

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

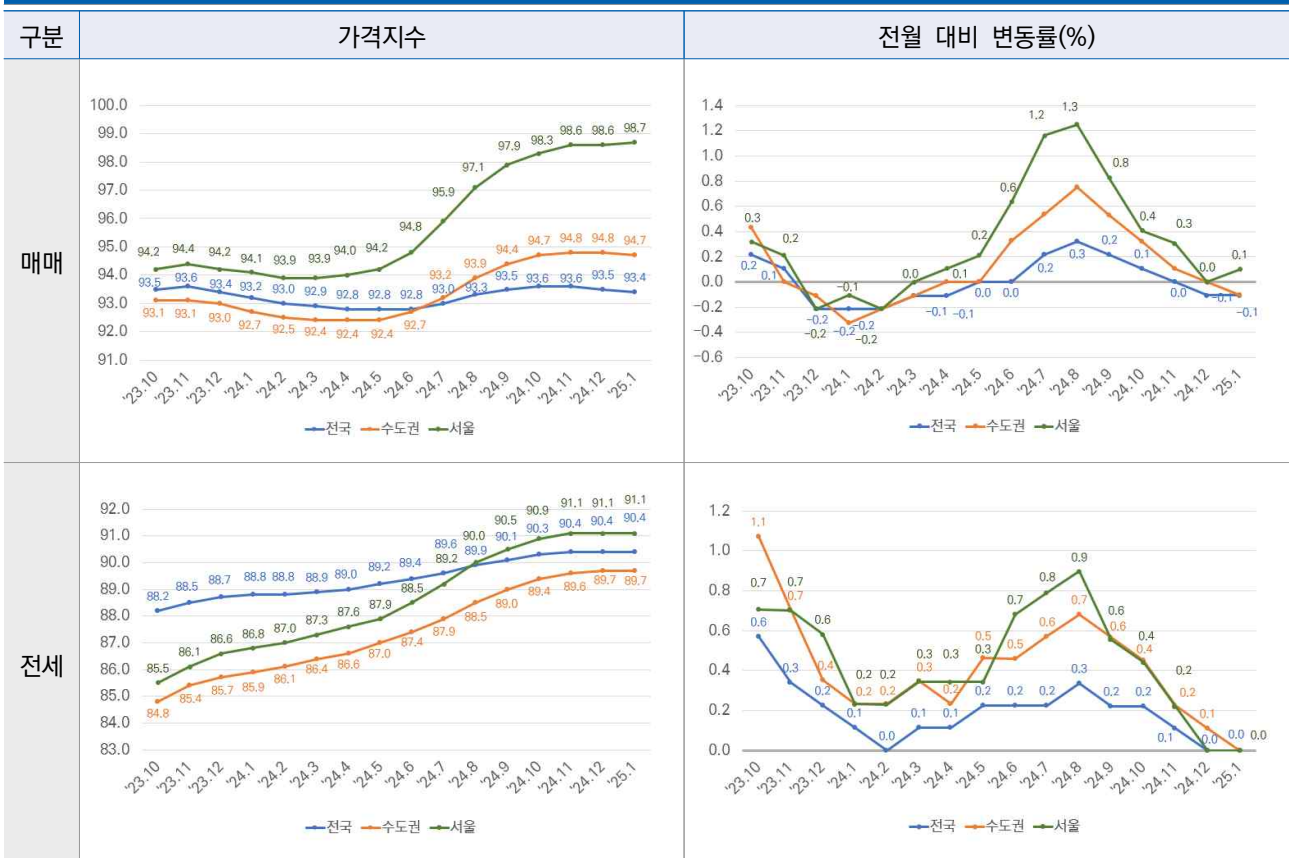
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 2025년 1월, 전국 아파트 매매가격지수는 0.1% 하락한 반면, 서울 아파트는 0.1% 상승

- (매매가격) '25년의 첫 시작인 1월, 아파트 매매가격지수는 서울은 여전히 소폭의 상승세를 보인 반면, 전국과 수도권은 하락세를 기록함. '서울' 아파트 매매가격지수는 98.6에서 98.7로 0.1% 상승한 반면, '전국' 아파트 매매가격지수는 93.5에서 93.4로 0.1% 하락하며 지역별로 대조적인 양상을 보임. 전국적으로 주택시장의 침체가 이어지는 상황 속에서 서울은 '24년 2월 이후로 하락세 없이 꾸준히 보합 또는 상승세를 지속해온 상황으로 서울의 '나홀로 상승'이 계속되고 있는 상황임
- (전세가격) 전국, 서울, 수도권의 아파트 전세가격지수는 모두 '24년 12월과 동일한 수준을 유지하며, 변동 없이 안정세로 나타남(전국 90.4, 서울 89.7, 수도권 91.1)

지역별 아파트 가격지수



자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 전월 대비 전국 주택매매거래 건수 약 6.5% 감소, 2개월 연속 감소세로 거래 위축 뚜렷

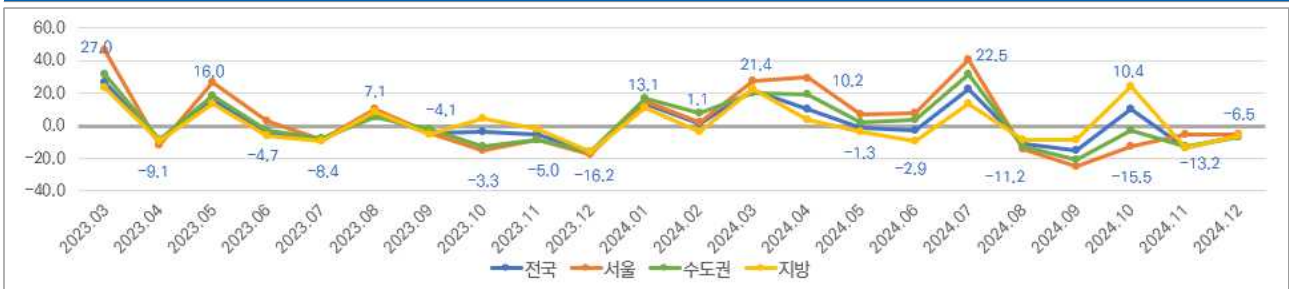
- (주택매매거래) '24년 12월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 전월 대비 약 6.5% 감소한 45,921호로 나타남. 지난달 13.2% 감소에 이어 이번 달에도 감소세가 이어지면서 거래 위축 현상이 뚜렷하게 나타남
- 지역별로 살펴보면, 수도권이 전월대비 7.1% 감소, 전국 6.5% 감소, 지방 6.0% 감소, 서울 5.3% 감소로 수도권의 주택거래가 뚜렷하게 감소하는 추세로 볼 때, 수도권 주택가격의 하락세는 당분간 지속될 가능성이 높음
- 전체 주택매매거래 건수 45,921호 중에서 수도권 거래 건수는 20,235호로 약 44.1%를 차지함. 서울 주택매매가격지수의 상승폭이 10월부터 줄어들기 시작하면서 수도권 내 거래 비중도 급격히 감소하여 40%대에 진입하였고, 대출 규제가 유지되는 한 거래량 감소도 계속 이어질 전망이다
- (매입자 연령대별) '24년 12월에 거래된 주택의 매입자 연령대 분포를 살펴보면, 서울에서는 30대 매입자의 비중이 24.9%로 가장 높게 나타났으며, 전국적으로는 40대 매입자 비중이 23.8%로 나타나 3040세대가 여전히 주택거래를 주도하고 있음

월별 주택매매거래 현황



자료 : 통계청, 한국부동산원

지역별 주택매매거래 증감률(전월대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

매입자 연령대별 주택매매거래 현황



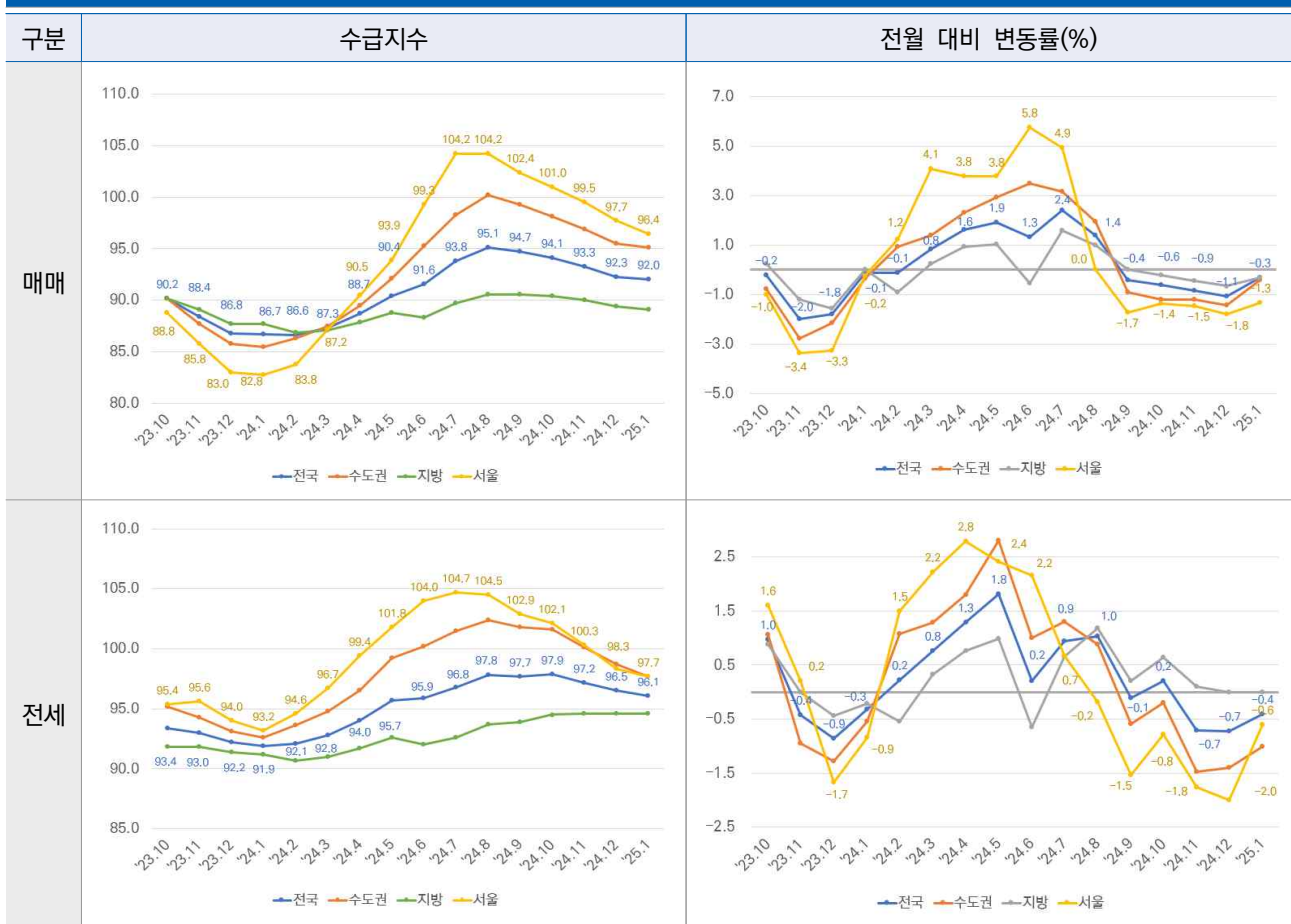
자료 : 통계청, 한국부동산원

주 : '기타'는 거래원인별 통계상 용어로 부동산의 공공용지 협의 취득, 신탁 해지, 가등기에 의한 소유권 분등기 및 기타 사유 등으로 인해 소유권 이전이 이루어진 건물 뜻함

수급지수 동향 아파트 매매·전세수급지수는 '24년 하반기부터 전반적으로 낮은 수준 유지

- (아파트 매매수급) 전국·수도권·지방·서울 모두 전월 대비 수급지수가 하락하였으며, 지난해 하반기부터 주택 수급지수는 전반적으로 낮은 수준을 유지하고 있는 상황임(전국 92.0, 수도권 95.1, 지방 89.1, 서울 96.4)
- 수요와 공급이 균형을 이루는 기준을 수급지수 100으로 볼 때, 전국, 수도권, 서울의 경우는 양호한 수급지수를 보이고 있는 것으로 판단되나, 지방의 경우는 상대적으로 지수가 낮아 공급 과잉과 위축된 수요 심리가 부각되는 상황임
- (아파트 전세수급) 아파트 전세수급지수 또한 매매수급지수와 유사하게 하락세를 이어가고 있으나, 수급지수 자체만으로 볼 때는 하락세임에도 양호한 수준을 보임. 지방의 수급지수는 94.6으로 연속 3개월째 보합세를 유지 중임
- 전반적인 시장 위축 속에서도 전세시장의 수요와 공급은 전체적으로 양호한 균형 상태를 이루고 있는 것으로 판단됨

지역별 아파트 수급지수



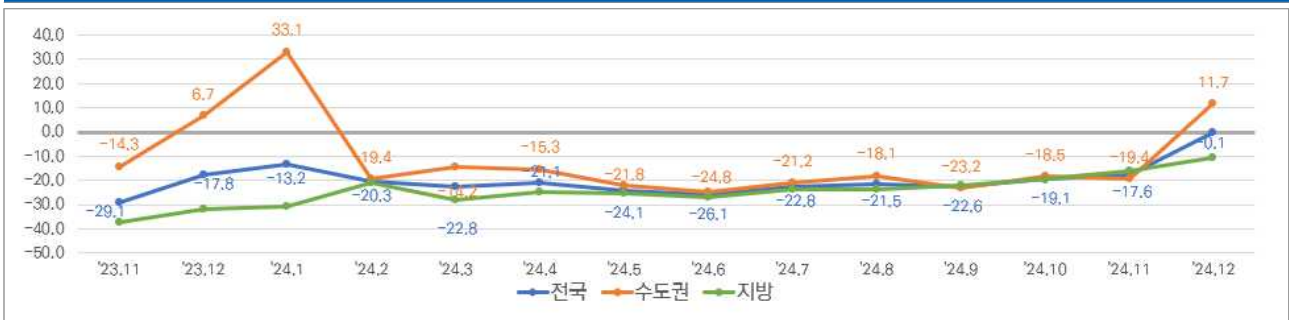
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 미분양주택 또다시 7만 호 기록..., 준공후 미분양주택도 전월대비 15.2% 증가

- (주택 인허가 실적) '24년 12월 실적이 공표됨에 따라 '23년과 '24년의 주택인허가 실적을 비교함. '23년은 428,744호, '24년은 428,244호로 전년 대비 실적 차이는 크지 않으나, '23년에도 평년 대비 실적이 좋지 않았음을 감안하여야 함('22년 실적 521,791호)
- (미분양 주택) '24년 12월 기준 미분양주택은 70,173호로 전월 대비 약 7.7% 상승함. '24년 6월에 미분양주택이 약 7.4만 호에 달하면서 미분양주택에 대한 이슈가 크게 대두되었으나, 이후 차츰 6만 호 정도 수준으로 감소하는 추세를 보여왔음. 그러나 '24년의 마지막 달인 12월에 다시 7만 호를 넘기면서 미분양주택에 대한 문제가 다시금 우려되는 상황임

- (준공후 미분양) '악성 미분양'이라고 불리는 준공후 미분양 주택의 경우도 전월 대비 약 15.2% 상승한 21,480호로 집계 되었으며, 이는 '24년에 처음으로 준공후 미분양 주택 수가 2만 호를 넘긴 상황'이므로 건설·주택시장에 부담요소로 작용할 수 있음
- 현재 전국적으로 미분양주택에 대한 우려가 커지고 있어 이에 대한 정책 개입이 필요한 상황에서 이번 달 19일, 정부가 「지역 건설경기 보완방안」을 통해 지방 미분양주택을 NH를 통해 매입하는 방안을 발표하였음
- NH가 지방의 미분양주택 3천 호를 매입하겠다고 하는 방안은 건설경기 활성화 측면에서 긍정적이기는 하지만, 현재 전국 미분양주택 물량이 7만 호를 넘긴 상황에서 3천 호 수준으로 매입한다는 것은 실효성을 발휘하기에 한계가 있음. 지방 주택시장을 공공 재원을 통해 회복시키는 데에는 한계가 있으므로 장기적으로 위축된 지방의 수요 심리를 어떻게 회복시킬 것인가에 대한 근본적인 방안 모색이 필요한 시점임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 통계청, 국토교통부

전국 미분양주택 현황



자료 : 통계청, 국토교통부

전국 준공후 미분양 현황

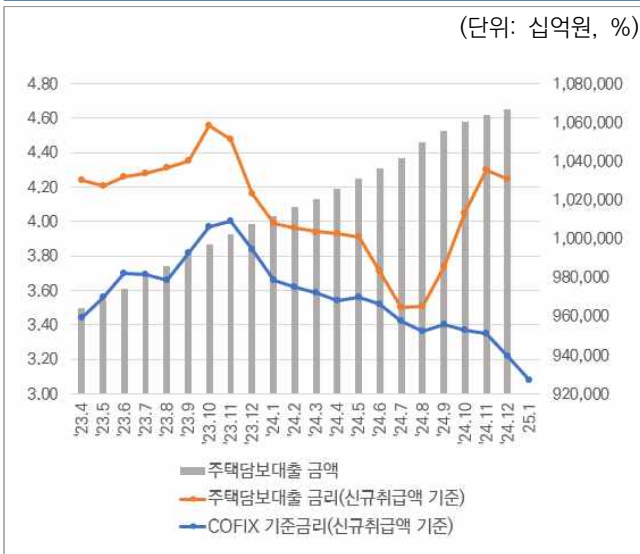


자료 : 통계청, 국토교통부

거시경제여건 대출규제가 강화된 이후로 주택담보대출 규모의 상승 폭은 감소하고 있지만...

- (주택담보대출 규모) '24년 12월 기준, 주택담보대출 규모는 1,066조로서 전월 대비 0.3% 증가함. 대출 규제가 강화된 이후로 주택담보대출 규모의 상승 폭이 뚜렷하게 감소하고 있어서 정책의 실효성은 발휘되고 있으나, 이로 인해 주택시장의 침체, 건설업계의 위기가 대두되는 상황임
- (주택담보대출 금리) '24년 12월에 주택담보대출 신규취급액 금리는 4.25%로서 전월 대비 0.05%p 낮아졌고, 이번 달 25일 에도 한국은행이 기준금리를 인하함에 따라 추후 주택담보대출 금리도 낮아질 것으로 보임
- 현재 정부가 시행하고 있는 대출 규제는 과도하게 증가하는 가계대출을 제한하고, 부동산시장으로만 자금이 쏠리는 현상을 방지한다는 측면에서는 필요한 정책이라고 판단되나, 이를 수도권과 지방에 동일하게 적용하는 방식에는 개선이 필요함
- 현재 수도권과 지방 간 양극화 현상이 심화되고, 지방 미분양주택의 증가, 이로 인한 중견 건설사들의 법정관리 등이 이어지고 있는 상황이므로 수도권과 지방에 동일하게 적용되고 있는 대출 규제를 지방에 한정하여 완화하는 정책, 예를 들어, 오는 7월 시행 예정인 스트레스 DSR 3단계는 지방에 한해서 유예기간을 두거나 완화하는 방안이 적합할 것으로 판단됨

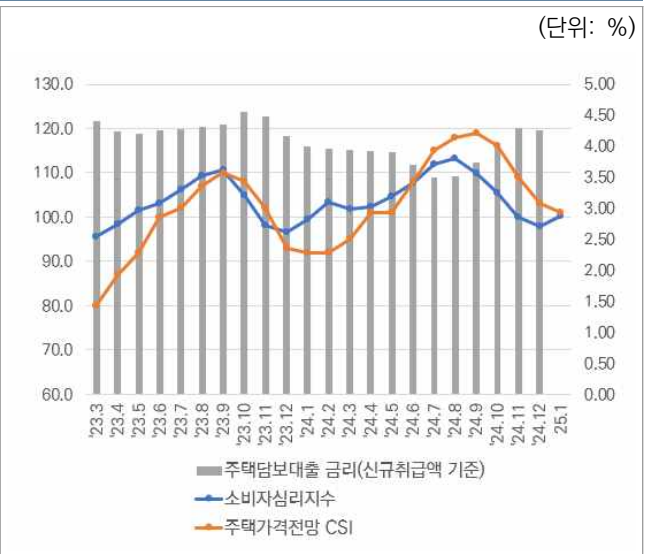
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



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

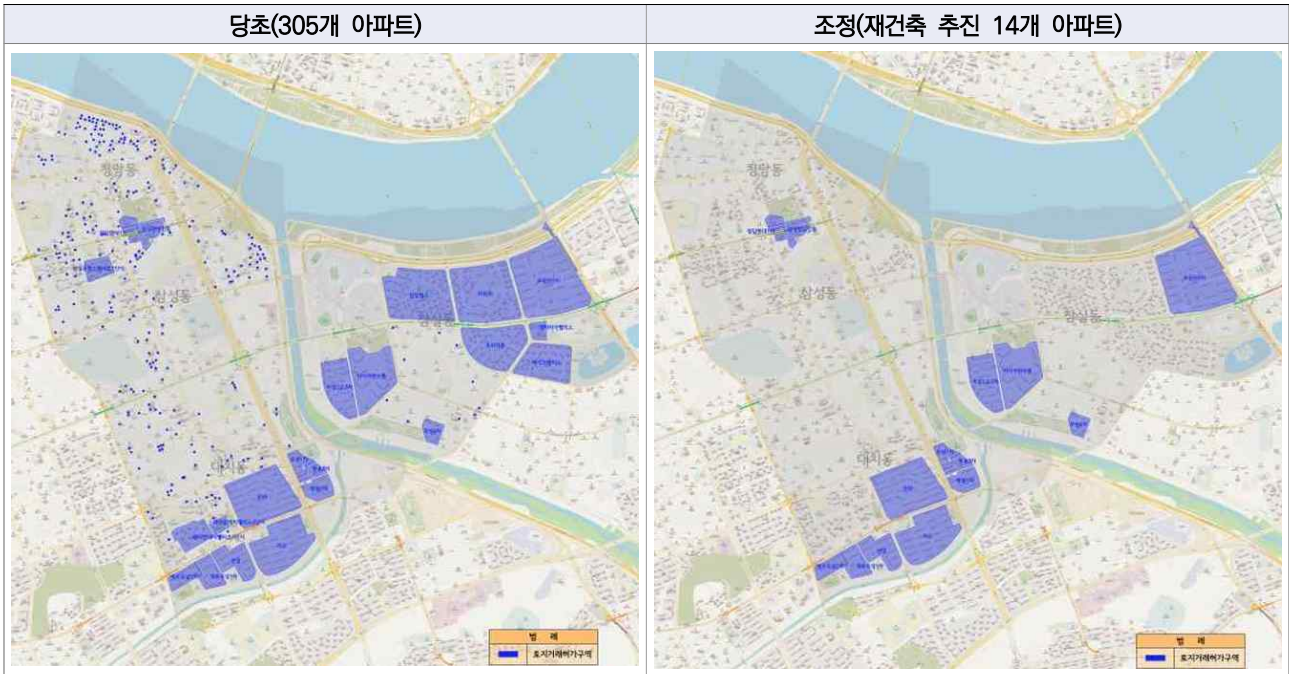
서울시, 토지거래허가구역 해제 발표 ('25.2.12)

서울시, 국제교류복합지구 인근지역 등을 포함한 토지거래허가구역 해제 추진 발표

- 2월 12일, 서울시는 투기 우려가 적은 지역을 대상으로 '토지거래허가구역' 해제를 본격 추진한다고 발표하였음
- 이번 발표에 따라 토지거래허가구역이 해제되는 지역은 국제교류복합지구 인근 4개동(송파구 잠실동, 강남구 삼성동·대치동·청담동)과 신속통합기획 재건축·재개발 사업지 6곳 등이며, 이 지역에 한해서는 발표 즉시 토지거래허가구역 해제가 추진되었음
- 해제 사유로는 '그동안 토지거래허가구역이 광범위하게 지정되거나 이미 개발이 완료된 아파트에 대해서도 매년 재지정을 거듭 하다보니 거주이전 자유나 재산권을 침해한다는 민원이 많았다'고 밝힘

- 이에 따라 현재 서울 시내 토지거래허가구역으로 남은 지역은 국제교류복합지구 인근지역 내 재건축 아파트 14곳과 압구정·여의도·목동·성수동 등 일부 지역에 한정됨

국제교류복합지구 허가구역 조정 현황



* 자료 : 서울시 보도자료(2025.2.12.)

정부, 「지역 건설경기 보완방안」 발표 (25.2.19)

■ 지방 미분양주택 3천 호를 LH가 직접 매입하겠다는 내용 등을 담은 「지역 건설경기 보완방안」 발표

- 정부는 건설투자가 전년 대비 2.7% 감소하고, 주택시장도 매수 심리가 위축되어 지역 경제가 침체된 상황임을 감안하여 민생·경제대응 플랜의 일환으로 「지역 건설경기 보완방안」을 발표함. 3개의 추진 방안을 토대로 건설·주택 부문의 경기 회복을 위한 주요 내용이 포함되었고, 이번 발표 내용 중 주택시장에서 주목할 점은 지방 부동산시장의 회복 지원을 위해 LH가 직접 지방 미분양주택 3천 호를 매입하겠다는 내용임
- '24년 1월 기준, 전국 미분양 주택수가 7만 호를 넘긴 상황이므로, LH가 지방의 미분양주택 3천 호를 매입하겠다고 하는 방안은 건설경기 활성화 측면에서 긍정적이나, 직접 매입하는 방안과 같이 단기적인 측면이 아닌 지방의 위축된 수요 심리를 어떻게 회복시킬 수 있을지에 대한 근본적인 대책 마련이 필요할 것으로 보임

지역 건설경기 보완방안 주요 내용

추진방안	주요 내용
지역 개발사업 확대를 통한 지역 경제 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부산, 대전, 안산 철도 지하화 3개 사업 우선 추진 ▪ 용인 반도체 국가산업단지 등 사업 본격화 등
재정 집행 및 부동산시장 회복을 위한 유동성 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 국토 및 환경부문 재정 조기 집행 ▪ 지방 부동산시장 회복 지원(지방 준공 후 미분양 아파트 LH가 직접 매입, 3천호 수준)
공사비 부담 완화, 사업여건 개선 등을 통한 건설투자 유도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공사비 등 자금 부담 완화 ▪ 책임준공에 대한 개선방안 마련 등 건설사업 여건 개선

* 자료 : 관계부처 합동, 「지역 건설경기 보완방안」, 2025.2.19.