

부동산시장 조사분석

2026. 7 July

인포그래픽스

- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주
- 주택유형별 준공 추이(전국)
- 주택유형별 준공 추이(수도권)
- 주택유형별 준공 추이(서울)
- 주택유형별 준공 추이(비수도권)

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
 발행권 적용자 수 : 1,085
 발행권 제외자 수 : 125,312

센터소개
 부동산시장심리지수
 부동산시장압박지수
 K-REMAP지수
 글로벌통계
 부동산시장리포트
 부동산정책자료
 데이터통계받기

국민체감형 부동산정보제공

본월에 출간한 부동산시장연구,
국토연구원이 함께합니다.

부동산시장/소비자심의 동향

2024.09. 부동산시장심리지수

부동산시장 소비심리지수	109.0
주거정책 소비심리지수	116.0
주거정책 소비심리지수	103.7
부동산시장 소비심리지수	87.4

시장압박지수

주거정책 압박지수	61.9
주거정책 압박지수	82.8
부동산시장 압박지수	79.0

최근부동산시장 동향

부동산시장 소비심리지수 9월

부동산시장 압력지수 9월

K-REMAP 지수 9월

부동산시장 지수그래프

2024년 기준 부동산시장 소비심리지수

월	부동산시장 소비심리지수
03월	100.2
04월	100.5
05월	101.0
06월	101.5
07월	102.0
08월	102.5
09월	103.0

부동산시장정책연구센터

심리지수

압력지수

K-REMAP지수

글로벌통계

부동산시장리포트

부동산정책

데이터통계받기

NEWS

최신글	주관동향	조사분석	정책동향	기획발간물
신생아 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			

국토연구원

국토교통부

기획재정부

경제부

한국주택금융공사

한국토지주택공사

HUG

LH

KRIHS 국토연구원 부동산시장정책연구센터

개인정보 처리방침

홈페이지저작권보호 및 정책

영상정보처리방침에 준하여 관리

오시는길

사이트맵

(35747) 세종특별자치시 국립연구단지 5 (남측동) 국토연구원 4층 부동산시장정책연구센터
 대표전화: 044-960-0360 팩스: 044-211-4167
 Copyright © 2018 KOREA RESEARCH INSTITUTE FOR HUMAN SETTLEMENTS

CONTENTS

2026. 7 | July | Vol.54



「국토研」 부동산시장 조사분석

발행일 2026년 7월 31일

발행인 임재만

출판등록번호 제2017-9호

편집위원장 박천규 cgpark@krihs.re.kr

편집부위원장 전성제 sijeon@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

이수옥 swlee@krihs.re.kr

이윤상 yunsang@krihs.re.kr

정경석 gsjeong@krihs.re.kr

최진도 jdchoi@krihs.re.kr

최 진 jchoi@krihs.re.kr

황관석 kshwang@krihs.re.kr

편집간사 서진호 joeyseo@krihs.re.kr

주 소

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

국토연구원 부동산시장정책연구센터

전 화 044-960-0388

홈페이지 www.krihs.re.kr

제작처 (사)아름다운사람들

04 인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

K-REMAP 지수로 우리동네 부동산시장: 광주

주택유형별 준공 추이(전국)

주택유형별 준공 추이(수도권)

주택유형별 준공 추이(서울)

주택유형별 준공 추이(비수도권)

12 부동산시장 변화와 진단

부동산시장 소비심리지수

부동산시장 압력지수

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

46 OECD 글로벌 부동산 통계지도

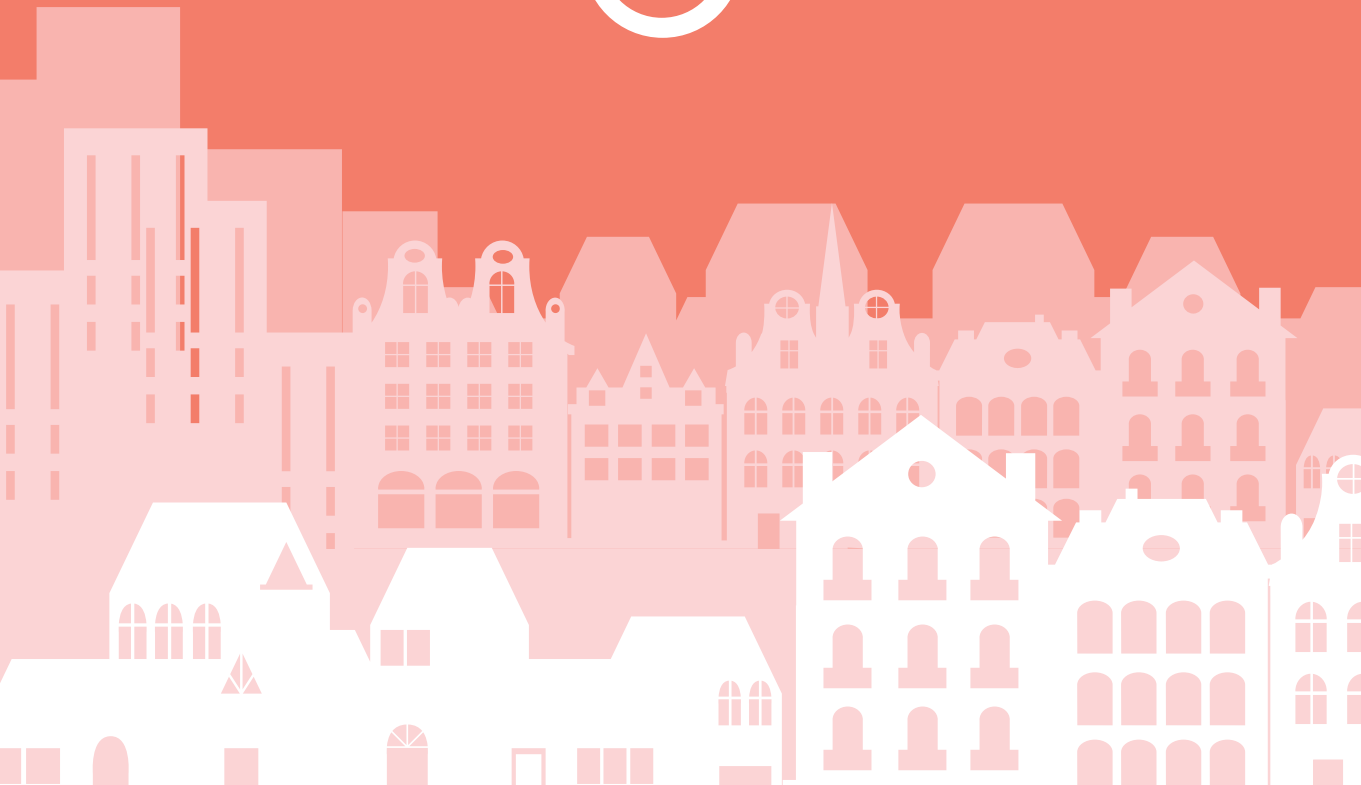
54 정책현장 특강시리즈

62 부동산시장 연구 동향

71 국토연구원 부동산시장 통계



부동산시장 조사분석
2026. 7 | July | Vol.54



인포그래픽스

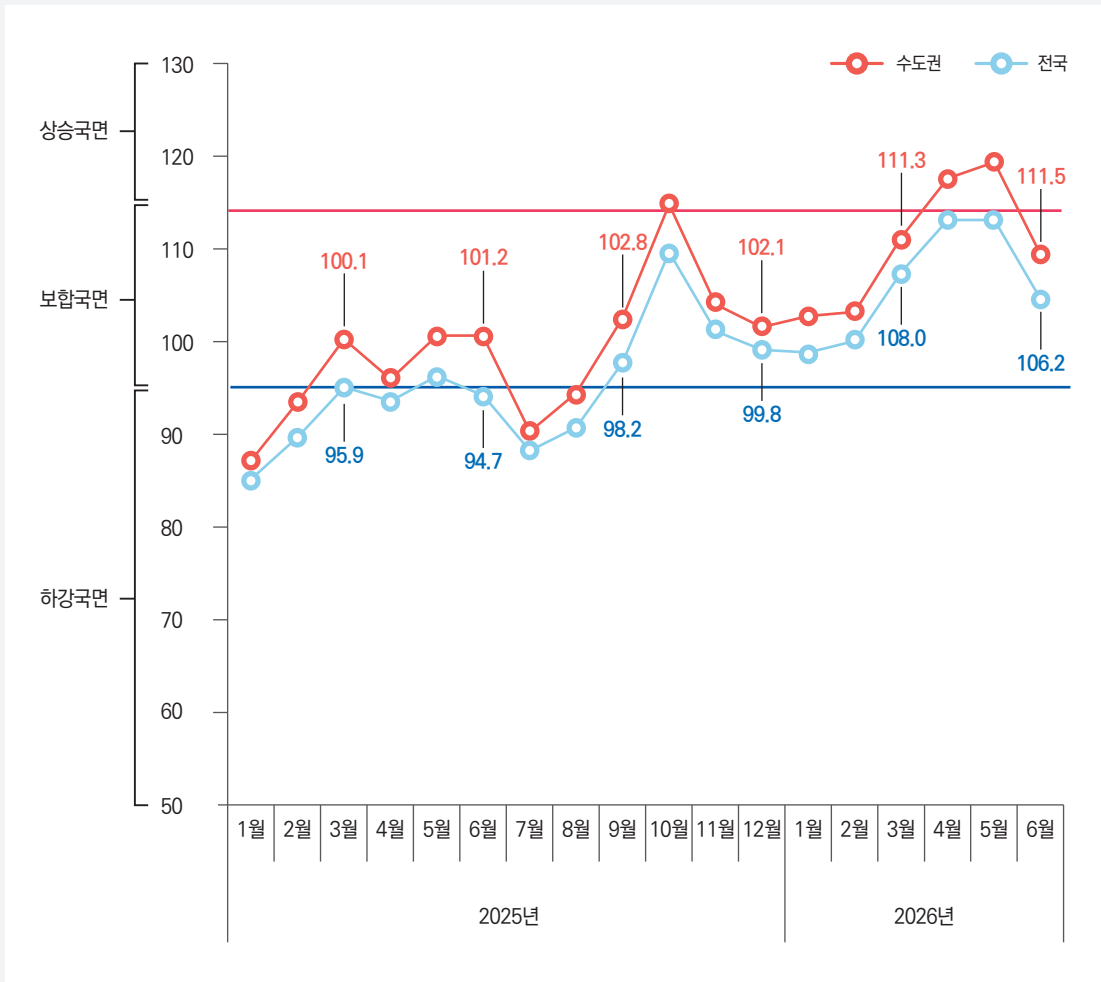


K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

• 2026년 2분기 K-REMAP 지수는 보합국면 유지

- 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 106.2, 수도권 111.5를 기록
- 최근 상승세를 보이던 지수는 지난 5월 이후 하락하였으며, 특히 수도권은 5월 119.9로 고점을 기록한 후 하락함

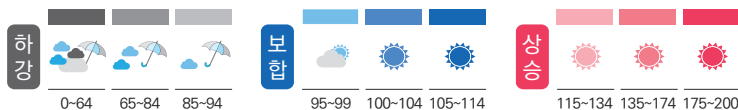
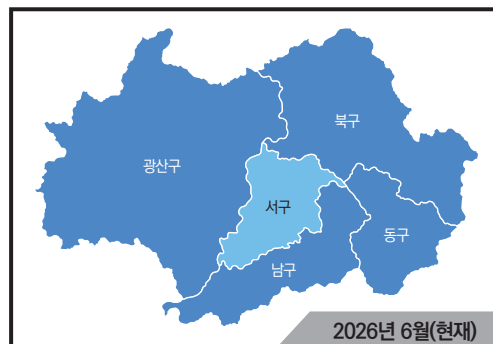


K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 광주

글, 그림 | 권건우

• 광주의 K-REAMP 지수 전분기 대비 상승

- 2025년 6월 광주의 K-REMAP 지수는 87.8로 모든 지역에서 하강국면을 보였음
- 2026년 3월에도 90.5를 기록하며 하강국면을 보였으나 이후 지수가 상승하며 2026년 6월 현재 102.2를 기록하며 보합국면으로 전환함

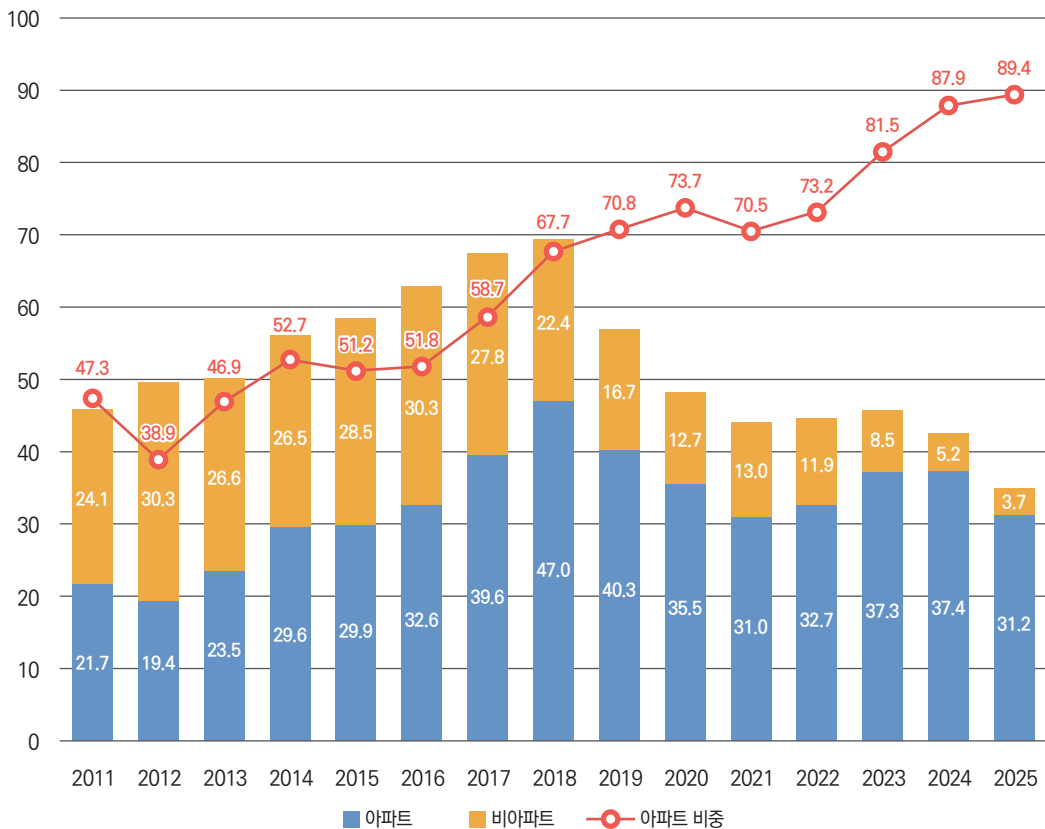


주택유형별 준공 추이(전국)

글, 그림 | 권건우

- 2011~2025년 전국 주택 준공실적을 주택유형별로 살펴본 결과, 전체 준공실적은 2018년 69.4만호로 가장 많았으며, 이후 감소하여 2025년에는 34.9만호를 기록함
 - 아파트 준공실적은 2011년 21.7만호에서 2025년 31.2만호로 증가한 반면, 비아파트는 같은 기간 24.1만호에서 3.7만호로 감소하여 아파트 비중이 47.3%에서 89.4%로 확대됨

주택유형별 준공 추이(전국)



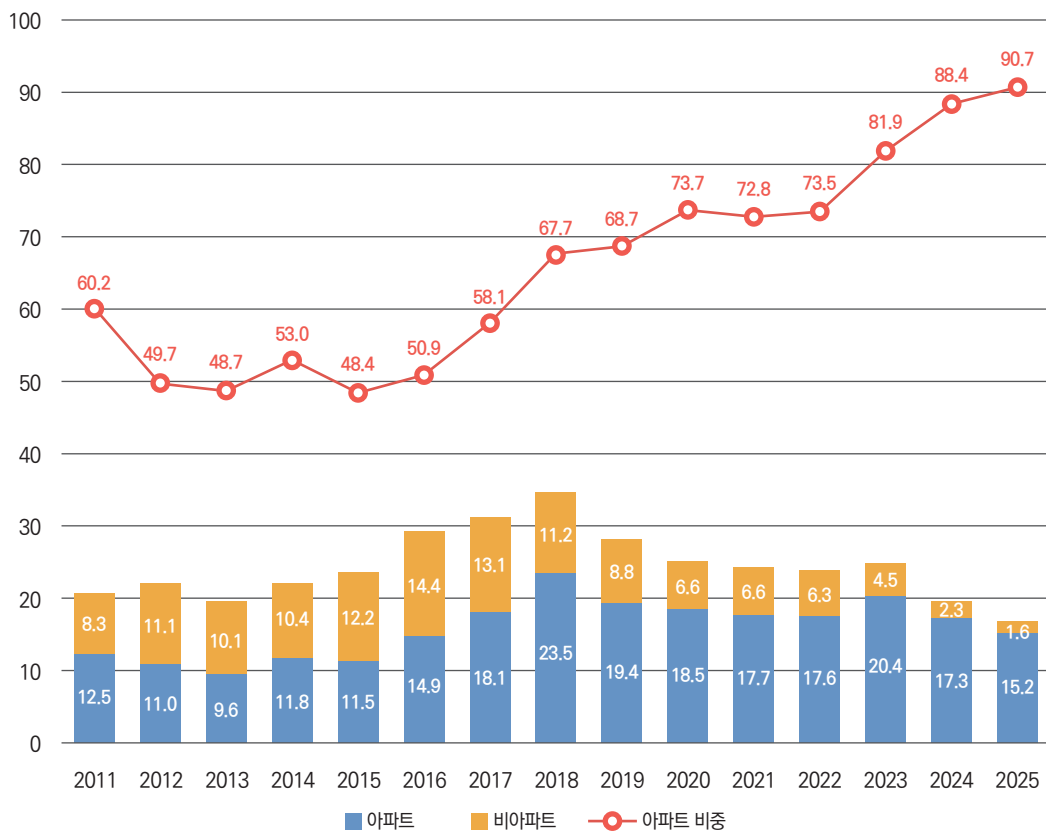
주: 비아파트는 단독·다가구·연립·다세대를 합친 수로 다가구는 가구수 기준으로 하여 산출

주택유형별 준공 추이(수도권)

글, 그림 | 권건우

- 2011~2025년 수도권의 주택 준공실적을 주택유형별로 살펴본 결과, 전체 준공실적은 2018년 34.7만호로 가장 많았으며, 이후 전반적인 감소세를 보이며 2025년에는 16.8만호를 기록함
 - 아파트 준공실적은 2018년 23.5만호로 정점을 기록한 후 감소하였으나, 비아파트 감소폭이 상대적으로 크게 나타나 아파트 비중은 2011년 60.2%에서 2025년 90.7%로 확대됨

주택유형별 준공 추이(수도권)

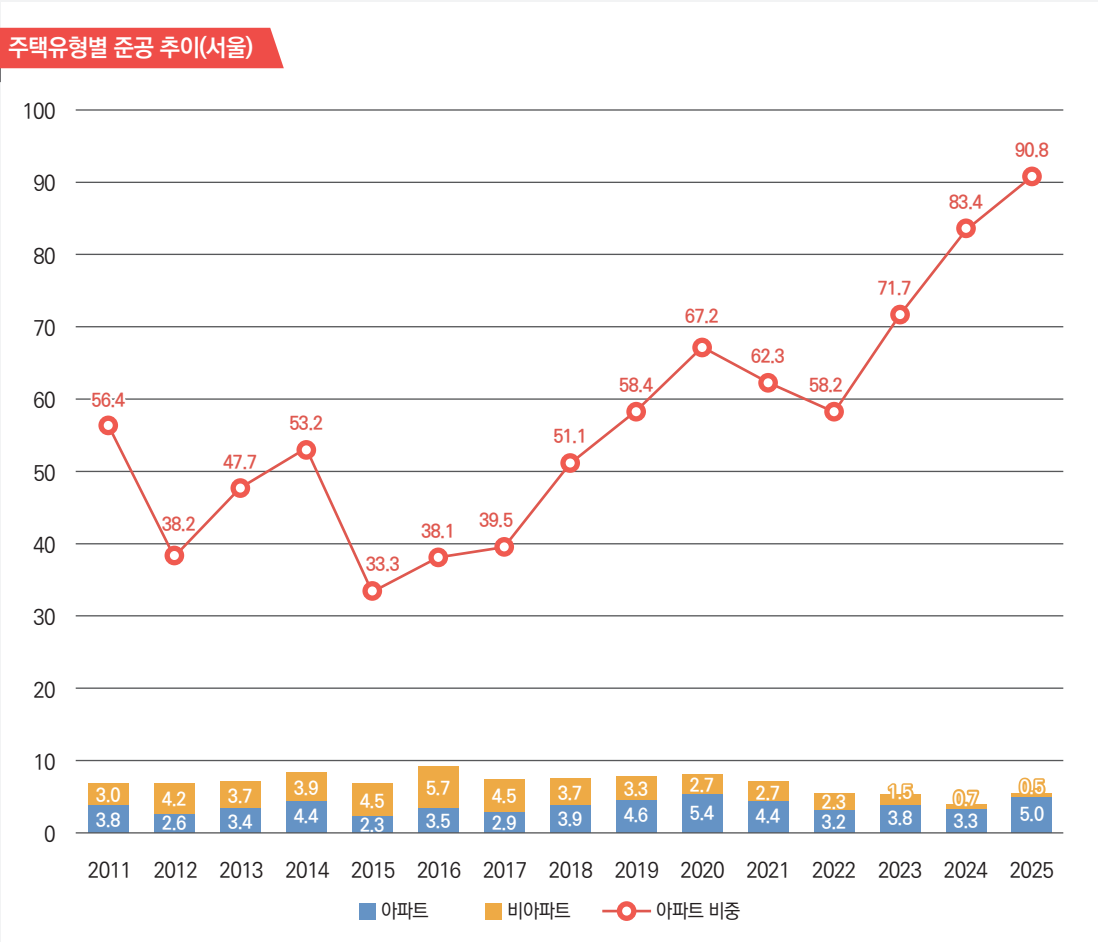


주: 비아파트는 단독·다가구·연립·다세대를 합친 수로 다가구는 가구수 기준으로 하여 산출

주택유형별 준공 추이(서울)

글, 그림 | 권건우

- 2011~2025년 서울의 주택 준공실적을 주택유형별로 살펴본 결과, 전체 준공실적은 2016년 9.3만호로 가장 많았으며, 2024년 4.0만호까지 감소한 후 2025년에는 5.5만호로 증가함
 - 아파트 비중은 연도별 변동이 크게 나타났으나, 2015년 33.3%에서 대체로 상승하여 2025년에는 90.8%를 기록하였으며, 비아파트 준공실적은 2016년 5.7만호에서 2025년 0.5만호로 크게 감소함



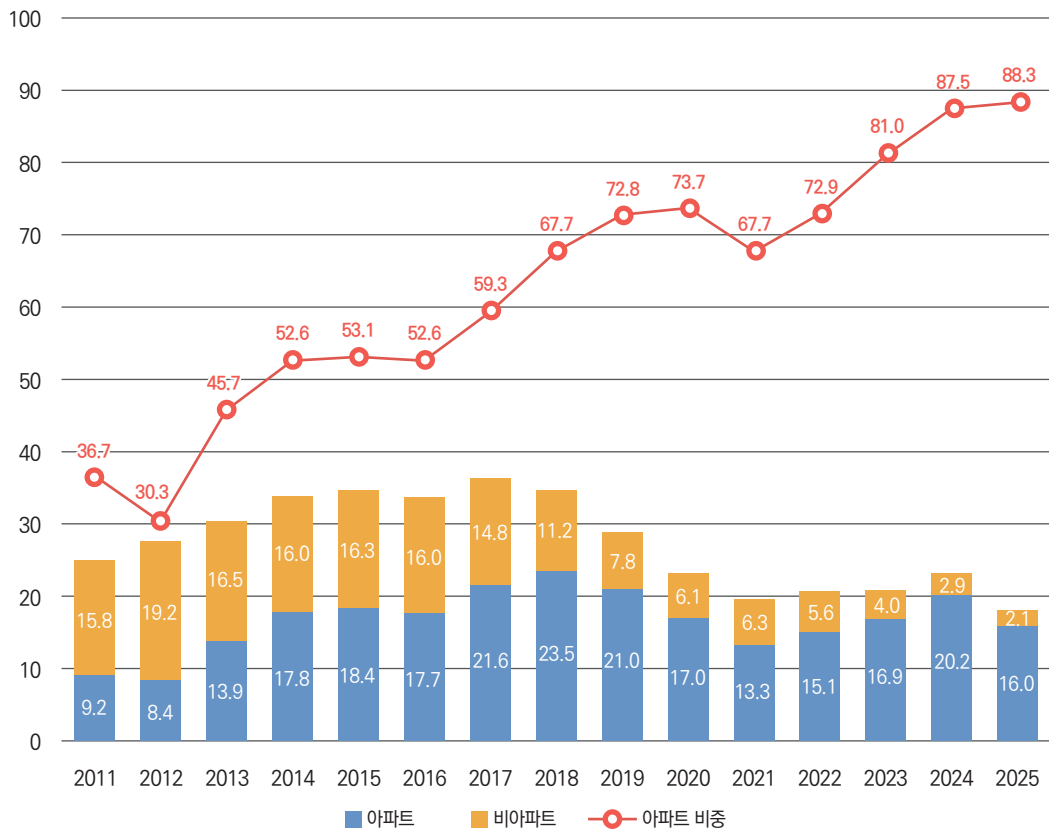
주: 비아파트는 단독·다가구·연립·다세대를 합친 수로 다가구는 가구수 기준으로 하여 산출

주택유형별 준공 추이(비수도권)

글, 그림 | 권건우

- 2011~2025년 비수도권의 주택 준공실적을 주택유형별로 살펴본 결과, 전체 준공실적은 2017년 36.4만호로 가장 많았으며, 이후 감소하여 2025년에는 18.1만호를 기록함
 - 아파트 준공실적은 2018년 23.5만호로 가장 많았으며, 비아파트는 2012년 19.2만호에서 2025년 2.1만호로 크게 감소함에 따라 아파트 비중은 2011년 36.7%에서 2025년 88.3%로 상승

주택유형별 준공 추이(비수도권)



주: 비아파트는 단독·다가구·연립·다세대를 합친 수로 다가구는 가구수 기준으로 하여 산출

부동산시장 조사분석
2026. 7 | July | Vol.54



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

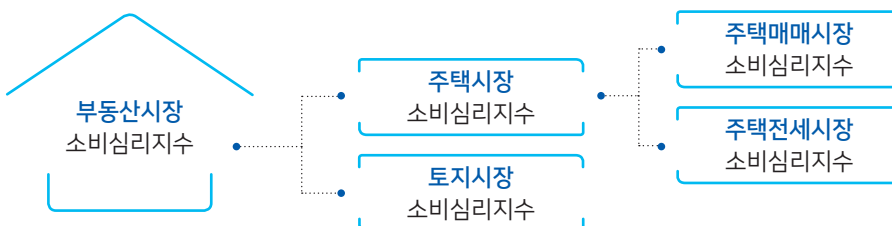
2026년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.

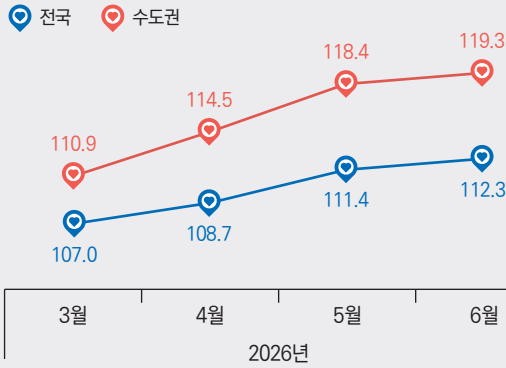


부동산시장 소비심리지수 개요

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. 🌱





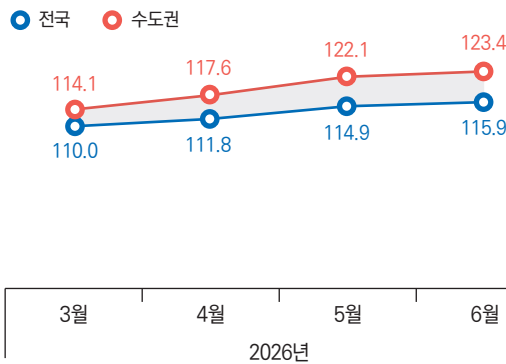
부동산시장 소비심리지수

전국

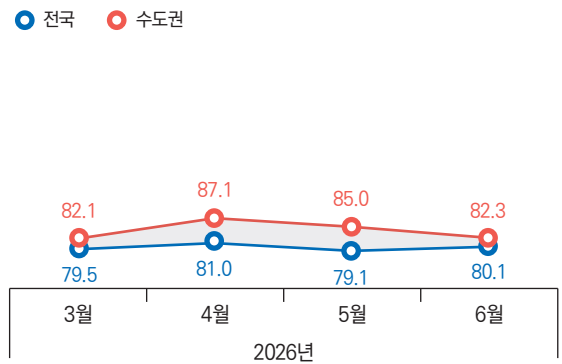
2026년 2분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 5.3p 상승, 전년 동기 대비 0.2p 상승

수도권

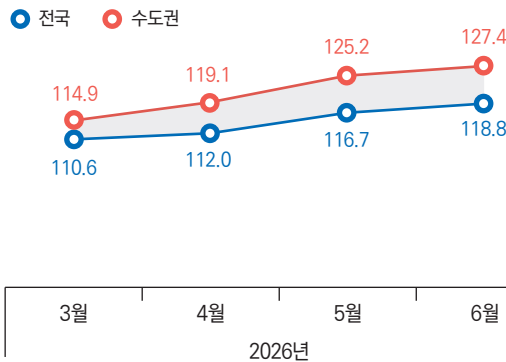
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 8.4p 상승, 전년동기 대비 0.1p 하락



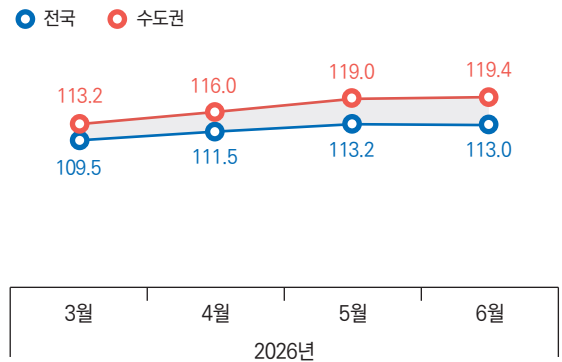
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수

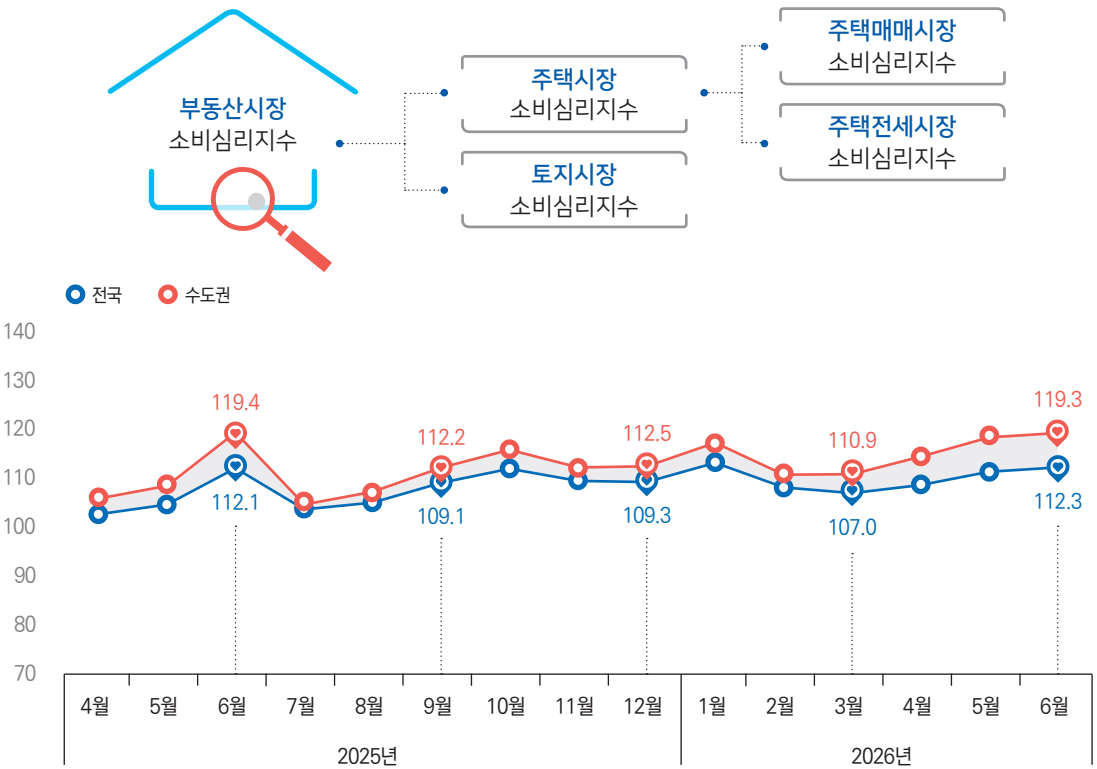


주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	102.7	104.7	112.1	113.2	108.2	107.0	108.7	111.4	112.3
수도권	105.9	108.5	119.4	117.3	110.8	110.9	114.5	118.4	119.3
서울	111.3	116.5	128.3	124.2	115.7	113.9	119.7	126.4	126.6
인천	104.5	101.1	109.8	109.6	104.1	103.9	108.1	107.4	106.7
경기	103.2	105.6	116.4	115.1	109.4	110.6	112.9	116.2	117.8
비수도권	99.1	100.3	103.9	108.5	105.4	102.7	102.4	103.3	104.5



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 5.3p 상승

- 2026년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수(112.3)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(107.0) 대비 5.3p 상승, 전년동기(112.1) 대비 0.2p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 8.4p 상승

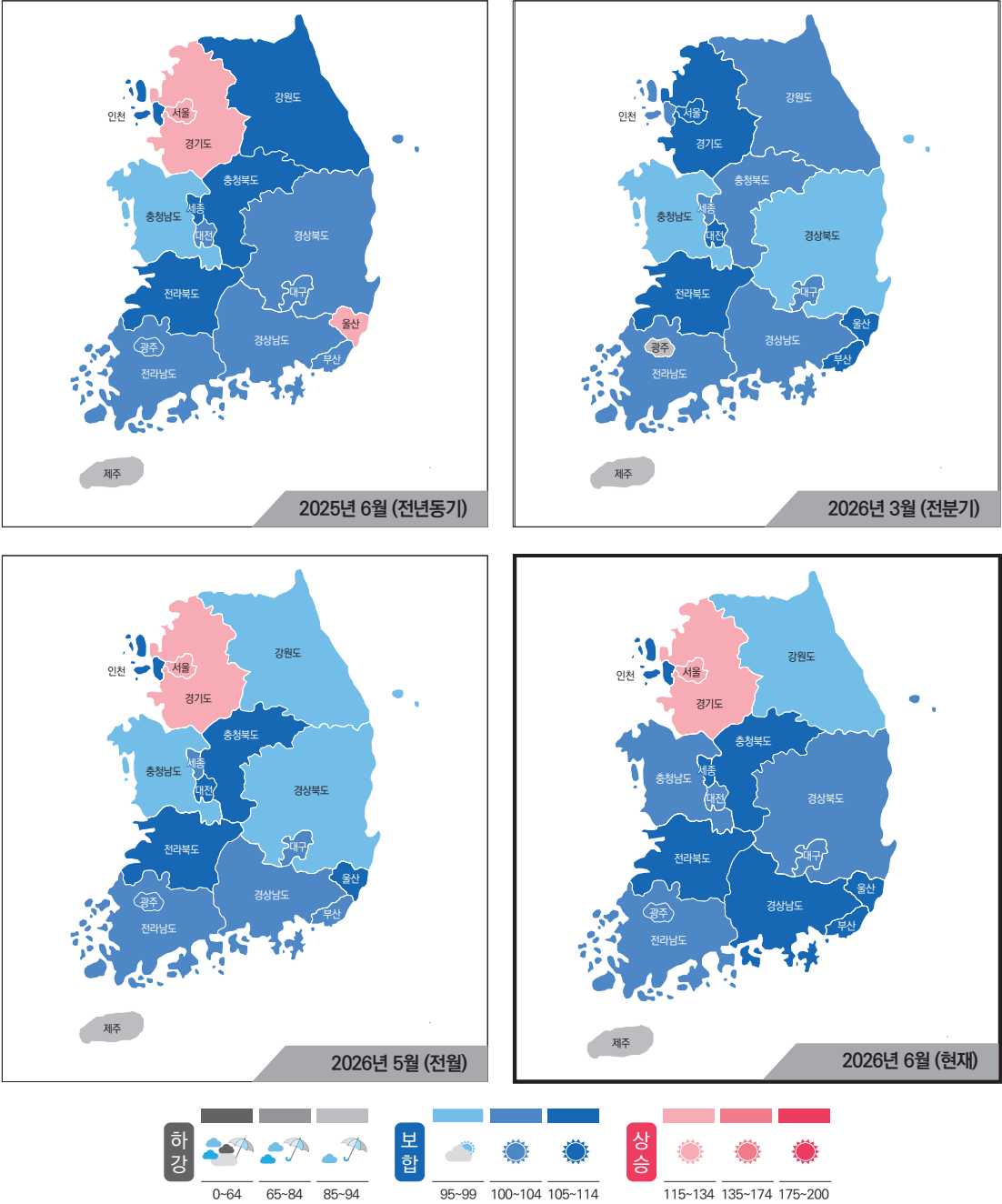
- 2026년 2분기 수도권 부동산시장 소비심리지수(119.3)는 전분기(110.9) 대비 8.4p 상승, 전년동기(119.4) 대비 0.1p 하락하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(126.6), 경기(117.8)는 각각 전분기 대비 12.7p, 7.2p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(106.7)은 전분기 대비 2.8p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

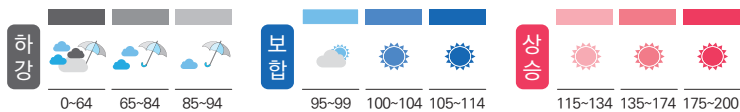
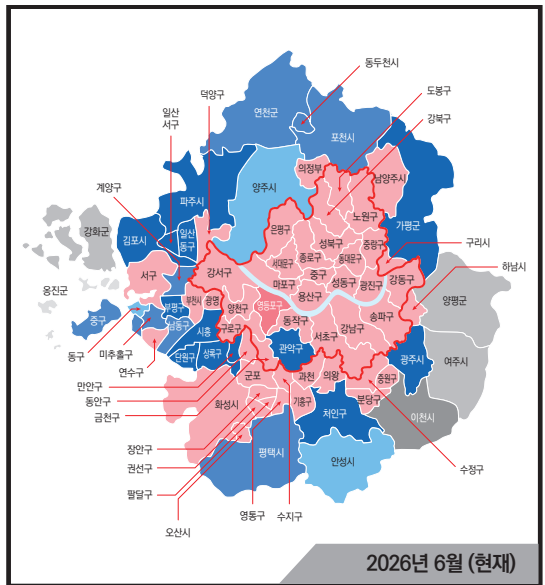
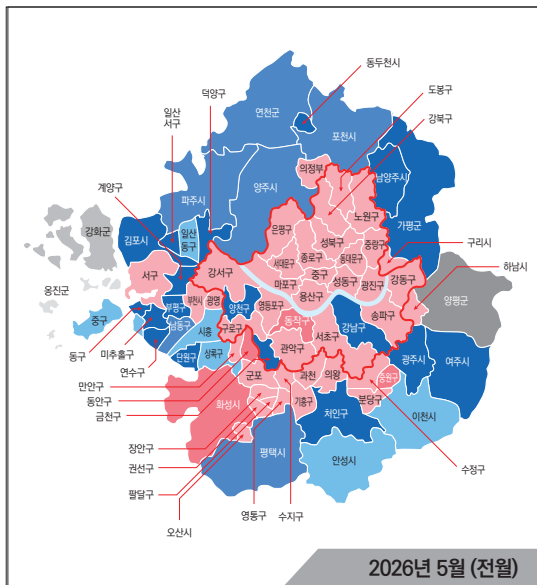
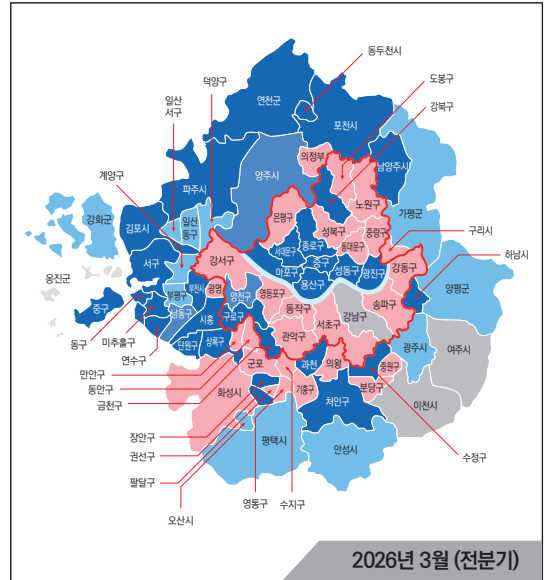
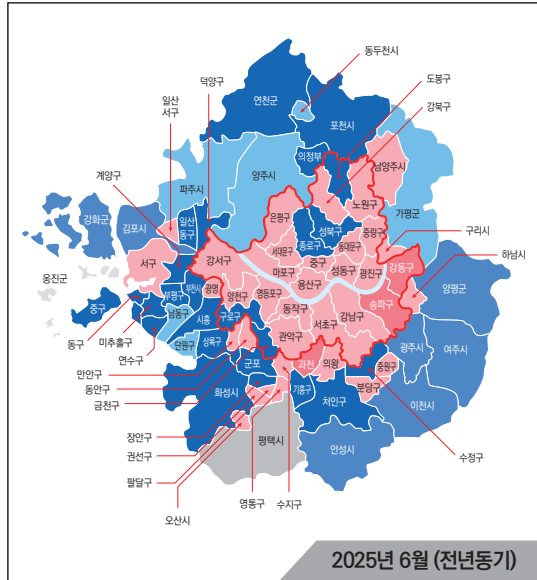
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.8p 상승

- 2026년 2분기 비수도권 부동산시장 소비심리지수(104.5)는 전분기(102.7) 대비 1.8p, 전년동기(103.9) 대비 0.6p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(106.7), 대구(102.6), 대전(103.5), 울산(112.0), 세종(106.5), 강원(99.2), 충북(105.4), 충남(102.7), 전북(109.0), 전남(104.3), 경북(101.6), 경남(109.2)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 광주(102.3)는 하강국면에서 보합국면으로 전환, 제주(85.2)는 전분기에 이어 하강국면 유지

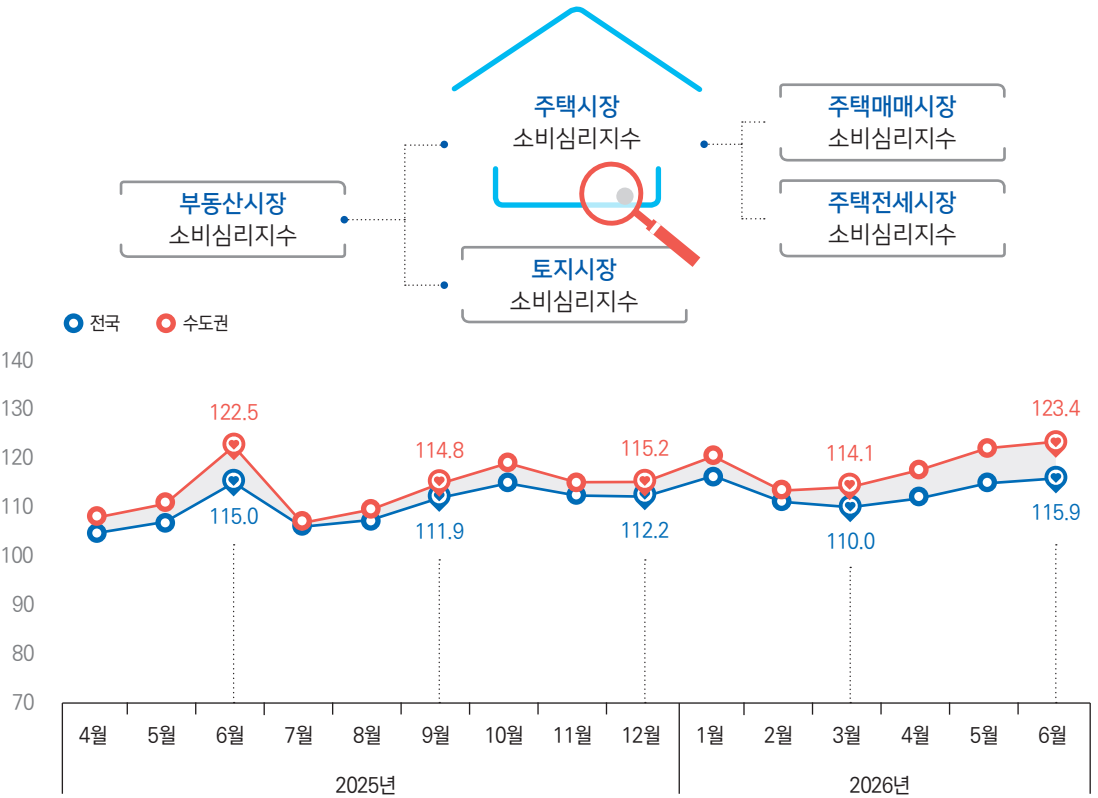
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	104.7	107.0	115.0	116.4	111.1	110.0	111.8	114.9	115.9
수도권	107.9	110.7	122.5	120.4	113.4	114.1	117.6	122.1	123.4
서울	113.1	118.6	131.6	127.1	117.9	116.5	122.2	129.9	130.9
인천	106.3	102.6	111.5	112.1	106.9	108.0	110.7	110.5	110.2
경기	105.2	107.9	119.6	118.3	112.3	114.0	116.4	120.1	121.9
비수도권	101.0	102.4	106.3	111.5	108.2	105.4	105.1	106.3	107.3



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 5.9p 상승

- 2026년 2분기 전국 주택시장 소비심리지수(115.9)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(110.0) 대비 5.9p 상승, 전년동기(115.0) 대비 0.9p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 9.3p 상승

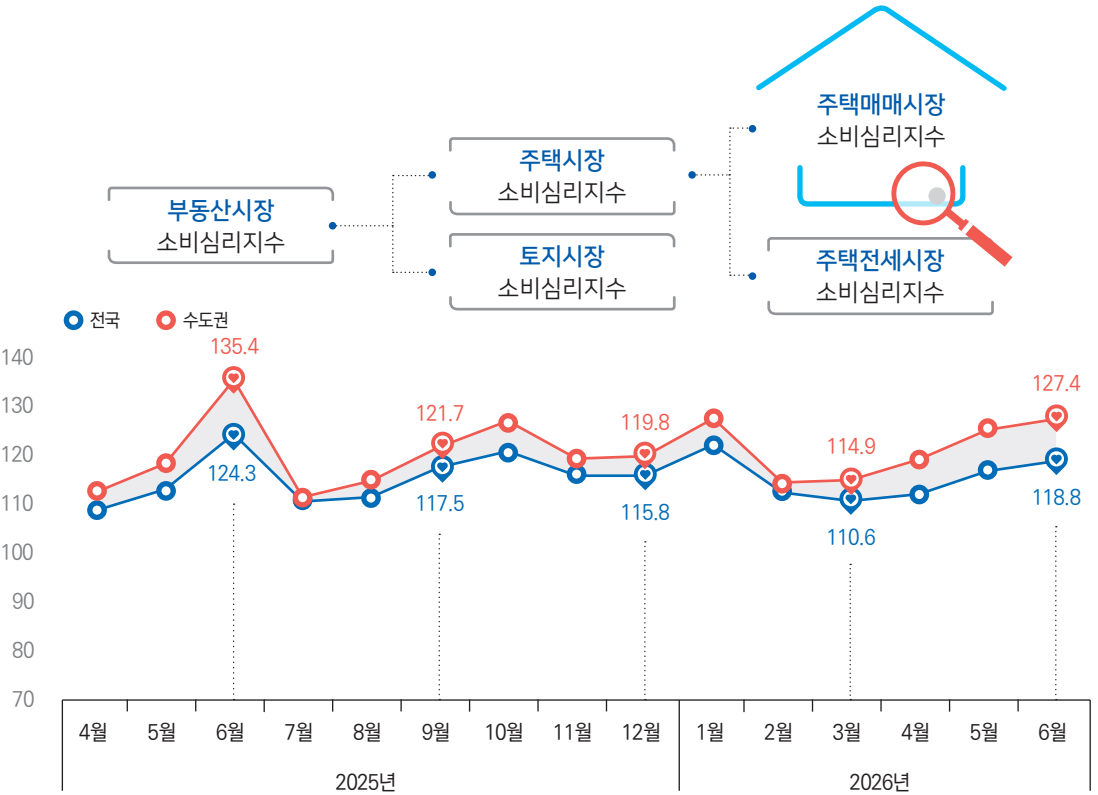
- 2026년 2분기 수도권 주택시장 소비심리지수(123.4)는 전분기(114.1) 대비 9.3p 상승, 전년동기(122.5) 대비 0.9p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(130.9)은 전분기 대비 14.4p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지, 경기(121.9)는 전분기 대비 7.9p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(110.2)은 전분기 대비 2.2p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.9p 상승

- 2026년 2분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(107.3)는 전분기(105.4) 대비 1.9p, 전년동기(106.3) 대비 1.0p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(109.0), 대구(104.6), 대전(105.0), 세종(110.0), 강원(102.0), 충북(108.6), 충남(105.3), 전북(112.7), 전남(107.5), 경북(104.8), 경남(112.4)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 광주(104.5)는 하강국면에서 보합국면으로 전환, 울산(115.6)은 보합국면에서 상승국면으로 전환, 제주(86.8)는 전분기에 이어 하강국면 유지

03 주택매매시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	108.7	113.0	124.3	122.1	112.3	110.6	112.0	116.7	118.8
수도권	112.5	118.3	135.4	127.5	114.4	114.9	119.1	125.2	127.4
서울	120.5	131.5	150.3	138.2	121.3	117.8	124.9	135.6	138.0
인천	110.8	105.3	118.5	114.9	104.2	108.0	110.1	111.8	107.0
경기	108.2	113.6	130.4	124.1	112.6	114.8	117.7	122.2	125.7
비수도권	104.2	106.2	111.3	115.4	109.6	105.7	104.0	106.3	108.8



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 8.2p 상승

- 2026년 2분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(118.8)는 전분기 보합국면에서 상승국면으로 전환
- 지수는 전분기(110.6) 대비 8.2p 상승, 전년동기(124.3) 대비 5.5p 하락

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 12.5p 상승

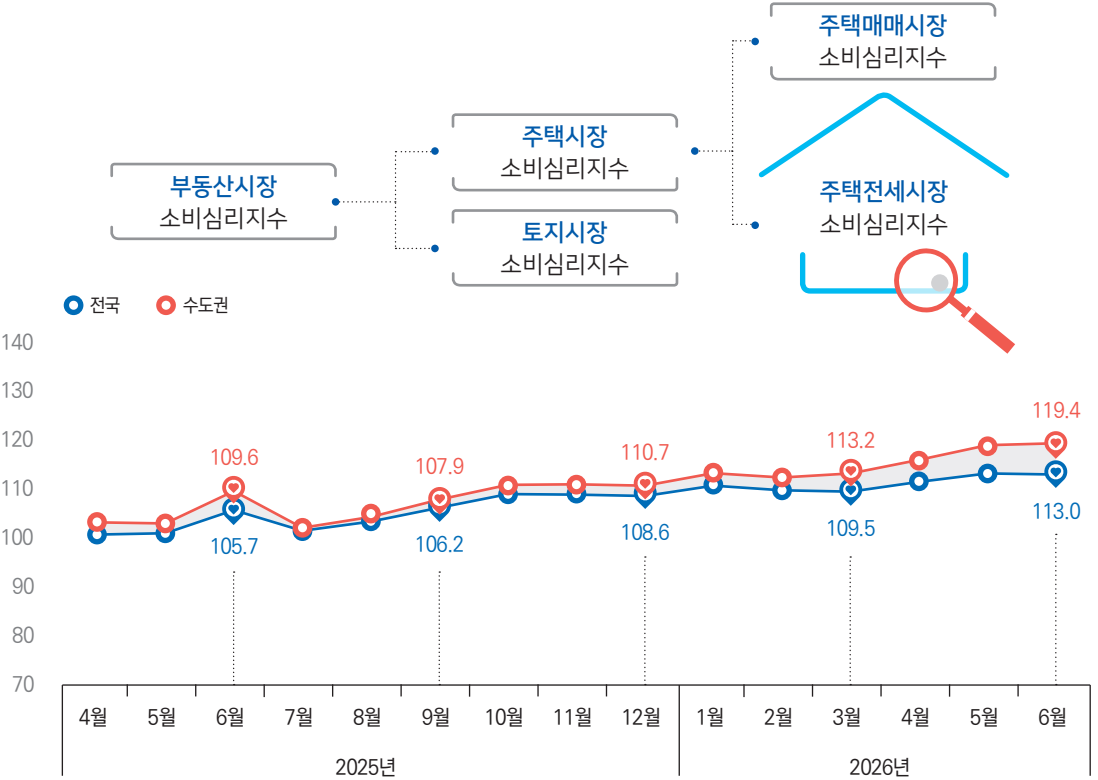
- 2026년 2분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(127.4)는 전분기(114.9) 대비 12.5p 상승, 전년동기(135.4) 대비 8.0p 하락하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(138.0)은 전분기 대비 20.2p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지, 경기(125.7)는 전분기 대비 10.9p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(107.0)은 전분기 대비 1.0p 하락했으나 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.1p 상승

- 2026년 2분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(108.8)는 전분기(105.7) 대비 3.1p 상승, 전년동기(111.3) 대비 2.5p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(108.7), 대구(106.9), 대전(106.7), 세종(105.8), 강원(106.1), 충북(113.8), 충남(106.5), 전남(109.3), 경북(108.1)는 전분기에 이어 보합국면 유지, 전북(117.4)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 제주(77.6)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 광주(105.0)는 하강국면에서 보합국면으로 전환, 울산(116.9), 경남(115.8)는 보합국면에서 상승국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	100.7	101.0	105.7	110.7	109.8	109.5	111.5	113.2	113.0
수도권	103.2	103.0	109.6	113.3	112.4	113.2	116.0	119.0	119.4
서울	105.7	105.8	112.9	116.0	114.4	115.2	119.4	124.2	123.8
인천	101.8	100.0	104.5	109.3	109.5	108.0	111.4	109.2	113.4
경기	102.2	102.1	108.8	112.6	111.9	113.1	115.1	118.1	118.1
비수도권	97.7	98.6	101.3	107.6	106.8	105.2	106.1	106.3	105.8



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.5p 상승

- 2026년 2분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(113.0)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(109.5) 대비 3.5p 상승, 전년동기(105.7) 대비 7.3p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 6.2p 상승

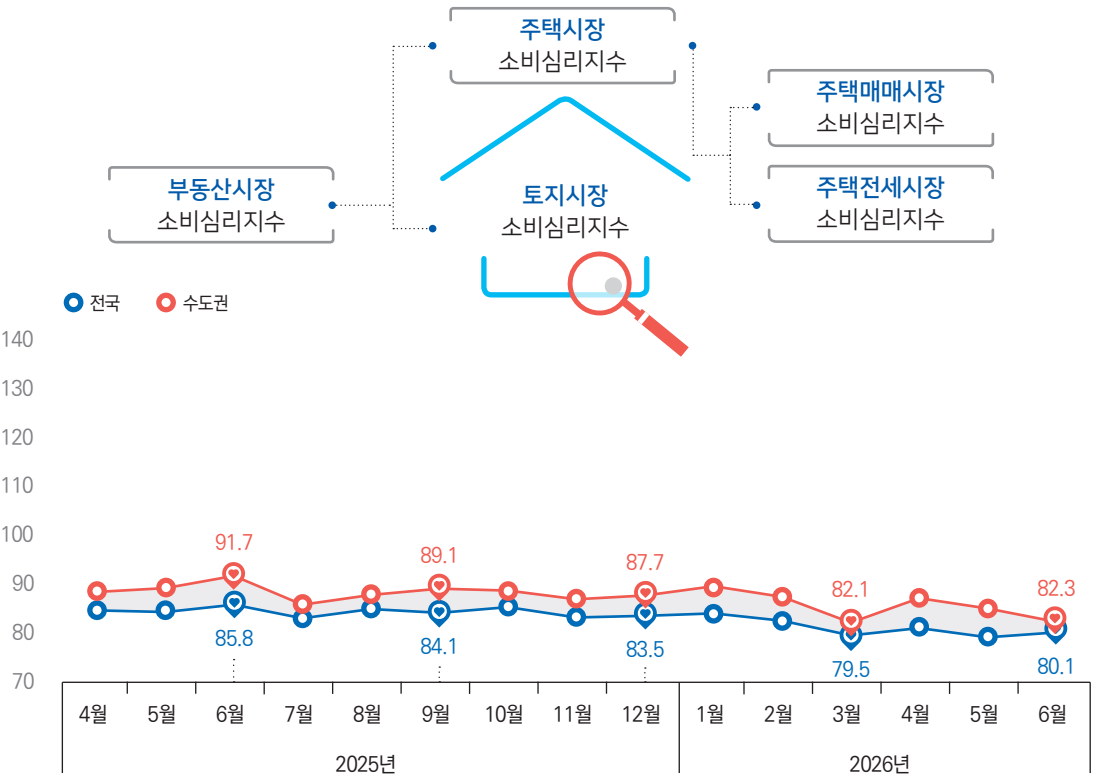
- 2026년 2분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(119.4)는 전분기(113.2) 대비 6.2p 상승, 전년동기(109.6) 대비 9.8p 상승하며 상승국면으로 전환
- 지역별로 서울(123.8)은 전분기 대비 8.6p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지, 경기(118.1)는 전분기 대비 5.0p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환, 인천(113.4)은 전분기 대비 5.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.6p 상승

- 2026년 2분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(105.8)는 전분기(105.2) 대비 0.6p, 전년동기(101.3) 대비 4.5p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(109.4), 대구(102.2), 광주(104.0), 대전(103.4), 세종(114.1), 강원(97.9), 충북(103.3), 충남(104.2), 전북(108.0), 전남(105.7), 경북(101.6), 경남(109.1)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 울산(114.2)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 제주(96.1)는 하강국면에서 보합국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.6	84.3	85.8	84.0	82.5	79.5	81.0	79.1	80.1
수도권	88.4	89.2	91.7	89.6	87.4	82.1	87.1	85.0	82.3
서울	94.6	97.2	98.5	97.7	96.5	90.8	97.6	94.5	88.0
인천	88.7	87.5	94.2	87.1	78.7	67.5	84.9	79.7	74.7
경기	84.8	85.0	87.3	85.6	84.1	80.3	81.6	80.7	80.8
비수도권	82.5	82.0	82.6	81.2	79.9	78.4	78.6	76.2	78.8



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.6p 상승

- 2026년 2분기 전국 토지시장 소비심리지수(80.1)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(79.5) 대비 0.6p 상승, 전년동기(85.8) 대비 5.7p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.2p 상승

- 2026년 2분기 수도권 토지시장 소비심리지수(82.3)는 전분기(82.1) 대비 0.2p 상승, 전년동기(91.7) 대비 9.4p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(88.0)은 전분기 대비 2.8p 하락, 인천(74.7)은 7.2p 상승, 경기(80.8)는 0.5p 상승하며 모두 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.4p 상승

- 2026년 2분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(78.8)는 전분기(78.4) 대비 0.4p 상승, 전년동기(82.6) 대비 3.8p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(85.3), 대구(85.0), 광주(83.1), 대전(89.9), 울산(80.4), 세종(75.4), 강원(74.0), 충북(76.7), 충남(79.3), 전북(76.1), 전남(75.9), 경북(72.7), 경남(79.9), 제주(70.6)는 모두 전분기에 이어 하강국면 유지

부동산시장 압력지수

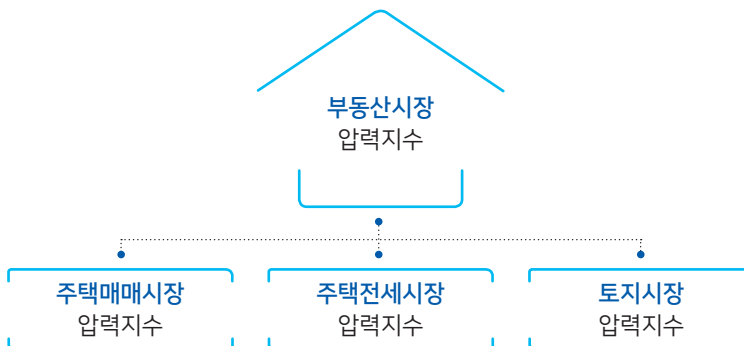
글 | 서진호, 권건우

2026년 2분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 보합국면이 지속되었다. 주택매매시장과 주택전세시장은 전분기와 달리 보합국면으로 전환되었고 토지시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 지속되었다.

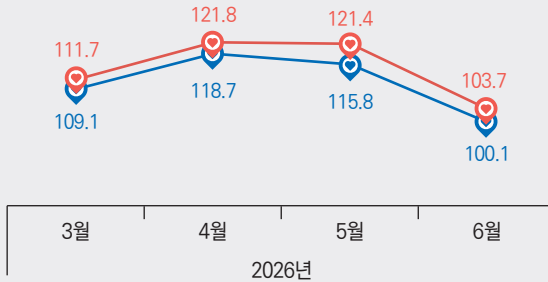


부동산시장 압력지수 개요

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. 🌱



● 전국 ● 수도권



부동산시장 압력지수

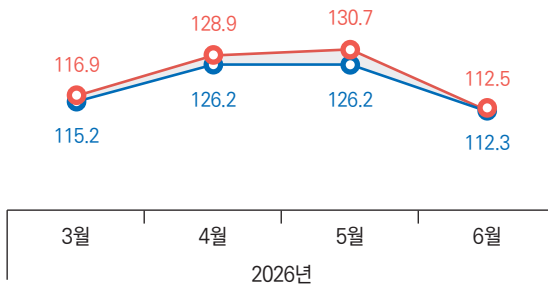
전국

2026년 2분기 부동산시장 압력지수는 보합국면이 지속되었고, 전분기 대비 9.0p 하락, 전년동기 대비 22.9p 상승

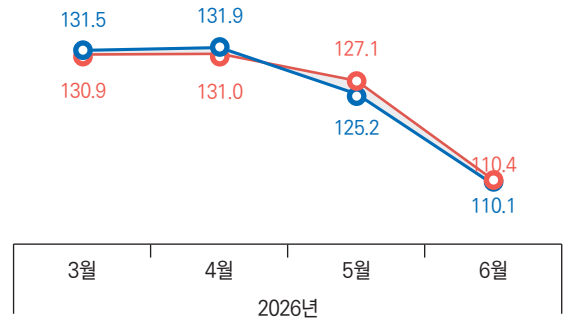
수도권

수도권 부동산시장 압력지수는 보합국면이 지속되었고, 전분기 대비 8.0p 하락, 전년동기 대비 20.8p 상승

● 전국 ● 수도권

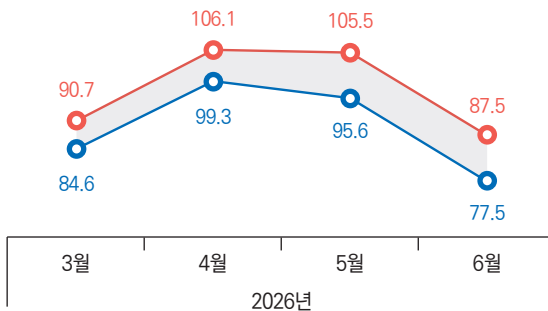


● 전국 ● 수도권



주택매매시장 압력지수

● 전국 ● 수도권

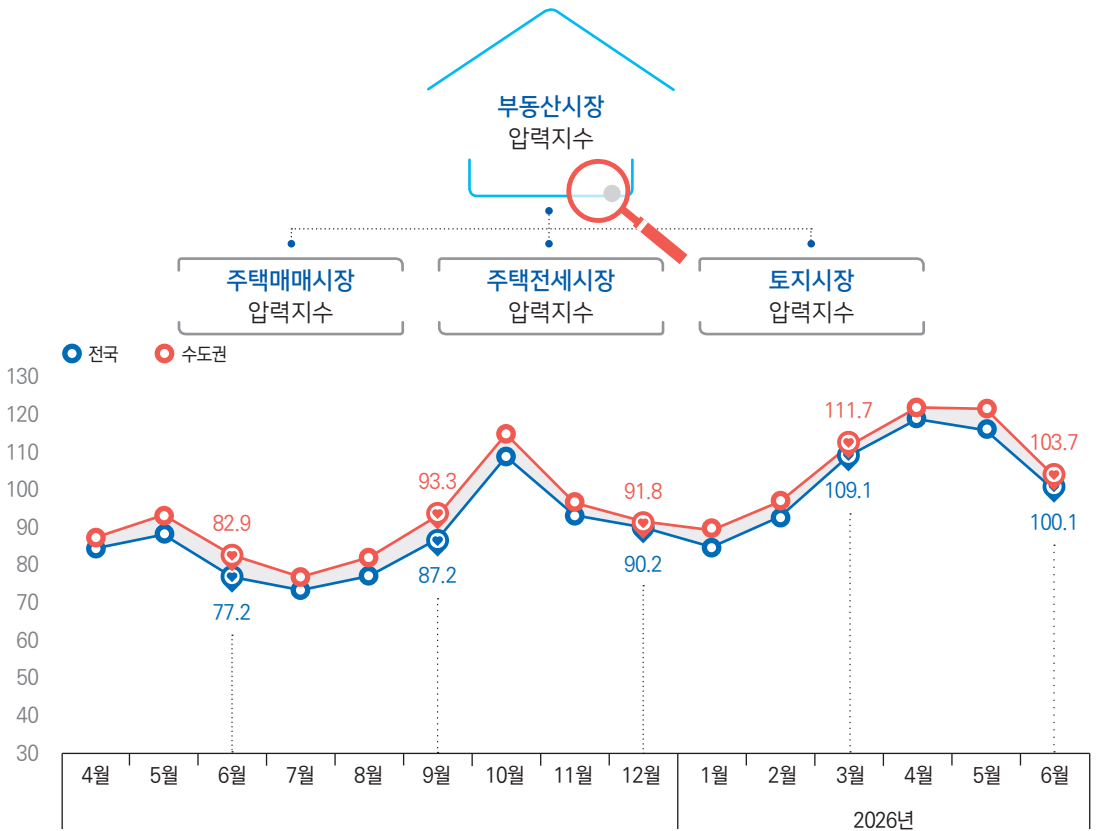


주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수

01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.7	88.4	77.2	85.1	93.1	109.1	118.7	115.8	100.1
수도권	87.6	93.5	82.9	89.5	97.1	111.7	121.8	121.4	103.7
서울	94.5	102.9	92.5	83.9	89.5	109.4	127.7	130.0	118.8
인천	84.3	100.1	86.8	84.9	92.1	107.5	121.1	116.9	97.1
경기	84.3	86.8	76.6	93.8	102.6	113.9	118.6	117.5	96.4
비수도권	81.8	83.1	71.4	80.7	89.1	106.5	115.5	110.0	96.4

*주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 9.0p 하락

- 2026년 2분기 전국 부동산시장 압력지수(100.1)는 전분기(109.1)에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(109.1) 대비 9.0p 하락, 전년동기(77.2) 대비 22.9p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 8.0p 하락

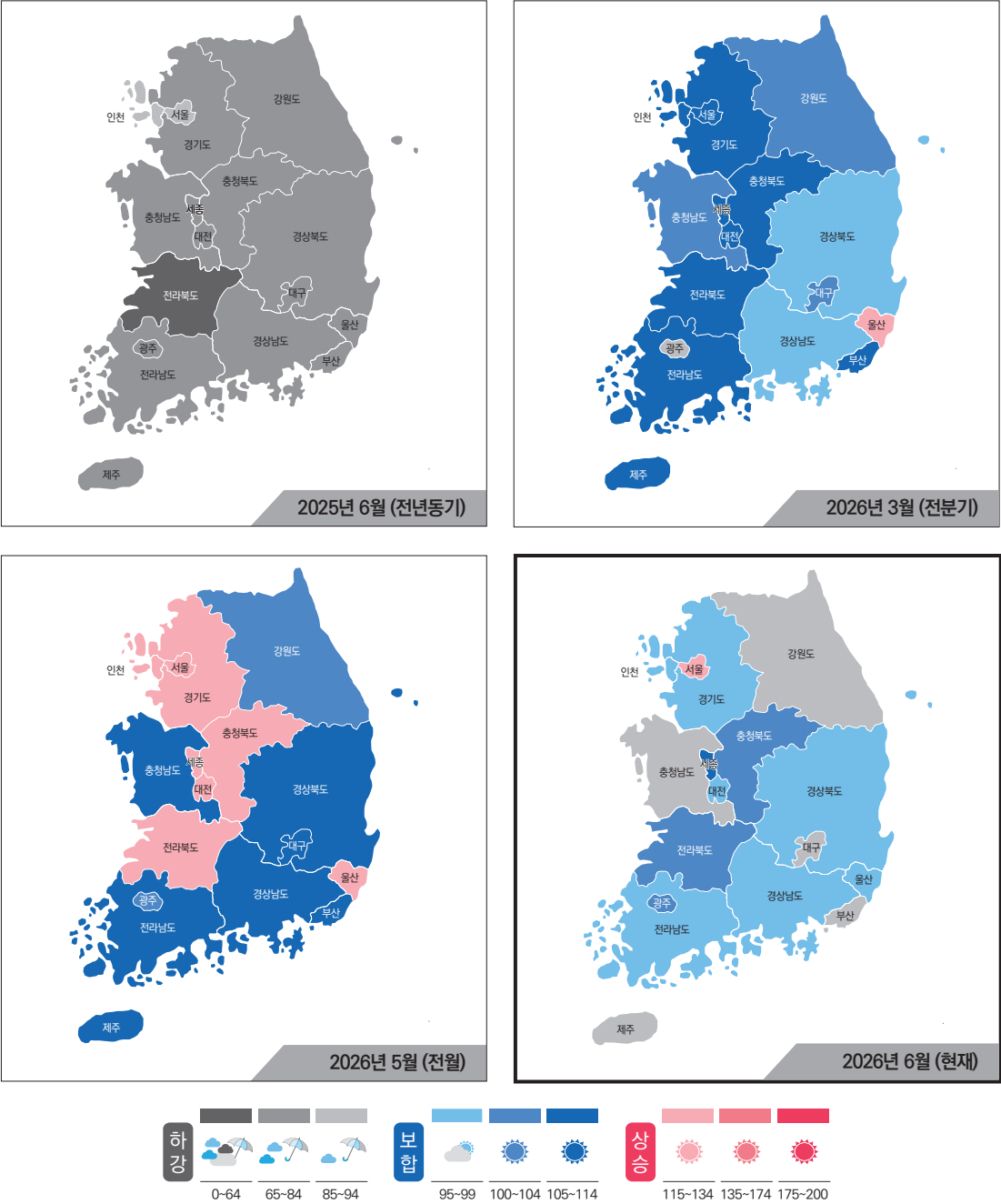
- 2026년 2분기 수도권 부동산시장 압력지수(103.7)는 전분기(111.7) 대비 8.0p 하락, 전년동기(82.9) 대비 20.8p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 인천(97.1), 경기(96.4)는 전분기 대비 각각 10.4p, 17.5p 하락하며 보합국면 지속, 서울(118.8)은 전분기 대비 9.4p 상승하며 상승국면 전환

03. 비수도권

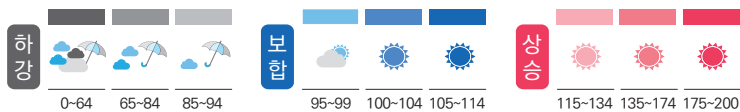
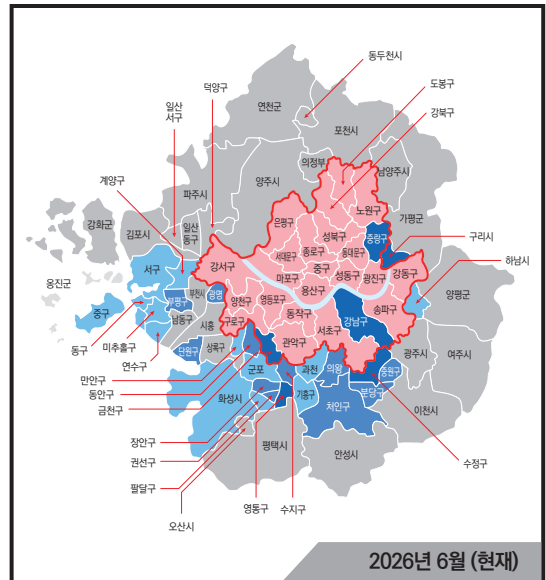
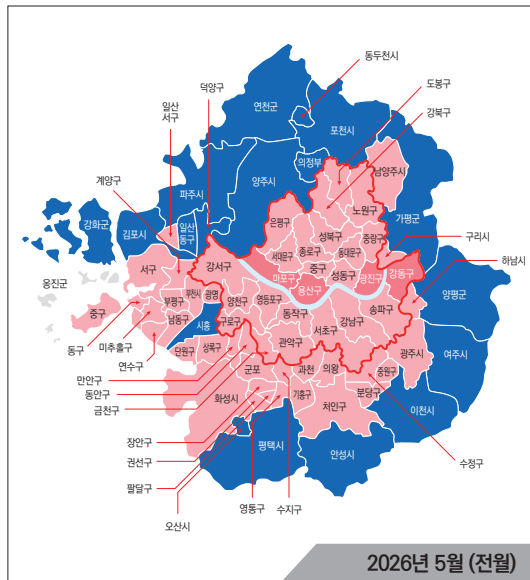
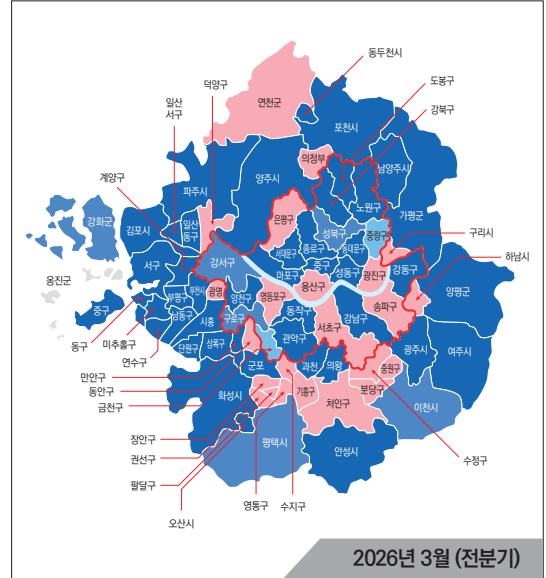
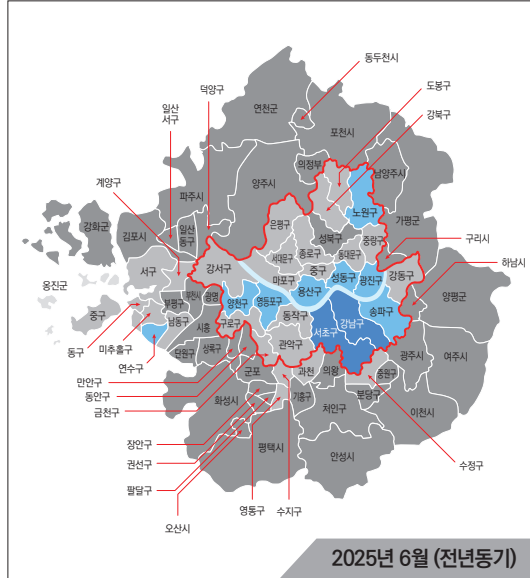
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 10.1p 하락

- 2026년 2분기 비수도권 부동산시장 압력지수(96.4)는 전분기(106.5) 대비 10.1p 하락, 전년동기(71.4) 대비 25.0p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 대전(98.2), 세종(110.6), 충북(100.3), 전북(100.6), 전남(95.1), 경북(97.7), 경남(97.9)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 부산(92.7), 대구(93.9), 강원(93.3), 충남(91.8), 제주(91.8)는 전분기와 달리 하강국면 전환, 광주(102.0), 울산(97.8)은 전분기와 달리 보합국면 전환

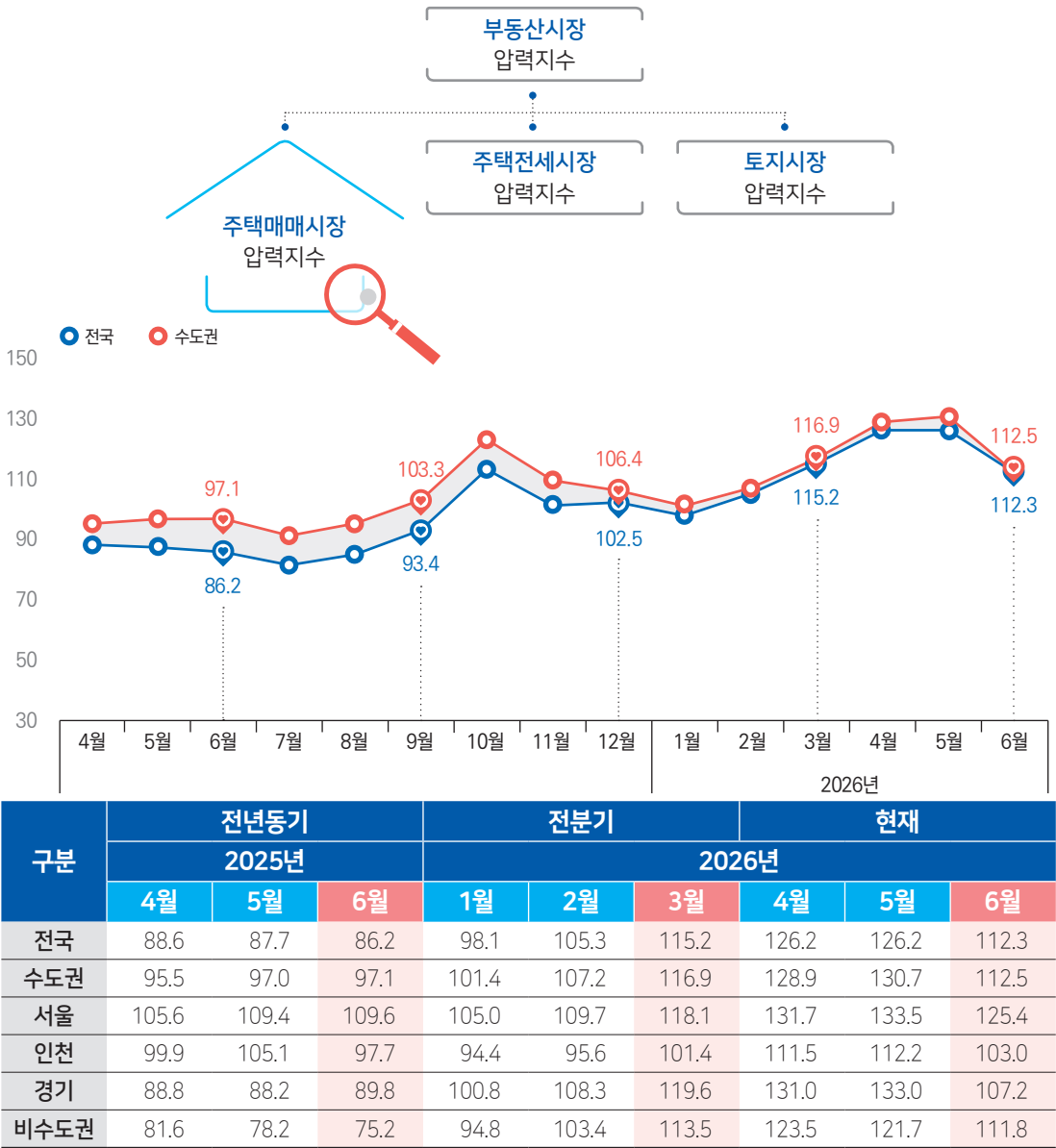
부동산시장 압력 기상도 (전국)



부동산시장 압력 기상도 (수도권)



02 주택매매시장 압력지수





01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 2.9p 하락

- 2026년 2분기 전국 주택매매시장 압력지수(112.3)는 전분기(115.2)와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(115.2) 대비 2.9p 하락, 전년동기(86.2) 대비 26.1p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 4.4p 하락

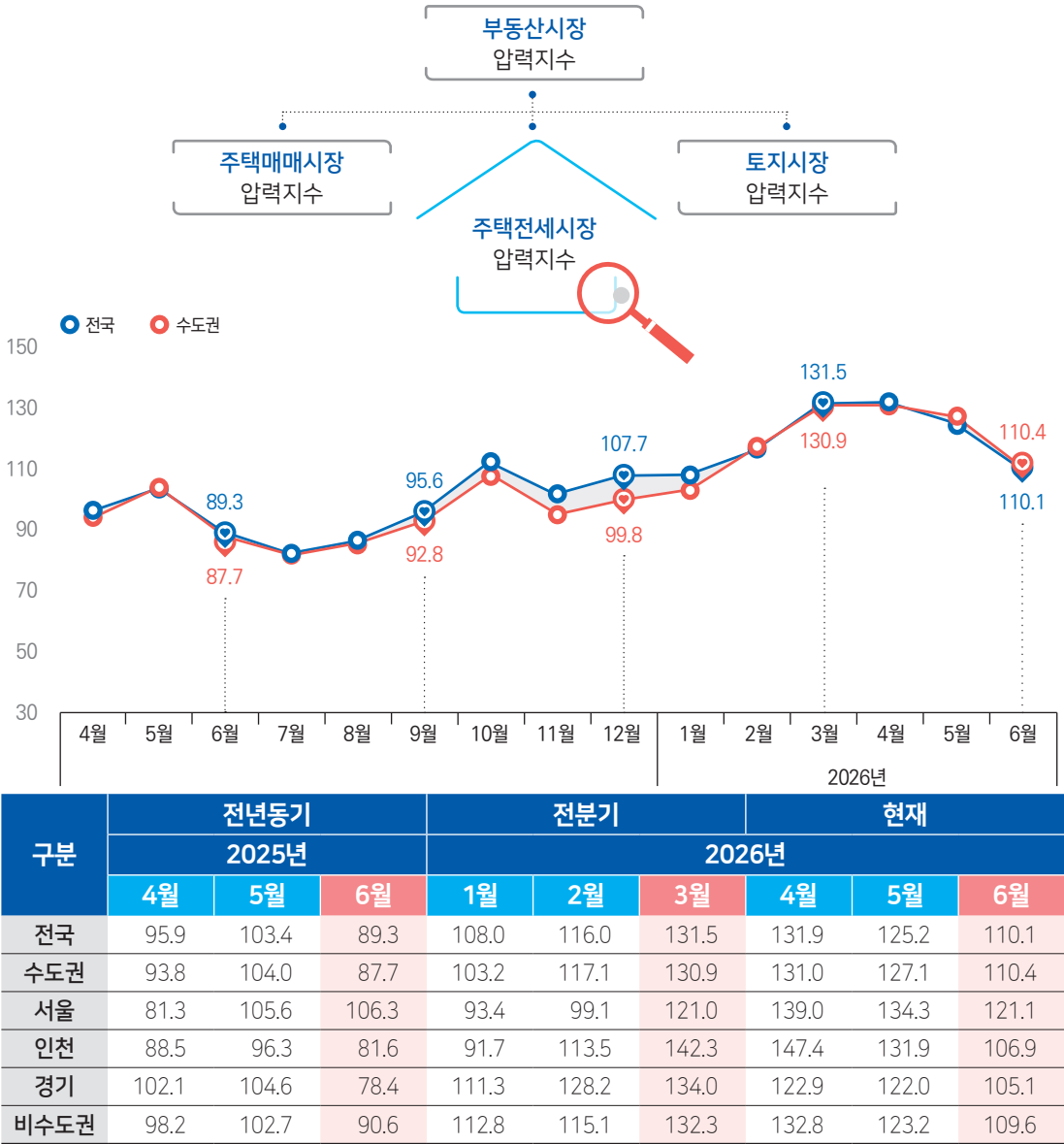
- 2026년 2분기 수도권 주택매매시장 압력지수(112.5)는 전분기(116.9) 대비 4.4p 하락, 전년동기(97.1) 대비 15.4p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 서울(125.4)은 전분기 대비 7.3p 상승하며 상승국면 유지, 인천(103.0)은 전분기 대비 1.6p 상승하며 보합국면 유지, 경기(107.2)는 전분기 대비 12.4p 하락하며 보합국면 전환

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.7p 하락

- 2026년 2분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(111.8)는 전분기(113.5) 대비 1.7p 하락, 전년동기(75.2) 대비 36.6p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 부산(100.0), 대구(113.7), 강원(114.4), 충남(98.5), 제주(104.0)는 전분기에 이어 보합국면 유지, 대전(99.8), 전남(111.4)은 전분기와 달리 보합국면 전환, 울산(115.7), 충북(122.9), 전북(123.4), 경북(121.4)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 광주(117.6), 세종(125.8), 경남(121.1)은 전분기와 달리 상승국면 전환

03 주택전세시장 압력지수





01. 전국

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 21.4p 하락

- 2026년 2분기 전국 주택전세시장 압력지수(110.1)는 전분기(131.5)와 달리 보합국면 전환
- 지수는 전분기(131.5) 대비 21.4p 하락, 전년동기(89.3) 대비 20.8p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 20.5p 하락

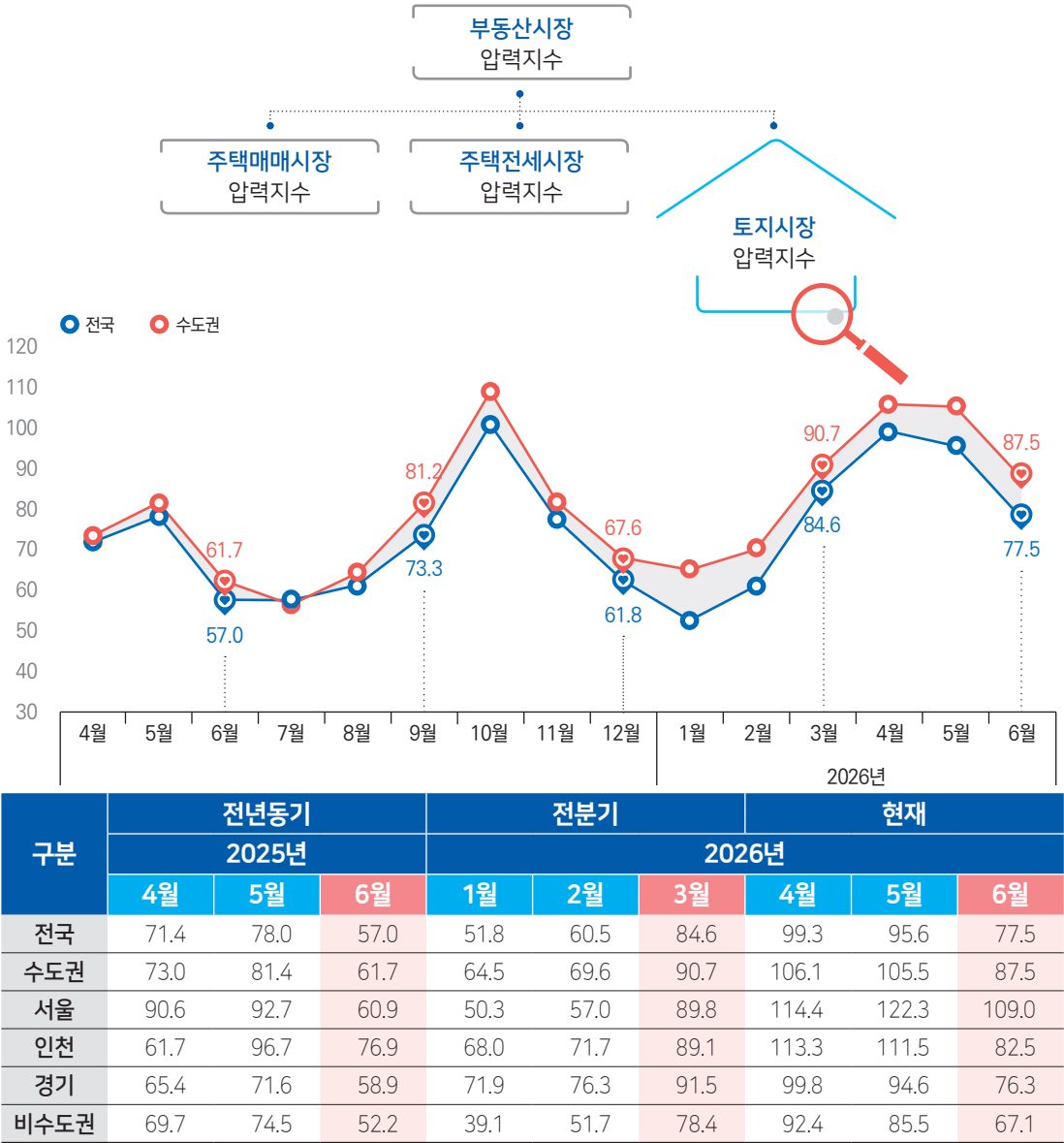
- 2026년 2분기 수도권 주택전세시장 압력지수(110.4)는 전분기(130.9) 대비 20.5p 하락, 전년동기(87.7) 대비 22.7p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 서울(121.1)은 전분기 대비 0.1p 상승하며 상승국면 지속, 인천(106.9), 경기(105.1)는 전분기 대비 각각 35.4p, 28.9p 하락하며 보합국면 전환

03. 비수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 22.7p 하락

- 2026년 2분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(109.6)는 전분기(132.3) 대비 22.7p 하락, 전년동기(90.6) 대비 19.0p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 경북(106.7)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 대구(99.2), 대전(112.4), 울산(99.4), 강원(97.4), 충북(98.1), 충남(108.2), 전북(107.8), 경남(111.9)은 전분기와 달리 보합국면 전환, 부산(115.8), 광주(130.3), 세종(116.8), 전남(116.0), 제주(116.8)는 전분기에 이어 상승국면 유지

04 토지시장 압력지수





01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 7.1p 하락

- 2026년 2분기 전국 토지시장 압력지수(77.5)는 전분기(84.6)에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(84.6) 대비 7.1p 하락, 전년동기(57.0) 대비 20.5p 상승

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.2p 하락

- 2026년 2분기 수도권 토지시장 압력지수(87.5)는 전분기(90.7) 대비 3.2p 하락, 전년동기(61.7) 대비 25.8p 상승하며 하강국면 유지
- 지역별로 서울(109.0)은 전분기 대비 19.2p 상승하며 보합국면 전환, 인천(82.5), 경기(76.3)는 전분기 대비 각각 6.6p, 15.2p 하락하며 하강국면 지속

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.3p 하락

- 2026년 2분기 비수도권 토지시장 압력지수(67.1)는 전분기(78.4) 대비 11.3p 하락, 전년동기(52.2) 대비 14.9p 상승하며 하강국면 유지
- 지역별로 부산(66.2), 대구(65.3), 광주(61.3), 세종(86.9), 강원(63.9), 충북(73.8), 충남(71.3), 전북(66.7), 전남(58.9), 경북(61.4), 경남(58.4), 제주(57.9)는 전분기에 이어 하강국면 유지, 대전(85.6), 울산(74.3)은 전분기와 달리 하강국면 전환

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

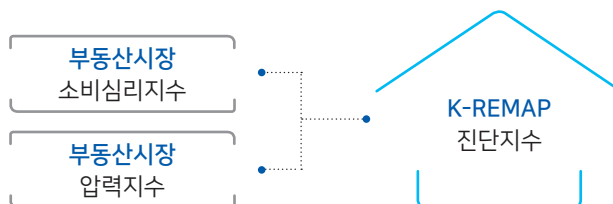
글 | 서진호, 권건우

부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2026년 2분기 K-REMAP 지수(106.2)는 전분기(108.0) 대비 1.8p 하락하며 보합국면이 지속되었다.

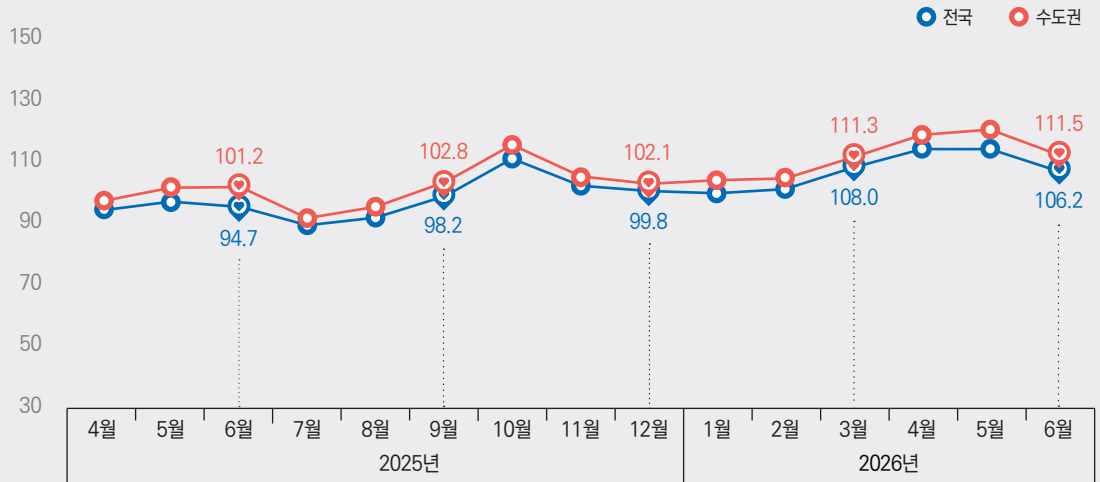


K-REMAP 지수

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, 보합 3단계, 하강 3단계)으로 부동산 시장을 진단하게 된다. 보합 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 2분기 K-REMAP 지수는 106.2로 전분기(108.0) 대비 1.8p 하락, 전년동기(94.7) 대비 11.5p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

수도권

2026년 2분기 K-REMAP 지수는 111.5로 전분기(111.3) 대비 0.2p 상승, 전년동기(101.2) 대비 10.3p 상승, 전분기에 이어 보합국면 지속

구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	4월	5월	6월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	93.7	96.5	94.7	99.1	100.6	108.0	113.7	113.6	106.2
수도권	96.7	101.0	101.2	103.4	104.0	111.3	118.2	119.9	111.5
서울	102.9	109.7	110.4	104.0	102.6	111.7	123.7	128.2	122.7
인천	94.4	100.6	98.3	97.2	98.1	105.7	114.6	112.2	101.9
경기	93.7	96.2	96.5	104.4	106.0	112.2	115.8	116.8	107.1
비수도권	90.4	91.7	87.7	94.6	97.2	104.6	108.9	106.7	100.4



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.8p 하락

- 2026년 2분기 전국 K-REMAP 지수(106.2)는 전분기(108.0)에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(108.0) 대비 1.8p 하락, 전년동기(94.7) 대비 11.5p 상승

02. 수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.2p 상승

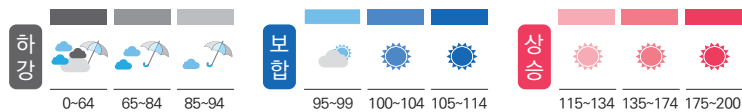
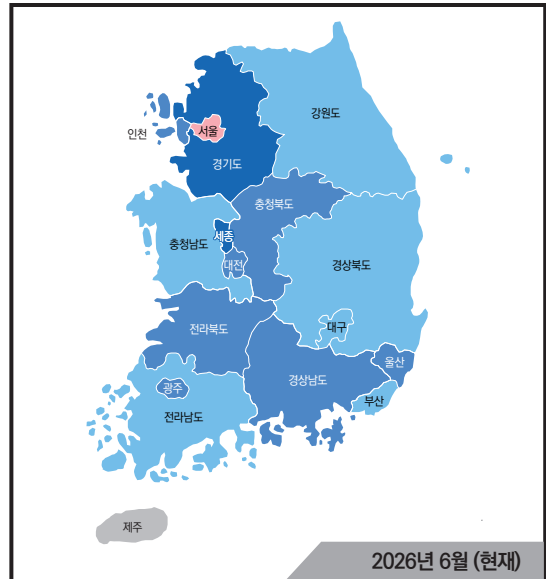
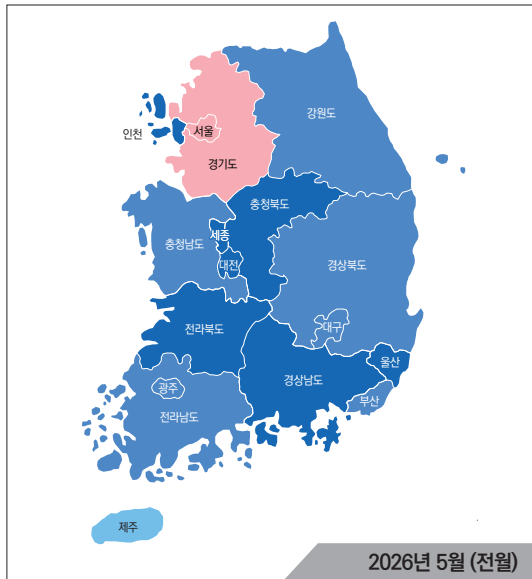
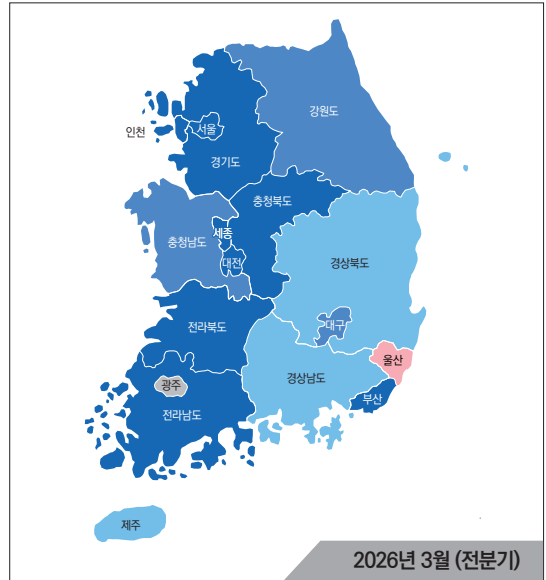
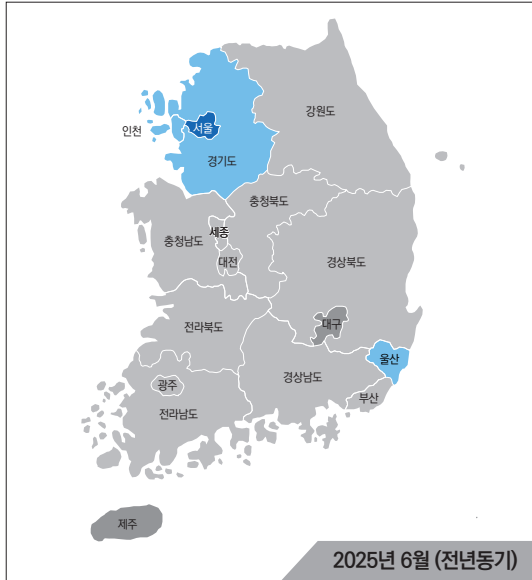
- 2026년 2분기 수도권 K-REMAP 지수(111.5)는 전분기(111.3) 대비 0.2p 상승, 전년동기(101.2) 대비 10.3p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 서울(122.7)은 전분기 대비 11.0p 상승하며 상승국면 전환, 인천(101.9), 경기(107.1)는 전분기 대비 각각 3.8p, 5.1p 하락하며 보합국면 지속

03. 비수도권

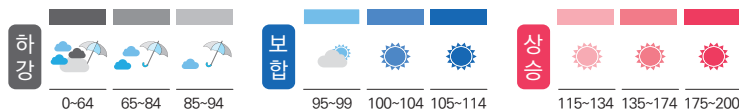
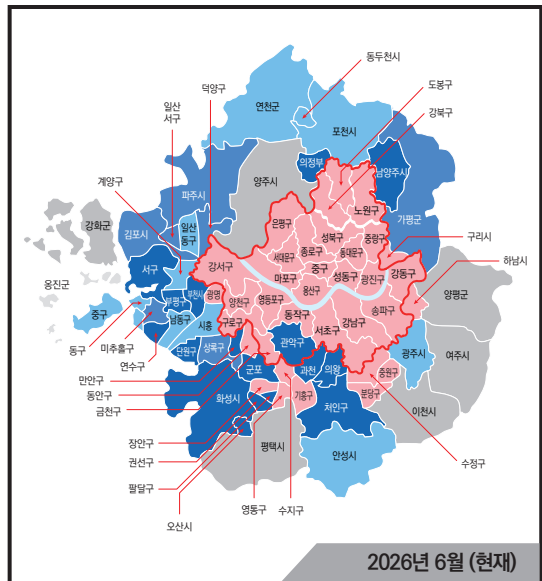
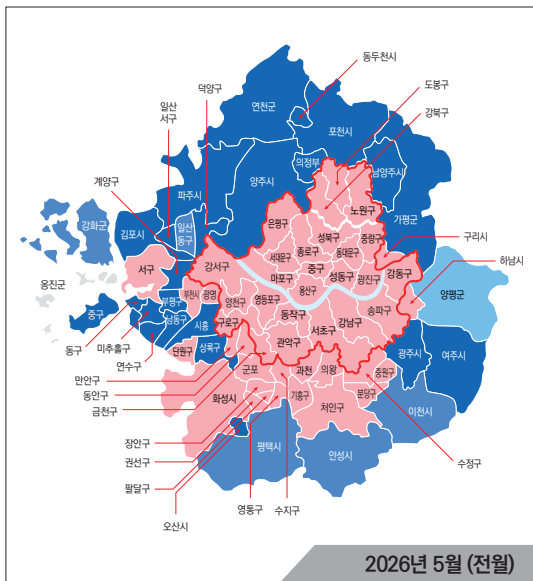
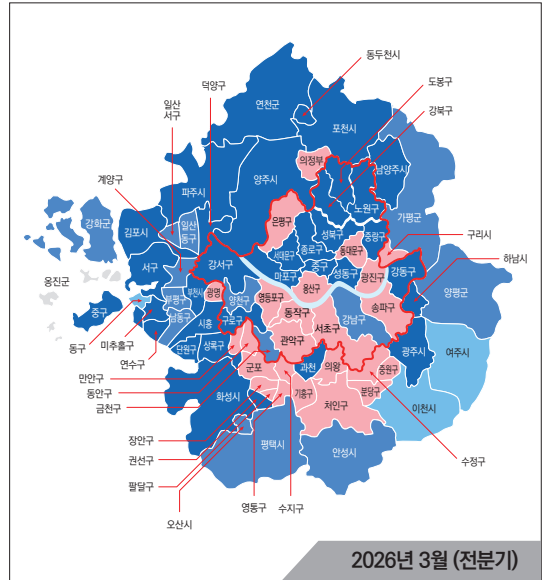
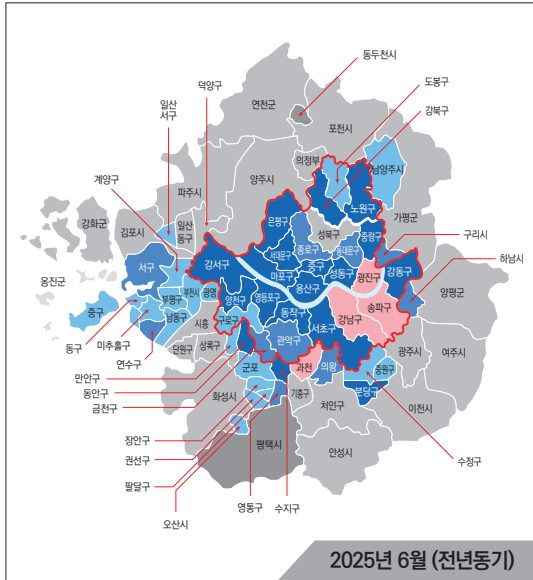
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.2p 하락

- 2026년 2분기 비수도권 K-REMAP 지수(100.4)는 전분기(104.6) 대비 4.2p 하락, 전년동기(87.7) 대비 12.7p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 부산(99.7), 대구(98.3), 대전(100.9), 세종(108.6), 강원(96.3), 충북(102.9), 충남(97.3), 전북(104.8), 전남(99.7), 경북(99.7), 경남(103.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 광주(102.2), 울산(104.9)은 전분기와 달리 보합국면 전환, 제주(88.5)는 전분기와 달리 하강국면 전환

K-REMAP 기상도 (전국)



K-REMAP 기상도 (수도권)



2026년 3분기 부동산시장 소비심리 전망

2026년 2분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 지난 1분기 이후 주택시장을 중심으로 상승하면서 보합국면을 지속하였다. 지역별로 서울을 중심으로 한 수도권은 지수 상승폭이 다소 확대되며 상승국면으로 전환하였고 비수도권은 비교적 안정적인 움직임을 보이며 보합국면을 유지하였다.

2026년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 지역별로 차별화된 움직임이 지속될 것으로 전망된다. 서울을 중심으로 수도권에서는 심리지수가 높은 수준을 유지할 것으로 예상되는 가운데 상승폭 확대는 제한적일 것으로 전망된다. 비수도권에서는 대부분 안정적인 지수 움직임을 보이는 가운데 지역개발 및 경기회복 등의 이슈에 따라 심리지수 움직임에 지역별 차별화가 나타날 것으로 예상된다.



부동산시장 조사분석
2026. 7 | July | Vol.54

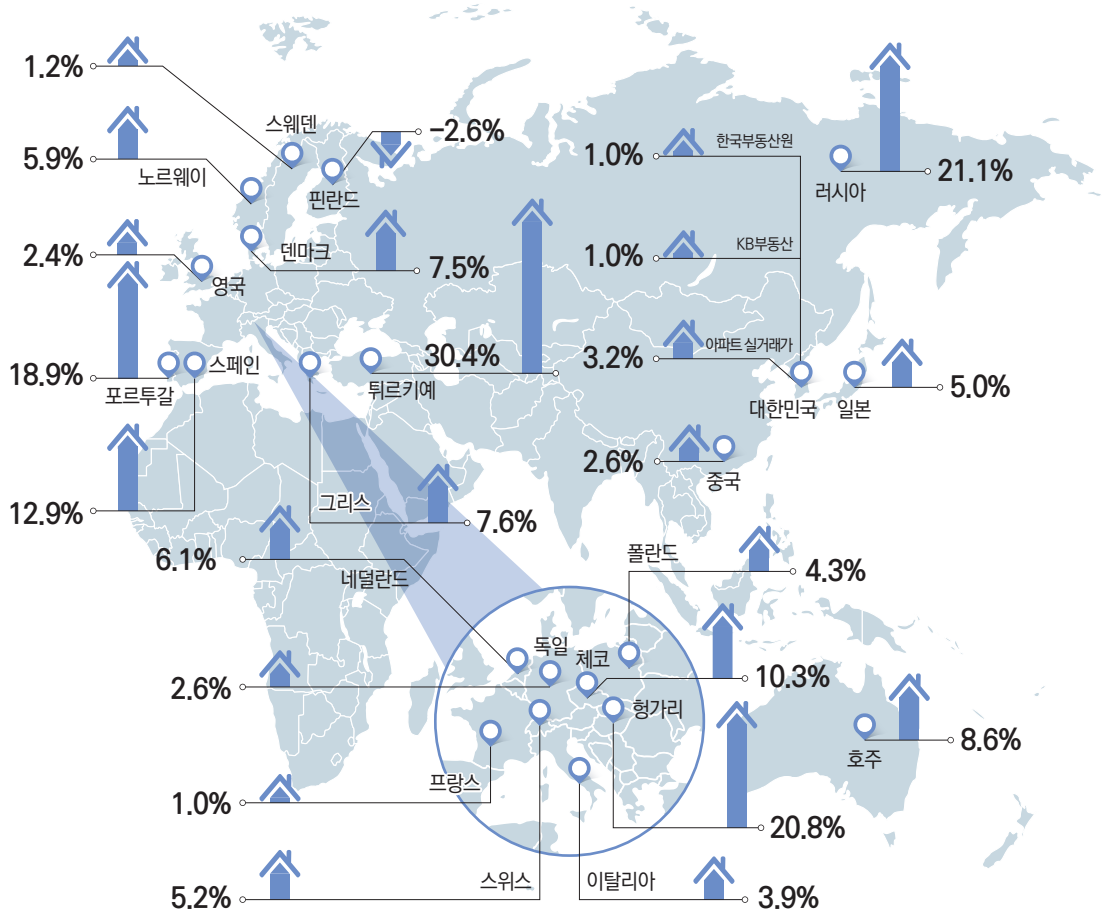


OECD 글로벌 부동산 통계지도



OECD 글로벌 부동산 통계지도

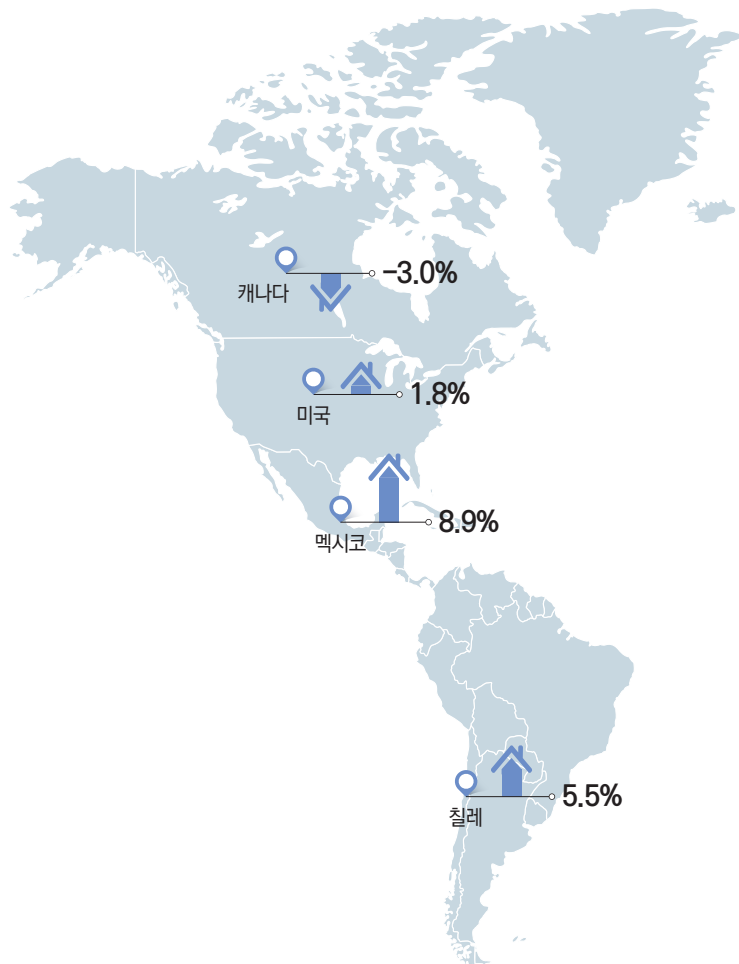
국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2025 4/4분기 기준¹⁾²⁾ (Nominal house price index)



1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

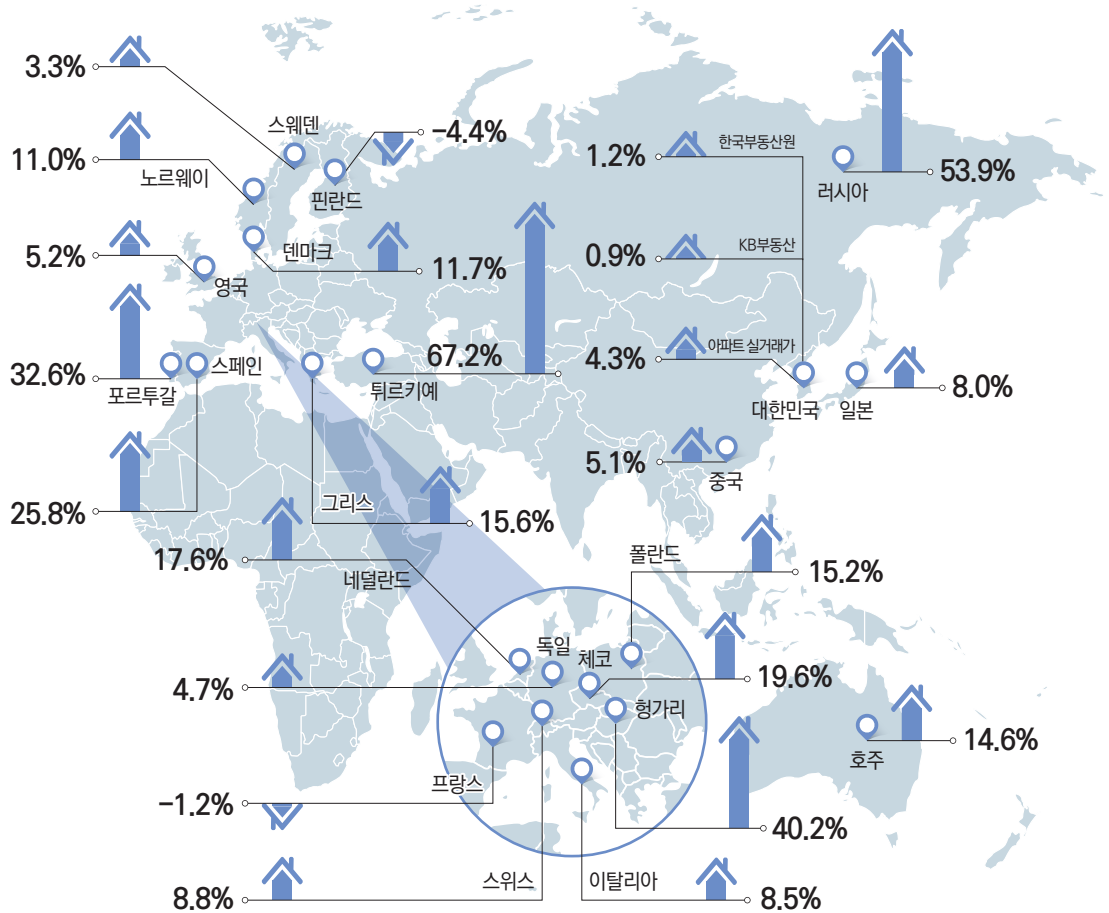
2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2026.1=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2026.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)

- 「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



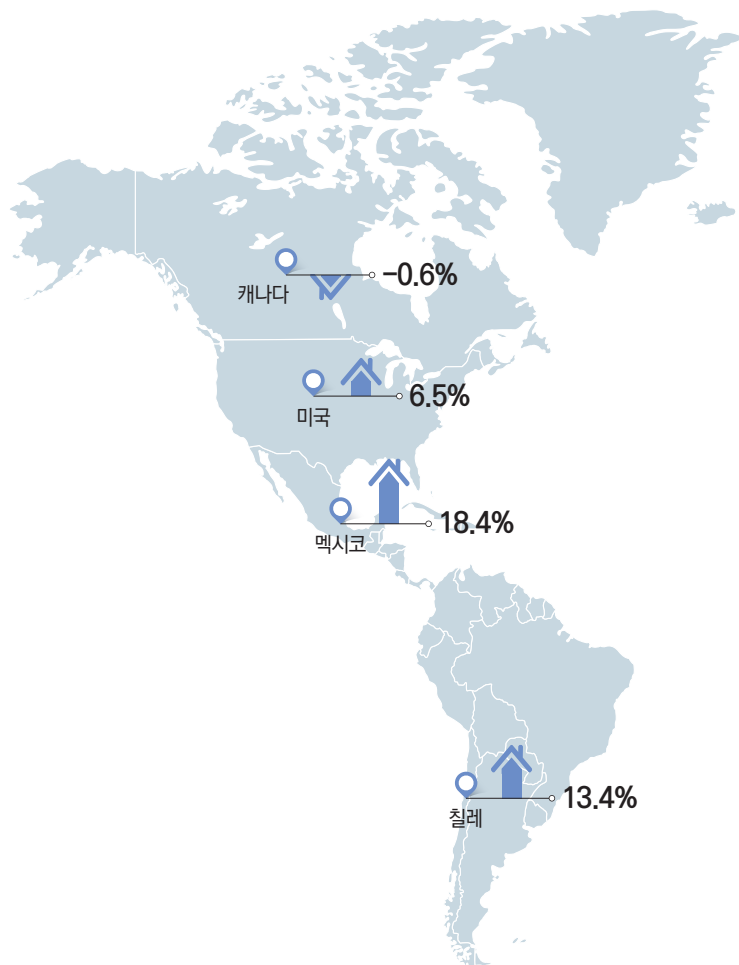
국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2025 4/4분기 기준³⁾⁴⁾

(Nominal house price index)



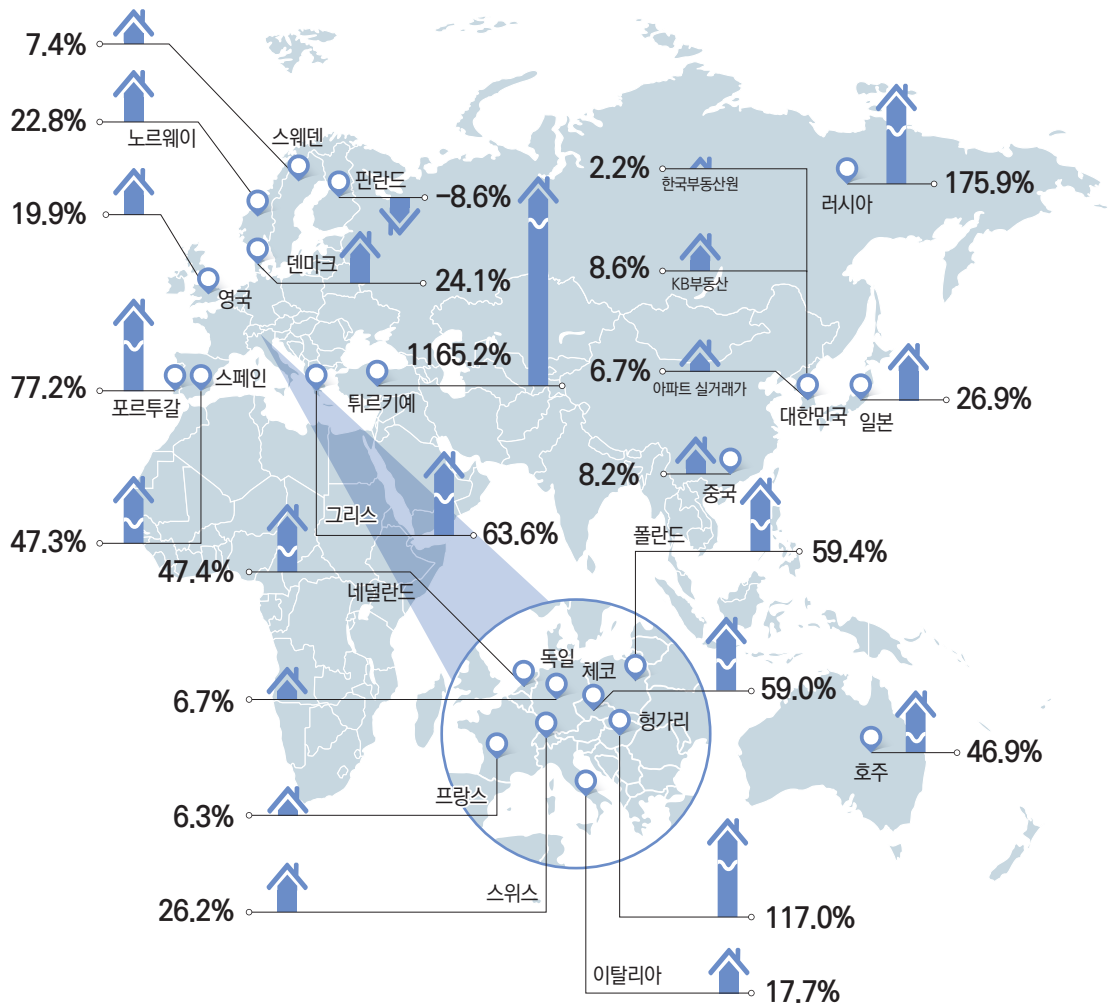
3) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

4) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2026.1=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2026.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)



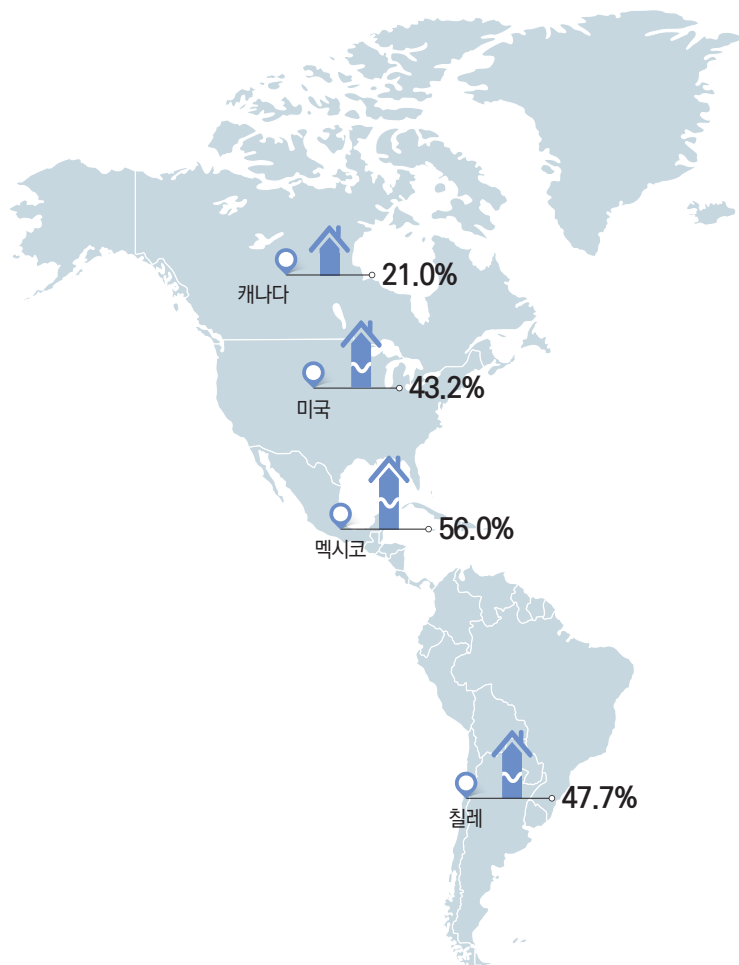
국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2025 4/4분기 기준⁵⁾⁶⁾)

(Nominal house price index)



5) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)

6) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2026.1=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2026.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)



부동산시장 조사분석
2026. 7 | July | Vol.54



정책현장 특강시리즈





주거안정 정책을 위한 핵심 재원 주택도시기금¹⁾

박준 교수(서울시립대학교)

1. 주택도시기금이란

주택도시기금은 과거 국민주택기금으로 더 많이 알려져 있습니다. 2015년도에 주택 부문 이외에 도시재생 사업 등에도 쓸 수 있도록 관련 법과 관리기관이 변경되면서 이름도 바뀌었습니다. 이 기금은 무주택 서민의 주거안정 정책을 지원하기 위해 설치된 특별한 기금입니다. 주택도시기금에서는 무주택 서민의 주거안정이 핵심입니다.

주택도시기금의 규모는 생각보다 상당히 큼니다. 2025년 기준 기획재정부에서 총괄 관리하는 기금이 총 68개가 있습니다. 잘 알려진 국민연금, 군인연금 같은 보장성 기금 외에도, 환율변동 안정화를 위한 외국환평형기금 등 금융기금, 68개 기금에서 남는 자금을 위탁받아 관리하는 공공자금관리기금 등 계정성 기금이 있습니다. 주택도시기금은 사업목적성 기금으로 분류됩니다. 자산규모로 보면 공공자금관리기금, 국민연금, 외국환평형기금에 이어 네 번째로 큰 규모입니다. 사업목적성 기금 중에서는 제일 큼니다. 자산 규모가 무려 225조원에 달합니다.

2. 주택도시기금의 조성 및 운용

주택도시기금은 2024년도 기금 결산 기준으로 약 120조원을 모아서 120조원을 운용했습니다. 이것이 최근 5년 평균 약 100조원 정도니까 이것을 중심으로 설명드리겠습니다. 보통 조성이라고 하는 모으는 방식과 과정에 대해서 먼저 간단히 말씀드리겠습니다. 1년에 쓸 돈을 모으는 것, 즉 조성은, 크게 세 부분으로 구성됩니다. 신규로 조성하는 부분, 이전에 용자출자했던, 즉 빌려주거나 투자했던 기금을 회수하거나 이자 및 배당으로 돌려받는 부분, 그리고 이전에 남아서 위탁이나 예치/예수해뒀던, 즉 다른 곳에 맡겨 뒀다가 회수하는 부분입니다. 총 100조원이라고 할 때, 순서대로 약 40조원, 20조원, 40조원 정도 됩니다.

1) 이 글은 『225조 원의 질문 : 주택도시기금의 진실과 미래』에 수록된 ‘주택도시기금의 운용현황과 개선방향’ 원고를 수정 보완한 내용입니다.



| 표 1 | 주택도시기금 조성 및 운용 실적 2019~2026

단위: 억원

		2019	2020	2021	2022	2023	2024
조성	국민주택채권	154,180	187,046	188,045	144,455	133,717	141,449
	청약저축	162,074	211,701	231,384	183,139	149,607	148,181
	융자금회수	112,557	148,798	141,567	113,522	119,398	141,843
	복권기금전입금	5,927	5,504	5,504	5,504	4,500	4,500
	이자수입 등	152,042	144,839	195,260	179,813	227,978	220,873
	전기이월자금	159,154	305,144	407,381	453,590	319,177	544,659
	계	745,935	1,003,031	1,169,141	1,080,022	954,377	1,201,505
운용	출용자사업	287,372	288,289	333,877	318,114	304,611	327,986
	임대주택지원	156,494	150,470	188,532	190,641	136,426	169,308
	분양주택지원	2,194	1,449	5,731	2,017	5,821	15,913
	수요자지원	94,124	99,122	103,144	85,217	133,124	87,550
	위탁수수료 등 기타	29,016	28,421	28,199	33,783	40,245	49,197
	도시재생	5,544	8,827	8,270	6,456	8,995	6,018
	차입금상환 등	335,475	382,838	361,492	492,406	440,671	419,212
	지급준비자금	123,088	331,904	473,773	269,503	209,095	454,307
	계	745,935	1,003,031	1,169,141	1,080,022	954,377	1,201,505

출처: 국토교통부 「주택도시기금 결산보고」

이 중에 신규로 조성한다는 것은 5조원 내외의 정부 예산 전입을 제외하고는 약 35조원 정도가 민간 시장에서 조달하는 것, 즉 민간 시장에서 싸게 빌려오는 것입니다. 잘 알려진 청약저축통장, 그리고 국민주택채권이 바로 그 조달 방법입니다. 청약저축통장을 가지고 있어야 국민주택과 민영주택 분양을 신청해서 당첨될 수 있고, 공공임대주택에 입주신청을 할 수 있습니다. 그래서 금리가 시중 다른 적금이나 저축통장보다 높지 않더라도 많은 사람들이 청약저축통장을 개설해서 꾸준히 납부를 하고 있는 것입니다. 즉 주택도시기금 입장에서 이러한 통장개설과 보유의 혜택을 활용해서 큰 자금을 만들 수 있고 또 이것으로 무주택 서민의 주거안정을 위한 사업에 투입하는 것입니다. 또 하나는 국민주택채권입니다. 주택 관련 면허, 허가, 인가, 등기, 등록 등을 신청하는 자, 정부 및 정부투자기관과 건설공사 도급 계약을 체결하는 자 등이 의무적으로 매입해야 하는 채권입니다. 국민주택채권 금리가 현재 1%로 매우 낮지만 관련 인허가 및 등록을 위해서는 매입해야 하는 구조입니다. 이것이 연 15~20조원 정도 되고, 이것 역시 무주택 서민의 주거안정을 위한 사업에 투입하게 됩니다.



| 표 2 | 연도별 입주자저축 계좌 수

연도별	합계	청약저축	청약예금	청약부금	종합저축
2024	26,962,972	349,055	903,579	146,768	25,563,570
2023	27,038,994	356,577	919,453	149,442	25,613,522
2022	27,894,228	381,099	973,612	158,222	26,381,295
2021	28,371,714	406,847	1,025,386	166,757	26,772,724
2020	27,224,983	437,655	1,049,468	178,704	25,559,156
2019	25,507,354	481,434	1,074,495	195,324	23,756,101
2018	24,429,375	526,724	1,119,606	212,277	22,570,768
2017	22,931,880	585,696	1,157,803	236,452	20,951,929
2016	21,476,649	649,410	1,207,881	260,471	19,358,887
2015	19,970,189	732,415	1,273,084	291,879	17,672,811
2014	17,576,679	847,560	1,323,519	323,447	15,082,153
2013	16,209,822	988,044	1,386,802	359,973	13,475,003
2012	14,905,057	1,163,867	1,547,454	430,305	11,763,431

출처 : 국토교통 통계누리. 입주자저축가입자현황.

이제 주택도시기금이 어디에 쓰이는지를 보겠습니다. 쓰이는 곳은 바로 앞서 언급한 조성의 세 부분과 다 연결되어 있습니다. 우선 청약저축통장과 국민주택채권의 형태로 민간에서 빌린 돈이기 때문에 다시 갚습니다. 통장해지나 원금 상환, 그리고 이자 지급에 약 40조원을 씁니다. 그리고 서민주거안정을 위한 사업에 쓰는 규모가 약 30조원이 됩니다. 잘 알려진 공공임대주택의 공급자(LH, SH, GH 등) 등에 대한 대출 등 지원이 약 15조원 정도이고, 전세대출이나 주택구입자금 대출이 보통 10조원 정도 됩니다. 앞의 것을 공급자 지원, 뒤의 것을 보통 수요자 지원이라고 합니다. 그리고 마지막으로 남은 기금은 이전에는 여유자금, 지금은 지급준비자금이라는 이름으로 앞서 말씀드린 225조원 규모의 자산으로 들어가게 되는데, 이것이 약 30조원 정도 됩니다.

3. 주택도시기금 관련 최근 변화와 문제점

최근 기금과 관련된 주요 변화는 수요자 대출과 관련된 내용입니다. 수요자 대출이라고 하면 주택구입자금 대출, 그리고 주택전세자금 대출을 의미합니다. 주택도시기금 내에서 수요자 지원 직접 대출은 지난 10년 간 매년 약 10조원 수준을 유지하며 큰 변화가 없었습니다. 문제는 주택도시기금에서 이차보전을 해주는 민간은행과 주택금융공사의 총 수요자 대출 규모가 크게 늘어났다는 것입니다. 이차보전이란 쉽게 말해 ‘금리 차이 보전’입니다. 즉, 정부에서 정책 목표를 달성하기 위해 민간은행 등을 통해 대출을 실행할 때, 민간은행에서 받아야 하는 시장 이자율과 정부에서 원하는 정책 이자율의 차이를 어디에선가 메꿔준다는 것입니다. 예컨대 민간은행에서 금리 5%를 받아야 하는 주택구입자금대출 상품이 있고, 정부에서 지원하고자 하는 정책금리가 2%라면 지원을



받는 수요자는 2%에 해당하는 이자만을 민간은행에 내고, 이 두 금리 간의 차이 3%p는 주택도시기금에서 은행에 매꿔준다는 것입니다.

2020년부터 2024년까지 지난 5년간 주택도시기금 직접대출, 그리고 민간은행과 주택금융공사에 대한 금리 차이 보전 연계 간접대출을 합한 총액이 약 19조원에서 약 55조원으로 늘었습니다. 여기서 발생하는 금리 차이 보전을 위해 주택도시기금에서 지출되는 금액이 2020년 약 3,000억원 수준에서 2024년 1조4천억원으로 거의 다섯 배가 늘었습니다. 특히 최근 청년·신혼부부 등에 대해 소득 등 대출요건을 대폭 완화하고 대상주택 및 대출한도를 크게 상향조정해서 이들 대상으로 수요자 대출을 크게 일으키는데 결정적 역할을 한 셈입니다. 지원 필요성은 있지만 소득과 대출요건이 과도하게 완화되었습니다.

이와 관련해서 제기될 수 있는 문제가 두 가지입니다. 첫째는 주택도시기금이 제대로 쓰이고 있느냐는 근본적인 질문입니다. 즉 서민의 주거안정을 위해 꼭 필요한 곳에 써야 할 주택도시기금이 금리 차이 보전을 위해 회수도 안되는 현금성으로 앞으로 몇 십년 동안 지출되어야 한다는 것이 문제라는 것입니다. 2025년 기금운용계획 상 전체 사업비에서 금리 차이 보전에 들어가는 규모가 벌써 5.2%까지 차지하고 있습니다. 둘째 문제는 이러한 금리 차이 보전에 기반한 대규모 정책대출이 주택수요를 자극해서 안정화 국면이던 부동산 시장을 다시 달아오르게 한 것 아니냐는 우려입니다. 저금리 정책 대출이 주택 구입 수요를 자극하고 정책 대상에 중산층과 고소득층까지 포함되면서 가계부채증가와 집값 상승을 부추겼다고 볼 수 있는 것입니다.

4. 주택도시기금을 어디에 써야할까

기금이라는 게 결국 국민 세금이나 의무 매입 채권으로 조성되는 것이기 때문에 그 재원을 어디에 우선 써야 하는지도 다시 고민해야 할 때입니다. 주택도시기금은 그 설치 목적에 맞게 무주택 서민의 주거안정을 위해 잘 쓰여져야 합니다. 기금의 지원을 받은 사업이 우선적으로 지원해야 할 우리 사회 구성원들에게 가고 있는지, 그 구성원들의 주거안정에 기여하고 있는지를 꼼꼼하게 따져봐야 합니다.

여유자금으로 남는 것도 문제지만 그렇다고 이걸 무분별하게 쓰는 것은 더욱 큰 문제입니다. 공공임대주택으로 대표되는 주거복지사업에 우선적으로 투입되어야 합니다. 즉 공급자 대출의 비중을 더욱 늘려야 합니다. 공공임대주택은 여전히 부족합니다. 주택도시기금이 더 적극적으로 공공임대주택 사업에 투입되어야 하는 가장 근본적인 이유입니다. 고시원, 반지하, 쪽방, 옥탑방 등에 거주하는 주거취약계층이 약 40만 가구로 추정됩니다. 여기에 비주택 거주가구까지 더하면 91만 이상이라는 추산도 있습니다. 그런데, 공공임대주택에 대한 수요는 주거취약계층에만 한정되지 않습니다. 보편적 주거복지정책으로 공공주택 공급확대에 대한 공감대가 확산되고 있습니다. 2020년도 주거실태조사에서 전체 가구 중 공공임대주택 입주 의향이 있는 가구가 전체 가구의 약 36%에 달했습니다. 더 넓은 면적의 공공임대주택에 대한 수요가 지속적으로 커지고 있고, 공공임대주택을 도시 곳곳에 확보해서 일부 지역에 집중됨으로써 발생하는 공공임대주택에 대한 낙인을 줄여야 합니다. 준공 후 30년이



되어가는 기존 공공임대주택에 대한 재건축 등도 시작되고 있어 이에 대한 지원도 필요합니다.

주거안정성 차원에서 보면 공공임대의 장점은 더욱 두드러집니다. 그런데 20년 이상 운영되는 장기공공임대주택 재고가 전체 주택의 약 6% 정도입니다. 서유럽처럼 장기적이고 구조적인 주거복지를 갖춘 나라들과 비교하면 많이 부족합니다. 이 6% 수준의 공공임대주택은 단순히 주거권 보장만을 위한 것이 아닙니다. 고품질이 천식 예방이나 자살 예방 등 보건복지정책과도 깊은 관계가 있습니다. 공공임대주택 특별공급 입주자격을 보면, 독립유공 및 참전유공 등 국가유공자, 노부모 부양, 장애인, 탈북민, 신흥부부, 청년 등 수많은 복지 정책들이 공공임대주택 안에 종횡되어 있음을 알 수 있습니다. 전체 주택 재고의 6%도 채 안되는 장기운영 공공임대주택으로 이 많은 정책들을 버겁게 지원하고 있는 셈입니다. 공공임대주택은 많이 부족합니다.

임대주택의 주거안정성 차원에서 보면, 가장 기본적으로 저렴한 임대료 수준과 장기의 임대기간이 중요합니다. 그런 측면에서 전세임대 및 민간임대보다는 기존의 영구임대, 국민임대, 행복주택이나 이들을 통합한 통합공공임대주택 등 장기운영이 가능하고 저렴한 임대료인 공공임대주택을 직접 건설하거나 매입해서 확보하는 것이 중요합니다. 2023년 당시 공공임대주택 관련 예산이 전년도에 비해 약 5조 원이 줄었습니다. 2022년도에 수해로 인한 반지하 참사 직후에 결정된 예산이었다는 점에서 당시 충격이 컸었습니다. 공공임대주택에 대한 예산을 줄였다는 것은 단순한 재정 문제가 아니라, 정부가 공공임대보다는 민간임대, 그리고 분양 위주의 시장 중심 정책으로 기조를 옮기겠다는 신호로 읽혔습니다. 하지만 우리나라의 공공지원민간임대는 아직 임대료 수준이 시세의 90% 내외 수준으로 저렴한 임대료라고 하기 어렵습니다.

주택도시보증기금 고유의 목적을 위해 기금의 사용처를 재정비한다고 한다면, 우선 앞서 지적되고 있는 문제를 가지고 있는 이차보전(즉, 금리차이보전) 레버리지의 정책대출을 대폭 줄여야 합니다. 이차보전으로 현금성 지출이 늘고 있지만 다행히 주택도시보증기금 자체는 모자라다고 할 수 없습니다. 주택도시보증기금의 총 자산이 약 225조원이고 부채가 약 190조원 정도, 순자산이 약 35조원 정도 됩니다. 자산 중에는 누적 여유자금으로 볼 수 있는 공공자금관리기금에 위탁해놓은 자산, 그리고 장단기 투자유가증권 등이 합쳐서 약 71조원 정도이고, 이 중에 출자금 등 장기 투자유가증권 약 39조원을 제외하고라도 약 32조원이 있습니다. 주택도시보증기금 여유자금이 감소 추세이며 2025년 7조원대로 줄어들었다는 우려는 누적 여유자금이 아니라 연간 조성해서 지급준비자금이라는 이름으로 총 자산으로 넘기는 당해의 여유자금을 의미하는 것입니다.

사실 서민의 주거안정을 위한 정책의지가 있다면 주택도시보증기금은 더욱 확대조정할 수도 있습니다. 예컨대 저렴한 임대료에 더 넓어진 양질의 공공임대주택 공급을 100만호로 대폭 늘리는데 누적 여유자금의 활용으로도 부족하다면, 방법은 충분히 있습니다. 하나의 방법은 국민주택채권의 확대 발행입니다. 이전에 했던 것처럼 제2종, 제3종 국민주택채권을 발행해서 저리(현재 1% 수준)로 자금을 더 조달할 수 있습니다. 기금이 모자랄 정도로 열심히 양질의 공공임대주택을 공급한다는 가정 하에 두 번째 방법은 현재 약 1,000조원에 달하는 공공자금관리기금에서 역시 저금리로 빌려 쓸 수 있다는 것입니다. 공공자금관리기금은 위탁도 받지만 기관



간에 대출도 해줍니다. 결국 핵심 문제는 기금의 여유 여부가 아니라 서민의 주거안정을 위한 정책의지와 그 방향성입니다.

5. 주택도시기금의 개선 방향

주택도시기금은 앞서 말씀드렸듯이 서민의 주거안정을 위한 사업목적성 기금입니다. 그래서 국민연금이나 공무원연금 등과 같이 수익과 위험도 등을 고려하여 기금자체를 키우는 것이 주요 목표인 사회보장성 기금과는 성격이 근본적으로 다릅니다. 기획재정부에서 이들을 포함한 68개의 전체 기금을 관리하는 과정에서 주택도시기금의 특수한 사업목적에 대한 고려가 부족해지고 있으니, 이를 고려한 관리 거버넌스의 개편 역시 필수적이라고 할 수 있습니다. 현재 기금운용심의회, 자산운용위원회, 위험관리위원회, 성과평가위원회, 대체투자위원회가 있는데, 위원회 구조와 위원 구성 등에 주거복지 사업에 대한 특수성과 전문성이 더 크게 반영될 필요가 있습니다. 주택도시기금의 중앙집중식 경직성 문제도 많이 지적되고 있습니다. 기금에 대한 지방정부와 다양한 공급주체의 접근성이 떨어지고 있다는 것입니다. 따라서 주택도시기금 운용을 주체와 대상을 넓혀 유연화해야 할 필요가 있습니다. 중앙집중적 주택도시기금 운용이 지방정부의 기금 접근성 저하, 소극적 기금운용, 그리고 때론 이번 이차보전과 같은 문제적 운용과 무관하지 않다고 봅니다. 각 지방의 실제 소요와 지방정부의 역량을 고려해서 주택도시기금의 일정 부분을 지방정부에 배정하여 직접 운용할 수 있도록 하는 방안이 필요합니다. 즉 주택도시기금 활용의 분권화 주장이 바로 그것입니다.

주거복지는 단순한 주거권 보장만이 아닙니다. 주거복지는 보건의복지이고, 보훈정책이고, 포용정책이고, 저출생 정책입니다. 그리고 또 주거복지는 소비여력을 늘려주는 효과적인 소비진작 거시경제 정책이기도 합니다. 고가 부동산에 대한 거래소식과 이에 대응하는 대책이 많은 관심을 받고 있지만, 가장 아래서부터 가장 효과적으로 주택 수요를 대응해가면서 주거안정과 주택시장 안정에 기여할 수 있는 장기적 정책인 공공주택 정책에 대한 강화가 필요합니다. 주거안정을 위한 공공주택 확보에 대한 요구는 지속적으로 커지고 있고, 이를 지원할 수 있는 주택도시기금의 역력은 부족하지 않습니다. 정책의지에 따라 오히려 더욱 늘릴 수도 있습니다. 어느 때보다도 공공주택정책에 대한 보다 적극적인 정책의지와 이에 따른 주택도시기금의 합리적이고 합목적적인 운용이 필요한 시점입니다.

저자 소개



[주요 경력]

- (2016년 3월 ~ 현재) 서울시립대학교 교수
- (2012년 9월 ~ 2016년 2월) 국토연구원 책임연구원
- (2000년 2월 ~ 2003년 2월) 남광토건(주)

※ 본고는 필자의 개인적인 의견이며, 국토연구원의 공식적인 의견이 아님을 밝힙니다.

부동산시장 조사분석
2026. 7 | July | Vol.54



부동산시장 연구 동향





부동산시장 연구 동향(2026.07)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- ② 첨단기술 활용이 부동산산업의 재무적 성과에 미치는 영향 (주택연구, 2026)
- ② 사회문화적 여건이 직업의식에 미치는 영향에 관한 어느 지방 디벨로퍼의 경험담: 텍스트 분석과 내러티브 연구의 연결 (주택연구, 2026)
- ② 사회적 혼합단지 거주자 공공임대주택 입주자의 출산의지에 미치는 영향: 서울시 자치구 주택가격의 조절효과를 고려한 다수준 분석 (주택연구, 2026)
- ② 생존분석을 활용한 주택 계약완료기간(Time to Close) 영향요인 분석 (주택연구, 2026)
- ② 한국 가계의 자산 유형별 자산효과 - 소득과 연령 구분을 중심으로 (주택연구, 2026)
- ② 다층 생존분석을 통한 도시환경 특성이 지식산업센터 분양 기간에 미치는 영향 분석 (부동산학연구, 2026)
- ② 서울 오피스 시장의 공실률, 임대료, 공급량간 구조적 관계에 관한 실증연구 (부동산학연구, 2026)
- ② 전세자금 대출 수요 결정요인 분석 (부동산학연구, 2026)
- ② 서울시 주택 증여의 자연적·전략적 결정 구조와 하위시장 이질성 분석 (부동산학연구, 2026)
- ② 공간자기상관을 고려한 수도권 프롭테크 기업 입지 분포 및 군집패턴에 관한 실증분석 (부동산학연구, 2026)
- ② 부동산 양도소득세 정책 효과의 통계적 착시: 주택가격 이중 성분 구조에 따른 희석효과를 중심으로 (부동산학연구, 2026)
- ② Disentangling transaction-stage and management-stage discrimination in the rental housing market: evidence from a correspondence experiment in Tokyo (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② Temporal dynamics of housing market discrimination against migrants from COVID-19 epicenters in Chinese megacities (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② Steering and spatial mismatch (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② Wildfire risk and home prices: The case of California building codes (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② Parental demand for school quality: Evidence from apartments in Seoul (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② Home ownership start-up loans and school performance (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② The impact of the comprehensive real estate holding tax on house prices and rental pass-through (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② Natural disasters, property reappraisal, and fiscal outcomes (Journal of Housing Economics, 2026.06)
- ② The air quality effects of Uber (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ② The determinants of declining internal migration (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ② The effects of comprehensive pay reform on achievement in urban schools (Journal of Urban Economics, 2026.05)



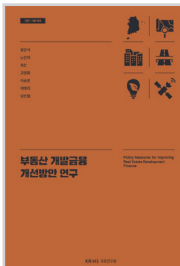
- ③ Asian immigrants, school quality, and the U.S. housing market (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ③ Selective migration and regional decline: Evidence from coal country (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ③ Property tax competition: A quantitative assessment (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ③ Judge for yourself? The impact of controls on the rental market in interwar New York (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ③ Old but gold: Historical pathways and path dependence (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ③ The impact of natural disasters on rental markets: Heterogeneous effects, rental subsidies, and equity in disaster recovery (Journal of Urban Economics, 2026.05)
- ③ Extrapolative households and strategic firms: Evidence from China's land and housing market (Journal of Urban Economics, 2026.05)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

부동산 개발금융 개선방안 연구

황관석, 노민지, 최진, 고영화, 이승훈, 이태리, 김민철, 김강민

국토연(기본) 2026-03



- 2022년 하반기 급격한 금리 인상과 부동산시장 침체로 부동산 PF(프로젝트 파이낸싱)의 부실 우려와 건설사 부도, 주택공급 위축 문제가 대두된 상황을 배경으로, 금융시장의 거시건전성을 유지하면서도 안정적인 주택공급이 가능한 지속가능한 부동산 개발금융 체계를 마련하기 위해 수행
- 핵심 진단으로는 국내 부동산 PF가 자기자본비율이 4%대에 불과할 만큼 저자본·고차입 구조에 차환(리파이낸싱) 중심의 자금조달과 담보·보증 중심의 신용보강 의존성이 결합된 구조적 취약성을 안고 있으며, 대규모 자금이 필요한 개발사업임에도 신탁·리츠·부동산펀드 등의 실질적 자본참여가 활성화되지 못함
- 실증분석과 시뮬레이션을 통해서 분양률·입지·사업주체 역량이 PF 리스크의 핵심 요인임을 확인하고, 부동산 PF의 적정 자기자본비율을 12~13% 수준으로 추정하되 이 값이 금리·공사비·토지비·분양률 등 시장 환경에 따라 크게 변동하므로 일률적 규제보다는 지역·사업유형·시장국면별로 차등화된 접근이 필요하다는 점, 그리고 PF의 급격한 위축이 주택공급과 건설투자 등 국민경제 전반에 부정적 영향을 미치므로 금융시장 안정과 주택공급 지속성 사이의 균형이 중요하다는 점을 강조
- 자기자본비율 20% 목표는 유지하되 인센티브를 강화해 시장 수용성을 높이면서 단계적·완만하게 적용하고, 지분(Equity) 중심의 자본조달 구조를 확립하며 PFV·리츠·신탁 간 규제차이를 해소하는 한편 전문 IB와 대형 디벨로퍼를 육성하고, 담보·보증 중심에서 사업성 기반의 평가체계로 전환하기 위해 전문 평가기관 인증제를 도입하며 고위험 PF군을 중심으로 위험가중치를 차등화할 것을 제시



연구보고서

- 국토연 기본 26-03 부동산 개발금융 개선방안 연구
- 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
- 국토연 기본 23-21 주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구
- 국토연 기본 23-04 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향 연구
- 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- 국토연 기본 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구II:비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- 국토연 기본 21-43 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- 국토연 기본 21-05 주택시장의 국지적 불안 원인에 대한 진단과 해소방안 연구
- 국토연 기본 20-43 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(1):공시가격 신뢰성 제고를 중심으로
- 국토연 기본 20-39 주택구매소비자의 의사결정구조를 반영한 주택시장 분석 체계 구축
- 국토연 기본 20-36 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요 및 이용행태 변화 연구
- 국토연 WP 26-07 상업·업무시설의 주거시설 전환 해외사례와 정책적 시사점
- 국토연 WP 26-03 지역·국면별 주택가격 결정 메커니즘의 구조적 해석
- 국토연 WP 25-07 부동산 거래활동지표 시장 분석과 활용 방안
- 국토연 WP 25-02 환율 변동이 주택시장에 미치는 영향과 정책적 시사점
- 국토연 WP 23-06 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구
- 국토연 WP 22-29 주택가격 상승이 출산율 하락에 미치는 동태적 영향 연구
- 국토연 WP 22-19 부동산 거래 활동 파악과 지표발굴 연구
- 국토연 WP 22-09 주택가격에 대한 금리의 시간가변적인 영향 연구
- 국토연 WP 22-05 자산 불평등도 결정요인 분석 연구:자산 불평등도 기여도 및 영향 분석



- 📍 국토연 WP 21-21 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구
- 📍 국토연 WP 21-14 주택시장 환경변화에 따른 시장참여자 심리 변화
- 📍 국토연 WP 21-01 1인가구 연령대별 주거취약성 보완 방안
- 📍 국토연 WP 20-13 외국인 주택거래가 주택가격에 미치는 영향 분석
- 📍 국토연 WP 20-08 자산 불평등에서 주택의 역할
- 📍 국토연 WP 20-07 아파트 가격거품 검증과 시사점(2012년~2020년 1월)
- 📍 국토연 수시 24-20 부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구
- 📍 국토연 수시 24-13 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축방향 연구
- 📍 국토연 수시 24-06 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구
- 📍 국토연 수시 23-27 주택공급상황 분석 및 안정적 주택공급 전략 연구
- 📍 국토연 수시 23-21 도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역간의 거주환경 격차에 관한 연구
- 📍 국토연 수시 23-09 저출산 원인 진단과 부동산정책 방향 연구
- 📍 국토연 수시 23-08 오피스텔 제도 개선방안 연구
- 📍 국토연 수시 23-07 미분양주택 변동원인과 대응방향 연구
- 📍 국토연 수시 22-08 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구
- 📍 국토연 수시 22-06 주택시장과 통화금융정책의 영향 관계 연구: 주요국 사례와 연계하여
- 📍 국토연 수시 22-02 부동산시장 안정을 위한 정책과제와 대응
- 📍 국토연 수시 21-16 수도권 도심내 공공주도 주택 공급지역 분석 및 향후 과제: 지역별 특성 비교를 중심으로
- 📍 국토연 수시 21-11 코로나19시대, 자영업자와 소상공인 지원방향
- 📍 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- 📍 국토연 수시 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- 📍 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- 📍 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- 📍 인구구조 전환에 따른 부동산시장 영향과 향후 과제(2026.05.18.)
- 📍 부동산시장 진단 및 전망지수의 고도화 방안(2025.06.09.)
- 📍 주택시장 변동성 확대의 사회적 비용과 향후 정책방향(2025.05.19.)
- 📍 부동산 개발금융(PF) 모니터링을 위한 종합정보망 구축 방향(2025.02.17.)
- 📍 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향(2024.12.23.)
- 📍 상승기 주택시장참여자들은 어떻게 행동했을까?: 주택가격 상승기 시장참여자 행태와시사점(2024.06.17.)
- 📍 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략(2024.04.22.)



- ④ 국토/주택·부동산정책에 바란다(2023.04.01.)
- ④ 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안(2024.03.11.)
- ④ 주택 임대차시장 현황과 개선방향(2024.03.04.)
- ④ 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향(2024.01.08.)
- ④ 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향(2024.01.02.)
- ④ 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점(2023.12.18.)
- ④ 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향(2023.10.30.)
- ④ 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안(2023.08.07.)
- ④ 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구(2023.02.13.)
- ④ 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점(2023.01.30.)
- ④ 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향(2022.11.14.)
- ④ 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점 (2022.09.13.)
- ④ 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점 (2022.09.05.)
- ④ 국민채감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안 (2022.09.22.)
- ④ 부동산 거래 투명성 제고 정책방안 (2022.02.06.)
- ④ 4차 산업혁명 시대의 상업용 부동산 수요·이용 행태 변화 (2021.10.12.)
- ④ 주택구매표소비자의 의사결정구조와 주택시장 분석 (2021.08.02.)
- ④ 주택시장의 국지적 불안, 원인진단과 해소방안 (2021.07.05.)
- ④ 수도권 신도시정책, 평가와 발전방향 (2021.06.28.)
- ④ 주택시장 영향요인과 향후 정책과제 (2021.05.24.)
- ④ 부동산 자산 불평등의 현주소와 정책과제 (2021.03.29.)
- ④ 코로나19 시대, 자영업자와 소상공인 지원방향 (2021.03.02.)
- ④ 저출산 시대에 대응한 양육친화적 주거정책 (2020.09.21.)
- ④ 주거정책 지방화를 위한 중앙과 지방의 역할분담 방안 (2020.08.24.)
- ④ 지역과 계층별 수요를 고려한 공공주택 공급정책 추진방향 (2020.07.20.)
- ④ 북유럽 3개국의 부동산 금융정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ③) (2020.06.22.)
- ④ 프랑스·싱가포르의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ②) (2020.06.15.)
- ④ 영국의 부동산 조세정책과 시사점 (해외 부동산정책 시리즈 ①) (2020.06.08.)
- ④ 부동산시장의 미래상과 안정적 시장관리 방안 (2020.04.13.)
- ④ 주요국의 주택가격 변동과 부동산 조세정책 (2020.04.06.)
- ④ 인구감소시대 농촌지역의 유희토지 관리방안 (2020.02.25.)
- ④ 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향 (2020.02.03.)



국토이슈리포트

- ③ 최근 주택임대차시장 구조변화 분석과 정책적 시사점(2026.05.14.)
- ③ 지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향(2025.07.09.)
- ③ 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제(2023.09.06.)
- ③ 주택시장 경창률 위험완화정책의 성과와 과제(2023.08.11.)
- ③ 영국의 대학생 주거지원서비스 사례와 시사점-대학 학생 연합 주거서비스 비영리기관 유니폴 (2022.02.16.)
- ③ 주택가격 변동 영향요인과 기여도 분석 (2021.12.24.)
- ③ 2021년 상반기 서울·경기 지역의 주택 탐색 및 거래 현황과 시장 인식 (2021.10.15.)
- ③ 수도권 중장기 주택공급 효과와 시사점:2021년 2.4대책 공급효과를 중심으로 (2021.03.25.)
- ③ 호주 주택시장 동향과 정책변화-시장 안정정책과 코로나19이후 적시적소 주택공급을 위한 전략 (2021.03.23.)
- ③ 영국 주택시장 동향과 런던의 주택정책-주택시장 안정을 위한 실제 부담가능한 주택공급 (2021.03.05.)
- ③ 프랑스 파리의 주택정책 변화와 시사점-임대차시장 안정과 모두를 위한 주택공급 (2021.02.10.)
- ③ 글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향 (2021.02.03.)
- ③ 수도권 중장기 주택공급 전망과 시사점 (2020.11.25.)
- ③ 코로나19 같은 감염병 상시 위기 시대, 1인가구 주거불안 양상과 주거정책 시사점 (2020.05.25.)
- ③ 코로나19가 가져온 부동산시장 충격과 대응방안-사태 악화 및 장기화 시 대응방안- (2020.04.02.)
- ③ 주거비 부담 경감을 위한 지원정책 (2019.04.01.)

최근 부동산시장 관련 연구내용

주택은 주식이나 채권과 같은 금융자산과 달리 매물의 탐색과 협상, 계약의 체결과 완료로 이어지는 일련의 거래과정을 거치며 이 과정에는 중개인의 행태나 절차 이행에 소요되는 시간·비용과 같은 비가격적 요인이 개입하여 최종적으로 주택가격과 거래구조에 반영된다. 이러한 과정에서 거래에 내재된 마찰은 단순한 가격 효과를 넘어 거래 당사자가 부담하는 비용과 위험, 나아가 가구가 실제로 접근할 수 있는 주거지와 기회의 범위에도 차이를 발생시키며, 장기적으로 주택시장의 효율성과 형평성에 중요한 역할을 한다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 시장환경과 주택 특성별 차이를 고려하여 주택 매매계약의 계약완료기간에 영향을 미치는 요인과 그것이 거래비용 및 가격에 반영되는 방식을 생존분석을 통해 실증적으로 분석한 연구와, 주택 탐색과정에서 중개인의 차별적 유도가 소수인종 가구의 일자리 접근성을 제약하여 공간적 불일치에 어떠한 영향을 미치는지를 분석한 연구를 소개한다.

- ③ [생존분석을 활용한 주택 계약완료기간(Time to Close) 영향요인 분석 (김형근, 2026. 주택연구 제34권 제2호, pp. 101-135)]

본 연구는 주택 매매계약에서 계약일부터 소유권 이전 등기일까지의 기간인 계약완료기간의 영향요인을 분석하였다. 판매기간과 계약완료기간은 가격에 서로 다른 영향을 미치며 계약완료기간은 매도자가 부담하는 주택가격상승에



대한 기회비용, 이중 주택담보대출상환비용, 단기 임대비용을 반영할 수 있다는 점에서 계약완료기간을 독립적인 계약조건으로 분리하여 살펴볼 필요가 있다. 국토교통부 실거래가 자료에서 공개된 2023년 이후 거래된 전국 아파트, 연립, 다세대 주택을 대상으로 Cox 비례해저드모형과 AFT모형을 이용하여 계약완료기간의 영향요인을 분석하였다. 분석 결과, 금리와 주택가격 상승률과 같은 시장환경 요인뿐 아니라 주택가격 수준 · 상대가격 · 직거래 여부 등 거래 특성, 보유세 과세기준일 및 DSR 규제와 같은 제도적 요인도 계약완료기간에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 계약완료기간이 단순한 행정적 절차가 아니라 시장 · 제도 · 계약조건이 복합적으로 작용하는 경제적 기간임을 보여준다.

📍 [Steering and spatial mismatch. Journal of Housing Economics. Vol. 72.]

The spatial mismatch hypothesis posits that geographic disparities between minorities' residences and job locations, exacerbated by housing discrimination, significantly contribute to their persistent labor market disadvantages (Kain, 1968). Using data from a large-scale fair housing experiment and granular employment data, we provide the first direct test of housing discrimination's role in this hypothesis. We find that African American home seekers are disproportionately steered toward neighborhoods with reduced access to middleand low-income, low-skill job opportunities within commuting distance, while Hispanic home seekers are steered away from neighborhoods offering greater job access within walking distance.

국토연구원 부동산시장 통계



K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	93.7	96.5	94.7	88.7	91.3	98.2	110.5	101.4	99.8	99.1	100.6	108.0	113.7	113.6	106.2
수도권	96.7	101.0	101.2	90.9	94.9	102.8	115.4	104.5	102.1	103.4	104.0	111.3	118.2	119.9	111.5
서울	102.9	109.7	110.4	97.3	103.8	114.9	122.8	109.2	104.8	104.0	102.6	111.7	123.7	128.2	122.7
인천	94.4	100.6	98.3	86.7	86.2	95.0	109.8	100.5	91.5	97.2	98.1	105.7	114.6	112.2	101.9
경기	93.7	96.2	96.5	88.2	91.6	97.5	112.3	102.7	102.9	104.4	106.0	112.2	115.8	116.8	107.1
비수도권	90.4	91.7	87.7	86.2	87.4	93.2	105.1	98.1	97.1	94.6	97.2	104.6	108.9	106.7	100.4
부산	94.2	95.2	87.6	88.5	87.2	93.5	109.1	103.3	106.3	101.0	102.4	109.6	111.7	104.6	99.7
대구	84.9	86.1	83.8	85.0	84.2	91.1	102.8	95.2	96.1	94.3	94.1	102.4	105.0	103.5	98.3
광주	90.0	94.9	87.8	88.4	89.3	88.2	100.9	93.3	86.5	86.4	88.5	90.5	103.2	102.8	102.2
대전	93.7	93.4	90.3	81.0	82.5	85.4	102.7	99.2	97.9	97.0	102.9	109.5	113.8	114.9	100.9
울산	102.1	98.3	96.5	104.9	107.0	111.1	113.0	107.4	104.5	104.1	112.4	116.2	117.4	114.7	104.9
세종	116.0	104.2	93.8	90.8	93.9	102.5	113.2	107.4	100.6	102.3	100.8	105.7	115.5	113.6	108.6
강원	82.0	84.1	86.7	83.7	83.4	85.7	102.2	90.1	90.0	89.8	98.3	101.2	106.8	101.1	96.3
충북	91.8	95.2	87.2	81.7	84.0	90.1	99.7	90.7	90.1	88.5	93.2	109.3	112.6	113.0	102.9
충남	82.4	86.1	86.3	85.0	88.0	94.4	104.9	100.2	94.7	90.1	89.6	100.3	106.3	104.9	97.3
전북	87.0	86.2	86.6	83.0	83.6	93.8	107.8	98.1	98.5	94.7	97.8	108.5	117.8	114.4	104.8
전남	87.1	91.7	86.2	82.5	85.3	90.0	103.4	95.5	99.2	96.2	99.3	106.6	108.1	104.2	99.7
경북	91.5	92.0	90.0	86.8	90.2	96.0	105.5	96.0	93.0	92.6	92.1	98.4	102.5	102.7	99.7
경남	85.4	88.1	87.9	85.6	89.1	97.6	106.5	97.3	93.3	92.2	92.7	99.1	105.2	106.8	103.5
제주	81.2	82.5	82.0	78.2	77.9	85.4	94.6	92.6	89.9	83.7	91.3	97.0	99.9	97.6	88.5

02 부동산시장 압력지수

▶ 부동산시장 압력지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.7	88.4	77.2	73.7	77.4	87.2	108.9	93.4	90.2	85.1	93.1	109.1	118.7	115.8	100.1
수도권	87.6	93.5	82.9	77.2	82.4	93.3	114.8	96.7	91.8	89.5	97.1	111.7	121.8	121.4	103.7
서울	94.5	102.9	92.5	86.0	94.0	109.5	122.1	99.4	89.8	83.9	89.5	109.4	127.7	130.0	118.8
인천	84.3	100.1	86.8	73.1	73.2	88.5	114.8	97.8	81.4	84.9	92.1	107.5	121.1	116.9	97.1
경기	84.3	86.8	76.6	73.1	77.8	85.1	110.6	94.9	95.1	93.8	102.6	113.9	118.6	117.5	96.4
비수도권	81.8	83.1	71.4	70.0	72.2	81.0	103.0	90.1	88.6	80.7	89.1	106.5	115.5	110.0	96.4
부산	92.9	91.0	70.8	71.5	70.2	78.5	106.6	96.8	102.6	88.5	96.5	111.7	118.2	105.8	92.7
대구	74.0	75.3	67.5	70.6	69.2	80.6	102.2	90.9	88.4	83.9	85.7	104.4	111.3	105.3	93.9
광주	83.5	90.5	72.5	75.4	73.6	74.9	97.7	83.5	74.8	69.4	75.5	87.8	109.8	102.5	102.0
대전	89.3	88.3	78.9	63.6	63.4	68.0	99.4	92.6	89.9	82.9	96.6	113.6	122.3	124.4	98.2
울산	88.9	82.1	77.3	91.1	98.2	101.0	108.1	94.9	96.9	90.5	106.5	121.9	125.2	120.5	97.8
세종	105.1	93.1	79.0	78.7	81.4	92.0	108.0	95.6	83.4	84.5	90.9	108.5	127.3	122.9	110.6
강원	70.1	75.2	67.3	65.2	67.0	72.2	103.2	82.0	82.4	79.5	95.3	102.4	113.3	104.7	93.3
충북	77.9	87.2	67.2	60.6	64.1	75.7	92.0	79.4	74.2	69.1	79.8	113.9	119.5	116.2	100.3
충남	67.7	71.7	72.8	66.5	71.9	86.7	110.2	97.8	88.4	75.9	82.2	102.4	112.5	110.8	91.8
전북	70.6	67.8	63.2	62.2	67.7	77.3	103.6	87.7	82.9	75.8	85.7	106.4	123.7	116.1	100.6
전남	74.0	84.8	69.7	65.8	71.0	79.1	102.1	87.1	94.7	87.2	94.9	108.8	113.6	105.6	95.1
경북	86.6	83.8	77.4	72.8	78.6	90.7	108.1	89.7	82.8	78.6	84.0	97.2	107.0	105.9	97.7
경남	76.6	80.2	73.1	69.4	76.3	88.7	103.8	87.0	83.4	76.2	80.3	96.1	106.5	109.6	97.9
제주	73.5	73.0	69.4	67.6	67.4	74.3	92.8	85.2	84.0	74.0	89.1	106.4	112.3	106.0	91.8

▶ 주택매매시장 압력지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	88.6	87.7	86.2	81.9	85.4	93.4	113.4	101.5	102.5	98.1	105.3	115.2	126.2	126.2	112.3
수도권	95.5	97.0	97.1	91.6	95.6	103.3	123.2	109.7	106.4	101.4	107.2	116.9	128.9	130.7	112.5
서울	105.6	109.4	109.6	100.8	102.4	114.6	132.9	120.6	110.3	105.0	109.7	118.1	131.7	133.5	125.4
인천	99.9	105.1	97.7	88.2	90.3	94.0	118.1	101.8	102.8	94.4	95.6	101.4	111.5	112.2	103.0
경기	88.8	88.2	89.8	87.1	92.8	98.8	118.9	105.1	104.9	100.8	108.3	119.6	131.0	133.0	107.2
비수도권	81.6	78.2	75.2	72.1	75.2	83.4	103.4	93.2	98.5	94.8	103.4	113.5	123.5	121.7	111.8
부산	78.0	71.2	65.7	58.5	58.8	66.5	93.0	82.5	95.7	93.6	103.0	111.6	122.2	114.2	100.0
대구	76.8	70.0	71.9	69.1	74.5	84.1	100.5	96.4	103.6	100.6	109.9	114.6	126.0	123.0	113.7
광주	86.0	78.0	70.0	64.9	60.6	66.3	82.6	78.8	83.4	77.7	86.0	90.8	104.0	102.0	117.6
대전	85.9	79.7	73.4	71.1	70.7	68.8	94.1	86.2	89.3	90.6	103.2	116.7	127.8	120.3	99.8
울산	74.2	74.4	79.9	86.0	98.1	113.3	127.9	116.9	117.5	111.4	114.9	128.2	134.2	131.6	115.7
세종	117.3	112.2	99.4	99.8	99.8	106.3	120.8	105.1	90.5	87.6	93.8	111.2	122.3	121.4	125.8
강원	81.3	83.2	78.6	77.7	81.3	84.4	112.2	96.9	106.5	101.0	111.4	113.5	125.3	125.5	114.4
충북	84.1	83.1	76.5	72.5	72.6	82.0	99.0	85.1	83.1	85.1	103.2	121.6	130.0	131.4	122.9
충남	72.6	71.9	70.0	73.5	79.4	85.4	106.2	93.6	87.2	81.4	91.3	105.6	116.4	114.0	98.5
전북	66.7	67.3	68.1	64.9	70.2	83.2	105.6	98.3	106.1	101.2	110.0	121.4	131.4	132.3	123.4
전남	79.5	75.6	72.9	75.3	84.9	95.9	114.6	102.4	115.0	110.3	118.2	125.0	126.0	121.0	111.4
경북	102.5	95.3	96.3	86.4	89.1	99.7	120.7	108.6	109.9	104.5	110.0	118.7	126.2	128.0	121.4
경남	89.0	92.5	89.4	86.3	91.0	99.3	110.2	96.7	101.1	92.0	91.9	104.4	119.5	130.4	121.1
제주	73.9	78.0	76.5	73.1	80.6	87.0	105.6	96.4	96.1	88.2	93.2	103.9	112.7	113.2	104.0

▶ 주택전세시장 압력지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	95.9	103.4	89.3	82.2	86.2	95.6	112.2	101.6	107.7	108.0	116.0	131.5	131.9	125.2	110.1
수도권	93.8	104.0	87.7	81.6	85.5	92.8	108.0	95.0	99.8	103.2	117.1	130.9	131.0	127.1	110.4
서울	81.3	105.6	106.3	96.5	101.9	112.7	110.1	87.1	92.8	93.4	99.1	121.0	139.0	134.3	121.1
인천	88.5	96.3	81.6	75.7	69.2	72.6	114.2	102.6	91.2	91.7	113.5	142.3	147.4	131.9	106.9
경기	102.1	104.6	78.4	74.4	79.7	85.8	105.4	97.9	105.7	111.3	128.2	134.0	122.9	122.0	105.1
비수도권	98.2	102.7	90.6	82.6	86.7	98.1	116.3	108.3	115.6	112.8	115.1	132.3	132.8	123.2	109.6
부산	116.6	120.9	108.8	90.6	82.5	90.1	116.0	118.2	136.5	127.1	125.1	141.3	137.7	123.7	115.8
대구	95.7	105.3	86.4	78.2	83.5	103.1	129.7	115.2	126.4	125.2	108.3	133.1	130.6	115.5	99.2
광주	110.1	108.8	108.0	96.1	90.1	115.5	120.2	114.9	110.8	107.3	108.9	117.0	122.7	132.3	130.3
대전	89.4	90.7	74.7	55.1	68.5	84.0	105.9	90.6	93.6	97.1	102.7	116.1	128.3	133.1	112.4
울산	117.6	119.3	112.2	108.9	122.1	113.9	114.0	104.5	114.5	111.6	133.1	143.2	147.6	140.0	99.4
세종	110.2	110.6	97.9	96.2	108.3	128.1	140.1	135.2	120.7	144.4	146.0	161.2	162.7	148.1	116.8
강원	72.6	86.0	77.9	74.4	72.3	70.4	103.7	91.2	97.9	105.9	119.1	126.7	130.1	106.4	97.4
충북	97.3	98.6	70.5	60.4	70.2	89.6	106.4	98.1	102.1	90.7	95.6	130.5	119.4	106.1	98.1
충남	69.0	71.4	63.7	67.8	77.8	86.8	109.0	104.0	108.3	117.9	117.1	139.6	140.9	132.8	108.2
전북	79.9	80.7	73.2	82.1	84.6	89.8	104.9	92.7	101.6	96.2	112.0	139.7	137.2	127.9	107.8
전남	91.0	95.6	82.7	87.4	88.0	92.0	111.7	107.4	117.5	112.5	117.0	136.3	141.7	121.5	116.0
경북	95.0	103.7	93.2	92.8	108.3	117.3	127.7	106.1	97.7	102.8	103.3	107.5	117.2	108.2	106.7
경남	87.3	96.3	88.8	81.0	96.5	118.0	128.8	116.6	117.5	116.2	119.3	129.0	127.7	125.1	111.9
제주	95.3	96.9	93.5	90.3	82.5	85.7	102.4	105.1	124.3	114.6	121.7	143.5	151.4	140.3	116.8

▶ 토지시장 압력지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	71.4	78.0	57.0	56.9	60.7	73.3	101.0	77.1	61.8	51.8	60.5	84.6	99.3	95.6	77.5
수도권	73.0	81.4	61.7	55.8	63.7	81.2	109.3	81.6	67.6	64.5	69.6	90.7	106.1	105.5	87.5
서울	90.6	92.7	60.9	59.6	77.7	100.8	117.7	82.0	62.0	50.3	57.0	89.8	114.4	122.3	109.0
인천	61.7	96.7	76.9	52.3	54.8	93.4	111.3	89.4	47.3	68.0	71.7	89.1	113.3	111.5	82.5
경기	65.4	71.6	58.9	54.5	57.6	67.4	104.1	79.7	75.1	71.9	76.3	91.5	99.8	94.6	76.3
비수도권	69.7	74.5	52.2	58.0	57.6	65.1	92.6	72.6	56.0	39.1	51.7	78.4	92.4	85.5	67.1
부산	93.7	93.4	48.7	73.3	75.3	84.9	116.7	98.7	85.7	53.0	66.8	89.6	98.6	82.0	66.2
대구	54.3	59.3	47.8	66.8	51.8	59.3	83.8	65.7	40.7	32.0	38.5	70.0	78.5	75.4	65.3
광주	60.5	92.5	48.8	72.9	77.4	55.2	99.8	65.8	37.0	30.7	37.5	62.2	107.3	80.6	61.3
대전	93.7	97.2	88.9	60.6	50.4	55.1	101.1	102.1	87.7	62.5	83.7	107.8	111.0	123.0	85.6
울산	86.0	63.8	47.7	84.2	80.5	75.9	79.0	60.1	57.9	48.5	76.2	97.9	97.1	91.9	74.3
세종	86.1	56.0	39.2	39.3	38.3	47.1	67.9	54.1	46.6	35.7	45.9	65.7	107.1	105.8	86.9
강원	54.3	57.2	45.3	42.8	45.2	58.2	91.7	56.6	40.6	32.6	57.2	70.2	85.6	77.5	63.9
충북	55.7	83.8	53.0	45.8	48.9	57.4	72.5	58.4	42.3	32.8	38.7	91.9	106.6	104.6	73.8
충남	60.7	71.6	83.0	56.9	58.1	88.2	116.1	98.3	75.0	37.7	44.6	70.4	86.4	90.2	71.3
전북	68.5	58.8	49.6	43.8	51.8	60.4	100.2	70.6	39.8	28.7	35.6	62.8	104.1	87.0	66.7
전남	54.5	88.1	56.1	37.6	41.0	48.3	79.3	52.7	52.1	39.5	49.2	68.0	76.9	74.5	58.9
경북	60.4	54.6	41.8	40.9	43.3	59.6	77.6	53.8	37.8	28.0	36.9	62.7	75.3	76.7	61.4
경남	53.0	52.6	40.8	39.6	42.8	53.4	77.1	52.7	35.9	26.3	36.6	61.2	74.4	72.0	58.4
제주	56.6	48.7	42.5	43.6	39.6	49.8	69.8	56.4	38.7	25.7	59.5	81.7	82.5	71.2	57.9

03 부동산시장 소비심리지수

▶ 부동산시장 소비심리지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	102.7	104.7	112.1	103.7	105.1	109.1	112.0	109.5	109.3	113.2	108.2	107.0	108.7	111.4	112.3
수도권	105.9	108.5	119.4	104.7	107.3	112.2	115.9	112.3	112.5	117.3	110.8	110.9	114.5	118.4	119.3
서울	111.3	116.5	128.3	108.6	113.7	120.3	123.4	119.0	119.7	124.2	115.7	113.9	119.7	126.4	126.6
인천	104.5	101.1	109.8	100.4	99.2	101.5	104.7	103.1	101.6	109.6	104.1	103.9	108.1	107.4	106.7
경기	103.2	105.6	116.4	103.3	105.5	110.0	114.1	110.5	110.7	115.1	109.4	110.6	112.9	116.2	117.8
비수도권	99.1	100.3	103.9	102.5	102.6	105.4	107.2	106.1	105.6	108.5	105.4	102.7	102.4	103.3	104.5
부산	95.5	99.4	104.3	105.5	104.2	108.6	111.5	109.9	109.9	113.5	108.4	107.6	105.2	103.3	106.7
대구	95.7	97.0	100.0	99.4	99.1	101.7	103.3	99.5	103.8	104.8	102.5	100.5	98.7	101.8	102.6
광주	96.5	99.4	103.2	101.5	105.0	101.4	104.1	103.2	98.3	103.3	101.5	93.2	96.5	103.1	102.3
대전	98.1	98.4	101.7	98.4	101.7	102.7	106.0	105.8	105.8	111.0	109.1	105.5	105.3	105.3	103.5
울산	115.3	114.5	115.7	118.6	115.7	121.3	117.9	119.8	112.1	117.7	118.3	110.5	109.6	108.9	112.0
세종	126.8	115.4	108.6	102.8	106.3	113.0	118.4	119.3	117.7	120.0	110.7	102.8	103.6	104.2	106.5
강원	93.8	92.9	106.0	102.2	99.7	99.3	101.2	98.3	97.5	100.1	101.2	100.1	100.4	97.5	99.2
충북	105.7	103.3	107.2	102.8	103.8	104.5	107.3	101.9	106.0	107.9	106.7	104.7	105.7	109.9	105.4
충남	97.0	100.4	99.7	103.4	104.2	102.0	99.5	102.6	101.0	104.3	97.0	98.1	100.0	99.1	102.7
전북	103.3	104.5	110.1	103.8	99.6	110.4	111.9	108.6	114.1	113.6	110.0	110.6	111.8	112.7	109.0
전남	100.1	98.6	102.6	99.3	99.6	100.9	104.7	103.9	103.6	105.3	103.8	104.4	102.6	102.9	104.3
경북	96.4	100.3	102.6	100.7	101.8	101.3	103.0	102.4	103.3	106.6	100.2	99.5	98.1	99.5	101.6
경남	94.2	96.1	102.7	101.7	101.9	106.5	109.2	107.5	103.2	108.3	105.0	102.0	103.8	103.9	109.2
제주	88.9	92.0	94.6	88.7	88.4	96.5	96.4	100.0	95.7	93.4	93.6	87.6	87.5	89.1	85.2

▶ 주택시장 소비심리지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	104.7	107.0	115.0	106.0	107.4	111.9	114.9	112.4	112.2	116.4	111.1	110.0	111.8	114.9	115.9
수도권	107.9	110.7	122.5	106.8	109.5	114.8	119.0	115.1	115.2	120.4	113.4	114.1	117.6	122.1	123.4
서울	113.1	118.6	131.6	110.8	115.3	122.7	126.6	121.8	122.3	127.1	117.9	116.5	122.2	129.9	130.9
인천	106.3	102.6	111.5	102.3	101.4	103.4	106.6	105.9	103.5	112.1	106.9	108.0	110.7	110.5	110.2
경기	105.2	107.9	119.6	105.4	107.9	112.7	117.2	113.3	113.7	118.3	112.3	114.0	116.4	120.1	121.9
비수도권	101.0	102.4	106.3	104.9	104.6	108.0	109.9	108.9	108.2	111.5	108.2	105.4	105.1	106.3	107.3
부산	96.6	100.9	106.1	107.6	105.5	110.4	114.2	112.3	112.5	116.1	111.2	110.4	107.3	105.9	109.0
대구	97.4	98.9	102.4	101.6	100.9	104.3	105.5	101.6	105.7	107.3	104.9	103.3	101.2	104.7	104.6
광주	97.3	100.6	104.8	103.6	106.9	103.6	106.5	104.8	100.2	104.9	103.6	94.7	97.9	106.1	104.5
대전	98.9	99.2	103.2	100.3	102.7	104.2	107.7	108.7	108.1	113.6	111.6	107.5	107.4	107.8	105.0
울산	118.0	118.1	118.8	121.8	119.1	125.2	121.0	124.5	115.5	121.5	122.1	114.3	113.3	112.6	115.6
세종	130.8	118.7	111.7	105.5	109.3	116.6	122.5	122.7	121.5	123.8	113.7	106.0	107.3	108.1	110.0
강원	95.2	94.2	108.1	105.0	101.8	101.0	103.2	100.6	100.1	103.2	103.0	102.7	102.8	100.5	102.0
충북	108.0	105.5	110.0	105.2	105.7	106.5	109.5	103.7	108.9	111.0	109.6	107.3	108.8	113.5	108.6
충남	98.6	102.1	101.4	105.8	106.5	104.4	100.9	105.3	102.8	106.3	99.2	100.0	102.7	100.8	105.3
전북	105.4	107.0	112.8	106.0	101.1	113.9	115.1	111.6	117.5	116.9	113.8	113.4	115.3	117.3	112.7
전남	102.7	100.7	105.4	101.9	101.8	103.9	107.8	106.8	105.8	107.9	106.2	107.6	104.9	105.8	107.5
경북	98.4	103.0	105.4	103.4	104.3	104.0	106.3	105.3	106.3	110.1	103.1	102.2	100.9	102.7	104.8
경남	95.8	98.5	105.2	103.6	104.4	109.6	112.0	110.6	105.0	111.8	108.3	104.8	106.3	106.8	112.4
제주	91.3	94.1	96.8	90.6	89.9	99.4	98.5	103.2	98.2	96.2	95.8	89.3	89.5	91.7	86.8

▶ 주택매매시장 소비심리지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	108.7	113.0	124.3	110.5	111.4	117.5	120.8	115.8	115.8	122.1	112.3	110.6	112.0	116.7	118.8
수도권	112.5	118.3	135.4	111.4	114.7	121.7	127.0	119.3	119.8	127.5	114.4	114.9	119.1	125.2	127.4
서울	120.5	131.5	150.3	117.3	122.7	133.4	137.5	128.3	130.9	138.2	121.3	117.8	124.9	135.6	138.0
인천	110.8	105.3	118.5	104.6	100.9	102.3	108.9	105.8	99.8	114.9	104.2	108.0	110.1	111.8	107.0
경기	108.2	113.6	130.4	109.5	113.0	119.2	124.9	117.0	117.7	124.1	112.6	114.8	117.7	122.2	125.7
비수도권	104.2	106.2	111.3	109.1	107.3	112.0	113.2	111.5	110.5	115.4	109.6	105.7	104.0	106.3	108.8
부산	97.4	102.2	110.8	111.1	107.3	113.8	117.3	114.5	114.9	118.8	111.4	107.9	104.0	101.4	108.7
대구	101.3	104.8	107.0	105.5	105.3	108.0	109.3	102.9	108.6	110.2	106.1	107.0	101.2	105.9	106.9
광주	96.8	102.5	107.3	106.6	107.8	101.4	106.3	100.2	94.5	104.3	102.1	92.0	92.1	106.0	105.0
대전	104.2	106.2	111.7	105.8	106.7	106.0	109.6	111.5	111.3	120.2	114.0	107.5	107.3	107.0	106.7
울산	118.3	118.4	121.3	124.8	121.7	132.2	122.6	129.5	113.5	125.0	126.4	112.7	108.9	112.7	116.9
세종	157.6	133.2	120.1	109.7	108.3	119.0	121.1	122.7	124.8	124.7	117.8	101.7	102.9	102.3	105.8
강원	97.2	98.4	115.4	114.0	106.9	104.5	107.1	103.8	101.6	105.9	106.4	107.1	105.7	103.8	106.1
충북	116.1	112.2	119.0	113.8	113.7	114.3	119.8	107.1	116.2	121.1	114.7	114.4	114.0	119.8	113.8
충남	104.8	108.2	105.9	113.4	113.4	107.9	103.0	110.3	104.8	111.8	98.4	95.8	104.3	99.3	106.5
전북	108.8	112.5	120.5	109.6	99.5	122.7	124.3	117.5	127.5	128.0	119.2	120.8	121.8	125.3	117.4
전남	103.3	97.6	106.6	101.6	100.1	104.0	106.0	104.9	104.2	104.7	105.1	108.2	102.3	105.4	109.3
경북	100.8	106.4	110.0	106.9	107.9	107.4	109.0	108.3	110.2	117.0	102.9	103.9	101.7	105.7	108.1
경남	96.1	102.2	109.9	108.0	105.8	116.2	117.7	116.1	106.8	116.3	109.4	104.5	106.3	108.5	115.8
제주	92.4	96.7	99.2	92.4	88.0	104.8	100.7	107.3	99.5	96.3	94.5	86.4	82.4	88.8	77.6

▶ 주택전세시장 소비심리지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	100.7	101.0	105.7	101.5	103.4	106.2	109.0	108.9	108.6	110.7	109.8	109.5	111.5	113.2	113.0
수도권	103.2	103.0	109.6	102.1	104.3	107.9	110.9	111.0	110.7	113.3	112.4	113.2	116.0	119.0	119.4
서울	105.7	105.8	112.9	104.4	107.8	112.0	115.8	115.4	113.7	116.0	114.4	115.2	119.4	124.2	123.8
인천	101.8	100.0	104.5	99.9	102.0	104.6	104.3	106.1	107.1	109.3	109.5	108.0	111.4	109.2	113.4
경기	102.2	102.1	108.8	101.3	102.8	106.2	109.6	109.6	109.7	112.6	111.9	113.1	115.1	118.1	118.1
비수도권	97.7	98.6	101.3	100.7	102.0	104.0	106.5	106.3	106.0	107.6	106.8	105.2	106.1	106.3	105.8
부산	95.7	99.6	101.4	104.1	103.7	106.9	111.1	110.0	110.2	113.4	111.0	112.8	110.6	110.4	109.4
대구	93.6	93.0	97.8	97.8	96.4	100.7	101.7	100.3	102.8	104.5	103.7	99.7	101.2	103.5	102.2
광주	97.8	98.7	102.4	100.7	106.0	105.8	106.7	109.4	105.8	105.4	105.0	97.4	103.7	106.2	104.0
대전	93.6	92.2	94.6	94.7	98.6	102.4	105.8	105.8	104.9	107.1	109.3	107.4	107.5	108.5	103.4
울산	117.7	117.8	116.4	118.8	116.6	118.3	119.3	119.5	117.4	118.0	117.8	115.9	117.7	112.4	114.2
세종	103.9	104.2	103.3	101.3	110.3	114.2	123.8	122.7	118.1	123.0	109.6	110.3	111.8	113.9	114.1
강원	93.2	90.1	100.7	95.9	96.7	97.4	99.4	97.4	98.5	100.4	99.6	98.3	100.0	97.2	97.9
충북	99.8	98.7	101.0	96.5	97.7	98.7	99.2	100.3	101.6	100.9	104.5	100.2	103.6	107.1	103.3
충남	92.5	96.0	96.8	98.2	99.6	100.8	98.7	100.3	100.8	100.7	100.0	104.2	101.2	102.4	104.2
전북	102.0	101.6	105.0	102.4	102.7	105.0	105.9	105.6	107.5	105.9	108.4	106.0	108.8	109.2	108.0
전남	102.1	103.7	104.1	102.2	103.6	103.7	109.5	108.8	107.4	111.1	107.4	106.9	107.5	106.3	105.7
경북	95.9	99.5	100.8	99.9	100.8	100.5	103.6	102.2	102.4	103.0	103.2	100.5	100.2	99.6	101.6
경남	95.5	94.7	100.5	99.2	103.0	102.9	106.4	105.1	103.2	107.3	107.3	105.1	106.4	105.1	109.1
제주	90.1	91.5	94.5	88.7	91.8	94.0	96.4	99.0	97.0	96.1	97.0	92.3	96.6	94.6	96.1

▶ 토지시장 소비심리지수

지역	2025년									2026년					
	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국	84.6	84.3	85.8	83.0	84.9	84.1	85.3	83.2	83.5	84.0	82.5	79.5	81.0	79.1	80.1
수도권	88.4	89.2	91.7	85.8	87.8	89.1	88.7	86.9	87.7	89.6	87.4	82.1	87.1	85.0	82.3
서울	94.6	97.2	98.5	89.0	99.1	98.3	94.7	92.9	96.1	97.7	96.5	90.8	97.6	94.5	88.0
인천	88.7	87.5	94.2	83.4	79.3	83.7	88.1	77.7	84.4	87.1	78.7	67.5	84.9	79.7	74.7
경기	84.8	85.0	87.3	84.4	83.2	84.9	85.5	85.4	83.5	85.6	84.1	80.3	81.6	80.7	80.8
비수도권	82.5	82.0	82.6	81.0	83.9	81.9	83.5	81.2	81.8	81.2	79.9	78.4	78.6	76.2	78.8
부산	86.1	86.4	88.6	86.7	92.2	92.3	87.4	88.1	86.7	89.9	83.2	82.5	86.4	80.1	85.3
대구	80.4	80.1	78.6	79.6	83.3	77.6	83.0	80.5	86.4	81.7	81.3	75.1	76.3	75.5	85.0
광주	88.6	88.6	88.0	82.7	88.1	82.0	82.2	88.2	81.4	89.1	83.3	79.9	84.3	76.3	83.1
대전	90.7	91.3	88.1	81.5	92.9	89.3	90.8	79.6	85.1	87.8	86.8	87.4	86.1	83.2	89.9
울산	90.4	82.3	87.6	89.4	85.1	85.4	90.8	78.2	81.5	83.3	84.2	76.0	76.1	75.9	80.4
세종	91.2	85.9	80.3	78.8	79.2	80.6	81.7	88.1	84.3	85.7	83.7	74.4	69.8	69.3	75.4
강원	80.9	80.8	87.4	77.2	80.8	84.3	82.6	76.9	74.9	72.8	85.2	76.1	78.7	70.6	74.0
충북	85.2	83.6	82.0	81.2	87.0	87.1	87.4	85.5	80.0	79.6	80.6	81.1	77.2	77.7	76.7
충남	82.4	84.8	85.1	81.7	83.4	81.0	87.0	78.2	84.4	86.7	77.2	81.6	75.6	83.2	79.3
전북	84.0	81.9	86.1	83.4	85.9	79.4	82.9	81.8	83.7	83.8	75.7	85.1	80.7	71.3	76.1
전남	76.2	80.5	77.4	75.8	79.9	73.8	77.0	77.4	84.4	81.5	81.5	75.6	82.0	75.9	75.9
경북	79.0	76.2	77.1	76.7	78.6	77.7	73.5	76.0	75.9	75.4	74.2	75.2	72.6	71.3	72.7
경남	79.9	74.7	80.4	84.1	79.5	78.6	83.7	80.0	86.9	76.9	74.8	76.7	80.9	78.3	79.9
제주	67.9	72.8	74.0	72.4	74.6	69.9	76.8	71.8	73.3	67.7	73.8	72.3	68.9	65.9	70.6



부동산시장 조사분석

2026. 7 | July | Vol.54

Vol. 54



부동산시장 조사분석

국토연구원  KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

Home. www.krihs.re.kr Tel. 044-960-0388 Fax. 044-211-4767

