

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

주택시장 동향 BRIEF



2026. 07



CONTENTS

2026. 07

하이라이트 주택시장 동향 종합 | 3

I

주택시장 동향

1 매매 거래	8
2 전·월세 거래	11

II

주택시장 영향요인

1 거시경제 동향	13
2 가계금융 동향	15
3 인구·가구 동향	16

III

주택시장 모니터링단 조사

1 조사 배경	17
2 조사 개요	17
3 아파트 매매시장 모니터링 조사 결과	18
4 연립다세대 매매시장 모니터링 조사 결과	19
5 아파트 전세시장 모니터링 조사 결과	20
6 연립다세대 전세시장 모니터링 조사 결과	21
7 아파트 월세시장 모니터링 조사 결과	22
8 연립다세대 월세시장 모니터링 조사 결과	23

참고. 자료 기준시점 | 24

6월 매매거래량 5천건대로 감소, 15억~25억, 25억 초과 거래 감소세 커
전세 거래량 감소한 가운데 아파트 월세 전환 가속화(월세비중 54.7%)

1 매매거래

○ '26.6월 아파트 거래량 5,091건 (전월대비 -42.9%)

- '26.7.27 기준 '26.7월 아파트 토허신청량은 4,211건으로, '26.5.9 다주택자 양도소득세 중과 재개 이후 토허신청량 감소세

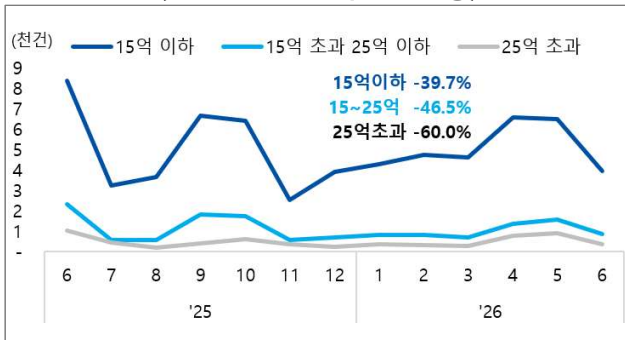
〈서울 아파트 최근 6개월 거래건수〉

※ '26.7.27 검색기준

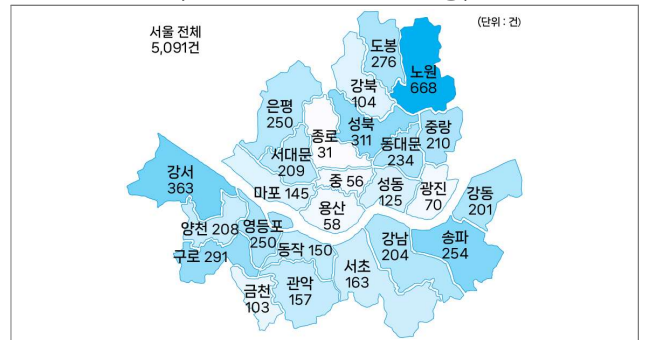
'26.1월	2월	3월	4월	5월	6월	3년 월평균	5년 월평균
5,373 (12.5%)	5,794 (7.8%)	5,516 (-4.8%)	8,646 (56.7%)	8,914 (3.1%)	5,091 (-42.9%)	5,276	3,939

※ 3년 및 5년 평균에 '22년 월평균거래량 999건(역대 최저치) 반영. '19~'21년 월평균거래량 5,534건

〈아파트 거래가액별 거래량〉



〈아파트 자치구별 거래량〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템 ※ 계약일 기준으로 검색일에 따라 변동가능 ('26.7.27 검색기준)

※ 매매거래량: 증여, 교환, 대물변제, 판결, 분양권, 입주권 제외, 계약해제 제외 후 정상 신고된 일반 매매거래량만 포함

2 전월세거래

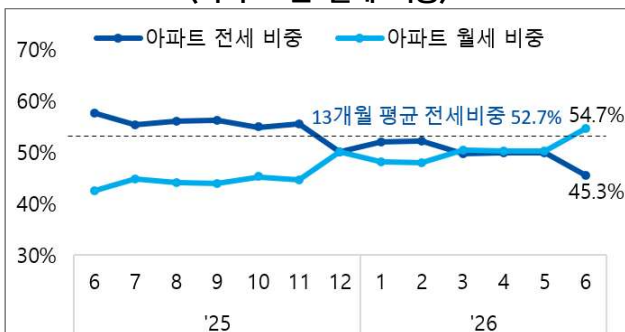
○ 6월 아파트 전월세 거래량 1.7만건으로 전월대비 0.9% 감소, 아파트 월세비중 54.7%

〈서울 아파트 최근 6개월 거래건수〉

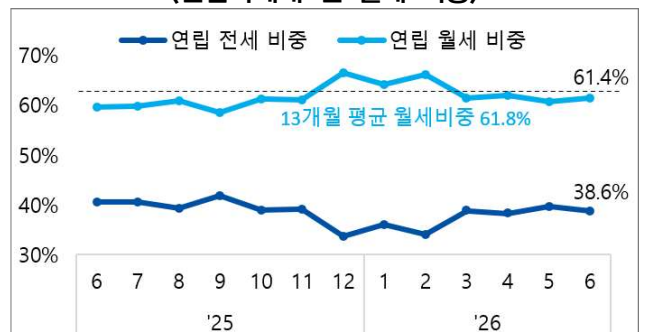
※ '26.7.27 검색기준

구분	'26.1월	2월	3월	4월	5월	6월	3년 평균	5년 평균
합계	23,830	19,089	21,768	18,493	17,400	17,249	21,562	21,838
전세	12,379	9,941	10,802	9,206	8,680	7,821	7,821	12,312
월세	11,451	9,148	10,966	9,287	8,720	9,428	9,428	9,527

〈아파트 전·월세 비중〉



〈연립다세대 전·월세 비중〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템

※ 계약일 기준으로 검색일에 따라 변동가능 ('26.7.27 검색기준)

외곽 자치구 중심 거래 다수, 15억 이하 거래비중 76.7%로 증가

1

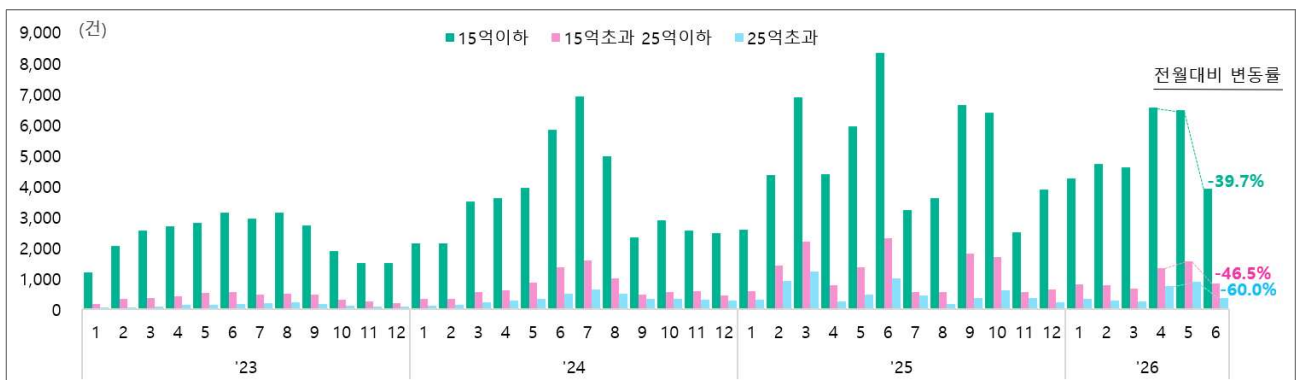
아파트 가액별 매매거래

- 전 가액대에서 거래량 감소, 25억 초과, 15억~25억 이하 아파트 -50% 내외 감소

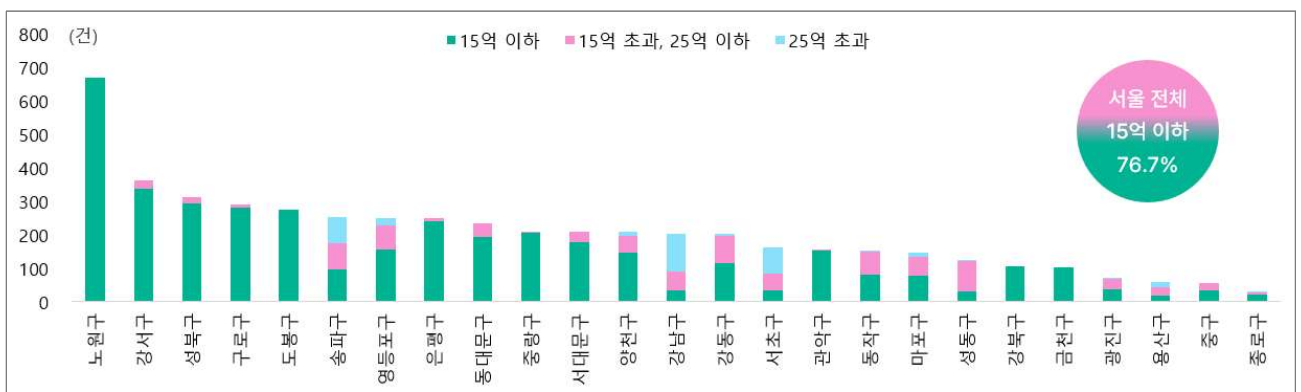
구분	15억 이하	15억초과 25억이하	25억 초과
'26.5월	6,478	1,558	878
'26.6월	3,907	833	351
전월대비 변동률	-39.7%	-46.5%	-60.0%

- 전월대비 거래량 감소폭 큰 자치구는 광진구(전월대비 -64.5%, 6월 거래량 70건), 종로구(-63.5%, 31건), 용산구(-62.3%, 58건), 강동구(-58.1%, 201건), 서초구(-57.9%, 163건), 구로구(-57.7%, 291건), 송파구(-57.6%, 254건) 순
- 전월대비 거래량 감소폭 상대적으로 작은 자치구는 도봉구(전월대비 -17.9%, 276건), 영등포구(-19.9%, 250건), 노원구(-23.6%, 668건), 양천구(-29.7%, 208건), 서대문구(-30.3%, 209건) 순

〈아파트 거래가격 구간별 거래량 추이〉



〈자치구별-거래가격 구간별 거래량〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템

※ 주: 거래량은 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

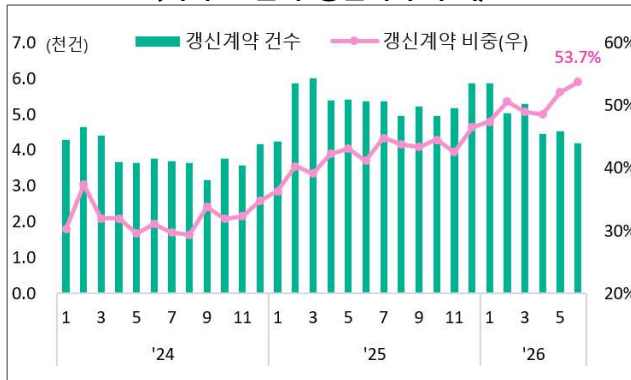
6월 전세 갱신계약(요구권+합의갱신) 비중 증가, 갱신계약요구권 사용 비중 소폭 증가

1 아파트 전세 갱신계약

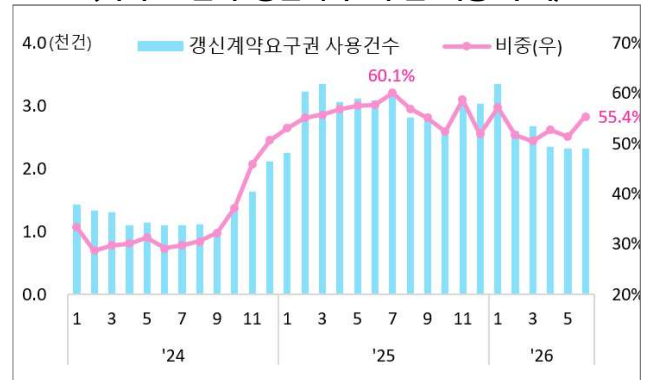
○ '26.6월 아파트 전세 갱신계약 비중 53.7%, 갱신계약요구권 사용 비중 55.4%

- (갱신계약) 6월 전세 갱신계약 비중은 53.7%(4,202건)로 전년동월대비 12.6%p 증가, 전월대비 1.6%p 증가
- (갱신계약요구권) 6월 전세 갱신계약요구권 비중은 55.4%(2,329건)로, 전년동월대비 2.3%p 감소, 전월대비 4.1%p 증가

〈아파트 전세 갱신계약 추이〉



〈아파트 전세 갱신계약요구권 사용 추이〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템 / 주: 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

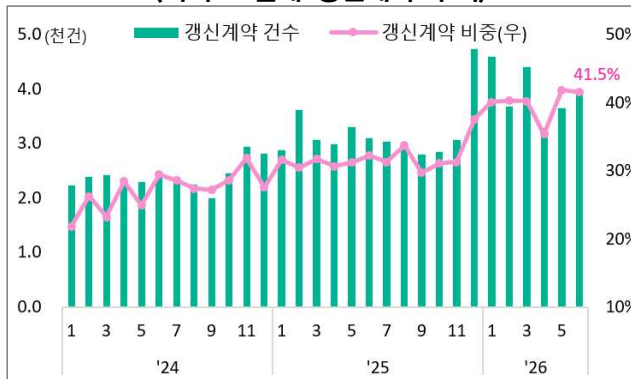
※ 주택 임대차계약 신고기한 감안시 추후 거래량 증가 예상, 수치 변동 가능

2 아파트 월세 갱신계약

○ '26.6월 아파트 월세 갱신계약 비중 41.5%, 갱신계약요구권 사용 비중 28.3%

- (갱신계약) 6월 월세 갱신계약 비중은 41.5%(3,915건)로 전년동월대비 9.3%p 증가, 전월대비 0.3%p 감소
- (갱신계약요구권) 6월 월세 갱신계약요구권 비중은 28.3%(1,106건)로, 전년동월대비 11.5%p 감소, 전월대비 1.4%p 감소

〈아파트 월세 갱신계약 추이〉



〈아파트 월세 갱신계약요구권 사용 추이〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템 / 주: 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

※ 주택 임대차계약 신고기한 감안시 추후 거래량 증가 예상, 수치 변동 가능

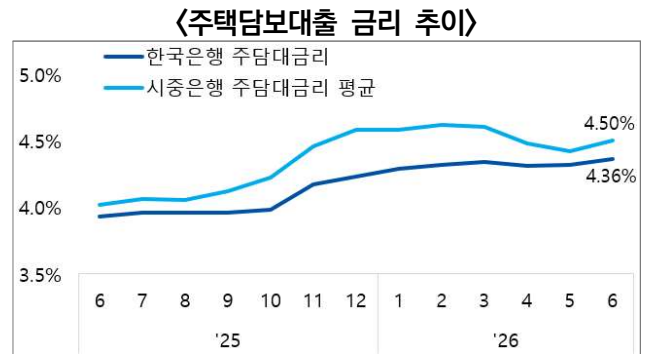
6월 주담대 금리 소폭 상승
주요 시중은행 자체 주담대 규제 강화로 대출문턱 더 높아져

1 금리

- '26.7월 기준금리 **한국 2.75% 인상, 미국 3.75% 동결**, 주담대 금리 **6월 4.36%로 0.04%p 상승**



※ 자료: 한국은행, 전국은행연합회



2 가계대출 추이

- 시중 5대은행 '26.6월 주담대 전월대비 **1.8조 증가**, 전월대비 **증가세 확대**
 〈시중 5대은행 가계대출 및 주담대 잔액 전월대비 증감분(전국)〉



※ 자료: 언론기사

3 주택담보대출 총량 규제

- '26.7월 주요 시중은행의 가계대출 **연간 증가 목표가 대부분 소진되면서 자체적인 주택담보대출 총량규제 집중 시행**

〈주요 시중은행별 규제 조치〉

구 분	주요 조치 사항
KB국민은행	- 주담대 한도 기존 최대 6억원에서 3억원으로 축소
신한은행	- 모기지신용보증(MCI), 모기지신용보증(MCG) 신규가입 한시 중단
하나은행	- 주담대 및 전세자금대출 대출모집인 접수 제한
NH농협은행	- 주담대 MCI, MCG 신규가입 중단

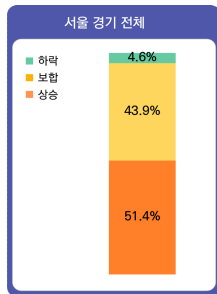
※ 자료: 언론기사

※ 주택시장 모니터링단 : 서울 461명, 경기 106명

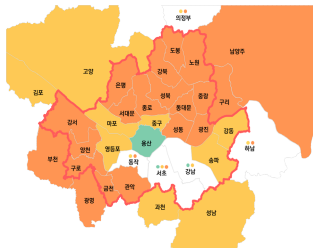
‘26.7월 매매·전세·월세가격 모두 ‘상승’ 응답 우세 지속

○ 매매시장 전망

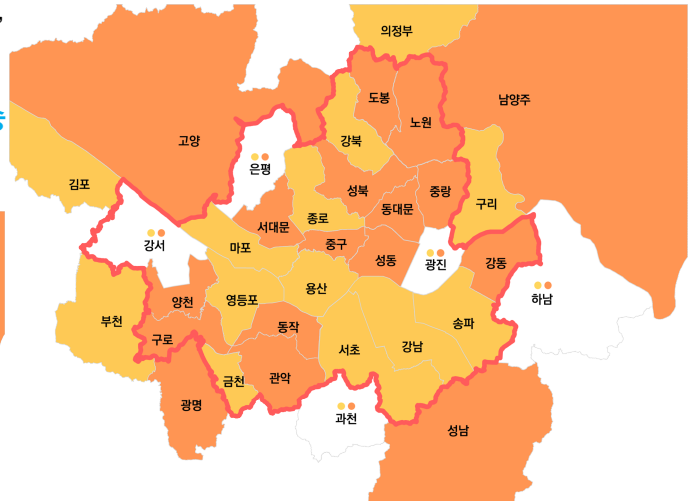
- 서울 전체 ‘상승’ 전망은 증가하고(+4.7%p), ‘하락’ 전망은 감소(-5.7%p)
- 동남권을 포함한 대부분 지역에서 보합 또는 상승 전망 우세



〈6월 조사결과〉

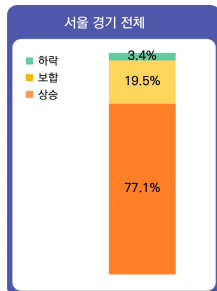


〈7월 조사결과〉

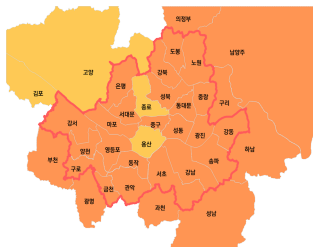


○ 전세시장 전망

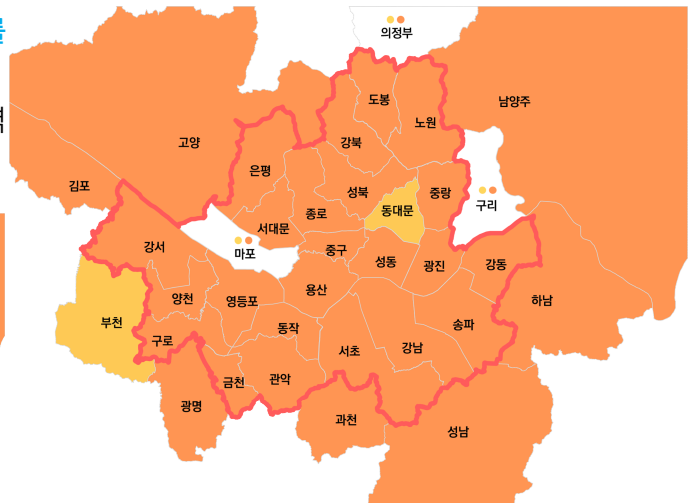
- ‘상승’ 전망 응답은 이전 조사와 유사한 77.1%를 기록하며 우세 지속
- 하락 전망은 3.4%에 그쳐 서울 전반에서 가격 상승 전망이 높은 수준을 유지



〈6월 조사결과〉

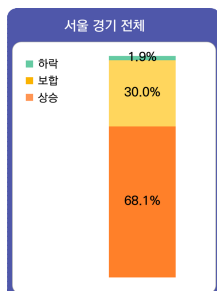


〈7월 조사결과〉

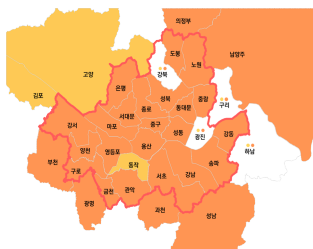


○ 아파트 월세시장 전망

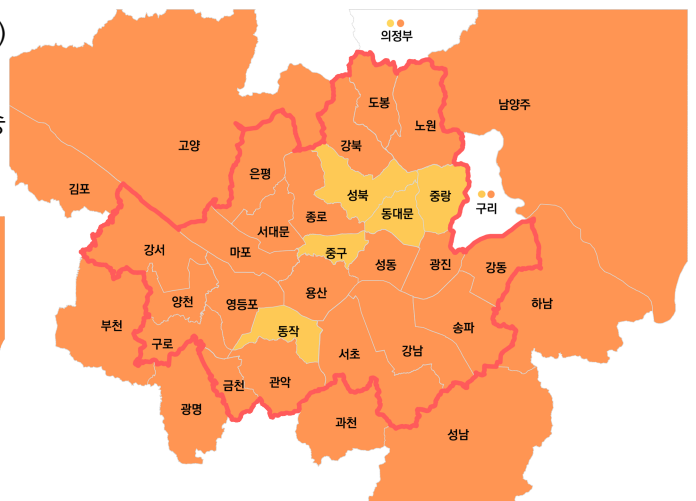
- ‘상승’ 전망 응답은 68.1%로 소폭 감소(-1.1%p)했으나 높은 비중 유지
- 서울 대부분 지역에서 다음 달 월세가격 상승 전망 우세



〈6월 조사결과〉



〈7월 조사결과〉



I 주택시장 동향



매매 거래

거래량 '26.6월 주택거래량 8,450건, 전년동월대비 46.9% 감소, 전월대비 36.7% 감소

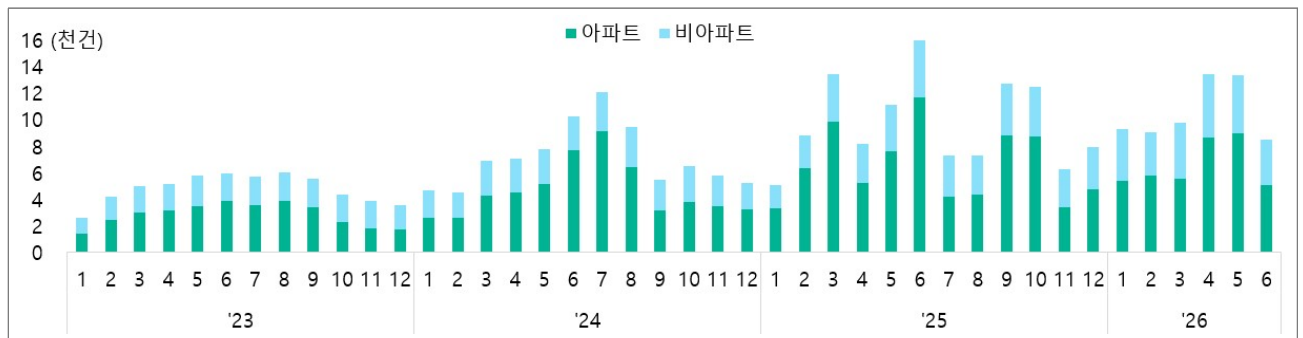
- (아파트) 거래량 5,091건, 전년동월(11,641건)대비 56.3% 감소, 전월(8,914건)대비 42.9% 감소
- (비아파트) 거래량 3,359건, 전년동월(4,285건)대비 21.6% 감소, 전월(4,429건)대비 24.2% 감소

〈서울 아파트 최근 6개월 거래건수 및 전월대비 변동률〉

※ '26.7.27 검색기준

'26.1월	2월	3월	4월	5월	6월
5,373 (12.5%)	5,794 (7.8%)	5,516 (-4.8%)	8,646 (56.7%)	8,914 (3.1%)	5,091 (-42.9%)

〈매매 거래량 변화〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템

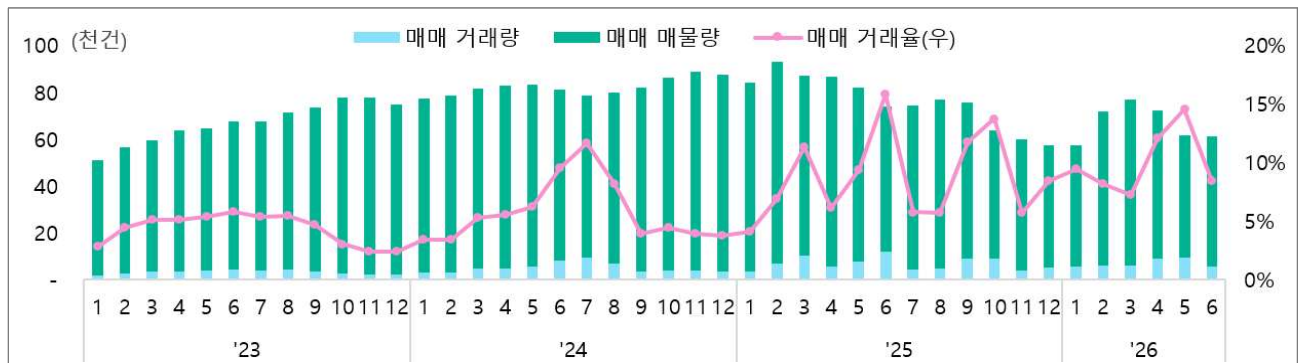
※ 주: 거래량은 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

매물량:아파트 '26.6월 아파트 매물량 6.1만건, 전월대비 0.6% 감소

- 6월 아파트 매물량은 61,093건으로, 이는 전년동월(73,697건)대비 17.1% 감소, 전월(61,441건)대비 0.6% 감소

※ 아파트 거래량 전월대비 42.9% 감소하며, 거래율은 전월(14.5%)대비 6.2%p 감소한 8.3%

〈아파트 매물 및 거래율 변화〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템, 네이버부동산(아파트매물 검색·수집)

※ 주1: 거래량은 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

※ 주2: 거래량의 이해를 돕기 위해 거래율 사용(월 거래율 = 해당 월 거래량/매물량), 실제와 다를 수 있음

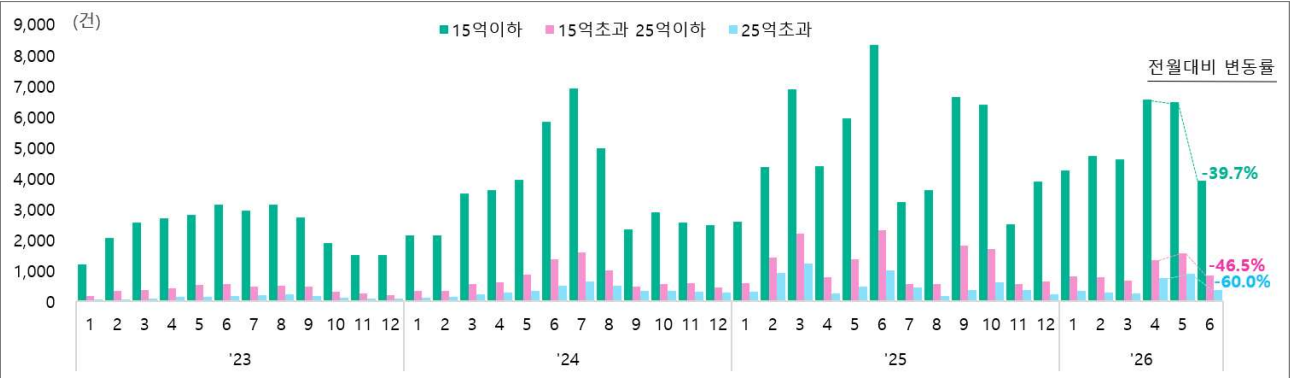
I 주택시장 동향

아파트:가액별 전 가액대에서 거래량 감소, 25억 초과, 15억~25억 이하 아파트 -50% 내외 감소

구분	15억 이하	15억초과 25억이하	25억 초과
'26.5월	6,478	1,558	878
'26.6월	3,907	833	351
전월대비 변동률	-39.7%	-46.5%	-60.0%

- 전월대비 거래량 감소폭 큰 자치구는 광진구(전월대비 -64.5%, 6월 거래량 70건), 종로구(-63.5%, 31건), 용산구(-62.3%, 58건), 강동구(-58.1%, 201건), 서초구(-57.9%, 163건), 구로구(-57.7%, 291건), 송파구(-57.6%, 254건) 순
- 전월대비 거래량 감소폭 상대적으로 작은 자치구는 도봉구(전월대비 -17.9%, 276건), 영등포구(-19.9%, 250건), 노원구(-23.6%, 668건), 양천구(-29.7%, 208건), 서대문구(-30.3%, 209건) 순

〈아파트 거래가격 구간별 거래량 추이〉



〈자치구별-거래가격 구간별 거래량〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템
※ 주: 거래량은 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

I 주택시장 동향



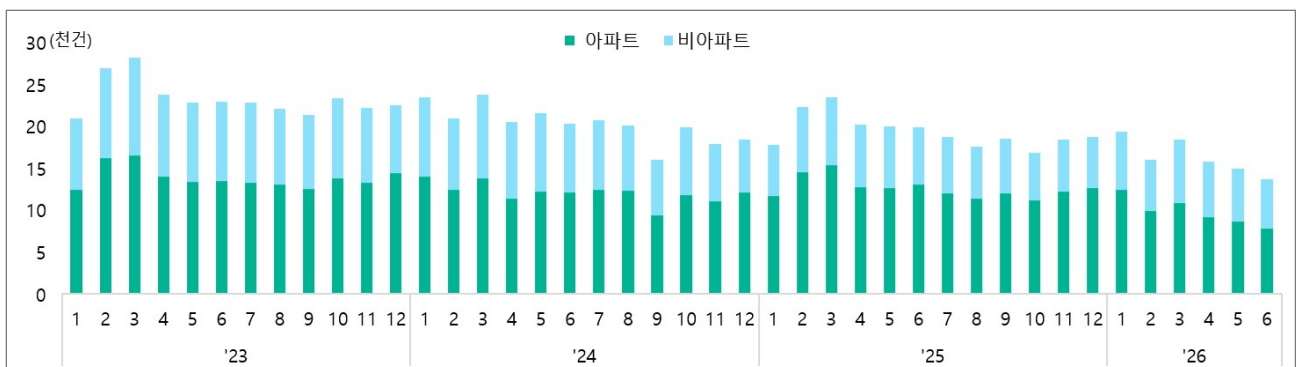
2 전·월세 거래

전세거래량 '26.6월 전세거래량 13,638건, 전년동월대비 31.5% 감소, 전월 대비 8.4% 감소

- (아파트) 6월 전세거래량은 7,821건으로, 전년동월(13,011건)대비 39.9% 감소, 전월(8,680건)대비 9.9% 감소
- (비아파트) 6월 전세거래량은 5,817건으로, 전년동월(6,888건)대비 15.5% 감소, 전월(6,204건)대비 6.2% 감소

※ 주택 임대차계약 신고기한 감안시 추후 거래량 증가 예상

〈아파트·비아파트 전세 거래량 추이〉



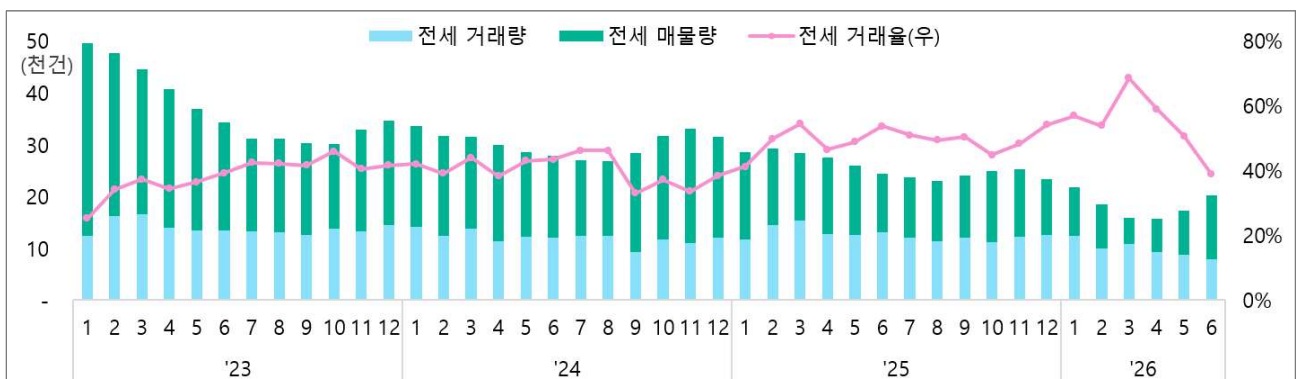
※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템 / 주: 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

전세매물량 '26.6월 아파트 전세매물량 2.0만건, 전월대비 17.4% 증가

- 6월 아파트 전세매물량은 20,181건으로, 이는 전년동월(24,273건)대비 16.9% 감소, 전월(17,185건)대비 17.4% 증가한 수치

※ 전세거래율은 전월(50.5%)대비 11.8%p 하락한 38.8%

〈아파트 전세 매물량 및 거래율 추이〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템, 네이버부동산(아파트매물 검색·수집)

※ 주1: 매매량은 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

※ 주2: 거래량의 이해를 돕기 위해 거래율 사용(월 거래율 = 해당 월 거래량/매물량), 실제와 다를 수 있음

I 주택시장 동향

월세거래량 '26.6월 월세거래량 24,676건, 전년동월대비 7.9% 감소, 전월 대비 0.7% 감소

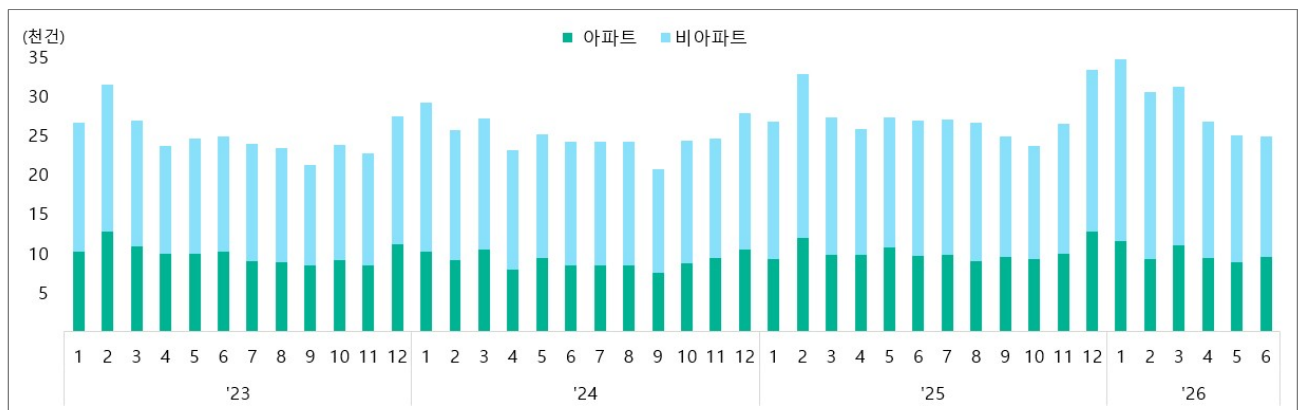
- **(아파트)** 6월 월세거래량은 9,428건으로, 전년동월(9,597건)대비 1.8% 감소, 전월(8,720건)대비 8.1% 증가
- **(비아파트)** 6월 월세거래량은 15,248건으로, 전년동월(17,208건)대비 11.4% 감소, 전월(16,140건)대비 5.5% 감소

※ 아파트 월세거래비중 추이: 33.0%(21) → 44.0%(22) → 41.1%(23) → 42.5%(24) → 44.3%(25) → 49.9%(~26.6)

비아파트 월세거래비중 추이: 48.4%(21) → 55.6%(22) → 61.0%(23) → 66.0%(24) → 71.9%(25) → 74.3%(~26.6)

※ 주택 임대차계약 신고기한 감안시 추후 거래량 증가 예상

〈아파트·비아파트 월세 거래량 추이〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템

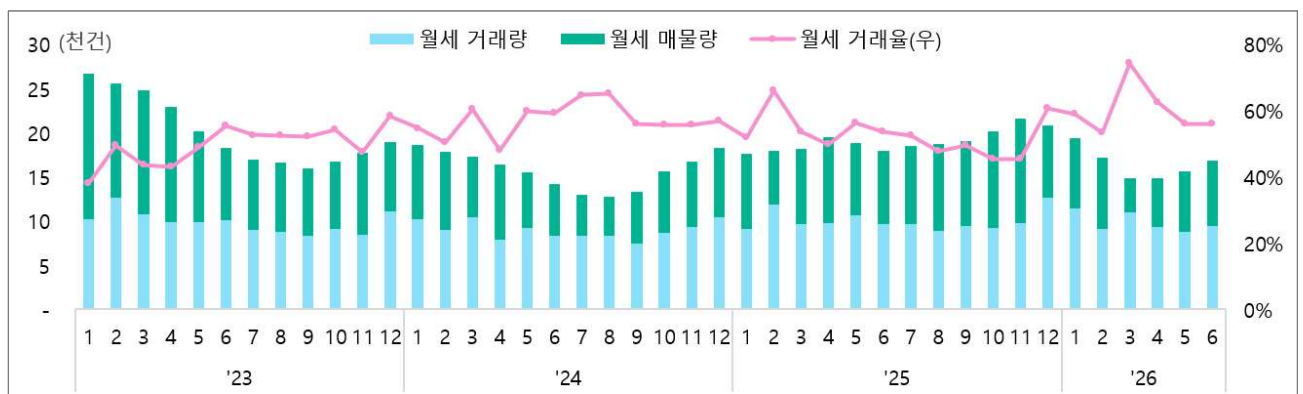
※ 주: 계약일 기준으로 검색일에 따라 수치 변동 발생 ('26.7.27 기준), 월세비중은 아파트 전월세 전체거래 중 월세거래 비중

월세매물량 '26.6월 아파트 월세매물량 1.7만건, 전월대비 8.2% 증가

- 6월 아파트 월세매물량은 16,881건으로, 이는 전년동월(17,931건)대비 5.9% 감소, 전월(15,599건)대비 8.2% 증가한 수치

※ 월세거래율은 전월(55.9%)대비 0.1%p 감소한 55.8%

〈아파트 월세 매물량 및 거래율 추이〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템, 네이버부동산(아파트매물 검색·수집)

※ 주1: 매매량은 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

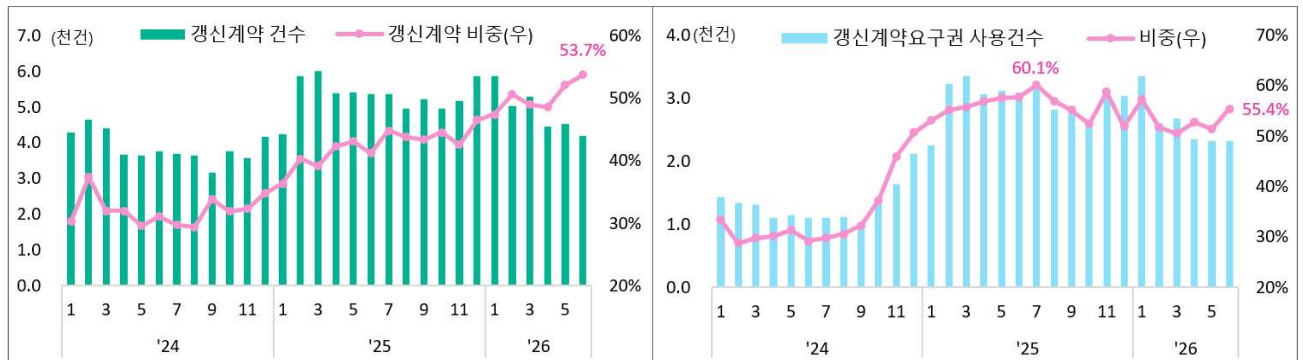
※ 주2: 거래량의 이해를 돕기 위해 거래율 사용(월 거래율 = 해당 월 거래량/매물량), 실제와 다를 수 있음

I 주택시장 동향

전세:갱신계약 '26.6월 아파트 전세 갱신계약 비중 53.7%, 갱신계약요구권 사용 비중 55.4%

- **(갱신계약)** 6월 전세 갱신계약 비중은 53.7%(4,202건)로 전년동월대비 12.6%p 증가, 전월대비 1.6%p 증가
- **(갱신계약요구권)** 6월 전세 갱신계약요구권 비중은 55.4%(2,329건)로, 전년동월대비 2.3%p 감소, 전월대비 4.1%p 증가

〈아파트 전세 갱신계약 및 갱신계약요구권 추이〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템 / 주: 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

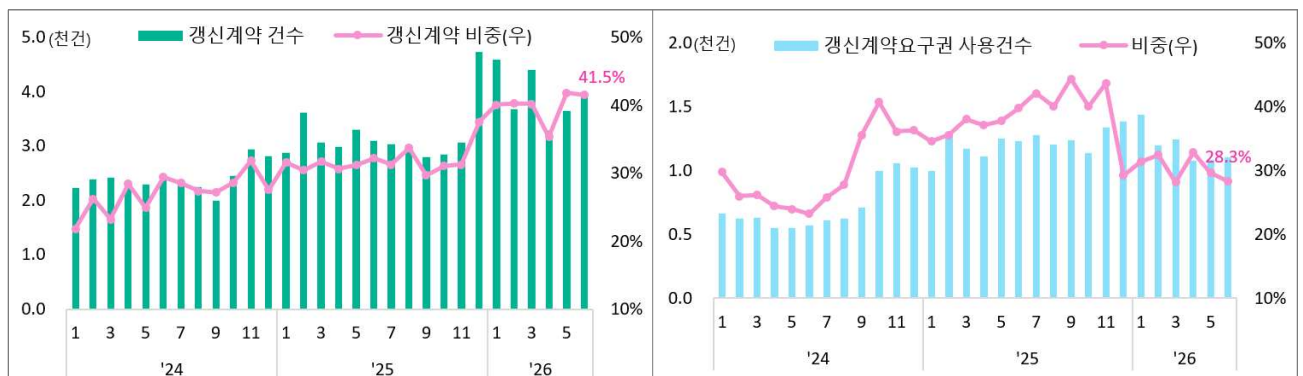
※ 갱신계약 비중은 전체 전세거래 중 전세 갱신계약의 비중, 갱신계약요구권 사용비중은 전세 갱신계약 중 요구권 사용 비중

※ 주택 임대차계약 신고기한 감안시 추후 거래량 증가 예상, 수치 변동 가능

월세:갱신계약 '26.6월 아파트 월세 갱신계약 비중 41.5%, 갱신계약요구권 사용 비중 28.3%

- **(갱신계약)** 6월 월세 갱신계약 비중은 41.5%(3,915건)로 전년동월대비 9.3%p 증가, 전월대비 0.3%p 감소
- **(갱신계약요구권)** 6월 월세 갱신계약요구권 비중은 28.3%(1,106건)로, 전년동월대비 11.5%p 감소, 전월대비 1.4%p 감소

〈아파트 월세 갱신계약 및 갱신계약요구권 추이〉



※ 자료: 국토교통부 실거래가 공개 시스템 / 주: 계약일 기준으로 검색일에 따라 차이가 날 수 있음('26.7.27 검색기준)

※ 갱신계약 비중은 전체 전세거래 중 전세 갱신계약의 비중, 갱신계약요구권 사용비중은 전세 갱신계약 중 요구권 사용 비중

※ 주택 임대차계약 신고기한 감안시 추후 거래량 증가 예상, 수치 변동 가능

II 주택시장 영향요인



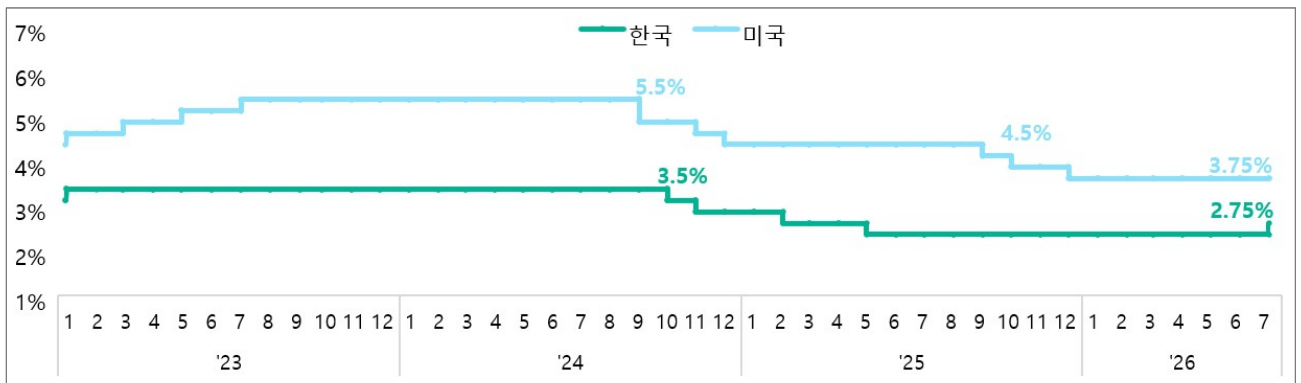
거시경제 동향

기준금리 '26.6월 한은 2.75% 인상, 미 연준 3.75% 동결

- **(한은)** '23.1월 인상 이후 3년 6개월 만인 '26.7월 2.75%로 0.25%p 인상, 고물가 우려, 환율 변동성, 수도권 주택가격 및 가계부채 리스크 등 감안하여 긴축 사이클 진입 시사
- **(미국 연준)** '24.12월 4.5%로 인하 후 '25년 들어 7월까지 5회 동결. 9월 4.25%, 10월 4.0%, 12월 3.75%로 3차례 인하, '26.7월까지 금리 동결, 인플레이션 우려로 동결, 연내 인상 전망 다수

※ 차기 한국은행 금융통화위원회 '26.8.27(목), 미국 FOMC '26.9.15(화)~16(수)

〈한미 기준금리 추이〉

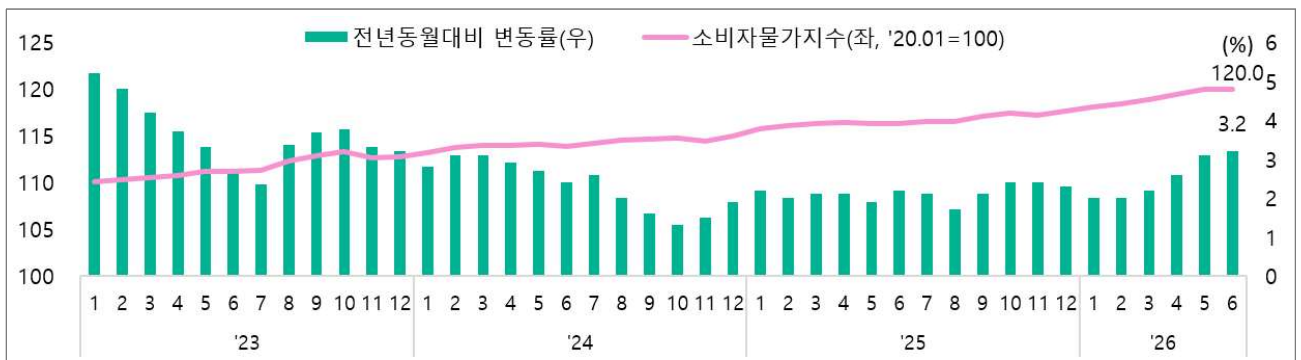


※ 자료: 한국은행 기준금리, 미국연방준비제도(Fed)

소비자물가 '26.6월 소비자물가상승률 전년동월대비 3.2% 상승, 전월대비 0.1%

- 석유류 가격 상승 여파로 두달 연속 3%대 상승, 석유류 물가에 농축산물 및 컴퓨터 등 내구재 물가 상승 더해지며 전체 물가상승률 확대

〈소비자 물가지수 및 전년동월대비 변동률 추이〉



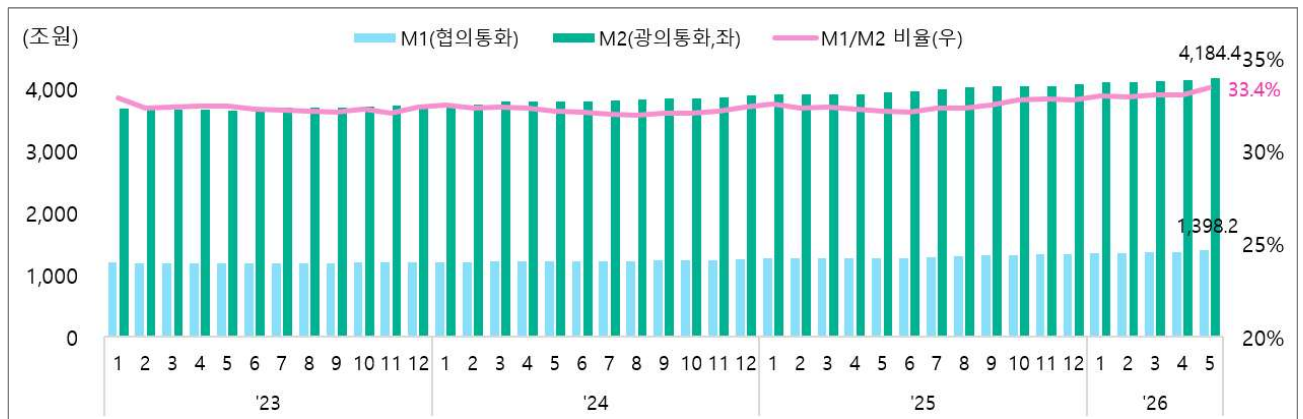
※ 자료: 통계청(KOSIS), 소비자물가지수(전국, 전년동월비)

II 주택시장 영향요인

통화량 '26.5월 광의통화(M2) 전월대비 0.6%(+32.2조) 증가, M1/M2비율 33.0%

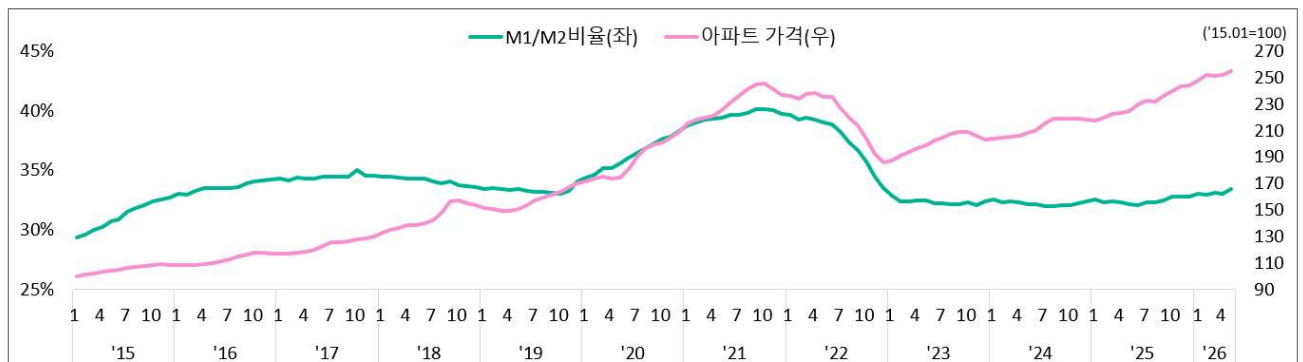
- '26.5월 광의통화(M2) 4,184.4조로 전월대비 0.8%(+32.2조) 증가, '25.11월 이후 7개월 연속 증가세, 수시입출식 저축성 예금(+24.3조) 증가, 반도체 기업 예치 자금 유입으로 2년 미만 금전신탁(+3.8조) 증가
 - ※ 수익증권 포함시 전월대비 2.2% 증가
 - ※ 국제통화기금(IMF) 개정 매뉴얼 등에 따라 가격변동성 높아 가치저장 기능이 낮은 '수익증권(주식형, 채권형 등의 펀드)'을 M2에서 제외, 초대형 IB의 발행어음 및 발행어음형 CMA를 M2에 추가 ('통화 및 유동성 개편 결과', 한국은행, '25.12.30)
- '26.5월 협의통화(M1) 전월대비 1.9%(+26.2조) 증가한 1,398.2조
- M1/M2비율 '24.7~9월 32.0%로 저점 이후 10월부터 다시 상승, '26.5월 33.4%

〈통화량 추이〉



※ 자료: 한국은행 경제통계시스템, M1,M2(평잔, 계절조정)

〈[참고] 주택가격 및 M1/M2비율 장기 추이〉



※ 자료: 한국은행 경제통계시스템, M1,M2(평잔, 계절조정)
한국부동산원 공동주택 실거래가격지수, 아파트, 지역별 매매지수

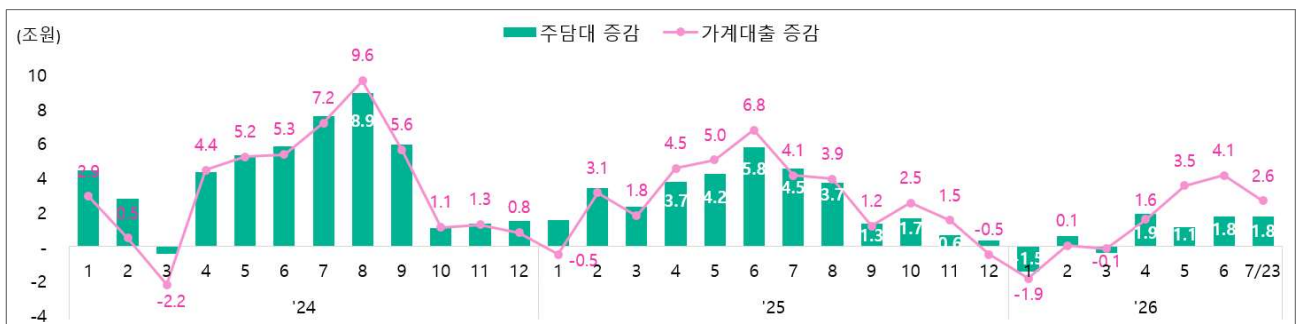
Ⅱ 주택시장 영향요인

2 가계금융 동향

가계부채 '26.6월 시중은행 주담대 잔액 전월대비 1.8조원 증가, 전월대비 소폭 확대

- 시중은행 주담대 증감액: 전월대비 -0.4조('26.3월) → 1.9조(4월) → 1.1조(5월) → 1.8조(6.19) → 1.8조(7.23)
- ※ '26.5월 기준 서울 예금은행 가계대출은 총 398.4조원, 전월대비 0.7% 상승, 주담대 총액은 277.2조로, 전월대비 0.2% 증가 (자료 : 한국은행)

〈시중5대은행 가계대출 및 주택담보대출 잔액 증감 추이〉

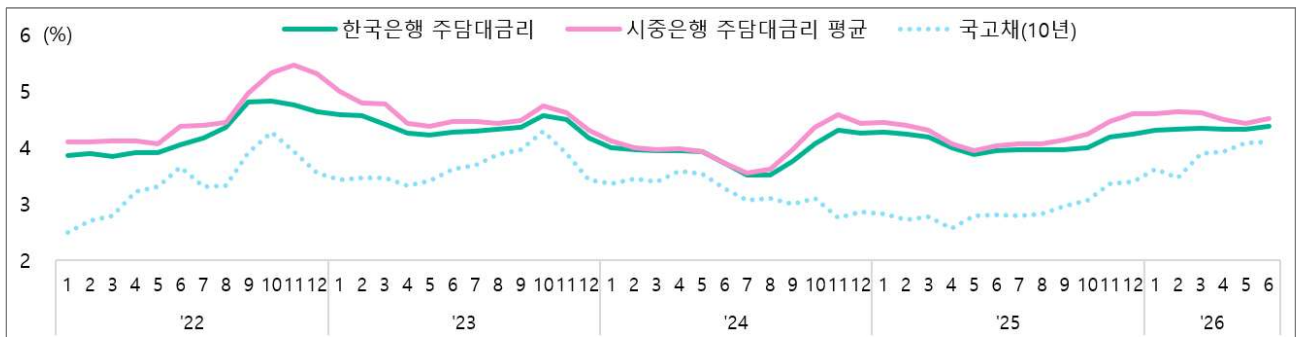


※ 자료: 언론기사 ※ 참고: 전국 기준

주택대출금리 '26.7월 현재 시중은행 주담대 금리^{변동} 4.22~6.82% 수준, 4개 은행에서 상단 상승

- '26.6월 5대 시중은행 주택담보대출 평균금리 수준은 4.26%~5.00% 수준으로, 평균 기준 전월대비 0.08%p 하락. '26.6월 한국은행 예금은행 주담대 금리 4.36%(전월대비 +0.04%p)
- '26.6월 주담대 고정금리 준거금리인 금융채(5년) 금리는 4.30%(전월대비 +0.07%p), 주담대 변동금리의 준거금리인 코픽스 금리는 3.05%(+0.15%p), 국고채 10년물 4.09%(+0.02%p)

〈예금은행 주담대금리 및 시중은행(신한) 주담대 최고·최저금리 추이〉



※ 자료: 한국은행 경제통계시스템, 예금은행 가중평균 대출금리(신규취급액 기준) 주택담보대출 / 시장금리(일별) 국고채10년물(말일기준) 전국은행연합회 대출금리비교, 가계대출금리, 은행별 비교공시, 시중5대은행 평균금리의 평균치 금융감독원, 금융상품한눈에(5대은행, 주택담보대출, 변동금리, 분할상환 '26.07.30 기준)

II 주택시장 영향요인

3 인구·가구 동향

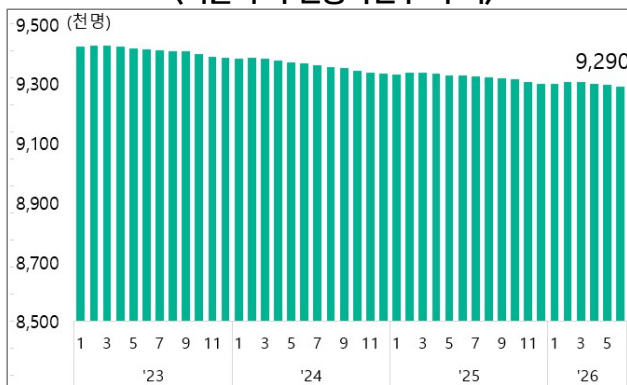
인구동향 '26.6월 **순유출 규모 전년동월대비 증가**, 높은 주거비 부담으로 **순유출 지속**

- '26.6월 서울시 인구 929.0만명, 전월대비 -0.06% 감소

- '26.6월 순유출 규모 5,697명으로 전년동월(2,676명)대비 순유출 규모 -112.9%

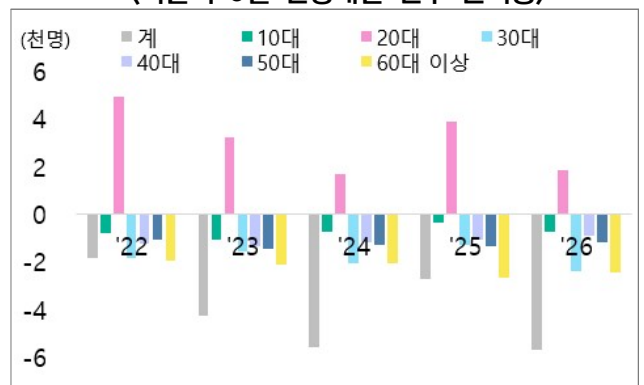
※ 연간 순유출 규모 추이: ('19)5만→('20)6.5만→('21)10.6만→('22)3.5만→('23)3.1만→('24)4.4만→('25)2.7만

〈서울시 주민등록인구 추이〉



※ 자료: KOSIS

〈서울시 6월 연령대별 인구 순이동〉



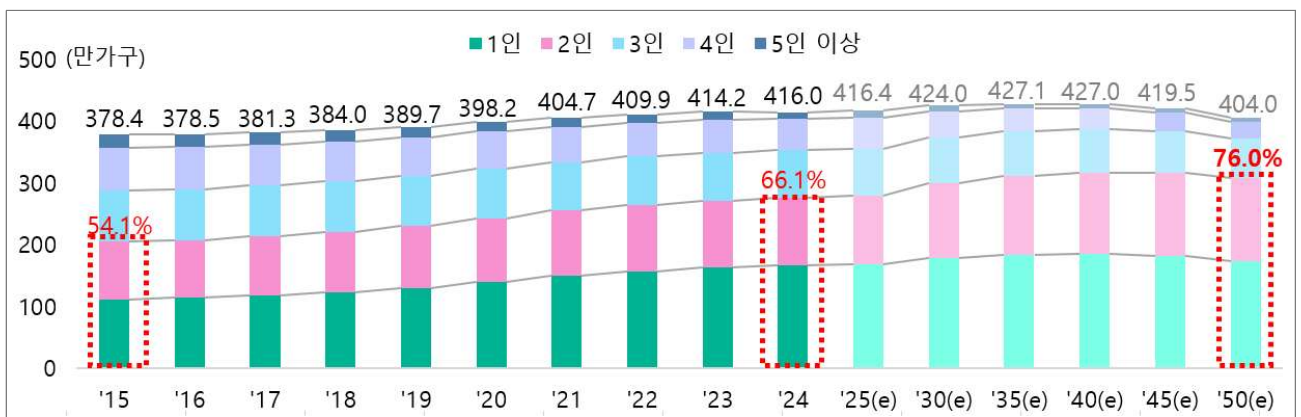
가구동향 1·2인 가구 비중 '24년 66.1%, '50년 76.0%까지 증가 전망

- '24년 가구수는 416만으로 '15년(378.4만) 대비 9.9% 증가, 1·2인 가구 비중은 66.1%

- 1·2인 가구 비중은 점차 증가하여 '50년 76.0%까지 증가할 것으로 추계

※ 가구수는 '35년까지 증가할 것으로 추계

〈서울시 가구원수별 가구 추이〉



※ 자료: KOSIS / '15~'24년 인구총조사 전수조사 실측치, '25~'50년은 추계치

Ⅲ 주택시장 모니터링단 조사



1 조사 배경

○ 시장상황 및 현안에 대한 모니터링 필요성 증대

- 대내외 여건변화 및 정책에 따른 주택시장 양상이 복잡·다양해지고 지역별로 차별화됨에 따라 기존 통계 자료를 통한 시장 상황 파악에 한계

○ 현장중심의 모니터링을 통해 지역별 시장 상황에 대한 현실감 있는 정보 제공

- 지역별 현안 발생 시 신속·정확한 주택시장 모니터링을 위해 공인중개사로 구성된 모니터링단 구축하고 주택시장 관련 이슈 분석과 동향 분석 계획을 마련



2 조사 개요

○ 제12기 주택시장 모니터링단: 공인중개사 총 668명 구성

○ 조사 실시기간: '26.7.10. ~ '26.7.17.

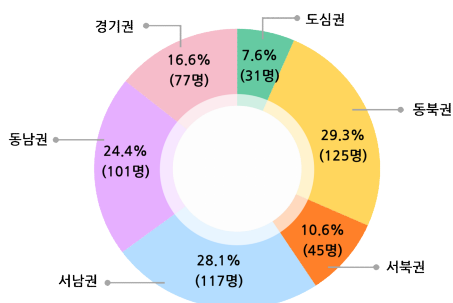
○ 조사 내용

- 지역별 주택거래 동향 및 전망과 함께 주택시장 현안 관련 항목 구성

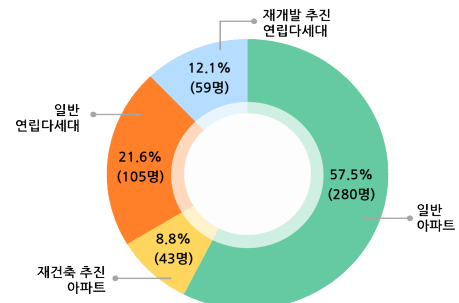
분 류		세 부 항 목
정기조사	주택 거래 동향 및 전망	당월(익월) 주택 매매(임대) 수요 및 가격(임대료) 변화, 주 거래 주택 유형, 주택 매수자 주 연령대 및 가구유형
	주택 관련 인식	매수 및 매도 이유, 부동산 시장에서의 수요 및 가격 이외의 기타 변화 유무

○ 응답자 특성 (일반 모니터링단 총 668명 중 487명(74.4%) 응답)

- 응답자의 지역 중 서남권이 28.1%로 가장 많음(117명 응답)



- 응답자의 주 거래 주택 유형 중 일반 아파트가 57.5%로 가장 많음(280명 응답)



Ⅲ 주택시장 모니터링단 조사

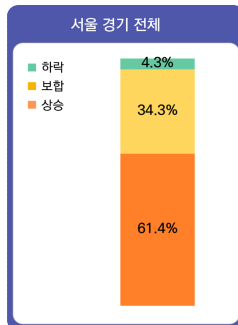
3

일반 아파트 매매시장 모니터링 조사 결과

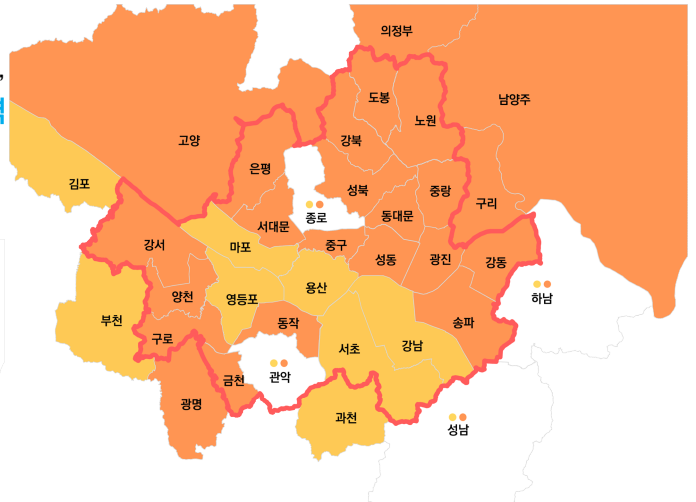
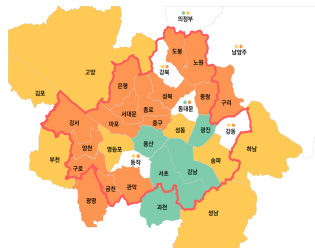
“매도세 비율이 크게 감소한 가운데 서울 전반으로 매매가격 상승 및 상승 전망이 확산”

○ 매매가격

- 이전 조사보다 ‘상승’ 응답이 증가했으며(+16.1%p), 강남3구 및 용산구를 포함한 서울 전반으로 가격 상승 흐름 확대

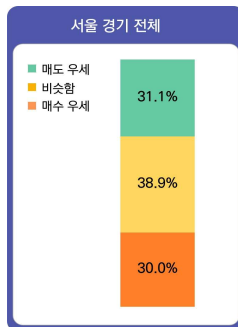


<6월 조사결과>

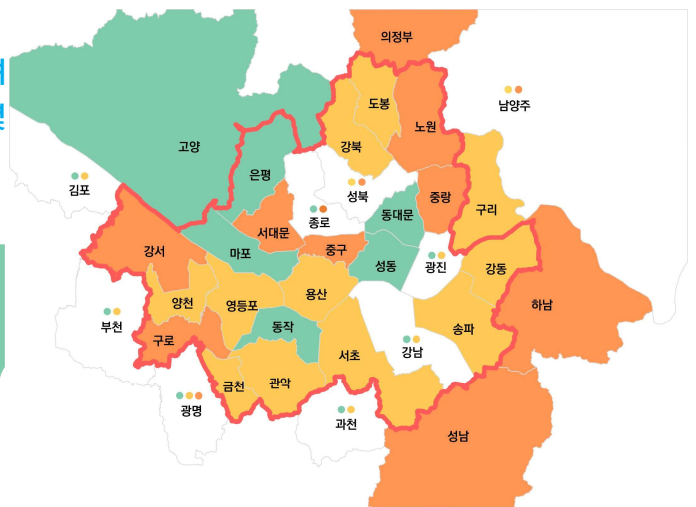
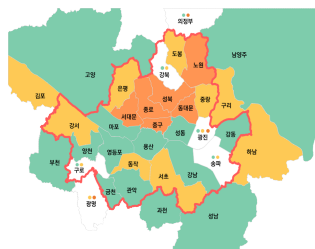


○ 매매 수요

- 서울 전체 ‘매도 우세’ 응답이 이전 보다 감소했으며 (-13.9%p) ‘매수 우세’ 응답이 증가한 가운데 몇몇 자치구에서 매수 우세를 보임

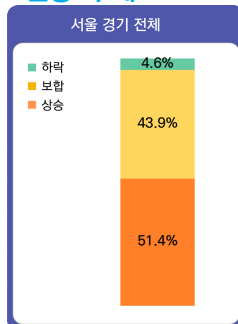


<6월 조사결과>

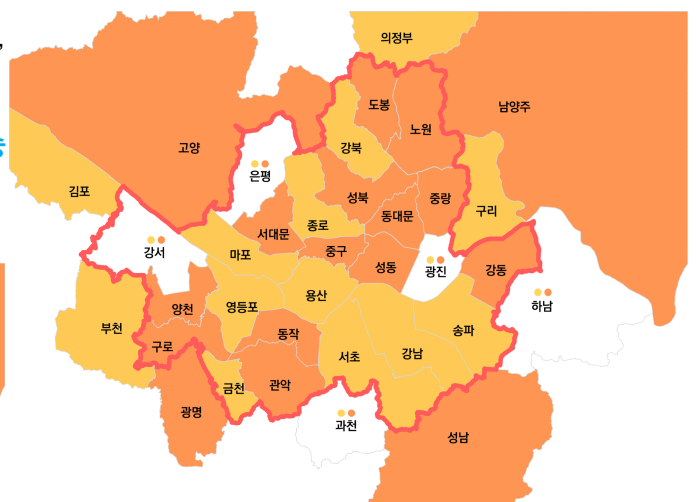
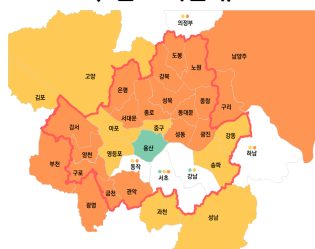


○ 매매시장 전망

- 서울 전체 ‘상승’ 전망은 증가하고(+4.7%p), ‘하락’ 전망은 감소(-5.7%p)
- 강남권을 포함한 대부분 지역에서 보합 또는 상승 전망 우세



<6월 조사결과>



Ⅲ 주택시장 모니터링단 조사

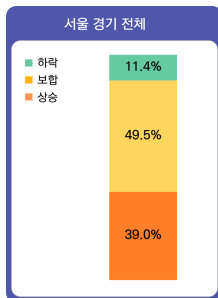
4

일반 연립다세대 매매시장 모니터링 조사 결과

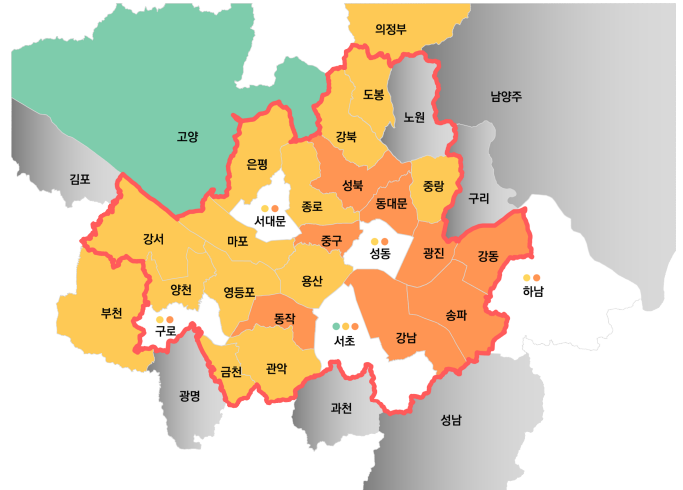
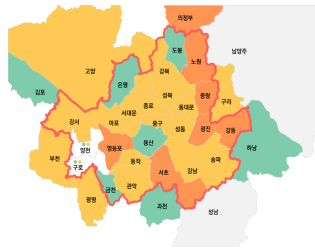
“가격 상승 응답이 확대되고 매도 우세가 완화된 가운데 다음 달 매매가격도 상승 전망 우세로 전환”

○ 매매가격

- 전체 49.5%가 가격 ‘보합’ 응답
- ‘상승’ 응답은 증가(+12.4%p)하고 ‘하락’ 응답은 감소 (-15.2%p)하며 서울 동남권을 중심으로 상승 흐름 확대

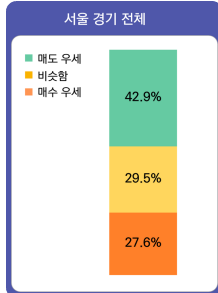


〈6월 조사결과〉

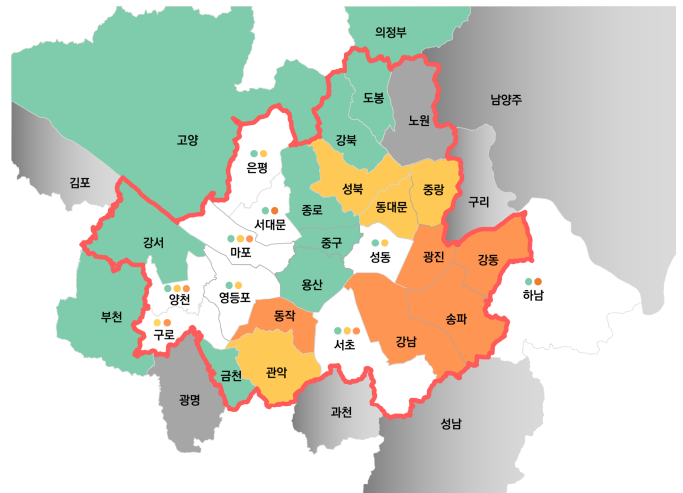
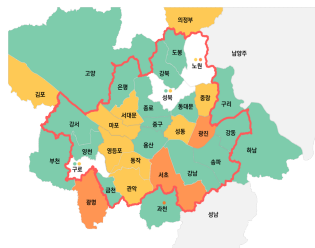


○ 매매 수요

- ‘매도 우세’ 응답은 감소(-11.4%p)한 반면, ‘매수 우세’ 응답은 증가(+11.6%p)
- 동남권을 중심으로 ‘매수 우세’가 나타나며 ‘매도 우세’ 흐름 완화

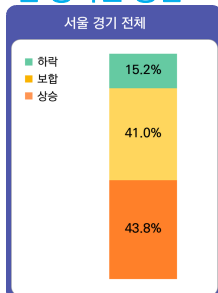


〈6월 조사결과〉

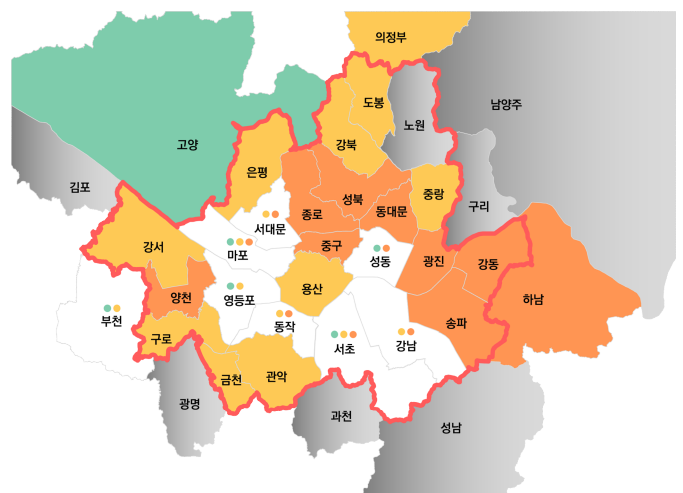
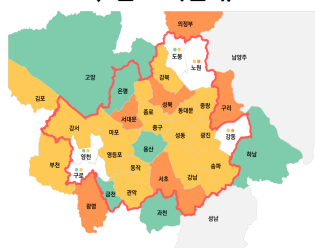


○ 매매시장 전망

- ‘상승’ 전망 응답이 크게 증가하며(25.5 → 43.8%), 가장 높은 비중 차지
- 기존 보합 중심에서 상승 전망 우세로 전환되며 동남·동북권 중심으로 여러 권역 가격 상승 기대 확대



〈6월 조사결과〉



Ⅲ 주택시장 모니터링단 조사

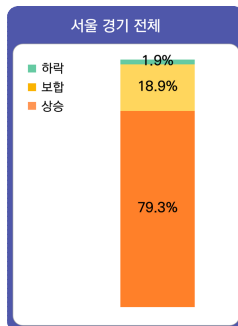
5

아파트 전세시장 모니터링 조사 결과

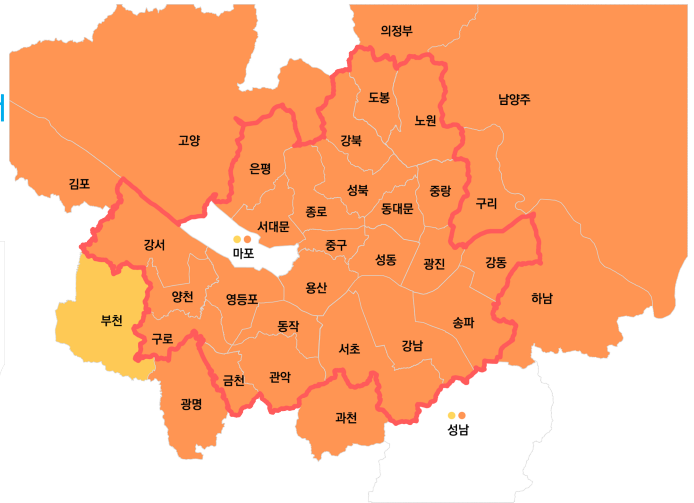
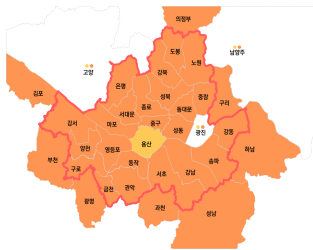
“전세가격 상승 응답이 확대된 가운데, 임차 우세와 상승 전망은 70%대의 높은 수준 지속”

○ 전세가격

- ‘상승’ 응답이 79.3%로 소폭 증가(+1.8%p)
- 하락·보합 응답은 감소하며 서울 대부분 지역에서 ‘가격 상승’ 흐름 지속

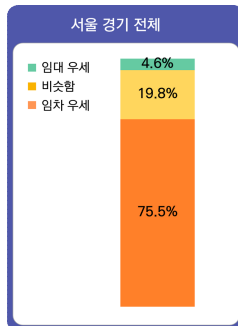


〈6월 조사결과〉

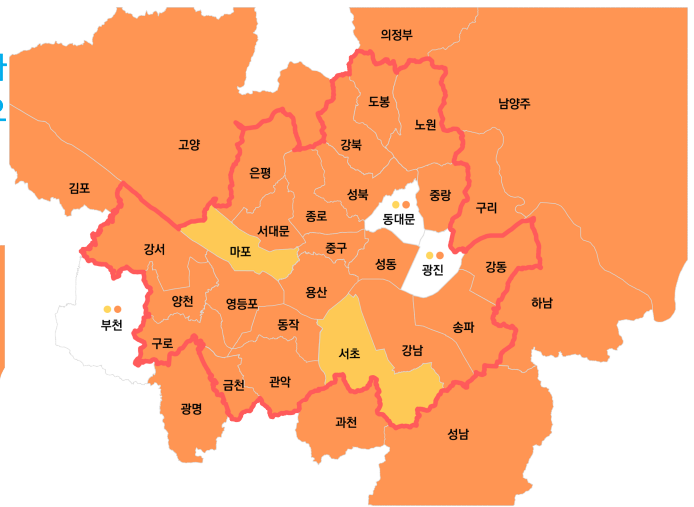
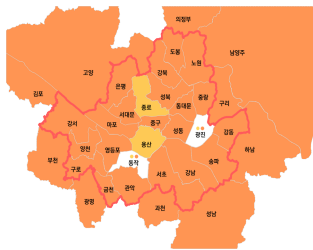


○ 전세 수요

- ‘임차 우세’ 응답은 소폭 감소(-2.3%p)했으나 75.5%p로 높은 수준을 유지하며 전세 수요 불균형 지속

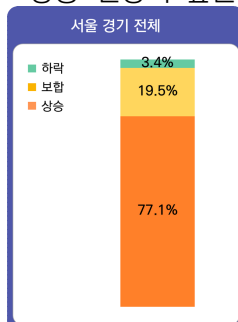


〈6월 조사결과〉

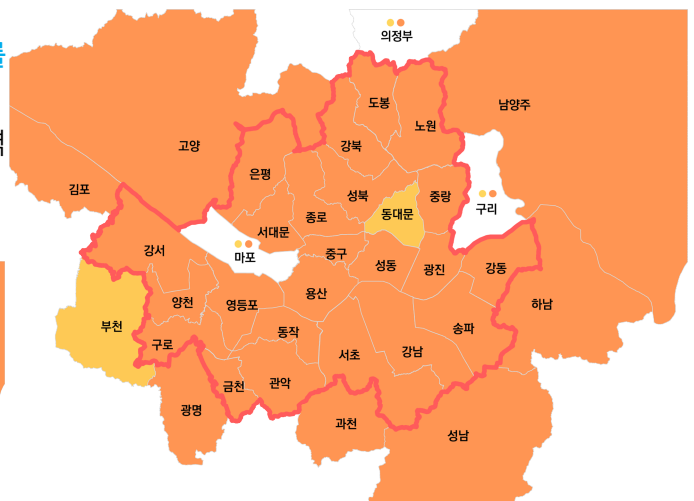
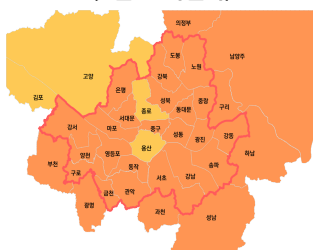


○ 전세시장 전망

- ‘상승’ 전망 응답은 이전 조사와 유사한 77.1%를 기록하며 우세 지속
- 하락 전망은 3.4%에 그쳐 서울 전반에서 가격 상승 전망이 높은 수준을 유지



〈6월 조사결과〉



Ⅲ 주택시장 모니터링단 조사

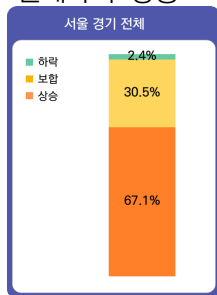
6

연립다세대 전세시장 모니터링 조사 결과

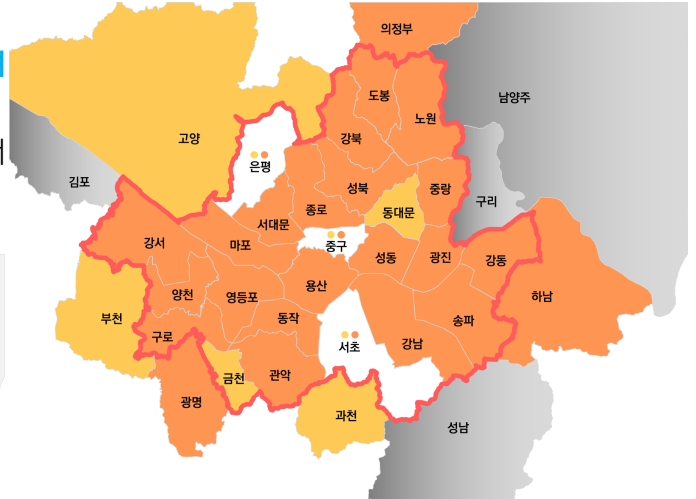
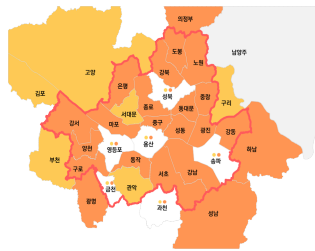
아파트보다 가격 상승 및 상승 전망은 낮은 반면, 임차 우세는 소폭 확대되며 높은 수요 지속

○ 전세가격

- '상승' 응답이 67.1%로 소폭 증가(+2.9%p)하며 우세 지속
- 아파트보다는 상승 비율은 낮지만, 다수 지역에서 전세가격 상승 흐름이 나타남

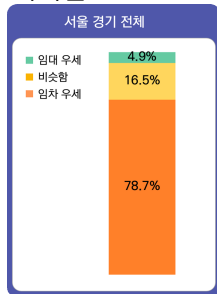


〈6월 조사결과〉

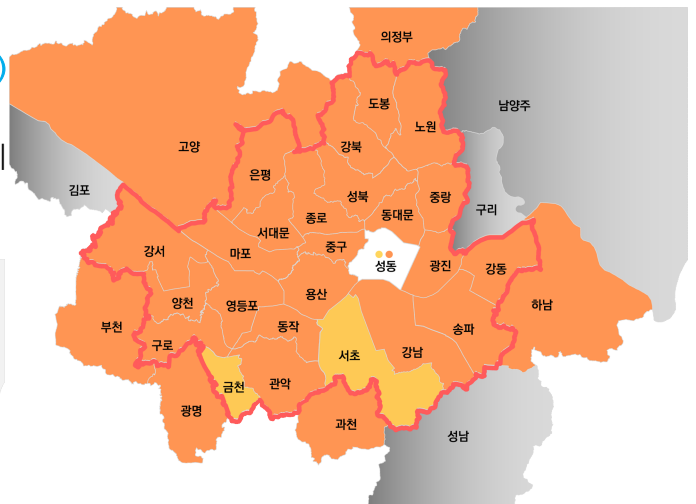
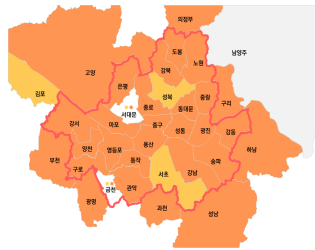


○ 전세 수요

- '임차 우세' 응답이 78.7%로 소폭 증가(+0.9%p)하며 높은 임차 수요 지속
- 아파트 전세시장보다 임차 우세 응답 비율이 높게 나타남

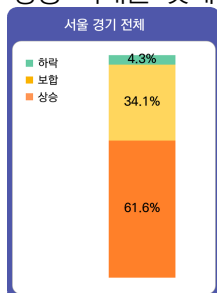


〈6월 조사결과〉

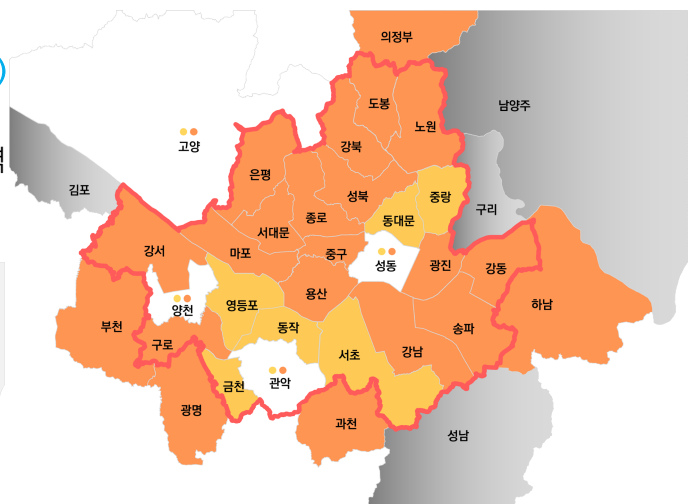
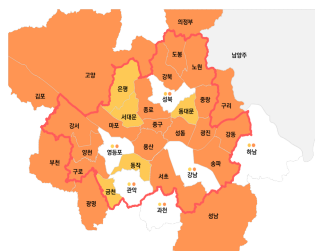


○ 전세시장 전망

- '상승' 전망 응답은 61.6%로 소폭 감소(-2.6%p)했으나 우세 지속
- 보합 전망은 증가하고(+2.0%p), 아파트보다 가격 상승 기대는 낮게 나타남



〈6월 조사결과〉



Ⅲ 주택시장 모니터링단 조사

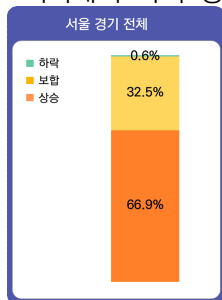
7

아파트 월세시장 모니터링 조사 결과

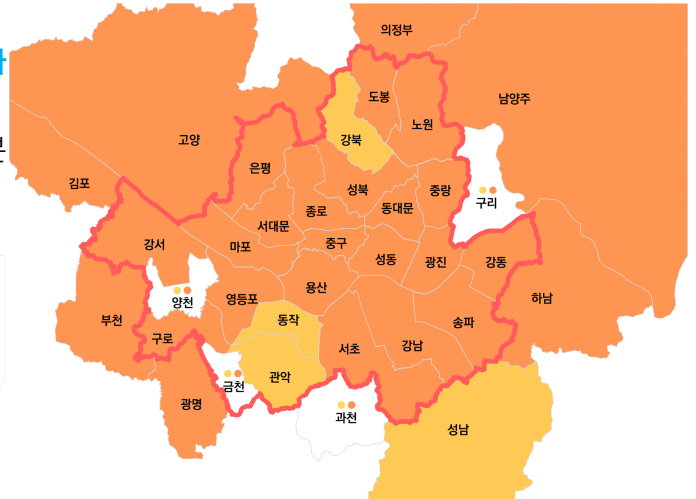
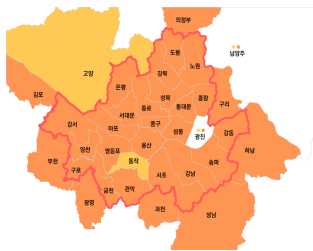
“전세시장보다는 낮지만, 월세가격 상승·임차 우세·상승 전망 응답 모두 60%대 우세 지속”

○ 월세가격

- ‘상승’ 응답은 66.9%로 소폭 감소(-4.1%p)했으나 우세 지속
- ‘보합’ 응답은 증가(+5.0%p)했지만, 서울 대부분 지역에서 가격 상승 응답이 우세

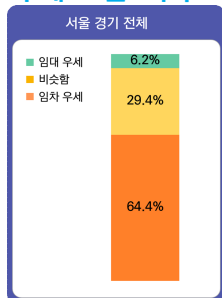


〈6월 조사결과〉

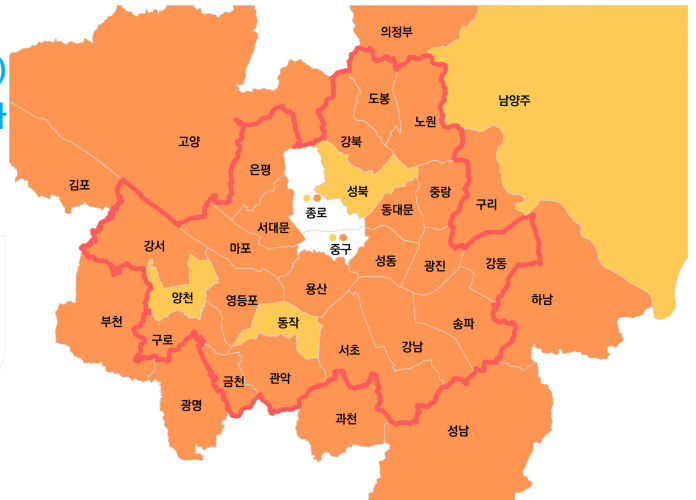
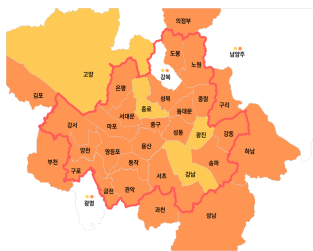


○ 월세 수요

- ‘임차 우세’ 응답은 64.4%로 소폭 감소(-3.6%p)하고 ‘비슷함’ 응답은 증가(+4.0%p)했으나 임차 우세 흐름 지속

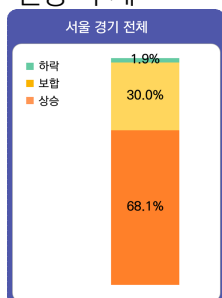


〈6월 조사결과〉

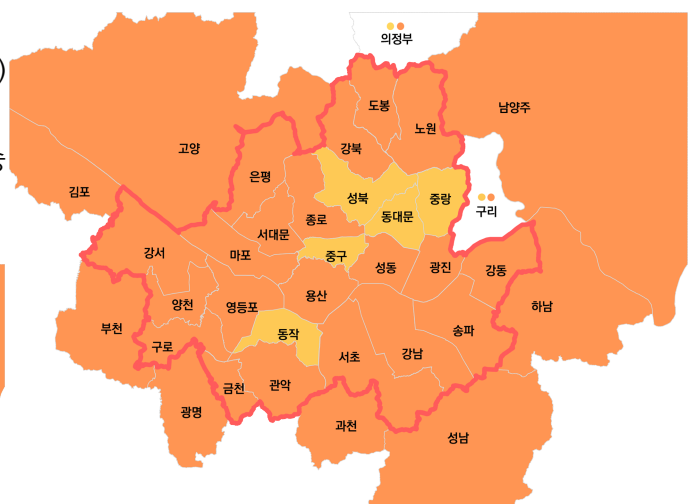
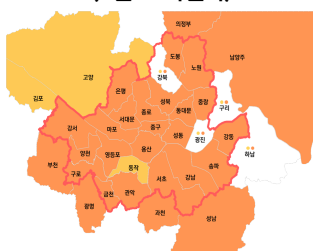


○ 월세시장 전망

- ‘상승’ 전망 응답은 68.1%로 소폭 감소(-1.1%p)했으나 높은 비중 유지
- 서울 대부분 지역에서 다음 달 월세가격 상승 전망 우세



〈6월 조사결과〉



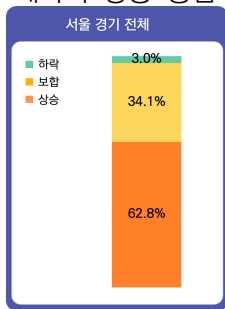
Ⅲ 주택시장 모니터링단 조사

8 연립다세대 월세시장 모니터링 조사 결과

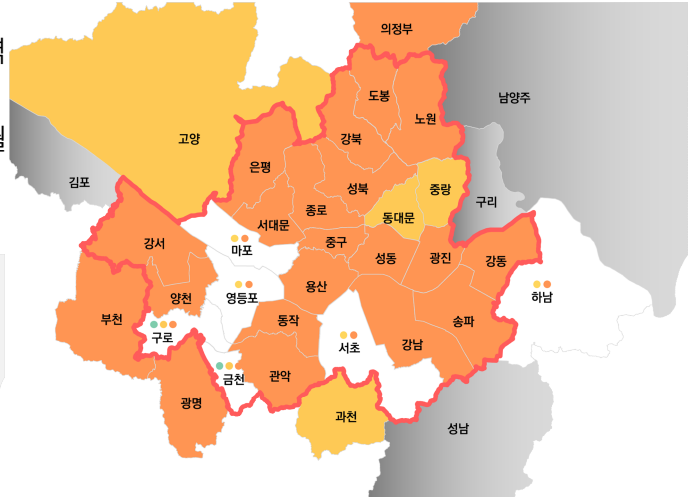
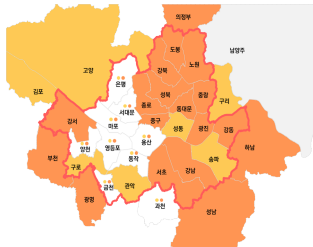
“월세가격 상승 응답은 확대된 반면, 임차 우세와 상승 전망은 다소 약화”

○ 월세가격

- ‘상승’ 응답이 62.8%로 증가(+4.8%p)하며 가격 상승 흐름 강화
- ‘보합’ 응답은 감소(-4.2%p)하고 다수 지역에서 월세가격 상승 응답이 우세

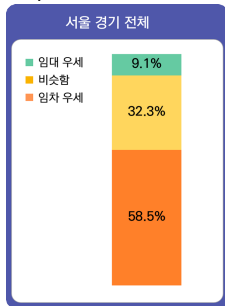


〈6월 조사결과〉

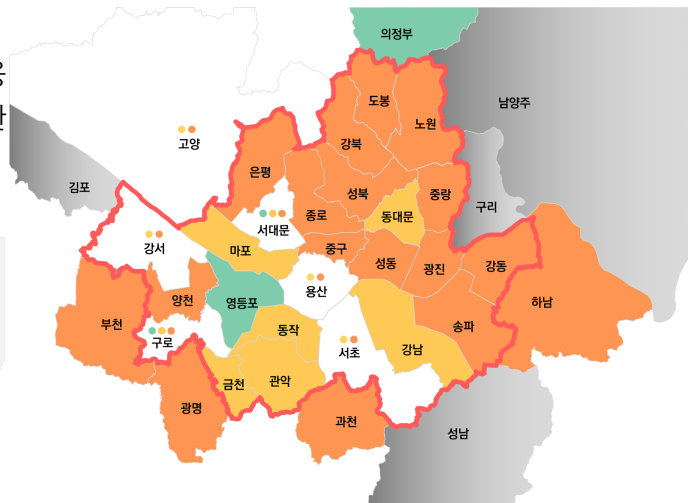
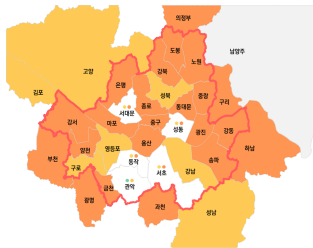


○ 월세 수요

- ‘임차 우세’ 응답은 감소(-2.6%p)하고, ‘비슷함’ 응답은 증가(+5.1%p)하며 임차 우세 흐름이 다소 완화

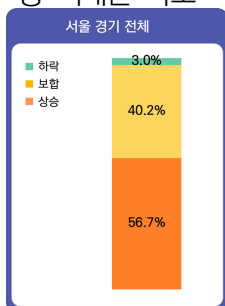


〈6월 조사결과〉

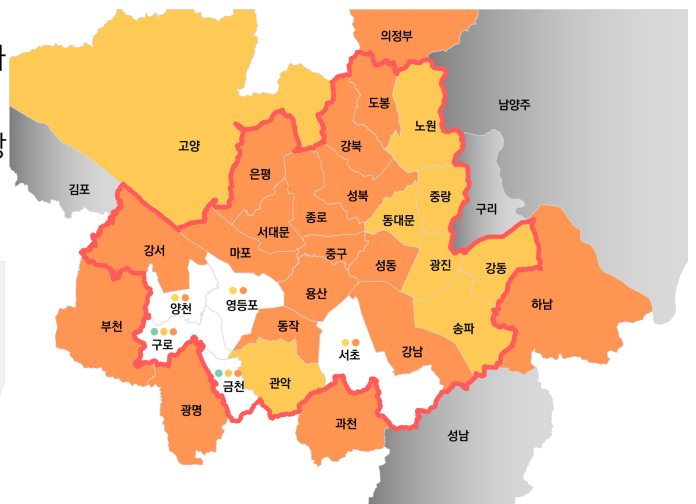
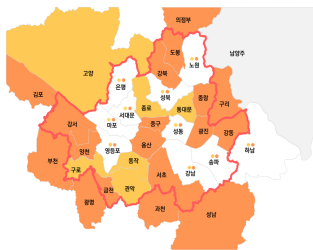


○ 월세시장 전망

- ‘상승’ 전망 응답은 56.7%로 감소(-5.0%p)했으나 가장 높은 비중 유지
- ‘보합’ 전망이 증가(+3.2%p)하며 다음 달 가격 상승 기대는 다소 약화



〈6월 조사결과〉



자료 기준시점

구 분	지 표	출 처	기준 시점		비 고
매매 시장	매매 거래량	국토교통부 실거래가 공개시스템	'26년 7월 27일		계약일 기준 ※ 검색일에 따라 수치 변동
	매매 매물량	네이버 부동산	'26년 6월 30일		익월초 수합
	거래가액별 거래량	국토교통부 실거래가 공개시스템	'26년 7월 27일		계약일 기준 ※ 검색일에 따라 수치 변동
전월세 시장	전·월세 거래량	국토교통부 실거래가 공개시스템	'26년 7월 27일		계약일 기준 ※ 검색일에 따라 수치 변동
	전·월세 매물량	네이버 부동산	'26년 6월 30일		익월초 수합
주택시장 관련 요인	기준금리	한국은행, 미 연방준비제도	'26년 7월		연 8회 발표
	소비자물가	통계청	'26년 6월		익월초 발표
	통화량	한국은행	'26년 5월		익월 발표
	가계부채	한국은행	'26년 6월		익익월말 발표
	주택담보대출 금리	한국은행	'26년 6월		익월말 발표
		전국은행연합회	주담대	'26년 6월	익월말 발표
			국고채	'26년 7월	매일
		금융감독원	'26년 6월		매일
		신한은행	'26년 6월		매월말 수치 기준
	주민등록인구	통계청	'26년 6월		익월초 발표
	인구이동	통계청	'26년 6월		익월말 발표
	가구원수별 가구수	통계청	(조사치)'24년		익년 7월 발표
			(전망치)'25년~		익익년 10월 발표

발 행 일 2026년 07월 31일
발 행 처 서울시 주택실 부동산정책개발센터
발 행 인 부동산정책개발센터장 이종아
부동산정책분석팀장 박현정
부동산정책분석팀 박영지, 노소영, 조한진, 김민정