RICON
대한건설정책연구원

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

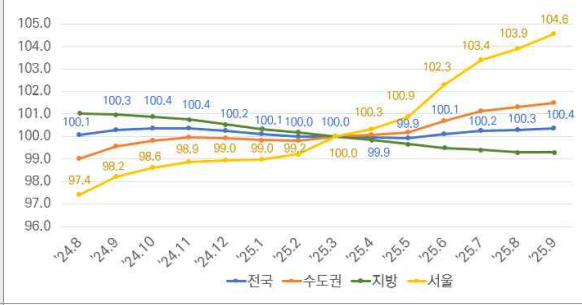
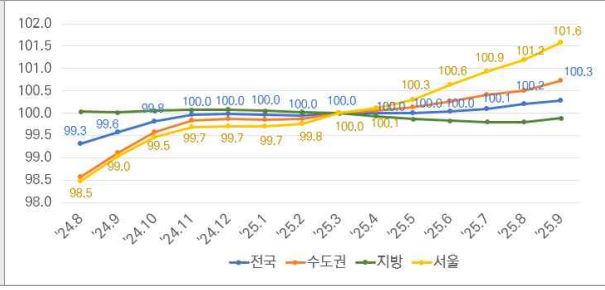
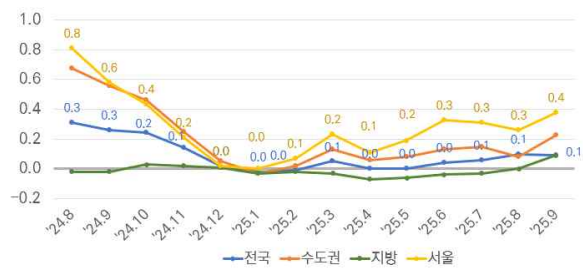
주택가격 동향 서울·수도권 중심 상승세 지속… 연이은 규제에도 시장 과열 완화되지 않는 모습

- (**아파트 매매가격**) '25년 9월 기준 전국 아파트 매매가격지수는 100.4로 전월 대비 0.1% 상승함. 수도권은 101.3 → 101.5, 서울은 103.9 → 104.6으로 상승하여 각각 전월 대비 0.2%, 0.6% 상승하는 등 전국·수도권·서울 모두 상승세를 이어감. 반면, 지방은 전월과 보합세를 유지함

- (**아파트 전세가격**) '25년 9월 기준 전국 아파트 전세가격지수 또한 전월 대비 전국·수도권·서울·지방 모두 상승세를 보였으며, 특히 서울은 0.4% 상승하는 등 오름폭이 확대됨. 정부가 6월 27일 수도권 중심의 「가계부채 관리 강화 방안」(이하 6.27 대책)을 시행하고, 9월 7일 「주택공급 확대방안」을 발표하는 등 연속적인 시장 안정 정책을 추진했음에도 불구하고 수도권 중심의 주택가격 상승세는 지속되고 있는 모습임

- 이러한 상황에서 정부는 10월 15일 추가로 「주택시장 안정화 대책」을 발표하며 서울 전역 및 경기 일부 지역을 조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역으로 지정하는 등 강력한 수요관리 정책을 도입함. 올해 들어 세 번째로 연이어 발표된 부동산 대책은 정부의 일관적인 시장 안정 의지를 보여준다는 점에서 긍정적이지만, 또 한편으로는 정책의 빈번한 발표와 시행이 시장 불확실성을 높이고 시장 자체적으로 조정이 되는 기능을 제약할 수도 있다는 우려가 존재함

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100 기준)

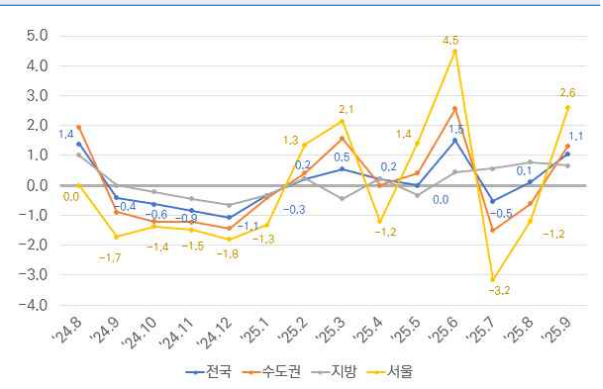
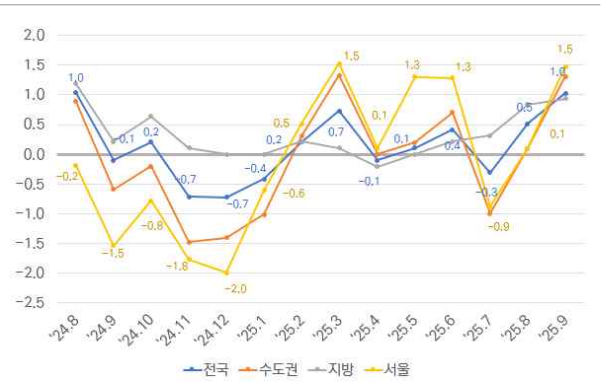
구분	가격지수	전월 대비 변동률(%)
매매		
전세		

자료 : 통계청, 한국부동산원

수급지수 동향 매수 우위 국면 지속… 그러나 매매수급지수 상승폭 자체는 둔화되는 추세

- (**아파트 매매수급**) '25년 9월 기준 전국 아파트 매매수급지수는 93.9에서 94.9로 전월 대비 1.1% 상승함. 특히 서울은 100.0에서 102.6으로 2.6% 상승하며 매수세가 가장 두드러졌고, 수도권과 지방 역시 모두 소폭 상승한 것으로 나타남
- 수급지수는 시장의 수요와 공급을 종합적으로 반영하는 지표로서 정부가 올해 6.27 대책, 9.7 공급대책, 10.15 대책 등 세 차례에 걸쳐 '주택 수요 관리 강화'에 나섰음에도 불구하고, 실제 시장에서는 여전히 수요가 증가하는 흐름이 이어지고 있음
- 다만, 한국부동산원이 발표한 '주간' 서울 아파트 매매수급지수에 따르면 10.15 대책이 발표되기 전 주인 10월 13일에는 105.4이었으나, 2주 후인 10월 27일에는 103.2로 약 2% 하락한 것으로 나타남. 즉, 10.15 대책 발표 이후 단기적으로는 매매수급지수가 하락으로 전환된 것으로 볼 수 있음
- 8월 이후 꾸준히 상승세를 이어오던 주간 수급지수가 10.15 대책 발표 직후 처음으로 하락세로 돌아섰다는 점은 주목할 만한 변화로서 정부의 정책 효과가 점차 시장에 반영되기 시작되는 시점이라고도 볼 수 있음
- 그러나 일반적으로 해당 지표가 100을 초과하면 매수세 우위, 100 미만이면 매도세 우위로 해석되는데, 현재 수치(103.2)는 여전히 매수세가 우세한 수준임. 이에 따라 매수세가 다소 둔화되었더라도 시장이 본격적인 하락 국면에 진입했다고 보기는 어려움. 종합적으로 보면 현 시장은 여전히 '매수 우위 국면을 유지하고 있으나, 그 강도는 점차 완화되는 추세'로 판단됨

지역별 아파트 수급지수

구분	수급지수	전월 대비 변동률(%)
매매		
전세		

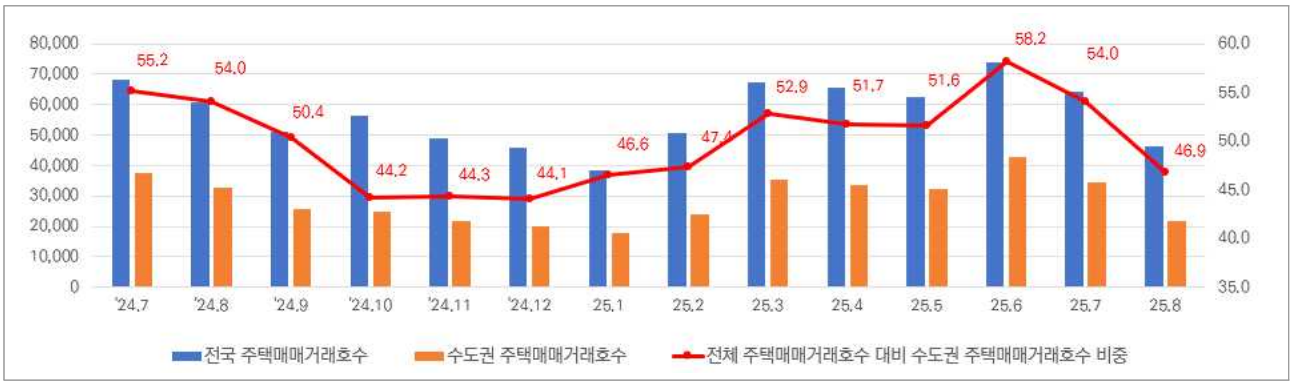
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 전국 주택매매거래 전월 대비 28% 감소… 2개월 연속 뚜렷한 거래 위축세

- (**주택매매거래**) '25년 8월 기준 전국 주택매매거래 건수는 46,252건으로, 전월(64,235건) 대비 약 28% 감소함. 전월에도 이미 13% 감소한 데 이어 8월에도 큰 폭의 감소세를 기록하였으며, 올해 1~7월 월평균 거래건수가 약 6만 건 수준이었던 점을 고려할 때, 6.27 대책 시행의 영향이 본격적으로 시장에 반영된 결과로 해석할 수 있음

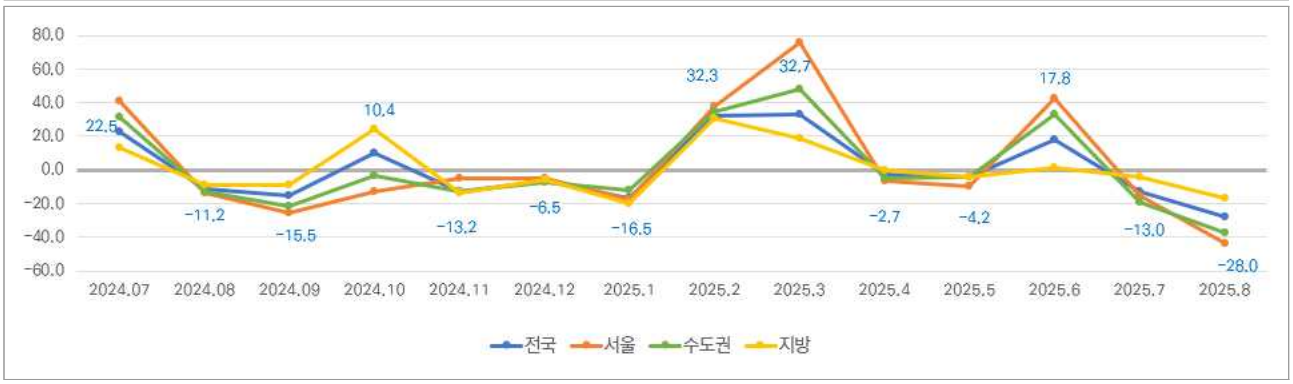
- 지역별로는 전국 28%, 수도권 37.5%, 서울 44.1%, 지방 16.8% 각각 감소하는 등 전국적으로 거래가 위축되었으나, 특히 서울과 수도권의 감소 폭이 두드러졌음. 또한, 전국 주택매매거래 중 수도권의 비중은 예년 50% 이상을 꾸준히 유지해왔으나, 이번 8월에는 46.9%로 절반 이하로 하락하며 수도권 거래 비중이 눈에 띄게 축소됨
- 이는 6.27 대책의 대출 규제가 수도권 지역에 적용된 영향으로 이에 따라 수도권 중심의 거래 위축이 뚜렷하게 나타남
- (**유형별 주택거래**) '25년 8월 기준 전국 주택거래 건수는 총 77,559건으로 집계됨. 이 중 아파트 거래는 62,584건, 비(非)아파트 거래는 14,975건으로 아파트 거래가 전체 거래의 약 80.7%를 차지한 것으로 나타남

월별 주택매매거래 현황



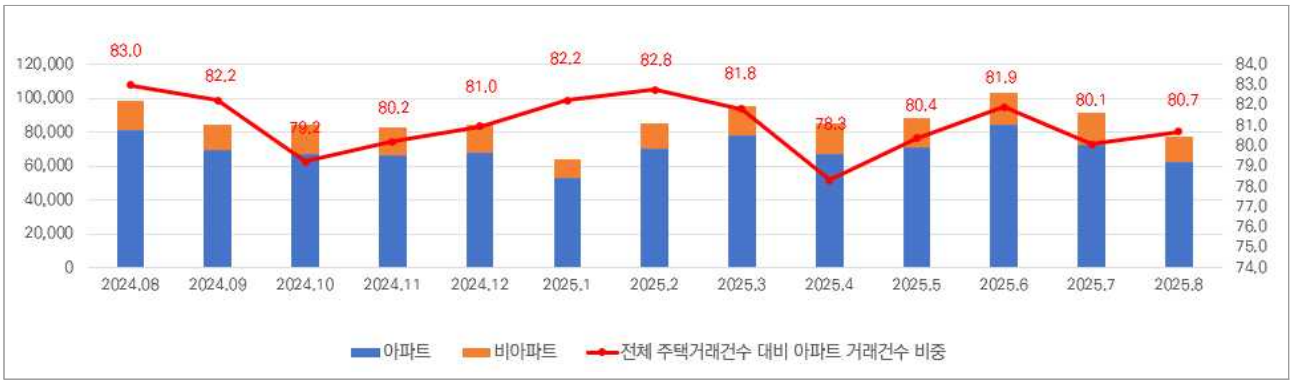
자료 : 통계청, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

유형별(아파트-비아파트) 주택거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

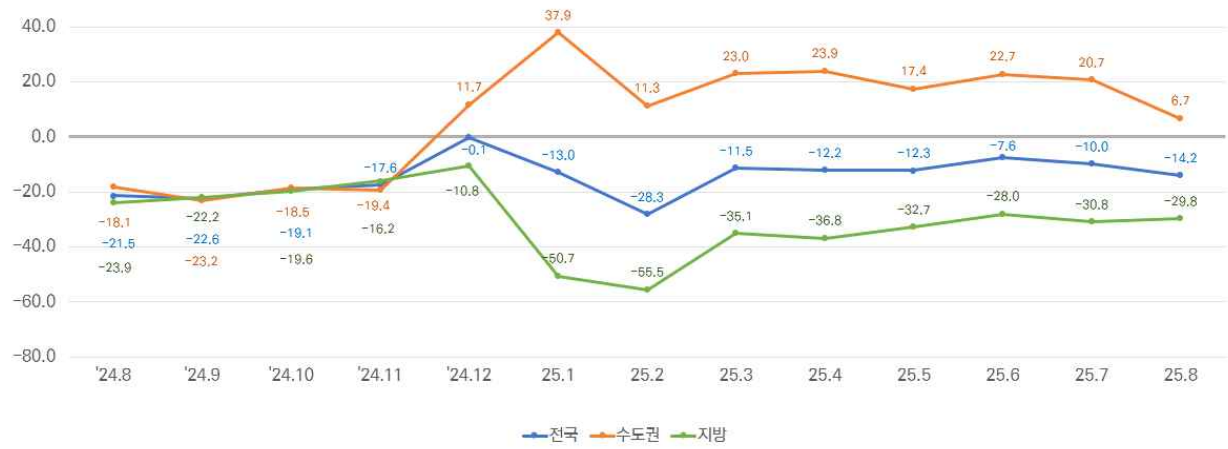
주: '비아파트'는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 포함

주택공급 동향 전년 동월 대비 주택건설 인허가 실적 14.2% 감소… 수도권은 오히려 6.7% 증가세

- (**주택 인허가 실적**) 주택공급의 선행지표인 주택건설 인허가 실적을 살펴보면, '25년 8월 누계 기준 전국 인허가 물량은 171,747호로 집계됨. 이 중 수도권은 91,384호(53.2%), 지방은 80,363호(46.8%)로 전체 실적의 절반 이상이 수도권에 집중됨
- 전년 동월 대비 전국 인허가 실적은 약 14.2% 감소하였으며, 이러한 감소세는 주로 지방(-29.8%)에서 두드러지게 나타남. 반면, 수도권은 6.7% 증가하며 전반적으로 인허가 실적이 부진한 가운데에서도 수도권을 중심으로는 개선 흐름을 보이고 있음
- (**준공후 미분양주택**) '25년 8월 기준 준공 후 미분양(악성 미분양) 주택은 27,584호로 전월 대비 1.9% 증가한 것으로 나타남. 이는 올해 들어 악성 미분양이 꾸준히 증가세가 이어지고 있는 상황으로, 미분양 누적에 따른 시장 부담이 지속되고 있는 상황임
- 다만, 정부가 9월 4일 「지방 미분양 안심 환매 사업」의 본격 착수를 발표하며 지방 미분양 해소를 위한 정책 대응에 나선 만큼, 향후 사업의 추진 속도와 실효성이 미분양 물량 감소에 어떤 영향을 미칠지 주목할 필요가 있음

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)

(단위: %)



자료 : 통계청, 국도교통부

전국 준공후 미분양 주택 현황

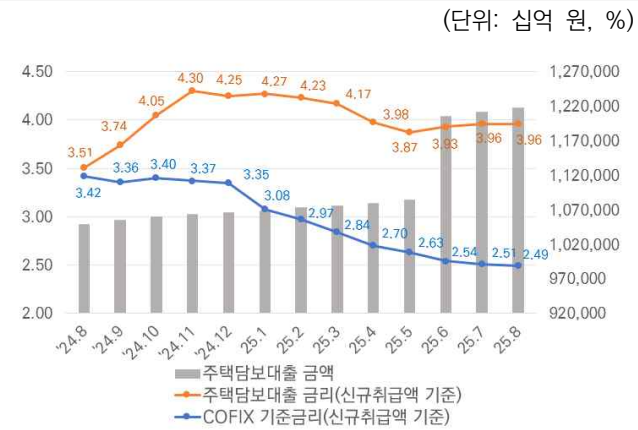
(단위: 호, %)

자료 : 통계청, 국도교통부

거시경제여건 주택담보대출 규모 1,218조 원… 증가세는 지속·속도 자체는 둔화세로 전환

- (**주택담보대출 규모 및 금리**) '25년 8월 기준 주택담보대출 잔액은 총 1,218조 원으로 전월 대비 약 0.5% 증가함. 정부가 6.27 대책과 9.7 공급대책을 연이어 발표했음에도 불구하고 대출 규모는 여전히 감소세로 전환되지 않은 모습임
- 다만, 전년 동월('24년 8월, +0.8%) 및 전년 9월(+0.6%)과 비교하면 증가폭 자체는 전년 대비 다소 둔화된 것으로 나타나, 주택담보대출의 확대 속도는 점차 완화되는 추세로 평가됨
- (**주택가격전망 및 소비자심리지수**) 국토연구원의 주택시장 소비심리지수는 6.27 대책이 발표된 6월 115에서 7월 106으로 급락하였다가, 8월 107.4로 소폭 반등하며 불안정한 흐름을 보임. 이는 정책 시행 이후 일시적으로 위축된 시장 심리가 점차 안정세를 되찾는 과정을 반영한 것으로 해석됨
- 한국은행의 주택가격전망지수는 6월 120에서 7월 109로 하락한 이후 8월 111, 9월 112, 10월 122로 4개월 연속 상승세를 기록함. 이는 6.27 대책 이후 일시적으로 위축됐던 시장 분위기 속에서 9.7 공급대책이 시장의 기대만큼 충분한 공급 신호로 받아들여지지 않으면서 다시 상승 기대 심리가 강화된 결과로 볼 수 있음

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

국토부, 「위반건축물 합리적 관리방안」 발표('25.10.1)

■ 국토부, 기존 위반건축물 해소와 신규 위반행위 차단을 위한 「위반건축물 합리적 관리방안」 발표

- 국토교통부는 2025년 10월 1일 「위반건축물 합리적 관리방안」을 발표하였음. 이번 방안은 기존 위반건축물의 해소뿐 아니라, 향후 신규 위반행위의 발생을 사전에 차단하기 위한 제도적 기반을 마련한 것으로, 관리 효율성을 높이고 위반행위의 구조적 문제를 개선하는 데 초점을 두고 있음
- 또한, 국토교통부는 건축공간연구원을 통해 실시한 위반건축물 실태조사 연구용역 결과를 바탕으로 주요 특징을 제시하였음
- 위반 건축물의 특징으로는 ❶ 건축물 규모가 작을수록 위반 비중이 높았고, ❷ 단독·다가구·다세대 등 소규모 비(非)아파트 주택 유형에서 집중적으로 발생하였으며, ❸ 준공 후 5년 이내 건축물에서 위반이 상대적으로 빈번한 것으로 나타남
- 이러한 조사 결과를 토대로 국토교통부는 위반건축물의 특성과 문제점을 종합적으로 고려하여 다음과 같은 세 가지 추진방향을

제시하였음. ❶ 국민 생활양식 변화를 반영해 전용·일반주거지역의 일조기준 등 주요 건축규제를 합리적으로 완화하고, ❷ 건축물 준공 이후 불법행위를 예방하기 위한 사후 점검 제도를 도입하며, ❸ 위반건축물의 시정과 재발 방지를 위한 상시 관리·감독체계를 구축하는 방안을 발표함

「위반건축물 합리적 관리방안」 기본방향

목표	위반건축물 합리적 관리를 통한 불법 건축관행 근절	
전략	❶ 기존 위반건축물을 해소하기 위한 합리적 대안 제시 ❷ 신규 위반행위를 원천 차단하는 선제적 관리체계 구축	
전략 및 추진방안	**전략**	**추진방안**
	건축규제 완화 (생활방식을 고려한 주요 건축기준 개선)	❶ 정북방향 일조사선 후퇴기준 조정 ❷ 비가림시설·보일러실 면적산정 특례 신설
	불법행위 예방 (위반가능성 근원적 차단을 위한 제도기반 마련)	❶ 건축물 사후관리 시스템 구축 ❷ 매매·임대차시장 투명성 제고 ❸ 불법유도 건축설계·시공 방지
	단속·시정 강화 ('조사→적발→처분' 상시 관리·감독체계 구축)	❶ 위반 단속·관리 역할 제고 ❷ 이행강제금 실효성 확보 ❸ 위반사항 해체(원상복구) 인허가 부담 완화

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「불법 건축관행 근절을 위한 위반건축물 합리적 관리방안」 재편집 (2025.10.1.)

정부, 「주택시장 안정화 대책」 발표('25.10.15)

■ 10월 15일, 정부는 「주택시장 안정화 대책」 발표… 6.27 대책, 9.7 대책 이어 세 번째 부동산 정책

- 정부는 지난 6월 27일 대출 규제 대책과 9월 7일 주택공급대책에 이어, 10월 15일에는 세 가지 주요 내용을 중심으로 한 「10.15 부동산 대책」을 발표함. 이에 따라 올해 들어 정부는 총 세 차례의 부동산 관련 정책을 잇따라 발표하였음

- 이번 10.15 대책은 크게 다섯 가지로 구분되며, 주요 내용은 다음과 같음. ❶ 조정대상지역·투기과열지구 지정 및 토지거래허가구역 확대를 통한 주택수요 관리 강화, ❷ 부동산 금융규제 강화, ❸ 부동산 세제 합리화 방안 마련을 위한 계획 수립, ❹ 부동산 시장 거래질서 확립을 위한 범정부 대응체계 강화, ❺ 9.7 대책에서 발표된 주택공급 확대방안의 신속 이행임

- 이 가운데 시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 조치는 서울 전 지역과 경기도 12개 지역(과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시)을 조정대상지역 및 투기과열지구로 지정한 부분임. 또한, 해당 지역을 토지거래허가구역으로 동시에 지정함에 따라, 향후 부동산 거래활동이 다소 위축될 가능성이 높은 것으로 전망됨

10.15 「주택시장 안정화 대책」 추진방향

목표	주택시장 안정화를 통한 서민 주거안정 및 경제 활력 제고		
세부 추진 과제	**❶ 주택수요 관리 강화**	**❷ 부동산 금융 규제 강화**	**❸ 부동산 거래질서 확립**
	▪ 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정(서울 전역, 경기 12곳) ▪ 토지거래허가구역 추가 지정 (서울 전역, 경기 12곳)	▪ 주택가격 수준에 따른 주담대 여신한도 차등화 ▪ 스트레스 금리 상향 조정 ▪ 전세대출 DSR 적용 ▪ 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조정 조기 시행	▪ 부동산 관련 불법행위 범부처 대응 ▪ 부동산 거래 감독기구 설치
	❹ 부동산 세제 합리화		**❺ 주택공급 확대방안(9.7) 신속 이행**
	▪ 보유세·거래세 조정 및 특정지역 수요쏠림 완화 ▪ 연구용역 및 관계부처 TF 구성		▪ 후속법률 제·개정안 20여건 연내 통과 총력 ▪ 도심공급·수도권 공공택지·민간공급 신속 이행

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「주택시장 안정화 방안」 (2025.10.15.)