

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

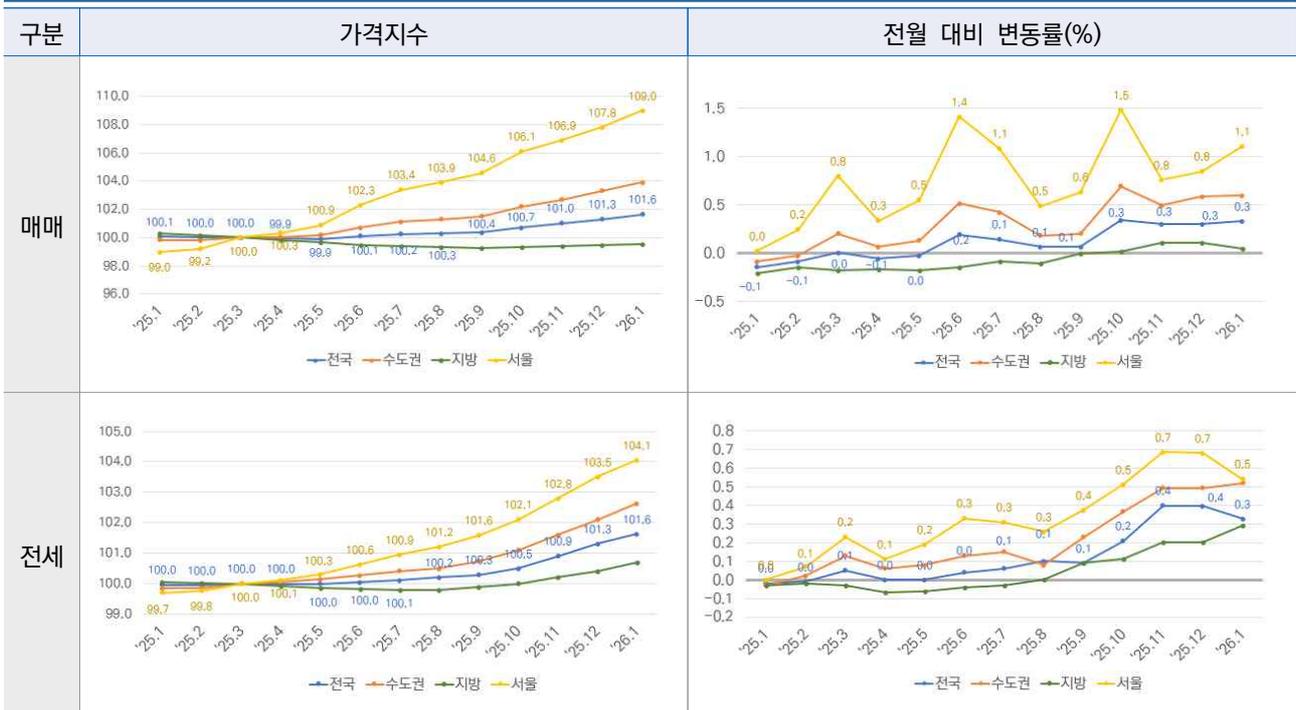
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 아파트 매매·전세가격지수 모두 상승세..., 규제 영향에도 수도권 중심 상승 흐름 유지

- (아파트 매매가격) '26년 1월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국·수도권·서울 모두 전월 대비 상승세를 이어간 것으로 나타남. 전월 대비 변동률은 전국 0.6%, 수도권 0.6%, 서울 1.2% 수준으로 특히 서울의 상승 폭이 상대적으로 크게 나타남
- 최근 가격 상승 흐름은 '25년 한 해 동안 지속된 상승세가 누적된 결과로 볼 수 있으며, 새해 첫 달인 1월에도 상승 흐름이 이어졌다는 점에서 가격 상승 압력이 여전히 유효하게 나타남. 또한, 지난해 10.15 대책을 통해 서울 전 지역과 경기 일부 지역이 토지거래허가구역으로 지정되는 등 규제 강화에도 불구하고 수도권을 중심으로 한 상승 흐름이 쉽게 둔화되지 않고 있는 모습임. 이는 시장 내 수요 압력이 여전히 유지되고 있음을 보여주는 것으로 해석할 수 있음
- 반면, 지방 아파트 시장은 그동안의 하락 및 정체 흐름에서 점차 벗어나는 모습을 보였으나, 1월에는 전월 대비 보합 수준을 나타내며 회복 흐름이 다소 제한적인 모습임. 이에 따라 수도권과 지방 간 가격 흐름의 격차는 당분간 지속될 가능성이 있는 것으로 판단됨

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100 기준)



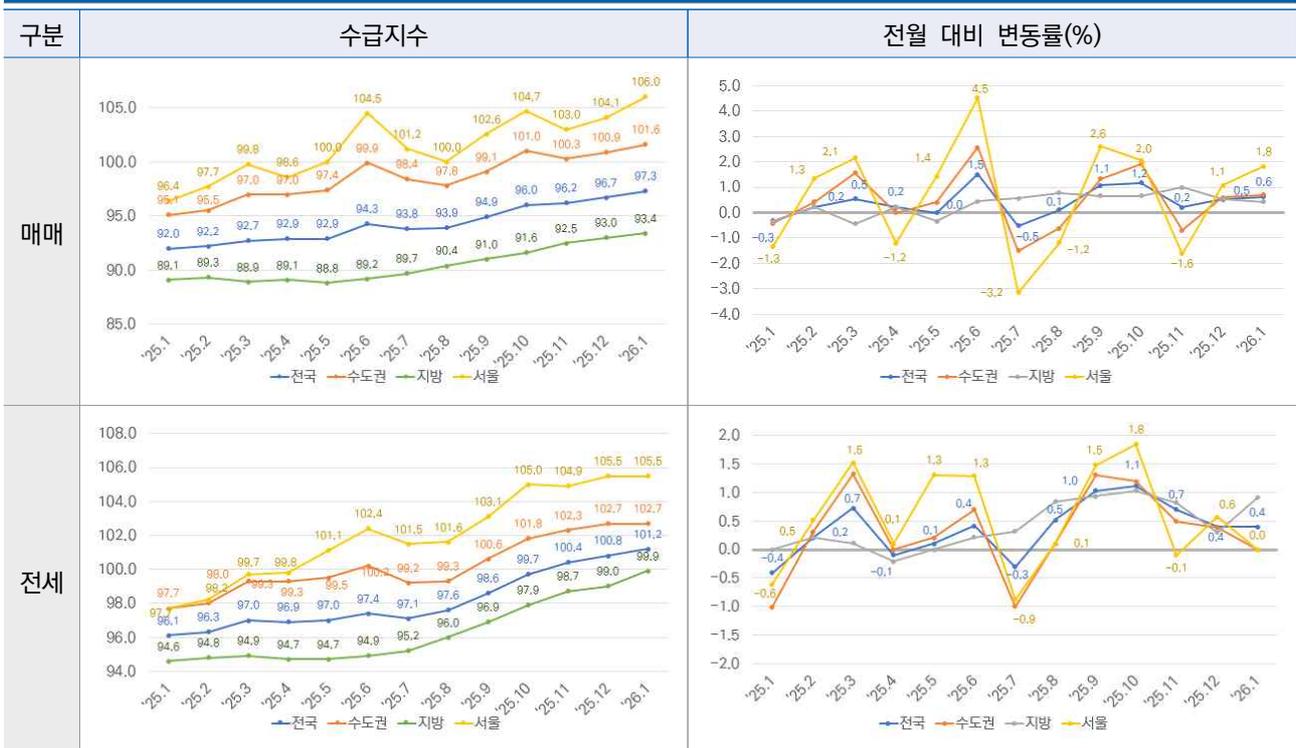
자료 : 통계청, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 1월 기준, 아파트 전세가격지수 역시 전국·수도권·지방·서울 모두 전월 대비 상승한 것으로 나타남
- 전월 대비 변동률은 전국과 지방이 각각 0.3%, 수도권과 서울은 각각 0.5% 수준으로 나타나 전반적인 상승 흐름이 지속되고 있음. 전세가격 상승세는 최근 매매가격 상승 흐름과 맞물리며 비교적 가파르게 나타나고 있는 모습임
- 새해 첫 달에도 상승 흐름이 이어지고 있다는 점에서 임대차 시장의 가격 상승 압력이 단기간 내 완화되기는 어려울 것으로 보임
- '25년 한 해 동안 전세가격 상승률은 전국 기준 월평균 약 0.1%, 수도권 약 0.2%, 지방은 보합 수준, 서울은 약 0.3% 상승한 것으로 나타났는데, 최근 매매가격 상승세가 지속되고 있다는 점을 감안할 때, 전세가격 역시 구조적인 상승 압력이 이어질 가능성이 높은 것으로 판단됨

수급지수 동향 매매수급지수 수도권·서울 100 상회 지속... 전세수급지수 또한 전국 상승 추세

- (아파트 매매수급) '26년 1월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국 97.3, 수도권 101.6, 지방 93.4, 서울 106.0으로 나타나 전국·수도권·지방·서울 모두 전월 대비 상승한 것으로 나타남
- 특히 수도권과 서울은 기준선인 100을 상회하며, 매수 수요가 공급 물량을 상회하는 구조가 지속되고 있는 상황임. 이는 시장 내 수요 압력이 여전히 높은 수준을 유지하고 있음을 보여주는 것으로 해석할 수 있음
- 다만, 정부가 다주택자에 대한 양도소득세 증과 유예 조치를 예정된 일몰 기한인 '26년 5월 9일자로 종료할 방침을 밝히면서 세 부담을 회피하기 위한 매물 출회 가능성도 제기되고 있음. 이러한 점을 감안하면, 향후 수급지수 변화 여부에 대해서는 단기적으로 추가적인 모니터링이 필요할 것으로 보임
- 한편, 정부가 6.19 대책, 9.7 공급대책, 10.15 대책 등을 통해 규제 강화와 공급 확대 정책을 지속적으로 추진하고 있음에도 불구하고 매매수급지수는 여전히 불안정한 흐름을 보이고 있음
- 이는 정책 영향에도 불구하고 시장 내 수요 압력이 쉽게 해소되지 않고 있음을 시사하는 것으로 볼 수 있음

지역별 아파트 수급지수



자료 : 통계청, 한국부동산원

- (아파트 전세수급) '26년 1월 기준, 아파트 전세수급지수는 전국 101.2, 지방 99.9로 나타나 전월 대비 상승한 가운데 수도권과 서울은 보합 수준을 유지한 것으로 나타남
- 특히 지방 전세수급지수가 기준선인 100에 근접하면서 지역 간 수급 격차가 점차 축소되는 모습임. 지방까지 기준선을 상회할 경우 전국 대부분 지역에서 전세 수요가 공급을 상회하는 구조가 형성됨
- 전세수급지수는 통상적으로 일정 시차를 두고 가격 흐름에 반영되는 특성이 있다는 점을 감안할 때, 최근 수급지수 수준은 향후 전세가격 상승 압력이 전국적으로 확대될 가능성을 시사하는 요인으로 해석할 수 있음

주택거래 동향 주택 매입은 30대 비중 높아… 서울은 전국 대비 젊은 연령층 매입 비중이 높은 특징

- (전국 주택매매거래) '25년 12월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 62,893건으로 전월 대비 2.4% 증가한 것으로 나타남. 지역별로는 서울 13.2%, 수도권 4.9%, 지방 0.4% 각각 증가한 것으로 집계됨
- 서울의 경우 비교적 높은 증가율을 보였으나, 이는 전월 거래가 51.3% 감소했던 데 따른 기저효과와 영향이 일부 반영된 결과로 해석할 수 있음. 이를 감안하면 최근 거래 흐름은 단기적인 변동을 반복하는 가운데 전반적으로 6만 건 내외 수준에서 움직이고 있어 뚜렷한 추세 변화로 보기는 어려운 상황임
- 전체 주택매매거래 가운데 수도권 비중은 46.2%로 나타나 여전히 전국 거래의 절반 내외가 수도권에서 이루어지고 있는 구조가 유지되고 있음

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

- (매입자 연령대별 주택매매거래) '25년 12월 기준, 매입자 연령대별 주택매매거래 비중을 살펴보면 30대 비중이 가장 높은 가운데 40대, 50대, 60대, 70대 이상, 20대 이하 순으로 나타남

- 특히 전국과 비교할 때, 서울은 20대·30대·40대 비중이 상대적으로 높게 나타나 수도권 핵심 지역을 중심으로 비교적 젊은 연령층의 주택 매입 비중이 높은 특징을 보이고 있음

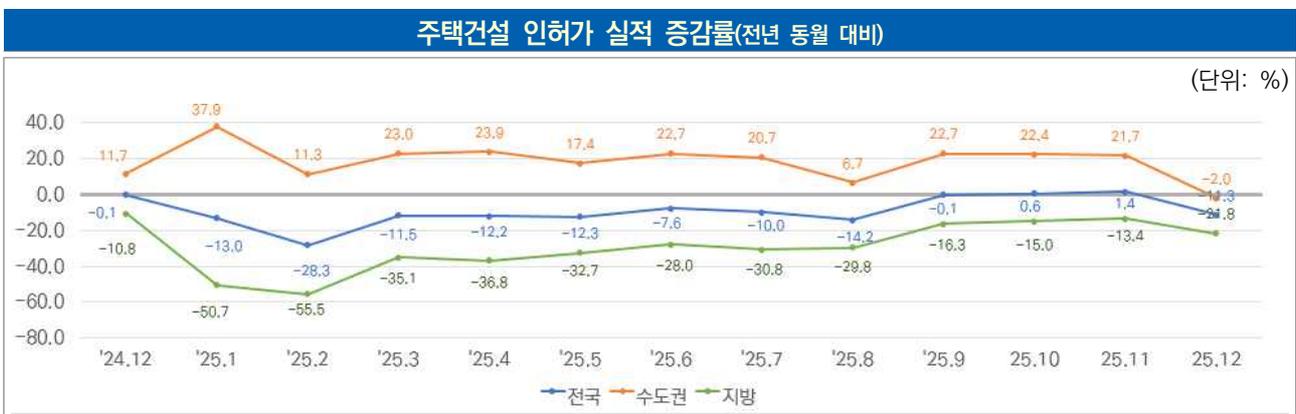


자료 : 통계청, 한국부동산원

주: '기타'는 공공기관 취득, 신탁 관련 이전, 가족 간 이전 등 일반적인 매매로 보기 어려운 특수거래를 포함

주택공급 동향 주택공급 지표 전반 저조 흐름… 수도권은 상대적으로 양호하나 지방 중심 공급 위축

- **(주택 인허가 실적)** 주택 공급의 선행지표인 주택 건설 인허가 실적을 살펴보면, '25년 12월 누계 기준 전국 인허가 물량은 379,834호로 집계됨. 이는 전년 대비 11.3% 감소한 수준으로 나타남
- 지역별로는 수도권이 전년 대비 2.0% 감소하며 비교적 제한적인 감소 폭을 보인 반면, 지방은 21.8% 감소하며 실적 부진이 상대적으로 크게 나타남. 이에 따라 수도권과 지방 간 인허가 실적 격차가 더욱 확대된 모습임
- 특히 최근 인허가 물량이 '22년 521,791호, '23년 428,744호, '24년 428,244호 등 지속적으로 40만 호를 상회해 왔다는 점을 고려하면, '25년 실적이 약 38만 호 수준에 그친 것은 의미가 있는 변화로 볼 수 있음. 이는 향후 주택 공급 여건이 이전보다 더욱 제약될 가능성을 시사하는 요인으로 판단됨
- **(주택 착공 실적)** '25년 12월 누계 기준, 전국 주택 착공 실적은 272,685호로 집계됨. 이는 전년 대비 10.1% 감소한 수준으로 나타남. 지역별로는 수도권이 전년 대비 2.2% 증가하고, 특히 서울은 23.2% 증가하며 비교적 양호한 흐름을 보인 반면, 지방은 24.5% 감소하며 착공 실적 부진이 크게 나타남
- 이에 따라 전국 착공 실적 감소는 주로 지방 부진의 영향이 크게 작용한 결과로 볼 수 있음. 즉, 수도권과 서울은 전년 대비 일정 수준의 회복 흐름을 보이고 있는 반면, 지방은 착공 위축이 심화되고 있어 지역 간 공급 여건 격차가 더욱 확대되고 있는 모습임
- 한편, 최근 3개년 착공 실적을 비교해 보면 '23년 246,265호, '24년 303,433호, '25년 272,685호로 나타나 인허가 물량 대비 실제 착공 단계에서는 공급이 충분히 이어지지 못하는 흐름이 지속되고 있는 것으로 판단됨



자료 : 통계청, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

- **(미분양주택)** '25년 12월 기준, 전국 미분양주택 수는 66,150호로 전월 대비 3.3% 감소한 것으로 나타났으나, 여전히 6만 호 수준을 벗어나지 못하고 있는 상황임
- 특히 전국 미분양주택 가운데 지방 비중이 약 76%에 달하고 있어 미분양 물량이 지방에 집중된 구조가 지속되고 있음. 전월에 비해 지방 비중이 다소 낮아지기는 했으나, 전반적인 미분양 부담은 여전히 지방을 중심으로 이어지고 있음

미분양주택 현황

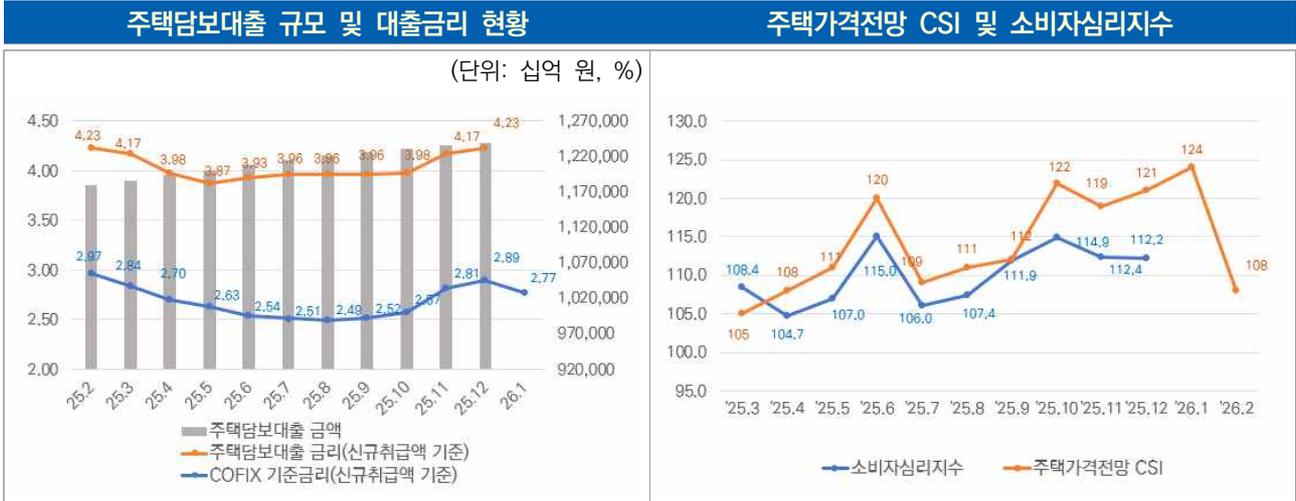


자료 : 국토교통부

거시경제여건 COFIX 금리는 하락에도 불구하고 주택담보대출 금리는 여전히 높은 수준 유지...

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '25년 12월 기준, 주택담보대출 잔액(예금취급기관 주택담보대출 잔액에 주택금융공사 및 주택도시기금 대출을 합산)은 1,239조 원으로 집계됨. 이는 전월 대비 0.3% 증가한 규모로 정부의 대출 규제 강화 이후에도 대출 규모는 증가 흐름을 이어가고 있으나 증가 폭은 점차 둔화되는 모습임
- 금리 측면에서는 COFIX 기준금리가 '25년 12월 2.89%에서 '26년 1월 2.77%로 소폭 하락하며 금리 부담이 다소 완화되는 움직임도 나타나고 있음. 다만, 실제 주택담보대출과 직접적으로 연관되는 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 '25년 12월 기준 4.23% 수준을 유지하고 있어 COFIX 금리와 대출 금리 간 괴리가 여전히 존재하는 상황임
- **(주택가격전망 및 소비자심리지수)** 국토연구원의 주택시장 소비자심리지수는 '25년 12월 기준 112.2로 전월(112.4) 대비 소폭 하락한 것으로 나타났으나, 여전히 기준선인 100을 상회하며 시장 심리는 비교적 안정적인 수준을 유지하고 있는 것으로 보임
- 반면, 한국은행의 주택가격전망 CSI는 '26년 1월 124에서 2월 108로 큰 폭 하락한 것으로 나타남. 최근까지 상승 흐름을 이어오던 지표가 단기간 내 크게 하락했다는 점에서 시장 기대 심리에 일부 변화가 나타나고 있는 것으로 해석할 수 있음

- 발표 시점 차이를 감안할 필요는 있으나, 최근 정부가 다주택자 양도소득세 종과 유예 종료 방침을 제시하고 다주택자 규제 강화 기조를 지속적으로 강조하고 있다는 점을 고려할 때, 정책 불확실성 확대가 시장 심리 위축 요인으로 일부 작용했을 가능성도 있는 것으로 판단됨



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

자료 : 한국은행, 국토연구원

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

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

주택정책 동향

관계부처 합동, 「다주택자에 대한 양도소득세 종과 유예 종료」 발표 ('26.2.12)

■ 정부, 다주택자 양도소득세 종과 유예 예정대로 종료 예정... 거래 여건 보완 조치 병행 추진

- 재정경제부·국토교통부·금융위원회 등 관계부처는 다주택자에 대한 양도소득세 종과 유예 조치를 당초 예정된 일몰기한인 '26년 5월 9일자로 종료하고, 제도 간 정합성 제고와 국민 불편 최소화를 위한 보완 방안을 함께 추진한다고 발표함
- 주요 내용으로는 종과 유예 적용 대상을 기존 '양도분'에서 '계약분' 기준으로 보완하고, '25년 10월 신규 지정된 조정대상지역에 대해서는 잔금 및 등기 기한을 기존 4개월에서 6개월로 연장하는 한편, 임차인이 거주 중인 주택에 대해서는 토지거래허가 제도상 실거주 의무를 일정 기간 유예하는 방안 등이 포함됨. 또한 이에 연계하여 주택담보대출 실행 시 전입 의무 역시 임대차 계약 종료 시점까지 유예하는 보완 조치도 함께 추진될 예정임
- 이번 조치는 다주택자 양도세 종과 유예 종료에 따른 시장 충격을 완화하면서도 매도 의사가 있는 다주택자의 주택 처분을 유도하기 위한 제도적 보완 성격이 강한 것으로 평가됨. 특히 토지거래허가구역 내 거래 제약 요인을 일부 완화함으로써 단기적으로는 매물 출회 확대 요인으로 작용할 가능성이 있을 것으로 판단됨

(다주택자 양도세 종과 유예 종료 보완 조치에 따른) 토지거래허가구역 내 조정대상지역별 취득 및 입주 구분

구분	잔금·등기	입주·실거주
신규 조정대상지역	5.9까지 계약체결 후 6개월 내	(임대차·전세권) 최초임차종료일부턴 2년간(예외) (그 외) 허가받은 날부턴 6개월(예외)
강남 3구 및 용산	5.9까지 계약체결 후 4개월 내	(임대차·전세권) 최초임차종료일부턴 2년간(예외) (그 외) 허가받은 날부턴 4개월(원칙)

* 자료 : 관계부처 합동, 「다주택자에 대한 양도소득세 종과 유예 종료 및 보완 추진」 (2026.2.12.)