

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

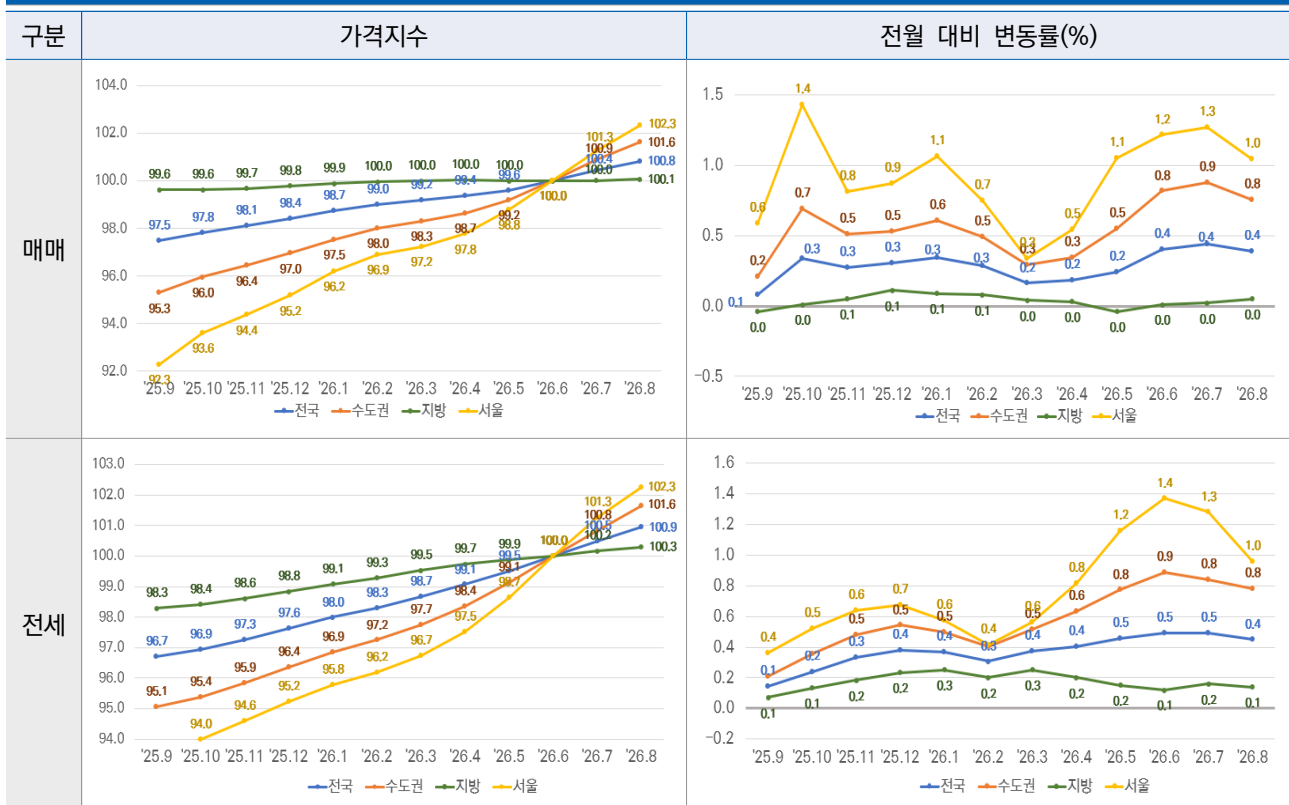
■ 이호일 산업정책연구실 부연구위원(lhi0904@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 8월 서울 아파트 매매가격 1.0% 상승... 상승폭 둔화에도 29개월 연속 오름세

- (아파트 매매가격) '26년 8월 기준, 아파트 매매가격지수(2026.6=100)는 전국 100.8, 수도권 101.6, 서울 102.3, 지방 100.1임. 서울 아파트 매매가격은 전월 대비 1.0% 올라 7월(1.3%)보다 상승폭이 줄어듦. 수도권(0.8%) 역시 소폭 축소되었고, 전국(0.4%)은 전월과 같은 수준, 지방은 보합을 기록함
- 아파트 매매가격지수의 상승폭은 꺾였으나 서울은 29개월 연속, 전국은 16개월 연속 상승세를 이어감. 반면, 지방은 6개월째 보합권에 머물러 수도권과 지방 간 온도차가 고착화되는 양상임
- 8·13 대책과 기준금리 인상의 영향으로 단기 과열은 다소 완화되었으나, 공급대책은 착공 및 입주까지 수년이 걸리는 중장기 대책으로 당장의 매물 증가로 연결되기는 어려움. 따라서, 향후 상승폭 축소가 지속적으로 이어지는지가 관건이 될 전망이다

지역별 아파트 가격지수 (2026.6월 = 100 기준)



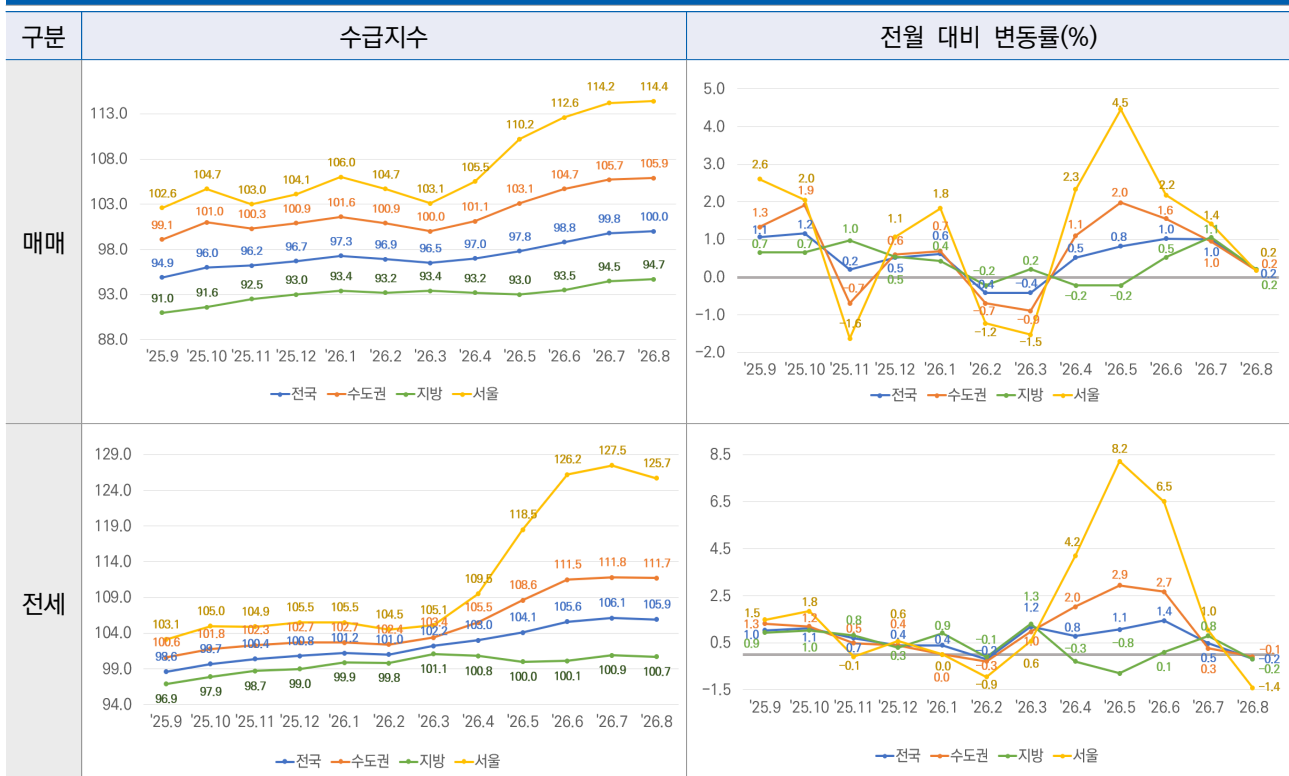
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 8월 기준, 아파트 전세가격지수는 전국 100.9, 수도권 101.6, 서울 102.3, 지방 100.3임. 전월 대비 상승률은 전국 0.4%, 수도권 0.8%, 서울 1.0%, 지방 0.1%를 기록함
- 서울 전세가격은 매매가격과 마찬가지로 전월(1.3%) 대비 상승폭이 줄어듦. 다만, '26년 1월 이후 8개월 동안 서울은 매달 평균 0.9% 안팎, 전국은 0.4% 안팎으로 꾸준히 상승하여 매매시장 못지않은 상승 속도를 보임
- 매매가격 부담에 따른 전세 잔류 수요는 증가했으나, 재건축·재개발 이주 및 입주 감소로 전세물량은 줄어든 구조임. 이러한 상황에서 공급대책만으로 단기간 내 전세수급 불균형의 해소는 어려울 것으로 판단되며, 가을 이사철 수요가 더해지는 9~10월에는 서울·수도권 선호 지역을 중심으로 상승폭이 다시 확대될 가능성이 존재함

수급지수 동향 전국 매매수급 기준선 도달...서울 전세수급은 소폭 완화됐으나 여전히 공급 부족

- (아파트 매매수급) '26년 8월 기준 아파트 매매수급지수는 전국 100.0, 수도권 105.9, 서울 114.4, 지방 94.7임. 특히 전국 지수가 전월(99.8) 대비 상승해 기준선(100)에 도달함. 서울과 수도권은 기준선을 상회해 매수 우위 흐름을 이어가는 반면, 지방은 여전히 100을 하회해 지역별 수급 격차가 지속됨. 다만, 서울 아파트 매매수급지수는 전월(114.2) 대비 0.2% 상승에 그쳐, 매수세 확대 속도는 크게 둔화됨
- (아파트 전세수급) 전세수급지수는 전국 105.9, 수도권 111.7, 서울 125.7, 지방 100.7임. 모든 권역에서 전월 대비 소폭 하락했으나 여전히 기준선(100)을 상회함. 특히, 서울 전세수급지수는 전월(127.5) 대비 -0.1% 하락하였으나, 여전히 높은 수준을 유지함
- 매매수급지수는 서울·수도권 위주로 매수 우위가 유지되는 가운데 확대 속도가 둔화되는 양상임. 반면, 전세수급지수는 지방을 포함한 모든 권역에서 기준선을 웃돌아 매매시장보다 임대차시장의 공급 부족 압력이 더욱 뚜렷하게 나타남. 이에 따라 정부의 공급대책이 실질적인 물량으로 구체화되기 전까지는 수도권을 중심으로 한 수요 우위 구조가 당분간 이어질 전망이다

지역별 아파트 수급지수

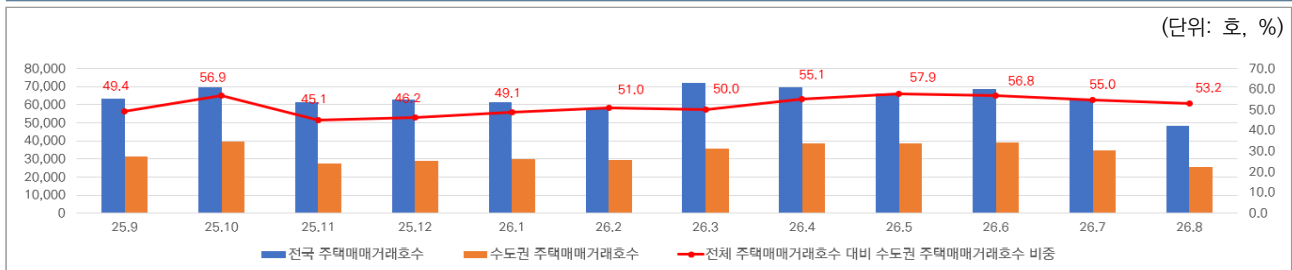


자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택거래 동향 8월 전국 주택거래 23.5% 급감... 대책 발표·금리 인상 속 관망세 확산

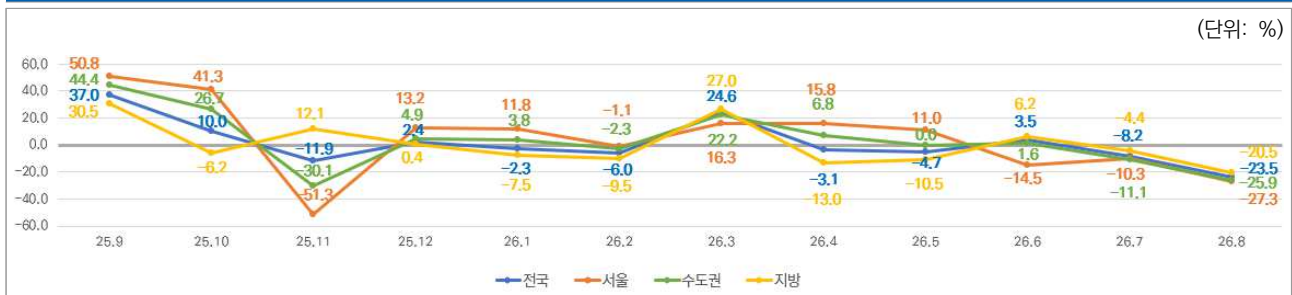
- (전국 주택매매거래) '26년 8월 기준 전국 주택매매거래 건수는 48,359건으로 전월 대비 23.5% 감소하며, 2개월 연속 감소함. 전체 거래 중 수도권 비중은 53.2%로 전월(55.0%) 대비 1.8%p 하락했으나 여전히 과반을 차지함
- 지역별 매매거래 증감률(전월 대비)은 서울 -27.3%, 수도권 -25.9%, 지방 -20.5%로 전 권역에서 큰 폭으로 감소함. 특히, 서울은 6월(-14.5%), 7월(-10.3%)에 이어 3개월 연속 감소하였으며, 8월 들어 감소폭이 크게 확대됨
- (서울 행정구역별 주택매매거래) 서울 25개 자치구 모두 거래량이 전월 대비 감소함. 자치구별로는 동작구(-6.8%), 서초구(-11.4%), 노원구(-15.5%) 등 상대적으로 감소폭이 작았던 반면, 종로구(-45.9%), 광진구(-44.1%), 중랑구(-43.9%), 강동구(-37.7%), 구로구(-35.6%) 등은 감소폭이 크게 나타남
- 8월 수도권 주택공급 확대 및 대출관리 방안 발표와 기준금리 인상이 맞물리면서 추격 매수가 진정되고 관망세로 돌아선 것으로 판단됨. 다만, 동작구·서초구·노원구 등 일부 지역은 감소폭이 서울 평균을 크게 밑돌아 지역별로 매수 위축 정도에 차이가 나타남. 따라서, 8·13 대책의 가시적 추진 일정과 가을 이사철 실수요 유입 여부가 향후 거래량 회복의 핵심 변수로 작용할 전망이다

월별 주택매매거래 현황



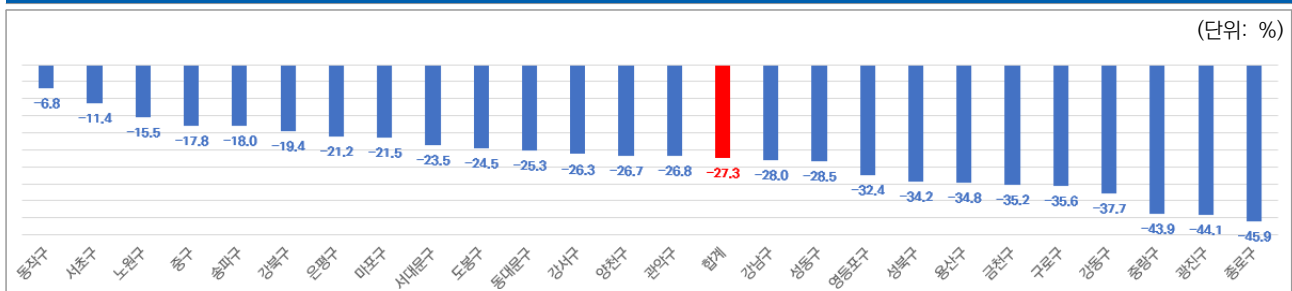
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

서울 행정구역별 주택매매거래 증감률(전월 대비)

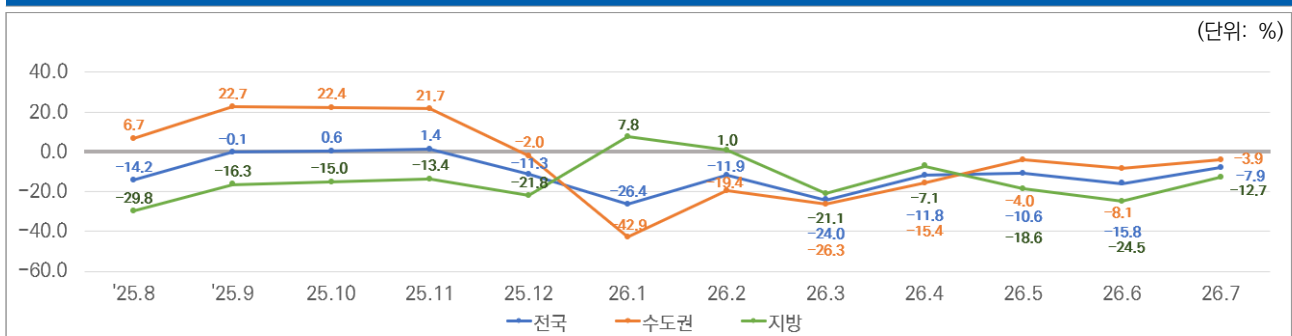


자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택공급 동향 전국 인허가 감소폭 축소·서울 착공 급증...공급 선행지표 일부 개선 신호

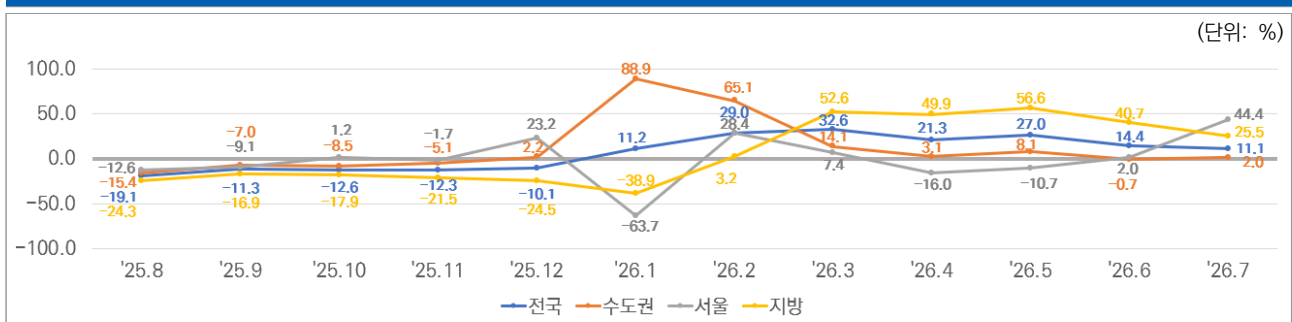
- **(주택 인허가 실적)** 시장 안정을 위해 공급 확대가 중요한 시점임을 고려할 때, 공급 선행지표인 주택건설 인허가 실적은 여전히 감소세이나 감소폭은 축소되는 양상임
- '26년 7월 누계 기준 전국 주택 인허가 실적은 142,328호로 전년 동월 대비 7.9% 감소함(수도권 -3.9%, 지방 -12.7%). 6월 누계 기준(전국 -15.8%, 수도권 -8.1%, 지방 -24.5%) 대비 감소폭이 크게 축소되었으나, 건설경기 침체와 PF 시장의 불확실성으로 전년 수준을 회복하지 못하고 있음
- **(주택 착공 실적)** '26년 7월 누계 기준 전국 주택 착공 실적은 138,383호로 전년 동월 대비 11.1% 증가함. 수도권은 전월 0.7% 감소에서 2.0% 증가로 전환되었으며, 특히 서울은 44.4% 급증해 전월(2.0%) 대비 증가폭이 크게 확대됨. 지방은 전년 동월 대비 25.5% 증가해 전국 착공 실적 증가의 주요 요인으로 작용함
- 서울 착공실적의 큰 폭의 증가 및 누계 증가율 급등은 향후 공급 여건 측면에서 긍정적인 신호이나, 대형 정비사업 착공 등 일시적 요인의 영향일 가능성도 배제할 수 없어 지속 여부에 대한 모니터링이 필요함
- 수도권 공급 확대, 정비사업 속도 제고, PF 유동성 지원 등 8·13 대책에도 불구하고, 누적된 인허가 감소로 인해 실제 준공 및 입주까지는 상당기간 공급 공백이 불가피함. 지표 개선 흐름을 이어가기 위해서는 인허가 단계의 병목 해소와 PF 자금 경색 완화의 실질적 집행이 필수적임

주택건설 인허가 실적 누계 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

주택건설 착공 실적 누계 증감률(전년 동월 대비)

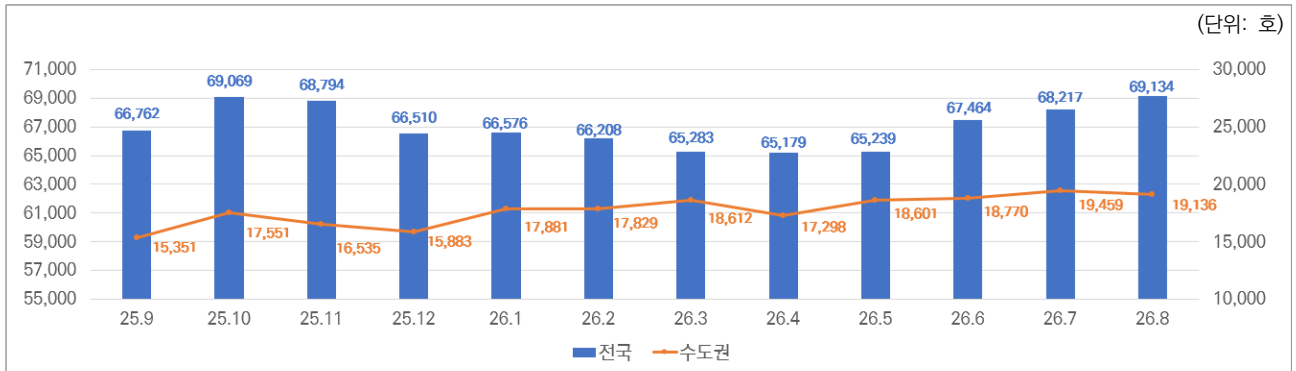


자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- **(미분양 주택)** '26년 8월 기준 전국 미분양 주택은 69,134호로 전월(68,217호) 대비 1.3%(917호) 증가하며 4개월 연속 증가세를 기록함. 수도권 미분양은 19,136호로 전월(19,459호) 대비 1.7%(323호) 감소한 반면 지방 미분양은 49,998호로 전월(48,758호) 대비 2.5%(1,240호) 증가함. 특히 지방 미분양이 전체의 약 72.3%를 차지하는 등 수도권과 지방 간 분양시장 양극화가 심화되는 양상임
- **(준공 후 미분양)** '26년 8월 기준 전국 준공 후 미분양 주택은 28,080호로 전월(29,152호) 대비 3.7%(1,072호) 감소해 2개월 연속 감소함. 서울 역시 674호로 전월(692호) 대비 소폭 감소함. 지난 2월(31,307호) 정점 이후 감소 흐름을 보이고 있으나, 여전히 건설사의 유동성 및 재무 건전성에 부담 요인으로 작용함

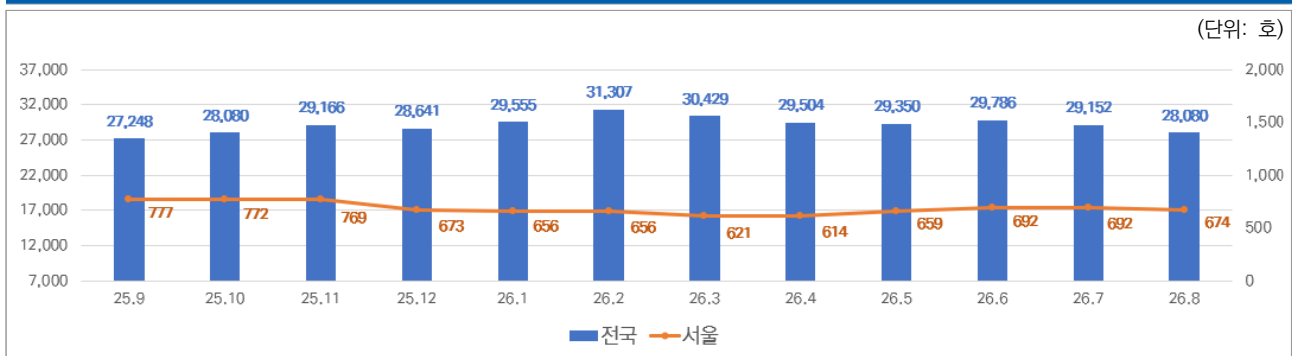
- 정부가 8·13 대책을 통해 준공 후 미분양 주택에 대한 세제 혜택 및 CR리츠(기업구조조정리츠) 활성화 방안을 제시한 이후 준공 후 미분양은 소폭 감소하는 추세임. 그러나, 전체 지방 미분양은 오히려 증가하고 있어, 지방 주택 수요 회복 지연과 금리 상승 여파로 인한 미분양 해소 효과는 제한적인 상황임. 이에 따라 8·13 대책의 세부 추진 과제가 현장에서 원활히 작동하는지 면밀히 모니터링하는 한편, 지방 미분양 적체 장기화에 따른 건설업계의 부실 위험을 방지하기 위한 선제적 대응이 요구됨

미분양주택 현황



자료 : 국토교통부

준공 후 미분양주택 현황

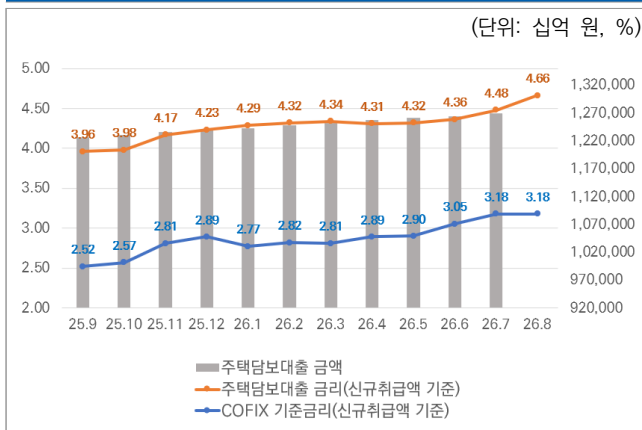


자료 : 국토교통부

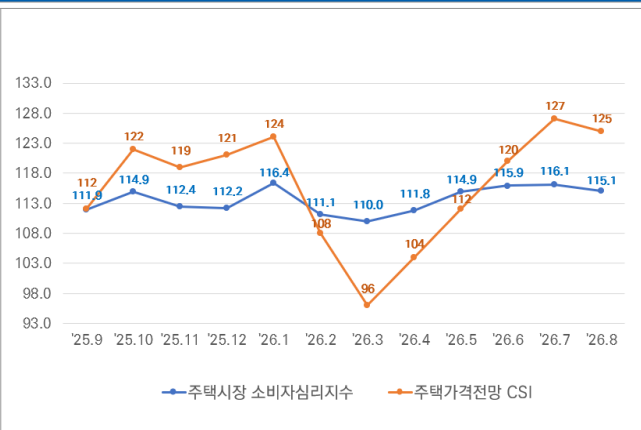
거시경제여건 기준금리 인상 여파로 주담대 금리 4.66%...주택가격전망CSI 5개월 만에 하락 전환

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '26년 7월 기준 주택담보대출 규모는 약 1,269조원으로 전월 대비 0.3%(약 4.1조원) 증가함. 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 '26년 8월 4.66%로 전월(4.48%) 대비 0.18%p 상승하며 상승폭이 확대됨. COFIX 기준금리는 8월 3.18%로 전월과 동일한 수준을 유지함
- 한국은행이 8월 금융통화위원회에서 가계부채 관리와 금융안정을 위해 기준금리를 0.25%p 인상(연 3.00%)한 영향이 대출 금리에 반영되기 시작함. 향후 COFIX 등 조달금리에도 인상분이 순차적으로 반영될 경우, 차주의 이자 상환 부담과 금융비용 압박이 한층 가중될 전망이다
- **(주택시장 소비자심리지수 및 주택가격전망)** 주택시장 소비자심리지수는 '26년 8월 115.1로 전월(116.1) 대비 소폭 하락했으나, '25년 1월 이후 기준선(100)을 상회하는 높은 수준을 유지함(자료기간은 '25년 9월부터만 제시). 한국은행 주택가격전망 CSI는 3월(96) 이후 4개월 연속 상승하다가 8월 125로 전월(127) 대비 2p 하락하며 5개월 만에 하락 전환됨
- 두 지수 모두 여전히 기준선(100)을 크게 웃돌고 있어 가격 상승 기대감은 지속적으로 높은 수준을 유지하고 있음. 향후 금융 관리 강화와 신규 공급의 구체적인 추진 일정이 가시화되는 속도에 따라 매수 심리의 안정 여부가 결정될 것으로 판단됨

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



주택가격전망 CSI 및 주택시장 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 은행연합회, 국가데이터처

주: 주택담보대출은 예금취급기관 기준이며, 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출까지 합산한 금액임

주: 주택담보대출 금액은 발표 전으로 현재(9월 말)기준 최신데이터는 2026.7월임

자료 : 한국은행, 국토연구원

주: 주택시장 소비자심리지수는 0~200 사이 값으로 표현되며, 지수가 1000이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

주택정책 동향

■ ('26.9.10.) 8월 가계대출 동향 및 「가계부채 점검회의」 개최

(1) 정책 배경

- 금융위원회는 재정경제부, 국토교통부, 한국은행, 금융감독원과 업권별 협회, 5대 시중은행 등이 참석한 가운데 8월 가계대출 동향 및 8·13 대책 후속조치 이행 현황을 점검함
- '26년 8월 전 금융권 가계대출은 2.6조원 증가하여 전월(+6.4조원)과 전년 동월(+4.8조원) 대비 증가폭이 축소됨
- 주택담보대출은 4.3조원 증가하여 전월(+3.6조원) 대비 증가폭이 확대됨. 은행권(3.5조원 → 4.0조원)과 제2금융권(0.1조원 → 0.3조원) 모두 증가세를 보임
- 기타대출은 신용대출이 2.1조원 증가에서 0.5조원 감소로 전환한 영향으로 1.7조원 감소하며 4개월 만에 감소세로 전환됨

대출항목별 가계대출 증감 추이

(단위: 조원)	'26.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
주택담보대출	+4.1	+3.0	+5.5	+4.0	+4.5	+3.6	+4.3
기타대출	-1.2	+0.5	-2.0	+5.3	+3.8	+2.8	-1.7
합 계	+2.9	+3.5	+3.5	+9.3	+8.3	+6.4	+2.6

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「2026년 8월 가계대출 동향(잠정) '가계부채 점검회의' 개최」(2026.9.10.)

- 업권별 가계대출은 은행권 가계대출이 3.4조원 증가하여 전월(+5.5조원)보다 증가폭이 축소됨. 은행 자체 주담대(2.5조원 → 2.9조원)와 정책성 대출(1.0조원 → 1.1조원)은 늘었으나, 기타대출(2.0조원 → -0.6조원)이 감소로 전환됨
- 은행 자체 주담대 중 집단대출은 1.2조원 증가하여 전월(+0.9조원)보다 확대된 반면, 전세대출은 0.4조원 감소함
- 제2금융권 가계대출은 0.8조원 감소하여 전월(+0.9조원) 대비 감소로 전환됨. 보험(0.7조원 → -0.3조원)과 여신전문금융회사(0.3조원 → -0.3조원)가 감소로 전환하였고, 저축은행은 증가폭이 축소됨(0.5조원 → 0.3조원)

업권별 가계대출 증감 추이

(단위: 조원)	'23년중 (1~12월)	7월	8월	'24년중 (1~12월)	7월	8월	'25년중 (1~12월)	7월	8월	'26년중 (1~8월)	7월	8월(p)
은 행	+37.1	+5.9	+6.9	+46.2	+5.4	+9.2	+32.9	+2.8	+4.1	+24.5	+5.5	+3.4
제2금융권	-27.0	-0.6	-0.8	-4.6	-0.2	+0.5	+5.1	-0.5	+0.6	+13.5	+0.9	-0.8
상호금융	-27.6	-1.7	-1.7	-9.8	-1.2	-0.9	+10.6	+0.4	+1.2	+10.1	-0.6	-0.5
보 험	+2.8	+0.5	+0.3	+0.5	-0.1	+0.3	-1.9	-0.4	-0.5	+2.4	+0.7	-0.3
저축은행	-1.3	+0.1	+0.01	+1.5	+0.2	+0.4	-0.6	-0.3	+0.05	+0.5	+0.5	+0.3
여 전 사	-0.9	+0.5	+0.5	+3.2	+0.8	+0.7	-3.0	-0.2	-0.2	+0.4	+0.3	-0.3
전 금융권 합계	+10.1	+5.2	+6.1	+41.6	+5.2	+9.7	+38.0	+2.3	+4.8	+38.0	+6.4	+2.6

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「2026년 8월 가계대출 동향(잠정) '가계부채 점검회의' 개최」 (2026.9.10.)

* 주: (p): 잠정치

- 금융위원회는 주담대 증가의 주요 요인으로 다음과 같은 사항을 지적함
- 첫째, 양도소득세 중과 유예 종료(5.9.) 이전에 늘어난 주택거래가 시차를 두고 대출로 반영됨
- 둘째, 7~8월 입주물량 증가에 따라 잔금대출 실행이 확대됨(7월 전국 준공 3.2만호, 6월 1.6만호). 반면, 기타 대출은 금융권 자율관리 조치의 영향으로 감소한 것으로 평가함

(2) 정책 내용

- (8·13 대책 후속조치 시행) 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책(8.13.)」 세부 과제 중 일부 조치가 8.31.부터 시행됨. 주요 시행 과제는 이주비대출 LTV 산정방식 합리화, 생애최초 요건 합리화, DSR 장래소득 인정기준 적용 활성화 등임
- 이를 위해 「주택담보대출에 대한 리스크 관리 기준」 변경(행정지도)과 「여신심사 선진화를 위한 모범규준」 개정(은행연합회)이 병행 시행됨
- 정부는 일선 창구의 고객 불편 방지를 위해 전산 정비, 직원 교육, 고객 안내의 철저 이행을 요청했으며, 생애최초 예외 인정 관련 금융회사 여신심사위원회 운영에도 각별한 관심을 당부함
- (정책자금 공급과 총량관리 병행) 정부는 8·13 대책의 총량목표 조정 취지에 따라 주택공급 촉진, 청년 주거 안정, 실수요자 자금으로 해소 등 정책적 지원 필요 자금을 적시에 공급하기로 함. 동시에 전 금융권에 금융회사별 총량관리 목표 이행을 지속하도록 요구함
- (금리 변동 리스크 관리 강화) 기준금리 인상과 시중금리 상승으로 차주의 상환 부담이 가중되는 상황임(예금은행 주담대 금리: 5월 4.32% → 6월 4.36% → 7월 4.48% → 8월 4.66%)
- 이에 정부는 서민·취약계층 피해 방지를 위한 금융회사의 배려를 요청함. 또한, 고정금리 주담대 취급현황 점검 및 은행권 장기 고정금리 주담대 출시 유도 등 가계부채의 질적 구조 개선을 추진할 계획임

(3) 향후 전망 및 시사점

- 정부는 가을 이사철 계절적 자금 수요와 8·13 대책에 따른 집단대출(이주비·중도금·잔금대출) 별도 관리의 영향으로 주담대 증가세가 이어질 수 있다고 진단함
- 최근 5년간 주담대는 월평균 1.9조원 늘었으나, 9월에는 평균 2.9조원, 10월에는 2.2조원 늘어 이사철에 증가폭이 커지는 경향을 보임
- 8월 가계대출 전체 증가폭은 줄었으나, 이는 신용대출 등 기타대출 감소에 따른 것으로 주택 관련 대출은 오히려 확대됨. 따라서, 대출관리의 효과가 주택시장 수요 진정으로 이어졌다고 보기는 어려움
- 집단대출이 일반 가계대출 총량과 별도로 관리됨에 따라 이주비·중도금·잔금 등 분양 및 정비사업 단계별 자금조달 여건은 상대적으로 유지되어, 착공 지연 우려가 완화되고 건설 수주에도 일정 부분 긍정적으로 작용할 것으로 보임
- 다만, 향후 집단대출에 대한 별도 한도나 심사가 강화될 경우 사업 일정 지연과 발주 축소로 이어질 수 있어 관련 정책 방향을 함께 점검할 필요가 있음