



부동산 공약 분석 및 대선 이후 전망

새 시대, 익숙한 불안

2025 / Tax센터

정보현 부동산 연구위원 jra2000@nhqv.com
정유나 부동산 책임연구원 yuna.jeong@nhqv.com

본 자료는 NH투자증권 Tax센터에서 수집한 합리적인 자료 및 정보를 기초로 고객의 투자에 참고가 될 수 있는 정보제공 목적으로 작성된 자료이나, 투자권유의 적합성이나 완전성을 보장하지 못합니다. 따라서 투자 판단의 최종 책임은 투자자 본인에게 있으며, 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다. 본 자료는 개인의 의견을 반영하며 회사의 공식적인 견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

 **NH투자증권**

Contents

00 Summary	p 03
01 역대 정권별 부동산 시장	p 04
02 현재 부동산 정책 및 시장	p 10
03 새 정부 정책	p 26
04 국내외 경제 상황	p 32
05 금리	p 35
06 수요	p 40
07 공급	p 48
08 결론	p 55

2025년 6월 조기 대선을 앞두고, 우리 부동산 시장은 다시 한번 익숙한 '관망'과 '불확실성' 기로에 서 있습니다. 선거는 정책 변화에 대한 기대를 불러일으키지만, 실제로 시장에 영향을 주는 변수는 보다 구조적이고 복합적인 요인들이 작동합니다. 윤석열 정부에서 노후계획도시 특별법 제정, 정비사업 규제 일부 완화 등의 변화가 있었지만, 문재인 정부 시기의 조정대상지역, 투기과열지구 지정, 다주택자 취득세 중과, DSR 대출 규제 등의 정책 기조는 여전히 유지되고 있습니다. 그 동안 '1주택자 중심의 뚝뚝한 한 채' 흐름이 더욱 공고해졌고, 최근엔 토지거래허가구역 확대(3/24) 지정 이후 아파트 매매 거래량 감소에도, 서울 강남권을 중심으로 상당수가 신고가를 경신하는 양상을 보이고 있습니다. 반면 수도권을 제외한 대부분의 지역에선 하락 거래가 우세한 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있습니다.

이처럼 규제와 기대가 교차하는 가운데, 2025년 대선은 시장의 흐름을 전환시킬 분기점이 될 수 있을지 주목됩니다. 주요 후보들이 제시한 부동산 공약은 방향성에 있어 크게 다르지 않습니다. ▲공급 확대, ▲세제 조정, ▲교통망 확충 등의 공약이 제시되었으나, 대부분 중장기 과제에 해당하며 실제 정책 효과가 시장에 반영되기까지는 시간이 필요할 것으로 보입니다. 반면, 단기적으로는 서울 핵심지역에 대한 강력한 규제(토지거래허가제), 대내외 경제 불확실성(트럼프 관세, 경제 성장을 둔화), 금리 인하 시점, 수급 불균형 심화 등 현실적 변수들이 시장에 더욱 큰 영향을 줄 주요 변수로 판단됩니다.

수도권은 입주 물량 부족, 정비사업 속도에 따른 지역 간 수급 여건과 일부지역 수요 집중 차이에 따라 차별화 흐름은 유지될 가능성이 높습니다. 지방은 만성적인 인구 감소, 양질의 일자리와 같은 여전한 직면 과제에도 건설경기 회복, 정부 미분양 해소 의지 등 지난 3년 간의 수요 부진을 딛고 진작이 기대됩니다. 현재는 가능성을 두고 예상하지만, 시장은 예상하지 못한 변수가 생기고 그로 인한 인과 관계의 연속으로 전개됩니다.

따라서 지금 시점은 불확실성을 걱정하기보다는 새 정부 출범에 맞춰 중장기적 자신의 자산 구조와 포지션을 점검해야 할 시기입니다. 실수요자라면 금리 인하 및 정책 변화에 따른 기회 타이밍을 사전에 고려한 접근이 필요하며, 투자자는 정부의 정책 기조가 명확해진 이후에 선택과 집중의 전략을 구사하는 것이 바람직할 것입니다.

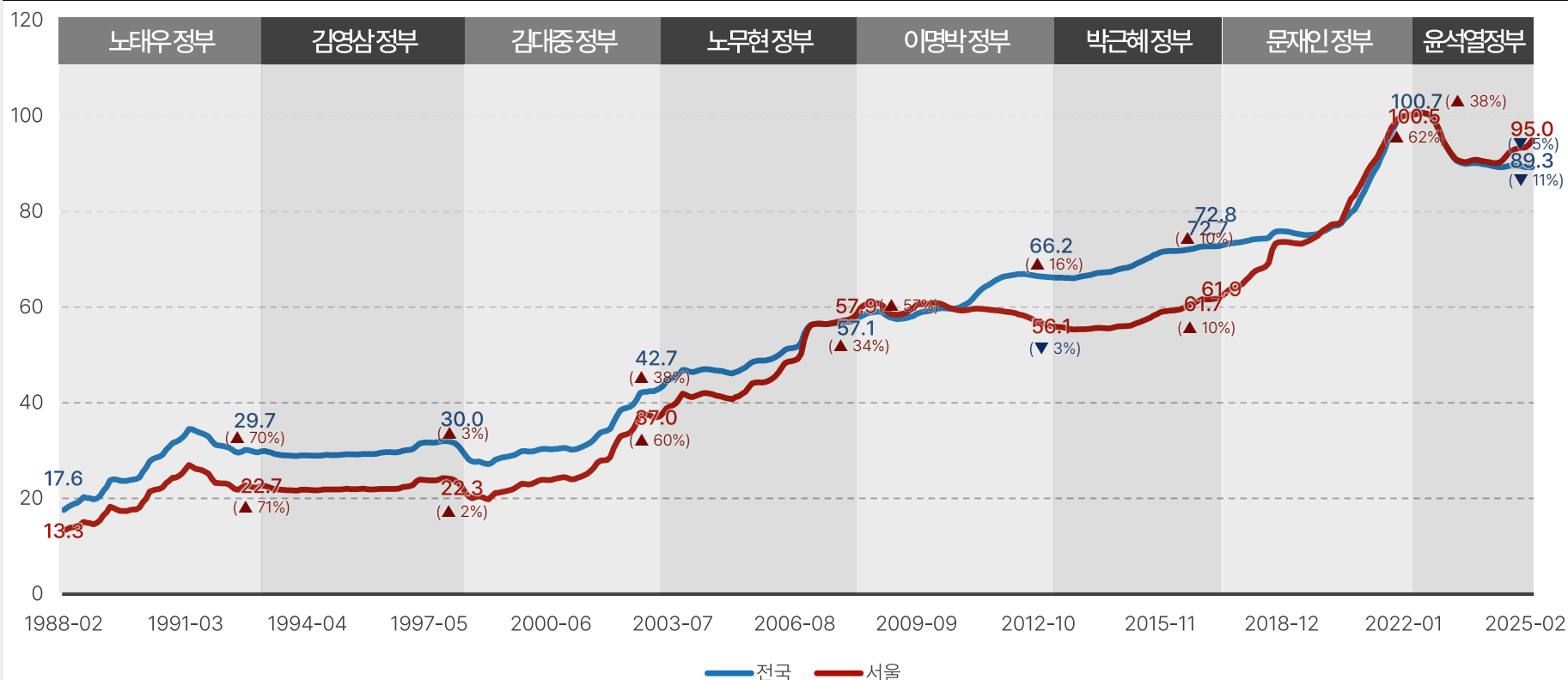


01 역대 정권별 부동산 시장

역대 정권별 부동산 시장 아파트 매매가격지수

- 노태우 정부에서 윤석열 정부까지 전국 및 서울 아파트 월간 매매가격지수를 보면 노태우 정부 시절 임기초 대비 임기말 전국, 서울 모두 70% 상승하며 가장 높은 상승률을 기록했고, 윤석열 정부 시절 유일하게 전국, 서울 모두 하락
- 김대중·문재인·노무현 정부에서도 크게 상승했고 특히 서울 상승률이 60% 내외로 전국(34%~38%)보다 더 크게 상승
- 이명박 정부에서는 서울은 3% 하락하고 전국적으로는 16% 상승하였고, 박근혜 정부 때는 전국·서울 모두 10% 상승

전국 및 서울 아파트 월간 매매가격지수 (기준 : 2022.1=100.0)



정권별 주요 부동산 정책 및 시장 영향

- 경기 호황으로 가격이 급등했던 노태우 정부를 제외한 보수 정권에서는 시장 상황 등을 고려한 규제 완화 정책을 폈고, 진보 정권은 IMF 구제금융 체제에서 임기를 시작한 김대중 정부를 제외하고 시장 과열에 따라 규제를 강화함

역대 정권별 부동산 정책 및 시장 영향

구분	노태우	김영삼	김대중	노무현	이명박	박근혜	문재인	윤석열
사회 이슈와 아파트 매매가격 지수								
경제 여건	3저현상→경기 호황	경제 불균형 → IMF	IMF 구제금융 체제	수출 호조	글로벌 금융위기	저성장 → 저금리	초저금리	고금리
정책 기조	규제	완화	완화 → 규제	규제	완화	완화	규제	완화
정치 성향	보수	보수	진보	진보	보수	보수	진보	보수
주요 정책	- 토지공개념 도입 - 분양가상한제 도입 - 공시지가제도 도입 - 부동산투기억제 대책 - 주택 200만호 건설 1기신도시 조성	- 주택임대사업자 - 수도권 주택 공급 - 부동산실명제 도입 - 분양가 자율화	- 양도세 완화 - 분양가 자율화 - 분양권 전매 허용 - 재건축 지원 - LTV 도입	- 중부세 도입 - 실거래 신고 의무화 - 재건축초과이익환수제 - DTI 도입 2기 신도시 조성	- 규제지역 해제 - 세금 규제 완화 - 대출규제 완화 - 재건축·재개발 규제 완화(재조환 유예 등) - 보증자리주택 공급	- 대출규제 완화 - 양도세·취득세 감면 - 재조환 유예 연장 - 뉴스테이 도입	- 규제지역 확대 - 다주택자 세금 중과 - DSR도입 및 대출규제 강화 - 임대차법 도입 3기 신도시 조성	- 규제지역 해제 - 세금 부담 완화 - 재건축·재개발 규제 완화 - 분양규제 완화
시장 영향	시장 급등 후 안정	시장 침체	시장 회복	강남 중심 급등	시장 침체	시장 회복	전국적 급등	침체 후 회복

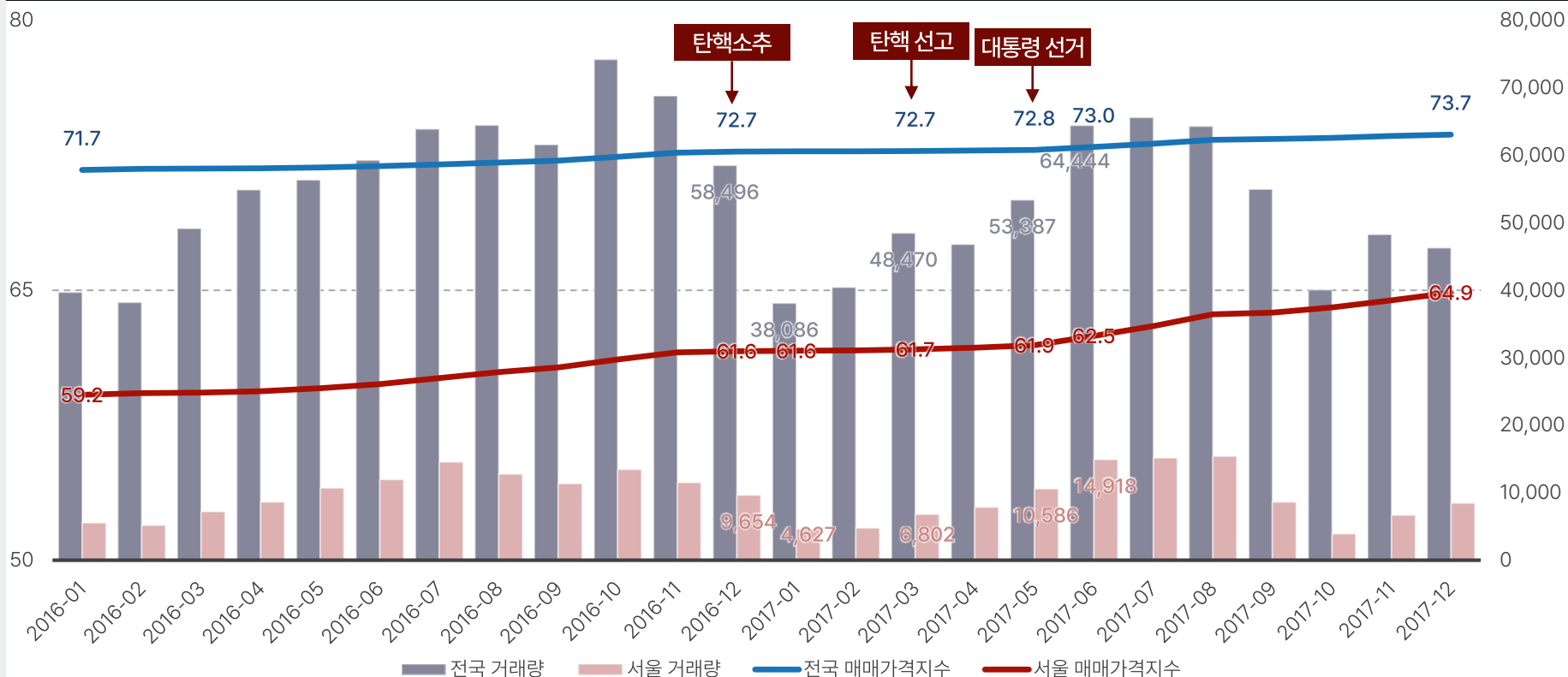
* 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : KB부동산, 국토교통부, 기획재정부, KDI, 「대통령과 부동산」(이종규, 2022)

탄핵 국면의 부동산 시장

- 박근혜 대통령 탄핵 전후 부동산 시장을 보면 탄핵 상황은 가격보다 거래량에 영향을 주는 것으로 확인
- 특히 탄핵 소추 이후~탄핵 선고 이전 국내 정세가 불안해지면서 전국 및 서울 거래량 모두 탄핵 이전 대비 급감하고
- 대통령 선거 시기부터는 거래량이 다시 증가했으며 새로운 정부가 들어서면서 거래량 증가와 동시에 가격이 상승하기 시작하였음

박근혜 대통령 탄핵 전후 아파트 매매가격지수 및 거래량



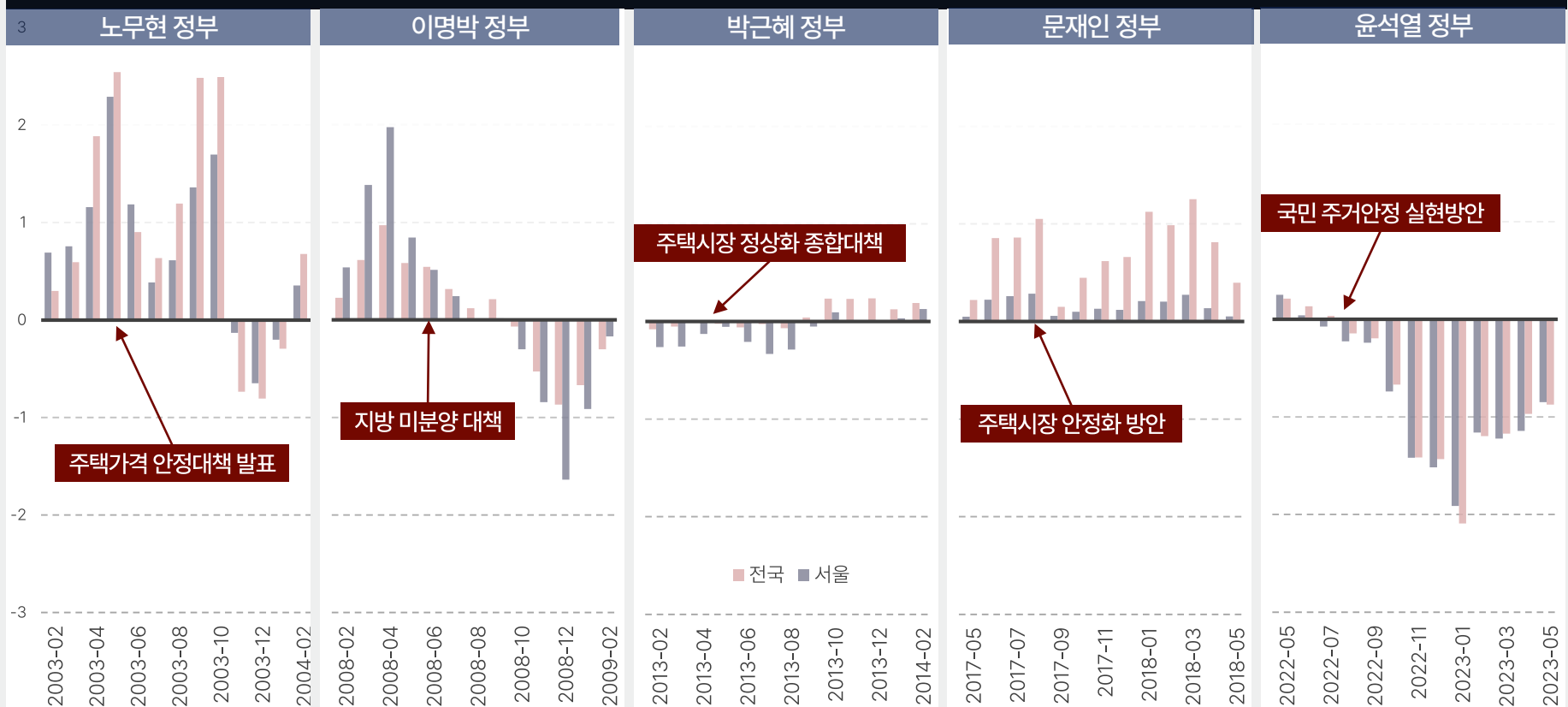
※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : KB부동산

집권 1년차 아파트 가격변동률

- 노무현 정부~윤석열 정부 집권 1년차 아파트매매가격지수 변동률을 보면 정책보다는 기존의 시장 흐름과 대외 경제 요인의 영향이 더 큰 것으로 분석됨
- 집권 후 1~3개월경 첫 부동산 정책이 발표되었으며, 시장 상승으로 규제를 강화한 경우 시장이 억제되는 효과가 나타나지만 그 기간이 매우 짧고 이후 시장이 더 과열되는 양상을 보임

역대 정권별 집권 1년차 월별 아파트매매가격지수 변동률



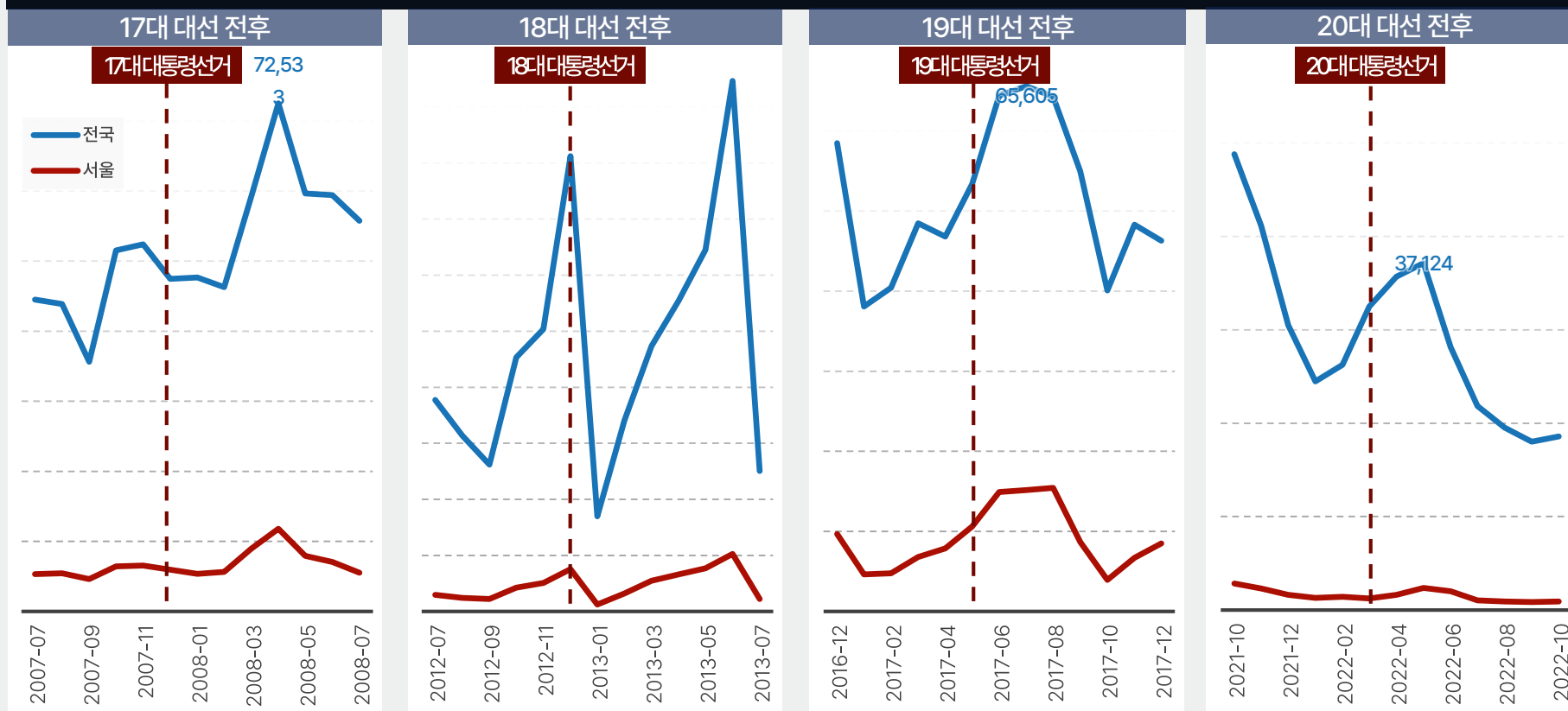
※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : KB부동산

대선 이후 거래량 추이

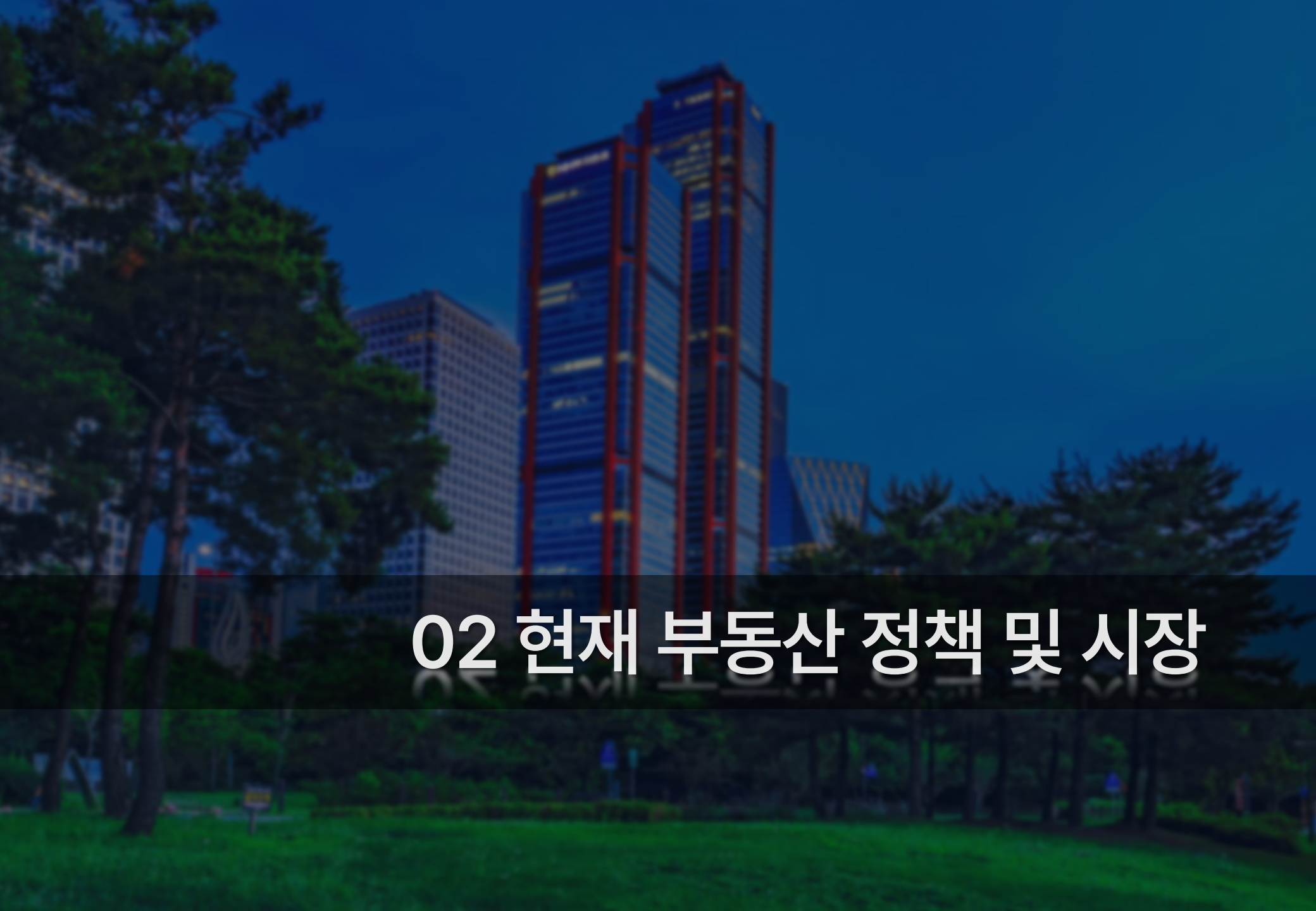
- 대통령선거 전후 아파트 매매거래량 추이를 보면, 보통 대통령선거 직후 전국과 서울 거래량이 증가하는 경향을 보임
- 이는 정치적 불확실성이 해소되면서 관망하던 수요 및 공급자가 매매 실현에 나서는 것으로 보임
- 대선 영향은 짧은 편이고 이후에는 시장 상황과 정책 발표의 영향을 받는 것을 확인

전국 및 서울 아파트 매매거래량



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 한국부동산원



02 현재 부동산 정책 및 시장

- 정책 기조는 규제 완화이지만, 서울 주요 지역은 규제지역을 유지하고 다주택자 세제 및 대출(DSR) 정책은 계승

윤석열 정부 주요 부동산 정책

발표시기	주제	주요 내용
'22. 08. 16.	「국민 주거안정 실현방안」	-도심공급 확대: 신규 정비구역 지정 확대, 재건축 부담금 합리적 감면, 안전진단 제도개선 착수, 민간 도심복합사업 -주거환경 혁신 및 안전강화: 신규택지 후보지 발굴, 3기 신도시 등 GTX 조기개통, 1기 신도시 마스터플랜 수립 -공급시차 단축: 통합심의 전면도입 등 절차개선 -주거사다리 복원: 청년원가/역세권첫집 공급추진, 내집마련 리츠 프로그램 마련
'22. 12. 21.	2023 경제정책방향	-다주택자에 대한 취득세 증가제도 완화 -한시 유예 중인 양도세 종과배제 연장 (~'23. 05월 → '24. 05월) -다주택자 규제지역 내 주택담보대출 허용 (LTV 30%) -특례보증자리론 시행 (9억원 이하 주택 최대 5억원 대출, DSR 미적용, 소득제한 폐지) -임대사업자 혜택 부활(국민주택규모 아파트 장기등록임대 재개, 신규 아파트 매입임대 사업자 취득세 감면, 매입임대사업자 인센티브 복원)
'23. 01. 03.	주택시장 연착륙과 서민·취약계층 주거안정 역점 추진	-강남3구 및 용산구 제외한 전 지역 규제지역, 분양가상한제 지역 해제 -전매제한 완화 및 분양가상한제 주택 실거주 의무 폐지 -중도금대출 보증 기준 및 특별공급 분양가 기준 폐지 -1주택자 청약 당첨자 기존주택 처분 의무 및 무순위 청약 시 무주택 조건 폐지
'23. 02. 07.	노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법	-택지조성사업 완료 후 20년 이상 경고한 100만m ² 이상의 택지 대상 특별법 적용 -안전진단 완화, 용도변경 및 용적률 인센티브 등
'23. 02. 17.	규제지역 중소형 아파트 청약 추첨제 확대	-투기과열지구 (60m ² 이하:가점40%, 추첨60% / 60~85m ² :가점70%, 추첨30% / 85m ² 초과:가점80%, 추첨20%) -조정대상지역 (60m ² 이하:가점40%, 추첨60% / 60~85m ² :가점70%, 추첨30% / 85m ² 초과:가점50%, 추첨50%)
'23. 07. 04.	2023년 하반기 경제정책방향	-역전세, 전세사기 등 임대차 시장 리스크 관리 강화 (1년 한시적으로 전세보증금 반환목적 대출에 한해 대출규제 완화) -주거비 부담 완화 및 무주택자·청년 등 주거지원 확대 (디딤돌, 버팀목 대출 추가 공급, 신혼부부 주택구입·전세자금 특례대출 소득 요건 완화) -임대주택·신규택지 공급·분양 확대 등 공급기반 확충
'24. 01. 10.	주택공급 확대 및 건설경기 보완방안	-재건축 패스트트랙 도입(준공 30년 이상 아파트 안전진단 면제) -소형 신축 주택의 주택수 제외 -소형주택 단기 등록임대 도입 및 기업형 임대 활성화 -'24년 공공주택 14만호+α 공급 및 수도권 중심으로 신규 공공택지 2만 호 추가확보 -지방 준공 후 미분양에 대한 세 부담 완화
'24. 07. 04.	2024년 하반기 경제정책방향	-부동산PF시장 안정화 -가계부채 안정적 관리 기조 유지
'24. 08. 08.	국민 주거안정을 위한 주택공급 확 대방안	-정비사업 속도 제고 및 부담 경감: 특례법 제정으로 사업기간 단축, 용적률·세제·금융·보증 지원으로 사업중단 최소화, 재건축 부담금 폐지 추진 -빌라 등 비아파트 시장 정상화 -수도권 공공택지 신속 공급 확신 부여: 22조원 미분양 매입확약 제공, 수도권 공공택지 지구지정 조기화 등 -서울·수도권 신규택지 후보지 8만호 발표

- 국회 통과가 필요한 정책 중 재건축 패스트트랙은 공급 부족에 대한 여야 공감대가 형성되어 '24년 9월 국회'를 통과하였고, 비아파트 6년 단기등록임대 복원을 담은 민간임대주택 특별법 개정안도 통과하였음
- 단, 전체 시장에 영향을 미칠만한 공시가격 현실화 로드맵 폐지, 임대차2법 폐지 또는 축소, 종부세 개편은 여야 의견차이가 크게 발생함

윤석열 정부 주요 부동산 정책과 국회 통과 현황

정 책	내 용	관련 법	진행 현황
재건축 패스트트랙	입주 30년 경과 아파트 안전진단 전에도 재건축 사업 착수 가능	도시정비법	'24년 9월 국회 통과
실거주 의무 폐지	분양가상한제 적용 주택에 대한 5년 실거주 의무 폐지	주택법	실거주 의무 3년 유예
공시가격 현실화 로드맵 폐지	공시가격을 2035년까지 시세의 90%로 상향하는 계획 무효화	부동산공시법	'24년 9월 의원 발의 → 통과 불투명
단기 등록임대 복원	4년 의무임대 기간 동안 임대료 인상 제한 시 세제혜택 제공	민간임대주택에 관한 특별법	' <u>비아파트 6년 단기등록임대 복원</u> <u>여야 합의로 국회 통과</u>
악성 미분양 대책	지방 준공 후 미분양 구입 시 1가구 1세대 특례 적용	조세특례제한법	'취득 후 5년 임대시 양도세 50% 감면' 의원 발의
지역 부동산 시장 활성화	인구감소지역 1주택 추가 구입 시 1주택 특례	소득세법, 종합부동산세법	<u>야당 의원 발의 → 통과 가능성</u>
임대차2법 폐지·축소	계약갱신청구권, 전월세상한제 폐지 또는 완화	주택임대차보호법	정부와 여당 추진
종합부동산세 개편	종합부동산세 세금 부담 완화	종합부동산세법	정부 추후 검토
재건축초과이익환수제 폐지	재건축 부담금 완전 폐지	재건축초과이익 환수에 관한 법	'24년 6월 의원 발의 → 여야 이견

[참고] 부동산 세금 영향력

- 국토연구원 발표에 따르면 부동산 세금 중 영향력 1위는 취득세, 그 다음으로는 양도소득세이고 종합부동산세 영향력이 가장 작은 것으로 분석됨
- 취득세 10% 줄어들면 자가 점유 가구가 0.77% 증가하고 10% 늘어나면 0.97% 감소하는 것으로 나타남
- 다주택자 취득세 중과가 계속되고 있어 추가 주택 취득은 부담이 되는 상황

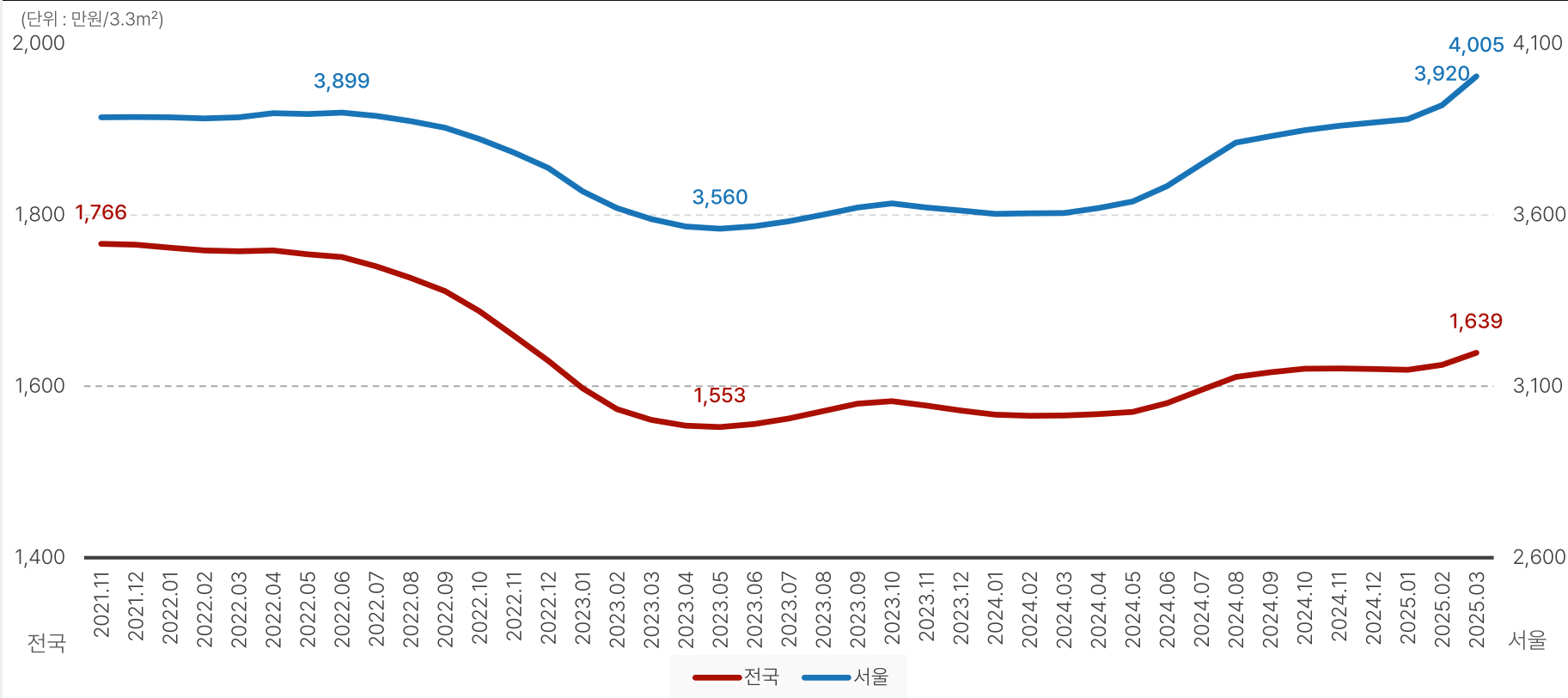
전국 아파트 가격구간별 매매평균가격

구분	매매시장		전세시장		세율 변화 (%p)	자가점유			
	가격	거래량	가격	거래량		취득세	재산세	종합부동산세	양도소득세
취득세	하락	감소	상승	증가	-10	0.77	0.25	0.02	0.29
					-5	0.36	0.11	0.01	0.16
보유세	하락	증가	하락	감소	0	0	0	0	0
					+5	-0.51	-0.13	-0.01	-0.14
양도소득세	보합	감소	상승	보합 후 증가	+10	-0.97	-0.36	-0.02	-0.41

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 아파트 평균 실거래가격은 2023년 상반기 저점 이후 상승세를 보이며 2025년 3월 기준 전국 1,639만 원/3.3m², 서울은 4,005만 원/3.3m² 기록
- 서울은 '25년 2월에 전고점(2022년 6월 3,899만원/3.3m²)을 돌파하였고, 전국은 2021년 11월 고점 기준 92.8% 수준까지 회복함

전국 및 서울 아파트 월간 평균 실거래가격 동향

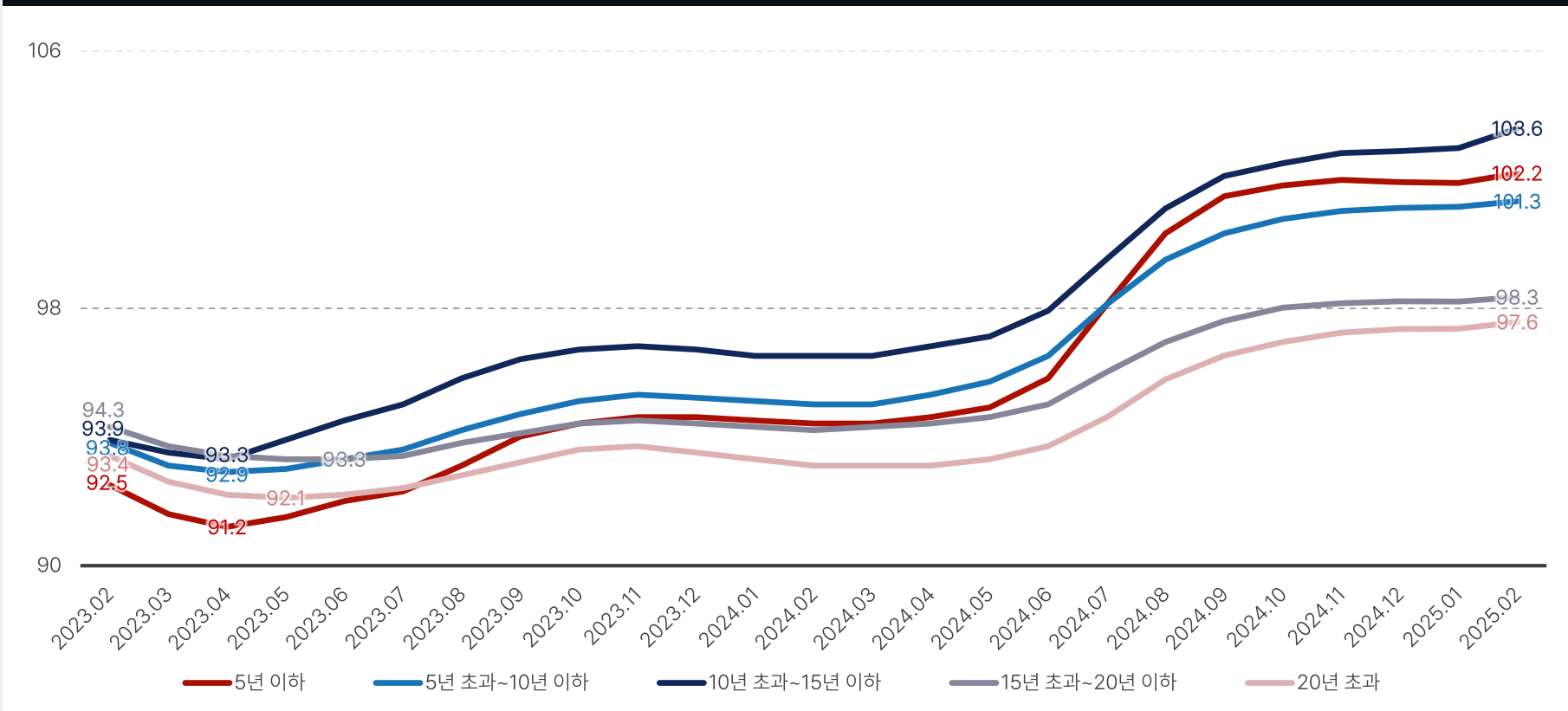


※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

신축과 구축 가격 차별화

- 최근 2년(2023년 2월~2025년 2월) 서울 아파트 연령별 매매가격지수를 보면 준공 5년 이하의 신축 아파트 매매가격지수가 9.7p로 가장 크게 상승하였으며, 15년 초과 20년 이하 아파트가 4.0p로 가장 작은 폭으로 상승
- 시장이 실수요 중심으로 움직이며 사용가치가 높은 신축에 수요가 집중되었으며, 투자 수요 진입이 어려운 시장 환경에서 '뚝뚝한 한 채' 선호가 강해지며 신축과 구축의 가격 차별화 가능성은 더욱 커질 것으로 보임

서울 아파트 연령별 매매가격지수

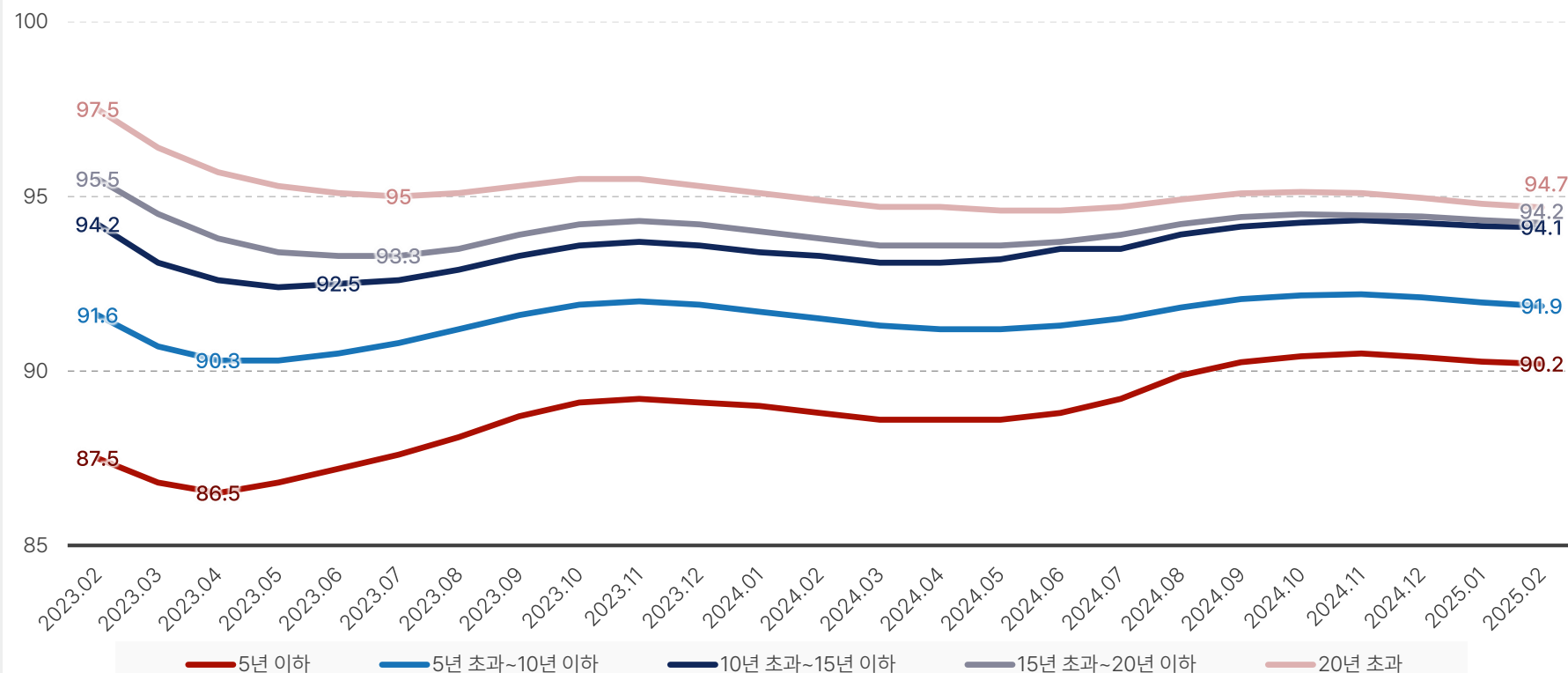


※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

신축과 구축 가격 차별화

- 전국의 신축과 구축 차별화는 더 커져서 지난 2년간 5년 이하의 신축이 2.7p 상승한 반면 20년 초과 아파트는 -0.3p 감소하였고 신축에서 구축으로 갈수록 상승폭이 줄어들었음
- 지방 정비사업 비용 증가로 분담금이 늘어나고 사업 분쟁이 다수 발생하며 구축 아파트 선호도가 낮아진 것이 원인으로 분석됨

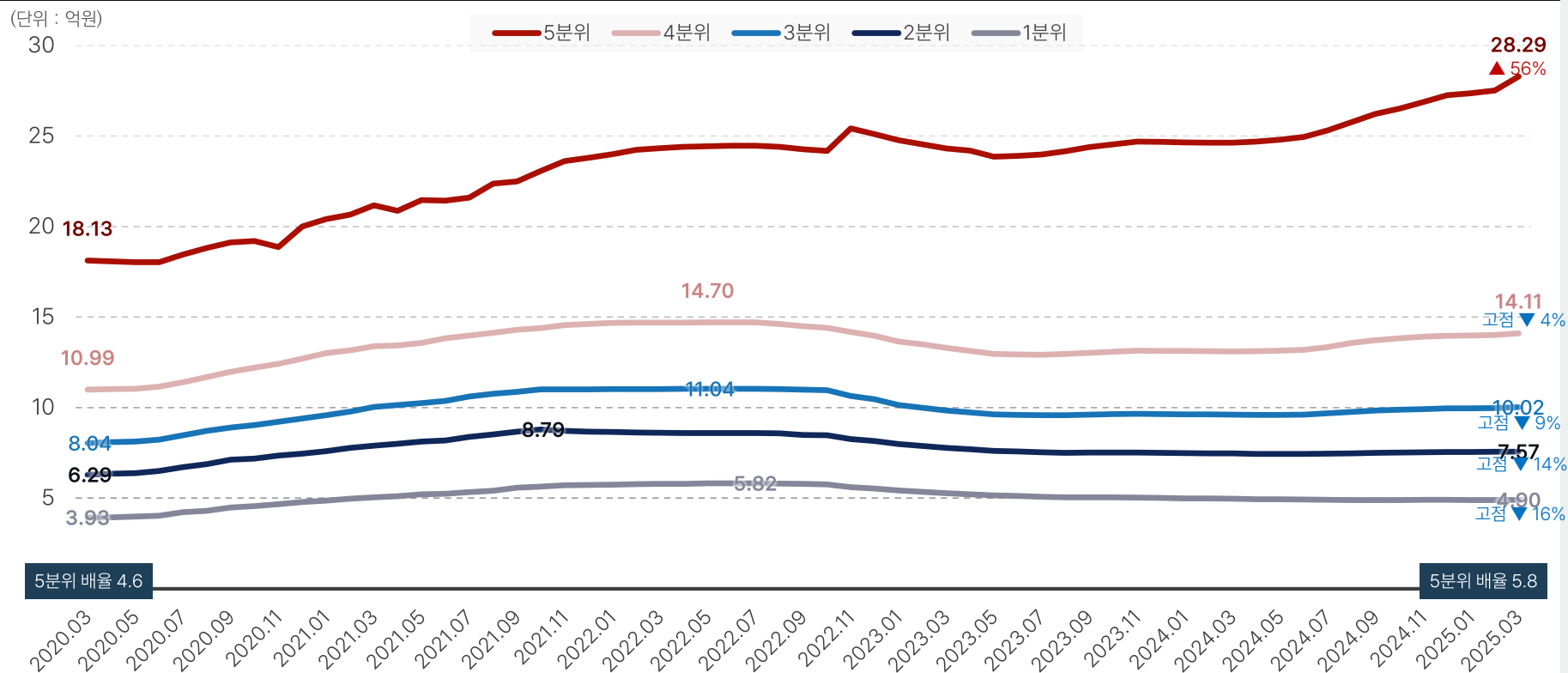
전국 아파트 연령별 매매가격지수



* 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

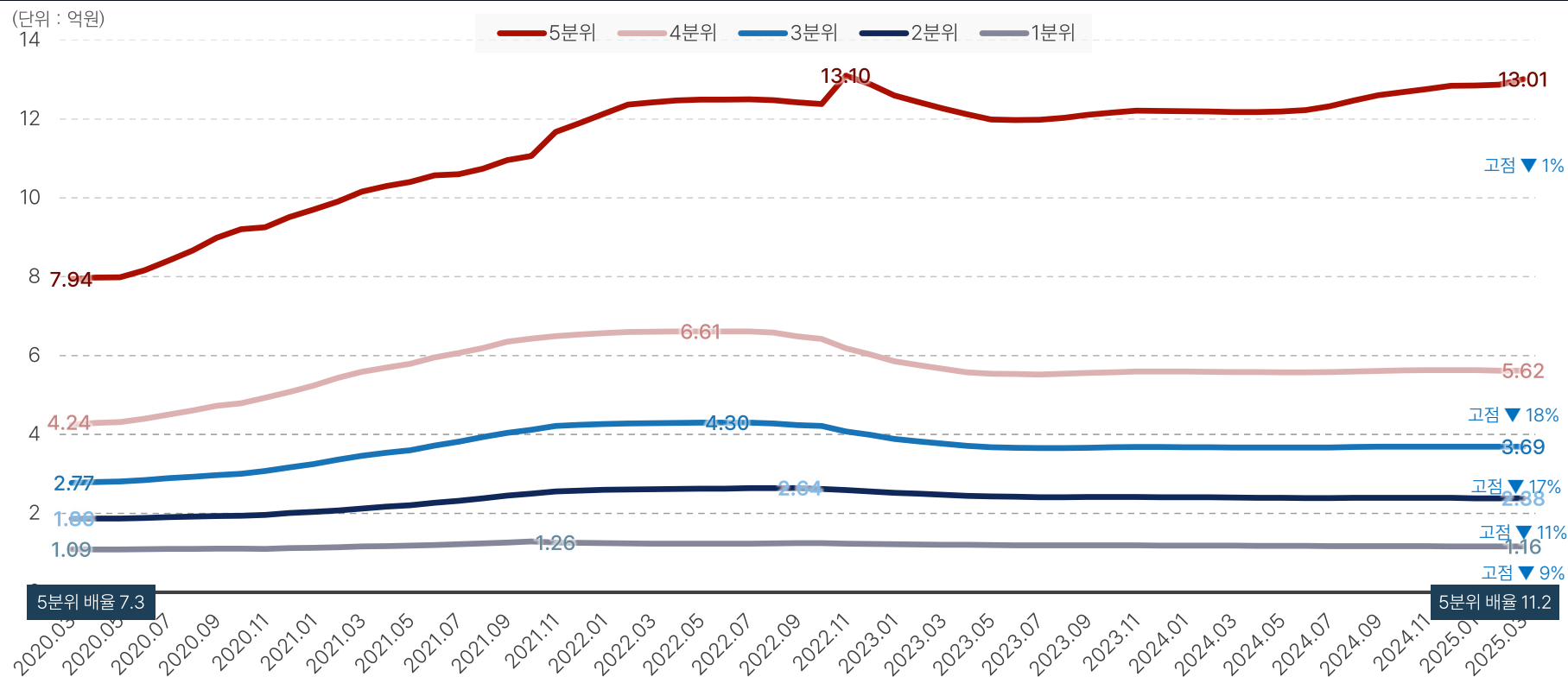
- 최근 5년 서울 아파트 가격구간별 매매평균가격을 보면 5분위(상위20%) 아파트는 상승세가 꾸준히 이어지며 '25년 3월 28.3억원으로 고점을 기록하였고, 이는 '20년 2월 대비 56% 상승한 가격
- 1~4분위 아파트는 2021년 하반기~2022년 상반기 중 고점을 기록한 이후 하락하였으며 하위로 갈수록 고점 대비 하락률이 커지고 있어, 5분위 배율(5분위평균가격 ÷ 1분위 평균가격)은 5년 전 4.6에서 5.8로 상승

서울 아파트 가격구간별 매매평균가격



- 최근 5년 전국 아파트 가격구간별 매매평균가격을 보면 5분위(상위20%) 아파트 고점은 '22년 11월 13.1억원이었음
- 상위 아파트일수록 고점까지의 상승률이 높았으며, 고점 이후 최근까지 4분위, 3분위 아파트가 -18%, -17%로 하락폭이 컸고, 5분위 배율은 '20년 3월 7.3에서 '25년 11.2로 상승

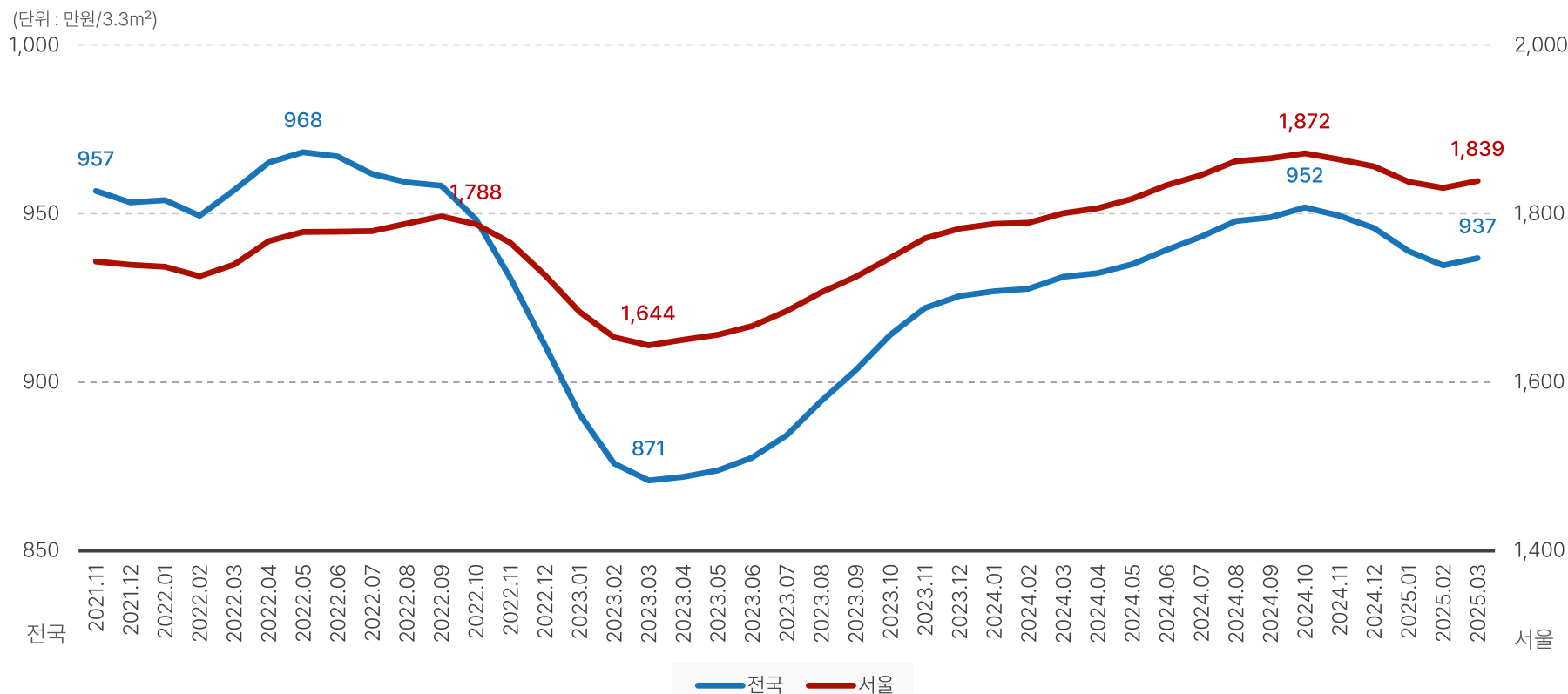
전국 아파트 가격구간별 매매평균가격



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 2025년 3월 아파트 평균 전세가격은 전국 937만 원/3.3m² 기록
- 서울은 '25년 3월 1,839만원/3.3m²이며, '24년 10월 이후 고점 이후 약간 하락세를 보임
- 전국도 2023년 초부터 꾸준히 상승하여 고점 가까이 회복하였다가 최근 대출 가산금리 상승으로 소폭 하락

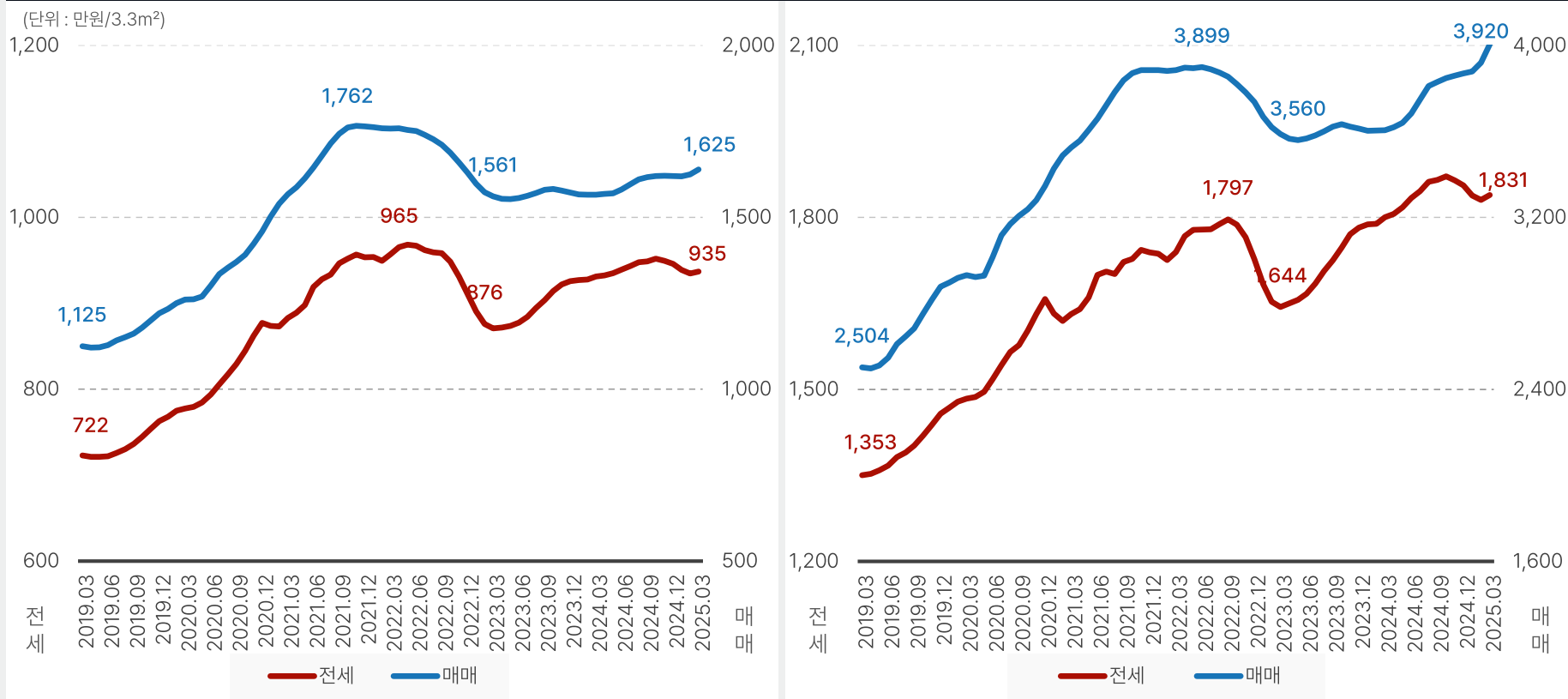
전국 및 서울 아파트 월간 평균 전세가격 동향



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 전국과 서울의 매매가격과 전세가격을 보면 전반적으로 동조화되고 있음
- 2019년 상반기 전세가격이 상승하자 매매가격도 상승하였으며, 이후 '21년 말~'22년 상반기 매매가격이 정점을 찍고 하락하자 전세가격도 하락하기 시작
- 2023년 초 전세가격이 다시 회복한 이후 매매가격도 회복되는 모습을 보임

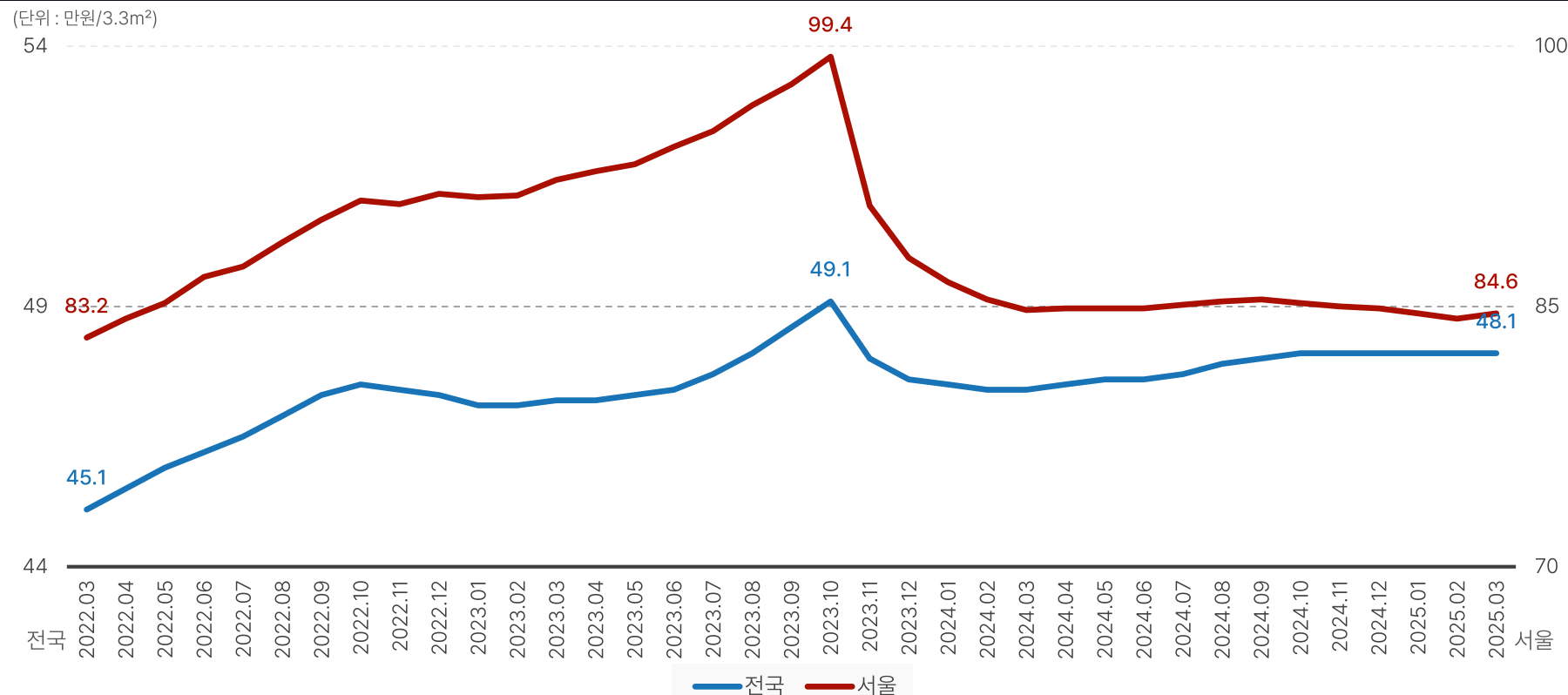
전국(좌) 및 서울(우) 아파트 매매평균가격 및 전세평균가격



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 2025년 3월 아파트 월세가격은 전국 3.3m²당 48.1만원, 서울은 84.6만원으로 조사됨
- 월세는 '23년 10월 전국 49.1만원/3.3m², 서울 99.4만원/ 3.3m²으로 고점을 기록한 이후 하락하였음
- 이는 전세대출금리 인하로 전세 수요가 증가하여 전월세전환율이 하락하고 갱신계약 비중이 증가한 것이 원인
- '24년 상반기부터 전국 월세가격이 다시 조금 증가하는 모습을 보임

전국 및 서울 아파트 월간 평균 월세가격 동향



현재 부동산정책및 시장 토지거래허가제 확대

- '25년 2월 12일 서울시는 잠실·삼성·대치·청담을 토지거래허가구역에서 전격 해제하였음
- 이후 해제 지역 및 한강변 지역을 중심으로 아파트 거래량이 급증하고 주요 단지 신고가가 속출하는 등 과열 양상 조짐을 보임
- 이에 따라 서울시는 토지거래허가구역 해제 35일만인 3월 19일 해제구역 재지정에서 나아가 강남·서초·송파·용산 아파트 전체를 토지거래허가구역으로 확대 지정함

'25년 2월 12일 보도자료

서울시, '토지거래허가구역' 해제 추진... 과감한 규제완화로 시민재산권 보호

- 국제교류복합지구(잠실·삼성·대치·청담동) 재건축 추진 아파트 14곳은 유지, 나머지는 해제
- 신속통합기획 6곳도 '즉시' 해제... '27년까지 59곳 순차 해제
- 광범위→핀셋 지정, 조합설립인가 완료 시 해제 등 시점 구체화... 시민의견 최대한 반영
- 연구용역결과 지정 초기에는 효과가 있으나 시간이 흐르며 효과 감소
- 시, "부동산시장 안정 여부 지속 모니터링, 투기수요 발생 시 즉시 재지정 추진"

토지거래허가구역 해제

- 국제교류복합지구 (잠실·삼성·대치·청담)
- 재건축 아파트 14곳 유지 (대치 은마, 우성, 쌍용1·2차, 미도, 선경, 개포우성1·2차, 삼성 진흥, 청담 현대, 잠실주공5, 우성1~3·4차, 아시아선수촌)

'25년 3월 19일 보도자료

서울시, 강남 3구, 용산구 일대 토지거래허가구역 확대 지정

- 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 일대 아파트 약 2,200여 곳, 총 110.65㎢ 지정
- 지정기간은 9.30일까지 6개월이며, 19일 공고되어 3.24일부터 발효 예정
- 허가 목적대로 이용 위반 여부 조사...미이행 시 이행명령 및 이행강제금 부과
- 부정한 방법으로 허가받은 경우, 수사 의뢰 및 허가 취소 등 강력 조치 예정

토지거래허가구역 확대 지정

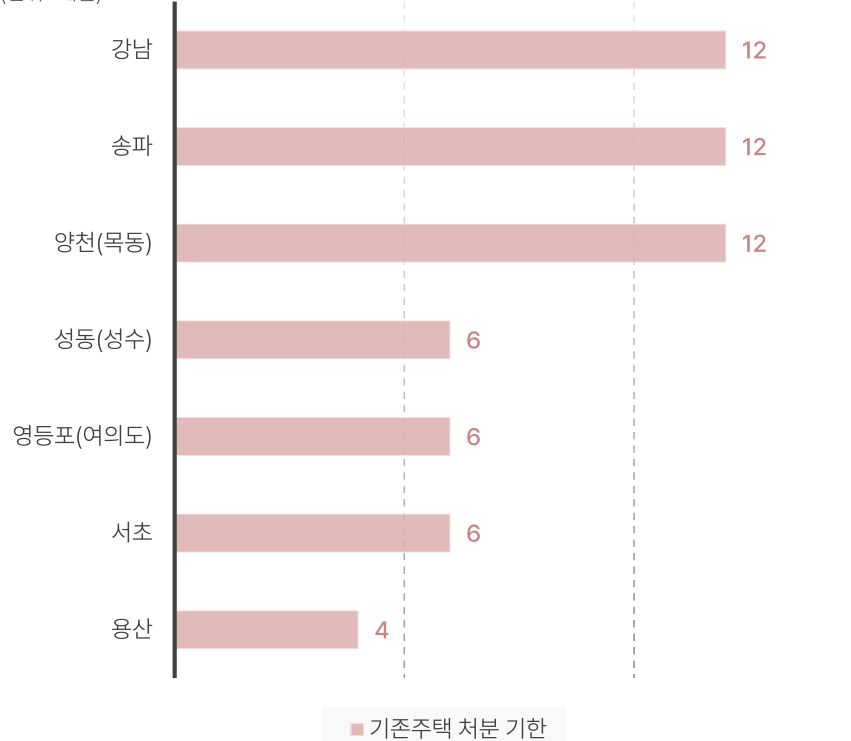
- 강남·서초·송파·용산 아파트 약 2,200여 곳
- 지정기간 : 3월 24일 ~ 9월 30일 (6개월)
- 허가대상 면적 : 주거지역 6㎡ 초과, 상업지역 15㎡ 초과 토지 등
- 이용 의무기간 : 자기 거주 용(2년)

- 강남3구 및 용산구 '토허제' 적용 기준 통일하고, 입주권도 토허제 대상에 포함된다는 점을 명확히 함
- 입주권도 토허제 대상이 되면서 갭투자를 할 수 없고, 세대원 전원이 무주택이어야 거래가 가능하며, 실거주 의무 이행 시점은 준공 이후로 유예될 수 있음
- 주택을 보유하고 있는 경우 토지거래허가구역 내 주택 구입시 허가일로부터 6개월 이내에 기존주택을 매매 또는 임대

입주권 거래 가능 단지(구역)	
자치구	아파트 단지(구역)
강남구	청담 삼익(청담 르엘), 삼성 홍실(아크로삼성), 대치구마울3지구, 도곡삼호
서초구	방배5구역, 방배6구역, 방배13구역, 방배14구역, 방배삼익, 방배 신동아, 반포 1·2·4주구, 반포3주구, 신반포4지구, 신반포18차337동, 신반포21차, 신반포22차, 서초신동아
송파구	잠실 미성·크로바(잠실 르엘), 잠실 진주(잠실 래미안 아이파크), 마천4구역
용산구	한남3구역, 한강맨션, 이촌 현대맨션(이촌 르엘)

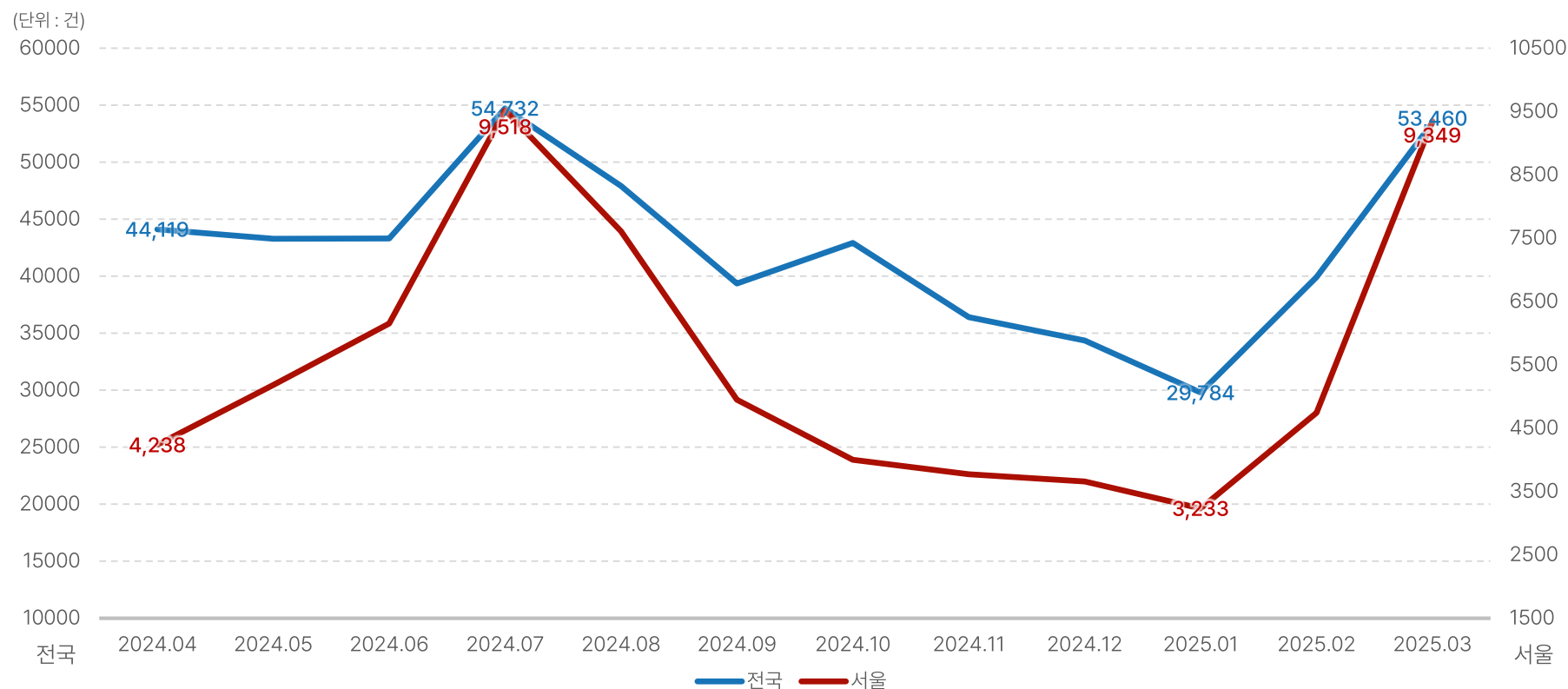
(前 참고) 구별 기존주택 처분기한

(단위 : 개월)



- 전국, 서울 아파트 매매거래량은 2024년 증가세로 '24년 7월 전국 5.5만 건, 서울 9.5천 건으로 최근 1년 내 최다 기록
- 2024년 거래량 증가는 전세가격 상승, 분양시장 열기, 정비사업 진행으로 인한 영향으로 판단됨
- 이후 대출 규제에 12월 계엄 이슈 및 탄핵 국면까지 겹치면서 '25년 1월 전국 3만 건, 서울 3.2천건으로 거래량 급감
- '25년 2월 잠실·삼성·대치·청담 토지거래허가구역 해제로 거래량 급증하기 시작하여 3월 전국 5만 건, 서울 9천건 돌파

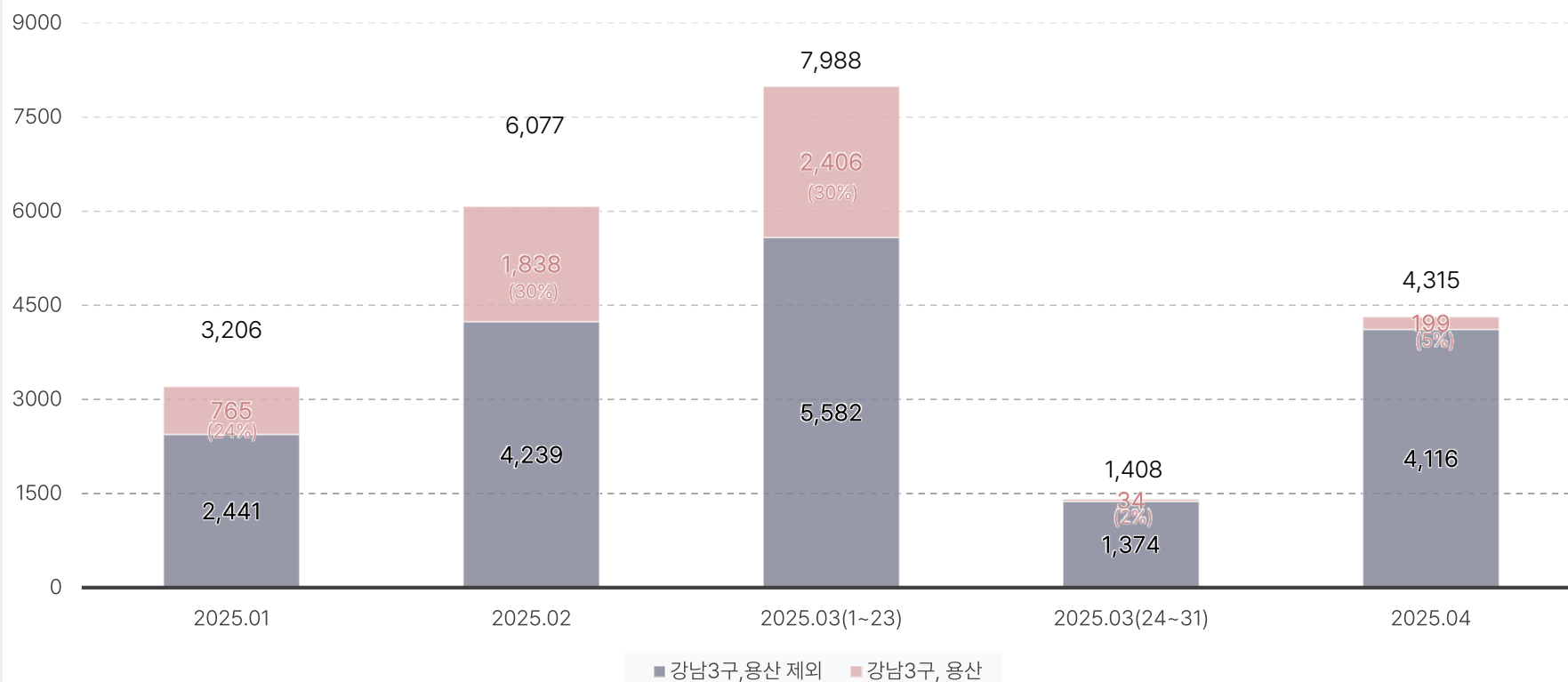
전국 및 서울 아파트 거래량



토지거래허가제 확대 전후 매매거래량 변화

- 서울 토지거래허가구역 확대 지정 이전 강남3구 및 용산구 아파트 매매거래량은 24~30%였고, 특히 2월 잠실 삼성 대치 청담이 토지거래허가구역에서 해제되면서 2월과 3월은 서울 전체 거래량도 크게 증가하였음
- 토허제 시행일인 3월 24일부터 3월 31일까지 강남3구 및 용산 거래량이 34건으로 전체의 2%로 급감하였음
- 4월(5월 14일까지의 신고분)에도 전체 4.3천건의 거래 중 강남3구·용산 거래가 5%(199건)로 비중이 크게 줄어들음

2025년 서울 토지거래허가구역 확대지정 이전 vs 이후 거래량





03 새 정부 정책

대선 후보별 공약: 더불어민주당 이재명

- 이재명 후보는 4기 신도시 개발과 노후계획도시 재정비로 주택 공급을 확대하겠다고 함
- 세종을 행정수도로 만들고 5대 초광역권으로 국가균형발전 추진하며, GTX 전 노선 확장으로 교통망 강화 내세움
- 재건축·재개발 규제는 완화하고 속도를 높여 사업 활성화
- 기존에 언급했던 국토보유세는 사실상 도입을 철회하는 입장이고 세금 규제는 최소화하겠다는 방침

더불어민주당 이재명 후보 부동산 공약 내용

주요 공약	내 용
4기 신도시 개발 계획	- 구체적 지역 미정 - 청년 및 신혼부부 등 무주택자 공급 확대
신도시 및 노후계획도시 재정비	1기 신도시 노후 인프라 재정비 - 수원·용인·안산·인천 연수/구월 등 노후 계획도시 정비 지원 - 노후 공공청사 및 유휴 국공유지 활용한 공공주택 공급
세종 행정수도 및 '5극 3특'	- 임기 내 국회 세종의사당과 대통령 세종 집무실 건립 5대 초광역권(수도권, 동남권, 대경권, 중부권, 호남권)별 특별지방자치단체 구성 3대 특별자치도(제주, 강원, 전북) 특별법 개정
교통 인프라 확충	- GTX A·B·C 노선 지연없는 추진 및 D·E·F 노선 단계적 추진 - GTX 수도권 외곽 및 강원까지의 연장 5대 초광역권역별 광역급행철도 건설
재건축·재개발 활성화	- 재건축·재개발 규제 완화 - 재건축·재개발 속도 향상 추진 - 용적률 상향 및 분담금 완화 추진
부동산 세금 규제 최소화	- 국토보유세 도입 계획 철회 - 보유세 현행 유지 방침 - 다주택자 규제 완화 검토

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

대선 후보별 공약: 더불어민주당 이재명

- 이재명 후보는 20대 대통령 선거에서 기본주택, 국토보유세, 분양가상한제 강화 등 공급 및 시장 전반에 적극적 개입 성향을 보였으나, 21대 대통령 선거에서는 기본주택 및 국토보유세 철폐 시사, 세금 규제 최소화로 개입 완화 태도
- 두 대선 모두 주택 공급 확대와 정비사업 완화를 일관되게 추진한 것은 공통적
- 단, 21대 대선 10대 공약집에서는 부동산 정책에 대한 구체적 내용은 없어 귀추를 주목할 필요가 있음

2022년 20대 대선 정책 vs 2025년 21대 대선 정책

2022년 20대 대통령 선거	→	2025년 21대 대통령 선거
투기억제 및 시장 규제 강화·적극적 공공개입		규제 최소화·공공개입 완화
전국 311만 가구 공급 (기본주택 100만 가구 포함) 장기공공임대주택 비율 10%까지 상향	공급 정책	250만호 공급 (기본주택 언급 없음) 공공유휴지 활용 공급 고품질 공공임대주택 및 공공임대 비율 단계적 확대
3기 신도시 신속 공급 1기 신도시 특별법 제정	개발 정책	4기 스마트 신도시 개발 추진 1기 신도시 노후 인프라 재정비 수원·용인·안산·인천 연수/구월 등 노후 계획도시 정비 지원
국토보유세 신설 보유세 강화 다주택자 세금 규제 강화	세금 정책	국토보유세 도입 철폐 시사 종부세 현행 유지 또는 완화
수도권 중심 GTX 확대 전국 대중교통 통합연계교통망 구축	교통 인프라	GTX-A/B/C 수도권 외곽과 강원까지 연장 지원 GTX-D/E/F 단계적 추진 권역별 광역급행철도 건설
재건축 안전진단 기준 완화(구조안전성 비중 하향) 공공재개발 활성화 용적률 500% 4종 주거지역 신설	정비사업 정책	재건축 안전진단 기준 완화(구조안전성 비중 하향) 서울 노후 도심 용적률 상향 및 분담금 완화
분양가상한제 강화 생애최초 구입자 LTV 90%	기타 정책	농산어촌 주거여건 개선, 세컨드 하우스 확산 청년 공공분양 및 월세지원 확대

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

대선 후보별 공약: 국민의힘 김문수

- 김문수 후보는 청년·신혼부부를 위해 주택 20만 호 공급과 반값 월세존 조성 등 주거 지원을 확대하겠다고 약속
- 재건축 초과이익환수제 폐지와 규제 완화로 정비사업을 활성화하고, 한국형 화이트존 도입으로 개발 자유 보장
- 종합부동산세를 개편하고 비수도권 주택 취득세 면제 등 부동산 세금 전반적으로 완화
- GTX를 5대 광역권으로 확대하고 국회 및 공공기관 지방 이전 추진하겠다는 방침

국민의힘 김문수 후보 부동산 공약 내용

주요 공약	내용
청년·신혼부부 주거지원 확대	• 청년주택 주거비 지원 • 청년, 신혼, 육아 부부를 위한 주택 매년 20만호 공급 • 신생아 특례 디딤돌 대출, 생애 최초 대출 요건 완화 • 반값 월세존 조성, 공공지원 임대주택 확대
한국형 화이트존 도입	• 각종 개발규제가 없는 지역
재건축·재개발 규제혁신	• 재건축 초과이익환수제 폐지 • 재개발·재건축 관련 권한 기초자치단체로 이양
세금 규제 완화	• 종합부동산세 개편 • 양도소득세 종과세 폐지 • 비수도권 주택 취득세 면제
GTX 5대 광역권 확대	• 부울경 GTX • 대전세종충청 GTX • 대구경북 GTX • 광주전남 GTX
중앙정부의 권한과 자원 지방 이양 확대	• 중앙정부 권한 지방이양 • 2차 공공기관 이전 추진 • 국회 완전 이전 및 대통령 제2집무실 이전

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

대선 후보별 공약: 개혁신당 이준석

- 이준석 후보는 중소형 주택 공급 확대와 용적률 상향으로 실수요자 중심의 주택 공급을 늘리겠다고 함
- 가족 구성 변화에 따라 주택 이전 시 세금 감면을 통해 실수요자 세부담을 완화하겠다는 방침
- 주택담보대출을 원금 상황을 일정기간 유예하고 소득·자녀 수에 따라 지원하는 제도를 도입하여 탄력적으로 개선
- 지역주택조합제도 폐지하고 지방 미분양 해소를 위해 임대등록제도 또한 활성화하는 공약을 내세움

개혁신당 이준석 후보 부동산 공약 내용

주요 공약	내 용
공급 확대	• 전용 59m²(중소형) 주택 공급 확대 • 용적률 대폭 상향
세금 규제 완화	• 신혼부부 생애 최초 취득세 50% 감면 • 가족 구성 변화에 따라 주택 이전 시 세금 감면 혜택 • 2주택자까지 세부담 완화
부동산대출 제도 개선	• 주택담보대출 원금 상환 일정 기간 유예하는 제도 도입 • 소득이 낮을수록, 이자 부담이 클수록, 주택 가격이 낮을수록, 자녀 수 많을수록 가점 부여하여 지원 규모 확정
주택 시장 구조 개선	• 지역주택조합 제도 폐지
임대등록제도 활성화	• 지방 미분양 해결을 위한 민간 임대등록제도 개선

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 이재명, 김문수, 이준석 후보의 부동산 공약은 공통적으로 주택 공급 확대와 정비사업 활성화를 핵심 과제로 삼았고, 청년·신혼부부 등 실수요자 중심 정책을 강조함
- 단, 추진 방식에서 차이가 존재하는데 이재명 후보는 공공 중심 도심 개발 및 균형발전, 김문수 후보는 규제 철폐와 지방 권한 강화, 이준석 후보는 민간 중심 공급과 실용적인 제도 개선에 중점을 두었음

부동산 공약 비교표

구분		이재명	김문수	이준석
공통점		주택 공급 확대, 실수요자 중심, 정비사업 활성화		
차이점	공급방식	공공 중심	공공 + 민간 혼합	민간 중심
	세금 정책	현행 유지 방침 (과도한 세금 규제 지양)	대대적 세제 완화	실수요자 중심, 2주택까지 세제 완화
	정비사업	노후 도심 용적률 상향 공공자산 활용	재건축초과이익환수제 폐지 권한 지방 이양하여 사업속도 제고	재건축 용적률 상향 및 전용 59m ² 공급 확대
	균형발전 및 교통	국회 세종 이전 및 세종 집무실 건설 5대 초광역권 특별지방자치단체 구성 GTX 강원까지 연결 및 광역권역별 광 역급행철도 신설	국회 및 공공기관 지방 이전 중앙정부 권한 지방이양 GTX 5대 광역권 확대	지방 미분양 해결 위한 민간 임대등록 제도 활성화 교통 정책 구체적 언급 없음

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 이재명 공약집, 김문수공약집, 이준석 공약집, 각종 언론보도 31



04 국내외 경제 상황

- 미국 트럼프 대통령은 지난 2월 13일 모든 국가에 상호관세를 부과하는 행정명령에 서명함
- 3월 철강 및 알루미늄 제품에 대해 25% 관세 부과를 하였고, 4월 3일부터는 외국산 자동차에 25% 관세가 부과됨
- 국가별 상호관세는 4월 9일부터 발효될 예정이었으나 90일 유예되었으며, 우리나라는 25% 관세 부과 예정임
- 갈등이 가장 심했던 중국과 최근 보복성 관세를 면제하였지만, 상호관세는 유예라는 점에서 리스크는 존재함

트럼프 관세정책

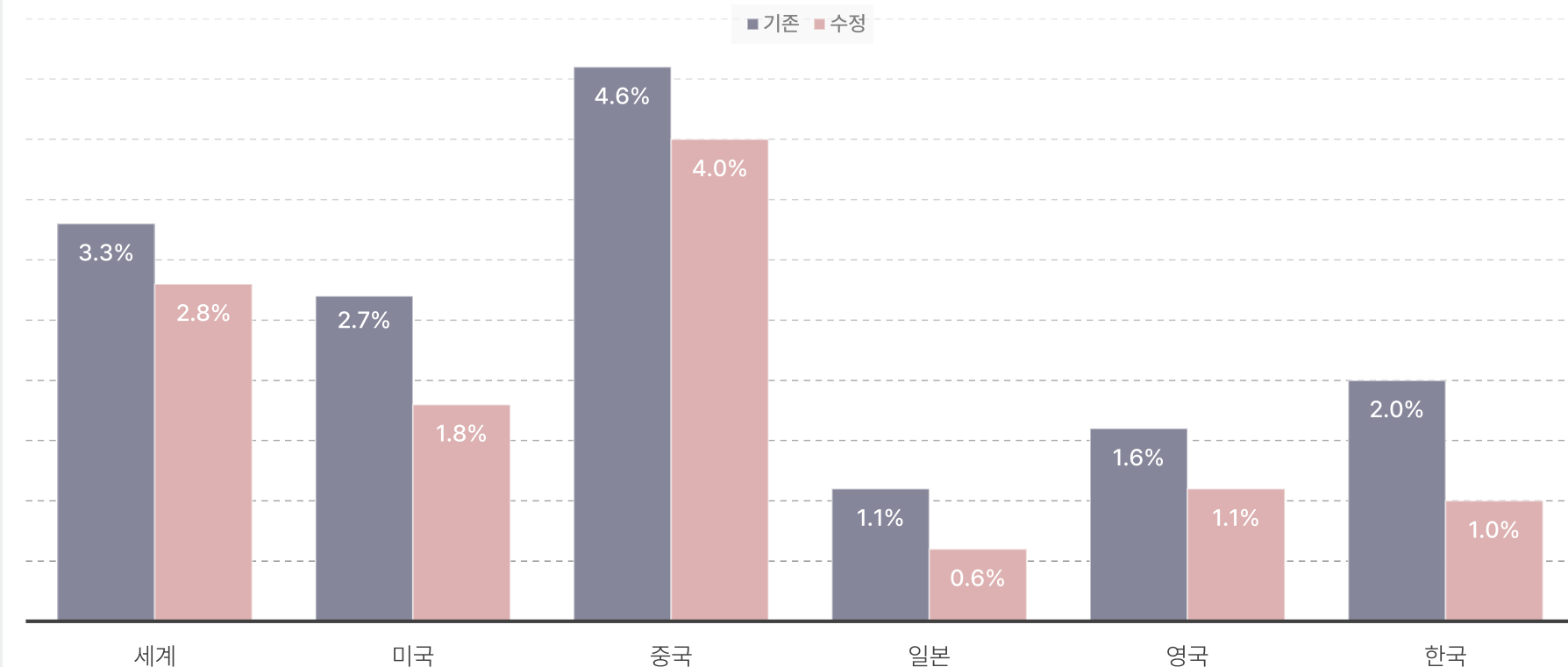
구분		(상호)관세율	시행 시기	비고
기본관세		10%	'25. 04. 05. ~	
국가별	한국	25%	'25. 07. 09. ~	
	중국	30%	'25. 04. 09. ~	4월 2일 발표한 상호관세 34% 중 24%를 90일간 유예, 보복성 관세 면제
	베트남	46%	'25. 07. 09. ~	
	태국	36%	'25. 07. 09. ~	
	일본	24%	'25. 07. 09. ~	
	유럽연합	20%	'25. 07. 09. ~	
	영국	10%	'25. 07. 09. ~	
품목별	자동차	25%	'25. 04. 03. ~	USMCA(미국, 멕시코, 캐나다 협정) 적용 제품 면제
	자동차 부품	25%	'25. 05. 03. ~	USMCA 적용 제품 면제, 2년간 자동차 부품 관세율 일부 면제
	철강, 알루미늄	25%	'25. 03. 12. ~	영국 철강 면제
	반도체	미정 (유예)	미정	
	의약품	미정 (예고)	미정	

※ 2025년 5월 15일 기준

※ 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

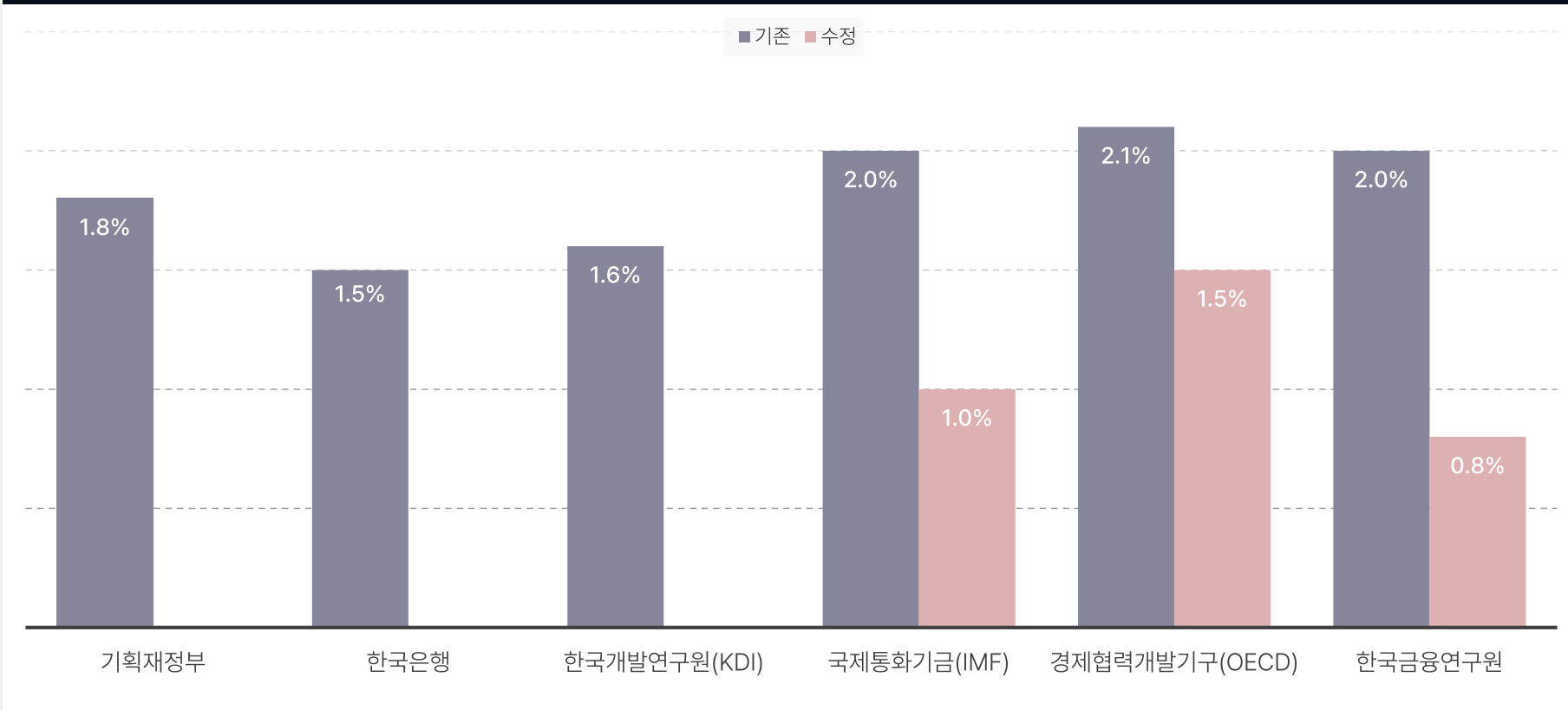
- 4월 22일 IMF는 세계 성장률을 1월에 전망했던 3.3%보다 0.5%p 낮은 2.8%로 예측
- 특히 관세 갈등의 중심에 있는 미국과 중국의 경제성장률이 각각 0.9%p, 0.6%p로 하향되면서 세계 경제성장률보다도 더 큰 폭으로 조정됨
- 한국은 상호관세 영향에 국내 정세 불안까지 겹치면서 기존 2%에서 1%로 주요 국가들보다도 크게 조정됨

2025 세계 경제성장률 전망



- 주요 기관에서 2025년 경제성장률 전망치를 낮추고 있으며, 특히 IMF에서는 기존 2.0%에서 1.0%로, 금융연구원은 기존 2.0%에서 0.8%로 전망치를 크게 하향 조정함
- 한국은행과 KDI도 경제성장률을 1% 내외로 수정될 것으로 보임
- 미국의 상호관세 조치와 더불어 탄핵 정국 및 조기 대선 이슈로 불확실성이 큰 것이 성장률 하락의 원인으로 분석됨

2025년 한국 경제성장률 전망



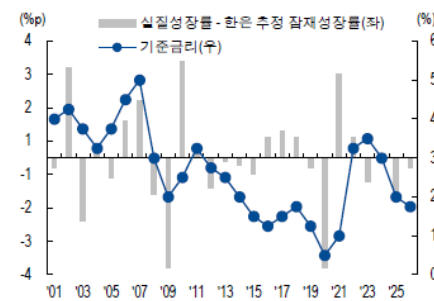
※ 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.



05 금리

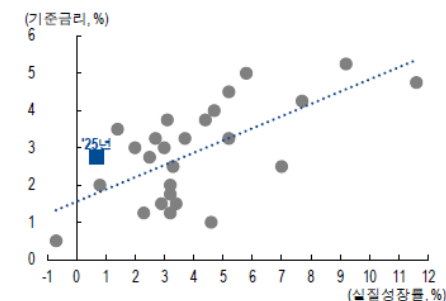
- NH투자증권 FICC리서치부에 따르면 한국 경제성장률 쇼크로 인하여 올해 기준금리 추가 인하 횟수를 2회에서 3회로 예상하고 있음
- 한국 1분기 GDP 성장률이 -0.2%로 쇼크 기록. 이미 1분기 역성장 가능성이 시사되었으나 질적인 부분에서 시장 예상보다 더 부진
- NH투자증권에서는 올해 한국 성장률 전망치를 기존 1.3%에서 0.7%로 대폭 하향 조정하였으며, 이를 감안하면 2025년 한국 GDP 갭이 -1.1%p로 금융위기였던 2008년과 같은 수준
- 대선 스케줄을 감안할 때 2분기 공격적인 재정 지출 확대는 쉽지 않을 것으로 판단
- 따라서 올해 한국 금리인하 횟수 전망을 추가 2회(5월, 8월)에서 추가 3회(5월, 8월, 11월)로 조정하고 '26년 추가 한 차례 인하를 통해 Terminal rate는 1.75% 전망
- 기존 시장금리 전망 꺾어진 3분기 저점 형성, 4분기 반등 전망은 유지

그림1. 한국 GDP 갭과 기준금리 추이 및 전망



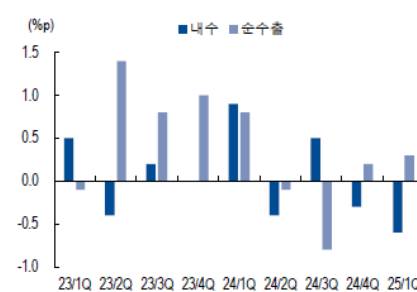
자료: 한국은행, NH투자증권 리서치본부

그림2. 한국 실질 성장률과 기준금리 산포도



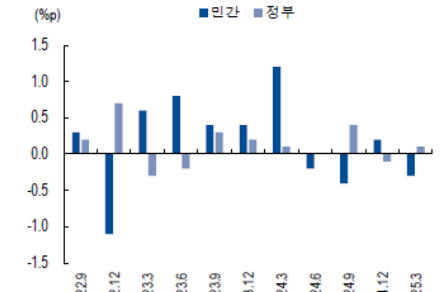
자료: 한국은행, NH투자증권 리서치본부

그림3. 한국 성장률 내수, 순수출 기여도 비교



자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

그림4. 한국 성장률 민간, 정부 기여도 비교



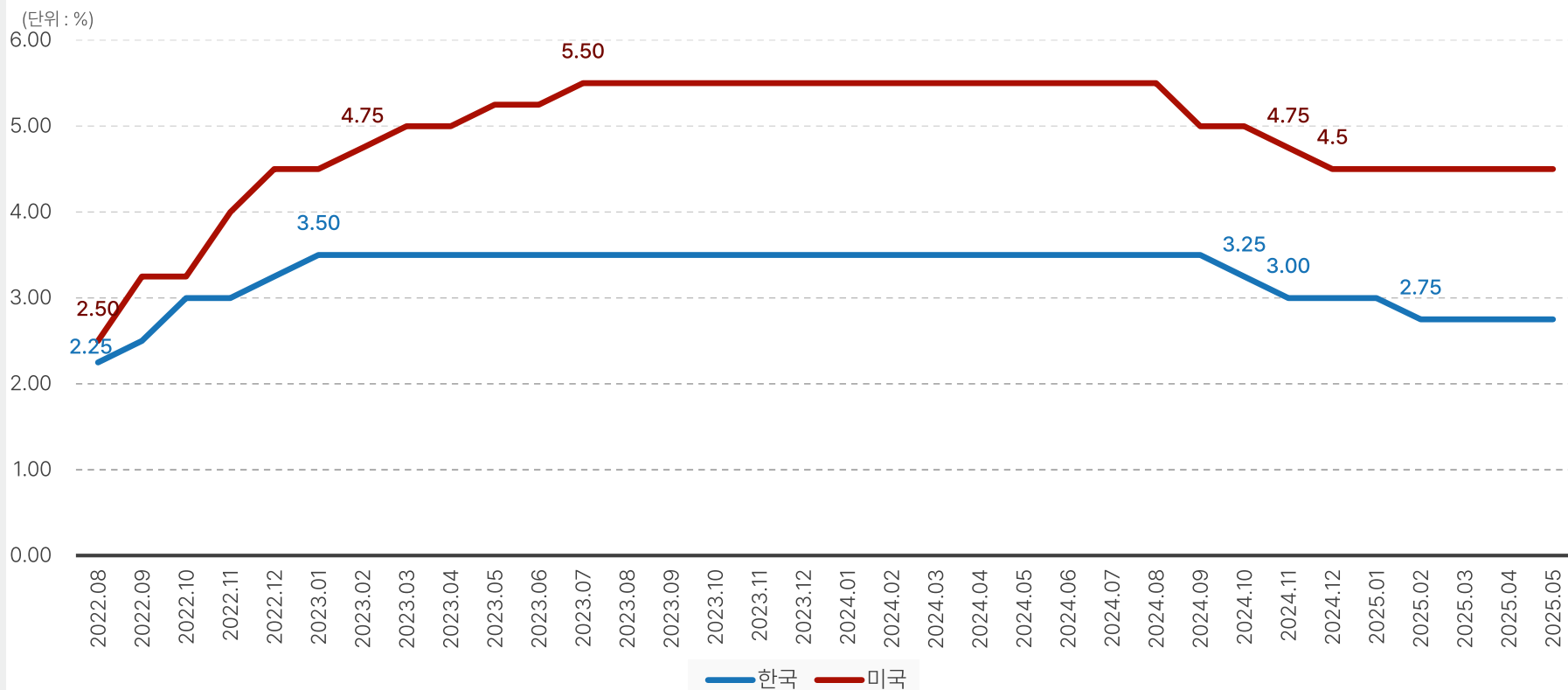
자료: Bloomberg, NH투자증권 리서치본부

※ 2025년 4월 24일 기준

※ 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

- 2024년 9월 미국이 먼저 인하한 이후 같은해 10월 우리나라도 3년 2개월만에 인하한 이후 '24년 11월, '25년 2월 추가 인하하며 2.75%가 되었음
- 11월, 12월 미국은 두 차례 기준금리를 0.25%포인트씩 인하한 이후 동결을 유지하고 있어 한미 금리차는 1.75%p
- '25년 4월 금통위는 기준금리를 동결하였고 미국 연준도 5월 8일 기준금리 동결, 5월 한국은 기준금리 인하 유력

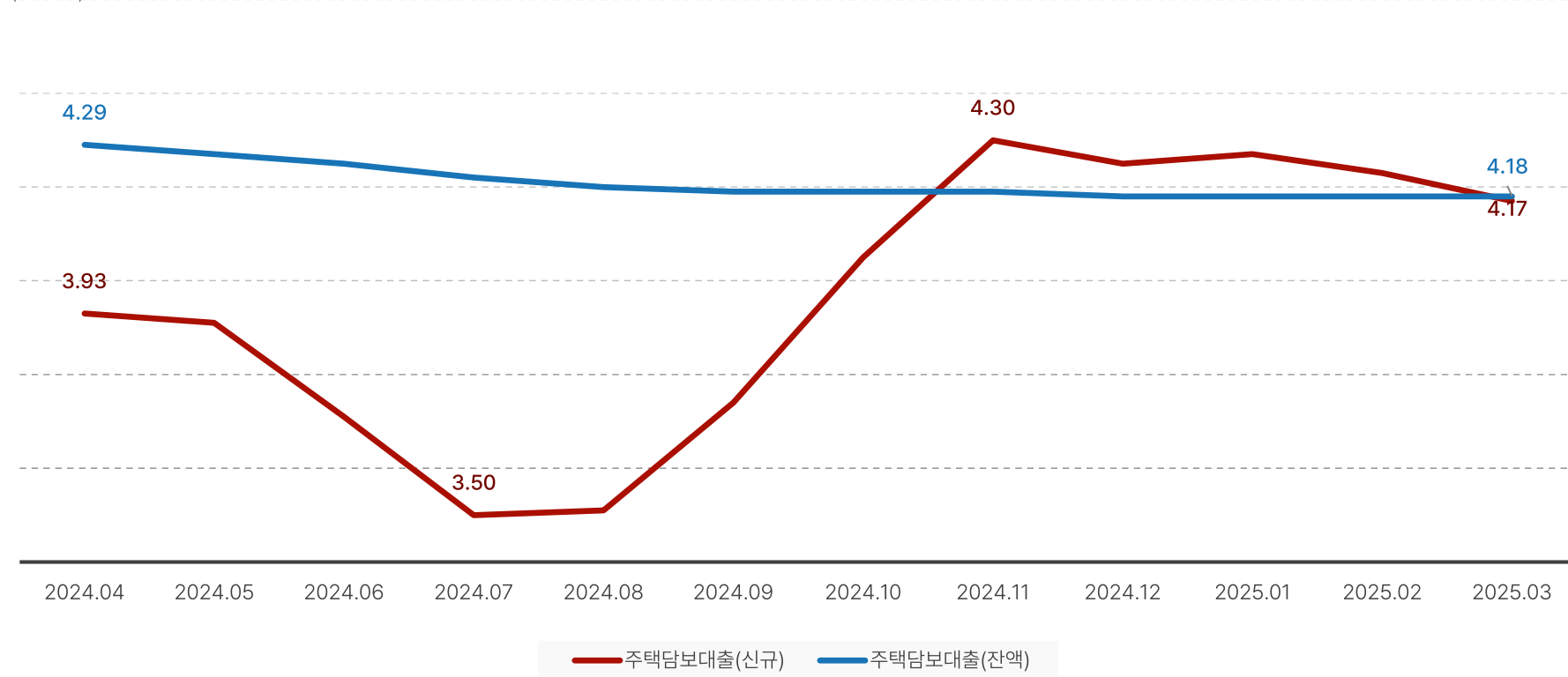
한국과 미국 기준금리



- 신규 기준 주택담보대출금리는 2024년 7월 3.5%로 당시 기준금리와 같은 수준이었으나, 가계대출 총량을 관리하기 위해 부과된 가산금리로 인하여 11월 4.3%까지 상승하였음
- 이후 최근까지 조금씩 하락하여 '25년 3월 4.17%가 되었고 다시 잔액 기준 주담대 금리보다 낮아짐
- 잔액 기준 주택담보대출금리는 조금씩 하락 또는 유지로 '25년 3월 4.18%로 최근 1년 이내 최저 금리를 기록함

주택담보대출금리

(단위 : %)



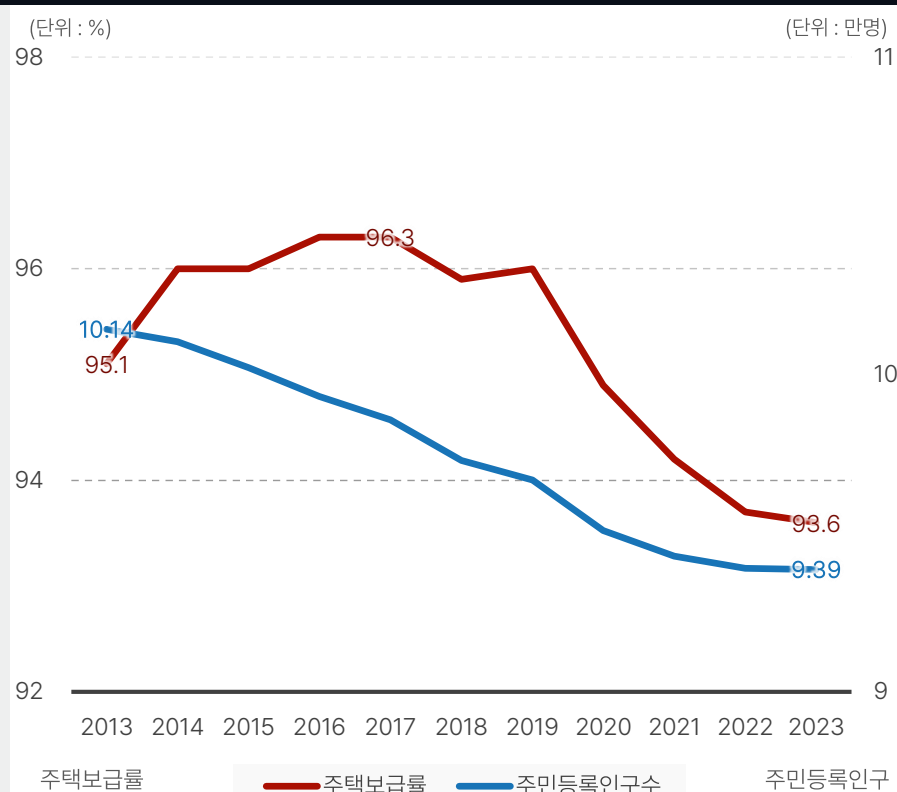
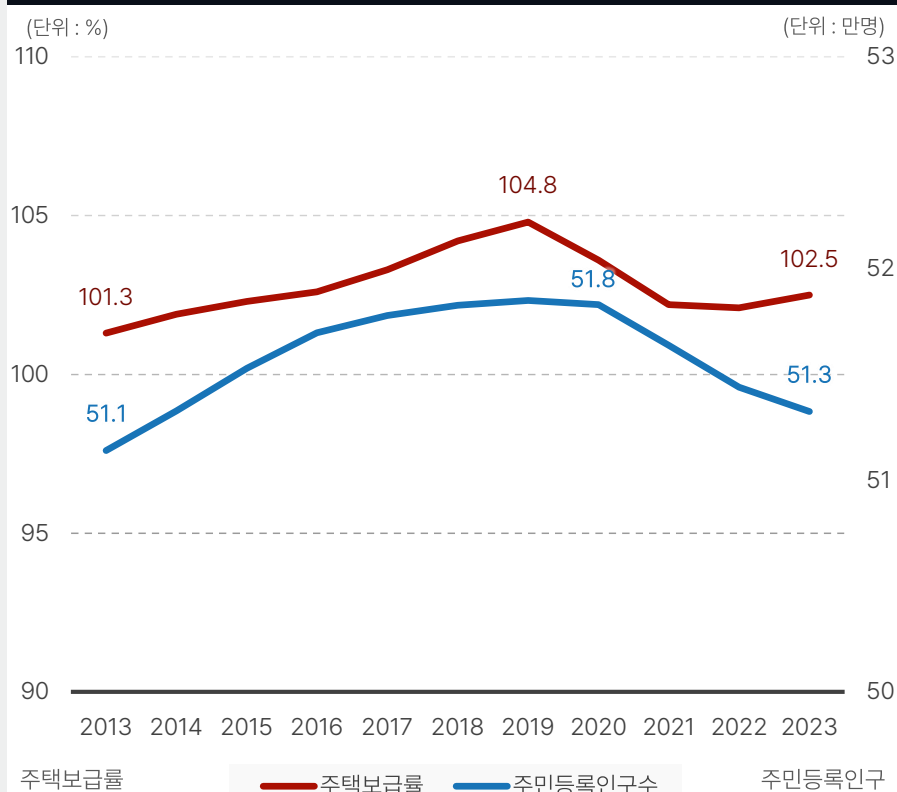


06 수요일

인구 : 주택소유현황

- 전국 인구는 2020년까지 증가하다가 감소하기 시작하였고, 주택보급률은 2019년부터 하락하기 시작
- 서울은 '13년 이후 계속해서 인구가 감소하였으며, 주택보급률은 100% 미만을 유지하면서 2017년까지 상승하다가 그 이후 하락하기 시작하였고 최근 낙폭이 커지고 있음
- 인구 감소와 함께 주택보급률도 하락하여 인구 감소에 따라 수요가 줄어드는 효과가 크지않을 것으로 분석

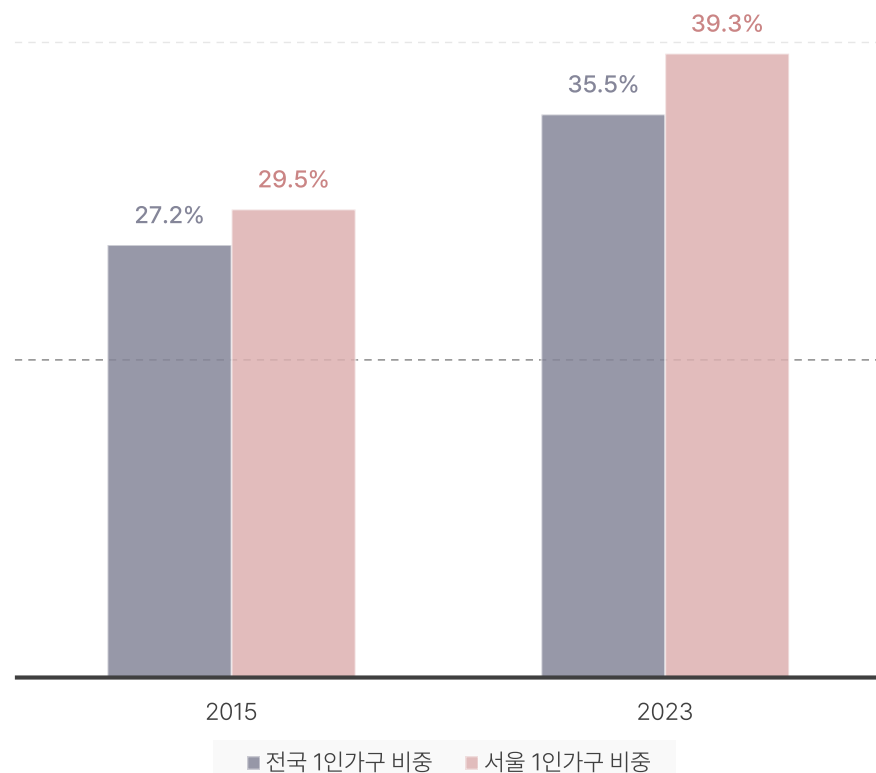
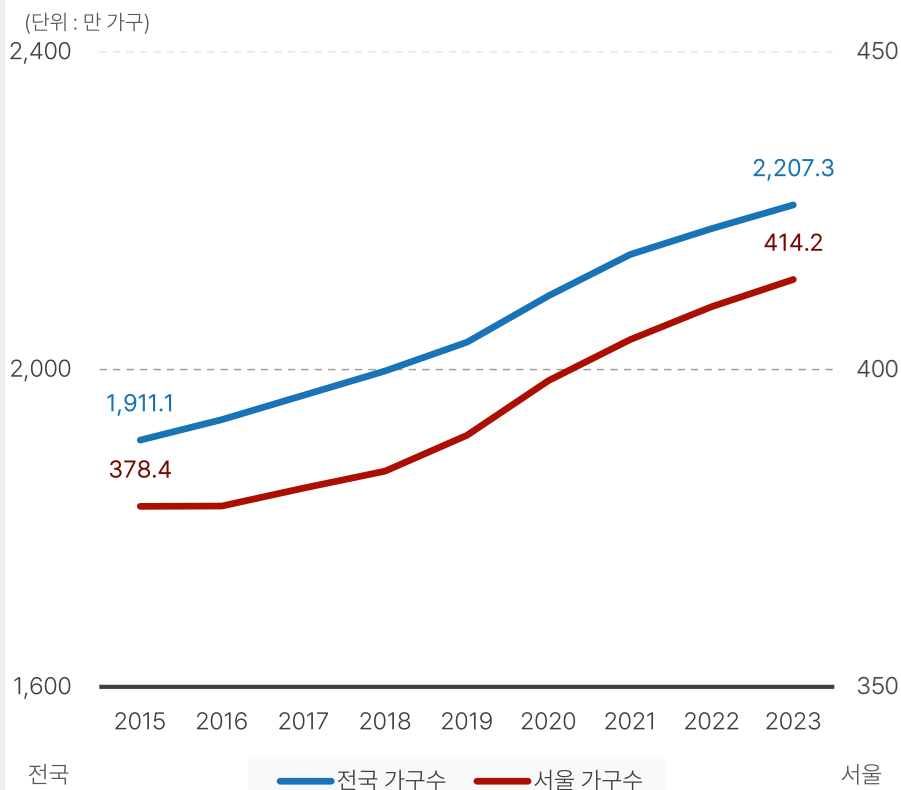
전국(좌) 및 서울(우) 주택보급률과 주민등록인구수



인구: 가구수 변화

- 2015년 이후 전국 및 서울 가구수는 계속 증가하여 2023년 기준 전국 2,207만 가구, 서울 414만 가구이며 '15년 比 각각 15%, 9% 증가한 수치
- 1인 가구 비중을 보면 '23년 기준 전국 35.5%, 서울은 39.3%로 '15년보다 8~10%p 증가하였음
- 1인 가구 증가가 전체 가구수 증가의 주 원인으로 분석됨

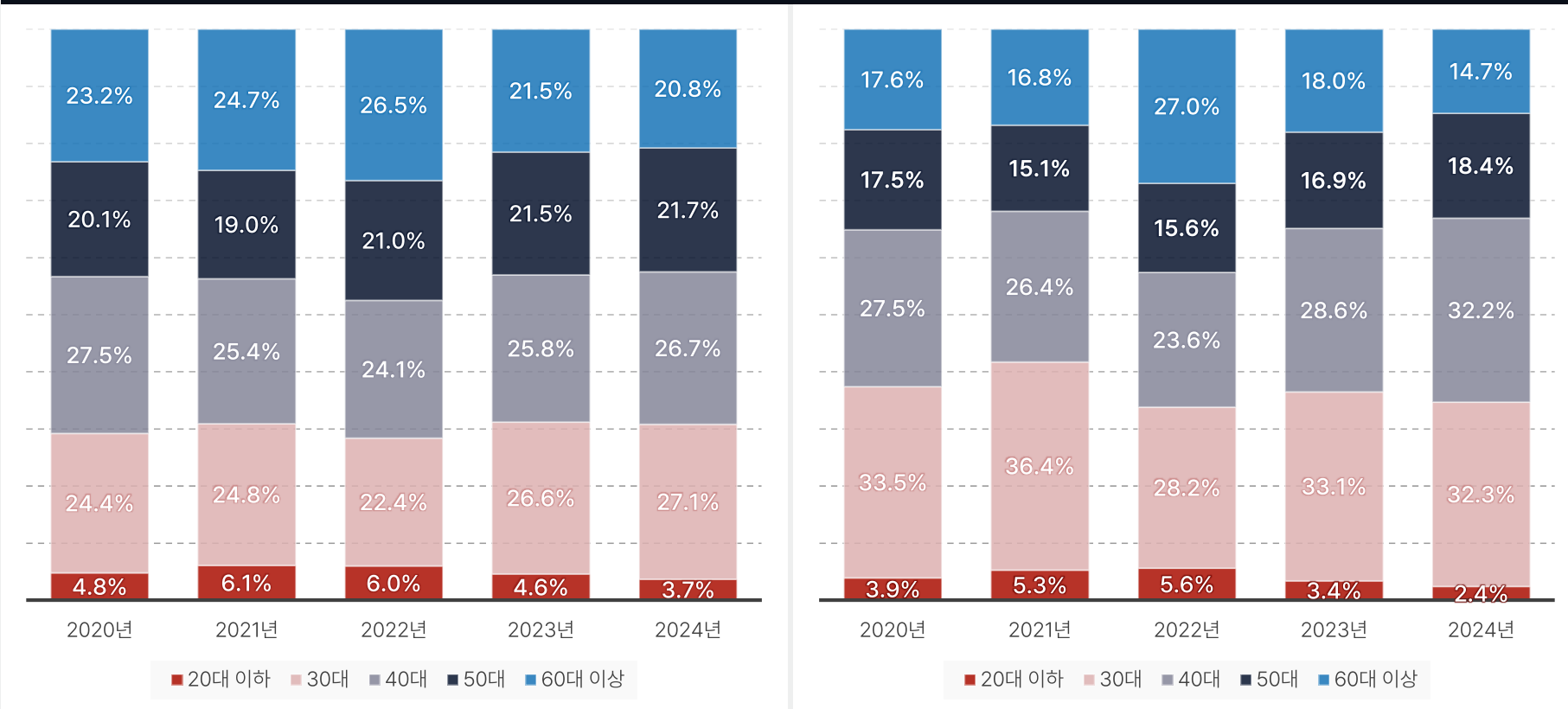
가구수 증감 추이



인구: 매입자 연령

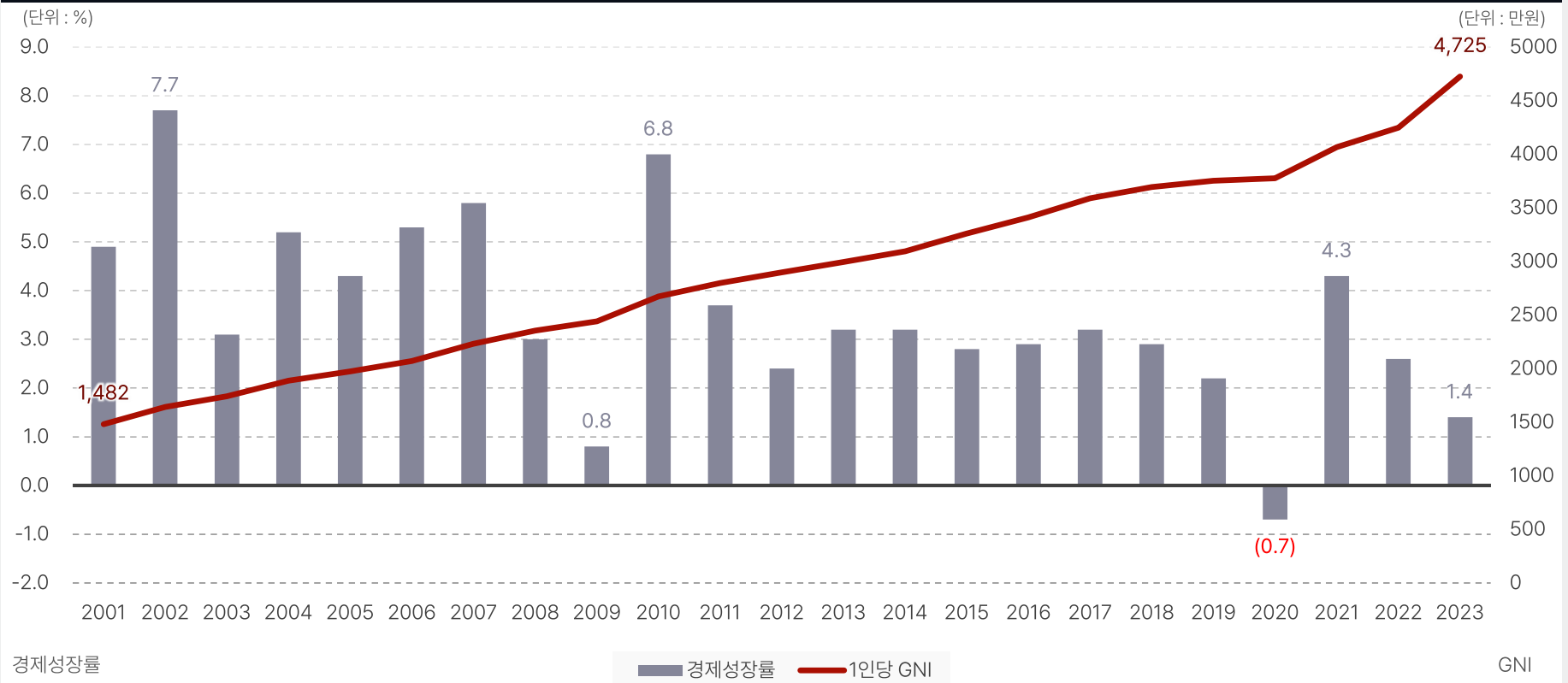
- 전국 아파트 매입자 연령대별 거래비중을 보면 30대 거래가 점점 늘어 '24년 26.%로 가장 높은 비중을 차지하였고, 서울은 40대 거래가 증가세로 '24년 32.2%로 30대와 같이 높은 비중을 차지함
- 전국과 서울 모두 최근 5년 내 30대와 40대 거래 비중은 커지고 있고, 60대 이상은 '22년 이후 비중이 줄어들고 있음

전국(좌) 및 서울(우) 아파트 매입자 연령대별 거래비중 추이



- 2000년 이후 우리나라 경제성장률을 보면 글로벌 금융위기, 코로나19 팬데믹 등 충격을 받은 시기(2009년, 2020년)를 제외하면 꾸준히 상승하였음
- 1인당 GNI(연간 국민평균소득)는 2001년 1,482만원에서 2023년 4,725만원으로 약 3.2배 증가함
- 우리나라 국민의 전반적인 삶의 질과 소득 여건이 좋아진 것으로 분석

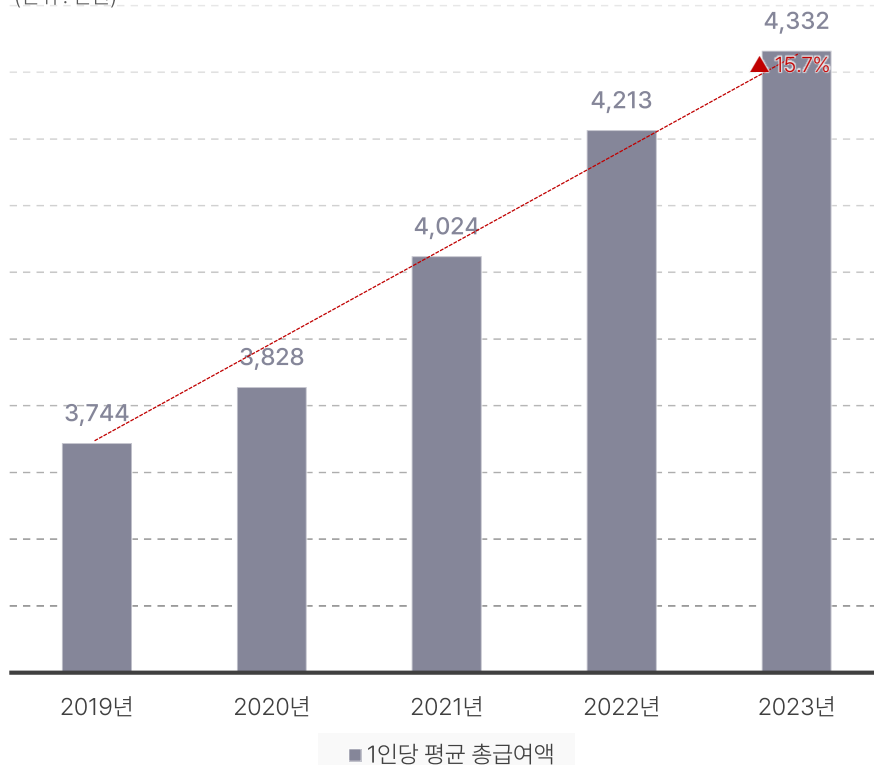
경제성장률 및 1인당 GNI (연간 국민평균소득)



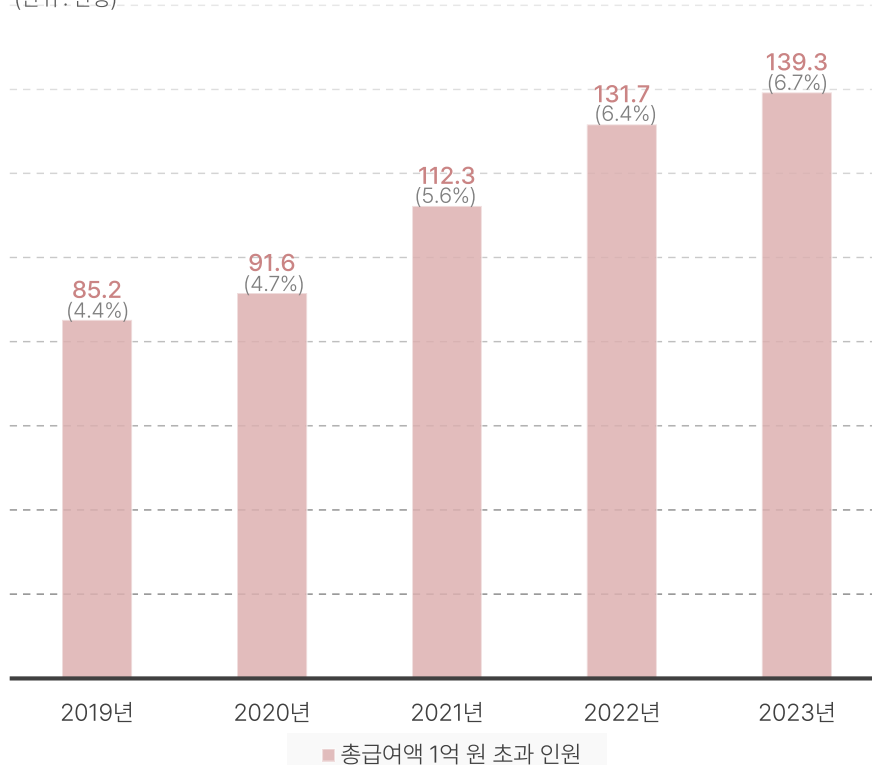
- 2023년 근로소득 연말정산 근로자 평균 총급여액은 4,332만원으로 2019년 3,744만원 대비 15.7% 증가함
- '23년 총급여액 1억 원 초과 신고 인원은 139.3만명으로 전체의 6.7%를 차지함
- 이는 '19년 85.2만 명과 비교했을 때 63% 증가한 수치이고, 전체 근로자에서 차지하는 비중도 2.3%p 증가한 수치

근로소득 연말정산 근로자의 1인당 평균 총급여액(좌) 및 총급여액 1억 원 초과 신고 인원(우)

(단위 : 만원)



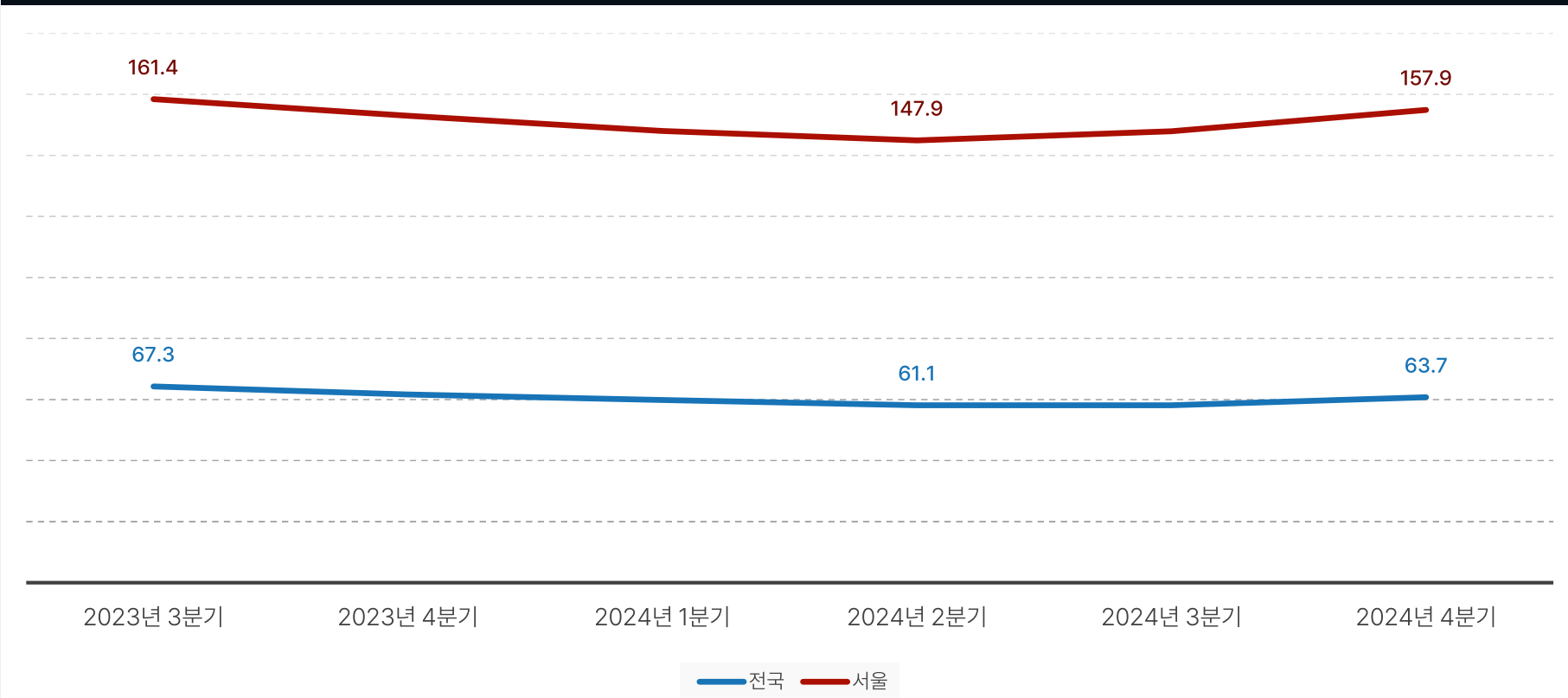
(단위 : 만명)



소득 : 주택구입부담지수

- 주택구입부담지수(중위소득가구가 표준대출로 중간가격 주택구입 시 대출상환부담을 나타내는 지수)는 2024년 하반기부터 전국, 서울 모두 상승
- 서울은 '24년 2분기 소득의 37%(주택구입부담지수는 147.9) 수준으로 하락하여 주택구입 시 대출상환부담이 소득의 40%(주택구입부담지수 160) 이하로 구매 여력이 있었으나 4분기는 157.9로 소득 40%에 가까워짐

주택구입부담지수

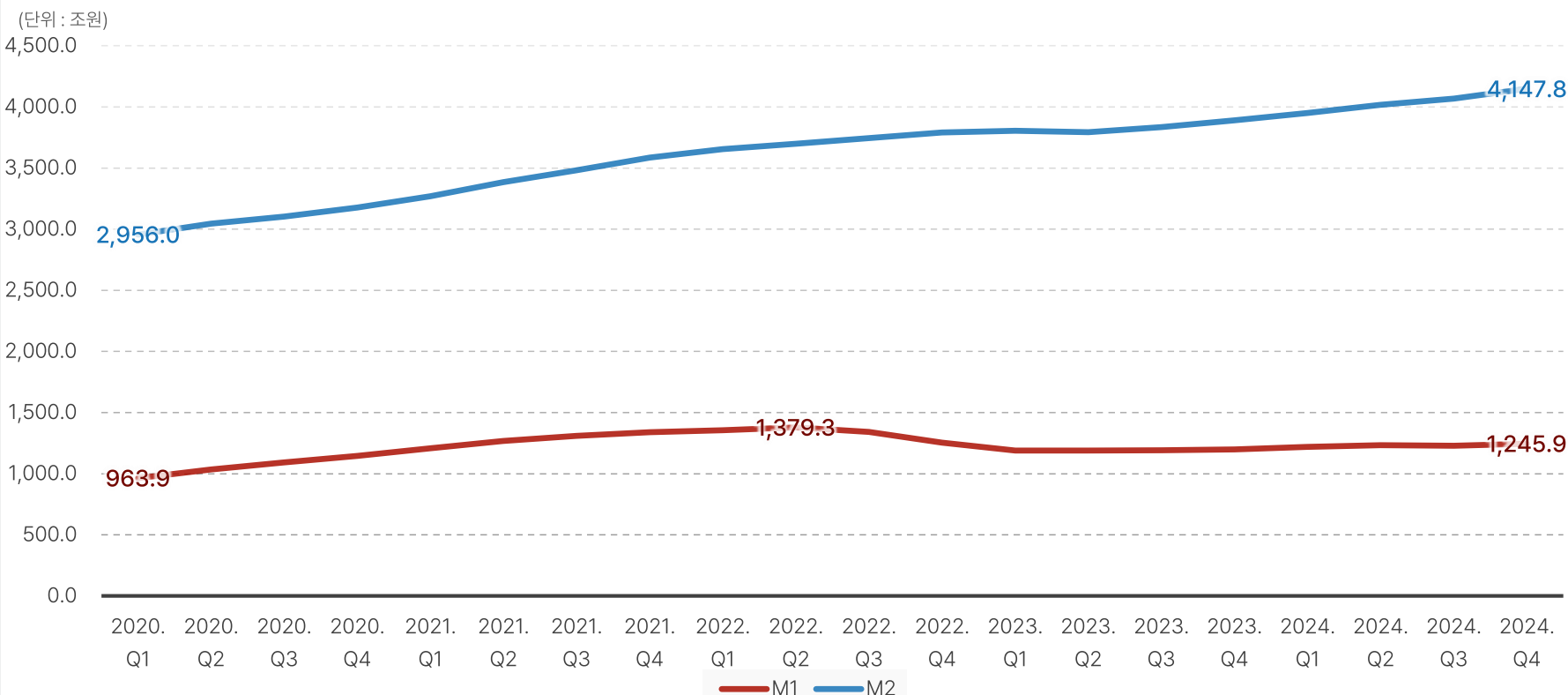


※ 주택구입부담지수 = 대출상환가능소득/중간가구소득(월)*100, 주택담보대출 상환으로 가구소득의 약 25% 부담하면 주택구입부담지수는 100으로 산출

※ 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

- 지난 5년간 M1(협의통화), M2(광의통화)는 증가세를 보였으며, M1은 2020년 1분기 964조원에서 2024년 4분기 1,246조원으로 29% 증가하였고, M2는 2,956조원에서 4,148조원으로 40% 늘었음
- M1은 2022년 2분기 1,379조원 比 '24년 4분기는 90% 수준이지만, M2는 계속 증가하며 지난 5년 내 최대치
- 전반적으로 유동성은 풍부해진 것으로 분석됨

M1(협의통화), M2(광의통화) 분기별 평잔



*M1 : 현금통화+요구불예금+수시입출식예금 / M2 : M1+만기 2년 미만 금융상품(예적금, 시장형 및 실적배당형, 금융채 등)

* 과거 경제흐름은 미래 경제흐름을 보장하지 않습니다.

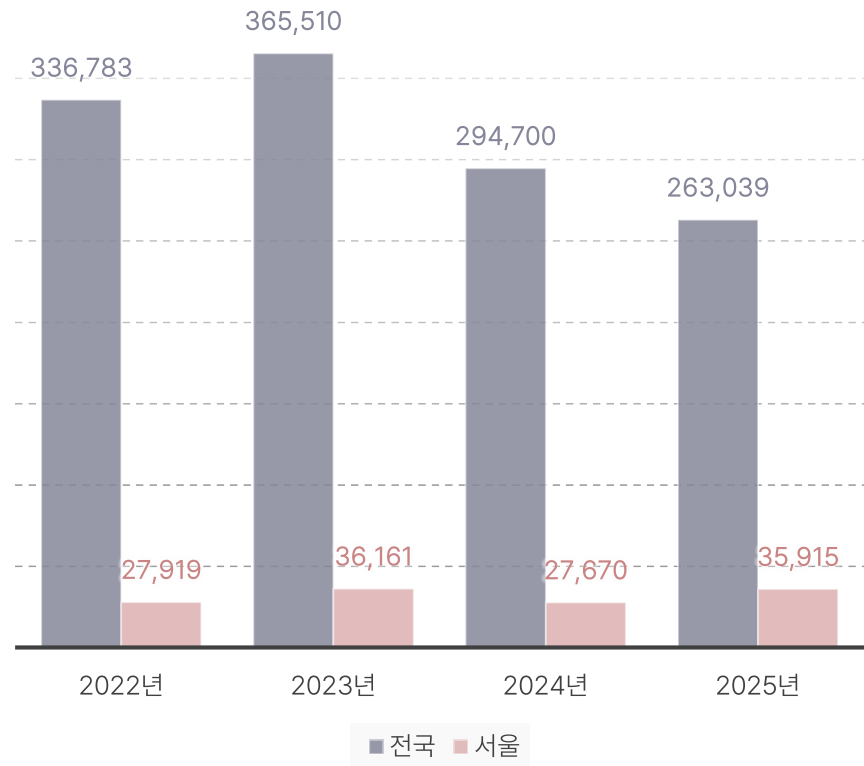
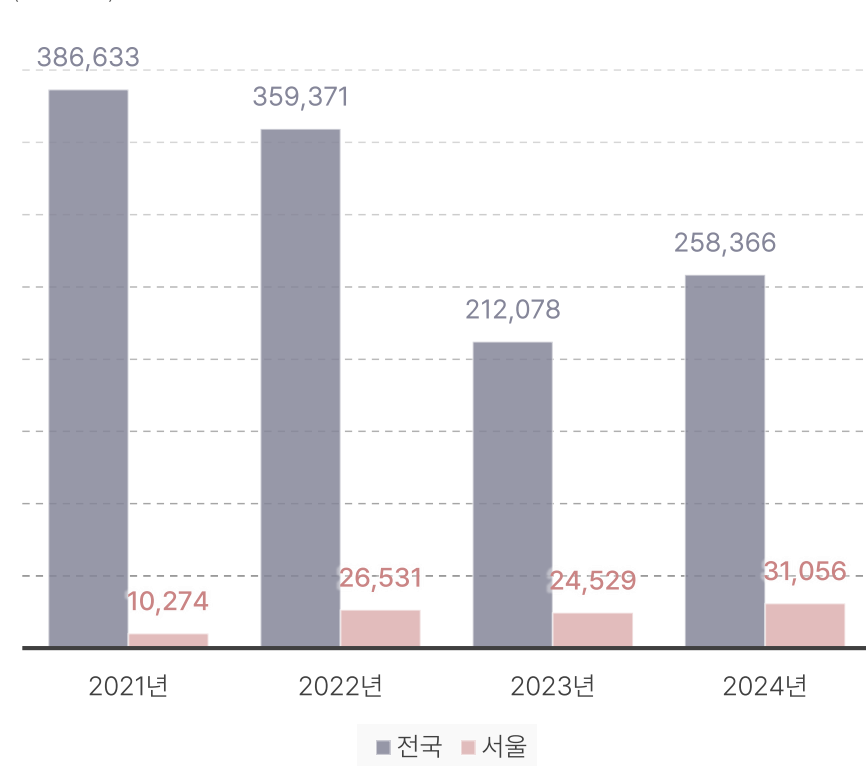


07 공급

- 2024년 분양+분양계획물량은 전국 25.8만 호로 '23년보다 약 22% 증가 예정이지만 '21년~'22년보다는 30% 정도 감소한 수준이며 서울은 '24년 3.1만 호 분양으로 '21년~'23년 연간 물량보다 크게 증가
- 전국 아파트 입주예정 및 재고 물량은 '24년 약 29.5만호로 전년 比 81% 수준으로 감소
- 서울 입주 및 재고 물량은 약 2.7만 호로 '23년의 77% 수준이지만, '25년은 3.6만 호로 증가 예정

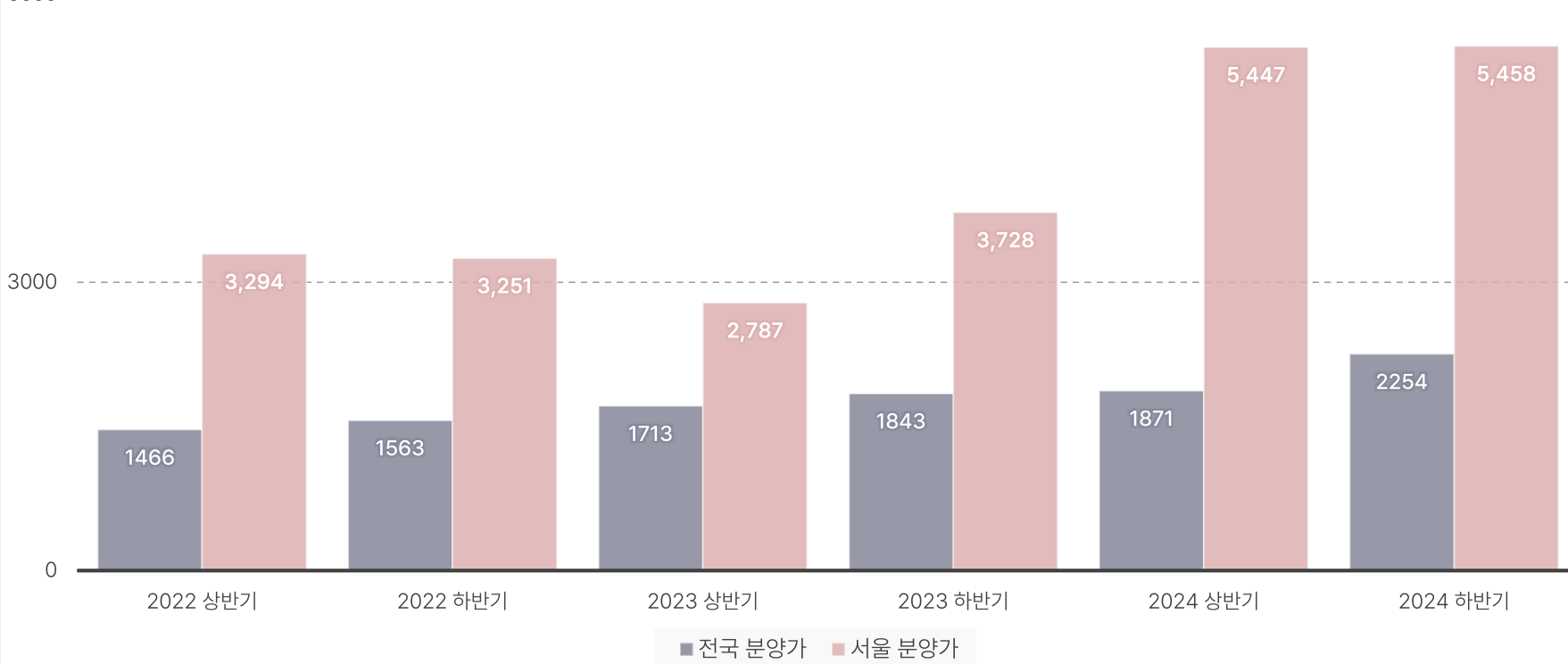
분양+분양계획물량(좌) 및 입주 및 재고물량(우)

(단위 : 세대)



- 2022년부터 전국 대부분 지역이 분양가상한제 지역에서 해제되고 건자재 가격 상승, 고금리로 사업비용이 인상되어 평균분양가가 상승
- 2024년 상반기와 하반기 서울 평균분양가는 강남권 아파트 분양 영향으로 3.3 m²당 5천4백만원 기록
- 전국 분양가도 '24년 하반기 평균 3.3m²당 2,254만원으로 '22년 상반기(1,466만원/3.3m²) 比 약 28% 상승

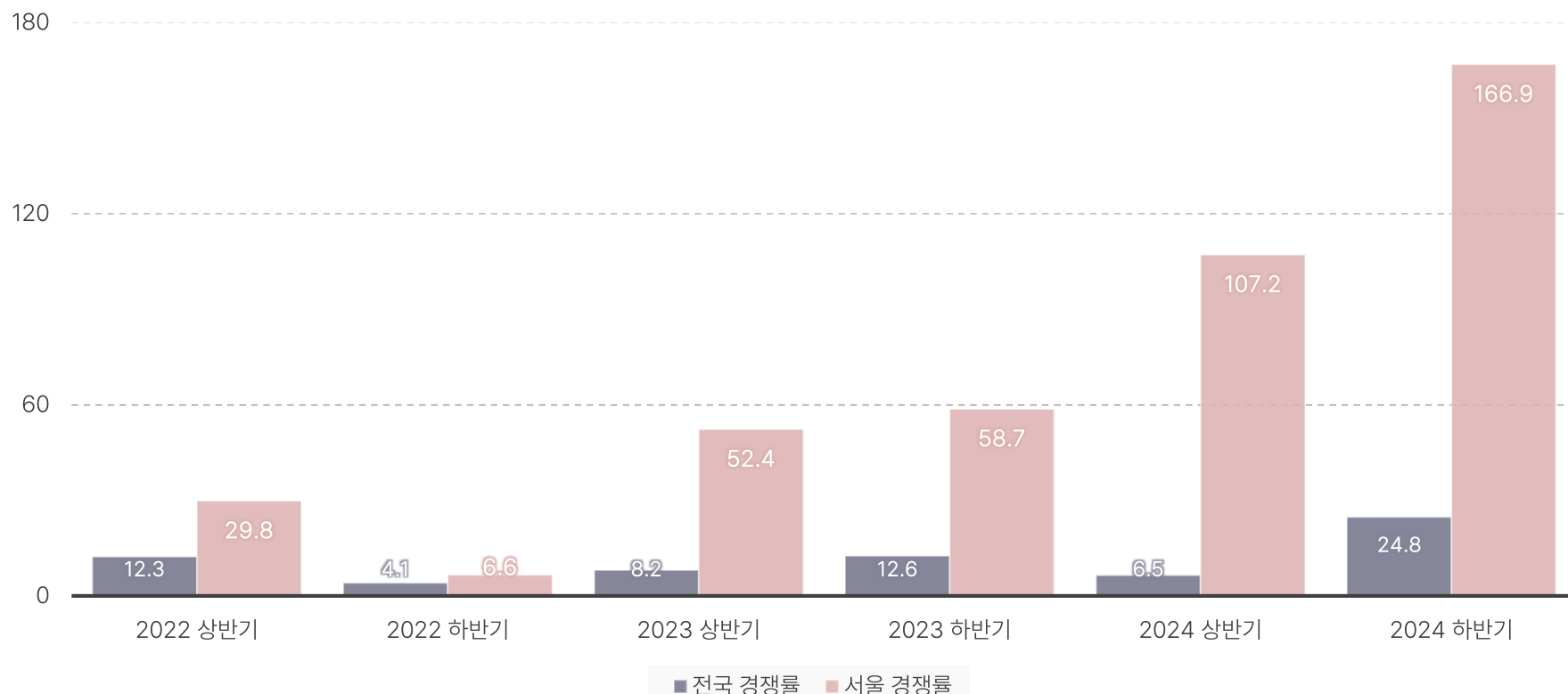
전국 및 서울 아파트 평균 분양가

(단위 : 만원/3.3m²)
6000

* 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 강남3구(강남, 서초, 송파)와 그 외 서울 지역의 청약경쟁률 격차가 벌어지고 있음
- 시장 상승기였던 2021년에는 강남3구 외 서울 지역 평균 경쟁률이 조금 더 높았으나, 2024년 현재 강남3구는 279.7대1, 그 외 서울 지역은 62.1대로 차이가 크게 벌어짐
- 강남3구는 분양가상한제 적용으로 큰 시세차익을 남길 수 있어 청약 관심이 더욱 고조됨

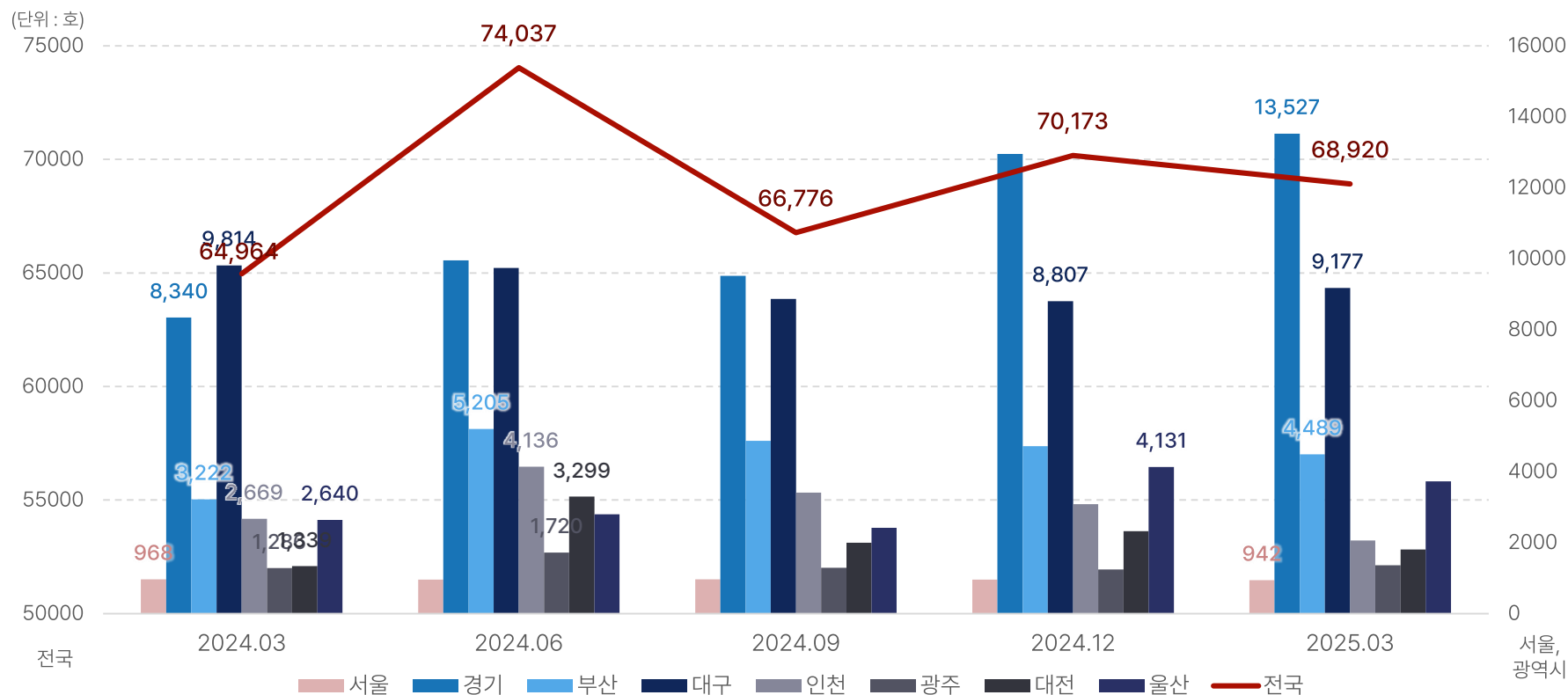
전국 및 서울 청약경쟁률



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

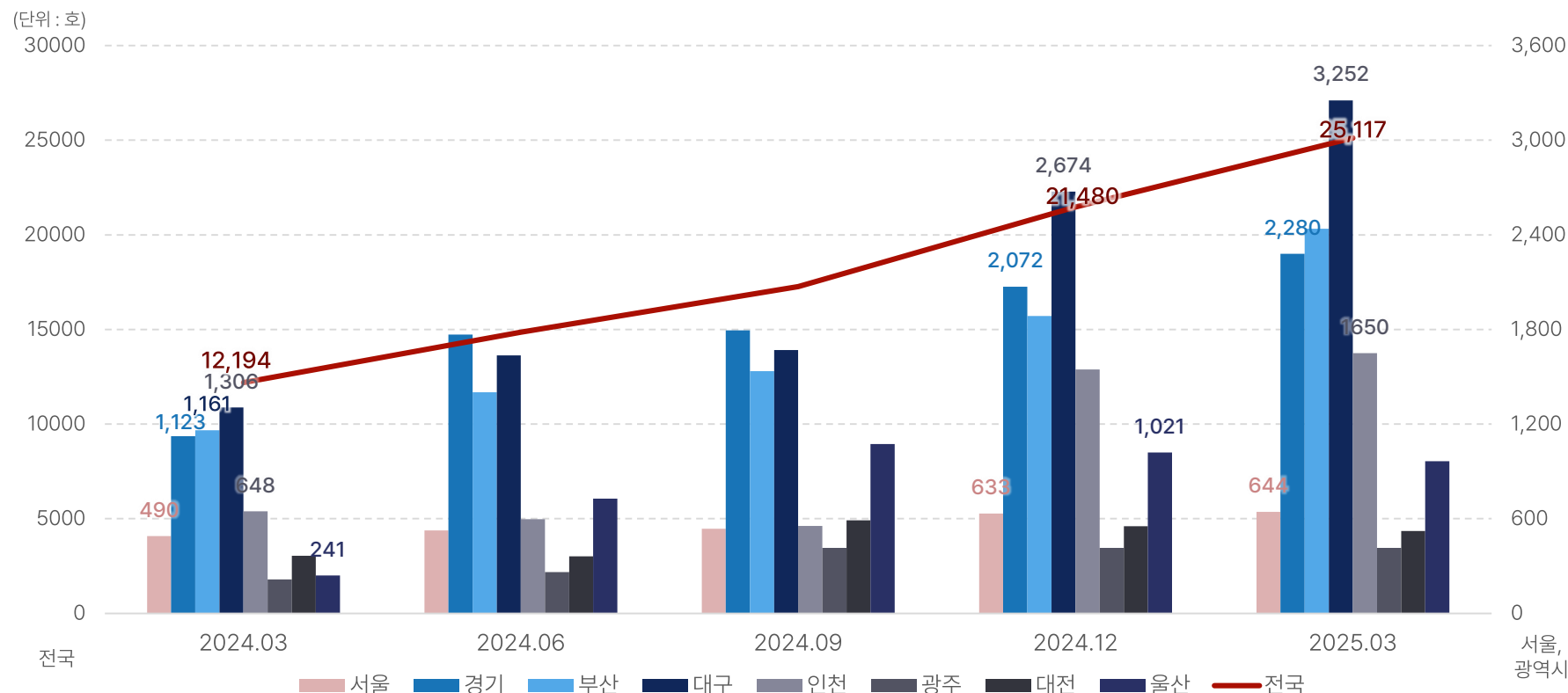
- 미분양은 2024년 6월 전국 7.4만 호로 정점을 기록한 이후 시장 상승 영향으로 3분기에는 감소하였으나, 12월 다시 7만 건을 돌파함
- 경기도 미분양 물량이 계속 증가하여 경기도가 약 1.4만 호로 가장 많고, 대구 9.2천 건이 뒤를 이음
- 서울은 900호 중반을 유지 중이지만 조금씩 감소하였고, 부산도 지난 6월을 정점으로 조금씩 감소하고 있음

전국 및 서울, 수도권, 광역시 아파트 미분양 동향



- 준공후미분양은 전국적으로 증가하고 있어 '25년 3월 약 2.5만 건으로 '24년 3월 1.2만 건 대비 106% 증가하였음
- 수도권 준공후미분양이 큰 폭으로 증가하였는데 '25년 3월 경기 2,280건으로 1년 전 比 103% 증가, 인천은 155% 증가한 1,650건 기록
- 부산, 대구 등 주요 광역시의 준공후미분양도 꾸준히 증가함

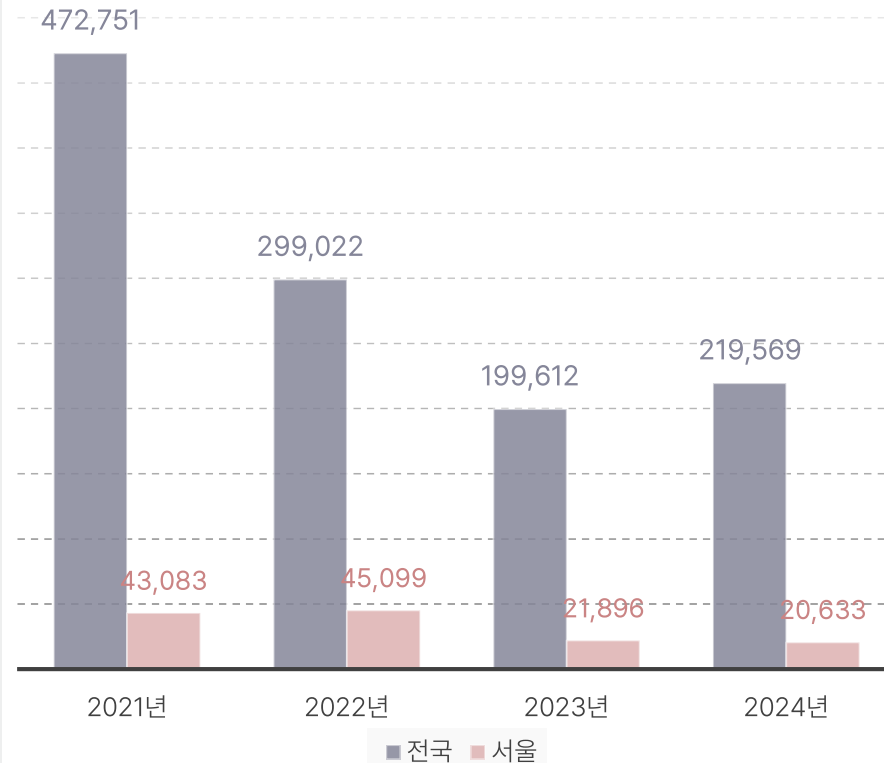
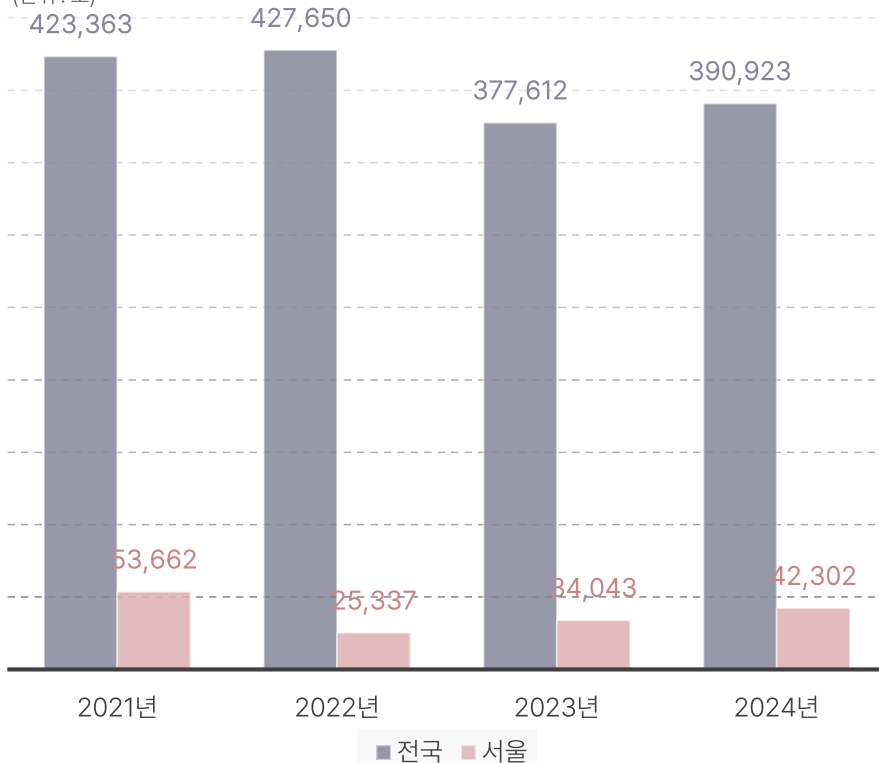
전국 및 서울, 수도권, 광역시 아파트 준공후 미분양 동향



- 2024년 전국 아파트 인허가물량은 약 39.1만 호로 2023년 보다 증가했으나 '21~'22년 比 2만 호 이상 적음
- 서울 인허가는 약 4.2만 호로 '22~'23년 동기 물량보다 24~67% 많지만 '21년과 비교시 21% 감소한 수준
- '24년 착공 물량은 전국 21.9만 호로 전년 동기 비교시 10% 증가, 서울은 2.1만 호로 6% 감소하였음
- '21~'22년 착공 물량과 비교시 전국 46~74% 수준, 서울은 46~48% 수준으로 중단기 공급 부족 전망

아파트 인허가물량(좌) 및 착공물량(우)

(단위: 호)





08 결론

대선 이후 핵심 이슈

I. '규제하면 오르고, 완화하면 떨어진다?'

부동산 시장은 정책 기조만으로 설명되지 않으며 시장의 구조적 문제를 함께 보아야 합니다.

인구 증가와 경기 호황으로 가격이 급증했던 노태우 정부를 제외한 이명박, 박근혜 정부에서는 글로벌 금융위기 이후 시장 상황 등을 고려한 규제 완화 정책을 폈고, 외환위기에서 임기를 시작한 김대중 정부를 제외하고 노무현, 문재인 정부에서는 시장 과열에 따라 규제를 강화했습니다. 윤석열 정부에서는 금리 인상이 급격하게 이루어지면서 유일하게 전국과 서울의 매매가격지수가 모두 하락했습니다.

IMF 외환위기, 글로벌 금융위기, 팬데믹 국면 등과 같이 수급, 금리, 경제 환경 또한 부동산정책만큼 시장 흐름을 결정짓는 핵심 변수라는 것을 확인할 수 있습니다.

더욱이 이번 선거는 후보 간 부동산 정책 공약의 큰 차이가 없는 만큼 **글로벌 통상, 금리, 수급**이 단기적으로 더 큰 영향을 미칠 것으로 전망됩니다.

대선 이후 핵심 이슈

II. 1주택 중심의 '뚝뚝한 한 채' 시장 유지 전망

다주택보다 보유 실익이 큰 1주택 집중화, 지방·중저가 시장과 서울 고가 시장 간 양극화, 신·구축간 가격 차별화, 정비사업 기대지역에 대한 국지적인 선호 쏠림 등 흐름이 이어지고 있습니다. 정책 방향이 바뀌어도 수요가 회복되지 않으면 실질적 반등은 쉽지 않습니다.

정책 변화에 대한 기대는 유효하나, 시장 참여자들의 고민은 더욱 복잡적입니다.

주요 대선 후보들의 부동산 공약은 방향성에서는 유사하며 공급 확대, 세제 조정, 교통망 확충 등이 제시되었으나, 대부분 실제 정책 효과가 시장에 반영되기까지는 시간이 필요할 것으로 보입니다. 반면, 단기적으로는 다음 요인이 시장 흐름을 결정짓는 핵심변수로 작용할 전망입니다.

→ 강남·용산 등 주요 지역의 토지거래허가구역 확대 지정(~9/30) 연장 여부

- 강한 규제에 따른 거래 급감, 매도인 매물 회수, 전세매물 감소 우려
- 인접 지역의 풍선효과는 제한적이나 차급지 및 경기 수도권 상급지 수요 지속

→ 연내 금리 인하 가능성

- 당사 기준 연내 2~3차례 인하 전망
- 스트레스DSR3단계 시행의 상쇄 및 대출 부담 감소 → 하반기 주택 수요 회복 가능성

→ 현실화까지 시간이 필요한 공약들과 정책 공백기

- 대통령 후보들의 공급 확대 공약은 실행까지 시간이 필요
- 입주 물량 감소로 신축과 특히 재건축·재개발 수요의 점진적 증가 예상

→ 지방 부동산 시장의 선택적 회복 기대

- 다만 인구 감소, 고령화, 공급 과잉 등의 구조적 요인으로 인해 지역별 차별화 흐름은 지속될 가능성 있으나
- 3년간 저점을 다져오며 착공 물량 증가, 미분양 감소, 건설경기 회복 등은 지방 수요를 진작시킬 수 있는 정책 효과 기대