

# 갈피 못 잡는 집값 전망... 전문가 "상승", 공인중개사 "하락"

수도권 공급난, 지방은 침체 우려  
대출규제·세금부담에 조정론 확산  
전세는 전국적으로 오름세 예상  
신축 아파트 선호는 올해도 지속

올해 집값 전망을 놓고 의견이 엇갈리고 있다. 상승 전망이 절대적으로 우세했던 연초와 달리 전문가들은 집값이 여전히 더 오를 것으로 봤지만 일선 현장의 부동산공인중개사들은 하락할 것으로 예상했다.

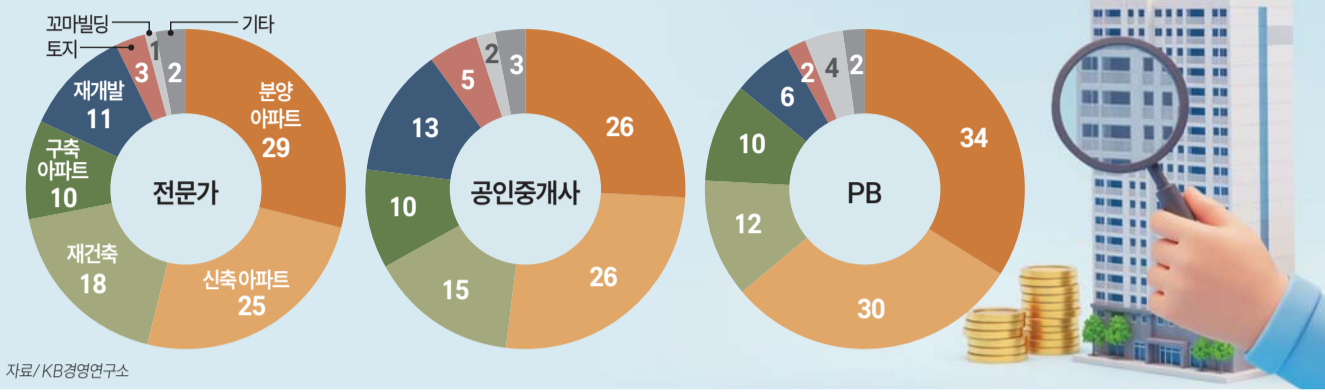
5일 KB금융그룹이 발간한 '2026 KB 부동산 보고서'에 따르면 부동산전문가와 공인중개사, 프라이빗뱅크(PB) 등 총 700여 명을 대상으로 지난달 설문조사를 진행한 결과, 2026년 주택가격에 대해 전문가들은 상승(56%), 공인중개사는 하락(54%)으로 전망했다. 지난 1월 설문조사 당시 전문가(81%)와 중개업소(76%) 모두 상승 의견이 우세했던 것에서 집값 조정을 예상한 비중이 확대됐다.

다만 수도권의 경우 상승 전망이 시장 전문가 72%, 공인중개사 66%로 여전히 집값이 더 오를 것으로 예상했다. 비수도권에 대해서는 시장전문가와 공인중개사 모두 하락 전망이 우세했다.

집값 상승 요인으로는 주택공급 부족과 공사비 상승에 따른 분양가 인상이 주요 원인으로 지목됐고, 대출규제, 세금 부담 등은 하락 요인으로 부각됐다.

강민석 KB경영연구소 박사는 "최근

전문가별 투자 유망 부동산 단위:%



주택시장이 진정세를 보이고 있지만 지역별 양극화 양상이 지속되는 가운데 공급 부족 및 공사비 인상 등 주택시장 불안요인이 여전히 잠재하고 있다"며 "무엇보다 수도권 공급 확대 및 부동산 관련 세금 등 정부 정책이 향후 시장의 흐름을 결정할 주요 변수가 될 것"이라고 설명했다.

2025년 전국 주택 매매가격은 1.0% 올라 3년 만에 상승 전환했다. 특히 서울은 7.4% 상승하며 전년(2.0%) 대비 상승폭이 크게 확대됐고, 경기 지역은 1.1%로 상승폭은 크지 않았지만 특정 지역에서 높은 상승률을 기록했다. 반면 5개 광역시(-1.4%)와 기타지방(-0.6%)은 하락세가 지속됐다.

주택경기 과열 양상을 보인 수도권의 시장 안정화 시기에 대해서는 2026년 하반기에서 2027년으로 내다보는 의견이 많았다. 비수도권 주택경기 회복 시기에

대해서는 대다수 응답자가 2028년 이후가 될 것으로 전망했다.

전세는 수도권과 지방 모두 더 오를 것이라 의견이 지배적이었다.

올해 주택 전세가격에 대해 시장전문가의 83%, 공인중개사의 85%가 상승할 것으로 전망했다. 상승폭은 0~3%를 예상했다. 수도권의 경우 시장전문가(87%), 공인중개사(87%) 모두 전세가격

상승을 전망했으며, 3~5% 상승을 예상한 응답자의 비율도 높았다.

전세가격은 지난해 1.0% 상승하는 데 그쳤다. 매매가격이 크게 상승한 서울도 2.6%로 2024년 상승률(3.4%)을 밑돌았다. 올해도 '얼죽신(얼어 죽어도 신축)' 열풍은 이어질 전망이다.

시장전문가의 29%, 공인중개사의 26%, PB의 34%가 분양 아파트를 투자

유망 부동산으로 꼽았다. 신축 아파트를 선택한 비율은 시장전문가 25%, 공인중개사 26%, PB 30%로 조사됐으며, 재건축이 그 뒤를 이었다.

보고서는 "주거의 질에 대한 수요가 높아진 상황에서 주택 공급이 감소하자 신축 아파트에 대한 수요 증가와 함께 가격 상승에 대한 기대감이 커졌다"며 "지난해에 비해 재개발에 대한 선호도 크게 증가했다"고 설명했다.

한편 보고서는 올해 주택시장의 7대 이슈로 ▲주택시장 양극화 완화 가능성 ▲서울 아파트 매매 수요의 변화 방향 ▲빠르게 진행되는 월세화와 임대차시장의 구조적 변화 ▲주택 공급시장의 위축과 향후 공급 여건 ▲노후 아파트 정비시장의 확대와 사업 여건 ▲변곡점을 지나는 비수도권 주택시장 ▲주택가격 상승기의 부동산 정책 등을 선정했다. /안상미 기자

smahn1@metroseoul.co.kr



## 하반기 집값 변수는 세금 다주택 규제에 시장 촉각

전문가들, 세제 영향 크게 봐  
양도세·보유세 변화가 관련  
월세 늘며 전세 비중 줄 듯

올해 부동산 시장의 핵심 변수는 정부 정책이 꼽혔다. 다주택자 양도세 증가 시행과 함께 부동산 세제 개편 가능성이 높고, 공급 대책의 성과에 따라 수도 부동산 시장의 분위기가 바뀔 수 있어서다.

5일 '2026 KB 부동산 보고서'에 따르면 하반기 주택시장에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 보는 정책에 대해 조사한 결과, 시장전문가의 27%, 공인중개사 33%가 이미 시행이 확정된 다주택자 양도세 증가를 1순위로 꼽았다.

이와 함께 최근 거론되고 있는 정책 중에서는 보유세율 인상, 공시가격 현실화 및 공정시장가액비율 인상, 비거주 1주택자에 대한 장기보유특별공제 혜택 축소 또는 폐지가 향후 주택시장에 미칠 영향이 클 것으로 봤다.

보고서는 "시장전문가와 공인중개사 모두 하반기 주택시장의 가장 큰 변수로 부동산 관련 세금을 꼽았다는 점에 비춰볼 때 향후 부동산 세금 관련 정책과 그 강도에 주목할 필요가 있다"고 밝혔다.

앞서 정부는 출범 직후인 지난해 6월 가계부채 관리 강화 방안(6·27 대책)을 내놓았으며, 이어 10월에는 규제 지역

확대, 대출 규제 강화와 함께 향후 세제 개편 가능성을 내포한 주택시장 안정화 대책(10·15 대책)을 발표했다.

올해 들어서는 여러 차례 연장된 다주택자 양도세 증가 유예 종료로 예고하고, 다주택자의 대출 만기 연장을 원칙적으로 제한하는 등(4·1 대책) 고강도 규제를 병행하고 있다. 세제 개편 가능성도 지속적으로 언급되고 있는 상황이다.

임대차시장에서는 월세 거래의 증가가 두드러지고 있다.

국토교통부에 따르면 전체 전월세 거래 중 월세 거래 비중은 2025년 62.7%로 전년 대비 5.1%포인트(p) 상승했으며, 최근 5년 평균(49.6%)보다 13.1%나 높았다.

향후 월세 거래 비중에 대해 시장전문가의 81%, 공인중개사의 60%가 증가할 것으로 전망해 임대차시장의 중심축이 전세에서 월세로 이동하는 현상이 당분간 지속될 것으로 보인다. 보증금 미반환 우려는 어느 정도 해소됐지만 전세가격 상승과 대출 규제 등으로 월세를 선택하는 임차인이 증가했다.

임대차 가격 역시 월세시장에서 상승세가 뚜렷했다.

지난해 수도권 아파트 월세가격 상승률은 8.0%로 전세가격 상승률(2.5%)을 크게 상회했다. /안상미 기자



KB금융그룹 | 권역별 부동산 금융 파트너
세상을 바꾸는 금융

### 일상이 잠시 멈춰도 KB손해보험과 다시 출발

속상한 일이 생겨도 이상한 일이 생겨도  
일상은, 멈춰선 안되죠

당신에게 그 어떤 일이 생겨도  
일상의 제자리로 돌아올 수 있도록  
KB손해보험이 곁에서 힘이 되겠습니다

[일상을 지키는 힘 | KB손해보험]