

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

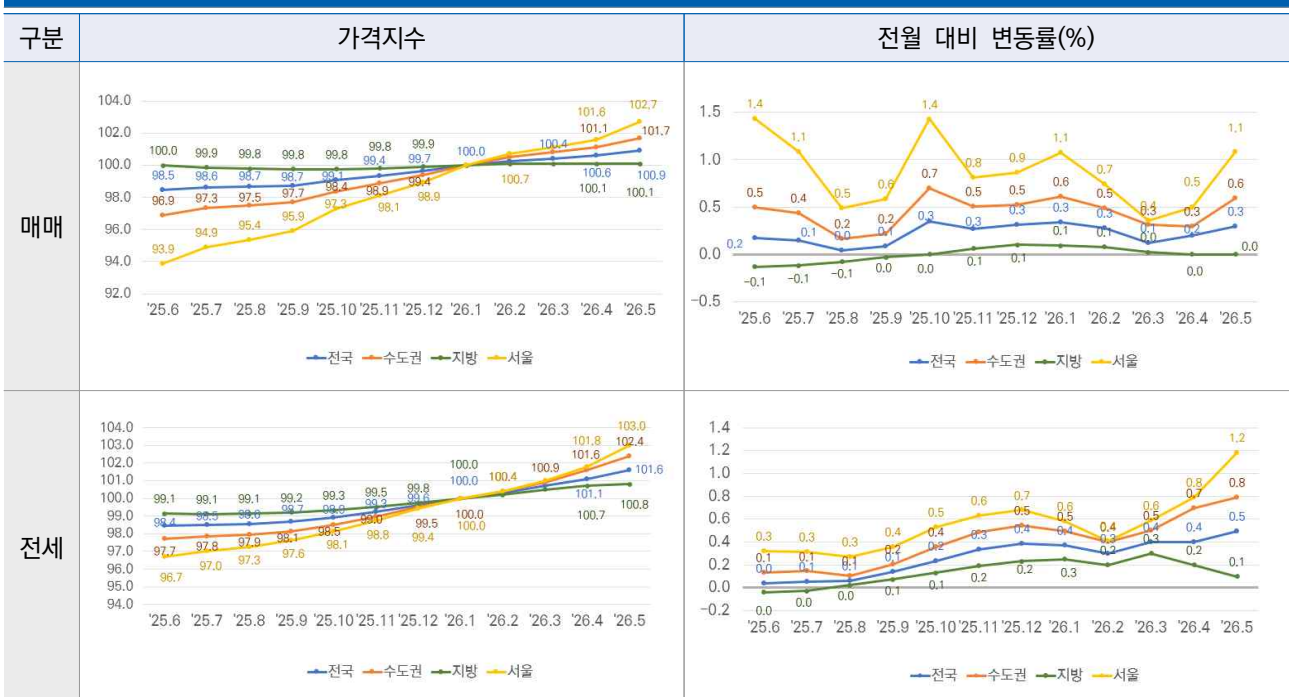
■ 고하희 경제금융연구실 부연구위원(ghh1003@ricon.re.kr)

주택시장 동향

주택가격 동향 서울 아파트 매매·전세가격 상승세 지속… 전국적으로 상승 흐름 확대

- (아파트 매매가격) '26년 5월 기준, 아파트 매매가격지수는 전국 100.9, 수도권 101.7, 지방 100.1, 서울 102.7로 나타남. 전월 대비 변동률을 살펴보면, 전국 0.3%, 수도권 0.6%, 서울은 1.1% 상승한 반면 지방은 보합세를 보임
- 최근에는 지방을 제외한 전국·수도권·서울을 중심으로 상승세가 지속되고 있으며, 특히 서울의 상승 흐름이 더욱 뚜렷하게 나타나고 있는 것이 특징임. 서울 아파트 매매가격지수는 지난해부터 이어진 상승세가 올해에도 꾸준히 지속되고 있으며, '26년 들어서는 월평균 약 0.7% 수준의 상승률을 기록하는 등 강한 상승 흐름을 보이고 있음
- 최근 정부는 지난해부터 주택담보대출 규제를 지속적으로 강화해 온 데 이어 오는 7월 세제 개편안 발표를 예고하는 등 시장 안정화 정책을 연이어 추진하고 있음에도 불구하고 서울을 중심으로 한 가격 상승세는 쉽게 둔화되지 않는 모습임
- 시장에서는 공급 부족에 대한 인식이 이미 만연한 만큼 공급 확대가 가시화되지 않는 한 현재의 상승 흐름은 당분간 이어질 가능성이 높을 것으로 예상됨

지역별 아파트 가격지수 (2026.1월 = 100 기준)

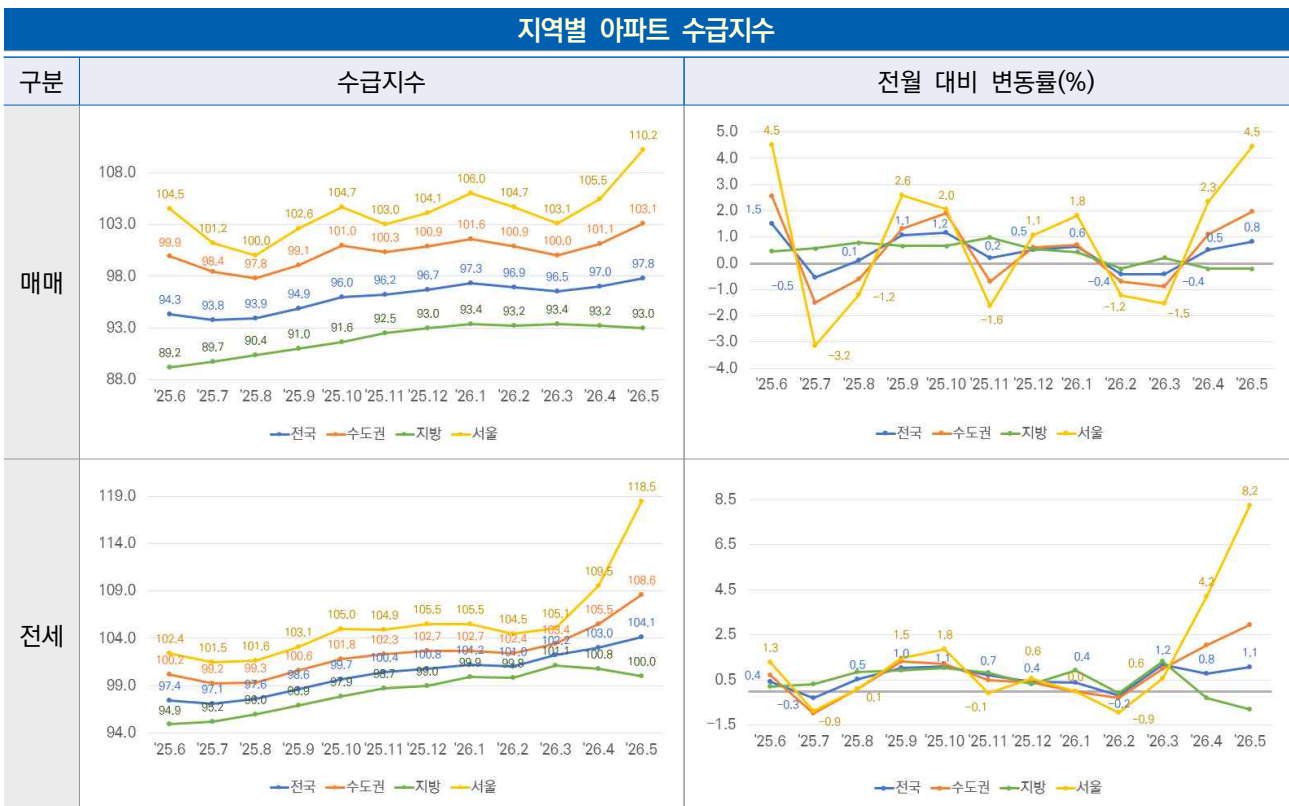


자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- (아파트 전세가격) '26년 5월 기준, 아파트 전세가격지수는 전국 101.6, 수도권 102.4, 지방 100.8, 서울 103.0으로 나타남
- 전월 대비로는 전국 0.5%, 수도권 0.8%, 지방 0.1%, 서울 1.2% 상승하였으며, 최근 전세시장은 매매시장과 달리 상승세가 지방까지 확산되고 있다는 점이 가장 큰 특징임. 최근 정부는 대출규제 강화 등을 통해 '실수요자 중심의 시장 재편'을 추진하고 있으나, 공급 부족이 지속되는 상황에서는 이러한 정책이 임대차시장에 미치는 영향도 함께 고려할 필요가 있음
- 우리나라는 자가가구보다 임차가구의 비중이 높은 만큼 현재 임차가구가 매매시장으로 원활하게 이동하지 못한다면 전세수요는 계속 전세시장에 머물 수밖에 없음. 결국 전세를 원하는 사람은 그대로인데 공급이 충분하지 않으면 전세가격은 상승 압력을 받을 가능성이 높음
- 또한, 정부의 정책 방향에 따라 지금까지 전세 등 임대주택으로 활용되던 일부 주택이 실거주 목적으로 전환될 경우 임대시장에 공급되는 물량은 자연스럽게 감소할 가능성이 있음. 반대로 다주택자가 매도 대신 보유를 유지하는 경우에는 보유세 등 증가한 부담의 일부가 임대료에 반영될 가능성도 배제하기 어려움. 이처럼 두 경우 모두 임대차시장의 공급 부족이나 임차인의 주거비 부담을 확대시키는 요인으로 작용할 가능성이 있음. 이에 따라 최근 전세가격 상승은 단순한 공급 부족뿐만 아니라, 실수요자 중심으로 시장이 재편되는 과정에서 나타나는 구조적 변화가 함께 영향을 미친 결과로 볼 수 있음
- 실수요자 중심의 시장 재편은 장기적으로는 실수요 위주의 건전한 주택시장 형성과 가격 안정에 기여할 수 있다는 점에서 정책적 의미가 있음. 다만, 현재와 같이 공급 부족이 지속되는 상황에서는 임대시장에 공급되는 물량이 줄어들면서 단기적으로는 전세가격 상승 압력을 높일 가능성도 함께 존재함. 따라서 실수요자 중심의 정책 기조는 유지하되, 임대주택 공급 확대와 신규 주택공급을 병행하여 임대차시장의 부담을 완화할 필요가 있는 것으로 판단됨

수급지수 동향 서울 매매수급지수 110선 돌파... 매도자 우위 심화

- (아파트 매매수급) '26년 5월 기준, 아파트 매매수급지수는 전국 97.8, 수도권 103.1, 지방 93.0, 서울 110.2로 나타남. 전월 대비 변동률은 전국 0.8%, 수도권 2.0%, 서울 4.5% 상승한 반면, 지방은 0.2% 하락한 것으로 나타남



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

- 앞서 가격 동향에서도 살펴보았듯이 서울과 수도권을 중심으로 매매가격 상승세가 이어지면서 매매수급지수 역시 큰 폭으로 상승한 것이 이번 달의 가장 큰 특징임. 특히 서울은 전월 대비 4.5% 상승하며 전국에서 가장 높은 증가폭을 기록하였음
- 최근 시장에서는 향후 2~3년간 주택 공급 부족이 이어질 것이라는 인식이 확산되고 있는 가운데 풍부한 시중 유동성과 금융시장 자금의 일부가 부동산시장으로 유입될 가능성도 제기되고 있음. 이러한 점을 고려할 때 서울을 중심으로 한 매도자 우위 시장은 당분간 지속될 가능성이 높은 것으로 판단됨

주택거래 동향 전국 주택매매거래 전월 대비 소폭 감소… 그럼에도 거래량은 여전히 높은 수준

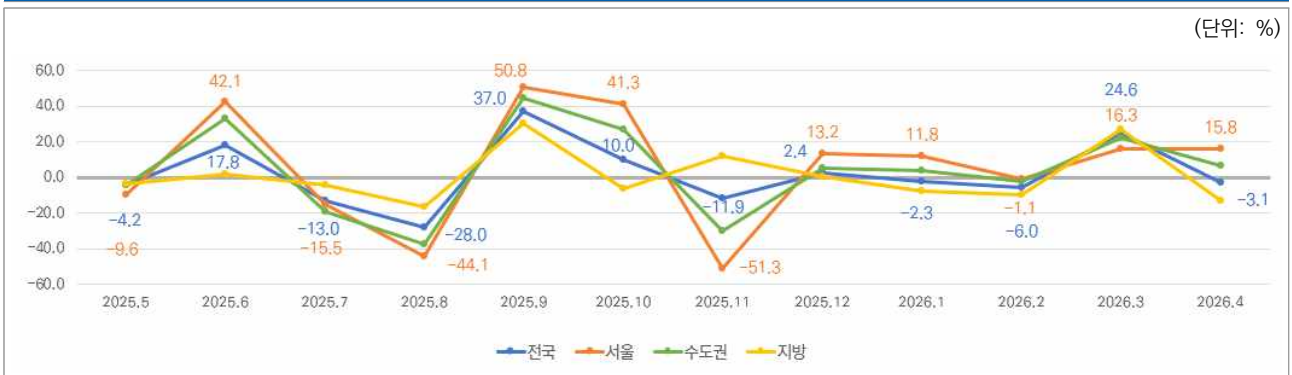
- **(전국 주택매매거래)** '26년 4월 기준, 전국 주택매매거래 건수는 69,755건으로 전월 대비 3.1% 감소한 것으로 나타남. 다만, 전월 대비 거래량이 3.1% 감소하였다고 해서 이를 거래 위축으로 해석하기는 어려움. 지난해 전국 월평균 주택매매거래량이 약 6만 건 수준이었던 점을 고려하면 이번 달 거래량은 여전히 평균을 크게 상회하는 수준임. 특히 지난달 거래량이 이례적으로 7만 건을 돌파하였다는 점을 감안하면 이번 감소는 거래 위축보다는 기저효과가 반영된 결과로 보는 것이 타당함
- 지역별로 살펴보면, 전국 거래량은 감소하였음에도 불구하고 서울은 전월에 이어 이번 달에도 전월 대비 15.8% 증가하며 거래가 활발하게 이루어진 것으로 나타남. 반면, 지방은 전월 대비 13.0% 감소하였으나, 지난달 거래량이 전월 대비 27.0% 증가하며 큰 폭으로 확대되었던 점을 고려하면 이 역시 기저효과가 일부 반영된 결과로 해석할 수 있음. 종합하면 최근 주택시장 강세가 이어지는 가운데 거래시장 역시 비교적 활발한 흐름을 유지하고 있는 상황임
- **(서울 행정구역별 주택매매거래)** 서울 주택시장은 최근 가격 상승세가 이어지면서 거래 역시 활발하게 증가하는 모습을 보이고 있음. 전국 주택매매거래는 전월 대비 3.1% 감소한 반면, 서울은 지난달 16.3% 증가에 이어 이번 달에도 15.8% 증가하며 2개월 연속 높은 증가세를 기록함
- 자치구별로는 도봉구가 전월 대비 59.2% 증가하며 가장 높은 증가율을 기록하였고, 강남구가 58.1%로 그 뒤를 이었음

월별 주택매매거래 현황



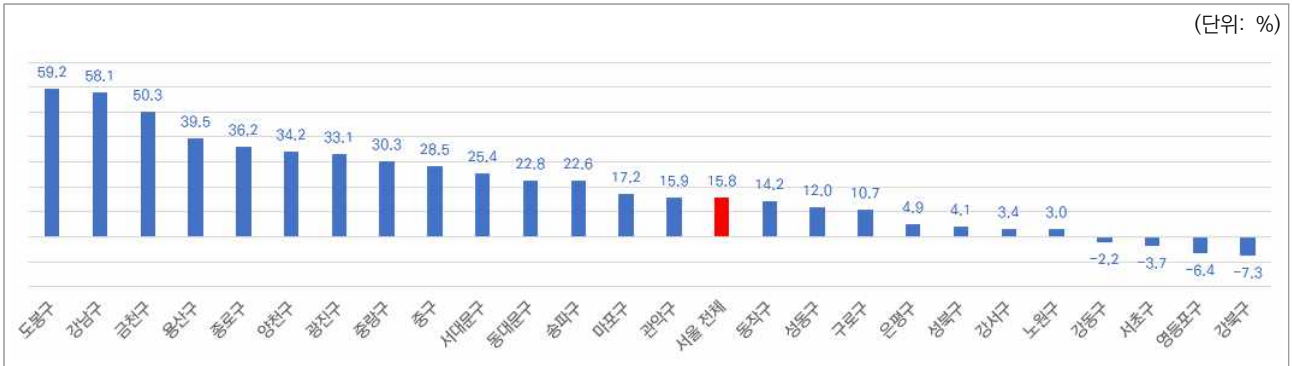
자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

전국·수도권·서울·지방 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

서울 행정구역별 주택매매거래 증감률(전월 대비)



자료 : 국가데이터처, 한국부동산원

주택공급 동향 인허가는 부진, 착공은 일부 회복... 서울 공급 부족 우려 지속

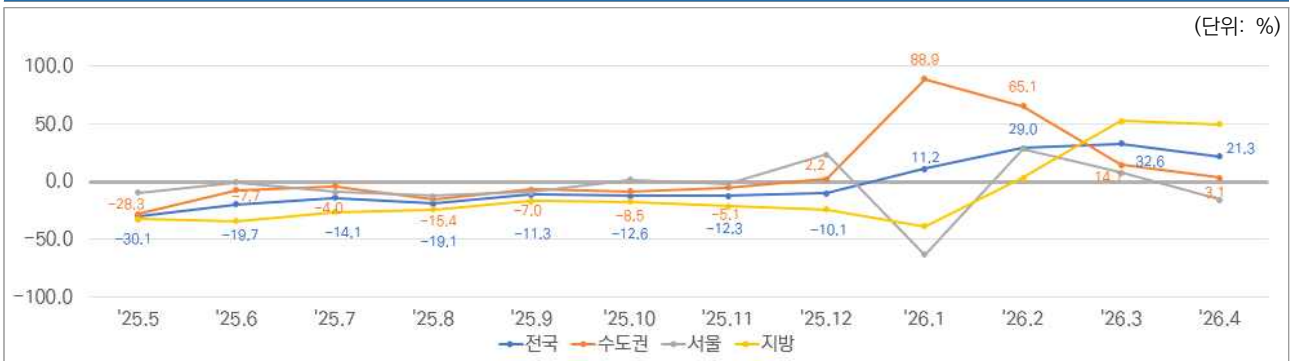
- (주택 인허가 실적) 주택 공급의 선행지표인 주택 건설 인허가 실적을 살펴보면, '26년 4월 누계 기준 전국 79,371호로 집계됨
- 이 가운데 수도권은 54.9%, 지방은 45.1%를 차지하는 것으로 나타나 최근에도 수도권을 중심으로 인허가 물량이 집중되는 흐름이 이어지고 있음
- 전년 동월 누계 대비로는 전국 11.8%, 수도권 15.4%, 지방 7.1%가 감소한 것으로 나타남. 지난해보다 감소폭은 다소 축소되었으나, 여전히 두 자릿수 감소세를 보이고 있다는 점에서 주택 공급의 선행지표는 여전히 부진한 흐름을 이어가고 있는 상황임

주택건설 인허가 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

주택건설 착공 실적 증감률(전년 동월 대비)



자료 : 국가데이터처, 국토교통부

- **(주택 착공 실적)** 주택공급의 또 다른 선행지표인 주택건설 착공실적을 살펴보면, '26년 4월 기준 전국 주택 착공 누계 실적은 71,650호로 나타남. 전년 동월 대비로는 전국 21.3% 증가한 것으로 나타났으며, 수도권은 3.1%, 지방은 49.6% 증가하는 등 인허가 실적에 비해서는 상대적으로 양호한 흐름을 보이고 있음
- 다만, 서울은 전년 동월 대비 착공 실적이 16.0% 감소한 것으로 나타남. 서울은 신규 택지 확보가 제한적이고 정비사업 중심으로 공급이 이루어지는 구조적 특성을 가지고 있어 착공 감소가 향후 공급 부족 우려로 이어질 가능성이 상대적으로 높은 지역임
- 최근 서울을 중심으로 주택가격 상승세가 이어지고 있는 점을 고려하면, 착공 실적 부진은 향후 수급 불균형을 더욱 심화시키는 요인으로 작용할 가능성이 있음
- **(미분양 주택)** '26년 4월 기준, 전국 미분양 주택은 65,179호로 전월 대비 0.2% 감소한 것으로 나타남
- 전국 미분양 주택은 최근 3개월 연속 감소세를 보이고 있으며, 감소 폭은 크지 않으나 미분양 물량이 점진적으로 해소되고 있다는 점에서는 긍정적인 흐름으로 평가할 수 있음. 다만, 절대적인 미분양 물량은 여전히 6만 호를 넘기고 있어 지속적인 관리가 필요한 상황임
- **(준공후 미분양)** '26년 4월 기준, 전국 준공 후 미분양주택은 29,504호로 전월 대비 3.0% 감소한 것으로 나타남. 준공 후 미분양 주택은 지난 2월 처음으로 3만 호를 넘어서며 시장의 우려가 확대되었으나, 최근 2개월 연속 감소하면서 다시 3만 호 아래로 낮아진 상황임



자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부

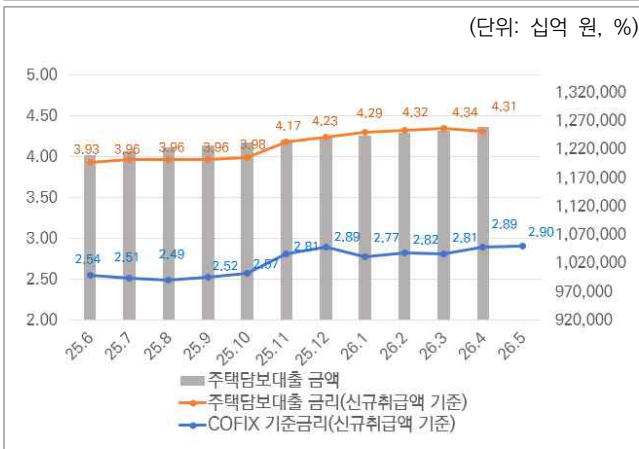
거시경제여건 주택시장 활황에도 주택담보대출 증가세는 안정적... 비제도권 자금 유입 가능성 높아

- **(주택담보대출 규모 및 금리)** '26년 4월 기준, 주택담보대출 규모는 약 1,258조 원으로 전월 대비 0.5% 증가한 것으로 나타남
- 최근 주택담보대출 금리가 높은 수준을 유지하고 있는 가운데 지난해 6.27대책 이후 금융규제 역시 강화되면서 은행권을 통한

자금조달 여건은 이전보다 어려워진 상황임. 이에 따라 주택담보대출 규모는 최근 월평균 약 0.3~0.5% 수준의 증가세를 유지하고 있으며, 이를 고려하면 주택담보대출이 급격히 확대되고 있는 상황으로 보기는 어려움

- 다만, 주택담보대출 증가세가 제한적인 상황에서도 서울을 중심으로 주택가격과 거래가 모두 활발한 흐름을 보이고 있다는 점은 주목할 필요가 있음. 이는 향후 주택시장에 유입되는 자금이 제도권 금융뿐 아니라 기존 보유자산, 금융투자 수익, 기업 복지성 대출 등 다양한 경로를 통해 조달될 가능성도 함께 고려할 필요가 있음을 시사함
- 이에 따라 단순히 금융규제만으로 시장 유동성을 관리하는 데에는 일정한 한계가 있을 수 있다는 점을 함께 고려할 필요가 있음. 또한, 주택 구입 자금의 실제 조달 경로에 대한 면밀한 모니터링이 병행될 필요가 있음. 특히 주택 구입 시 정부에 제출되는 자금조달계획서를 적극 활용하여 시장으로 유입되는 자금 흐름을 보다 정확하게 파악하고, 이를 바탕으로 정책의 실효성을 높일 필요가 있는 것으로 판단됨
- (소비자심리지수 및 주택가격전망) 국토연구원 주택시장 소비자심리지수는 '26년 3월 110.0에서 4월 111.8로 상승하며 높은 수준의 소비심리가 지속되고 있음. 또한, 한국은행의 주택가격전망 CSI 역시 3월 이후 상승세를 이어가고 있으며, 5월 112에서 6월 120으로 큰 폭 상승한 것으로 나타남
- 최근 소비자심리지수와 주택가격전망지수가 모두 상승세를 이어가고 있다는 점은 시장 참여자들의 가격 상승 기대가 확대되고 있음을 보여줌
- 특히 서울을 중심으로 주택가격과 거래가 모두 활발한 흐름을 보이고 있는 가운데 공급 확대 등 시장의 수급 여건에 뚜렷한 변화가 나타나지 않는 한 이러한 시장 심리는 당분간 강세를 이어갈 가능성이 높은 것으로 판단됨

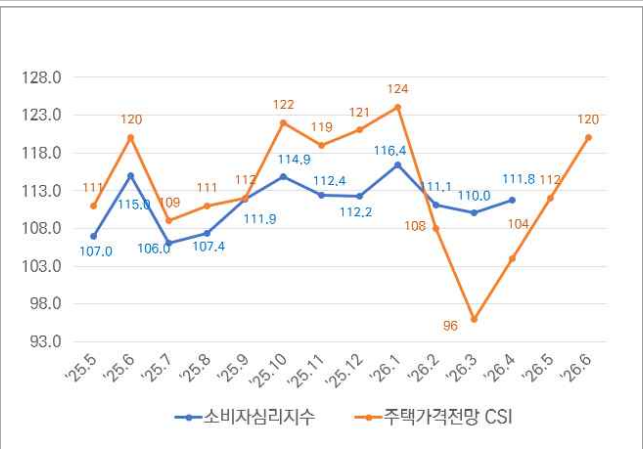
주택담보대출 규모 및 대출금리 현황



자료 : 한국은행, 은행연합회, 국가데이터처

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

주택가격전망 CSI 및 소비자심리지수



자료 : 한국은행, 국토연구원

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

주택정책 동향

『(26.05.22) 국토교통부, 전·월세시장 안정을 위한 수도권 내 비아파트 매입임대주택 9만 호 공급 발표』

- 정부는 5월 22일 전월세 시장 안정과 비아파트 공급 확대를 위해 향후 2년간 수도권 매입임대주택 9만 호를 공급하고, 이 가운데 6.6만 호를 서울·경기 규제지역에 집중 공급하는 방안을 발표함. 이는 최근 비아파트 공급 위축으로 불만이 커지고 있는 전·월세 시장을 안정시키기 위해 공공이 공급 확대에 직접 나서겠다는 취지임
- 특히 규제지역 공급물량 6만 6천 호 가운데 약 5만 4천 호를 신축매입임대로 공급하고, LH·HUG의 금융지원을 확대하여 사업자의 자금조달 부담을 완화하는 등 조기 착공을 유도하기 위한 지원방안을 함께 추진할 계획임