

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

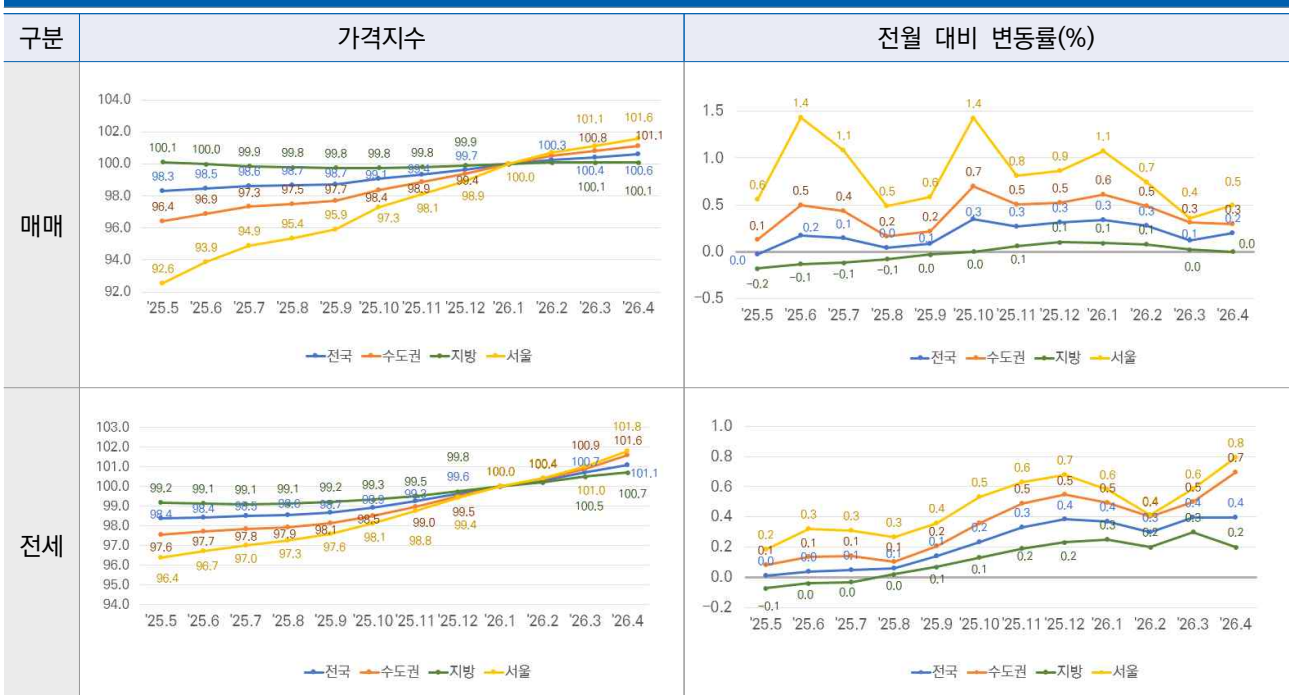
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 전국 아파트 매매가격지수 상승세 지속… 서울은 1년 넘게 상승세 이어져

- (아파트 매매가격) '26년 4월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 100.6, 수도권 101.1, 지방 100.1, 서울 101.6으로 나타남
- 전월 대비 변동률은 전국 0.2%, 수도권 0.3%, 서울 0.5% 상승한 반면, 지방은 100.1 수준을 유지하며 보합세를 이어가는 모습임
- 최근 흐름을 살펴보면, 전국 아파트 매매가격지수는 '25년 9월 이후 지속적인 상승 흐름이 이어지고 있는 것으로 나타남. 특히 전국 기준으로는 지난해 하반기 이후 하락 전환 없이 상승세가 유지되고 있으며, 상승세가 이어진 이후 월평균 약 0.2% 수준의 상승률을 기록하고 있음
- 서울의 경우 상승 흐름이 더욱 뚜렷하게 나타나고 있음. 서울 아파트 매매가격지수는 '25년 2월 이후 약 1년 넘게 상승세가 지속되고 있으며, '25년 2월부터 '25년 12월까지 월평균 약 0.8% 수준의 상승률을 보이고 있음. 이에 따라 수도권과 서울을 중심으로 한 뚜렷한 시장 충격이나 정책 변화가 없는 한 현재의 상승 흐름이 이어질 가능성이 높아 보임

지역별 아파트 가격지수 (2026.1월 = 100 기준)



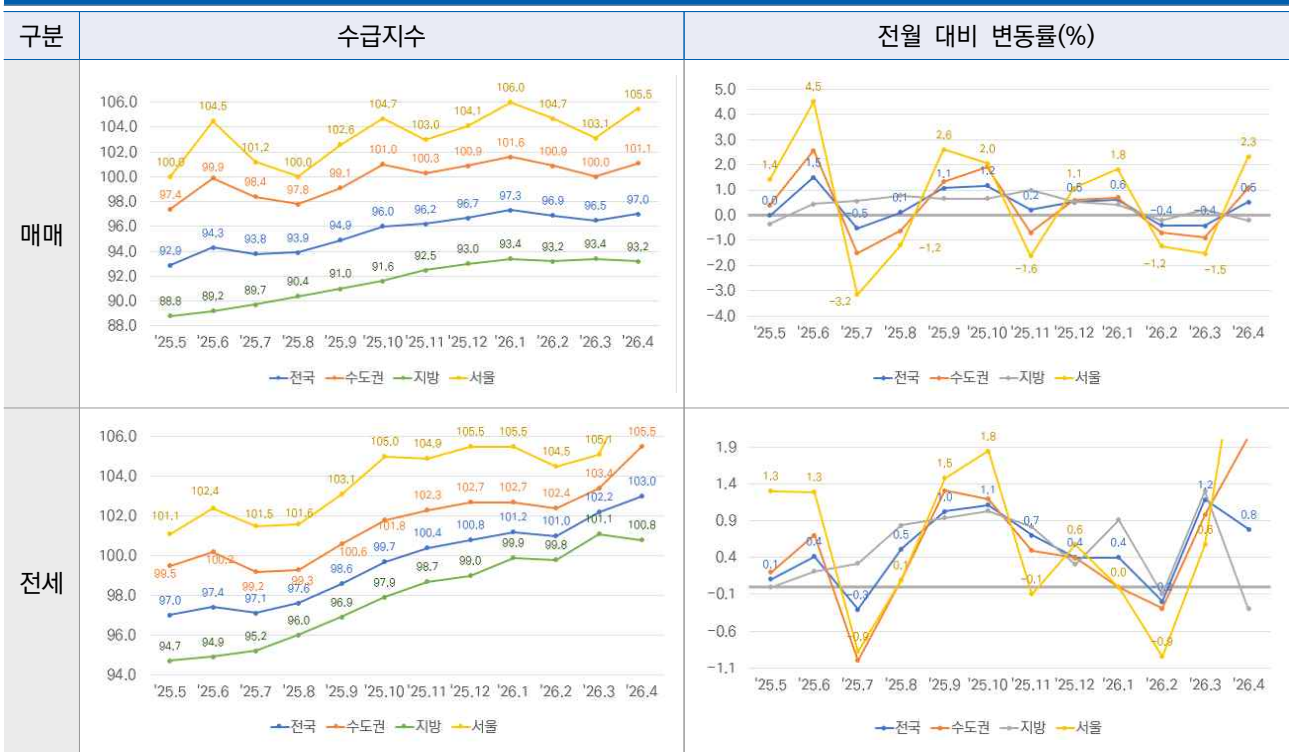
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 4월 기준, 아파트 전세가격지수는 전국 101.1, 수도권 101.6, 지방 100.7, 서울 101.8로 나타남
- 전월 대비로는 전국 0.4%, 수도권 0.7%, 지방 0.2%, 서울 0.8% 상승하며 전 지역에서 오름세가 이어지는 모습임
- 최근 임대차 시장은 수도권뿐만 아니라 지방까지도 가격 상승 흐름이 확대되고 있는 것이 특징임. 전국 아파트 전세가격지수는 매매시장과 마찬가지로 '25년 하반기부터 상승세가 이어지고 있으며, 특히 '25년 7월 이후 꾸준한 상승 흐름을 유지하면서 월평균 약 0.3% 수준의 상승률을 기록하고 있음
- 서울의 경우에는 '25년 2월 이후 전세가격지수 상승세가 지속되고 있으며, 월평균 약 0.4% 수준의 상승률을 보이고 있음. 최근 매매가격지수 상승 흐름이 이어지고 있는 가운데 전세시장 역시 수급 불균형 영향 등으로 상승 압력이 당분간 지속될 가능성이 있는 것으로 전망됨

수급지수 동향 매매수급은 수도권·서울 중심으로 수요 우위 심화… 전세수급 역시 상승 흐름 확대

- (아파트 매매수급) '26년 4월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국 97.0, 수도권 101.1, 지방 93.2, 서울 105.5로 나타남. 수도권과 서울은 기준선인 100을 상회하며 수요 우위 흐름이 이어지고 있는 반면, 지방은 여전히 100을 하회하면서 상대적으로 수요가 낮은 상황이 지속되고 있음
- 전월 대비 변동률을 살펴보면 전국은 0.5%, 수도권 1.1%, 서울 2.3% 상승한 반면 지방은 0.2% 하락한 것으로 나타남. 이에 따라 최근에는 수도권과 서울의 수요 증가 흐름이 전국 매매수급지수를 견인하는 모습이 나타나고 있음
- 특히 서울의 경우 전월 대비 2.3% 상승하며 상대적으로 가파른 수급지수 상승세를 보이고 있음. 이는 최근 수도권을 중심으로 매수 수요가 빠르게 확대되고 있는 흐름이 반영된 결과로 볼 수 있음
- 최근 정부가 주택시장 안정화를 위해 각종 대출 및 수요 관리 정책을 지속적으로 발표하고 있음에도 불구하고, 수도권을 중심으로 한 수요 우위 흐름은 여전히 이어지고 있는 모습임. 특히 지난해 하반기 이후 약 1년 가까이 강도 높은 시장 안정화 정책이 이어지고 있으나, 현재까지는 시장 수급 흐름을 뚜렷하게 변화시키기에는 한계가 있는 것으로 나타남

지역별 아파트 수급지수



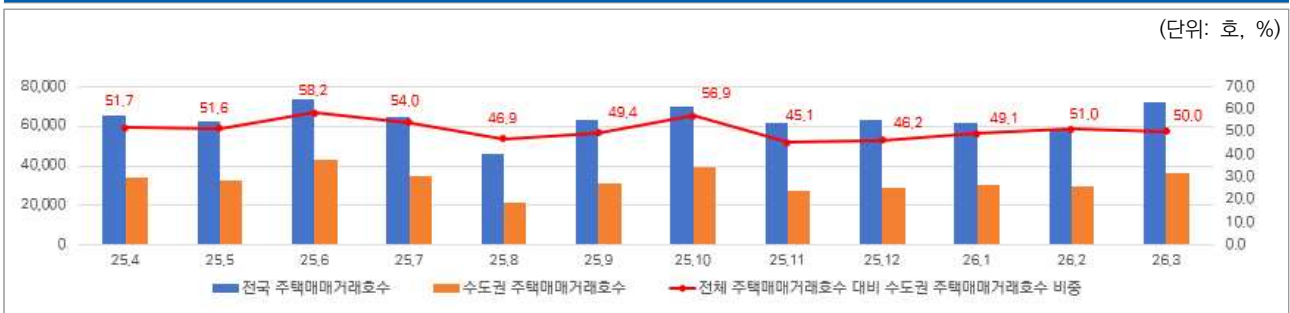
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세수급) '26년 4월 기준, 아파트 전세수급지수는 전국 103.0, 수도권 105.5, 지방 100.8, 서울 109.5로 나타남
- 전월 대비 변동률은 전국 0.8%, 수도권 2.0%, 서울 4.2% 상승한 반면 지방은 0.3% 하락한 것으로 나타남. 다만, 지방 역시 여전히 기준선인 100을 상회하고 있어 전반적으로는 수요 우위 흐름이 유지되고 있는 상황임
- 특히 서울 전세수급지수는 109.5 수준까지 상승하면서 최근 임대차 시장의 수급 불균형이 더욱 확대되고 있는 모습임. 전월 대비 상승폭 역시 크게 나타나고 있다는 점에서 최근 전세시장의 불안정성이 빠르게 높아지고 있는 것으로 볼 수 있음

주택거래 동향 주택매매거래 7만 건대 회복(71,975건)… 2월 거래 감소 이후 빠르게 반등하는 모습

- (전국 주택매매거래) '26년 3월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 71,975건으로 전월 대비 24.6% 증가한 것으로 나타남. 이는 최근 월평균 거래량이 약 6만 건 내외 수준에서 유지되어 왔다는 점을 고려하면 비교적 큰 폭의 증가세로 볼 수 있음
- 특히 지난 2월 거래량이 57,785건까지 감소하며 '25년 8월 이후 처음으로 6만 건 아래로 하락했던 점을 고려하면, 이번 증가세에는 기저효과도 일부 반영된 것으로 볼 수 있음. 실제로 2월에는 정부가 다주택자 관련 규제 강화 기초를 지속적으로 언급하면서 시장 참여자들의 관망 심리가 확대되었고, 이에 따라 거래가 일시적으로 위축되는 모습이 나타난 바 있음
- 다만, 3월 들어 거래량이 다시 큰 폭으로 증가한 것을 감안하면 지난 2월 거래 감소는 정책 발표에 따른 단기적인 심리 위축 영향이 일부 반영된 결과였던 것으로 판단됨. 이에 따라 최근 시장에서는 규제 강화 기초에도 불구하고 거래 수요 자체는 여전히 유지되고 있는 모습이 나타나고 있음

월별 주택매매거래 현황



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

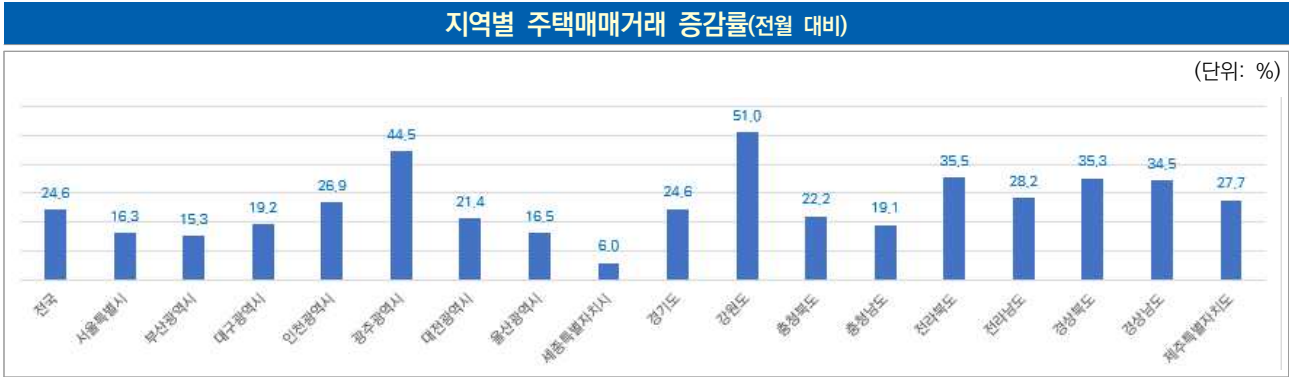
전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (지역별 주택매매거래) 지역별로 살펴보면, 전국은 전월 대비 24.6% 증가한 가운데 서울은 16.3%, 수도권은 22.2%, 지방은 27.0% 증가한 것으로 나타남. 특히 지방의 증가폭이 상대적으로 크게 나타나면서 3월에는 지역과 관계없이 전반적인 거래 회복 흐름이 나타난 것으로 볼 수 있음

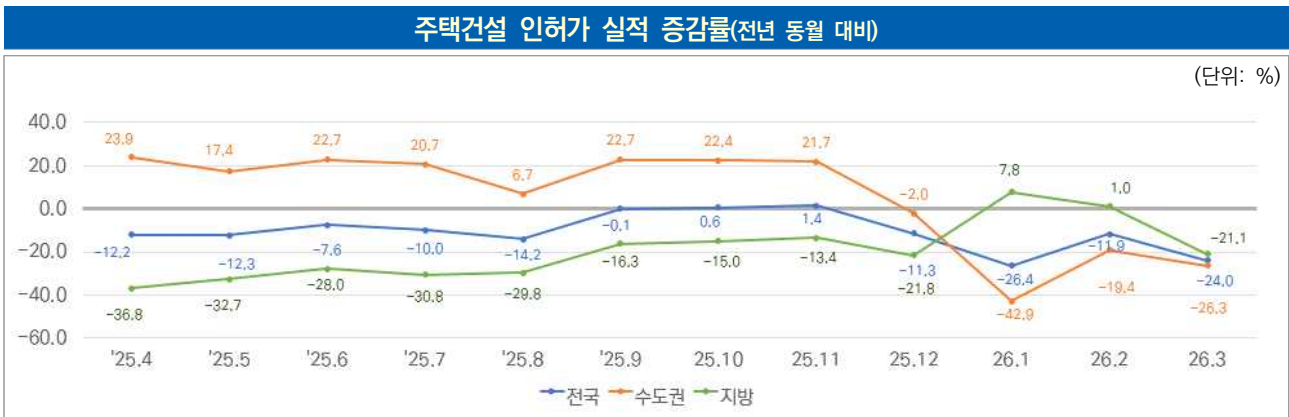
- 시도별 거래 흐름을 살펴보면, 강원은 전월 대비 51.0%, 광주는 44.5% 증가한 것으로 나타났으며, 이 외에도 전북·경북·경남 등 다수 지방 지역에서 거래량이 30% 이상 증가한 것으로 분석됨
- 이에 따라 3월에는 수도권뿐만 아니라 지방을 중심으로도 거래 회복세가 뚜렷하게 나타난 것으로 볼 수 있음. 특히 지방의 경우 지난 2월 거래 위축 폭이 상대적으로 컸던 만큼 반등 폭 역시 크게 나타남



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택공급 동향 **인허가·착공 실적 모두 부진... 주택공급 여건 악화 우려 지속**

- **(주택 인허가 실적)** 주택 공급의 선행지표인 주택 건설 인허가 실적을 살펴보면, '26년 3월 누계 기준 전국 50,129호로 집계됨. 이 가운데 수도권은 27,471호, 지방은 22,658호로 나타나 수도권 중심으로 인허가 물량이 다소 집중되는 모습임
- 전년 동월 대비 누계 실적을 살펴보면 전국은 24.0%, 수도권은 26.3%, 지방은 21.1% 감소한 것으로 나타남. 이에 따라 최근 인허가 실적은 전국적으로 부진한 흐름이 이어지고 있는 것으로 볼 수 있음



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- **(주택 착공 실적)** '26년 3월 기준 전국 주택 착공 누계 실적은 33,790호로 나타남. 지역별로는 수도권 12,675호, 지방 21,115호로 집계되며, 인허가 실적과 달리 지방의 착공 물량이 상대적으로 더 크게 나타난 모습임
- 전년 동월 대비로는 전국 0.7%, 수도권 28.4%, 서울 8.5% 감소한 반면, 지방은 29.4% 증가한 것으로 나타남. 특히 지방의 경우 3월 들어 착공 실적이 비교적 큰 폭으로 증가하면서 지역별 흐름 차이가 확대되는 모습임
- 다만, 전월까지는 인허가 실적 부진에도 불구하고 착공 실적은 비교적 양호한 흐름을 유지해왔으나, 이번 달 들어 전국과 수도권을 중심으로 착공 실적 역시 둔화되는 모습이 나타남. 이에 따라 최근에는 인허가와 착공 모두 부진한 흐름이 이어지면서 전반적인 공급 여건 악화 우려가 확대되고 있는 것으로 판단됨

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- **(미분양 주택)** '26년 3월 기준 전국 미분양 주택은 65,283호로 전월 대비 1.4% 감소한 것으로 나타남. 전월에도 0.6% 감소한 바 있어 최근 2개월 연속 감소 흐름이 이어지고 있음
- **(준공후 미분양)** 준공 후 미분양 주택은 지난 2월 처음으로 3만 호를 넘어선 이후 이번 달에도 여전히 3만 호 수준을 유지하고 있는 것으로 나타남. '26년 3월 기준 전국 준공 후 미분양주택은 30,429호로 집계되며, 전월 대비 2.8% 감소하였음에도 불구하고 절대적인 물량 규모 자체는 여전히 높은 수준임

미분양주택 현황



자료 : 국토교통부

준공후 미분양주택 현황

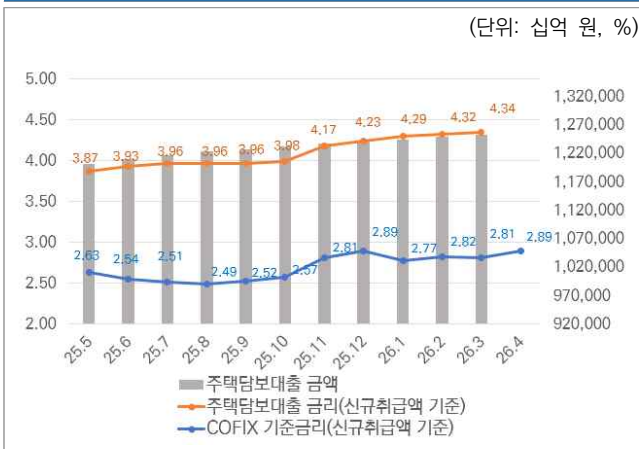


자료 : 국토교통부

거시경제여건 주택담보대출 증가세는 전년 대비 다소 둔화... 심리지수는 2월 이후 회복 흐름

- (주택담보대출 규모 및 금리) '26년 3월 기준 주택담보대출 규모는 약 1,252조 원으로 전월 대비 0.3% 증가한 것으로 나타남
- '26년 들어 주택담보대출 규모는 월평균 약 0.3% 수준의 증가 흐름을 이어가고 있음. 이는 주택담보대출 증가세가 크게 확대되었던 '25년 월평균 증가율(약 0.5%)과 비교하면 상대적으로 증가 폭이 다소 둔화된 수준으로 볼 수 있음
- COFIX 기준금리는 3월 기준 2.89%로 전월(2.81%) 대비 상승한 것으로 나타났으며, 신규취급액 기준 주택담보대출금리 역시 전월 4.32%에서 4.34%로 소폭 상승함. 최근 기준금리 및 주택담보대출금리가 모두 상승 흐름을 보이고 있음에도 불구하고 수도권과 서울을 중심으로 주택가격 상승세가 이어지고 있다는 점은 주목할 만한 부분임. 이는 최근 시장 내 주택 수요가 금리 부담보다 공급 부족 및 가격 상승 기대에 더 크게 영향을 받고 있는 것으로 해석될 수 있음
- (소비자심리지수 및 주택가격전망) '26년 들어 국토연구원 주택시장 소비자심리지수는 1월 116.4에서 2월 111.1, 3월 110.0으로 하락하며 전반적으로 심리가 위축되는 흐름을 보여왔음
- 한국은행 주택가격전망 CSI 역시 1월 124에서 2월 108, 3월 96까지 빠르게 하락하며 가격 상승 기대가 크게 둔화되는 모습이 나타난 바 있음. 다만, 4월에는 104로 반등한 데 이어 '26년 5월에는 112까지 상승하면서 최근 들어 소비심리가 다시 회복되는 흐름이 나타나고 있음. 특히 한국은행의 최근 지표를 기준으로 보면 주택가격전망 CSI가 2개월 연속 상승세를 보이고 있다는 점에서 지난 2월 이후 다소 위축되었던 시장 심리가 점차 회복되고 있는 것으로 볼 수 있음

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 국가데이터처

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 100이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

주택정책 동향

(‘26.05.12) 국토교통부, 세입자 있는 주택 전체로 토지거래허가구역 실거주 유예 확대 발표

- 정부는 '26년 5월 12일 토지거래허가구역 내 세입자가 거주 중인 주택에 대해 매수자의 실거주 의무 유예 대상을 확대하는 방안을 발표함. 기존에는 일부 사례에 한해 적용되었으나, 앞으로는 세입자가 있는 주택 전체에 대해 임대차계약 종료 시점까지 실거주를 유예할 수 있도록 확대 적용될 예정임
- 이번 조치는 토지거래허가구역 내 세입자 거주 주택의 거래 부담을 완화함으로써 시장 내 매매 거래를 활성화하기 위한 조치로 볼 수 있음. 특히 세입자가 거주 중인 주택의 경우 기존 실거주 의무로 인해 거래가 제한되는 사례가 있었던 만큼, 이번 조치를 통해 매도-매수 과정의 부담이 일부 완화될 것으로 보임. 다만, 정부는 실거주 유예 적용 대상을 무주택자로 한정하여 투자 목적의 갭투자는 제한할 방침임