

26년 2/4분기

www.kreri.re.kr

KRERI

부동산시장 동향



주요 거시지표

거시지표 동향

거시지표 추이



부동산시장 전반

토지, 아파트 매매시장 및 전세시장



아파트 매매시장

아파트 매매가격

아파트 매매거래

아파트 공급과 주택 미분양

아파트 공급과 금리로 보는 아파트시장



아파트 전세시장

아파트 전세가격

아파트 전세거래

아파트 전세 총액 및 전세가율

주요 거시지표 동향

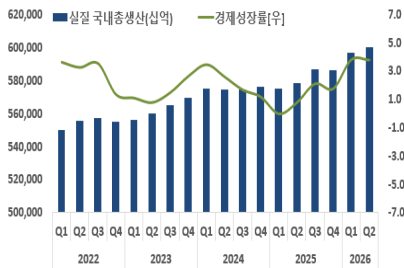
(단위 : 전년동기대비 %, 전기대비 %, %P)

지표	최근 시점	현재 변화율 (%)		최근 추세	동향
		전년동기대비 (YoY)	전기대비 (MoM/QoQ)		
국내 일반 거시경제					
실질국내총생산(GDP)	2026.Q2	3.75	0.62	↑	2분기 실질국내총생산은 전기대비 0.62% 증가하며 2개 분기 연속 플러스 성장
소비자물가지수(CPI)	2026.6	3.16	0.06	↑	소비자물가지수는 전월대비 상승세를 이어가는 가운데, 전년동기대비 상승률도 3.16%로 높아지며 3%대로 진입
통화량(M2)	2026.6	5.93	0.15	↑	통화량은 전월대비 증가세를 이어가는 가운데, 전년동월대비 증가율도 6%대로 확대
가계대출	2026.Q2	3.56	0.43	↑	가계대출은 전기대비 증가세를 이어가는 가운데, 전년동기대비 증가율은 '25년 2분기 이후 둔화
국고채(3년) 금리(▲%p)	2026.6	1.35	0.11	↑	국고채 3년 금리('26년 6월 기준 3.79%)는 지난해 8월 이후 상승 흐름을 지속
가계대출 금리(▲%p)	2026.6	0.29	0.04	↑	가계대출금리('26년 6월 기준 4.50%)는 올해 2월 일시 하락 후 다시 상승세
주택담보대출 금리(▲%p)	2026.6	0.43	0.04	↑	주택담보대출금리('26년 6월 기준 4.36%)는 '25년 하반기 이후 완만한 오름세
토지시장					
지가지수	2026.Q2	2.4	0.6	↑	지가지수는 전기대비 0.6% 상승하며 완만한 상승세 지속, 물가상승률을 고려한 실질 지가지수는 하락
토지매매거래량	2026.Q2	-1.8	4.2	↑	토지매매거래는 전기대비 증가하였으나, 전년동기대비로는 감소 전환(YoY: -1.8%)
아파트시장					
매매 실거래가격	2026.Q2	5.0	2.0	↑	매매가격은 '25년 1분기 이후 6개 분기 연속 전기대비 상승
매매거래	2026.Q2	0.1	0.7	↑	아파트 매매거래는 전기대비 증가세를 이어갔으나, 증가폭은 3분기 연속 둔화
전세 실거래가격	2026.Q2	8.3	2.3	↑	전세가격은 '25년 2분기 이후 5개 분기 연속 전기대비 상승, 전년동기대비로는 3개 분기 연속 상승
전세거래	2026.Q2	-20.5	-13.7	↓	전세거래는 2개 분기 연속 전기대비 감소(QoQ: -13.7%), 전년동기대비 20.5%로 감소폭 확대
주택공급					
주택인허가	2026.Q2	-8.3	32.6	↓	2분기 주택인허가는 전년동기대비 3개 분기 연속 감소세
주택착공	2026.Q2	5.5	61.6	↑	주택착공은 전년동기대비 2개 분기 연속 증가세
미분양주택	2026.Q2	5.9	3.3	↓	미분양주택은 '25년 2분기 이후 감소세를 이어왔으나, 올해 2분기 들어 전기대비 및 전년동기대비 모두 증가
분양실적(공동주택)	2026.Q2	54.8	93.3	↑	분양실적은 전기대비 크게 증가, 전년동기대비로도 2개 분기 연속 큰 폭 증가

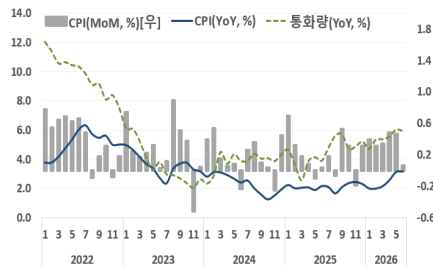
- ▶ (현재 변화율) 금리(국고채 3년, 가계대출, 주택담보대출)의 경우 금리 차이(%p)를 의미, 나머지는 변화율(%)을 의미
 ▶ (최근 추세) ↑ : 최소 3분기 정도 상승, ↓ : 최소 3분기 정도 하락 (이 기준을 바탕으로 전반적인 추세를 보고 판단)

주요 거시지표 추이

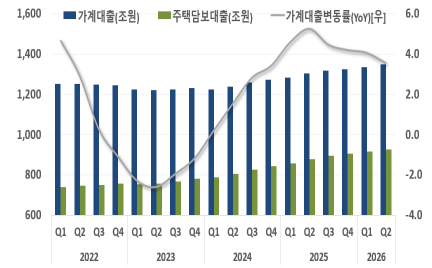
실질 GDP (QoQ, %)



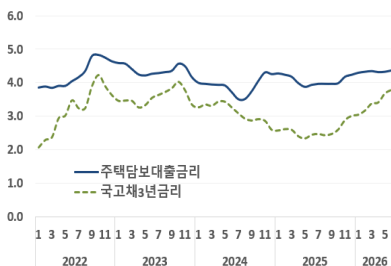
CPI 및 통화량 (YoY, %)



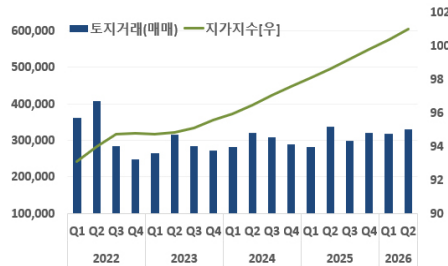
가계대출



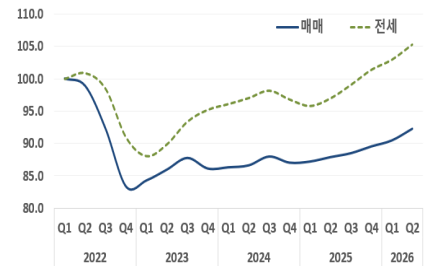
대출금리 및 시장금리



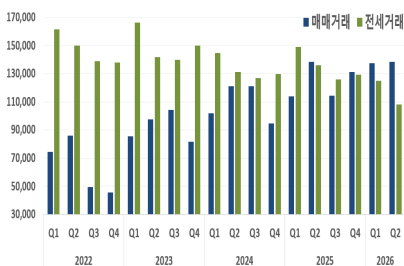
토지 가격 및 거래



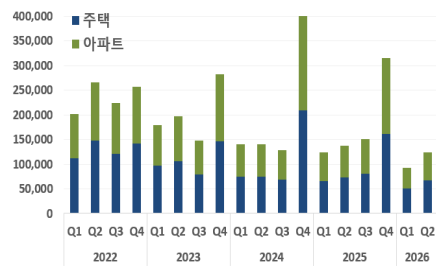
아파트 가격(매매, 전세)



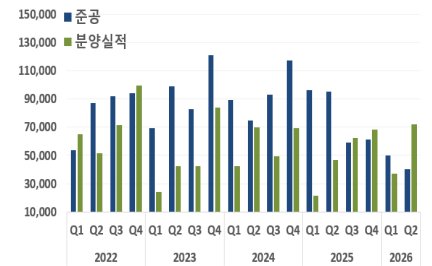
아파트 거래(매매, 전세)



주택 및 아파트 인허가



공동주택 분양실적 및 준공



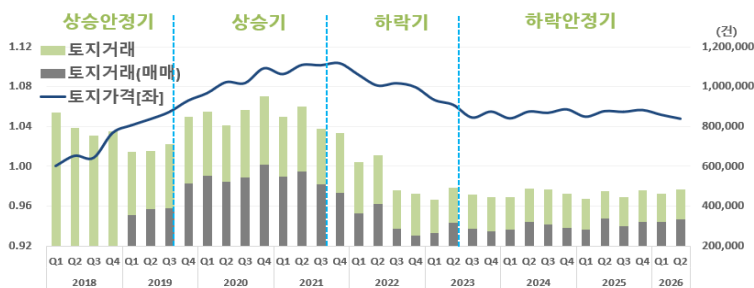
부동산시장 전반

부동산 경기 사이클 :
2026년 2분기
전국 시장의 현주소

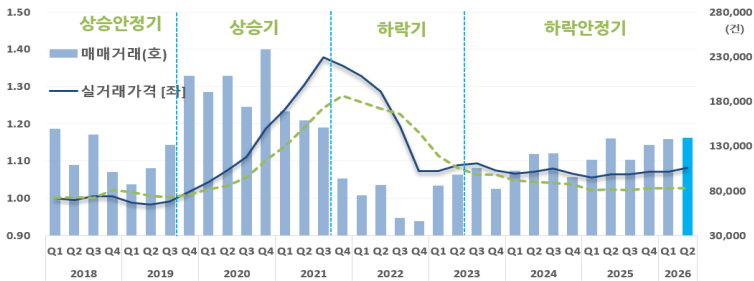
[하락안정기] 2분기 전국 아파트 가격 상승, 전세 거래 큰 폭 감소

- 2026년 2분기 전국 아파트 매매 및 전세가격 모두 상승, 전세 거래 큰 폭 감소
- 토지는 전년동기대비 가격 하락, 거래량 증가
- 아파트 매매는 전년동기대비 거래가격 상승, 거래량은 보합
- 아파트 전세는 전년동기대비 거래가격 상승, 거래량 큰 폭 감소

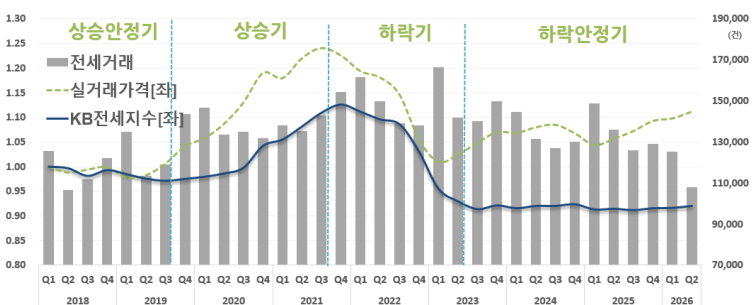
토지시장



아파트 매매시장



아파트 전세시장



판단요인	사이클	상승안정기	상승기	하락기	하락안정기	'26.Q2
토지 가격		↗	↗	↘	↘ →	↘
토지 거래		↗ ↘	↗	↘	→	↗
매매 가격		↗ →	↗	↘	→	↗
매매 거래		↘	↗ ↘	↘	→	→
전세 가격		→ ↘	↗	↘	↗	↗
전세 거래		↗	↗	↗ ↘	↗	↘

- 2분기 지가는 전년동기대비 하락(-0.7%), 전기대비 하락(-0.4%)
- 2분기 거래는 약 48.3만건, 전년동기대비 2.0% 증가. 매매거래는 -1.8% 감소
- ▶ 2018년 이후 분기별 가격변동률(YoY) 평균: 0.8%, 분기별 거래량 평균: 63.5만건 ◀

- 2분기 아파트가격은 전년동기대비 소폭 상승(+1.8%), 전기대비 상승(+1.0%)
- 2분기 거래는 약 13.8만호, 장기 평균 약 110% 수준, 전년동기대비 보합(+0.1%)
- ▶ 2018년 이후 분기별 가격변동률(YoY) 평균: 1.3%, 분기별 거래량 평균: 12.4만호 ◀

- 2분기 아파트 전세가격은 전년동기대비 5.2% 상승, 전분기대비 1.3% 상승
- 2분기 거래는 약 10.8만호, 전년동기대비 20.5% 감소
- ▶ 2018년 이후 분기별 가격변동률(YoY) 평균: 1.1%, 분기별 거래량 평균: 약 13.1만호 ◀

추세 ↗ : 상승 추세 § 상기 그래프 자료:
↘ : 하락 추세 (가격) 실질 지가지수,
→ : 보합 추세 아파트 실질 실거래가지수
분기 ↗ : YoY 상승/증가 아파트 실질 KB지수
동향 ↘ : YoY 하락/감소 (실질 지수) CPI 반영
→ : YoY 보합 (거래) 유형별 실거래량 §

아파트 매매시장

아파트 매매가격

아파트 매매가 상승 흐름 지속, 5월 들어 상승폭 확대

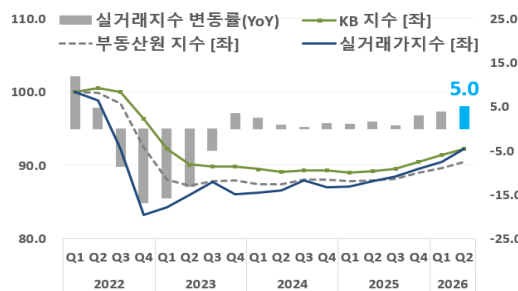
■ 2분기 아파트가격은 전분기대비 및 전년동기대비 모두 상승

- 전분기대비: 실거래가지수, KB지수, 부동산원지수 모두 **상승** (각각 2.0%, 0.9%, 0.8%)
- 전년동기대비: 실거래가지수, KB지수, 부동산원지수 모두 **상승** (각각 5.0%, 3.4%, 2.8%)

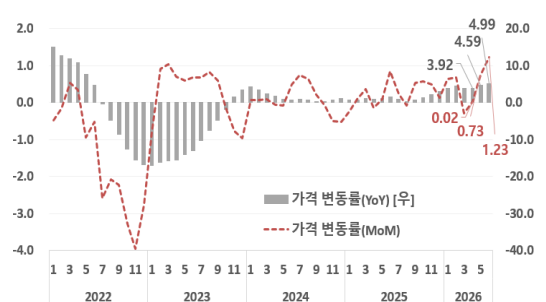
■ 월별 실거래가격은 전반적인 상승 흐름(YoY) 속에서 단기적(MoM)으로 5월부터 상승폭 확대

- 전월대비: 올해 3월 한 달 하락 후 4월부터 다시 상승 (0.0% → 0.7% → 1.2%)
- 전년동월대비: '23년 11월 이후 상승 흐름 지속 및 오름폭 확대 (3.9% → 4.6% → 5.0%)

아파트 가격지수와 변동률(분기) (2022.Q1=100)



아파트 실거래가지수의 변동률(월)



아파트 매매거래

아파트 매매거래 보험 및 회복세 유지, 시장규모 전분기대비 확대

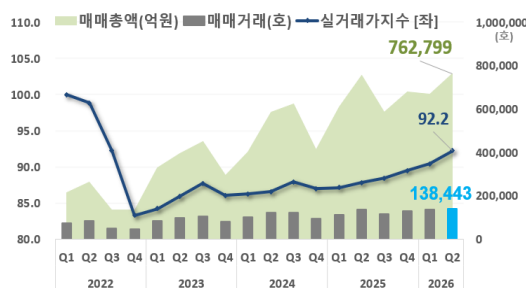
■ 2분기 매매 거래량은 보험 수준이나, 매매총액은 전기대비 증가

- 거래량은 13.8만호로, 전기대비 및 전년동기대비 보험 수준 (QoQ: 0.7%, YoY: 0.1%), 장기 평균('16년 이후: 약 12.9만 호)을 소폭 상회(107%)
- 매매총액(약 76.2조 원)은 전년동기와 비슷한 수준(YoY: 1.0%)이나 전분기대비 확대 (QoQ: 13.9%)

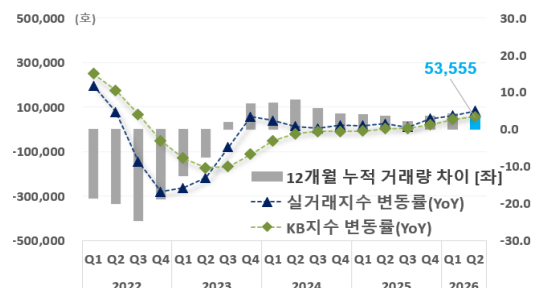
■ 매매 누적거래량의 지속적인 개선 흐름 속 실거래가격 상승

- 12개월 누적거래량은 전년동기대비 약 5.3만호 증가하며, '23.Q3 이후 12분기 연속 회복세 유지
- 누적거래량의 완만한 회복세와 맞물려 실거래가격 상승폭은 확대 (YoY 5.0%, KB지수 3.4%)

아파트 매매 거래량 및 총액, 실거래가



아파트 매매 누적거래량 및 실거래가 변동률



아파트 공급과
주택 미분양

2분기 아파트착공 및 미분양주택 모두 증가

(중·장기적 공급효과) 예상공급의 소폭개선 → 아파트가격의 완만한 우상향 흐름 유지 예상

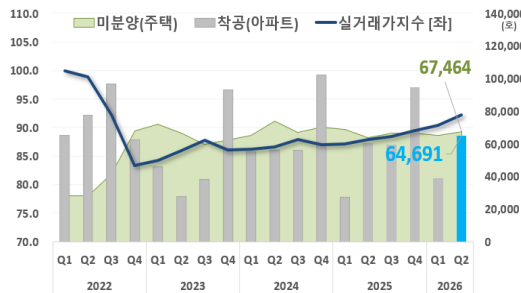
■ 2분기 아파트착공 및 미분양주택 동반 증가

- 아파트착공(약 6.4만 호): 모두 증가(YoY: +7.5%, QoQ: +67.9%), 장기 평균에는 여전히 하회
 - 미분양주택(약 6.7만 호): 모두 증가(YoY: +5.9%, QoQ: +3.3%), 장기 평균 상회 기조 유지
- ▶ (2011년 이후 분기별) 아파트 착공 평균: 84,927호, 미분양주택 평균: 54,375호 ◀

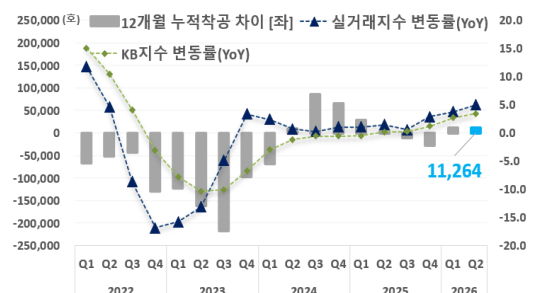
■ 2분기 아파트 누적착공은 전년동기와 비슷한 수준, 중·장기적 공급 개선은 향후 주택가격의 안정 요인으로 일부 작용 가능할 것으로 보임

- 12개월 누적착공: 전년동기대비 소폭 증가(약 1만 호), 직전 분기에 이어 2분기 연속 증가
- 공급 선행지표인 누적착공이 완만한 개선을 보임에 따라 향후 유효공급 증가가 가격 상승 압력을 완화시키는 요인으로 작용할 수 있으나, 그 영향은 아직 미미할 것으로 보임

아파트 착공 및 주택 미분양



아파트 누적 착공 차이 및 실거래가 변동률

금리와
아파트공급으로
보는 월별
아파트시장

아파트시장의 완만한 우상향 움직임 지속

(단기적 및 중·장기적) 가격의 하락/상승 요인 혼재 → 아파트시장 안정세 지속

■ 단기적 시장 여건: 아파트가격 상승요인*과 하락요인**이 맞물린 가운데, 2분기 아파트가격은 상승하고 거래는 주춤한 모습

* (공급 측면) 아파트 누적공급²⁾이 크게 감소 (1분기 '12개월 누적공급'은 전년동기대비 -19.1만 호 감소)
2분기 아파트준공(약 4만 호)은 과거대비 크게 감소(YoY: -57.5%, QoQ: -19.1%), 과거 평균보다 낮은 수준 ▶'11년 이후 분기별 평균: 약 8만 호◀

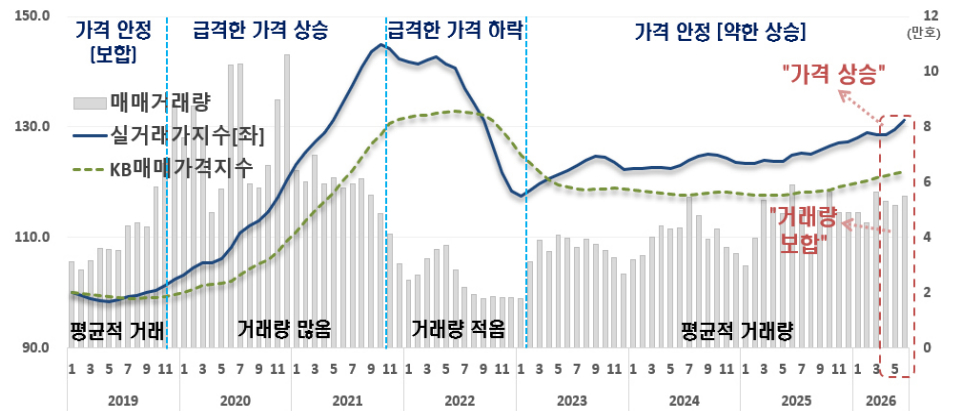
** (수요 측면) 2분기 말 주담대 금리(4.36%)는 10년 평균치 상회¹⁾

■ 중·장기적 시장 전망: 수급* 및 유동성 제약 요인**으로 최근 가격 상승세의 추가 확대는 제한적일 것으로 예상

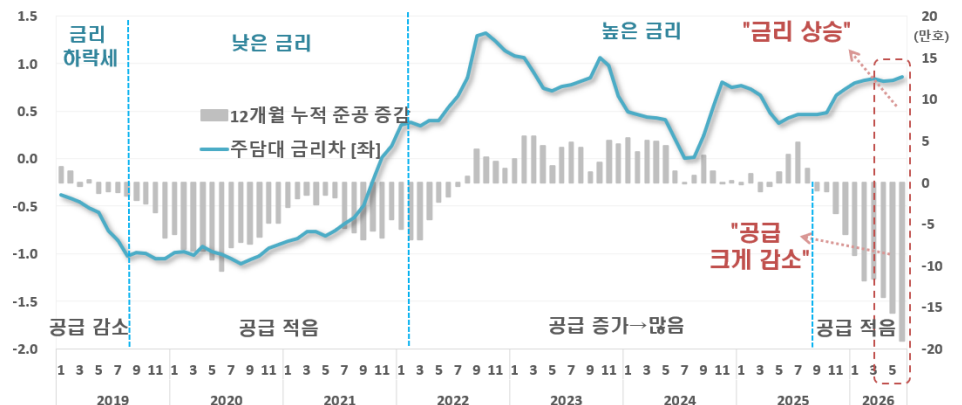
* (공급 측면) 2분기 예상누적공급³⁾은 보합 수준(소폭 증가)으로, 약한 가격 하락요인이 존재

** (수요 측면) 2분기 주담대 금리는 다소 높은 편(4.36%)이고, 작년부터 이어진 대출규제 강화(6.27대책, 10.15대책)로 수도권을 중심으로 유동성 제약이 존재함. 이는 유동성 측면에서 주택시장에 가격 하락요인으로 작용

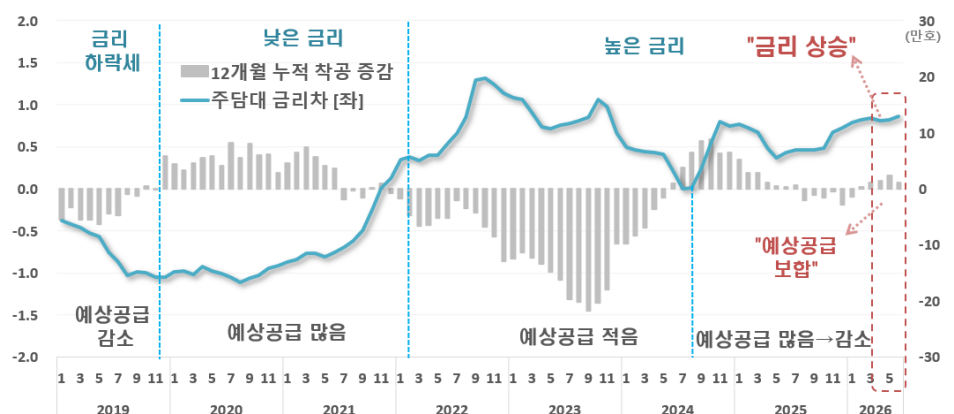
아파트 실거래가격과 거래량



주택담보대출 금리 수준과 12개월 누적 준공 증감



주택담보대출 금리 수준과 12개월 누적 착공 증감



용어 개념

- 1) 주담대 금리수준 : 월별 주택담보대출 금리에서 최근 10년 평균 주담대금리(3.5%)를 뺀 금리 차이로, 주담대 금리의 평균적인 수준을 파악할 수 있음
- 2) 누적공급 : 12개월 누적 아파트 준공실적에서 전년동월(동기) 누적 준공실적을 뺀 값으로, 아파트공급 상태를 보여줌
- 3) 예상누적공급 : 12개월 누적 아파트 착공실적에서 전년동월(동기) 누적 착공실적을 뺀 값으로, 미래(2~3년)의 아파트공급 상태를 보여줌

아파트 전세시장

아파트 전세가격

아파트 전세가격 상승세 지속, 상승폭 확대

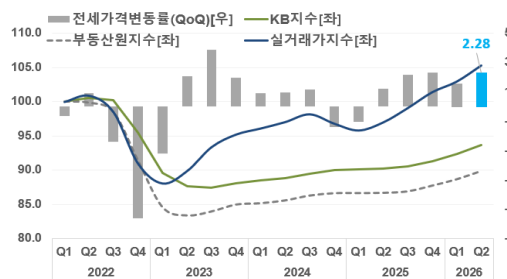
■ 2분기 전세가격, 전분기 및 전년동기대비 상승세 지속

- 전분기대비 실거래가지수, KB지수, 부동산원지수 모두 상승(각각 2.3%, 1.4%, 1.4%)
- 전년동기대비 실거래가지수, KB지수, 부동산원지수 각각 8.6%, 3.8%, 3.7% 모두 상승

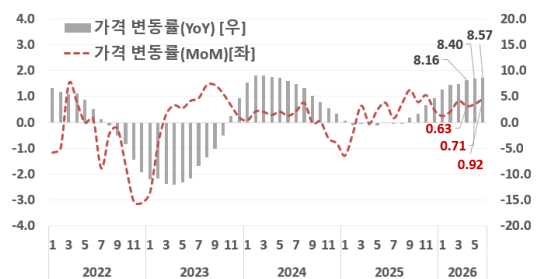
■ 2분기 월별 전세 실거래가격은 전월대비 및 전년동월대비 상승세 지속

- 변동을 전월대비(MoM)는 각각 0.6%, 0.7%, 0.9%로 상승세를 이어가는 가운데, 전년동월대비(YoY) 역시 8.2%, 8.4%, 8.6%로 상승폭 확대

전세가격지수와 변동률(분기별) (2022.Q1=100)



전세 실거래가지수 변동률(월별)



아파트 전세거래

전세거래량 및 시장규모 큰 폭 감소, 누적거래량 감소폭 확대

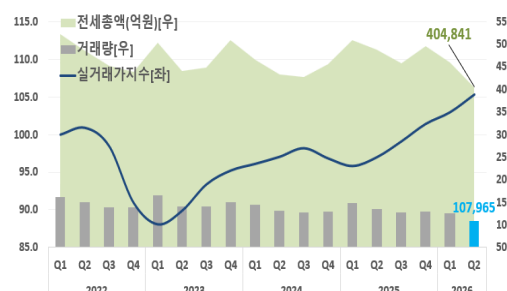
■ 2분기 전세거래량 및 전세시장 규모(총액), 전분기 및 전년동기대비 큰 폭 감소

- 전세거래량은 약 10.8만호로 전기대비 13.7% 감소, 전년동기대비 20.5% 감소
- 전세총액은 약 40.5조 원으로, 전기대비 및 전년동기대비 큰 폭으로 감소 (YoY: -17.0%, QoQ: -12.0%)

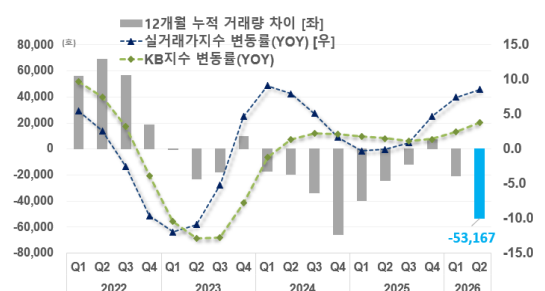
■ 2분기 아파트 전세 12개월 누적거래량, 전년동기대비 감소폭 확대

- 12개월 누적거래량의 전년동기대비 차이는 '25년 4분기 7,247호에서 올해 1분기 -20,690호로 감소 전환한 이후, 2분기 -53,167호로 감소폭 확대
- 전세거래량 감소세가 이어지면서, 12개월 누적거래량의 감소폭도 크게 확대되는 모습

아파트 전세거래량 및 총액, 전세실거래가



전세 누적거래량 및 실거래가 변동률



아파트 전세 총액 및 전세가율

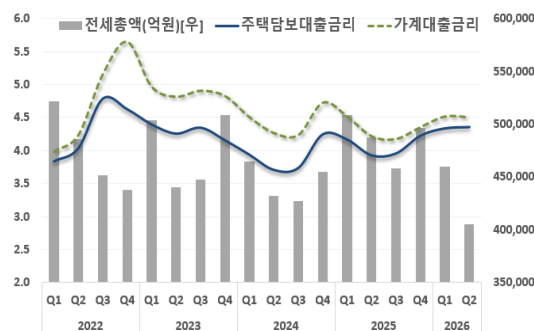
전세매물 큰 폭 감소, 전세시장 규모 축소

- 아파트 전세매물은 '26.6.30. 기준 50,693건으로, 전년동월(77,748건) 대비 53.4% 급감
▶ (자료 출처 : '아실') 참고로, '26년 7월 이전의 매물집계 통계에는 강원·전남·전북·광주 지역의 자료가 포함되지 않아 본 수치는 전국 매물 규모와 차이가 있을 수 있음 ◀
- 전세가격 상승세가 지속되는 가운데 거래량 및 전세매물 감소로 전세총액은 감소, 2분기 전세총액은 장기 평균을 하회하는 수준으로 감소
▶ 2017년 이후 분기별 전세총액 평균: 약 40.54조원. 2분기 전세총액: 약 40.48조원 ◀
- 대출금리는 전분기와 유사한 높은 수준을 유지하며 전세시장 내 자금조달 부담 지속
▶ 올해 6월 주택담보대출금리는 전기(3월)대비 0.02%p 상승한 4.36%, 가계대출금리는 -0.01%p 하락한 4.50%로 높은 수준을 유지 ◀

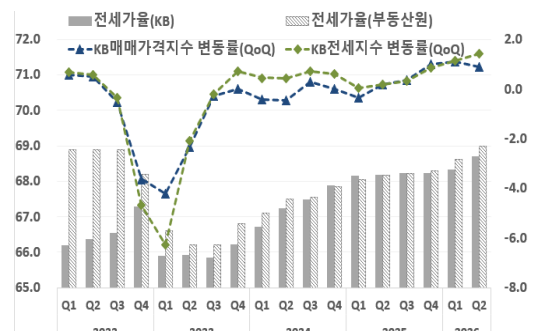
아파트 전세가율 소폭 상승, 상승폭은 둔화

- 2분기 KB 아파트 전세가율은 68.5%, 부동산원 전세가율은 69.0%로 소폭 상승
▶ 전분기대비 KB전세가율, 부동산원 전세가율 모두 소폭 상승(각각 0.2%p, 0.1%p) ◀
- 전세가격의 누적 상승폭이 매매가격을 상회하면서 전세가율 소폭 상승
▶ 전세가격은 전기대비 상승률이 1분기 1.13%에서 2분기 1.43%로 확대된 반면, 매매가격은 같은 기간 1.10%에서 0.90%로 상승폭이 축소되면서 전세가격의 누적 상승폭이 상대적으로 크게 나타난 데 기인한 것으로 분석됨 ◀
- 전세가율이 완만한 상승세를 보이고 있으나, 현재 68~69%대 수준은 과거 전세가격 상승기 평균보다 여전히 낮아 갭투자 등 투기적 수요로 이어질 가능성은 아직 제한적인 것으로 판단됨
▶ 전세가격이 높았던 2016~2019년 평균 전세가율: KB 73.5%, 부동산원 73.6% ◀

전세 총액 및 대출금리 추이



아파트 매매/전세가격 및 전세가율 추이



주1. 전세가율 = (전세가격 ÷ 매매가격) × 100

주2. 전세가격과 매매가격은 전국 중위값 기준



KRERI

부동산 시장 동향

KRERI 부동산시장 동향 Report 문의

안지희 부연구위원 02-520-5026 | 정형준 부연구위원 02-520-5043

06705 서울특별시 서초구 방배로 52, 3층

www.kreri.re.kr

