

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

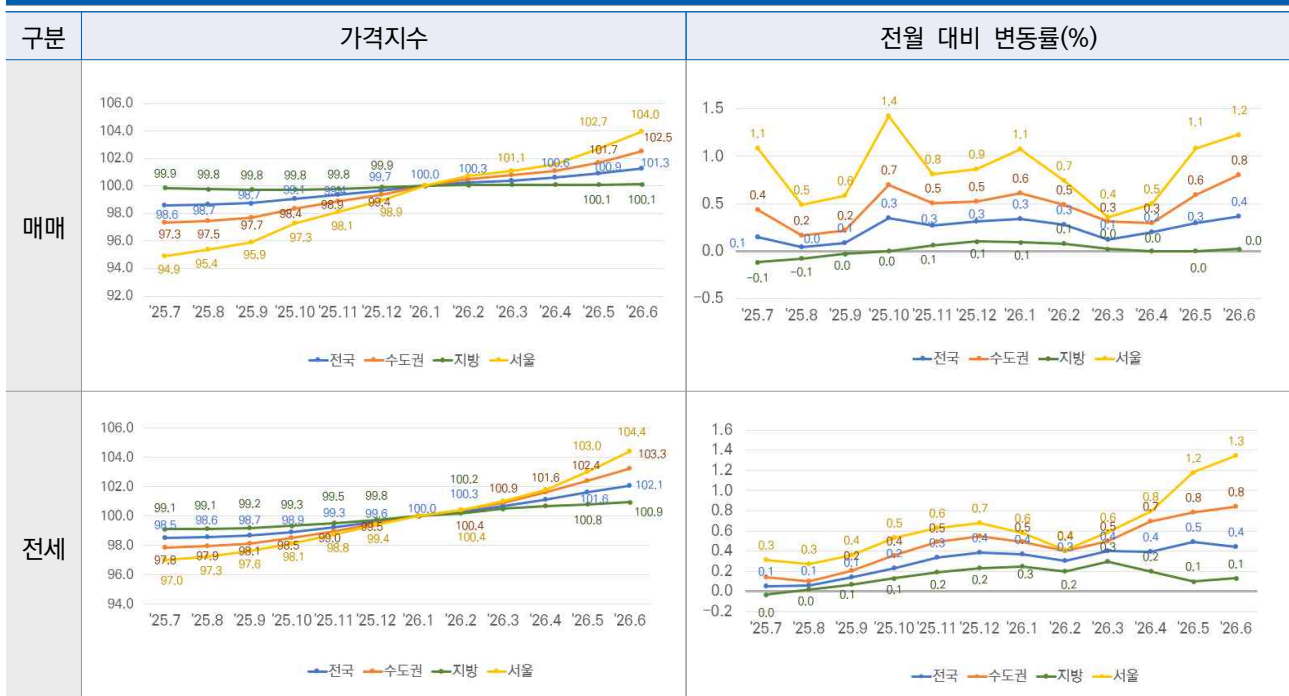
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 올해 들어 아파트 전세가격 월평균 서울 0.8%·전국 0.4% 상승… 오름세 지속 전망

- (아파트 매매가격) '26년 6월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 101.3, 수도권 102.5, 지방 100.1, 서울 104.0으로 나타남. 전월 대비 변동률은 전국 0.4%, 수도권 0.8%, 서울 1.2% 상승한 반면 지방은 보합세를 유지한 것으로 나타남
- 최근 주택시장은 지방의 경우 4개월 연속 보합세를 유지하며 안정적인 흐름을 이어가고 있는 반면 수도권과 서울은 상승세가 지속되고 있는 것이 특징임. 특히 전국 아파트 매매가격은 '25년 5월 이후 14개월 연속 상승세를 이어가고 있으며, 서울은 '24년 4월 이후 27개월 연속 상승하는 등 상승 흐름이 장기간 지속되고 있음
- 정부는 당초 이번 달 7월 부동산 세제 개편안을 발표할 예정이었으나, 최근 부동산 정책 토론회 등이 이어지면서 아직까지 구체적인 정책 방향이 제시되지 않고 있는 상황임. 이러한 상황에서 현재 시장에서는 공급 부족에 대한 우려가 여전히 지속되고 있는 가운데 가격 상승 기대 역시 유지되고 있어 단기간 내 시장 흐름을 반전시킬 만한 요인은 제한적인 것으로 판단됨. 이에 따라 공급 확대나 추가적인 안정화 정책이 구체화 되지 않는 한 서울을 중심으로 한 현재의 상승세는 당분간 이어질 가능성이 높을 것으로 예상됨

지역별 아파트 가격지수 (2026.1월 = 100 기준)



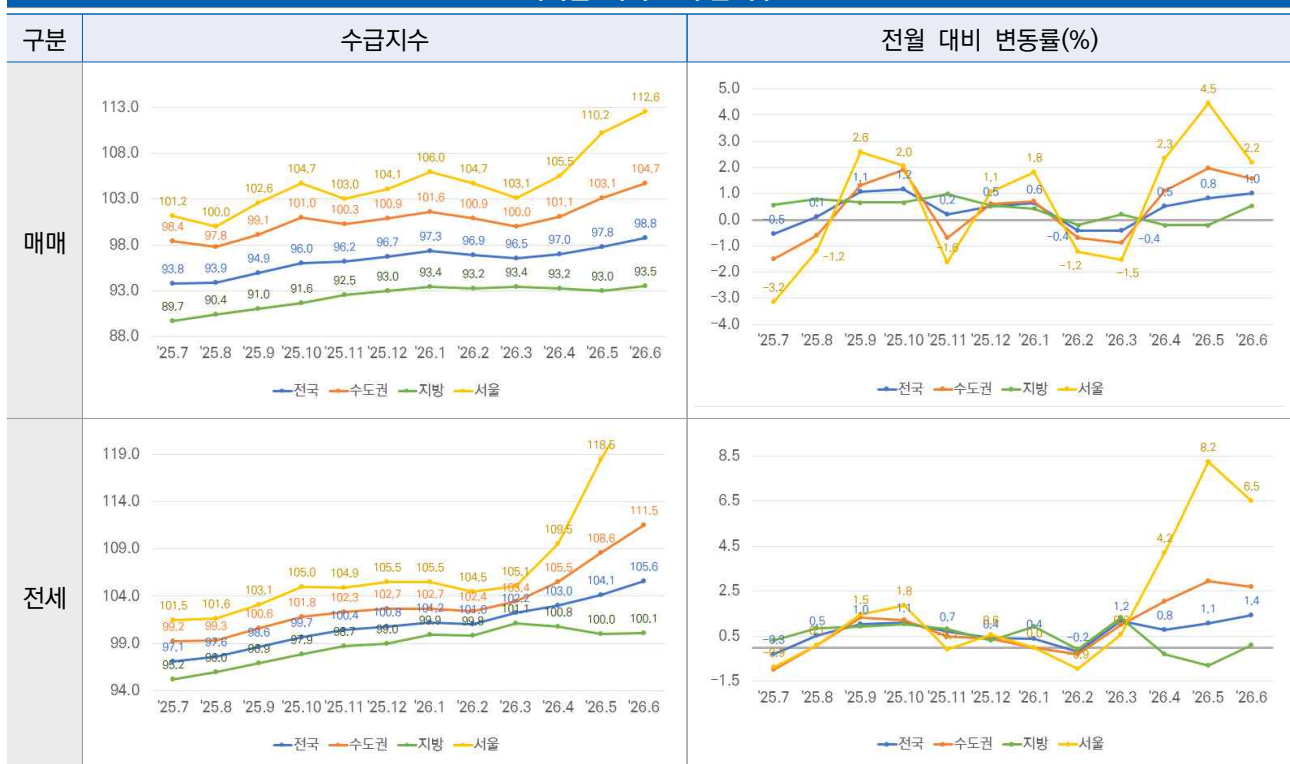
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 6월 기준, 아파트 전세가격지수는 전국 102.1, 수도권 103.3, 지방 100.9, 서울 104.4로 나타남
- 전월 대비로는 전국 0.4%, 수도권 0.8%, 지방 0.1%, 서울 1.3% 상승한 것으로 나타났으며, 최근에는 매매시장보다 전세시장에서의 가격 상승세가 더욱 뚜렷하게 나타나고 있는 것이 특징임
- 특히 올해 1월부터 6월까지 서울 아파트 전세가격은 월평균 약 0.8%, 전국은 월평균 약 0.4% 상승하는 등 높은 상승세를 이어가고 있음. 이는 최근 서울을 중심으로 매매가격이 빠르게 상승하면서 매매시장으로 이동하지 못한 실수요가 전세시장에 계속 머무르고 있는 가운데 시장 내에서는 전세 물량이 충분하지 않기 때문으로 판단됨
- 또한, 최근 정부가 실거주 중심의 주택시장 재편을 추진하면서 기존 임대주택으로 활용되던 일부 주택이 실거주 목적으로 전환되는 사례가 증가할 가능성도 높음. 이처럼 전세 수요는 높은 수준을 유지하는 반면 공급은 제한되는 구조가 지속되면서 전세가격 상승 압력이 확대되고 있는 것으로 판단됨

수급지수 동향 매매·전세시장 수요 우위 지속… 전세시장 강세 더욱 뚜렷

- (아파트 매매수급) '26년 6월 기준 아파트 매매수급지수는 전국 98.8, 수도권 104.7, 지방 93.5, 서울 112.6으로 나타남. 서울과 수도권은 기준선(100)을 상회하며 매수 수요가 공급보다 우세한 모습을 보인 반면 지방은 여전히 100을 하회하여 지역별 차이가 지속되고 있음
- (아파트 전세수급) 전세수급지수는 전국 105.6, 수도권 111.5, 지방 100.1, 서울 126.2로 나타났으며, 모든 권역이 기준선(100)을 상회함. 특히 서울의 전세수급지수는 126.2를 기록하며 지난 2020년 하반기-2021년 초 전세시장 강세기 이후 약 5년 만에 가장 높은 수준을 보이고 있음
- 매매수급지수는 서울과 수도권을 중심으로 강세가 나타나고 있는 반면 전세수급지수는 전국 대부분 지역에서 기준선을 상회하며 매매시장보다 수급 불균형이 더욱 뚜렷한 것으로 나타남

지역별 아파트 수급지수

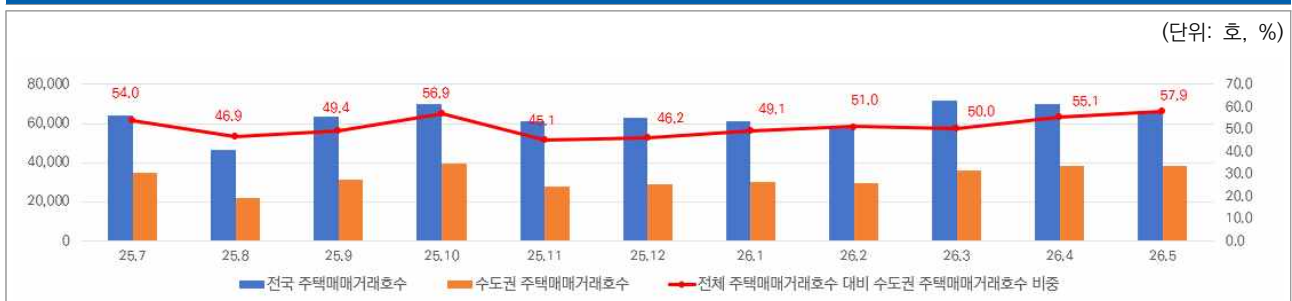


자료 : 국가데이터터, 한국부동산원

주택거래 동향 서울을 중심으로 주택매매거래 활발... 지방은 감소세

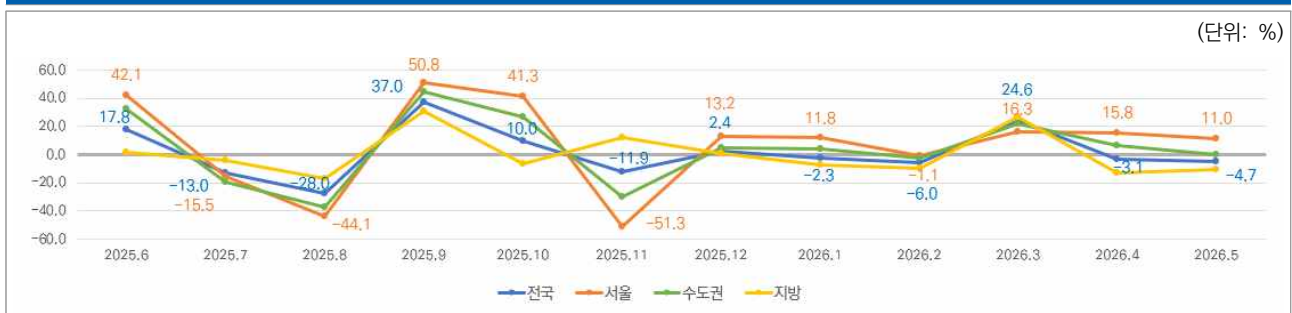
- (전국 주택매매거래) '26년 5월 기준 전국 주택매매거래 건수는 66,490건으로 전월 대비 4.7% 감소한 것으로 나타남
- 다만, 거래량이 전월 대비 감소하였음에도 여전히 6만 건을 상회하는 수준을 유지하고 있어 최근 거래는 예년 평균보다 활발한 수준을 이어가고 있는 상황임. 특히 지역별로는 서울이 전월 대비 11.0% 증가한 반면 지방은 10.5% 감소하여 수도권과 지방 간 거래 흐름의 차이가 더욱 뚜렷하게 나타남
- (서울 행정구역별 주택매매거래) 서울에서는 서초구의 거래 증가세가 가장 두드러졌음. 서초구는 4월 315건에서 5월 579건으로 전월 대비 83.9% 증가하여 자치구 중 가장 높은 증가율을 기록하였으며, 강북구·강남구·영등포구·송파구 역시 전월 대비 20% 이상의 거래 증가율을 보인 것으로 나타남
- 최근 서울은 토지거래허가구역 지정과 강화된 대출규제 등으로 투자 목적의 거래가 제한되는 상황임에도 거래 증가세가 이어지고 있다는 점이 특징임. 이는 가격지수와 수급지수에 이어 거래량에서도 서울의 실수요가 견조하게 유지되고 있음을 보여주는 것으로 최근 서울 주택시장의 강세가 가격 상승분 아니라 실제 거래 증가로도 이어지고 있음을 시사함

월별 주택매매거래 현황



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

서울 행정구역별 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택공급 동향 전년 동월 대비 전국 착공 실적 개선에도 인허가·서울 공급 여건은 여전히 부진

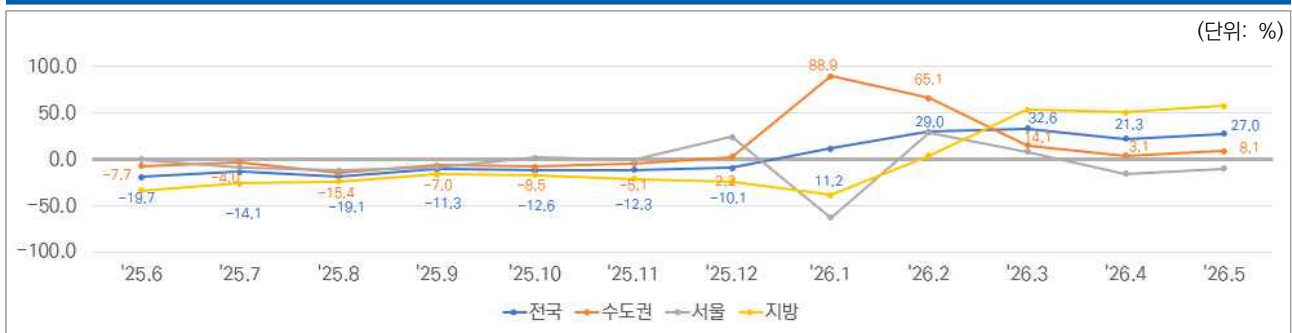
- **(주택 인허가 실적)** 매매가격지수, 수급지수, 거래량 등 주요 주택시장 지표를 종합적으로 살펴보면 현재 주택시장의 상승세는 상당 기간 지속되고 있는 것으로 나타남. 이에 따라 시장 안정을 위해서는 수요관리뿐만 아니라 공급 확대가 중요한 시점이나 공급의 선행지표인 주택건설 인허가 실적은 여전히 부진한 흐름을 보이고 있음
- '26년 5월 누계 기준 전국 주택 인허가 실적은 98,694호로 전년 동기 대비 10.6% 감소하였으며, 수도권은 4.0%, 지방은 18.6% 감소한 것으로 나타남. 최근 건설경기 침체와 프로젝트파이낸싱(PF) 시장의 불확실성이 지속되면서 주택건설 인허가 실적도 부진한 흐름을 이어가고 있음
- **(주택 착공 실적)** 주택공급의 또 다른 선행지표인 주택건설 착공 실적을 살펴보면, '26년 5월 누계 기준 전국 주택 착공 실적은 94,367호로 전년 동기 대비 27.0% 증가한 것으로 나타남. 수도권 역시 8.1% 증가하는 등 인허가 실적과 비교하면 착공 실적은 상대적으로 양호한 흐름을 보이고 있음
- 다만, 수급지수와 거래량에서 확인되듯 서울의 주택 수요가 크게 증가하고 있는 상황과 달리 서울의 착공 실적은 전년 동기 대비 10.7% 감소한 것으로 나타남. 수요가 집중되는 서울에서 착공이 부진한 흐름을 보이고 있다는 점은 향후 공급 여건 측면에서 우려되는 부분임. 이에 따라 서울의 착공 감소가 중장기적인 주택공급 부족으로 이어지지 않도록 사업 추진의 애로요인을 해소하는 등 공급 기반을 조속히 확충할 필요가 있음

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- **(미분양 주택)** '26년 5월 기준 전국 미분양 주택은 65,239호로 전월 대비 0.1% 증가한 것으로 나타남. 최근 3개월간 감소세를 이어오던 미분양 주택이 증가세로 전환된 것이나, 증가폭은 0.1%에 그쳐 급격한 증가로 보기는 어려운 수준임
- 다만, 전국 미분양 물량이 여전히 6만 호를 상회하고 있는 만큼 향후 미분양 추이를 지속적으로 모니터링할 필요가 있음
- **(준공후 미분양)** '26년 5월 기준 전국 준공 후 미분양 주택은 29,350호로 전월 대비 0.5% 감소한 것으로 나타남. 준공 후 미분양은 지난 2월 처음으로 3만 호를 상회하며 우려가 확대되었으나, 이후 점차 감소하면서 5월에는 다시 3만 호를 하회함

미분양주택 현황



자료 : 국토교통부

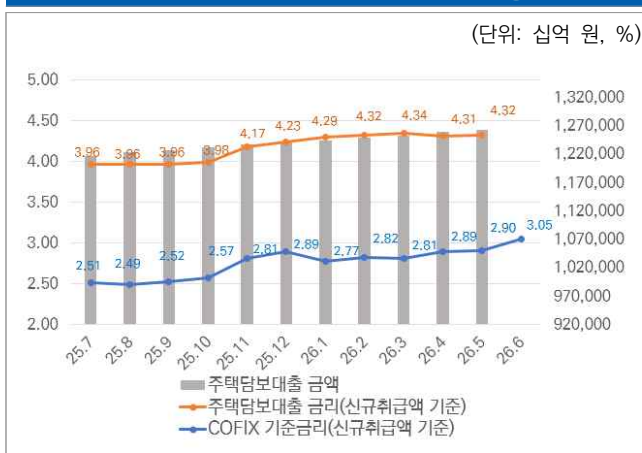
준공후 미분양주택 현황



자료 : 국토교통부

거시경제여건 주택 구입 자금조달 경로 다변화 가능성 높아... 금융 규제와 병행한 모니터링 필요

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

- (주택담보대출 규모 및 금리) '26년 5월 기준 주택담보대출 규모는 약 1,261조 원으로 전월 대비 0.2% 증가한 것으로 나타남.

올해 들어 월평균 0.4% 내외의 증가세를 이어오던 것과 비교하면 증가폭은 다소 둔화된 모습임

- 최근 정부의 가계대출 관리 강화로 금융권의 대출 증가세는 제한되고 있으나, 서울을 중심으로 주택가격과 거래량은 여전히 높은 수준을 유지하고 있음. 이는 주택 구입 자금조달이 금융권 대출 외에도 주식·가상자산 수익, 증여·상속 등 다양한 경로를 통해 이루어질 가능성을 시사하는 것으로 향후 주택시장 안정화를 위해서는 금융규제와 함께 실제 자금조달 구조에 대한 면밀한 모니터링도 병행될 필요가 있음
- **(소비자심리지수 및 주택가격전망)** 국토연구원 주택시장 소비자심리지수는 '26년 4월 111.8에서 5월 114.9로 상승하며 '25년 8월 이후 110을 상회하는 수준을 유지하고 있음. 한국은행의 주택가격전망 CSI 역시 3월 이후 상승세를 이어가고 있으며, 6월에는 120을 기록하여 향후 주택가격 상승에 대한 기대심리가 더욱 확대된 것으로 나타남
- 최근 매매가격지수와 수급지수, 거래량이 모두 서울을 중심으로 강세를 보이고 있는 점을 고려하면 시장 참여자들의 주택 매수심리도 당분간 높은 수준을 유지할 가능성이 있는 것으로 판단됨

주택정책 동향

(26.06.30) 국토교통부, 경기 화성 동탄구·용인 기흥구·구리시 규제지역 추가 지정

- 국토교통부는 6월 30일 경기도 화성시 동탄구, 용인시 기흥구, 구리시를 투기과열지구 및 조정대상지역으로 추가 지정한다고 발표함. 정부는 지난해 「10.15 주택시장 안정화 대책」을 통해 강남구·서초구·송파구·용산구 등 기존 규제지역의 지정을 유지하는 한편 서울 21개 자치구와 경기도 12개 지역을 신규 지정한 바 있음. 금번 발표에는 3개 지역을 추가 지정하면서 주택시장 과열에 대응하기 위한 수요관리 기조를 지속하고 있음
- 이번 지정은 7월 1일부터 효력이 발생하며, 토지거래허가구역은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 공고일로부터 5일 후인 7월 5일부터 효력이 발생할 예정임

투기과열지구 및 조정대상지역 추가 지정에 따른 규제지역 현황

구분	투기과열지구	조정대상지역
서울 (25곳)	강남·서초·송파·용산·성동·마포·강동·영등포·양천·동작·광진·중·종로·서대문·강서·노원·성북·구로·동대문·관악·은평·중랑·금천·강북·도봉	강남·서초·송파·용산·성동·마포·강동·영등포·양천·동작·광진·중·종로·서대문·강서·노원·성북·구로·동대문·관악·은평·중랑·금천·강북·도봉
경기 (15곳)	수원장안·수원팔달·수원영통·성남수정·성남중원·성남분당·안양동안·과천·용인수지·광명·하남·의왕 화성동탄·용인기흥·구리	수원장안·수원팔달·수원영통·성남수정·성남중원·성남분당·안양동안·과천·용인수지·광명·하남·의왕 화성동탄·용인기흥·구리

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「투기과열지구 및 조정대상지역 추가 지정」(2026.6.30.)

규제지역 지정에 따라 강화되는 대출규제

구분	대출규제 주요 내용
주택담보대출 LTV	■ 규제지역 내 주담대 취급시 LTV 강화 (비규제지역 70% → 규제지역 40%) ■ 생애최초 주택구입, 정책모기지 등은 완화된 LTV 규제비율(60~70%) 적용 ■ 다주택자는 수도권 내 주택구입시 규제지역 여부와 무관하게 LTV 0% 적용
전세대출	■ 전세대출 보유 차주의 규제지역 내 3억원 초과 APT 취득과 규제지역 내 3억원 초과 APT 취득자의 전세대출 제한(투과지역 효력 발생일 이전 APT에 대한 매매계약을 체결한 경우 등은 예외)
신용대출	■ 1억원 초과 신용대출을 보유한 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한
중도금·이주비 대출	■ 규제지역 내 1주택 보유자가 해당 주택 재건축·재개발로 중도금·이주비대출 취급시 추가주택 구입 제한
사업자대출	■ 주택 매매·임대사업자 외 여타 사업자도 규제지역 내 주택구입목적 주담대(사업자대출) 제한

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「규제지역 추가 지정 관련 긴급 가계부채 점검회의 개최」(2026.6.30.)