2027 건설·자재·부동산 경기 전망 세미나

2027
주택·부동산 경기 전망

한국건설산업연구원 경제금융·도시연구실
김성환

CERIK
Construction & Economy Research Institute of Korea
한국건설산업연구원



CERIK

Contents

| 목차 |

1 주택·부동산산업의 역할과 전환과제

2 2026년 주택·부동산시장 동향

3 2027년 주택·부동산시장 전망의 주요 변수

4 2027년 주택·부동산 시장 전망



주택·부동산 산업의 역할과 전환과제

시장: 미래 시장 변화 대응 부족 / 제도: 장기적·종합적 주택·도시 정책의 미흡 / 산업: 가치체계 결여로 구조적 취약성 존재

시장

미래 시장 변화 대응 미흡

- 인구구조 변화에 대한 대응 속도 미흡
- 산업구조 변화에 따른 도시 수요 대응 한계
- 지역·세대·계층 간 주택 수급 불일치
- 주거비 부담의 구조적 심화
- 주거환경 노후화 및 도시 침체 가속화

제도

장기적·종합적 주택·도시 정책의 미흡

- 복잡한 법·제도
- 경직적 운영 구조
- 단기적 정책 운용에 따른 정책 신뢰 저하
- 성장기 패러다임에 기반한 정책 지속

산업

가치체계 결여로 구조적 취약성

- 경기 의존적 산업구조
- 분양 중심의 공급 구조
- 선진 기술 활용 부족과 수요 대응 한계
- 참여자의 사회적 역할 인식 부족

현실에서는 주택공급 및 도시공간 조성에서 전 단계에 걸친 다층적·중첩적 규제로 나타남



토지확보	도시계획	인·허가	사업시행	금융조달	시공
· 개발제한구역, 농지·산지 규제, 군사시설보호구역, 환경보전 규제 등 중복적 입지 규제로 개발 가능 토지가 구조적으로 제한	· 용도지역·지구·구역, 용적률·건폐율, 층수 제한, 경관·일조·조망권 규제 등 · 계획 및 용도지역 체계와 다양한 사업법이 중첩되면서 복잡한 구조 형성	· 교통·환경·재해·교육·문화재 등 다층적 사전 영향평가로 인·허가 장기화	· 분양가 상한제, 공공기여, 초과이익환수제, 각종 부담금 중첩 적용으로 사업성 악화	· PF 규제 강화, 자기자본 비율 상향, 금융기관 리스크 관리 강화 → 자금 조달 경색, 공급 경직화 심화	· 안전·환경·노동·품질 규제 강화 → 공사비 상승 및 공기 지연 반복

“공급 위축 + 사업 장기화 + 시장 경직화” 부작용 누적

주택·부동산은 국민생활과 경제활동의 기반이며, 시장의 변화는 가계·산업·금융·지역재정으로 연쇄 파급

가격·임대료 / 거래·공급 / 미분양·공실 / 사업성·금융

국민생활·생애 기반

주거비·상환 부담
가처분소득·소비 여력에 영향

주거안정·이동 가능성
취업·독립·양육·노후와 연계

입지·성능·주거서비스
교육·돌봄·의료 접근성 좌우

산업활동·성장 기반

개발·정비·건설투자
자재·장비·전문공사·고용 파급

거래·입주·공간 이용
중개·이사·가구·서비스 연결

사업 지연·공급 역량 약화
중기 공급 기반에도 영향

자산·신용·금융안정

주택·토지 가격 변화
자산·담보가치·대출 여력 변화

미분양·공실·회수 지연
사업자·금융기관의 부담

위험관리·심사·보증 강화
수요·공급 여건에 재차 영향

지역경제·공공서비스

거래·건설·상권 활동
고용·소득·지방세입에 영향

빈집·공실·노후시설
안전·도시관리·정비 부담

인구·기업의 입지 선택
생활서비스·정주 여건과 연계

가계·산업·금융·지역의 변화는 다시 주택·부동산시장에 반영

주택 보유·부채·소득·지역 여건에 따라 부담과 편익, 파급의 방향과 크기는 상이

주택·부동산시장의 변화는 국민경제 전반으로 이어지므로, 시장 전망은 정책과 산업 대응의 출발점

영향 요인은 서로 결합되어 구매력·자금조달·사업성·입지 선택을 통해 시장에 전달

같은 변화도 지역과 상품에 따라 영향이 다르고, 거래·착공·입주에 반영되는 시점도 상이

① 영향 요인

경기·글로벌 여건	인구·가구 변화	금융·시장 기대	정책·제도	산업·교통·생활 기반	기술·환경·재고
성장·고용·소득 금리·환율·원자재	가구 형성·고령화 청년·외국인·지역 이동	대출·보증·차환 부채·투자심리	공급·정비·금융·세제 임대차·토지이용	기업·일자리·교통 교육·의료·돌봄	생산성·에너지·안전 재해 위험·노후화

시장 결과가 기대·심사·사업계획에 재반영

② 전달 경로

유효수요·구매력	자금조달·사업 지속성	사업성·공급 실현	입지·상품·재고 선택
가구·기업의 공간 수요 소득·부채·주거비 부담 매입·임차·이동의 시점	자기자본·PF·보증·차환 분양대금·임대수익 회수 사업별 금융 접근성	토지비·공사비·금융비용 사업기간·인허가·예상수익 착수·정비의 실행 가능성	일자리·접근성·생활서비스 주택 규모·성능·주거서비스 신축·개량·용도전환 선택

③ 시장 반응과 상호 연계

기존 주택·임대차	신규 공급·정비	비주거·토지
가격·전월세·거래·매물·이동	계약·미분양·착공·준공·입주	임대료·공실·수익률·개발 수요

지역별 수요·재고·사업성의 차이 + 착공에서 입주까지의 공급 시차

시장 흐름은 개별 요인의 방향뿐 아니라, 요인 간 상호작용과 지역별 차이·공급 시차를 함께 살펴야

시장 여건의 변화는 가계·사업·금융·지역을 거쳐 다시 수요와 공급에 영향

변화가 전달되는 경로와 위험이 누적되는 지점을 함께 점검

	시장 변화	전달·누적	파급 결과	전망의 점검사항
가계·내수	**가격·임대료·금리 변화** 주택 보유·부채에 따라 영향 상이	**주거비·자산·담보 변화** 가처분소득·상환 부담 조정	**소비·주거 이동 변화** 상권·구매·임차 수요에 반영	보유 여부·부채·소득·연령별 부담과 편익을 구분
		소득·소비·구매 여건이 주택 수요에 재반영		
사업·금융	**판매 부진·사업비 증가** 분양·임대수익·공사비 변화	**회수 지연·유동성 부담** 차환·보증·공사 진행에 영향	**심사 강화·사업 위축** 신규 사업과 공급 역량에 영향	단기 유동성 애로와 구조적 사업성 부족을 구분
		금융 여건 악화가 사업 지속성에 다시 영향		
공급 시차	**사업 여건·착공 조정** 사업성·금융·인허가·이주	**준공·입주 시점 변화** 공사기간 이후 공급에 반영	**지역별 수급 압력 변화** 수요·미분양·재고 흡수와 결합	수요 유지 지역의 공급 제약 수요 약화 지역의 재고 흡수
		수급 변화와 가격 기대가 후속 사업 판단에 반영		
지역·공간	**인구·일자리 기반 약화** 주거·상업공간 수요 감소	**공실·투자 위축 누적** 생활서비스·관리 부담에 영향	**정주 매력 약화 가능성** 기업·가구의 지역 선택에 영향	산업·접근성·재정 여력에 따라 누적·완화 가능성을 점검
		인구·기업 이동이 지역의 수요 기반에 재반영		

위험이 누적되는 지점을 조기에 파악하여, 대응 시점과 우선순위를 정하는 것이 중요

시장 변화에 대한 선제적 전망은 산업의 위기 대응을 넘어, 새로운 성장영역과 산업 재편 방향을 찾는 재탄생Rebirth의 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

시장 전망을 위험 대응과 사업 전환으로 연결하여, 건설산업의 새로운 성장경로를 마련하는 기틀로 자리매김

2

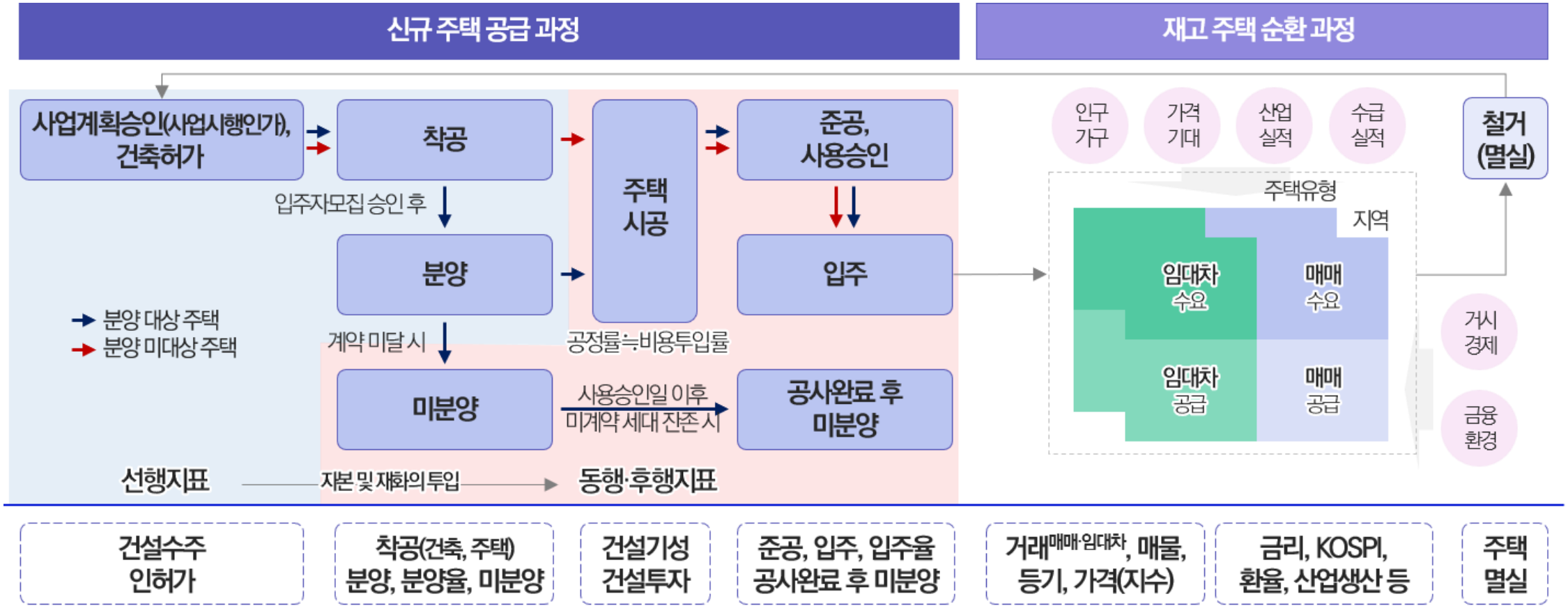
2026년
주택·부동산시장 동향

지표

신규 및 재고 주택시장을 분석하기 위한 통계 지표

- **신규 주택시장 통계지표** : 비용 투입(투자 시점)을 기준으로 선행[인·허가, 착공, 분양, 초기 분양률]과 동행[미분양, 준공, 입주, 공사완료 후 미분양]으로 구분
- **재고 주택시장 통계지표** : 장래 주택 소요량에 영향을 줄 수 있는 인구·가구 전망 및 수급 영향요인[산업, 주택수급, 거시경제, 금융환경, 가격 기대 등] 분석

신규 주택 및 재고 주택의 공급·순환 과정



*자료 : 한국주택금융공사(2024), R.Max Wideman(1994)를 한국건설산업연구원 재구성

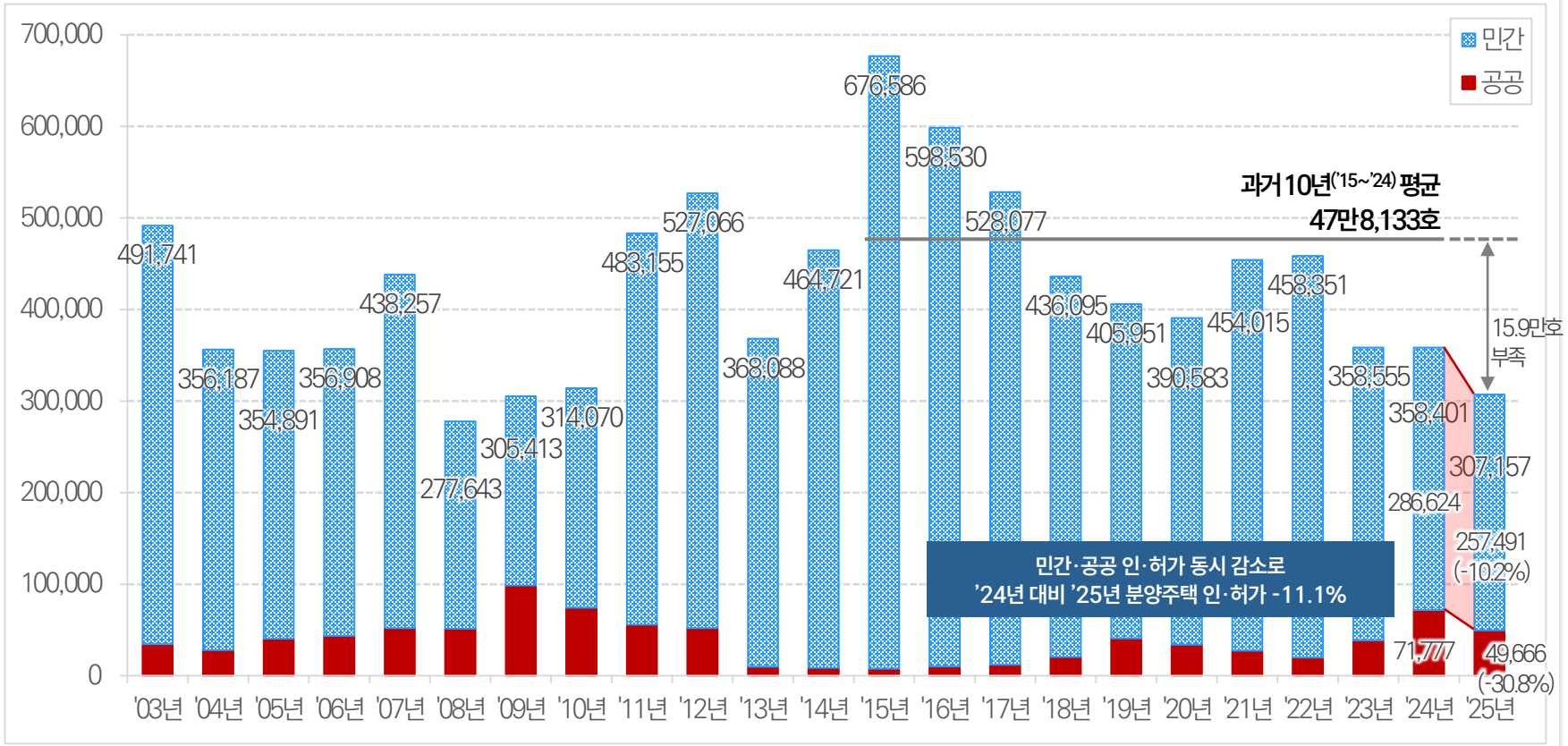
선행

공공·민간 인·허가 동반 감소, '26년 1~9월 누적 실적 YoY 17.7%↓

- **공공부문** : '26년 1~9월 4,602호, YoY 58.4%↓ → 민간보다 감소폭 크나, 전체 분양주택 인·허가의 2.9% 수준
- **민간부문** : 15만 6,616호, YoY 15.3%↓ → 전체 감소 물량의 81.4% 차지, 공공·민간 동반 감소로 전체 실적 16만 1,218호 기록

'03~'25년 부문(공공·민간)별 전국 분양주택 인·허가 추이

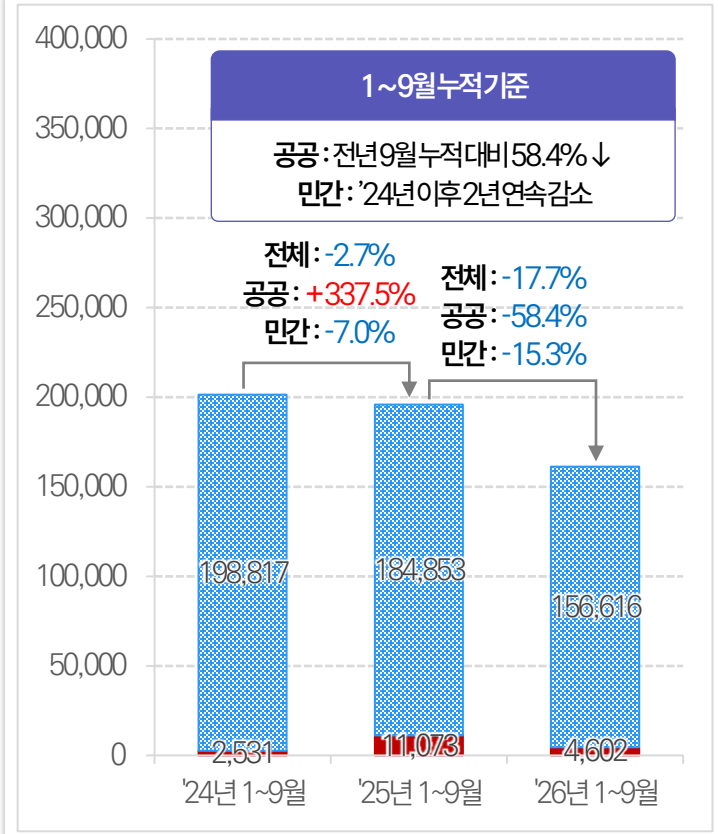
(단위: 호)



*주 : 2014년~2024년 주택건설실적(인·허가, 착공, 준공) 확정치 공표(2025.9.30.)로인해수치가변경됨. / *자료 : 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~9월 부문별 전국 분양주택 인·허가

(단위: 호)



*자료 : 국토교통부(2026)

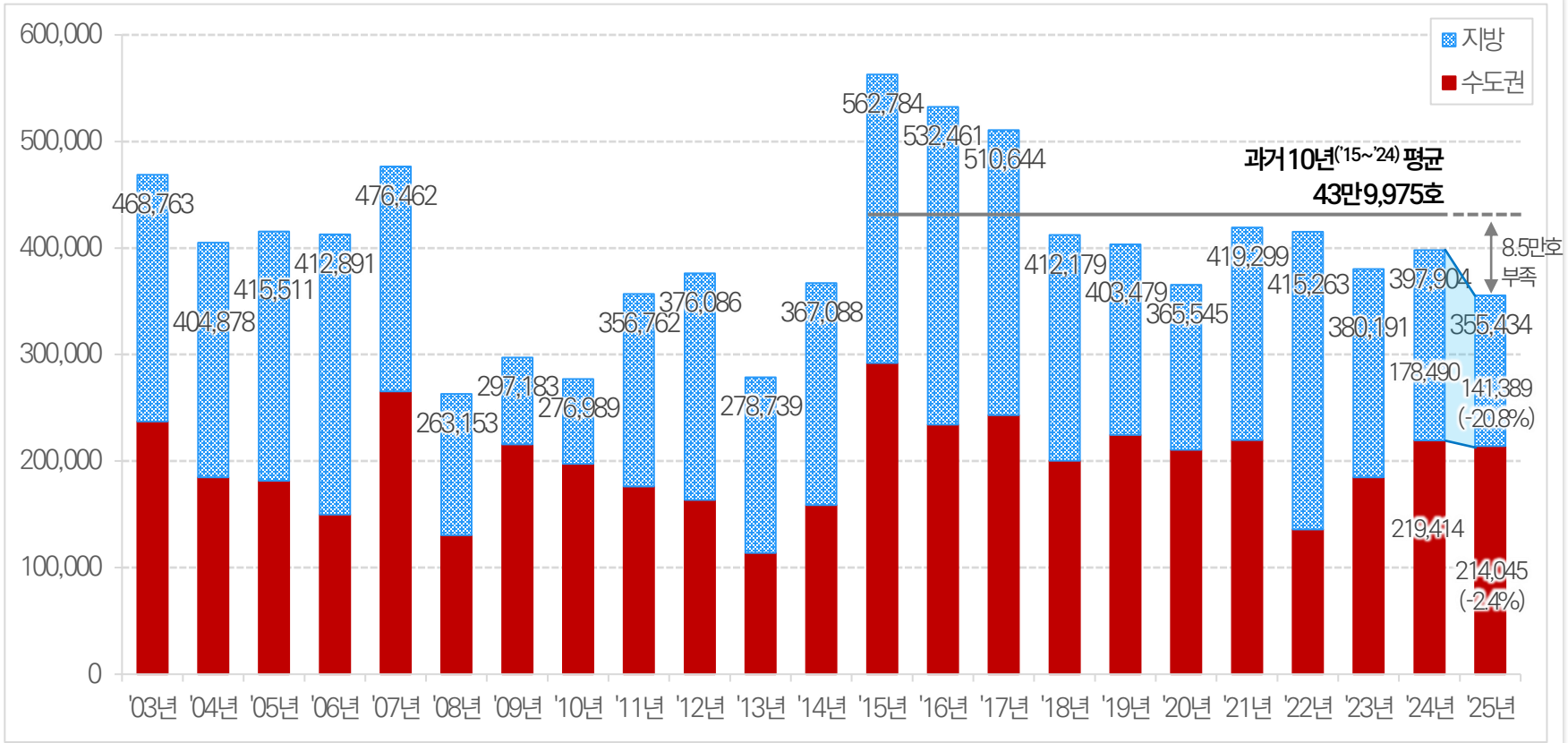
선행

수도권 인·허가 전년 수준(YoY -0.1%), 지방 감소폭 확대로 전국 실적 위축

- **인·허가 실적** : '26년 1~9월 전국 165,712호, YoY 14.8%↓ → '25년 연간 감소(-10.7%)에 이어 부진 지속
  ※ 분양주택 인·허가[p.12]는 실제 분양시장 공급 가능 물량을, 아파트 인·허가[p.13]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** : 수도권 101,021호(0.1%↓) / 지방 64,691호(30.7%↓), 지방 감소폭 확대로 수도권 비중 52.0% → 61.0%(+9.0%p)로 확대

'03~'25년 지역별(수도권·지방) 아파트 인·허가 추이

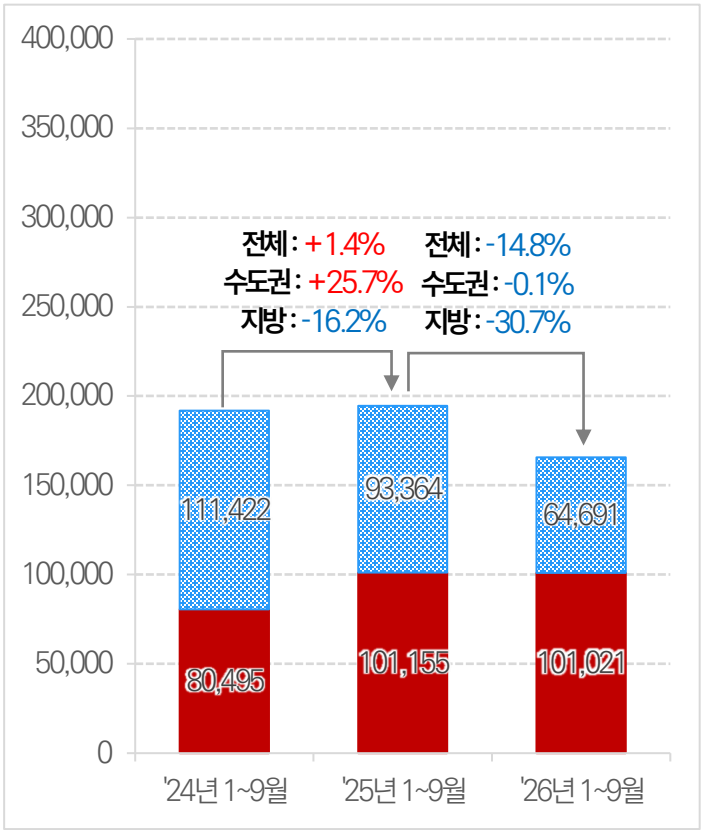
(단위: 호)



*자료 : 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~9월 지역별 아파트 인·허가

(단위: 호)



*자료 : 국토교통부(2026)

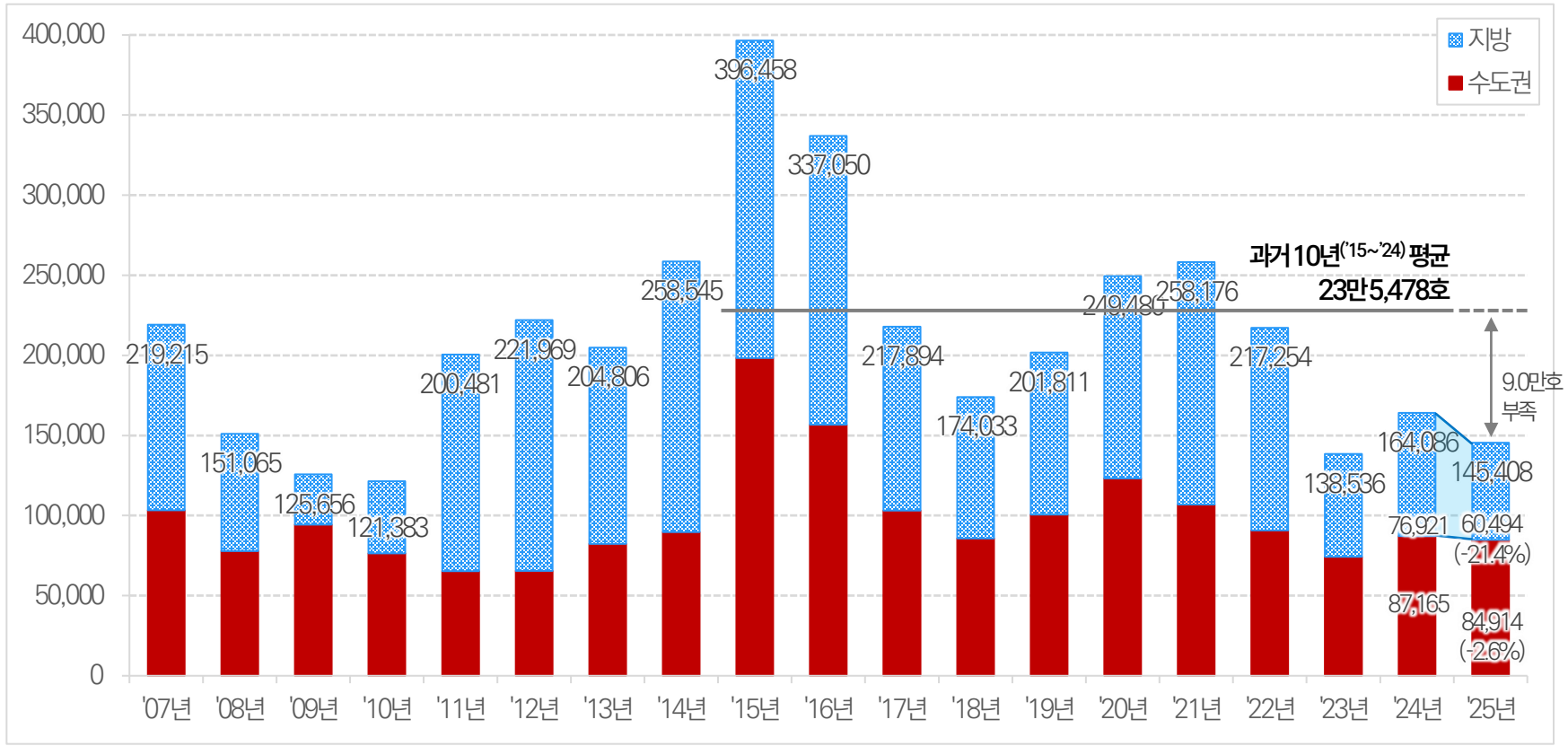
선행

분양승인 실적 전년 대비 반등, 수도권·지방 동반 증가로 '24년 동기 수준에 근접

- **분양실적 추이** : '25년 145,408호, YoY 11.4%↓ → 과거 10년('15~'24년) 평균 235,478호 대비 9.0만 호 부족
- **최근 흐름(전국)** : '26년 1~9월 114,633호, YoY 18.1%↑ → '24년 동기 대비 0.2%↓로 이전 수준에 근접
- **지역별 격차** : 수도권 61,022호(13.7%↑)·지방 53,611호(23.5%↑) 동반 증가 → 지방 증가율이 수도권을 9.8%p 상회

'07~'25년 지역별(수도권·지방) 공동주택 분양승인실적 추이주1)주2)

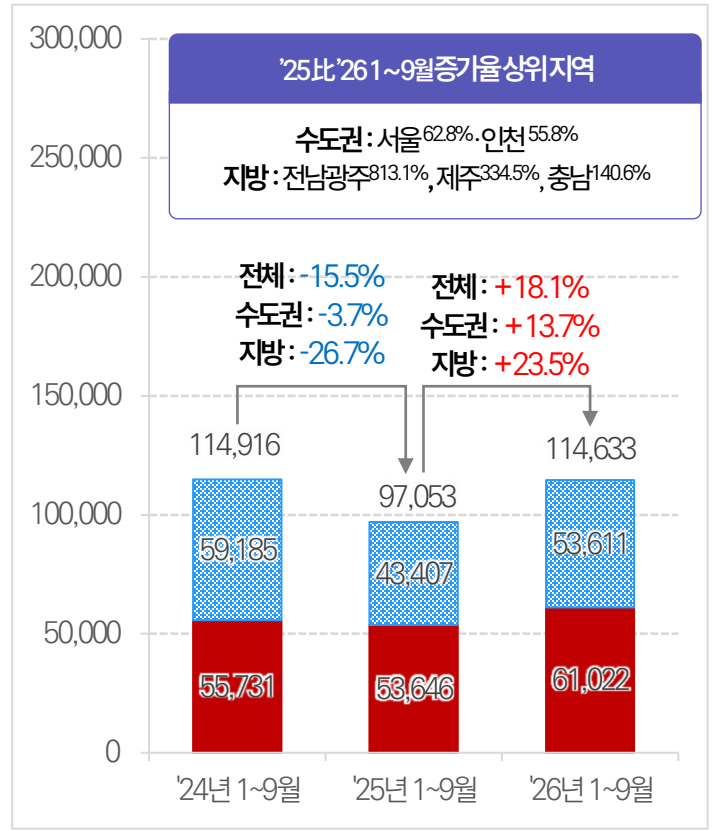
(단위: 호)



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

'24~'26년 1~9월 지역별 공동주택 분양승인실적

(단위: 호)



*자료 : 국토교통부(2026)

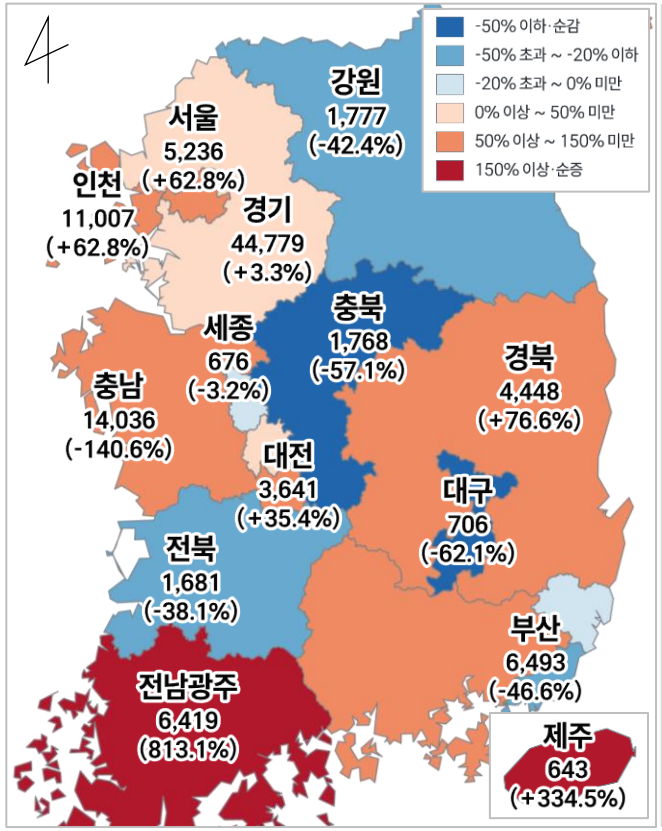
선행

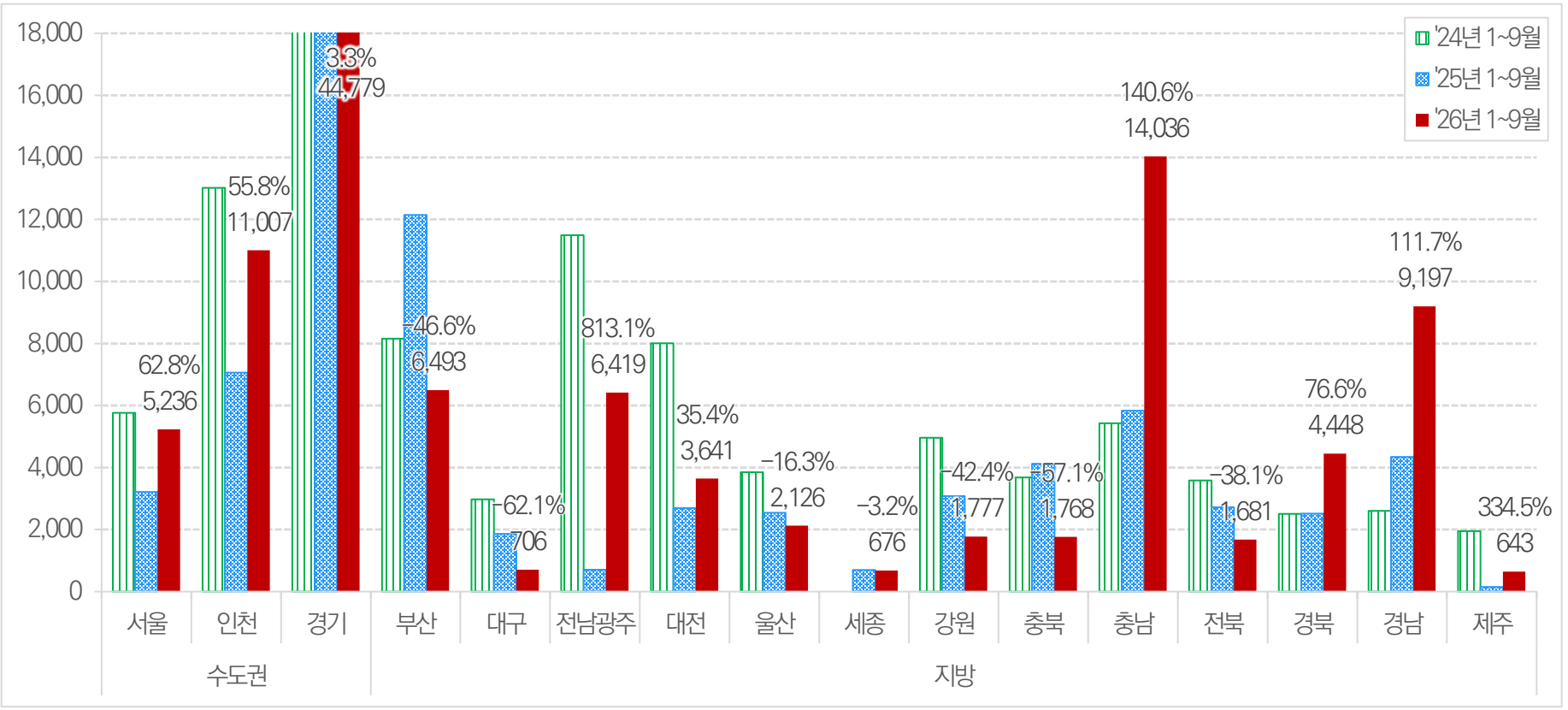
참고 : 전년 동기 대비 지역별 공동주택 분양승인실적 증감(각 연도 1~9월 누적)

- **증가율·물량 차이** : 전남광주 813.1% ↑ ·제주 334.5% ↑ ↔ 증가 물량은 충남(+8,203호)이 최대, 전남광주(+5,716호)·경남(+4,852호) 順
- **실적 확대 지역** : 경기·충남·경북·경남은 최근 3년('24~'26년) 1~9월 중 최대 실적 → 서울·인천은 전년보다 증가했으나 '24년 수준 하회
- **지방 편차** : 부산·충북·세종은 전년 증가 후 감소 전환 ↔ 대구·울산·강원·전북은 2년 연속 감소

'25년 1~9월대비 '26년 1~9월 지역별 공동주택 분양승인실적 변화[주1)2)]

(단위:%,호)





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

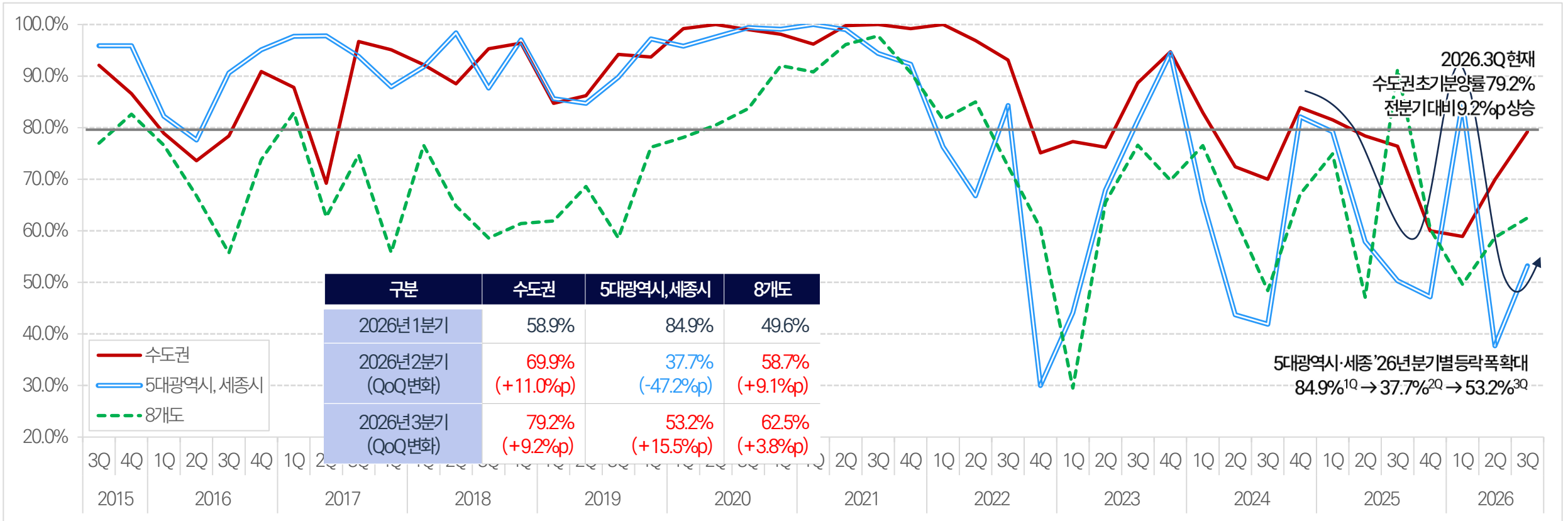
선행

QoQ 초기분양률 전 권역 상승, 5대광역시·세종 반등에도 수도권과 격차 지속

- **초기 분양률 추이** : '26년 2분기 수도권은 69.9%로 전분기 대비 11.0%p 상승하며, '15년 3분기 이후 최저였던 전분기 수준에서 반등
- **지역별 차이** : 5대광역시·세종은 전분기 급락 후 15.5%p 반등했으나 수도권보다 26.0%p 낮고, 8개도는 전년 동기 대비 28.9%p 낮은 수준

'15년 3분기 이후 민간아파트 초기 분양률 추이

(단위: %)



구분	수도권	5대광역시, 세종시	8개도
2026년 1분기	58.9%	84.9%	49.6%
2026년 2분기 (QoQ 변화)	69.9% (+11.0%p)	37.7% (-47.2%p)	58.7% (+9.1%p)
2026년 3분기 (QoQ 변화)	79.2% (+9.2%p)	53.2% (+15.5%p)	62.5% (+3.8%p)

*자료 : 주택도시보증공사(2026)

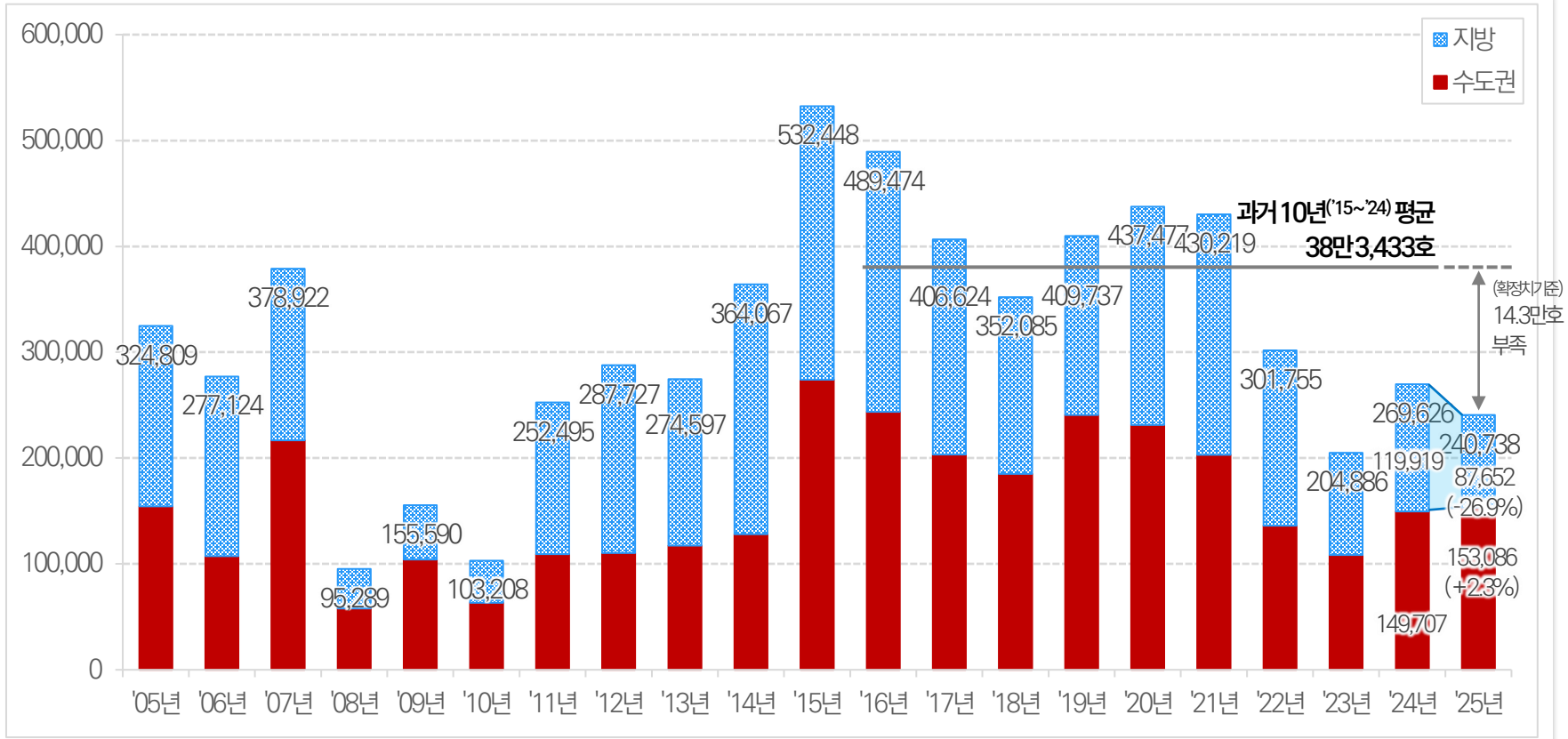
선행

아파트 착공 장기평균 하회, '26년 지방 중심으로 반등

- **착공실적 추이** : '25년 아파트 착공은 24.1만호로 전년 대비 10.7% 감소, 과거 10년('15~'24년) 평균 38.3만호보다 14.3만호 부족
- **최근 동향** : '26년 1~9월 착공은 15.1만호로 전년 동기 대비 2.6% 증가, 수도권은 6.4% 감소한 반면 지방은 전년 감소(-26.2%) 이후 17.3% 증가하며 반등

'05~'25년 지역별(수도권·지방) 아파트 착공 추이

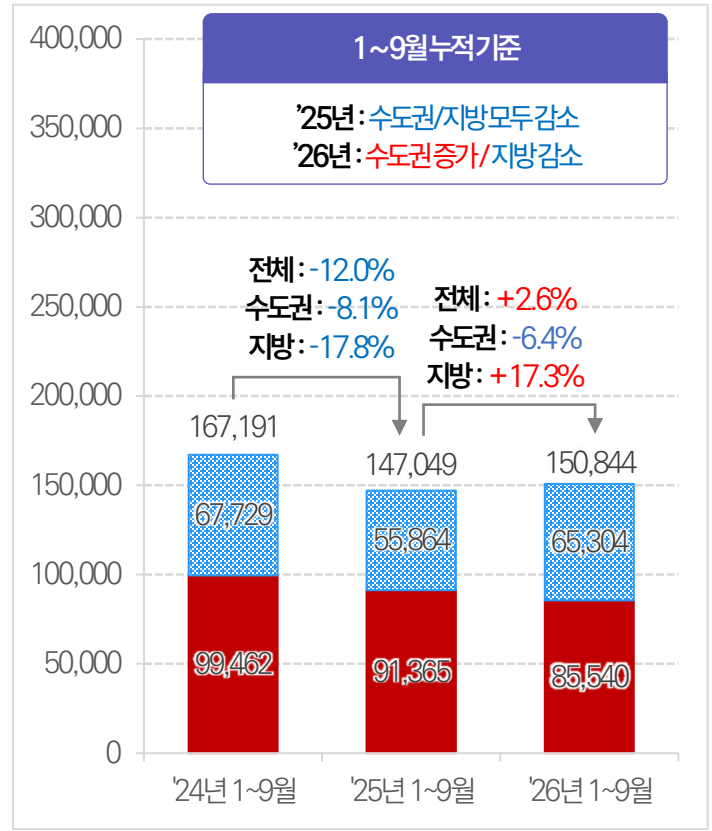
(단위: 호)



*주1 : 연간 주택착공은 '05이후 공개/*주2 : 통계개편으로 '26.1.~'26.9.통계는 잠정통계며, 전년(2026년) 확정통계는 차년(2027년) 9월에 발표 예정/*자료 : 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~9월 지역별 아파트 착공

(단위: 호)



*자료 : 국토교통부(2026)

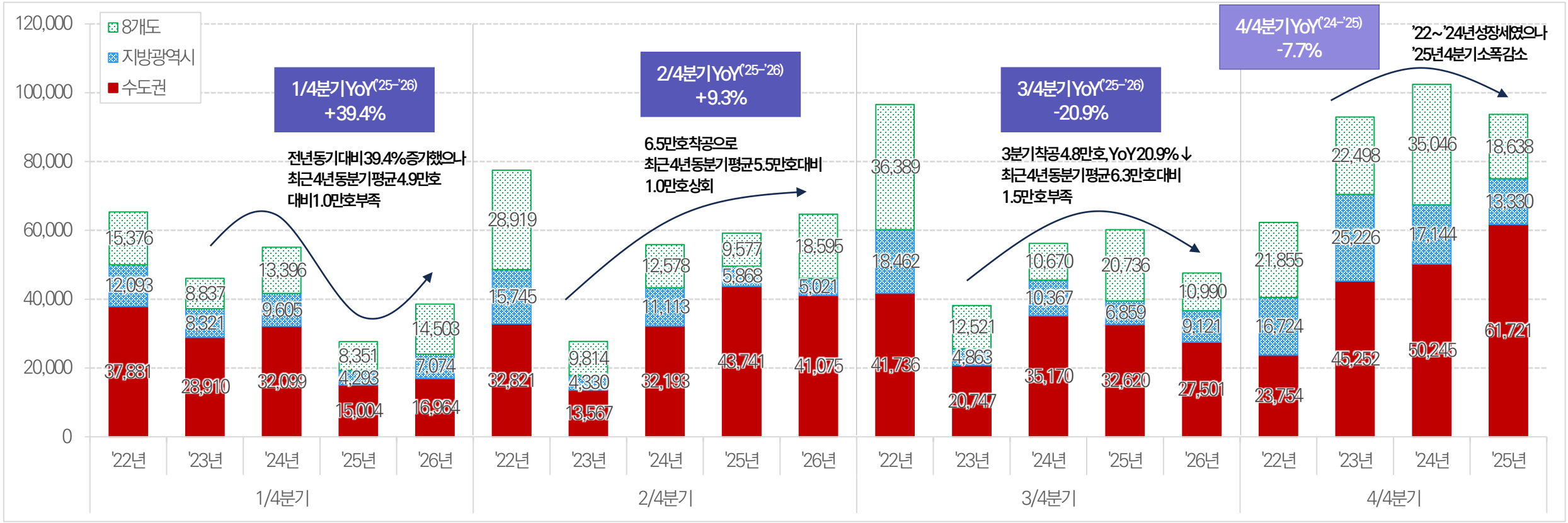
선행

아파트 착공 상반기 반등 후 3분기 감소 전환, 수도권·지방 동반 위축

- **착공실적 추이** : '26년 1분기 YoY 39.4% ↑ → 2분기 9.3% ↑ → 3분기 20.9% ↓, 상반기 증가 흐름에서 감소 전환
- **지역별 흐름** : 3분기 수도권 27,501호(15.7% ↓)·비수도권 20,111호(27.1% ↓) → 전국 47,612호로 최근 4년 동분기 평균보다 1.5만 호 부족

최근 5년('22년~'26년3분기) 분기별 전국 아파트 착공 실적

(단위: 호)



*'26년3/4분기(7월~)부터전남광주는지방광역시계열에포함. 이전기간은광주·전남을각각광역시·도지역으로구분하므로, 세부권역간시계열비교에유의. / *자료 : 국토교통부(2026)

선행

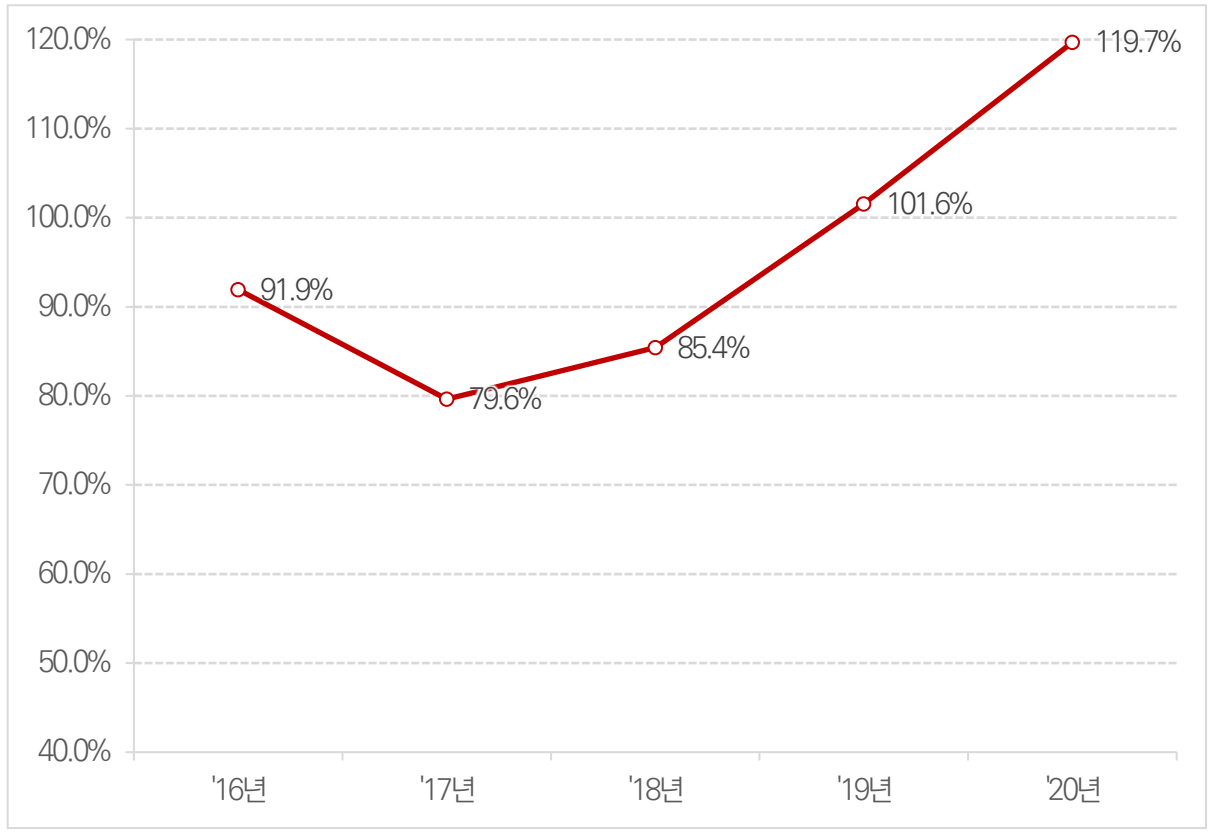
인·허가 대비 착공 물량 비율, 최근 반등에도 과거 수준 하회

- **'16~'20년 :** 인·허가 대비 착공 물량 비율은 79.6~119.7%로, '19~'20년에는 이전 인·허가 물량의 착공 등이 반영되며 100% 상회
- **'21~'25년 :** '21년 102.6% → '23년 53.9%로 하락 후 반등했으나, '24~'25년은 각각 67.8%·67.7%로 60%대 후반에 정체

※ 동기간 인·허가량과 착공량을 비교한 총량 지표로, 동일 사업장의 착공 전환율이 아님. 착공에는 이전 연도 인·허가 물량이 포함될 수 있어 비율이 100%를 초과할 수 있음.

'16~'20년 각 연도별 아파트 인·허가 대비 착공 물량 비율

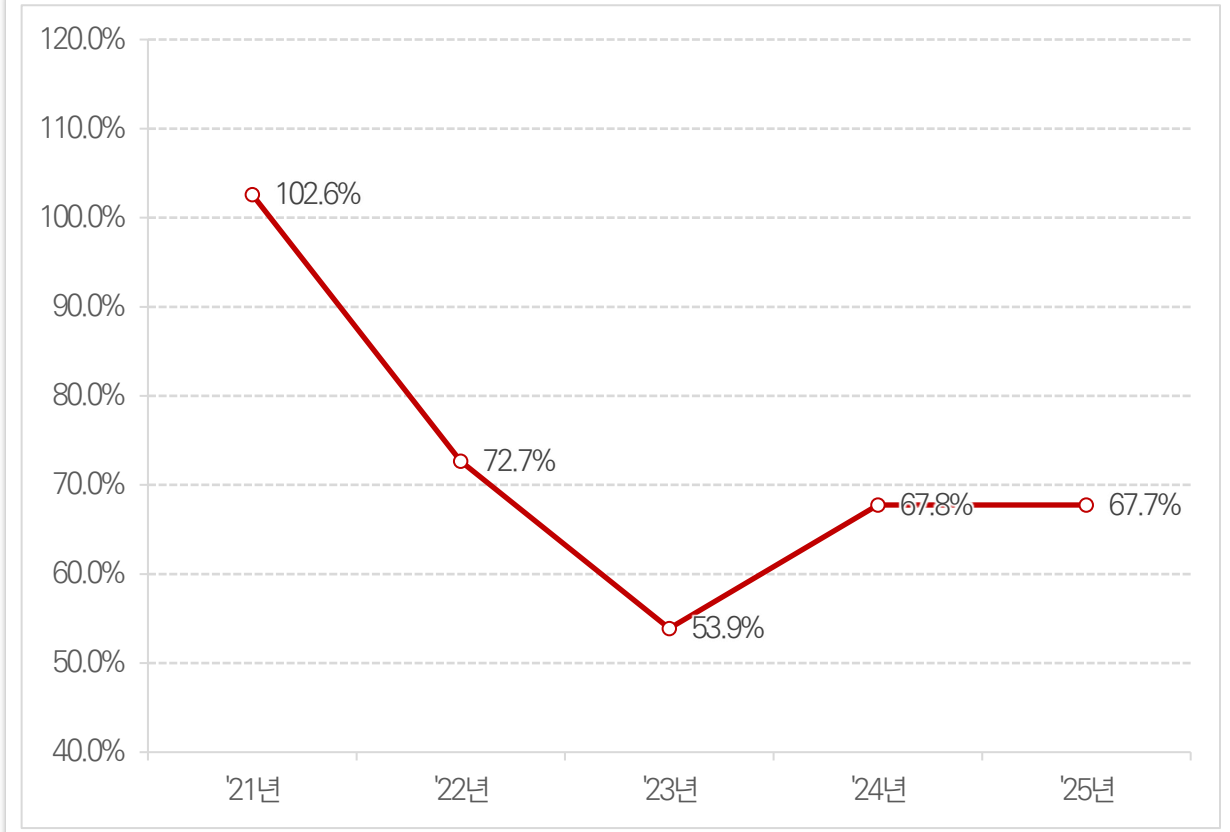
(단위: %)



*주 : 기존 2025년 잠정통계가 2026년 9월에 확정통계로 변경되면서 잠정통계와 확정통계 간 차이가 발생할 수 있음. / *자료 : 국토교통부(2026)

'21~'25년 각 연도별 아파트 인·허가 대비 착공 물량 비율

(단위: %)



*주 : 기존 2025년 잠정통계가 2026년 9월에 확정통계로 변경되면서 잠정통계와 확정통계 간 차이가 발생할 수 있음. / *자료 : 국토교통부(2026)

선행

인·허가 후 미착공 물량 수도권 규제지역 내 30.0만 호 누적

- **착공비율 동향** : 인·허가 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.
- 인·허가 시점 기준 6개년 데이터

내용적 범위

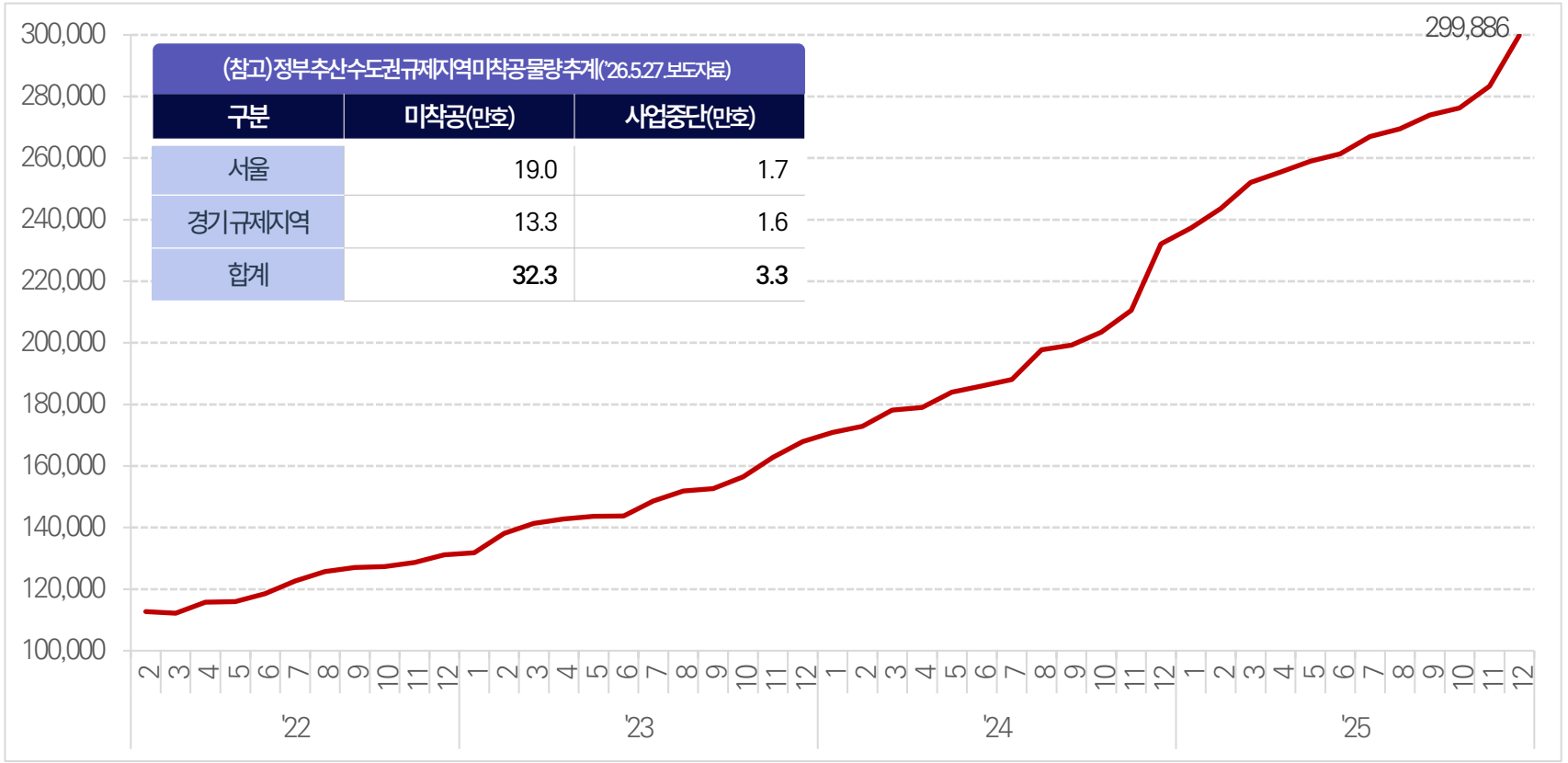
- 「건축법」과 「주택법」에 따른 단독주택과 공동주택

분석 방법

- 안정적 호수戶數 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(85m² 미만/85~115m²/115m² 이상)별 '용적률÷급간 평균 분양면적'으로 산출
- ④ 주차대수 ÷1.2(주택건설기준 참고)

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

(단위: 호)



(참고) 정부추산 수도권규제지역 미착공 물량 추계('26.5.27. 보도자료)

구분	미착공(만호)	사업중단(만호)
서울	19.0	1.7
경기 규제지역	13.3	1.6
합계	32.3	3.3

*자료 : 건축서비스산업정보체계(hub.go.kr)의 인·허가 데이터를 활용하여 저자 산출

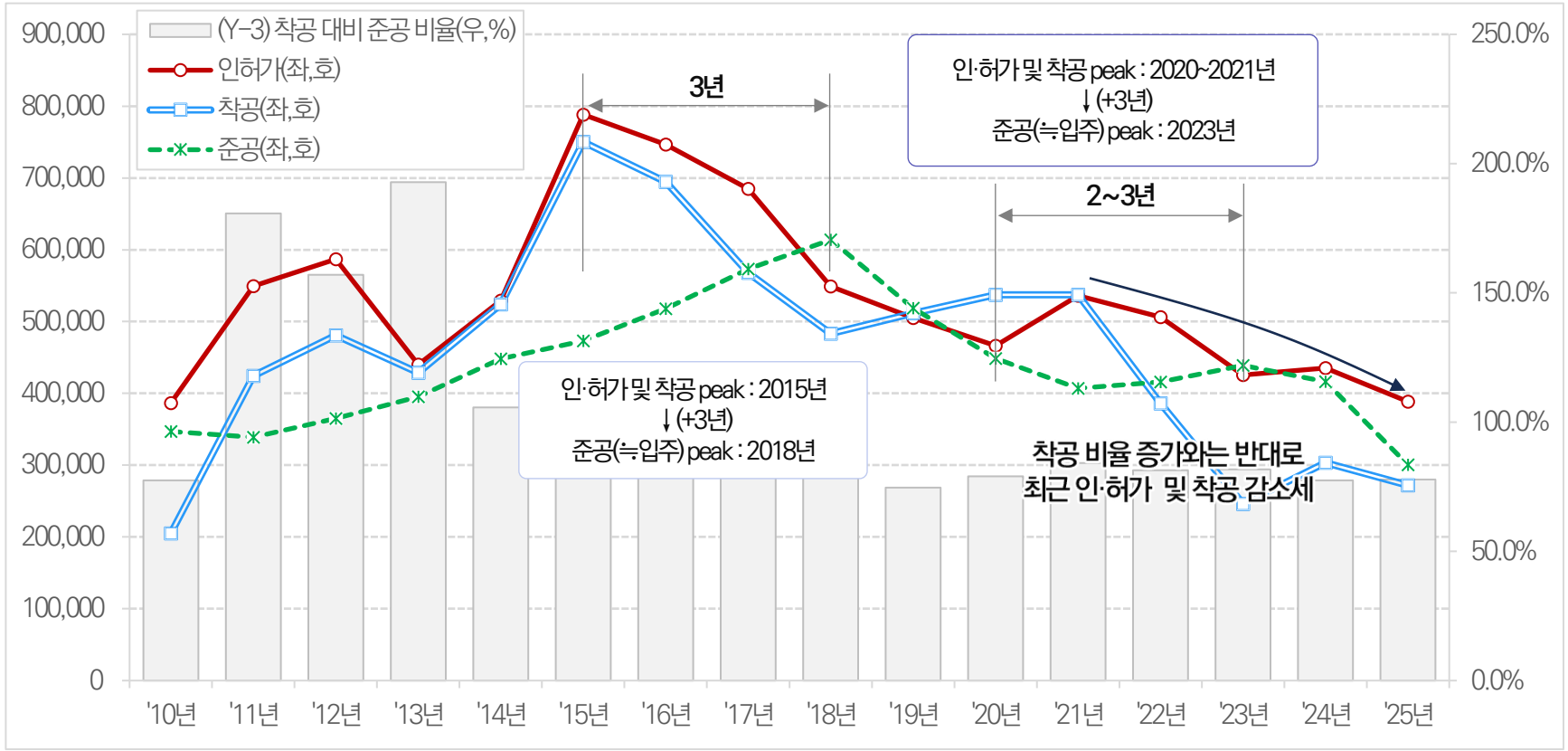
선행

주택 인·허가·착공은 과거 고점 하회, '27년 입주 예정물량은 하반기 수도권 중심 확대

- **인·허가 및 착공 추이** : 인·허가 및 착공(선행지표) 물량 변화는 2~3년 시차로 준공·입주에 영향 → '21년 이후 감소된 선행지표가 입주물량에 하방 압력 지속
- **입주물량 전망** : '27년 공동주택 입주 예정물량은 22.7만호이며, 수도권 예정물량이 상반기 5.0만호에서 하반기 7.2만호로 늘어나 하반기 증가를 주도

'10~'25년 주요 주택 공급지표 변화 추이 및 peak 시점

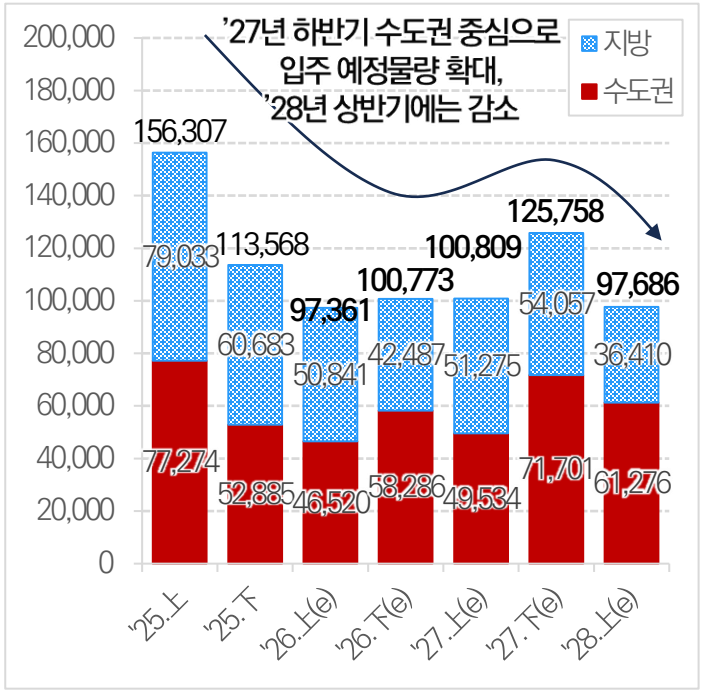
(단위: 호, %)



*주 : (Y-3)착공대비준공비율은준공량 ÷ 3년전착공량의총량비율로, 동일사업장의준공전환율은아님. / *자료 : 국토교통부(2026)

'25~'28년상반기 지역별 입주 실적·예정 물량

(단위: 호)



*주1 : 2025년수치는아파트(단독, 다세대, 연립제외) 준공통계를활용하였으며, 각연도 입주예상물량은한국부동산원의 2026년8월기준전망치임.
*주2 : 입주예상물량은 30호이상의공동주택을대상으로한것임.
*주3 : 분양, 임대, 조합물량이구분되어있지않아합계를활용함.
*자료 : 국토교통부(2026), 한국부동산원(2026)

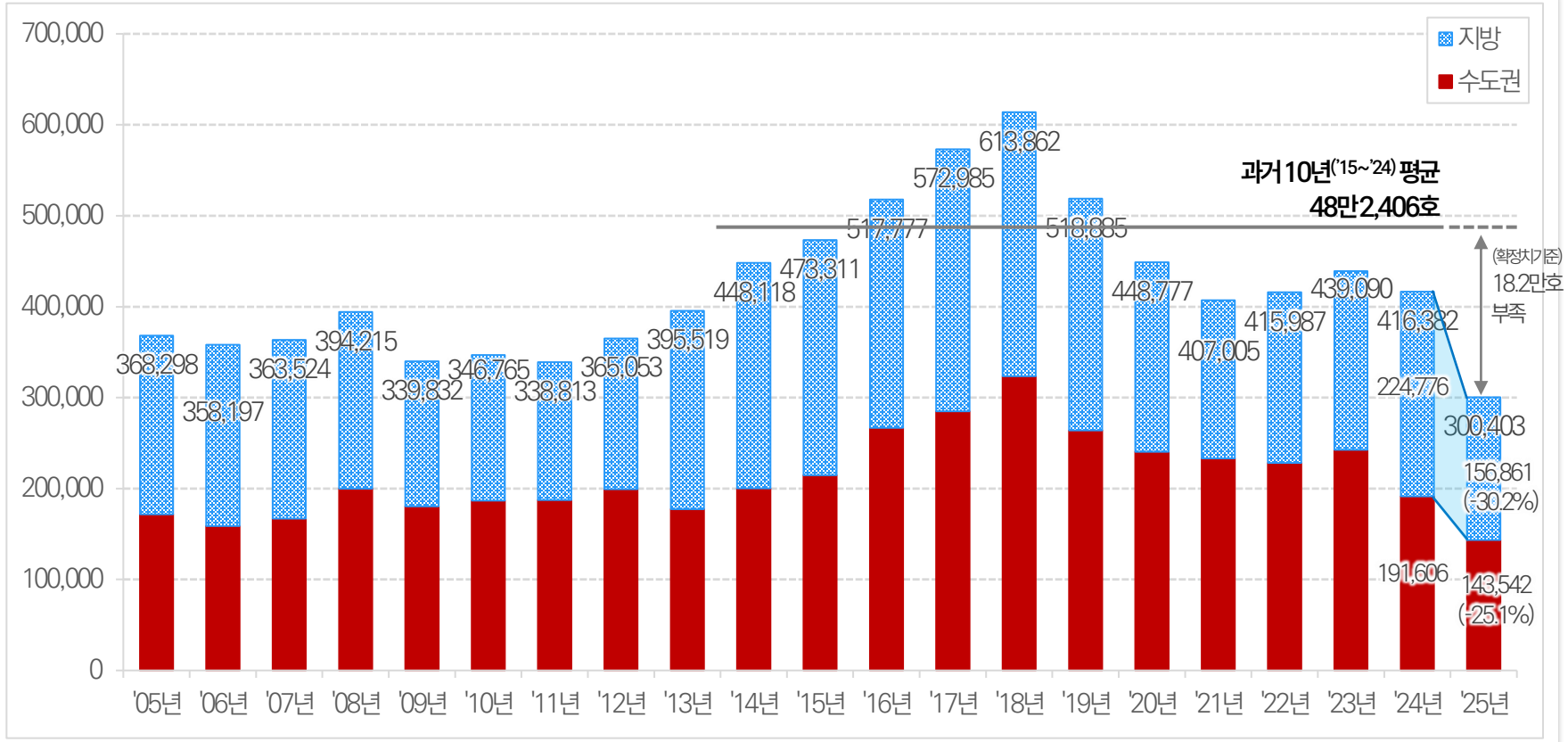
동행

주택 준공 감소 지속, '26년 수도권·지방 모두 감소폭 확대

- **준공실적 추이** : '25년 주택 준공 30.0만호, YoY 27.9%↓ → '05년 이후 최저, 과거 10년 평균 48.2만호보다 18.2만호 부족
- **최근 흐름** : '26년 1~9월 준공 16.9만호, YoY 26.2%↓ → 전년 같은 기간 감소율(-20.7%)보다 감소폭 확대
- **지역별 차이** : 수도권 9.0만호(-19.1%)·지방 7.9만호(-32.8%) → 지방 감소폭이 더 크며, 전국 감소 물량의 64.6% 차지

'05~'25년 지역별(수도권·지방) 주택 준공 추이

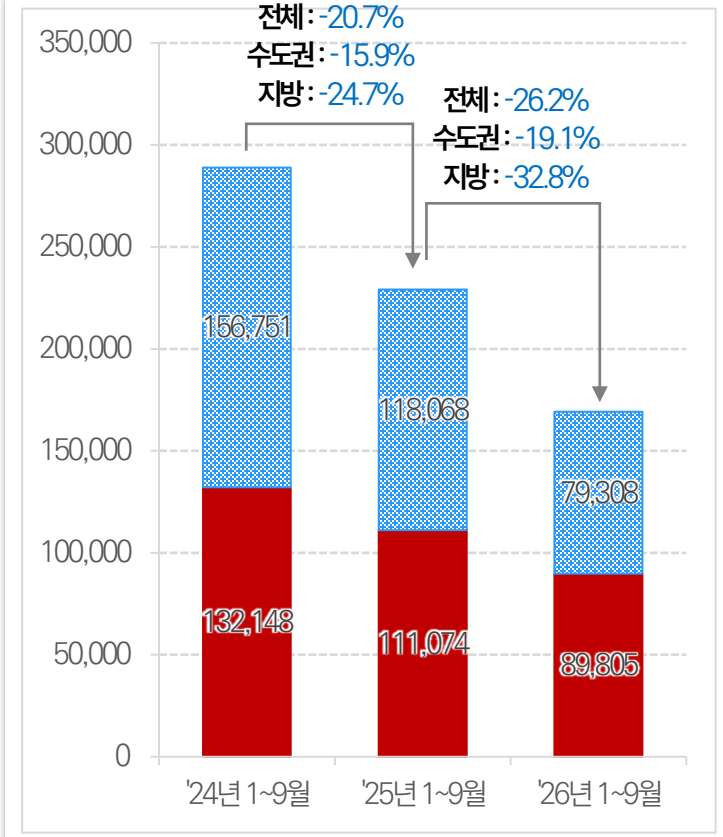
(단위: 호)



*주 : 통계개편으로 '26.1.~'26.9. 통계는 잠정통계며, 전년(2026년) 확정통계는 차년(2027년) 9월에 발표 예정 / *자료 : 국토교통부(2026)

'24~'26년 1~9월 지역별 주택 준공 실적

(단위: 호)



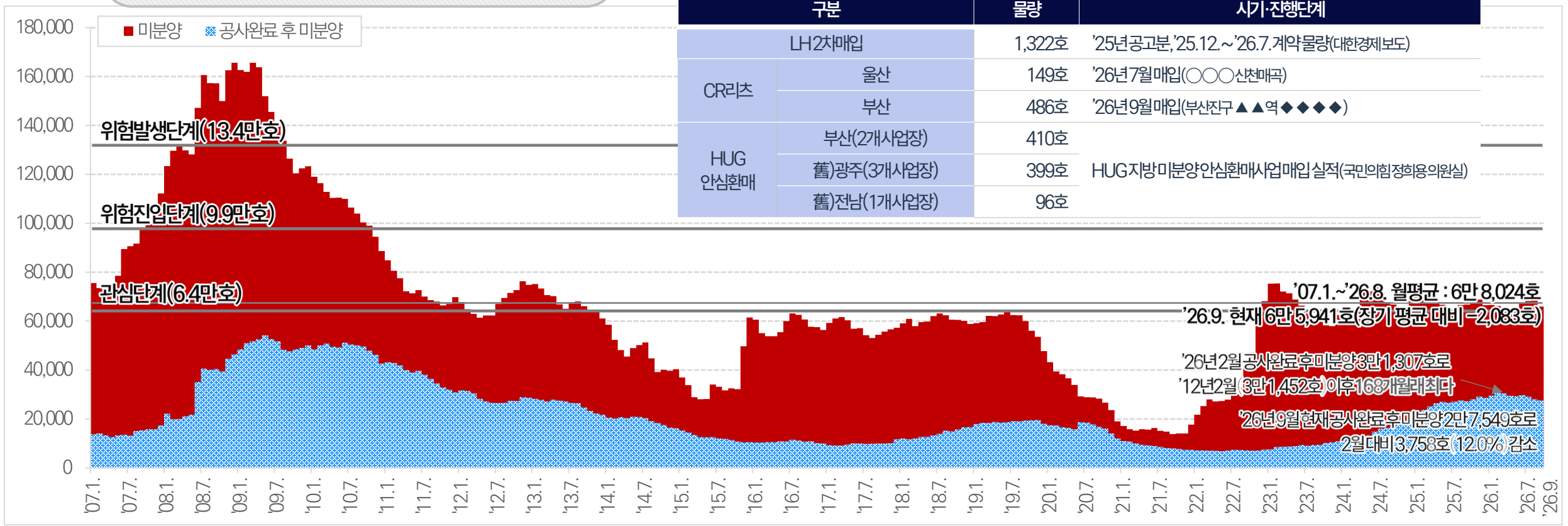
*자료 : 국토교통부(2026)

동행

미분양 9월 감소 전환, LH·CR리츠·HUG 매입 효과와 일반 수요 회복 구분 필요

- **미분양 추이** : '26.9월 말 6만5,941호, 전월 대비 4.6% ↓ → 5~8월 증가 후 감소 전환, 장기평균 6만8,016호 하회
- **공사완료 후 미분양** : 2만7,549호, MoM 1.9% ↓ ·3개월 연속 감소 → 전체 미분양 내 비중은 41.8%로 상승
- **감소 요인 해석** : LH 직접매입·CR리츠·HUG 안심환매 매입도 재고 흡수 → 미분양 감소를 일반 분양수요 회복으로만 해석하기에는 한계
- **과거 정책 사례** : 2012년 당시 5.10 대책과 9.10 대책을 통해 세제(취득·양도세) 혜택 및 금융 지원(보금자리론) 확대 / 그 외 투기지역 해제 전매제한 완화 등 병행

'07년 1월~ 주택 미분양 및 공사완료 후 미분양 추이



'26. 현재확인된 LH·CR리츠 미분양매입 실적 및 진행상황

(단위: 호)

구분		물량	시기·진행단계
LH 2차매입		1,322호	'25년 공고분, '25.12.~'26.7. 계약물량(대한경제보도)
CR리츠	울산	149호	'26년 7월 매입(○○○신천매곡)
	부산	486호	'26년 9월 매입(부산진구 ▲▲역 ◆◆◆◆)
HUG 안심환매	부산(2개사업장)	410호	HUG 지방 미분양 안심환매사업 매입 실적(국민의힘 정희용 의원실)
	舊)광주(3개사업장)	399호	
	舊)전남(1개사업장)	96호	

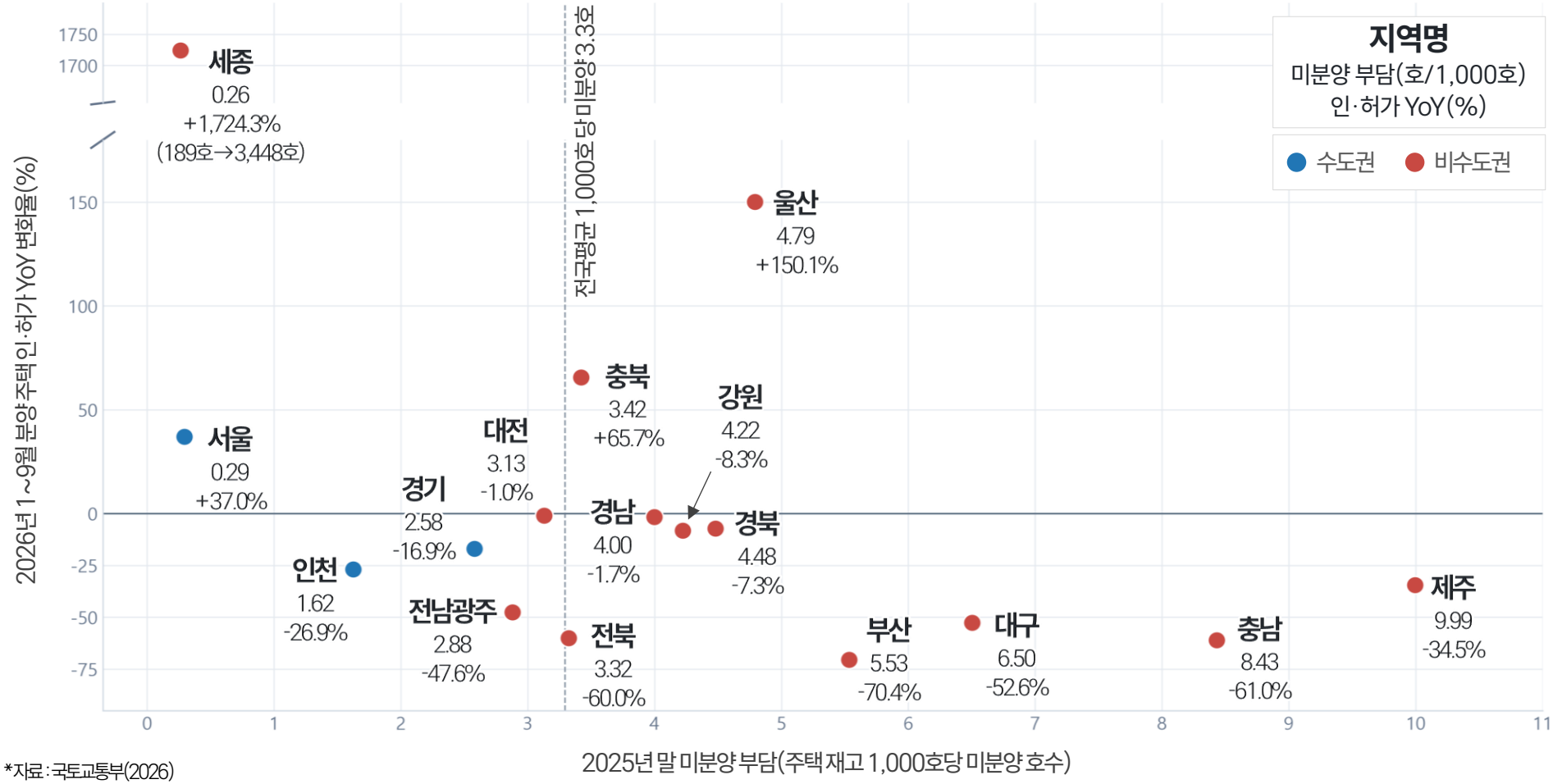
*자료 : 국토교통부(2026)

선행

미분양 부담 큰 지역의 인·허가 위축, 서울·울산·충북은 증가

• **지역별 흐름** : 미분양 부담이 큰 지역에서 분양주택 인·허가가 대체로 감소했으나, 울산·충북 등은 증가하며 지역별 대응 차별화

'25년말 미분양 부담과 '26년 1~9월 분양주택 인·허가 증감률



*자료 : 국토교통부(2026)

지역별 시사점

수도권

- 서울 : 낮은 미분양 부담 속 인·허가 37.0%↑ → 경기·인천과 공급 흐름 차별화
- 경기·인천 : 미분양 부담은 전국 평균 이하이나 인·허가는 각각 16.9%·27.0%↓ → 미분양 외 사업 여건도 함께 점검 필요

지방

- 충남·대구·부산·제주 : 높은 미분양 부담과 인·허가 감소가 동반 → 기존 재고 소화와 신규 공급의 균형 관리 필요
- 울산·충북 : 전국 평균 이상의 미분양 부담에도 인·허가 각각 150.1%·65.6%↑ → 시군구·사업장별 수요와 공급계획 점검 필요
- 세종 : 전년 소규모 실적에 따른 기저효과 → 증가율보다 실제 물량 규모에 주목

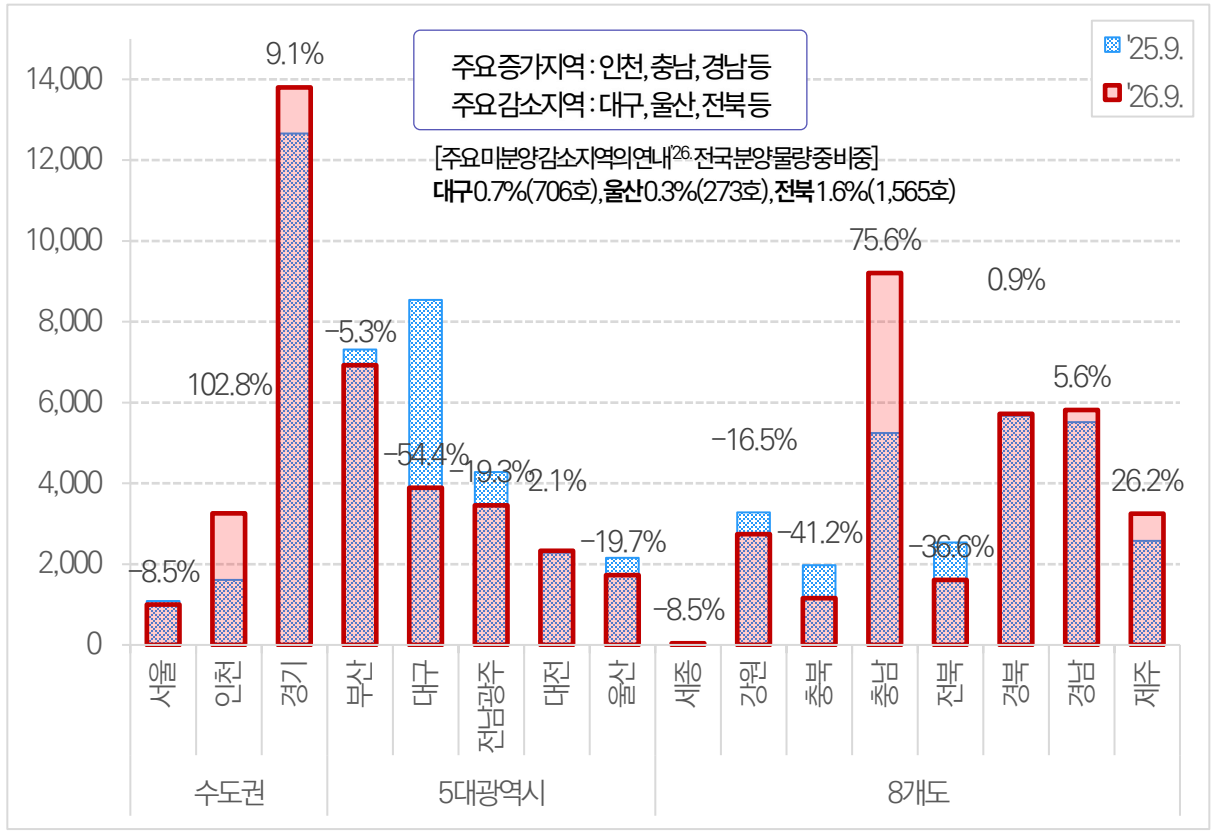
동행

수도권·지방 내 미분양 증감 차별화, 입주율은 수도권 우위 지속

- **미분양 증가 지역 :** '26년 9월 말 인천 YoY 102.8% ↑ ·경기 9.1% ↑ , 지방은 충남 75.6% ↑ ·제주 26.2% ↑ ·경남 5.6% ↑ → 지역별 증가폭 차별화
- **미분양 감소 지역 :** 대구 54.4% ↓ ·충북 41.2% ↓ ·전북 36.6% ↓ , 울산 19.7% ↓ ·부산 5.3% ↓ → 지방에서도 증감 방향 엇갈림
- **입주율 흐름 :** '26년 9월 수도권 79.8%로 MoM 1.0%p ↓ , 지방 65.7%로 12.0%p ↑ → 지역 간 격차 14.1%p로 축소

'26.9월 지역별 전년 동월 대비 미분양 증감율

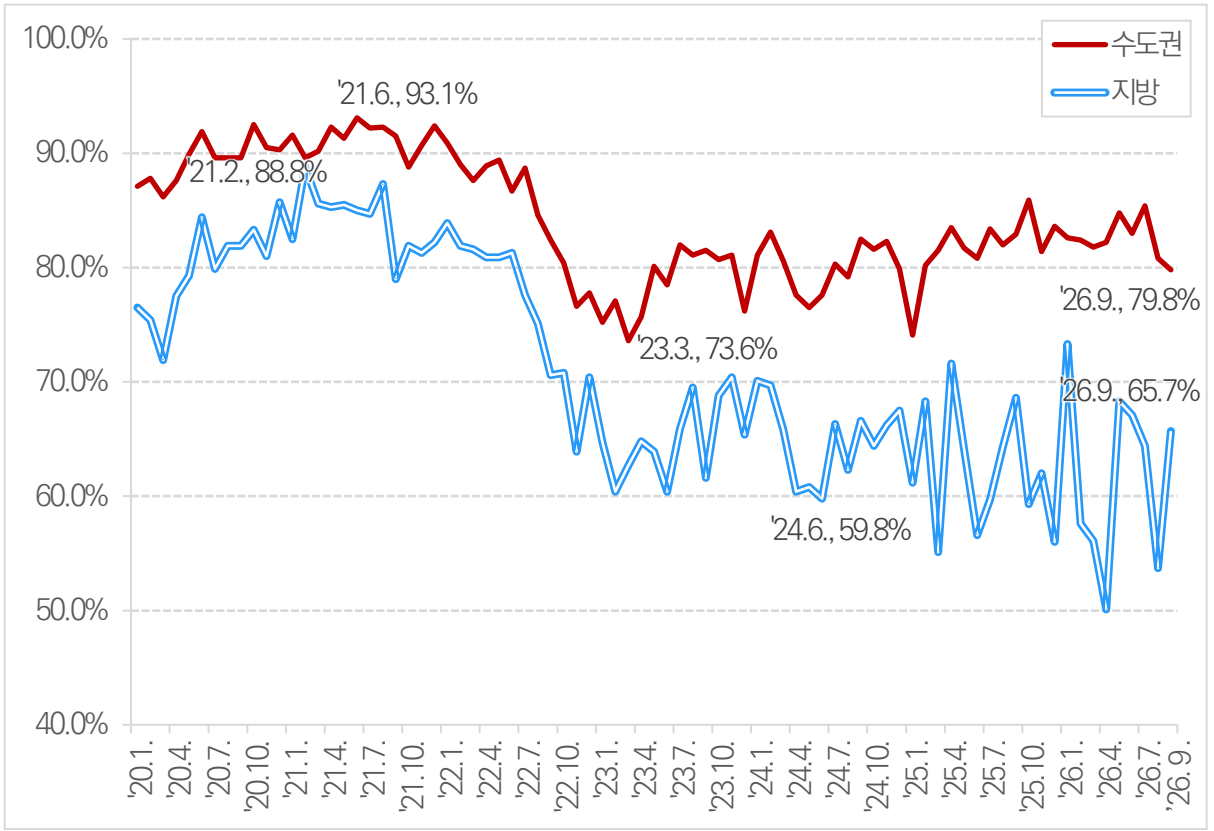
(단위: 호, %)



*자료 : 국토교통부(2026)

'20~'26년 9월 지역별 아파트 입주율 추이

(단위: %)



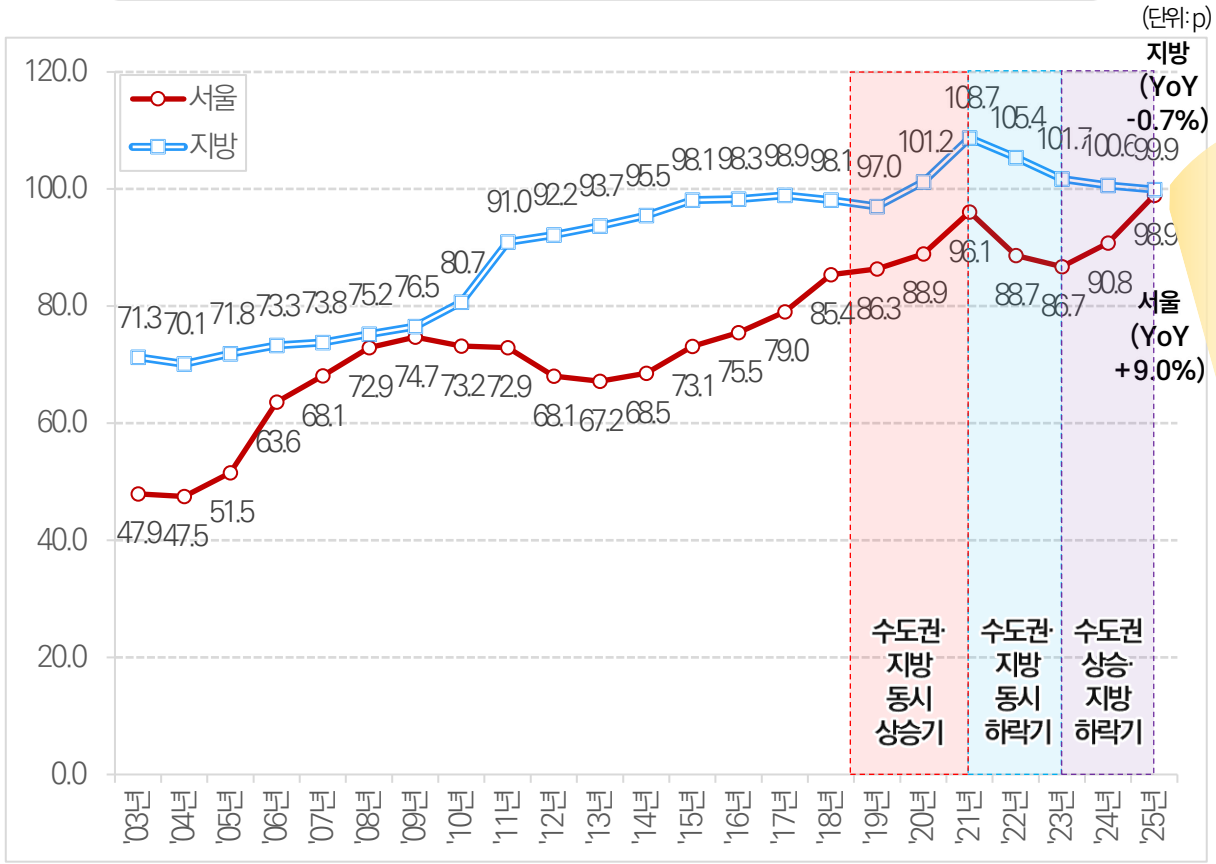
*자료 : 주택산업연구원(각연도), 주택사업자대상 설문조사

동행

서울 매매가격 상승세 재확대, 지방은 보합권 정체로 가격 흐름 양극화

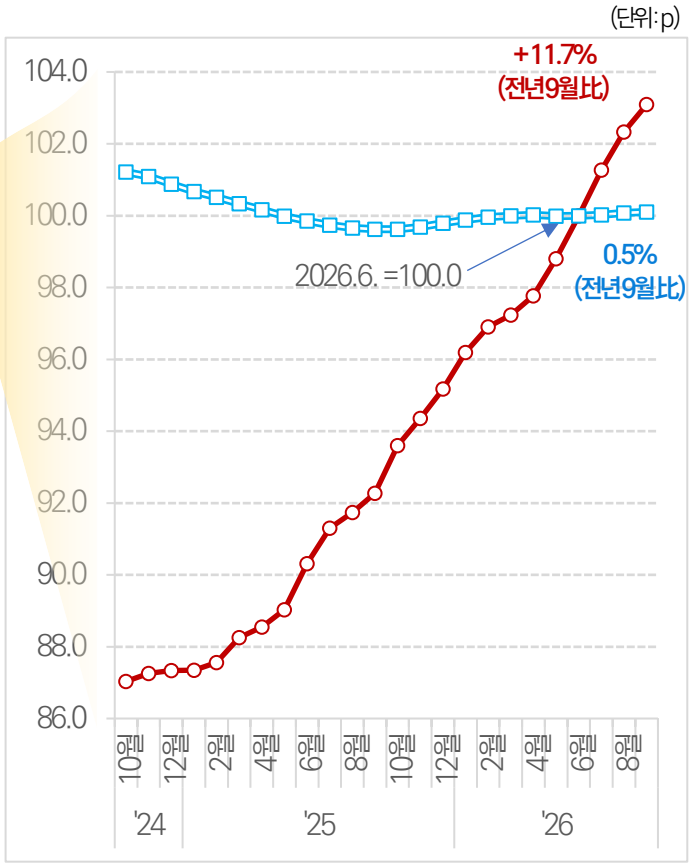
- **장기 추이** : '22~'23년 서울·지방 동반 하락 → '24~'25년 서울 반등 ↔ 지방 하락 지속
- **최근 흐름** : '26.9월 서울 YoY 11.7% ↑ ·지방 0.5% ↑ → 전년 동월 대비 모두 상승했으나 상승폭 격차는 11.2%p로 점차 확대
- **회복 양상** : 서울은 '25년 말 지수가 '21년 수준 상회, 지방은 과거 고점 하회 → 지역별 회복 속도 차별화

'03~'25년 서울-지방 아파트 매매가격 지수 추이('26.1.=100, 각연도 12월기준)



*주 : 2026.1.=100 / *자료 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사

최근('24.10.~'26.9.) 아파트 매매가 추이



*주 : 2026.6.=100 / *자료 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사

지역별 가격 등락 시사점

서울

- 향후 공급 감소 우려와 선호지역 수요 집중 → 가격 상승 압력 지속 가능성
- 착공·인·허가 감소 등 공급 지표가 향후 공급 제한 요인으로 작용
- 수요관리와 함께 공급 일정·가능성의 신뢰 확보 필요 → 중장기 수급 불안 완화

지방

- 일자리·인구 유입·신축 선호 등에 따라 회복 차별화 → 지방 동반 반등에는 한계
- 미분양·입주 부담이 큰 지역은 가격 회복 지연 우려 → 공급물량 소화 속도가 관건

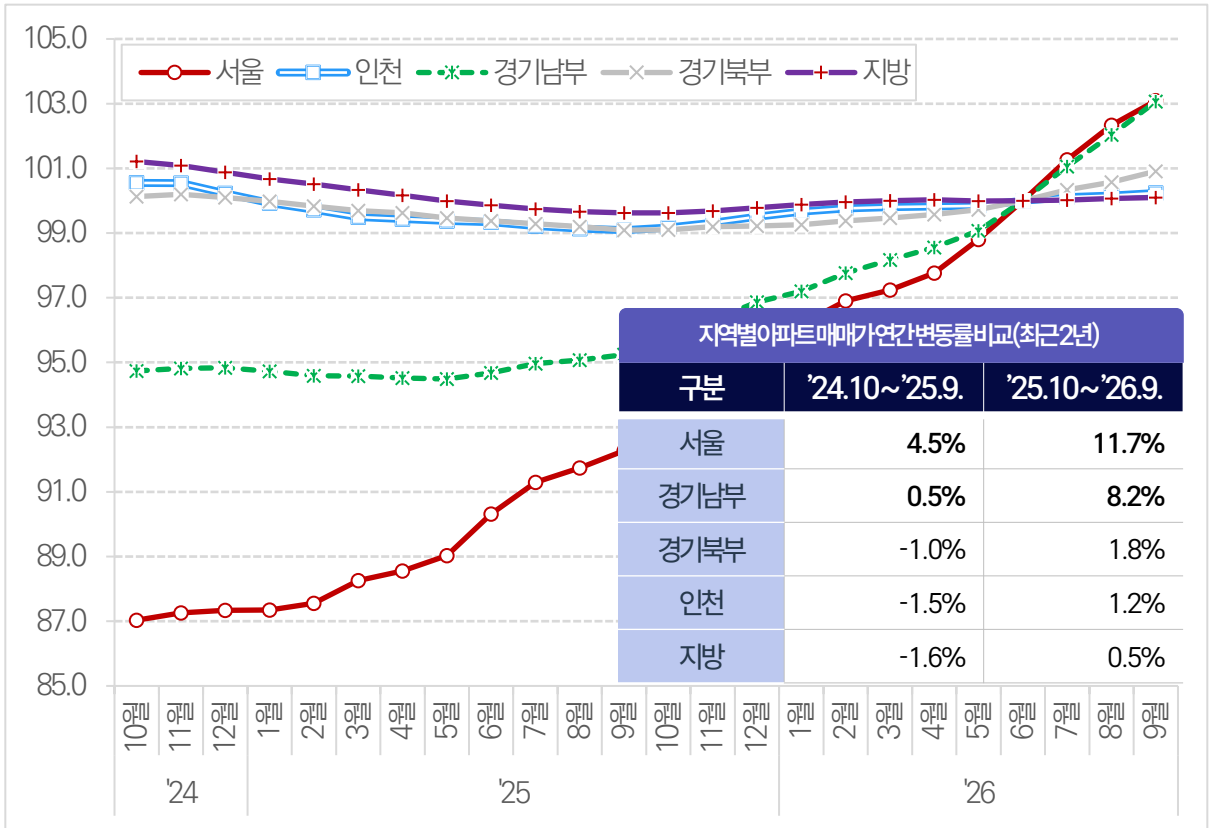
동행

서울·경기남부 상승폭 확대, 서울 내에서도 지역별 가격 흐름 차별화

- **지역별 격차 :** 최근 1년 상승폭 서울 11.7%·경기남부 8.2% ↔ 경기북부 1.8%·인천 1.2%·지방 0.5% → 상승폭 차별화
- **정책 전후 흐름 :** 대책 발표 이후에도 지역별 상승·조정 양상 상이 → 서울 전체의 방향보다 지역별 상승폭과 지속성에 주목

'24년 10월~'26년 9월(최근 2년) 지역별주) 아파트 매매가 변화 추이

(단위: p)



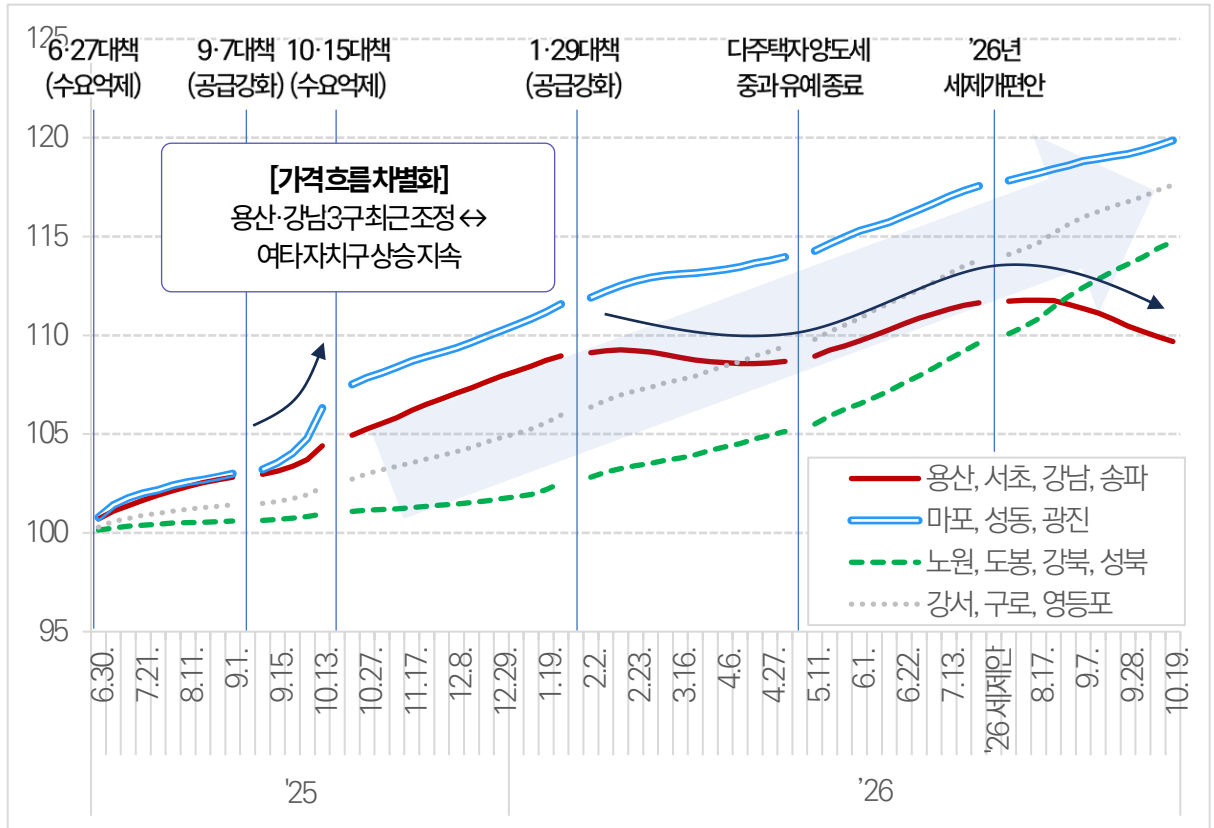
지역별 아파트 매매가 연간 변동률 비교(최근 2년)

구분	'24.10~'25.9.	'25.10~'26.9.
서울	4.5%	11.7%
경기남부	0.5%	8.2%
경기북부	-1.0%	1.8%
인천	-1.5%	1.2%
지방	-1.6%	0.5%

*주1 : 2026.6.=100/*주2 : 경기남·북부는「경기북부특별자치도 설치특별법(案)」의 구분을 따름/*자료 : 한국부동산원(2026)

'25년 7월~'26년 10월 주별 서울 아파트 매매가 변화 추이

(단위: p)



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

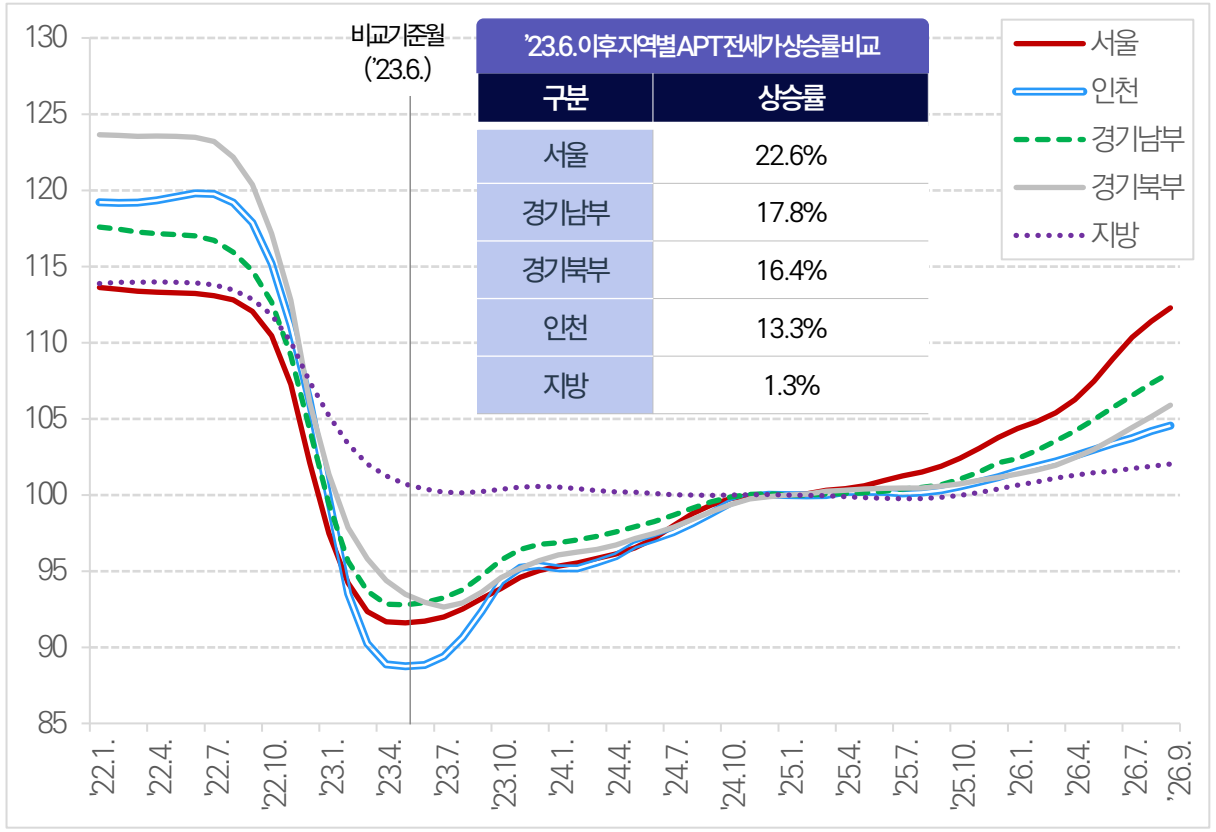
동행

전세·월세 동반 상승, 수도권 중심 임대차가격 상승폭 확대

- **전세가격** : 수도권 중심 상승 / '23.6월 대비 서울 22.6% ↑ ·경기남부 17.8% ↑ ·경기북부 16.4% ↑ ·인천 13.3% ↑ ↔ 지방 1.3% ↑
- **월세가격** : 전국적 상승세이나 수도권 상승폭이 지방 대비 큰 편 / '26.9월 수도권 YoY 7.0% ↑ ·지방 2.5% ↑
- **최근 흐름** : '25년 하반기 이후 수도권 전세·월세 상승 기울기 확대, 지방은 상대적으로 완만한 상승 → 임대차가격 회복 속도 차별화

'22년 1월~'26년 9월 지역별주) 아파트 전세가격지수 변화 추이

(단위: p)



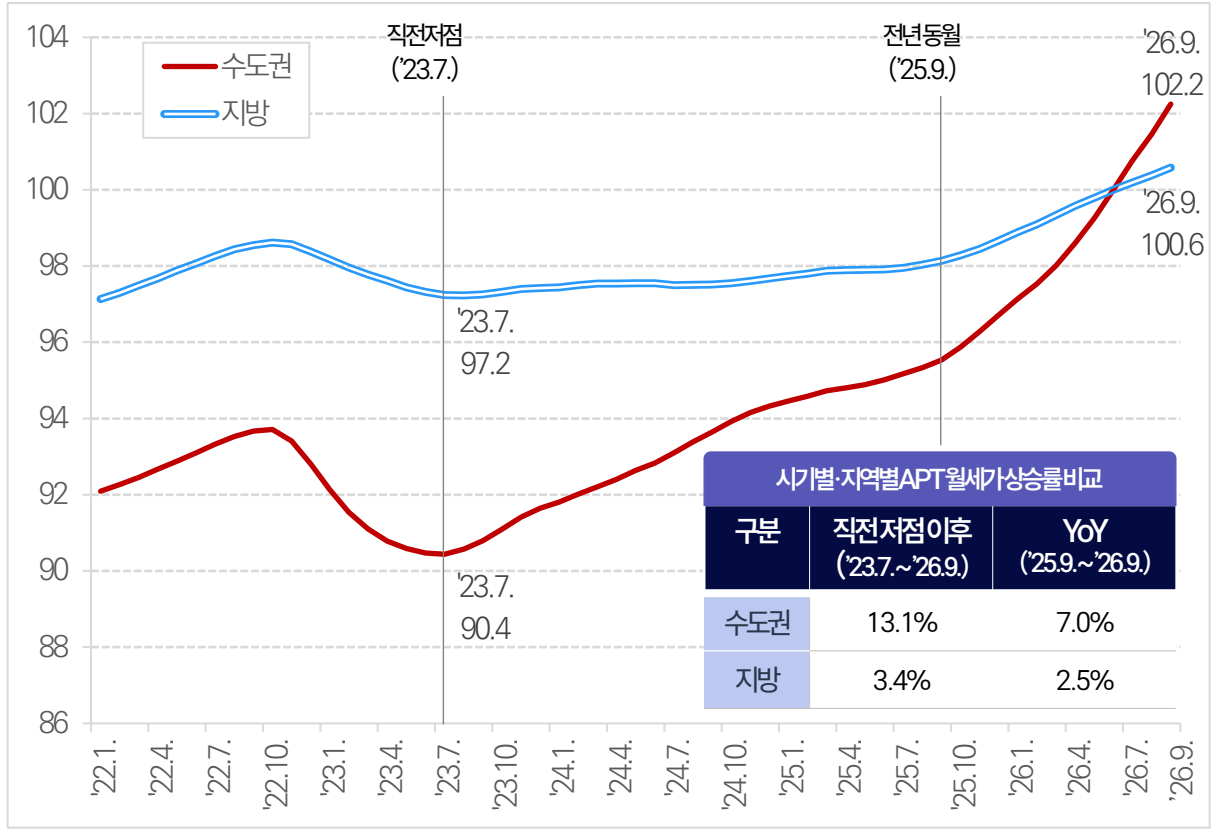
'23.6.이후 지역별 APT 전세가상승률 비교

구분	상승률
서울	22.6%
경기남부	17.8%
경기북부	16.4%
인천	13.3%
지방	1.3%

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

'22년 1월~'26년 9월 지역별주) 아파트 월세가격지수 변화 추이

(단위: p)



시기별·지역별 APT 월세가상승률 비교

구분	직전저점 이후 ('23.7.~'26.9.)	YoY ('25.9.~'26.9.)
수도권	13.1%	7.0%
지방	3.4%	2.5%

*자료 : 한국부동산원(2026)

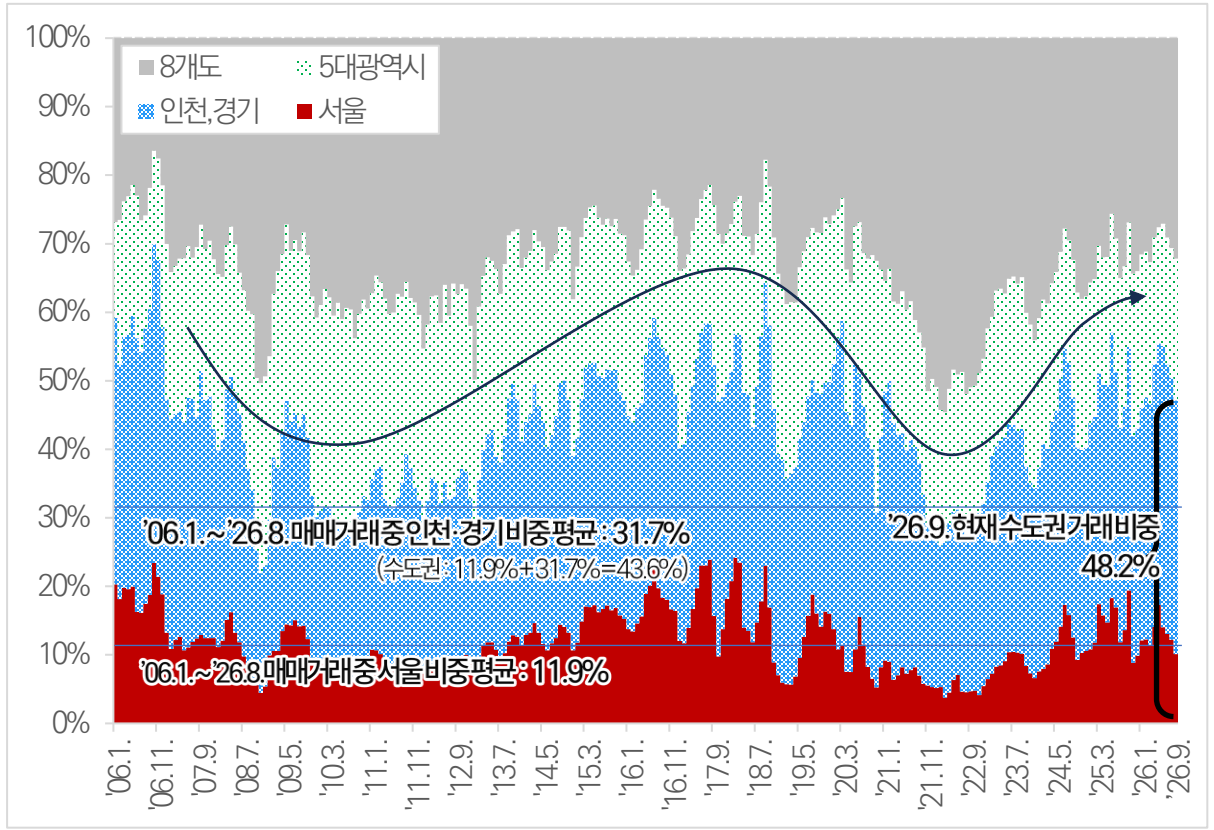
동행

수도권 거래 비중 장기평균'06.1.~'26.8. 상회, 인천·경기는 서울 거주자 매수 비중 확대

- **거래 비중** : '26.9월 수도권 48.2%, 장기평균 43.6% 대비 4.6%p ↑ → 다만 전월 50.7%보다 2.5%p ↓
- **외지인 매수** : '26년 1~9월 인천 27.4%·경기 22.3%, 전년 동기 대비 각각 3.9%p·2.9%p ↑
- **매수자 구성** : 인천·경기 지역 외지인 비중 상승의 상당 부분을 서울 거주자가 차지

'06~'26년9월 전국 아파트 매매거래량 지역별 비중

(단위:%)



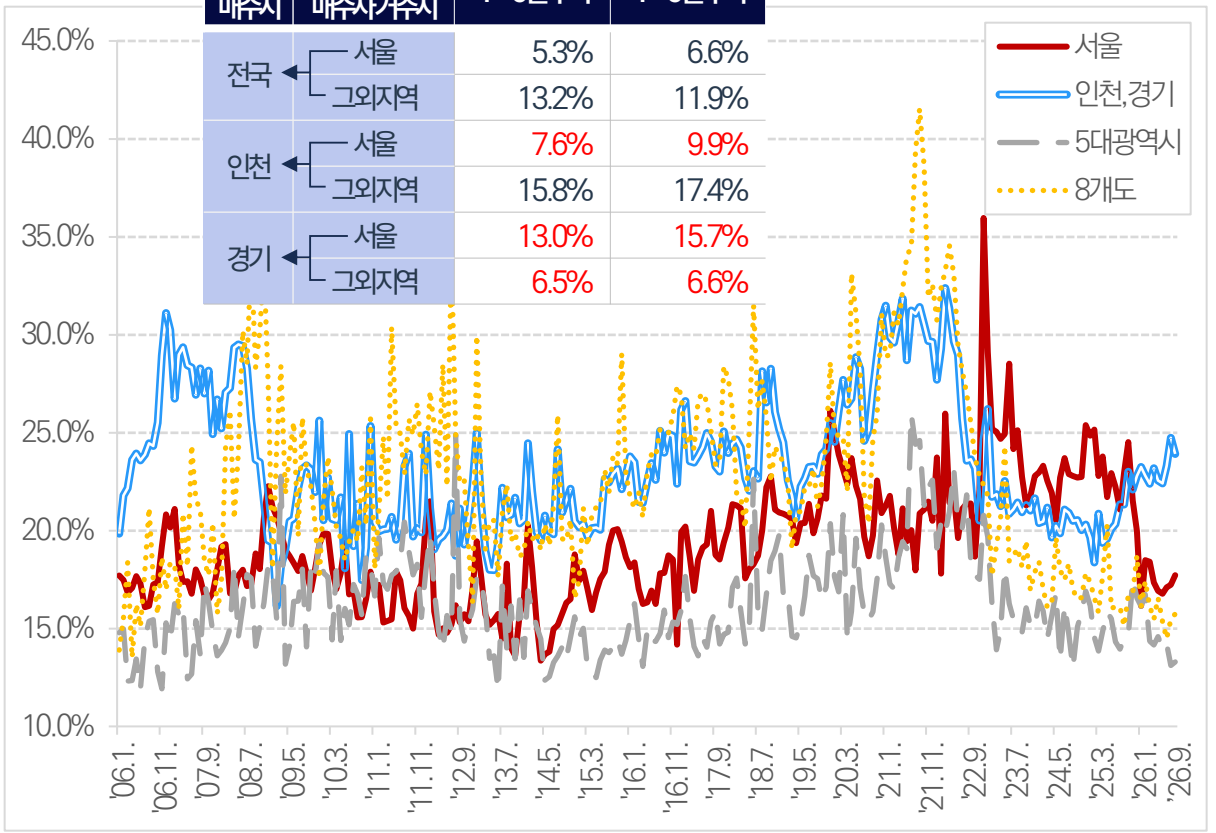
*자료 : 한국부동산원(2026)

'21~'26년9월 지역별 월간 아파트 매매거래 중 외지인주1) 비중

외지인(관할시도외매수자) 지역별아파트매수비중추이

구분		'25년 1~9월누적	'26년 1~9월누적
매수지	매수자거주지		
전국	서울	5.3%	6.6%
	그외지역	13.2%	11.9%
인천	서울	7.6%	9.9%
	그외지역	15.8%	17.4%
경기	서울	13.0%	15.7%
	그외지역	6.5%	6.6%

(단위:%)



*주1 : 매수자의거주지가당해시도외부인경우를말함./*주2 : 전남광주통합특별시는舊)광주와舊)전남으로구분하여집계/*자료 : 한국부동산원(2026)

동행

서울 아파트 거래량 감소, 노원·강서·은평 등 거래 비중 확대

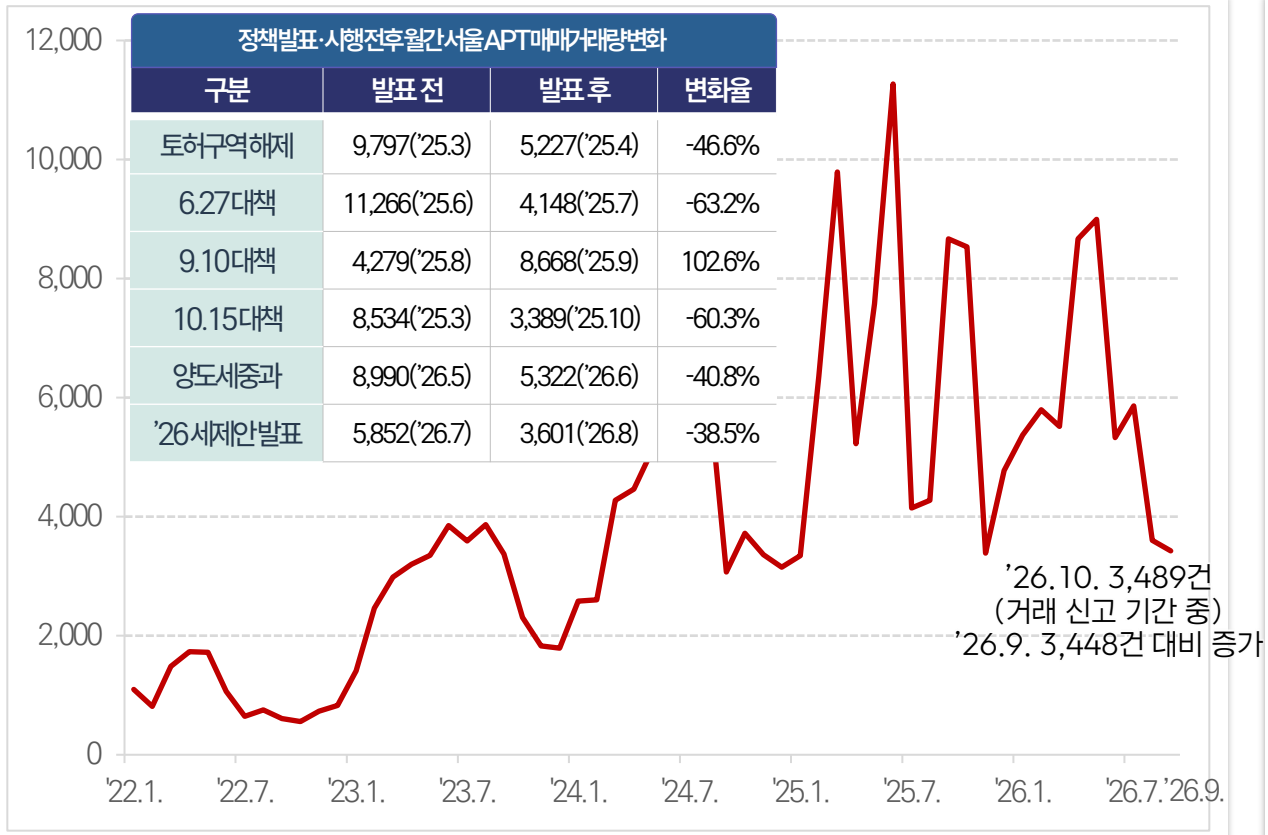
- **'25년 정책 반응** : 2~3월 토지거래허가 일부 해제 후 거래 급증, 6·27 대책 직후 급감, 10·15 대책 전까지 점증한 후 연말까지 다소 소강
- **'26년 양상** : 4월 양도세 중과 회피 목적 거래 확대 후 5월 감소, 세제 개편안 발표 후 추가 감소 / 서울 외곽노원·도봉·은평 등지역의 거래 비중 증가율 높아

'22~'26년9월 서울 아파트 매매거래량주) 변화 추이

(단위: 건)

정책발표·시행전후월간서울APT매매거래량변화

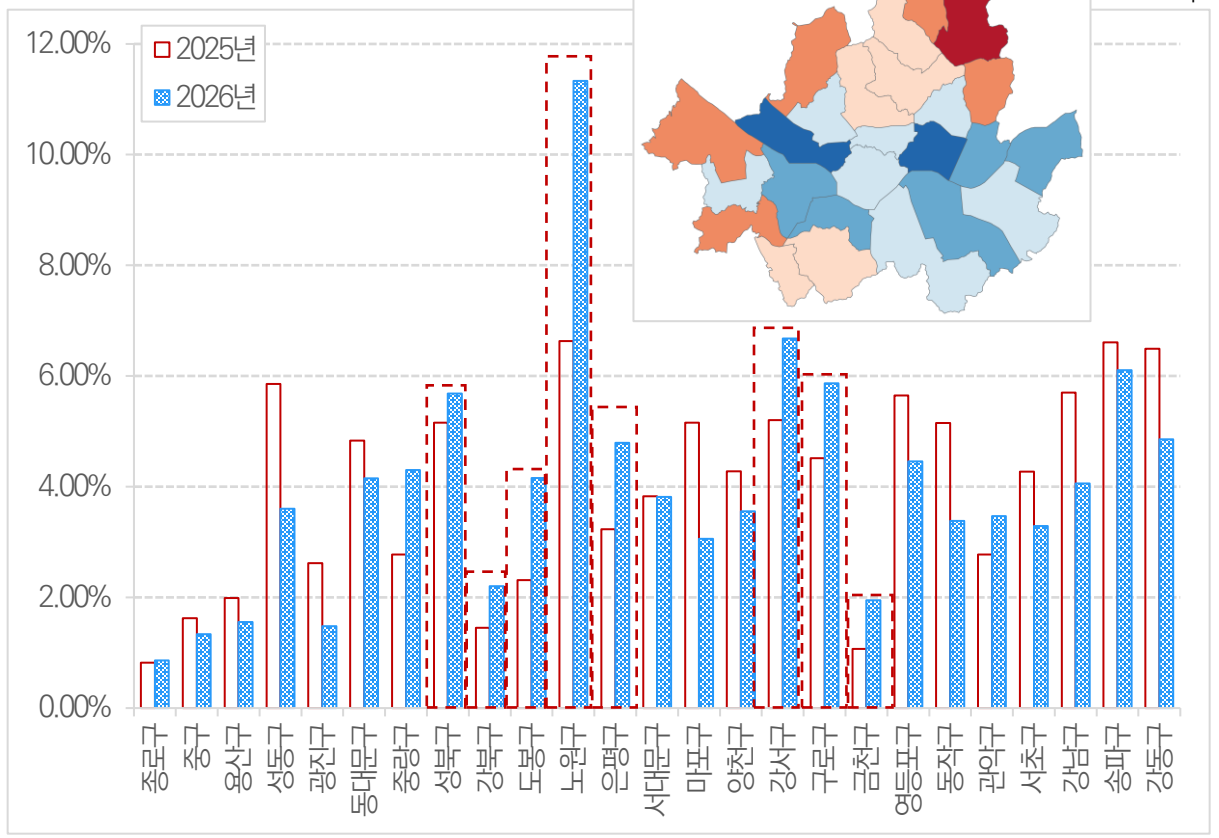
구분	발표 전	발표 후	변화율
토허구역해제	9,797('25.3)	5,227('25.4)	-46.6%
6.27대책	11,266('25.6)	4,148('25.7)	-63.2%
9.10대책	4,279('25.8)	8,668('25.9)	102.6%
10.15대책	8,534('25.3)	3,389('25.10)	-60.3%
양도세중과	8,990('26.5)	5,322('26.6)	-40.8%
'26세제안발표	5,852('26.7)	3,601('26.8)	-38.5%



*주 : 속보치 반영을 위해 부동산원이 아닌 서울부동산정보광장 자료 활용 / *자료 : 서울부동산정보광장(2026)

'25년 및 '26년 1~9월누적 서울 구별 아파트 매매거래량 비율 변화

(단위: p)



*자료 : 한국부동산원(2026)

시장 현황지표 소결

- **수도권** : 매매·전세가격 상승과 매매거래 증가 지속, 인·허가·착공은 소폭 증가했으나 준공은 20.3%↓ → 공급 단계별 회복 속도 차이
- **비수도권** : 매매가격은 보합권, 매매거래는 완만한 증가 → 분양·착공 증가에도 인·허가·준공 감소로 공급지표 간 흐름 차별화

수도권			가격	지방(비수도권)	
공동주택	아파트			공동주택	아파트
전년 동기 3.37%↑ 5.34%↑	2.82%↑ 6.79%↑		매매 실거래가(~8월, 전년 말 대비)	전년 동기 1.18%↑ 0.02%↓	1.01%↑ 0.17%↑
	1.22%↓ 5.76%↑		전세 실거래가(~8월, 전년 말 대비)		1.12%↓ 1.44%↑

주택		거래량	주택	
8.4%↑	'25 274.3천건 → '26 297.4천건	매매(~9월 누계, YoY)	0.6%↑	'25 257.8천건 → '26 259.4천건
3.8%↓	'25 1,416.2천건 → '26 1,362.8천건	전·월세(~9월 누계, YoY)	2.9%↓	'25 713.7천건 → '26 692.9천건

	공급량	
0.1%↓	아파트 인·허가(~9월 누계, 전년 동월 누계 대비)	30.7%↓
13.7%↑	공동주택 일반분양승인(~9월 누계, 전년 동월 누계 대비)	23.5%↑
6.4%↓	아파트 착공(~9월 누계, 전년 동월 누계 대비)	17.3%↑
20.3%↓	아파트 준공(~9월 누계, 전년 동월 누계 대비)	35.5%↓

3

2027
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 :** 6·27 대출규제, 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($Sentiment_{t-1}$, β_0) 및 수요자가 주목하는 주택시장 관련 지표(경제지표, 가격지표, 공급지표 등)가 각각 영향을 미칠 것**이다(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^2	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 착공감소 → 주택가격 상승기대 → **9·7대책 및 1·10대책을 통해 공급 시그널 전달**
- **금리기대** : 향후 **금리 상승**(하락)할 것으로 판단한 경우 → 주택 **매매가 하락**(상승) 예상
- **금리** : 이번달에 **금리가 상승**(하락)흐름을 보인다면 → 주택 **매매가 하락**(상승) 판단
  - '25년~금리인하기대 → **6·27대책 및 10·15대책, 다주택자양도세중과유예종료(5.9)를 통해 부동산 시장 유입 유동성 막기 위한 정책 발표** → '26년 하반기 금리인하기대 약화와 인상가능성 부각 → 자금 조달 여건 완화 기대 하락
- **산업 활동** : 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** : 이번달 대미 환율이 상승(하락)한다면 → 주택 매매가에 하방(상방)압력 전망

*자료 : 한국은행(2025.6.15.)

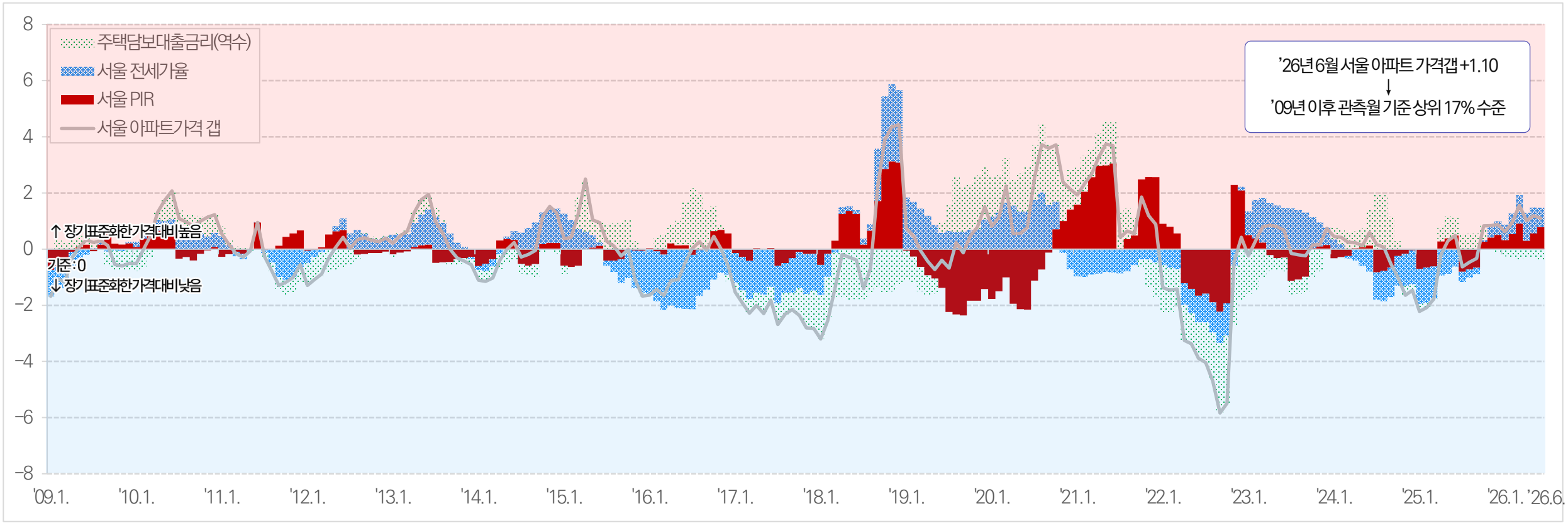
수준

'26년 6월 서울 아파트 가격갭 +1.10(z-score 기준), 소득·전세가격 대비 매매가격 부담 지속

- **PIR** : 서울 PIR은 10.43배로 장기추세(10.05배)를 상회 → 세 지표 중 가격갭을 높이는 기여가 가장 큼(+0.78)
- **전세가율** : 서울 아파트 전세가율은 50.3%로 장기추세(51.2%)를 0.9%p 하회 → 매매가격 대비 전세가격이 낮아 가격갭에 +0.70 기여
- **금리 여건** : 주택담보대출금리는 4.36%로 금리 역수 지표가 가격갭을 일부 상쇄(−0.37) → 종합 가격갭은 5월 +1.19에서 6월 +1.10으로 소폭 축소

('09년~'26년6월) 서울 아파트가격 장기균형 대비 gap 추이

(단위: 구성지표별 표준화점수 및 합계(dimensionless))



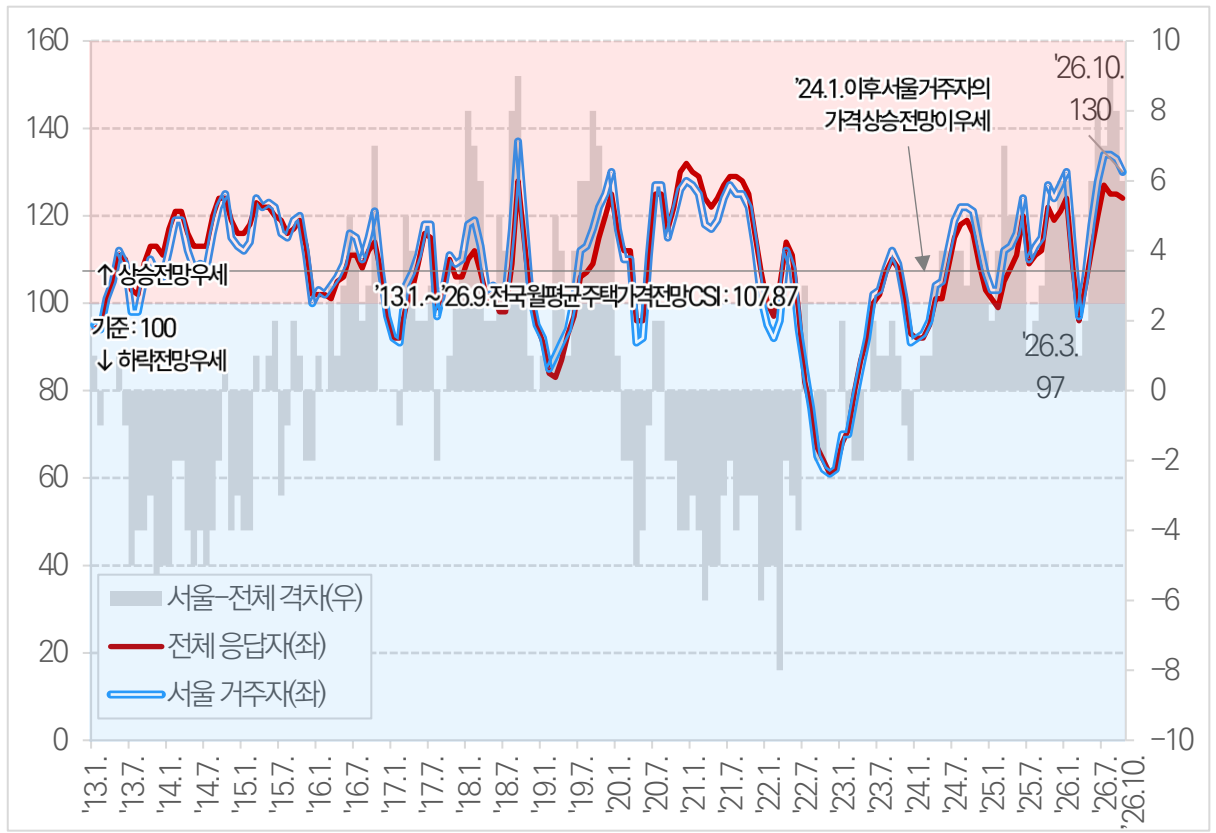
*주1 : 한국은행(2025)의 분석방법을 활용하여 저자 시산 / *주2 : KB국민은행 PIR의 '22.11월 표본 개편을 고려해 구간별 H-P 필터를 적용한 시산치이며, 개편 전후 비교에는 유의

기대

서울 거주자의 주택가격 상승 기대, 7~8월 고점 이후 둔화했으나 여전히 전국 평균 상회

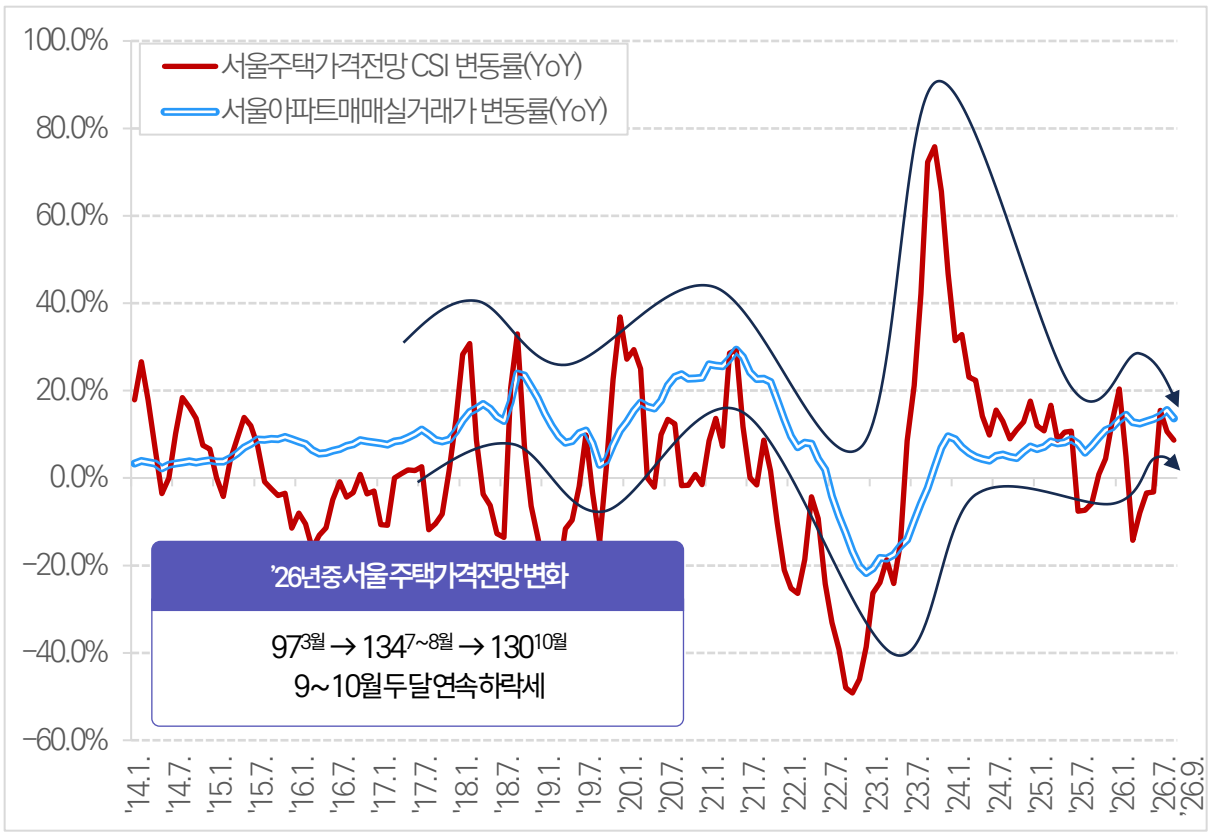
- **기대심리** : 서울 거주자 주택가격전망 CSI, 9월과 10월 두 달 연속 하락했으나 전국(124)보다 6p 높아 상승 전망 우세
- **연동성** : 기대심리 개선은 시차를 두고 서울 실거래가격 변동에 반영되는 경향, 단기 조정에도 유사 흐름 지속

'13~'26년5월 지역별 주택가격전망 CSI 추이



*자료: 한국은행(2026)

'14년~'26년3월 서울 주택가격전망 CSI YoY 변화율과 실제 서울 아파트 매매실거래가격 YoY 변화율 간 관계



*자료: 한국부동산원(2026), 한국은행(2026)

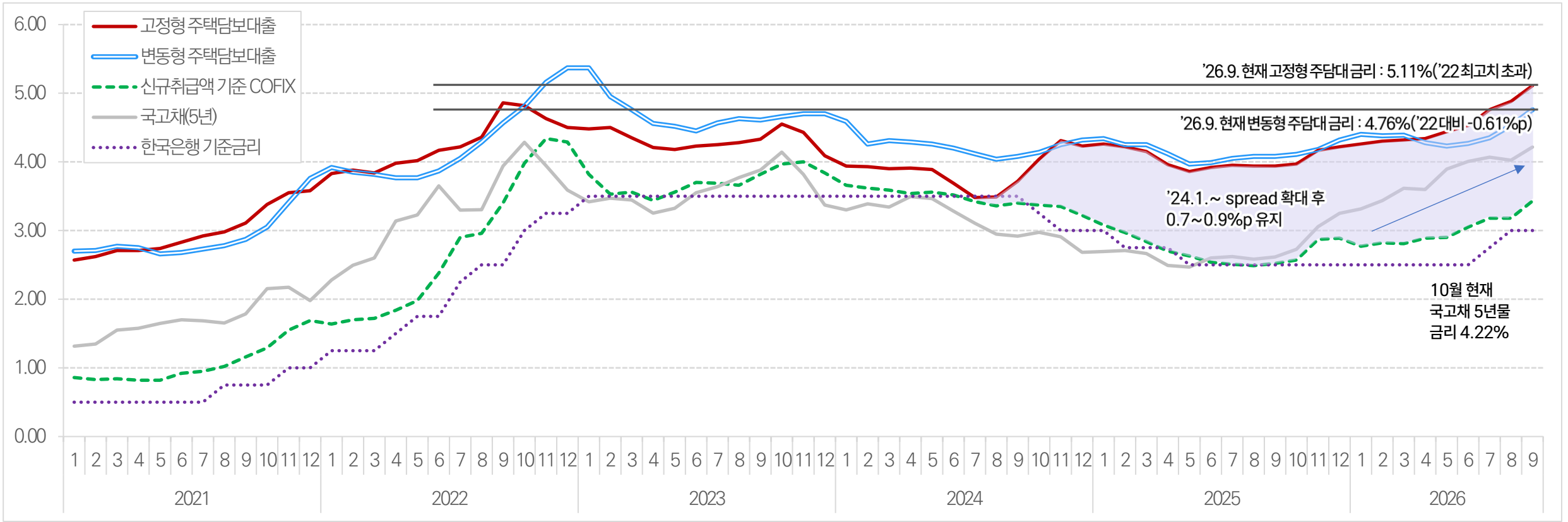
금리

기준금리 3.00%로 1년 반 만에 3%대 진입, 주담대 금리도 '22년 인상기 수준

- **금리 추이** : '26년 7·8월 연속 인상(2.50% → 3.00%)으로 수도권 아파트값 낙폭이 커졌던 '22년 10월과 같은 수준
- **고정형 주담대 금리** : 국고채 5년물 금리 상승과 함께 '26년 9월 5.11%로 올라 '22년 고점(4.86%)을 0.25%p 상회
- **변동형 주담대 금리** : '26년 6~9월 COFIX 상승(3.05% → 3.43%)과 함께 4.27% → 4.76%로 올라 직전 고점인 '22년 말(5.37%)과 0.61%p 격차

'21년~'26년9월 주택담보대출·한국은행 기준금리 및 주요 시장 금리 추이

(단위: %, 연리%)



*자료 : 한국은행(2026)

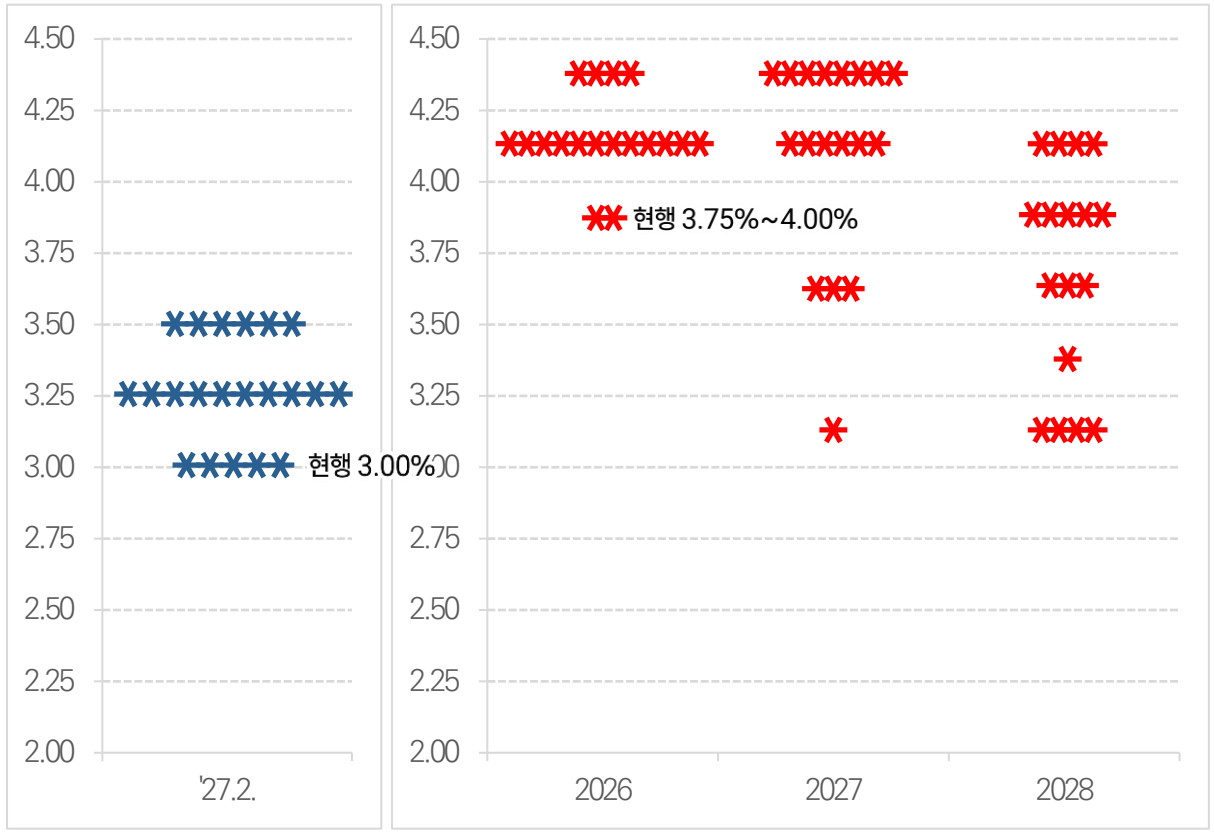
금리

한은은 추가 인상에 무게, 미 연준은 '27년 말 금리 전망을 4.1%로 상향

- **한국은행 :** '27년 2월 기준금리 전망('26.8. 발표)은 3.25%에 가장 많이 집중 → 전체 21개 점 중 16개가 현행 기준금리(3.00%)를 상회
- **美 연준:** 9월 FOMC 점도표 기준 '26년 및 '27년말 정책금리 전망 중앙값 4.125%로 현행 3.875% 대비 인상 예상
- **국내 채권시장 :** 11월 종합 BMSI는 89.7 → 99.1로 반등해 기준선 100에 근접 / 국고채 3년물 금리도 4.01%[9월末] → 3.71%[10월末]로 0.30%p 하락

'26년 8월(발표) 한은 금통위원 금리전망(左) / '26년 9월(발표) FOMC 점도표(右)

(단위: 표)



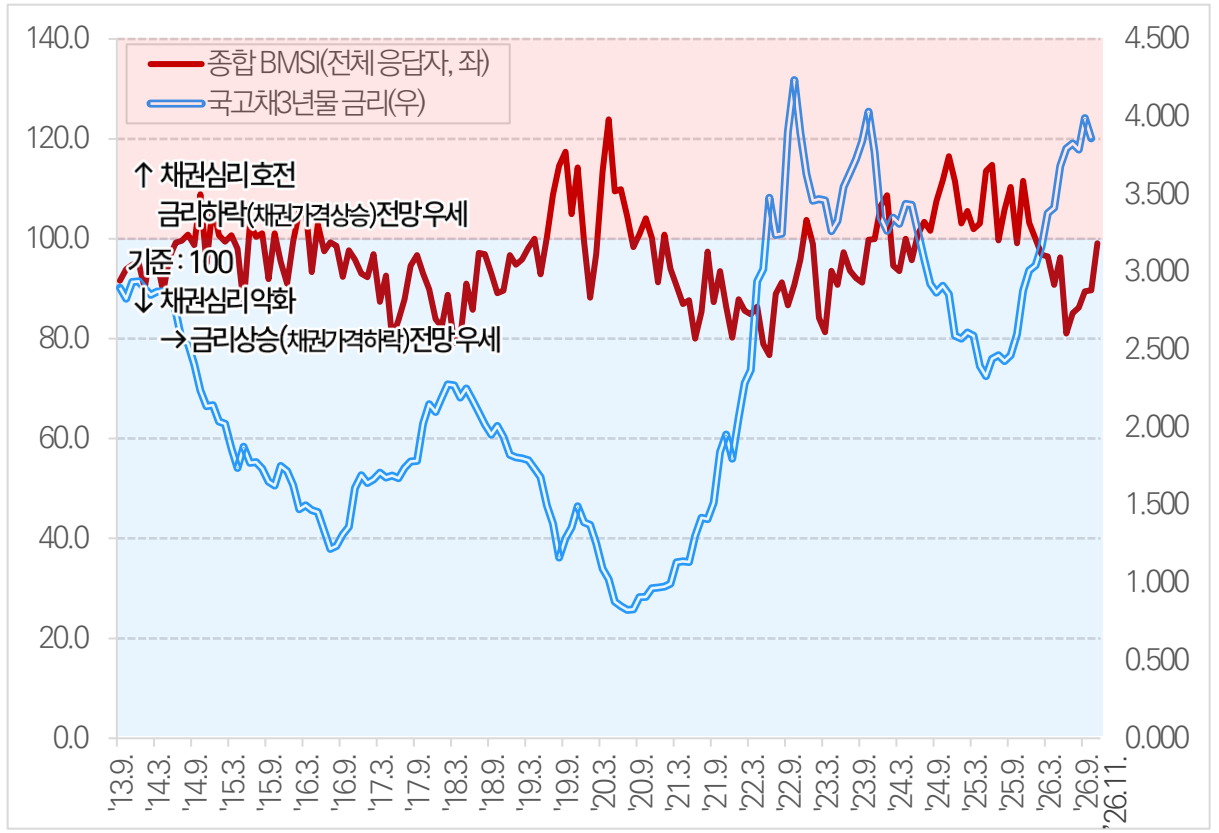
*자료 : 한국은행(2026)

*자료 : 美Fed(2026)

'13.9.~'26.11. 채권시장체감지표(BMSI)와 국고채 3년물 금리 추이

(단위: p)

(단위: %)



*자료 : 금융투자협회(2026)

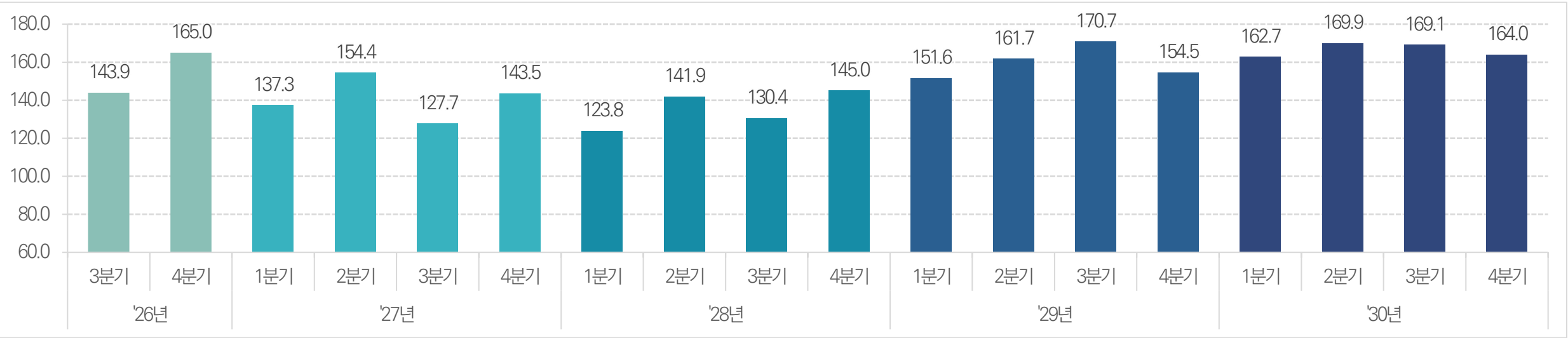
금리

'26년 4Q 금리 재산정 예정 주담대 165조 → '21년 4Q 5년 고정 차주도 변동금리 전환 시점 도래

- **'21년 실행분(5년 고정)** : 규제지역 아파트는 대출한도가 낮았으나[15억 초과 대출 금지 등], 하반기 고정형 금리도 3.00~3.50%로 낮아 '26년 금리 전환 시 이자 부담 확대 가능
- **'22년 실행분(4년 고정)** : 하반기 고정형 금리(4.48~4.65%)는 '26년 9월 신규 변동형(4.76%)과 격차가 작음
- **'23년 실행분(3년 고정)** : 규제 완화['22년 12월]로 인당 총액 증가 + 3분기 고정형 금리는 3.56%로 현재 금리보다 1.20%p ↓ → 대출 총액 큰 차주의 부담 확대 우려

'26년2분기~'30년9월 주담대 금리 재산정 예정 잔액과 고정기간별 대출 실행 당시 금리

(단위: 조원, %)



구분	2026		2027				2028				2029			
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
5년고정	3.00	3.50	3.85	4.06	4.48	4.65	4.44	4.21	4.29	4.36	3.92	3.83	3.56	4.19
4년고정	4.48	4.65	4.44	4.21	4.29	4.36	3.92	3.83	3.56	4.19	4.21	3.91	3.94	4.12
3년고정	4.29	4.36	3.92	3.83	3.56	4.19	4.21	3.91	3.94	4.12	4.29	4.44	4.92	미공표

*자료 : 금융감독원(2026)의 자료를 인용한 한창민 의원실(사회민주당)

현재 금리 대비 원리금 부담 증가 가능성 평가

- '26.9. 현재 변동형 주담대 금리 4.76% 수준
- '21~'22년 3%대 이율로 5년 고정 후 변동금리로 대출받은 경우 '26년~'27년에 신규 금리 적용으로 원리금 상환 부담 증가 가능성 → 매물 출회 가능성

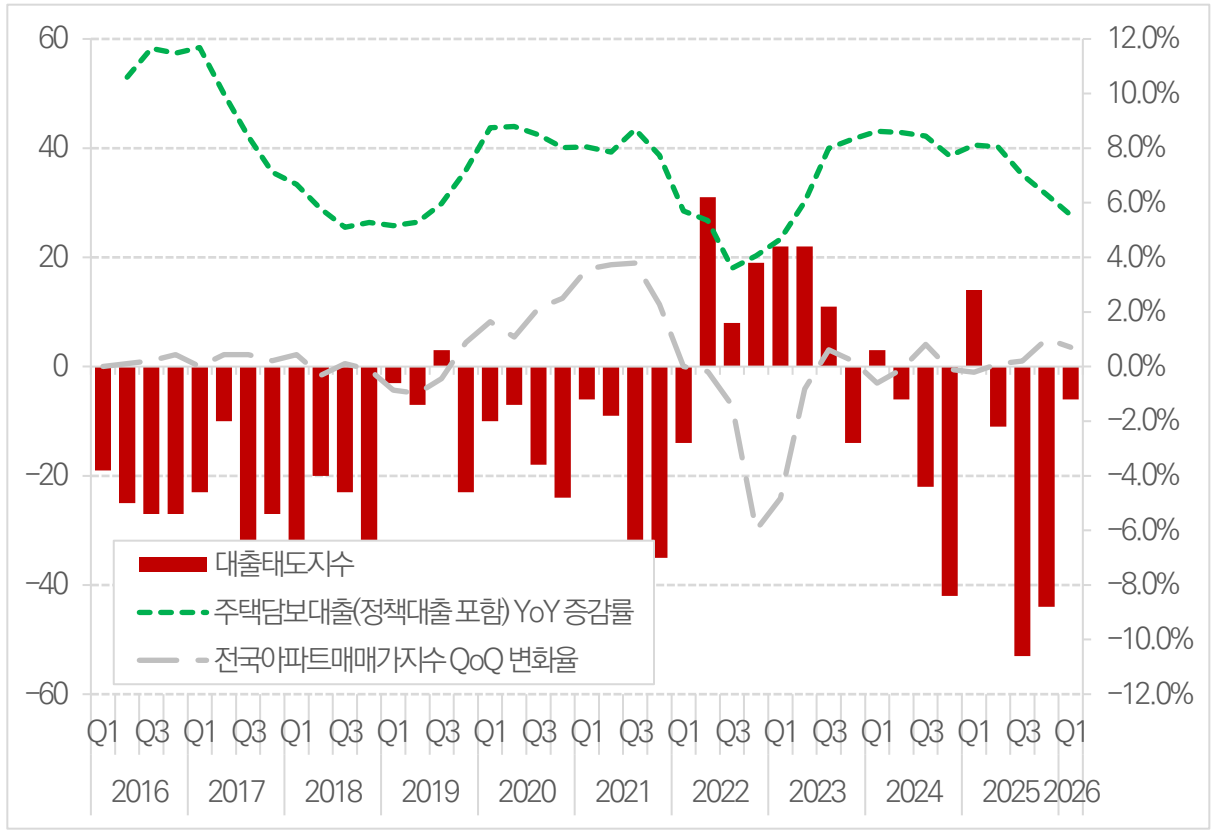
대출

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社內 대출 등 우회성 대출 수요 증가

'17~'26년 1분기 대출 태도지수와 주택담보대출 증감율 추이

(단위: p,%)

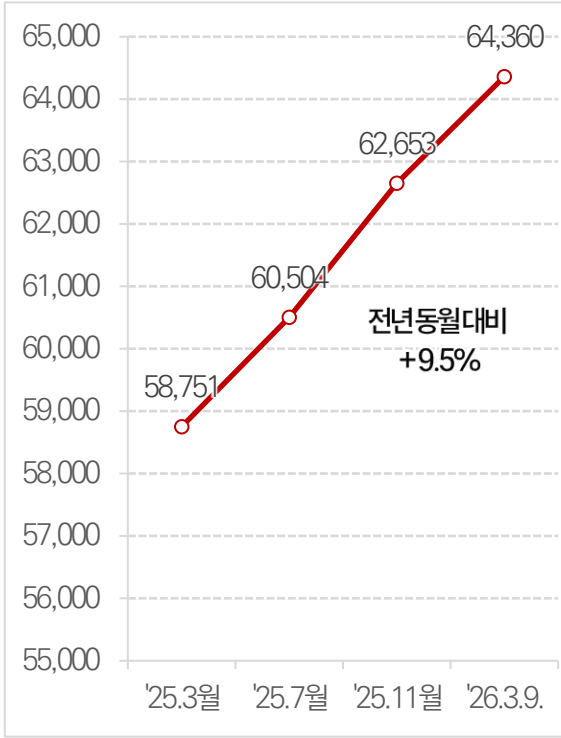


*주 : 대출 증감률은 계절적 요인(상여금 등)이 존재해 YoY 증감률을 활용함. /*자료 : 한국은행

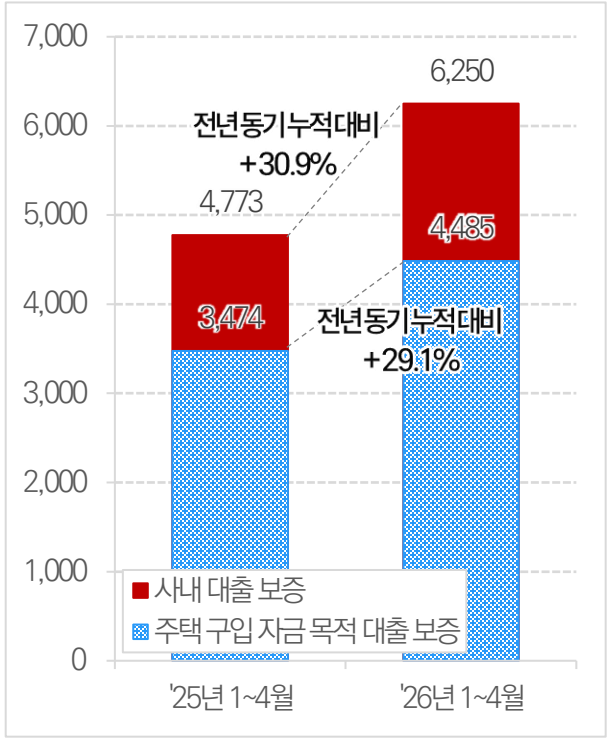
DSR 및 가계대출 총량규제 우회 대출(대리변수) 추이

(단위: 억원)

시중은행 예금담보대출 규모 추이



SGI서울보증 사내대출 보증 규모 추이



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

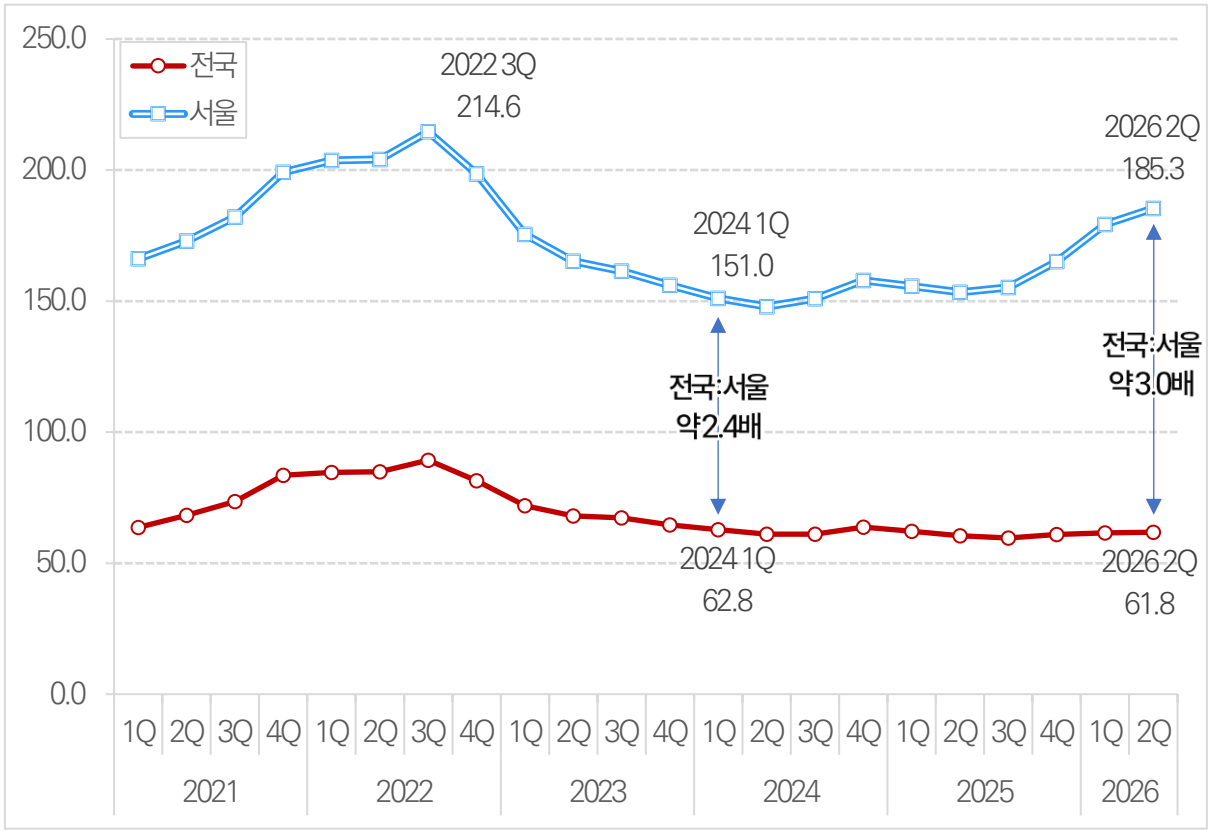
구매력

서울 주택구입 부담은 4분기 연속 상승, 전국 실질노동소득은 감소 전환

- **주택구입부담지수** : '26년 2분기 서울 주택구입부담지수는 185.3으로 전분기 대비 6.0p 상승, 전국(61.8)의 약 3배.
- **가계소비여력** : 평균임금(+2.1%)과 취업자 수(+0.1%) 증가에도 물가가 3.0% 오름에 따라, 실질노동소득 증가율(추정)은 1분기 +2.0% → 2분기 −0.7%로 전환

'21년~'26년2분기 주택구입부담지수(주담대 상환부담) 추이

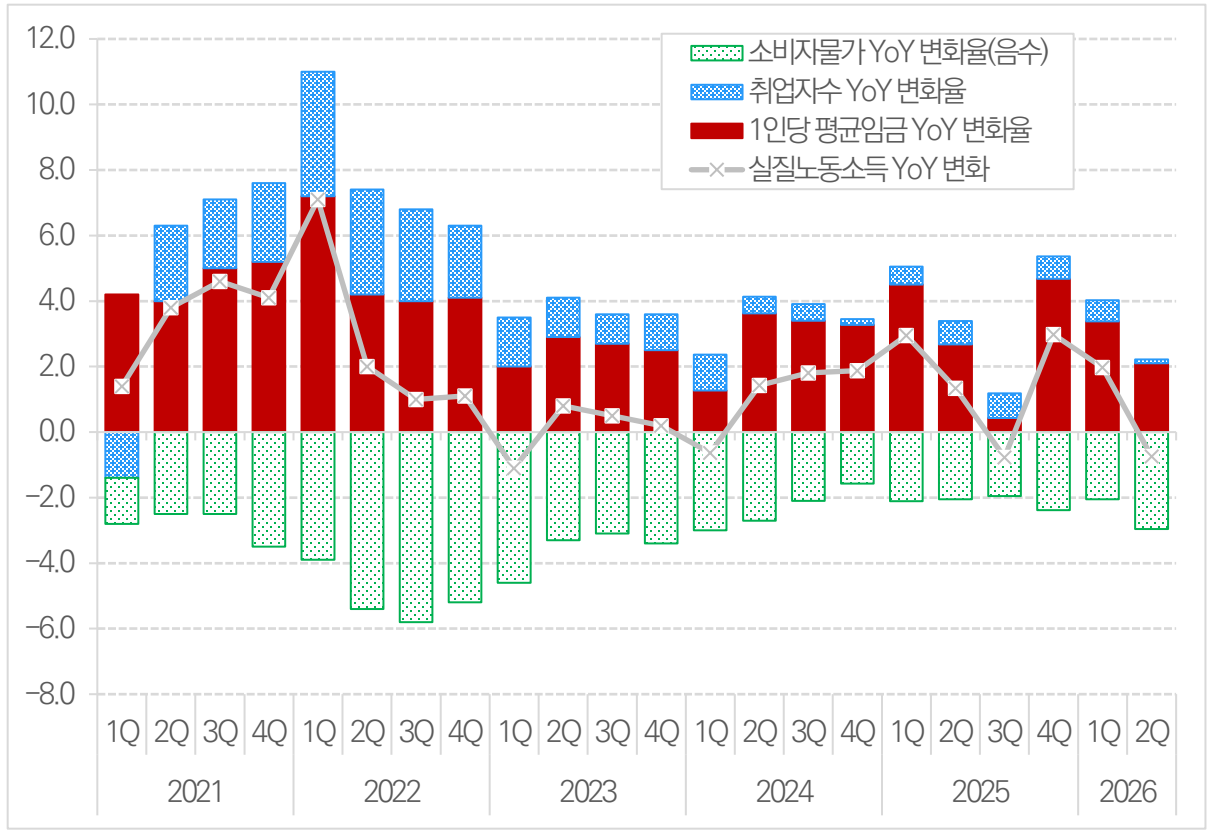
(단위: p)



*자료 : 한국주택금융공사(2026)

'21~'26년2분기 가계소비여력(실질노동소득) YoY 변화율

(단위: %, %p)



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

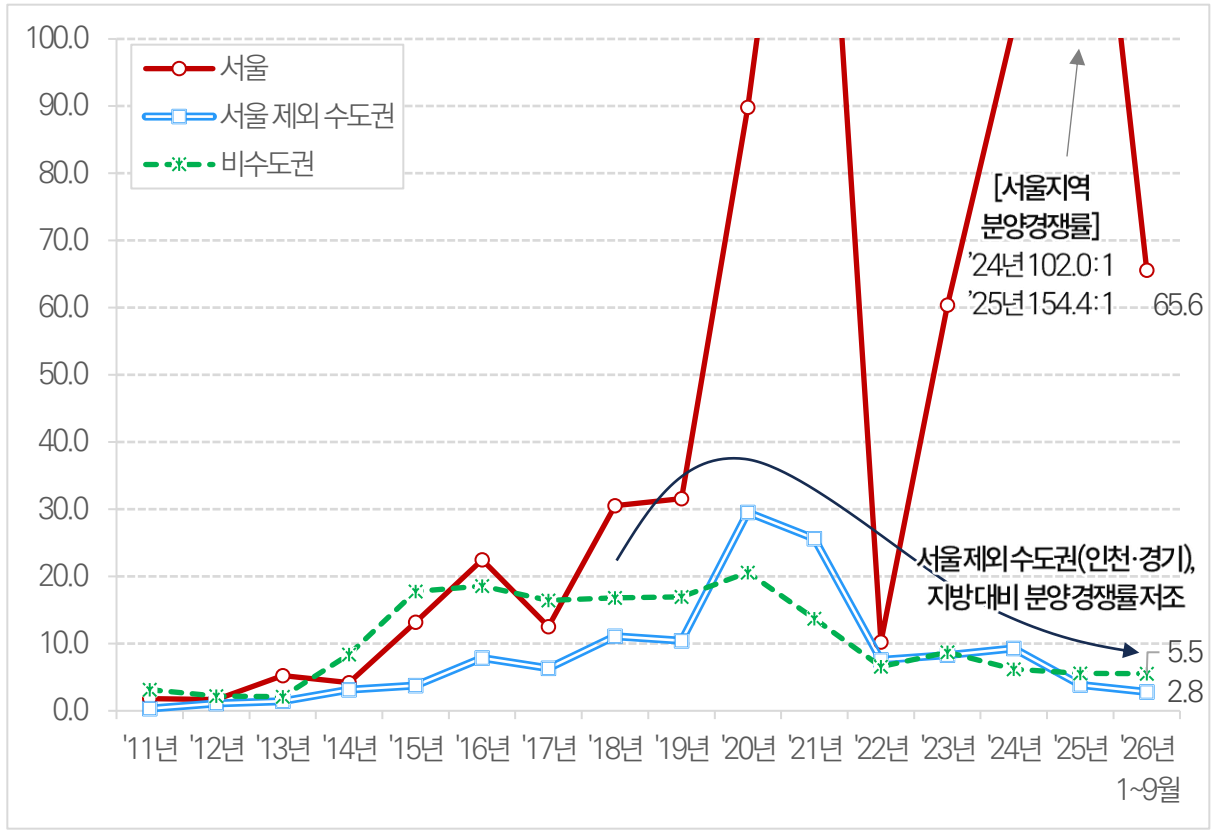
분양 수요

분양수요 서울 집중 지속, 서울 제외 수도권경기·인천은 핵심 입지 중심 차별화

- **분양 경쟁률** : 서울은 '26년 1~9월 기준 65.6:1로 높은 수준 유지, 경기·인천 지역과 격차 확대
- **경기·인천 분양 경쟁률**'26.1~9월 : 경기파주·안양·성남, 인천연수·검단 등 입지 선호지역 중심으로 수요 집중

'11년~'26년9월 신축 아파트 분양 경쟁률 추이

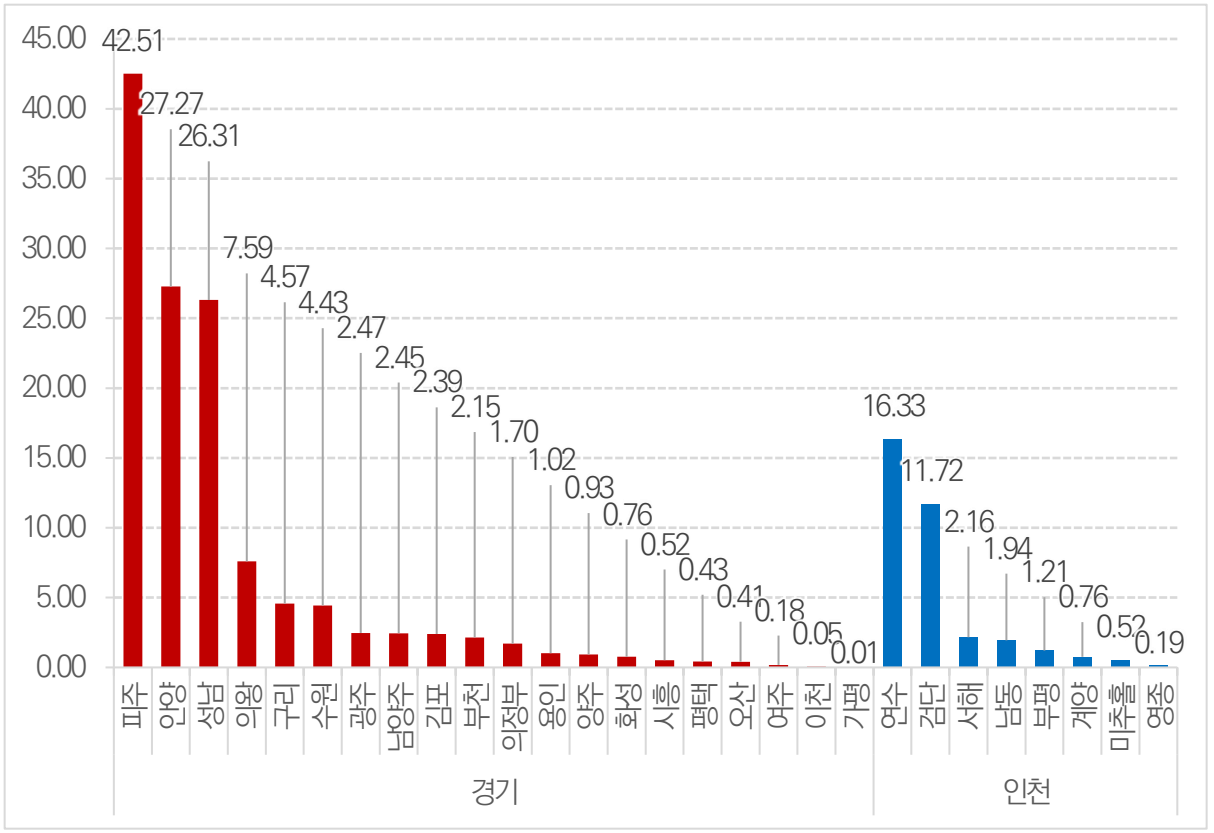
(단위: 경쟁률)



*자료 : HDCLABS PropX(2026)

'26년 1~9월 경기·인천 시군구별 분양 경쟁률

(단위: %, %p)



*자료 : HDCLABS PropX(2026)

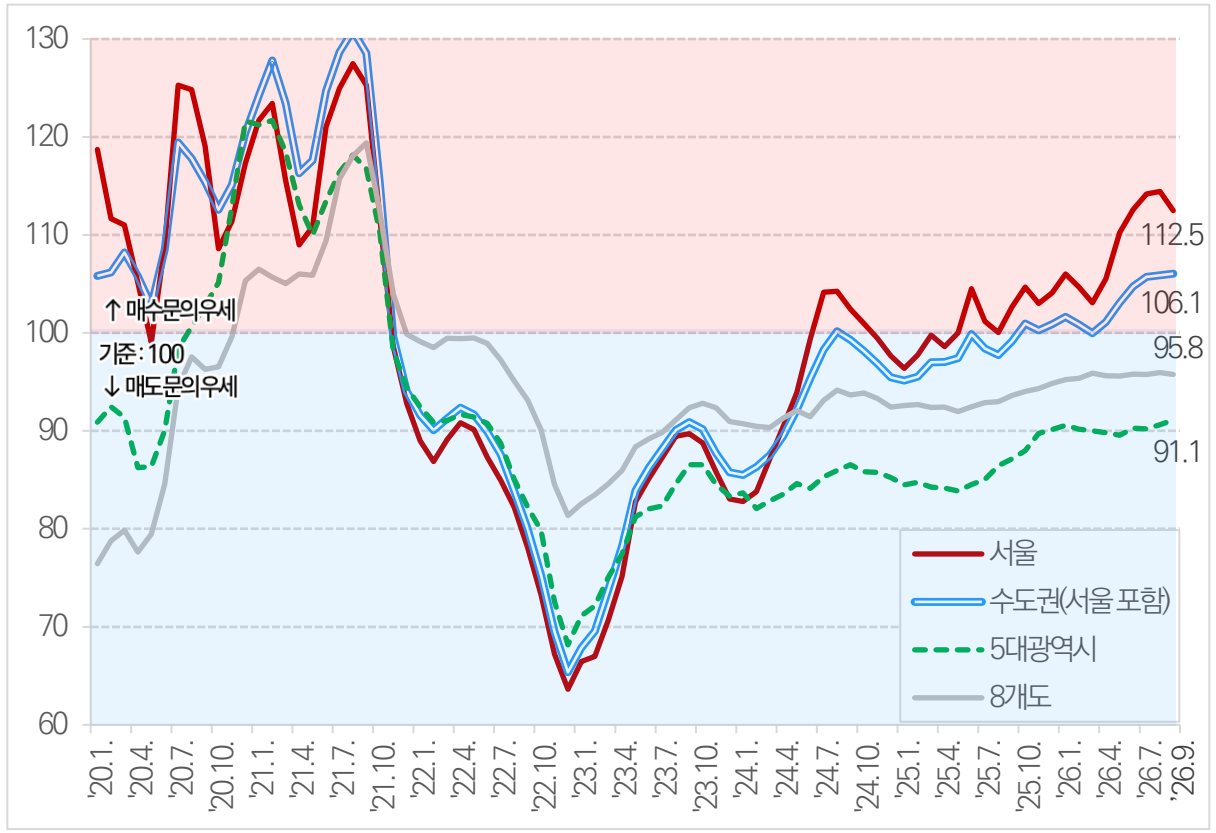
매매 수요

서울·수도권 중심 매수문의 우세, 최고가 경신 거래도 수도권에 집중

- **수급동향 :** '26년 9월 기준 서울 112.5p로 직전 고점('26년 8월 114.4p) 대비 다소 하향 조정, 수도권 106.1로 연중 고점 기록 이어가
- **최고가 경신 거래 :** '26년 들어 '25년 하반기 대비 다소 둔화됐으나, 수도권 중심 고가 매수세 지속

'20년~'26년 4월 아파트 매매 수급 동향 추이

(단위: p)

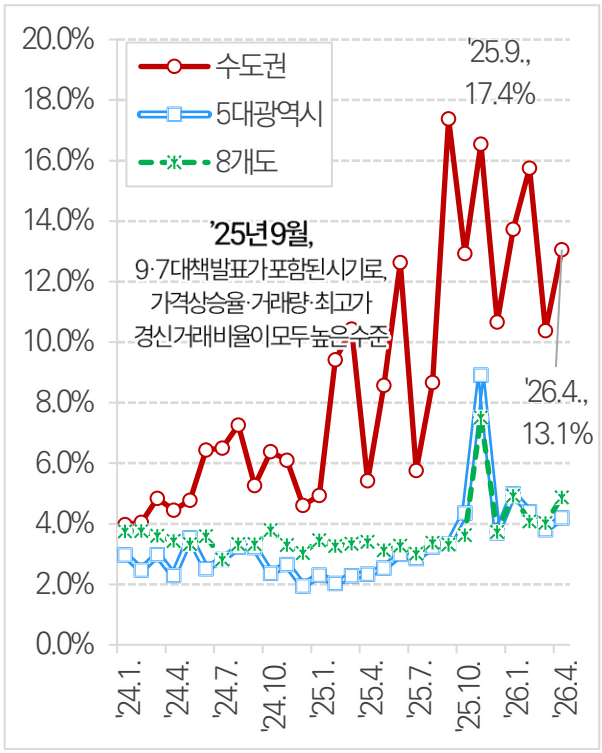


*자료 : 한국부동산원(2026)

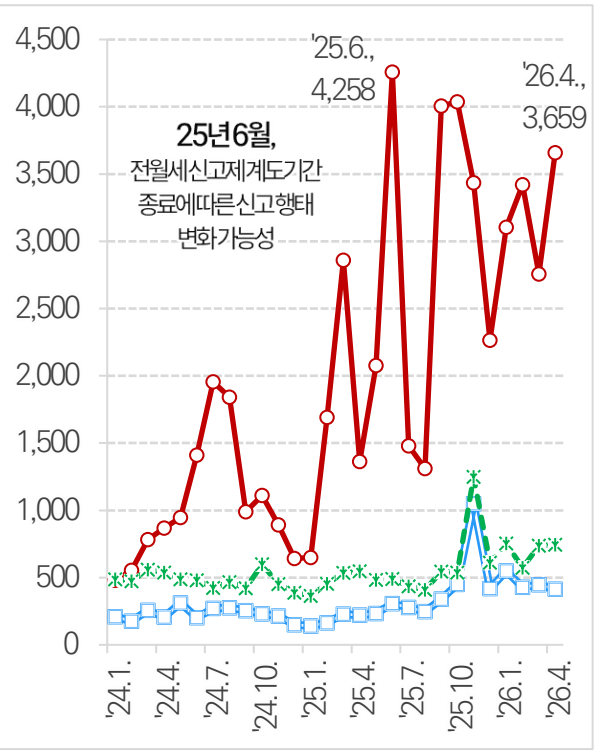
'24~'26년 4월 APT 매매·전세 거래 중 최고가 경신 거래 추이

(단위: %)

APT 매매거래중 최고가경신거래비율



APT 전세최고가경신거래량추이



*주 : 단지·타입·층수구분을통해직전최고가경신여부를판별/*자료 : 국토교통부(2026)를저자가공

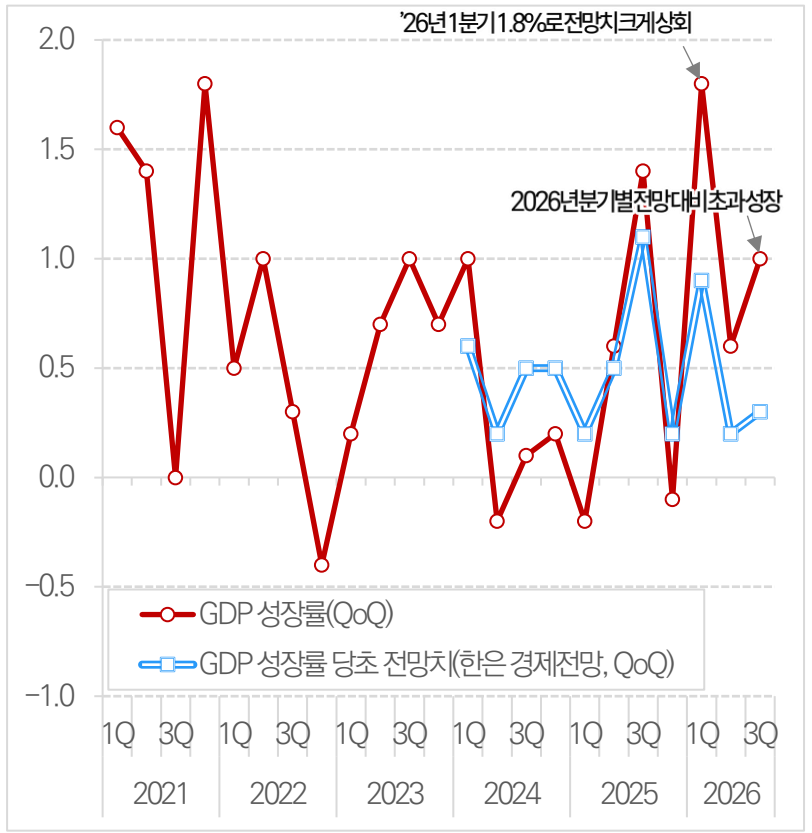
거시

’26년 분기별 성장률 한은 전망 상회, ’26년 3% 후반·’27년은 2%대 성장 전망

- **전망 대비 실적 :** ’26년 1~3분기 실질 GDP는 전기 대비 각각 1.8%·0.6%·1.0% 성장해 한은의 해당 분기 전망을 0.9%p·0.4%p·0.7%p 상회
- **성장전망 :** 4개 기관 모두 ’27년 성장률 전망을 상향했으나, 성장 속도는 ’26년 3.2~3.7%에서 ’27년 2.2~2.9%로 둔화할 것으로 예상

’21년~’26년3분기 분기별 GDP 성장률 전망치 및 실적

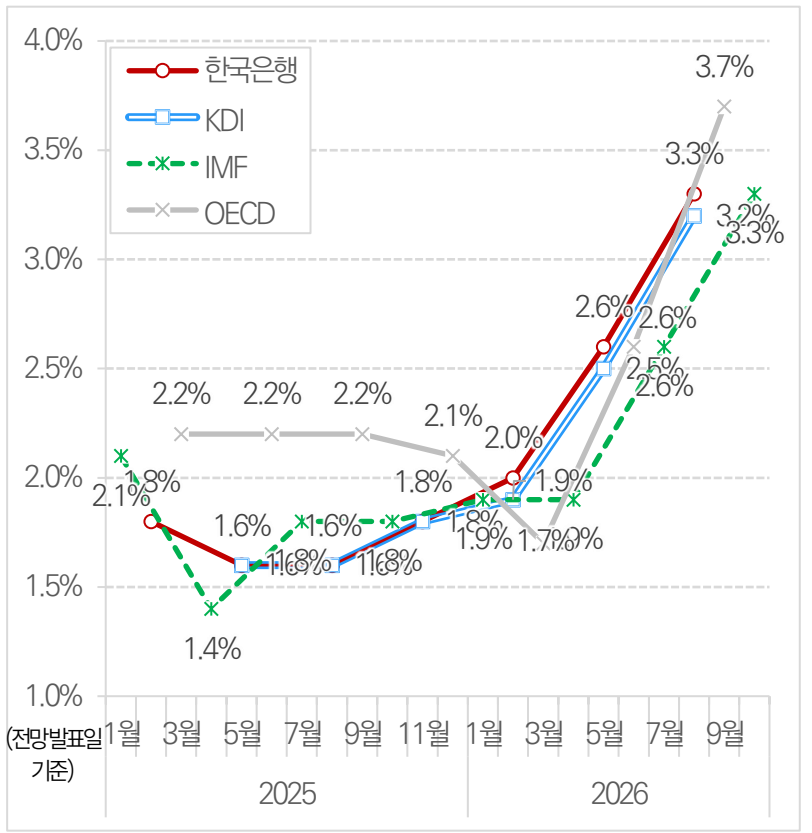
(단위: QoQ%)



*자료 : 한국은행(2025·2026)및각기관(2026)

’25~’26년10월발표 ’26년 국내 GDP 성장 전망

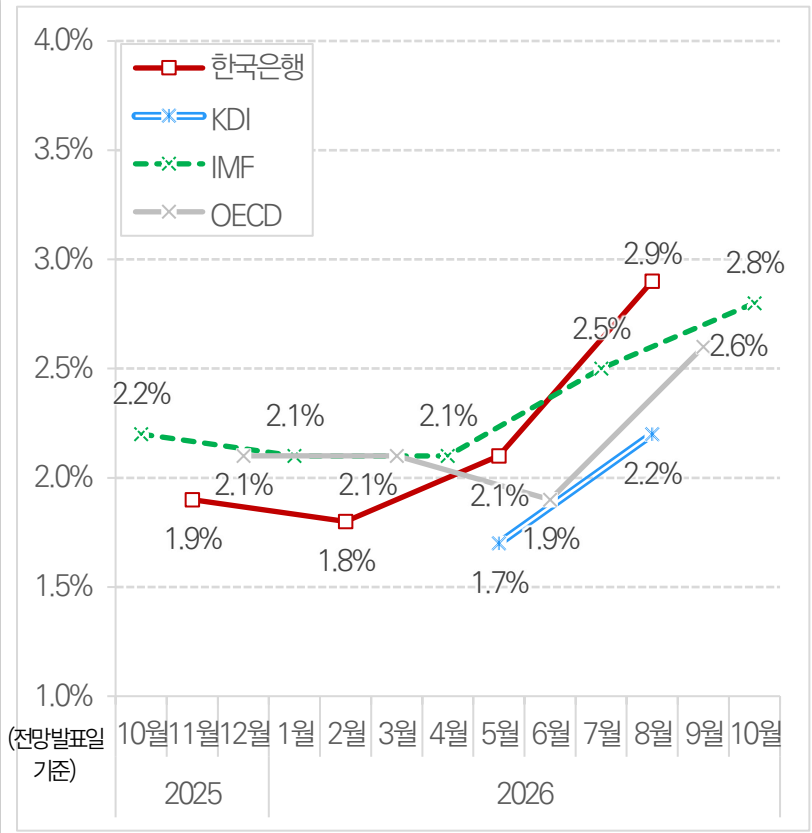
(단위: YoY%)



*자료 : 각기관(2026)

’25년10월~’26년10월발표 ’27년 국내 GDP 성장 전망

(단위: YoY%)



*자료 : 각기관(2026)

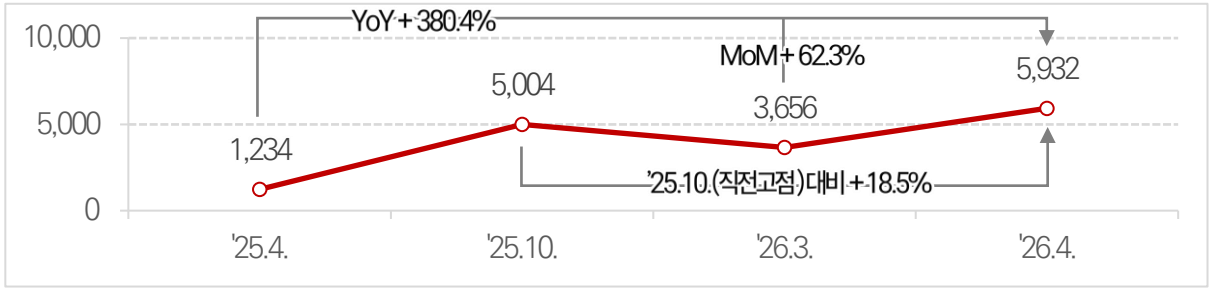
자산 연동

금융자산 차익실현 자금, 주택시장 유입 확대

- **자산-주택 연계** : 주식·가상자산 차익실현 자금이 서울 아파트 매입자금으로 유입
- **자금조달 변화** : 자기자금 중 주식·채권 매각대금 비중 확대, 자산시장 수익의 주택시장 전이 강화

금융자산 수익과 주택 매입간 연계성 확대

서울 주택취득자금조달계획서 중 '주식·채권매각대금' 응답현황



'26.2.10~3.末 서울 주택취득자금조달계획서 중 '가상화폐매각대금' 응답현황

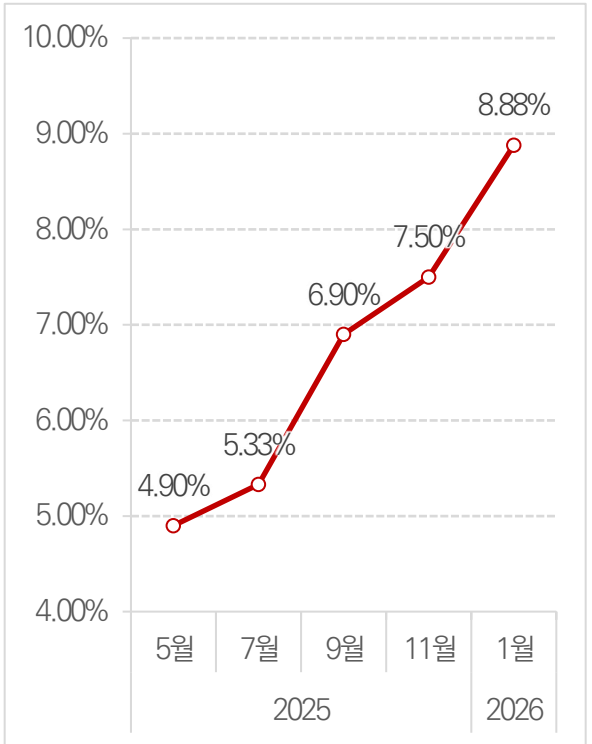
주택가격대	제출 건수(건)	금액합계(억원)
3억원이상~6억원미만	36	8.53
6억원이상~9억원미만	122	52.20
9억원이상~12억원미만	56	22.47
12억원이상~15억원미만	45	21.13
15억원이상	61	77.38

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

자산-주택 자금이동 분석 결과(자금조달계획서 및 국민대차대조표)

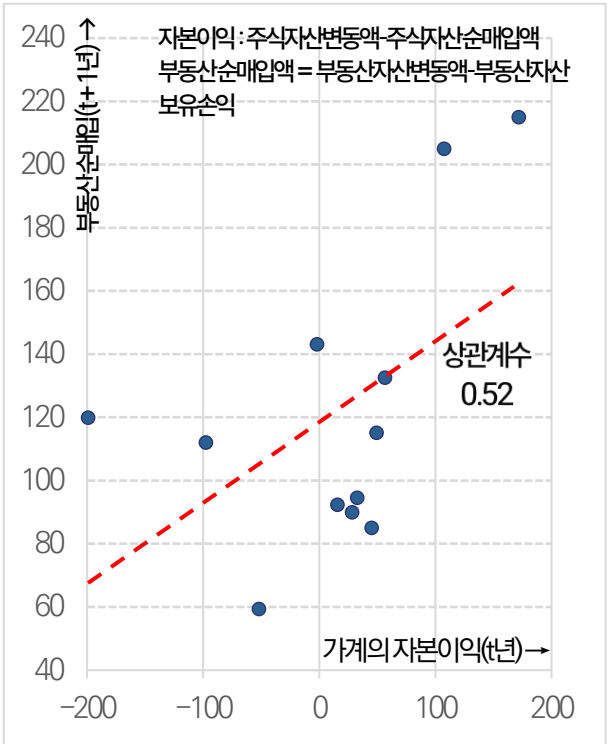
자기자금 대비 주식·채권매각대금 비중

(단위: %)



자본주식이익과 부동산 순매입 간 관계

(단위: 조원)



*자료 : (左)이데일리(2026.3.4.), 한국은행(2026.5.7.)재인용; (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 차익실현 자금의 주택 매입 활용이 확대되며 자산가격-주택가격 연동성 재강화(이동상관계수 하락은 구조적 단정보다 정책충격·시차효과에 따른 일시적 괴리로 해석)

지역별 아파트 매매가와 자산시장 상관관계

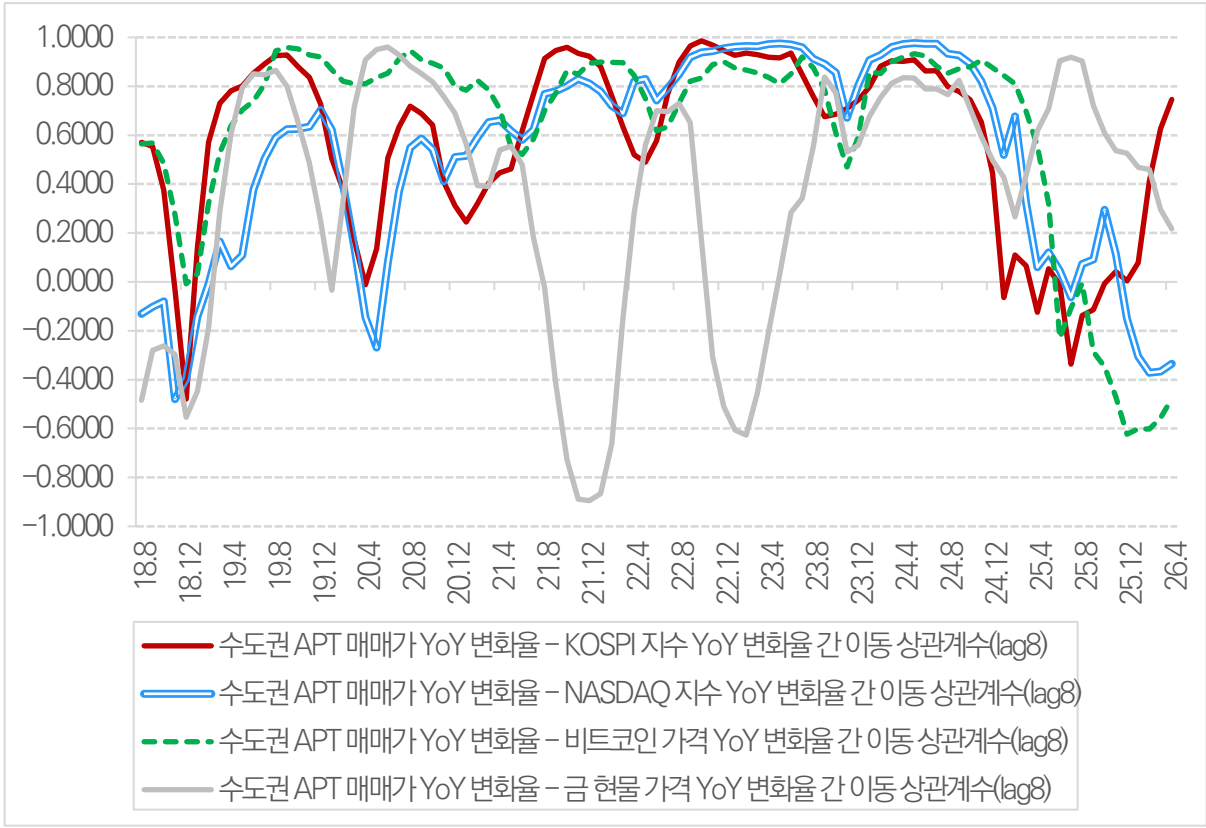
(단위: N/A)

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

*자료 : investing.com(2026)의데이터를기반으로저자분석

'18~'26년4월 수도권 APT가격과 주요 자산가격 간 이동상관계수

(단위: N/A)



*자료 : investing.com(2026)의데이터를기반으로저자분석

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	'25 9·7대책 / '26 1·29 대책	10·15 대책
핵심 기조	주택관련 가계 대출 총량 관리	공급 시그널 + LTV 축소	규제지역 광역화 + 갭투자 제한
주요 내용	• 수도권 주담대 6억 원 한도 제한 (집값/소득 무관 상한선 설정) • 다주택자 대출 전면 금지 (LTV=0%) • 전세자금대출 보증비율 축소 (기존 90% → 80%) • 신용대출 한도 연소득 이내 제한	• 수도권 135만 호 신규 착공 (LH 직접 시행 체계 전환) • 규제지역 LTV 40%로 하향 (기존 50% → 40%) • 1주택자 전세대출 2억 제한 (보증기관 3사 한도 통일) • 매매·임대사업자 대출 전면 금지 (LTV=0%) • 도심 내 유휴부지 등 활용한 6만 호 신속 공급	• 서울 전역·경기 12곳 투기과열지구 (조정대상지역 포함 규제지역 재지정) • 전 규제지역 '토지거래허가구역' 지정 (실거주 2년 의무 부과로 전·월세 낀 매매 거래 제한) • 초고가 주택 대출 차등 제한 (15억 초과: 4억 / 25억 초과: 2억) • 스트레스 DSR 3.0% 상향 (←기존 1.5%)

지역별 영향력

수도권
- **[갭투자]** 전세 활용 매입 제약으로 단기 거래 위축 가능 (토지거래허가구역 확대 등으로 전·월세 낀 매매 제한)
- **[고가주택]** 대출 규제 강화로 상위 가격대 갈아타기 수요 둔화
- **[지역 간 수요 이동]** 규제 비적용 지역 중심으로 거래 증가(풍선 효과) 등 수요 변화

지방
- **[수요]** 수도권 규제에도 지방 수요 증가로 이어지지 못해 일부 지역의 미분양 물량 해소 지연
- **[지역 간 양극화]** 수도권 공급 확대에 따라 지방 수요 기반 약화 가능성 (수도권 양호 입지에 대한 대기 수요 증가)
- **[전세 시장]** 전세대출 규제 변화로 임차인 구성과 전세수급 여건에 따라 지역별 전세가격 변동성 증가

시장 영향

수도권에서의 과도한 레버리지 활용을 억제하는 방향으로 설계
→ 단기적 거래 감소 영향, 다주택자 매물 출회 유도, 실거주 1주택자 보호

정책

2026년 세제 개편으로 실거주 중심 과세 전환 및 다주택자 매도 유인 확대

- **보유·양도 과세체계 개편:** 주택 수·보유기간 중심에서 주택가액·거주기간 중심으로 전환하고, 장기거주·고령자·지방주택 지원 병행
- **매도기회 및 특례기한 조정:** 다주택 중과 한시 완화, 일시적 2주택 처분기간 단축, 등록임대·상생임대 특례기한 설정으로 매도·입주 시점에 영향

	종합부동산세 개편	양도소득세 개편	임대주택 특례 정비
핵심 기조	실거주 보호 + 보유부담 차등화	거주공제 전환 + 한시 매도기회	특례 기한 설정 + 매물 출회 유도
주요 내용	• 거주 1주택 기본공제 14억원으로 확대 (집값/소득 무관 상한선 설정) • 비거주 1주택 공제 12→9억원으로 단계 축소 • 다주택 기본공제 4~9억원으로 조정(거주주택 가액 비중 반영) • '28년 주택가액 기준 세율 일원화, 고가주택 세액공제 한도 도입	• 다주택 중과 '27년 +5·10%p로 완화(2년 이상 보유, 2주택·3주택 이상 順) →'28년 +10·15%p, '29년 +20·30%p 적용 • 장특공제를 보유에서 거주 중심으로 전환('28~'29년 단계 시행) • 1주택 공제한도 '28년 20억원, '29년 10억원 신설	• 등록임대 아파트 중과배제 '27년 말까지 적용(조정지역·의무임대 종료분) • '27년 이후 의무임대 종료분은 말소 후 1년 적용 • 상생임대 계약 인정 '26년 말 종료, 양도기한 별도 설정 • '26년 임대 종료분은 '27년 말, 이후 종료분은 1년 내 양도(최장 '29년 말)

지역별 영향력

수도권

- **[매물 출회]** 중과 완화 폭이 큰 '27년과 임대특례 전환기인 '27~'28년에 처분 검토 증가
- **[갈아타기]** 조정대상지역 간 일시적 2주택 처분기한 단축으로 종전주택 매각이 빨라질 듯
- **[실거주 전환]** 거주공제 확대에 따라 매도 대신 직접 입주하는 선택 증가 가능
- **[고가주택]** 세율·공제한도 변화로 고가·양도차익이 큰 주택의 보유·매각 부담 증가
- **[임대차]** 집주인 입주와 임대주택 매각으로 일부 전월세 물량 감소 가능 / 세입자의 자가 전환에 따른 임차수요 감소도 함께 고려

지방

- **[추가 취득]** 세컨드홈·미분양 특례로 기존 1주택자의 지방주택 취득 부담 완화 및 미분양 소진 기대
- **[이주 수요]** 고령자 수도권 주택 처분·지방이주 감면으로 은퇴가구 유입 유도. 생활·의료·교통 여건이 양호한 지역에 효과 집중 가능
- **[임대주택]** 비아파트 등록임대는 특례 유지(cf. 조정지역 매입임대 아파트 세제 특례 종료)
- **[공급 기반]** 공공매입임대용 토지 감면·주택신축용 토지 합산배제로 사업비 부담 완화. 실제 공급효과는 분양수요·공사비·금융 여건에 좌우

시장 영향

실거주·장기거주 혜택을 확대하면서 비거주·고가주택 과세와 임대특례를 재정비
→ '27~'28년 매도·입주 전환 유인 확대, 이후 특례 종료에 따른 매물 감소와 지역별 임대차 수급 변화 가능

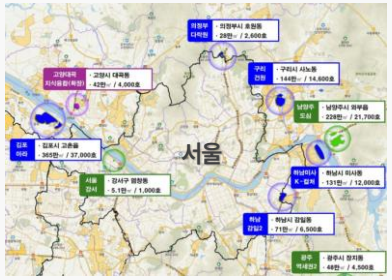
정책

2026년 공급 정책은 수도권 도심 물량 확보와 착공 촉진으로 공급 공백 완화 추진

- **공급 기반 확대:** 도심 유휴부지·공공택지를 활용하고 정비사업을 촉진해 중장기 공급물량 확보
- **공급 시차 단축:** 매입임대·비아파트 공급과 금융·인·허가 지원으로 단기 주거수요에 대응

	1·29 도심 공급방안	5·22/5·26 공급 보완	8·13 주택신속공급 방안/10.29 후속 조치
핵심 기조	도심 우수입지 + 공공부지 활용	착공 지원 + 매입임대 확대 + 비아파트 지원	추가 물량 확보 + 착공 시차 단축
주요 내용	• 수도권 도심 6만 호 공급 추진(기존 용산 계획 물량 포함) • 군부지·유휴 국공유지 개발(용산·과천·태릉 등 우수입지 활용) • 노후 공공청사 복합개발 1만 호 등 청년·신혼부부 대상 공급 확대 • 부지별 단계 착공 추진(시설 이전·인·허가 병행 및 절차 단축 계획)	• 건설금융·착공 애로 해소 지원 • '26~'27년 수도권 매입임대 9만 호 공급 추진(규제지역 6.6만 호 포함, 매입 방식 개선으로 사업 참여 확대) • 수도권 비아파트 4.1만 호 공급계획('26~'27년, 인·허가 등 지원) • 도시형생활주택 건축규제 완화	• 수도권 23만 호+α 추가 공급 추진(남양주 도심, 서울 염창공원 등 신규택지 10만 호 포함) • 공공택지 발표~착공 68→37개월 단축 모델 도입 • 정비사업·도심복합사업 지원 확대, 기존 공급부지 조기 착공 추진 • 조기착공 금융·세제 인센티브 • PF 이자·취득세·부담금 지원

신규 택지 10만 호 위치도



지역별 영향력

수도권
- **[중장기]** 도심·공공택지 공급 확대로 선호지역의 공급 부족 기대 완화
- **[단기]** 매입임대·비아파트를 통한 임차수요 대응, 신축 아파트 대체에는 한계
- **[입주시점]** 보상·시설 이전·공사비·인·허가 진행에 따라 실제 입주 시점 차별화

지방
- **[공급]** 수도권 중심 물량 확대 중심 정책으로, 지방시장에 대한 직접 효과는 제한적
- **[사업성]** 조기착공 지원의 효과는 분양수요·미분양 재고에 따라 차별화
- **[수요]** 수도권 공급 확대만으로 지방 수요 회복은 어려워 지역별 대응 필요

시장 영향

단기 임대공급 보완과 중장기 신규주택 확보를 병행하는 방향으로 설계
→ '27~'29년 수급 개선은 실제 착공·입주 속도가 좌우

매물 유입

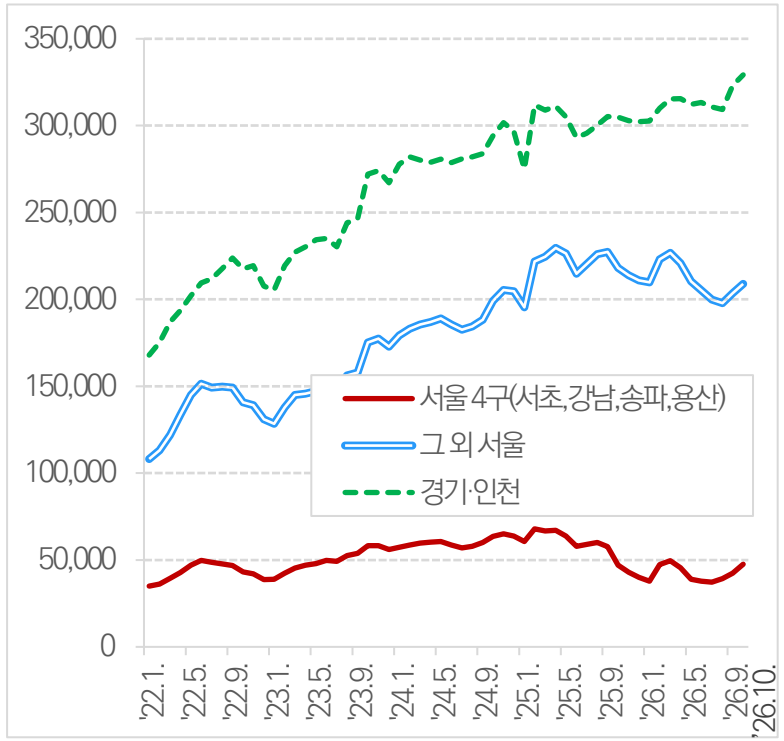
'27년 절세·대출 만기 앞둔 매물 출회 가능성, 세 낀 집은 입주·잔금 제약으로 가격 협상 압력

- **매도 시점** : 등록임대·상생임대 특례 종료와 대출 만기가 겹치는 집주인부터 매도 서두를 유인
- **매수 여건** : 토허 실거주 유예로 세 낀 집도 매수 가능하나, 입주 대기·보증금 반환·대출한도로 매수층 제한
- **시장 영향** : 기한이 촉박한 매물은 가격 양보, 기다릴 수 있는 매물은 거래 지연 → 같은 단지에서도 입주 가능 시점에 따라 협상 여건 차이

주택 관련 제도 변화와 매물 출회·거래 여건에 미치는 영향(2)

서울아파트매매매물추이

(단위: 호)



*자료 : 아실(2006), 관계부처 보도자료 종합(2026)

정책	변경사항	시장상황
토허실거주 유예확대	• '26.10.1 당시 임대 중인 주택은 '27.12.31까지 허가 신청 가능 • 매수자는 '26.5.12부터 신청일까지 계속 무주택세대 구성원이어야 하며, 허가 후 4개월 내 취득. 요건을 갖춘 갱신 1회까지 입주를 미룰 수 있으나 이후 2년 거주	• 세입자 퇴거 전 매도 가능/다만 유예를 이용할 수 있는 매수자와 입주를 기다릴 수 있는 매수자가 모두 한정 • 세입자 퇴거 시 퇴거 합의와 보증금 반환자금이 모두 필요→ 임대차 승계 조건 할인, 잔금일 연기, 계약무산 등 예상
다주택자 주담대 만기연장제한	• '26.4.17부터 다주택자·해당 임대사업자의 아파트 담보대출 만기연장을 원칙적으로 제한	• 만기 일시상환 자금이 부족한 집주인의 경우 대출 만기일을 매도 시한으로 인식
비거주 1주택자의 전세대출제한	• '27.1.1부터 적용예정 • 수도권 규제지역 아파트를 임대하고 본인·배우자의 거주 이력이 없는 등 요건에 해당하면 집주인 본인이 사는 집의 전세대출 신규·연장을 제한	• 거주주택 전세대출 만기가 도래하면 보유주택 매도·자가 입주·별도 자금 조달 중 선택 • 자가 입주는 기존 세입자 퇴거와 보증금 반환이 필요해 일정 조정 필요
일시적 2주택 처분기한 단축	• 종전·신규주택이 모두 조정대상지역이면 양도세·종부세상 일시적 2주택 특례가 3년→2년으로 단축 • 취득·계약 시점별 경과규정 적용/처분조건부 주담대를 활용한 경우 종전주택 6개월 처분 약정도 별도 확인 필요	• 기존 주택 판매 촉진효과 • 세법상 2년 유예기간 중이더라도 은행약정이 먼저 도래할 수 있으며, 기존 집에 세입자가 있는 경우 기한 안에 잔금을 치를 매수자에게 할인 판매할 유인 ↑
상생임대인 양도기한 신설/등록임대 아파트 중과배제 종료	• 상생임대기간 종료 후 1년과 '29.12.31 중 빠른 날까지 양도해야 거주요건 면제(26년 말 이전 종료분은 '27.12.31까지) • 기존 양도세 중과배제는 원칙적으로 '27.12.31 양도분까지/'27.1.1 현재 의무임대기간이 남은 경우 말소일부터 1년, 일정 정비사업 물건은 이전고시일부터 1년 등 예외	• 상생임대인: 특례종료 시 세금이 크게 증가하는 경우 가격 인하할 유인 ↑ • 등록임대주택: 의무기간 중에는 일반 실수요자에게 자유롭게 팔기 어렵고, 종료 뒤에는 절세 기한이 작동→말소 후 매물 출회, 기한임박 시 할인

매물 유입

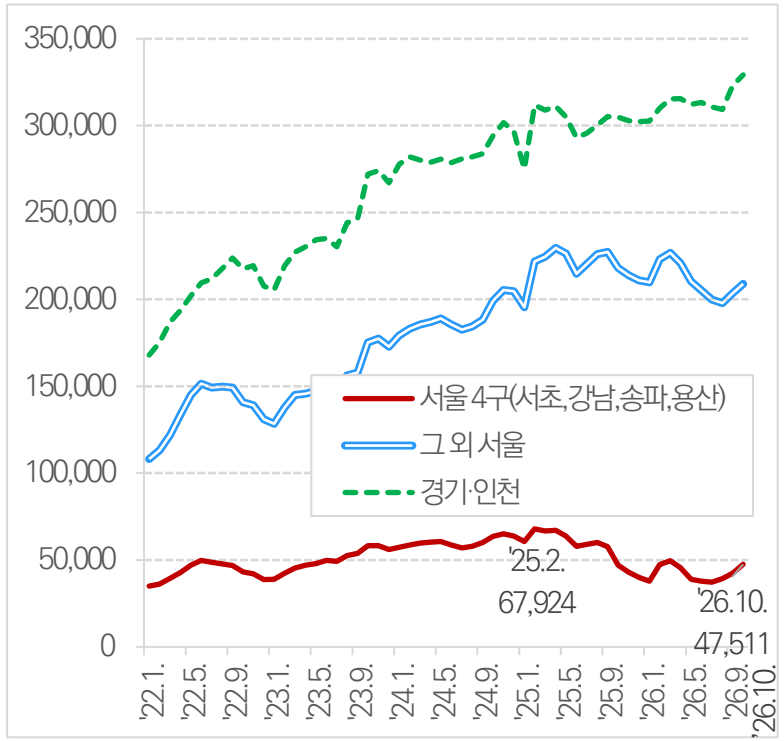
'27년 절세·대출 만기 앞둔 매물 출회 가능성, 세 낀 집은 입주·잔금 제약으로 가격 협상 압력

- **매도 시점** : 등록임대·상생임대 특례 종료와 대출 만기가 겹치는 집주인부터 매도 서두를 유인
- **매수 여건** : 토허 실거주 유예로 세 낀 집도 매수 가능하나, 입주 대기·보증금 반환·대출한도로 매수층 제한
- **시장 영향** : 기한이 촉박한 매물은 가격 양보, 기다릴 수 있는 매물은 거래 지연 → 같은 단지에서도 입주 가능 시점에 따라 협상 여건 차이

주택 관련 제도 변화와 매물 출회·거래 여건에 미치는 영향(2)

서울아파트 매매매물 추이

(단위: 호)



정책	변경사항	시장상황
보유세강화	• 정부안은 거주1주택과 비거주·다주택의 공제·부담을 차등 • 참고:종부세 과세기준일 매년6월1일	• 임대수입이나 현금소득에 비해 보유세가 크게 늘어나는 보유자는 '27년이나 '28년6월1일 전 소유권을 이전하기 위해 가격을 인하하거나·잔금일을 양보할 가능성 ↑
다주택자양도세중과 단계조정	• '26.5.9종전 중과 유예 종료 • 정부안의 기본세율 가산폭은 2주택 '27년+5→'28년+10→'29년 +20%p, 3주택 이상+10→+15→+30%p. • '26.5.10 이후 양도분에 대한 보완 방안도 제시	• 양도차익이 큰 집은 '28~'29년까지 기다릴 경우 세부담 ↑ →'27년 중 매도 유인. • 반대로 낮은 세율 적용 시기를 놓칠 경우 세후 수익 감소 때문에 매물을 거둬들일 가능성도 존재
장기보유특별공제거주 중심개편	• 연간 공제율을 '27년 보유4%+거주4%→'28년 보유2%+거주 6%→'29년 거주8%로 전환 • 즉, 반드시 거주해야 장기보유특별공제(=장기거주세액공제)를 적용받을 수 있는 상황	• 오래 보유했지만 실제 거주기간이 짧고 양도차익이 큰 집은 공제가 줄기 전 매도 유인 ↑ • 반대로 집주인이 직접 들어가 거주기간을 늘리면 매매매물 대신 전세매물이 감소할 가능성도 존재
고령1주택자 지방이전감면	• 65세 이상 1주택자가 수도권에서 5년 이상 거주한 뒤 주택을 처분하고 비수도권으로 이주하는 등 요건 충족 시, '27년 50%·'28년 30% 양도세 감면	• 이미 지방 이주를 계획했다면 감면폭이 큰 '27년에 잔금을 앞당길 유인 ↑ • 고령 보유자 전체보다 실제 이주 의사가 있는 가구에 한정

*자료 : 아실(2006), 관계부처 보도자료 종합(2026)



2027년 주택·부동산 시장전망

01 국내 경제	02 금융 여건	03 선행 지표	04 동행 지표	05 수요·공급	06 가격	07 정책
↑ '26년 성장세 확대 주택 수요 뒷받침	↓ 주담대 고정금리 5.11%로 상승	↓ 전국 주택 인·허가 감소 공공·민간 동반 위축	↓ 전국 '23년 착공 위축 후 '26년 준공 감소	− 수도권 서울에 청약 집중 경기·인천 일부 강세	↑ 수도권 전세·월세 동반 상승	↓ 주담대 한도 제한 고가주택 매입에 필요한 자기자금 증가
↓ '27년 성장세 둔화 3%대 → 2%대	↓ PF 조달 제약 사업 자금 부담	↑ 전국 일반분양 18.1% 증가 아파트 착공 2.6% 증가	− 전국 9월 미분양 감소 준공 후 비중은 상승	↑ 서울 가격상승 기대 우세	↓ 서울 소득 대비 집값 부담 추가 매수 제약	↑ LH 직접시행 도심 유휴부지 활용 공공 공급 확대
↓ 물가가 임금 상승 상쇄 실질노동소득 감소	↑ 주식 매각대금 주택 매입에 활용	− 수도권 초기분양률 반등했으나 분양경쟁률 저조	↓ 지방 입주율 65.7%에 그쳐	↓ 수도권 '27년 하반기 입주 증가 전세 상승압력 완화	− 지방 9월 아파트 매매가격 전년 동월 대비 +0.5%	↓ 수도권 세제 및 거래제도 '27년 매물 유도

공통요인

공급은 공공택지 사업이 뒷받침하나, 민간 분양은 입지별 수요가 좌우
가격은 수도권 매매·전세 상승, 지방은 완만한 회복 전망

화살표 기준 ③선행·④동행·PF·공공택지 → 공급량 | 그외 → 주택가격 | ↑ 상방 ↓ 하방 — 혼재·중립

공급

'27년 주택 인·허가, 민간은 자금조달·미분양 부담으로 위축되나, 공공 주도로 40만 호 수준 유지

- **총량 전망:** '27년 전국 주택 인·허가는 40만 호로 '26년 대비 다소 감소, 공공 증가가 민간 감소를 상쇄하지만 회복 전망
- **구조 변화:** 공공은 공급 확대 기조에 따라 14만 호로 증가하나, 민간은 사업성·자금조달 부담으로 26만 호로 감소할 전망

1 민간 부문

- PF·브릿지론 조달 부담과 미분양 위험이 지속되며, 신규 사업은 분양성과가 기대되는 수도권 우량 입지 중심으로 선별 추진될 전망임.
- 공공택지 직접시행 확대에 따른 사업 주체 전환도 반영되며, 민간 인·허가는 '26년 28만 호전망에서 '27년 26만 호로 소폭 감소할 전망임.

2 공공 부문

- 정부의 '27년 수도권 공공주택 7만 호 이상 착공 목표와 향후 LH 직접시행 확대를 감안하면, 공공 인·허가는 공급계획 이행을 뒷받침하며 증가할 전망임.
- 다만, 기존 인·허가 사업의 착공과 신규 사업 승인을 구분할 필요가 있으며, 보상·택지 조성·사업계획 승인 일정이 실제 인·허가 규모를 좌우할 전망임.

전국 주택 인·허가 실적과 '27년 연간 전망

부문	2022년(호)	2023년(호)	2024년(호)	2025년(호)		2026년(호)		2027년(호)
				1~9월	연간	1~9월	연간e)	연간e)
합계	506,139	425,634	435,234	219,322	388,362	189,873	410,000	400,000
공공부문	32,505	79,758	131,017	23,462	112,972	18,309	130,000	140,000
민간부문	473,634	345,876	304,217	195,860	275,390	171,564	280,000	260,000

*단위는 호. 전체주택(분양·임대포함) 기준. 자료는 국토교통부 연간확정치 및 '26년9월 주택통계. '26년 연간은 한국건설산업연구원 기존 전망치.

공급

'27년 분양(승인)물량은 공공 주도로 증가, 입지·분양가에 따른 성과 차별화 지속

- **물량 전망 :** 공공 공급 확대가 분양물량 증가를 이끌 전망이나, 후분양 등 착공~분양 간 시차로 정책 효과는 순차적으로 반영
- **지역 전망 :** 서울·수도권 핵심 입지(분양가 상한제 적용지역 등)는 대기 수요가 유지되나, 분양가 부담·대출 제약으로 그 외 지역은 청약·계약 성과의 편차 확대 전망

1 수요 측면

- '26년 3분기 민간아파트 초기분양률은 수도권 79.2%, 5대광역시·세종 53.2%로 집계돼 초기 계약 속도가 지역마다 상이함.
- 신축 아파트 선호와 기존 주택 거래가 어려워지며 분양 수요는 유지되나, 분양가 부담과 대출 여건이 수요를 제약할 전망임.
- 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

- 정부의 주택 공급 확대 기조에 따라 '27년 분양물량은 공공부문이 증가를 주도하며 '26년보다 늘어날 전망임.
- 정부가 밝힌 '27년 수도권 공급 목표 24.6만 호는 착공 기준으로, 착공~분양 간 시차(후분양 적용 등)를 감안하면 당해 연도 분양물량으로 모두 이어지기는 어려울 전망임.
- 지역적으로는 동일 지역 내에서도 미분양 관리대상 사업장과 완판 단지가 공존하는 양극화 현상이 심화되는 추세가 이어질 것으로 전망돼 미시적인 수요 평가의 정밀도 및 신규 지표 발굴의 중요성이 더욱 높아질 전망임.

전국 공동주택 분양승인 실적과 '27년 연간 전망

지역	2022년(호)	2023년(호)	2024년(호)	2025년(호)		2026년(호)		2027년(호)
				1~9월	연간	1~9월	연간e)	연간e)
전국	287,624	192,425	231,048	130,309	198,373	165,065	230,000	240,000

*단위는 호. 일반분양·임대·조합원분 합계. 자료는 국토교통부 주택통계. '26년 연간은 한국건설산업연구원 기존 전망치.

가격

'27년 매매는 수도권 중심 상승하겠으나 '26년 대비 상승폭 둔화, 전세는 입주 물량이 변수

- **수도권 매매:** 전·월세가격 상승과 서울 중심의 매수 수요가 가격을 지지하나, 높은 주담대 금리와 대출한도는 부담
- **지방 매매:** 입주율이 수도권을 밑돌고 미분양 증감도 지역별로 엇갈려, 수요가 있는 입지부터 완만한 회복 전망
- **전국 전세:** '23년 착공 위축 이후 공급 부족 지속돼 전셋값 상승 압력 지속될 듯하나, '27년 하반기 수도권 입주 증가는 가격에 소폭 완화 요인으로 작용

'27년 전국·수도권·지방 주택종합 매매가격 및 전국 전세가격 변동률 전망

구분		2022년 (%)	2023년 (%)	2024년 (%)	2025년(%)		2026년(%)		2027년(%)
					1~9월	연간	1~9월	연간e)	연간e)
매매	전국	-4.7	-3.6	0.1	0.2	1.0	2.4	2.5	2.0
	수도권	-6.5	-3.6	1.4	1.4	2.9	4.7	4.8	3.0
	지방	-3.0	-3.5	-1.0	-0.8	-0.7	0.2	0.3	0.5
전세	전국	-5.6	-5.1	1.3	0.2	0.9	2.9	3.6	4.5

*단위는 %. 한국부동산원 전국주택가격동향조사 주택종합지수, 전년 12월 대비. '26·'27년 연간은 한국건설산업연구원 전망치.

수도권 매매

- 기본적으로 수도권 가격 상승 기대와 전세가격 상승이 매수 수요를 지지
- 다만 누적 가격부담과 대출·금리 불확실성이 추가 매수여력 확대를 제약하고 세제 등 정책에 따른 매물 증가로 인해 '26년 대비 가격 상승폭이 다소 제한적일 듯

수도권 내 격차

- '26년 중 반도체 산업의 영향을 받는 지역반도체벨트(영통, 동탄, 기흥 등) 아파트 매매가격의 상승폭이 인근 지역 대비 컸던 것과 유사한 온도 차가 특별급여 지급이 본격화되는 '27년에도 지속될 전망

지방 매매

- 전국적으로는 거시경제와 금리 여건이 공통적으로 작용하겠으나, 실제 가격 흐름은 지역별 산업 기반, 입지 경쟁력, 브랜드, 신규 공급 여건에 따라 차별화될 가능성이 큼.

전국 전세

- 2023년 착공 감소의 후행효과로 인한 입주 물량 감소 기조 지속, 1주택 실거주자 중심으로의 시장 재편, 매수세 둔화에 따른 임차수요 잔류 등이 맞물리며 가격 상승 압력 지속될 전망
- 다만 '27년 수도권 공동주택 입주 예정 물량은 '27년 상반기 5.0만 호에서 하반기 7.2만 호로 증가해 가격상승 압력 소폭 완화할 듯

공급의 실현 가능성과 주거비 부담을 함께 살펴, 지역별 정책 우선순위와 대응 시점을 설정

인·허가·착공·매매·전세 전망을 공급 실행과 주거안정의 우선 과제로 연결

인허가 전망	착공 전망	매매가격 전망	전세가격 전망
향후 공급계획의 규모 착공으로의 전환 가능성	실제 공급의 실행 정도 중기 준공·입주의 기반	수급·구매력·기대의 반영 지역·상품별 수요 차이	임차수급·입주·이주 여건 임차가구의 주거비 부담

공급의 실현 가능성 제고

- 인허가의 착공 전환을 제약하는 사업성·금융·절차 점검
- 착공 이후 공사 진행과 준공·입주의 시차를 함께 관리
- 정비 이주·멸실과 기존 재고를 반영해 공급 공백 점검
- 사업성·수요를 갖춘 현장의 추진 여건과 공급 역량 확보

지역·계층별 주거안정 대응

- 매매·전세 흐름을 거래·입주·이주 수요와 함께 해석
- 가격 변동률과 소득 대비 주거비·상환 부담을 함께 확인
- 임차수급 불안 지역의 가용 주택·임대 공급·지원 점검
- 청년·신혼·고령가구 등 수요자별 부담과 지원 수단 검토

지역 여건에 따른 대응 조합

수요 유지·공급 제약 지역

공급·정비의 병목 해소 + 단기 임차수급 관리

수요 약화·재고 누적 지역

재고 흡수·활용 + 신규 사업의 규모·시점 조정

2027년을 지역별 전망에 기초한 주택·도시 전환의 실행 원년으로

주거안정과 지역 활력에 기여하는 주택·도시 Rebirth

지역별 수요를 다시 읽기

- 가격·공급 전망에 가구·일자리·재고를 결합
- 단기 수급 불안과 구조적 수요 약화를 구분
- 주택의 입지·유형·서비스 수요를 구체화

정책: 지역·계층별 주거안정 과제
산업: 고령친화·임대·주거서비스

기존 주택·도시를 다시 쓰기

- 신규 공급과 정비·개량·재고 활용을 병행
- 빈집·공실·유휴공간에 실제 이용 수요 연결
- 일자리·주거·교통·생활서비스를 함께 검토

정책: 공급·정비·재생의 적정 조합
산업: 리모델링·재생·복합개발

산업의 역할을 넓히기

- 기획·개발·시공과 관리·운영을 연계
- 생산성·안전·품질과 위험관리 역량 강화
- 장기 이용 수요와 수익에 맞는 사업 설계

정책: 사업 지속성을 높이는 실행 여건
산업: 관리·운영·공간서비스 사업

2027년 실행 과제

지역별 진단체계 마련
수요·공급·재고·주거 부담을 함께 점검

→

우선 과제·대상 사업 선정
지역별 공급·정비·재생·서비스 과제 구체화

→

실행모델과 성과 점검
재원·주체·운영·일정 및 개선 효과 확인

지역별 실수요에 맞는 공간 공급·재편을 통해 국토 이용의 효율화와 지역 활력에 기여

2027년 전망을 지역별 정책·사업 전환으로 연결하고, 주택·도시 Rebirth의 실행 기반을 마련



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

© 2026 CERIK. All Rights Reserved.