

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

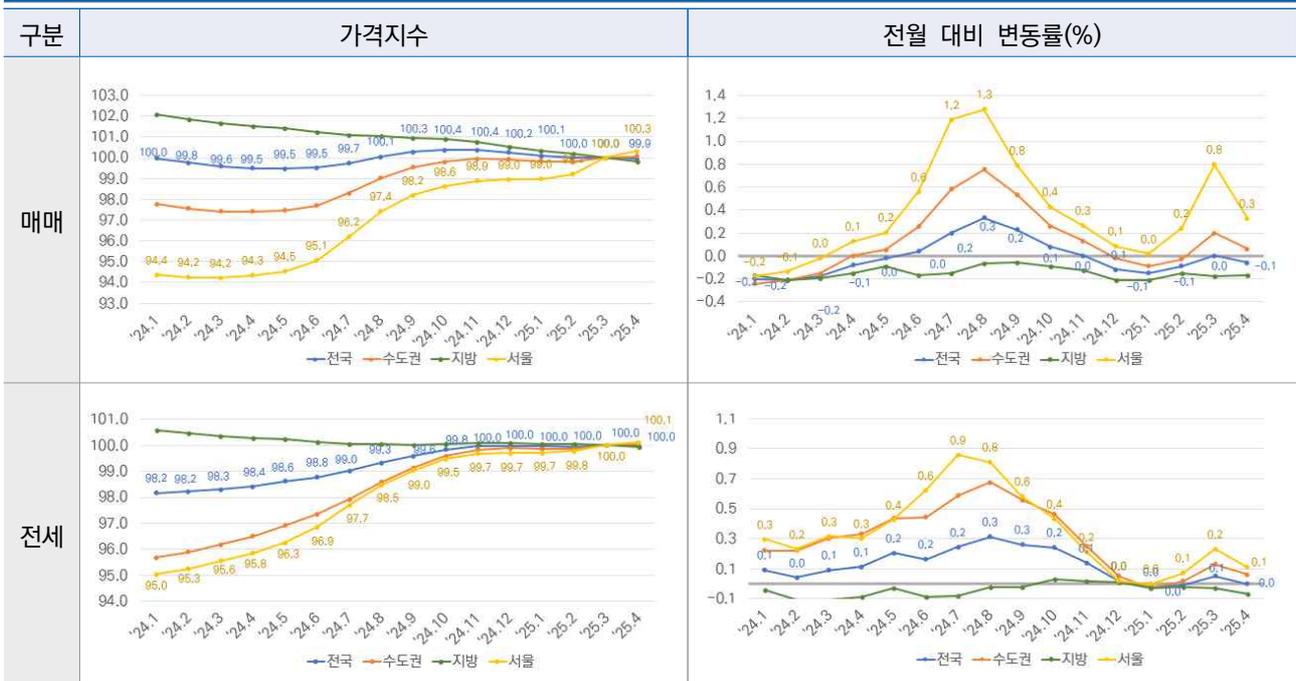
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 전국 주택시장은 지역별로 상반된 흐름을 보이며, 전반적으로 보합세에 가까운 움직임

- (아파트 매매가격) '25년 4월 기준, 서울 아파트는 약한 상승세를 보인 반면, 지방 아파트 매매시장은 여전히 위축된 흐름을 보이며, 지역별 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있음. 매매가격지수를 살펴보면, 서울은 전월 대비 0.3% 상승한 100.3을 기록하였으며, 수도권은 전월 대비 0.1% 상승한 100.1을 기록함
- 반면, 전국과 지방은 전월 대비 매매가격지수가 소폭 하락하면서, 지역 간 온도 차가 계속되고 있는 모습임. 이 같은 흐름은 서울을 중심으로 한 '국지적 수요 회복 움직임'과 지방 시장의 '회복 지연'이 동시에 나타나면서 전국적으로는 보합 흐름이 이어지고 있는 것으로 해석됨
- (아파트 전세가격) 전세시장 역시 매매시장과 마찬가지로 지역별 차이를 보이고 있는데, 전국 아파트 전세가격지수는 6개월 연속 100.0을 유지하면서 뚜렷한 등락 없이 안정적인 흐름을 보이고 있음

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100기준)



자료 : 통계청, 한국부동산원

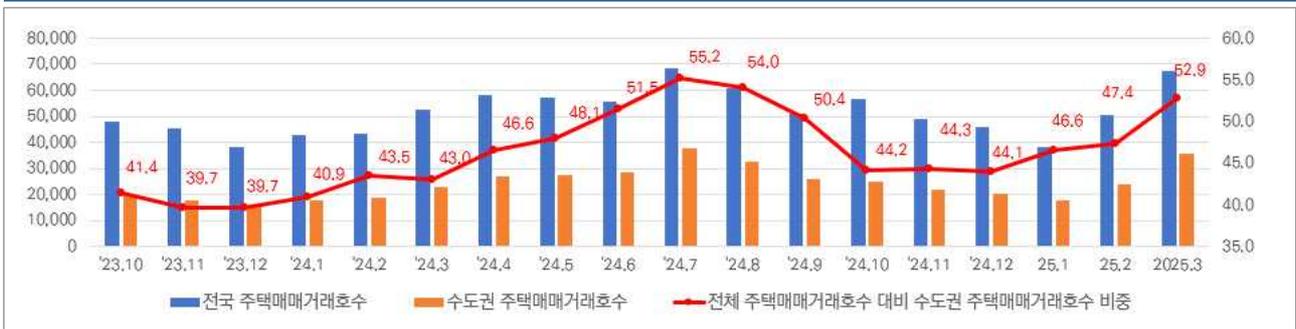
* 2025.5월 주택동향부터 주택매매가격지수 기준시점이 변경되었으므로 시계열 분석에 유의하시기 바랍니다. (당초 2021.6월 = 100 기준 → 2025.3월 = 100 기준)

** 기준시점 변경 사유: 원자료 제공 기관인 한국부동산원의 기준시점 변경

주택거래 동향 수도권 중심의 거래 급증, 두 달 연속 주택매매거래 건수 회복세

- (주택매매거래) '25년 3월 기준, 전국 주택매매거래는 67,259건으로 전월 대비 32.7% 증가하며 두 달 연속 회복세를 이어옴. 특히 서울은 전월 대비 75.6% 증가, 수도권 전체는 48.0% 증가하여 서울과 수도권이 거래 증가를 주도한 것으로 나타남. 이에 반해, 지방도 전월 대비 거래건수가 18.9% 증가했지만, 상승 폭은 서울과 수도권에 비해 상대적으로 제한적인 수준에 그침
- 이는 '24년 말까지 지속된 거래 위축 흐름이 올해 들어 반등세로 전환된 결과로, 최근 3개년(2022~2024년) 월평균 거래량 (약 4.7만 건)과 비교할 때, 이번 달 거래량은 약 1.4배 수준으로 예년 대비 거래가 활발하게 이뤄진 상황임
- 거래 증가 배경으로는 기준금리 인하 기조와 함께 시중은행의 가산금리 축소에 따른 대출 부담 완화, 그리고 7월부터 예정된 수도권 스트레스 DSR 3단계 시행을 앞두고 대출 규제 강화 전에 매수를 서두르려는 사전 수요가 반영된 것으로 해석됨
- (지역별 주택매매거래 비중) 지역별로 살펴보면, 전체 주택매매거래 중 서울이 19.1% 차지, 경기도가 27.5% 비중을 차지해 전체 거래의 절반가량이 수도권에 집중된 것으로 나타나 수요가 여전히 수도권 중심으로 집중되고 있음을 알 수 있음

월별 주택매매거래 현황



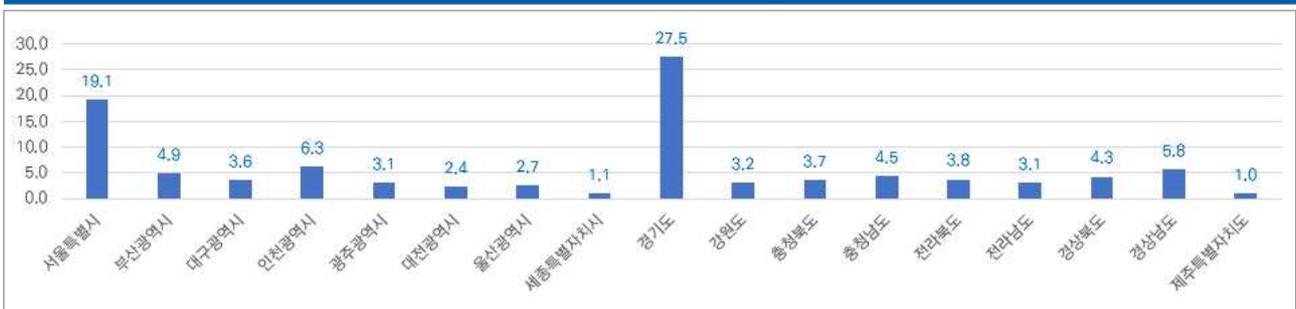
자료 : 통계청, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

지역별 주택매매거래 비중

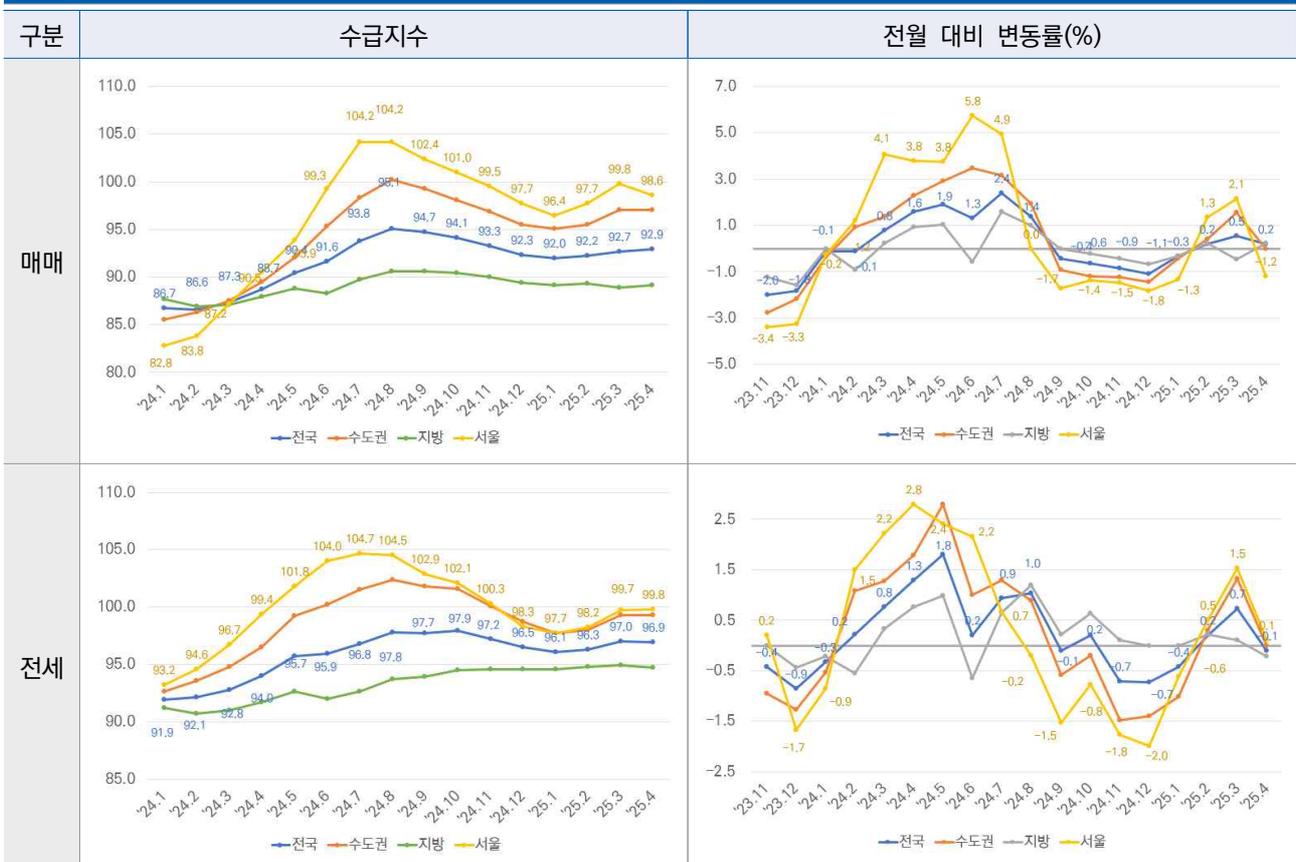


자료 : 통계청, 한국부동산원

수급지수 동향 전국 매매수급지수의 완만한 상승세 속, 서울은 소폭 조정... 지역별 온도차 지속

- (아파트 매매수급) '25년 4월 기준, 전국 아파트 매매수급지수는 전월 대비 0.2% 상승한 92.9로 나타남. 올해 들어 점차 수요가 완만히 회복되는 양상이 나타나고 있으나, 여전히 기준선인 100을 넘지는 못해 공급 우위 시장 구조가 지속되고 있음
- 서울의 매매수급지수는 전월 대비 1.2% 하락한 98.6을 기록하였음. 서울은 '25년 2월과 3월에 각각 1.3%, 2.1% 상승하며 회복세를 보였으나, 4월 들어 일부 조정 국면에 진입한 모습임. 이는 최근 금리 인하에 따른 대출금리 동반 인하 기대감으로 매수세가 증가하였으나, 시장 불확실성으로 인한 신중한 접근이 병행되고 있음으로 풀이됨. 다만, 이번 달 소폭의 하락세가 나타난 것은 한시적일 가능성이 크므로 추후 동향에 대한 지속적인 모니터링이 필요한 상황임
- (아파트 전세수급) 전세시장 수급지수도 매매시장과 유사한 흐름을 보이고 있음. 전국과 지방에서는 전세수급지수가 소폭 하락하며 공급 우위가 지속되고 있으나, 수도권은 보합세를 유지하고 있음
- 서울은 전세수급지수가 소폭 상승하며 일부 입지에서는 전세 수요가 견조하게 유지되는 양상을 보이고 있음

지역별 아파트 수급지수



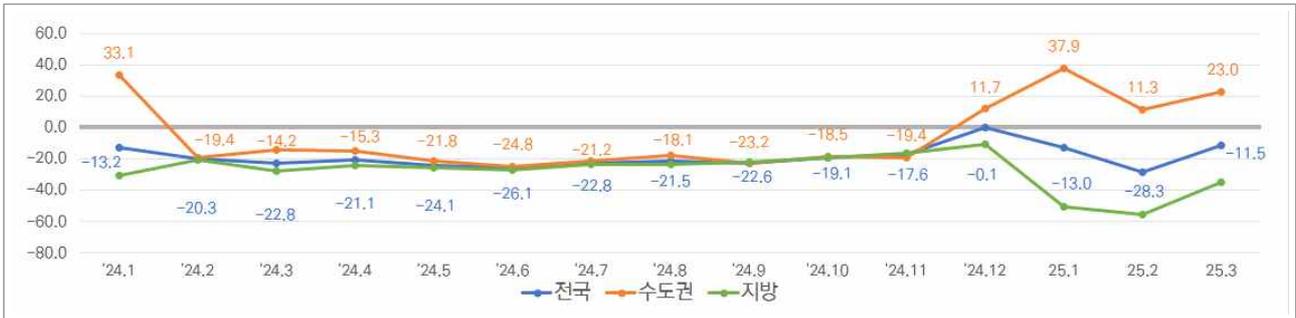
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 공급 부진 속 수도권은 점차 회복..., 그러나 지방 미분양주택 부담은 여전

- (주택 인허가 실적) '25년 3월 누계 기준, 전국 주택 인허가 실적은 65,988호로 집계되어 전년 동월 대비 약 11.5% 감소함. 이는 지난해에 이어 올해까지도 전반적인 주택 공급 여력이 부진한 상태임을 보여줌
- 지역별로 살펴보면, 수도권은 전년 대비 23.0% 증가하며 견조한 성장세를 이어가고 있어 공급 회복의 중심축 역할을 하고 있으나, 지방은 전년 동월 대비 35.1% 감소하며 인허가 실적이 크게 위축된 모습을 보여 지역 간 공급 불균형이 심화되고 있음

- **(주택 착공 실적)** '25년 3월 월계 기준, 전국 주택 착공 실적은 총 13,774호로 전년 동월 대비 약 22.0% 증가함. 수도권 역시 15.5% 증가하며 착공 실적이 개선된 모습을 보이고 있으나, 지방 착공 실적은 상대적으로 미미하거나 감소 추세가 뚜렷해 전국적인 공급 확대에는 여전히 한계가 존재함. 이는 최근 지방 주택 시장의 수요 약화와 함께 건설 현장의 자금 조달 어려움, 인력 부족 등의 복합적 요인이 작용한 결과임
- **(미분양주택)** '25년 3월 기준, 전국 미분양 주택 수는 68,920호로, 전월 대비 소폭 감소했음에도 불구하고 여전히 높은 수준을 유지하고 있음. 특히 미분양 주택 물량의 약 24.0%가 지방에 집중되어 있으며, 이는 지방 주택시장의 공급 과잉과 경기 부진이 지속되고 있음을 시사함. 지방 경제의 전반적인 침체와 인구 감소가 맞물리면서 미분양 해소가 쉽지 않은 상황이며, 장기화될 가능성이 높을 것으로 보임
- 준공 후 미분양 주택 수는 전국적으로 25,117호에 달하며, 이 수치는 전월 대비 약 5.9% 증가한 물량임. 준공 후 미분양이 장기화될 경우, 건설사들의 재무 부담이 가중되고, 신규 주택 공급에도 악영향을 미칠 수 있으므로 정부뿐 아니라, 건설사 자체적으로도 신속한 해소 방안이 필요한 상황임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

전국 미분양주택 현황

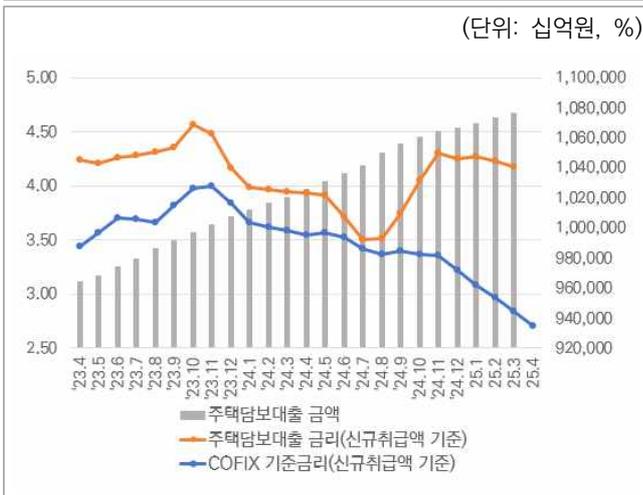


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 주택담보대출 금리의 완만한 하락세 속, 단기 소비심리 위축과 중장기 주택가격 기대 엇갈림

- (주택담보대출 규모 및 금리) '25년 3월 기준, 주택담보대출 규모는 약 1,076조 원으로 전월 대비 0.3% 증가하며, 안정적인 흐름을 유지 중임
- '25년 3월 기준 COFIX 기준금리는 2.7% 수준에 머무르고 있으나, 시중은행의 주택담보대출 금리는 4.17%로 여전히 높은 가산금리가 적용되고 있음. 금융당국이 반복적으로 시중은행을 대상으로 가산금리 인하를 요구하고 있는 상황이므로 대출금리는 앞으로 완만한 하락세를 이어갈 것으로 예상됨. 이러한 금리 환경의 개선은 주택 구매 여력을 높이는 긍정적 요인으로 작용할 수는 있으나, 실제 체감 속도는 아직 미미한 수준에 그침
- (주택가격전망 및 소비자심리지수) 주택시장에 대한 소비자 심리와 가격 전망은 엇갈리는 모습을 보이고 있음. 국토연구원이 발표한 '25년 4월 소비자심리지수는 104.7로, 전월 108.4에 비해 약 3.7포인트 하락하며 단기적 주택시장에 대해서는 소비자 들이 신중한 태도를 보임. 반면, 한국은행의 6개월 후 주택가격전망 CSI는 3월 105에서 4월 108로 상승해 중장기적으로는 여전히 주택가격 상승에 대한 기대가 견조한 것으로 나타남
- 이러한 상반된 심리 현상은 투자자와 실수요자 간 인식 차이뿐 아니라, 금리 변동성 및 정책 방향에 대한 불확실성이 복합적으로 작용한 결과로 해석할 수 있음. 투자자는 중장기 자산 가치 상승에 대한 기대를 유지하는 반면, 실수요자는 단기적 금리 부담과 시장 변동성에 따른 신중한 태도를 견지하는 양상으로 해석될 수 있음
- 이로 인해 주택시장 내 단기적 심리 위축과 중장기 가격 기대가 병존하는 상황이며, 이는 향후 주택시장 가격 변동성 확대의 주요 변수로 작용할 수 있으므로 면밀한 정책 대응과 시장 모니터링이 요구되는 상황임

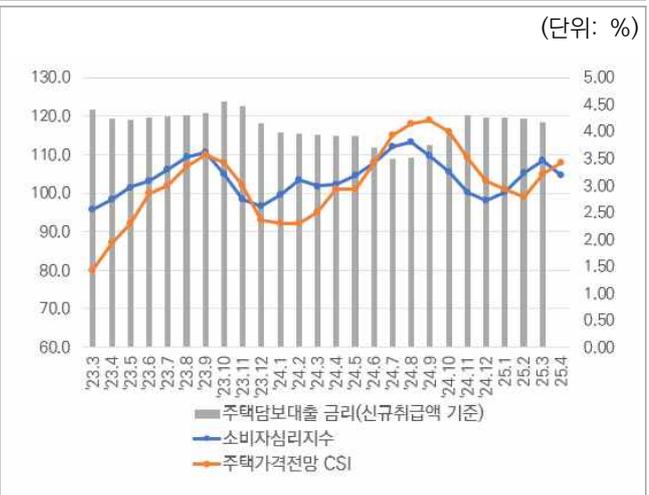
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

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

주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 국토연구원

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

주택정책 동향

‘주택 임대차계약 신고제’ 과태료 제도 기간 5월 31일 종료

‘주택 임대차 신고제’, 5월 31일 제도 기간 종료..., 6월부터 과태료 부과 본격화

- ‘주택 임대차계약 신고제’는 임대차 시장의 실거래 정보를 투명하게 공개하고, 임대인과 임차인 간 정보 비대칭을 해소하기 위한 목적으로 2020년 8월 도입되어, 2021년 6월부터 본격 시행되어온 제도임

- 그동안 정부는 제도 초기의 국민 부담과 행정 여건 등을 감안하여 4년간(2021.6.1.~2025.5.31.) 과태료를 부과하지 않는 계도기간을 운영해왔으나, 국토교통부는 이 계도 기간을 2025년 5월 31일자로 종료한다고 밝히고, 6월 1일부터는 본격적으로 과태료를 부과할 예정이라고 발표함. 또한, 계도 기간 종료와 함께 과태료 부과 기준도 완화하여 관련 시행령 개정을 완료하였으며, 이에 따라 6월부터는 주택 임대차계약 체결 시 반드시 신고를 이행하여야 함
- 신고는 임대인과 임차인이 공동으로 해야 하나, 일방이 서명된 계약서를 제출하는 경우에도 공동 신고로 간주되며, 신고 대상 지역은 경기도 외 도(道) 관할 군 지역을 제외한 전국이며, 보증금 6천만 원 또는 월차임 30만 원을 초과하는 임대차 계약은 모두 신고 대상에 해당함

주택 임대차계약 신고의무 위반시 과태료 기준

계약금액	신고하지 않은 기간					거짓 신고
	3개월 이하	6개월 이하	1년 이하	2년 이하	2년 초과	
1억원 미만	2만원	4만원	6만원	8만원	10만원	100만원
1~3억원	3만원	8만원	10만원	13만원	15만원	
3~5억원	4만원	12만원	16만원	20만원	25만원	
5억원 이상	5만원	15만원	20만원	25만원	30만원	

* 자료 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 [별표 3]

금융감독원, 「부동산 PF 정리·재구조화」 경과 발표 ('25.5.21)

■ 금융감독원, 부동산 PF 정리·재구조화 경과 발표… 전체 52.7% 처리 전망

- '25년 5월 21일, 금융감독원은 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실자산에 대한 정리·재구조화 경과를 발표하며, 오는 6월까지 전체 PF의 절반 이상이 정리될 예정이라고 밝힘
- 금융감독원에 따르면, 쉐 금융권의 부동산 PF는 총 23.9조 원으로 집계되었으며, 지난 1년간 금융당국과 업계가 건전성 회복을 위해 노력한 결과, 올해 3월 말까지 9.1조 원(전체의 38.1%)에 대한 정리(6.5조 원) 또는 재구조화(2.6조 원)를 이미 완료하였다고 밝힘. 또한, 4~6월 중 3.5조 원이 추가로 정리될 예정이라고 밝히며, 이에 따라 총 12.6조 원의 부동산PF가 정리 및 재구조화(52.7%)될 것이라고 발표함

금융감독원 부동산PF 정리·재구조화 추진 실적

(단위: 조원)

구분	정리·재구조화 대상 (1차+2차 평가)	정상화 실적						미완료 예상 ('25.6월말)
		'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	[소계]	'25.2Q	[합계]	
정리	15.3	1.5	2.9	2.1	[6.5]	2.7	[9.2]	6.1
재구조화	8.6	1.6	0.5	0.5	[2.6]	0.8	[3.4]	5.2
합계	23.9	3.1	3.4	2.6	[9.1]	3.5	[12.6]	11.3

업권별 정리·재구조화 현황

(단위: 조원)

구분	증권	저축	은행	여전	보험	상호 등	전체
유의·부실우려 사업장 (1차+2차)	3.8	4.5	0.4	2.8	0.8	11.6	23.9
정리·재구조화 실적 ('25.3월 말)	1.4	1.9	0.2	1.1	0.3	4.2	9.1
'25.2Q 정리·재구조화 예정	0.5	1.7	0.1	0.4	0.0	0.7	3.5
미완료잔액 ('25.6월 말, 예상)	1.9	0.9	0.1	1.3	0.5	6.7	11.3

* 자료 : 금융감독원 보도자료, 「쉐금융권 부동산PF 정리·재구조화 경과 및 그간의 실적」 (2025.5.21.)