

(주)케이프로퍼티

# 제5회 인사이트 브리핑(Insight Briefing)

2026.05.26

(주)케이프로퍼티 본부장 김미연

# 01

---

부동산 거래 동향

# 02

---

부동산 관련 뉴스

# 03

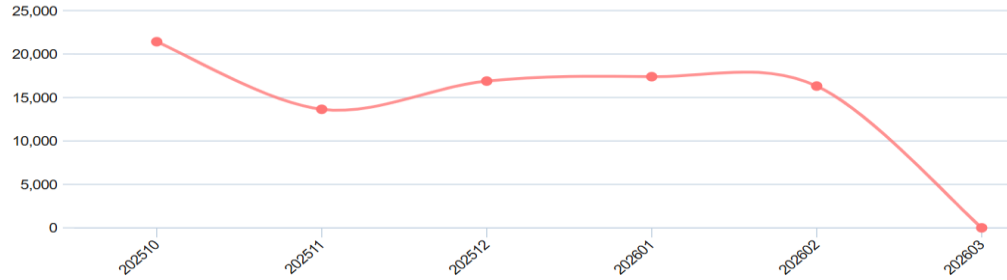
---

[참고자료]

2026 부동산 관련 개정세법 요약 외

## 1. 건축물 거래 현황

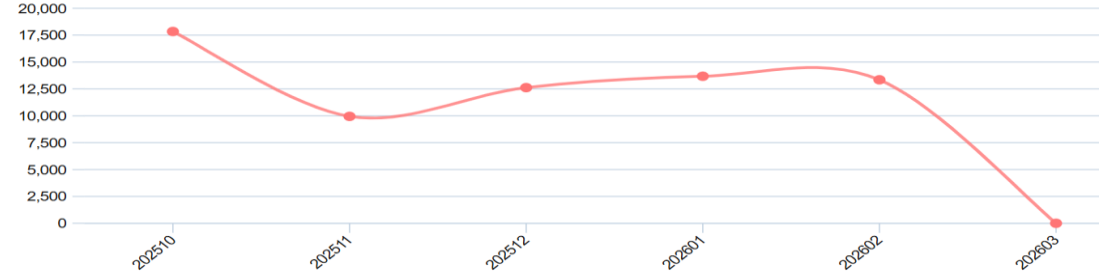
월별 행정구역별



구분	202510	202511	202512	202601	202602	202603
서울특별시	21,415	13,639	16,885	17,393	16,314	0
강남구	786	793	983	763	687	0
강동구	1,274	522	557	762	497	0
강북구	355	201	303	270	361	0
강서구	1,300	698	687	945	696	0
관악구	655	397	497	499	574	0
광진구	850	448	521	375	671	0
구로구	838	396	777	748	604	0
금천구	332	202	275	307	323	0
노원구	886	344	620	769	784	0
도봉구	438	308	491	350	315	0
동대문구	1,619	929	853	643	693	0
동작구	1,072	471	748	730	601	0
마포구	1,204	529	1,011	590	518	0
서대문구	784	448	505	548	501	0
서초구	731	941	1,488	1,114	778	0
성동구	961	708	405	1,119	347	0
성북구	953	341	544	559	697	0
송파구	1,197	1,281	1,634	2,474	945	0
양천구	1,002	506	683	612	570	0
영등포구	1,167	592	968	838	2,042	0
용산구	444	408	457	523	642	0
은평구	921	725	529	754	1,481	0
종로구	321	287	261	254	217	0
중구	752	519	544	323	331	0
중랑구	573	645	544	524	439	0

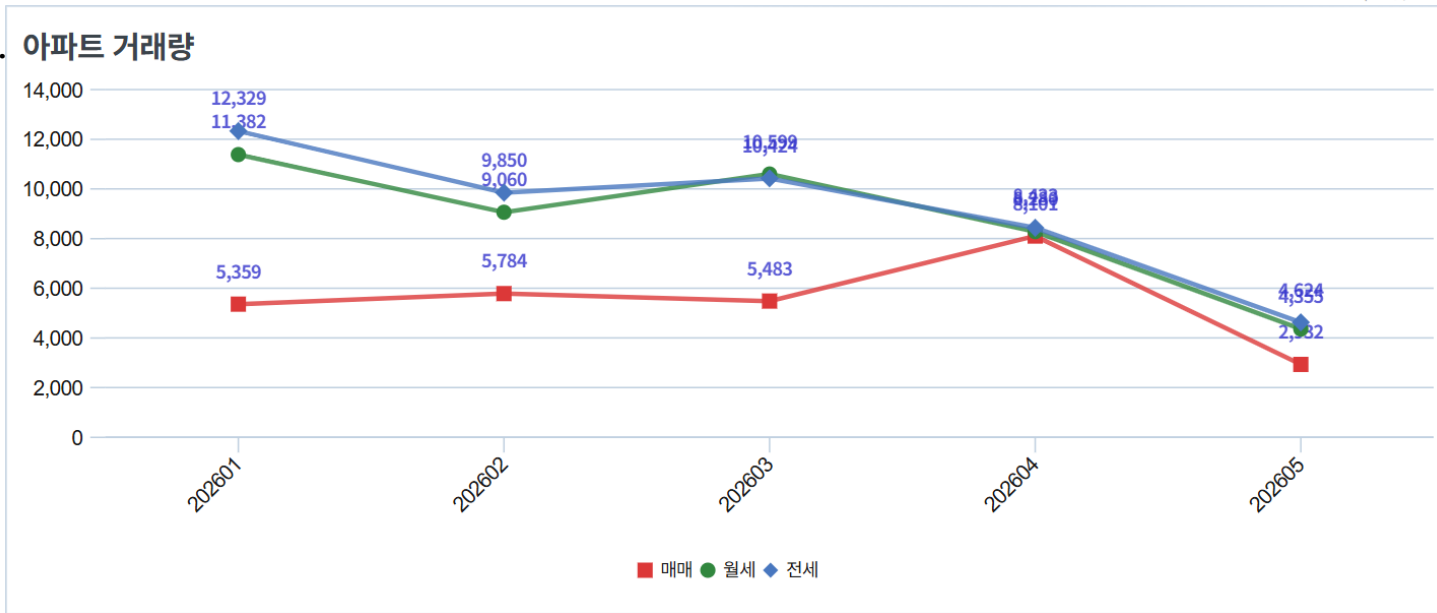
## 2. 주택 거래 현황

월별 행정구역별

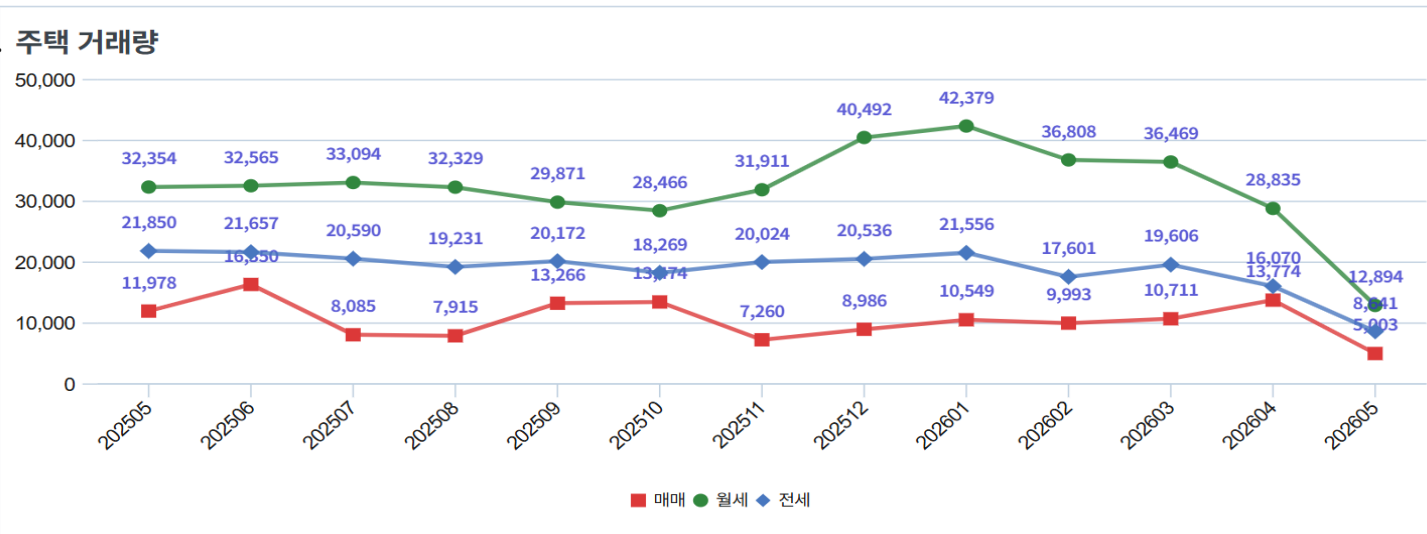


구분	202510	202511	202512	202601	202602	202603
서울특별시	17,841	9,946	12,620	13,678	13,350	0
강남구	509	569	694	546	488	0
강동구	1,194	433	435	563	442	0
강북구	324	179	278	234	311	0
강서구	1,055	410	458	703	526	0
관악구	597	303	402	384	462	0
광진구	776	349	437	310	580	0
구로구	721	260	462	404	420	0
금천구	250	127	188	209	201	0
노원구	828	301	585	709	746	0
도봉구	405	278	406	326	275	0
동대문구	998	457	477	452	549	0
동작구	1,043	440	712	705	548	0
마포구	1,071	359	832	421	371	0
서대문구	726	342	395	454	422	0
서초구	554	793	1,205	805	640	0
성동구	833	522	316	1,017	250	0
성북구	923	318	507	516	657	0
송파구	940	1,077	1,270	2,148	741	0
양천구	908	410	570	512	497	0
영등포구	990	335	537	574	1,768	0
용산구	322	294	262	328	406	0
은평구	851	631	461	659	1,390	0

### 3. 아파트 거래량



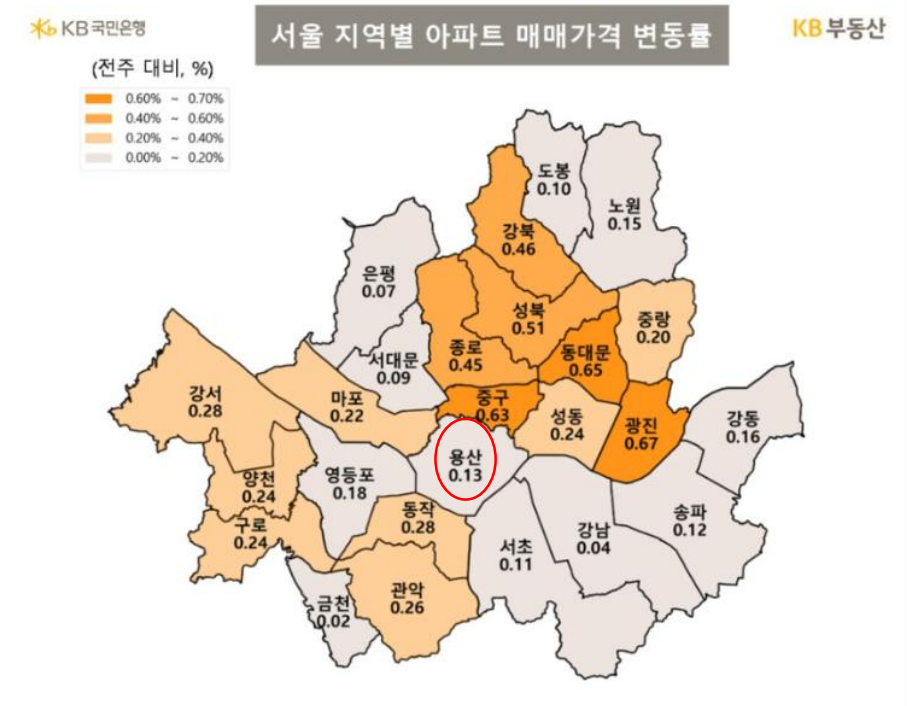
### 4. 주택 거래량



### 5. 용산구 토지거래허가 내역

<https://land.seoul.go.kr/land/other/contractStatus.do>

### 6. 서울 아파트 매매가격 변동률 (5월 3주차)



'5월 3주차 주간KB아파트시장동향' / 사진제공=KB국민은행 KB부동산



## 02 부동산 관련 뉴스

13. "애들 바쁜 건 아니까, 내 노후는 내가"...서울 송파 첫 실버타운 가보니 (※첨부5)  
<https://n.news.naver.com/article/277/0005767168>

14.반포 아리팍 60억 신고가...'절세급매 종료' 강남 무섭게 오른다  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23857>

15."다주택자, 외곽부터 팔았나"...서울 아파트 15억이하 거래 81%  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23851>

16."집 안 사고 월세 산다"...서울 초고가 월세 30% 급증(※첨부6)  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23831>

17."팔 사람은 다 팔았다"...비거주 1주택 퇴로에도 강남은 '버티기'  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23796>

18.서울 아파트 전셋값 상승률 지난해의 6배...'상승 압력 지속'  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23792>

19.동탄 국평 '20억원' 넘었다...반도체 후광 효과  
[https://www.newsis.com/view/NISX20260520\\_0003637170](https://www.newsis.com/view/NISX20260520_0003637170)

20.100억 아파트들 한눈에...한강버스 타고 부동산 투어[출동! 인턴]  
[https://www.newsis.com/view/NISX20260520\\_0003638177](https://www.newsis.com/view/NISX20260520_0003638177)

21."아크로리버하임보다 5억 싸다" 만삭 부부부터 70대까지 몰린 '써밋더힐'  
<https://n.news.naver.com/article/016/0002647418?sid=101>

22.성북구 아파트 15억이 18억됐다...강북도 매매·전월세, 다 오른다[부동산360]  
<https://n.news.naver.com/article/016/0002647395?sid=101>

23.'억' 단위 소파 공개한 장원영...한강·롯데타워 다 보이는 유엔빌리지 집은 또 어디?  
<https://n.news.naver.com/article/016/0002647361?sid=101>

24.외국인도 서울 급매 잡으려 예금 558억원 끌어냈다 (※첨부7)  
<https://n.news.naver.com/article/016/0002647130?sid=101>

25.집·땅 7.6조 팔아 서울·경기 집 샀다 [H-EXCLUSIVE]  
<https://n.news.naver.com/article/016/0002647096?sid=101>

### ※첨부5

## 위례 심포니아 입주비용

평형	타입·구조	전용면적	실사용면적	전세형 보증금	월세형 보증금	월세	총생할비(1인)	총생할비(2인)
13평형	A·B타입 / 1.5룸	A 33.80㎡ (10.23평)	A 43.26㎡ (13.09평)	5억5000만원	3억9000만원	80만원	230만원	310만원
		B 33.24㎡ (10.05평)	B 42.72㎡ (12.92평)					
17평형	C·D타입 / 2룸	C 47.79㎡ (14.46평)	C 56.26㎡ (17.02평)	C 7억원	C 5억원	100만원	260만원	340만원
		D 43.27㎡ (13.09평)	D 57.10㎡ (17.27평)	D 7억7000만원	D 5억7000만원			
26평형	E타입 / 3베이	66.68㎡ (20.17평)	85.56㎡ (25.88평)	11억원	8억원	150만원	335만원	395만원

### 보증금 2년 유예

- 입주 초기 2년간 보증금 일부 납부를 뒤로 미루는 한시 프로그램 운영
- 13평형: 보증금 5억5000만원 중 1억원 유예 → 4억5000만원에 입주 가능
- 26평형: 보증금 11억원 중 2억2000만원 유예 → 8억8000만원에 입주 가능
- 17평형은 유예 대상 아님

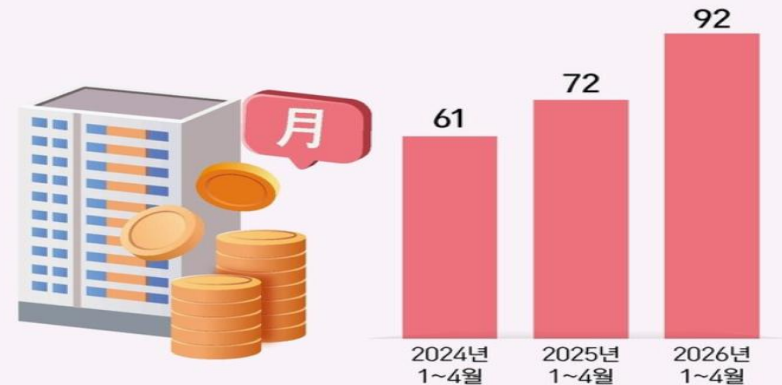
※ 생활비는 식대 포함 기준.

AI 생성 이미지

### ※첨부6

## 서울 1000만 원 이상 월세 계약 추이

단위: 건



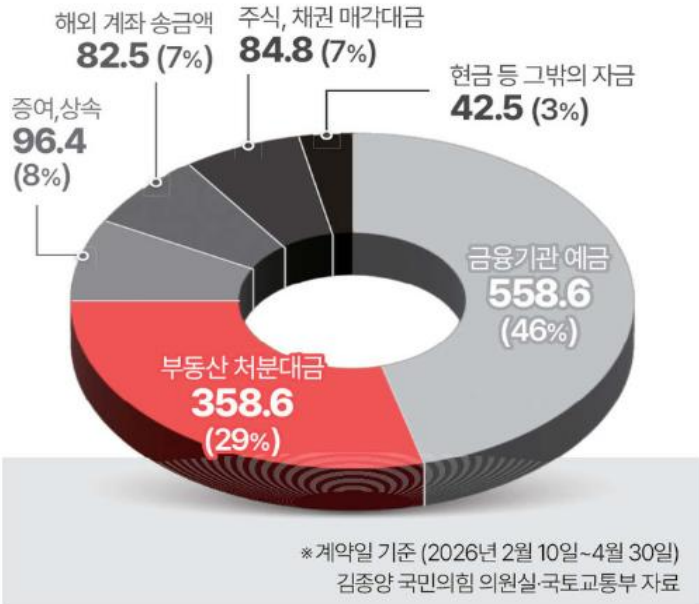
자료: 국토교통부 실거래가 통계

뉴스1

## 02 부동산 관련 뉴스

※첨부7

### 외국인 주택 자금조달계획서 주요 출처 (단위: 억원)

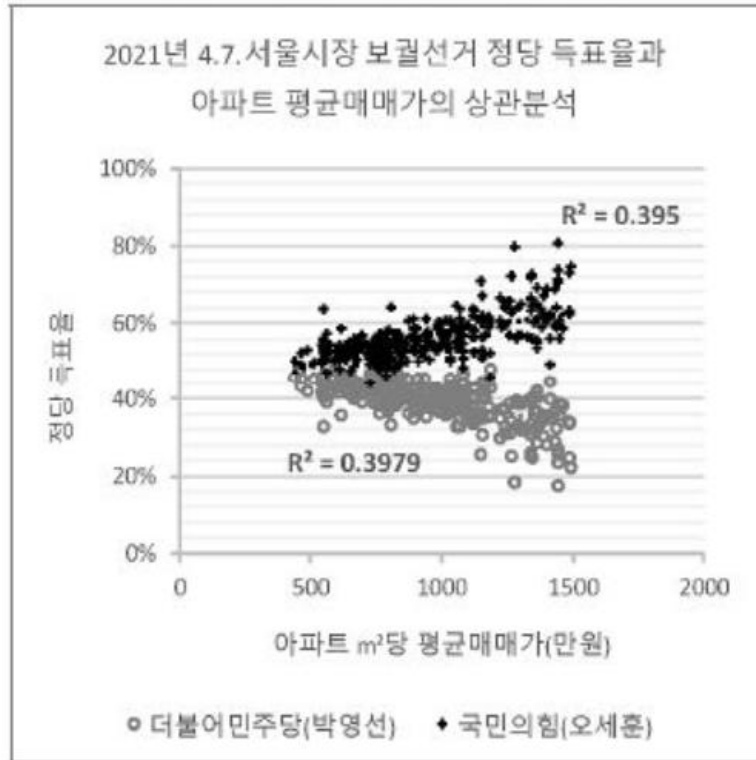


### 올해 2~4월 서울·경기 자금조달계획서상 주요 항목별 금액 (단위: 억원)



※첨부8

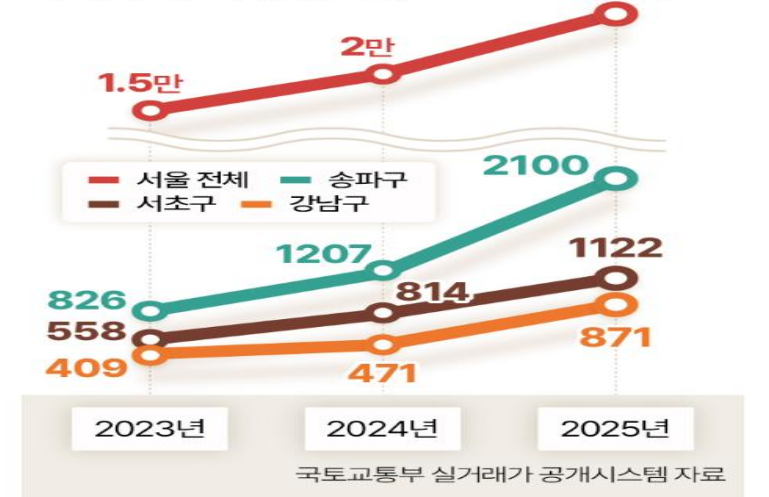
| 그림 4 | 2021년 서울시장 보궐선거



※첨부9



### 서울 및 강남3구 연립·다세대주택 거래량 추이 (단위: 건)



## 02 부동산 관련 뉴스

26.젠틀몬스터, 블루엘리펀트 디자인등록 무효심판 승소  
<https://n.news.naver.com/article/003/0013963397?sid=101>

27.집값에 동요하는 서울 표심...선거판 흔드는 '부동산 정치학' (※첨부8)  
<https://n.news.naver.com/article/025/0003525340>

28.버틀러·의료진·셰프까지...보증금 50억 '소요한남'의 승부수 [집슐랭]  
<https://n.news.naver.com/article/011/0004624012>

29."빌란데 월세 188만원 달래요" 갈수록 심해지는 전월세난...규제지역 매입임대 6.6만호 효과낼까  
<https://n.news.naver.com/article/016/0002647573>

30.서울 아파트 10채 중 9채, 신고가 거의 따라잡았다  
<https://n.news.naver.com/article/016/0002647529>

31.평당1000만원 →1370만원...2년새 공사비 역대 최고 찍었다  
<https://n.news.naver.com/article/014/0005525667>

32."분담금 7억 낼 판"... 3.3㎡당 재건축 공사비 역대 최고(※첨부10)  
<https://n.news.naver.com/article/014/0005525764>

33. 세금 피한 급매 끝나자 거래 급랭...서울 토허 신청 57% 감소(※첨부11)  
<https://n.news.naver.com/article/421/0008963008>

34."선거 전에 도장 받자"...서울 재건축 인허가 속도전  
<https://n.news.naver.com/article/014/0005525665>

35. 李 "아파트·오피스텔 관리비 과다 징수, 이제 불법...대한민국 정상화"  
<https://n.news.naver.com/article/009/0005684235>

36. 이촌1구역, 한강 품은 806가구 단지로...20년만에 사업 속도(※첨부12)  
<https://n.news.naver.com/article/008/0005358153>

### ※첨부10

#### 최근 대형 정비사업장 공사비 현황 (단위 : 3.3㎡당 원)

※ 입찰공고문 기준

자료 : 서울시

여의도 '목화' 아파트	1370만
압구정4구역	1250만
압구정5구역	1240만
압구정3구역	1120만
성수4지구	1140만
성수1지구	1132만
목동6단지	950만

### ※첨부12

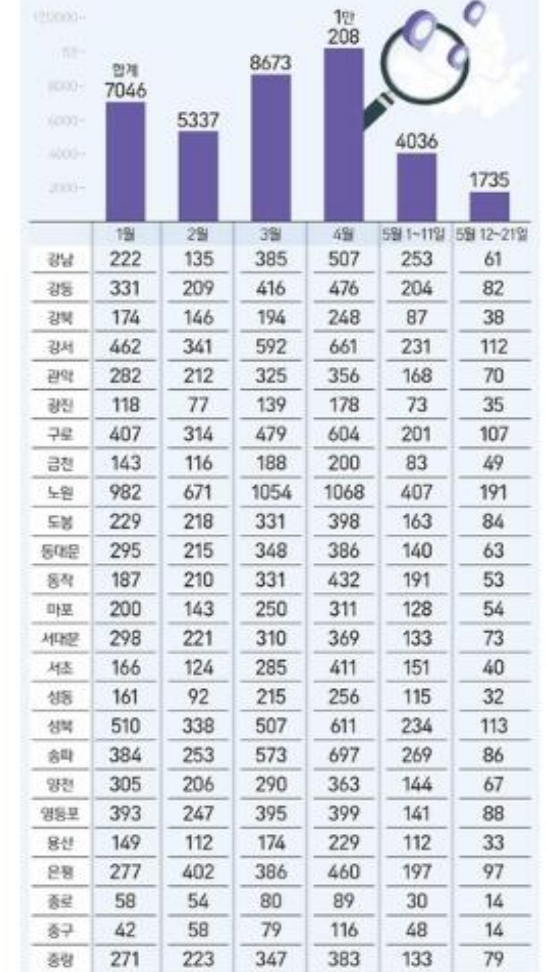


이촌1구역 단독주택재건축사업 조감도 / 사진제공=서울시

### ※첨부11

#### 서울 토지거래허가신청 건수

단위: 건



자료: 서울전자민원장구



## 02 부동산 관련 뉴스

37.5월29일부터 토지거래허가 주택거래시 실거주 의무 유예 확대  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23970>

38.정부, 용산국제업무지구 1만가구 주택 절반은 오피스텔로 채운다(※첨부13)  
<https://n.news.naver.com/article/032/0003440732>

39.숙대역 인근 남영동 4-1구역, 고밀개발 허용...주거·업무 복합지구로(※첨부14)  
<https://n.news.naver.com/article/008/0005361074>

40.한강변 성수4지구 64층 1439가구 재개발 속도낸다  
<https://n.news.naver.com/article/009/0005642938>

41.남산타운 8년만에 조합인가...혼합단지 리모델링 물꼬  
<https://n.news.naver.com/article/008/0005348143>

42.신반포 7차, 최고 49층·965가구 주거단지로 재탄생  
<https://n.news.naver.com/article/008/0005358154>

43.비아파트 공급 공백 메운다...규제지역에 매입임대 6만6천호  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23974>

44.급매도, 결국 현금 부자가 샀다...서울 주담대 비중 더 줄어  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23938>

45.유학생 10명 중 9명 전월세 거주...기숙사 대신 원룸·빌라로  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23936>

46.재건축 용적률 최대 130% 완화 추진...멈춘 정비사업 숨통 트이나  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23908>

47.'철근 누락'에 GTX-A 8월 개통 불투명...경기 직장인·집주인 한숨 (※첨부15)  
<https://www.karnews.or.kr/news/articleView.html?idxno=23880>

※첨부13



※첨부14



※첨부15



## 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)

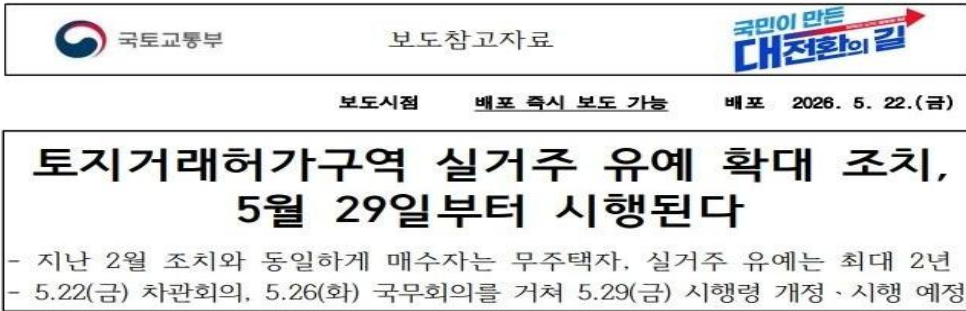
간주임대료: 전세보증금(3억원 초과분)의 60%에 대한 이자상당액(정기예금이자율 2025년 3.1%)

○ 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. 토지거래허가구역 실거주 유예 확대 조치(5월 29일부터 시행)



□ 국토교통부 김윤덕 장관은 “이번 5월 12일 조치는 지난 2월 12일\*에 시행된 실거주 유예 조치 대상이 일부 다주택자에만 적용되는 등 형평성 문제를 해소하기 위한 것으로, 겹투자를 불허한다는 원칙 하에 실거주 유예 조치를 시행하는 것” 이라며,

\* “다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료 및 보완 추진”(‘26.2.12 보도)

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 세입자 있는 주택 전체로 토지거래허가구역 실거주 유예를 확대하기 위한 「부동산거래신고법 시행령」 개정안이 이번 5월 22일(금) 차관회의, 5월 26일(화) 국무회의를 거쳐 5월 29일(금) 공포·시행될 예정이라고 밝혔다.

○ “이번에도 지난 2월 12일 조치와 동일하게 매수자를 무주택자로 한정하고, 실거주 유예기간도 발표일로부터 최대 2년까지로 하는 등 정책 일관성을 가지고 추진해나가고 있다.” 고 밝혔다.

○ 이번 개정은 지난 5월 12일 발표된 ‘세입자 있는 주택 전체로 토지거래허가구역 실거주 유예 확대’의 후속 조치로서, 구체적인 내용은 지난번 5월 12일 발표된 내용과 동일하다.



**【 실거주 유예 확대(‘26.5.12 발표) 세부 내용 】**

- (신청 기한) ‘26.12.31일까지 토지거래허가 신청
- (매도자) ‘26.5.12일 당시 임대 중인(또는 전세권이 설정된) 주택 소유자
- (매수자) ‘26.5.12일부터 계속 무주택을 유지한 자(세대 기준)
- (취득 기한) 허가 받은 이후 4개월 내에 주택 취득(등기)
- (유예 기간) ‘26.5.12일 당시 체결된 임대차계약상의 최초 계약종료일까지 유예 (※ 늦어도 ‘28.5.11일까지는 실거주를 위해 입주 필요)

□ 세입자 있는 주택을 매매하면서 실거주 유예를 적용 받고자 하는 매도·매수인은 5월 12일 발표된 실거주 유예 확대 조치의 적용 요건을 준수하여 5월 29일부터 관할관청에 토지거래허가를 신청하면 된다.

## 03 참고자료

### 6. 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.

### 7. 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 (한남뉴타운)

#### ■ 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

