# 2026년 2월 4일 기준 대한민국 부동산 시장의 구조적 전환과 거시경제적 대응 과제에 관한 심층 분석 보고서

## 거시경제적 배경과 통화정책의 비대칭적 경로

2026년 초 대한민국 부동산 시장은 고금리의 잔존 효과와 공급 절벽이라는 두 가지 강력한 변수가 맞물리며 전례 없는 복합적 국면에 진입해 있다. 2026년 2월 4일 현재, 시장의 향방을 결정짓는 가장 핵심적인 외부 요인은 한국은행의 통화정책 기조이다. 한국은행 금융통화위원회는 2026년 1월 15일 열린 통화정책방향 결정회의에서 기준금리를 연 2.5%로 유지하며 5회 연속 동결을 선언했다.1 이러한 결정은 물가 상승률이 목표치에 근접하고 있음에도 불구하고, 여전히 높은 가계부채 수준과 환율 변동성, 그리고 무엇보다 미국 연방준비제도(Fed)와의 금리 차이를 고려한 고육지책으로 분석된다.3

미국 연준은 2025년 12월 FOMC에서 기준금리를 0.25%p 인하하며 연 3.50~3.75% 수준으로 조정했으나, 2026년 1월 회의에서는 인하 사이클의 일시 중단을 시사하며 시장의 조기 금리 인하 기대에 찬물을 끼얹었다.3 이로 인해 한미 금리 차는 1.25%p를 유지하게 되었으며, 이는 한국은행이 국내 경기 부양을 위해 단독으로 금리를 인하하기에는 상당한 자본 유출 위험을 감수해야 함을 의미한다.3 이러한 거시경제적 제약은 시장 금리의 상방 압력을 지속시키고 있으며, 실제로 2026년 2월 초부터 KB국민은행과 우리은행 등 주요 시중은행들은 주택담보대출 가산금리를 0.03%p에서 최대 0.38%p까지 인상하며 대출 문턱을 높이고 있다.4

통화량 측면에서 보면, 2025년 10월 기준 광의통화(M2) 평잔은 4,466조 원에 달하며 전년 대비 약 10% 증가한 상태이다.5 이는 실물 경제의 둔화에도 불구하고 자산 시장으로 유입될 수 있는 잠재적 유동성이 여전히 풍부함을 시사한다. 유동성 증가율이 장기 평균을 상회하고 있다는 점은 금리가 소폭 인하되거나 유지되는 상황에서도 핵심 지역의 자산 가격을 지지하는 강력한 하방 경직성 요인으로 작용한다.5 다음은 2026년 2월 초 기준 주요 거시경제 및 금융 지표 현황을 정리한 표이다.

| **금융 지표 항목** | **2026년 2월 4일 기준 수치** | **전년 동기 대비 변동 및 특이사항** |
| --- | --- | --- |
| 한국은행 기준금리 | 2.50% | 5회 연속 동결 및 장기 동결 시사 1 |
| 미국 연준 기준금리 | 3.50% ~ 3.75% | 1.25%p의 한미 금리 격차 유지 3 |
| 시중은행 주담대 금리(혼합) | 4.250% ~ 6.390% | 가산금리 인상으로 상단 상승세 4 |
| 광의통화(M2) 규모 | 약 4,466조 원 | 유동성 증가에 따른 자산 가격 압력 5 |
| 스트레스 DSR 금리 | 3.0% | 수도권 및 규제지역 대출 한도 축소 6 |

이러한 고금리 기조와 유동성의 상충 관계는 부동산 시장의 양극화를 심화시키는 원인이 된다. 자금 조달 능력이 충분한 고자산가들은 유동성을 활용해 핵심 입지의 자산을 선점하는 반면, 대출 의존도가 높은 서민층은 가산금리 인상과 DSR 규제 강화로 인해 주거 사다리 이동이 제약받는 현상이 뚜렷해지고 있다.5

## 주택 공급의 구조적 결핍과 2026년 공급 절벽 현상

2026년 대한민국 부동산 시장을 관통하는 가장 위협적인 키워드는 '공급 절벽'이다. 이는 2023년과 2024년 당시 고금리, 원자재 가격 급등, 프로젝트 파이낸싱(PF) 위축으로 인해 건설사들이 신규 착공과 인허가를 대거 미룬 결과가 시차를 두고 시장에 투영된 것이다.8 한국건설산업연구원과 주택산업연구원의 분석을 종합하면, 2026년 수도권의 주택 입주 물량은 전년 대비 약 30% 이상 감소할 것으로 예측된다.7

구체적으로 서울은 2026년 입주 물량이 예년 평균 대비 47.6% 감소하며 공급 충격이 가장 극심할 것으로 보인다. 경기도 역시 43.2%의 감소율을 보이며 신축 아파트에 대한 희소 가치가 극대화될 전망이다.8 건설사들은 인플레이션으로 인한 공사비 증액 압박과 안전 규제 강화에 따른 공기 연장 등으로 인해 수익성을 확보하기 어려운 환경에 처해 있으며, 이는 민간 부문의 인허가 실적이 2년 연속 감소하는 결과로 나타났다.9 2025년 8월 기준 민간 인허가는 약 15만 7천 호 수준에 그쳤는데, 이는 2023년의 20만 4천 호 대비 큰 폭의 하락이다.9

| **지역별 공급 감소 전망** | **2026년 예상 입주 감소율** | **시장에 미치는 심리적·실질적 영향** |
| --- | --- | --- |
| 서울특별시 | -47.6% | 신축 아파트 희소성 및 매매가 상승 압박 8 |
| 경기도 | -43.2% | 수도권 핵심 정주 여건 우수 지역 강보합 8 |
| 인천광역시 | -36.9% | 송도, 청라 등 일부 선호 지역 외 약세 8 |
| 수도권 전체(입주) | 약 -30.8% | 전세 시장 불안 및 매매가 하방 지지 7 |

이러한 공급 부족은 단순한 수치상의 감소를 넘어 시장 참여자들에게 '지금 사지 않으면 영원히 살 수 없다'는 공포 심리를 자극하고 있다. 2026년 상반기 주택 시장 전망 설문조사에서 응답자의 52%가 매매 가격 상승을 예상한 주된 이유로 '서울 등 주요 도심의 공급 부족 심화(10.9%)'와 '핵심 지역 아파트 가격 상승(35.37%)'을 꼽은 것은 이러한 우려를 뒷받침한다.10 정부가 공공 주도의 공급 정책을 추진하고 있으나, 인허가부터 입주까지 소요되는 물리적 시간을 고려할 때 2026년의 공급 공백을 메우기에는 역부족이라는 분석이 지배적이다.9

## 주거용 부동산 매매 시장의 지역별 디커플링과 양극화

2026년 2월 4일 현재, 서울과 지방 부동산 시장은 완전히 다른 궤적을 그리며 움직이고 있다. 서울 아파트 시장은 정부의 대출 규제와 토지거래허가구역 확대라는 강력한 억제책에도 불구하고 강보합세를 유지하고 있다. KB부동산의 1월 26일 자 주간 매매지수에 따르면 서울은 전주 대비 0.32% 상승하며 전국 평균 상승률(0.10%)을 크게 웃돌았다.11 특히 서대문구(0.73%), 동작구(0.62%), 광진구(0.55%) 등 중저가 실거주 수요가 탄탄한 지역과 더불어 송파구, 마포구, 용산구 등 핵심 입지의 상승세가 두드러진다.12

반면 지방 시장은 인구 유출과 미분양 리스크로 인해 침체의 늪에서 벗어나지 못하고 있다. 2025년 9월 기준 수도권 매매가격지수는 101.5로 상승세를 보였으나 지방은 99.3으로 하락세를 기록하며 디커플링이 명확해졌다.7 특히 대구(-0.05%)와 대전(-0.02%) 등 일부 광역시는 매수 심리가 극도로 위축된 상태이며, 미분양 물량은 전국적으로 6만 6,613호에 달한다.9 이 중 '악성 미분양'으로 불리는 준공 후 미분양은 2만 7,900호로 12년 4개월 만에 최고 수준을 기록하며 지방 건설 경기와 부동산 시장에 심각한 하방 압력을 가하고 있다.9

| **2026년 1월 말 기준 주요 지역 가격 및 거래 지표** | **수치(서울)** | **수치(전국)** | **비고** |
| --- | --- | --- | --- |
| 주간 아파트 매매가격 변동률 | +0.32% | +0.10% | 서울 중심의 선별적 상승 11 |
| 아파트 평균 매매가격 | 15.31억 원 | 5.61억 원 | 서울-지방 가격 격차 확대 11 |
| 매매전망지수 | 124.7 | 107.5 | 서울의 상승 기대감 압도적 11 |
| 소득 대비 주택가격(PIR) | 10.6배 | - | 서울 가구의 주거 부담 심화 11 |
| 강남권 평균 평당 매매가 | 약 6,000만 원 | - | 송파·마포·용산 강세 지속 14 |

이러한 양극화는 '똘똘한 한 채' 전략으로의 수요 쏠림을 더욱 가속화하고 있다. 서울 종로구 디팰리스 148㎡가 47억 5,000만 원에 거래되고 잠실 지역에서 40억 원대 거래가 속출하는 등 초고가 시장은 규제의 사각지대에서 독자적인 시세를 형성하고 있다.14 이는 자산 가치 방어 능력이 뛰어난 서울 핵심 입지로 자본이 집중되는 현상을 반영하며, 지방 부동산 시장의 자산 가치 하락 우려가 커질수록 이러한 서울 집중 현상은 더욱 고착화될 것으로 전망된다.7

## 임대차 시장의 대전환: 전세가 상승과 월세화의 가속화

임대차 시장은 매매 시장보다 더욱 심각한 수급 불균형 문제를 노출하고 있다. 수도권 아파트의 전세 가격은 공급 물량 부족과 매매 대기 수요의 유입으로 인해 지속적인 상승 압박을 받고 있다. 2026년 1월 말 기준 서울의 주간 전세가격지수는 0.15% 상승하였으며, 전세 전망지수는 125.8로 매매 전망보다 높게 형성되어 있어 임차인들의 고통이 가중될 것임을 예고한다.11 전문가의 85.3%가 서울 전월세 가격의 상승을 예상하고 있으며, 이 중 상당수는 5% 이상의 급등 가능성을 제기하고 있다.5

전세 가격 상승의 일차적 원인은 매매 대출 규제 강화에 따른 '강제적 전세 잔류'이다. 주택담보대출 한도가 시가별로 차등 축소되면서 주택을 매수하려던 수요자들이 자금 조달의 한계에 부딪혀 임대차 시장에 머물게 되었고, 이는 전세 수요의 폭증으로 이어졌다.5 또한 정부가 1주택자의 전세대출 이자 상환분을 DSR에 반영하기 시작하면서 전세 자금 조달 능력이 떨어진 세입자들이 월세나 반전세로 전환하는 사례가 급증하고 있다.15 2025년 10월 기준 M2 통화량의 급증과 유동성 확대 역시 전세 가격을 밀어 올리는 유동성 장세의 특징을 보여준다.5

| **임대차 시장 주요 동향 및 리스크 요인** | **현상 및 수치** | **원인 분석 및 전망** |
| --- | --- | --- |
| 서울 전세 전망지수 | 125.8 (+2.74p) | 공급 부족에 따른 전세가 상승 기대 11 |
| 전세의 월세화 비중 | 지속 증가세 | DSR 규제 강화 및 대출 한도 축소 영향 15 |
| 전세가율(서울 아파트) | 50.7% | 매매가 상승폭이 전세가를 앞지르는 국면 11 |
| 전월세 상승 전망 이유 | 대출 규제로 인한 매수 불가(32.3%) | 임대차 시장으로의 수요 쏠림 5 |

지방 임대차 시장 역시 수도권과는 다른 양상의 불안정을 겪고 있다. 울산(+0.17%)과 부산(+0.08%) 등 일부 거점 도시는 전세 가격이 강세를 보이고 있으나, 입주 물량이 몰리는 지역에서는 역전세난의 우려가 상존한다.8 하지만 전국적인 전세 물량 부족 현상은 2026년 내내 지속될 것으로 보이며, 이는 결국 임대료 상승이 매매 가격을 하방에서 지지하거나 다시 밀어 올리는 '전세가 주도 매매가 상승' 국면을 초래할 가능성이 크다.7

## 부동산 규제 정책의 파급력과 시장의 적응 과정

정부는 부동산 시장의 과열을 억제하기 위해 2025년 6.27 대책과 10.15 대책을 통해 전방위적인 규제망을 구축했다. 10.15 대책의 가장 파격적인 조치는 서울 전역(25개 자치구)과 경기도 12개 주요 지역을 조정대상지역 및 투기과열지구로 재지정하고, 사실상 서울 모든 아파트 거래를 토지거래허가제로 묶어버린 것이다.6 이로 인해 허가 구역 내 아파트 취득 시 2년간의 실거주 의무가 부과되며 갭투자가 원천적으로 차단되었다.6

금융 규제 역시 한계치까지 강화되었다. 시가 15억 원 초과 주택의 대출 한도를 4억 원으로, 25억 원 초과 주택은 2억 원으로 제한하는 '캡(Cap)' 제도가 도입되었고, 스트레스 DSR 가산 금리가 3.0%로 상향되면서 차주들의 대출 가능 금액이 획기적으로 줄어들었다.6 또한 1주택자가 전세대출을 받을 경우 그 이자 상환액까지 DSR 산식에 포함함으로써 다주택자로의 진입은 물론 상급지로의 이동까지 철저히 통제하고 있다.15

| **10.15 대책 이후 강화된 규제 지표** | **규제 내용** | **시장 영향 및 적응 현황** |
| --- | --- | --- |
| 토지거래허가구역 | 서울 전역 아파트 확대 적용 | 거래 절벽 현상 및 허가 건수와 실거래 간 괴리 18 |
| 주담대 한도 제한 | 15억 초과(4억), 25억 초과(2억) | 고가 주택 시장의 현금 동원력 중요성 증대 17 |
| 스트레스 DSR | 가산 금리 1.5% → 3.0% 상향 | 실수요자의 구매력 약 15~20% 감소 효과 6 |
| 양도세 중과 배제 일몰 | 2026년 5월 예정 | 상반기 중 다주택자 매물 출회 가능성 7 |

시장 전문가들은 이러한 규제가 단기적인 거래량 감소에는 효과적이었으나, 가격 안정화 측면에서는 의문 부호를 던지고 있다. 서울시 토지거래허가 건수는 제도 시행 후 약 13% 증가했으나 실제 실거래 신고 건수는 오히려 감소하는 기현상이 발생하고 있는데, 이는 허가 절차의 복잡성으로 인한 계약 철회와 허가 후 실제 거래로 이어지지 못하는 사례가 많음을 의미한다.18 또한 규제가 강화될수록 매물 잠김 현상이 심화되어, 소수의 '현금 부자'들이 신고가를 갱신하며 전체 시세를 주도하는 부작용도 관찰되고 있다.10

## 상업용 부동산 시장의 구조 재편과 섹터별 기회

주거용 부동산이 규제의 파고를 넘고 있는 사이, 상업용 부동산 시장은 금리 안정화와 거시경제 회복세에 힘입어 구조적 재편기에 진입하고 있다. 2026년은 서울 도심(CBD)을 중심으로 대형 오피스 자산의 공급이 재개되는 중요한 전환점이 될 전망이다.19 2024년 기준 서울 A급 오피스 공실률은 3.5%로 매우 낮은 수준을 유지하고 있으며, 특히 강남(GBD)은 2.3%라는 경이적인 수치를 기록하며 임대인 우위 시장이 지속되고 있다.21

물류 센터 섹터는 과잉 공급의 시대를 지나 급격한 수급 안정화 단계에 들어섰다. 2026년 수도권 A급 물류센터 공급량은 지난 10년 내 최저치를 기록할 것으로 보이며, 이로 인해 공실률은 10% 초반대로 빠르게 하락할 전망이다.20 특히 이커머스 성장에 따른 저온 창고 수요와 3자 물류(3PL) 기업들의 전략적 거점 확보 경쟁이 치열해지면서, 프라임급 물류 자산의 임대료와 가치는 더욱 차별화될 것으로 보인다.20

| **상업용 부동산 섹터별 전망 요약** | **주요 지표 및 트렌드** | **분석 및 시사점** |
| --- | --- | --- |
| 오피스(Office) | 공실률 3%대 유지, 임대료 상승 | 프라임-일반 자산 간 양극화 심화 20 |
| 물류(Logistics) | 공급 급감, 공실률 10% 초반 하락 | 3PL 및 이커머스 수요의 지리적 이원화 20 |
| 데이터센터(DC) | AI 붐에 따른 투자 수요 폭증 | 새로운 대안 투자 섹터로서의 지위 확립 20 |
| 리테일(Retail) | 공실률 16.6%, 상권별 양극화 | 성수, 한남 등 핵심 상권으로의 자본 집중 21 |

특히 주목해야 할 부분은 '대안 투자 자산'의 부상이다. 인공지능(AI) 기술 확산과 클라우드 서비스 수요 증가로 인해 데이터센터는 부동산 시장의 새로운 황금 알을 낳는 거위로 대접받고 있다.21 또한 고령화 사회 진입에 따른 시니어 하우징(Senior Housing)과 1인 가구를 겨냥한 코리빙(Co-living) 등 리빙 섹터에 대한 기관 투자자들의 관심이 그 어느 때보다 높다.20 2026년 상업용 부동산 시장은 단순한 금리 인하 기대감보다는 자산의 펀더멘털 개선을 통한 수익률 확보가 핵심 전략이 될 것이다.20

## 2026년 하반기 시장 전망과 소비자 심리 분석

2026년 상반기를 지나는 시점에서 시장의 심리는 '상승 우세'로 기울어 있다. 부동산R114의 설문조사에 따르면 소비자 52%가 가격 상승을 예상했으며, 이는 5년 만에 최고치를 경신한 수치이다.10 하락을 예상하는 응답자는 14%에 불과해 상승론이 하락론을 약 3.7배 압도하고 있다.10 이러한 심리의 바탕에는 '핵심지 아파트는 결국 오른다'는 학습 효과와 공급 부족에 따른 불안감이 깔려 있다.

전문가들의 견해 역시 일관적이다. 대다수 전문가는 서울 아파트값이 2026년 내내 1~5% 수준의 완만한 상승세를 보일 것으로 예측하고 있으며, 일부는 공급 절벽의 여파로 5% 이상의 급등 가능성도 배제하지 않고 있다.22 주택산업연구원은 연간 매매가 상승률을 서울 4.2%, 수도권 2.5%로 제시하며 시장의 온기가 수도권 전역으로 확산될 것임을 시사했다.23 다만 이러한 상승세는 거래량이 동반되지 않은 '호가 위주의 상승'일 가능성이 커 시장의 변동성은 더욱 확대될 것으로 보인다.

| **주택 시장 전망 설문 및 예측치** | **수치 및 비율** | **비고** |
| --- | --- | --- |
| 소비자 가격 상승 전망 비중 | 52% | 5년 내 최고 수준의 상승 기대감 10 |
| 전문가 서울 아파트 상승 전망 | 100% (설문 대상 전원) | 하락 전망 전문가 전무 22 |
| 주산연 2026년 서울 상승률 예측 | 4.2% | 수도권 평균(2.5%) 상회 전망 23 |
| 주택 판매량 증가 예측(NAR) | 전년 대비 +14% | 금리 안정에 따른 거래 회복 기대 24 |

향후 시장의 가장 큰 정치적·사회적 변수는 6월로 예정된 지방선거와 다주택자 양도세 중과 배제 일몰(5월)이다.7 정치권에서는 선거를 앞두고 각종 규제 완화나 개발 공약을 쏟아낼 가능성이 크며, 이는 이미 달궈진 시장에 추가적인 불씨를 던질 수 있다. 반면 5월까지 유예된 양도세 중과 배제 조치가 연장되지 않을 경우, 다주택자들의 '절세 매물'이 상반기 중 시장에 쏟아지며 일시적인 가격 조정을 유발할 가능성도 상존한다.7

## 종합적 결론 및 향후 시장 대응 제언

2026년 2월 4일 기준 대한민국 부동산 시장은 정책과 시장, 수요와 공급이 팽팽하게 맞물린 고차원 방정식의 중심에 서 있다. 금리 동결이라는 거시경제적 장벽과 스트레스 DSR 3.0%라는 금융적 억제책은 수요의 팔다리를 묶고 있으나, 지난 수년간 누적된 공급 부족이라는 실물 경제의 결핍은 가격을 상방으로 밀어 올리는 강력한 에너지를 축적하고 있다.

현시점에서 시장 참여자들이 직면한 가장 큰 리스크는 '유동성 함정'과 '공급 공백'의 결합이다. 수도권 핵심 지역의 아파트는 더 이상 대출로 살 수 있는 자산이 아닌, 현금 동원력을 갖춘 자산가들의 전유물이 되어가고 있으며 이는 사회적 양극화를 더욱 심화시키는 기제로 작용하고 있다.5 반면 지방 시장은 공급 과잉과 수요 소멸이라는 이중고를 겪으며 자산 가치 하락의 위험에 노출되어 있어, 국가 전체적인 부동산 포트폴리오의 불균형이 임계점에 도달한 상태이다.7

투자적 관점에서는 철저한 '옥석 가리기'가 생존의 핵심이다. 서울 및 수도권의 정주 여건이 우수한 지역, 특히 재개발·재건축이 활발하거나 하이엔드 주거 수요가 몰리는 지역은 규제의 압박 속에서도 자산 가치를 유지하거나 오히려 증대시킬 가능성이 크다.7 반면 외곽 지역이나 산업 기반이 취약한 지방 도시는 금리 인하라는 확실한 시그널이 오기 전까지는 보수적인 접근이 필요하다.

정부 차원에서는 규제 중심의 수요 억제책이 지닌 한계를 인정하고, 민간 부문의 공급 활력을 되살릴 수 있는 획기적인 인센티브를 고민해야 한다. 공사비 급등과 PF 경색 문제를 해결하지 못한 상태에서의 공급 계획은 시장에 신뢰를 주기 어렵다.9 또한 전세 시장의 불안이 매매 시장으로 전이되는 것을 막기 위해 임대차 시장의 안정을 위한 다각도의 지원책이 시급하다.

결론적으로 2026년은 부동산 시장이 자산의 가치를 재평가하고 구조적 전환을 완성하는 시기가 될 것이다. 금리, 정책, 공급이라는 세 가지 축의 움직임을 면밀히 주시하며, 시장의 흐름에 순응하되 핵심 자산을 선별하는 지혜가 필요한 시점이다. 본 보고서에 제시된 데이터와 분석이 향후 불확실한 시장 환경 속에서 올바른 의사결정을 내리는 데 중요한 지침이 되기를 기대한다.

#### 참고 자료

1. 한국 이자율 | 1999-2026 데이터 | 2027-2028 예상 - 경제 지표, 2월 4, 2026에 액세스, <https://ko.tradingeconomics.com/south-korea/interest-rate>
2. 진퇴양난 빠진 한은, 기준금리 5연속 동결 - 조선일보, 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.chosun.com/economy/economy_general/2026/01/15/EKG2SPDMZNCPDFDMNTAJPSE4K4/>
3. 한국은행 기준금리 동결, 2026 금리 발표 일정까지 알아봐요 - 토스뱅크, 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.tossbank.com/articles/baserate2601>
4. 자고나면 뛰는 대출금리…우리銀 가산금리까지 최고 0.38%p 인상 ..., 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20260131046400002>
5. 부동산 전문가 129명 설문 조사…30% "서울 전월세 5% 이상 상승", 2월 4, 2026에 액세스, <https://m.sedaily.com/article/14164689>
6. 10·15 부동산 대책 - 위키백과, 우리 모두의 백과사전, 2월 4, 2026에 액세스, <https://ko.wikipedia.org/wiki/10%C2%B715_%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0_%EB%8C%80%EC%B1%85>
7. 2026년 부동산 시장 전망 및 투자 전략 - SPI, 2월 4, 2026에 액세스, <https://seoulpi.io/cityfolio/article/00490414905981186048>
8. 2026년 한국 부동산 시장 전망 요약 및 상세 분석 - 네이버 프리미엄콘텐츠, 2월 4, 2026에 액세스, <https://contents.premium.naver.com/4989/1004/contents/251031232221173yq>
9. 2026년 주택 가격 전망은? (건설산업연구원 부동산 전망) - YouTube, 2월 4, 2026에 액세스, <https://m.youtube.com/watch?v=x78HjAkd8CE>
10. [설문조사] 2026년 상반기 주택 시장 전망, 2명 중 1명 상승 답변 - 부동산114, 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.r114.com/?_c=Research&_m=Detail&bno=200&num=8213&pageNm=reportnews>
11. KB통계보드 - 핵심 부동산 통계 모음 - KB부동산 데이터허브, 2월 4, 2026에 액세스, <https://data.kbland.kr/databoard>
12. “강남 집주인들 안 부러워요”…서울 아파트값 52주 연속 오르자 '이 동네'도 들썩 - Daum, 2월 4, 2026에 액세스, <https://v.daum.net/v/20260130095102772>
13. [주간 아파트가격 동향] 2026년 1월 4째주 매매가 및 전세가 모두 상승기류(ft. 지속 상승 기록중), 2월 4, 2026에 액세스, <https://contents.premium.naver.com/hodune/hodunegogo/contents/260129164230915ob>
14. 2026년 1월 서울 아파트 실거래 214건 분석…잠실 40억·종로 47.5억 '고가 거래' 속출, 2월 4, 2026에 액세스, <https://dbritz.kr/apartment-sales/?bmode=view&idx=169470797>
15. 10.15 부동산 대책 - 나무위키, 2월 4, 2026에 액세스, <https://namu.wiki/w/10.15%20%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0%20%EB%8C%80%EC%B1%85>
16. KB주택시장 리뷰-2026년 1월호 | 국내연구자료 | KDI 경제교육·정보센터, 2월 4, 2026에 액세스, [https://eiec.kdi.re.kr/policy/domesticView.do?ac=0000202200&pg=&pp=&search\_txt=&issus=&type=P&depth1=1&code=1305&n=](https://eiec.kdi.re.kr/policy/domesticView.do?ac=0000202200&pg&pp&search_txt&issus&type=P&depth1=1&code=1305&n)
17. 서울 전역·경기 12곳 투기과열지구·토지거래허가구역 지정 - 대한민국 정책브리핑, 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148950973>
18. 거래허가 전면 확대 2개월 후 건수는 늘었지만, 실거래는 감소 - 프라임경제, 2월 4, 2026에 액세스, <https://m.newsprime.co.kr/section_view.html?no=719734&menu=1>
19. 2026 국내 상업용 부동산 시장 전망 - 딜매치, 2월 4, 2026에 액세스, <https://dealmatch.kr/communitypartner-reports/b6e30cb6-1cd2-4b05-ae05-a9542171f75d/?list-page=1&filter-company=all>
20. 2026 국내 상업용 부동산 시장 전망 | CBRE Korea, 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.cbrekorea.com/insights/reports/2026-%EA%B5%AD%EB%82%B4-%EC%83%81%EC%97%85%EC%9A%A9-%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0-%EC%8B%9C%EC%9E%A5-%EC%A0%84%EB%A7%9D>
21. 2025년 하반기 및 2026년 대한민국 상업용 부동산 시장 종합 전망 - 디비리츠, 2월 4, 2026에 액세스, <https://dbritz.kr/forum/?bmode=view&idx=167235040>
22. [2026 부동산 전망]① 전문가 20人 모두 “서울 아파트값 오른다… 뾰족한 공급대책 없어”, 2월 4, 2026에 액세스, <https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2026/01/01/5HT55V7FUJBEHMNGXAMCT76GCU/>
23. [2026년 전망대] 부동산, '수도권 상승·지방 정체'…전월세는 공급 제약에 오름세 - 오피니언뉴스, 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.opinionnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=130344>
24. [부동산 가이드] 2026년 부동산 시장 전망 - 미주중앙일보, 2월 4, 2026에 액세스, <https://www.koreadaily.com/article/20260128182237217>