

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

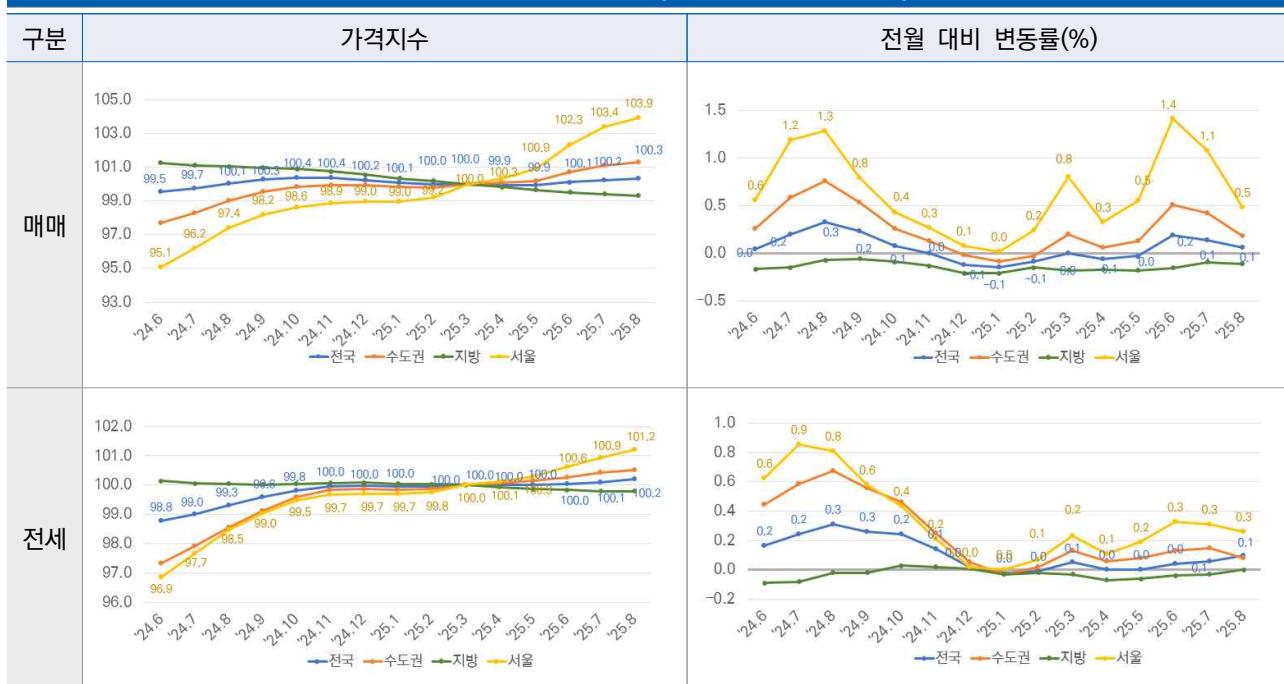
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 6.27 대책 시행 이후 7,8월 주택매매가격 연속 상승… 4개월 연속 오름세 지속

- (아파트 매매가격) '25년 8월 기준 '전국' 아파트 매매가격지수는 100.3으로 전월(100.2) 대비 소폭 상승하며 '25년 5월부터 4개월 연속 상승세를 나타냄. '수도권' 아파트 매매가격지수 또한 101.3으로 전월(101.1)보다 상승하였으며, '서울'도 103.4에서 103.9로 전월 대비 0.5% 상승하는 등 지역 전반에서 상승 흐름이 이어진 것으로 나타남.
- 이번 달은 6.27 대책 시행 이후 연속해 공표된 두 달간의 지표를 통해 정책 효과를 가늠할 수 있는 의미 있는 시점인데, 사실상 두 달 연속 상승세를 보인 것은 정부의 대출 규제 강화가 단기적인 가격 안정 효과로 이어지지 못했음을 시사함
- 오히려 6.27 대책 발표 당시 제기되었던 '공급 확대 없이 수요만 억제할 경우 시장 불균형이 심화될 수 있다'는 우려가 현실화되는 양상으로서 대출 규제가 '매매 수요의 단기적 위축'보다는 '중장기적인 공급 부족 우려'를 부각시키며 시장 불안을 자극한 측면이 있는 것으로 해석됨
- 이러한 상황에서 정부가 9월 7일 「주택공급 확대방안」을 발표하며 공급 부족 우려 해소에 나섰으나, 단기적으로 시장이 체감할 수 있는 실질적 공급 신호로 작용하지 못하고 있기 때문에 향후에도 일정 기간 매매가격 상승세가 이어질 것으로 전망됨

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100기준)

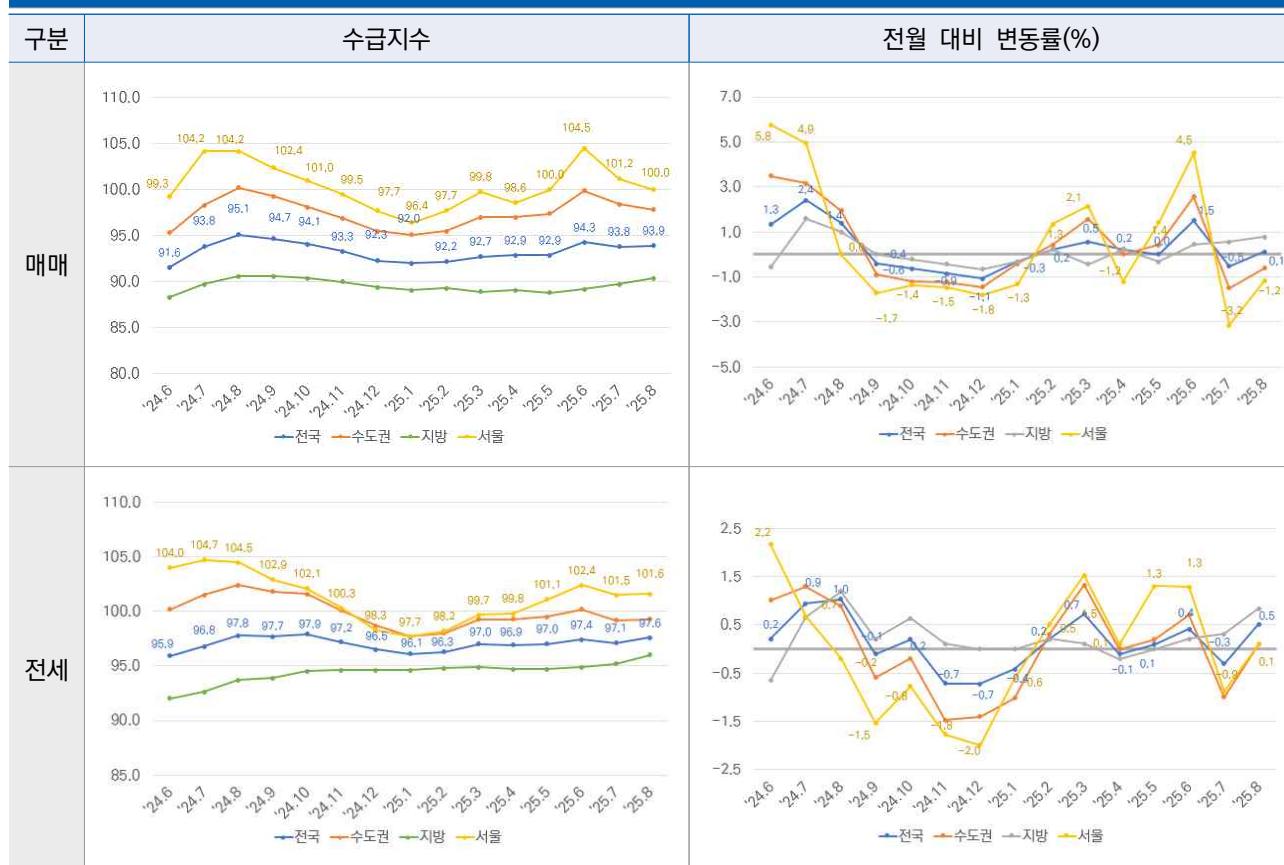


자료 : 통계청, 한국부동산원

수급지수 동향 6.27 대책 이후 가격은 상승·수급은 둔화… 거래절벽형 상승국면 양상

- (아파트 매매수급) '25년 8월 기준 전국 아파트 매매수급지수는 93.9로 전월(93.8) 대비 소폭 상승함. 지역별로는 수도권이 98.4에서 97.8로, 서울은 101.2에서 100.0으로 하락한 반면, 지방은 89.7에서 90.4로 상승하면서 종합적으로는 수도권·서울과 지방의 시장 흐름이 뚜렷하게 엇갈리는 양상을 나타냄
- 이는 6.27 대책 시행 이후 대출 규제 강화로 인해 자금조달 여건이 어려워지면서 수도권과 서울의 매수세가 위축된 영향으로 볼 수 있음. 즉, 대출을 통한 신규 매입이 부담스러워지자 거래 의사, 즉 거래 심리가 약화된 것으로 해석됨
- 다만, 수급지수는 하락했지만 가격은 여전히 상승세를 유지하고 있는데 이는 거래가 줄었음에도 매도자들이 가격을 크게 낮추지 않는 '가격 하방경직성'이 강하게 작용하고 있기 때문임
- 즉, 공급 부족에 대한 불안이 여전히 남아 있는 가운데 매도자들이 호가를 유지하면서 시장이 '거래절벽형 상승국면'에 진입한 것으로서 결국 수급지수의 하락은 단기적인 거래심리의 악화를 의미할 뿐, 시장 참여자들의 가격 기대가 꺾였다는 의미가 아님
- 현재와 같이 시장 내에서 공급 부족 인식이 지속되는 상황에서는 가격이 단기적으로 조정되기보다는 가격 자체가 높은 수준에서 경직된 흐름을 이어갈 것으로 예상됨
- (아파트 전세수급) '25년 8월 기준 전국 아파트 전세수급지수는 97.6으로 전월(97.1) 대비 상승하며, 전세 시장 수급 여건이 개선된 흐름을 보임. '수도권'은 99.3으로 전월(99.2) 대비 소폭 상승하였고, '서울'(101.5 → 101.6), '지방'(95.2 → 96.0) 역시 모두 전월보다 상승하는 등 전국 전 지역에서 전세수급지수가 동반 상승한 것으로 나타남
- 이는 6.27 대책 시행 이후 대출규제 강화로 매매수요가 일부 전세시장으로 이동하면서 '수요 전이 효과'가 발생한 결과로 해석되며, 또한 입주물량 감소 및 금리 부담으로 매수 대신 전세를 선택하는 수요가 확대된 점도 영향을 미친 것으로 보임

지역별 아파트 수급지수



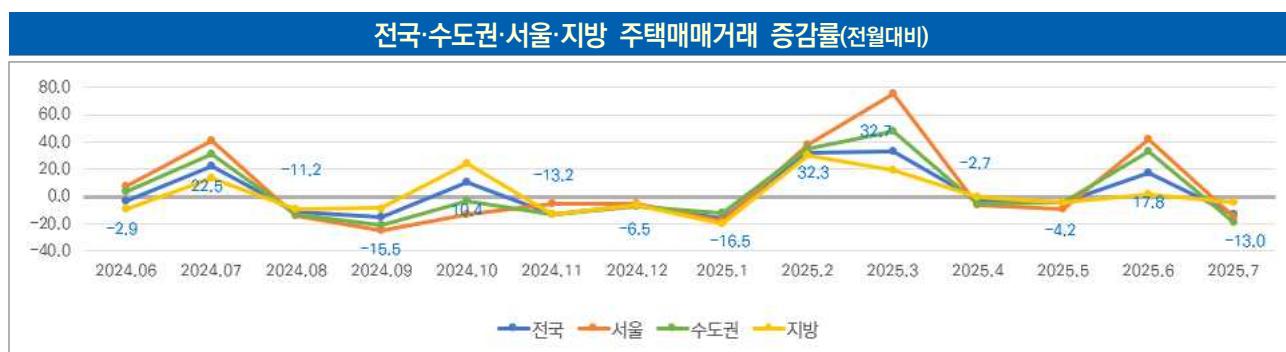
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 전국 주택매매거래 전월 대비 13% 감소… 수도권 중심으로 거래 위축

- (주택매매거래) '25년 7월 기준 전국 주택매매거래 건수는 64,235건으로 전월(73,838건) 대비 13% 감소함. 이는 6.27 대책 시행 이후 대출 규제 강화의 영향으로 해석되며, 특히 6월에 올해 들어 가장 많은 거래가 집중되었던 점을 감안할 때, 7월의 감소는 정책 영향과 전월의 기저효과가 함께 작용한 결과로 판단됨
- 지역별로는 수도권 34,704건(-19.2%), 지방 29,531건(-4.3%)으로 나타나 거래 감소가 수도권을 중심으로 뚜렷하게 나타남
- 이는 6.27 대책의 대출 규제가 수도권 지역에 한정 적용된 결과로서 규제 대상에서 제외된 지방은 상대적으로 감소 폭이 제한적이었던 것으로 분석됨



자료 : 통계청, 한국부동산원



자료 : 통계청, 한국부동산원

- (서울 행정구역별 주택거래) 수도권 전체 주택매매거래가 전월 대비 19.2% 감소한 가운데 서울의 행정구역별 아파트 매매거래 증감률을 살펴보면 대부분의 지역에서 거래가 감소세를 나타냄. 다만, 용산구·도봉구·서초구·강남구·송파구 등 주요 지역에서는 오히려 전월 대비 거래가 증가한 것으로 나타남

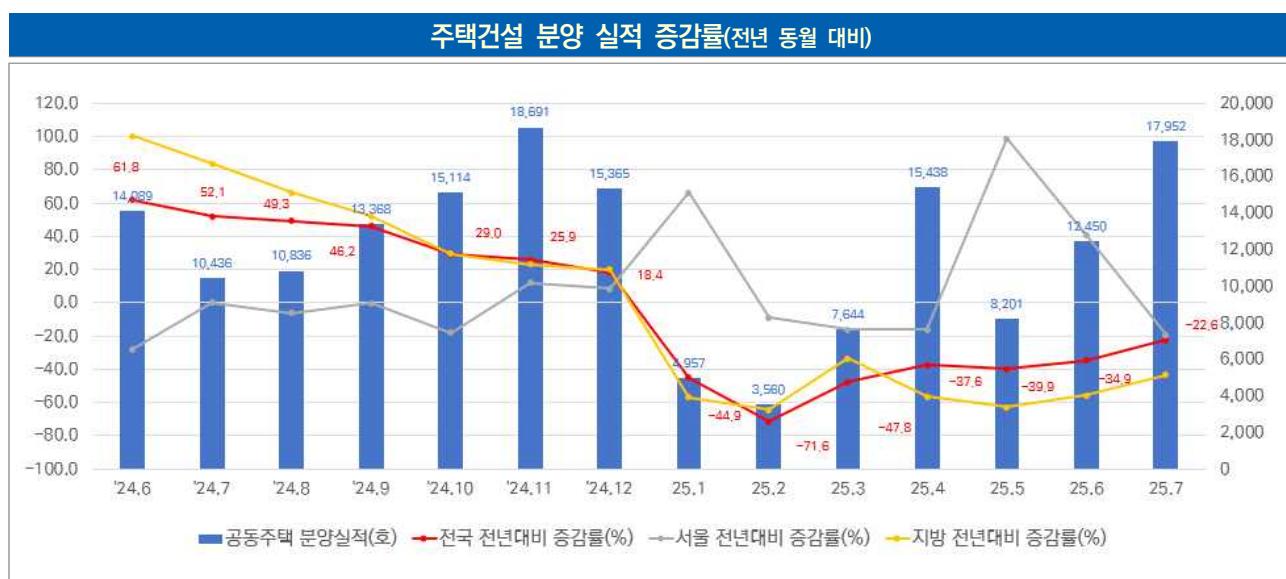


자료 : 통계청, 한국부동산원

- 이러한 현상은 ① 지난달 해당 지역의 거래 비중이 상대적으로 낮았던 데 따른 기저효과, ② 대출규제 강화에도 불구하고 고가주택 중심의 현금거래 비중이 높은 자산가 수요층의 거래 지속 등 복합적인 요인에 기인한 것으로 볼 수 있음
- 결과적으로 6.27 대책 시행 이후에도 자금 여력이 있는 고가주택 수요는 상대적으로 견조한 반면, 서울 내에서도 중저가 주택을 중심으로 한 실수요 거래는 위축되며 지역 간 거래 양극화가 뚜렷하게 나타난 양상임

주택공급 동향 올해 들어 전국 미분양 주택 감소세 지속… 그럼에도 절대 물량은 여전히 높은 수준

- (미분양주택) '25년 7월 기준 전국 미분양 주택은 62,244호로 전월 대비 소폭 감소하며, 올해 들어 지속적인 감소 추세를 이어가고 있는 것으로 나타남. 다만, 절대적인 미분양 물량이 여전히 높은 수준이기에 시장 부담 요인으로 작용하고 있으나, 정부가 최근 지방 미분양 주택 안심환매 사업 등 해소 대책을 추진함에 따라 향후에는 점진적인 개선세가 나타날 것으로 기대함



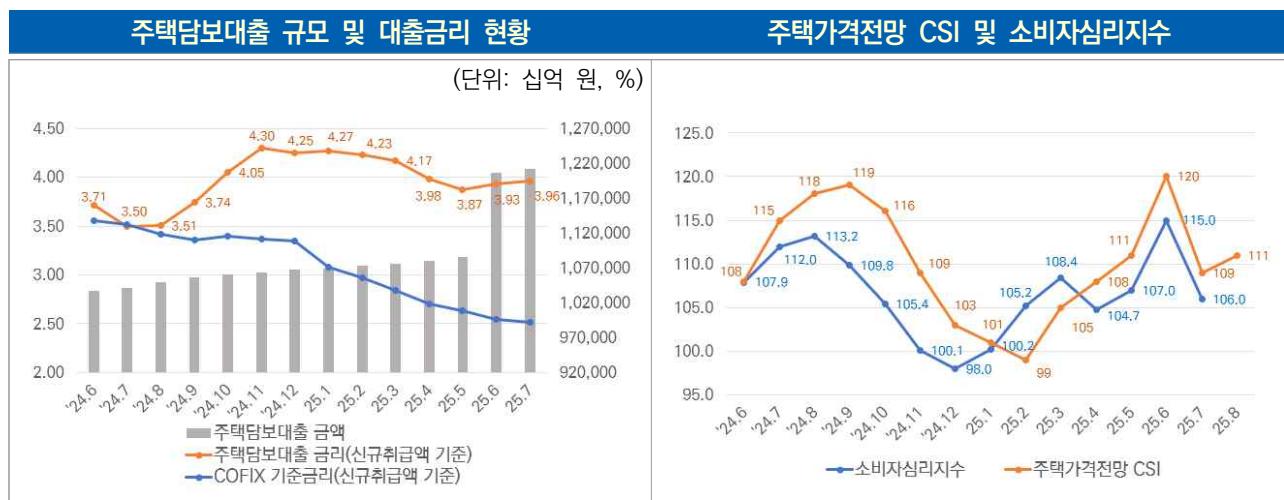
자료 : 통계청, 국토교통부



자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 6.27 대출 규제 시행 이후에도 주택담보대출 규모 증가세 지속…

- (주택담보대출 규모 및 금리) '25년 7월 기준, 주택담보대출 잔액은 1,212조 원으로 전월인 6월 대비 약 0.5% 증가한 것으로 나타남. 지난 6월에도 대출 잔액이 큰 폭으로 증가한 가운데, 7월에는 기존 잔액이 유지되는 동시에 6월 중 체결된 주택매매 계약의 대출 실행이 집중되면서 잔액이 추가 확대된 것으로 해석됨
- 정책 금융(주택금융공사·주택도시기금 등)의 대출 규모는 전월과 유사한 수준을 보였으나, 시중은행 등 예금취급기관의 주택담보대출이 증가하면서 전체 대출 잔액이 확대된 것으로 나타남. 예금취급기관의 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 6월 3.93%에서 7월 3.96%로 소폭 상승하였으나, 금리 상승에도 불구하고 주택담보대출 수요는 꾸준히 일정 수준 유지되고 있는 것으로 파악됨



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

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

자료 : 한국은행, 국토연구원

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

주택정책 동향

국토부, 지방 미분양 안심환매 사업 본격 착수 발표('25.9.4.)

■ 9월 4일, 정부는 지방 건설경기 활력 제고를 위해 '지방 미분양 안심환매 사업'을 추진한다고 발표

- 국토교통부는 지난 8월 14일 발표한 「지방중심 건설투자 보강방안」의 후속조치로서 2025년부터 2028년까지 4년간 총 1만 호 규모의 「지방 미분양 안심환매 사업」을 본격 추진한다고 발표함
- 안심환매 사업은 ① 공정률 50% 이상인 지방 미분양 사업장을 대상으로, ② HUG가 준공 전 미분양 주택을 분양가의 최대 50% 수준으로 우선적으로 매입하고, ③ 준공 후 1년 내 건설사가 이를 환매할 수 있는 옵션을 부여함으로써 미분양 해소와 사업장 연착륙을 도모하는 방안임

지방 미분양 안심환매 사업 연도별 지원규모(잠정)						
구분	2025년 下		2026년	2027년	2028년	합계
	9월	11월				
세대	1,500호	1,500호	3,000호	2,000호	2,000호	10,000호

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「지방 미분양 안심환매 사업 본격 착수」 (2025.9.4.)

- 정부는 2025년 2,500억 원 규모의 출·융자 재정지원 등으로 세제 감면(취득세·재산세·종부세 등)을 추진하여 HUG의 자금조달비용을 낮추고 건설사의 환매 부담을 완화할 계획이며, 지원 규모는 올해 하반기 3천 호를 시작으로 '26년 3천 호, '27·년과 28년은 각각 2천 호 등으로 연차별로 확대해 나갈 예정임

정부, 「주택공급 확대방안」 발표(25.9.7)

■ 9월 7일, 정부는 수도권을 중심으로 하는 주택 공급 대책인 「주택공급 확대방안」 발표

- 정부는 국민이 선호하는 입지인 서울을 포함한 수도권에 2030년까지 총 135만 호의 주택을 공급한다고 발표함
- 발표된 보도자료에 따르면, 정부의 '관리 및 영향 수준'에 따라 추진과제를 ① 공공주도, ② 공공·민간 협조, ③ 민간주도+공공 지원의 3가지 유형으로 구분하고, 각 유형별로 맞춤형 전략 추진과제를 제시함
- 이번 '9.7 공급대책'은 6.27 대출 규제 시행 이후 제기된 '공급 확대 없이 대출만으로는 시장 안정이 어렵다'는 우려에 대응하여 정부가 수요 억제와 병행해 대규모 공급을 추진하겠다는 정책 의지를 명확히 보여줬다는 점에서는 긍정적으로 평가됨
- 그러나 재개발·재건축 활성화, 국공유지 개발 등 주요 공급수단은 과거 대책(1.10 대책 8.8 대책 등)과 유사해 정책적 차별성은 크지 않은 것으로 평가됨. 또한, 이번 9.7 대책에서 새롭게 제시된 'LH의 공공택지 직접시행 방식'은 제도적 전환점이 될 수는 있으나, LH의 재무여건상 실질적 추진력에는 불확실성이 존재할 것으로 판단됨
- 정부가 병행 추진하는 도급형 민간참여 방식 역시 자금조달과 위험분담 측면에서 민간의 적극적 참여가 필수적이므로 실질적으로는 공공이 주도하더라도 민간 협력 없이는 정책 목표 달성이 어려울 가능성이 높을 것으로 보임

9.7 주택공급 확대방안 추진과제

구분	① 공공주도	② 공공·민간 협조	③ 민간주도+공공지원
수도권 공급	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공택지 LH 직접 시행 전면 전환 ▪ LH 비주택용지 용도전환 정례화 ▪ 수도권 공공택지 사업속도 제고 ▪ 우수입지 공공택지 분양 추진 ▪ 공공택지 공급 조기화 및 여력 확충 	-	-
도심 공급	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 노후 공공임대주택 전면 재건축 ▪ 노후 공공청사 등 재정비·복합개발 ▪ 도심 내 유류부지 활용 공급 ▪ 철도역 등 활용 주택 공급 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 학교용지 활용 거점 조성 ▪ 대학 유류부지 등 활용 연합기숙사 ▪ 공공 도심복합사업 시즌2 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1기 신도시 등 정비사업 개선 ▪ 빙집 정비 활성화 ▪ 소규모주택정비사업 활성화 ▪ 정비사업 제도 종합 개편 ▪ 공동주택 리모델링 제도 개선
민간 여건 개선	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 신축매입임대 공급 확대 ▪ 공실상가 등 활용 비아파트 공급 ▪ 모듈러 주택 공급 활성화 ▪ 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택건설사업 인허가 제도 개선 ▪ 환경영향평가 실외 소음기준 합리화 ▪ 학교용지 기부채납 부담 완화 ▪ 주택사업자 공적보증 지원 강화 ▪ 임대 전환 종합금융보증 신설 ▪ 민간소유 공공택지 금융지원 강화 ▪ 비아파트 기금지원 확대
부동산 시장 거래질서 확립		주택시장 수요관리 내실화	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부동산 시장 감독 기능 강화 ▪ 주택 매매계약 신고 관리 강화 ▪ 불법 의심사례 세무조사 ▪ 불법·이상거래 기획조사 및 이용의무 조사 ▪ 자금출처 투명성 제고 기반 강화 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제지역 LTV 강화 ▪ 주택매매·임대사업자 대출 LTV 제한 ▪ 전세대출한도 일원화 ▪ 주담대 금액별 주신보 출연요율 차등 적용 ▪ 토지거래허가구역 지정권자 확대 	

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「주택공급 확대방안」 (2025.9.7.)