

# 주택시장 동향

발행처 (재)대한건설정책연구원 | 발행인 김희수 | 홈페이지 www.ricon.re.kr

주소 서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관) | 전화 02-3284-2600 | 팩스 02-3284-2620

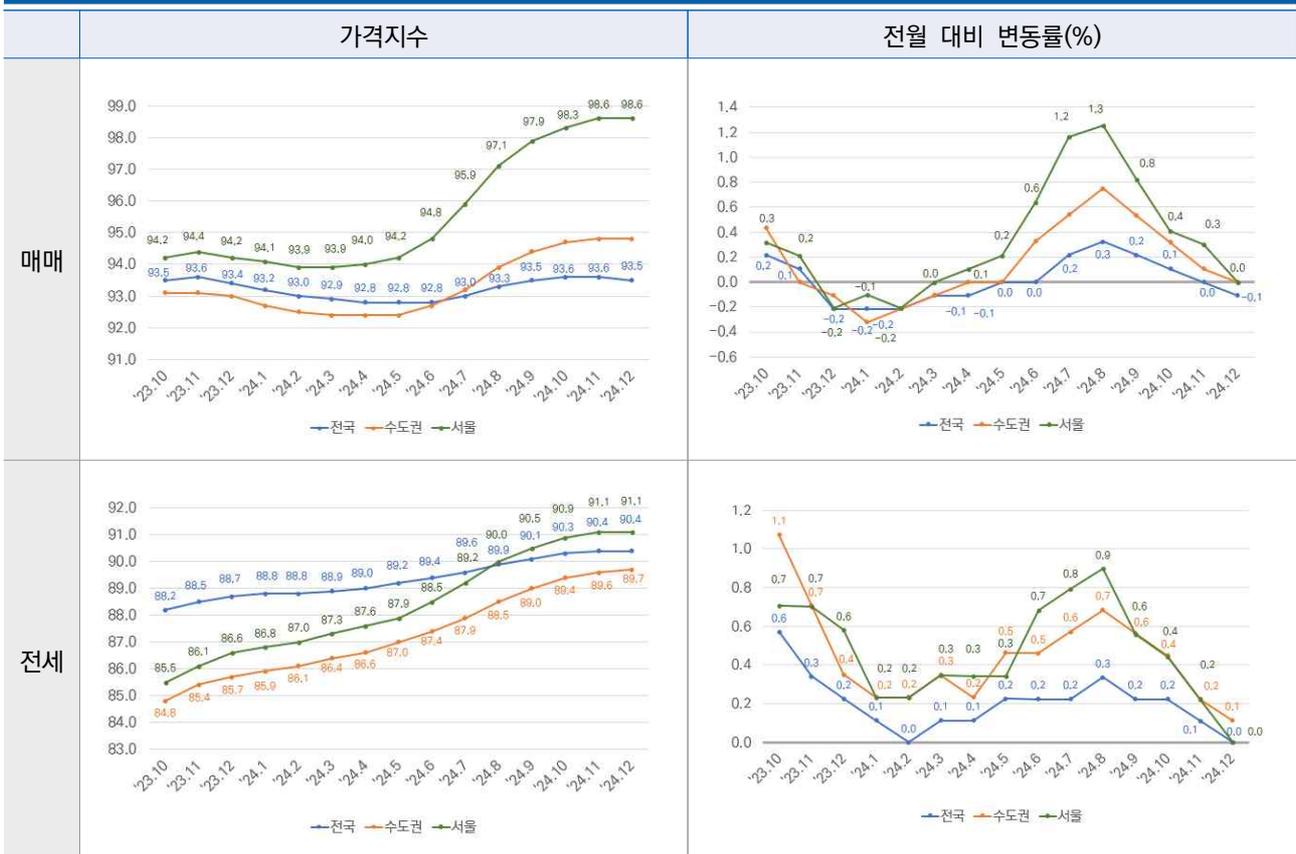
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

## 주택시장 동향

### 주택가격 동향 2024년 서울 아파트 매매시장은 상반기 보험, 하반기 가파른 상승 후 보험으로 평가

- (매매가격) '24년 12월 기준, 전국 아파트 매매가격지수는 '24년 4월 이후 8개월 만에 하락세로 전환되었으나, 전월 대비 증감률은 -0.1% 수준으로 변동폭이 크지는 않은 수준임('24년 11월 93.6 → 12월 93.5)
- 이에 따라, 2024년 전국 아파트 매매시장은 급격한 상승이나 하락없이 큰 변동이 없었던 한 해로 평가됨('24년 1월 매매가격지수 93.2 → 12월 93.5). 반면 '서울' 아파트 매매 동향은 1월부터 6월까지 전국과 유사하게 변동 폭이 적은 상승과 하락을 반복하며 보험세를 유지하였으나, 7월부터 11월까지 약 5개월 간 가파른 상승세를 나타냈음. 마지막 달인 12월에는 상승세를 멈추고 다시 보험세를 보임에 따라 결론적으로 2024년 서울 아파트 매매시장은 상승과 하락이 반복된 한해로 평가할 수 있음

지역별 아파트 가격지수



자료 : 통계청, 한국부동산원

**주택거래 동향 '24년 8월부터 11월까지 4개월 간 주택매매거래 꾸준히 감소 추세**

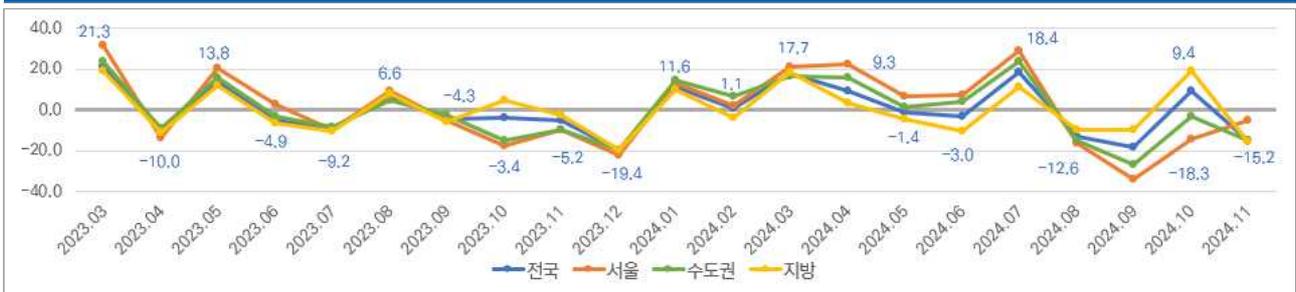
- (주택매매거래) '24년 11월 기준, 전국 주택매매거래 호수는 전월 대비 약 15.2% 감소한 49,114호로 나타남. 전국적으로 '24년 8월부터 거래량이 감소하고 있는 추세이며, 특히 서울의 경우, 7월에 10,992호가 거래된 이후, 11월까지 4개월 간 급격하게 거래량이 감소하는 모습을 보임(8월 16.3% 감소, 9월 34.0% 감소, 10월 14.5% 감소, 11월 5.3% 감소)
- 서울의 주택매매거래는 지난해 3월부터 7월까지 급격하게 증가하였고, 이에 대한 영향으로 서울의 주택 매매가격이 지난해 7월부터 9월까지 가파르게 상승한 바 있음. 이에 따라, 지난해 중순과는 다르게 하반기부터 주택매매거래 건수가 하락하는 추세를 보면, 당분간은 매매가격이 하락할 가능성이 높을 것으로 예상됨
- (유형별 주택거래) 주택 '매매' 거래 호수가 아닌 전세와 월세 등을 모두 포함한 주택 '거래' 호수 현황을 살펴보면, '24년 11월 기준, 84,502호가 거래되었으며, 이 또한 주택매매거래호수와 마찬가지로 '24년 7월(105,005호) 이후 하락하는 추세임
- 주택 유형으로는 단독, 다가구, 다세대, 연립주택의 거래 호수는 증가하였으나, 비중이 많이 차지하는 아파트 거래가 줄어들면서 전국적으로 거래 감소 현상이 나타남. 그럼에도 불구하고 전체 주택거래건수 대비 아파트 거래건수 비중은 79.2% 수준임

**월별 주택매매거래 현황**



자료 : 통계청, 한국부동산원

**지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)**



자료 : 통계청, 한국부동산원

**유형별(아파트-비아파트) 주택거래 현황**



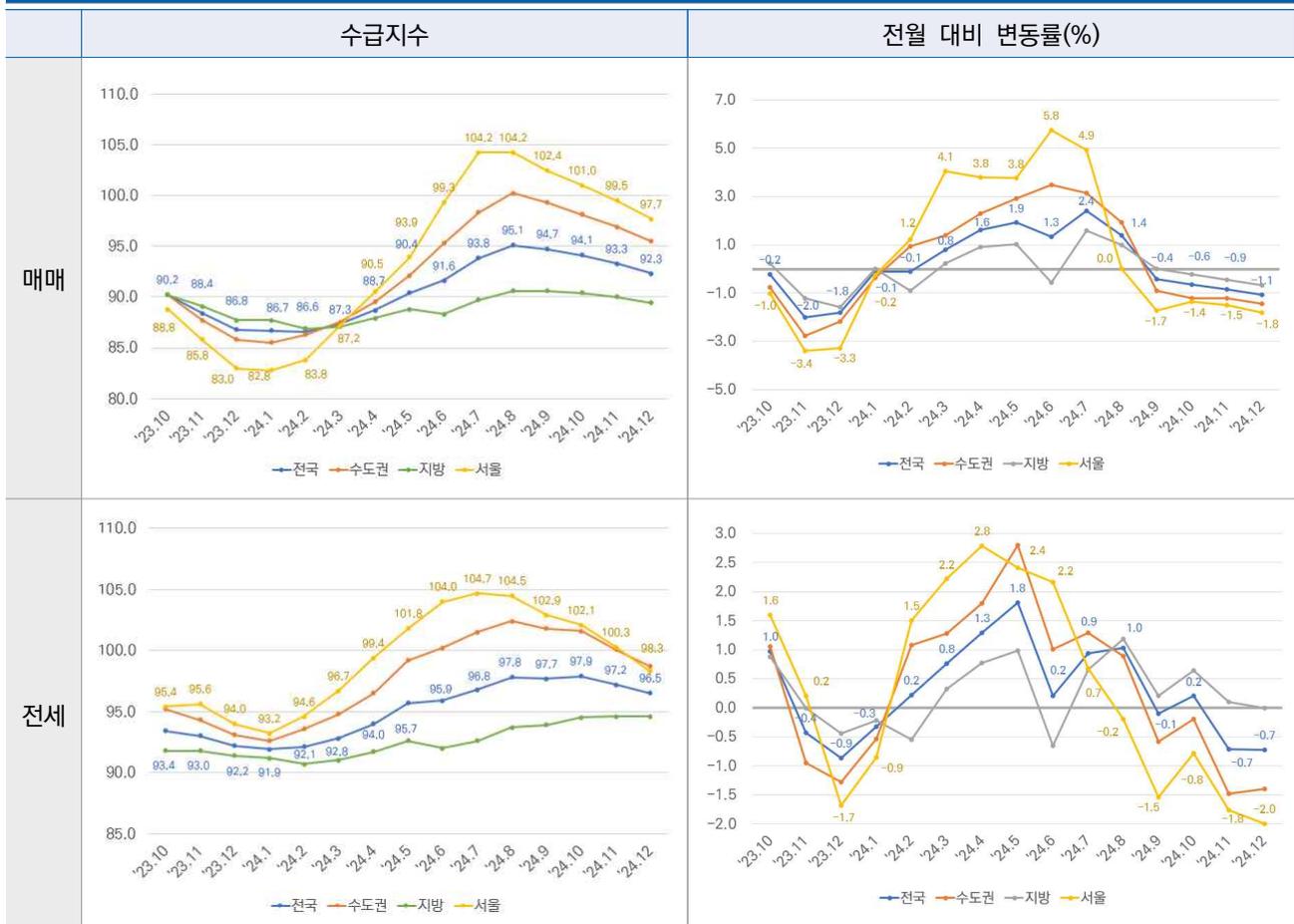
자료 : 통계청, 한국부동산원

주 : '비아파트'는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 포함

**수급지수 동향** 서울 아파트 매매수급지수 4개월 간 평균 1.6% 하락, 전세수급지수는 1.5% 하락

- (아파트 매매수급) 전국·수도권·지방 모두 전월 대비 수급지수가 하락하였으며, 이러한 하락 추세는 '24년 9월부터 약 4개월 간 지속되고 있음. 전 지역과 대비하였을 때, 서울이 특히나 하락 폭이 크며, 전월 대비 약 1.8% 하락한 것으로 나타남
- 2024년의 서울 아파트의 매매수급지수 추이를 살펴보면, '24년 2월부터 7월까지 6개월 간 가파른 상승 추세를 보였으며, 8월에는 보합세를 기록하며, 이후 하락세로 전환됨. 이를 매매가격지수와 연관지어 살펴본다면, 매매수급지수가 2월부터 7월까지 상승 추세를 보인 후, 보합세를 유지하는 시기에 매매가격지수는 7월부터 상승세를 시작하였음
- 이후, 매매수급지수가 9월부터 하락 추세로 전환되었고, 매매가격지수는 9월~10월부터 상승폭이 줄어들면서 12월에는 보합세를 유지하였음. 이에 따라, 2024년 아파트 매매수급지수는 매매가격지수를 선행하는 명확한 지표로서의 역할을 수행함

지역별 아파트 수급지수



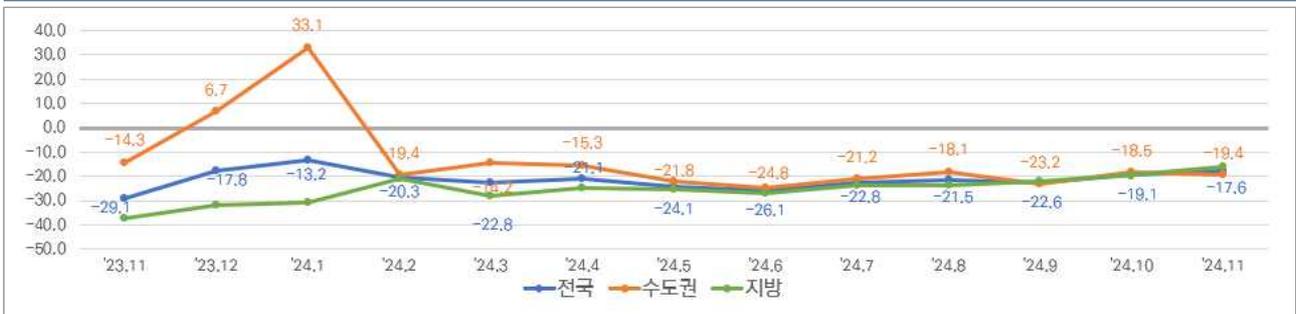
자료 : 통계청, 한국부동산원

**주택공급 동향** 인허가 실적은 '23년 대비 약 82.5% 수준, 착공 실적은 '23년과 큰 차이 없어...

- (주택 인허가 실적) '24년 11월 기준 주택 인허가 실적은 273,121호이며, 전년 동월 실적은 331,263호로서 전월 동월 대비 약 17.6% 감소한 수치임
- (주택 착공 실적) '24년 11월 기준, 주택 착공 실적은 21,717호이며, 전년 동월 대비 37.5% 감소한 수치임. '24년 8월부터 10월까지 3개월 간 전년 동월 실적보다 높은 수준을 유지하였으나, 11월에 큰 폭으로 실적이 감소하면서 결과적으로 2024년은 총 239,894호의 주택 착공이 이루어진 것으로 나타남(11월까지 실적 합산)

- 2023년은 242,188호의 주택 착공이 이루어졌기에 다음 달에 발표될 12월까지 실적을 합산한다면 2023년과 비슷한 수준이거나 살짝 더 높은 착공 실적을 기록할 것으로 전망됨
- 주택 인허가 실적과 착공 실적을 비교해보면, 2024년 11월까지의 인허가 실적은 273,121호인 반면, 착공 실적은 239,894호에 그쳐 약 33,227호는 인허가를 받았음에도 불구하고 아직까지 착공 단계에 이르지 못한 것으로 파악됨
- **(미분양 주택)** '24년 11월 기준 미분양주택은 65,146호로 전국 기준 미분양주택은 감소하고 있으나, 수도권 기준으로는 소폭 증가하는 추세를 보임. 이에 따라 전국 미분양주택 대비 수도권 미분양주택 비중은 22.2% 수준으로 나타남
- 준공후 미분양주택은 18,644호로서 전월 대비 약 1.8% 증가하였으며, '23년 8월부터 16개월 간 지속적으로 증가하는 추세로 보아 이는 곧 건설사의 자금 사정 악화로 이어질 수 있기에 악성 미분양에 대한 모니터링이 필요한 시점임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

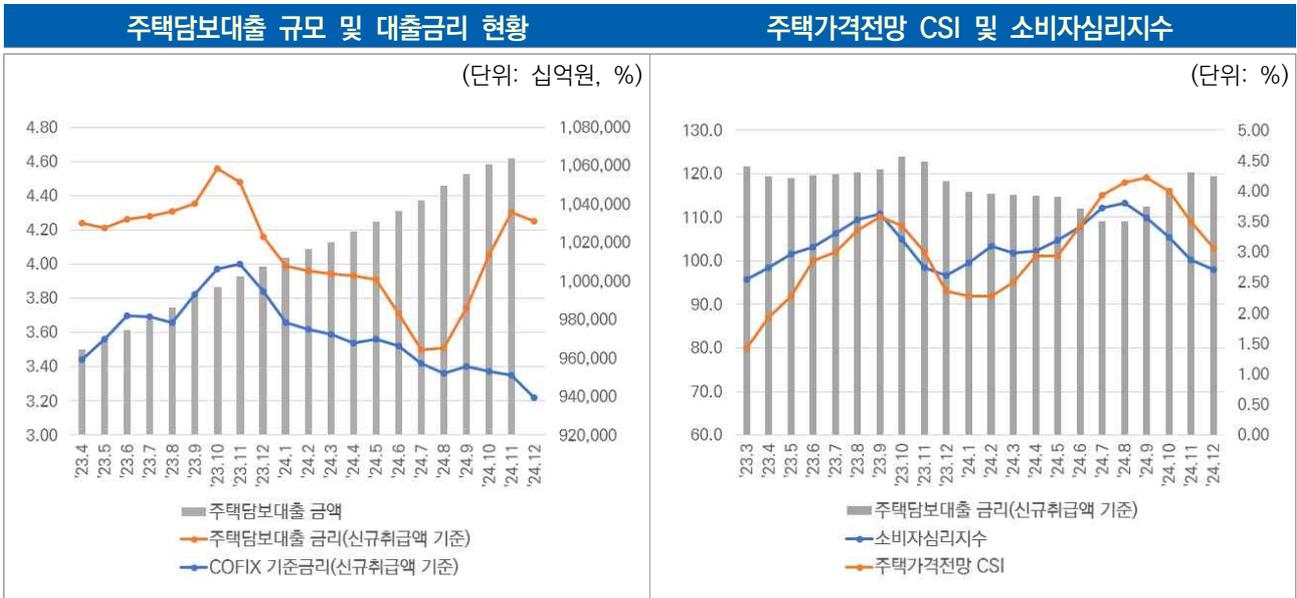
전국 미분양주택 현황



자료 : 통계청, 국토교통부

**거시경제여건 '24.7월 이후 6개월 만에 주택담보대출 금리, 0.05% 하락하여 4.25% 수준**

- (주택담보대출 금리) 지난해 두 차례 기준금리 인하에도 불구하고, 주택담보대출 금리는 지속적으로 상승하는 추세였으나, 12월을 기준으로 6개월 만에 금리가 하락한 것으로 나타남('24년 11월 4.30% → 12월 4.25%)
- 정부의 기준금리 인하와 달리 은행들의 금리 인하 속도는 이를 반영하지 못했던 부분들이 점차적으로 반영된 결과이며, 새해가 시작되는만큼 1월 금리 지표도 발표된다면 이보다 더 낮아질 가능성이 높음
- 주택담보대출 규모는 전월 대비 약 0.3% 증가한 1,064조를 기록하였으며, 대출 규제 강화 이후 점차적으로 증가 폭이 둔화되는 경향을 보임('24년 8월 0.8% 증가 → 9월 0.6% 증가 → 10월 0.5% 증가 → 11월 0.3% 증가)
- (소비자심리지수·주택가격전망) 국토연구원에서 발표하는 주택시장 소비자심리지수는 '24년 10월부터 3개월 간 연속으로 하락하고 있으며, '24년 12월 기준 98.0으로 나타나 지수 100을 하회함('24년 11월 100.1 수준)
- 이에 따라 주택의 가격상승 및 거래가 증가할 것이라고 응답하는 수치보다 가격이 하락할 것이라고 응답하는 비율이 더 높아짐



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

자료 : 한국은행, 국토연구원

주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

주: 부동산시장 소비심리지수는 0~200 사이 값으로 표현되며, 지수가 100이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

**주택정책 동향**

**정부, 2025년 경제성장률 1.8% 전망 ('25.1.2)**

**■ 정부는 2025년 경제성장률을 1.8%로 전망하였으며, 이는 2024년 경제성장률보다 둔화된 수치**

- 정부는 1월 2일, 경제관계장관회의를 개최하여 「2025년 경제정책방향」을 확정 발표하였고, 이에 따라 정부가 전망하는 2025년의 경제 관련 여러 지표를 발표하였음
- 경제성장률은 1.8%로 전망하였으며, 이는 2024년보다 0.3%p 낮은 수치로서 수출에서 반도체 등 주력 업종의 경쟁 심화, 미국의 통상정책 전환에 따른 하방 요인 등으로 증가세가 둔화될 것으로 예상함
- 취업자 증가폭은 지난해 17만명보다 축소된 12만명으로 예측하였으며, 소비자물가는 국제유가 하락 등으로 1.8%로 전망함

- 2025년 경제정책은 '대내외 불확실성 확대에 대응해 경제를 최대한 안정적으로 관리'한다는 목표 아래, 4대 정책 분야도 함께 발표하였으며, 4대 정책 중 '대외신인도 관리'와 '통상환경 불확실성 대응'은 12월에 발생한 비상계엄 및 1월 미국의 트럼프 대통령 취임 등에 따른 영향을 대비한 것으로 볼 수 있음

2025년 경제전망 및 4대 정책방향

구분	2024년	2025년	정책목표:
			대내외 불확실성 확대에 대응해 경제를 최대한 안정적으로 관리
■ 경제성장률(%)	2.1	1.8	① 민생경제 회복 - 소비·건설 등 부문별 활력 제고 등 ② 대외신인도 관리 - 금융·외환시장 안정적 관리와 국제사회 소통 등 ③ 통상환경 불확실성 대응 - 새로운 대외경제전략 추진 등 ④ 산업경쟁력 강화 - 유망 신산업·서비스업 경쟁력 제고 등
■ 취업자증감(만명)	17	12	
고용률(% , 15세 이상)	62.7	62.8	
■ 소비자물가(%)	2.3	1.8	
■ 경상수지(억불)	900	800	
통관수출(%)	8.2	1.5	
통관수입(%)	△1.6	1.6	

\* 자료 : 기획재정부 보도자료, 「2025년 경제정책방향」

서울 전역 토지거래허가구역 해제 추진 ('25.1.14)

■ 서울시, 2020년에 지정된 서울 지역 내 토지거래허가구역 재검토 추진 발표

- 1월 14일 진행된 '규제 풀어 민생살리기 대토론회'에서 서울시장이 토지거래허가구역은 지정 이후 단기적으로 거래량이나 가격 안정 등의 효과가 있으나 시간이 경과함에 따라 그 효과가 미미하다는 연구용역 결과를 언급하며, 현재 지정되어 있는 토지거래허가구역을 재검토하겠다고 발언하였음
- '24년 6월부터 토지거래허가구역 지정이 5년이 접어들고 있는 시점에서 점차 토지 거래량이 감소하는 추세이고, 향후 부동산 시장이 하락할 것으로 전망되고 있으므로 토지거래허가구역에 대한 재검토가 필요하다는 취지임
- 다만, 구체적인 해제 지역이나 기준 등을 언급하지는 않았으며, 이와 관련해서는 2월 중으로 구체적인 지침이 나올 것으로 추측하는 의견이 다수임
- '24년 12월 20일을 기준으로 토지거래허가구역이 지정된 면적은 65.25km<sup>2</sup>으로 서울시 면적의 약 10.78%에 해당함
- 토지거래허가구역이 해제될 가능성이 높은 지역으로는 '국제교류복합지구 및 인근지역', '주요 재건축단지 등(여의도, 압구정, 목동, 성수전락)' 등을 꼽을 수 있으나, 전체적으로 모든 지역을 해제하는 방향보다는 개발 사업이 이루어지지 않아 부작용 등이 적은 일부 지역만을 해제할 것으로 예상되는 상황임

서울시 주요 토지거래허가구역 지정 현황(일부)

구분	최초 지정일	지정기간	면적(km <sup>2</sup> )
강남·서초 자연녹지지역	1998.05.31.	2024.05.31. ~ 2025.05.30.	26.62
국제교류복합지구 및 인근지역	2020.06.23.	2024.06.23. ~ 2025.06.22.	14.4
공공재개발 후보지(기존) 8곳	2021.01.26.	2024.01.26. ~ 2026.01.28.	0.14
공공재개발 후보지(신규) 16곳, 신속통합기획(재개발사업) 12곳	2021.04.04.	2024.04.04. ~ 2025.04.03.	2.02
주요 재건축단지 등 (여의도, 압구정, 목동, 성수전락)	2021.04.27.	2024.04.27. ~ 2025.04.26.	4.58
개발제한구역(서리풀지구)	2024.08.08.	2024.08.13. ~ 2025.05.30.	0.07

\* 자료 : 서울시('24.12.10일 기준)