2026년 주택시장 전망과 정책방향

2025. 12

김덕례 / 선임연구위원
김수현 / 부연구위원
김유찬 / 연 구 원
유건호 / 연 구 원

住宅産業研究院

【 목 차 】

Ⅰ. 2025년 주택시장 동향 및 진단 ····· 1

1. 거시경제 ····· 1

2. 매매시장 동향 ····· 2

3. 전월세시장 동향 ····· 8

4. 2025년 주택시장 진단 ····· 12

Ⅱ. 2026년 주택시장 전망 ····· 13

1. 거시경제 ····· 13

2. 매매시장 전망 ····· 14

3. 전월세시장 전망 ····· 21

4. 공급 전망 ····· 27

Ⅲ. 주택정책 방향 ····· 28

[부록 1] 시기별 주택시장 ····· 31

[부록 2] 2026년 주택시장 영향요인 점검 ····· 33

[부록 3] 주택수요 요인 : 인구, 가구, 세대 추이 ····· 34

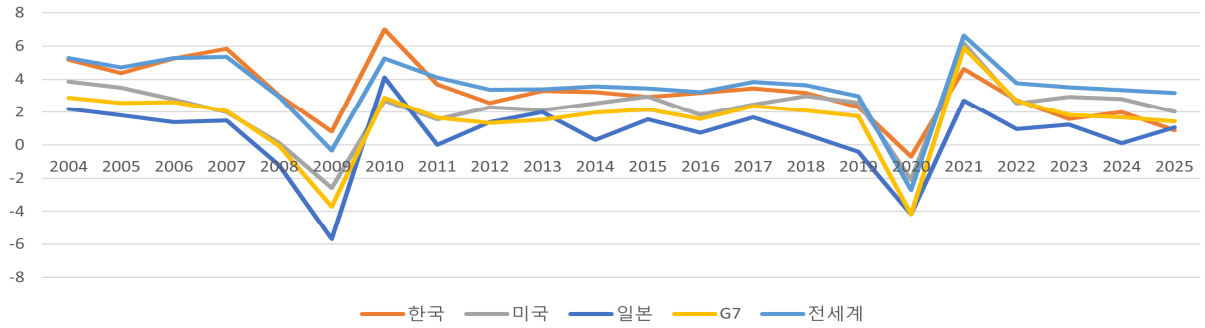
① 2025년 주택시장 동향 및 진단

1. 거시경제

○ **(경제성장률)** 대외적으로 보호무역·관세·지정학적 리스크 등으로 공급망이 재편되는 상황에서, 국내는 잠재성장률(약 2%) 내외)에 크게 못 미치는 저성장을 기록한 해로 진단할 수 있음. 수출은 반도체·IT 중심으로 개선 흐름을 보였지만, 건설투자 부진과 내수 위축, 고금리, 가계부채 부담이 전체 성장세를 제약하면서 금년 경제성장률은 0.9%가 될 것으로 전망(IMF, KDI).

<세계 경제성장률 추이>

(단위 : %)

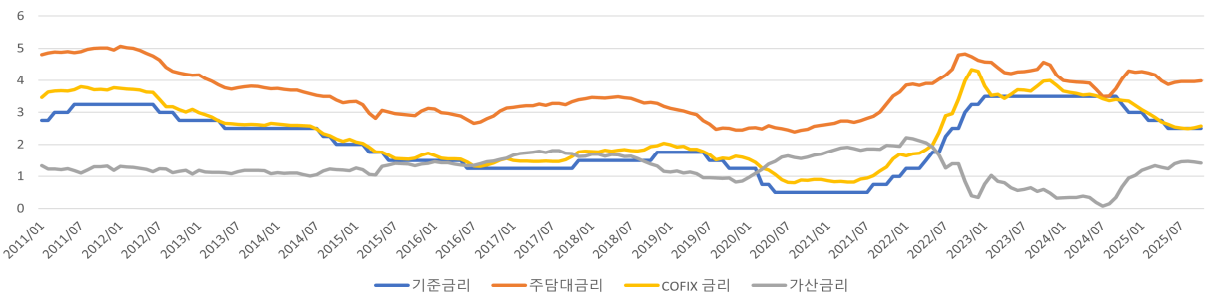


자료: IMF

○ **(금리)** 미국은 금년 상반기에 기준금리를 4.25~4.5%로 유지하다가 하반기에 3번 인하를 단행하면서 3.5~3.75% 수준 유지. 한국은 금년 1월까지 3.0%였던 기준금리를 상반기에 2번 인하하여 2.5%를 유지하고 있으나, 가계부채 부담, 부동산PF 부실 부담 등으로 주택담보대출금리 인하는 제한적

<기준금리 · 주택담보대출금리 · COFIX금리 · 가산금리 추이>

(단위 : %)



자료: 한국은행

2. 매매시장 동향

❑ 수요 · 공급

○ **(인구)** '24년 기준으로 총인구는 51,806천명이며 작년보다 31천명 증가. '20년까지 증가하던 인구는 '21~'22년에 감소하였으나, '23년에 다시 증가하여 2년째 인구증가세 유지. 30세 도달인구는 '22년 이후에 745천명 이상으로 증가

○ **(가구)** '24년 기준으로 총가구는 22,997천가구로 작년보다 269천가구 증가. 1~3인 가구가 꾸준히 증가하고 있으며, 4인이상 가구는 감소현상 지속. 특히 코로나 이후 외국인가구의 급증으로 '24년 기준 683천가구에 이름

○ **(세대)** 청약단위인 세대는 24,291세대('25.11월 기준)로 작년보다 172천세대가 증가. 최근 주택경기 위축으로 주택분양을 위한 세대 증가가 감소했음에도 불구하고 매년 200천세대 내외가 꾸준히 증가하고 있음

<인구, 가구, 세대 추이>

(단위 : 천인, 천가구, 천세대)

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
장래인구추계	**51,585**	**51,765**	**51,836**	**51,770**	**51,673**	**51,713**	**51,751**	**51,685**
(증감)	223	180	71	△67	△97	40	38	△66
30세 도달인구	644	662	677	683	740	753	743	735
(인총)인구	**51,630**	**51,779**	**51,829**	**51,738**	**51,692**	**51,775**	**51,806**	-
(증감)	207	150	50	△91	△46	82	31	-
30세 도달인구	648	662	679	704	748	746	745	-
총가구	20,500	20,891	21,485	22,023	22,383	22,728	22,997	-
(증감)	332	392	593	538	360	345	269	-
일반가구	19,979	20,343	20,927	21,448	21,774	22,073	22,294	-
(증감)	305	364	584	522	325	300	221	-
1인가구	5,849	6,148	6,643	7,166	7,502	7,829	8,045	-
2인가구	5,446	5,663	5,865	6,077	6,261	6,346	6,476	-
3인가구	4,204	4,218	4,201	4,170	4,185	4,195	4,202	-
4인이상가구	4,481	4,315	4,218	4,036	3,826	3,703	3,571	-
외국인가구	503	531	542	557	592	637	683	-
(증감)	25	28	10	15	36	45	46	-
(주민등록) 총세대수	**22,043**	**22,481**	**23,093**	**23,473**	**23,706**	**23,915**	**24,119**	**(11월 기준) 24,291**
(증감)	410	439	612	380	233	209	204	172

자료 : 통계청 인구총조사(인구부문, 가구부문), 장래인구(가구)추계, 주민등록인구현황(주민등록세대수) 토대로 정리

○ **(주택공급)** 작년 대비 인허가는 소폭 증가하고, 착공·분양·준공은 감소

- **(인허가)** '25년 1~10월 동안 인허가 246천호로 작년 동기 대비 0.4%(↑) 증가하였으며, 민간물량이 전체 물량의 88.6% 수준. 11·12월에 공공물량 급증

- **(착공)** '25년 1~10월 동안 착공 189천호로 작년 동기 대비 △12.5%(↓) 감소하였으며, 민간물량은 162천호로 전년 동기 대비 큰 폭 감소(△21.7%, ↓). 최근 공공주택 확대로 민간착공 의존율은 90%대에서 80%대 수준으로 하향

- **(분양)** '25년 1~10월 동안 분양 155천호로 작년 동기 대비 △14.8%(↓) 감소하였으며, 임대주택과 조합원분을 제외한 일반분양은 115천호에 불과

- **(준공)** '25년 1~10월 동안 준공 295천호로 작년 동기 대비 △8.4%(↓) 감소하였으며, 민간물량이 전체 물량의 88.8% 수준

- **(미분양)** '25.10월말 기준 전국 미분양은 69,069호로 전월(66,762호) 대비 3.5%(2,307호) 증가. 수도권에 25%(17,551호), 지방에 75%(51,518호)가 있으며, 준공후 미분양은 28,080호로 전월비 3.1% 증가하면서 준공후 미분양에 따른 건설사 자금난, 지역 부동산 침체, 금융 불안정 초래 불가피

<주택공급 추이>

(단위 : 천호, %)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	1~10월 누계		
							2024년	2025년	증감률
인허가	505	466	536	506	426	435	245	246	0.4%
민간	390	381	469	474	346	304	238	218	△8.4%
(비중)	77.2	81.8	87.5	93.7	81.2	69.9	97.1	88.6	-
착공	511	537	537	386	246	303	216	189	△12.5%
민간	378	442	482	348	226	250	207	162	△21.7%
(비중)	74.0	82.3	89.8	90.2	91.9	82.5	95.8	85.7	-
분양	314	349	337	288	192	231	182	155	△14.8%
일반분양	202	249	258	217	139	164	130	115	△11.5%
(비중)	64.3	71.3	76.6	75.3	72.4	71.0	71.1	71.4	-
준공	519	449	407	416	439	416	322	295	△8.4%
민간	410	327	336	329	367	378	294	262	△10.9%
(비중)	79.0	72.8	82.6	79.1	83.6	90.9	91.3	88.8	-

자료 : 국토교통부, 통계누리

주 : 분양은 주택법상 입주자모집 승인대상인 공동주택을 대상으로 하며, 일반분양, 임대주택, 조합원분 포함

❑ 주택거래

○ (매매거래) '25년 1~10월까지 전국 주택매매거래량은 602천건으로 작년 동기 대비 9.9% 증가. '22년 이후 500천건 내외의 거래위축에 따른 기저효과로 여전히 최근 5년('20~'24년) 평균 거래수준(800천건) 미달로 주택구매심리 위축

- 주택매매거래량은 1월부터 증가하였으나 금융당국의 대출규제가 6월에 시행되면서 감소하고 9월부터 다시 증가했으나, 10.15대책 이후 감소

<총 주택거래 추이>

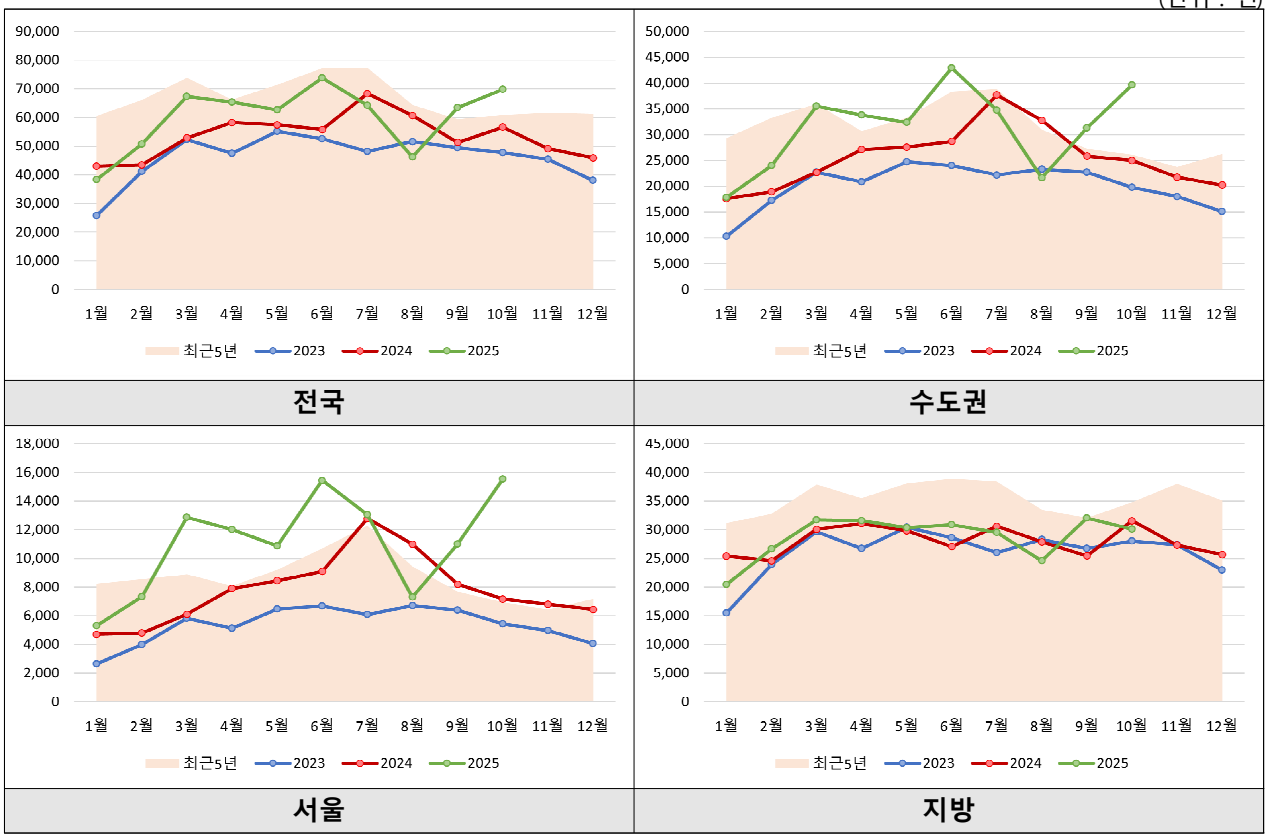
(단위 : 천건, %)

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	1~10월 누계		
						2024년	2025년	(변동률)
총주택거래	2,022	1,621	933	929	1,032	865	880	1.7%
매매	**1,279**	**1,015**	**509**	**555**	**643**	**548**	**602**	9.9%
증여	152	137	95	72	73	60	56	△5.6%
판결	5	5	5	5	4	3	3	△7.2%
교환	1	1	1	1	1	1	1	8.6%
분양권전매	121	65	32	51	52	45	34	△24.8%
기타	463	397	292	245	260	209	184	△11.9%

자료 : 국토교통부

<주택매매거래량 추이>

(단위 : 건)



자료 : 국토교통부 자료 재정리

❑ 주택매매가격

○ 주택매매가격은 서울수도권 상승, 지방 하락의 디커플링 현상이 지속되었으나, 서울이 높은 가격 상승세를 지속하고 10~11월 들어 지방이 강보합으로 전환되면서 동조화되었고, '25.11월말 기준으로 전국 0.8% 상승

- 11월 기준으로 수도권 매매가격 상승률 2.4%(아파트 상승률 2.8%), 서울 매매가격 상승률 6.2%(아파트 상승률 8.0%) → 서울 아파트가격 상승률은 '18년(아파트 상승률 8.2%) 이후 최고 상승률

- 금년 5월까지 약보합세가 유지되었으나, 6월에 상승 전환. 6.27대책 이후 9월까지 가격 상승폭이 둔화되었으나, 10월에 매매가격 상승률이 0.29%를 기록하면서 1개월 상승률로는 '22년이후 가장 높은 수준

- 10.15대책 발표 이후 가격 상승폭이 다소 둔화되었으나, 여전히 높은 상승폭 유지. 이는 서울이 매매가격 상승률 둔화에도 불구하고 여전히 높은 상승세를 유지하고 있는 반면에 경기도 매매가격 상승률 둔화폭이 적고, 지방은 오히려 상승폭이 커진 결과로 판단

* 10.15대책 이후 10월~11월 주택매매가격 상승률 변화
(전국) 10월 0.29%→11월 0.24%, △0.05%p↓
(서울) 10월 1.19% → 11월 0.77%, △0.42%p↓
(경기) 10월 0.34% → 11월 0.32%, △0.02%p↓
(지방) 10월 0% → 11월 0.04%, 0.02p↑

○ '25.11월말 기준으로 수도권 2.4% 상승, 지방 △0.8% 하락. 수도권에서는 서울지역이 6.2% 오르며 상승세 주도. 지방광역시 △1.4% 하락(11월 강보합 전환), 기타지방 △0.4% 하락(10월 보합 전환)

- 지방은 광역시 중심으로 '22년 이후 4년째 하락세를 보였으나, 11월들어 강보합세로 전환(울산 2월, 부산 10월, 대구 10월, 광주 11월 강보합 전환). 특히 울산은 조선업 수주 호황에 따른 인구 유입이 늘고 가구(외국인 가구 포함)가 증가하면서 주택가격이 상승 전환

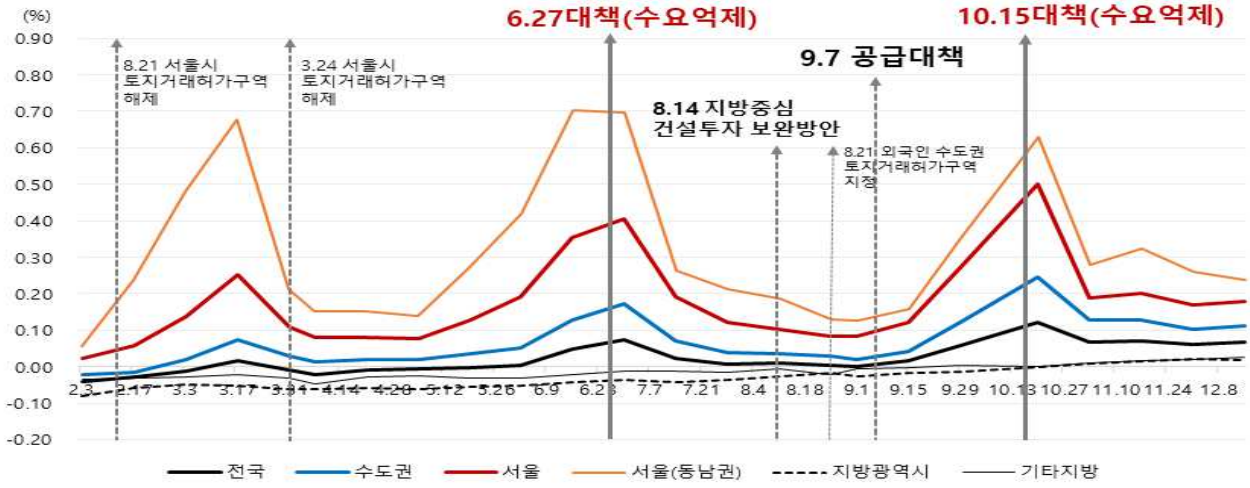
- 기타지방에서는 11월 기준으로 전주(3.6%)로 가장 높은 상승률을 기록했고, 안동(2.67%), 영주(2.7%), 상주(2.2%), 문경(2,6%), 진주(2.7%) 등 지역은 2%대 상승률을 기록하면서 국지적 상승세 시현

○ 서울 아파트가격 상승세가 두드러지게 나타나고 있음. 6월 한달동안 1.4%가 넘는 높은 가격 상승을 보였고, 6.27 대출규제 이후 상승폭이 줄어 8월에는 0.5%가 상승했으나, 10월에 다시 1.4%로 높은 가격 상승. 서울 아파트가격은 '25년 11월말 기준 누적 8.0% 상승

- 11월 기준으로 10%이상 아파트가격이 상승한 지역은 용산(11.7%), 성동(17.2%), 광진(11%), 마포(13.2%), 양천(12.1%), 서초(14%), 강남(13.6%), 송파(20.7%), 상동(12%)로 높은 상승세 시현

- 그 외 경기도에서는 과천(18%)과 성남(12.4%) 아파트가격이 많이 상승했고, 지방에서는 문경(7.5%), 상주(5.5%), 안동·영주·전주 4%대 상승

<주택정책과 아파트 주간매매가격 변동률>



<매매가격 변동률 추이>

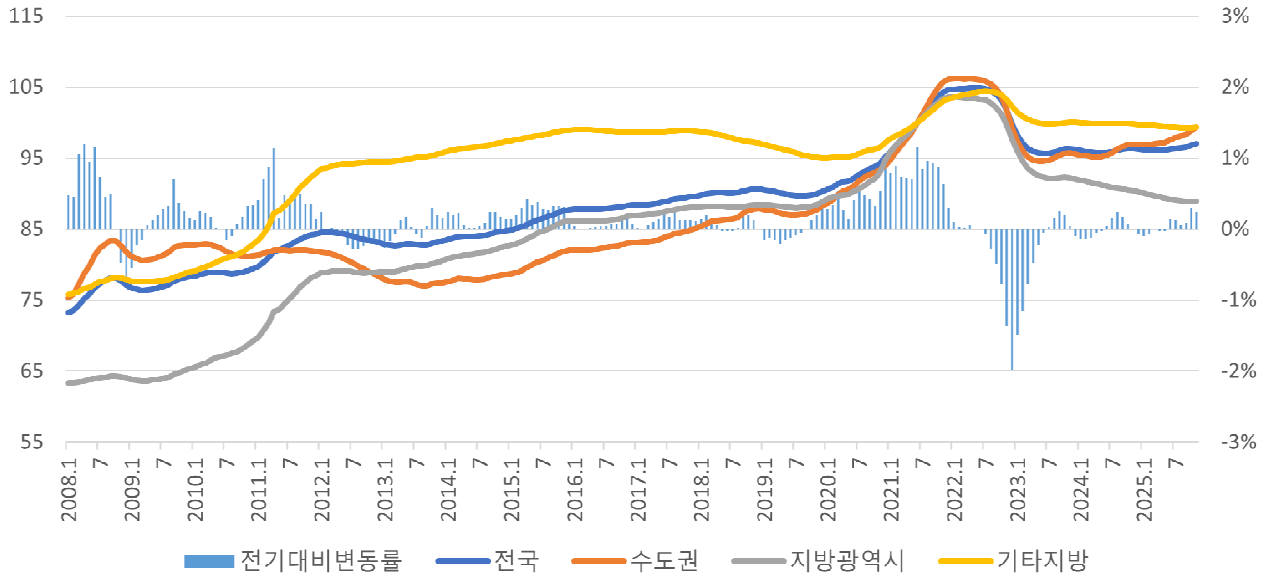
(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	1~11월 누계	
							2024년	2025년
주택매매	**전국**	5.4%	9.9%	△4.7%	△3.6%	0.1%	0.2%	0.8%
	수도권	6.5%	12.8%	△6.5%	△3.6%	1.4%	1.4%	2.4%
	서울	2.7%	6.5%	△4.8%	△2.0%	3.2%	3.1%	6.2%
	지방	4.3%	7.4%	△3.0%	△3.5%	△1.1%	△0.9%	△0.8%
	지방광역시	6.6%	9.3%	△5.8%	△5.7%	△2.0%	△1.8%	△1.4%
	도지역	2.3%	6.3%	△1.1%	△2.1%	△0.3%	△0.2%	△0.5%
아파트매매	**전국**	7.6%	14.1%	△7.6%	△4.8%	0.1%	0.2%	0.7%
	수도권	9.1%	18.0%	△9.7%	△4.6%	1.9%	2.0%	2.8%
	서울	3.0%	8.0%	△7.7%	△2.2%	4.7%	4.6%	8.0%
	지방	6.2%	10.6%	△5.5%	△5.0%	△1.7%	△1.5%	△1.2%
	지방광역시	8.4%	11.8%	△8.1%	△7.0%	△2.5%	△2.3%	△1.8%
	도지역	3.3%	10.0%	△3.0%	△3.4%	△0.8%	△0.6%	△0.8%

자료 : 한국부동산원 자료 재정리

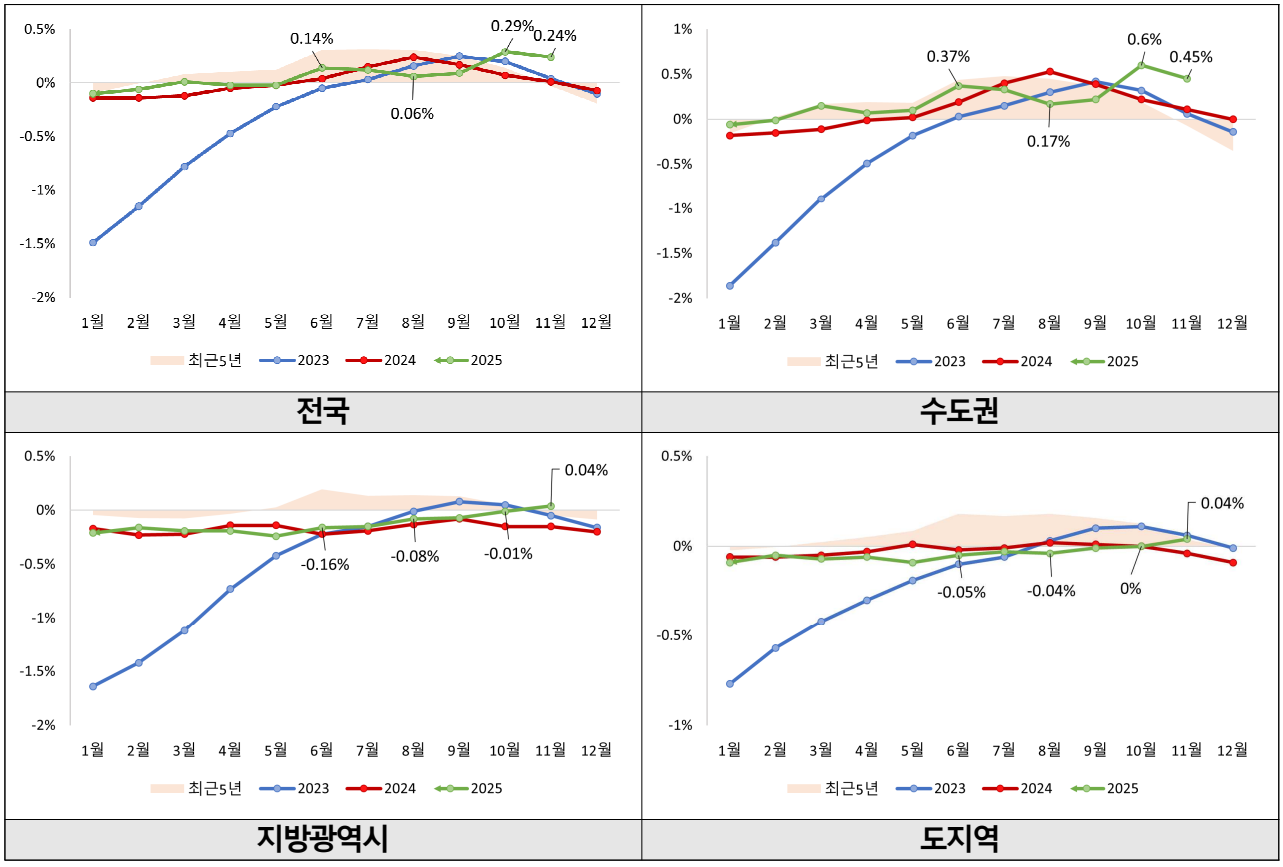
<주택매매가격지수 추이>

(2021.6=100.0)



자료 : 한국부동산원 자료 재정리

<주택매매가격 변동률 추이>



자료 : 한국부동산원

3. 전월세시장 동향

❑ 수요 · 공급

○ **(가구·세대)** '17~'21년에 연평균 447천가구가 증가하였고, '23년에는 345천가구, '24년에는 269천가구가 증가하였음. '25년 주민등록세대와 외국인 가구의 증가를 고려할 때 '25년에도 가구수는 증가할 것으로 예상

- 특히 30세 도달인구가 '17~'21년에 연평균 670천명 수준이였으나, '22년 이후에는 745천명 이상으로 늘어나고 있어 젊은세대의 전월세시장 진입이 증가하면서 전월세수요도 늘어날 것으로 예상

○ **(아파트 입주물량)** '25년 아파트 입주물량은 전국 278천호 수준으로 '24년(363천호) 대비 △23% 감소하였고, 장기평균('15~'24년, 10년) 입주물량 360천호를 하회하는 수준으로 전월세 공급이 원활하지 않았던 것으로 판단

- 전월세 공급이 감소하는 상황에서 전세사기로 인한 비아파트의 전세 비선호 및 높은 전세보증금에 대한 부감 가중, 전세대출 보증비율 하향(6.27대책)으로 전세거래가 감소하면서 전세가격 상승 부담으로 작용하고 있는 것으로 판단

- 서울의 경우 '25년 입주(예정)물량은 43천호 수준으로 장기평균 대비 소폭 증가한 것으로 보이지만, 매매거래 제약 등에 따른 수요 대비 부족한 것으로 판단

<아파트 입주(예정)물량 수준>

(단위 : 호)

구분	입주(예정)물량			장기평균 ('15-'24년) (D)	10년 평균 대비		
	2023년(A)	2024년(B)	2025년(C)		2023년(A/D)	2024년(B/D	2025년(C/D)
전국	**368,688**	**362,971**	**277,922**	**360,037**	**1.02**	**1.01**	**0.77**
수도권	**195,310**	**171,705**	**137,451**	**177,566**	**1.10**	**0.97**	**0.77**
서울	36,763	28,257	42,611	34,752	1.06	0.81	1.23
경기	112,884	113,708	74,747	118,632	0.95	0.96	0.63
인천	45,663	29,740	20,093	24,182	1.89	1.23	0.83
지방	**173,378**	**191,266**	**140,471**	**182,470**	**0.95**	**1.05**	**0.77**
지방광역시	77,734	69,414	49,008	66,691	1.17	1.04	0.73
도지역	95,644	121,852	91,463	115,779	0.83	1.05	0.79

주 : 1) 아파트 재고기준 2) 2025년은 입주예정물량(12월) 포함
자료 : 부동산 114 Reps(검색일:'25.12.10)

❑ 전월세 거래

○ '25년 1~10월 전월세거래량은 2,230천건(전세 869천건, 월세 1,461천건)으로 전년(2,253천건) 대비 3.4% 증가

- (수도권) '24.1~10월 1,504천건 → '25.1~10월 1,550천건(3.1% 감소)
- (지방) '24.1~10월 750천건 → '25.1~10월 780천건(4.0% 증가)

○ 전국 전세거래는 869천건으로 전년동기 대비 △9.7% 감소하고, 월세거래는 1,461천건으로 전년동기 대비 13.2% 증가하면서 월세거래 비중은 62.7%로 전년동기 대비 5.4%p 증가. 전세사기 여파와 6.27대책에서 수도권 전세대출 보증 비율을 낮춘 영향으로 월세 선호가 증가했고, 10.15대책에서 전세 갭투자를 차단하며 전세 물건 감소

- (전국, 월세비중) '24.1~10월 57.3% → '25.1~10월 62.7%(5.4%p 증가)
- (수도권, 월세비중) '24.1~10월 56.4% → '25.1~10월 61.3%(4.9%p 증가)
- (지방, 월세비중) '24.1~10월 59.0% → '25.1~10월 65.3%(6.3%p 증가)

<전월세거래량 추이>

(단위 : 천건, %)

구 분		2021년	2022년	2023년	2024년	1~10월(누계)		전년동기비
						2024년	2025년	
전국	합계	2,352	2,833	2,717	2,662	2,253	2,330	3.4%
	전세	1,328	1,359	1,226	1109	962	869	△9.7%
	월세	1,024	1,474	1,491	1553	1291	1,461	13.2%
	월세 비중	43.5	52.0	54.9	57.6	57.3	62.7	
수도권	합계	1,593	1,915	1,830	1,774	1,504	1,550	3.1%
	전세	909	931	842	765	656	600	△8.5%
	월세	684	983	988	1009	848	950	12.0%
	월세 비중	42.9	51.3	54.0	56.9	56.4	61.3	
지방	합계	753	919	887	888	750	780	4.0%
	전세	413	428	384	363	307	271	△11.8%
	월세	340	491	503	525	443	509	14.9%
	월세 비중	45.2	53.4	56.7	59.1	59.0	65.3	

자료 : 국토교통부 보도자료 (매월 공개치 기준)

❑ 전월세 가격

○ 주택전세가격은 수도권 상승, 지방 하락의 디커플링 현상이 지속되었으나, 8~9월에 지방 전세가격이 보합 전환되면서 동조화

- 전국적으로 금년들어 1~2월 소폭 하락하는 듯했으나, 3월 강보합 전환 후 9월 이후 상승폭이 계속 커지면서 11월 기준으로 전세가격은 0.7% 상승. 전세가격 상승세는 '23년 8월 이후 지속되고 있어 전세부담 가중 불가피

- 대출규제(6.27대책)와 토지거래허가제 확대(10.15대책), 금년 수도권 입주물량 감소('24년 17.1만호 → '25년 13.7만호)로 전세가격 상승 압력 가중

- 수도권은 8월 0.08%, 10월 0.3%, 11월 0.38%로 상승폭이 확대되면서 '25년 11월까지 1.4% 상승. '22.2월 이후 장기 하락세를 유지하던 지방광역시 전세가격은 8월부터 상승 전환하여 상승폭이 확대(8월 0.04% → 10월 0.13% → 11월 0.19%)되면서 11월 누계 0.3% 상승, 도지역도 9월 상승전환

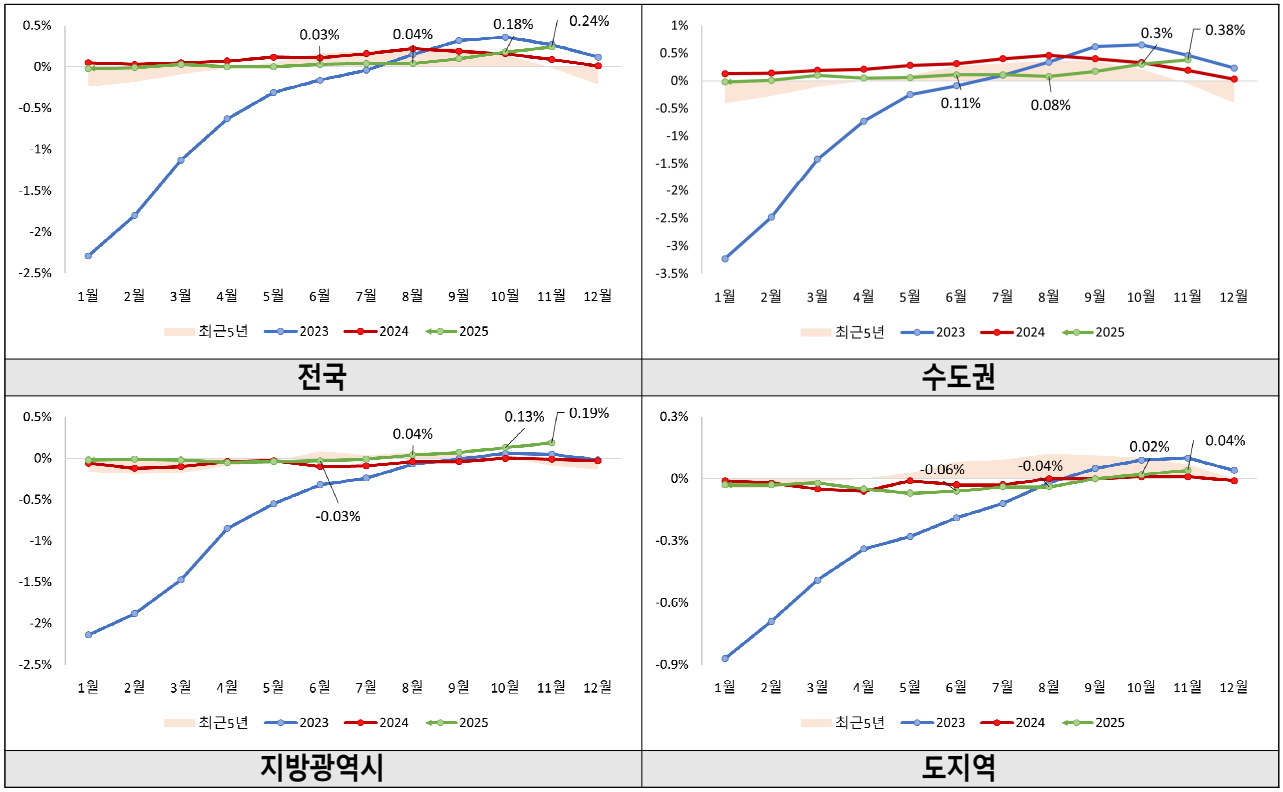
○ 전세사기 및 강력한 대출규제를 통한 수요억제대책 결과 전세의 월세화가 가속되면서 월세거래가 증가. 그 결과 7월까지 강보합을 보이던 월세가격이 매월 0.1%을 상회하는 수준으로 상승세 지속. 전국적으로 월세가격이 전세가격보다 빠르게 상승하면서 서민 월세가구의 주거비 부담 가중 불가피

<주택전월세가격 변동률 추이>

(단위 : 전년말 대비, %)

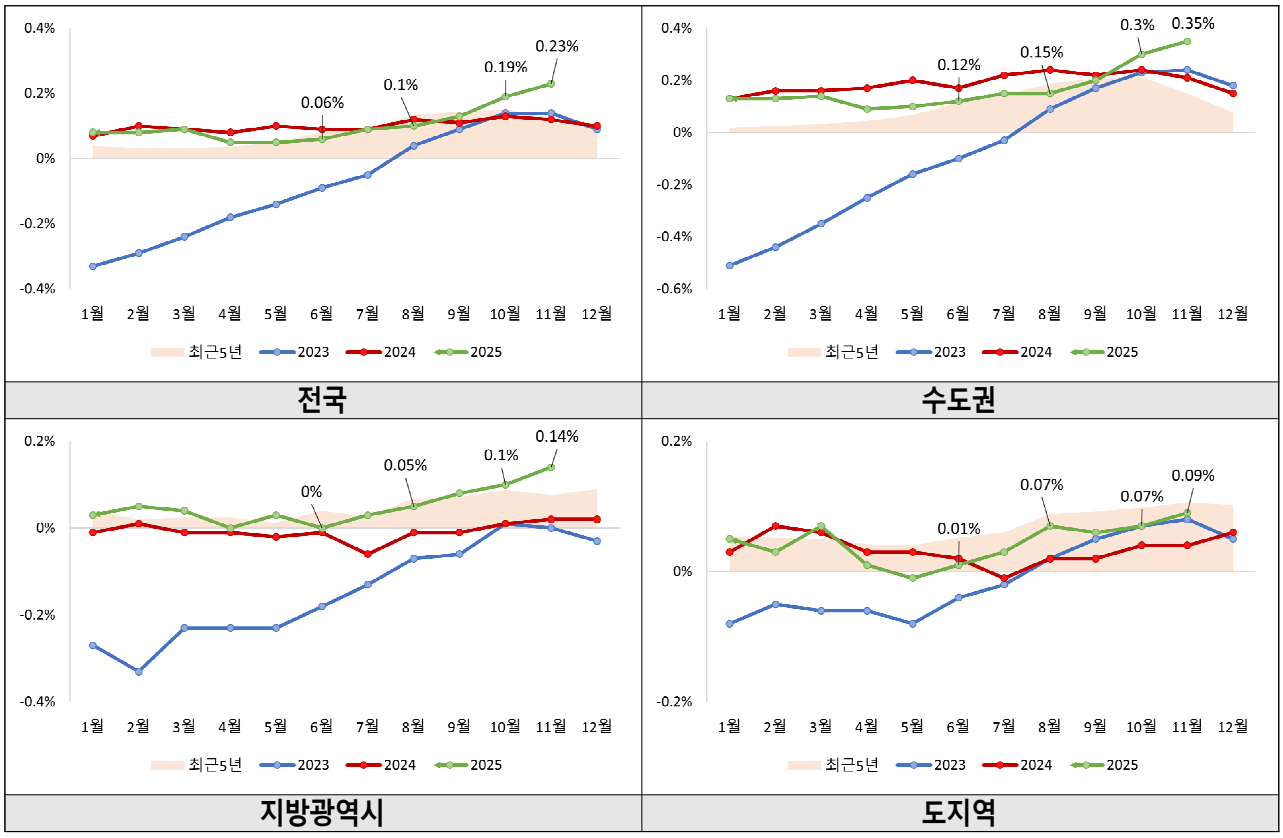
구분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	1~11월 누계	
							2024년	2025년
주택전세	**전국**	4.6%	6.5%	△5.6%	△5.1%	1.3%	1.3%	0.7%
	수도권	5.6%	7.7%	△8.0%	△5.7%	3.1%	3.1%	1.4%
	서울	3.7%	4.9%	△6.5%	△5.3%	3.2%	3.2%	2.4%
	지방	3.7%	5.5%	△3.3%	△4.4%	△0.4%	△0.4%	0.0%
	지방광역시	5.1%	7.0%	△6.6%	△7.2%	△0.7%	△0.6%	0.3%
	도지역	2.0%	4.5%	△0.9%	△2.7%	△0.2%	△0.2%	△0.3%
주택월세	**전국**	1.1%	2.6%	1.0%	△6.9%	1.2%	1.1%	1.2%
	수도권	1.3%	2.9%	0.9%	△7.5%	2.3%	2.1%	1.9%
	서울	1.0%	1.9%	0.4%	△6.9%	2.1%	2.0%	2.7%
	지방	0.9%	2.4%	1.0%	△6.4%	0.2%	0.1%	0.5%
	지방광역시	1.3%	3.0%	0.4%	△9.2%	△0.1%	△0.1%	0.6%
	도지역	0.4%	1.9%	1.6%	△-4.2%	0.4%	0.3%	0.5%

<주택전세가격 변동률 추이>



자료 : 한국부동산원

<주택월세가격 변동률 추이>



자료 : 한국부동산원

4. 2025년 주택시장 진단

ㅇ 이재명정부는 6월초 취임후 6.27과 10.15 두 번의 강력한 수요억제대책과 아울러 9.7 공급확대대책을 발표했으나 시장불안은 계속되고 있으며, 내년 1월중 추가 공급대책을 발표할 것으로 알려지고 있음.

- 가계대출 관리 강화방안(6.27대책), 주택시장 안정화 대책(10.15대책)을 발표하면서 대출규제 강화, 토지거래허가제 확대 발표로 수요 억제

- 주택공급 확대방안(9.7대책)에서 수도권에 5년간 135만호 신규주택 착공을 하겠다고 발표하면서 세컨드홈 특례 확대, 공공주택 신속 공급, 정비사업 활성화, 노후시설 유휴부지 활용, 중소건설사 특별보증 등 정책 발표

ㅇ 전국 주택가격은 금년 5월까지 약보합세가 유지되었으나, 6월에 상승 전환. 6.27대책 이후 9월까지 가격 상승폭이 둔화되었으나, 10월에 높은 상승세를 시현한 후에 10.15대책 이후 가격 상승폭이 다소 둔화되었으나, 여전히 높은 상승세 유지

- 지방은 광역시 중심으로 '22년 이후 4년째 하락세를 보였으나, 11월들어 강보합세로 전환(울산 2월, 부산 10월, 대구 10월, 광주 11월 강보합 전환). 특히 울산은 조선업 수주 호황에 따른 인구 유입이 늘고 가구(외국인 가구 포함)가 증가하면서 주택가격이 상승 전환

- 주택전세가격은 수도권 상승, 지방 하락의 디커플링 현상이 지속되었으나, 8~9월에 지방 전세가격이 보합 전환되면서 동조화. 월세가격이 전세가격보다 빠르게 상승하면서 서민 월세가구의 주거비 부담 가중 불가피

ㅇ 금년 1~10월 인허가는 246천호로 작년 동기 대비 0.4% 증가했으며, 착공 189천호, 분양 155천호, 준공 295천호로 작년 동기 대비 각각 △12.5%, △14.8%, △8.4% 감소. 미분양은 6.7만호로 꾸준히 증가하고 있으며, 준공후 미분양 2.8만호로 건설사 자금난, 지역 부동산 침체 등 우려 가중

ㅇ 금년 1~10월 주택매매거래가 602천건으로 지난해 548천건보다 소폭 증가했지만, 강력한 수요억제정책으로 인해 여전히 거래가 위축된 상황임

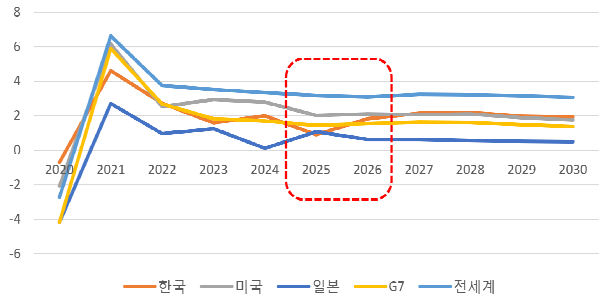
② 2026년 주택시장 전망

1. 거시경제

○ (경제성장률) 주요국의 보호무역 기조와 글로벌 수요 둔화 우려가 지속됨에도 불구하고, 민간소비 회복과 수출 증가로 '26년 경제성장률은 1.8~2.1%로 경기가 '25년 보다 개선될 것이라는 기대감 형성

- 환율 변동성, 무역 리스크 등이 여전히 우려되지만 금년보다 개선 전망

<세계 경제성장률 전망>



자료 : IMF

<한국 경제성장률 전망>

구분	2023년	2024년	2025년e)	2026년e)
한국은행	1.4%	2.0%	1.0%	1.8%
KDI	1.8%	2.2%	0.9%	1.8%
IMF	1.4%	2.2%	0.9%	1.8%
OECD	1.5%	2.1%	1.0%	2.1%
실제 성장률 (3분기 기준 전년동기비)	1.4%	1.5%	1.7%	-

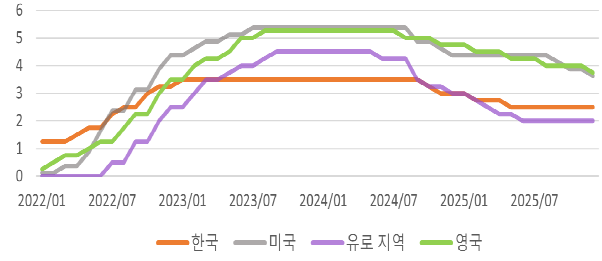
자료 : 기관별 발표자료

○ (금리) 고환율, 가계부채, 집값 불안정 등으로 내년 한은의 기준금리 인하 여부 불확실

- 한은은 금년 2월과 5월에 기준금리 인하를 단행하여 2.5%까지 인하했지만, 최근 시장상황을 고려해 내년에는 금리 인하와 동결 가능성을 모두 열어둠

- 미국은 올해 상반기에 기준금리를 4.25~4.5%로 유지하다가 하반기에 3번 스몰컷(25bp인하)하여 3.5~3.75%까지 금리 인하. 내년에도 추가 금리 인하 1회 전망. 미국 기준금리 인하에 따른 국내 기준금리 인하요구 압력 가능

<국가별 기준금리 추이>



자료 : 국가별 중앙은행

<2025년 기준금리 전망>

구분	2023년	2024년	2025년	2026년e)
미국	5.25~5.5%	4.5~4.75%	3.5~3.75%	3.4%
한국	3.5%	3.0%	2.5%	2.25~2.5%

주 : e)는 미국은 FED FOMC, 한국은 키움증권, 대신증권 등 금융기관 발표 자료

2. 매매시장 전망

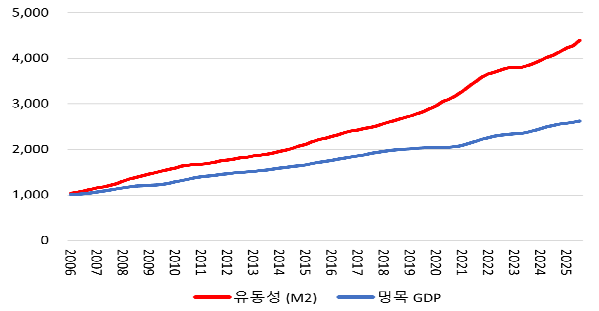
❑ 주택시장 영향요인

○ 강력한 대출규제로 주택담보대출 어려움이 지속되면서 주택수요 감소원인이 되어 주택가격 하방요인으로 작용할 것으로 전망. 그러나 경기개선 기대감, 기본수요 증가(70만명을 상회하는 30세 도달인구, 외국인 증가 등에 따른 가구 증가), 공급부족 누적 및 유동성의 증가('26년 하반기 광명시흥지구 토지보상 예정)로 주택가격 상승압력 요인이 많음

- 유동성(M2) '18년 2,626조원 → '22년 3,722조원 → '25년 10월 4,466조원

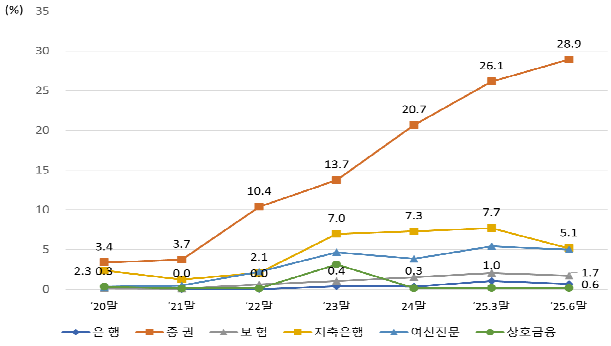
<유동성 추이>

(단위 : 조원)



자료 : 한국은행, M2(분기, 원계열 평잔)

<PF 연체율>

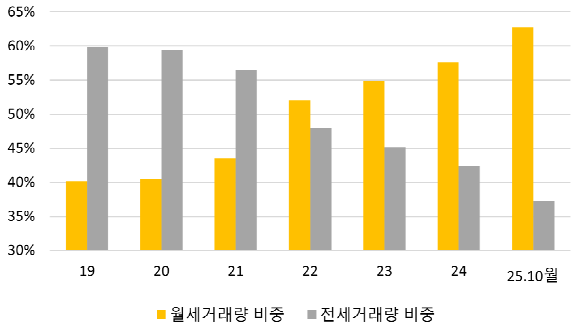


자료 : 금융위·금감원, 부동산 프로젝트 금융(PF) 상황 점검 결과 (2025.9.25.)

○ 갭투자 규제와 입주물량 감소로 인해 전세매물 감소, **전세가격 상승 전망**

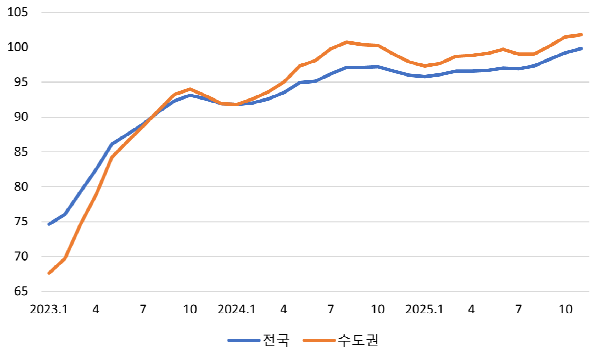
-전월세거래 중 전세거래량 비중 '20년말 59.5% → '25년10월 37.3%

<전세거래량 비중>



자료 : 국토부

<전세수급동향>



자료 : 부동산원 (100 초과=수요우위)

<2026년 주택시장 영향요인>

구 분			내 용	가격영향도
거시경제	경제성장률 (작년보다 개선)		- 23년 1.4%→'24년 2.1%→'25년 0.9%e)→'26년 1.8~2.1%e) - 민간소비 회복과 수출 증가로 경기 회복 국면 예상	상승요인↑
주택수급	수요 (기본수요 증가)	30세 도달인구	- **('17~'21년 5년 평균 670천호) →('22~'25년 4년 평균 744천호)** '23년 746천명→'24년 745천명→'25년 735천명→'26년 737천명	상승요인↑
		가구 증가	- '23년 345천가구→'24년 269천가구→'25년 230천가구e)→'26년 232천가구e) - 외국인의 꾸준한 증가, 가구분화 등으로 가구수 지속적 증가 * 외국인가구 추이 : '21년 557천가구→'24년 683천가구(126천가구↑)	상승요인↑
	공급 (공급부족 누적)	인허가	- **('17~'21년 5년 평균 548천호) →('22~'25년 4년 평균 438천호)** '23년 426천호→'24년 435천호→'25년 386천호e)→**'26년 400천호e)** ※ (수도권) '24년 234천호→'25년 200천호e)→**'26년 220천호e)** - 민간물량 감소하나 공공물량 증가로 인허가 증가 전망	상승요인↑
		착공	- **('17~'21년 5년 평균 527천호) →('22~'25년 4년 평균 303천호)** '23년 246천호→'24년 303천호→'25년 278천호e)→**'26년 320천호e)** ※ (수도권) '24년 163천호→'25년 170천호e)→**'26년 210천호e)**	상승요인↑
		분양	- **('17~'21년 5년 평균 319천호) →('22~'25년 4년 평균 235천호)** '23년 192천호→'24년 231천호→'25년 230천호e)→**'26년 240천호e)** ※ (수도권) '24년 129천호→'25년 120천호e)→**'26년 125천호e)**	상승요인↑
		준공	- **('17~'21년 5년 평균 512천호) →('22~'25년 4년 평균 403천호)** '23년 439천호→'24년 416천호→'25년 342천호e)→**'26년 250천호e)** ※ (수도권) '24년 192천호→'25년 150천호e)→**'26년 120천호e)**	상승요인↑
금융요인	유동성 (M2)		- '18년 2,626조원→ '22년 3,722조원→ '24년 4,045조원→ '25.10월 4,466조원 M2 증가율이 장기평균을 상회하여 유동성 증가에 따른 자산가격 상승압력이 높아진 상태	상승요인↑
	주담대 평균금리 (금리하향 전망)		- '24년 4.25%→'25년 3.98%→**'26년 3.65%내외e)** - 내년에 미국 기준금리 1회 인하(3.5~3.75%→3.4%) 전망으로 국내 기준금리 및 주담대 금리 하향 전망	상승요인↑
	주담대 용이성		- (주담대 잔액) '24년 840조원→'25년 10월 894조원 - (연체율) '24년 0.27%→'25년 9월 0.27% - 금융당국의 가계대출 규제강화 기조가 지속될 전망	하락요인↓
	프로젝트 금융여건		- (PF 잔액) '23년 135.6조원→'24년 128.1조원→'25년 6월말 118.9조원 - (연체율) '23년 2.7%→'24년 3.4%→'25년 6월말 4.4% PF 통한 자금조달은 여전히 어려움이 지속 ⇒ 공급 감소	상승요인↑
정책요인			- (PF 관리대책 시행) 자기자본비율 강화(10→20%), 사업장평가 강화 ⇒ 공급 감소 - (6.27대책 및 10.15대책) 대출규제 및 거래규제 강화 ⇒ 매수수요 감소	하락요인↓

주 : e)는 연구원의 추정치임

추정방법 :

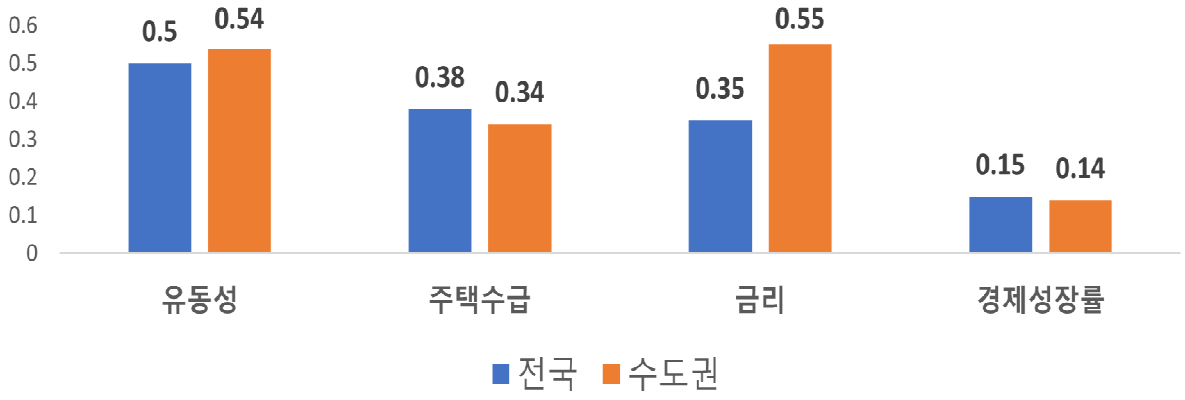
1. 경제성장률은 한국은행, IMF 등 주요기관의 '25년 경제성장률 전망치 활용
2. (수요추정) 30세 도달인구는 장래인구추계 자료를 활용. 가구증가는 장래가구추계상 가구순증과 실제가구의 가구순증 차이 및 가구수 증가율 둔화현상(가구수 증가율(%) : '21년(0.0250) →'22년(0.0164) →'23년(0.0154)→'24(0.0118)) 고려하여 추산
3. (공급추정) '25년 전망은 ① 공공부문 중 LH물량의 공급계획(인허가, 착공)과 ② 민간물량(LH외 공공물량)의 11~12월 추정치(10개월 월별 평균치 적용)를 합산하여 추산하며, '26년 전망은 LH의 공급계획(착공)과 민간의 공급시장 여건을 고려하여 추산
4. 주담대 평균금리는 '26년 기준금리에 최근 금리갭(기준금리-주담대금리, 1.4%p)을 적용하여 연구원 추산

❑ 주택가격과 영향요인 관계

○ 지난 20년('05~'24) 동안 주택 매매가격에 영향을 미치는 요인을 단순상관계수로 비교해본 결과, 유동성(M2기준 상관계수 0.50), 주택수급(공급부족량 0.38), 금리(-0.35), 경제성장률(0.15)순으로 유동성이 가장 큰 영향을 미쳤고 그 다음으로 주택수급과 금리의 영향을 많이 받은 것으로 나타남

○ 수도권만을 한정해서 영향요인을 비교해 보면 금리(-0.55), 유동성(0.54), 주택수급(0.34), 경제성장률(0.14)순으로 금리와 유동성의 영향력이 여타 지방에 비해 더 큰 것으로 나타났는데, 이는 수도권의 주택가격이 상대적으로 비싸고 봉급생활자가 많아서 주택구입시 금융기관 대출 의존도가 더 높기 때문으로 보임

<지역별 주택매매가격 변동률 상관계수 비교>



<'05~'24년 지역별 변수별 상관계수 분석 (분기)>

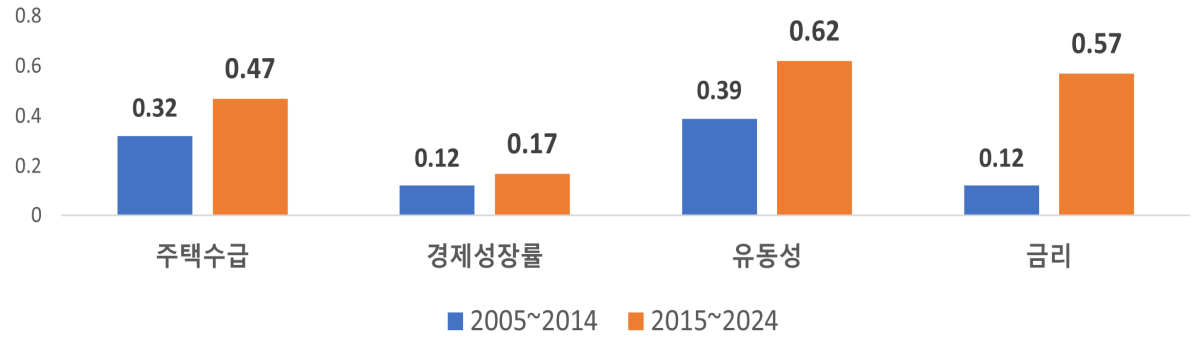
구분		유동성 (M2)	주택수급	금리 (COFIX)	경제성장률 (명목GDP)
주택가격 변동률	전국	0.50	0.38	△0.35	0.15
	수도권	0.54	0.34	△0.55	0.14

주1) : 주택수급은 인구주택총조사 통계 기준, (총가구수 증가분 – 총주택 증가분)으로 산정
주2) : 경제성장률(명목GDP, 전기대비 성장률(QoQ)), 유동성(M2통화량, 말잔), 금리(COFIX, 신규취급액, 공시시점부터 데이터 활용)

○ 주택가격 영향요인은 시기별로 달라지는 모습을 보여왔는데, '05년부터 '14년 10년 동안에는 유동성(0.39), 주택수급(0.32), 금리(0.12), 경제성장률(0.12)로 금리의 영향력이 크지 않았으나, '15년부터 '24년 사이에는 유동성(0.62), 금리(-0.57), 주택수급(0.47), 경제성장률(0.17)로 금리의 영향력이 그 이전 10년에 비해 5배 정도로 크게 높아졌는데, 이는 지난 10년 동안 주택담보대출을 통한 내집마련 비율이 빠르게 상승했기 때문으로 보임

※ 주택담보대출을 통한 내 집 마련 비율[1] :
(전 국) '12년 35.7% → '18년 49.1% → '22년 55.6%
(수도권) '12년 44.2% → '18년 53.7% → '22년 62.5%

<기간별 주택매매가격 변동률 상관계수 비교>



<2005~2014년 지역별 주택매매가격 상관계수 (분기)>

구분		유동성	주택수급	금리	경제성장률
주택가격 변동률	전국	0.39	0.32	0.12	0.12
	수도권	0.50	0.43	△0.41	0.11

<2015~2024년 지역별 주택매매가격 상관계수 분석 (분기)>

구분		유동성	금리	주택수급	경제성장률
주택가격 변동률	전국	0.62	△0.57	0.47	0.17
	수도권	0.59	△0.53	0.44	0.17

○ 주택가격과 영향요인과의 상관관계 분석결과를 볼 때 주택가격을 안정시키기 위해서는 중장기적으로는 수급균형이 가장 중요하지만 단기적으로는 유동성과 금리가 적정하게 관리되는 것도 필요한 것으로 판단

1) 주거실태조사 각년도 마이크로데이터를 활용하여 자가주택 마련시 금융기관로부터 대출을 받은 가구만 추출하여 추산

❑ 주택가격 전망

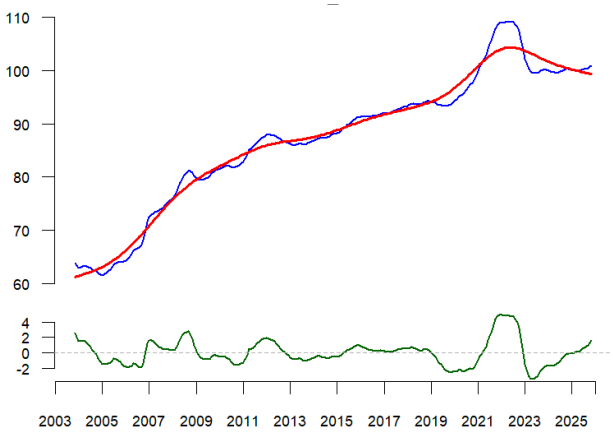
○ **(HP필터 순환변동 분석)** HP필터를 이용한 단기전망 결과, '23년 10월 이후 조정 국면을 마무리하고 '24년부터 안정화되었으며, '25년에 순환변동값이 추세를 상회하는 구간으로 전환된 이후 '25년 11월 현재까지 유지되고 있어 앞으로 확장 국면으로 전개될 가능성이 커 보임

- 수도권 매매가격의 순환변동은 전국과 유사한 흐름을 보이나, 변동폭은 상대적으로 더 크고, 특히 서울의 경우 '24년 이후 순환변동값이 가파르게 상승하면서, '25.11월에 최고값(3.8)을 기록하며 전고점('22.6월 3.7)을 상회

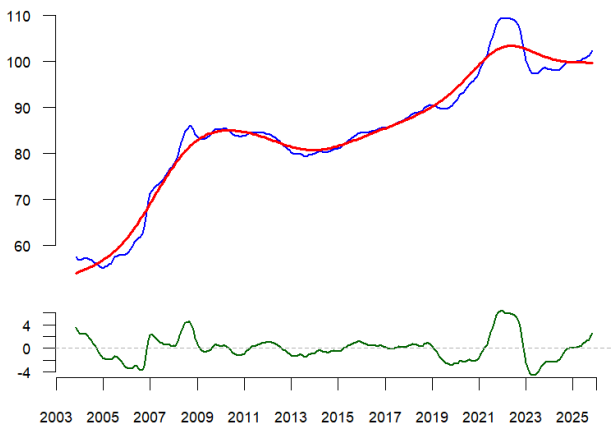
HP(Hodrick-Prescott)필터

- 시계열에서 장기추세와 순환변동을 구하는 기법으로 **순환변동을 가지고 국면진단**.
- **경기변동**은 저점→정점(상승국면), 정점→저점(하강국면)까지가 **순환주기(저점→저점), 진폭(저점→정점)**
- 상승국면은 회복(revival)과 확장(expansion), 하강국면은 침체(recession)와 수축(contraction)으로 구분

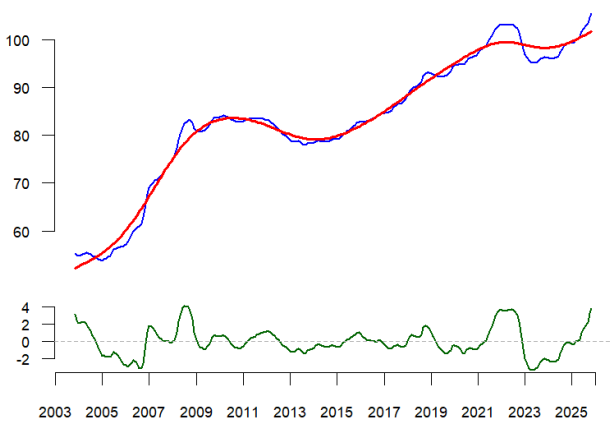
<HP필터로 본 주택가격의 순환주기(전체 주택)>



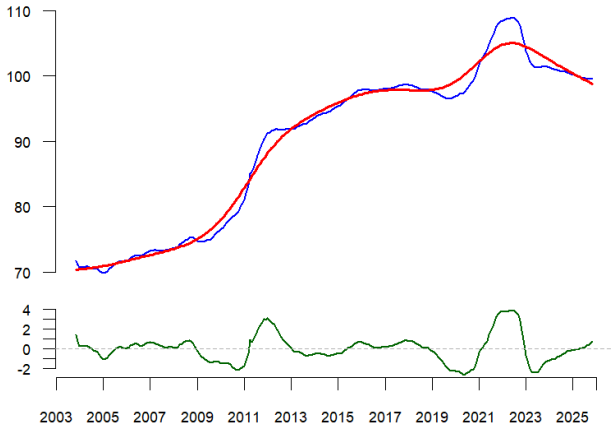
전국



수도권

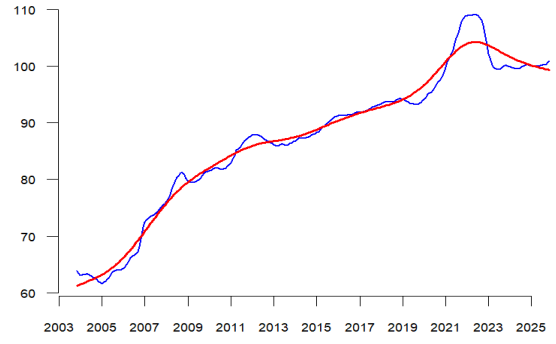


서울

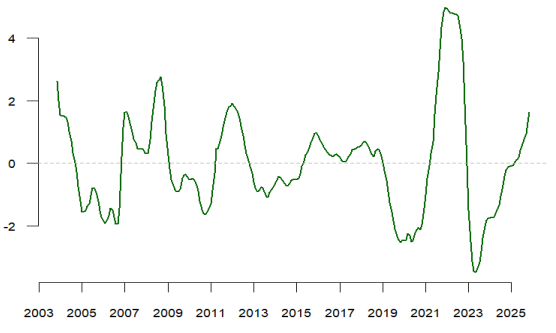


지방

< 전반적인 가격 추세선 >



< 순환변동모형 변동률 추세선 >



○ (주택매매가격 전망) 지난 20년간 주택가격 변동에 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타난 유동성과 금리, 주택수급[2]과 경기전망을 주요 변수로 내년 주택가격을 예측한 결과, 주택 매매가격은 전국 1.3% 상승, 수도권 2.5% 상승, 서울은 4.2% 상승, 수도권 외 지방도 0.3% 상승할 것으로 전망됨.

$$주택가격_{i,t} = \sum_{\theta=1}^{n}(\alpha_{i,t-\theta}(주택가격_{i,t-\theta}) + \beta_{i,t-\theta}(경제성장률_{t-\theta}) + \gamma_{i,t-\theta}(금리_{t-\theta}) + \delta_{i,t-\theta}(유동성_{i,t-\theta}) + \zeta_{i,t-\theta}(주택수급_{i,t-\theta})) + \epsilon_i$$

i : 지역, $\alpha_i, \beta_i, \gamma_i, \delta_i, \zeta_i$: 지역별 회귀계수, ϵ_i : 지역별 회귀상수

- 지난 10년 동안 명목성장률을 크게 상회하는 유동성 증가로 자산가격 상승압력이 높아진 상태에서, 작년 9월 시작된 미국 기준금리 인하로 인한 대출금리 하락과 지난 4년 동안 누적된 60만호 수준(정부추산 기준)의 착공물량 부족 등으로 내년에 갑작스런 금리상승이나 경기악화가 초래되지 않는 한 주택가격은 올해의 상승 기조를 이어갈 가능성이 큼.

<2026년 주택매매가격 전망>

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2021년	2022년	2023년	2024년		2025년		2026년e)
					1~11월	연간	1~11월	연간e)	
주택매매	전국	9.9	△4.7	△3.6	0.2	0.1	0.8	0.9	1.3
	수도권	12.8	△6.9	△3.6	1.4	1.4	2.4	2.7	2.5
	서울	6.5	△4.8	△2.0	3.1	3.2	6.2	6.6	4.2
	지방	7.4	△3.0	△3.5	△0.9	△1.1	△0.8	△0.7	0.3

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

2) 공급은 연구원 추정치, 수요는 기본수요(50만)에 지역별 당해연도 주택보급률을 적용하여 추정('24년과 '25년은 주택보급률 미공표로 '23년과 동일하다고 가정하여 추정)

❑ 주택 매매거래

○ **(매매거래 추이)** '25년 10월 기준 주택매매거래는 602천 건을 기록(작년 동기 대비 9.9% 증가). 최근의 매매거래량 추이를 감안했을 때 '25년 한 해 동안 698천건의 거래를 기록할 것으로 예상

○ **(주택매매거래량 전망)** 내년에는 대출규제와 토지거래허가제가 지속되며 주택시장 수요 위축으로 매매거래가 크게 개선되는 것은 어려울 것으로 전망. 다만 수도권 비규제지역과 주택가격 상승 여력이 있는 지방도시 중심으로 소폭의 거래증가가 예상되어 금년 거래대비 소폭 감소한 654천건 거래 전망

- 654천건은 전체 주택재고의 3.2%에 상당하는 물량으로 주택시장이 과열이나 침체되지 않은 정상거래시기에 900천호 내외로 4~5%였던 점을 감안하면 금년과 내년 거래량은 정상거래시기의 70% 수준으로 거래위축 상황 지속 전망

<주택매매거래량 전망>

(단위 : 천건, %)

구분	매매거래량(1~10월)		매매거래량(연간)(A)		주택재고(B)	거래율(A/B)	비고
	거래량	증감률	거래량	증감률			
2007년	714	△7.4%	868	△19.8%			금융위기
2008년	810	13.6%	894	3.0%			
2009년	718	△11.4%	870	△2.6%			
2010년	617	△14.1%	800	△8.1%	14,677	5.5%	
2011년	797	29.1%	981	22.7%			
2012년	555	△30.4%	735	△25.1%			
2013년	674	21.4%	852	15.8%			
2014년	823	22.2%	1,005	18.0%			
2015년	1,008	22.5%	1,194	18.8%	16,367	7.3%	
2016년	862	△14.5%	1,053	△11.8%	16,692	6.3%	
2017년	800	△7.1%	947	△10.1%	17,123	5.5%	
2018년	736	△8.1%	856	△9.6%	17,633	4.9%	
2019년	594	△19.2%	805	△6.0%	18,127	4.4%	
2020년	1,022	72.0%	1,279	58.9%	18,526	6.9%	
2021년	894	△12.5%	1,015	△20.6%	18,812	5.4%	
2022년	450	△49.7%	509	△49.9%	19,205	2.7%	현재위기
2023년	472	4.8%	555	9.0%	19,546	2.8%	
2024년	548	16.1%	643	15.8%	19,873	3.2%	
2025년	602	9.9%	**698**e)	**8.6%**e)	**20,227**e)	**3.5%**e)	
2026년			**654**e)	**△6.2%**e)	**20,581**e)	**3.2%**e)	

자료 : 국토교통부. e)는 연구원의 추정치임

추정방법:

1. 최근 3년간('22~'24년) 주택재고 연평균 순증가분(354)을 '25년과 '26년에 더하여 주택재고 추정
2. '25년 연간거래량은 최근 3년간(22~24년) 연간거래량 대비 1~10월 거래량 평균비중(87.2%)을 구하고, 이를 '25년 1~10월 거래량에 적용하여 추정
3. '26년 주택재고 대비 거래율이 최근 3년간(23~25년) 연평균(3.2%) 수준일'것으로 가정하여 '26년 거래량 추정

3. 전월세시장 전망

❑ 수요·공급 : 입주물량과 준공물량을 고려한 진단

○ **(수요)** 30세 도달인구가 '17~'21년에 연평균 548천명 수준이였으나, '22~'25년 연평균 744천명 이상으로 늘어나고 있어 젊은세대의 전월세시장 진입이 증가하면서 전월세수요는 늘어날 것으로 예상

○ **(아파트 입주물량)** 내년 아파트 입주물량은 211천호로 금년(278천호)보다 △24%정도 감소하면서 장기평균('15~'24년, 10년) 대비 입주물량지수가 0.58로 '25년(0.77) 보다 더 낮아져 입주물량 부족에 따른 전월세가격 상승 압력은 더 커질 것으로 전망

- 특히 경기지역의 장기평균 대비 입주물량지수가 '25년 0.63 → '26년 0.57로 입주물량이 크게 감소하면서 전월세가격 상승압력이 커질 것으로 예상

- 서울은 장기평균 대비 입주물량지수가 '25년 1.23 → '26년 0.84로 △0.39p(↓) 감소. '25년 4만호 수준을 유지하던 입주예정물량이 '26년에는 3만호를 하회할 것으로 전망되어 서울의 전월세가격 상승압력도 올해보다 더 커질 것으로 전망

○ **(전체주택 준공물량)** 내년 비아파트를 포함한 전체주택의 준공물량은 250천호 수준이 될 것으로 예상됨. 수도권 120천호, 지방 130천호 공급으로 '24년 이후 지방 준공물량이 수도권보다 많은 현상이 3년째 지속. 비아파트 공급 부족이 지속되면서 전체주택의 장기평균 대비 준공물량지수는 '25년 0.71 → '26년 0.52로 아파트 입주물량지수와 유사하게 낮아질 것으로 전망

- 특히 서울지역의 장기평균 대비 준공물량지수가 '25년 0.68 → '26년 0.48로 감소할 것으로 전망되어 준공물량 감소로 인한 전월세시장 불안 지속

- 지방의 장기평균 대비 준공물량지수는 '25년 0.82 → '26년 0.56으로 감소하면서 전월세가격 상승압력이 커질 것으로 예상

<아파트 입주(예정)물량 수준>

(단위 : 호)

구분	입주(예정)물량				장기평균 ('15-'24년) (C)	10년 평균 대비	
	2023년	2024년	2025년(A)	2026년(B)		2025년(A/C)	2026년(B/C)
전국	368,688	362,971	277,922	210,573	360,037	0.77	0.58
수도권	195,310	171,705	137,451	111,920	177,566	0.77	0.63
서울	36,763	28,257	42,611	29,161	34,752	1.23	0.84
경기	112,884	113,708	74,747	67,598	118,632	0.63	0.57
인천	45,663	29,740	20,093	15,161	24,182	0.83	0.63
지방	173,378	191,266	140,471	98,653	182,470	0.77	0.54
지방광역시	77,734	69,414	49,008	45,475	66,691	0.73	0.68
부산	25,645	14,959	13,973	11,381	22,641	0.62	0.50
대구	34,784	24,300	13,275	11,360	20,485	0.65	0.55
광주	5,096	8,853	5,318	11,656	9,638	0.55	1.21
대전	3,423	16,809	11,861	6,667	7,148	1.66	0.93
울산	8,786	4,493	4,581	4,411	6,779	0.68	0.65
도지역	95,644	121,852	91,463	53,178	115,779	0.79	0.46

주 : 1) 아파트 재고기준 2) 2025년은 입주예정물량(12월) 포함. 2026년은 입주예정물량
자료 : 부동산 114 Reps(검색일:'25.12.10)

<전체주택 준공(예정)물량 전망>

(단위 : 호)

구분	준공(예정)물량				10년 평균 ('15-'24년) (C)	10년 평균 대비	
	2023년	2024년	2025년e)(A)	2026년e)(B)		2025년(A/C)	2026년(B/C)
전국	439,090	416,382	341,605	250,276	482,406	0.71	0.52
수도권	242,493	191,606	150,492	120,161	248,990	0.60	0.48
서울	52,060	39,119	45,359	31,633	66,232	0.68	0.48
경기	147,156	123,414	85,962	72,632	158,070	0.54	0.46
인천	43,277	29,073	19,171	15,896	24,688	0.78	0.64
지방	196,597	224,776	191,113	130,115	233,416	0.82	0.56

주 : '25년 준공물량은 ('25.10월 준공물량)과 ('25.11~12월은 추정(3년전 아파트 착공물량과 1년전 비아파트 착공물량의 합)) 물량을 합산하여 산정하며, '26년 준공물량은 3년전 아파트 착공물량과 1년전 비아파트 착공물량을 고려하여 추산
자료 : 국토교통부 착공 및 준공통계

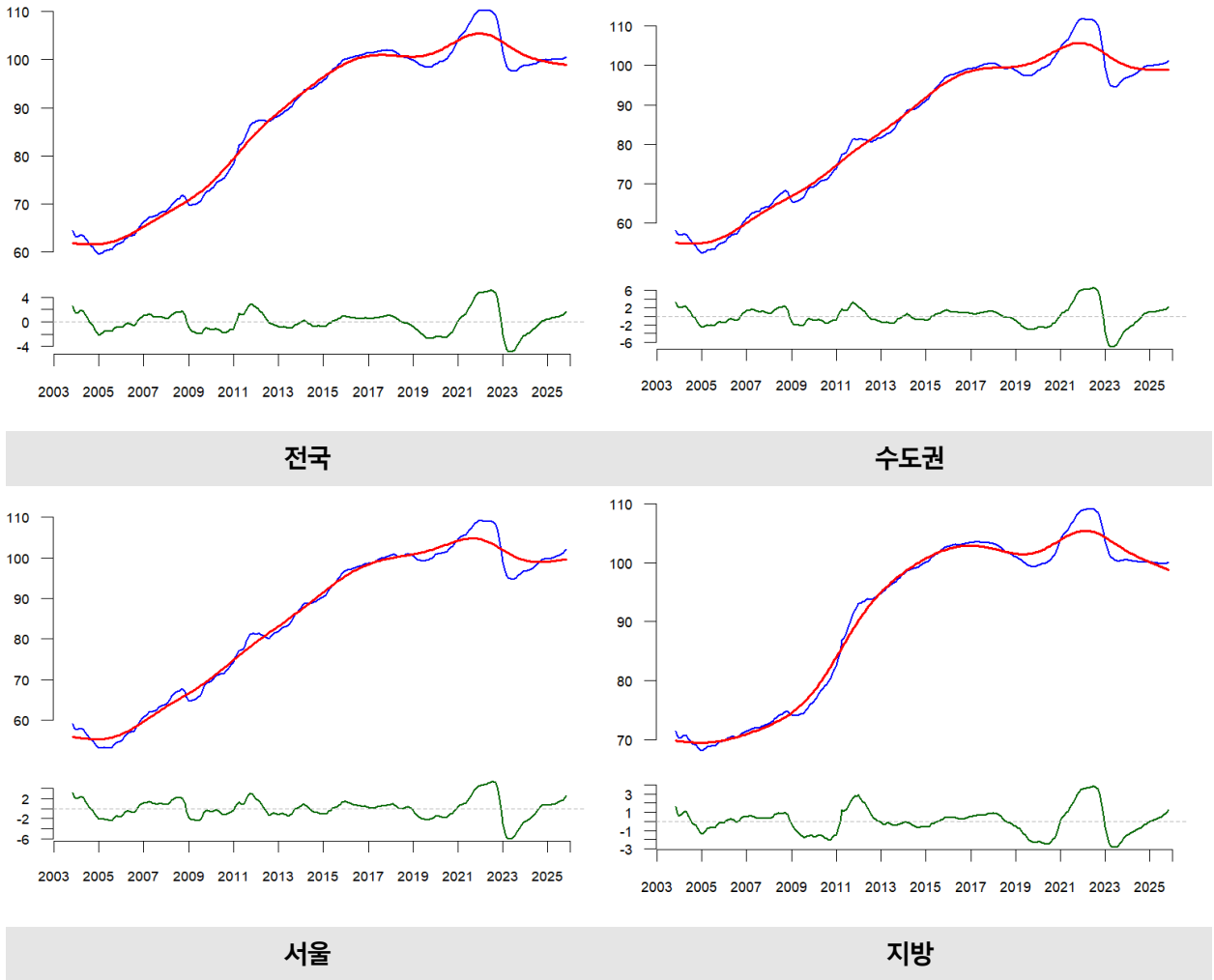
❑ 주택가격 전망

○ (전세가격) 전국 순환변동값은 '23년 3월 저점을 찍고 지속적으로 우상향하는 상승추세를 보이고 있으며, '24년 하반기부터 순환변동값이 기준선(0)을 상회하면서 정상화 국면에 진입. 내년에도 상승흐름 유지 전망

- 수도권과 서울 모두 '24년 하반기 이후 장기추세가 상승 국면으로 전환된 가운데, 순환변동값은 '25년 하반기에 들어 기울기 확대가 관측되고 있어 상승 압력이 커질 가능성

- 특히 서울의 경우 순환변동값이 '23.4월 저점(-6.1)을 찍고 우상향하는 추세를 보이고 있으며 최근 순환변동값이 급격히 커지고('25.9월 1.7→ 10월 2.1 → 11월 2.6) 있어, 지금 상승추세가 지속되면 내년 상반기에 전고점('22.8월, 5.4)에 근접할 것으로 전망

<HP필터로 본 주택 전세가격의 순환주기(전체 주택)>

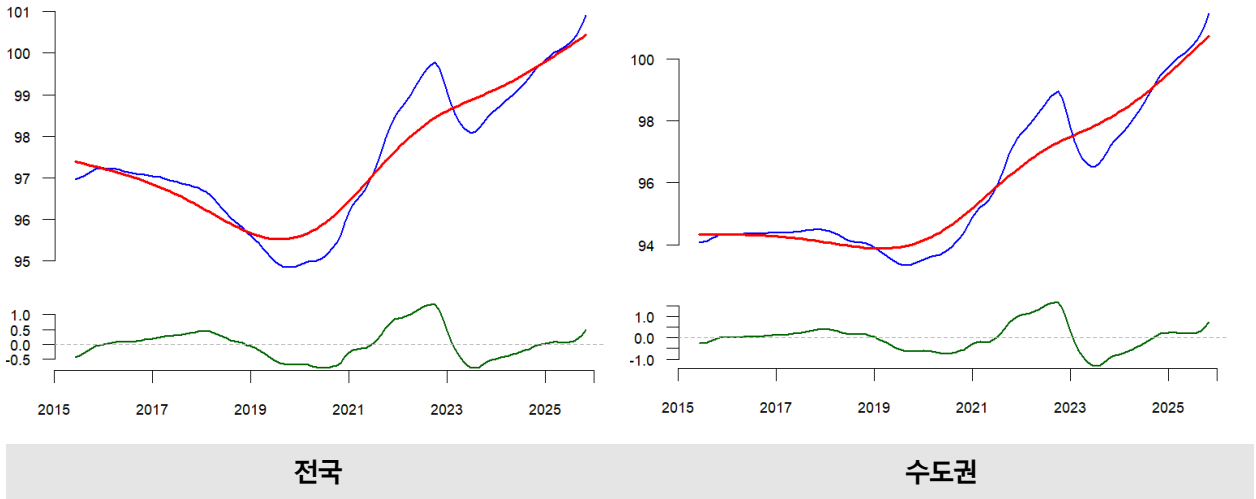


○ **(월세가격)** 전세가격과 달리 1~2%대의 안정적인 가격흐름을 보인던 월세가격은 '23년 일시적인 조정 국면을 거친 이후 최근 순환변동값의 기울기가 커지면서 장기추세선을 상회하고 있는 상황. 입주물량 부족과 전세의 월세전환 가속화로 인해 대도시권의 월세 상승세가 지속될 것으로 전망되며, 특히 입주물량 부족과 월세 전환추세가 큰 수도권의 월세가격 상승압력이 더 클 것으로 전망

- 수도권과 서울 모두 순환변동값이 '25년 하반기에 들어 기울기 확대가 관측되고 있어 상승 압력이 커질 가능성

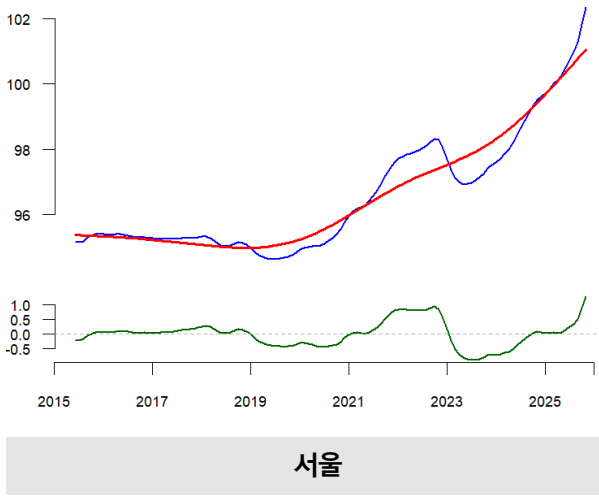
- 특히 서울의 경우 순환변동값이 '23.7월 저점(-0.89)을 찍고 우상향하는 추세를 보이고 있으며 최근 순환변동값이 급격히 커지면서('25.9월 0.5→ 10월 0.9 → 11월 1.29) 전고점('22.10월, 0.94)을 상회하면서 현재 추세가 이어질 경우 월세가격 상승압력이 더 커질 것으로 전망

<HP필터로 본 주택 월세가격의 순환주기(전체 주택)>

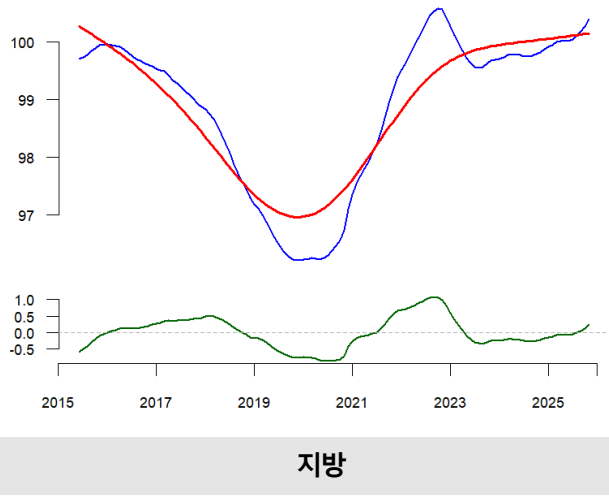


전국

수도권



서울



지방

○ (주택 전세가격 전망) 유동성과 금리, 주택수급과 경기전망을 주요 변수로 내년 전세가격을 예측한 결과, 내년 전세가격은 전국 2.8%, 수도권 3.8%, 서울 4.7%, 지방 1.7% 상승할 것으로 전망됨

- 내년에는 입주물량 감소와 다주택자 중과 시사, 그리고 실수요자 매수와 입주를 강제하는 허가제 등에 따라 전월세 물량이 감소하여 내년에는 올해보다 전월세 상승세가 더 커질 가능성이 있음

- 특히 내년에는 아파트와 비아파트 모두 입주물량이 크게 감소할 것으로 예상되는 바, 공급물량 감소가 전월세가격 상승을 견인할 것으로 전망되며, 전세가격 상승이 다시 매매가격 상승으로 전이될 가능성도 있음

※ 아파트 입주물량 : '15~'24 10년 평균 (363천호) → '25년 (278천호) → '26년 (211천호)

$$주택가격_{i,t} = \sum_{\theta=1}^{n}(\alpha_{i,t-\theta}(주택가격_{i,t-\theta}) + \beta_{i,t-\theta}(경제성장률_{t-\theta}) + \gamma_{i,t-\theta}(금리_{t-\theta}) + \delta_{i,t-\theta}(유동성_{i,t-\theta}) + \zeta_{i,t-\theta}(주택수급_{i,t-\theta})) + \epsilon_i$$

i : 지역, $\alpha_i, \beta_i, \gamma_i, \delta_i, \zeta_i$: 지역별 회귀계수, ϵ_i : 지역별 회귀상수

<2026년 주택 전세가격 전망>

(단위 : 전년말 대비, %)

구분		2021년	2022년	2023년	2024년		2025년		2026년e)
					1~11월	연간	1~11월	연간e)	
주택 전세	전국	6.5	△5.6	△5.1	1.3	1.3	0.7	1.0	2.8
	수도권	7.7	△8.0	△5.8	3.1	3.1	1.4	1.8	3.8
	서울	4.9	△6.6	△5.3	3.2	3.3	2.4	3.0	4.7
	지방	5.5	△3.3	△4.4	△0.4	△0.4	0.0	0.2	1.7

주 : 주택가격은 한국부동산원의 주택가격지수를 활용했으며, e)는 연구원의 추정치임.

4. 공급 전망

○ 현재 미분양 적체와 매입후 미착공 용지 증가로 주택사업자의 자금 여력이 악화된 상태에서 신용도 하락과 규제강화로 브릿지론과 PF도 어려운 상태에 있으며, 조달 금리도 높아 민간 주택건설사업 착수가 매우 어려운 상황임.

○ 이를 보충하기 위해 LH 등 공공부문에서 공급물량을 늘리고 있으나 연평균 45~50만호 수준의 수요에 비해서는 크게 부족한 수준이며, 내년에는 시장분위기 개선에 따라 착공과 분양물량은 올해보다 다소 증가하겠지만 2~3년 전 아파트 착공물량 감소로 입주물량은 올해보다 더 줄어들 것으로 예상됨.

○ 올해까지의 인허가와 착공물량 및 공공택지 사용 가능시기 등을 토대로 내년 공급물량을 예측해 본 결과, 인허가는 올해 38.6만호 보다 늘어난 40만호, 착공은 LH 등 공공부문 착공물량 증가에 힘입어 올해 27.8만호 대비 늘어난 32만호(문정부 평균 53만호), 분양도 올해 23만호 보다 늘어난 24만호(문정부 평균 32만호), 준공은 올해 34.2만호보다 크게 줄어든 25만호(문정부 평균 51만호)로 예상됨.

<2026년 전국 공급물량 전망>

(단위 : 천호, %)

구 분	'17~'21년 연평균	2022년	2023년	2024년		2025		2026년e)
				1~10월	연간	1~10월	연간e)	
인허가	548	506	426	245	435	246	386	400
착공	527	386	246	216	303	189	278	320
분양	319	288	192	182	231	155	230	240
준공	512	416	439	322	416	295	342	250

주 : e)는 연구원의 추정치임.

○ 수도권은 연간 25만호 수준의 공급이 필요하며, LH 등 공공부문의 적극적인 역할과 시장 활성화에 힘입어 내년에 인허가는 올해 대비 2만호 늘어난 22만호, 착공은 4만호 늘어난 21만호로 예상되지만, 준공은 2~3년전 착공물량 감소로 올해보다 3만호 줄어들어 예년평균의 절반수준인 12만호로 예상됨.

<2026년 수도권 공급물량 전망>

(단위 : 천호, %)

구 분	'17~'21년 연평균	2022년	2023년	2024년		2025		2026년e)
				1~10월	연간	1~10월	연간e)	
인허가	293	343	279	101	285	125	200	220
착공	283	183	127	122	163	112	169	210
분양	159	136	114	99	129	90	120	125
준공	270	228	242	146	192	142	150	120

주 : e)는 연구원의 추정치임.

3 주택정책 방향

○ 내년에도 정부의 강력한 투기억제대책과 공급확대정책 추진으로 수도권 주택시장이 다소 진정될 가능성도 없지 않지만, 주택시장에 영향을 미치는 주요 경제변수와 공급부족 누적 등으로 인해 수도권 주택시장은 전반적인 상승 기조를 유지할 가능성이 큼

○ 이재명정부는 6월초 취임후 6.27과 10.15 두 번의 강력한 수요억제대책과 아울러 9.7 공급확대대책을 발표했으나 시장불안은 계속되고 있으며, 내년 1월중 추가 공급대책을 발표할 것으로 알려지고 있음.

- 그동안 발표된 수요억제대책은 노무현정부와 문재인정부에서 시행된 투기억제 대책을 망라했고 거래규제와 대출규제부문에서는 더 강력한 대책이 포함돼서 추가적인 수요억제정책은 보유세와 거래세 강화 정도만 남아있는 상태임.

- 과세 강화정책은 노무현정부와 문재인정부에서 강력히 시행됐으나 최대 6개월이상 효과가 지속되지 못했고, 거래세는 주거상향이동을 제약하는 문제가 나타났으며 보유세는 소득이 감소하는 노년가구 등의 부담능력에 따른 문제제기가 많았음.

○ 따라서 내년 주택정책방향은 ① 유동성과 금리, 환율 등 전반적인 경제지표를 안정적으로 관리하면서 ② 기존 수요억제대책 중 허가제 등 규제정책의 매물 잠김 효과와 전월세 물량 감소문제 등 부작용을 보완하고, ③ 공급확대의 양과 속도를 획기적으로 높일 수 있는 방안을 신속히 추진하는 것이 바람직할 것으로 보임.

- 특히 허가제는 실수요자만 매입하여 거주하는 의무를 부과하고 있는데 다주택자가 현재 임대중인 주택은 매각하고자 해도 임대기간이 끝나기 전에는 실수요자가 즉시 입주할 수 없어서 매각이 불가능한 상태이므로 임대중인 주택 매입 후 입주는 최소임대기간(2년)이 끝나는 시점까지로 조정해 줘야 매물이 나올 수 있음.

- 또한 무주택 실수요자에 대해서도 중도금과 잔금대출까지 지나치게 규제를 강화하여 현금부자 외에는 아파트를 분양받기 어려워 분양경쟁률이 떨어지거나 미분양 발생으로 공급이 줄어드는 문제가 나타나고 있으므로 이를 적정화하는 것도 필요함.

- 도시정비사업은 공급확대효과가 나타나는 시점을 따져서 차분히 추진해야 하고, 현재와 같은 공급부족 시기에 대단위 단지의 구역지정 등 준비단계를 과도하게 추진하는 경우 당장의 공급확대는 없고 집값 상승만 부추길 수 있으므로 신중한 접근이 필요하며, 공급효과가 빠르게 나타나는 착공단계 사업이나 소규모정비사업, 도시형생활주택 등 중소규모 정비사업을 촉진하는 것이 바람직 함.

- 이미 확보된 토지에 신속한 착공과 분양을 위해서는 인허가절차를 대폭 단축시키는 것이 관건이며, 이를 위해 통상 1년 가까이 걸리는 90여개 관계기관 협의를 2개월 내외로 단축하고 내년 지방선거 전후 사소한 민원만 있어도 사업승인이나 착공을 미루는 사례를 방지하기 위해 주산연이 제안한『주택공급 특별대책지역』제도를 신속히 도입하여 적용하는 것이 바람직 함.

<2026년 주택정책 방향>

시 장 전 망	정 책 방 향
• 정부의 강력한 투기억제대책과 공급확대정책 추진으로 수도권 주택시장이 다소 진정될 가능성도 없지 않지만, 주택시장에 영향을 미치는 주요 경제변수와 공급부족 누적 등으로 인해 수도권 주택시장은 전반적인 상승 기조를 유지할 가능성이 큼 • 매매가격은 전국 1.3%(↑), 수도권 2.5%(↑), 서울 4.2%(↑), 지방 0.3%(↑) → 지방 매매가격은 '22년 하락 전환 후 5년만에 상승 전환 전망 • 전세가격은 대출규제 강화, 전세사기 여파 및 전반적인 입주물량 감소로 상승세 지속 전망 → 전국 2.8%(↑), 수도권 3.8%(↑), 서울 4.7%(↑), 지방 1.7%(↑) • 월세가격은 입주물량 감소와 전세의 월세전환 가속화로 인해 대도시권의 월세 상승세 지속 전망 • 공급은 민간 주택건설사업 착수가 매우 어려운 상황이지만 공공부문에서 공급물량을 늘리고 있어 인허가, 착공, 분양은 내년에 금년 대비 소폭 증가하나, 준공은 2~3년 전 착공물량 감소로 크게 감소 전망	• 강력한 수요억제대책(6.27, 10.15)과 공급확대대책(9.7) 발표했으나, 시장불안은 계속되고 있으며, 내년 1월중 추가 공급대책 발표 예정 • (내년 주택정책 방향) 1. 유동성과 금리, 환율 등 전반적인 경제지표를 안정적으로 관리 2. 기존 수요억제대책 중 허가제 등 규제정책의 매물 잠김효과와 전월세 물량 감소문제 등 부작용을 보완 3. 공급확대의 양과 속도를 획기적으로 높일 수 있는 방안 신속 추진

※ 참고 : 『주택공급 특별대책지역』 제도

- 주택산업연구원은 주택공급부족 문제의 심각성을 감안하여 신속한 주택공급을 위해 『주택공급 특별대책지역』제도 도입을 제안함. 국토부장관은 ①주택부족 정도와 집값 상승 정도를 감안하여 ②주택정책심의 위원회 심의와 관계장관회의 협의를 거쳐 『주택공급특별대책지역』을 지정할 수 있도록 하고, ③특별대책지역은 필요한 최소한의 범위로 최단기간 동안 운용하되, 운용상황을 정기적으로 국회에 보고하도록 함.

- 해당지역에서는 ①도시정비사업을 포함하여 일정규모이상 주택건설사업 승인권한을 국토부장관으로 일원화하고(현재 공공택지내 공공주택 건설사업의 승인권한은 국토부장관이 직접 행사중), ②국토부에 설치된 『통합심의위원회』에서 인허가사항을 심의하도록 하되, ③관계기관 협의기간을 적정화하고 연장을 불허하며, ④다양한 협의의견에 대해 통합심의위원회에서 심의, 조정하여 인허가 할 수 있도록 권한을 부여함.

- 특별대책지역내 주택사업에 대해서는 ①용적율과 각종 영향평가 특례 부여, ②토지취득율 등 일정요건을 갖춘 경우 토지수용권 부여, ③PF 대출조건 및 충당금비율 완화, ④분양중도금 및 잔금대출 등 무주택 실수요자 대출에 특례를 부여하고 ⑤공공자금과 보증지원을 강화하도록 함.

[부록 1] 시기별 주택시장

<주택시장>

구분				외환위기				금융위기				최근시기			
				1997년	1998년	1999년	2000년	2007년	2008년	2009년	2010년	2022년	2023년	2024년	2025년 10월
주택가격 (%)	한국부동산원	매매가격	주택					5.81	5.86	1.49	1.46	△4.68	△3.56	0.13	0.52
			아파트					4.55	4.93	1.52	1.90	△7.56	△4.83	0.07	0.45
		전세가격	주택					3.89	3.12	3.33	6.59	△5.56	△5.07	1.26	0.40
			아파트					2.76	1.79	4.22	8.43	△8.69	△6.95	1.94	0.55
		월세가격	주택									0.96	△0.83	1.2	0.93
			아파트									1.25	△1.11	1.54	1.11
		실거래가격(매매)	아파트					4.66	△4.05	9.42	1.67	△16.85	3.46	1.17	3.44
		실거래가격(전세)	아파트									△9.55	4.35	2.11	2.21*
	KB	매매가격	주택	1.97	△12.37	3.42	0.43	3.14	3.11	1.46	1.89	△1.83	△4.64	△0.16	0.45
			아파트	4.73	△13.56	8.54	1.38	2.14	2.30	1.58	2.53	△3.12	△6.72	△0.55	0.49
		전세가격	주택	0.84	△18.44	16.78	11.14	2.55	1.68	3.39	7.12	△2.46	△5.41	1.45	0.47
			아파트	1.63	△20.18	26.73	12.18	1.88	0.75	4.55	8.85	△3.84	△7.76	2.19	0.71
주택거래 (만 건)	매매거래		주택					86.8	89.4	87.0	80.0	50.9	55.5	64.3	60.2
			아파트					54.0	58.3	63.2	58.1	29.9	41.2	49.2	47.2
	분양권거래		주택					18.1	19.9	18.0	16.3	3.2	5.1	5.2	3.4
			아파트					17.7	19.0	17.5	15.7	3.1	5.1	5.2	3.4
주택공급 (만 호)	국토교통부	인허가	주택	59.6	30.6	40.5	43.3	55.6	37.1	38.2	38.7	50.6	42.6	43.5	24.6
			아파트					47.6	26.3	29.7	27.7	41.5	38.0	39.8	21.8
		착공	주택									38.6	24.6	30.3	18.9
			아파트									30.2	20.5	27.0	16.2
		분양	공동주택									28.8	19.2	23.1	15.5
		준공	주택								17.2	41.6	43.9	41.6	29.5
			아파트								12.9	32.7	37.3	37.4	27.1
	R114	분양	아파트				20.1	28.7	21.9	22.7	17.3	33.5	20.9	24.5	20.7
		입주	아파트	42.6	39.4	36.8	32.1	31.6	32.8	28.7	30.2	33.6	36.9	35.9	24.7
미분양(호)								112,254	165,599	123,297	88,706	68,107	62,489	70,173	69,069

주 : 전세실거래가격 ('25년 9월 기준)

<거시경제>

구분				외환위기				금융위기				최근시기			
				1997년	1998년	1999년	2000년	2007년	2008년	2009년	2010년	2022년	2023년	2024년	2025년 10월
GDP성장률(실질,원자료,전년동기비)(%)				6.2	-5.1	11.5	9.1	5.8	3.0	0.8	7.0	2.7	1.4	2.2	1.0*
소비자물가(%)				4.4	7.5	0.8	2.3	2.5	4.7	2.8	2.9	5.1	3.6	2.3	2.1*
환율(원/달러)				951.1	1,398.9	1,189.5	1,130.6	929.2	1,102.6	1,276.4	1,156.3	1,292.0	1305.4	1364.0	1470.4*
통화/금융	기준금리(%)					4.75	5.25	5.00	3.00	2.00	2.50	3.25	3.50	3.0	2.5
	신규취급액기준(%)	대출금리		11.83	15.18	9.40	8.55	6.55	7.17	5.65	5.51	4.29	5.19	4.73	4.02
		기업대출	기업대출	11.75	15.20	8.91	8.18	6.60	7.17	5.65	5.56	4.22	5.28	4.85	3.96
			대기업	12.19	16.13	9.49	8.75	6.09	6.79	5.61	5.25	3.97	5.21	4.90	3.95
			중소기업	11.63	14.89	8.75	7.95	6.72	7.31	5.65	5.68	4.44	5.34	4.81	3.96
		가계대출	가계대출	12.30	15.21	10.85	9.88	6.48	7.19	5.73	5.38	4.60	4.96	4.44	4.24
			주담대					6.34	7.00	5.54	5.00	4.24	4.37	3.90	3.98
			집단대출					5.88	6.48	5.01	4.83	4.54	4.33	3.88	4.06
	잔액기준(%)	대출금리						7.16	7.50	5.86	5.70	4.92	5.21	4.73	4.21
		기업대출	기업대출					7.22	7.69	6.24	6.02	5.13	5.31	4.78	4.14
			대기업					6.57	7.08	5.72	5.57	4.85	5.13	4.74	4.10
			중소기업					7.31	7.81	6.33	6.12	5.19	5.36	4.79	4.16
		가계대출	가계대출					7.13	7.31	5.43	5.35	4.66	5.08	4.67	4.31
			주담대							4.85	4.71	3.83	4.32	4.18	4.09
			집단대출							4.52	4.84	4.82	4.52	4.06	4.01
	가계대출(조 원)	잔액						630.1	683.6	734.3	793.8	1,749.8	1,767.3	1805.6	1845.0*
		기관별잔액	예금취급기관					474.1	515.3	549.8	593.5	1,248.0	1,233.9	1276.4	1320.0*
			예금은행					363.7	388.6	409.5	431.5	902.6	916.0	966.1	1003.8*
			비은행기관					110.4	126.7	140.3	162.1	345.4	317.9	310.3	316.2*
			기타금융기관 등					156.0	168.3	184.5	200.2	501.8	533.4	529.2	525.0*
	유동성(조 원)	M1		118.0	113.7	147.3	183.3	312.8	307.3	357.3	399.4	1,333.0	1192.8	1231.4	1332.8
		M2		482.4	596.2	676.7	691.4	1,197.1	1,367.7	1,508.6	1,639.7	3,722.8	3,830.6	4,045.6	4,466.3

주 : 경제성장률(25년 전망치), 소비자물가(25년 전망치), 환율('25.12.11 기준), 가계대출(9월)
자료 : 한국은행

[부록 2] 2026년 주택시장 영향요인 점검

구분			'17~'21평균 (문재인 정부)	2023년	2024년	2025년[e]	2026년[e]	가격영향도
거시경제	경제성장률		• 2.3~2.4%	• 1.4%	• 2.0%	• 0.9%	• 1.8~2.1%	상승요인
수급	수요	30세 도달인구	• 670천명	• 746천명	• 745천명	• 735천명	• 737천명	상승요인
		가구 증가	• 437천가구	• 345천가구	• 269천가구	• 230천가구	• 232천가구 • 외국인의 꾸준한 증가, 가구분화 등으로 가구수 지속적 증가	상승요인
	공급	인허가	• 548천호	• 426천호	• 435천호	• 386천호 • 전년대비 △11.3%(↓)	• 400천호, 전년대비 3.6%(↑) • 공공물량 증가하나 민간물량 감소 지속	상승요인
		착공	• 527천호	• 246천호	• 303천호	• 278천호 • 전년대비 △8.3%(↓)	• 320천호, 전년대비 15.1%(↑)	상승요인
		분양	• 319천호	• 192천호	• 231천호	• 230천호 • 전년대비 △0.4%(↓)	• 240천호, 전년대비 4.3%(↑)	상승요인
		준공	• 512천호	• 439천호	• 416천호	• 342천호 • 전년대비 △17.8%(↓)	• 250천호, 전년대비 △26.9%(↓)	상승요인
금융	유동성 (평잔, 원계열)		• 2,882조원 ('17년 2,471조원→'21년 3,320조원, 연평균(CAGR) 8.5%증가)	• 3,831조원	• 4,046조원	• (10월) 4,466조원	• 정부의 확장재정 정책 기조 유지로 M2 증가세 지속 전망	상승요인
	주담대 평균금리		• 2.97% ('17년 3.27%→'21년 2.94% △ 0.33%p 감소)	• 4.16%	• 4.25%	• 3.98%	• 3.65% 내외 • 국내 기준금리 및 주담대 금리 동결 혹은 하향 전망	상승요인
	주담대 용이성 (예금취급기관)		• 646조원 ('17년 578조원→'21년 734조원, 156조원 증가) • 연체율 0.15% (여금은행 '19년 0.2%→'21년 0.1%)	• 778조원 • 연체율 0.23%	• 840조원 • 연체율 0.27%	• (3분기)890조원 • (9월) 연체율 0.27%	• 금융당국의 가계대출 규제 강화 기조가 지속될 전망	하락요인
	프로젝트 금융여건		• ('20~'22년) • 잔액 111.9조원 • 연체율 0.7%	• 잔액 135.6조원 • 연체율 2.7%	• 잔액 128.1조원 • 연체율 3.4%	(2분기 기준) • 잔액 118.9조원 • 연체율 4.4%	• PF 통한 자금조달 어려워질 것으로 전망	상승요인

[부록 3] 주택수요 요인 : 인구, 가구, 세대 추이

(단위 : 천인, 천가구, 천세대, 인/가구)

구 분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
장래 인구추계 ('22년 기준)	**총인구수**	**51,765**	**51,836**	**51,770**	**51,673**	**51,713**	**51,751**	**51,685**	**51,609**
	(증감)	180	71	△67	△97	40	38	△67	△76
	30세도달인구	662	677	683	740	753	743	735	737
	총가구수	**20,220**	**20,731**	**21,273**	**21,664**	**21,971**	**22,180**	**22,389**	**22,589**
	(증감)	344	510	542	391	307	209	209	200
인구 총조사	**총인구수**	**51,779**	**51,829**	**51,738**	**51,692**	**51,775**	**51,806**		
	(증감)	150	50	△91	△46	82	31		
	30세도달인구	662	679	704	748	746	745		
	외국인수	**1779**	**1696**	**1650**	**1752**	**1935**	**2043**		
	(증감)	127	△83	△46	102	183	103		
	총가구수	**20,891**	**21,485**	**22,023**	**22,383**	**22,728**	**22,997**		
	(증감)	392	593	538	360	345	269		
	일반가구수	**20,343**	**20,927**	**21,448**	**21,774**	**22,073**	22,994		
	(증감)	364	584	522	325	300	221		
	외국인가구	**531**	**542**	**557**	**592**	**637**	**683**		
	(증감)	28	10	15	36	45	46		
주민등록 인구현황	**총인구수**	**51,850**	**51,829**	**51,639**	**51,439**	**51,325**	**51,217**	**51,129**	
	(증감)	24	△21	△190	△200	△114	△109	△98	
	30세도달인구	632	641	702	723	708	710	701	
	총세대수	**22,481**	**23,093**	**23,473**	**23,706**	**23,915**	**24,119**	**24,291**	
	(증감)	439	612	380	233	209	204	172	
출입국자및 체류외국인 통계	**등록외국인수**	**1,272**	**1,146**	**1,094**	**1,190**	**1,349**	**1,489**		
	(증감)	25	△126	△52	96	159	140		
	체류외국인	**2,525**	**2,036**	**1,957**	**2,246**	**2,508**	**2,650**		
	(증감)	157	△489	△79	289	262	142		

자료 : 통계청 장래인구추계('22년 기준) 및 인구총조사, 행안부 주민등록인구현황, 법무부 출입국자 및 체류외국인 통계자료 토대로 정리