

2026년 주택시장 전망

고하희 대한건설정책연구원 부연구위원
(ghh1003@ricon.re.kr)

- I. 서론
- II. 2025년 주택시장 동향
- III. 2025년 주택시장 이슈
- IV. 2026년 주택시장 전망 영향 요인
- V. 2026년 주택시장 전망

4

■ 국문요약 ■

2025년 주택시장은 전반적인 회복 흐름 속에서도 서울·수도권과 지방 간의 차별화가 더욱 뚜렷해진 한 해로 평가된다. 수도권은 가격 회복과 거래 증가가 이어진 반면, 지방은 수요 둔화와 미분양 부담으로 회복이 제한되며 지역 간 양극화가 심화되었다. 이러한 시장 흐름 속에서 토지거래허가구역 조정, 새 정부 출범, 가계부채 관리 강화, 주택공급 확대 및 시장 안정화 대책 등 주요 정책이 연이어 발표되며 시장 심리와 가격 흐름에 영향을 미쳤다. 다만, 공급 지연과 착공 부진 등 구조적 제약은 여전히 해소되지 않은 상태로 남아 있다. 이러한 여건을 감안할 때, 2026년 주택시장은 수도권을 중심으로 완만한 상승 압력이 유지되는 반면 지방은 보험 내지 약세 흐름이 예상되며 전세시장은 매물 감소로 인해 가격 상승 압력이 이어질 것으로 전망된다.

주제어 : 주택시장 전망, 주택가격, 주택공급, 6.27 대책, 10.15 대책

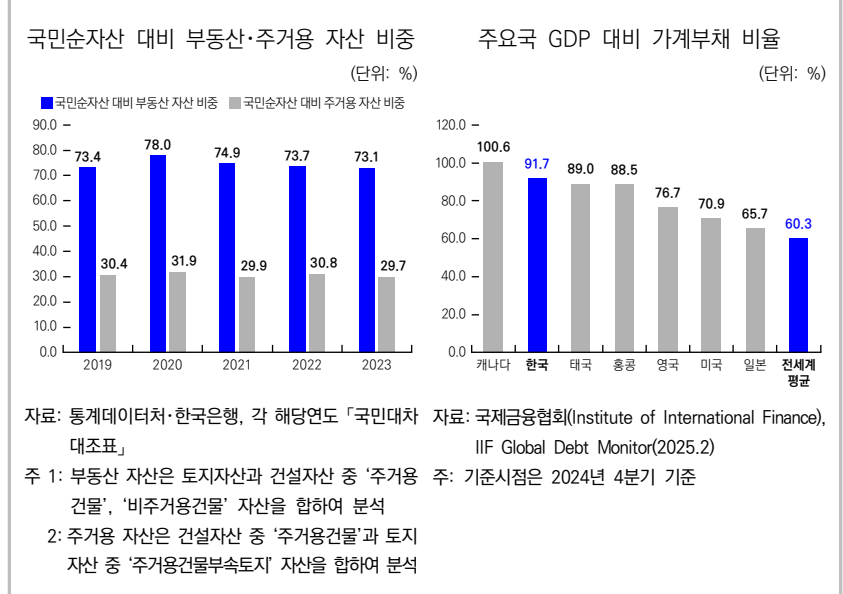
I. 서론

우리나라에서 주택은 단순한 주거 공간을 넘어 국민의 삶과 경제 전반에 큰 영향을 미치는 핵심 자산으로 인식되어왔다. 이러한 특성으로 인해 매년 연말이 되면 다음 해 주택시장에 대한 전망에 국민적 관심이 집중되는 현상도 반복된다.

한국은행 국민대차대조표에 따르면, 최근 5개년 평균 기준 국민순자산 대비 부동산 자산 비중은 약 74.1%에 이른다. 이는 국민이 보유한 자산의 상당 부분이 부동산에 집중되어 있으며, 주택가격 변동이 곧 가계 자산가치의 변화로 이어지는 구조임을 보여준다.

가계부채 구조 역시 이러한 특성을 더욱 분명히 한다. 국제금융협회(IIF)에 따르면, 우리나라의 GDP 대비 가계부채 비율은 약 97.1%로 주요 38개국 중 두 번째로 높은 수준이다. 가계부채가 모두 주택 구입에서 비롯되었다고 보기는 어렵지만, 우리나라의 경우는 가계대출 중 주택담보대출 비중이 높다는 점을 감안할 때, 가계의 자산과 부채가 모두 주택시장과 밀접하게 연결되어 있는 구조로 이해할 수 있다. 이로 인해 주택가격 변동은 자산시장의 문제를 넘어 가계 재무 안정성과 금융 환경 전반에까지 영향을 미치게 된다.

그림 1 국내 부동산 시장의 구조적 특징



주택시장을 가계의 실제 구매 여력 측면에서 살펴보면 이러한 구조는 더욱 분명해진다. 국가데이터처 가계금융복지조사에 따르면 우리나라 가구당 평균 순자산은 약 4.4억 원 수준이다. 이를 지역별 아파트 매매 중위가격과 비교해 볼 때, 중위가격은 전국 3.6억 원, 수도권 5.7억 원, 서울 10.6억 원으로 나타나며, 특히 서울의 경우 평균적인 가계 자산 수준으로는 주택 접근이 쉽지 않은 구조임을 확인할 수 있다. 소득 대비 주택가격을 나타내는 PIR 지표 역

시 주거 부담을 뒷받침한다. 전국 평균 PIR은 약 5년 수준이지만 수도권은 약 8년, 서울은 약 15년에 이르러 가계가 소득을 전액 저축하더라도 주택 마련까지 상당한 시간이 소요되는 구조임을 시사한다. 여기에 평균 부채 규모가 평균 소득을 상회하는 가계 구조를 함께 고려할 경우, 국내 가계는 금리 변동에 민감한 재무 구조를 지니고 있다고도 볼 수 있다.

이처럼 우리나라 주택시장은 자산과 부채의 부동산 집중도, 소득 대비 높은 주택가격, 그리고 지역 간 가격 격차라는 구조적 특징이 중첩된 시장이다.

이에 본 고에서는 2025년 한 해 동안 주택시장에서 나타난 주요 흐름과 이슈를 정리하고, 이러한 변화가 2026년 주택시장에 어떠한 방향성을 시사하는지 살펴보고자 한다.

그림 2 국내 주택 시장의 현황

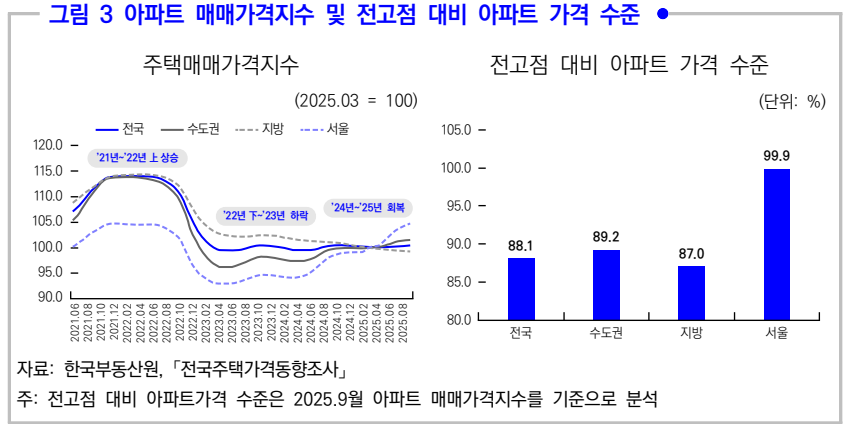


II. 2025년 주택시장 동향

1. 주택가격

최근 몇 년간의 주택가격 흐름을 되짚어보면 시장의 방향 전환은 비교적 분명하다. 2021~2022년에는 유동성 확대와 저금리 환경 속에서 전국적으로 강한 상승 흐름이 나타났고, 2022년 하반기부터 2023년까지는 금리 인상과 수요 위축의 영향으로 조정 국면이 이어졌다. 이후 2024년부터 2025년에 이르러 주택시장은 다시 회복 흐름으로 전환된 모습이다. 다만, 이번 회복 국면은 과거와 달리 서울과 수도권을 중심으로 나타나고 있다는 점에서 차별화된다. 2025년 9월 기준 서울 아파트 매매가격은 전 고점 대비 약 99.9% 수준

까지 회복된 반면 지방은 약 87.0% 수준에 머물며 회복 속도와 폭에서 뚜렷한 차이를 보이고 있다. 동일한 회복 국면 안에서도 지역별 시장 체감이 크게 달라지고 있음을 보여주는 대목이다.



이러한 흐름 속에서 전국 주택시장은 외형적으로는 반등 국면에 진입한 것으로 보이지만, 실제 가격 상승을 이끌고 있는 동력은 서울과 수도권에 집중되어 있다. 반면, 지방 주택시장은 보합과 하락 흐름이 반복되며 뚜렷한 반등 신호를 보이지 못하고 있고, 이에 따라 조정 국면 이후 축소되었던 수도권과 지방의 가격 격차는 다시 확대되는 모습이다. 특히 2025년 들어 지방의 매매가격 회복이 지연되면서 지역 간 양극화는 더욱 분명해지고 있다.

표 1 전년 동월 대비 주택가격 증감률

(단위: %)

| 구분 | 전국 | | 수도권 | | 지방 | |
|----|-----|---|-----|---|------|---|
| 매매 | 0.1 | ▲ | 2.0 | ▲ | -1.7 | ▼ |
| 전세 | 0.7 | ▲ | 1.6 | ▲ | -0.7 | ▼ |
| 월세 | 1.7 | ▲ | 2.3 | ▲ | 0.9 | ▲ |

자료: 한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」
 주: 2025.9월 아파트 매매가격지수 기준

전년 동월 대비 가격 변동률을 살펴보면 이러한 차별화는 보다 명확하게 나타난다. 2025년 9월 기준 전국 주택 매매가격은 소폭 상승에 그친 반면, 수도권은 2.0% 상승하였고, 지방은 1.7% 하락하며 상반된 움직임을 보였다. 전세시장은 수도권에서 상승 흐름이 이어진 반면 지방은 약세를 보였고, 월

세는 전국적으로 상승세를 유지하되 상승 폭은 수도권에 집중되는 양상이다. 종합하면 2025년 주택가격은 서울·수도권을 중심으로 한 회복과 지방의 상대적 부진이 동시에 나타나는 국면으로 정리할 수 있다.

2. 주택수급 및 거래량

주택시장의 흐름을 보다 입체적으로 이해하기 위해서는 가격과 함께 수급 및 거래 동향을 함께 살펴볼 필요가 있다. 일반적으로 주택매매수급지수는 100을 초과할 경우 매수 수요가 우위에 있는 국면으로, 100 이하일 경우에는 비교적 안정적인 시장으로 해석된다.

2025년 현재 전국과 수도권, 지방의 매매수급지수는 모두 100 이하 수준을 유지하고 있어 전반적으로는 수급 측면에서 안정적인 흐름을 보이고 있다. 다만, 서울은 예외적으로 매매수급지수가 다시 100을 상회하며 매수세가 매도세를 웃도는 국면에 진입한 모습이다. 이는 동일한 수도권 내에서도 서울과 그 외 지역 간 시장 분위기가 구분되고 있음을 보여준다.

표 2 전년 동월 대비 매매수급지수 증감률

(단위: %)

| 구분 | 전국 | | 수도권 | | 지방 | |
|----|-----|---|------|---|-----|---|
| 매매 | 0.2 | ▲ | -0.2 | ▼ | 0.4 | ▲ |
| 전세 | 0.9 | ▲ | -1.2 | ▼ | 3.2 | ▲ |
| 월세 | 2.0 | ▲ | 1.7 | ▲ | 2.4 | ▲ |

지역별로 살펴보면 전국적으로는 큰 변동 없이 비교적 안정적인 흐름이 이어지고 있는 반면, 서울을 중심으로는 수요 회복 신호가 점차 나타나고 있다. 반대로 지방은 전반적으로 수급 균형 또는 공급 우위에 가까운 흐름을 유지하고 있으며, 이러한 양상은 앞서 살펴본 주택가격의 지역별 차별화 흐름과도 맞물려 나타난다. 거래량 역시 점진적인 회복 흐름을 보이고 있다. 전체 거래 규모는 여전히 최근 5년 평균에는 미치지 못하지만, 2022년 이후를 기준으로 보면 거래량은 해마다 완만하게 증가하는 모습이다. 급격한 회복으로 보기는 어렵지만, 거래 위축 국면에서는 점차 벗어나고 있는 흐름으로 해석할 수 있다. 거래 유형별로는 아파트 시장을 중심으로 회복 흐름이 보다 뚜렷하게 나타난다. 2025년 들어 아파트 거래량은 전국적으로 증가했으며, 특히 수도권에서 증가 폭이 크게 확대되었다. 비아파트 시장의 경우 수도권에서는

거래가 늘어난 반면, 지방에서는 감소세가 이어지며 지역 및 유형 간 차별화가 지속되고 있다.

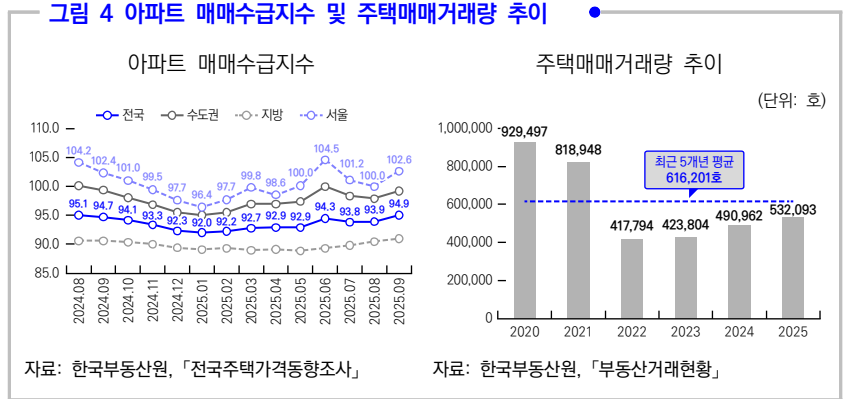


표 3 전년 동월 대비 주택매매거래량 증감률

(단위: %)

| 구분 | 전국 | 수도권 | 지방 |
|--------------------------|-------|--------|--------|
| 아파트 | 9.9 ▲ | 15.8 ▲ | 4.8 ▲ |
| 비아파트(단독, 다가구, 다세대, 연립주택) | 3.1 ▲ | 11.8 ▲ | -7.4 ▼ |
| 종합 | 8.4 ▲ | 14.8 ▲ | 2.3 ▲ |

자료: 한국부동산원, 「부동산거래현황」

주: '25년과의 비교를 위해 각 해당연도 1~9월까지의 거래건수만 합산하여 비교

3. 주택공급

주택공급 흐름을 살펴보면, 가격과 거래가 점진적인 회복세를 보이고 있는 것과 달리 공급 측면에서는 여전히 조심스러운 상황이 이어지고 있다. 특히 향후 공급의 출발점이 되는 착공 실적은 최근 몇 년간 감소 흐름이 지속되어 왔으며, 2025년 들어서도 전국과 수도권, 지방 모두에서 낮은 수준을 벗어나지 못하고 있다. 전년 대비 착공 실적은 전국적으로 감소세를 보이고 있으며, 그중에서도 지방의 감소 폭이 상대적으로 크게 나타난다. 이는 당장의 공급 부족보다는 향후 몇 년 뒤 주택공급 여건에 영향을 미칠 가능성이 있는 요인으로 이해할 수 있다. 즉, 현재의 착공 부진은 단기적인 공급 문제라기보다는 중장기적인 공급 불확실성을 키우는 방향으로 작용하고 있다.

표 4 전년 대비 주택건설 착공 및 준공 실적 증감률

(단위: %)

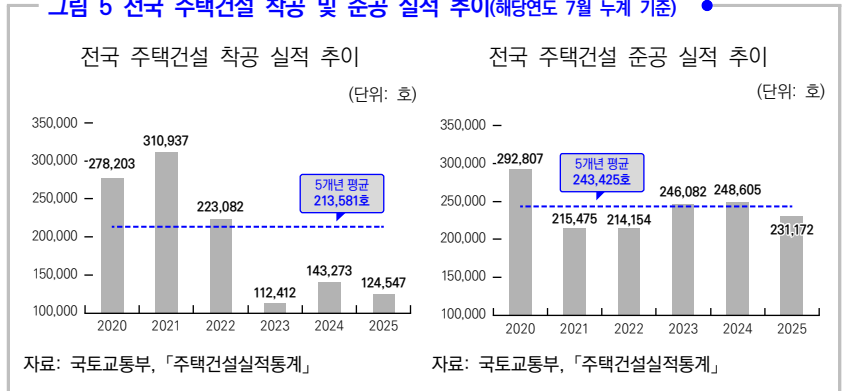
| 구분 | 전국 | | 수도권 | | 서울 | | 지방 | |
|----|-------|---|------|---|-------|---|-------|---|
| 착공 | -13.1 | ▼ | -3.8 | ▼ | -10.3 | ▼ | -24.6 | ▼ |
| 준공 | -7.0 | ▼ | 12.9 | ▲ | 79.9 | ▲ | -21.1 | ▼ |

자료: 국토교통부, 「주택건설실적통계」

주: 실적은 1~7월까지 실적 누계액을 기준으로 비교

준공 실적은 착공과는 다른 흐름을 보인다. 2025년 준공 물량은 최근 5개년 평균의 약 95% 수준까지 회복되었으며, 수도권과 서울을 중심으로 전년 대비 증가세가 나타나고 있다. 이는 과거에 착공된 물량이 순차적으로 공급되면서 단기적으로는 시장의 공급을 일정 부분 지탱하고 있는 결과로 볼 수 있다. 종합하면, 현재 주택공급은 단기적으로는 준공 물량을 통해 비교적 안정적인 흐름을 유지하고 있으나, 착공 감소가 장기간 이어지고 있다는 점에서 향후 공급 여건에 대한 부담은 여전히 남아 있는 상황이다.

그림 5 전국 주택건설 착공 및 준공 실적 추이(해당연도 7월 누계 기준)

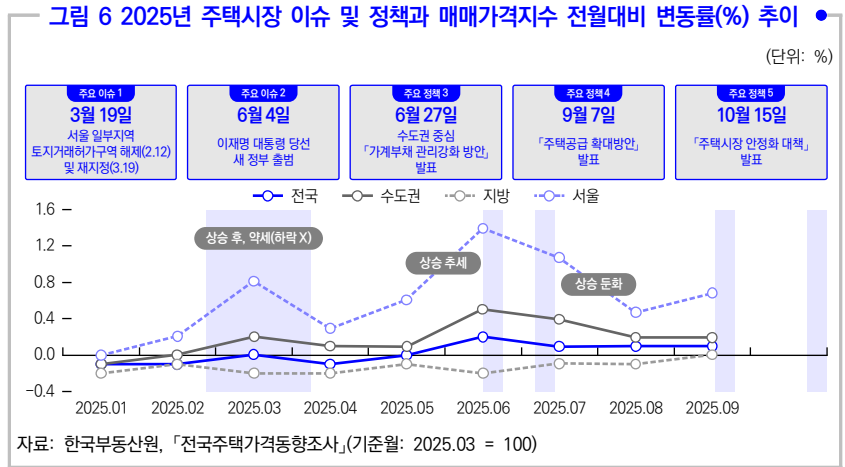


III. 2025년 주택시장 이슈

2025년 주택시장은 비교적 짧은 기간 동안 굼직한 이슈와 정책 발표가 연이어 나타나며, 그때마다 시장 분위기와 가격 흐름이 민감하게 반응하는 모습을 보였다. 이에 본 장에서는 2025년 주택시장 흐름을 이해하는 데 중요한 의미를 지니는 다섯 가지 이슈와 정책을 중심으로 한 해 동안의 시장 변화를 정리하고자 한다. 구체적으로는 두 가지 주요 이슈와 세 가지 정책을 중심으로, 각 시점에서 시장이 어떤 방향으로 움직였는지를 살펴보고자 한다.

2025년 주택시장과 관련해 주요하게 살펴볼 이슈와 정책은 [그림 6]과 같

다. 먼저 3월에는 서울 일부 지역의 토지거래허가구역 해제(2월 12일)와 재지정(3월 19일)이 이어지며 시장의 관심이 집중되었다. 이어 6월 4일 대통령 당선과 함께 새 정부가 출범하였고, 같은 달 6월 27일에는 수도권을 중심으로 「가계부채 관리 강화 방안」이 발표되었다. 이후 9월 7일 「주택공급 확대 방안」, 10월 15일 「주택시장 안정화 대책」이 차례로 발표되며 연중 주택시장 흐름에 중요한 계기로 작용하였다.



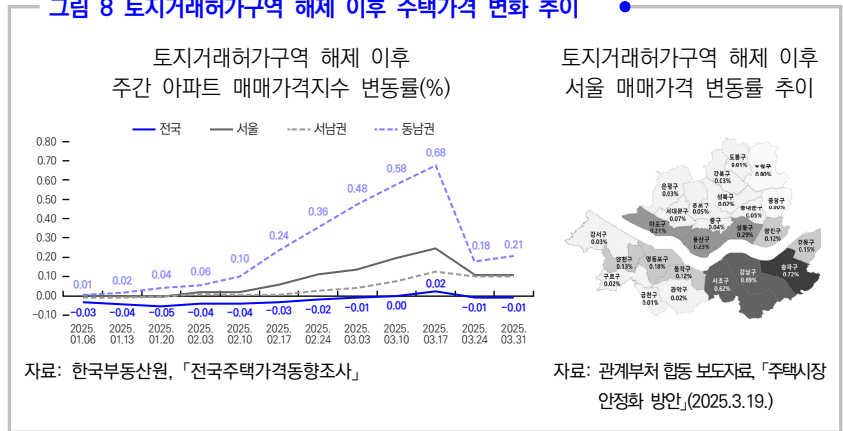
1. 토지거래허가구역 해제 및 재지정

2025년 주택시장 흐름을 설명하는 첫 번째 이슈는 2월과 3월에 걸쳐 이루어진 서울시의 토지거래허가구역 해제와 이후 재지정이다. 해당 조치는 연초부터 시장의 관심을 받았으며, 발표 직후 서울 주택시장, 특히 핵심 지역을 중심으로 비교적 빠른 반응이 나타났다.



서울시는 2025년 2월 12일 국제교류복합지구를 포함한 일부 지역에 대해 토지거래허가구역 해제를 발표하였다. 이는 1월 14일 「규제 풀어 민생 살리기 대토론회」를 통해 관련 논의가 공론화된 이후 약 한 달 만에 이루어진 조치로서 잠실·삼성·대치·청담동 등 기존에도 주택 수요와 시장 선호도가 높은 지역이 해제 대상에 포함되었다. 이들 지역은 규제 여부와 관계없이 실거주 및 투자 수요가 꾸준히 존재해왔다는 점에서 해제 발표 이후 시장의 반응은 비교적 즉각적으로 나타났다.

그림 8 토지거래허가구역 해제 이후 주택가격 변화 추이



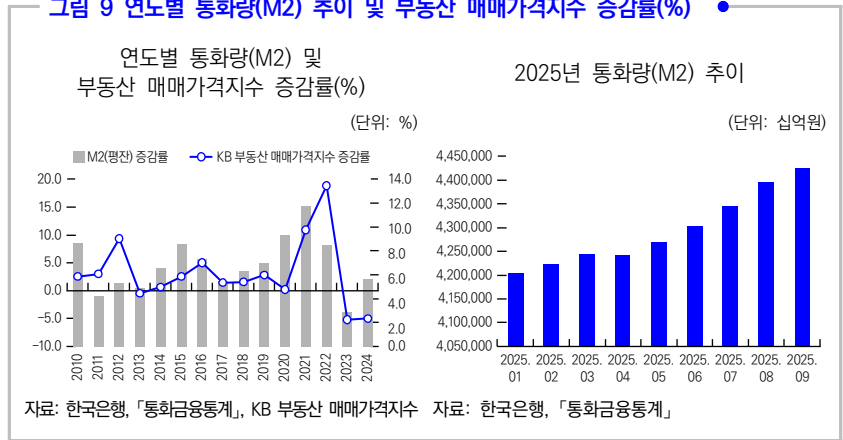
그동안 거래가 제한되어 있던 수요가 다시 유입되면서 가격과 거래에 대한 기대가 빠르게 형성되었고, 해제 자체가 수요를 자극하는 계기로 작용한 모습이 관찰되었다. 이후 정부와 서울시는 가격 상승 조짐을 조기에 차단하기 위해 약 35일 만인 3월 19일 「주택시장 안정화 방안」을 통해 토지거래허가구역을 다시 확대·재지정하였다. 재지정 범위에는 강남 3구와 용산구 전체 아파트가 포함되며 규제 범위는 기존보다 오히려 확대되는 결과로 이어졌다. 다만, 이 과정에서 시장에 형성된 심리 변화 역시 주목할 만하다. 해제 이후 단기간에 거래 기대와 가격 반응이 나타나면서 해당 지역은 규제가 완화될 경우 수요가 즉각적으로 반응하는 지역이라는 인식이 더욱 분명해졌기 때문이다. 해제와 재지정이 짧은 기간 안에 반복되는 과정 속에서도 서울 핵심지에 대한 수요 기대는 약화되기보다는 유지되는 흐름을 보였다.

종합하면 2025년 초 토지거래허가구역 해제와 재지정은 규제의 지속 여부와는 별개로 서울 핵심 지역의 수요 기반과 시장 선호도를 다시 한 번 드러낸 계기로 정리할 수 있다.

2. 새 정부 출범

두 번째로 살펴볼 이슈는 2025년 6월 새 정부의 출범이다. 정권 교체는 재정과 경제정책의 방향 변화를 수반하며 주택시장 역시 이러한 변화에 민감하게 반응해 왔다. 이에 따라 시장에서는 새 정부가 주택시장을 어떤 시각으로 바라볼 것인지에 관심이 집중되었다. 특히 2021~2022년 확장적 재정 정책과 유동성 확대가 주택가격 급등으로 이어졌던 경험은 여전히 시장에 강하게 남아 있다. 이러한 경험을 통해 재정 확대와 시중 유동성 증가가 주택가격에 영향을 미칠 수 있다는 인식이 형성되었으며, 새 정부의 재정지출 확대 기조 역시 과거 흐름과 연결되어 해석되는 모습이 나타났다. 실제로 통화량(M2)과 주택 매매가격지수의 과거 추이를 살펴보면, 유동성이 확대되던 시기에 주택가격이 유사한 방향으로 움직였던 사례를 확인할 수 있다.

그림 9 연도별 통화량(M2) 추이 및 부동산 매매가격지수 증감률(%)



한편 새 정부는 출범 초기부터 세금이나 대출 규제를 통한 수요 억제보다는, 신도시 공급과 주거복지 확대, 국토균형발전 등을 중심으로 한 장기적인 공급 확대 기조를 제시하였다. 주거·부동산 정책은 주거복지, 주택공급, 국토균형발전이라는 세 가지 축을 중심으로 구성되며, 전반적으로 중장기적인 시각이 강조되었다. 다만, 공급 정책은 효과가 나타나기까지 시간이 필요하다는 한계가 있다. 2025년 들어 주택시장이 예상보다 빠르게 반등하고 일부 지역에서는 단기간에 가격 상승세가 나타나면서 장기 공급 중심의 정책만으로는 당장의 시장 움직임에 대응하기 어렵다는 인식도 함께 형성되었다. 이러한 흐름 속에서 정부는 출범 이후 비교적 이른 시점에 「가계부채 관리 강화 방

안」을 발표하며 공급 확대 기조를 유지하는 한편 단기적인 수요 관리 정책을 병행하게 되었다.

표 5 제21대 정책 공약집으로 살펴본 주거·부동산 정책 관련 주요 공약

| 구분 | 공약 내용 |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 주거복지 | <ul style="list-style-type: none"> • 생애최초 주택구입자 등 무주택 실수요자는 지역·면적·가격 등 고려한 금융정책 마련 • 고품질 공공임대주택 및 공공임대 비율 단계적 확대 • 원룸·오피스텔 등 '깜깜이 관리비' 방지로 투명성 강화 |
| ② 주택공급 (신도시 포함) | <ul style="list-style-type: none"> • 초고가 아파트 가격 상승 억제 중심에서 중산층·저소득층을 위한 주택 공급 중심의 주거 정책 집중 • 1기 신도시 신속 재개발·재건축, 교통이 편리한 2기 신도시 건설, 자족 기능을 갖춘 3기 신도시 건설 • 신속 수요에 방해되는 고분양가 문제 해소를 위한 방안 마련(주택공급 신속 인허가 제도 도입으로 인허가 기간을 단축하여 사업비를 절감하고 절감한 사업비를 분양가 인하로 유도) |
| ③ 국토균형 발전 및 지역소멸 | <ul style="list-style-type: none"> • 5극-3특 구현으로 국가균형발전과 자치분권 달성(5대 초광역권: 수도권, 동남권, 대경권, 중부권, 호남권) • 행정수도 '세종' 완성(국회 세종의사당과 대통령 집무실 임기 내 건립) • 서울대 10개 만들기로 지역 거점 국립대에 대한 전략적 투자와 체계적 육성 추진 |

자료: 제21대 정책 공약집 일부 발췌

3. 6.27 대책

앞선 두 가지 이슈에 이어 2025년 주택시장에 영향을 미친 첫 번째 주요 정책은 6월 27일 발표된 「가계부채 관리 강화 방안」, 이른바 6.27 대책이다. 해당 대책은 수도권을 중심으로 주택담보대출 한도를 최대 6억 원으로 제한하고, 다주택자의 주택담보대출을 사실상 금지하는 등 강도 높은 대출 규제를 핵심으로 하고 있다. 연중 발표된 부동산 정책 가운데서도 비교적 이른 시점에 시행되었고 시장의 반응 역시 즉각적으로 나타났다. 정부는 당초 주택시장 안정을 위해 공급 확대를 정책의 큰 방향으로 제시해왔으나, 부동산 PF 부실과 건설경기 악화 등으로 공급 여건이 빠르게 개선되기 어려운 상황에 직면해 있었다. 이러한 환경 속에서 단기간에 시장 과열을 완화할 필요성이 커지면서 6.27 대책은 공급 정책을 보완하는 성격의 수요 관리 조치로 시행된 것으로 볼 수 있다.

대출 규제 강화는 주택시장 내 수요 구조에도 변화를 가져왔다. 대출을 활용한 매수가 어려워지면서 상대적으로 현금 여력이 있는 수요만 시장에 남게 되었고, 이들 수요는 중저가 주택보다는 강남·서초·송파 등 수도권 핵심 고

가 지역에 집중되는 경향을 보였다. 그 결과, 전체적인 매수 수요는 위축되는 모습을 보였지만 핵심 지역의 가격은 급격한 조정보다는 일정 수준에서 유지되는 흐름이 이어졌다. 이는 대출 규제가 수요를 전반적으로 억제하는 효과와 동시에 대출에 의존하지 않는 수요가 특정 지역과 가격대로 집중되는 구조를 만들어냈음을 보여준다. 다시 말해 6.27 대책은 거래량과 체감 수요를 줄이는 효과는 있었으나, 수도권 핵심지의 가격 흐름을 근본적으로 꺾기보다는 지역별·가격대별 차별화를 더욱 뚜렷하게 만드는 방향으로 작용했다. 이러한 흐름은 2026년 주택시장 전망을 살펴보는 데에도 시사점을 제공한다. 수요 억제 정책이 일정 기간 지속되더라도 대출 없이도 주택을 매입할 수 있는 수요가 유지되는 한 그 수요는 여전히 수도권 핵심지와 고가 주택으로 집중될 가능성이 높다는 점이다. 이에 따라 서울 내에서도 지역 간 가격 격차가 단기간에 완화되기보다는 일정 수준 유지되거나 확대되는 흐름이 이어질 가능성을 함께 고려할 필요가 있다.

표 6 6.27 대책에 따른 수도권 주택담보대출 조건 변화

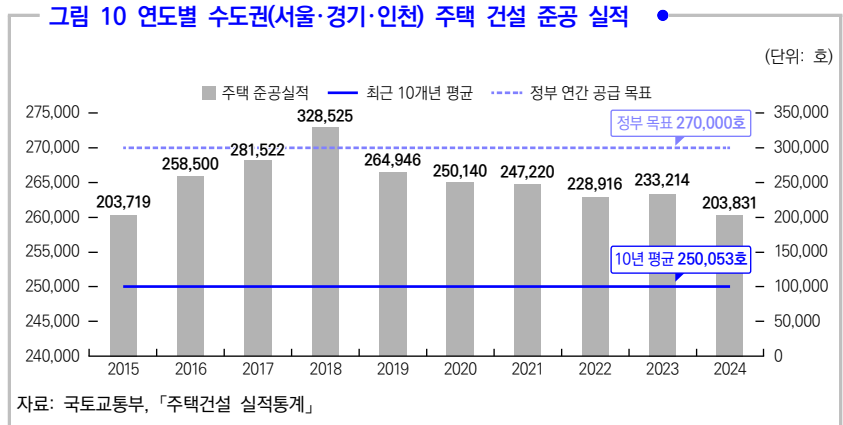
| 구분 | 당초 | 변경 | |
|------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 무주택자 | 규제 지역 | <ul style="list-style-type: none"> LTV 50%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내 처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건 | <ul style="list-style-type: none"> LTV 50%, DSR 40%, 대출만기 30년 이내 처분조건부 1주택자 6개월 이내 기존 주택 처분 조건 주택담보대출 최대한도 6억원, 6개월 이내 전입 조건 |
| | 비규제 지역 | <ul style="list-style-type: none"> LTV 70%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내 처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건 | <ul style="list-style-type: none"> LTV 70%, DSR 40%, 대출만기 30년 이내 처분조건부 1주택자 6개월 이내 기존 주택 처분 조건 주택담보대출 최대한도 6억원, 6개월 이내 전입 조건 |
| 다주택자 | 규제 지역 | <ul style="list-style-type: none"> LTV 30%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내 | LTV 0% |
| | 비규제 지역 | <ul style="list-style-type: none"> LTV 60%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내 | LTV 0% |

자료: 관계부처 합동, 「가계부채 관리 강화 방안」(2025.6.27.) 요약
 주: 실적은 1~7월까지 실적 누계액을 기준으로 비교

4. 9.7 공급대책

정책 세 가지 가운데 두 번째는 9월 7일 발표된 주택공급 확대 방안이다. 정부는 6·27 대책을 통해 수요를 관리한 데 이어 중장기적인 시장 안정을

위해 공급 확대 기초를 다시 한 번 제시했다. 9·7 대책의 핵심은 2030년까지 서울을 포함한 수도권에 총 135만 호의 주택을 공급하겠다는 계획이다. 이는 연간 약 27만 호 규모로 정책 발표 당시 상당한 물량으로 인식되었다. 다만, 시장의 해석은 다소 신중했다. 최근 부동산 PF 부실, 인허가 지연, 공사비 상승 등의 영향으로 착공과 준공 실적이 모두 부진한 흐름을 이어온 상황에서 해당 계획이 단기간에 공급 증가로 이어지기는 어렵다는 인식이 확산되었기 때문이다. 정부는 LH 직접 시행 등 보완책을 함께 제시하였으나, 이후 LH 재무 건전성에 대한 논의가 이어지면서 공급 계획의 실현 가능성에 대한 평가는 엇갈리는 모습을 보였다. 실제 주택건설 실적을 보면 이러한 인식의 배경을 확인할 수 있다. 주택 착공은 최근 3년 연속 부진하며 최근 5개년 평균 대비 약 58% 수준까지 감소한 상태이다. 반면, 준공은 과거 착공 물량이 순차적으로 공급되며 5개년 평균의 약 95% 수준까지 회복되었으나, 이는 새로운 공급 여건이 개선되었다기보다는 기존 물량이 소진되고 있는 흐름으로 해석할 수 있다.



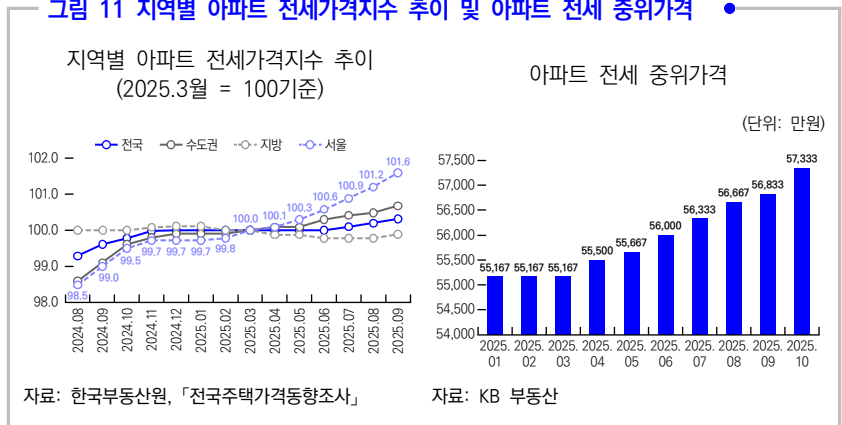
공급 측면에서 또 하나의 변수는 3기 신도시 공급 일정의 지연이다. 2018년 약 32만 호 규모로 발표된 3기 신도시는 토지보상 갈등과 공사비 상승, 인허가 지연, 교통대책 차질 등이 겹치며 입주 시기가 전반적으로 늦춰졌다. 현재 기준으로 인천 계양을 제외한 주요 지구들은 대부분 2027~2028년 이후 입주가 예정되어 있다. 특히 광역교통대책의 상당 부분이 지연되거나 변경되면서, 공급 일정 역시 추가로 늦어질 가능성에 대한 우려가 이어지고 있다. 종합하면 9·7 공급대책을 통해 공급 확대 의지는 분명히 확인되었으나,

착공 부진과 3기 신도시 일정 지연 등을 고려할 때 단기적인 공급 여건 개선으로 이어지기에는 한계가 있는 상황이다. 이에 따라 향후 몇 년간은 공급 공백에 대한 우려가 완전히 해소되기 어려운 구조가 이어질 가능성이 높다고 판단된다.

5. 10.15 대책

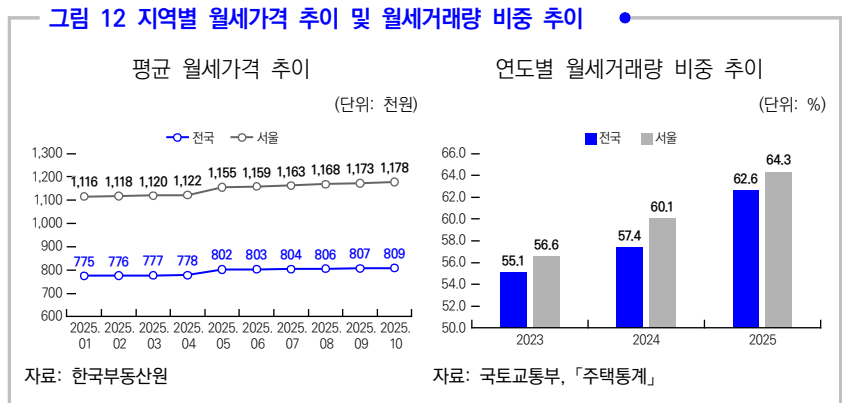
마지막으로 살펴볼 정책은 10월 15일 발표된 주택시장 안정화 대책이다. 10.15 대책은 서울 전역과 경기 일부 지역을 규제지역으로 지정하며 수요 관리 기조를 한층 강화한 조치로 볼 수 있다. 앞선 6.27 대책 이후 대출 규제가 이미 강화된 상황에서 이번 대책을 통해 대출 여건과 거래 환경에 대한 제약은 더욱 분명해졌다. 이 과정에서 정비사업과 맞닿는 부분도 함께 영향을 받았다. 규제지역 지정과 함께 조합원 지위 양도 제한이 적용되었고, 규제지역에서 통상적으로 수반되는 자금 조달 여건의 제약까지 더해지면서 정비사업 추진 환경은 이전보다 까다로워진 상황이다. 이미 공사비 상승과 사업 여건 악화로 부담이 누적된 가운데 정책 환경까지 더해지며 사업 추진 속도는 전반적으로 둔화되는 흐름을 보이고 있다. 또한, 일부 지자체는 정비사업 확대를 통한 공급을 강조하는 반면 중앙정부는 수요 관리에 무게를 두고 있어 정책 방향 간 온도 차이도 나타나고 있다. 이러한 흐름은 단기적인 시장 안정과는 별도로 중기적인 공급 여건에는 부담 요인으로 작용할 가능성을 내포하고 있다.

그림 11 지역별 아파트 전세가격지수 추이 및 아파트 전세 중위가격



한편, 10.15 대책은 전세시장에도 변화를 가져왔다. 서울 전역과 경기 12개 지역이 토지거래허가구역으로 지정되면서 실거주 요건이 강화되었고, 세입자가 거주 중인 주택은 매매가 쉽지 않은 구조가 형성되었다. 이로 인해 전세 매물이 시장에 다시 나오기 어려워졌으며, 여기에 6·27 대책 이후 전세 대출 규제까지 겹치면서 전세시장 내 공급 위축이 보다 뚜렷해졌다. 그 결과, 서울과 수도권 전세시장은 매물 감소와 함께 가격이 점진적으로 상승하는 흐름을 이어가고 있다.

이와 함께 전세시장에서는 이른바 ‘전세의 월세화’ 현상도 빠르게 진행되고 있다. 전세 매물 감소와 전세가격 상승으로 부담이 커지면서 일부 수요가 월세로 이동하는 흐름이 나타났고, 서울의 월세 거래 비중은 2023년 56% 수준에서 2025년 64.3%까지 확대되었다. 전세보증금 미반환 사태 이후 전세에 대한 신뢰가 약화된 데다 전세대출 규제 강화까지 더해지면서 임대시장 구조는 점차 월세 중심으로 이동하는 모습이다.



IV. 2026년 주택시장 전망 영향 요인

2025년 주택시장은 여러 이슈와 정책 변화가 짧은 기간에 집중되며 비교적 빠른 흐름 변화를 보였다. 이제 중요한 것은 이러한 변화들이 2026년 주택시장에 어떤 방향으로 이어질 것인가이다. 이를 살펴보기 위해 앞서 정리한 다섯 가지 이슈와 정책을 세분화해 총 16개 항목으로 정리하고, 이를 아래 [그림 13]으로 제시하였다. 해당 그림은 2025년의 변화가 2026년 시장 흐름에 어떤 영향을 미칠 수 있는지를 정리한 참고 자료로 활용하고자 한다.

전체적으로 보면 다수의 요인들이 단기적으로는 주택시장에 상승 압력을

가하는 방향에 놓여 있다. 매수 심리와 거래가 점차 회복되는 가운데 공급 지연과 착공 부진, 부동산 PF 부담 등 단기간에 공급을 늘리기 어려운 여건은 2026년에도 시장을 지지하는 요인으로 작용할 가능성이 있다. 반대로 하락 요인으로 분류되는 항목들은 대체로 정책을 통한 속도 조절 성격이 강하다. 대출 규제나 규제지역 지정과 같은 조치는 단기적으로 과열을 완화하는 역할을 할 수 있으나, 공급 여건이 빠르게 개선되지 않는 상황에서는 구조적인 하락 요인으로 작용하기에는 제한적인 측면이 있다.

이를 종합하면 2026년 주택시장은 하락 요인보다 상승 요인이 상대적으로 우위에 있는 구조로 이해할 수 있으며, 단기적으로는 상승 압력이 유지되는 가운데 수급 여건의 제약이 완전히 해소되기까지는 일정 시간이 필요할 것으로 판단된다.

그림 13 2025년 주택시장 이슈별 수도권-비수도권 측면 영향 예측

| 2025년 주택 주요 이슈 및 정책 | | 단기적 측면(2026년) | 장기적 측면 |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| 상승 요인 | 주택가격 상승 국면 진입/주택가격 상승 본격화 | ✓ 매수 심리 자극, 거래 회복 가속 | |
| | 재정 확대 정책, 그리고 유동성 강세 | ✓ 주택시장으로의 유동성 유입 → 가격 상승 압력 확대 | |
| | 수도권-비수도권 간 양극화 심화 | | ✓ 비수도권 주택시장 침체 |
| | 주택건설 공급 실적(착공 부진, 준공 회복) | | ✓ 착공 부진으로 공급 절벽 우려 |
| | 부동산PF, 여전히 리스크 | ✓ 건설사 자금 조달 부담 지속 | |
| | 3기 신도시 공급 일정 지연 | ✓ 입주 지연에 따른 공급 공백 확대 | 구조적 공급부족 리스크 확대 |
| | 수요 억제 정책으로 정비사업은 제약 | ✓ 정비사업 추진 지연에 따른 공급 부족 | |
| | 전세 공급은 감소, 가격은 상승 | ✓ 전세가격 상승 압력 증가 | ✓ 전세 비중 축소(전세 소멸 단계) |
| | 전세 → 월세의 이동(전세의 월세화) | | ✓ 월세 중심 시장 구조 고착 |
| 하락 요인 | 새 정부의 주요 부동산 공약은 '주택공급' | ✓ 대규모 공급 계획에 따른 시장 안정 기대(단, 실행 속도에 따라 효과 편차) | |
| | 정부의 강력한 수요 억제(대출규제) 대책 발표 | ✓ 거래 위축, 매수심리 둔화 | ✓ 실수요 중심 재편 |
| | 기준금리 인하 흐름과 대비되는 주택담보대출 금리 | ✓ 매수 여력 제한 | |
| | 수도권 135만 호, 대규모 주택공급 발표/그린벨트 해제를 통한 주택 공급 | | ✓ 공급에 따른 수급 완화, 가격 안정 |
| | 여전히 해소되지 않는 미분양 리스크 | ✓ 지속된 미분양 부담이 시장 전반의 가격 조정 흐름 유도 | |

V. 2026년 주택시장 전망

2026년 주택시장을 전망하기 위해서는 금리 방향성, 경제성장 흐름, 물가 여건, 주택공급 상황, 현재의 가격 수준, 그리고 정책 환경 등 여러 요인을 종합적으로 살펴볼 필요가 있다. 이러한 변수들은 개별적으로 작용하기보다는 서로 영향을 주고받으며 시장의 방향성을 형성한다는 점에서 본 고에서는 단일 지표보다는 전반적인 구조와 흐름을 중심으로 2026년 주택시장을 전망하고자 한다.

1. 주택가격 전망

주택가격은 2026년에도 지역별로 차별화된 흐름이 이어질 가능성이 높다. 수도권은 경우 매매가격이 전년 대비 약 2~3% 수준의 완만한 상승 흐름을 보일 것으로 예상된다. 이는 2026년 경제성장률이 저점을 통과한 이후 점진적인 회복 국면으로 전환될 것이라는 전망과 함께 금리인하 가능성이 점차 거론되고 있는 거시경제 환경을 반영한 결과이다. 특히 수도권, 그중에서도 서울은 아파트 가격이 이미 전 고점에 근접한 수준(약 99%)까지 회복된 상황임에도 불구하고, 중기적인 공급 감소에 대한 우려가 여전히 남아 있다. 여기에 거래가 점진적으로 회복되는 흐름이 이어지고 있다는 점은 가격 하방보다는 일정 수준의 지지력을 유지하는 방향으로 작용할 가능성이 크다고 보여진다. 반면, 지방 주택시장은 수도권과는 다른 흐름이 예상된다. 인구 감소와 수요 둔화, 누적된 미분양 부담 등 구조적인 요인이 여전히 해소되지 않은 상황에서 가격 상승 여력은 제한적인 수준에 머물 가능성이 높다. 이에 따라 2026년 지방 주택가격은 지역별 차이를 보이면서 보합 내지 약 1% 내외의 하락 흐름이 나타날 것으로 전망된다. 전세시장은 매매시장과는 다른 방향에서 압력이 이어질 가능성이 크다. 전세대출 규제가 유지되는 가운데 기존 세입자의 계약 갱신 비중이 높아지면서 전세 매물이 줄어드는 구조가 지속되고 있기 때문이다. 이러한 공급 축소 여건을 감안할 때, 2026년에도 전세가격은 상승 압력을 받는 흐름이 이어질 가능성이 높을 것으로 예상된다.

2. 주택공급 전망

주택공급을 전망함에 있어서는 착공과 준공 간의 시차를 고려한 접근이 필요하다. 2026년에는 착공 실적이 전년 대비 약 6% 증가하는 반면, 준공 실적

은 약 25% 감소할 것으로 예상된다. 이는 주택 착공 이후 실제 준공까지 평균적으로 약 3년 내외의 시차가 존재한다는 점을 반영한 추정이다. 실제로 주택시장이 과열되었던 2020~2021년에 착공된 물량이 순차적으로 준공되며, 2024년을 전후해 준공 실적이 정점을 기록한 이후 2022~2023년 침체에 급감했던 착공 실적의 영향이 2025년 이후부터 준공 물량 감소로 본격적으로 반영될 가능성이 크다.

한편, 착공 실적은 2023년을 저점으로 점진적인 회복 흐름을 보이고 있으며, 공사비 상승 압력이 다소 완화되고 공급 여건이 개선될 경우 착공 증가세가 이어질 가능성도 존재한다. 다만, 이러한 착공 회복이 실제 입주 물량 확대로 이어지기까지는 상당한 시간이 소요된다는 점에서 단기간 내 공급 여건이 뚜렷하게 개선되기는 쉽지 않을 것으로 판단된다.

종합해보면 2026년 주택시장은 수도권과 지방 간 차별화된 가격 흐름 속에서 공급 측면의 제약이 완전히 해소되지 않은 상태가 이어질 가능성이 크다. 이러한 환경은 급격한 하락보다는 완만한 상승 압력과 조정 요인이 동시에 작용하는 흐름을 형성할 것으로 보이며, 향후 정책 방향과 거시경제 여건 변화에 따라 그 강도와 속도가 달라질 것으로 예상된다.

표 7 2026년 주택가격 및 공급 전망

| 구분 | 주택가격 전망 | | 구분 | 주택공급 전망 | |
|----|---------|-------------------------|----|-----------|-----------|
| | 수도권 | 지방 | | 2025년(예상) | 2026년(예상) |
| 매매 | 2% 상승 | 1% 하락 또는 보합 (지역별 편차) | 착공 | 332,000호 | 353,000호 |
| 전세 | 3% 상승 | 2% 상승 | 준공 | 398,000호 | 293,000호 |

참고문헌

1. 관계부처 합동 보도자료, 「가계부채 관리 강화 방안」(2025.6.27.)
2. 관계부처 합동 보도자료, 「주택시장 안정화 방안」(2025.3.19.)
3. 국가데이터처, 2024년 가계금융복지조사
4. 서울시 보도자료, 「서울시 토지거래허가구역 해제 추진」(2025.2.12.)
5. 통계데이터처·한국은행, 국민대차대조표
6. 한국은행, 통화금융통계
7. 국제금융협회(Institute of International Finance), IIF Global Debt Monitor(2025.2)