

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

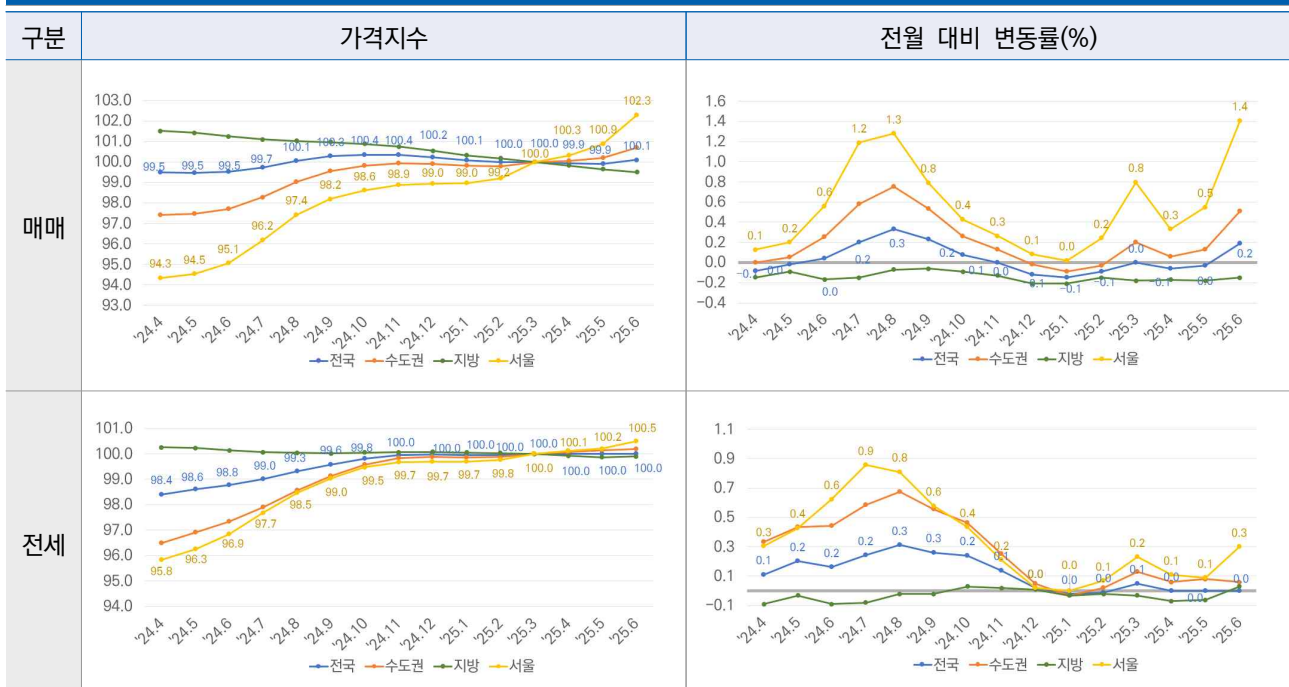
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 6월까지 아파트 매매가격지수 상승 지속..., 6.27 대책 이후에는 상승폭 둔화

- (아파트 매매가격) '25년 6월 기준, 전국 아파트 매매가격지수는 100.1을 기록하였으며, 이는 전월 대비 0.2% 상승한 수치로서 이전까지 보합세였던 흐름을 벗어나 소폭 상승 국면으로 전환된 것으로 나타남. 지역별로는 수도권과 서울이 각각 0.5%와 1.4% 상승하며 뚜렷한 오름세를 보인 반면, 지방은 99.7에서 99.5로 하락하여 전월 대비 0.2% 감소함에 따라 지역 간 온도차가 명확하게 나타남
- 최근 주택시장에서 가장 주목받는 이슈는 지난 6월 27일에 정부가 발표한 「가계부채 관리 강화 방안」(이하 '6.27대책')임
- 그러나 현재 '주택시장 동향'에서 활용하고 있는 한국부동산원의 '월간' 매매가격지수는 6월 기준이 최신 자료이기 때문에 해당 지수에는 6.27 대책의 효과가 아직 반영되지 않은 상황임. 이에 따라 6.27 대책의 실질적인 영향은 향후 7월 지표 공표 이후에 보다 명확히 확인할 수 있을 것으로 사료됨. 다만, 같은 기관에서 발표하는 '주간' 아파트 매매가격지수를 살펴보면, 6.27대책 발표 직전 주간의 서울 아파트 가격은 0.43% 상승했으나, 7월 셋째 주에는 0.16% 상승에 그치며 상승 폭이 점차 둔화되는 흐름이 확인됨

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100기준)



자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 두 달 연속 주택매매거래 감소세… 그럼에도 절대 거래량은 여전히 견조한 수준

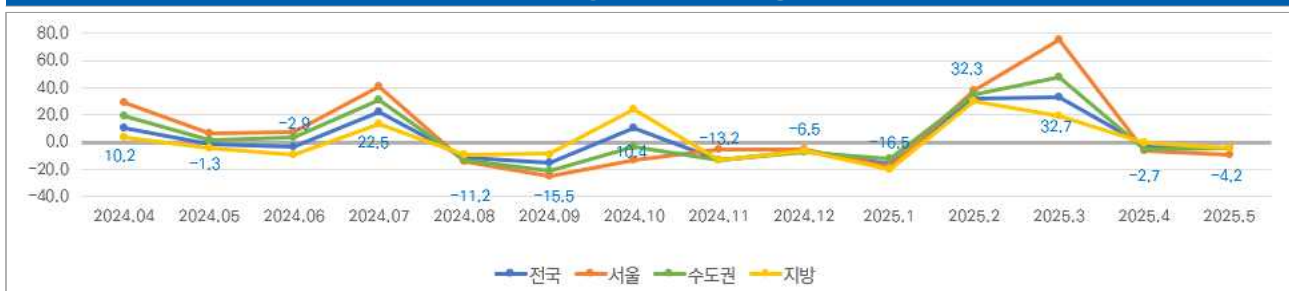
- (주택매매거래) '25년 5월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 62,703건으로 집계되었으며, 이는 전월 대비 약 4.2% 감소한 수치임. 앞선 4월에도 매매거래건수가 약 2.7% 감소한 바 있어 두 달 연속 거래량이 줄어든 모습임. 다만, 여전히 약 6만 건을 상회하는 수준의 거래량이 유지되고 있다는 점에서 시장 자체의 활력은 유지되고 있는 상황으로 볼 수 있음
- 지역별로 살펴보면, 서울은 전월 대비 9.6% 감소하여 가장 큰 폭의 거래 감소가 나타났으며, 수도권과 지방도 각각 4.3%, 4.0% 감소함. 서울의 경우, '25년 5월 주택매매거래 건수는 10,865건으로 전월 12,017건에 비해 감소하기는 하였으나, 여전히 '24년 서울의 월평균 거래 건수인 약 7,785건을 크게 상회하는 수준을 유지함. 이는 전체적인 거래량 조정 흐름 속에서도 서울을 중심으로 한 거래 활동은 여전히 견조하게 유지되고 있으며, 가격 상승세와 맞물려 매수심리가 일정 부분 유지되고 있는 것으로 볼 수 있음
- (유형별 주택거래) '25년 5월 기준, 주택 유형별 전체 거래건수는 88,685호로 나타났으며, 이는 '24년 월평균 거래 건수인 약 8.6만 건과 유사한 수준으로 전반적인 주택거래는 보합세를 유지하고 있는 것으로 나타남. 거래 유형별로는 아파트가 전체 거래의 80.4%를 차지하며, 단독주택이나 다가구주택에 비해 아파트에 대한 수요와 거래 집중 현상이 지속되고 있음

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

유형별(아파트-비아파트) 주택거래 현황



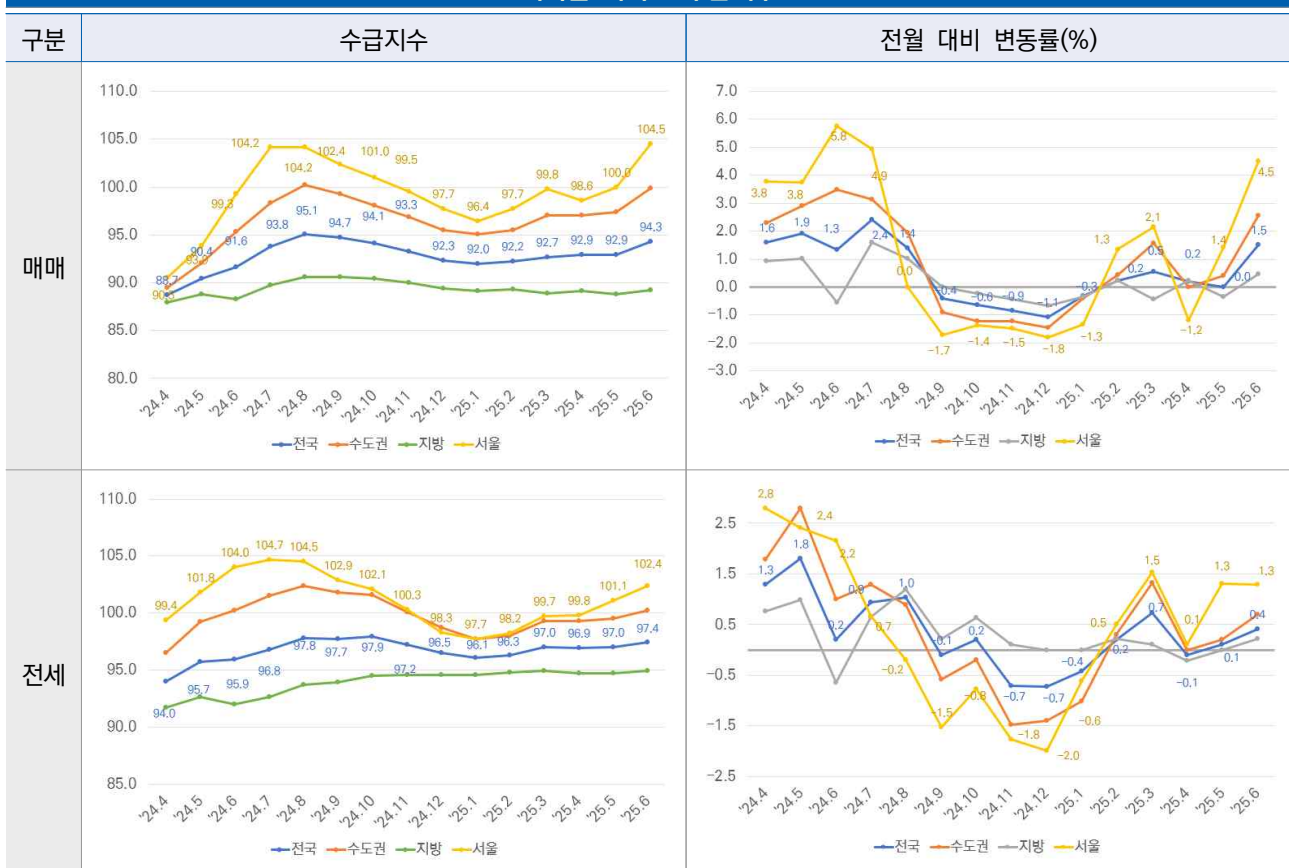
자료 : 통계청, 한국부동산원

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

수급지수 동향 스트레스 DSR 시행 전 ‘막차 수요’ 유입… 서울 중심으로 매매·전세수급지수 모두 상승

- (아파트 매매수급) '25년 6월 기준, 전국 아파트 매매수급지수는 94.3을 기록하며 전월 대비 상승하였고, 이에 따라 수요와 공급이 균형을 이루는 기준선인 100에 점차 근접하는 흐름을 보임. 지역별로는 전국, 수도권, 지방, 서울 모두 수급지수가 전월 대비 상승하였으며, 각각 1.5%, 2.6%, 0.4%, 4.5%의 상승률을 기록함. 특히 서울은 전월 100.0에서 104.5로 상승하며 수요 우위 국면이 뚜렷하게 강화된 것으로 나타남
- 이러한 흐름은 7월부터 시행 예정인 스트레스 DSR 3단계 도입을 앞두고, 규제 적용 이전에 대출을 실행하려는 이른바 ‘막차 수요’가 시장에 유입된 영향으로 해석됨. 다만, 6월 말 발표된 금융위원회의 「가계부채 관리 강화 방안」(이른바 6.27 대책)은 공표 시점상 이번 지표에 실질적인 영향이 반영되기 어려운 상황임
- 따라서, 6월 수급지수는 스트레스 DSR 규제 시행 전 수요가 집중된 결과로 볼 수 있으며, 6.27 대책의 효과를 정확히 평가하기 위해서는 7월 이후 지수가 발표된 이후에 판단이 가능할 것으로 사료됨
- (아파트 전세수급) '25년 6월 기준, 전국 아파트 전세수급지수는 97.4를 기록하며 전월 97.0 대비 소폭 상승함. 이는 최근 매매가격이 일정 수준 상승 흐름을 보이면서 전세 시장에도 간접적인 영향을 미친 것으로 해석되며, 전국 전세 시장도 수요와 공급이 균형을 이루는 기준선인 100에 점차 근접하는 모습을 나타냄
- 수도권의 경우, 전월까지는 전세수급지수가 99.5로 공급이 수요를 다소 상회하는 국면이었으나, 6월에는 100.2를 기록하며 기준선인 100을 넘어섬. 이는 전세 시장에서 수요가 공급을 초과하기 시작했다는 의미로서 이번 달을 기점으로 수도권 전세시장이 수요 우위 국면으로 전환되었음을 의미함
- 서울은 전월에 이어 기준선 상회 흐름이 이어지며 수급지수는 102.4를 기록함. 이는 국지적인 전세 수요 집중과 신규 입주물량 부족 등이 복합적으로 작용한 결과로, 서울을 중심으로 전세 시장이 점진적인 강세 국면으로 진입하고 있는 것으로 풀이됨

지역별 아파트 수급지수

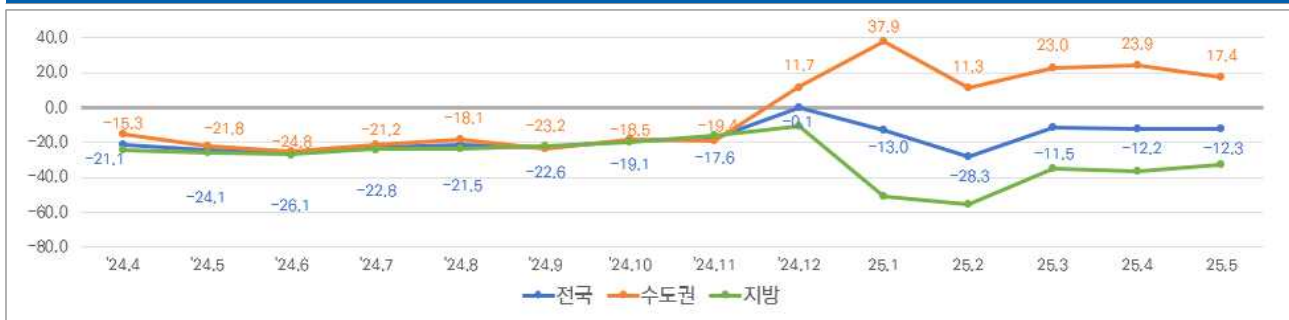


자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 주택공급 지표 반등세 미미..., 공급 정상화 불확실성은 여전

- **(주택 인허가 실적)** '25년 4월 누계 기준, 전국 주택 인허가 실적은 110,438호로 집계됨. 최근 인허가 실적이 점진적으로 회복되는 모습을 보이고는 있으나, 전년 동월 대비로는 여전히 12.3% 감소한 수준으로 주택공급 부진이 지속되고 있음
- 지역별로는 수도권이 전년 동월 누계 대비 17.4% 증가하며 점진적인 회복세를 보인 반면, 지방은 32.7% 감소하며 뚜렷한 위축세를 나타냄. 이에 따라 수도권 중심의 실적 개선에도 불구하고, 지방의 급감세가 전체 인허가 실적 회복에 제약 요인으로 작용함
- **(주택 착공 실적)** 주택 착공 실적은 월 단위로 집계되며, '25년 5월 기준 전국 착공 물량은 15,211호로 나타남. 이는 전년 동월 대비 약 12.3% 감소한 수치로, 인허가 실적과 마찬가지로 공급 부진이 지속되고 있음을 시사함. 특히 수도권 역시 전년 동월 대비 9.3% 감소한 것으로 나타나, 공급 선행 지표인 착공 실적이 전국적으로 위축된 흐름을 이어가고 있는 것으로 나타남
- **(미분양주택)** '25년 5월 기준, 전국 미분양 주택 수는 66,678호로 집계됨. 올해 들어 미분양 물량은 매월 소폭씩 감소하는 추세를 보이고 있으나, 여전히 절대적인 수준에서는 높은 물량이 유지되고 있음. 수도권 미분양 주택은 15,306호로, 전국 미분양 주택의 약 23.0%를 차지하고 있음. 이는 지방보다 상대적으로 안정적인 시장 구조를 갖춘 수도권에서도 일정 부분 미분양 적체가 이어지고 있음을 보여주며, 수급 불균형이 지역을 가리지 않고 나타나고 있는 점을 시사함
- 준공 후 미분양 주택은 '25년 6월 기준 27,013호로, 전월 대비 약 2.2% 증가한 것으로 나타남. 이는 최근 강화된 대출 규제 기조로 인해 수요자의 자금 여력이 위축되면서, 고분양가이거나 입지 경쟁력이 낮은 단지를 중심으로 일반 미분양은 물론, 준공 이후에도 분양이 이뤄지지 않는 사례가 증가하고 있는 흐름으로 해석됨
- 특히 준공 이후에도 해소되지 않는 미분양이 지속적으로 누적되고 있는 현상은 단순한 일시적 수요 위축을 넘어 시장 내 수요와 공급 간 구조적 불균형이 여전히 해소되지 않았음을 시사함. 이러한 상황은 향후 분양시장 전반의 흐름뿐만 아니라 건설사의 공급 전략 및 사업 계획에도 중대한 영향을 미칠 수 있는 변수로 작용할 수 있음. 따라서, 현재의 미분양 누적 현상은 단순한 시장 조정 국면으로 보기보다는 정책적 대응이 필요한 구조적 문제로 인식할 필요가 있으며, 정부 차원의 선제적이고 정밀한 대응이 요구되는 시점임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

전국 미분양주택 현황

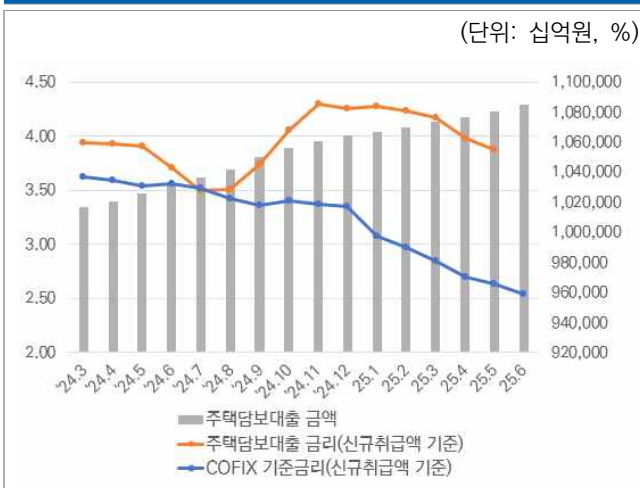


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 6.27 대책 전후로 엇갈리는 주택시장 심리..., 대출 규모는 소폭 증가·가격 전망은 급변

- (주택담보대출 규모 및 금리) '25년 5월 기준, 주택담보대출 잔액은 약 1,084조 원으로 집계되었으며, 이는 전월 대비 약 0.5% 증가한 수치임. 해당 수치는 6.27 대책 발표 이전 시점의 자료로 6.27 대책의 효과를 실제로 평가하기 위해서는 향후 공표될 7월 대출 데이터를 추가적으로 모니터링할 필요가 있음
- 특히 대출 규제의 강도가 높아진 만큼, 향후 대출 증가세는 다소 꺾일 가능성이 클 것으로 전망됨
- 주택담보대출 금리도 완만한 하향 흐름을 이어가는 중으로 '25년 5월 기준 COFIX 신규 기준금리는 2.54%를 기록하였으며, 신규 취급액 기준 주택담보대출 금리도 3.98%에서 3.87%로 소폭 하락함
- (주택가격전망 및 소비자심리지수) 국토연구원이 발표한 주택시장 소비자심리지수는 '25년 5월 107.0, 6월 115.0으로 연이어 상승하며, 시장의 기대심리가 강화되고 있었음을 보여줌. 이는 6월까지의 여전히 가격 상승 기대감이 우세했던 것으로 해석할 수 있음. 그러나 한국은행의 주택가격전망 소비자동향지수(CSI)는 4월 108에서 5월 111, 6월 120으로 급등하다가 6.27 대책이 발표된 이후인 7월에는 109로 급락함
- 이는 정책 발표 직전까지 누적되었던 가격 상승 기대가 강력한 규제 신호에 따라 급격히 위축된 것으로 보이며, 단기간 내 시장 심리가 크게 변화했음을 시사함

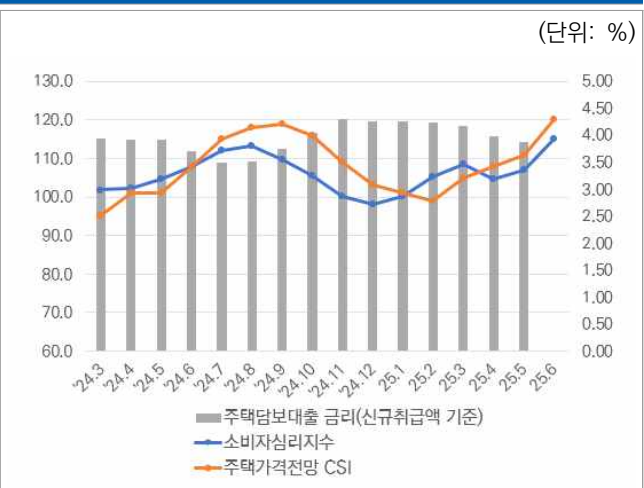
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



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

「가계부채 관리 강화 방안(6.27 대책)」 발표 이후 후속 조치 관련 동향

■ 6.27 대책 시행 이후, 7월 한 달간 금융당국은 지속적인 점검회의를 통해 이행 상황 집중 모니터링

- '25년 6월 27일 발표된 「가계부채 관리 강화 방안」(이하 '6.27 대책')은 '대출 규제의 강도'와 '적용 시기의 신속성' 측면에서 부동산 시장에 적지 않은 영향을 미친 고강도 조치로 평가됨
- 특히 대책은 발표 다음 날인 6월 28일부터 즉시 시행되었으며, 이에 따라 금융당국은 시장 충격을 최소화하고 정책 이행의 실효성을 높이기 위해 7월 한 달 동안 총 3차례에 걸쳐 점검 회의를 개최함
- 이는 단순히 정책을 발표하는 데 그치지 않고, 실제 시장 반응과 제도 운영 과정에서 발생할 수 있는 부작용을 면밀히 점검하려는 금융당국의 적극적인 정책 이행 의지를 보여주는 것으로, 관리 역량 측면에서도 긍정적으로 평가됨
- 또한, 법인·개인사업자 대출 등을 통한 우회 차입이나 불법 자금 활용 등 제도 사각지대에 대한 점검도 병행하고 있어, 정책의 실효성과 지속 가능성을 높이기 위한 후속 관리가 체계적으로 이뤄지고 있는 상황이라고 보여짐

금융위원회 「가계부채 관리 강화 방안」 세부 시행방안 주요 내용

구분	내용
① 가계대출 안정화	■ 금융권 자체대출 당초 계획 대비 50% 수준 감축 ■ 정책대출은 연간 공급 계획 대비 25% 감축 ■ 신용대출 한도를 차주별 연소득 이내로 제한 ■ 디딤돌(구입)·버팀목(전세) 대출 최대한도 대상별 축소
② 다주택자 및 투기수요 억제	■ 다주택자의 수도권·규제지역 추가 주택담보대출 금지 (LTV=0%) ■ 주택구입목적 주택담보대출 한도 6억원으로 제한(고가주택에 과도한 대출 활용 금지) ■ 전세보증금 활용 주택매매 금지(갭투자 차단) ■ 신용대출을 활용한 주택 구입 금지
③ 생애최초 대상 대출비율 및 전입요건 강화	■ 수도권·규제지역 내 생애 최초 주택 대출 LTV 80% → 70%로 축소 ■ 수도권·규제지역 내 주택구입 시, 6개월 이내 전입신고 의무
④ 주택담보대출 조건 강화	■ 수도권·규제지역 주담대 만기 30년 이내 제한(DSR 우회 차단) ■ 수도권·규제지역 내 생활안정자금 목적 주담대 한도 1억원 제한 ■ 수도권·규제지역 내 전세대출 보증비율 90% → 80%로 축소

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

** 주: 보도자료를 저자가 개인적으로 요약·정리한 것이며, 실제 보도자료에서 분류한 카테고리 등과는 상이함

■ 6.27 대책 이행 본격 점검… 법인·사업자 대출까지 정밀 단속 확대

- 금융위원회는 6.27 대책 시행 이후 정책 이행의 실효성을 높이고, 시장 내 불법·탈법적 우회 대출을 차단하기 위해 7월 한 달간 점검 회의를 연이어 개최함
- 7월 3일과 9일에는 관계 기관 합동 회의를 통해 6월 가계대출 동향을 점검하고, 대책 시행 이후 나타난 부동산 이상거래 및 편법 자금 조달 사례에 대한 대응 방안을 논의함
- 특히, 기존의 주택담보대출이나 신용대출이 아닌 법인 및 개인사업자 대출을 주택 구입 자금으로 전용하는 사례에 대한 단속을 강화하고, 이에 따라 사업자 대출의 용도 외 사용이 적발될 경우 대출금 즉시 회수 및 1차 적발 시 1년, 2차 적발 시 5년간 신규 대출을 제한하는 등의 조치를 예고함
- 이어 7월 25일 회의에서는 5억 원 이하의 법인대출 및 1억 원 이하의 개인사업자 대출에 대해서도 일정 비율 이상 발생하는 사례에 한해 점검을 확대하기로 하는 등의 보다 정밀하고 촘촘한 규제 설계를 추진하고 있음