

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

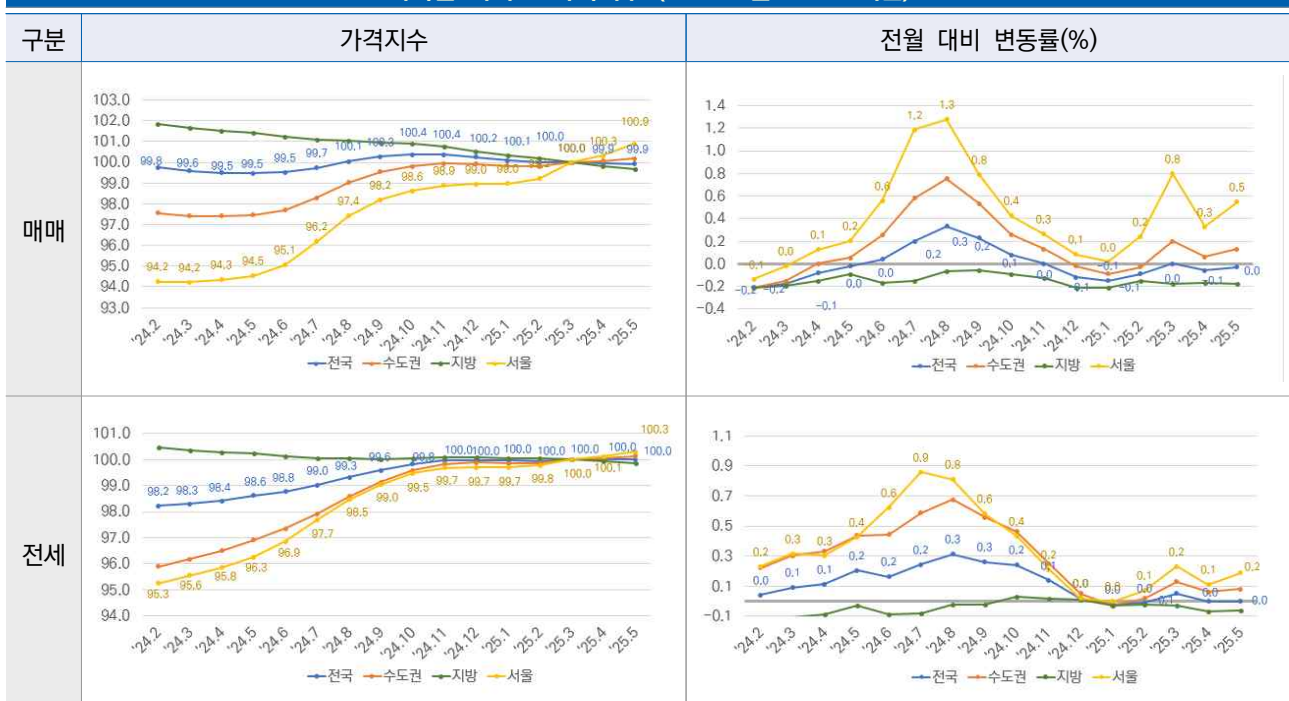
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 서울 중심의 상승세 지속... 매매·전세가격지수 모두 점진적 상승 흐름

- (아파트 매매가격) '25년 5월 기준 전국 아파트 매매가격지수는 99.9를 기록하며, 전월과 동일한 수준에서 보합세를 유지함
- 서울의 경우, 올해 들어 뚜렷한 상승세를 이어가며 전국과 차별화된 흐름을 보이고 있음
- 서울 아파트 매매가격지수는 1월 99.0 → 2월 99.2 → 3월 100.0 → 4월 100.3 → 5월 100.9로 매월 상승세를 지속하였으며, 5월에는 전월 대비 0.5% 상승하면서 상승 폭이 확대되는 흐름을 보임
- 이 같은 상승세의 주요 배경으로는 '25년 3월 서울시의 토지거래허가구역 해제 및 재지정 이슈가 가장 큰 요인으로 작용한 것으로 판단됨. 토지거래허가구역 해제 직후, 주택가격이 빠르게 반등하는 상황을 경험한 수요자들은 규제 완화가 실질적인 가격 상승으로 직결될 수 있다는 인식을 갖게 되었으며, 이는 결과적으로 실수요층의 조기 진입을 유도하는 계기가 됨
- 또한, 5월 당시는 정권 교체 가능성이 본격적으로 거론되던 시기였던 만큼, 과거 정권 전환기와 주택가격 상승이 동시에 나타났던 경험이 시장 심리에 일정 부분 반영되었고, 이는 서울을 중심으로 한 매수세 강화를 뒷받침하는 요인으로 작용한 것으로 보임

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100기준)



자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 주택매매 거래량은 소폭 감소했지만 여전히 활발… 서울 중심의 거래 집중 지속

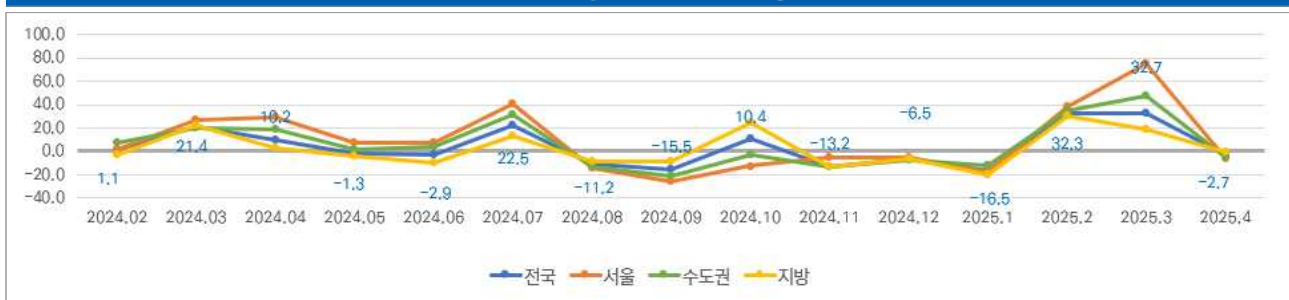
- (주택매매거래) '25년 4월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 65,421건으로 전월 대비 2.7% 감소하였으나, 이는 '24년 월평균 거래량인 약 53,000건을 크게 상회하는 수준으로서 절대적인 거래 규모 측면에서는 여전히 활발한 시장 흐름이 이어지고 있음
- 지역별로는 전월대비 주택매매거래 건수가 ▲서울 -6.5%, ▲수도권 -4.9%, ▲지방 -0.3%씩 각각 하락하였으나, 이 역시 전월의 이례적으로 높은 거래 수준에 따른 기저효과로 해석할 수 있으며, 현재의 거래 수준은 여전히 시장 평균치를 상회함
- 서울의 '25년 4월 거래 건수는 12,017건으로 집계되었으며, 이는 '24년 평균 거래량(약 7,100건) 대비 약 70% 이상 높은 수준임. 이는 최근의 서울 아파트 매매가격 상승세와 맞물려 시장에 대한 매수 움직임이 거래 증가로 이어진 결과로 볼 수 있음
- (서울 행정구역별 주택매매거래 비중) 서울 내 행정구역별 주택매매거래 비중을 살펴보면, 가장 높은 비중을 차지한 지역은 송파구로 전체의 9.7%를 기록함. 이는 잠실권을 중심으로 한 고가 재건축 단지들의 가격 회복세와 대기수요 유입이 복합적으로 작용한 결과로 해석됨

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

서울 행정구역별 주택매매거래 비중

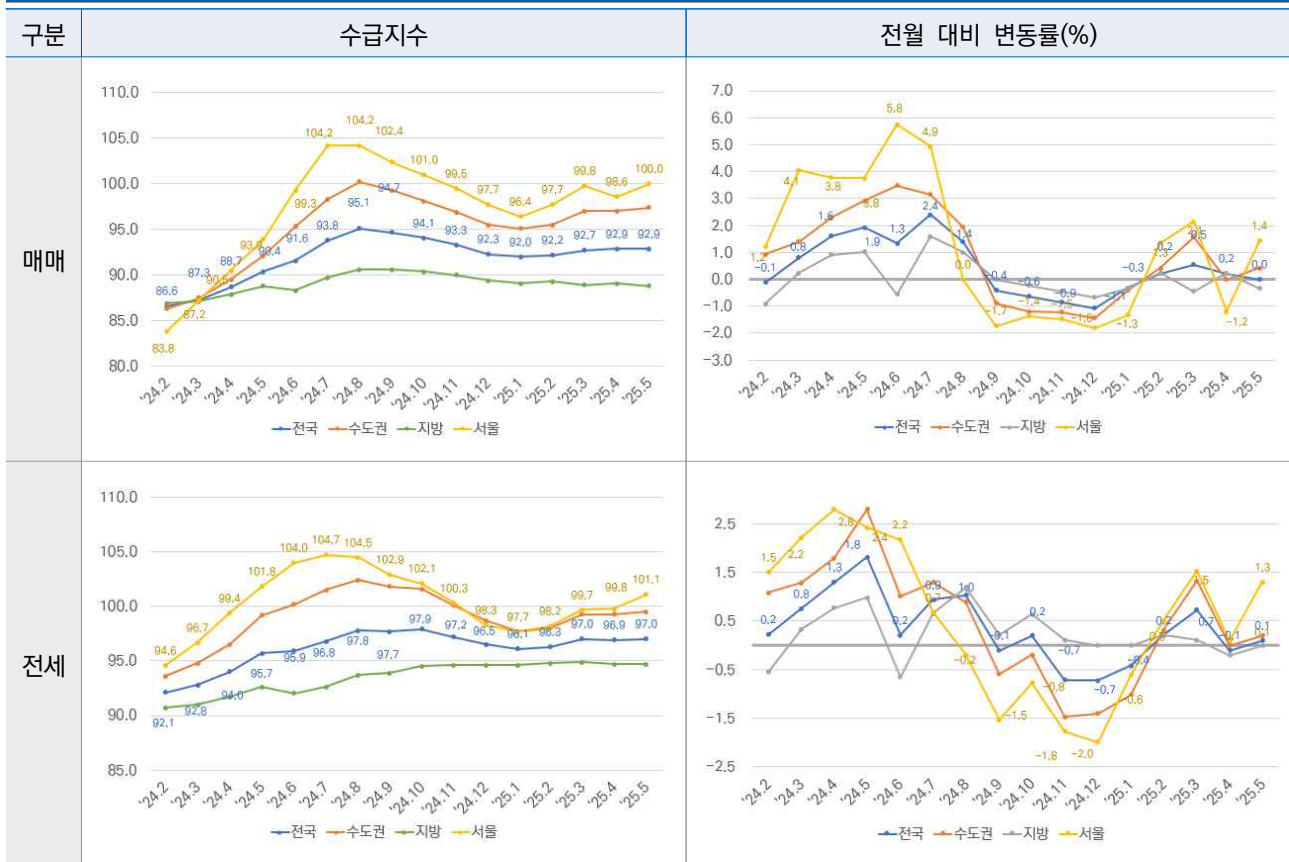


자료 : 통계청, 한국부동산원

수급지수 동향 서울, 매매·전세 모두 수급지수 균형 회복… 시장 회복세 가시화

- **(아파트 매매수급)** '25년 5월 기준, 전국 아파트 매매수급지수는 92.9를 기록하며 전월과 유사한 수준에서 보합세를 유지하였으며, 이에 따라 전국은 여전히 수급 균형선인 100을 하회하고 있어 전국적으로는 공급이 수요를 소폭 초과하는 상태가 지속됨
- 반면, 서울의 아파트 매매수급지수는 100.0을 기록하며, 오랜 기간 이어졌던 매수자 우위 시장에서 수요와 공급이 균형을 이루는 국면으로 전환된 것으로 나타남. 이는 '24년 10월 이후 처음으로 지수가 100선을 회복한 것으로서 당시 101.1을 기록한 이후 12월에는 97.7까지 하락하며 하향 흐름을 보였던 점을 고려할 때, 향후 강세시장으로의 진입 가능성을 가늠할 수 있는 초기 시그널로서의 의미 있는 전환점으로 해석할 수 있음
- 다만, '25년 6월 27일 금융위원회가 발표한 「가계부채 관리 강화 방안」은 수도권을 중심으로 한 주택담보대출 규제 강화를 주요 내용으로 포함하고 있어 규제가 지속될 때까지는 매수세 위축 요인으로 작용할 가능성이 높음. 이에 따라, 향후 수급 흐름의 방향성에 대해서는 추가적인 모니터링이 필요함
- **(아파트 전세수급)** 서울 아파트 전세수급지수 또한 매매시장과 유사한 흐름을 보임. '25년 4월 기준 전세수급지수는 101.1로, 전월(99.8) 대비 상승하며 기준선인 100을 상회함

지역별 아파트 수급지수



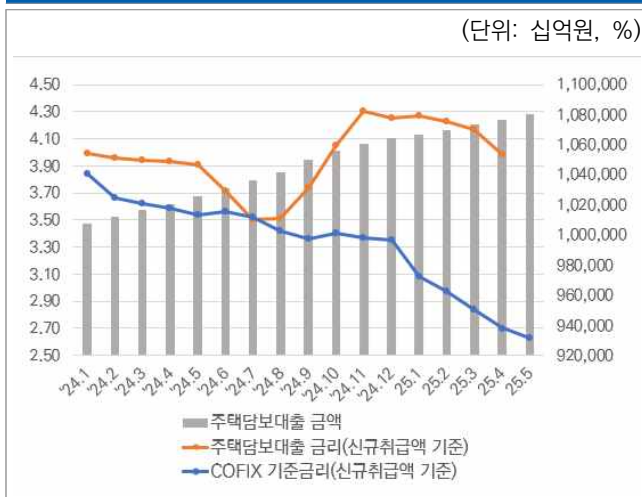
자료 : 통계청, 한국부동산원

거시경제여건 7월 예정된 3단계 스트레스 DSR 대출 규제 앞두고 사전 수요 증가

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '25년 4월 기준, 주택담보대출 규모는 약 1,080조 원으로 전월 대비 0.4% 증가하며 안정적인 증가 흐름을 유지하고 있음

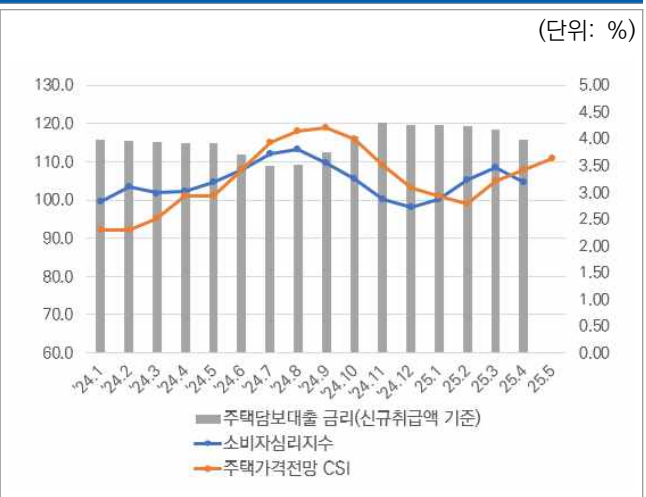
- 이는 '24년 월평균 증감률인 약 0.5%와 유사한 수준으로서 오는 7월부터 예정된 스트레스 DSR 3단계 도입 등 대출 규제 강화를 앞두고 수요자들이 사전 대출 실행에 나선 영향이 반영된 것으로 해석됨
- 그러나 '25년 6월 27일 금융위원회가 발표한 「가계부채 관리 강화 방안」에 따르면, 수도권 및 규제지역을 중심으로 주택담보 대출 여신한도 제한, 만기 단축, 전입의무 강화, 전세대출 보증비용 축소 등 강도 높은 조치가 시행될 예정이므로 하반기 이후 대출 증가세는 제한되거나 감소 전환될 가능성이 높을 것으로 예상됨
- **(주택가격전망 및 소비자심리지수)** '25년 4월 기준, 국토연구원이 발표한 부동산 소비자심리지수는 104.7을 기록하며 전월 대비 소폭 하락세를 보인 반면, 한국은행의 주택가격전망 소비자동향지수(CSI)는 111로 여전히 높은 수준을 유지하고 있음
- 이처럼 소비자심리지수와 주택가격전망지수가 서로 다른 흐름을 나타내는 것은 단기적 불확실성에 대한 우려와 중장기적인 가격 상승 기대감이 시장 내에 동시에 존재하고 있음을 보여주는 결과로 해석할 수 있음

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 국토연구원

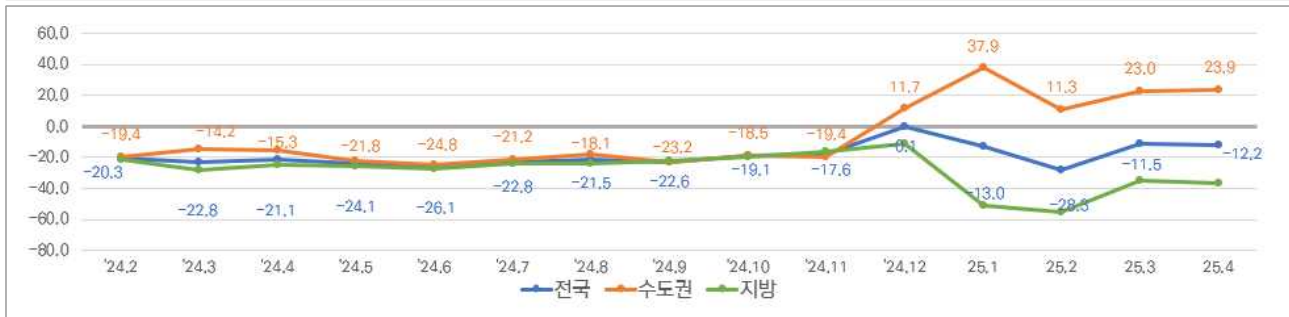
주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

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

주택공급 동향 공급 실적 부진 지속… 미분양 주택은 정책 개입에도 실효성에는 한계

- **(주택 인허가·착공 실적)** '25년 4월 누계 기준, 전국 주택 인허가 실적은 90,014호로 전년 동월 대비 12.2% 감소하며 전반적인 공급 부진이 지속되고 있음. 특히 '25년 4월 월계 기준 착공 실적은 25,044호로, 전년 동월 대비 약 42.9% 감소한 수치를 기록하면서 공급의 실제 실행력에도 제약이 나타나고 있는 상황임
- 이러한 흐름은 주택 공급 확대를 주요 공약으로 내세운 새정부의 정책 이행 측면에서도 우려 요인으로 평가되므로 향후 공약 실현을 위한 기반 확보를 위해서는 인허가 및 착공 단계의 실질적 회복이 필요한 시점이라고 판단됨
- **(미분양주택)** '25년 4월 기준, 전국 미분양 주택 수는 67,793호로 전월 대비 소폭 감소하였으나 여전히 높은 수준을 유지하고 있음. 지방 중소도시를 중심으로 한 미분양 적체가 해소되지 않고 있는 점은 공급 측면의 부담 요인으로 지속 작용하고 있으며, 이는 건설업계의 사업 추진 여건을 제약하는 위험 요인으로도 볼 수 있음
- 정부는 이에 대응해 '25년 6월 19일 발표한 「2025년 제2회 추가경정예산안」을 통해 미분양주택 매입 정책을 공식화한 바 있음 해당 방안은 '28년까지 준공 전 미분양주택 1만 호를 환매조건부로 매입하고, 총 3,000억 원의 재정을 투입한다는 내용임
- 그러나 이를 단순 환산할 경우 연간 매입 물량은 약 3,300호 수준으로, 현재 미분양 규모(약 7만 호)에 비해 매우 제한적인 수준임. 따라서 이번 조치는 정책적 개입의 시그널을 보여주는 데는 일정 의미가 있으나, 실질적인 미분양 해소 효과는 제한적일 것으로 판단됨

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

주택정책 동향

기획재정부, 「새정부 추가경정예산(안)」 발표('25.6. 19)

■ 추경 예산안은 총 30.5조원 규모이며, 이 중 '건설경기 활성화'를 위해 2.7조원 예산 투입

- 6월 19일, 정부가 국무회의를 통해 ① 경기 진작과 ② 민생 안정을 위한 '2025년 제2회 추가경정예산(안)'을 의결함
- 이번 추경예산(안)은 총 30.5조원 규모로 ① 소비·투자 촉진 등 '경기 진작'을 위해 15.2조원, ② 소상공인·취약계층 지원 등 '민생 안정'을 위해 5.9조원, ③ 세입 경정에 10.3조원이 각각 편성됨

- 이 중 건설·부동산 분야와 관련된 주요 항목은 '경기 진작' 내 '건설경기 활성화' 부문으로 총 2.7조 원의 예산이 편성됨
- 특히 주택 분야와 관련해서는 지방 건설사의 유동성 위기 완화를 위해 '28년까지 준공 전 미분양주택 1만 호를 3,000억 원 규모로 환매조건부 매입하겠다는 계획이 포함되었음
- 환매조건부 매입은 분양가의 50% 수준으로 선매입한 뒤, 준공 후에는 매입가에 이자 비용을 더한 금액으로 건설사가 환매하도록 하는 방식으로 운영될 예정임

2025년 제2회 추가경정예산(안) 주요 내용

기본방향: ❶ 경기진작과 ❷ 민생안정 등에 중점 투자하여 어려운 경기·민생 여건의 조속한 회복 도모

경기 진작	소비여력 보강	11.3조원
	건설경기 활성화	2.7조원
	신산업 분야 투자 촉진	1.2조원
	합계	15.2조원
민생 안정	소상공인 재기 지원	1.4조원
	고용안전망 강화	1.6조원
	취약계층·물가안정 지원	0.7조원
	지방재정 보강 등	1.3조원
세입 경정	금년 예산의 차질없는 집행으로 경기대응 투자여력 확보	10.3조원

* 자료 : 기획재정부 보도자료, 「새정부 추가경정예산(안)」 (2025.6.19.)

금융위원회, 「가계부채 관리 강화 방안」 발표 (25.6.27)

■ 금융위원회는 「긴급 가계부채 점검회의」를 개최하고, 후속조치로 「가계부채 관리 강화 방안」 발표

- '25년 6월 27일, 금융위원회는 최근 수도권 지역 부동산시장에서 주택담보대출을 중심으로 가계대출 증가세가 확대되고 있다는 점에 대해 우려를 표하며 이에 대응하기 위한 「가계부채 관리 강화 방안」을 발표함
- 이번 방안의 세부 시행내용은 총 4가지로 ❶ 가계대출 총량관리 강화, ❷ 은행권 자율관리조치 전 금융권 확대 시행, ❸ 주택구입 목적 주택담보대출 여신한도 제한, ❹ LTV 등 규제 강화가 포함되어 있으며, 전반적으로 강도 높은 대출규제가 담겼다는 평가가 다수임

가계부채 관리 강화 방안 세부 시행방안 주요 내용

구분	세부 시행방안
❶ 가계대출 총량관리 강화	- 전 금융권의 가계대출 총량 목표 금년 하반기부터 당초 계획 대비 50% 수준으로 감축 - 정책대출 연간 공급계획 대비 25% 감축
❷ 은행권 자율관리조치를 전 금융권으로 확대 시행	- 수도권·규제지역 내에서 다주택자는 주택담보대출 금지 - 보유주택을 담보로 한 생활안정자금 목적 주택담보대출 한도 최대 1억 원으로 제한 - 수도권·규제지역 내 주택담보대출 만기를 30년 이내로 제한 - 수도권·규제지역 내 소유권 이전 조건부 전세대출 금지
❸ 주택구입목적 주택담보대출 여신한도 제한	수도권·규제지역 내 주택담보대출 최대 6억 원으로 제한
❹ LTV 등 규제 강화	- 수도권·규제지역 내 생애 최초 주택구입 목적 주택담보대출 LTV 70%로 강화 - 디딤돌(구입)·버팀목(전세) 대출은 대출 최대 한도를 대상별로 축소 조정 - 수도권·규제지역 내 주택구입시 6개월 이내 전입의무(주담대 받았을 경우) - 수도권·규제지역 내 전세대출 보증비율 강화

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「가계부채 관리 강화 발표」 (2025.6.27.)