

'26년 하반기

# 주택·부동산 경기 전망

한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실  
김성환



# Contents

| 목차 |

- 1 국민경제와 주택·부동산산업
- 2 2026 상반기 주택·부동산시장 동향
- 3 2026 하반기 주택·부동산시장 전망의 주요 변수
- 4 2026 하반기 주택·부동산시장 전망



1

# 국민경제와 주택·부동산 산업



## 주택·부동산 경기 전망의 중요성

# 주택과 부동산은 국민 삶과 경제활동의 기반이며, 경기 전망은 주거 안정과 시장 연착륙을 위한 선행 점검

### 삶의 기반과 생활 안정

- 주택 = 거주·돌봄·교육·노후의 생활기반
- 주거안정 → 삶의 질·건강·양육·노후안정
- 가격·임대료·입지 변화 → 이사·독립·결혼·출산 등 생애선택 영향
- 상업·업무·생활서비스 입지 → 생활편의·정주여건 좌우

### 가계·기업경제의 핵심자산

- 주택·토지 = 가계 핵심자산 → 자산·담보가치·상환부담·소비여력 영향
- 상업·업무용 부동산 = 기업 영업기반·투자자산 → 비용·투자판단 좌우
- 부동산시장 변동 → 가계 체감경기·기업 투자심리·금융건전성 파급
- 주담대·전세대출·PF 연계 → 시장 변동이 금융리스크로 확산 가능

### 지역정주와 도시공간구조

- 주택공급 + 생활인프라 → 정착·인구유입·공동체 유지 기반
- 상업·업무·산업·물류 입지 → 일자리·생활권·교통·도시활력 결정
- 주거 + 상업 + 업무의 복합구조 → 도시경쟁력·균형발전 기반
- 수요·공실·지가·개발여건 격차 완화 → 국토균형발전의 출발점

### 국민경제와 금융시장 파급

- 부동산시장 = 경기 흐름·정책수요를 보여주는 선행 신호
- 주택·부동산 경기 ↔ 건설투자·금융·임대·중개·내구재소비·지방세수 연계
- ‘인·허가 → 착공 → 분양 → 준공 → 미분양 → 거래’의 흐름 → 건설·고용·금융·지역경제에 시차 파급
- 상업용 부동산 공실·임대료·가격·PF → 투자·금융시장 리스크 조기 반영

∴ 주택·부동산시장 흐름 사전 진단·전망 → 국민 생활 안정, 지역경제 대응, 금융 시장 안정, 정책 판단의 출발점



## 가격·거래·공급·금융 여건 변화는 주거비·자산가치·소비심리를 넘어 세수·사회보험·금융안정까지 연쇄 파급

### 국민 생활 파급

#### 주거비 부담

매매가격·전세가격·월세·금리변화 → 주택구입 부담, 임차가구 생활비 부담, 대출상환 부담 변화

#### 자산가치·소비심리

주택·토지가격변화 → 순자산, 부동산담보가치, 가계 소비여력, 체감경기, 미래기대 변화

#### 생애 선택·주거이동

주거비·주거안정성변화 → 독립, 이사, 결혼, 출산, 노후 주거이동 결정에 영향

#### 지역경제·상권

거래위축·공실증가·임대료변화 → 이사수요, 내구재 소비, 자영업 경기, 지역 상권 활력에 파급

### 건설·부동산 산업 변화

가격

거래

공급

수요

금융여건

PF/리츠

임대시장

공실

미분양

공실

공시가격

토지가격

공사비

사업성

세제

보증

지역격차  
(지역내·지역간)

투자심리  
(수요·공급)

⋮

### 국가 재정·제도 파급

#### 조세 수입

- 취득세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세
- 상속세·증여세, 종합소득세·법인세, 부가가치세
- 지방교육세, 농어촌특별세, 지역자원시설세, 등록면허세, 인지세 등

#### 건강보험료·사회보험

- 지역가입자 재산보험료 부과
- 주택·토지·건물 등 재산가액 변화에 따른 보험료 부담 변화
- 임대소득 등 소득 발생 시 건강보험료 산정에 영향
- 피부양자 자격, 장기요양보험료 부담에도 간접 영향

#### 복지 수급·공공지원

- 기초생활보장, 기초연금, 장애인연금 등 자산조사형 복지제도
- 주거급여, 공공임대 입주자격, 청년·신혼부부 주거지원
- 재산의 소득환산액, 보증금, 임대소득, 부채 인정 등에 영향
- 공시가격 변화가 복지수급 자격과 본인부담에 간접 영향

#### 지방재정·공공서비스

- 취득세·재산세 등 지방세수 변화
- 지방교육재정, 소방·안전, 도시관리 재원과 연계
- 거래 감소 시 취득세 등 거래세수 감소
- 가격·공시가격 변화 시 보유세 과세기반 변화
- 빈집·노후주택·미분양 증가는 지자체 관리비용과 도시관리 부담 연결

시장 변화에 대한 선제적 전망은 산업의 위기 대응을 넘어, 새로운 성장영역과 산업 재편 방향을 찾는 재탄생<sup>Rebirth</sup>의 출발점

건설산업 Rebirth 비전

국민의 미래를 건설하는 국가산업으로 재탄생

주택·부동산 시장전망



구조 변화와 리스크 조기 포착



건설산업 Rebirth 전략 도출

### 수요의 재정의

- 인구감소·고령화·1인가구 증가 → 주거수요 다변화
- 신규공급 중심 → 정비·임대·관리·생활서비스 수요 확대
- 전망을 통해 지역·유형·가격대별 유효수요 선제 식별

### 공급방식의 전환

- 인·허가→착공→분양→준공 흐름으로 공급공백 조기 진단
- 공사비·금융비용·PF 여건 변화가 사업 지속성 좌우
- 양적 공급 → 수요맞춤형·재고활용·복합개발로 전환

### 리스크 관리의 고도화

- 가격조정·거래위축·미분양·공실·PF 부실은 연쇄 리스크
- 사후 대응은 사업지연·유동성 악화·공급기반 훼손 초래
- 전망은 포트폴리오·금융대응 재설계의 조기경보 체계

### 신성장 영역 발굴

- 고령친화·임대·리모델링·도시정비·그린리뉴얼 수요 확대
- 시장 변화는 기존 건설업 위기이자 새로운 성장 기반 조성의 기회
- 시공 중심 → 공간기획·자산관리·운영서비스 산업으로 확장

주택·부동산 경기전망은 단순한 시장 예측이 아니라, 건설산업 혁신을 위한 전략적 진단이자 미래 성장경로 탐색 과정

부동산 경기는 국민 자산의 대부분을 차지하며, 광범위한 전·후방 연관산업을 보유하고 있는 만큼,  
 ①경기 흐름, ②제도 변화, ③인구 구조, ④기술 진보, ⑤글로벌 여건, ⑥기후·환경 이슈와 복합적 영향 주고 받음

### 경기 흐름

- **경기상황**: 경제성장률 ↑ → 소득 및 투자 증가 → 주택·건설 수요 증가
- **금리 수준**: 금리 ↓ → 금융비용 감소 → 대출 수요·주택 매수 여력 확대
- **물가 및 자산시장**: 인플레이션 ↑ → 실물자산 수요 증가 → 부동산 투자 선호 강화
- **실업률**: 실업률 ↑ → 소비심리 위축 → 주택 수요 감소

### 기술 진보

- **스마트건설 기술**: BIM·모듈러 건축 도입 → 건설 생산성 향상, 신규시장 창출
- **에너지 효율 기준 강화**: 제로에너지 건축 수요 확대
- **프롭테크 확산**: 부동산 거래·임대·관리의 효율화 → 산업 전반 변화
- **건설자동화**: 고령화 인력 부족 대응 → 원가 절감 및 안전 강화

### 제도 변화

- **주택공급 정책**: 공공분양 확대 → 공급 증가 → 민간 건설업체 수주 기회 확대
- **세제 및 금융 규제**: 대출 규제 강화 → 자금조달 어려움 → 주택시장 위축
- **재정지출 확대**: SOC 투자 증가 → 공공건설 경기 부양 효과
- **주거복지 정책**: 청년·고령층 대상 임대주택 확대 → 수요 분산 및 안정 효과

### 글로벌 여건

- **글로벌 원자재 가격**: 철강·시멘트 등 가격 상승 → 건설원가 증가
- **금리 통화 정책 연동**: 미국 금리 인상 → 국내 금리 인상 → 대출 여력 감소
- **외국인 투자자 동향**: 글로벌 투자심리 개선 → 부동산 시장 유입 가능성
- **지정학적 리스크**: 전쟁·공급망 차질 → 자재 수급 불안정 → 프로젝트 지연

## 부동산 경기

### 인구 구조

- **인구구조 변화**: 1~2인가구 증가 → 소형 주택 수요 확대
- **고령화**: 고령 인구 증가 → 리모델링 수요·고령친화형 주택 증가
- **가치관 변화**: 자가 선호 ↓, 임차 선호 ↑ → 주택소유 수요 변화
- **결혼·출산율 하락**: 신규 주택 수요 감소 요인으로 작용

### 기후·환경 이슈

- **기후 변화 대응**: 탄소중립·녹색건축 의무화 → 친환경 건축시장 성장
- **도시 재해 위험 증가**: 침수·지진 등 기후위험 고려한 주거지 수요 변화
- **ESG 경영 확산**: ESG 요소 반영한 건설 프로젝트 증가 → 건설 패러다임 변화
- **친환경 인프라 수요**: 재생에너지·녹색도시 개발 확대 → 신규 수요 창출



2

2026 상반기  
주택·부동산시장 동향



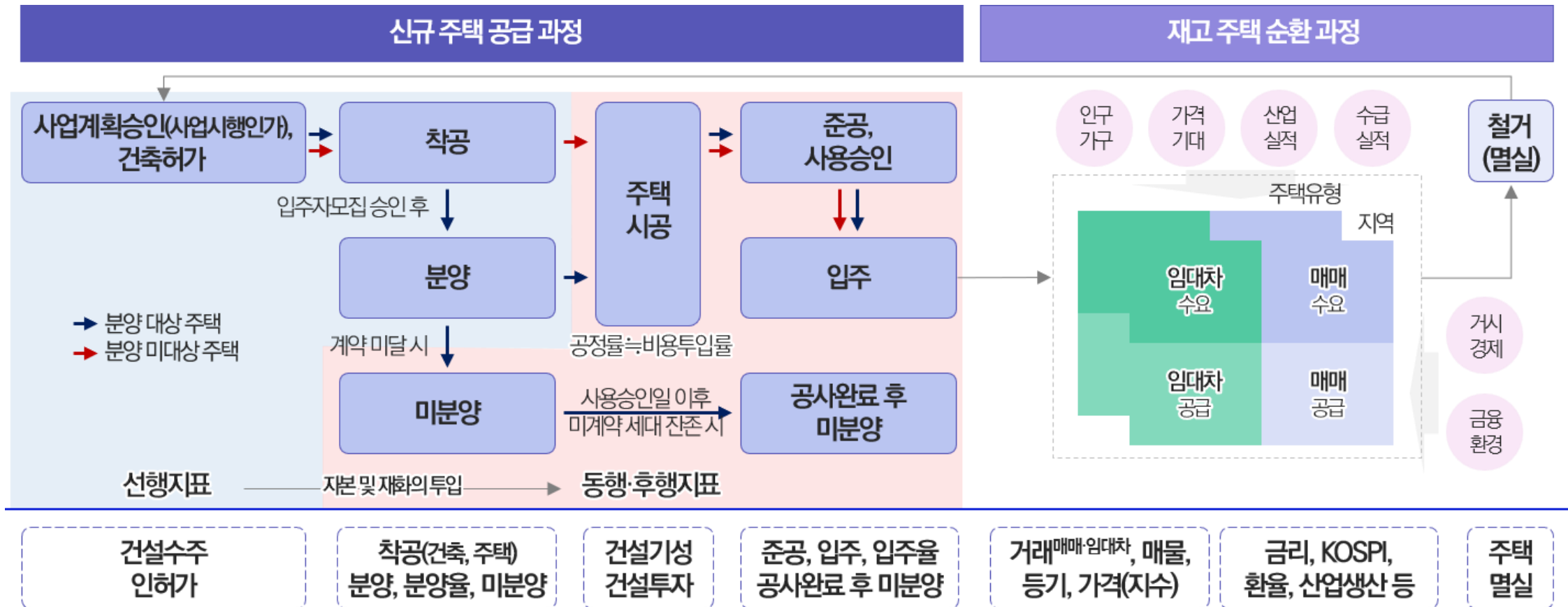


## 지표

## 신규 및 재고 주택시장을 분석하기 위한 통계 지표

- 신규 주택시장 통계지표 : 비용 투입(투자 시점)을 기준으로 선행인·허가, 착공, 분양, 초기 분양률과 동행미분양, 준공, 입주, 공사완료 후 미분양으로 구분
- 재고 주택시장 통계지표 : 장래 주택 소요량에 영향을 줄 수 있는 인구·가구 전망 및 수급 영향요인산업, 주택수급, 거시경제, 금융환경, 가격 기대 등 분석

## 신규 주택 및 재고 주택의 공급·순환 과정

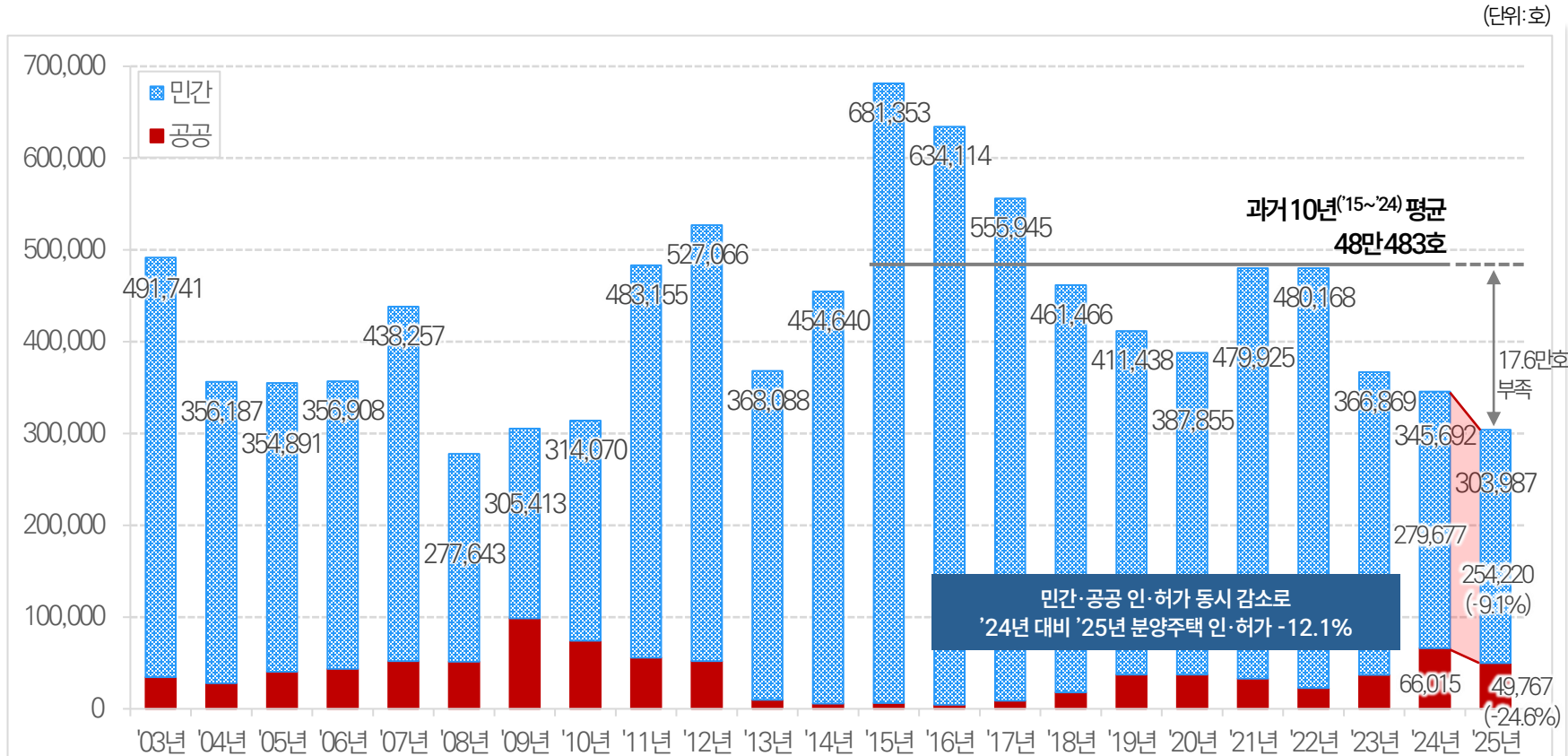


선행

### 공공주택 인·허가 증가에도 민간 위축으로 전체 실적 감소세 지속

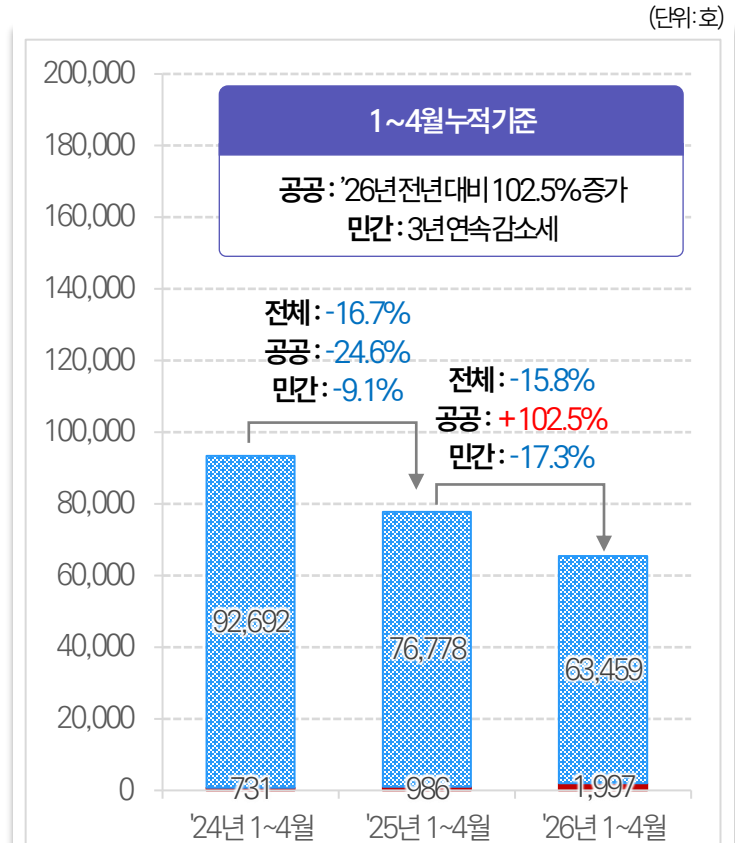
- 인·허가 실적 : '26년 1~4월 실적은 전년 동기 대비 감소 -15.8%했으나, 공공부문 인·허가 증가<sup>102.5%</sup>로 전년 대비 감소폭 축소
- 공공부문 인·허가 : 예산·발주 절차상 한계에도 상반기 인·허가 전년 대비 2배 수준 확대<sup>986호→1,997호</sup>되었으나, 전체 인·허가의 3.1%에 그쳐 공급 총량 기여는 제한적

'03~'25년 부문(공공·민간)별 전국분양주택 인·허가 추이



\*자료: 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~4월 부문별 전국분양주택 인·허가



\*자료: 국토교통부(2026)

선행

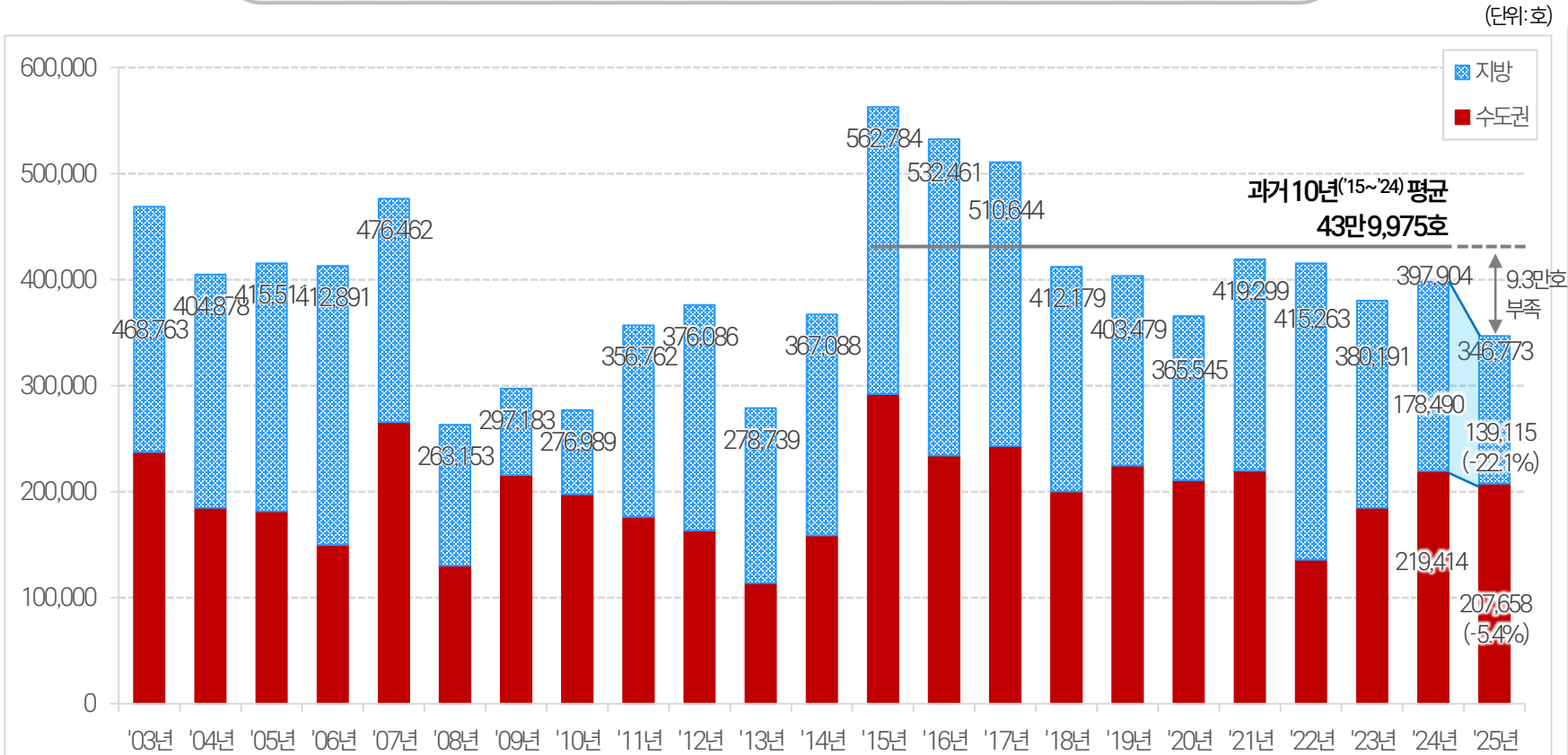
## 아파트 인·허가 부진 지속, 수도권·지방 모두 예년 수준 하회

- 인·허가 실적 : '24년 전년 대비 소폭 증가했으나 '25년 이후 전국 아파트 인·허가 감소세, '26년 1~4월 전년 대비 14.4% 감소

※ 분양주택 인·허가<sup>11</sup>는 실제 분양시장 공급 가능 물량을, 아파트 인·허가<sup>12</sup>는 주택유형별 공급 흐름을 파악하기 위한 지표로 활용함. 통계 작성 기준상 아파트는 분양·임대 구분이 제공되지 않아 분양주택 인·허가와 물량 차이가 발생할 수 있음.

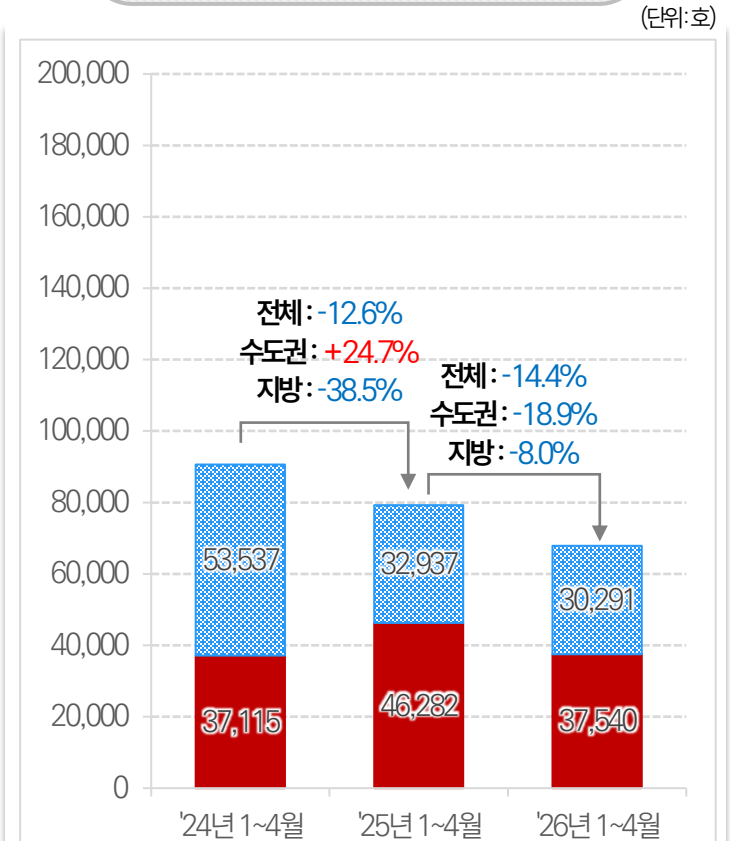
- 지역별 격차 : 올해 들어 수도권 감소 전환, 지방은 낮은 수준 지속

'03~'25년 지역별 (수도권·지방) 아파트 인·허가 추이



\*자료 : 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~4월 지역별 아파트 인·허가



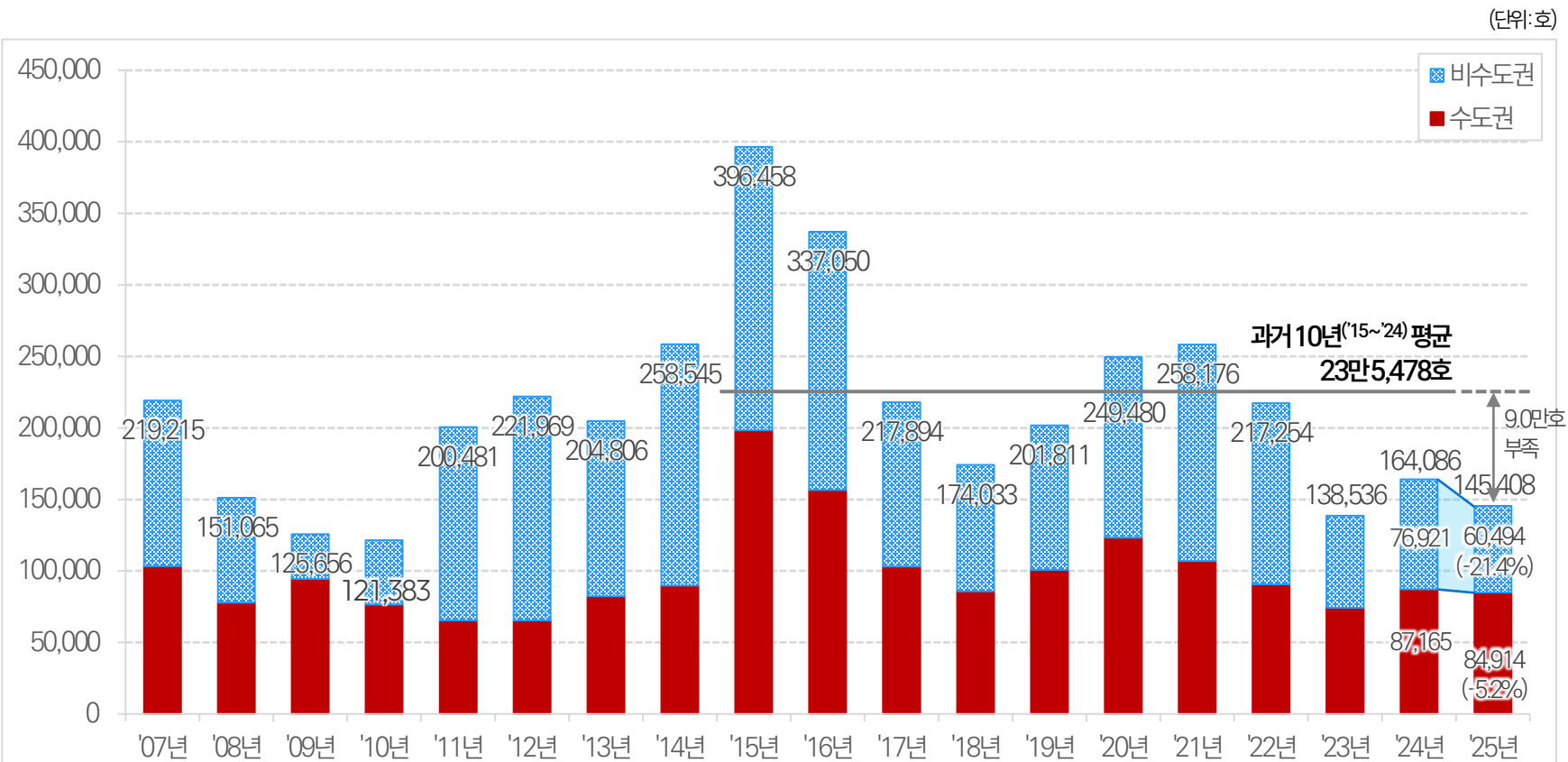
\*자료 : 국토교통부(2026)

선행

## 분양승인 반등세 전환, 지방 회복폭 확대

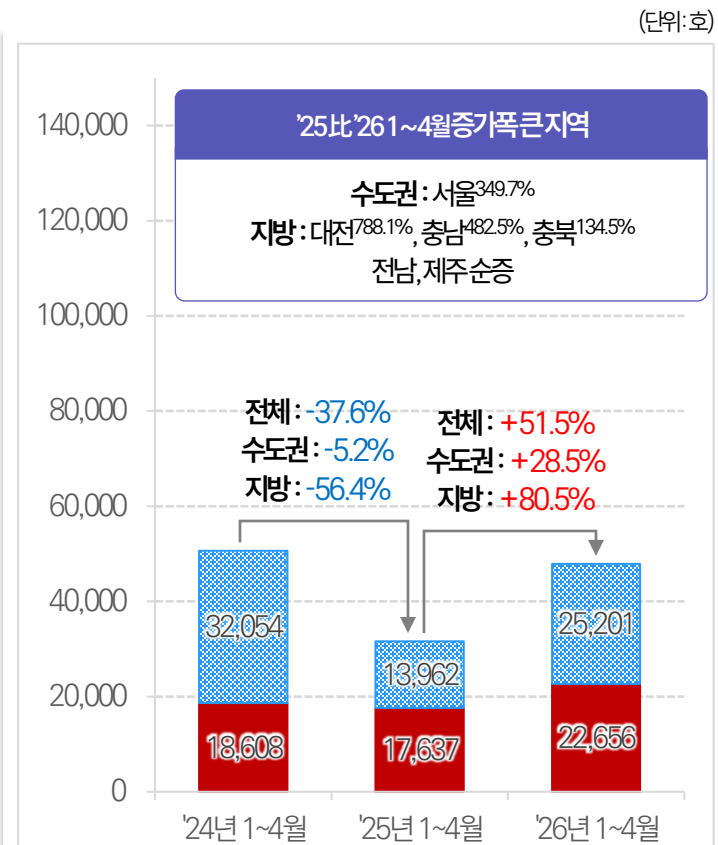
- 분양실적 추이 : '25년 실적은 과거 10년'15~'24년 평균 대비 9.0만호 부족
- 최근 흐름 : '26년 1~4월 전년 대비 51.5% 증가
- 지역별 격차 : 지방은 기저효과로 수도권 대비 증가폭 확대, 지역별 회복 편차는 지속

'07~'25년 지역별 (수도권·지방) 공동주택 분양승인 실적 추이(주1)주2)



\*주1: 유형별 실적은 '07년 이후 공개 / \*주2: 분양승인물량(입주자모집공고기준, 분양+임대+조합) 중 '분양'만 계수 / \*자료: 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~4월 지역별 공동주택 분양승인 실적



\*자료: 국토교통부(2026)

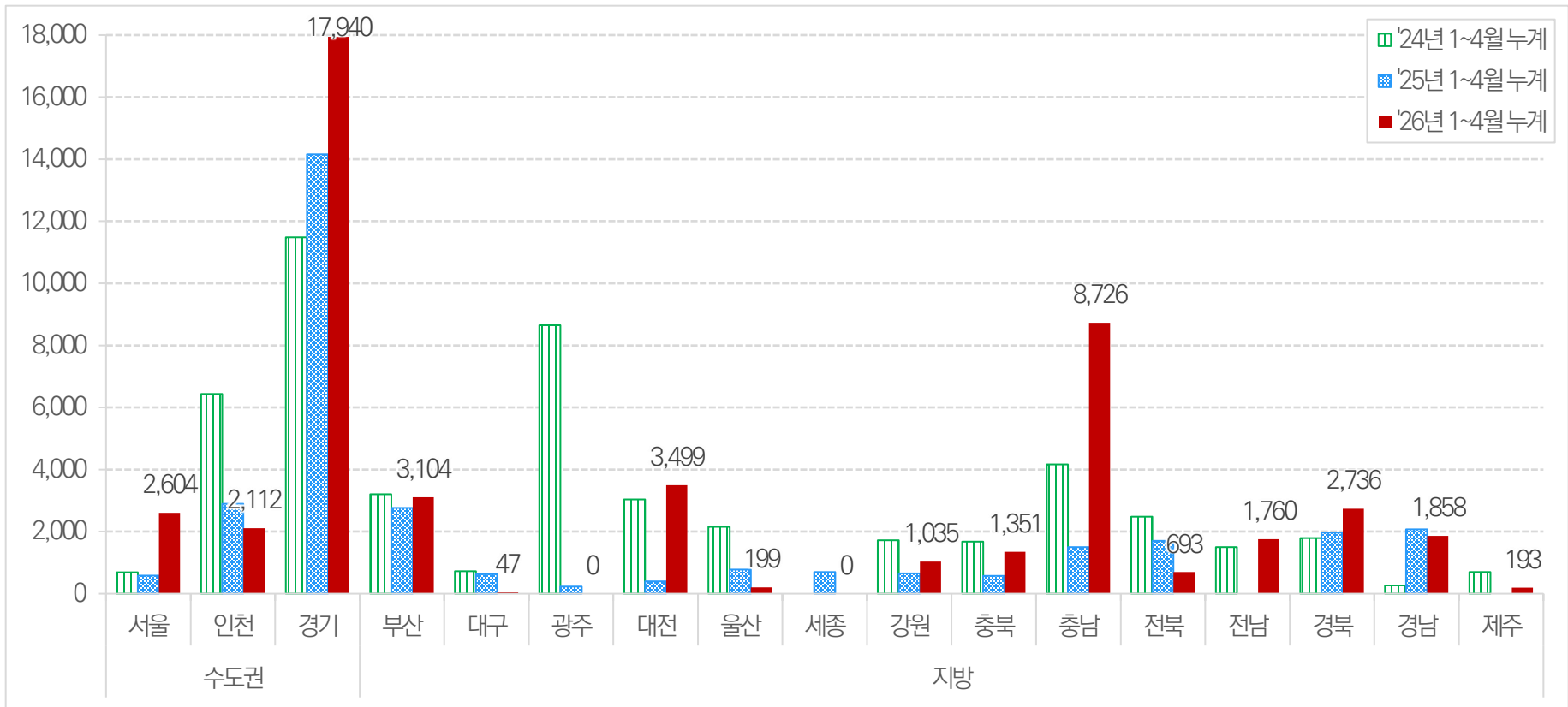
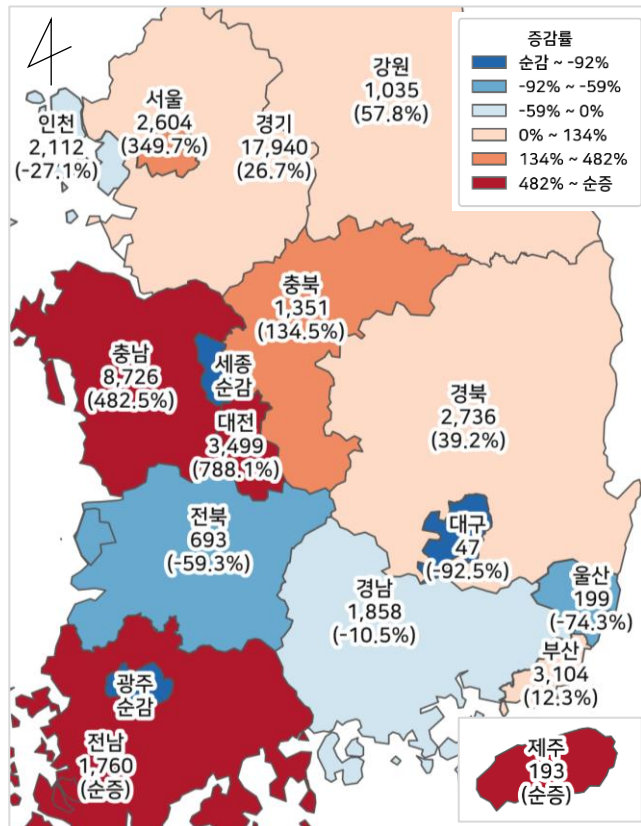
선행

### 참고 : 전년 동기 대비 지역별 공동주택 분양승인실적 증감(각년도 1~4월 누적)

- 증가율 착시 : 대전·전남·제주는 기저효과로 증가율이 크게 나타나나, 절대 물량 증가는 제한적
- 실적 회복 지역 : 서울·경기·충남은 최근 3년 중 최대 실적을 기록하며 물량 기준 회복세 확인
- 지역 편차 : 수도권과 일부 충청권 중심으로 회복이 나타나며, 지역별 분양승인 편차는 지속

'25년 1~4월 대비 '26년 1~4월 지역별 공동주택 분양승인실적 변화(주1)2)

(단위: %·호)



\* 주1 : 분양승인물량(입주자모집공고 기준, 분양+임대+조합) 중 '분양'만계수 / \* 주2 : 울릉·독도는 경북에 포함되며, 지도의 효율적 표현을 위하여(축척 등 고려) 따로 도시하지 않았음 / \* 자료 : 국토교통부(2026)

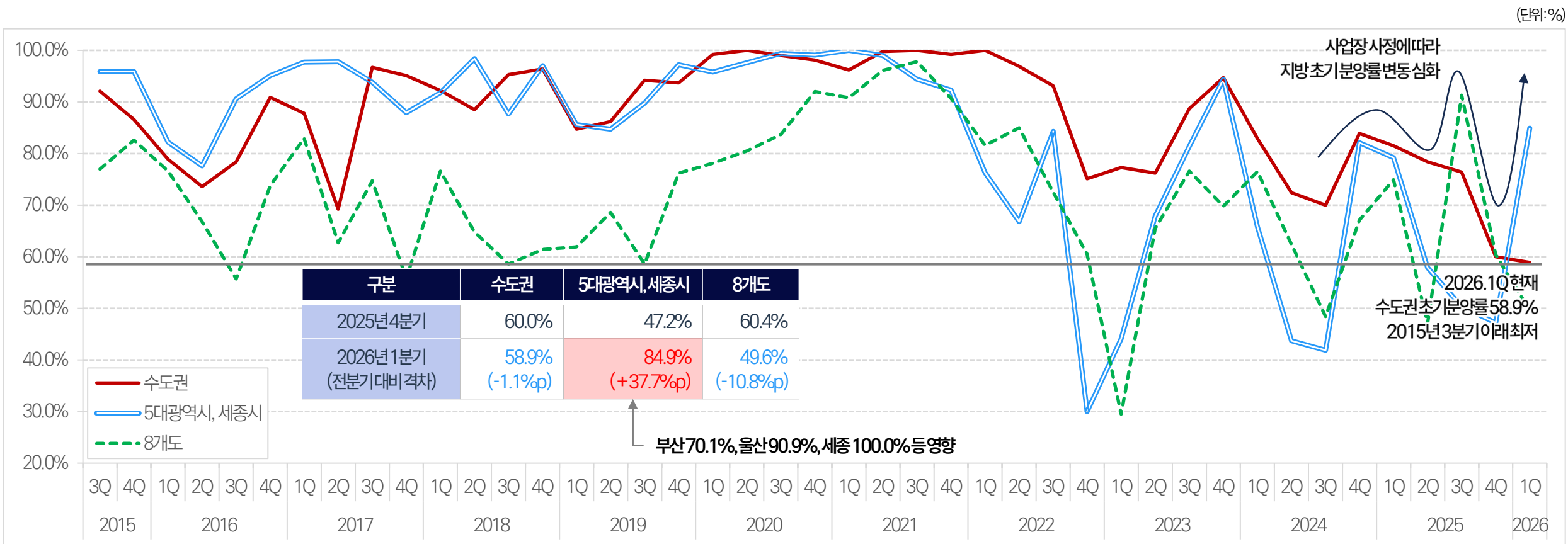


## 선행

## 수도권 초기 분양률 10년 내 최저, 지방은 지역별 변동성 확대

- 초기 분양률 추이 : 수도권 58.9%로 '15년 3분기 이후 최저 수준이며 지방은 분기별 변동 심화
- 지역별 특징 : 지방광역시·세종은 반등, 8개도는 저조한 실적 이어져 → 변동성 심한 분양률, 신규 주택 사업 동력 저하 우려

'15년 3분기 이후 민간아파트 초기 분양률 추이

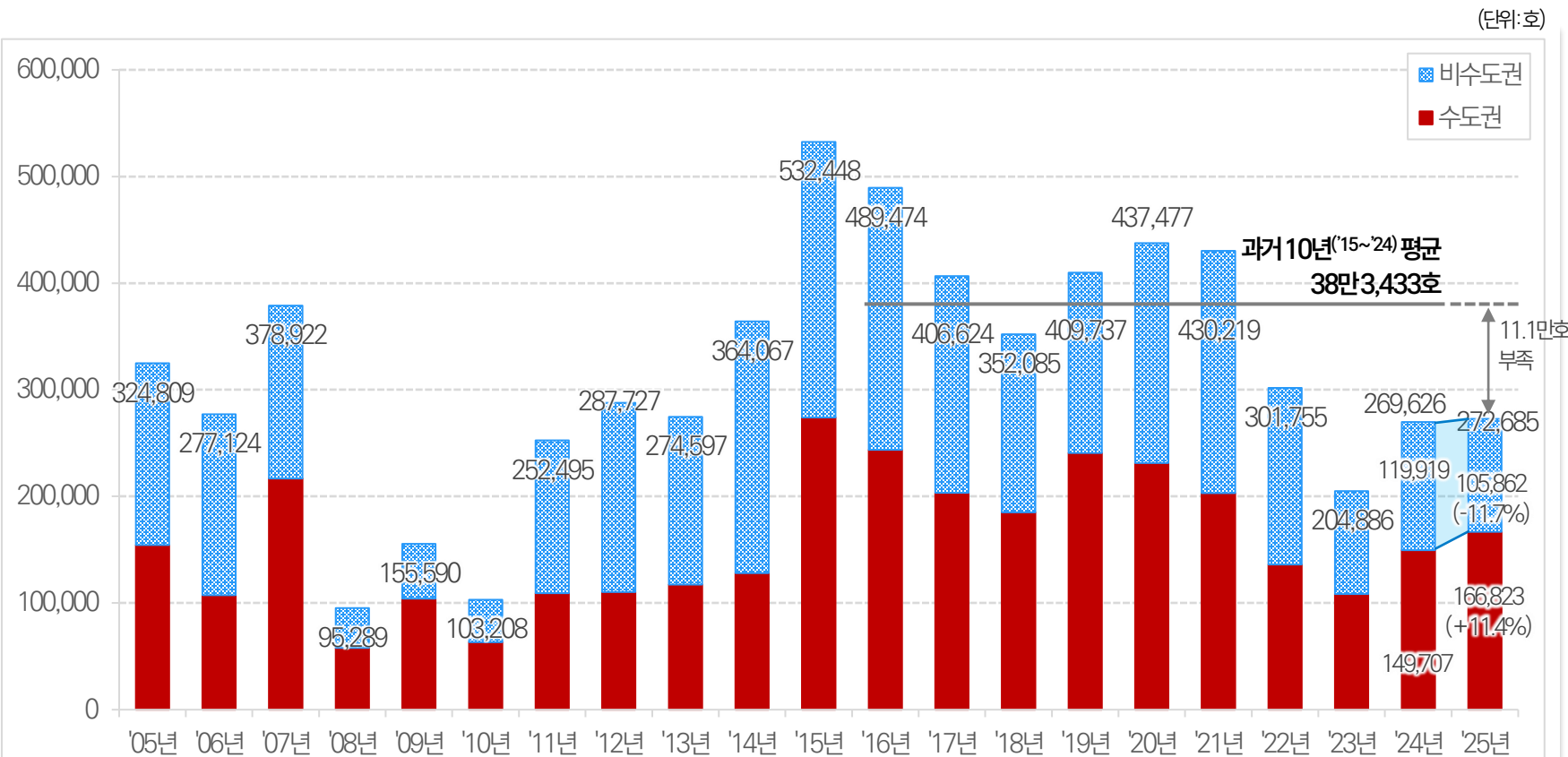


선행

## 아파트 착공 저조 지속, '26년 들어 기저효과에 따른 지방 회복세 커

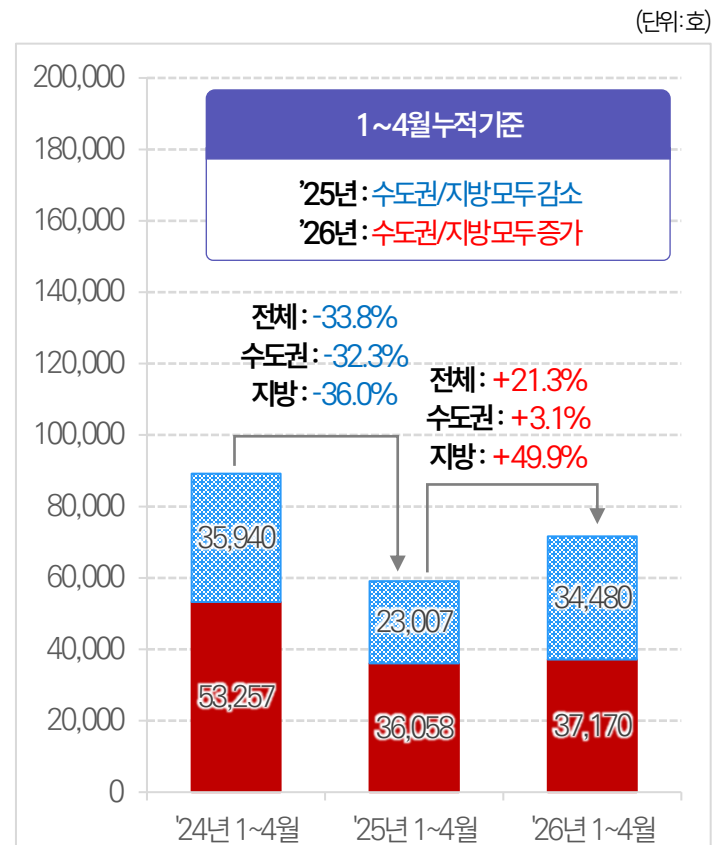
- 착공실적 추이 : '25년 아파트 착공 27.3만호, 과거 10년 평균 대비 11.1만호 부족
- 최근 동향 : '26년 1~4월 착공은 전년 대비 21.3% 증가, 전년 기저효과(-36.0%)에 따라 지방 증가율 높아(+49.9%)

'05~'25년 지역별 (수도권·지방) 아파트 착공 추이



\*주1: 연간주택착공은 '05이후 공개 / \*주2: 통계개편으로 '25.1.~'26.4.통계는 잠정통계며, 전년 확정통계는 차년 9월에 발표 / \*자료: 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~4월 지역별 아파트 착공



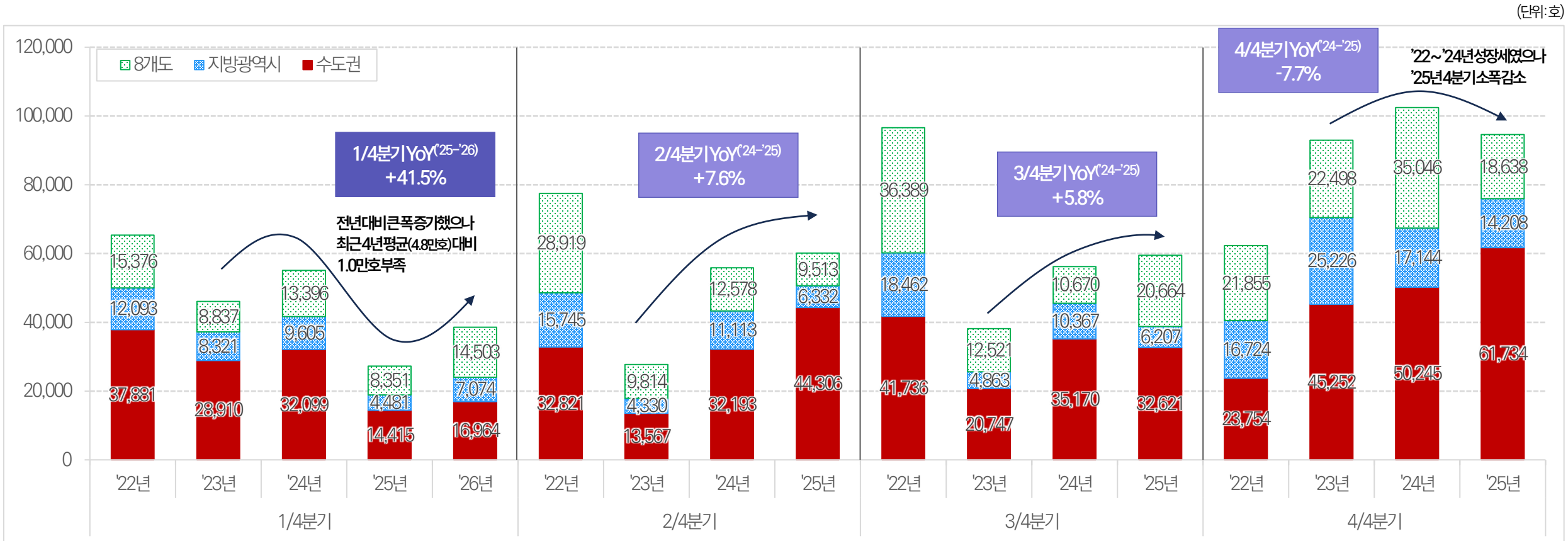
\*자료: 국토교통부(2026)

선행

## 1분기 착공 반등에도 예년 수준 회복은 제한적

- 착공실적 추이 : '25년 2·3분기 증가세 이후 4분기 감소 전환
- 최근 동향 : '26년 1분기 전년 대비 41.5% 증가했으나 4년 평균 대비 1.0만호 부족

최근 5년('22년~'26년 1분기) 분기별 전국 아파트 착공 실적

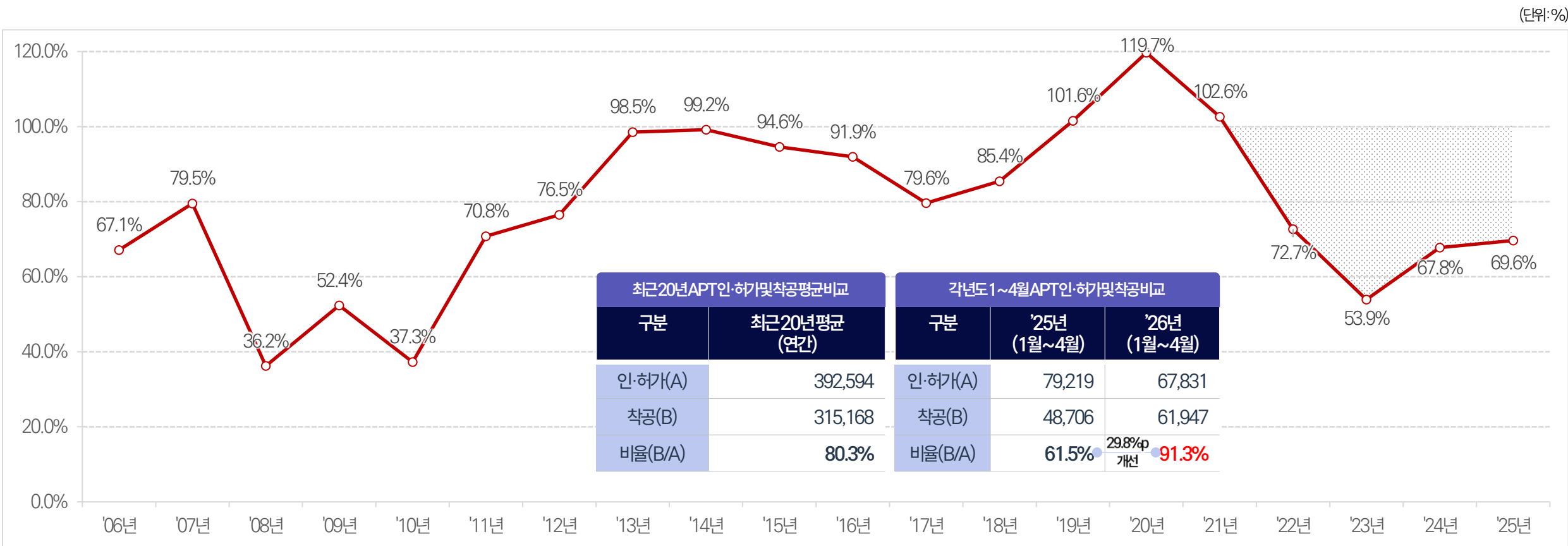


선행

## 착공비율 소폭 개선, 인·허가 물량의 실제 착공 전환 확대

- 착공비율 동향 : '25년 착공비율은 69.6%로 최근 20년 평균 80.3% 하회
- 최근 동향 : '26년 1~4월 착공비율 91.3%로 전년 대비 29.8%p 개선 → 인·허가 감소 속 착공 증가, 사업성 확보 물량 중심의 선별적 추진 결과

'06년~'25년 연도별 아파트 인·허가 대비 착공 실적



\*주: 통계개편으로 '25.1.~'26.4. 통계는 잠정통계며, 전년 확정통계는 차년 9월에 발표 / \*자료: 국토교통부(2026)

선행

## 인허가 후 미착공 물량 수도권 규제지역 내 30.0만 호 누적

- 착공비율 동향 : 인허가 이후 착공 전환이 지연되며, 정비사업 포함 공급 선행물량의 실제 착공 연계 약화
- 최근 동향 : '24년 이후 미착공 누적 증가 속도 확대, 서울·경기 규제지역 중심 착공 전환 병목 심화

### 분석 개요

#### 시간적 범위

- 2020.1.1.~2025.12.31.
- 인허가 시점 기준 6개년 데이터

#### 내용적 범위

- 「건축법」과 「주택법」에 따른 단독주택과 공동주택

#### 분석 방법

- 안정적 수치 산출을 위해 아래 순서대로 활용
- ① '가구수(동)', '호수(동)' 필드 기입 수치 우선 사용
- ② 기타용도 문자추출 (예. 다가구(5가구))
- ③ '용적률산정연면적(동)'을 기준으로 분양면적 급간(85㎡ 미만/85~115㎡/115㎡ 이상)별 '용적률 ÷ 급간 평균 분양면적'으로 산출
- ④ 주차대수 ÷ 1.2(주택건설기준 참고)

### '22년~'25년 수도권 규제지역(서울+경기 12개 시군구)인허가 후 미착공 주택 누적 추이



\* 자료 : 건축서비스산업 정보체계(hub.go.kr)의 인허가 데이터를 활용하여 저자 산출

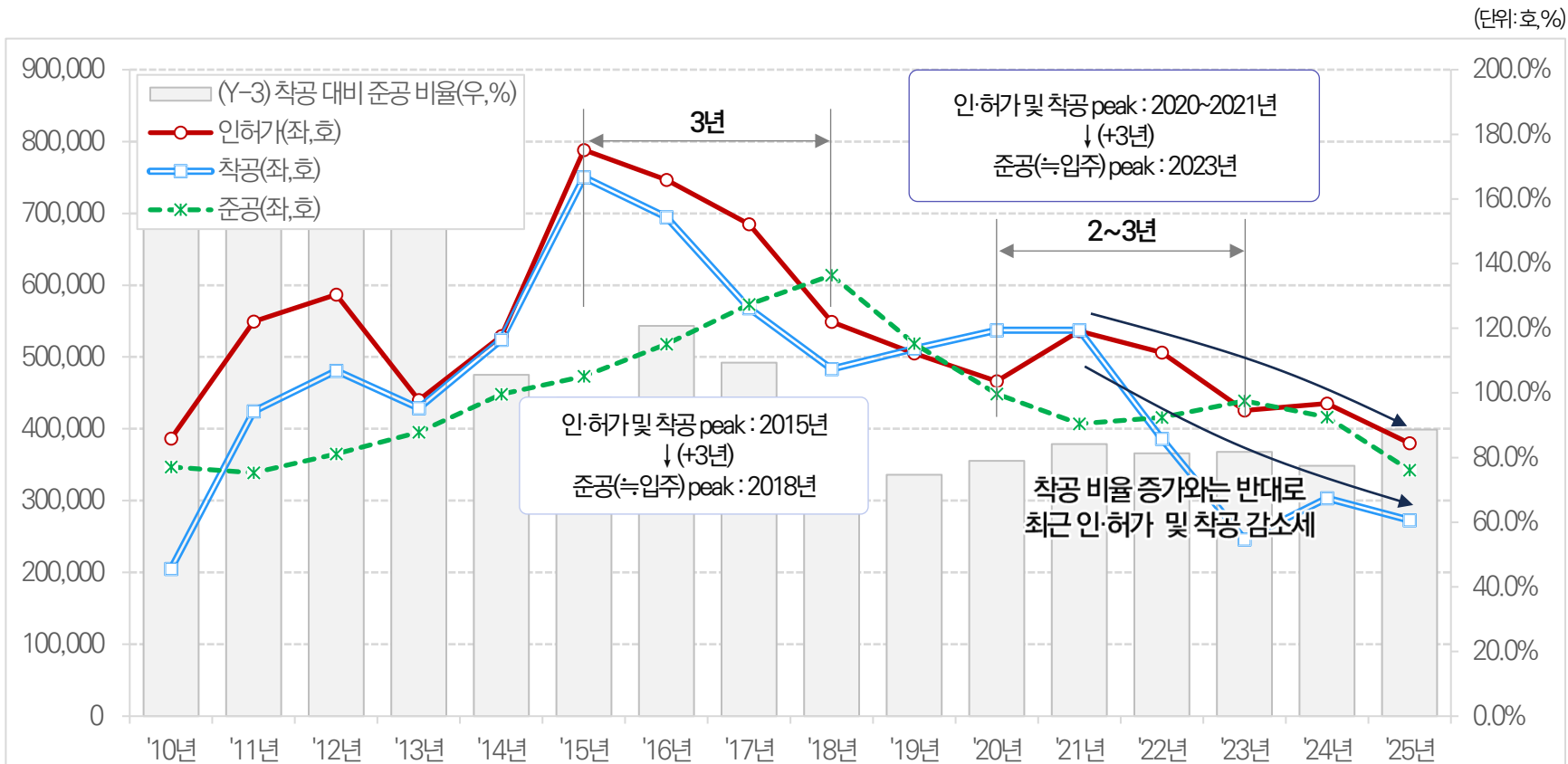


## 선행

## '24년 착공 증가로 '27년 입주 예정물량 증가 전환 예상되나 '25년 대비 낮은 수준 지속

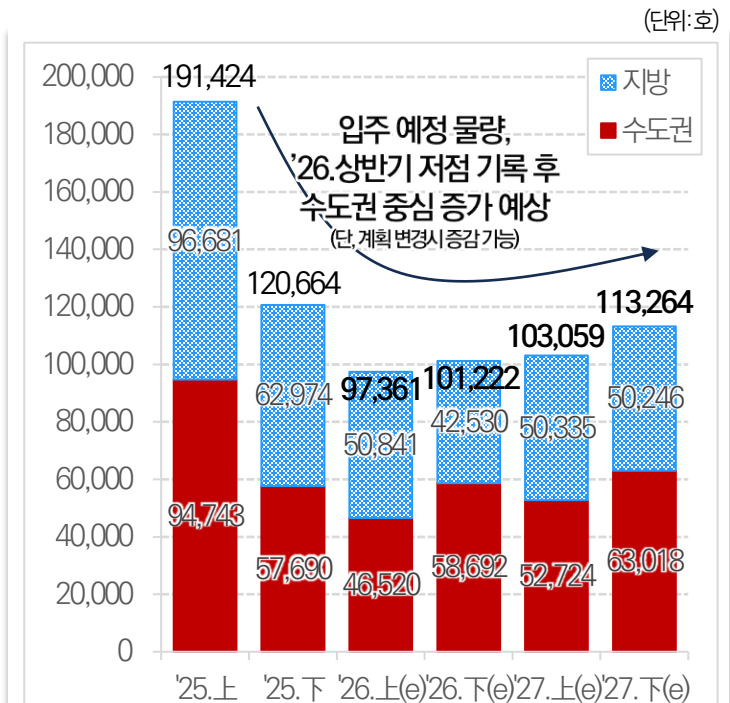
- 인·허가 및 착공 추이 : 인·허가 및 착공(선행지표) 물량변화는 2~3년 시차로 준공·입주에 영향 → '21년 이후 감소된 선행지표가 입주에 하방압력 지속
- 입주물량 전망 : '25년 31.2만호 → '26년 19.9만호 → '27년 21.6만호로 회복 제한

'10~'25년 주요 주택 공급지표 변화 추이 및 peak 시점



\*자료 : 국토교통부(2026)

'25~'27년 지역별 입주 실적·예정 물량



\*주1 : 2025년상반기수치는 아파트 준공통계를 활용하였으며, 각년도 입주예상물량은 한국부동산원의 2026년1월기준전망치임.

\*주2 : 입주예상물량은 30호이상의 공동주택을 대상으로 한 것임.

\*주3 : 분양, 임대, 조합물량이 구분되어 있지 않아 합계를 활용함.

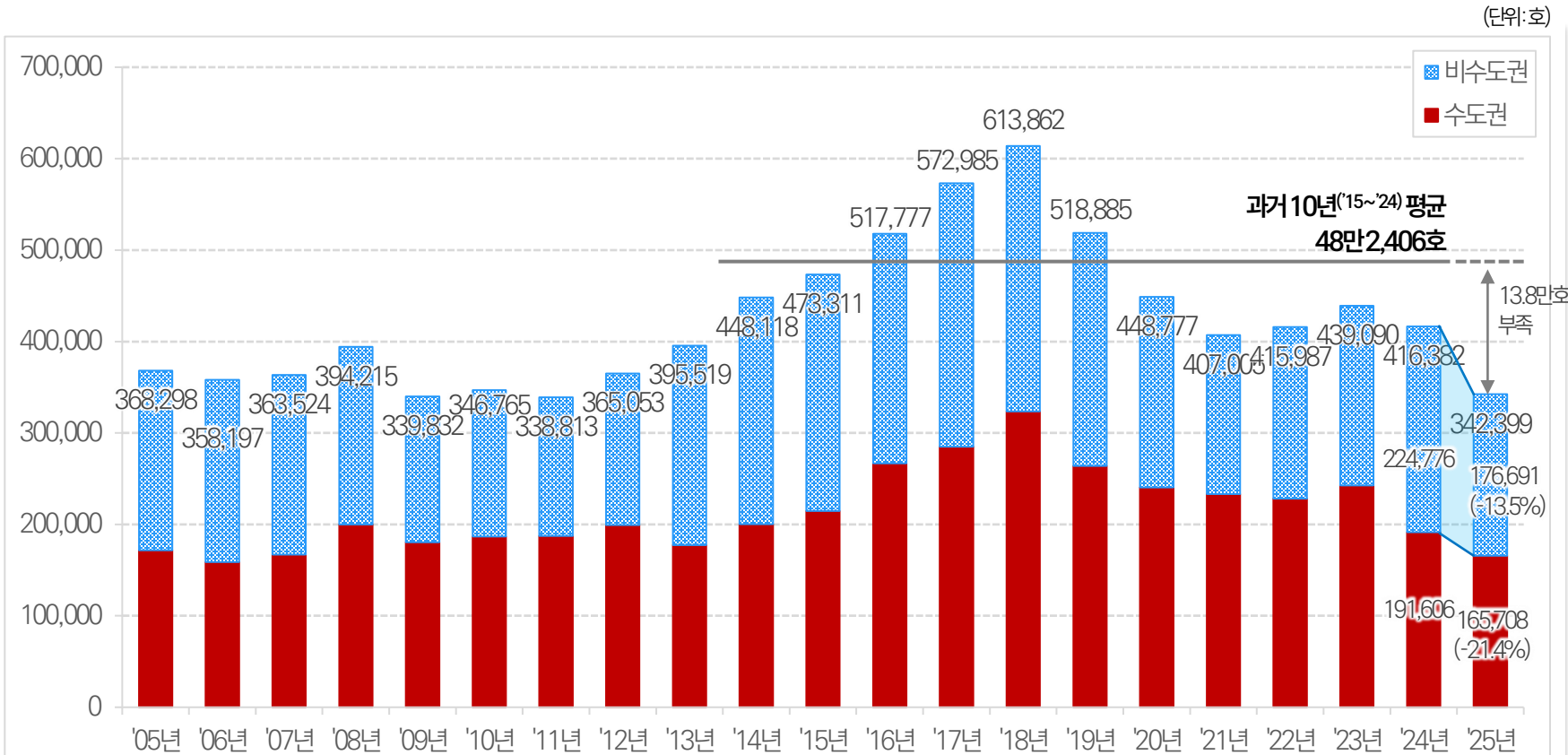
\*자료 : 국토교통부(2026), 한국부동산원(2026)

동행

## 주택 준공물량 감소세 심화, '26년 초 실적도 전년 대비 급감

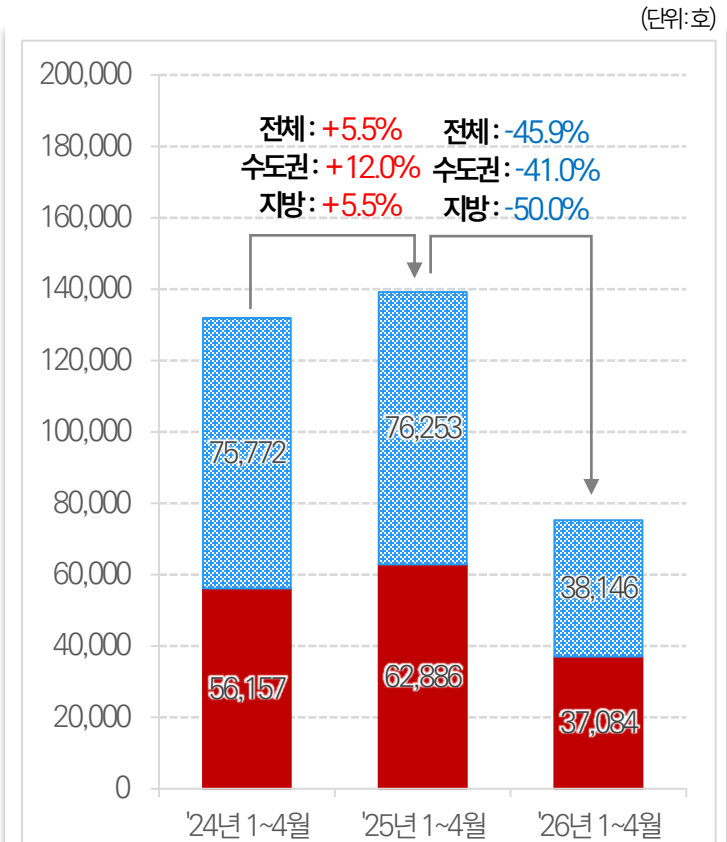
- 준공실적 추이 : '25년 준공물량은 34.2만호로, '12년 이후 가장 낮은 수준이며 과거 10년 평균 대비 13.8만호 부족
- 최근 흐름 : '26년 1~4월 준공실적은 전년 동기 대비 45.9% 감소, 수도권·지방 모두 큰 폭 위축
- 향후 판단 : 하반기 공공주택 준공이 일부 보완하더라도, '23년 착공 부진을 감안하면 단기간 내 큰 폭 반등은 제한적

'05~'25년 지역별 (수도권·지방) 주택 준공 추이



\*자료: 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~4월 지역별 주택 준공 실적



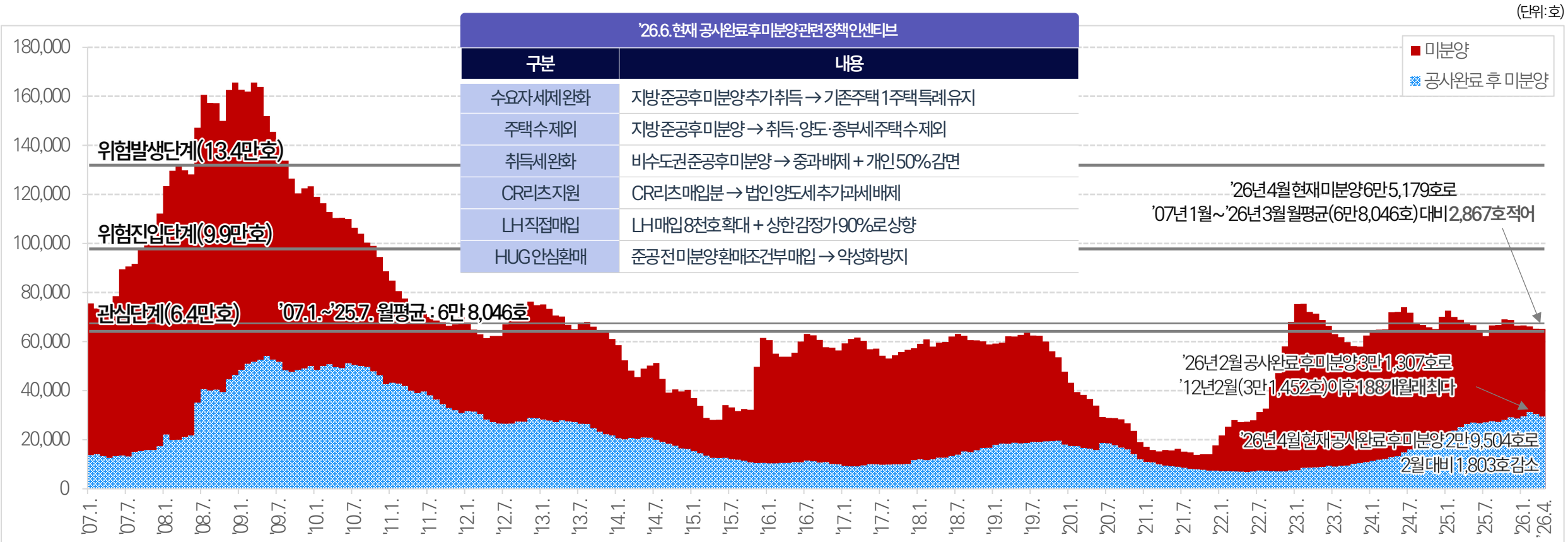
\*자료: 국토교통부(2026)

동행

## 전체 미분양은 관리 가능 수준이나, 공사완료 후 미분양 누증은 경계 필요

- 미분양 추이 : 총 미분양은 장기평균('07.1.~'25.7.) 수준이나 여전히 관심단계 이하로 감소하지 않아
- 공사완료 후 미분양 : '12년 2월과 유사한 수준인 3.1만 호까지 증가, 건설사 자금경색 우려
- 과거 정책 사례 : 2012년 당시 5.10대책과 9.10대책을 통해 세제<sup>취득·양도세</sup> 혜택 및 금융 지원<sup>보증자리론</sup> 확대 / 그 외 투기지역 해제 전매제한 완화 등 병행

'07년 1월~ 주택 미분양 및 공사완료 후 미분양 추이

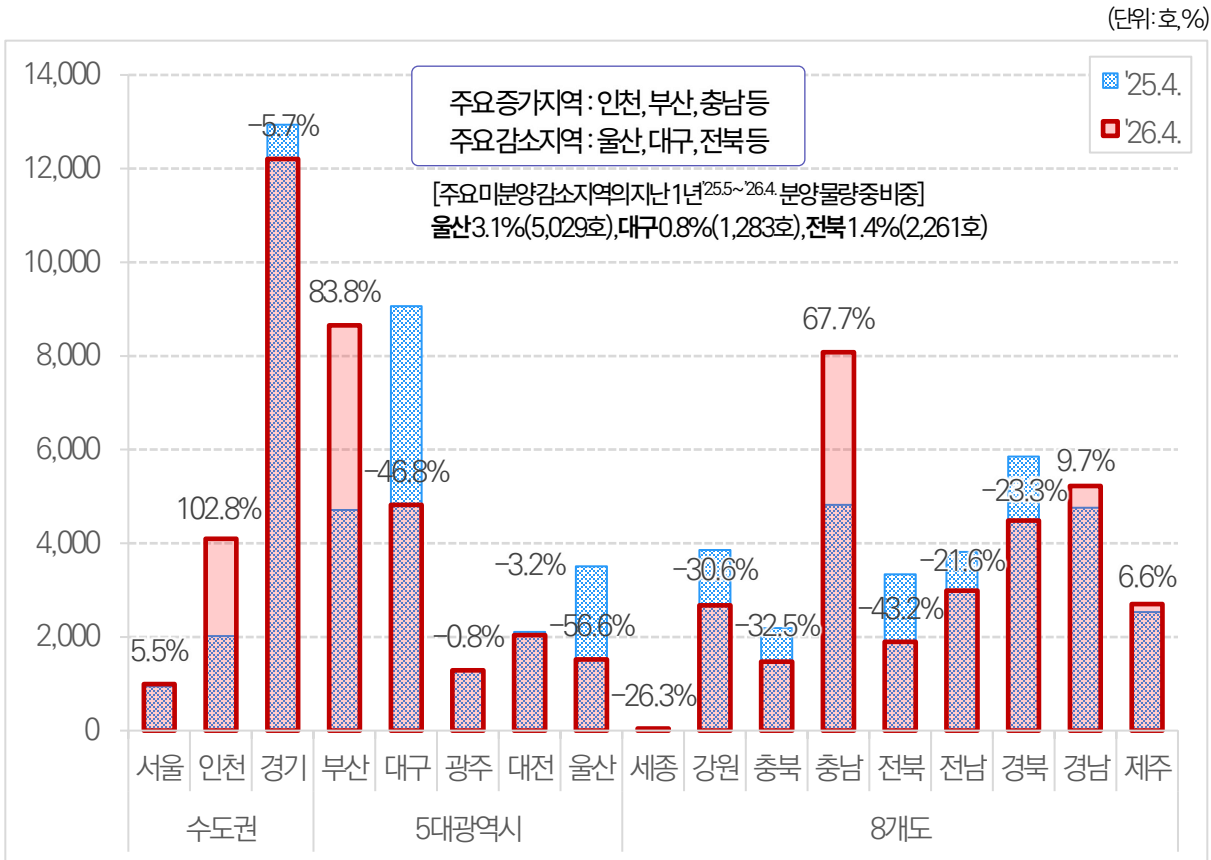


동행

## 지방 미분양 감소세 발현 가운데, 입주율은 통계 작성 이래 최저 수준

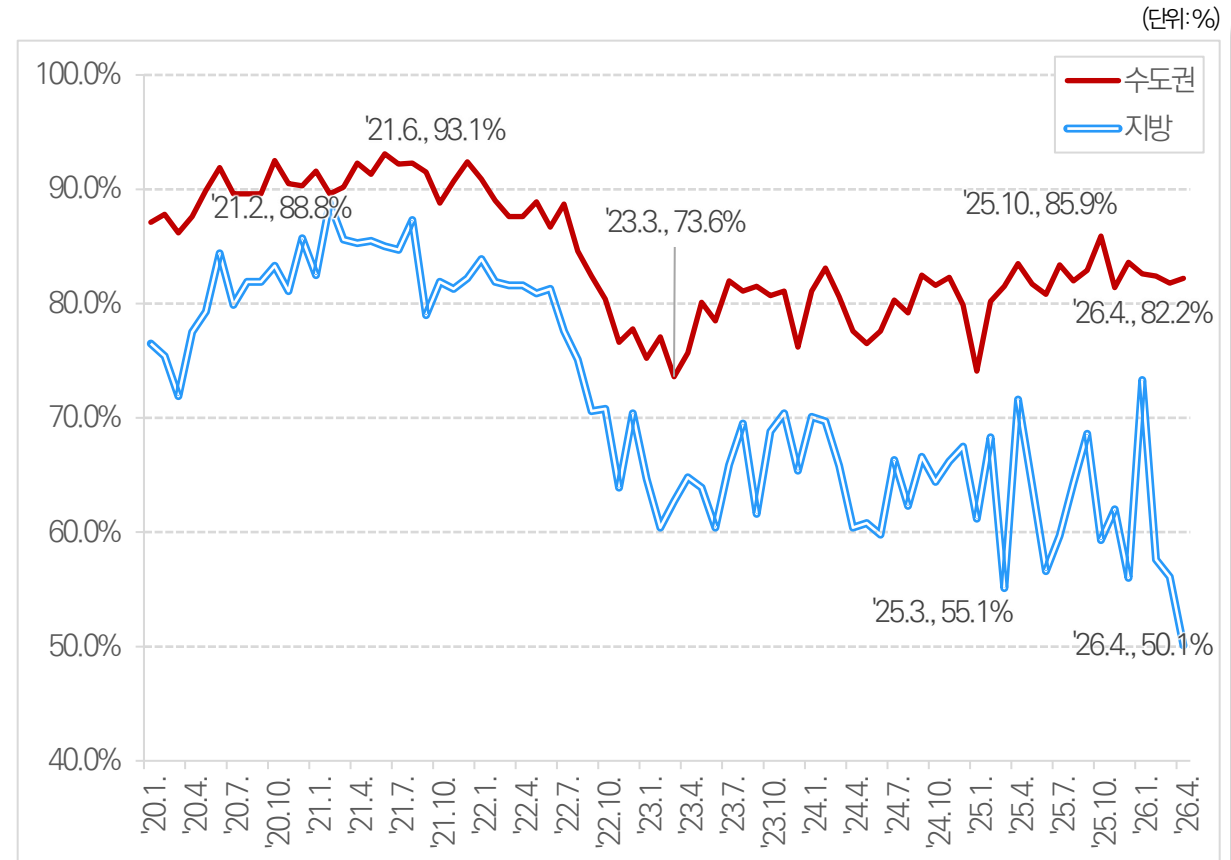
- 지역별 미분양 : 인천·부산·충남 등 증가한 반면 울산·대구·전북 등지에서는 감소했으나, 분양 실적 저조에 따른 착시 가능성
- 지역간 입주율 격차 : 지방은 50.1%로 통계작성 이래 최저, 수도권은 '25.2월 이후 80%대 유지

'26.4월 지역별 전년 동월 대비 미분양 증감율



\*자료: 국토교통부(2026)

'20~'26년 4월 지역별 아파트 입주율 추이



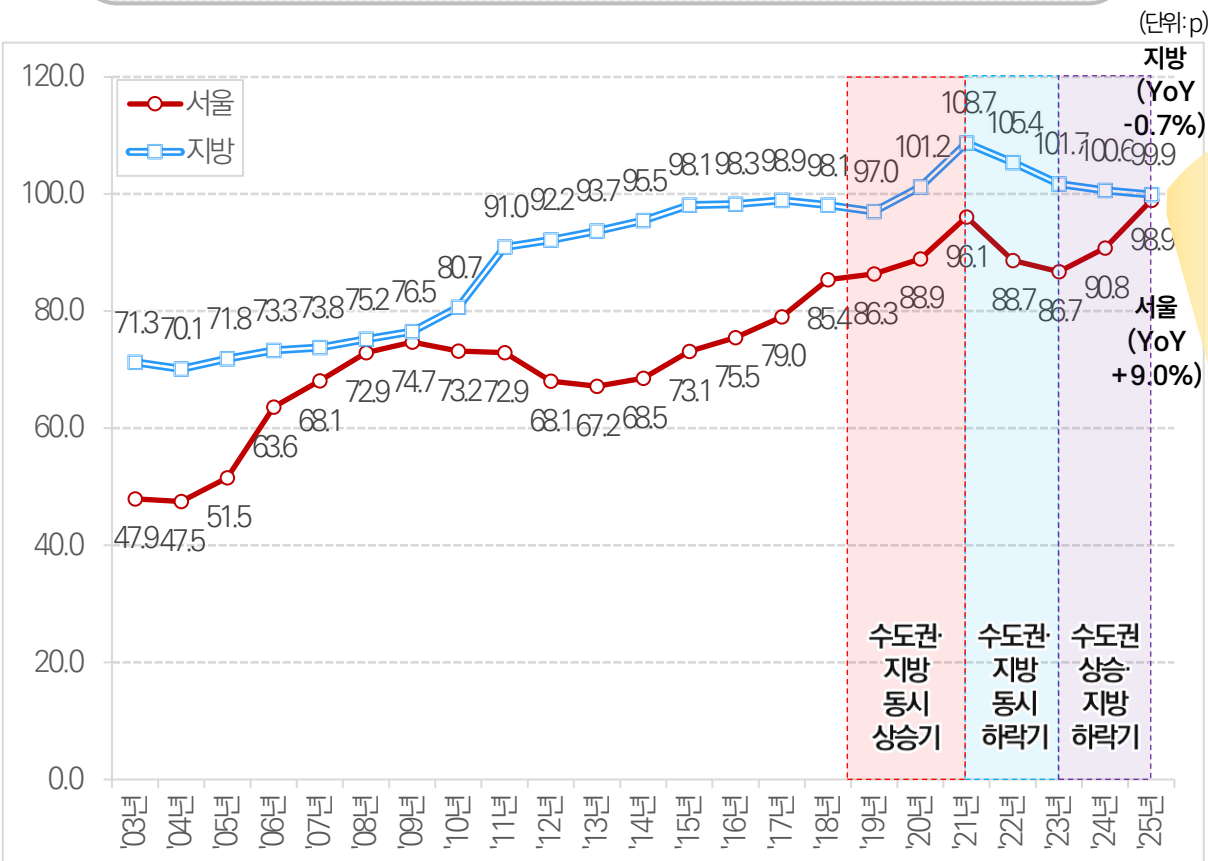
\*자료: 주택산업연구원(각년도), 주택사업자대상 설문조사

동행

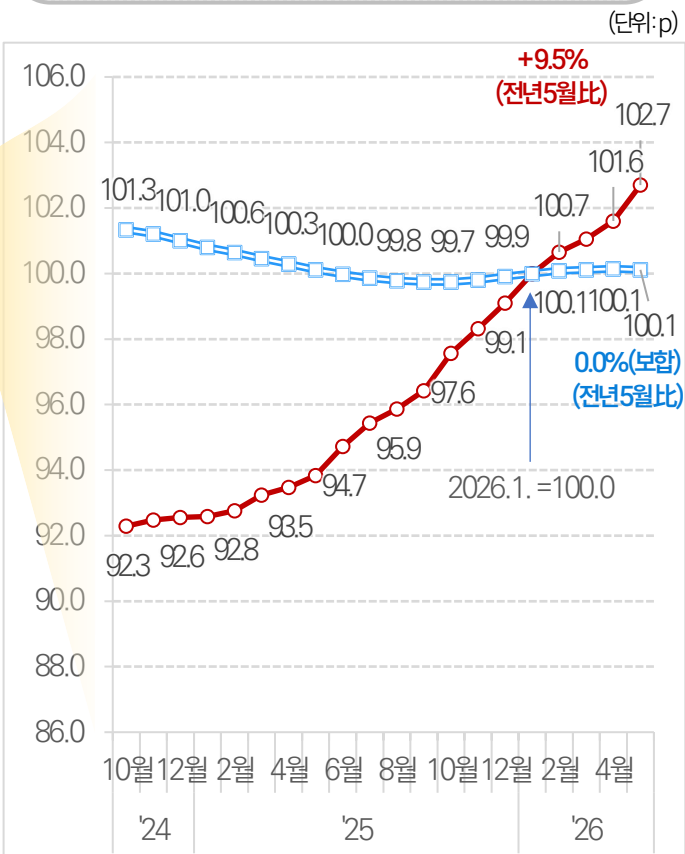
## 서울 매매가격 상승세 재확대, 지방은 보합권 정체로 가격 흐름 양극화

- 장기 추이 : '21년 이후 서울·지방 모두 조정됐으나, '24년부터 서울만 상승 전환
- 최근 흐름 : '26년 들어 서울은 상승폭 확대, 지방은 보합권에 머물며 회복 지연
- 가격 회복 격차 : 서울 중심 회복세가 뚜렷해지며 지방과의 가격 회복 격차 확대

'04~'25 서울·지방 아파트 매매가 추이('26.1.=100, 각년도 12월 기준)



최근('24.10.~'26.5.) 아파트 매매가 추이



지역별 가격 등락 시사점

### 서울

- 공급 감소 우려가 가격 형성에 반영되며 견조한 흐름 유지
- 수요억제 중심 정책의 한계(효과의 단기성)를 시장참여자가 학습
- 착공·인·허가 감소 등 공급 지표가 향후 공급 제한 요인으로 작용

### 지방

- 일부 지역 회복에도 광범위한 가격 반등으로 확산되기에는 한계
- 미분양·입주율 부진 등 수요 회복 제약 요인 지속

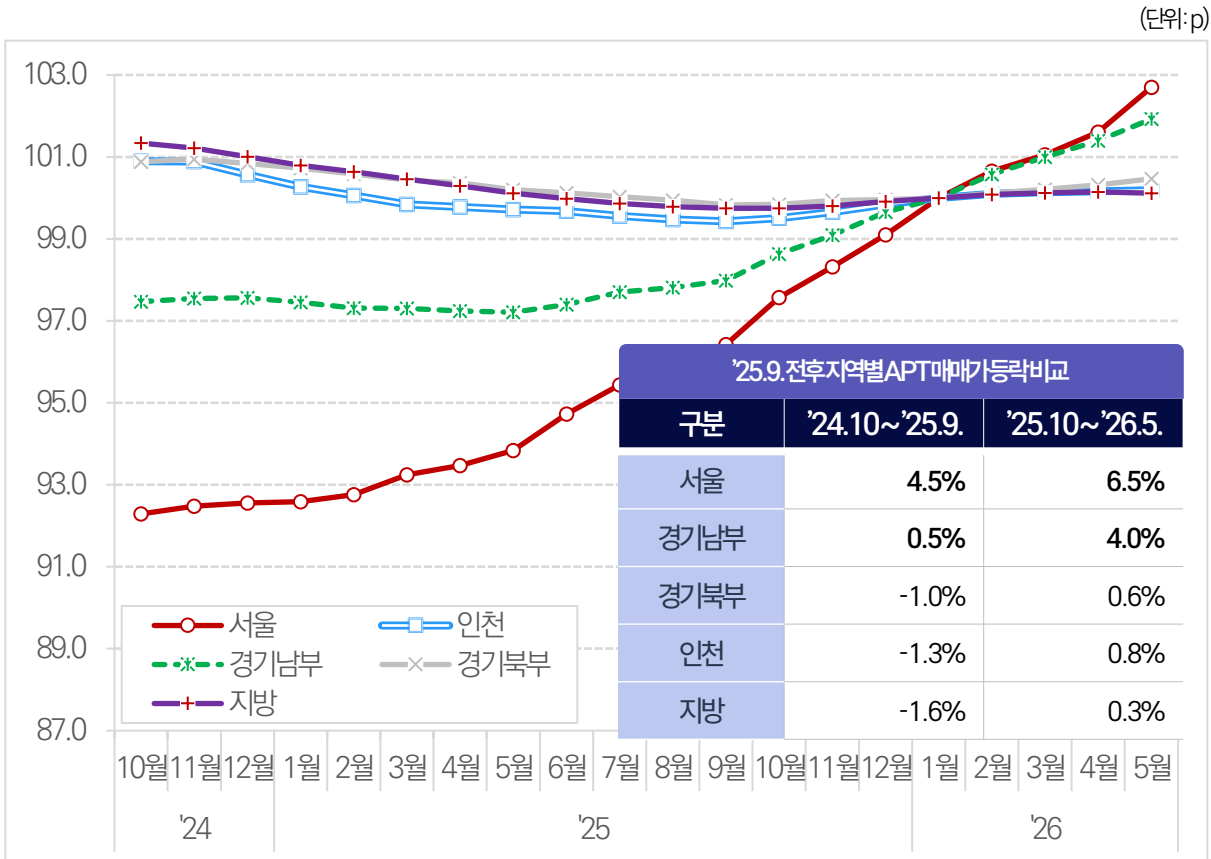


동행

## 수요 억제 중심 정책 도입에도 서울 중심 상승 지속되며, 지역·권역별 차별화 확대

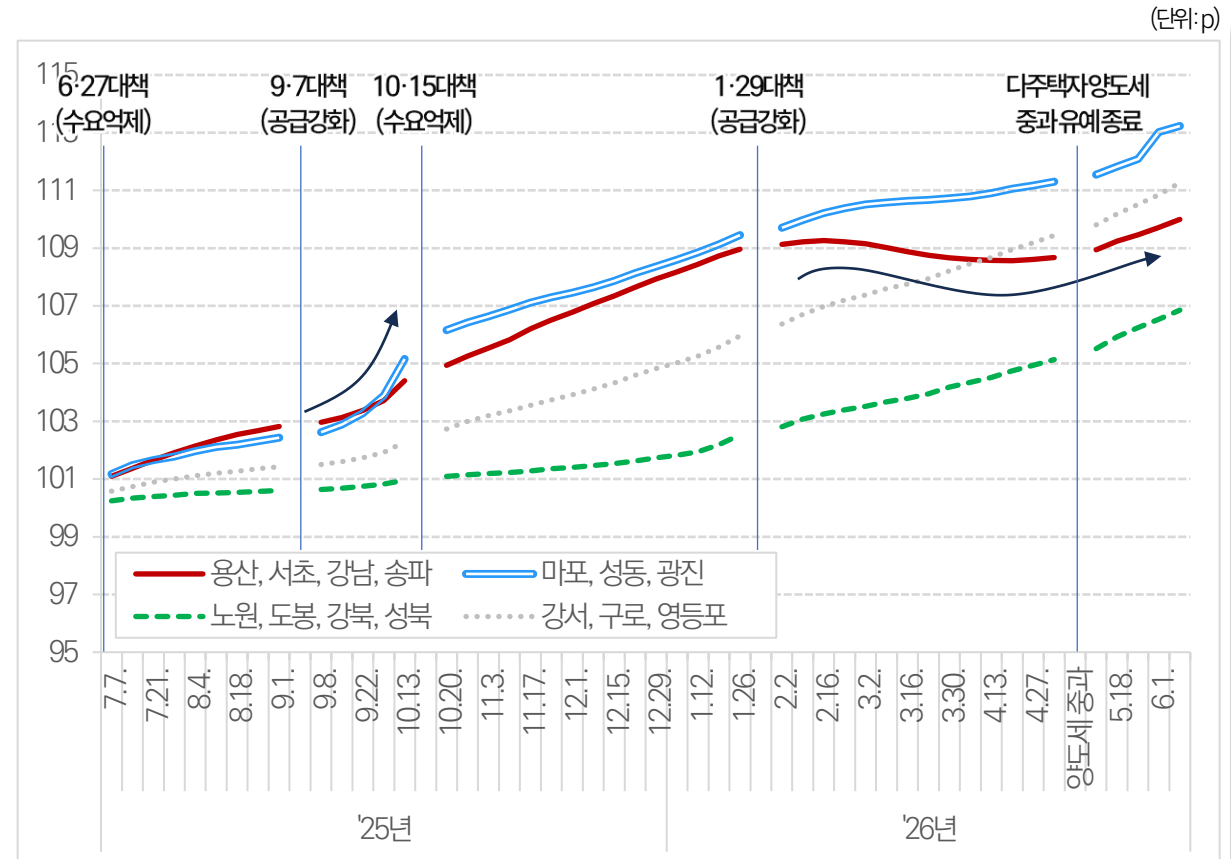
- 지역별 차이 : '25.10월 이후 서울·경기남부의 상승세가 두드러진 가운데, 지방 뿐 아니라 수도권 지역인 인천·경기북부 역시 보합세 기록
- 서울 내 차별화 : '26.1. 다주택자 양도세 중과 유예 종료 언급 이후 용산·강남3구 등 수요 집중 지역은 조정 ↔ 외곽권은 상승 지속

'24년 10월~'26년 5월 지역별주 아파트 매매가 변화 추이



\*주: 경기남·북부는 「경기북부특별자치도 설치특별법(案)」의 구분을 따름 / \*자료: 한국부동산원(2026)

'25년 7월~'26년 6월 주별 서울 아파트 매매가 변화 추이



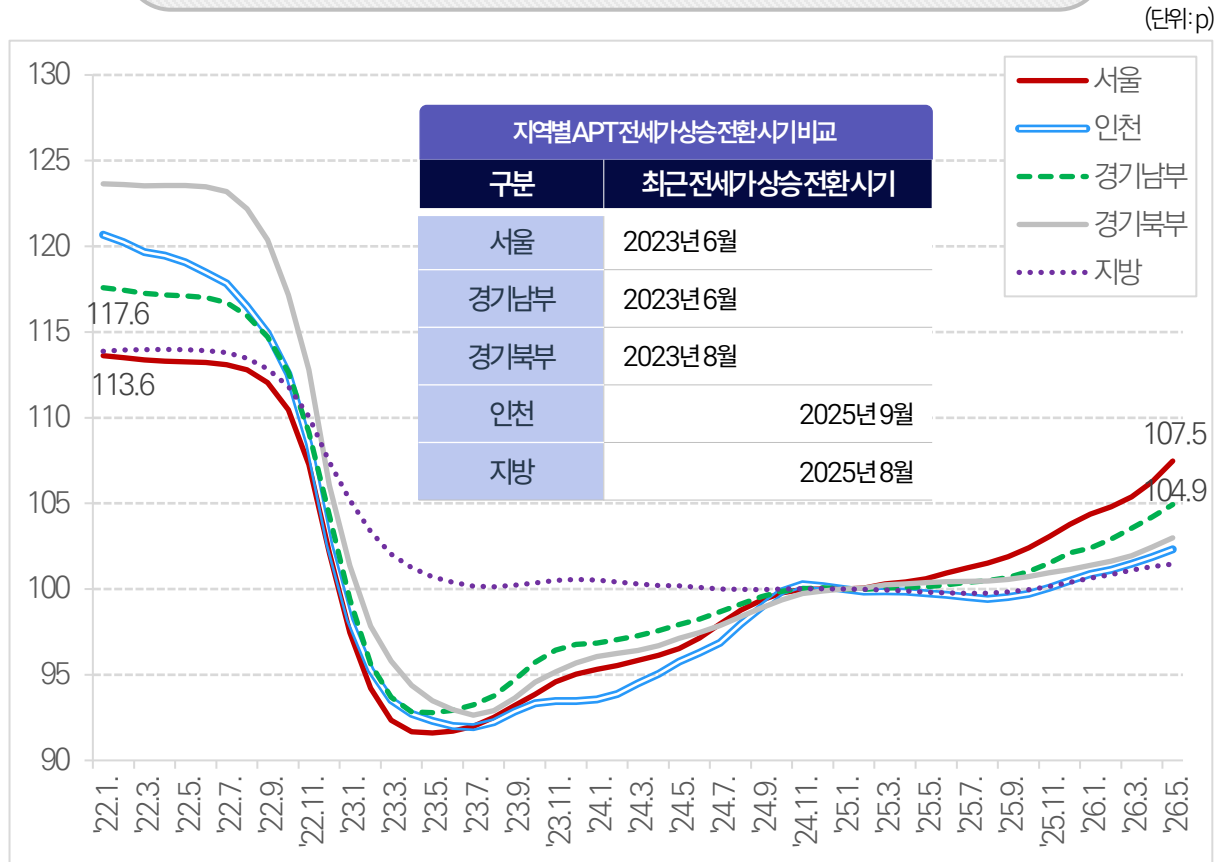
\*주: 가격변화비교를 위해 6·27대책발표직전 주인 6월 4주를 100으로 환산 / \*자료: 한국부동산원(2026)

동행

## 전세·월세 동반 상승, 수도권 임대차 불안 재확대

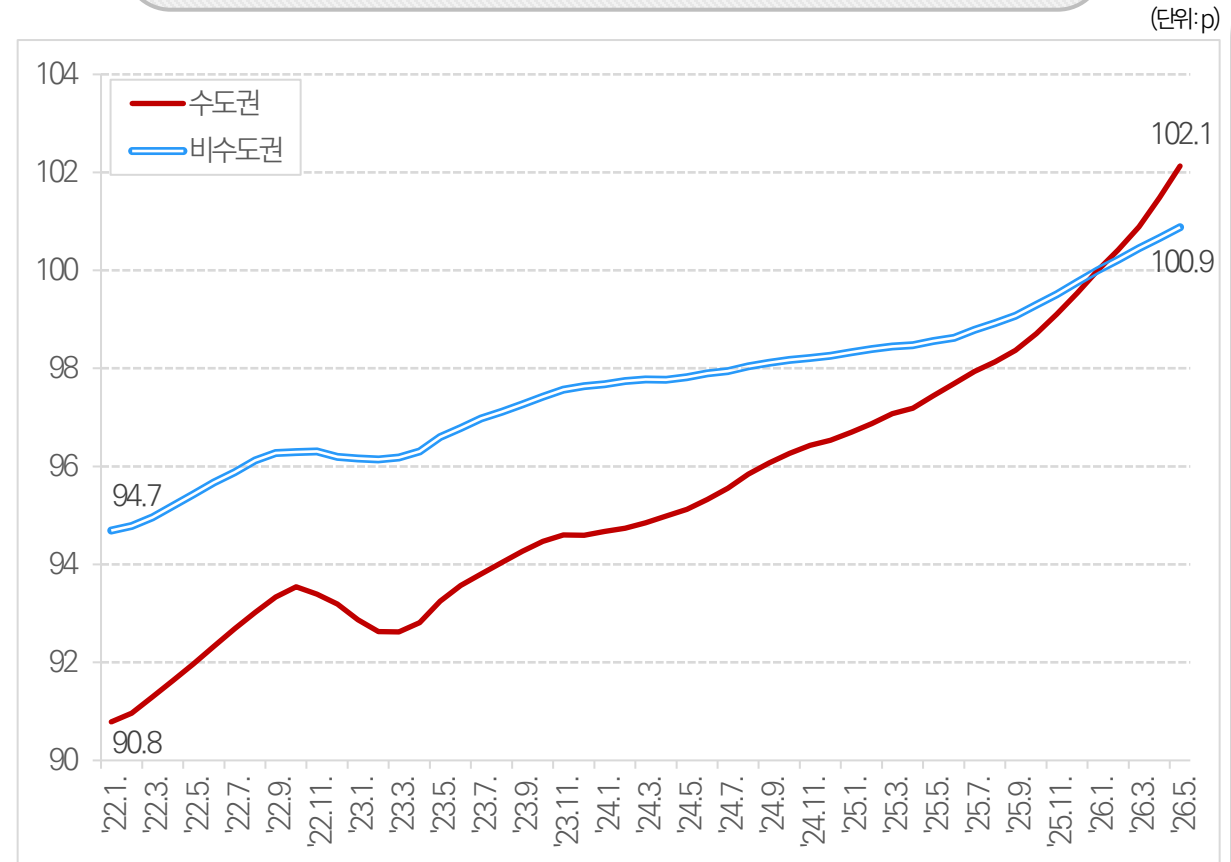
- 전세가격 : 수도권은 '23년 중반부터 상승 전환, 인천·지방도 '25년 하반기 이후 반등
- 월세가격 : 수도권 월세 상승세가 비수도권을 꾸준히 상회하며 임차부담 확대(수도권 자가보유율 55.6% ↔ 지방광역시 63.5%, 8개도 69.4%)
- 시장 우려 : 전세 매물 부족·월세화·입주물량 감소가 맞물리며 임대차 불안 지속 가능성

'22년 1월~'26년 5월 지역별주) 아파트 전세가 변화 추이



\*주: 경기남·북부는「경기북부특별자치도 설치 특별법(案)」의 구분을 따름 / \*자료: 한국부동산원(2026)

'22년 1월~'26년 5월 지역별주) 아파트 월세가 변화 추이



\*자료: 한국부동산원(2026)

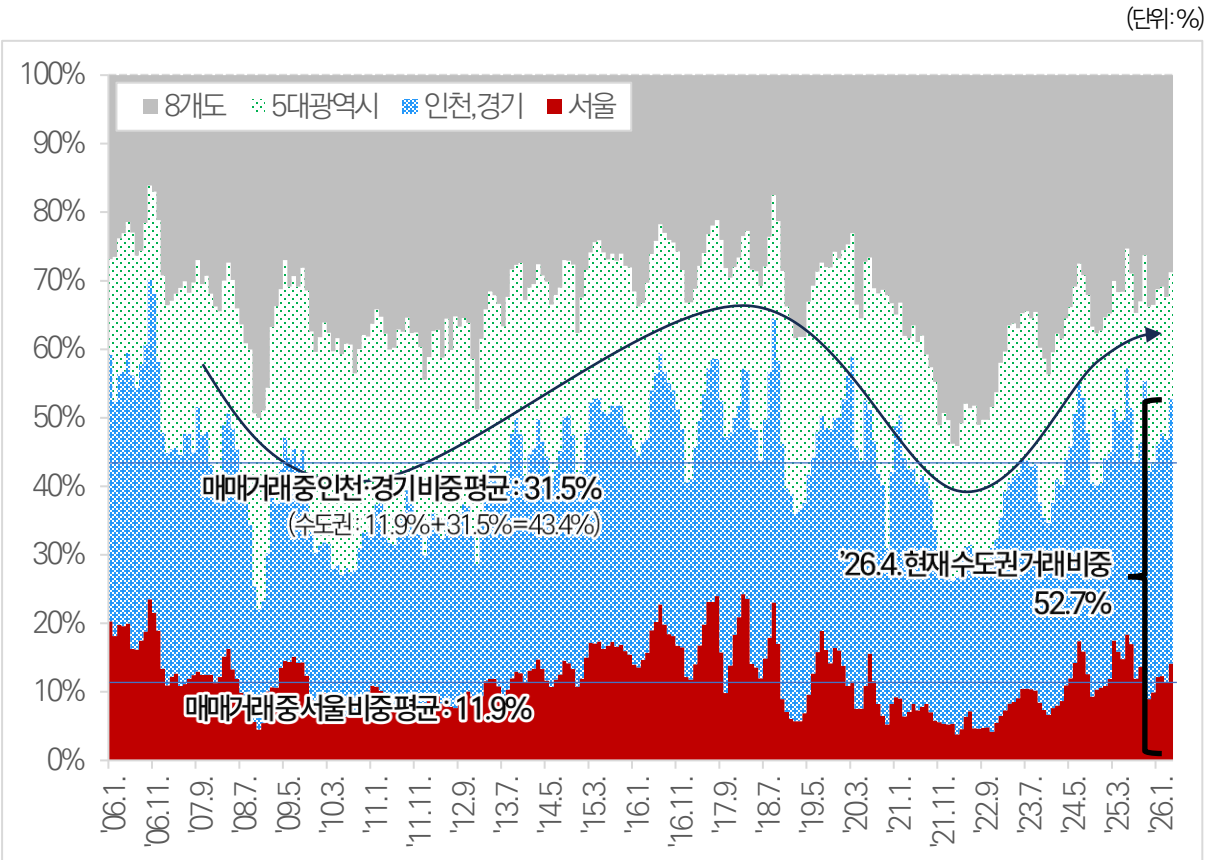
동행

## 수도권 중심 거래 회복, 외지인 매수세는 인천·경기에서 상대적 강세

※ 해당 시·도 외 거주자 매수, 통계상 “관할시도외”

- 거래 비중 : 서울·인천·경기 거래 비중이 장기평균을 웃돌며 수도권 풀림 확대
- 외지인 매수 비중 : 서울·8개도는 둔화된 반면, 인천·경기는 외지인 유입 비중 상승세

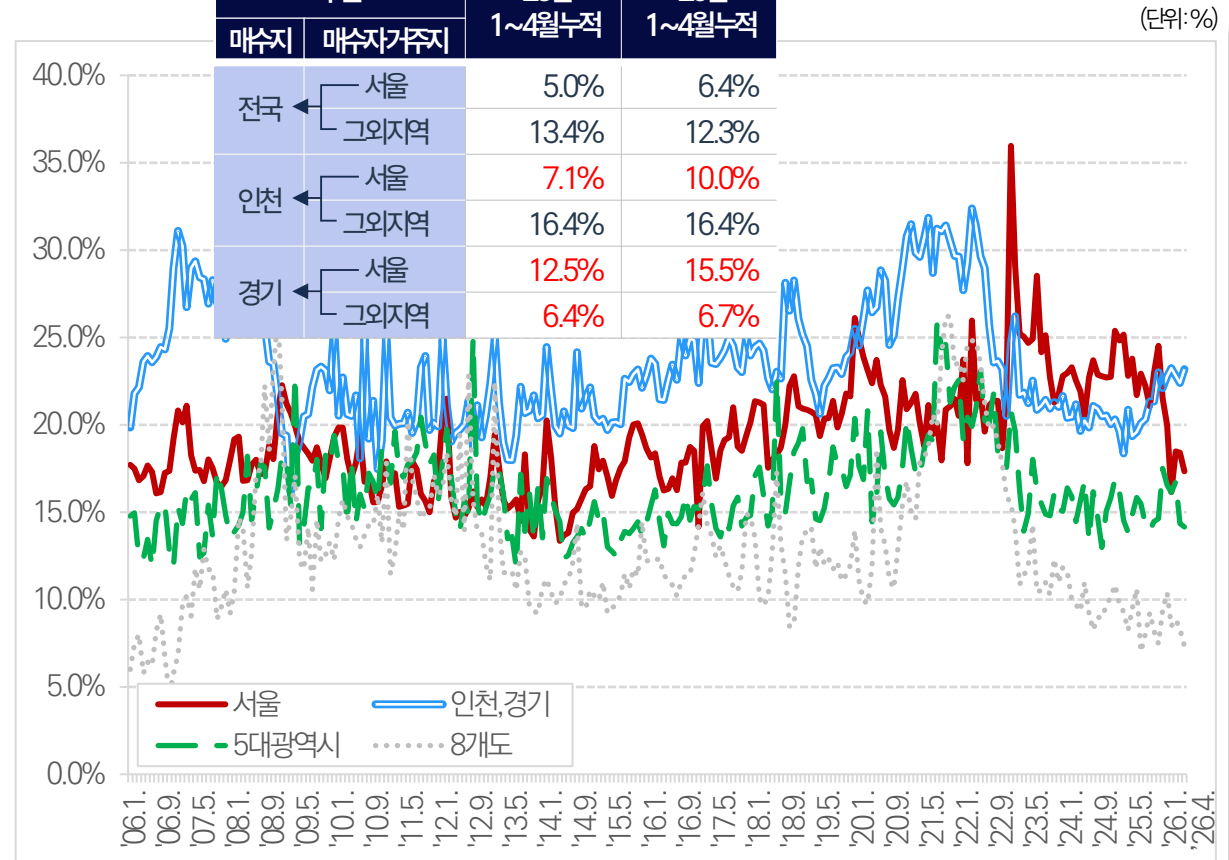
'06~'26년 4월 전국 아파트 매매거래량 지역별 비중



\*자료: 한국부동산원(2026)

'21~'26년 4월 지역별 월간 아파트 매매거래 중 외지인<sup>주</sup> 비중

외지인(관할시도외매수자) 지역별 아파트 매수 비중 추이		
구분		
매수지	매수자가주지	
		'25년 1~4월누적
		'26년 1~4월누적
전국	서울	5.0%
	그외지역	13.4%
인천	서울	7.1%
	그외지역	16.4%
경기	서울	12.5%
	그외지역	6.4%
		15.5%
		6.7%



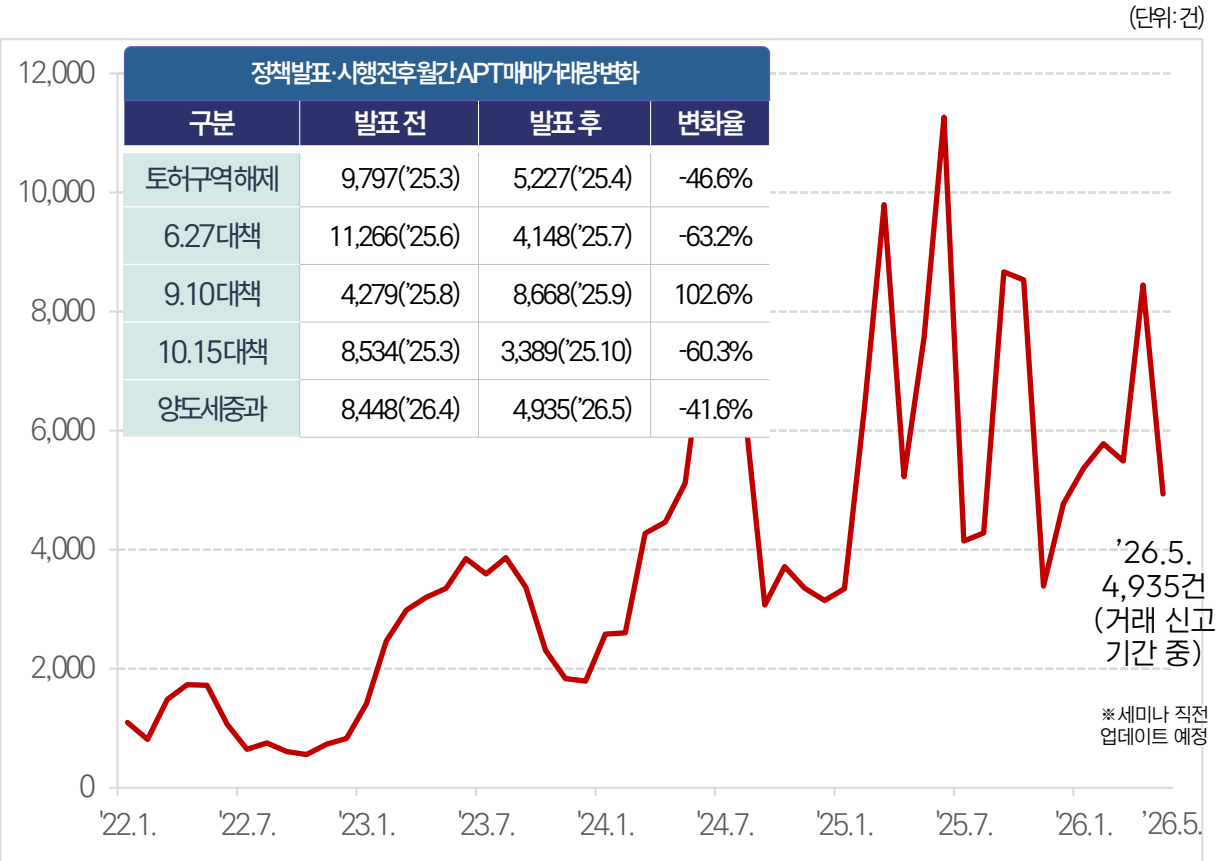
\*주: 매수자의 거주지가 당해 시도 외부인 경우를 말함. / \*자료: 한국부동산원(2026)

동행

## 서울 거래량은 정책에 민감하게 반응, '26년 들어 서울 외곽권 거래 확대

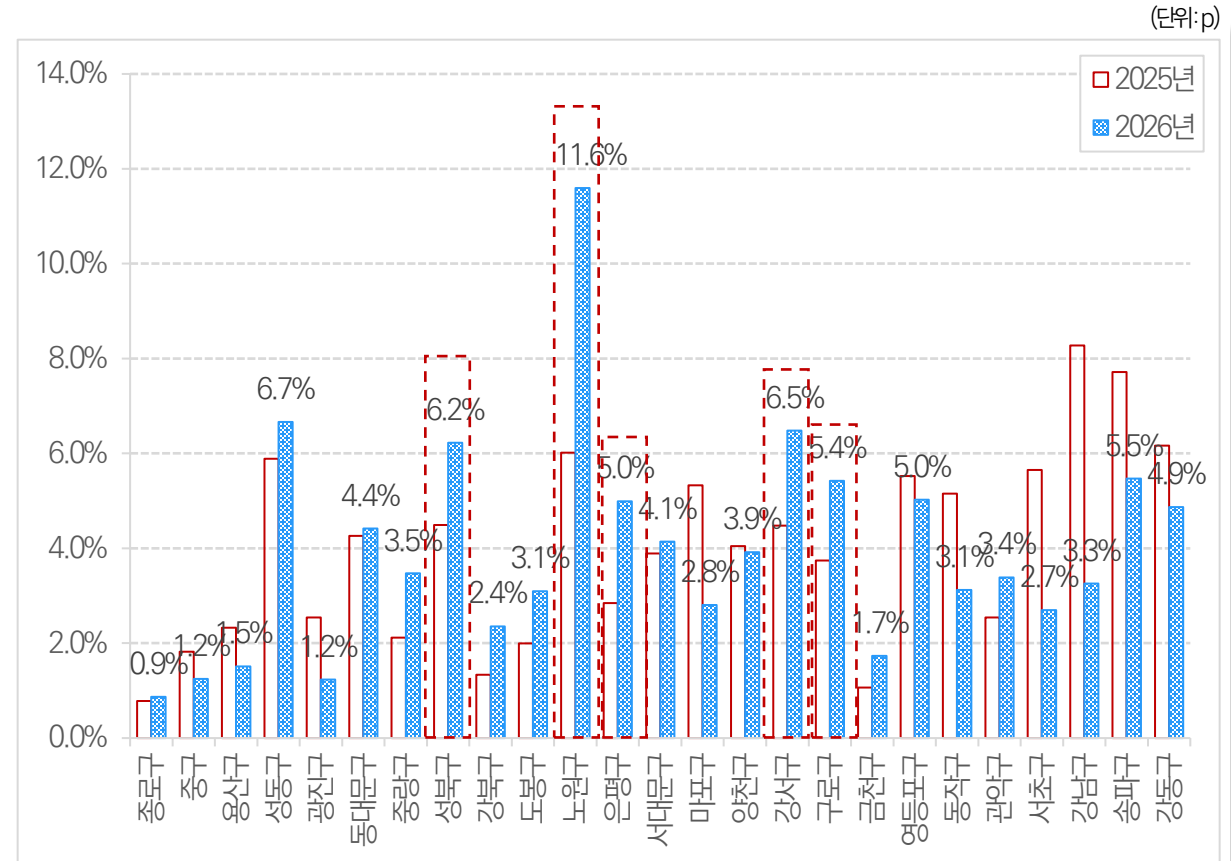
- '25년 정책 반응 : 2~3월 토허가 일부 해제 후 거래 급증, 6·27대책 직후 급감, 10·15대책 전까지 점증한 후 연말까지 다소 소강
- '26년 양상 : 4월 양도세 중과 회피 목적 거래 확대 후 5월 감소(-41.6%, 거래 신고 중으로 변동 가능), 서울 외곽지역의 거래 비중 증가율 높아

'22~'26년5월 서울 아파트 매매거래량(주) 변화추이



\*주: 속보치반영을 위해 부동산원이 아닌 서울부동산정보광장 자료 활용 / \*자료: 서울부동산정보광장(2026)

'25년 및 '26년 1~3월 누적 서울 구별 아파트 매매거래량 비율 변화



\*주: 가격변화비교를 위해 6·27대책발표직전 주인 6월 4주를 100으로 환산 / \*자료: 한국부동산원(2026)

시장 현황지표 소결

- 수도권 : 가격·거래량이 동반 회복되는 가운데 인허가 감소와 준공 급감이 병존, 수요 회복 대비 공급 후행 리스크 확대
- 비수도권 : 거래량은 증가했으나 가격 회복력은 제한적이며, 분양승인·착공 반등에도 준공 감소로 지역별 수급 불균형 지속

수도권

지방(비수도권)

가격

수도권		지방(비수도권)	
공동주택	아파트	공동주택	아파트
전년 동기 1.18%↑	1.01%↑	전년 동기 1.18%↑	1.01%↑
1.28%↑	2.09%↑	0.40%↓	0.09%↓
	1.12%↓		1.12%↓
	2.57%↑		0.79%↑
매매 실거래가(~4월, 전년 말 대비)		매매 실거래가(~4월, 전년 말 대비)	
전세 실거래가(~4월, 전년 말 대비)		전세 실거래가(~4월, 전년 말 대비)	

거래량

주택	주택
20.5%↑ '25 111.2천건 → '26 134.1천건	14.9%↑ '25 110.5천건 → '26 126.9천건
6.9%↑ '25 622.3천건 → '26 665.0천건	9.8%↑ '25 324.2천건 → '26 355.8천건
매매(~4월 누계, YoY)	
전·월세(~4월 누계, YoY)	

공급량

18.9%↓	아파트 인·허가(~4월 누계, 전년 동월 누계 대비)	8.0%↓
28.5%↑	공동주택 분양승인(~4월 누계, 전년 동월 누계 대비)	80.5%↑
3.1%↑	아파트 착공(~4월 누계, 전년 동월 누계 대비)	49.9%↑
41.0%↓	아파트 준공(~4월 누계, 전년 동월 누계 대비)	50.0%↓





3

2026 하반기  
주택·부동산시장 전망의  
주요 변수



요인

## 수요자의 가격 전망은 지난 가격 추이, 금리, 산업, 착공, 주가 등에 연동

- 가격 전망 요인 : 전월 가격전망, 금리 기대, 착공 감소, 산업·주가 흐름이 수요자의 가격상승 기대를 형성(한국은행, 2025)
- 정책 대응 : 6·27대출규제, 10·15 수요관리로 과열심리를 억제하고, 9·7 공급대책으로 공급확대 신호 전달

### 주택 매매가격 전망 요인 분해

$$Sentiment_t = \beta_0 + \beta_1 Sentiment_{t-1} + BX + \varepsilon_t$$

향후 주택 매매가격전망은, 기존 주택 매매가격전망치( $Sentiment_{t-1}$ ,  $\beta_0$ ) 및 수요자가 주목하는 주택시장 관련 지표(경제지표, 가격지표, 공급지표 등)가 각각 영향을 미칠 것이다( $BX$ )

Individual Vars.	Coeff.	Robust t-stats.
자기시차항( $Sentiment_{t-1}$ )	0.87**	24.476
금리수준기대심리(동월,p)	-0.07**	-2.648
실질주택가격상승률(전월,%)	0.26	0.155
주택착공실적(전월,만호)	-0.52**	-2.205
소비자물가상승률(전월,%)	-0.12	-0.067
산업생산증가율(전월,%)	0.73**	2.851
코스피상승률(동월,%)	0.26**	2.779
콜금리변화(동월,%p)	-7.95*	-1.845
대미환율변화율(동월,%)	-0.38**	-2.716
관측치수	144	
AdjR <sup>2</sup>	0.87	

#### 전월 전망치

지난 달에 주택 매매가 상승(하락) 전망한 경우 → 금월도 상승(하락) 전망(기대의 관성)

#### 주택착공

전월 주택 착공이 증가(감소)한 경우 → 금월 가격 전망 하향(상향) 조정

→ 선행지표 약세로 인한 착공 감소 → 주택 가격 상승 기대 → 9·7 대책 및 1·10 대책을 통해 공급 신호 전달

#### 금리기대

향후 금리 상승(하락)할 것으로 판단한 경우 → 주택 매매가 하락(상승) 예상

#### 금리

이번 달에 금리가 상승(하락) 흐름을 보인다면 → 주택 매매가 하락(상승) 판단

→ '25년~금리인하기대 → 6·27 대책 및 10·15 대책, 다주택자 양도세 중과 유예 종료(5.9)를 통해 부동산 시장 유입 유동성 막기 위한 정책 발표 → '26년 하반기 금리인하기대 악화와 인상 가능성 부각 → 자금 조달 여건 완화 기대 하락

#### 산업활동

전월 산업 생산이 증가(감소)한 경우 → 주택 매매가격에 상방(하방)압력 예상

#### 주가

금월 KOSPI 상승(하락)하였을 때 → 주택 매매가 상승(하락) 전망

#### 환율

이번 달 대미 환율이 상승(하락)한다면 → 주택 매매가에 하방(상방)압력 전망

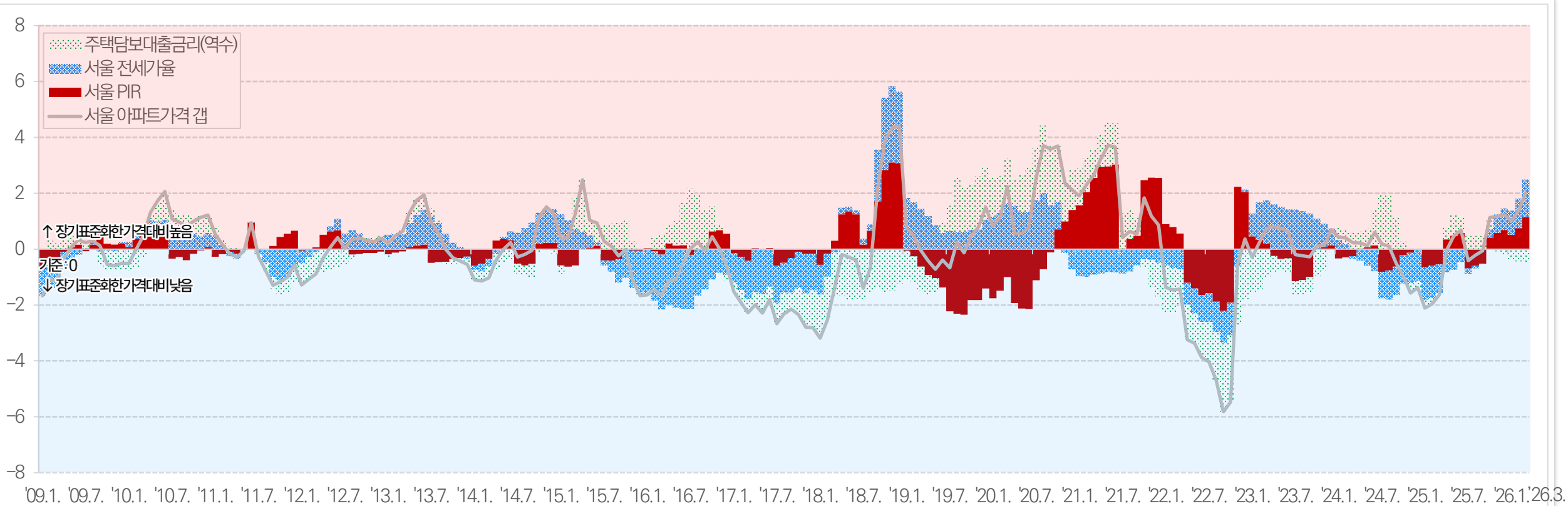
수준

## 2026년 서울 가격 gap은 양(+)의 영역, PIR 상승과 전세가율 하락이 고평가 압력으로 작용

- PIR : 소득 대비 가격 부담이 장기 추세를 상회하며 가격 gap 확대 요인
- 전세가율 : 장기추세 대비 낮은 전세가율(매매가 상승률 > 전세가 상승률)은 임대가치 대비 매매가격 부담을 키워 gap 확대 요인
- 금리 여건 : 주담대금리 상승(=역수의 하락)은 금리 부담 확대를 의미하며, gap 상승을 일부 제약

(’09년~’26년3월) 서울 아파트가격 장기균형대비 gap 추이

(단위: z-score(dimensionless))



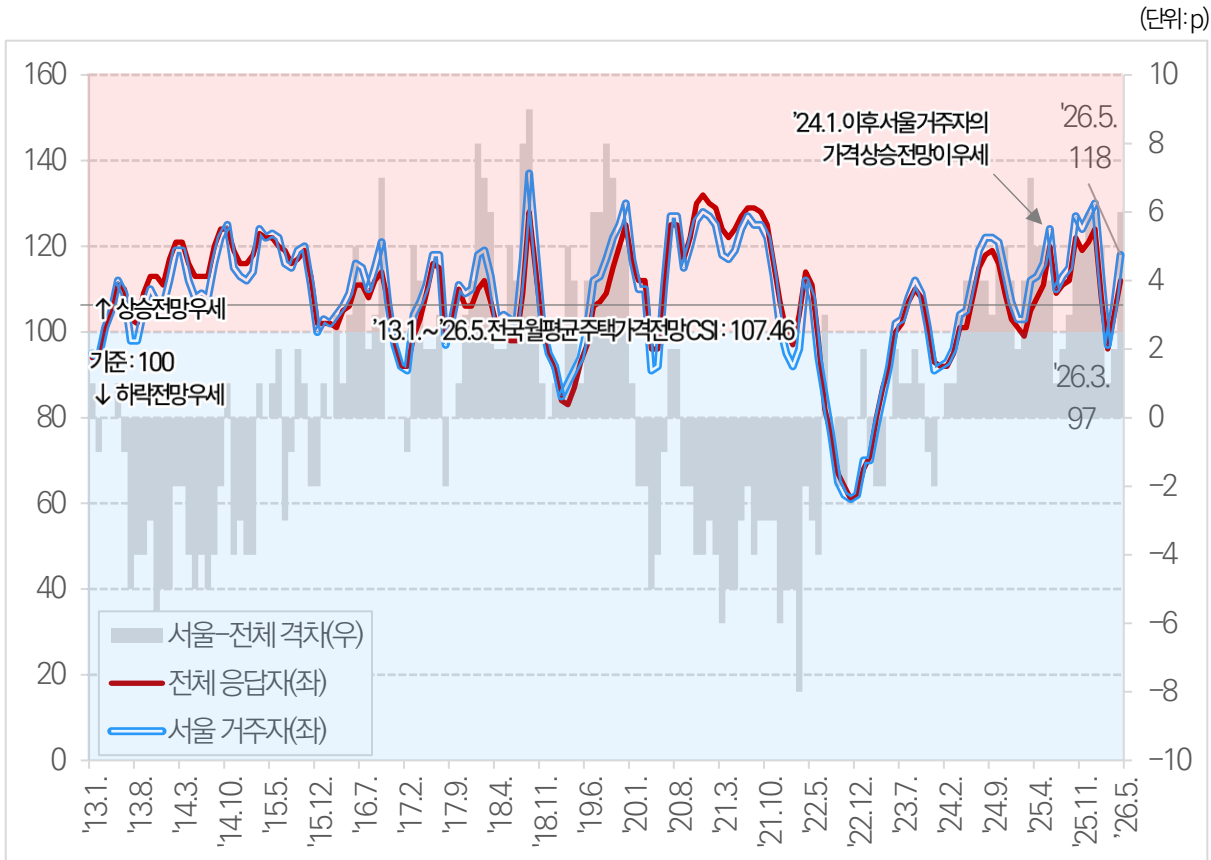
\*주1: 한국은행(2025)의 분석방법을 활용하여 저자사산 / \*주2: KB국민은행 PIR의 '22.11월표본개편을 고려해 구간별 HP필터를 적용한 사산치이며, 개편전후 비교에는 유의

기대

## 가격 기대심리 재확산, 서울 매매가격과 높은 연동성 지속

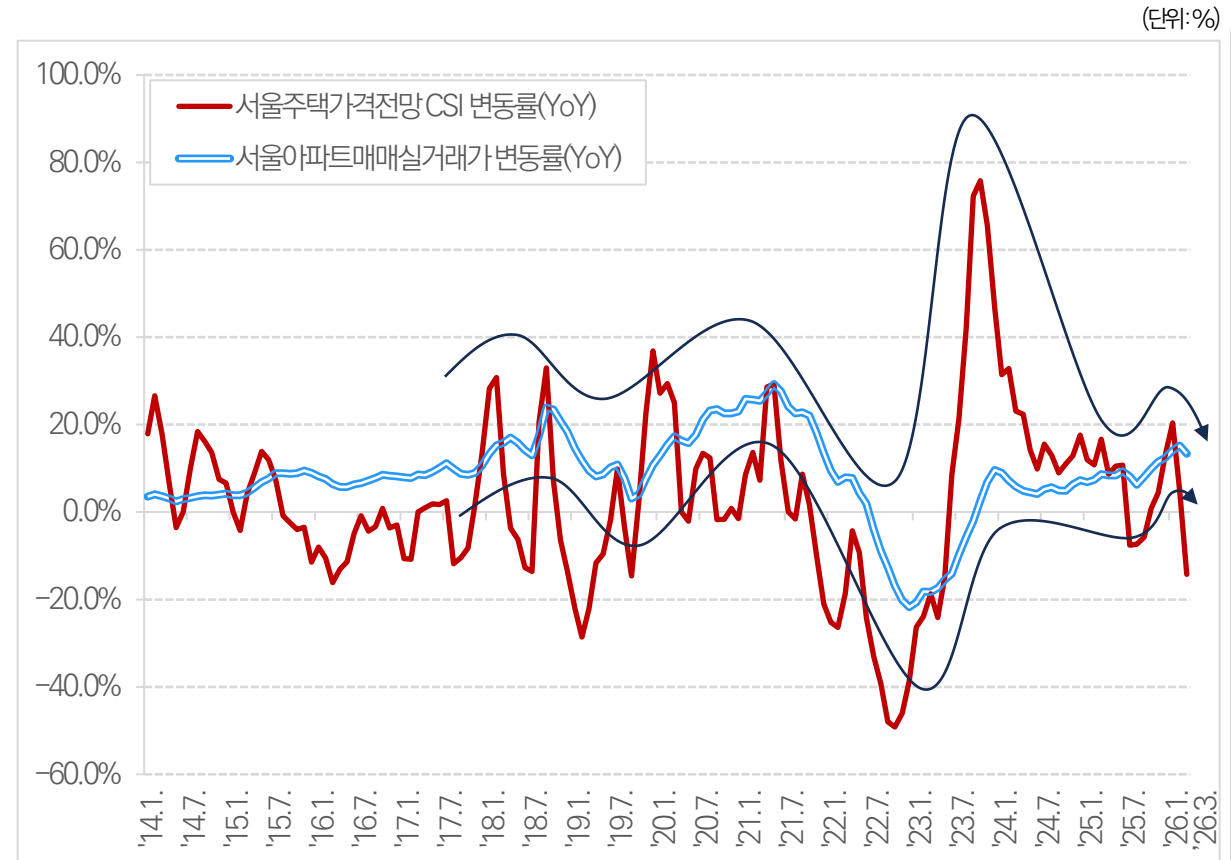
- 기대심리 : '26.3월 급매·관망세로 일시 위축(서울 기준 97, 기준선 100 하회)됐으나, 5월 전국 112p·서울 거주자 118p로 재반등
- 연동성 : 기대심리 개선은 시차를 두고 서울 실거래가격 변동에 반영되는 경향, 단기 조정에도 유사 흐름 지속

'13~'26년 5월 지역별 주택가격전망 CSI 추이



\*자료: 한국은행(2026)

'14년~'26년 3월 서울 주택가격전망 CSI YoY 변화율과 실제 서울아파트 매매실거래가격 YoY 변화율 간 관계



\*자료: 한국부동산원(2026), 한국은행(2026)

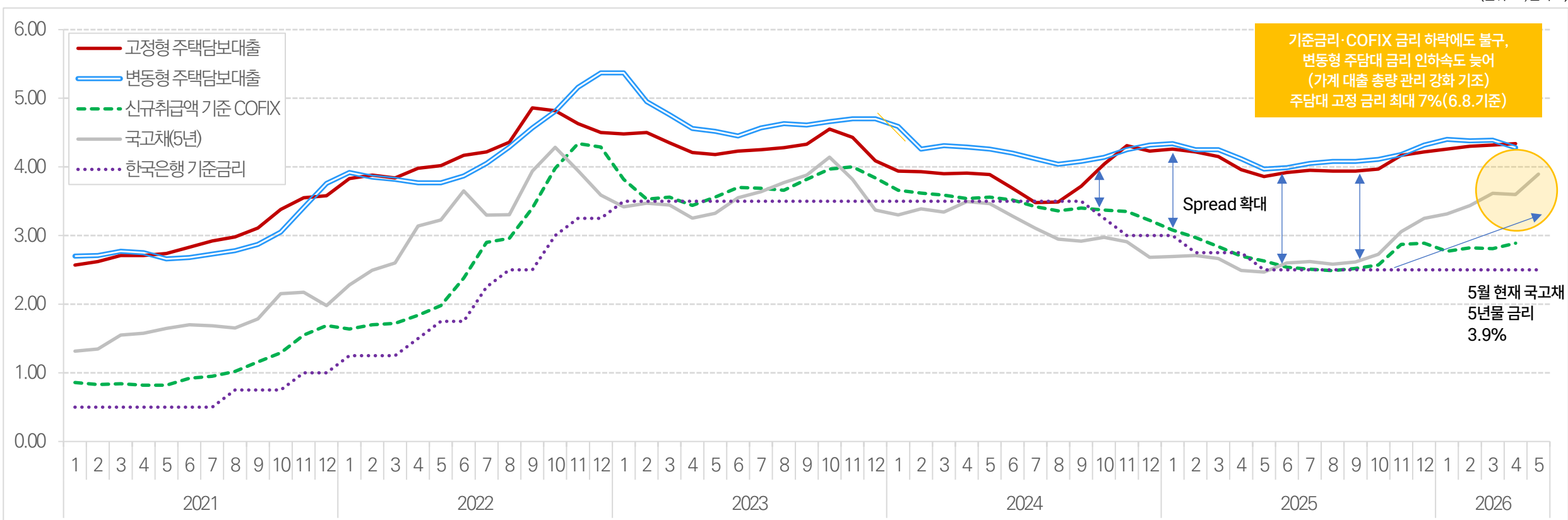
## 금리

## '24년 10월 이후 기준금리 인하에도 시장금리 반등으로 주담대 금리 하방 제한

- 금리 추이 : '24년 10월 이후 기준금리는 인하됐으나, 국고채 5년 금리 상승으로 주담대 금리 하락 제한
- 고정형 주담대 금리 : 국고채 5년 금리 반등이 금융채 금리를 통해 고정형 주담대 금리로 전이
- 변동형 주담대 금리 : 최근 COFIX 금리 횡보하며 인하여지는 있으나, 가계대출 관리 영향으로 가산금리 하락폭 제한

('21년~'26년5월) 주택담보대출·한국은행 기준금리 및 주요 시장 금리 추이

(단위: %연리%)

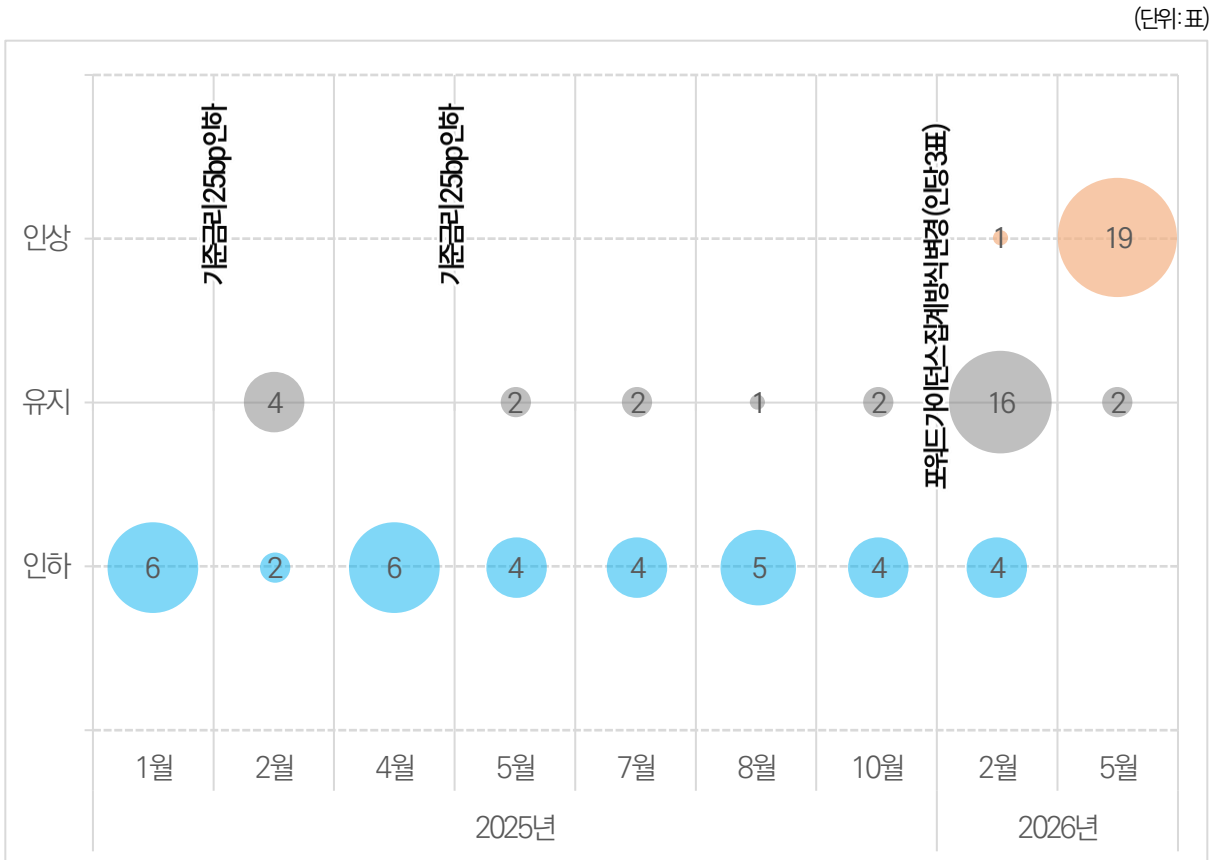


금리

## 향후 금리상승 판단 확산, 금리 하방보다 상방 리스크 부각

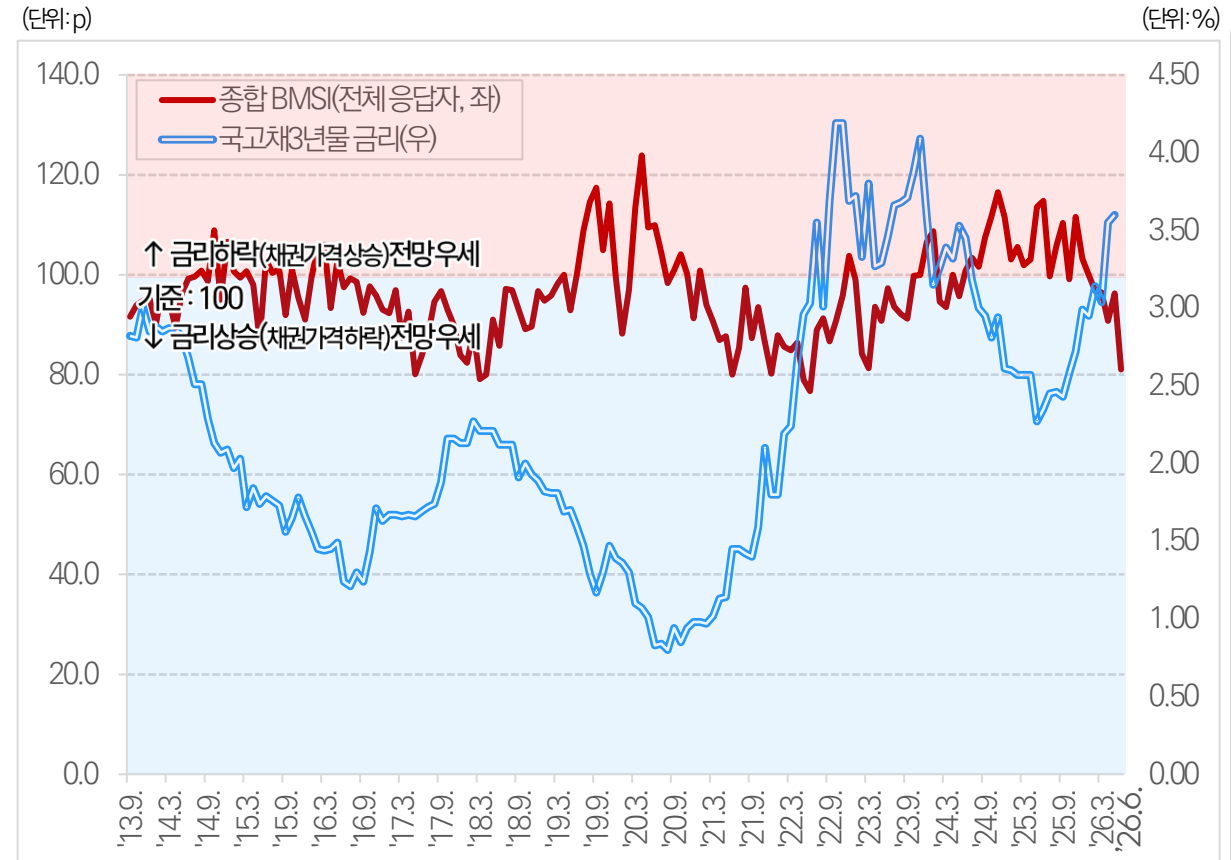
- 포워드 가이드스 : '26년 5월 조사에서 금통위원 다수가 향후 기준금리 인상 가능성을 제시
- 시장 컨센서스 : BMSI 하락세 → 채권금리 상승 전망 우세 / 국고채 3년물 금리 반등

'25년~'26년5월 금융통화위원 포워드 가이드스



\*자료: 한국은행(2026)

'13~'26년6월 채권시장체감지표(BMSI)와 국고채 3년물 금리 추이



\*자료: 금융투자협회(2026)

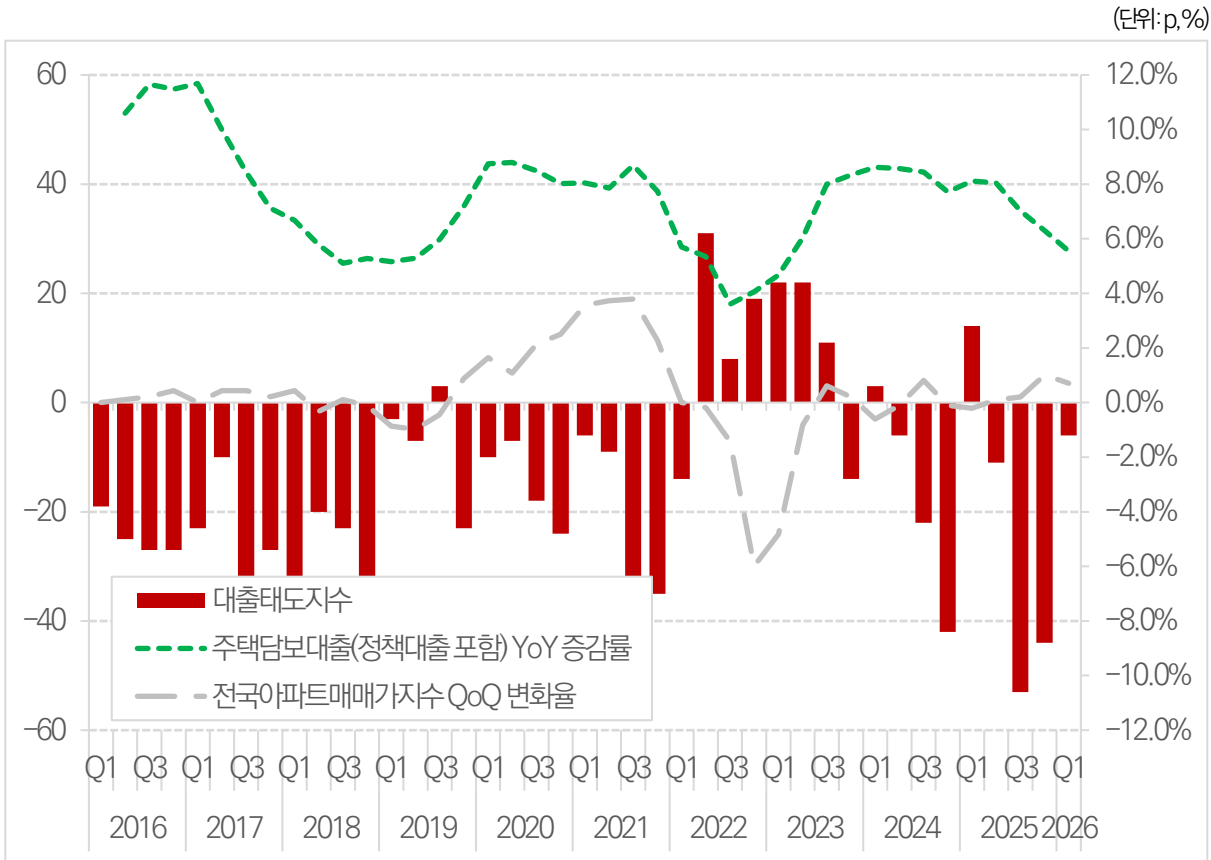


대출

## 은행 대출 문턱은 높아졌으나, DSR 우회 대출 수요 확대

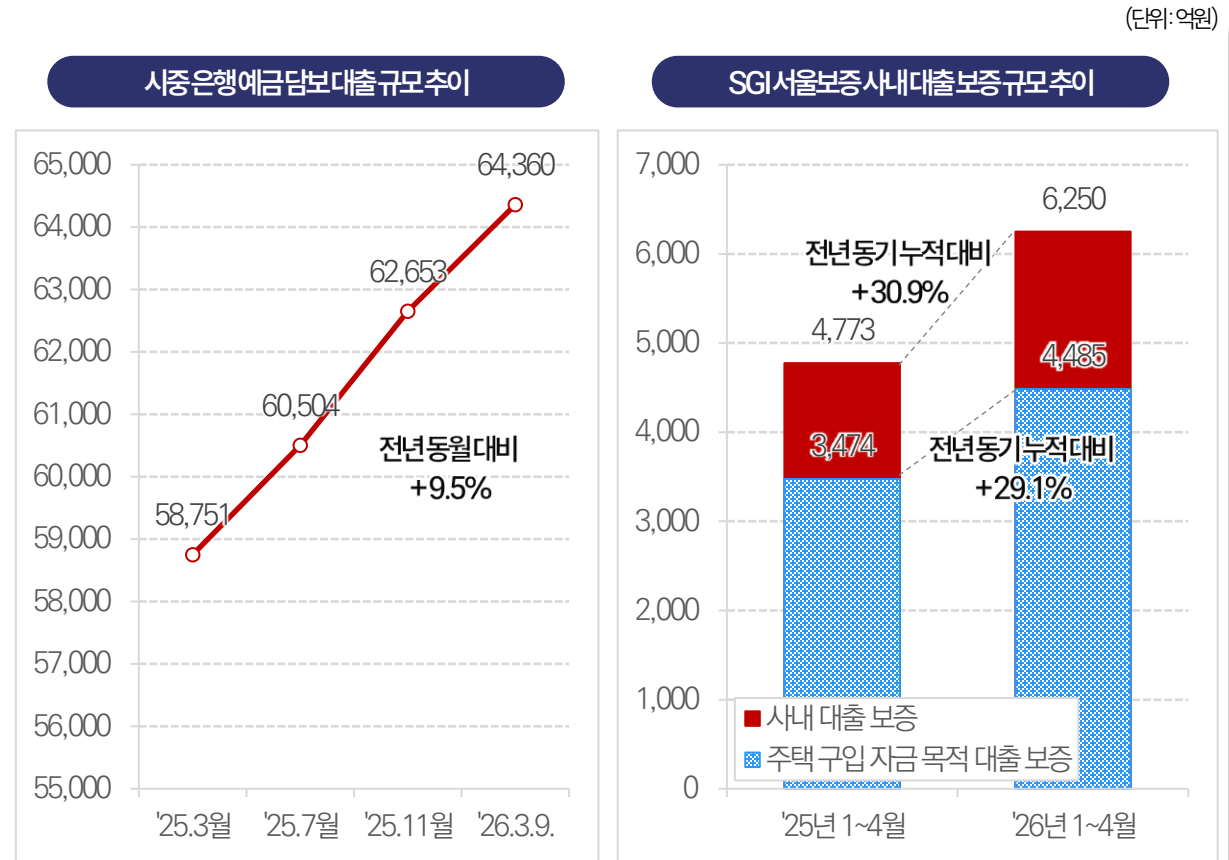
- 대출태도지수 및 주담대 증감율 : 은행 대출태도지수는 가계부채총량 관리 강화에 따라 음(-)의 영역이 지속되며 보수적으로 주담대 취급
- DSR·총량규제 우회 대출 : 은행권 차입 제약 속 예금 담보 대출 및 복지성 사내<sup>社內</sup> 대출 등 우회성 대출 수요 증가

'17~'26년1분기대출 태도지수와 주택담보대출 증감율 추이



\*주: 대출증감율은 계절적요인(상여금등)이존재해 YoY 증감률을활용함. / \*자료: 한국은행

DSR 및 가계대출 총량규제 우회 대출(대리변수) 추이



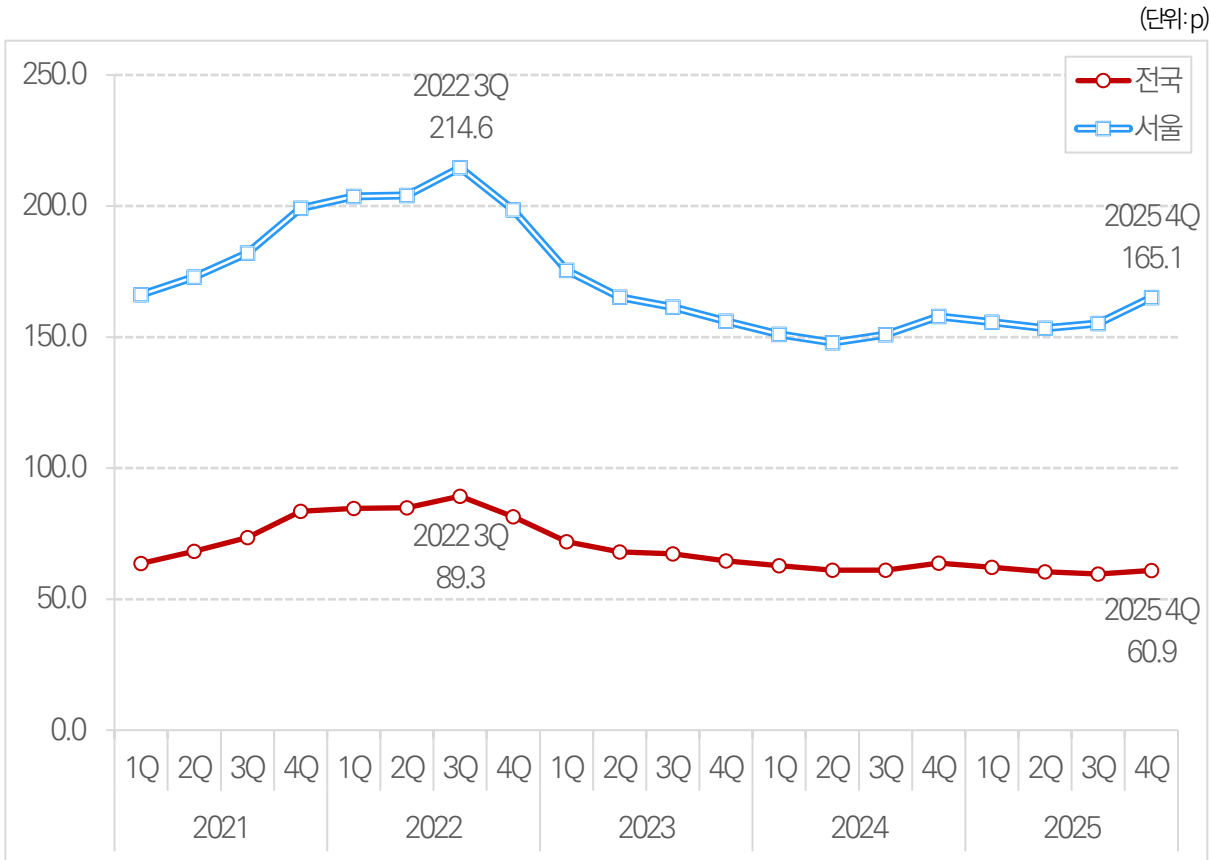
\*자료: 동아일보(2026.3.12자), 조선일보(2026.6.4자)

구매력

## 서울 주택 구매여력은 제한적이나, 소득 기반은 개선세

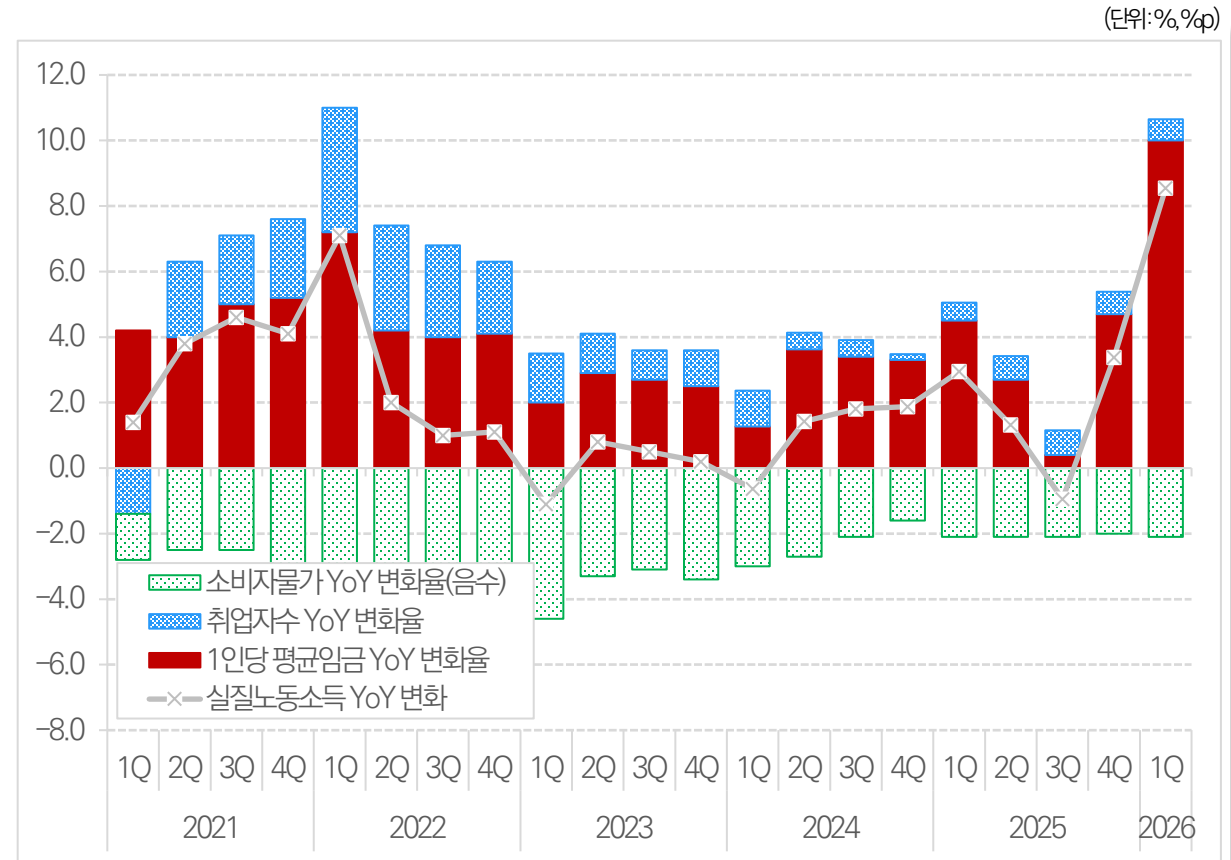
- 주택구입부담지수 : 서울은 '25.4분기 165.1로 전국 대비 낮은 구매가능성(=높은 구매부담) 지속
- 가계소비여력 : 임금·고용 증가가 물가 부담을 상회하며 실질노동소득 개선 / '26년 1Q 특별급여 증가<sup>140.7%</sup>, 명절 상여금 지급 등 일시적 요인 존재

'21년~'25년 주택구입부담지수(주담대상환부담) 추이



\*자료: 한국주택금융공사(2026)

'21~'26년 1분기 가계소비여력(실질노동소득) YoY 변화율



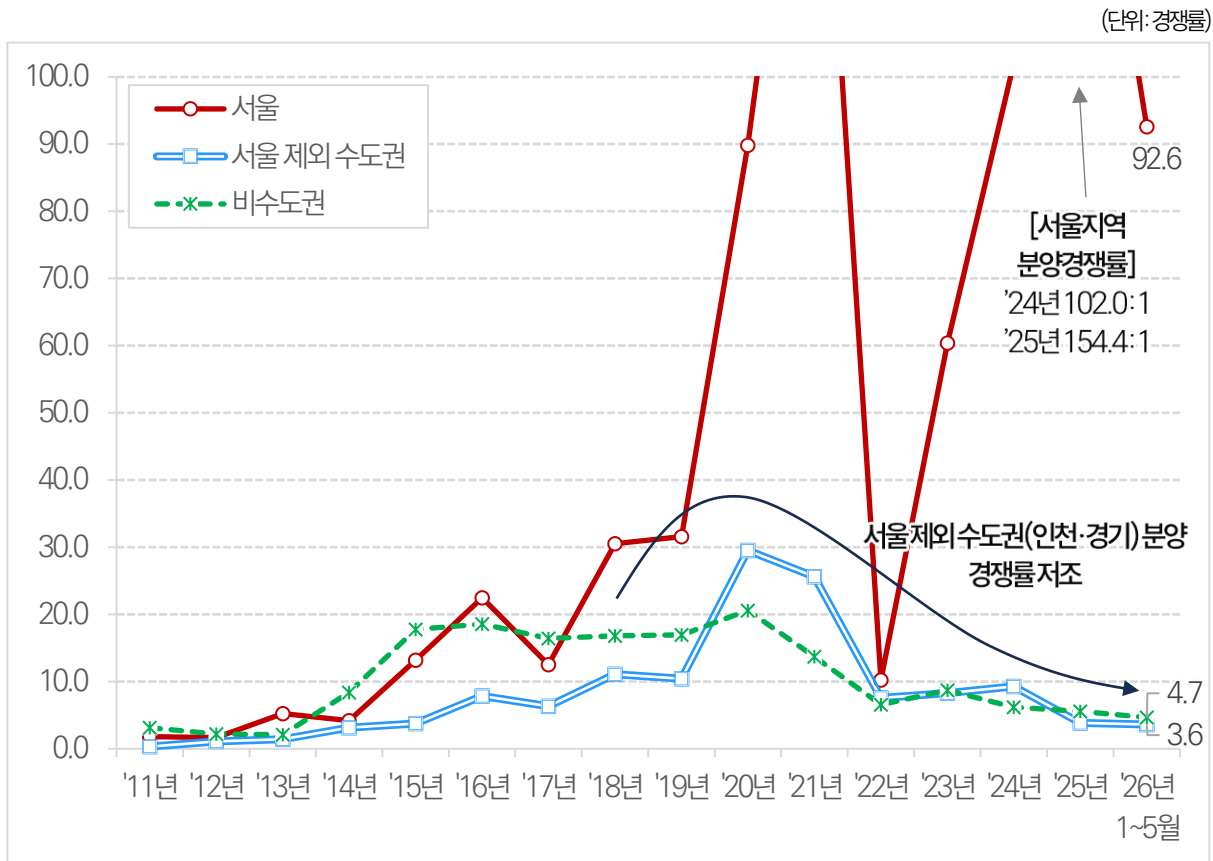
\*주: 한국은행금융안정보고서(2024)의방법론원용 / \*자료: 고용노동부, 국가데이터처, 한국은행(2026)

분양  
수요

## 분양수요 서울 집중 지속, 서울 제외 수도권 경기·인천은 핵심 입지 중심 차별화

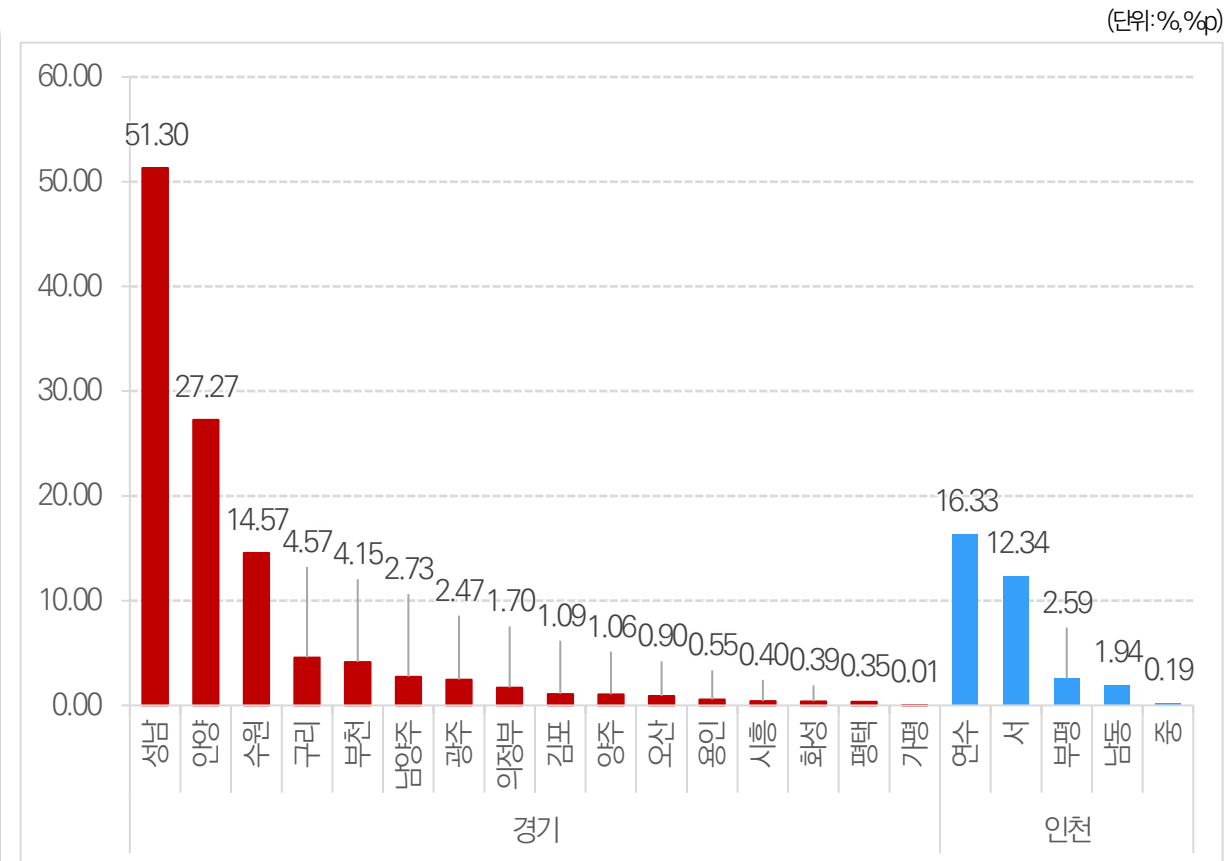
- 분양 경쟁률 : 서울은 '26년 1~5월 기준 92.6:1로 높은 수준 유지, 경기·인천 지역과 격차 확대
- 경기·인천 분양 경쟁률 '26.1~5월 : 경기 성남·안양·수원, 인천 연수·서구 등 입지 선호지역 중심으로 수요 집중

'11년~'26년 5월 신축 아파트 분양 경쟁률 추이



\*자료: HDCLABSPopX(2026)

'26년 1~5월 경기·인천 시군구별 분양 경쟁률



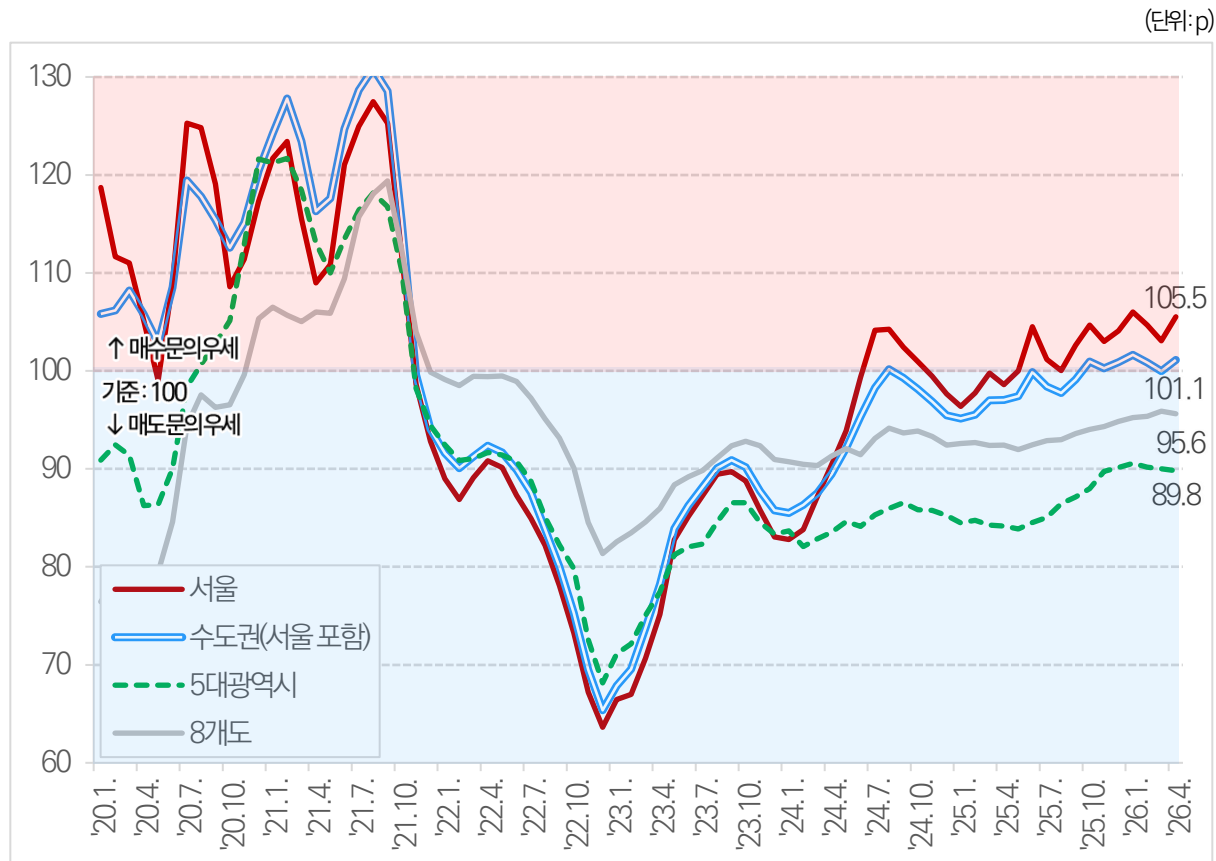
\*자료: HDCLABSPopX(2026)

매매  
수요

## 서울·수도권 중심 매수문의 우세, 최고가 경신 거래도 수도권에 집중

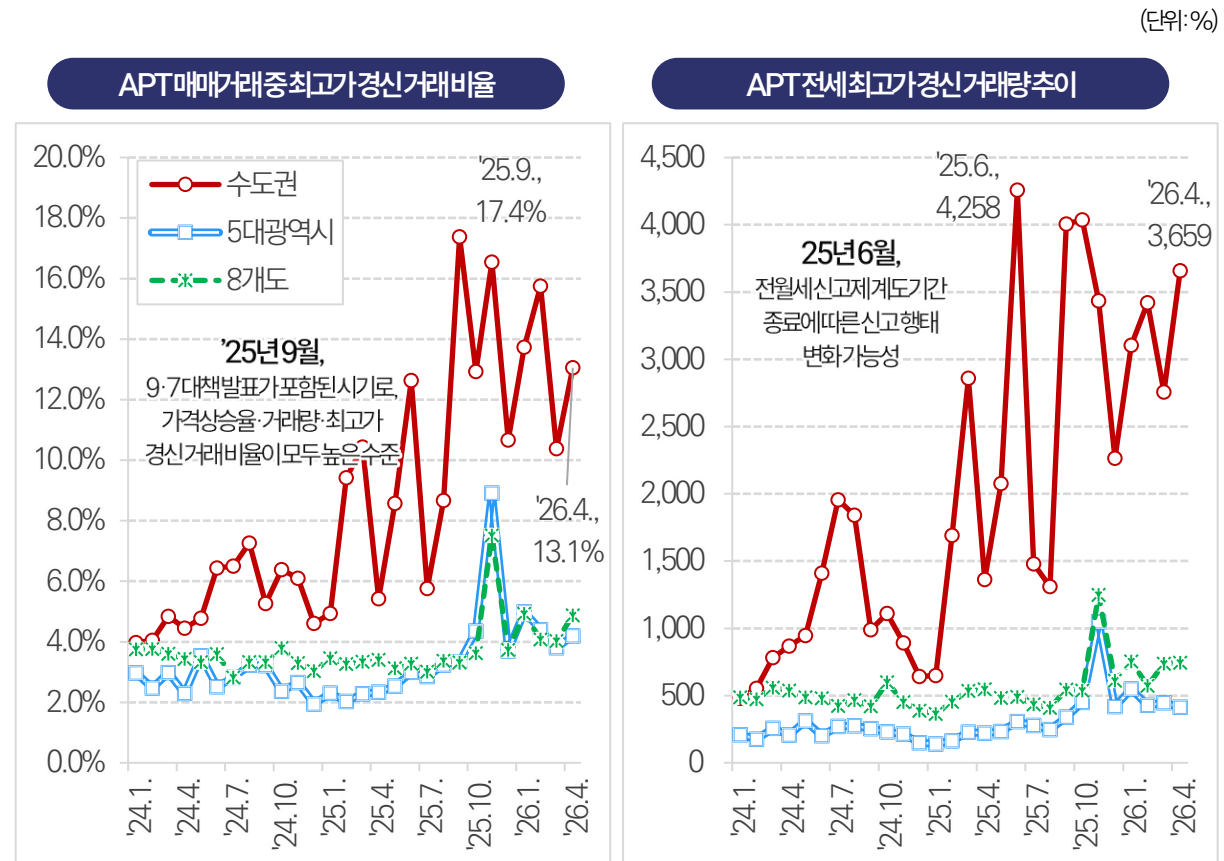
- 수급동향 : '26년 4월 기준 서울 105.5, 수도권 101.1로 매수문의 우세권 진입 / 지방은 80~90대로 매도 문의 우세
- 최고가 경신 거래 : '26년 들어 '25년 하반기 대비 다소 둔화됐으나, 수도권 중심 고가매수세 지속

'20년~'26년 4월 아파트 매매 수급 동향 추이



\*자료: 한국부동산원(2026)

'24~'26년 4월 APT 매매·전세 거래 중 최고가 경신 거래 추이



\*주: 단지·타입·층수 구분을 통해 작전 최고가 경신 여부를 판별 / \*자료: 국토교통부(2026)를 저자가 가공

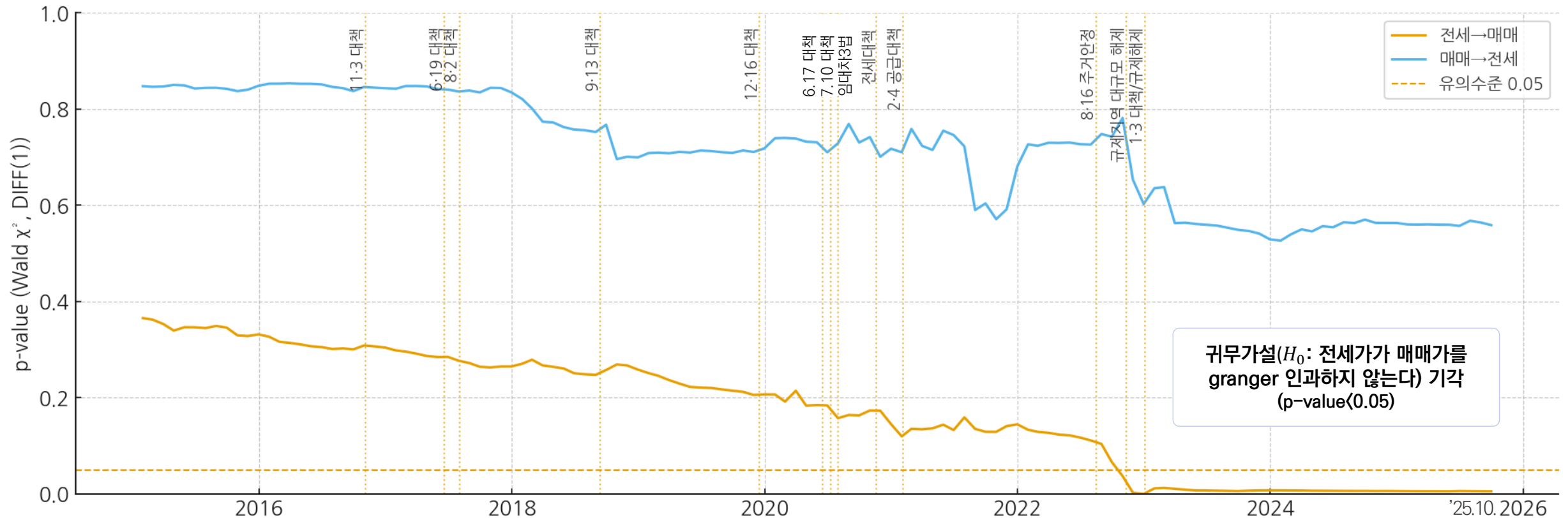
매매-  
전세

## '22년 10월 이후 수도권 전세가 등락은 시차를 두고 매매가 등락에 영향

- 시장구조 : 국내 임대차 시장에서 전세금은 일종의 레버리지로 작용하여, 전세가 상승 시 매매가 상승을 견인하는 구조 형성
- 실증결과 : Granger 인과 분석 결과, '22년 10월 이후 수도권에서는 전세가격이 매매가격을 선행하는 관계로 전환된 것으로 확인
- 시사점 : 전세시장 안정화는 매매가격 변동성 완화와 주택시장 전반의 안정 회복을 위한 핵심 선결조건

(‘15년~’25년10월) 수도권 매매·전세가격 월간 변화율 간 granger causality 분석 결과

(단위: p-value(Wald  $\chi^2$ , DIFF(1)))



\*분석조건 : 수도권 매매 및 전세가격 로그차분 투입 / VAR(시차 2개월) 적합 / 시간가변(재귀적 확장) granger causality / Wald  $\chi^2$  test

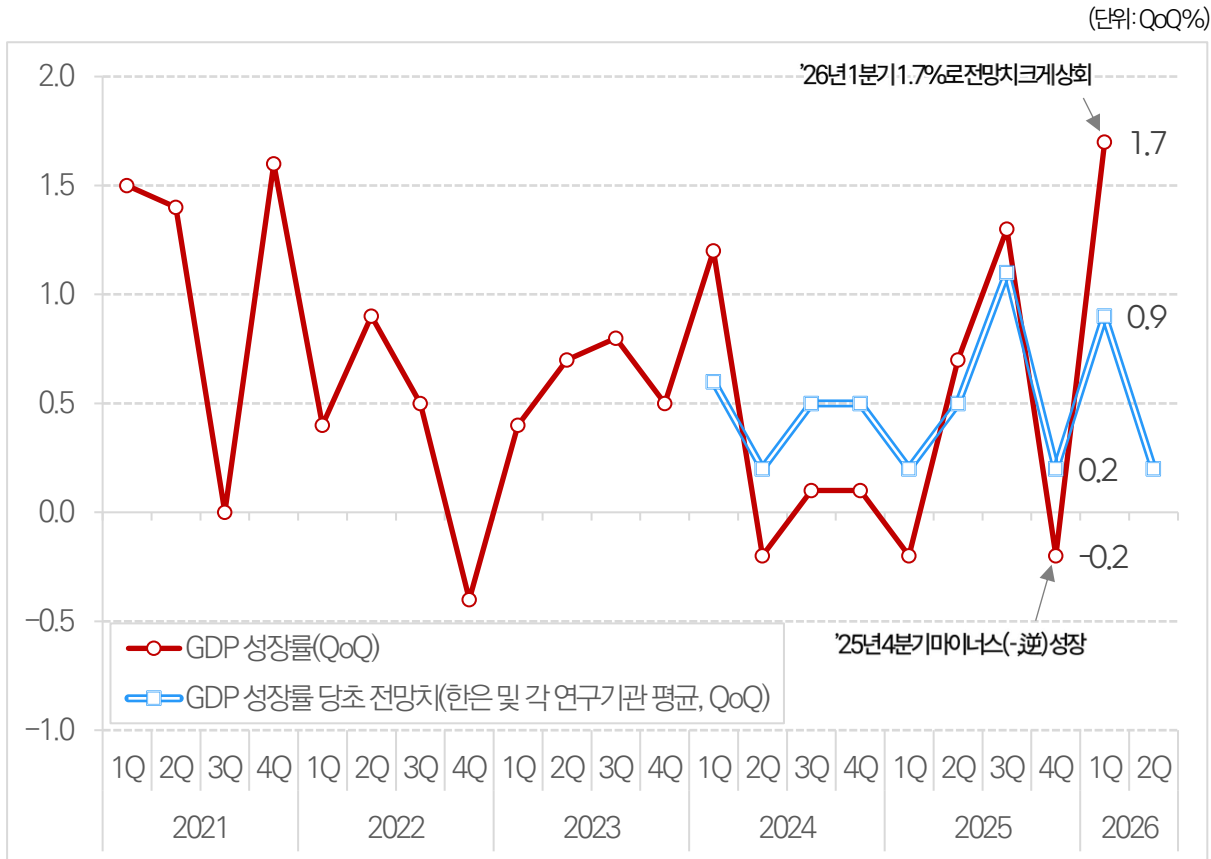
\*주 : Granger 인과관계란 예측상행성, 즉 과거의 전세가격이 매매가격의 예측력을 향상시키는가를 분석한 것으로, 일반론적인 인과관계로 해석하지 않도록 유의해야 함 / \*자료 : 한국부동산원(2025)을 기반으로 자자분석

거시

## 1분기 깜짝 성장에도 연간 전망은 2.6%, 하반기 성장세 둔화 가능성

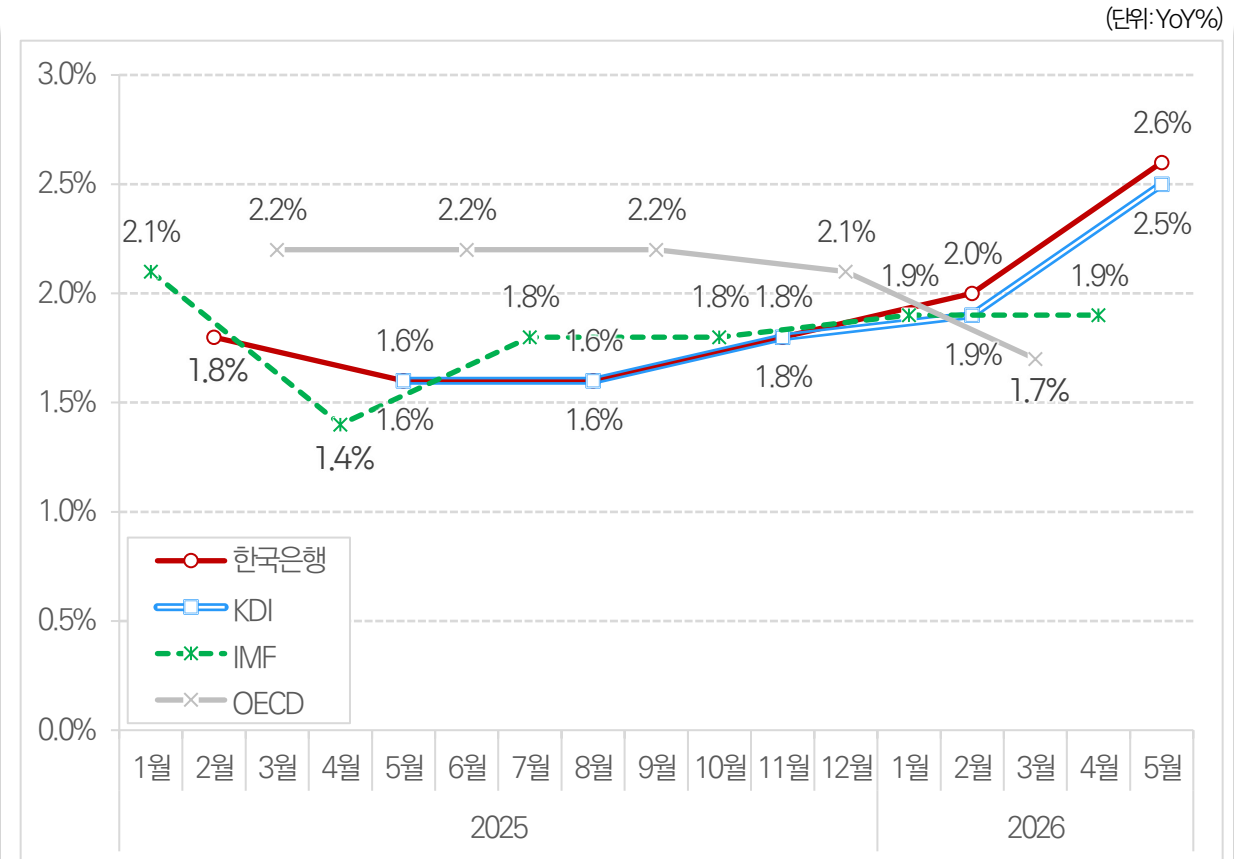
- **전망 대비 실적** : '26년 1분기 GDP는 건설투자 확대·반도체 수출 및 설비투자 회복에 힘입어 QoQ 1.7% 성장
- **성장전망** : 한은 '26년 연간 GDP 성장률 전망은 2.65%로, 1분기 급반등 후 성장세 완만화 가능성 시사

'21년~'26년2분기 분기별 GDP 성장률 전망치 및 실적



\*자료: 한국은행(2025~2026) 및 각 기관(2026)

'25~'26년5월전망치 주요 기관별 '26년 국내 GDP 성장률 전망



\*자료: 각 기관(2026)



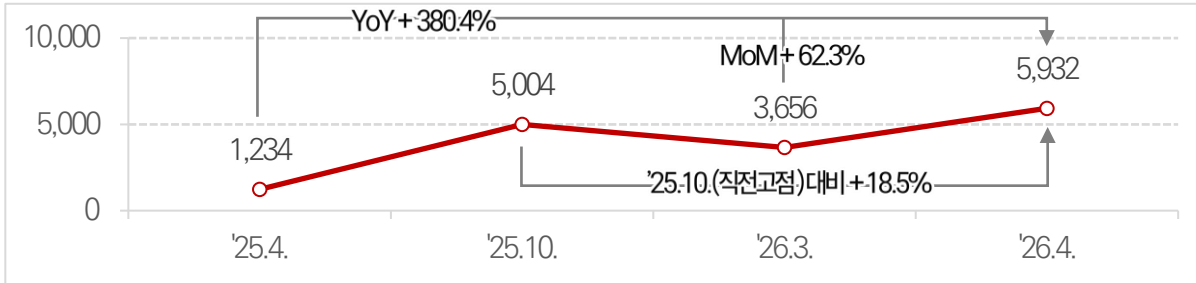
자산  
연동

## 금융자산 차익 실현 자금, 주택시장 유입 확대

- 자산-주택 연계 : 주식·가상자산 차익 실현 자금이 서울 아파트 매입 자금으로 유입
- 자금조달 변화 : 자기자금 중 주식·채권 매각 대금 비중 확대, 자산시장 수익의 주택시장 전이 강화

### 금융자산 수익과 주택매입간 연계성 확대

서울 주택 취득 자금 조달 계획서 중 '주식·채권 매각 대금' 응답 현황



'26.2.10~3.末 서울 주택 취득 자금 조달 계획서 중 '가상화폐 매각 대금' 응답 현황

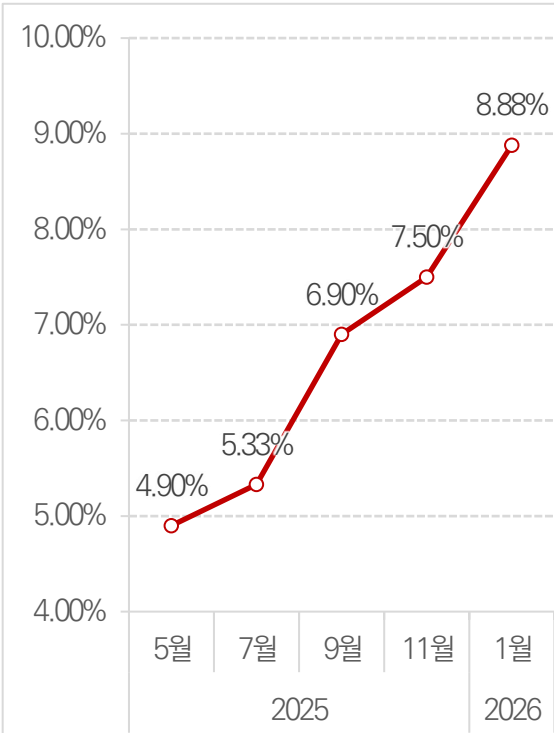
주택가격대	제출 건수(건)	금액합계(억원)
3억원 이상~6억원 미만	36	8.53
6억원 이상~9억원 미만	122	52.20
9억원 이상~12억원 미만	56	22.47
12억원 이상~15억원 미만	45	21.13
15억원 이상	61	77.38

\*자료: 이데일리(2026.5.26.); 연합뉴스(2026.5.10.)

### 자산-주택 자금 이동 분석 결과 (자금조달 계획서 및 국민대차대조표)

(단위: %)

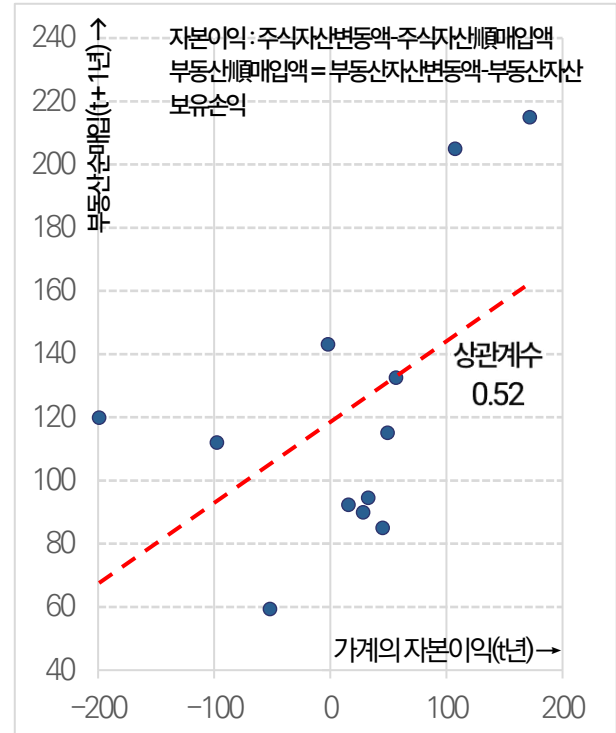
자기자금 대비 주식·채권 매각 대금 비중



\*자료: (左) 이데일리(2026.3.4.), 한국은행(2026.5.7.)

(단위: 조원)

자본주식이익과 부동산 매매 간 관계



\*자료: (右) 한국은행(2026.5.7.)

자산  
연동

## 자산가격-주택가격 연동성 재강화 조짐

- 자산 연동 : KOSPI·NASDAQ·비트코인 등 주요 자산가격은 6~8개월 시차를 두고 아파트 가격과 높은 상관성
- 최근 연동성 변화 : '25년 중 자산가격은 강세였으나 대출규제·거래위축으로 주택시장 전이가 지연 → '26년 들어 차익 실현 자금의 주택 매입 활용이 확대되며 자산가격-주택가격 연동성 재강화(이동상관계수 하락은 구조적 단정보다 정책충격·시차효과에 따른 일시적 괴리로 해석)

'21년~'26년 2분기 분기별 GDP 성장률 전망치 및 실적

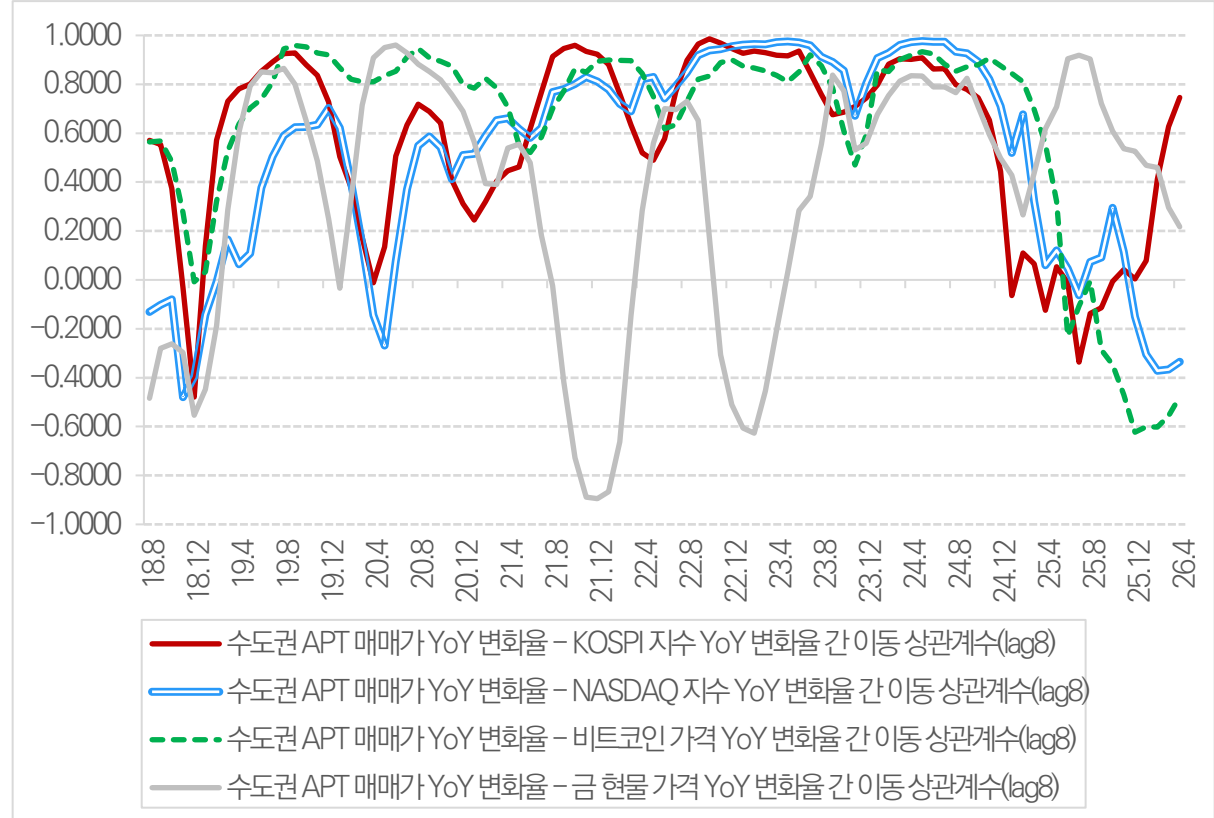
(단위: N/A)

구분	전국아파트 매매가격 YoY 변화율	수도권아파트 매매가격 YoY 변화율	서울아파트 매매가격 YoY 변화율
KOSPI지수 (KS11) YoY 변화율	0.73 (best lag: 7)	0.74 (best lag: 7)	0.62 (best lag: 8)
NASDAQ지수 (IXIC) YoY 변화율	0.83 (best lag: 7)	0.85 (best lag: 7)	0.78 (best lag: 8)
비트코인가격 (BTC/USD) YoY 변화율	0.34 (best lag: 6)	0.38 (best lag: 6)	0.51 (best lag: 8)
금현물가격 (XAU/USD) YoY 변화율	0.51 (best lag: 12)	0.51 (best lag: 12)	0.51 (best lag: 12)

\*자료: InVestings.com(2026)의 데이터를 기반으로 저자 분석

'18~'26년 4월 수도권 APT 가격과 주요 자산가격 간 이동상관계수

(단위: N/A)



\*자료: InVestings.com(2026)의 데이터를 기반으로 저자 분석

## 정책

## 2025년 3차례 부동산 대책으로 수도권 레버리지 축소 및 시장 안정에 대한 정책 기조 강화

- 수요·금융 여건 조정: 대출 한도·보증비율·규제지역 조정을 통해 차입 부담을 완화하고 건전한 거래 여건 유도
- 공급·시장 안정 조치: 수도권 신규 주택 공급과 기존 주택 거래 질서 강화를 병행하여 지역별 가격 안정화 지원

	6·27 대책	'259·7대책 / '261·29 대책	10·15 대책
핵심 기조	주택관련 가계 대출 총량 관리	공급 시그널 + LTV 축소	규제지역 광역화 + 갭투자 제한
주요 내용	<ul style="list-style-type: none"><li>• 수도권 주담대 6억 원 한도 제한 (집값/소득 무관 상한선 설정)</li><li>• 다주택자 대출 전면 금지 (LTV=0%)</li><li>• 전세자금대출 보증비율 축소 (기존 90% → 80%)</li><li>• 신용대출 한도 연소득 이내 제한</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 수도권 135만 호 신규 착공 (LH 직접 시행 체계 전환)</li><li>• 규제지역 LTV 40%로 하향 (기존 50% → 40%)</li><li>• 1주택자 전세대출 2억 제한 (보증기관 3사 한도 통일)</li><li>• 매매·임대사업자 대출 전면 금지 (LTV=0%)</li><li>• 도심 내 유희부지 등 활용한 6만 호 신속 공급</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 서울 전역·경기 12곳 투기과열지구 (조정대상지역 포함 규제지역 재지정)</li><li>• 전 규제지역 '토지거래허가구역' 지정 (실거주 2년 의무 부과 전·월세 긴 매매 거래 제한)</li><li>• 초고가 주택 대출 차등 제한 (15억 초과: 4억 / 25억 초과: 2억)</li><li>• 스트레스 DSR 3.0% 상향 (←기존 1.5%)</li></ul>
지역별 영향력	수도권	지방	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• [갭투자] 전세 활용 매입 제약으로 단기 거래 위축 가능 (토지거래허가구역 확대 등으로 전·월세 긴 매매 제한)</li><li>• [고가주택] 대출 규제 강화로 상위 가격대 갈아타기 수요 둔화</li><li>• [지역 간 수요 이동] 규제 비적용 지역 중심으로 거래 증가(풍선 효과) 등 수요 변화</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• [수요] 수도권 규제에도 지방 수요 증가로 이어지지 못해 일부 지역의 미분양 물량 해소 지연</li><li>• [지역 간 양극화] 수도권 공급 확대에 따라 지방 수요 기반 약화 가능성 (수도권 양호 입지에 대한 대기 수요 증가)</li><li>• [전세 시장] 전세대출 규제 변화로 임차인 구성과 전세수급 여건에 따라 지역별 전세가격 변동성 증가</li></ul>	
시장 영향	수도권에서의 과도한 레버리지 활용을 억제하는 방향으로 설계 → 단기적 거래 감소 영향, 다주택자 매물 출회 유도, 실거주 1주택자 보호		

## 정책

## '26.3 수도권지방선거 당선자 부동산 관련 공약 점검

- 수요·금융 여건 조정: 대출 한도·보증비율·규제지역 조정을 통해 차입 부담을 완화하고 건전한 거래 여건 유도
- 공급·시장 안정 조치: 수도권 신규 주택 공급과 기존 주택 거래 질서 강화를 병행하여 지역별 가격 안정화 지원

## 서울특별시시장

### 신통기획 2.0 31만 호 착공 강북·서남권 교통

- 정비사업 규제완화 및 사업속도 제고 : 3년 내 착공 가능 8.5만 호 상당 핵심전략정비구역 집중 관리, 행정 절차 압축
- 장기전세·토지임대부·청년 및 신혼부부 지원 : 무주택자 주거사다리 복원을 위한 장기전세 10.6만호, 청년·신혼 주거사다리 7.4만호, 장기안심주택 보증금 무이자 대출, 중장년 월세 지원 등
- 강북·서남권 접근성 개선 : 지역별 지하철속도로 및 중·경전철 조기 완공



## 경기도지사

### 공공주택 55만 호, 3기 신도시, 1기 신도시 재정비, 수도권 원패스

- 공공주택 55만 호 및 역세권 공공개발 : 3기 신도시 등 공공택지 내 분양·임대주택 37만 호, 매입임대 12.8만 호, 역세권 청년·신혼부부 공공주택
- 경기 15분 생활권 : 역세권에 주거·일자리·생활 SOC를 결합한 경기 15분 생활권 구축
- 수도권 30분 출근(GTX) : 수도권 원패스, 어린이·청소년 교통지원, 경기 편하G버스 확대, GTX 지체 없는 개통

## 인천광역시시장

### 제문부 프로젝트, 생애주기 맞춤형 주택, 인천시민리츠, 격자형 교통망

- 제물포·문학·부평을 축으로 한 원도심 구조 전환 : 산업, 교통, 문화, 생활서비스를 통합 설계, 제물포·문학·부평을 복합주거·문화·생활 거점화
- 생애주기 맞춤형 주택·사회주택·전세사기 대응 : 협동조합형 임대주택, 인천형 사회주택, 전세사기 피해자 긴급지원금 최대 200만 원, 건물 수리비 지원, 인천시민리츠 구상
- 격자형 교통망·1시간 생활권 : GTX 적시 개통 및 확대, 동서 5축·남북 6축 격자형 도로·철도망

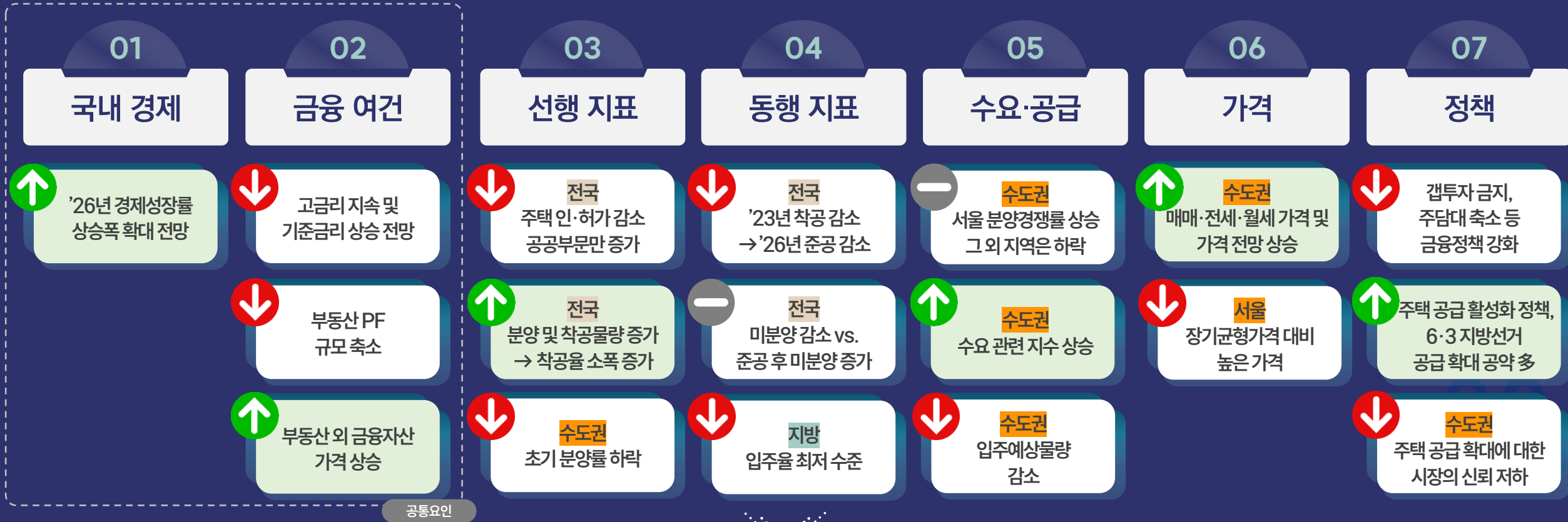




4

## 2026 하반기 건설·부동산 시장 전망





{ 공급은 인허가 위축이 지속되는 가운데, 지역별 분양 여건 차별화 지속 }  
 가격은 수도권 상승세 지속, 지방은 제한적 회복 전망



공급

## 인·허가 : 공공부문 보강으로 전년 대비 회복될 전망이나, 민간 회복력은 제한적

- 총량 전망: '26년 전국 주택 인허가는 약 43만 호로 전년 대비 회복될 전망이나, 과거 고점 수준에는 미달
- 구조 변화: LH 공공택지 직접시행 확대 등으로 기존 민간 추진 예상 물량 일부가 공공부문으로 이전

### 1 민간부문

- 민간 인허가는 수도권 수요 누증과 거래 제약에 따른 신규주택 선호에도 불구하고, PF·브릿지론 여건, 조달금리, 미분양 부담이 지속되며 회복 폭은 제한적일 전망이다.
- 수도권 우량 입지와 사업성 확보 사업장을 중심으로 인허가 재개가 예상되나, 공공택지 직접시행 확대에 따라 과거 민간으로 집계될 수 있던 일부 물량이 공공부문으로 이전되며 민간 인허가는 약 31만 호 수준으로 전망함.

### 2 공공부문

- 공공 인허가는 이연 물량 재개와 공급확대 정책 기조, LH 공공택지 직접시행 확대 영향으로 전년 대비 증가가 예상됨.
- 다만 예산·발주·사업관리 역량상 단기간 내 물량이 과거 대비 급증하기는 어려우며, 민간 물량 일부의 공공부문 이전 효과를 포함하더라도 공공 인허가는 약 12만 호 수준으로 전망함.

2026년하반기전국주택인·허가전망

부문	2022년(호)	2023년(호)	2024년(호)	2025년(호)		2026년(호)	
				1~4월	연간	1~4월	연간 <sup>㉞</sup>
합계	521,791	428,744	435,234	77,764	379,834	65,456	430,000
공공부문	39,914	77,891	25,624	986	110,233	1,997	120,000
민간부문	481,877	350,853	409,610	76,778	269,601	63,459	310,000

\*주: 단위는 '호'임 / \*자료: 국토교통부, 2026년연간물량은한국건설산업연구원전망치임.

## 공급

## 분양(승인) : 전년<sup>1)</sup> 19.8만 호 대비 회복되나, 수요가 확인되는 지역 중심의 선별적 증가 전망

- 총량 전망 : '25년 19.8만 호에 그친 분양물량은 정체 사업장 재개와 기저효과로 '26년 약 24만 호 수준까지 회복 전망
- 조정 요인 : '26년 들어 서울 외 수도권외의 분양성과<sup>분양률</sup> 둔화와 미분양 감소에도 불구하고, 공사완료 후 미분양 물량 증가세를 반영하여 기존 전망 대비 회복 폭을 보수적으로 조정

### 1 수요 측면

- 신축 아파트 선호와 기존 주택 거래 제약으로 분양 수요는 유지되나, 분양가 부담과 대출 여건이 수분양자의 가격 수용력을 제약할 전망이다.
- 서울과 수도권 핵심 입지는 청약 대기수요가 유지될 가능성이 높지만, 서울 외 수도권과 지방은 입지·분양가·브랜드에 따라 청약이 실제 계약으로 이어지는 정도가 달라지며, 분양성과의 지역별 편차가 확대될 것으로 판단함.

### 2 공급 측면

- '25년 분양물량이 크게 위축된 데 따른 기저효과와 일부 착공 지연 사업장의 재개 가능성을 감안하면 '26년 분양물량은 전년 대비 증가할 전망이다.
- 다만 공사비·금융비용 부담이 지속되는 가운데 미분양은 일부 감소하더라도 준공후 미분양 증가는 사업자의 분양 리스크 인식을 높이는 요인으로 작용함.
- 이에 따라 공급 확대는 청약 수요와 계약 전환 가능성이 비교적 명확한 우량 입지·브랜드 단지를 중심으로 제한적으로 나타날 가능성이 큼.

### 2026년 하반기 전국 공동주택 분양(승인) 전망

지역	2022년(호)	2023년(호)	2024년(호)	2025년(호)		2026년(호)	
				1~4월	연간	1~4월	연간 <sup>2)</sup>
전국	287,624	192,425	231,048	41,685	198,373	71,617	240,000

\*주1: 단위는 '호'임 / \*주2: 분양+임대+조합물량의 합산임. / \*자료: 국토교통부, 2026년 연간 물량은 한국건설산업연구원 전망치임.

## 가격

## 매매 가격은 수도권 상승세 지속, 지방은 대표 입지 중심 명목 반등 전망

- 매매가격 : 수도권은 공급 부족·전세가격 상승·자산가격 개선 영향으로 4.5% 상승 전망
- 지방가격 : 수년 간의 하락세 이후 0.5% 상승 전환 예상, 다만 실질<sup>물가</sup>상승률 반영 기준 회복력은 제한적
- 임대가격 : 입주물량 감소와 실거주 수요 확대로 전세 상승세 지속, 전세 가격 상승은 월세 가격에도 동반 상승 압력 행사할 듯

## 2026년 하반기 지역별 주택종합매매·전국 주택종합전세 가격 전망

구분		2022년 (%)	2023년 (%)	2024년 (%)	2025년(%)		2026년(%)		
					1~5월	연간	1~5월	하반기 <sup>㉠</sup>	연간 <sup>㉡</sup>
매매	전국	-4.7	-3.6	0.1	-0.2	1.0	1.0	1.5	2.5
	수도권	-6.5	-3.6	1.4	0.3	2.9	2.0	2.5	4.5
	지방	-3.0	-3.5	-1.0	-0.6	-0.7	0.2	0.3	0.5
전세	전국	-5.6	-5.1	1.3	0.0	0.9	1.4	3.6	5.0

\*주: 주택가격은 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 '주택종합매매가격지수' 및 '주택종합전세가격지수'를 활용하였음, / \*자료: 한국부동산원, 2026년 하반기와 연간 등락은 한국건설산업연구원 전망치임.

- 2026년 주택 매매가격은 수도권과 지방의 흐름을 분리해 볼 필요가 있음. 수도권은 신규 입주 감소, 전세가격 상승, 기존 주택 거래 제약에 따른 신축·우량 입지 선호, 금융자산 가격 상승에 따른 매수여력 개선 등이 결합되며 상승 압력이 지속될 전망이다. 다만 상반기 상승분이 이미 일부 반영된 가운데, 누적 가격 부담과 대출·금리·정책 불확실성이 추가 매수여력 확대를 제약하면서 하반기 상승폭은 2.5% 수준으로 전망되며, 연간 수도권 매매가격은 4.5% 내외 상승을 예상함.
- 지방은 기존 전망에서 하락으로 봤으나, 0.5% 수준의 명목 상승으로 조정함. 다만 이는 지방 전반의 본격적인 회복이라기보다, 수도권과의 가격 격차 확대, 누적 하락에 따른 가격 부담 완화, 일부 산업경기 호조, 대표 주택 중심의 선별적 가격 상승을 반영한 결과임. 물가를 감안한 실질 가격 기준으로는 상승세가 제한적이므로, 지방시장 전반의 추세 전환으로 해석하기 어려움.
- 전국적으로는 거시경제와 금리 여건이 공통적으로 작용하겠으나, 실제 가격 흐름은 지역별 산업 기반, 입지 경쟁력, 브랜드, 신규 공급 여건에 따라 차별화될 가능성이 큼. 따라서 2026년 매매시장은 수도권 우위가 유지되는 가운데, 지방은 대표 입지와 비선호 지역 간 가격 격차가 확대되는 방향으로 전개될 전망이다.
- 전세가격은 공급 부족 압력이 가장 직접적으로 반영되는 영역으로 판단됨. 2023년 착공 감소의 후행효과, 2026년 이후 입주물량 감소, 1주택 실거주자 중심의 시장 재편, 매수세 둔화에 따른 임차수요 잔류 등이 맞물리며 전세가격은 5.0% 내외 상승할 전망이다.
- 전세가격 상승은 월세 가격에도 전이될 가능성이 큼. 전세 매물 부족과 보증금 부담 확대는 일부 수요를 월세시장으로 이동시키고, 이는 월세가격 상승 압력으로 이어질 수 있음. 또한 전세가격 상승은 매매가격 하방을 지지하는 요인으로 작용할 수 있어, 임대시장 불안이 매매시장에도 부분적으로 전이될 가능성이 있음.
- 다만 가격 전망의 경로는 향후 정책 조합에 따라 달라질 수 있음. 수요 억제, 대출 관리, 공급 확대, 정비사업 규제 완화 등 정책 방향과 강도에 따라 거래량과 가격 상승 속도는 조정될 수 있으므로, 2026년 가격 전망은 수도권 상승 압력과 상방 제약 요인이 병존하는 국면으로 해석할 필요가 있음.



조선일보  
chosun.com

# 경청해 주셔서 감사합니다.

## DISCLAIMER

This report is for informational purposes only and does not constitute investment advice. All data, forecasts, and opinions are based on current knowledge and are subject to change. CERIK makes no warranty as to the accuracy or completeness of the information and accepts no liability for any investment decisions made in reliance on this report.

## CONTACT

For research-related inquiries, please contact: [shkim@cerik.re.kr](mailto:shkim@cerik.re.kr)

© 2026 CERIK. All Rights Reserved.