

주택시장 동향

발행처 (재)대한건설정책연구원 | 발행인 김희수 | 홈페이지 www.ricon.re.kr

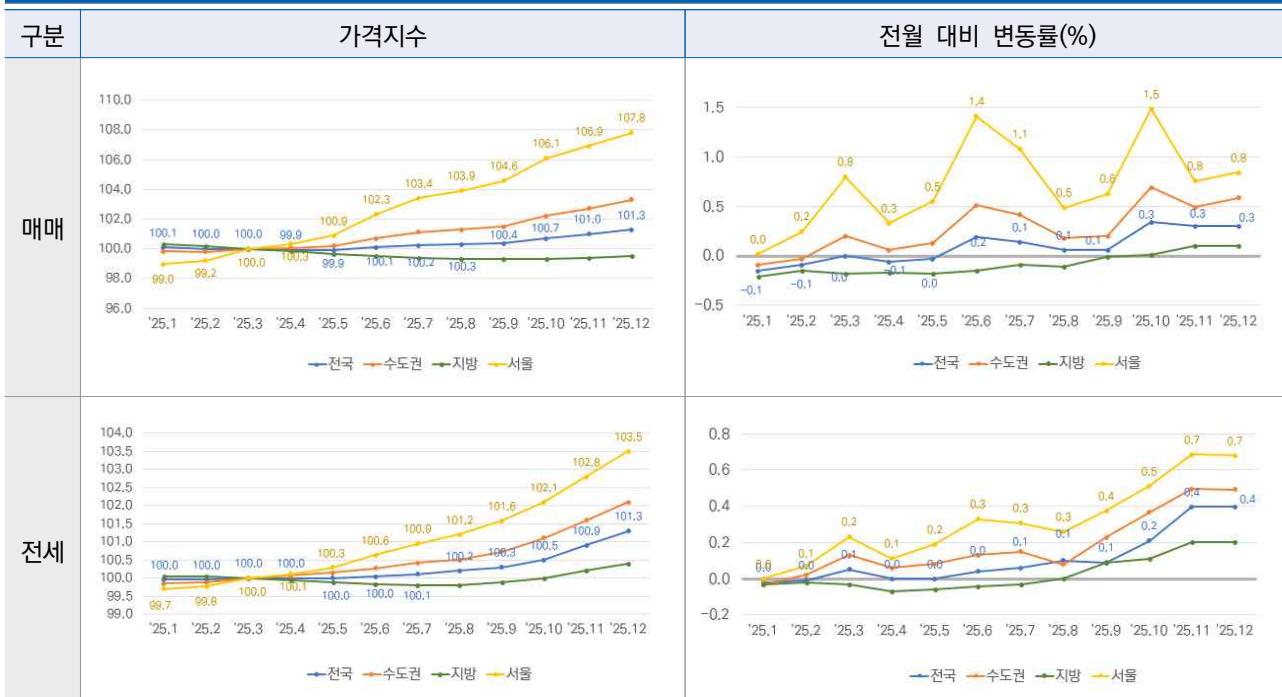
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 아파트 매매가격지수, 서울 21개월·전세는 30개월 연속 상승··· 장기 상승 국면 유지

- **(아파트 매매가격)** '25년 12월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국·수도권·서울·지방 모두 전월 대비 상승세를 이어감. 전월 대비 변동률은 전국 0.3%, 수도권 0.6%, 지방 0.1%, 서울 0.8%로 나타남
 - 최근 가격 상승 흐름은 단기간에 나타난 일시적인 현상이라기보다는 비교적 오랜 기간에 걸쳐 누적되어 온 결과로 볼 수 있음. 실제로 전국은 '25년 5월 이후, 수도권은 '25년 2월 이후 하락 없이 상승세를 이어오고 있으며, 서울 역시 '24년 4월 이후 현재까지 꾸준한 오름세를 유지하고 있음. 특히 서울의 경우, 약 1년 9개월 동안 가격 조정 국면 없이 상승 흐름이 이어지고 있다는 점에서 가격 상승세가 상당 부분 고착화된 모습으로 판단됨. 이 기간 동안 매매가격지수는 월평균 약 0.6% 수준으로 상승하며 비교적 높은 상승 폭이 장기간 유지되고 있음
 - 반면, 지방 아파트 시장은 그동안 이어졌던 하락 및 정체 흐름에서 점차 벗어나고 있는 모습임. '25년 9월 이후 가격이 완만하게 반등하기 시작하면서 최근 4개월간 월평균 약 0.1% 수준의 상승세를 보이고 있음

지역별 아파트 가격지수 (2025.3월 = 100 기준)

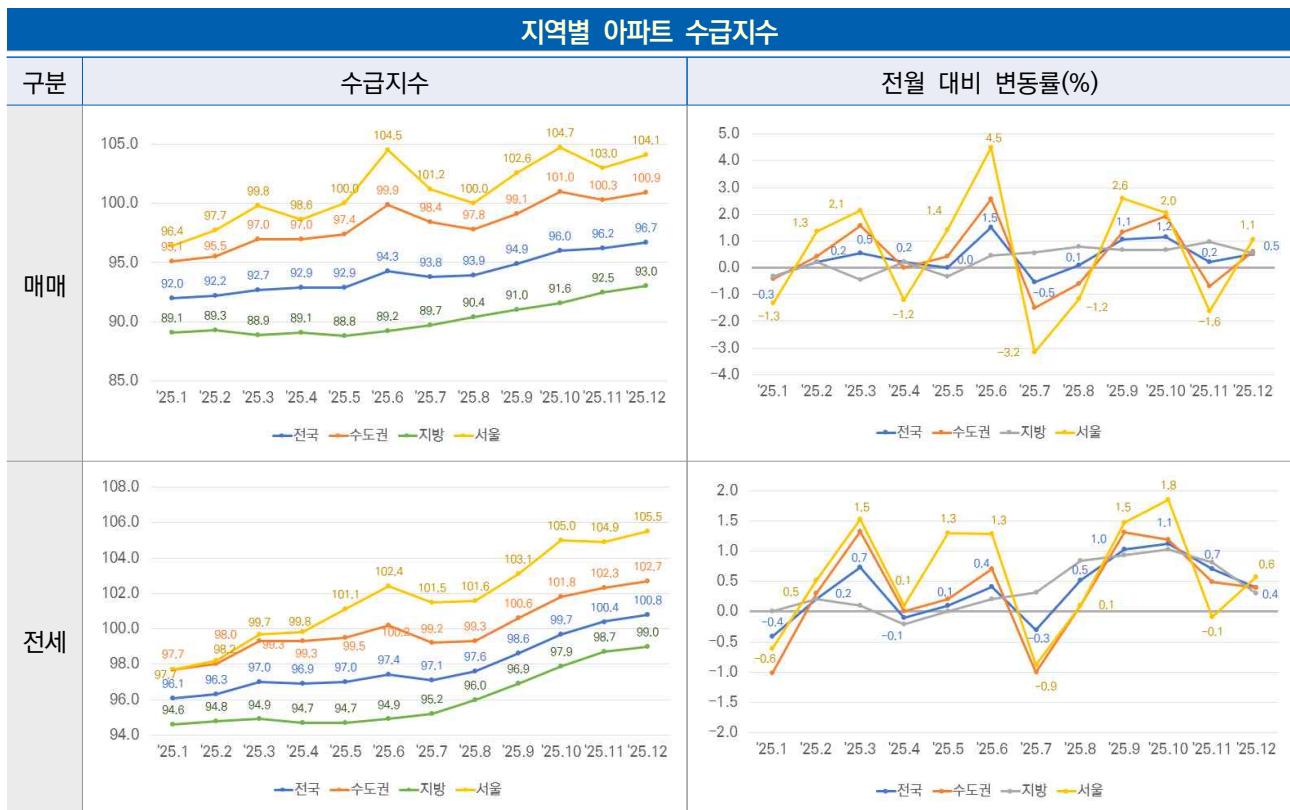


자료 : 통계청, 한국부동산원

- **(아파트 전세가격)** '25년 12월 기준, 아파트 전세가격지수는 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
- 전세가격 상승 흐름 또한 매매가격지수와 마찬가지로 단기간에 나타난 현상이 아니라, 비교적 장기간에 걸쳐 이어져 온 결과로 볼 수 있음. 전국 기준으로는 '23년 7월 이후 약 30개월간 하락 없이 상승세가 지속되고 있으며, 이에 따라 임대차 시장 전반의 가격 부담도 점차 누적되고 있는 상황임
- 이러한 흐름 속에서 '25년 한 해 동안 전국 전세가격지수는 월평균 약 0.1% 상승하였고, 서울은 약 0.3% 상승한 것으로 나타났음. 특히 이러한 상승세는 '25년 하반기 이후 더욱 뚜렷해지며, 전세시장 전반의 불안 요인으로 작용하고 있음

수급지수 동향 매매수급지수 전국·지방은 100 하회, 서울·수도권은 100 상회… 매매수급 격차 지속

- **(아파트 매매수급)** '25년 12월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국과 지방 모두 기준선인 100을 하회하며, 각각 96.7, 93.0으로 나타남. 이는 매수 수요보다 시장에 나와 있는 물량이 상대적으로 많은 구조가 이어지고 있음을 의미함
- 반면, 수도권과 서울은 각각 100.9, 104.1을 기록하며 기준선을 상회하고 있어 매매시장에서는 여전히 수요 우위 구조가 유지되고 있는 상황임
- 전월에는 수도권과 서울의 수급지수가 각각 0.7%, 1.6% 하락한 바 있으나, 12월 들어 다시 소폭 반등하며 수도권은 0.6%, 서울은 1.1% 상승한 것으로 나타남. 이는 단기적인 조정 이후 매수 심리가 다시 일부 회복되고 있음을 보여줌
- **(아파트 전세수급)** 아파트 전세수급지수의 경우, 전국과 수도권을 중심으로 '25년 8월 이후 상승 흐름이 지속되고 있음
- 전세수급지수는 대표적인 심리지표로 통상적으로 약 6개월 내외의 시차를 두고 가격 흐름에 반영되는 특성이 있는데, 이러한 점을 감안할 때, 최근 전세수급지수의 지속적인 상승 흐름은 '26년에도 전세가격 상승 압력이 이어질 가능성을 시사하는 요인으로 작용 할 것으로 판단됨



자료 : 통계청, 한국부동산원

주택거래 동향 주택매매거래 서울 51.3% 감소, 지방은 12.1% 증가… 주택거래 흐름 대비 뚜렷

- (전국 주택매매거래) '25년 11월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 61,407건으로 전월 대비 11.9% 감소한 것으로 나타남. 이러한 감소 흐름은 전국 전반에서 공통적으로 나타났으며, 특히 서울과 수도권을 중심으로 거래 위축이 두드러진 모습을 보임
- 서울은 전월 대비 51.3%, 수도권은 30.1% 감소하며 큰 폭의 조정을 겪은 반면, 지방은 12.1% 증가하며 다른 지역과는 상반된 흐름을 보임. 이러한 지역별 흐름 차이는 전국 주택매매거래 구조에도 변화를 가져옴
- 전월에는 수도권 거래 비중이 약 57%를 차지하며 전체 거래의 절반 이상이 수도권에서 이루어졌으나, 11월에는 수도권 비중이 45.1%까지 하락하며 지방 비중보다 낮아진 것으로 나타남. 이에 따라 전국 주택매매거래에서 지방이 차지하는 비중이 상대적으로 확대된 모습을 확인할 수 있음

월별 주택매매거래 현황



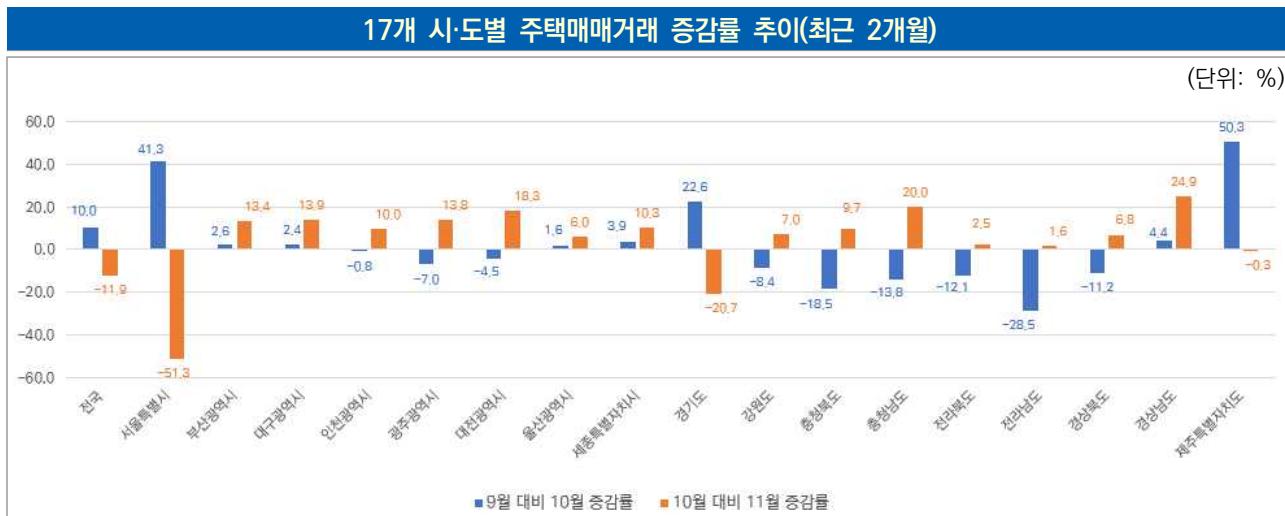
자료 : 통계청, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 통계청, 한국부동산원

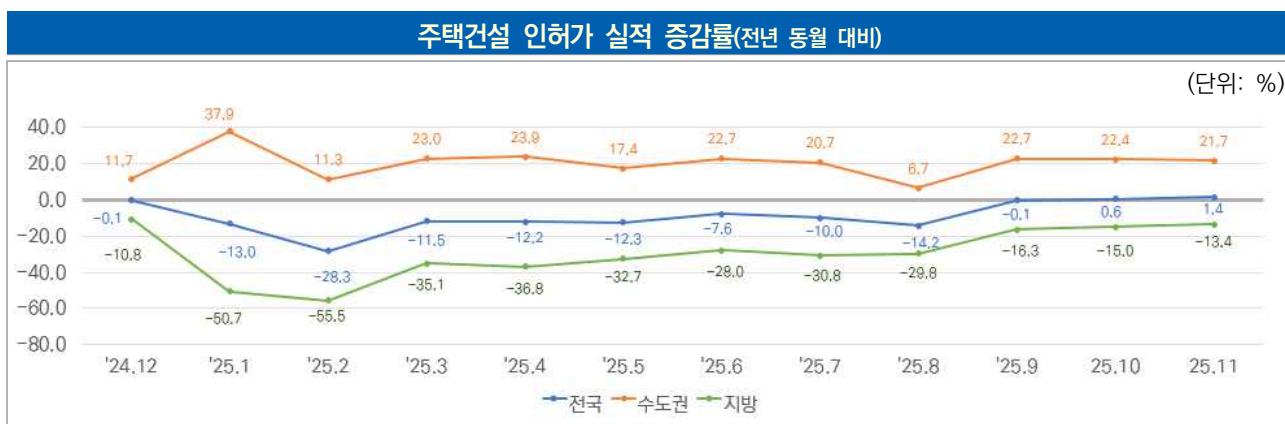
- (지방 주택매매거래) 지방 주택매매거래는 전반적으로 증가 흐름을 보이고 있음. 17개 시·도 가운데 경남은 전월에 이어 11월에도 증가세를 이어가며 24.9% 증가하는 등 비교적 안정적인 회복 흐름을 유지하고 있음
- 충남의 경우, 전월 감소 이후 11월에 20.0% 증가하며 반등하는 모습을 보였는데, 이는 전월 감소에 따른 기저효과의 영향이 일부 작용한 결과로 해석할 수 있음
- 이외에도 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종 등 주요 지방 광역시를 중심으로 거래가 전반적으로 증가한 것으로 나타나 지방 주택시장 전반에서 거래 회복 흐름이 점차 확대되고 있는 모습임
- 이러한 흐름은 최근 수도권 규제 강화의 영향과 맞물려 상대적으로 규제가 덜한 지방 지역으로 투자 수요가 일부 이동하고 있는 흐름으로 해석할 수 있음. 다만, 현재로서는 이러한 움직임이 뚜렷한 추세 전환으로 이어졌다고 보기 어렵고, 향후 거래 흐름을 중심으로 추가적인 점검이 필요한 상황임



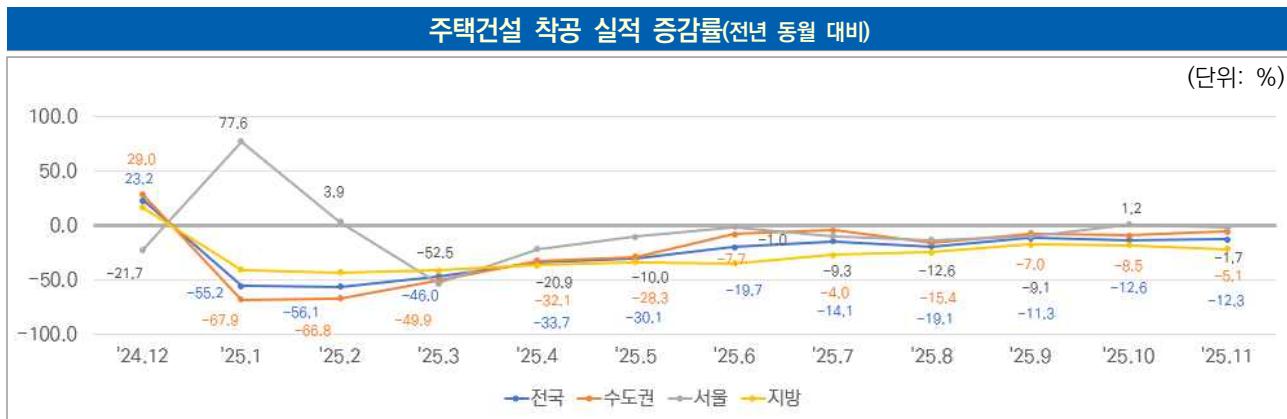
자료 : 통계청, 한국부동산원

주택공급 동향 지방 미분양주택수 약 5.2만호, 전체 비중의 약 76% 수준… 미분양 리스크 장기화

- **(주택 인허가 실적)** 주택 공급의 선행지표인 주택 건설 인허가 실적을 살펴보면, '25년 11월 누계 기준 전국 인허가 물량은 277,045호로 집계됨. 전년 동월 대비로는 전국 기준 1.4% 증가하며 소폭 개선된 모습을 보였으며, 특히 수도권은 21.7% 증가 하며 인허가 실적이 비교적 안정적으로 유지되고 있음
- 반면, 지방은 전년 동월 대비 13.4% 감소하며 인허가 물량이 여전히 부진한 흐름을 이어가고 있음. 이에 따라 주택공급 여건에서 도 수도권과 지방 간 격차가 뚜렷하게 나타나고 있는 상황임
- **(주택 착공 실적)** '25년 11월 누계 기준 전국 주택 착공 실적은 208,476호로 집계되었으며, 전년 동월 대비 12.3% 감소한 것으로 나타남. 인허가 실적이 소폭 증가한 것과 달리 실제 착공 단계에서는 위축 흐름이 이어지고 있는 모습임
- 지역별로 보면 수도권은 전년 동월 대비 5.1% 감소하였고, 서울은 1.7% 감소, 지방은 21.5% 감소하며 특히 지방의 착공 부진이 두드러짐. 인허가 단계와 마찬가지로 착공 단계에서도 수도권과 지방 간 격차가 지속되고 있는 상황임
- **(미분양주택)** '25년 11월 기준 전국 미분양주택 수는 68,794호로 여전히 6만 호 수준을 벗어나지 못하고 있음. 전월 대비로는 0.4% 감소하며 소폭 개선된 모습을 보였으나, 구조적인 부담은 여전히 남아 있는 상황임
- 특히 전국 미분양주택 가운데 지방 비중이 약 76%에 달하고 있어서 미분양 물량이 여전히 지방에 집중되어 있는 구조가 지속되고 있음. 전월에 비해 지방 비중이 다소 낮아지기는 했으나, 전반적인 미분양 부담은 여전히 지방을 중심으로 이어지고 있음



자료 : 통계청, 국토교통부



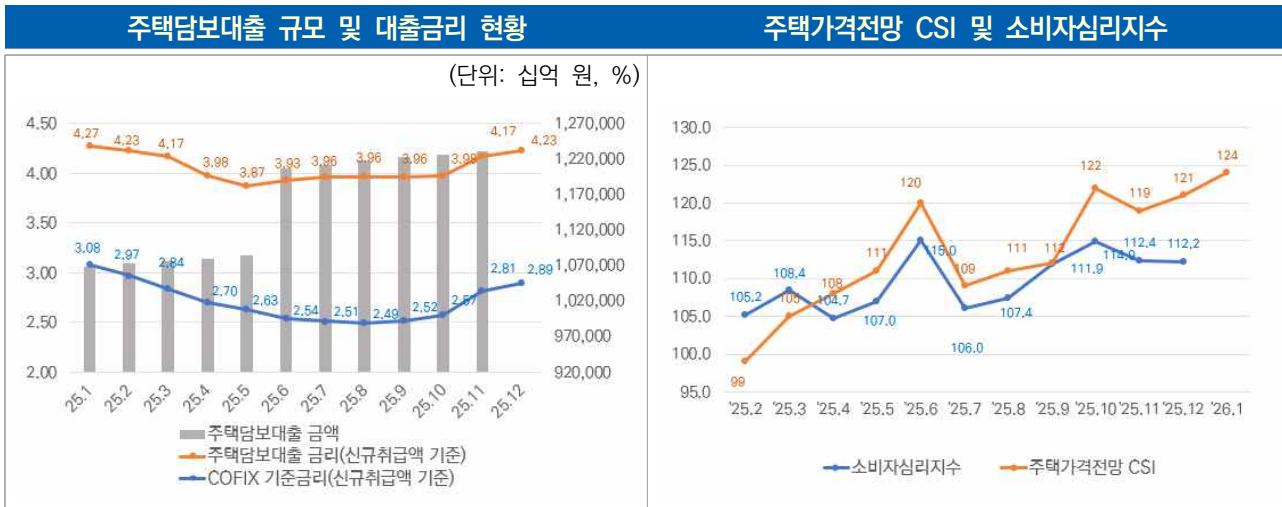
자료 : 통계청, 국토교통부



자료 : 국토교통부

거시경제여건 대출규제·금리 부담 확대에도 주택가격 상승에 대한 기대는 지속 중…

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '25년 11월 기준, 주택담보대출 잔액(예금취급기관 주택담보대출 잔액에 주택금융공사 및 주택 도시기금 대출을 합산)은 1,230조 원으로 집계됨
- 최근 정부의 수도권 중심 대출 규제 강화 영향으로 주택담보대출 증가세는 확실히 둔화되고 있는 모습임. 6.27 대책을 기점으로 살펴보면, '25년 1~6월에는 월평균 약 2.1%씩 증가하였으나, 7~11월에는 월평균 0.4% 수준으로 상승 폭이 크게 축소됨
- 주택담보대출 금리 측면에서는 상승 부담이 지속되고 있음. COFIX 기준금리는 '25년 12월 기준 2.89%를 기록하며 금리는 상승 흐름을 이어가고 있으며, 신규취급액 기준 주택담보대출 금리도 4.23%로 집계되어 전월에 이어 4%대를 유지하고 있음. 이는 최근 수년간 평균 금리 수준과 비교하더라도 비교적 높은 수준으로 신규 차입에 대한 부담이 여전히 큰 상황임
- 실제로 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 2021년 평균 2.94%, 2022년 4.24%, 2023년 4.37%, 2024년 3.90% 수준을 기록한 바 있으며, 현재 금리는 과거 고금리 시기와 유사한 수준에 근접해 있음
- **(주택가격전망 및 소비자심리지수)** 국토연구원의 주택시장 소비자심리지수는 '25년 11월 기준 112.2로 전월 대비 소폭 하락한 것으로 나타남. 반면, 한국은행의 주택가격전망 CSI는 121에서 124로 상승하며 가격 상승 기대가 확대된 모습임
- 다만, 국토연구원의 소비자심리지수 역시 전월 대비 하락했음에도 불구하고 기준선인 100을 상회하고 있어 시장 참여자들의 전반적인 심리는 여전히 주택가격 상승 가능성에 무게를 두고 있는 것으로 판단됨. 즉, 대출 규제와 금리 부담이 확대되고 있음에도 불구하고 국토연구원과 한국은행이 발표하는 주요 심리지표에서는 가격 상승을 예상하는 응답이 여전히 우세한 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 1000이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

주택정책 동향

관계부처 합동, 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안」 발표 ('26.1.29)

■ 관계 기관 합동, 청년·신혼부부 주거 안정을 위한 도심권 중심 6만호 주택공급 추진

- 재정경제부·국토교통부 등 10개 부처는 '주택공급촉진 관계장관회의'를 통해 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안」을 발표함
- 이번 방안은 '25년 발표된 9.7 공급대책의 후속 조치로서 접근성이 우수한 도심 내 유류부지 등을 활용하여 청년과 신혼부부를 중심으로 약 6만 호의 주택을 신속하게 공급하는 것을 주요 내용으로 함. 이를 통해 도심 거주 수요가 높은 계층의 주거 안정을 도모한다는 계획임
- 지역별 공급 계획을 보면, 수도권 공급 6만 호 가운데 서울 3.2만 호, 경기 2.8만 호, 인천 0.1만 호로 구성되었으며, 특히 청년과 신혼부부의 선호도가 높은 수도권 핵심 지역을 중심으로 공급이 이루어진다는 점에서 정책 실효성이 비교적 높을 것으로 평가됨



* 자료 : 관계부처 합동, 「도심 주택공급 확대 및 신속화 방안」 (2026.1.29.)