

서울의 리빙섹터

February 2026



CUSHMAN &
WAKEFIELD



규제 및 완화가 되풀이 되는 정책

국내 부동산 정책은 주택에 초점을 맞추고 있다. 새로운 정권이 들어설 때마다 주택 규제 및 완화가 되풀이 되었지만, 모든 정권에서 공급 확대 정책을 펼쳤다. 이는 특정 지역의 주택 수가 수요에 비해 부족함을 시사한다.

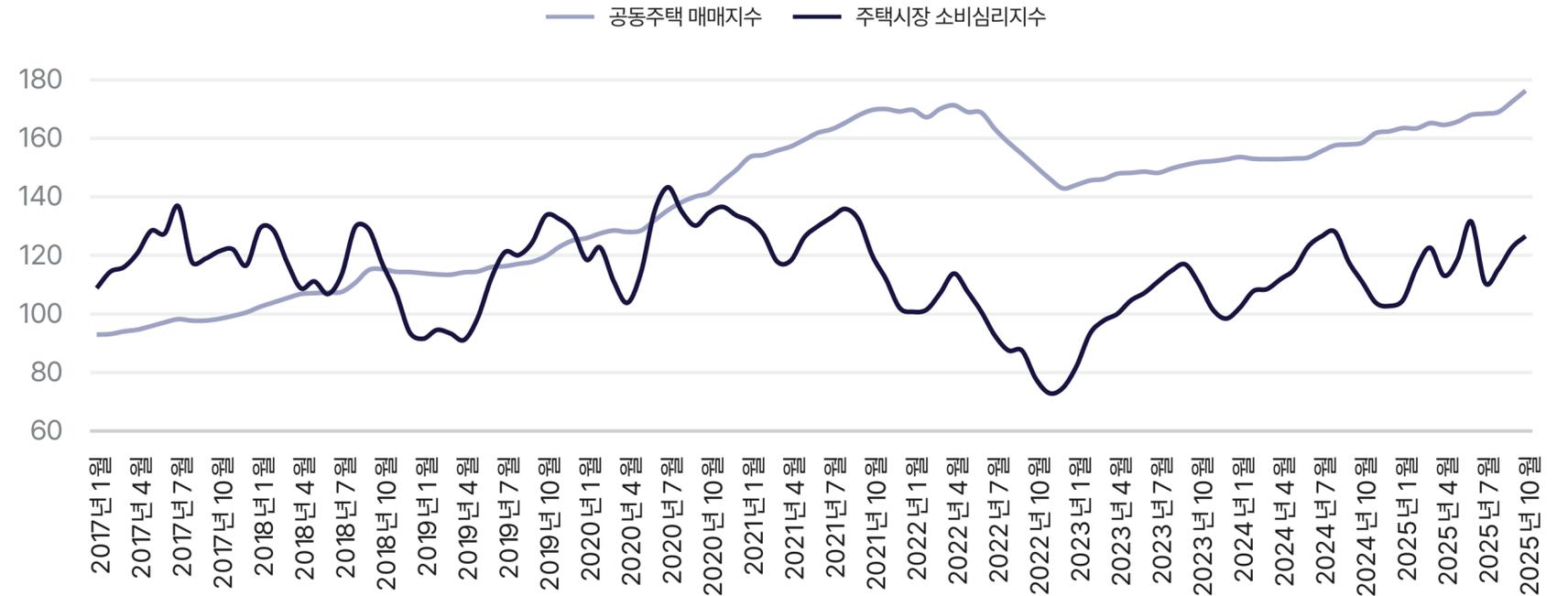
2017년 5월부터 2022년 5월까지 정부는 총 다섯 차례 이상의 종합정책을 발표하고, 주택 규제를 강화했다. 대출 감소와 세금 인상에 영향을 미치는 지역 규제를 포함해 임대주택등록 등의 제도를 도입한 반면, 공급 물량 확대를 추진하면서 실수요자 지원정책을 펼쳤다. 주택 투기 수요를 단속하려는 규제 목적이 강했지만 해당시기에 공동주택 매매지수가 급등했고, 주택시장 소비심리지수는 감소하는 모습을 보였다.

이후 2025년 4월까지 규제 완화 정책이 이어졌다. 정부는 서울의 강남 3구와 용산을 제외한 자치구의 지역 규제를 해제하면서 리츠 규제 완화, 비아파트의 공급 활성화 정책을 추진했다. 특히 전세사기 피해자를 지원하는 등 임차인의 주거안정 지원에 기여하고자 했다. 이 시기에 공동주택 매매지수는 하락했으며, 주택 소비심리지수는 증가하는 모습을 보였다.

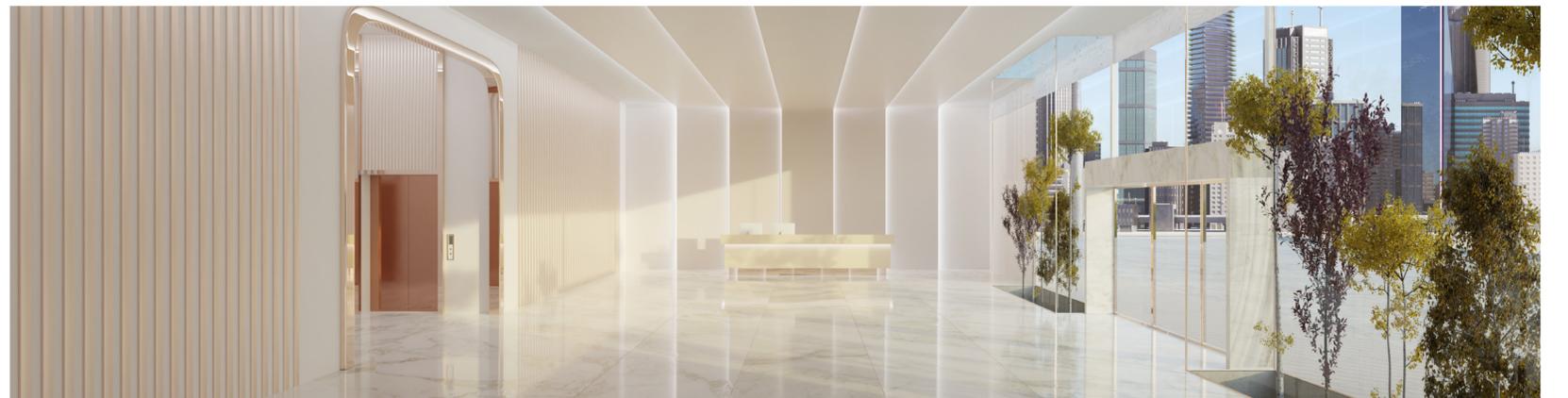
2026년 현재 정부는 주택 공급과 주택시장 안정화 대책이라는 두 정책을 발표하면서 규제 강화 전략으로 돌아섰다. 서울 전역이 조정대상구역과 투기과열지구로 지정되었고, 서울의 주택거래는 대출 제한 및 DTI 하향 조정 국면을 맞이했다.

주택시장 소비심리지수는 소비자들이 주택의 매매 및 임차 시장을 어떻게 느끼는지 나타낸 심리 지표로 정책에 즉각적으로 반응하는 모습을 보이고 있다. 매매지수는 실제 매매 가격을 상대적 수치로 변환한 숫자로, 주택 거래가 완료되는데 일정 시간이 걸리는 만큼 변화 추세가 완만하다.

서울 주택시장의 주요 지수 변화



Source: 국토교통부; 국토연구원; 한국부동산원



시기별 대표적인 부동산 정책

정부의 대표적인 주택 정책은 시기별로 지역, 금융 및 세제 규제를 강화하거나 완화하면서 주택 시장에 영향을 미치고 있다. 정부의 정책 변화는 개인 뿐 아니라 기관 투자 시 수익 구조에 직접적으로 반영되기 때문에 지속적인 모니터링이 필요하다. 2026년 2월 이후에는 프로젝트 리츠를 활용할 경우, 현물출자 주식의 부분 처분(50% 미만)에 대해 과세이연 효과가 유지되고, 개발 및 투자 타이밍에 맞춘 유연한 세금 관리와 자금 운용이 가능해질 전망이다.

날짜	정책발표	공급	임대주택	지역규제	금융	세제
2017.06.19	주택시장 안정화 관리 선별적 맞춤형 대응방안	재건축 규제 강화		조정지역 추가	LTV/DTI 상향	
2017.08.02	실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안	공적임대주택		투기지역 지정	주담대 규제	양도소득세 강화
2017.12.13	임대주택 등록 활성화 방안		등록 권고			
2018.08.27	수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정	공공택지 추가 개발		투기지역 추가		
2019.12.16	주택시장 안정화 방안		등록 요건 강화			종부세 세율 조정
2020.02.20	투기 수요 차단을 통한 주택시장 안정적 관리			조정지역 추가	LTV 규제 강화	
2020.06.17	주택시장 안정을 위한 관리방안			투기지역 추가		법인 종부세율 인상
2020.08.04	서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안	서울 추가 공급				
2022.05.08	임대주택리츠 규제 개선		투자자 보호 강화			
2022.06.30	투기과열지구 및 규제지역 조정			투기지구 해제		
2023.03.21	등록임대주택 임대보증금 반환보증 가입 의무 강화		보증보험 가입			
2023.04.27	전세사기 피해자 지원 및 주거안정 지원방안		전세사기지원			
2024.09.26	신유형 장기임대주택 활성화	실버스테이 등				
2025.05.28	비아파트 6년 단기등록임대제도 시행		기존 10년 외			
2025.09.07	주택공급 확대 방안					
2025.10.15	주택시장 안정화 대책			조정/투기지구 지정		
2026.01.16	2025년 세제개편 후속 시행령 개정안 (2026년 2월 공포·시행)					프로젝트 리츠 과세특례 등

■ 규제 강화 ■ 규제 완화

아파트 거주를 선호하는 한국인

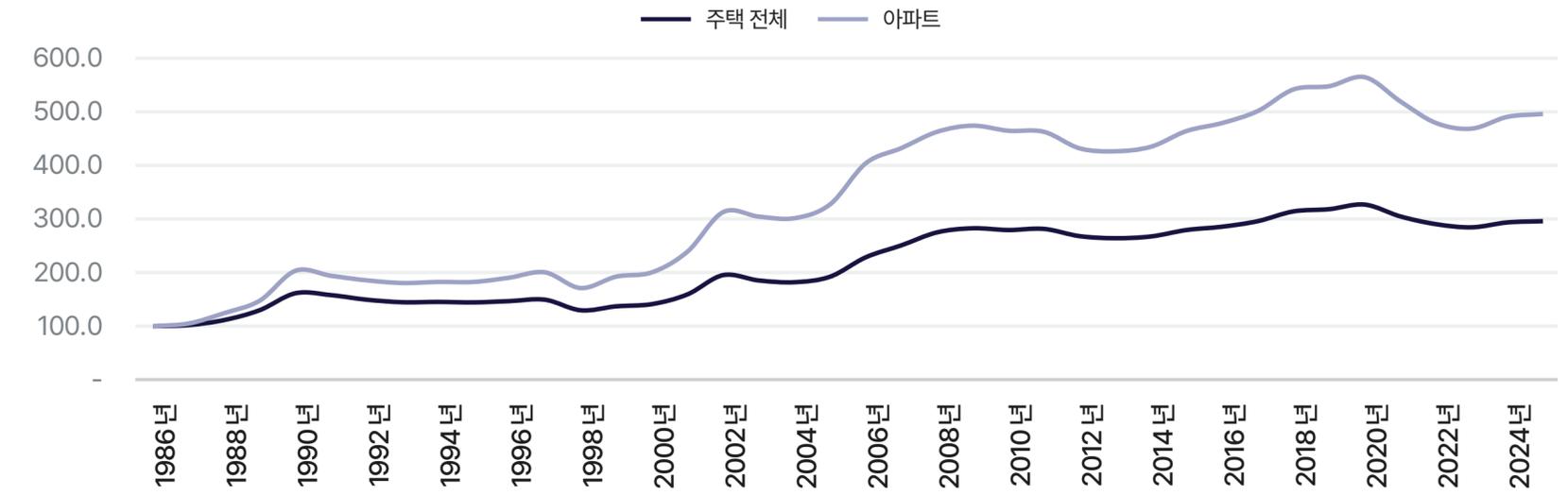
국내 주택은 아파트 비중이 높다. 전국 주택의 63%가 아파트로, 10가구 중 6가구 이상이 아파트에 거주한다. 서울의 아파트 비중은 전국에 비해 다소 낮은 편이지만 57%로 비아파트와 비교했을 때 높은 비중을 차지하고 있다.

아파트는 공급과 수요 측면의 효율이 우수하다. 상대적으로 협소한 대지면적에 대규모 세대 수 확보가 가능하고, 잠재 수요를 대상으로 사전 분양이 가능한 데다가 인프라 구축 및 편의시설 제공도 용이하다. 아파트는 최대 효율을 추구하는 주택 수요자들에게도 더없이 좋은 주거 형태가 되었다. 아파트 단지 내에는 어린이집, 관리실, 커뮤니티 시설 등이 있고, 학교 및 공공시설도 인접하며, 대중교통도 우수해 접근성이 뛰어나다.

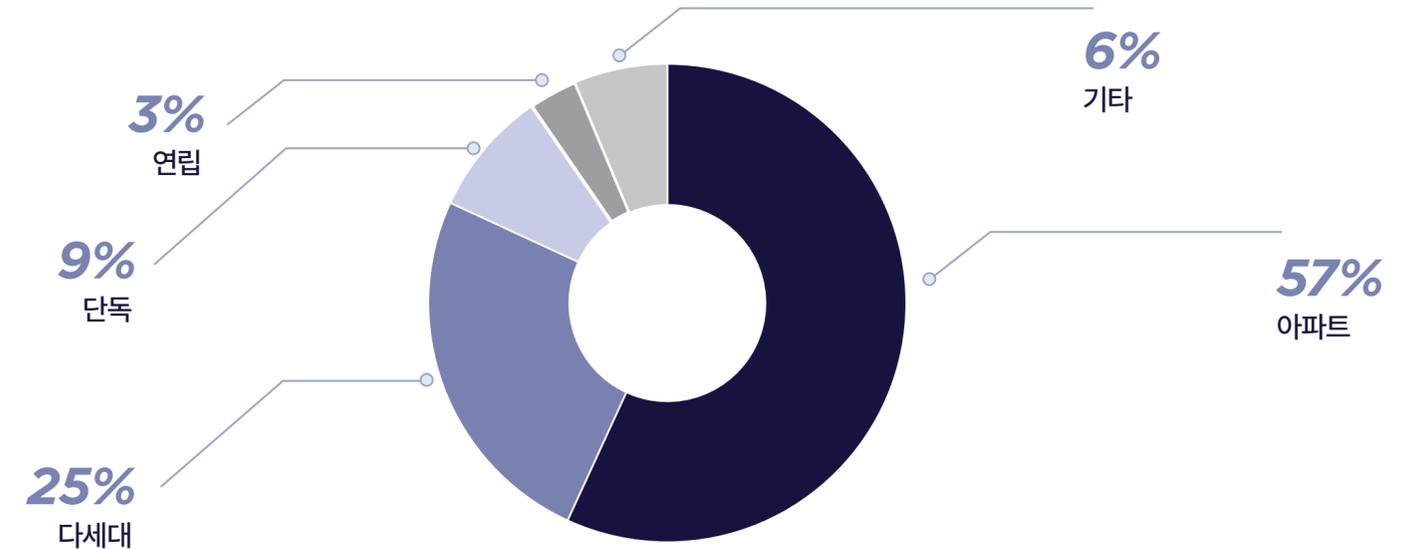
실수요 목적이 강했던 초기 아파트는 주택 가격이 급등하면서 자연스럽게 개별 가구의 투자 물건이자 중요한 자산으로 자리매김했다. 이는 빚을 내서라도 아파트를 구매하고자 하는 수요층이 늘어나는데 기여했고, 가계신용에서 주택담보대출 비중이 60%까지 급등하는데 큰 영향을 미쳤다.

높은 임대보증금을 받을 수 있는 한국의 전세 제도가 주택 투자를 부추긴 측면도 있다. 대출과 전세보증금으로 레버지리 효과를 보려는 수요가 증가했고, 정부는 실수요자 중심으로 아파트를 공급하는 정책을 펼치기 시작했다.

서울 주택 매매가격지수 변화 (1986=100)



서울 주택 유형별 비중 (2024)



Note: 기타에 오피스텔 포함, 오피스텔의 주거 사용 목적을 70%로 가정, 주택 매매가격지수 2025년은 3월 기준
Source: 통계청; 서울열린데이터광장

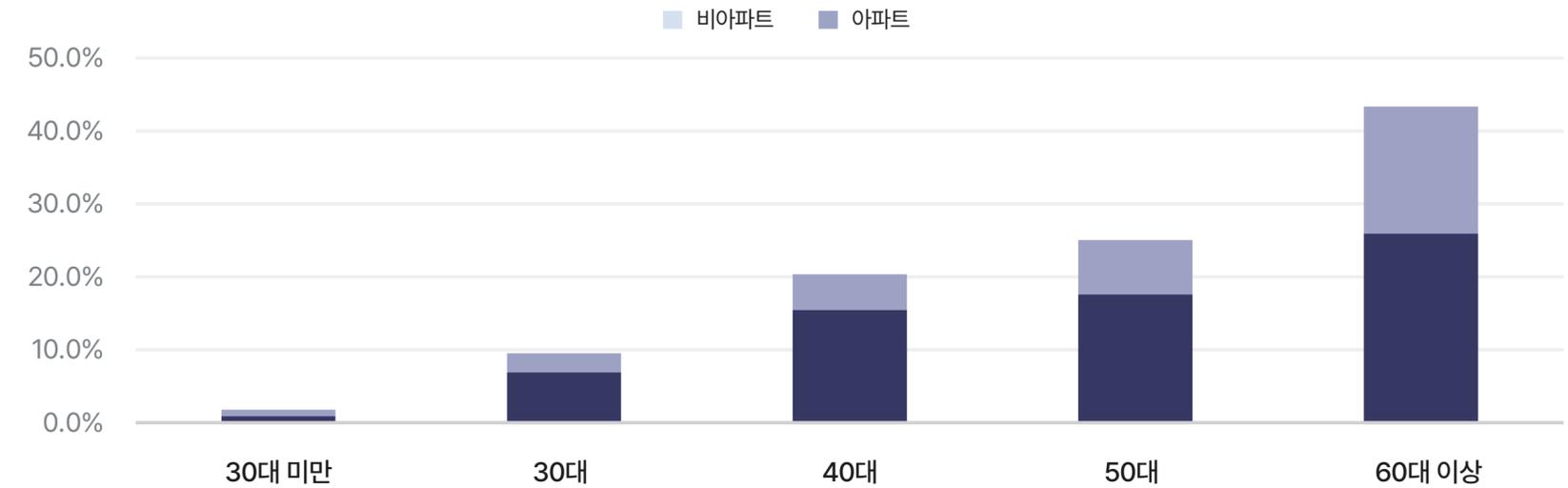
점점 늦어지는 내 집 마련

서울은 주택유형 및 연령대별 비중 차이가 있지만 나이가 들수록 주택을 소유하는 현상이 두드러진다. 30대 미만의 주택 소유 비중은 1% 이하인 반면, 60대 이상은 43% 이상이 주택을 소유하고 있다.

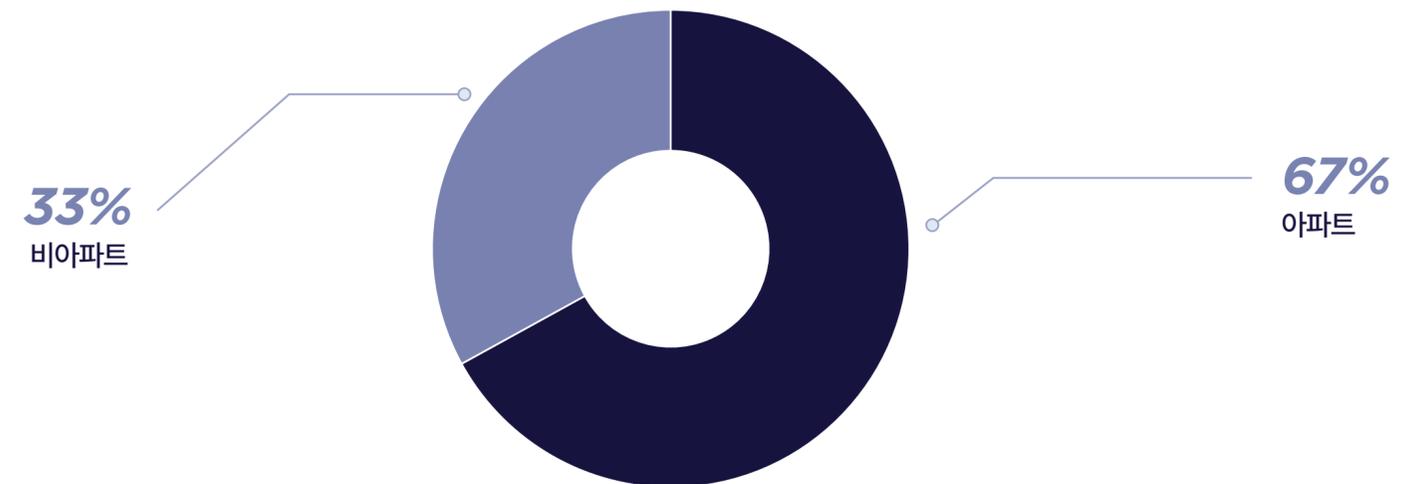
장년층은 은퇴 이전에 축적해 온 자산으로 경제적인 측면에서 안정적 단계에 도달한 것도 있지만 정년 퇴임 등의 이유로 가계 소득이 감소하면서 부동산 임대업을 목적으로 주택을 구매하기도 한다.

30대 이하의 주택 소유 비중이 지속적으로 감소하고 있는 추세 역시 주목할만하다. 이는 주택 가격이 높아지면서 주택 부담 가격이 증가했고, 주택을 소유할 수 있는 연령대가 상대적으로 높아졌음을 의미하기 때문이다. 젊은 세대는 주택 소유를 미루면서 임대주택에 거주하거나, 과도한 대출금액과 이자를 감당하면서 주택을 구매하기도 한다.

서울 주택 소유가구 연령대 (2024)



서울 주택 소유자 비중 (2024)



Note: 기타에 오피스텔 포함, 오피스텔의 주거 사용 목적을 70%로 가정, 주택 매매가격지수 2025년은 3월 기준
Source: 통계청; 서울열린데이터광장

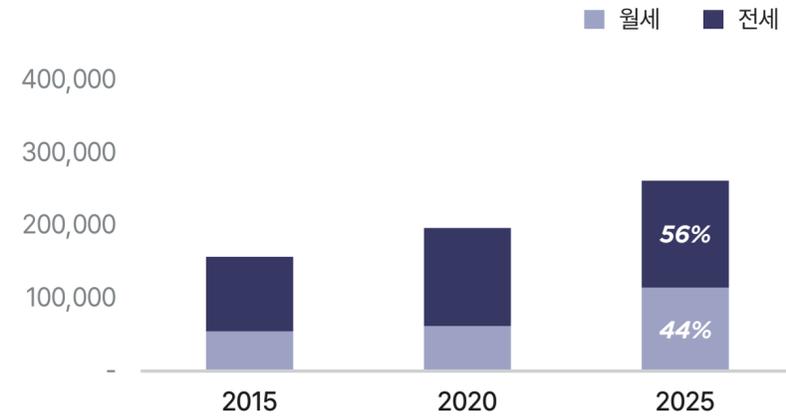
비아파트의 월세 가속화

서울은 주택 임대차 시장에서 비아파트를 중심으로 월세가 가속화되고 있다. 임차가구의 전월세 거래량을 살펴보면, 아파트의 전세 수요는 여전히 견고한 반면, 비아파트는 월세 거래가 증가하는 추세다.

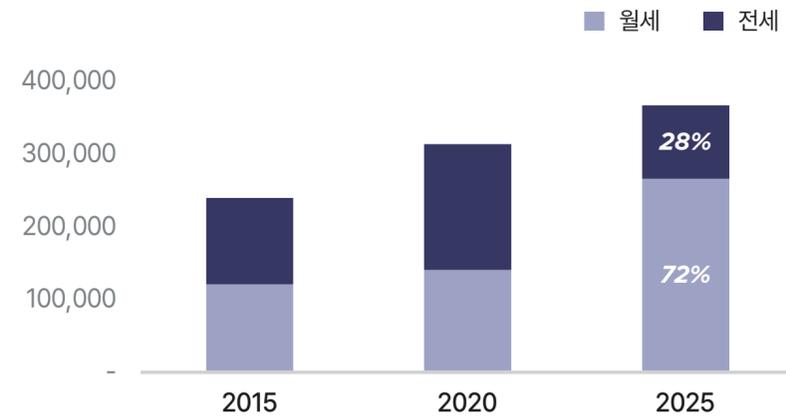
2025년 기준, 아파트의 전세 거래 비중은 56%, 월세는 44%로 전세 거래량이 더 높게 나타났다. 반면 같은 시기 비아파트의 월세 거래량은 72%로 전세 거래와 비교했을 때 월세가 높은 비중을 차지하고 있다. 아파트의 월세 거래건수는 약 11만 건인데 비해 비아파트의 월세 거래건수는 약 26만 건으로 두 배 이상 높다. 아파트의 주택 재고가 비아파트에 비해 높다는 점을 감안할 때 비아파트의 월세 거래량이 높은 수준임을 알 수 있다.

2015년부터 2025년까지 아파트의 전세 거래건수는 연평균 3.7% 상승한 반면, 비아파트의 전세 거래건수는 매년 1.6%씩 감소했다. 비아파트의 전세 거래 감소와 함께 월세 거래량이 증가하면서 월세 거래건수는 연평균 8.3%씩 상승하는 모습을 보였다. 이는 전세 사기, 보증금 반환 시기 등의 이유로 불안해진 임차가구가 비아파트 계약 시 임대보증금이 높은 전세보다 월세 계약을 선호하고 있음을 시사한다. 국내에서는 매매가구뿐 아니라 임차가구 역시 아파트 거주를 선호하기 때문에 차기 임차인 확보가 비교적 수월하다. 이는 아파트의 보증금 반환 리스크가 비아파트에 비해 상대적으로 낮다는 의미이기도 하다. 이런 추세를 고려했을 때 아파트 임차인은 전세를 선호하는 반면, 비아파트 임차인은 지속적으로 월세를 더 선호할 가능성이 높다.

아파트 전월세 거래건수



비아파트 전월세 거래건수



Note: 갭신요구권 사용 거래 포함, 비아파트는 연립다세대, 단독다가구, 오피스텔 포함
Source: 국토교통부 실거래가 공개시스템

여전히 부족한 서울의 주택

서울의 주택보급률은 오피스텔을 포함해도 81% 수준으로 낮은 편이다. 2024년을 기준으로 서울의 가구수는 419만 가구지만, 주택수는 317만 호이고, 주거용으로 사용하는 오피스텔을 포함해도 336만 호 정도의 주택이 분포하고 있다.

서울은 국내 인구의 약 20%가 거주하는 고밀도 도시로, 가용 토지가 제한적인 여건 속에서도 지속적인 주택 공급이 요구되는 구조적 과제를 안고 있다. 정부가 지속적으로 서울의 주택 공급 확대 방안을 모색하는 이유도 가구수에 비해 주택수가 부족하기 때문이다. 이에 따라 서울과 인접한 경기도와 인천의 대규모 아파트 개발은 서울의 주택 공급 부족을 완화하기 위한 대안적 공급 수단으로 기능해 왔다.

정부는 서울 내에서도 가용 면적의 효율적 활용을 추진하고 있다. 저층 주거지 개발, 주거정비사업, 아파트 재건축, 그린벨트 해제 등을 통해 도심 내 주택 공급 확대를 도모하고 있다.

주택보급률 (2024)

구분	주택수 (호)	가구수 (가구)	주택보급률 (%) (주택수/가구수)
전국	20,466,286	22,179,969	92.3%
서울	3,356,260	4,145,714	81.0%
인천	1,218,722	1,252,076	97.3%
경기	5,141,350	5,560,242	92.5%

Note: 오피스텔의 주거 사용 목적을 70%로 가정
Source: 통계청

주택보급률 산정 기준



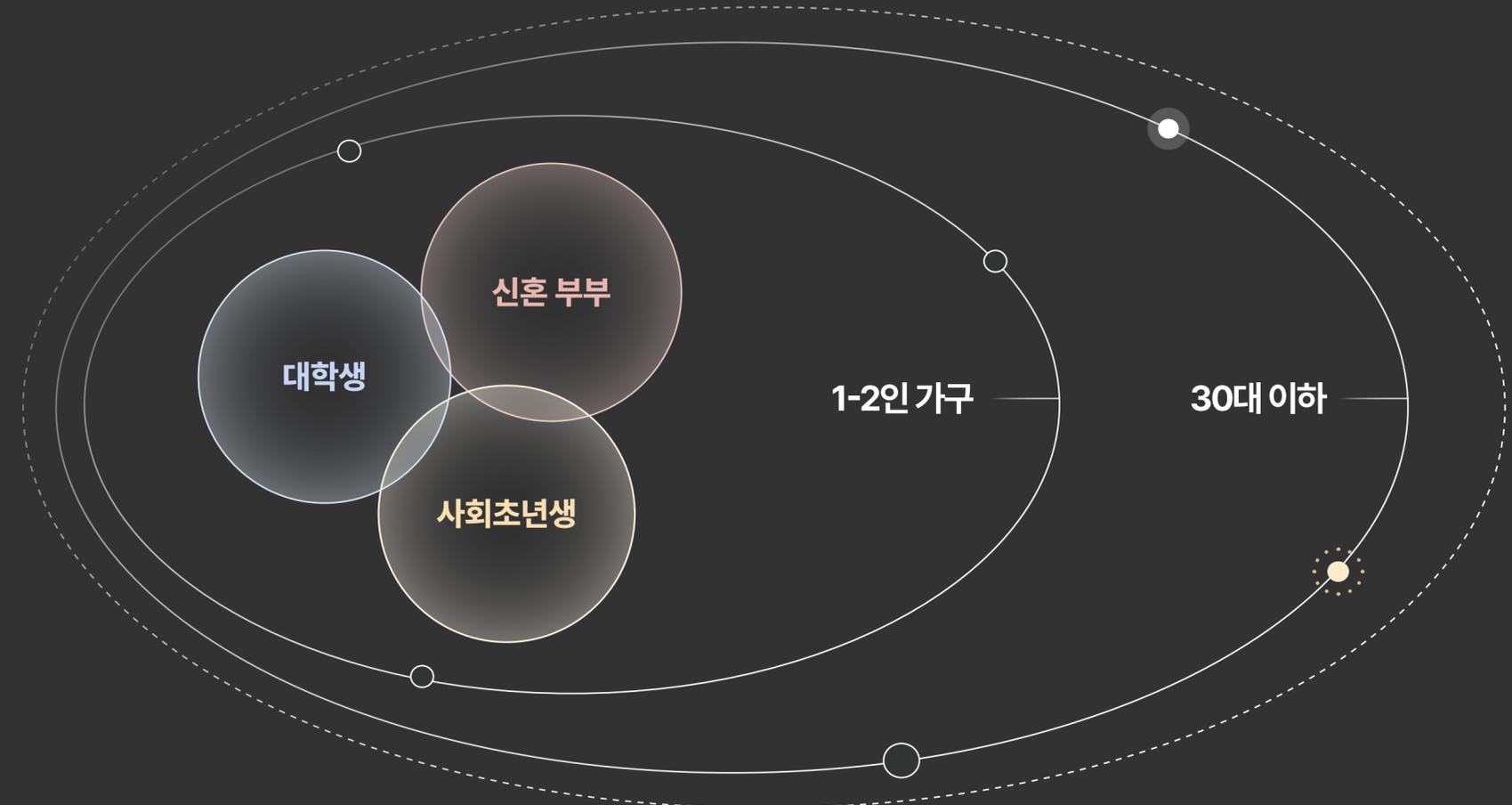
주거비 부담이 높은 젊은 연령대

주택 가격이 상승하면서 30대 이하의 주택 소유 비중은 점점 감소하고 있다. 이들은 가구원 수에 따라 1-2인 가구, 결혼 유무에 따라 신혼부부, 사회적 위치에 따라 대학생 및 사회초년생 등으로 세분화할 수 있다.

부모님과 따로 거주하는 대학생은 기숙사 입주가 어려우면 학교 인근에 위치한 주택에 임차인으로 거주하면서 통학의 편리함을 추구한다. 사회초년생도 유사한 양상을 보이며 부담가능한 주거비 범위 내에서 직장과 인접한 지역에 거주하는 경향이 있다. 젊은 연령대의 신혼부부 역시 자가소유에 비해 임차가구 비중이 높지만 1인 가구보다는 넓은 면적의 주택을 선호하는 것으로 나타났다.

대학생과 사회초년생, 신혼부부는 젊은 연령대에 속한다는 공통점을 가지는 동시에 선호하는 지역이 다르고, 주거 상품에 대한 니즈에서도 차이를 보인다. 현재는 임차인으로 거주하면서 최대한 주거비를 절약하고, 미래에는 주택 구매를 희망하는 세대이기도 하다.

따라서 민간임대주택은 지역별 타겟 설정과 수요층이 원하는 주거 상품을 개발해 임차인 교체가 빠르게 일어나는 임대주택 시장에 대응할 필요가 있다.



대학생	사회초년생	신혼 부부
주요 특징 대학교 인근 소규모 주택 임차인	주요 특징 높은 주거비를 스스로 감당해야 하는 독립세대는 대부분 소규모 주택 임차인	주요 특징 임차가구 비중 높고, 대출 의존도 높은 편
주요 니즈 주거비 부담 완화, 학교와의 근접성 중요	주요 니즈 주거비 부담 완화, 소규모 주택 선호, 직주근접	주요 니즈 중소형 규모 주택 선호

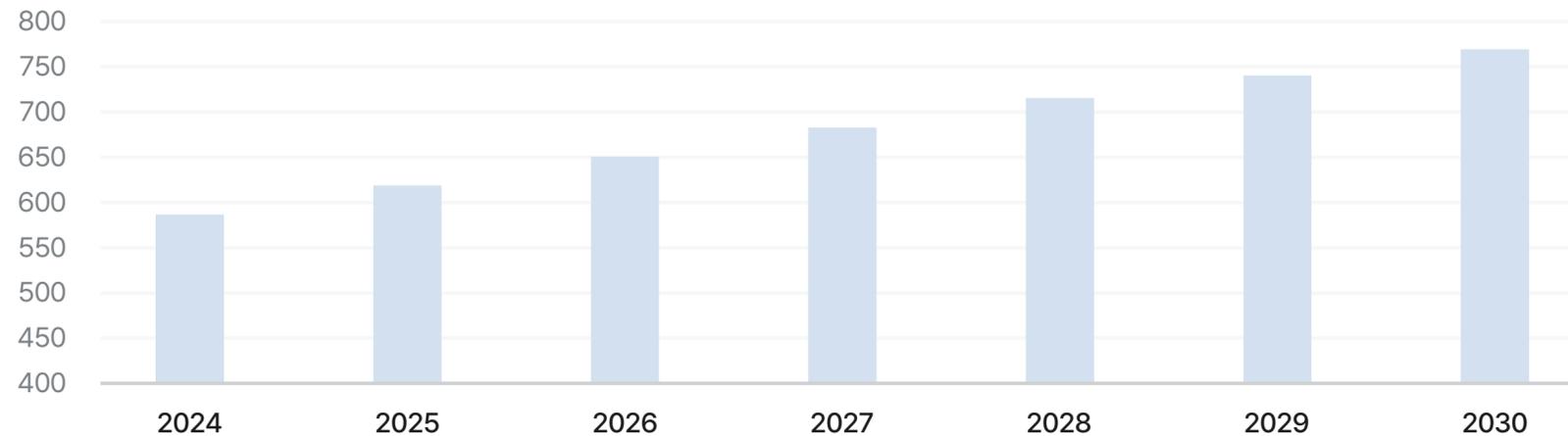
주변 인프라 및 커뮤니티를 중시하는 시니어 계층

고령화 추세 속에서 시니어 가구의 수요도 주목할만하다. 전국 65세 이상의 시니어 가구는 2024년 약 587만 가구이며, 2030년에는 약 770만 가구에 달할 것으로 예상된다. 주거실태조사에 따르면 이들 중 92.2%는 향후 이사계획이 없다고 응답했다. 시니어 계층을 시니어 하우스 등으로 유혹하기 위해서는 현재 거주하고 있는 지역보다 매력적인 입지와 인프라, 커뮤니티 등 고려할 것이 많다. 상대적으로 이동이 자유로운 젊은 세대와는 다른 전략으로 주거 입지와 상품을 검토해야 하는 이유이기도 하다.

한국 정부는 고령 인구 증가에 대응해 시니어 레지던스(retirement living) 공급 확대를 주요 정책 과제로 설정하고, 민간 참여를 활성화하기 위한 제도 개선을 단계적으로 추진하고 있다. 공공 중심의 고령자 주거 공급에서 벗어나, 민간 주도의 다양한 시니어 주거 상품이 시장에 진입할 수 있도록 관련 규제와 제도를 정비하는 방향을 설정했다.

정부는 시니어 레지던스 개발과 운영 과정에서 토지 이용, 시설 기준, 사업 구조 등과 관련된 규제를 합리화하는 방안을 검토하고 있으며, 이를 통해 민간 사업자의 사업 참여 여건을 개선하고 있다. 또한 리츠(REITs) 및 부동산 금융 구조를 활용한 시니어 주거 개발 가능성도 검토하고 있어, 향후 제도 정비와 투자 구조가 다양화 될 수 있다.

65세 이상 가구 수 추계 (단위: 만 가구)



가구 특성별 이사계획 (2024)

구분	이사계획 있음	이사계획 없음	잘 모르겠음
청년가구	10.4%	73.3%	16.3%
신혼가구	13.3%	73.3%	13.3%
노인가구	1.8%	92.2%	6.0%

Source: 통계청; 국토교통부 통계누리

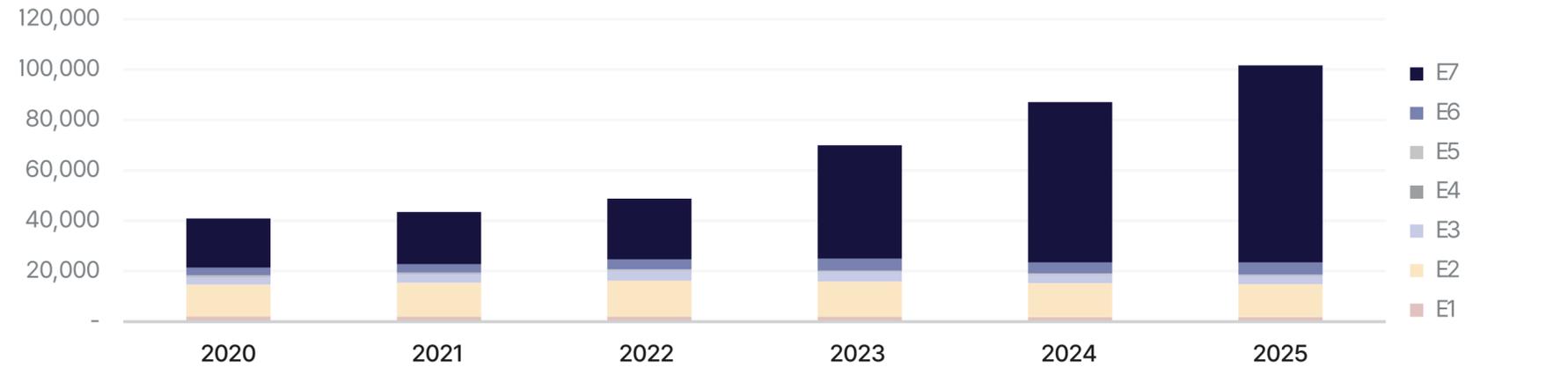
국내 거주 외국인의 주택 수요 증가

국내에 거주하고 있는 외국인 학생 및 전문취업 비자를 발급받아 거주하고 있는 인구 역시 증가하고 있는 추세로 이들의 주거 수요 대응도 필요하다.

한국 정부의 외국인 고급 인재 유치 전략은 외국인 학생과 전문취업 비자 발급 정책에 반영되고 있다. 정부는 2023년 'Study South Korea 300K Project'를 출범시켜 2027년까지 30만 명의 유학생을 유치하고자 했고, 2025년 8월 유학생 인구가 305,329명에 도달하면서 목표치를 2년 앞당겨 달성했다. 2025년부터 국제 학생들은 졸업 후 최대 3년간 취업 활동을 위해 한국에 체류할 수 있다. 이는 이전 정책의 6개월(연장 가능) 체류 제한을 대폭 완화시킨 조치이다. 비자 발급 대상의 직종을 넓히고 STEM(과학·기술·공학·수학 분야 전공) 졸업생에게 영주권 취득을 위한 K-STAR 비자 패스트 트랙을 제공함으로써 숙련된 인재의 장기 체류와 노동 시장 참여를 적극 지원하고 있다. 이러한 정책은 유학생이 한국에 거주하도록 인센티브를 주는 제도로 노동력 부족을 해소하고, 학생의 임대주택 수요 확대를 유도할 것으로 예상된다.

정부의 정책적 지원으로 전문취업 비자를 발급받아 한국에 거주하는 장기 체류외국인도 급격하게 증가하는 추세다. 국내에 거주하고 있는 E비자 발급 외국인은 2025년 기준으로 10만 명 이상에 달한다. 이는 2020년과 비교했을 때 1.5배 증가한 수치로 임대주택 시장에서 새로운 수요로 자리매김하고 있다.

E비자 발급 장기 체류외국인 (단위: 명)



Source: 법무부 출입국통계



해외 사례

홍콩과 호주에서는 적극적인 국제학생 유치 정책을 펼치고 있으며, 제도적으로 활발한 임대주택 공급을 지원한다. 외국인 유입이 확대되면서 주요 도시의 임대주택 수요가 증가했고, 주택 공급이 수요를 따라가지 못하고 있다. 주택은 계획 후에도 공급이 완료되는데 시간이 소요되기 때문이다. 임대주택의 수급 불균형이 지속되면서 리빙섹터는 안정적인 임대료로 수익을 창출할 수 있는 구조가 형성되었다. 이는 자연스럽게 임대주택 투자의 관심 증대로 이어졌다.

일본은 국내의 1-2인 가구를 중심으로 도시의 임대주택 수요가 안정적으로 자리를 잡으면서 임대주택이 투자자들의 관심을 받았다. 일본의 젊은층은 주택 구매를 실제 거주 목적으로 활용하는 경우가 많다. 'Flat 35' 같은 일본 정부의 장기 고정금리 주택담보대출 제도가 주택 소유를 수월하게 해주고 있어, 임차 수요와 자가 수요가 적절하게 조절된다. 도시에 거주하는 1-2인 가구는 임대주택에 거주하면서 월세를 납부하는 것이 일반적이고, 자가 주택이 필요한 수요층은 장기 고정금리로 대출을 받아 주택을 구매할 수 있는 혜택을 이용한다. 해당 제도는 실거주 시에만 혜택을 받을 수 있기 때문이다.

아시아 국가의 리빙섹터 사례는 임대주택 활성화를 위해 정부의 정책과 제도적인 지원, 민간 협력을 통한 주택 공급이 중요함을 시사한다.

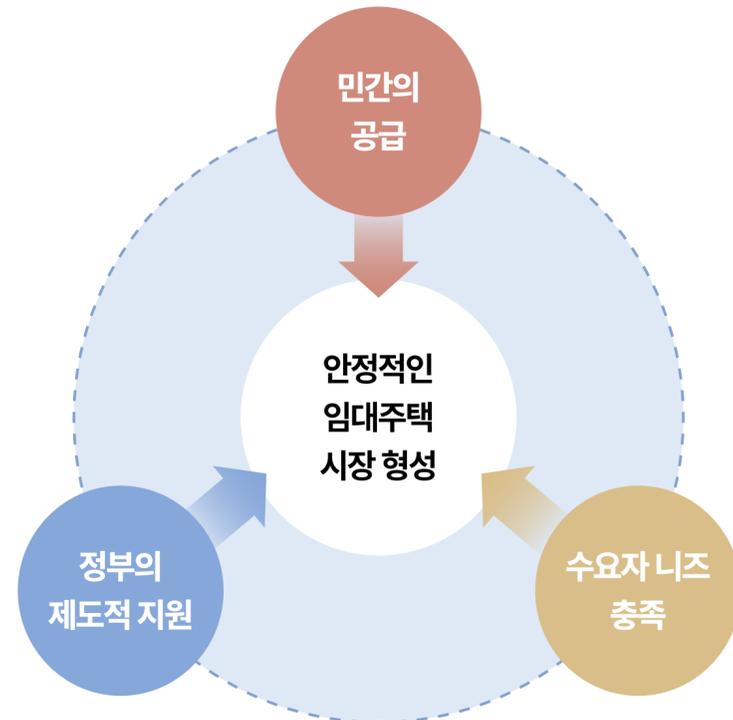
구분	호주	홍콩	일본
임대주택 주요 수요층	외국인 대학생	국내외 대학생	국내 1-2인 가구
임대주택 형태	기숙사/원룸	학생 기숙사/코리빙	멀티패밀리홈
주요 정책 및 제도	<ul style="list-style-type: none"> 세제, 연금 자금을 활용한 기관투자자 중심의 BTR(Build-to-Rent) 제도 정착 장기적으로 임대주택 공급 확대 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 특정 수요층 중심으로 공급 확대 토지 공급과 공공주택 중심 정책 	<ul style="list-style-type: none"> 임차 및 자가 수요의 조절 정책 저금리 장기 모기지 정책으로 임대 수요 확대

시사점

민간 임대주택의 안정적인 정착을 위해서는 정부의 적극적인 지원과 함께 민간의 수요맞춤형 상품 공급이 필요하다.

국내를 포함한 주요 아시아국의 학생 기반 주택 수요는 정책으로 뒷받침되고 있으며, 공급은 인허가, 용도전환, 재개발 등의 제도적 지원으로 활성화되고 있다. 특히 세금과 금융, 수익화 구조에 직접적인 영향을 미치는 정부의 정책은 장기적인 관점에서 일관성이 필요하다.

수요가 세분화되는 추세에 발맞춰 수요자가 원하는 지역에 소비자가 원하는 주택 상품의 구성도 고려해야 할 요소이다. 국내에는 비아파트 중심의 월세 임차수요가 높기 때문에 다양한 수요와 수요별 니즈에 대한 촘촘한 연구가 필요하다. 비아파트에 거주하는 사람들의 지역별 특성 파악을 통해 정확한 타깃을 설정하고, 커스터마이징 상품을 구성할 필요가 있다.



대표적인 코리빙 사례, 누디트 홍대의 성공 요인

입지	홍대 상권의 문화, 유동, 커뮤니티 특성 최대 활용
수요자 니즈	<ul style="list-style-type: none"> • 1인 가구 청년, 크리에이터 중심 수요 • 주거, 업무, 커뮤니티 결합을 통한 코리빙
전문 관리 및 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 로컬스티치가 직접 커뮤니티와 공간을 운영하면서 전문적으로 운영하고 관리



Source: 누디트



Better never settles



CONTACT

Research

Suki kim | 김수경

Head of Research, Seoul
Suki.kim@cushwake.com

Jin So | 소진

Manager, Seoul
Jin.so@cushwake.com

Chloe Kwon | 권소연

Assistant Manager, Seoul
Chloe.kwon@cushwake.com

Investment Advisory

Sorim Jie | 지소림

Managing Director, Seoul
Sorim.jie@ia.cushwake.com

Tony Jeong | 정상진

Associate Director, Seoul
Tony.jeong@ia.cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that Better never settles, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield (“CWK”). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.