

(주)케이프로퍼티

# 제4회 인사이트 브리핑(Insight Briefing)

2026.04.27

(주)케이프로퍼티 본부장 김미연

# 01

---

부동산 거래 동향

# 02

---

부동산 관련 뉴스

# 03

---

[참고자료]

2026 부동산 관련 개정세법 요약 외

## 1. [4월4주 전국]전국 0.05%, 서울 0.00%, 수도권 0.06%

### <서울/수도권>

서울시를 살펴보면 성북구 0.89%, 영등포구 0.66%, 서대문구 0.50%, 종량구 0.50%, 은평구 0.40%, 광진구 0.33%, 구로구 0.25%, 동작구 0.20%, 동대문구 0.12%, 성동구 0.10%, 서초구 0.04%, 중구 0.02%, 노원구 0.01%, 송파구 0.01% 순으로 상승, 강북구 -0.75%, 용산구 -0.62%, 마포구 -0.57%, 관악구 -0.50%, 강동구 -0.44%, 강서구 -0.29%, 강남구 -0.11%, 양천구 -0.10%, 종로구 -0.01%, 금천구 -0.01% 순으로 하락, 도봉구 0.00% 변동이 없었다.

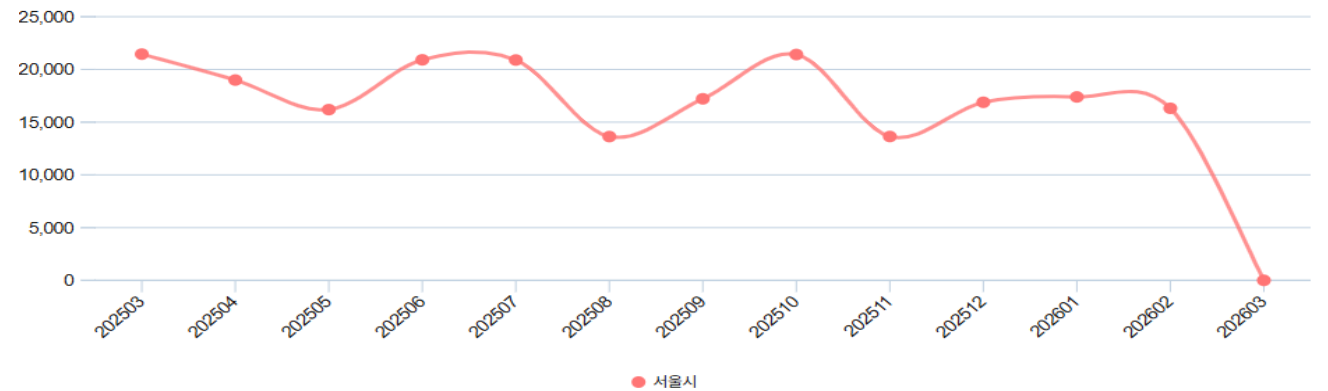
재건축아파트는 서대문구 1.25%, 강동구 0.29%, 용산구 0.29%, 영등포구 0.25%, 강남구 0.11% 순으로 상승, 마포구 -4.04%, 노원구 -0.27%, 서초구 -0.17%, 양천구 -0.12%, 송파구 -0.12%, 성동구 -0.08% 순으로 하락, 강북구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 도봉구, 동대문구, 성북구, 은평구, 종량구 0.00% 변동이 없었다.

경기도는 의왕시 0.96%, 용인시 0.63%, 안양시 0.56%, 하남시 0.56%, 화성시 0.31%, 성남시 0.20%, 수원시 0.11%, 시흥시 0.08%, 양주시 0.07%, 안산시 0.05%, 파천시 0.02%, 부천시 0.01%, 양평군 0.01% 순으로 상승, 이천시 -0.79%, 광명시 -0.31%, 평택시 -0.29%, 여주시 -0.26%, 파주시 -0.25%, 남양주시 -0.23%, 오산시 -0.07%, 군포시 -0.02%, 포천시 -0.01%, 김포시 -0.01%, 구리시 -0.01% 순으로 하락, 가평군, 고양시, 광주시, 동두천시, 안성시, 연천군, 의정부시 0.00% 변동이 없었다.

## 2. 건축물 거래 현황

구분	202503	202504	202505	202506	202507	202508	202509	202510	202511	202512	202601	202602	202603
서울특별시	21,452	18,993	16,189	20,911	20,893	13,632	17,215	21,415	13,639	16,885	17,393	16,314	0
강남구	1,387	966	669	886	1,114	681	759	786	793	983	763	687	0
강동구	1,064	968	662	1,265	1,906	543	971	1,274	522	557	762	497	0
강북구	309	353	354	409	412	264	414	355	201	303	270	361	0
강서구	920	887	998	1,194	1,054	683	947	1,300	698	687	945	696	0
관악구	474	503	526	597	501	317	610	655	397	497	499	574	0
광진구	591	1,027	587	748	601	377	667	850	448	521	375	671	0
구로구	892	636	769	1,005	1,201	568	624	838	396	777	748	604	0
금천구	310	612	419	491	399	303	335	332	202	275	307	323	0
노원구	2,356	714	655	913	786	428	686	886	344	620	769	784	0
도봉구	361	384	306	430	413	275	340	438	308	491	350	315	0
동대문구	1,266	712	741	970	806	729	998	1,619	929	853	643	693	0
동작구	1,157	811	749	1,111	743	457	747	1,072	471	748	730	601	0
마포구	891	850	759	1,054	1,026	543	881	1,204	529	1,011	590	518	0
서대문구	552	474	593	1,185	562	352	466	784	448	505	548	501	0
서초구	1,275	874	1,069	829	1,087	1,066	709	731	941	1,488	1,114	778	0
성동구	1,260	724	643	1,173	715	407	768	961	708	405	1,119	347	0
성북구	692	877	684	854	1,064	540	820	953	341	544	559	697	0
송파구	1,317	2,183	867	910	1,659	1,809	1,259	1,197	1,281	1,634	2,474	945	0
양천구	762	685	752	1,009	726	318	784	1,002	506	683	612	570	0
영등포구	848	897	998	1,023	999	902	956	1,167	592	968	838	2,042	0
용산구	525	605	484	519	548	485	396	444	408	457	523	642	0
은평구	707	700	729	869	1,261	550	884	921	725	529	754	1,481	0
종로구	264	302	241	297	302	224	246	321	287	261	254	217	0
중구	468	475	298	420	434	294	363	752	519	544	323	331	0
종량구	804	774	637	750	574	517	585	573	645	544	524	439	0

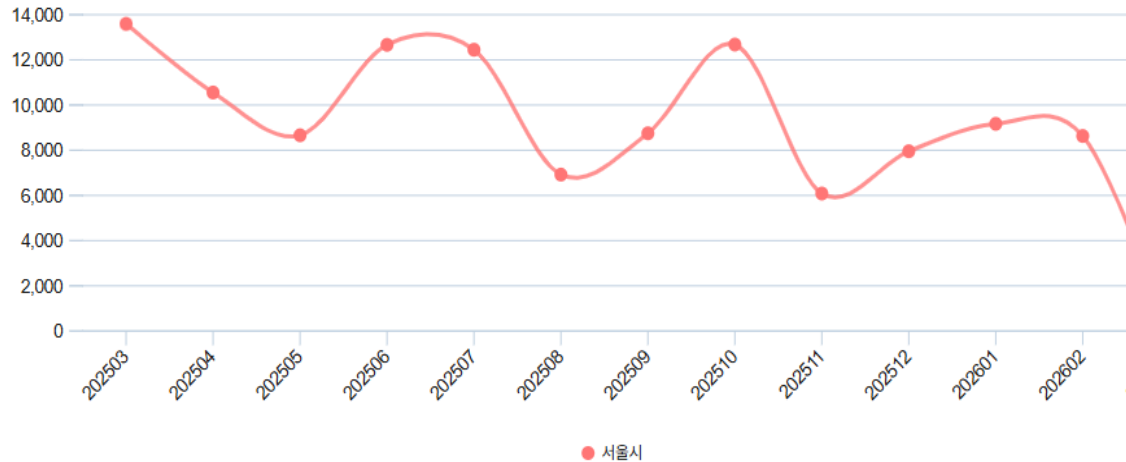
월별 행정구역별



### 3. 아파트 거래 현황

구분	202503	202504	202505	202506	202507	202508	202509	202510	202511	202512	202601	202602
서울특별시	13,592	10,555	8,663	12,665	12,448	6,922	8,750	12,677	6,084	7,956	9,169	8,631
강남구	1,068	546	351	442	705	235	416	364	444	482	397	324
강동구	708	570	455	945	1,607	292	662	961	255	249	320	279
강북구	104	121	127	168	161	89	191	148	67	128	120	159
강서구	451	438	450	594	467	243	449	809	224	258	411	330
관악구	235	233	238	325	229	139	281	378	135	188	171	242
광진구	275	662	195	343	237	82	215	359	126	95	60	183
구로구	454	307	508	722	957	334	310	555	164	315	283	322
금천구	85	74	84	129	101	65	82	145	59	76	95	111
노원구	2,219	571	547	799	648	361	558	768	257	524	625	683
도봉구	171	186	159	242	260	155	197	230	102	163	184	178
동대문구	451	451	530	668	492	467	537	810	304	319	334	386
동작구	875	497	443	668	398	203	367	700	230	438	519	206
마포구	595	457	426	678	424	183	377	758	167	611	204	171
서대문구	334	289	428	925	331	143	283	562	190	263	250	261
서초구	993	519	626	479	681	669	377	411	639	977	584	473
성동구	629	483	439	949	470	236	517	676	388	223	946	133
성북구	481	619	472	598	826	330	604	713	211	349	337	453
송파구	982	1,420	363	413	1,068	1,392	437	611	731	928	1,822	373
양천구	447	396	370	594	359	109	359	610	204	283	282	279
영등포구	602	474	499	657	544	404	463	846	231	355	399	1,616
용산구	254	223	86	118	191	155	133	139	142	108	120	147
은평구	279	263	257	411	813	187	483	501	414	238	308	923
종로구	74	84	53	92	75	53	57	112	51	47	49	54
중구	231	146	112	206	128	66	112	207	79	91	64	84
중랑구	595	526	445	500	276	330	283	304	270	248	285	261

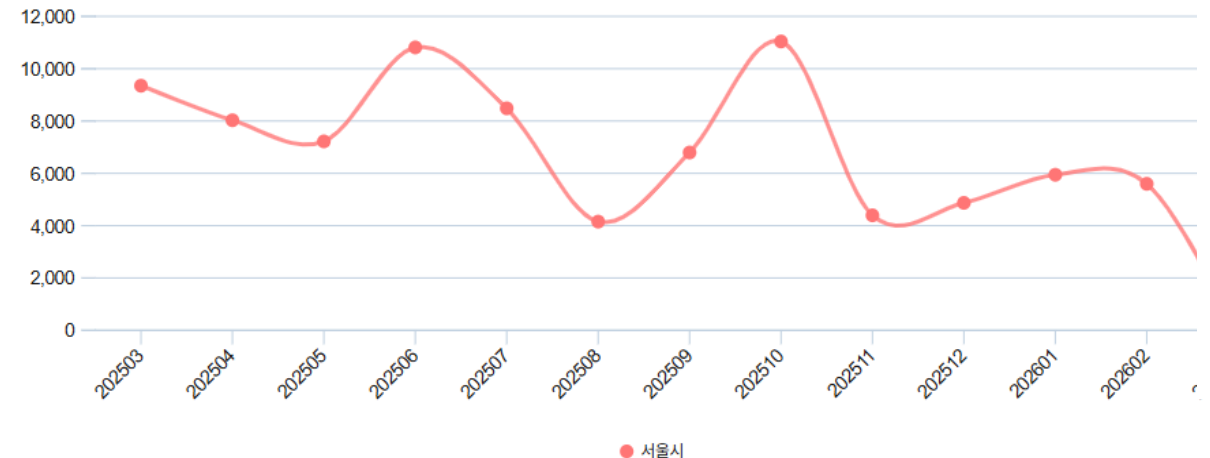
월별 행정구역별



### 4. 아파트 매매거래 현황

구분	202503	202504	202505	202506	202507	202508	202509	202510	202511	202512	202601	202602
서울특별시	9,349	8,029	7,221	10,814	8,485	4,154	6,796	11,041	4,395	4,871	5,945	5,599
강남구	906	502	246	389	604	193	215	260	379	262	194	200
강동구	601	438	390	864	511	239	568	887	221	184	281	255
강북구	95	106	112	160	120	73	109	135	55	108	106	136
강서구	389	384	445	580	445	220	419	797	198	253	377	298
관악구	223	207	217	303	202	118	256	350	118	177	165	232
광진구	244	210	186	321	219	70	199	331	122	79	55	97
구로구	346	284	482	628	324	179	293	441	151	290	270	310
금천구	84	71	67	121	89	61	77	114	52	73	94	111
노원구	537	467	499	743	587	331	497	760	229	435	545	633
도봉구	163	176	145	218	244	136	186	215	83	141	170	161
동대문구	373	396	432	557	362	183	366	706	179	270	254	289
동작구	517	451	418	623	365	156	331	606	157	134	148	203
마포구	550	423	402	661	359	139	333	673	133	124	173	161
서대문구	317	272	272	519	292	116	259	514	172	232	235	241
서초구	470	439	399	178	342	222	124	154	262	186	177	135
성동구	579	459	407	808	423	137	424	612	134	189	944	129
성북구	389	336	419	569	418	300	419	667	198	329	311	412
송파구	724	837	271	367	849	232	257	501	647	370	324	320
양천구	425	371	339	556	335	94	293	548	164	244	232	248
영등포구	536	419	458	634	499	209	374	601	195	199	282	291
용산구	247	175	83	115	187	155	132	122	139	101	87	89
은평구	242	220	227	359	308	176	249	462	182	217	228	346
종로구	68	80	45	88	70	45	53	105	45	40	47	46
중구	151	139	104	180	126	56	100	192	69	78	56	74
중랑구	173	167	156	273	205	314	263	288	111	156	190	182

월별 행정구역별



## 02 부동산 관련 뉴스

1.전국 아파트값 0.04% 상승... 서울 0.15% 오름세 지속

[https://biz.chosun.com/real\\_estate/real\\_estate\\_general/2026/04/23/WNHP7TL2TJG4FNZNFM6FQOL24/](https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2026/04/23/WNHP7TL2TJG4FNZNFM6FQOL24/)

2."70억 보증금 돌려달라"...'더펜트청담' 144억에 경매 불인 세입자

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23519>

3. 급매물 끝?...다시 오르기 시작한 송파 집값

<https://n.news.naver.com/article/648/0000046592>

4.전세 매물 44% 급감·규제 영향...서울 곳곳 '신고가' 확산

<https://n.news.naver.com/article/421/0008910947>

5.도심 알짜 지역 공실 상가·오피스 주택 전환...정부 2000가구 공급

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23215>

6. 전셋값 오르는데 급매도 소진... 가격 상승 압박 커진 서울

<https://n.news.naver.com/article/011/0004614572>

7.장특공제, 보유 없애고 거주로 일원화?...과거 개편내역 살펴보니

<https://n.news.naver.com/article/277/0005754607>

8.李大통령, 기업 비업무용 부동산 겨냥 "대대적 보유 부담 검토"

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23322>

9.세금 늘까 무서워서' 강남아파트 판 이들 중 44% 10년 초과 보유자였다

<https://n.news.naver.com/article/016/0002635212>

10.현장과 괴리 상가 공실률...이달 말부터 '1층 지표'로 체감도 높인다

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23340>

11.도시형 생활주택 '찬밥' 벗어나...서울 인허가 3.5배 급증

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23356>

12. 서울 월세 비중 70% 돌파...관악·동대문은 80% 넘어

<https://n.news.naver.com/article/277/0005754600>

13.오피스텔 입주 급감...수요는 몰리며 가격 '쑥'

<https://n.news.naver.com/article/119/0003084460>

14.상가 임차인 명의 변경, 건물주가 반드시 알아야 할 3가지 리스크

<https://n.news.naver.com/article/015/0005279524>

15.용산 1만가구 확대에 학교용지 '발목'...공급계획 흔들리나

<https://n.news.naver.com/article/018/0006244847>

16. '8년 답보' 남산타운 리모델링 '先인가-後필지분할' 돌파구

<https://n.news.naver.com/article/016/0002634805>

17.중구 신당9구역, 정비계획 변경 확정.최고 15층, 504가구로 탈바꿈

<https://n.news.naver.com/article/014/0005509272>

18. 신반포2차 48층 재건축 확정...2,056세대 탈바꿈

<https://n.news.naver.com/article/215/0001249382>

19.1200가구 단지에 매물 0건.전셋값 6년새 최고 상승[전월세 품귀①]

<https://n.news.naver.com/article/003/0013908964>

20.부동산 온라인 직거래 피해율 47%...중개거래보다 2.2배 높아

<https://n.news.naver.com/article/003/0013908934>

21.두 개의 '재건축' 파도, 여의도를 바꾼다[

<https://n.news.naver.com/article/018/0006265946>

22.평당 1.5억' 눈앞?...성수1지구 '자이' 확정

<https://n.news.naver.com/article/031/0001024703>

23.압구정 69층·목동 49층...서울 스카이라인 바뀐다

<https://n.news.naver.com/article/009/0005671148>

24.'청약포기족' 늘어...서울 가점 인플레에 1분기 10만명 이탈

<https://n.news.naver.com/article/003/0013909383?ntype=RANKING>

25. 장특공제 폐지 논란에 숨죽인 시장..."매도 없이 실거주 택할 것"

<https://n.news.naver.com/article/277/0005754113>

## 02 부동산 관련 뉴스

25.올해 청약 당첨자 10명중 6명은 30대 이하...통계 집계 이래 최고

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23358>

26. 강남은 '한강뷰 프리미엄' 승부수...강북 고층아파트는 "가구수 확대"

<https://n.news.naver.com/article/009/0005671082>

27. 엄마 집 5억 싸게 사 엄마에게 전세 주면... '○○증여'?(이상거래세무조사)

<https://n.news.naver.com/article/648/0000046570>

28.반도체 호황에 '셔세권' 부상...용인 수지 가보니[르포]

[https://n.news.naver.com/article/003/0013909503?cde=news\\_edit](https://n.news.naver.com/article/003/0013909503?cde=news_edit)

29.1분기 서울 집 살 때 증여·상속으로 2조원 조달...30대 '부모 찬스' 비중 커

<https://n.news.naver.com/article/366/0001159879>

30.[중동 퍼펙트스톰-건설] 원자재값 최대 50% '급등'...공사 중단 위기 현실화

<https://n.news.naver.com/article/119/0003084054>

31."월급 타서 방세 내면 끝"...서울 원룸 월세도 70만원

<https://n.news.naver.com/article/014/0005512825>

32.10·15 대출규제 이후 서울 '20대에 부동산 증여' 66% 급증

<https://n.news.naver.com/article/020/0003715084>

33.대출 막히자 '똥똥한 소형' 각광...강동서도 평당 1억 시대

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23458>

34.대출 규제에 몰린 '15억 이하'...비강남 집값·분양가 동반 상승

<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23379>

35. "17년 만에 이사하려는데 집 안 팔려요"...잠실 집주인의 고민

<https://n.news.naver.com/article/018/0006265619>

36.경매 쏟아지는 지식산업센터...반값에 팔아도 "선방" [코주부]

<https://n.news.naver.com/article/011/0004614192>

37. 현대건설, 주민전용 DRT로 압구정 2·3·5구역 묶는다

<https://www.seoulwire.com/news/articleView.html?idxno=718727>

38.천장까지 3미터·가구당 전용 엘리베이터...고층아파트 '럭셔리 경쟁'

<https://www.mk.co.kr/news/realstate/12026843>

39.현대건설, 압구정5구역 재건축 입찰 참여... '압구정 현대 갤러리아' 제시

[https://biz.chosun.com/real\\_estate/real\\_estate\\_general/2026/04/23/LGSY2NCBQBB7BNBYQ5XU2QP67E/](https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2026/04/23/LGSY2NCBQBB7BNBYQ5XU2QP67E/)

40.비거주 1주택자' 5월 이후에도 매도허용 검토

<https://www.mk.co.kr/news/realstate/12025576>

41.자족형 도시로 판 바뀐다... 서울, '직·주·락 복합도시' 대전환

<https://www.seoulwire.com/news/articleView.html?idxno=718658>

이상

## 03 참고자료

### 1. 취득세(1주택)

취득가액	세율
6억 원 이하	1.0%
6억 초과~9억 이하	1.0%~3.0% 구간별 산식
9억 원 초과	3.0%

### 2. 취득세(2주택 이상)

구분	조정대상지역	비조정지역
2주택 취득	8%	1~3%
3주택 이상	12%	8%
법인 취득	12%	12%

### 3. 취득세 감면 확대

\*12억이하주택 등 기본 요건 충족 필요

√신혼부부·청년층 등의 주거안정 지원을 위해 생애최초 주택 구입 시 적용되는 취득세 감면(100%)을 연장.

√인구감소지역 내 생애최초 주택 구입 시 면제되는 취득세 감면 한도는 기존 200만 원에서 300만 원으로 확대.

√출산율을 제고하고 출산가정의 양육부담 완화 및 주거 안정성을 도모하기 위해 출산·양육을 위한 주택 구입 시 취득세 감면(100%, 500만 원 한도)을 연장.

### 4. 고가주택 2주택자의 간주임대료 과세

< 법 개정내용(소득령 §167조의3과11) >

□ 고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택 보유자의 전세보증금을 간주임대료 과세대상에 추가(※ '23.12월 소득법 개정, '26.1.1. 시행)

간주임대료: 전세보증금(3억원 초과분)의 60%에 대한 이자상당액(정기예금이자율 2025년 3.1%)

○ 고가주택(기준시가 12억원 초과) 2주택자에 대한 간주임대료 과세대상을 전세보증금 합계 12억원 초과로 규정함으로써, 고가주택 2주택이상인 경우 보증금 12억원 초과액분에 대한 간주임대료에 대해 소득세가 과세됩니다.

예) 전세보증금 총합: 15억 / 기준: 12억 초과분 → **3억만 과세 대상** / 계산: 초과분 3억 × 60% → 1억 8천 × 3.1% → 약 **558만원** = "임대소득" → 소득세

### 03 참고자료

#### 5. 다주택 양도 증과세 제도 유예종료(~5/9까지 토지거래허가 신청 시)

\* 다주택보유자 증과세내용

- 서울증과 : 2주택자 → 일반세율 + 20%, 3주택자 → 일반세율 + 30%
- 장기보유특별공제 배제

**【참고】 다주택자에 대한 양도소득세 증과 제도**

- 다주택자가 보유한 조정대상지역 주택 양도시 기본세율에 증과세율을 더해 양도소득세 증과
  - (증과세율) 1세대 2주택자 +20%p, 1세대 3주택 이상자 +30%p
  - (적용대상) 양도일 현재 조정대상지역 소재 주택
  - (적용유예) 2년 이상 보유한 주택으로서 '26.5.9.까지 양도하는 주택

※ 26.2.12일 현재 조정대상지역 지정 현황

- (서울) 강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마포구, 서대문구, 서초구, 성동구, 성북구, 송파구, 양천구, 영등포구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구(25곳)
- (경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시(12곳)

#### 6. 서울 토지거래허가 신청 건수

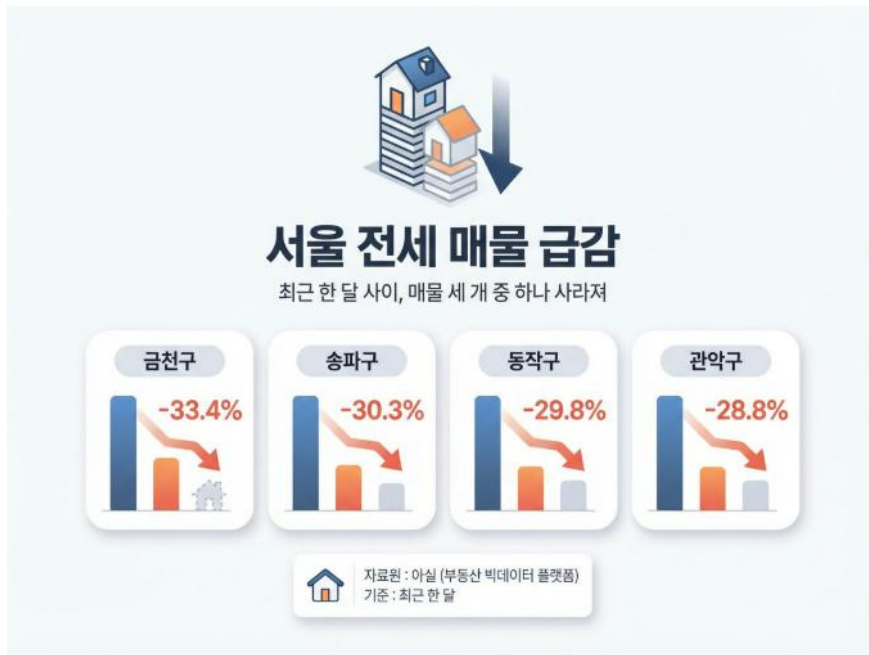


© 뉴스1 김지영 디자이너

### 03 참고자료

#### 7. 서울 전세 매물 급감 사례 (26. 04. 23기준)

다주택자 '버티기'에 매물 잠김 심화... 실수요자 직격탄에 주거 사다리 붕괴 우려



#### 8. 다주택자 대출규제 Q&A

[https://d.docs.live.net/c8bf390be51fb1e0/바탕%20화면/K프로퍼티/정보성%20자료%20및%20의견/인사이트브리핑/\(260427\)가계부채정책%20등%20Q%5e0A.docx](https://d.docs.live.net/c8bf390be51fb1e0/바탕%20화면/K프로퍼티/정보성%20자료%20및%20의견/인사이트브리핑/(260427)가계부채정책%20등%20Q%5e0A.docx)

## 03 참고자료

### 9. 전세 재계약, 두 달 만에 나간다? '갱신 vs 신규' 기준 정리

구분	계약갱신 (갱신권 행사)	합의에 의한 신규 계약
 보증금 인상	 최대 5% 이내 제한	 5% 초과 협의 가능
 임차인 중도해지	 언제든지 가능 (3개월 후 효력)	 원칙적 불가 (기간 준수 의무)
 중개보수 (복비)	 임대인 부담 사례 많음 (판례상 관례)	 임차인 부담 (중도 해지 시)
 판단 기준	 갱신권 행사 의사 표시 유무	 새로운 조건 합의 및 갱신권 미사용

※ 실제 판단은 계약 체결 경위, 문자·협의 내용, 계약서 특약 등 실질적 사정을 종합적으로 고려합니다.

### 10. 전세사기특별법 개정안 주요 내용

#### 최소보장금 도입

회수액이 보증금의 3분의 1 미만이면 부족분 지원

#### 선지급 제도 도입

신탁사기 등 무권계약 피해자에게 최소보장금 선지급

#### 피해주택 매입 절차 개선

공공주택사업자 우선매수·협의매입 절차 보완

#### 지자체 피해주택 관리권한 강화

소방시설·승강기 안전관리 등 주택 보존조치 수행

#### 피해자 협동조합 지원

피해자 설립 협동조합·리츠에 지자체 지원 가능

### 03 참고자료 (압구정 재건축)



구역	구역별 APT	진도현황
1구역	미성 1,2차	조합설립추진위
2구역	신현대 9,11,12차	조합설립인가 정비계획 결정고시
3구역	현대 1~7차, 10, 13,14차	정비계획 결정고시
4구역	현대 8차, 한양 3,4,6차	조합설립 정비계획 결정고시
5구역	한양 1,2차	조합설립 정비계획 결정고시
6구역	한양 5,7,8차	조합설립

**2026~2027**  
 •시공사 선정  
 •사업시행인가 준비

**2028~2029**  
 •사업시행인가  
 •관리처분인가

**2030~2032**  
 •이주/철거  
 •착공

**2035년 전후**  
 입주 시작 가능성

🏠 입주는 현실적으로 10년 이상 장기 프로젝트

### 03 참고자료 (성수전략정비구역)



### 03 참고자료 (3월 브리핑 자료)

#### ■ 한남뉴타운 재개발 상식

구역명	세대수	일반분양수	조합원수	진행단계	시공사	입주
한남2구역	1,537세대	292세대 (약19%)	906명	관리처분인가 이주준비	대우건설 한남써밋	2032년 전후 입주예정
한남3구역	5,988세대	약1,008세대 (약16.8%)	3,880명	관리처분인가 후 철거중	현대건설 디에이치한남	2029년 입주예정
한남4구역	2,331세대	약826세대 (약35.4%)	1,155명	사업시행인가	삼성물산 래미안글로우힐즈한남	2030~ 2032년 입주예정
한남5구역	2,592세대	약628세대 (약24.6%)	1,543명	사업시행인가 접수	DL이앤씨 아크로한남	
한남1구역	*서울시신속통합 (2025년 선정, 최소 2035년이후 입주)					

#### ■ 재개발진행단계

- 1.정비구역지정 2.조합설립 3.시공사선정 4.건축심의
- 5.사업시행계획인가 6.감정평가 7.관리처분계획인가
- 8.이주 및 철거 9.착공 및 분양 10.입주



THANK YOU

