



부동산 마켓브리프

REAL ESTATE MARKET BRIEF

2026년 4월 Vol. 162

Contents

2026 REAL ESTATE MARKET BRIEF

1. 마켓 브리프

- * 지방 신도시 상업용지 과잉 공급과 예정된 공실의 구조적 원인

2. 부동산 이슈 및 정책 동향

- * 예비타당성조사 제도 개편
- * 도심 공공주택 복합사업 후보지 공모
- * 2026년 공동주택 공시가격(안) 현황
- * 2026년 청년·신혼부부 매입임대주택 현황
- * 민간 건축물 그린리모델링 이차지원사업
- * 경제협력개발기구(OECD) 중간 경제전망 발표

3. 주택시장 동향

- * 아파트 시장현황 | 가격동향 및 수급동향
- * 3월 동향 종합 및 4월 전망

4. 부동산 통계

- * 주택건설 인허가실적 / 지가동향 및 변동 추이
- * 전국 시설별 건축허가 및 건축착공 현황
- * 리츠(REITs) 현황



R2Korea, Inc.

www.R2Korea.co.kr

지방 신도시 상가 공실의 원인과 개선방향

신도시 상업용지의 고밀도 개발과 최고가 경쟁 입찰 방식은 상가 과잉 공급 및 고분양가·고임대료로 이어져 심각한 상가 공실 발생, 관련 제도 개선 필요

❖ 검토 요약

- 최근 수도권을 제외한 주요 지방 신도시 및 택지개발지구의 상업용 부동산 시장에서는 준공 후 수 년이 지나도록 상가가 채워지지 않고 슬럼화 되는 '유령 상가' 현상이 고착화되고 있음. 정부의 공식적인 표본조사 지표는 10% 중 후반의 공실률을 가리키고 있으나, 상가 전수조사 등에 따른 실질 공실 수준 및 법원 경매 지표가 보여주는 현장의 위기감은 공식조사 결과를 훨씬 상회함
- 이러한 현상은 단순히 최근의 내수 경기 침체나 이커머스(E-commerce)의 성장 등 거시적 수요 위축 만으로는 설명하기 어려움. 상업용지 공급시장의 이면을 보면 공공의 토지 공급 방식과 지자체의 지구단위계획 자체에 공실을 유발하는 근본적인 원인이 내재되어 있음. 표면적인 상업용지 면적 비율은 과거보다 낮게 포장되어 있으나, 용적을 상향을 통한 고밀도 수직 개발이 허용되면서 실제 거주 인구가 감당해야 할 '1인당 상가 연면적'은 오히려 증가함
- LH(한국토지주택공사) 등 토지 공급 주체의 '최고가 경쟁 입찰' 방식은 상업용지 낙찰가를 폭등시키고, 이는 수분양자의 고분양가와 임차인의 고임대료 부담으로 직결됨. 결과적으로 지역 주민의 실제 소비력과 상가 임대료 간의 괴리가 발생하였고, 임대인은 자산 가치(매매가) 하락을 방어하기 위해 임대료 인하를 거부하고 장기 공실을 방치하게 되는 '예정된 공실'이 발생함
- 따라서 현재의 지방 상가 공실 문제는 단순한 시장 자정 논리에 기댈 것이 아니라, 토지 공급 방식 및 도시계획 패러다임의 구조 개선 등을 통한 해결 방안 모색이 필요함

❖ 시장 현황 : 고착화되는 지방 신도시 상권의 붕괴

- 정부가 분기별로 발표하는 상업용 부동산 공실률(한국부동산원)은 '임대료 변동 추적'을 위한 표본조사 성격이 강함. 따라서 이미 상권이 안정되어 임대료 파악이 수월한 구도심의 데이터가 주로 섞여 있는 반면, 현장의 가장 큰 골칫거리인 '(계약 내역이 없는) 통째로 비어 있는 신축 상가'들은 표본에서 원천 누락되기 쉬워 신도시 현장의 위기를 과소 평가하는 한계가 존재함
- 이러한 통계적 착시는 실제 '상가 전수조사'와 시장의 종착지인 '경매 지표'를 교차 검증할 때 확연히 드러남

[지방 신도시 상업시설 지표의 괴리 및 실질 상권 침체 현황]

구분	지표 현황 및 데이터	조사시점	비고 및 시사점
공식 표본조사	세종시 집합상가 평균 공실률 15.7%	'23.2Q	한국부동산원 임대동향조사 (실제 공실 대비 절반 수준으로 분석됨)
상가 전수조사	세종시 전체 집합상가 공실률 30.3%	'23.06	대전세종연구원 전수 조사 (동일 시점 공식 통계와 괴리)
생활권별 세부	대평동 60.3%, 해밀동 43.5%, 소담동 35.5%	'23.06	대전세종연구원 전수조사 (신규 조성된 생활권일수록 타격 심화)
경매시장 지표	세종시 상가 낙찰률 18.3%, 낙찰가율 36.6%	'25.04	(지지옥션 통계) 자산 가치가 최초 감정가의 1/3 수준으로 폭락

※ 출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사, 대전세종연구원 세종시 지정 4기 상권 활성화 방안 연구(2023) 외

- 한국부동산원의 『상업용부동산 임대동향조사』는 임대가격지수 산출이 주목적이므로, 임대료 파악이 불가한 '준공 직후의 100% 공실 신축 상가'는 표본 선정에서 배제되는 통계적 왜곡(국정감사 상습 지적 사항)이 발생함.
- 동일한 시기(2023년 2분기)를 기준으로 비교할 때, 세종시 공식 표본조사(15.7%)와 실제 전수조사(30.3%) 간의 공실률 격차는 약 2배에 달함. 이는 우리가 접하는 통계치에 비해 지방 신도시 상권의 붕괴 수준이 훨씬 심각하다는 것을 방증함
- 이처럼 과소평가된 지표 속에 방치된 상가들은 막대한 대출 이자를 감당하지 못하고 결국 법원 경매로 쏟아지고 있음. 2025년 4월 기준, 세종시 상가의 낙찰가율이 감정가의 36.6%까지 폭락하는 등 신도시 상업용 부동산의 자산 가치 붕괴는 이미 돌이킬 수 없는 현실이 되었음

❖ 공실 장기화의 3대 구조적 원인 분석

1. 공급 측면 : 상업용지 비율의 착시와 '고밀도 개발'의 함정

- 지방 신도시 상권 붕괴의 근본적인 원인은 배후 수요를 압도하는 물리적인 공급 과잉임. 이는 단순히 상업용지의 '바닥 넓이' 문제가 아니라, '위로 뻗어 올라간' 상가 연면적(용적률) 통제 실패에 원인이 있음
- 데이터 착시 현상 : 분당, 일산 등 1기 신도시 조성 당시 상업·업무용지 평균 비율은 전체 도시 면적의 6.9% 수준이었음. 이후 상가 과잉 공급에 대한 비판이 대두되자, 2기 신도시 및 최근의 지방 택지개발지구에는 이 비율을 평균 4.7%(일부 1~2%대) 수준으로 축소함. 그러나 표면적으로는 공공이 상가 공급을 철저히 통제해 온 것처럼 착시를 일으킴
- 용적률 상향과 숨은 공급의 범람 : 토지 면적은 줄인 대신, 해당 필지에 적용되는 '허용 용적률'을 상향하여 거대한 고층 상업시설 개발을 허용함. 또한 순수 상업용지가 아닌 업무·지원시설용지(지식산업센터 등)와 대규모 주상복합의 저층부까지 상업시설로 개발되면서 막대한 양의 '숨은 공급(Hidden Supply)'이 시장에 쏟아짐
- 1인당 상가 면적의 양극화와 '공실 무덤'의 탄생 : 그 결과, 신도시별 용적률 관리 및 숨은 공급 통제 여부에 따라 실질 공급량의 극단적인 양극화가 발생함. 고밀도 상업시설 통제에 실패한 세종시와 김포한강신도시 등의 경우, 1인당 상가 연면적이 8~9㎡를 상회하며 기존 1기 신도시 수준(3~4㎡)의 2배를 초과하는 물리적 공급 과잉 사태를 초래함

[신도시 상업시설 밀도 및 실질 공급량 비교]

구분	대상 신도시	상업·업무용지 비율(%)	1인당 상가 연면적(㎡)	공급 특성 및 공실 현황
1기 신도시 (저밀도 표준)	분당, 일산 등 (평균)	6.90%	약 3.0~4.0	저밀도 중심 개발, 상권 안정화
적정 통제	위례신도시	1.5% ~ 2%대	3.59	
	미사강변도시	2%대 내외	4.72	
통제 실패	세종특별자치시	2%대 내외	8.07	고밀도 수직 팽창, 심각한 장기 공실(유령 상가)
	김포한강신도시	1.8% 수준	8.7	상업용지는 적으나 상가 연면적 초과 공급 심화
	송도국제도시	경제자유구역(특수)	9.14	1기 신도시 대비 2.5배 이상의 극단적 초과 공급

※ 출처 : 1. 1기 신도시 상업용지 비율 및 1인당 연면적 : 국토연구원 『상업용지 수요추정기법 비교분석 연구(2012)』

2. 위례, 세종 등 주요 신도시 1인당 상가 연면적 : 한국감정원(현 한국부동산원) 신도시 상권 분석 자료 (조선일보 "텅텅 빈 상가 줄줄이...", 2019.11.27. 등 보도 데이터 교차 검증)

2. 비용 측면 : '최고가 낙찰제'가 촉발한 고분양가와 과잉 공급, 임대료 하방경직성

- 공공의 토지 공급 방식에 따른 '고비용 구조'로, 이는 상권 형성을 원천적으로 가로막는 진입 장벽으로 작용함
- 수익성 극대화의 부작용 : LH 및 지자체 산하 도시개발공사는 상업용지를 민간에 매각할 때 대부분 '최고가 경쟁 입찰' 방식을 취함. 핵심 입지를 확보하려는 시행사 등의 출혈 경쟁으로 인해 토지 낙찰가는 감정평가액의 150%에서 심하게는 200% 이상까지 폭등함
- 예견된 공실의 악순환 : 시행사는 비싸게 매입한 토지 대금과 치솟은 건설 원가, PF 금융 비용을 회수하기 위해 사업 수지를 무리하게 맞추며 분양가를 극한으로 끌어올림(이와 더불어, 사업 수지를 맞추기 위해 과도한 상가 규모 책정도 수반되기도 함). 이를 분양받은 수분양자(건물주)는 자신의 투자 원금과 대출 이자를 충당하기 위해, 지역 상권의 지불 능력을 뛰어넘는 '초고액 임대료'를 책정하게 됨
- 자산 가치 방어를 위한 공실 감수 : 상업용 부동산은 '임대 수익률'로 자산 가치가 평가(수익환원법)되므로 월세를 내리는 순간 상가의 매매가액이 동반 하락하고, 이는 은행의 담보대출 연장 거부나 마진콜로 이어짐. 따라서 건물주들은 당장의 이자 부담을 감수하더라도 명목 임대료를 내리지 않는 '임대료 하방경직성'의 딜레마에 빠지면서 상가는 방치됨

[최고가 낙찰제에 따른 상가 분양 및 임대료 연쇄 상승 시나리오(계약면적 100㎡ 상가 기준 사례)]

단계	현상 및 원인	재무적 결과
토지 매입	최고가 경쟁 입찰로 감정가 대비 173% 낙찰	㎡당 토지대 600만원 → 1,038만원으로 상승
상가 분양	토지대 + 건축비 등(㎡당 400만원 가정)	분양가 10억원 → 14.38억원으로 상승
임대료 산정	수분양자 최소 기대 수익률(연 5%) 가정	필요 월 임대료 375만원 → 539만원(144% 상승)
시장 반응	지역 내 소상공인의 지불 가능 한계 초과	임대인-임차인 간 호가 괴리로 장기 공실 발생

3. 수요 측면 : 지역 내 소비력의 한계와 소비 공간의 양극화

- 또 하나의 원인은, 공급계획이 지역 특성(수요 규모, 구매력 등)을 반영하지 못하거나 변화된 소비 트렌드에 따라가지 못함에 있음
- 상층부 앵커 테넌트(Anchor Tenant)의 부재 : 고밀 개발로 높아진 건물의 상층부를 채우려면 대형 피트니스, 메디컬 센터(전문 병원), 대형 학원가, 복합 엔터테인먼트 시설 등의 대형 임차 수요가 필수적임. 그러나 고작 2~3만 세대 규모의 지방 신도시의 배후 인구로는 이러한 대형 테넌트들을 건물마다 유치할 수 있는 절대적인 수요가 부족
- '1층 가시성' 프리미엄의 축소와 이커머스 잠식 : 과거 상가의 핵심이었던 1층 대로변의 가치는 배달 플랫폼과 이커머스의 발달로 훼손됨. 외식업과 소매점은 비싼 1층을 고집하기 보다는 월세가 저렴한 이면도로나 배달 전문 공유 주방으로 이탈 중임. 결과적으로 상층부는 수요가 없어 공실이 발생하고, 1층은 트렌드 변화 및 고임대료 저항으로 공실이 발생하는 총체적 난국이 발생함

[이커머스 시장 확대와 소규모 상가(1~2층) 공실률의 증가]



※ 출처 : KOSIS 온라인쇼핑몰 운영형태별/상품군별거래액, 한국부동산원 상업용부동산 임대조사(분기별 평균치 적용)

- 2021년 193조원 규모였던 온라인 쇼핑 총 거래액은 매년 가파르게 상승하여 2025년 275조원을 돌파함. 이와 비례하여, 온라인과 직접적으로 경합하는 동네 1~2층 로드숍을 의미하는 '소규모 상가'의 연평균 공실을 역시 팬데믹이 한창이던 2021년(6.5%)의 위기 수준을 뚫고 7.7%까지 우상향함
- 소비의 거대한 파이가 온라인으로 증발한 현 상황에서, 과거처럼 인구수만 믿고 1층 상가를 기계적으로 찍어내는 지구단위계획은 필연적으로 구조적 공실을 초래할 수밖에 없음

❖ 결론 및 제언

- 지방 신도시에서 벌어지는 공실 위기는 민간 사업자나 개인 수분양자의 자구 노력만으로는 해결할 수 없는 '구조적 실패' 측면이 존재함. 신도시의 슬럼화를 막고 건전한 근린 상권을 조성하기 위해 다음과 같은 정책적 전환을 제언함

1. 토지 공급 패러다임의 전환

- 공공기관의 재무건전성 확보 및 수익 극대화를 위해 도입된 상업용지 '최고가 낙찰제'는 재고될 필요성이 있음
- 고분양가로 인한 상가 미분양/공실 사태를 해소하기 위해서는, 신도시 생활권의 중심이 되는 핵심 상업용지만이라도 상권의 조기 활성화와 앵커 테넌트 유치 계획을 중점 평가하는 '사업계획서 공모 방식'(우수한 사업계획 제안자에게 감정가 수준으로 토지 공급)이나 '조건부 매각'(분양가 상한제 연동 등)을 도입하여 적정가에 토지 공급 유도 필요

2. 시대 변화를 반영한 지구단위계획의 현실화

- 2025년 기준, 온라인 쇼핑 거래액이 275조원(2025년 기준) 시대를 열며 오프라인 소비를 흡수하고 있음. 특히 온라인과의 직접적인 경합 업종이 포진한 소규모 상가(1~2층)의 경우, 매출 감소가 임대료 하향 압력(공실)으로 즉각 전이되는 양상이 뚜렷함
- 따라서 향후 신도시 상가 기획 시 과거의 '인구 대비 공식'을 대입하여 상업시설 용적률을 기계적으로 부여할 것이 아니라, 지역의 실제 오프라인 소비력, 타 상권으로의 이탈률, 온라인 전이율(Digital Displacement)을 정량적으로 고려하여, 허용 용적률과 최고 층수를 과감하게 하향 조정하는 선제적 관리가 필요함

3. 장기 공실 상가의 유연한 용도 전환 규제 완화 및 속도감 있는 정책 실행

- 최근 정부와 지자체는 상가 공실의 심각성을 인지하고 신규 상업용지 공급 비율을 축소하거나 상가를 타 용도로 전환할 수 있도록 특별법 발의를 검토하는 등 다각적인 대책을 모색 중임. 최근 국토교통부도 상업용 건물의 주거용도 전환 지원을 위한 관련 연구용역을 진행하며 특별법 발의를 검토 중이나, 현재 공식 보도자료에 따르면 구체적인 완화 기준이나 입법 시기는 아직 미정인 상태
- 오프라인 상권의 붕괴 속도에 비해, 관련 법령 개정이나 건축 규제 완화 등 공공의 정책 실행 속도는 여전히 현장의 체감 위기를 따라잡지 못하고 있다는 지적이 있으며, 수분양자의 동의 요건이나 주차·소방 등 기존의 경직된 건축 인허가 기준에 얽매이기보다 과감하고 파격적인 지원을 통해서라도 속도감 있는 정책 실행이 필요함
- 예정된 공실의 사슬을 끊기 위한 시장 참여자와 공공의 책임이 자세가 필요, 부동산 개발은 단순한 물리적 공간을 짓는 것이 아니라 '사람의 활력'을 담는 공간을 만드는 일이므로, 분양 수익 극대화라는 근시안적 목표에서 벗어나 상권의 지속 가능성을 최우선으로 하는 시장 참여자들의 인식 전환과 함께, 제한된 공간의 활용도를 극대화할 수 있도록 조율하는 공공의 책임 있고 유연한 정책 실행이 절실한 시점임

투자분석본부

노학민 부장

Email nhm@r2korea.co.kr

* 본고의 주장은 집필자 개인의견으로 알투코리아부동산투자자문의 공식적인 견해가 아님을 밝힙니다.

예비타당성조사 제도 개편

예타제도 개편 : 균형성장 가중치 상향, 경제성분석 편익 기준 개선, 예타대상 기준금액 상향 등

❖ 기획예산처는 제3차 재정사업평가위원회에서 「예비타당성조사 대상·면제 선정안」, 「예비타당성조사 결과안」을 심의·의결

- 예비타당성제도의 개념을 「방어적 재정 지킴이」에서 「전략적 재정 운용자」로 확장
- 균형성장을 촉진하기 위한 ① 전략적 투자 유도, 사업의 목적과 특성에 맞춰 평가하여 ② 국가아젠다 추진을 뒷받침하고, 평가기준 현실화, 컨설팅 기능 신설 등 ③ 효과적 사업추진을 지원키로 함

❖ 전략적 투자 유도

- 인구감소지역의 사업에 대해 경제성 평가 가중치를 낮추고($\Delta 5\%$ p), 지역균형 평가 가중치를 상향($+5\%$ p)
- 모든 건설사업(SOC, 건축)에 대해 지역 특수성을 고려하여 중장기적 지역성장 기여도를 평가할 수 있도록 ‘균형발전 효과’ 항목을 폭넓게 확대한 “균형성장효과” 항목을 신설
- 도입 추진중인 “균형성장영향평가”에서 일정등급 이상(예 : 탁월)한 것으로 평가된 사업에 대해 예타와 연계(예 : 우선 선정 등)하여 우대

❖ 국가아젠다 추진 뒷받침

- 사업을 적기 추진하기 위해 평가체계를 개편, 사회적 가치 중심 정책효과 평가에서 사업별 특성을 고려하여 경제·사회·환경 다양한 파급효과에 대해 사업 맞춤형으로 평가
- 정보화 사업 예타 평가방식을 통과 여부 외에 대안·보완 사항 제시를 강화하여 “진단형 평가”로 전면 개편하여 수행기간을 단축(9 → 6개월)
- 경제성 분석에서도 경제·사회 발전으로 인한 가치 변화를 반영하기 위해 오염물질 저감 및 교통사고 피해 절감 등의 편익을 확대 반영함

❖ 효과적 사업 추진 지원

- 예타 대상, 평가·기준을 정비하고 컨설팅 기능을 신설
- SOC 사업의 예타대상 기준금액 상향(총사업비 500억원&국비 300억원 → 총사업비 1,000억원&국비 500억원)
- HW 및 SW 노후화 등에 따른 단순 대체 사업에 대한 예타면제 규정을 신설
- 교통사업 분석 기간, 공사비 단가 기준 등 경제성 분석기준을 정밀화
- 예타 신청 전에 전문가 컨설팅단 신설·운영 및 예타대상 선정, 조사 등 예타 전 과정에 정보제공을 확대
- 예타 조사기관을 추가 지정하여 조사를 보다 신속히 마무리

❖ 예비타당성조사 결과(통과사업&대상사업)

- 통과사업 : 서울 5호선 김포검단 연장사업, 위례신사선 도시철도 사업, 가덕도 신공항철도 연결선 건설사업
- 대상사업 : 지하철 8호선 판교 연장사업, 제주 중산간도로 신설 및 확장(수레리~수산리), 해양경찰 인재개발원 설립, 국립해양도시 과학관 건립, 국세청 AI 시스템 구축사업

【기획예산처, 균형성장 등 전략적 재정투자를 위한 예타 전면 개편, 보도자료, 2026.3.10】

도심 공공주택 복합사업 후보지 공모

도심 공공주택 복합사업은 용적률 상향 등 인센티브 제공, 조합설립 등 절차

❖ 국토교통부는 도심 내 추가 주택 공급을 위해 도심 공공주택 복합사업 신규 후보지를 공모

- 공모대상지는 서울과 지방으로 서울은 3.11부터 5.8까지 접수를 받아 6월중 최종 후보지를 선정할 계획
- 자치구는 주민들이 제출한 후보지와 자치구 자체 판단하에 도심복합사업 추진이 필요한 후보지에 대해 주민참여 의향률, 주변지역 개발 현황 등을 1차적으로 검토한 후 국토부에 후보지를 추천
- 국토부는 '후보지 선정 위원회'를 통해 사업 추진 가능성 및 기대효과 등을 종합적으로 고려하여 선정

유형	주요내용	
주거상업고밀지구 (역세권)	- 면적 5천㎡ 이상 - 역 승강장 경계 반경 350m 이내 20년 이상 노후 건축물 비율 60% 이상 등	주민 찬반 갈등이 우려되거나 여러 사업이 혼재된 구역 등은 선정시 제외 가능
주거산업융합지구 (준공업지역)	- 면적 5천㎡ 이상 - 준공업지역 내 노후건축물 비율 60% 이상 등	
주택공급활성화지구 (저층주거지)	- 면적 1만㎡ 이상 20년 경과 노후 건축물 비율 60% 이상 등	

❖ 도심복합사업은 재개발 등 민간 정비사업 추진이 어려운 노후 도심에 공공이 주도하여 사업성을 보완해 생활 SOC 등과 함께 주택을 신속히 공급하는 도심 내 주요한 주택공급 수단 중 하나

- 민간 정비사업에 비해 용적률 상향 등 인센티브를 추가로 부여하고 조합설립·관리처분계획 등 절차를 생략하여 공공이 신속하게 사업을 추진하는 것이 도심복합사업의 가장 큰 특징
- 추가 인센티브로 발생하는 이익은 후보지 발표일 이전부터 토지 등을 소유하고 있었던 기존 주민들에게 일반 분양가 대비 저렴한 가격으로 신축 주택을 우선 공급하는 등에 활용
- 2021년부터 2023년까지 총 10차례에 걸쳐 발표하여 관리 중인 기존 후보지는 총 49곳(8.7만호), 현재까지 29곳(4.8만호)을 복합지구로 지정하였고, 그중 9곳(1.3만호)은 사업승인을 완료

지구지정 현황 (2026.3.1. 기준)

지역	서울									
구역	중산4	신길2	방학역	연신내역	쌍문역(동)	쌍문역(서)	용마터널	사가정역	녹번역	신길15
공급(호)	3,568	1,332	420	392	639	1,404	551	1,300	172	2,300
지역	서울									
구역	약수역	상봉터미널	불광근린공원	장위12	수유12	창2동주민센터	용마산역	상봉역	고덕역	불광동32-9-32
공급(호)	1,616	1,168	2,150	1,386	2,962	584	783	781	2,486	1,670
지역	서울					인천			부산	
구역	영등포역	부천원미	중동역동측	중동역서측	성남금광2	제물포	굴포천	동암역남측	부암3동	
공급(호)	3,367	1,628	1,536	1,680	3,056	3,497	2,842	1,800	1,425	

【국토교통부, 노후 도심에도 새 아파트 공급 길 열린다. 보도자료, 2026.3.10】

2026년 공동주택 공시가격(안) 현황

공동주택 전년대비 전국 평균 9.16% 상승, 서울 18.67%으로 가장 큰 폭으로 상승

❖ '26년 공동주택은 약 1,585만호, '26년 공동주택 공시가격(안)은 전국 평균 9.16% 상승, 이는 서울 일부 지역의 고가 아파트의 가격 상승분이 반영된 결과

- 전국 평균(9.16%) 보다 높게 상승한 시도는 서울(18.67%)가 유일, 서울을 제외한 지역의 가격 변동률은 3.37%

시도별 공동주택 공시가격 변동률 (%)

구분	전국	서울	서울 외 지역							
			전체	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
'26년(안)	9.16	18.67	3.37	6.38	-0.10	1.14	-0.76	-1.25	-1.12	5.22
'25년	3.65	7.86	1.18	3.16	2.51	-1.67	-2.90	-2.07	-1.30	1.06
구분	서울 외 지역									
	세종	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원	
'26년(안)	6.29	1.75	-0.53	4.32	-0.24	0.07	0.85	-1.76	-0.45	
'25년	-3.27	0.18	0.01	2.24	-0.66	-1.40	-1.03	-1.23	-0.07	

- 서울 내에서도 고가 아파트가 밀집한 강남, 송파, 서초 등 강남 3구의 상승률은 24.7%, 성동, 용산 등 한강 인접 자치구의 상승률*은 23.13%, 그 외 자치구**의 상승률은 6.93%

* 성동, 양천, 용산, 동작, 강동, 광진, 마포, 영등포

** 중구, 서대문, 동대문, 강서, 종로, 관악, 성북, 구로, 은평, 노원, 중랑, 강북, 금천, 도봉

서울 자치구별 공동주택 공시가격 변동률 (%)

구분	서울	강남 3구				한강 인접 자치구				
		전체	강남	송파	서초	전체	성동	양천	용산	동작
'26년(안)	18.67	24.70	26.05	25.49	22.07	23.13	29.04	24.08	23.63	22.94
'25년	7.86	10.95	11.16	10.04	11.64	8.46	10.71	7.38	10.51	6.85
구분	한강 인접 자치구					그 외 자치구				
	강동	광진	마포	영등포	전체	종로	중구	동대문	중랑	성북
'26년(안)	22.58	22.20	21.36	18.91	6.93	9.02	14.82	10.19	3.29	7.52
'25년	7.69	8.37	9.34	7.05	3.88	5.98	6.20	5.14	2.71	5.50
구분	그 외 자치구									
	강북	도봉	노원	은평	서대문	강서	구로	금천	관악	
'26년(안)	2.89	2.07	4.36	4.43	11.02	9.58	6.06	2.80	8.44	
'25년	1.76	1.57	2.55	4.20	6.15	5.25	1.85	2.39	2.70	

- 2026년도 공동주택 전국 평균 가격은 2억 8,592만원, 중위가격은 1억 7,500만원 수준으로 나타남.

2026년 공동주택 평균 가격 및 중위가격 (천원)

	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
평균가격	285,925	665,073	203,119	190,335	200,470	166,453	193,409	179,647	303,446
중위가격	175,000	401,000	143,000	144,000	167,000	137,000	167,000	144,000	298,000
	경기	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원
평균가격	292,780	126,939	120,294	120,719	106,593	104,303	134,539	167,766	121,985
중위가격	230,000	103,000	100,000	88,700	84,800	83,800	106,000	140,000	100,000

【국토교통부, '26년 공동주택 공시가격(안) 열람, 보도자료, 2026.3.17】

2026년 청년·신혼부부 매입임대주택 현황

2026년도 청년·신혼(신생아) 매입임대주택 17,252호 공급 예정

❖ 2026년도 청년 9,112호, 신혼·신생아 8,140호 등 총 17,252호 매입임대주택 공급 예정

- 전체 물량 중 주거 수요가 집중된 수도권에 전체 공급물량의 63%인 10,923호 공급 계획
 - 한국토지주택공사(LH) 12,046호, 서울주택도시공사(SH) 2,748호, 인천도시공사(IH) 430호, 경기주택도시공사(GH) 775호, 기타 지방공사 1,253호 예정

2026년 기관별 입주자 모집 예상 물량 (분기별 합계)

구분		1분기	2분기	3분기	4분기	합계
소계		4,443	4,598	3,242	4,969	17,252
LH	수도권	2,137	1,611	1,611	1,611	6,970
	비수도권	2,123	986	986	981	5,076
서울주택도시공사		183	350	579	1,636	2,748
인천도시공사			430			430
경기주택도시공사			675		100	775
부산도시공사			90	20	120	230
대구도시개발공사			95	25	55	175
대전도시공사			176	3	426	605
충남개발공사			11	5		16
전북개발공사				13		13
경북개발공사			74			74
경남개발공사					40	40
제주개발공사			100			100

❖ 입주자 모집 시기를 기존 분기별 정기 모집방식에서 지역별·주택별 여건을 반영한 수시모집으로 전환

- 청년 매입임대주택은 무주택자인 미혼 청년을 대상으로 공급
 - 시세 40~50% 수준의 저렴한 임대료로 최대 10년 동안 거주, 경제적 자립을 준비하는 청년층에게 안정적인 거주기반을 제공
- 신혼·신생아 매입임대주택은 무주택 신혼부부를 대상으로 시세 30~40% 수준의 신혼·신생아Ⅰ 유형과 시세 70~80% 수준의 신혼·신생아Ⅱ 유형으로 구분
 - 신혼·신생아Ⅰ 유형 : 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70%(맞벌이 90%) 이하
 - 신혼·신생아Ⅱ 유형 : 도시근로자 가구당 월평균 소득의 130%(맞벌이 200%) 이하
- 신생아 가구는 1순위 입주자로 모집하여 우선 공급하며, 결혼 7년 이내 신혼부부와 예비 신혼부부, 6세 이하 자녀를 양육하는 가구 등도 신혼·신생아 매입임대주택 입주자 모집에 신청할 수 있음
 - (신생아 가구) 입주자 모집 공고일로부터 최근 2년 이내 출산한 자녀(임신진단서 등으로 확인되는 태아, 2년 이내 출생한 입양자 포함)가 있는 가구
- 한국토지주택공사에서 모집하는 신혼·신생아 매입임대주택은 LH 청약플러스(<http://apply.lh.or.kr>)에서 확인 가능

【국토교통부, 올해 첫 청년·신혼부부 매입임대주택 입주자 모집, 보도자료, 2026.3.25】

■ 민간 건축물 그린리모델링 이자지원사업

민간 건축물 그린리모델링 이자지원사업 및 컨설팅 지원사업 시행

❖ 민간 건축물 그린리모델링 이자지원사업을 재개

- 그린리모델링은 단열 성능 개선, 창호 교체, 노후설비 교체 등을 통해 기존 건축물의 에너지 성능을 높이고 에너지 효율을 개선하는 리모델링으로 민간 건축물의 경우 그린리모델링 시행시 이자지원사업을 재개
 - 민간건축물 그린리모델링 이자지원사업은 민간 건축주가 에너지 성능 향상 등을 위한 그린리모델링 공사를 하는 경우 공사비에 대한 대출 이자의 일부를 지원하는 사업
 - 2014년 처음 시작된 이후 10년간(2014~2023년) 약 8만건을 지원해 왔으나 2024년부터 신규 지원이 중단된 상태
- 2026년에 이자지원사업을 재개하면서, 국민 체감도를 높이고 대형 건축물의 참여를 활성화하기 위해 지원 조건을 개선
 - 기존 4% 였던 기본 이자지원율을 0.5%p 상향(4.5%)하고, 에너지 성능개선비율이 높거나(30% 이상), 차상위계층·다자녀·고령자·신혼부부 등에 해당하는 경우 1%p를 추가하여 최대 5.5%까지 지원

구분	기존		개선	
	주거	비주거	주거	비주거
이자지원대출한도	공동주택 : 3천만원 단독주택 : 1억원	50억원	공동주택 : 3천만원 단독주택 : 1억원	200억원
이자지원율	4% : 성능개선비율 20% 이상		4.5% : 성능개선비율 20~30% 미만	
	5% : 차상위계층		5.5% : 성능개선비율 30% 이상, 차상위계층, 다자녀, 고령자 등	

❖ 민간 건축물 그린리모델링 컨설팅 지원사업 시행

- 민간 건축물 그린리모델링 컨설팅 지원사업은 그린리모델링 예비 건축주가 겪는 막막함을 해소하고, 올바른 의사결정을 지원하기 위해 마련된 서비스
 - 그린리모델링을 희망하는 건축물에 전문가가 직접 방문하여 ▲ 건축물 에너지 성능 사전 진단 ▲ 예상 공사비용 및 냉난방비 절감 효과 분석 ▲ 최적 개선방안 제시 등 맞춤형 솔루션 제공
 - 특히, 컨설팅을 받은 건축주가 추후 이자지원사업을 신청할 경우, 신청 서류 준비와 행정 절차까지 컨설팅 사업자가 함께 지원할 계획
- 국토교통부는 양질의 컨설팅을 국민에게 제공하기 위해 컨설팅 수행 사업을 공개 모집 중
 - 모집기간 : 3.17~4.15
 - 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr) 또는 국토안전관리원 그린리모델링 창조센터 누리집(www.greenremodeling.or.kr)에 게시된 공고문을 통해 확인

【국토교통부, ‘그냥’ 리모델링 말고 ‘그린’ 리모델링 신청하세요, 보도자료, 2026.3.16】

경제협력개발기구(OECD) 중간 경제전망 발표

한국 2026년 경제성장률 1.7%로 당초 전망보다 $\Delta 0.4\%p$ 낮게 조정

❖ OECD는 최근 중동 지역의 분쟁이 심화되면서 세계 경제의 회복력이 시험대에 있다고 평가

- OECD는 2025년 12월에 성장률을 발표, 이때 2026년 세계 경제 성장률은 2.9%으로 전망, 2026년 2월에 데이터 검토 시 작년 전망 대비 $+0.3\%p$ 상향 조정의 가능성이 있었지만, 중동 분쟁으로 상향 조정분은 상쇄됨
 - 미국 : '25년 2.1% → '26년 1.7% → '26년 2.0%(조정), 구매력과 노동력 감소로 소비가 둔화될 것으로 전망
 - 유로존 : '25년 1.4% → '26년 1.2% → '26년 0.8%(조정), 에너지 가격 상승의 영향을 받아 '26년 경제성장률이 전년대비 둔화될 것으로 전망
 - 일본 : '25년 1.2% → '26년 0.9% → '26년 0.9%(조정), 신규 확장 재정에 따른 수요 확대가 예상되지만 에너지 수입 비용의 상승으로 경제성장률은 전년 대비 둔화될 것으로 전망
- 한국은 '25년 0.9% → '26년 2.1% → '26년 1.7%(조정), 당초 전망에서 '26년은 전년대비 경기가 경제성장률이 높을 것으로 전망되었으나 중동 분쟁 등의 영향으로 $\Delta 0.4\%p$ 하락된 1.7% 수준으로 경제성장률이 조정됨
 - 최근 중동 분쟁으로 대다수 국가가 공통적으로 성장 및 물가에 영향을 받는 것으로 전망
 - 한국은 G20 국가 중 중동 에너지 의존도가 높아 영국($\Delta 0.5\%p$), 유로존($\Delta 0.4\%p$) 등과 함께 2025년 12월 전망 대비 성장 전망이 하향 조정됨.

OECD 중간 경제전망(성장률)

(%, %p) 전망시점	2025년	2026년 전망			2027년 전망		
		'25.12월(A)	'26.3월(B)	조정(B-A)	'25.12월(A)	'26.3월(B)	조정(B-A)
전세계	3.3	2.9	2.9	0.0	3.1	3.0	$\Delta 0.1$
G20	3.3	2.9	3.0	0.1	3.1	3.0	$\Delta 0.1$
유로존	1.4	1.2	0.8	$\Delta 0.4$	1.4	1.2	$\Delta 0.2$
한국	0.9	2.1	1.7	$\Delta 0.4$	2.1	2.1	0.0
독일	0.4	1.0	0.8	$\Delta 0.2$	1.5	1.5	0.0
프랑스	0.9	1.0	0.8	$\Delta 0.2$	1.0	1.0	0.0
일본	1.2	0.9	0.9	0.0	0.9	0.9	0.0
영국	1.3	1.2	0.7	$\Delta 0.5$	1.3	1.3	0.0
미국	2.1	1.7	2.0	0.3	1.9	1.7	$\Delta 0.2$
중국	5.0	4.4	4.4	0.0	4.3	4.3	0.0
인도	7.6	6.2	6.1	$\Delta 0.1$	6.4	6.4	0.0
인도네시아	5.1	5.0	4.8	$\Delta 0.2$	5.1	5.0	$\Delta 0.1$

❖ 중동 분쟁이 장기화할 경우 경제적 영향도 확대되는 만큼 한국 정부는 최악의 상황까지 염두에 두고 비상 대응에 만전을 기한다는 방침, 이에 따라 상황별 대응계획을 3단계로 대응할 계획

- 1단계 : 가용 자원·수단을 모두 활용해 시급한 물가·공급망·취약부문·금융시장 안정을 위한 신속 대응방안을 즉시 추진
- 2단계 : 25조원 수준의 “전쟁 추경”을 4월 중 시행해 취약부문에 대한 직접, 차등 지원 등 위기에 본격 대응할 방침
- 3단계 : 5월 이후 상황이 장기화될 경우 경제안정 추가 대책을 선제적으로 준비하고 필요시 즉각 시행

【기획재정부, 경제협력개발기구, 중간 경제전망 발표, 보도자료, 2026.3.26】

매매시장

❖ 아파트 매매시장 동향

- 3월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월대비 0.29% 상승, 전년동월대비 7.03% 상승, 2월 대비 (전월 0.58%, 전년동월 7.07%) 매매가격 상승폭이 소폭 감소함
- 전월대비 수도권 매매가격 변동률은 경기 0.37%, 서울 0.33% 상승했으며, 인천은 0.01% 감소함
- 서울 아파트 매매가격은 전월대비 성북구(0.47%), 중랑구(0.46%), 은평구(0.43%), 용산구(0.43%), 구로구(0.42%) 등 25개 모든 구에서 상승함
- 경기는 구리(0.78%), 의왕(0.66%), 안양(0.65%), 성남(0.63%), 연천(0.62%) 24개 시군에서 상승했고, 이천(-0.40%), 파주(-0.17%), 양주(-0.14%), 여주(-0.14%), 시흥(-0.09%) 등 7개 시군에서 하락함

[전국 아파트 매매가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

전세시장

❖ 아파트 전세시장 동향

- 3월 전국 아파트 전세가격 변동률은 전월대비 0.25%, 전년동월대비 2.42% 상승함
- 수도권 아파트 전세가격은 전월대비 0.26%, 전년동월대비 2.32% 상승함
- 지역별로 전월대비 수도권은 경기 0.36%, 서울 0.26%, 인천 0.16% 상승, 수도권 외 지역은 제주 0.31%, 부산 0.20%, 전북 0.17%, 충남 0.15%, 등 세종(-0.05%) 제외 16개 시도에서 상승함

[전국 아파트 전세가격 변동률]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

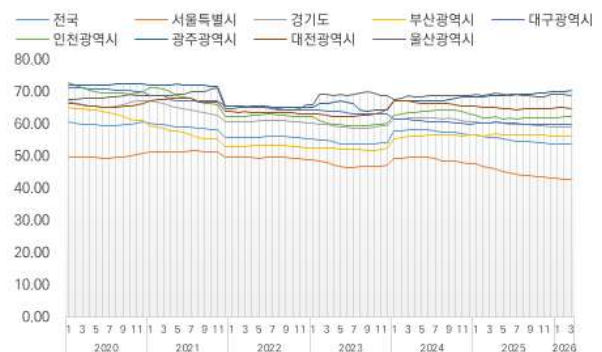
*부동산114 데이터 개편으로 인한 '24년 데이터 전면 수정

❖ 지역별 전세/매매비율 추이

- 3월 전국 매매가 대비 전세가 비율은 53.65%로 전월 53.67%보다 (-0.02%p) 하락함
- 서울 42.91%, 경기 58.96%, 인천 62.31%으로 전월 대비 서울(-0.03%p), 경기(-0.01%p)는 감소하였으며, 인천은 0.10%p 상승함
- 수도권 외 지역에서는 제주(0.30%p), 광주(0.09%p), 충남(0.08%p), 강원(0.03%p) 등 8개 시도는 상승하였으며 그 외 9개 시도는 하락을 기록함
- 울산(-0.15%p), 부산(-0.08%p), 전북(-0.08%p) 순으로 하락을 기록함

[지역별 전세/매매비율 추이]

(단위 : %)



자료 : 부동산114

공급동향

❖ 아파트 입주물량

- 3월 전국 아파트 입주물량은 14,809호로 전월(16,886호) 대비 2,077호 감소함
- 수도권 입주물량은 9,487호로 전월(8,067호) 대비 1,420호 증가하였으며, 수도권 외 지역은 5,322호로 전월(8,819호) 대비 3,497호 감소함
 - 수도권은 경기 6,523호, 서울 1,643호, 인천 1,321호 입주 물량이 공급되었음
 - 수도권 외 지역은 부산 1,388호, 강원1,167호, 충남1,060호 순으로 물량이 많음
- 경기 평택시 지제역반도체밸리풍경채(1,152호), 파주 운정자이시그니처(988호) 등이 입주함

❖ 아파트 입주예정물량

- '26년 4월 아파트 입주예정물량은 15,503호로 3월 입주물량(13,723호) 대비 1,780호 증가할 전망임
- 수도권 입주예정물량은 7,593호로 3월(10,422호) 대비 2,829호 감소, 수도권 외 지역은 7,910호로 3월(3,301호) 대비 4,609호 증가할 전망임
- 지역별로는 경기(5,631호), 대구(3,588호), 광주(3,214호), 인천(1,067호), 서울(895호) 등 순으로 입주예정물량 많음
- 서울은 동대문구 청량리롯데캐슬하이루체(761호), 노원구 해링턴플레이스노원센트럴(299호), 구로구 신도림역동문디이스트(61호) 등이 단지 입주가 예정됨
- 인천은 서구 신검단중앙역디에트르더에듀(781호), 검단신도시롯데캐슬넥스티엘(372호) 등 4개 단지, 경기도 의정부시 힐스테이트회룡역파크뷰(1,816호), 광주시 광주더파크비스타데시앙(1,690호) 등 4개 단지 입주가 예정됨

[아파트 입주(예정) 물량]

(단위: 천호)



자료: 부동산114

[지역별 입주(예정) 물량]

(단위: 호)

지역	2026년		
	4월	5월	6월
전국	15,503	16,225	15,068
서울특별시	895	483	420
경기도	5,631	4,363	6,734
부산광역시	-	646	3,454
대구광역시	3,588	200	278
인천광역시	1,067	1,582	625
광주광역시	3,214	1,127	-
대전광역시	-	1,349	400
울산광역시	-	36	339
강원도	-	-	1,895
경상남도	308	1,390	-
경상북도	-	2,888	323
전라남도	-	-	180
전라북도	-	873	-
충청남도	-	-	70
충청북도	800	1,288	350
제주도	-	-	-
세종특별시	-	-	-
수도권	7,593	6,428	7,779
수도권 외	7,910	9,797	7,289

자료: 부동산114

[수도권 4월 주요 입주예정단지]

(단위: 호)

시도	시군구	읍면동	아파트	호수
서울	동대문구	청량리동	청량리롯데캐슬하이루체	761
인천	서구	불로동	신검단중앙역디에트르더에듀	781
경기	의정부시	호원동	힐스테이트회룡역파크뷰	1,861
	광주시	역동	광주더파크비스타데시앙	1,690

자료: 부동산114, 한국부동산원

분양동향

- 3월 전국 아파트 분양물량은 18,952호로 전월(6,423호) 대비 12,529호 증가함
- 수도권 분양물량은 11,375호(60.0%), 수도권 외 지역은 7,577호(40.0%)로 나타남
 - 서울 3,437호(18.1%), 경기 6,958호(36.7%), 인천 980호(5.2%) 순으로 나타남
- 수도권 외 지역은 충남 1,948호(10.3%), 경북 1,777호(9.4%), 부산 1,541호(8.1%) 순으로 분양물량이 많음

[전국 아파트 분양물량]

(단위 : 천호)



자료 : 부동산114

분양예정물량

- '26년 4월 전국 아파트 분양예정물량은 43,965호로 전월(33,381호) 대비 10,584호 증가함
- 지역별로는 경기 17,102호(38.9%), 서울 7,530호(17.1%), 충남 3,903호(8.9%), 대전 2,731호(6.2%), 인천 2,666호(6.1%) 순으로 나타남
- 서울은 성북구 장위동 장위푸르지오마크원(1,931호), 동작구 노량진동 라클라체자이드파인(1,499호) 등의 단지가 분양될 예정임
- 경기는 양주시 옥정중앙역디에트르(2,807호), 용인시 용인양지서희스타힐스하이뷰(1,265호), 인천은 연수구 송도더샵G5(1,640호) 등의 단지가 분양될 예정임

[지역별 아파트 분양(예정)물량]

(단위 : 호)

지역	2026년		
	4월	5월	6월
전국	43,965	18,238	26,517
서울특별시	7,530	416	1,331
경기도	17,102	8,825	7,963
부산광역시	1,765	902	1,819
대구광역시	299	-	448
인천광역시	2,666	2,857	5,909
광주광역시	-	-	-
대전광역시	2,731	794	-
울산광역시	481	324	1,320
강원도	1,035	150	464
경상남도	1,924	2,637	4,322
경상북도	493	-	-
전라남도	1,679	60	-
전라북도	1,006	-	-
충청남도	3,903	1,051	1,965
충청북도	1,351	40	300
제주도	-	182	-
세종특별시	-	-	676
수도권	27,298	12,098	15,203
수도권 외	16,667	6,140	11,314

자료 : 부동산114

미분양 물량

- 2026년 2월 전국 미분양 아파트는 전월 대비 368호 감소한 66,208호로 나타남
 - 수도권 미분양물량은 17,829호로 전월(17,881호) 대비 52호 감소함
 - 비수도권 미분양물량은 48,379호로 전월(48,695호) 대비 316호 감소함
- 2026년 2월 전국 준공 후 미분양 아파트는 31,307호로 전월(29,555호) 대비 1,752호 증가함

[미분양아파트 물량]

(단위 : 호)

구분	'25.7월	'25.8월	'25.9월	'25.10월	'25.11월	'25.12월	'26.1월	'26.2월
미분양	62,244	66,613	66,762	69,069	68,794	66,510	66,576	66,208
전월대비	-1,490	4,369	149	2,307	-275	-2,284	66	-368
수도권	13,283	14,631	15,351	17,551	16,535	15,883	17,881	17,829
수도권 외	48,961	51,982	51,411	51,518	52,259	50,627	48,695	48,379

자료 : 국토교통부 보도자료

R2Korea Real Estate Investment Advisory Inc.

3월 동향 종합

- (매매시장) 3월 전국 아파트 매매가격 변동률은 전월대비 0.29%로 가격상승세가 이어지고 있으며, 2월과 비교하면 상승폭은 소폭 감소함. 수도권에서 경기(0.37%)가 가장 큰 폭으로 매매가격이 상승하였고, 뒤이어 서울(0.33%)의 매매가격이 상승한 반면, 인천(0.01%)은 소폭 감소함. 수도권의 시군구별로 보면 구리(0.78%)가 가장 큰 폭으로 상승하였고, 의왕(0.66%), 안양(0.65%) 등 24개 시군에서 상승을 기록함. 그 외 이천(-0.40%)과 파주(-0.17%), 양주(-0.17%) 등 7개 시군구는 하락함
- (전세시장) 전국 전세가격 변동률은 전월대비 0.25% 상승함. 전월과 상승폭이 동일함. 수도권은 경기(0.36%), 서울(0.26%), 인천(0.16%) 순으로 상승함. 수도권 외 지역에서는 제주(0.31%), 부산(0.20%), 전북(0.17%) 등 세종(-0.05%) 제외 16개 시도 지역에서 상승을 기록함
- (공급시장) 3월 전국 아파트 입주물량은 14,809호로 전월(16,886호) 대비 2,077호 감소함. 수도권은 경기 6,523호, 서울 1,643호, 인천 1,321호 입주물량이 공급되었음. 수도권 외 지역은 부산 1,388호, 대구 993호, 울산 31호 순으로 입주물량이 많음
- (분양시장) 3월 전국 아파트 분양물량은 18,952호로 전월(6,423호) 대비 12,529호 증가함. 수도권은 서울 3,437호(18.1%), 경기 6,958호(36.7%), 인천 980호(5.2%) 분양됨. 수도권 분양물량(11,375호)은 전체 분양물량의 60.0%로 전월(4,780호)대비 6,595호 증가함. 수도권 외 분양물량(7,577호)은 충남 1,948호(10.3%), 경북 1,777호(9.4%), 부산 1,541호(8.1%) 순으로 분양물량이 많음

4월 전망

- (매매시장) 정부가 올해 전 금융권 가계부채 증가율 목표를 1.5% 수준으로 설정한 상황에서, 부채 관리 기조에 따른 대출 규제 강화로 매수 여건이 점차 제약될 것으로 예상됨. 이에 따라 실수요자의 관망세 전환과 거래 위축 흐름이 나타날 수 있음. 정책 이후 단기 위축을 거쳐 가격 반등 흐름이 이어질 가능성도 함께 존재하여 주택 가격이 하락으로 이어질지는 단정하기 어려움
- (전세시장) 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료 예고로 임대 물량 축소 가능성이 제기되는 가운데, 매매시장 위축과 대출 규제 강화로 전세 수요가 확대되며 전세가격 상승 압력이 이어질 것으로 예상됨.
- (공급시장) 4월 전국 아파트 입주예정물량은 총 15,503호로 전월대비 1,780호 증가할 것으로 집계됨. 수도권에는 7,593호가 공급될 예정이며, 경기 5,631호, 서울 895호, 인천 1,067호가 공급될 예정임
- (분양시장) 4월 전국 아파트 분양예정물량은 총 43,965호로 집계됨. 수도권에는 27,298호가 분양될 예정으로 경기 17,102호, 서울 7,530호, 인천 2,666호가 분양될 예정임

[전국 실거래건수 및 매매가 변동률]



주) 아파트실거래가격지수(2017.11 = 100) 전월대비 변동률
 자료 : 국토교통부, 부동산 114

[소비자 심리지수(CSI)]



주) 소비자의 경제상황에 대한 인식과 향후 소비지출전망 등을 지수화한 통계자료로, 경제 전반에 대한 소비자의 인식을 종합적으로 판단함
 * CSI>100이면 경제상황에 대한 소비자의 주관적 기대심리가 과거(2003~전년12월) 평균보다 낙관적, CSI<100이면 비관적임을 의미
 자료 : 한국은행

주택건설 인허가실적

'26년 2월 주택건설 인허가실적은 14,268호로 전년 동기 대비 14.1% 증가,
민간·공공 모두 증가했으나, 시장 불확실성으로 건설경기 회복세는 제한적일 것으로 예상

[주택건설 인허가실적]

(단위: 호)

구분	2025.02	2025.09	2025.10	2025.11	2025.12	2026.01	2026.02
주택건설 인허가실적	12,503 (-45.4%)	46,575 (151.9%)	28,042 (7.3%)	30,681 (8.2%)	102,789 (-33.7%)	16,531 (-26.4%)	14,268 (14.1%)
공공	1,547 (1581.5%)	6,775 (693.3%)	6,459 (5,108.9%)	4,362 (42.6%)	77,919 (-35.5%)	2,593 (474.9%)	1,822 (17.8%)
민간	10,956 (-52.0%)	39,800 (125.7%)	21,583 (-17.0%)	26,319 (4.1%)	24,870 (-27.4%)	13,938 (-36.6%)	12,446 (13.6%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

*: (-) 수치는 국토교통부의 오류 정정 과정에서 반영한 값임

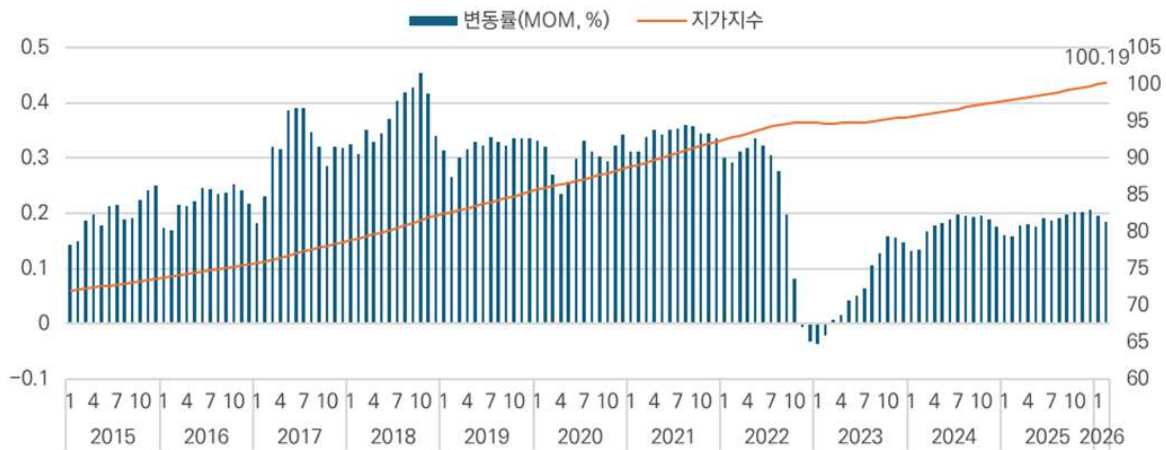
자료: 국토교통부

지가동향 및 변동 추이

'26년 2월 전국 지가변동률은 0.185%로 전월 대비 0.01%p 감소

[전국 지가변동 추이]

(단위: %)



* 지가지수 (2026.01=100.0)

자료: 한국부동산원

[월별 지가변동률]

(단위: 전월대비 변동률, %)

구분	2025.05	2025.06	2025.07	2025.08	2025.09	2025.10	2025.11	2025.12	2026.01	2026.02
전국	0.176	0.191	0.187	0.191	0.197	0.201	0.203	0.207	0.195	0.185
수도권	0.235	0.261	0.256	0.266	0.275	0.283	0.282	0.284	0.270	0.255
지방	0.073	0.069	0.067	0.059	0.061	0.057	0.062	0.069	0.061	0.060
대도시	0.221	0.245	0.243	0.260	0.266	0.278	0.281	0.281	0.265	0.249
시지역	0.140	0.147	0.142	0.130	0.138	0.131	0.131	0.140	0.131	0.128
군지역	0.049	0.045	0.040	0.041	0.042	0.045	0.048	0.056	0.050	0.046

전국 시설별 건축허가 현황

'26년 2월 주거용 건축허가호수는 14,799호로 전년 동기 대비 12.8% 증가
'26년 2월 비주거용 건축허가면적은 3,568천㎡으로 전년 동기 대비 11.1% 감소함

[주거용 건축허가 호수]

(단위 : 호)

구분		2025				2023	2024	2025	2026
		Q1	Q2	Q3	Q4	2월	2월	2월	2월
주거용	주거용 계	71,182 (-9.9%)	70,794 (-10.8%)	81,437 (15.9%)	163,138 (-22.7%)	31,988	23,478 (-26.6%)	13,122 (-44.1%)	14,799 (12.8%)
	단독주택 계	5,890 (-22.8%)	7,895 (-13.2%)	7,064 (-6.8%)	6,223 (-13.7%)	3,452	2,319 (-32.8%)	1,921 (-17.2%)	1,583 (-17.6%)
	단독주택	4,011 (-27.0%)	5,615 (-20.2%)	5,174 (-10.4%)	4,299 (-21.4%)	2,303	1,762 (-23.5%)	1,203 (-31.7%)	959 (-20.3%)
	다가구	1,879 (-12.1%)	2,280 (10.6%)	1,890 (4.8%)	1,924 (10.8%)	1,149	557 (-51.5%)	718 (28.9%)	624 (-13.1%)
	공동주택 계	65,292 (-8.5%)	62,899 (-10.5%)	74,373 (18.6%)	156,915 (-23.0%)	28,536	21,159 (-25.9%)	11,201 (-47.1%)	13,216 (18.0%)
	아파트	61,691 (-6.6%)	60,613 (-7.5%)	71,003 (19.4%)	153,446 (-23.2%)	27,006	20,473 (-24.2%)	10,173 (-50.3%)	12,227 (20.2%)
	기타*	3,601 (34.4%)	2,286 (-4.2%)	3,370 (3.2%)	3,449 (-11.0%)	1,530	686 (-55.2%)	1,028 (49.9%)	989 (-3.8%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다세대, 연립

자료: 국토교통부

[비주거용 건축허가 면적]

(단위 : 천㎡)

구분		2025				2023	2024	2025	2026
		Q1	Q2	Q3	Q4	2월	2월	2월	2월
비주거용	비주거용 계	12,051 (-25.9%)	14,980 (-7.6%)	14,823 (-27.5%)	14,261 (-12.7%)	7,468	4,732 (-36.6%)	4,011 (-15.2%)	3,568 (-11.1%)
	1,2종 근린생활시설	2,540 (-15.1%)	2,741 (-15.7%)	2,721 (-1.4%)	2,413 (-18.7%)	1,267	876 (-30.9%)	799 (-8.8%)	607 (-24.0%)
	문화 및 집회 종교시설	250 (-11.6%)	291 (-24.1%)	627 (0.9%)	384 (1.5%)	86	94 (9.1%)	64 (-31.7%)	88 (35.8%)
	노유자시설	220 (58.1%)	201 (4.5%)	246 (-3.7%)	259 (-44.6%)	39	31 (-21.9%)	81 (164.6%)	101 (24.5%)
	판매시설	652 (-15.6%)	1,025 (88.0%)	979 (102.4%)	456 (-31.9%)	261	76 (-70.9%)	301 (296.0%)	109 (-63.8%)
	업무시설	1,721 (-7.5%)	2,482 (17.4%)	3,167 (-53.6%)	2,197 (27.2%)	1,159	467 (-59.7%)	417 (-10.7%)	511 (22.4%)
	공장 및 창고시설	3,700 (-37.1%)	4,790 (-20.0%)	4,158 (-30.7%)	5,027 (-5.6%)	3,035	2,156 (-29.0%)	1,525 (-29.3%)	1,374 (-9.8%)
	동식물 관련시설	534 (-0.7%)	640 (7.5%)	604 (32.1%)	739 (24.1%)	211	165 (-21.5%)	180 (8.6%)	178 (-0.9%)
	기타**	2,434 (-35.9%)	2,810 (-10.9%)	2,321 (-23.8%)	2,786 (-33.9%)	1,410	868 (-38.5%)	645 (-25.7%)	601 (-6.9%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

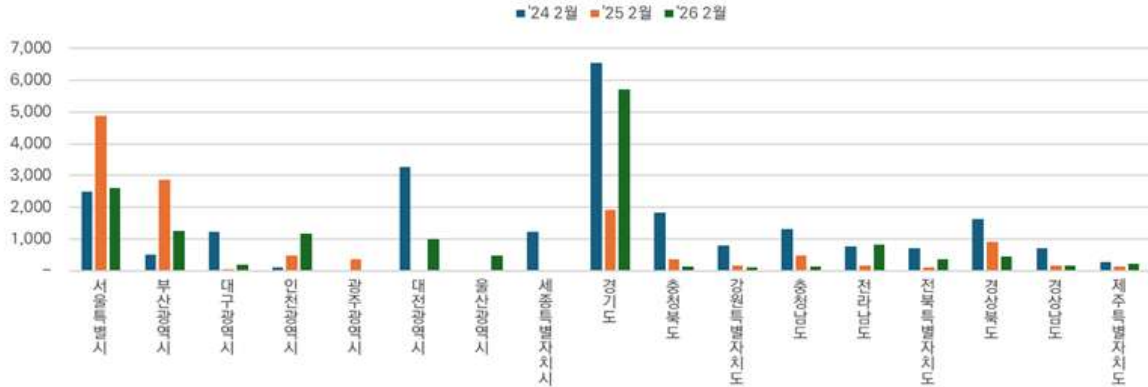
** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

전년 동기 대비 경기, 인천, 대전, 전남, 울산 등 9개 지역에서 주거용 건축허가호수 증가,
그러나 건설 수요 확대와 시장심리 회복은 뚜렷하지 않음

[시·도별 주거용 건축허가호수 현황]

(단위 : 호)



(단위 : 호)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'24년 2월	23,478	2,503	521	1,235	103	2	3,277	23	1,232
'25년 2월	13,122	4,884	2,874	40	495	369	21	19	6
'26년 2월	14,799	2,606	1,258	200	1,161	3	993	489	9

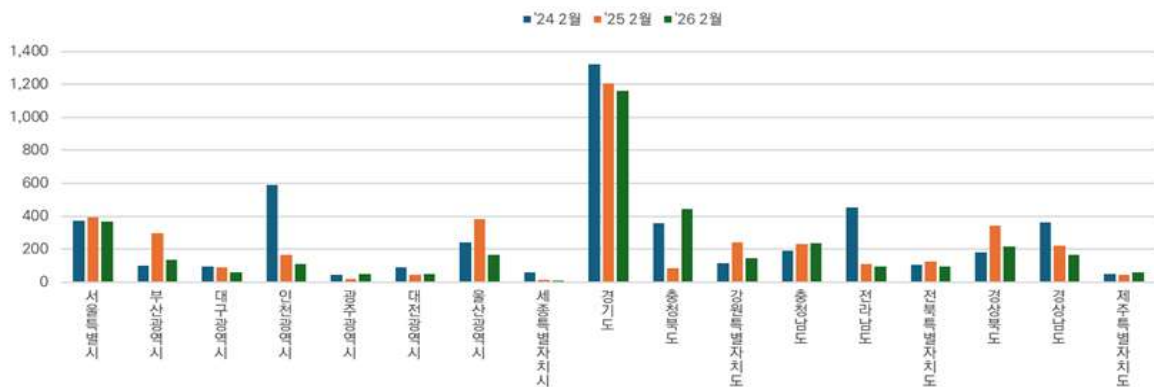
구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'24년 2월	6,552	1,821	795	1,330	775	701	1,625	702	281
'25년 2월	1,907	369	161	475	160	108	914	180	140
'26년 2월	5,708	133	102	138	815	355	448	158	223

*: (-) 수치는 국토교통부의 오류 정정 과정에서 반영한 값임

비주거용 건축 허가면적은 전국적으로는 감소,
충북, 충남, 제주, 광주, 대전 5개 지역에서 전년 동기 대비 비주거용 건축허가면적이 증가함

[시·도별 비주거용 건축허가면적 현황]

(단위 : 천㎡)



(단위 : 천㎡)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'24년 2월	4,732	371	99	95	588	46	92	239	58
'25년 2월	4,011	392	296	91	163	21	42	385	14
'26년 2월	3,568	366	136	62	110	50	50	165	9

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'24년 2월	1,324	358	114	191	454	105	183	365	50
'25년 2월	1,206	87	241	232	108	124	342	222	44
'26년 2월	1,162	445	146	234	94	97	218	164	59

전국 시설별 건축착공 현황

'26년 2월 주거용 건축착공호수는 15,198호로 전년 동기 대비 45.2% 증가
'26년 2월 비주거용 건축착공면적은 2,302천㎡로 전년 동기 대비 22.5% 감소함

[주거용 건축착공 호수]

(단위 : 호)

구분		2025				2023	2024	2025	2026
		Q1	Q2	Q3	Q4	2월	2월	2월	2월
주거용	주거용 계	35,318 (-24.8%)	71,199 (-14.9%)	69,158 (1.3%)	103,282 (-8.4%)	15,366	11,611 (-24.4%)	10,465 (-9.9%)	15,198 (45.2%)
	단독주택 계	5,343 (-22.2%)	8,228 (-10.3%)	6,962 (-5.0%)	6,115 (-14.7%)	3,132	2,079 (-33.6%)	1,674 (-19.5%)	1,345 (-19.7%)
	단독주택	3,809 (-23.1%)	5,804 (-16.9%)	5,161 (-6.6%)	4,487 (-18.4%)	1,917	1,474 (-23.1%)	1,202 (-18.5%)	874 (-27.3%)
	다가구	1,534 (-20.0%)	2,424 (10.7%)	1,801 (-0.1%)	1,628 (-2.9%)	1,215	605 (-50.2%)	472 (-22.0%)	471 (-0.2%)
	공동주택 계	29,975 (-25.2%)	62,971 (-15.5%)	62,196 (2.1%)	97,167 (-7.9%)	12,234	9,532 (-22.1%)	8,791 (-7.8%)	13,853 (57.6%)
	아파트	27,247 (-27.9%)	60,151 (-16.6%)	59,492 (1.1%)	94,580 (-8.0%)	10,904	8,861 (-18.7%)	8,040 (-9.3%)	13,100 (62.9%)
	기타*	2,728 (18.3%)	2,820 (15.7%)	2,704 (30.4%)	2,587 (-5.7%)	1,330	671 (-49.5%)	751 (11.9%)	753 (0.3%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

* : 다세대, 연립

자료: 국토교통부

[비주거용 건축착공 면적]

(단위 : 천㎡)

구분		2025				2023	2024	2025	2026
		Q1	Q2	Q3	Q4	2월	2월	2월	2월
비주거용	비주거용 계	10,141 (7.6%)	11,470 (-4.8%)	11,582 (9.6%)	11,097 (-8.6%)	3,576	2,920 (-18.4%)	2,970 (1.7%)	2,302 (-22.5%)
	1,2종 근린생활시설	1,704 (-15.1%)	2,036 (-16.2%)	1,786 (-4.4%)	1,697 (-16.5%)	634	608 (-4.2%)	528 (-13.1%)	402 (-23.8%)
	문화 및 집회, 종교시설	435 (56.2%)	459 (42.8%)	221 (3.1%)	255 (-33.1%)	184	133 (-27.7%)	47 (-64.8%)	36 (-23.2%)
	노유자시설	141 (6.4%)	147 (41.3%)	149 (4.3%)	175 (38.3%)	58	54 (-6.1%)	29 (-46.2%)	41 (39.2%)
	판매시설	503 (97.4%)	443 (90.9%)	501 (61.6%)	604 (165.5%)	111	42 (61.9%)	169 (300.9%)	26 (-84.9%)
	업무시설	1,240 (28.8%)	1,780 (40.4%)	1,896 (110.0%)	1,518 (70.5%)	407	278 (-31.7%)	362 (30.5%)	219 (-39.6%)
	공장 및 창고시설	3,644 (-0.1%)	3,896 (-19.8%)	4,282 (-6.9%)	4,184 (-26.5%)	1,095	1,191 (8.8%)	1,120 (-6.0%)	820 (-26.8%)
	동식물 관련시설	528 (-8.0%)	666 (-18.0%)	560 (1.9%)	688 (12.1%)	197	137 (-30.5%)	166 (21.3%)	161 (-2.9%)
	기타**	1,947 (23.9%)	2,042 (1.1%)	2,187 (10.4%)	1,977 (-9.4%)	891	476 (-46.5%)	548 (15.1%)	598 (9.0%)

(%)는 전년 동기 대비 증감률

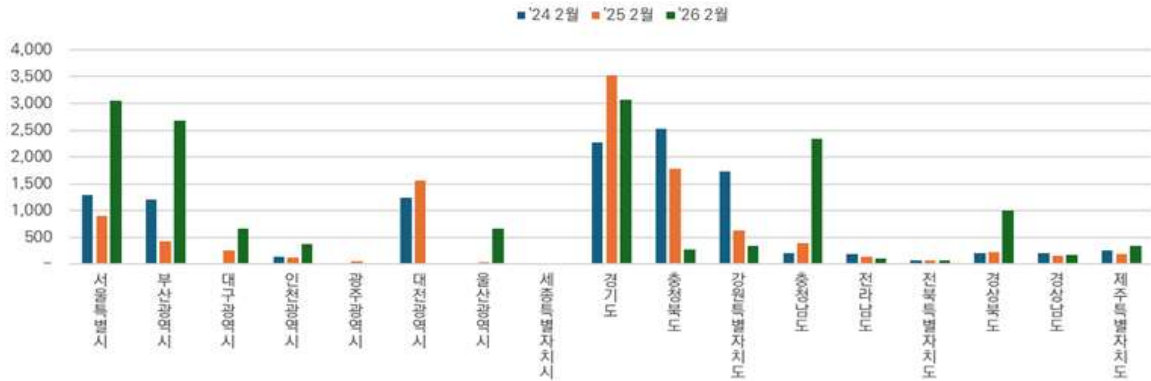
** : 운수, 의료, 교육연구, 수련, 운동, 숙박, 위락, 위험물저장 및 처리, 자동차관련, 자원순환, 교정 및 군사, 방송통신, 발전, 묘지관련, 관광휴게, 장례, 야영장시설

자료: 국토교통부

전년 동기 대비 서울, 부산, 충남, 경북 등 11개 지역에서 주거용 건축착공호수 증가함
특히 전년 동기 대비 서울의 건축착공호수는 약 3.4배 증가함

[시·도별 주거용 건축착공호수 현황]

(단위 : 호)



구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'24년 2월	11,611	1,298	1,214	8	142	3	1,239	22	7
'25년 2월	10,465	906	422	254	128	53	1,554	31	9
'26년 2월	15,198	3,048	2,672	667	372	5	15	661	11

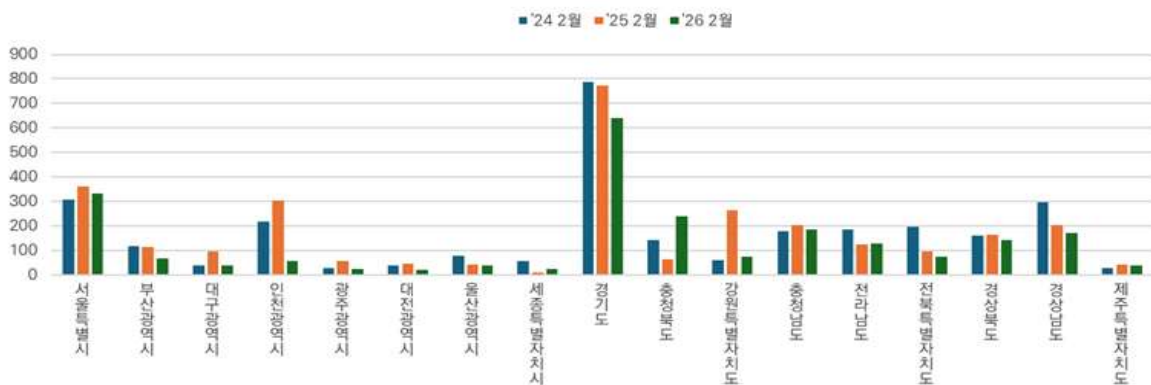
구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'24년 2월	2,275	2,528	1,727	199	197	74	212	204	262
'25년 2월	3,517	1,786	631	385	147	76	216	159	191
'26년 2월	3,074	281	340	2,347	105	79	995	179	347

*: (-) 수치는 국토교통부의 오류 정정 과정에서 반영한 값임

전년 동기 대비 충북, 전남, 세종 등 3개 지역에서 비주거용 건축착공면적이 증가함
충북에서 전년 동기 대비 건축착공면적은 약 3.7배 증가함

[시·도별 비주거용 건축착공면적 현황]

(단위 : 천㎡)



구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'24년 2월	2,920	309	118	40	218	29	37	78	57
'25년 2월	2,970	362	115	95	304	57	47	42	9
'26년 2월	2,302	334	68	38	59	26	22	39	25

구분	경기	충북	강원	충남	전남	전북	경북	경남	제주
'24년 2월	787	142	60	180	185	195	161	295	28
'25년 2월	773	64	266	203	123	96	165	205	44
'26년 2월	641	238	75	184	127	74	144	170	38

리츠(REITs) 현황

'26년 3월 리츠 현황, 국내 운용리츠 428개, 자산총계 약 123.24조 원으로 전월대비 5.01조원 증가

['26년 3월 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'26년 2월	'26년 3월	'26년 2월	'26년 3월	'26년 2월	'26년 3월
위탁관리 리츠	420	428	114.52	118.43	96.86	96.1
자기관리 리츠	4	4	0.46	0.47	0.39	0.38
기업구조조정(CR) 리츠	25	25	3.24	4.33	2.74	3.51
합계	449	457	118.23	123.24	100	100
[상장 리츠]	[25]	[25]	[19.06]	[19.43]	[16.12]	[15.77]

['26년 3월 운용부동산 유형별 리츠 수 및 자산총계]

구분	리츠 수(개)		자산총계(조원)		자산기준 비율(%)	
	'26년 2월	'26년 3월	'26년 2월	'26년 3월	'26년 2월	'26년 3월
오피스	112	112	41.35	43.45	34.97	35.26
호텔	11	11	1.33	1.63	1.12	1.32
리테일	26	26	7.69	7.66	6.5	6.22
주택	219	224	50.29	52.83	42.54	42.87
물류	45	46	8.24	8.3	6.97	6.73
복합형	24	24	5.89	5.92	4.98	4.83
기타	12	12	3.44	3.42	2.91	2.78
합계	449	455	118.23	123.24	100	100

* 월말 기준임

자료: 리츠정보시스템(국토교통부·한국부동산원)

[리츠 수 및 자산규모 변동추이]

