

2026. 4. 21.(화) 석간용

이 보도자료는 2026년 4월 21일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

주택실 주택정책과
담당 부서:

부동산정책개발센터

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 6쪽

주택정책과장

이자영

02-2133-7010

부동산제도팀장

유병민

02-2133-7030

부동산정책분석팀장

박현정

02-2133-7049

3월 토지거래허가 신청량 최대치 경신 신청가격 상승세는 꺾여

- 3월 신청 7,653건 전월 대비 69.7% 급증, 반면 신청가격은 전월 대비 0.08% 하락
- 25개 자치구 신청량 증가, 특히 강남3구·용산 토허신청 비중 확대 두드러져
- 지역별 신청 가격 강남3구·용산·한강벨트(7개 구) 하락세, 그 외 지역 상승폭 둔화

☐ 서울시는 주택계약 전 토지거래허가 기간의 부동산 정보 공백을 최소화 하여 시민들이 주택시장 상황을 정확하게 이해할 수 있도록 25개 자치구의 토지거래허가 신청현황, 가격을 매월 공개하고 있다.

<'26.3월 서울 아파트 토허 신청량 전월 대비 69.7% 급상승>

- ☐ 서울시는 '26년 3월 말 기준 아파트 토지거래허가 신규 신청 건수가 전월 (4,509건) 대비 69.7% 급증한 7,653건을 기록했다고 밝혔다. 이는 향후 계약 체결을 통해 매매거래 신고건수에 순차적으로 반영될 것으로 예상된다.
- ☐ 지난해 10월 서울 전역 토지거래허가제 시행 이후 올해 3월 말까지 누적 신청건수는 총 28,535건, 이 중 24,669건(86.5%)이 처리된 것으로 나타났다.
- ☐ 특히, 3월 토지거래허가 신청 건수는 서울 전역 토지거래허가제 시행 이후 월별 기준 최대 신청량을 보이고 있으며, 이는 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료 ('26.5.9.)를 앞두고 해당 매물이 집중되면서 허가신청이 증가한 것으로 파악된다.

< 서울 전역 아파트 토지거래허가 신청 현황 >

구 분		'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월
토지거래허가	신청 건수 (건)	1,072	4,030	4,834	6,437	4,509	7,653
	처리 건수 (건)	79	3,096	4,641	5,265	5,762	5,826

※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.03.31)

※ 토지거래허가 신청 및 처리건수는 기준일에 따라 수치 변동될 수 있음

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

□ 서울 토지거래허가신청 권역별 비중은 그간 감소세를 보이던 강남3구와 용산구, 한강벨트 지역의 신청 비중이 3월 들어 다시 증가세로 전환된 반면, 강북지역 10개구(강북, 노원, 도봉 등), 강남지역 4개구(강서, 관악, 구로, 금천)는 신청 비중은 다소 감소하는 추세를 보였다.

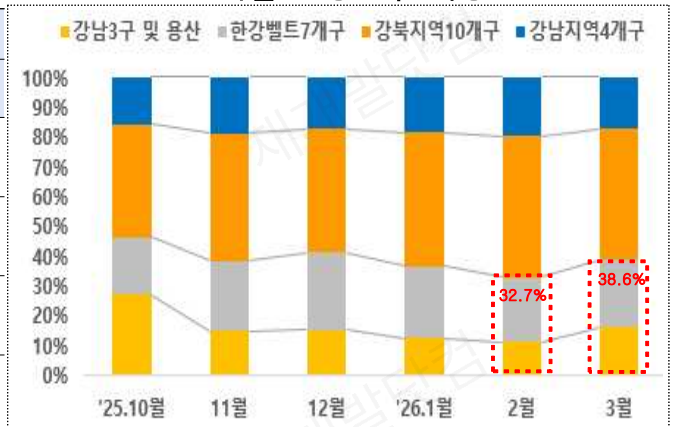
○ 서울 외곽 자치구(강남3구·한강벨트 제외)의 신청 비중은 '25년 10월 53.6%에서 '26년 2월 67.3%까지 확대되었으나, '26년 3월은 61.4%로 감소하였다.

○ 이는 대출규제 등 영향으로 중저가 및 외곽지역 중심의 거래가 확대된 흐름이, '26년 2월 다주택자 양도소득세 중과유예 종료 물건의 토지거래허가 실거주 의무 한시적 유예 발표(부동산거래신고법 시행령 개정 '26.2.27.) 이후 다주택자 매물이 집중된 강남3구, 용산구 및 한강벨트 지역의 거래 비중이 다시 증가한 데 따른 것으로 해석된다.

< 권역별 신청건수 비중 >

구분	'25년			'26년		
	10월	11월	12월	1월	2월	3월
강남3구 및 용산구	27.1%	14.8%	14.9%	12.3%	11.1%	16.1%
한강벨트 7개구	19.3%	23.4%	26.2%	24.1%	21.6%	22.5%
강북지역 10개구	37.9%	42.8%	41.7%	45.2%	47.5%	44.0%
강남지역 4개구	15.7%	19.0%	17.2%	18.4%	19.8%	17.4%

< 권역별 신청건수 비중 >



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

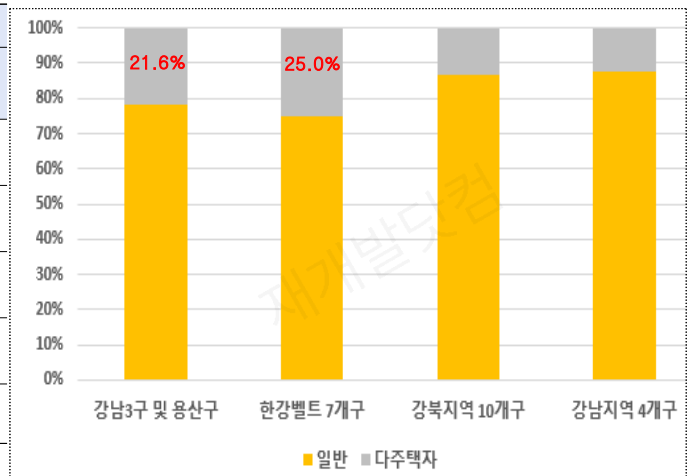
□ 한편, '26년 3월 아파트 토지거래허가 신청 건수 7,653건 중 다주택자 매물은 1,310건으로 전체의 17.1%를 차지하는 것으로 나타났다.

○ 토지거래허가 신청 건 중 다주택자의 비중은 고가 아파트가 밀집된 지역인 한강벨트(25.0%), 강남3구와 용산구(21.6%)가 상대적으로 강북지역 10개구(13.3%) 및 강남지역 4개구(12.4%) 보다 높게 났으며, 이는 전반적으로 가격이 높게 형성된 지역의 다주택자 양도소득세 중과에 대한 부담이 크게 작용된 것으로 분석된다.

< 권역별 '26.3월 다주택자 신청 건수 >

구분	'26년 3월		
	신청 건수	다주택자 매물 신청 건수	다주택자 비율
강남3구 및 용산구	1,234	267	21.6%
한강벨트 7개구	1,717	429	25.0%
강북지역 10개구	3,369	449	13.3%
강남지역 4개구	1,333	165	12.4%
계	7,653	1,310	17.1%

※ 출처 : 자치구 자체 집계현황, 다주택자 중과 대상 매물 한정



< 3월 토허 신청가격 전월 대비 -0.08%로 하락 전환 >

□ 2026년 3월 1일부터 31일까지 접수된 신청 건의 가격을 분석한 결과, 서울 전체 토지거래허가 신청가격은 전월 대비 -0.08% 하락한 것으로 나타났다. 실수요 중심의 중저가 및 외곽지역은 여전히 상승하고 있으나 상승폭은 둔화되었으며 강남 및 한강벨트 등 고가지역은 하락세를 보였다.

○ 정부의 대출규제 강화로 자금 조달 여건이 상대적으로 유리한 중저가 아파트 및 외곽지역에 실수요 매수세가 지속적으로 유입되며 수요 집중 현상이 지속되고 있어 강북지역 10개구, 강남지역 4개구는 상승 흐름을 이어가고 있다.

○ 반면, 강남 및 한강벨트 등 고가지역은 다주택자 규제 강화에 따른 매도 물량 증가와 급매물 중심의 거래 형성으로 가격 하락 압력이 작용하는 등 각종 부동산 규제의 영향이 3월에도 지속되고 있는 것으로 분석된다.

< 토지거래허가 신청가격 변동률 >

구분		전월대비 변동률(%)		비고
		'26.2월	'26.3월	
서울 전체		0.60%	-0.08%	
한강 11개구	강남3구 및 용산구	-1.61%	-1.73%	서초, 강남, 송파, 용산
	한강벨트 7개구	0.06%	-0.59%	광진, 성동, 마포, 동작, 양천, 영등포, 강동
강북지역 10개구		1.13%	0.49%	종로, 중, 강북, 노원, 도봉, 동대문, 성북, 중랑, 서대문, 은평
강남지역 4개구		1.53%	0.36%	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

□ 아파트 토지거래허가신청 동향

- (신청·처리) 3월 신규 허가신청 7,653건, 처리 5,826건. 토지거래허가 시행일부터 '26년 3월 31일까지 아파트 총 28,535건 신청, 이 중 24,669건(86.5%) 처리
- (가격변동률) '26년 2월 토허 신청가격 대비 3월 신청가격 변동률 -0.08%, 강남3구 및 용산구, 한강벨트 7개구 하락

□ 통계표

○ 아파트 토지거래허가 신청 및 처리 추이

구분	'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월
신청건수(건)	1,072	4,030	4,834	6,437	4,509	7,653
처리건수(건)	79	3,096	4,641	5,265	5,762	5,826

※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.03.31)

주 : 토지거래허가는 10.20. 이후 신청건에 대한 통계이며, 취하, 철회, 지분거래 등은 제외한 수치임. 기준일, 자료정비에 따라 수치 변동가능
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 및 처리 누적 현황 ('25.10.20~)

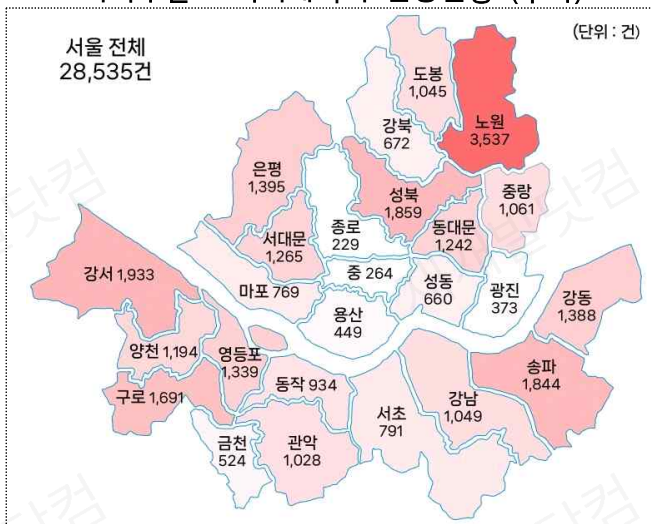
연번	신청		처리		
	자치구	신청건수	자치구	처리비율	처리건수
1	노원구	3,537	금천구	94.8%	497
2	강서구	1,933	은평구	91.3%	1,274
3	성북구	1,859	강북구	90.5%	608
4	송파구	1,844	중구	90.2%	238
5	구로구	1,691	양천구	89.7%	1,071
6	은평구	1,395	성북구	89.6%	1,666
7	강동구	1,388	도봉구	89.2%	932
8	영등포구	1,339	영등포구	89.0%	1,192
9	서대문구	1,265	서대문구	88.6%	1,121
10	동대문구	1,242	동작구	88.5%	827
11	양천구	1,194	관악구	88.4%	909
12	종랑구	1,061	구로구	88.1%	1,489
13	강남구	1,049	종랑구	87.8%	932
14	도봉구	1,045	광진구	87.4%	326
15	관악구	1,028	강서구	87.3%	1,687
16	동작구	934	동대문구	87.1%	1,082

연번	신청		처리		
	자치구	신청건수	자치구	처리비율	처리건수
17	서초구	791	용산구	86.9%	390
18	마포구	769	마포구	86.3%	664
19	강북구	672	송파구	84.3%	1,554
20	성동구	660	성동구	83.3%	550
21	금천구	524	강남구	82.8%	869
22	용산구	449	종로구	82.5%	189
23	광진구	373	노원구	81.2%	2,873
24	중구	264	강동구	81.2%	1,127
25	종로구	229	서초구	76.1%	602
서울시		28,535	서울시	86.5%	24,669

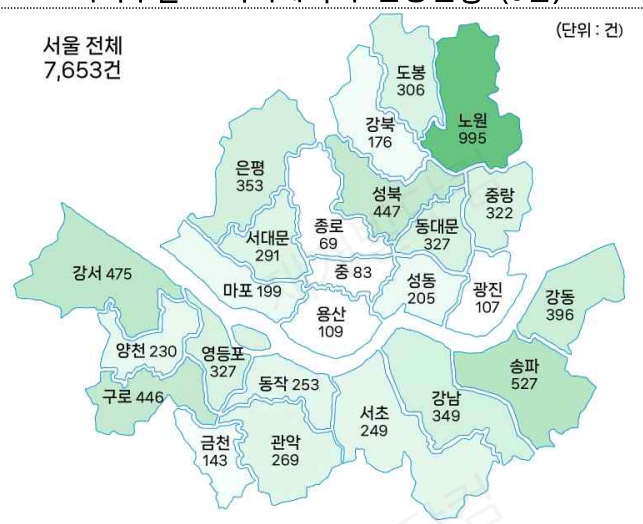
※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.03.31.)

주 : 토지거래허가는 10.20. 이후 신청건에 대한 통계이며, 취하, 철회, 지분거래 등은 제외한 수치임. 기준일, 자료정비에 따라 수치 변동가능

< 자치구별 토지거래허가 신청현황 (누적) >



< 자치구별 토지거래허가 신청현황 (3월) >



○ 토지거래허가 신청가격 권역별 변동률

구분		전월대비 변동률(%)		비고
		'26.2월	'26.3월	
서울 전체		0.60%	-0.08%	
한강 11개구	강남3구 및 용산구	-1.61%	-1.73%	서초, 강남, 송파, 용산
	한강벨트 7개구	0.06%	-0.59%	광진, 성동, 마포, 동작, 양천, 영등포, 강동
강북지역 10개구		1.13%	0.49%	종로, 중, 강북, 노원, 도봉, 동대문, 성북, 중랑, 서대문, 은평
강남지역 4개구		1.53%	0.36%	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