

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 10.15 대책 이후에도 서울·수도권 중심 매매가격 상승세 지속… 전세가격 상승 압력 확대

- (아파트 매매가격) '25년 10월 기준 전국 아파트 매매가격지수는 100.4에서 100.7로 상승하여 전월 대비 0.3% 상승함
- 수도권은 101.5에서 102.2로 0.7% 상승, 서울은 104.6에서 106.1로 1.5% 상승하는 등 수도권, 특히 서울을 중심으로 가격 오름폭이 확대된 모습임. 반면 지방은 99.3으로 전월과 동일한 수준을 유지하며 보합세를 보임
- 이러한 흐름은 10월 15일 발표된 「주택시장 안정화 대책」 이후에도 단기적으로는 수도권 중심의 아파트 매매가격 상승 흐름이 여전히 이어지고 있음을 시사함. 전월 대비 변동률을 보더라도 전국, 수도권, 서울 모두 상승세를 나타내고 있으며, 특히 서울의 상승률이 두드러져 시장 과열 우려가 지속되고 있는 상황임
- 기간별 추이를 보면, 전국 아파트 매매가격은 '25년 6월부터 10월까지 5개월 연속 상승세를 유지하고 있으며, 이 기간 월평균 상승률은 약 0.2% 수준임. 반면, 서울은 2월부터 10월까지 9개월 연속 상승세를 기록하며 같은 기간 월평균 약 0.8% 상승한 것으로 나타나, 전국 평균을 크게 상회하는 가파른 상승 흐름을 지속하고 있음. 한편, 지방의 경우, 2024년 한 해 동안 아파트 매매가격지수가 단 한차례도 상승하지 못한 가운데 2025년에도 뚜렷한 반등이 나타나지 않고 있음
- 2023년 12월부터 2025년 8월까지 21개월 연속 하락세가 이어졌으며, 최근 9월과 10월에 들어서야 2개월 연속 보합세로 전환된 상황임. 이에 따라 지방 주택시장은 여전히 가격 회복세가 미약하고, 전반적으로 부진한 흐름을 지속하고 있는 것으로 판단됨

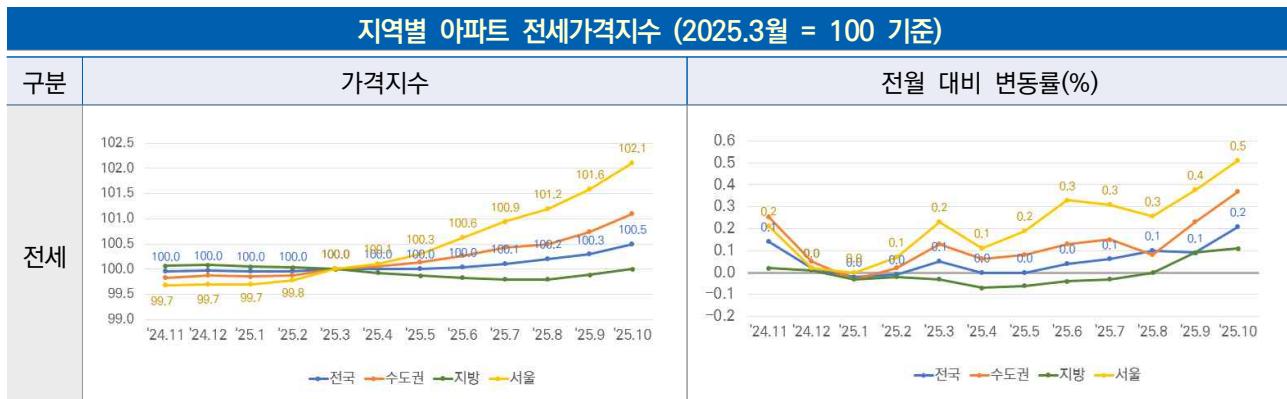
지역별 아파트 매매가격지수 (2025.3월 = 100 기준)



자료 : 통계청, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) 정부가 10월 15일 발표한 「주택시장 안정화 대책」 이후 가장 우려되었던 부작용으로는 '임대차 시장 불안'이 지적된 바 있음. 서울 전역과 경기 12개 지역이 조정대상지역 및 투기과열지구, 토지거래허가구역으로 묶이면서, 해당 지역 내 주택 매수 시 2년 이상 실거주 의무가 강화된 점이 주요 변화로 작용함

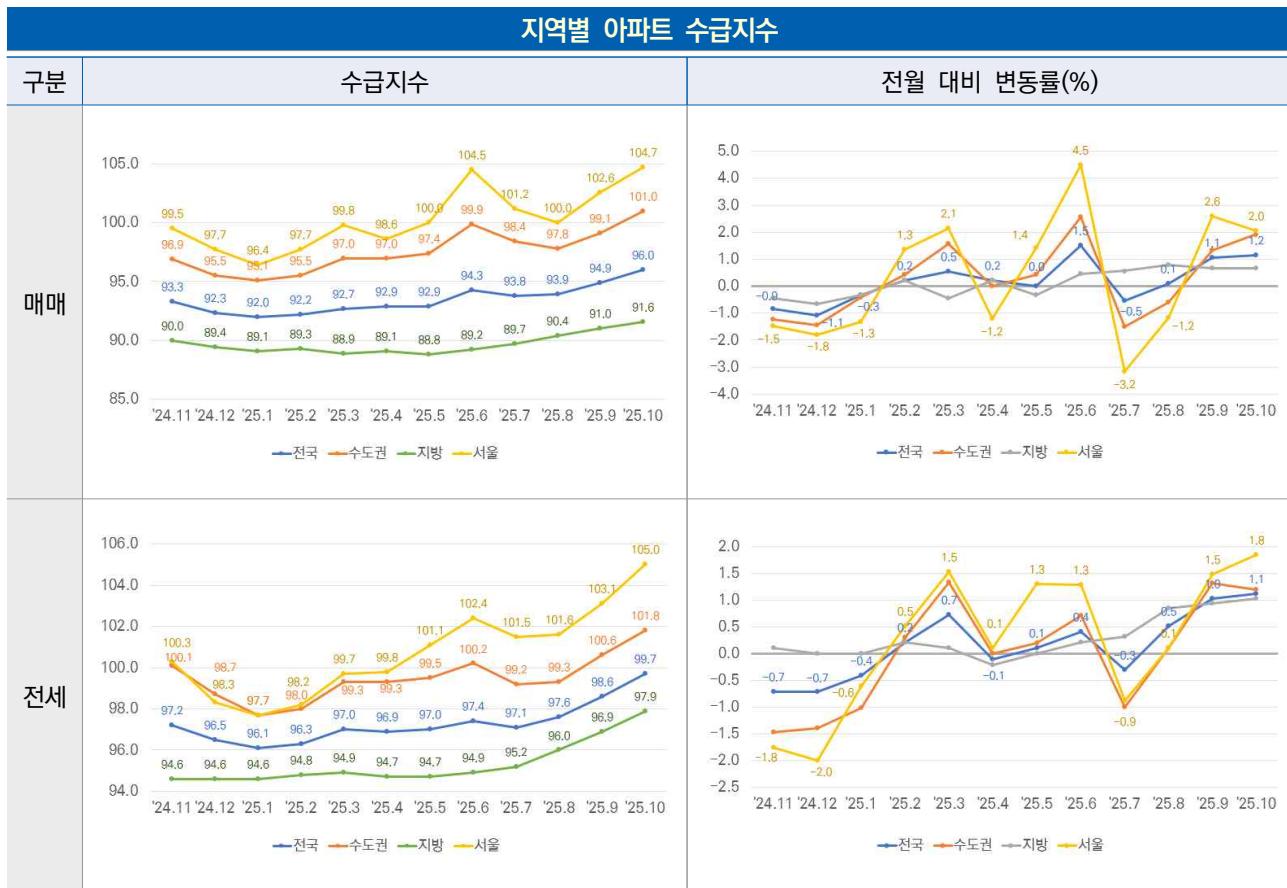
- 이로 인해 기존 세입자가 있는 주택의 경우, 매매 자체가 어려워지면서, 전세 물건이 신규로 시장에 공급되기 어려운 구조가 형성되고 있음. 이러한 구조적 특성상 전세 매물 공급이 제한될 경우 전세 가격에는 즉각적인 상승 압력이 발생할 수밖에 없는 구조임
- 아직까지 10.15 대책의 영향이 10월 주택 가격지표에 본격적으로 반영되기에는 시기적으로 이른 측면이 있으나, 10월 아파트 전세가격지수를 살펴보면 전국, 수도권, 서울, 지방 등 지역 구분 없이 모두 상승한 것으로 나타남. 전국은 100.3에서 100.5로, 수도권은 100.7에서 101.1로, 지방은 99.9에서 100.0으로, 서울은 101.6에서 102.1로 각각 상승함
- 전월 대비 변동률을 보면 전국은 0.2%, 수도권은 0.4%, 지방은 0.1%, 서울은 0.5% 상승한 것으로 나타나, 이번 10.15 대책의 규제 대상이었던 서울과 수도권을 중심으로 전세가격 상승 폭이 상대적으로 크게 확대된 모습임
- 추세적으로 보면, 전국 아파트 전세가격은 2023년 7월 이후 단 한차례의 하락 없이 약 20개월 연속 상승세를 이어오고 있으며, 이 기간 동안 월평균 상승률은 약 0.2% 수준을 유지하고 있음. 서울 역시 2023년 6월 이후 하락 전환 없이 상승세가 지속되고 있으며, 월평균 약 0.4% 수준의 비교적 안정적이지만 꾸준한 상승 흐름이 이어지고 있음
- 이에 따라 실거주 의무 강화로 인한 전세 공급 제약이 단기간에 해소되기 어려운 상황에서, 향후에도 전세가격의 불안정성은 당분간 지속될 가능성이 높은 것으로 판단됨



자료 : 통계청, 한국부동산원

수급지수 동향 매매·전세 모두 수급지수 상승… 수도권까지 수급지수 100 상회하며 과열 초기 신호

- (아파트 매매수급) '25년 10월 기준 전국 아파트 매매수급지수는 매매가격지수 흐름과 유사하게 지역 구분 없이 전국, 수도권, 서울, 지방 모두 전월 대비 상승한 것으로 나타남. 전국은 94.9에서 96.0으로, 수도권은 99.1에서 101.0으로, 지방은 91.0에서 91.6으로, 서울은 102.6에서 104.7로 각각 상승함
- 매매수급지수는 100을 기준으로 수요 우위와 공급 우위를 판단하는 지표로, 서울의 경우 이미 '25년 5월 이후 수급지수가 지속적으로 100을 상회하며 매수세가 우위인 국면이 이어져 왔음. 이는 부동산 시장이 과열 국면의 초입 단계에 진입했음을 시사하는 신호로 해석할 수 있음
- 특히 이번 10월에는 수도권 수급지수가 기준선인 100을 처음으로 상회한 점이 주목됨. 이는 서울에 국한되었던 매수 우위 흐름이 수도권 전반으로 확산되고 있음을 의미하며, 수도권 주택시장 또한 수요가 공급을 초과하는 과열 초기 단계에 진입할 가능성을 시사하는 신호로 볼 수 있음
- (아파트 전세수급) 전세수급지수 역시 지역 구분 없이 전월 대비 모두 상승한 것으로 나타남. 전국은 98.6에서 99.7로, 수도권은 100.6에서 101.8로, 지방은 96.9에서 97.9로, 서울은 103.1에서 105.0으로 각각 상승함
- 전세수급지수 역시 서울은 '25년 5월 이후 지속적으로 100을 상회하고 있으며, 수도권 또한 9월에 이어 10월에도 기준선을 웃돌며 수급지수가 추가 상승함. 이에 따라 전세시장에서도 수요가 공급을 초과하는 흐름이 점차 뚜렷해지고 있는 것으로 나타나며, 전세시장 내 수급 불균형이 확대되고 있는 상황임



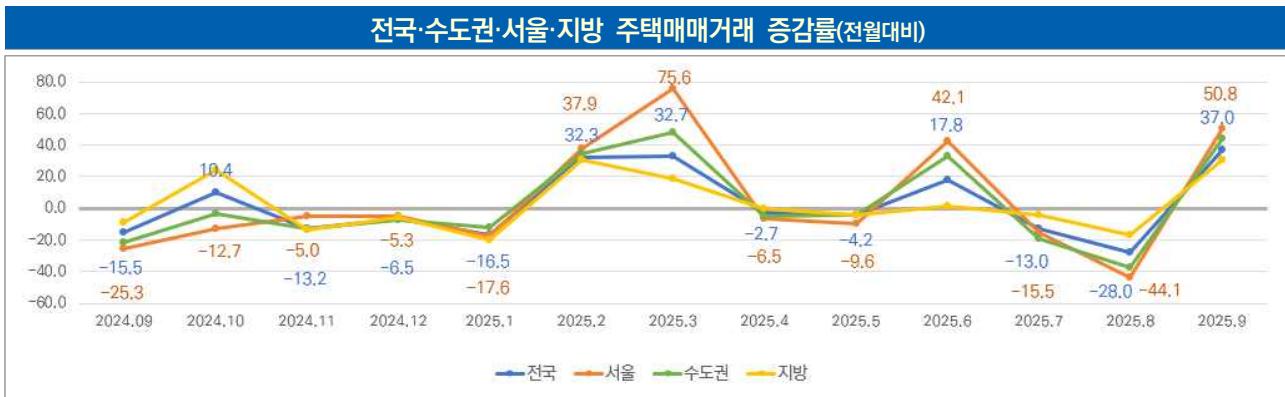
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 전월 거래 위축 이후 주택매매거래 증가… 수도권·서울 중심 거래 활발

- **(주택매매거래)** '25년 9월 기준 전국 주택매매거래건수는 63,365건으로 전월 대비 약 37% 증가한 것으로 나타남. 앞서 7월과 8월에 각각 전월 대비 13%, 28% 감소하며 2개월 연속 거래 위축이 이어졌던 점을 고려하면, 이번 증가는 기저효과에 따른 반등으로 해석할 수 있음
- 주택매매거래는 월별 변동성이 큰 특성을 지니고 있으며, 연중 월평균 약 6만 건 수준을 중심으로 증감이 반복되는 구조임. 이에 따라 단월 기준 거래 증가만으로 시장 회복을 단정하기보다는, 이전 월의 거래 위축에 따른 기저효과를 함께 고려할 필요가 있음
- 지역별로 살펴보면, 서울의 주택매매거래건수는 전월 대비 약 50.8% 증가하였으며, 수도권 역시 44.4% 증가하는 등 서울·수도권을 중심으로 거래 증가 폭이 상대적으로 크게 나타남. 이는 전국 거래 증가의 상당 부분이 수도권에 집중된 결과로 볼 수 있음. 다만, 해당 거래지표는 '25년 9월 기준으로 집계된 수치로, 10월 15일 발표된 「주택시장 안정화 대책」의 영향을 본격적으로 반영하기 이전의 흐름임. 이에 따라 10.15 대책 이후 거래 위축 여부를 판단하기 위해서는 10월 거래 동향을 추가적으로 모니터링할 필요가 있음
- **(서울 행정구역별 아파트 매매거래)** 서울의 행정구역별 거래 증감률을 살펴보면, 전월 대비 거래 증가 상위 지역은 양천구, 성동구, 광진구, 마포구, 강동구 순으로 나타남. 이는 상대적으로 중·저가 주택 비중이 높은 지역을 중심으로 거래가 증가한 것으로 해석할 수 있음
- 반면, 거래 비중이 낮은 지역은 서초구, 중랑구, 용산구, 송파구, 강남구 순으로 집계되었으며, 이들 지역은 한강벨트 인근의 고가 주택 밀집 지역이라는 공통점을 보임. 이에 따라 9월 거래 증가 흐름은 고가 주택 시장보다는 중·저가 주택 중심으로 나타난 특징적인 흐름으로 판단됨



자료 : 통계청, 한국부동산원



자료 : 통계청, 한국부동산원

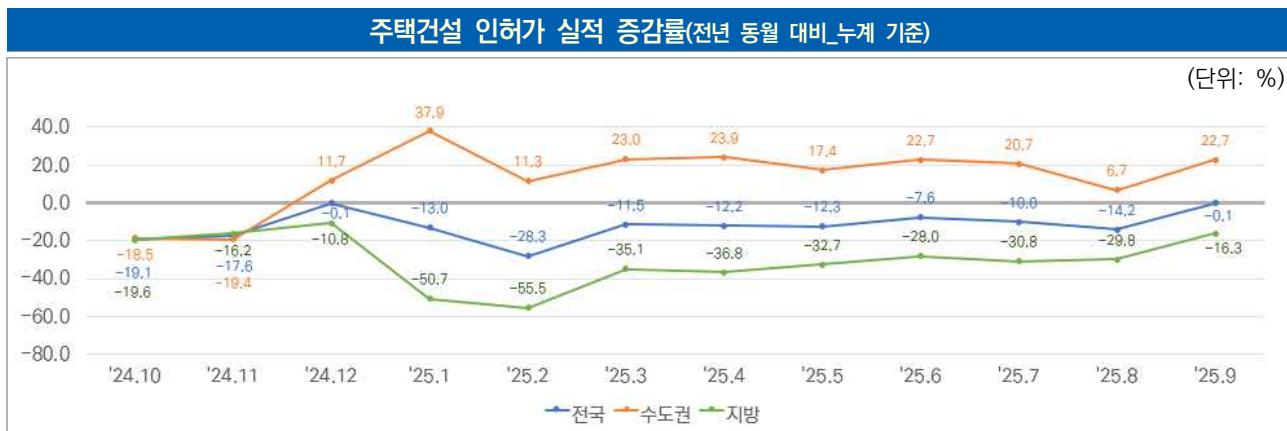


자료 : 통계청, 한국부동산원

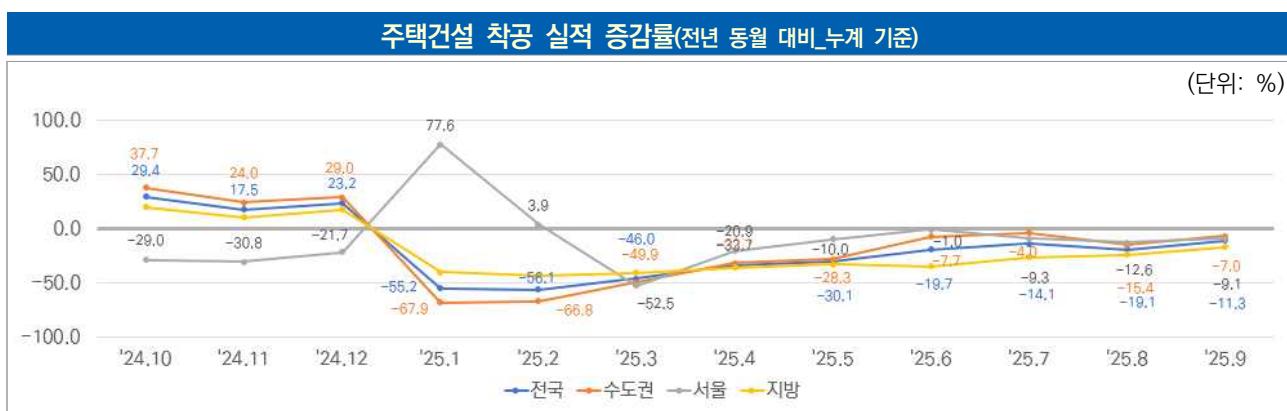
주택공급 동향 인허가·착공 실적 모두 부진 지속… 수도권·지방 간 공급까지도 양극화 심화

- **(주택 인허가 실적)** 최근 건설경기 침체와 부동산 PF 문제 해소가 아직 진행 중인 상황에서 주택 인허가를 비롯한 공급 실적은 전반적으로 저조한 흐름을 이어가고 있음. 특히 인허가와 착공 실적이 최근 수년간 지속적으로 감소해왔으며, 향후 공급의 기반이 되는 착공 실적 부진이 장기화되면서 중장기적인 공급 불확실성이 확대되고 있는 상황임
- '25년 9월 누계 기준 전국 주택 인허가 실적은 218,322호로 집계되었으며, 전년 동월 대비 약 0.1% 감소한 수준임. 2024년에도 인허가 실적이 이미 크게 부진했던 점을 고려할 때, 낮은 기준에 대한 기저효과에도 불구하고 전년 대비 개선 흐름이 나타나지 않고 있다는 점에서 우려가 지속됨
- 아울러 최근 주택 공급 실적의 가장 큰 특징은 수도권과 지방 간 물량 격차가 확대되고 있다는 점임. 주택 가격에서 나타나고 있는 지역 간 양극화가 인허가 실적에서도 그대로 반영되고 있으며, '25년 9월 누계 기준 수도권은 111,115호(50.9%), 지방은 107,207호로 49.1%에 그쳐 지역 간 공급 불균형이 점차 구조화되고 있는 모습임

- (주택 착공 실적) '25년 9월 누계 기준 전국 주택 착공 실적은 170,787호로 전년 동월 대비 11.3% 감소한 것으로 나타남. 이미 2024년에도 착공 실적이 크게 위축되었던 상황에서, 낮은 기준에도 불구하고 전년 대비 감소세가 이어지고 있다는 점은 주택 공급 기반 전반에 대한 우려를 더욱 확대시키는 요소임
- 지역별로 살펴보면, 착공 실적의 부진은 전국적으로 공통적으로 나타나고 있으며, 전년 동월 대비 감소율은 전국 11.3%, 수도권 7.0%, 서울 9.1%, 지방 16.9%로 집계됨. 특히 지방의 경우 착공 실적 감소 폭이 수도권 및 서울 대비 크게 나타나고 있는데, 이는 최근 지방 주택 경기의 위축과 함께 주택 수요 회복 여력이 제한적인 구조적 여건이 복합적으로 작용한 결과로 해석됨



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부

거시경제여건 주택담보대출 규모 증가세 지속… 시장금리 반등으로 대출금리도 상승으로 전환

- (주택담보대출 규모 및 금리)** '25년 9월 기준 주택담보대출 잔액은 1,222조 원으로 전월 대비 0.4% 증가한 것으로 나타남. 주택담보대출 규모는 통상적으로 월평균 0.4~0.5% 수준의 증가세를 보여왔다는 점에서, 9월 증가폭은 장기 평균 수준을 유지하고 있는 것으로 판단됨. 한국은행이 기준금리 인하 가능성은 언급해왔으나, 실제로는 기준금리 동결 기조가 유지되고 있는 상황임. 이러한 가운데 시장금리 변동을 반영하는 COFIX 기준금리는 하락세를 멈추고 최근 들어 반등세로 전환된 모습임
- COFIX 기준금리는 '25년 1월 3.08에서 8개월 연속 하락하며 2.49까지 낮아졌으나, 9월에는 2.52로 상승 전환되었고, 10월에는 2.57로 추가 상승함. 이러한 시장금리 흐름에 따라 주택담보대출 금리 역시 상승 전환됨. 주택담보대출 금리는 '25년 7월부터 9월까지 3개월 연속 3.96 수준을 유지해왔으나, 10월 기준 3.98로 소폭 상승한 것으로 나타남
- 이에 따라 기준금리 동결 국면에서도 시장금리 상승이 주택담보대출 금리에 점진적으로 반영되면서, 향후 차입 여건은 이전 대비 다소 부담이 확대될 가능성도 상존하는 상황임



자료 : 한국은행, 은행연합회, 통계청

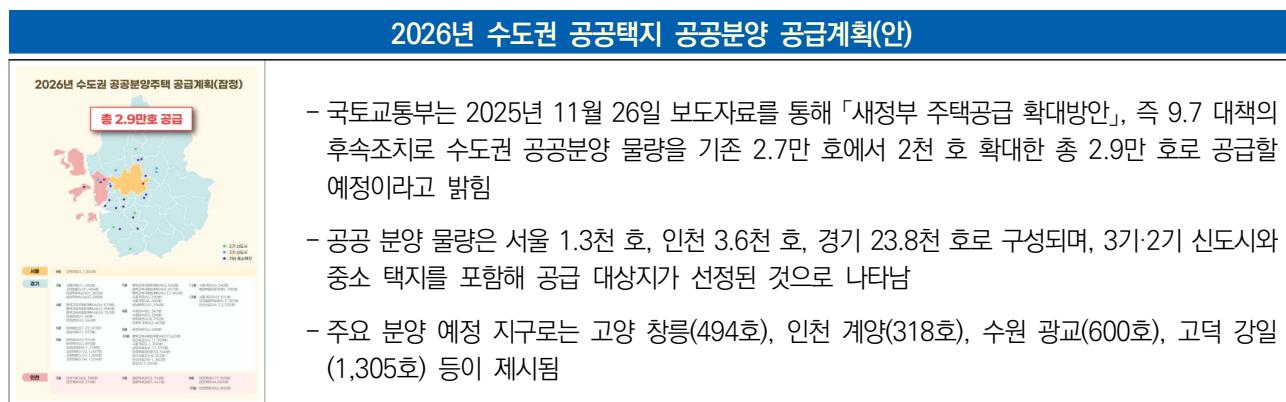
주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

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, 2026년 수도권 공공 분양 2.9만 호 공급 예정 발표 ('25.11.26)



* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「판교 하나 더」 수도권 공공분양 2.9만호, 새정부 주택공급 확대방안 후속조치」 재편집 (2025.11.26.)