

2026. 6. 11.(목) 석간용

이 보도자료는 2026년 6월 11일 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

부동산정책분석팀장

박현정

02-2133-7049

5월 다주택자 양도세 종과유예 종료 후 토허 신청 감소, 가격 상승

- 종과유예 막차 수요로 4월 최대치 경신 후, 5월 토허 신청 32% 급감
- 종과유예 종료 후, 강남3구·용산 신청 둔화 속 강북·서남권 중심으로 거래 비중 이동
- 5월 신청가격 전월대비 1.55%로 상승세 확대...다주택자 규제 강화 예고 이전 수준 근접

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

<'26.5월 서울 아파트 토허 신청 전월 대비 32.0% 감소... 종과유예 종료 후 신청 감소>

- ☐ 서울시는 '26년 5월 말 기준 아파트 토지거래허가(이하 토허) 신규 신청 건수가 전월(8,952건) 대비 32.0% 감소한 6,087건을 기록했다고 밝혔다.
- ☐ 지난해 10월 서울 전역 토지거래허가제 시행 이후 올해 5월 말까지 누적 신청 건수는 총 43,266건이며, 이 중 41,453건(95.8%)이 처리된 것으로 나타났다.
- ☐ 4월 토허 신청 건수는 8,952건으로 지난 3월 대비 17.5% 증가하여 월별 기준 최대 수준을 기록하였으며, 이는 5월 9일 다주택자 양도소득세 종과 유예 종료를 앞두고 유예 적용을 받으려는 신청 수요가 집중된 영향으로 분석된다.

< 서울 전역 아파트 토지거래허가 신청·처리 현황 >

구 분		'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월	4월	5월
토지거래 허 가	신 청 (건)	1,068	4,021	4,796	6,321	4,401	7,620	8,952	6,087
	처 리 (건)	79	3,085	4,627	5,215	5,663	5,744	9,360	7,680

※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.05.31)

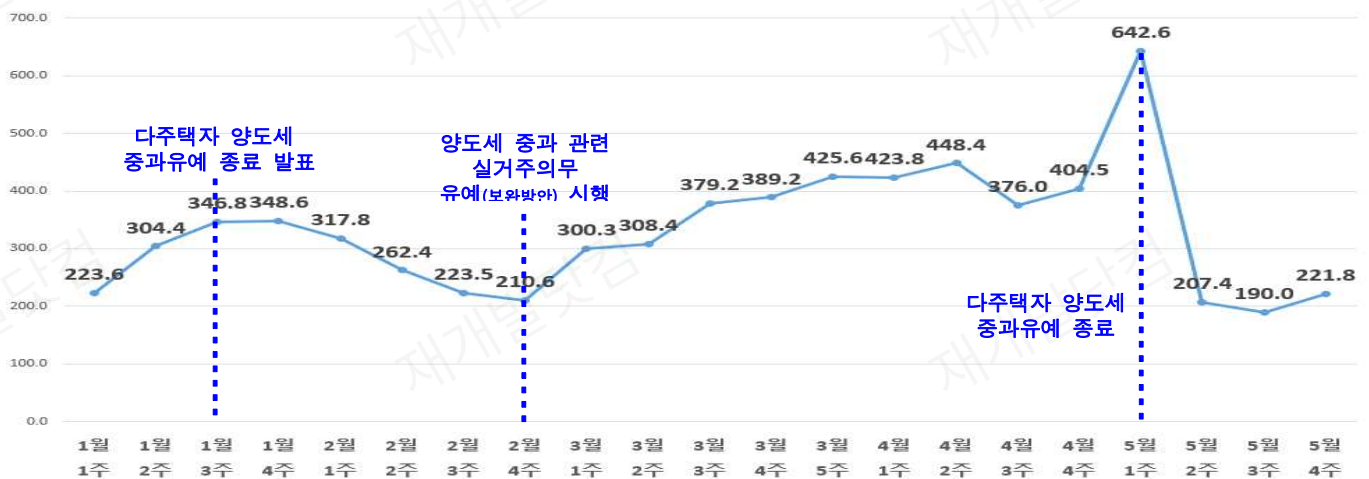
※ 토지거래허가 신청 및 처리건수는 기준일에 따라 수치 변동될 수 있음

토지거래허가는 10.20. 이후 신청건에 대한 통계이며, 취하, 철회, 지분거래 등은 제외한 수치임. 기준일, 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)

- 반면, 5월 신청 건수는 6,087건*으로 전월보다 32.0% 감소하였다. 특히 중과유예 종료 신청기한이 포함된 5월 1주에는 3,213건이 집중 신청되어 주간 일평균 642.6건이 접수되었으나, 5월 2~4주에는 일평균 신청 건수가 205.3건으로 감소하며 다주택자 양도소득세 중과유예 종료 발표('26.1.25.) 이전 수준으로 감소하였다. * 전년 동월('25.5.) 아파트 실거래량(7,577건) 대비 -24.5% 감소 수준

< 주간 일평균 토지거래허가 신청건수 ('26.1월~5월) >



- 서울 권역별 토허 신청 동향을 보면, 대출규제 등의 영향으로 외곽지역 중심으로 확대되었던 거래 흐름이 중과유예 종료 시점에 가까워지면서 강남3구·용산구 및 한강벨트 권역으로 이동하는 모습을 보였다.

- 서울 외곽 자치구(강남3구·용산, 한강벨트 제외)의 신청 비중은 '26년 2월 67.5%까지 확대됐으나, 5월 1주에는 55.0%로 감소했다. 반면 같은 기간 강남3구·용산구 비중은 10.9%에서 20.7%로, 한강벨트 7개구는 21.6%에서 24.2%로 증가했다.

○ 이는 대출 규제 등의 영향으로 15억 이하 중소형 아파트가 밀집되어 있는 중저가·외곽 지역 거래 증가 추세에서 '26년 2월 발표된 “다주택자 양도소득세 중과유예 종료 및 보완방안” (부동산거래신고법 시행령 개정 '26.2.27., '26.4.23.) 시행 이후 고가 매물이 많은 강남3구와 용산구, 한강벨트로 양도소득세 중과유예 종료를 앞두고 전세 목적의 매도 거래가 증가한 영향으로 해석된다.

○ 다만, 다주택자 양도세 중과유예가 종료된 5월 2주 이후에는 강남3구 및 용산구의 신청 비중이 12.2%로 낮아져, 다주택자 양도소득세 중과유예 종료 발표 이전인 '26년 1월 수준으로 돌아가는 모습을 보였다.

< 서울 권역별 토지거래허가 신청 현황 >

구 분	'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월	4월	5 월		
								계	1주	2~4주
강남 3구 및 용산구	290	595	716	761	479	1,191	1,620	1,017	666	351
한강벨트 7 개 구	206	940	1,260	1,525	951	1,714	2,069	1,458	779	679
강 북 권 10 개 구	404	1,723	1,998	2,869	2,096	3,311	3,648	2,552	1,241	1,311
서 남 권 4 개 구	168	763	822	1,166	875	1,404	1,615	1,060	527	533
계	1,068	4,021	4,796	6,321	4,401	7,620	8,952	6,087	3,213	2,874
일 평균	106.8	201.1	218.0	301.0	258.9	362.9	406.9	320.4	642.6	205.3

< 권역별 신청건수 비중 >

구 분	'25년			'26년						
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월 1주	5월 2~4주	
강남 3구 및 용산구	27.2%	14.8%	14.9%	12.0%	10.9%	15.6%	18.1%	20.7%	12.2%	
한강벨트 7 개 구	19.3%	23.4%	26.3%	24.1%	21.6%	22.5%	23.1%	24.2%	23.6%	
강 북 권 10 개 구	37.8%	42.9%	41.7%	45.4%	47.6%	43.5%	40.8%	38.6%	45.6%	
서 남 권 4 개 구	15.7%	19.0%	17.1%	18.4%	19.9%	18.4%	18.0%	16.4%	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

□ 4월~5월 1주 아파트 토허 신청 건(12,165건) 중 다주택자 매물 실거주 유예 신청 건은 3,311건으로 전체의 27.2%를 차지하며, 전월(17.4%) 대비 9.8%p 늘었다.

○ 권역별로는 한강벨트 7개구의 실거주 유예 신청 비중이 38.2%로 가장 높았으며, 강남3구 및 용산구 25.5%, 강북권 10개구 23.6% 서남권 4개구 22.6% 순이다. 특히, 한강벨트는 고가 아파트 밀집지역 특성상 양도소득세 중과를 피하려는 다주택자 매물이 집중된 것으로 분석된다.

< 권역별 '26.4월~5월(1주) 실거주 유예 신청 건수 >

구 분	'26 년 3 월			'26 년 4월 ~ 5월 1주		
	신청 건수	실거주 유예 신청건수	실거주 유예 비율	신청 건수	실거주 유예 신청건수	실거주 유예 비율
강남 3구 및 용산구	1,191	271	22.8%	2,286	583	25.5%
한강벨트 7개구	1,714	424	24.7%	2,848	1,089	38.2%
강북권 10개구	3,311	448	13.5%	4,889	1,154	23.6%
서남권 4개구	1,404	183	13.0%	2,142	485	22.6%
계	7,620	1,326	17.4%	12,165	3,311	27.2%

※ 출처 : 자치구 자체 집계현황, 다주택자 매물 토허신청시 실거주 의무 유예 신청건

< 서울 전체 토허 신청가격 전월 대비 5월 1.55% 상승 >

□ '26년 5월 1일부터 31일까지 접수된 서울 전체 토지거래허가 신청가격은 전월 대비 1.55% 상승했다.

○ 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료 발표 이후 절세 목적의 매도 물량 출회와 실수요 매수세가 동시에 유입되면서 2월 가격 상승세가 둔화, 3월에는 하락세로 전환되었으나, 4월 한 달 만에 다시 상승세로 전환된 데 이어 5월에는 1.55% 상승하며 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료 발표로 둔화되기 이전의 연초 가격 상승 수준에 근접한 것으로 나타났다.

< 전월대비 변동률 (서울전체) >



※ 출처 : 서울시 부동산정책개발센터

□ 권역별로 살펴보면, 강남권의 반등과 비강남권의 상승세 확대가 동시에 나타나며 가격 상승 흐름이 서울 전역에서 나타났다.

○ 5월 들어 강남3구·용산구는 양도소득세 중과 유예 종료 이후 급매물이 상당 부분 소진되고 일반 매매거래가 증가하면서 전월 대비 0.81% 상승하며 가격이 하락에서 상승으로 전환되었다. 한강벨트 7개구 역시 매수세 유입이 지속되며 1.36% 상승해 전월 대비 상승폭이 확대되었다.

○ 강북권 10개구는 5월 1.72% 상승하며 상승폭이 커졌고, 서남권 4개구도 2.08% 급등하며 서울 권역 중 가장 높은 상승률을 기록했다. 중저가 아파트 비중이 높은 지역 특성상 자금 조달 부담이 상대적으로 적어 실수요 유입이 꾸준히 이어진 가운데, 다주택자 매도 물량이 원활하게 소화되면서 가격 상승세가 확대된 것으로 분석된다.

< 토지거래허가 신청가격 변동률 >

구분		전월대비 변동률(%)			비고
		3월	4월	5월	
서울 전체		-0.12%	0.50%	1.55%	
한강 11개구	강남3구 및 용산구	-1.67%	-0.33%	0.81%	서초, 강남, 송파, 용산
	한강벨트 7개구	-0.82%	0.64%	1.36%	광진, 성동, 마포, 동작, 양천, 영등포, 강동
강북권 10개구		0.49%	0.93%	1.72%	종로, 중, 강북, 노원, 도봉, 동대문, 성북, 중랑, 서대문, 은평
서남권 4개구		0.34%	0.06%	2.08%	강서, 관악, 구로, 금천

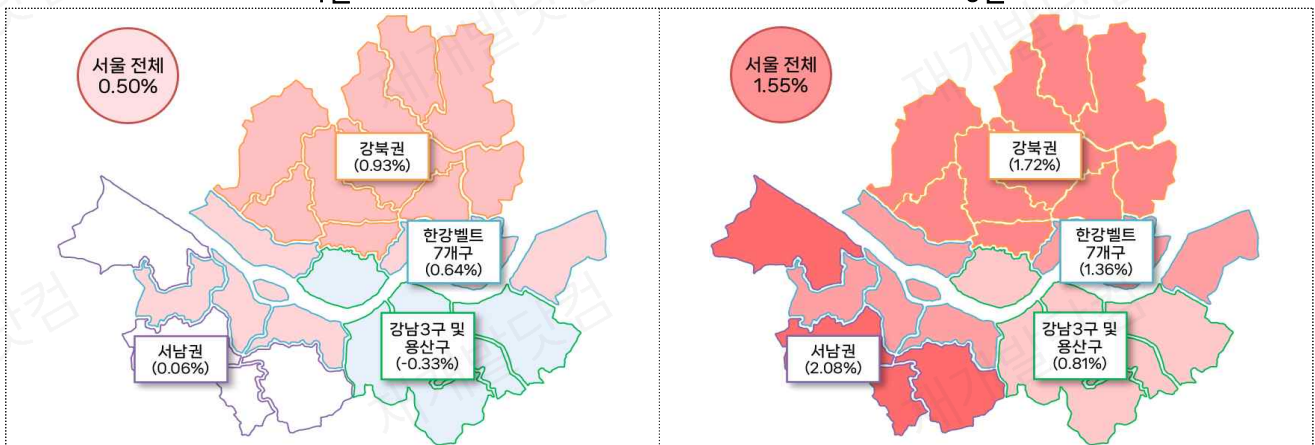
※ 출처 : 서울시 부동산정책개발센터

※ 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>

- 4월 -

- 5월 -



※ 출처 : 서울시 부동산정책개발센터

□ 아파트 토지거래허가신청 동향

- (신청·처리) 5월 신규 허가신청 6,087건, 처리 7,680건. 토지거래허가 시행일부터 '26년 5월 31일까지 아파트 총 43,266건 신청, 이 중 41,453건(95.8%) 처리
- (가격변동률) '26년 4월 토허 신청가격 대비 5월 신청가격 변동률 1.55%, 전 권역에서 상승

□ 통 계 표

○ 아파트 토지거래허가 신청 및 처리 추이

구 분		'25.10월	11월	12월	'26.1월	2월	3월	4월	5월
토지거래 허 가	신 청 (건)	1,068	4,021	4,796	6,321	4,401	7,620	8,952	6,087
	처 리 (건)	79	3,085	4,627	5,215	5,663	5,744	9,360	7,680

※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.05.31)

※ 토지거래허가 신청 및 처리건수는 기준일에 따라 수치 변동될 수 있음

토지거래허가는 10.20. 이후 신청건에 대한 통계이며, 취하, 철회, 지분거래 등은 제외한 수치임. 기준일, 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~)

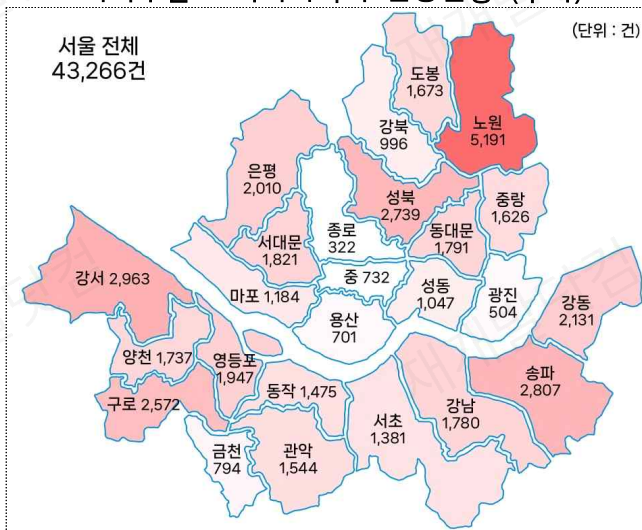
연번	신청		연번	신청	
	자치구	신청건수		자치구	신청건수
	서울시	43,266	13	도봉구	1,673
1	노원구	5,191	14	중랑구	1,626
2	강서구	2,963	15	관악구	1,544
3	송파구	2,807	16	동작구	1,475
4	성북구	2,739	17	서초구	1,381
5	구로구	2,572	18	마포구	1,184
6	강동구	2,131	19	성동구	1,047
7	은평구	2,010	20	강북구	996
8	영등포구	1,947	21	금천구	794

연번	신청		연번	신청	
	자치구	신청건수		자치구	신청건수
9	서대문구	1,821	22	용산구	701
10	동대문구	1,791	23	광진구	602
11	강남구	1,780	24	중구	432
12	양천구	1,737	25	종로구	322

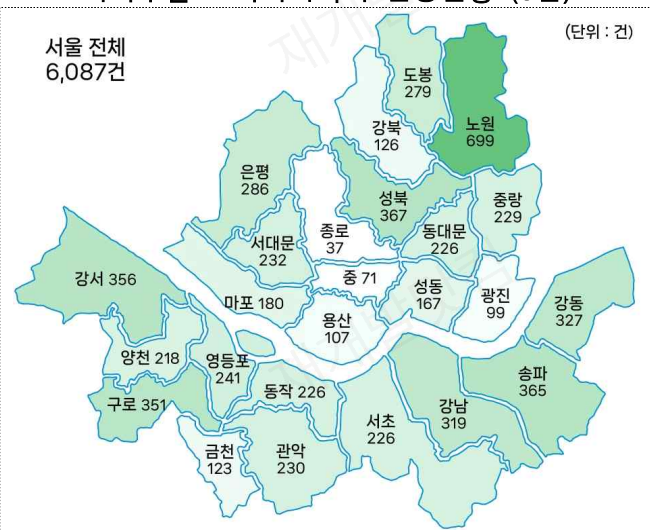
※ 출처 : 토지거래허가대장(기준일 2026.05.31.)

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 (5월) >



○ 토지거래허가 신청가격 권역별 변동률

< 토지거래허가 신청가격 변동률 >

구분		전월대비 변동률(%)			비고
		3월	4월	5월	
서울 전체		-0.12%	0.50%	1.55%	
한강 11개구	강남3구 및 용산구	-1.67%	-0.33%	0.81%	서초, 강남, 송파, 용산
	한강벨트 7개구	-0.82%	0.64%	1.36%	광진, 성동, 마포, 동작, 양천, 영등포, 강동
강북권 10개구		0.49%	0.93%	1.72%	종로, 중, 강북, 노원, 도봉, 동대문, 성북, 중랑, 서대문, 은평
서남권 4개구		0.34%	0.06%	2.08%	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