

# THE WEALTH GUIDE

2025 Vol.4



---

## Part.2 부동산

### 하이엔드 주택 최신 트렌드와 접근 방안

# 하이엔드 주택 최신 트렌드와 접근 방안

한화생명 이덕수 부동산전문가

land114@hanwha.com

(작성일 : 2025.3.31)

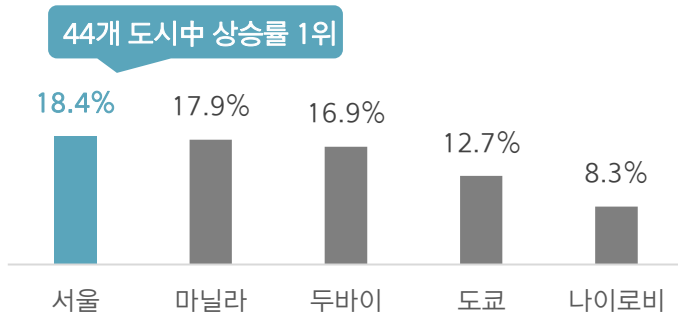
## Summary

- 몇 년 간 국내 하이엔드 주택 가격의 급등 현상이 뚜렷했지만, 하이엔드 주택은 투자가치가 아닌 효용에 비중을 둔 주거 상품
- 하이엔드 주택의 최신 트렌드는 관리가 용이하고, 호텔 수준의 커뮤니티 시설과 서비스를 제공하는 중소형 규모의 단지가 인기
- 향후 하이엔드 주택 투자 접근은 하드웨어적 요소보다 ‘소비 가치’ 트렌드에 따른 소프트웨어적 요소가 더 중요

## 국내 하이엔드 주택 가격 급등 현상 뚜렷

- 구매력을 갖춘 초고액 자산가의 증가와 한강 등 조망지역을 중심으로 공급이 꾸준하게 이어지면서 **몇 년 간 한국의 주요 지역 하이엔드 주택 가격 상승**
- 나이트 프랭크(Knight Frank)에 따르면 **서울은 '24년 도시 내 상위 5% 대상 주택 가격 조사에서 전년 대비 18.4% 상승**해 44개 대도시 중 가장 높은 상승률 기록
- 하이엔드 연립주택인 청담동 '마크힐스이스트윙(전용면적 193m)'은 '24년 2월 85억원 신고가 기록('21년 대비 30억원 차익). 하이엔드 아파트인 '나인원한남(전용면적 206m)'도 '24년 2월 99.5억원 신고가 거래. 성수동 '아크로서울포레스트(전용면적 198m)'도 '24년 1월 99억원 거래(3년 40억원 ↑)

'24년 대도시 주택가격 상승률 순위 (주택 가격 상위 5% 대상)



\* 자료 : 나이트프랭크 『The Wealth Report 2024』

## 투자 가치 아닌 효용에 집중하는 하이엔드 주택

- 통상 “하이엔드 주택(High-end housing)”은 **상위 1%**에 해당하는 고급 주택으로 가격뿐 아니라 효용(사용가치+만족)도 높은 주택을 지칭하며 **투자 가치가 아닌 효용에 비중**을 두는 상품임. 보통 **100억을 초과**하며, 수요층이 중시하는 소비 가치를 반영해 입지 · 건축 자재 · 디자인 · 보안 · 프라이버시 · 커뮤니티 구성원 등을 차별화한 특성 보유
- 한편 **고가주택은 대략 30억(85㎡기준) 초과** 주택을 지칭하고, 사용가치 **외 투자 가치에 비중**을 두는 경향이 있어 하이엔드 주택과 차이가 있음.
- 최근 일반 전문직보다 연예인 · 스타강사 · 벤처/스타트업 · 대형 유튜버 등의 고소득 종사자들이 하이엔드 주거 상품을 구매하는 주요 고객층으로 부상 중

하이엔드 주거의 필수 요소

요소	내용
입지	한남, 이태원, 반포, 압구정, 삼성동 등 프라이빗 특정 주거지역
조망	한강, 남산 등 조망, 남향 및 통풍 확보
디자인	유명 아키텍트와 디자이너 참여를 통해 주거상품 가치 증대
면적	주차장 포함 150평 이상
브랜드	고급 브랜드가 주는 이미지와 신뢰성이 상품 가격에 영향

## 하이엔드 주택의 세법 및 제도상 기준

- 일반적으로 하이엔드 주택에 대한 별도 규정은 없지만, **고가 주택**은 법률상 과세기준 및 금융기관 대출 규정상 판별 기준을 **공시가 또는 실거래가로 정의**
- 대부분 하이엔드 주택은 지방세법상 고가주택(해당시 취득세 증가 적용) 기준을 회피하고자 **연면적을 기준 미만**으로 하고 테라스 등 서비스 면적을 제공. 예를 들어, 절세를 위해 고가주택 복층 면적 기준인 274㎡보다 불과 0.04㎡ 작게 273.96㎡로 설치한 사례 있음.

### 고가주택 세법 및 제도상 기준

제도상 고급주택 가격 기준						
구분	취득세	양도세	재산세	종부세	주택연금	주택담보대출
기준	실거래가		공시지가			실거래가
금액	9억	12억	9억	12억	12억	15억
구분	지방세법상 고가주택 상세기준					금액기준
주택	연면적 331㎡					공시가격 9억원 초과
	대지면적 662㎡					
	엘리베이터(적재하중 200kg초과)설치					
	에스컬레이터 설치					
	수영장(67㎡ 이상) 설치					
공동주택	공용면적 제외 연면적 245㎡ 초과(복층 274㎡)					

\* 자료 : 삼일회계법인 『국내 하이엔드 주택의 현황과 문제점』

## 관리 용이하고, 호텔 수준 커뮤니티 시설과 서비스 제공하는 중소규모 단지 인기

### '60~'70년대



고도성장기 청와대에서 가까운 성북동·평창동, 전형적인 배산임수형 길지인 한남동 등 주로 정·재계 인사들이 넓은 마당이 있는 **단독주택**에 거주

### '80~'90년대



강남지역 본격 개발로 강북지역에 거주하던 부유층이 강남으로 이전. 방배동·서초동·청담동을 중심으로 **빌라 및 단독주택 형태**의 고급주택 건축

### '00~'10년대



보안·커뮤니티 시설·컨시어지 서비스 등을 갖춘 **주상복합형태** 하이엔드 주택 등장. 타워 팰리스, 하이퍼리온 등이 규모의 경제를 통해 호텔 같은 조식 서비스와 커뮤니티 시설을 이용할 수 있도록 진화

### 최근

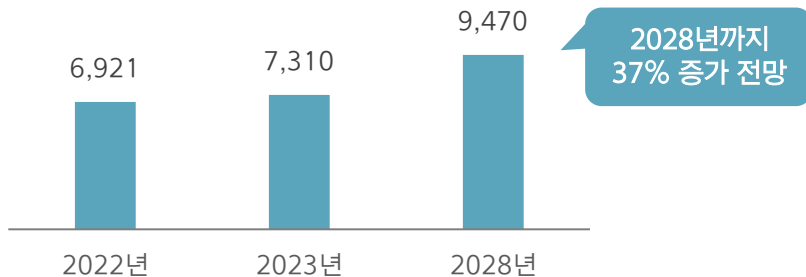


대규모 단지보다 관리가 용이하고, 호텔 수준의 커뮤니티 시설과 서비스를 제공하는 나인원한남·한남더힐. 한강 주변으로 정부 규제를 회피하여 개발이익을 최대화하는 브라운 N40·PH129·에테르노 청담 등 **중소규모의 하이엔드 단지 인기**

## 하이엔드 주택 투자 긍정적 요인

- **하이엔드 주택이 입지한 지역의 희소성과 상품 특성에 따른 높은 가치 보존 효과.** 자산가 선호 지역은 제한된 토지공급과 각종 규제로 개발이 쉽지 않아 가격 방어가 잘 됨. 시장 침체기에는 거래가 없어 하락폭이 가시화되지 않고, 활황기에는 상방 캡도 없어 상승 탄력도 큼. 최근 삼성·대치·청담 등 일부 프라이밍 입지 지역도 '25년 2월 토지거래허가구역 지정 해제 후 부동산 가격 급등 등 시장 과열 조짐이 나타나자 불과 한달여만 재지정
- **하이엔드 주택 수요자 증가 예상.** 영국 부동산 정보업체인 나이트 프랭크(Knight Frank)는 한국의 3,000만 달러(약 440억원) 이상 자산가가 '23년 7,310명에서 '28년까지 9,470명으로 37% 증가 전망

한국 최고액 자산가(자산 USD 3000만 이상) 추이 (단위: 명)



\* 자료 : 나이트프랭크 『The Wealth Report 2024』

심의번호 상속연구소-25-04-2 © Hanwha Life Insurance Co., Ltd. All rights reserved.

## 하이엔드 주택 투자 리스크 요인

- **하이엔드 주택의 대출 등 정책 리스크 증가.** 15억 이상 초과 아파트는 LTV 0%가 적용되어 주택담보대출이 불가능한 상황. 하이엔드 주택이 효용가치가 큰 상품임에도 주 수요층도 경기·금리 등 거시적 환경 변수에서 자유로울 수 없고, 수요 일부는 강남 고가 주택시장으로 흡수 및 분산 가능성 상존
- 경기 호황기에는 상승률이 높지만 **침체기에는 일반 아파트 대비 큰 폭의 가격하락 가능성.** 한남동 '나인원 한남'의 경우 '18년에 약 40억원에 분양되고 '21년에 70억까지 상승했지만, '23년 실거래가는 60억원 수준으로 10억원이나 하락
- **매각시 낮은 환금성과 임차시 비교적 높은 공실 리스크.** 고가의 하이엔드 주택은 매수자가 제한적이라 통상적으로 매각까지 오랜 시간 필요하며, 경기 불황시에는 거래가 더욱 위축 가능. 게다가 임대수익을 기대할 경우 임대수요도 적어 공실 기간 증가도 예상. 예를 들어 한남더힐 전용 244㎡세대의 월세 시세는 2,000만 원 이상으로서 공실 기간이 수개월 이상 지속된 사례가 많음.

## 하이엔드 주택 공급 예정 단지는

- 지역적으로 강남·서초·부산 해운대구에 집중되어 있으며, **100억~800억원**에 분양가가 형성될 것으로 조사. 공급 단지는 소규모의 단독형이 대부분임.
- 고급 주택도 세대수 적을 경우 별도 청약절차 없이 **건축주 임의 분양 가능성**

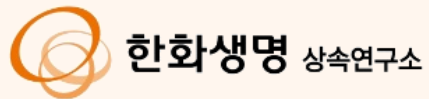


구분	단지명	세대수	분양금액 (단위:억원)	준공(예정)
①	청담동 워너청담	16	180~360	2025년
②	삼성동 루시아청담514더 테라스	45	65~300	2027년
③	신사동 에테르노 압구정	29	190~800	2027년
④	잠원동 아스톤55	26	300~800	2028년
⑤	삼성동 라브르27	27	130~	2026년
⑥	반포동 더 팰리스 73	73	115~300	2027년
⑦	방배동 마제스힐	28	160~500	2027년
⑧	내곡동 르엘 어퍼하우스	222	53~117	2025년

\* 자료 : NH투자증권『고급주택 트렌드 변화와 전망』

## 하이엔드 주택의 접근 방안은

- 하이엔드 주택은 희소성 · 입지 · 브랜드 · 관리수준이 중요한 요소이기에, 가격 하락기에도 비슷한 유형의 우량 자산에 집중해 단기 시세차익보다는 **장기 보유 목적으로 접근 필요**. 소득 양극화로 주택시장에서도 소비 양극화가 심화되는 만큼, 한강 주변의 강남권 및 한남동, 이태원 등을 중심으로 **공급 영역 확대 전망**
- 시장 하락기 시행사 및 시공사 자금 압박으로 나온 하이엔드 주택 급매를 **현금 부자들이 저가 매수 기회로 활용 가능**. 일반 아파트 대비 가격 방어력이 높은 편. 정부 대출 규제 영향과 거래량이 적었기 때문임. '23~'24년 서울 전체 아파트 거래는 감소했음에도 고급주택 실거래는 유지·상승한 사례도 있음.
- 하이엔드 주택이라도 시장 선호도가 떨어지는 **비브랜드**, 수요층 적고 입지가 다소 **애매한 외곽 지역**, 실거래가 과도하게 **높게 분양된 주택은 주의 필요**. 시장의 극심한 하락기엔 경기 및 금리 등 거시적 환경에서 자유로울 수 없음.
- 향후 하이엔드 주택 접근은 하드웨어적 요소보다 **소프트웨어적인 요소에 더 집중 필요**. 자산가 수요층의 주택 소비 가치가 개인 맞춤형 서비스 · 웰니스 · 장수와 건강 유지에 중점을 두는 트렌드로 변화



## 필수안내사항

- 본 자료는 일반금융소비자의 자산관리에 참고가 될 수 있도록 각종 정보 제공을 목적으로 제작 되었습니다.
- 본 자료는 한화생명보험(주)에서 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 한화생명보험(주)가 그 정확성이나 안전성을 보장할 수 없으므로 일반금융소비자가 자신의 판단과 책임 하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 일반금융소비자의 자산관리에 대한 법적 책임 소재의 증빙 자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료의 지식재산권은 한화생명보험(주)에 있으므로 한화생명보험(주)의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.