

(주)케이프로퍼티

제8회 인사이트 브리핑(Insight Briefing)

2026.08.28

(주)케이프로퍼티 본부장 김미연

01

부동산 거래 동향

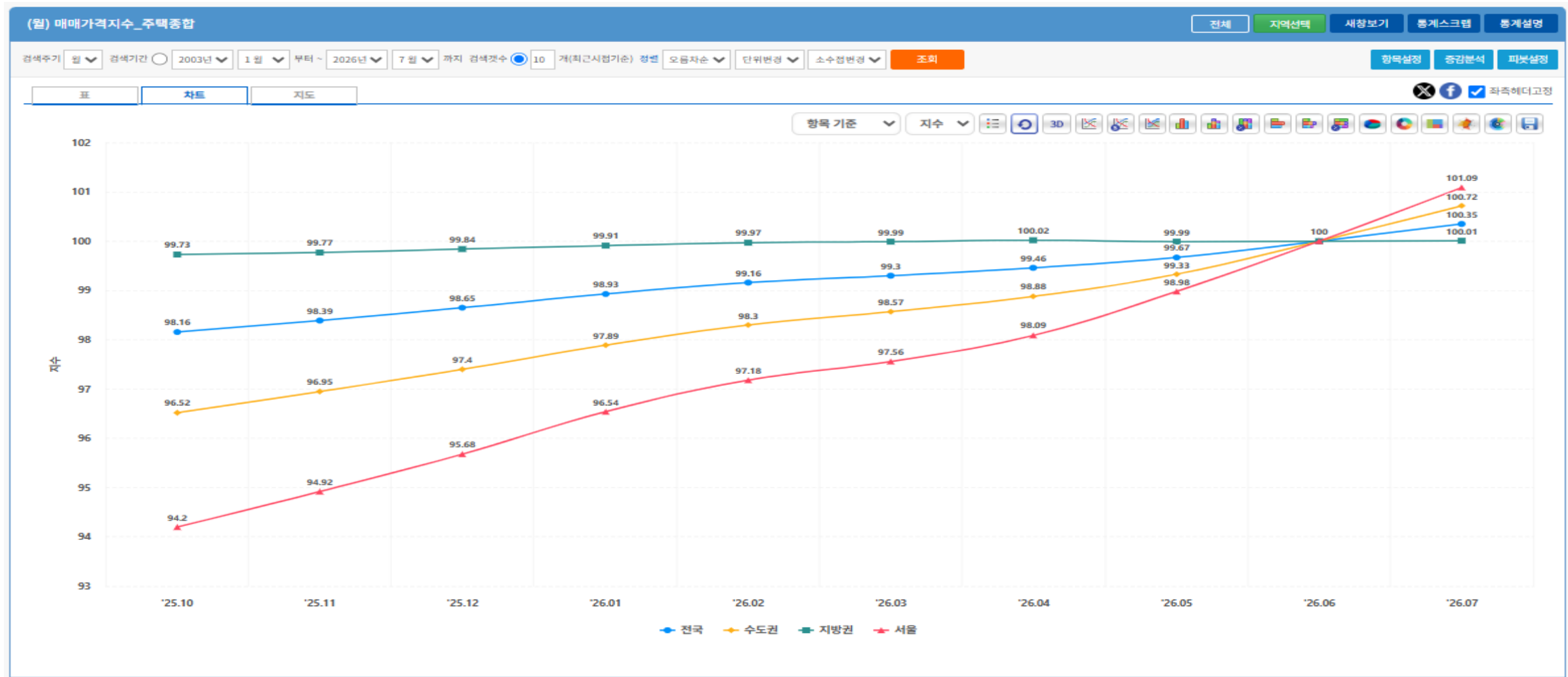
02

부동산 관련 뉴스

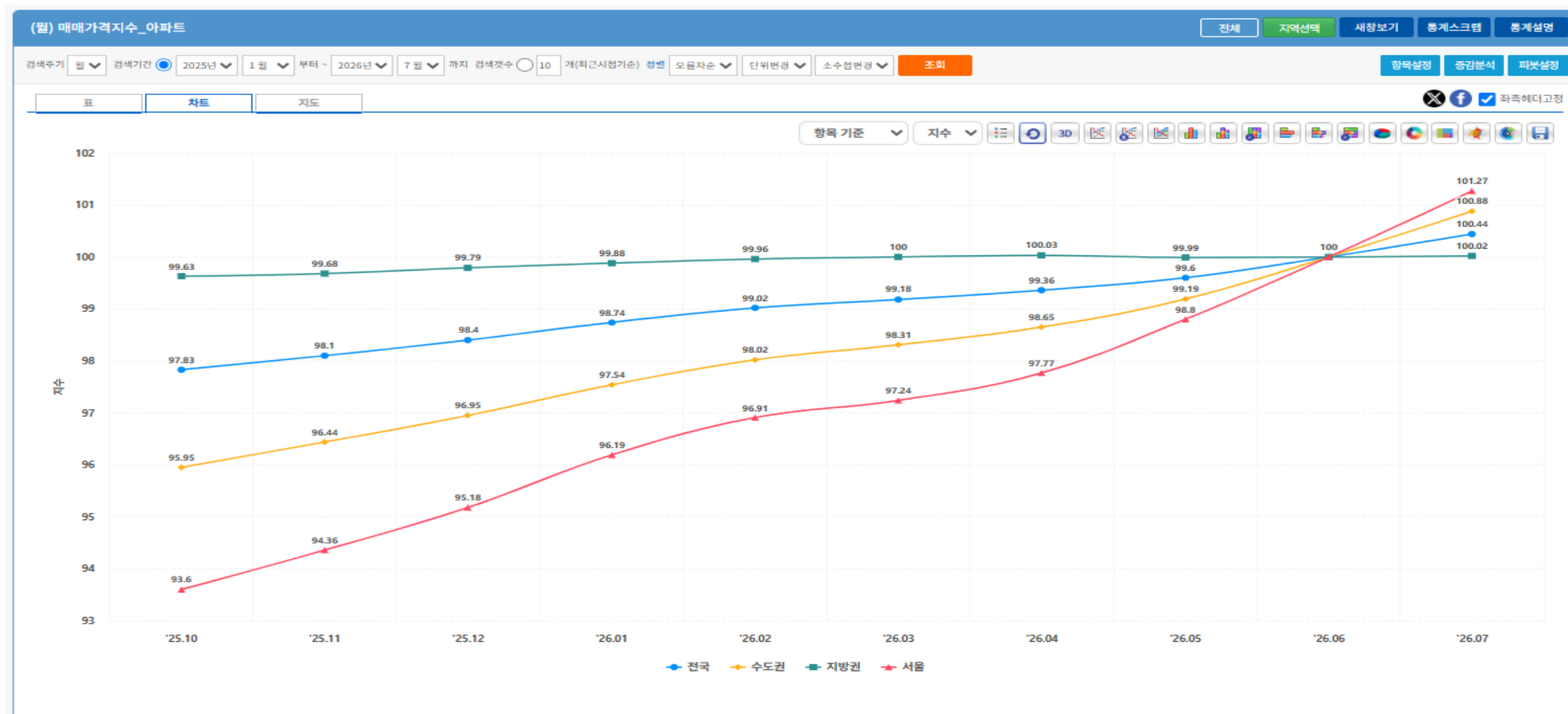
03

※참고자료

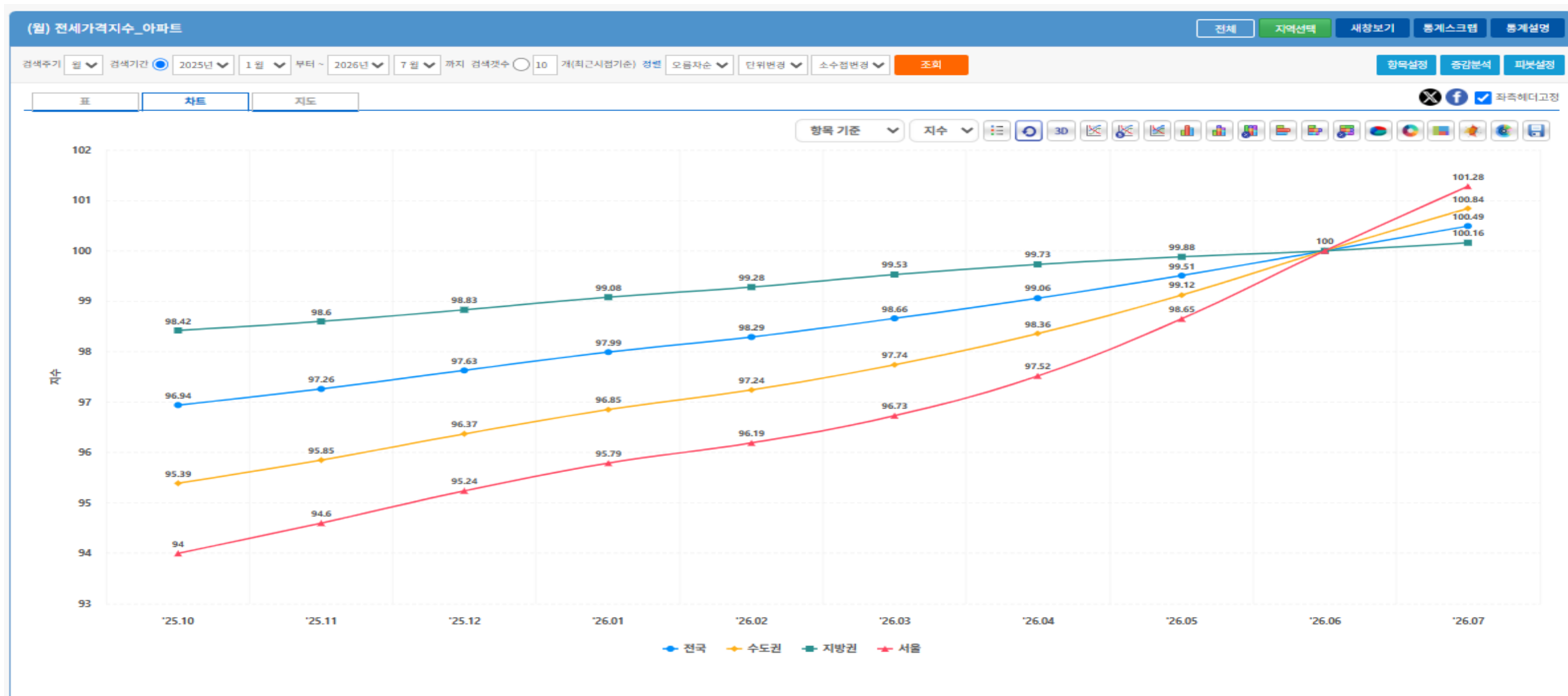
1. 매매가격지수 (주택종합)



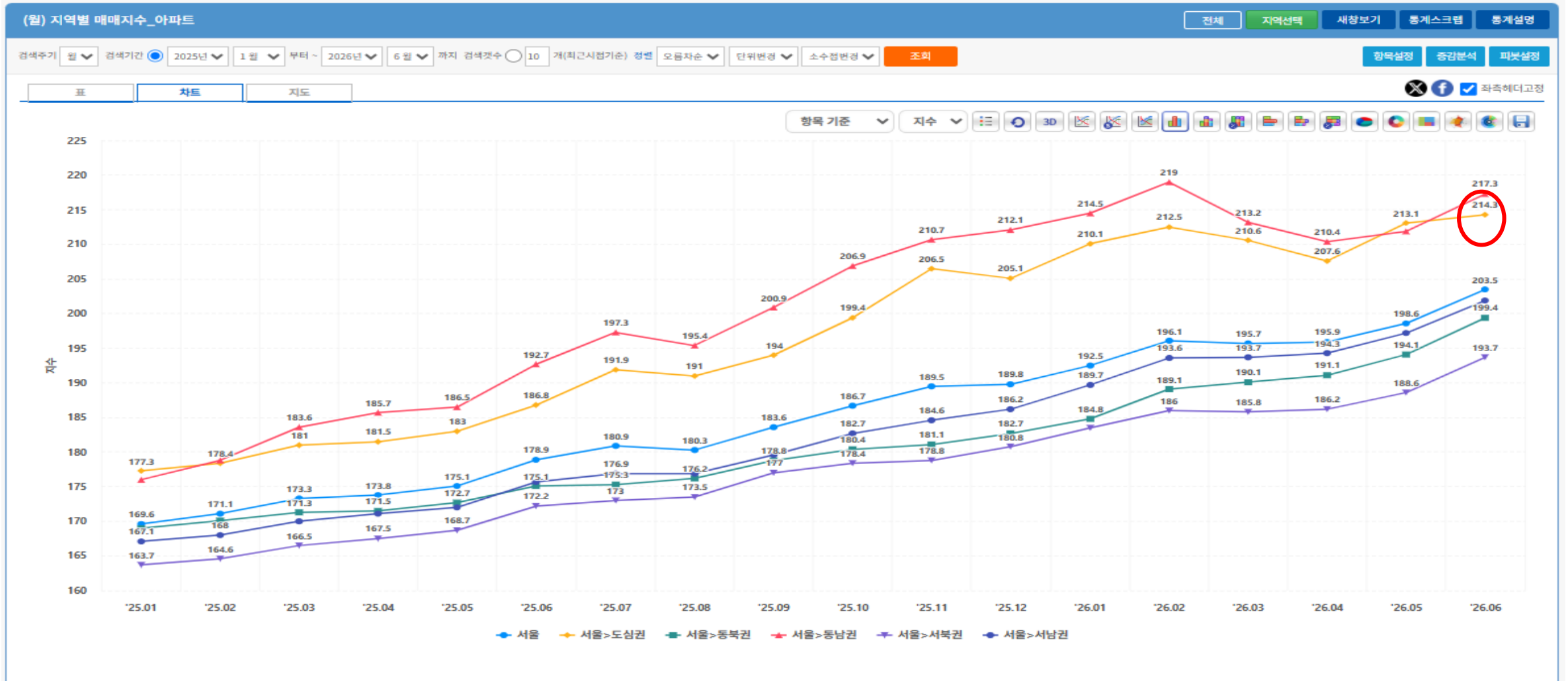
2. 매매가격지수(아파트)



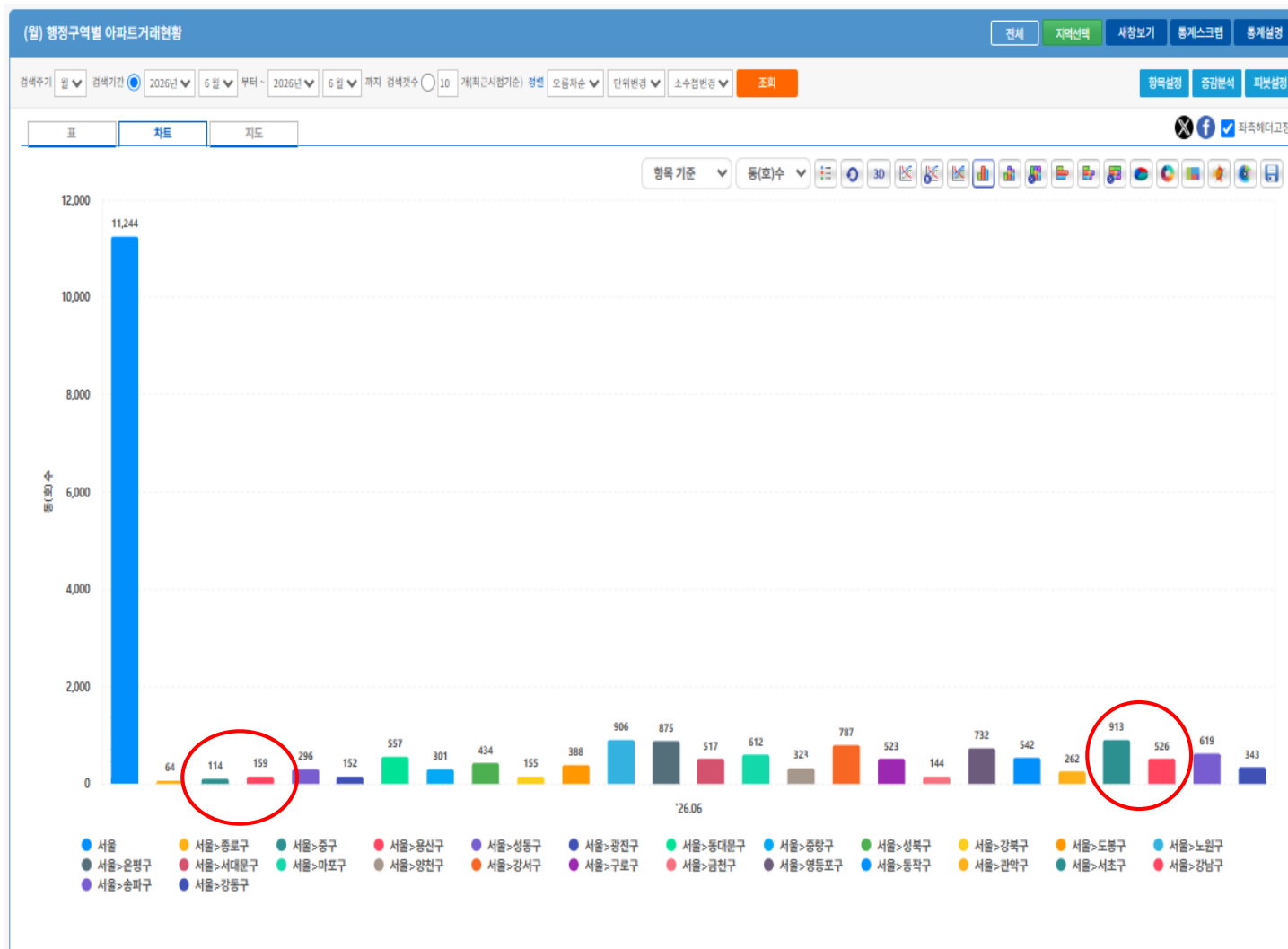
3. 전세가격지수(아파트)



4. 지역별 매매지수(아파트)

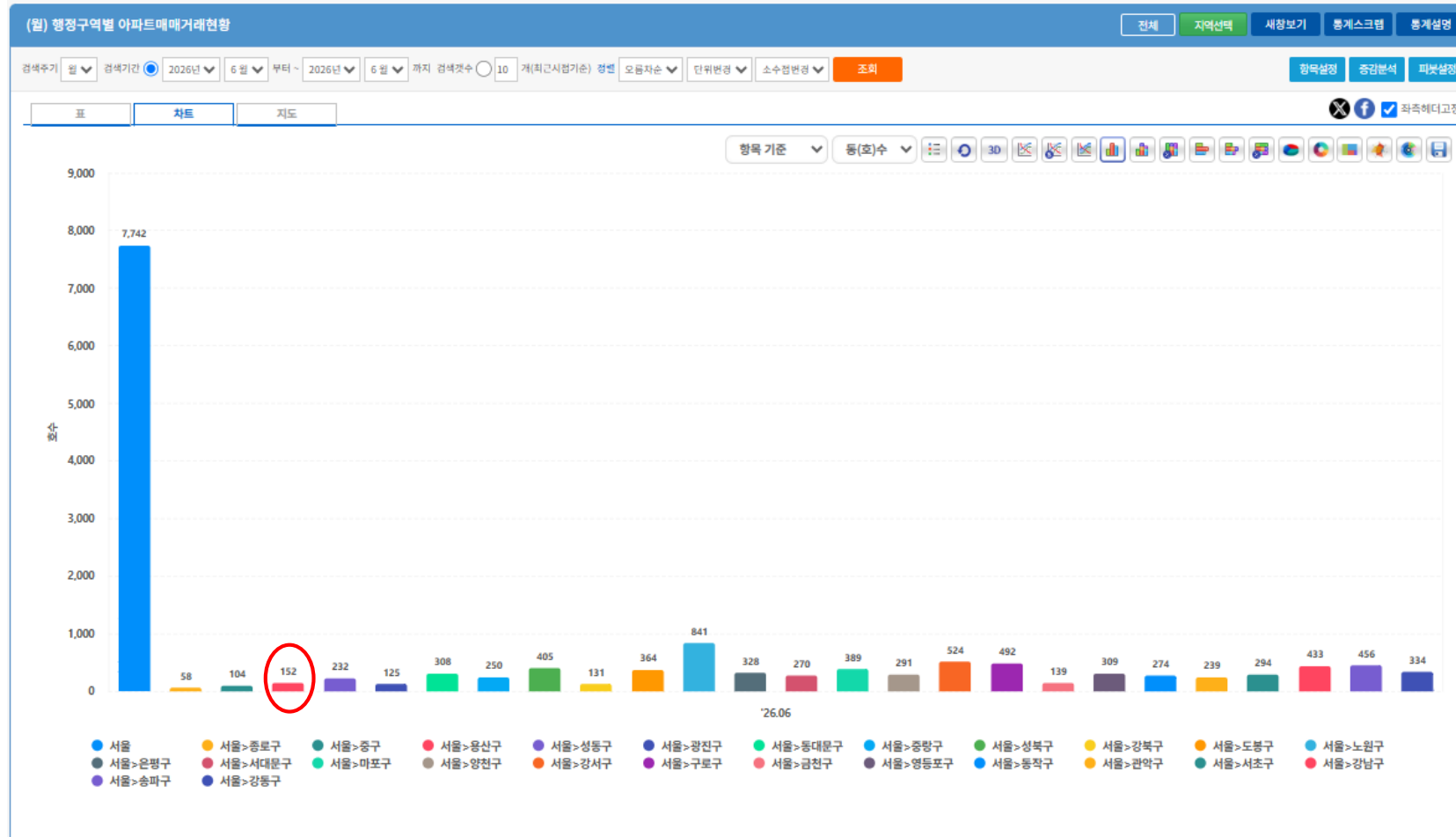


4. 아파트거래현황



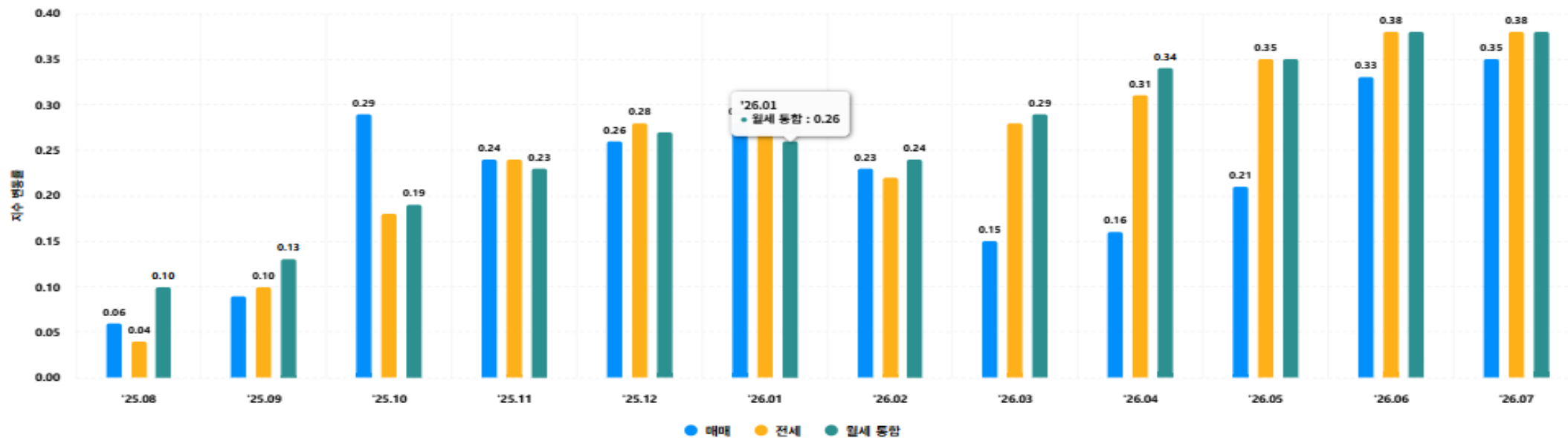
No	지역	2026년 6월	
		동(호)수	천m ²
1	서울	11,244	789
2	종로구	64	5
3	중구	114	9
4	용산구	159	14
5	성동구	296	23
6	광진구	152	12
7	동대문구	557	36
8	종랑구	301	21
9	성북구	434	34
10	강북구	155	11
11	도봉구	388	27
12	노원구	906	57
13	은평구	875	50
14	서대문구	517	40
15	마포구	612	36
16	양천구	323	25
17	강서구	787	49
18	구로구	523	38
19	금천구	144	11
20	영등포구	732	42
21	동작구	542	39
22	관악구	262	18
23	서초구	913	74
24	강남구	526	45
25	송파구	619	48
26	강동구	343	25

5. 아파트매매거래현황



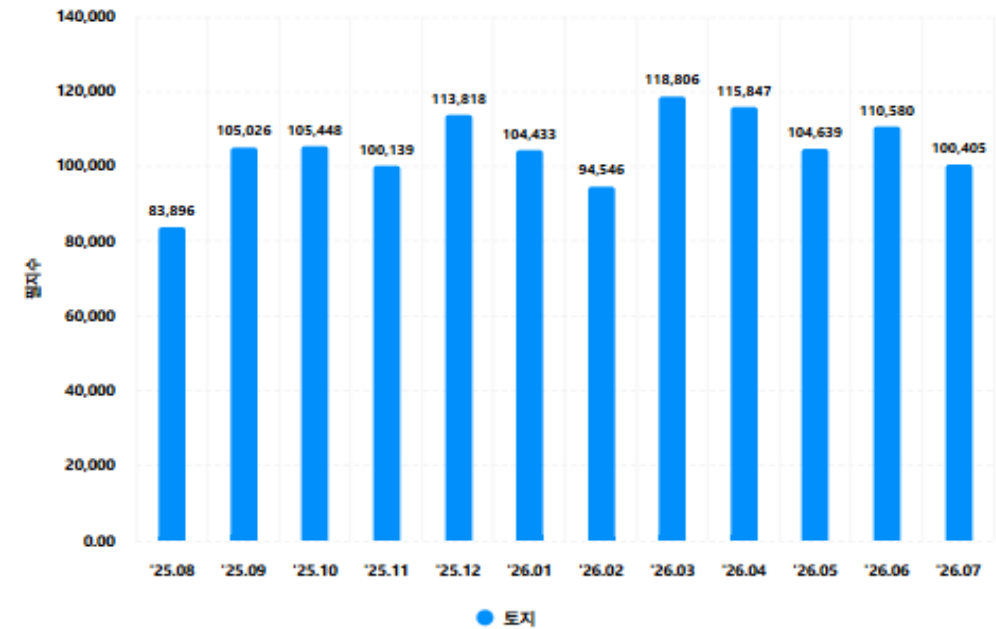
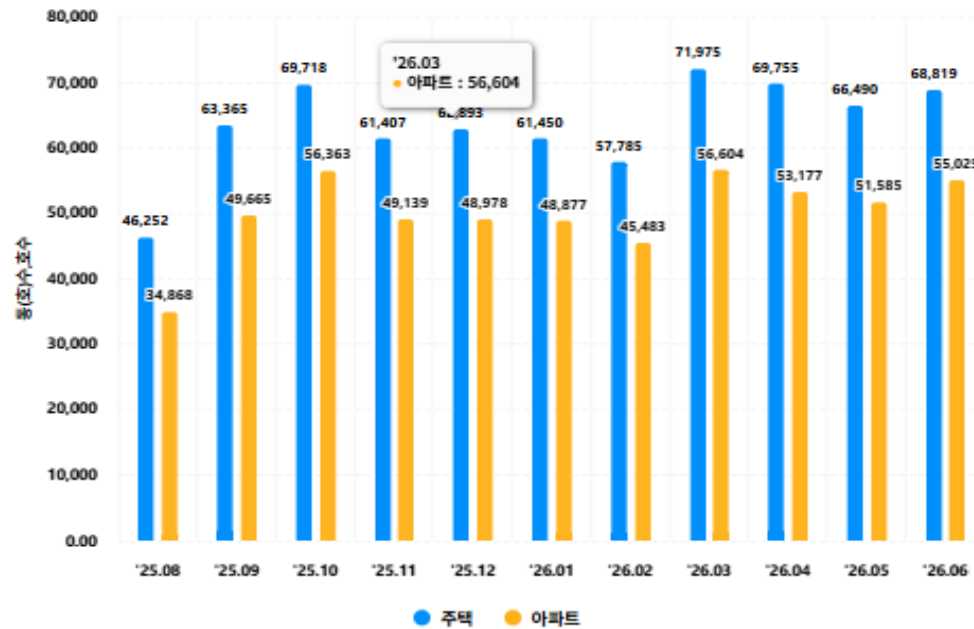
No	지역	2026년 6월	
		호수	천㎡
1	서울	7,742	583
2	종로구	58	5
3	중구	104	8
4	용산구	152	13
5	성동구	232	18
6	광진구	125	10
7	동대문구	308	24
8	중랑구	250	18
9	성북구	405	32
10	강북구	131	10
11	도봉구	364	25
12	노원구	841	53
13	은평구	328	25
14	서대문구	270	21
15	마포구	389	24
16	양천구	291	23
17	강서구	524	38
18	구로구	492	36
19	금천구	139	11
20	영등포구	309	23
21	동작구	274	22
22	관악구	239	17
23	서초구	294	27
24	강남구	433	38
25	송파구	456	37
26	강동구	334	25

6. 전국 주택종합 가격 변동률 추이



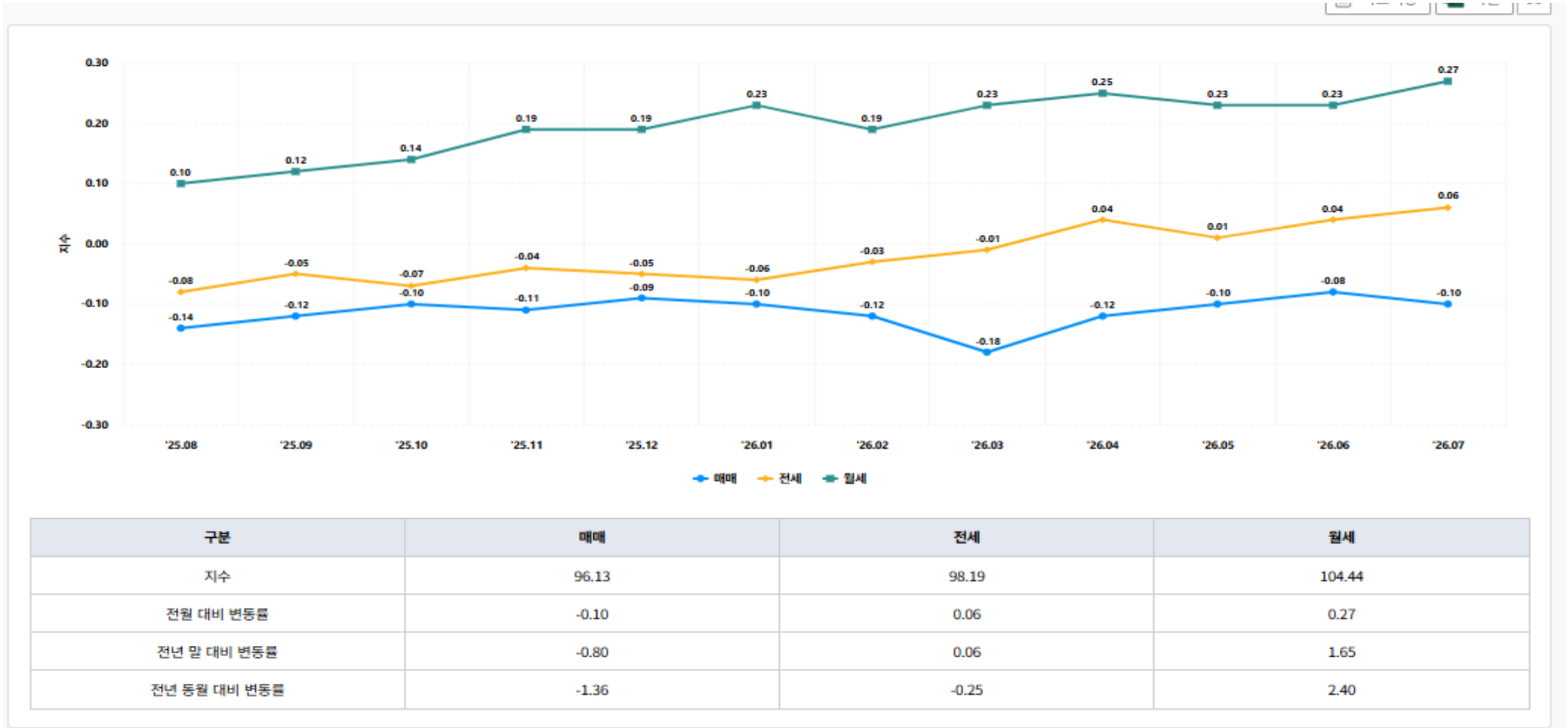
구분	매매	전세	월세 통합
지수	100.35	100.38	100.38
전월 대비 상승률	0.35	0.38	0.38
전년말 대비 상승률	1.73	2.22	2.25
직전3년 07월 평균 변동률	0.10	0.05	0.04
직전5년 07월 평균 변동률	0.21	0.13	0.10
직전10년 07월 평균 변동률	0.18	0.07	0.03

7. 전국 매매거래량 추이



구분	주택매매	아파트매매	토지매매
거래량(동(호)수, 필지수)	68,819	55,025	100,405
전월 대비 변동률	3.50	6.67	-9.20
전년 동월 대비 변동률	-6.80	-6.57	-7.66
최근 5년 동월 평균 거래량 대비 변동률 ①	7.06	20.76	-16.22

8. 오피스텔 가격 변동률 추이



10. (용산) 8월 아파트 매매 실거래가

NO	시군구	번지	단지명	전용면적(㎡)	계약년월	계약일	거래금액(만원)	동	층	중개사소재지
1	서울특별시 용산구 이촌동	434	동원베네스트	84.9730	202608	21	144,100	-	4	-
2	서울특별시 용산구 문배동	3-3	이안용산프리미어	84.9800	202608	14	168,000	-	28	서울 양천구, 서울 용산구
3	서울특별시 용산구 서빙고동	241-21	신동아	166.9800	202608	10	475,000	-	9	서울 양천구, 서울 용산구
4	서울특별시 용산구 신계동	48	용산e편한세상	59.6400	202608	08	209,000	-	8	서울 용산구
5	서울특별시 용산구 이촌동	402	강촌	59.1200	202608	05	245,000	-	19	서울 용산구
6	서울특별시 용산구 이촌동	415	한강(대우)	134.1300	202608	05	320,000	-	13	서울 용산구
7	서울특별시 용산구 서빙고동	241-21	신동아	166.9800	202608	05	421,010	14	9	-
8	서울특별시 용산구 한강로3가	65-7	시티하우스	19.9000	202608	05	20,500	-	2	서울 용산구
9	서울특별시 용산구 문배동	24-4	용산큐브	13.0100	202608	03	18,000	-	15	서울 용산구
10	서울특별시 용산구 문배동	24-6	CJ나인파크	97.2400	202608	03	187,000	-	23	서울 용산구
11	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크애비뉴	46.2439	202607	31	94,000	-	6	서울 용산구
12	서울특별시 용산구 원효로3가	277-8	용산소미글로벌리버파크	18.6900	202607	30	41,000	-	20	-
13	서울특별시 용산구 이촌동	404	한가람	59.8800	202607	30	233,000	-	2	서울 노원구, 서울 용산구
14	서울특별시 용산구 이태원동	22-2	청화1	174.3800	202607	29	430,000	-	12	서울 용산구
15	서울특별시 용산구 이촌동	436	래미안첼리투스	124.0200	202607	29	559,000	-	30	서울 강동구, 서울 용산구
16	서울특별시 용산구 효창동	274	효창파크푸르지오	84.4500	202607	28	216,000	-	10	서울 용산구
17	서울특별시 용산구 이촌동	404	한가람	114.9600	202607	27	335,000	-	15	서울 용산구
18	서울특별시 용산구 한강로3가	98	센트럴파크	102.8617	202607	25	352,500	-	20	서울 용산구
19	서울특별시 용산구 이촌동	399-1	우성	58.2000	202607	25	215,000	-	12	서울 용산구
20	서울특별시 용산구 산천동	193	리버힐삼성	59.5500	202607	25	156,000	-	7	서울 용산구
21	서울특별시 용산구 한강로2가	417	용산파크e-편한세상	113.3100	202607	23	230,000	-	28	서울 마포구, 서울 용산구
22	서울특별시 용산구 이촌동	402	강촌	59.1200	202607	23	238,000	-	13	서울 용산구
23	서울특별시 용산구 이촌동	400	현대한강	59.5500	202607	23	208,000	-	2	서울 용산구
24	서울특별시 용산구 이촌동	434	동원베네스트	84.9730	202607	22	130,000	-	11	서울 용산구
25	서울특별시 용산구 한강로3가	98	센트럴파크	114.8905	202607	20	370,000	-	5	서울 용산구
26	서울특별시 용산구 이촌동	402	강촌	84.9050	202607	18	255,000	-	2	서울 용산구
27	서울특별시 용산구 효창동	5-17	세인트힐	132.9400	202607	18	150,000	-	3	서울 용산구
28	서울특별시 용산구 이촌동	412	이촌코오롱(A)	84.7800	202607	18	261,500	-	1	서울 용산구
29	서울특별시 용산구 이촌동	300-10	점보	177.6200	202607	18	203,000	-	4	서울 용산구
30	서울특별시 용산구 이촌동	404	한가람	59.8800	202607	17	244,000	-	9	서울 용산구
31	서울특별시 용산구 한남동	737-28	현대안성타워	50.8500	202607	16	81,000	-	11	서울 용산구
32	서울특별시 용산구 한강로3가	98	센트럴파크	102.8617	202607	16	359,000	-	32	서울 용산구
33	서울특별시 용산구 한남동	263-10	성아1	97.9800	202607	14	68,000	-	9	서울 용산구
34	서울특별시 용산구 용산동5가	24-1	용산파크타워(24-1)	128.3600	202607	14	380,000	-	5	서울 용산구
35	서울특별시 용산구 이촌동	404	한가람	114.9600	202607	14	344,000	-	9	서울 용산구

10. (용산) 8월 아파트 매매 실거래가

NO	시군구	번지	단지명	전용면적(㎡)	계약년월	계약일	거래금액(만원)	동	층	중개사소재지
36	서울특별시 용산구 이촌동	411	동아그린	48.7600	202607	13	142,000	-	1	서울 용산구
37	서울특별시 용산구 한강로3가	98	센트럴파크	92.9164	202607	12	335,000	-	22	서울 용산구
38	서울특별시 용산구 원효로1가	133-3	리첸시아용산A	107.4500	202607	12	175,000	-	18	서울 용산구
39	서울특별시 용산구 효창동	287	용산롯데캐슬센터포레	84.9204	202607	11	255,000	-	22	서울 용산구
40	서울특별시 용산구 문배동	3-3	이안용산프리미어	110.1400	202607	11	181,000	-	34	서울 용산구
41	서울특별시 용산구 산천동	204	한강타운	59.6900	202607	11	137,000	-	6	서울 마포구, 서울 용산구
42	서울특별시 용산구 서빙고동	296	금호베스트빌1	84.9500	202607	11	190,000	-	5	서울 용산구
43	서울특별시 용산구 이촌동	395	대림	84.7800	202607	10	250,000	-	8	서울 용산구
44	서울특별시 용산구 문배동	3-3	이안용산프리미어	110.1400	202607	10	186,000	-	26	서울 용산구
45	서울특별시 용산구 효창동	5-42	아인하우스	66.7800	202607	10	92,000	-	2	서울 마포구
46	서울특별시 용산구 보광동	448	신동아1	84.9300	202607	10	460,000	-	10	서울 용산구
47	서울특별시 용산구 이촌동	411	동아그린	114.9600	202607	10	227,000	-	2	서울 용산구
48	서울특별시 용산구 이촌동	404	한가람	59.8800	202607	10	230,000	-	3	서울 용산구
49	서울특별시 용산구 산천동	193	리버힐삼성	59.5500	202607	10	150,000	-	3	서울 마포구
50	서울특별시 용산구 산천동	193	리버힐삼성	59.5500	202607	10	150,000	-	3	서울 마포구
51	서울특별시 용산구 이촌동	436	래미안첼리투스	124.0200	202607	09	529,998	-	42	서울 용산구
52	서울특별시 용산구 서빙고동	241-21	신동아	166.9800	202607	09	485,000	-	8	서울 용산구
53	서울특별시 용산구 한강로3가	98	센트럴파크	114.5011	202607	09	400,000	-	42	서울 용산구, 인천 계양구, 전북 익산시
54	서울특별시 용산구 한남동	737-28	현대안성타워	84.9800	202607	08	149,500	-	10	서울 용산구
55	서울특별시 용산구 이촌동	300-27	리버뷰	145.9200	202607	08	170,000	-	9	서울 용산구
56	서울특별시 용산구 이촌동	412	이촌코오롱(A)	59.8200	202607	07	205,000	-	10	경기 김포시
57	서울특별시 용산구 원효로1가	41	용산더프라임	142.9010	202607	07	203,000	-	27	서울 용산구
58	서울특별시 용산구 후암동	244-86	신후암	61.8500	202607	07	63,000	-	2	서울 강남구, 서울 용산구
59	서울특별시 용산구 이촌동	412	이촌코오롱(A)	59.8200	202607	07	205,000	108	10	경기 김포시
60	서울특별시 용산구 한남동	522-1	한남동동원베네스트	81.8300	202607	06	169,500	-	6	서울 강남구, 서울 용산구
61	서울특별시 용산구 이촌동	411	동아그린	59.5800	202607	04	188,000	-	9	서울 용산구
62	서울특별시 용산구 청암동	181	GS자이	223.7500	202607	04	292,000	-	2	서울 용산구
63	서울특별시 용산구 원효로4가	109-4	풍전	81.7200	202607	04	150,000	-	4	서울 용산구
64	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크에비뉴	48.4109	202607	04	88,000	-	9	서울 광진구, 서울 용산구
65	서울특별시 용산구 효창동	286	용산케이씨씨스위첸	59.9800	202607	04	207,000	-	17	서울 용산구
66	서울특별시 용산구 한강로3가	63-387	시티파크(2단지)	184.4900	202607	03	560,000	202동	25	서울 용산구
67	서울특별시 용산구 산천동	193	리버힐삼성	114.4800	202607	02	197,000	-	15	서울 용산구
68	서울특별시 용산구 이촌동	402	강촌	114.5950	202607	02	313,500	-	10	서울 용산구
69	서울특별시 용산구 한남동	72-1	한남동리첸시아	72.2400	202607	02	142,000	-	5	서울 용산구
70	서울특별시 용산구 신계동	48	용산e편한세상	84.2100	202607	02	240,000	-	11	서울 용산구
71	서울특별시 용산구 도원동	23	삼성래미안	84.6900	202607	02	183,500	-	13	경기 안양시 동안구, 서울 용산구
72	서울특별시 용산구 산천동	193	리버힐삼성	84.9800	202607	02	181,500	-	20	서울 동대문구, 서울 용산구
73	서울특별시 용산구 한강로3가	63-387	시티파크(2단지)	124.0500	202607	01	360,000	-	17	서울 용산구
74	서울특별시 용산구 한남동	72-1	한남동리첸시아	32.2100	202607	01	62,000	A	10	서울 용산구
75	서울특별시 용산구 보광동	448	신동아1	84.9300	202607	01	450,000	-	8	서울 강남구, 서울 용산구
76	서울특별시 용산구 효창동	272	효창베네스	84.6400	202607	01	159,000	-	2	서울 용산구

11. (용산) 8월 아파트 전월세 실거래가

★첨부 EXCEL 참조

11. (용산) 8월 아파트 전월세 실거래가

NO	시군구	번지	단지명	전월세구분	전용면적(㎡)	계약년월	계약일	보증금(만원)	월세금(만원)	층	계약기간	계약구분	갱신요구권 사용	중전계약 보증금 (만원)	중전계약 월세 (만원)
1	서울특별시 용산구 동빙고동	1-14	현대플라티앙2	월세	144.4600	202607	31	20,000	529	1	202611~202711	갱신	-	20,000	500
2	서울특별시 용산구 동빙고동	1-67	현대플라티앙 I	월세	118.4700	202607	28	0	600	5	202609~202709	갱신	-	0	550
3	서울특별시 용산구 한남동	829	나인원한남	월세	244.3478	202608	13	650,000	2,000	5	202608~202706	신규	-		
4	서울특별시 용산구 한남동	808	대림아르빌	월세	72.2500	202608	07	15,000	330	6	202608~202808	신규	-		
5	서울특별시 용산구 한남동	808	대림아르빌	월세	81.8600	202607	25	20,000	263	7	202701~202901	갱신	사용	20,000	250
6	서울특별시 용산구 한남동	809	대성이태리하우스	전세	64.6500	202607	24	73,000	0	2	202607~202707	갱신	-	70,000	0
7	서울특별시 용산구 한남동	802	리버탑	월세	84.7700	202607	23	30,000	150	11	202608~202808	신규	-		
8	서울특별시 용산구 한남동	802	리버탑	월세	59.5700	202607	23	30,000	150	11	202608~202808	신규	-		
9	서울특별시 용산구 한남동	263-10	성아1	월세	28.3600	202607	11	1,000	80	10	202607~202807	신규	-		
10	서울특별시 용산구 한남동	4-18	아울스스퀘어	월세	227.3200	202607	16	140,000	200	3	202608~202808	신규	-		
11	서울특별시 용산구 한남동	644-2	태성1	전세	59.9500	202607	02	37,800	0	1	202607~202807	갱신	-	36,000	0
12	서울특별시 용산구 한남동	26-10	트윈빌비동	월세	179.5500	202607	15	0	900	2	202609~202808	신규	-		
13	서울특별시 용산구 한남동	26-5	트윈빌에이동	월세	193.8700	202607	06	15,000	1,000	1	202607~202807	신규	-		
14	서울특별시 용산구 한남동	810	한남더힐	전세	59.7000	202608	13	178,500	0	7	202608~202808	갱신	-	170,000	0
15	서울특별시 용산구 한남동	810	한남더힐	월세	208.4780	202608	05	50,000	2,400	3	202608~202708	신규	-		
16	서울특별시 용산구 한남동	810	한남더힐	전세	59.6860	202607	23	183,750	0	2	-	-	-		
17	서울특별시 용산구 한남동	810	한남더힐	전세	177.7640	202607	21	420,000	0	7	202608~202702	신규	-		
18	서울특별시 용산구 한남동	810	한남더힐	월세	235.3120	202607	19	20,000	2,629	9	202607~202807	갱신	-	20,000	2,629
19	서울특별시 용산구 한남동	810	한남더힐	전세	235.3120	202607	06	610,000	0	2	202607~202807	신규	-		
20	서울특별시 용산구 한남동	810	한남더힐	월세	59.6860	202607	01	60,000	530	5	202608~202807	신규	-		
21	서울특별시 용산구 한남동	72-1	한남동리첸시아	월세	84.6400	202608	10	10,000	472	3	202610~202903	갱신	사용	10,000	450
22	서울특별시 용산구 한남동	72-1	한남동리첸시아	월세	32.2100	202607	13	1,000	167	11	202607~202707	신규	-		
23	서울특별시 용산구 한남동	72-1	한남동리첸시아	월세	37.5300	202607	11	2,000	180	7	202608~202801	신규	-		
24	서울특별시 용산구 한남동	72-1	한남동리첸시아	월세	32.2100	202607	11	8,000	140	13	202608~202707	신규	-		
25	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크애비뉴	전세	46.2439	202608	08	70,000	0	7	202609~202809	신규	-		
26	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크애비뉴	전세	46.2439	202608	04	66,000	0	13	202609~202809	갱신	사용	63,000	0
27	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크애비뉴	월세	46.2439	202607	31	20,000	165	14	202608~202708	갱신	-	20,000	154
28	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크애비뉴	전세	46.2439	202607	08	65,000	0	16	202608~202808	신규	-		
29	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크애비뉴	월세	49.6971	202607	03	5,000	300	13	202608~202708	신규	-		
30	서울특별시 용산구 한남동	828	한남아이파크애비뉴	월세	49.6971	202607	03	5,000	300	13	202608~202708	신규	-		
31	서울특별시 용산구 한남동	825	한남파라곤	월세	82.6240	202608	06	20,000	440	2	202609~202809	신규	-		
32	서울특별시 용산구 한남동	827	한남해피트리	전세	65.1700	202607	11	89,000	0	5	202607~202807	갱신	사용	85,000	0
33	서울특별시 용산구 한남동	827	한남해피트리	월세	66.1100	202607	07	20,000	340	4	202607~202807	신규	-		
34	서울특별시 용산구 한남동	807	한남힐스테이트	월세	130.8980	202608	21	13,000	375	3	202608~202707	갱신	-	10,000	390
35	서울특별시 용산구 한남동	807	한남힐스테이트	월세	151.0710	202608	20	41,600	380	12	202609~202809	갱신	-	30,000	400
36	서울특별시 용산구 한남동	807	한남힐스테이트	월세	127.2000	202608	03	10,000	450	11	202608~202808	신규	-		
37	서울특별시 용산구 한남동	807	한남힐스테이트	월세	84.7570	202607	23	78,000	20	13	202609~202809	갱신	-	78,000	0
38	서울특별시 용산구 한남동	807	한남힐스테이트	월세	127.2000	202607	13	80,000	100	3	202610~202810	신규	-		
39	서울특별시 용산구 한남동	807	한남힐스테이트	월세	84.7570	202607	13	50,000	160	7	202609~202809	신규	-		
40	서울특별시 용산구 한남동	29-4	한성1	월세	55.3700	202608	14	2,000	90	4	202608~202708	신규	-		
41	서울특별시 용산구 한남동	29-4	한성1	전세	54.3800	202607	30	15,500	0	5	202608~202807	갱신	-	15,000	0
42	서울특별시 용산구 한남동	737-28	현대안성타워	전세	84.7800	202607	11	68,000	0	10	202608~202808	신규	-		

12. (용산) 8월 상업용 매매 실거래가

NO	시군구	유형	지번	도로명	용도지역	건축물주용도	도로조건	전용/연면적(m²)	대지면적(m²)	거래금액(만원)	층	매수자	매도자	계약년월	계약일	건축년도	거래유형	중개사소재지
1	서울특별시 용산구 이태원동	일반	6*	이태원로14길	제2종일반주거	제1종근린생활	8m미만	15.04	10.10	12,410		개인	개인	202607	28	1990	직거래	-
2	서울특별시 용산구 이태원동	일반	6*	이태원로14길	제2종일반주거	제1종근린생활	8m미만	15.04	10.10	12,410		개인	개인	202607	27	1990	직거래	-
3	서울특별시 용산구 이태원동	일반	1**	이태원로19길	제1종일반주거	제2종근린생활	8m미만	155.41	195.00	396,000		법인	개인	202607	24	1974	중개거래	서울 용산구
4	서울특별시 용산구 한강로1가	일반	2**	한강대로57길	일반상업	제2종근린생활	12m미만	189.09	205.60	1,079,000		법인	개인	202607	29	1971	중개거래	서울 용산구
5	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	13.40		25,200		개인	개인	202608	13		중개거래	서울 용산구
6	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	2-131	한강대로39길	일반상업	업무	8m미만	27.84		33,000	6	개인	개인	202608	13	2008	중개거래	서울 용산구
7	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	15.60		50,000	10	개인	개인	202608	11		중개거래	서울 용산구
8	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	419	한강대로30길	일반상업	제2종근린생활	25m미만	81.36		100,000		개인	개인	202608	06	2012	중개거래	서울 용산구
9	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	9.10		32,000	11	개인	법인	202608	06		중개거래	서울 용산구
10	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	13.65		43,500	10	법인	법인	202607	22		중개거래	서울 용산구
11	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	18.55		36,000	10	법인	개인	202607	14		중개거래	서울 용산구
12	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	17.26		33,000	30	개인	개인	202607	14		중개거래	서울 용산구
13	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	29.73		42,000		개인	법인	202607	11		중개거래	서울 용산구
14	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	20.83		49,400	41	법인	법인	202607	10		중개거래	서울 용산구
15	서울특별시 용산구 한강로2가	일반	1**	한강대로	제2종일반주거	제2종근린생활	25m이상	128.67	167.90	875,300		법인	개인	202607	09	1955	중개거래	서울 용산구
16	서울특별시 용산구 한강로2가	일반	1**	한강대로	제2종일반주거	제1종근린생활	25m이상	142.44	42.60	224,700		법인	개인	202607	09	1955	중개거래	서울 용산구
17	서울특별시 용산구 한강로2가	일반	1**	한강대로	제2종일반주거	제1종근린생활	25m이상	271.11	210.50	1,100,000		법인	개인	202607	09	1955	중개거래	서울 용산구
18	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	12.95		42,500	11	개인	법인	202607	05		중개거래	서울 용산구
19	서울특별시 용산구 한강로2가	집합	15-47		일반상업	판매	12m미만	14.94		38,200	10	개인	개인	202607	02		중개거래	서울 용산구
20	서울특별시 용산구 한강로3가	집합	98	서빙고로	일반상업	판매	25m이상	22.60		37,500		법인	개인	202607	27	2020	중개거래	서울 용산구
21	서울특별시 용산구 한강로3가	일반	6*	한강대로10길	제2종일반주거	제2종근린생활	12m미만	114.17	95.90	400,000		개인	개인	202607	14	1967	중개거래	서울 용산구
22	서울특별시 용산구 한강로3가	일반	6*	한강대로14가길	제3종일반주거	제2종근린생활	8m미만	166.41	118.00	340,000		개인	개인	202607	07	1992	중개거래	서울 용산구
23	서울특별시 용산구 한남동	집합	274-1	독서당로	준주거	제1종근린생활	25m미만	114.66		153,000	4	개인	법인	202607	07	2005	중개거래	서울 용산구

02 부동산 관련 뉴스

1. 1년 가까이 비어있어도 월세 안 낮추는 청담동

청담동 상가 공실률 강남권 3배 육박
자산가치 방어 위한 선택적 공실 많아
지속되면 상권 전체 활력 저하 우려도
<https://n.news.naver.com/article/277/0005807522?type=RANKING>

2. 강남3구 매물 쌓이는데 토허 신청은 30% 감소...거래 절벽

강남3구 매물 12.1%↑...서울 전체 증가분의 절반 차지
<https://n.news.naver.com/mnews/article/003/0014147981>

3. 중부세 비거주 1주택자 실거주 인정 확 넓힌다... '네거티브' 방식 검토

당초 취학·전근 등 예외 열거 방식서 전환...특정 사유만 제외하는 방식 검토
기본공제 실거주 14억·비거주 12억 차등한 거론...다음주 국무회의 전 결론
다음달 초 세법 개정안 제출 예정
<https://n.news.naver.com/mnews/article/421/0009132130>

4. "장기 실거주했는데 세금 폭탄"...2주만에 5만명 몰린 장특공제 청원

<https://n.news.naver.com/mnews/article/008/0005404594>

5. 44억 아파트 거주보다 10억 전세 잡아, 부동산 현실 무시한 정책

<https://n.news.naver.com/mnews/article/417/0001156321>

6. 재산세 23% 뚝 송파구, '공동주택 공시가격 산정체계' 개선 건의

<https://n.news.naver.com/mnews/article/008/0005403594>

7. 임광현 "고가 법인주택 42%가 사주일가 '황제사택'...최고가 200억"

중부세 대상 2639채 중 1097채 사적 사용...평균 공시가 20억 넘어
30억 초과 453채, 100억 초과 주택도 12채...최고가는 200억원 이상
임광현 "협의 법인 세무조사...해외 사택·유학비 지원까지 검증 확대"
소노트리니티그룹
<https://n.news.naver.com/mnews/article/003/0014142251>

8. "방 빼달라"는 집주인들...실거주 전환에 전세난 '이중 압박'

세제개편 발표 후 서울 전세 매물 557건 감소
집주인 입주에 공급 줄고 퇴거 세입자는 수요로...가을 이사철 불안
<https://n.news.naver.com/mnews/article/421/0009127198>

9. [부동산사용설명서] 30억 집 사면 '전수검증'...자금출처 어디까지 보나

국세청 자금출처 조사 확대...현금·가족 간 차용 집중 검증
차용증에 원금·이자 지급내역까지 증빙자료 꼼꼼히 챙겨야
<https://n.news.naver.com/mnews/article/421/0009126799>

10. 김윤덕·오세훈, 용산공원 합의 불발

<https://www.news1.kr/realestate>

11. 7월 서울 '생애 첫 집' 7552명, 4년 8개월 만에 최대...57%가 30대

<https://www.news1.kr/realestate/general/6259476>
은평 844명·노원 608명·강서 526명... 상대적 중저가 지역 집중
생애최초 LTV 최대 70% 적용...집값·전셋값 상승세 매수세 유입

12. '반포 아리팍' 9억 뚫...稅 부담에 초고가 집값 조정 본격화

<https://n.news.naver.com/mnews/article/003/0014141799>

13. 압구정현대 호가 3일새 10억 내려도 잠잠

<https://n.news.naver.com/mnews/article/417/0001156048>

14. "1년만 살 세입자 구해요"...울파포에 단기 임대매물 등장한 이유는

<https://n.news.naver.com/mnews/article/011/0004655155?sid=101>

15. '용산 대신 강남 1.3만호' 탄천 가보니 "입지 좋지만, 악취 해결해야"

<https://n.news.naver.com/mnews/article/016/0002688491?sid=101>

16. [집테크] 집을 파는 대신, 바꿔 삽니다

주택교환거래 3년 사이 최고치
가족간 증여·갈아타기 용도로 활용
양도·취득세 부과되고 증여 간주될 수도
시장, 매매거래서 거래설계로 변화
<https://n.news.naver.com/mnews/article/277/0005807583?sid=101>

17. "한 달 월급으로는 월세도 부족해요"...59㎡ 월세 1년새 140만원 ↑

<https://n.news.naver.com/mnews/article/009/0005725611?sid=101>

18. 삼성 '5억 사내 대출'에 "통탄 폭등하겠네"...집값 더 뛰나

6~8월 거래 면적 64.6% 최고가...경기도 1위
삼성전자 9월부터 무주택 임직원에 최대 5억 저리대출
"전면 급등보단 중소형·역세권 선호단지 중심 차별화"
<https://n.news.naver.com/mnews/article/018/0006358357?sid=101>

19. "상가 분양받았는데 지옥"...혁신도시 공실률 최고 44% '비명'

<https://n.news.naver.com/mnews/article/016/0002688327?sid=101>

20. "빌라 전세도 2억"...서울 중위가격 2억150만원 '역대 최고'

아파트 전세난에 빌라로 수요 이동...동남권도 최고치
비아파트 착공 10년 평균 4분의 1...공급절벽까지 겹쳐
<https://n.news.naver.com/mnews/article/421/0009132429?sid=101>

21. '꼬마빌딩 한채 값' 나인원한남, 현대14차 제치고 최고가 단지

3.3㎡당 1억9854억 '2억 근접'
3년째 250억 거래되며 1위 굳혀
재건축 이후 현대14차 집값 변수
<https://n.news.naver.com/mnews/article/014/0005566267?sid=101>

22. 오피스텔도 '생애최초 취득세 감면'...1주택 재산세 인하 2029년까지 연장

행안부 '2026년 지방세제 개편안' 발표... 40세 미만 청년 감면 한도 300만원 확대
공공임대 공급자 세제 혜택 강화·유턴기업 지원... 사치성 재산 과세표준 100% 상향
<https://n.news.naver.com/mnews/article/666/0000120676?sid=101>

23. '민간 정비사업 용적률 1.2배' 공급난 돌파구 되나...특혜 우려도

국토부, 민간 용적률 완화 전향적 검토
적용 땀 순증 8.7만→13만가구...4.3만 늘어
집값 자극·조합원 특혜·생활환경 악화 우려
<https://n.news.naver.com/mnews/article/018/0006358371?sid=101>

24. 한남4구역, 관리처분계획 수립 착수... 분담금 산정 본격화

검증 대행업체 입찰 마감
2331가구·조합원 1103명 규모
2027년 하반기 이주 목표
<https://n.news.naver.com/mnews/article/366/0001188246?sid=101>

25. 156억 나인원한남 취득세 5억이 20억으로...고급주택 꿈수의 종말

'공용면적 제외 한도' 신설로 조세형평성 ↑
초고가 주택 잇단 편셋규제..."관망세 유지될듯"
<https://n.news.naver.com/mnews/article/008/0005405036?sid=101>

26. 재개발 현금청산 부동산 취득세 100% 감면...착공 속도 높인다

행안부, 지방세특례제한법 개정안 발표...27년까지 취득세 면제
순차적 50~75% 감면...8·13 주택 공급 방안 후속 조치
<https://n.news.naver.com/mnews/article/421/0009133320?sid=101>

1. 부동산 세제개편안 주요 내용

종합부동산세

과세 기준 주택 수 → 주택 가액 기준으로 변경

	1·2주택자			3주택 이상	
과세표준 3억원 이하	현행 0.5%	2027년 0.5%	2028년 이후 0.5%	현행 0.5%	2027년 이후 0.5%
3~6억원	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
6~12억원	1.0%	1.3%	1.3%	1.0%	1.3%
12~25억원	1.3%	1.5%	2.0%	2.0%	2.0%
25~50억원	1.5%	2.0%	3.0%	3.0%	3.0%
50~94억원	2.0%	2.7%	4.0%	4.0%	4.0%
94억원 초과	2.7%	3.5%	5.0%	5.0%	5.0%

세 부담 상한 비율 인상

현행 150% → 200%

공정시장가액비율 인상

1세대 1주택자, 지방 1·2주택자 현행 60% → 2027년 70%

3주택 이상, 조정대상지역 보유자 등 ... 현행 60% → 2027년 70% → 2028년 이후 80%

과세 대상 및 기본공제금액 조정

	과세 대상(공시가격 초과 시)	기본공제금액
1세대 1주택자	12억 ▶ 14억 원	12억 원 ▶ 거주 시 14억 원, 비거주 시 9억 원
다주택자	9억 원	9억 원 ▶ 기본 4억 원 + (5억 원 × 거주용 주택가액 / 주택가액 합계액)

공시가격 14억원 초과
주택 비중



실거주 1주택자 중부세 공제 기준 상황 (2026)



고급주택 취득세

고급 공동주택 취득세율 적용 기준

현행	가격	공시가격 9억원
	면적	전용면적 245㎡(복층 274㎡) 이상, 공용면적 한도X
개편안	가격	공시가격 12억원
	면적	수도권: 현행과 동일 비수도권: 368㎡(복층: 411㎡) 이상으로 확대 *공용면적 제외 한도설정 →전용면적의 100%+관련법상 필수 설치 시설면적

*자료: 행정안전부

양도소득세

1 [양도소득세] 주택 '보유공제'를 '거주공제'로 전환

1세대 1주택자			다주택자 (非조정지역)		
'27년	'28년	'29년 ~	'27년	'28년	'29년 ~
거주 4%/연 보유 4%/연	거주 6%/연 보유 2%/연	거주 8%/연	거주 2%/연 보유 2%/연	거주 2%/연 보유 1%/연	거주 2%/연
10년, 최대 80%	20억원	10억원	15년, 최대 30%	15년, 최대 15% ^{보유} or 30% ^{거주}	15년, 최대 30%
공제한도 없음	20억원	10억원	공제한도 없음	20억원	10억원

2 [양도소득세] 10년 이상 거주한 1세대 1주택 기본공제 확대

현행	개정안
연 250만원	연 2,500만원 (양도가액 30억원 이하)

3 [양도소득세] 다주택자 조정대상지역 주택 양도세 증과 한시 완하

구 분	현행	'27년	'28년	'29년
2주택자	기본세율 ^(6~45%) + 20%p	+5%p	+10%p	+20%p
3주택 이상자	기본세율 ^(6~45%) + 30%p	+10%p	+15%p	+30%p

4 [양도소득세] 고령(65세 이상) 1주택자 한시적 양도세 감면 신설

수도권 5년 이상 거주	처분·이주시 '27년 50% (5억원 한도), '28년 30% (3억원 한도) 감면	비수도권
-----------------	---	------

03 참고자료

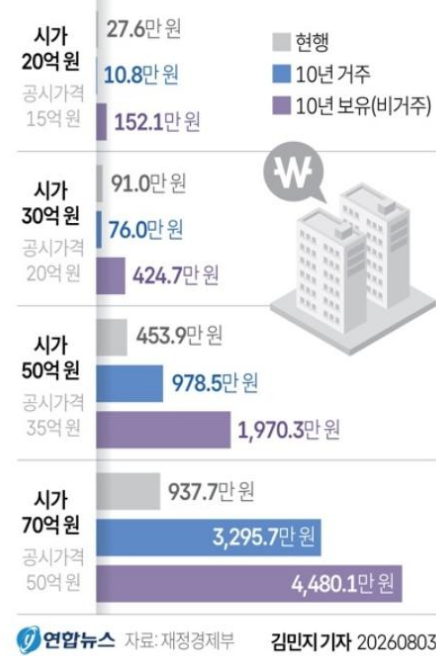
2. 세제개편안 적용 시 시뮬레이션

보유세

양도소득세

종합부동산세 개편 적용 예시

60세·1세대 1주택·10년 보유 요건 적용 시
2028년 종합부동산세 전망



압구정 아파트 평형별 보유세 시뮬레이션

참고: 2026년 압구정 현대아파트 공시가격을 기준(상향 미반영)으로 산정한 수치

▲ 15년이상 거주 + 75세 이상 예시 요건

★ 35평형 (공시가격 47억2600만원)

- 2026년: 약 2천만 원 (개정안 미적용)
- 2027년: 약 3천4백만 원(거주 시), 3천7백만 원(비거주 시)
- 2028년: 약 4천3백만 원(거주 시), 5천3백만 원(비거주 시)

★ 50평형 (공시가격 66억6500만원)

- 2026년: 약 3천1백만 원 (개정안 미적용)
- 2027년: 약 5천7백만 원 (세부담상한 적용)
- 2028년: 약 9천3백만 원(거주 시), 1억5백만 원(비거주 시)

★ 61평형 (공시가격 81억5700만원)

- 2026년: 약 3천9백만 원 (개정안 미적용)
- 2027년: 약 7천2백만 원 (세부담상한 적용)
- 2028년: 약 1억3천3백만 원(거주 시), 1억3천7백만 원(비거주 시)

마포래미안푸르지오 전용 114㎡ 공시가(20억8500만원)

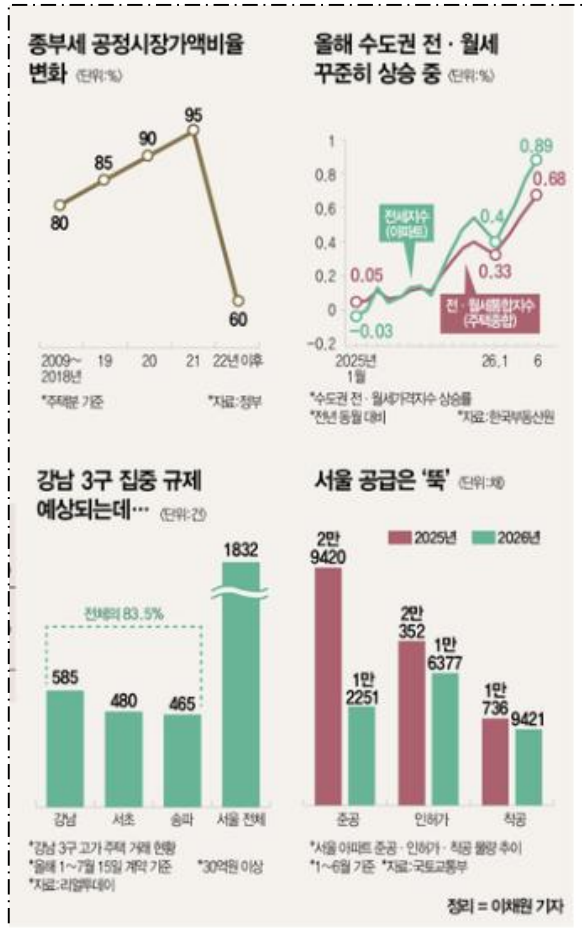
구분	2026년	2027년	2028년
기본공제	12억원	9억원	9억원
공정시장가액 비율	60%	70%	70%
과세표준	5억3100만원	8억2950만원	8억2950만원
세율	0.7%	1.3%	1.3%
종합부동산세			
본세*	209만원	509만원	509만원
농어촌특별세	41만원	102만원	102만원
합계	250만원	611만원	611만원
재산세**	372만원	401만원	430만원
보유세 합계	622	1012	1041

*재산세 중세면 세액공제 포함 **도시지역별, 지방교육세, 재산세 과표상한 이연금 포함
*연방 및 보유기간에 따른 공제 없다고 가정 **자료: 우병탁 신한 프라이머리아파트먼트 전문위원

구분(단독명의 가정)	현행	장특공 10억 한도 적용시
보유 및 거주기간	보유기간 10년 + 거주기간 10년 가정	
양도가액	65억원	65억원
취득가액	17억원	17억원
양도차익	48억원 (12억 초과분 양도차익 약 39.1억원)	48억원 (12억 초과분 양도차익 약 39.1억원)
장기보유특별공제	최대 80% 적용 (실제 공제금액 약 31억원)	최대 80% 적용 (한도 10억원)
양도소득세 부담 (지방소득세 포함)	약 3.2억원 내외 (취득세 등 필요경비 미포함)	약 13.7억원 내외 (취득세 등 필요경비 미포함)
• 약 10.5억원의 양도소득세 차이 발생		

03 참고자료

3. 기타



영원한 특례는 없다! 사라지는 임대주택 혜택들

[아파트 임대]

조정대상지역 매입임대 아파트의 양도세·장특공제 혜택 단계적 폐지 (29년 이후 정상 종과)

[상생임대]

거주요건 면제 혜택, 기한 연장 없이 26년 말 종료 (이후 1년 내 양도 시에만 혜택)

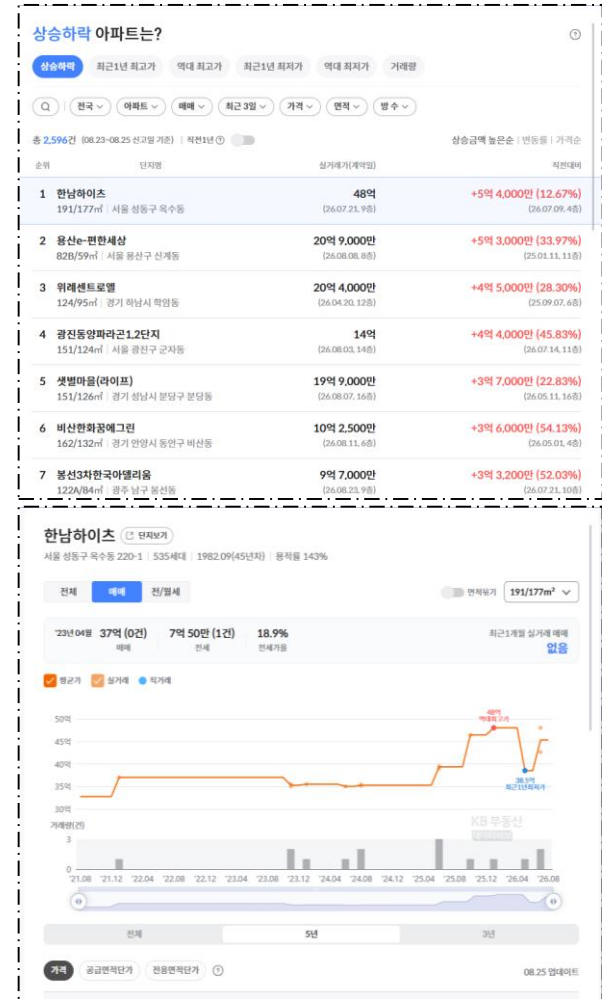
[오래된 특례]

과거 임대·미분양 주택 혜택에도 양도기한(데드라인) 신설 (수도권 아파트 29년 말까지)

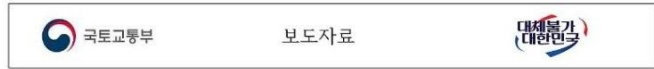
3.3㎡당 아파트 시세 순위 (단위: 원)

※ 2026년 8월 17일 기준
자료: 한국부동산원

- 용산구 한남동 '나인원한남' 1억9854만
- 강남구 압구정동 '현대14차' 1억9678만
- 성동구 성수동 '아크로서울포레스트' 1억8961만
- 서초구 반포동 '래미안원베일리' 1억8245만
- 강남구 압구정동 '신현대9차' 1억7896만



03 참고자료



보도시점 : 2026. 8. 11.(화) 국무회의 의결 시(별도 공지) / 배포 : 2026. 8. 11.(화)

「공인중개사법」 시행령 및 시행규칙 개정안... 28일부터 시행

- 공인중개사의 자질향상과 품위유지 등을 위한 한국공인중개사협회 법정 단체화
- 관리비 투명화를 위해 공인중개사의 공동관리비 확인·설명 의무화

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 8월 11일 국무회의에서 「공인중개사법」 시행령 일부 개정안이 의결되었으며, 개정안은 같은 날 일부 개정·공포된 「공인중개사법 시행규칙」과 함께 오는 8월 28일부터 시행된다고 밝혔다.

- 이번 개정안은 중개사협회에 법정 지위를 부여하는 「공인중개사법」 개정('26.2월)에 따라 협회 운영에 필요한 사항을 규정하는 한편, 소규모 주택의 관리비 투명화를 위해 주택임대차 계약을 앞둔 임차인에 대한 공인중개사의 역할을 강화하는 내용 등을 담고 있다.

□ 「공인중개사법」 시행령 및 시행규칙 개정안 주요 내용은 다음과 같다.

❶ 한국공인중개사협회 법정화에 따른 조직 및 임원에 관한 사항 규정

- 공인중개사의 자질향상과 품위유지, 중개업에 관한 신속한 정부정책 반영 등을 위해 한국공인중개사협회가 법정화(법개정, 2월) 됨에 따라 후속조치로 하위 법령에 법적 명칭인 '한국공인중개사협회'를 반영하고, 조직 운영 및 임원 구성 등 협회 운영 전반에 필요한 사항을 규정한다.
- 아울러, 임의 단체에서 법정 단체로 전환됨에 따라 협회의 기존 정관을 체계적으로 정비하고, 회원이 지켜야 하는 직업윤리에 관한 윤리규정도 국토교통부장관의 승인을 얻어 제정될 예정이다.

- 1 -

❷ 공인중개사의 확인·설명 항목에 '공동관리비' 추가

- 통상 소규모 주택은 별도의 관리주체가 없어 임차인이 관리비에 대한 정보를 확인하기 어렵고, 특히 세대별 사용량에 따라 부과되는 관리비 외에 공용부분에 사용되는 비용은 '깜깜이'로 운영되는 측면이 있어 임차료를 우회하여 관리비를 과도하게 인상하는 문제가 발생해왔다.

- 이번 개정으로 공인중개사가 기존의 관리비 총액에 더해 '공동관리비 금액'도 확인·설명하도록 의무를 부여하여 원룸이나 오피스텔과 같은 소규모 주택에 입주하려는 임차인이 계약하기 전에 공용으로 부과되는 관리비 수준을 사전에 알 수 있도록 하였다.

* 검침기 등을 통해 세대별로 사용량을 알 수 있거나 비용을 고정적으로 정해두어 확인 가능한 비품(TV수신료, 인터넷 사용료 등)을 제외한 금액들의 합을 의미

❸ 주거용 오피스텔 중개보수 결정방식 관련 조문 명확화

- 공인중개사가 주택 및 비주택을 중개하고 받는 보수는 정해진 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 협의하여 결정하도록 하고 있으나, 주거용으로 활용되는 오피스텔*의 경우 중개보수의 상한요율만 명시하고 '협의'하여 결정한다는 문구가 부재하여 서로 다른 해석 등 혼선이 발생하고 있다.

* 전용면적이 85㎡ 이하이면서 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌과 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 오피스텔

- 보수의 법적 성격은 권한을 위임받아 일을 하고 그 책임의 대가로 받는 금품이므로, 중개보수는 계약 당사자인 중개의뢰인과 공인중개사 간의 협의에 따라 정하는 것이 타당*하다.

* (법제처 유권해석, 25-0969) 주거용 오피스텔 중개보수도 협의하여 결정함이 원칙

- 다만, 주거용 오피스텔의 경우 중개보수 결정 기준이 명확하지 않아 해석상 혼선이 발생하고 있으므로, 이를 해소하기 위해 주거용 오피스텔의 중개보수도 협의하여 결정하도록 조문에 명확히 규정한다.

- 2 -

(자기 거주용) 토지거래허가 신청 서류 간소화 안내

용산구는 불필요한 증빙 서류 제출을 줄여 구민 여러분의 소중한 시간을 아껴드립니다.
이제 *법정 필수 서류*만 챙기세요!

무엇이 달라졌나요?

기존 제출 서류	간소화된 제출 서류
허가신청서	
토지취득자금 조달계획서	
토지이용계획서	
개인정보 수집이용제공동의서	
행정정보 공동이용 사전동의서	
가족관계증명서	매수인이 미성년자 또는 같이 거주할 세대원 중 미성년자 포함시 제출
주민등록등본	미제출
주택 추가 취득 사유 등 소명서	미제출
임대차 계약 종료 확인서	(토지이용계획서에 포함)

※ (대리신청시) 위임장 및 신분증 사본 제출

핵심 요약 팁!

1. "소명서", "임대차 종료확인서" 대신 "토지이용계획서" 하나면 충분

- 예전처럼 별도의 서류를 작성할 필요가 없습니다.
- 거주사유, 입주 계획(임대차 종료 등), 기존 주택 처분 계획 등을 토지이용계획서 항목에 맞게 객관적이고 구체적으로 자세히 기재해주세요.

2. 주민등록등본은 구청에서 직접 확인

- 행정정보 공동이용에 동의하시면 서류를 발급 받아오실 필요가 없습니다.

신청 전 확인하세요!

- 입주 시기 : 허가일로부터 4개월 이내에 입주
- 의무 기간 : 자기 거주용 주택의 경우 취득 후 2년간 실거주 의무 부과
- 허위 기재 주의 : 이용계획서에 입주 계획 등을 허위로 기재할 경우 관련 법령에 따라



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

2026.08.26 업데이트

구역명	세대수	일반분양 수	조합원 수	진행단계	시공사	입주
한남2구역 11.5만㎡	1,311세대	197세대 (약15%)	986명	이주 (2026.1~)	대우건설 한남써밋	2027년 하반기 착공 목표
한남3구역	5,988세대	약1,008세대 (약16.8%)	3,880명	이주 완료 철거	현대건설 디에이치한남	2029년 입주목 표
한남4구역	2,331세대	약826세대 (약35.4%)	1,103명	관리처분인 가 준비 하반기 이주 목표	삼성물산 래미안글로우힐즈 한남	2030~ 2032년 입주예 정
한남5구역	2,592세대	약628세대 (약24.6%)	1,543명	사업시행인 가 예정	DL이앤씨 아크로한남	
한남1구역	*서울시신속통합 (2025년 선정, 최소 2035년이후 입주) 정비구역지정 준비					

■ 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

