

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

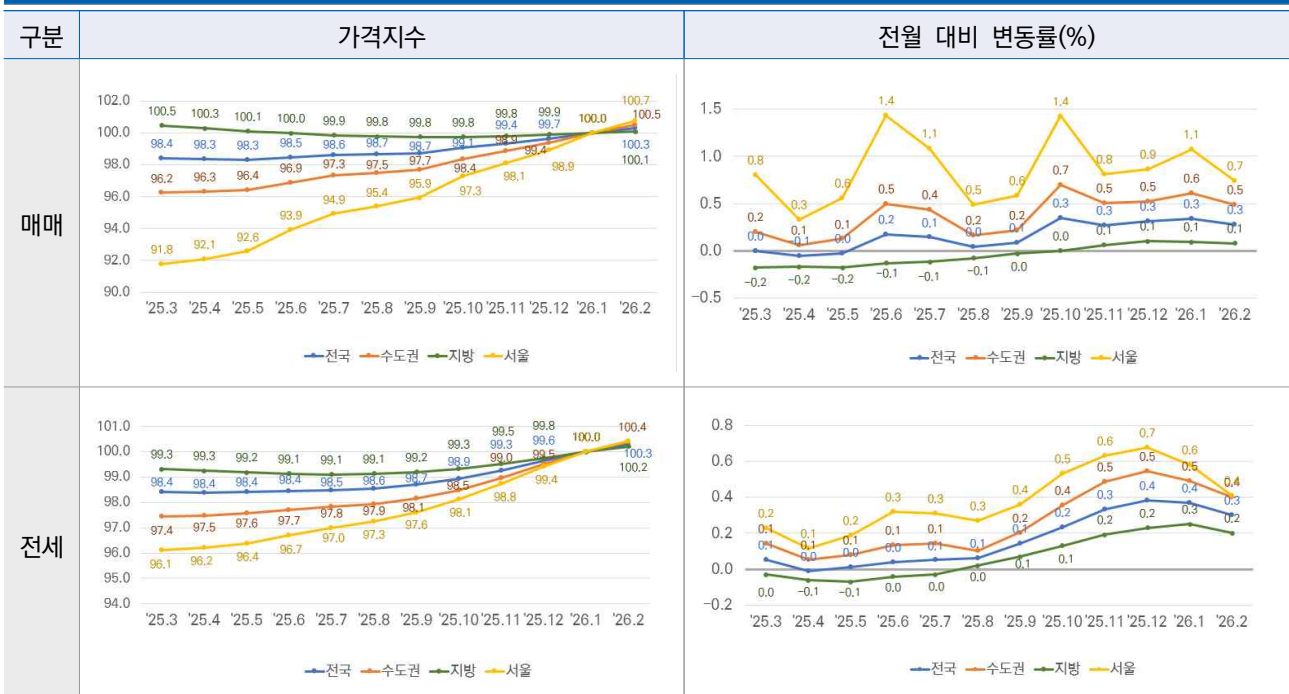
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 전국 아파트 매매가격지수 10개월 연속 상승세..., 수도권·서울 중심 상승 추세

- (아파트 매매가격) '26년 2월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국·수도권·지방·서울 모두 전월 대비 상승세를 이어간 것으로 나타남.
- 전월 대비 변동률은 전국 0.3%, 수도권 0.5%, 지방 0.1%, 서울 0.7%로서 여전히 수도권과 서울을 중심으로 한 상승 흐름이 이어지고 있는 모습임.
- 최근 흐름을 조금 더 길게 보면, 전국 기준으로는 '25년 하반기 이후 상승세가 계속 이어지고 있음. 특히 '25년 5월 이후에는 한 번도 하락 전환 없이 상승 흐름이 유지되고 있으며, 월평균 약 0.2% 수준의 완만한 상승세가 누적되고 있음. 이는 시장 전반에서 가격 상승 압력이 꾸준히 쌓이고 있음을 보여주는 흐름으로 볼 수 있음.
- 특히 이러한 상승 흐름은 서울을 중심으로 더욱 뚜렷하게 나타나고 있음. 서울의 경우 '24년 상반기 이후 상승세가 지속되며, 약 2년 가까이 하락 없이 상승 흐름이 이어지고 있음. 월평균 상승률 역시 약 0.6% 수준으로 전국 평균을 상회하고 있어 수도권 핵심 지역을 중심으로 한 상승 압력이 상대적으로 강하게 나타나고 있는 것으로 해석할 수 있음.

지역별 아파트 가격지수 (2026.1월 = 100 기준)



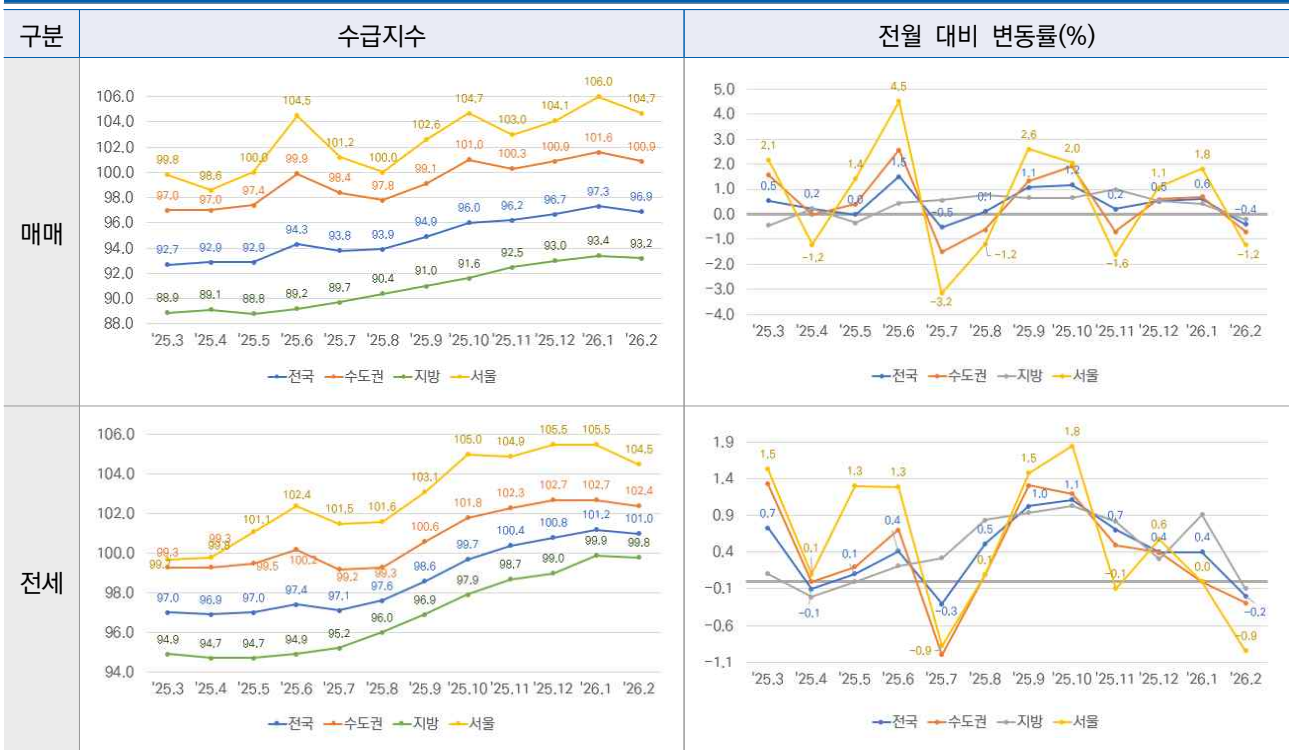
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 2월 기준, 아파트 전세가격지수 역시 전국·수도권·지방·서울 모두 전월 대비 상승한 것으로 나타남. 전월 대비 변동률은 전국 0.3%, 수도권 0.4%, 지방 0.2%, 서울 0.4%로 매매가격과 유사한 흐름을 보이며 전반적인 상승세가 이어지고 있음.
- 전세가격은 최근 매매가격 상승 흐름과 맞물리면서 동반 상승하는 모습을 보이고 있음. 매매가격 상승에 따른 매입 부담이 커지면 서 전세 수요가 일정 수준 유지되고, 이에 따라 임대차 시장에서도 가격 상승 압력이 지속되고 있는 것으로 판단됨.
- 한편, 정부가 다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료 등 규제 기초를 강화하고 있음에도 불구하고, 현재까지는 이러한 정책 변화가 가격 흐름에 뚜렷하게 반영되지는 않고 있는 상황임. 다만, '26년 2월 들어 주택가격전망지수 등 심리지표는 큰 폭으로 하락한 것으로 나타남.
- 일반적으로 심리지표는 가격 흐름에 선행하는 특성이 있다는 점을 감안할 때, 향후 가격 흐름에 미치는 영향 여부에 대해서는 추가적인 모니터링이 필요할 것으로 보임.

수급지수 동향 매매·전세수급지수 전월대비 모두 하락... 다만, 수도권·서울은 여전히 수요 우위

- (아파트 매매수급) '26년 2월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국 96.9, 수도권 100.9, 지방 93.2, 서울 104.7로 나타남. 전월 대비 전 지역에서 지수가 하락한 것으로 나타나 전반적으로 매수심리는 다소 약화되는 모습을 보이고 있음.
- 특히 서울의 경우, 전월 대비 1.2% 하락하며 최근까지 이어지던 매수심리가 일부 둔화된 것으로 나타남. 다만, 수도권과 서울은 여전히 기준선인 100을 상회하고 있어 수요가 공급을 웃도는 구조는 유지되고 있는 상황임. 반면, 지방은 여전히 100을 하회하고 있어 상대적으로 수요가 부족한 상태가 지속되고 있는 것으로 볼 수 있음.
- 이러한 흐름을 종합해 보면, 수도권과 서울은 과열된 수요가 점차 완화되는 과정에 있는 반면, 지방은 수요 회복이 필요한 국면에 있는 것으로 해석할 수 있음.
- (아파트 전세수급) '26년 2월 기준, 아파트 전세수급지수는 전국 101.0, 수도권 102.4, 지방 99.8, 서울 104.5로 나타남.

지역별 아파트 수급지수



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- 전월 대비로는 전국 -0.2%, 수도권 -0.3%, 지방 -0.1%, 서울 -0.9%로 전 지역에서 하락한 것으로 나타났으나, 전국·수도권·서울은 여전히 기준선인 100을 상회하고 있어 전세 수요가 공급보다 많은 구조가 유지되고 있음.
- 특히 지방의 경우, 매매수요는 상대적으로 부진한 반면 전세수급지수는 최근 100에 근접한 수준을 유지하고 있어 임대차 수요는 비교적 견조한 흐름을 보이고 있음. 이는 지방 매매시장의 위축과 맞물려 실수요자 중심으로 전세를 선택하는 경향이 일부 강화되고 있는 것으로 해석할 수 있음.
- 한편, 수급지수는 일반적으로 가격 흐름에 선행하는 지표로 인식된다는 점을 감안할 때, 최근 매매 및 전세수급지수가 동반 하락세로 전환된 점은 향후 시장 흐름을 판단함에 있어 유의할 필요가 있는 부분임.

주택거래 동향 아파트 매매거래는 중소형(41~60㎡) 중심... 서울은 소형(40㎡ 이하) 비중이 높은 특징

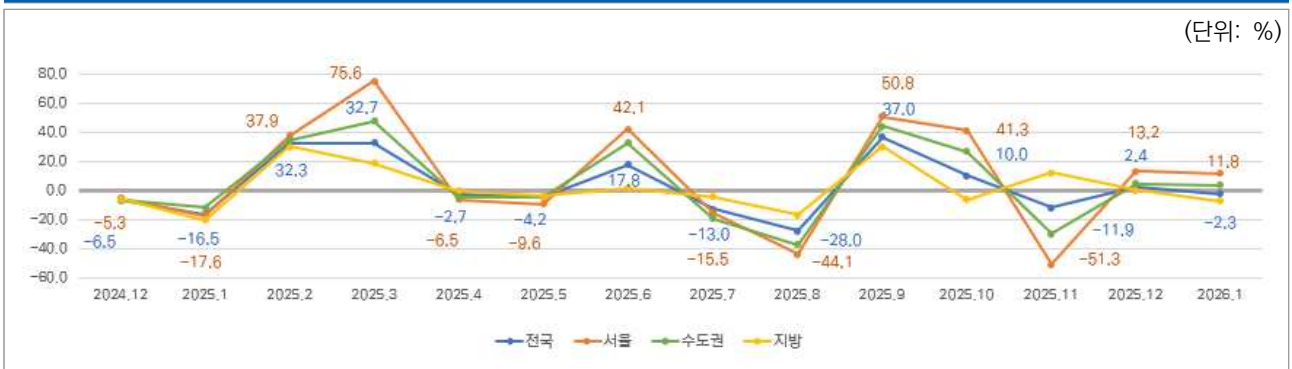
- (전국 주택매매거래) '26년 1월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 61,450건으로 전월 대비 2.3% 감소한 것으로 나타남. 다만, 최근 거래량은 증가와 감소를 반복하는 흐름 속에서 6만 건 내외 수준을 유지하고 있어 뚜렷한 추세 변화로 보기는 어려움.
- 지역별로는 차별화된 흐름이 나타나고 있음. 서울과 수도권의 경우 전월 각각 13.2%, 4.9% 증가에 이어 금월에도 11.8%, 3.8% 증가하며 2개월 연속 거래 증가세가 이어진 것으로 나타남. 반면, 지방은 전월 대비 7.5% 감소하며 거래 위축이 지속되고 있는 모습임. 이러한 흐름은 거래 측면에서도 수도권과 지방 간 격차가 점차 확대되고 있음을 보여주는 것으로 해석할 수 있음.

월별 주택매매거래 현황



자료 : 국가데이터터, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)

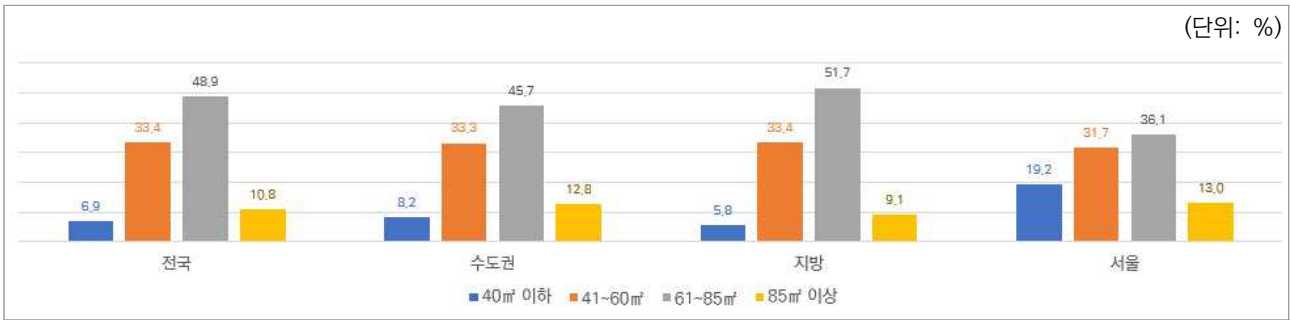


자료 : 국가데이터터, 한국부동산원

- (거래규모별 아파트 매매거래) '26년 1월 기준, 거래규모별 아파트 매매거래 비중을 살펴보면, 전국 기준으로 61~85㎡ 면적 유형이 48.9%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 이어 41~60㎡ 면적 유형이 33.4%, 85㎡ 초과 유형은 10.8%, 40㎡ 이하 유형 6.9% 순으로 나타남.
- 수도권과 지방 모두 이러한 분포가 전국과 유사한 구조를 보이고 있는 가운데, 서울은 상대적으로 다른 특징을 나타내고 있음.

- 서울의 경우, 40㎡ 이하 면적 유형 비중이 19.2%로 전국 대비 크게 높은 반면, 61~85㎡ 면적 유형 비중은 36.1%로 상대적으로 낮은 수준을 보이고 있음.
- 이러한 흐름은 서울의 절대적인 주택가격 수준이 높다는 점과 맞물려 나타나는 결과로 볼 수 있음. 즉, 서울에서는 주택 가격 자체가 높다 보니 상대적으로 부담이 적은 소형 면적 위주로 거래가 이루어지는 경향이 나타나고 있는 것임. 여기에 1인 가구 증가 등 인구구조 변화까지 더해지면서 소형 주택에 대한 수요가 자연스럽게 확대되고 있는 것으로 이해할 수 있음.

거래규모별 아파트 매매거래 현황

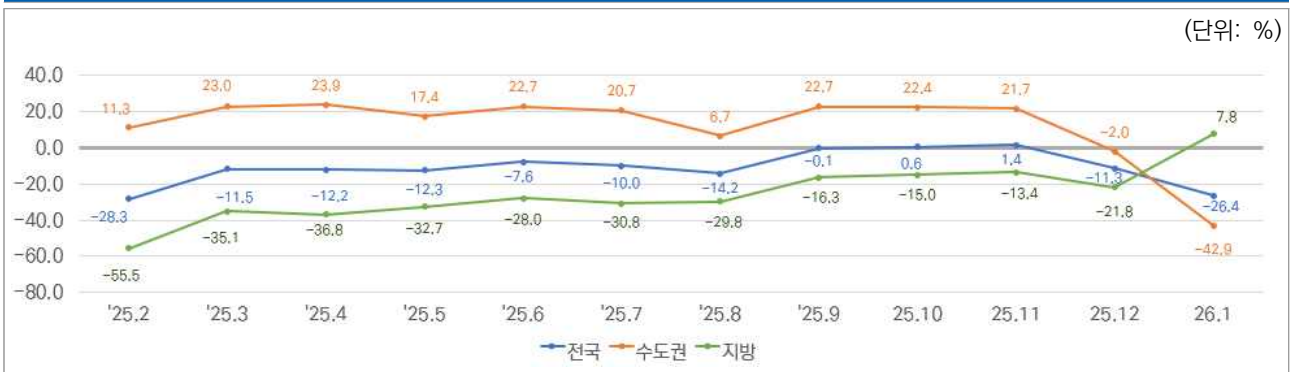


자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택공급 동향 건설경기 부진 속 인허가·착공 실적 감소… 수도권-비수도권 공급 양극화 지속

- (주택 인허가 실적) 주택 공급의 선행지표인 주택 건설 인허가 실적을 살펴보면, '25년 연간 기준 전국 인허가 물량은 379,834호로 집계되어 전년 대비 11.3% 감소한 수준으로 나타남.
- '26년 1월 실적을 전년 동월과 비교해 보면, 전국 인허가 물량은 16,531호로 26.4% 감소한 것으로 나타남. 지역별로는 수도권이 8,636호로 42.9% 감소한 반면, 지방은 7,895호로 7.8% 증가한 것으로 나타나 단기적으로는 지역별 흐름이 엇갈리는 모습을 보이고 있음.

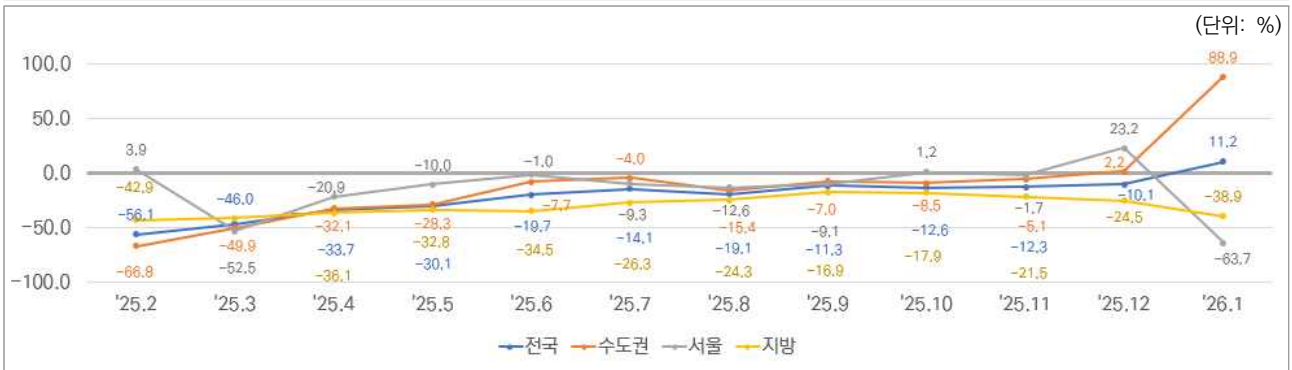
주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- (주택 착공 실적) '26년 1월 기준, 전국 주택 착공 실적은 11,314호로 전년 동월 대비 11.2% 증가한 것으로 나타남. 지역별로는 수도권이 7,529호로 88.9% 증가한 반면, 지방은 3,785호로 38.9% 감소하며 상반된 흐름을 보이고 있음. 이는 착공 단계에서도 수도권과 지방 간 공급 격차가 확대되고 있음을 보여주는 것으로 해석할 수 있음.
- 이러한 흐름은 '25년에도 나타났던 수도권 중심 공급 유지와 지방 공급 위축 구조가 지속되고 있음을 시사하며, 향후에도 지역 간 공급 양극화가 이어질 가능성이 있을 것으로 판단됨.

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- **(미분양주택)** '26년 1월 기준, 전국 미분양주택은 66,576호로 전월 대비 0.1% 증가한 것으로 나타남. 미분양주택 중 수도권 비중은 약 26.9% 수준으로 최근 들어 수도권에서도 미분양 물량이 점진적으로 누적되는 흐름이 나타나고 있음.
- 한편, 최근 2년간 미분양 물량이 지속적으로 6만 호 내외 수준을 유지하고 있다는 점을 감안할 때, 과거 대비 높은 수준의 미분양이 일정 수준 고착화되는 모습도 나타나고 있음. 이는 미분양 물량이 단기적인 변동을 넘어 구조적인 수준으로 자리 잡고 있을 가능성을 시사하는 부분으로 볼 수 있음.

미분양주택 현황

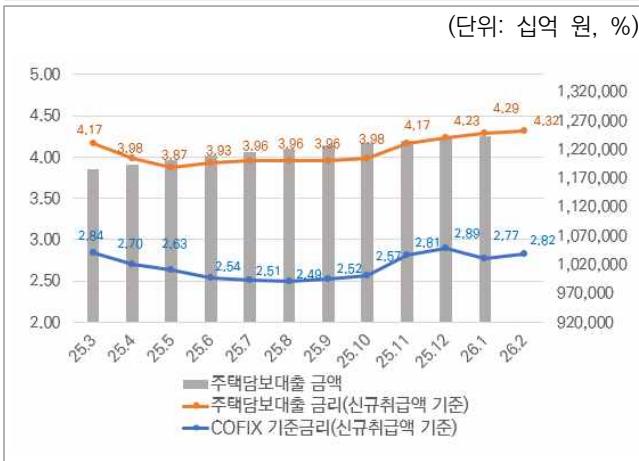


자료 : 국토교통부

거시경제여건 주택가격전망·소비자심리지수 동반 하락... 시장 기대 심리 위축 전환

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '26년 1월 기준, 전체 주택담보대출 규모는 약 1,242조 원으로 전월 대비 0.2% 증가한 것으로 나타남. 정부의 대출 규제 기조에도 불구하고 주택담보대출 규모는 감소하지 않고 증가 흐름을 이어가고 있는 모습임. 이러한 흐름은 주택가격 상승에 따라 대출 수요가 확대된 영향과 함께 기존 대출 잔액 누적 효과 등이 복합적으로 작용한 결과로 볼 수 있음.
- 한편, 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 '25년 12월 4.23%에서 '26년 1월 4.29%, 2월 4.32%로 상승하며 금리 부담이 점진적으로 확대되고 있는 상황임. 이는 향후 주택 수요 및 거래 여건에 제약 요인으로 작용할 가능성이 있는 것으로 판단됨.
- **(주택가격전망 및 소비자심리지수)** 국토연구원의 주택시장 소비자심리지수는 '26년 1월까지 상승 흐름을 보이다가 2월 들어 111.1로 하락한 것으로 나타남. 한국은행의 주택가격전망 CSI 역시 '26년 1월 124에서 2월 108, 3월 96으로 큰 폭 하락하며 단기간 내 시장 기대 심리가 빠르게 위축되는 모습을 보이고 있음. 이러한 심리지표 하락은 최근 주택가격 상승 흐름에 대한 부담과 함께 정부의 규제 강화 기조 및 정책 불확실성 등이 복합적으로 영향을 미친 결과로 해석할 수 있음.

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 은행연합회, 국가데이터처

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

국토교통부, 「2026년 공동주택 공시가격(안)」 발표 (‘26.3.17)

■ 공동주택 공시가격(안) 전국 9.16% 상승… 서울은 18.67%로 전국 대비 높은 상승률

- 국토교통부는 '26년 1월 1일 기준으로 산정한 공동주택 공시가격(안)에 대해 '26년 3월 18일부터 4월 6일까지 소유자 열람 및 의견 청취 절차를 진행함. 이번 공시가격(안)은 '25년과 동일한 현실화율(69%)이 적용되었으며, 이에 따라 공시가격 산정 과정에서 현실화율 변동 없이 시세 변동분이 그대로 반영된 것이 특징임.
- 공동주택 공시가격은 전국 기준 9.16% 상승으로 발표되었으며, 이는 최근 주택가격 상승 흐름이 공시가격에 반영된 결과로 볼 수 있음. 특히 이러한 상승은 서울 일부 고가 아파트를 중심으로 나타난 가격 상승의 영향이 크게 작용한 것으로 보임.
- 지역별로 살펴보면, 서울은 18.67% 상승하며 전국 평균을 크게 상회하였고, 강남 3구(24.7%)와 한강 인접 지역(23.13%)을 중심으로 상승 폭이 크게 확대된 모습임. 반면, 서울 외 지역은 평균 3.37% 상승에 그치며 상대적으로 제한적인 변동을 보이고 있어 지역 간 차별화된 흐름이 나타나고 있음.
- 금번 공동주택 공시가격(안)은 현실화율이 69%로 전년과 동일하게 유지된 가운데, 최근 주택가격 상승 흐름이 반영되며 전반적으로 시장에서 예상 가능한 범위 내에서 조정된 것으로 평가함. 이에 따라 지난해 주택가격 상승폭이 컸던 서울 등 주요 지역에서는 보유세 부담 증가를 체감할 가능성이 있으나, 금번 공시가격 발표가 최근 주택가격 상승 흐름이 그대로 반영된 수준이라는 점에서 시장에 미치는 추가적인 정책적 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

시·도별 공동주택 공시가격 변동률(%)

전국	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
9.16	18.67	6.38	-0.10	1.14	-0.76	-1.25	-1.12	5.22
세종	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원
6.29	1.75	-0.53	4.32	-0.24	0.07	0.85	-1.76	-0.45

* 자료 : 국토교통부, 「'26년 공동주택 공시가격(안) 열람」 (2026.3.17.)