26년 1/4분기

www.kreri.re.kr

KRERI

부동산 정책 및 이슈 동향



26년 1분기 주요 보도자료 및 뉴스 기사 동향

- 뉴스 기사 부동산관련 키워드 분석

정책 보도자료 및 뉴스 주요 동향

- 수도권 지가 상승세 지속, 서울 공동주택 공시가격 18.67% 급등
- 양도소득세 중과 유예 종료를 통한 다주택자 관리 정책 시작
- 외국인 부동산 투기 방지 강화, 서울 외국인 주택거래 51% 감소
- 근본적 체질개선을 통해 부동산 집중을 완화하는 자본시장 선진화 정책 추진
- STO 시장 확대 및 제도 정립을 위한 민관 협의체 시작

부동산 스몰톡

- 청년층의 가상자산, 종착지는 부동산인가?

KRERI
한국부동산연구원

26년 1분기 주요 보도자료 및 뉴스 기사 동향

뉴스 기사 부동산관련 키워드 분석

● '26년 1월 신문, 뉴스 등에서 나타난 **전체 11,026건의 뉴스 중 부동산 관련 기사는 3,645건(33.1%)** 이었으며, 1월 부동산 기사가 **전월대비 19.7% 증가**하였는데 이는 **1.29 대책 발표 영향**으로 파악

- **1.29 대책은 '서울 6만 가구 주택 공급 대책'으로 관련 기사는 총 450건이 보도됨**
  - 대책에 대한 평가는 **단순 사실만 작성한 중립 보도 297건(66.0%)**, 대책의 실효성 의문 및 한계를 지적한 **우려 비판 보도 73건(16.2%)**, 대책의 관건은 속도 및 실행력을 주장한 조건부 중립 보도 42건(9.3%), 핵심지 공급에 대한 **기대 긍정 보도 38건(8.4%)으로 나타남**
  - 급상승 키워드로는 대책과 관련한 **'공급'이 10위에서 6위로, '물량'이 24위에서 16위로, '다주택자'는 100위권에서 43위로 진입하였음**
- 지역별 언급 빈도는 **서울이 압도적인 비중**을 차지하였으며, 수도권 외 지역은 상대적으로 적은 언급량을 보였음
  - 특히 **공급대책의 일환으로 용산·과천 등 지역에 대한 언급**이 많아짐
  - 서울(2,701건)/경기(1,534건)/강남(1,260건)/수도권(906건)/**송파(672건)/용산(637건)**
- 부동산 뉴스 관련 상위 키워드를 빈도수로 보면 ① 부동산(18,318건), ② 서울(16,158건), ③ 시장(12,323건), ④ 주택(12,323건) ⑤ 규제(12,044건)순으로 나타남
  - 주요 이슈 영역별로 관련 기사를 분류하면 ① 가격 동향(2,692건), ② 공급/분양(2,369건), ③ 규제 정책(1,551건), ④ 전세/임대(1,434건), ⑤ 대출/금융(1,359건)순임
  - 시장 동향 키워드 분석 결과, **'상승' 관련 키워드가 '하락' 대비 약 3.8배 높은 빈도**를 보임



〈그림 1〉 '26년 1월(좌) 및 2월(우) 부동산 상위 키워드

● '26년 2월 신문, 뉴스 등에서 나타난 **전체 13,854건 중 부동산 관련 기사는 3,723건(26.9%)으로, 전월에 비해 부동산 기사의 비중은 6.2%p 감소(1월 33.1% → 2월 26.9%)**하였음

- 2월 부동산 뉴스 관련 **핵심 이슈는 다주택자 관련 기사(600건, 부동산 기사의 16.1%)로 5월 다주택자 양도세 중과 유예 종료를 앞두고, 다주택자들의 '급매물 출회'**가 부상함

- ▸ 급상승 키워드로 '다주택자' 키워드가 전월대비 186%(1월 1,850회 → 2월 5,294회), '유예'는 전월대비 209%(1월 1,018회 → 2월 3,148회), '양도'는 92%(1월 1,608회 → 2월 3,094회) 급증함

- 상위 키워드를 빈도수로 보면, ① 부동산(12,094건), ② 서울(11,271건), ③ 아파트(9,728건), ④ 시장(9,299건) ⑤ 주택(8,441건)순으로 나타남
  - ▸ 1월 상위 키워드와 2월을 비교하면 **'매물' 키워드가 25위→6위 급상승(+184%)하였음**
- 지역별 언급 빈도의 특징으로는 양도세 매물관련 키워드가 급등하면서 **강남·서초(급매물)관련 빈도가 증가**함
  - ▸ **강남의 경우 34%, 서초의 경우 49%가 전월대비 증가**함
- 주요 이슈 영역별로 관련 기사를 보면 ① 거래/매물(2,736건), ② 가격 동향(2,721건), ③ 규제 정책(2,522건), ④ 공급/분양(2,303건), **⑤ 세금/다주택(1,741건)**순으로 나타남
  - ▸ **특히 세금/다주택은 2월 핵심 이슈로 전월 대비 112.1% 급증**함
  - ▸ 시장 동향 키워드 분석 결과, '상승' 관련 키워드(6,136건)가 전월 대비 14% 감소하였고, '하락'관련 키워드(2,131건)는 78% 급증하며서 하락 대비 상승이 약 2.9배 높은 빈도를 보여서 **전월에 비해 상승관련 키워드가 감소**하였음

● '26년 3월 신문, 뉴스 기사 총 10,704건 중 **부동산 관련은 3,582건(33.5%)으로 부동산관련 비중이 전월 대비 6.6%p 증가**하였음

- 3월 부동산 뉴스 관련 핵심 이슈는 **공시가격 상승 및 그에 따른 보유세, 그리고 강남3구·용산 집값관련 하락 전환**이었음
  - ▸ 공시가격 관련 기사는 335건으로 부동산 기사의 9.4%를 차지하였고, **'공시' 키워드는 전월 대비 684% 급증하였는데 이는 공시가격 상승에 따른 보유관련 세금의 증가**때문임
  - ▸ **강남3구·용산 집값은 100주 만에 하락세로 전환하면서 양도세 중과 효과가 본격화된다는 기사가 증가**하였음
- 부동산 뉴스 관련 상위 키워드를 빈도수로 보면, ① 서울(10,736건), ② 아파트(10,557건), ③ 가격(9,303건), ④ 부동산(9,074건), ④ 주택(8,596건) ⑤ 시장(7,501건)순임
  - ▸ 특히 **'상승' 키워드가 전월대비 5계단 상승하면서 7위(6,663건)를 기록하였음**
- 세부 지역별 언급 빈도는 **강남(3,046건)이 하락 이슈로 가장 많았고** 외곽의 상승 및 서울의 대안으로 **인천(1,034건)이 전월 대비 45% 증가**하였음
  - ▸ 주요 이슈 영역별로 관련 기사를 분류하면 ① 가격 동향(2,849건), ② 거래/매물(2,260건), ③ 규제 정책(1,881건) ④ 세금/다주택(1,376건) ⑤ 공시가격(781건)으로 나타남
  - ▸ 시장 동향 키워드 분석 결과, **시장은 상승 키워드가 하락 키워드 대비하여 전월(2.9배)보다 2.6배로 감소하면서 하락관련 담론이 증가하는 추세**였음



〈그림 2〉 '26년 3월 부동산 상위 키워드

정책 보도자료 및 뉴스 주요 동향

수도권 지가 상승세 지속, 서울 공동주택 공시가격 18.67% 급등

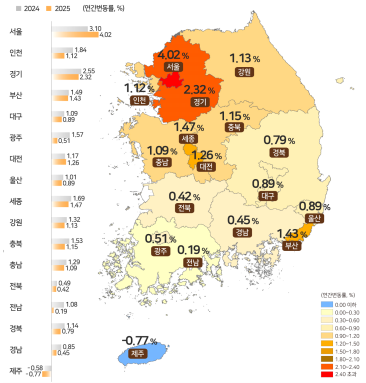
부동산통계	국토교통부	'26.01.27. '26.03.17.	'25년 연간 전국 지가 2.25% 상승 Click '26년 공동주택 공시가격(안) 열람 Click

〈요약 및 정리〉

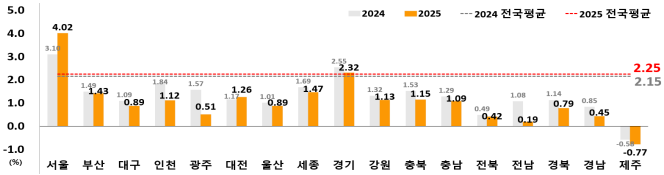
① '25년 연간 전국 지가 2.25% 상승

- (지역별) 수도권 : 2.77% → 3.08% / 지방 : 1.10% → 0.82%
- (시·도) 서울 : 4.02% / 경기 : 2.32% (전국 평균 2.25% 상회)
- (시·군·구) 서울 강남구 : 6.18% / 용산구 : 6.15% / 서초구 : 5.19% 등

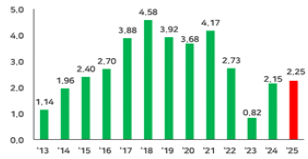
〈'25년 전국 연간지가변동률〉



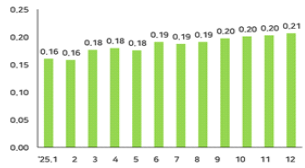
〈시도별 '25년 연간 지가변동률(%)〉



〈연간 전국 지가변동률(%)〉



〈월별 전국 지가변동률(%)〉



② '25년 공동주택 공시가격(안)

- (공시가격) 현실화율 69% 동결, 전국 평균 9.16% 상승 / 서울만 평균 상회
- (서울) 강남3구 24.7% / 한강 인접 자치구 23.13% / 그 외 6.93%

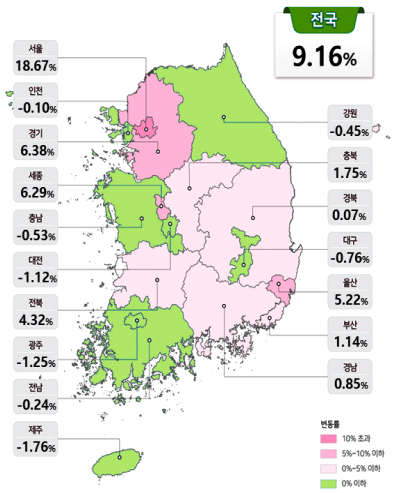
〈전국 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황〉

구분	전국	서울	서울 외 지역							
			전체	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
'25년	3.65	7.86	1.18	3.16	2.51	-1.67	-2.90	-2.07	-1.30	1.06
'26년	9.16	18.67	3.37	6.38	-0.10	1.14	-0.76	-1.25	-1.12	5.22
구분	서울 외 지역									
	세종	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원	
'25년	-3.27	0.18	0.01	2.24	-0.66	-1.40	-1.03	-1.23	-0.07	
'26년	6.29	1.75	-0.53	4.32	-0.24	0.07	0.85	-1.76	-0.45	

〈서울 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황〉

구분	서울	강남3구				한강 인접 자치구				
		전체	강남	송파	서초	전체	성동	양천	용산	동작
`25년	7.86	10.95	11.16	10.04	11.64	8.46	10.71	7.38	10.51	6.85
`26년	18.67	24.70	26.05	25.49	22.07	23.13	29.04	24.08	23.63	22.94
구분	한강 인접 자치구				그 외 자치구					
	강동	광진	마포	영등포	전체	종로	중	동대문	중랑	성북
`25년	7.69	8.37	9.34	7.05	3.88	5.98	6.20	5.14	2.71	5.50
`26년	22.58	22.20	21.36	18.91	6.93	9.02	14.82	10.19	3.29	7.52
구분	그 외 자치구									
	강북	도봉	노원	은평	서대문	강서	구로	금천	관악	
`25년	1.76	1.57	2.55	4.20	6.15	5.25	1.85	2.39	2.70	
`26년	2.89	2.07	4.36	4.43	11.02	9.58	6.06	2.80	8.44	

〈전국 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황〉



〈관련 기사 리스트〉

- (2026.01.26.) 헤럴드경제, "'25년 전국 지가 2.25% 상승…수도권 주도, 지방은 둔화세" CLICK
- (2026.03.17.) 서울경제, "서울 아파트 공시가격 18.67%↑…전국 평균 2배 이상 올라" CLICK

양도소득세 중과 유예 종료를 통한 다주택자 관리 정책 시작

부동산정책	국토교통부	'26.02.12.	**다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 종료 및 보완 추진** Click

〈요약 및 정리〉

① 개요

- **(주관)** 재정경제부 · 국토교통부 · 금융위원회 관계부처 합동
- **(핵심요지) 다주택자 양도소득세 중과 유예 → '26.5.9.예정대로 종료(연장 없음)**
  정책 예측 가능성·신뢰성 확보 원칙 유지 + 제도 간 정합성 제고 보완방안 병행 마련
  「소득세법 시행령」·「부동산거래신고법 시행령」 '26.2.13.입법예고 → 2월 내 공포·시행
- **(현행 중과세율) 1세대 2주택자: 기본세율 + 20%p 중과**
  1세대 3주택 이상: 기본세율 + 30%p 중과
  적용 대상: 양도일 현재 조정대상지역 소재 주택

② 3대 보완방안(핵심 내용)

구분	보완 내용	적용 기준 및 조건	주요 효과
❶	기존 조정대상지역 (강남3구+용산)	· '26.5.9.까지 매매계약 체결+ 계약금 지급 확인 · **계약일로부터 4개월 내 잔금·등기** · 토지거래허가일로부터 **4개월 내 입주** **※ 가계약·사전약정은 계약으로 불인정**	· 중과 유예 적용 유지 · **실질적 매도 기회 확보**
❷	신규 조정대상지역 ('25.10.16.지정)	· '26.5.9.까지 매매계약 체결 · **계약일로부터 6개월 내 잔금·등기**(기존 대비+2개월) · 토지거래허가일로부터 **6개월 내 입주** · 매도인: 다주택자/매수인: 무주택자(허가신청일 기준)	· 신규 지정 지역2개월 추가 여유기간 부여 · 준비기간 부족 해소
❸	임대 중인 주택 (토지거래허가 대상)	· 매도인: 조정대상지역 다주택자 · 매수인: 무주택자(토허 신청일·대출 신청일 기준) · **실거주의무: 현 임대차계약 최초 종료일까지 유예** · **단, '28.2.11.(발표일+2년) 이내 반드시 입주** · 주담대 전입신고: '대출실행+6개월' 또는 '임대차만료 +1개월' 중 늦은 시점	· 임차인 주거 보호 · **다주택자 매도 원활화** · 무주택자 내 집 마련 기회 확대

③ 지역별 적용 기준 비교

- **(강남3구+용산 / 기존 조정대상지역)**
  - 계약 기한: ~'26.5.9 / 잔금·등기 기한: 계약일로부터 4개월 내
  - 입주(실거주) 기한: 허가일로부터 4개월 내 + 2년 실거주(임대중: 최초 임차종료일까지, 최장 '28.2.11.)
- **(신규 조정대상지역 / '25.10.16. 지정, 그 외 전 지역)**
  - 계약 기한: ~'26.5.9 / 잔금·등기 기한: 계약일로부터 6개월 내
  - 입주(실거주) 기한: 허가일로부터 6개월 내 + 2년 실거주(임대중: 최초 임차종료일까지, 최장 '28.2.11.)

〈관련 기사 리스트〉

- (2026.02.14.) 한국경제, "다주택자 매물만 '갭투자' 허용에…1주택자 역차별 지적도" CLICK
- (2026.02.18.) 매경이코노미, "세입자 낀 다주택자 집은 실거주 2년 유예"…최대 2년 갭투자 허용? CLICK

외국인 부동산 투기 방지 강화, 서울 외국인 주택거래 51% 감소

부동산산업	국토교통부	'26.02.09. '26.02.12.	외국인등 부동산 투기방지를 위해 거래신고 강화한다 Click 서울 외국인 주택 거래 51% 감소 Click

〈요약 및 정리〉

①「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」외국인 거래 관련 개정안

- **(신고확대)** 외국인 부동산 매수 시 체류자격*(비자유형)* 주소·183일 이상 거소 여부 신고 의무 신설
- **(자금조달)** 토지거래허가구역 내 주택 거래 시 자금조달계획서 제출 의무화 및 해외예금·해외대출 등 해외 자금 조달내역 추가, 가상화폐 매각대금 포함
- **(계약서류)** 국적·허가구역 불문 부동산 매매 시 매매계약서·계약금 영수증 첨부 의무 신설

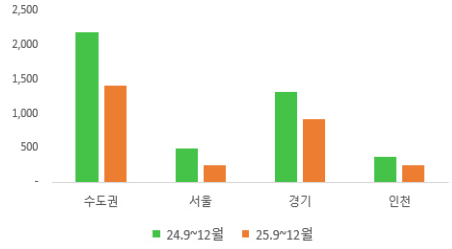
〈자금조달계획 및 계약서 주요 변경 내용〉

구분		현 행	개 선
자기자금	예금	국내 예금	+ 해외 예금(해외 금융기관명)
	현금	국내 현금	+ 외화 금액(반입 신고 여부)
	증여·상속	금액 및 당사자 간 관계	+ 세금 신고 여부
	기타	주식·채권 매각 대금	+ 가상화폐 매각 대금
차입금	대출	주담대·신용·기타 대출	+ 해외 금융기관 대출 등 + 사업자 대출 등
중개거래 (공인중개사)	단독신고	계약서	+ 계약금 영수증
	공동신고	첨부 없음	+ 계약서 및 계약금 영수증

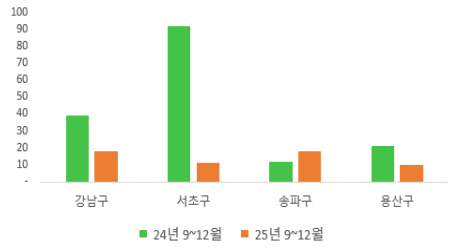
② 외국인 토지거래허가구역 지정(25.08.21.) 이후 외국인 서울 주택거래 51% 감소

- **(지역별)** 수도권 외국인 주택거래량 35% 감소(2,279건 → 1,481건)
- **(시도별)** 서울 51%(496건 → 243건), 경기도 30%, 인천 33% 감소
- **(가격별)** 12억 이하 거래 33%(2,073건 → 1,385건), 12억 초과 53%(206건 →96건) 감소하여 상대적으로 고가주택 감소폭이 크게 나타남

〈토허구역 내 외국인 주택거래량 비교〉



〈강남3구·용산구 외국인 주택거래량 비교〉



③ 중국인과 미국인 주택거래량 변동 비교

- **(국적별)** 중국 32%(1,554건 → 1,053건), 미국 45%(377건 →208건) 감소
  ※ 전체 외국인 주택거래량 중 중국이 71%, 미국이 14%를 차지하는 것으로 나타남
- **(유형별)**

구분	아파트	다세대
중국	623건(59%)	384건(36%)
미국	169건(81%)	14건(7%)

〈관련 기사 리스트〉

- (2026.02.09.) 이데일리, "외국인 부동산 거래신고 강화…체류자격·해외자금까지 들여다본다" CLICK
- (2026.03.23.) 매일경제, "이건 못 피하겠지?"…토허제 시행 6개월, 수도권 외국인 주택매입 급감 CLICK

근본적 체질개선을 통해 부동산 집중을 완화하는 자본시장 선진화 정책 추진

부동산금융	금융위원회	'26.03.19.	위기에 강한, 국민이 믿는 자본시장 - 자본시장 체질개선을 일관되게 추진합니다. Click

〈요약 및 정리〉

① 추진 배경

- 코스피5,000pt 달성·PBR 선진국 수준 회복('26.2.27 최고점6,347pt) 등 증시 정상화 성과를 바탕으로, 재평가를 넘어 자본시장의 근본적 체질개선을 통한 프리미엄 시장 도약 추진
- 4대 정책방향(❶신뢰 ❷주주보호 ❸혁신 ❹시장접근성) 일관·강화 추진

② 9대 핵심 과제

구분	과제	핵심 내용
❶ 신뢰	① 주가조작 적발·처벌	특사경 인지수사권, 포상금 상한 폐지, 원금몰수 근거 마련
	② 회계투명성	과징금 2배 상향, 원스트라이크 아웃, 지정감사 강화
	③ 부실기업 퇴출	**코스닥 상폐 150개↑, 집중관리기간('27.6월까지)**
❷ 주주보호	④ 중복상장 금지	거래소 상장심사 원칙금지, 모회사 주주총실의무
	⑤ 기업가치 훼손 방지	저PBR 명단 공표·태그, **토지 공정가치 주석공시 의무화**
❸ 혁신	⑥ 코스닥·코넥스 개편	프리미엄/스탠다드 세그먼트 분리, 기술특례상장 6개 분야 확대
	⑦ 모험자본 가동	국민성장펀드 '26년 30조↑, 대형IB 7개사 점검협의체
❹ 시장접근성	⑧ 신상품·장기투자	RIA·개인선물환 '26.3월, ETF·BDC '26.2분기 출시
	⑨ 외국인 투자환경	MSCI 로드맵 39개 과제, 영문공시 확대, **STO법 '27.2월 시행**

③ 감정평가업역관련 항목

- **주주보호 : 합병가액 공정가치 산정**
  - M&A 공정가액 산정 및 외부평가 의무화
- **주주보호 : 자산가치 공시**
  - 토지 공정가치 주석공시 의무화
- **시장접근성 : STO**
  - 토큰증권(STO) 기초자산 평가
- **신뢰 : 상장폐지 가속화**
  - 잔여자산 처분, 청산 등 자산 감정평가 수요 발생

④ 시행 일정

- 자본시장법 개정안 마련(~'26.6)
- 특사경 훈령 개정(~'26.4)
- 외부감사법 개정안 마련(~'26.6)
- 거래소 상장규정 개정(~'26.4)
- 집중관리기간 운영(~'27.6)
- 거래소 상장규정 개정(~'26.6)
- 자본시장법 개정안(~'26.6)
- K-IFRS 개정(~'26.9)
- 스튜어드십코드 개정(~'26.6)
- 거래소 상장·공시규정 개정(~'26.下)
- ETF 출시 준비(~'26.下)
- 모험자본 공급 점검체 운영('26.4~)
- 조특법·자본시장법 시행령 개정(계속)
- MSCI 로드맵 후속이행(계속)
- 토큰증권 협의체 운영('26.3~)

〈관련 기사 리스트〉

- (2026.03.18.) 파이낸셜뉴스, "李 자본시장 활성화, 부동산 집중 완화…韓지정학 리스크는 과장" CLICK
- (2026.03.19.) 매경이코노미, "중복상장 이제 꿈도 꾸지 마"…PBR 낮은 기업도 공개 CLICK

STO 시장 확대 및 제도 정립을 위한 민관 협의체 시작

부동산산업	금융위원회	'26.03.04.	민·관 합동 「토큰증권 협의체」 Kick-off 회의 개최 Click

〈요약 및 정리〉

① 개요 및 추진 배경

- 법적 근거 : 「전자증권법」·「자본시장법」 개정안→ '26.1월 국회 본회의 통과→ 시행 예정일(2027.2.4.)
- 추진 배경

> · 토큰증권 = 블록체인 기반 분산원장을 증권계좌부로 이용·발행·관리되는 증권(「자본시장법」상 증권 적용)
> · 음원·예술품·한우·부동산 등 조각투자 기반 신종증권 확대 → 스마트컨트랙트로 비정형적 권리·맞춤형 인프라 구현
> · 제도화 법 시행('27.2) 전 하위법규 정비·인프라 구축 위한 민·관 합동 세부제도 설계 필요

- 협의체 구성
  : 정부(금융위·금감원) + 유관기관(예탁원·보안원·금투협·핀산협·정보통신기술협회) + 학계·연구계·법조계 민간 전문가
  : 「열린 민간 자문단」 병행 운영, 다양한 시장참여자Pool 구성, 분과회의 위원으로 참여·제도 현실성 제고

② 3대 정책방향(금융위원장 모두발언)

① **다양성·확장성 갖춘 디지털 혁신금융 생태계 조성**
·음원·축산·부동산 등 개인 관심 기반 조각투자 신종증권 다양화 지원
·스마트컨트랙트로 비정형적 권리·맞춤형 인프라 효율 구현 → 발행·유통·공시 제도 전반 정비

② **블록체인 기술특성 반영한 맞춤형 투자자 보호체계 구축**
·기존 자본시장법 투자자 보호장치의 토큰증권 적합성 세부 점검·보완
·스마트컨트랙트 기술 활용, 기술 친화적 규제 재설계 → 혁신성·안정성 공존 디지털 자본시장

③ **온체인 결제(On-chain payment) 등 증권결제 시스템 미래 준비**
·스테이블코인 기반 24시간·T+0 결제 해외 도입 추세 — 증권·결제수단 동일 블록체인 구현
·「디지털자산법」 스테이블코인과 연계성·미래확장성 고려한 토큰증권 인프라 설계

③ 4개 분과 회의 구성 및 주요 논의사항 중 감정평가와 간접 관련 항목

- **(발행 분과)** 음원·예술품·부동산·한우 등 실물·대체자산 기반 신종증권 발행 시 증권신고서 서식 및 업무기준 정비
  → 기초자산 가치 산정 기준 필요 + 감정평가(공정가치 평가) 발행요건으로 연계
- **(유통 분과)** 비정형적 증권 유통공시제도 정비
  → 부동산·실물자산 토큰증권의 유통 단계에서 자산가치 재평가 공시 필요성 발생

③ 향후 운영 계획

- **('26년 상반기)** 4개 분과 집중 논의→ 제도설계 방향 수립(상반기 내 완료 목표)
- **('27. 2. 4.)** 쟁점논의 등 필요 시 수시 회의 개최 /하위법규 정비·인프라 구축 완료
- **(법 시행)** 「전자증권법」·「자본시장법」 개정안 본격 시행(2027. 2. 4. 예정)

〈관련 기사 리스트〉

- (2026.03.04.) 조선비즈, "금융위, 민·관 합동 토큰증권 협의체 출범…스테이블코인 연계 결제 검토" CLICK
- (2026.03.04.) 조세일보, "이억원 토큰증권, 일시적 유행 아냐…자본시장의 한 축" CLICK

부동산 스몰톡

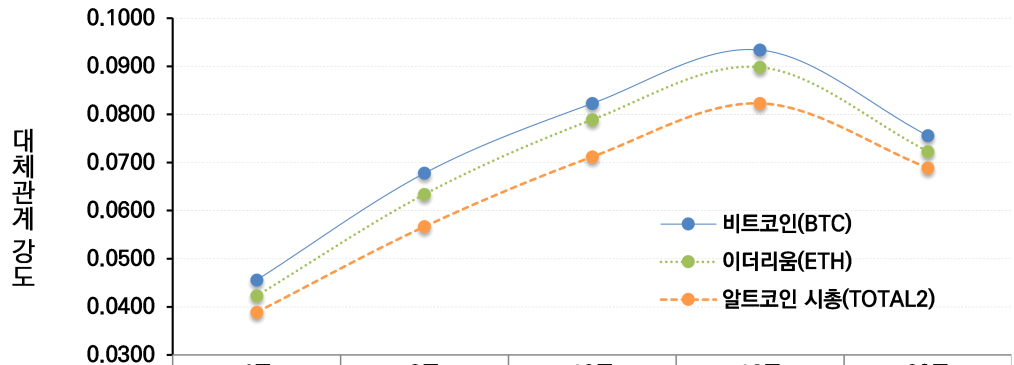
청년층의 가상자산, 종착지는 부동산인가?

국내 가상자산 시장에서 가장 큰 비중을 차지하는 연령대는 30대이다.[1] 청년층이 가상자산시장에 몰리는 현상을 두고 부동산 가격 급등이 낳은 한탕주의의 발현이라는 비판적 시각이 존재하며,[2] 한편에서는 근로소득만으로 내 집 마련이 사실상 불가능해진 구조적 현실이 청년들을 고위험 자산시장으로 내몰고 있다는 의견도 있다.[3]

이러한 논쟁과 별개로 최근 흥미로운 현상이 포착된다. 가상자산으로 자산을 키운 이들 중 일부가 결국 부동산으로 이동한다는 것이다. "비트코인으로 큰돈 번 2030, 강남 아파트를 트로피로 여긴다."[4]는 언론 보도가 이러한 분위기를 단적으로 보여준다. 이들은 가상자산으로 번 돈을 굳이 왜 부동산을 사는 데에 투자하는가?

단국대학교 유정석 교수의 연구는 이러한 현상을 실증 데이터로 설명한다. 2024년 연구[5]에서는 가상자산 시장의 변동성이 강남구 부동산에 영향을 미친다는 신호를 포착했다. 2025년 연구[6]에서는 그 구조를 보다 구체적으로 규명했다. 시장 불안이 고조되는 국면에서 가상자산과 강남 3구 부동산 사이에 대체관계가 나타난다는 것이다. 아래 그림은 시차별로 그 관계의 강도가 어떻게 변화하는지를 보여준다.

〈그림 1〉 확장된 시차별 비선형 인과관계 분석



	4주	8주	12주	16주	20주
비트코인(BTC)	0.0456	0.0678	0.0823	0.0934	0.0756
이더리움(ETH)	0.0423	0.0634	0.0789	0.0898	0.0723
알트코인 시총(TOTAL2)	0.0389	0.0567	0.0712	0.0823	0.0689

주) 계수는 시장 불안이 고조된 국면에서 가상자산 시장의 변동이 강남 3구 부동산 수요에 미치는 영향의 크기를 의미함.
자료 : 유정석(2025: 25) 〈표 7〉에서 통계적으로 유의미한 구간(p<0.1, 4~20주)만 표시함.

1) 금융위원회 금융정보분석원(2022~2025), 「가상자산사업자 실태조사」
2) 파이낸셜 뉴스(2021.10.26.), "월급만 모아선 내집 마련 못해"..일보다 코인에 빠진 2030세대"
3) 세계일보(2021.04.29.), "'코인 신화' 그림자…'돈 날렸다' 투자 실패 비관해 목숨 끊는 청춘들"
4) 주간동아(2024.11.24.), "비트코인으로 큰돈 번 2030, 강남 아파트 트로피로 여긴다"
5) 유정석(2024), 부동산, 가상자산 및 주식시장 간의 가격 변동성 전이효과 분석, 부동산연구 Vol.34.3, 한국부동산연구원
6) 유정석(2025), 한국 자산시장 간 인과관계의 시간가변·비선형 특성 분석: 가상자산, 부동산, 주식시장을 중심으로, 부동산연구 Vol.35.3, 한국부동산연구원

가상자산으로 증식된 자산이 부동산으로 이동하는 선택은 수익률만으로는 설명이 되지 않는다. 직접 비교하긴 어렵지만, 가상자산의 단기 수익률이 부동산을 압도하는 경우가 있고, 유동성도 실물자산보다 높다고 할 수 있다. 그럼에도 자산이 부동산으로 향하는 것은 부동산이 수익률 외에 다른 무언가를 제공하기 때문일 수 있다. 가상자산과 달리 부동산은 부동성과 영속성을 가진다. 사라지지 않고, 옮길 수 없으며, 실재한다는 것이 주는 신뢰는 수익률 숫자로 환산되지 않는다.

한국 사회에서 부동산은 단순한 투자 자산 이상의 의미를 가져왔다. 산업화와 도시화가 빠르게 진행된 1960~70년대, 급격한 인구 집중으로 주택 부족이 심각해지면서 내 집 마련은 중요한 생존의 과제이자 양적 주택공급 차원의 사회적 과제이기도 했다. 그 과정에서 부동산은 사회적 지위로 자리 잡아온 측면이 있다.

기성세대에게 당시 예금 및 대출은 당시 금리 환경 속에서 부동산에 접근할 수 있는 현실적인 수단이었다. 현재 청년들이 높은 변동성에도 불구하고 가상자산을 택한 것도 다르지 않을 수 있다. 저금리와 자산 가격 급등이 맞물린 시대에, 위험을 감수하더라도 내 집 마련을 앞당길 수 있는 수단으로 가상자산을 바라보는 것일 수 있다는 것이다.

그러나 이 인식 자체를 되물을 필요도 있다. 부동산이 오른다는 믿음은 수요를 만들고, 수요는 가격을 밀어 올린다. 그렇게 형성된 가격은 다시 그 믿음을 강화한다. 이 구조가 반복될수록 저축이나 예·적금 등의 안전한 투자로는 부동산에 접근하기 어려워진다. 결국 상대적으로 자금력이 약한 청년층은 더 높은 위험을 감수하는 것이 합리적인 선택이 되는 상황까지 이어질 수 있다는 것이다.

가상자산으로 자산을 불린 뒤 부동산으로 이동하는 현상을 보는 시각은 여전히 엇갈린다. 투기적 행태라는 비판도 있고, 달리 선택지가 없는 현실의 반영이라는 시각도 있다. 저축과 대출이 부동산으로 가는 길이었던 시대에서, 이제는 가상자산이 그 자리를 대신하고 있다면 수단은 바뀌었어도 목적지가 여전히 부동산이라는 점은 달라지지 않는다. 문제는 가상자산이라는 선택이 아니라 그 선택지가 만들어지는 방식에 있을지 모른다.





KRERI

부동산 정책 및 이슈 동향

KRERI 부동산 정책 및 이슈 동향 Report 문의
권현진 연구위원 02-520-5028 | **박용원** 부연구위원 02-520-5040

06705 서울특별시 서초구 방배로 52, 3층
www.kreri.re.kr

KRERI
한국부동산연구원