

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

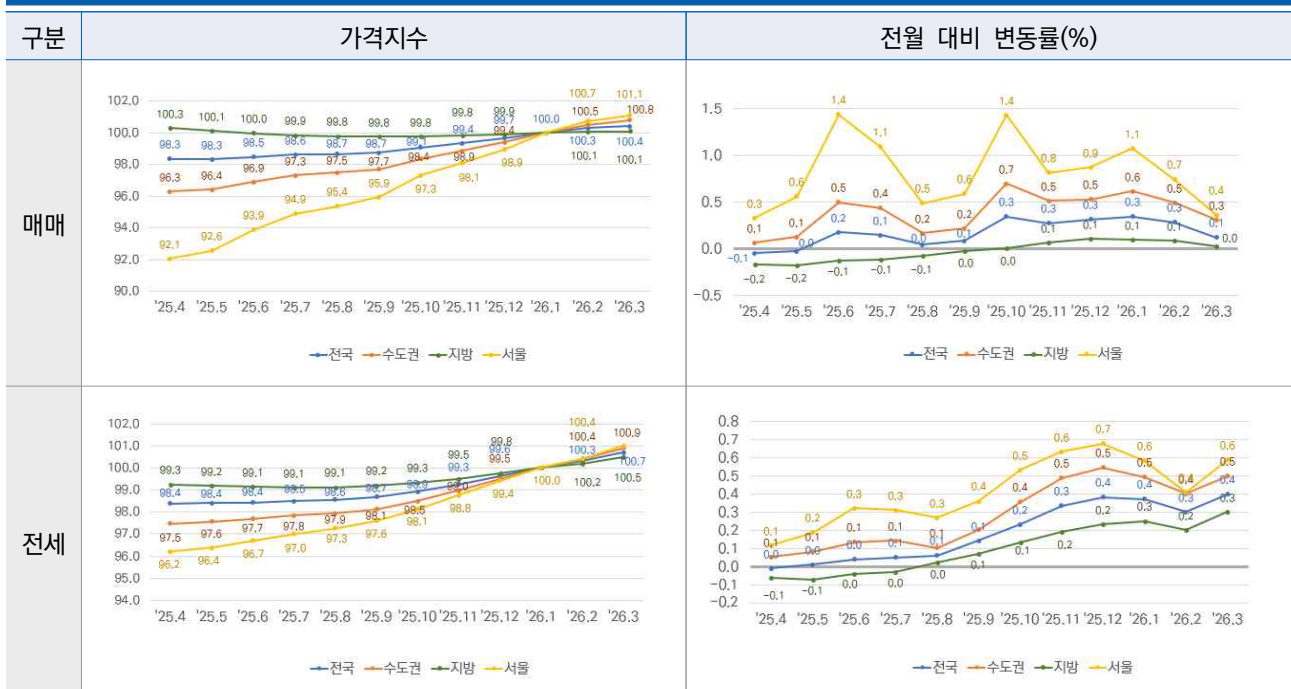
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 '26년 주택가격 누적 상승률 전국 0.4%, 서울은 1.1%..., 전년 대비 상승폭 확대

- (아파트 매매가격) '26년 3월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 100.4, 수도권 100.8, 지방 100.1, 서울 101.1을 기록함. 전월 대비 변동률은 전국 0.1%, 수도권 0.3%, 서울 0.4%로 상승한 반면, 지방은 100.1 수준을 유지하며 보합세를 보인 것으로 나타남
- 최근 흐름을 살펴보면, 전국과 지방은 비교적 안정적인 흐름을 보이고 있는 반면, 수도권과 서울을 중심으로 상승세가 지속되는 모습임. 이러한 흐름을 조금 더 장기적으로 보면, '26년 들어 가격 상승세가 전년 대비 확대되는 모습이 나타나고 있음. 전국 기준으로 '25년의 경우 1월 대비 3월까지 누적 변동률이 0.09% 감소한 반면, '26년에는 같은 기간 약 0.4% 상승한 것으로 나타나 올해 들어 상승 흐름이 보다 뚜렷해지고 있음
- 전국이 아닌 서울의 경우, '25년 1월 대비 3월까지 약 1.0% 상승한 데 이어 '26년에도 같은 기간 약 1.1% 상승한 것으로 나타나 상승 폭 자체는 전년과 유사한 수준임. 다만, 지난해에는 2월 서울시의 토지거래허가구역 해제 등의 영향으로 서울을 중심으로 가격 상승이 나타났다면 올해는 서울뿐만 아니라 전국적으로도 가격 상승 흐름이 이어지고 있는 점이 차이라고 볼 수 있음

지역별 아파트 가격지수 (2026.1월 = 100 기준)



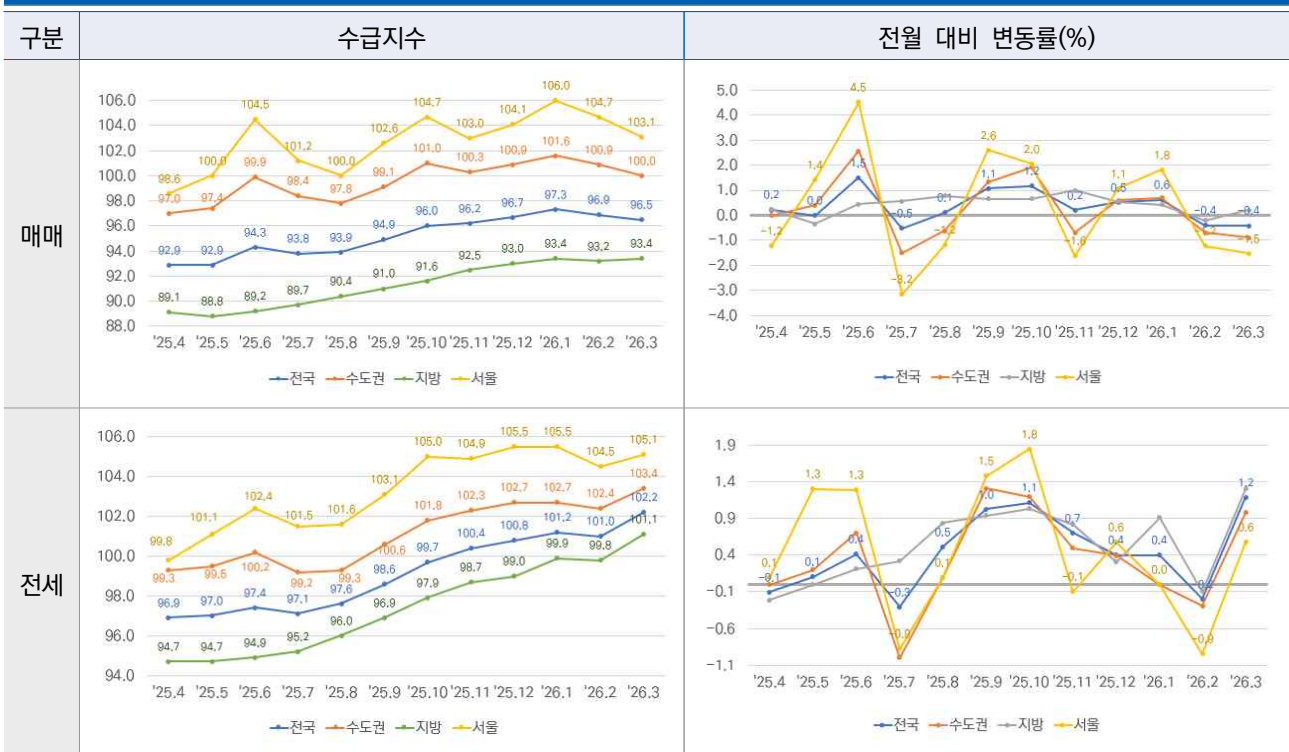
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 3월 기준, 아파트 전세가격지수는 전국 100.7, 수도권 100.9, 지방 100.5, 서울 101.0으로 나타남. 전월 대비로는 전국 0.4%, 수도권 0.5%, 지방 0.3%, 서울 0.6% 상승하며 전 지역에서 오름세가 이어지는 모습임
- 전세가격지수 흐름을 살펴보면, 전세가격은 '23년 7월 이후 전국 기준으로 하락 없이 상승 또는 보합 흐름을 이어가고 있으며, 이에 따라 전반적인 가격 상승 압력이 점차 누적되고 있는 모습임
- 이러한 흐름은 최근 주택 공급 부족 상황이 지속되는 가운데 다주택자 관련 규제 등의 영향으로 전 월세 매물 공급이 줄어든 데 따른 것으로 볼 수 있음. 여기에 10.15 대책에 따른 토지거래허가구역 지정 등으로 실거주 요건이 강화되면서 매매시장 진입은 제한되는 반면 전세 수요는 유지되는 점도 가격 상승 압력을 높이는 요인으로 작용하고 있는 것으로 볼 수 있음

수급지수 동향 **매매수급은 다소 둔화되는 반면 전세수급은 수요 우세가 지속되는 모습**

- (아파트 매매수급) '26년 3월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국 96.5, 수도권 100.0, 지방 93.4, 서울 103.1로 나타남
- 전월 대비로는 전국 0.4%, 수도권 0.9%, 서울 1.5% 하락하면서 전반적으로 매수심리가 다소 약해진 모습임. 다만, 수도권과 서울은 지수가 여전히 100 내외 또는 이를 웃도는 수준을 유지하고 있어 수요 우위 흐름은 이어지고 있음. 반면, 전국과 지방은 100을 하회하는 수준이 이어지면서 수요가 공급보다 다소 낮은 상태가 지속되고 있으며, 전반적으로는 비교적 안정적인 흐름을 보이고 있음
- (아파트 전세수급) '26년 3월 기준, 아파트 전세수급지수는 전국 102.2, 수도권 103.4, 지방 101.1, 서울 105.1로 나타남
- 전월 대비로는 전국 1.2%, 수도권 1.0%, 지방 1.3%, 서울 0.6% 상승하면서 전 지역에서 수요 우위가 조금 더 강화되는 모습임. 매매수급과 비교해 보면 전세시장은 상대적으로 수요 강세가 계속 이어지고 있는 흐름을 보이고 있음
- 이러한 흐름은 최근 주택가격 상승에 대응한 정부의 정책 기조 속에서 다주택자 관련 규제가 이어지면서 임대차 시장의 매물 공급이 줄어든 영향도 있는 것으로 보임. 여기에 전세 수요가 꾸준히 유지되고 있는 점까지 더해지면서 당분간은 임대차 시장의 불안정한 흐름이 이어질 가능성이 높을 것으로 전망함

지역별 아파트 수급지수



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택거래 동향 주택매매 거래 5만 건대로 하락(57,785건)… 지방은 2개월 연속 매매 거래 감소

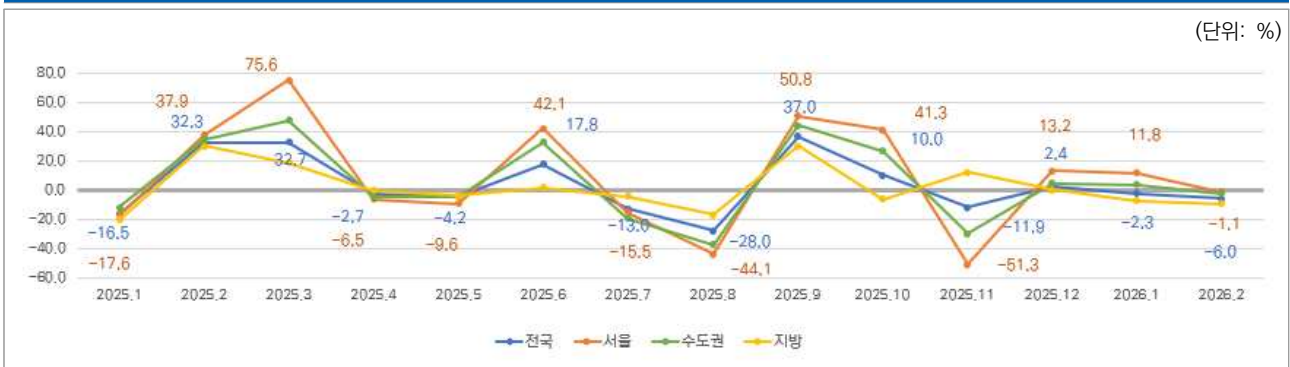
- (전국 주택매매거래) '26년 2월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 57,785건으로 전월 대비 6.0% 감소한 것으로 나타남
- 최근까지 거래량이 월평균 6만 건 내외 수준을 유지해왔다는 점을 고려하면, '25년 8월 이후 처음으로 6만 건을 하회한 것으로 2월에는 거래가 눈에 띄게 줄어든 모습임. 특히 그동안 일정 수준을 유지하던 거래량이 다시 하방으로 이탈했다는 점에서 시장 분위기가 다소 위축된 것으로도 볼 수 있음
- 이러한 흐름에는 정책 요인의 영향도 일부 작용한 것으로 판단됨. 2월 중 다주택자 양도소득세 증가 유예 종료 발표된 데 이어 다주택자에 대한 규제 강화 기조가 지속적으로 언급되면서 시장 참여자들의 관망 심리가 확대된 측면이 있음. 이에 따라 매수·매도 모두 의사결정을 유보하는 경향이 나타나며 단기적으로 거래 감소로 이어진 것으로 사료됨
- 지역별로 살펴보면, 전국은 전월 대비 6.0% 감소한 가운데 서울은 1.1%, 수도권은 2.3%, 지방은 9.5% 감소하며 지역 간 차별화된 흐름이 나타남. 특히 지방의 경우 전월(-7.5%)에 이어 이번 달에도 감소폭이 확대되면서 거래 위축이 점차 심화되는 모습임. 반면, 서울과 수도권은 감소 폭 자체는 제한적인 수준에 머물러 있어 거래 측면에서도 수도권과 지방 간 격차가 이어지고 있는 흐름으로 볼 수 있음

월별 주택매매거래 현황



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택공급 동향 준공후 미분양 3만 호 상회(31,307호)… 지방 건설 경기 부담으로 작용할 우려

- (주택 인허가 실적) 주택 공급의 선행지표인 주택 건설 인허가 실적을 살펴보면, '26년 2월 누계 기준 전국 30,799호로 집계됨. 이는 전년 동월 대비 전국 11.9%, 수도권 19.4% 감소한 수준으로 연초부터 공급 실적이 다소 부진한 흐름을 보이고 있음
- (주택 착공 실적) '26년 2월 기준, 전국 주택 착공 누계 실적은 26,109호로 나타났으며, 인허가 실적과는 달리 전년 동월 대비 전국 29.0%, 수도권 65.1%, 서울 28.4%, 지방 3.2% 증가하며 비교적 개선된 흐름을 보이고 있음

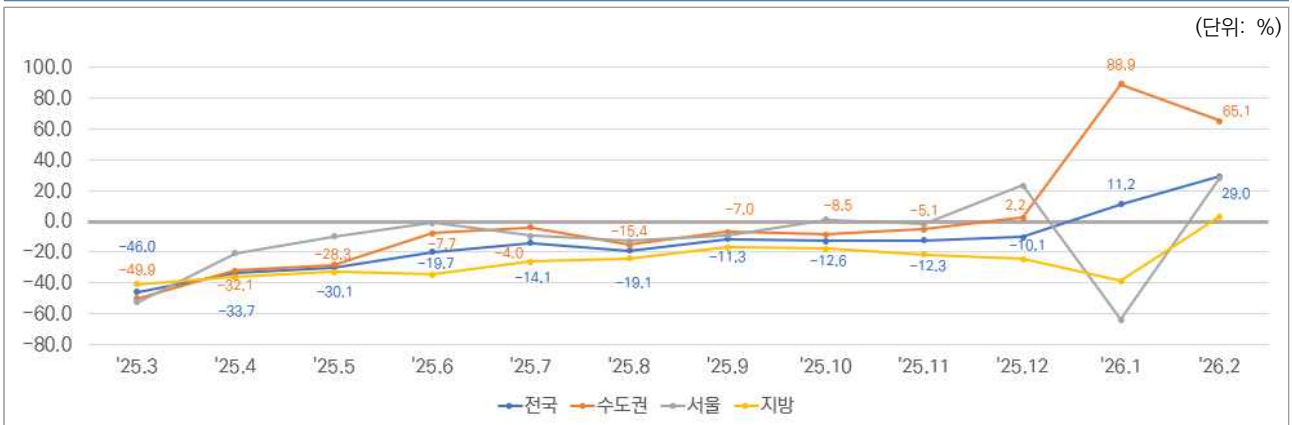
- 인허가 실적과 착공 실적을 함께 살펴보면, 인허가 실적은 감소세를 보이고 있는 반면 착공 실적은 전년 대비 증가하는 등 상반된 흐름이 나타나고 있음. 이는 과거 인허가 물량이 착공 단계로 이어지는 과정에서 시차가 반영된 결과로 단기적으로는 착공이 유지되고 있으나 인허가 실적 부진이 이어지고 있는 만큼 향후 공급 여건은 다소 제약을 받을 가능성이 높다고 보여짐
- **(미분양주택)** '26년 2월 기준, 전국 미분양주택은 66,208호로 전월 대비 0.5% 감소한 것으로 나타남. 이 중 수도권 미분양주택은 17,829호로, 전국 대비 약 26.9% 수준을 차지하고 있음

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

미분양주택 현황



자료 : 국토교통부

- (준공후 미분양) 특히 주목할 필요가 있는 부분은 준공 후 미분양주택 현황임. '26년 2월 기준 준공 후 미분양주택은 31,307호로 집계되며 처음으로 3만 호를 넘어선 것으로 나타남. 이는 최근 미분양 구조가 단순 누적을 넘어 질적으로도 악화되고 있음을 보여주는 신호로 볼 수 있음
- 준공 후 미분양주택은 통상 '악성 미분양'으로 분류되며, 이미 준공이 완료된 상태에서 분양이 이루어지지 않은 물량이라는 점에서 건설사 입장에서는 자금 회수가 지연되는 부담으로 작용함. 특히 전국적으로 3만 호를 상회하는 수준까지 증가한 것은 건설사의 자금 여건에 상당한 부담을 주는 요인으로 작용할 수 있으며, 최근 건설경기 위축 흐름과 맞물리면서 시장 전반의 부담 요인으로 이어질 가능성이 높음
- 지역별로 보면, 준공 후 미분양주택은 수도권 4,292호, 지방 27,015호로 지방에 상당 부분이 집중되어 있는 것으로 나타남. 이에 따라 지방을 중심으로 건설경기 위축 압력이 상대적으로 크게 나타날 가능성이 있음

준공후 미분양주택 현황

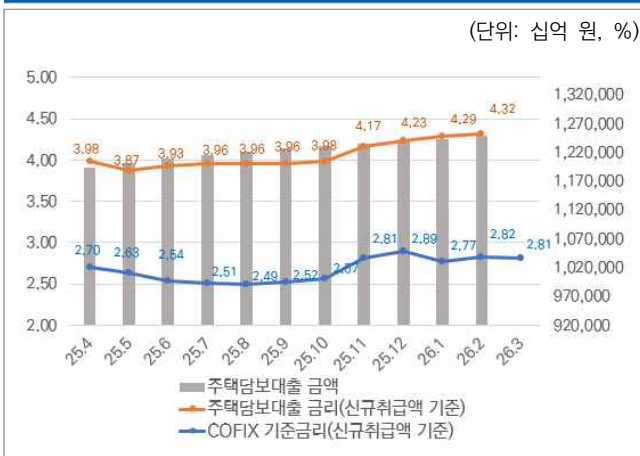


자료 : 국토교통부

거시경제여건 COFIX 기준금리는 소폭 하락... 반면에 주택담보대출 금리는 여전히 4% 수준 유지

- (주택담보대출 규모 및 금리) '26년 2월 기준 전체 주택담보대출 규모는 약 1,248조 원으로 전월 대비 0.5% 증가함
- 주택담보대출 규모는 계속 늘어나고 있는 흐름인데 COFIX 기준금리는 3월 기준 2.81%로 전월보다 소폭 낮아졌음. 다만, 주택담보대출 금리는 1월 4.29%에서 최근 4.32%로 올라간 상태라 실제 체감 금리 부담은 크게 줄지 않은 모습임

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 국가데이터터

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 1000이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

- (소비자심리지수 및 주택가격전망) '26년 들어 국토연구원 주택시장 소비자심리지수는 1월 116.4에서 2월 111.1, 3월 110.0으로 계속 내려오면서 전반적으로 심리가 위축되는 흐름을 보임
- 한국은행 주택가격전망 CSI도 1월 124에서 2월 108, 3월 96까지 빠르게 떨어지면서 기대가 크게 꺾였던 모습임. 다만, 4월에는 104로 다시 올라오면서 단기적으로 반등하는 모습도 나타나고 있음. 이 반등이 일시적인 흐름인지 아니면 가격 상승 기대가 다시 반영된 것인지는 다음 달까지 추가적인 모니터링이 필요할 것으로 보임

주택정책 동향

관계부처 합동, 「2026년도 가계부채 관리방안」 발표 ('26.4.1)

■ 부동산시장과 금융 간 연계 차단 필요성 언급... 가계부채 관리 4대 방안 발표

- 정부는 '26년 4월 1일 관계기관 합동으로 「가계부채 관리방안」을 발표하고, 가계부채 증가율을 1.5% 이내로 관리하는 등 총량 관리 기초를 강화함
- 이번 방안은 크게 ① 가계부채 총량 관리, ② 다주택자 주택담보대출 만기연장 제한, ③ 대출규제 위반 집중점검, ④ 온라인투자연계금융업자 주택담보대출 규제 도입으로 구성됨. 특히 주택담보대출 관리를 강화한 것이 특징으로 다주택자가 보유한 수도권·규제지역 아파트 담보대출에 대해서는 만기연장을 원칙적으로 제한하고 예외적인 경우에만 허용하는 엄격한 방안이 포함됨
- 전반적으로 가계부채 총량을 관리하는 가운데 주택담보대출을 중심으로 규제를 강화하고 대출 우회 차단을 병행하는 방향으로 정책이 추진되는 모습임

2026년 가계부채 관리방안 주요 내용 요약

구분(가계부채 관리방안)	주요 내용
① 가계부채 총량 관리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중장기적으로 2030년까지 GDP 대비 가계부채 비율을 80% 수준으로 하향 안정화 추진 ▪ 금융회사별·업권별 가계대출 총량관리 목표 수립 및 관리 강화 ▪ 가계대출 관리목표 외 주택담보대출 별도 관리목표 신설
② 다주택자 주택담보대출 만기연장 제한	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 다주택자가 보유한 수도권·규제지역 아파트 주택담보대출 만기연장 원칙적 불허
③ 대출규제 위반 집중점검	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 전 금융권 사업자대출 용도의 유용에 대한 자체 전수 점검 실시 등
④ 온투업권 주담대 규제 도입	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 온라인투자연계금융업자 주담대 LTV 및 한도 적용

* 자료 : 관계부처 합동, 「2026년 가계부채 관리방안」 (2026.4.1.)

관계부처 합동, 「다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료 적용 보완 추진」 발표 ('26.4.9)

■ 양도소득세 중과 유예 적용 보완 발표... 5월 9일까지 '계약분'에서 '토지거래허가 신청분'까지 확대

- 정부는 지난 '26년 2월 12일 관계부처 합동 보도자료를 통해 다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예를 예정대로 종료하겠다는 입장을 밝힌 바 있음. 이와 함께 중과 유예 적용 대상을 5월 9일까지 계약 체결분으로 공표함
- 그러나 이후 '26년 4월 9일에는 동일 사안에 대해 추가 보완 방안을 발표함. 이는 10.15 대책 이후 조정대상지역이 토지거래 허가구역으로 지정되면서 거래 과정에서 토지거래허가 심사에 일정 기간이 소요되는 점을 반영한 조치로 볼 수 있음. 실제로 허가 신청 이후 통상 2~3주가 소요되는 점을 고려하면, 당초 기준인 5월 9일까지 계약 체결을 완료하기 어려운 사례가 발생할 수 있다는 점이 반영된 것임
- 이에 따라 기존에는 5월 9일까지 계약 체결분에 한해 중과 유예가 적용되었으나, 이번 보완을 통해 해당 기한까지 토지거래 허가를 신청한 경우에도 양도소득세 중과 적용을 배제하는 방안이 마련됨