

2026 KB 부동산 보고서

2026.5

 KB 금융지주 | 경영연구소



Executive Summary 1

■ 올해는 향후 주택시장 향방을 결정할 중요한 해, 정부 정책이 어느 해보다 중요

2025년 주택시장은 서울과 수도권 일부 지역에서 매매가격이 큰 폭으로 상승하면서 그 외 지역과 격차가 극단적으로 벌어지는 ‘초양극화’ 현상이 나타났다. 시장이 불안한 모습을 보이자, 정부는 대출 규제 강화·공급 확대·규제 지역 확대 등 부동산 대책을 연이어 발표하며 시장 안정화에 대한 결연한 의지를 내비쳤다. 2026년 들어 이 같은 정부 대책의 영향이 점차 가시화되면서 주택시장은 진정세를 보이고 있다.

2026년 주택시장은 정부 정책이 핵심 변수로 작용할 전망이다. 다주택자 양도세 중과 시행과 함께 부동산 세제 개편 가능성이 높고, 공급 대책의 성과가 시장 심리를 좌우할 가능성이 크다. 수급 불균형은 단기간에 해소되기 어렵지만, 정부 정책과 주택담보대출 금리 상승 등이 하방 요인으로 작용하여 주택가격 상승폭은 제한적일 것으로 전망된다.

1 주택시장 양극화 완화 가능성

2025년 주택시장은 지역별 격차가 확대되며 초양극화가 나타남. 2026년 서울과 수도권 일부 지역은 시장이 조정기에 접어들고, 비수도권은 제한적 회복세를 보이면서 양극화 현상이 완화될 전망

2 서울 아파트 매매 수요의 변화 방향

서울 주택가격 상승 국면에 핵심 지역 아파트 선호 현상 심화. 이 같은 수요 특성은 단기간에 변화하기 어려우나, 향후 부동산 세제 개편 방향과 강도에 따라 점진적으로 완화될 것으로 기대

3 빠르게 진행되는 월세화와 임대차시장의 구조적 변화

월세 중심 구조로의 전환은 임대차시장에 근본적인 변화를 촉발. 월세 고착화에 따른 금융 수요 변화, 임대 주택 공급 확대와 기업형 임대시장 성장 가능성에 주목할 필요

4 주택 공급시장 위축과 향후 공급 여건

수도권 개발 가능 토지 부족, 공사비 상승에 따른 수익성 악화, 비아파트 공급 감소 등으로 과거 대비 공급이 부족. 수도권 공급 계획의 원활한 진행 여부가 향후 공급 여건 개선의 중요한 요인으로 작용

5 노후 아파트 정비시장의 확대와 사업 여건

아파트 재고물량의 30%가 노후화 시점에 접어들면서 노후 아파트 정비사업은 새로운 국면을 맞이. 사업 활성화에 대한 필요성은 높으나 공사비 상승과 사업성 저하 등 현실적 문제도 상존

6 변곡점을 지나는 비수도권 주택시장

경기 침체 국면에 빠진 비수도권 주택시장은 최근 바닥론이 확산하며 매수 심리가 완만한 회복세를 보임. 다만 미분양 아파트 누적, 인구 감소, 지역 경기 불확실성 등으로 제한적 회복 예상

7 주택가격 상승기의 부동산 정책

역사적으로 주택가격 상승기마다 새로운 제도가 도입되면서 현재의 부동산 규제의 틀이 마련됨. 주택 공급 진행 상황, 세제 개편 가능성 등 정부 정책이 2026년 주택시장의 주요 변수로 작용

Executive Summary 2

■ [설문조사] 주택 매매시장 상승 전망 축소, 분양 및 신축 아파트 투자 선호 지속

※ 주택시장 설문조사는 부동산시장전문가와 공인중개사를 대상으로 1월과 4월 두차례에 걸쳐 진행

• 올해 주택 매매가격에 대해 시장전문가는 상승, 공인중개사는 하락 전망

설문조사 결과 2026년 주택 매매가격에 대해 시장 전문가는 상승 전망, 공인중개사는 하락 전망으로 의견이 엇갈렸다. 1월 조사와 비교해 4월 조사에서 주택시장 조정 가능성을 예상한 응답자 비율이 확대되었으나(상승 전망 비율 1월→4월: 시장전문가 81%→56%, 공인중개사 76%→46%), 예상 가격 변동폭은 $\pm 1\%$ 수준으로 크지 않았다(시장전문가 0~1%, 공인중개사 0~1%). 가격 상승 요인에 대해서는 주택 공급 부족과 공사비 증가 등에 따른 분양가 상승을 지적했다. 가격 하락 요인으로서는 대출 규제에 의한 자금 조달의 어려움을 꼽았으며, 4월 조사에서는 세금 부담을 지정한 응답자도 상당했다.

• 서울 및 수도권 일부 지역 주택 경기는 올해 하반기에서 내년 안정화 예상

최근 과열 양상을 보이는 서울 및 수도권 주택 경기의 안정화 시기에 대해서는 2026년 하반기에서 2027년으로 전망하는 의견이 많았다. 침체 국면이 계속되는 비수도권 주택 경기의 회복 시기에 대해서는 대다수 응답자가 2028년 이후를 꼽았다. 2026년 주택 매매 거래량은 시장전문가와 공인중개사 모두 2025년과 비슷하거나 소폭 감소할 것으로 내다보는 의견이 70%를 상회했다.

• 하반기 주택시장 최대 이슈로는 부동산 세제 지목

2026년 상반기 다주택자 양도세 중과 시행이 확정된 가운데, 하반기 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 정책으로는 보유세율 인상, 공시가격 현실화, 비거주 1주택자 장기특별공제 축소를 꼽았다. 이미 시행이 확정된 다주택자 양도세 중과를 제외하면 보유세 증가를 주택시장의 핵심 변수로 주목함을 알 수 있다.

• 매물 감소로 전세시장은 당분간 불안한 국면 지속

2026년 주택 전세가격에 대해서는 시장전문가와 공인중개사 모두 상승 전망을 내놓았으나, 상승폭은 0~1%로 크지 않을 것이라는 의견이 많았다. 가격 상승 원인으로는 신규 입주물량 및 갭투자 감소와 함께 월세 전환 증가에 따른 전세 매물 부족을 지적했다. 월세 거래는 2026년에도 증가세가 지속될 것으로 전망했다. 이는 전세가격 상승에 따른 보증금 마련 부담과 전세대출 규제를 염려하는 임차인, 안정적인 수익 확보와 투자 수익률 제고를 위해 월세를 선호하는 임대인이 모두 증가한 영향으로 보인다.

• 분양 아파트와 신축 아파트, 재건축 아파트는 여전히 선호도가 높은 투자 유망 부동산

2026년 투자 유망 부동산으로는 시장전문가와 공인중개사, 자산관리전문가(PB)가 공통적으로 분양 아파트·신축 아파트·재건축 아파트를 꼽으며 이들 자산에 대한 높은 선호도가 이어졌다. 이는 주거의 질에 대한 니즈가 높아진 상황에서 주택 공급이 감소하면서 신축 아파트를 찾는 수요자가 증가한 영향으로 풀이된다. 2025년에 비해 재개발에 대한 선호도가 크게 증가한 것도 눈에 띈다.

Executive Summary 3

■ 수도권 주택시장 점검

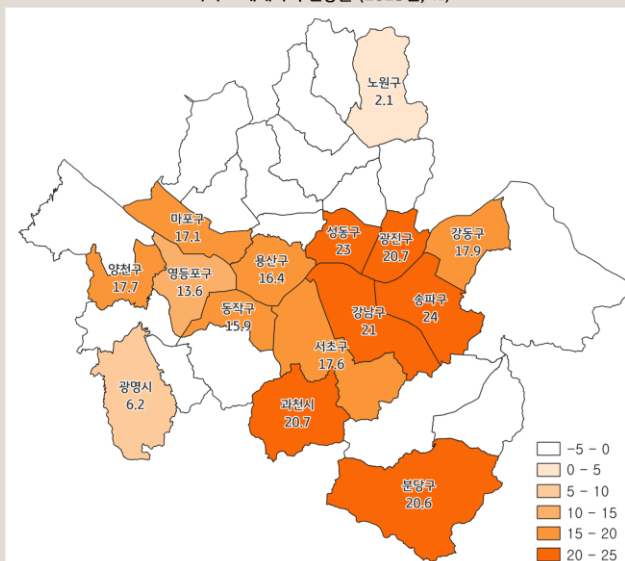
2025년 수도권 아파트 매매가격은 전년 대비 3.9% 상승하며 한 해를 마감하였다. 2024년(+0.9%) 대비 상승폭이 확대되었지만 상승률 자체가 높지는 않았다. 그러나 세부지역별 시장 상황을 살펴보면 서울과 경기 일부 지역은 2021년을 상회하는 매매가격 상승률을 기록하며 시장이 과열 양상을 보였다. 이에 KB경영연구소는 시장 관심이 높은 서울 강남 7개, 강북 5개 지역과 경기 4개 지역 등 총 16개 지역을 대상으로 2025년 주택시장 상황과 이슈를 점검하였다.

2025년 수도권 주요 지역 주택시장 상황을 살펴보면 서울 강남3구와 마용성(마포구, 용산구, 성동구) 지역은 신축 아파트 선호 지속과 상급지 이동 수요가 집중되며 매매가격이 높은 상승률을 기록하였다. 한편 광진구와 강동구는 실수요 중심의 매수수요와 추격매수가 늘며 가격 상승을 주도하였다. 양천구와 동작구, 영등포구는 정비사업에 대한 기대감에 재건축 단지를 중심으로 가격 상승세가 두드러졌다. 반면 노원구는 시장 회복에 대한 기대감이 높아졌지만 가격 상승폭은 상대적으로 낮았다. 경기 지역에서는 분당과 과천이 높은 상승률을 기록하였으며 위례신도시는 개발 호재가 가시화되면서 수혜 단지를 중심으로 매매가격이 상승하였다. 광명은 교통 인프라 개선에 대한 기대감에도 공급 증가에 따른 영향이 가격 상승폭을 제한하는 요인으로 작용하였다.

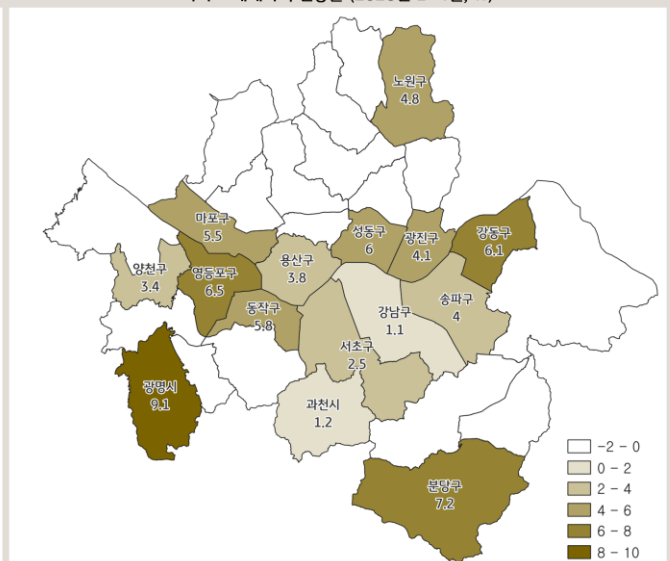
수도권 주택시장이 과열 양상을 보이자 정부는 지난해 하반기 주택시장 안정화 대책(10·15대책)을 발표한데 이어 2026년 들어서도 다주택자 양도세 중과 유예 종료, 부동산 세제 개편 추진, 가계부채 관리 방안 등을 발표하며 시장 안정을 위한 강력한 정책 의지를 보이고 있다. 이에 수도권 주요 지역에서는 매물이 늘고 매매가격 상승세가 둔화되는 등 과열되었던 시장이 진정세를 보이고 있다. 특히 매매가격 상승폭이 컸던 서울 강남구, 경기 과천시 아파트 매매가격이 하락 전환하였다. 정부 정책이 향후 주택시장 방향에 주요 변수가 될 것으로 예상되는 가운데 당분간 시장에서는 관망세가 지속될 것이라는 의견이 많았다.

[수도권 주택시장 점검 지역과 아파트 매매가격 변동률]

아파트 매매가격 변동률 (2025년, %)



아파트 매매가격 변동률 (2026년 1~4월, %)



자료: KB국민은행

Executive Summary 4

■ 상업용 부동산시장

2025년 상업용 부동산시장은 혼란스러운 시장 여건 속에 거래가 줄어들고 가격이 하락하는 침체기 흐름이 지속되었다. 2021년 금리 급등의 영향이 점차 완화되고 공급이 감소하면서 투자 여건 개선에 대한 기대감이 높았지만, 계속되는 지정학적 위기와 시장 불확실성이 하방 압력으로 작용하면서 회복기 진입이 늦어졌다. 이러한 상황은 투자자들의 우량 자산 선호 심리를 강화하는 요인이 되었으며, 자산 유형에 따른 투자 양극화 현상이 지속되었다. 2026년 상업용 부동산시장은 거시경제 여건 개선과 시장 불확실성 해소를 확인하면서 선별적이고 점진적인 회복세를 보일 것으로 전망된다.

• (오피스) 견고한 임대 수요와 안전자산 선호로 프라임급 시장은 회복세

금리 인하와 투자 심리 회복으로 서울 오피스 매매시장은 빠르게 개선되는 모습이다. 견고한 수요를 기반으로 임대료 상승세가 이어지는 가운데, 주요 지역의 공실률도 여전히 낮은 수준이다. 다만 지정학적 위기와 시장 불확실성 확대가 제약 요인으로 작용하며 우량 자산 중심의 투자가 지속될 것으로 예상된다.

• (물류센터) 물류 산업 성장세와 공실률 하락으로 시장 안정화

물류센터는 온라인시장 성장으로 수요가 급증했으나 공급 과잉으로 상당한 어려움을 겪어왔다. 최근 공급이 크게 감소하며 수급 부담이 완화되고 해외 투자자들의 관심이 확대되는 등 시장 회복 가능성이 높아지면서, 우량 물류센터를 중심으로 차츰 시장이 안정화될 것으로 전망된다.

• (상가) 지역별 양극화가 심화되는 가운데, 모멘텀 부족으로 단기 회복 가능성은 제한적

소비 심리가 회복세를 보이며 소매판매액이 소폭 증가했으나, 상업용 부동산 경기 침체와 온라인시장 성장세가 지속되면서 상가시장 지표 대부분이 부진을 면치 못했다. 시장 불확실성 지속과 회복 모멘텀 부족으로 서울 일부를 제외한 대부분의 지역에서 상가시장 침체가 지속될 것으로 예상된다.

• (호텔 및 숙박) 해외 관광객 증가로 견조한 성장세 지속

코로나19 팬데믹 이후 크게 위축되었던 숙박업은 외국인 관광객 증가에 힘입어 2025년 4분기 기준으로 모든 숙소 유형에서 전년 대비 매출이 증가했다. 2026년 사상 최초로 외국인 관광객이 2천만 명을 돌파할 것으로 예상되는 가운데, 외국인 대상 호텔 및 숙박업의 성장세는 지속될 것으로 전망된다.

• (오피스텔) 서울은 회복세를 보이거나 불안 요인 상존

서울 오피스텔 매매가격은 아파트 가격 상승 및 규제 강화 여파로 매수 수요가 증가하면서 상승 전환되었지만 그 외 지역에서는 하락세가 지속되었다. 오피스텔 거래량이 늘면서 회복기 진입 신호가 강하지만, 매수 수요가 지속될 수 있을지는 주택시장 상황에 따라 달라질 전망이다.

Contents

I. 2026년 주택시장 진단과 점검

1. 2025년 주택시장 점검과 2026년 전망
2. 주택시장 7대 이슈
 - 1) 주택시장 양극화 완화 가능성
 - 2) 서울 아파트 매매 수요의 변화 방향
 - 3) 빠르게 진행되는 월세화와 임대차시장의 구조적 변화
 - 4) 주택 공급시장 위축과 향후 공급 여건
 - 5) 노후 아파트 정비시장의 확대와 사업 여건
 - 6) 변곡점을 지나는 비수도권 주택시장
 - 7) 주택가격 상승기의 부동산 정책

II. 주택시장 설문조사

1. 2026년 주택 매매시장 전망
2. 2026년 주택 전세시장 전망
3. 2026년 투자 유망 부동산 및 고자산가 투자 성향

III. 수도권 주택시장 점검

현장에서 바라본 주택시장

IV. 상업용 부동산시장 진단과 전망

1. 2025년 상업용 부동산시장 진단과 2026년 전망
2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

Part



2026년 주택시장 진단과 전망

1. 2025년 주택시장 점검과 2026년 전망
2. 주택시장 7대 이슈

1. 2025년 주택시장 점검과 2026년 전망

■ 초양극화된 주택시장, 규제 강화 이후 상승 지역 중심으로 하락 시작

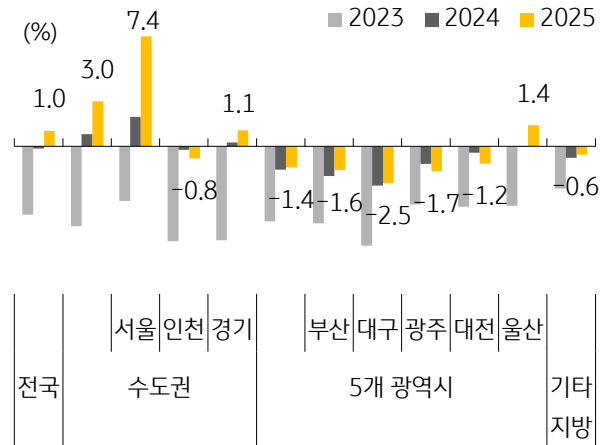
2025년 주택 매매가격은 1.0% 상승하면서 3년 만에 상승 전환되었다. 가격 상승폭은 적었지만 시장에서 체감되는 효과는 상당히 컸다. 시장의 관심이 높은 서울과 수도권 일부 지역에서 큰 폭으로 가격이 상승했기 때문이다. 지역별로 보면 수도권과 비수도권이 상반된 양상을 보였다. 수도권은 2024년에 이어 2년 연속 매매가격이 상승했다. 특히 서울은 7.4% 상승하며 전년(2.0%) 대비 상승폭이 3.7배 확대되었다. 경기 지역은 1.1%로 상승폭은 작았지만 특정 지역에서 높은 상승률을 기록했다. 반면 5개 광역역시(-1.4%)와 기타지방(-0.6%)은 매매가격 하락세가 지속되면서 수도권과 상반된 흐름을 보였다. 울산 을 제외한 대부분 지역에서 매매가격이 하락했으나, 부산·대구·대전 등은 연말에 하락세를 멈추고 상승 전환했다.

그림 1-1. 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 1-2. 지역별 주택 매매가격 변동률(2023~2025년)

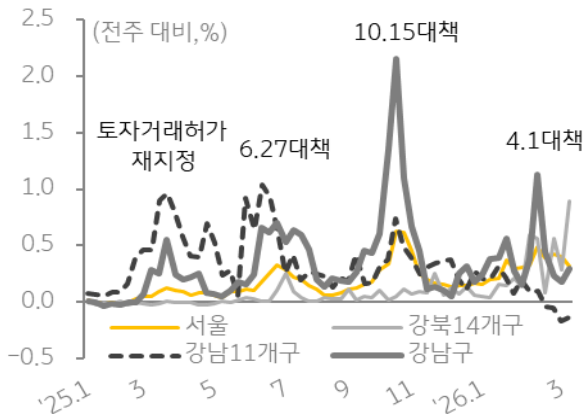


자료: KB국민은행

2026년 들어 정부의 규제 강화로 매물이 빠르게 증가하면서 주택시장은 진정세를 보이고 있다. 일반적으로 주택시장은 정부 대책이 발표되면 가격 상승세가 둔화되었다가 일정 기간이 지나면 반등하는 현상이 반복되곤 한다. 그러나 올해는 정부의 부동산 규제 강화에 대한 부담으로 하락세가 본격화되는 양상이다. 가장 먼저 진정세를 보인 지역은 서울 강남구로 3월 이후 6주째 아파트 매매가격이 하락하고 있다. 최근 수도권 전체적으로 매물이 크게 증가했다는 점을 감안하면, 향후 가격 하락 지역이 확대될 가능성이 높다.

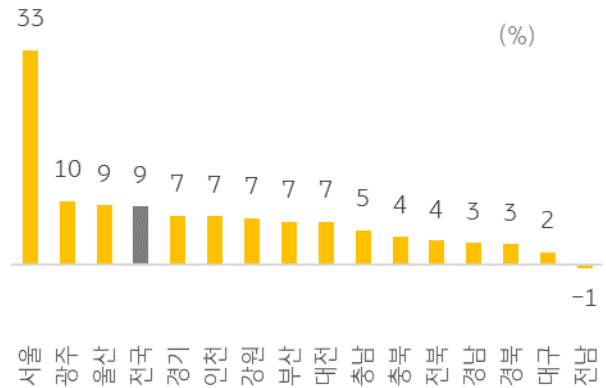
서울은 다주택자 양도소득세 중과 시행(5월 10일)이 예고되면서 아파트 매물이 빠르게 증가했다. 4월 10일 기준 2025년 말 대비 매물이 33% 증가했으나, 그 외 지역은 10% 이내 매물 증가율을 보였다. 4·1 대책에서 다주택자에 대한 대출 연장을 중단하는 등 매물 유도를 위한 정부 정책의 영향으로 매물 증가세가 지속되고 있으나, 그 효과가 언제까지 이어질지 시장의 이목이 집중되고 있다.

그림 I-3. 서울 아파트 매매가격 주간 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I-4. 아파트 매물 증감률



주: 2026년 4월 10일 기준 2025년 말 대비 수치

자료: 아실

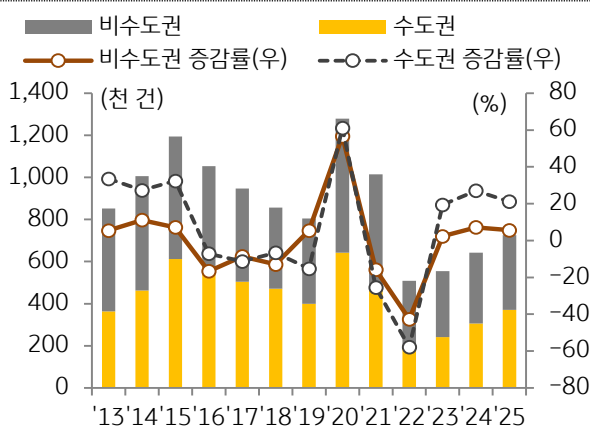
■ 주택 매매 거래량은 2023년 이후 늘었으나 증가폭은 미미

주택 매매 거래량은 통계 집계가 시작된 2006년 이후 2021년까지 연평균 95만 호 수준을 유지했으나, 2022년 이후 3년간 연평균 60.8만 호대로 대폭 감소했다(2006~2021년 연평균 거래량 대비 -36%). 2023년 이후 완만한 증가세를 보이고 있으며 전체적인 거래량 수준은 높지 않다.

2025년 주택 매매 거래량은 72.6만 호로 전년 대비 13.0% 증가했으며, 2026년 들어서도 2월 누적 기준 전년 대비 34% 늘었다. 지난해에는 주택 경기 회복세가, 올해에는 다주택자를 중심으로 한 매물 증가가 거래량이 늘어나는 데 영향을 미친 것으로 풀이된다. 그러나 실수요 중심으로 매매 거래가 이루어지고 있어, 거래량 증가세는 제한적일 것으로 전망된다. 매수자 거주지별 매매 거래량을 보면, 관할 시도 외 거래 비중은 20% 내외로 투자 수요가 집중되었던 2021년 대비 크게 낮아졌다.

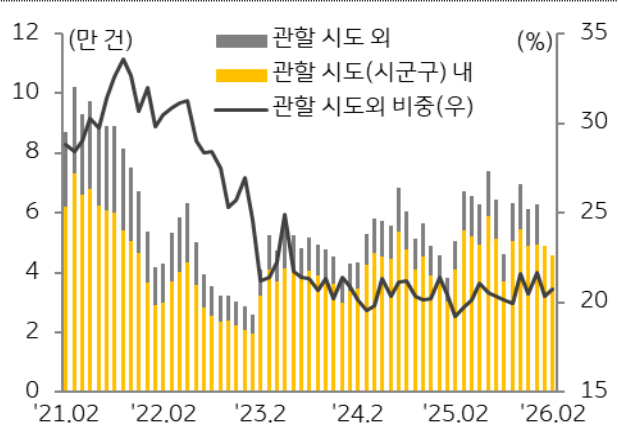
2026년 주택 매매 거래량의 변화에는 정부 정책이 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보인다. 5월 10일부터 다주택자 양도세 중과가 시행될 뿐 아니라 보유세와 양도세 등 세제 강화 가능성도 거론되고 있기 때문이다.

그림 I-5. 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

그림 I-6. 매수자 거주지별 주택 매매 거래

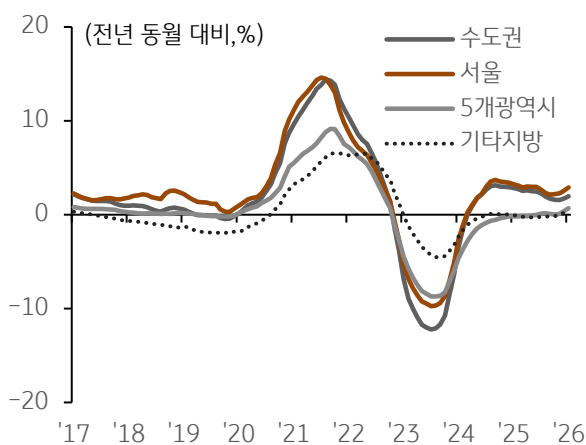


자료: 한국부동산원

■ 주택 전세가격은 2년 연속 상승, 월세가 전세보다 더 큰 폭으로 상승

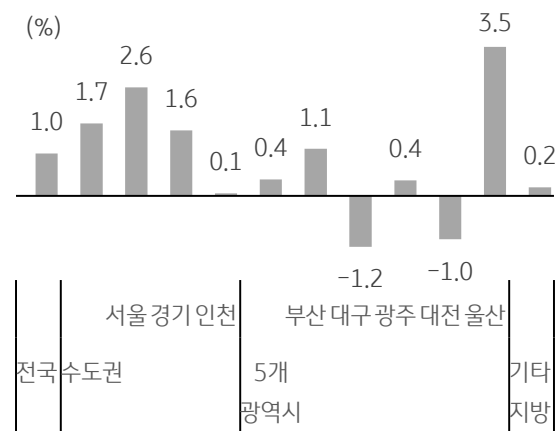
주택 전세가격은 매매가격 대비 상대적으로 낮은 상승률을 기록했다. 전세가격은 2022년 매매시장 침체와 더불어 하락한 후 2024년 반등했으나 상승률은 낮다. 2024년 1.4%에 이어 2025년에도 1.0% 상승하는 데 그쳤다. 매매가격이 크게 상승한 서울도 2.6%로 2024년 상승률(3.4%)을 밑돌았다. 전세가격은 매매가격과는 달리 수도권과 비수도권 모두 상승세를 보이고 있다. 2024년 0.2% 하락했던 5개광역시시는 2025년 0.4% 상승했으며, 하반기 들어 대부분의 광역시에서 전세가격이 상승 전환되며 반등했다(상반기 -0.2%→하반기 0.6%).

그림 I-7. 주택 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I-8. 지역별 전세가격 변동률(2025년)



자료: KB국민은행

전세가격 상승률 자체는 낮지만 상반기(0.2%) 대비 하반기 상승폭(0.9%)이 크게 확대되면서 전세시장 불안에 대한 우려가 매우 높다. 무엇보다 공급물량 감소가 전세시장 불안에 대한 우려를 키우는 주요 요인으로 작용하고 있다. 2026년 입주물량이 크게 감소할 것으로 예상되고, 기존 주택에서 나오는 전세 물건도 지속적으로 감소하고 있기 때문이다. 전세가격 상승과 매물 감소는 임대차시장에 상당한 부담으로 작용하고 있다.

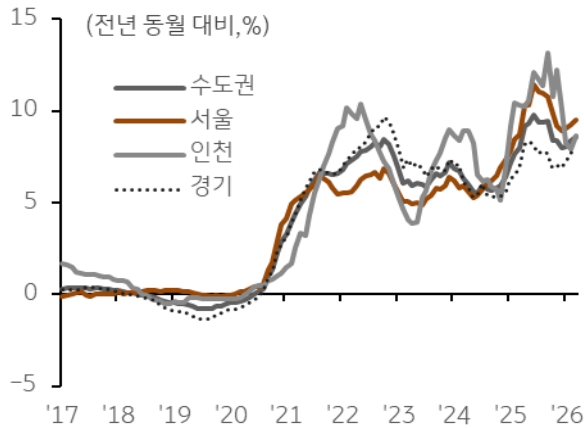
표 I-1. 2025년 말 대비 전세 매물 변동 상위 10개 지역(2026년 4월 13일 기준)

지역	서울	경기	충북	강원	대구	울산	전남	경남	경북	충남
변동률	-35.0%	-30.8%	-75.9%	-20.6%	-18.0%	-17.0%	-16.7%	-15.7%	-15.7%	-9.9%

자료: 아실

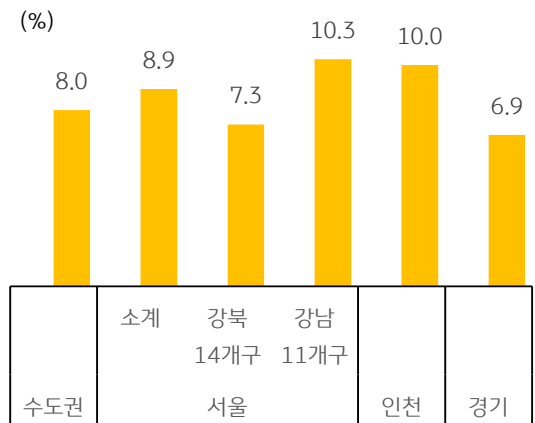
임대차가격 상승은 월세시장에서 더욱 두드러지고 있다. 2025년 수도권 아파트 월세가격 상승률은 8.0%로 전세가격 상승률(2.5%)을 크게 상회했다. 전세가격의 경우 서울에서만 상승률이 크게 나타났으나, 월세가격은 서울뿐 아니라 인천·경기 등 수도권 대부분 지역에서 높은 상승률을 보였다.

그림 I -9. 아파트 월세가격 변동률 추이



주: 아파트 월세지수는 중형(96㎡ 미만) 이하 아파트 대상
자료: KB국민은행

그림 I -10. 지역별 아파트 월세가격 변동률(2025년)



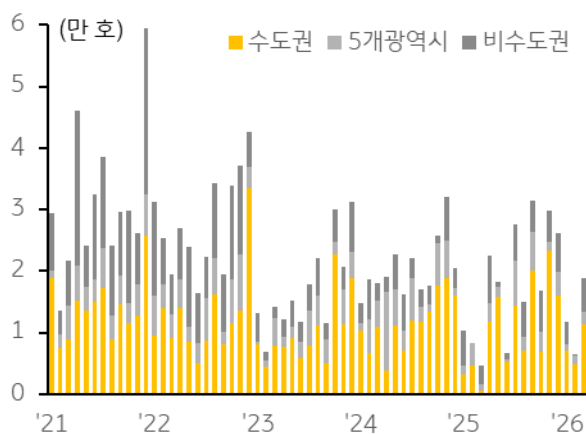
주: 아파트 월세지수는 중형(96㎡ 미만) 이하 아파트 대상
자료: KB국민은행

■ 분양물량 감소에도 서울은 수요가 집중되고 전국적으로는 청약 경쟁률 하락

2025년 아파트 분양물량은 21.7만 호로 분양물량이 역대 최고치를 기록했던 2015년(51.8만 호)의 절반에도 미치지 못했다. 2021년(37.6만 호) 이후 감소세가 이어지고 있으며, 2025년 1분기에는 월평균 1만 호에도 미치지 못했다. 이후 주택 경기 회복과 함께 하반기 월평균 2.5만 호까지 증가했으나 여전히 과거 대비 크게 낮다.

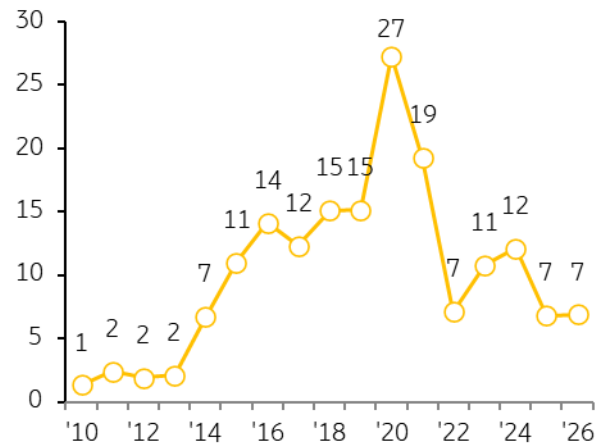
다만 최근 비수도권 주택시장의 상황을 감안하면, 공급 감소로 인한 수급 불균형은 서울 및 수도권 일부 지역에 국한된 현상으로 볼 수 있다. 분양물량 감소에도 불구하고 2025년 전국 청약 경쟁률은 6.8대 1로 2015년 이후 최저치를 기록했다. 반면 서울은 2024년에 이어 2025년에도 청약 경쟁률이 100대 1을 상회하며 수요 집중 현상이 극명하게 나타났다. 최근 서울과 경기도 일부 지역에서 나타나는 가격 상승 현상이 분양시장에 그대로 반영되고 있는 셈이다.

그림 I -11. 주택 분양물량 추이



자료: HDC REPS

그림 I -12. 청약 경쟁률 추이



주: 2026년은 1~3월 말 기준
자료: 한국부동산원

■ 정부, 수요 억제 및 공급 확대 대책을 연이어 발표하며 주택시장 안정화 의지 표명

정부는 자원 배분 왜곡 현상을 해소하고 부동산에 비정상적으로 집중된 자원을 생산적 금융으로 유도하겠다는 목적으로 강도 높은 시장 안정화 대책을 연이어 발표하고 있다.

수도권 주택가격 상승세가 지속되고 시장 과열에 대한 우려가 커지자, 출범 직후인 지난해 6월 가계 부채 관리 강화 방안(6·27 대책)을 내놓았다. 이어서 10월에는 규제 지역 확대와 대출 규제 강화를 주요 내용으로 하며, 향후 세제 개편 가능성을 내포한 주택시장 안정화 대책(10·15 대책)을 발표했다.

2026년 들어서는 그동안 여러 차례 연장된 다주택자 양도세 중과 유예 종료를 예고하고, 다주택자의 대출 만기 연장을 원칙적으로 제한하는 등(4·1 대책) 고강도 규제를 병행하고 있다. 세제 개편 가능성도 지속적으로 언급되고 있어, 정부의 규제는 향후 주택시장의 중요한 변수가 될 가능성이 높다.

표 1-2. 정부의 수요 억제 대책 주요 내용

구분	주요 내용
가계부채 관리 강화 방안(2025년 6월 27일)	
가계대출 총량 축소	· 금융권 가계대출 총량 목표를 2025년 7월부터 당초 계획 대비 50% 수준으로 축소(정책대출은 연간 계획 대비 25% 축소)
은행별 가계대출 관리 조치 전 금융권 확대 시행	· 다주택자 추가 주택 구입 목적 주담대 금지 · 일시적 2주택자 주담대 시 기존 주택 6개월 이내 처분 · 생활안정자금 주담대 한도 1억 원으로 제한(다주택자 생활안정자금 주담대 금지) · 주담대 대출 만기 30년 이내 제한. 소유권 이전 조건부 전세대출 금지
주담담보대출(이하 '주담대') 여신 한도 제한	· 주택 구입 목적 주담대 최대 한도 6억 원으로 제한
주택담보대출비율(LTV) 규제 강화	· 수도권·규제 지역 내 생애최초주택구입자 주담대 담보인정비율(LTV) 70%로 강화. 6개월 이내 전입 의무 부과 · 디딤돌·버팀목대출의 최대 한도 축소 조정. 전세대출 보증 비율 강화
주택시장 안정화 대책(2025년 10월 15일)	
수요 관리	· 서울 전체와 경기 12개 지역(과천, 광명, 성남 분당·수정·중원구, 수원 영통·장안·팔달구, 안양 동안구, 용인 수지구, 의왕, 하남)을 규제 지역 및 토지거래허가구역으로 지정
금융 규제	· 주택가격에 따른 대출 한도 강화: 수도권에 적용되던 주담대 한도(현재 6억 원)를 주택가격에 따라 차등 적용(15억 원 이하 6억 원, 15억 원에서 25억 원 사이 4억 원, 25억 원 초과 2억 원) · 스트레스 금리 상향: 수도권·규제 지역 내 주담대에 한해 3%로 상향 · 전세대출 총부채원리금상환비율(DSR) 적용: 1주택자의 수도권·규제 지역 전세대출 시 이자 상환 분을 차주의 DSR에 반영 · 은행권 주담대 위험 가중치 조정 조기 시행: 은행권 주담대 위험 가중치 하한 상향(15% → 20%) 시기를 당초 2026년 4월에서 1월로 앞당김
거래 질서 확립	· 부동산 불법 행위를 근절 및 거래 질서 확립을 위한 범정부 대응 강화
가계부채 관리 방안(2026년 4월 1일)	
가계부채 총량 관리	· 2026년 총량 관리 목표를 경상성장률 전망치(약 4.9%)의 절반 이하 수준인 1.5% 설정
다주택자 주담대 만기연장 제한	· 다주택자의 수도권·규제 지역 아파트 담보대출 만기 연장 원칙적으로 제한
대출 규제 위반 집중 점검	· 2021년 이후 취급된 사업자대출 전면 점검. 온라인 투자 연계 금융상품의 대출 규제 강화

자료: 정부 보도자료

출범 초기 수요 억제에 집중했던 역대 정부와는 달리, 새 정부는 공급 부족에도 적극적으로 대응하고 있다. 이재명 대통령은 후보 시절부터 주택 공급의 중요성과 실수요 중심의 공급 확대를 강조하며 이를 실현하기 위한 의지를 피력해 왔다.

2025년 9월 발표된 첫 번째 공급 대책은 수도권에 2030년까지 총 135만 호의 주택을 공급하는 것을 골자로 한다. 이를 위해 공공 부문을 중심으로 주택 공급 역할과 기능을 확대하고, 체감도가 높은 착공을 기준으로 공급물량을 관리하겠다는 방침을 발표했다.

표 1-3. 주택 공급 확대 방안 내 수도권 공급 계획(2025년 9월 7일)

(단위: 만 호)		합계	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
계		134.9	26.9	24.6	25	24.9	33.5
	공공택지 공급 확대 조기화	37.2	5.2	6.0	6.0	6.8	13.2
	노후 시설·유휴 부지 재정비	3.8	0.3	0.4	0.4	1.2	1.5
	도심지 주택 공급	36.5	7.9	5.9	6.7	7.0	9.0
	민간 공급 여건 개선	21.9	6.4	5.2	4.8	2.8	2.7
	기타 주택 사업	35.5	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1

자료: 국토교통부

2026년 들어서는 9·7 공급 대책 후속 조치로 1월 29일 도심 지역 공급 확대 방안을 발표했다. 주택 공급이 필요한 수도권에 구체적인 사업 부지와 물량을 명시했으며, 서울 용산과 경기 과천 등 주택 수요가 높은 지역도 상당수 포함하고 있다는 점에서 향후 사업 진행에 대한 시장의 관심이 집중되고 있다.

■ 다주택자 및 고가 주택 보유자 세 부담 확대로 매물 증가

2025년 주택시장은 매매 거래량이 많지 않았음에도 불구하고 서울 및 수도권 일부 지역을 중심으로 매매가격 상승세가 이어졌다. 특히 서울 강남3구와 마포·영등포·성동구를 비롯한 한강벨트, 경기 분당과 과천 등 일부 지역의 매매가격이 큰 폭으로 상승하면서 그 외 지역과 격차가 극단적으로 벌어지는 ‘초양극화’ 시장이 형성되었다. 젊은 층의 주택 구매 수요가 증가하면서 ‘영끌’, ‘포모(FOMO)¹’라는 용어가 재부상하기도 했다.

이에 대응하여 정부가 대출 규제 강화에 이어 다주택자 양도세 중과 시행, 세제 강화 예고 등 주택시장 안정화를 위한 의지를 여러 차례 내비쳤다. 2026년 들어 정부의 부동산 대책 영향이 점차 가시화되면서 주택시장은 진정세를 보이고 있다. 다주택자 양도세 중과 유예 종료(5월 9일)에 따라 매물 증가세가 이어지면서, 2025년 큰 폭으로 상승했던 강남3구와 한강벨트 지역을 중심으로 가격이 조정 양상을 보이고 있다.

¹ Fear Of Missing Out, 흐름을 놓치는 것에 대한 두려움. 지금 집을 사지 않으면 영업 기회를 놓칠 것이라는 공포심이 시장을 지배하는 상태를 의미한다.

2026년은 주택시장 향방을 결정하는 중요한 한 해가 될 전망이다. 공급물량 감소로 인한 수급 불균형을 단기간에 해소하기란 쉽지 않겠지만, 정부 정책과 주택담보대출 금리 상승 등이 하방 요인으로 작용하여 주택가격 상승폭은 제한적일 것으로 전망된다.

무엇보다 정부 정책에 대한 시장의 부담이 상당하다. 지난해 10·15 대책에서 언급된 세제 강화 방안이 올해 하반기에 시행될 가능성이 크다. 다주택자 양도세 중과² 유예 제도가 5월 9일 종료되면서 매물이 다시 감소할 가능성이 높지만, 장기보유특별공제³ 개편, 보유세 부담 증가 등 다양한 세제 개편 방안도 거론되고 있다. 공급 대책의 구체화 속도도 시장 흐름을 좌우하는 주요 변수가 될 수 있다. 일반적으로 정부에서 강조하는 공급 대책은 단기간에 시장에 영향을 미치기 어렵다. 그러나 도심 지역에 상당한 물량을 확보하고 구체적인 로드맵이 실행된다면, 상당한 수급 불균형 해소 효과를 가져온다는 점에서 대책 내용과 추진 과정이 시장에 변수로 작용할 수 있다.

한편 수요자 입장에서는 금리도 부담 요인이다. 기준금리가 지난해 5월 이후 2.5%를 유지하는 데 반해 주택담보대출 금리는 계속 오르고 있기 때문이다. 올해 2월 말 기준 주택담보대출 금리(신규 취급액 기준)는 4.3%로 기준금리가 3.0%를 유지했던 지난해 1월과 비슷한 수준을 기록했다. 4월 기준 5대 시중은행(KB· 신한·하나·우리·NH농협은행)의 주택담보대출 금리(5년 고정)는 연 4.2~6.8%로 상단이 7%대에 육박하면서 대출 상환 부담이 적지 않다.

최대 6억 원까지 대출 가능한 15억 원 이하 주택 수요가 증가하고, 지난해 상대적으로 상승률이 낮았던 지역들이 상승세를 보이면서 전체적으로 매매가격 상승세가 이어질 수 있다. 그러나 시장의 관심이 높은 지역의 매매가격이 하락한다면, 이들 지역도 매매가격 상승폭이 제한될 가능성이 높다.

올해 주택시장은 매매가격의 지속적 상승에 대한 기대와 단기간 상승 이후 조정에 대한 불안이 공존할 것이다. 실수요자들은 지역별 차이, 높은 변동성, 정부의 규제 등 변수가 많은 시장 상황을 감안하여 주택 구입에 신중을 기할 필요가 있다.

² 투기 규제를 위해 다주택자의 양도소득세에 가산세율을 적용하는 제도로 문재인 정부에서 도입되어 그동안 적용이 유예되어 왔다. 다주택자의 경우 기본 세율에 20%p(2주택자), 30%p(3주택자)의 가산세율이 적용된다.

³ 보유 기간이 3년 이상인 토지나 건물의 경우 양도세를 산정할 때, 일정 금액을 공제하는 제도

2. 주택시장 7대 이슈

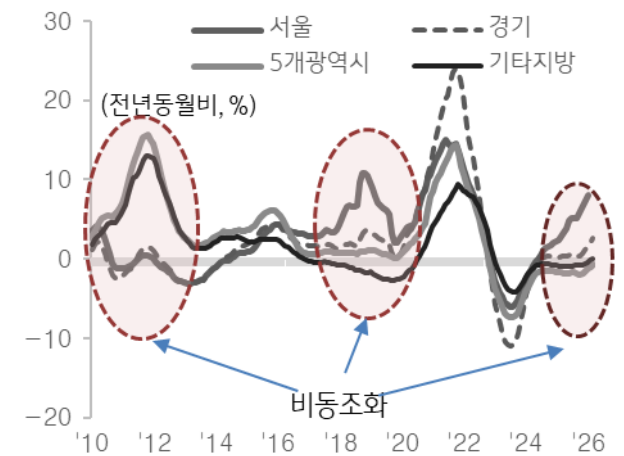
1) 주택시장 양극화 완화 가능성

■ 2023년 이후 수도권과 비수도권 주택시장 양극화 확대

역사적으로 주택 경기는 수도권과 비수도권의 동조화와 비동조화가 반복되어 왔다. 최근에는 2024년을 기점으로 수도권과 비수도권의 비동조화가 빠르게 진행되고 있다. 수도권 주택시장은 상승하는 반면 비수도권 주택시장은 뚜렷한 상승 요인 부재로 상당 기간 침체가 지속되면서 수도권과 비수도권 간 양극화가 확대되었다. 비수도권의 경우 2025년 하반기 이후 일부 지역에서 매매가격 변동률이 플러스를 기록하는 등 시장 회복 조짐을 보이고 있으나 수도권 상승세에는 못 미치는 상황이다.

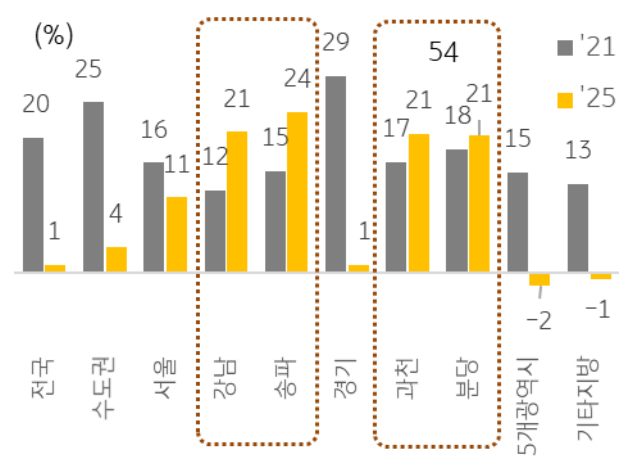
2025년 주택시장은 특정 지역만 가격이 상승하면서 유례없는 초양극화 양상이 나타났다. 이는 주택 가격이 급등했던 2021년과 비교해 보면 더욱 극명하게 드러난다. 2025년 전국 아파트 매매가격 상승률은 1.2%로 2021년(20.2%) 대비 17분의 1 수준에 불과했다. 그럼에도 불구하고 매매가격이 크게 상승했던 일부 지역은 오히려 2021년을 상회하는 높은 상승률을 기록했다. 과거 주택가격 상승기에도 지역별 차이는 존재했으나 2025년과 같이 특정 지역만 극단적으로 급등한 적은 없었다.

그림 I -13. 지역별 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I -14. 아파트 매매가격 변동률 비교(2021년 vs. 2025년)



자료: KB국민은행

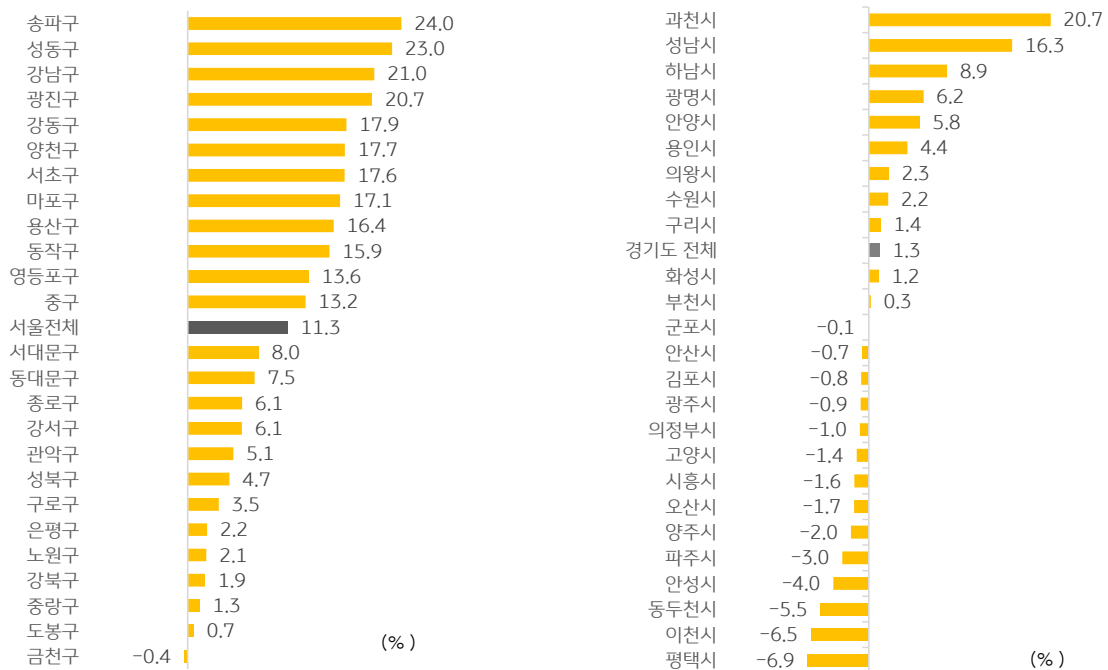
■ 수도권 내에서도 지역별 양극화 확대는 또 다른 이슈

주택시장 양극화는 지역 내에서도 나타나고 있다. 매매가격이 가장 크게 오른 서울과 경기도의 지역별 변동률을 비교해 보면 이러한 경향이 더욱 뚜렷하게 관찰된다. 2025년 서울 아파트 매매가격은 1.3% 상승했으나 지역 간 변동률 격차가 상당히 크다. 송파구·성동구·강남구·광진구 등은 20%를 넘는 상승률을 기록한 반면, 상승률이 5% 이하이거나 하락한 지역도 존재하고 있다. 이와 같은 지역 간 상승률

격차는 지리적 범위가 넓은 경기도에서 더욱 크게 나타났다. 경기도 25개 시 중 평택을 포함한 14개 시 아파트 매매가격이 하락하면서 경기도 전체는 1.3% 상승하는 데 그쳤으나, 과천(20.7%)을 포함한 일부 지역은 큰 폭의 상승률을 기록했다.

이러한 수도권 내 지역 간 상승률 격차 확대는 입지 인프라 차이에 따른 주택 수요, 우량 주택 선호 현상 등이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다. 학군 프리미엄, 교통 편의성, 한강 조망권 등 인프라가 우수한 지역에 대한 수요가 지속적으로 강화되고 있는 데다, 다주택자 보유 부담이 커지면서 나타난 소위 ‘뚝뚝한 한 채’ 선호 현상이 반영되었다고 볼 수 있다. 노후 주택 정비사업 진행 상황도 수도권 내 지역 간 격차 확대에 영향을 미친 것으로 보인다. 수도권 주요 지역에서 노후 주택 정비사업이 진행되면서, 주택 경기에 따라 사업에 대한 기대감이나 진행 속도 등의 차이가 커질 수 있기 때문이다.

그림 I -15. 2025년 서울 및 경기도 세부 지역별 아파트 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

■ 선호도에 따른 주택시장 양극화, 단기적으로 조정 가능성도 존재

과거 주택가격 변동률 추이를 살펴보면 지역 간 격차가 확대와 축소를 반복해 왔다. 이 점을 고려하면 최근 크게 확대된 지역 간 가격 격차는 단기적으로 조정될 가능성도 존재한다. 주택 공급 부족에 대한 우려가 여전히 존재하지만, 정부 규제 강화와 단기간 급등에 대한 부담으로 인해 지난해 가격 급등 지역의 조정 가능성이 크기 때문이다. 비수도권의 경우 장기간 이어진 가격 조정과 공급 급감의 영향으로 침체 국면에서 어느 정도 벗어날 것으로 전망된다. 본격적인 회복으로 보기에는 한계가 있으나 보합 수준을 유지할 경우, 양극화 현상은 다소 완화될 것으로 전망된다(이슈 6 참조).

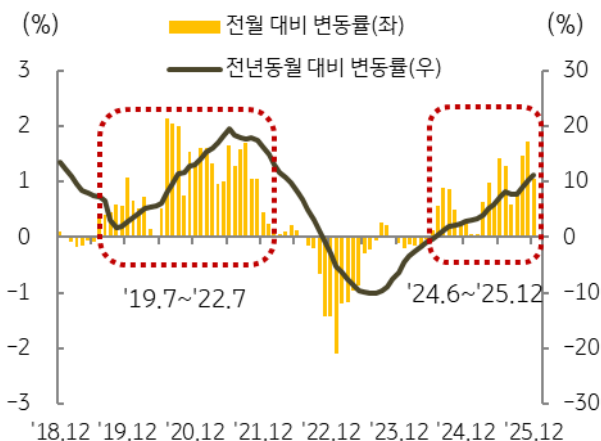
2) 서울 아파트 매매 수요의 변화 방향

■ 서울 아파트는 2019년 이후 두 번의 매매가격 상승기 경험

서울 아파트 매매가격은 2019년 이후 두 차례 상승했다.⁴ 첫 번째 상승기(이하 '1차 상승기')는 2019년 7월 시작되어 2022년 7월까지 37개월간 지속되었으며, 이 기간 매매가격은 37.4% 상승했다. 2024년 6월부터 시작된 두 번째 상승기(이하 '2차 상승기')의 누적 상승률은 2025년 12월까지 15.2%를 기록했다. 월평균 상승률로 환산하면 1차 상승기는 0.9%, 2차 상승기는 0.8%로 유사한 수준을 나타냈다.

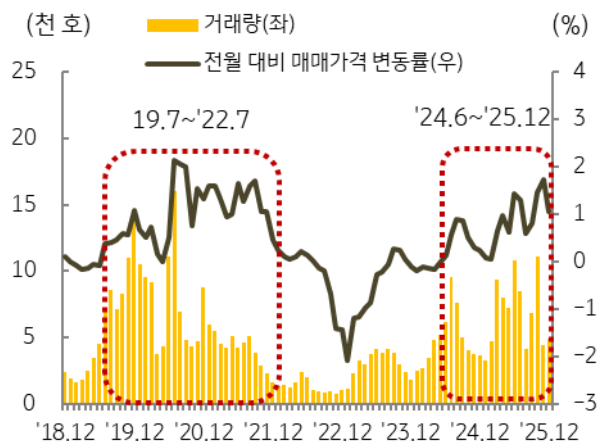
두 차례의 상승기 동안 아파트 매매 거래량은 매매가격과 유사한 흐름을 보였다. 매매가격 상승폭이 확대되는 시기에는 매매 거래량이 증가했고, 상승폭이 둔화되는 시기에는 매매 거래량 역시 감소했다. 다만 매매 거래량 변동성은 2차 상승기보다 1차 상승기에 훨씬 크게 나타났다. 1차 상승기 매매 거래량은 최대 월 1.6만 건(2020년 7월)까지 증가했다가 최소 월 1천 건(2022년 7월)까지 감소했다. 반면 2차 상승기에는 매매 거래량이 최대 월 1.1만 건(2025년 10월)에서 최소 월 3천 건(2025년 1월)을 기록하며 격차가 줄었다.

그림 I-16. 서울 아파트 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I-17. 서울 아파트 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

■ 2차 상승기에 자치구별 아파트 매매가격 상승률 격차 확대

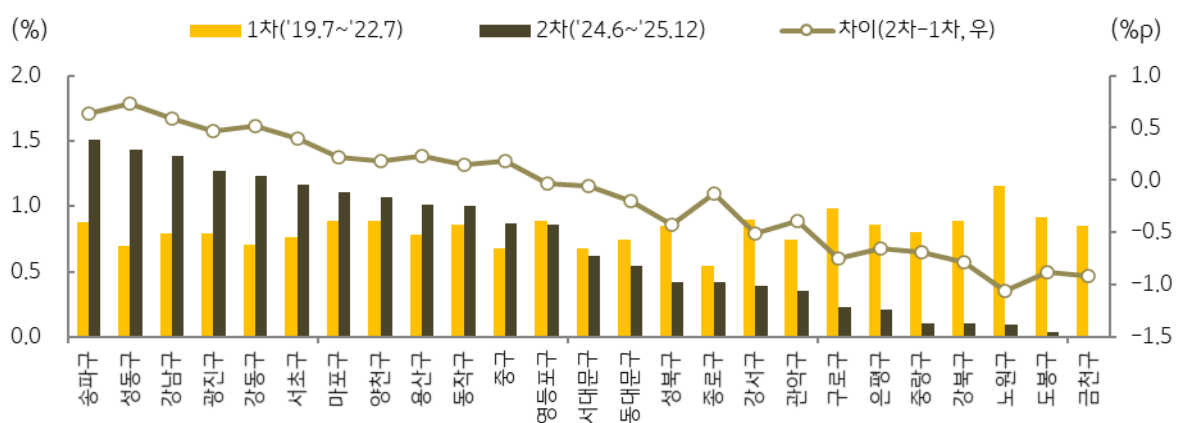
서울 아파트 전체를 놓고 보면 1차보다 2차 상승기에 매매가격 상승폭이 상대적으로 낮았다. 자치구 별로 살펴보면 1차 상승기에는 강남3구 등 주요 지역보다 상대적으로 주택 수요가 낮은 지역에서 매매 가격이 높은 상승률을 보였다. 월평균 아파트 매매가격 상승률은 노원구가 1.2%로 가장 높았으며, 다음으로 구로구(1.0%), 도봉구(0.9%), 강서구(0.9%) 순이었다. 송파구(0.9%), 강남구(0.8%), 서초구(0.8%) 등은 상대적으로 낮은 상승률을 기록했다. 반면 2차 상승기에는 강남3구가 매매가격 상승을 주도해 송파

⁴ 서울 아파트 매매가격은 2018년 전년 대비 13.6%의 높은 상승률을 기록한 바 있으나, 여기서는 2019년 상반기 전월 대비 변동률이 하락세를 보인 이후 상승세가 재개된 2019년 7월 이후를 대상으로 시장 동향을 분석했다.

구(1.5%), 강남구(1.4%), 서초구(1.2%)가 상승률 상위 지역에 이름을 올렸다. 1차 상승기 하위권에 머물렀던 성동구(1.4%), 광진구(1.3%), 강동구(1.2%) 등도 상승세가 두드러졌다. 특히 2차 상승기에는 자치구별 매매가격 변동률 차이가 확대되어 상위 11개 구는 1차 상승기보다 높은 상승률을 기록한 반면, 하위 14개 구는 상승률이 1차 상승기에 못 미쳤다.

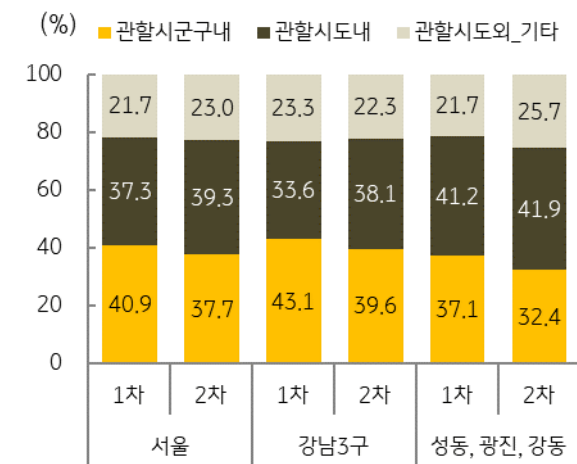
시기별로 살펴보면 1차 상승기에는 서울 전역에서 매수 수요가 늘고 가격이 상승했다면, 2차 상승기에는 주요 지역을 중심으로 선별적 수요 증가와 가격 상승이 나타났다.⁵ 이는 주요 지역 아파트에 대한 수요자의 선호가 한층 강화되었음을 보여준다.

그림 I-18. 서울 자치구별 아파트 매매가격 월평균 변동률 비교



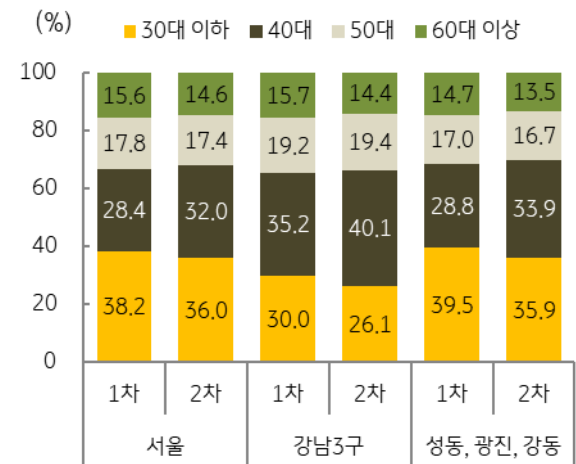
다음으로 매수자 연령별 비중을 살펴보면 30대 이하 비중은 줄고 40대 비중은 늘었다. 서울 전체 거래에서는 30대 이하 매수자가 차지하는 비중이 1차 상승기 38.2%에서 2차 상승기 36.0%로 하락한 반면, 40대 비중은 같은 기간 28.4%에서 32.0%로 증가했다. 특히 2차 상승기 매매가격 상승폭이 컸던 강남3구와 성동구·광진구·강동구는 40대 매수자 비중이 시기별로 더 큰 차이를 보였다. 40대 매수자 비중은 강남3구의 경우 1차 상승기 35.2%에서 2차 상승기 40.1%로 4.9%p, 성동구·광진구·강동구의 경우 같은 기간 28.8%에서 33.9%로 5.1%p 증가했다. 이는 아파트 매매가격 자체가 높고 자금 마련 부담이 커지면서, 상대적으로 보유 자산 규모가 크고 주거 이동이 잦은 40대가 2차 상승기에 핵심 수요를 형성했음을 보여준다.

그림 I-19. 매수자 거주지별 비중 비교



자료: 한국부동산원

그림 I-20. 매수자 연령별 비중 비교



자료: 한국부동산원

■ 향후 부동산 세제 개편 방향에 따라 핵심 지역 수요 쏠림 완화 기대

서울 핵심 지역에 대한 수요 쏠림이 심화되고 지역별 시장 흐름이 차별화되는 현상은 단순히 선호도 변화를 넘어 다주택자 보유세 부담 증가, 과거 시장 하락기와 상승기를 경험하며 축적된 핵심 지역 주택의 자산 가치에 대한 믿음이 반영된 결과다. 이러한 수요 특성은 단기간에 변화하기 어려우나, 향후 부동산 세제 개편 방향과 시장 상황에 따라 점진적으로 완화될 것으로 판단된다. 단기적으로 고가 주택 보유세 부담 증가는 대출 규제와 함께 과도한 투자 수요 유입을 제한하는 요인으로 작용할 가능성이 크다. 양도소득세 개편으로 자본 이득에 대한 기대가 낮아진다면, 중장기적으로 서울 핵심 지역의 수요 집중 현상을 완화하는 효과가 기대된다.

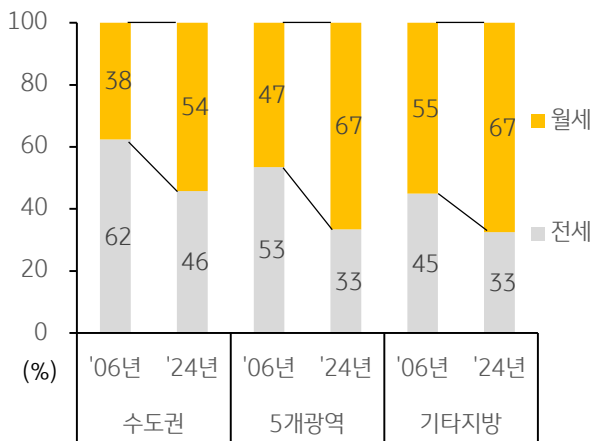
3) 빠르게 진행되는 월세화와 임대차시장의 구조적 변화

■ 주택 임대차시장 내 월세 비중 가파르게 증가

전세는 주택 구입 자금 마련을 위한 사적 금융의 역할을 하면서 오랜 기간 국내 임대차시장에서 주된 임차 유형으로 자리 잡아왔다. 그러나 최근 월세가 빠르게 늘어나면서 임대차시장의 중심축이 전세에서 월세로 이동하고 있다. 2021년 발생한 전세사기와 보증금 미반환이 사회문제로 부각되면서 전세를 둘러싼 인식 변화가 감지되기 시작되었다. 임차인의 선택 기준에도 변화가 나타나 과거에는 목돈을 마련해 전세로 거주하는 것이 일반적이었으나, 최근에는 보증금 마련 부담으로 매월 임대료를 지불하는 월세가 현실적인 방안으로 부상하고 있다.

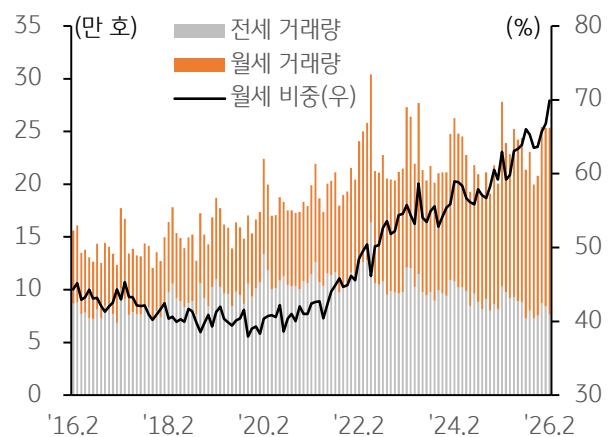
임대차시장의 월세화가 빠르게 진행되면서 월세가구의 비중이 크게 증가했다. 국토교통부 주거실태조사 결과에 따르면, 임차가구 중 월세가구 비중은 2006년 43%에서 2024년 60%로 늘어났다. 같은 기간 지역별 월세가구 비중은 수도권이 38%에서 54%로, 5개광역시가 47%에서 66%로, 기타지방이 55%에서 67%로 확대되었다. 임대차 거래에서도 월세 거래 비중은 빠르게 증가해, 불과 4년 전인 2021년 40% 수준에 그쳤던 월세 거래 비중은 2026년 1~2월 누적 기준 68.3%(수도권 67.3%, 비수도권 70.2%)까지 높아졌다.

그림 I-21. 지역별 전세 및 월세 비중 변화



자료: 국토교통부 주거실태조사

그림 I-22. 전국 전월세 거래량 추이



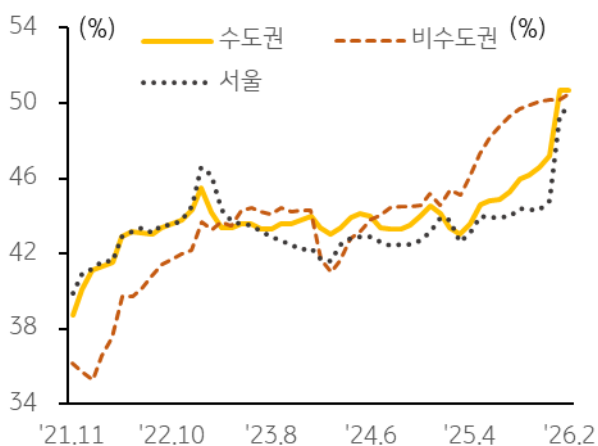
자료: 국토교통부

■ 전세가 주된 임차 형태였던 아파트시장에서도 월세 비중 확대

임대차시장에서 월세 비중 확대는 일시적인 현상이라기보다 전세 제도를 둘러싼 환경 변화가 누적되면서 나타난 구조적 흐름으로 해석된다. 전세 공급 감소와 임대인의 운영 전략 변화, 전세가격 상승에 따른 보증금 마련 부담이 더해지면서 전세 계약이 점차 어려워지고 있다는 점도 고려해야 한다. 전세 중심의 임대차 구조는 점차 후퇴하고 월세가 보편적 거래 형태로 자리 잡아가고 있다.

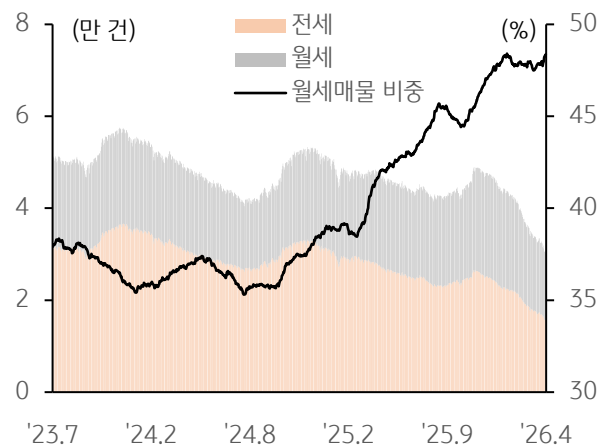
특히 그동안 전세가 주를 이루던 수도권 아파트시장에서도 월세화가 빠르게 진행되고 있다. 수도권 아파트는 보증금 규모가 커 주로 전세로 거래되었으나, 최근 몇 년간 전세가격이 상승하면서 보증금 일부를 월세로 전환하는 준전세⁶(반전세) 형태의 계약이 증가하며 월세 비중이 높아지는 추세다. 실제로 전국 아파트의 임대차 거래에서 월세 거래 비중은 2026년 1~2월 누적 기준 50.6%에 달하며, 수도권이 50.7%, 서울이 49.8%를 기록했다. 2022년 아파트 월세 거래 비중이 30%대 후반이었던 점을 고려한다면, 3년 사이 월세 거래가 크게 확대되었음을 알 수 있다. 시장에 나온 아파트 임대차 매물 역시 월세가 많아지면서 2024년 하반기 이후 전체 매물에서 월세가 차지하는 비중이 빠르게 늘고 있다.

그림 I-23. 지역별 아파트의 월세 거래 비중 추이



자료: 국토교통부

그림 I-24. 서울 아파트의 전월세 매물 건수(온라인 기반)



자료: 아실

■ 월세 고착화에 따른 주택시장 변화에 대비

향후 임대차시장은 전세 중심 구조로 회귀하기보다 월세 비중의 확대 흐름이 지속될 가능성이 크다. 금리 변동의 가능성도 있으나, 전세 제도의 기반이 되는 금융 환경, 인구 구조, 임대차 운용 방식의 변화로 과거와 같은 전세 우위 시장으로 회귀할 가능성은 제한적일 전망이다.

월세 중심 구조로의 전환은 단순히 월세 비중이 확대되는 데 그치지 않고 국내 임대차시장에 근본적인 변화를 촉발할 요인이 될 수 있다. 임차인의 주거비 지출 패턴은 대출을 받아 마련한 목돈을 맡기는 구조에서 매월 임대료를 지불하는 방식으로 변화하여 관련 금융상품에 대한 수요가 증가할 것으로 예상된다. 임대 주택의 투자 가치 평가는 주택가격 상승에 따른 자본 이익보다 임대료 수익을 통한 현금 흐름과 수익률로 전환될 가능성이 크다.

장기적으로 임대차시장의 월세화는 임대 주택 공급 확대와 기업형 임대시장 성장 기반이 될 것으로 전망된다. 다만 이 과정에서 발생할 수 있는 임차가구의 주거비 부담 증가와 같은 문제에 대한 대비가 필요하다.

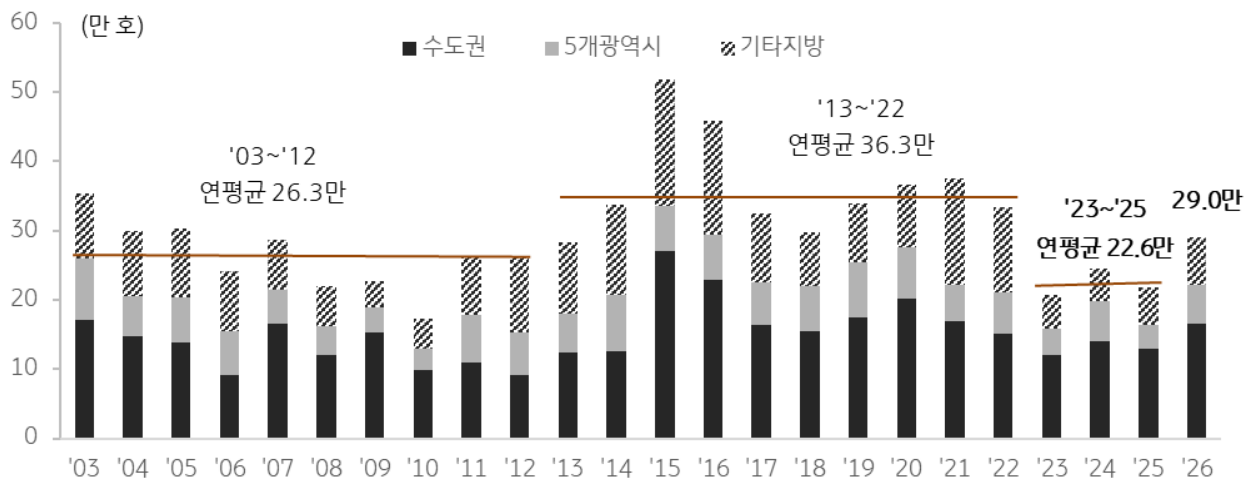
⁶ 준전세(반전세)는 보증금이 월세의 240개월치를 초과하는 거래를, 월세는 순수 월세에 준월세(보증금이 월세의 12~240개월치 이하)를 합친 거래를 뜻함

4) 주택 공급시장 위축과 향후 공급 여건

■ 급감한 공급물량이 주택시장 불안의 주요 요인으로 작용

2022년 이후 주택 분양물량이 크게 줄었다. 최근 3년간 공급 부족이 누적되면서 주택시장 불안의 주요 요인으로 작용하고 있다. 2023년에서 2025년 연평균 분양물량은 22.6만 호로 직전 10년 평균(36.4만 호) 대비 약 38% 적다(수도권 -25.9%, 서울 -32.9%, 5개광역시 -31.9%, 기타지방 -28.1%).

그림 I -25. 주택 분양물량 추이



자료: HDC REPS(주거용통계분석시스템)

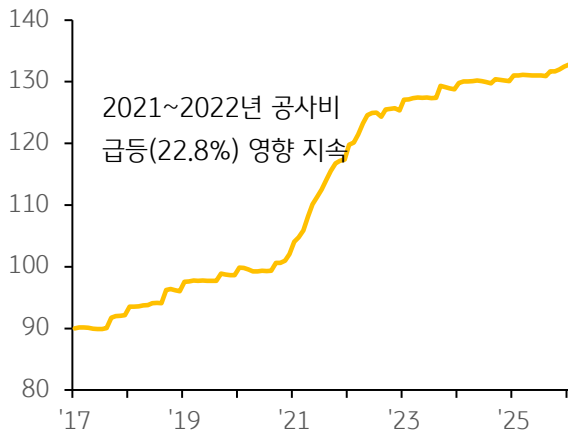
주택 공급물량의 급감에는 다양한 원인이 복합적으로 작용했다. 주택 수요가 가장 높은 서울의 경우, 무엇보다 이미 고밀 개발되어 신규 주택 공급이 가능한 토지가 절대적으로 부족하다.

원자재 가격·인건비 등 공사비 상승으로 인한 수익성 악화의 영향을 빼놓을 수 있다. 2022년 이후 급격한 금리 인상과 공사비 상승으로 수익성이 크게 악화되면서 건설사들은 보수적인 사업 추진이 불가피해졌다. 건설사 입장에서 공사비가 상승하면 사업성이 떨어져 사업 추진에 걸림돌이 되기 때문이다. 실제로 건설공사비지수는 2021년부터 2022년까지 2년간 22.8% 상승했으며, 체감적인 공사비 상승은 이보다 훨씬 컸다. 재건축사업이 공사비 상승으로 사업 진행에 어려움⁷을 겪고 있는 상황에서 이란 전쟁으로 인한 원자재 가격 상승까지 더해져 공급시장 불안을 키우고 있다.

마지막으로 비아파트 공급 감소도 공급물량 감소에 큰 영향을 미쳤다. 전세사기 사건 이후 주택시장에서 비아파트에 대한 신뢰가 낮아지고 공사비 상승 등으로 사업 여건이 악화되면서 연립·다세대주택 등의 공급이 크게 감소했다. 비아파트 공급 실적을 살펴보면 2025년 비아파트 인허가 실적은 전년 대비 11.4%, 착공 실적은 7.7%, 준공 실적은 28.0% 감소하는 등 모든 지표가 크게 악화되었다.

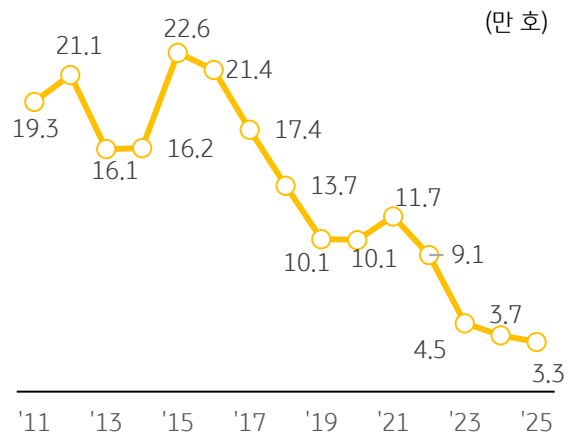
⁷ 정비사업 업계에 따르면, 현대건설은 여의도 한양아파트 재건축사업 시공자인 KB부동산신탁에 도급공사비를 7,740억 원에서 8,947억 원으로 증액을 요청하는 공문을 보냈다. 증액분을 반영하면 3.3㎡당 공사비는 998만 5천 원 수준으로 2024년 10월 도급 계약 체결 당시 824만 5천 원 대비 21.1%(174만 원) 상승했다(《파이낸셜뉴스》, 2026년 2월 9일).

그림 I -26. 건설공사비지수 추이



자료: 한국건설기술연구원

그림 I -27. 비아파트 인허가 실적 추이



자료: 국토교통부

■ 여전히 낮은 수도권 주택보급률, 공급은 시장 안정화의 핵심 조건

주택시장 양극화가 심화되는 가운데 수도권 주택보급률이 낮은 것도 문제다. 전국 대부분 지역에서 주택보급률이 100%를 상회하나 수도권은 97.2%에 불과하다. 특히 주택 수요가 많은 서울은 93.6%로 주택보급률이 가장 낮다. 수요자들이 선호하는 지역에 주택 재고가 부족한 상황은 주택시장 불안 요인이 될 수밖에 없다.

정부는 지난 1월, 수도권 공급 불안 문제를 해소하기 위해 도심 주택 공급 확대 방안을 발표했다. 도심에 신도시 2개를 합친 것과 유사한 규모(487만 m², 6만 호)를 2027년부터 착공하여 공급할 계획이다. 서울 도심의 유휴 부지, 노후 청사, 군부대 이전 부지 등 생활 인프라가 잘 조성된 지역을 중심으로 공급을 확대함으로써 주택 부족 문제에 정책적으로 대응할 것임을 강조했다. 진행 속도와 물량이 제한적인 도심 정비사업에 비해 공공 부지 활용과 신규 공공 택지지구 조성 등을 통한 일반분양은 공급 측면에서 큰 의미가 있다. 그러나 정부와 서울시, 관련 기관 사이 협의 속도에 따라 공급까지 걸리는 시간과 효과가 달라질 것으로 보인다.

표 I -4. 도심 주택 공급 확대 방안(2026년 1월 29일)

공급 계획	주요 입지와 공급물량
도심 공공 부지 활용 (43.5천 호)	· (서울) 용산국제업무지구 등(12.6천 호), 태릉CC(9.8천 호), · 동대문구 일대(1.5천 호), 불광동 연구원(1.3천 호) 등
	· (경기) 과천경마장 등(9.8천 호), 광명경찰서(0.6천 호)
	· 하남 테니스장(0.3천 호) 등
신규 공공 택지지구 조성(6.3천 호)	· 성남 금토2지구(3.8천 호), 여수2지구(2.5천 호)
노후 청사 복합개발(9.9천 호)	· 서울(5.7천 호), 인천(0.1천 호), 경기(4.1천 호)

자료: 국토교통부

5) 노후 아파트 정비시장의 확대와 사업 여건

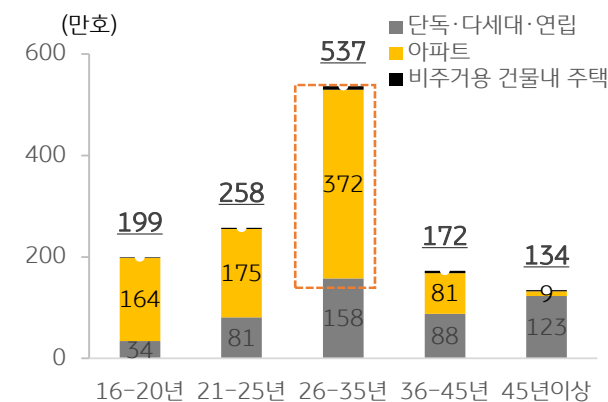
■ 아파트 재고물량의 30%가 노후화 시점에 접어들면서 정비시장은 새로운 국면

과거 주택 부족 문제의 해결책이 되었던 대규모 아파트 단지들이 준공 후 20~30년이 지나면서 노후화 문제에 직면해 있다. 2024년 말 기준으로 준공 후 36년이 경과한 주택은 306만 호이며, 이 중 상당수가 재건축·재개발이 진행 중이다. 준공 후 26~35년이 경과한 주택도 537만 호에 달해 향후 10년 이내 정비사업 대상이 급증할 전망이다. 이 중 아파트가 372만 호로 전체 아파트 재고(1,297만 호)의 29%에 해당해 향후 주택시장의 주요 이슈로 부각될 것으로 보인다.

1기 신도시와 대규모 택지 개발 단지들이 노후화로 정비 시점에 접어들고 수도권 신규 택지 확보가 제한적인 현실을 감안한다면, 노후 주택 정비사업은 향후 주택 공급의 중심축이 될 것으로 예상된다. 특히 노후 아파트의 상당수가 서울 도심 및 수도권 주요 지역에 밀집해 정비사업 진행에 따른 주택시장 구조 개편이 불가피하다.

정부는 지난 2024년 ‘1기신도시특별법’으로 불리는 ‘노후계획도시특별법’을 제정하고 도심 주택 공급 확대 및 정비사업 활성화 정책을 추진 중이다. 서울수도 정비구역 지정 절차를 간소화하고 신속통합 기획을 확대하며 재건축 심의 기간을 단축하는 등 재건축사업 속도를 높이는 데 적극 나서고 있다.

그림 1-28. 준공 연도별 주택 현황(2024년 말 기준)



자료: 국가데이터처

표 1-5. 서울 민간 재건축·재개발 추진 단계별 현황

	재건축	재개발
정비구역 지정	19(2.0만)	50(2.0만)
추진위원회 설립	18(1.6만)	25(1.5만)
조합설립인가	56(6.2만)	59(5.4만)
사업시행인가	35(2.1만)	39(3.3만)
관리처분인가	22(1.5만)	38(1.7만)
착공	21(2.9만)	33(2.0만)
합계	171곳 (16.3만 가구)	255곳 (17.0만 가구)

주: 가구 수는 사업 완료 시점 기준

자료: 서울시 정비사업 정보모방(2025년 말 기준)

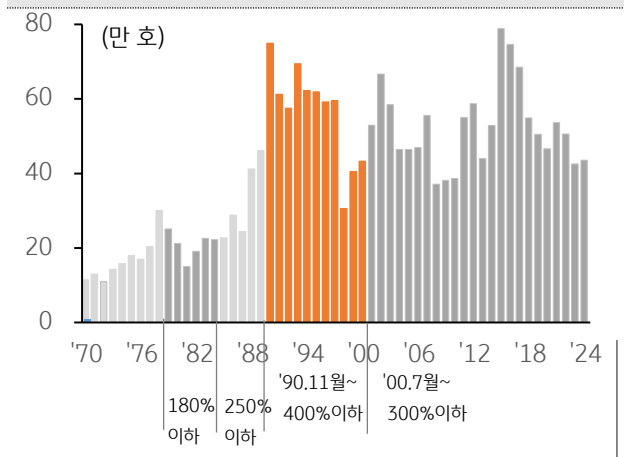
■ 규제 변화로 정비사업의 사업성과 추진 속도에서 한계 존재

노후 아파트 정비사업은 규제 변화로 사업 추진의 걸림돌이 많다. 우선 지난해 발표된 10·15 대책에 따라 규제 지역이 확대되면서 노후 아파트 정비시장의 사업 여건이 복잡해졌다. 조합원 지위 양도 금지, 주택담보대출·집단대출 제한 등은 사업 시행을 늦추는 요인이다. 현재 서울 재건축 추진 구역은 약 171곳(16.3만 가구)이며, 이 중 약 78%가 조합원 지위 양도 금지 등 규제 대상에 해당될 것으로 보인다. 최근 공사비 상승과 재건축초과이익환수제 문제는 재건축시장의 사업성과 추진 속도에 중요한 변수로 작용하고 있다.

정비사업을 둘러싼 정책 환경이 복합적으로 작용하면서 재건축사업 진행이 어려운 일부 단지에서 리모델링이 대안으로 부각되고 있다. 정부도 주택 공급 활성화를 위해 조합 설립 동의를 완화, 세대수 증가 범위 확대, 수직 증축 안전성 검토 절차 간소화 등 리모델링 관련 규제 완화 방안을 논의 중이다. 지난 1990년에 공동주택 최고 허용 용적률이 400%로 상향되면서 대거 들어선 고층 아파트 단지들은 재건축 추진이 어렵다는 점도 리모델링 사업이 주목받는 이유 중 하나다.

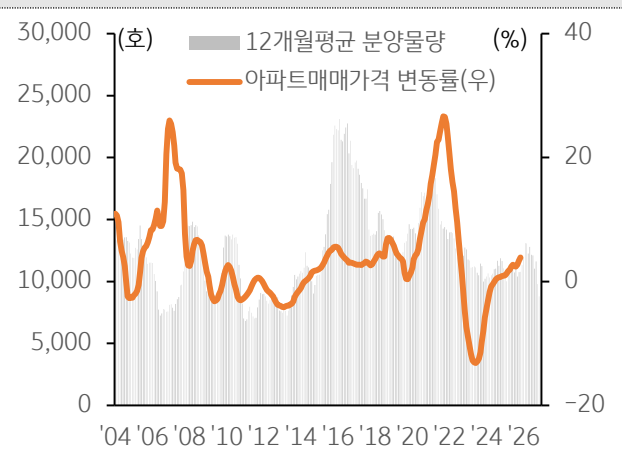
리모델링은 재건축과 비교해 상대적으로 사업 기간이 짧고 부담금 규모도 작아 노후 아파트 정비시장에서 차선택이 될 수 있으나 이 역시 구조적 한계를 안고 있다. 수직 증축의 안정성 여부는 여전히 이슈가 되고 있으며, 제한적인 일반분양물량과 공사비 상승에 따른 사업성 악화, 조합원 간 이해관계 조정의 어려움 등으로 실제 사업 추진 속도가 기대만큼 빠르지 않다는 점은 제약 요인으로 작용할 수 있다.

그림 I-29. 아파트 인허가 실적과 최대 허용 용적률



자료: 국토교통부, 서울시 건축 조례

그림 I-30. 수도권 아파트 공급물량과 가격 변동률



자료: 국토교통부, KB국민은행

■ 사업 확대 흐름은 유지될 것이나, 제약 요인으로 사업 추진 둔화

노후 아파트 정비사업은 개별 단지의 재건축을 넘어 수도권 중장기 주택 수급과 가격 안정 등 주택시장에 직접적인 영향을 미치는 핵심 변수가 될 수 있다. 전체 주택 재고의 30% 이상을 차지하고 그 중 상당수가 정비가 필요한 시점에 진입함에 따라, 노후 아파트 정비사업은 구조적으로 확대될 수밖에 없다. 특히 신규 택지 개발 여력이 제한적인 서울과 수도권에서는 재건축·재개발·리모델링 등 정비사업이 사실상 유일한 대규모 주택 공급 수단이다.

다만 최근 글로벌 불확실성 확대와 원자재 가격 상승으로 공사비 부담이 증가하면서 수익성 악화가 우려되고 있다. 이에 따라 건설사들은 리스크 관리 중심의 수주 전략을 강화하며 정비사업 참여에 신중한 모습이다. 최근 서울 일부 정비사업장이 시공사 선정에 어려움을 겪는 등 사업 추진 둔화 움직임이 현실화되고 있다. 향후 노후 아파트 정비사업의 구조적 확대 흐름은 유지될 것이나, 공사비 상승과 수익성 문제 등은 실제 사업 추진에 제약 요인이 될 것으로 예상된다.

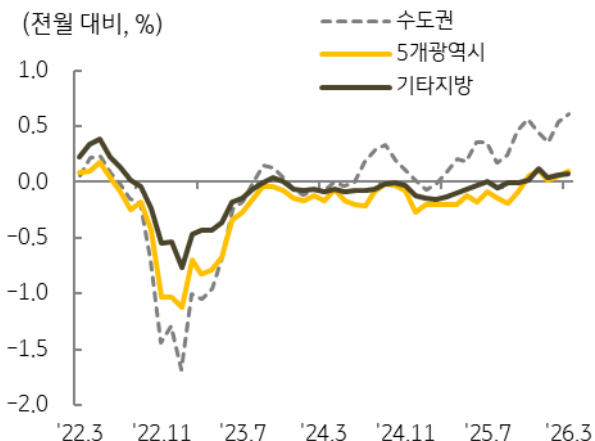
6) 변곡점을 지나는 비수도권 주택시장

■ 비수도권 주택시장은 장기간 지속된 하락세를 마감하고 상승 전환

2025년 수도권 주택시장이 주요 지역을 중심으로 매매가격이 큰 폭으로 상승하면서 시장 과열에 대한 우려 속에 한 해를 보냈다면, 비수도권 주택시장은 험사리 침체에서 벗어나지 못하는 모습을 보였다. 비수도권 주택 매매가격은 4년 연속 하락세를 보인 5개광역시가 전년 대비 1.4%, 기타지방이 0.6% 하락하며 2025년을 마무리했다.

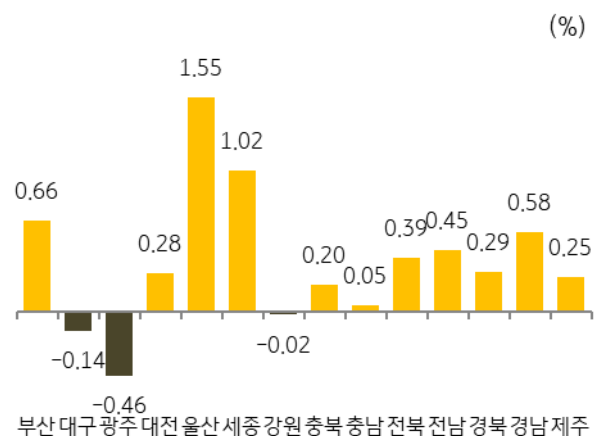
그러나 지난해 연말부터 비수도권 주택시장에 변화의 조짐이 나타나기 시작했다. 5개광역시와 기타지방 모두 2025년 11월 매매가격이 상승 전환한 이후 올해 3월까지 5개월 연속 상승세가 이어지고 있다. 지난 5개월 동안 매매가격 변동률은 5개광역시와 기타지방이 각각 0.3%로 상승폭 자체는 크지 않지만, 2022년 7월 이후 40개월 가까이 지속된 하락세를 마감했다는 점에 주목할 필요가 있다. 특히 비수도권 14개 광역시·도 중 대구, 광주, 강원을 제외한 11개 지역에서 매매가격이 상승세를 보이면서 비수도권 주택시장 회복에 대한 기대감을 높이고 있다.

그림 I -31. 지역별 주택 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 I -32. 지역별 최근 5개월간 주택 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

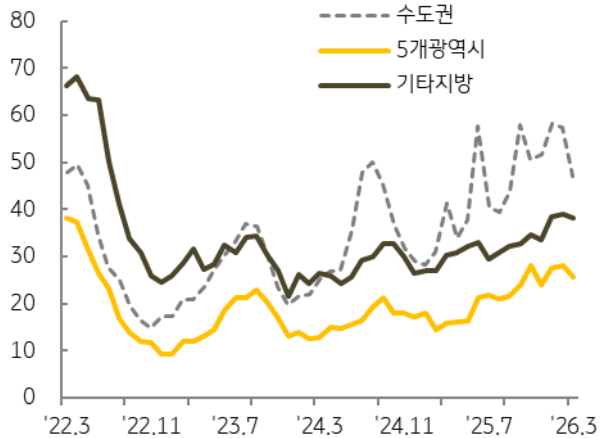
■ 장기간 지속된 하락세로 시장 바닥론이 확산되고 매수 심리도 완만한 회복 조짐

비수도권 주택 매매가격의 상승 전환은 장기간 지속된 하락세로 시장 바닥론이 확산되고, 추가 하락 위험에 대한 인식이 개선되면서 매수 심리가 살아난 영향으로 판단된다. 주택 매매가격지수가 고점을 기록했던 2022년 6월부터 상승 전환 직전인 2025년 10월까지 지역별 매매가격 누적 변동률을 살펴보면 5개광역시가 10.8%, 기타지방이 6.4% 하락했다. 40개월 가까이 지속된 가격 하락의 영향이 누적되면서 매수자의 가격 부담이 낮아진 것이 매수 수요 회복 요인으로 작용했다.

2023년 하반기 이후 매매가격 하락폭이 크게 줄어들면서 추가 하락에 대한 우려가 일정 부분 해소된 것도 시장에 긍정적 요인으로 작용했다. 매수 심리가 조금씩 살아나면서 5개광역시와 기타지방은 매

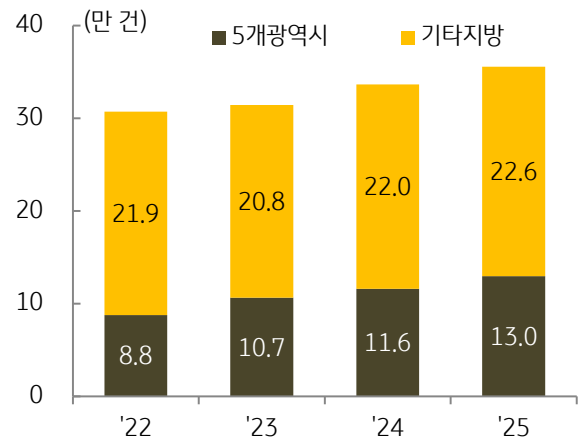
수우위지수가 상승세를 이어갔고, 매매 거래량 역시 거래 절벽에서 벗어나 증가세가 이어졌다. 2022년 연간 30.7만 건까지 감소했던 비수도권 주택 매매 거래량은 2025년 35만 건 수준을 회복했다.

그림 I -33. 지역별 매수우위지수 추이



자료: KB국민은행

그림 I -34. 지역별 주택 매매 거래량 추이



자료: 한국부동산원

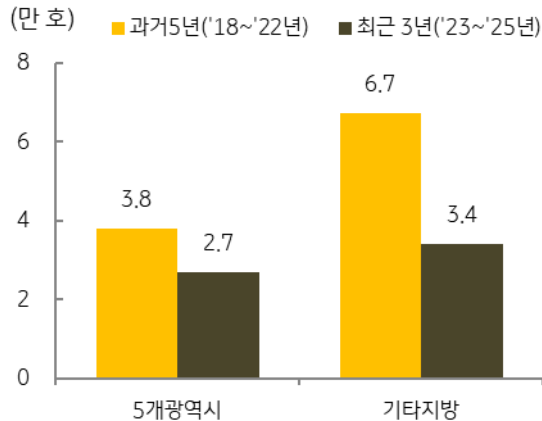
■ 신규 공급 감소에도 제한적 매수 수요 회복에 미분양 부담은 지속

분양물량이 급감하며 공급 부담이 완화된 것도 비수도권 주택시장 회복에 대한 기대감을 높이는 요인 중 하나다. 2023년 이후 최근 3년간 연평균 분양물량은 5개광역시가 2.7만 호, 기타지방이 3.4만 호로 2017년부터 2022년까지 5년 평균의 각각 71%와 51%에 불과했다. 시장 호황기에 계획된 공급 물량은 주택시장이 침체기에 진입하고 3년이 지난 시점까지 대부분 분양을 완료했다. 현재 시장 상황을 고려할 때 신규 공급이 급증할 가능성도 거의 없다는 점에서 공급 증가에 따른 부담은 점차 완화될 것으로 보인다.

다만 미분양 아파트, 특히 준공 후 미분양 아파트의 증가세를 이어가는 것은 시장에 대한 전망을 어둡게 하는 요인이다. 분양물량이 급감하면서 5개광역시의 경우 미분양 아파트는 2024년 2.1만 호에서 2026년 2월 1.7만 호로 감소했지만, 같은 기간 준공 후 미분양 아파트는 43.2% 증가했다. 기타지방도 미분양 아파트는 2024년 3.2만 호에서 2026년 2월 3.1만 호로 감소했지만, 준공 후 미분양 아파트는 같은 기간 1.1만 호에서 1.8만 호로 65.1% 증가했다.

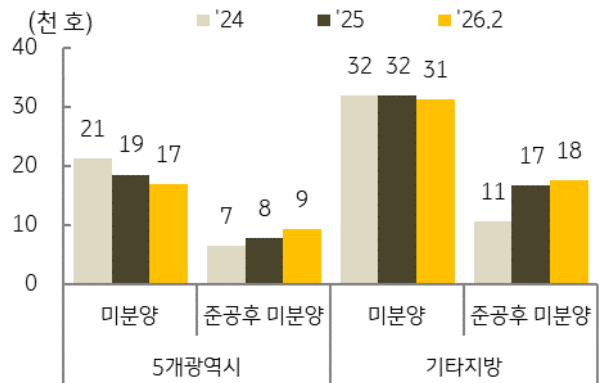
건설사들은 비수도권 미분양물량 해소를 위해 할인 분양, 무상 옵션 제공 등 다양한 노력을 기울이고 있다. 그럼에도 불구하고 준공 후 미분양 아파트가 증가세를 보이는 것은 입지, 가격 수준 등에 따라 시장 회복이 제한적으로 진행되고 있음을 보여준다.

그림 I -35. 지역별 신규 분양물량



자료: 주택도시보증공사

그림 I -36. 지역별 미분양 아파트 추이



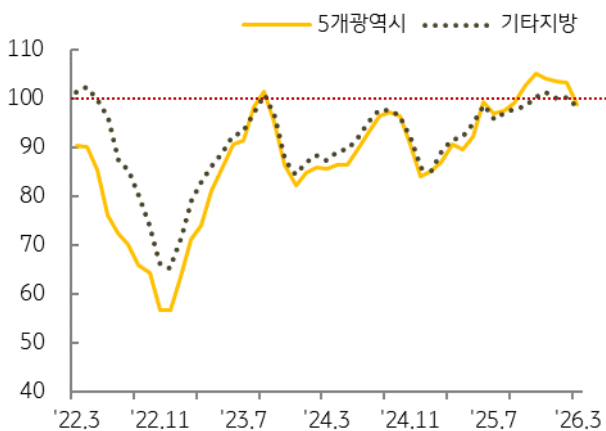
자료: 국토교통부

■ 시장에 대한 기대감은 높겠지만 회복세는 작고 더디게 진행

시장 여건이 개선되면서 비수도권 주택시장이 오랜 침체를 끝내고 회복세를 보일 것이라는 기대감이 높아지고 있다. 하지만 비수도권 주택시장이 건조한 회복 국면에 진입하기까지는 시간이 더 필요할 것으로 보인다. 올해 들어 매매가격전망지수가 다시 하락세를 보이고, 매수 수요 회복에도 불구하고 준공 후 미분양 아파트 증가가 시장에 부담으로 작용하고 있기 때문이다.

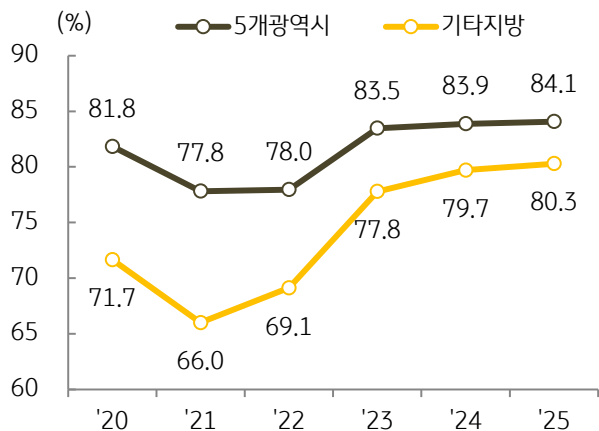
관할 시도 내 거래 비중이 높아지면서 과거와 같이 외부 투자 수요 유입이 매매가격 상승을 견인할 가능성도 크지 않다. 인구 감소, 지역 경기 불확실성 지속 등 주택시장을 둘러싼 거시적 환경 역시 우호적이라 할 수 없다. 따라서 비수도권 주택시장의 온기는 선별적으로 확대되며, 급격한 가격 상승보다는 작고 더딘 회복 경로를 보일 가능성이 높다.

그림 I -37. 지역별 매매가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 I -38. 지역별 관할 시도 내 거래 비중



자료: 한국부동산원

7) 주택가격 상승기의 부동산 정책

■ 주택가격 상승기마다 새로운 규제가 등장하면서 현재의 틀 마련

주택시장 안정은 역대 모든 정부에서 가장 중요한 정책 과제였다. 가격 상승기에는 시장 과열이 문제가 되었고, 시장 침체기에는 거래 위축 등으로 인해 거시경제에 미치는 부정적인 영향이 우려 요인으로 지적되었다. 주택 경기에 따라 시장 안정 및 부양 대책이 지속적으로 발표되었으며, 가격 급등기에는 정책이 수차례 발표되면서 혼선을 초래하기도 했다.

표 1-6. 역대 정부의 주택시장 주요 지표

지표		정부	단위	김대중 (’98.2~’03.2)	노무현 (’03.2~’08.2)	이명박 (’08.2~’13.2)	박근혜 (’13.2~’17.3)	문재인 (’17.5~’22.5)	윤석열 (’22.5~’25.4)
매매 가격	전국(재임, 연간)	%	%	19.3(3.5)	24.2(4.3)	13.1(2.5)	8.6(2.0)	31.6(5.5)	-7.8(-2.8)
	서울(재임, 연간)	%	%	33.3(5.8)	42.9(7.2)	2.0(0.4)	7.5(1.8)	46.9(7.7)	-2.8(-1.0)
전세 가격	전국(재임, 연간)	%	%	41.6(7.0)	5.1(1.0)	31.0(5.4)	17.2(3.9)	17.7(3.3)	-7.5(-2.7)
	서울(재임, 연간)	%	%	47.6(7.8)	4.8(0.9)	28.6(5.0)	22.8(5.0)	27.5(4.9)	-5.2(-1.8)
매매 거래량(월평균)		건	건	-	80,345	70,274	86,301	80,054	47,662
분양물량(월평균)		호	호	21,096	24,755	18,688	33,500	29,364	20,794
입주물량(월평균)		호	호	24,251	27,569	21,426	21,946	31,797	27,786
미분양(월평균)		호	호	41,946	60,098	105,304	51,697	42,193	62,808
주담대 평균 잔액		십억 원	십억 원	-	543,275	823,540	1,131,308	1,629,457	1,886,037

자료: 한국은행, 국토교통부, KB국민은행

최근 서울과 수도권에서 주택가격이 상승하면서 정부의 주택 정책에 시장의 관심이 집중되고 있다. 과거 주택가격 상승기의 부동산 정책을 살펴보면 공급 부문에서는 주로 공공 주도 공급과 신도시 개발이 추진되었다. 2기 신도시 노무현 정부, 3기 신도시 문재인 정부에서 발표되었다. 재건축사업의 경우 투기 우려로 재건축초과이익환수제 도입, 안전진단 강화 등 과도한 수익을 억제하는 정책이 주를 이루었다.

금융 부문의 경우 가격 급등기마다 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환비율(DTI), 총부채원리금상환비율(DSR) 등 새로운 규제가 도입되면서 현재의 틀이 마련되었다. 가계대출 규제는 단기적으로 주택 수요를 억제하는 효과가 커서 가격 상승기마다 선제적으로 활용되어 왔다. 특히 문재인 정부에서 ‘15억 원 초과 아파트 대출 금지’라는 강력한 대책을 시행한 바 있으며, 최근에는 전세자금대출도 규제 대상에 포함하고 있다.

세제 부문은 다주택자 규제 강화가 가장 큰 이슈였다. 종합부동산세(이하 ‘종부세’)가 도입되면서 보유세가 강화되었으며, 다주택자에 대한 양도세 종과, 취득등록세 강화 등 ‘취득-보유-매도’ 전 과정에서 세제 강화가 이루어져 왔다. 과거 세제 강화의 대상이 주로 다주택자였다면, 최근에는 비거주 1주택자까지 확대될 가능성이 있다는 점을 차별점으로 볼 수 있다.

표 1-7. 주택 경기에 따른 분야별 정부 정책

분야	상승기	침체기·안정기
공급	· 공공 주도의 공급 정책 강조, 신도시 개발 및 공공 임대주택 공급에 주력 *노무현 정부: 2기 신도시, 문재인 정부: 3기 신도시 · 분양가 억제에 위해 민간 택지 분양가상한제 시행 *노무현 정부: 분양가상한제 확대 시행, 고분양가 주택 심사 강화, 분양원가 공개 등 · 투기 차단 목적으로 재건축 규제 대폭 강화 *노무현 정부: 재건축초과이익환수제(이하 '재초환') 도입, 문재인 정부: 재초환 부활, 안전진단 강화, 용적률 제한 등	· 민간 중심의 공급 확대 *이명박 정부: 보금자리주택, 박근혜 정부: 뉴스테이 · 시장 자율성을 강조하며 분양가상한제 적용 최소화 및 폐지 검토 *이명박 정부: 분양가 공시 축소, 박근혜 정부: 민간 분양가 상한제 탄력 적용 · 재건축 규제 완화 및 사업 활성화를 통한 도심 공급 확대에 집중 * 박근혜 정부: 재초환 유예
금융	· 투기 수요 억제를 위해 대출 규제 도입 *김대중 정부: LTV, 노무현 정부: DTI, 문재인 정부: DSR · 노무현 정부에서 대출 규제의 기본 틀 정립 · 문재인 정부에서 부동산 규제 강화 및 역대 최고 수준의 고강도 대출 규제 시행	· 주택 거래 활성화를 위해 대출 규제 완화 및 실수요자 지원 확대 · 이명박·박근혜 정부는 대출 규제 완화를 지속 (LTV·DTI 완화) · 윤석열 정부는 주거 취약 계층 지원 확대(특례 보금자리론), 소득 중심 대출 규제 전환
세제	· 투기 억제 및 매매 유도를 위해 다주택자 양도세 중과 시행 *문재인 정부: 다주택자 양도세 중과 75% · 조세 정의 실현을 목표로 종부세 강화 및 공시가격 현실화 정책으로 보유세 강화 *노무현 정부: 종부세 도입, 문재인 정부: 종부세율 강화 · 다주택자 투기 억제를 위해 취득세 중과 *문재인: 취득세 중과 도입	· 주택 거래 활성화 및 매물 잠금 해소를 위해 양도세 중과 유예 · 종부세 위한 주장, 종부세율 및 공시지가 현실화를 인하 · 지방 및 일시적 2주택자 취득세 중과 유예 추진

자료: KB경영연구소

■ 세제 개편 가능성이 높은 상황에서 정책 강도가 관건

현 정부는 역대 정부와는 달리 출범 초기부터 공급 대책을 두 차례나 발표하면서 공급의 중요성을 강조하고 있다. 이는 과거 주택가격 급등기에 수요 억제 정책이 먼저 발표되고 공급 정책이 뒤늦게 나온 것과 차별화되는 점이다. 다만 정부의 계획대로 주택 착공이 신속하게 이루어지느냐에 따라 시장 영향이 크게 갈릴 수 있다.

대출 규제는 서울 전역과 경기도 일부를 규제 지역으로 묶으면서 이미 시행되고 있어, 올해 가장 큰 화두는 세제 개편이 될 것으로 보인다. 주택가격 급등기에 단기적으로 세제 강화를 추진했던 역대 정부와는 달리 현 정부는 신중하게 정책 방향을 고민하고 있다는 점 또한 차별점이다. 정부는 지난해 10월 발표한 부동산 대책에서 세제 강화 가능성을 언급했으며, 연구 용역 등을 통해 규제의 틀을 정립할 것이라고 밝혔다. 최근 정부는 다주택자, 고가 주택 보유자, 그리고 비거주 1주택자에 대한 규제 가능성을 언급하고 있다. 이러한 정책 변화는 하반기로 예상되는 세제 개편에 반영될 것으로 보이며, 정책의 세부 내용과 시장의 반응에 따라 올해 주택시장은 변곡점을 맞을 가능성이 높다.

Part



주택시장 설문조사

1. 2026년 주택 매매시장 전망
2. 2026년 주택 전세시장 전망
3. 2026년 투자 유망 부동산 및 고자산가의 투자 성향

조사 기간: (1차) 2026년 1월 14일~2월 6일 (2차) 2026년 3월 31일~4월 3일

조사 대상(1차, 2차): 부동산시장전문가(142명, 130명), KB 협력 공인중개사(512명, 506명), KB자산관리
전문가(PB) 64명

조사 방법: 온라인, 이메일, 팩스 등을 통한 설문조사

조사 내용: 주택시장 전망, 정책 영향, 투자 유망 부동산, PB고객 상담 및 자문 내용 등

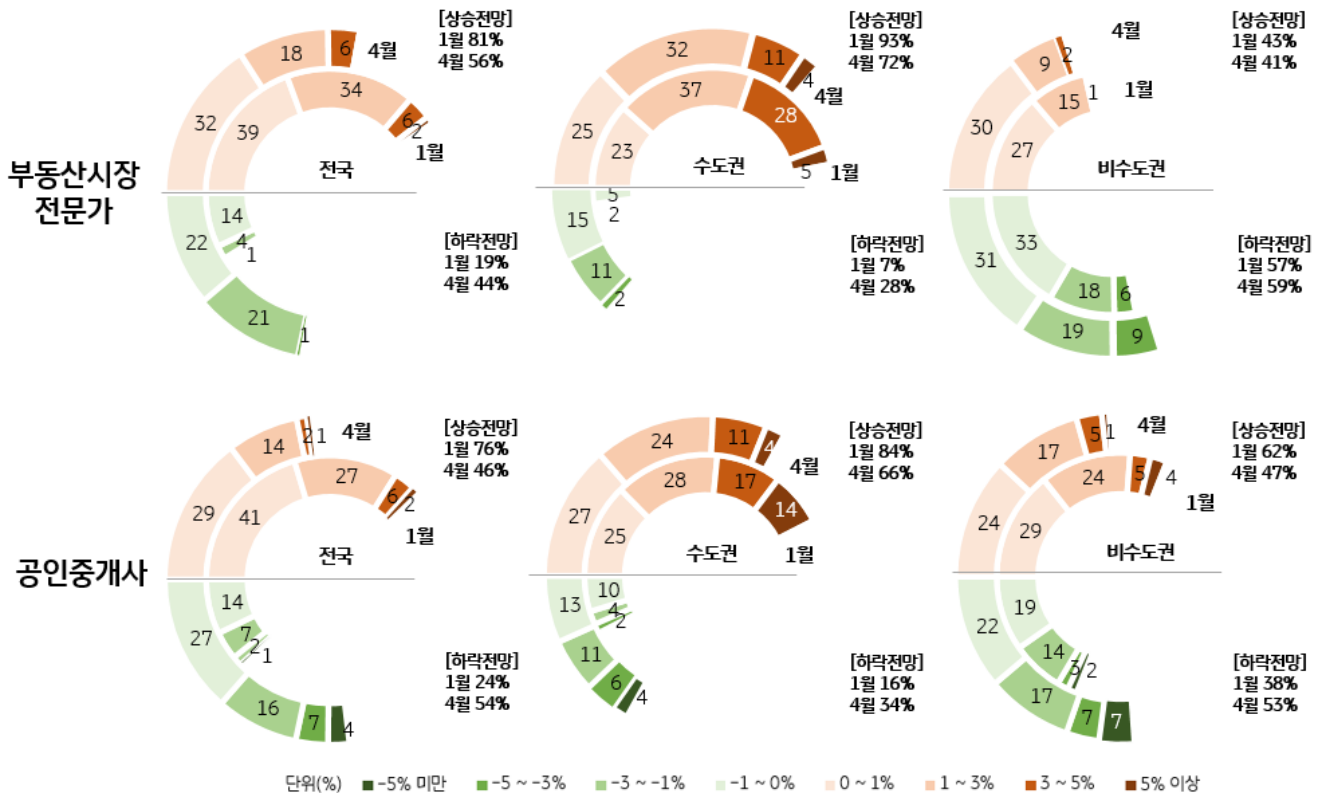
1. 2026년 주택 매매시장 전망

■ 올해 주택 매매가격에 대해 시장전문가는 상승, 공인중개사는 하락 전망

부동산시장전문가와 공인중개사를 대상으로 1월과 4월 두 차례에 걸쳐 설문조사를 실시했다. 그 결과 2026년 주택 매매가격 전망은 시장전문가와 공인중개사의 의견이 다소 엇갈렸다. 4월 조사에서 시장전문가는 56%가 상승을, 공인중개사는 54%가 하락을 전망했다. 1월 조사와 비교해 두 집단 모두 상승 전망 비율이 크게 감소했으며(시장전문가 81%→56%, 공인중개사 76%→46%) 공인중개사는 오히려 매매가격이 하락할 것으로 예상했다. 다만 두 집단 모두 응답율의 차이가 ±10% 내외로 의견이 한쪽으로 쏠리기보다 서로 팽팽하게 맞섰다.

이와 같은 결과는 최근 시장 분위기의 변화가 반영된 것으로 풀이된다. 주택 매매가격은 2월까지도 상승하는 흐름을 보였으나 지난 2월 12일 다주택자 양도세 중과 유예 종료(5월 9일) 방침이 발표되고 하반기 세금 인상 가능성이 부각되자 시장 분위기가 반전되었다. 서울 강남3구와 경기 지역 주요 아파트를 중심으로 다주택자 매물이 증가하고 호가가 하락하며 과열 양상으로 치닫던 주택시장이 진정 국면으로 접어들면서, 향후 주택시장 안정에 대한 기대감이 조사 결과에 반영된 것으로 파악된다.

그림 II-1. 2026년 전국 주택 매매가격 전망



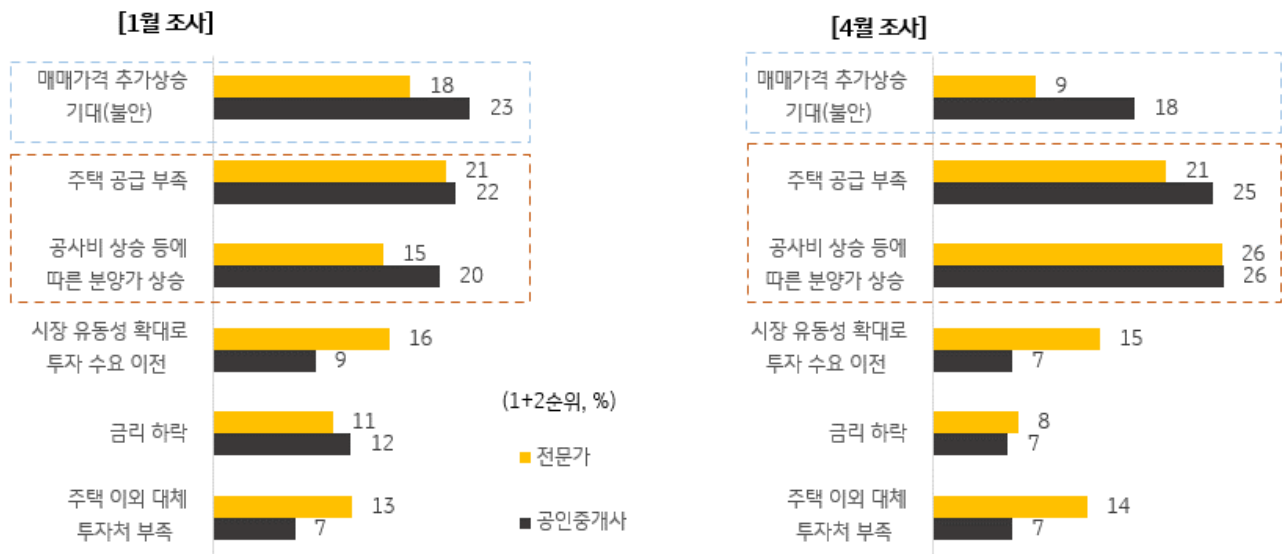
자료: KB경영연구소

지역별로 살펴보면 수도권은 경우 주택 매매가격이 상승할 것이라는 전망이 시장전문가는 93%에서 72%, 공인중개사는 84%에서 66%로 감소했다. 상승폭에 대해서는 시장전문가는 1~3%를, 공인중개사는 0~1%를 예상하는 의견이 많았다. 비수도권에 대해서는 시장전문가(59%)와 공인중개사(53%) 모두 하락을 예상했다. 이는 수도권 주택시장에서 관망세가 확대되면서 훈풍이 비수도권까지 확대되기 어렵다고 보는 보수적인 의견이 반영된 결과로 해석된다. 시장전문가와 공인중개사 모두 -1~0% 수준의 가격 하락을 예상하는 의견이 많았다.

■ 매매가격 상승 요인은 공급 부족과 분양가 상승을, 추가 상승 기대감은 급감

2026년 주택 매매가격 상승 요인에 대해서는 시장전문가와 공인중개사 모두 주택 공급 부족과 공사비 증가에 따른 분양가 상승이 높은 비중을 차지했다. 1월 조사에서 상위 1순위에 오른 매매가격 추가 상승 기대감 혹은 불안감은 4월 조사에서 응답률이 크게 줄었다. 이는 최근 서울 강남 및 경기 과천을 중심으로 아파트 매매가격이 하락세로 전환되면서 추가 상승 기대감이 다소 약해진 시장의 분위기가 반영된 결과로 보인다.

그림Ⅱ-2. 주택 매매가격 상승 요인

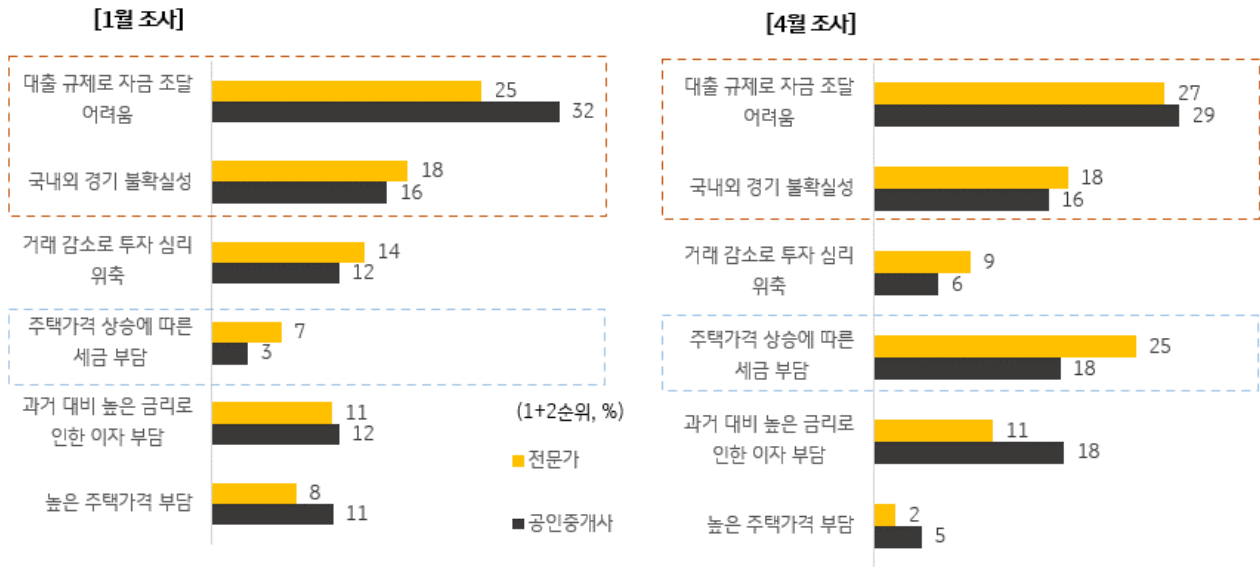


자료: KB경영연구소

주택 매매가격 하락 요인으로서는 대출 규제에 의한 자금 조달 어려움을 가장 많이 꼽았다. 시장전문가와 공인중개사 모두 응답자의 30% 가까이가 대출 규제 영향이 가장 클 것으로 예상했으며, 이어서 주택 매매가격 상승에 따른 세금 부담과 국내외 경기 불확실성을 꼽았다.

정부가 다주택자 양도세 중과 유예 제도 종료에 이어 하반기 부동산 세제 강화 방침을 밝힌 이후, 실제로 주택시장에서 다주택자 매물이 증가하고 가격 하락세가 나타나면서 1월 조사에 비해 세금 부담이 주택 매매가격 하방 압력으로 작용할 것이라는 의견이 크게 증가했다.

그림 II-3. 주택 매매가격 하락 요인

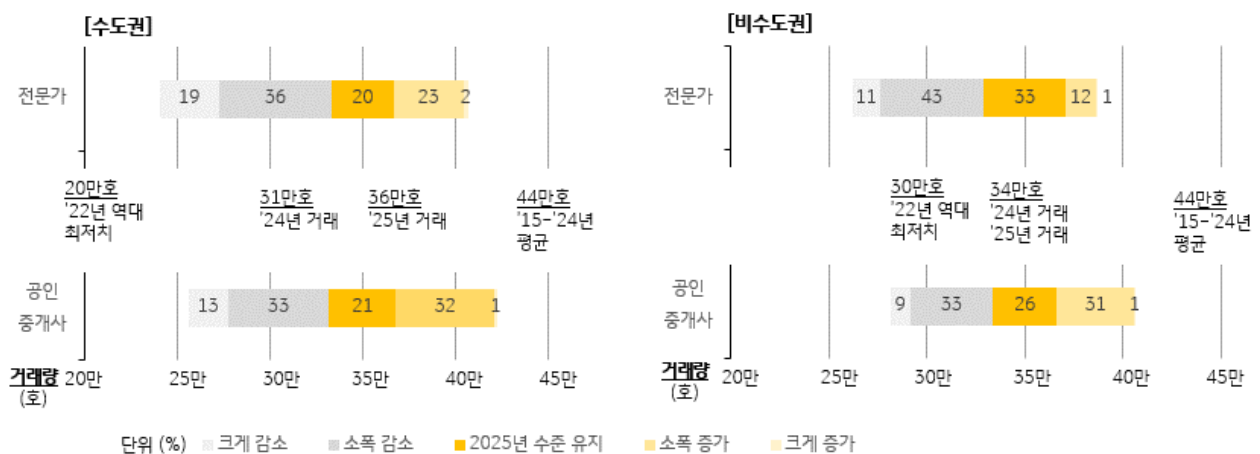


자료: KB경영연구소

■ 수도권 주택 매매 거래량은 전년 대비 감소 전망 우세

2026년 주택 매매 거래량에 대해서는 전년 대비 거래량이 감소할 것이라는 의견이 40~50%대로 높았다. 수도권의 경우 전년 대비 소폭 감소한 30만 호를 내다본 응답자 비율이 33~36%로 가장 많았으며, 응답자의 20%는 2025년과 마찬가지로 36만 호가 거래될 것으로 예상했다. 이는 최근 수도권을 중심으로 확대되고 있는 시장 관망세가 당분간 지속될 것이라는 의견이 반영된 결과로 보인다. 비수도권의 경우에도 매매 거래량이 감소할 것이라는 의견이 많았다. 시장전문가와 공인중개사 모두 매매 거래량은 전년 대비 소폭 감소하고, 매수 관망세 확대로 시장 회복은 제한적일 것으로 내다봤다.

그림 II-4. 2026년 주택 매매 거래량 전망



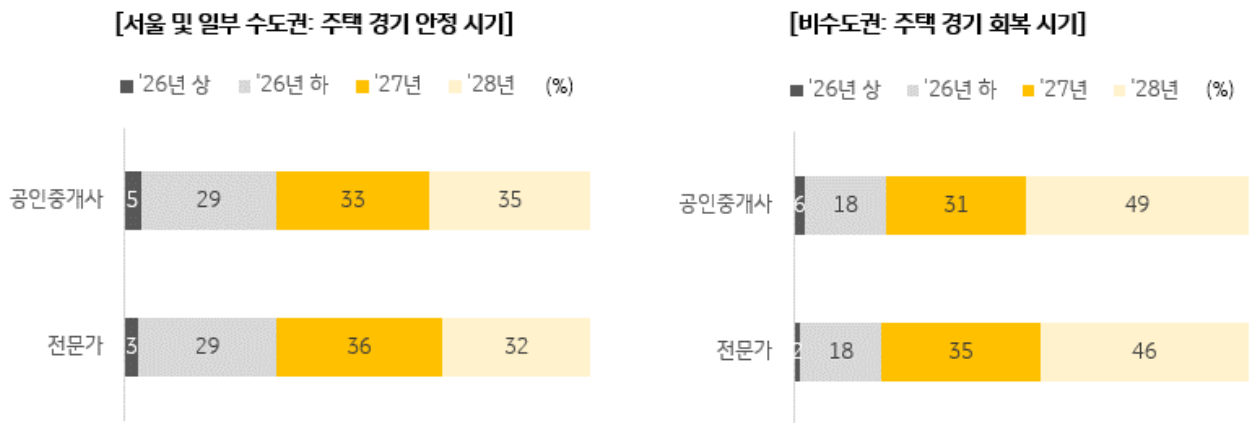
자료: KB경영연구소

■ 올해 하반기에서 내년 서울 및 수도권 주택 경기 안정화 예상

수도권 주택시장 안정화 시기에 대해 시장전문가는 2026년 하반기에서 2027년 사이로 내다보는 의견이 65%로 가장 많았고, 공인중개사도 62%로 비슷한 추세를 보였다. 주택시장이 과열 양상을 보였던 1월 조사에 비해 4월 조사에서는 2026년 하반기에서 2027년 사이 수도권 주택 경기가 안정화될 것으로 예상하는 의견이 소폭 증가했다.

비수도권 주택 경기에 대해서는 시장전문가의 경우 2028년(46%)과 2027년(35%)에 회복될 것이라는 의견이 많았다. 공인중개사의 경우에도 2028년을 꼽은 응답자가 49%로 가장 많았고, 2027년이 31%로 뒤를 이었다.

그림 II-5. 지역별 주택시장 회복 시기에 대한 전망



자료: KB경영연구소

■ 아파트 분양물량은 지난해와 유사하거나 소폭 증가

건설·시행 분야 시장전문가의 77%는 2026년 신규 주택 분양물량이 2025년과 비슷하거나 증가할 것으로 예상했으며, 감소할 것이라는 의견은 23%에 그쳤다. 분양물량이 증가할 것으로 보는 이유는 그동안 사업 추진이 지연된 사업장의 분양 시행(42%)을 가장 많이 꼽았으며, 이어서 신규 주택에 대한 수요 지속(31%)이 주요 원인으로 조사되었다.

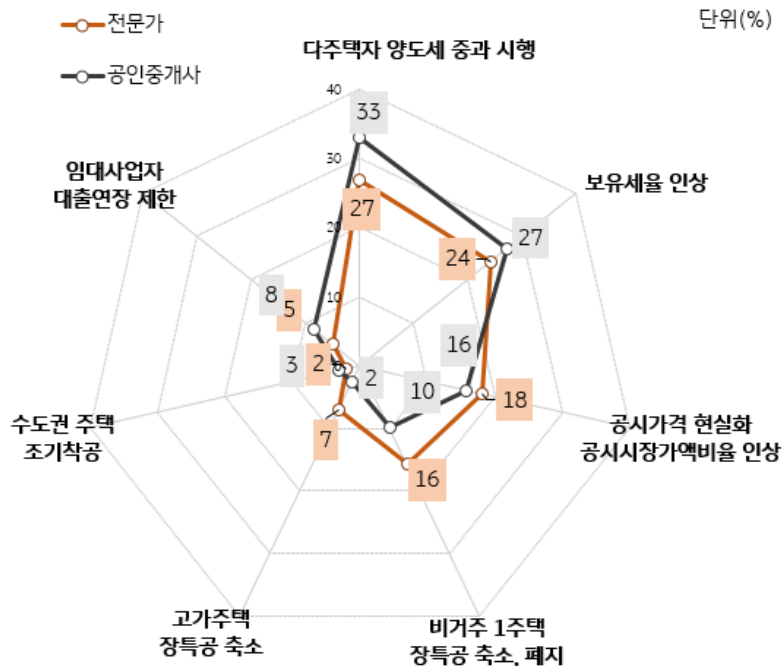
한편 분양물량이 감소할 것으로 보는 이유는 공사비 상승에 따른 수익성 악화(34%)가 가장 많았으며, 다음으로 건설사의 재무 상태 악화에 따른 보수적인 신규 사업 검토, 주택 경기 위축으로 인한 분양 리스크 증가 등이 각각 22%를 기록했다. 향후 건설업의 리스크 요인에 대해서는 주택 경기 침체에 따른 사업성 위축을 꼽은 의견이 가장 많았으며, 준공 후 미분양 아파트 등 사업장의 매각 손실 확대, 지식산업센터 등 비주거용 부동산시장 침체 순으로 위험성을 높게 평가했다.

■ 다주택자 양도세 중과 및 보유세 인상은 하반기 주택시장의 가장 큰 변수

하반기 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보는 정책에 대해, 시장전문가의 27%, 공인중개사의 33%가 이미 시행이 확정된 다주택자 양도세 중과를 1순위로 꼽았다. 그리고 최근 거론되고 있는 정책들에 대해서는 보유세율 인상, 공시가격 현실화 및 공정시장가액비율 인상, 비거주 1주택자에 대한 장기보유특별공제 혜택 축소 또는 폐지가 향후 주택시장에 큰 영향을 미칠 것으로 보았다. 공인중개사의 경우 보유세율 인상을 가장 큰 변수로 보는 반면, 시장전문가는 상대적으로 공시가격 현실화와 비거주 1주택 장기보유특별공제 축소 또는 폐지 등을 주목했다.

시장전문가와 공인중개사 모두 하반기 주택시장의 가장 큰 변수로 부동산 관련 세금을 꼽았다는 점에 비추어볼 때, 향후 부동산 세금 관련 정책과 그 강도에 주목할 필요가 있다.

그림 II-6. 2026년 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 정책



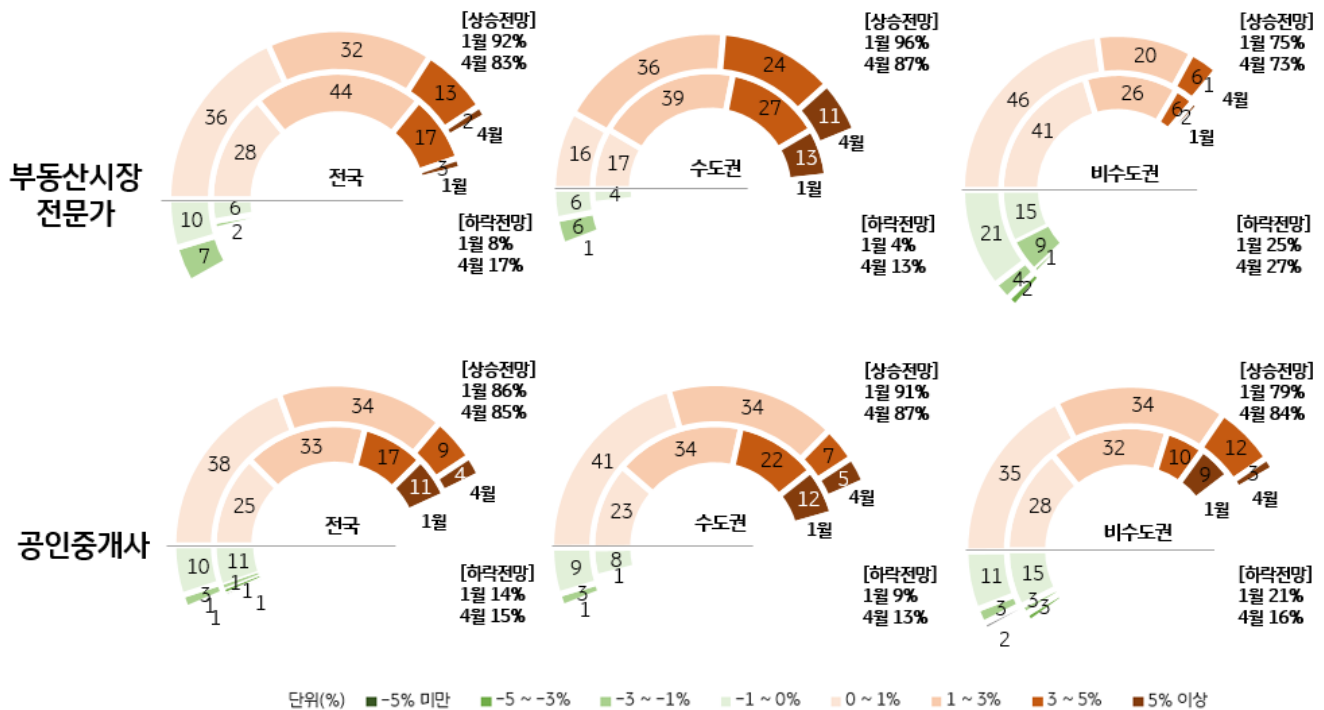
자료: KB경영연구소

2. 2026년 주택 전세시장 전망

■ 올해 주택 전세가격, 수도권과 비수도권 모두 상승 전망 우세

2026년 주택 전세가격에 대해 시장전문가와 공인중개사의 상당수가 상승할 것으로 전망했으며, 1월 조사에 비해 4월 조사에서는 상승폭이 줄어들 것으로 보는 의견이 많았다. 4월 조사결과, 공인중개사의 72%가 0~3% 상승을 전망했다. 2025년부터 전세 수급 불균형에 대한 우려가 커지며 전세가격 상승세가 지속되고 있으나, 시장전문가와 공인중개사 모두 상승폭은 제한적일 것으로 내다보았다.

그림 II-7. 2026년 전국 주택 전세가격 전망



자료: KB경영연구소

지역별로 보면 수도권은 대체로 전세가격이 상승할 것이라는 전망이 많았다. 4월 조사에서 시장전문가와 공인중개사의 87%가 수도권 전세가격이 상승할 것으로 내다봤다. 상승폭은 시장전문가는 1~3%, 공인중개사는 0~1%를 꼽은 응답자 비율이 각각 36%, 41%로 높았다. 시장전문가는 1월 조사와 마찬가지로 상승폭은 1~3%가 가장 많았으며, 3~5% 상승을 예상한 응답자 비율도 높았다. 전체적으로 갭투자 불가, 월세 전환 증가, 신규 입주물량 감소 등으로 인한 전세물량 부족이 전세가격 상승 압력으로 작용할 것이라는 의견이 지배적이었다. 공인중개사의 경우 1월 조사에서는 1~3% 상승 전망이 가장 많았으나 4월 조사에서는 0~1% 상승 전망이 1위를 기록해 전세시장이 다소 안정될 것으로 전망함을 알 수 있었다.

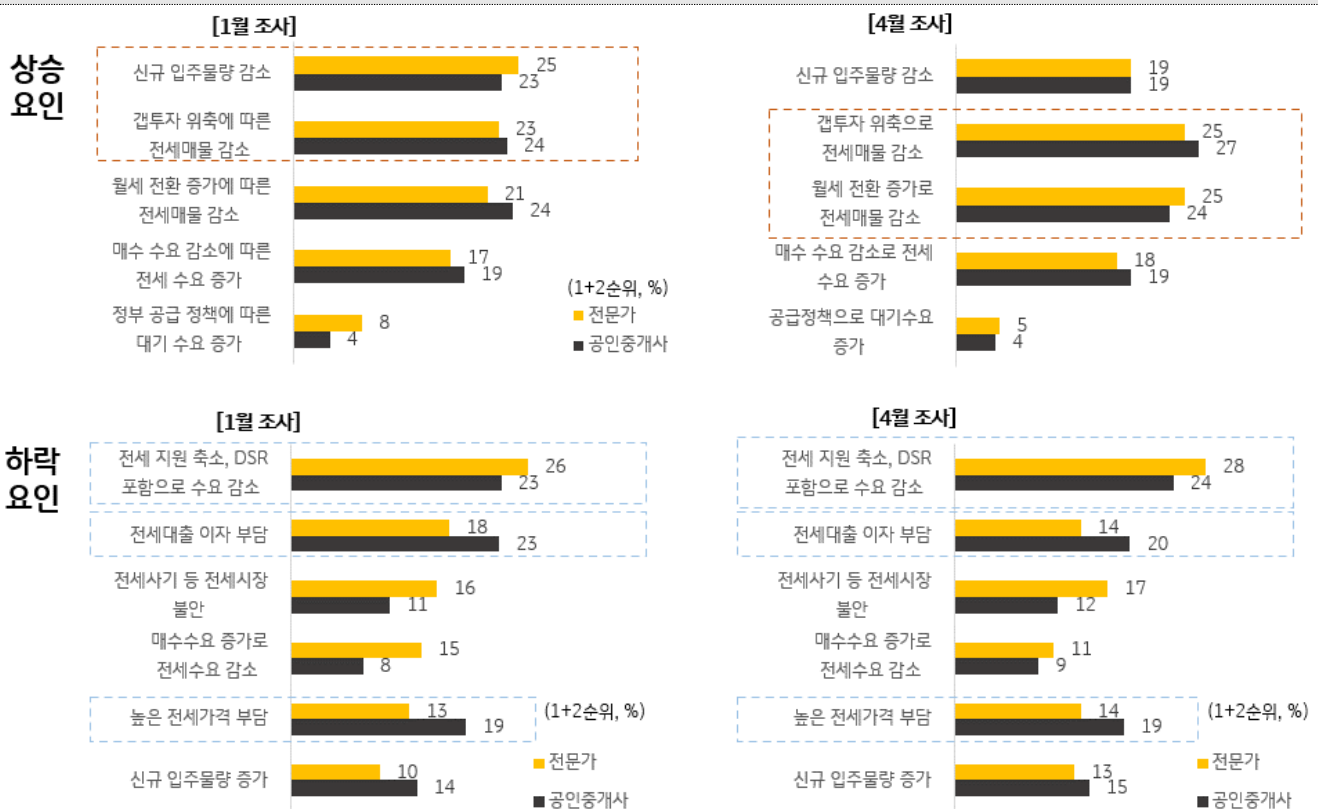
비수도권 주택 전세가격은 2025년 들어 상승 전환하여 5개광역시는 0.39%, 기타지방은 0.20% 올랐다. 이 같은 흐름이 반영되어 2026년에도 비수도권 주택 전세가격은 상승할 것이라는 의견이 많았다. 시장전문가의 73%, 공인중개사의 84%가 상승 전망을 내놓았다. 상승폭에 대해 시장전문가는 0~1%를 꼽은 의견이 가장 많았으며, 공인중개사는 0~1%와 1~3%를 예상한 의견이 비슷하게 나왔다. 전세가격이 하락할 것이라는 의견은 시장전문가 27%, 공인중개사 16%로 비중이 매우 낮았다.

■ 전세 매물 감소가 가격 상승의 핵심 요인

전세가격 상승 요인으로는 신규 입주물량 감소와 함께 갭투자 위축, 월세 전환 증가에 따른 전세 매물 감소를 가장 많이 꼽았다. 이는 서울 전역과 수도권 일부가 토지거래허가구역으로 지정된 이후 갭투자가 어려워지면서 전반적으로 공급이 감소한 데다, 높은 전세보증금 마련 부담으로 월세 전환이 증가했기 때문으로 파악된다.

전세가격 하락 요인으로는 전세 지원 축소와 전세대출의 DSR 포함 등에 따른 수요 감소를 가장 많이 꼽았다. 시장전문가는 전세사기와 보증금 미반환 등 전세시장 불안도 주된 하락 요인으로 꼽았으며, 공인중개사는 고금리로 인한 전세대출 이자 부담과 높은 전세가격을 상대적으로 중요하게 평가했다.

그림 II-8. 주택 전세가격 상승 요인과 하락 요인

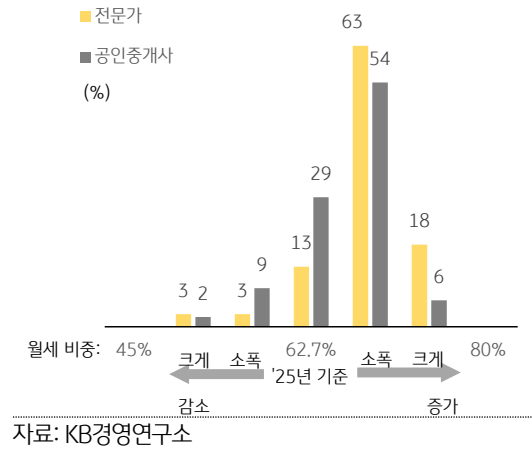


자료: KB경영연구소

■ 임대차시장은 월세 거래 비중 증가 전망

임대차시장에서는 월세 거래 증가가 화제가 되고 있다. 국토교통부에 따르면, 전체 전월세 거래 중 월세 거래 비중은 2025년 62.7%로 전년(57.6%) 대비 5.1%p 증가했으며, 최근 5년 평균(49.6%)보다 13.1%p 높았다. 이러한 추세는 당분간 지속될 것으로 예상된다. 향후 월세 거래 비중에 대해 시장전문가의 81%, 공인중개사의 60%가 증가할 것으로 전망했다. 지역별로 보면 수도권은 공인중개사의 63%, 비수도권은 공인중개사의 57%가 월세 거래 비중이 증가할 것으로 응답해, 임대차시장의 중심축이 전세에서 월세로 이동하는 현상이 당분간 지속될 것으로 전망된다.

그림 II-9. 향후 월세 거래 비중 전망

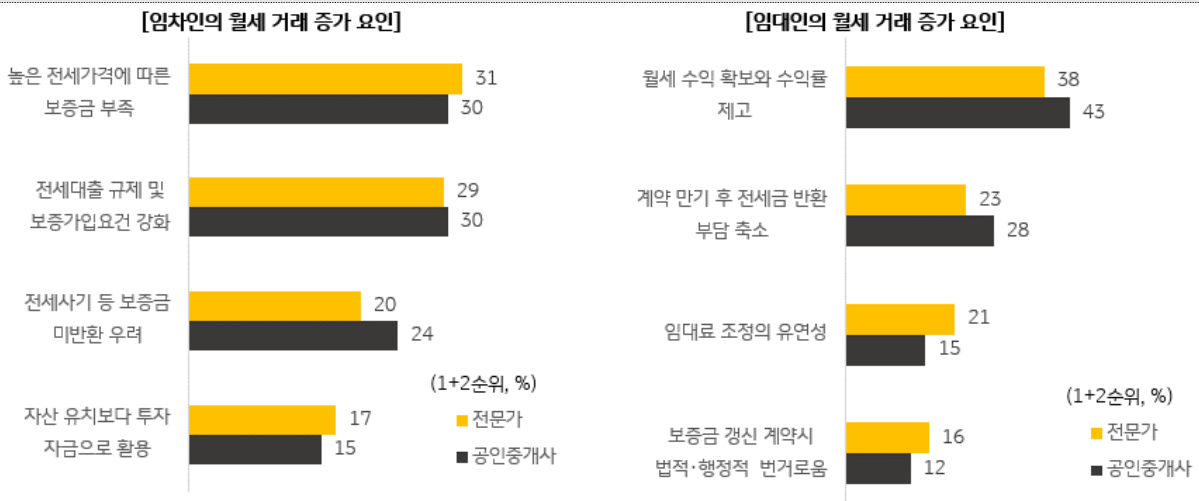


■ 높은 전세가격에 따른 보증금 마련 부담과 월세 수익 확보 등이 월세 거래 증가를 견인

임차인의 월세 거래 증가 원인으로 2025년에는 전세사기 등 보증금 미반환에 대한 우려를 꼽은 의견이 많았다. 그러나 2026년에는 높은 전세가격에 따른 보증금 마련 부담과 전세대출 규제 및 전세보증금 반환보증 가입 요건 강화로 월세를 선택한다는 의견이 지배적이었다. 이는 보증금 미반환 우려가 어느 정도 해소된 반면, 전세가격 상승과 대출 규제 등으로 전세보증금 마련 부담이 커지면서 월세를 선택하는 임차인이 증가한 것으로 파악된다.

임대인의 월세 거래가 증가하는 원인에 대해서는 안정적 월세 수익 확보와 수익률 제고가 가장 큰 이유로 나타났다. 다음으로 계약 만기 후 전세보증금 반환 부담을 줄이기 위해서라는 의견이 많았으며, 임대료 조정의 유연성을 확보하기 위해 월세를 선호한다는 의견도 높게 나타났다.

그림 II-10. 최근 월세 거래 증가 원인



자료: KB경영연구소

3. 2026년 투자 유망 부동산 및 고자산가 투자 성향

시장전문가, 공인중개사, 자산관리전문가(PB)를 대상으로 2026년 투자 유망 부동산을 조사한 결과, 2025년에 이어 2026년에도 분양 아파트와 신축 아파트가 유망할 것이라는 의견이 많았다. 최근 몇 년 간 신축 선호 현상으로 분양 아파트 및 신축 아파트에 대한 투자 선호도가 이어지고 있다. 특히 최근 주택 공급 감소로 신축 아파트의 희소성이 높아지면서 가격 상승에 대한 기대감이 더욱 커진 것으로 풀이된다.

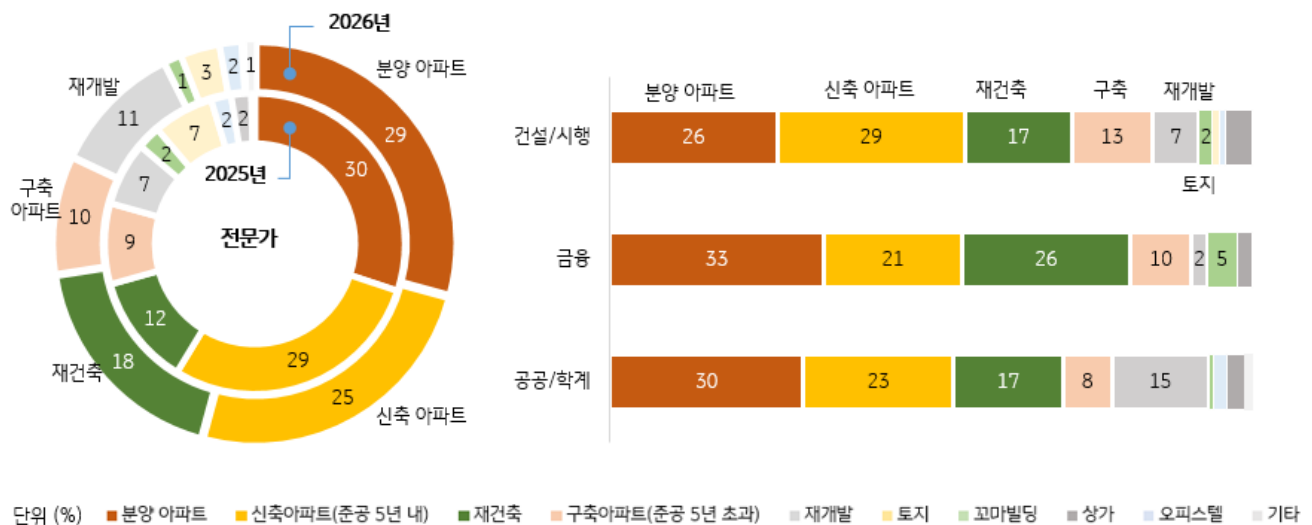
한편 재개발에 대한 투자 선호도는 2025년에 비해 눈에 띄게 증가했다. 여전히 재건축 아파트에 비해 투자 선호도가 낮지만, 신규 공급 감소와 신축 아파트 가격 상승으로 재개발 아파트에 대한 평가가 높아진 것으로 판단된다.

■ 시장전문가는 분양·신축·재건축 아파트를 향후 투자 유망 부동산으로 주목

시장전문가는 2026년 투자 유망 부동산으로 분양 아파트(29%)와 신축 아파트(25%), 재건축 아파트(18%)를 꼽았다. 2025년 조사와 비교해 투자 유망 부동산의 순위에는 변화가 없었으나 유형별 선호도에는 차이가 있었다. 분양 아파트와 신축 아파트는 매년 높은 선호도를 보이나, 올해 조사에서는 재건축 아파트에 대한 선호도가 크게 증가한 점이 눈에 띄었다.

시장전문가 의견을 세부 분야별로 살펴보면, 건설·시행 분야 전문가의 경우 분양 아파트와 신축 아파트에 이어 재건축 아파트를 투자 유망한 부동산으로 꼽았으며, 금융전문가는 재건축 아파트를 신축 아파트보다 더 높게 평가했다. 공공·학계 전문가의 경우 분양 아파트와 신축 아파트가 유망할 것이라는 의견이 많았으며, 다른 분야 전문가들에 비해 토지가 투자 유망 부동산이 될 것이라는 응답률도 높았다.

그림 II-11. 전문가가 바라본 2026년 투자 유망 부동산



자료: KB경영연구소

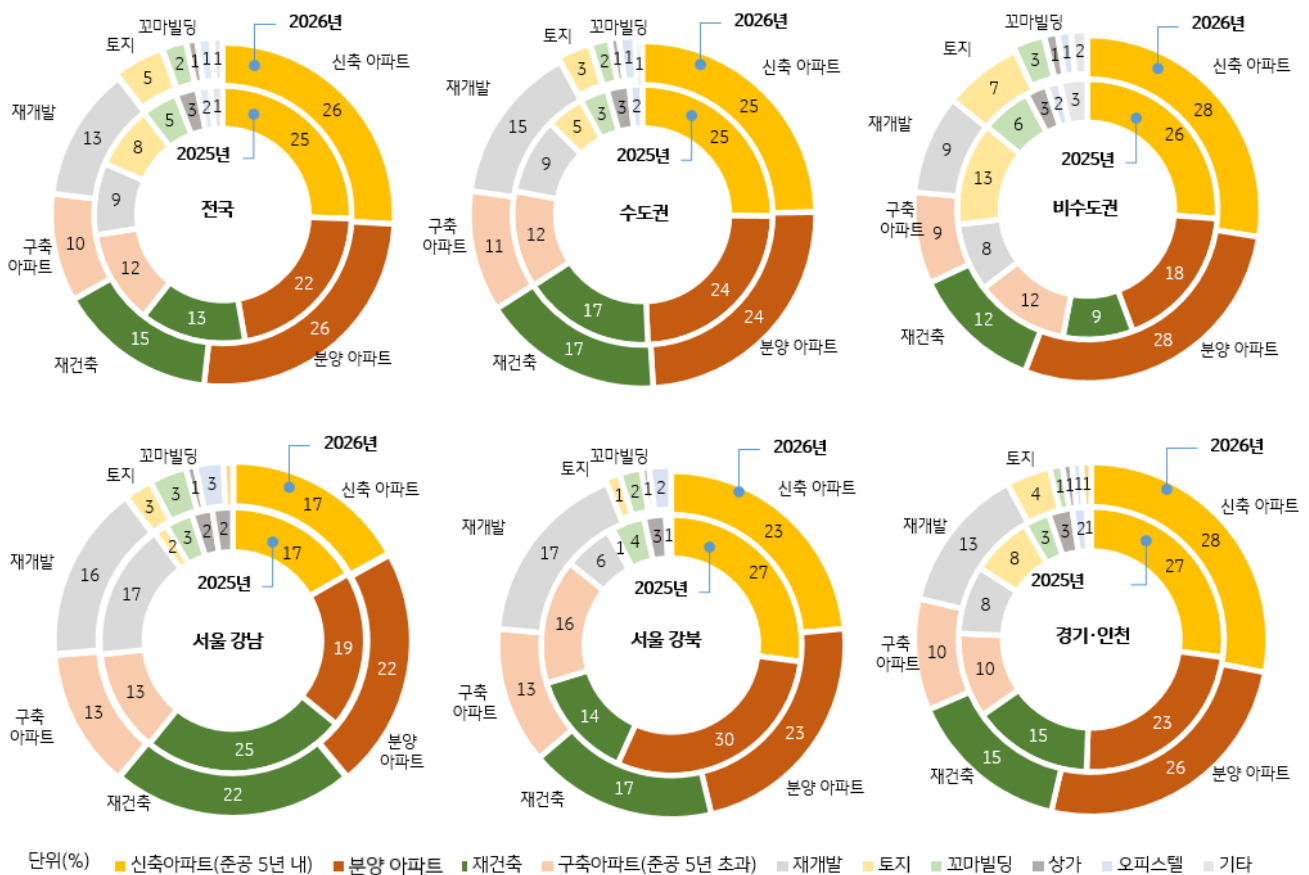
■ 공인중개사가 눈여겨본 향후 투자 유망 부동산은 신축·분양 아파트

2026년 투자 유망 부동산에 대해 공인중개사는 신축 아파트와 분양 아파트(각 26%), 재건축 아파트(15%), 재개발 아파트(13%) 순으로 높은 선호도를 보였다. 2025년 조사와 비교해 분양 아파트와 재건축, 그리고 재개발에 대한 선호도는 증가한 반면, 구축 아파트에 대한 선호도는 소폭 감소했다.

지역별로 살펴보면 수도권에서는 2025년 조사와 비교해 재개발에 대한 선호도가 크게 증가한 점이 눈에 띈다(9%→15%). 신축 아파트와 분양 아파트에 대한 선호도는 여전히 높았으며, 재건축·재개발에 대한 선호도는 수도권이 비수도권에 비해 높게 나타났다. 비수도권에서는 2025년에 비해 분양 아파트에 대한 선호도가 크게 증가했다(18%→28%).

수도권 세부 지역별로 살펴보면 서울의 경우 다른 지역에 비해 재건축·재개발에 대한 관심이 높았다. 특히 강남 지역의 경우 재건축 아파트에 대한 선호도가 22%로 다른 지역에 비해 월등히 높았으며, 강북 지역 역시 재건축·재개발에 대한 선호도가 각각 17%로 높은 관심을 보였다. 인천·경기 지역의 경우 서울에 비해 신축 아파트를 투자 유망 부동산으로 꼽은 응답자가 많았으며, 2025년에 비해 재개발에 대한 관심이 크게 증가했다.

그림 II-12. 공인중개사가 선정한 2026년 투자 유망 부동산

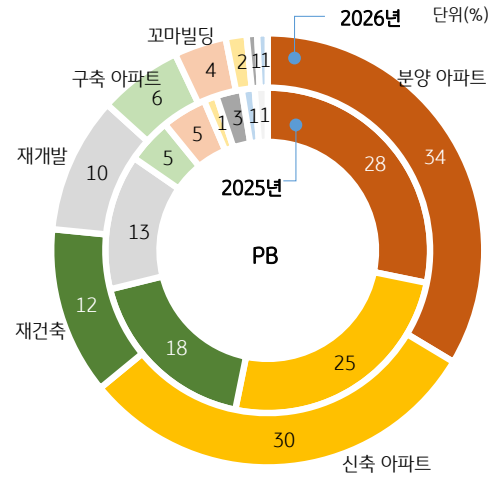


자료: KB경영연구소

■ PB가 선정한 향후 투자 유망 부동산은 분양·신축·재건축 아파트 순

PB는 분양 아파트(34%)가 2025년에 이어 가장 투자 유망한 부동산으로 꼽았다. 다음으로 신축 아파트(30%), 재건축 아파트(12%) 순으로 선호도가 높았다. 2025년 조사에 비해 분양·신축 아파트에 대한 선호도는 더 높아졌으며, 재건축·재개발에 대한 선호도는 더 낮아졌다. 분양·신축·재건축 아파트를 합하면 응답자의 76%가 아파트를 투자 유망 부동산으로 꼽았다. 반면 불황이 장기화되면서 경기 변동에 민감한 꼬마빌딩과 상가, 오피스텔 등은 2025년 대비 투자 선호도가 낮아졌다.

그림 II-13. PB가 선정한 2026년 투자 유망 부동산

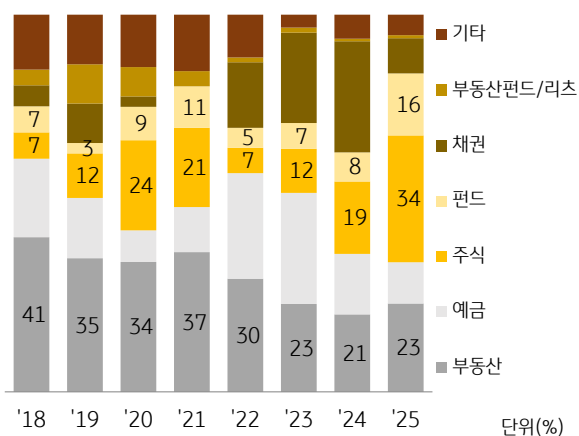


자료: KB경영연구소

■ 고자산가는 투자 자산으로 주식과 부동산을 선호

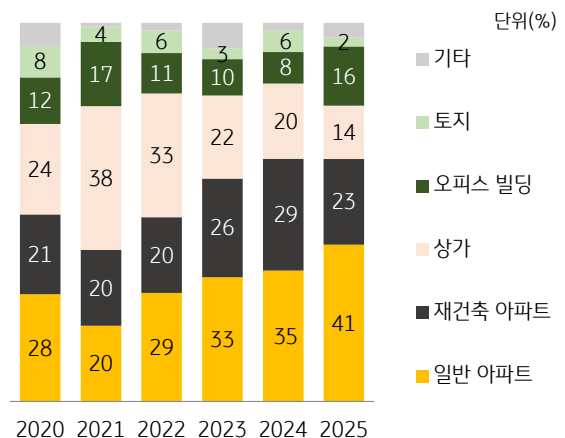
PB 조사 결과, 고자산가들은 2026년 투자 유망 자산으로 주식(34%), 부동산(23%), 펀드(16%) 순으로 꼽아 2025년과 비교해 뚜렷한 변화를 보였다. 2025년에는 채권(29%)이 가장 높은 비중을 차지하며 안전자산에 대한 선호가 두드러졌으나, 2026년에는 주식을 꼽은 응답자가 크게 늘었다. 이는 올해 주요 주가지수가 사상 최고치를 기록하는 등 주식시장이 강세를 보이면서 투자자들의 선호도가 크게 높아진 영향으로 풀이된다.

그림 II-14. 고자산가가 가장 선호하는 투자 자산



자료: KB경영연구소

그림 II-15. 고자산가가 가장 선호하는 부동산 자산



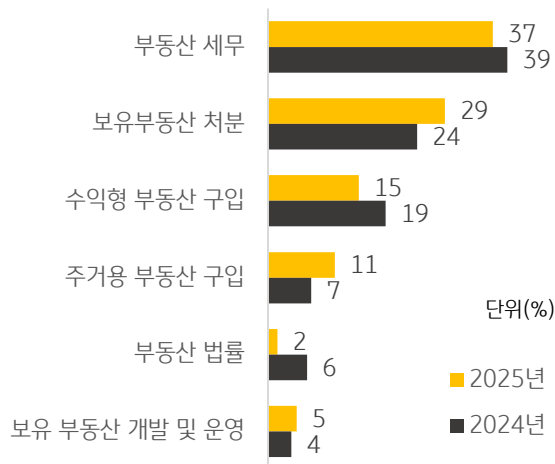
자료: KB경영연구소

부동산 역시 고자산들 사이에서 2025년 대비 선호도가 소폭 상승하며 주요 투자 자산으로서 위치를 공고히 했다. 부동산 자산 중에서는 일반 아파트(41%)가 가장 높은 응답률을 보이며 2021년 이후 선호도가 꾸준히 높아지고 있다. 재건축 아파트를 선호한다는 응답자는 2025년에 비해 다소 줄었는데, 이는 투자 유망 자산에서도 재건축 아파트보다 신축 아파트에 대한 선호도가 높다는 점과 일치한다. 한편 경기 위축으로 상가에 대한 선호도는 2023년 22%, 2024년 20%, 2025년 14%로 점차 낮아지고 있었다.

■ 지난해 고자산가가 가장 고민한 이슈는 부동산 세무 및 보유 부동산 처분

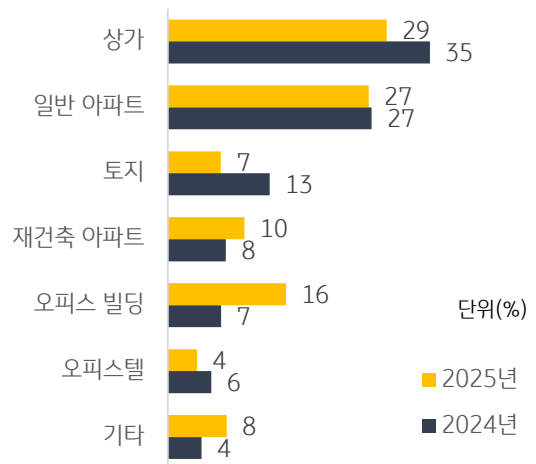
고자산가들은 2025년 ‘부동산 세무’(37%) 상담을 가장 많이 한 것으로 조사되었다. 다음으로 ‘보유 부동산 처분’(29%)과 ‘수익형 부동산 구입’(15%)에 대한 관심이 높았다. ‘보유 부동산 처분’을 꼽은 응답자 비율은 2023년 22%, 2024년 24%, 2025년 29%로 꾸준히 증가했다. 이는 부동산시장 불확실성과 세금 이슈가 지속적으로 부각되면서 보유한 부동산 처분에 대한 고민이 깊어진 영향으로 판단된다. 처분을 희망하는 보유 부동산은 ‘상가’(29%)와 ‘일반 아파트’(27%)가 가장 많았다. ‘오피스빌딩’ 역시 2025년 조사와 비교해 처분 의사가 크게 증가했는데(7%→16%), 이는 소비 부진과 경기 침체 등의 영향으로 상업용 부동산에 대한 매각 수요가 늘었기 때문으로 보인다.

그림 II-16. 고자산가의 부동산 상담 및 자문 내용



자료: KB경영연구소

그림 II-17. 고자산가의 처분 희망 보유 부동산



자료: KB경영연구소

Part



수도권 주택시장 점검

현장에서 바라본 주택시장

현장에서 바라본 주택시장

<현장에서 바라본 주택시장>은 KB금융지주 경영연구소에서 운영하고 있는 KB부동산현장자문단의 의견을 기반으로 수도권 세부 지역 단위의 현장감 있는 정보를 제공하기 위한 목적으로 기획되었습니다.

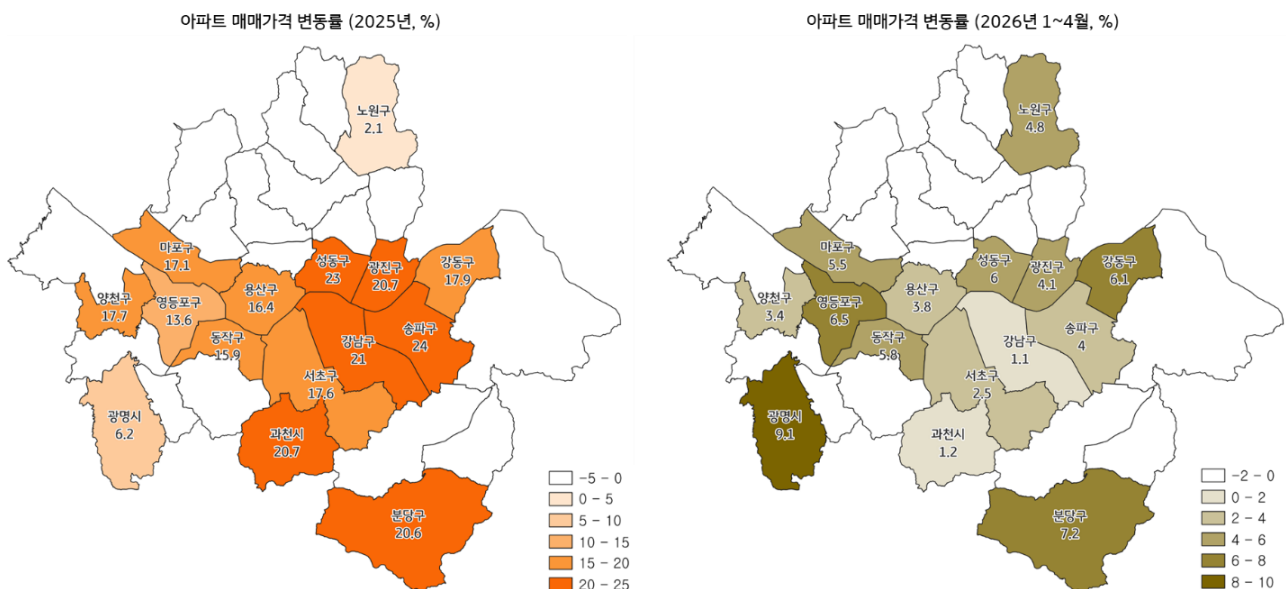
본 자료는 2026년 1월을 기준으로 작성되었으며 일부 최신 자료를 반영했습니다.

[수도권 현장 점검 세부 지역(16개 지역)]

- 서울 강남 주요 지역(7): 강남구, 서초구, 송파구, 강동구, 양천구, 영등포구, 동작구
- 서울 강북 주요 지역(5): 마포구, 용산구, 성동구, 광진구, 노원구
- 경기도 주요 지역(4): 분당, 과천, 광명, 위례

2025년 수도권 아파트 매매가격은 3.9% 상승하며 전년(+0.9%) 대비 상승폭이 확대되었지만 상승률 자체는 높지 않았다. 그러나 세부 지역별로 살펴보면 서울과 경기 일부 지역은 2021년을 상회하는 상승률을 기록하며 시장이 과열 양상을 보였다. 시장 관심이 높은 서울 강남 7개, 강북 5개 지역과 경기 4개 지역 등 총 16개 지역을 대상으로 주택시장 상황과 이슈를 점검했다.

그림III-1. 수도권 주택시장 점검 지역과 아파트 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

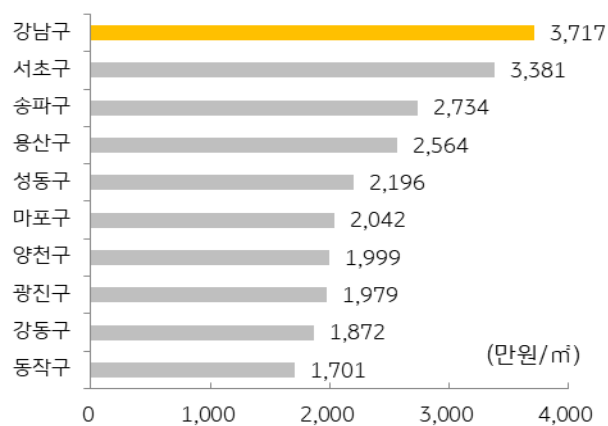
■ [서울 주요 지역①] 강남구, 서초구, 송파구

강남구는 아파트 매매가격이 2024년 초까지 하락세를 이어갔으나, 같은 해 4월 서울 강남 지역 11개구 중 가장 먼저 상승 전환했다. 2025년에는 21.0% 상승해 2006년(전년 대비 +27.7%) 이후 가장 높은 상승률을 기록했다. 이 지역은 서울에서 아파트 매매가격이 가장 높음에도 불구하고 높은 상승률을 기록한 것은, 강남 아파트에 대한 선호 심리와 대규모 신축 단지 공급으로 주거 환경이 크게 개선된 영향으로 볼 수 있다.

2022년 이후 서울 주택시장 하락기와 상승기의 경험은 강남구 아파트 자산 가치에 대한 시장의 신뢰를 강화하는 계기가 되었다. 우수한 인프라와 학군으로 인한 두터운 수요층은 강남구가 서울에서 가장 선호하는 지역으로 자리매김하게 된 주요 요인이다. 개포자이프레지던스(3,375세대, 2023년 2월), 디에이치 퍼스티어아이파크(6,702세대, 2023년 11월), 청담르엘(1,261세대, 2025년 11월) 등 대규모 신축 단지 입주 주 주거 환경이 크게 개선되면서⁸ 실거주 수요가 증가한 것도 매매가격 상승에 영향을 미쳤다.

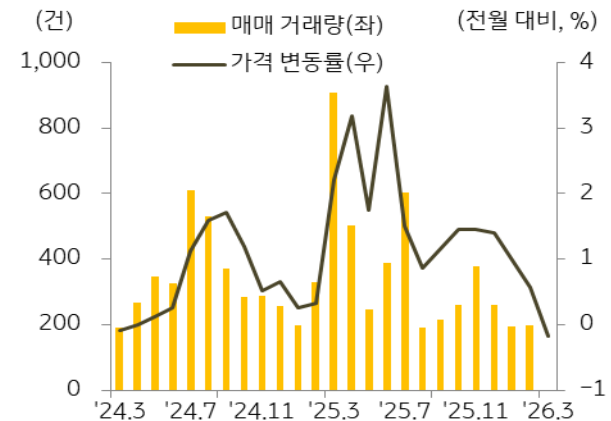
강남구 주택시장은 10·15 대책 발표 이후 상승세가 둔화되고 매매 거래량도 감소하고 있다. 아파트 전월 대비 매매가격 변동률은 2025년 11월 1.5%에서 2026년 1월 1.0%로 낮아졌으며, 3월에는 -0.2%까지 떨어졌다. 2025년 3월 9백 호를 넘어섰던 아파트 매매 거래량도 2026년 2월 2백 호 수준으로 감소했다. 다주택자 양도세 중과 유예 종료 발표 이후, 급매물이 늘어나면서 주요 재건축 단지를 중심으로 호가가 하락하고 있다. 하반기 세금 인상 가능성까지 제기되면서 강남구 주택시장은 관망세가 확대될 것으로 보인다.

그림III-2. 서울 아파트 m²당 평균 매매가격(2025년 12월)



주: 전용면적 기준
자료: KB국민은행

그림III-3. 강남구 아파트 매매가격 변동률 및 거래량 추이



자료: KB국민은행, 한국부동산원

서초구는 서울 주택가격 상승을 주도한 지역 중 한 곳으로, 2025년 아파트 매매가격은 전년 대비 17.6% 상승하며 역시 2006년 이후 최고치를 기록했다. 서울에서도 재건축사업이 가장 활발하게 진행되고 있는 지역⁹으로, 재건축을 통해 공급된 신축 단지들과 재건축사업이 진행 중인 단지들이 매매가격

⁸ 국가데이터처 주택총조사에 따르면, 강남구의 1989년 이전 건축된 노후 아파트 비중은 2015년 37.9%에서 2024년 22.5%로 감소했다.

⁹ 서울시 정비사업 현황에 따르면, 2025년 9월 기준 서울시 전체 재건축사업장 178곳 중 30곳이 서초구에 위치해 있다.

상승을 주도하고 있다. 지역 대표 신축 단지인 래미안원베일리 전용면적 85㎡ 평균 실거래가격은 2024년 47.5억 원에서 2025년 상반기 57.9억 원으로 상승했으며 하반기에는 63.1억 원까지 올랐다. 재건축을 추진 중인 신반포2차아파트의 전용면적 85㎡ 평균 실거래가격도 2024년 25.7억 원에서 2025년 상반기 34.1억 원, 하반기 39.1억 원으로 상승했다.

2026년에는 재건축 단지들이 주택시장 흐름을 주도할 것으로 보인다. 주요 재건축 사업이 속도를 내고 있는 가운데 반포래미안트리니티(2,091세대)이 입주를 앞두고, 포레스트자이(2,217세대)와 디에이치클래스(5,007세대) 등은 분양이 예정되어 있다. 고속터미널 개발, 경부고속도로 지하화 등 개발사업 추진이 가시화되면서 시장의 기대감이 높아질 것으로 보인다.

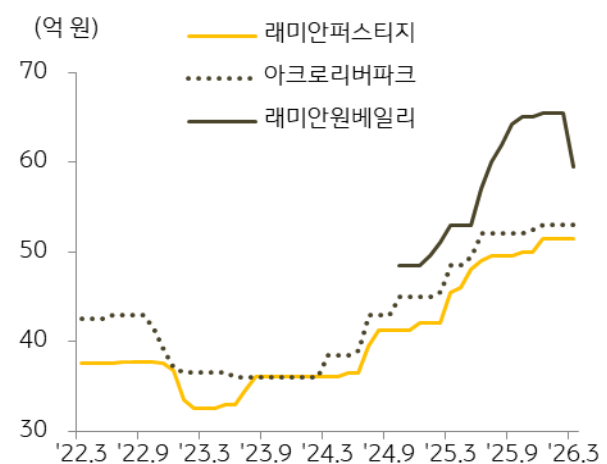
다만 서초구 역시 10·15 대책 이후 아파트 매매가격 상승세가 둔화되고 거래량이 감소하는 등 정책의 영향이 나타나고 있다. 다주택자 양도세 중과 시행 및 고가 주택 보유세 인상 가능성이 부각되면서 주택시장은 관망세가 확대될 것으로 예상된다.

그림III-4. 서초구 주요 분양 예정 단지 현황

단지명	세대수 (일반분양)	사업 구분	분양(예정) 시기
아크로드서초	1,161 (56)	신동아 재건축	3월
오티에르반포	251 (87)	신반포21차	4월
포레스트자이	2,217 (547)	방배13구역	상반기
방배르엘	492 (180)	방배14구역	상반기
디에이치 클래스	5,007 (1,832)	반포주공 1단지	하반기

자료: 언론 보도

그림III-5. 서초구 주요 아파트 매매 시세 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반 평균가 기준

자료: KB국민은행

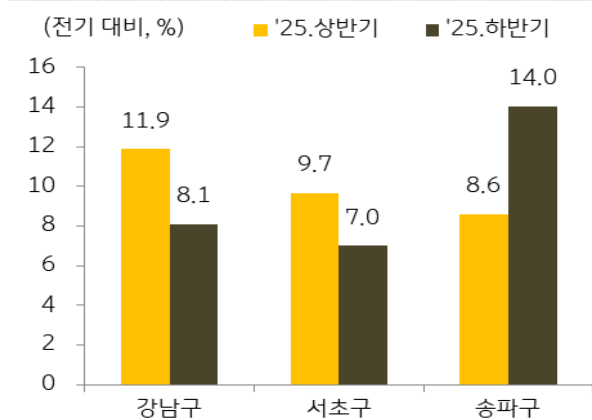
송파구는 2025년 아파트 매매가격이 24.0% 상승해 강남3구 중 가장 높은 상승률을 기록했다. 특히 상반기보다 하반기에 매매가격이 크게 상승했다. 이는 실거주 수요가 많은 지역적 특성과 함께, 강남구와 서초구 대비 상대적으로 주택가격이 낮아 상급지 이주 수요가 집중된 영향이 크다. 2025년 12월 기준 아파트 ㎡당 평균 매매가격은 2,734만 원으로 강남구(3,717만 원/㎡)와 서초구(3,381만 원/㎡)보다 낮으며, 전용면적 84㎡ 기준으로 환산하면 5~8억 원 정도 차이가 난다.

매수 수요가 늘면서 2025년 매매 거래량은 전년 대비 30.9% 증가하며 강남구(+17.6%)와 서초구(6.1%)에 비해 월등히 높은 증가율을 기록했다. 실거주 수요가 꾸준히 유입되면서 주요 단지의 실거래가격도 신고가를 경신했다. 헬리오시티 전용면적 85㎡는 지난 1월 31.4억 원에 거래되며 역대 최고가를 기록했으며, 잠실리센츠 전용면적 85㎡도 지난해 10월 36억 원에 거래되며 최고가를 경신했다.

재건축 단지들도 사업에 속도를 내고 있다. 잠실주공5단지는 2025년 6월 서울시 통합심의를 통과하여 최고 65층, 6,387세대 규모의 정비 계획을 확정했으며, 올림픽훼밀리타운은 지난해 12월 조합설립 추진위원회 설립 승인을 완료했다. 이외에도 가락상아1차, 가락프라자, 가락삼익맨션, 가락미릉, 잠실우성4차가 관리처분인가를 마치고 이주와 철거를 준비하고 있다.

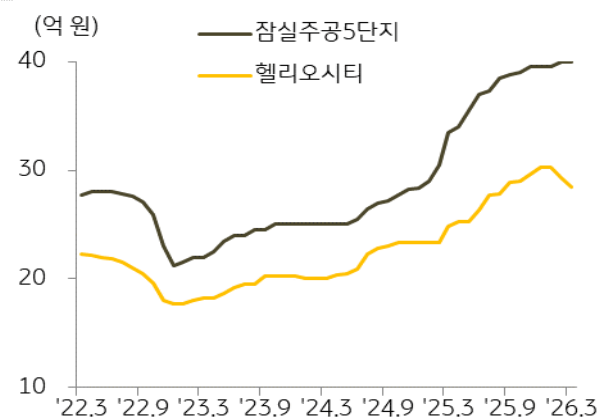
이 지역 역시 최근 다주택자 매도 물건이 증가하는 가운데 호가 조정이 이뤄지는 모습이다. 재건축사업이 원활하게 진행되고 있지만 공사비 상승에 따른 추가 부담금 부담, 재건축초과이익환수제 등은 여전히 해결해야 할 문제로 남아 있다. 대출 규제와 세금 인상 가능성 등으로 인해 매수자들의 신중한 입장이 강화될 것으로 보인다.

그림III-6. 강남3구 아파트 매매가격 변동률



자료: KB국민은행

그림III-7. 송파구 주요 아파트 매매 시세 추이



주: 헬리오시티 전용면적 85㎡, 잠실주공5단지 전용면적 76㎡ 일반

평균가 기준

자료: KB국민은행

■ [서울 주요 지역②] 마포구, 용산구, 성동구

마포구는 홍대·연남·신촌·합정·망원 등 대중교통과 상업 문화가 발달한 지역이 많고, 광화문·여의도 등 주요 업무 중심지로의 출퇴근이 편리해 서울에서도 실수요자들의 선호도가 높은 지역이다. 이러한 지역 특성이 반영되어 마포구는 강남구, 성동구, 용산구 등과 함께 서울 25개 자치구 중 가장 빠른 2024년 4월에 아파트 매매가격이 상승 전환했다. 2025년 들어 상승세가 확대되면서 한 해 동안 매매가격이 17.1% 상승했으며 연간 상승률로는 2021년 이후 최고치를 기록했다.

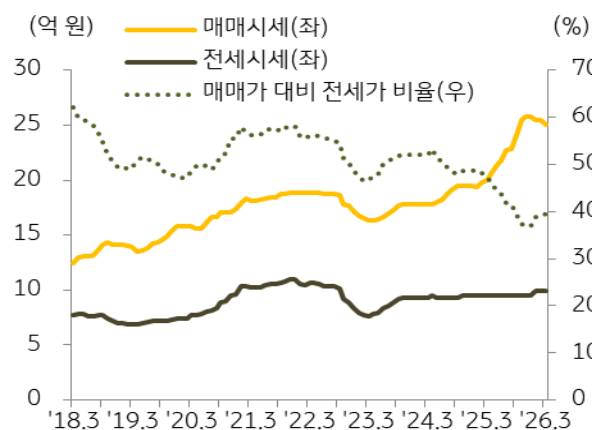
2025년 주택시장은 정부의 연이은 대책 발표에도 매매가격 상승폭이 일시적으로 둔화되었다가 다시 상승세가 확대되는 양상이 반복되었다. 이는 시장의 기대와는 달리 정부 대책 발표 이후 매물이 늘거나 매도 호가가 조정되지 않으면서, 관망세를 보이던 매수 수요가 다시 증가하여 매도자 우위 시장이 지속된 영향이 크다.

주택시장이 양호한 흐름을 보이면서 주요 정비사업들도 속도를 내고 있다. 염리4구역은 2015년 해제된 이후 10년 만에 다시 정비구역으로 지정되었으며, 아현1구역은 서울주택도시공사가 참여하는 공공재개발 방식으로 사업을 추진 중에 있다. 성산시영아파트(3,710세대) 재건축사업은 2025년 12월 말에 조합설립인가를 완료하고 사업시행인가를 준비하고 있다. 강북 대단지 아파트 최초로 3.3㎡당 분양가가

5천만 원을 넘기면서 주목받았던 공덕1구역(마포자이힐스테이트 1,101세대)은 2027년 상반기 입주를 목표로 공사가 진행 중이다.

다만 10·15 대책 발표 이후 매수 심리가 위축되고 시장 관망세가 지속되면서 거래가 급감하고 매매 가격은 보합세를 보이고 있다. 실제로 마포구 대표 단지인 마포래미안푸르지오 전용면적 85㎡ 평균 매매가격은 2025년 1월 19.4억 원에서 12월 25.8억 원으로 상승했다가 2026년 3월 25억 원으로 하락했다. 이 같은 흐름이 당분간 지속될 것으로 예상되므로 정책 변화에 따른 시장 움직임을 주시할 필요가 있다.

그림III-8. 마포구 마포래미안푸르지오 시세 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반 평균가 기준
자료: KB국민은행

그림III-9. 마포구 주요 정비사업 현황



자료: 서울도시공간포털

용산구는 입지적 장점과 양호한 교통 인프라, 용산 국제업무지구 등 대규모 개발 호재가 집중되며 서울의 새로운 경제·문화 중심지로 발전이 기대되는 지역이다. 2025년 아파트 매매가격은 전년 대비 16.4% 상승했다. 마포구(+17.1%)나 성동구(23.0%)에 비해 상승률은 낮지만, 고가 아파트가 밀집된 지역 특성을 고려하면¹⁰ 상승폭이 작다고 할 수 없다.

이 지역 주택가격 상승은 주요 개발사업 추진이 가시화되고 한남뉴타운을 중심으로 정비사업이 속도를 내면서 매수세가 강해진 영향이 크다. 철도차량정비창 부지를 글로벌 업무·문화 중심지로 개발하는 국제업무지구 사업은 2025년 11월 실시계획인가를 완료하고 2028년 토지 조성 및 기반시설 준공을 목표로 사업이 진행되고 있다. 용산역을 통과하는 수도권 광역급행철도(GTX-B) 민자 구간이 2025년 착공에 들어가면서 시장 기대감이 높다.

한남뉴타운 사업도 속도가 붙고 있다. 한남2구역은 2025년 7월에 관리처분계획 인가를 마치고 이주가 진행되고 있으며, 한남3구역은 이주를 완료하고 철거가 진행 중이다. 한남4구역은 2025년 11월에 사업시행계획인가를 받았으며, 한남5구역도 2025년 말까지 각종 영향평가 등이 완료되면서 2026년 상반기 중 사업시행계획 인가를 마칠 것으로 예상된다. 정비사업이 원활하게 추진되면서 한남4구역 신동아아파트 전용면적 84㎡ 평균 실거래가격은 지난 2월 42억 원으로 역대 최고치를 경신했다.

¹⁰ KB국민은행에 따르면, 2025년 12월 기준 ㎡당 아파트 평균 매매가격은 용산구가 2,564만 원으로 마포구 2,042만 원, 성동구 2,196만 원보다 높다.

강남3구와 함께 2025년 이전부터 토지거래허가구역, 투기과열지구로 지정된 이 지역은 정부의 가계 부채 관리 방안(6·27 대책), 주택 공급 확대 방안(9·7 대책) 등에 따른 영향이 크지 않았다. 다만 주택시장 안정화 방안(10·15 대책) 시행 이후 거래가 줄고 매매가격이 보합세로 돌아섰다. 하반기 부동산 세제 변화도 예상되어 매수 심리는 당분간 위축세가 이어질 것으로 보인다.

그림III-10. 수도권 광역급행철도(GTX)-B노선 노선도



자료: 국토교통부

그림III-11. 한남뉴타운 사업 현황



자료: 《매경이코노미》(2024.4.30), 서울시 정비사업 정보망

성동구는 2025년 서울에서 가장 주목받은 지역 중 한 곳으로, 주택 매매가격은 18.5% 상승해 25개 자치구 중 가장 높은 상승률을 기록했다. 아파트 매매가격은 23.0% 상승해 송파구(+24.0%) 다음으로 상승폭이 컸다. 이는 상대적으로 저평가된 지역이라는 인식이 확산되면서 서울 전역에서 매수 수요가 집중되고 매매 거래가 크게 증가한 영향으로 파악된다.

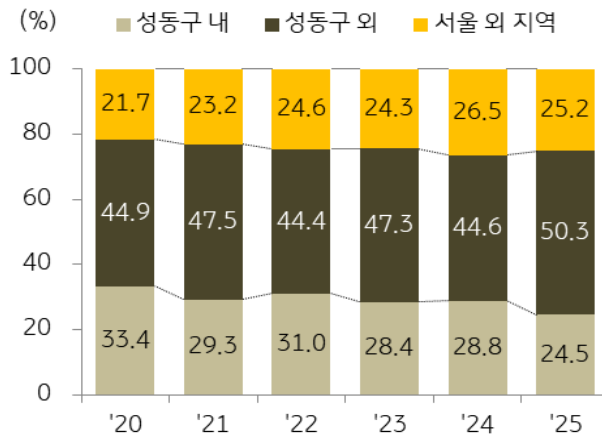
이 지역 주택 매수자의 거주지 분포를 살펴보면 전체 매수자의 75.5%가 타지에 거주하는 것으로 나타났다. 특히 서울 다른 자치구 거주자 비율이 전체 매수자의 절반 이상(50.3%)을 차지해 서울 전역에서 매수 수요가 집중되는 모습을 보였다.¹¹ 주택 매매 거래량도 전년 대비 64.0%로 자치구 중 가장 큰 폭으로 증가하며 서울 전체 증가율(35.7%)을 크게 상회했다. 매수자들의 관심이 집중되면서 청약 수요도 늘어 2025년 7월 분양한 오티에르포레(성수 장미아파트 재건축)는 분양가가 약 25억 원인 전용면적 84㎡ 저층의 1순위 청약 경쟁률이 평균 688대 1을 기록했다.

매수 수요가 증가하면서 주택시장은 매도자 우위를 형성했다. 가격 상승에 대한 기대감이 지속되면서 매도자들은 매물을 회수하거나 호가를 높이는 반면, 매수 수요가 다시 살아나면서 매물이 부족한 상황이 이어졌다. 그러나 10·15 대책 발표 이후 매수 관망세가 확대되고 있다.

이 지역 대표 정비사업인 성수전략정비구역은 2025년 시공사 선정, 인근 단지 편입 등으로 사업 진행에 어려움을 겪었다. 성수1지구와 성수2지구는 시공사 입찰 과정에서 제기된 공정성 이슈로 일정이 지연되었다. 성수4지구는 사업 구역에서 제외된 인근 아파트 단지가 서울시를 상대로 행정소송을 제기해 향후 사업 진행에 변수가 될 것으로 보인다.

¹¹ 2025년 서울시 전체 주택 매매 거래 중 해당 주택이 위치한 자치구가 아닌 지역에 거주하는 매수자 비율은 38.8%로 나타났다.

그림III-12. 성동구 주택 매수자 거주지별 비중 추이



자료: 한국부동산원

그림III-13. 성수전략정비구역 현황 및 공급 예정 세대수



자료: KB부동산, 서울시 정비사업 정보몽땅

■ [서울 주요 지역③] 광진구, 강동구, 양천구

광진구는 성동구와 함께 2025년 서울 주택가격 상승세를 주도한 지역 중 한 곳이다. 아파트 매매가격이 20.7% 상승하며 송파구(+24.0%), 성동구(+23.0%), 강남구(+21.0%)에 이어 네 번째로 높은 상승률을 기록했다. 상반기 완만한 상승세를 보이던 이 지역 아파트 매매가격은 한강벨트 지역 상승세 확대와 재건축사업 가시화 등의 영향으로 하반기에 상승폭이 크게 확대되었다. 이는 우수한 강남 접근성과 실거주 중심의 탄탄한 수요 기반이 부각되고, 재건축사업에 대한 기대감이 높아진 결과로 풀이된다.

특히 광장동이 강남구 대치동, 양천구 목동, 노원구 중계동과 함께 서울 4대 학군지로 떠오르면서 학군 수요가 집중되었다. 노후 아파트가 많아 주차난 등 생활의 불편함이 있지만, 인접한 강남3구 대비 상대적으로 낮은 가격대와 한강 뷰가 가능하다는 점 등이 부각되면서 수요가 집중되었다. 주요 아파트 단지의 매매가격도 상승세를 보였다. 전용면적 85㎡ 기준 평균 매매가격은 광장힐스테이트가 2024년 12월 19.1억 원에서 2025년 12월 24.5억 원으로 28.6%, 광장현대3단지는 같은 기간 14.4억 원에서 19.7억 원으로 36.5% 상승했다.

주택시장이 양호한 흐름을 보이면서 정비사업 추진도 가시화되고 있다. 신속통합기획 대상으로 선정된 광장극동아파트는 2025년 12월 열린 서울시 도시계획위원회에서 정비계획 수립 및 정비구역 지정안이 가결되었으며, 위커힐아파트1단지는 2025년 9월 조합설립추진위원회 승인이 완료되었다. 재건축 기대감이 높아지면서 광장극동2차아파트는 전용면적 85㎡ 기준 평균 매매가격이 2024년 12월 17.4억 원에서 2025년 12월 25.0억 원으로 43.7% 상승했다.

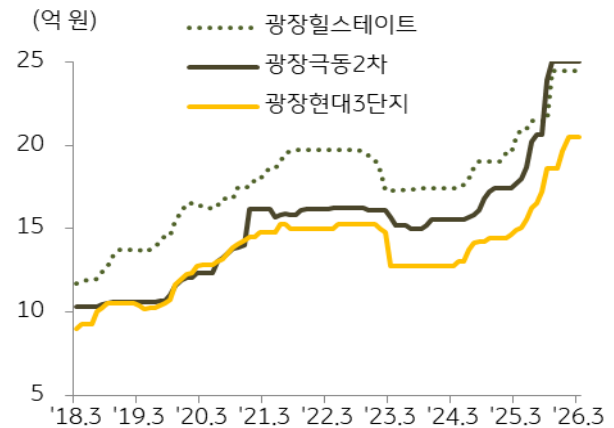
2025년 이 지역 주택시장은 상반기까지 완만한 상승세를 이어가다 하반기 들어 상승폭이 크게 확대되었다. 상반기 4.4%의 상승률을 기록했던 아파트 매매가격은 하반기 15.6% 올라 서울 25개 자치구 중 가장 높은 상승률을 보였다. 다만 서울 다른 지역과 마찬가지로 10·15 대책 이후 거래가 감소하고 매매가격 상승세가 둔화되고 있다.

그림III-14. 광진구 광장동 학원가



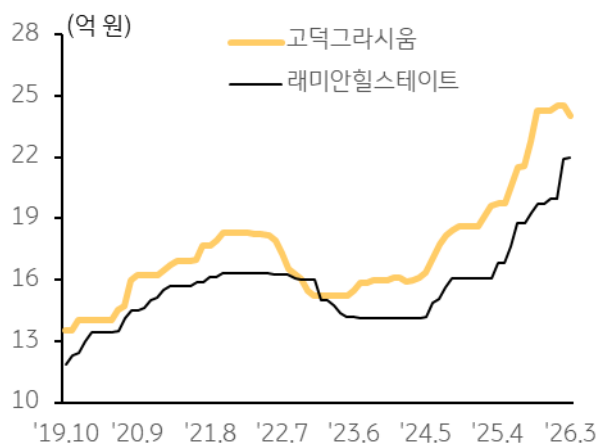
자료: 《조선일보》 땅집고 (2023.9.14)

그림III-15. 광진구 주요 아파트 매매 시세 추이

주: 전용면적 85㎡, 일반 평균가 기준
자료: KB국민은행

강동구는 2025년 서울 강남3구를 중심으로 한 매매가격 상승세가 확대되면서, 대표적인 신축 아파트 단지(올림픽파크포레온, 그라시움, 고덕래미안힐스테이트)의 매매가격이 24~30% 상승했다. 연초에는 경기 불확실성 및 정치적 불안으로 시장은 관망세가 짙었으나, 하반기 들어 매매가격 상승세가 확대되면서 매수자들의 추격 매수가 이어졌다. 안전자산으로 주택에 대한 선호 심리와 추가 가격 상승 기대감 등에 힘입어 비역세권 신축 아파트 및 재건축 단지까지 수요가 확대되었다.

그림III-16. 강동구 주요 아파트 매매 시세 추이

주: 전용면적 85㎡, 일반 평균가 기준
자료: KB국민은행

그림III-17. 강동구 3대 업무지구



자료: 《조선일보》 땅집고 (2025.3.19)

대표적인 재건축 단지인 길동 삼익파크(1,902세대, 1982년 준공)는 2025년 7월 조합원분양 신청을 완료하고 2026년 관리처분인가 및 이주를 앞두고 있다. 천호우성(479세대, 1985년 준공)도 2025년 9월 관리처분인가를 마치고 2026년 말 이주와 철거, 착공을 계획하고 있다. 지역 내 개발 호재도 주목할 만하다. 고덕토픽대교와 서울세종고속도로가 2025년 1월 개통되었고, 고덕비즈밸리(고덕동 346번지 일원, 23만

m)에 강동아이파크와 이케아, JYP엔터테인먼트 등이 입주했다. 강동일반산업단지(상일동 404번지 일원, 7.8만 m)는 토지 보상을 마치고 2026년 순차적으로 준공될 계획이다.

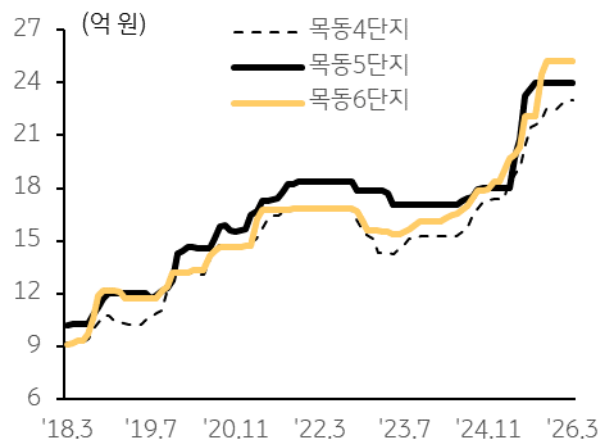
다만 2025년 10월 토지거래허가구역 확대 지정 이후 시장은 다소 냉각된 상황이다. 양도세 중과가 시행되는 5월 전까지 다주택자의 매도 물량이 얼마나 소화될지에 따라 시장의 향방이 결정된 것으로 예상된다.

양천구는 2025년 목동 재건축 단지의 사업 진행에 대한 기대감이 확대되면서 매매가격이 신고가를 경신하며 시장이 활기를 보였다. 목동신시가지 단지별 정비구역 지정 확정 고시가 완료되면서 재건축 기대감에 힘입어 급매물을 제외하고 평형별로 신고가를 기록하고 호가도 지속적으로 상승했다.

대표적인 재건축 아파트인 목동6단지(1,362세대, 1986년 준공)는 2025년 8월 말 설계 업체 선정이 완료되며 이 지역 재건축 단지 중 가장 빠른 속도로 사업이 진행 중이다. 목동5단지(1,848세대, 1986년 준공)는 2025년 12월 시행자를 지정하고 신탁 방식으로 사업을 추진하고 있다. 목동4단지(1,362세대, 1986년 준공)는 2025년 8월 확정고시를 마치고 조합 설립을 목전에 두고 있다.

한편 10·15 대책으로 조정 대상·투기 과열·토지거래허가구역의 3중 규제가 적용되고, 대출 한도도 조정되면서 주택 거래량은 빠르게 감소했다. 단지별로 재건축 사업 진행에 속도가 붙으면서 구매 의향은 높으나 주택담보대출 한도 제한으로 매수자의 상당수가 자금 마련에 어려움을 겪고 있다. 10·15 대책으로 1세대 1주택자(10년 보유, 5년 거주) 매물만 거래가 가능해지면서 매도 물건도 많지 않다.

그림III-18. 양천구 주요 재건축단지의 매매 시세 추이



주: 전용면적 65㎡, 일반 평균가 기준
자료: KB국민은행

그림III-19. 양천구 일대 목동신시가지 재건축 아파트



자료: 《시사저널》(2024.10.11)

목동 재건축 단지는 전반적으로 가격대가 높아 무주택자가 매수하기에는 부담이 있으며, 매수 대기자 대다수가 주택 보유자로 기존 주택을 매도해야 해 당분간 거래가 회복되기 어려울 것으로 예상된다. 한편 2026년 전세가격은 보험세를 유지할 것으로 보인다. 목동신시가지 단지를 중심으로 매년 10월부터

2월까지 학군 수요가 형성되었으나 계약갱신청구권 사용으로 신규 매물이 많지 않다. 재건축사업 진행으로 장기 거주가 어렵다 보니 과거에 비해 전입 세대가 줄었다.

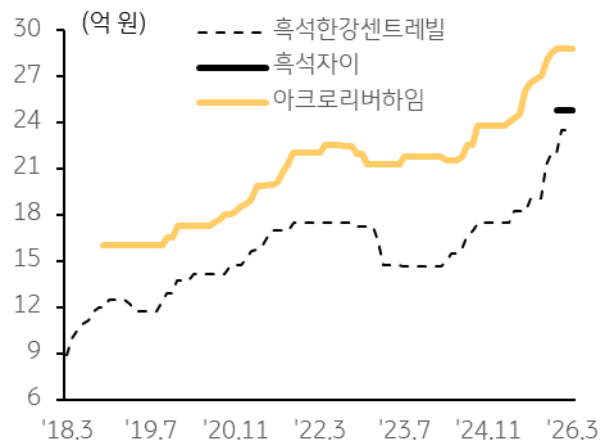
■ [서울 주요 지역④] 동작구, 영등포구, 노원구

동작구는 2025년 흑석 뉴타운과 노량진 뉴타운의 이주·철거·착공 등으로 수요자 관심이 높았던 지역이다. 흑석9구역은 착공에 들어가 2026년 말 일반분양이 진행될 예정이며, 흑석11구역도 착공 단계에 들어섰다. 빠른 사업 추진에 대한 기대감으로 흑석9구역 재개발 조합원 입주권 가격은 종전 12~13억 원에서 17~18억 원까지 상승했다. 노량진 뉴타운은 대부분 이주를 마치고 착공에 들어갔으며, 투기과열지구이나 조합원 입주권 전매가 가능한 단지들이 많아 시장의 기대감이 높다.

이 지역 아파트 매매가격은 2025년 상반기 전반적으로 10~20%가량 상승했다. 대표적인 구축 단지인 흑석한강센트레빌(2011년 3월 입주) 1차 전용면적 84㎡는 평균 18억 원에서 22억 원, 신축 단지인 흑석자이(2023년 2월 입주) 전용면적 84㎡는 평균 23억 원까지 상승했다. 랜드마크 아파트인 아크로 리버하임은 전용면적 84㎡ 기준 31억 원에 신고가를 기록하기도 했다.

2025년 상반기 보유 주택을 매도하고 상급지로 갈아타려는 수요자가 많았으나, 10·15 대책 발표 이후 시장 흐름이 반전되었다. 명수대현대아파트와 한강현대아파트는 안전진단을 통과해 재건축에 대한 기대감이 높으나, 사업 진행까지 상당한 시일이 소요되다 보니 투자 측면에서는 한계가 있다. 지역 내 개발 호재로 주택가격 추가 상승을 기대하고 있으나, 토지거래허가구역 지정과 대출 규제로 매도 후 갈아타기가 어려워 시장은 당분간 진정세를 보일 것으로 예상된다.

그림III-20. 동작구 주요 아파트 매매 시세 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반 평균가 기준
자료: KB국민은행

그림III-21. 동작구 주요 뉴타운 지역 현황



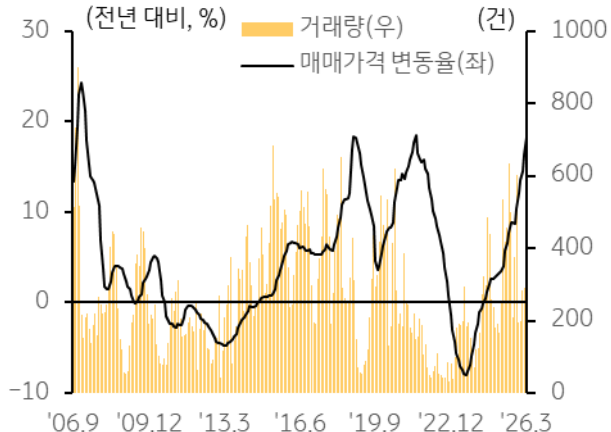
자료: 서울시 정비사업 정보몽땅, 네이버

영등포구는 아파트 매매가격이 2024년 6월 상승 전환되어 2025년 13.6% 상승했다. 이는 2025년 서울 아파트 평균 상승률(+11.3%)을 상회하고 2021년(전년 대비 +14.2%) 이후 가장 높은 상승률이다. 이는 여의도 재건축사업이 본격화되면서 구축 아파트를 중심으로 가격 상승세가 확대된 영향이 크다.

현재 여의도에서 정비사업이 추진 중인 단지는 총 15개로, 사업 진행 단계는 안전진단부터 관리처분 계획인가 준비까지 고르게 분포되어 있다. 사업 진행 속도가 가장 빠른 한양아파트와 대교아파트는 사업시행계획인가를 완료하고 관리처분계획인가를 준비 중으로, 2026년 10월 이주가 시작될 것으로 예상된다. 시범아파트는 사업시행인가 신청을 준비 중이며, 진주아파트는 조합 설립을 앞두고 있다. 최근 서울시의 한강변 고도 제한 완화 발표 이후 재건축사업 진행에 속도가 붙었다. 기존 아파트를 최고 47~59층 규모의 고층 주거 단지로 변경하는 내용을 담고 있어 사업성 확보에 대한 기대감이 높아지고 있다.

다만 이러한 변화가 실제 시장에 반영되기까지는 상당한 시일이 소요될 수 있으며, 일부 사업은 여전히 불확실성을 동반하고 있다. 특히 다주택자 양도세 중과 시행 전까지 다주택자 매물이 몰리면서, 일시적으로 아파트 매매가격 상승세가 둔화될 수 있다. 대출 제한과 토지거래허가구역 지정 등 여러 규제 요인으로 인해 매수 수요가 위축될 가능성도 배제할 수 없다. 최근 몇 년간 이어진 가파른 가격 상승과 시장 과열에 대한 우려도 제기되고 있어, 시장 변동성 확대에 유의할 필요가 있다.

그림III-22. 영등포구 아파트 매매가격 변동률 및 거래량



자료: KB국민은행, 한국부동산원

표III-8. 여의도 지역 재건축사업 추진 현황

진행 단계 (계획)	단지명 (건축 계획: 층수/세대)
신속통합기획	미성(49층/1,356)
정비 계획 변경 결정	삼부(59층/1,735), 삼익(56층/630, 은하(49층/672), 광장(49층/1,314))
통합 심의	목화(49층/428), 화랑(47층/244)
조합설립인가	수정(49층/498), 진주(57층/602)
사업시행인가	시범(59층/2,493), 공작(49층/581)
관리처분인가	대교(49층/912), 한양(57층/992)

자료: 서울 영등포구, 《연합뉴스》(2026.2.6)

노원구는 1990년 전후 건설된 아파트 단지가 밀집한 지역으로, 최근 재건축·재개발사업 추진이 활발하게 논의되고 있다. 그동안 공사비 증가로 인한 분양가 상승이 사업 추진을 늦추는 걸림돌로 작용했으나, 최근 사업성 개선을 위한 논의가 진척되면서 멈춰던 정비사업들이 재개될 것으로 보인다.

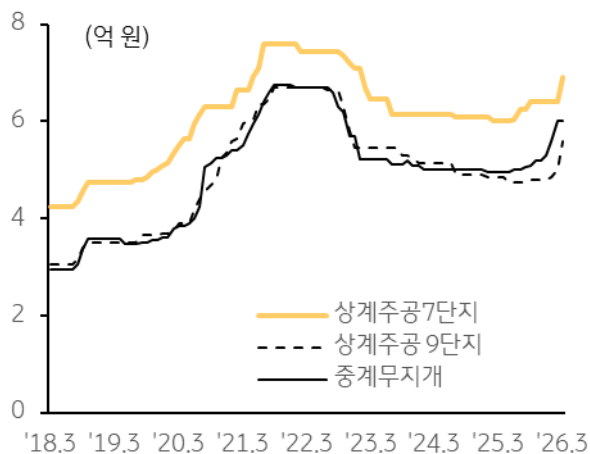
이 지역 아파트 매매가격은 2025년 2.1%의 완만한 상승세를 기록했다. 이는 시중 유동성이 확대되고 그동안 관망세를 유지하던 대기 수요층이 일부 유입되며 매매가격을 뒷받침한 결과로 보인다. 다만 인근 남양주 별내 신도시 등 경기 동북부의 신규 택지개발지구로 인구가 유출되면서 서울 주요 지역과 비교해 상승폭은 크지 않다. 실제로 2025년 약 5만 명이 이탈하며 인근 도봉구, 중랑구, 강북구 등과 함께 상대적으로 가격 상승세가 제한되었다.

하지만 최근 별내 신도시의 입주가 마무리 단계에 접어들고, 서울 상급지에서 시작된 매매가격 상승세가 외곽으로 확대되면서 이 지역에서도 변화 조짐이 나타나고 있다. 정비사업을 통해 신축 아파트로

거듭난 포레나노원·노원센트럴푸르지오·롯데캐슬 등에 대한 선호도가 높아지면서 신축 아파트 매매가격이 꾸준히 상승 중이다. 상계주공9단지(2,830세대, 1988년 준공)·7단지(2,634세대, 1988년 준공), 중계 무지개아파트(2,433세대, 1991년 준공) 등 재건축을 추진 중인 단지들을 중심으로 2025년 하반기 매매가격이 상승 전환되었다. 2027년 11월 개통 예정인 동북선 경전철 인근 지역과 광운대 주변 복합개발 등 지역 내 호재도 존재한다.

한편 10·15 대책 발표 이후 서울 전역이 토지거래허가구역으로 묶이면서 일시적으로 거래가 위축되었다. 2026년 주택시장은 정비사업 가시화와 전세가격 상승에 따른 매매 전환 수요가 주택가격 하방 지지선을 형성할 것으로 보인다. 그러나 높은 금리 수준 및 대출 규제, 세금 인상 가능성, 재건축 추가 부담금 등 다양한 변수를 고려할 때 시장은 신중한 관망세가 유지될 것으로 예상된다.

그림III-23. 노원구 주요 아파트 매매 시세 추이



주: 전용면적 49㎡, 일반가 평균 기준

자료: KB국민은행

그림III-24. 서울 동북선 경전철 노선도



자료: 서울시, 《이데일리》(2019.12.26)

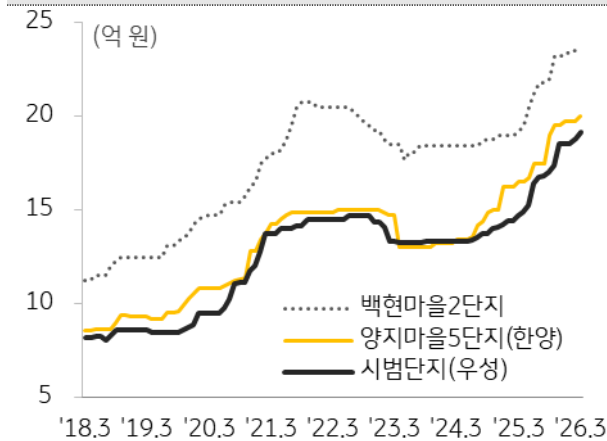
■ [경기도 주요 지역] 분당, 과천, 광명, 위례

분당구는 2025년 아파트 매매가격이 19.1% 상승해 과천(+22.0%)과 함께 경기 지역에서 가장 높은 상승률을 기록했다. 재건축에 대한 기대감으로 시장을 관망하던 잠재적 매수 예정자들이 적극적으로 거래에 나서면서 매매가격이 크게 상승했다. 2025년 상반기에는 선도지구 선정 단지를 중심으로 수요자들의 관심이 높았으나, 매매가격이 상승하고 대출 규제도 강화되면서 하반기 가격대가 낮은 소형 평형까지 매수세가 확대되었다. 2025년 12월 15일 도시계획위원회에서 분당노후계획도시 선도지구 특별정비계획 결정 및 특별정비구역 지정안을 심의해 조건부로 의결되었으며, 선도지구로 선정된 4개 단지는 조건을 충족하기 위한 준비 단계에 있다.

이 지역은 재건축사업 추진으로 주택 매매가격이 크게 상승했다는 점을 감안하면, 해당 단지들의 사업 진행 여부가 시장 향방을 결정하는 중요한 가늠자가 될 수 있다. 다주택자 양도세 중과 부활로 인한 매물 증가와 가격 조정 가능성도 중요한 변수다. 실제로 3월 말 기준 아파트 매물은 3,685건으로

2025년 말 대비 86.0% 증가했다¹². 이는 최근 높은 가격 상승률로 인한 양도세 부담이 다주택자에게 매도 압력으로 작용한 영향으로 보인다.

그림III-25. 분당구 주요 아파트 매매 시세 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반가 평균 기준
자료: KB국민은행

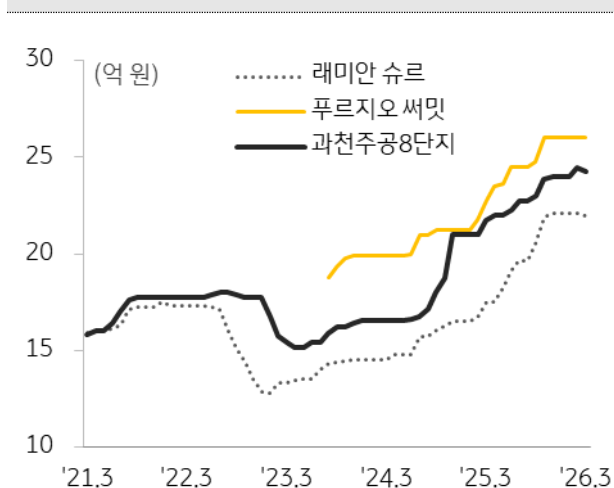
그림III-26. 분당구 선도지구 선정 단지



자료: <<파이낸셜 뉴스>> (2024.12.1)

과천시는 2025년 주택 매매가격이 22.0%로 전국에서 가장 많이 상승한 지역이다. 타 지역 대비 재건축·재개발 여건이 양호해 정비사업 프리미엄이 크게 작용했으며, 규제 강화로 서울 강남 수요가 일부 유입되면서 매매가격 상승을 견인했다. 하지만 정부의 연이은 부동산 대책 발표로 2025년 하반기부터 매매 거래가 급감했다. 특히 토지거래허가구역으로 지정되면서 매수 문의가 줄고 거래 체결 속도도 느려졌다.

그림III-27. 과천시 주요 아파트 매매 시세 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반가 평균 기준
자료: KB국민은행

표III-9. 과천 경마장 부지 공급 계획

구분	세부 내용
위치	· 경마장(렛츠런파크 서울): 약 115만 ㎡ · 국군방첩사령부 부지: 약 28만㎡
공급 규모	· 약 9,800가구(공공주택 중심, 청년·신혼부부 등 우선 공급)
개발 방향	· 과천 Si테크노밸리 조성 계획(판교 테크노밸리 연계 첨단 기업 벨트 목표) · 자족 용지: 과천 지식정보타운(17.8%)보다 높게 확보 예정
이전 계획	· 2026년 상반기 중 국방부·농림축산식품부·한국마사회와 시설 이전 계획 수립 · 2030년 지구 지정 및 착공 병행(5년 내 이전 완료 목표)

자료: 언론 자료 등 취합

¹² 세부 지역별로 보면 아탑동은 192건에서 517건으로 169.3%, 수내동은 97건에서 247건으로 154.6%, 서현동은 196건에서 318건으로 62.2% 늘었다. 이 밖에도 삼평동(154.2%), 분당동(43.0%), 정자동(90.5%) 등 선호 지역에서 매물이 증가했다(아실).

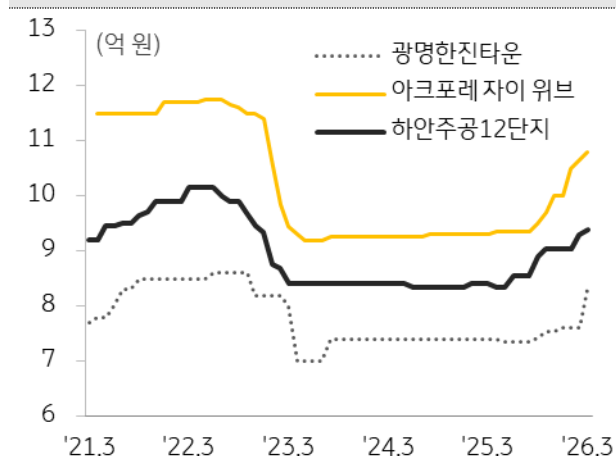
이 지역 아파트 매매가격 변동률은 2025년 7월 전월 대비 3.2%로 고점을 기록한 이후 2026년 2월 0.5%로 낮아졌으며, 3월에는 -0.1%까지 떨어졌다. 반면 분양시장의 경우 주변 지역 시세 대비 분양가가 낮아 청약 수요가 몰릴 것으로 예상된다. 과천 주암지구 C1 블록(공공분양)과 과천주공5단지(써밋 마에스트로)가 연내 분양 예정이다.

과천 역시 분당과 마찬가지로 부동산 세제 변화에 따른 영향과 다주택자의 매물 증가 추이를 살펴봐야 한다. 1·29 대책에 포함된 경마장 부지를 활용한 공급 계획 진행 상황이 변수가 될 수 있다. 경마장 부지 개발의 경우 사업 추진이 구체화되기까지 변수가 많아 단기적인 영향은 크지 않을 수 있으나, 공급 세대수가 1만 가구에 상당하는 만큼 시장의 관심이 높을 것으로 예상된다.

광명시는 공급 확대로 2025년 주택 매매가격이 상반기 0.3% 하락했으나 하반기 5.4% 상승하면서 전형적인 ‘상저하고’ 패턴을 보였다. 재건축사업이 활발하게 진행되는 가운데, 광명 2구역(트리우스광명)과 10구역(호반써밋)이 2025년 상반기 입주했고 광명 1구역(자이더샵포레나)과 광명 4구역(광명센트럴아파트)은 2025년 말부터 입주가 진행되고 있다. 광명 5구역과 광명 9구역은 2027년 준공 목표로 공사가 진행 중이며, 광명 12구역도 2025년 분양을 마치고 공사에 들어갔다.

이 지역은 수도권 지하철 신안산선, 월곶-판교선 등 교통 여건 개선에 대한 기대감이 높은 반면, 분양·입주 등이 대규모로 진행되면서 공급 상황에 따라 시장이 영향을 받을 수 있다. 최근 대규모 입주 이후 입주물량은 감소하고 있으나, 여전히 진행 중인 사업이 많고 학온 지구 등 신규 택지 개발도 계획되어 향후 시장에 부담 요인이 될 수 있다.

그림III-28. 광명시 주요 아파트 매매가격 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반가 평균 기준
자료: KB국민은행

그림III-29. 광명 정비사업 진행 현황

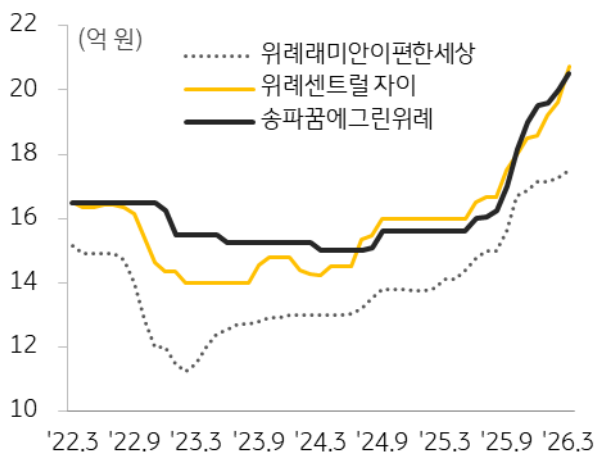


자료: 《비즈워치》(2024.5.3)

위례신도시는 그동안 주택가격 상승 흐름에서 소외되는 듯한 모습을 보였으나, 2025년 서울 강남·송파 지역 가격 상승의 영향으로 대부분의 아파트 단지에서 매매가격이 큰 폭으로 상승했다. 진행 여부가 불투명하던 서울 경전철 위례신사선 건설 사업이 예비타당성 조사를 통과하고, 위례선 트램이 2026년 말 개통을 목표로 시범 운행에 들어가는 등 교통 인프라 개선에 대한 기대감이 시장에 긍정적으로 작용했다.

반면 토지거래허가구역 지정, 실거주 요건 강화, 대출 규제, 자금조달계획서 및 증빙 서류 제출 의무 등 복합적인 제약 요인은 위례 주택시장에도 가격 하방 압력으로 작용할 가능성이 크다. 전체적으로 가격 상승세를 보였던 2025년과는 달리 교통 인프라 개선에 직접적인 수혜가 기대되는 단지과 그렇지 않은 단지 간 매매가격 격차가 발생할 가능성도 배제할 수 없다.

그림III-30. 위례 주요 아파트 매매가격 추이



주: 전용면적 85㎡, 일반가 평균 기준

자료: KB국민은행

그림III-31. 위례선 트램 노선도



자료: <<연합뉴스>>(2026.1.26)

Part

IV

상업용 부동산시장 진단과 전망

1. 2025년 상업용 부동산시장 진단과 2026년 전망
2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

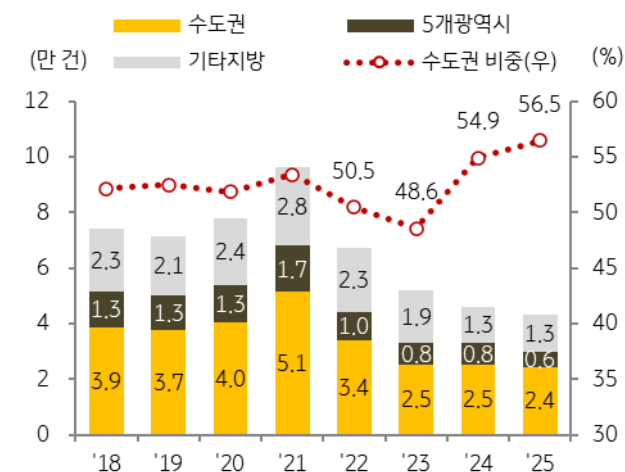
1. 2025년 상업용 부동산시장 진단과 2026년 전망

■ 혼란스러운 시장 여건 속에 상업용 부동산 거래 감소

2025년 상업용 부동산시장은 회복에 대한 기대와 위기에 대한 우려가 공존했다. 2022년 하반기부터 이어진 고금리 충격이 정점을 지나고 국내 정치 안정과 미국 관세 협상 타결 등 시장 불확실성이 일부 해소되면서 회복에 대한 기대감이 높아졌다. 반면 계속되는 지정학적 위험과 함께 국내 경기 둔화와 소비 부진 등이 하방 압력으로 작용하면서 상업용 부동산시장의 회복을 가로막았다. 투자자들이 투자 확대보다 위험 관리에 집중하면서 거래 감소세가 이어졌으며, 평균 매매가격은 2024년 수준에서 보합 흐름을 보였다.

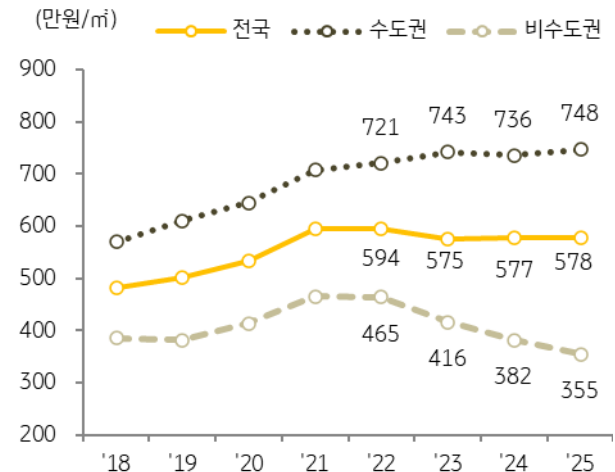
국토교통부에서 공개하는 부동산 실거래가격 자료를 분석¹³한 결과, 2025년 상업용 부동산 거래량은 4.3만 건으로 전년 대비 6.4% 감소했다. 상업용 부동산 거래량은 2021년 9.6만 건으로 고점을 기록한 이후 4년 연속 감소세를 보였다. 지역별로 보면 수도권이 2.4만 건으로 전년 대비 3.8%, 비수도권이 1.9만 건으로 9.6% 감소했다. 전체 거래에서 수도권이 차지하는 비중은 56.5%로 2024년 54.9%에 비해 소폭 상승했다. 상업용 부동산 평균 매매가격은 거래 부진이 지속되면서 2024년과 유사한 수준을 보였다. 다만 평균 매매가격은 지역별로 상반된 흐름을 보여 수도권은 전년 대비 1.6% 상승한 반면, 비수도권은 6.9% 하락하며 2022년 이후 4년 연속 하락세를 보였다.

그림Ⅳ-1. 지역별 상업용 부동산 거래 추이



자료: 국토교통부 실거래가격 자료 분석

그림Ⅳ-2. 지역별 상업용 부동산 평균 매매가격 추이



주: 평균 매매가격 산정 시 연도별 이상치는 분석에서 제외

자료: 국토교통부 실거래가격 자료 분석

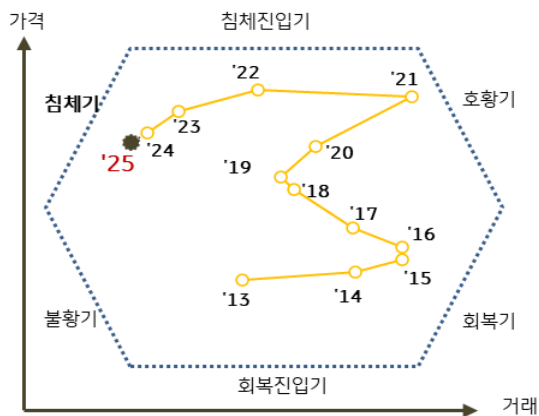
¹³ 상업용 부동산 거래 현황은 국토교통부에서 제공하는 실거래가격 자료 중 건축물의 용도가 업무시설, 근린생활시설, 판매시설, 숙박시설, 창고시설인 경우를 대상으로 분석했으며 지분 거래와 거래 취소 사례는 분석에서 제외했다.

■ 시장 침체기에 우량 자산에 대한 투자 선호 지속

2025년 상업용 부동산시장은 거래가 감소하고 매매가격지수¹⁴가 하락하면서 경기 순환 국면상 침체기 흐름이 지속되었다. 지역별로 평균 매매가격을 살펴보면 수도권은 상승 전환하고 비수도권 역시 하락폭이 둔화되면서 불황기 진입 가능성은 낮아졌지만, 거래량 감소세가 지속되면서 2023년 이후 3년 연속 침체 국면이 이어졌다.

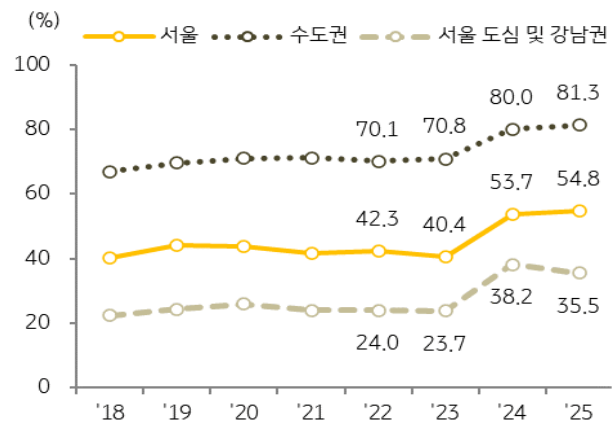
시장 회복기 진입 시기가 늦춰지면서 우량 자산에 대한 선호 현상은 2025년에도 지속되었다. 상업용 부동산 거래총액에서 수도권이 차지하는 비중은 2018년 이후 70% 수준에서 큰 변동이 없었으나 2024년 80.0%까지 높아졌으며, 2025년 81.3%로 추가 상승했다. 수도권에서도 서울 집중 현상이 심화되었다. 상업용 부동산 거래총액에서 서울이 차지하는 비중은 2023년 40.4%에서 2024년 53.7%, 2025년 54.8%로 높아졌다. 세부 지역별로 살펴보면 서울 도심 및 강남권¹⁵ 비중은 2025년 들어 전년 대비 하락했지만 2019년부터 2023년까지 최근 5년 평균(24.3%)에 비해서는 여전히 높은 수준을 유지했다.

그림Ⅳ-3. 상업용 부동산시장 경기 순환 국면 분석



주: 지역별 가격 차이에 따른 편향을 제거하기 위해 수도권과 비수도권 평균 매매가격을 지수화, 거래량 가중평균한 값 사용
자료: 국토교통부 실거래가격 자료

그림Ⅳ-4. 지역별 상업용 부동산 거래총액 비중



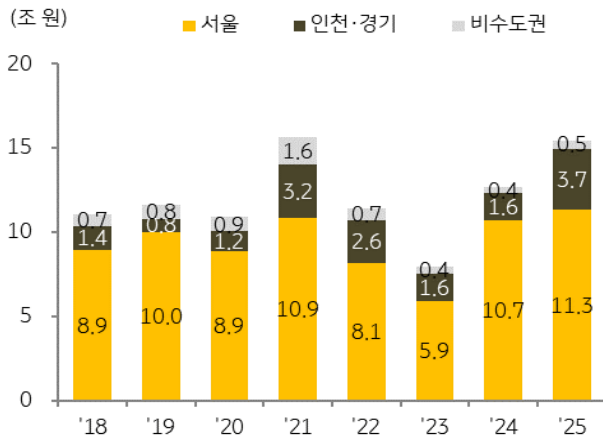
자료: 국토교통부 실거래가격 자료

자산 유형별로는 시장 여건이 양호한 흐름을 보이는 업무시설에 투자가 집중되었다. 대부분의 자산이 부진한 흐름을 이어간 반면, 업무시설은 2025년 들어 뚜렷한 회복세를 보였다. 국토교통부 실거래가격 자료 분석 결과, 2025년 업무시설 거래량은 전년 대비 2.9% 늘었으며, 거래총액도 2024년 12.7조 원에서 2025년 15.4조 원으로 21.5% 증가했다. 수요가 늘면서 업무시설 평균 매매가격은 전년 대비 1.8% 상승했으며, 투자가 집중된 서울은 13.2%의 높은 상승률을 보였다. 투자시장 내 업무시설 선호 현상도 두드러져, 수도권 상업용 부동산 거래총액에서 업무시설이 차지하는 비중은 2024년 28.7%에서 2025년 34.0%로 높아졌다.

¹⁴ 매매가격지수는 지역별 가격 차이에 따른 편향 제거를 위해 지역별 평균 매매가격을 지수화한 값으로 <그림Ⅳ-2>의 평균 매매가격과는 차이가 있다.

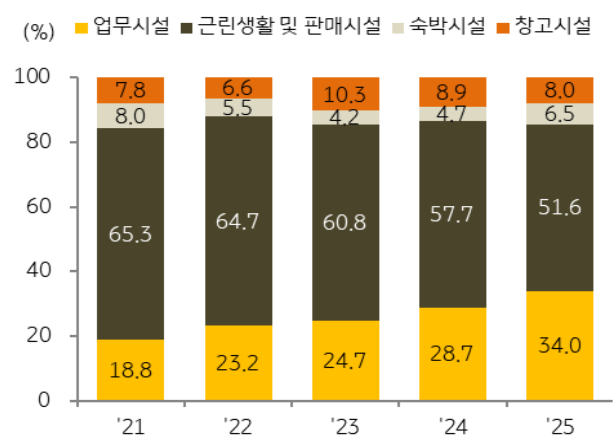
¹⁵ 도심권은 중구, 종로구, 용산구를 말하며 강남권에는 강남구와 서초구가 포함되었다.

그림Ⅳ-5. 지역별 업무시설 거래총액 추이



자료: 국토교통부 실거래가 자료

그림Ⅳ-6. 수도권 자산 유형별 거래총액 비중 추이

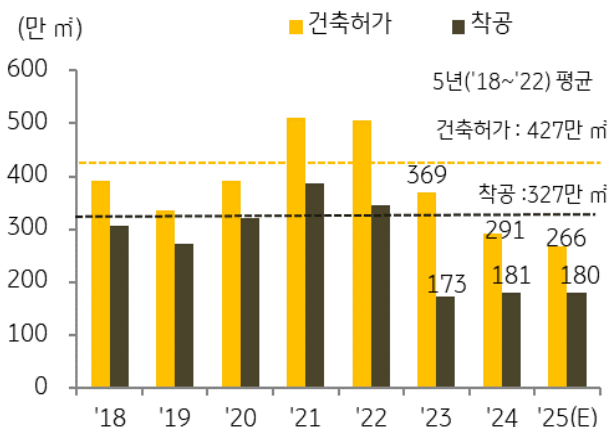


자료: 국토교통부 실거래가 자료

■ 공급 감소 영향이 가시화되는 한편 경기 불확실성 확대

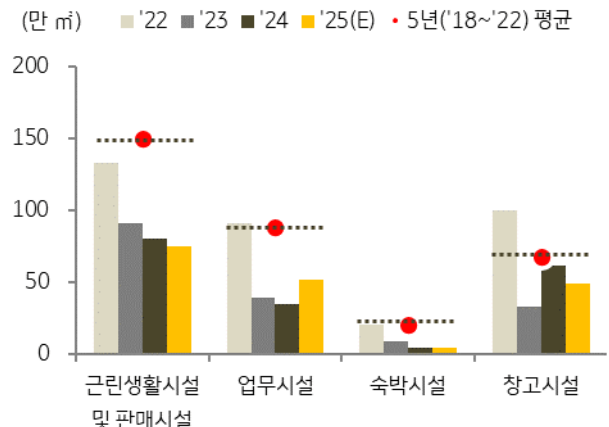
지속적인 신규 공급 감소는 상업용 부동산시장에 긍정적인 요인으로 작용하고 있다. 2025년 상업용 부동산 건축 허가 면적은 월평균 266만 ㎡로 전년 대비 8.5% 줄어들며 2023년 이후 3년간 감소세가 이어졌다. 착공 면적은 월평균 180만 ㎡로 2024년과 비슷했지만, 2018년부터 2022까지 최근 5년 평균의 55.2% 수준에 머물렀다. 자산 유형별로도 신규 공급이 크게 감소해 착공 면적이 근린생활시설·판매시설·업무시설은 최근 5년 평균의 절반 수준까지 떨어졌으며 숙박시설은 21.4%에 그쳤다. 공급 과잉 우려가 가장 컸던 창고시설도 착공 면적이 3년 연속 최근 5년 평균을 하회하면서 공급 부담이 완화될 것으로 기대된다.

그림Ⅳ-7. 월평균 건축 허가 면적 및 착공 면적 추이



주: 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 창고시설 포함
 자료: 국토교통부

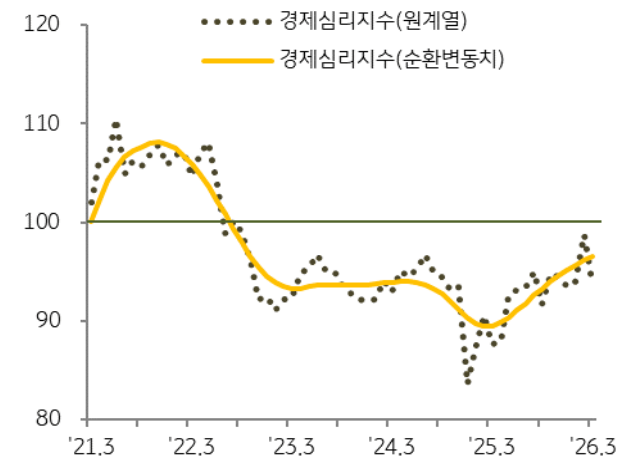
그림Ⅳ-8. 자산 유형별 월평균 착공 면적



자료: 국토교통부

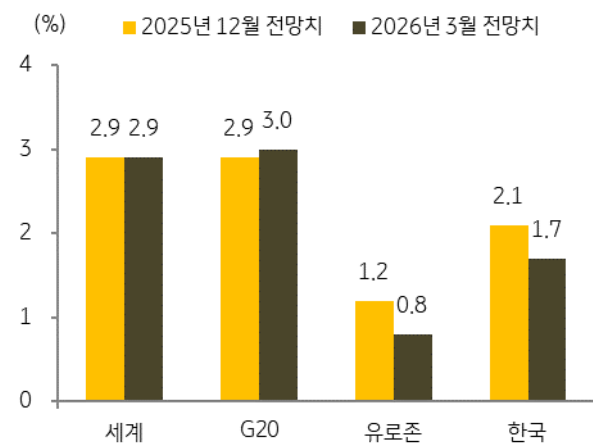
거시경제 상황에 민감한 상업용 부동산시장에서 경기 불확실성 확대는 낙관적 전망을 어렵게 하는 요인이다. 2022년 이후 하락세를 보이던 경제심리지수¹⁶는 2025년 들어 상승세로 전환되었지만, 여전히 기준점보다 낮은 수준을 유지하고 있다. 특히 최근 이란 전쟁 등 지정학적 위기가 글로벌 경제에 미칠 영향에 대한 우려가 커지고 있다. 경제협력개발기구(OECD)는 지난 3월 발표한 세계 경제 전망에서 2026년 한국 경제성장률을 2025년 말 2.1%에서 1.7%로 0.4%p 낮췄다. 경기 둔화가 현실화되고 물가 상승으로 기준금리 인상 가능성이 커진다면, 상업용 부동산시장에도 부정적 영향이 예상된다.

그림Ⅳ-9. 경제심리지수 추이



자료: 한국은행

그림Ⅳ-10. GDP 성장률 전망치 비교



자료: OECD

■ 시장 불확실성 해소에 시간 필요, 급격한 반등보다 선별적·점진적 회복 전망

상업용 부동산시장은 침체 국면이 지속되고 있으나, 공급 감소와 투자 심리 개선 등 회복에 긍정적 요인도 존재한다. 시장 여건 개선에 대한 기대가 투자 확대로 연결된다면, 상업용 부동산시장은 불황기를 지나 회복 국면에 진입할 수 있다. 그러나 지정학적 위기 속에 경기 불확실성이 확대되고 물가 상승에 따른 기준금리 인상 가능성도 거론되면서, 투자자들은 위험 관리에 집중하며 보수적 투자 기조를 유지할 것으로 전망된다. 따라서 시장이 현재의 위기를 순조롭게 극복하고 회복세를 보인다고 하더라도 급격한 반등보다 우량 자산 중심의 점진적 회복세가 나타날 가능성이 높다.

자산가격 상승은 거래 증가와 어느 정도 시차를 두고 후행적으로 나타날 것으로 예상된다. 임대 수요 회복과 수익률 개선에 대한 확신이 부족한 상황에서, 시장 침체로 조정된 자산가격이 투자 결정에 중요한 요인으로 작용할 것이기 때문이다. 2026년 상업용 부동산시장은 기회와 위험 사이에서 그 어느 때보다 고민이 깊은 한 해를 보낼 것으로 예상된다.

¹⁶ 기업경기실사지수와 소비자자동향지수를 합산하여 산정하며, 지수가 100보다 작은 경우 경제 심리가 과거 평균 대비 나빠진 것으로 해석된다.

2. 유형별 상업용 부동산시장 점검

1) 오피스 견고한 임대 수요와 안전자산 선호로 프라임급 시장은 회복세

■ 금리 인하와 투자 심리 회복으로 서울 오피스 매매시장은 빠르게 회복

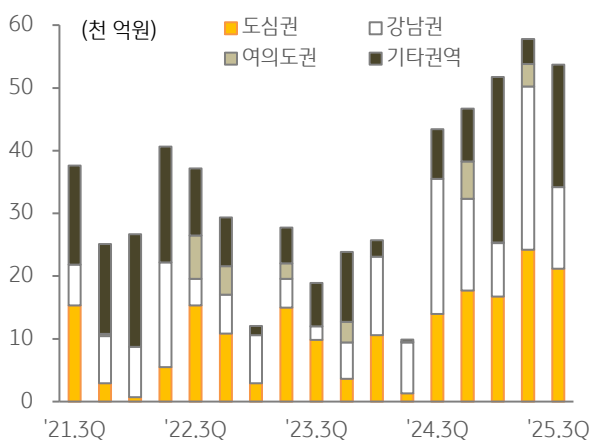
서울 오피스 거래총액은 2025년 3분기까지 누적 16.3조 원을 기록하며 이미 2024년 거래총액(12.6조 원)을 넘어섰다. 2024년 3분기 이후 분기별로 평균 5조 원대를 상회하며 2025년에도 뚜렷한 회복세를 이어갔다. 이는 2024년 말 기준금리 인하로 투자 비용이 낮아지며 투자 심리가 살아나면서 상업용 부동산 투자가 회복된 영향으로 풀이된다. 권역별로는 2025년 도심권에서 6.2조 원(38.1%)으로 가장 활발하게 거래되었으며, 다음으로 기타권역 5조 원(30.6%), 강남권 4.8조 원(29.1%) 순이었다.

오피스 거래량이 증가하면서 서울 오피스 매매가격지수 역시 상승세를 이어갔다. 2025년 3분기 변동률은 2.3%로 2015년부터 2024년까지 최근 10년 평균(6.8%) 대비 여전히 낮은 수준이나 회복세가 지속되었다. 권역별로는 강남권(4.0%), 유형별로는 소형(3.7%)이 가장 높은 상승폭을 기록했다. 주요 권역의 오피스 실효운용수익률은 2025년 2분기 기준 4%대(도심권 4.0%, 강남권 4.2%, 여의도권 4.2%, 기타권역 3.8%)의 안정적인 수준을 유지했다.

[참고] 오피스 구분 기준(KB국민은행 오피스투자지수 기준)

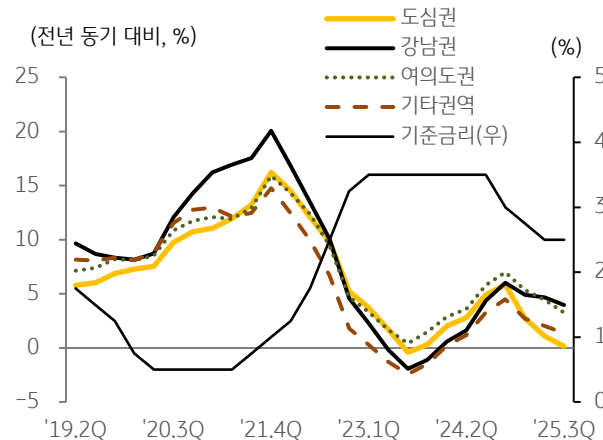
권역별		규모별	
도심(CBD)	종로구, 중구, 용산구 동자동	소형	연면적 1천~3천 평 미만
강남(GBD)	강남구, 서초구	중형	연면적 3천~5천 평 미만
여의도(YBD)	영등포구 여의도동, 마포구 마포동, 도화동, 공덕동	중대형	연면적 5천~1만 평 미만
기타(OBD)	CBD, GBD, YBD 외 전 지역	대형	연면적 1만 평 이상

그림Ⅳ-11. 서울 오피스 거래총액



자료: KB국민은행

그림Ⅳ-12. 서울 오피스 매매가격지수 변동률 추이

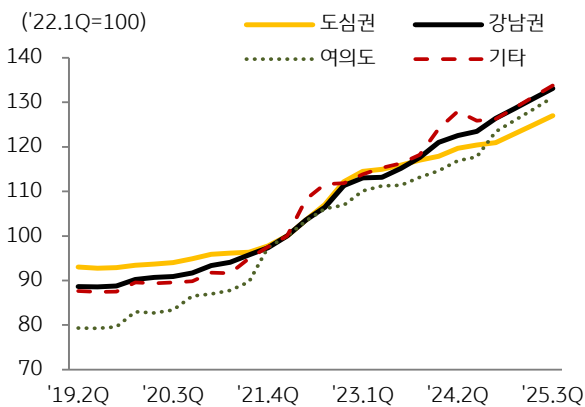


자료: KB국민은행

■ 견고한 수요를 기반으로 오피스 임대차시장은 강세 지속

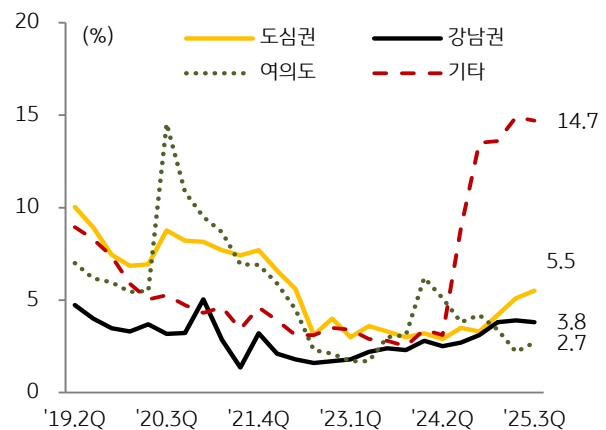
서울 주요 권역의 오피스 임대가격이 상승세를 보이는 가운데, 임대료는 2025년 3분기 기준 전년 대비 7.2% 상승했다. 권역별로는 여의도권(+11.3%)과 강남권(+7.9%)이 큰 폭으로 상승했다. 여의도권은 실수요 기반의 대형 거래가 임대차시장을 견인하면서 공실률이 낮아졌고, 강남권은 IT·핀테크·금융권 수요 확대로 프라임급 오피스 임대차시장이 견고하게 유지되었다. 도심권은 공실률 변동이 있으나 우량한 임대 수요가 지속되었다. 기타권역에서는 2024년과 2025년 마곡지구에 마이스(MICE) 복합단지 개발로 대규모 신규 공급(2024년 약 20만 평)이 이루어지면서, 오피스 공실률이 2025년 3분기 기준 14.7%까지 상승했다. 권역별로는 도심권·강남권·여의도권의 경우 오피스 공실률이 2.7~5.5%로 안정적인 반면, 기타권역은 마곡지구 대규모 신규 공급 영향이 안정화되기까지 다소 시일이 걸릴 것으로 예상된다.

그림Ⅳ-13. 서울 주요 권역별 임대가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림Ⅳ-14. 서울 주요 권역별 공실률 추이



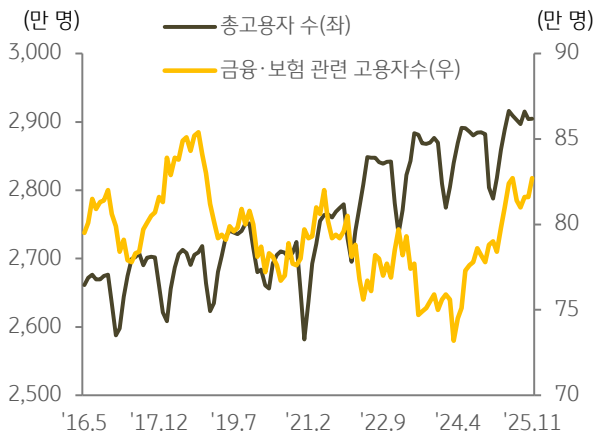
자료: 젠스타메이트

■ 수요 여건은 양호하나, 불확실성 지속으로 우량 자산에 대한 투자 집중 심화

2024년 하반기 이후 오피스 핵심 수요층인 금융·보험 관련 업종은 고용자 수가 증가하며 오피스 임대차시장의 견고한 수요 기반으로 작용하고 있다. 2025년 11월 기준 금융·보험 관련 업종 신규 취업자 수는 약 8.3만 명으로 꾸준히 증가하고 있다. 이전 수요가 증가하면서 프라임급 오피스 선호 현상은 지속될 것으로 보이지만, 주요 권역의 오피스 신규 공급물량이 제한적이라는 점을 고려한다면 당분간 임대차시장 강세가 이어질 것으로 예상된다. 2025년 오피스 신규 공급물량은 전년 대비 25% 수준에 그쳤다.

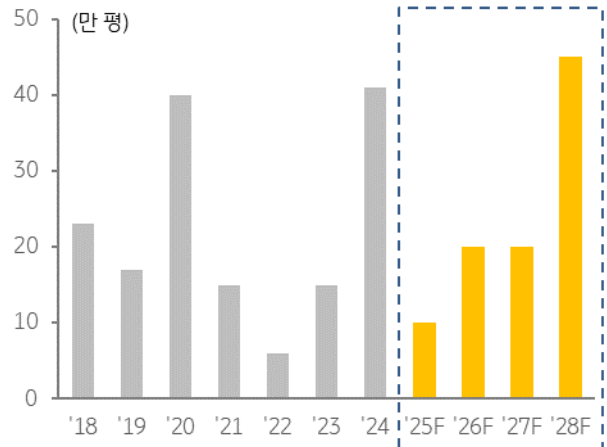
임대차시장 여건을 고려할 때 오피스시장은 2026년에도 양호한 흐름이 지속될 가능성이 크다. 다만 지정학적 위기 속에 국내외 경제 불확실성 확대는 시장에 하방 요인으로 작용할 것으로 보이며, 예상보다 위기 상황이 길어질 경우 시장 전반으로 영향이 확대될 가능성도 있다. 따라서 투자자들은 당분간 의사결정에 신중한 모습을 보일 것으로 예상되며, 상대적으로 자산 가치 하락 리스크가 적은 우량 자산에 대한 투자 집중 현상이 심화될 것으로 보인다.

그림Ⅳ-15. 금융·보험 관련 업종 고용자 및 총고용자 수 추이



자료: 국가데이터처

그림Ⅳ-16. 오피스 공급 추이



자료: 젠스타메이트

2) 물류센터 물류시장 성장세와 공실률 하락으로 시장 안정화

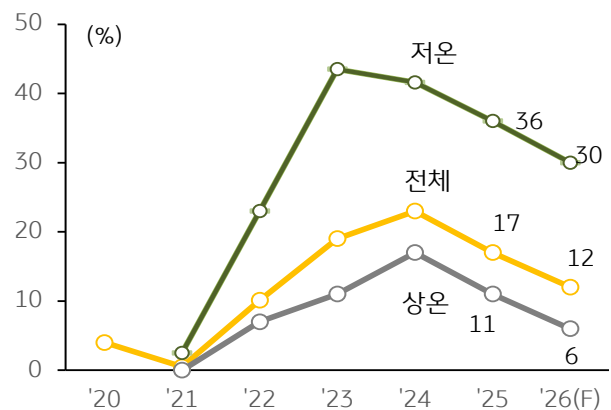
■ 물류센터 공실률은 여전히 높으나 하락세 지속

최근 몇 년간 물류센터시장은 큰 어려움을 겪었다. 코로나19 팬데믹 이후 온라인시장의 성장과 함께 물류센터 수요가 급증했으나, 공급이 단기간에 급증하면서 공실률이 크게 상승했다. 특히 저온창고는 심한 수급 불균형에 시달렸다.

물류센터 공실률은 여전히 높지만 점차 낮아지고 있다. 수도권 A급 물류센터 공실률은 2025년 17%로 2024년을 정점으로 떨어지기 시작했으며, 상온창고 공실률은 2026년 10%를 하회할 전망이다. 저온창고는 여전히 30%를 상회하는 공실률을 보이고 있지만 하락 흐름이 뚜렷하다.

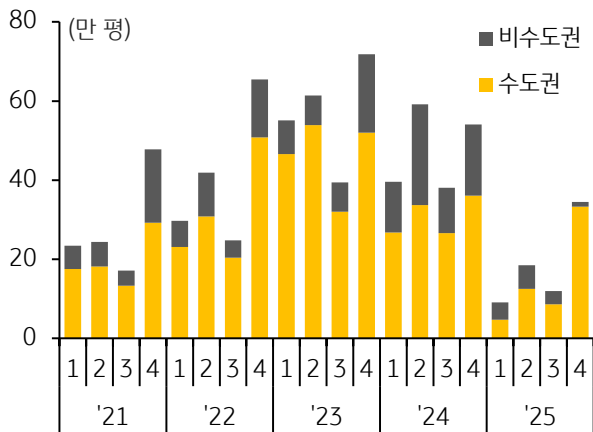
최근 물류센터 공실률 하락의 주요 요인은 공급물량의 감소다. 2025년 신규 공급물량은 약 74만 평으로 2024년 191만 평 대비 61% 감소했다. 공급 감소는 상대적으로 수요가 많은 수도권에서 특히 두드러진다. 허가 및 착공이 크게 감소하여 공급 과잉에 따른 영향은 지속적으로 완화될 것으로 보인다. 2025년 3분기 기준 수도권 물류센터의 인허가 사업장은 15건, 착공 사업장은 8건에 불과했다.

그림Ⅳ-17. 수도권 A급 물류시장 공실률 추이



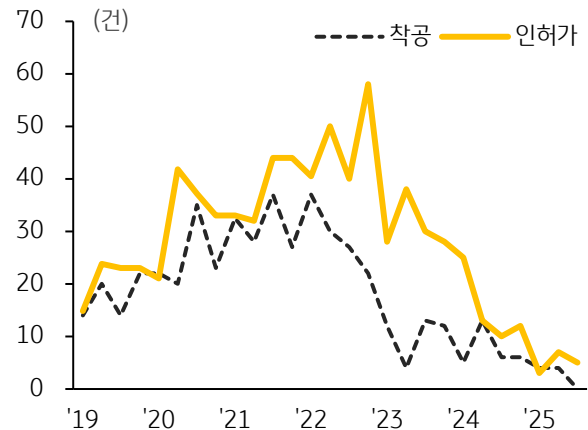
자료: 젠스타메이트

그림Ⅳ-18. 물류센터 공급 면적



자료: 젠스타메이트

그림Ⅳ-19. 수도권 물류센터 인허가 및 착공 추이

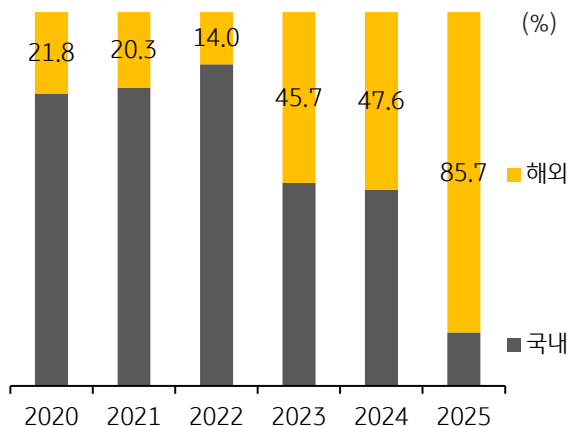


자료: 젠스타메이트

■ 수급 불균형 문제가 완화되며 해외 투자자의 관심 증가

물류센터에 대한 수요가 장기적으로 지속될 것으로 전망되면서 해외 투자자들의 관심이 높아지고 있다. 물류센터시장에 진출한 해외 투자자 비중은 2023년부터 급증하기 시작해 2025년에는 80%를 넘어섰다. 이는 해외 투자자들이 국내 상업용 부동산에 대한 관심이 높아지면서 우량 물류센터와 상온 창고, 접근성이 높은 자산을 중심으로 포트폴리오를 확대한 영향으로 풀이된다. 2026년 물류센터시장은 2025년에 버금갈 만큼 해외 투자자의 관심이 지속될 가능성이 높다.

그림Ⅳ-20. 물류센터시장의 해외 투자자 비중 추이



자료: 젠스타메이트

표 IV-1. 해외 기관 물류센터 투자 사례

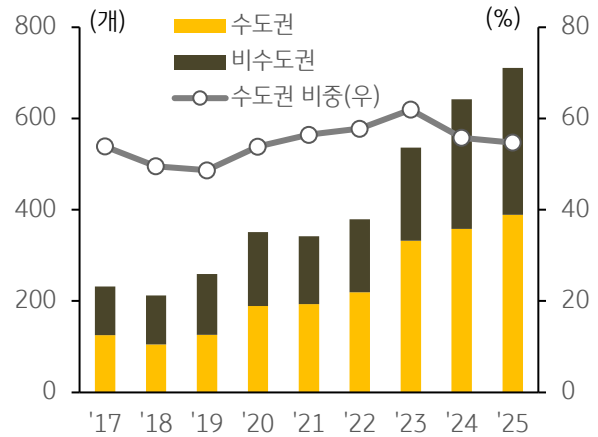
시기	투자 기관	프로젝트	연면적 (㎡)
'23	AEW캐피털	로지스허브	158,791
	브룩필드	인천 청라 물류센터	130,152
'24	GIC	부천 내동 물류센터	82,134
	블랙스톤	김포 성광 로지스틱스	29,999
'25	UAE무바달라	안성 대덕 물류센터	117,437
	워버그핀커스	안성 삼성로지스	34,155
	싱가포르게	시흥 물류센터	231,000
	오크트리캐피털	이천 회덕리 물류센터	44,652

자료: 《이데일리》(2025.6.11)

■ 물류시장 성장세와 공실률 하락으로 차츰 안정화 전망

물류창고업은 온라인시장의 성장과 맞물려 성장을 구가하고 있다. 공급이 감소하면서 수급 불균형이 해소될 경우, 우량 물류센터 중심으로 임대료 상승 가능성이 큰 시장이다. 특히 수도권 A급 물류센터 공급물량은 향후 10년 이내 최저 수준으로 급감하면서 공실률은 10% 초반 대까지 떨어질 가능성이 높다. 대형화와 고효율을 추구하는 임차인 니즈에 부합하는 프라임급 자산의 경우 향후 임대료 상승과 자산 가치 재평가가 이루어질 가능성이 있다.

그림Ⅳ-21. 물류창고업 추이



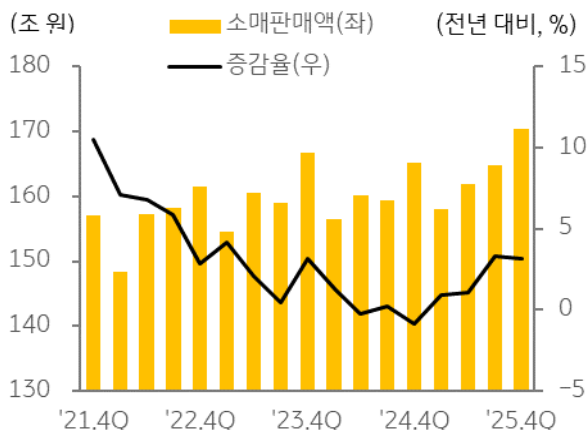
자료: 국가물류통합정보센터

3) 상가 지역별 양극화가 심화되고, 모멘텀 부족으로 단기 회복은 제한적

■ 소비 심리의 회복세에도 소매판매액은 증가세가 주춤

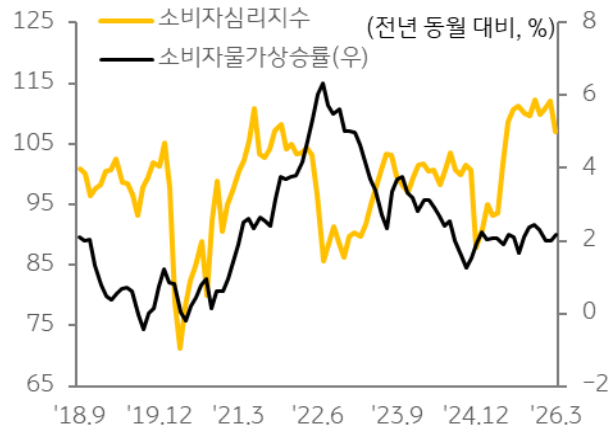
소매판매액은 2021년 하반기부터 증가세가 둔화되어 2024년 전년 대비 감소했으며, 이후 소비가 살아나면서 2025년 들어 다시 증가세가 확대되었다. 소비자심리지수도 2025년 5월 이후 점차 개선되고 있으나, 이란 전쟁 이후 경기 둔화에 대한 우려가 확대되면서 소비 심리 회복세가 2026년에도 지속될 것인지 시장의 관심이 집중되고 있다.

그림Ⅳ-22. 소매판매액 추이



자료: 국가데이터처

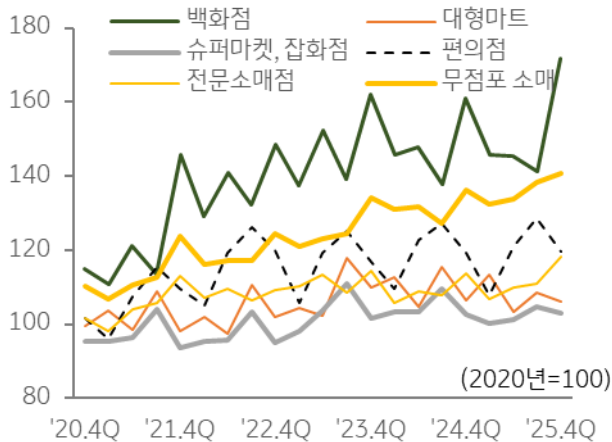
그림Ⅳ-23. 소비자물가 변동률 및 소비자심리지수 추이



자료: 국가데이터처

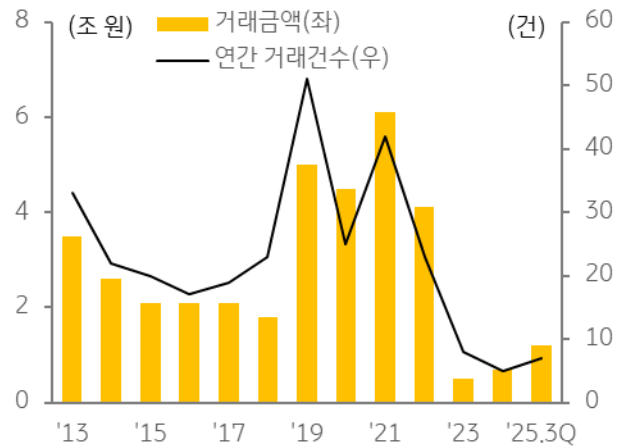
업종별로 보면 온라인 쇼핑몰과 백화점의 판매액지수는 양호한 반면, 전통적인 오프라인 매장은 침체에서 벗어나지 못하고 있다. 대형 판매시설은 2023년 이후 연간 거래총액이 급감하고 경기 침체로 투자 수요도 위축되었다. 그나마 거래가 이루어진 대형 판매시설도 운영보다는 개발 등의 용도로 리모델링이 진행 중인 경우가 다수다.

그림Ⅳ-24. 소매 업태별 판매액지수 추이



자료: 국가데이터처

그림Ⅳ-25. 대형 판매시설 거래총액

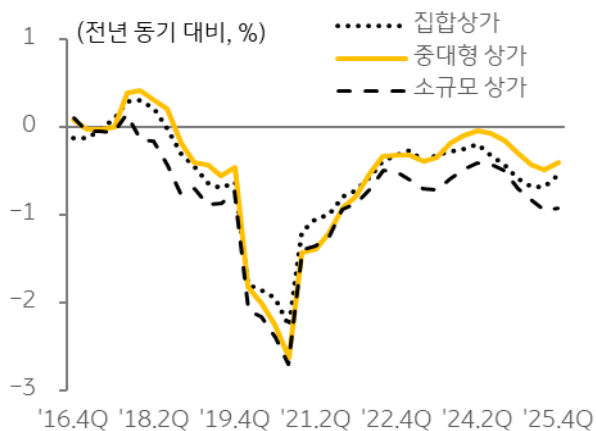


주: 대형 판매시설은 백화점, 아울렛, 쇼핑몰, 대형마트 등을 포함
자료: 젠스타메이트

■ 상가시장 지표 대부분이 저조하고, 지역별 양극화가 뚜렷

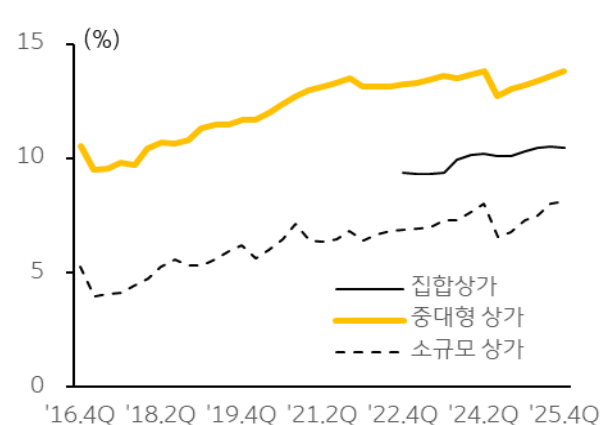
부동산 경기 침체와 온라인시장 성장세가 지속되면서 상가시장은 구조적인 침체 국면에 들어선 것으로 보인다. 상가 임대가격은 팬데믹 이후 하락세가 다소 완화되었으나, 상가시장 침체가 장기화되면서 상승 전환으로 이어지지 못하고 있다. 상가 공실률은 2025년 4분기 기준 중대형 상가가 13.8%로 가장 높고 다음으로 집합상가 10.4%, 소규모 상가 8.1% 순이다.¹⁷

그림Ⅳ-26. 상가 유형별 임대가격지수 추이



주: 한국부동산원

그림Ⅳ-27. 상가 유형별 공실률 추이

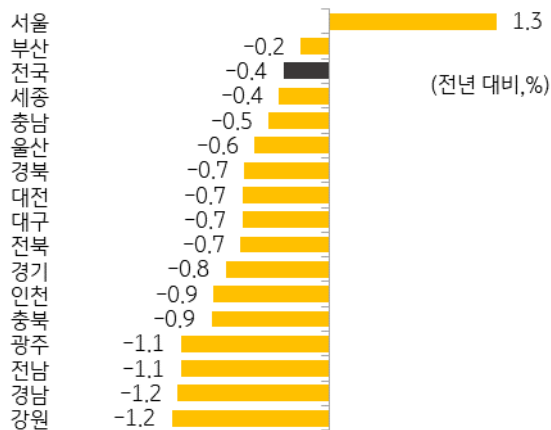


자료: 한국부동산원

¹⁷ 일반건축물대장상의 주 용도가 상가(제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 위락시설)인 건물 중 집합건축물은 집합상가, 3층 이상이거나 연면적 330㎡를 초과하는 일반건축물은 중대형 상가, 2층 이하이고 연면적 330㎡ 이하인 일반건축물은 소규모 상가로 분류했다.

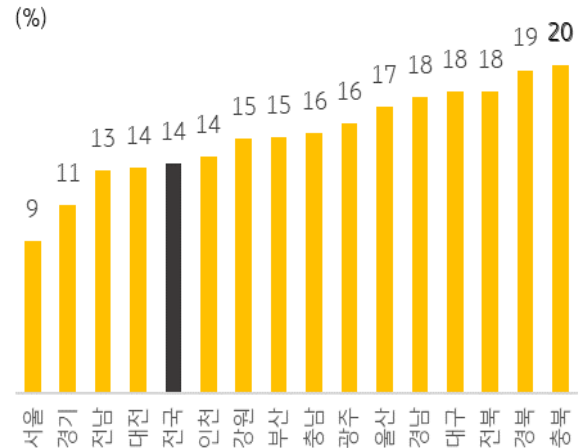
상가시장은 서울을 제외한 대부분 지역에서 침체가 지속되면서 지역별 양극화가 심화되고 있다. 2025년 4분기 기준 중대형 상가 임대가격지수는 서울만 전년 대비 1.3% 상승하고 나머지 지역은 모두 하락했다. 특히 광주·전남·경남·강원은 상가 임대가격이 전년 대비 1% 이상 하락했다. 2025년 4분기 중대형 상가 공실률은 서울이 9.1%로 가장 낮았고, 나머지 지역은 모두 10%를 상회했다. 전국 평균(13.8%)보다 공실률이 낮은 지역은 서울·경기·전남·대전뿐이었으며 대부분의 지역은 전국 평균보다 높은 공실률을 보였다.

그림Ⅳ-28. 중대형 상가임대가격지수 변동률(2025년 4분기)



주: 한국부동산원

그림Ⅳ-29. 지역별 중대형 상가 공실률(2025년 4분기)

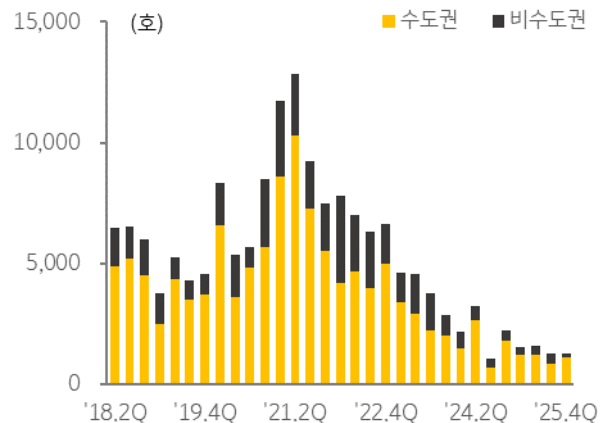


자료: 한국부동산원

■ 경기 불확실성 확대와 시장 회복 모멘텀 부족으로 상가시장 침체 지속 전망

최근 지정학적 위기로 경기 불확실성이 커지면서 소비 심리 회복을 낙관하기 어려운 상황에서, 상가 시장은 당분간 침체 국면을 벗어나기 어려울 것으로 예상된다. 상가 공급물량이 2021년을 정점으로 빠르게 감소하면서 공급 부담은 어느 정도 해소되었으나, 시장 여건이 좋지 않아 기존 공실물량을 소진하기 어려울 것으로 보인다. 다만 상대적으로 양호한 시장 흐름을 보이는 서울의 경우, 외국인 관광객 증가의 영향으로 국지적 회복세가 나타날 것으로 전망된다.

그림Ⅳ-30. 지역별 상가 분양물량 추이



자료: HDC REPS

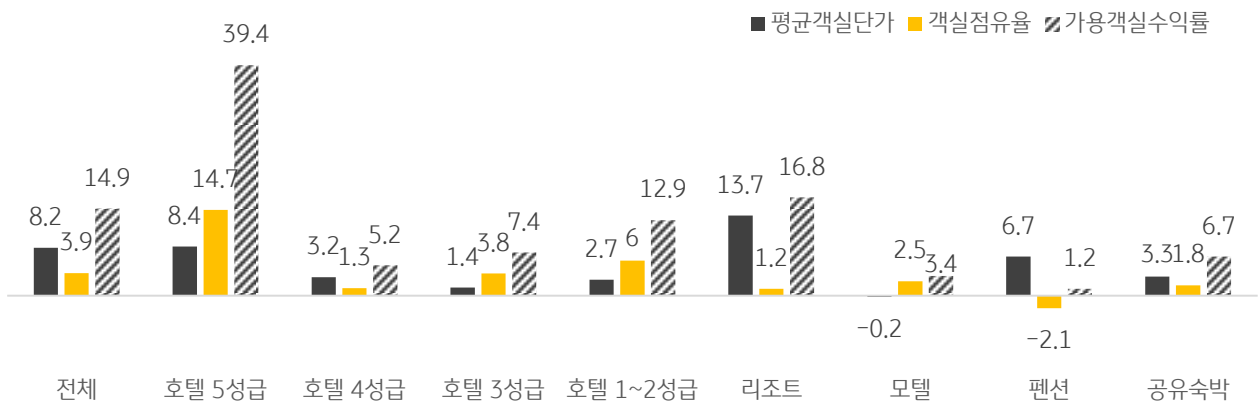
4) 호텔 및 숙박 해외 관광객 증가로 견조한 성장세 지속

■ 호텔 및 숙박업은 수익률이 점차 개선

팬데믹 이후 크게 위축되었던 국내 숙박업소는 수익률이 점차 개선되고 있다. 2025년 4분기 기준 호텔·리조트·모텔·펜션·공유숙박 등 모든 숙소 유형에서 전년 대비 매출이 증가했다. 특히 호텔·리조트는 평균객실단가(ADR)¹⁸가 전년 동기 대비 8.2% 상승하고 객실점유율(OCC)¹⁹이 3.9%p 증가하며 성장세가 두드러졌다. 가용객실수익률(RevPAR)²⁰도 14.9%로 상승해 호텔업의 수익성이 크게 개선되었음을 알 수 있었다. 5성급 호텔의 경우 가용객실수익률이 전년 동기 대비 40% 증가하면서 가파른 성장세를 보였다. 반면 모텔과 펜션은 가용객실수익률이 5%를 밑돌면서 숙소 유형별로 큰 격차를 보였다. 이들의 수익률 정체의 원인은 평균객실단가가 높아졌음에도 불구하고 객실점유율이 전년 동기 대비 2.1%p 하락했기 때문이다. 내국인의 해외 출국이 지속적으로 증가하면서 국내 관광 수요의 영향을 받는 모텔과 펜션의 성장세가 더딘 것으로 보인다.

그림Ⅳ-31. 숙소 유형별 평균객실단가·객실점유율·가용객실수익률 변화율(2025년 4분기)

(전년 동기 대비, 평균객실단가·가용객실수익율(%), 객실점유율(%p))



자료: 야놀자

■ 해외 관광객 증가가 시장 성장 견인

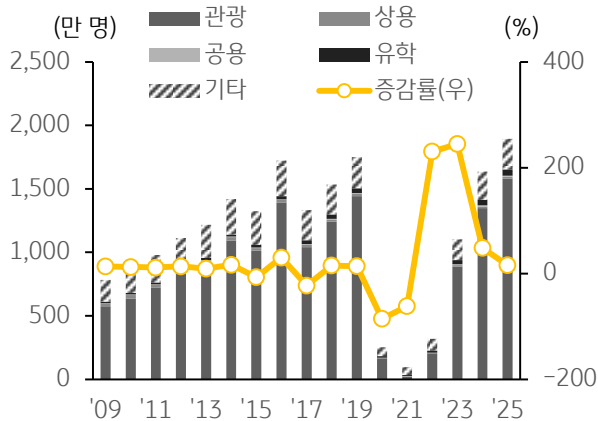
최근 호텔 및 숙박업의 성장에는 외국인 관광객 증가가 큰 영향을 미친 것으로 보인다. 팬데믹 직전 연간 1,750만 명에 달했던 외국인 입국자 수는 2021년 97만 명까지 감소했다. 이후 큰 폭으로 증가해 2025년 1,893만 명으로 팬데믹 직전 최고치를 넘어섰다. 외국인 입국자 중 관광 목적 입국자 비중은 2021년 22%까지 낮아졌으나, 2025년 84%로 역대 최고치를 기록하면서 외국인 입국자의 증가세를 견인하고 있다.

¹⁸ Average Daily Rate. 객실 매출 ÷ 판매된 객실 수. 판매된 객실의 평균 단가(평균객실단가)

¹⁹ Occupancy. 판매된 객실 수 ÷ 판매 가능 객실 수 × 100. 객실이 얼마나 채워졌는지를 의미(객실점유율)

²⁰ Revenue Per Available Room. 객실 매출 ÷ 판매 가능 객실 수. 객실점유율과 평균객실단가를 모두 고려한 운영 효율성을 측정하는 지표로 가용 객실의 수익률을 의미(가용객실수익률)

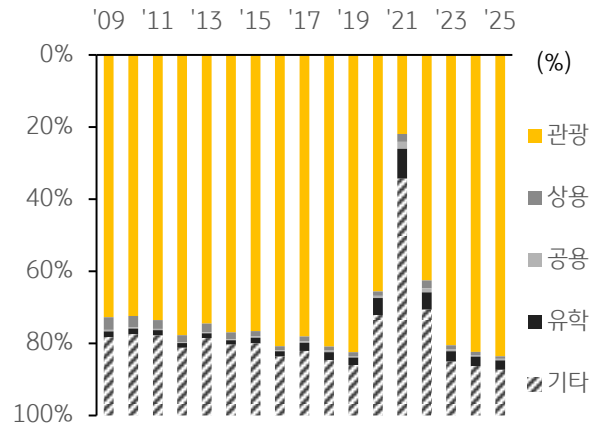
그림Ⅳ-32. 외국인 입국자 수 추이



주: 상용은 상사 주재나 기업 투자 등을, 공용은 공무원 협정 등의 목적을 가진 입국자를 의미

자료: 관광지식정보시스템

그림Ⅳ-33. 외국인 입국자 목적별 비중 추이



자료: 관광지식정보시스템

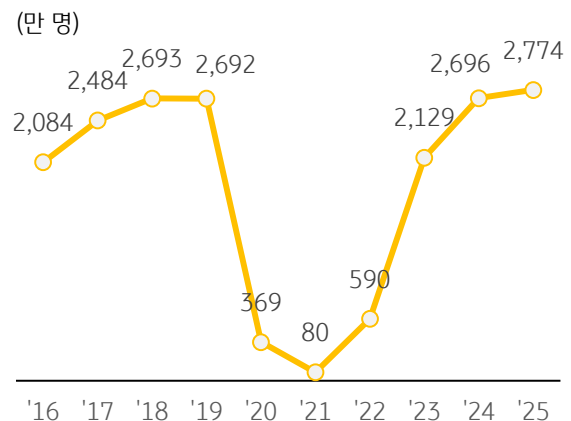
외국인 관광객의 증가 원인으로는 K-콘텐츠의 폭발적 확산이 큰 영향을 미친 것으로 분석된다. K-팝, K-드라마 등 문화 콘텐츠가 확산되면서 관광 수요를 촉발하고 있다. 문화체육관광부에서 2025년 발표한 <국가 이미지 조사>에 따르면, 외국인 관광객의 한국에 대한 호감도는 82.3%로 2018년 이후 최고치를 기록했으며, 그중 42.5%가 문화 콘텐츠를 호감의 이유로 꼽았다. 중국인 관광객 무비자 입국 한시 허용 등 입국 정책 완화, 원화 약세에 따른 여행 비용 감소 등도 외국인 관광객 증가에 기여한 요인으로 분석된다.

■ 외국인 관광객 대상 호텔 및 숙박업은 성장세 지속

호텔 및 숙박업은 2026년에도 성장세를 이어갈 것으로 전망된다. 사상 최초로 외국인 관광객 수가 2천만 명을 넘을 것으로 예상되면서 관광 수요 증가가 기대되기 때문이다. 특히 서울과 부산 등 외국인 관광객이 몰리는 지역은 괄목할 만한 성장세가 이어질 것으로 보인다.

다만 관광객 유형에 따른 업종 간 양극화는 당분간 지속될 가능성이 높다. 외국인 관광객의 수요가 많은 호텔 및 숙박업은 성장이 지속될 가능성이 크지만, 국내 관광객을 대상으로 하는 호텔 및 숙박업은 성장이 제한적일 수밖에 없다. 2025년 한국인의 해외 출국자 수는 2,774만 명으로 2021년(80만 명) 이후 급격하게 증가하고 있다.

그림Ⅳ-34. 국민 해외 출국 관광객 수 추이



주: 승무원 출국은 제외한 수치

자료: 한국관광 데이터랩

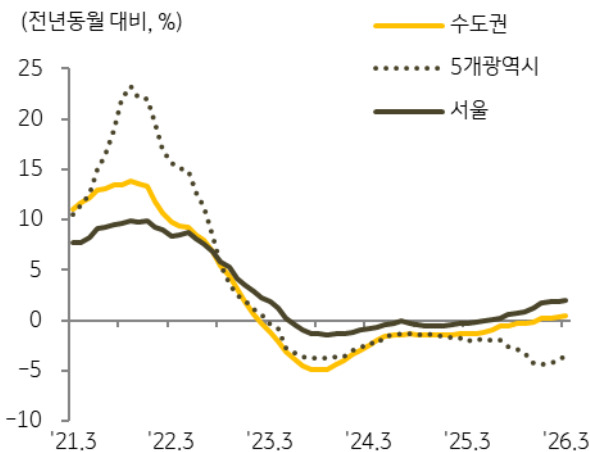
5) 오피스텔 서울은 회복세를 보이거나 불안 요인 상존

■ 서울 오피스텔 매매가격은 상승 전환, 그 외 지역은 하락세

2023년 이후 하락세가 이어지던 서울 오피스텔 매매가격지수²¹는 2025년 6월 상승세로 전환했다. 반면 인천과 경기 지역 오피스텔 매매가격은 하락세가 지속되고, 주택시장 침체가 장기화된 5개광역시 역시 매매가격 하락세가 이어지고 있다.

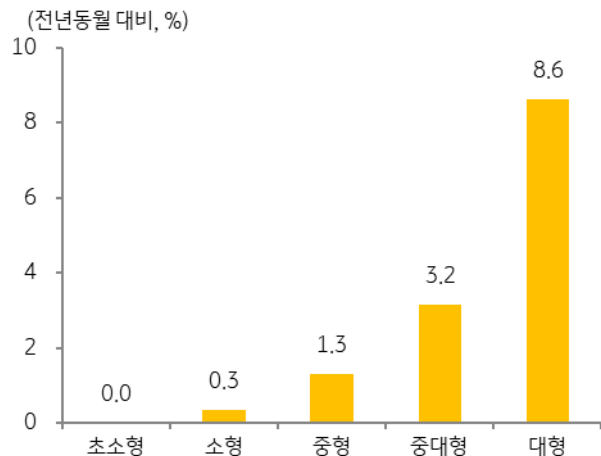
서울 오피스텔 매매가격이 회복세를 보이기 시작한 것은 아파트 매매가격 상승과 규제 강화 등으로 오피스텔 매수 수요가 증가한 영향으로 풀이된다. 오피스텔은 아파트 대비 커뮤니티 시설이 부족하고 관리비 부담이 높다는 단점이 있지만, 거주 수요자에게는 상대적으로 낮은 매매가격이 장점이 될 수 있다. 실제로 서울 오피스텔 매매가격 변동률을 규모별로 살펴보면 소형 아파트 대체재로 활용되는 중형 이상이 높은 상승률을 보였다. 특히 대형(전용면적 85㎡ 초과) 오피스텔이 2026년 3월 기준 매매가격이 전년 동월 대비 8.6% 상승하며 시장을 주도했다.

그림Ⅳ-35. 지역별 오피스텔 매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림Ⅳ-36. 서울 오피스텔 규모별 매매가격 변동률



주: 2026년 3월 기준. 규모는 전용면적 기준 초소형 30㎡ 이하, 소형 30~40㎡, 중형 40~60㎡, 중대형 60~85㎡, 대형 85㎡ 초과
자료: KB국민은행

■ 매매 거래가 회복하면서 수도권 중대형과 대형 거래 급증

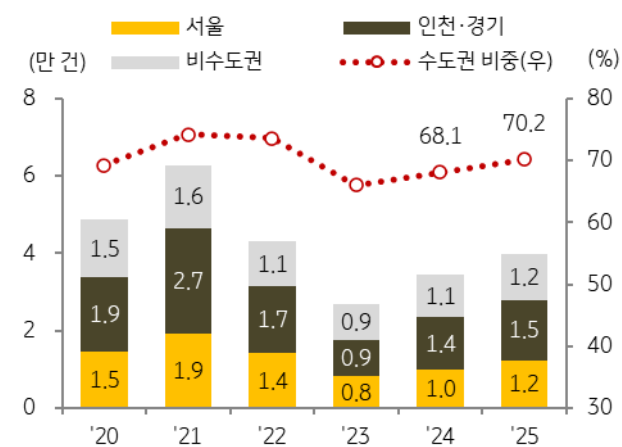
오피스텔 매매가격 변동률이 지역별로 차이를 보인 것과는 달리, 매매 거래량은 전국 모든 지역에서 증가했다. 2025년 오피스텔 매매 거래량은 4.0만 건으로 2024년 3.5만 건 대비 14.7% 늘었다. 지역별로는 서울에서 2024년 대비 25.5% 증가한 1.2만 건, 인천·경기 지역에서 12.8% 증가한 1.5만 건

²¹ KB국민은행에서 수도권과 5개광역시, 세종시 등 9개 지역 오피스텔을 조사하여 시가총액 방식으로 산출하는 오피스텔 통계 기준

의 거래가 발생했다. 비수도권도 2025년 1.2만 건이 거래되며 전년 대비 7.2%가 증가했으나 증가폭은 수도권에 미치지 못했다.

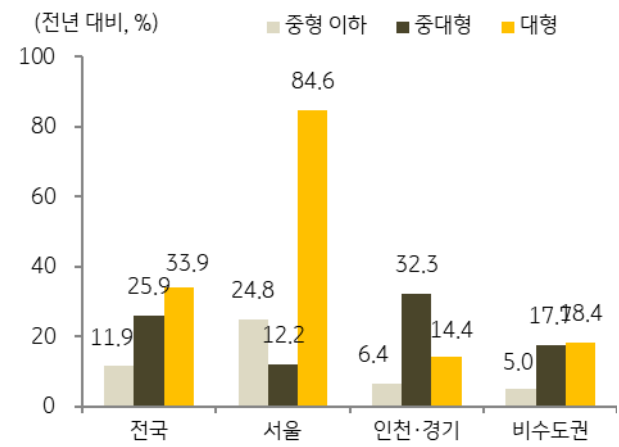
규모별 오피스텔 매매 거래를 살펴보면 중형 이하(전용면적 60㎡ 이하)는 전년 대비 11.9%, 중대형(전용면적 60~85㎡)은 25.9%, 대형(전용면적 85㎡ 초과)은 33.9%가 증가해 상대적으로 규모가 큰 오피스텔 거래가 크게 늘었다. 서울에서는 대형(+84.6%), 인천·경기에서는 중대형(+32.3%) 오피스텔의 거래 증가세가 두드러졌다. 이는 거주 목적의 아파트 대체 수요 유입이 서울과 수도권 오피스텔 거래 증가의 주요 원인임을 보여준다.

그림Ⅳ-37. 지역별 오피스텔 매매 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래가격 자료

그림Ⅳ-38. 지역별 규모별 오피스텔 매매 거래량 증가율



주: 규모는 전용면적 기준 중형 이하 60 이하, 중대형 60~85㎡, 대형 85㎡ 초과

자료: 국토교통부 실거래가격 자료

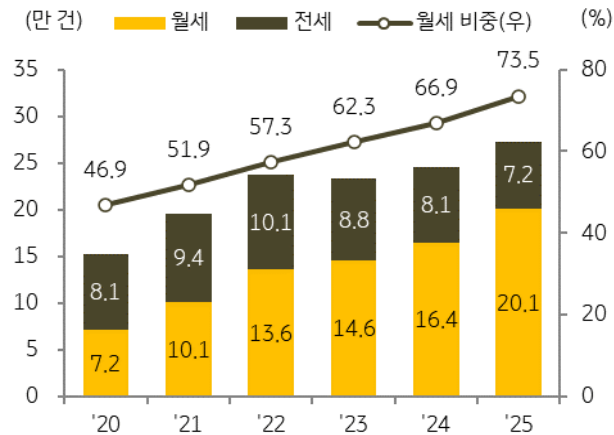
■ 임대차시장은 월세 고착화 현상 뚜렷, 수요 증가로 월세가격은 상승세

2025년 오피스텔 전월세 거래량은 27.3만 건으로 전년 대비 11.4% 증가했다. 임차 유형별로는 월세 거래량이 전년 대비 22.3% 증가한 반면, 전세 거래량은 10.8% 감소했다. 전세 거래는 줄고 월세 거래는 늘어나는 현상이 수년간 지속되면서, 오피스텔 전월세 거래에서 월세가 차지하는 비중은 2020년 46.9%에서 2025년 73.5%까지 높아졌다.

오피스텔 임대차시장에서 월세 거래 증가는 자금 여력이 부족한 1~2인 가구 비중이 높은 오피스텔 임대 수요의 특성과 과거 대비 높은 전세자금대출 금리²², 전세보증금반환보증 가입 요건 강화와 전세보증금 미반환 위험 등으로 월세에 대한 선호도가 높아진 영향이 크다. 월세 수요가 증가하면서 월세가 가격 역시 상승세를 보이고 있다. 오피스텔의 규모가 작을수록 월세 수요가 집중되어 2025년 소형 이하(전용면적 40㎡ 이하) 오피스텔 전월세 거래 10건 중 8건은 월세 거래로 나타났으며, 월세 가격 역시 중대형이나 대형 대비 높은 상승률을 보였다.

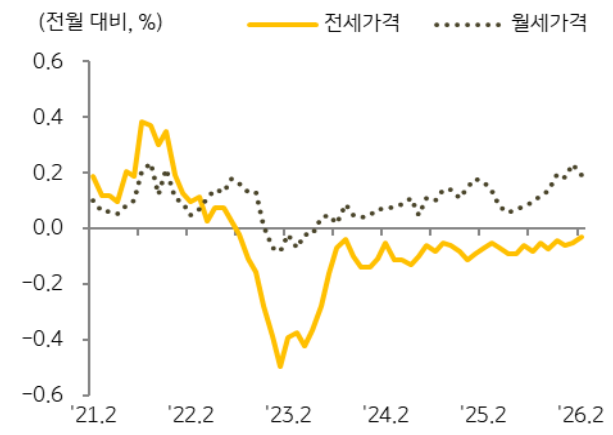
²² 2021년 2% 후반 수준이던 신규 취급액 기준 전세자금대출금리는 2022년 이후 4%대로 상승했다.

그림Ⅳ-39. 오피스텔 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부 실거래가격 자료

그림Ⅳ-40. 오피스텔 전월세 가격 변동률 추이

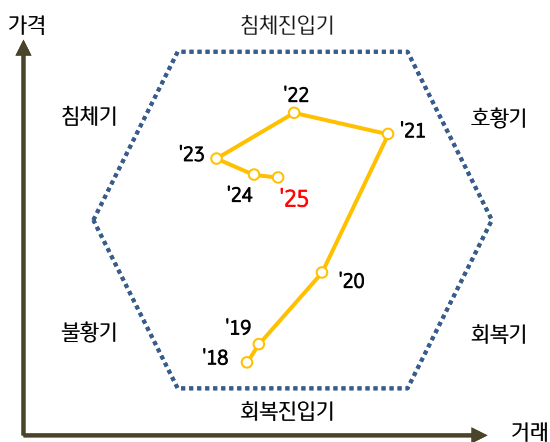


자료: 한국부동산원

■ 시장 회복기 진입 신호가 강하지만 불확실성 상존

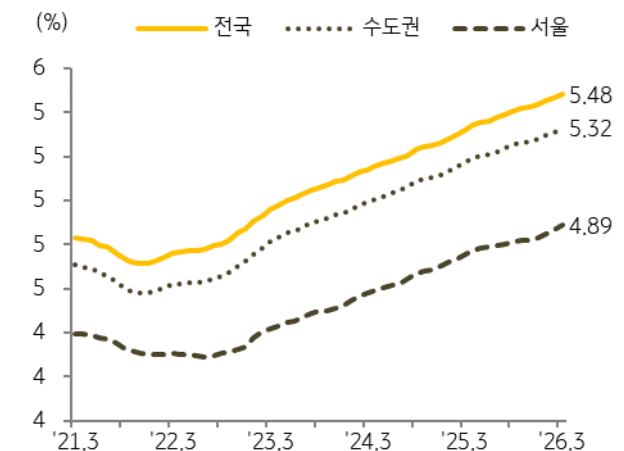
오피스텔 매매시장은 경기 순환 국면상 불황기 흐름을 보이지만, 매매가격 하락세가 둔화되고 거래량이 증가하면서 점차 회복기로 진입하고 있다. 특히 서울의 경우 거래 증가와 함께 매매가격도 상승 전환하면서 완전한 회복세를 보였다. 그러나 향후 시장 상황을 낙관하기에는 여전히 불안 요인이 남아있다. 아파트 대체 수요 유입이 서울과 수도권 오피스텔 매매시장 회복에 큰 영향을 미쳤다는 점에서, 주택시장 여건에 따라 오피스텔시장 상황 역시 달라질 수 있다. 10·15 대책 발표 이후 시장 관망세가 확대되고 정부의 추가 부동산 대책 발표 가능성도 배제할 수 없는 상황에서, 중대형 및 대형 오피스텔 매수 수요 증가세가 지속될지 미지수다. 소형 오피스텔 중심으로 월세 수요가 늘고 임대수익률이 상승한 점은 투자 수요 증가 요인이 분명하지만, 다주택자 규제로 주거용 오피스텔 추가 보유에 따른 부담이 크다는 점을 고려하면, 실제 매수 수요 증가는 제한적일 것으로 보인다.

그림Ⅳ-41. 오피스텔시장 경기 순환 국면 분석



자료: KB국민은행, 국토교통부 실거래가격 자료

그림Ⅳ-42. 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

발행인 양종희

편집인 정신동

발행처 KB금융지주 경영연구소(서울시 영등포구 의사당대로 141, 19층)

연구자 팀장 강민석(mskang@kbfk.com)
선임연구위원 손은경(eunkjung.sohn@kbfk.com)
선임연구위원 김태환(taehwankim@kbfk.com)

본 보고서는 KB금융그룹이 저작권을 보유하고 있습니다.