

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

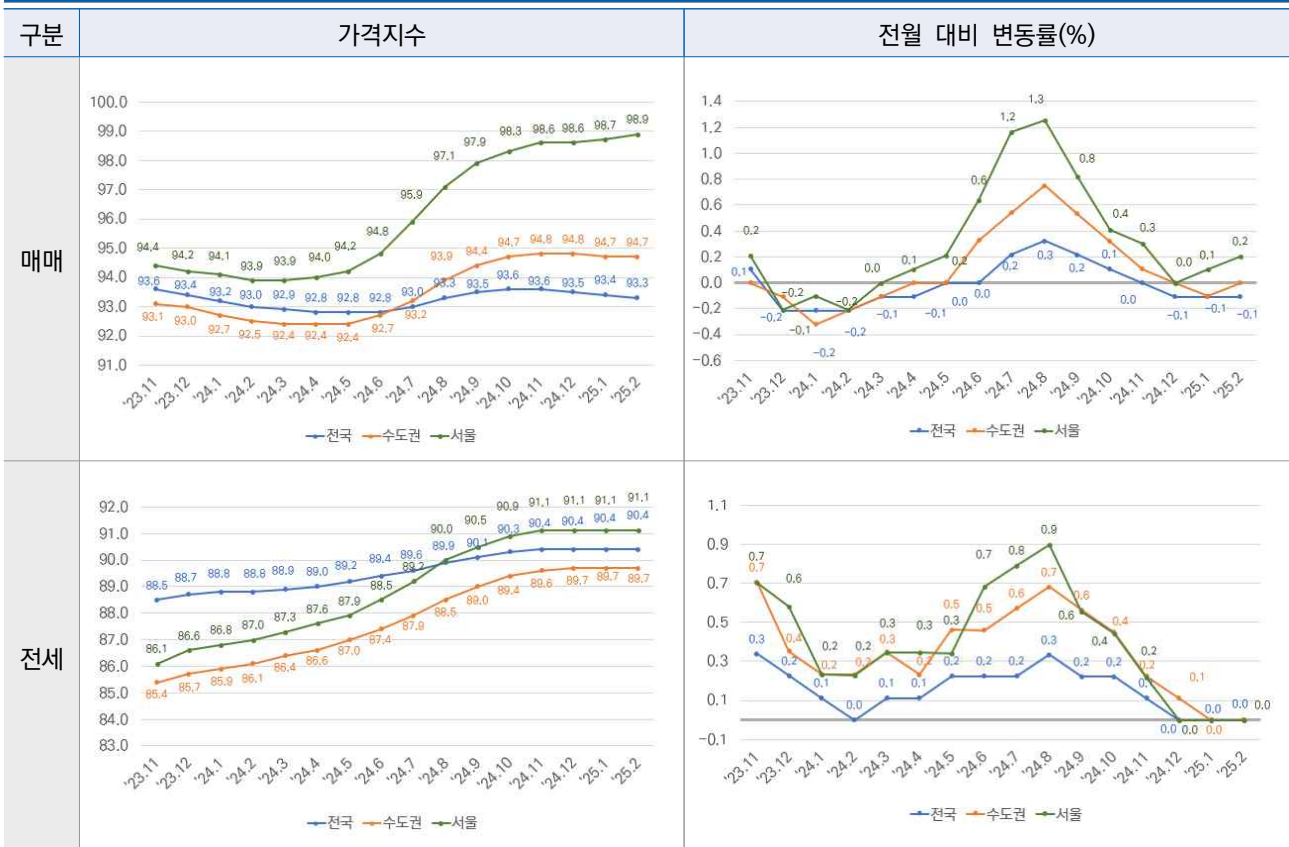
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 전국적인 주택시장 침체 속, 서울 아파트 매매가격만 예외적으로 상승세 기록

- (매매가격) '25년 2월 기준, 전국 아파트 매매가격지수는 93.4에서 93.3으로 0.1% 하락한 반면, 서울은 98.7에서 98.9로 0.1% 상승함. 이에 따라 전국적으로 주택시장이 침체된 가운데, 서울 아파트만 예외적으로 가격이 오르는 모습을 보임
- 이러한 현상은 서울시가 지난 2월 12일, 국제교류복합지구 인근을 토지거래허가구역에서 해제하면서 서울 동남권 지역으로 투자 수요가 집중되어 가격이 급등한 데에 따른 것으로 판단됨
- (전세가격) 전세가격은 '24년 12월부터 올해 2월까지 3개월 연속 지수의 변동 없이 보험세를 유지 중임. 이는 전국·수도권·서울 모든 지역에서 동일한 흐름을 보이며, 가격 변동 없이 안정적인 상태를 이어가고 있음

지역별 아파트 가격지수

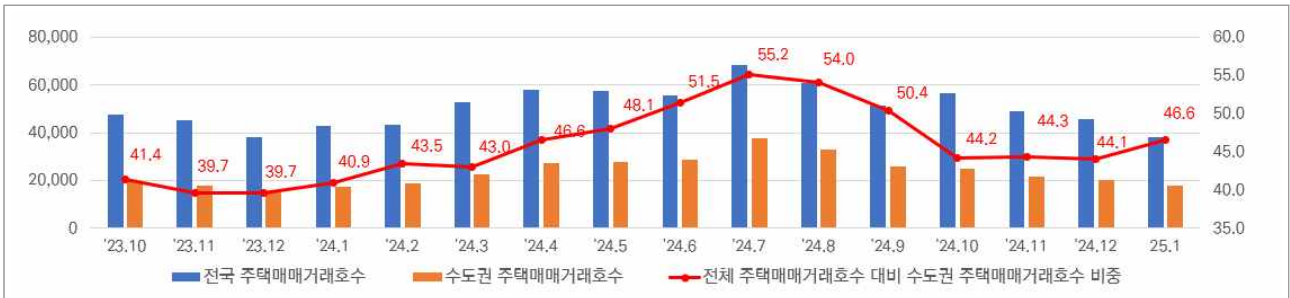


자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 전월 대비 전국 주택매매거래 건수 약 6.5% 감소, 3개월 연속 감소세로 거래 위축 뚜렷

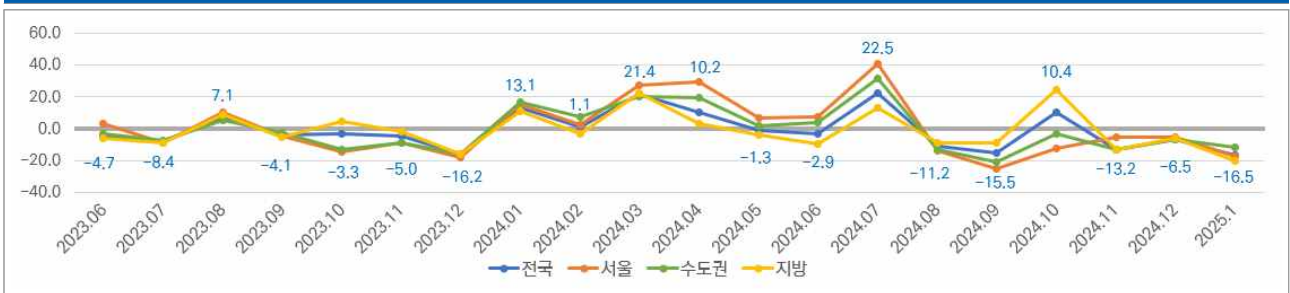
- (주택매매거래) '25년의 첫 시작인 1월의 주택매매거래 건수는 전월 대비 약 6.5% 감소한 38,322건으로 집계됨. 이는 '23년 12월 이후 처음으로 4만 건을 밑도는 수준으로 주택시장 거래 위축이 본격화되고 있음을 시사함
- 과거 시장 흐름을 고려했을 때, 주택거래 위축은 일정 시차를 두고 주택 가격에 반영되는 경향이 있어 지난해 말부터 감소하기 시작한 주택매매거래는 상반기 내로 주택시장 가격에 영향을 미칠 가능성이 큼
- 3월 19일 정부가 발표한 「주택시장 안정화 방안」에 따르면, 2월에 서울시가 일부 지역을 토지거래허가구역에서 해제하면서 주택가격이 급등한 데 대한 대응으로 토지거래허가구역을 확대하여 재지정함. 이와 함께 주택담보대출을 비롯한 금융·가계대출 관리 강화도 병행하겠다고 발표하였으나, 이러한 조치는 향후 주택거래 위축을 더욱 심화시킬 가능성이 높음
- 따라서 추후 '25년 2월 주택매매거래 자료가 공표되었을 때, 만약 거래량이 일시적으로 증가하더라도 단기적인 이슈에 따른 반등에 불과할 가능성이 높으며, 토지거래허가구역이 재지정된 현 상황에서는 위축된 수요 심리가 쉽게 회복되기 어려울 것으로 예상됨
- (유형별 주택거래) 전체 주택거래 건수 중 아파트 거래 비중은 82.2%로 여전히 비(非)아파트보다 아파트 거래가 압도적으로 많음

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

유형별(아파트-비아파트) 주택거래 현황



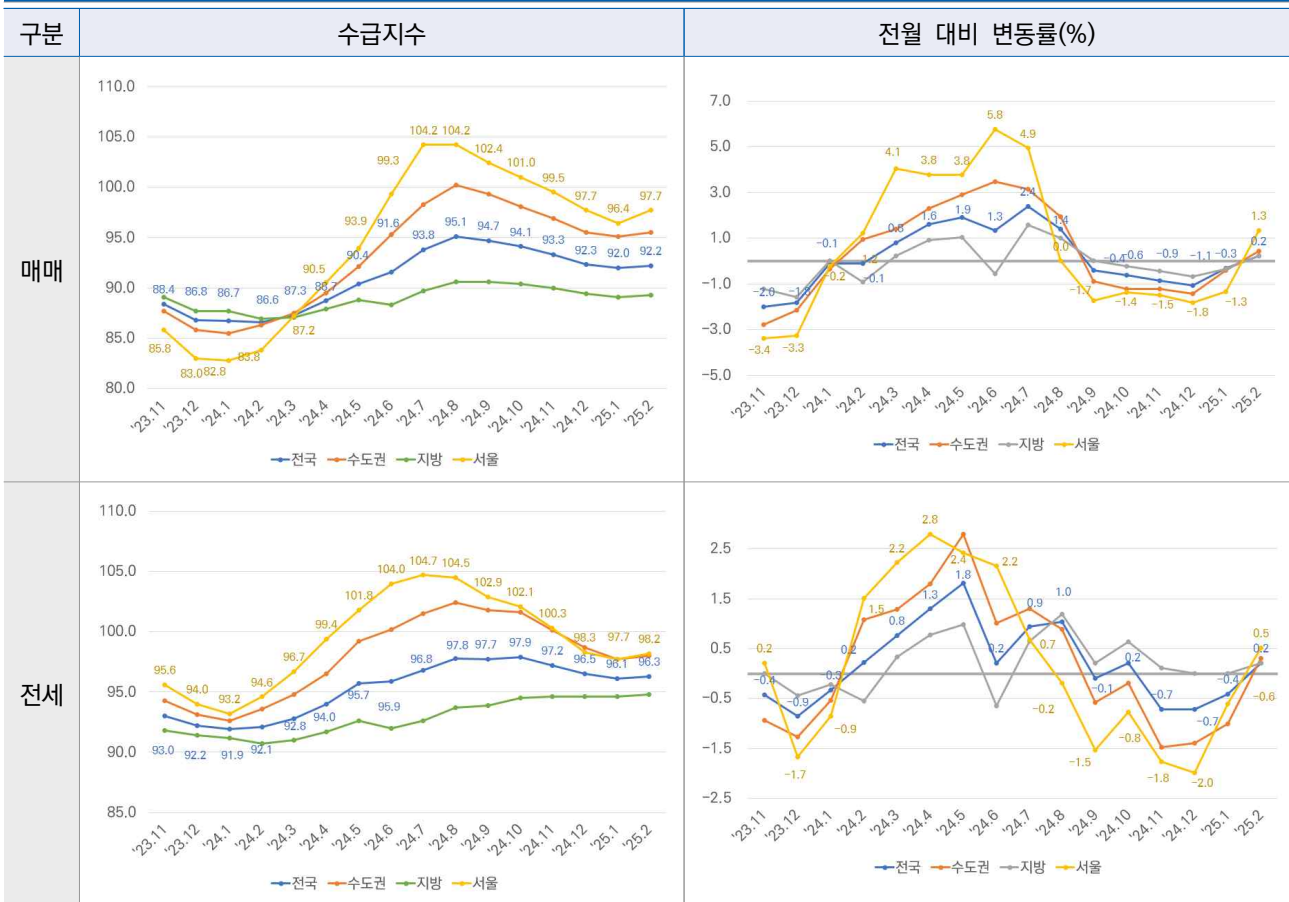
자료 : 통계청, 한국부동산원

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

수급지수 동향 아파트 수급지수, 6개월 만에 첫 상승했으나, 여전히 수요보다 공급 우위 시장 유지

- (아파트 매매수급) 전국·수도권·지방·서울 모두 전월 대비 아파트 매매수급지수가 상승하였으나, 상승 추세에도 불구하고 여전히 수급지수는 100을 밑돌아 공급이 수요를 초과하는 시장 상황이 지속되고 있음
- 전월 대비 증감률을 살펴보면, 전국 0.2%, 수도권 0.4%, 지방 0.2%, 서울 1.3% 상승하여 특히 서울의 수급지수 상승이 두드러졌는데, 이는 2월 12일 발표된 서울시의 토지거래허가구역 해제 영향인 것으로 판단됨
- (아파트 전세수급) 아파트 전세수급지수 또한 매매수급지수와 마찬가지로 모든 지역에서 상승하였으며, 전국·수도권·서울의 경우, '24년 9월부터 지속된 하락세가 '25년 2월 처음으로 반등한 것으로 나타남
- 주목할 점은 '지방'의 전세수급지수가 전국·수도권·서울과는 다른 양상을 보인다는 점임. 지방의 전세수급지수는 '24년 7월 이후 단 한 차례의 하락 없이 상승세 혹은 보합세를 유지해왔음. 이는 전국적인 주택시장 위축이 지방에서 더욱 두드러졌기에 이로인해 주택매매 대신 전세로 수요가 이동한 결과로 해석됨

지역별 아파트 수급지수



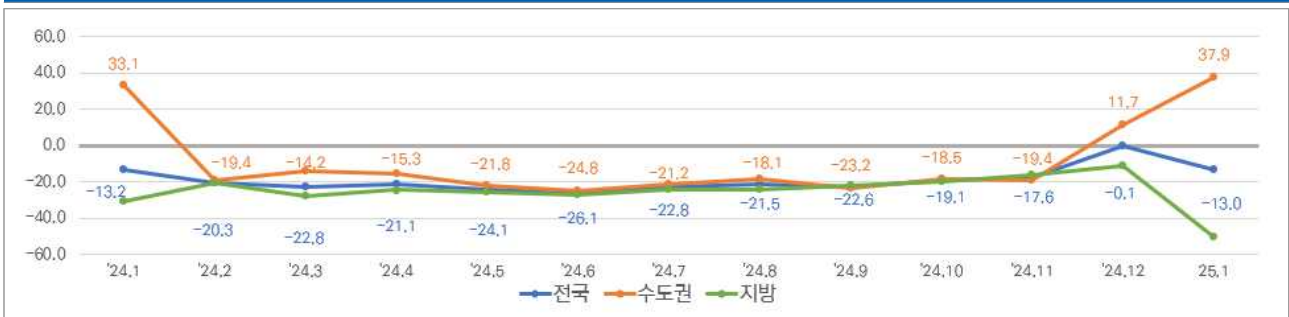
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 주택건설 인허가 실적은 전년 동월 대비 13.0% 감소, 착공 실적은 55.7% 급감

- (주택 인허가 실적) '25년의 첫 시작인 1월 주택건설 인허가 실적이 발표되었으며, 전년 동월 대비 13.0% 감소한 것으로 나타남. '24년 1월 주택건설 인허가 실적은 25,810호였으나, '25년 1월에는 22,452호로 감소함
- 다만, 지역별 실적 차이가 뚜렷하게 나타나며, 수도권의 경우 전년 동월 대비 37.9% 증가하여 양호한 실적을 보인 반면, 지방은 50.7% 감소하여 인허가 실적이 크게 위축됨

- **(주택 착공 실적)** '25년 1월 기준, 주택건설 착공 실적은 10,178호로, 전년 동월 대비 55.7% 감소하여 실적 부진이 심각한 것으로 나타남. 서울의 경우 전년 동월보다 다소 증가했으나, 수도권 전체적으로 보면 착공 실적이 68.4% 감소하여 지역별 편차가 큰 모습을 보임
- 정부가 지난해부터 주택공급 확대 방안을 여러 차례 발표했음에도 불구하고, 공사비 상승, 인력 부족 등의 문제로 인해 실질적인 공급 확대가 쉽지 않은 상황에서 건설시장의 선행지표인 인허가 및 착공 실적이 동반 부진하면서 주택공급 위축 우려가 커지고 있는 상황임
- **(미분양주택)** '24년 12월 기준, 미분양 주택은 70,173호로 '24년 8월 이후 지속적으로 증가하는 추세를 보임. 이에 따라 정부는 3월 20일, 지방의 준공 후 미분양 주택 3,000호 매입을 개시한다고 발표하였으며, 이는 2008년 이후 약 17년 만에 정부가 미분양 주택을 매입하며 시장 개입에 나서는 사례로서 그 의미가 큼

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

전국 미분양주택 현황

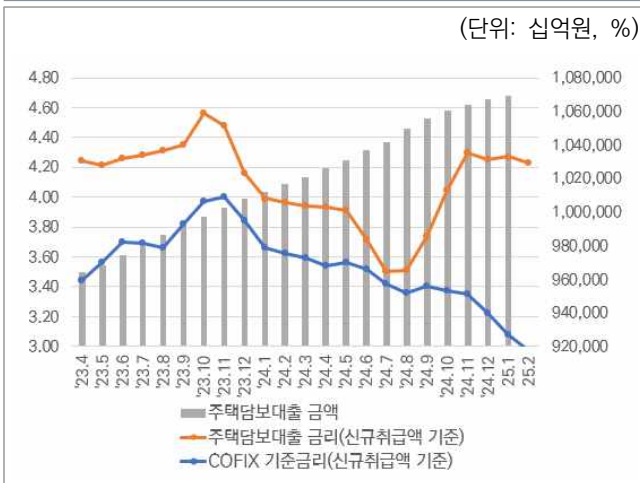


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 대출금리 인하 필요성을 언급하면서도 가계대출 규제는 강화, 시장 불확실성 요인으로 작용

- (주택담보대출 규모) '25년 1월 기준, 주택담보대출 규모는 1,069조 원으로 전월 1,066조 원보다 약 2.4조 원 감소함. '24년 8월부터 대출 규모의 증가 폭이 감소하기 시작하며 대출 규모 증가세가 서서히 둔화되고 있음
- 예금취급기관의 주택담보대출은 소폭 증가하는 반면, 정책 자금 대출 규모는 감소하는 특징을 보임. 3월 19일, 정부가 발표한 「주택시장 안정화 방안」에 따르면, 주택담보대출을 포함한 금융·가계대출 관리 강화 방침을 발표하면서 시중 대출뿐만 아니라 디딤돌·버팀목 대출 및 신생아 특례 대출의 금리 인상 등을 즉각 추진하겠다고 밝혀 향후 대출 규모는 지속적으로 모니터링이 필요할 것으로 보임
- 다만, 정부는 최근 기준금리 인하에 따라 시중 은행들의 대출금리도 인하의 필요성을 언급하면서도 동시에 가계대출 규제 강화를 언급하는 등 상반된 기조를 보이고 있어 시장의 불확실성은 더욱 커지고 있는 상황임
- (주택가격전망 및 소비자심리지수) '25년 2월 기준, 국토연구원 주택시장 소비자심리지수는 105.2, '25년 3월 한국은행 주택가격전망지수는 105로 나타났으며, 이는 주택시장에 대한 기대감이 높은 상황을 반영함. 그러나, 이러한 기대는 서울시 토지거래 허가구역 해제 영향이 크게 작용한 것으로 보이며, 3월에 토지거래허가구역 재지정이 이루어졌기 때문에 기대감은 지속되지 못할 것으로 예상됨

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

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

주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 국토연구원

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

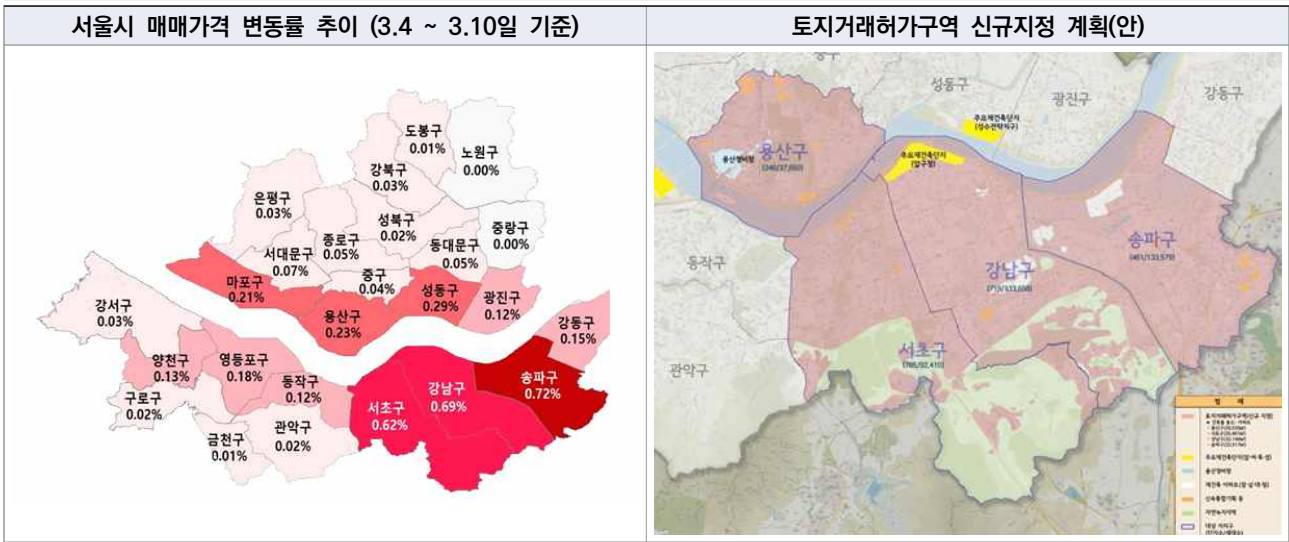
주택정책 동향

정부, 「주택시장 안정화 방안」 발표 ('25.3.19)

3월 19일, 정부는 서울시의 토지거래허가구역 확대 지정 등이 포함된 「주택시장 안정화 방안」을 발표

- 지난 2월 12일, 서울시는 투기 우려가 적은 지역을 대상으로 '토지거래허가구역' 해제를 본격 추진한다고 발표하였으나, 약 한 달 만인 3월 19일에는 「주택시장 안정화 방안」을 통해 기존의 토지거래허가구역보다 더 넓은 범위로 확대 지정하겠다고 밝혔음
- 이번 확대 지정은 최근 서초, 강남, 송파, 강동으로 묶인 동남권 지역의 급격한 가격 상승에 대응하기 위한 조치로 토지거래허가 구역의 확대 지정은 2025년 3월 24일부터 9월 30일까지 약 6개월간 이루어질 예정임

서울시 매매가격 변동률 추이 및 토지거래허가구역 신규지정 계획(안)



* 자료 : 관계부처 합동 보도자료, 「주택시장 안정화 방안」(2025.3.19.)

주택시장 안정화 방안 세부 내용

주택시장 안정화 방안	주요 내용
토지거래허가구역 확대 지정	<ul style="list-style-type: none"> (범위) 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 소재 전체 아파트 (기간) '25.3.24 ~ '25.9.30 (6개월간)
조정대상지역·투기과열지구 지정 검토	<ul style="list-style-type: none"> 토지거래허가구역 지정 이후 시장 과열이 지속될 경우, 조정대상지역 및 투기과열지구 추가 지정 적극 검토
금융·가계대출 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> 시중대출 관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> 자율관리 강화, 모니터링 강화, 전세자금대출 관리 등 정책대출 관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> 주택도시보증공사(디딤돌), 전세자금대출(버팀목), 신생아 특례대출 등
	<ul style="list-style-type: none"> 합동점검, 기획조사, 자금출처 조사, 부정청약 단속 등
주택공급 기반 강화	<ul style="list-style-type: none"> 정비사업 속도 제고를 위한 도심공급 확대 신축매입약정 11만호 적기 공급 수도권 공공택지에서 연내 착공시 미분양 발생분에 대한 22조 원 규모 매입확약 등

* 자료 : 관계부처 합동 보도자료, 「주택시장 안정화 방안」(2025.3.19.)

정부, 「부동산 PF 상황 점검회의」 개최 ('25.3.19)

■ 정부가 부동산 PF 점검 회의를 개최하고, 금융권 PF 대출 연체율 현황과 제도 개선 추진 상황을 발표

- 3월 19일, 정부는 부동산 PF 점검 회의를 개최하고, 보도자료를 통해 금융권 PF 대출 연체율 현황과 지난 11월에 발표한 「부동산 PF 제도개선방안」에 대한 추진 상황을 발표함
- 부동산 PF 익스포저 현황을 살펴보면, '24년 12월 말 기준으로 전체 익스포저는 202.3조 원으로 '23년의 231.1조 원 대비 약 12.5% 감소한 것으로 나타남
- 또한, '24년 말 유의(C) 및 부실우려(D) 익스포저는 19.2조 원으로 전체 PF 익스포저의 9.5% 수준이며, 이는 '24년 9월 대비 3.7조 원이 감소한 수치로 전체적으로 부동산 PF 위기는 안정적으로 관리되고 있다고 밝힘
- 부동산 PF 제도 개선방안 추진 상황으로는 ① 사업자 보증 보증료 우대, ② 책임준공 개선, ③ 금융권 건전성 제도 점검이 포함되었으며, 이 중 책임 준공 개선 사항은 '25년 4월 중 시행될 예정임