

2026. 7. 10.(금) 석간용

이 보도자료는 2026년 7월 10일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

주택실 주택정책과
담당 부서:
부동산정책개발센터

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 7쪽

주택정책과장	이자영	02-2133-7010
부동산제도팀장	유병민	02-2133-7030
부동산정책개발센터장	이종아	02-2133-7039
부동산정책분석팀장	박현정	02-2133-7049

[토허 신청가격 월간보고]

6월 토허 신청 40% 급감(4월 대비), 가격상승률 10.15대책 이후 최대

- 6월 토지거래허가 신청 5,382건... 전월 대비 -10.9%, 감소세 지속
- 실거주 의무 유예 건(세입자 있는 주택) 전체의 5.2%(279건)... 시장 영향 제한
- 신청가격은 전월 대비 2.67% 상승... 강남권 반등, 비강남권 강세 지속

□ 서울시는 주택계약 전 토지거래허가 기간의 부동산 정보 공백을 최소화해 시민들이 주택시장 상황을 정확하게 이해할 수 있도록 25개 자치구의 토지거래허가 신청현황, 가격변동을 매월 공개하고 있다.

<'26.6월 서울 아파트 토허 신청 최고치(4월) 대비 39.6% 급감, 전월(5월) 대비 10.9% 감소>

□ 서울시는 2026년 6월 서울 아파트 토지거래허가(이하 토허) 신규 신청 건수가 5,382건으로 집계됐다고 밝혔다. 이는 신청이 가장 많았던 4월 (8,925건) 대비 39.7%, 전월(6,043건) 대비 10.9% 감소한 수준이다.

○ 지난해 10월 서울 전역 토지거래허가제 시행 이후 올해 6월 말까지 누적 신청 건수는 총 48,564건이며, 이 가운데 46,454건(95.7%)이 처리됐다.

○ 5월에는 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료 영향으로 신청 건수가 전월 대비 32.3% 감소한 데 이어, 세입자 있는 주택에 대한 실거주 의무 유예 제도 시행('26.5.29.) 이후인 6월도 신청 감소세가 이어져 정책 시행에 따른 거래 증가 효과는 아직 뚜렷하게 나타나지 않는 것으로 보인다.

< 서울 전역 아파트 토지거래허가 신청·처리 현황 >

구	분	'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월	4월	5월	6월
토지거래 허가	신청(건)	1,068	4,021	4,795	6,317	4,399	7,614	8,925	6,043	5,382
	처리(건)	79	3,085	4,627	5,213	5,660	5,739	9,349	7,631	5,071

※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.06.30)

※ 토지거래허가 신청 및 처리건수는 기준일에 따라 수치 변동될 수 있음

토지거래허가는 10.20. 이후 신청건에 대한 통계이며, 취하, 철회, 지분거래 등은 제외한 수치임. 기준일, 자료정비 등으로 수치는 변동될 수 있음.

처리건수 통계는 해당 월에 접수된 건만이 아니라, 전월에 신청된 건의 처리분도 포함됨. (예: 10월 접수 → 11월 처리 시, 11월 처리건수로 집계)

- 6월 주간 일평균 토지거래허가 신청은 다주택자 양도소득세 중과유예 발표 이전 수준으로 감소하였다. 이는 중과유예 종료를 앞두고 일시적으로 집중됐던 신청 수요 감소와 7월 세제개편을 앞두고 시장 참여자들이 거래를 유보하며 관망세를 보인 영향으로 분석된다.

* 전년 동월('25.6.) 아파트 실거래량(11,266건) 대비 -52.2% 감소 수준

< 주간 일평균 토지거래허가 신청건수 ('26.1월~6월) >



- 권역별 토허 신청 동향을 보면 강남3구·용산구 비중은 감소한 반면 강북권 중심의 거래 비중은 확대되는 모습을 보였다.

- 강남3구 및 용산구 신청 비중은 5월 16.7%에서 6월 13.0%로 감소한 반면, 강북권 10개구 비중은 41.5%에서 46.2%로 확대됐다.

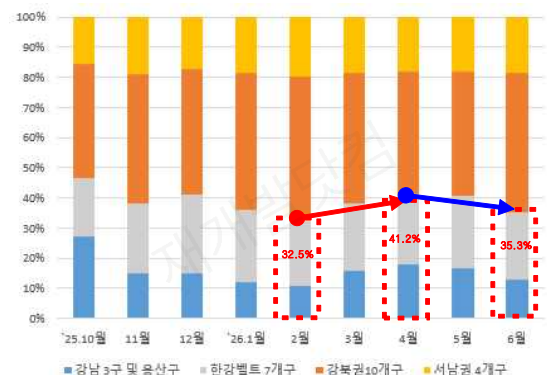
- 이는 양도소득세 중과유예 종료 이후 강남권의 절세 목적 거래가 감소하고, 상대적으로 대출 등 부담이 적은 실수요 중심 거래가 많은 강북권 및 외곽 지역 중심으로 거래가 이동하는 현상으로 분석된다.
- 한강벨트 7개구 비중도 23.9%에서 22.3%로 소폭 감소했으며, 서남권은 18.5% 수준으로 전월과 유사한 비중을 유지하였다.

< 서울 권역별 토지거래허가 신청 현황 >

구 분	'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월	4월	5월	6월
강남 3구 및 용산구	290	595	716	760	479	1,190	1,619	1,011	699
한강벨트 7개구	206	940	1,259	1,524	951	1,713	2,063	1,444	1,198
강북권 10개구	404	1,723	1,998	2,868	2,094	3,307	3,632	2,507	2,488
서남권 4개구	168	763	822	1,165	875	1,404	1,611	1,081	997
계	1,068	4,021	4,795	6,317	4,399	7,614	8,925	6,043	5,382
일 평균	106.8	201.1	218.0	300.8	258.8	362.6	405.7	335.7	256.3

< 권역별 신청건수 비중 >

구 분	'25년			'26년					
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월
강남 3구 및 용산구	27.2%	14.8%	14.9%	12.0%	10.9%	15.6%	18.1%	16.7%	13.0%
한강벨트 7개구	19.3%	23.4%	26.3%	24.1%	21.6%	22.5%	23.1%	23.9%	22.3%
강북권 10개구	37.8%	42.9%	41.7%	45.4%	47.6%	43.4%	40.7%	41.5%	46.2%
서남권 4개구	15.7%	19.0%	17.1%	18.4%	19.9%	18.4%	18.1%	17.9%	18.5%



- 한강벨트 7개구 : 광진, 성동, 마포, 동작, 양천, 영등포, 강동
- 강북권 10개구 : 종로, 중, 강북, 노원, 도봉, 동대문, 성북, 중랑, 서대문, 은평
- 서남권 4개구 : 강서, 관악, 구로, 금천

□ 6월부터 시행된 '세입자 있는 주택' 실거주 의무 유예 신청은 총 279건으로 전체 신청의 5.2%를 차지하였다.

- 권역별로는 강북권 10개구가 115건으로 가장 많았으며, 한강벨트 7개구 72건, 강남3구 및 용산구 65건, 서남권 4개구 27건 순으로 나타났다.
- 허가신청 중 실거주 유예 신청 비율은 강남3구 및 용산구가 9.3%로 가장 높았으며, 한강벨트 6.0%, 강북권 4.6%, 서남권 2.7% 순이었다.

- 이는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정(5.29. 시행)에 따라 세입자가 있는 주택에 대한 실거주 의무 유예가 확대된 이후 처음 집계된 통계로, 다주택자 양도소득세 중과 유예 당시의 실거주 의무 유예 신청 비중(21.7%)과 비교하면 매우 낮은 수준으로, 향후 시장 여건 변화에 따라 신청 추이를 지속적으로 살펴볼 필요가 있는 것으로 분석된다.

< 권역별 '26.6월 세입자 있는 주택 실거주 유예 신청 건수 >

구 분	'26년 3~5월 1주 (다주택자 중과 유예 대상)			'26년 6월 (세입자 있는 주택)		
	신청 건수	실거주 유예 신청건수	실거주 유예 비율	신청 건수	실거주 유예 신청건수	실거주 유예 비율
강남 3구 및 용산구	3,820	915	24.0%	699	65	9.3%
한강벨트 7개 구	5,220	1,624	31.1%	1,198	72	6.0%
강북권 10개 구	9,446	1,656	17.5%	2,488	115	4.6%
서남권 4개 구	4,096	711	17.4%	997	27	2.7%
계	22,582	4,906	21.7%	5,382	279	5.2%

※ 출처 : 자치구 자체 집계현황, 다주택자 중과 유예 및 세입자 있는 주택 토허신청시 실거주 의무 유예 신청건

※ 실거주 의무 유예 시행일('26.5.29.) 131건 토허신청 중 실거주 유예 12건 신청(9.2%)

< 서울 전체 아파트 토허 신청가격 전월 대비 6월 2.67% 상승 >

- '26년 6월 1일부터 30일까지 접수된 서울 전체 토지거래허가 신청가격은 전월 대비 2.67% 상승했다.

- 서울 전체 토지거래허가 신청가격은 6월 전월 대비 2.67% 상승하며 5월 (1.87%)보다 상승폭이 확대되었다. 10.15대책으로 서울 전역이 토지거래허가구역으로 지정된 이후 가장 높은 월간 상승률이다.

- 이는 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료를 앞두고 출회된 전세 목적의 급매물이 대부분 소화된 이후, 급매 거래가 마무리되고 기존 호가를 유지한 일반 매매거래가 증가하면서 실수요 중심의 매수세가 지속된 데 따른 것으로 분석된다.

< 전월대비 변동률 (서울전체) >



※ 출처 : 서울시 부동산정책개발센터

□ 권역별로 살펴보면, 서울 전역으로 상승세가 확대되는 가운데 급매물 소진 이후 강남권의 반등과 실수요 중심의 비강남권의 강세가 동시에 나타났다.

- 강남3구·용산구는 양도소득세 중과 재개 이후 급매물이 상당 부분 소화되고 기존 호가의 일반 매매거래가 증가하면서 전월 대비 3.10% 상승하는 등 가격 상승세가 크게 확대되었다. 한강벨트 7개구 역시 상급지 선호 수요가 꾸준히 유입되며 전월 대비 1.89% 상승하는 등 견조한 상승 흐름을 이어갔다.
- 강북권 10개구는 전월 대비 2.86%, 서남권 4개구는 2.89% 상승하며 높은 상승세를 나타냈다. 중저가 아파트를 중심으로 실수요 매수세가 꾸준히 유입되면서 비강남권의 상승 흐름이 이어지는 등 서울 전역으로 가격 상승세가 확산된 것으로 분석된다.

< 토지거래허가 신청가격 변동률 >

구 분		전월대비 변동률(%)		비 고
		5월	6월	
서울 전체		1.87%	2.67%	
한강 11개구	강남3구 및 용산구	1.01%	3.10%	서초, 강남, 송파, 용산
	한강벨트 7개구	1.76%	1.89%	광진, 성동, 마포, 동작, 양천, 영등포, 강동
강북권 10개구		1.98%	2.86%	종로, 중, 강북, 노원, 도봉, 동대문, 성북, 중랑, 서대문, 은평
서남권 4개구		2.53%	2.89%	강서, 관악, 구로, 금천

※ 출처 : 서울시 부동산정책개발센터

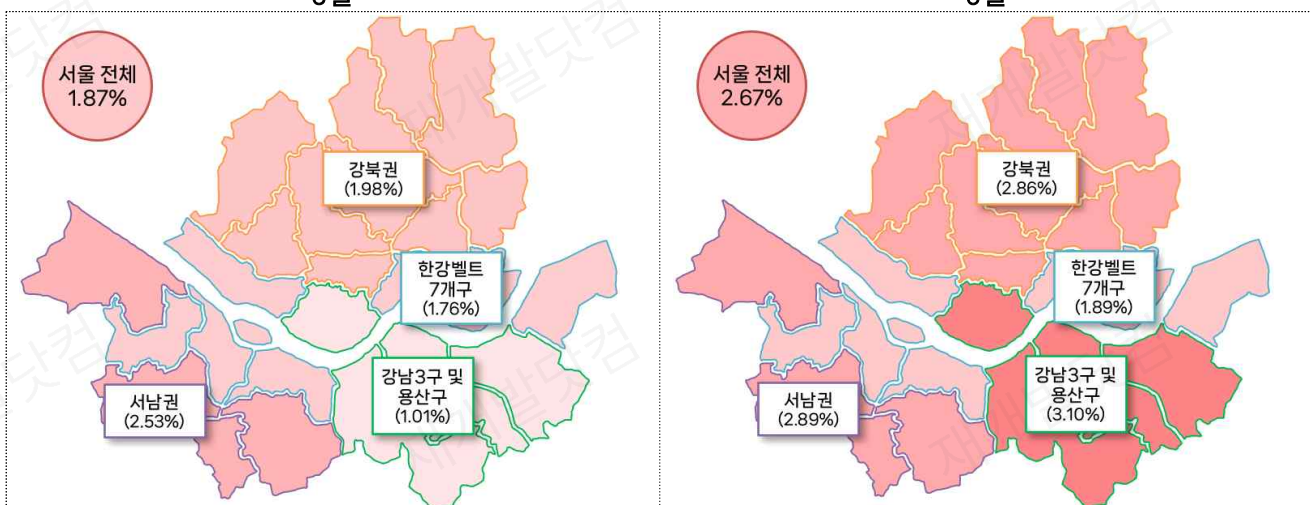
※ 해당월 토지거래허가 신청건의 예정금액을 대상으로, 베이지안 추정을 적용하여 가격 변동률을 산출함

매월 신규 데이터가 추가될 때마다 전체적인 가격 흐름을 최적화하는 모형의 특성상 과거 수치가 사후 변동 가능
실거래 신고자료의 계약일을 기준으로 산정하는 한국부동산원 실거래가지수와 다를 수 있음

< 토지거래허가 신청가격 전월대비 변동률>

- 5월 -

- 6월 -



※ 출처 : 서울시 부동산정책개발센터

□ 아파트 토지거래허가신청 동향

- (신청·처리) 6월 신규 허가신청 5,382건, 처리 5,071건. 토지거래허가 시행일부터 '26년 6월 30일까지 아파트 총 48,564건 신청, 이 중 46,454건(95.7%) 처리
- (가격변동률) '26년 5월 토허 신청가격 대비 6월 신청가격 변동률 2.67%, 전 권역에서 상승

□ 통 계 표

○ 아파트 토지거래허가 신청 및 처리 추이

구 분		'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월	4월	5월	6월
토지거래 허 가	신청(건)	1,068	4,021	4,795	6,317	4,399	7,614	8,925	6,043	5,382
	처리(건)	79	3,085	4,627	5,213	5,660	5,739	9,349	7,631	5,071

※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.06.30)

※ 토지거래허가 신청 및 처리건수는 기준일에 따라 수치 변동될 수 있음

토지거래허가는 10.20. 이후 신청건에 대한 통계이며, 취하, 철회, 지분거래 등은 제외한 수치임. 기준일, 자료정비 등으로 수치는 변동될 수 있음.
처리건수 통계는 해당 월에 접수된 건만이 아니라, 전월에 신청된 건의 처리분도 포함됨. (예: 10월 접수 → 11월 처리 시, 11월 처리건수로 집계)

○ 자치구별 아파트 토지거래허가 신청 누적 현황 ('25.10.20~)

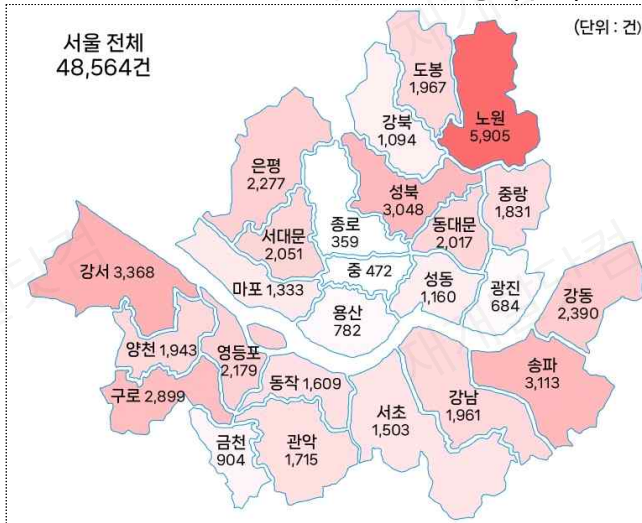
연번	신청		연번	신청	
	자치구	신청건수		자치구	신청건수
	서울시	48,564	13	양천구	1,943
1	노원구	5,905	14	중랑구	1,831
2	강서구	3,368	15	관악구	1,715
3	송파구	3,113	16	동작구	1,609
4	성북구	3,048	17	서초구	1,503
5	구로구	2,899	18	마포구	1,333
6	강동구	2,390	19	성동구	1,160
7	은평구	2,277	20	강북구	1,094
8	영등포구	2,179	21	금천구	904

연번	신청		연번	신청	
	자치구	신청건수		자치구	신청건수
9	서대문구	2,051	22	용산구	782
10	동대문구	2,017	23	광진구	684
11	도봉구	1,967	24	중구	472
12	강남구	1,961	25	종로구	359

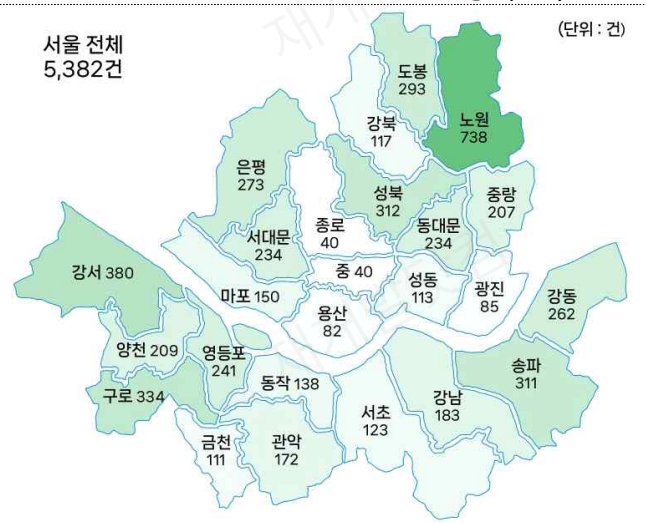
※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.06.30.)

주 : 토지거래허가는 10.20. 이후 신청건에 대한 통계이며, 취하, 철회, 지분거래 등은 제외한 수치임. 기준일, 자료정비 등으로 수치는 변동될 수 있음.

< 자치구별 토지거래허가 신청현황 (누적) >



< 자치구별 토지거래허가 신청현황 (6월) >



○ 아파트 토지거래허가 신청가격 권역별 변동률

< 토지거래허가 신청가격 변동률 >

구분		전월대비 변동률(%)		비고
		5월	6월	
서울 전체		1.87%	2.67%	
한강 11개구	강남3구 및 용산구	1.01%	3.10%	서초, 강남, 송파, 용산
	한강벨트 7개구	1.76%	1.89%	광진, 성동, 마포, 동작, 양천, 영등포, 강동
강북권 10개구		1.98%	2.86%	종로, 중, 강북, 노원, 도봉, 동대문, 성북, 중랑, 서대문, 은평
서남권 4개구		2.53%	2.89%	강서, 관악, 구로, 금천

※ 출처 : 서울시 부동산정책개발센터

※ 해당월 토지거래허가 신청건의 예정금액을 대상으로, 베이지안 추정을 적용하여 가격 변동률을 산출함
매월 신규 데이터가 추가될 때마다 전체적인 가격 흐름을 최적화하는 모형의 특성상 과거 수치가 사후 변동 가능
실거래 신고자료의 계약일을 기준으로 산정하는 한국부동산원 실거래가지수와 다를 수 있음