

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

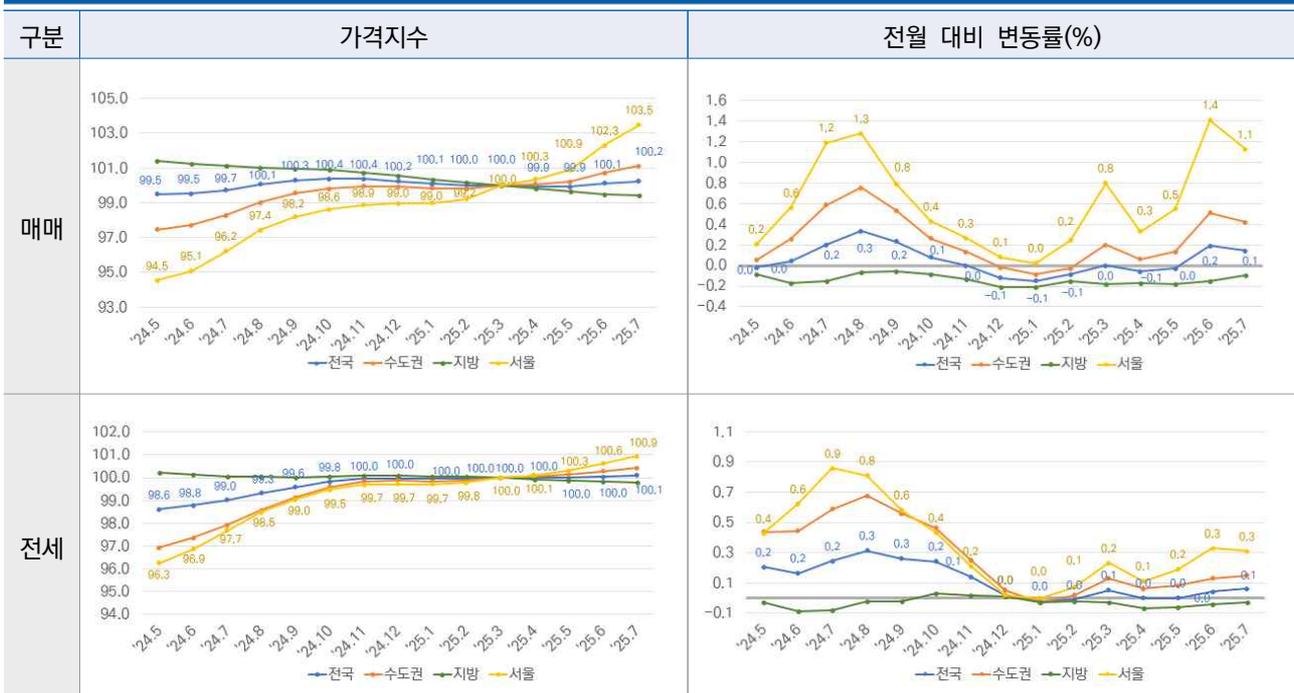
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 6.27 대책 시행 이후에도 전국 매매·전세가격지수는 동반 상승세 지속...

- (아파트 매매가격) '25년 7월 기준 '전국' 아파트 매매가격지수는 100.2를 기록하며 전월(100.1) 대비 0.1% 상승함. 당초 6월 27일 발표된 「가계부채 관리 강화 방안」(이하 6.27 대책) 이후 시장이 위축될 것이라는 전망이 우세했으나, 실제 지표는 소폭 상승세를 보임
- 지역별로는 '수도권'이 100.7에서 101.1로 0.4% 상승, '서울'은 102.3에서 103.5로 1.1% 상승하여 전국 평균보다 높은 오름폭을 기록하였는데, 이는 가계대출 규제에도 불구하고 단기적으로는 가격 상승세의 관성이 유지된 결과로 해석됨
- 이러한 관성적 흐름은 한국부동산원의 매매가격지수가 표본주택 시세를 기반으로 산정된다는 특성상 정책 직후의 심리 변화를 즉각 반영하기 어렵고, 6월 말~7월 초에는 대책 발표 이전 체결된 계약이 포함되었을 가능성이 높기 때문이라고 판단됨
- 또한 7월부터는 스트레스 DSR 3단계 도입이 예정되어 있었던 만큼 규제 강화 이전에 대출을 받으려는 '막차 수요'가 반영되었을 가능성이 크다고 보임. 따라서 6.27 대책의 실효성은 7월 지표만으로 단정하기 어렵고, 향후 지속적인 모니터링을 통해 평가할 필요가 있음

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100기준)



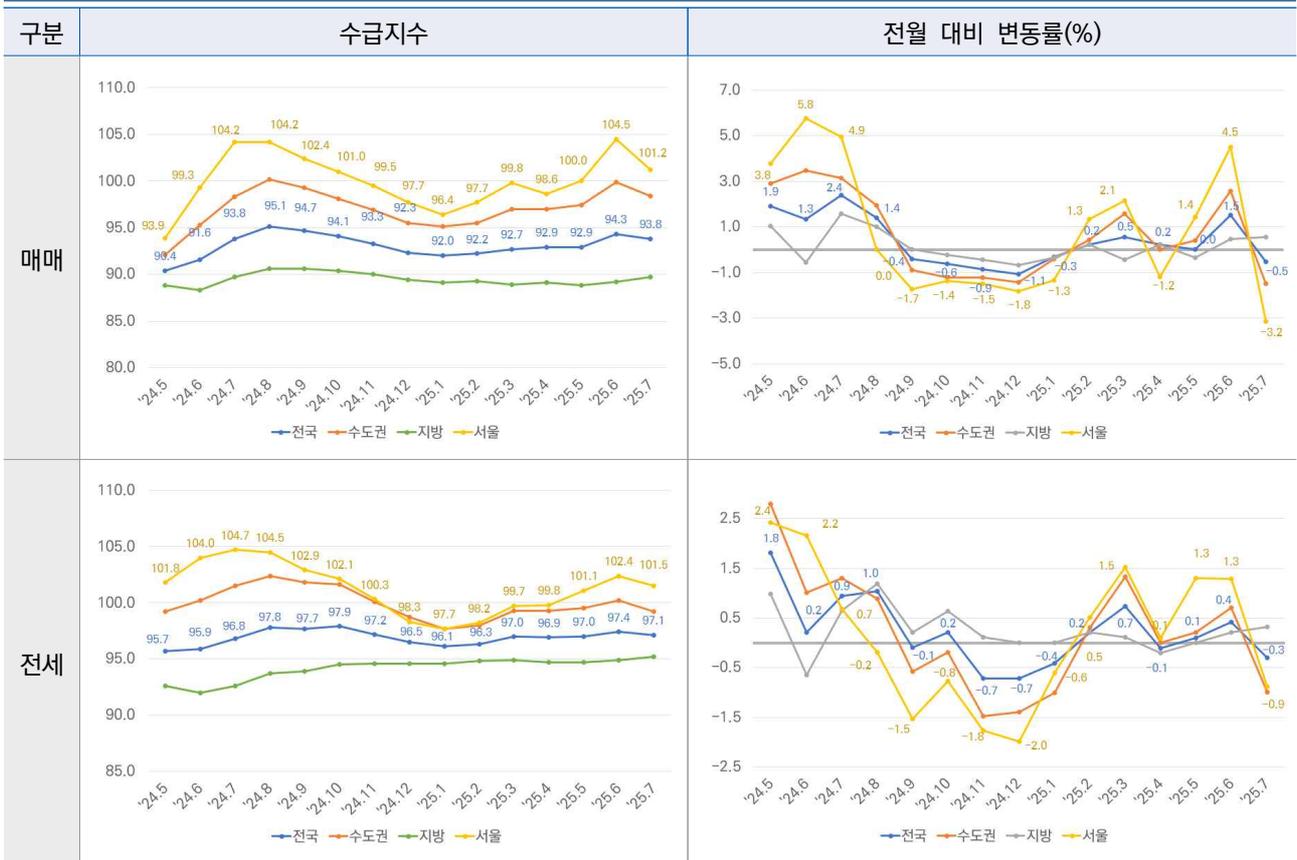
자료 : 통계청, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '25년 7월 기준, '전국' 아파트 전세가격지수는 100.0에서 100.1로 전월 대비 0.1% 상승하였으며, '수도권'은 100.3에서 100.4로 0.1% 상승, '서울'은 100.6에서 100.9로 0.3% 상승하는 등 주요 지역에서 모두 상승세를 보임
- 6.27 대책 발표 이후 '매매시장'은 위축될 것이라는 전망이 우세했으나, 반대로 '임대차 시장'은 규제 강화로 인한 부담 전가 우려가 제기되며 가격 상승 가능성이 예상된 바 있음
- 6.27 대책에는 수도권 전세대출 보증비율을 기존 90%에서 80%로 축소하는 내용이 포함되었음. 이는 '갭투자 억제를 통한 시장 안정화'라는 정책적 목적을 담고 있으나, 동시에 전세 자금 조달 여건을 악화시켜 전세 수요 위축 및 전세 물량 감소 등 부작용을 초래할 우려도 있는 조치로 평가할 수 있음
- 따라서 7월 전세가격 상승은 이러한 정책적 요인이 일부 반영된 결과로 해석할 수 있으며, 단기 지표만으로 효과를 단정하기는 어려우나, 임대차 시장에는 일정 수준의 가격 상승 압력이 지속될 것으로 판단됨

수급지수 동향 수도권·서울 매매수급지수 뚜렷한 하락세... 지방은 규제 제외로 반사 이익

- (아파트 매매수급) '25년 7월 아파트 매매수급지수는 '전국'은 94.3에서 93.8로 0.5% 하락하였으며, '수도권'은 99.9에서 98.4로 1.5% 하락, '서울'은 104.5에서 101.2로 전월 대비 3.2% 하락하여 하락폭이 두드러졌음
- 이는 6.27 대책 이후 정부가 주택가격 안정 기조를 반복적으로 강조하면서 '당분간은 주택가격이 오르지 않을 것'이라는 인식이 확산된 결과로 해석되며, 이에 따라 매수 심리는 위축된 반면, 매도 의향은 늘어나면서 지표 하락으로 이어진 것으로 판단됨
- 반면, 가계대출 규제 적용에서 제외된 '지방'은 89.2에서 89.7로 0.6% 상승하였는데, 이는 지방 부동산시장이 이미 위축된 상황에서 규제 비적용에 따른 반사 이익이 일부 반영된 것으로 해석됨

지역별 아파트 수급지수



자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 6월 기준, 주택매매 거래건수 7만 건 기록… 서울·수도권 중심으로 거래 활발

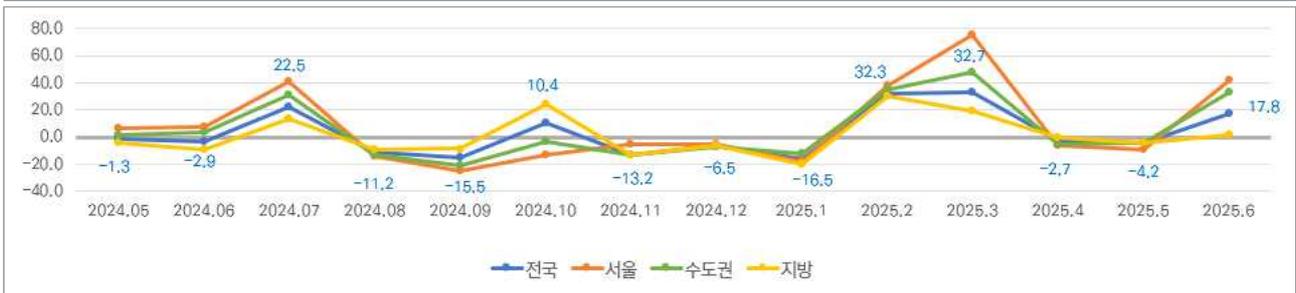
- (주택매매거래) '25년 6월 기준 전국 주택매매거래 건수는 73,838건으로 전월 대비 17.8% 증가함. 지역별로는 서울이 15,442건으로 전월 대비 42.1% 증가하였고, 수도권은 42,967건으로 32.8% 증가하는 등 수도권과 서울 모두 뚜렷한 증가세를 보임. 최근 주택매매거래는 직전 두 달간 각각 2.7%, 4.2% 감소세를 보였음에도 불구하고, 꾸준히 6만 건 이상을 유지하며 활발한 흐름을 이어왔음. 특히 6월에는 거래 건수가 7만 건을 돌파하며 거래가 더욱 확대되는 양상을 보임
- 다만 6.27 대책의 효과를 확인하기 위해서는 7월 거래 건수를 살펴볼 필요가 있음. 이번 통계는 6월 거래 기준이므로 정책 영향이 본격적으로 반영된 결과로 보기는 어려우며, 따라서 7월 이후 공표될 거래량을 지속적으로 모니터링할 필요가 있음
- (서울 행정구역별 주택거래) 서울의 주택매매거래가 크게 증가함에 따라 행정구역별 비중을 살펴본 결과, 강동구가 전체 거래의 7.1%로 가장 높았으며, 동작구(6.4%)와 성동구(6.1%)가 그 뒤를 이었음
- 반면, 강남·서초·송파 등 이른바 '강남 3구'는 상대적으로 거래 비중이 높지 않아, 이번 거래 증가가 고가 주택시장보다는 중간 권역을 중심으로 나타난 것으로 보임

월별 주택매매거래 현황



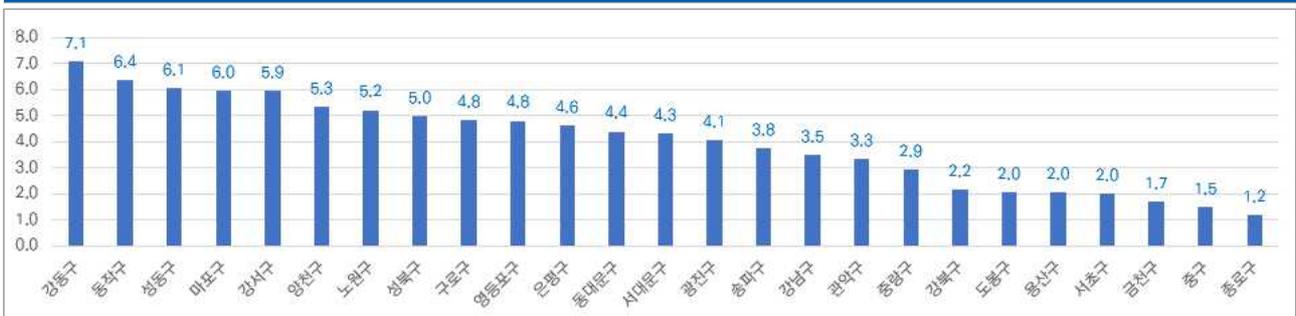
자료 : 통계청, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

서울 행정구역별 주택거래 비중 현황



자료 : 통계청

주택공급 동향 주택 인허가 실적 6월 누계 13만 8천 호 수준… 수도권은 실적 증가, 지방은 감소

- (주택 인허가 실적) '25년 6월 누계 기준 전국 주택 인허가 실적은 138,456호로 집계됨. 서서히 회복세를 보이고는 있으나, 전년 동월 대비로는 여전히 7.6% 감소하며 부진한 흐름이 이어지고 있음
- 이는 최근 지방 주택경기의 부진과 자금조달 여건 악화가 맞물리면서 지방을 중심으로 건설경기 위축이 반영된 결과로 해석됨. 이러한 흐름을 반영하듯 수도권은 전년 동월 대비 22.7% 증가한 반면, 지방은 28.0% 감소하여 지역 간 격차가 확대되는 양상을 보임
- (미분양주택) '25년 6월 기준 전국 미분양 주택은 63,734호로 집계되어 전월(66,678호) 대비 소폭 감소하였으나, 여전히 6만 호를 상회하며 시장 부담 요인으로 작용하고 있음
- 다만, 정부가 8월 14일 발표한 「지방중심 건설투자 보강방안」을 통해 하반기 내 지방 부동산 수요를 보완하는 지원 정책이 시행될 예정이므로 향후 미분양 물량은 점진적으로 줄어들 가능성이 있음. 준공 후 미분양은 전월 대비 1.1% 감소한 26,716호로 나타남

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

거시경제 여건 **스트레스 DSR 3단계 시행 앞도 대출 급증... 심리는 상승·수급은 위축**

- (주택담보대출 규모 및 금리) '25년 7월 주택담보대출 규모는 전월(1,084조 원) 대비 11.2% 증가한 1,206조 원으로 크게 증가함. 예금취급기관의 대출 확대와 함께 주택금융공사·주택도시시기금 등 정책금융을 통한 대출 증가도 두드러짐
- '25년 5월 기준 COFIX 신규 기준금리는 2.51%로 전월(2.54%) 대비 소폭 하락하였으나, 신규 취급액 기준 주택담보대출 금리는 3.87%에서 3.93%로 오히려 상승하는 모습을 보임
- 6.27 대책 시행 이후 처음 집계된 7월 주택담보대출이 시장 예상과 달리 큰 폭으로 증가한 것은 7월부터 적용된 스트레스 DSR 3단계 시행을 앞두고 '막차 수요'가 집중 유입된 결과로 보여짐
- (주택가격전망 및 소비자심리지수) 국토연구원 주택시장 소비자심리지수는 '25년 5월 107.0에서 6월 115.0으로 연속 상승하며 가격 상승 기대심리가 강화된 흐름을 보임. 같은 기간 한국은행 주택가격전망 CSI 역시 7월 109에서 8월 111로 상승하며 기대 수준이 지속적으로 높아지는 모습을 나타냄
- 이처럼 주택가격전망과 소비자심리지수는 모두 상승세를 보였으나, 앞서 언급한 매매수급지수는 하락세를 기록하며 단기적으로는 매수심리 위축이 병행되는 등 지표 간 상반된 흐름이 확인됨
- 이는 단기적으로는 대출 규제 강화와 정부의 주택시장 안정 기조에 따라 실제 매수세는 위축된 반면, 중장기적으로는 공급 부족 우려와 가격 반등 기대가 여전히 남아 있어 시장 인식과 단기 거래심리가 엇갈린 결과로 보임

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시시기금의 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

정부, 「지방중심 건설투자 보강방안」 발표('25.8.14)

8월 14일, 정부는 침체된 지방 건설경기의 활력을 제고할 수 있는 「지방중심 건설투자 보강방안」 발표

- 이번 방안은 총 56개 과제로 구성된 종합 대응책으로 지방 주택시장과 건설산업 전반의 회복을 목표로 하며, 주요 내용은 ① 지방중심 건축시장 활성화, ② 공공공사 지연 방지·신속화, ③ 공사비 부담 완화의 세 가지 축으로 구분됨

- ❶ 지방중심 건축시장 활성화에서는 인구감소지역 세컨드홈 세제지원 확대, 지방 미분양 주택 취득세 세제 완화, 공공 매입 물량 확대 등이 포함되었으며, ❷ 공공공사 지연 방지·신속화에서는 SOC 예산의 신속한 집행, 예타 기준 상향 및 평가체계 개편을 통해 지역 성장사업 추진 여건을 개선하는 방안이 담겨 있음. ❸ 공사비 부담 완화에서는 공사비 현실화, 자재 수급 안정, 숙련인력 확충, 스마트 건설 기술 지원 등을 통해 건설업계의 비용·인력 부담을 완화하고 경쟁력을 강화하는 대책이 포함됨
- 정부는 이번 방안이 지방 주택시장 안정과 지역 인프라 확충에 실질적으로 기여할 것으로 기대하고 있다고 밝혔으며, 실제로도 이번 방안은 단순한 건설경기 부양책을 넘어 세제·재정·제도 기술을 포괄하는 통합적 접근이라는 점에서 의의가 있음

「지방중심 건설투자 보강방안」 주요 내용 요약

구분	내용
❶ 지방중심 건축시장 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지방주택에 대한 세부담 완화 등 특례 제공 확대 ▪ 공공매입 물량을 확대하여 지방 미분양 부담 완화 ▪ PF 정상화를 위해 정상 사업장은 유동성 공급, 부실 사업장은 구조조정 지속 ▪ 주택공급 확대를 위해 민간은 공급 지연 원인 해소, 공공은 국유지 개발 등 공급 확대
❷ 공공공사 지연 방지·신속화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공 SOC 확대를 위해 연내 집행 가능 소요를 최대한 발굴하여 26조 원 이상 투자 ▪ 민자사업 확대 및 사업 여건 개선 ▪ 그린벨트 해제 등 입지 조성으로 개발사업 조속 추진 ▪ SOC 사업 예타대상 기준금액을 상향하여 기준 완화 및 지방 성장 우대 추진 ▪ 공사 유찰 방지를 위해 공사단계별 비용 현실화 ▪ 총사업비 조정 자율성 확대 및 공백기간에 지출한 인건비, 임대료 등 간접비 보상
❸ 공사비 부담 완화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 자재 수급 안정화 및 골재채취 부담 완화 ▪ 해외인력 현장활용 확대 및 기능인 등급제 활성화 ▪ AI·스마트기술 건설현장 도입 및 관련 규제 완화

* 자료 : 관계부처 합동 보도자료, 「지방중심 건설투자 보강방안」 (2025.8.14.)

국토교통부, 외국인 토지거래허가구역 지정 발표 (25.8.21)

■ 8월 21일, 국토교통부는 수도권에 「외국인 토지거래허가구역」을 지정한다고 발표

- 외국인 대상 토지거래허가구역은 서울 전역, 인천 7개 구, 경기 23개 시·군으로 지정되었으며, 8월 26일부터 1년간 효력이 발생하고, 필요시 연장도 검토될 예정임. 해당 구역 내에서 외국인이 주택을 매수하려면 반드시 사전 허가를 받아야 하고, 취득 후 4개월 내 입주 및 2년간 실거주 의무가 부과됨
- 정부는 이를 통해 외국인 투기 수요를 원천 차단하고 주택시장의 안정성을 확보하겠다는 의지를 표명함
- 실제로 최근 수도권에서 외국인의 주택 거래가 빠르게 증가하고, 일부 고가 현금 거래 등 투기성 정황이 확인된 바 있어, 이번 조치는 시기적으로 적절한 대응이라고 판단됨
- 특히, 실거주 요건 부과는 단순한 규제를 넘어 투자 목적 거래를 원천 차단하겠다는 강력한 정부의 정책적 의지를 보여주는 것으로 평가할 수 있음

외국인 토지거래허가구역 지정 범위

구분	시·도	시·군·구
1	서울	전 지역
2	경기	수원, 성남, 고양, 용인, 안산, 안양, 부천, 광명, 평택, 과천, 오산, 시흥, 군포, 의왕, 하남, 김포, 화성, 광주, 남양주, 구리, 안성, 포천, 파주(이상 23개 시군) (8개 시군 제외) 양주, 이천, 의정부, 동두천, 양평, 여주, 가평, 연천
3	인천	중구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구 (이상 7개 자치구) (1구 2군 제외) 동구, 강화군, 옹진군

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「실거주하지 않는 외국인, 수도권 주택 못 산다」 (2025.8.21.)