www.krihs.re.kr

Vol. 55

부동산시장 조사분석

2026. 10 October

인포그래픽스
- K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
- K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 세종, 청주
- 지역 소득수준 대비 주택매매가격(일반가구)
- 지역 소득수준 대비 주택매매가격(중개업소)
- 지역 소득수준 고려 시 주택매매가격 방향(일반가구)
- 지역 소득수준 고려 시 주택매매가격 방향(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 KRIHS

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/



「국토硏」
부동산시장
조사분석

발행일 2026년 10월 31일
발행인 임재만
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
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



CONTENTS

2026. 10 | October | Vol.55

04 인포그래픽스
K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장
K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 세종, 청주
지역 소득수준 대비 주택매매가격(일반가구)
지역 소득수준 대비 주택매매가격(중개업소)
지역 소득수준 고려 시 주택매매가격 방향(일반가구)
지역 소득수준 고려 시 주택매매가격 방향(중개업소)

12 부동산시장 변화와 진단
부동산시장 소비심리지수
부동산시장 압력지수
K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

46 OECD 글로벌 부동산 통계지도

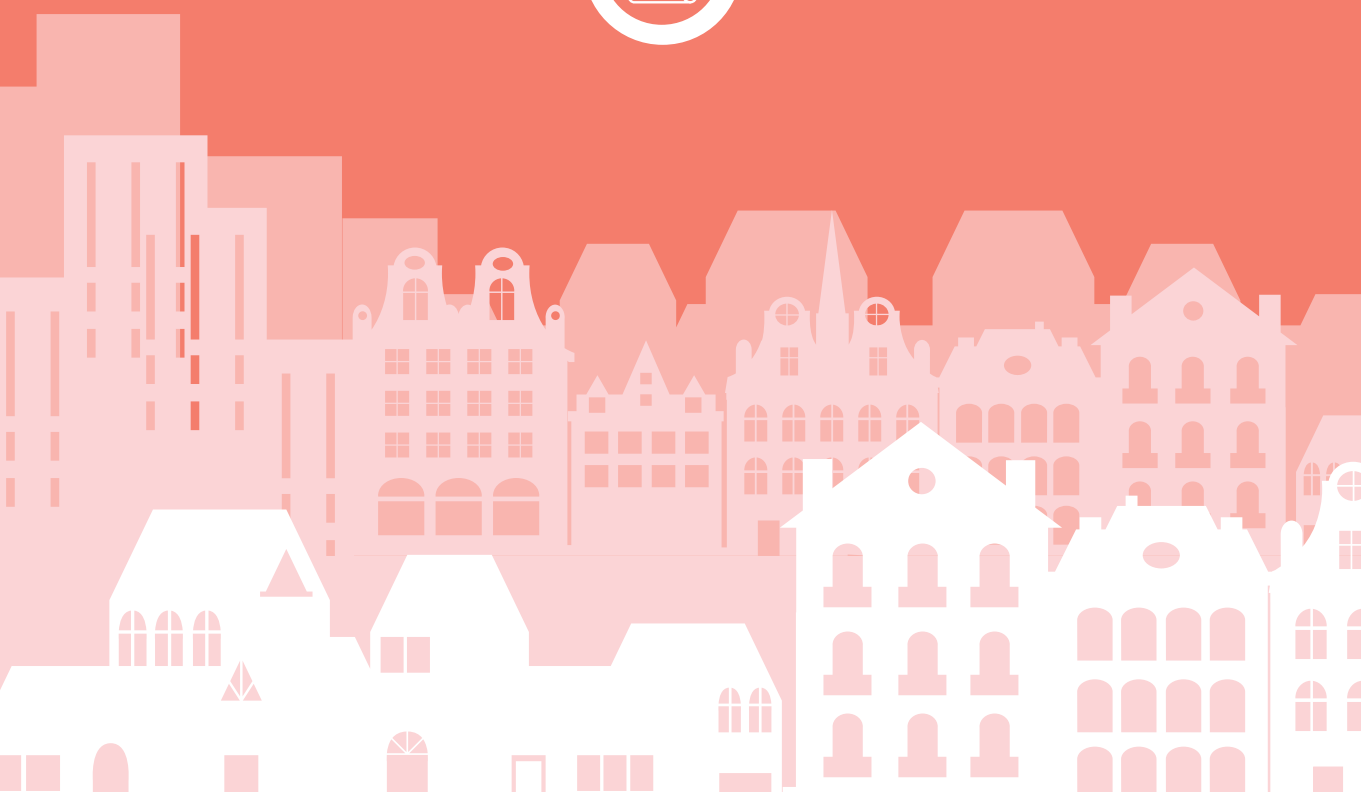
54 정책현장 특강시리즈

62 부동산시장 연구 동향

72 국토연구원 부동산시장 통계

부동산시장 조사분석

2026. 10 | October | Vol.55

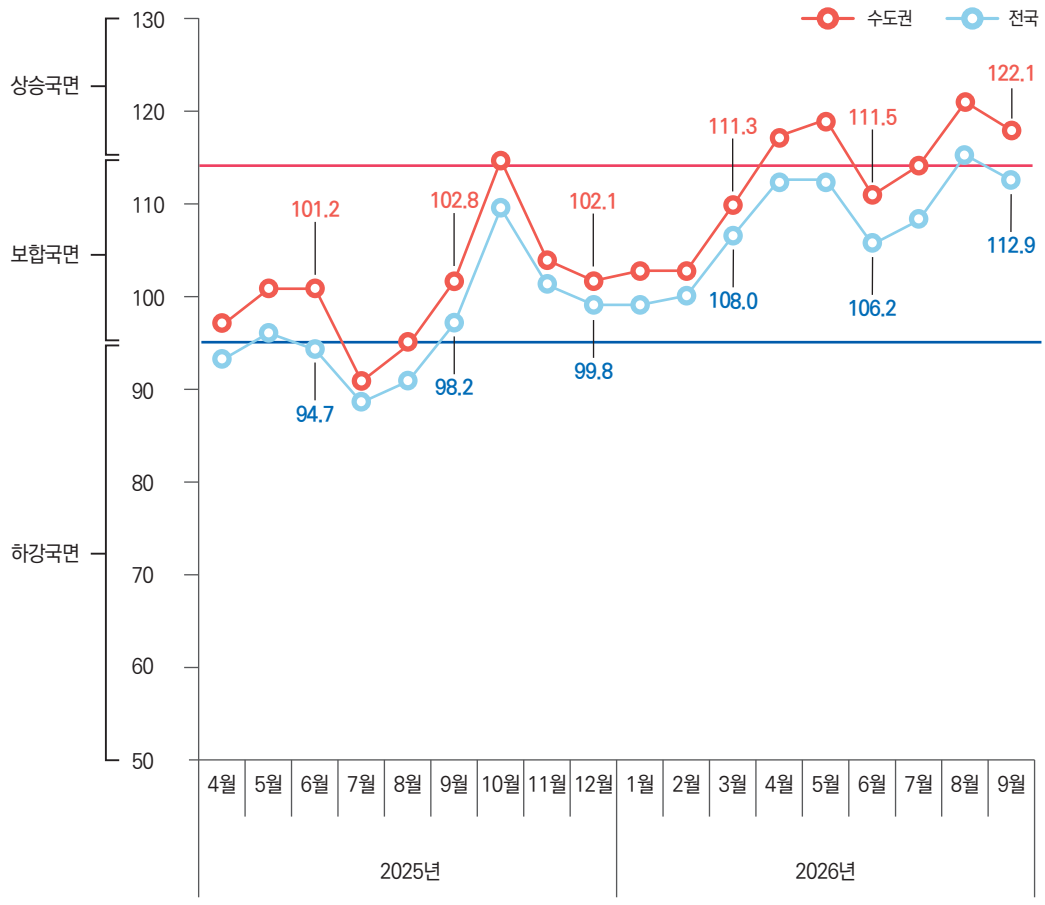


인포그래픽스

K-REMAP 지수로 바라본 부동산시장

글, 그림 | 권건우

- **2026년 3분기 K-REMAP 지수는 보합국면 유지**
  - 부동산시장 소비심리지수와 압력지수(거시경제, 주택공급 및 수요, 금융 등의 변수를 이용하여 산출)를 종합한 K-REMAP 지수는 전국 112.9, 수도권 118.8을 기록
  - 전국 지수는 보합국면을 유지한 가운데 완만한 상승세를 보였으며, 특히 수도권은 8월 122.1을 기록하는 등 고점이 높아지고 있음

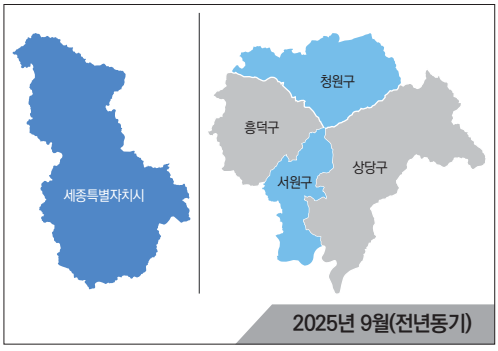


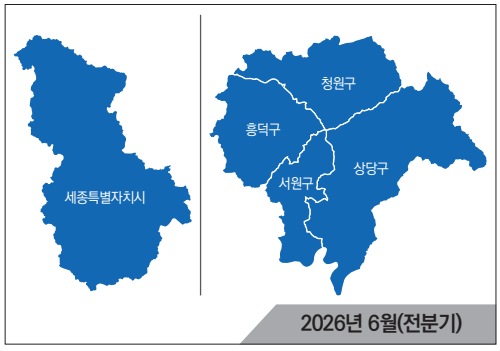
K-REMAP 지수로 바라본 우리동네 부동산시장: 세종, 청주

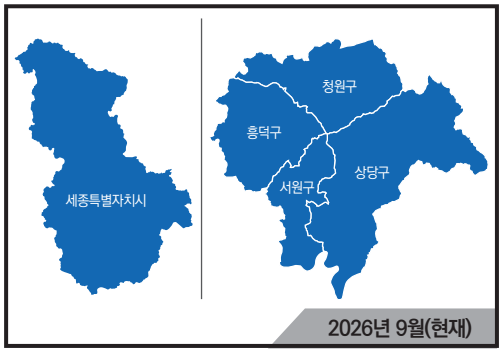
글, 그림 | 권건우

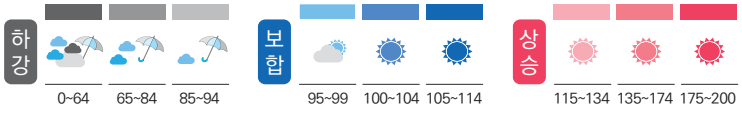
• 세종, 청주의 K-REMAP 지수 전분기 대비 상승

- 2025년 9월 K-REMAP 지수는 세종의 경우 102.5로 보합국면, 청주의 경우 94.1로 하강국면을 보였음
- 2026년 6월 세종은 108.6, 청주는 108.5를 기록하며 보합국면을 보였고 이후 지수가 상승하며 2026년 9월 현재 세종은 110.1, 청주는 111.5를 기록함







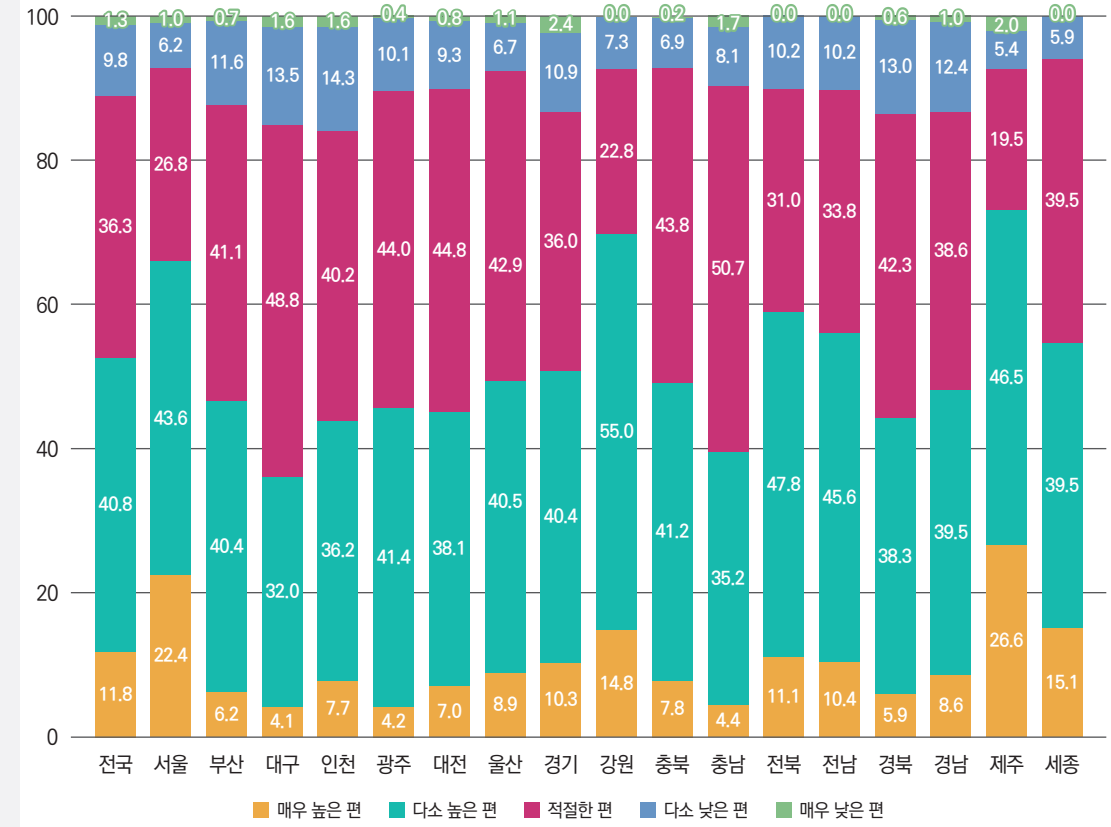


지역 소득수준 대비 주택매매가격(일반가구)

글, 그림 | 권건우

- **지역 소득수준 대비 주택매매가격이 어떠한 수준인지 일반가구를 대상으로 설문한 결과, 전국기준 '다소 높은 편'이라는 응답이 40.8%로 가장 높게 나타남**
  - 지역별로 강원(55.0%), 전북(47.8%), 제주(46.5%) 등은 다소 높은 편이라는 응답이 가장 높았고 충남(50.7%), 대구(48.8%), 대전(44.8%) 등은 적절한 편이라는 응답이 가장 높았음

지역 소득수준 대비 주택매매가격



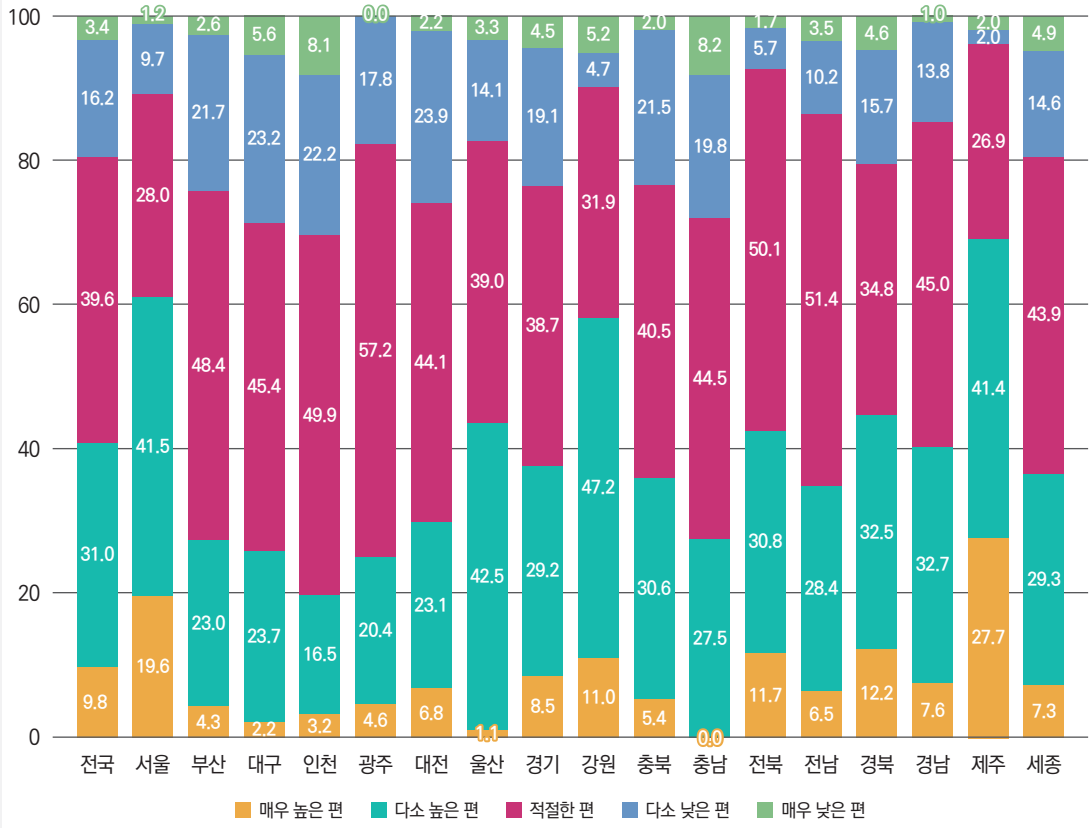
주: 2026년 8월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

지역 소득수준 대비 주택매매가격(중개업소)

글, 그림 | 권건우

- **지역 소득수준 대비 주택매매가격이 어떠한 수준인지 중개업소를 대상으로 설문한 결과, 전국기준 '적절한 편'이라는 응답이 39.6%로 가장 높게 나타남**
  - 지역별로 강원(47.2%), 울산(42.5%), 서울(41.5%) 등은 다소 높은 편이라는 응답이 가장 높았고 광주(57.2%), 전남(51.4%), 전북(50.1%) 등은 적절한 편이라는 응답이 가장 높았음

지역 소득수준 대비 주택매매가격



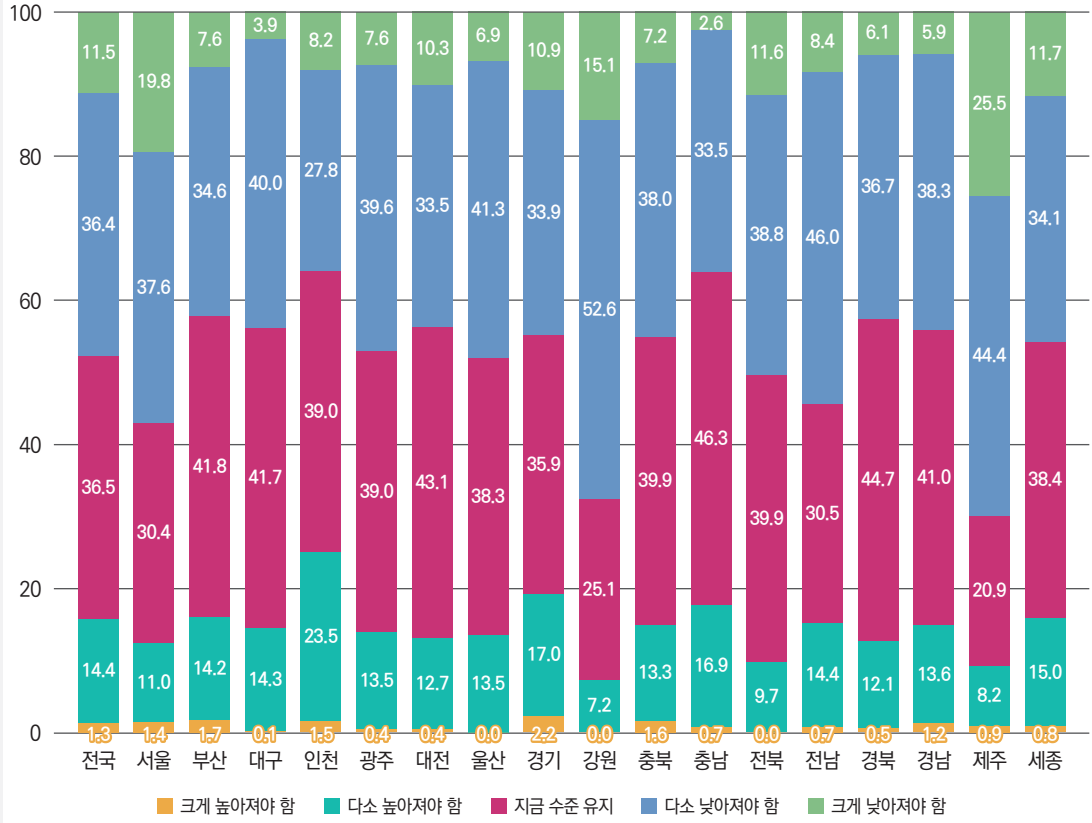
주: 2026년 8월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

지역 소득수준 고려 시 주택매매가격 방향 (일반가구)

글, 그림 | 권건우

- **지역 소득수준을 고려할 때 주택매매가격이 어느 방향으로 가야 하는지 일반가구를 대상으로 설문한 결과, 전국기준 '지금 수준 유지'라는 응답이 36.5%로 가장 높게 나타났으며, '다소 낮아져야 함'(36.4%)도 비슷한 수준을 보임**
  - 지역별로 충남(46.3%), 경북(44.7%), 대전(43.1%) 등은 지금 수준 유지라는 응답이 가장 높았고 강원(52.6%), 전남(46.0%), 제주(44.4%) 등은 다소 낮아져야 한다는 응답이 가장 높았음

지역 소득수준 대비 주택매매가격



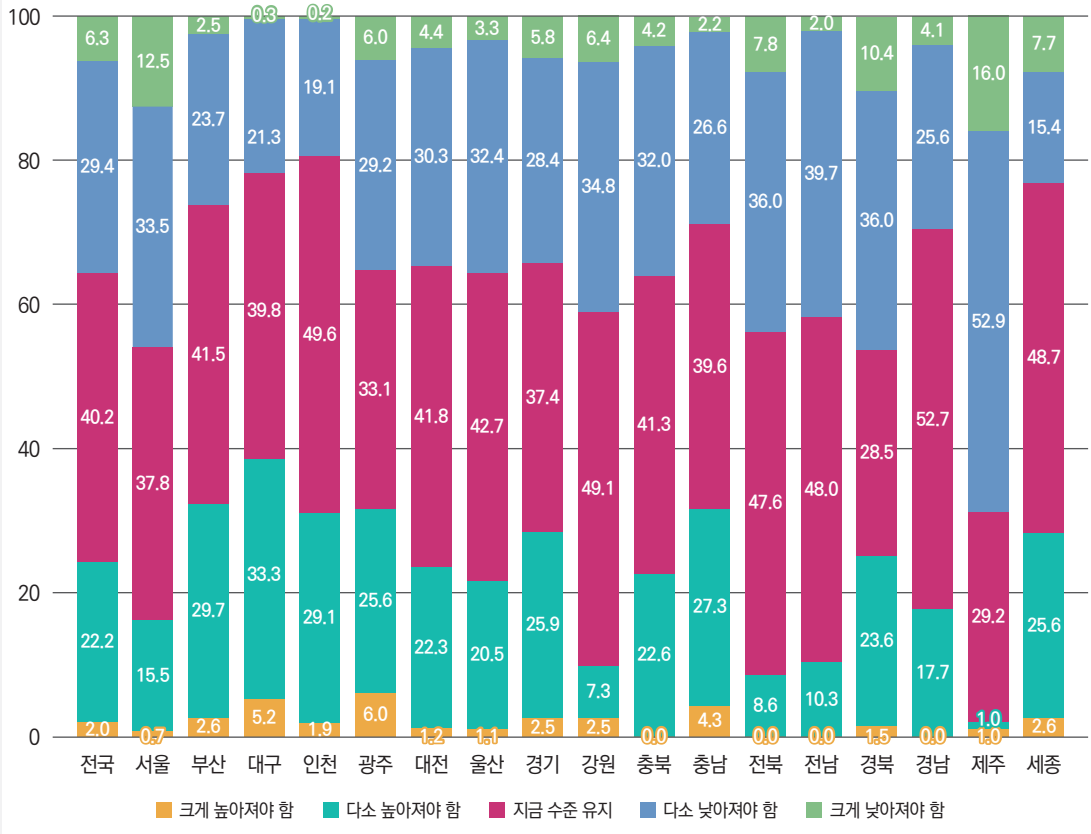
주: 2026년 8월 일반가구 6,680가구를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

지역 소득수준 고려 시 주택매매가격 방향 (중개업소)

글, 그림 | 권건우

- **지역 소득수준을 고려할 때 주택매매가격이 어느 방향으로 가야 하는지 중개업소를 대상으로 설문한 결과, 전국기준 '지금 수준 유지'라는 응답이 40.2%로 가장 높게 나타남**
  - 지역별로 경남(52.7%), 인천(49.6%), 강원(49.1%) 등 대부분 지역은 지금 수준 유지라는 응답이 가장 높았고 제주(52.9%), 경북(36.0%)은 다소 낮아져야 한다는 응답이 가장 높았음

지역 소득수준 대비 주택매매가격



주: 2026년 8월 중개업소 2,338개소를 대상으로 실시한 설문조사 내용을 바탕으로 작성하였으며 모름/무응답은 제외하고 분석

부동산시장 조사분석

2026. 10 | October | Vol.55



부동산시장 변화와 진단



부동산시장 소비심리지수

글 | 권건우

2026년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 유지하였다. 주택시장 심리지수는 전분기에 이어 상승국면을 유지하였고, 토지시장 심리지수는 전분기에 이어 하강국면을 유지하였다.

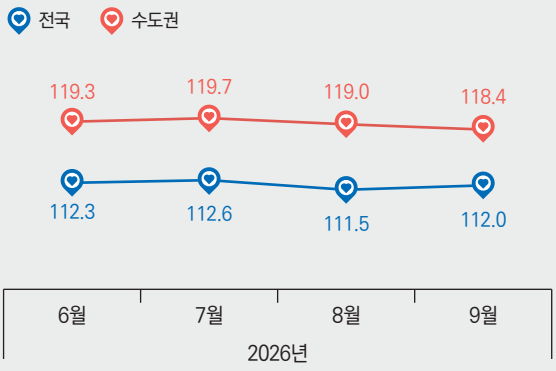


부동산시장 소비심리지수 개요

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 분기 단위로 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 매매가격 동향, 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.





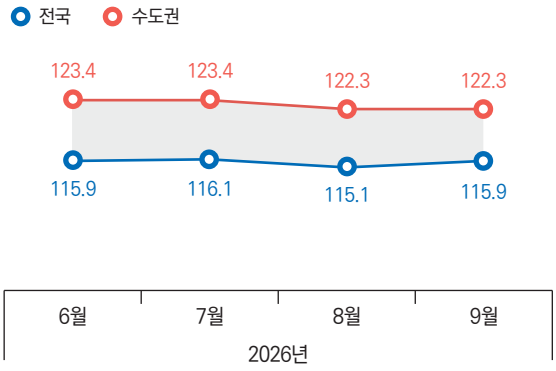
부동산시장 소비심리지수

전국

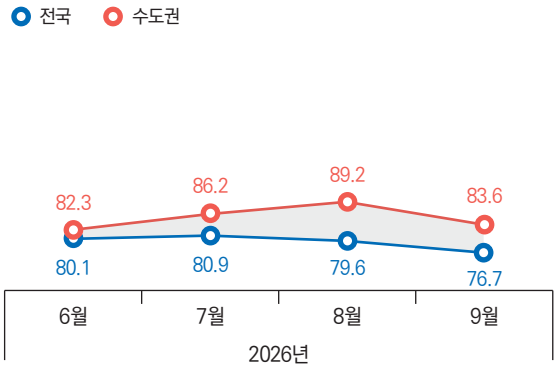
2026년 3분기 부동산시장 소비심리지수는 전분기에 이어 보합국면을 지속, 전분기 대비 0.3p 하락, 전년동기 대비 2.9p 상승

수도권

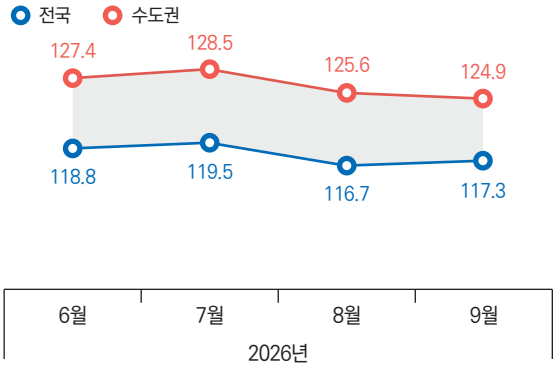
수도권 부동산시장 소비심리지수는 전분기 대비 0.9p 하락, 전년동기 대비 6.2p 상승



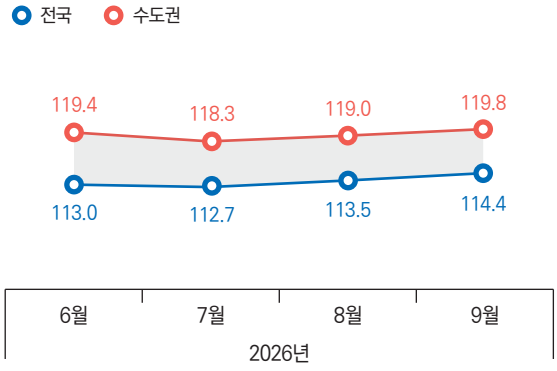
주택시장 소비심리지수



토지시장 소비심리지수

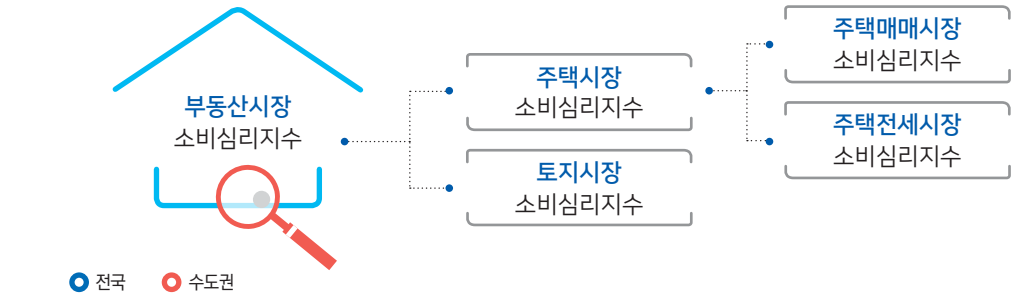


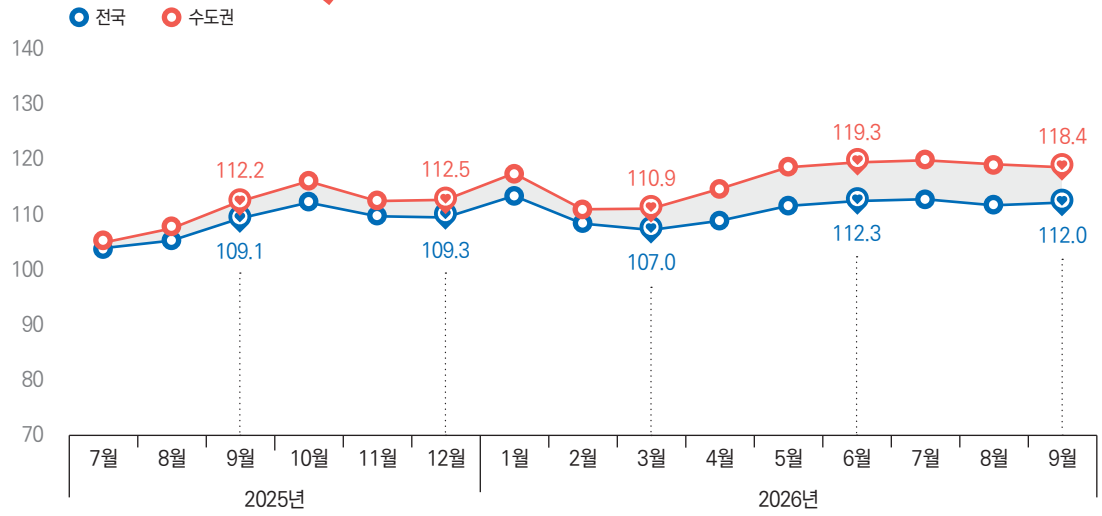
주택매매시장 소비심리지수



주택전세시장 소비심리지수

01 부동산시장 소비심리지수





구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	103.7	105.1	109.1	108.7	111.4	112.3	112.6	111.5	112.0
수도권	104.7	107.3	112.2	114.5	118.4	119.3	119.7	119.0	118.4
서울	108.6	113.7	120.3	119.7	126.4	126.6	127.7	124.7	123.6
인천	100.4	99.2	101.5	108.1	107.4	106.7	109.9	109.9	109.8
경기	103.3	105.5	110.0	112.9	116.2	117.8	117.2	117.6	117.3
비수도권	102.5	102.6	105.4	102.4	103.3	104.5	104.8	103.9	104.9



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.3p 하락

- 2026년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수(112.0)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(112.3) 대비 0.3p 하락, 전년동기(109.1) 대비 2.9p 상승

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.9p 하락

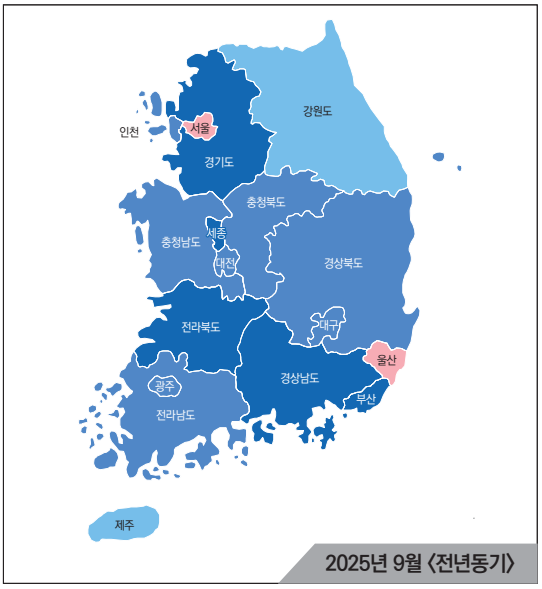
- 2026년 3분기 수도권 부동산시장 소비심리지수(118.4)는 전분기(119.3) 대비 0.9p 하락, 전년 동기(112.2) 대비 6.2p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지역별로 서울(123.6), 경기(117.3)는 각각 전분기 대비 3.0p, 0.5p 하락했으나 전분기에 이어 상승국면 유지, 인천(109.8)은 전분기 대비 3.1p 상승하며 보합국면 유지

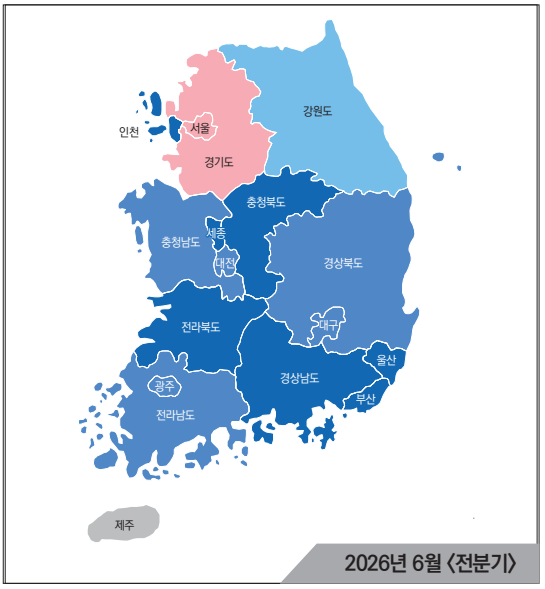
03. 비수도권

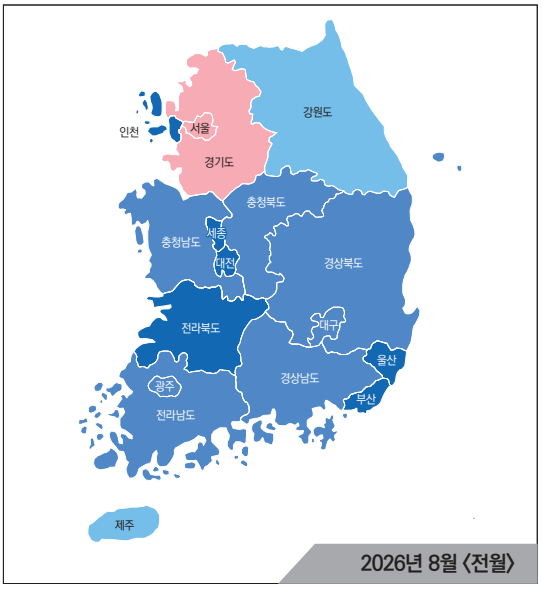
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.4p 상승

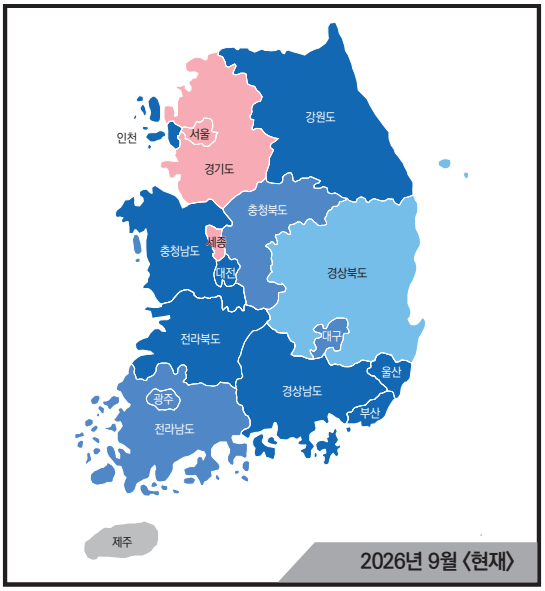
- 2026년 3분기 비수도권 부동산시장 소비심리지수(104.9)는 전분기(104.5) 대비 0.4p 상승, 전년 동기(105.4) 대비 0.5p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(106.3), 대구(104.4), 광주(102.3), 대전(108.3), 울산(105.1), 강원(105.2), 충북(104.6), 충남(105.2), 전북(107.3), 전남(104.6), 경북(98.5), 경남(108.5)은 전분기에 이어 보합국면 유지
- 제주(90.6)는 전분기에 이어 하강국면 유지, 세종(120.2)은 보합국면에서 상승국면으로 전환

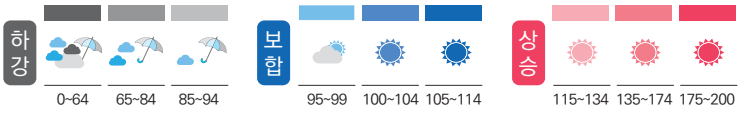
부동산시장 소비심리 기상도 (전국)



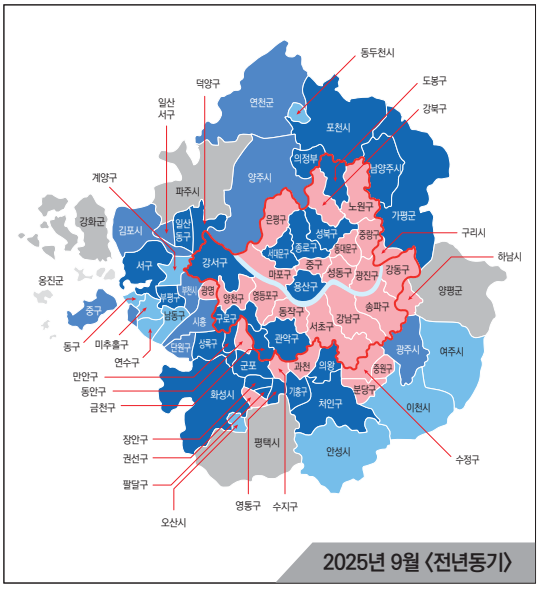


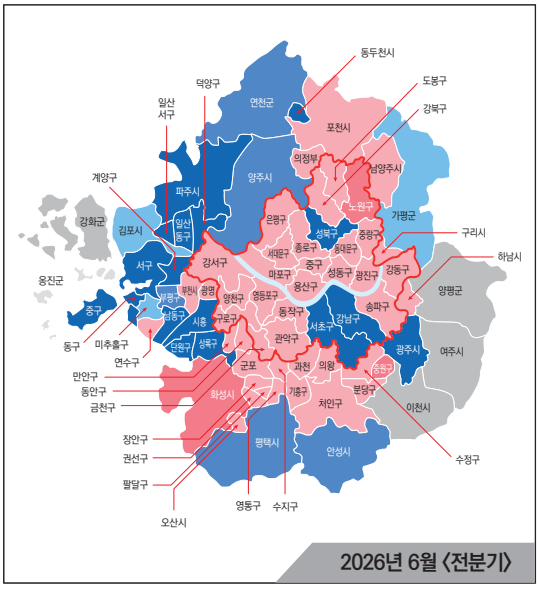


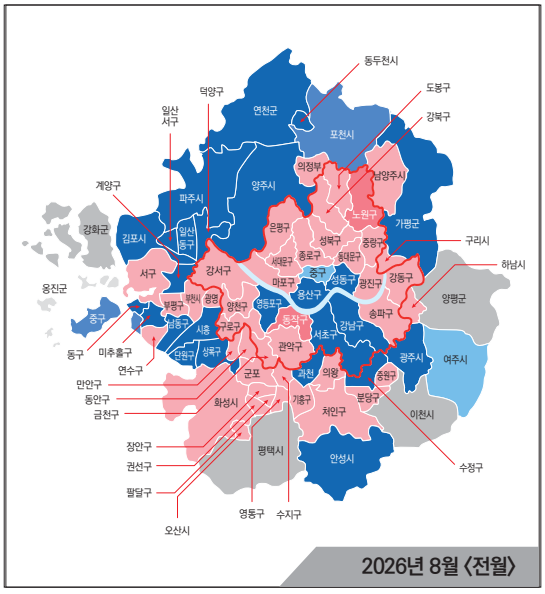


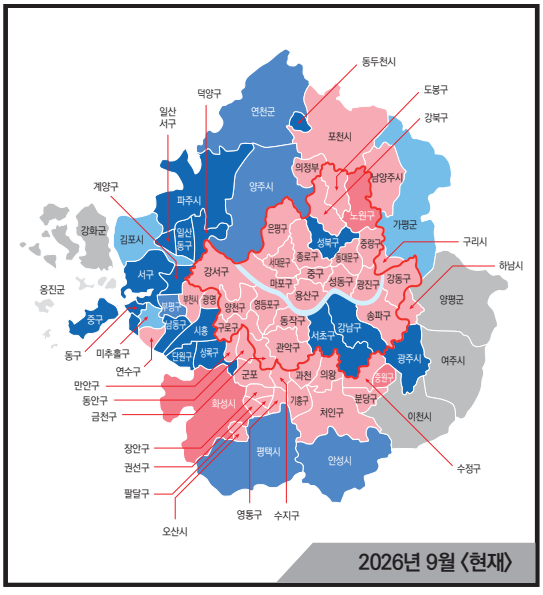


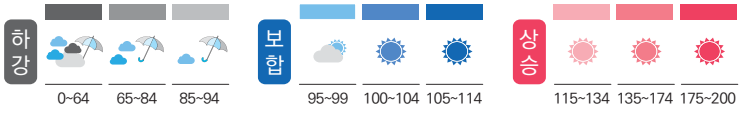
부동산시장 소비심리 기상도 (수도권)



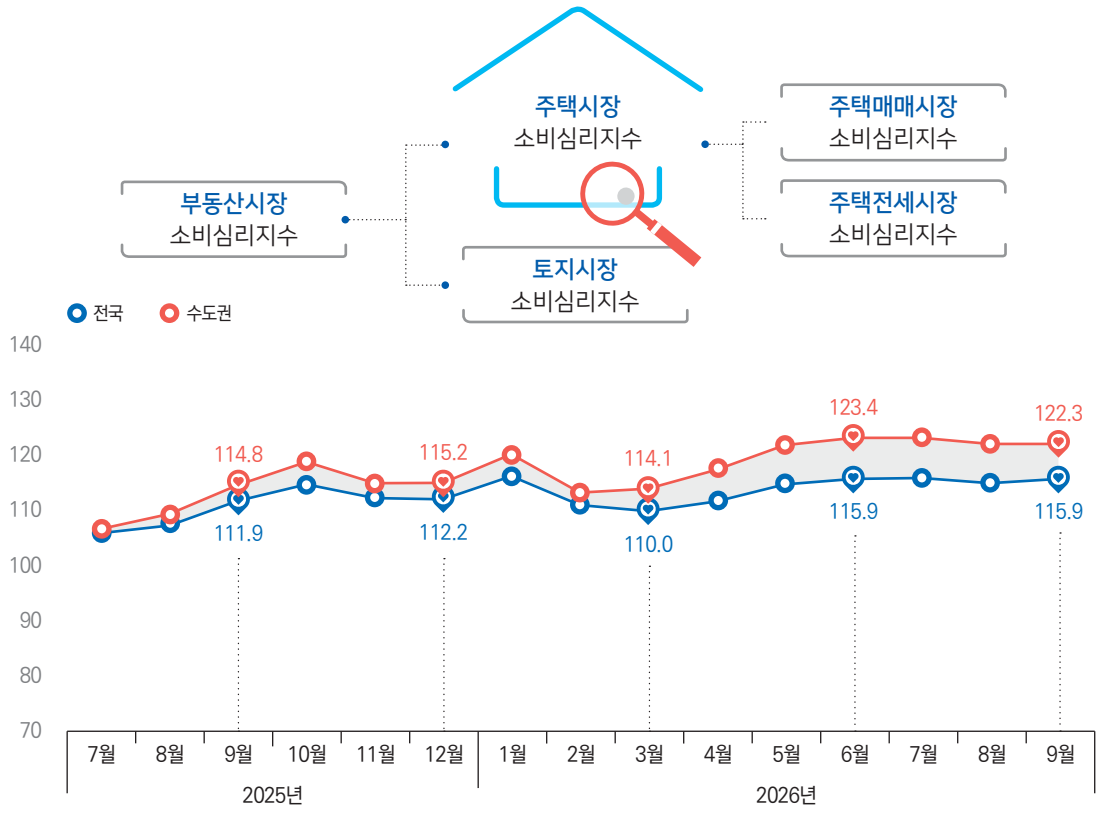








02 주택시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	106.0	107.4	111.9	111.8	114.9	115.9	116.1	115.1	115.9
수도권	106.8	109.5	114.8	117.6	122.1	123.4	123.4	122.3	122.3
서울	110.8	115.3	122.7	122.2	129.9	130.9	130.8	126.6	126.8
인천	102.3	101.4	103.4	110.7	110.5	110.2	113.7	114.1	114.0
경기	105.4	107.9	112.7	116.4	120.1	121.9	121.3	121.5	121.5
비수도권	104.9	104.6	108.0	105.1	106.3	107.3	107.6	106.9	108.4



01. 전국

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 보합

- 2026년 3분기 전국 주택시장 소비심리지수(115.9)는 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지수는 전분기(115.9) 대비 보합, 전년 동기(111.9) 대비 4.0p 상승

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.1p 하락

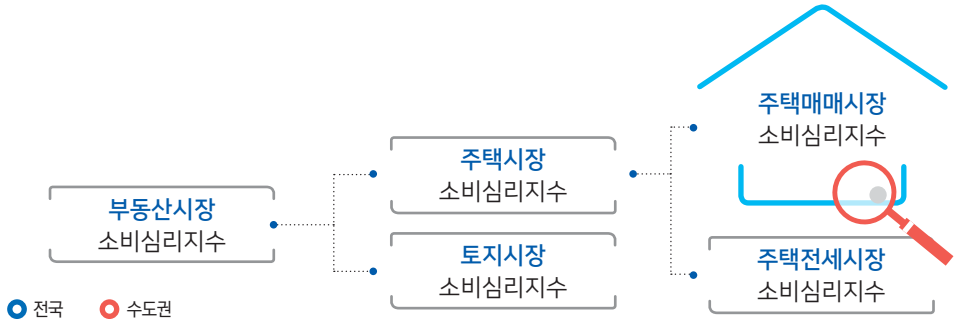
- 2026년 3분기 수도권 주택시장 소비심리지수(122.3)는 전분기(123.4) 대비 1.1p 하락, 전년 동기(114.8) 대비 7.5p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지역별로 서울(126.8), 경기(121.5)는 각각 전분기 대비 4.1p, 0.4p 하락했으나 전분기에 이어 상승국면 유지, 인천(114.0)은 전분기 대비 3.8p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

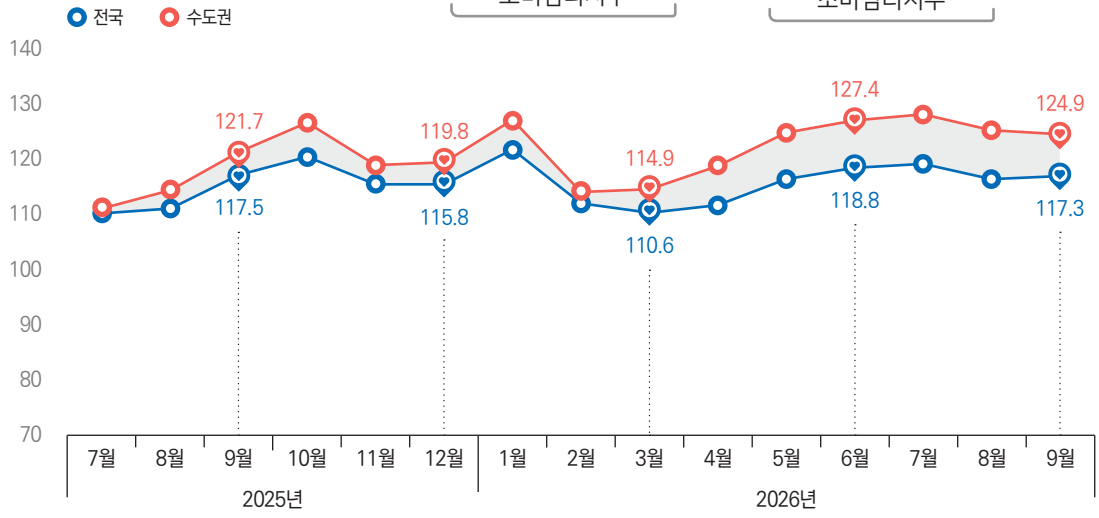
03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.1p 상승

- 2026년 3분기 비수도권 주택시장 소비심리지수(108.4)는 전분기(107.3) 대비 1.1p 상승, 전년 동기(108.0) 대비 0.4p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(108.7), 대구(109.1), 광주(105.0), 대전(111.6), 강원(108.9), 충북(107.7), 충남(108.1), 전북(112.1), 전남(108.1), 경북(101.5), 경남(111.4)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 제주(94.1)는 하강국면 유지
- 울산(109.2)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 세종(125.1)은 보합국면에서 상승국면으로 전환

03 주택매매시장 소비심리지수





구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	110.5	111.4	117.5	112.0	116.7	118.8	119.5	116.7	117.3
수도권	111.4	114.7	121.7	119.1	125.2	127.4	128.5	125.6	124.9
서울	117.3	122.7	133.4	124.9	135.6	138.0	139.9	132.5	130.8
인천	104.6	100.9	102.3	110.1	111.8	107.0	114.0	113.5	112.7
경기	109.5	113.0	119.2	117.7	122.2	125.7	125.1	124.2	124.1
비수도권	109.1	107.3	112.0	104.0	106.3	108.8	109.0	106.5	108.4



01. 전국

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.5p 하락

- 2026년 3분기 전국 주택매매시장 소비심리지수(117.3)는 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지수는 전분기(118.8) 대비 1.5p 하락, 전년 동기(117.5) 대비 0.2p 하락

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.5p 하락

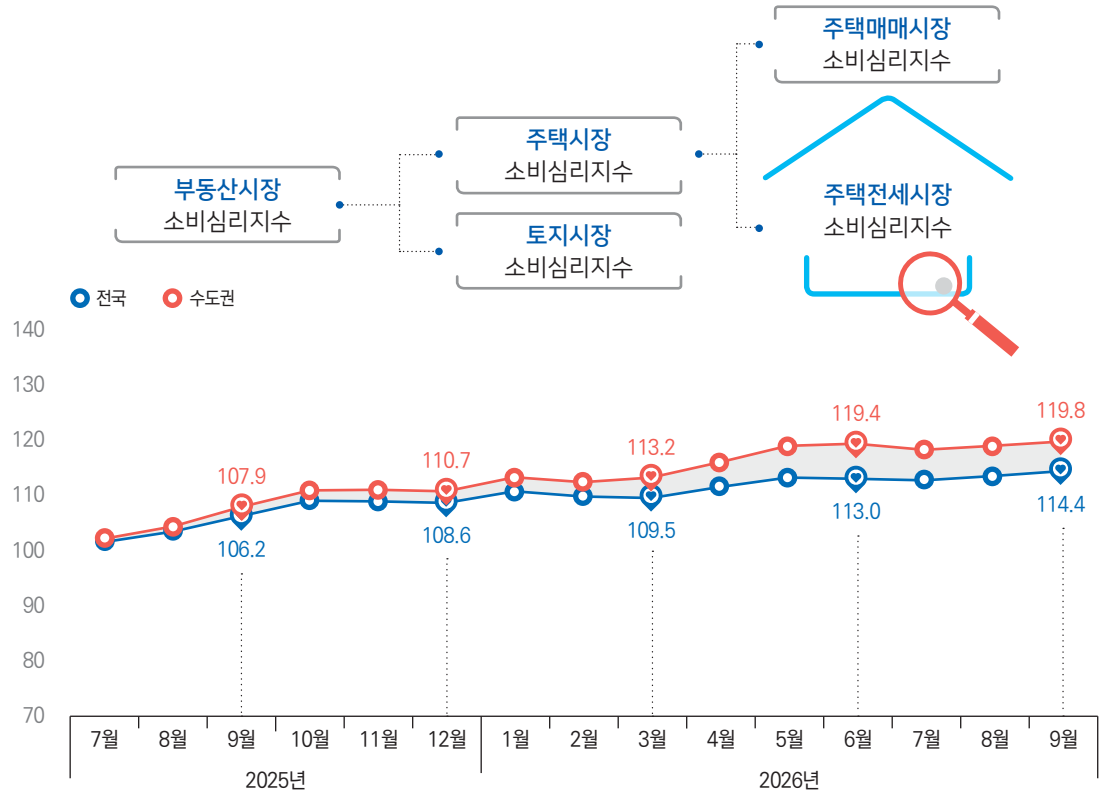
- 2026년 3분기 수도권 주택매매시장 소비심리지수(124.9)는 전분기(127.4) 대비 2.5p 하락, 전년 동기(121.7) 대비 3.2p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지역별로 서울(130.8), 경기(124.1)는 각각 전분기 대비 7.2p, 1.6p 하락했으나 전분기에 이어 상승국면 유지, 인천(112.7)은 전분기 대비 5.7p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.4p 하락

- 2026년 3분기 비수도권 주택매매시장 소비심리지수(108.4)는 전분기(108.8) 대비 0.4p 하락, 전년 동기(112.0) 대비 3.6p 하락하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(106.2), 대구(110.7), 광주(108.0), 대전(111.6), 강원(114.1), 충북(110.9), 충남(106.0), 전남(106.5), 경북(100.2)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 전북(116.0)은 상승국면 유지, 제주(89.2)는 하강국면 유지
- 울산(106.4), 경남(114.6)은 상승국면에서 보합국면으로 전환, 세종(125.3)은 보합국면에서 상승국면으로 전환

04 주택전세시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	101.5	103.4	106.2	111.5	113.2	113.0	112.7	113.5	114.4
수도권	102.1	104.3	107.9	116.0	119.0	119.4	118.3	119.0	119.8
서울	104.4	107.8	112.0	119.4	124.2	123.8	121.8	120.7	122.8
인천	99.9	102.0	104.6	111.4	109.2	113.4	113.4	114.7	115.3
경기	101.3	102.8	106.2	115.1	118.1	118.1	117.4	118.9	119.0
비수도권	100.7	102.0	104.0	106.1	106.3	105.8	106.2	107.3	108.3



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.4p 상승

- 2026년 3분기 전국 주택전세시장 소비심리지수(114.4)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(113.0) 대비 1.4p 상승, 전년 동기(106.2) 대비 8.2p 상승

02. 수도권

상승국면 유지, 지수는 전분기 대비 0.4p 상승

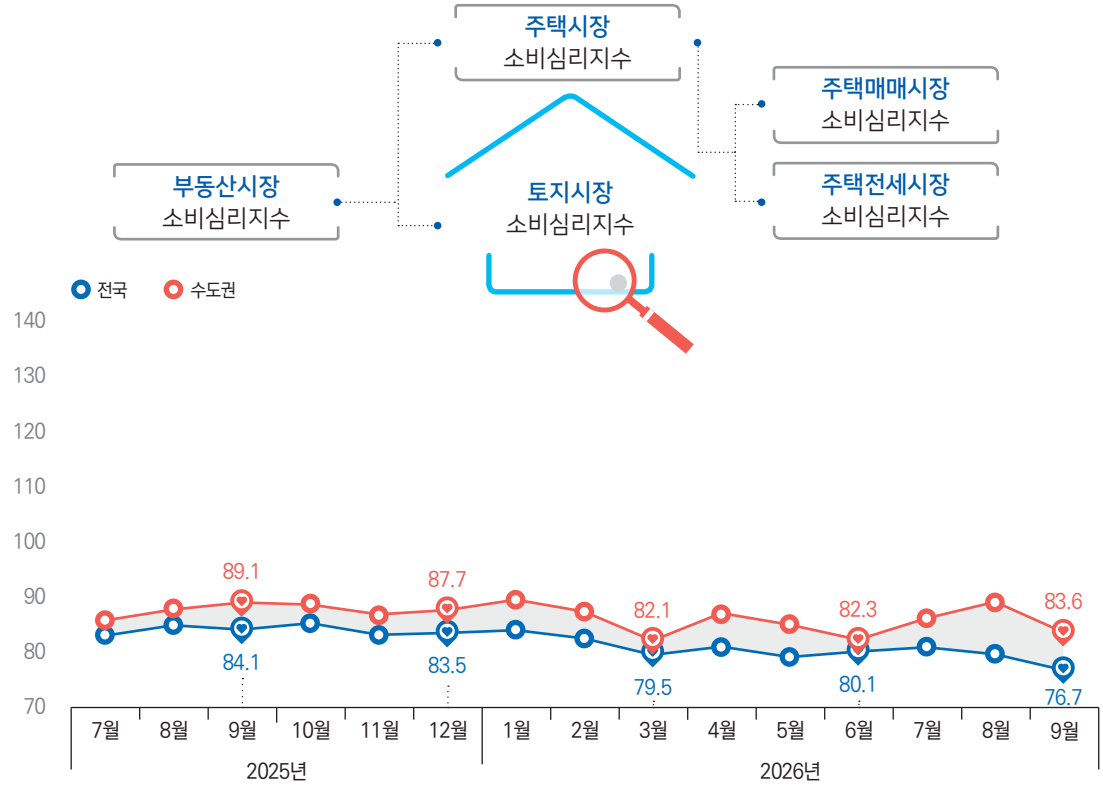
- 2026년 3분기 수도권 주택전세시장 소비심리지수(119.8)는 전분기(119.4) 대비 0.4p 상승, 전년 동기(107.9) 대비 11.9p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지
- 지역별로 서울(122.8)은 전분기 대비 1.0p 하락했으나 전분기에 이어 상승국면 유지, 경기(119.0)는 전분기 대비 0.9p 상승하며 전분기에 이어 상승국면 유지, 인천(115.3)은 전분기 대비 1.9p 상승하며 보합국면에서 상승국면으로 전환

03. 비수도권

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 2.5p 상승

- 2026년 3분기 비수도권 주택전세시장 소비심리지수(108.3)는 전분기(105.8) 대비 2.5p 상승, 전년 동기(104.0) 대비 4.3p 상승하며 전분기에 이어 보합국면 유지
- 지역별로 부산(111.1), 대구(107.5), 광주(101.9), 대전(111.6), 울산(111.9), 강원(103.7), 충북(104.6), 충남(110.3), 전북(108.2), 전남(109.7), 경북(102.9), 경남(108.2), 제주(99.0)는 전분기에 이어 보합국면 유지
- 세종(125.0)은 보합국면에서 상승국면으로 전환

05 토지시장 소비심리지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	83.0	84.9	84.1	81.0	79.1	80.1	80.9	79.6	76.7
수도권	85.8	87.8	89.1	87.1	85.0	82.3	86.2	89.2	83.6
서울	89.0	99.1	98.3	97.6	94.5	88.0	99.5	107.5	95.0
인천	83.4	79.3	83.7	84.9	79.7	74.7	75.8	71.7	71.6
경기	84.4	83.2	84.9	81.6	80.7	80.8	80.8	82.6	79.6
비수도권	81.0	83.9	81.9	78.6	76.2	78.8	79.0	76.7	74.0



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 3.4p 하락

- 2026년 3분기 전국 토지시장 소비심리지수(76.7)는 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(80.1) 대비 3.4p 하락, 전년 동기(84.1) 대비 7.4p 하락

02. 수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 1.3p 상승

- 2026년 3분기 수도권 토지시장 소비심리지수(83.6)는 전분기(82.3) 대비 1.3p 상승, 전년 동기(89.1) 대비 5.5p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 서울(95.0)은 전분기 대비 7.0p 상승하며 하강국면에서 보합국면으로 전환, 인천(71.6), 경기(79.6)는 각각 전분기 대비 3.1p, 1.2p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 4.8p 하락

- 2026년 3분기 비수도권 토지시장 소비심리지수(74.0)는 전분기(78.8) 대비 4.8p 하락, 전년 동기(81.9) 대비 7.9p 하락하며 전분기에 이어 하강국면 유지
- 지역별로 부산(84.5), 대구(62.0), 광주(78.2), 대전(78.9), 울산(68.2), 세종(76.1), 강원(71.5), 충북(76.7), 충남(78.9), 전북(64.7), 전남(72.8), 경북(71.8), 경남(82.8), 제주(59.7)는 모두 전분기에 이어 하강국면 유지

부동산시장 압력지수

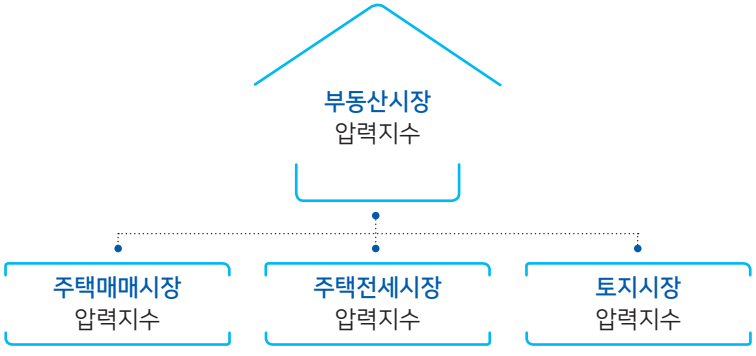
글 | 서진호, 권건우

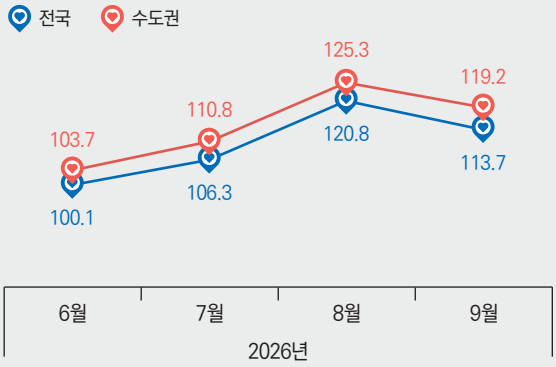


2026년 3분기 부동산시장 압력지수는 전분기에 이어 보합국면이 유지되었다. 주택매매시장과 주택전세시장은 전분기와 달리 상승국면으로 전환되었고 토지시장 압력지수는 전분기에 이어 하강국면이 유지되었다.

부동산시장 압력지수 개요

부동산시장압력은 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.





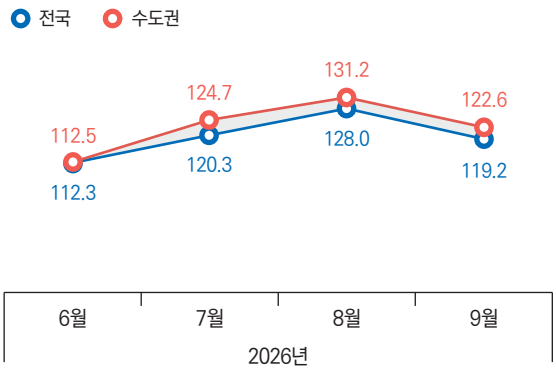
부동산시장 압력지수

전국

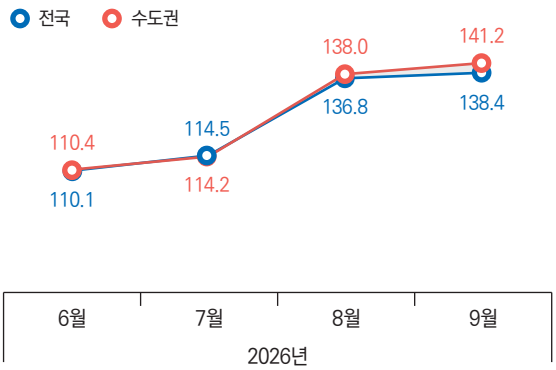
2026년 3분기 부동산시장 압력지수는 보합국면이 유지되었고, 전분기 대비 13.6p 상승, 전년동기 대비 26.5p 상승

수도권

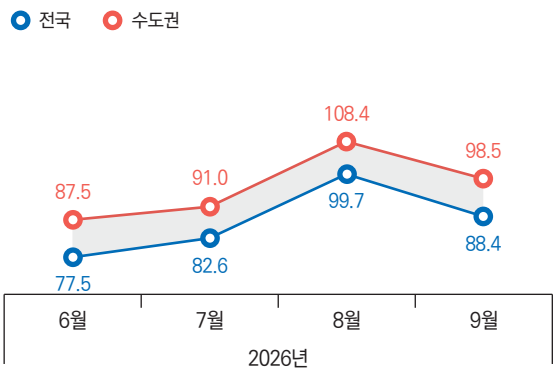
수도권 부동산시장 압력지수는 보합국면에서 상승국면으로 전환되었고, 전분기 대비 15.5p 상승, 전년동기 대비 25.9p 상승



주택매매시장 압력지수



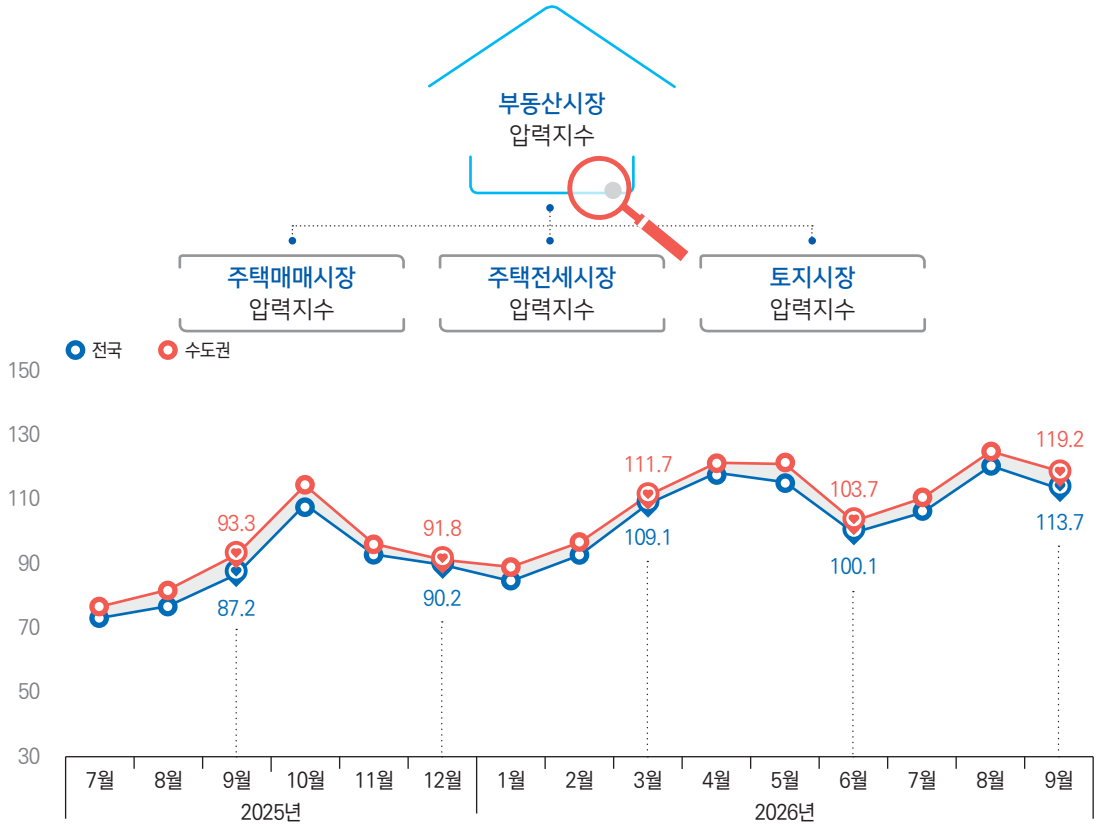
주택전세시장 압력지수



토지시장 압력지수



01 부동산시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	73.7	77.4	87.2	118.7	115.8	100.1	106.3	120.8	113.7
수도권	77.2	82.4	93.3	121.8	121.4	103.7	110.8	125.3	119.2
서울	86.0	94.0	109.5	127.7	130.0	118.8	116.0	135.8	126.3
인천	73.1	73.2	88.5	121.1	116.9	97.1	100.2	110.4	107.9
경기	73.1	77.8	85.1	118.6	117.5	96.4	110.2	122.5	117.6
비수도권	70.0	72.2	81.0	115.5	110.0	96.4	101.7	116.1	108.2

*주: 2019년부터 제주, 세종이 포함된 신(新)지수 활용



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 13.6p 상승

- 2026년 3분기 전국 부동산시장 압력지수(113.7)는 전분기(100.1)에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(100.1) 대비 13.6p 상승, 전년 동기(87.2) 대비 26.5p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 15.5p 상승

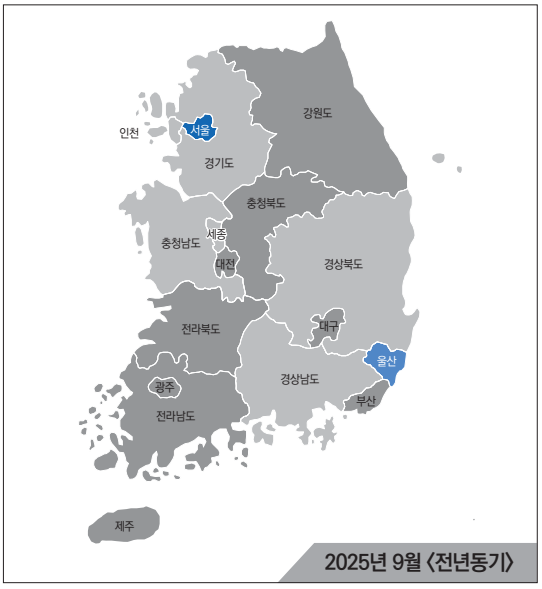
- 2026년 3분기 수도권 부동산시장 압력지수(119.2)는 전분기(103.7) 대비 15.5p 상승, 전년 동기(93.3) 대비 25.9p 상승하며 상승국면 전환
- 지역별로 서울(126.3)은 전분기 대비 7.5p 상승하며 상승국면 유지, 인천(107.9)은 전분기 대비 10.8p 상승하며 보합국면 유지, 경기(117.6)는 전분기 대비 21.2p 상승하며 상승국면 전환

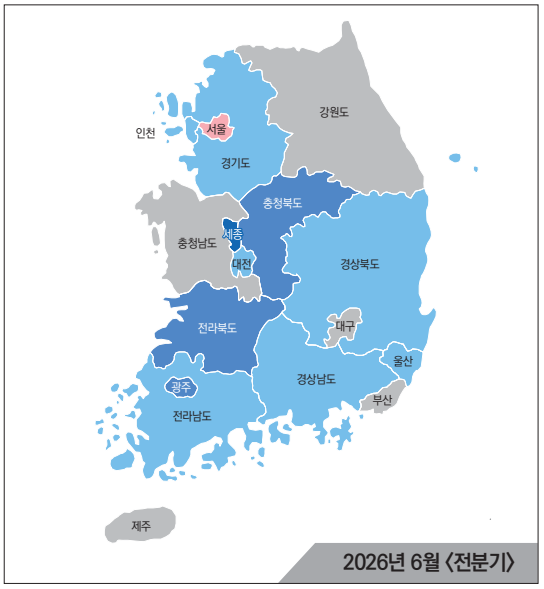
03. 비수도권

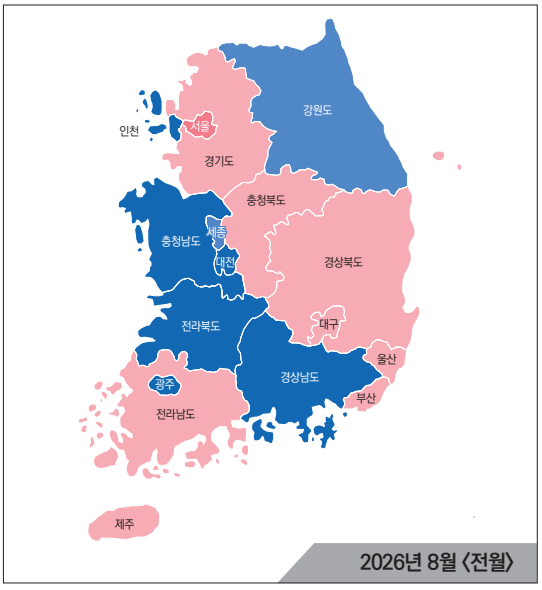
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.8p 상승

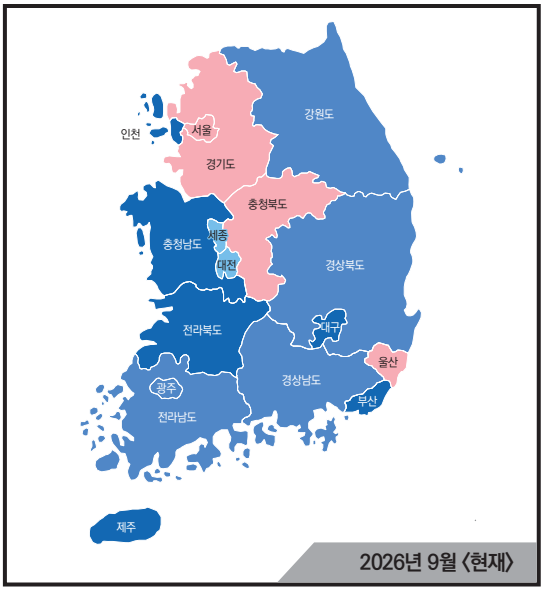
- 2026년 3분기 비수도권 부동산시장 압력지수(108.2)는 전분기(96.4) 대비 11.8p 상승, 전년 동기(81.0) 대비 27.2p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 광주(101.6), 대전(98.8), 세종(99.9), 전북(108.7), 전남(104.9), 경북(103.7), 경남(103.3)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 부산(109.7), 대구(111.4), 강원(101.1), 충남(108.8), 제주(109.7)는 전분기와 달리 보합국면 전환, 울산(122.0), 충북(115.5)은 전분기와 달리 상승국면 전환

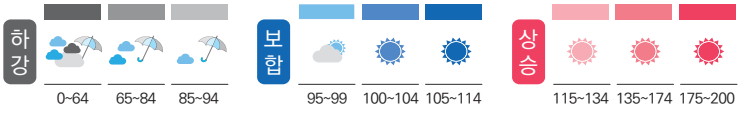
부동산시장 압력 기상도 (전국)



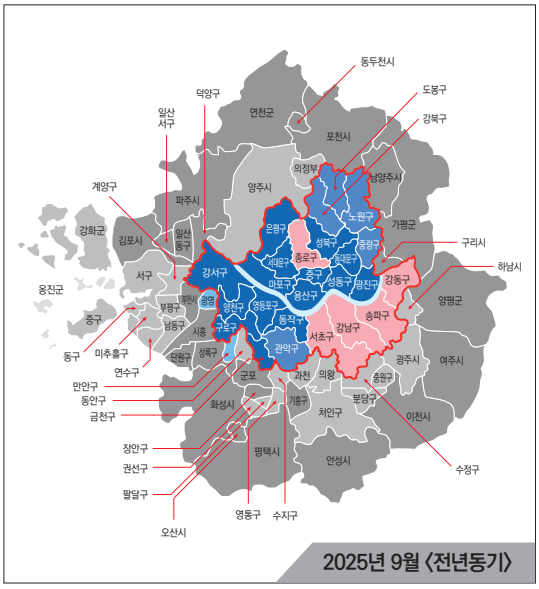


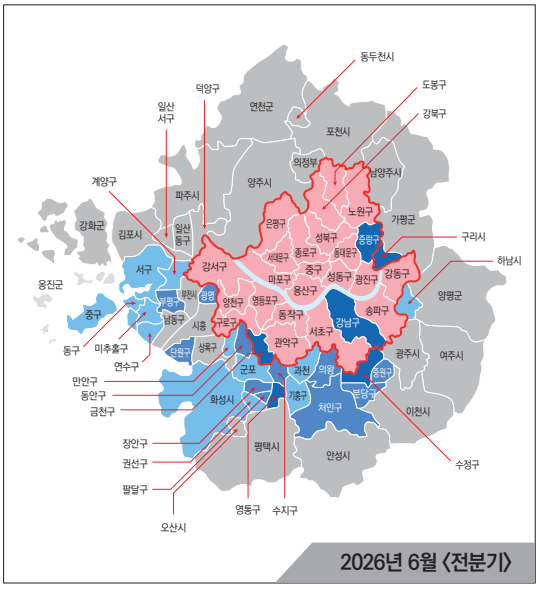


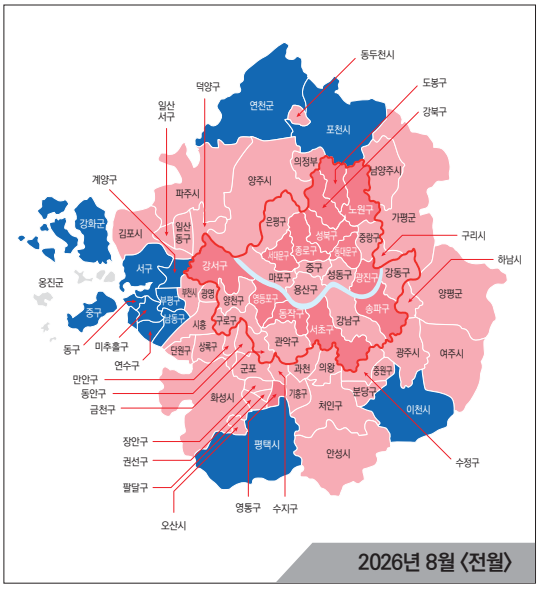


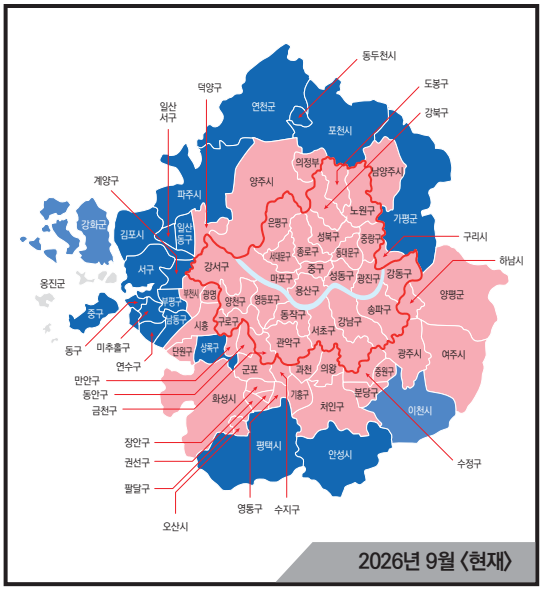


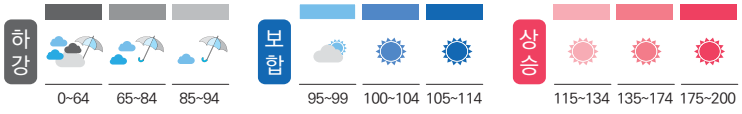
부동산시장 압력 기상도 (수도권)



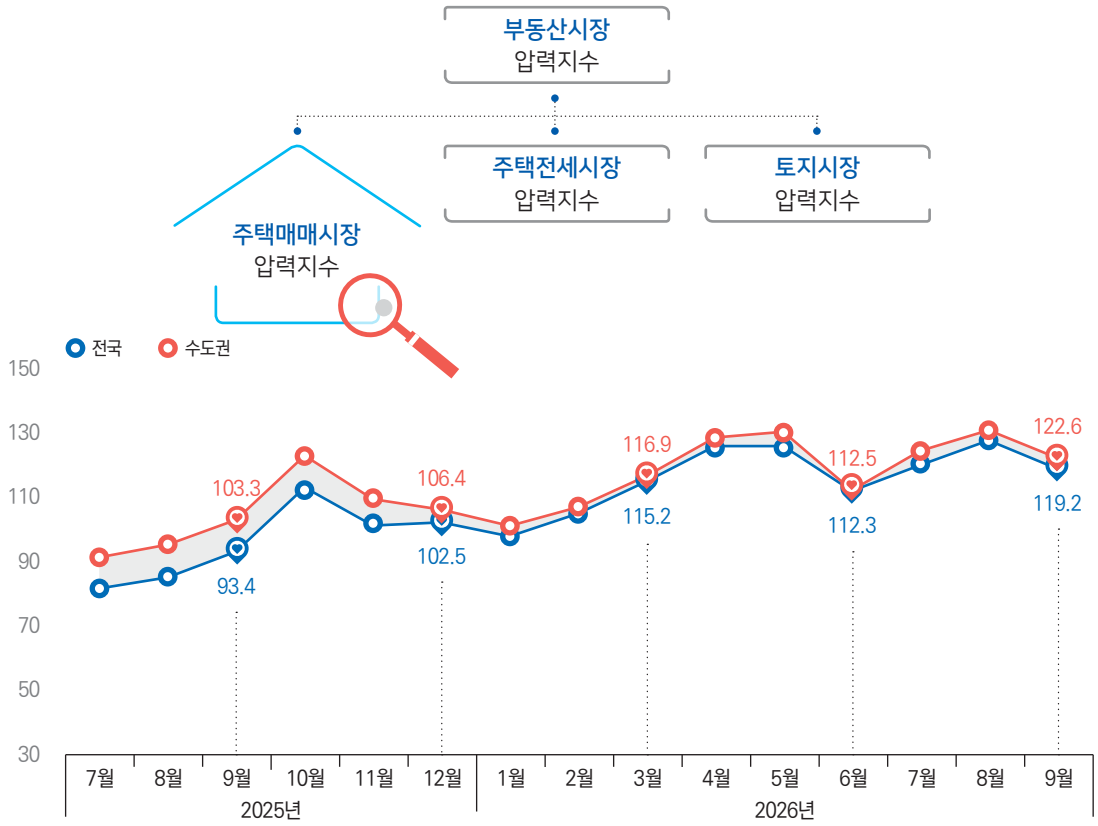








02 주택매매시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	81.9	85.4	93.4	126.2	126.2	112.3	120.3	128.0	119.2
수도권	91.6	95.6	103.3	128.9	130.7	112.5	124.7	131.2	122.6
서울	100.8	102.4	114.6	131.7	133.5	125.4	127.1	135.2	128.4
인천	88.2	90.3	94.0	111.5	112.2	103.0	110.7	121.3	115.1
경기	87.1	92.8	98.8	131.0	133.0	107.2	126.2	131.0	120.9
비수도권	72.1	75.2	83.4	123.5	121.7	111.8	115.9	124.8	115.8



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 6.9p 상승

- 2026년 3분기 전국 주택매매시장 압력지수(119.2)는 전분기(112.3)와 달리 상승국면 전환
- 지수는 전분기(112.3) 대비 6.9p 상승, 전년 동기(93.4) 대비 25.8p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 10.1p 상승

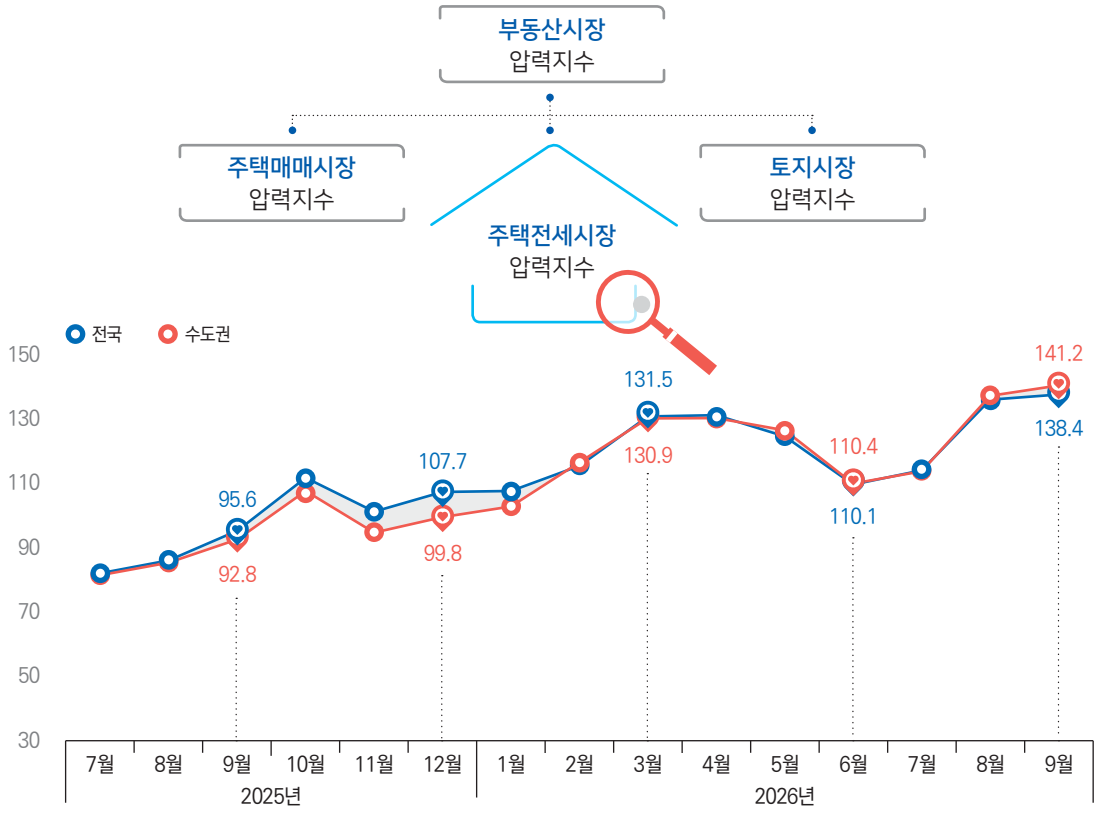
- 2026년 3분기 수도권 주택매매시장 압력지수(122.6)는 전분기(112.5) 대비 10.1p 상승, 전년 동기(103.3) 대비 19.3p 상승하며 상승국면 전환
- 지역별로 서울(128.4)은 전분기 대비 3.0p 상승하며 상승국면 유지, 인천(115.1), 경기(120.9)는 전분기 대비 각각 12.1p, 13.7p 상승하며 상승국면 전환

03. 비수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 4.0p 상승

- 2026년 3분기 비수도권 주택매매시장 압력지수(115.8)는 전분기(111.8) 대비 4.0p 상승, 전년 동기(83.4) 대비 32.4p 상승하며 상승국면 전환
- 지역별로 울산(122.8), 충북(130.4), 전북(134.4), 경남(120.1)은 전분기에 이어 상승국면 유지, 대구(117.2), 전남(119.7), 제주(118.0)는 전분기와 달리 상승국면 전환, 부산(113.7), 대전(96.6), 강원(111.5), 충남(103.8)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 광주(105.8), 세종(100.6), 경북(112.3)은 전분기와 달리 보합국면 전환

03 주택전세시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	82.2	86.2	95.6	131.9	125.2	110.1	114.5	136.8	138.4
수도권	81.6	85.5	92.8	131.0	127.1	110.4	114.2	138.0	141.2
서울	96.5	101.9	112.7	139.0	134.3	121.1	129.0	144.6	134.4
인천	75.7	69.2	72.6	147.4	131.9	106.9	107.8	123.5	123.8
경기	74.4	79.7	85.8	122.9	122.0	105.1	107.1	137.3	148.9
비수도권	82.6	86.7	98.1	132.8	123.2	109.6	114.5	135.4	135.5



01. 전국

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 28.3p 상승

- 2026년 3분기 전국 주택전세시장 압력지수(138.4)는 전분기(110.1)와 달리 상승국면 전환
- 지수는 전분기(110.1) 대비 28.3p 상승, 전년 동기(95.6) 대비 42.8p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 30.8p 상승

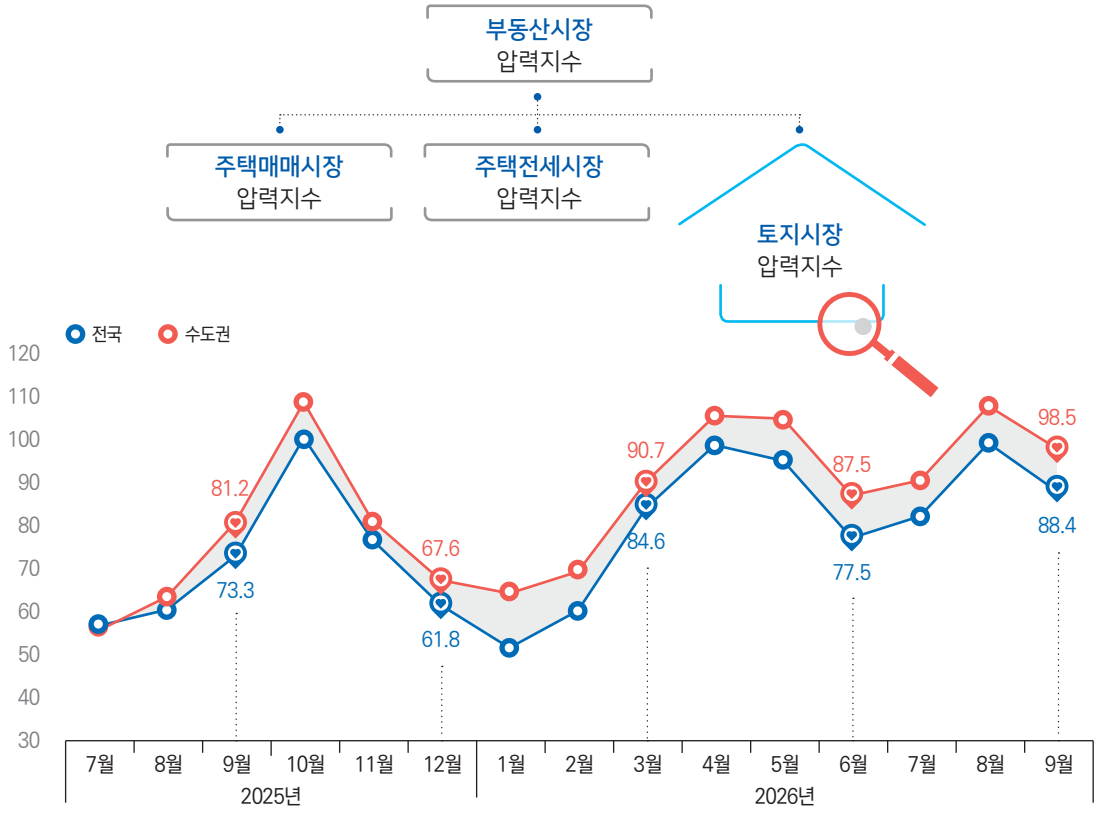
- 2026년 3분기 수도권 주택전세시장 압력지수(141.2)는 전분기(110.4) 대비 30.8p 상승, 전년 동기(92.8) 대비 48.4p 상승하며 상승국면 전환
- 지역별로 서울(134.4)은 전분기 대비 13.3p 상승하며 상승국면 유지, 인천(123.8), 경기(148.9)는 전분기 대비 각각 16.9p, 43.8p 상승하며 상승국면 전환

03. 비수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 25.9p 상승

- 2026년 3분기 비수도권 주택전세시장 압력지수(135.5)는 전분기(109.6) 대비 25.9p 상승, 전년 동기(98.1) 대비 37.4p 상승하며 상승국면 전환
- 지역별로 부산(146.7), 광주(131.2), 세종(150.6), 전남(132.3), 제주(150.2)는 전분기에 이어 상승국면 유지, 대구(138.3), 대전(128.9), 울산(138.2), 강원(128.7), 충북(120.1), 충남(142.1), 전북(116.9), 경북(139.6), 경남(130.6)은 전분기와 달리 상승국면 전환

04 토지시장 압력지수



구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	56.9	60.7	73.3	99.3	95.6	77.5	82.6	99.7	88.4
수도권	55.8	63.7	81.2	106.1	105.5	87.5	91.0	108.4	98.5
서울	59.6	77.7	100.8	114.4	122.3	109.0	92.3	129.9	117.4
인천	52.3	54.8	93.4	113.3	111.5	82.5	81.3	87.0	87.0
경기	54.5	57.6	67.4	99.8	94.6	76.3	92.3	100.7	90.1
비수도권	58.0	57.6	65.1	92.4	85.5	67.1	74.2	90.7	78.1



01. 전국

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 10.9p 상승

- 2026년 3분기 전국 토지시장 압력지수(88.4)는 전분기(77.5)에 이어 하강국면 유지
- 지수는 전분기(77.5) 대비 10.9p 상승, 전년 동기(73.3) 대비 15.1p 상승

02. 수도권

보합국면 전환, 지수는 전분기 대비 11.0p 상승

- 2026년 3분기 수도권 토지시장 압력지수(98.5)는 전분기(87.5) 대비 11.0p 상승, 전년 동기(81.2) 대비 17.3p 상승하며 보합국면 전환
- 지역별로 서울(117.4)은 전분기 대비 8.4p 상승하며 상승국면 전환, 인천(87.0), 경기(90.1)는 전분기 대비 각각 4.5p, 13.8p 상승하며 하강국면 유지

03. 비수도권

하강국면 유지, 지수는 전분기 대비 11.0p 상승

- 2026년 3분기 비수도권 토지시장 압력지수(78.1)는 전분기(67.1) 대비 11.0p 상승, 전년 동기(65.1) 대비 13.0p 상승하며 하강국면 유지
- 지역별로 부산(77.0), 대구(84.0), 광주(74.2), 대전(78.9), 세종(60.9), 강원(67.4), 충북(93.3), 충남(90.0), 전북(70.5), 전남(65.9), 경북(65.9), 경남(61.7), 제주(68.9)는 전분기에 이어 하강국면 유지, 울산(108.9)은 전분기와 달리 보합국면 전환

K-REMAP 지수(부동산시장 종합지수)

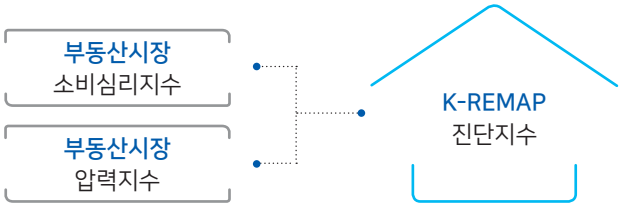
글 | 서진호, 권건우

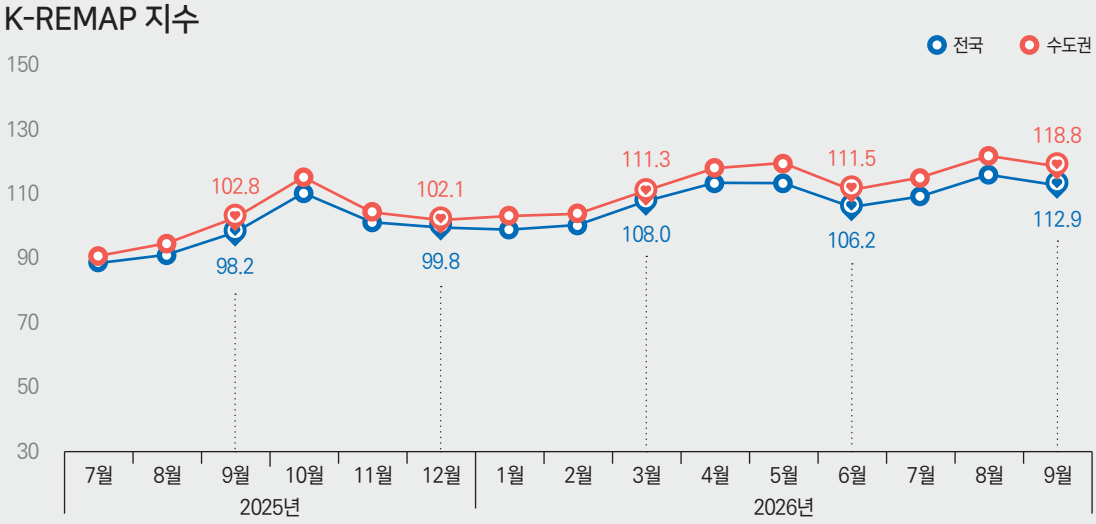
부동산시장 소비심리와 시장압력을 종합한 2026년 3분기 K-REMAP 지수(112.9)는 전분기(106.2) 대비 6.7p 상승하며 보합국면이 유지되었다.



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 부동산시장을 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.





전국

2026년 3분기 K-REMAP 지수는 112.9로 전분기(106.2) 대비 6.7p 상승, 전년동기(98.2) 대비 14.7p 상승, 전분기에 이어 보합국면 유지

수도권

2026년 3분기 K-REMAP 지수는 118.8로 전분기(111.5) 대비 7.3p 상승, 전년동기(102.8) 대비 16.0p 상승, 전분기와 달리 상승국면으로 전환

구분	전년동기			전분기			현재		
	2025년			2026년					
	7월	8월	9월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	88.7	91.3	98.2	113.7	113.6	106.2	109.4	116.2	112.9
수도권	90.9	94.9	102.8	118.2	119.9	111.5	115.3	122.1	118.8
서울	97.3	103.8	114.9	123.7	128.2	122.7	121.8	130.2	124.9
인천	86.7	86.2	95.0	114.6	112.2	101.9	105.0	110.1	108.8
경기	88.2	91.6	97.5	115.8	116.8	107.1	113.7	120.1	117.5
비수도권	86.2	87.4	93.2	108.9	106.7	100.4	103.2	110.0	106.6



01. 전국

보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.7p 상승

- 2026년 3분기 전국 K-REMAP 지수(112.9)는 전분기(106.2)에 이어 보합국면 유지
- 지수는 전분기(106.2) 대비 6.7p 상승, 전년 동기(98.2) 대비 14.7p 상승

02. 수도권

상승국면 전환, 지수는 전분기 대비 7.3p 상승

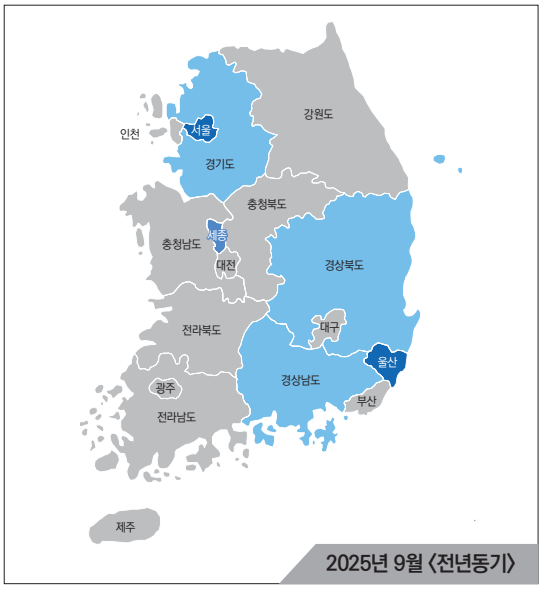
- 2026년 3분기 수도권 K-REMAP 지수(118.8)는 전분기(111.5) 대비 7.3p 상승, 전년 동기(102.8) 대비 16.0p 상승하며 상승국면 전환
- 지역별로 서울(124.9)은 전분기 대비 2.2p 상승하며 상승국면 유지, 인천(108.8)은 전분기 대비 6.9p 상승하며 보합국면 유지, 경기(117.5)는 전분기 대비 10.4p 상승하며 상승국면 전환

03. 비수도권

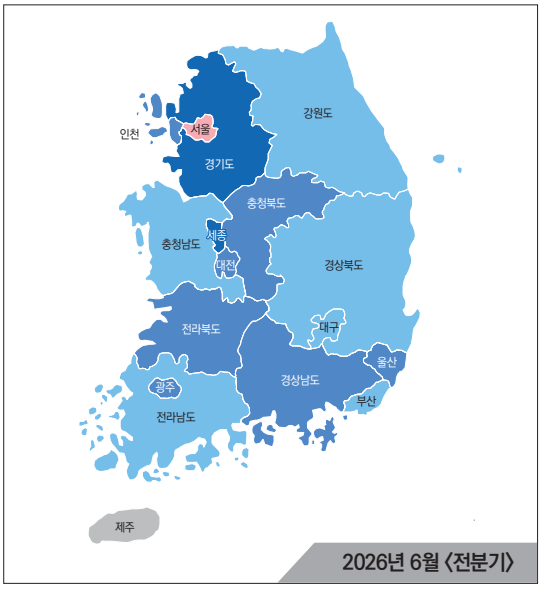
보합국면 유지, 지수는 전분기 대비 6.2p 상승

- 2026년 3분기 비수도권 K-REMAP 지수(106.6)는 전분기(100.4) 대비 6.2p 상승, 전년 동기(93.2) 대비 13.4p 상승하며 보합국면 유지
- 지역별로 부산(108.0), 대구(107.9), 광주(102.0), 대전(103.6), 울산(113.6), 세종(110.1), 강원(103.1), 충북(110.0), 충남(107.0), 전북(108.0), 전남(104.8), 경북(101.1), 경남(105.9)은 전분기에 이어 보합국면 유지, 제주(100.2)는 전분기와 달리 보합국면 전환

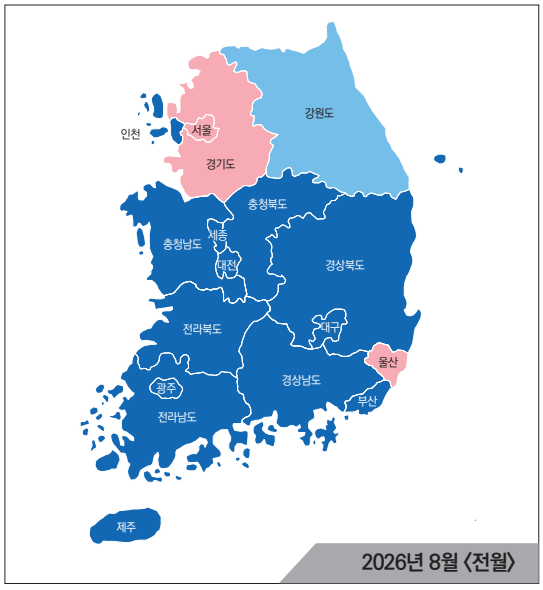
K-REMAP 기상도 (전국)



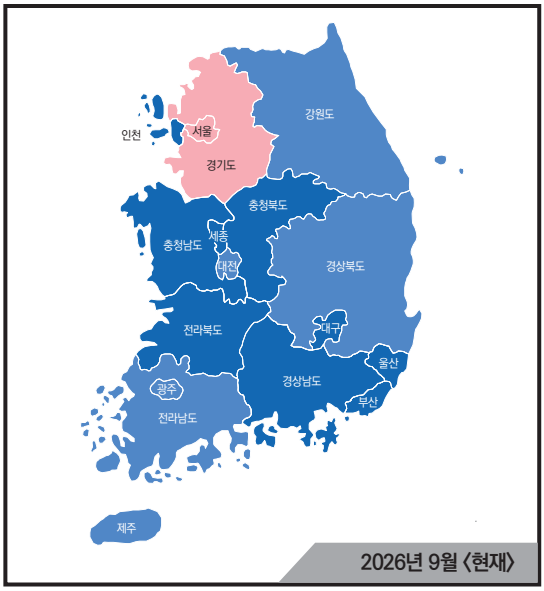
2025년 9월 〈전년동기〉



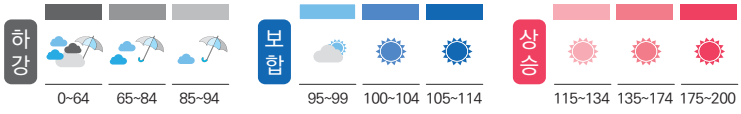
2026년 6월 〈전분기〉



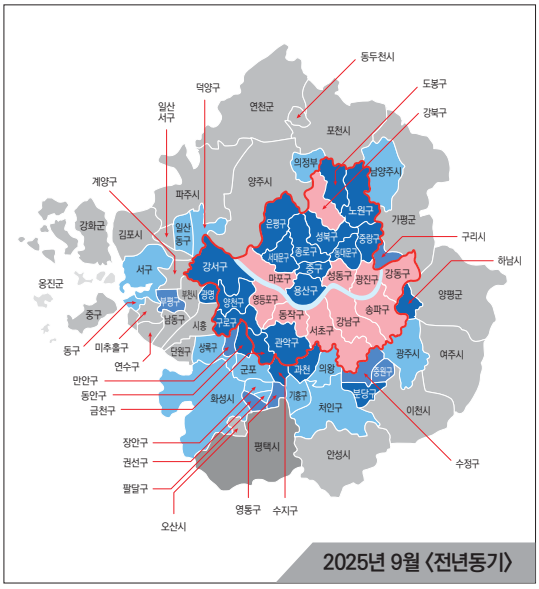
2026년 8월 〈전월〉



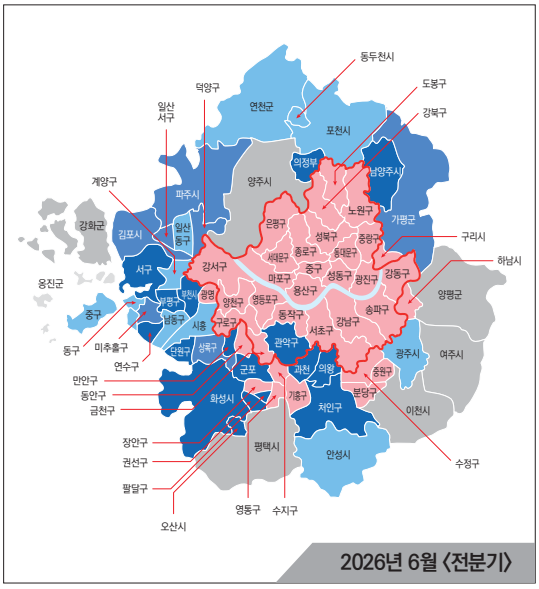
2026년 9월 〈현재〉



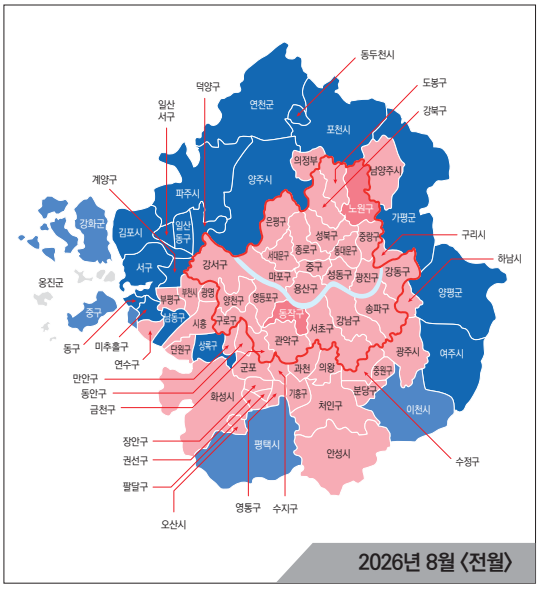
K-REMAP 기상도 (수도권)



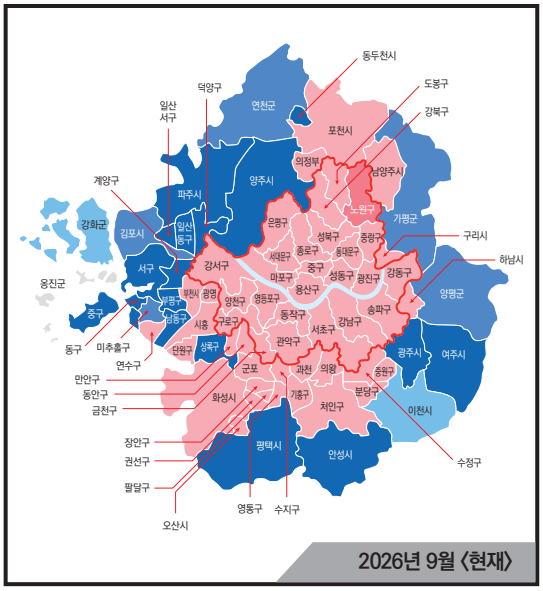
2025년 9월 〈전년동기〉



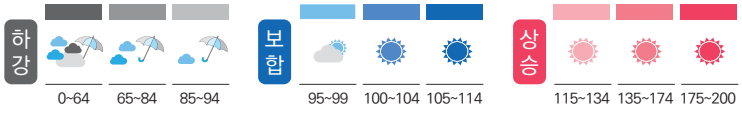
2026년 6월 〈전분기〉



2026년 8월 〈전월〉



2026년 9월 〈현재〉

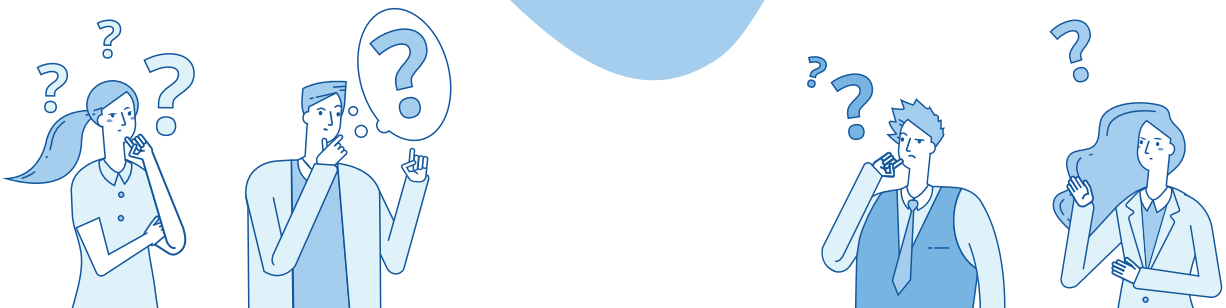


2026년 4분기 부동산시장 소비심리 전망

2026년 3분기 전국 부동산시장 소비심리지수는 전분기와 유사한 수준을 보이며 보합국면을 지속하였다. 지역별로 서울을 중심으로 한 수도권은 지수가 소폭 하락하였으나 상대적으로 높은 수준을 유지하며 지수 수준은 상승국면을 지속하였고, 비수도권은 대체로 안정적인 움직임을 보이며 보합국면을 유지하였다.

2026년 4분기 부동산시장 소비심리지수는 지역별로 차별화된 움직임이 지속될 것으로 전망된다. 서울을 중심으로 한 수도권에서는 심리지수가 높은 수준을 유지하는 가운데 주택가격 고점 인식과 금리 부담 등의 영향으로 안정적인 움직임이 예상된다. 비수도권에서는 지역개발 및 경기회복 등의 이슈에 따라 심리지수 움직임에 지역별 차별화가 나타날 것으로 예상되며, 일부 지역에서는 공공기관 지방이전 등에 대한 기대감으로 심리지수 상승이 전망된다.





부동산시장 조사분석

2026. 10 | October | Vol.55

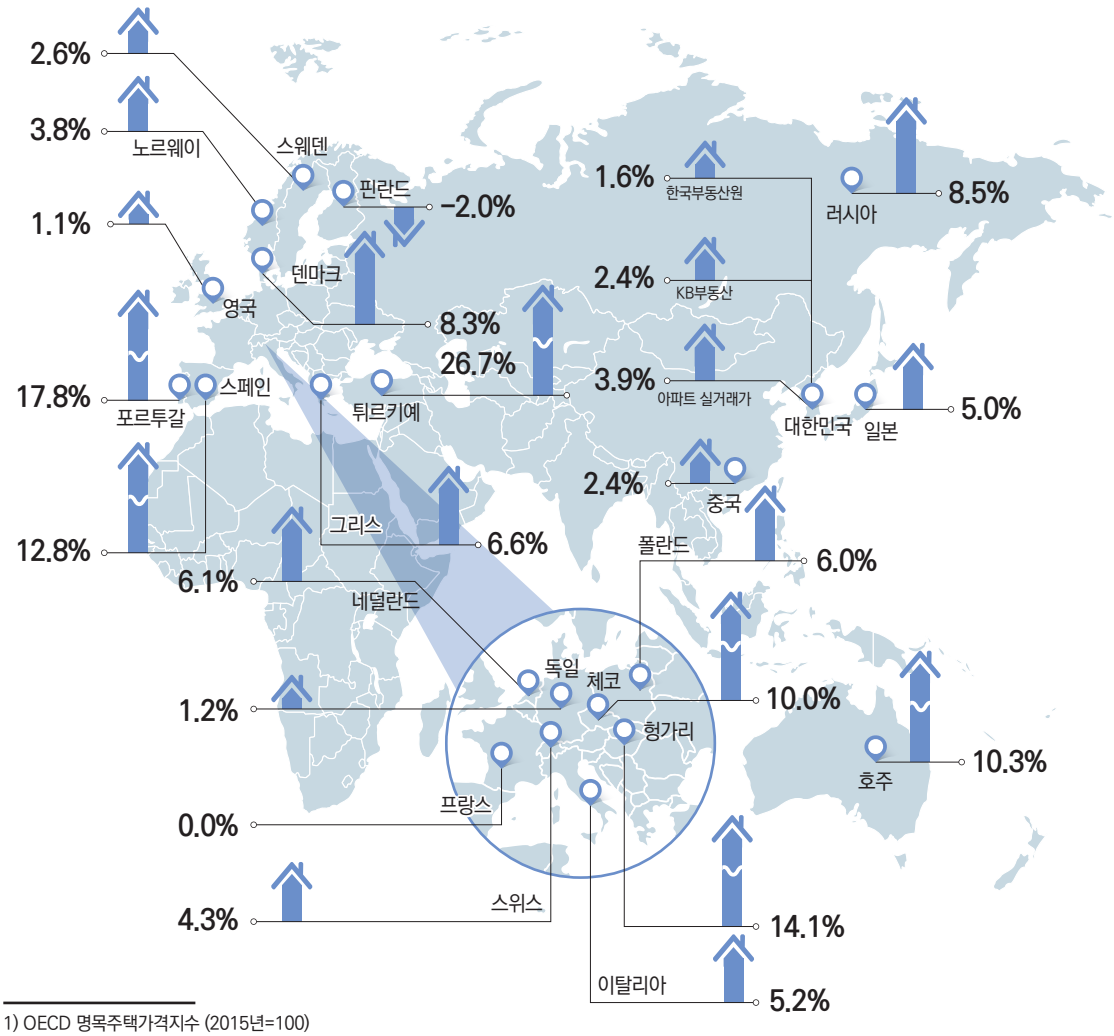


OECD 글로벌 부동산 통계지도



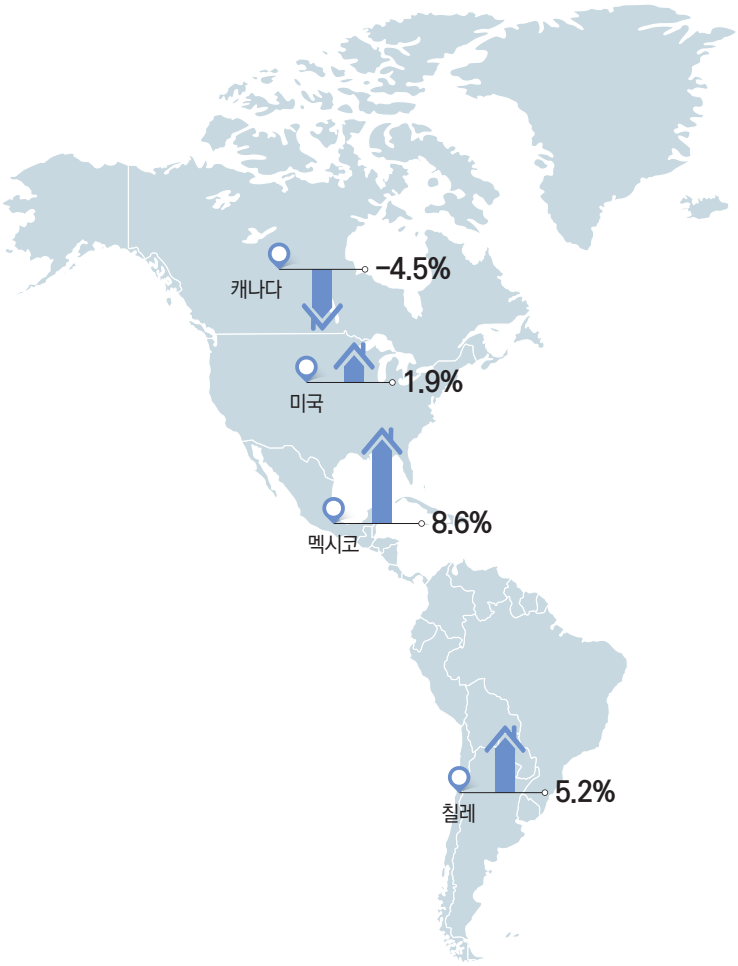
OECD 글로벌 부동산 통계지도

국가별 명목주택가격지수(1년 변동률, 2026 1/4분기 기준[1)2)3)])
(Nominal house price index)



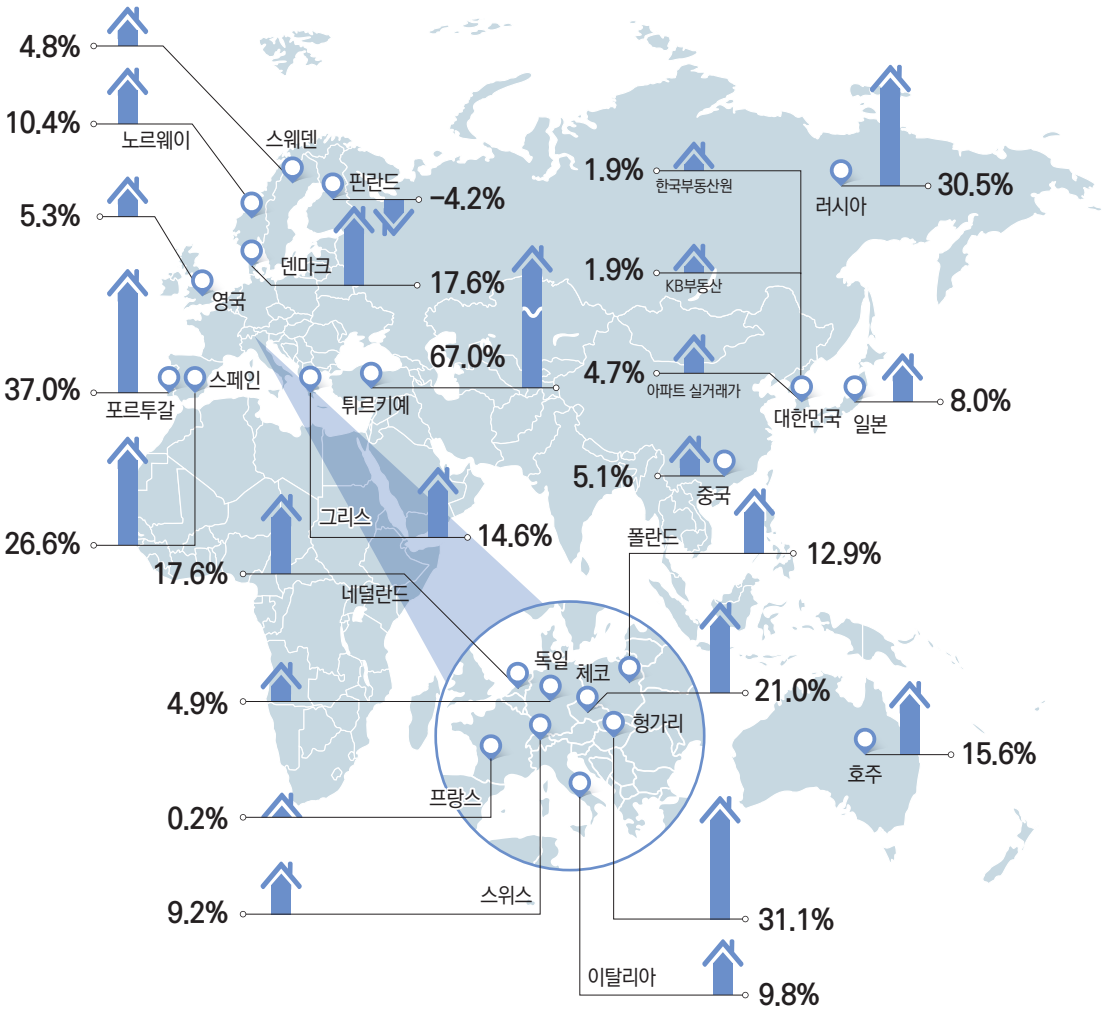
1) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)
2) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2026.1=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2026.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)
3) 일본과 네덜란드의 경우 '26년 1분기 자료가 없어 '25년 4분기 기준으로 변동률 산출

- 「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 구득도 가능함

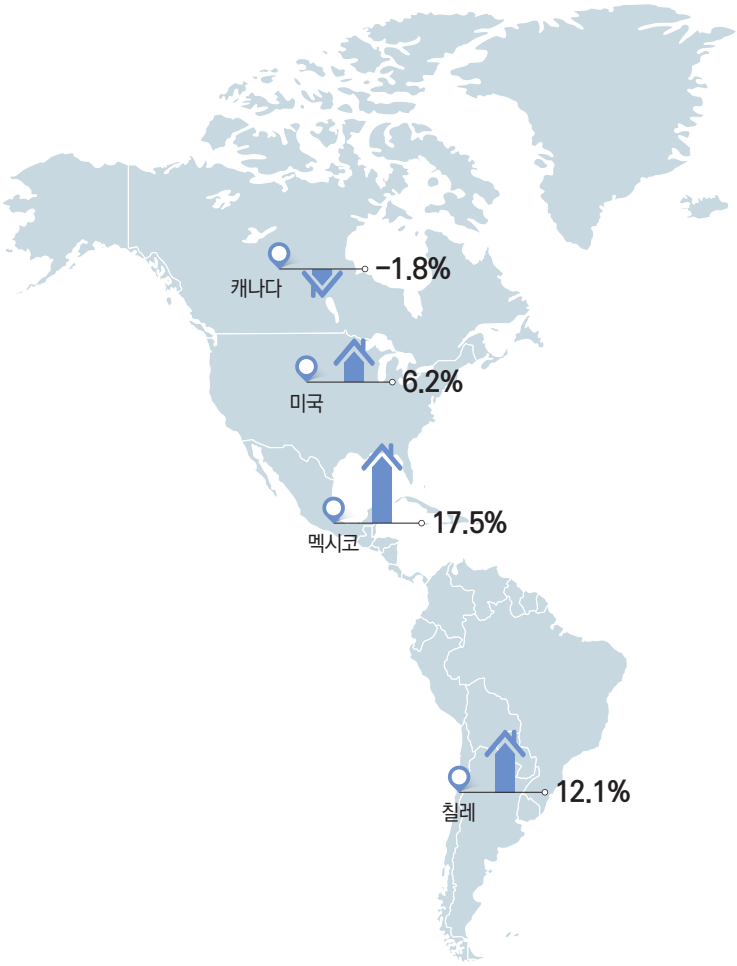


국가별 명목주택가격지수(2년 변동률, 2026 1/4분기[4)5)6)])

(Nominal house price index)

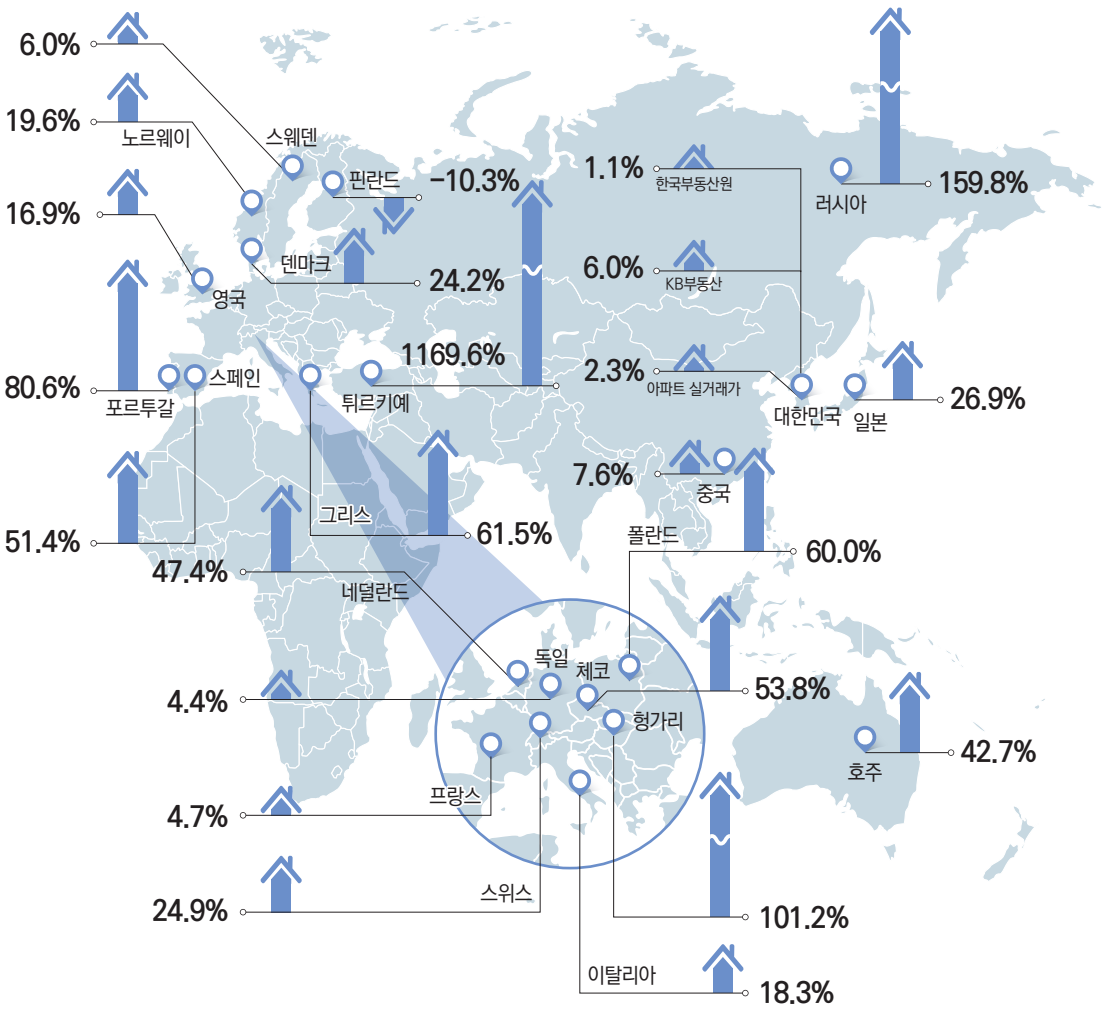


4) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)
5) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2026.1=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2026.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)
6) 일본과 네덜란드의 경우 26년 1분기 자료가 없어 25년 4분기 기준으로 변동률 산출

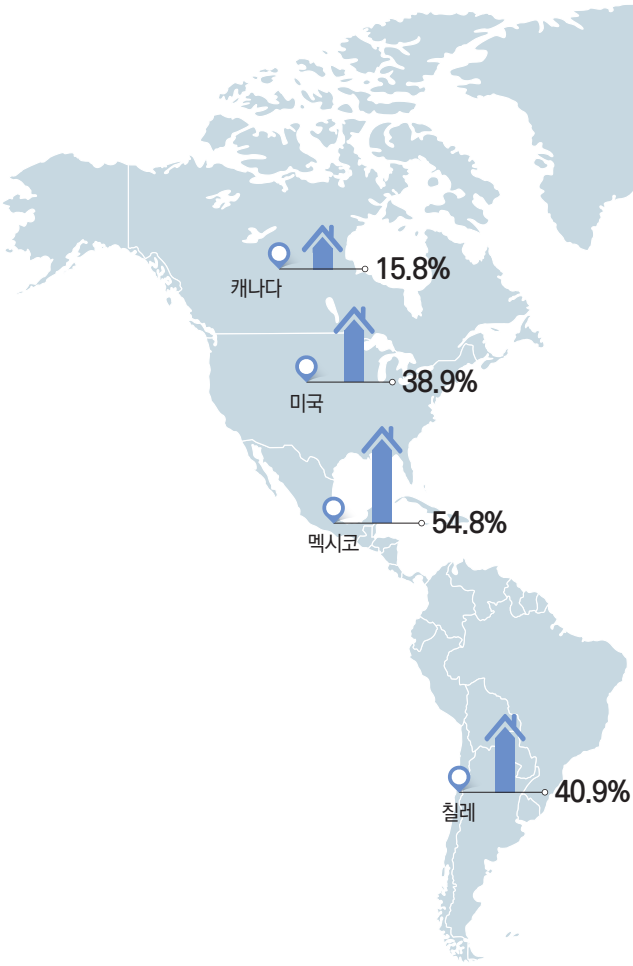

캐나다
-1.8%
미국
6.2%
멕시코
17.5%
칠레
12.1%

국가별 명목주택가격지수(5년 변동률, 2026 1/4분기 기준[7][8][9])

(Nominal house price index)



7) OECD 명목주택가격지수 (2015년=100)
8) 한국부동산원 전국주택가격동향 (2026.1=100), 국민은행 월간주택가격동향 (2026.1=100), 한국부동산원 아파트실거래가격지수 (2017.11=100)
9) 일본과 네덜란드의 경우 26년 1분기 자료가 없어 25년 4분기 기준으로 변동률 산출


15.8%
캐나다
38.9%
미국
54.8%
멕시코
40.9%
칠레

부동산시장 조사분석

2026. 10 | October | Vol.55



정책현장
특강시리즈



8.3 및 8.13 대책 주요내용과 정책과제

채상욱 대표(커넥티드그라운드)

대통령이 직접 7월 23일에 부동산 대토론회를 주관하면서 이 시기에 나왔던 시장 및 전문가 또 일반인의 의견을 받아들여서 종합적인 대책을 8.3과 8.13으로 연속해서 발표하고 두 달여가 지났다

8.3대책은 세제개편안이고, 8.13대책은 공급대책과 주택금융대책으로 요약할 수 있다. 먼저, 8.3대책의 취지는 한국의 '똘똘한 한 채 현상'을 타파하기 위해서 초고가 주택에 한도 없이 적용되는 양도소득세의 장기보유특별공제액의 상한선을 만들고, 보유세를 높이는 방향으로 세제개편을 한 것이 가장 큰 의미를 갖는다. 이러한 정책의 구체적 내용도 중요하지만 이 대책이 나온 배경이 더 중요하다고 할 수 있는데, 현 정부의 인수위 성격을 띤 기구가 국정기획위원회였고, 국정위에서 '25년 기준 가장 심각한 문제 중 하나로 본 것이 수도권 1극현상이다. 수도권 1극은 한국의 도시학에서는 구조적인 현상으로 볼 수 있지만, 새 정부의 인식은 이를 '과열로 만드는' 요인들로 보았고, 그 요인들은 세제적으로도 있었고, 국가균형발전 차원에서도 존재했다. 따라서, 수도권1극, 서울1극, 나아가 강남1극의 극대화를 만들었던 정책들에 대한 되돌림 차원에서 8.3대책이 디자인되었다.

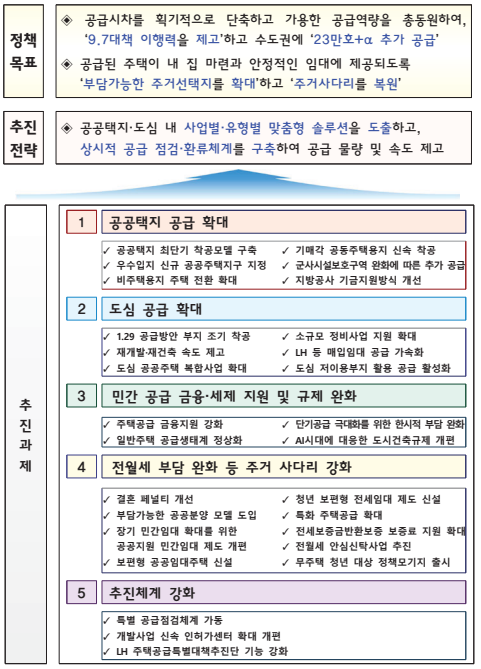
8.3대책의 핵심은 부동산 시장에서 자주 통용되는 "똘똘한 한 채"라는 현상을 바로잡기 위한 내용이다. 이 중 가장 중요한 것이 장기보유특별공제 제도다. 이 제도는 1주택 실거주자가 주택을 오랜 기간 보유하고 매도할 때의 양도세 계산 시 12억 초과하는 부분에 대해서 장기보유공제를 적용해주는 것으로 기본적으로 초고가 주택일수록 유리한 제도였다. 이 제도의 큰 변화는 '08년 글로벌 금융위기 당시 주택시장이 침체하면서 MB정부에서 1주택자에게 15년 최대 45%의 공제를 해 주던 것을 두 번의 개정을 거쳐 10년 80%의 공제율로 대폭 상향하면서 시작되었다. 문제는 2020년대 들어서 발생했는데 주택가격이 천정부지로 상승하면서 초고가 주택 중 100억이 넘는 주택들이 등장하였고 이런 주택들에 대해서도 공제의 상한선이 없는 최대 80%공제가 이뤄지다 보니, 10년간 100억이 오른 주택에 80%공제 후 과세를 하면 세금은 고작 7억이라는 점 등이 확인되면서 제도개선의 필요성이 제기되기 시작하였다. 즉, 세제적으로 처음부터 그랬던 것은 아니지만, 현 시점에서 똘똘한 한 채를 강화시킨 제도의 핵심 중 하나였고, 이를 대대적으로 수정한 것이 8.3대책이다. 8.3대책에서는 장기보유공제의 상한선 금액을 설정하여 '28년까지는 최대 20억, '29년부터는 최대 10억으로 낮추었는데 이는 구윤철 전 부총리 발언대로 40억 넘는 초고가 주택들에 대한 직접적인 영향을 발휘했고, 8.3대책 발표 후 한 달 지난 시점부터 부동산원의 주간동향에서 강남권 매매가격이 하락세로 전환하였다. 아울러 종부세에 있어서도 보유기간공제 및 고령자공제의 상한액을 설정함으로써, 종부세를 감경할 수단을 대체로 없앴다고 할 수 있다.

8.3대책의 효과는 곧바로 나타났으며 현재 5분위 주택매매가격의 하락세를 유도하는 데에 8.3대책이 크게 작동했음을 부정하기 어렵다.

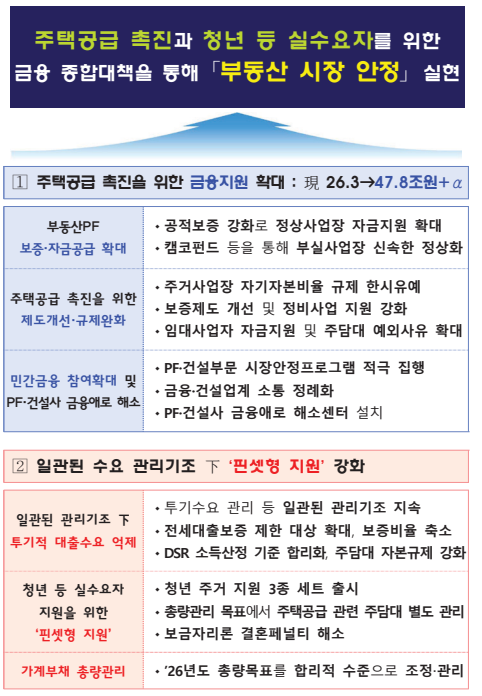


8.13대책의 경우는 주택공급대책에 있어서 전향적인 접근을 포함했다. 8.13대책 역시 그 배경이 중요한데, 수도권 주택공급에서 아파트는 어느 정도 균형수준에서 공급된다고 볼 수 있지만, 비아파트는 '22년부터 공급량이 1/4토막 수준으로 붕괴하다시피 하였다. 비아파트 공급붕괴에는 여러 가지 원인들이 제기되었지만, 구조적으로 이 시기부터 금리상승발 역전세가 나타났고, 전세사기로 인한 전세 기피 현상이 광범위하게 퍼지면서, 비아파트에서 관용적으로 수행해오던 '대출로 집을 먼저 짓고 전세금을 받아서 대출을 상환하는' 형태의 주택금융이 사실상 멈추게 되었다. 이러한 현상이 4년 넘게 유지되면서 비아파트 공급이 급감하였다. 그래서 8.13대책은 주택공급을 담당하는 국토부의 내용과, 금융 및 거시를 총괄하는 금융위의 내용을 모두 보아야 복합적으로 이해할 수 있다. 먼저, 국토부의 내용은 [그림 1]과 같다

| 그림 1 | 정책방향



| 그림 2 | 핵심 추진과제



8.13대책의 여러 내용 중 3번째 주제가 민간 공급 금융-세제 지원 및 규제완화다. 여기에는 '22년 말부터 중단되다시피 한 민간PF를 정상화하는 내용을 포함하여, 일반 주택의 착공촉진을 위한 제도적 개선 등이 내용을 차지하고 있다. 금융위 역시 8.13대책에서 부동산 금융 완화정책을 발표하였고 그 내용은 [그림 2]와 같다.

특히 금융위의 8.13대책에서는 이주비 대출을 수정하였는데, 이주비 대출이 민간 정비사업의 병목이라는 대토론회 의견을 반영한 것으로 보여진다.

이주비 대출 완화를 포함하여, 실수요자의 자격요건 기준 완화 등이 이루어지면 정책금융을 중심으로 가계대출이 증가하게 된다. 그래서 금융위에서는 8.13을 내면서 종합적으로 '26년 가계대출 증가 한도를 종전 1.5%에서 3.0%로 완화하는 내용으로 이를 발표하였다.

2 **이주비대출 LTV 산정방식 합리화**

○ **(현 행) LTV 심사**시 **종전자산평가액***을 **기준**으로 **담보가치 산정**

* 정비사업 종료 前 조합원이 보유한 기존 토지·건물의 가치

○ **(개 선) 종전자산평가액, 종후자산평가액*** 중 **큰 금액**으로 **변경**

* 정비사업 종료 後 신축주택의 가치 추산액

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
이주비대출 LTV 산정기준	· 종전자산평가액	· 종전자산평가액, **종후자산평가액** 중 큰 금액	행정지도· 시행세칙 개정	'26.8.31일

3 **추가 이주비대출 보증상품 신설 (주금공)**

○ 이주비대출만으로 이주비가 **부족**한 경우를 위해 **"추가 이주비대출"***(사업자대출) **보증 상품 신설****(주금공)

* 조합원이 이주비대출(한도 6억원, 규제지역 LTV 40%)만으로 **이주비**가 **부족**할 경우, **시공사조합**이 은행으로부터 대출을 받아 **조합원**에 **추가**로 **빌려주는 이주비**

** 추가 이주비대출은 **사업장별**로 이주비 예상 수요를 고려하여 **보증한도 산출**

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
추가 이주비대출	· 추가 이주비대출 **보증 상품 없음**	· 추가 이주비대출 **보증 상품 신설**	주금공법 시행령· 내규 개정	'27.1월

3 '26년도 가계부채 총량관리

□ **GDP 대비 가계부채비율**이 **주요국** 대비 **여전히 높고***, **부동산 시장 자극 우려**도 **상당**한 바 **엄격**한 **관리기조 유지**

* **가계부채/GDP**('25년말, %, BIS) : (韓)88.6['24년]89.4 (英)73.6 (美)68.1 (日)61.1 (佛)59.7

❶ 다만, **주택공급 촉진*** 및 **청년·실수요자 지원 필요성** 등 최근 **상황 변화**를 **감안**하여 **금년도 가계부채 총량 증가율**을 **"3% 수준"**으로 **관리**(당초 1.5%)

* 재건축·재개발 사업장 이주비대출, 신축 입주단지 중도금·잔금대출 등

똘똘한 한 채주의를 해소하기 위해 발표한 8.3대책 및 민간/공공 공급활성화를 위해 발표한 8.13대책 효과의 증대를 위해서 더 요구되는 것은 무엇일까?

첫째는 임대주택의 공급체계를 처음부터 재 설계하는 수준으로 정리해야 한다는 것이다. 한국의 임대주택 중 민간아파트는 분양을 통해서 1차 공급된 물량이 시장에서 매매-임대를 거치면서 임대차로 공급되는 2차적 형태로 공급된다. 즉 가격상승이 나타나는 시기에는 분양이 활성화되니 임대도 같이 공급이 잘 되지만, 가격이 위축되는 시기에는 분양이 잘 되지 않으므로 동시에 임대도 공급되지 않는 문제점이 생긴다. 이는 한국의 '아파트 임대차' 시장이 철저히 개인 중심으로 이뤄지고 있는데다가 장기 아파트 임대차 제도는 존재하지만 실질적으로 이를 수행할 수 있는 제도들이 제대로 유지되지 않고 있는 점에 기인한다. 정부가 3기 신도시 등에서 공공임대차 주택을 확대할 것을 밝힌 점은 다행이고 9.22 대책을 통해서 이런 점들이 부각되었지만, 총 임대 중 민간임대차의 비중이 공공의 4배를 넘어서는 수준으로 크기 때문에 민간임대차 역시 활성화할 제도들을 지금부터 다시 차근차근 정리하고 준비할 것이 필요해보인다. 국토부가 이미 REITs 제도를 관리 중에 있고, 금융부처에 자본시장법을 통해서 금융투자업종에 맞는 자본/인력 기준으로 인가제를 운용하듯, 기업형임대 역시 개인이 무늬만 법인화하면서 세제혜택 찾아먹는 행태를 방지할 수 있도록 대형화 제도화하는 제도적 기반을 마련하는 방향으로 정리하는 것을 병행한다면 상당히 훌륭한 제도로 한국에도 도입될 수 있으리라고 보여진다.

둘째는 실거주의무 확대 및 이주철거 활성화로 인한 임차시장 불안 등 임차시장 관리다.

8.3대책은 장기보유공제를 '거주공제'와 '보유공제'로 나누는 것을 유지하고 있다. 따라서 주택을 장기보유하는 것만으로는 충분한 혜택을 받을 수 없으며 거주해야만 과세 혜택을 받을 수 있기에 기본적으로 거주가 요구된다. 이를 '실거주주의'라고 할 수 있는데, 실거주주의를 강력하게 추구할수록 해당 지역의 임차인은 퇴거되는 상황이 벌어지게 된다. 서울이 상당히 오랜 기간 동안 외지투자가 20%가 넘는 지역임을 고려할 때, 또 서울 안에서도 자가가 있는데 임차로 거주중인 사람들의 비중이나 지역구분 등이 명확지 않은 상태에서 실거주주의를 너무 과잉적용할 경우, 자칫 2020.6.17 정책의 사례에서처럼 임대료가 미리부터 급등할 가능성이 존재한다. 따라서, 임대차 시장 불안을 방지하기 위한 임대차 공급확대 방안으로 이를 조속히 보강해야 할 것으로 사료된다.

셋째는 초고가 시장에 가려진 3분위 이하 일반주택 시장의 과열 관리다.

현재 서울시가 주간 동향에서 0.1 수준의 가격 변동이 나오는 것에 반해, 3분위 이하에서 주간 0.3이 넘는 지역들이 부지기수로 나타나고 있다. 아울러 반도체 벨트로 불리는 경기권 지역에서 상당한 과열이 나오고 있음을 확인할 수 있다. 이들 지역의 경우 전월세가 오르면서 매매도 동반상승하는 것이므로 비 투기적 형태로 오르는 실수요 기반의 과열이라고 할 것이다. 일반주택의 과열은 초고가보다 더 많은 수의 주택들이 대체로 초과상승하고 있음을, 매매가와 임차료 역시 초과상승 중임을 의미하기에 이것이야말로 진정한 의미의 주거불안 가능성이 높아지는 것으로 이해될 수 있다. 정부는 다행히 9.29에 3대 사회안정프로젝트를 발표하고 첫째가 주거안정임을 선포하면서 해당 분위 주택에 대한 안정정책을 추가로 낼 것을 예고하였다. 아울러 9.22에 기 발표한 주거복지정책도 풍부한 향후 정부 재정('26~'27년의 초과세수)을 토대로 본격적으로 실행될 것을 예상할 수 있다. 그렇다면 남은 것은 해당 분위 주택가격의 과열이 더 지속되지 않도록 조속한 시기에 안정대책을 내는 것이다.

한국 부동산 시장에 오랫동안 존재 해 온 서울 중심의 똘똘한 한 채 현상의 부작용은 '22~'24년을 거쳐 초저출산과 지방소멸이라는 현상과도 연계되는 것을 우리는 목도한 바 있다. 한국의 도시가 수도권 중심임을 부정해선 안되겠지만, 문제는 늘 그렇듯이 '초과 과열'이 문제다. 정상적 수준에서 경상성장률 수준으로 관리된다면 이것이 문제 될 리 없다. 모쪼록 8.3대책 이후 단기적으로나마 안정세를 찾은 것이 범 강남권 시장이며, 지금 반대로 불타오르는 과열은 3분위 이하와 반도체 벨트다. 반도체 벨트 지역이야 소득증가로 상승하는 것이기에 가계대출의 급증 없이도 나타나는 현상으로도 볼 수 있겠지만, 3분위 이하 지역에서는 전월세 불안과 매매가 불안이 동시에 나타나는 점을 고려하여, 차제에 임대차제도를 대대적으로 정리하는 기회로 삼아야 할 것이다.

저자 소개



[주요 경력]

- 커넥티드그라운드 대표
- 현 국가건축위원회 자문위원
- 전 하나증권 건설부동산 애널리스트(2014~2020)
- 전 삼성물산 건설부문(2004~2008)
- 부동산학 박사

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

부동산시장 조사분석

2026. 10 | October | Vol.55







부동산시장 연구 동향



부동산시장 연구 동향(2026.10)

정리 : 서진호

최근 부동산시장 학술연구 동향

- 거시경제 변수와 부동산정책 및 시장심리가 아파트 매매가격에 미치는 동태적 영향 연구: 서울시를 중심으로 (주택연구, 2026)
- 주택유형과 소득이 공동체의식에 미치는 영향 (주택연구, 2026)
- 국면전환모형을 활용한 주택소비심리가 주택매매가격에 미치는 영향: 서울 및 5대 광역시를 중심으로 (주택연구, 2026)
- 주간단위 서울시 아파트 실거래가격지수개발에 관한 연구 (주택연구, 2026)
- 시나리오별 계약갱신청구권 가치 비교 분석: 옵션가치평가모형을 이용하여 (주택연구, 2026)
- 청년들의 주거독립이 늦어지는 이유는 무엇인가?: 서울시 캥거루족을 중심으로 (주택연구, 2026)
- 공공임대주택의 공급이 혼인과 출산에 미치는 영향 (주택연구, 2026)
- 공공분양주택 재판매가격 산정방식과 주택구입부담 분석 (주택연구, 2026)
- AI 에이전트의 자율적 데이터 활용을 위한 공공 부동산 실거래 데이터 구조 개선 연구: 자기 기술 스키마와 다차원 분석 모델 정규화를 중심으로 (주택연구, 2026)
- 온라인 아파트 매물량은 가격변동을 선행하는가?: 거래량의 역할과 매매·전세 시장 비교를 중심으로 (주택연구, 2026)
- Who gets the keys? Exploring discrimination in tenant selection (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- Government's real estate pricing rationale: analysis of price control policy in residential land granting in urban China (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- Housing indivisibility, income risk, and cohort differences in tenure choice, housing leverage, and portfolio concentration (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- The Price of Elevation: Market and Institutional Responses to Elevation-Based Flood-Risk Reduction (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- From boom to bust: Probabilities of turning points in house prices (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- Knock, knock: The impact of large subsidized housing developments on the surrounding community (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- The shifts in residential segregation and immigration in Sweden 1990-2022 (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- House hunting high and low: Constructing a Housing Search Index for Portugal (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- Payment generosity and the timing of reverse mortgage origination in Korea (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- The effects of government interventions on housing market: A meta-study of empirical literature (Journal of Housing Economics, 2026.09)

부동산시장 연구 동향

- Rolling windows, closed doors: Mobility and tenure effects of Oregon's statewide rent stabilization policy (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- Demographics and housing demand: Evidence from China (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- The effect of time-to-close on residential transaction prices (Journal of Housing Economics, 2026.09)
- The socioeconomic impacts of industrial parks in Ethiopia (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- JUE insight: City size, monopsony, and the employment effects of minimum wages (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Disappointment looms around the corner: Visibility and businesses' local market power (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Fracking ghost towns: How neighborhood exposure drives population decline (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Local GDP estimates around the world (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Development approval times and new housing supply: Evidence from Los Angeles (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Is ride-sharing good for environment? Evidence from combining satellite and survey data on U.S. cities (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Industrial spillovers from agricultural processing: Evidence from the beet sugar industry (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- The death of the "High Street"? Main street closures, social disorder and urban change (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Flattening governments, flattening growth: Equalization-efficiency trade-off in jurisdictional reform (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- JUE Insight: Technological innovation in mortgage underwriting and the growth in credit: 1985-2015 (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Quantity, price, and compliance effects of a second-home taxation reform in France (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Housing market congestion: The effects of new for-sale supply on home prices and sale hazards (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Does Rapid Re-Housing reduce homelessness? (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Greasing the wheels of collaboration: Evidence from transfers of university presidents in China (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Can rapid rental assistance avert evictions? Evidence from administrative delays (Journal of Urban Economics, 2026.07)
- Second-hand gentrification: Theory and evidence from high-speed rail extensions (Journal of Urban Economics, 2026.07)

- Location choice when the number of jobs matters: matching in spatial equilibrium (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- The redistributive effects of transport policies (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- Floorspace price discontinuities and taxation in cross-border commuting areas (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- Ridesharing and the redistribution of economic activity (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- Cycling cities: Mode choice, car congestion, and urban structure (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- Spatial scale of agglomeration and dispersion: Number, spacing, and the spatial extent of cities (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- The local and aggregate effects of land-use regulation on farmland protection (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- De-concentrating integration? Spatial concentration, trade access, local fundamentals, and welfare (Journal of Urban Economics, 2026.09)
- The geography of commodity booms (Journal of Urban Economics, 2026.09)

KRIHS 부동산시장 연구 동향

연령별 주택가격 인식의 영향 요인 연구

권건우

국토연(WP) 2026-16



- 주택가격 인식이 실제 시장정보와 밀접하나 동일한 시장에서도 연령에 따라 다를 수 있고 연령별 평균 심리나 거래행동 관계에 비해 시장정보와의 관계 연구는 제한적임을 배경으로 가격인식의 연령별 이질성을 실증 분석하고 시사점을 도출하기 위해 수행
- 연령집단별 주택가격 인식이 동일 지역 및 시점의 시장환경을 통제한 뒤에도 30대 이하가 가장 높고 연령이 높아질수록 낮아지며 가격인식 수준과 시장정보 민감도가 동일하지 않아 30대 이하는 인식 수준은 높으나 매매가격 연계는 가장 낮음
- 2020년 1월~2026년 6월 17개 시도 패널분석에서 30대 이하 대비 60대 이상이 거주주택 3.62p, 거주지역 6.04p 낮고, 연령별 민감도 차이는 거주주택에서 뚜렷하며 시장국면별 변화는 정보 유형에 따라 선택적임을 확인
- 주택시장 심리 모니터링 시 전체 평균지표와 연령별 가격인식을 함께 보고 인식 수준과 시장정보 민감도, 거주 주택 및 지역 지표의 의미, 현재 시장국면을 구분하여 해석할 것을 제시

부동산시장 연구 동향

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 22-48 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안 연구
- 국토연 기본 22-44 부동산시장 투기징후 조기파악을 위한 예고지표 개발 및 활용 방향 연구
- 국토연 기본 22-33 부동산자산 양극화의 현황 및 변화 양상에 관한 연구
- 국토연 기본 22-29 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로
- 국토연 기본 21-43 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공 기반 구축방안 연구
- 국토연 기본 21-42 부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구Ⅱ:비주거용 부동산 부문 시행방안을 중심으로
- 국토연 기본 21-33 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구
- 국토연 기본 21-21 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로
- 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 26-16 연령별 주택가격 인식의 영향 요인 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 외지인 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 21-09 주택거래 투명성 강화를 위한 제도개선 방안
- 국토연 수시 21-05 주택시장 순환국면과 가계자산 변동과의 관계분석 연구
- 국토연 수시 20-23 주택시장 영향요인과 향후 정책방향
- 국토연 수시 20-21 해외 주요도시별 주택가격 통계기반 구축 연구

국토정책 브리프

- 지속가능한 부동산개발금융 개선 방안(2026.09.14.)
- 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 행태와 시사점(2024.06.17.)

부동산시장 연구 동향

- 주택공급 상황 분석과 안정적 주택공급 전략(2024.04.22.)
- 오피스텔 관련 현황과 제도 개선방안(2024.03.11.)
- 주택 임대차시장 현황과 개선방향(2024.03.04.)
- 미분양주택 위기단계별 정책 대응방향(2024.01.08.)
- 저출산 원인 진단과 부동산 정책방향(2024.01.02.)
- 주택가격에 의한 주거지 분리와 정책적 시사점(2023.12.18.)
- 부동산세제의 시장 영향력과 향후 정책방향(2023.10.30.)
- 한국형 부동산시장 위험지수 개발과 활용방안(2023.08.07.)
- 국토/주택·부동산정책에 바란다(2023.04.01.)
- 전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구(2023.02.13.)
- 주택시장과 통화(금융)정책의 영향 관계 분석과 시사점(2023.01.30.)
- 주거비 부담이 사회경제적 박탈에 미치는 영향(2022.11.14.)
- 국민체감형 부동산정보 생산 및 제공기반 구축방안(2022.09.22.)
- 주택금융정책의 국제비교 및 정책적 시사점(2022.09.13.)
- 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점(2022.09.05.)
- 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 유휴토지 관리방안(2020.02.25.)
- 연령대별 성별 1인가구 증가 양상과 주거특성에 따른 정책 대응방향(2020.02.03.)

국토이슈리포트

- 금리 상승기 주택시장 변동성 분석과 시사점(2026.09.23.)
- 최근 주택임대차시장 구조변화 분석과 정책적 시사점(2026.05.14.)
- 지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향(2025.07.09.)
- 다주택자 규제정책의 전환 필요성과 과제(2023.09.06.)
- 주택시장 경착륙 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

주택가격은 소득과 주택공급, 자금조달비용 등 기초여건뿐 아니라 시장참여자의 기대와 심리에 영향을 받으며 상승과 하락 국면을 반복한다. 이러한 국면은 지역에 따라 전환 시점과 지속기간, 진폭이 다르게 나타날 수 있어 전국 단위의 평균적 흐름만으로는 시장 변화를 충분히 파악하기 어렵다. 금번 국내 및 해외연구 소개에서는 국면전환모형을 활용하여 주택소비심리가 서울 및 5대 광역시의 주택매매가격에 미치는 영향을 분석한 연구와, 노르웨이 지역별 주택가격과 기초여건 가격 간 괴리가 주택가격 전환점의 발생 확률에 미치는 영향을 분석한 연구를 소개한다.

- [국면전환모형을 활용한 주택소비심리가 주택매매가격에 미치는 영향: 서울 및 5대 광역시를 중심으로 (김상배. 2026. 주택연구 제34권 제3호, pp. 66-89)]

거시경제 변수와 같은 펀더멘탈의 변화가 주택가격 변화를 설명하는 데 한계를 보이면서, 주택시장 심리가 주택가격의 변화를 설명할 수 있는지에 대한 연구가 지속적으로 이루어지고 있다. 하지만, 거시경제 여건의 변화, 정책의 변화 등과 밀접한 관련이 있는 주택시장에서는 주택매매가격에 구조적 변화가 존재할 수 있음에도 구조적 변화를 고려한 선행연구는 없는 실정이다. 또한, 소비심리(투자심리) 상승과 하락으로 인해 위험에 대한 성향의 변화가 발생할 수 있으며, 이는 소비심리의 상승과 하락이 주택가격에 미치는 영향이 서로 동일하지 않을 수 있다. 하지만, 심리의 상승과

부동산시장 연구 동향

하락의 비대칭적인 영향에 대한 선행연구는 없는 실정이다. 이를 고려하기 위해 본 연구는 구조적 변화를 고려하기 위한 마코프 국면전환모형을 바탕으로 소비심리의 상승과 하락이 주택매매가격에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 상승국면과 하락국면에 따라 소비심리지수가 주택매매가격에 미치는 영향은 차이가 있으며, 또한, 국면에 따라 소비심리지수의 상승과 하락은 지역에 따라 비대칭성을 가지는 것으로 나타났다. 이 결과는 주택매매시장의 안정성을 유지하기 위해서는 상승국면과 하락국면에 따라 적절한 정책을 고려하여야 하며, 지역에 따른 차이를 고려하여야 한다는 것을 의미한다.

[From boom to bust: Probabilities of turning points in house prices. Journal of Housing Economics. Vol. 73.]

This paper empirically tests whether deviations between actual house prices and fundamental prices – defined as the price that can be explained by disposable income, the housing stock, and the user cost of housing – affect the probability of turning points in house price cycles on a regional level. We apply Bry and Boschan (1971)'s algorithm to identify booms and busts in house prices for 14 municipalities in four different regions in Norway, using quarterly data over the period 2003–2021. A cointegrated vector autoregressive model is used to identify long-run drivers in local house prices. We find that while house price cycles, in many cases, are similar for municipalities within the same region, there is considerable heterogeneity in the timing, duration, and amplitude of booms and busts in real house prices across the regions.

부동산시장 조사분석

2026. 10 | October | Vol.55

국토연구원
부동산시장
통계

K-REMAP, 부동산시장 압력, 부동산시장 소비심리지수

01 K-REMAP 지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	88.7	91.3	98.2	110.5	101.4	99.8	99.1	100.6	108.0	113.7	113.6	106.2	109.4	116.2	112.9
수도권	90.9	94.9	102.8	115.4	104.5	102.1	103.4	104.0	111.3	118.2	119.9	111.5	115.3	122.1	118.8
서울	97.3	103.8	114.9	122.8	109.2	104.8	104.0	102.6	111.7	123.7	128.2	122.7	121.8	130.2	124.9
인천	86.7	86.2	95.0	109.8	100.5	91.5	97.2	98.1	105.7	114.6	112.2	101.9	105.0	110.1	108.8
경기	88.2	91.6	97.5	112.3	102.7	102.9	104.4	106.0	112.2	115.8	116.8	107.1	113.7	120.1	117.5
비수도권	86.2	87.4	93.2	105.1	98.1	97.1	94.6	97.2	104.6	108.9	106.7	100.4	103.2	110.0	106.6
부산	88.5	87.2	93.5	109.1	103.3	106.3	101.0	102.4	109.6	111.7	104.6	99.7	106.6	113.1	108.0
대구	85.0	84.2	91.1	102.8	95.2	96.1	94.3	94.1	102.4	105.0	103.5	98.3	100.3	110.7	107.9
광주	88.4	89.3	88.2	100.9	93.3	86.5	86.4	88.5	90.5	103.2	102.8	102.2	99.2	106.0	102.0
대전	81.0	82.5	85.4	102.7	99.2	97.9	97.0	102.9	109.5	113.8	114.9	100.9	100.5	106.2	103.6
울산	104.9	107.0	111.1	113.0	107.4	104.5	104.1	112.4	116.2	117.4	114.7	104.9	112.5	115.9	113.6
세종	90.8	93.9	102.5	113.2	107.4	100.6	102.3	100.8	105.7	115.5	113.6	108.6	97.6	108.0	110.1
강원	83.7	83.4	85.7	102.2	90.1	90.0	89.8	98.3	101.2	106.8	101.1	96.3	97.5	99.8	103.1
충북	81.7	84.0	90.1	99.7	90.7	90.1	88.5	93.2	109.3	112.6	113.0	102.9	105.3	111.6	110.0
충남	85.0	88.0	94.4	104.9	100.2	94.7	90.1	89.6	100.3	106.3	104.9	97.3	98.9	106.0	107.0
전북	83.0	83.6	93.8	107.8	98.1	98.5	94.7	97.8	108.5	117.8	114.4	104.8	106.6	113.4	108.0
전남	82.5	85.3	90.0	103.4	95.5	99.2	96.2	99.3	106.6	108.1	104.2	99.7	101.6	109.6	104.8
경북	86.8	90.2	96.0	105.5	96.0	93.0	92.6	92.1	98.4	102.5	102.7	99.7	99.7	109.4	101.1
경남	85.6	89.1	97.6	106.5	97.3	93.3	92.2	92.7	99.1	105.2	106.8	103.5	104.5	109.3	105.9
제주	78.2	77.9	85.4	94.6	92.6	89.9	83.7	91.3	97.0	99.9	97.6	88.5	100.5	106.0	100.2

02 부동산시장 압력지수

부동산시장 압력지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	73.7	77.4	87.2	108.9	93.4	90.2	85.1	93.1	109.1	118.7	115.8	100.1	106.3	120.8	113.7
수도권	77.2	82.4	93.3	114.8	96.7	91.8	89.5	97.1	111.7	121.8	121.4	103.7	110.8	125.3	119.2
서울	86.0	94.0	109.5	122.1	99.4	89.8	83.9	89.5	109.4	127.7	130.0	118.8	116.0	135.8	126.3
인천	73.1	73.2	88.5	114.8	97.8	81.4	84.9	92.1	107.5	121.1	116.9	97.1	100.2	110.4	107.9
경기	73.1	77.8	85.1	110.6	94.9	95.1	93.8	102.6	113.9	118.6	117.5	96.4	110.2	122.5	117.6
비수도권	70.0	72.2	81.0	103.0	90.1	88.6	80.7	89.1	106.5	115.5	110.0	96.4	101.7	116.1	108.2
부산	71.5	70.2	78.5	106.6	96.8	102.6	88.5	96.5	111.7	118.2	105.8	92.7	107.3	121.0	109.7
대구	70.6	69.2	80.6	102.2	90.9	88.4	83.9	85.7	104.4	111.3	105.3	93.9	97.9	120.6	111.4
광주	75.4	73.6	74.9	97.7	83.5	74.8	69.4	75.5	87.8	109.8	102.5	102.0	90.3	108.0	101.6
대전	63.6	63.4	68.0	99.4	92.6	89.9	82.9	96.6	113.6	122.3	124.4	98.2	94.5	105.6	98.8
울산	91.1	98.2	101.0	108.1	94.9	96.9	90.5	106.5	121.9	125.2	120.5	97.8	116.2	123.8	122.0
세종	78.7	81.4	92.0	108.0	95.6	83.4	84.5	90.9	108.5	127.3	122.9	110.6	91.7	103.0	99.9
강원	65.2	67.0	72.2	103.2	82.0	82.4	79.5	95.3	102.4	113.3	104.7	93.3	93.1	103.1	101.1
충북	60.6	64.1	75.7	92.0	79.4	74.2	69.1	79.8	113.9	119.5	116.2	100.3	103.7	120.8	115.5
충남	66.5	71.9	86.7	110.2	97.8	88.4	75.9	82.2	102.4	112.5	110.8	91.8	97.5	109.3	108.8
전북	62.2	67.7	77.3	103.6	87.7	82.9	75.8	85.7	106.4	123.7	116.1	100.6	102.8	115.0	108.7
전남	65.8	71.0	79.1	102.1	87.1	94.7	87.2	94.9	108.8	113.6	105.6	95.1	100.8	115.7	104.9
경북	72.8	78.6	90.7	108.1	89.7	82.8	78.6	84.0	97.2	107.0	105.9	97.7	100.7	117.6	103.7
경남	69.4	76.3	88.7	103.8	87.0	83.4	76.2	80.3	96.1	106.5	109.6	97.9	101.3	114.0	103.3
제주	67.6	67.4	74.3	92.8	85.2	84.0	74.0	89.1	106.4	112.3	106.0	91.8	103.0	115.6	109.7

주택매매시장 압력지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	81.9	85.4	93.4	113.4	101.5	102.5	98.1	105.3	115.2	126.2	126.2	112.3	120.3	128.0	119.2
수도권	91.6	95.6	103.3	123.2	109.7	106.4	101.4	107.2	116.9	128.9	130.7	112.5	124.7	131.2	122.6
서울	100.8	102.4	114.6	132.9	120.6	110.3	105.0	109.7	118.1	131.7	133.5	125.4	127.1	135.2	128.4
인천	88.2	90.3	94.0	118.1	101.8	102.8	94.4	95.6	101.4	111.5	112.2	103.0	110.7	121.3	115.1
경기	87.1	92.8	98.8	118.9	105.1	104.9	100.8	108.3	119.6	131.0	133.0	107.2	126.2	131.0	120.9
비수도권	72.1	75.2	83.4	103.4	93.2	98.5	94.8	103.4	113.5	123.5	121.7	111.8	115.9	124.8	115.8
부산	58.5	58.8	66.5	93.0	82.5	95.7	93.6	103.0	111.6	122.2	114.2	100.0	111.7	120.2	113.7
대구	69.1	74.5	84.1	100.5	96.4	103.6	100.6	109.9	114.6	126.0	123.0	113.7	116.9	125.0	117.2
광주	64.9	60.6	66.3	82.6	78.8	83.4	77.7	86.0	90.8	104.0	102.0	117.6	100.4	112.3	105.8
대전	71.1	70.7	68.8	94.1	86.2	89.3	90.6	103.2	116.7	127.8	120.3	99.8	102.1	117.9	96.6
울산	86.0	98.1	113.3	127.9	116.9	117.5	111.4	114.9	128.2	134.2	131.6	115.7	121.4	132.6	122.8
세종	99.8	99.8	106.3	120.8	105.1	90.5	87.6	93.8	111.2	122.3	121.4	125.8	99.1	105.3	100.6
강원	77.7	81.3	84.4	112.2	96.9	106.5	101.0	111.4	113.5	125.3	125.5	114.4	108.7	112.9	111.5
충북	72.5	72.6	82.0	99.0	85.1	83.1	85.1	103.2	121.6	130.0	131.4	122.9	126.5	136.9	130.4
충남	73.5	79.4	85.4	106.2	93.6	87.2	81.4	91.3	105.6	116.4	114.0	98.5	105.2	111.2	103.8
전북	64.9	70.2	83.2	105.6	98.3	106.1	101.2	110.0	121.4	131.4	132.3	123.4	129.2	140.4	134.4
전남	75.3	84.9	95.9	114.6	102.4	115.0	110.3	118.2	125.0	126.0	121.0	111.4	118.7	126.9	119.7
경북	86.4	89.1	99.7	120.7	108.6	109.9	104.5	110.0	118.7	126.2	128.0	121.4	120.3	124.6	112.3
경남	86.3	91.0	99.3	110.2	96.7	101.1	92.0	91.9	104.4	119.5	130.4	121.1	128.0	135.6	120.1
제주	73.1	80.6	87.0	105.6	96.4	96.1	88.2	93.2	103.9	112.7	113.2	104.0	124.0	127.1	118.0

주택전세시장 압력지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	82.2	86.2	95.6	112.2	101.6	107.7	108.0	116.0	131.5	131.9	125.2	110.1	114.5	136.8	138.4
수도권	81.6	85.5	92.8	108.0	95.0	99.8	103.2	117.1	130.9	131.0	127.1	110.4	114.2	138.0	141.2
서울	96.5	101.9	112.7	110.1	87.1	92.8	93.4	99.1	121.0	139.0	134.3	121.1	129.0	144.6	134.4
인천	75.7	69.2	72.6	114.2	102.6	91.2	91.7	113.5	142.3	147.4	131.9	106.9	107.8	123.5	123.8
경기	74.4	79.7	85.8	105.4	97.9	105.7	111.3	128.2	134.0	122.9	122.0	105.1	107.1	137.3	148.9
비수도권	82.6	86.7	98.1	116.3	108.3	115.6	112.8	115.1	132.3	132.8	123.2	109.6	114.5	135.4	135.5
부산	90.6	82.5	90.1	116.0	118.2	136.5	127.1	125.1	141.3	137.7	123.7	115.8	132.3	153.1	146.7
대구	78.2	83.5	103.1	129.7	115.2	126.4	125.2	108.3	133.1	130.6	115.5	99.2	106.0	129.6	138.3
광주	96.1	90.1	115.5	120.2	114.9	110.8	107.3	108.9	117.0	122.7	132.3	130.3	105.8	126.3	131.2
대전	55.1	68.5	84.0	105.9	90.6	93.6	97.1	102.7	116.1	128.3	133.1	112.4	114.3	119.1	128.9
울산	108.9	122.1	113.9	114.0	104.5	114.5	111.6	133.1	143.2	147.6	140.0	99.4	108.6	128.2	138.2
세종	96.2	108.3	128.1	140.1	135.2	120.7	144.4	146.0	161.2	162.7	148.1	116.8	119.9	143.3	150.6
강원	74.4	72.3	70.4	103.7	91.2	97.9	105.9	119.1	126.7	130.1	106.4	97.4	102.0	121.8	128.7
충북	60.4	70.2	89.6	106.4	98.1	102.1	90.7	95.6	130.5	119.4	106.1	98.1	108.5	125.9	120.1
충남	67.8	77.8	86.8	109.0	104.0	108.3	117.9	117.1	139.6	140.9	132.8	108.2	110.9	134.0	142.1
전북	82.1	84.6	89.8	104.9	92.7	101.6	96.2	112.0	139.7	137.2	127.9	107.8	102.8	122.7	116.9
전남	87.4	88.0	92.0	111.7	107.4	117.5	112.5	117.0	136.3	141.7	121.5	116.0	118.2	143.2	132.3
경북	92.8	108.3	117.3	127.7	106.1	97.7	102.8	103.3	107.5	117.2	108.2	106.7	117.4	145.3	139.6
경남	81.0	96.5	118.0	128.8	116.6	117.5	116.2	119.3	129.0	127.7	125.1	111.9	106.8	133.5	130.6
제주	90.3	82.5	85.7	102.4	105.1	124.3	114.6	121.7	143.5	151.4	140.3	116.8	124.1	143.9	150.2

토지시장 압력지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	56.9	60.7	73.3	101.0	77.1	61.8	51.8	60.5	84.6	99.3	95.6	77.5	82.6	99.7	88.4
수도권	55.8	63.7	81.2	109.3	81.6	67.6	64.5	69.6	90.7	106.1	105.5	87.5	91.0	108.4	98.5
서울	59.6	77.7	100.8	117.7	82.0	62.0	50.3	57.0	89.8	114.4	122.3	109.0	92.3	129.9	117.4
인천	52.3	54.8	93.4	111.3	89.4	47.3	68.0	71.7	89.1	113.3	111.5	82.5	81.3	87.0	87.0
경기	54.5	57.6	67.4	104.1	79.7	75.1	71.9	76.3	91.5	99.8	94.6	76.3	92.3	100.7	90.1
비수도권	58.0	57.6	65.1	92.6	72.6	56.0	39.1	51.7	78.4	92.4	85.5	67.1	74.2	90.7	78.1
부산	73.3	75.3	84.9	116.7	98.7	85.7	53.0	66.8	89.6	98.6	82.0	66.2	83.3	97.7	77.0
대구	66.8	51.8	59.3	83.8	65.7	40.7	32.0	38.5	70.0	78.5	75.4	65.3	68.2	108.3	84.0
광주	72.9	77.4	55.2	99.8	65.8	37.0	30.7	37.5	62.2	107.3	80.6	61.3	66.1	88.8	74.2
대전	60.6	50.4	55.1	101.1	102.1	87.7	62.5	83.7	107.8	111.0	123.0	85.6	70.3	80.1	78.9
울산	84.2	80.5	75.9	79.0	60.1	57.9	48.5	76.2	97.9	97.1	91.9	74.3	115.4	109.5	108.9
세종	39.3	38.3	47.1	67.9	54.1	46.6	35.7	45.9	65.7	107.1	105.8	86.9	61.4	70.1	60.9
강원	42.8	45.2	58.2	91.7	56.6	40.6	32.6	57.2	70.2	85.6	77.5	63.9	67.0	77.0	67.4
충북	45.8	48.9	57.4	72.5	58.4	42.3	32.8	38.7	91.9	106.6	104.6	73.8	71.6	96.8	93.3
충남	56.9	58.1	88.2	116.1	98.3	75.0	37.7	44.6	70.4	86.4	90.2	71.3	77.8	88.4	90.0
전북	43.8	51.8	60.4	100.2	70.6	39.8	28.7	35.6	62.8	104.1	87.0	66.7	69.7	77.4	70.5
전남	37.6	41.0	48.3	79.3	52.7	52.1	39.5	49.2	68.0	76.9	74.5	58.9	65.3	81.1	65.9
경북	40.9	43.3	59.6	77.6	53.8	37.8	28.0	36.9	62.7	75.3	76.7	61.4	63.8	88.2	65.9
경남	39.6	42.8	53.4	77.1	52.7	35.9	26.3	36.6	61.2	74.4	72.0	58.4	63.8	72.4	61.7
제주	43.6	39.6	49.8	69.8	56.4	38.7	25.7	59.5	81.7	82.5	71.2	57.9	60.8	80.0	68.9

03 부동산시장 소비심리지수

부동산시장 소비심리지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	103.7	105.1	109.1	112.0	109.5	109.3	113.2	108.2	107.0	108.7	111.4	112.3	112.6	111.5	112.0
수도권	104.7	107.3	112.2	115.9	112.3	112.5	117.3	110.8	110.9	114.5	118.4	119.3	119.7	119.0	118.4
서울	108.6	113.7	120.3	123.4	119.0	119.7	124.2	115.7	113.9	119.7	126.4	126.6	127.7	124.7	123.6
인천	100.4	99.2	101.5	104.7	103.1	101.6	109.6	104.1	103.9	108.1	107.4	106.7	109.9	109.9	109.8
경기	103.3	105.5	110.0	114.1	110.5	110.7	115.1	109.4	110.6	112.9	116.2	117.8	117.2	117.6	117.3
비수도권	102.5	102.6	105.4	107.2	106.1	105.6	108.5	105.4	102.7	102.4	103.3	104.5	104.8	103.9	104.9
부산	105.5	104.2	108.6	111.5	109.9	109.9	113.5	108.4	107.6	105.2	103.3	106.7	105.8	105.3	106.3
대구	99.4	99.1	101.7	103.3	99.5	103.8	104.8	102.5	100.5	98.7	101.8	102.6	102.8	100.7	104.4
광주	101.5	105.0	101.4	104.1	103.2	98.3	103.3	101.5	93.2	96.5	103.1	102.3	108.0	104.0	102.3
대전	98.4	101.7	102.7	106.0	105.8	105.8	111.0	109.1	105.5	105.3	105.3	103.5	106.4	106.7	108.3
울산	118.6	115.7	121.3	117.9	119.8	112.1	117.7	118.3	110.5	109.6	108.9	112.0	108.9	107.9	105.1
세종	102.8	106.3	113.0	118.4	119.3	117.7	120.0	110.7	102.8	103.6	104.2	106.5	103.4	113.0	120.2
강원	102.2	99.7	99.3	101.2	98.3	97.5	100.1	101.2	100.1	100.4	97.5	99.2	101.8	96.4	105.2
충북	102.8	103.8	104.5	107.3	101.9	106.0	107.9	106.7	104.7	105.7	109.9	105.4	106.9	102.3	104.6
충남	103.4	104.2	102.0	99.5	102.6	101.0	104.3	97.0	98.1	100.0	99.1	102.7	100.3	102.7	105.2
전북	103.8	99.6	110.4	111.9	108.6	114.1	113.6	110.0	110.6	111.8	112.7	109.0	110.5	111.8	107.3
전남	99.3	99.6	100.9	104.7	103.9	103.6	105.3	103.8	104.4	102.6	102.9	104.3	102.4	103.5	104.6
경북	100.7	101.8	101.3	103.0	102.4	103.3	106.6	100.2	99.5	98.1	99.5	101.6	98.6	101.1	98.5
경남	101.7	101.9	106.5	109.2	107.5	103.2	108.3	105.0	102.0	103.8	103.9	109.2	107.7	104.7	108.5
제주	88.7	88.4	96.5	96.4	100.0	95.7	93.4	93.6	87.6	87.5	89.1	85.2	98.1	96.4	90.6

주택시장 소비심리지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	106.0	107.4	111.9	114.9	112.4	112.2	116.4	111.1	110.0	111.8	114.9	115.9	116.1	115.1	115.9
수도권	106.8	109.5	114.8	119.0	115.1	115.2	120.4	113.4	114.1	117.6	122.1	123.4	123.4	122.3	122.3
서울	110.8	115.3	122.7	126.6	121.8	122.3	127.1	117.9	116.5	122.2	129.9	130.9	130.8	126.6	126.8
인천	102.3	101.4	103.4	106.6	105.9	103.5	112.1	106.9	108.0	110.7	110.5	110.2	113.7	114.1	114.0
경기	105.4	107.9	112.7	117.2	113.3	113.7	118.3	112.3	114.0	116.4	120.1	121.9	121.3	121.5	121.5
비수도권	104.9	104.6	108.0	109.9	108.9	108.2	111.5	108.2	105.4	105.1	106.3	107.3	107.6	106.9	108.4
부산	107.6	105.5	110.4	114.2	112.3	112.5	116.1	111.2	110.4	107.3	105.9	109.0	108.3	107.3	108.7
대구	101.6	100.9	104.3	105.5	101.6	105.7	107.3	104.9	103.3	101.2	104.7	104.6	105.6	104.3	109.1
광주	103.6	106.9	103.6	106.5	104.8	100.2	104.9	103.6	94.7	97.9	106.1	104.5	110.3	106.4	105.0
대전	100.3	102.7	104.2	107.7	108.7	108.1	113.6	111.6	107.5	107.4	107.8	105.0	108.0	108.2	111.6
울산	121.8	119.1	125.2	121.0	124.5	115.5	121.5	122.1	114.3	113.3	112.6	115.6	112.2	112.0	109.2
세종	105.5	109.3	116.6	122.5	122.7	121.5	123.8	113.7	106.0	107.3	108.1	110.0	106.6	116.1	125.1
강원	105.0	101.8	101.0	103.2	100.6	100.1	103.2	103.0	102.7	102.8	100.5	102.0	104.7	98.7	108.9
충북	105.2	105.7	106.5	109.5	103.7	108.9	111.0	109.6	107.3	108.8	113.5	108.6	109.8	104.6	107.7
충남	105.8	106.5	104.4	100.9	105.3	102.8	106.3	99.2	100.0	102.7	100.8	105.3	102.8	105.8	108.1
전북	106.0	101.1	113.9	115.1	111.6	117.5	116.9	113.8	113.4	115.3	117.3	112.7	114.6	115.8	112.1
전남	101.9	101.8	103.9	107.8	106.8	105.8	107.9	106.2	107.6	104.9	105.8	107.5	105.1	106.7	108.1
경북	103.4	104.3	104.0	106.3	105.3	106.3	110.1	103.1	102.2	100.9	102.7	104.8	101.2	104.9	101.5
경남	103.6	104.4	109.6	112.0	110.6	105.0	111.8	108.3	104.8	106.3	106.8	112.4	110.9	107.3	111.4
제주	90.6	89.9	99.4	98.5	103.2	98.2	96.2	95.8	89.3	89.5	91.7	86.8	100.6	100.2	94.1

주택매매시장 소비심리지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	110.5	111.4	117.5	120.8	115.8	115.8	122.1	112.3	110.6	112.0	116.7	118.8	119.5	116.7	117.3
수도권	111.4	114.7	121.7	127.0	119.3	119.8	127.5	114.4	114.9	119.1	125.2	127.4	128.5	125.6	124.9
서울	117.3	122.7	133.4	137.5	128.3	130.9	138.2	121.3	117.8	124.9	135.6	138.0	139.9	132.5	130.8
인천	104.6	100.9	102.3	108.9	105.8	99.8	114.9	104.2	108.0	110.1	111.8	107.0	114.0	113.5	112.7
경기	109.5	113.0	119.2	124.9	117.0	117.7	124.1	112.6	114.8	117.7	122.2	125.7	125.1	124.2	124.1
비수도권	109.1	107.3	112.0	113.2	111.5	110.5	115.4	109.6	105.7	104.0	106.3	108.8	109.0	106.5	108.4
부산	111.1	107.3	113.8	117.3	114.5	114.9	118.8	111.4	107.9	104.0	101.4	108.7	108.8	104.7	106.2
대구	105.5	105.3	108.0	109.3	102.9	108.6	110.2	106.1	107.0	101.2	105.9	106.9	106.6	102.8	110.7
광주	106.6	107.8	101.4	106.3	100.2	94.5	104.3	102.1	92.0	92.1	106.0	105.0	115.5	106.4	108.0
대전	105.8	106.7	106.0	109.6	111.5	111.3	120.2	114.0	107.5	107.3	107.0	106.7	109.7	109.5	111.6
울산	124.8	121.7	132.2	122.6	129.5	113.5	125.0	126.4	112.7	108.9	112.7	116.9	111.3	111.8	106.4
세종	109.7	108.3	119.0	121.1	122.7	124.8	124.7	117.8	101.7	102.9	102.3	105.8	101.5	112.9	125.3
강원	114.0	106.9	104.5	107.1	103.8	101.6	105.9	106.4	107.1	105.7	103.8	106.1	106.3	97.2	114.1
충북	113.8	113.7	114.3	119.8	107.1	116.2	121.1	114.7	114.4	114.0	119.8	113.8	112.7	106.2	110.9
충남	113.4	113.4	107.9	103.0	110.3	104.8	111.8	98.4	95.8	104.3	99.3	106.5	103.6	106.3	106.0
전북	109.6	99.5	122.7	124.3	117.5	127.5	128.0	119.2	120.8	121.8	125.3	117.4	121.3	119.4	116.0
전남	101.6	100.1	104.0	106.0	104.9	104.2	104.7	105.1	108.2	102.3	105.4	109.3	105.3	104.0	106.5
경북	106.9	107.9	107.4	109.0	108.3	110.2	117.0	102.9	103.9	101.7	105.7	108.1	101.3	107.6	100.2
경남	108.0	105.8	116.2	117.7	116.1	106.8	116.3	109.4	104.5	106.3	108.5	115.8	113.1	107.1	114.6
제주	92.4	88.0	104.8	100.7	107.3	99.5	96.3	94.5	86.4	82.4	88.8	77.6	103.3	100.3	89.2

주택전세시장 소비심리지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	101.5	103.4	106.2	109.0	108.9	108.6	110.7	109.8	109.5	111.5	113.2	113.0	112.7	113.5	114.4
수도권	102.1	104.3	107.9	110.9	111.0	110.7	113.3	112.4	113.2	116.0	119.0	119.4	118.3	119.0	119.8
서울	104.4	107.8	112.0	115.8	115.4	113.7	116.0	114.4	115.2	119.4	124.2	123.8	121.8	120.7	122.8
인천	99.9	102.0	104.6	104.3	106.1	107.1	109.3	109.5	108.0	111.4	109.2	113.4	113.4	114.7	115.3
경기	101.3	102.8	106.2	109.6	109.6	109.7	112.6	111.9	113.1	115.1	118.1	118.1	117.4	118.9	119.0
비수도권	100.7	102.0	104.0	106.5	106.3	106.0	107.6	106.8	105.2	106.1	106.3	105.8	106.2	107.3	108.3
부산	104.1	103.7	106.9	111.1	110.0	110.2	113.4	111.0	112.8	110.6	110.4	109.4	107.7	109.9	111.1
대구	97.8	96.4	100.7	101.7	100.3	102.8	104.5	103.7	99.7	101.2	103.5	102.2	104.6	105.7	107.5
광주	100.7	106.0	105.8	106.7	109.4	105.8	105.4	105.0	97.4	103.7	106.2	104.0	105.0	106.5	101.9
대전	94.7	98.6	102.4	105.8	105.8	104.9	107.1	109.3	107.4	107.5	108.5	103.4	106.3	106.8	111.6
울산	118.8	116.6	118.3	119.3	119.5	117.4	118.0	117.8	115.9	117.7	112.4	114.2	113.1	112.2	111.9
세종	101.3	110.3	114.2	123.8	122.7	118.1	123.0	109.6	110.3	111.8	113.9	114.1	111.7	119.2	125.0
강원	95.9	96.7	97.4	99.4	97.4	98.5	100.4	99.6	98.3	100.0	97.2	97.9	103.0	100.3	103.7
충북	96.5	97.7	98.7	99.2	100.3	101.6	100.9	104.5	100.2	103.6	107.1	103.3	106.8	102.9	104.6
충남	98.2	99.6	100.8	98.7	100.3	100.8	100.7	100.0	104.2	101.2	102.4	104.2	102.0	105.2	110.3
전북	102.4	102.7	105.0	105.9	105.6	107.5	105.9	108.4	106.0	108.8	109.2	108.0	107.9	112.2	108.2
전남	102.2	103.6	103.7	109.5	108.8	107.4	111.1	107.4	106.9	107.5	106.3	105.7	105.0	109.4	109.7
경북	99.9	100.8	100.5	103.6	102.2	102.4	103.0	103.2	100.5	100.2	99.6	101.6	101.1	102.2	102.9
경남	99.2	103.0	102.9	106.4	105.1	103.2	107.3	107.3	105.1	106.4	105.1	109.1	108.7	107.6	108.2
제주	88.7	91.8	94.0	96.4	99.0	97.0	96.1	97.0	92.3	96.6	94.6	96.1	97.9	100.2	99.0

토지시장 소비심리지수

지역	2025년						2026년								
	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	83.0	84.9	84.1	85.3	83.2	83.5	84.0	82.5	79.5	81.0	79.1	80.1	80.9	79.6	76.7
수도권	85.8	87.8	89.1	88.7	86.9	87.7	89.6	87.4	82.1	87.1	85.0	82.3	86.2	89.2	83.6
서울	89.0	99.1	98.3	94.7	92.9	96.1	97.7	96.5	90.8	97.6	94.5	88.0	99.5	107.5	95.0
인천	83.4	79.3	83.7	88.1	77.7	84.4	87.1	78.7	67.5	84.9	79.7	74.7	75.8	71.7	71.6
경기	84.4	83.2	84.9	85.5	85.4	83.5	85.6	84.1	80.3	81.6	80.7	80.8	80.8	82.6	79.6
비수도권	81.0	83.9	81.9	83.5	81.2	81.8	81.2	79.9	78.4	78.6	76.2	78.8	79.0	76.7	74.0
부산	86.7	92.2	92.3	87.4	88.1	86.7	89.9	83.2	82.5	86.4	80.1	85.3	83.3	86.6	84.5
대구	79.6	83.3	77.6	83.0	80.5	86.4	81.7	81.3	75.1	76.3	75.5	85.0	77.2	69.0	62.0
광주	82.7	88.1	82.0	82.2	88.2	81.4	89.1	83.3	79.9	84.3	76.3	83.1	87.7	82.0	78.2
대전	81.5	92.9	89.3	90.8	79.6	85.1	87.8	86.8	87.4	86.1	83.2	89.9	91.7	93.7	78.9
울산	89.4	85.1	85.4	90.8	78.2	81.5	83.3	84.2	76.0	76.1	75.9	80.4	78.4	71.4	68.2
세종	78.8	79.2	80.6	81.7	88.1	84.3	85.7	83.7	74.4	69.8	69.3	75.4	74.9	85.0	76.1
강원	77.2	80.8	84.3	82.6	76.9	74.9	72.8	85.2	76.1	78.7	70.6	74.0	76.4	75.1	71.5
충북	81.2	87.0	87.1	87.4	85.5	80.0	79.6	80.6	81.1	77.2	77.7	76.7	81.5	82.0	76.7
충남	81.7	83.4	81.0	87.0	78.2	84.4	86.7	77.2	81.6	75.6	83.2	79.3	78.0	74.6	78.9
전북	83.4	85.9	79.4	82.9	81.8	83.7	83.8	75.7	85.1	80.7	71.3	76.1	73.4	75.4	64.7
전남	75.8	79.9	73.8	77.0	77.4	84.4	81.5	81.5	75.6	82.0	75.9	75.9	77.8	74.3	72.8
경북	76.7	78.6	77.7	73.5	76.0	75.9	75.4	74.2	75.2	72.6	71.3	72.7	75.5	67.6	71.8
경남	84.1	79.5	78.6	83.7	80.0	86.9	76.9	74.8	76.7	80.9	78.3	79.9	79.2	80.7	82.8
제주	72.4	74.6	69.9	76.8	71.8	73.3	67.7	73.8	72.3	68.9	65.9	70.6	75.6	61.9	59.7



부동산시장 조사분석

2026. 10 | October | Vol.55

Vol. 55



부동산시장 조사분석

국토연구원 KRIHS

30147 세종특별자치시 국책연구원로 5

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

63

9 772288 180002

ISSN 2288-1808