

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

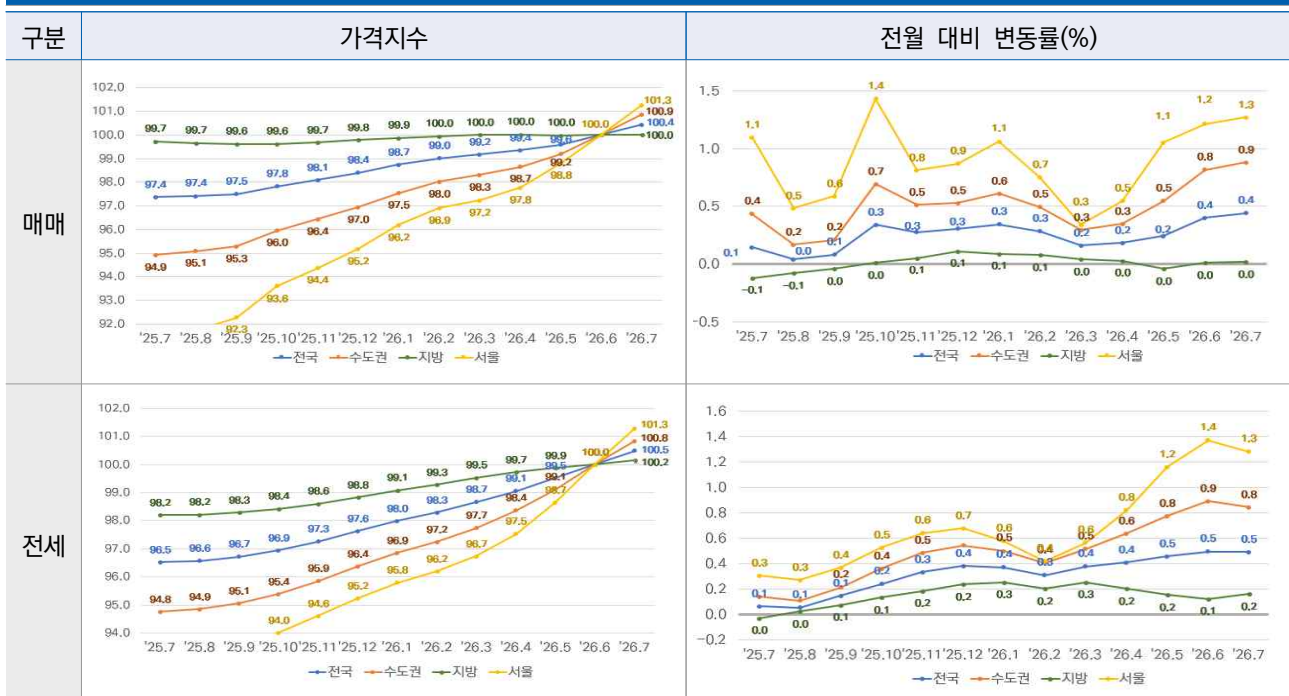
■ 이호일 산업정책연구실 부연구위원(lhi0904@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 7월 서울 아파트 매매가격 1.3% 상승... 8월 공급대책에도 서울 중심 오름세 지속 전망

- (아파트 매매가격) '26년 7월 기준, 아파트 매매가격지수(2026.6=100)는 전국 100.4, 수도권 100.9, 지방 100.0, 서울 101.3로 나타남. 전월 대비 변동률은 전국 0.4%, 수도권 0.9%, 서울 1.3% 상승한 반면 지방은 보합세를 유지한 것으로 나타남
- 최근 주택시장은 지방의 경우 5개월 연속 보합세를 유지하며 안정적인 흐름을 이어가고 있는 반면, 수도권과 서울은 상승세가 지속되고 있음. 특히, 전국 아파트 매매가격은 '25년 5월 이후 15개월 연속 상승세를 이어가고 있으며, 서울은 '24년 4월 이후 28개월 연속 상승하는 등 상승 흐름이 장기간 지속되고 있음
- 정부는 8월 들어 수도권 중심의 주택공급 확대 및 시장 과열을 진정시키기 위한 부동산 대책을 발표하였으나, 실제 착공 및 입주까지는 시차가 존재하여 단기적인 공급 체감 및 그에 따른 가격 안정 효과는 제한적일 것으로 평가됨. 더욱이 서울 및 수도권 핵심지를 중심으로 누적된 공급 부족 우려와 추가 상승 기대감이 여전히 상존하고 있어 대책 발표 이후에도 매수 심리가 쉽게 진정되지 않고 있는 상황임. 이에 따라 실질적인 공급 추진 속도와 후속 조치의 구체화 여부가 확인되기 전까지는 서울을 중심으로 한 상승 압력이 당분간 이어질 가능성이 높을 것으로 예상됨

지역별 아파트 가격지수 (2026.6월 = 100 기준)



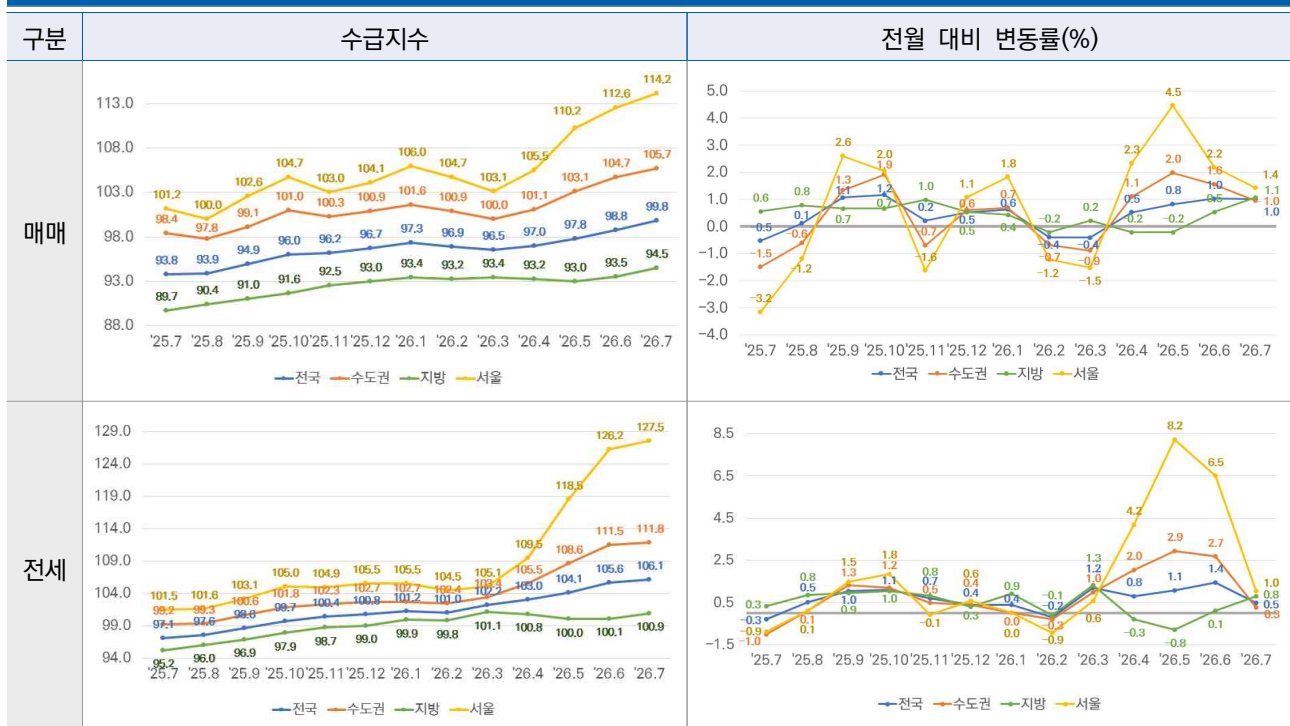
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 7월 기준, 아파트 전세가격지수는 전국 100.5, 수도권 100.8, 지방 100.2, 서울 101.3로 나타남
- 전월 대비로는 전국 0.5%, 수도권 0.8%, 지방 0.2%, 서울 1.3% 상승한 것으로 나타났으며, 서울과 수도권을 중심으로 높은 전세가격 상승 압력이 지속되고 있는 것이 특징임
- 특히 올해 1월부터 7월까지 서울 아파트 전세가격은 월평균 약 0.9%, 전국은 월평균 약 0.4% 상승하는 등 강한 오름세를 이어가고 있음. 이는 최근 서울을 중심으로 매매가격이 가팔라짐에 따라 매수 전환을 미루고 임대차 시장에 머무르는 실수요가 증가한 반면, 정비사업 이주 수요 및 신규 입주 물량 감소 등으로 시장 내 전세 매물 공급은 충분하지 않기 때문으로 판단됨
- 또한, 최근 8월 공급 대책 발표에도 불구하고 입주 물량이 가시화되기 전까지 임대차 시장의 수급 불균형은 단기간에 해소되기 어려운 구조임. 이처럼 전세 수요 대비 매물 부족 현상이 지속됨에 따라 수도권 및 서울 주요 지역을 중심으로 전세가격 상승세가 당분간 지속될 것으로 전망됨

수급지수 동향 수도권 매수 우위 확대 속 전국 전세 품귀 지속...당분간 수요 우위 구조 유지

- (아파트 매매수급) '26년 7월 기준 아파트 매매수급지수는 전국 99.8, 수도권 105.7, 지방 94.5, 서울 114.2로 나타남. 서울과 수도권은 기준선(100)을 상회하며 매수 수요가 공급보다 우세한 모습을 이어가고 있는 반면 지방은 여전히 100을 하회하고 있어 지역별 수급 격차가 지속되고 있음. 특히 서울의 매매수급지수는 전월(112.6) 대비 1.6포인트 추가 상승하며 매수 우위 흐름이 한층 강해지는 것으로 나타남
- (아파트 전세수급) 전세수급지수는 전국 106.1, 수도권 111.8, 지방 100.9, 서울 127.5로 나타났으며, 모든 권역이 기준선(100)을 상회함. 특히 서울의 전세수급지수는 127.5를 기록하며 지난 2020년 하반기~2021년 초 전세시장 강세기 이후 약 5년 만에 가장 높은 수준을 보이고 있음
- 매매수급지수는 서울·수도권 위주로 매수 우위가 집중되는 반면, 전세수급지수는 지방을 포함한 전국 전역에서 기준선을 웃돌아 매매시장보다 임대차시장의 공급 부족 압력이 더욱 뚜렷하게 지속되는 상황임. 이에 따라 정부의 공급 대책이 시장에 실질적인 물량으로 구체화되기 전까지는 수도권을 중심으로 한 수요 우위 구조가 당분간 이어질 것으로 전망됨

지역별 아파트 수급지수

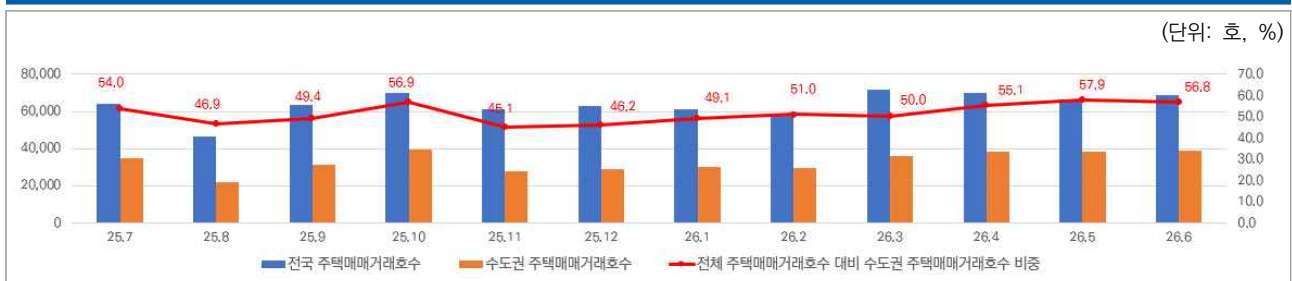


자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택거래 동향 전국 거래 3.5% 반등 속 서울은 14.5% 감소 전환... 단기 급등 후 관망세

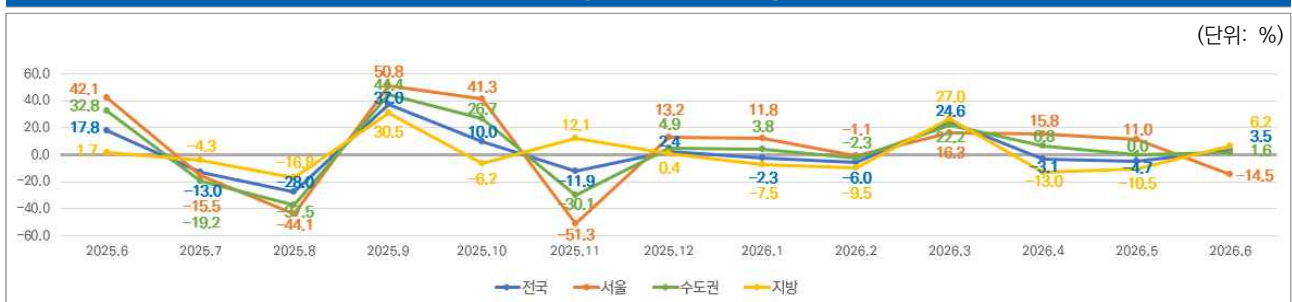
- (전국 주택매매거래) '26년 6월 기준 전국 주택매매거래 건수는 68,819건으로 전월 대비 3.5% 증가한 것으로 나타남. 전체 거래 중 수도권 비중은 56.8%로 여전히 과반 이상을 차지하고 있음
- 지역별 매매거래 증감률(전월 대비)은 지방이 6.2% 증가하며 반등한 반면, 서울은 14.5% 감소로 전환되며 단기 급등 이후 일시적인 거래 조정 및 관망세를 나타냄
- (서울 행정구역별 주택매매거래) 서울 자치구별로는 마포구(37.4%), 강동구(4.0%), 성동구(2.3%) 등 3개 구를 제외한 22개 자치구에서 전월 대비 거래량이 감소함. 특히 강북구(-33.4%), 관악구(-30.2%), 종로구(-27.0%), 서초구(-26.6%) 등 감소 폭이 두드러지며 서울 전체 평균(-14.5%)의 거래 감소를 견인함
- 특히 정부가 8월 수도권 주택공급 확대 및 시장 안정화 대책을 발표함에 따라 매수 심리의 추격 매수가 다소 진정될 가능성이 제기됨. 다만 서울 주요 핵심지를 중심으로 한 누적 실수요와 높은 전세수급 압력이 지속되고 있음. 따라서, 8월 공급 대책의 가시적 추진 일정과 가을 이사철 진입에 따른 실수요 유입 여부가 향후 거래량 회복의 핵심 변수로 작용할 것으로 판단됨

월별 주택매매거래 현황



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

서울 행정구역별 주택매매거래 증감률(전월 대비)

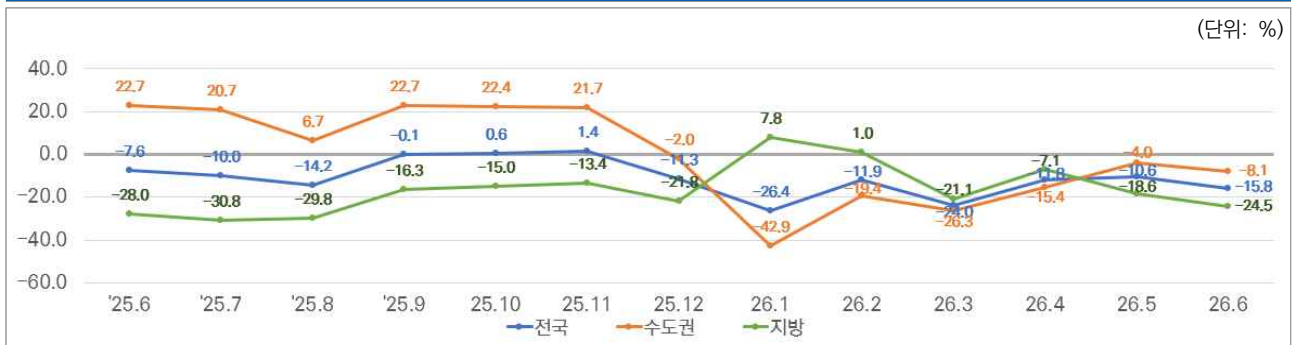


자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택공급 동향 전국 인허가 15.8% 급감 속 서울 착공도 부진...주택 공급 불안 요인 지속

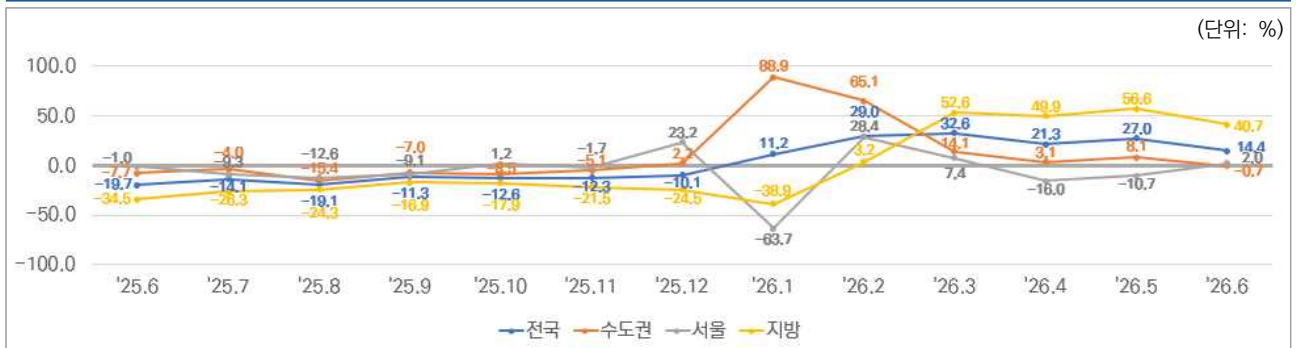
- (주택 인허가 실적) 매매가격지수, 수급지수, 거래량 등 주요 주택시장 지표를 종합적으로 살펴보면 현재 주택시장의 상승세는 상당 기간 지속되고 있는 것으로 나타남. 이에 따라 시장 안정을 위해서는 수요관리뿐 아니라 공급 확대가 중요한 시점이나, 공급의 선행지표인 주택건설 인허가 실적은 여전히 부진한 흐름을 보이고 있음
- '26년 6월 누계 기준 전국 주택 인허가 실적은 116,611호로 전년 동월 대비 15.8% 감소한 것으로 나타남. 수도권은 8.1% 감소했으며, 지방은 24.5% 감소하며 낙폭이 더 큰 것으로 나타남. 지난 5월 누계 기준으로도 전국 10.6%, 지방 18.6% 감소한 바 있어, 건설경기 침체와 프로젝트파이낸싱(PF) 시장의 불확실성이 지속되면서 인허가 실적 부진이 좀처럼 개선되지 못하고 있는 것으로 판단됨
- (주택 착공 실적) 주택공급의 또 다른 선행지표인 주택건설 착공 실적을 살펴보면, '26년 6월 누계 기준 전국 주택 착공 실적은 118,005호로 전년 동월 대비 14.4% 증가한 것으로 나타났으나, 전월(27.0%) 대비 증가 폭이 크게 둔화되었으며, 수도권은 -0.7% 감소로 전환됨
- 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
- 이에 정부는 8월 들어 수도권 중심의 대규모 주택공급 확대와 정비사업 속도 제고, PF 유동성 지원 등을 골자로 한 부동산 대책을 발표하였으나, 누적된 인허가 감소와 수도권 착공 둔화세로 인해 실제 준공 및 입주까지는 상당 기간 공급 공백이 불가피할 것으로 평가됨. 따라서, 8월 대책의 공급 효과가 조기에 가시화되기 위해서는 정비사업 인허가 규제 완화 및 PF 시장 연착륙 지원 등 후속 행정 조치의 신속한 집행이 필수적임. 또한, 중장기적 공급 불확실성을 선제적으로 해소하는 것이 향후 주택시장 안정화의 핵심 관건이 될 것으로 판단됨

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- **(미분양 주택)** '26년 6월 기준 전국 미분양 주택은 67,464호로 전월(65,239호) 대비 3.4%(2,225호) 증가하며 2개월 연속 증가세를 기록함. 수도권 미분양(18,770호) 역시 전월(18,601호) 대비 소폭 늘어났으나, 전체 미분양 물량의 약 72.2%(48,694호)가 지방에 편중되어 있어 수도권과 지방 간의 분양시장 양극화가 지속되고 있음
- **(준공후 미분양)** '26년 6월 기준 전국 준공 후 미분양 주택(악성 미분양)은 29,786호로 전월(29,350호) 대비 1.5% 증가하며 다시 반등세로 전환됨. 지난 2월(31,307호) 정점을 기록한 이후 3개월 연속 감소세를 이어오다 6월 들어 다시 증가하여 3만 호에 육박하는 등 건설사들의 유동성 및 재무 건전성에 적지 않은 부담 요인으로 작용하고 있음
- 정부가 8월 발표한 부동산 대책을 통해 수도권 주택공급 확대와 더불어 지방 준공 후 미분양 주택에 대한 세제 혜택 및 CR리츠(기업구조조정리츠) 활성화 방안을 제시하였으나, 지방 주택 수요 회복 지연과 고금리 여파로 단기적인 미분양 해소 효과는 제한적일 것으로 판단됨. 이에 따라 8월 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

준공후 미분양주택 현황



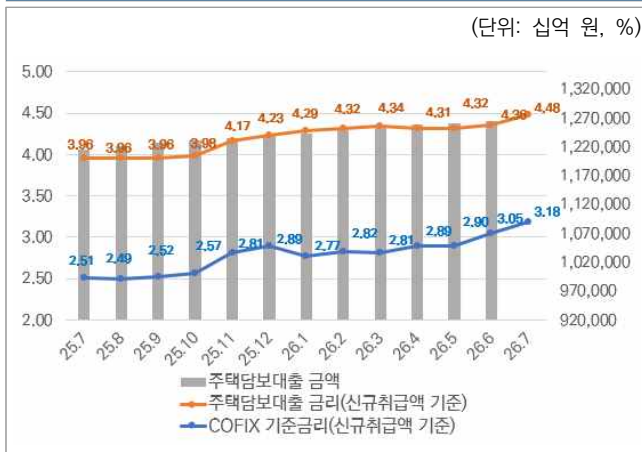
자료 : 국토교통부

거시경제여건 기준금리 인상·대출 부담 가중에도 주택가격전망 급등...상승 기대감 팽배

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '26년 6월 기준 주택담보대출 규모는 약 1,265조 원으로 전월 대비 0.3%(약 3.7조원) 증가하며, 완만한 증가세를 지속하는 것으로 나타남. 한편, 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 '26년 7월 4.48%로 전월(4.36%) 대비 0.12%p 상승하였으며, COFIX 기준금리 역시 7월 3.18%로 전월(3.05%) 대비 0.13%p 오르는 등 대출금리 상승세가 지속되고 있음
- 정부가 8월 수도권 주택공급 확대 및 대출 관리 방안을 발표한 데 이어, 한국은행이 8월 금융통화위원회에서 가계부채 관리와 금융안정을 위해 기준금리를 0.25%p 추가 인상(연 3.00% 진입)함에 따라 추후 주택담보대출 금리가 추가로 인상될 가능성이 높아 차주의 이자 상환 부담과 금융비용 압박이 한층 가중될 것으로 전망됨

- (소비자심리지수 및 주택가격전망) 주택시장 소비자심리지수는 '26년 7월 116.1을 기록하며 '25년 1월 이후 기준선(100)을 상회하는 높은 수준을 지속함. 특히 한국은행 주택가격전망 CSI는 지난 3월(96) 이후 4개월 연속 가파르게 상승하여 '26년 7월 127을 기록함. 이는 100을 크게 웃도는 수치로, 향후 주택가격 상승에 대한 시장 참여자들의 기대심리가 매우 높은 수준으로 확대되었음을 의미함
- 정부가 8월 들어 수도권 중심의 대규모 주택공급 확대와 함께 가계대출 규제를 포함한 시장 안정화 방안을 발표하였음. 다만 주택가격전망 CSI 지수에서 확인되듯 이미 고조된 가격 상승 기대감이 시장 전반에 팽배해 있어 단기적인 심리 진정 효과는 지켜볼 필요가 있음. 향후 8월 대책에 따른 금융 관리 강화와 신규 공급의 구체적 추진 일정이 가시화되는 속도에 따라 매수 심리의 안정 여부가 결정될 것으로 판단됨

주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 은행연합회, 국가데이터처

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

주: 주택담보대출 금액은 발표 전으로 현재(8월말)기준 최신데이터는 2026.6월임

자료 : 한국은행, 국토연구원

주: 부동산시장 소비심리지수는 0~200 사이 값으로 표현되며, 지수가 100이 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

주택정책 동향

■ ('26.08.13) 수도권 23만호+α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화 대책

(1) 추진 배경

- 시중 유동성 증가와 인플레이션에 따른 자산가격 상승 우려 등 대내외 불확실성이 확대되는 가운데 공급 부족에 따른 수도권 중심의 부동산 상승 기대가 지속되면서 시장 안정세가 확고히 자리 잡지 못한 상황임
- 부동산 PF시장은 레고랜드 사태 이후 연착륙 조치로 안정화되고 있으나, PF 익스포저 절대 규모 감소('23.12월 231.1조원 → '26.3월 169.8조원)로 현장 애로가 발생하고 있음
- 6.27대책 이후 일관된 수요 관리를 추진 중이나, 금융권 자율관리 과정에서 실수요자 자금애로 발생 우려가 제기됨에 따라 주택공급 촉진 금융지원과 일관된 수요관리 기조 하 청년 등 실수요자 핀셋 지원을 함께 마련하게 되었음

(2) 정책 목표 및 추진 전략

- 5년간('26~'30) 수도권 135만호 착공 목표(9.7대책)의 이행력을 높이는 한편, 신규택지 10만호를 포함해 수도권에 23만호+α를 추가 공급을 추진하고, 공공택지 최단기 착공모형을 구축하여 택지 발표 후 착공까지 걸리는 기간을 기존 68개월에서 37개월로 단축할 계획임. 또한, 1.29부지 중 과천·태릉은 '29년, 나머지 부지도 '30년까지 착공할 계획이며, 조기 착공 사업장에는 세제·금융·규제상 파격적 인센티브를 부여함

전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안

구분	주요 내용
정책목표	- 공급시차를 획기적으로 단축하고 가용 공급역량을 총동원하여 9.7대책 이행력 제고 - 수도권에 23만호+α 추가 공급 - 부담가능한 주거선택지 확대로 주거사다리 복원
추진전략	- 공공택지·도심 내 사업별·유형별 맞춤형 솔루션 도출 - 상시적 공급 점검·환류체계 구축을 통한 공급 물량 및 속도 제고

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「수도권 23만호+ α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화」(2026.8.13.)

(3) 주택 신속 공급 방안 (국토교통부)

- 전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안의 구체적인 추진과제 내용은 다음과 같음

주택 신속 공급 방안의 5대 추진과제

구분	주요 내용
공공택지 공급 확대	- 공공택지 최단기 착공모델 구축 - 우수입지 신규 공공주택지구 지정 - 비주택용지 주택 전환 확대 - 기매각 공동주택용지 신속 착공 - 군사시설보호구역 완화 - 지방공사 기금지원방식 개선
도심 공급 확대	1.29 공급방안 부지 조기 착공 - 재개발·재건축 속도 제고 - 도심 공공주택 복합사업 확대 - 소규모 정비사업 지원 확대 - LH 등 매입임대 가속화 - 도심 저이용부지 활용
민간 공급 금융·세제 지원 및 규제 완화	- 주택공급 금융지원 강화 - 일반주택 공급생태계 정상화 - 단기공급 극대화를 위한 한시적 부담 완화 - AI시대 대응 도시건축규제 개편
전월세 부담 완화 등 주거 사다리 강화	- 결혼 페널티 개선 - 부담가능한 공공분양 모델 도입 - 공공지원 민간임대 제도 개편 - 보편형 공공임대주택 신설 - 청년 보편형 전세임대 신설 - 특화 주택공급 확대 - 전세보증금반환보증 지원 확대, - 전월세 안심신탁사업, - 무주택 청년 정책모기지 출시
추진체계 강화	- 특별 공급점검체계 가동, - 개발사업 신속 인허가센터 확대 - LH 주택공급특별대책추진단 기능 강화

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「수도권 23만호+ α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화」(2026.8.13.)

- 조기 착공 사업장 인센티브 관련 내용은 다음과 같음

조기 착공 사업장 인센티브

구분	주요 내용
재개발·재건축	'28년 내 착공 시 임대주택 인수가격 상향(기본형건축비의 80%→100%) - 현금청산자 부동산 취득세 감면('27년까지 면제, '28년 75% 감면, 2년 내 착공 조건)
매입임대	- 건설사업자 토지·건물 취득세 '27년까지 70%, '28년 50% 감면 - 수도권 규제지역 원가법 인정 한도 단계적 축소('27년 15%→'29~30년 5%)
일반 사업	- 서울·경기 '27년 내 착공 시 PF 대출이자 1%p, '28년 내 착공 시 0.5%p 보조 - 기부채납 부담 완화('27년 4%p, '28년 2%p) - 개발부담금 면제·감면('27년 100%, '28년 50%)

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「수도권 23만호+ α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화」(2026.8.13.)

- 민간 공급 생태계 복원 관련 내용은 다음과 같음

민간 공급 생태계 복원	
구분	주요 내용
재개발·재건축	- 이주비대출 LTV 산정방식 개선 - 재개발 조합설립 동의율 완화(75%→70%) - 소형주택 2/3 이상 공급 시 공원·녹지 기부채납 완화(3→2㎡/세대, 5년 한시)
일반주택	- 다가구·다세대 건축기준 합리화(면적 660→1,000㎡ 미만, 층수 3→4개층, 일조규제 완화) - 소형 신축주택 주택수 제외 세제특례 연장(~'28년)

* 자료 : 국토교통부 보도자료, 「수도권 23만호+α 추가 공급, 주택 공급 촉진 및 청년 등 실수요자 금융지원 강화」(2026.8.13.)

(4) 부동산시장 안정을 위한 금융 종합대책 (금융위원회)

- 주택공급 촉진을 위한 금융지원을 현행 26.3조원에서 47.8조원+α로 확대하는 것이 핵심 내용임. 부동산PF 보증 및 자금공급 확대 관련 내용은 다음과 같음

부동산PF 보증 및 자금공급 확대	
구분	주요 내용
보증규모	- 향후 3년간 직전 3개년 평균(13.1조원) 대비 약 2.2배 확대(평균 28.7조원) - 착공물량이 가장 적은 '27년에 33조원 집중 공급
공사비 지원	「건축공사비 플러스 PF보증」 규모를 2.5조원 → 5.0조원으로 확대
보증수수료	30% 이하 조치를 '27년말까지 연장, 조기착공 시 10% 추가 인하
보증비용	주거사업장 보증비용을 기존 90~95%에서 100%로 한시 확대(~'27년말)
참여확대	보험권 등 협약보증을 통한 자금공급 확대

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(2026.8.13.)

- 향후 확대되는 PF보증 공급 목표는 다음과 같음

PF보증 공급 목표							
구분	'23	'24	'25	'26(당초)	'26(확대)	'27(확대)	'28(확대)
주택금융공사(HF)(조원)	6.8	5.4	3.7	6.0	9.0	13.0	12.0
주택도시보증공사(HUG)(조원)	3.4	8.5	11.5	10.9	14.0	20.0	18.0
합계(조원)	10.2	13.9	15.2	16.9	23.0	33.0	30.0

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(2026.8.13.)

- 부실사업장 정상화 관련 내용은 다음과 같음

부실사업장 정상화	
구분	주요 내용
캠코 PF정상화 지원펀드	3조원+α 신규 조성(예산 1.5조원+민간자금 1.5조원) - 주거사업장 60% 이상 투자 - 최소 1.8만호 이상 공급 추정
신디케이트론	- 은행·보험업권 자체 조성 신디케이트론을 1조원→5조원으로 확대 - 최소 2만호 이상 공급 추정
금융업권 자체펀드	- 현재 7.3조원 규모를 10조원까지 확대 - 부실사업장별 담당자 지정 및 밀착관리

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(2026.8.13.)

- 주택공급 촉진을 위한 금융제도 개선 및 규제완화 관련 내용은 다음과 같음

주택공급 촉진을 위한 금융제도 개선 및 규제완화			
구분	현행	개선방안	시행시기
주거사업장 자기자본비율 규제	▪ '27년 시행 예정	▪ 2년 한시 유예('29년 시행)	연내 발표
고가주택 보증	▪ 12억 초과분 고가주택 미포함	▪ 고가주택 토지비 등 포함	즉시
준주택 보증요건	▪ 주택 70% 이상	▪ 주택+준주택 70% 이상	'26.8.31
정비사업 보증상품	▪ 없음	▪ 중소형건설사 중심 신설	'27.1월
이주비대출 LTV 산정	▪ 종전 자산평가액 기준	▪ 종전·종후 자산평가액 중 큰 금액	'26.8.31
추가 이주비대출	▪ 없음	▪ 사업자대출 형태 신설	'27.1월
임대사업장 운영자금	▪ 보증상품 없음	▪ 신설(LTV 90% 이내)	-
주택매매·임대사업자 주담대	▪ 예외사유 3가지 (신규건설, 공익법인, 보증금 반환목적)	▪ 2가지 추가 (신축 비아파트 매입, 비아파트 신축 목적 주택매입)	'26.8.31

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(2026.8.13.)

- 투기적 대출수요 차단 강화 관련 내용은 아래와 같음. LTV(규제지역 40%, 비규제지역 70%), DSR(은행권 40%, 2금융권 50%), 주택가격별 주담대 한도 등 기존 대출규제는 그대로 유지함. 또한, 다주택자 주담대 만기연장 제한 등 기존 투기적 대출에 대한 회수도 차질없이 진행함('26년 중 약 1.2만건 예정)

투기적 대출수요 차단 강화			
구분	현행	개선방안	시행시기
전세대출보증 제한대상	▪ 다주택자 ▪ 투가·투과지역 APT(3억 초과) 취득자	▪ 투기적 목적의 비거주 1주택자 추가	'27.1.1
전세대출 보증비율	▪ 수도권·규제지역 80%, 그 외 90%	▪ 1주택자: 수도권·규제지역 70%, 그 외 80% ▪ 무주택자는 현행 유지	'27.1.1
DSR 소득산정 기준	▪ 근로소득은 변동률 무관 최근 1개년 적용	▪ 모든 소득 상승률 20%↑ 시 2개년, 30%↑ 시 3개년 평균 적용	'27.1월
주담대 자본규제	▪ 고위험 주담대 2개 유형 RW 적용	▪ 고위험 유형 확대(2~4배 RW) ▪ 가계부문 시스템리스크 완충자본(SSyRB) 도입	'27.1월
불법행위 점검	▪ 현장점검·전수점검 시행 중	▪ '21년 이후 고위험 사업자대출 전수점검(~'26.12월)	상시

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(2026.8.13.)

- 기타 실수요자 지원사항 관련 내용은 다음과 같음

실수요자 지원사항		
구분	주요 내용	시행시기
실거주 관련 주담대 총량관리	▪ 이주비·중도금·잔금대출 등을 금융회사 총량관리 목표에서 별도 관리	'26.下
DSR 장래소득 인정기준	▪ 금융회사의 차주 고지 의무화(기준엔 차주가 요청해야 적용)	'26.8.31
정책대출 결혼페널티 해소	▪ 보금자리론 소득요건을 신혼부부는 부부합산(8,500만원) 또는 부부 중 1인(7,000만원) 중 선택 가능	'26.10월
생애최초 요건 합리화	▪ 불가피한 사유(미성년 당시 지분 상속 등) 있는 경우 여신심사위원회 심사로 예외 인정	'26.8.31

* 자료 : 금융위원회 보도자료, 「부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책」(2026.8.13.)

(5) '26년도 가계부채 총량관리

- 가계부채/GDP 비율이 주요국 대비 여전히 높아('25년말 88.6%, BIS 기준) 엄격한 관리기조는 유지하되, 주택공급 촉진 및 청년·실수요자 지원 필요성을 감안하여 금년도 가계부채 총량 증가율을 당초 1.5%에서 3% 수준으로 상향 관리함. 증가한 대출여력은 주택공급 촉진(이주비·중도금·잔금대출), 청년 주거안정, 실수요자 애로 해소 등 정책적 목적에 활용함