

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

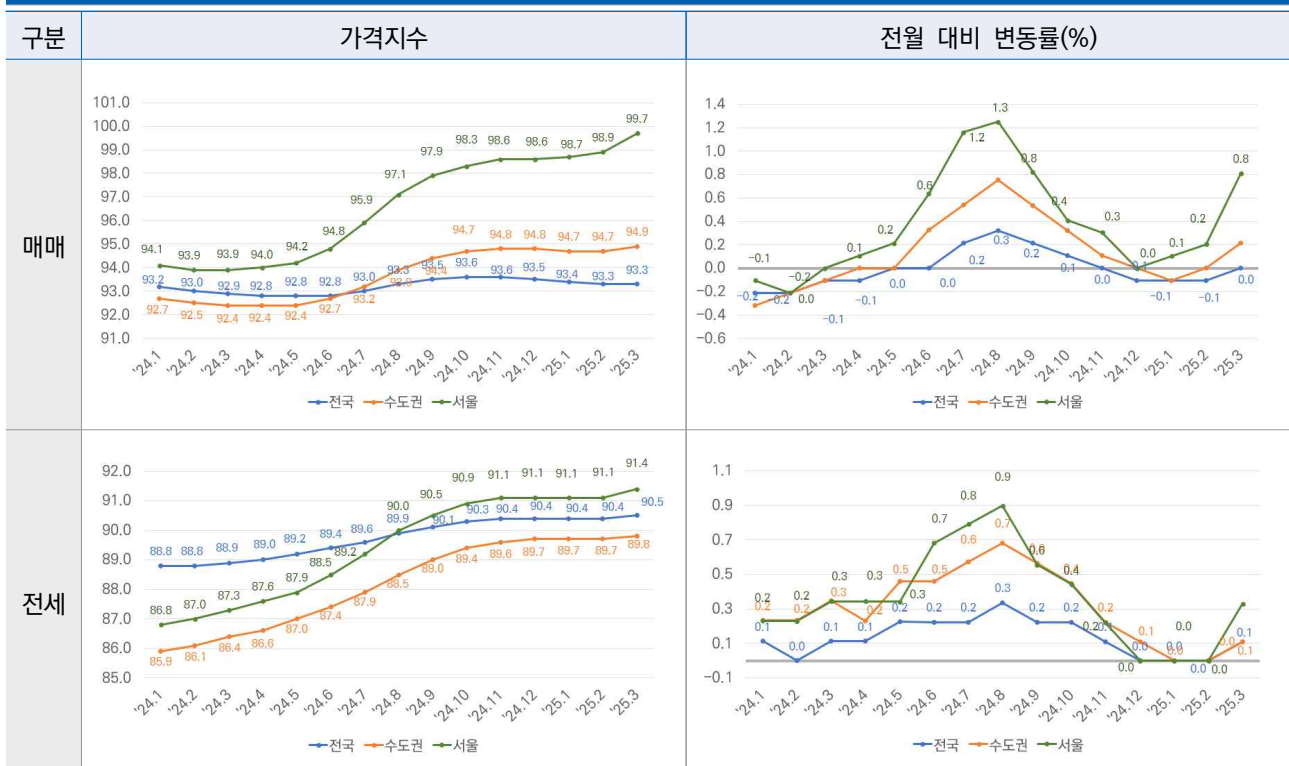
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 서울 아파트 중심의 국지적 상승세, 전국은 하락세 멈추고 보합 전환

- (아파트 매매가격) '25년 3월 기준, 전국 아파트 매매가격지수는 전월과 동일한 93.3을 기록하며, 이전까지 이어졌던 하락세에서 보합세로 전환됨. 수도권과 서울은 각각 0.2%, 0.8% 상승하며, 전국 평균을 웃도는 상승 흐름을 나타냄
- 서울의 지속적인 가격 상승세의 배경으로는 '25년 2월 발표된 토지거래허가구역의 일부 해제와 기준금리 인하 기대감이 복합적으로 작용한 것으로 판단됨. 토지거래허가구역 해제 직후 강남, 송파 등 동남권 지역을 중심으로 투자 수요가 집중되었고, 이를 계기로 시장 전반에 '서울 아파트는 여전히 유망한 투자처'라는 인식이 더욱 강화됨
- 이후 약 35일 만에 토지거래허가구역이 다시 확대되어 재지정되었으나, 일시적인 규제 완화 경험이 수요자 인식에 강하게 각인되며 서울 아파트에 대한 선호를 더욱 공고히 하는 계기가 된 것으로 해석할 수 있음. 또한, 3월 당시 시장에 퍼졌던 기준금리 인하 가능성 역시 매수 심리를 자극하는 요소로 작용함

지역별 아파트 가격지수

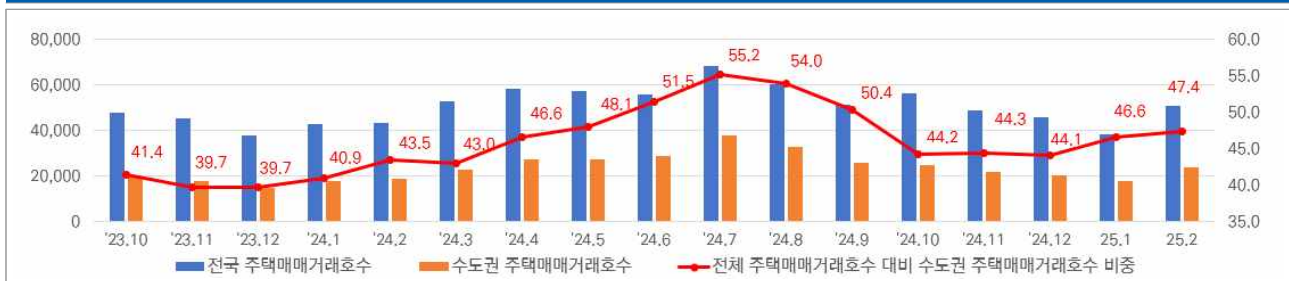


자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 주택매매거래 건수, 4개월 만에 반등… 전국 기준 전월 대비 32.3% 증가

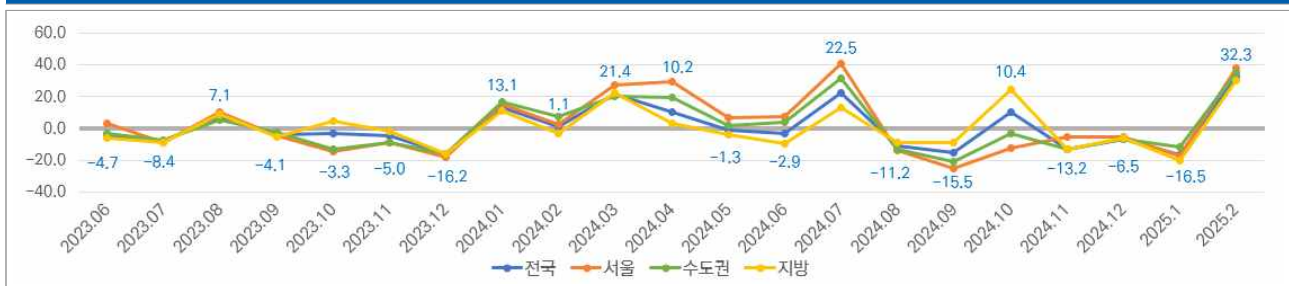
- (주택매매거래) '25년 2월 기준, 전국 주택 매매 거래는 전월 대비 약 32.3% 증가한 총 50,698건으로 집계됨. 이는 '24년 11월 이후 4개월 연속 감소세를 이어오던 주택 매매 거래가 처음으로 반등한 것으로 최근 주택 거래 위축에 따른 기저효과가 크게 작용한 결과로 해석됨
- 공표 시점 기준으로 직전 월인 '25년 1월의 주택 매매 거래 건수는 4만 건에도 미치지 못하는 38,322건으로, '24년 한 해 동안 단 한차례도 기록되지 않았던 이례적인 저조한 실적이었음. 이러한 점에서 이번 2월 거래 증가세는 실질적인 수요 회복 보다는 기술적 반등의 성격이 짙은 것으로 판단함. 다만, 이번 반등이 일시적 현상인지, 본격적인 거래 회복의 시작일지에 대한 여부는 향후 몇 개월간의 거래 흐름을 지속적으로 지켜볼 필요가 있음. 6월에 치러지는 조기 대선, 기준금리 향방 등 여전히 대내외 불확실성 요인이 시장에 영향을 미치고 있기 때문임
- 지역별로는 전국 모든 권역에서 거래 증가세가 확인됨. 특히 서울은 전월 대비 37.9% 증가해 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 수도권과 지방도 각각 34.6%, 30.3% 증가하며 전반적인 거래 회복 흐름을 보여줌
- (유형별 주택거래) 전체 주택 거래 건수 중 아파트 거래가 차지하는 비중은 82.8%에 달해, 여전히 아파트를 중심으로 한 시장 거래 구조가 지속되고 있는 것으로 나타남

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

유형별(아파트-비아파트) 주택거래 현황



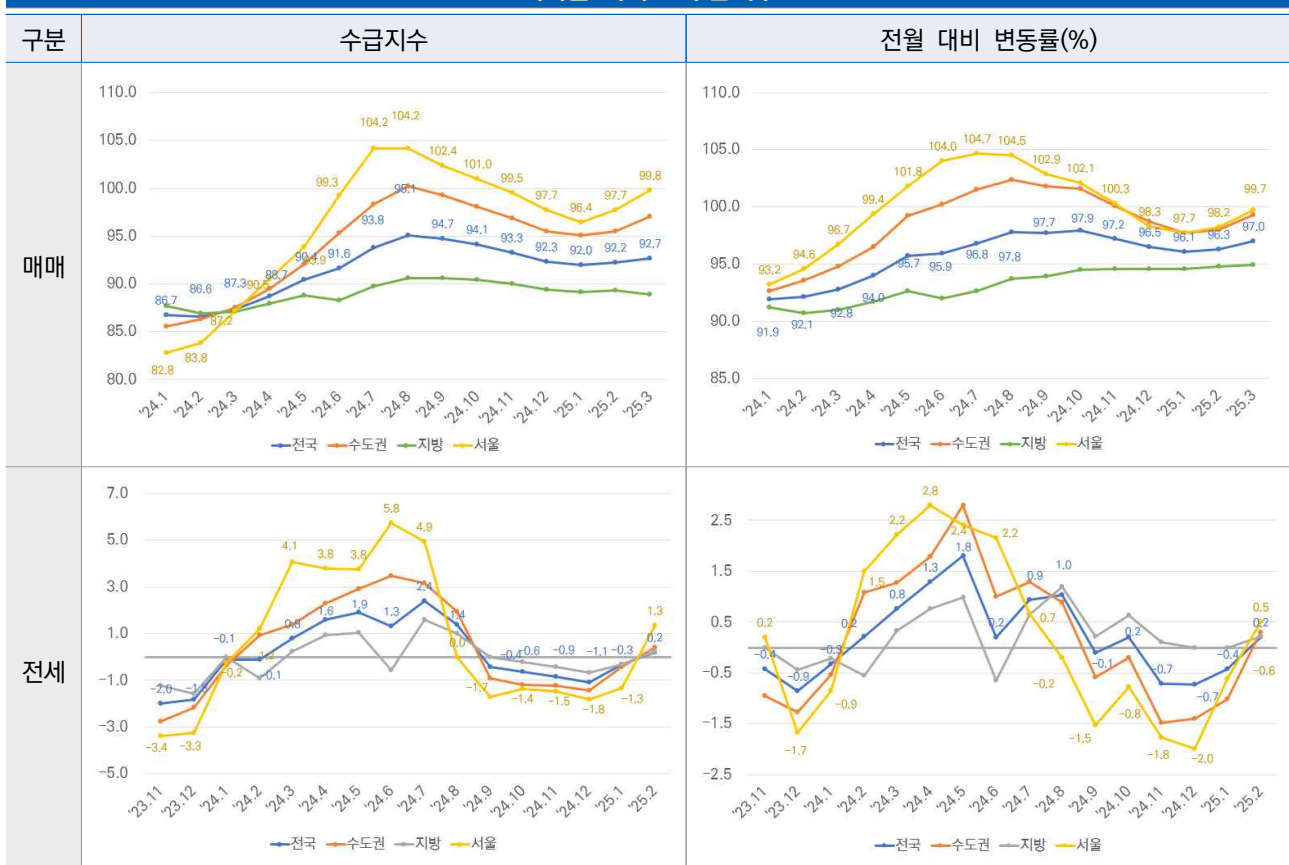
자료 : 통계청, 한국부동산원

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

수급지수 동향 지방 아파트 시장, 매매-전세수급지수 간 상반된 흐름..., 전체적으로는 수요 회복

- (아파트 매매수급) '25년 3월 기준, 전국 아파트 매매수급지수는 전월 대비 상승세를 기록하며, 최근 위축됐던 매수 심리가 일부 회복되는 양상을 보임. 지역별로 살펴보면, 서울이 전월 대비 2.1% 상승하며 가장 높은 상승폭을 기록했고, 수도권과 전국도 각각 1.6%, 0.5%의 상승률을 나타냄
- 반면, 지방은 전월 대비 0.4% 하락하며 전국 평균과는 상이한 흐름을 보임. 지방의 매매수급지수는 '24년 10월부터 지속된 하락세가 '25년 2월 일시적으로 멈추며 반등 기미를 보였으나, 3월 들어 다시 하락세로 전환되면서 매수 심리는 여전히 위축된 상태임을 알 수 있음. 이는 지방 내 공급 과잉 우려, 지역 경기 둔화 등 구조적 요인이 여전히 작용하고 있는 것으로 해석할 수 있음
- (아파트 전세수급) 매매수급지수와 달리 아파트 전세수급지수는 전국 모든 지역에서 고르게 상승세를 보이며, 비교적 뚜렷한 회복세를 이어가고 있음. 서울·수도권·지방을 포함한 전 지역에서 전세수급지수가 전월 대비 상승한 가운데, 특히 매매수급지수가 하락한 지방에서조차 전세수급지수는 0.1% 상승하며 매매수급지수와는 상반된 흐름을 보임
- 지방의 경우, 최근 지속적으로 매매수급지수는 하락세를 이어가는 반면, 전세수급지수는 상승 추세를 보이고 있어 주택을 '소유'하기보다는 '임차'하여 거주하려는 소비자 심리가 지방에 뚜렷하게 작용하고 있는 것으로 분석됨. 지방에 한해서는 이는 주택 소유에 대한 부담, 경기 불확실성 등의 영향이 작용한 것으로 판단됨

지역별 아파트 수급지수



자료 : 통계청, 한국부동산원

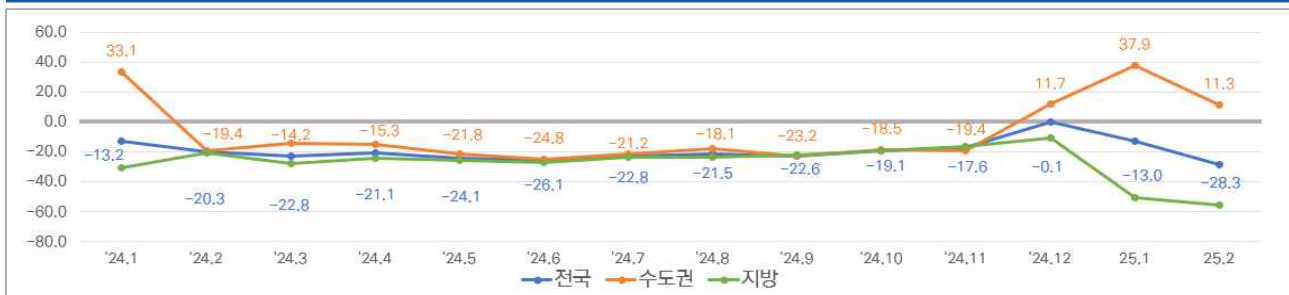
주택공급 동향 미분양주택 여전히 7만 호 상회... 주택 인허가·착공 실적 모두 부진

- (주택 인허가 실적) 주택 공급 위축에 대한 우려가 지속되는 가운데, '25년 2월 기준 전국의 주택 인허가 실적은 총 34,955호로

집계되었으며, 이는 전년 동월 대비 약 28.3% 감소한 수치임. 전반적으로 지난해부터 공급 기반 마련이 지연되고 있는 상황이며, 특히 지방의 실적 감소가 두드러짐

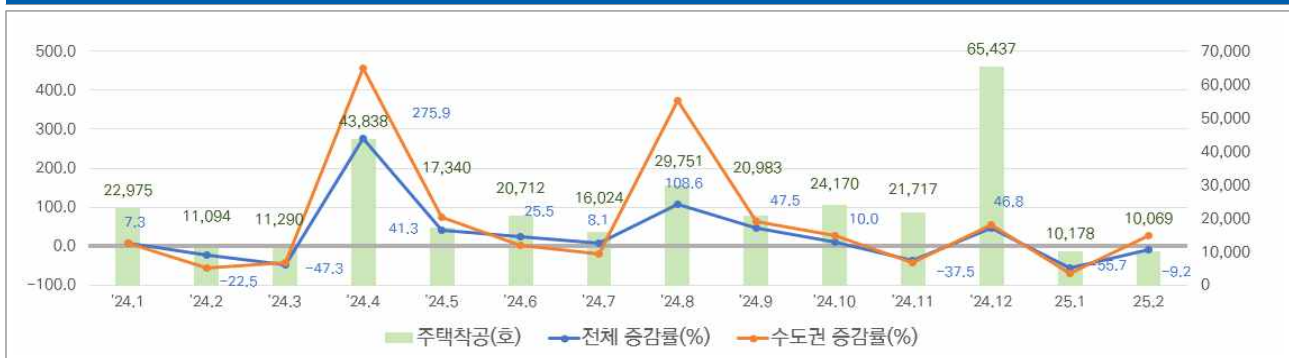
- 수도권 주택 인허가 실적은 '25년 2월 누계 기준, 약 22,131호로 전국 실적의 약 63.3%를 차지하며, 수도권 중심으로 인허가 수요가 집중된 것으로 나타남. 지방은 전년 동월 대비 55.5% 감소해 지방의 건설 경기가 뚜렷이 위축되고 있음을 알 수 있음
- **(주택 착공 실적)** '25년 2월(월계) 기준, 주택 착공 실적은 총 10,069호로 전년 동월 대비 9.2% 감소함. 착공 단계는 실질적인 공급 가시화의 신호임에도 불구하고 전국적으로 위축된 흐름을 보이고 있어 주택 공급 부족의 우려가 더욱 가시화되고 있음
- **(미분양주택)** '25년 2월 기준 전국 미분양 주택 수는 총 70,061호로, 전월 대비 소폭 감소하였으나 여전히 7만 호를 상회함
- 특히 지방을 중심으로 한 미분양 물량은 지속적인 수요 부진과 함께 해소되지 못한 채 누적되고 있어 지역 건설업계의 재무 부담과 신규 사업 추진 위축으로 이어질 가능성이 큼. 이러한 상황은 공급 조절의 어려움뿐만 아니라, 수요 회복 지연에 따른 구조적인 시장 경색 문제로도 이어질 수 있어 면밀한 정책적 대응이 요구되는 상황임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

전국 미분양주택 현황

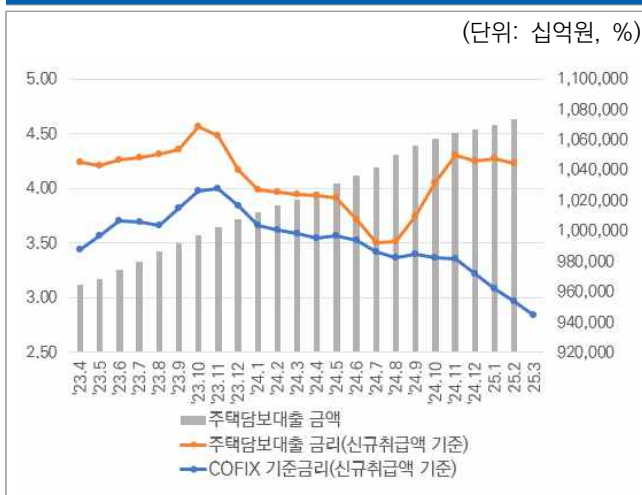


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 기준금리와 주택담보대출 금리 간 격차 상당… 주택가격전망은 3개월째 상승

- (주택담보대출 규모 및 금리) '25년 2월 기준, 주택담보대출 규모는 약 1,073조 원으로 나타남. 이는 전월 대비 약 0.4% 증가한 수치로 대출 증가폭이 다시 확대되는 양상을 보이고 있음
- '24년 12월과 '25년 1월에는 전월 대비 각각 0.2~0.3% 수준의 증가율을 기록하며, 2조 원대의 순증 규모를 보였으나, '25년 2월에는 약 4조 원대가 증가하여 상승 폭이 다소 커진 모습을 보임. 주택담보대출 금리의 기준이 되는 COFIX 금리는 '25년 2월 기준 2.84%로서 '24년 11월 이후 지속적인 하락세를 보였으나, 그럼에도 불구하고 예금은행 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 여전히 4.23%로 COFIX 금리와 대출금리 간 격차가 상당한 수준을 유지하고 있음
- 특히 지난 4월 17일, 금융통화위원회가 기준금리를 2.75%로 동결하기로 결정한 가운데, 기준금리와 주택담보대출 금리 간 차이가 크게 벌어져 실수요자 입장에서 여전히 주택담보대출을 받기에 부담스러운 환경이 지속되고 있음
- (주택가격전망 및 소비자심리지수) '25년 2월 기준, 국토연구원의 주택시장 소비자심리지수는 105.2로 나타났으며, '25년 4월 한국은행의 주택가격전망지수는 108로 기록됨. 두 지수 모두 연속 3개월째 상승하는 추세를 보이며, 이는 최근 주택시장에 대한 소비자들의 기대감이 지속적으로 높아지고 있음을 시사함
- 한국은행의 주택가격전망을 구체적으로 살펴보면, 주택 가격 추이와 마찬가지로 '24년 7월부터 9월까지 급격한 상승세를 보였으나, '24년 10월을 기점으로 '25년 2월까지 하락세를 보임
- 이후 '25년 2월부터 4월까지 최근 3개월간 상승세를 기록하고 있으나, 이는 금융당국의 대출 규제 강화 기조가 여전히 변함없음에도 불구하고 발생하는 추세라는 점을 미루어 볼 때, 소비자 심리와 전망의 상승 배경에는 '25년 2월 서울시의 토지 거래허가구역 해제 발표가 주요한 변수로 작용한 것으로 볼 수 있음

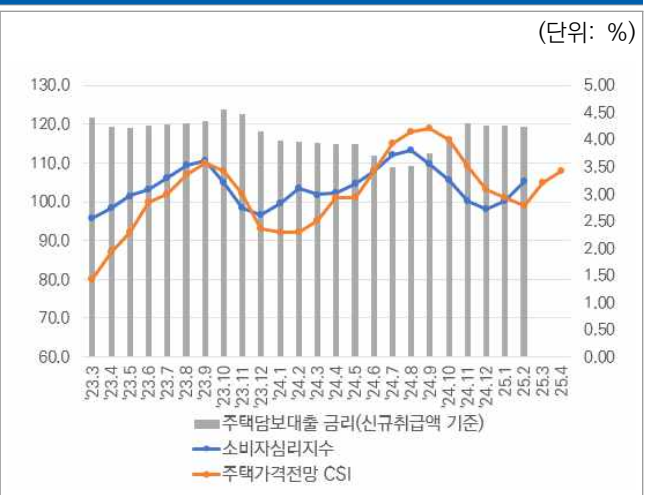
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



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

국토부, 재개발·재건축 활성화를 위한 규제 완화 추진 ('25.4.17)

■ 국토부, 재개발 정비구역 지정 요건에 무허가건축물 포함 등 재개발·재건축 착수 요건 완화 발표

- 국토교통부가 '25년 2월 21일 발표한 「지역 건설경기 보완방안」의 후속 조치로 재개발·재건축 사업의 추진 여건을 개선하기 위한 하위법령 개정안을 입법 예고함
- 이번 개정은 정비 사업의 활성화를 도모하고, 도시 내 주택 공급 기반을 확충하려는 정책 기조의 일환임
- ❶ **재개발 정비구역 지정 요건 완화** 내용으로는 현행 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 상 정비구역 지정 요건 중 하나인 '노후·불량 건축물 비율 60% 이상' 산정 시, 그동안 제외되어 왔던 무허가건축물이 개정안에서는 포함될 수 있도록 기준이 완화될 예정임. 이는 정비구역 지정 대상지를 확대하여 사업 착수 가능성을 높이는 효과를 가져올 수 있음
- ❷ **재건축 진단 기준을 개선하는 내용**으로는 기존 '안전진단'이라는 명칭을 '재건축 진단'으로 변경하고, 평가 항목 중 하나였던 '주거환경'을 주민의 실질적 체감 불편을 반영하는 '주민 불편도' 중심으로 재구성함
- 기존 평가 항목에는 소방도로, 층간소음, 주차대수, 무장애환경, 에너지효율, 침수피해, 일조환경, 실내공간, 도시미관 등이 포함되었으나, 이 중 일부 항목이 주민 체감도와 괴리되어 있다는 비판이 제기되어 왔음
- 이에 따라 개정안에서는 기존 6개 항목(소방도로~침수피해)은 유지하되, 추가로 주민공동시설, 지하주차장, 녹지환경, 승강기, 환기설비, 대피공간, 단지 안전시설 등의 세부 항목을 포함해 보다 정밀한 평가가 가능하도록 함
- 아울러 기존 '일조환경', '실내공간', '도시미관' 항목은 '세대 내부환경' 및 '공용공간 환경'으로 통합 조정하여 종합적인 환경 평가가 이루어질 수 있도록 개편됨

국토부, 「토지거래허가구역 주요 업무처리기준」 마련 (25.4.21)

■ 국토부, 토지거래허가구역 재지정에 따라 주택 취득·입주 요건 등을 담은 주요 업무처리기준 마련

- 국토교통부·서울시가 지난 3월 19일, 「주택시장 안정화 방안」을 발표하면서 토지거래허가구역을 확대하여 재지정한 것과 관련하여 4월 19일, 강남·서초·송파·용산구 일원 토지거래허가구역 지정과 관련된 주요 업무처리기준을 발표함
- 주요 업무처리기준은 총 5가지로서 ❶주택 취득 후, 입주시기, ❷기존 주택 보유자의 신규주택 취득 허가, ❸입주권·분양권 등의 허가대상 여부, ❹입주권·분양권 등의 허가 기준, ❺관리처분계획 인가 이후 이용의무기간으로 구분됨

토지거래허가구역 지정 관련 업무처리기준 정리		
주요 업무처리기준		주요 내용
❶	주택 취득 후, 입주시기	- 토지거래허가구역 내의 주택을 취득하는 경우, 2년간 실거주 의무는 원칙적으로 취득시점부터 발생함 - 신청인이 주택 취득 및 입주를 이행하지 못하는 부득이한 사유가 있을 때에는 허가 관청이 이를 인정할 경우에 한하여 취득 및 입주시기를 유예할 수 있음
❷	기존 주택 보유자의 신규주택 취득 허가	- 유주택자의 경우에도 신규 주택 취득을 목적으로 토지거래계약 허가 신청이 가능함 - 위 사안의 경우, 신청인은 당해 지역에 거주해야할 사유 또는 자기 거주용 주택·토지를 추가 취득해야하는 사유에 대해 구체적·객관적으로 소명하여야 함
❸	입주권·분양권 등의 허가대상 여부	- 토지에 관한 소유권·지상권의 취득을 목적으로 권리를 이전하거나 설정하는 계약도 토지거래허가대상으로 규정됨 - 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「주택법」에 따라 최초로 주택을 분양받는 분양권의 경우는 토지거래계약 허가 대상에 해당되지 않음
❹	입주권·분양권 등의 허가 기준	입주권·분양권 매수자가 허가 신청시 제출하는 토지이용계획에 신축되는 아파트가 준공된 후, 실제 입주가능시기부터 2년 간 실거주하겠다는 약속을 하는 경우에 허가 가능함
❺	관리처분계획 인가 이후 이용의무기간	재개발·재건축 등으로 실거주 2년이 어려운 경우에는 허가 관청이 기존 거주 기간과 향후 입주 후 거주 기간을 합산하여 판단할 수 있음

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「강남·서초·송파·용산구 일원 토지거래허가구역 지정」 관련 업무처리기준 (2025.4.21.)