

2026 부동산 시장 리뷰 & 2027 전망

연초 전망은 얼마나 맞았나

금리 U턴·입주 절벽·세제 개편 이후의 시장 읽기

3.00%

기준금리 (2026.8)

86주

서울 아파트 연속 상승

6.9만

전국 미분양 (2026.8)

발행 **BSN빌사남중개법인 채승현 팀장**

2026년 10월 · 데이터 기준일 2026년 9월 말

CONTENTS

목차

00	한눈에 보는 요약	2
01	연초 전망 vs 실제 — 무엇이 빗나갔나	3
02	거시 환경 — 금리가 다시 오르기 시작했다	4
03	매매 시장 — 서울 안에서 갈라진 흐름	5
04	전월세 시장 — 전세의 월세화	6
05	공급과 미분양 — 서울은 절벽, 지방은 적체	7
06	정책 — 8·3 세제개편안이 바꾸는 것	8
07	상업용 부동산 — 우량 자산 쏠림	9
08	2026년을 설명하는 5가지 키워드	10
09	2027 전망 — 3가지 시나리오	11
—	출처 및 유의사항	12
—	발행인 소개	13

00 한눈에 보는 요약

- **금리가 방향을 바꿨다.**
연초엔 "추가 인하 1회"가 대세였지만, 한국은행은 7·8월 연속 인상해 기준금리 3.00%가 됐다.
- **서울은 '전체 상승, 상급지 조정'.**
서울 아파트값은 86주 연속 올랐지만, 8·3 세제개편안 이후 강남·서초·송파는 8주 연속 하락했다.
- **전세는 사상 최고, 월세는 대세.**
서울 아파트 평균 전세가는 사상 최고 수준이고, 상반기 아파트 임대차의 절반 이상이 월세였다.
- **2027년 서울 입주 물량은 더 줄어든다.**
집계에 따라 1.1만~2.2만 가구로, 전세 불안의 가장 큰 변수다.
- **2027년 기본 시나리오:**
서울 상승폭 둔화 속 지역 간 차별화, 전세 강세·월세화 지속, 지방은 회복 지연.

01 · REALITY CHECK

연초 전망 vs 실제

2026년 1월 주요 기관 보고서가 내놓은 전망과 9월 말까지의 실제 지표를 나란히 놓았다.
가장 크게 빛나간 것은 **금리와 성장률**이다.

항목	연초 전망 (2026.1)	실제 (2026.9 말 기준)	평가
기준금리	완만한 인하, 연중 1회 추가 인하 예상 CBRE	7월 2.75%, 8월 3.00%로 2회 연속 인상	빛나감
경제성장률	2% 안팎 회복 CBRE · 희림	한국은행 8월 전망 3.3% 로 상향 (반도체 호조)	빛나감(상회)
서울 아파트값	선호 지역 중심 제한적·완만한 상승 희림	86주 연속 상승(역대 최장) 단, 8월 이후 상승폭 둔화·강남 3구 하락	절반 적중
전세	전세가 4.0% 상승, 월세 전환 가속 희림	서울 전세 84주 연속 상승·사상 최고 아파트 월세 비중 52.4%	적중
지방 주택	보합~소폭 하락, 양극화 심화 희림	지방 주간 변동률 0.00% 안팎 미분양 72%가 비수도권	적중
상업용 거래	2025년 대비 10~15% 감소 CBRE	상반기 14조 원, 연간 26.7~33.3조 원 전망 마스틴	진행 중
서울 오피스 공실	연말 5% 미만에서 안정 CBRE	2분기 6.9% (집계 기관에 따라 4%대도 있음)	확인 필요

읽는 법 · 기관마다 조사 대상·기준이 달라 같은 항목도 숫자가 다를 수 있다.
특히 오피스 공실률은 표본(A급/전체)에 따라 2%p 이상 차이가 난다.

연초 전망: CBRE Korea「2026 Real Estate Market Outlook」(2026.1), 희림종합건축사사무소·R2코리아「2026 부동산 트렌드」(2026.1). 실제: 한국은행, 한국부동산원 주간 아파트 가격동향, 국토교통부 주택통계, 마스틴투자운용 (2026.8.28 발표), 언론 보도 종합.

02 · MACRO

금리가 다시 오르기 시작했다

2025년 5월 이후 2.50%에서 멈춰 있던 기준금리가 2026년 7월과 8월 연속 인상됐다.

3년 6개월 만의 인상 전환이다.

반도체 중심의 수출 호조로 성장 부담이 줄자, 한국은행이 물가에 '선제 대응'하는 쪽으로 돌아섰다.

한국은행 기준금리 추이

단위: 연 %, 금통위 결정 기준



3.3%

2026 성장률 전망
(기존 2.6% → 상향)
한국은행 2026.8

2.9%

2027 성장률 전망
(기존 2.1% → 상향)
한국은행 2026.8

2.7%

2026 소비자물가 전망
2027년 2.3%
한국은행 2026.8

부동산에 주는 의미

- 대출 이자 부담 재상승.

연초 "금리 인하 → 매수 여력 확대" 시나리오는 사실상 사라졌다.

- 경기는 오히려 좋아졌다.

성장률 상향은 소득·고용 측면에서 수요를 받쳐주는 요인이다.

- 결론:

2027년은 "금리 부담 vs 경기 호조"의 줄다리기. 금리 인상이 몇 번 더 이어질지가 핵심 변수다.

출처: 한국은행 기준금리 추이, 한국은행 경제전망(2026.8), 언론 보도(서울신문 2026.5.28, 한국금융신문 2026.8.26).

03 · SALES MARKET

서울 안에서 갈라진 흐름

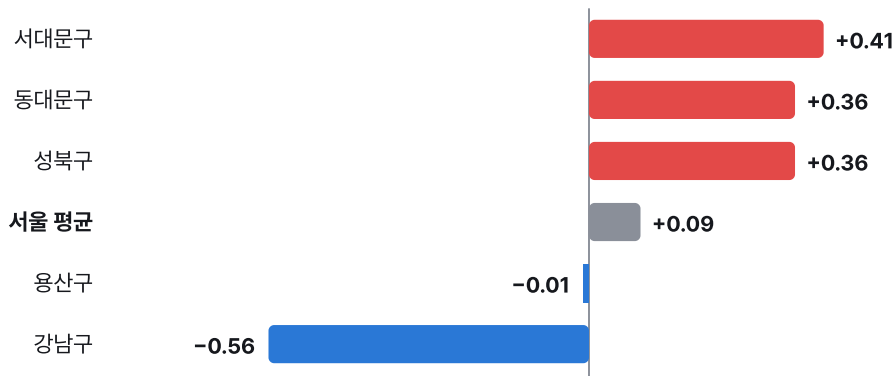
서울 아파트값은 한국부동산원 주간 통계 기준 86주 연속 올라 역대 최장 기록을 세웠다.

그러나 상승의 주인공이 바뀌었다.

8·3 세제개편안 이후 강남권 고가 단지는 하락하고, 강북·경기 남부는 상승을 이어가고 있다.

서울 자치구별 주간 아파트 매매가격 변동률

2026년 9월 4주 (9.28 기준), 단위: %, 한국부동산원



86주

서울 아파트 연속 상승
(역대 최장)

한국부동산원, 9월 4주

8주

강남·서초·송파
연속 하락

한국부동산원, 9월 4주

-46%

8월 서울 아파트 매매 거래
(7월 대비, 9.15 집계)

서울시 실거래 신고 기준 보도

핵심 포인트

- '키 맞추기' 장세.

고가 단지가 쉬는 사이 상대적으로 덜 오른 지역이 따라 오르는 흐름.

수도권은 삼성전자 인근(화성 동탄 +0.47%)과 1기 신도시가 강세.

- 거래는 급감.

8월 매매 신고가 7월의 절반 수준. 거래 없이 호가만 오르는 구간은 가격 신호의 신뢰도가 낮다.

- 지방은 보합.

9월 3주 지방 0.00%, 부산·대구 -0.01%. 대구는 장기 하락이 이어지고 있다.

출처: 한국부동산원 주간 아파트 가격동향(2026.9.21-9.28 기준), 뉴스핌(2026.10.1), 한국경제·글로벌이코노믹(2026.9.18).

8월 거래량은 신고 기한(30일) 이전 집계로 최종치와 다를 수 있음.

04 · RENTAL MARKET

전세의 월세화

대출 규제로 전세 자금을 구하기 어려워지고, 새 아파트 입주는 줄었다.

그 결과 전세는 귀해지고 비싸졌으며, 세입자는 월세나 기존 계약 갱신으로 밀려나고 있다.

6.37억

서울 아파트 평균 전세가
사상 최고 (2022.1 고점 경신)
2026년 9월 말 보도

52.4%

서울 아파트 임대차 중
월세 비중 (상반기, 조사 이래 최고)
2026 상반기

58.9%

8월 서울 아파트 전세 중
갱신계약 비중
2026.8

왜 이렇게 됐나

- **공급 감소:**
서울 아파트 입주가 반토막.
2025년 4.9만 → 2026년 2.4만 가구
- **매물 감소:**
서울 아파트 전세 매물 약 2만 건, 1년 새 13% 감소.
- **대출 규제:**
갭투자·전세대출 제한이 전세 공급 자체를 줄였다.
- **눌러앉기:**
이사 대신 갱신하는 세입자가 늘며
시장에 나오는 물건이 더 줄었다.

2027년에 더 커질 변수

- **정비사업 이주 수요:**
서울 약 17.9만 가구 이주 예정
78.7%가 2028~2030년에 집중
- **입주 추가 감소:**
2027년 서울 입주는 2026년보다 더 적을 전망.
- **월세 부담:**
서울 아파트 월세 평균 160만 원대
주거비 부담이 소비를 누를 수 있다.

2026년 초 보고서들이 예고한 '렌트플레이션(Rent + Inflation)'이 가장 정확히 맞아떨어진 영역이다.
세입자라면 계약 만기 6개월 전부터 갱신·이동 시나리오를 함께 준비하는 것이 좋다.

출처: 서울신문(2026.9.25, 부동산 정보업체 집계 인용), 한국경제(2026.9.18), 파이낸셜뉴스(2026.9.25), 허림·R2코리아「2026 부동산 트렌드」.

05 · SUPPLY

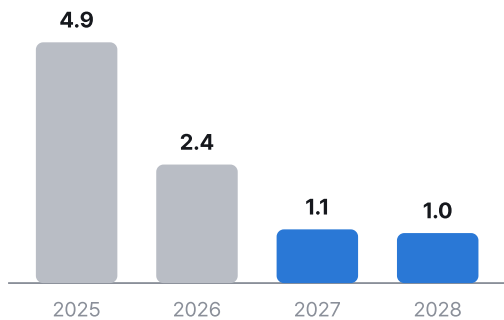
서울은 절벽, 지방은 적체

같은 '공급 문제'가 지역에 따라 정반대로 나타난다.

서울은 새 아파트가 모자라고, 지방은 다 지은 집이 팔리지 않는다.

서울 아파트 입주 물량

단위: 만 가구, 2027~2028은 예정

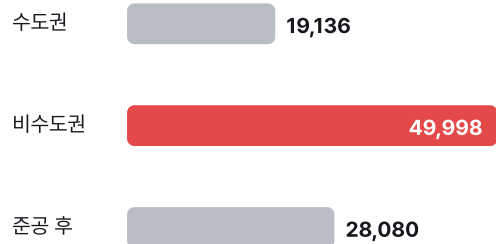


서울신문 2026.9.25 보도 기준.

2027년은 기관에 따라 1.7만~2.2만 가구로 보기도 함.

전국 미분양 주택 (2026년 8월 말)

단위: 가구, 국토교통부



합계 69,134가구 · 비수도권 비중 72%

'준공 후'는 악성 미분양으로, 전체 합계에 포함된 수치.

핵심 포인트

- **서울 공급 절벽은 2027~2028년이 바닥.**
착공이 줄어든 2022~2024년의 영향이 3~5년 시차를 두고 나타나는 구간이다.
- **선행지표는 개선 조짐.**
8월 서울 주택 인허가가 크게 늘었다는 통계가 나왔지만, 실제 입주까지는 3년 이상 걸린다.
- **지방 미분양 7만 가구 육박.**
준공 후 미분양은 소폭 줄었지만, 비수도권 적체는 여전하다.

출처: 국토교통부「2026년 8월 주택통계」(2026.9.30), 서울신문(2026.9.25), 네이트뉴스(2026.8.31), 파이낸셜뉴스(2026.9.29).

06 · POLICY

8.3 세제개편안이 바꾸는 것

2026년 8월 3일 발표된 세제개편안의 방향은 한 줄로 요약된다.

"몇 채를 가졌나"에서 "실제로 사는가, 얼마짜리인가"로.

구분	현행	개편안
종부세 과세 기준	주택 수 중심	실거주 여부 + 주택 가액 중심
실거주 1주택	기본공제 12억 원	시가 20억 원 이하 종부세 제외
비거주 1주택	기본공제 12억 원	기본공제 9억 원 으로 축소
공정시장가액비율	60%	2027년 70% → 2028년 80% (단계적)
세부담 상한	직전년도 대비 150%	200%로 상향
다주택 양도세 중과	20~30%p 중과 (5·10 조치)	2027년: 2주택 -5%p · 3주택 이상 -10%p 2028년: 각각 -10%p · -15%p 한시 완화 2029년: 현행 복귀
장기 공제	보유기간 중심 장기보유특별공제	거주기간 중심으로 전환 (2029년~) 공제 한도 2028년 20억 · 2029년 10억

종부세 공정시장가액비율 단계적 인상

과세표준 = (공시가격 - 공제) × 이 비율. 비율이 오르면 같은 집이라도 세금이 늘어난다.



시장에 미칠 영향

- **초고가·비거주 주택 부담 ↑** → 강남권 고가 단지 조정의 직접적 배경으로 꼽힌다.
- **2027~2028년 다주택자 매도 창구**
→ 중과 완화 기간에 매물이 늘어날 수 있다.
- **실거주 1주택은 상대적으로 유리**
→ "뚝뚝한 한 채 + 직접 거주" 선호가 더 강해질 가능성.

개편 '안'은 국회 논의 과정에서 바뀔 수 있다.
실제 세금 계산은 확정 법령과 세무 전문가 상담으로 확인할 것.

출처: 폴리뉴스(2026.8.3), KB Think「2026년 주택 세제개편(안)」, 정부 발표 보도 종합.

07 · COMMERCIAL

상업용 부동산 — 우량 자산 쏠림

2025년 상업용 부동산 거래는 약 33.8조 원으로 역대 최대였다.

2026년은 그 기저효과로 줄어드는 흐름이지만, **오피스, 그중에서도 도심 대형 자산**에는 여전히 돈이 몰린다.

14조 원

2026 상반기 상업용 거래액
오피스 비중 72.8%
마스틴투자운용 2026.8

27~33조

2026 연간 거래 규모 전망
(26.7~33.3조 원)
마스틴투자운용 2026.8

6.9%

서울 오피스 공실률 (2분기)
2028년까지 하향 안정 전망
마스틴투자운용 2026.8

섹터	2026년에 일어난 일	2027년 관전 포인트
오피스	CBD 대형 신규 공급으로 공실 일시 상승 2분기 대형 거래 집중	신규 공급 흡수 속도 프라임·일반 A급 임대료 격차 확대
리테일	온라인만 성장 오프라인은 체험형·관광 상권 위주 회복	외국인 관광·K뷰티 중심 상권 (올리브영·다이소) 강세 지속 여부
물류	신규 공급 10년 내 최저 수준으로 공실 하락 국면	3PL·이커머스 수요 유지 여부 프라임급 임대료 상승
대체자산	데이터센터·호텔·코리빙 관심 확대 (국민성장펀드·관광객 증가·월세화)	전력 확보, 세제 불확실성(코리빙), 호텔 손바뀜

상업용 시장의 핵심 메시지는 "**좋은 자산만 산다**"이다.

같은 오피스·상가라도 입지·규모·임차인에 따라 가치 차이가 계속 벌어지고 있다.

출처: 이투데이(2026.8.31, 마스틴투자운용 전략리서치실 발표 인용), CBRE Korea「2026 Real Estate Market Outlook」(2026.1), 언론 보도 종합.
거래액은 집계 기관마다 범위가 달라 상반기 10.9조~14조 원으로 차이가 있음.

08 · KEYWORDS

2026년을 설명하는 5가지 키워드

키워드	무슨 뜻인가
① 금리 U턴	인하 기대가 인상으로 뒤집혔다. 대출 의존도가 높은 매수자일수록 부담이 커진 해.
② 서울 안의 양극화	'서울 vs 지방'에 이어 '강남 vs 비강남'으로 차별화가 세분화. 세제가 고가·비거주를 겨냥하며 상급지가 먼저 쉬었다.
③ 전세의 월세화	아파트 임대차의 절반 이상이 월세. 월세가 '임시 거처'가 아니라 표준 주거 형태가 되어간다.
④ 입주 절벽	2022~2024년 착공 감소의 청구서. 2027~2028년 서울 입주가 바닥을 찍는다.
⑤ 세금의 축 이동	주택 수 → 실거주·가액. '어디에, 직접 사느냐'가 세금과 자산 전략을 좌우한다.

연초 보고서가 짚은 생활 트렌드, 여전히 유효한가

희림·R2코리아가 꼽은 2026 주거 트렌드, 9월까지의 흐름에 비춰 보면:

- **실용의 재발견 → 유효.**
비싼 상급지 대신 덜 오른 지역·경기 남부로 수요가 옮겨가는 '키 맞추기'가 같은 맥락이다.
- **소유보다 경험 → 유효.**
청소·세탁 등 부대서비스가 있는 주거를 원한다는 응답이 2022년 44.5%에서 2026년 55.2%로 늘었다.
- **내 결의 케어 → 진행 중.**
건강특화 아파트 선호가 크게 올랐고, 비대면 진료 제도화로 스마트홈 헬스케어 연동이 늘고 있다.
- **그린 프리미엄 → 중장기.**
신축 공동주택 제로에너지 기준 적용으로 에너지 성능이 가격 요소가 되어가는 중.

트렌드 원 개념 및 설문 수치: 희림종합건축사사무소·R2코리아「2026 부동산 트렌드」(2026.1, 한국갤럽 소비자 설문). 키워드 ①~⑤는 본 자료 발행인의 정리.

09 · OUTLOOK 2027

2027 전망 — 3가지 시나리오

2027년을 움직일 변수는 네 가지다.

금리 추가 인상 · 공급 서울 입주 바닥 · 세제 보유세 강화 · 경기 반도체

이 조합에 따라 세 갈래로 그려볼 수 있다.

기본 시나리오

- 금리 3%대 유지, 추가 인상 제한
- 서울: 상승폭 둔화된 강보합
- 비강남·경기 남부 상대 강세
- 강남 고가: 보유세로 횡보
- 전세: 상승 지속, 월세화
- 지방: 미분양 속 보합

상방 시나리오

- 금리 인상 조기 종료·인하
- 반도체 호황 → 소득 개선
- 전세 상승이 매매가 견인
- 세제개편안 국회서 완화

하방 시나리오

- 물가 재상승 → 추가 인상
- 대출 규제 추가 강화
- 반도체 둔화로 경기 꺾임
- 다주택 매물 대거 출회

섹터별 한 줄 전망 (기본 시나리오)

구분	2027 전망
서울 아파트	지역별 차별화 속 완만한 상승. 신축·역세권·직주근접 선호 강화
수도권	경기 남부(반도체 벨트)·정비사업 지역 강세, 외곽은 공급 많은 곳 중심으로 약세
지방	광역시 일부 바닥 다지기, 중소도시는 미분양 해소 지연
전월세	서울 전세 강세 지속, 2028년 이주 수요 본격화 전 선제적 불안 가능
상업용	우량 오피스·물류 중심 거래 회복, 리테일은 관광·체험 상권 위주

2027년 꼭 확인할 일정

- 한국은행 금융통화위원회 (2026년 10·11월 및 2027년 회의) — 금리 인상 사이클 지속 여부
- 8·3 세제개편안 국회 통과 여부와 최종안 / 2027년 공시가격 발표
- 2027년 서울 입주 물량 실제치, 정비사업 이주 일정

이 페이지의 시나리오와 전망은 공개 자료를 바탕으로 한 **발행인의 해석**이며, 특정 지역·상품의 매수·매도를 권유하지 않습니다.

REFERENCES

출처 및 유의사항

참고 자료

- CBRE Korea Research, 「Korea Real Estate Market Outlook 2026」, 2026.1
- 희림종합건축사사무소·R2코리아, 「2026 부동산 트렌드」, 2026.1
- 한국은행, 기준금리 추이 / 경제전망(2026.8)
- 한국부동산원, 주간 아파트 가격동향 (2026.9.21~9.28 기준)
- 국토교통부, 「2026년 8월 주택통계」, 2026.9.30
- 마스턴투자운용 전략리서치실 하반기 전망 발표 (이투데이 2026.8.31 보도)
- 언론 보도: 뉴스핌(2026.10.1), 서울신문(2026.5.28~9.25), 한국금융신문(2026.8.26), 한국경제(2026.9.18), 글로벌이코노믹(2026.9.18), 파이낸셜뉴스(2026.9.25~9.29), 폴리뉴스(2026.8.3), KB Think, 대구MBC

유의사항

- 본 자료는 공개된 통계와 보도를 바탕으로 정리한 **정보 제공용 자료**이며, 투자 권유나 세무·법률 자문이 아닙니다.
- 수치는 2026년 9월 말 기준이며, 이후 발표·수정치에 따라 달라질 수 있습니다. 집계 기관마다 기준이 달라 같은 항목도 차이가 있습니다.
- 2027 전망과 키워드는 발행인의 해석입니다.
인용된 기관 보고서의 원문 내용·그래프를 복제하지 않았으며, 원 보고서의 저작권은 각 발행 기관에 있습니다.
- 세제개편 내용은 정부안 기준이며 국회 논의 결과에 따라 변경될 수 있습니다.



PUBLISHER

발행인 소개

하이빌딩은 채승현 팀장이 발행하는 빌딩·부동산 시장 리포트입니다.

리포트에 대한 문의, 매매·임대 상담은 아래로 연락 주세요.

BSN.

팀장 / 공인중개사
채 승 현

Senior Manager · Realtor
Seunghyun Chae

cssh.building@gmail.com
010 8274 7210

[주]BSN빌사남부동산중개법인
06071 서울특별시 강남구
도산대로100길 18(청담동)
www.bsngroup.co.kr
www.building0.com

채승현 팀장 · 공인중개사

(주)BSN빌사남부동산중개법인

010-8274-7210 · cssh.building@gmail.com

www.bsngroup.co.kr · www.building0.com