



2026년 부동산시장 전망

2025년 10월 21일

[Overview] 회복기 진입했으나 상승동력은 미약



2026년
시장전망

회복기 진입에 따른 가격 상승 압력 확대되나
구조적 한계가 부각되면서 상승폭은 미약할 전망



1 회복기 초기 진입

- '23년 하반기 이후 거래량 꾸준히 회복
⇒ 누적된 저가 매물 소진된 후
정상 매물 거래 확대
- 경매건수 감소, 매각률 회복 등도 청신호
⇒ 단, 매각가율은 수도권만 반등

2 입주(공급) 감소

- 분양 감소 지속으로 입주(공급)감소 장기화
⇒ 전국적인 공급부족 시그널 확산
- 착공 확대되어도 입주(공급)까지 시차 필요
⇒ 기존 33개월 → 40개월로 시차 증가

3 구조적 한계 부각

- 주택 수요 연령 인구 지방중심 감소 확대
⇒ 회복세에도 가격 상승 압력 미약
- 수도권에 집중된 경제력은 양극화 촉매
⇒ 수도권 핵심지역 등 국지적 가격변화가
전체 시장의 변화를 야기

[Overview] '26년 주택 매매가격 소폭의 상승에 그칠 전망



시장 추세

주요 요인	판 단 근 거	방향	강도
회복기 초기 진입	- 매매거래량 증가 이후 가격 상승 패턴 반복 - 경매물건 감소 및 매각가율 상승세	▲	약

변동 요인

변동 요인	시 장 영 향 력	방향	강도	변동 요인	시 장 영 향 력	방향	강도
입주(공급) 감소	시장 전반에 공급 부족 시그널 확산	▲	중	임대수요 매매전환	매매전환 수익성 낮아 전환 가능성 낮음	▼	중
대출금리	정부정책, 연체율 상승 등으로 하락폭은 소폭으로 제한	▲	약	구조적 한계	지방 핵심 수요 연령대 감소 및 수도권 경제력 집중의 영향 강화	▼	강
주택구입 부담	과거대비 부담수준 낮으나 매수세는 수도권에만 집중	▲	약	정부 정책	수요관리 정책의 효과는 점진적 약화	▼	약

매매가격 전망

(단위 : %)

구 분	'25년			'26년		
		상	하		상	하
전 국	0.2	-0.0	0.2	0.5	0.1	0.4
수도권	1.3	0.6	0.7	1.7	0.6	1.1
지방광역시	-1.7	-1.1	-0.6	-1.3	-0.7	-0.6
기타지방	-0.7	-0.4	-0.3	-0.8	-0.4	-0.4



Contents

I. 부동산 시장 추세 분석

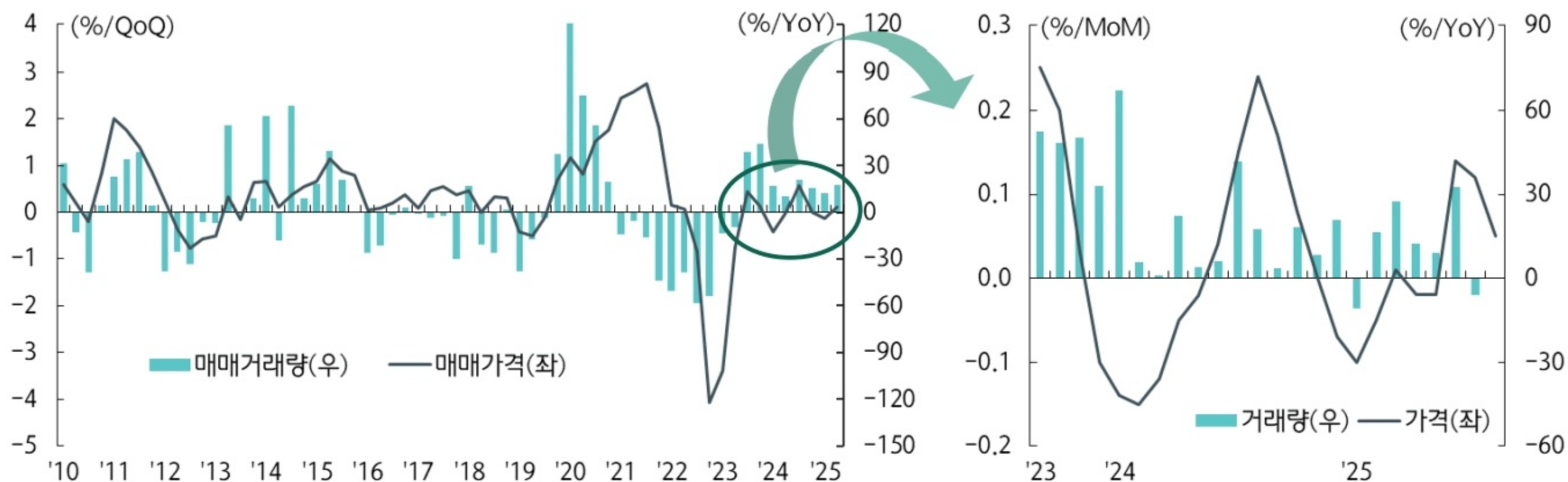
II. 시장 변동 요인

[추세] 부동산 시장 저점 통과 이후 회복기 초기에 진입



- 현 부동산시장은 경기변동 사이클 상 '24.1분기에 저점을 통과한 이후 회복기에 진입한 것으로 판단
- 통상 거래량 변화가 가격에 선행하는 경향이 있는데 '23년 하반기부터 거래량이 증가하면서 경기 저점이 형성
- 다만, 정치 이벤트 등으로 '24.4분기 이후 가격 상승이 억제되었는데 이벤트 해소 이후 시장이 정상화

전국 주택가격 및 거래량 변동 추이



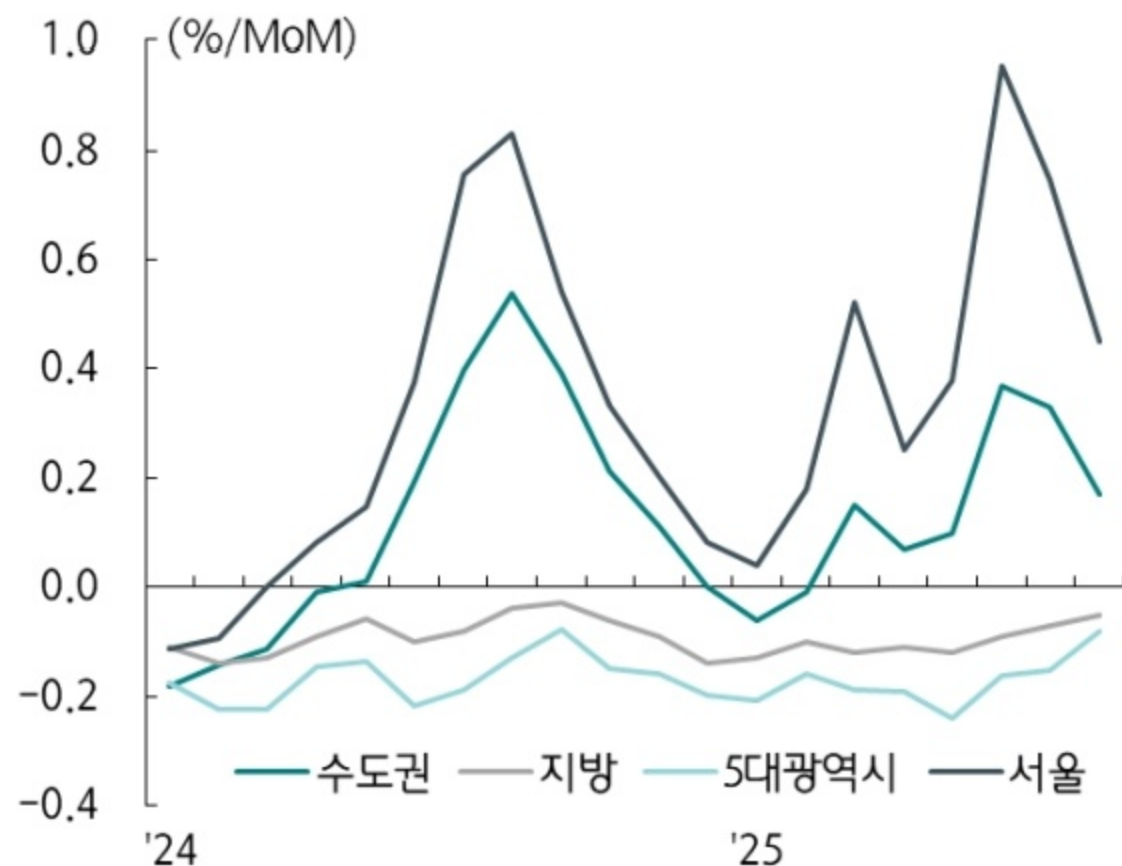
자료 : 한국부동산원, 국토교통부

[추세] 수도권은 회복세 완연하나 지방은 침체 장기화



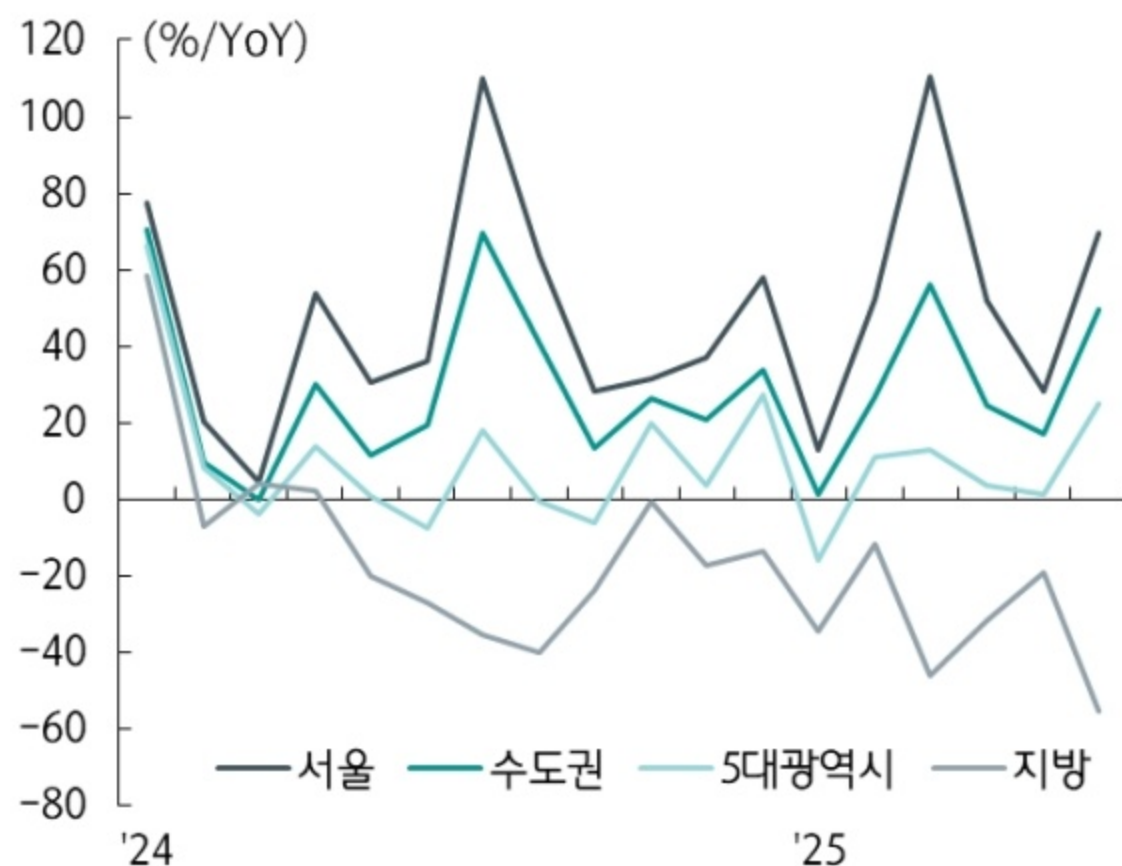
- 수도권은 서울을 중심으로 가격 회복세가 명확히 나타나나 지방은 하락세가 지속되는 등 지역간 양극화
 - 팬데믹 시기부터 '23년 상반기까지 수도권과 지방의 주택가격은 동조화(상관계수 : 0.947)
 - 가격 급락세 진정된 '23년 하반기 이후 수도권은 상승 전환한 반면 지방은 하락세 지속(상관계수 : 0.560)
- 매매거래량 역시 수도권은 증가세로 전환되었으나 지방광역시, 지방은 보합 또는 감소세가 지속

지역별 주택 매매가격 변동률



자료 : 한국부동산원

지역별 주택 매매 거래량 변동률



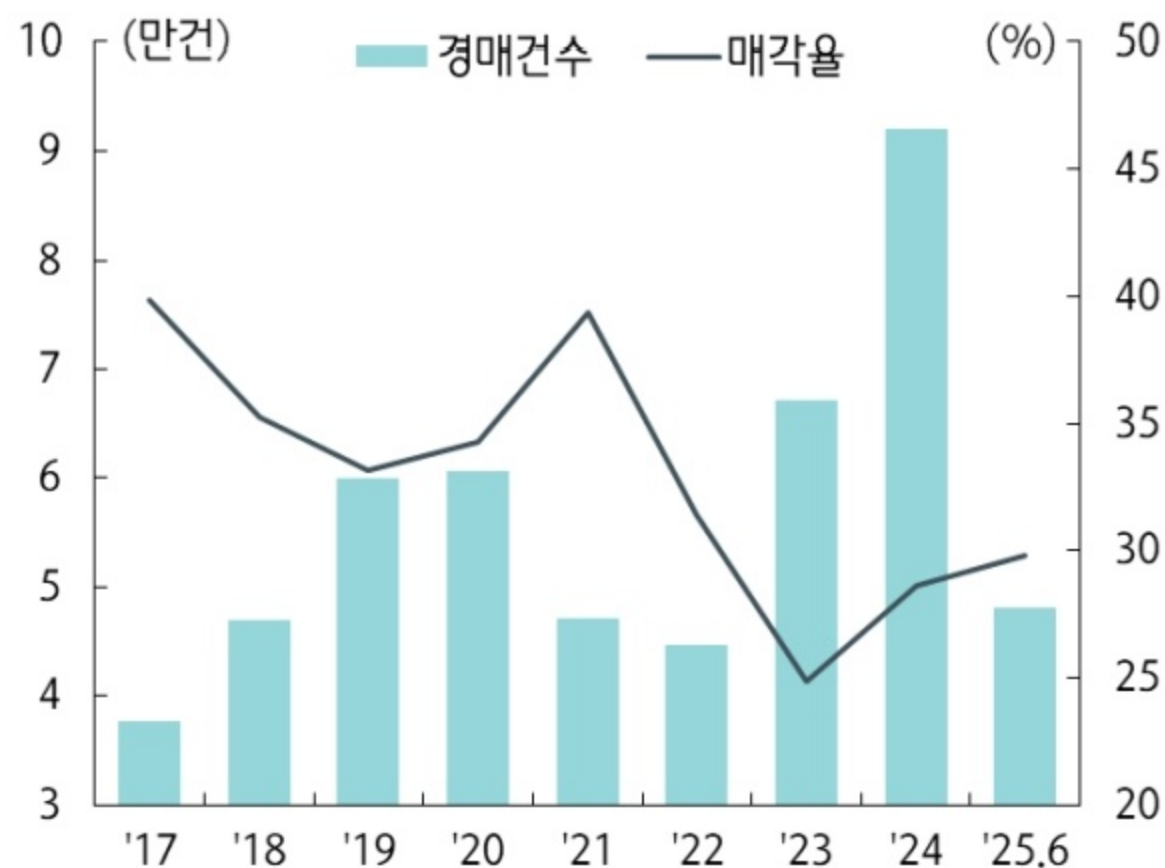
자료 : 국토교통부

[추세] 시장 내 할인매물 소진되며 회복세는 탄력 받는 중



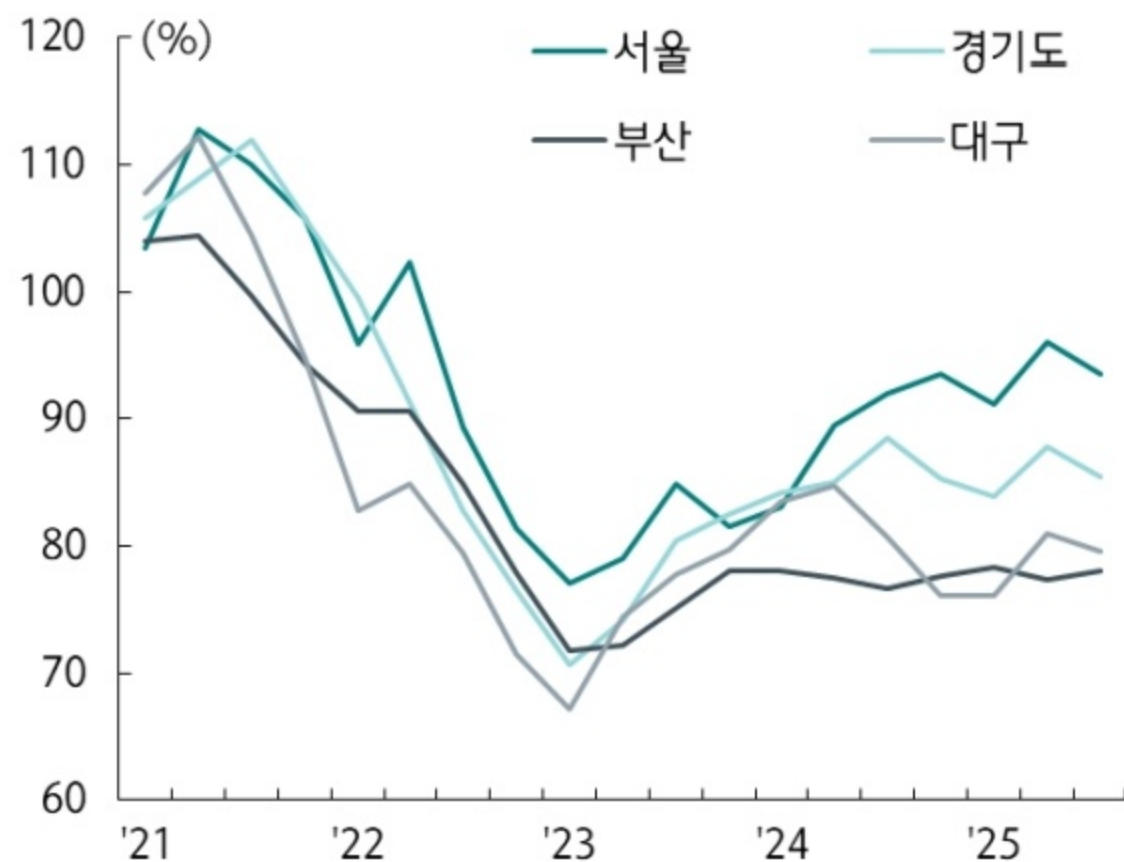
- 주택 경매(시장 내 악성 재고) 건수는 '24년을 정점으로 감소하는 등 전국 수준에서 회복세 확인이 가능
- 단, 서울, 경기 등 수도권은 매각가율이 상승해 가격 회복세가 이어질 가능성이 높은 반면, 부산, 대구 등은 매각가율이 보합에 머물러 가격 상승 기대감이 낮은 상황
 - 매각가율은 경매물건의 감정가격 대비 낙찰가(매각가)의 비율로 통상 상승하면 가격 상승 기대감이 높아진다고 판단

전국 주택 경매 건수 및 매각율



자료 : 법원경매정보

지역별 아파트 경매 매각가율



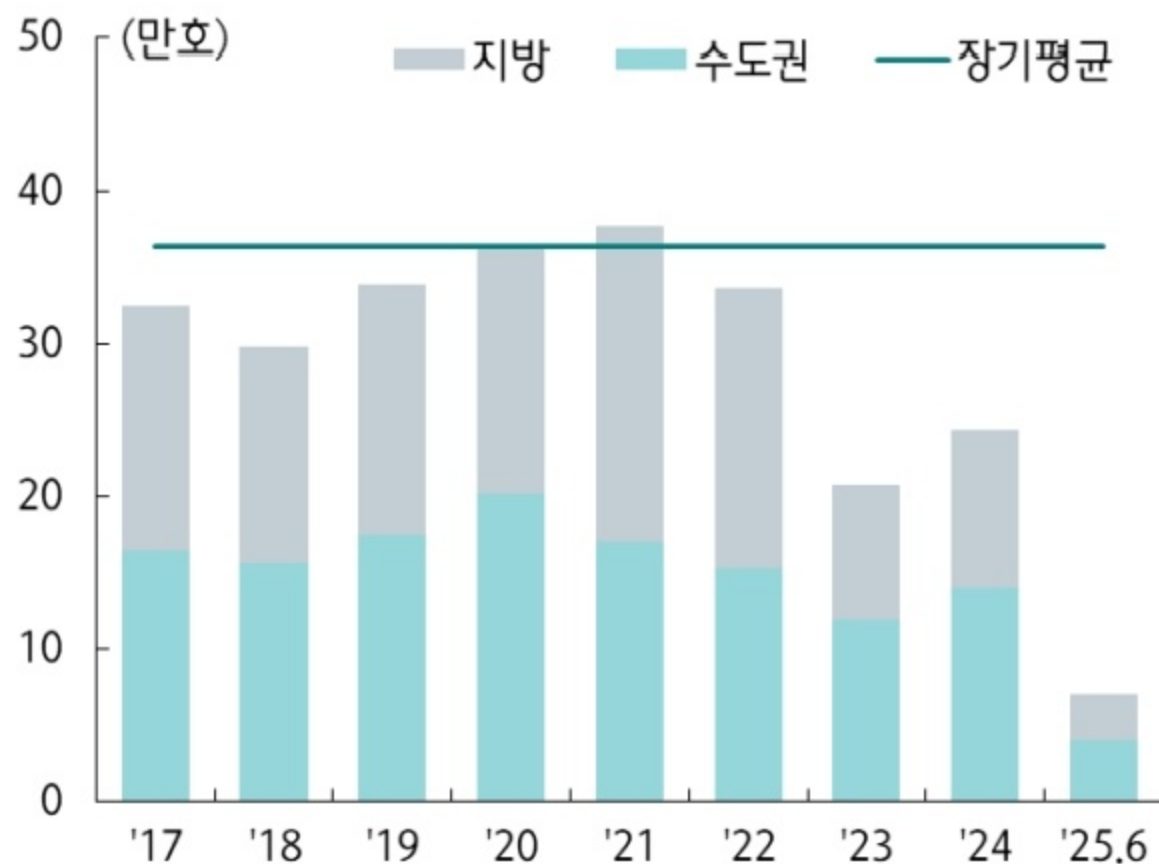
자료 : 부동산114

[추세] 신규 분양 감소 및 미분양 부담 등 침체 여파 여전



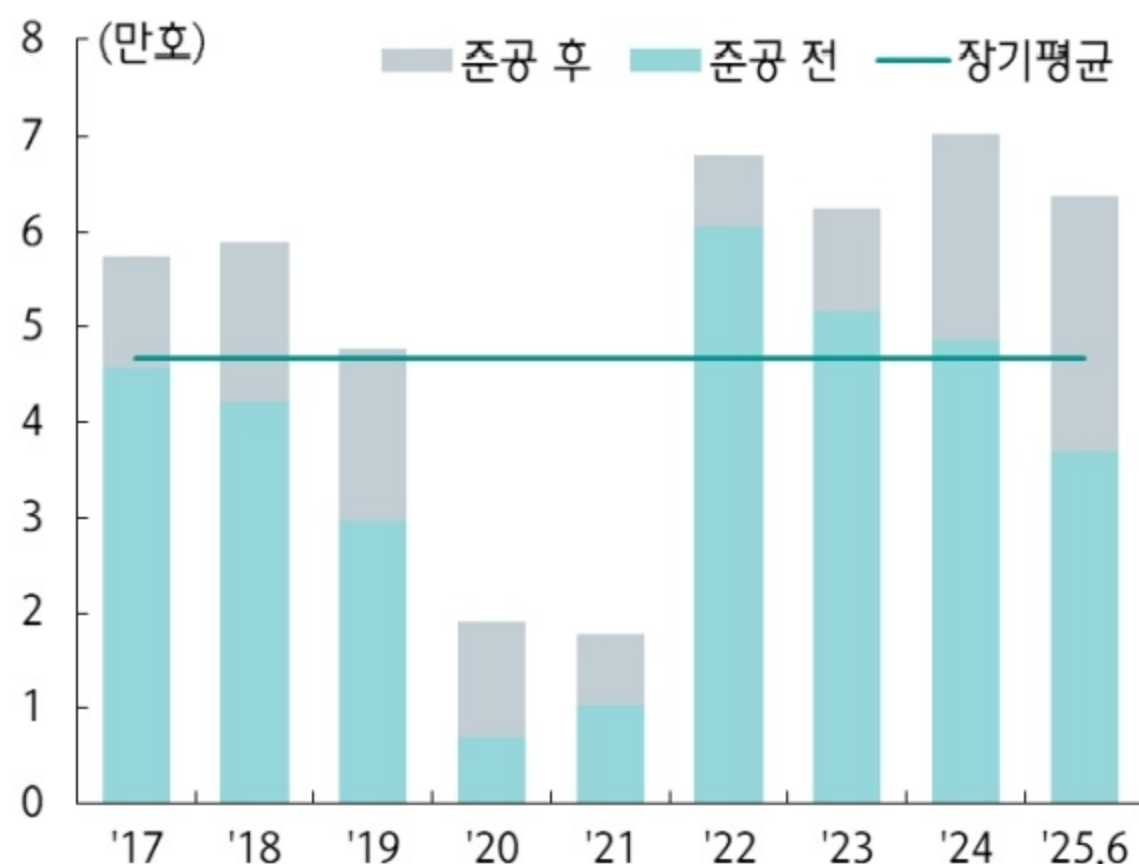
- 부동산 시장 침체 여파로 아파트 개발사업의 수익성이 저하되면서 신규 분양은 큰 폭의 위축이 이어지는 중
 - 연도별 분양물량 : 장기평균 36.4만호, '22년 33.6만호(▼7.4%), '23년 20.8만호(▼42.9%), '24년 24.4만호(▼32.9%)
- 미분양은 7만호 내외로 안정적인 수준이나 장기 평균 대비 높고, 악성 미분양인 준공 후 미분양은 증가세
 - 미분양이 안정적으로 유지되는 가장 큰 이유는 분양 실적이 감소했기 때문 → 시장의 자정기능은 정상적으로 작동

아파트 분양 실적 추이



주 : 장기평균은 '13~'22년 평균치
 자료 : 부동산114

유형별 미분양 추이



주 : 장기평균은 '13~'22년 평균치
 자료 : 국토교통부



Contents

I. 부동산시장 추세 분석

II. 시장 변동 요인

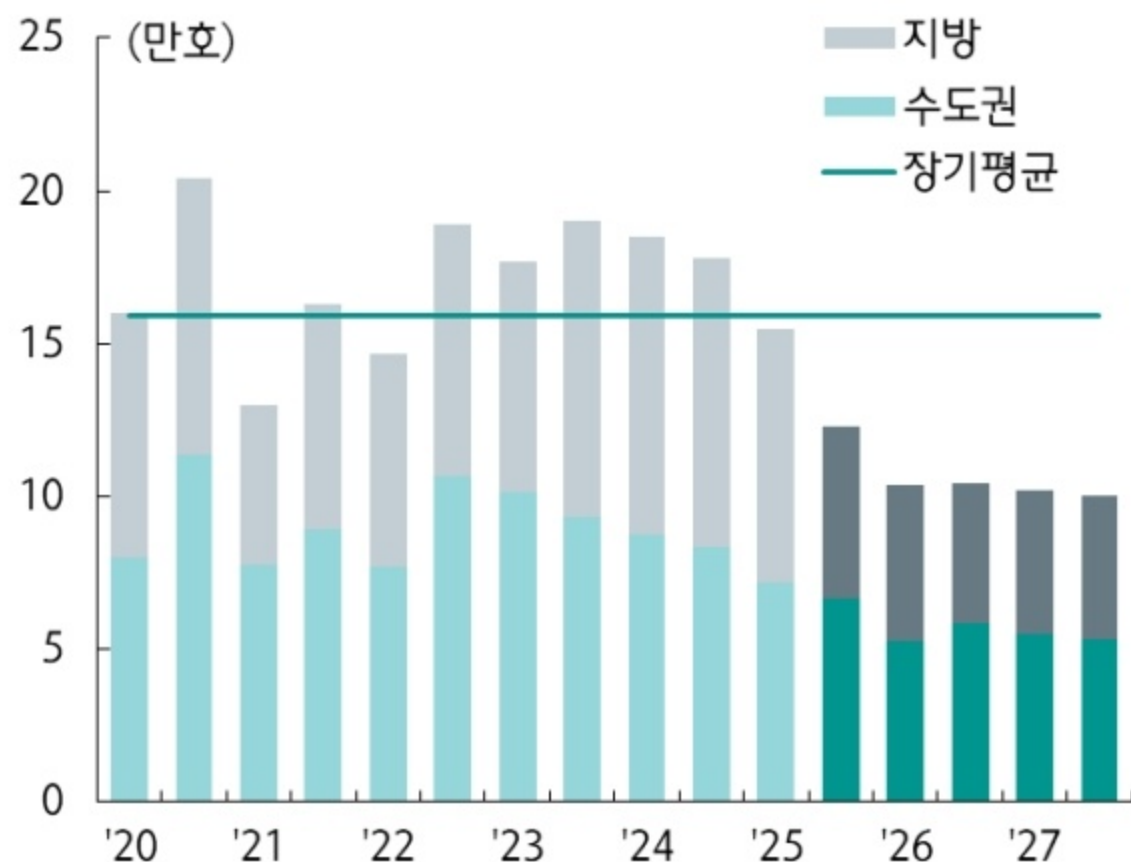
1. 입주(공급) 물량 감소
2. 대출금리 및 금융기관의 태도
3. 임대시장의 매매전환 압력
4. 주택구입 부담 정도
5. 인구구조 변화
6. 정부의 정책 기조

[입주] 입주 감소 지속되나 대응에는 상당한 시일이 소요



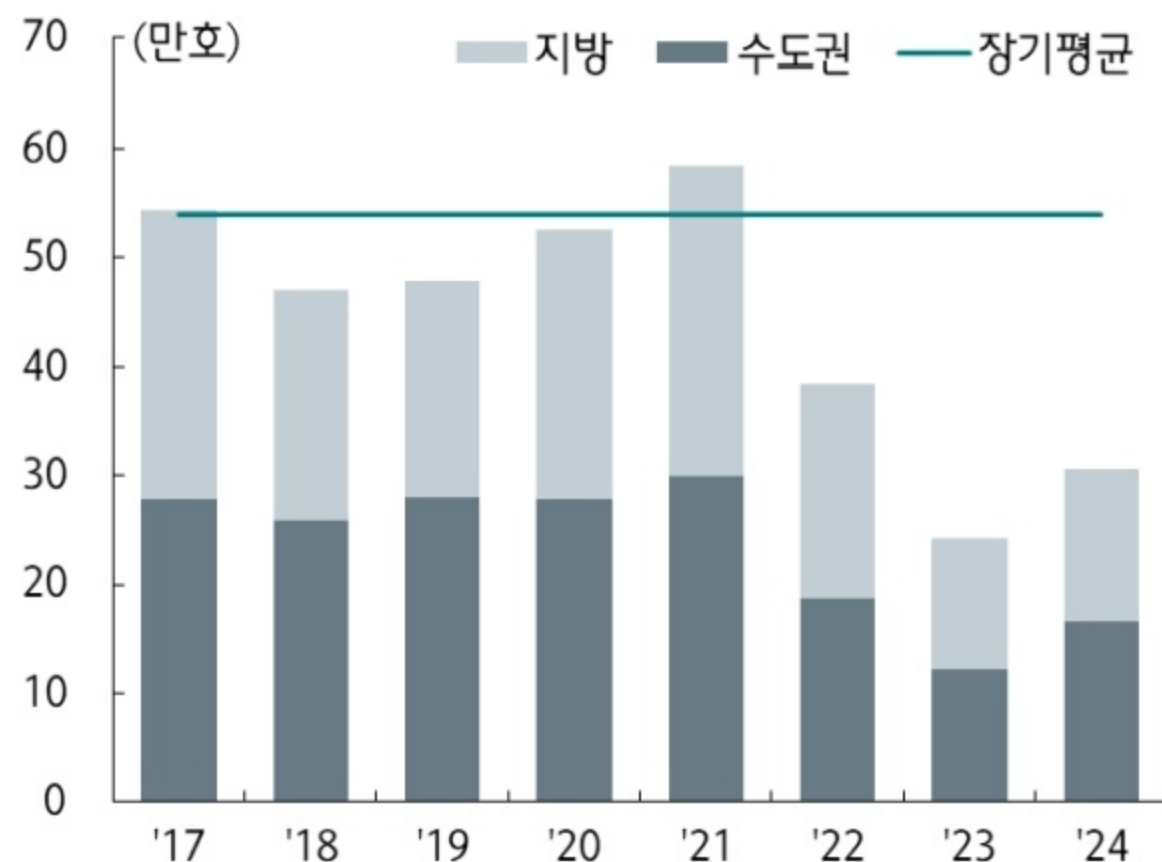
- '25년 하반기 이후 입주물량 감소가 본격화되며 '27년까지 현 상황은 지속될 예정
 - '25년 하반기에는 장기 평균의 22% 가량 감소하나 '26년~'27년 기간 동안에는 약 35% 감소할 예정
- 최근, 착공 물량은 장기 평균 이하인데 입주까지의 시차를 고려하면 공급부족 이슈는 지속적으로 제기될 전망
 - 통상 착공에서 입주까지는 33개월 내외가 소요되었으나 최근에는 40개월 이상으로 증가해 시차는 더욱 확대

아파트 입주(예정) 물량 추이



주 : 장기 평균은 '13~'22년 평균치
 진한 색깔로 표시된 데이터는 입주 예정 물량
 자료 : 부동산114

주택 착공 물량 추이



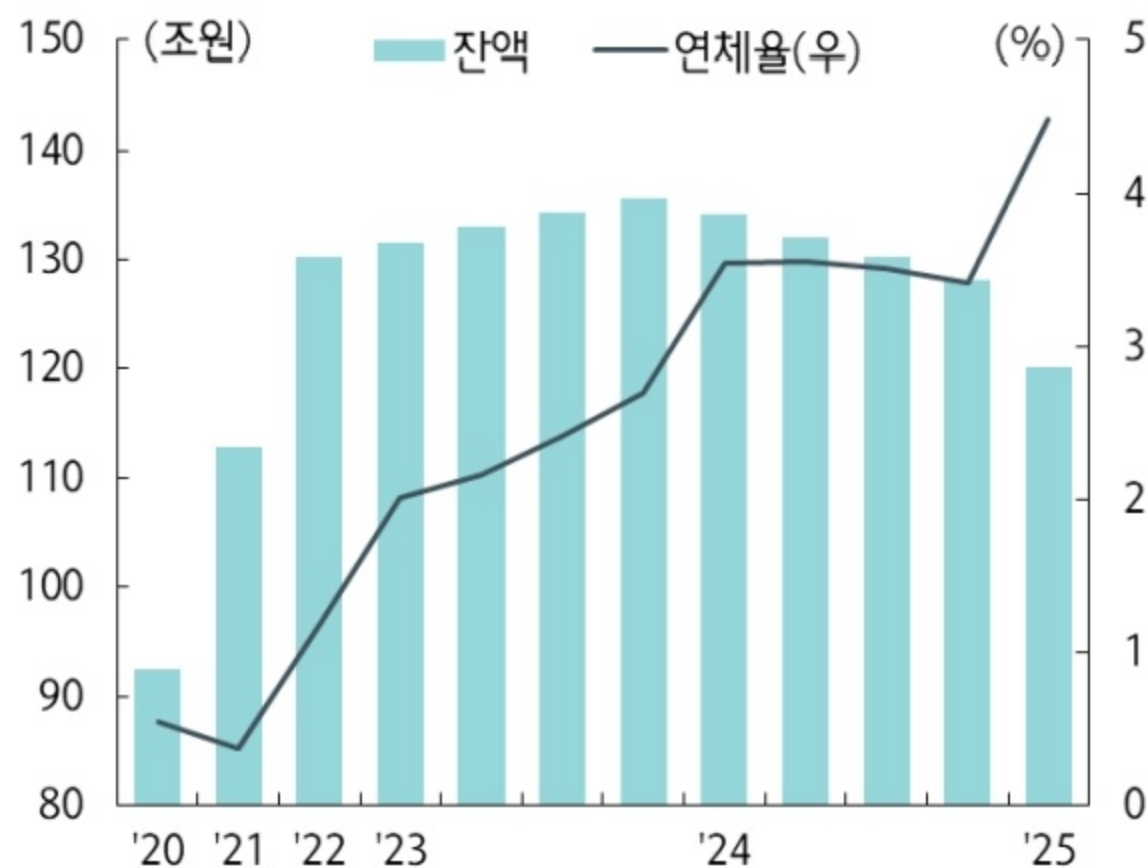
주 : 장기평균은 '13~'22년 평균치
 자료 : 국토교통부

[참고] 주택 공급과 관련된 외부 환경 요소



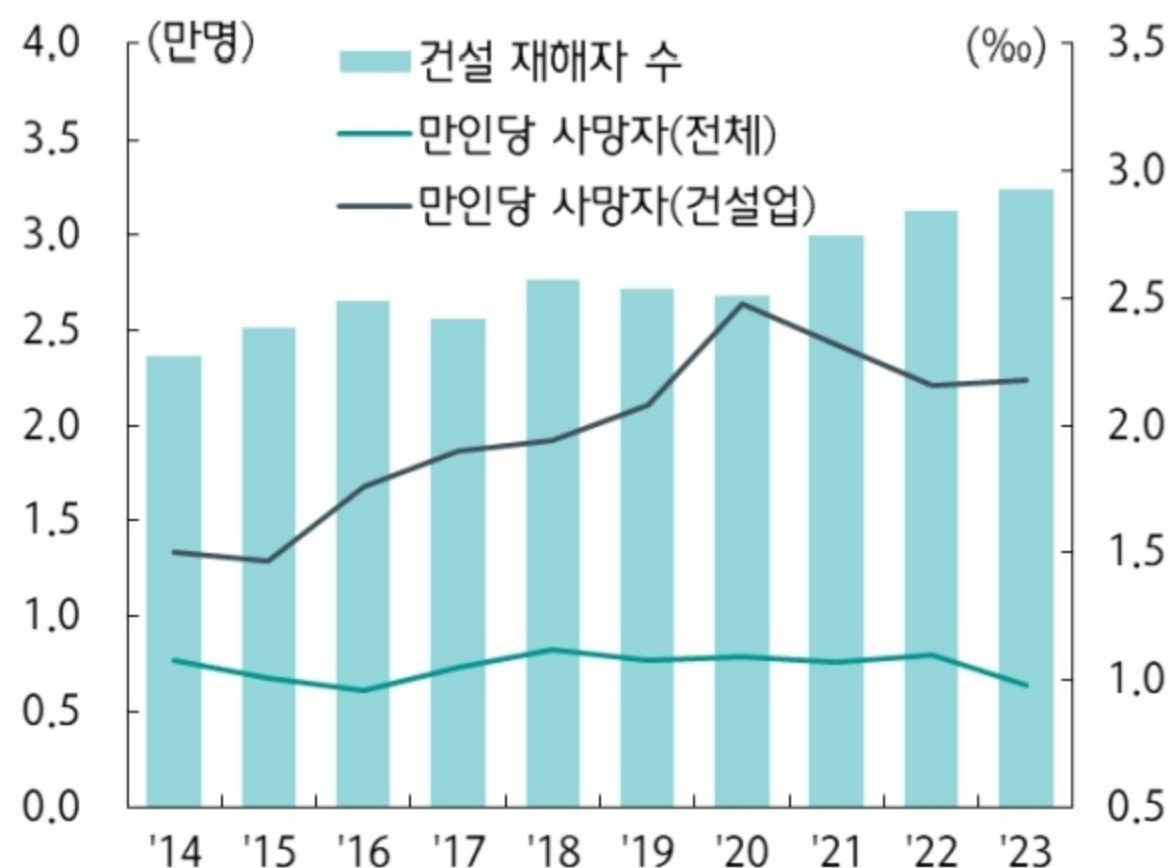
- 개발사업의 사업성 저하 및 자본시장의 PF에 대한 소극적인 입장으로 유동성 공급은 감소하고 있어 단기 공급 확대는 쉽지 않은 상황
- 높은 산재 수준은 규제 강화, 숙련 인력 이탈 및 인력 부족에 따른 공기 증가를 불러와 공급 제약 요인이 되는 중
 - 모듈러 주택 등 기술 혁신 도모할 계획이나 실증 사례 부족, 낮은 수익성 등으로 전환 속도는 느릴 전망

부동산 PF 여신 잔액 및 연체율



주 : '23년 이후부터는 분기 자료
자료 : 금융위원회

건설업 산재 현황



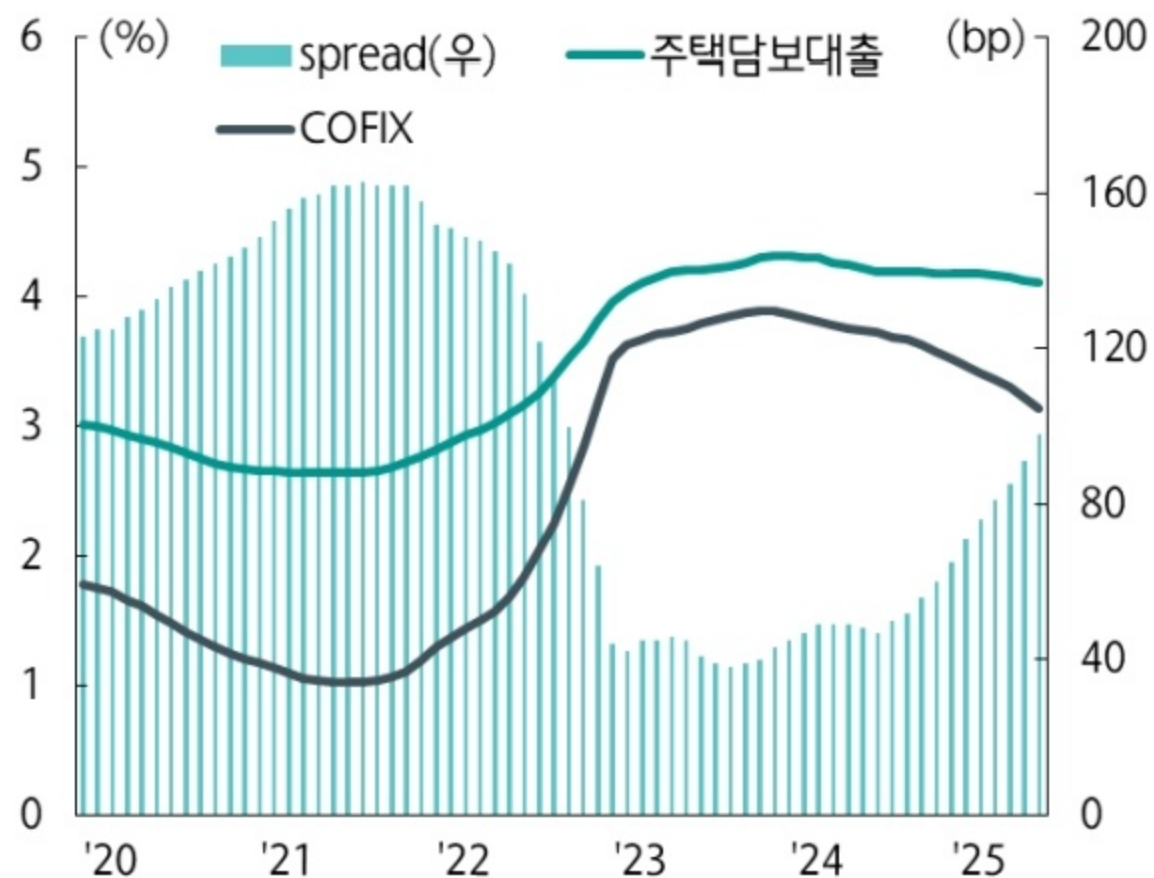
자료 : 고용노동부

[금리] 금리 안정으로 수요 확대되나 확대 폭은 낮을 전망



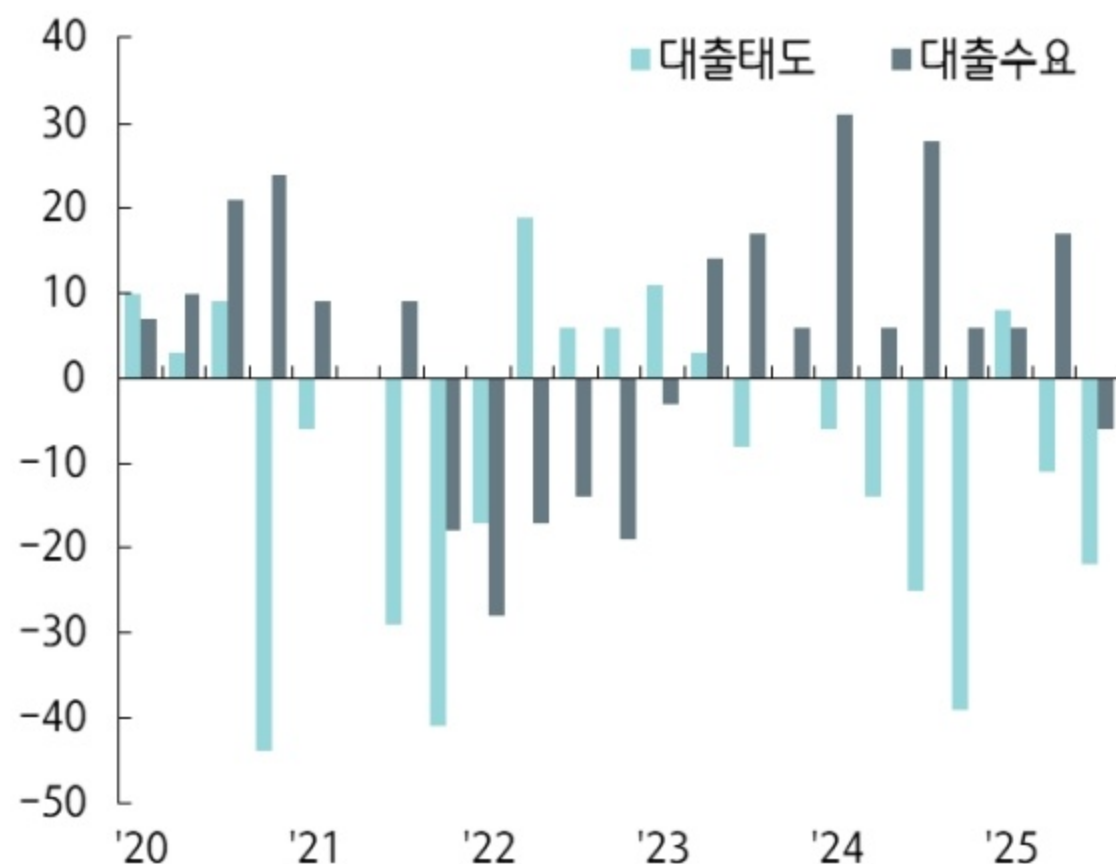
- 대출금리는 안정세이나 이후 기준금리 인하 등으로 소폭 하락할 가능성이 높아 수요 확대 가능성이 상존
 - 정부의 정책 기조 및 가계대출 연체율 상승 등으로 조달금리(COFIX)와의 Spread가 확대되고 있어 기준금리 인하 폭 대비 대출금리 인하폭은 축소될 가능성이 높다고 판단
- 정부규제 및 은행의 대출 태도 측면에서 대출 규모는 축소될 가능성이 높아 수요 확대 폭은 크지 않을 전망

주택담보대출 금리 추이



자료 : 한국은행, 은행연합회

은행권의 주택담보대출에 대한 태도



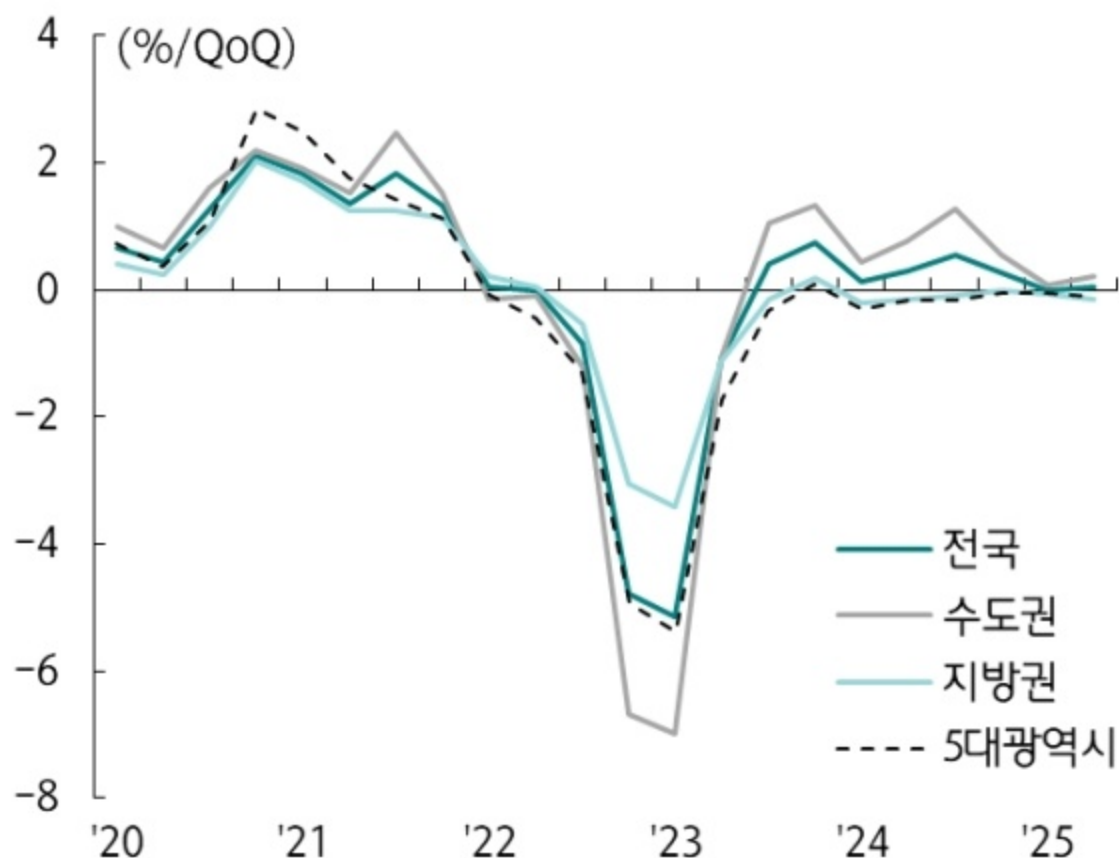
자료 : 한국은행

[임대] 임대료 상승하나 매매로 전환하기에는 미진한 수준



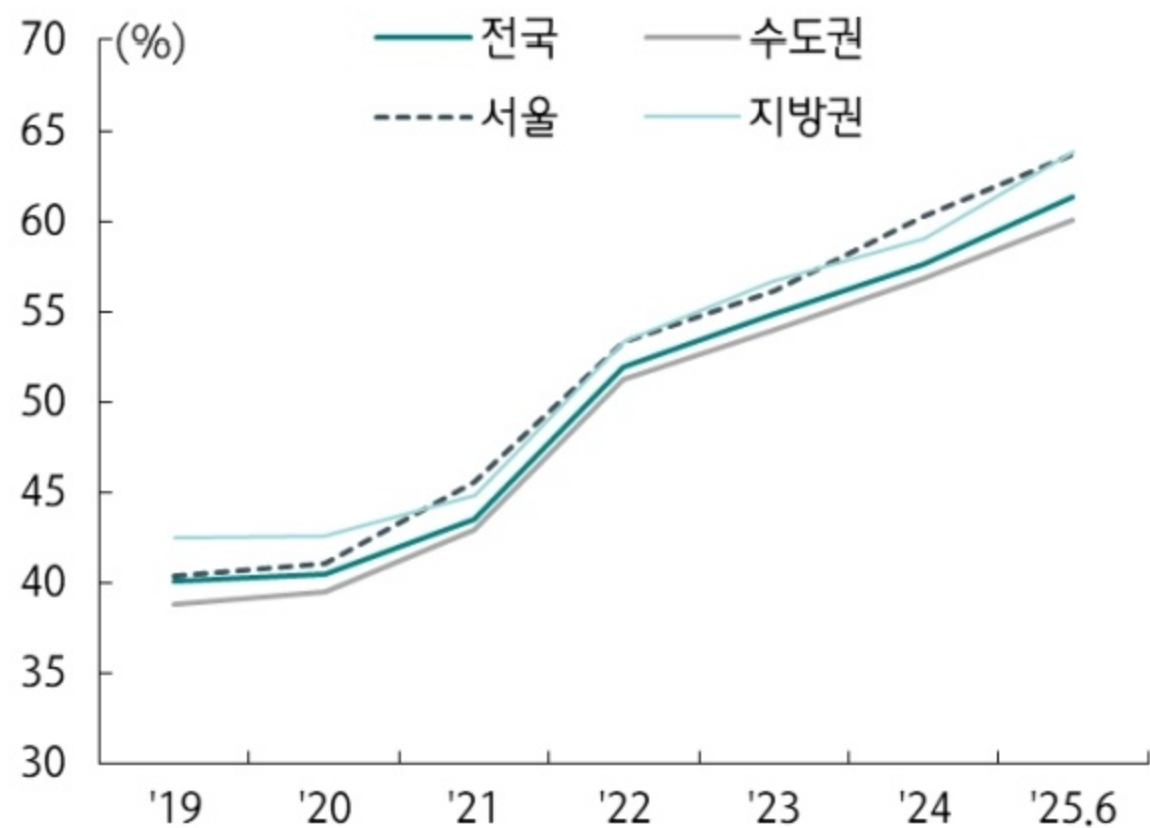
- 전세가격은 매매가격과 유사하게 수도권 중심의 소폭 상승세가 이어지고 있어 전세거주자의 매매 전환 압력은 낮은 편
- '25.1~6월 누적 전세가격 상승률 : 전국 0.04%, 수도권 0.30%, 지방 -0.21% 로 매매가격 변동의 절반 수준에 그쳐
- 높은 전세가격 레벨, 전세 사기 우려 확산 등으로 임차 거래 중 월세 비중이 늘고 있어 전세가격 상승이 매매가격 변화에 미치는 영향은 지속적으로 저하되는 중

전세가격 변동률 추이



자료 : 한국부동산원

임차 거래 중 월세 거래 비중 추이



자료 : 국토교통부

[참고] 지역별 전세 세입자의 자가 구입 전환 압력



- 전국 평균 수준에서 아직은 전세 세입자가 매매로 전환할 경우 경제적 손실을 입을 것으로 추정
 - 서울만 유일하게 흑자가 기대되며 지방은 지방광역시의 손실이 기타지방 대비 더 높은 것으로 계산
- 가격 상승폭이 대략 연 1.5% 내외일 경우 매매전환의 경제적 중립을 달성할 것으로 예상
 - 마찰비용(중개수수료, 거래세) 고려시 2% 내외 상승시 전세 거주자의 적극적인 자가 구입이 나타날 것으로 예상

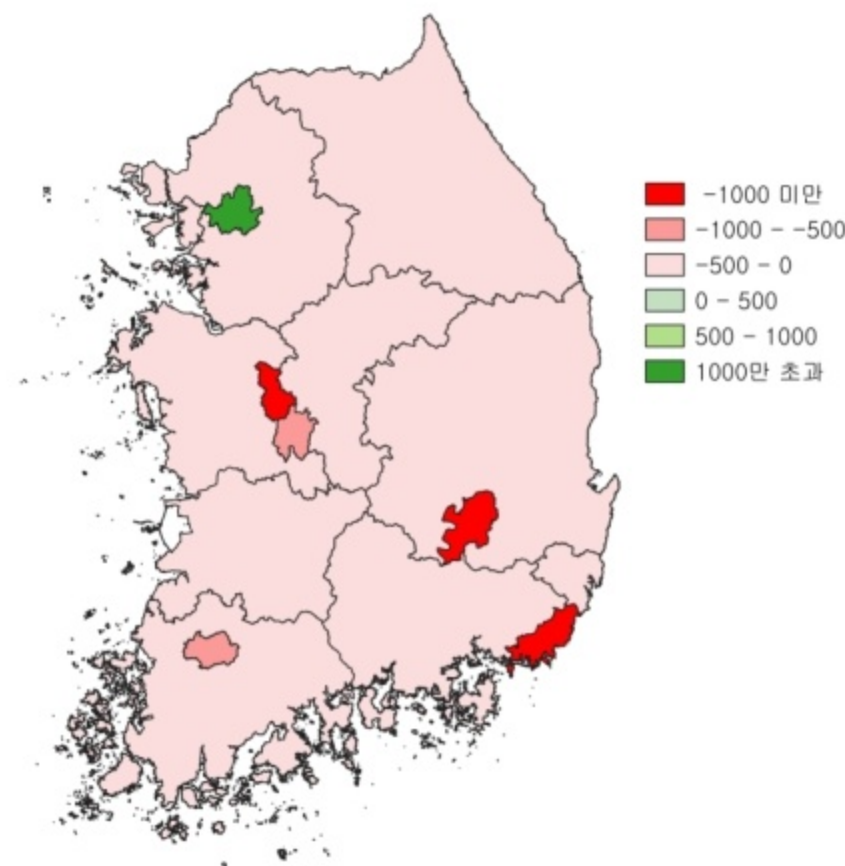
전세거주자 매매전환 시 경제적 이득

(단위 : 천원)

	매매	전세	추가자금	이자비용 (A)	가격 기대 상승률	자본이득 (B)	순이득 (B-A)
전국	413,272	236,058	177,214	7,301	0.6%	2,367	- 4,934
수도권	607,803	333,679	274,124	11,294	2.5%	15,118	3,824
지방광역시	305,600	188,136	117,464	4,840	- 2.2%	- 6,852	- 11,691
기타지방	180,896	119,415	61,481	2,533	- 0.5%	- 992	- 3,525
서울	914,493	451,557	462,936	19,073	5.6%	51,037	31,965
경기도	472,690	286,655	186,035	7,665	1.1%	5,110	- 2,554

주 : 매매가격 및 전세가격은 한국감정원 발표 2025년 6월 해당지역 전체 평균 거래 가격
 이자비용은 추가금에 한국은행 발표 2025년 6월 주택담보대출금리(잔액기준)를 곱한 값
 가격 기대 상승률은 해당지역 12개월 평균 매매가격 상승률
 자료 : 한국부동산원, 한국은행, 하나금융연구소

지역별 전환 압력 수준

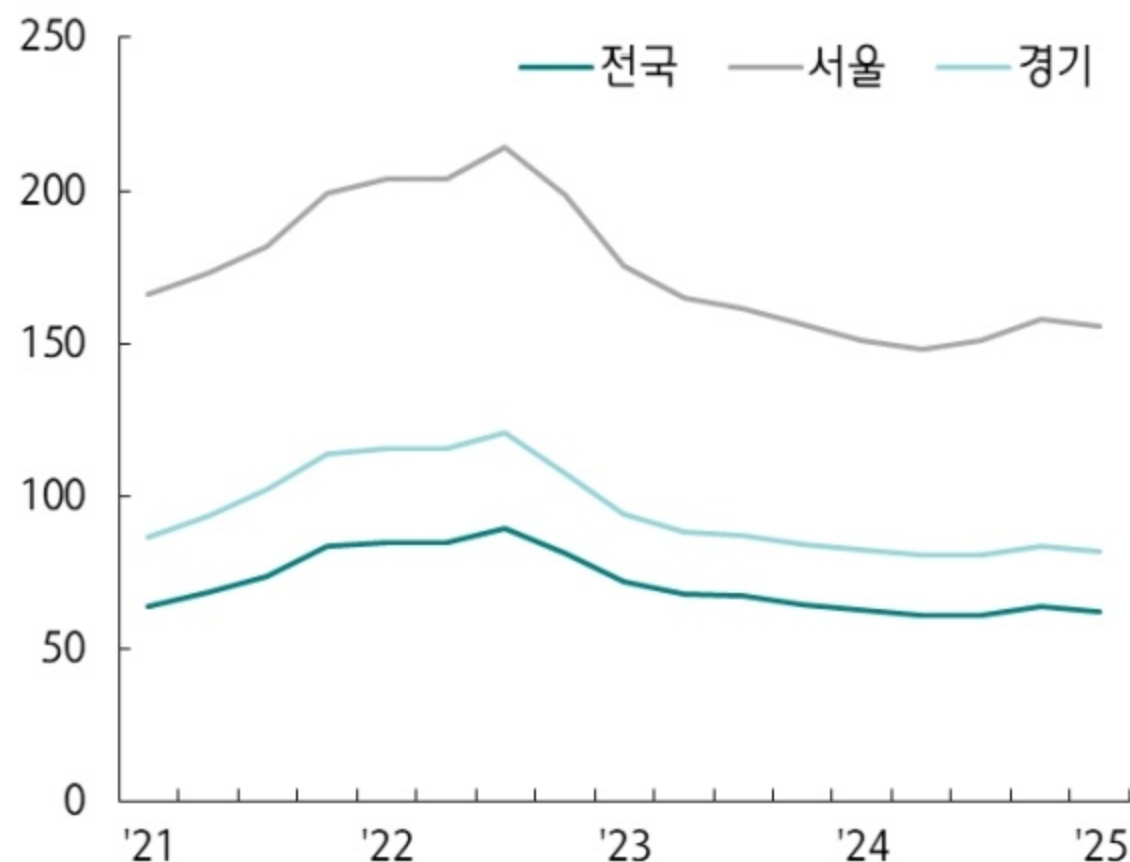


[부담] 주택 구입 부담은 낮아졌지만 소비자 반응은 양극화



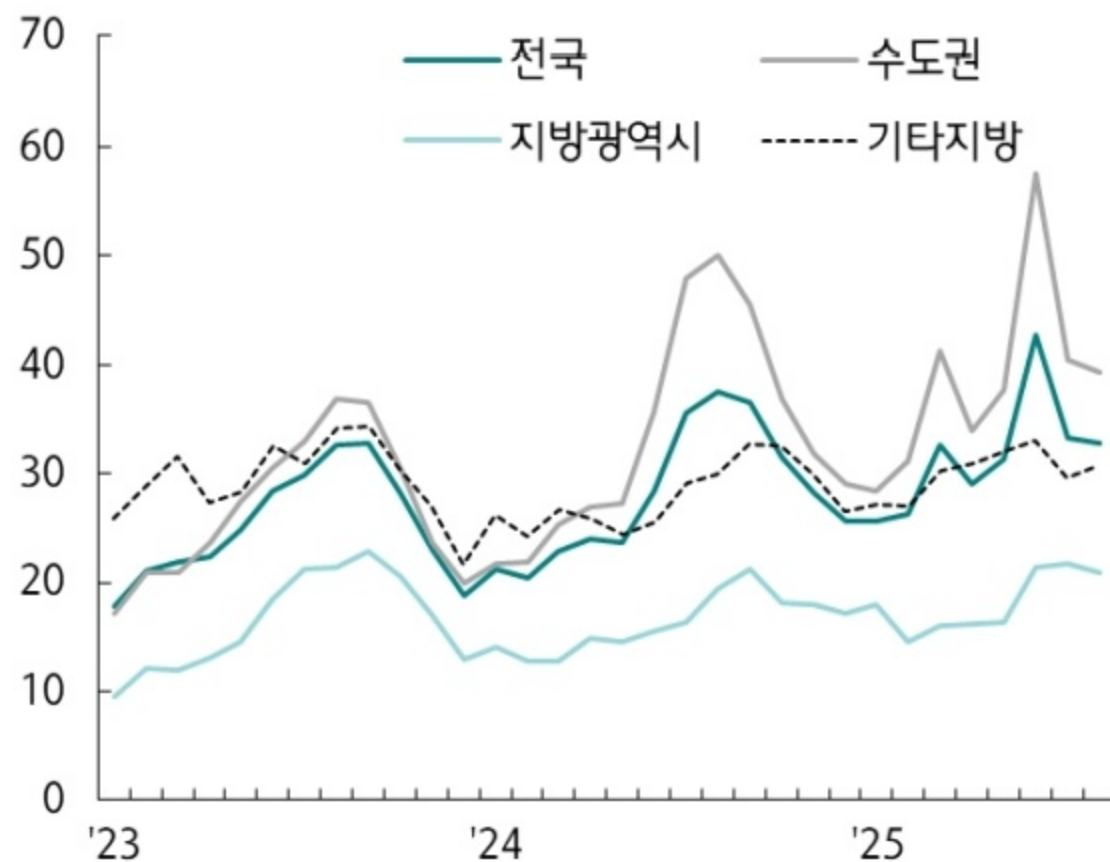
- 대부분의 지역에서 가격하락 및 대출금리 안정으로 주택구입 부담은 고점 대비 30% 가량 낮아짐
 - K-HAI 지수 변화 : 전국 89.3('22.3q) → 62.2('25.2q), 서울 241.6('22.3q) → 155.7('25.2q)
- 수도권은 매수세가 명확히 확인된 반면, 비수도권은 큰 변동이 없어 지역간 시장 차별화는 장기화될 전망
 - 비수도권의 주택경기 사이클은 수도권 대비 변동성이 낮은 형태로 장기화될 가능성이 높다고 판단

지역별 주택구입 부담지수(K-HAI)



주 : K-HAI 지수는 중간 소득 가구가 표준 대출을 받아 중간 가격 주택을 구입할 때의 원리금 상환 부담을 나타내는 지수로 기준 값은 100이며 높을 수록 부담이 늘어남을 의미
 자료 : 한국주택금융공사

주택 매수 우위 지수



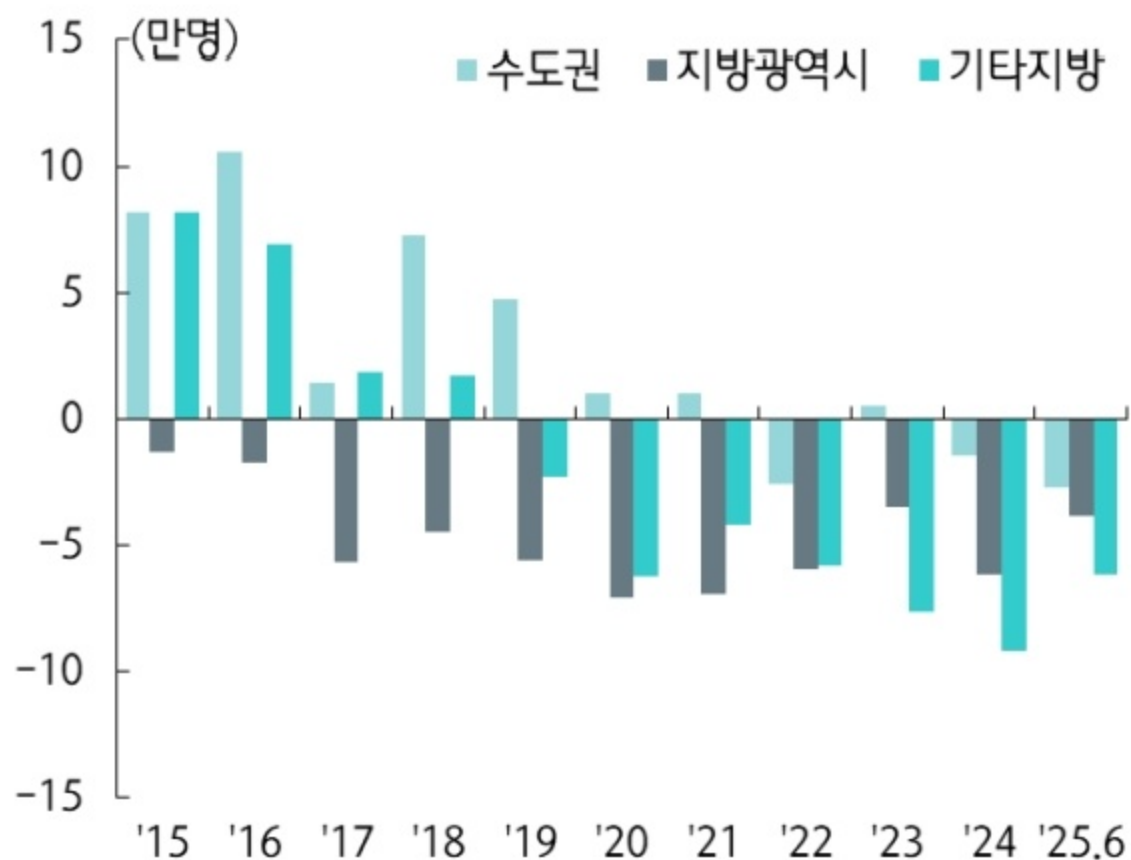
자료 : KB부동산

[양극화] 인구 및 지역경제 구조 상 양극화 심화될 전망



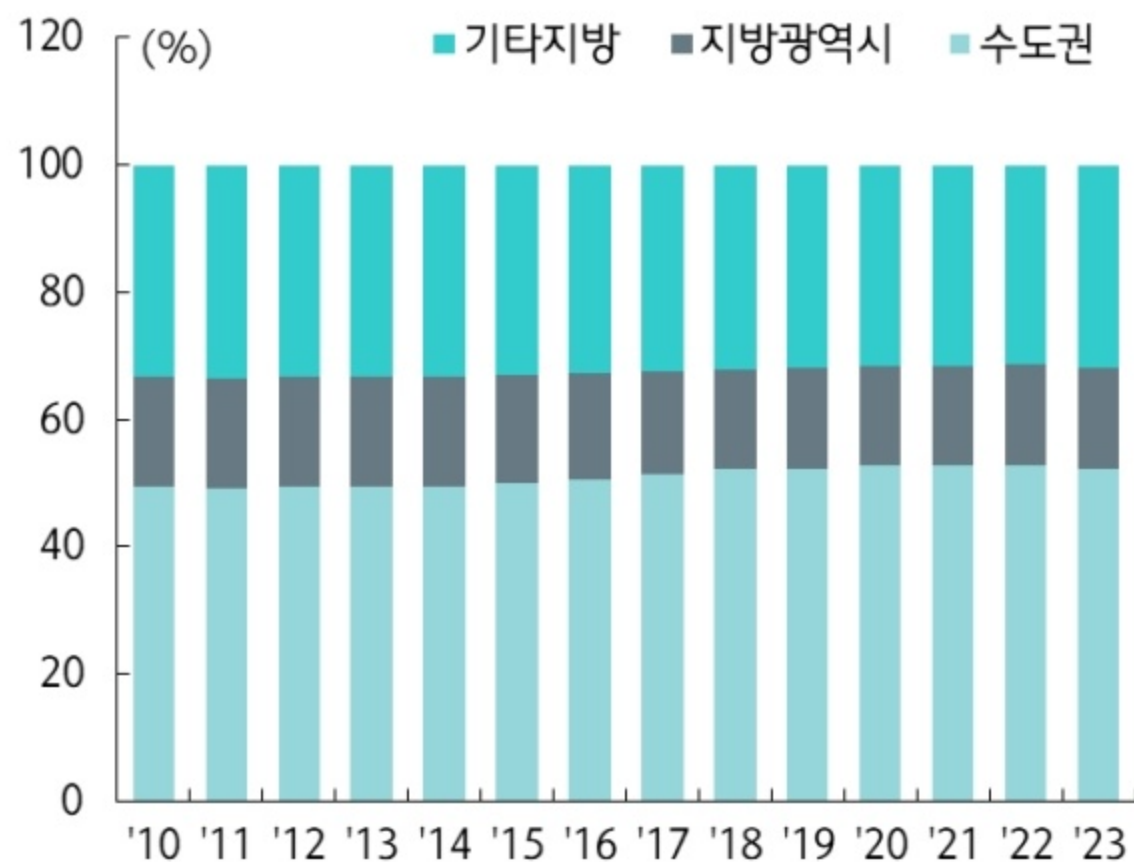
- 고령화 등으로 주택 구입의 핵심 연령층은 전 지역에서 감소 중이며 향후 시장 변동성 둔화로 이어질 전망
 - 단, 가격 급락 가능성은 낮으며 가격 변동폭 저하 및 거래량 감소, 빈집 증가 등의 양상이 나타날 것으로 예상
- 지역경제(GRDP) 측면에서도 수도권 쏠림으로 수도권 주택가격의 상승압력은 상대적으로 더 높게 유지될 전망
 - '10년 대비 '23년 수도권 GRDP 비중은 2.8%p 증가한 반면 지방광역시는 1.3%p, 기타지방은 1.5%p 각각 감소

주택 구입 핵심 연령층 주민등록 인구 수 증감



주 : 주택 구입 핵심 연령층은 30세 이상 ~65세 미만 인구
 자료 : 행정안전부

권역별 GRDP 비중



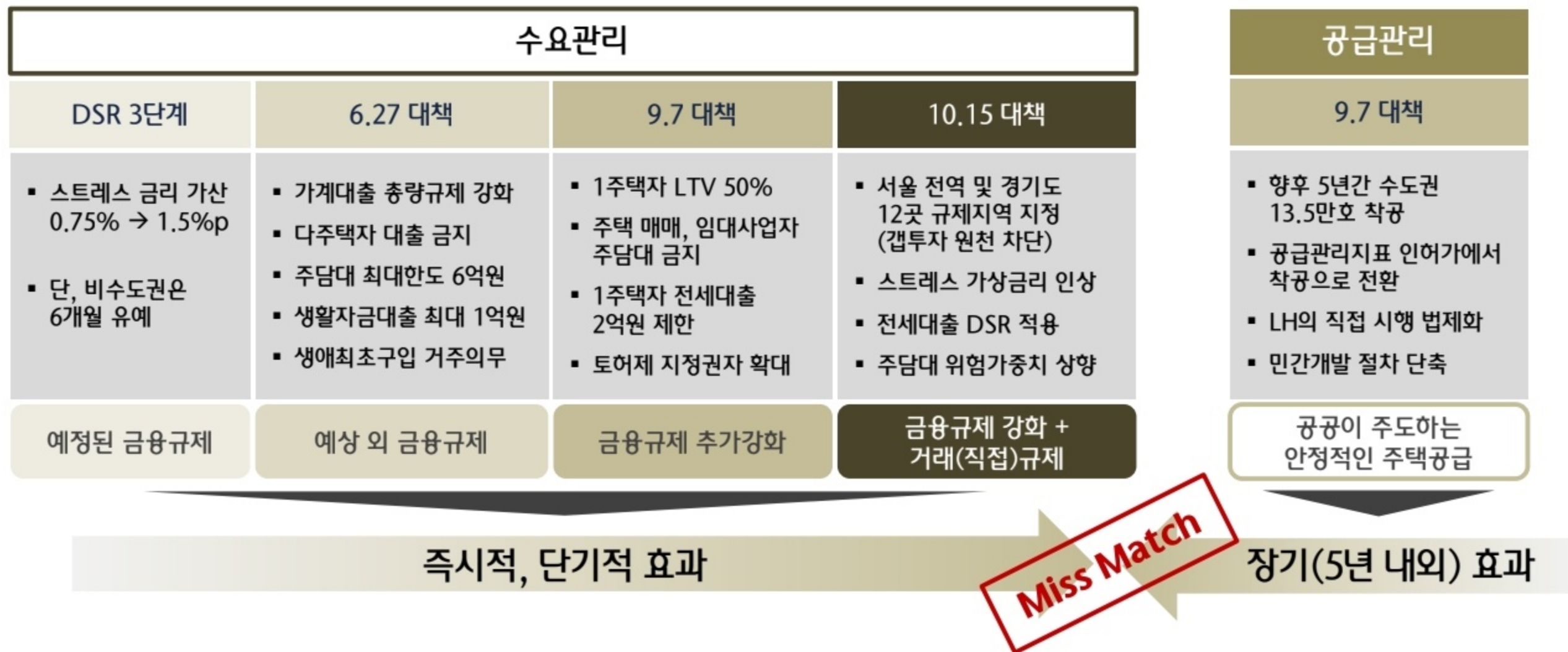
자료 : 한국은행

[정책] 시장 안정화 의지 강하나 정책 시간차 극복이 열쇠



- 정부의 부동산시장 수요관리 기조는 유동성 통제(간접 규제)에서 거래 규제(직접 규제)로 계속적으로 강화되는 중
 - 다만, 선행 연구 결과, 수요관리 정책의 효과는 단기에 그치며 시장이 정책에 적응한 이후에는 효과가 사라짐
- 정부는 안정적인 주택공급도 추진하고 있으나, 수요·공급 정책의 파급시차가 상이하여 정부 목표 제약 우려
 - 보유세 강화 등 세제개편이 추가될 가능성이 높으나 6.3 지방선거가 예정되어 있어 발표 시점은 모호한 상황

정부 부동산 정책 기조

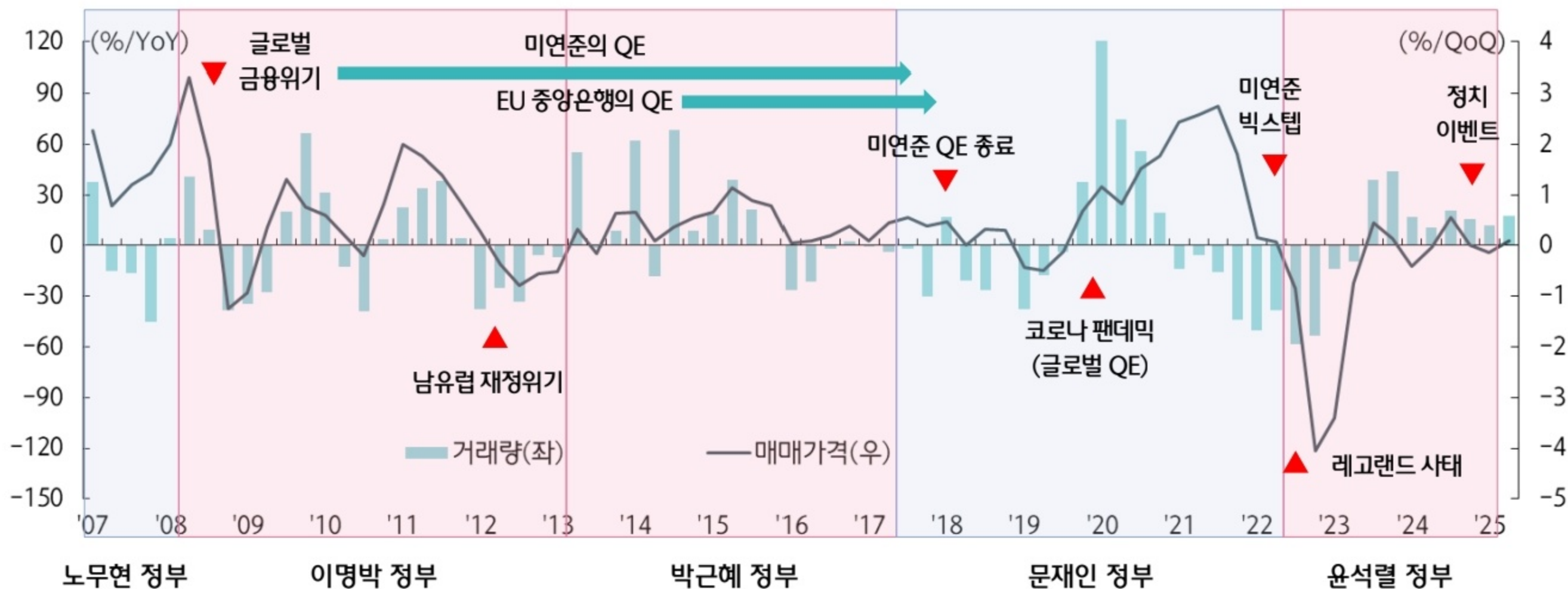


[참고] 정부 정책과 부동산 시장



- 장기 시계열 측면에서 거시환경 등 외부요인이 더 중요하며 정부 정책이 미치는 영향은 상대적으로 크지 않았음
 - 최근 20년간 주택시장에 가장 큰 영향을 미친 요인은 글로벌 금융위기 이후 장기화된 각국 정부의 유동성 완화정책(QE)
- 정부 정책의 영향은 변동성을 다소 둔화 시키는 수준이며 정책이 시장을 주도하지는 못함

정권별 주택 매매가격 및 거래량 지표



작성자

총괄: 정유탉 연구위원

I. 실물경제 점검

글로벌	김영준 연구위원
경기·내수·수출	정유탉 연구위원
물가	정유탉 연구위원

II. 금융시장 점검

통화정책·금리	김완중 선임연구위원 / 민현하 연구원
환율	김영준 연구위원
부동산	황규완 연구위원