

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

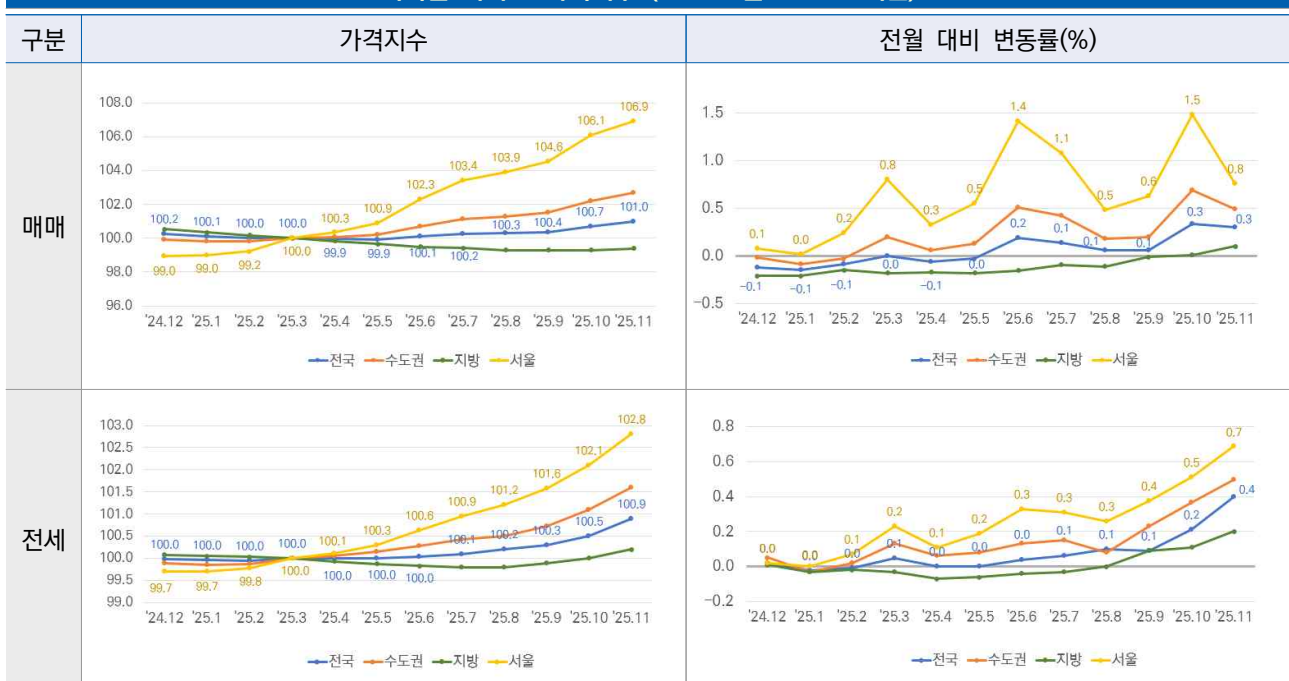
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 서울·수도권 상승 흐름 지속 ... 연말에도 주택가격 전반적으로 오름세 유지

- (아파트 매매가격) '25년 11월 기준 아파트 매매가격은 지역 구분 없이 전국·수도권·서울·지방 모두 전월 대비 상승세를 이어감. 전월 대비 변동률은 전국 0.3%, 수도권 0.5%, 지방 0.1%, 서울 0.8%로 나타남
- 전월인 10월에는 수도권과 서울을 중심으로 비교적 큰 폭의 가격 상승이 나타났던 데 비해 11월에는 상승 폭이 다소 줄어든 모습임. 다만, 가격 흐름은 여전히 상승세를 유지하고 있으며, 서울과 수도권을 중심으로 한 오름세도 계속 이어지고 있음
- 특히 서울과 수도권은 상승률이 다소 낮아졌음에도 불구하고 여전히 전국 평균을 웃도는 상승 폭을 기록하고 있어 핵심 지역을 중심으로 한 가격 상승 흐름이 지속되고 있는 상황임
- 한편, 지방 시장의 흐름도 함께 살펴볼 필요가 있음. 지방 아파트 매매가격은 9월과 10월 연속으로 전월 대비 변동률 0.0%를 기록하며 뚜렷한 방향성을 보이지 못했으나, 11월 들어 전월 대비 0.1% 상승하며 보합세에서 벗어나는 모습이 나타남. 아직 의미 있는 반등으로 해석하기에는 이른 단계이지만, 장기간 이어졌던 정체 국면에서 변화의 조짐이 나타났다는 점에서는 주목할 필요가 있음

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100 기준)



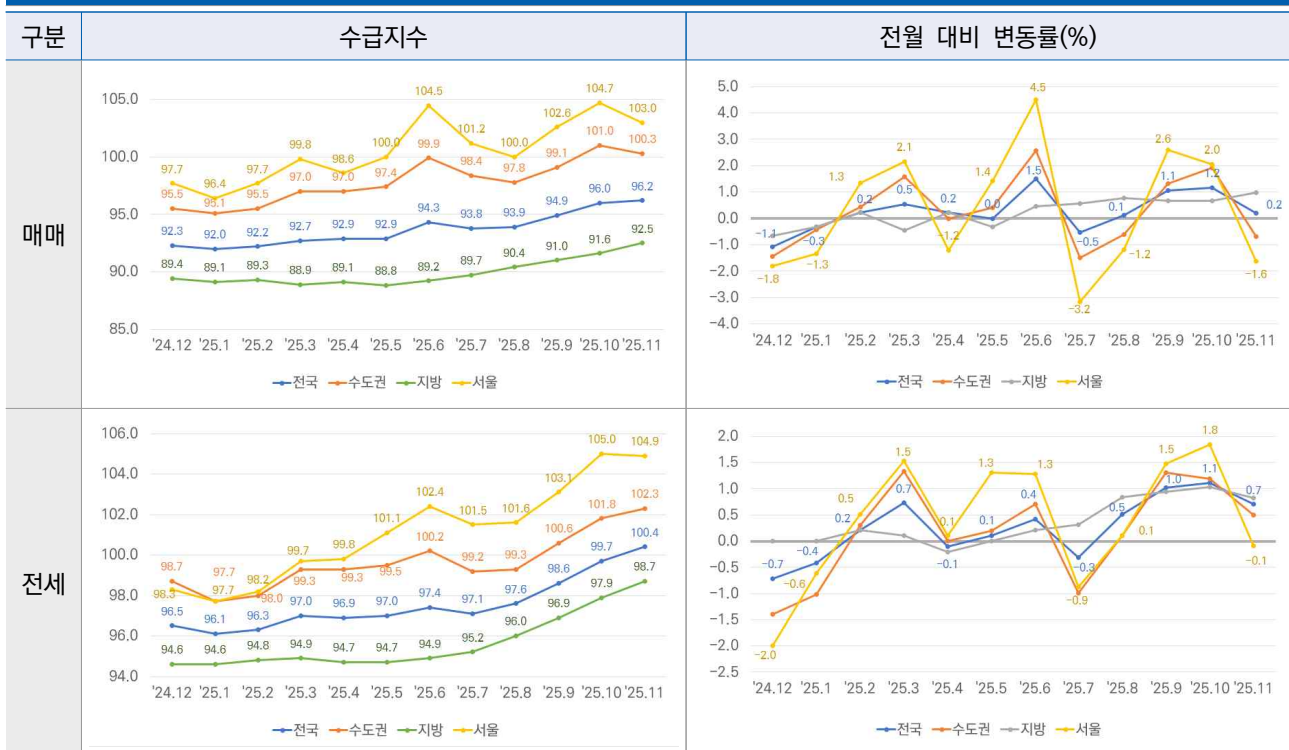
자료 : 통계청, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '25년 11월 기준 아파트 전세가격지수는 지역 구분 없이 전국·수도권·서울·지방 모두 전월 대비 상승한 것으로 나타남. 전월 대비 변동률은 전국 0.4%, 수도권 0.5%, 지방 0.2%, 서울 0.7% 수준임
- 전국·수도권·서울의 경우, 2025년 들어 단 한차례의 하락 없이 전세가격이 꾸준히 상승해 왔으며, 이에 따라 전세시장 전반에 걸쳐 가격 상승 압력이 누적되고 있는 흐름이 이어지고 있음
- 반면, 지방의 경우에는 다소 다른 흐름이 관찰됨. 2025년 초반에는 보합세를 보이다가 4~5월에 소폭 하락한 이후, 6~8월에는 다시 정체 국면이 이어졌음. 그러나 9월 이후 전세가격이 서서히 오름세로 전환되면서, 11월에도 상승 흐름이 지속된 모습임
- 특히 지방 주택시장을 보면 매매가격은 2025년 내내 하락 흐름을 이어온 반면, 전세가격은 보합 또는 상승세를 유지하고 있음
- 즉, 2025년은 '지방' 주택시장에서 매매시장과 전세시장의 방향성이 뚜렷하게 갈렸던 해로 평가할 수 있음

수급지수 동향 수도권 중심 전세수요 강세 지속… 전국 전세수급도 수요 우위 국면 진입

- (아파트 매매수급) '25년 11월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국 96.2, 수도권 100.3, 지방 92.5, 서울 103.0으로 나타남
- 수도권은 전월 101.0에서 100.3으로, 서울은 104.7에서 103.0으로 각각 소폭 하락하며, 전월 대비 수요 강도가 다소 낮아진 모습임. 다만, 두 지역 모두 수급지수의 기준선인 100을 여전히 상회하고 있어 시장에 나와 있는 물량보다 매수 수요가 더 많은 구조가 이어지고 있는 것으로 판단됨
- 지방의 경우, 매매수급지수가 10월 91.6에서 11월 92.5로 상승하며 매수 수요가 일부 회복되는 모습은 나타났으나, 여전히 100을 하회하는 수준임. 이는 매수 수요보다 시장에 나와 있는 공급 물량이 상대적으로 많은 상황을 의미하며, 구조적으로는 공급이 수요를 웃도는 흐름이 지속되고 있는 것으로 해석할 수 있음
- 전월 대비 변동률을 보면 전국과 지방은 각각 0.2%, 1.0% 상승한 반면, 수도권과 서울은 각각 0.7%, 1.6% 하락한 것으로 나타나 매매시장에서의 수급 여건은 지역별로 서로 다른 방향성을 보이고 있는 상황임

지역별 아파트 수급지수



자료 : 통계청, 한국부동산원

- (아파트 전세수급) '25년 11월 기준, 아파트 전세수급지수는 전국 100.4, 수도권 102.3, 지방 98.7로 집계되었으며, 전월 대비 각각 0.7%, 0.5%, 0.8% 상승한 것으로 나타남
- 서울의 경우, 10월 105.0에서 11월 104.9로 소폭 하락하였으나, 여전히 높은 수준의 수급지수를 유지하고 있어 전세 물건 대비 수요가 많은 구조에는 큰 변화가 없는 것으로 판단됨
- 특히 전국 아파트 전세수급지수가 10월 99.7에서 11월 100.4로 상승하며 기준선인 100을 넘어섰다는 점은 주목할 만함
- 이는 전국 단위에서도 전세 물건보다 전세 수요가 더 많은 국면에 진입했음을 의미하며, 전세시장 전반의 수급 불균형이 한층 더 확대되고 있는 상황으로 해석할 수 있음. 이러한 흐름은 단기간에 해소되기보다는 당분간 이어질 가능성이 높은 것으로 판단됨

주택거래 동향 주택매매거래 전월 37% 증가에 이어 10% 증가... 서울 중심 거래 증가세 지속

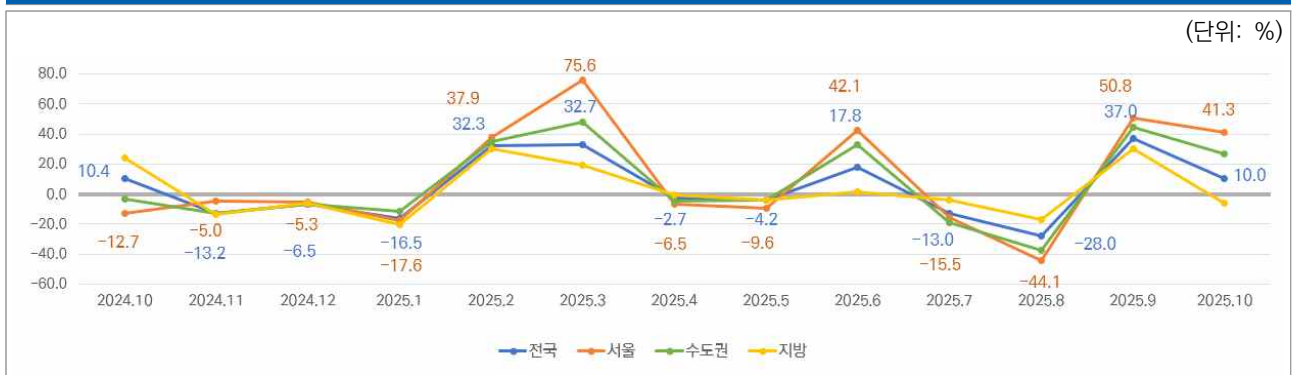
- (주택매매거래) '25년 10월 기준 전국 주택매매거래 건수는 69,718건으로 전월 대비 10.0% 증가한 것으로 나타남. 전월에도 전월 대비 37.0% 증가한 바 있어, 최근 두 달 연속 거래 증가세가 이어지고 있음
- 2025년 1월부터 10월까지의 월평균 주택매매거래 건수는 약 6만 건 수준으로, 9월(약 6.3만 건)과 10월(약 6.9만 건)의 거래량은 평균을 웃도는 수준임. 이에 따라 최근 두 달간 주택매매거래가 비교적 활발하게 이루어지고 있는 상황임
- 서울의 경우, 9월에도 거래가 50.8% 증가한 데 이어 10월에도 전월 대비 41.3% 증가한 것으로 나타남. 10월 15일 발표된 대책을 통해 서울 전역과 경기 일부 지역이 토지거래허가구역으로 지정되었음에도 불구하고 거래량 기준으로는 주택매매가 여전히 활발히 이루어지고 있는 모습임
- 지방의 경우, 전월에 주택매매거래가 30.5% 증가하며 큰 폭의 반등이 나타났던 영향으로 10월에는 전월 대비 6.2% 감소한 것으로 집계됨. 이는 전월의 거래 급증에 따른 기저효과가 일부 반영된 결과로 해석할 수 있음

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

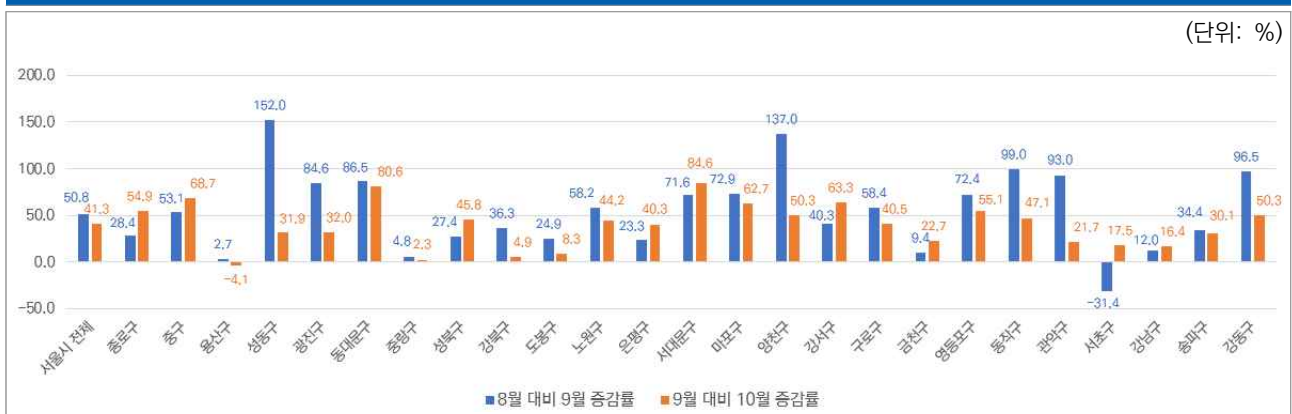
전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

- (서울 행정구역별 주택매매거래) 최근 두 달간 서울 주택 매매거래는 전반적으로 큰 폭의 증가세를 보이며, 거래 증가 흐름이 서울 전역으로 비교적 뚜렷하게 나타남
- 행정구역별로 살펴보면, 대부분의 자치구에서 두 자릿수 이상의 증가율이 관측되는 등 거래 증가가 일부 지역에 국한되기보다는 서울 전반으로 확산된 모습임. 다만, 거래 증가의 강도에는 자치구별로 차이가 나타남
- 광진구·중랑구·도봉구·강동구 등 일부 자치구는 최근 2개월 연속 큰 폭의 증가율을 기록하며 거래 증가 흐름이 두드러진 반면, 강남구·송파구 등은 증가세는 유지하되 상대적으로 완만한 수준에 그쳤음. 한편, 용산구와 서초구의 경우 일부 월에서는 거래량이 감소하는 모습도 관찰됨
- 이러한 흐름은 최근 주택 거래 증가가 전 가격대와 전 지역에 걸쳐 균일하게 나타나기보다는 상대적으로 중·저가 주택 비중이 높은 지역을 중심으로 형성되고 있음을 보여주는 결과로 해석할 수 있음

서울 행정구역별 주택매매거래 증감률 추이(최근 2개월)

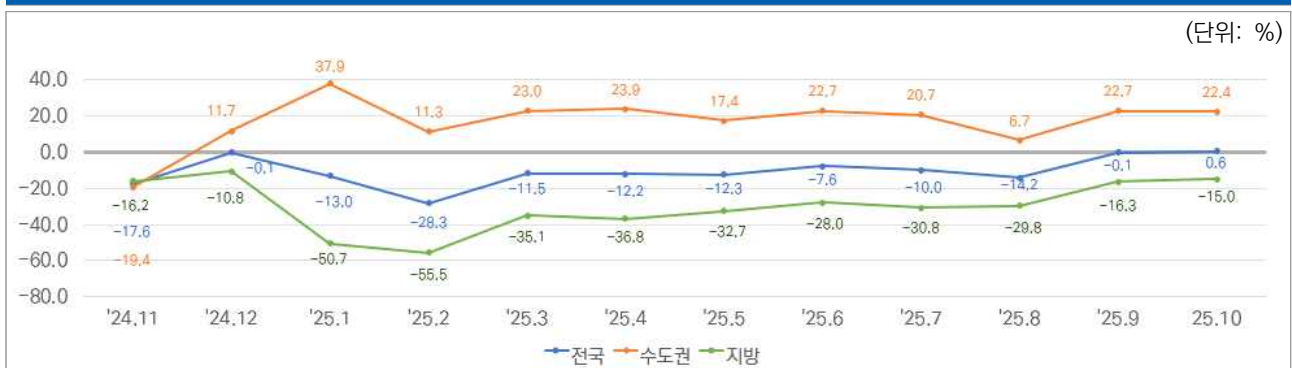


자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 인허가 실적은 전년 동월 대비 수도권 22% 증가… 착공은 전국 기준 12.6% 감소

- (주택 인허가 실적) 주택 공급의 선행지표인 주택 건설 인허가 실적을 살펴보면, '25년 10월 누계 기준, 전국 인허가 물량은 246,364호로 집계됨. 이를 전년 동월과 비교하면, 전국 기준으로는 0.6% 증가하며 소폭 개선된 모습임. 특히 수도권의 경우, 전년 동월 대비 22.4% 증가한 것으로 나타나 인허가 실적은 수도권을 중심으로 일정 부분 뒷받침되고 있는 상황임
- 반면, 지방의 경우, 전년 동월 대비 15.0% 감소한 것으로 나타나 인허가 실적에서 수도권과 지방 간 격차가 더욱 확대되고 있음. 주택 가격과 거래에서 나타난 지역 간 양극화가 인허가 실적에서도 그대로 반영되고 있는 모습으로 볼 수 있음

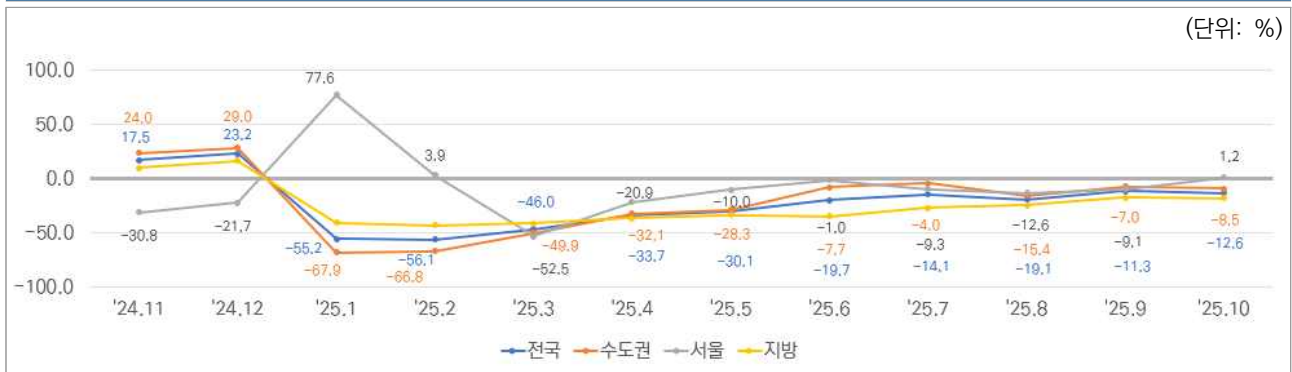
주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

- (주택 착공 실적) '25년 10월 누계 기준, 전국 주택 착공 실적은 188,564호로 집계됨. 이 가운데 수도권은 111,908호, 지방은 76,656호가 착공된 것으로 나타남. 전년 동월 대비로는 전국 기준 12.6% 감소한 수준이며, 수도권과 지방 모두 각각 8.5%, 17.9% 감소해 착공 실적 부진이 전반적으로 이어지고 있음
- 다만, 서울의 경우, 전년 동월 대비 1.2% 증가하며 착공 실적이 소폭 개선된 모습임. 이에 따라 인허가 실적과 마찬가지로 착공 단계에서도 서울과 비서울 지역 간 양극화가 더욱 뚜렷해지고 있는 상황임

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)

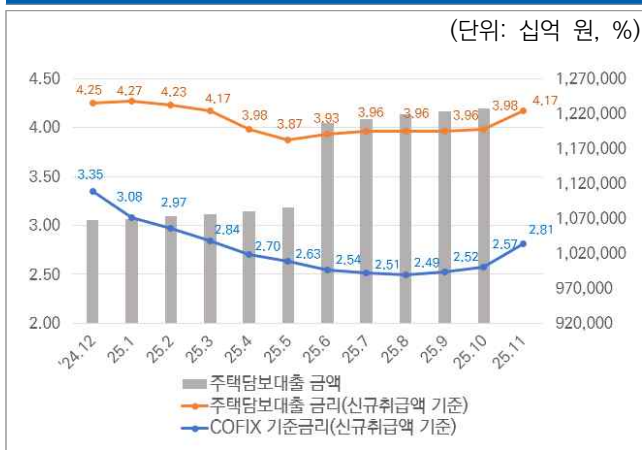


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 주택담보대출 증가세 둔화·금리 재상승... 차입 부담 확대 속 가격 기대는 여전

- (주택담보대출 규모 및 금리) '25년 10월 기준, 주택담보대출 잔액(예금취급기관 주택담보대출 잔액에 주택금융공사 및 주택도시보증기금의 주택담보대출을 합산)은 1,227조 원으로 집계됨
- 주택담보대출 잔액은 통상적으로 전월 대비 0.4~0.5% 수준의 증가세를 보여왔으나, 10월에는 전월 대비 0.3% 증가에 그치며 증가 폭이 다소 둔화된 모습임. 이는 최근 대출 여건 변화가 점진적으로 반영되고 있는 결과로 해석할 수 있음
- 반면, 신규 취급액 기준 주택담보대출 금리는 10월 3.98%에서 11월 4.17%로 상승하며 대출금리 상승 흐름이 보다 뚜렷해진 모습임. 금리 수준이 다시 4%대를 상회함에 따라 주택 구입 과정에서 차입 부담은 이전보다 한층 확대되고 있음

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시보증기금의 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

- 최근 기준금리 인하 가능성에 대한 기대가 시장에서 거론되고 있으나, 실제 대출금리는 시장금리와 금융권 조달 여건의 영향을 받아 상승하고 있어 제값상 주택 구입 여건은 오히려 더 부담스러워지고 있는 상황임
- (주택가격전망 및 소비자심리지수) 국토연구원의 주택시장 소비심리지수는 '25년 11월 기준 112.4를 기록하였으며, 한국은행의 주택가격전망 CSI는 12월 기준 121로 집계됨. 두 지표 모두 기준선인 100을 크게 상회하고 있어 시장 참여자들이 인식하는 주택 가격 흐름은 여전히 상승 방향에 놓여 있음을 시사함. 즉, 금리 상승으로 주택 구입 여건은 부담스러워지고 있음에도 불구하고 주택 가격에 대한 기대 심리는 당분간 쉽게 꺾이지 않는 모습으로 해석할 수 있음

주택정책 동향

금융위, 관계 기관 합동 「가계부채 점검회의」 개최 ('25.12.10)

■ 관계 기관 합동, '2026년 상반기 스트레스 DSR 운영방안' 논의 및 가계대출 동향 점검

- 금융위원회는 2025년 12월 관계 기관 합동으로 가계부채 점검회의를 개최하고, 11월 중 가계대출 동향과 함께 2026년 상반기 스트레스 DSR 운영방안에 대해 논의함
- 스트레스 DSR는 변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출 이용 기간 중 금리 상승으로 인해 원리금 상환 부담이 확대될 가능성을 고려해 DSR 산정 시 일정 수준의 가산금리를 적용하여 대출 한도를 산출하는 제도임. 이는 실제 대출금리에 가산금리를 부과하는 방식이 아니라 대출 심사 과정에서 금리 변동 위험을 반영하기 위한 제도적 장치임

2026년 상반기 스트레스 DSR 운영방향

구분		현행			'26.1.1일 ~ '26.6.30일		
		스트레스금리*	①기본 적용비율	②대출유형별 적용비율	스트레스금리	①기본 적용비율	②대출유형별 적용비율
주담대	수도권·규제지역	10.15대채 3.0%	3단계 100%	아래 표 참조	12월말 은행연합회 고시에정	3단계 100%	아래 표 참조
	지방(규제지역 외)	1.5%	2단계 50%			2단계 50%	
그 외(신용대출**, 기타대출 등)		1.5%	3단계 100%				
(비고) 최종 적용 금리		스트레스 금리 × ①기본 적용비율 × ②대출유형별 적용비율					

* 스트레스 금리는 예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리(한은) 기준 과거 5년간 최고 금리('22.12월 5.64%)와 현재 금리 수준의 차이로 상·하한을 설정하여 운영 중이며, 매년 6·12월 발표하여 향후 6개월간 적용

** 신용대출은 신용대출의 총 대출잔액이 1억원을 초과하는 경우에만 스트레스 DSR 적용

대출유형별 스트레스 금리 적용비율

구분		변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기 비중				
			5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
		30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
주담대	혼합형	100%	100%	3단계 80% 2단계 60%	3단계 60% 2단계 40%	3단계 40% 2단계 20%	0% (스트레스 금리 미적용)
	주기형			3단계 40% 2단계 30%	3단계 30% 2단계 20%	3단계 20% 2단계 10%	
신용대출		(만기 5년이상 고정금리) 0%, (만기 3~5년 고정금리) 60%, (그 외) 100%					
기타대출		비주택담보대출 중 오피스텔 담보대출은 주택담보대출의 금리적용 방식을 준용하고, 그 외 대출은 신용대출 방식을 준용					

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「2025년 11월 중 가계대출 동향 및 가계부채 점검회의 개최」 (2025.12.10.)