성) 영월 (달달영월 미(美)-식(食) 제작소 건립·운영)	-
충북 (2)	영동 (영동 청소년 꿈동지 조성) 단양 (단양이음 허브길 조성)	-
충남 (2)	부여 (문화예술교육융합타운 문화공원 조성)	서천 (마산면 농촌유학 커뮤니티센터 조성)
전북 (2)	장수 (방화동 국민 관광지 활성화 사업)	정읍 (정읍 새암달빛광장 조성)
전남 (3)	고흥 (도양애 Parking & 休 주차타워 조성) 함평 (월야면 빛그린로 생활환경 인프라 구축)	곡성 (옥과현 모두의 객사 프로젝트)
경북 (5)	청도 (5도2촌 충전소 조성사업)	의성 (의성중리리 안전도로망 구축) 청송 (목계마을 문화복지 거점 조성) 영양 2 (젯빛 속 활력이 다시 흐르리(里) 조성 / 화매1리 다시 찾는 일상회복 조성)
경남 (3)	하동 (진교 친환경 보행도로 조성) 거창 (육아드림센터 건립)	통영 (세자트라 온스페이스)
대구 (1)	군위 (삼국유사 체류형 거점 조성)	-

매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 8월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월대비 0.45% 상승, 전년동월대비 4.98% 상승, 다만 7월 대비(전월 0.66%, 전년동월 5.81%) 매매가격 상승 폭이 둔화됨
 - 전월대비 수도권 매매가격 변동률은 서울 0.80%, 경기 0.27%, 인천 0.03% 상승함
- 서울 아파트 매매가격은 전월대비 강북구(0.0%)를 제외하고 중구(1.26%), 성동구(1.06%), 송파구(1.04%), 강남구(0.98%), 서초구(0.91%) 등 24개 구에서 상승함
- 경기는 과천(0.79%), 성남(0.62%), 하남(0.58%), 광명(0.57%), 안양(0.54%) 등 24개 시군구에서 상승했고, 연천군(-0.32%), 파주시(-0.22%) 등 8개 시군구에서 하락함

[전국 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 8월 전국 아파트 전세가격 변동률은 전월대비 0.30% 상승했지만, 전년동월대비 -0.24% 하락함
- 수도권 아파트 전세가격은 전월대비 0.29% 상승, 전년동월대비 -0.92% 하락함.
- 지역별로 전월대비 서울 0.36%, 경기 0.33%, 인천 0.19% 상승, 수도권 외 지역은 세종 0.35%, 부산 0.25%, 광주 0.22%, 제주 0.22% 등 14개 시도 모두 상승을 기록함

[전국 아파트 전세가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

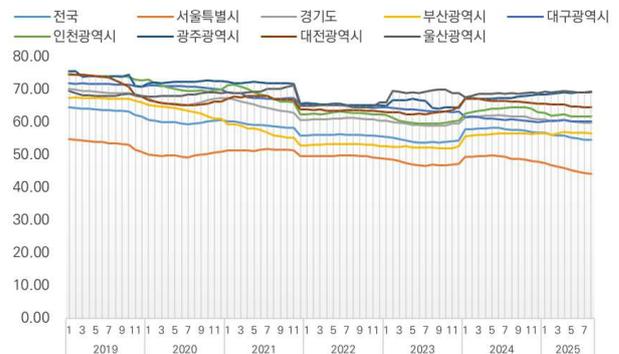
*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 8월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 54.60%로 전월 54.98%보다 (-0.08%p) 하락함
 - 서울 44.18%, 경기 59.81%, 인천 61.80%으로 전월 대비 서울(-0.19%p)하락, 경기(0.04%p), 인천(0.10%p) 상승함
 - 수도권 외 지역에서는 세종(0.31%p), 제주(0.21%p), 광주(0.12%p), 경남(0.11%p) 등 11개 시-도는 상승하였으며 그 외 3개 시-도는 하락을 기록함
 - 그 외 지역인 울산(-0.17%p), 대구(-0.07%p), 부산(-0.05%p) 순으로 하락을 기록함

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

공급동향

❖ 아파트 입주물량

- 8월 전국 아파트 입주물량은 18,612호로 전월(20,041호) 대비 1,429호 감소함
- 수도권 입주물량은 11,938호로 전월(9,188호) 대비 2,750호 증가하였으며, 수도권 외 지역은 6,674호로 전월(10,853호) 대비 4,179호 감소함
 - 수도권은 경기 7,123호, 인천 3,668호, 서울 1,147호 입주물량이 공급되었음
 - 수도권 외 지역은 충남 1,802호, 부산 1,441호, 대구 1,300호, 강원 767호, 전북 613호, 충북 440호, 경남 311호 순으로 입주물량이 많음
- 서울은 구로구 오류동 천왕역모아엘가트레뷰(440호), 성동구 용답동 청계SK뷰(396호) 등 4개 단지가 입주하였으며, 경기는 평택시 현대면 평택하이류면빌파스트시티(1,468호), 고양시 일산동구 풍동 더샵일산파스트월드1단지(866호) 등 14개 단지가 입주함

❖ 아파트 입주예정물량

- 9월 아파트 입주예정물량은 11,841호로 8월 입주물량(22,289호) 대비 10,448호 감소할 전망이다
- 수도권 입주예정물량은 5,107호로 8월(14,323호) 대비 9,216호 감소, 수도권 외 지역은 6,734호로 8월(7,966호) 대비 1,232호 감소할 전망이다
- 지역별로는 경기(3,918호), 충북(1,849호), 경남(1,779호), 전북(1,040호), 인천(875호), 광주(869호) 등 순으로 입주예정물량이 많음
- 서울은 포세스 한강(128호), 인천은 서구 불로동 신검단중앙역우미린 클래스원(875호) 단지 입주가 예정됨
- 경기는 양주시 옥정동 엘리트 옥정 시그니처(921호), 파주시 와동동 힐스테이트 더 운정(744호) 등 6개 단지 입주가 예정됨

[아파트 입주(예정) 물량]

(단위: 천호)



자료: 부동산114

[지역별 입주(예정) 물량]

(단위: 호)

지역	2025년		
	9월	10월	11월
전국	11,841	18,759	24,732
서울특별시	314	3,170	8,022
경기도	3,918	2,847	6,181
부산광역시	-	886	607
대구광역시	521	418	1,503
인천광역시	875	340	1,049
광주광역시	869	-	-
대전광역시	-	800	-
울산광역시	-	1,650	-
강원도	-	3,579	763
경상남도	1,779	-	-
경상북도	-	3,672	565
전라남도	226	244	-
전라북도	1,040	569	129
충청남도	450	584	1,474
충청북도	1,849	-	4,010
제주도	-	-	191
세종특별시	-	-	238
수도권	5,107	6,357	15,252
수도권 외	6,734	12,402	9,480

자료: 부동산114

[수도권 9월 주요 입주예정단지]

(단위: 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	호수
서울	광진구	광장동	포세스 한강	128
인천	서구	불로동	신검단중앙역우미린 클래스원	875
경기	양주시	옥정동	엘리트옥정시그니처	921
	파주시	와동동	힐스테이트더운정	744

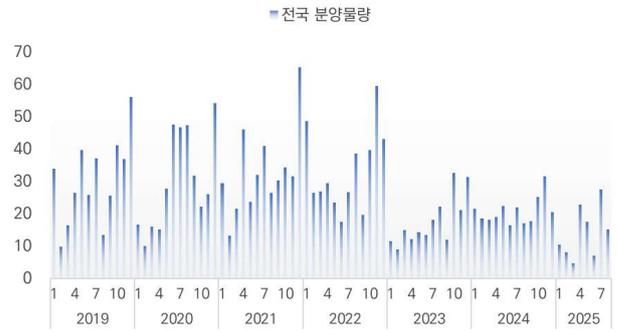
자료: 부동산114, 한국부동산원

분양동향

- 8월 전국 아파트 분양물량은 15,054호로 전월(27,534호) 대비 12,480호 감소함
- 수도권 분양물량은 7,187호(47.7%), 수도권 외 지역은 7,867호(52.3%)로 나타남
 - 경기 6,710호(44.6%), 서울 477호(3.2%), 인천은 분양 물량 없음
- 수도권 외 지역은 충북 2,514호(16.7%), 부산 1,754호(11.7%), 강원 1,496호(9.9%) 순으로 분양물량이 많음

[전국 아파트 분양물량]

(단위: 천호)



자료: 부동산114

분양예정물량

- 9월 전국 아파트 분양예정물량은 39,381호로 전월(15,054호) 대비 24,327호 증가함
- 지역별로는 경기 17,609호(44.7%), 인천 5,827호(14.8%), 부산 5,199호(13.2%), 서울 3,173호(8.1%), 충남 2,043호(5.2%) 순으로 나타남
- 서울은 송파구 신천동 잠실르엘(1,865호)이 분양될 예정임
- 경기는 양주시 덕계동 자월메리움양주덕계역(1,595호), 의정부시 용현동 탑석푸르지오파크7(935호) 등 5개 단지가 분양될 예정임

[지역별 아파트 분양(예정)물량]

(단위: 호)

지역	2025년		
	9월	10월	11월
전국	39,381	22,190	20,074
서울특별시	3,173	2,030	1,487
경기도	17,609	8,430	11,999
부산광역시	5,199	1,848	2,054
대구광역시	-	1,686	-
인천광역시	5,827	1,299	3,026
광주광역시	-	-	-
대전광역시	100	1,130	526
울산광역시	1,793	631	-
강원도	915	150	-
경상남도	1,135	953	-
경상북도	-	31	-
전라남도	94	-	982
전라북도	451	-	-
충청남도	2,043	-	-
충청북도	1,042	4,002	-
제주도	-	-	-
세종특별시	-	-	-
수도권	26,609	11,759	16,512
수도권 외	12,772	10,431	3,562

자료: 부동산114

미분양 물량

- 2025년 7월 전국 미분양 아파트는 전월 대비 1,490호 감소한 62,244호로 나타남
 - 수도권 미분양물량은 13,283호로 전월(13,939호)대비 656호 감소함
 - 비수도권 미분양물량은 48,961호로 전월대비 834호 감소하였음
- 2025년 7월 전국 준공후 미분양 아파트는 27,057호로 전월 대비 341호 증가함

[미분양아파트 물량]

(단위: 호)

구분	'24.12월	'25.1월	'25.2월	'25.3월	'25.4월	'25.5월	'25.6월	'25.7월
미분양	70,173	72,624	70,061	68,920	67,793	66,678	63,734	62,244
전월대비	5,027	2,451	-2,563	-1,141	-1,127	-1,115	-2,944	-1,490
수도권	16,997	19,748	17,600	16,528	15,905	15,306	13,939	13,283
수도권 외	53,176	52,876	52,461	52,392	51,888	51,372	49,795	48,961

자료: 국토교통부 보도자료

8월 동향 종합

- (매매시장) 8월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월대비 0.45%로 가격상승세가 이어지고 있지만, 7월과 비교하면 상승폭은 둔화되고 있음. 수도권에서 서울(0.80%)이 전국에서 가장 큰 폭으로 매매가격이 상승하였고, 경기(0.27%), 인천(0.03%)이 뒤를 이어 상승함. 수도권 외 지역에서 부산(0.34%)이 가장 큰 폭으로 상승하였고, 울산(0.33%), 대구(0.31%)등 11개 시·도에서 상승을 기록함. 그 외 세종(-0.46%)과 제주(-0.12%), 강원(-0.01%) 3개 시·도는 하락함
- (전세시장) 전국 전세가격 변동률은 전월대비 0.30% 상승하여, 7월과 비교하면 상승폭이 확대됨. 수도권은 서울(0.36%), 경기(0.33%), 인천(0.19%) 순으로 상승함. 수도권 외 지역에서는 세종(0.35%), 부산(0.25%), 광주·제주(0.22%) 등 11개 시·도 지역에서 상승을 기록함
- (공급시장) 8월 전국 아파트 입주물량은 18,612호로 전월(20,041호) 대비 1,429호 감소함. 수도권은 경기 7,123호, 인천 3,668호, 서울 1,147호의 입주물량이 공급되었음. 수도권 외 지역은 충남 1,802호, 부산 1,441호, 대구 1,300호, 강원 767호, 전북 613호, 충북 440호, 경남 311호 순으로 입주물량이 많음
- (분양시장) 8월 전국 아파트 분양물량은 15,054호로 전월(27,534호) 대비 12,480호 감소함. 수도권은 경기 6,710호(44.6%), 서울 477호(3.2%)등 분양됨. 수도권 분양물량(7,187호)은 전체 분양물량의 47.7%로 전월(14,323호) 대비 7,136호 감소함. 수도권 외 분양물량(7,867호)은 충북 2,514호(16.7%), 부산 1,754호(11.7%) 강원 1,496(9.9%) 순으로 분양물량이 많음

9월 전망

- (매매시장) 주택담보대출(이하 주담대) 한도 6억원 제한, 수도권 다주택자 주담대 제한, 6개월 이내 전입 의무, 생애최초 주담대 LTV강화 등으로 차입여력이 축소되면서 9월 매매가격은 전체적으로 보합이 예상됨. 지역별로는 수도권 핵심지는 견조한 반면 비수도권은 약세가 이어질 것으로 예상됨
- (전세시장) 주담대 규제 강화에 따른 매수 대신 임차(전월세)를 선택하는 수요가 확대되고, 주택도시보증공사(HUG)·서울보증보험(SGI)·한국주택금융공사(HF)의 전세자금보증 심사 강화와 신규 입주 물량 감소에 따른 공급 축소가 맞물리며 전세난 심화가 예상됨
- (공급시장) 9월 전국 아파트 입주예정물량은 총 11,481호로 전월대비 10,488호 감소할 것으로 집계됨. 수도권에는 5,107호가 공급될 예정이며, 경기 3,918호, 인천 875호, 서울 351호가 공급될 예정임
- (분양시장) 9월 전국 아파트 분양예정물량은 총 39,381호로 집계됨. 수도권에는 26,609호가 분양될 예정으로 경기 17,609호, 인천 5,827호, 서울 3,173호가 분양될 예정임



주) 아파트실거래가격지수(2017.11 = 100) 전월대비 변동률
자료 : 국토교통부, 부동산 114



주) 소비자의 경제상황에 대한 인식과 향후 소비지출전망 등을 지수화한 통계자료로, 경제 전반에 대한 소비자의 인식을 종합적으로 판단함
* CSI)100이면 경제상황에 대한 소비자의 주관적 기대심리가 과거(2003~전년12월) 평균보다 낙관적, CSI<100이면 비관적임을 의미
자료 : 한국은행

주택건설 인허가실적

'25년 7월 주택건설 인허가실적은 16,115호로 전년 동기 대비 26.1% 감소, 전월대비 42.5% 감소, 부동산 경기 침체 지속

[주택건설 인허가실적]

(단위: 호)

구분	2024.07	2025.02	2025.03	2025.04	2025.05	2025.06	2025.07
주택건설 인허가실적	23,886 (-35.3%)	12,503 (-45.4%)	31,033 (20.1%)	24,026 (-14.0%)	20,424 (-13.1%)	28,018 (17.3%)	16,115 (-26.1%)
공공	-200* (-)	1,547 (1,581.5%)	2,078 (1,603.3%)	1,779 (-3.8%)	732 (37.1%)	7,687 (-)	248 (-78.3%)
민간	24,086 (-28.1%)	10,956 (-52.0%)	28,955 (12.6%)	22,247 (-14.7%)	19,692 (-14.2%)	20,331 (-15.6%)	15,867 (-23.3%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률
 *: (-) 수치는 국토교통부의 오류 정정 과정에서 반영한 값임
 자료: 국토교통부

지가동향 및 변동 추이

'25년 7월 전국 지가변동률은 0.187%로 전월 대비 0.004%p 증가

[전국 지가변동 추이]

(단위: %)



* 지가지수 (2023.12=100.0)
 자료: 한국부동산원

[월별 지가변동률]

(단위: 전월대비 변동률, %)

구분	2024.10	2024.11	2024.12	2025.01	2025.02	2025.03	2025.04	2025.05	2025.06	2025.07
전국	0.196	0.188	0.176	0.160	0.158	0.177	0.180	0.176	0.191	0.187
수도권	0.256	0.246	0.228	0.214	0.208	0.234	0.238	0.235	0.261	0.256
지방	0.094	0.088	0.085	0.068	0.073	0.077	0.079	0.073	0.069	0.067
대도시	0.239	0.231	0.208	0.195	0.184	0.213	0.217	0.221	0.245	0.243
시지역	0.163	0.154	0.152	0.134	0.141	0.151	0.153	0.140	0.147	0.142
군지역	0.074	0.072	0.073	0.056	0.062	0.060	0.058	0.049	0.045	0.040

전국 시설별 건축허가 현황

'25년 7월 주거용 건축허가호수는 16,540호으로 전년 동기 대비 29.3% 감소
'25년 7월 비주거용 건축허가면적은 4,615천㎡으로 전년 동기 대비 6.2% 감소함

[주거용 건축허가 호수]

(단위 : 호)

구분	2024		2025		2022	2023	2024	2025	
	Q3	Q4	Q1	Q2	7월	7월	7월	7월	
주거용	주거용 계	73,552 (-9.4%)	214,913 (45.8%)	71,182 (-9.9%)	70,794 (-10.8%)	37,653	20,151 (-46.5%)	23,404 (16.1%)	16,540 (-29.3%)
	단독주택 계	7,576 (-26.5%)	7,208 (-20.7%)	5,890 (-22.8%)	7,895 (-13.2%)	5,120	3,332 (-34.9%)	2,768 (-16.9%)	2,369 (-14.4%)
	단독주택	5,772 (-22.9%)	5,471 (-19.7%)	4,011 (-27.0%)	5,615 (-20.2%)	3,283	2,441 (-25.6%)	2,027 (-17.0%)	1,851 (-8.7%)
	다가구	1,804 (-36.1%)	1,737 (-23.7%)	1,879 (-12.1%)	2,280 (10.6%)	1,837	891 (-51.5%)	741 (-16.8%)	518 (-30.1%)
	공동주택 계	65,976 (-7.0%)	207,705 (50.1%)	65,292 (-8.5%)	62,899 (-10.5%)	32,533	16,819 (-48.3%)	20,636 (22.7%)	14,171 (-31.3%)
	아파트	59,442 (-12.5%)	199,953 (47.7%)	61,691 (-6.6%)	60,613 (-7.5%)	29,097	15,676 (-46.1%)	18,710 (19.4%)	13,146 (-29.7%)
	기타*	3,267 (10.9%)	3,876 (31.6%)	3,601 (34.4%)	2,286 (-4.2%)	3,436	1,143 (-66.7%)	963 (-15.7%)	1,025 (6.4%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다세대, 연립

자료: 국토교통부

[비주거용 건축허가 면적]

(단위 : 천㎡)

구분	2024		2025		2022	2023	2024	2025	
	Q3	Q4	Q1	Q2	7월	7월	7월	7월	
비주거용	비주거용 계	20,448 (17.5%)	16,345 (-14.8%)	12,051 (-25.9%)	14,980 (-7.6%)	8,327	5,526 (-33.6%)	4,919 (-11.0%)	4,615 (-6.2%)
	1,2종 근린생활시설	2,758 (-17.0%)	2,970 (-8.4%)	2,540 (-15.1%)	2,741 (-15.7%)	1,757	1,140 (-35.1%)	983 (-13.8%)	870 (-11.4%)
	문화 및 집회 종교시설	622 (80.8%)	378 (-49.4%)	250 (-11.6%)	291 (-24.1%)	217	84 (-61.0%)	104 (23.4%)	101 (-3.2%)
	노유자시설	255 (29.8%)	467 (65.1%)	220 (58.1%)	201 (4.5%)	93	68 (-26.5%)	76 (11.5%)	60 (-20.9%)
	판매시설	484 (-36.3%)	670 (6.4%)	652 (-15.6%)	1,025 (88.0%)	186	464 (149.1%)	264 (-43.1%)	190 (-28.0%)
	업무시설	6,823 (118.7%)	1,727 (-32.5%)	1,721 (-7.5%)	2,482 (17.4%)	1,696	889 (-47.6%)	581 (-34.6%)	824 (41.8%)
	공장 및 창고시설	6,003 (-3.0%)	5,324 (-33.0%)	3,700 (-37.1%)	4,790 (-20.0%)	2,759	1,875 (-32.0%)	1,545 (-17.6%)	1,490 (-3.6%)
	동식물 관련시설	457 (-20.4%)	596 (5.5%)	534 (-0.7%)	640 (7.5%)	286	189 (-33.8%)	150 (-20.7%)	181 (20.9%)
	기타**	3,046 (5.2%)	4,213 (31.5%)	2,434 (-35.9%)	2,810 (-10.9%)	1,333	816 (-38.8%)	1,216 (48.9%)	898 (-26.1%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

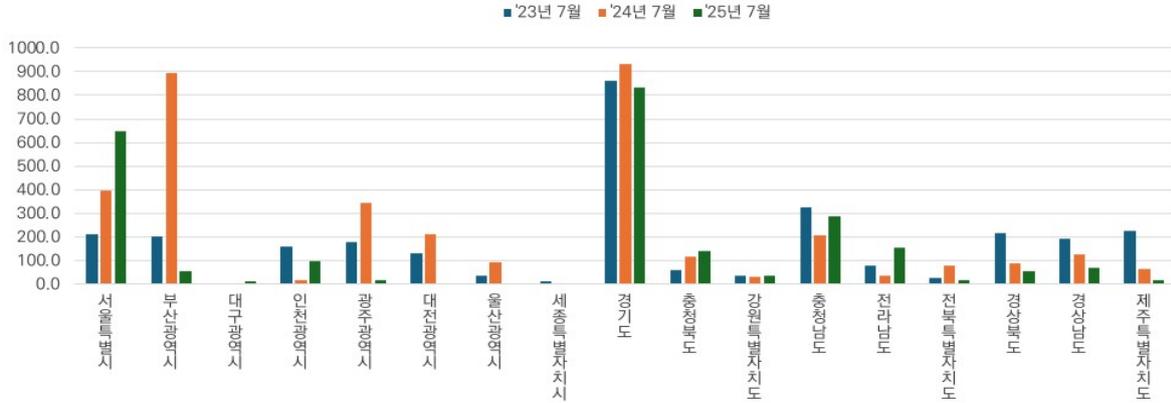
** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

전년 동기 대비 광주, 부산, 울산, 경북, 대구, 대전, 서울, 세종 주거용 건축허가호수 증가
하지만, 건설 수요 확대와 시장심리 회복을 속단할 수 없음

[시·도별 주거용 건축허가호수 현황]

(단위 : 호)



(단위 : 호)

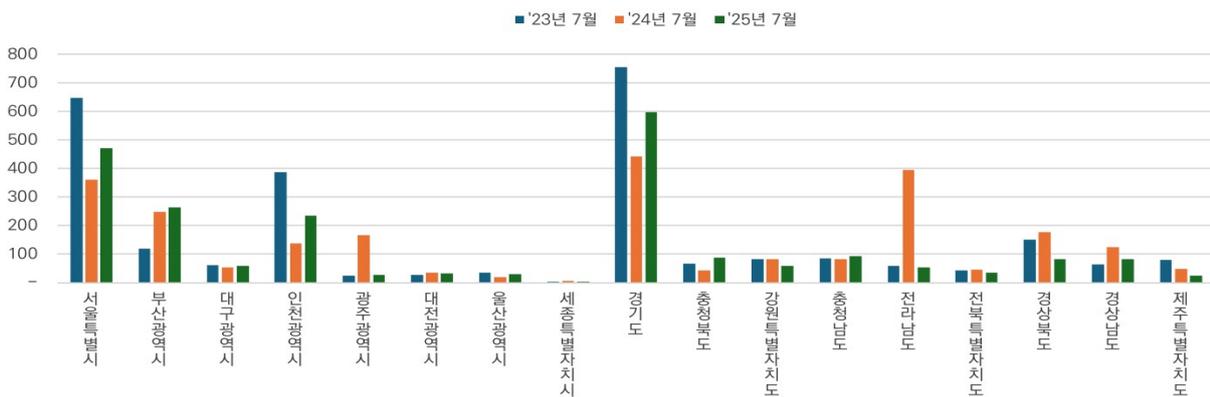
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 6월	5,695	186	509	218	736	105	371	70	2
'24년 6월	3,835	401	111	23	203	30	4	2	1
'25년 6월	4,372	415	700	77	19	1,624	22	496	2

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 6월	869	255	31	31	695	767	455	162	100
'24년 6월	887	364	435	435	103	53	139	175	16
'25년 6월	502	26	26	26	26	24	217	160	16

비주거용 건축 허가면적은 전국적으로는 감소했으나,
서울, 부산, 대구, 인천, 울산, 경기, 충북, 충남 지역에서 전년 동기 대비 비주거용 건축허가면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축허가면적 현황]

(단위 : 천㎡)



(단위 : 천㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 7월	2,693	649	120	63	386	25	27	35	4
'24년 7월	2,463	360	248	52	139	166	34	19	6
'25년 7월	2,236	472	263	59	236	28	32	29	4

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 7월	757	66	81	84	58	43	151	63	81
'24년 7월	442	44	82	82	395	45	177	124	49
'25년 7월	598	89	60	93	54	34	82	82	24

전국 시설별 건축착공 현황

'25년 7월 주거용 건축착공호수는 21,936호로 전년 동기 대비 31.5% 증가
'25년 7월 비주거용 건축착공면적은 4,487천㎡으로 전년 동기 대비 16.6% 증가함

[주거용 건축착공 호수]

(단위 : 호)

구분	2024		2025		2022	2023	2024	2025	
	Q3	Q4	Q1	Q2	7월	7월	7월	7월	
주거용	주거용 계	68,250 (50.4%)	112,702 (9.4%)	35,318 (-24.8%)	71,199 (-14.9%)	36,393	15,468 (-57.5%)	16,679 (7.8%)	21,936 (31.5%)
	단독주택 계	7,330 (-15.5%)	7,173 (-15.3%)	5,343 (-22.2%)	8,228 (-10.3%)	5,061	2,609 (-48.4%)	2,661 (2.0%)	2,395 (-10.0%)
	단독주택	5,528 (-11.3%)	5,497 (-15.6%)	3,809 (-23.1%)	5,804 (-16.9%)	2,974	1,860 (-37.5%)	1,880 (1.1%)	1,777 (-5.5%)
	다가구	1,802 (-26.1%)	1,676 (-14.5%)	1,534 (-20.0%)	2,424 (10.7%)	2,087	749 (-64.1%)	781 (4.3%)	618 (-20.9%)
	공동주택 계	60,920 (66.0%)	105,529 (11.7%)	29,975 (-25.2%)	62,971 (-15.5%)	31,332	12,859 (-59.0%)	14,018 (9.0%)	19,541 (39.4%)
	아파트	58,846 (71.4%)	102,785 (12.0%)	27,247 (-27.9%)	60,151 (-16.6%)	27,863	12,121 (-56.5%)	13,206 (9.0%)	18,650 (41.2%)
	기타*	2,074 (-12.6%)	2,744 (-0.5%)	2,728 (18.3%)	2,820 (15.7%)	3,469	738 (-78.7%)	812 (10.0%)	891 (9.7%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다세대, 연립

자료: 국토교통부

[비주거용 건축허가 면적]

(단위 : 천㎡)

구분	2024		2025		2022	2023	2024	2025	
	Q3	Q4	Q1	Q2	7월	7월	7월	7월	
비주거용	비주거용 계	10,571 (-1.7%)	12,147 (17.2%)	10,141 (7.6%)	11,470 (-4.8%)	5,713	3,170 (-44.5%)	3,849 (21.4%)	4,487 (16.6%)
	1,2종 근린생활시설	1,868 (-13.9%)	2,031 (-5.8%)	1,704 (-15.1%)	2,036 (-16.2%)	1,163	648 (-44.3%)	616 (-5.0%)	614 (-0.3%)
	문화 및 집회, 종교시설	214.2 (-0.1%)	381 (-8.1%)	435 (56.2%)	459 (42.8%)	91	63 (-30.8%)	64 (2.3%)	59 (-8.9%)
	노유자시설	143 (-48.4%)	127 (-22.9%)	141 (6.4%)	147 (41.3%)	85	47 (-45.1%)	42 (-10.2%)	25 (-40.8%)
	판매시설	310 (-41.1%)	227 (-11.3%)	503 (97.4%)	443 (90.9%)	66	77 (17.4%)	149 (93.6%)	211 (41.9%)
	업무시설	903 (16.3%)	891 (-19.6%)	1,240 (28.8%)	1,780 (40.4%)	993	244 (-75.4%)	419 (71.9%)	1,108 (164.4%)
	공장 및 창고시설	4,602 (12.5%)	5,695 (47.5%)	3,644 (-0.1%)	3,896 (-19.8%)	2,186	1,212 (-44.6%)	1,489 (22.8%)	1,384 (-7.0%)
	동식물 관련시설	550 (1.3%)	612 (-3.4%)	528 (-8.0%)	666 (-18.0%)	296	185 (-37.5%)	244 (32.1%)	218 (-10.8%)
	기타***	1,982 (-8.0%)	2,184 (23.4%)	1,947 (23.9%)	2,042 (1.1%)	834	694 (-16.8%)	826 (18.9%)	867 (5.0%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다중주택, 다가구주택, 공간

** : 연립주택, 다세대주택, 기숙사, 생활편의시설, 부대시설, 복리시설

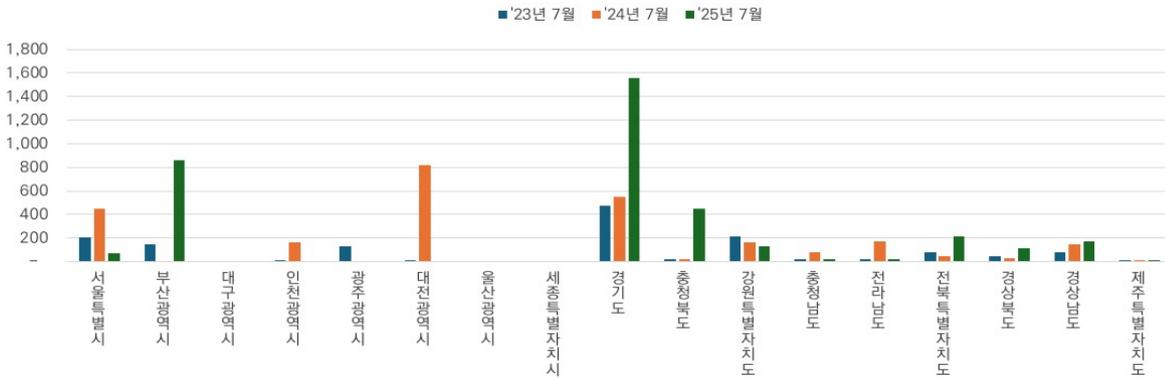
*** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

전년 동기 대비 경기, 부산, 충북, 전북, 경남 등 9개 지역에서 주거용 건축착공호수 증가함
특히 전년 동기 대비 부산의 건축착공호수는 큰 폭으로 증가함

[시·도별 주거용 건축착공호수 현황]

(단위: 호)



(단위: 호)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 7월	15,468	1,677	898	18	119	718	94	23	3
'24년 7월	16,679	1,902	34	38	1,064	14	4,122	35	14
'25년 7월	21,936	656	3,132	430	106	59	-580*	16	15

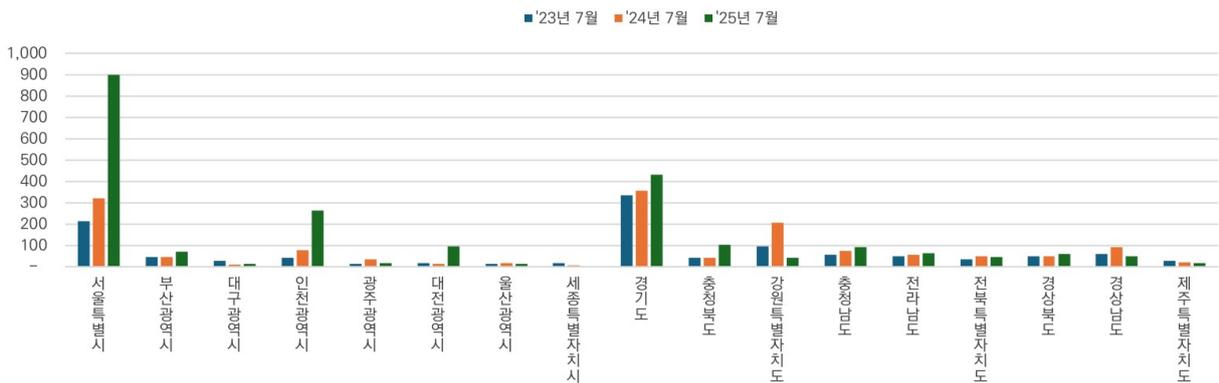
구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 6월	8,170	273	1,230	246	202	654	405	621	117
'24년 7월	5,091	250	1,100	538	734	355	314	892	182
'25년 7월	10,092	2,710	831	216	262	1,572	751	1,576	92

*: (-) 수치는 국토교통부의 오류 정정 과정에서 반영한 값임

전년 동기 대비 서울, 경기, 인천, 대전 등 10개 지역에서 비주거용 건축착공면적이 증가함
전년 동기 대비 서울에서 건축착공면적은 약 2.8배 증가함

[시·도별 비주거용 건축착공면적 현황]

(단위: 천㎡)



(단위: 천㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년 7월	1,159	214	46	30	42	14	19	16	18
'24년 7월	1,497	322	49	13	81	37	14	17	9
'25년 7월	2,298	899	71	16	264	18	97	14	3

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'23년 7월	337	41	96	56	51	36	52	63	29
'24년 7월	357	43	206	77	59	52	50	92	20
'25년 7월	433	102	45	93	65	48	62	50	19

리츠(REITs) 현황

'25년 8월 리츠 현황, 국내 운용리츠 423개, 자산총계 약 111.59조 원으로 전월대비 3.55조원 증가

['25년 8월 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'25년 7월	'25년 8월	'25년 7월	'25년 8월	'25년 7월	'25년 8월
위탁관리 리츠	397	399	104.43	107.89	96.66	96.98
자기관리 리츠	4	4	0.48	0.47	0.44	0.42
기업구조조정(CR) 리츠	17	20	3.14	3.23	2.91	2.89
합계	418	423	108.04	111.59	100	100
[상장 리츠]	[25]	[25]	[18.08]	[18.45]	[16.73]	[16.53]

['25년 8월 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'25년 7월	'25년 8월	'25년 7월	'25년 8월	'25년 7월	'25년 8월
오피스	99	100	33.11	36.22	30.65	32.46
호텔	7	7	0.73	0.72	0.68	0.65
리테일	26	26	7.68	7.65	7.11	6.86
주택	207	208	49.96	50.55	46.24	45.3
물류	46	45	8.02	7.97	7.42	7.14
복합형	25	25	5.15	5.08	4.77	4.55
기타	8	8	3.4	3.41	3.15	3.06
합계	418	419	108.04	111.59	100	100

* 월말 기준임

자료: 리츠정보시스템(국토교통부·한국부동산원)

[리츠 수 및 자산규모 변동추이]

