

국내 하이엔드 주택의 현황 및 시사점

January 2025



삼일회계법인

들어가며

우리나라는 지난 수십년간 급속한 경제성장을 이루었고, 이는 사회 전반에 걸쳐 급격한 변화를 이끌어왔으며, 부동산 시장과 주거문화에도 큰 영향을 미쳤습니다.

주택은 단순한 거주 공간 이상의 의미를 지니며, 다양한 계층의 라이프스타일과 가치관을 반영하는 중요한 요소로 자리잡아 왔습니다. 특히, 경제적 발전과 함께 부의 축적이 이루어지면서 상류층을 중심으로 하이엔드 주택이라는 새로운 주거 형태가 자리잡게 되었습니다.

하이엔드 주택은 높은 가격만의 구분보다는, 고급자재와 첨단기술, 차별화된 서비스, 그리고 독특한 라이프스타일을 결합하며 발전해왔으며, 단순한 거주 공간을 넘은 부와 사회적 지위를 상징하는 중요한 요소로 자리잡았습니다.

본 리서치페이퍼에는 국내 하이엔드 주택시장의 개념 및 특징을 시작으로, 과거 경제성장과 더불어 변화한 하이엔드 주택의 역사와 현재 모습을 분석하였습니다. 또한, 주요 수요층인 국내 부자 인구와 그들의 보유 자산 현황, 양도소득세 통계 등 다양한 데이터를 바탕으로 분석하였습니다. 그리고 하이엔드 주택의 지역별 공급 및 실거래 사례, 경매 통계, 그리고 주요 특징을 다루었습니다.

본 리서치페이퍼를 통해 여러분들이 국내 하이엔드 주택 시장에 대한 이해를 넓히고, 나아가 관련된 투자, 개발 및 정책 의사결정에 실질적인 도움을 얻을 수 있기를 바랍니다.





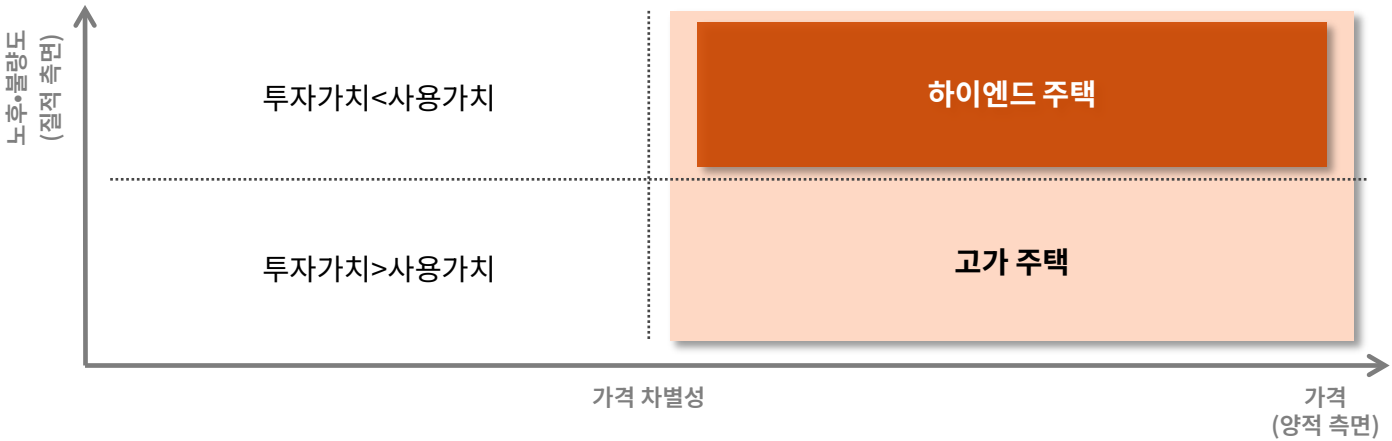
Agenda

하이엔드 주택의 개념 및 특징	04
국내 하이엔드 주택의 History	05
하이엔드 주택의 유형	06
국내 부자 인구 현황	07
국내 부자들의 보유자산별 현황 및 향후 투자 계획	08
국내 양도소득세 통계	09
최근 하이엔드 주택 분양 현황	10
하이엔드 주택 공급 예정 단지	11
하이엔드 주택 실거래가 비교 분석	12
하이엔드 주택 경매 통계	13
공동주택 공시가격 Top 10	14
국내 부촌 지역별 특징	15
지역별 하이엔드 주택 단지	16
하이엔드 주택 취득세 및 보유세	17
주택 이전세액(양도소득세, 상속세 및 증여세)	18
결론 및 시사점	19

하이엔드 주택의 개념 및 특징

하이엔드 주택은 단순히 가격이 높은 주택을 의미하는 것이 아닌 가격이 높으면서 사용가치가 높은 주택으로 정의할 수 있습니다. 한편, 국내 하이엔드 주택의 수요층은 사생활보호(승강기 단독 사용 여부 등)와 자연환경(한강조망, 조경녹지 등)을 주택 선택에 있어 중요한 가치로 삼고 있는 것으로 조사되었으며 펜트하우스 및 신축 건물을 보다 선호하는 것으로 조사되었습니다.

■ 하이엔드 주택(*)의 개념



■ 하이엔드 주택 수요자들이 생각하는 중요가치

중요도	개발 관계자	입주 대상자
1위	사생활 보호	사생활 보호
2위	자연환경	자연환경
3위	조경녹지	미래가치
4위	미래가치	내부인테리어
5위	평면배치	첨단시설
6위	내부인테리어	풍수지리
7위	전용률	전용률
8위	이웃의 수준	이웃의 수준
9위	컨시어지 서비스	주변환경
10위	매매가	서비스공간

구분	영향
신축 여부	긍정적(+)
펜트하우스 여부	긍정적(+)
승강기 단독사용 여부	긍정적(+)
건설사 시공능력(브랜드)	부정적(-)

Source: 문지영, 2020 “고급주택 시장의 차별적 특성에 관한 실증연구”, 건국대학교 부동산대학원 / 오홍진&조미정, 2019 “서울시 고급아파트 주거선택요인 중요도 분석” 도시행정학보

(*) 인용 논문에서는 ‘고급주택’이라고 명명하였으나 본 검토시에는 ‘하이엔드 주택’으로 변경함

국내 하이엔드 주택의 History

국내 하이엔드 주택은 해방 이후 급속한 경제 성장과 함께 성북동, 평창동 일대에 일부 정재계 인사들이 모여 살면서 역사가 시작되었으며, 최근에는 한강변을 기준으로 강남, 용산 일대에 호텔 수준의 시설 및 서비스를 갖춘 중소규모 하이엔드 주택이 Trend를 이루고 있으며 자본시장 성숙에 따른 신흥 부유층의 출현으로 하이엔드 주택의 수요층이 두터워진 것으로 판단됩니다.

■ 하이엔드 주택의 시대별 Trend

60~70년대

- 군사정부 주도하에 이루어진 산업화로 급속도로 경제 성장이 이루어졌고 이 과정에서 고도성장의 과실을 향유하며 여러 산업 분야의 계열사 확장 전략을 전개한 '재벌'이 등장함.
- 주요 정재계 인사들은 **성북동, 평창동, 한남동** 일대에 마당이 넓고 지하실과 **지상 2층으로 구성된 단독주택**을 건축하고 주거하기 시작함.



80~90년대

- 단독주택 관리의 어려움, 교통불편 등의 단점을 보완하기 위한 수요 증가 및 강남 지역 본격 개발로 강북 일대 하이엔드 주택에 거주하던 부자들이 강남으로 이전함.
- **방배동, 서초동, 청담동을 중심으로 고급빌라 및 단독주택** 거주 문화가 발달함.



00~10년대

- 도곡동 '타워팰리스', 목동 '하이페리온', 분당 '파크뷰' 등 고급 자재를 사용하고 커뮤니티 시설, 각종 컨시어지 서비스 및 보안을 철저히 한 **주상복합이 하이엔드 주택**의 패러다임을 바꾸어 놓았음.
- 그러나 지나치게 높은 관리비 및 초고층 거주 불편함(승강기 사용에 걸리는 시간 지체 등)이 부각되면서 매력도가 떨어지게 됨.



최근

- 주상복합보다 관리가 용이하고 호텔 수준의 커뮤니티 시설 및 서비스를 갖춘 '**한남더힐**' 및 '**나인원한남**'의 등장으로 **하이엔드 주택의 대명사**가 됨. 한강변을 중심으로 규제를 피하면서 높은 개발이익 향유를 위해 다수의 중소규모 하이엔드 주택(에테르노 청담/압구정, 브라이트 N40, PH129, 파르크한남 등)이 다수 공급되고 있음.
- 과거 일부 정재계 인사와 중견급 이상의 연예인만이 하이엔드 주택의 수요층이었으나 최근 대형 유튜버, 성공한 코인 투자자, Exit에 성공한 스타트업 창업자 등이 합류해 수요층이 두터워진 경향을 보이고 있음.



Source: NH투자증권 '고급주택 트렌드 변화와 전망'

하이엔드 주택의 유형

하이엔드 주택의 유형은 단독주택, 고급빌라, 단독형 아파트, 단지형 아파트로 구분됩니다. 한편, 국내 과세기준 및 금융기관 규정상 고가 주택은 가격을 기준으로 판단하고 있으며 지방세법상에서는 가격만이 아닌 면적 기준을 요구하고 있어 대부분의 하이엔드 주택은 면적을 기준치 아래로 설계하여 세법상 종과를 회피하고 있습니다.

■ 하이엔드 주택의 형태별 유형

구분	단독주택	고급빌라 (연립주택)	아파트	
			단독	단지 (주상복합 포함)
규모	[법적] 연면적 331㎡, 대지면적 662㎡ 초과 [실제] 법적 면적에 준하는 수준	[법적] 단층 전용면적 245㎡ 초과 / 복층 전용면적 274㎡ 초과 [실제] 서비스면적을 포함하여 법적 면적을 초과		
세대수	단독세대	19세대 미만	30세대 미만	30세대 이상 (2개동 이상)
사생활 보호 (외부접근성)	매우 강함 (거의 접근불가)	강함 (접근 어려움)	강함 (접근 어려움)	강한 편 (상가 접근가능)
커뮤니티 서비스	거의 없음	약함	중음	매우 좋음
사례	성북/평창/한남 단독주택	트라움하우스5차, 방배 월드빌리지 등	PH129, 파크한남 등	나인원한남, 한남더힐, 타워팰리스 등

Source: NH투자증권 ‘고급주택 트렌드 변화와 전망’

■ 고가 주택의 세법·제도상 구분

구분	기준	금액
취득세	실거래가	9억원
재산세	공시가격	9억원
양도소득세	실거래가	12억원(1주택 기준)
종합부동산세	공시가격	12억원(1주택 단독명의 기준)
주택연금	공시가격	12억원
주택담보대출	실거래가	15억원
중개수수료	실거래가	15억원

Source: NH투자증권 ‘고급주택 트렌드 변화와 전망’

■ 지방세법상 고가 주택 기준

- 국내 법률상 과세기준 및 금융기관 대출 규정상 고가 주택을 판별하는 기준은 주택의 공시가격 또는 실거래가를 기준으로 정의하고 있음.
- 한편, 대부분의 하이엔드 주택들은 지방세법상 고가 주택(해당될 경우 취득세 중과 적용) 기준을 회피하고자 연면적(전용면적)을 기준 미만으로 하고 테라스 등 서비스 면적을 제공하고 있음.

구분	금액기준	상세 기준
주택	공시가격 9억원 초과	연면적(전용면적) 331㎡ 초과
		대지면적 662㎡ 초과
		승강기(적재하중 200kg 초과) 설치
		에스컬레이터 설치
공동주택		수영장(67㎡ 이상) 설치
		공용면적 제외 연면적 245㎡초과 (복층은 274㎡ 초과)

Source: NH투자증권 ‘고급주택 트렌드 변화와 전망’

국내 부자 인구 현황

2022년 기준 국내 백만장자는 약 125만명이 존재하여 대한민국은 Global 기준 백만장자가 많은 국가 9위에 해당합니다. 한편, 2023년 기준 금융자산 10억원 이상을 보유하고 있는 국내 부자의 숫자는 약 46만명, 이중 4만명은 100억원 이상의 금융자산을 보유중인 것으로 조사되었습니다. 따라서, 국내에서도 초고가 하이엔드 주택을 구매할 수 있는 유효수요층이 상당부분 존재하는 것으로 판단됩니다.

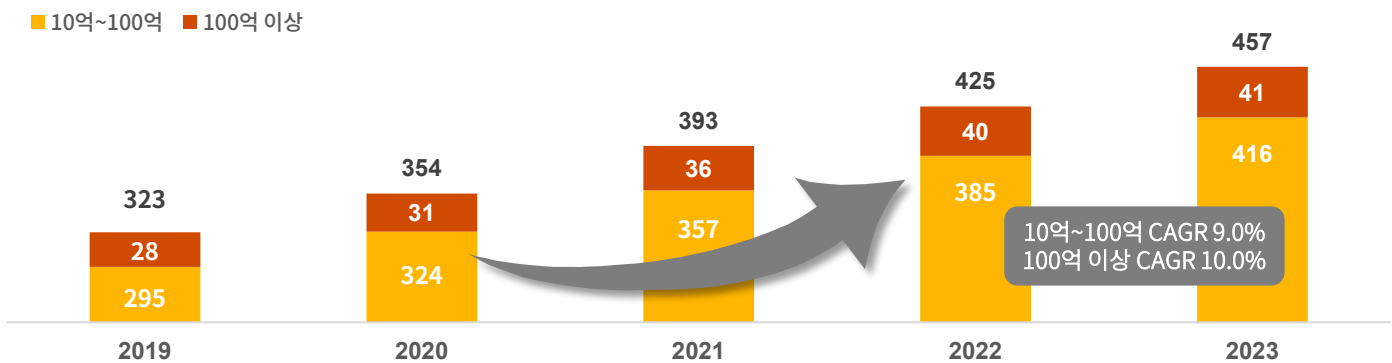
Global 백만장자 인원 현황(2022년 기준)

단위: 천명	인원수 ^(*)	비중	Rank
United States	22,710	38%	1
China	6,231	10%	2
France	2,821	5%	3
Japan	2,757	5%	4
Germany	2,627	4%	5
United Kingdom	2,556	4%	6
Australia	1,840	3%	7
Italy	1,335	2%	8
Korea	1,254	2%	9
Netherlands	1,175	2%	10
Spain	1,135	2%	11
Switzerland	1,097	2%	12
India	849	1%	13
Taiwan	765	1%	14
Hong Kong	629	1%	15
Etc	9,610	16%	16
Total	59,391	100%	

(*) Nominal USD 기준
Source: James Davies, Rodrigo Lluberas and Anthony Shorrocks, Global Wealth Databook 2023

연도별 국내 금융자산 10억원/100억원 이상 보유 인원 현황^{(*1)(*2)}

(단위: 천명)

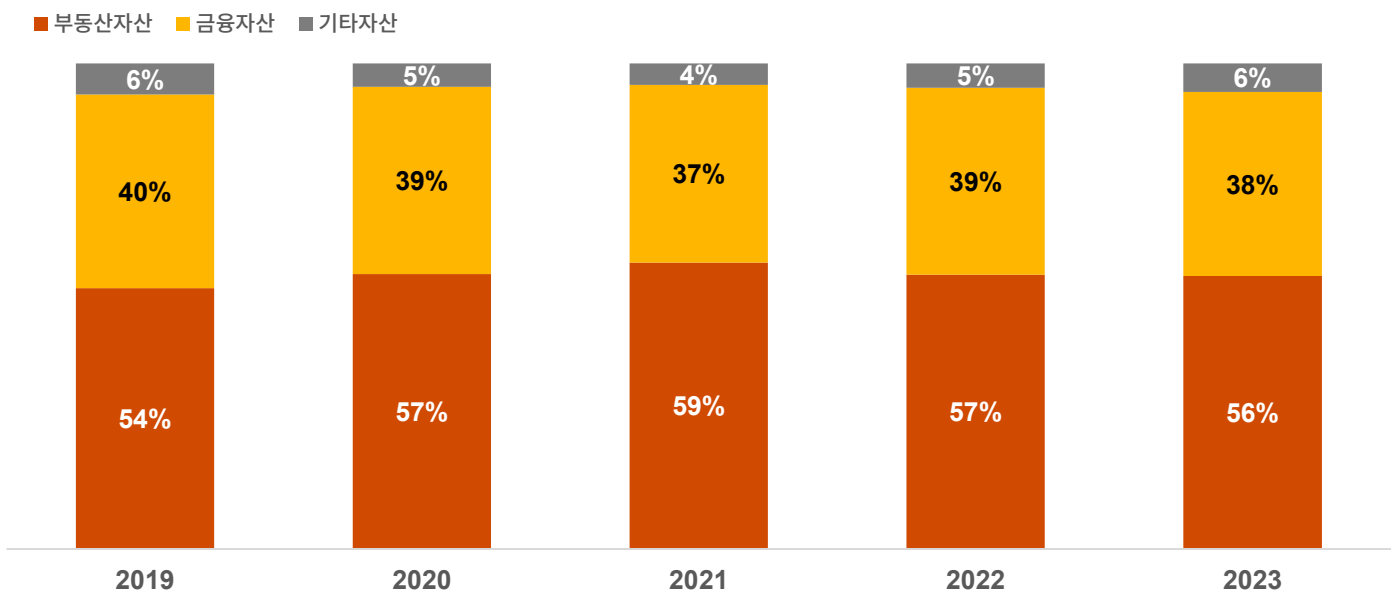


Source: KB금융연구소 연도별 한국 부자보고서, PwC 재구성
(*1) 전년말 기준
(*2) 2019년 보유인원 구성은 2020년 구성 비율을 적용한 추정치

국내 부자들의 보유자산별 현황 및 향후 투자 계획

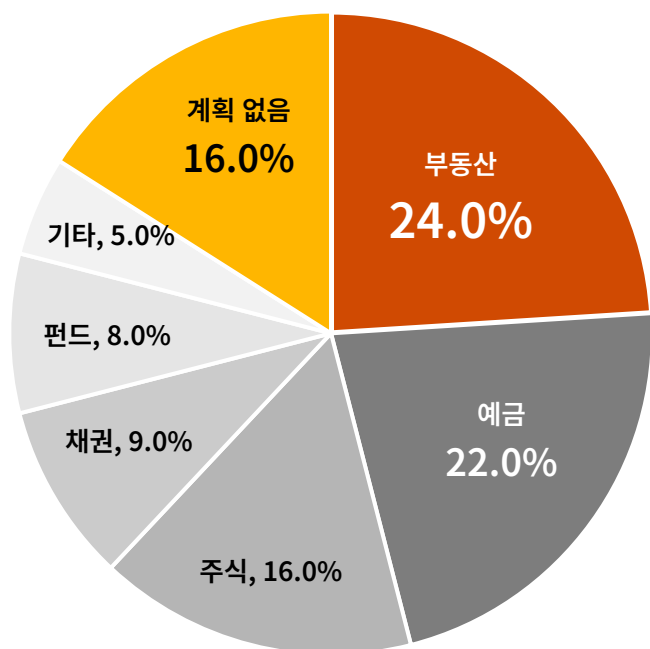
국내 10억원 이상 금융자산을 보유하고 있는 부자들은 자산의 절반 이상을 부동산으로 보유 중이며 향후 여유 자금 중 부동산에 가장 많은 비중으로 추가 투자를 집행할 계획을 가지고 있는 것으로 조사 되었습니다. 따라서, 부자들을 대상으로 하고 있는 고가 부동산 시장의 잠재 수요는 안정적으로 유지될 것으로 판단됩니다.

■ 국내 부자(*)들의 보유 자산 비중 추이



(*) 금융자산 10억원 이상 보유중인 인원을 ‘부자’로 정의함
Source: KB금융연구소 ‘한국 부자보고서 2024’

■ 국내 부자들의 자산별 추가 투자 계획



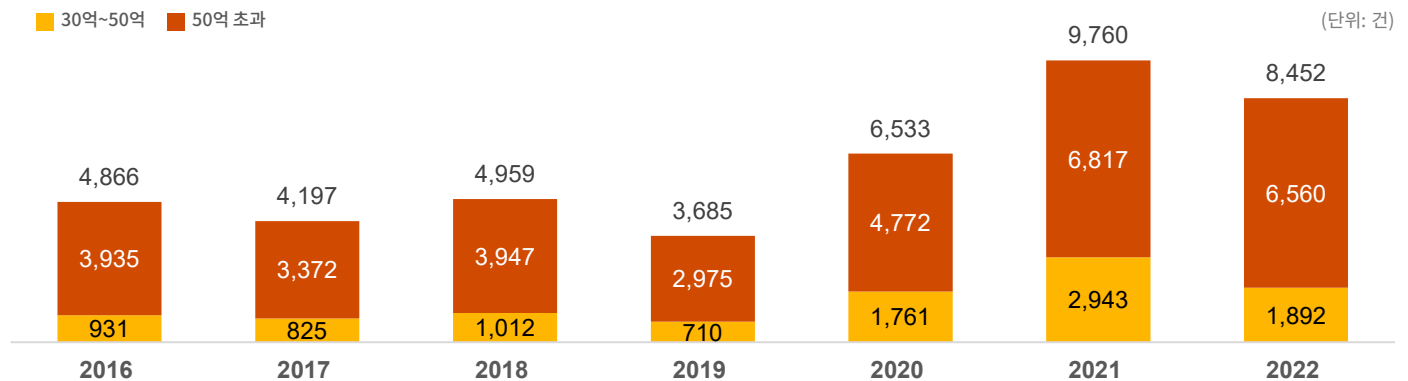
Source: 하나금융연구소 '2024 대한민국 웰스 리포트'

국내 양도소득세 통계

국내에서 양도가액 50억원 이상 거래(부동산 및 주식) 신고 건수는 매년 증가하여 2021년을 기점으로 1년에 6천건 이상이 성사 중인 것으로 조사 되었습니다. 한편, 주식 거래에 한정하여 살펴볼 경우 50억원 이상의 주식 양도거래는 연간 1천건 이상이 이루어지고 있어 대한민국 시장에 고액자산가는 점진적으로 증대될 것으로 예상됩니다.

■ 양도가액 30억원/50억원 이상 신고건수 추이

- 2021년을 기점으로 양도가액이 50억원을 초과하는 신고건수가 1년에 6천건 이상을 기록 중인 것으로 조사됨.
- 양도가액 50억원 초과 신고 건은 7개년 평균 8.9%씩 증가하고 있는 것으로 분석됨.



Source: TASI(국세청 통계포털), PwC Analysis

■ 고액(*) 주식 양도거래 연도별 현황

- 양도가액 30억원 이상의 주식 양도거래는 2022년 기준 2,024건으로 2018년 이후 연평균 1,902건이 신고됨
- 2022년 기준 50억원초과 100억원 이하 구간의 양도거래는 642건, 평균 수취액은 69억원이며, 100억원 초과 구간 양도거래는 497건, 평균 수취액은 318억원으로 나타남

[A. 신고건수]

단위: 건	2018	2019	2020	2021	2022	Avg.
30억~50억	106	181	1,159	2,068	885	880
50억~100억	96	139	758	1,402	642	607
100억 초과	59	74	520	926	497	415
Total	261	394	2,437	4,396	2,024	1,902

[B. 양도1건당 평균 수취액(양도가액-결정세액)]

단위: 백만원	2018	2019	2020	2021	2022	Avg.
30억~50억	3,674	3,745	3,759	3,800	3,787	3,753
50억~100억	6,587	6,696	6,781	6,735	6,852	6,730
100억 초과	22,161	27,027	33,750	27,825	31,803	28,513
Avg.	10,808	12,489	14,764	12,787	14,147	12,999

(*) 양도가액 30억원 이상을 고액으로 정의함

Source: TASI(국세청 통계포털), PwC Analysis

최근 하이엔드 주택 분양 현황

2024년 국내에서 분양된 하이엔드 주택 신축 분양 사례 및 분양 예정 단지들을 살펴보았을 때 하이엔드 주택의 견조한 수요가 확인되었습니다. 이 기회를 포착한 Developer들은 핵심 지역에서 하이엔드 주택 사업을 활발히 진행 중입니다. 2027년까지 강남구 및 서초구에 다양한 하이엔드 주택이 공급될 예정입니다.

■ ‘포세스한강’ 분양 경쟁률

단위: 백만원	전용 면적	분양 금액 ^(*)	평당 분양가	공급 세대수	청약 인원	경쟁률
Type 244	74py	15,500	209	2	29	14.5:1
Type 223	68py	11,440	169	5	13	2.6:1
Type 213	65py	10,795	167	31	65	2.1:1
Type 123	37py	5,528	148	23	117	5.1:1
Type 115	35py	4,741	136	25	331	13.2:1
Type 84	26py	3,671	143	20	507	25.4:1
Total//Avg	51py	8,613	162	106	1,062	10.0:1

(*) 분양가는 평형별 평균 분양가를 기재함

Source: 한국감정원 청약홈

■ 하이엔드 주택 공급 예정 단지

지역		단지명	세대수	분양금액	준공시기(예정)
강남구	청담동	위너 청담	16	180억~360억	2025년말
		루시아 청담	45	65억~300억	2027년 하반기
		에테르노 청담	29	190억~800억	2027년 하반기
	삼성동	라브르 27	27	130억~	2026년
	신사동	더피크도산	25	115억~450억	2027년
서초구	잠원동	아스톤 55	26	300억~800억	2028년
	반포동	더 팰리스 73	73	115억~500억	2027년 하반기
	방배동	마제스힐	28	160억~500억	2027년
	내곡동	르엘 어퍼하우스	222	53억~117억	2027년

Source: NH투자증권 ‘고급주택 트렌드 변화와 전망’

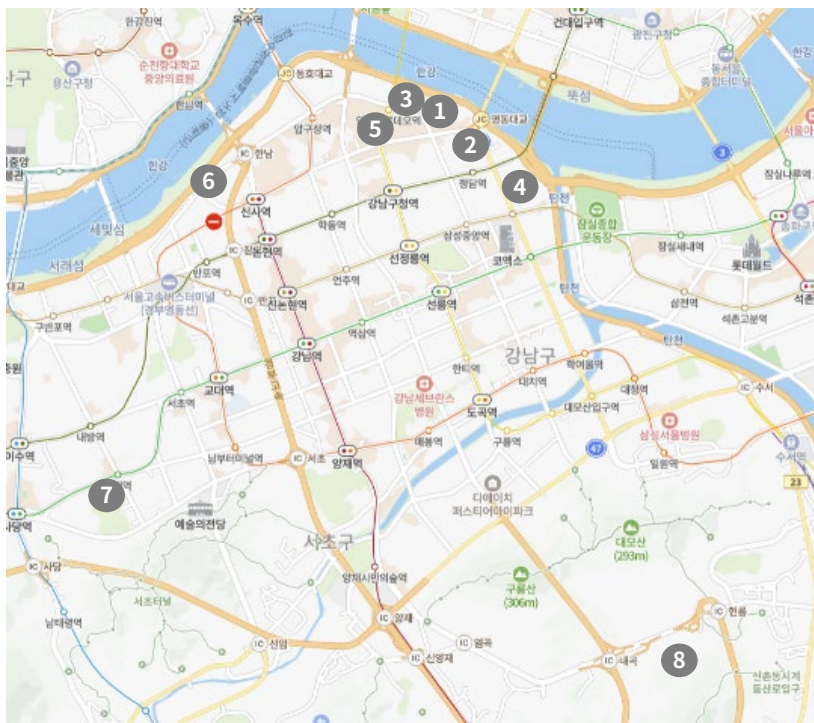
■ Analysis

- 2024년 초에 분양된 하이엔드 주택 ‘포세스한강’의 경우 분양가 100억원 이상 초고가 Type 도 준수한 경쟁률을 시현하며 분양 완료되었으며, 분양가 155억원에 달한 펜트하우스도 14.5:1의 경쟁률을 기록하였음.
- 위와 같은 하이엔드 주택 공급 부족 현상을 기회로 포착한 다수의 국내 developer들은 서울 강남구/서초구 일대에서 여러 하이엔드 주택 사업을 시행 중에 있는 것으로 확인됨.
- 분양 예정인 사업장들의 분양 예정 금액은 평균 100억원 이상으로 2026년 이후 공급될 예정임.

하이엔드 주택 공급 예정 단지

하이엔드 주택 공급이 예정된 단지들은 대부분 한강변에 위치하거나 역세권 인근의 우수한 교통 여건을 갖춘 입지에서 사업을 진행중인 것으로 분석됩니다.

■ 하이엔드 주택 공급 예정 단지 위치



지역		구분	단지명	주력 전용면적	주력 공급면적
강남	청담동	1	위너 청담	106평	166평
		2	루시아 청담	49평	64평
		3	에테르노 청담	102평	199평
	삼성동	4	라브르 27	74평	100평
	신사동	5	더피크도산	74평	100평
서초	잠원동	6	아스톤 55	167평	224평
	방배동	7	마제스힐	112평	193평
	내곡동	8	르엘 어퍼하우스	50평	59평

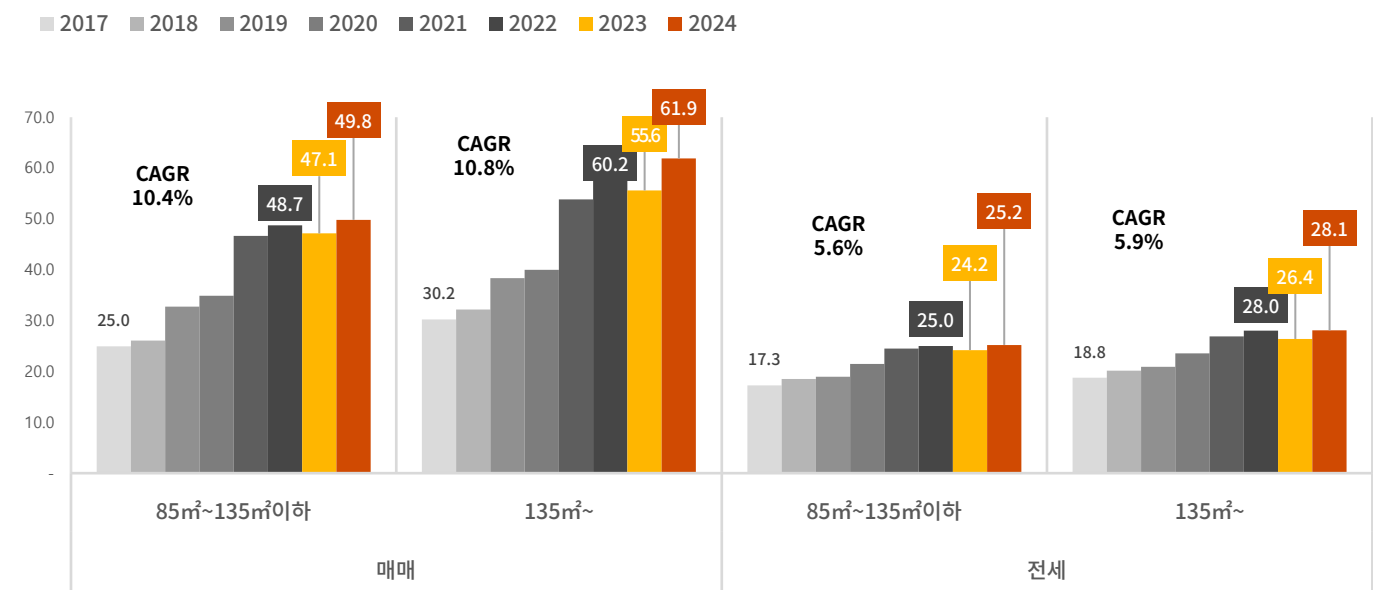
Source: R114

하이엔드 주택 실거래가 비교 분석

서울시 전체 아파트 실거래가 지수는 2023년 금리 상승 및 대출 규제 등의 영향으로 하락을 기록한 이후 반등하였으며, 하이엔드 주택의 경우에도 지속적인 상승 추세를 이어온 것으로 분석됩니다.

연도별 아파트 매매·전세 실거래가 지수(서울시)

(단위: 백만원/평)



Source: 부동산통계정보

연도별·지역별 하이엔드 주택 실거래가 추이(*)

단위: 백만원	전용면적 평당				공급면적 평당			
	2021년	2022년	2023년	2024년	2021년	2022년	2023년	2024년
청담	113	119	99	157	79	79	67	84
한남	114	133	169	165	77	95	126	135
성수	103	130	127	151	75	98	96	114
반포	124	101	117	147	92	82	88	120
Avg	114	121	128	155	81	89	94	113

Source: 국토교통부 실거래가, PwC Analysis

(*) 청담, 한남, 성수, 반포 지역에서 식별한 하이엔드 주택으로 한정하되 사용승인 시점이 2010년 이후인 하이엔드 주택의 실거래를 모집단으로 설정함

하이엔드 주택 경매 통계

서울시내 하이엔드 주택이 밀집한 강남구/서초구/송파구/용산구에서 최근 4개년간 이루어진 경매 낙찰사례를 분석한 결과 전체 480건의 경매 낙찰사례가 중 단 8건만이 감정가액 50억원 이상인 사례로 식별되었습니다. 한편, 평균 낙찰가율은 약 94%로 감정가액 50억원 이상인 사례들의 평균 낙찰가율 또한 약 94% 수준으로 조사되었습니다.

■ 최근4개년서울주요지역(4개구)아파트경매통계

지역	연도 ^(*)	총감정가	총낙찰가	낙찰가율	낙찰건수
강남구	2024년	177,549	168,926	95.1%	82
	2023년	130,301	114,112	87.6%	52
	2022년	58,225	56,773	97.5%	22
	2021년	42,422	42,654	100.5%	17
서초구	2024년	107,257	100,122	93.3%	50
	2023년	82,926	67,417	81.3%	38
	2022년	53,216	51,022	95.9%	21
	2021년	10,599	10,316	97.3%	8
송파구	2024년	120,038	115,883	96.5%	78
	2023년	51,573	43,228	83.8%	28
	2022년	20,565	18,995	92.4%	13
	2021년	28,202	32,560	115.5%	23
용산구	2024년	61,241	61,988	101.2%	23
	2023년	15,407	14,574	94.6%	8
	2022년	21,305	20,974	98.5%	11
	2021년	6,695	7,337	109.6%	6
Sub Total	2024년	466,084	446,918	95.9%	233
	2023년	280,207	239,332	85.4%	126
	2022년	153,310	147,765	96.4%	67
	2021년	87,918	92,868	105.6%	54
Total		987,519	926,882	93.9%	480

Source: 인포케어, PwC Analysis

(*) 2024년은 1월1일 부터 10월 31일까지 10개월간의 통계임

■ Analysis

- 서울 내에 하이엔드 주택이 밀집해 있는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구에 소재한 ‘아파트’ 최근 4개년 경매 낙찰 통계를 분석한 결과 총 480건이 낙찰된 반면 감정가액 50억원 이상의 ‘하이엔드 주택’ 낙찰사례는 단 8건만이 식별되었음.
이는, ‘하이엔드 주택’은 경매에 이르기 전에 다른 방식으로 현금화하여 문제를 해결할 수 있음을 방증 하는 것으로 판단됨.
- 한편, 낙찰가율의 경우 전체 아파트 통계상 평균 낙찰가율과 상기 8건의 평균 낙찰가율이 유사한 수준으로 감정가액의 94% 수준을 기록하였음.

■ 서울 지역 내 고액(*) 경매낙찰 사례

단위: 백만원	사건번호	낙찰일	감정가	낙찰가	낙찰가율	전용/평	공급/평
나인원한남	2023-57844	24.06.18	10,850	11,370	104.8%	74평	91평
반포자이	2022-102384	24.01.15	5,430	5,430	100.0%	59평	70평
아이파크삼성	2021-106402	23.01.31	5,000	5,100	102.0%	44평	55평
타워팰리스	2022-105918	22.11.08	6,260	6,301	100.7%	74평	104평
아이파크삼성	2021-105591	22.10.04	5,170	4,809	93.0%	47평	60평
상지카일룸	2020-4370	22.03.10	6,610	5,288	80.0%	74평	127평
트라움하우스	2020-5182	22.02.15	5,760	4,242	73.7%	83평	114평
상지리츠빌카일룸	2019-9768	21.02.02	6,470	6,011	92.9%	74평	127평
Total			51,550	48,551	94.2%		

Source: 인포케어, PwC Analysis

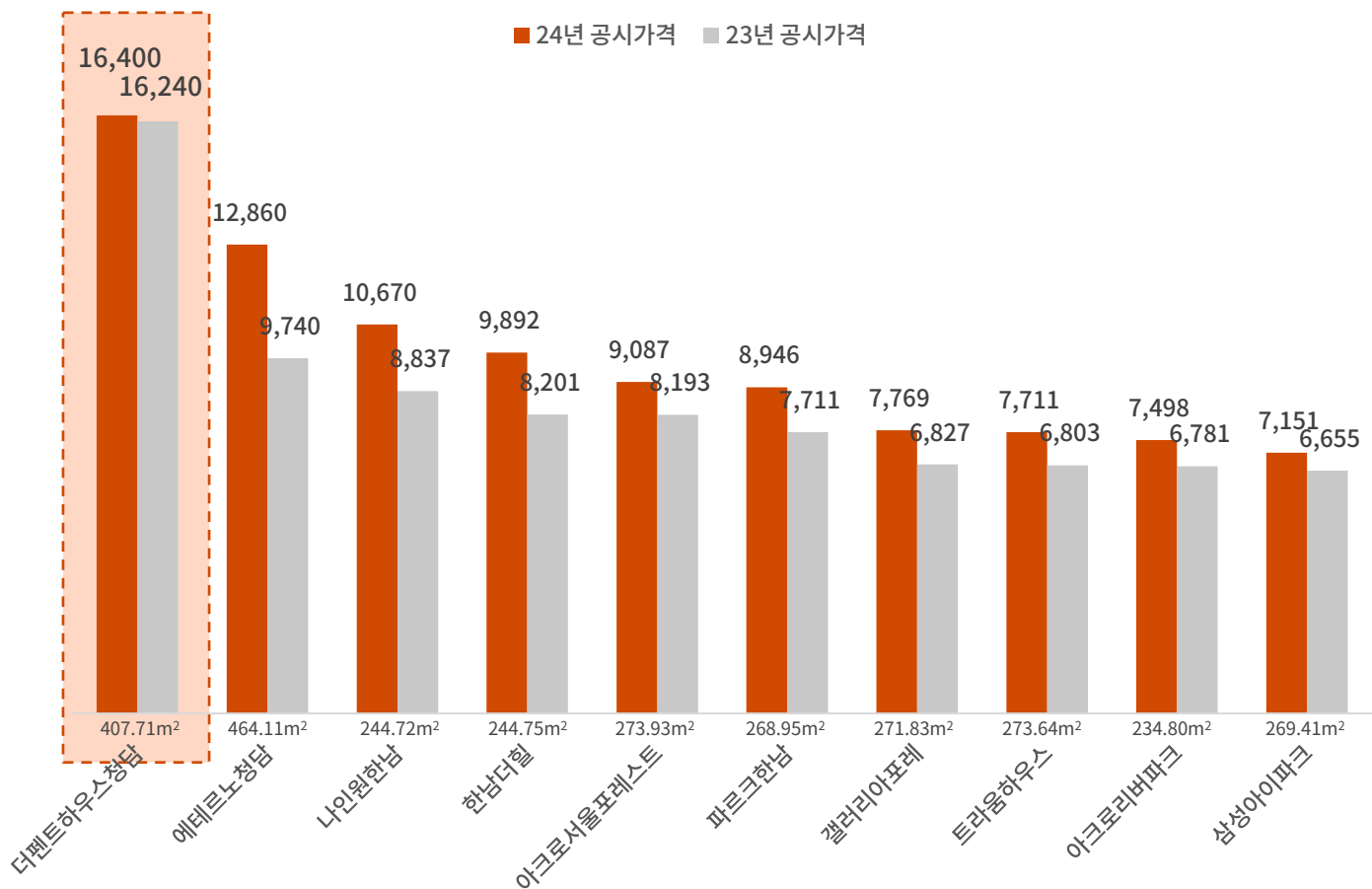
(*) 최근 4개년간 서울시 내 소재하면서 감정가액이 50억원 이상인 ‘아파트’ 낙찰사례를 전수 조사함

공동주택 공시가격 Top 10

공동주택 공시가격 상위 10위권 아파트의 공시가격은 2024년 기준 전년대비 평균 14.6% 상승하였으며, PH129(더펨트하우스청담) 전용면적 407㎡의 경우 2024년 164억원으로 가장 높았습니다.

■ '24년 및 '23년 공동주택 공시가격 1~10위

(단위: 백만원)



Source: 한국부동산원

국내 부촌 지역별 특징

최근 하이엔드 주택이 집중되고 있는 지역의 지역별 특성을 아래와 같이 정리될 수 있습니다.

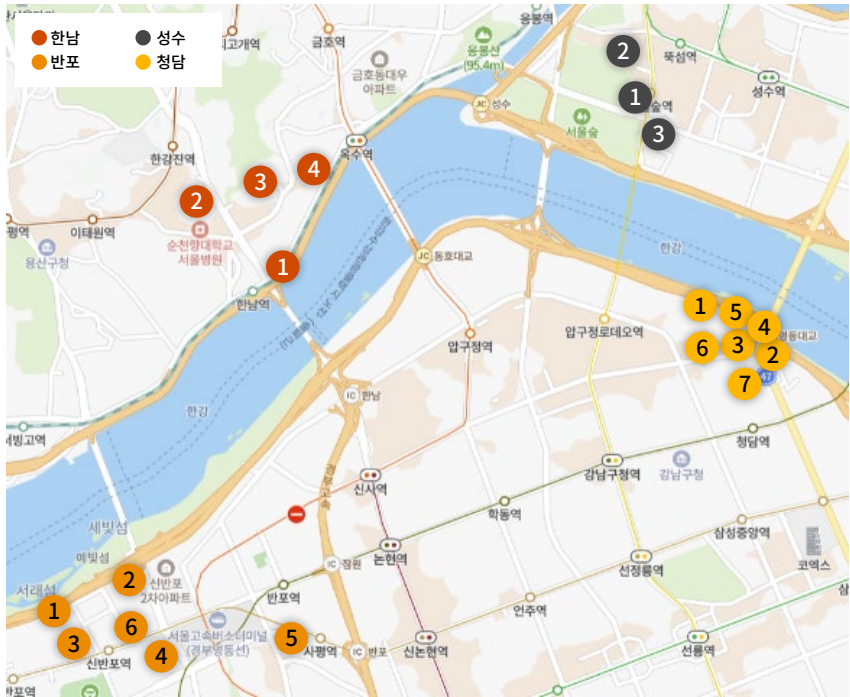
■ 국내 부촌 지역별 특징

구분	지역 특징	주거 형태	상업 시설	거주민 특성
청담동	한강변 접하고 있으며 영동대로, 청담대로, 올림픽대로와 접하고 있어 차량 접근성이 훌륭하나 상대적으로 대중교통 접근성이 낮은 특성	아파트와 고급빌라가 주를 이루며, 대단지보다는 소규모 주택이 많은 특징	명품 거리, 고급 레스토랑, 카페, 미용실 등이 밀집해 있고 . 다수의 연예기획사 사무실들이 존재함	고소득층과 사생활 보호를 높은 우선순위로 두는 유명 인사들이 거주 중
한남동	남산과 한강 사이에 위치, 언덕변에 위치하고 있으며 남산 조망 규제에 따라 고층 개발 제한사항이 많은 특징을 지님	고급 단독 주택과 고급빌라, ‘나인원 한남’, ‘한남더힐’과 같은 중규모 고급 아파트 단지가 존재함	고급 브랜드 매장, 트렌디한 카페, 레스토랑, 외국 대사관 등이 밀집해 있음	재벌 일가족 및 유명 연예인, 고소득 외국인 들이 주로 거주
반포동	한강변에 접하고 있으며 고속버스터미널을 비롯 대중교통 접근성이 매우 좋고 차량 접근성 또한 훌륭한 특징을 지님. 또한 교육 시설이 잘 갖추어져 가족 단위 거주민 많은 특징을 보임	대단지 고층 아파트들이 밀집해 있는 특징을 보임	고속버스터미널, 대형 쇼핑몰(신세계 백화점), 국립중앙도서관, 서울성모병원 등이 존재	고소득층, 전문직 종사자, 가족 단위 거주민으로 구성된 특징을 지님
성수동	한강과 중랑천이 접하고 있는 지역으로 기존에는 소규모 공장이 밀집된 준공업 지역이었으나. 최근에는 서울숲과 같은 대규모 공원이 조성되면서 시민들의 휴식 공간으로 인식됨	트리마제, 갤러리아 포레, 아크로 서울 포레스트 등의 고층 아파트를 필두로 한강 조망이 가능하고 고급스러운 시설과, 발렛 서비스와 조식 서비스 등 호텔식 서비스를 제공하는 것이 특징	카페, 갤러리, 부티크 샵 등이 다수 존재하며 최근 팝업스토어의 성지로 부각되어 젊은 인구 유입이 활발한 특성 지님, 젠트리피케이션 방지 조례로 특색 있는 소규모 점포가 많은 특징을 지니고 있음	신혼 부자(대형 유투버, 코인 부자) 및 일부 연예인을 비롯 젊은 층 거주 비율이 높은 특징을 지님

Source: PwC Analysis

지역별 하이엔드 주택 단지

■ 지역별 하이엔드 주택단지 위치



(단위: 백만원/평)

지역	#	단지명	전용평당가	공급평당가
한남	1	파크한남	221	145
	2	나인원한남	185	150
	3	한남더힐	145	119
	4	라테라스한남	100	56
성수	1	아크로서울포레스트	181	143
	2	갤러리아포레	147	105
	3	트리마제	126	93
반포	1	아크로리버파크	205	152
	2	레미안원베일리	163	124
	3	래미안원펜타스	161	125
	4	래미안퍼스티지	125	103
	5	반포래미안아이파크	109	82
	6	반포힐스테이트	98	79
청담	1	에테르노청담	252	88
	2	마크힐스	146	97
	3	상지리츠카일룸	135	79
	4	PH129 더펜트하우스	124	83
	5	빌폴라리스	105	74
	6	더갤러리파크	99	65
	7	청담동양파라곤아파트	97	76

Source: 국토교통부 실거래가

하이엔드 주택 취득세 및 보유세

지방세법상 연면적이 일정 수준 이상인 고가주택에 대해서는 취득세를 중과하고 있지만, 대부분의 하이엔드 주택은 면적을 기준치 아래로 설계하여 취득세 중과를 회피하고 있으며 일부 펜트형 하이엔드 주택에 취득세 중과가 적용되고 있습니다. 청담PH129의 경우도 발코니 및 물품보관소 면적을 제외한 전용면적이 274㎡ 이하이므로 일반주택 취득세로 과세되었습니다(조심2023지0226).

■ 지방세법상 고급주택 정의

구분	금액기준	상세 기준
주택	공시가격 9억원 초과	연면적(전용면적) 331㎡ 초과
		대지면적 662㎡ 초과
		승강기(적재하중 200kg 초과)
		에스컬레이터 설치
		수영장(67㎡ 이상) 설치
공동 주택		공용면적 제외 연면적 245㎡ 초과 (복층은 274㎡ 초과)

- 공시가격 9억원 초과하는 단독주택의 경우 전용면적이 331㎡ 초과하거나, 승강기, 에스컬레이터 등이 설치될 경우 지방세법상 고급주택으로 분류
- 공동주택(Apt)의 경우 전용면적이 245㎡ (복층은 274㎡) 초과시 고급주택으로 분류
- 그러나, 하이엔드 주택은 **펜트형 타입 등을 제외하면 대부분 전용 면적을 기준치 이하로 설계하여 일반주택으로 분류**(청담PH129, 나인원한남 외 다수)
- 2023년 서비스 면적(베란다)을 전용면적에 포함시켜 청담PH129를 고급주택으로 분류하려는 과세시도가 있었으나, 일반주택으로 최종 결정(조심2023지0226)

■ 주택 보유세(재산세, 종합부동산세)

[A. 주택 재산세]

구분	1세대 1주택	그 외
과세표준 ^(*1)	공시가격 × 43%~45%	공시가격 × 60%
세율 ^(*2)	0.30% ~ 0.74%	

(*1) 주택별로 과세표준 및 세액 산정
(*2) 재산세 도시지역분, 소방분 지역자원시설세, 지방교육세 포함

- 구체적인 사실관계(임대사업자 여부, 주택종류, 연령 등)에 따라 주택 수, 공제세액 등이 다르게 산정되어 최종세액은 달라질 수 있습니다.

■ 지방세법상 고급주택, 일반주택 취득세

[A. 고급주택 취득세율]

구분	조정 ^(*1)	비조정
유상거래	1주택	12.30%
	2주택	17.80%
	3주택	22.20%
	4주택	22.20%
무상거래	상속	11.96%
	증여	22.20%

(*1) 서울 강남구, 서초구, 송파구, 용산구
(*2) 지방교육세, 농어촌특별세 포함 세율

[B. 일반주택(9억, 85㎡ 초과) 취득세율]

구분	조정	비조정
유상거래	1주택	3.50%
	2주택	9.00%
	3주택	13.40%
	4주택	13.40%
무상거래	상속 ^(*1)	3.16%
	증여	13.40% ^(*2)

(*1) 동거 1주택 상속시 0.96%
(*2) 1세대 1주택자가 배우자, 직계존비속에게 증여하거나 공시가격 3억원 이하일시 4.00%

[B. 주택 종합부동산세]

구분	1세대 1주택	그 외
과세표준 ^(*1)	공시가격 × 60% - 12억	Σ 공시가격 × 60% - 9억
세율 ^(*2)	0.5% ~ 2.7%	2주택자 : 0.5% ~ 2.7% 3주택자 : 0.5% ~ 5.0%

(*1) 인별로 과세표준 및 세액 산정
(*2) 해당 세율에서 재산세액 등 공제

주택 이전세액(양도소득세, 상속세 및 증여세)

주택 양도소득세, 상속세 및 증여세 개요는 아래와 같습니다. 주택 무상이전(상속, 증여)시 매매사례가액을, 매매사례가액이 없을 경우 공시가격을 적용하여 세액을 산출하였습니다. 하이엔드 주택의 경우, 매매가 빈번하게 발생하지 않아 대부분 공시가격을 적용하여 상속증여세가 결정되었습니다. 그러나 2025년 이후에는 국세청에서 감정평가를 실시하여 세액을 결정할 것으로 예상됩니다.

■ 주택 양도소득세율

구분		보유기간	세율
1세대 1주택		1년 미만	70%
		1년~2년 미만	60%
		2년 이상	기본세율(6%~45%)
1세대 2주택	조정 지역 ^(*1)	1년 미만	Max(70%, 기본세율+20%p)
		1년~2년 미만	Max(60%, 기본세율+20%p)
		2년 이상 ^(*2)	기본세율+20%p
	비조정 지역	1년 미만	70%
		1년~2년 미만	60%
		2년 이상	기본세율
1세대 3주택 이상	조정 지역 ^(*1)	1년 미만	Max(70%, 기본세율+30%p)
		1년~2년 미만	Max(60%, 기본세율+30%p)
		2년 이상 ^(*2)	기본세율+30%p
	비조정 지역	1년 미만	70%
		1년~2년 미만	60%
		2년 이상	기본세율

(*1) 서울 강남구, 서초구, 송파구, 용산구

(*2) 2025년 5월 9일까지 양도시 기본세율 적용,

2009년 3월 16일 ~ 2012년 12월 31일까지 취득한 주택은 양도시기와 무관하게 기본세율 적용(기획재정부 재산세과-1422, '23.12.26.)

■ 주택 양도소득세 Analysis

- 주택 양도소득세는 원칙적으로 기본세율을 적용하되, 보유기간 및 주택수에 따라 중과세율을 적용
- 보유기간이 2년 이상인 주택에 대해서는 2025년 5월 9일까지 양도시 한시적으로 중과세율 배제
- 2009년 3월 16일부터 2012년 12월 31일까지 취득한 주택에 대해서는 양도시기, 주택 수 등에 무관하게 중과세율 적용 배제(기재부 재산세과-1422, '23.12.26.)
- 구체적인 사실관계(임대사업자 여부, 주택종류, 연령 등)에 따라 주택 수, 세율 등이 다르게 산정되어 최종세액이 달라질 수 있음
- 기존에 세율 등을 잘못 적용하여 양도세를 과다하게 납부하였을 경우 경정청구가 가능하므로 자세한 내용은 상담을 권고드립니다

■ 주택 상속세 및 증여세

- 주택 무상이전(상속, 증여)시 과세표준은 시가로 평가
- 공동주택(아파트)의 경우 유사재산 매매사례가액이 있을 경우 해당 가액을 과세표준으로 산정
 - ✓ 유사재산: 전용면적, 공시가격의 차이가 5% 이내인 다른 주택
- 하이엔드 공동주택의 경우 그 특성상 거래가 빈번하지 않으며, 단독주택의 경우 유사재산이 없어 유사재산 매매사례가액이 존재하지 않는 경우가 빈번
 - ✓ 유사매매사례가액이 없는 경우 공시가격을 과세표준으로 산정
- 국세청은 2025년 이후 무상이전하는 주택에 대해서 과세표준을 감정평가액으로 산정하기로 결정
- 국세청 추정시가 대비 신고 과세표준이 5억 혹은 10% 이상 낮을 경우 감정평가 실시

결론 및 시사점

본 리서치를 통하여 하이엔드 주택의 유효 수요층이 예상보다 두텁게 존재함을 확인할 수 있었습니다. 다만, 높은 가격대와 한정된 수요로 인하여 이러한 시장이 전체 주택 시장의 극히 일부로 한정될 수 있다는 점 역시 중요한 시사점입니다.

하이엔드 주택은 구매자에게는 고급스러움과 높은 거주 만족도 뿐만 아니라, 투자 및 자산 관리 측면에서 새로운 자산배분 선택권을 제공합니다.

또한, 공급자인 개발사업자 입장에서도 최근 높아진 주요 지역의 토지가격을 상쇄하고도 개발이익을 가능하게 하는 새로운 주거 상품입니다. 물론 상품성 강화를 위한 다양한 노력 및 창의적인 개발 컨셉이 선결되어야 합니다.

향후, 본 시장의 고도화는 하이엔드 주택 개발 및 투자 전략에 중요한 영향을 미칠 것이며, 정책적으로도 고급화된 주거 공간의 형성이 사회적 형평성과 지역 균형을 해치지 않으면서도 정부 규제가 시장 역학에 미치는 영향을 고려한 균형 잡힌 정책이 마련되어야 할 것입니다.



Business contact

건설 / 부동산 개발

Deals

이상민 Partner

sangmin.lee@pwc.com
+82-2-709-0241

이지혁 Partner

jeehyouk.lee@pwc.com
+82-2-709-0904

윤덕은 Partner

dug-eun.yoon@pwc.com
+82-2-3781-1549

Tax

김운규 Partner

woon-kyu.kim@pwc.com
+82-2-3781-9304

Author

Deals

윤덕은 Partner

dug-eun.yoon@pwc.com
+82-2-3781-1549

조재민 Managing Director

jae-min.cho@pwc.com
+82-2-709-3397

유성민 Manager

seongmin.you@pwc.com
+82-2-709-6445

양윤혁 Senior-Associate

yunhyuk.yang@pwc.com
+82-2-3782-4169

김태형 Associate

taehyung.t.kim@pwc.com
+82-2-3782-1330

Tax

김운규 Partner

woon-kyu.kim@pwc.com
+82-2-3781-9304

www.samil.com

삼일회계법인의 간행물은 일반적인 정보제공 및 지식전달을 위하여 제작된 것으로, 구체적인 회계이슈나 세무이슈 등에 대한 삼일회계법인의 의견이 아님을 유념하여 주시기 바랍니다. 본 간행물의 정보를 이용하여 문제가 발생하는 경우 삼일회계법인은 어떠한 법적 책임도 지지 아니하며, 본 간행물의 정보와 관련하여 의사결정이 필요한 경우에는, 반드시 삼일회계법인 전문가의 자문 또는 조언을 받으시기 바랍니다.

S/N: 2412F-RP-082

© 2025 Samil PricewaterhouseCoopers. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to Samil PricewaterhouseCoopers or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.