

부동산시장 조사분석

2026. 4 April

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 부산
- 2026년 주택매매시장 경기 인식(일반가구)
- 2026년 주택전세시장 경기 인식(일반가구)
- 2026년 주택매매시장 경기 인식(중개업소)
- 2026년 주택전세시장 경기 인식(중개업소)

부동산시장 변화와 진단

- 부동산시장 소비심리지수
- 부동산시장 압력지수
- K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

OECD 글로벌 부동산 통계지도

정책현장 특강시리즈

부동산시장 연구 동향

국토연구원 부동산시장 통계





국토연구원 부동산시장정책연구센터 사이트에서 실시간으로 더욱 자세한 정보를 얻으실 수 있습니다.

반응형 웹으로 구축하여 PC, 모바일 등 접근 환경에 맞게
손쉽게 관련 정보를 검색하고,
관련 데이터를 다운로드할 수 있습니다.



<https://kremap.krihs.re.kr/>

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

2024년 7월 부동산시장 소비심리지수 공표자료가 공표되었습니다.

기준: 2021년
동행물 유통자수: 1,085
합계물 계약자수: 1,25,332

부동산시장(소비자심리) 동향
2024.09.
부동산시장(소비자심리)지수
부동산: **107.6**

주요지수: 소비심리지수 107.6, 주택시장 소비심리지수 109.0, 주택거래 소비심리지수 116.0, 주택건설 소비심리지수 103.7, 부동산시장 소비심리지수 87.4

시정감정지수: 주택매매 입주자수 61.9, 주택건설 입주자수 82.8, 도시시장 입주자수 78.0

국민세감형 부동산정보 제공
본청에 충실한 부동산시장 연구,
국토연구원이 함께합니다.

검색어를 입력하십시오

최근부동산시장 동향

부동산시장 소비심리지수 9월, 부동산시장 알력지수 9월, K-REMAP 지수 9월

부동산시장 지수그래프

2024년 기준 부동산시장 소비심리지수

기간	부동산시장 소비심리지수
03월	100.2
04월	100.5
05월	101.0
06월	102.0
07월	103.0
08월	106.0
09월	107.6

NEWS

최신글 주간동행 조사분석 정책동향 기획발간물

산생이 가구·신혼부부·청년세대 주거 안정성 높인다 2024-10-27

전세사기피해지원위원회 피해자등 1,227건 결정 2024-10-25

2024(10월1주_10월2주) 부동산시장 주간동향 2024-10-18

2024년 9월 부동산시장 소비심리지수 2024-10-16

KRIHS 국토연구원, 국토교통부, 기획재정부, 통계청, 한국은행, 한국부동산원, HUG, LH

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

개인정보 처리방침, 홈페이지저작권보호 및 정책, 영상정보처리기기 운영관리 방침, 오시는길, 사이트맵

(00147) 세종특별자치시 국립중앙연구원 5(남곡동) 국토연구원 4층 부동산시장정책연구센터
대표전화: 044-900-0160 팩스: 044-211-4167
Copyright © 2016 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2026. 4 | April | Vol.53



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2026년 4월 30일

발행인 김명수(원장직무대행)

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr

편집부위원장 전성제 sjeon@krihs.re.kr

편집위원

고영화 yhgo@krihs.re.kr

권건우 gwkwon@krihs.re.kr

김지혜 kjh@krihs.re.kr

김태근 tgkim@krihs.re.kr

노민지 mjnoh@krihs.re.kr

박진백 makinoid@krihs.re.kr

서진호 joeyseo@krihs.re.kr

오민준 mjoh@krihs.re.kr

이수욱 swlee@krihs.re.kr

이윤상 yunsang@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 서진호 joeyseo@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

국토연구원 부동산시장정책연구소

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들

04 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 부산

2026년 주택매매시장 경기 인식(일반가구)

2026년 주택전세시장 경기 인식(일반가구)

2026년 주택매매시장 경기 인식(중개업소)

2026년 주택전세시장 경기 인식(중개업소)

12 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

46 OECD 글로벌 부동산 통계지도

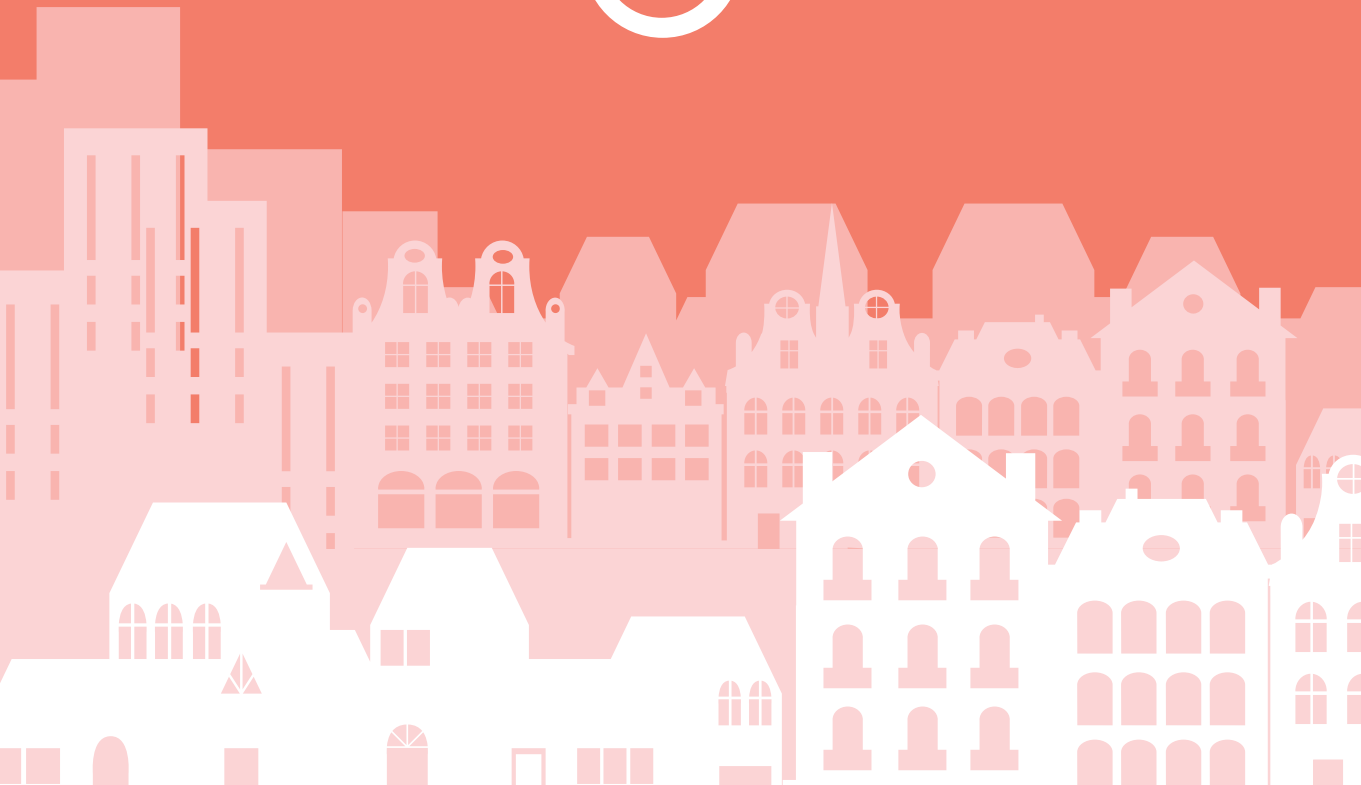
54 정책현장 특강시리즈

62 부동산시장 연구 동향

70 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2026. 4 | April | Vol.53



인포그래픽스

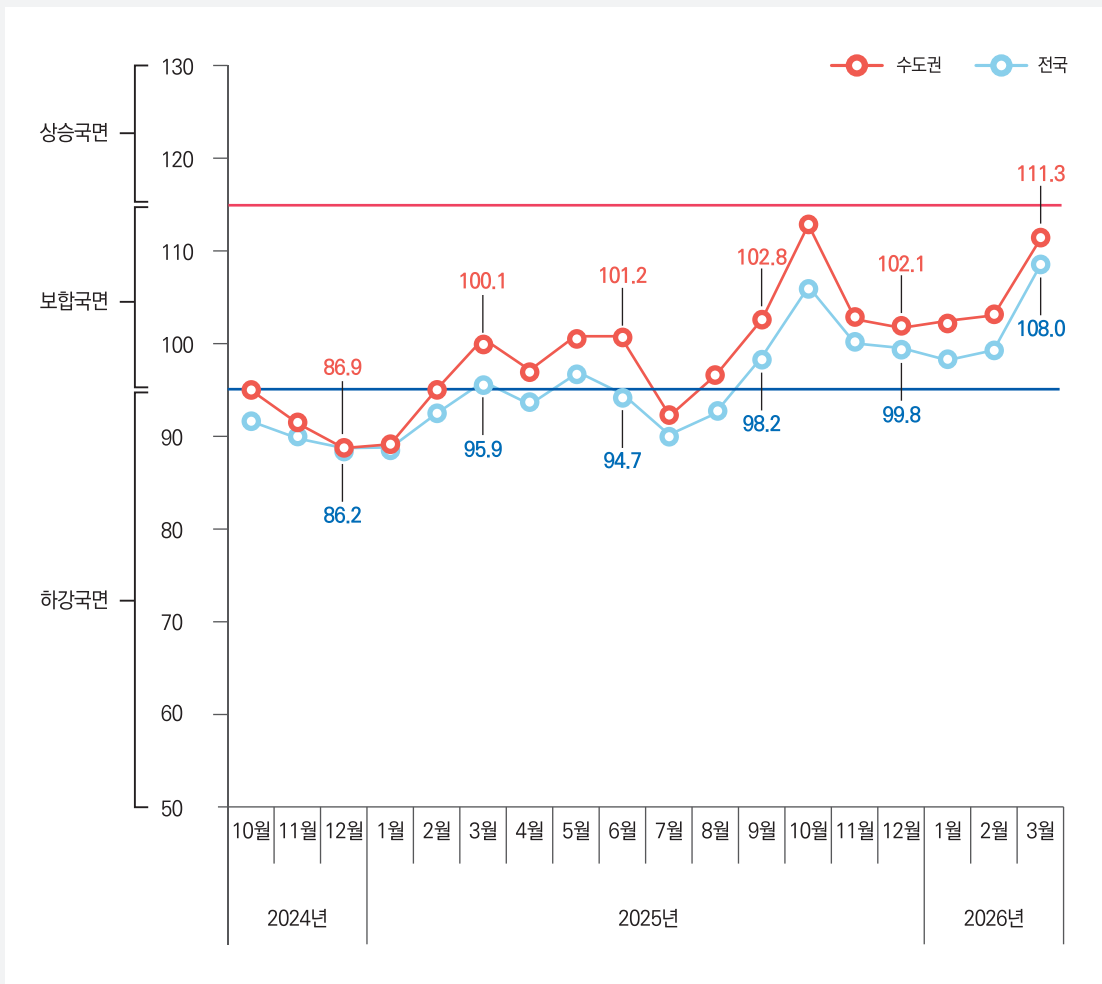


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

• 2026년 1분기 K-REMAP 지수는 보합국면 유지

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 108.0, 수도권 111.3을 기록
- 지난해 10월 고점을 기록한 이후 전국 지수는 올해 1월 이후 상승하는 모습을 보이고 있으며, 수도권 지수는 지난해 12월부터 상승하고 있음

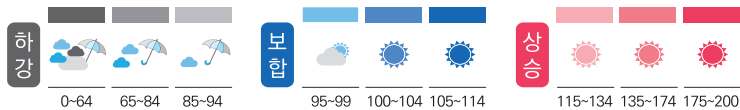
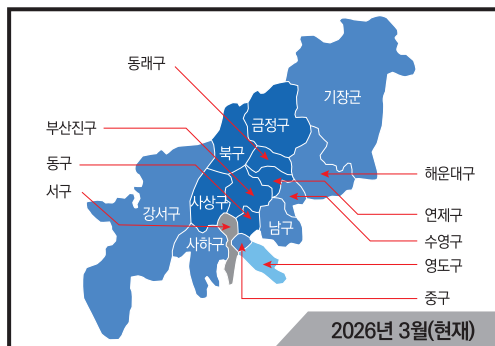
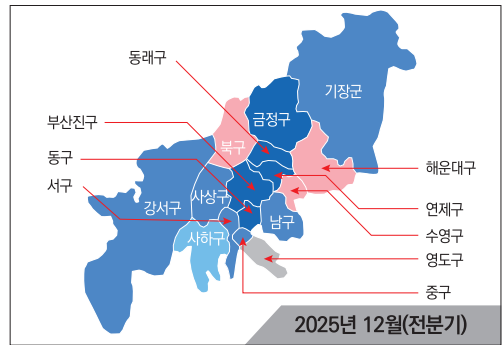
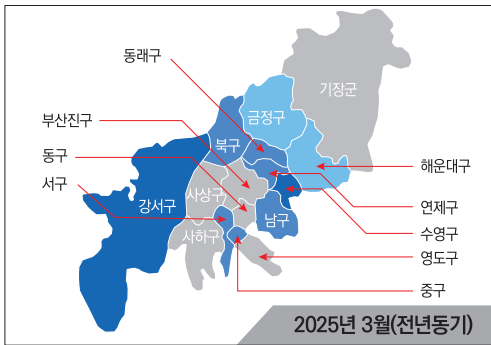


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 부산

글, 그림 | 권건우

• 부산의 K-REAMP 지수 전분기 대비 상승

- 2025년 3월 부산의 K-REMAP 지수는 96.5로 부산진구, 동구, 사상구 등에서 하강국면을 보였으나 지수가 상승하며 2025년 12월 106.3을 기록하였으며 해운대구, 수영구 등 일부 지역은 상승국면으로 전환
- 이후 지수는 전분기 대비 상승하며 2026년 3월 109.6으로 보합국면을 유지

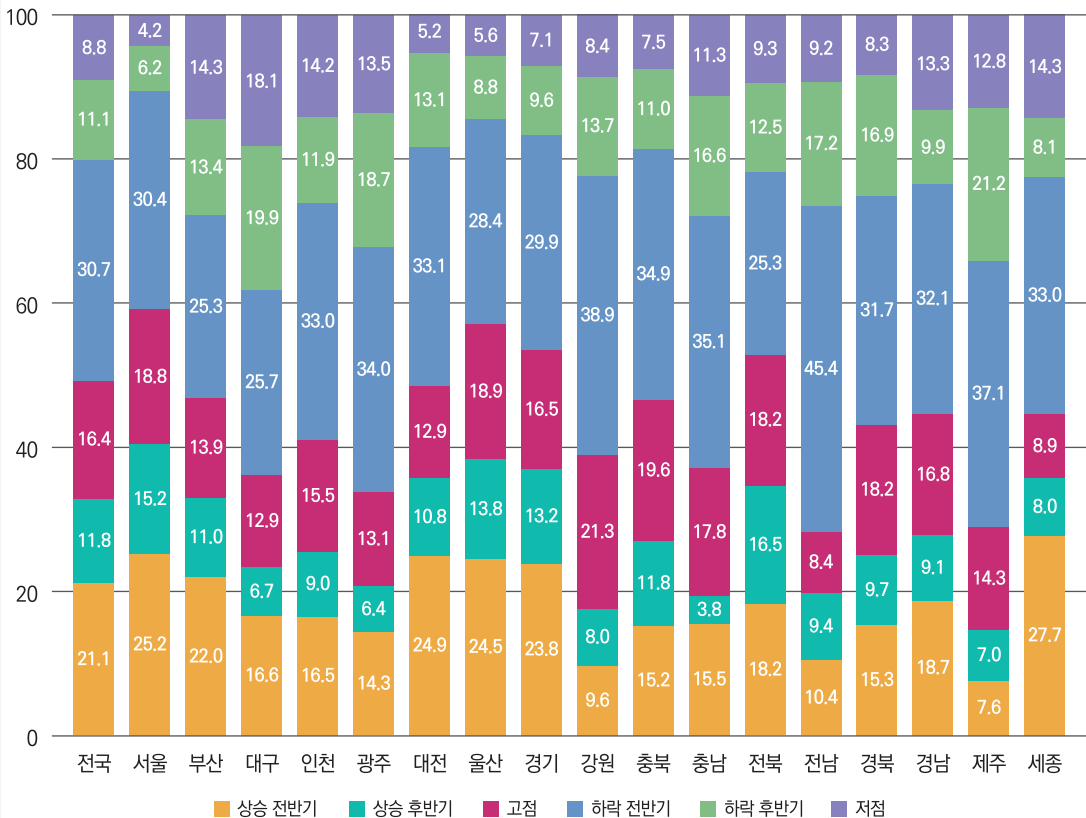


2026년 주택매매시장 경기 인식(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 ‘2026년 3월 현재 주택매매시장 경기 인식’과 관련하여 설문한 결과, 전국 기준 ‘하락 전반기(30.7%)’가 가장 높은 응답률을 보임
 - 지역별로도 모든 지역에서 하락 전반기 응답이 가장 높았으며 전남(45.4%), 강원(38.9%) 지역에서 높은 응답률을 보임

2026년 주택가격 전망

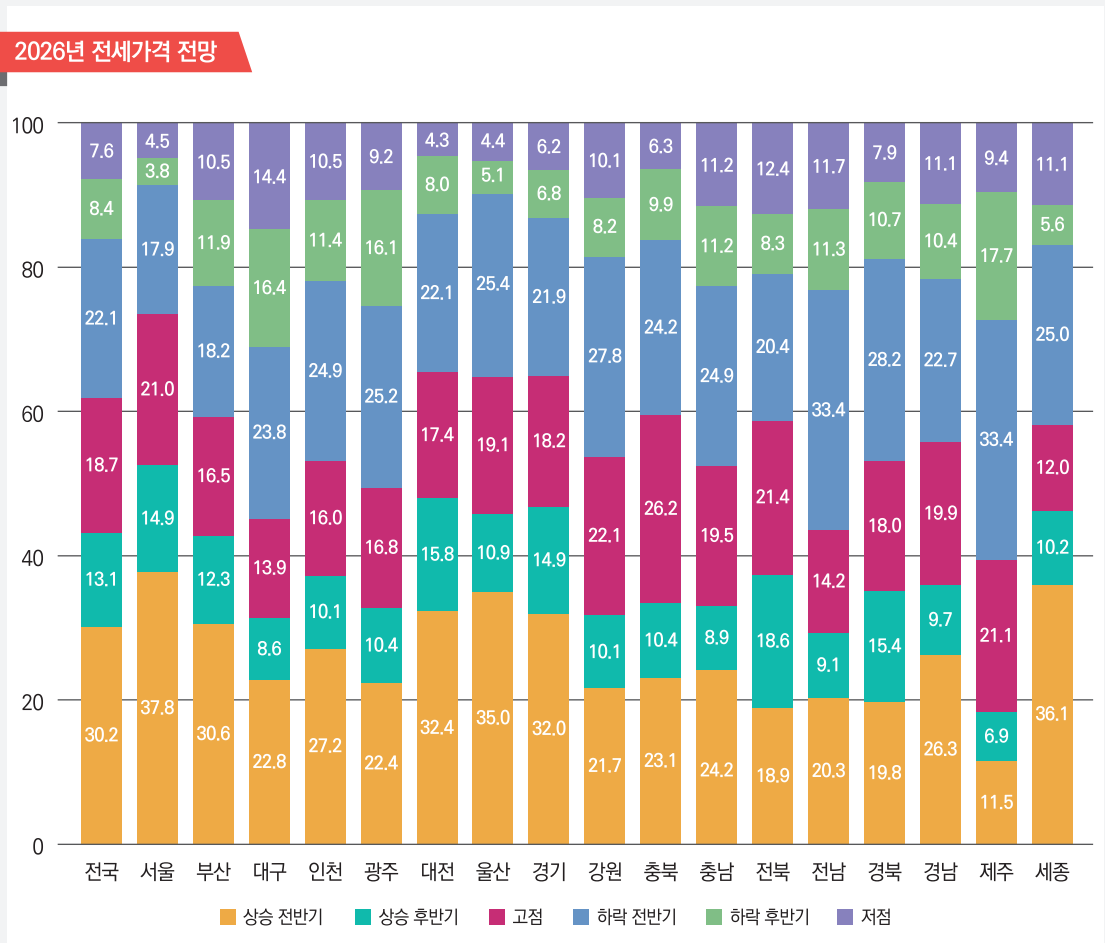


주: 2026년 3월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 주택전세시장 경기 인식(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- 일반가구를 대상으로 '2026년 3월 현재 주택전세시장 경기 인식'과 관련하여 설문한 결과, 전국 기준 '상승 전반기(30.2%)'가 가장 높은 응답률을 보임
 - 지역별로 서울(37.8%), 세종(36.1%) 등에서 상승 전반기 응답이 가장 높은 반면 전남(33.4%), 제주(33.4%) 등에서는 하락 전반기 인식이 가장 높은 응답을 보임



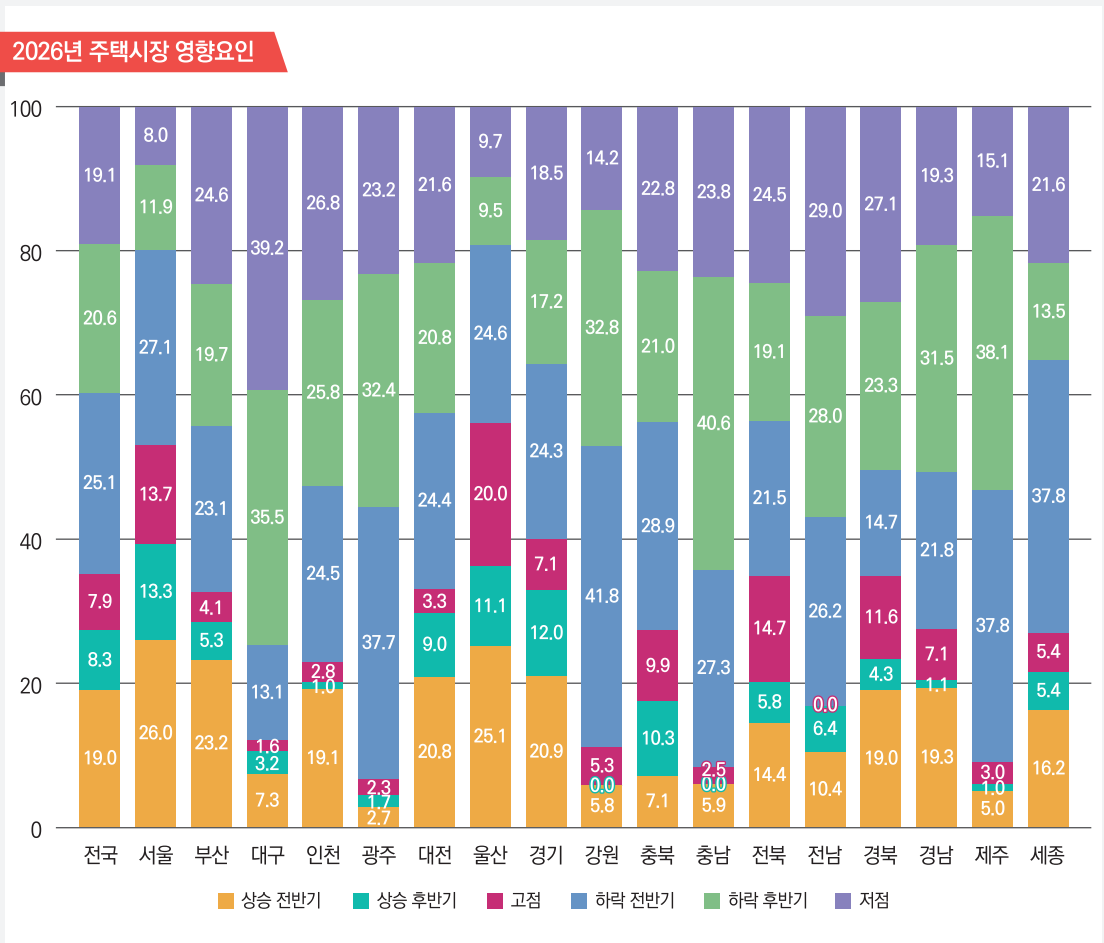
주: 2026년 3월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 주택매매시장 경기 인식(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '2026년 3월 현재 주택매매시장 경기 인식'과 관련하여 설문한 결과, 전국 기준 '하락 전반기(25.1%)'가 가장 높은 응답률을 보임

- 지역별로 강원(41.8%), 세종(37.8%) 등에서는 하락 전반기 응답이 높았으며, 대구(39.2%), 전남(29.0%) 등에서는 저점 응답이 높게 나타남

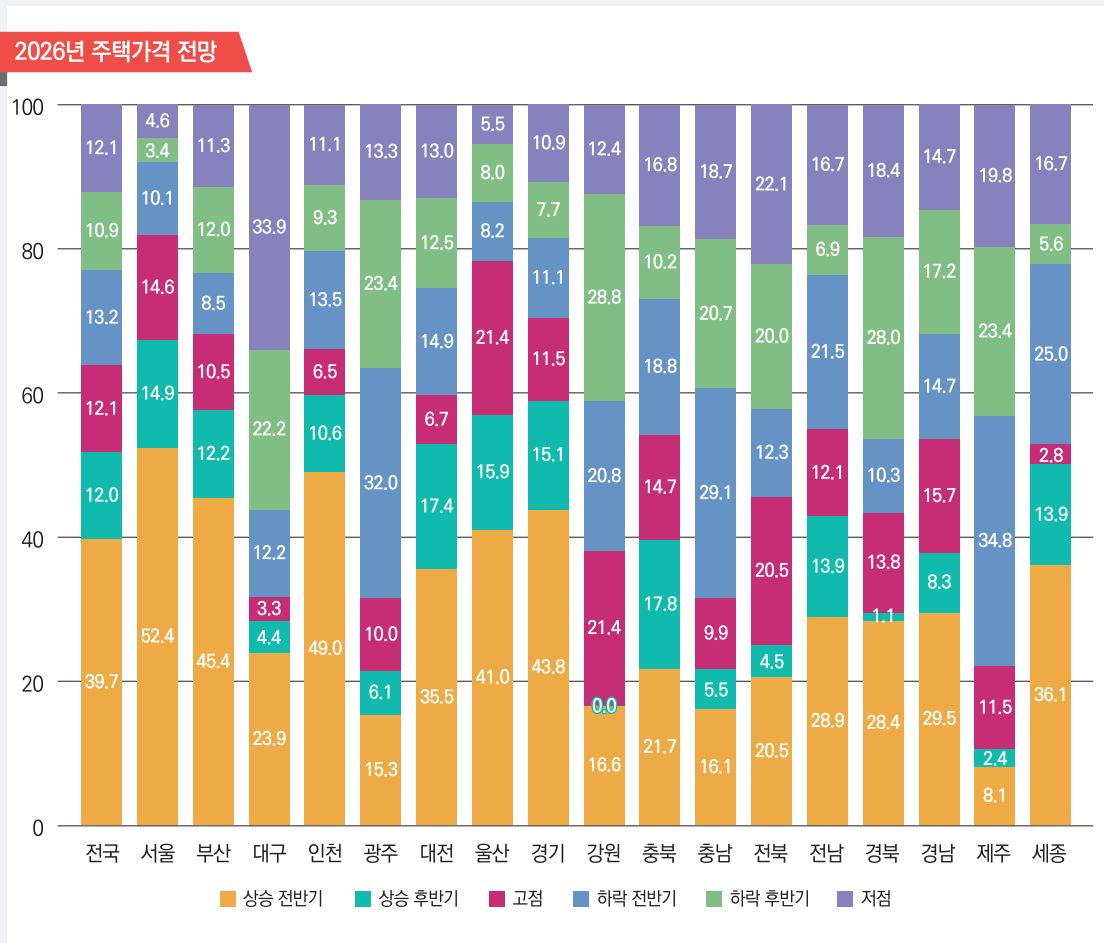


주: 2026년 3월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

2026년 주택전세시장 경기 인식(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- 중개업소를 대상으로 '2026년 3월 현재 주택전세시장 경기 인식'과 관련하여 설문한 결과, 전국 기준 '상승 전반기(39.7%)'가 가장 높은 응답률을 보임
 - 지역별로 서울(52.4%), 인천(49.0%) 등에서는 상승 전반기 응답이 높았으며, 제주(34.8%), 광주(32.0%) 등에서는 하락 전반기 응답이 높게 나타남



주: 2026년 3월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석
2026. 4 | April | Vol.53



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

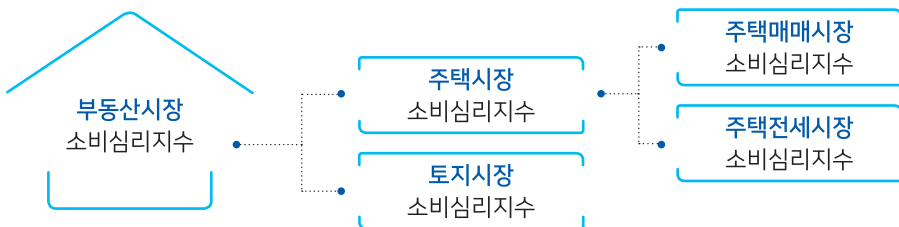
2026년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.

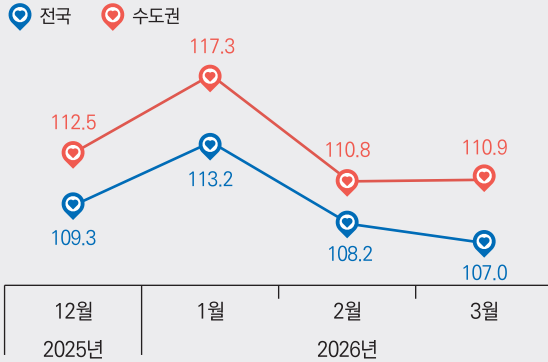


부동산시장 소비심리지수 개요

부동산시장 소비심리조사는 부동산시장 참여자의 행태변화 패턴과 그에 따른 시장의 움직임을 시의성 있게 파악하고, 정책적 시사점 도출에 활용하기 위한 목적으로 시행되고 있다. 조사대상은 일반가구와 중개업소로, 일반가구 조사는 전국 152개 지방자치단체의 6,680가구를 대상으로 분기단위로 실시되며, 중개업소 조사는 전국 152개 지방자치단체의 2,338개 업소를 대상으로 월 단위로 이루어지고 있다.

조사내용은 주택 및 토지 매도/매수 동향, 주택 임차/임대 동향, 주택 및 토지 매매가격동향, 주택전세가격 동향, 주택 및 토지거래 동향 등 30여 개의 항목에 대해 전화 설문조사 방식으로 이루어지며, 조사결과를 이용하여 생성한 소비심리지수는 일차적으로 각 조사항목별로 생성되고 항목별 지수가 단계적으로 더해져 최종 부동산시장 소비심리지수가 생성되도록 설계됐다. 부동산시장 소비심리지수는 0에서 200까지의 값으로 표현되며, 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 소비심리지수의 수준을 구분하고 있다. 🍀





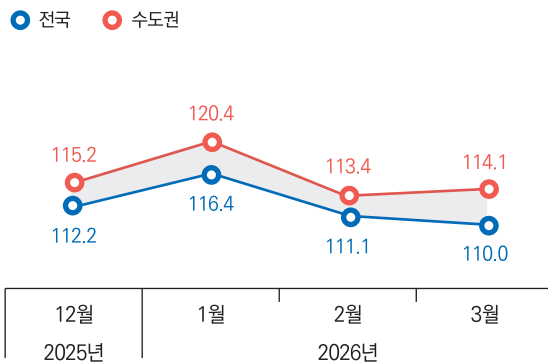
부동산시장 소비심리지수

전국

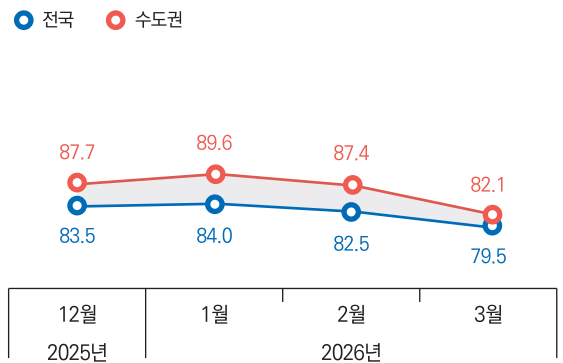
2026년 1분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 2.3p 하락, 전년동기대비 1.0p 상승

수도권

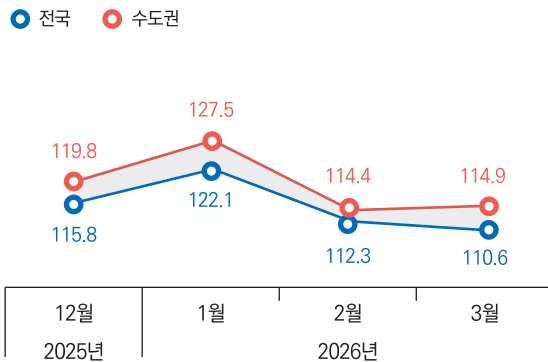
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 1.6p 하락, 전년동기대비 0.6p 하락



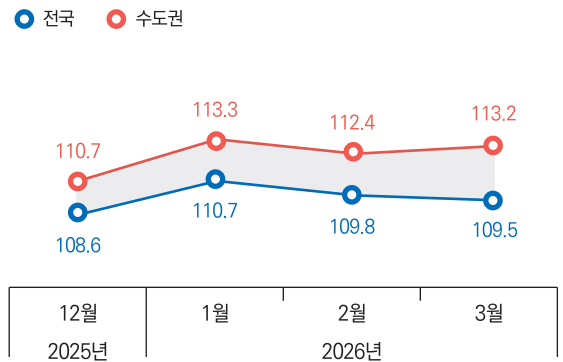
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수

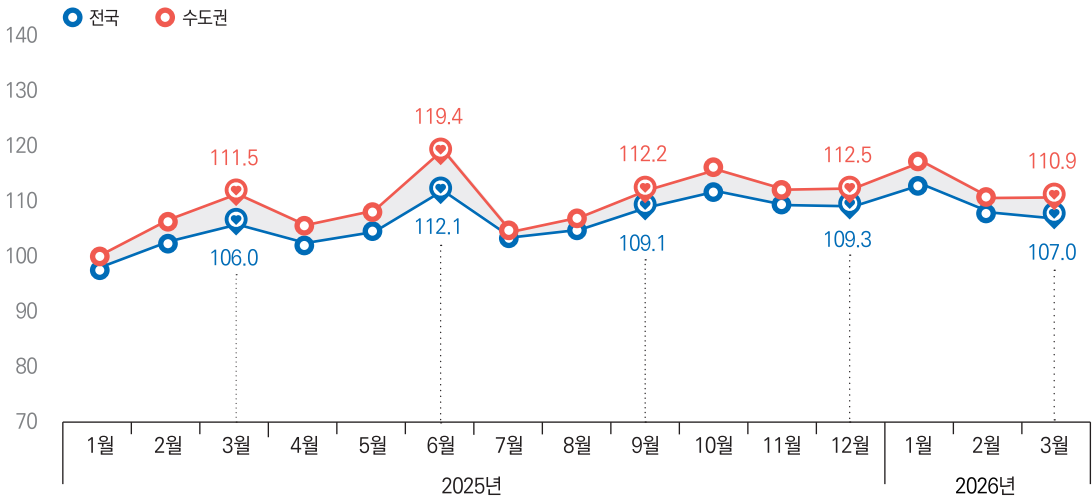


주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월			
전국	98.3	103.0	106.0	112.0	109.5	109.3	113.2	108.2	107.0			
수도권	100.5	106.9	111.5	115.9	112.3	112.5	117.3	110.8	110.9			
서울	103.8	113.6	119.9	123.4	119.0	119.7	124.2	115.7	113.9			
인천	100.4	104.9	104.6	104.7	103.1	101.6	109.6	104.1	103.9			
경기	98.6	103.5	108.1	114.1	110.5	110.7	115.1	109.4	110.6			
비수도권	96.2	98.6	99.7	107.2	106.1	105.6	108.5	105.4	102.7			



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.3p 하락

- 2026년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수(107.0)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(109.3) 대비 2.3p 하락, 전년동기(106.0) 대비 1.0p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.6p 하락

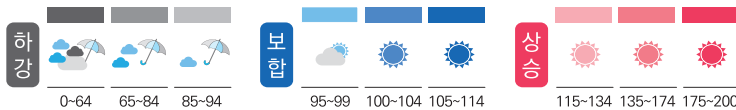
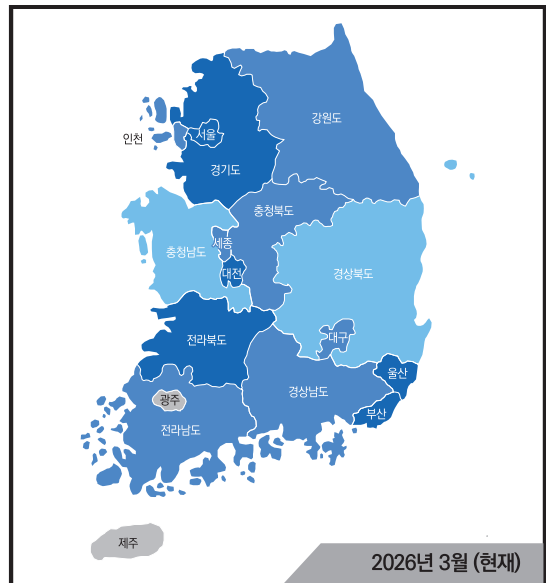
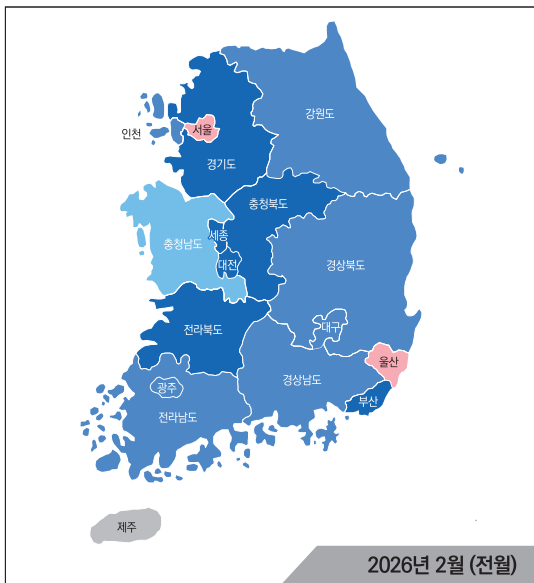
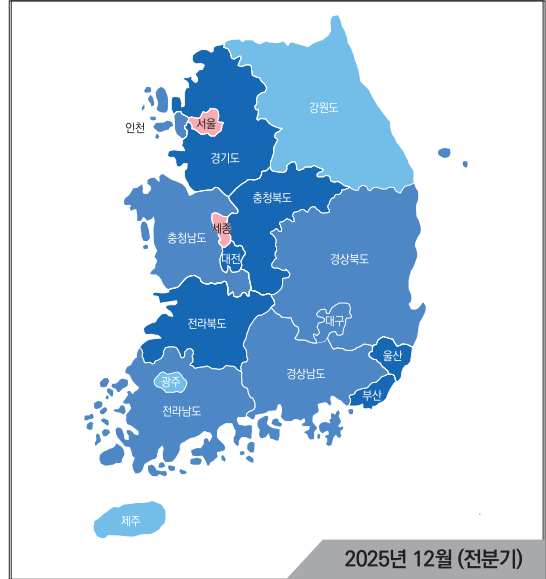
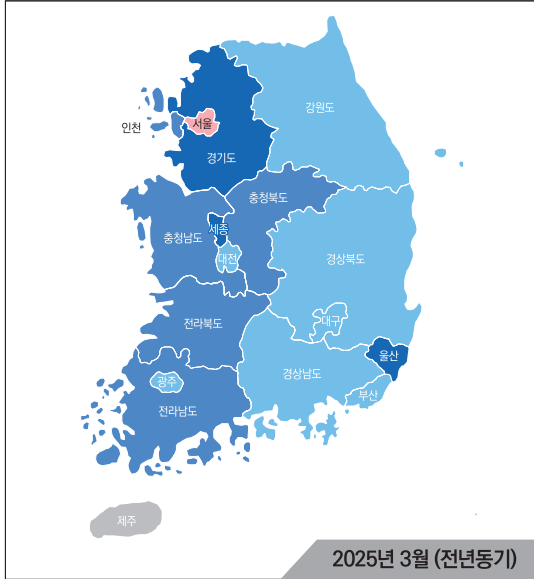
- 2026년 1분기 수도권의 부동산시장 소비심리지수(110.9)는 전분기(112.5) 대비 1.6p 하락, 전년동기(111.5) 대비 0.6p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(113.9)은 전분기 대비 5.8p 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환, 인천(103.9)은 전분기 대비 2.3p 상승, 경기(110.6)는 0.1p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

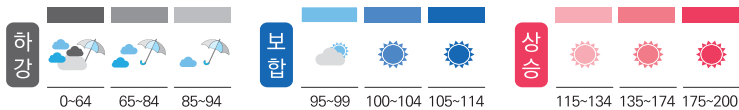
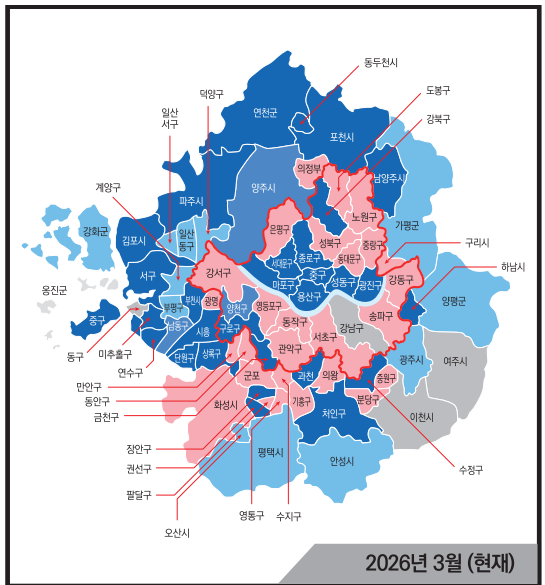
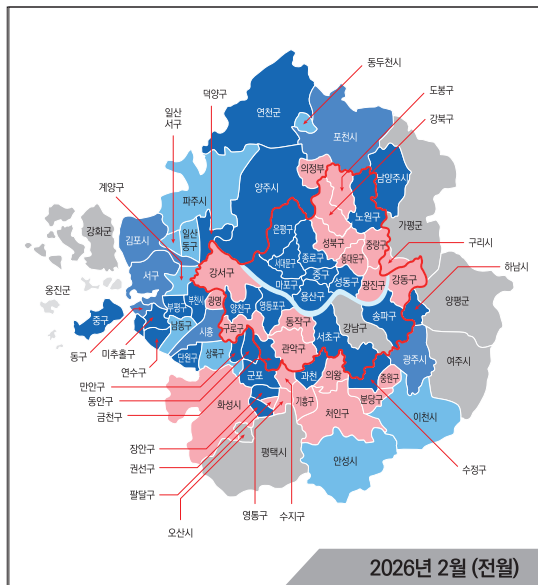
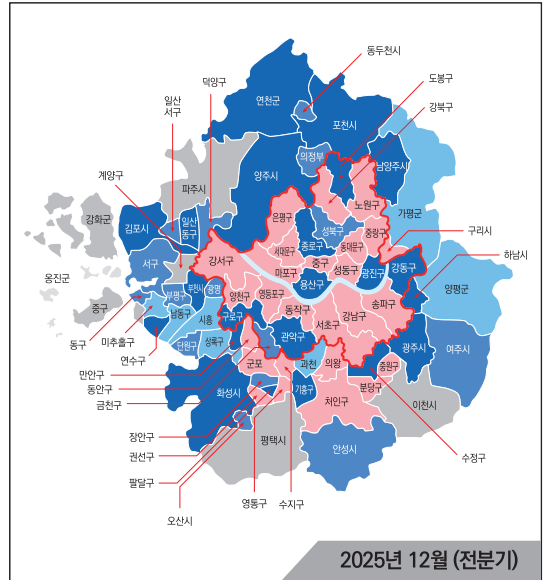
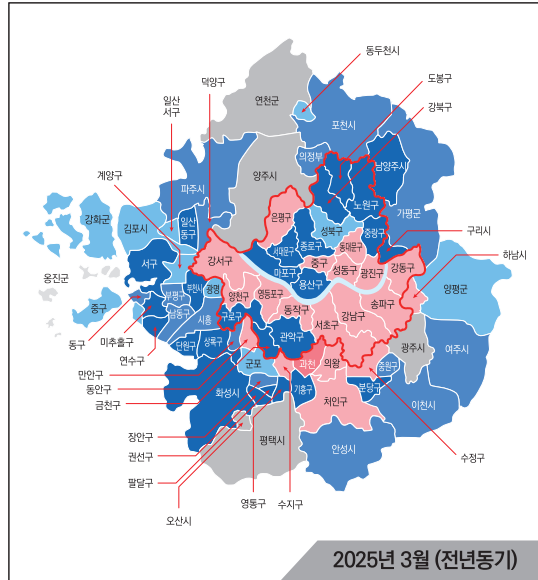
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.9p 하락

- 2026년 1분기 비수도권의 부동산시장 소비심리지수(102.7)는 전분기(105.6) 대비 2.9p 하락, 전년동기(99.7) 대비 3.0p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(107.6), 대구(100.5), 대전(105.5), 울산(110.5), 강원(100.1), 충북(104.7), 충남(98.1), 전북(110.6), 전남(104.4), 경북(99.5), 경남(102.0)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 세종(102.8)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 광주(93.2), 제주(87.6)는 보합국면에서 하강국면으로 전환

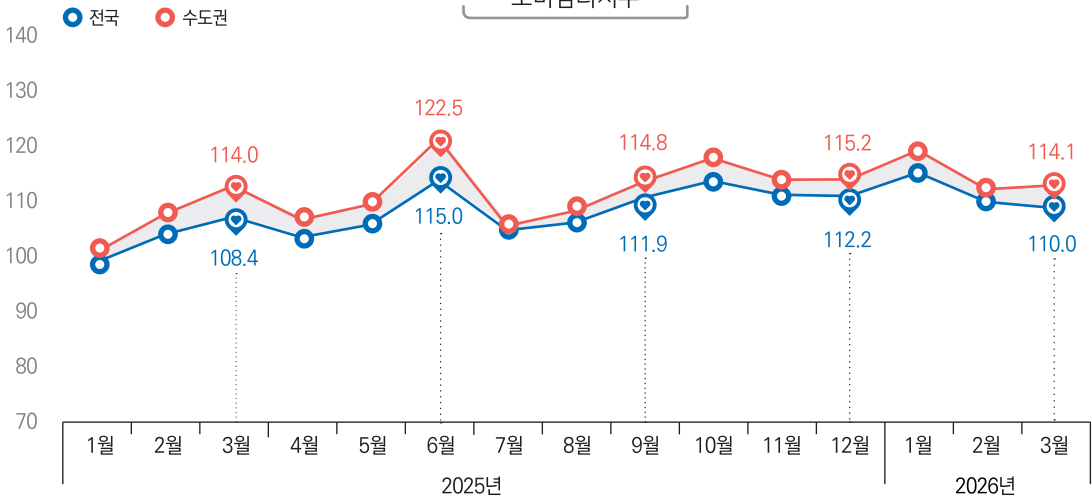
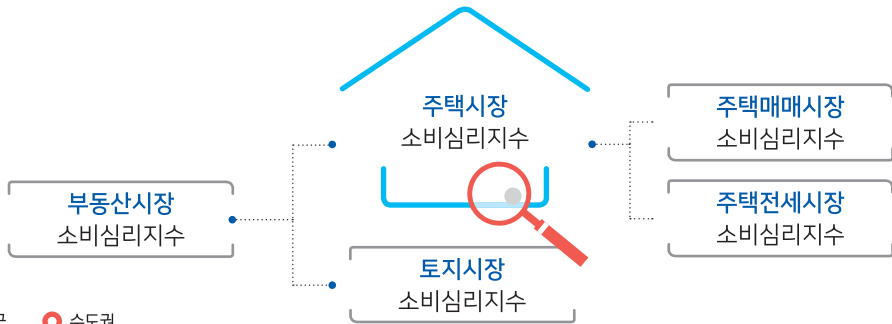
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월			
전국	100.2	105.2	108.4	114.9	112.4	112.2	116.4	111.1	110.0			
수도권	102.0	108.9	114.0	119.0	115.1	115.2	120.4	113.4	114.1			
서울	104.8	115.9	122.6	126.6	121.8	122.3	127.1	117.9	116.5			
인천	102.3	106.5	106.8	106.6	105.9	103.5	112.1	106.9	108.0			
경기	100.3	105.5	110.6	117.2	113.3	113.7	118.3	112.3	114.0			
비수도권	98.1	100.6	101.7	109.9	108.9	108.2	111.5	108.2	105.4			



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.2p 하락

- 2026년 1분기 전국 주택시장 소비심리지수(110.0)는 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 지수는 전분기(112.2) 대비 2.2p 하락, 전년동기(108.4) 대비 1.6p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 1.1p 하락

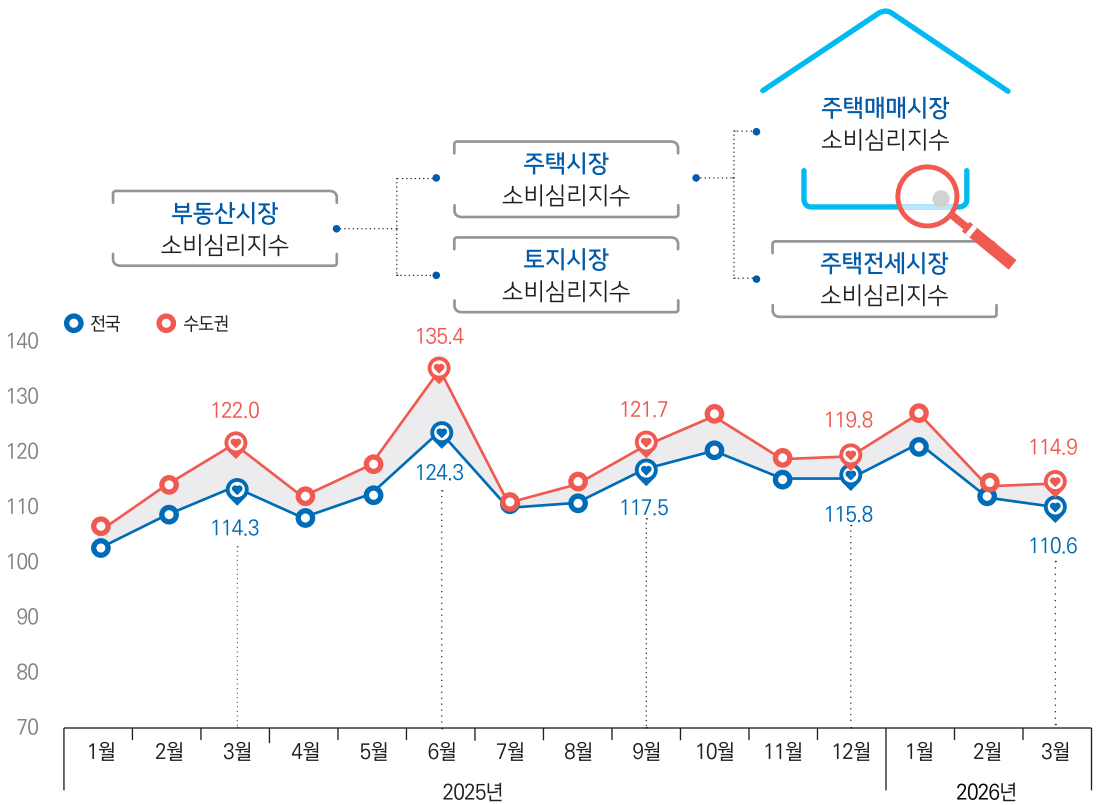
- 2026년 1분기 수도권 주택시장 소비심리지수(114.1)는 전분기(115.2) 대비 1.1p 하락, 전년동기(114.0) 대비 0.1p 상승하며 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(116.5)은 전분기 대비 5.8p 하락했으나 상승국면 유지, 인천(108.0), 경기(114.0)는 전분기 대비 각각 4.5p, 0.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.8p 하락

- 2026년 1분기 비수도권의 주택시장 소비심리지수(105.4)는 전분기(108.2) 대비 2.8p 하락, 전년동기(101.7) 대비 3.7p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(110.4), 대구(103.3), 대전(107.5), 강원(102.7), 충북(107.3), 충남(100.0), 전남(107.6), 경북(102.2), 경남(104.8)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(114.3), 세종(106.0), 전북(113.4)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 광주(94.7), 제주(89.3)는 보합국면에서 하강국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년						2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	103.0	109.1	114.3	120.8	115.8	115.8	122.1	112.3	110.6
수도권	105.9	114.5	122.0	127.0	119.3	119.8	127.5	114.4	114.9
서울	110.4	124.7	136.1	137.5	128.3	130.9	138.2	121.3	117.8
인천	104.1	111.2	110.3	108.9	105.8	99.8	114.9	104.2	108.0
경기	103.8	109.5	116.4	124.9	117.0	117.7	124.1	112.6	114.8
비수도권	99.6	102.4	105.0	113.2	111.5	110.5	115.4	109.6	105.7



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 5.2p 하락

- 2026년 1분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(110.6)는 전분기 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 지수는 전분기(115.8) 대비 5.2p 하락, 전년동기(114.3) 대비 3.7p 하락

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 4.9p 하락

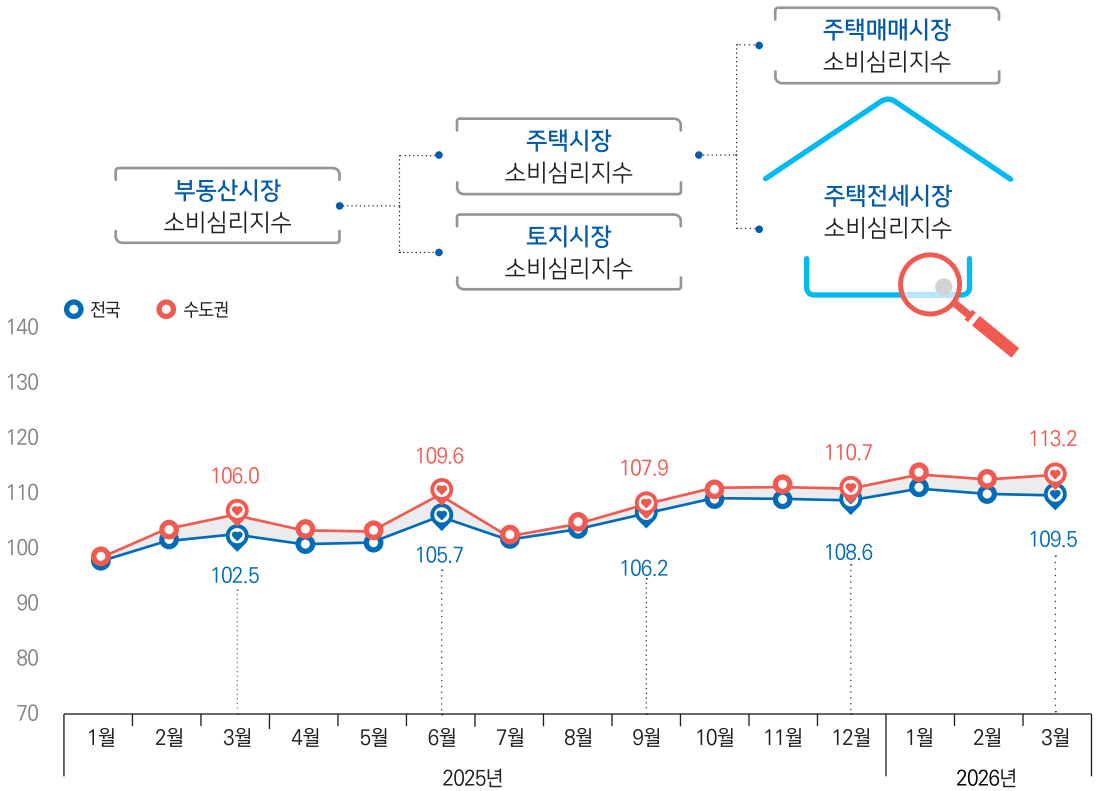
- 2026년 1분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(114.9)는 전분기(119.8) 대비 4.9p 하락, 전년동기(122.0) 대비 7.1p 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환
- 지역별로 서울(117.8)은 전분기 대비 13.1p 하락했으나 상승국면 유지, 경기(114.8)는 전분기 대비 2.9p 하락하며 상승국면에서 보합국면으로 전환, 인천(108.0)은 전분기 대비 8.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.8p 하락

- 2026년 1분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(105.7)는 전분기(110.5) 대비 4.8p 하락, 전년동기(105.0) 대비 0.7p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(107.9), 대구(107.0), 대전(107.5), 울산(112.7), 강원(107.1), 충남(95.8), 전남(108.2), 경북(103.9), 경남(104.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 전북(120.8)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 광주(92.0)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 세종(101.7), 충북(114.4)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 제주(86.4)는 보합국면에서 하강국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월			
전국	97.4	101.2	102.5	109.0	108.9	108.6	110.7	109.8	109.5			
수도권	98.0	103.4	106.0	110.9	111.0	110.7	113.3	112.4	113.2			
서울	99.2	107.2	109.1	115.8	115.4	113.7	116.0	114.4	115.2			
인천	100.4	101.7	103.4	104.3	106.1	107.1	109.3	109.5	108.0			
경기	96.8	101.5	104.8	109.6	109.6	109.7	112.6	111.9	113.1			
비수도권	96.7	98.7	98.3	106.5	106.3	106.0	107.6	106.8	105.2			



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.9p 상승

- 2026년 1분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(109.5)는 전분기에 이어 보합국면을 유지
- 지수는 전분기(108.6) 대비 0.9p 상승, 전년동기(102.5) 대비 7.0p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.5p 상승

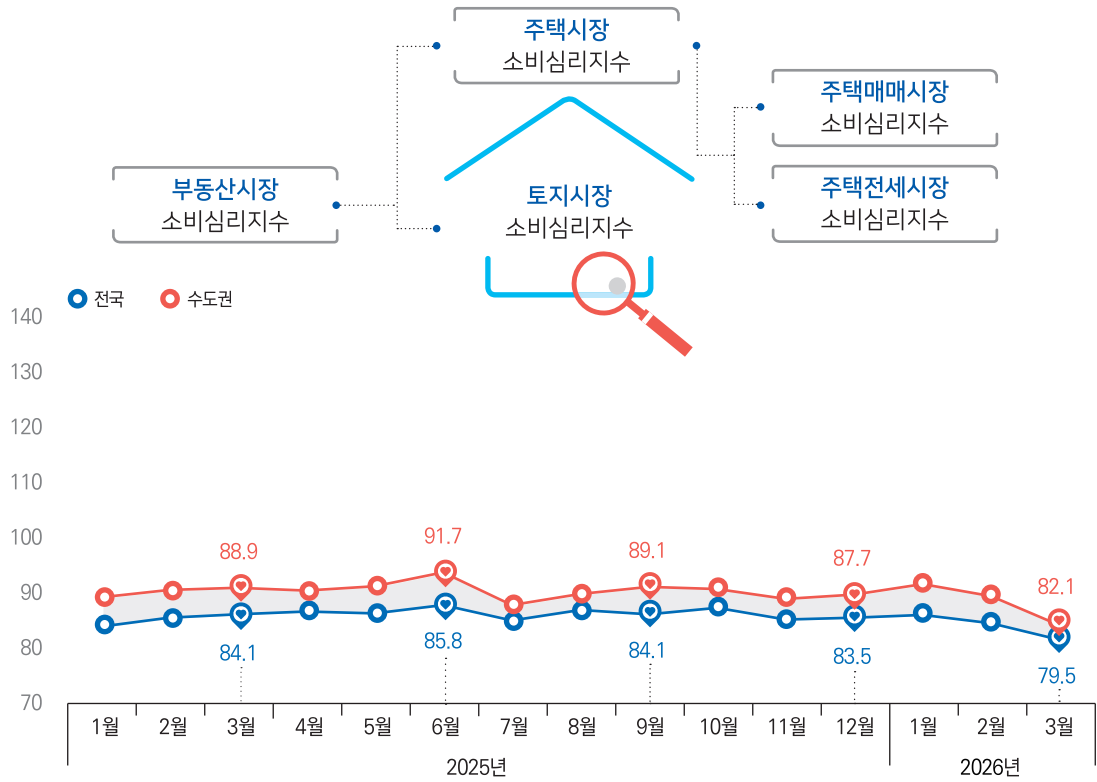
- 2026년 1분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(113.2)는 전분기(110.7) 대비 2.5p 상승, 전년동기(106.0) 대비 7.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 서울(115.2)은 전분기 대비 1.5p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(108.0), 경기(113.1)는 전분기 대비 각각 0.9p, 3.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.8p 하락

- 2026년 1분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(105.2)는 전분기(106.0) 대비 0.8p 하락, 전년동기(98.3) 대비 6.9p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(112.8), 대구(99.7), 광주(97.4), 대전(107.4), 강원(98.3), 충북(100.2), 충남(104.2), 전북(106.0), 전남(106.9), 경북(100.5), 경남(105.1)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 울산(115.9)은 전분기에 이어 상승국면 유지
- 세종(110.3)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 제주(92.3)는 보합국면에서 하강국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월			
전국	81.9	83.5	84.1	85.3	83.2	83.5	84.0	82.5	79.5			
수도권	87.2	88.5	88.9	88.7	86.9	87.7	89.6	87.4	82.1			
서울	94.8	92.9	95.9	94.7	92.9	96.1	97.7	96.5	90.8			
인천	83.7	90.9	84.0	88.1	77.7	84.4	87.1	78.7	67.5			
경기	83.6	85.4	85.9	85.5	85.4	83.5	85.6	84.1	80.3			
비수도권	78.9	80.7	81.8	83.5	81.2	81.8	81.2	79.9	78.4			



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.0p 하락

- 2026년 1분기 전국 토지시장 소비심리지수(79.5)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(83.5) 대비 4.0p 하락, 전년동기(84.1) 대비 4.6p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.6p 하락

- 2026년 1분기 수도권 토지시장 소비심리지수(82.1)는 전분기(87.7) 대비 5.6p 하락, 전년동기(88.9) 대비 6.8p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(90.8)은 전분기 대비 5.3p 하락하며 보합국면에서 하강국면으로 전환, 인천(67.5), 경기(80.3)는 전분기 대비 각각 16.9p, 3.2p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.4p 하락

- 2026년 1분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(78.4)는 전분기(81.8) 대비 3.4p 하락, 전년동기(81.8) 대비 3.4p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(82.5), 대구(75.1), 광주(79.9), 대전(87.4), 울산(76.0), 세종(74.4), 강원(76.1), 충북(81.1), 충남(81.6), 전북(85.1), 전남(75.6), 경북(75.2), 경남(76.7), 제주(72.3)는 모두 전분기에 이어 하강국면 유지

부동산시장 압력지수

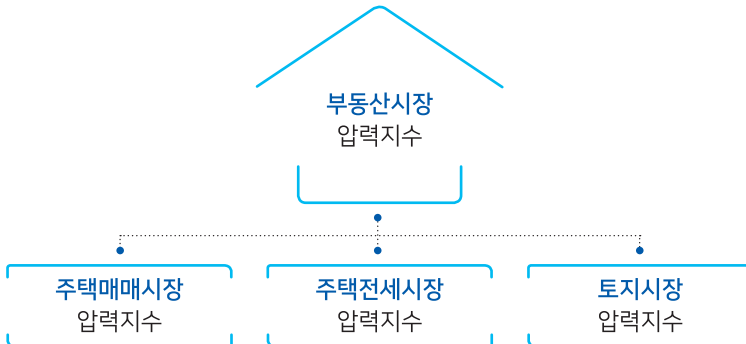
글 | 서진호, 권건우

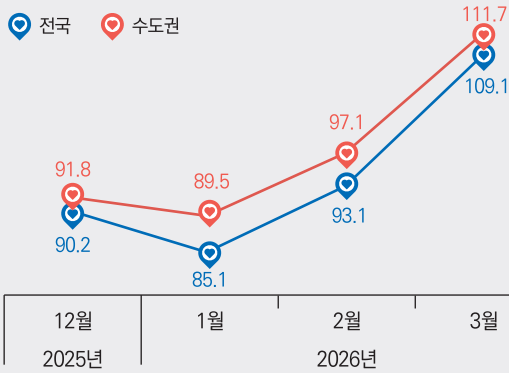
2026년 1분기 부동산시장 압력지수는 전분기와 달리 보합국면으로 전환되었다. 주택매매시장과 주택전세시장은 전분기와 달리 상승국면으로 전환되었고 토지시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.



부동산시장 압력지수 개요

부동산시장 압력은 시장의 확장 혹은 침체를 야기하는 압력 정도로 정의하며, 부동산시장 상승압력이 커지면 시장의 확장, 작아지면 침체 위험 증가로 이해할 수 있다. 부동산시장 압력지수는 부동산시장과 관련된 거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 주요 변수(경기동행지수 변동률, M2 변동률, 매수매도지수, 미분양주택수, 주택담보대출금리 등)를 이용하여 산출한다. 산출된 부동산시장 압력지수는 0에서 200까지의 값을 나타내며, 이 값에 따라 9개 등급(상승국면 1~3단계, 보합국면 1~3단계, 하강국면 1~3단계)으로 분류하여 부동산시장에 대한 압력 정도를 판단한다. 부동산시장 압력지수는 개별 변수들의 불규칙성 등으로 특정 시기에 변동성이 확대될 가능성이 있으므로 지수 해석에 유의할 필요가 있다. 🍀





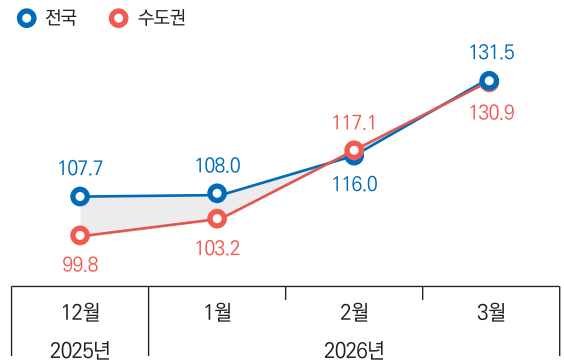
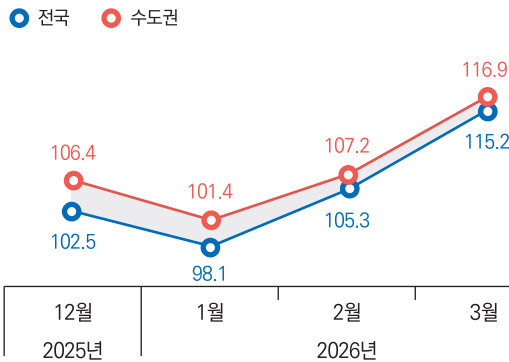
부동산시장 압력지수

전국

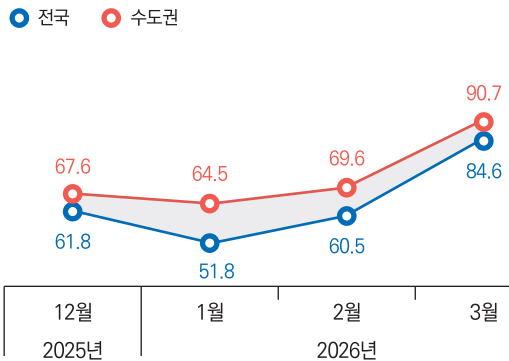
2026년 1분기 부동산시장 압력지수는 보험국면으로 전환되었고, 전분기 대비 18.9p 상승, 전년동기 대비 23.2p 상승

수도권

수도권 부동산시장 압력지수는 보험국면으로 전환되었고, 전분기 대비 19.9p 상승, 전년동기 대비 22.9p 상승



주택매매시장 압력지수

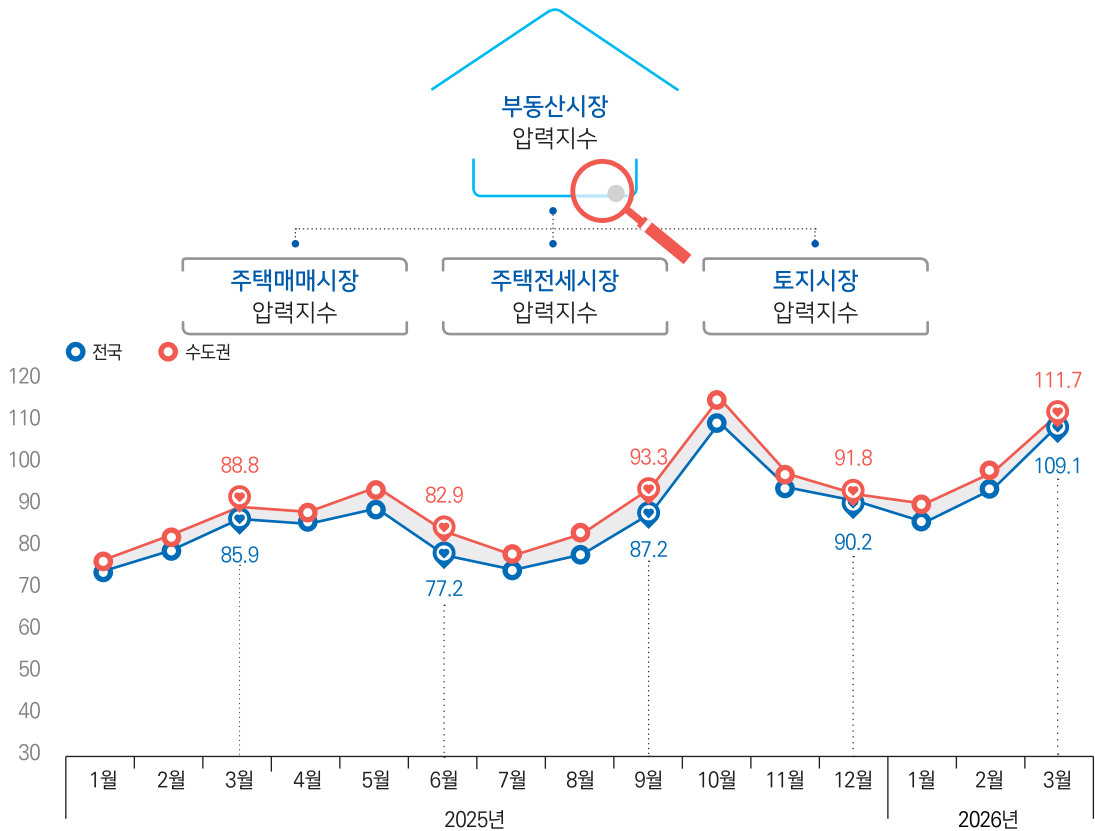


주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수

01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월			
전국	73.4	78.4	85.9	108.9	93.4	90.2	85.1	93.1	109.1			
수도권	76.0	82.1	88.8	114.8	96.7	91.8	89.5	97.1	111.7			
서울	79.7	83.0	93.1	122.1	99.4	89.8	83.9	89.5	109.4			
인천	91.8	94.8	91.9	114.8	97.8	81.4	84.9	92.1	107.5			
경기	70.4	78.9	85.6	110.6	94.9	95.1	93.8	102.6	113.9			
비수도권	70.7	74.6	82.9	103.0	90.1	88.6	80.7	89.1	106.5			

*주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 18.9p 상승

- 2026년 1분기 전국 부동산시장 압력지수(109.1)는 전분기(90.2)와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(90.2) 대비 18.9p 상승, 전년동기(85.9) 대비 23.2p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 19.9p 상승

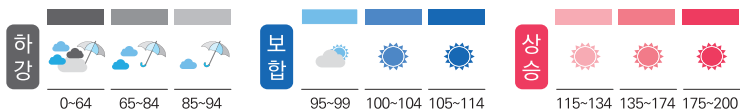
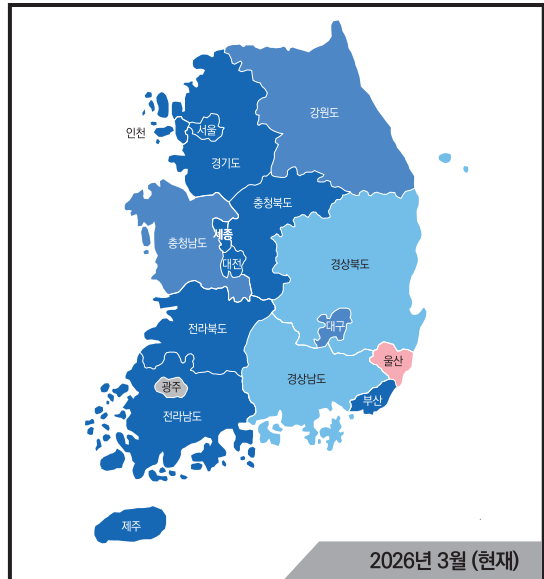
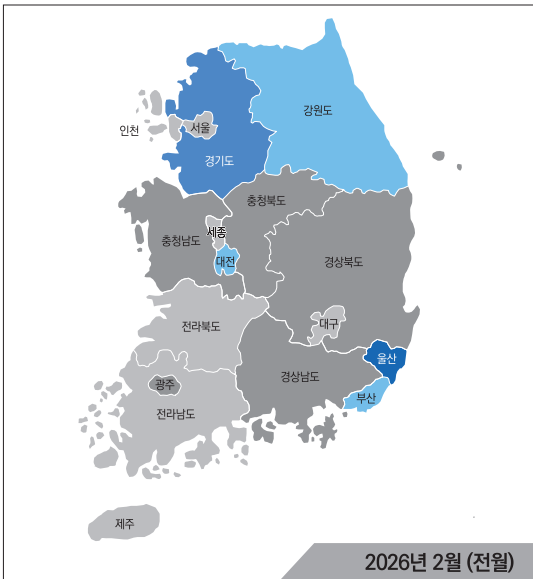
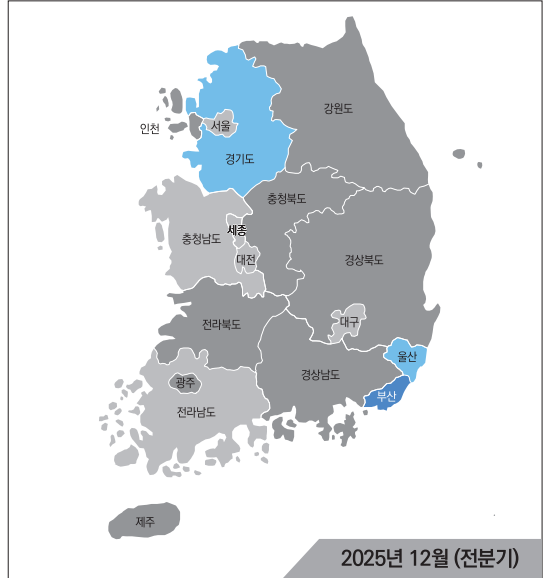
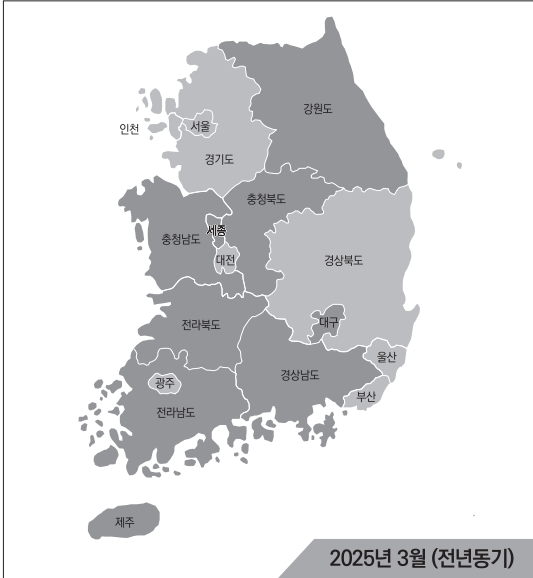
- 2026년 1분기 수도권 부동산시장 압력지수(111.7)는 전분기(91.8) 대비 19.9p 상승, 전년동기(88.8) 대비 22.9p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 서울(109.4), 인천(107.5)은 전분기 대비 각각 19.6p, 26.1p 상승하며 보합국면 전환, 경기(113.9)는 전분기 대비 18.8p 상승하며 보합국면 지속

03. 비수도권

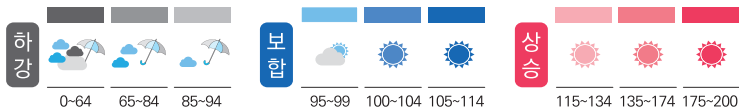
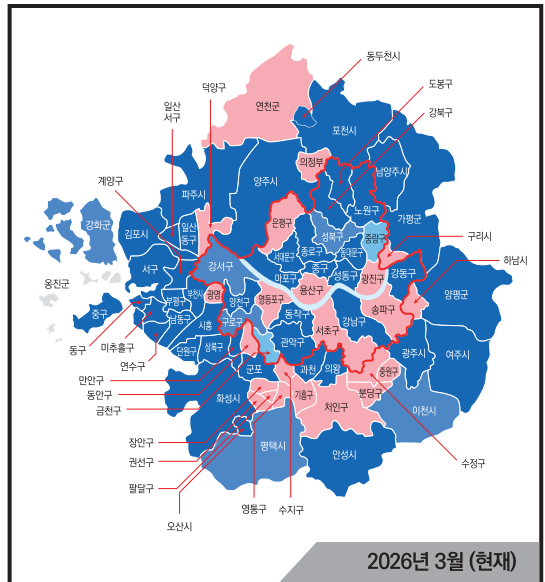
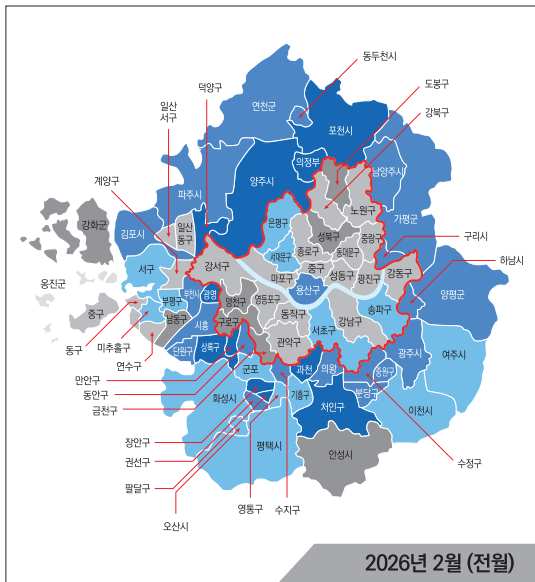
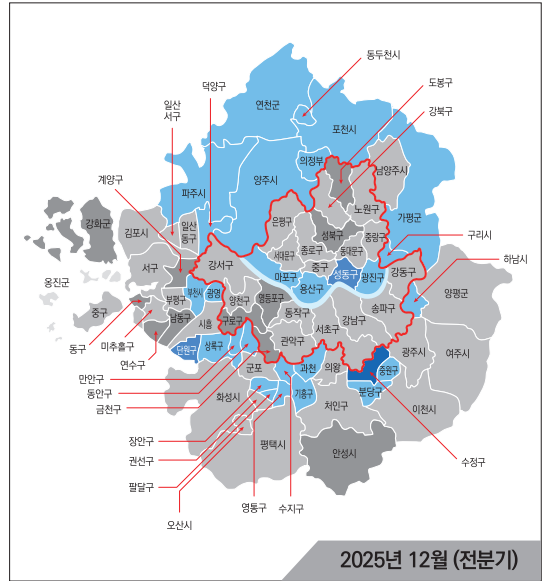
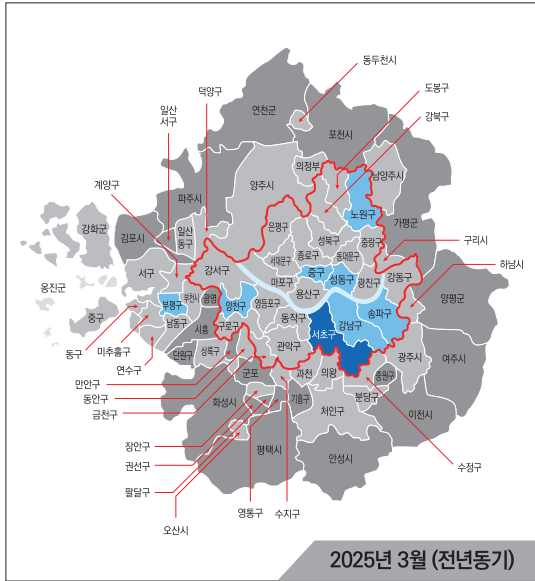
보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 17.9p 상승

- 2026년 1분기 비수도권 부동산시장 압력지수(106.5)는 전분기(88.6) 대비 17.9p 상승, 전년동기(82.9) 대비 23.6p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 부산(111.7)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 대구(104.4), 대전(113.6), 세종(108.5), 강원(102.4), 충북(113.9), 충남(102.4), 전북(106.4), 전남(108.8), 경북(97.2), 경남(96.1), 제주(106.4)는 전분기와 달리 보합국면 전환, 광주(87.8)는 전분기에 이어 하강국면 유지, 울산(121.9)은 전분기와 달리 상승국면 전환

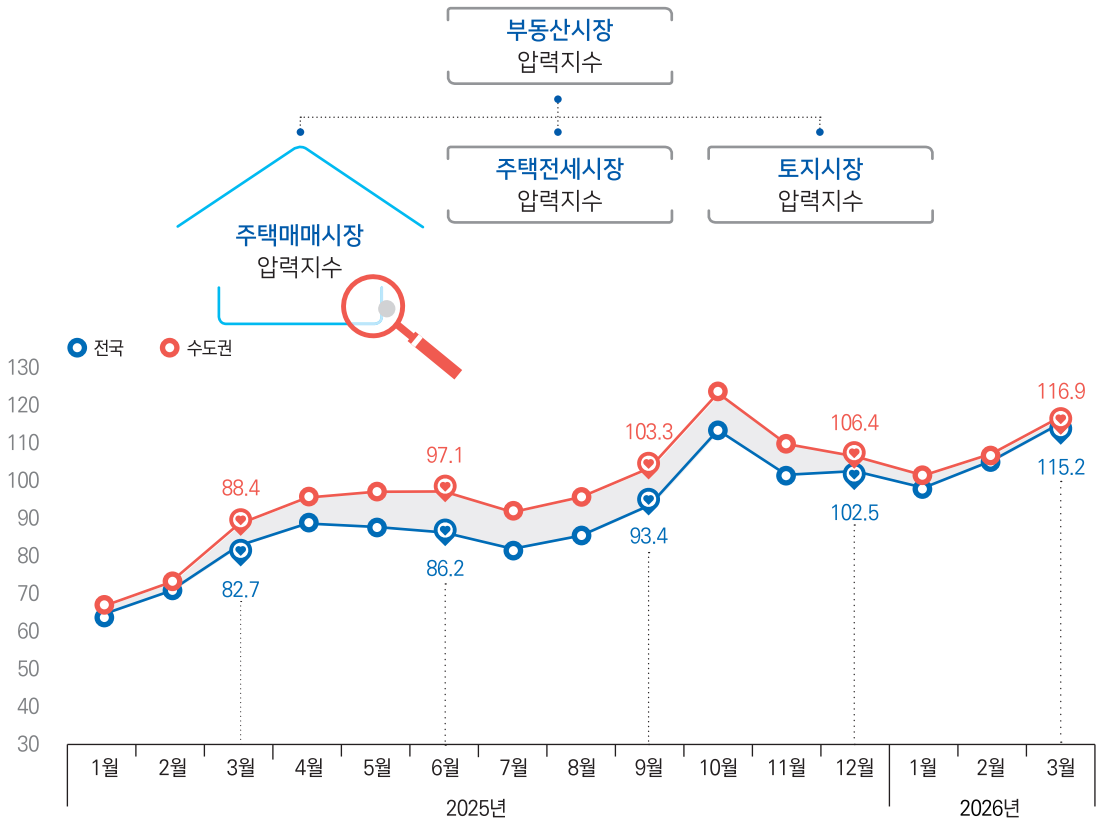
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월			
전국	64.4	70.7	82.7	113.4	101.5	102.5	98.1	105.3	115.2			
수도권	66.5	73.0	88.4	123.2	109.7	106.4	101.4	107.2	116.9			
서울	72.4	78.7	98.7	132.9	120.6	110.3	105.0	109.7	118.1			
인천	86.9	93.6	101.1	118.1	101.8	102.8	94.4	95.6	101.4			
경기	58.7	65.3	79.8	118.9	105.1	104.9	100.8	108.3	119.6			
비수도권	62.3	68.3	76.9	103.4	93.2	98.5	94.8	103.4	113.5			



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 12.7p 상승

- 2026년 1분기 전국 주택매매시장 압력지수(115.2)는 전분기(102.5)와 달리 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(102.5) 대비 12.7p 상승, 전년동기(82.7) 대비 32.5p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.5p 상승

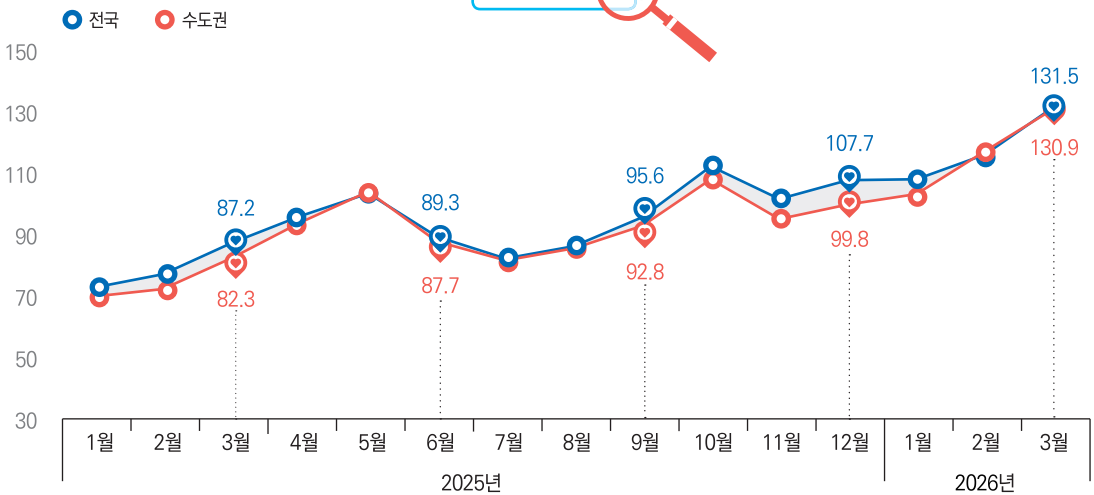
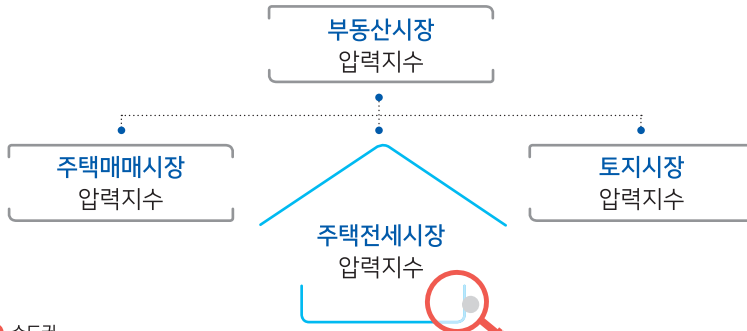
- 2026년 1분기 수도권 주택매매시장 압력지수(116.9)는 전분기(106.4) 대비 10.5p 상승, 전년동기(88.4) 대비 28.5p 상승, 전분기와 달리 상승국면 전환
- 지역별로 서울(118.1), 경기(119.6)는 각각 7.8p, 14.7p 상승하며 전분기와 달리 상승국면 전환, 인천(101.4)은 1.4p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 지속

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 15.0p 상승

- 2026년 1분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(113.5)는 전분기(98.5) 대비 15.0p 상승, 전년동기(76.9) 대비 36.6p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 지속
- 지역별로 부산(111.6), 대구(114.6), 강원(113.5), 경남(104.4), 제주(103.9)는 전분기에 이어 보합국면 지속, 광주(90.8)는 전분기에 이어 하강국면 유지, 울산(128.2)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 대전(116.7), 충북(121.6), 전북(121.4), 경북(118.7)은 전분기와 달리 상승국면 전환, 세종(111.2), 충남(105.6)은 전분기와 달리 보합국면 전환, 전남(125.0)은 전분기에 이어 상승국면 지속

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월			
전국	72.7	77.1	87.2	112.2	101.6	107.7	108.0	116.0	131.5			
수도권	69.8	72.2	82.3	108.0	95.0	99.8	103.2	117.1	130.9			
서울	67.5	65.0	71.5	110.1	87.1	92.8	93.4	99.1	121.0			
인천	89.4	94.5	84.1	114.2	102.6	91.2	91.7	113.5	142.3			
경기	66.9	71.6	88.0	105.4	97.9	105.7	111.3	128.2	134.0			
비수도권	75.6	82.1	92.4	116.3	108.3	115.6	112.8	115.1	132.3			



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 23.8p 상승

- 2026년 1분기 전국 주택전세시장 압력지수(131.5)는 전분기(107.7)와 달리 상승국면 전환
- 지수는 전분기(107.7) 대비 23.8p 상승, 전년동기(87.2) 대비 44.3p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 31.1p 상승

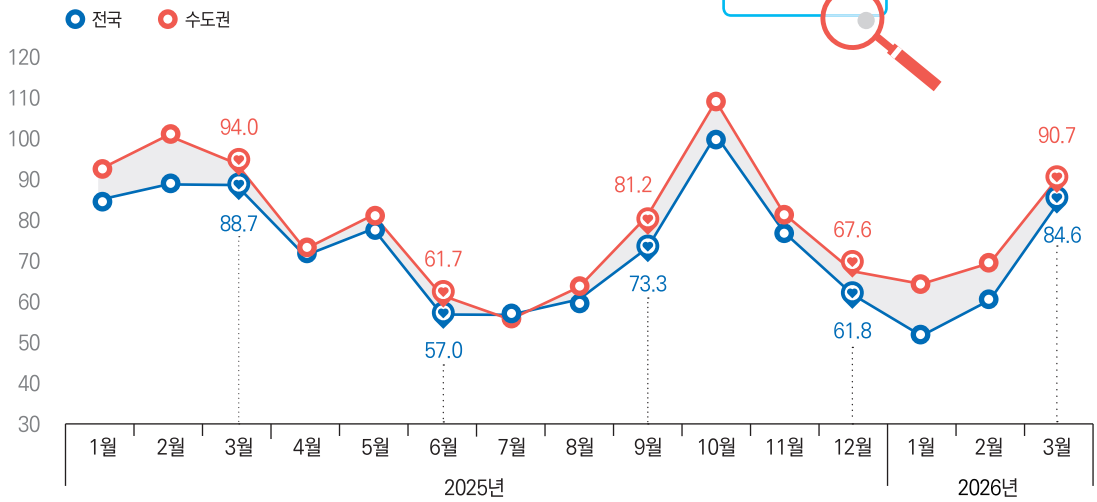
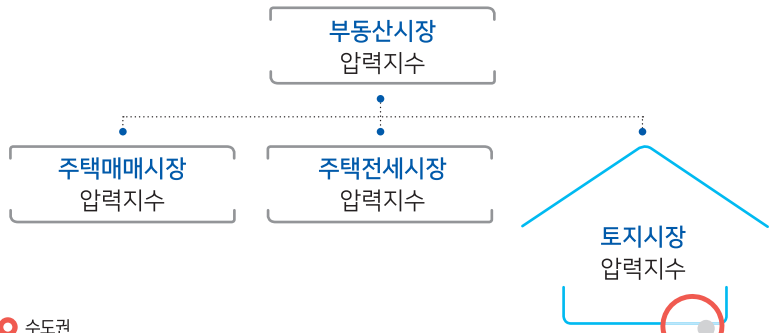
- 2026년 1분기 수도권 주택전세시장 압력지수(130.9)는 전분기(99.8) 대비 31.1p 상승, 전년동기(82.3) 대비 48.6p 상승, 전분기와 달리 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(121.0), 인천(142.3)은 각각 28.2p, 51.1p 상승하며 전분기와 달리 하강국면에서 상승국면으로 전환, 경기(134.0)은 28.3p 상승하며 전분기와 달리 보합국면에서 상승국면으로 전환

03. 비수도권

상승국면 지속, 지수는 전분기 대비 16.7p 상승

- 2026년 1분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(132.3)는 전분기(115.6) 대비 16.7p 상승, 전년동기(92.4) 대비 39.9p 상승하며 상승국면 지속
- 지역별로 부산(141.3), 대구(133.1), 세종(161.2), 전남(136.3), 경남(129.0), 제주(143.5)는 전분기에 이어 상승국면 지속, 광주(117.0), 울산(143.2), 강원(126.7), 충북(130.5), 충남(139.6), 전북(139.7)은 전분기와 달리 보합국면에서 상승국면 전환, 대전(116.1)은 전분기와 달리 하강국면에서 상승국면 전환, 경북(107.5)은 전분기에 이어 보합국면 지속

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재					
	2025년									2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	11월	12월			
전국	85.1	88.9	88.7	101.0	77.1	61.8	51.8	60.5	84.6			
수도권	92.5	100.9	94.0	109.3	81.6	67.6	64.5	69.6	90.7			
서울	98.1	101.9	102.2	117.7	82.0	62.0	50.3	57.0	89.8			
인천	99.8	96.7	86.3	111.3	89.4	47.3	68.0	71.7	89.1			
경기	87.7	101.3	91.0	104.1	79.7	75.1	71.9	76.3	91.5			
비수도권	77.6	76.9	83.3	92.6	72.6	56.0	39.1	51.7	78.4			



01. 전국

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 22.8p 상승

- 2026년 1분기 전국 토지시장 압력지수(84.6)는 전분기(61.8)에 이어 하강국면 지속
- 지수는 전분기(61.8) 대비 22.8p 상승, 전년동기(88.7) 대비 4.1p 하락

02. 수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 23.1p 상승

- 2026년 1분기 수도권 토지시장 압력지수(90.7)는 전분기(67.6) 대비 23.1p 상승, 전년동기(94.0) 대비 3.3p 하락하며 하강국면 지속
- 지역별로 서울(89.8), 인천(89.1), 경기(91.5)는 각각 27.8p, 41.8p, 16.4p 상승하며 전분기에 이어 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 지속, 지수는 전분기 대비 22.4p 상승

- 2026년 1분기 비수도권 토지시장 압력지수(78.4)는 전분기(56.0) 대비 22.4p 상승, 전년동기(83.3) 대비 4.9p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 지속
- 지역별로 부산(89.6), 대구(70.0), 광주(62.2), 세종(65.7), 강원(70.2), 충북(91.9), 충남(70.4), 전북(62.8), 전남(68.0), 경북(62.7), 경남(61.2), 제주(81.7)는 하강국면 지속, 대전(107.8), 울산(97.9)은 전분기와 달리 하강국면에서 보합국면 전환

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

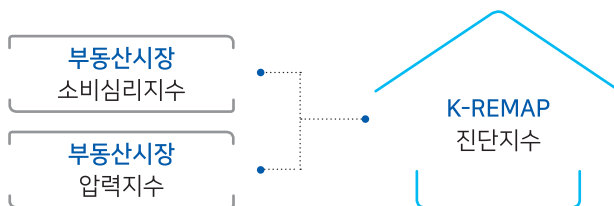
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2026년 1분기 K-REMAP 지수 (108.0)는 전분기(99.8) 대비 8.2p 상승하며 보험국면이 지속되었다.

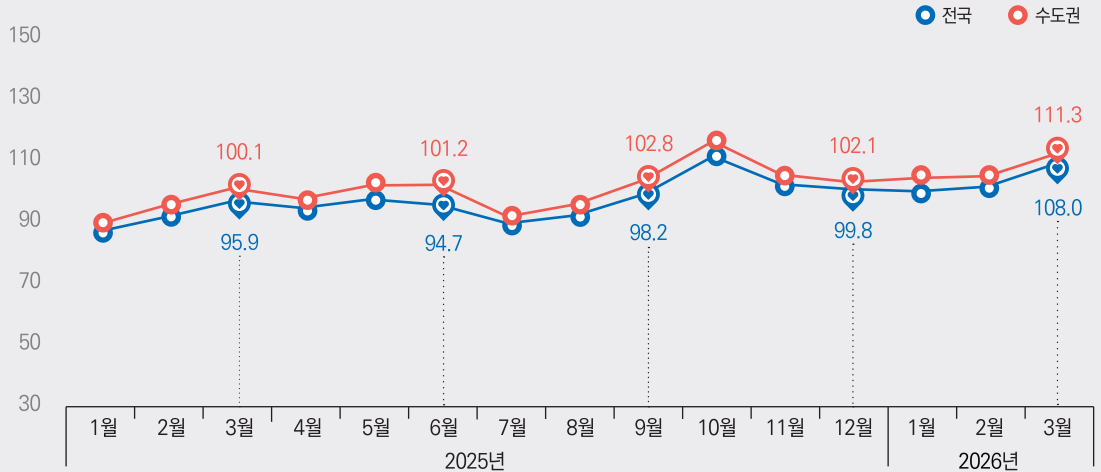


K-REMAP 지수

K-REMAP(KRIHS Model for Analysis and Pre-estimation of Real Estate Market, 부동산시장 진단 및 전망시스템) 지수는 부동산시장 압력지수와 부동산시장 소비자심리지수를 통합하여 생성한 것으로, 0~200의 값으로 산출된다. 산출된 K-REMAP 지수는 값에 따라 9개 등급(상승 3단계, 보험 3단계, 하강 3단계)으로 부동산시장을 진단하게 된다. 보험 혹은 안정(95~115 미만)은 부동산시장이 큰 변화가 없는 것이며, 상승(115 이상)은 부동산시장이 활성화, 하강(95 미만)은 위축된 것으로 진단한다. K-REMAP 지수는 현재 부동산시장의 상황과 미래 변화방향에 대한 종합적인 정보를 제공하는 지수로 기능할 수 있다. 이 자료에서는 부동산시장 동향 진단에 초점을 맞추었다. 🌱



K-REMAP 지수



전국

2026년 1분기 K-REMAP 지수는 108.0로 전분기(99.8) 대비 8.2p 상승, 전년동기(95.9) 대비 12.1p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

수도권

2026년 1분기 K-REMAP 지수는 111.3로 전분기(102.1) 대비 9.2p 상승, 전년동기(100.1) 대비 11.2p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

구분	전년동기			전분기			현재		
	2024년						2026년		
	1월	2월	3월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	85.9	90.7	95.9	110.5	101.4	99.8	99.1	100.6	108.0
수도권	88.2	94.5	100.1	115.4	104.5	102.1	103.4	104.0	111.3
서울	91.8	98.3	106.5	122.8	109.2	104.8	104.0	102.6	111.7
인천	96.1	99.9	98.2	109.8	100.5	91.5	97.2	98.1	105.7
경기	84.5	91.2	96.9	112.3	102.7	102.9	104.4	106.0	112.2
비수도권	83.5	86.6	91.3	105.1	98.1	97.1	94.6	97.2	104.6



01. 전국

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 8.2p 상승

- 2026년 1분기 전국 K-REMAP 지수(108.0)는 전분기(99.8)에 이어 보합국면 지속
- 지수는 전분기(99.8) 대비 8.2p 상승, 전년동기(95.9) 대비 12.1p 상승

02. 수도권

보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 9.2p 상승

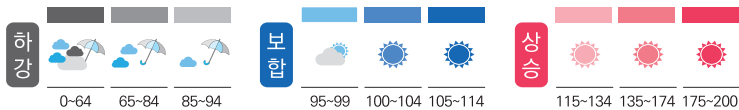
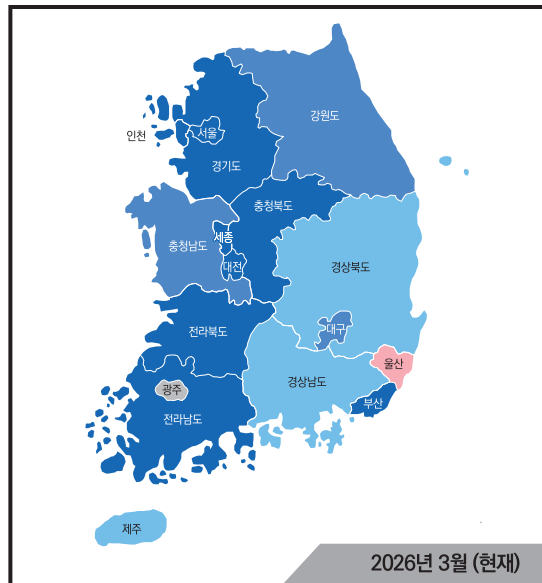
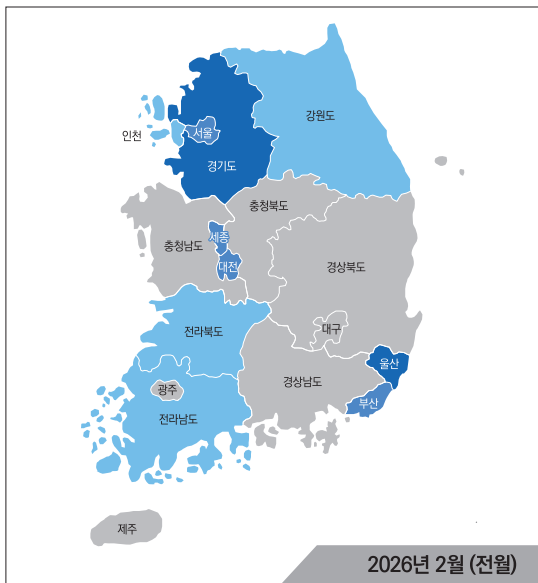
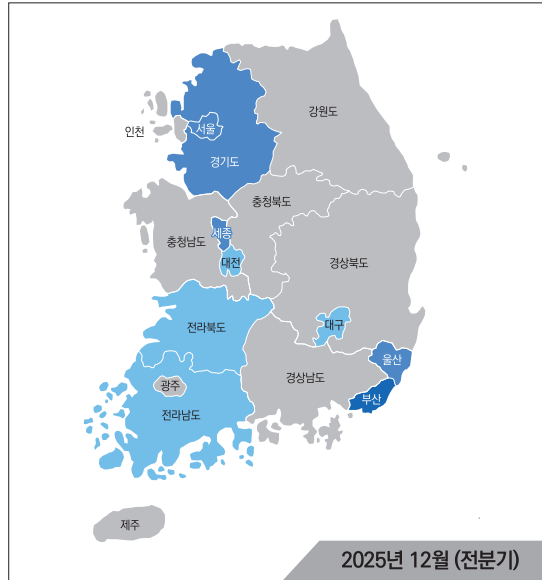
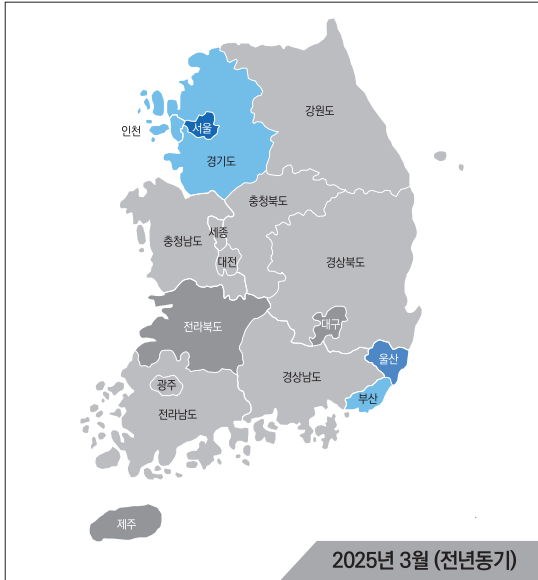
- 2026년 1분기 수도권 K-REMAP 지수(111.3)는 전분기(102.1) 대비 9.2p 상승, 전년동기(100.1) 대비 11.2p 상승하며 보합국면 지속
- 지역별로 서울(111.7), 경기(112.2)는 전분기 대비 각각 6.9p, 9.3p 상승하며 보합국면 지속, 인천(105.7)은 전분기 대비 14.2p 상승하며 하강국면에서 보합국면 전환

03. 비수도권

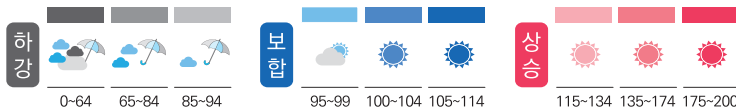
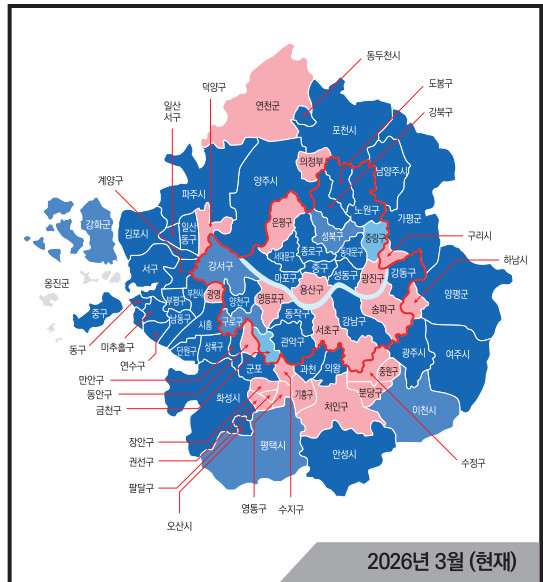
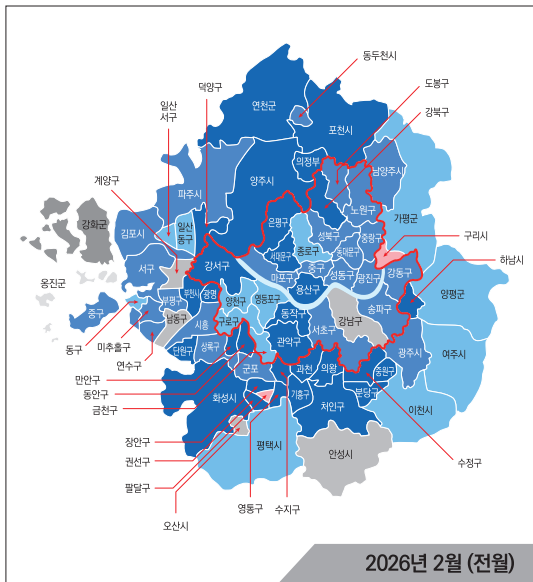
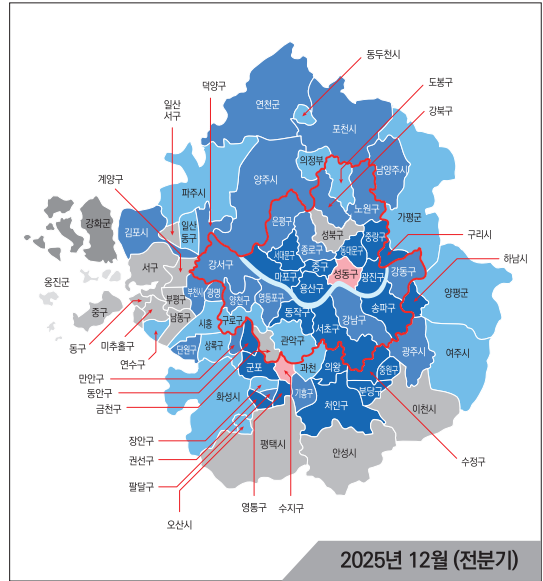
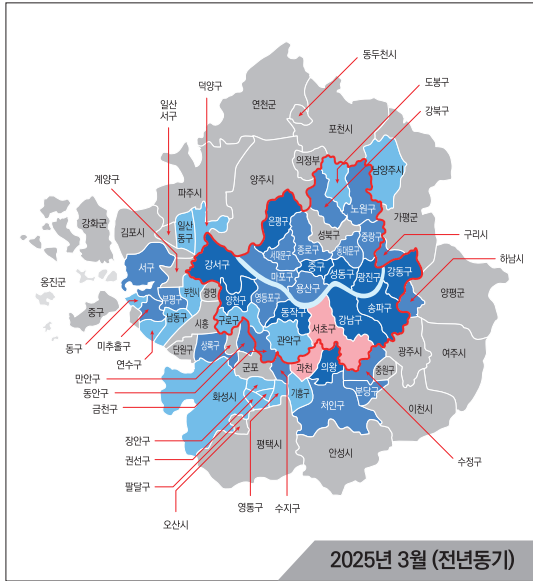
보합국면 지속, 지수는 전분기 대비 7.5p 상승

- 2026년 1분기 비수도권 K-REMAP 지수(104.6)는 전분기(97.1) 대비 7.5p 상승하며 보합국면 지속
- 지역별로 부산(109.6), 대구(102.4), 대전(109.5), 세종(105.7), 전북(108.5), 전남(106.6)은 전분기에 이어 보합국면 지속, 광주(90.5)는 전분기에 이어 하강국면 지속, 울산(116.2)은 전분기와 달리 보합국면에서 상승국면 전환, 강원(101.2), 충북(109.3), 충남(100.3), 경북(98.4), 경남(99.1), 제주(97.0)는 전분기와 달리 하강국면에서 보합국면 전환

K-REMAP 기상도 (전국)



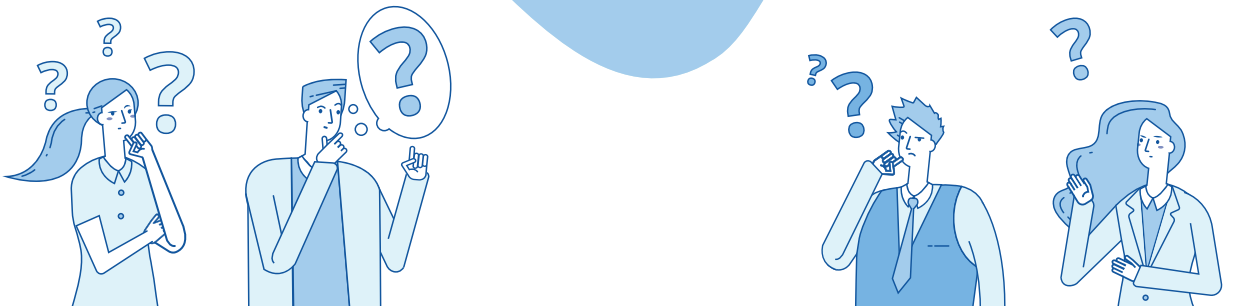
K-REMAP 기상도 (수도권)



2026년 2분기 부동산시장 소비심리 전망

2026년 1분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 올해 1월 고점을 기록한 후 하락하며 전분기에 이어 보험국면을 지속하였다. 수도권에서는 서울을 중심으로 지수가 하락하면서 전분기 대비 지수가 하락하였고 비수도권에서는 세종, 제주 등에서 지수가 전분기 대비 크게 하락한 것으로 나타났다.

2026년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 보험세를 보이며 보험국면을 지속할 것으로 전망된다. 다만, 정부의 정책 이슈와 지속되는 대외경제 불확실성과 이에 따른 환율, 금리 변동이 시장에 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상된다.



부동산시장 조사분석
2026. 4 | April | Vol.53

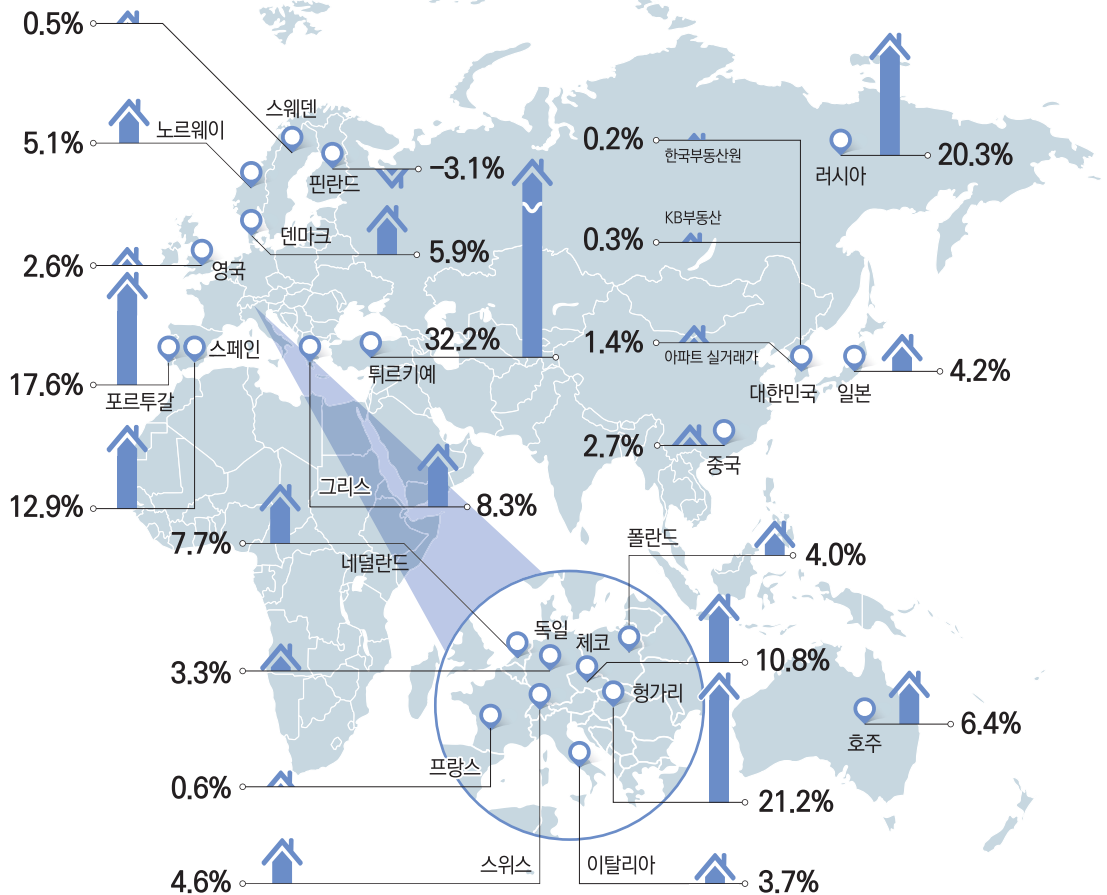


OECD 글로벌 부동산 통계지도



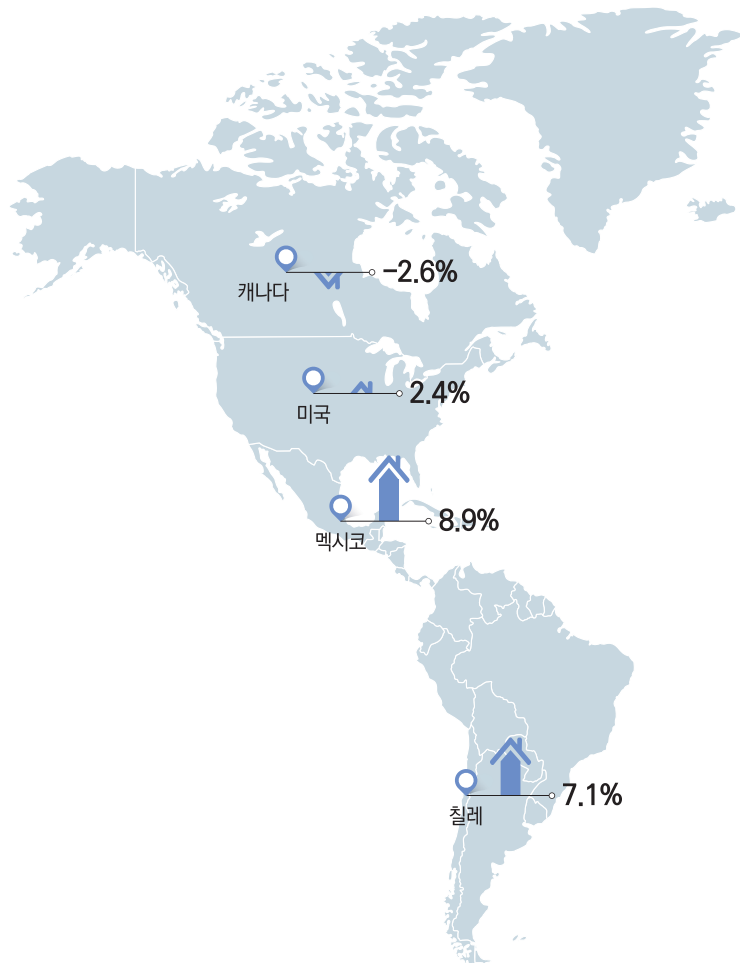
OECD 글로벌 부동산 통계지도

국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2025 3/4분기 기준¹⁾²⁾³⁾ (Nominal house price index)

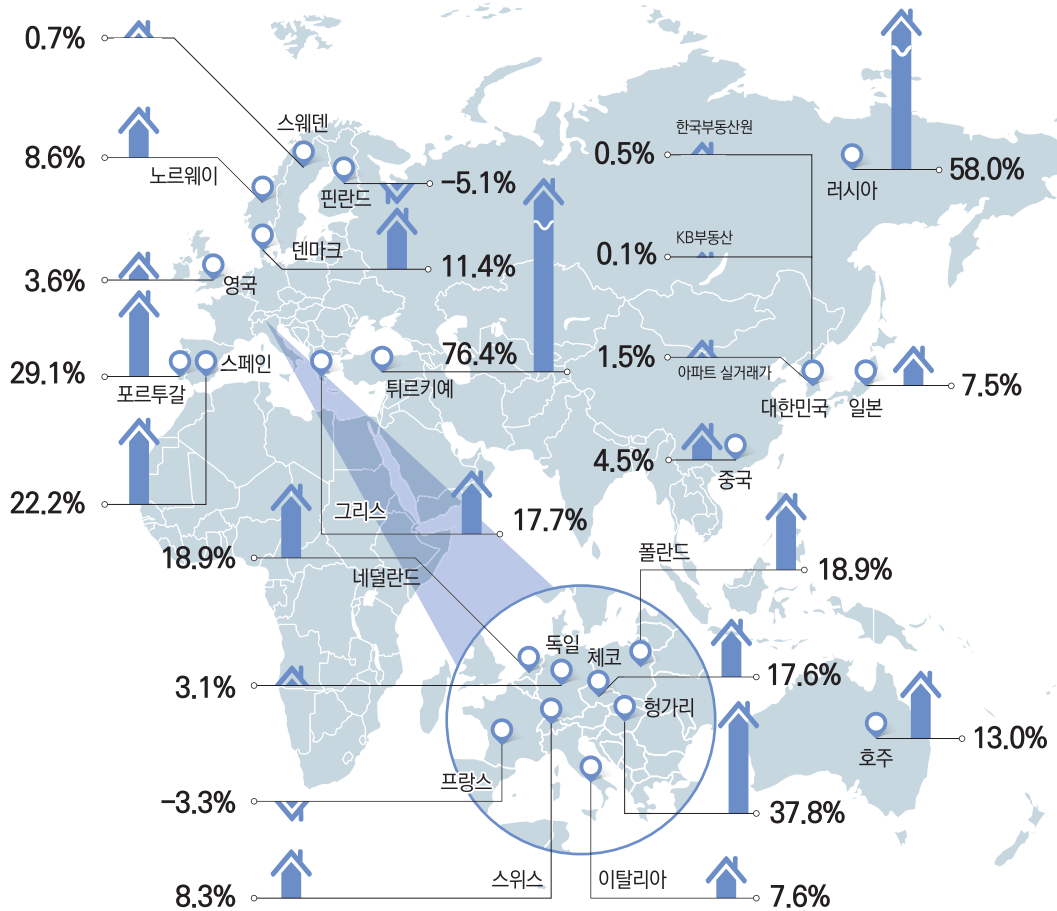


1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)
 2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)
 3) 칠레와 러시아의 경우 25년 3분기 자료가 없어 각각 25년 2분기, 25년 1분기 기준으로 변동률 산출

- 「OECD 글로벌 부동산 통계지도」는 OECD에서 발표하는 부동산 관련 통계를 축적하여 알기 쉽게 지도화하여 표현한 것임
- 각 국가별 통계 업데이트 시기가 다른 관계로 26개국 내외 비교가 가능한 최근의 시점을 기준으로 과거 1년간, 2년간, 5년간의 변화를 수록함
- 「부동산시장 조사분석」에서는 명목주택가격지수 변화만을 수록. 실질주택가격지수, 임차가격지수, 임차료 대비 주택가격지수, 소득 대비 주택가격지수는 국토연구원 부동산시장연구센터 사이트(<https://kremap.krihs.re.kr/>)에서 실시간 확인이 가능하며, 더 자세한 데이터의 구독도 가능함



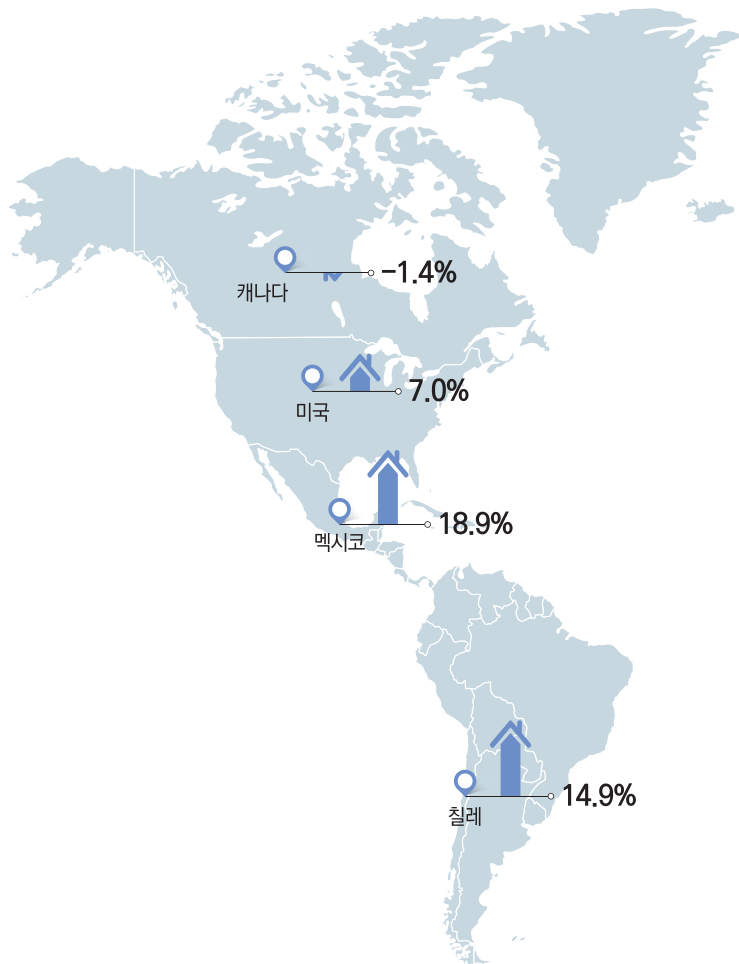
국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2025 3/4분기 기준⁴⁾⁵⁾⁶⁾ (Nominal house price index)



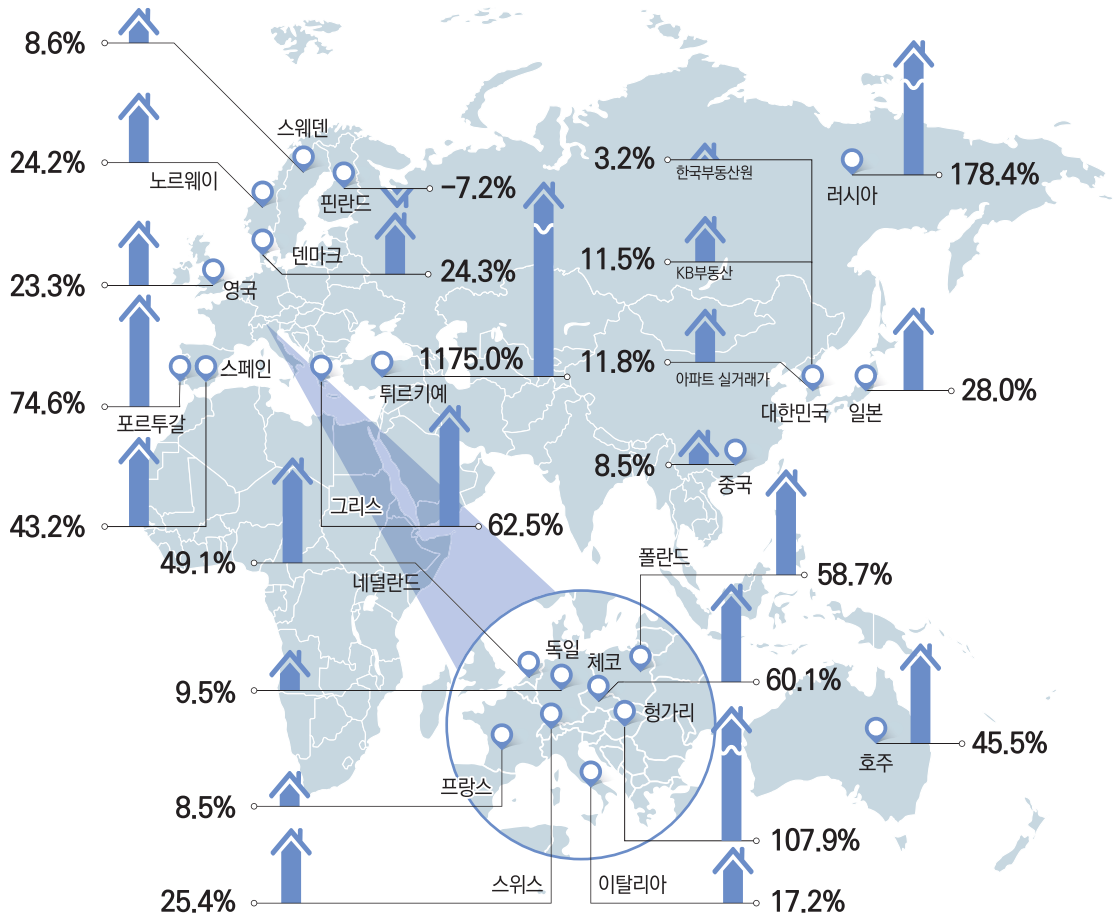
4) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

5) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

6) 칠레와 러시아의 경우 25년 3분기 자료가 없어 각각 25년 2분기, 25년 1분기 기준으로 변동률 산출



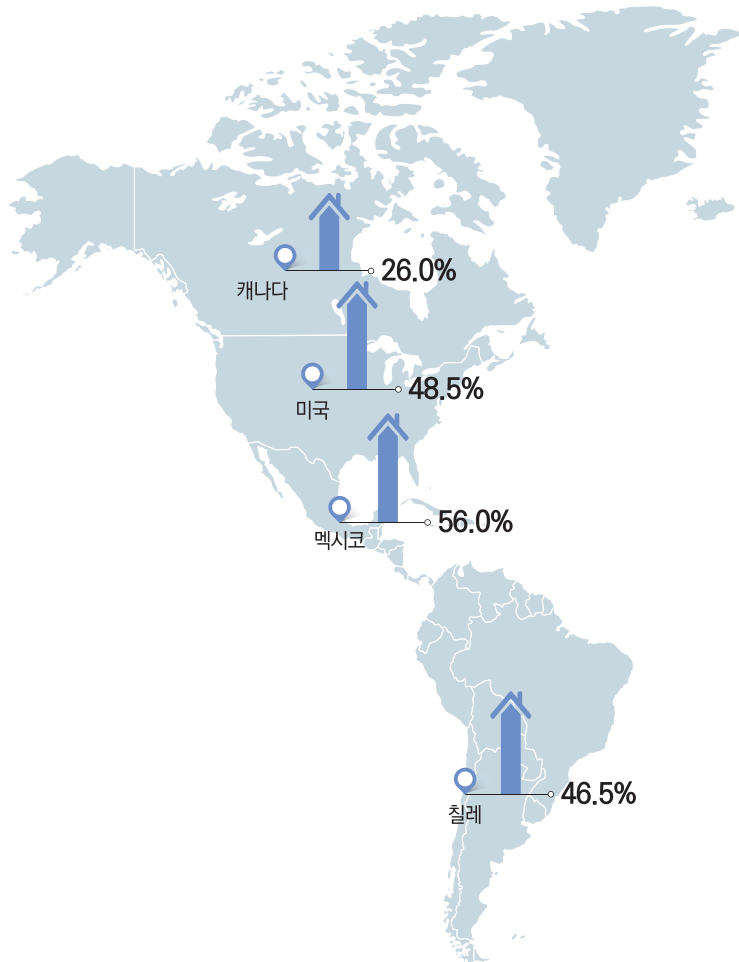
국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2025 3/4분기 기준⁷⁾⁸⁾⁹⁾ (Nominal house price index)



7) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

8) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2025.3=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2022.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

9) 칠레와 러시아의 경우 25년 3분기 자료가 없어 각각 25년 2분기, 25년 1분기 기준으로 변동률 산출



부동산시장 조사분석
2026. 4 | April | Vol.53



정책현장 특강시리즈





지역주택조합, 무엇이 문제이고 어떻게 달라지나?

김경철 변호사

1. 도입말

“분양가보다 훨씬 저렴하게 내 집을 마련할 수 있다”는 말에 이끌려 지역주택조합에 가입했다가 수년째 입주는커녕 분담금만 수천만 원을 더 내야 하는 처지가 된 조합원들의 사연이 끊이지 않습니다. 1987년 도입된 지역주택조합 제도는 무주택자와 85㎡ 이하 소형 1주택자가 스스로 조합을 결성해 토지를 매입하고 주택을 건설하는 방식으로, 청약 통장이 필요 없고, 일반 분양가보다 저렴한 비용으로 내 집을 마련할 수 있다는 매력 때문에 한때 큰 인기를 끌기도 하였습니다.

그러나 현실은 그리 녹록지 않았습니다. 지역주택조합 사업은 성공률이 매우 낮습니다. 2024년 말 기준 전국에 618개 조합, 약 26만 명의 조합원이 가입해 있으나, 이 중 사업의 마지막 단계인 사업계획 승인을 받은 곳은 27%에 불과하며, 절반 이상인 51.2%가 아직 조합 설립도 못 한 ‘모집 신고’ 단계에 머물러 있습니다. 사업이 수년째 정체되면서 조합원들이 막대한 금전적 피해를 보는 사례가 반복되고 있습니다. 낮은 사업 성공률과 운영의 불투명성, 비리 문제, 시공사와의 불공정 계약 등 여러 원인이 복합적으로 얽혀 내 집 마련을 원하는 조합원들에 대한 ‘희망 고문’이 되고 있다는 오명을 쓰고 있습니다.

이에 국토교통부는 2026년 4월, 기존 정상 사업장은 속도를 내게 돕고 부실 사업장은 조기에 정리하여 조합원의 피해를 최소화하는 데 초점을 맞춘 「지역주택조합 피해 예방 및 사업 정상화 방안」을 발표하였습니다. 주로 네 가지 큰 방향에서 개선방향이 제시되었는데, 이 글에서는 이번 개선 방안의 핵심 내용을 살펴보고자 합니다.

2. 정상 사업장은 더 빠르게 : 토지 확보와 조합원 총원 문턱을 낮추다

지역주택조합 사업의 가장 큰 걸림돌은 역시 ‘토지 확보’입니다. 사업 예정 부지 내 토지의 사용권원 50%만 있으면 조합원을 모집할 수 있기 때문에, 실질적인 사업 준비가 되어 있지 않은 상태에서 조합원만 먼저 모집하고 분담금을 수납하는 일이 벌어집니다. 이렇게 모인 자금은 토지 매입이나 사업 추진이 아닌 업무대행비, 조합 운영비 등으로 초기에 대거 지출되기도 합니다. 반면에 사업계획 승인을 받기 위하여는 95% 이상의 소유권을 확보해야 합니다. 이때 단 몇 명의 토지주가 과도한 보상을 요구하며 이른바 ‘알박기’를 하면 사업은 기약 없이 늘어지게 됩니다. 50%에서 95%로, 사용권원에서 소유권으로 토지를 확보하는 과정이 장기화하면서 토지 매입 가격과 금융 비용이 함께 올라갑니다. 처음 가입할 때 안내받은 분담금이 수천만 원씩 늘어나는 것은 이 때문인 경우가 많습니다.



첫째, 사업계획 승인을 위한 토지 소유권 확보 기준을 95%에서 80%로 완화합니다.

이는 일반적인 주택건설사업과 동일한 수준으로 맞춘 것으로, 소수 토지주의 반대로 사업이 중단되는 것을 방지하기 위함입니다. 이렇게 되면 알박기로 인한 사업 장기화와 비용 증가를 막을 수 있습니다. 또한 업무대행사나 시공사 등 사업 추진 주체가 미리 땅을 사두고 조합을 압박하는 부당이익을 막기 위해, 이들 및 그 특수관계인이 소유한 토지는 보유 기간과 상관없이 매도청구 대상에 포함하도록 개선했습니다.

둘째, 원주민의 재정착을 돕는 특례를 마련했습니다.

기존에는 사업지 내에 집을 가진 원주민이라도 조합원 자격 요건(85㎡ 이하 1주택 등)을 충족하지 못하면 조합 가입이 불가능해 땅을 팔고 떠나야 했고, 조합 입장에서도 매매 협의를 어렵게 하는 요소였습니다. 앞으로는 사업예정지 내 자가주택 거주자에 한해 주택 소유 요건 등을 완화하여 원주민이 조합원으로 참여해 재정착할 수 있도록 유도할 계획입니다.

셋째, 조합원 결원 발생 시 총원 기준을 합리화합니다.

사업이 길어지다 보면 조합원이 탈퇴하거나 자격을 상실하는 경우가 생기는데, 이때 신규 조합원의 자격 판단 기준일이 '최초 조합 설립 인가 신청일'로 고정되어 있어 총원이 매우 어려웠습니다. 이를 '조합 가입 신청일' 기준으로 완화하여 필요한 인원을 적기에 채울 수 있도록 개선했습니다. 오래된 기준일 때문에 사실상 총원이 불가능해 금융 비용만 늘어나던 문제를 해소하려는 조치입니다.

3. 운영은 더 투명하게: '깜깜이' 운영과 공사비 분쟁의 원천 차단

지역주택조합은 전문성이 부족한 일반인이 주도하는 경우가 많다 보니 업무대행사나 시공사와의 계약에서 불리한 위치에 서기 쉽고, 그 결과 조합이 시공사의 업무 결정에 종속되거나 자금 관리가 투명하지 못해 비리가 발생할 위험이 컸습니다.

첫째, 업무대행사 등록제를 도입합니다.

지금까지는 업무대행사에 대해 별도의 등록 요건이나 자격 기준이 없었습니다. 전문성이 부족한 업체가 조합의 토지 매입, 계약 체결, 자금 관리 등 핵심 업무를 대행하면서 손실이 발생해도 효과적으로 제재할 방법이 없었습니다. 실제로 업무대행사가 시공사와 계약을 검토할 능력이 없어 조합에 불리한 조건이 그대로 계약서에 담기고, 나중에 막대한 추가 부담금이 발생한 사례가 다수 확인되었습니다.



이번 개선 방안에 의하면, 자본금, 상근 전문 인력(변호사, 회계사, 건설기술자, 감정평가사 등), 사무실 등 일정 기준을 갖춘 업체만 등록을 허용해 자격 없는 부실 업체의 시장 진입을 막게 됩니다. 또한 임직원의 결격사유 규정, 교육의무 부과, 법령 위반 시 등록 취소나 업무 정지, 형사처벌 시 공무원 의제 등 강력한 제재 수단도 마련됩니다. 기존에 계약된 대행사에는 1년의 유예기간이 주어집니다.

둘째, 공사비 검증 의무화 제도가 신설됩니다.

조합원의 20% 이상이 요청하거나, 최초 공사비 대비 5% 이상 증액이 요구되는 경우 한국부동산원 등 전문기관의 검증을 의무적으로 받아야 합니다. 공사 계약 시에는 공사비 산출내역서를 함께 제출하고, 증액 요청 때도 구체적인 변동 사유와 세부 내역을 제출해야 합니다. 시공사가 사업 막바지에 느닷없이 수백억 원의 추가 공사비를 요구하며 조합원을 압박하는 일이 줄고 공사비 분쟁이 사전에 예방될 것으로 기대됩니다.

셋째, 조합의 사업 권한을 강화하고 경쟁입찰을 원칙으로 합니다.

주요 계약 체결 시 수의계약이 아닌 경쟁입찰이 원칙이 됩니다. 지금까지는 업무대행사의 91.8%, 시공사의 78.2%가 수의계약으로 선정되어 특정 업체와의 유착 가능성이 높았습니다. 또한, 조합이 시공사와 공동으로 사업을 시행하는 방식뿐 아니라 조합 단독으로 사업을 시행할 수 있는 길도 열립니다. 이는 조합이 시공사에 종속되지 않고 보다 대등한 관계에서 계약을 체결할 수 있도록 하기 위한 것입니다.

넷째, 자금 인출 내역을 투명하게 공개합니다.

신탁사에서 자금을 인출할 때 구체적인 사용 목적과 지급 대상자를 명시하도록 하고, 이를 조합원에게 상세히 공개해야 합니다. 만약 정보를 제대로 공개하지 않으면 자금 인출 자체를 제한할 수 있는 근거도 마련됩니다.

4. 조합원의 권익 보호 : 온라인 총회와 가입 철회권 확대

조합원들이 사업 현황을 제대로 알고 자신의 권리를 행사할 수 있도록 제도를 정비했습니다.

첫째, 온라인 총회와 전자결의를 활성화합니다.

거주지가 분산된 조합원들이 직접 참석하기 어려운 점을 고려해 온라인 참여를 인정하고, 대리인 투표의 투명성을 높이기 위해 대리인 범위를 배우자·직계존비속·형제자매로 제한합니다. 특히 조합원의 재산권에 중대한 영향을 미치는 사항, 예를 들어 자금 차입, 조합원별 분담금 명세 결정, 사업시행계획 결정·변경 등은



더 높은 정족수가 적용되어 신중한 결정이 내려지도록 했습니다. 현재는 과반수 출석에 출석 과반수 찬성으로 의결하지만, 앞으로는 3분의 2 이상 출석에 출석 조합원의 3분의 2 이상 찬성이 필요합니다.

둘째, 가입 철회 기간을 30일에서 60일로 두 배 늘립니다.

조합가입 후 60일 이내에는 불이익 없이 탈퇴하고 납입금을 돌려받을 수 있습니다. 가입 초기 단계에서 사업의 위험성을 충분히 검토할 시간을 제공하여 부실 조합에 가입했다가 탈퇴하지 못해 피해를 보는 일을 줄이기 위함입니다.

셋째, 조합원 정보 접근권을 강화합니다.

그동안 자금 인출 내역이 '업무대행비', '조합운영비' 같은 포괄적인 명목으로만 공개되어 조합원들이 돈이 어디에 얼마나 쓰이는지 알기 어려웠습니다. 또 조합원 명부조차 제대로 공개되지 않아, 조합장의 비리를 의심한 조합원들이 임시총회를 열어 해도 다른 조합원과 연락할 방법이 없어 발이 묶이는 상황도 발생했습니다.

이번 개선방안에 의하면 정보공개청구 시 공개되는 자료의 범위가 구체화되어, 조합원 명부의 경우 주민번호와 주소를 제외한 나머지 정보가 공개되고, 월별 자금 입출금 내역도 세부 내역까지 확인할 수 있게 됩니다. 그동안 과도한 정보보호 때문에 조합 운영의 투명성이 저해되던 문제를 입법으로 해결할 수 있을 것으로 기대됩니다.

5. 부실 사업은 신속하게 정리

지금까지는 조합의 사업이 사실상 불가능한 상황에서도 해산 총회가 정족수 미달로 무산되거나, 해산 의결이 한 번 부결되면 재의결 기회 자체가 없어 조합원들이 속수무책으로 피해를 감수해야 하는 경우도 많았습니다. 심지어 사업성이 없는데도 조합 집행부가 운영비 등을 챙기기 위해 사업을 억지로 유지하는 경우도 있었습니다. 이번 개선방안은 이러한 부실사업의 신속한 정리를 위한 '출구 전략'도 마련되었습니다.

첫째, 사업 종결 및 해산 절차를 합리화합니다.

사업이 장기간 정체된 조합의 해산 총회에서 부결이 나더라도, 이후 1년 이상 사업 진전이 없으면 조합원 3분의 1 이상의 요청으로 재의결을 추진할 수 있는 근거가 마련됩니다. 지금까지는 한 번 부결되면 재의결 자체가 불가능했습니다.



사업추진이 불가능한 상태임에도 조합원들이 사업실패를 객관적으로 인지하지 못하는 상황을 막기 위해 조합원들이 사업현황을 파악할 수 있도록 반기마다 사업 정보를 의무적으로 제공해야 합니다. 토지확보율, 조합원 납입 현황, 잔여 예상 사업비와 추가 분담금, 소송 내역 등이 포함됩니다.

사업종결을 위한 총회 의결 요건도 완화됩니다. 현재는 전체 가입신청자의 3분의 2 이상 찬성이 있어야 사업종결이 가능했는데, 앞으로는 과반수 찬성으로 낮아집니다. 소수의 반대로 다수가 원하는 해산이 막히는 일을 방지하려는 것입니다.

사업이 완료된 조합도 입주 후 1년 이내에 해산 총회를 의무적으로 개최해야 합니다. 정당한 사유 없이 조합을 해산하지 않으면 지방자치단체가 직권으로 조합인가를 취소할 수 있습니다. 조합이 해산되지 않은 채 조합장이 급여와 운영비를 계속 지출하며 조합원의 재산을 유용하는 사례를 막기 위한 조치입니다.

둘째, 지자체의 관리·감독 권한을 대폭 강화합니다.

지금까지는 지방자치단체의 지도·감독 대상이 사업계획승인을 받은 조합에 한정되어 있었습니다. 앞으로는 모집신고 단계부터 모집주체를 포함한 모든 조합이 관리·감독 대상에 포함됩니다. 지자체가 현장 조사나 자료 제출을 요구할 수 있는 법적 근거도 명확히 마련됩니다. 사실상 운영이 중단되었거나 토지 권원을 상실한 조합은 지자체가 직권으로 인가를 취소할 수 있는 근거도 신설됩니다.

셋째, 전담지원기구와 전문조합관리인 제도를 도입합니다.

주택조합 전담지원기구도 새로 설치됩니다. 조합의 사업성 분석, 회계·법률 컨설팅 등을 지원하는 기구로, 도시정비법상 정비사업에 이미 운영 중인 '정비사업 지원기구'와 유사한 역할을 할 것으로 보입니다. 또 조합 임원의 장기 공백 등 정상 운영이 어려운 경우에는 지자체가 변호사·회계사 등 전문가를 '전문조합관리인'으로 선임하여 조합 운영을 지원하는 제도도 도입됩니다.

6. 맺음말

지역주택조합 제도는 무주택 서민이 비교적 저렴한 비용으로 내 집을 마련할 수 있는 수단으로 도입되었지만, 구조적인 취약성과 관리 부실로 인해 목적 달성을 하지 못한 채 오히려 서민들의 소중한 재산을 잃게 만드는 결과를 낳기도 한 것이 현실입니다. 이번 제도 개선은 정상적으로 추진 중인 사업장이 더 빠르게 성공할 수 있도록 지원하는 동시에, 부실 사업장에서의 추가 피해를 줄이는 데 초점을 맞추고 있습니다.



물론 제도 개선만으로 모든 문제가 해결되지는 않습니다. 조합원 스스로도 가입 전에 사업 예정지의 토지 확보율, 업무대행사의 등록 여부와 전문성, 사업 추진 경과 등을 꼼꼼히 확인하는 것이 중요합니다. 가입 후에도 총회에 적극 참여하고 자금 집행 내역을 지속적으로 살펴보는 것이 피해를 예방하는 가장 확실한 방법입니다.

이번 주택법 개정안은 2026년 5월 발의를 목표로 하고 있으며, 이후 국회 심의를 거쳐 시행될 예정입니다. 이번 국토교통부 개선안이 주택법 등 관련법 개정으로 이어질 경우 상당히 많은 지역주택조합 운영이 바뀌고 문제가 개선될 것으로 기대됩니다. 지역주택조합에 가입되어 있거나 가입을 고려 중인 분들께서는 이번 제도 변화와 개정 경과를 잘 살펴보고 권한행사와 가입을 신중히 결정하시기 바랍니다.

저자 소개



김경철
변호사, 변리사, 세무사,
공인중개사

[주요 경력]

- 현 송도 법률사무소 대표변호사
- 사법시험 45회, 사법연수원 35기
- 수원지방법원 법인파산관재인
- 안양시의회, 안양건축사회 고문
- 인천지방법원 민사조정위원
- 인천연수세무서 납세자보호위원
- 인천본부세관 지식재산권침해결정 심의위원
- 인천해양경찰청 징계위원
- 인천광역시경찰청 수사심의위원
- 국토연구원 부동산시장정책연구센터 외부자문

※ 본 고는 필자의 개인적인 의견이며, 국토연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.

부동산시장 조사분석
2026. 4 | April | Vol.53



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2026.04)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

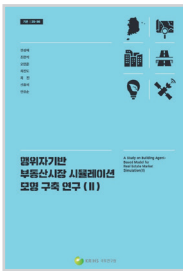
- 📍 비선형 ARDL(NARDL)을 활용한 주택공급의 비대칭 영향에 관한 연구 (주택연구, 2026)
- 📍 목포시 빈집 발생 요인에 관한 연구: 거주가능 빈집과 거주불능 빈집을 구분하여 (주택연구, 2026)
- 📍 친환경적 기피시설의 외부효과: 마포자원회수시설 사례 분석 (주택연구, 2026)
- 📍 숙박과 거주 경계에서: 공유숙박의 영향에 대한 체계적 문헌고찰 (주택연구, 2026)
- 📍 서울 아파트 전세시장의 순환주기 분석: 고속 푸리에 변환과 연속 웨이블릿 변환을 이용한 시계열 접근 (주택연구, 2026)
- 📍 국내 부동산시장의 구조변화와 가격·거래·심리·미분양 지표의 역할 변화 (부동산학연구, 2026)
- 📍 동태적 패널모형을 활용한 가계 부동산 자산비율 결정요인에 관한 연구 (부동산학연구, 2026)
- 📍 정책모기지 공급이 수도권 주택가격에 미치는 영향 분석: 금리 수준 및 주택 규모별 이질성을 중심으로 (부동산학연구, 2026)
- 📍 지역기반 부동산 역경매 시스템의 적용 가능성 연구 (부동산학연구, 2026)
- 📍 토지임대부 분양주택의 자산가치 할인 효과와 시장 동조화 실증분석 (부동산학연구, 2026)
- 📍 Coastal hazards and bigger rebuilds: Spatial drivers of housing redevelopment (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 The effects of U.S. low-income housing programs on recipient consumption and wellbeing (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Energy price shock and housing market dynamics: Evidence from Germany (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Housing policy, homeownership, and inequality (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Determinants of dual agency transactions: broker steering, consumer behavior, or market frictions? (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Understanding CPI shelter inflation: The importance of the new-tenant/all-tenant rent gap (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Educational achievement gains afforded by moving to single-family rentals (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Understanding the unequal costs of Native American homeownership (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Short-term vs. medium-term rentals: Rents, market tightness, and foreclosure effects (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Linking housing Tobin's Q to zoning, regulation and land prices (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Does urban overheating affect neighborhood attractiveness? Evidence from the French housing market (Journal of Housing Economics, 2026.03)
- 📍 Identifying the general equilibrium effects of narcotics enforcement (Journal of Urban Economics, 2026.03)
- 📍 Working from home increases work-home distances (Journal of Urban Economics, 2026.03)
- 📍 The topography of regulatory costs: The shadow cost-gradient of parking standards (Journal of Urban Economics, 2026.03)



- Does political partisanship affect housing supply? Evidence from US cities (Journal of Urban Economics, 2026.03)
- Sticky places: The effect of college on where you live (Journal of Urban Economics, 2026.03)
- The redistribution of housing wealth caused by rent control (Journal of Urban Economics, 2026.03)
- When the neighbors are watching: Immigrant integration policy and housing wealth (Journal of Urban Economics, 2026.03)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

국토연(기본) 2025-36



행위자기반 부동산시장 시뮬레이션 모형 구축 연구(II)

전성제, 조만석, 오민준, 최진도, 최진, 신후석, 안유순, 김정섭

- 기존 부동산 정책 분석은 금리나 공급 등 거시 변수 중심으로 이루어져 시장참여자의 기대심리와 행태, 지역 간 가격 확산과 같은 요소를 충분히 반영하지 못해 시장 변동성을 설명하는 데 한계가 존재
- 연구의 목표는 매수자·매도자·공급자의 행동과 상호작용, 공간적 확산, 신규주택 공급을 통합적으로 반영한 행위자기반모형(ABM)을 구축하여 다양한 부동산 정책 시나리오의 효과를 사전에 실험·분석할 수 있는 정책지원 도구를 마련하는 데 있음
- 금융규제(DTI·LTV 강화)는 수요와 기대심리를 직접적으로 위축시켜 단기적으로 가장 강력한 가격 안정 효과를 나타낸 반면, 공급 확대 정책은 단기 영향은 제한적이나 중장기적으로 가격 하락과 시장 안정에 기여하는 것으로 분석
- 또한 규제지역 지정은 해당 지역의 가격 상승을 억제하는 효과가 있으나 인접 지역으로 수요가 이동하는 풍선효과가 나타났으며, 여러 정책을 동시에 적용할 경우 이러한 개별 효과가 중첩되면서 전반적인 시장 안정 효과가 더욱 크게 나타나는 것으로 확인
- 부동산 시장 안정화를 위해서는 단일 정책에 의존하기보다 금융규제, 공급정책, 공간정책 등을 종합적으로 결합한 정책 패키지 설계가 필요하며, 동시에 시장참여자의 기대심리와 행동 변화를 함께 고려하는 접근이 정책 효과를 높이는 데 중요

연구보고서

- 국토연 기본 25-36 행위자기반 부동산시장 시뮬레이션 모형 구축 연구 (II)
- 국토연 기본 25-33 인구구조 전환에 따른 부동산시장 영향과 향후 과제
- 국토연 기본 25-09 부동산정책 추진 현황 분석체계 구축 방향 연구
- 국토연 기본 24-36 행위자기반 부동산시장 시뮬레이션 모형 구축 연구(I)
- 국토연 기본 24-33 부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 연구
- 국토연 기본 24-27 주택시장 변동성 확대의 사회적 비용에 관한 연구
- 국토연 기본 23-30 부동산시장 정책에 대한 시장참여자 정책대응 행태 분석 및 평가방안 연구



- ③ 국토연 기본 23-21 주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구
- ③ 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- ③ 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- ③ 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- ③ 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- ③ 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- ③ 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- ③ 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- ③ 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II:비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- ③ 국토연 기본 21-43 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- ③ 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- ③ 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1):공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- ③ 국토연 기본 20-39 주택구매표소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- ③ 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- ③ 국토연 WP 25-07 부동산 거래활동지표 시장 분석과 활용 방안
- ③ 국토연 WP 25-02 환율 변동이 주택시장에 미치는 영향과 정책적 시사점
- ③ 국토연 WP 23-06 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구
- ③ 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산율 하락에 미치는 동태적 영향 연구
- ③ 국토연 WP 22-19 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구
- ③ 국토연 WP 22-09 주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구
- ③ 국토연 WP 22-05 자산 불평등도 결정요인 분석 연구:자산 불평등도 기여도 및 영향 분석
- ③ 국토연 WP 21-21 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구
- ③ 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- ③ 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- ③ 국토연 WP 20-13 외지인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- ③ 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- ③ 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점(2012년~2020년 1월)
- ③ 국토연 수시 24-20 부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구
- ③ 국토연 수시 24-13 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축방향 연구
- ③ 국토연 수시 24-06 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구
- ③ 국토연 수시 23-27 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구
- ③ 국토연 수시 23-21 도시 내 고가주택 근접지역과 저가주택 근접지역간의 거주환경 격차에 관한 연구
- ③ 국토연 수시 23-09 저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구



- ③ 국토연 수시 23-08 오피스텔 제도 개선방안 연구
- ③ 국토연 수시 23-07 미분양주택 변동원인과 대응방향 연구
- ③ 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구
- ③ 국토연 수시 22-06 주택시장과 통화금융정책의 영향 관계 연구: 주요국 사례와 연계하여
- ③ 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- ③ 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- ③ 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- ③ 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- ③ 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- ③ 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- ③ 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- ③ 부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 방안(2025.06.09.)
- ③ 주택시장 변동성 확대의 사회적 비용과 향후 정책방향(2025.05.19.)
- ③ 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축 방향(2025.02.17.)
- ③ 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향(2024.12.23.)
- ③ 상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까?: 주택가격 상승기 시장참여자 행태와 시사점(2024.06.17.)
- ③ 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략(2024.04.22.)
- ③ 국토/주택·부동산정책에 바란다(2023.04.01.)
- ③ 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안(2024.03.11.)
- ③ 주택 임대차시장 현황과 개선방향(2024.03.04.)
- ③ 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향(2024.01.08.)
- ③ 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향(2024.01.02.)
- ③ 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점(2023.12.18.)
- ③ 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향(2023.10.30.)
- ③ 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안(2023.08.07.)
- ③ 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구(2023.02.13.)
- ③ 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점(2023.01.30.)
- ③ 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향(2022.11.14.)
- ③ 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점 (2022.09.13.)
- ③ 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점 (2022.09.05.)
- ③ 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ③ 부동산 거래 투명성 제고 정책방안 (2022.02.06.)



- 📍 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화 (2021.10.12.)
- 📍 주택구매소비자의 의사결정구조와 주택시장 분석 (2021.08.02.)
- 📍 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)
- 📍 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- 📍 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- 📍 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- 📍 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- 📍 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- 📍 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)
- 📍 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- 📍 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- 📍 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- 📍 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- 📍 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- 📍 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- 📍 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 (2020.02.25.)
- 📍 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)

국토이슈리포트

- 📍 지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향(2025.07.09.)
- 📍 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제(2023.09.06.)
- 📍 주택시장 경창률 위험완화정책의 성과와 과제(2023.08.11.)
- 📍 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- 📍 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- 📍 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- 📍 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점:2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- 📍 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- 📍 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- 📍 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점-임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급 (2021.02.10.)
- 📍 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향 (2021.02.03.)
- 📍 수도권 중장기 주택공급 전망과 시사점 (2020.11.25.)
- 📍 코로나19 같은 감염병 상시 위기 시대, 1인가구 주거불안 양상과 주거정책 시사점 (2020.05.25.)
- 📍 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안-사태 악화 및 장기화 시 대응방안- (2020.04.02.)
- 📍 주거비 부담 경감을 위한 지원정책 (2019.04.01.)



최근 부동산시장 관련 연구내용

주택금융 및 정책적 개입은 가계의 자금조달 여건을 변화시켜 주택구매 수요와 자가보유 선택에 영향을 미치며 이는 결과적으로 주택가격 형성과 시장구조에 반영된다. 이러한 과정에서 정책은 단순한 가격 효과를 넘어 자산 축적 기회와 분배 구조에도 차이를 발생시키며 장기적으로 주택시장 내 불평등의 확대 또는 완화에 중요한 역할을 한다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 금리 수준과 주택 규모별 차이를 고려하여 정책모기지 공급이 수도권 주택가격에 미치는 영향을 실증적으로 분석한 연구와 주택정책이 자가보유율과 자산 축적 경로를 통해 가구 간 경제적 불평등에 어떠한 영향을 미치는지를 분석한 연구를 소개한다.

📌 [정책모기지 공급이 수도권 주택가격에 미치는 영향 분석 (박희정·이상근·박문규, 2026. 부동산학연구 제32권 제1호, pp 53-69)]

본 연구는 2014년 1월부터 2024년 11월까지 수도권(서울·경기·인천) 주택시장을 대상으로 정책모기지 공급이 월별 주택가격 변화율(ΔP , %)에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 시장금리 수준(COPIX)과 주택 규모에 따른 이질성을 확인하기 위해 주택을 5개 규모(소형~대형)로 구분하고, 고정효과(Fixed Effects) 패널 회귀를 규모별로 추정하였다. 모든 설명변수 및 통제변수에는 1개월 시차($t-1$)를 적용하였으며, 지역(Region) 단위 군집 로버스트 표준오차로 유의성을 검정하였다.

분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 정책모기지 비율(PMR)은 모든 규모에서 ΔP 와 통계적으로 유의한 양(+)의 관계를 보였다. 둘째, 시장금리(COPIX)는 전 규모에서 ΔP 에 유의한 음(-)의 영향을 미쳤으며, 중형·중소형에서 계수의 절댓값이 더 크게 나타났다. 셋째, PMR의 한계효과는 금리 수준 및 주택 규모에 따라 차별적으로 나타났는데, 상호작용항(PMR×COPIX)은 대형·중대형에서 유의한 음(-), 소형에서 유의한 양(+)으로 추정된 반면, 중형·중소형에서는 통계적 유의성이 제한적이었다.

종합하면 정책모기지 효과의 전이와 조정 양상은 금리 환경과 하위시장(규모)에 따라 달라질 수 있으며, 향후 정책은 비율율적 유동성 전이를 완화할 수 있도록 대상 설정을 정교화하고 규모별 반응 차이를 반영한 경기대응적 운용 기준을 검토할 필요가 있다.

📌 Housing policy, homeownership, and inequality. Journal of Housing Economics. Vol. 71.]

Policymakers are grappling with widening disparities in income and wealth. For most households, housing assets constitute the largest component of wealth. While housing has been extensively studied in the heterogeneous-agent macroeconomic literature, there is limited guidance on the distributional consequences of housing policy. This paper studies the relative impacts of a range of housing policies on inequality and welfare. We develop and estimate a quantitative life-cycle model in which households endogenously choose between renting and owning, and may become landlords. The model allows us to assess the distributional effects of borrower-based macroprudential limits, institutional investor participation in rental markets, rental income taxation, and housing supply policies. Calibrated to the Irish housing market, the model quantifies policy impacts on homeownership, welfare across the wealth distribution, and broad measures of income, wealth, and consumption inequality. We show that the distributional effects of housing policies depend critically on credit conditions: policies that appear regressive or benign in isolation can have markedly different, and in some cases reversed, effects under tight versus loose credit regimes.

부동산시장 조사분석
2026. 4 | April | Vol.53



국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	85.9	90.7	95.9	93.7	96.5	94.7	88.7	91.3	98.2	110.5	101.4	99.8	99.1	100.6	108.0
수도권	88.2	94.5	100.1	96.7	101.0	101.2	90.9	94.9	102.8	115.4	104.5	102.1	103.4	104.0	111.3
서울	91.8	98.3	106.5	102.9	109.7	110.4	97.3	103.8	114.9	122.8	109.2	104.8	104.0	102.6	111.7
인천	96.1	99.9	98.2	94.4	100.6	98.3	86.7	86.2	95.0	109.8	100.5	91.5	97.2	98.1	105.7
경기	84.5	91.2	96.9	93.7	96.2	96.5	88.2	91.6	97.5	112.3	102.7	102.9	104.4	106.0	112.2
비수도권	83.5	86.6	91.3	90.4	91.7	87.7	86.2	87.4	93.2	105.1	98.1	97.1	94.6	97.2	104.6
부산	86.8	85.5	96.5	94.2	95.2	87.6	88.5	87.2	93.5	109.1	103.3	106.3	101.0	102.4	109.6
대구	79.4	80.7	83.3	84.9	86.1	83.8	85.0	84.2	91.1	102.8	95.2	96.1	94.3	94.1	102.4
광주	85.0	93.0	94.4	90.0	94.9	87.8	88.4	89.3	88.2	100.9	93.3	86.5	86.4	88.5	90.5
대전	85.8	89.4	90.8	93.7	93.4	90.3	81.0	82.5	85.4	102.7	99.2	97.9	97.0	102.9	109.5
울산	87.3	95.6	104.8	102.1	98.3	96.5	104.9	107.0	111.1	113.0	107.4	104.5	104.1	112.4	116.2
세종	91.2	92.3	94.7	116.0	104.2	93.8	90.8	93.9	102.5	113.2	107.4	100.6	102.3	100.8	105.7
강원	79.9	87.3	88.5	82.0	84.1	86.7	83.7	83.4	85.7	102.2	90.1	90.0	89.8	98.3	101.2
충북	89.9	89.3	91.8	91.8	95.2	87.2	81.7	84.0	90.1	99.7	90.7	90.1	88.5	93.2	109.3
충남	86.7	89.4	89.4	82.4	86.1	86.3	85.0	88.0	94.4	104.9	100.2	94.7	90.1	89.6	100.3
전북	80.5	82.2	84.9	87.0	86.2	86.6	83.0	83.6	93.8	107.8	98.1	98.5	94.7	97.8	108.5
전남	77.4	86.8	90.3	87.1	91.7	86.2	82.5	85.3	90.0	103.4	95.5	99.2	96.2	99.3	106.6
경북	83.7	87.8	92.3	91.5	92.0	90.0	86.8	90.2	96.0	105.5	96.0	93.0	92.6	92.1	98.4
경남	77.7	84.3	87.2	85.4	88.1	87.9	85.6	89.1	97.6	106.5	97.3	93.3	92.2	92.7	99.1
제주	69.6	74.2	78.1	81.2	82.5	82.0	78.2	77.9	85.4	94.6	92.6	89.9	83.7	91.3	97.0

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	73.4	78.4	85.9	84.7	88.4	77.2	73.7	77.4	87.2	108.9	93.4	90.2	85.1	93.1	109.1
수도권	76.0	82.1	88.8	87.6	93.5	82.9	77.2	82.4	93.3	114.8	96.7	91.8	89.5	97.1	111.7
서울	79.7	83.0	93.1	94.5	102.9	92.5	86.0	94.0	109.5	122.1	99.4	89.8	83.9	89.5	109.4
인천	91.8	94.8	91.9	84.3	100.1	86.8	73.1	73.2	88.5	114.8	97.8	81.4	84.9	92.1	107.5
경기	70.4	78.9	85.6	84.3	86.8	76.6	73.1	77.8	85.1	110.6	94.9	95.1	93.8	102.6	113.9
비수도권	70.7	74.6	82.9	81.8	83.1	71.4	70.0	72.2	81.0	103.0	90.1	88.6	80.7	89.1	106.5
부산	77.1	73.3	93.4	92.9	91.0	70.8	71.5	70.2	78.5	106.6	96.8	102.6	88.5	96.5	111.7
대구	68.3	69.5	71.0	74.0	75.3	67.5	70.6	69.2	80.6	102.2	90.9	88.4	83.9	85.7	104.4
광주	73.6	85.1	90.5	83.5	90.5	72.5	75.4	73.6	74.9	97.7	83.5	74.8	69.4	75.5	87.8
대전	80.5	83.4	85.0	89.3	88.3	78.9	63.6	63.4	68.0	99.4	92.6	89.9	82.9	96.6	113.6
울산	69.7	79.1	95.0	88.9	82.1	77.3	91.1	98.2	101.0	108.1	94.9	96.9	90.5	106.5	121.9
세종	83.0	87.4	84.2	105.1	93.1	79.0	78.7	81.4	92.0	108.0	95.6	83.4	84.5	90.9	108.5
강원	63.6	73.6	81.0	70.1	75.2	67.3	65.2	67.0	72.2	103.2	82.0	82.4	79.5	95.3	102.4
충북	77.5	77.2	80.0	77.9	87.2	67.2	60.6	64.1	75.7	92.0	79.4	74.2	69.1	79.8	113.9
충남	72.7	76.8	77.8	67.7	71.7	72.8	66.5	71.9	86.7	110.2	97.8	88.4	75.9	82.2	102.4
전북	59.6	61.1	65.8	70.6	67.8	63.2	62.2	67.7	77.3	103.6	87.7	82.9	75.8	85.7	106.4
전남	59.2	73.2	80.4	74.0	84.8	69.7	65.8	71.0	79.1	102.1	87.1	94.7	87.2	94.9	108.8
경북	71.2	77.6	85.1	86.6	83.8	77.4	72.8	78.6	90.7	108.1	89.7	82.8	78.6	84.0	97.2
경남	62.8	72.3	77.0	76.6	80.2	73.1	69.4	76.3	88.7	103.8	87.0	83.4	76.2	80.3	96.1
제주	49.1	58.6	68.9	73.5	73.0	69.4	67.6	67.4	74.3	92.8	85.2	84.0	74.0	89.1	106.4

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	64.4	70.7	82.7	88.6	87.7	86.2	81.9	85.4	93.4	113.4	101.5	102.5	98.1	105.3	115.2
수도권	66.5	73.0	88.4	95.5	97.0	97.1	91.6	95.6	103.3	123.2	109.7	106.4	101.4	107.2	116.9
서울	72.4	78.7	98.7	105.6	109.4	109.6	100.8	102.4	114.6	132.9	120.6	110.3	105.0	109.7	118.1
인천	86.9	93.6	101.1	99.9	105.1	97.7	88.2	90.3	94.0	118.1	101.8	102.8	94.4	95.6	101.4
경기	58.7	65.3	79.8	88.8	88.2	89.8	87.1	92.8	98.8	118.9	105.1	104.9	100.8	108.3	119.6
비수도권	62.3	68.3	76.9	81.6	78.2	75.2	72.1	75.2	83.4	103.4	93.2	98.5	94.8	103.4	113.5
부산	60.7	66.8	77.7	78.0	71.2	65.7	58.5	58.8	66.5	93.0	82.5	95.7	93.6	103.0	111.6
대구	59.7	63.4	70.9	76.8	70.0	71.9	69.1	74.5	84.1	100.5	96.4	103.6	100.6	109.9	114.6
광주	71.4	77.2	81.2	86.0	78.0	70.0	64.9	60.6	66.3	82.6	78.8	83.4	77.7	86.0	90.8
대전	73.8	73.2	84.2	85.9	79.7	73.4	71.1	70.7	68.8	94.1	86.2	89.3	90.6	103.2	116.7
울산	54.2	61.0	67.7	74.2	74.4	79.9	86.0	98.1	113.3	127.9	116.9	117.5	111.4	114.9	128.2
세종	75.2	83.5	90.1	117.3	112.2	99.4	99.8	99.8	106.3	120.8	105.1	90.5	87.6	93.8	111.2
강원	63.4	72.2	81.4	81.3	83.2	78.6	77.7	81.3	84.4	112.2	96.9	106.5	101.0	111.4	113.5
충북	70.4	75.7	79.1	84.1	83.1	76.5	72.5	72.6	82.0	99.0	85.1	83.1	85.1	103.2	121.6
충남	65.3	69.2	72.1	72.6	71.9	70.0	73.5	79.4	85.4	106.2	93.6	87.2	81.4	91.3	105.6
전북	54.4	54.8	59.3	66.7	67.3	68.1	64.9	70.2	83.2	105.6	98.3	106.1	101.2	110.0	121.4
전남	54.4	65.5	79.9	79.5	75.6	72.9	75.3	84.9	95.9	114.6	102.4	115.0	110.3	118.2	125.0
경북	70.3	81.6	95.1	102.5	95.3	96.3	86.4	89.1	99.7	120.7	108.6	109.9	104.5	110.0	118.7
경남	55.7	64.4	75.4	89.0	92.5	89.4	86.3	91.0	99.3	110.2	96.7	101.1	92.0	91.9	104.4
제주	47.1	56.0	67.4	73.9	78.0	76.5	73.1	80.6	87.0	105.6	96.4	96.1	88.2	93.2	103.9

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	72.7	77.1	87.2	95.9	103.4	89.3	82.2	86.2	95.6	112.2	101.6	107.7	108.0	116.0	131.5
수도권	69.8	72.2	82.3	93.8	104.0	87.7	81.6	85.5	92.8	108.0	95.0	99.8	103.2	117.1	130.9
서울	67.5	65.0	71.5	81.3	105.6	106.3	96.5	101.9	112.7	110.1	87.1	92.8	93.4	99.1	121.0
인천	89.4	94.5	84.1	88.5	96.3	81.6	75.7	69.2	72.6	114.2	102.6	91.2	91.7	113.5	142.3
경기	66.9	71.6	88.0	102.1	104.6	78.4	74.4	79.7	85.8	105.4	97.9	105.7	111.3	128.2	134.0
비수도권	75.6	82.1	92.4	98.2	102.7	90.6	82.6	86.7	98.1	116.3	108.3	115.6	112.8	115.1	132.3
부산	73.5	74.9	99.5	116.6	120.9	108.8	90.6	82.5	90.1	116.0	118.2	136.5	127.1	125.1	141.3
대구	83.0	78.2	81.1	95.7	105.3	86.4	78.2	83.5	103.1	129.7	115.2	126.4	125.2	108.3	133.1
광주	90.4	105.5	108.5	110.1	108.8	108.0	96.1	90.1	115.5	120.2	114.9	110.8	107.3	108.9	117.0
대전	82.1	84.8	92.9	89.4	90.7	74.7	55.1	68.5	84.0	105.9	90.6	93.6	97.1	102.7	116.1
울산	92.9	106.0	120.5	117.6	119.3	112.2	108.9	122.1	113.9	114.0	104.5	114.5	111.6	133.1	143.2
세종	115.7	115.6	111.4	110.2	110.6	97.9	96.2	108.3	128.1	140.1	135.2	120.7	144.4	146.0	161.2
강원	56.9	79.2	89.1	72.6	86.0	77.9	74.4	72.3	70.4	103.7	91.2	97.9	105.9	119.1	126.7
충북	68.8	78.9	83.9	97.3	98.6	70.5	60.4	70.2	89.6	106.4	98.1	102.1	90.7	95.6	130.5
충남	84.6	83.2	79.1	69.0	71.4	63.7	67.8	77.8	86.8	109.0	104.0	108.3	117.9	117.1	139.6
전북	59.6	62.7	80.4	79.9	80.7	73.2	82.1	84.6	89.8	104.9	92.7	101.6	96.2	112.0	139.7
전남	59.1	65.5	84.9	91.0	95.6	82.7	87.4	88.0	92.0	111.7	107.4	117.5	112.5	117.0	136.3
경북	69.0	79.7	80.1	95.0	103.7	93.2	92.8	108.3	117.3	127.7	106.1	97.7	102.8	103.3	107.5
경남	73.0	87.8	91.1	87.3	96.3	88.8	81.0	96.5	118.0	128.8	116.6	117.5	116.2	119.3	129.0
제주	69.0	84.6	93.7	95.3	96.9	93.5	90.3	82.5	85.7	102.4	105.1	124.3	114.6	121.7	143.5

▶ 토지시장 압력지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	85.1	88.9	88.7	71.4	78.0	57.0	56.9	60.7	73.3	101.0	77.1	61.8	51.8	60.5	84.6
수도권	92.5	100.9	94.0	73.0	81.4	61.7	55.8	63.7	81.2	109.3	81.6	67.6	64.5	69.6	90.7
서울	98.1	101.9	102.2	90.6	92.7	60.9	59.6	77.7	100.8	117.7	82.0	62.0	50.3	57.0	89.8
인천	99.8	96.7	86.3	61.7	96.7	76.9	52.3	54.8	93.4	111.3	89.4	47.3	68.0	71.7	89.1
경기	87.7	101.3	91.0	65.4	71.6	58.9	54.5	57.6	67.4	104.1	79.7	75.1	71.9	76.3	91.5
비수도권	77.6	76.9	83.3	69.7	74.5	52.2	58.0	57.6	65.1	92.6	72.6	56.0	39.1	51.7	78.4
부산	100.5	80.0	108.5	93.7	93.4	48.7	73.3	75.3	84.9	116.7	98.7	85.7	53.0	66.8	89.6
대구	68.0	70.7	63.6	54.3	59.3	47.8	66.8	51.8	59.3	83.8	65.7	40.7	32.0	38.5	70.0
광주	63.9	79.6	88.6	60.5	92.5	48.8	72.9	77.4	55.2	99.8	65.8	37.0	30.7	37.5	62.2
대전	87.5	95.2	80.2	93.7	97.2	88.9	60.6	50.4	55.1	101.1	102.1	87.7	62.5	83.7	107.8
울산	71.9	81.5	109.9	86.0	63.8	47.7	84.2	80.5	75.9	79.0	60.1	57.9	48.5	76.2	97.9
세종	68.1	71.2	56.5	86.1	56.0	39.2	39.3	38.3	47.1	67.9	54.1	46.6	35.7	45.9	65.7
강원	68.8	71.3	74.4	54.3	57.2	45.3	42.8	45.2	58.2	91.7	56.6	40.6	32.6	57.2	70.2
충북	92.9	77.8	78.2	55.7	83.8	53.0	45.8	48.9	57.4	72.5	58.4	42.3	32.8	38.7	91.9
충남	73.1	81.5	84.0	60.7	71.6	83.0	56.9	58.1	88.2	116.1	98.3	75.0	37.7	44.6	70.4
전북	66.2	67.7	63.0	68.5	58.8	49.6	43.8	51.8	60.4	100.2	70.6	39.8	28.7	35.6	62.8
전남	65.1	88.7	77.7	54.5	88.1	56.1	37.6	41.0	48.3	79.3	52.7	52.1	39.5	49.2	68.0
경북	74.0	71.1	76.3	60.4	54.6	41.8	40.9	43.3	59.6	77.6	53.8	37.8	28.0	36.9	62.7
경남	63.9	70.5	68.6	53.0	52.6	40.8	39.6	42.8	53.4	77.1	52.7	35.9	26.3	36.6	61.2
제주	36.6	42.2	52.1	56.6	48.7	42.5	43.6	39.6	49.8	69.8	56.4	38.7	25.7	59.5	81.7

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	98.3	103.0	106.0	102.7	104.7	112.1	103.7	105.1	109.1	112.0	109.5	109.3	113.2	108.2	107.0
수도권	100.5	106.9	111.5	105.9	108.5	119.4	104.7	107.3	112.2	115.9	112.3	112.5	117.3	110.8	110.9
서울	103.8	113.6	119.9	111.3	116.5	128.3	108.6	113.7	120.3	123.4	119.0	119.7	124.2	115.7	113.9
인천	100.4	104.9	104.6	104.5	101.1	109.8	100.4	99.2	101.5	104.7	103.1	101.6	109.6	104.1	103.9
경기	98.6	103.5	108.1	103.2	105.6	116.4	103.3	105.5	110.0	114.1	110.5	110.7	115.1	109.4	110.6
비수도권	96.2	98.6	99.7	99.1	100.3	103.9	102.5	102.6	105.4	107.2	106.1	105.6	108.5	105.4	102.7
부산	96.5	97.8	99.6	95.5	99.4	104.3	105.5	104.2	108.6	111.5	109.9	109.9	113.5	108.4	107.6
대구	90.6	91.9	95.6	95.7	97.0	100.0	99.4	99.1	101.7	103.3	99.5	103.8	104.8	102.5	100.5
광주	96.3	100.9	98.4	96.5	99.4	103.2	101.5	105.0	101.4	104.1	103.2	98.3	103.3	101.5	93.2
대전	91.2	95.4	96.6	98.1	98.4	101.7	98.4	101.7	102.7	106.0	105.8	105.8	111.0	109.1	105.5
울산	104.9	112.1	114.6	115.3	114.5	115.7	118.6	115.7	121.3	117.9	119.8	112.1	117.7	118.3	110.5
세종	99.5	97.2	105.2	126.8	115.4	108.6	102.8	106.3	113.0	118.4	119.3	117.7	120.0	110.7	102.8
강원	96.3	100.9	96.1	93.8	92.9	106.0	102.2	99.7	99.3	101.2	98.3	97.5	100.1	101.2	100.1
충북	102.3	101.5	103.6	105.7	103.3	107.2	102.8	103.8	104.5	107.3	101.9	106.0	107.9	106.7	104.7
충남	100.6	102.0	101.0	97.0	100.4	99.7	103.4	104.2	102.0	99.5	102.6	101.0	104.3	97.0	98.1
전북	101.4	103.3	104.0	103.3	104.5	110.1	103.8	99.6	110.4	111.9	108.6	114.1	113.6	110.0	110.6
전남	95.7	100.3	100.2	100.1	98.6	102.6	99.3	99.6	100.9	104.7	103.9	103.6	105.3	103.8	104.4
경북	96.1	97.9	99.4	96.4	100.3	102.6	100.7	101.8	101.3	103.0	102.4	103.3	106.6	100.2	99.5
경남	92.6	96.3	97.4	94.2	96.1	102.7	101.7	101.9	106.5	109.2	107.5	103.2	108.3	105.0	102.0
제주	90.1	89.9	87.2	88.9	92.0	94.6	88.7	88.4	96.5	96.4	100.0	95.7	93.4	93.6	87.6

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	100.2	105.2	108.4	104.7	107.0	115.0	106.0	107.4	111.9	114.9	112.4	112.2	116.4	111.1	110.0
수도권	102.0	108.9	114.0	107.9	110.7	122.5	106.8	109.5	114.8	119.0	115.1	115.2	120.4	113.4	114.1
서울	104.8	115.9	122.6	113.1	118.6	131.6	110.8	115.3	122.7	126.6	121.8	122.3	127.1	117.9	116.5
인천	102.3	106.5	106.8	106.3	102.6	111.5	102.3	101.4	103.4	106.6	105.9	103.5	112.1	106.9	108.0
경기	100.3	105.5	110.6	105.2	107.9	119.6	105.4	107.9	112.7	117.2	113.3	113.7	118.3	112.3	114.0
비수도권	98.1	100.6	101.7	101.0	102.4	106.3	104.9	104.6	108.0	109.9	108.9	108.2	111.5	108.2	105.4
부산	97.8	99.0	100.8	96.6	100.9	106.1	107.6	105.5	110.4	114.2	112.3	112.5	116.1	111.2	110.4
대구	91.3	93.2	97.3	97.4	98.9	102.4	101.6	100.9	104.3	105.5	101.6	105.7	107.3	104.9	103.3
광주	98.2	102.8	99.3	97.3	100.6	104.8	103.6	106.9	103.6	106.5	104.8	100.2	104.9	103.6	94.7
대전	91.8	96.9	97.7	98.9	99.2	103.2	100.3	102.7	104.2	107.7	108.7	108.1	113.6	111.6	107.5
울산	107.4	115.4	117.8	118.0	118.1	118.8	121.8	119.1	125.2	121.0	124.5	115.5	121.5	122.1	114.3
세종	100.8	99.0	108.3	130.8	118.7	111.7	105.5	109.3	116.6	122.5	122.7	121.5	123.8	113.7	106.0
강원	98.7	102.5	98.7	95.2	94.2	108.1	105.0	101.8	101.0	103.2	100.6	100.1	103.2	103.0	102.7
충북	104.5	103.6	105.5	108.0	105.5	110.0	105.2	105.7	106.5	109.5	103.7	108.9	111.0	109.6	107.3
충남	102.3	103.8	102.7	98.6	102.1	101.4	105.8	106.5	104.4	100.9	105.3	102.8	106.3	99.2	100.0
전북	104.1	105.7	106.6	105.4	107.0	112.8	106.0	101.1	113.9	115.1	111.6	117.5	116.9	113.8	113.4
전남	98.6	103.0	102.3	102.7	100.7	105.4	101.9	101.8	103.9	107.8	106.8	105.8	107.9	106.2	107.6
경북	98.5	100.5	102.1	98.4	103.0	105.4	103.4	104.3	104.0	106.3	105.3	106.3	110.1	103.1	102.2
경남	94.9	98.4	99.0	95.8	98.5	105.2	103.6	104.4	109.6	112.0	110.6	105.0	111.8	108.3	104.8
제주	92.4	91.8	89.2	91.3	94.1	96.8	90.6	89.9	99.4	98.5	103.2	98.2	96.2	95.8	89.3

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	103.0	109.1	114.3	108.7	113.0	124.3	110.5	111.4	117.5	120.8	115.8	115.8	122.1	112.3	110.6
수도권	105.9	114.5	122.0	112.5	118.3	135.4	111.4	114.7	121.7	127.0	119.3	119.8	127.5	114.4	114.9
서울	110.4	124.7	136.1	120.5	131.5	150.3	117.3	122.7	133.4	137.5	128.3	130.9	138.2	121.3	117.8
인천	104.1	111.2	110.3	110.8	105.3	118.5	104.6	100.9	102.3	108.9	105.8	99.8	114.9	104.2	108.0
경기	103.8	109.5	116.4	108.2	113.6	130.4	109.5	113.0	119.2	124.9	117.0	117.7	124.1	112.6	114.8
비수도권	99.6	102.4	105.0	104.2	106.2	111.3	109.1	107.3	112.0	113.2	111.5	110.5	115.4	109.6	105.7
부산	97.7	99.0	102.5	97.4	102.2	110.8	111.1	107.3	113.8	117.3	114.5	114.9	118.8	111.4	107.9
대구	94.7	96.1	100.2	101.3	104.8	107.0	105.5	105.3	108.0	109.3	102.9	108.6	110.2	106.1	107.0
광주	98.9	103.3	99.4	96.8	102.5	107.3	106.6	107.8	101.4	106.3	100.2	94.5	104.3	102.1	92.0
대전	92.5	99.8	102.0	104.2	106.2	111.7	105.8	106.7	106.0	109.6	111.5	111.3	120.2	114.0	107.5
울산	105.2	113.2	121.4	118.3	118.4	121.3	124.8	121.7	132.2	122.6	129.5	113.5	125.0	126.4	112.7
세종	105.7	105.1	121.7	157.6	133.2	120.1	109.7	108.3	119.0	121.1	122.7	124.8	124.7	117.8	101.7
강원	102.2	105.8	101.0	97.2	98.4	115.4	114.0	106.9	104.5	107.1	103.8	101.6	105.9	106.4	107.1
충북	108.6	108.2	110.3	116.1	112.2	119.0	113.8	113.7	114.3	119.8	107.1	116.2	121.1	114.7	114.4
충남	109.0	112.3	109.8	104.8	108.2	105.9	113.4	113.4	107.9	103.0	110.3	104.8	111.8	98.4	95.8
전북	108.3	111.2	114.8	108.8	112.5	120.5	109.6	99.5	122.7	124.3	117.5	127.5	128.0	119.2	120.8
전남	97.5	103.0	102.5	103.3	97.6	106.6	101.6	100.1	104.0	106.0	104.9	104.2	104.7	105.1	108.2
경북	100.2	103.5	106.9	100.8	106.4	110.0	106.9	107.9	107.4	109.0	108.3	110.2	117.0	102.9	103.9
경남	93.8	96.7	100.5	96.1	102.2	109.9	108.0	105.8	116.2	117.7	116.1	106.8	116.3	109.4	104.5
제주	94.8	92.0	90.0	92.4	96.7	99.2	92.4	88.0	104.8	100.7	107.3	99.5	96.3	94.5	86.4

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	97.4	101.2	102.5	100.7	101.0	105.7	101.5	103.4	106.2	109.0	108.9	108.6	110.7	109.8	109.5
수도권	98.0	103.4	106.0	103.2	103.0	109.6	102.1	104.3	107.9	110.9	111.0	110.7	113.3	112.4	113.2
서울	99.2	107.2	109.1	105.7	105.8	112.9	104.4	107.8	112.0	115.8	115.4	113.7	116.0	114.4	115.2
인천	100.4	101.7	103.4	101.8	100.0	104.5	99.9	102.0	104.6	104.3	106.1	107.1	109.3	109.5	108.0
경기	96.8	101.5	104.8	102.2	102.1	108.8	101.3	102.8	106.2	109.6	109.6	109.7	112.6	111.9	113.1
비수도권	96.7	98.7	98.3	97.7	98.6	101.3	100.7	102.0	104.0	106.5	106.3	106.0	107.6	106.8	105.2
부산	98.0	99.0	99.2	95.7	99.6	101.4	104.1	103.7	106.9	111.1	110.0	110.2	113.4	111.0	112.8
대구	87.9	90.3	94.5	93.6	93.0	97.8	97.8	96.4	100.7	101.7	100.3	102.8	104.5	103.7	99.7
광주	97.4	102.3	99.3	97.8	98.7	102.4	100.7	106.0	105.8	106.7	109.4	105.8	105.4	105.0	97.4
대전	91.1	94.1	93.3	93.6	92.2	94.6	94.7	98.6	102.4	105.8	105.8	104.9	107.1	109.3	107.4
울산	109.6	117.6	114.2	117.7	117.8	116.4	118.8	116.6	118.3	119.3	119.5	117.4	118.0	117.8	115.9
세종	96.0	93.0	95.0	103.9	104.2	103.3	101.3	110.3	114.2	123.8	122.7	118.1	123.0	109.6	110.3
강원	95.3	99.2	96.4	93.2	90.1	100.7	95.9	96.7	97.4	99.4	97.4	98.5	100.4	99.6	98.3
충북	100.4	99.1	100.6	99.8	98.7	101.0	96.5	97.7	98.7	99.2	100.3	101.6	100.9	104.5	100.2
충남	95.5	95.2	95.6	92.5	96.0	96.8	98.2	99.6	100.8	98.7	100.3	100.8	100.7	100.0	104.2
전북	100.0	100.1	98.5	102.0	101.6	105.0	102.4	102.7	105.0	105.9	105.6	107.5	105.9	108.4	106.0
전남	99.7	103.0	102.0	102.1	103.7	104.1	102.2	103.6	103.7	109.5	108.8	107.4	111.1	107.4	106.9
경북	96.9	97.5	97.3	95.9	99.5	100.8	99.9	100.8	100.5	103.6	102.2	102.4	103.0	103.2	100.5
경남	96.0	100.2	97.6	95.5	94.7	100.5	99.2	103.0	102.9	106.4	105.1	103.2	107.3	107.3	105.1
제주	90.1	91.6	88.4	90.1	91.5	94.5	88.7	91.8	94.0	96.4	99.0	97.0	96.1	97.0	92.3

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2025년												2026년		
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	81.9	83.5	84.1	84.6	84.3	85.8	83.0	84.9	84.1	85.3	83.2	83.5	84.0	82.5	79.5
수도권	87.2	88.5	88.9	88.4	89.2	91.7	85.8	87.8	89.1	88.7	86.9	87.7	89.6	87.4	82.1
서울	94.8	92.9	95.9	94.6	97.2	98.5	89.0	99.1	98.3	94.7	92.9	96.1	97.7	96.5	90.8
인천	83.7	90.9	84.0	88.7	87.5	94.2	83.4	79.3	83.7	88.1	77.7	84.4	87.1	78.7	67.5
경기	83.6	85.4	85.9	84.8	85.0	87.3	84.4	83.2	84.9	85.5	85.4	83.5	85.6	84.1	80.3
비수도권	78.9	80.7	81.8	82.5	82.0	82.6	81.0	83.9	81.9	83.5	81.2	81.8	81.2	79.9	78.4
부산	84.9	86.6	88.2	86.1	86.4	88.6	86.7	92.2	92.3	87.4	88.1	86.7	89.9	83.2	82.5
대구	83.7	80.1	79.8	80.4	80.1	78.6	79.6	83.3	77.6	83.0	80.5	86.4	81.7	81.3	75.1
광주	79.6	83.6	89.7	88.6	88.6	88.0	82.7	88.1	82.0	82.2	88.2	81.4	89.1	83.3	79.9
대전	85.5	81.4	86.5	90.7	91.3	88.1	81.5	92.9	89.3	90.8	79.6	85.1	87.8	86.8	87.4
울산	82.1	82.4	85.6	90.4	82.3	87.6	89.4	85.1	85.4	90.8	78.2	81.5	83.3	84.2	76.0
세종	87.6	81.0	77.1	91.2	85.9	80.3	78.8	79.2	80.6	81.7	88.1	84.3	85.7	83.7	74.4
강원	74.2	86.4	72.2	80.9	80.8	87.4	77.2	80.8	84.3	82.6	76.9	74.9	72.8	85.2	76.1
충북	82.3	82.1	86.8	85.2	83.6	82.0	81.2	87.0	87.1	87.4	85.5	80.0	79.6	80.6	81.1
충남	85.7	85.7	85.9	82.4	84.8	85.1	81.7	83.4	81.0	87.0	78.2	84.4	86.7	77.2	81.6
전북	77.2	81.5	79.9	84.0	81.9	86.1	83.4	85.9	79.4	82.9	81.8	83.7	83.8	75.7	85.1
전남	69.4	75.9	82.0	76.2	80.5	77.4	75.8	79.9	73.8	77.0	77.4	84.4	81.5	81.5	75.6
경북	74.1	74.8	75.7	79.0	76.2	77.1	76.7	78.6	77.7	73.5	76.0	75.9	75.4	74.2	75.2
경남	72.4	76.8	82.1	79.9	74.7	80.4	84.1	79.5	78.6	83.7	80.0	86.9	76.9	74.8	76.7
제주	68.8	72.8	70.0	67.9	72.8	74.0	72.4	74.6	69.9	76.8	71.8	73.3	67.7	73.8	72.3



부동산시장 조사분석

2026. 4 | April | Vol.53

Vol. 53



부동산시장 조사분석