

Title: 먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

등록일: 2023.08.17

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

“이제 우리나라 부동산은 곧 일본을 따라갈텐데, 함부로 집 사면 큰일 납니다.”

한동안, 아니 20년 전부터 유행한 부동산 시장의 괴담이다. 일부 전문가들이 일본처럼 부동산 거품 붕괴가 나타날 것이라고 지금처럼 인구가 줄었다가는 언젠가는 일본보다 더 심한 충격이 올 것이다. 하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급불균형의 주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다. 통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만 1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다. 부동산시장은 2030년대부터 인구감소의 인구 위기 속에서도 향후 부동산시장에는 많은 일이 일어날 것이다. 이번처럼 아파트 갭투자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기. 아주 먼 미래만을 생각하면 가까운 미래는 생략된다. 먼 미래는 아직 오지 않은 날이다. 당장은 가까운 미래가 더 중요할 수 있다. 사실 인구는 한 나라 경제의 편더멘털이다. 인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다. 인구는 거부할 수 없는 인구구조의 변화는 국내 부동산시장의 지형도를 바꿀 것이다. 인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산시장의 향후 방향처럼 인구가 부동산시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다. 고령화와 저출산에서 촉발될 다만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다. 부동산시장에서 거론되는 인구 위기의 먼저 인구의 큰 흐름을 받아들이는 것은 좋지만, 너무 깊게 빠지면 또 다른 판단 실수를 부른다. 인구는 먼 미래를 바라보는 시점에서 특히 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다. 단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다. 그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다. 고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄릴 것이다. 그런 이제 개인은 어떻게 대처해야 할까. 사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다. 막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다. 덜 피해를 보 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

등록일: 2023.08.11

KB국민은행의 부동산 정보 플랫폼 KB부동산이 2023년 상반기 인기 단지 순위를 발표했어요.

올 1월부터 6월까지 상반기 동안 KB부동산 플랫폼을 방문한 고객이 가장 많이 검색한 단지를 집계한 결과인데요. 가장 많이 검색한 아파트는 어디일까요?

Q1. 상반기 인기 단지 1위는?

KB부동산에 따르면 상반기 인기 단지 1위는

서울 송파구 가락동 헬리오시티예요.

총 9,510세대로 우리나라 아파트 중에서 세대수가 가장 많은 단지에요.

대형 단지인 만큼 KB부동산이 발표하는 각종 단지랭킹 1위를 휩쓸고 있죠.

헬리오시티의 KB시세를 총 합산한 금액은 6월 기준 15조5100억원으로, 시세총액 순위 1위를 차지했어요.

단지 규모가 크고 아파트값이 비싼 상위 50개 아파트를 선정한 'KB선도아파트 50'순위에서도 1위를 꿰찼어요.

Q2. 잠실동 '엘리트 삼총사'?

2위는

서울 송파구 잠실동 잠실엘스로 조사됐어요.

5,678세대 규모로 송파구에서 가락동 헬리오시티, 신천동 파크리오에 이어 세 번째로 세대수가 많은 단지인데요.

잠실동 '엘리트(잠실엘스·리센츠·트리지움) 삼총사'로 불리는 송파구 대표 아파트 중 하나예요.

다음으로

서울 강동구 고덕동 고덕그라시움이 3위에 올랐어요.

고덕지구에 위치한 5,000세대 가까운 대규모 단지여서 강동구 대장 아파트로 꼽혀요.

이어

4위

인천 연수구 송도동 더샵 송도 마리나베이(3,100세대),

5위 서울 송파구 신천동 파크리오(6,864세대),

6

위 경기 성남시 수정구 신흥동 산성역 포레스티아(4,089세대),

7위 서울 동작구 흑석동 흑석 자이(1,772세대),

8위 서울 마포구 아현동 마포 래미안 푸르지오(3,885세대),

9위

서울 송파구 잠실동 리센츠(5,563세대) 순으로 조회수가 높았어요.

인기 단지 상위에 오른 단지들은 3,000세대 이상 규모로 지역을 대표하는 랜드마크 아파트가 대부분이에요.

10위권 안에 서울 송파·강동 등 강남권 대단지 아파트 5곳이 포함됐어요.

매매와 전세 수요층이 선호하는 신축 대단지가 밀집한 이들 지역은 상반기 거래가 꾸준했던 곳이에요.

5~6월 들어 아파트값도 반등하는 추세인데요.

6월 26일 기준 KB주택가격동향조사에 따르면 송파구와 강동구 아파트 매매가격은 각각 0.21%, 0.03% 올랐어요.

한편 최근 무순위 청약에서 93만여 명이 신청해 역대 최고 경쟁률을 경신한 서울 동작구 흑석동 흑석 자이도 인기 단지 7위

KB부동산 빅데이터로 알아본

2023 상반기 인기 단지

순위 지역 / 단지명 총 세대수 입주시기

1 서울 송파구 가락동

/ 헬리오시티 9,510 2018.12

2 서울 송파구 잠실동

/ 잠실 엘스 5,678 2008.09

3 서울 강동구 고덕동

/ 고덕 그라시움 4,932 2019.09

4 인천 연수구 송도동

/ 더샵 송도 마리나베이 3,100 2020.07

5 서울 송파구 신천동

/ 파크리오 6,864 2008.08

6 경기 성남시 수정구 신흥동

/ 산성역 포레스티아 4,089 2020.07

7 서울 동작구 흑석동

/ 흑석 자이 1,772 2023.02

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

등록일: 2023.08.11

8 서울 마포구 아현동

/ 마포 래미안 푸르지오 3,885 2014.09

9 서울 송파구 잠실동

/ 리센츠 5,563 2008.07

10 경기 광명시 광명동

/ 광명 아크포레자이위브 2,104 2020.11

11 인천 연수구 송도동

/ 송도 더샵 센트럴시티 2,610 2018.09

12 경기 수원시 영통구 원천동

/ 광고중흥S-클래스 2,231 2019.05

13 서울 서초구 반포동

/ 반포 자이 3,410 2008.12

14 서울 강남구 대치동

/ 은마 4,424 1979.09

15 경기 고양시 일산서구 탄현동

/ 일산 두산위브더제니스 2,700 2013.04

16 인천 연수구 송도동

/ e편한세상 송도 2,708 2018.11

17 경기 용인시 수지구 성북동

/ 성북역 롯데캐슬골드타운 2,356 2019.06

18 서울 서대문구 남가좌동

/ DMC 파크뷰자이 4,300 2015.10

19 경기 과천시 원문동

/ 래미안슈르 2,899 2008.08

20 경기 안양시 만안구 안양동

/ 래미안 안양 메가트리아 4,250 2016.11

21 서울 강남구 개포동

/ 개포 자이 프레지던스 3,375 2023.03

22 인천 서구 당하동

/ 검단 신도시 모아미래도엘리트파크 658 2022.08

23 서울 강동구 상일동

/ 고덕 아르테온 4,066 2020.02

24 인천 서구 원당동

/ 검단 신도시 푸르지오더베뉴 1,540 2021.08

25 경기 수원시 팔달구 고등동

/ 수원역 푸르지오 자이 4,086 2021.02

※자료 : KB국민은행 KB부동산(2023년 상반기 KB부동산 플랫폼 조회수 기준)

Q3. 더 많은 부동산 정보가 궁금하다면?

지역별 인기 단지는

KB부동산 앱에서 해당 지역을 검색하면 시세트렌드 단지랭킹에서 확인할 수 있어요.

KB부동산에서는 KB시세부터 실거래가, 매물가격, 빌라시세, AI예측시세 등 다양한 부동산 가격정보를 조회할 수 있어요.

KB부동산 바로가기

[출처: KB부동산 TV]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 부동산 법칙이 바뀐다! 국민평형보다 중대형 아파트에 강세 올까?

등록일: 2023.08.04

오늘 주제 한눈에 보기

부동산 시장 침체 속에서 중대형 아파트의 가격 움직임이 이목을 끌고 있습니다.

소형에 비해 상대적으로 가격 하락이 더뎠고 일부 단지에서는 신고가를 경신하는 사례가 나오기도 했는데요.

대형, 중대형 아파트 매매가격지수

소형에 비해 하락 더뎠

KB부동산 월간시계열자료에 따르면, 전국 6월 전용면적별 아파트 매매가격지수 중 대형 평형이 95.3으로 가장 지수가 높았고 그리고 중대형은 91.9, 중형 89.4, 중소형 89.6, 소형은 91.1를 기록했습니다. 특히 서울은 대형 매매가격지수가 99.4, 중소형은 가장 낮았습니다.

올들어 집값 하락세가 짙어진 가운데, 대형의 월별 매매가격지수가 다른 면적에 비해 집값 내림세가 완만했던 것으로 조사됐습니다. 차이는 6월 현재 12.2포인트인데요. 지수 차이가 가장 적었을 때는 2021년 10월로, 대형은 97.2, 소형은 98.2로 소형이 였

서울 소형 아파트값

대형에 비해 4배 더 떨어져

이 같은 현상은 아파트 매매가 변동률에서도 알 수 있는데요.

지난해 연말 대비 서울 아파트 매매가 변동률을 살펴보면, 대형이 소형에 비해 하락폭이 상대적으로 적은 것으로 나타났습니다.

전용 135㎡를 초과하는 대형 아파트는 -2.03% 하락에 그친 반면, 부동산 시장에서 선호도가 가장 높은 전용 84㎡가 속한 중소형은 -8.08%로 가장 많이 하락했습니다. 이는 부동산 가격이 급등했던 2021년~2022년 사이에서

원인을 찾을 수 있습니다.

일부 강남권 대형 아파트

실거래가 경신하기도

실제로 강남권에서는 곳곳에서 대형 평형 위주로 신고가를 경신하는 사례가 감지되고 있습니다.

워낙 매물이 많지 않다 보니 하락장에서도 직전 거래가보다 오른 가격에 거래되거나 2021년 최고가와 비슷한 수준에서 거래되는

국토부 실거래가 자료에 따르면, 강남구 압구정동 현대8차 전용 163㎡는 6월 에 거래됐습니다. 이는 2021년 8월 실거래 최고가를

높입니다.

압구정동 한양4차 전용 208㎡ 역시 6월 64억원으로 직전 거래가 52억7,000만원(2021년 1월)보다 11억3,000만원 높았

이러한 분위기는 인근 서초, 송파, 용산 지역으로 확산되고 있습니다. 에 손바뀜 됐습니다. 2021년 11월 최고가인

72억8,000만원에 비해 3,000만원 낮은 수준에 거래된 것입니다. 반면, 같은 단지에 매물이 상대적으로 풍부한 전용 84㎡는

27억 5,000만~34억원에 거래되고 있습니다.

용산구에서는 서빙고동 신동아 전용 166㎡가 36억7,000만원으로 31억5,000만원(2021년 1월)보다 5억2,000만원 높게

잠실동 잠실엘스 전용 119㎡도 2021년 11월

신고가인 34억원보다 5,000만원 높은 34억5,000만원에 거래됐습니다.

이렇게 대형 평형의 신고가 경신이 이어지는 이유는 공급 물량이 적은 것에서 찾을 수 있습니다. 부동산R114 자료에 따르면 1, 2인 가구를 중심으로 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하는 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구를 중심으로

맞춰졌기 때문인데요. 그에 따라 대형 면적의 공급은 적어져 상대적으로 희소성이 커지게 됐습니다.

여기에 지난해 말 15억원 초과 주택에 대한 대출이 허용되고, 주택담보대출비율(LTV)이 50%로 일괄 조정되면서 넓은 면적

시장에 나와있는 매물이 많지 않은 대형 아파트는 공급이 부족한 반면 고정 수요는 꾸준한 편인데요. 앞으로 중대형 아파트

하겠습니다.

[출처: KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 모 아니면 도, 갈수록 심해지는 서울 · 지방 청약시장 양극화

등록일: 2023.08.02

오늘 주제 한눈에 보기

올해 상반기 아파트 청약시장은 한마디로 ‘지역별 양극화 심화’였습니다.

특히 서울과 지방 간 청약시장 양극화가 갈수록 더 커지는 양상인데요.

상반기 청약시장

간략하게 정리해 봤습니다.

2023년 상반기 청약시장,

서울 대박! 지방 쪽박!

올해 상반기 청약시장은 지역별로 청약시장 온도차가 큰 것으로 나타났습니다.

특히 서울의 경우 두 자릿수 이상의 1순위 청약경쟁률을 보인 반면, 몇몇 지방은 청약 미달이 속출했습니다.

한국부동산원 청약홈과 부동산R114 REPS 자료를 분석한 결과 올 상반기 분양된 전국 아파트 분양단지의 1순위 평균 청약

지난해 상반기 11.93대 1보다 33% 줄어들었지만 하반기 3.83대 1과 비교해선 2배 이상 증가한 수치입니다.

시도별로 살펴보면, 가장 높은 1순위 청약경쟁률을 기록한 지역은 서울이었습니다.

3만3729가구 모집에 26만6524명이 1순위 청약을 신청해 평균 51.86대 1의 경쟁률을 보였는데요.

작년 상반기 29.57대 1에서 1.7배 이상 증가했습니다.

그 뒤로 충청북도가 27.02대 1, 경상남도가 25.88대 1의 경쟁률을 나타냈습니다.

이들 지역 또한 지난해 상반기 1순위 청약경쟁률과 비교해 각각 2배, 4.5배가량 늘었습니다.

반면, 1년 전만해도 43.73대 1의 1순위 청약경쟁률을 보였던 에 그쳤으며,

경기도 역시 9.48대 1에서 6.09대 1로 줄었습니다.

게다가 대구와 울산, 강원도, 제주도 등 지방 7개 시 · 도는 청약 내에서 모집가구를 다 채우지 못하는 상황이 벌어졌는데요.

서울과 비교해 위축된 지방도시 분양시장의 현실을 보여주는 것으로 분석됩니다.

상반기 최고 1순위 청약경쟁률

보인 단지는 ‘영등포자이디그니티’

올 상반기 1순위 청약경쟁률이 100대 1 이상을 보인 단지는 1개 단지로 집계됐습니다.

전국에서 가장 높은 청약경쟁률을 찍은 단지이자 세 자릿수 경쟁률을 나타낸 곳은

올 3월 서울 영등포구 양평동1가에서 분양한 ‘영등포자이디그니티’로, 98명 모집에 2만명에 가까운 1순위자가 청약해 198

그 뒤로 올 6월 서울 서대문구 남가좌동에서 분양한 ‘DMC가재울아이파크’가 89.85대 1의 1순위 청약경쟁률을 기록하며 2

서울시 은평구 신사동에서 분양된 ‘새절역두산위브트레지움’이 78.93대 1의 경쟁률로 3위를 차지했습니다.

그 뒤로 충북 청주시 흥덕구 송절동에서 5월 분양된 ‘신영지웰푸르지오테크노폴리스센트럴(S1)’이 73.75대 1의 경쟁률로 4

경기도 파주시 목동동에서 6월 공급된 ‘운정자이시그니처(A19)’가 64.31대 1로 5위에 올랐습니다.

지역적으로 서울시가 TOP 10 내에 4개 단지를 올렸고, 충북 청주시에서 3개 단지, 경기도가 2개 단지, 인천에서 1개 단지를

특히 TOP 10 내에 속한 충북 청주시 3개 단지는 모두 청주 테크노폴리스에서 분양된 단지들로,

대규모 산업단지 내에서 분양하는 직주근접 단지로 주목을 받은 것으로 보입니다.

1순위 경쟁률 제로 ‘수에르떼밀양’

청약 미달 단지도 39개에 달해

올 상반기 1순위 청약경쟁률이 수백 대 1에서 수십 대 1로 합산된 단지가 있는

반면, 1순위 청약경쟁률이 ‘0’인 단지도 등장했는데요.

바로 지난 5월 경남 밀양시 가곡동에서 분양한 ‘수에르떼밀양’입니다.

KTX 밀양역 역세권 입지 단지인데도 단 1개의 청약통장도 접수되지 않아 경쟁률 0대 1로 100% 청약미달률을 보였습니다.

경남 거제시 연초면에서 지난 3월 공급된 ‘거제한내시온숲속의아침부’ 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

충남 서산시 해미면에서 올 초 분양한 ‘서산해미이아에듀타운’도 80가구 모집에 1순위에 1명, 순위 내 총 3명만 청약을 넣었

6월 제주도 서귀포시 하효동에서 분양한 ‘서귀포휴안1차’도 78가구 모집에 3명이 신청하는데 그쳤습니다.

3월 대구 동구에서 공급된 481가구규모의 ‘힐스테이트동대구센트럴’

또한 1순위에 28명이 청약 접수해 1순위 경쟁률 0.02대 1, 전체 0.06대 1이라는 처참한 청약경쟁률을 기록했습니다.

또한 공급하는 일반분양 물량보다 청약자수가 적어 청약 순위 내 미달된 단지도 39개 단지에 달했습니다.

지역적으로 경기도에서 미달된 단지가 10개로 집계되며 가장 많았고요.

뒤이어 인천(6개 단지), 제주(4개 단지), 광주(3개 단지), 충남(3개)순으로 분석됐습니다.

지역별 청약 양극화 심화

하반기 분양시장은?

지금까지 살펴본 것처럼 올 상반기 청약시장은 서울이 독주를 이어간 가운데,

충북, 경남이 두 자릿수 1순위 청약경쟁률을 나타내며 양호한 시장 상황을 보여줬습니다.

반면, 광역시를 비롯해 대부분의 지방 분양시장은 침체 일로를 겪고 있어 지역별 청약 양극화가 커지는 상황입니다.

Title: 모 아니면 도, 갈수록 심해지는 서울 · 지방 청약시장 양극화

등록일: 2023.08.02

올 상반기에 유독 서울만 청약경쟁률이 높아진 이유는 무엇일까요?

바로 정부의 청약규제 완화에 있는데요.

올 초부터 진행된 세법개정과 규제완화로 서울 4구를 제외한 전국이 규제 프리 지역으로 갈아지면서 입지가 좋은 서울로 수

전문가들은 하반기에도 이러한 경향은 더욱 심해질 것으로 예상하고 있습니다.

서울 등 인기 지역에서도 입지나 분양가, 상품성 등이 높은 단지 위주의 쏠림 현상을 보여 그렇지 않은 지역 및 단지들의 경우

또한 부동산R114에 따르면, 올 하반기 전국에 7만9292가구가 공급될 예정인데요.

작년 하반기(12만2879가구)보다는 적지만 올 상반기(4만4703가구) 보다는 많은 물량이 쏟아져 나오면서 늘어난 분양물량

[출처: KB부동산 포스트]

Title: 보증금 깎아줄게요! 전월세 갱신계약 줄었지만 감액계약 비중 역대 최대

등록일: 2023.07.26

서울 아파트 시세 하락이 안정을 찾고 있습니다.

다만 강남권역 중심의 인기지역 외 하락지역도 남아 있는 등 차별화 양상도 보입니다. 거래량 회복 등 매매 심리를 안정시킬 무엇일지 살펴봅니다.

전세수요 둔화로 3분기 연속

전월세 갱신계약 급감

보통은 매매가 전세에 영향을 더 많이 줍니다.

그런데 역전세난 속에 금리부담, 전세사기로 전세 수요가 줄고, 오히려 전세 공급이 늘면 애기가 달라집니다. 전세 하락률이 매매가격 하락을 부추기기도 합니다.

주택시장 침체로 서울 전월세 전체계약은 1분기 7.6만건으로 전분기 대비 +19.9% 증가에서 2분기 5.4만건으로 -28.6% 그 중 갱신계약은 1분기 1.8만건으로 -6.0% 감소에 이어 2분기 14.3만건으로 -21.3% 감소했습니다.

3분기 연속 감소세가 이어졌습니다.

전월세 갱신계약 중

감액계약 비중 역대 최대 수준

임대차계약 시 전월세 보증금을 종전보다 낮춰 계약하는 것을 ‘감액계약’이라고 합니다.

감액계약이 종전 보증금과 같은 ‘동액계약’이나 높아진 ‘증액계약’ 대비 빠르게 늘어난 것은 역전세난이 심화되면서 세입자 구하기가 어려워진 서울 전세시장의 심각성을 대변해 줍니다.

지난해 3분기까지만 해도 서울의 감액계약은 326건에 불과했으나, 4분기 2,031건에 이어 2023년 1분기 5,079건으로 늘 갱신계약 중 점유 비중은 33.3%로 국토교통부가 감액계약 통계를 발표한 2022년 6월 이래 최대 수준을 기록했습니다.

감액계약을 통해서라도

임차인을 확보하려는 분위기

서울 전월세 감액계약 비중의 급등은 아파트 매매가격 약세가 원인을 제공했습니다.

전세계약 체결 2년 전인 2021년 6월 대비 2023년 6월 아파트 매매가격은 -2.5% 하락했습니다. 역전세난, 전세사기, 금리 동일기간 전세가격 하락이 확대되면서 임대인은 2년 전 보증금으로 세입자를 구하기 어려워졌습니다. 감액계약을 통해서라도 임차인을 확보하려는 시장 분위기가 이어지는 것이죠. 전세가격 하락률이 매매가격 하락률을 상회하는 것은 불행

감액계약 비중의 감소가

중요한 이유는?

다행스럽게 전세물량이 점차 소진됨에 따라 전세가격 하방압력이 올 2분기 들어 완화되는 모습입니다.

6월 전세가 하락률이 전월 대비 -0.1% 하락해 매매가

하락률 -0.3%보다 줄었습니다. 매매 대비 전세가비율은 5월 50.9%에서 6월 51.0%로 저점에 대한 기대가 커지고 있습니다. 그럼에도 감액계약 비중은 5월 32.7%에서 6월 35.7%로 상승했습니다. 세입자 구하기가 여전히 어려움을 시사합니다. 만

방어되겠죠. 전세가 안정이 매매가 추세 반전에 얼마나 기여할지 지켜볼 일입니다.

[출처 : KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

등록일: 2023.07.19

아파트 시장의 반등,

부동산 회복될까?

그동안 공포 얼어붙었던 아파트 시장에 온기가 돈다.

시장 선행지표인 KB선도아파트 50지수는 5월 들어 전달 대비 0.1% 상승했다.

지난해 6월(0.06%) 이후 11개월 만에 상승 전환한 것이다.

KB선도아파트 50지수는 전국 주요 아파트 가운데 시가총액(세대수와 가격을 곱한 것)

상위 50개 단지를 매년 선정해 시가총액의 지수와 변동률을 나타낸 것이다.

KB선도아파트 50지수에 들어가는 아파트 중 서울과 수도권의 비중이 높은 편이다.

- 수도권과 달리 지방은

여전히 하락세를 보여 지역별 편차가 큰 상황이다.

- 전세시장도

아파트와 비(非)아파트 간 온도 차가 심하다.

- 향후 주택시장은

지역별 동조화보다는 각개 전투 양상이 펼쳐질 것으로 보인다.

아파트 시장 반등세 나타날 듯

KB부동산에 따르면 6월 둘째 주 전국 아파트 매매 가격은 전주 대비 0.01% 내렸다.

서울도 같은 수준이다.

올 초 주간 단위로 0.3~0.6% 하락하던 것에 비하면 낙폭이 많이 둔화했다.

KB선도아파트 50지수가 오름세로 돌아선 것을 보건대 KB부동산 아파트 시세도 시차를 두고 반등세가 나타날 것으로 보인다.

이미 한국부동산원의 서울 아파트 가격은 5월 전달 대비 0.01% 올랐다.

수요자의 심리도 꿈틀거리고 있다.

국토연구원이 발표한 5월 부동산 시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택매매시장 소비자 심리지수는 112로 전월 대비

이 지수가 100을 넘어섰다는 건 전월에 비해 가격 상승과 거래 증가 응답자가 많았음을 의미한다.

심리적으로도 시장이 온기를 찾고 있음을 나타낸다.

- 이처럼 집값이 반등 기미를 보이는 이유는

지속적인 규제 완화 효과에 15억원 대출 제한 폐지, 특례보증자리론 출시로 저점 매수세가 유입되었기 때문으로 분석된다.

- 지난해 서울 아파트 실거래가는

1998년 외환위기 이후 최대치인 22%가량 급락했으니 낙폭 과대에 따른 자율적 반등이 나타났을 수도 있다.

실제로 글로벌 금융위기가 터진 2008년에도 서울 아파트 실거래가격이 급락했지만 다음 해인 2009년에는 큰 폭으로 반등

시장은 관성의 법칙 혹은 경로 의존성이 작용하므로 아파트 시장에서 나타난 지금과 같은 온기는 좀 더 이어질 것으로 보인다.

다만 최근 강통전세, 빌라 사기로 사회 문제화한 비(非)아파트 매매시장은 회복하려면 시간이 꽤 걸릴 것 같다.

- 최근 연립주택이나 다세대주택은

거래가 뜰 끊기고 매매가격의 하락세도 지속되고 있다.

아파트와 비(非)아파트 간 회복 시차도 클 것으로 보인다.

추세적 상승 전환인가?

아직은 아파트 시장이 상승세로 돌아섰다고 보기에는 이르다.

높은 기준금리, 역전세난, 경기침체, 미미한 통화량(M2) 팽창, 소득 대비 집값 고평가 등 여러 요인을 감안할 때 V자형으로

서울시 아파트 거래량도 많아야 월 3,000건 중반대인데, 역대 평균치인 6,040건의 절반을 약간 웃도는 수준이다.

- 거래량은

매수자의 심리를 보여주는 중요한 지표인데,

이 수치는 매수자가 적극적으로 나서지 않고 있음을 방증한다.

그리고 KB부동산 조사 결과 서울 아파트 전세가 비율이 5월 현재 50.9%로 낮아 갭투자를 하기도 쉽지 않다.

- 앞으로 주택시장 흐름은

다양한 유형이 나타날 수 있다.

우선 2008~2012년의 W자형 더블딥이 거론된다.

한동안 오르다가 다시 떨어지는 모양새다.

가령 수도권 아파트 실거래가는 글로벌 금융위기 직후인 2008년 12월 1차 바닥을 찍은 뒤 잠시 상승하다가 다시 떨어져 4

흔히 말하는 쌍바닥이다.

혹은 바닥이 넓은 U자형, 완만한 기울기가 있는 욕조형, 한동안 오른 뒤 횡보하는 탁자형도 예상해볼 수 있다.

- 살펴야 할 지점은

어떤 유형의 회복세를 보이든,

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

등록일: 2023.07.19

곧바로 큰 상승 사이클로 접어들기는 어렵다는 것이다.

앞으로 금융시장 이슈에 따라 출렁이는 모습이 나타날 수 있다.

역전세난이 회복의 관건

향후 전세시장 회복이 집값 향배의 풍향계가 될 것이다.

지난해 말부터 올해 초까지 급락한 전세가격은 하락세가 축소되거나 일부 지역에서는 상승세로 접어들었다.

요즘 현장에서 전세를 찾는 사람도 제법 나타나고 있다.

그 이유는 전세가격이 많이 하락한 데다

전세대출 금리가 최저 연 3%대까지 낮아지는 등 금융 부담도 줄어들고 있어서다.

KB부동산에 따르면 5월 현재 수도권 아파트 전월세 전환율은 연 4.97%다.

- 세입자 입장에서

월세 부담보다는 전세 대출자가 싸므로 전세를 선택하는 게 유리할 수 있다.

금리가 전월세 시장에도 상당한 영향을 미치고 있음을 보여준다.

하지만 전세시장이 피부로 느낄 정도로 회복되는 건 기준금리 인하 이후에나 가능할 것으로 전망된다.

- 전국 아파트 전세 고점 계약은

2021년 3분기부터 2022년 2분기까지 많았다.

재계약이 돌아오는 2년 뒤가 올 하반기부터 내년 상반기까지다.

이 여파로 역전세난은 당분간 해소되기 어렵고, 특히 비성수기에 심해질 수 있다.

아파트 매매시장이 활기를 띠면 역전세난은 다소 완화될 여지가 있으나

시장이 살아나려면 시간이 걸릴 전망이다.

- 또 전세시장도 상품별로 온도 차가 날 수 있다.

다세대, 빌라, 다가구주택 등 비(非)아파트 시장은 '전세 공포' 여파로 아파트보다는 회복 속도가 상대적으로 늦어질 것이다.

세입자가 전세보증금 미반환 가능성을 우려해 전세보다 월세나 보증금을 낮춘 반전세, 반월세를 선호하고 있어서다.

하지만 집주인은 기존 세입자를 내보내려면 새로운 전세 세입자를 구해야 한다.

따라서 비(非)아파트 시장에서는 한동안 수요와 공급의 불일치가 나타날 것으로 보인다.

실수요자의 대응 방법은?

올 연말에 아파트 가격 바닥이 온다고 믿고 있는 사람이 주변에 의외로 많아 놀랐다.

왜 그런 생각을 하느냐고 물었더니 유튜브에서 들었다고 한다.

문제는 시장이 고수나 전문가의 전망대로 잘 움직이지 않는다는 데 있다.

혹시 연말에 바닥이 오지 않으면 어떻게 될까.

스마트폰이 삶의 준거가 된 포노사피엔스 시대에는 부동산 시장이 생각보다 빨리 움직인다.

그래서 책상에 앉아 예측한다고 해도 잘 맞지 않는다.

시장은 내가 원하는 대로 움직이지 않는다.

시장의 흐름에 귀를 열어놓고 기민하게 대응하는 게 바람직하다.

실수요자는 표본조사 통계에 의존하지 말고 장바닥 시세인 아파트 실거래가를 보는 게 낫다.

표본조사 통계는 실거래가보다 후행하기 때문이다.

- 아파트 실거래가지수는

국토교통부의 실거래가 공개시스템이나 한국부동산원의 부동산통계정보시스템(R-ONE)에서 누구나 볼 수 있다.

실거래가지수는 거래된 아파트를 전수 조사해 만들어 바닥 지수에 더 가깝다.

실거래가지수는 거래량이 적거나 특정 단지 위주로 거래량이 많을 때 전체 시장과 따로 노는 착시 현상이 나타난다.

이런 단점에도 표본조사 통계보다는 현장 흐름을 정확하게 반영해 개인 입장에서는 적합할 수 있다.

- KB선도아파트 50지수는

아파트 실거래가지수 못지않게 유용한 지표다.

이는 흐름을 비교적 빠르게 포착할 수 있는 바닥 지표다.

- 이런 지표를 볼 수 없다면

인근 2,000가구 이상 랜드마크 아파트를 예의 주시하는 것도 좋다.

랜드마크 아파트는 거래가 잘 포착돼 하락기에는 먼저 떨어지고, 상승기에는 먼저 오르는 등 시장 흐름의 풍향계 역할을 한다.

[출처: GOLD&WISE 7월호]

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

등록일: 2023.07.06

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

'암 수술 성공 확률이 95%입니다.'

'암 수술 실패 확률이 5%입니다.'

한 의사가 두 환자에게 수술을 제의하면서 이같이 말했다.

누가 수술에 동의할 가능성이 높을까?

당연히 전자일 것이다.

환자들이 수술의 실패보다 성공에 초점을 더

두기 때문이다.

틀짓기 효과 (framing effect)

사실 환자가 생존할 확률은 같지만 받아들이는 어감은 다르다.

이처럼 똑같은 사안이라도 어떻게 표현하는가에 따라 전혀 다른 느낌을 준다.

이를 심리학 용어로 '틀짓기 효과(framing effect)'라고

부른다.

언론도 단순히 정보만 전달하는 것이 아니라 사건의 의미를 이해하는 틀(프레임)을 제공한다.

같은 뉴스라도 신문

이나 방송마다 색깔이 다르다.

어떤 뉴스는 정반대의 시각을

드러낸다.

뉴스에

대한 틀짓기를 어떻게 하느냐에 따라 시청자나 독자들의 시각이 달라질 수 있는 것이다.

가령 어떤 뉴스에서는 부동산 세금을 무겁게 매기는 정책이라는 중립적인 표현 대신 세금 폭탄 정책이나 징벌적 종과세 정책

'폭탄'이나 '징벌'같은 표현은 당사자의

거친 감정적인

반응을 유발하기 마련이다.

집값 동향을 전하는 뉴스에서도 '폭등'과 '폭락'이라는 어휘를 쓰면 시장 참여자들의

심리적 동요를 일으킨다.

문장 속으로 좀 더 들어가 보자.

'○○지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

이 기사는 좀 더 노골적으로 표현하면 투자자에게는 적합하지 않은 아파트라는 얘기다.

만약에 ○○지역이 투자자에게 적합하지 않은 곳이라는 뉴스가 나가면 해당 지역 주민들은 "근거를 대라"며 항의할 것이다.

그래도 투자하지 말라는 조언을 하긴 해야 하는데, 직설적으로 표현하면 반발이 많으니 실수요자에게 적합하다는 식으로

우회적인 표현을 쓰는 것이다.

또 '보수적으로 판단하라', '신중하게 생각하라' 표현 역시 기자의 솔직한 심정은 어지간하면 행동으로 옮기지 말라는 얘기다.

그래서 '○○부동산에 대한 투자는 신중하라'는 조언은 투자했다가는 골치를 앓을 수 있으니 사지 말라는

또 다른 표현이다.

일반적으로 부모가 사회생활을 시작한

아들에게 '항상 신중하게 처신하라'는 조언과는 다른 것이다.

부모의 말은 선불리 행동하지 말라는 것이지, 행동 그 자체를 하지 말라는 뜻은 아니기 때문이다.

뉴스,

중의적 표현 조심하기!

언론에서는 '집값 하락'을 '집값 조정'으로 바꿔 표현하기도 한다.

하락은 가격이 내려가는 그 자체를 의미하지만, 조정은 지금은 떨어지지만 언젠가는 다시 오를 것이라는 뜻을 내포하고 있다.

조정은 미래의 기대가 어느 정도 섞인 단어라고 볼 수 있는 셈이다.

'부동산시장의 미래가 불확실하다'라는 표현은 거칠게 말하면 어떻게 될지 잘 모르겠다는 것이다.

뉴스에서 '부동산시장이 불안하다'라고 할 때 '불안'은 두 가지 이상의 뜻으로 해석될 수 있는

중의적인 표현이기에 조심하는 게 좋다.

부동산 가격이 많이 내려도 불안, 부동산 가격이 많이

올라도 불안이라고 표현할 수 있기 때문이다.

또 상품 가격이 변동하는 정도를 뜻하는 변동성은 상승보다 하락을 경계하기 위한 말로 자주 사용된다.

가령 전망보고서에 '변동성 위험'이라는

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

등록일: 2023.07.06

말은 하라할 수 있으니 조심하라는 얘기다.

이처럼 우리는 순전히 말의

어감 차이로 진실을 못 볼 때가 의외로 많다.

부동산 광고,

수요자 입장에서 보기!

일상생활에서 흔히 보는 부동산 광고도 수요자 입장에서 보면 해석이 달라진다.

가령 가성비 최고라는 표현은 살기 불편한데 가격만 싼 집일 수 있다.

즉 집주인 입장에서는 '실속 있는 집'일 수

있으나 세입자 입장에서 보면 '싼 게 비지떡인 집'일 수도 있다.

광고문구에 마을버스라는 말이 있을 때는 지하철에서 멀다는 것을

에둘러 표현한 것이다.

또 동네마트에서 가깝다는 표현도

주위에 편의점이나 할인점이 없다는 말일 수도 있다.

단점을 감추려는 언어 프레임일 수 있으니 조심하라는 것이다.

부동산 뉴스나 광고를 볼 때 단어의 행간에 가려진 뉘앙스를 잘 읽어야 진의를 파악할 수 있다.

정말 무슨 얘기를 하는 것인지를 말이다.

그리고 공급자가 아닌 수요자 입장에서 정보를 꿰뚫어

볼 수 있는 지혜도 필요한 것 같다.

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 서울 아파트값 평균 매매가격 11억대 진입, 부동산 시장의 현주소는?

등록일: 2023.06.23

오늘 주제 한눈에 보기

서울 아파트 평균 매매가격이 11억대로 내려앉았습니다.

전국 아파트값도 4억원대를

앞두고 있어요.

금리 인상 여파와

집값 고점 인식 등으로 집값이 계속 하락하고 있는데, KB부동산에서 KB시계열 자료를 활용해 부동산시장 현주소를 살펴봤

서울 아파트 평균 매매가

11억대 진입

평균값 12억원 미만으로 하락, 1년 7개월만

KB부동산 월간 시계열 자료에 따르면, 지난 4월 기준 서울 아파트 매매 평균가격은 11억9,944만원으로, 전월(12억972만

서울 아파트 평균값이 12억원 미만으로 떨어진 것은 2021년10월(12억1,639만원) 이후 1년 7개월 만입니다.

서울 아파트 평균가격은 지난해 7월 역대 최고가인 12억8,058만원을 기록한 뒤 9개월째 하락세를 보이고 있는데요.

작년 7월은 한국은행이 사상 첫 빅스텝으로 기준금리를

연 1.75%에서 2.25%로 올리기 시작했을 때입니다.

이때 이후로 여러 차례 기준 금리 인상을 단행하면서 과열됐던 부동산 시장이 급속도로 식었고, 서울 아파트도 예외는 아니

지역별로는 강북 14개 구 매매 평균값이 4월 기준 9억3,760만원을 보이며 9억원대 초반으로 밀렸습니다.

2021년 8월(9억3,079만원) 수준으로 회귀한 거죠. 강남 11개 구 매매 평균가격도 14억3,547만원으로

2021년 9월(14억2,980만원) 가격대로 돌아갔고요.

전국 평균 4억원대로 하락 앞뒤

부산 4억원대, 대구 3억원대...

2021년 9월 수준으로 회귀

4월 전국 아파트 매매 평균 가격도 전 달(5억745만원) 보다 646만원 내린 5억99만원을 기록해

곧 4억원대로 하락을 앞두고 있습니다.

지난해 6월 5억6,184만원으로 최고점을 찍은 뒤 계속적으로 하락세를 나타내고 있는 것인데요.

지역별로 살펴보면, 부산은 4억2,053만원으로 2021년 10월(4억2,717만원) 수준으로 밀렸으며, 대구는 3억5,166만원의

광주 역시 3억914만원으로 집계돼 2021년 5월(3억983만원) 수준으로 회귀했으며, 대전 또한 2021년 4월(3억7,194만원)

울산은 3억1,002만원으로 조사돼 2021년 9월(3억1,637만원) 가격대로 밀려났습니다.

가장 집값이 많이 빠진 세종시는 어떨까요? 세종시 아파트 평균 매매가는 4월 기준 5억2,836만원으로 집계돼 전월(5억3,3

특히 현 5억원대 초반 수준은 2020년 12월(5억1,549만원) 가격대로, 무려 2년 반 전으로 돌아가 버린 것이죠.

집값 하락 폭 축소,

매매가격 전망지수 80선 상회

세종시 유일하게 상승 전망이 앞서

전국적으로 집값이 하락하고 있는 가운데, 집값 하락 폭은 둔화하고 있다는 점이 눈길을 끄니다.

전국 아파트값은

올해 1월 1.91% 떨어진 뒤 △2월 -1.16%, △3월 -1.22%, △4월 -1.14% 등으로 하락률이 줄고 있습니다.

서울 아파트 매매가 역시 지난 1월 2.09% 떨어졌지만 △2월 -1.20%, △3월 1.17%, △4월 0.97% 하락하며 3개월 연속

매매가격 전망지수도 지난달보다 상승해 80선을 상회했습니다. 전국 매매가격 전망지수는 전월대비 5p 오른

85를 기록했습니다.

서울 매매가격 전망지수 역시 5.1p 상승한 83.1을 기록했고요.

KB부동산 매매가격 전망지수는 0~200 범위로, 지수가 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높고 100 미만이면 하락 전망이 우

아직 100 이하라 하락전망이 상승전망보다 높지만 바닥을 찍고 상승세를 이어 나가고 있다는 점에서 의미가 있다 하겠습니

반면, 세종시의 경우 지난 2월 100을 기록한 뒤 두 달 연속 104.8, 105.9를 기록하면서 전국에서 유일하게 상승 전망이 하

지금까지 KB 월간 시계열 통계 자료를 활용해 현 부동산시장의 흐름을 살펴봤는데요. 서울을 비롯해 전국적으로

아파트값 하락세는 지속되고 있지만

시간이 지날수록 하락 폭은 줄고 시장 전망도 회복되고 있는 모습을 확인할 수 있었습니다.

향후 부동산시장이 어떻게 변화할지 꾸준한 검토가 필요할 것 같습니다.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다. 또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행

저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[출처: KB골드라이프X 더보기]

Title: [청약제도 개편] 청약 가점이 낮아도 당첨 기회가 있다고요?

등록일: 2023.06.20

Q1. 낮은 점수로 청약 당첨이 가능하다고요?

청약제도 개편으로 가점이 낮은 세대의 국민주택규모 이하 주택 청약 당첨 기회가 확대돼요.

① 신규 아파트 공급 물량의 대부분을 차지하는 국민주택규모 이하 주택의 추첨 물량이 늘어나요.

→ 가점이 높은 청약가입자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

② 일반 분양 예정인 청담 르엘, 반포 원펜타스, 잠실 래미안아이파크, 잠실 르엘 등 재건축 공사중인 아파트의 국민주택규모 이하 아파트는 추첨제 적용으로 가점이 낮은 1주택자 당첨 기회가 확대돼요.

③ 1주택자의 갈아타기 수요가 꾸준한 국민주택규모 초과 주택의 추첨제 물량 감소로 큰 면적으로 이사 수요가 있는 1주택

★ 주택청약에 관심이 있다면 청약홈의 정보 및 부동산 청약 알림 앱을 설치하여 꾸준한 청약 정보 확인이 필요해요!

Q2. 2023 새로워진 청약제도, 주요 내용은?

① 전용면적 85㎡이하 주택 청약의 경우

기존에는 100% 가점제가 적용되었으나,

청약제도 개편으로 2023년 4월 이후 청약 주택의 경우

가점제 40%(전용60㎡이하), 70%(전용85㎡이하) 적용돼요.

② 국민주택규모(85㎡) 이하 주택의 추첨 물량을 늘리고

국민주택규모 초과 주택의 추첨 물량을 줄이는 방향으로 주택청약 제도가 새로워졌어요.

★ 지역 및 면적에 따라 선정 비율 등은 다릅니다. 자세한 내용은 PDF 첨부파일을 확인해 주세요.

[이창섭 KB국민은행 WM투자솔루션부 부동산전문위원]

더 많은 정보가 궁금하다면?

이번달 분양일정 확인하기

청년우대형 주택청약종합저축 총정리

주택청약종합저축 총정리

궁금한 부동산

Title: 부동산시장, 50%의 진실을 경계하라

등록일: 2023.05.18

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

“50%만 옳은 정보는 100% 틀린 정보보다 더 위험하다. 50%의 진실은 완전한 거짓말이기 때문”

-유럽의 전설적인 투자자, 앙드레 코스톨라니

우리가 받는 정보 중에는 사실도 있고 거짓도 있을 것이다. 내가 받은 정보가 모두 거짓이라면 판별이 간단해서 헛갈릴 필요 문제는

일부는 진실이고 일부는 거짓이었을 때다. 진실보다 그럴 듯한 거짓이 사람을 현혹시킨다. 더 화려하게 포장되고 자극적이나 그의 말처럼 절반의 진실은 결국 거짓이다. 부분, 부분은 옳을지 모르지만 전체적으로 틀린 것이다. 우리는 부분적 진실에 현 부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰도 가령 우리는 토지보상금이 많이 풀리면 집값이 오른다고 생각한다. 지난해 토지보상금이 32조원이나 풀린다는 보도가 있었 토지보상금은 부동산 시장의 하나의 변수일 뿐이다. 토지보상금은 기본적으로 시장 흐름에 민감하게 움직인다.

투자환경이 그만큼 우호적으로 조성되어야 시장의 불쏘시개 역할을 한다. 금리가 급등하는 국면에서는 토지보상금이 풀려도 즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기나에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시장분석에 걸림돌이 된다.

공급이 모자라니 집값은 무조건 오른다는 말도 또 다른 도그마다. 한동안 공급 부족으로 집값이 오른다는 담론들이 많았다. 공급부족 얘기를 꺼내지 않는다.

공급 부족보다 공급이 부족할 것이라는 불안심리가 집값에 더 영향을 미쳤는지 모른다. 2012년 하우스 푸어 사태 당시에도 물량이 태부족해도 집값은 폭락했다.

“탄력적인 주택공급은 급격하고도 고통스러운 가격 급등 가능성을 낮춰주는 것은 맞다.

하지만 주택 매수광기를 다스리는 완벽한 해독제는 아니다”

-미국 하버드대학교 에드워드 글레이저 교수

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기다. ‘아니면 말고 식 비관론자를 조심하듯 극단적인 상승론자 역시 경계하라.

전망이 틀렸다고 손해배상을 청구할 수 없는 노릇이다. 그 책임은 내가 오롯이 다 떠 안아야 한다.

이래서 부동산시장을 볼 때 균형과 객관적 고찰, 그리고 비판의식이 필요한 것이다.

사실 부동산처럼 이해관계가 엇갈리는 분야도 없다. 누구나 자신의 입장에서 세상을 희망한다. 집이 없는 사람은 집값이 내려 집이 있는 사람은 집값이 오르길 기도 할 것이다.

개인희망이 전망으로 자주 포장된다. 대체로 전망을 할 때 자신의 ‘소망적 사고’를 뒤섞기 마련이다.

이런 소망적 사고가 SNS(소셜 네트워킹 서비스)를 타고 유명처럼 흘러 다닌다.

집값 하락국면에서는 무주택자의 전망이 잘 맞을 것이다. 하지만 반대로 상승국면에서는 다주택자들의 전망이 적중할 수 있 이성적 예측을 구분해야 하는 것이다.

주관적 감정보다 냉철한 이성적 분석이 더 중요하다. 중심을 잡고 사건 없이 있는 그대로 읽어낼 수 있는 능력이 필요한 시대 가면 갈수록 부동산시장은 극단적인 논리만 횡행한다. 기계적인 균형이라도 좋다. 자신의 이해관계에서 벗어나 생각의 중심 하지만 중심을 잡고 좀 더 종합적으로 바라보는 안목을 기르기 위해 노력한다면 불가능한 것은 아니다.

일단 너무 그럴듯해 보이면 의심부터 해보자.

정보 홍수 시대, 냉정하게 정보를 잘 가려서 수용하는 분별지(分別智)가 절실한 때다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 고시원으로 월 300만원 현금 흐름 만들기

등록일: 2023.04.27

직장 퇴직 후 안정적인 현금 흐름을 원하거나 새로운 사업 아이템을 찾는다면 고시원 사업을 고려해볼 만하다.

고시원이란 고시 공부하는 곳이 아니라 가장 저렴하게 거주할 수 있는 주거 형태를

가리킨다. 서울의 경우 면적이 보통 전용 3.3~6.6㎡(1~2평)로 아주 작다. 그 속에 화장실, 샤워실, 옷장, TV, 냉장고 등이 갖

공용 주방에서는 쌀과 라면, 김치 등이 제공된다.

보통 대학가에서 많이 볼 수 있는데, 과거 대학생 시절 한 친구도 가정 형편이 어려워 3.3㎡도 안 되는 고시원에서 숙박을 해

그 고시원은 방 내부에 화장실, 샤워실, TV, 냉장고는 커녕 식사도 제공하지 않았다.

고시원은 건축물대장상 주거 시설이 아닌 2종 근린생활 시설로 분류된다. 면적은 전체 500㎡ 미만이어야 하고, 내부에 취사

고시원 사업 준비

고시원을 운영하는 방법은 2가지다.

① 신규로 건물을 임차해 운영하는 방법이 있다.

하지만 소방법상 고시원 설치 기준 등이 강화되어 신설의 경우는 거의 없다. 가령 서울시에서는 방 전용면적 7㎡(화장실 포함)

모든 방에 창문이 있어야 허가가 난다.

그렇게 되면 복도가 넓어지고 활용 못하는 공간이 많아 수익률을 맞추기 힘들다.

그래서

② 고시원 사업을 하려면 기존 고시원을 인수하는 방법을 선택해야 한다.

기존 고시원은 권리금이 있는데, 시설물과 영업권에 대한 지불 비용으로 보통 예상 수익의 24개월분으로 책정된다.

가령 만실 기준 월 500만원의 순수익이 기대된다면 권리금은 1억2,000만원인 셈이다.

노후화한 고시원을 적은 권리금으로 인수해 인테리어 비용을 추가로 지출, 월세를 높게 받는 전략도 있다.

고시원도 경쟁이 치열해 같은 값이면 깨끗하고 인테리어가 잘된 고시원을 선호하기 때문이다.

고시원은 기존 고시원을 인수해야 한다고 했는데 적정 월세는 얼마일까?

고시원 사업을 통해 수익을 10% 이상 얻으려면 건물주에게 지급하는 월세는 총매출액(공실을 20% 감안)의 60% 이하여야

가령 고시원 실이 40개일 때 한 달에 월세로 40만원을 받는다면 총매출액은 1,600만원이다.

여기에서 공실을 20% 감안 시 총매출액은 1,280만원이고, 60%면 월 임차료는 768만원(1,280만원×60%) 이하여야 적

하다.

지출 비용은 월 임차료 외에 전기·수도·가스 요금 등 수도 광열비와 정수기 사용료 및 전화 렌탈 비용, 라면과 쌀 등 부식비, 1인

월평균 200만원 내외가 소요된다(*청소는 직접 한다고 가정).

위 사례에서 순수익은 312만원(1,280만원-768만원-200만원)이다. 만실이라면 순수익은 632만원이 된다.

만일, 이 고시원을 임차하는 데 권리금과 임차보증금, 인테리어 비용 등으로 총 3억원이 든다면 수익률은 만실 기준 25.2%

다(순수익 기준 12.5%).

좋은 고시원을 고르는 요령 및 유의 사항

고시원을 인수할 때 몇 가지를 유의해야 한다.

① 임대차계약 계약금 지불 후 소방 점검을 신청해서 ‘소방 필증이 나오지 않으면 계약을 해지하는 조건’으로 계약해야 한다.

②계약 만기 시 원상 복구 조항을 잘 확인해야 한다.

건물 최초 상태로 원상 복구를 하게 되면 그동안 벌어들인 수익의 대부분을 토해내야 할 수도 있다.

고시원 사업하기에 가장 좋은 위치는 업무단지가 밀집된 지역이다.

강남의 고시원은 직장인, 학생 수요가 끊이지 않아 공실이 많지 않다. 실제 사례를 들어보겠다.

지인의 딸은 수능이 끝난 후 2개월간 미술 실기 대입 준비를 위해

양재역 근처의 고시원을 알아보았는데 비어 있는 방이 없어 1개월 전부터 방을 알아보고 계약했다고 한다.

화장실과 샤워실이 갖춰진 곳이었고, 크기가 7㎡ 정도 된 곳으로 나름 큰 편에 속했다.

하지만 겨울인데 외풍이 심하고 도로변이라 차 소음이 심하며 난방이 잘되지 않아 2주 만에 다른 곳으로 옮겼다.

옮긴 데는 인기가 높은 곳이었는데, 마침 공실 예정인 방이 있어 시기가 맞았고, 주택가 근처로 방 크기는 더 작았지만 난방도

한편, 대학가 근처의 고시원은 학기 중에는 공실이 없지만, 방학 때면 집으로 들어가는 학생 때문에 빈방이 나온다.

또 코로나 시국에는 재택 수업을 하면서 빈방이 많았다. 이처럼 대학가는 업무 밀집 지역보다 공실 변동성이 높다.

고시원에서 수익을 내려면 방 개수가 35실 이상 되어야 한다. 고시원도 규모의 경제가 필요한 것이다.

고시원에서 인기 높은 방은 창문이 있고, 화장실과 샤워실을 갖춘 곳이다. 없는 곳보다 5만~10만원 이상 더 받을 수 있다.

고시원의 복도가 너무 좁은 곳은 답답해 보여 공실이 발생할 수 있어 피하는 것이 좋다.

그리고 옥상에 빨래를 널 공간이 있어야 한다.

방에 빨래를 널면 잘 마르지 않고 냄새도 나기 때문에 꼭 옥상이나 별도로 지상에 노출된 공간이 있어 빨래를 널 수 있는지 확

세탁기와 건조기를 놓을 수 있는 공간이 있는지도 체크해야 한다.

고시원은 일반 부동산 중개업소보다는 고시원만 전문적으로 다루는 중개업체를 이용하게 된다.

간혹 고시원 중개업체에서 실제 매출액을 부풀리거나 고시원 하자 등을 숨기는 경우도 있으니 사전에 고시원 사업 관련 지식

Title: 고시원으로 월 300만원 현금 흐름 만들기

등록일: 2023.04.27

그리고 서울에서 환산보증금 9억원이 초과하는 곳은 재계약 시 임대료 상한이 없기 때문에 여기에 해당하는 고시원 임차는

[출처: GOLD&WISE 4월호]

임채우_KB국민은행 WM투자솔루션부 부동산수석전문위원, KB WM 스타자문단, <부동산의 재발견> 저자

Title: 임차권 등기명령으로 내 전세금 돌려받는 방법

등록일: 2023.04.25

임대차 계약 만료,

근데 집주인이 전세보증금을 안 준다면?

다른 나라에서는 없는 시스템이라고 추앙했던 게 얼마 전인데요. 이제는 이 전세 시스템을 악용한 전세사기 범죄로 많은 사람 특히 전세 보증금이 전 재산이나 다름 없는 2030 세입자들의 피해가 커데요. 정부에서는 전세사기 피해자가 거주하던 주택 구매할 수 있도록 '우선매수권'을 부여하고 낙찰대금 저리대출을 도입하는 방안을 고심하고 있어요

내가 거주하는 전셋집의 집 주인이 보증금을 돌려주지 않는 경우가 있어요. 이럴 때는 어떻게 해야 할지 알려드릴게요.

임대차 계약이 만료됐는데 집주인이 '새로운 세입자가 구해지지 않아

보증금을 돌려줄 수 없다'고 하면 어떨 것 같나요?

이미 이사할 곳을 정해 이사짐센터 예약까지 마쳤다면 당황스럽죠.

어떻게 돈을 마련해 이사를 하더라도 적잖은 보증금을 떼일까 겁도 나요.

이때는 '임차권등기명령'을 활용해 볼 수 있어요.

"임차권등기명령"을 통해

당당하게 전세금 돌려받기

임차권등기명령은 임대차 계약이 끝난 이후, 보증금을 반환 받지 못한 임차인(세입자)이 단독으로 임차권 등기를 할 수 있도록

즉, 돈을 돌려받지 못한 채 전출 신고를 하더라도

법적으로 보증금을 돌려받을 권리가 있다는 걸 원래 살던 건물의 등기부등본에 표시하는 것을 말해요

임차권등기명령을 받아 등기가 이뤄지면 임차인이 이사를 간다고 해도 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있어요.

일반적으로 임차권등기명령을 신청하면 다음과 같이 문제가 해결된다고 해요.

전세보증보험에 가입한 경우:

→임차권 등기 완료 후에 보증보험 이행 청구

전세보증보험에 가입하지 않은 경우:

→ 임차권 등기가 해지되지 않으면 매매, 재임대가 불가하므로 집주인이 보증금을 돌려주겠다고 연락

그럼에도 불구하고,

전세금 돌려받기에 실패했다면?

① 지급명령신청 ②임대차보증금반환소송

→ 고려해볼 수 있어요

지급명령신청은 쉽게 말해 임차인이 서류를 신청하면 법원이 세입자를 대신해 주인에게 '독촉 절차'를 진행하는 거예요.

지급명령신청에도 집주인이 꿈쩍하지 않으면 임대차보증금반환소송을 제기해 판결을 받을 수 밖에 없어요.

소송 기간은 평균 4개월 가량 걸린다고 합니다.

단, 아래와 같은 점에 유의하세요

· 소송에서 이겼다고 해도 임대인이 돌려줄 돈이 없다면 버틸 경우에는 경매로 넘겨야 해요

· 집값이 하락한 상황에서는 경매절차를 진행해도

돌려받을 보증금보다 낙찰대금이 적을 수 있어요.

내 보증금을 돌려받는 건데도 해야할 게 참 많죠?

이런 일이 발생하더라도 당황하지 말고 위에서 소개한 제도를 차근차근 알아보세요.

무엇보다 전월세 집을 고를 때,

✓ 매매가 대비 적정한 전세가율인지,

✓ 등기부등본에 이상은 없는지,

✓ 임대인이 세금을 체납하지 않았는지,

✓ 계약 당사자가 임대인 본인이 맞는지

등을 꼼꼼하게 살피는 것도 중요해요.

또 전세보증보험에 가입할 수 있다면

꼭! 가입하세요.

※ 본 콘텐츠는 조사분석자료가 아닙니다. KB국민은행 Fun테크 운영 가이드에 따라 작성된 글로, 콘텐츠를 읽어보시는 분들 건강한 금융생활을 돕는 것을 목적으로 합니다. 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 기반으로 제공되는 것이나 당사가 그 정확성 투자자 자신의 판단과 책임 하에 결정하시기 바랍니다. 해당 콘텐츠는 투자 결과에 대한 법적자료로 활용될 수 없습니다.

[출처: KB증권 공식 블로그 더보기]

Title: 한국 집값이 미국보다 더 떨어진 까닭은?

등록일: 2023.04.13

한국 집값이 미국보다 더 떨어진 까닭은?

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

“우리나라 기준금리가 미국보다 덜 올랐는데 왜 집값은 더 하락할까요?”

며칠 전 세미나에서 사회자가 토론자인 나에게 이 같은 질문을 던졌다. 실제로 우리나라 기준금리는 지난해 초 연 1.25%에 미국 금리 인상 기울기가 우리나라보다 훨씬 가팔랐던 셈이다. 그런데 단기간 미국 집값 하락 폭은 크지 않았다. 한국 주택시장 전 세계 부동산 웹사이트인 글로벌퍼라퍼티가이드에 따르면 최근 1년 사이 한국 주택가격은 5.28% 떨어졌다. 비교 대상국 실제로 미국 S&P케이스-실러스지수는 20개 도시 기준으로 2022년 6월 고점을 찍은 뒤 하반기 6개월간 6.24% 하락했다. 하지만 한국은 땀판이다. 한국부동산원에 따르면 전국 주택가격은 지난해 전년 말 대비 4.68% 하락했다. 수도권도 6.48% 첫째, 한국은 가계부채 공화국으로 금리 인상에 취약하다. 전세보증금을 합치면 3000조 원에 달해 국내총생산(GDP) 대비 고금리에도 빌딩 가격은 아파트만큼 떨어지지 않았다. 여러 가지 이유가 있겠지만 기업들이 과거처럼 부채비율이 높지 않은 개인이 참여하는 주택시장은 공급 못지않게 금리가 큰 변수가 된 것이다. 이런 경향은 1997년 외환위기 이후 나타난 특성이 둘째, 우리나라는 아파트 공화국이라는 점이다. 미국은 거의 단독주택이다. 우리나라 아파트가 약 1200만 채로 전체의 60% 토지 같은 전통적인 부동산과는 차원이 다르다. 유동성이 비교적 뛰어나고 권리분석이 복잡하지 않아 누구든지 쉽게 사고팔 셋째, 갭투자가 극성을 부린 것도 또 다른 변동성의 원인이다. 단순히 살기 위한 홈이 아니라 사고파는 하우스가 되면 부침이 최근 가장 유행하는 시대적 투자패턴이 MZ세대를 중심으로 한 아파트 갭투자였다. 하지만 고금리 태풍으로 전셋값이 급락한 이런 특성으로 우리나라 주택시장은 외풍이 조금만 불어도 심한 요동을 치는 돛단배 신세가 된다. ‘변동성 쇼크’에서 벗어날 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원 부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: [지금, 부동산 이슈] 서울 청약 시장이 살아났다! '부동산 회복' 시그널일까?

등록일: 2023.04.11

세 자릿수 회복한,

서울 청약 경쟁률

이달 초 말 많던 둔촌주공 재건축 아파트의 무순위 '줍줍' 청약이

46.2대 1이라는 경쟁률로 마감됐어요.

(* 둔촌주공 재건축 아파트, 올림픽파크 포레온)

'영등포자이 다그니티' 98가구

무순위 청약의 경우, 198.8대 1 놀라운 수치의 경쟁률을 보여줬고, 그 외에도 은평구, 마포구 등

최근

서울에서 분양한 단지들 대부분 선방하는 모습을 보여줬어요.

사실 서울 청약 경쟁률은 2021년까지 세 자릿수를 기록했어요. 일례로 2021년 4분기 청약 경쟁률은

192.5대 1이었죠.

하지만 부동산 침체기와 함께, 지난해 3분기(3.3대 1), 4분기(6.7대 1)에는 한 자릿수까지 떨어졌어요.

그러다 올해는 평균 57대 1의 청약 경쟁률을 보이며 회복세를 보이고 있어요.

서울 분양 시장 살아난 건,

바로 '부동산 규제 완화' 덕

이처럼 서울 분양 시장 경쟁이 다시 치열해진 건 부동산 규제 완화 효과가 나타난 것 때문으로 풀이되고 있

요.

바로 다음과 같아요

◎ 분양가 12억원 넘어도 중도금 대출 가능

◎ 분양가 12억원 넘어도 중도금 대출 가능

◎ 인당 5억원이었던 중도금 대출 보증 한도 해지

◎ 청약 문턱 낮아져 무순위 청약 시! 거주 지역, 주택 소유 여부, 세대주 상관없이 누구나 신청 가능

또한 서울 일부 지역의 급매물이 소진되자,

오랜만에 부동산 시장에

온기가 돌기 시작한 것으로 분석돼요.

지방 투자자들이,

'서울 원정 투자'에 나서기도

부동산 규제 완화와 회복 중인 분양 시장 분위기를 타고, 지방 투자자들이 '서울 원정 투자'에 나선 모습도 나타났어요

지난 1월 지방 투자자들의 서울 아파트 거래는 1,004건으로 (* 전체 거래의 22.1% 차지)

지난해 9월 (246건)에 비해, 4배 넘게 늘었는데요.

전문가들은 이를 두고, 최근 서울 아파트 가격이 큰 폭으로 내려가자 지방 수요자들이 이를 저점으로 인식하

고

장기적인 투자에

나선 것으로 분석하고 있어요.

지방 곳곳은,

미분양 물량이 '우려'할 수준

반면 지방은 여전히 침체에서 벗어나지 못한 듯 보입니다. 빠르게 쌓여가는 미분양 물량이 우려할 수준인데요.

전국 미분양 아파트 총 7만5,359가구(2023.01 기준) 중, 지방이 6만3,102가구 특히

대구·경북은 전국 미분양의 30%를 차지하고 있어요.

주택도시보증공사(HUG)가 지정하는 미분양 관리지역도 늘어났어요. 대구·경북·울산·충남·전남 등중전 10곳에서 인천 중구

지방과 비교해 온도 차가 크지만, 서울에 부는 청약 훈풍에 힘입어 침체된 부동산 시장 분위기가 반전될 수 있을까요? 전문가

전문가에게 듣

다!

“회복 기대하기엔 쌓여있는 난제 많아”

최상돈 KB증권 TAX솔루션부 부동산전문위원

작년 연말까지 진행됐던 하락세가

최근 느슨해지면서 바닥에 가까운 것 아니냐는

기대감이 생성되고 있어요.

그런 이유로 일부 수요자들은

둔촌주공 줍줍에도 나선 모습이고요.

하지만

Title: [지금, 부동산 이슈] 서울 청약 시장이 살아났다! '부동산 회복' 시그널일까?

등록일: 2023.04.11

기준금리는 쉽게

떨어지지 않을 것으로 보이고,

역전세난도 지속되고 있으며,

입주 물량도 적지 않아요.

때문에 일부 단지의 분양이 성공적이라고 해서 분양 시장을 포함한 부동산 시장이 곧 회복될 수 있을지, 지금이 바닥이 맞는지 앞으로 미분양 물량이 10만호 정도까지 꾸준히 쌓일 거란 예측이 많습니다.

미분양 물량이 소화가 안된채 장기간 쌓인다면 부동산 가격 하락 요인이 될 것이고

분양 시장도 다시 한기가 돌게 될 것입니다.

급하지 않으시다면 여전히 조심스런 접근이 필요해 보입니다.

※ 본 콘텐츠

는 조사

분석자료가 아닙니다. KB증권 오늘의 콕 운영 가이드에 따라 작성된 글로, 콘텐츠를 읽어보시는 분들의 건강한 금융생활을 반으로

제공되는 것이나 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임 하에 결정하시기 바랍니다.

[출처: KB증권 공식 블로그 더보기]

Title: 가중되는 역전세난, 집값의 최대 변수로 부상

등록일: 2023.03.30

새해 들어 부동산 시장에 핫 이슈가 등장했다. 바로 역전세난이다.

역전세난은

전세 수요보다 공급이 많아 전세 가격이 떨어지면서 집주인이 세입자에게 보증금을 돌려주기 어려운 상황을 말하는 것으로,

전세 시장의 소화불량으로 볼 수 있다. 올해 부동산 시장의 가장 큰 변수가 될 가능성이 크다.

역전세난이 어느 정도 완화되어야 주택 시장도 회복될 기미를 보일 것이다.

반대로 말하면 역전세난이 지속되는 한 부동산 시장의 침체는 불가피하다는 얘기다.

금리나 경기 침체보다 역전세난 주목

올해 주택 시장의 4대 변수를 꼽으라면 고금리, 정부 정책, 경기 침체, 역전세난이 아닌가 싶다.

먼저 고금리다.

2023년 2월 초 현재 우리나라 기준금리는 연 3.5%다.

미국이 금리를 추가적으로 인상하면 한국은행이 한 번 더 올릴 가능성이 있다.

하지만 어느 정도 예측할 수 있는 박스권에 들어왔다는 점에서 변수보다는 상수에 더 가깝다.

고정변수라는 말도 괜찮다.

그리고 정부 규제 완화책은 나올 것은 거의 다 나왔다.

정부가 발표한 내용을 국회에서 일부 입법화하는 과정만 남았다.

경기 침체 변수도 큰 비중을 차지하는 게 아닌 것 같다. 올해

우리나라 실질 경제성장률이 플러스만 유지한다면 부동산 시장의 판도를 뒤흔들 정도의 메가톤급 악재는 아니다.

여러 연구 기관의 예측을 살펴보니 역성장(마이너스 성장)을 예상하는 곳은 드물었다.

유일하게 역성장을 예상했던 일본 노무라증권도 한국 경제성장률을 -1.3%로 봤다가 최근 들어 -0.6%로 다소 올렸다.

이제는 역전세난을 잘 지켜봐야 한다.

주택 시장을 분석하든, 아니면 내 집을 장만하려는 실수요자든 말이다.

집주인과 세입자, 갑과 을이 바뀌다

“요즘 세입자가 왕이죠.”

며칠 전 만난 서울 서초구 잠원동의 한 부동산 중개업자는 요즘 역전세난이 심각하다면서 이같이 말했다.

요즘 역전세난은 고금리 충격으로 전세 가격이 떨어지고 거래까지 마비되면서 생긴 현상이다.

세입자도 전세보다 월세를 찾는다.

은행에서 전세 대출을 받는 것보다 월세로 지불하는 게 유리한 데다 깡통전세에 대한 걱정이 크기 때문이다.

전세 가격 하락은 수요는 줄어드는데 공급이 많다는 얘기다.

이 바람에 전세 가격이 2년 전에 비해 심하게는 반 토막이 났다.

KB국민은행 통계를 보면 2023년 1월 서울 지역 아파트 전세 가격 비율은 52%로 2012년 5월(51.9%) 이후 가장 낮은 수

매매 가격보다 전세 가격이 더 떨어지니 이런 일이 생긴 것이다.

한편으로는 요즘 전세 시장 경착륙을 이렇게 볼 수도 있다.

그동안 전세 가격이 너무 많이 오르다 보니 생긴 후유증 성격이 강하다는 것이다.

전세 가격 급등에는 임대차 3법이 결정적 영향을 미쳤다.

바로 계약갱신청구권제와 전월세상한제 도입을 골자로 한 개정 주택임대차보호법이다.

2020년 7월 31일부터 시행되면서 한동안 전세 시장이 요동쳤다.

계약 기간이 2년에서 최장 4년까지 늘어나면서 집주인은 그 기간만큼 전세 가격을 올려 받겠다고 나섰다.

전세 거주 기간이 길어지면서 시장에서 유통되는 매물이 줄어 일시적 수급난이 생겼다.

전세 가격이 고공비행할 수밖에 없었다.

2021년에 전세 가격 고점을 찍은 지역이 많다. 전세 가격과 매매 가격 차이가 줄어 갭투자도 기승을 부렸다.

매매든 전세든 심한 버블이 생길 수밖에 없었던 것이다.

하지만 전세 가격이 급락하면서 세입자와 집주인의 관계가 역전됐다.

2~3년 전만 해도 집주인이 갑이었지만 이제는 을로 바뀌었다.

계약갱신청구권, 세입자는 공포의 대상

계약갱신청구권을 쓴 세입자는 집주인에게 공포의 대상이다.

세입자가 계약 해지를 통보하면 집주인은 3개월 이내 전세 보증금을 되돌려줘야 하기 때문이다.

주택임대차보호법상 묵시적 계약 갱신과 비슷한 것이다.

가령 2021년 12월 계약갱신청구권을 쓴 세입자가 있다고 하자.

임대차보호법을 잘 모르는 집주인은 ‘10개월 후 세입자가 나갈 테니 천천히 준비하면 되겠구나’라고 생각할 수 있다.

하지만 그렇지 않다. 세입자는 계약 기간 중 언제든지 나가겠다고 할 수 있고,

그 통보를 받은 집주인은 3개월 이내에 전세 보증금을 돌려줘야 한다.

Title: 가중되는 역전세난, 집값의 최대 변수로 부상

등록일: 2023.03.30

세입자가 나갈 때 당연히 중개수수료 부담도 없다. 전세 보증금은 사실상 집주인에게 차입금, 즉 부채다.

세입자가 나가겠다는 것은 3개월 안에 빚을 갚으라는 독촉장 같은 것이다.

하지만 채무 이행을 하기가 녹록지 않다.

세입자로부터 갑자기 나간다는 통보를 받은 집주인은 “갑자기 2억~3억원을 어디서 끌어오느냐”며 울상을 짓는다.

유례없는 역전세난에 그나마 싼 전세가에 세입자를 구하려고 해도 찾기 어렵다.

아파트 담보로 대출을 받으려고 해도 세입자가 있으면 이마저도 쉽지 않다.

은행에서 선순위를 요구하기 때문이다. 집주인은 더 초조해진다.

빚을 상환하지 못하면 최악의 경우 세입자가 강제 경매에 부칠 가능성이 높기 때문이다.

돈 마련이 여의치 않은 집주인은 급매물로 내놓아 대처 방안을 찾는다.

아예 집을 팔거나 아니면 시세보다 더 싸게 전세를 내놓는 것이다.

집주인의 고육지책이다. 이런 급매물이 매매 시장과 전세 시장을 압박하고 있다.

갭투자 매물이 집값 하락 부르나

몇 년 전 한 유튜브는 갭투자로 7채를 샀다고 자랑했다. 지금은 아마 세입자의 전세 보증금 상환 압박에 좌불안석일 것이다.

갭투자는 세입자에게 돈을 빌려 우상향 기우제를 지내는 레버리지 투자다.

세입자 차입금을 자금으로 삼아 집을 사는 것이므로 고위험 투자인 셈이다.

지금 갭투자의 후유증이 시장을 강타하고 있다. 서울은 한때 주택 거래량의 절반 이상이 갭투자였다(2022년 1월~8월 53%)

혹여 금융 기관 대출이 많더라도 자기 집에 거주하는 ‘영끌자’라면 허리띠를 졸라매고 견딜 것이다.

고통스럽겠지만 시간이 해결해줄 수 있다.

하지만 갭투자는 그렇지 않다.

갭투자는 어찌 보면 주식의 신용거래 용자와 비슷하다.

돈을 빌려오는 대상이 개인이나, 기관이나의 차이일 뿐이다.

갭투자와 신용거래 용자는 상환 기한이 짧다.

갭투자는 세입자로부터 2년짜리 단기 대출금을 끌어 쓰는 것과 같다.

일반 담보대출이라면 대출 기한을 최장 50년까지 늘릴 수 있으므로 단기적으로 차입금 상환에 큰 압박이 없다.

물론 갭투자도 평상시 같으면 새로운 사적 대출자(전세 세입자)를 구해 ‘빚 돌려막기’가 가능하다.

문제는 지금과 같은 자금 경색기다. 갭투자자는 위기 때 코너로 몰릴 수밖에 없는 것이다.

2023년 봄 내 집 마련 수요자의 자세

지금 부동산 시장은 호재와 악재가 뒤섞여 혼조세다. 3월 이후 거래량이 다소 늘어날 것이다.

낙폭이 심한 지역에서 특례보증자리대출의 수혜를 받는 중소형 급매물을 중심으로 거래가 일부 이뤄질 것이다.

하지만 시장에 온기가 도는 게 아니라 거래 절벽에 다소 숨통이 트이는 양상일 것이다.

매수 심리가 여전히 바닥권이어서 거래가 이뤄진다고 해도 상승 반전되기는 어렵다.

시장을 압박하는 역전세난이 지속하는 한 바닥을 찍기보다는 바닥을 다지면서 매물 소화 과정이 당분간 이어질 것으로 보인다.

지금 부동산 시장에 임하는 자세는 헐값 사냥꾼(바겐 헌터)이다.

올해 급히 집을 장만해야겠다는 낙폭 과대 지역(수도권 2021년 4분기 고점 대비 40%, 서울 30% 이상 하락 지역)을 골라

누구든 시세를 잘 보거나 현장에 가보면 답을 찾을 수 있다.

내 가슴이 확 뜨거워질 정도로 매력적인 매물을 골라라.

지금은 최우선으로 가격 메리트를 따질 때다. 아무리 입지가 좋아도 싸지 않으면 ‘글썸’이 될 수밖에 없다.

지금은 입지 전쟁이 아니라 가격 전쟁이다.

[출처: GOLD&WISE 3월호]

박원갑 KB국민은행 WM투자솔루션부 부동산수석전문위원

Title: 2023년 주택 시장 전망 및 투자 전략

등록일: 2023.02.24

2022년 힘차게 출발한 호랑이해는 연초 전망과 달리 주택 시장은 거래량이 급속하게 감소하고, 매매가격도 속절없이 하락했다. 2022년 아파트 가격 상승률은 전국적으로 -4.11%(KB부동산, 2022년 12월 26일 기준)다.

2021년의 한 해 상승률 19.5%에 비하면 시장이 급격히 얼어붙었음을 알 수 있다.

서울 -3.94%, 경기도 -6.52%, 인천 -7.18%, 지방 4대 광역시 -4.49%, 세종시 -13.32%, 대구 -7.81%다.

이렇게 하락한 가장 큰 이유는 대출 규제와 금리 인상이다.

2022년 7월부터 대출금액 1억원 초과 시 1금융권 DSR이 40%로 강화되자, 현금이 충분하지 않으면 집을 살 수 없게 되면,

여기에 대출금리가 연초에 비해 2배 가까이 상승하면서 대출이 가능한 사람조차 대출 이자에 대한 부담으로 주택 구매를 망설이게 된 상황 역시 악재가 많았다. 러시아·우크라이나 전쟁으로 원자재 가격이 오르고,

환율이 상승해 물가가 크게 오르는 등 국내외 경제 상황이 좋지 않다 보니 매수 심리가 많이 위축된 상태다.

지난해 12월 서울에서 가장 핫한 분양 물량인 둔촌주공아파트(올림픽파크포레온)의 청약 경쟁률은 기대치보다 낮은 3.7:1로

하지만 같은 달 청약한 강동 헤리티지자이언스 주변 시세 대비 저렴한 분양가 덕에 53.9:1이라는 높은 청약 경쟁률로 마감해 관심을 끌었다. 있는 아파트는 여전히 수요가 살아 있음을 확인할 수 있다.

한편, 전국 미분양 주택은 2021년 4월 기준 1만5,798호에서 2022년 11월 기준 5만8,027호로 3.7배 증가했다.

특히 대구광역시 897호에서 1만1,700호로 13배, 인천은 123호에서 2,471호로 20배 증가해 미분양 주택이 빠르게 늘고 있다. 2023년 주택 시장은 어떨까?

2023년 주택 시장 하락세 지속

부동산 시장의 연착륙을 위해 정부에서는 규제 완화에 적극 나서고 있다.

강남3구와 용산구를 제외한 서울 21개구와 경기도 전역을 규제지역에서 해제했다.

전매 제한 기간도 수도권은 공공택지와 규제지역은 3년, 과밀억제권역은 1년으로 완화하고,

비수도권도 공공택지와 규제지역은 1년, 광역시는 6개월로 완화했다.

수도권 분양가상한제 주택의 실거주 의무도 폐지하며,

중도금대출 보증도 분양가에 상관없이 가능하고 보증한도도 없어진다.

규제지역에서 청약 당첨된 1주택자의 2년 내 기존 주택 처분 의무도 폐지된다.

세금도 대부분 정상화된다.

3주택 이상 다주택자 취득세 완화(4~6%), 중부세 공제금액을 1주택자는 12억원, 다주택자는 9억원으로 높였다.

종합부동산세 세율도 2주택까지는 일반세율을 적용하고, 3주택 이상도 합산 공시가격 24억원 이하는 일반세율을 적용한다.

다주택자 양도세도 내년 5월 9일까지 일반세율을 적용한다.

1년 이상 보유한 주택, 분양권, 입주권의 단기 양도세율도 일반 과세될 예정이다.

특히, 세제혜택이 줄어들면서 유명무실화된 주택임대사업자 제도도 전용 85㎡ 이하 소형 아파트는 주택임대사업자 등록을 종합부동산세 합산과 양도소득세 중과도 폐지할 예정이다.

이런 정부의 노력에도 불구하고 2023년 주택 시장은 하락세가 지속될 것으로 보인다.

가장 큰 이유는 금리다.

적어도 2023년 말까지는 높은 금리가 유지될 것으로 보이기 때문이다.

지금의 주택 시장 침체 주원인이 대출 규제와

더불어 갑작스러운 금리 인상이기 때문에 언제 금리가 하락할지가 주택 시장 흐름의 변곡점이 될 전망이다.

실수요자라면 올해 상반기 지켜보고 4사분기 구입 고려

모든 사람이 두려움에 망설이고 있을 때 기회는 찾아온다.

과거에는 오지 않을 것 같던 금액까지

내려간다면 매입을 고려해야 한다.

단, 입주 물량이 많은 지역은 좀 더 지켜볼 필요가 있다.

그 인접 지역까지 미치는 영향도 감안해서 살펴봐야 한다.

일본처럼 우리나라 주택 가격도

하락하지 않을까 두려워하는 사람도 있지만, 아직은 아니다.

경제 여건, 주택 보급률, 인구구조, 국민 소득수준, LTV 등을 감안할 때 하락보다는 향후 10년 후에는 상승해 있을 가능성이 추이를 지켜보되 매입 시기를 올해 4사분기나 2024년 초로 잡는 게 좋다.

규제 완화로 호가 하락이 멈추고 거래량이 늘어날 가능성이 있기 때문이다.

단, 꾸준히 시장을 모니터링해야 한다. 가만히 앉아 있으면 좋은 물건이 내 손에 들어오지 않는다.

지금처럼 시장이 좋지 않은 상황에서도 선제적으로 입지가 좋은 곳의 급매물을 매입하는 사람이 있다.

5년, 10년 후 가치를 생각했을 때 저렴하다고 생각하기 때문이다.

정부는 청년들의 내 집 마련을 위해 노력하고 있다.

생애 최초로 주택 구입 시 LTV를 80%로 완화하고 공공분양 아파트는 추첨제를 도입해 올해부터 시행한다.

Title: 2023년 주택 시장 전망 및 투자 전략

등록일: 2023.02.24

대출금리도 연 1.9~3%로 시장금리의 절반 이하여서 매력적이다.

3기 신도시나 택지개발지구의 공공분양 아파트에 관심을 갖기 바란다.

주택이 3채 이상 다주택자면서 종합부동산세 부담이 크다면 주택 수를 줄이는 노력이 필요하다.

종합부동산세 세제 개편안이 통과되고, 2023년 공시가격을 2020년 수준으로 낮추겠다고 하고 있어 올해 종부세 부담은 지난해보다 크게 낮아질 것으로 보인다.

그럼에도 종부세 부담이 높다면,

증여나 매각을 통해 주택 수를 줄이기를 권한다.

전매 제한이 완화되고 실거주 의무가 폐지될 예정이기

때문에 입지가 좋은 미분양 아파트, 분양권을 장기적으로 보고 매입하는 것도 고려해볼 만하다.

100세 시대 화두 중 하나인 노후 준비 차원에서 소형 아파트, 오피스텔, 상가, 섹션 오피스 등을 매입해 안정적인 현금 흐름을 창출하는 것도 좋은 전략이다.

[출처: GOLD&WISE 2월호]

임채우 KB국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 2023년 부동산 시장, 금리 흐름이 결정적 변수

등록일: 2023.01.27

2023년 부동산 시장은 고난의 한 해가 될 것이다.

장기 상승에 따른 피로감, 금리 급등, 매수 심리 위축으로 하락세가 불가피하다.

매매 가격과 전세 가격이 동반 하락

하면서 세입자에게 보증금을 되돌려주지 못해 어려움을 겪는 역전세난이 심화할 것으로 예상된다.

경기 침체에 고금리 태풍까지 겹쳐 2023년 하반기에는 법원 경매 물건도 적지 않을 것으로 전망된다.

가급적 급급매 상품 중 가격 메리트가 있는 자산을 중심으로 선별 관심을 갖는 게 좋을 것 같다.

경제는 양면이다. 2023년은 누군가에게는 재앙이지만 누군가에게는 기회다.

이런 때일수록 시장 흐름을 잘 읽고 잘 대처하는 것이 중요하다.

√ 악재가 중첩된 시장

□ 2023년 부동산 시장의 변수

구분 상승(+) 하락(-)

실물

경기 실물경기 침체와

소비 둔화

금리 기준금리 인상

다른 대출금리 상승

정책 대출, 취득, 양도세

규제 완화

공급 서울 지역 입주

물량 부족,

양극화 주택 가격 하락으로

일부 강동 전세,

역전세난 우려

수요 일부 저가

매입 수요 집값 하락 기대 심리에 따른 관망

2023년 부동산 시장의 최대 변수는 금리다. 일반적으로 금리와 부동산은 반비례 관계다.

채권 전문가 대부분은 한국은행이 2023년에 기준금리를 현 3.25%에서

3.5~3.75%로 인상할 것으로 예측하고 있다. 2022년 말 대비 한 차례 혹은 두 차례 정도 올릴 것이라는 예상이다.

한국은행의 기준금리 인상 시기는 새해 1월, 2월이 될 가능성이 있다. 3월에는

금리 결정을 위한 금통위 일정이 없다.

일단 금리의 피크는 1분기, 늦으면 2분기가 될 것으로 보인다.

문제는 금리 인하 시기다. 한국은행은 기준금리 인하의 전제 조건으로 물가 목표 수준 2%를 제시한다.

하지만 2023년 하반기 소비자물가 전망치는 3.1%로 높아 금리 인하에 부담을 느낄 수밖에 없다.

따라서 기준금리 인하 시기는 2024년이 될 가능성이 높다는 게 대체적인 관측이다.

문제는 올릴 때는 기습 인상을 했지만 내릴 때는 감질나게 찔끔찔끔 내릴 가능성이 있다는 것이다.

버스로 치면 인상은 급행, 인하는 완행이다.

KB증권에 따르면,

세계 13개국에서 물가상승률이 5%에 도달한 뒤 2%로 낮아지기까지 10.4년이 걸렸다.

물론 최근 들어서는 그 기간이 짧아지고 있다. 2022년 11월 우리나라 소비자물가 상승률은 전년 동월 대비

5%다. 여전히 물가가 높은 수준이다.

KB증권은 “물가 부담으로 금리 인하를 시장의 기대만큼 빨리 단행하지 못하면서

고금리 시대가 생각보다 오래 지속될 수 있다”고 밝혔다.

따라서 향후 3년간 빗테크보다 저축의 시대가 열릴 것으로 생각된다.

큰 수익을 노리고 빚을 내 투자하기보다 차곡차곡 돈을 모아가는 보수적 마인드가 필요하다는 것이다.

√ 2023년 집값 하락세를 예상하는 연구 기관들

□ 2023년 주요 연구 기관의 주택 가격 전망

구분 매매 전세

한국건설

산업연구원 전국 2.5% 하락,

수도권 2.0% 하락,

지방 3.0% 하락 0.5% 상승

Title: 2023년 부동산 시장, 금리 흐름이 결정적 변수

등록일: 2023.01.27

대한건설

정책연구원 3~4% 하락 3~4% 하락

주택산업

연구원 전국 3.5% 하락,

수도권 3.0% 하락,

지방 4.0% 하락 전국 4.0% 하락

한국건설산업연구원은 2023년에도 높은 금리와 경기 둔화 등의 영향으로 집값 하락세가 지속할 것으로 전망했다.

전국적으로는 주택 가격이 전년 말 대비 2.5% 하락할 것으로 예측했다.

수도권은 2.0% 하락하고, 지방은 3.0% 떨어져 지방의 낙폭이 상대적으로 클 것으로 내다봤다.

다만 전세는 매수세 축소로 전세 시장으로 수요가 추가 유입되며 전국 기준 0.5% 상승할 것으로 관측됐다.

주택산업연구원은 2023년 전국 주택 매매 가격 3.5% 하락, 전세 가격 4.0% 하락으로 각각 내다봤다.

집값은 수도권(-3.0%)보다 지방(-4.0%)이 더 하락할 것이라는 전망이다.

대한건설정책연구원 역시 매매 가격과 전세 가격 모두 전년 말 대비 3~4% 하락할 것으로 전망했다.

주목할 만한 점은 두 연구원에서 한국건설산업연구원과는 달리

전세와 매매 동반 약세를 전망했다는 것이다.

개인적으로는 2023년은 고금리가 연중 계속될 수밖에 없어 매매와 전세 모두 약세로 보는 게 맞지 않을까 생각된다.

요즘은 전세를 구할 때 대부분 대출을 받는다.

고금리 부담으로 고가 전세를 중심으로 전세 수요가 줄어들 수밖에 없다.

단순히 주택 시장의 내부 역학 관계만 고려한다면 전셋값이 오를 수 있다.

하지만 고금리와 경기 침체라는 거시 및 금융 시장 변수를 감안하면 전셋값이 상승세를 유지하기는 어려울 것으로 예상된다.

고금리 충격 국면에서는 전세나 매매 시장의 동조화 현상이 나타날 수밖에 없다는 얘기도.

2023년 전셋값 상승세 전망은 시장에 잘못된 신호를 줄 수 있다.

새해는 집주인이 세입자에게 보증금을 제때 돌려주지 못하는 역전세난이 심화할 수 있다.

집주인은 세입자에게 되돌려줄 보증금을 미리 마련해야 한다.

하지만 전세 시장 전망이 나쁘지 않다면 집주인은 새로운 세입자를 구해 기존 세입자를 내보내면 될 것이라는 ‘안이한 생각’을

즉 ‘빚 돌려 막기’를 해도 괜찮지 않을까 생각할 수 있다는 얘기도.

설사 필자의 전망이 틀려 전셋값이 일부 오른다고 하더라도 거래가 위축될 수 있으므로 집주인은 미리 대비하는 것이 좋을 것

2023년 아파트 입주 물량은 예년 수준이다.

부동산정보업체 부동산114에 따르면, 2023년 전국 아파트 입주 물량은 33만7,671가구로 10년 평균치보다 1.54% 늘어

하지만 서울의 경우 2만3,975가구로 10년 평균치보다 28.3% 정도 줄어든다.

따라서

서울을 제외하고는 공급 부족에 따른 시장 변동은 크지 않을 전망이다.

입주 물량과는 별도로 상승 랠리가 마무리되면서 과열에 따른 후유증으로 피해자가 나올 수밖에 없다.

집값이 급락하면 전세가 비율이 높은 외곽이나 지방에서는 강동 주택이 속출할 수 있다.

강동 주택은 집을 팔아도 대출과 전세 보증금을 갚고 나면 남는 게 없는 주택이다.

그 강동 주택에 사는 세입자는 전세 보증금을 제대로 돌려받지 못하는 강동 전세의 피해자가 될 수 있다.

이번 사이클의 가장 큰 위험성은 바로 강동 주택과 강동 전세가 동시다발적으로 발생할 수 있다는 점이다.

지금이라도 최악의 상황으로 이어지지 않도록 개인뿐만 아니라 정부도 대비책을 세워야 한다.

둘다리도 두드리면서 건너라

금리 급등으로 대출을 많이 내서 주택을 구입하기에는 부담스러울 수밖에 없다.

그동안 주택 시장 흐름을 이끈 2030세대 역시 적극적으로 주택 구입에 나서지 않을 것이다.

‘영끌’로 집을 샀지만 집값이 급락하면서 심한 트라우마를 겪고 있어서다.

따라서 실수요 기반이 탄탄해 경기 불황을 상대적으로 덜 탄다는

중소형 아파트 시장도 위축이 불가피할 전망이다.

특히

민감도가 높은 재건축과 재개발, 레버리지를 많이 이용하는 투자용 부동산에 상대적으로 더 심한 부정적 영향이 예상된다.

윤석열 정부가 도심 주택 공급을 확대하기 위해 재건축과 재개발 규제 완화에 나설 수 있으나 예년처럼 집값이 크게 들쭉이

따라서 재건축과 재개발에 대한 과도한 기대감으로 분위기에 휩쓸려 매수하는 것은 금물이다.

둘다리도 두드리려 건넌다는 생각이 중요하다.

또 시중금리와 비교 우위를 통해 구입 여부를 결정하는 수익형 부동산 수요 감소 영향도 불가피하다.

대지 지분이 많지 않고 단순한 임대소득만을 추구하는 구분상가나 오피스텔 역시 대출금리가 오르면서 악영향을 미칠 것이다.

Title: 2023년 부동산 시장, 금리 흐름이 결정적 변수

등록일: 2023.01.27

다만 레버리지를 많이 쓰지 않는 토지 시장은 상대적으로 영향을 덜 받을 것이다.

하지만 전반적으로 부동산 경기가 위축되면 토지 시장도 활기를 띠기 어려울 전망이다.

수익형 부동산이나 토지 등은 수요가 많지 않아 거래 절벽이 더 심해질 것이다.

이번 하락장에서는 아파트를 중심으로 눈여겨볼 것을 권한다.

표준화된 상품으로 채권처럼 거래되는 아파트만 가격이 급락했기 때문이다.

단독주택, 다세대주택, 토지, 빌딩, 상가 등 비(非)아파트는 가격 하락도 크지 않아 실속이 없다.

경기 침체가 본격화하면 공실(빈 사무실)이 늘어 2023년 하반기 이후 빌딩 매물이 제법 나올 수 있으나

어느 정도 가격 메리트가 있을지 지켜봐야 한다.

빌딩 등은 기업의 부도가 많아져야 나온다. 법원 경매 시장 역시 하반기가 되어야 노려볼 수 있을 것이다.

바닥 착시 현상을 조심하라

공공 얼어붙은 부동산 거래에 숨통이 트일 기미가 보이면 집값 바닥론이 고개를 든다.

시장 일각에서 흘러나온 집값 바닥론은 언론을 통해 확대·재생산되는 특성을 보인다. ‘집값이 이제 바닥

아닌가’ 하는 의제를 시장 참여자에게 던지는 것이다.

2023년에도 한동안 바닥론이 득세할 가능성이 있다.

부동산 시장에서 바닥은 세 종류가 있는 것 같다.

우선 바닥을 ‘다진다’는 약보합세를, 바닥을 ‘지난다’는 보합세를, 바닥을 ‘친다’는 강보합세를 각각 의미한다.

실제 바닥을 얘기할 때는 바닥을 ‘다진다’거나 ‘지난다’보다는 ‘친다’를 떠올리고, 또 그것을 기대한다.

집값 바닥 논란이라는 언론 보도가 나오면 ‘더 오르기 전에 지금이라도 집을 사야 하는 건가’라는 조급증이 생긴다.

집값 바닥론이 집 구매 심리를 자극하는 ‘무언의 압박’으로 다가올 수도 있는 것이다.

IMF 외환 위기 당시나 글로벌 금융 위기 이후 집값 바닥론이 수차례 나왔다.

하지만 집값은 잠시 바닥에서 반짝 올랐을 뿐 오히려 더 하락한 경우도 많았다.

처음 온 바닥이 진짜 바닥(진짜 바닥)이 아니라 가바닥(가짜 바닥)이었던 것이다.

흔히 꼭지와 바닥은 지나봐야 안다는 말이 있다.

이는 현재를 무리하게 내가 원하는 방식으로 단정해 해석하지 말라는 뜻이리라.

실제로 한동안 집값 바닥론은 부동산 시장의 양치기 소년이 되었다.

혹시 바닥론은 집값 하락으로 손실을 입을까 모른다는 사람들의 두려움을 제거하는 것으로 언어 조작이 된게 아닐까.

수사에 현혹되기보다는 냉철한 안목으로 시장을 내다보는 지혜가 필요할 것 같다.

[출처: GOLD&WISE 1월호]

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 누구나 모르는 사람에게 빛을 지고 살아간다

등록일: 2023.01.19

누구나 모르는 사람에게 빛을 지고 살아간다

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

지난 초겨울 고향에서 아버지 제사를 치내고 일요일 아침 6시 버스로 상경했다. 읍내 버스터미널에서 출발한 뒤 여러 지역을 동네 근처 면 소재지 버스 정류소에서 우리 부부가 탔을 때 우리 외에는 승객이 없었다. 세 군데 면 소재지를 더 지났지만 타. 이 넓은 버스 안에 두 사람만 타니 약간 무섭기도, 미안하기도 했다. 우리가 버스를 전세 낸 것 같았다. 사람 온기가 없기 때문에 인구가 어느 정도 있어야 교통이나 편의시설도 운영되는 것이다. 우리는 개별 인간이지만 이래저래 다른 사람과 얽혀있다. 또 내 부동산 가격이 오르는 것은 누군가 사주기 때문이고, 내가 전,월세를 놓을 수 있는 것은 그 공간을 누군가 채워주기 때문이다. 최근 사회적 지탄을 받고 있는 기업형 전세사기족은 제외하고 얘기하자. 우리가 살아가는 공동체 사회란 그런 것이다. 아침저녁 축구선수 손흥민의 부친 손웅정 씨가 최근 언론과의 인터뷰에서 한 말이 기억난다. “울타리를 세우더라도 말뚝 3개가 필요하. 다시 말해 사회구성체인 상대방이 없이는 나는 무력한 존재일 뿐이다. 초연결사회가 되어서 그런지 인간은 서로 도움을 주고 하지만 현실은 그렇지 않다. 요즘 만나는 사람마다 화가 잔뜩 나 있다. 가난한 사람이든, 부자든, 잘난 사람이든, 못난 사람이든 부동산에 대해선 어떤 입장에 있든 다 열불이 난다. 물리적인 부동산은 그대로 존재하지만 이를 바라보는 인간의 렌즈는 지극 선택적 선호를 하면 사고나 행동이 한쪽에 치우치기 쉽다. 자신의 이해관계가 함몰된 시각에서 바라보면 어떤 것이든 마음에 무엇보다 다른 사람 덕에 이정도라도 살아갈 수 있다는 열린 생각을 가지면 다른 사람은 질투와 미움의 대상이 아니라 고마울 쉽지는 않지만, 부동산 갈등도 이런 마음가짐에서 풀어 나가야 하지 않을까 싶다. 타자를 이해하고 스스로 겸손을 익힐 때 부 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원 부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2023년 달라진 부동산 연말정산 꿀팁

등록일: 2023.01.10

2023년 달라진

부동산 연말정산 꿀팁!

또다시 계산기를 두드려야 하는 시기가 돌아왔습니다.

바로 엊그제 연말정산을 준비했던 것 같은데, 벌써 1년이라는 시간이 흘렀는데요.

올해도 KB부동산은 여러분의 '13월 월급'을 챙겨드리기 위해 부동산 연말정산 절세 꿀팁 콘텐츠를 준비했습니다.

올해는 작년과 달라지는 내용들도 있으니 반드시 숙지하시길 바랍니다.

세액 공제율 상승!

피 같은 월세, 연말정산에 활용!

현재 우리나라는 '월세시대'라고 해도 과언이 아닙니다. 고금리로 인해 전세대출 이자에 대한 부담감이 증가하자 많은 수요

실제로 올해 서울에서 일어난 주택 거래 중 월세 비중은 48.9%를 차지하며, 관련 통계가 공개된 이래로

가장 높은 수치를 보이고 있습니다.

그런데 혹시 매달 고정지출로 나가는 월세가 연말정산에 활용된다는 것 알고 계신가요?

만약 연간 총급여가 7,000만원 이하(종합소득금액 6,000만원) 무주택 세대주이면서

국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이하 또는 기준시가 3억원 이하 임차 주택에 월세로 살고 있다면, 반드시 '월세 세액공제'를

이 경우 월세액 연간 750만원 한도 내에서 최고 15%의 세액공제를 받을 수 있게 되는데요.

연간 급여가 5,500만원 이하(종합소득금액 4,000만원)라면 공제율은 최고 17%까지 올라갑니다. 공제율이 된 만큼 월세에

놓쳐서는 안 될 포인트입니다.

월세 세액공제는 세대주 대신 세대원이 받을 수도 있습니다. 다만 한 세대에서 월세 세액공제와 다른 주택 관련 소득공제를

동시에 받을 수는 없습니다.

또한 임대차계약서상의 주소와 주민등록상의 주소가 같아야 하며, 연말정산 신청인과 월세 납부자가 동일해야 하는 점 유의

대상 주택은 아파트를 비롯해 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 오피스텔, 고시원, 공공임대주택 등 다양한 주거시설이 포

전세자금대출 원리금 상환액도

소득공제 한도 상승!

전세 거주자 역시 연말정산 시 일정 혜택을 받을 수 있습니다.

전세자금대출 원리금 상환액 소득공제 한도는 작년 300만원에서 됐는데요.

근로소득자이자 전용면적 85㎡ 이하 주택의 무주택 세대주(세대주)가 전세 보증금을 대출기관에 빌리고 원리금을 상환하

연간 400만원 한도 내에서 상환금액의 40%를 공제받을 수 있습니다.

단, 전세자금대출은 금융권에서 받은 경우만 소득공제를 받을 수 있고, 기업이나 각종 공제회 등에서 빌린 경우에는 소득공

해당되지 않으니 유의해야 합니다.

또한 입주일이나 전입일 중 빠른 날을 기준으로 3개월 이내에 차입한 금액이어야 하고, 대출금도 대출기관에서 임대인인 집

소득공제가 가능하니 꼭 확인하시길 바랍니다.

대국민 필수 아이템,

'청약통장'도 소득공제 가능!

이제는 전 국민이 보유하고 있다고 해도 과언이 아닌 청약통장.

작년과 달라진 점은 없지만, 청약통장을 이용한 소득공제는 필수입니다.

청약통장은 240만원 한도 내에서 연간 납입한 금액의 40%까지 소득공제가 되는데요. 가령 청약통장에 매달 20만원씩 납

총 96만원을 소득공제 받을 수 있습니다.

청약통장 소득공제는 1년 동안 납부된 금액을 기준으로 하기 때문에 매달 납입하지 않고

한 번에 240만원을 납부해도 효과는 동일합니다.

공제를 받기 위한 조건은 주택을 보유하지 않은 무주택 세대주여야 하며, 연간 소득은 7,000만원으로 제한됩니다. 또한 무

조건은 동거인까지 포함되니 꼭 유념하시길 바랍니다.

주택담보대출 이자부터

중개보수료까지 꼼꼼하게!

올해 높아진 금리 탓에 주택담보대출 이자에 부담을 느끼는 분들이 많으실 겁니다. 하지만 다행스럽게도 가

가능한데요.

소득공제 대상은 근로소득자이면서 1주택 이하인 세대주여야 하며, 취득 당시 주택의 기준시가가 4억원

이하(2019년 이후 차입은 5억원 이하)인 주택이어야 합니다.

차입금 상환기간은 최소 10년, 공제 한도액은 상환 기간에 따라

가능합니다.

차입금은 금융기관 및 주택도시기금에서 차입한 것만 인정되며, 주택소유권이전등기 또는 보존등기일로부터 3개월 이내

마지막으로 부동산 거래 시 발생하는 중개보수료에 대해서도 소득공제가 가능한데요. 이때 필요한 것은 바로 입니다.

Title: 2023년 달라진 부동산 연말정산 꿀팁

등록일: 2023.01.10

부동산 거래 시 중개보수료에 대한 금액을 현금 영수증으로 처리했다면, 를 받을 수 있습니다.

또한 추후 집을 매도할 때 필요경비 항목으로 인정돼 양도소득세까지 줄일 수 있으니 반드시 중개보수료를 현금 영수증으로 처리하시길 바랍니다.

지금까지 새롭게 바뀐 내용을 비롯해 다양한 부동산 연말정산 방법을 알아봤는데요.

누군가에겐 티끌일 수 있지만, 조금씩 쌓이다 보면 꽤나 큰 금액을 돌려받을 수 있으니 귀찮더라도 하나하나 따져가며 손해

KB부동산 이용자분들의 성공적인 연말정산을 기원하겠습니다.

[출처: KB부동산 포스트]

▶ KB부동산 포스트 바로가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 미리보는 2023년 부동산 시장 전망

등록일: 2022.12.16

“내년 더 힘들 수 있다”,

미리보는 2023년 부동산 시장 전망

오늘은 2023년 부동산 트렌드를 살펴보려 합니다.

KB부동산에서는 서울대 환경대학원 김경민 교수와 함께 내년 부동산 시장은 어떤 변화를 보일지,

또 그 변화 속에서 어떤 준비를 해야할지 알아봤는데요. 지금 바로 확인해 보시죠.

지난 2021년에 예측한 올해 부동산 시장은 17% 하락을 점쳤었습니다. 하락장이 계속되고 있으니 어느 정도 적중했죠. 내년은 사실 올해보다 경제사정이 더 힘든 상황입니다. 올해 기준금리가 대폭 상승했기 때문에 내년 부동산 시장도 암울할 예상됩니다.

다만, 하락이 깊을 때 찬스가 올 수도 있습니다. 문제는 2023년에 그 찬스가 있는 것은 아닌데요.

그렇기 때문에 2023년은 부동산 투자 찬스의 시기로 보기보다,

2023년 서울 아파트 가격,

어떻게 변할까?

각종 데이터를 보면 시장을 전망할 수 있는데요. KB부동산 데이터를 보면 3,000세대 이상의 대규모 단지의 가격 흐름을 통해 시장을 진단해볼 수 있습니다.

단지별 동일 평형대를 봤을 때, 2021년 3~4분기에 아파트 가격이 꺾이기 시작했는데요. 이러한 되고 있습니다.

이는 3,000세대가 넘는 대단지 아파트에서 더 명확하게 드러나고 있는데요. 반면 500세대 이하 아파트 단지에서는 가격 하락이

이는 작년 신고가 대비 현재 매도 호가 하락폭을 보면 더 자세히 알 수 있습니다. 3,000세대 이상 아파트는 집값이 20% 이상 하락한 거리가 적어 하락폭이 미비하거나, 오히려 더 높은 가격으로 매물이 나온 경우도 있습니다.

대단지 아파트는 작년 전고점 대비 매도 호가의 최저가입니다. 매도 호가 최저가보다도 지금 거래는 낮은 순위인데요. 그렇기 때문에 떨어진다고 보긴 힘듭니다.

지금은 눈에 띄지 않아도 대단지 아파트나 500세대 이하 아파트 모두 비슷한 수준으로 하락할 것으로 전망됩니다.

서울은 하락장 예상...

지방 아파트는 어떻게 될까?

지방은 서울보다 더 위험합니다.

수도권 중에서도 가장 상위 시장이 서울인데요. 그렇기 때문에 서울은 대기 수요가 많은 편입니다. 그에 비해 지방 광역시는 올해와 내년 공급 물량이 있어 대기 수요가 부족하죠.

예를 들어 대구는 지난 10년 간 1년에 평균 1만3,000세대가 공급됐습니다. 하지만 2021년과 2023년에 한 번씩 3만세대 이상 미분양 물량이 쌓이고 있습니다.

이는 단순히 대구에만 국한된 문제가 아닙니다. 다른 지방 광역시도 공급 충격이 올 가능성이 높기 때문에 광역시의 집값 하락 가능성도 높다고 보입니다.

2023년 주목해야 할 지역은?

행정안전부 음식점 창·폐업 데이터를 기준으로, 2020년 1월~2022년 6월 를 보면 '핫플레이스'를 알 수 있습니다.

해당 데이터에서 상위권에 랭크된 서울 지역구를 보면 특징이 있습니다. 입니다. 또한 강남은 거의 모든 지역의 상권이 될 가능성이 높습니다.

그럼 서울 강북에서 뜨는 지역은 어디일까요? 서울 강북권에서는 을 꼽을 수 있습니다. 강남권에서는 을 눈여겨볼 만하고요.

지금까지 2023년 부동산 시장 흐름을 예측해봤는데요. 부동산 시장은 사이클이 있고, 다양한 변수가 있습니다.

그러니 부동산 경기가 힘들다고 해서 주택을 매도하는 것은 다시 생각해봐야 합니다.

부동산 재테크는 단타가 아닌 장타이기 때문에 지금의 시간을 견딜 필요가 있는데요. 지금 주택을 매도하면, 나중에 극복할 수 있는 기회가 떨어질 수도 있습니다.

따라서 현재의 어려움을 새로운 경제활동을 통해 헤쳐나가 성공적인 부동산 재테크 하시기를 기원합니다.

[출처: KB부동산 포스트]

2023 부동산 전망!

우리는 무엇을 준비해야 할까?

KB국민은행 전문가의 특별한



자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 고금리 태풍에 집주인이나 세입자 모두 '푸어'

등록일: 2022.12.15

고금리 태풍에 집주인이나 세입자 모두 '푸어'

 유튜브 여의도5번출구 바로가기 

며칠 전 영화 '올드 보이'를 다시 봤다. 영화를 보는 도중 인상 깊은 대사가 있었다. '모래알이든 바위덩어리든 물에 (빠지면) 다 물속에 빠진 물체와 고금리속의 부동산시장이 엇비슷한 것 같다. 지역에 관계없이 집값이 떨어지고 있다. 그동안 가격이 많이 올랐으니 세상에는 공짜가 없는 법이다. 금리가 모든 자산시장의 중력으로 작용한다. 미래의 금융이자 부담만큼 혹은 금리인상이라는 요즘 주택시장에서 주목할 만한 것은 매매가격과 전세가격의 동반 하락현상이다. 집을 사지 않으면 전세로 살려는 수요자들 요즘은 전세를 구할 때 제 돈만 갖고 나서는 사람은 드물다. 타인 자본, 즉 대출을 낸다. 금리가 오르면 기존에 대출을 낸 사람 일부지역에서는 매매가격보다 전세가격이 더 떨어진다. 실제로 한국부동산원에 따르면 올들어 10월까지 수도권 아파트 매매가격이 전금용인 전세시장은 집주인이 시장 흐름에 더 순응적인 자세(가격 순응자)를 보이는 특성도 기인한다. 2년 혹은 4년 뒤에 전세매매시장보다 '손실 회피'나 '처분 효과'가 덜 작용하니 경색기에 전세가격이 매매가격보다 더 하락하는 것이다. 손실회피는 과거에도 이런 현상이 적지 않게 나타났다. 1998년 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기, 2012년 하우스푸어 사태 당시에도 세입자가 보증금을 제때 돌려받지 못하는 역전세난이 곳곳에서 나타나고 있다. 단기간의 전세값이 많이 떨어지니 집주인은 걱정스러운 것은 현재 매매가격 대비 전세가격 비율을 의미하는 전세가비율이 너무 높다는 점이다. KB통계기준으로 10월 현재 집값이 급락하면 세입자도 전세산이나 다름없는 보증금을 떼일 위험에 처한다. 다시 말해 이번 하락기에는 강통전세와 강통 집값 하락에 대출이자 부담에 어려움을 겪는 '영끌푸어'와 '렌트 푸어'가 생기지 않도록 정부가 적절한 방안을 내놓아야 한다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원 부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: MZ세대 '영끌 푸어'그림자

등록일: 2022.11.17

MZ세대 '영끌 푸어'그림자

☞ <유튜브 여의도5번출구>에서 강창희 대표와 함께하는 웹세미나 '금쪽 같은 내 노후' 2편 바로보기(클릭) ☜

삶이든 부동산이든 일정한 사이클을 탄다. 어찌 보면 반복의 연속이다. 하지만 단순히 반복만 하지 않고 차이를 동반한다. 10년 만에 집으로 고통을 받는 사람들이 또 등장했다. 2012년에는 '하우스 푸어' 였다면 지금은 '영끌 푸어'다. 집을 보유하고 하우스 푸어는 베이비부머, 영끌 푸어는 2030세대인 MZ세대 '집 테크'의 수난사다. '영혼까지 끌어 모아서' 집을 산 영끌 푸 이번 상승 사이클, 특히 2~3년간은 MZ세대가 주도적으로 이끌었다. 그래서 10년 전과는 부동산 흐름이 딴 판이다. 요즘 집 요즘 아파트 값은 대형보다 소형, 구축보다 신축에서 하락폭이 깊다. 심지어 일부 지역에서는 재건축보다 일반 아파트 값이 오히려 올랐다고 할 만큼 당장의 행복이 더 중요하다. 부모세대가 낡은 재건축이나 재개발구역에서 살면서 시세차익과 새 아파트 MZ세대는 이번 하락기를 겪으면서 한동안 트라우마에 시달릴 듯하다. 사회에 진출한 뒤 처음으로 급락 사태를 겪으니 멘탈 레버리지를 많이 쓰면 쓸수록 위험이 증가한다는 점, 투자열풍 뒤에는 반드시 침체가 뒤따른다는 사실을 잊지 말아야 한다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원 부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 서울 아파트 거래실종, 언제까지 계속될까

등록일: 2022.10.28

급감하는 서울 아파트 매매·전세 거래량,
거래 실종 언제까지?

주택시장에 찬바람이 거세게 불고 있습니다.

집값 하락세가 두드러지면서 아파트 매매, 전세 거래량도 급감하고 월세 거래 비중은 늘고 있습니다.
앞으로 이러한 거래 실종 현상은 언제까지 계속될까요?

KB부동산에서 알아봤습니다.

얼어붙은 부동산 시장,
서울 아파트 매매 거래 급감

서울 아파트 시장은 부동산 정책 변화와 시장 움직임에 가장 민감하게 반응하는 시장인데요..

그런 서울 아파트 거래량이 눈에 띄게 줄고 있습니다.

기준금리 인상으로 인한 대출 이자 부담이 상승하면서 주택 시장에 관망세가 퍼지고 거래도 뚝 떨어진 것입니다.

서울부동산정보광장 자료에 따르면, 서울 아파트 매매 거래량은 4월(1,752건) 이후 크게 줄어 7월(644건), 8월(673건), 9월(495건)으로 3달 연속 1,000건을 밑돌았습니다.

실거래가 신고 기간이 아직 더 남아있지만 10월 거래 건수도 69건에 불과합니다. 이는 지난해 10월 2,195건인 것의 3% 수준입니다.

특히 지난해 1월에서 9월까지 3만7,268건이 거래된 것에 비해 됐는데요.

이는 작년의 26% 수준인 것으로 조사됐습니다.

최근 몇 년 새 아파트 값이 급등한 것에 대한 피로감과 함께 대출 규제, 금리 인상, 정부의 재건축 규제 완화 정책이 시장의 기대보다 늦어지면서 수요가 위축됐기 때문으로 보입니다.

현재 부동산 시장은 강력한 매수자 우위의 시장이 펼쳐지고 있다고 볼 수 있는데요.

KB부동산 데이터허브 매수우위지수에서도 매도자가 더 많아 매수자에게 유리한 시장임을 알 수 있습니다.

표본 중개업소를 대상으로 한 설문조사로 집계된 서울의 9월 매수우위지수는 24.9로, 2014년 7월 이후 가장 낮은 수치입니다.
서울은 매도자가 많다는 응답이 전체의 75.7%를 차지했고, 비슷함 23.7%, 매수자가 많다는 응답은 0.6%에 불과했습니다.
전세 계약도 뚝,

월세 거래 비중은 증가

그렇다면 전세 시장은 어떨까요?

서울부동산정보광장 자료에 따르면, 전세 거래도 7월 이후 눈에 띄게 줄고 있는 것으로 나타났습니다.

그러나 지난 해 1월~9월까지 15만2,009건이 거래된 것에 비해 올해는 16만8,739건이 거래돼 아파트 매매 보다 전세를 전월세 거래 중 월세의 비중이 점차 늘고 있다는 것도 특징입니다.

지난해 월세를 낀 임대차계약 비중은 38.3%였는데요.

올해는 전체 거래 중 40.9%가 월세 거래인 것으로 조사됐습니다.

이는 전세와 월세의 경계가 희미해졌기 때문으로 볼 수 있는데요.

금리가 오르면서 상황에 따라 상승하는 주택담보대출 이자 보다 고정된 월세를 내는 것이 낫다는 인식이 퍼진 것입니다.

기존의 월세 선호도가 임대인에게서 나왔다면, 이제는 임차인도 전세보다 월세를 선호하는 상황이 된 것이죠.

2020년 7월 말 주택임대차법이 개정된 이후, 전셋값이 급등하면서 대출을 받아 자금을 마련해야 하는 세입자의 부담이 더 이를 감당하지 못할 경우 월세 시장으로 유입돼 앞으로는 전세의 월세화 현상이 강해져 전세 소멸이 가속화될 것이라는 전

오고 있습니다.

집값 하락, 언제까지 계속될까?

한국은행이 석 달 만에 기준금리를 0.5%p 인상하면서 10년만에 기준금리가 3% 시대로 들어섰습니다.

우리나라는 미국의 기준금리 영향을 받지 않을 수 없는데요.

미국 중앙은행(Fed)이 내년까지는 금리 인상 기조를 유지할 것이라는 전망이 나오고 있습니다.

내집마련 실수요자들은 금리가 오르면서 거래에 더욱 신중해 질 것으로 보입니다.

매수심리가 얼어붙다 보니 거래량 감소도 계속될 것으로 예상되는데요.

대다수 부동산 전문가들은 기준금리를 0.50%p 올리는 ‘빅스텝’이 대출 이자에 영향을 주는 만큼, 했습니다.

또한 영끌족이나 빚투의 이자 부담이 커지면서 집값 가격 하락이 계속될 것으로 전망했습니다.

전문가들은 앞으로 금리 인상이 멈출 때까지 거래량이 줄면서 집값이 하락할 가능성이 높다고 보았는데요.

특히 내년 5월까지 다주택자의 양도세 중과가 한시적으로 배제되다 보니 상반기까지 매물이 나오면서 호가 하락이 계속될 것으로 예상했습니다.

KB부동산이 만든 데이터허브에서 거래량이 줄어드는지, 다시 증가하는지 등을 살펴보면 시장이 정상화되는 신호에 주목하며 거래량 감소가 급변하는 서울 집값의 흐름을 어떻게 바꿀지 지켜봐야 하겠습니다.

Title: 서울 아파트 거래실종, 언제까지 계속될까

등록일: 2022.10.28

[출처: KB부동산 포스트]

▶ KB부동산 포스트 바로가기

KB국민은행 전문가의 특별한
자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

이후

Title: 침체기에 부동산 투자 기회 온다

등록일: 2022.10.25

2주택

이하 3주택

이상주)

3억원 이하 0.6% 1.2% 0.5%

3억원 초과

6억원 이하 0.8% 1.6% 0.7%

6억원 초과

12억원 이하 1.2% 2.2% 1.0%

12억원 초과

25억원 이하 1.6% 3.6% 1.3%

25억원 초과

50억원 이하 1.5%

50억원 초과

94억원 이하 2.2% 5.0% 2.0%

94억원 초과 3.0% 6.0% 2.7%

법인 3.0% 6.0% 2.7%

주) 조정대상지역 2주택 포함

세부담 상한도 300%에서 150%로 낮아진다.

[참고] 주택분 종부세 세부담 상한 개편안

구 분 주택분 종부세 세부담 상한

현 행 2023년 이후

2주택 이하 150% 150%

3주택 이상주) 300% 150%

법인 상한 없음 상한 없음

주) 조정대상지역 2주택 포함

기본 공제 금액도 1주택자는 내년부터 11억원에서 12억원으로 상향하고, 다주택자도 6억원에서 9억원으로 상향한다.

[참고] 주택분 종부세 기본공제 금액 개편안

구 분 주택분 종부세 기본공제 금액

현 행 2023년 이후

일반 6억원 9억원

1세대 1주택자 11억원 12억원

법인 기본공제 없음 기본공제 없음

다만, 이런 세제 개편안은 절대다수의 의석수를 가진 야당의 협조가 필수라서 향후 경과를 지켜봐야 한다.

세제 개편안에도 불구하고 종합부동산세 부담이 큰 다주택자는 주택 수를 줄이는 노력이 필요하다.

가격 상승 여력이 상대적으로 낮은 주택은 매도할 것을 추천한다. 또는 함으로써 자

녀에게 자산 증식 기회를 주는 것도 좋은 전략이다.

이번 세제 개편안에는 수도권과 특별시, 광역시(군·읍·면 지역 제외) 외의 지역으로서 공시가격이 3억원 이하인 주택은 종합

투자성 있는 지방 주택의 매입도 검토해볼 만하다.

그리고 가액 기준으로 종부세 부과 대상이 바뀌기 때문에 공시가격이 낮은 다세대주택을 매입해 장기적으로 투자하는 것도

KB국민은행 임채우 부동산 수석전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 10월호]

▲ 부자매거진 보러가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 유통기한 지식의 노예가 되지말라

등록일: 2022.10.13

유통기한 지식의 노예가 되지말라

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

요즘 같이 세상이 빨리 변하는 시대에는 과거 지식은 하루아침에 색이 바랜다. 광속의 시대, 하루에도 수억 개의 새로운 지식 채현국 효암학원 이사장도 “먼저 안 게 오류가 되는 시대”라고 말했다. ‘경험이 다 고정관념이고 경험이 다 틀린 시대’라는 것. 과거 유명한 의학서나 과학서들은 지금 시각에서 보면 오류투성이다. 명저들도 당시에 통용되는 지식의 집대성일 뿐 세월이 이는 해당 지식의 절반이 쓸모없는 것으로 바뀌는데 걸리는 시간을 말한다. 미국 하버드대학교 새뮤얼 아브스만 박사의 연구. 과거 농경사회에서는 한 어르신이 세상을 떠나면 그 마을 도서관이 사라지는 것과 같다고 했다. 농경사회에서는 세상이 규칙적어도 후배들에게 쓴 소리를 해도 곧대라는 얘기를 듣지 않았다. 업무나 지식에서 그나마 우위에 있었기 때문이다. 하지만, “나 때는 말이야”, “이러 이러 하니 어른 말은 들어야 돼”라고 젊은 층에게 훈계했다가는 틀니를 딱딱거린다는 의미의 ‘틀딱’이. 경험과 지식은 살아가는 데 소중한 지적 자산이다. 경험은 소중하지만 경험의 노예가 되어선 안 된다. 내가 갖고 있는 지식O <주역>에 ‘군자표변 소인혁면(君子豹變 小人革面)’이라는 말이 있다. 군자는 표범처럼 바뀌지만 소인은 얼굴만 바뀐다는 뜻. 세상에 가장 무서운 2마리의 개(犬, 견)가 있다고 한다. 바로 ‘편견’과 ‘선입견’이다. 우스갯소리이긴 하지만 편견과 선입견은. 내 나이 50세가 넘었다면 세상 유행을 만들어가는 트렌드 세터(trend setter)가 되기는 어렵다. 하지만 유행을 쫓아가는 트 부동산도 마찬가지다. 세상의 주축이 되는 2030세대인 MZ세대의 욕망을 이해하고 공감하는 것이 필요하다. 이 세대가 왜 기성세대라면 2030세대와 공감 능력을 키울 때 세상의 흐름을 제대로 읽고 따라갈 수 있다는 얘기다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 주택시장의 '군집행동'을 이해하는 눈

등록일: 2022.09.22

주택시장의 '군집행동'을 이해하는 눈

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

여름 들어 부동산 시장이 갑자기 얼어붙었다. 잇단 금리 인상엔 투자자들이 약속이나 한 듯이 일제히 몸을 사린다. 부동산 시장 마치 사람들이 무리 혹은 떼를 지어 행동하는 것 같다. 이른바 '군집행동(herding behavior)'이다. 군집행동은 요즘 부동산 시장 우리나라의 스마트폰 보급률은 세계 최고 수준이다. 10명 중 9명 이상(93.4%, 2021년 기준)이 스마트폰을 사용하고 있다. 정보를 동시다발적으로 수용하면서 시장 참여자들의 생각은 비슷해지기 마련이고, 이 과정에서 두드러지게 나타나는 현상이다. 최근 연구 결과 부동산시장에서는 재건축처럼 투자 성격이 강한 상품일수록 상대적으로 더 강한 무리짓기가 나타난다. 실제 흥미로운 것은 시기적으로 군집행동은 주택 가격이 오를 때 강하게 나타난다는 점이다. 연구 보고서를 보면 우리나라뿐 아니라 이럴 때 조급함과 초조함이 촉발되고 무리와 같이 행동하고 싶은 욕구가 커져 결국 매수대열에 동참하게 된다. 그렇다고 부동산 잇단 금리 인상으로 경색 국면이 조성되면 불안심리가 커지면서 같이 행동하려는 성향이 나타난다. 하락기에는 주로 매수자 수요자들의 심리를 볼 때 앞으로 거래 빙하기는 계속될 것 같다. 가격도 투자수요가 몰렸던 지역을 중심으로 떨어질 것이다. 침체기에는 호재에 둔감하고, 작은 악재에도 민감하게 반응한다. 금리 인상이 멈출 때까지 수요자들은 관망세를 보일 것이다. 개인적으로 부동산시장의 1차 고비는 내년 1분기 정도가 되지 않을까 싶다. 금리가 높은 수준으로 유지될 가능성이 높은 데 투자 격언에 '공포에 사라'는 말이 있다. 일종의 역발상 전략이다. 하지만 역발상도 때를 잘 가려야 한다. 역발상으로 섣불리 당분간 금리가 부동산시장을 움직이는 최대변수가 될 것이다. 금리 파도가 잠잠해질 때까지 차분히 시장을 지켜보는 것이 바람직하다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원
부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 1주택자가 좋을까, 다주택자가 좋을까

등록일: 2022.08.18

1주택자가 좋을까,
다주택자가 좋을까

올해 절반이 지난 시기에 주택 시장을 둘러싼 환경은 좋지 않다.

7월 1일부터 대출 금액이 1억원을 초과하면 DSR 40% 규제가 시행되고, 주택담보대출금리가 4%대로 올라서면서 매수 심

내년 5월 9일까지 잔금을 치르면 다주택자도 양도세 중과가 되지 않아, 매물이 쌓이는 가운데 아파트 거래는 시세보다 10~

대출 규제, 금리 인상, 세계 경기 불확실성 등으로 주택 시장은 당분간 약보합세 흐름이 지속할 것으로 보인다.

한편, 새로운 정부에서는 과도한 세금을 정상화할 가능성이 높다. 다주택자에 대한 양도소득세와 종합부동산세 중과제도도

대부분의 사람들은 뚝뚝한 한 채에 대한 선호도가 높은 편이다.

그런데 다주택자가 누릴 수 있는 혜택이 의외로 많다.

다주택자가 되면 볼리한 점

현재 정책 아래에서는 다주택자가 되면 종합부동산세가 중과되고, 양도소득세도 양도차익에 따라 26~75%를
납부해야 하기 때문에 뚝뚝한 한 채에 대한 수요가 증가했다.

1가구 1주택자가 되어야 양도세 비과세 혜택을 받을 수 있기 때문이다.

시세 12억원이 넘더라도 1주택자는 장기보유특별공제 80%를 받을 수 있기 때문에 양도세는 극히 미미하다. 그래서 많은 사

그리고 집도 투자 측면보다는 거주 측면을 고려해서 매입하는 경향이 크다.

빌라에 살다가 구축 아파트, 그리고 신규 아파트 등으로 갈아타는 것이다. 또는 경기도에 살다가 서울 강북, 그리고 서울 강남

그런데 그렇게 하려면 기존 집을 팔고, 새로운 집을 동시에 매입해야 한다. 즉, 잔금일을 같게 하는 것이다.

자금 여유가 있다면 새로운 집을 매입하고 기존 주택은 일정 기간(2년 또는 3년) 내에 매도하는 방법이 있다.

기존 주택이 양도세 비과세 요건을 갖췄다면 1주택자로 간주해 양도세 비과세 혜택을 주는 것이다. 이것을 일시적 1가구 2주

기존 주택은 양도세 혜택도 받을 수 있고, 취득세도 신규 주택 매입 시 1주택자로 간주해 낮은 취득세(1~3%)를 납부하게 된

년 또는 3년) 내에 기존 주택을 매도해야 한다.

이렇게 갈아타기 등의 방법을 통해 상급 지역으로, 더 좋은 주거 형태로 이동하는 것은 아주 좋은 내 집 마련

과 재테크 방법이다. 하지만 여전히 1주택자이기 때문에 오르면 기분은 좋지만, 매도하지 않는 이상 추가 수익이 창출되지는

하지만 다주택자가 되면 상황이 달라진다. 매매 가격 상승이나 전월세 가격의 상승 혜택을 고스란히 누리기 때문이다.

다주택자의 이점

내가 거주하는 집 외에 임대를 준 집이 있다고 가정해보자.

전 세계에서 유일하게 우리나라에만 있는 전세 제도는 보통 2년에 한 번 만기가 도래한다.

4년 계약갱신청구권이 도입되어 2년이 끝난 후 5%밖에 올리지 못하지만, 4년 후에는 시세대로 전세금 인상이 가능하다. 시
대로 전세금이 인상된다.

이런 자금은 생활비로 쓴다든지, 주식이나 다른 부동산 매입을 위한 종잣돈으로 사용할 수 있다.

집이 한 채만 있을 때는 이런 혜택을 누릴 수 없다. 또는 전세금을 올려 받지 않고 오른 금액만큼 월세로 돌려

면 근로소득 외에 추가적인 임대소득을 얻을 수 있다.

추가적인 임대소득은 자녀에게 많은 돈이 들어가는 중학생~대학생 시절에 큰 도움이 될 수 있다.

그리고 월세는 시간이 지남에 따라 또 상승하기 때문에 본인이 퇴직하면 노후 자금으로도 활용할 수 있다.

가령 서울 강북에 전용 60㎡ 아파트의 시세가 12억원이면 전세는 7억원, 월세는 보증금 1억원에 월 200만원을 받을 수 있다.

월 200만원 임대수익에 국민연금, 개인연금 등을 합하면 은퇴 후에도 월 350만~400만원의 현금 흐름을 만들 수 있어 안정

그리고 70~80세에 자녀에게 증여할 수도 있다. 앞으로 자식 세대는 일자리가 많지 않고, 저출

산에 따른 국민연금 고갈 가능성과 높은 소득세율 등으로 살아가기가 팍팍할 수 있기 때문에 집을 물려준다면 큰 힘이 될 수

살다 보면 아주 급하게 목돈이 필요할 수도 있는데, 임대한 집을 매도해 자금을 마련할 수도 있다. 물론 그동안 집값 상승분이

다주택자 선택 시 주의할 점

대부분 첫 집을 구매할 때 부부 공동명의로 구입하는 경우가 많다. 맞벌이 부부가 증가하기도 했지만, 향후 매도 시 양도소득

종합부동산세 혜택(부부 공동명의 시 인별 6억원 공제, 총 12억원 공제) 때문에 공동명의로 할 때도 있지만, 단독명의로 하

오히려 단독명의 시 고령자공제(60세 이상)와 장기보유공제(5년 이상)를 받을 수 있는 것을 감안하면 굳이 공동명의로 할 필

첫 집을 공동명의로 구입한 후 나중에 추가로 단독명의로 구입하면 부부 중 한 명은 2주택자로서 종합부동산세가 중과된다.

율이 1주택자에 비해 2배가 된다.

따라서, 다주택자가 될 가능성이 높다면 첫 집은 단독명의로 구입하는 게 좋다. 그리고 두 번째 집은 부부 중

집이 없는 사람의 명의로 구입한다.

종합부동산세는 인별 과세이기 때문에 명의를 분산하는 게 절세가 된다(향후 정책 변화에 따라 종합부동산세는 주택 수가 이

그리고, 세 번째 이후 집은 종합부동산세가 부담되지 않는 선에서 소형 아파트나 재개발이 진행 중인 빌라를

구입하는 게 좋다. 종합부동산세가 부과되지 않도록, 부과되더라도 부담이 적게 공시가격이 낮은 주택을 구입 하는 게 중요하

자녀가 성년이 되면 10년간 5,000만원까지는 증여세가 없기 때문에 자녀에게 일정 금액을 증여한 후 자녀 명의로 주택을 구

Title: 1주택자가 좋을까, 다주택자가 좋을까

등록일: 2022.08.18

이익을 온전히 자녀가 갖게 되므로 자녀에게 미리 사전 증여하는 것도 좋은 방안이다.

KB WM스타자문단 임채우 부동산 수석전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 8월호]

▲ 부자되는 매거진 보러가기

Title: 잔파도는 무시하되 큰 파도는 신경써라

등록일: 2022.07.21

잔파도는 무시하되 큰 파도는 신경써라

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

살아가면서 작은 일까지 신경을 곤두세우고 살 수는 없다. 그랬다가는 신경쇠약에 걸릴 수 있다. 하지만 큰 흐름에 대해선 깊게 생각할 필요가 있다. 2021년 하반기부터 불어오는 글로벌 금리 인상 파고가 예사롭지 않다. 악재는 겹쳐서 몰려온다고 했던가. 러시아의 우크라이나 침공으로 기준금리 연3% 시대가 멀지 않았다는 얘기까지 나온다. 금리가 오르면 부동산 가격은 맥을 못 춘다. 일반적으로 금리 와 부
밀려오는 금리 파고에 수요자들은 어떻게 대응을 할까. 안타까운 일이지만, 이미 부동산을 보유한 사람들은 적극 대처하기 가
최근 고점에서 ‘영끌 빚투’를 한 사람은 더 괴롭다. 부동산 시장에서 ‘손실 회피’가 강하게 작용한다. 손해를 보고 팔지 않으려
아주 긴 시계열을 보면 부동산 가격(명목 가격)은 물가만큼 오른다. 최근 물가 급등은 시차를 두고 실물자산인 부동산 가격을
시장이 안정되고 점차 상승 사이클로 접어들 때 인플레이션은 부동산 시세에 한꺼번에 반영된다. 오히려 지금과 같은 물가 상
작가 박완서는 “고통은 극복하는 것이 아니라 그냥 견디는 것”이라고 했다. 금리 상승으로 대출 이자가 부담된다면 대출을 줄
반대로 매수자는 자신의 뜻대로 움직일 수 있다. 한마디로 집을 사지 않으면 되기 때문이다. 매수자는 ‘헐값 사냥꾼’ 마인드로
최근 묻지마 청약이 기승을 부릴 때 ‘선당후곰’이라는 유행어가 나돌았다. 먼저 당첨되고 나서 고민해본다는 뜻이다. 지금은
거듭 강조하건대, 큰 파도가 일어날 때는 신중함이 미덕이다. 이런 안갯속 장세에선 집은 필수보다 선택이다. 굳이 이 가격이 싸
박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 나는 상가주택으로 노후준비 한다

등록일: 2022.06.23

나는 상가주택으로 노후준비 한다.

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

내 집 마련도 하고 노후준비도 같이 할 수 있는 부동산 상품이 있을까? 다주택자가 되면 양도세와 종합부동산세가 부과되는 상가의 4가지 꿈을 실현시켜 줄 수 있는 상품이 있는데 바로 '상가주택'이다. 수도권 신도시 상가주택은 시세가 20~30 억 선 상가주택이란

상가주택이란 1층은 상가, 2~4층은 주택으로 이뤄져 있는 건물을 말한다. 대부분 1층 일부에 상가를 넣고, 나머지는 공간에 상가주택은 베이비부머(1955~1963년생)가 은퇴를 시작하면서 노후준비 상품으로 각광을 받고 있다. 1층 상가를 제외한 상가주택을 매입하는 방법은 신도시나 택지개발지구에서 기존에 지어져 있는 상가주택을 매입하거나, 토지를 구입하여 신도시를 구입하여 신축하는 방법은 다 지어진 상가주택과 달리 마진이 토지에만 붙어 있어 신축 후의 건물 가치 상승분을 토지 상가주택은 가구 수 제한이 있다. 일반적으로 대부분의 경우는 5가구로 되어 있다. 김포한강, 위례, 하남미사, 광교신도시가 그렇다보니 불법으로 법정 가구수보다 더 많이 짓는 경우가 있다. 건축허가 받을 당시에는 적법하게 5가구 였지만, 준공 이후 그러면, 아래에서 실제 사례를 통해 토지를 매입하여 상가주택을 지을 경우 투자성을 분석해 보자.

[실전 투자사례 분석]

고양시 덕은지구에 있는 토지 237제곱미터(71.7평)를 12.46억 원에 매입(분양가 7.46억, 프리미엄 5억)하여 건폐율 53% 1층에는 상가와 주차장을 배치하고, 2층과 3층은 투룸으로 4가구를 만들고 4층 꼭대기 층은 주인세대로서 복층으로 짓는 경우 1안) 1층 상가는 보증금 5000만원, 월세 250만원, 2~3층을 전세(층별 2세대, 세대당 전세 3.2억 원)로 놓고 4층에 주인세대를 이룰 바탕으로 토지 매입비 1,246,897,000원, 토지 취득세 57,357,262원, 건물 공사비 700,000,000원, 건물 취득세 22만 원만일 4층 주인세대에 직접 거주하지 않고 전세 5.5억 원 또는 보증금 5,000만원에 월세 150만원으로 임대료를 놓을 경우 임대 1)안처럼 신축 후 전세로 놓을 경우 총보증금이 18.8억 원이 되어 실투자금액은 1.46억 원에 불과하게 된다. 2)안처럼 4층 이렇게 상가주택을 지을 경우 건물 자산가치는 얼마나 될까? 2)안의 경우를 예로 들면 자본환원율 3.5% 기준시 30억 원의 이러한 투자 차익은 주변에 업무단지가 조성되고 아파트가 입주하면서 도시의 모습을 갖춰가게 되면 전월세 가격과 상가 임대 채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원 부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 낮아진 요구수익률, 상업용부동산 거래절벽 우려

등록일: 2022.04.07

낮아진 요구수익률, 상업용부동산 거래절벽 우려!

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

우리가 부동산 투자활동 하는 데에 있어 조금 어렵지만 중요한 이야기로 시작해보려 합니다. 상업용부동산을 투자할 때 투자
위에서의 무위험이자율은 시간비용에 대한 것이고, 위험할증과 물가상승 등은 시장위험에 대한 보상개념 입니다. 비슷한 의
최근 몇 년간 서울 및 수도권 중소형 상업용부동산에 투자한 개인 또는 법인은 낮아지는 요구수익률을 수용하기 위해 스스로
즉 부동산을 취득할 때 보유기간동안의 수익률 보다는 향후의 자산가치(거래시 차익)에 대한 기대를 더 한 결과라고 보여지
시장의 투자여건이 금융위기 이후 불어난 유동성장세에 황망하게 맞이한 코로나19로 인한 급진적인 추가유동성 장세로 인해
그러나 최근 상황이 조금 바뀌고 있는 듯 합니다. 역사상 경험하기 힘들 정도의 물가상승징후가 세계곳곳에서 뚜렷이 나타나
우리나라도 2020년 5월 0.50%까지 떨어진 기준금리가 2021년 8월에 0.75%로 상승했고 올해 초 한번 더 인상하여 1.2
많은 자산가분을 뵈고 투자자문을 하면서 부동산 거래를 하는 것을 보고있는 저로서는 매수자분들이 크게 무리하여 투자하
전문투자자들로 분류되는 기관(유동화 참여 금융기관)들이 상업용부동산의 입찰을 지양하고 가급적 양호한 현금흐름이 담보
특히 전년 중소형 상업용 부동산 거래시장의 단기 차익이 컸던 만큼 올 해는 조금 더 투자에 신중할 필요가 있겠다고 생각하
조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원
부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 분양상가 투자 시 유의할 점

등록일: 2022.03.03

분양상가 투자 시 유의할 점

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

정부의 주택에 대한 부동산규제 강화 등의 영향으로 수익형부동산이 노후설계 상품으로 투자 관심이 지속되고 있다. 하지만

- 사전조사 시 유의할 점

분양상가에 대한 사전 정보는 분양홍보관에서 분양대행자를 통해 취득하는 경우가 많다. 분양홍보관에서는 대상 건물이 준공

① 분양사업 주체에 대한 명확한 확인

사업주체가 시행사인 경우가 많은 만큼 시공사나 신탁사의 네임밸류(Name Value)만을 믿고 사업이 안전할 것이라는 오판
시행사는 시장조사, 토지매입, 사업시행, 건축 인허가, 분양, 홍보, 시공사 선정, 입주자 모집 등 신축건물에 관한 전반적인 사
이에, 시행사는 어디이며, 시공사는 책임준공 계약을 하였는지, 신탁사는 어디인지를 확인하여야 하며, 계약체결 시 계약 주

② 건물 위치 및 분양 상가의 면적과 분양가 확인

분양상가의 가치는 임대수익에 의하여 결정되는 만큼 대상건물 및 투자대상 분양상가(점포)의 위치와 면적 등 세부내용 확인
사전 분양 건축물은 완공되기 전에 분양을 하기 때문에 투자목적물에 대한 명확한 확인이 어려운 상황에서 투자를 고려해야
이에, 분양자가 설명하는 정보와 자료는 충분히 인지하고 근거 자료화 하는 것이 안전하다. 또한, 설계변경에 따른 구조변경

③ 선 임대 완료 검증

최근 분양상가의 경우 '입점예정', '입점확정' 등 선 임대가 완료되었다는 내용으로 투자를 권유하는 경우가 있다. 우선, 유명
만약 분양자가 선 임대가 완료 되었다고 한다면 해당 계약서 확인을 요청하여야 한다. 특히, 계약 주체가 명확히 사업주체자

④ 임대보증금 및 전매 조건부 계약 유의

분양자의 '임대보증 조건부 분양계약' 권유는 유의하여야 한다. 우선, 임대조건 및 임대기간이 명시되어 계약서 상에 표기되
또한, 빠른 시일 내에 프리미엄을 얹어 높게 매각을 하여 전매차익을 낼 수 있게 해주겠다는 제안도 그 제안자가 책임을 지기

- 현장실사 및 계약 시 유의 할 점

분양상가에 대한 사전정보를 취득하였다면, 현장 실사는 계약 전 필수 사항이다. 대상 건물의(예정)위치 확인과 해당 상권 및

① 현장실사는 온라인과 발품을 최대한 활용

현장실사 준비는 온라인 플랫폼을 이용하여 준비하는 것이 좋다. 우선, 분양홍보관 등에서 취득한 조감도와 평면도를 기준으로
만약, 임대료 수준을 확인하기 어려운 신규택지지구 내 상가라면 이미 택지지구로 조성되어 상권이 활성화 되어 있는 택지지
온라인 상에서 정보 수집이 완료 되었다면, '발품을 이용한 현장실사'는 필수이다. 사전에 분양자를 통해 취득한 정보가 명확
만약, 조사한 임대료 수준이 분양자가 제공한 정보보다 현격히 낮은 수준으로 형성되어 있다면 해당 분양상가는 고분양가일

② 계약 시 분양계약서 검토는 철저히

계약 시 분양계약서는 최대한 철저하게 검토 후 계약을 해야 한다. 향후, 문제가 발생한다면 분양계약서에 명시된 내용에 한
분양상담 시 분양을 위임받은 직원과 구두 또는 서면상으로 이루어진 설명과 분양계약서상의 계약 내용이 동일한지를 파악하
또한, 분양계약서상의 계약 주체가 사행시행사의 대표 등 결정권자 인지 유무도 확인하여야 하며, 선 임대 조건 분양인 경우

③ 계약 후 준공까지는 매번 검증

계약 이후, 준공에 따른 소유권 이전까지는 정기적인 점검도 필요하다. 계약 이후에도 해당 건물의 부동산등기사항전부 증명
또한, 해당 지역 내 상권변화 등을 조사하여, 향후 임차인 확보에 관한 부분도 신경을 써야 한다. 사업시행사(분양자)가 구두
분양상가는 투자대상 목적물의 꼼꼼한 사전조사와 분양계약서의 철저한 검증을 통해 투자를 해야지만 성공을 할 수 있다. 분

이에, 투자 시 어려운 점이 있다면 전문가들의 조력을 받아 투자를 검토하는 것이 중요하다. 혼자서 준비하기에는 전문적인
배영준 국민은행 부동산 전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2022년 부동산시장 키포인트 4가지

등록일: 2022.02.03

2022년 부동산시장 키포인트 4가지

☞ 2022년 부동산 핵심 키워드

여의도5번출구 바로가기

부동산 시장은 끊임없이 변한다. 새해 임인년(壬寅年) 부동산 시장도 지난해와는 판도가 다를 것이다. 올해 시장에서 가장 높은 금리가 올라가는 만큼 ‘영끌 빚투’는 금물이다. 내 집 마련방법으로 신규 분양에 관심을 두되 여의치 않으면 급매물 중심으로 ‘탈전세 내 집 마련 수요’ 주목

새해는 임대차3법이 시행(2020년 7월 말)된 지 만2년째 되는 해다. 2020년 하반기 이후 계약갱신청구권을 사용한 세입자 임대차 3법 시행 이후 전셋값이 많게는 두 배까지 올라 세입자의 고충이 클 수 밖에 없다. 당시 재계약했던 세입자들이 이제 시장의 이슈는 세입자들이 어느 정도 집을 매수할 것이냐 여부다. 이른바 ‘탈전세 내 집 마련 수요’가 새해 아파트 시장의 핵심 새해 집값은 전문가에게 묻지 말고 세입자에게 물어보라는 얘기가 나올만하다. 세입자들은 주로 전세가 비율이 높은 아파트 굿바이 영끌 빚투

새해 두 번째 포인트로 굿바이 ‘영끌 빚투’를 꼽고 싶다. 이제는 (과도한) 빚테크는 잊어라. 금리가 본격적으로 오르기 때문에 금리가 낮고 집값이 크게 오른다면 레버리지 효과를 극대화하는 것이 좋을 것이다. 최대한 대출을 내서 투자하는 방법이 최근 요즘 30대들은 빚(부채)을 바라보는 시각이 독특하다. 한마디로 빚을 두려워하지 않는 세대인 것 같다. 대출 많이 받는 게 사실 집을 구매할 때는 기본적으로 레버리지를 안을 수 밖에 없다. 내 집 마련이 생애 최대의 쇼핑이라고 할 만큼 집값이 비싸 지역별 울퉁불퉁 장세

올해 집값에 대해서는 전문가마다 다른 목소리를 낸다. 일부 재야 고수들은 집값 하락을 점치기도 하지만 제도권 연구기관들 필자도 비슷한 생각이다. 3기 신도시 입주가 본격화하지 않았다는 점, 전세난에 따른 세입자의 내 집 마련 가능성을 감안해볼 지난해에는 저금리에 따른 ‘유동성 산사태’로 전국 집값이 동시에 오르는 지역 동조화 현상이 나타났다. 국민주택 규모 84㎡ 하지만 새해부터는 유동성 장세가 서서히 마무리되므로 지역에 따라 울퉁불퉁한 장세가 나타날 것이다. 지역 여건에 따라 급매물 테마 부상할 듯

올해 부동산 시장에서 급매물 테마가 부상할 수 있다. 올해 부동산 시장은 지난해보다 더 심한 거래 부진에 시달릴 것이다. 집값 통계 수치보다는 내가 실제 살 수 있는 매물 가격에 더 초점을 맞춰야 한다. 내 집 마련으로 청약이 가장 낫지만 여의치 급매물을 잡는 한 가지 팁은 가령 급매를 노릴 때는 곳곳에 그물을 쳐 놓는 것이 방법이 될 수 있다. 봉어 낚시하듯 한곳에 머 급매물은 전세를 낀 매물일수록 쌀 것이다. 당장 입주할 수 없다면 그만큼 가격이 할인될 수밖에 없다. 집값의 40%정도는 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원
부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 박합수 박사의 「2022년 부동산시장 전망」

등록일: 2022.01.06

☞ 박합수 박사님의 「2022년 부동산시장 전망」 동영상 바로가기 ☜

2021년 부동산시장은 전국적인 상승 일변도였다. 매매시장은 지역과 주택 유형을 막론하고 상승 폭이 어느 정도냐의 문제라면, 부동산 대책, 조세강화 등의 수요억제책과 막판 공급확대 발표 등 정책적 역량을 집중했으나, 시장안정을 이루 기엔 역부족이었다. 전세시장은 매매와 연동하는 흐름을 보였다. 매매가격이 급등함에 따라 전세가격도 자연스럽게 상승세로 이어졌다. 주택 임대료 상승률은 상승변수와 하락변수가 현격한 차이를 보이던 지난해와 달리 혼조세를 보일 것으로 예상된다. 특히 수도권 전세시장은 다시 한 번 변곡점을 맞을 수도 있다. 8월 이후에는 종전 계약갱신청구권 행사를 한 경우, 2년 만기가 도래함에 따라 매매시장은 종전까지 상승요인의 트로이카였던 공급부족, 유동성 증가, 저금리 기조에 변화가 생기기 시작했다. 여기에 매수세로 개별적으로 살펴보면, 공급부족 현상은 아파트 입주물량을 기준으로 인천이 2배가량 늘어나는 반면, 서울과 경기도는 여전히 유동성 측면에서는 부쩍 늘어난 국가예산 607조원이 경제 활성화를 위해 조기 집행될 것으로 예상된다. 특히 부동산시장 고금리 시대가 마무리되는 상황이라 2022년 금리 추이가 최대 관심사다. 2021년 기준금리는 2회에 0.5% 상승하였으나, 경제회복이 불투명한 상황에서 가계부채 증가와 부동산 가격안정을 우선한 대출금리 인상은 한계가 있다. 특히 대선 이후 2021년 연말에는 하락요인으로 작용한 단기금등에 따른 피로감, 대출규제, 금리인상 등이 맹위를 떨쳤다. 가격이 너무 오른 지역에 대출금리 상승까지 단행되며 매수여지가 악화하는 계기가 되었다. 특히 중저가 지역에서는 가격이 대출금지 상한선인 5대 광역시는 대구와 부산 등의 진정세 속에 전반적으로 소폭 상승세가 전망된다. 세종시는 공급부족이 가시화되며, 조정기 전세시장은 매매시장과 마찬가지로 전년 대비 상승 폭은 낮아질 것으로 예상된다. 하지만, 전세 안주 수요와 공급부족 등 상분양시장은 오른 가격을 만회할 유일한 기회로 작용하기 때문에 계속 관심이 집중될 것으로 예상된다. 이런 현상은 일부 공시가격 전청약은 미래의 물량을 미리 분양하는 만큼 조삼모사의 성격이 강하다. 입주시점이 불확실할 수도 있는 상황이라 전세 시장이 박합수 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원 부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 눈물이 고여 투기광풍이 된다

등록일: 2021.12.16

눈물이 고여 투기광풍이 된다

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

요즘 집사거나 분양받는 수요자는 거의 ‘불쌍한 사람’이다. 서울에서 분양을 받으려면 적어도 10년 이상 집을 사지 않고 부양 집을 사는 사람들은 어떤가? 서울에서 유주택자가 집을 사는 경우는 거의 없다. 그런 수요가 있다고 해봐야 갈아타기나 교차 주택시장은 이미 실수요 시장으로 재편된 지 오래다. 우리가 생각하는 다주택 투기꾼은 일부 지방을 제외하고는 거의 없다. 대출 옥죄기를 놓고 말들이 많다. 많은 전문가들이 투기적 수요는 차단하고 실수요는 보호해야 한다고 말한다. 백번 맞는 말이지만 이 실수요가 집단화되면 순수성을 잃어버린다. 거대한 투기적 광풍이 되는 것이다. 즉 실수요가 개인에 그치지 않고 폭증하는 가계부채는 외국에서 우려할 정도로 우리 경제 시스템을 망가뜨릴 수 있는 위험요소이다. 현재 우리나라의 가처분 하지만 우리는 개인이 당하는 ‘금융억압’에만 초점을 맞춘다. 그래서 대출을 옥죄는 금융당국에 대해 저항군식 스펙트럼을 갖 개인 입장에서 앞으로 직장 다닐 날도 많고 충분히 갚을 수 있는데 국가에서 빚내기를 왜 통제하느냐고 불만을 토로한다. 이런 이중성은 경제학적으로 ‘구성의 오류’와 맞물려 있다. 즉 개인적으로 타당한 논리지만 전체적으로는 바람직하지 않 을 이처럼 대출 문제는 개인의 입장에서 바라볼 것이냐, 국가 경제 시각에서 바라볼 것이냐에 따라 다르다. 참으로 다루기 힘든 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 재건축 아파트 동호수 추천방법

등록일: 2021.11.25

재건축 아파트 동호수 추천방법

☞ 아파트 동호수 추천방법 동영상 바로가기 ☜

부동산 상담을 하다보면 아파트를 재건축 할 때 동호수가 어떻게 결정되는지는 문의하시는 고객님들이 많습니다. 다주택 보유 최근에는 신축 아파트의 선호도가 매우 높은 편이지만, 재건축 아파트가 신축을 예정하고 사업단계를 밟아 진행하고 있다 면 신축 아파트 거래 사례를 보면 동일한 단지 안에서도 같은 면적이 많게는 수억원씩 차이가 나는 경우가 있습니다. 보통 동 호 재건축 시 동호수를 배정하는 방법을 법에서 따로 정해진 것은 없습니다. 재건축 사업을 진행하는 조합이 관리처분 절차 에 과거에는 저층아파트를 재건축 할 경우 조합원 물량에 대해서 구분없이 추천해서 배정해도, 조합원 물량이 일반분양분 대 비 2015년 준공 후 입주한 이촌동 첼리투스(렉스아파트 재건축) 단지의 동호수 배정사례는 그런 의미에서 좋은 본보기로 삼 을 또 한강 조망권을 가진 단지의 조합원들은 종후자산이 동과 층수에 따라 가치에 차이가 날 수 있다는 것에 동의했습니다. 그 위의 동호수 배정방식은 전체 조합원들 중 이탈(현금청산)세대가 1세대 밖에 되지 않을 정도로 합리적이었고 재건축을 성 공 이러한 등급별로 수평 이동하는 동호수 배정방식은 강남의 대표적 재건축 단지인 청담 S아파트에서 12등급까지 세분화하 C 또 다르게는 3개층을 하나의 그룹으로 나눠 같은 그룹 내에서만 추천하는 방식도 널리 쓰이고 있는데, 서초구에서 최근 재 건축 등급을 세분화하는 방식과 몇 개 층을 그룹화하는 방법은 유사한 듯하지만, 전자인 등급을 세분화한 방식이 후자인 층별 로 재건축 사업은 세대별 보유한 대지지분을 땅 값으로 거래하여 신축에 필요한 건축투입비용을 추가적으로 부담하고, 종후 자 재건축 매입 당시부터 향후에 배정받게 되는 대략적인 층과 조망을 예상할 수 있어야 투자의 안정성을 가져갈 수 있을 것 입 따라서 재건축 아파트 매입을 계획하신다면, 해당 물건의 동호수 수준을 세분화하고 어떤 등급에 해당할지 예상한 후 거래 기 조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 집을 짓기전에 남의집 현판을 살펴야하는 이유

등록일: 2021.11.04

집을 짓기전에 남의집 현판을 살펴야하는 이유

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

부동산 상담과 투자자문을 하다보면 지인들에게 많이 듣게되는 질문 중 하나가 집을 지으려는데 믿을만한 업체를 소개해 줄 이런저런 업체관리와 건축하면서 발생하는 여러 변수를 챙기다보면 다시하라면 못할 것 같은 스트레스에 트라우마가 남을 거

1. 건축하기 전 좋은 업체 선별하는 법

내가 짓고자 하는 건축물에 대한 막연한 청사진을 건축의 용어로 풀어내며 규제 내에서 가장 근접하게 실현해줄 수 있는 즉, 먼저, 짓고자 하는 지역에서 가장 가까운 신도시(판교, 위례, 하남, 다산 등) 내에 이주자택지에 가보셔야 합니다. 단독주택 또는 건축주 입장에서 오롯이 내 건물로 인수 받은 이후에 건축물의 이름표와도 같은 현판에 설계사무소와 시공사를 남겨두었 다

2. 건축주와 건축업체의 교감은 매우 중요

위와 같은 방법으로 현판에 있는 업체를 몇 군데 인터뷰하면 각 업체별로 지니고 있는 강점과 특징 그리고 개략의 견적 등에 이때 시공사를 설계회사와 완전 분리해 건축주가 따로 선정해 협업을 하게 할 수도 있지만, 설계사와 충분한 교감과 서로의

3. 유연하게 대처하겠다는 마음가짐

업체를 선별하고 좋은 파트너를 만났다고 해서 모든 일이 순조로울 수는 없습니다. 인허가, 주변 민원, 지하토질 또는 설계변 거의 대부분의 문제가 예상했던 자금에서 추가비용이 들어가야 해결되는 것들인데 이 비용을 건축주 아니면 업체에서 지불할 조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 알아두면 쓸모있는 재개발 입주권

등록일: 2021.10.14

알아두면 쓸모있는 재개발 입주권

☞ 유튜브 여의도5번출구 영상 "[2021 자산관리 웹세미나]

EP.03 모든게 불확실한 지금, 현명한 자산관리를 위해 내가 준비할 것은?" 바로가기

지난 9월 서울시의회에서 '2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획' 변경안이 통과되었습니다. 재개발의 발목을 잡아 재건축은 조합원 실거주 2년 요건이 백지화 되어 한숨을 돌렸다고 하지만, 준공 후 6개월내 재건축초과이익의 50%까지를 재개발 투자는 재건축 투자보다 상대적으로 진입장벽이 낮고 투자대상에 따라 유연한 대처를 통해 실익을 거둘 수 있는 장

첫째, 재개발은 대지지분이 작더라도 입주권 취득이 가능합니다. 즉 초기 투자금액에 대한 부담이 상대적으로 낮습니다.

둘째, 다주택자 중과에 대해 세금부담을 덜 수 있습니다. 물론 입주권 또한 주택 수에 포함됩니다. 그러나 1주택자가 1입주권

셋째, 특수물건에 대한 선택의 폭이 넓습니다. 주택이 아닌 일정 면적(90㎡) 이상의 토지, 토지소유권이 없는 건물, 상가 (최

넷째, 입주권 전매가 재건축보다 상대적으로 용이합니다. 조합원 지위양도금지에 있어 재건축은 조합설립인가 이후 금지되

재건축에 비해 상대적으로 투자여건이 나을 수 있지만 그만큼 리스크도 유의해야 합니다. 재개발의 핵심은 구역의 사업진행

재개발 입주권 대상이 되는 물건 자체만으로는 환금성이 크게 떨어집니다. 사업이 무산되거나 진행속도가 현격히 더디게 될

그동안 주로 민간에게 맡겨진 재개발사업을 공공이 참여하여 구역지정 및 심의 등 절차 간소화를 통해 신속하게 진행하고자



재개발 투자는 여유자금을 통해 장기적인 안목을 가지고 접근해야 합니다. 아파트로 가기에는 자금이 부족하고 향후 목돈 모

김병주 국민은행 부동산 전문위원

Title: 슬기로운 내 집 짓기

등록일: 2021.09.16

슬기로운 내 집 짓기

 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 

신축이 필요한 부동산을 소유한 고객이나 매입하려는 고객을 상담하다 보면 건물을 지으려면 절차도 복잡하고 신경도 많 이
분쟁이 발생하는 요인을 보면 공사비 등 비용에 관한 부분과 공기 지연에 따른 손실부담에서 발생하는 경우가 대다수를 이
건축의 단계는 크게 설계/인허가, 시공/준공의 단계로 나눌 수 있다. 설계사는 건축주의 건축 목적 및 디자인 취향을 반영 하
건축을 진행하며 분쟁을 줄일 수 있는 최선의 방법은 자금계획 및 건축계획을 사전에 충분히 검토 수립하고, 적정한 비용 에
이창섭 국민은행 부동산 전문위원

Title: 혼돈의 재개발 시장, 빌라 투자 유효한가

등록일: 2021.08.26

혼돈의 재개발 시장, 빌라 투자 유효한가

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

아파트에 이어 빌라 가격 상승 및 거래량 급증

최근 부동산 시장의 큰 특징 중 하나는 그 동안 푸대접을 받던 빌라(다세대 및 연립주택을 통칭해서 부르는 말)가 거래량 이 주택 가격 상승의 원인 중 하나인 공급부족을 해결하기 위해 탄생한 공공재개발과 공공주도 재개발은 10년 걸리던 정비사업 실제로 서울부동산정보광장에 따르면 올해 1월부터 5월까지 5개월 연속 빌라 거래량이 아파트 거래량을 추월한 것으로 나타났다. 공공재개발과 공공주도 재개발

재개발 초기 단계, 다시 말해 구역지정은 되지 않았지만 향후 재개발 가능성이 있는 지역으로 빌라를 매입하는 것은 10년 이 그런데 민간에서 주도하지 않고 공공(가령 LH공사, SH공사)에서 주도해서 재개발 소요 기간을 절반으로 줄이고 용적률상 향 여기서 주의할 점이 있는데 공공재개발은 조합과 공공이 함께 참여해서 사업을 진행하는 방식으로 권리산정기준일은 2020 빌라 투자시 체크 포인트

빌라 투자의 가장 중요한 포인트는 재개발 가능성이 있는 구역을 골라 매입해야 한다는 점이다. 이 때 가장 많이 고려하는 것 두 번째로 주의해야 할 부분은 조합원 자격 유무이다. 내가 매입한 빌라가 입주권이 나오는 빌라인지 꼭 확인해야 한다. 특 임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 노후건물 리모델링 투자, 철저한 사전 검토가 필요하다

등록일: 2021.07.15

노후건물 리모델링 투자, 철저한 사전 검토가 필요하다

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

최근 몇 년간 노후 건물에 대한 투자문의가 많았었다. 저평가된 노후 건물을 매입하여 리모델링을 하면 임대수익도 올릴 수

- 노후건물 리모델링 상담사례

서울시 노원구에 거주하는 A씨, 사거리 코너변에 위치한 지상2층 노후 건물을 매입하여 3개층 증축 후 근린생활시설로 리

상기 건물은 1976년 8월에 준공된 건물로 건축물대장상 주구조가 연와조(벽돌구조)건물로 확인되어 리모델링 투자리스크

건축 내외관 확인과 건축도면을 통한 전문가의 검토가 동반되어야 한다. 일반인이 확인하고 검토하기 어려운 건축행위 범 위

- 노후 다가구주택 증축 상담사례

서울시 서초구에 거주하는 B씨, 주거밀집지역에서 일부 상권이 형성되는 권역이 확인되어 권역 내 위치한 다가구주택 매 입

상기 건물의 경우, 리모델링을 진행하는 데 무리가 없는 것으로 판단 할 수 있으나, 전문가의 검토가 꼭 필요 했던 사례였 다.

-노후건물 리모델링 투자를 위한 사전조사

노후건물 리모델링은 대수선을 하거나 일부 증축 하는 행위이다. 법적으로 면적 증가를 허용여부와 건축허가를 받아야 하 는

우선, 투자 지역의 조사 및 투자대상 노후 건물이 정해졌다면 투자목적에 맞는 건축이 가능한지와 리모델링 비용을 정확하

첫째, 토지이용계획확인원 확인은 필수이다. 부동산 투자 시 가장 기본인 토지의 활용 가능 범위 및 제한사항등을 확인하 고

둘째, 건축물대장을 확인해야 한다. 건축물의 구조와 연한 등을 확인하여, 내가 매입 후 건축행위 범위에 해당하는 리모델 링

셋째, 전문가와 동반하여 현장실사 및 건축도면을 통해 리모델링 가능 여부를 체크 해야 한다.

넷째, 리모델링 비용이 내가 예산으로 생각하였던 범위에서 가능한지를 확인하여야 한다.

다섯째, 토지매입 및 리모델링 비용을 고려하여, 향후 발생 가능한 임대수익을 검토해야 한다.

노후 건물을 매입하여 리모델링을 잘하면 신축보다 적은 비용으로 효과적인 임대수익과 건물가치를 상승시킬 수 있다. 하 지

배영준 국민은행 부동산 전문위원

Title: 노후준비 '주택연금', 정확히 알고 준비하자

등록일: 2021.06.24

노후준비 '주택연금', 정확히 알고 준비하자

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

퇴직을 앞두고 노후를 준비하는 고객 분들의 부동산자산관리를 진행하다 보면, 소유 주택을 향후에 연금으로 사용하면 되

1. '주택연금'이란

국민연금 등 공적연금과 사적연금 외 노후생활자금이 부족한 고령층의 안정적인 노후생활을 위해 평생 또는 일정기간 동안
특히, '주택연금'에 가입할 수 요건이 있어, 세부내용을 확인 할 필요가 있다. 또한, 2021년에는 주택연금가입 주택 가격 상

1) 주택연금 가입 요건(2021년 기준)

1. 가입(가능)연령

- 주택 소유자 또는 배우자가 만55세 이상(근저당권 설정일 기준)

참고> 확정기간 방식 : 연소자가 만55세~만74세 / 우대방식: 주택소유자 또는 배우자가 만65세 이상(기초연금수급자) <

2. 가입(주택)가격

- 부부기준 공시가격 등이 9억원(시가 약12~13억 수준)이하 주택소유자

참고> 다주택자 : 공시가격 등의 합산가격이 9억원 이하면 가능 / 공시가격 등이 9억원 초과 2주택자는 3년 이내 1주택 매

- 우대방식의 경우 1.5억원 미만 1주택자만 가입 가능

3. 가입(대상)주택

- 일반주택(주택유형) 및 주거목적 오피스텔

- 노인복지주택(확정기간방식 제외)

- 복합용도주택(상가주택, 단 등기사항증명서 상 주택면적 비율이 1/2이상)

4. 가입주택(거주)요건

- 주택연금 가입자 또는 배우자가 실제 거주지로 이용

참고> 주택연금가입주택을 전세 또는 월세로 주고 있는 경우 가입불가 / 단, 부부 중 한명이 거주하면서 주택의 일부를 월

2) 주택연금 종류와 세부내용

1. 일반주택연금

- 가입주택자격(부부기준) : 1주택자 또는 공시가격 9억원 이하 다주택자

- 주택가격(부부기준) : 공시가격 9억원 이하

- 지급방식 : 종신지급/종신흡합/확정혼합

- 지급유형 : 정액형/전후후박형

2. 주택담보대출 상환용 주택연금

- 가입주택자격(부부기준) : 1주택자 또는 공시가격 9억원 이하 다주택자

- 주택가격(부부기준) : 공시가격 9억원 이하

- 지급방식 : 대출상환방식

- 지급유형 : 정액형(지급유형변경 불가)

3. 우대형주택연금

- 가입주택자격(부부기준) : 기초연금 수급자(1주택자)

- 주택가격(부부기준) : 1억5천만원 미만

- 지급방식 : 우대지급/우대혼합방식

- 지급유형 : 정액형(지급유형변경 불가)

3) 주택연금 지급방식 종류

1. 종신방식 : 연금 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- 종신지급방식: 인출한도 설정 없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- 종신흡합방식: 인출한도(대출한도50%이내)설정 후 잔액 부분을 종신토록 지급받는 방식

2. 확정기간방식: 연금 신청자가 선택한 일정기간 동안만 지급받는 방식

- 확정기간혼합방식: 수시인출한도 설정 후 잔액 부분에 대하여 일정기간 동안만 지급받는 방식

3. 대출상환방식: 주택담보대출 상환용으로 인출한도 범위내에서 일시에 인출하고 잔액 부분을 종신토록 지급받는 방식

4. 우대방식: 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부기준 1.5억원 미만 1주택 보유시종신방식 보다 월지급

- 우대지급방식: 인출한도 없이 우대받은 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- 우대혼합방식: 인출한도(대출한도45%이내)설정 후 잔액부분을 우대받아 종신토록 지급받는 방식

II. '주택연금' 가입시 고려할 점

현재 우리나라의 전체 가계자산 중 부동산이 차지하는 비율이 높게 형성되어 있으며, 특히, 은퇴를 앞둔 시점에 있는 50대

주택연금의 가장 큰 장점은 주택연금에 가입한 주택에서 평생 혹은 일정기간동안 거주와 평생지급이 보장된다는 것과 국

또한, 일부 세제혜택도 있다. 주택연금에 가입에 필요한 저당권 설정 시 설정 금액의 0.2%인 등록 면허세를 주택가격이나

Title: 노후준비 '주택연금', 정확히 알고 준비하자

등록일: 2021.06.24

주택연금의 가장 큰 단점은 차후 주택의 가격이 상승해도 반영되지 않는다는 점이다. 만약 주택연금을 가입하고 연금을 받

III. 주택연금은 비교 분석 후 신중하게 결정

위에서 살펴봤듯이 주택연금의 가장 큰 장점은 내가 소유한 주택을 주택연금에 가입 후 가입한 주택에 거주하면서 부부가 평

이후, 주택연금 가입시에는 주택연금 가입대상 주택에 대한 정확한 가치를 분석하고 판단하여, 주택연금가입시와 현 주택

배영준 국민은행 부동산 전문위원

Title: 2021년 하반기 이후 부동산 시장 전망

등록일: 2021.06.10

2021년 하반기 이후 부동산 시장 전망

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

전국 아파트 가격상승률 작년 보다 높을 듯

정부는 2.4대책을 통해 전국에 83만가구 공급계획을 발표했지만 집값은 여전히 상승을 지속하고 있다. 특히 노원구, 도봉구 등 수도권 시장 경제 논리인 수요와 공급이라는 측면에서 볼 때 수요는 여전히 많이 있지만, 공급은 단기간에 할 수 없기 때문에 당연히 한계는 여전히 공급 부족해 양도세 완화 등 정책 전환 필요



2021년 하반기 이후 주택시장은 어떻게 될까? 주택시장을 둘러싼 여러 가지 환경을 종합해보면 상승쪽에 좀 더 무게가 실릴 것 같다. 따라서, 단기적으로 공급을 늘릴 수 없기 때문에 기존 주택이 매물로 나올 수 있도록 양도소득세 완화가 필요해 보인다. 조세 부담을 다시 말해 주택 시장 안정화 시기는 규제완화 시기와 궤를 같이 할 전망이다. 현재 주택 시장은 단기간에 하락하기는 쉬워 보인다. 무주택자라면 지금이라도 내 집마련에 나서야

무주택자라면 지금이라도 내 집마련에 나설 것을 추천드리고 싶다. 앞서 살펴본대로 단기간에 주택 공급이 많이 이뤄지기 는 쉽지 않다. 투자자라면 성급하게 서두르기 보다는 부동산 정책의 변화를 지켜보면서 평소 관심 있는 지역의 우량 아파트나 재개발을 살펴보고 임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 재건축 재개발 시장현황과 기대

등록일: 2021.05.13

재건축 재개발 시장현황과 기대

 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 

최근 서울시에서 압구정과 여의도, 목동, 성수동 일대를 토지거래허가구역으로 지정했다. 새 시장 취임에 따른 기대감 등 이들 지역에서 허가구역 지정을 일부 반기는 분위기도 나타나고 있다. 서울시가 개발을 본격적으로 추진할 지역으로 인정한 재건축 재개발 시장에 대한 기대감은 높아지고 있으나 현실적으로 넘어야 할 벽은 여전하다. 첫째는 역시 안전진단이다. 2020년 재건축 재개발 정비사업 제도를 강화하여 운영하는 이유는 주택시장을 안정시키려는데 있다. 하지만, 가격은 가격대로 오르고 있다. 아울러 정비사업 등 도심공급과 병행하여 3기 신도시 공급물량도 늘려야 한다. 종전에 발표된 물량보다 같은 규모의 도시 면적에 비해 1.5배 이상 늘었다. 박합수 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 부자가 되려면 원금 캐기에 열중하라

등록일: 2021.04.29

부자가 되려면 원금 캐기에 열중하라

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

요즘 부자의 꿈을 다룬 책들이 홍수를 이룬다. 많은 주식 재테크나 부동산 재테크 서적은 부자 따라하기를 권고한다. ‘부자 될
하지만 주위를 둘러보라. 위인전을 읽는다고 쉽게 위인이 되지 않듯이 부자에게 재테크를 배운다고 쉽게 부자가 되지 않는 다.
만약 당신이 부모로부터 물려받은 유산이 없는 상황에서 부자가 되고 싶는데 그 방법이 재테크라면 성공 확률이 높지 않 다.
재테크 시장은 장기적으로 보면 완전 경쟁시장에 가깝다. 완전 경쟁시장에서는 초과이익은 거둘 수 없다고 하던 경제학 교과
시중에 나도는 재산 불리기 기술은 이런 것을 무시한다. 그리고 부자가 되는 길만 안내하지 그 부를 유지하는 방법은 가르쳐
부자들을 만나보면 그들의 스토리가 너무 영웅화되었다는 느낌을 지울 수 없다. 부자들도 보통 사람과 큰 차이가 없다. 그 러
부자의 꿈은 수익보다는 원금을 늘려야 가능해진다. 부자가 되고 싶으면 ‘원금 캐기’에 열중하라. 부의 원천은 수익이 아니 러
인간이란 자신보다 못한 남들과 비교를 통해서 행복을 느끼는 동물이다. 잘못된 부자 따라하기는 속마음만 되레 쓰리게 할 수
박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: GTX가 부동산 시장에 미치는 영향

등록일: 2021.04.01

GTX가 부동산 시장에 미치는 영향

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

“정부는 2.4대책을 통해 전국에 83만가구 공급계획을 발표했지만 집값은 여전히 상승을 지속하고 있다. 특히 GTX가 개통되면 GTX 개통 지역을 중심으로 부동산 가격 및 인지도 상승
KB 리브 부동산에 따르면 3월 15일 기준 전국 아파트 가격 상승률은 4.29%, 서울 3.7%, 경기도 7.17%, 세종시 4.33%로 작년 12월 창릉 3기신도시 내에 GTX 창릉역 개통이 확정되면서 고양시 덕양구의 상승률이 전국 최고이다. 창릉역 인근에 GTX 노선 알아보기

GTX(Great Train Express)란 대심도철도로서 지하 40m이하 깊은 곳에서 평균 시속 100km, 최대시속 200km로 달리는 GTX노선은 최근에 들어와서 사업 진행이 가시화되고 있다. GTX A노선은 2019년 착공해서 공사 중(26년 완료 예상)이고, 그럼 노선을 하나씩 살펴보자.

A노선(11개 정차역)은 파주 운정에서 동탄까지 83km로서 킨텍스, 대곡, 창릉, 연신내, 서울역, 삼성, 수서, 성남, 용인을 경

B노선(13개 정차역)은 마석에서 송도까지 80km로서 평내호평, 별내, 망우, 청량리, 서울역, 여의도, 신도림, 부천종합운동

C노선(10개 정차역)은 양주 덕정에서 수원까지 74km로서 의정부, 창동, 광운대, 청량리, 삼성, 양재, 과천, 금정을 경유한

예상 D노선은 6월에 확정될 예정으로서 경기도 제안은 한강변을 따라 김포한강, 검단, 계양, 부천종합운동장, 구로, 사당, 삼성역

GTX 개통 수혜지와 주의사항

GTX 노선 중에서 경기도 외곽과 서울 외곽에 위치하면서 부동산 가격이 저렴한 곳일수록 가장 큰 수혜가 예상된다. 아무래도

GTX 개발에 따라 직·간접적으로 수혜자 중의 하나는 3기 신도시가 될 전망이다. 창릉역 개통이 확정된 고양시 창릉신도시의

하지만 주의할 점도 있다. GTX 노선이 개통하기까진 문화재 발굴, 설계변경, 지자체와 주민들 비협조 등 많은 난관이 예상되

한편, 2013년 하반기부터 상승한 집값이 7~8년간 계속되면서 집값 조정기에 대한 얘기가 조심스럽게 나오고 있다. 따라서

임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 부동산 투자도 내 집 마련도 공부해야 한다

등록일: 2021.02.25

부동산 투자도 내 집 마련도 공부해야 한다

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

부동산 투자에 성공하려면 부동산 시장의 흐름부터 이해할 필요가 있다. 코로나19로 인해 경기가 좋지 않지만 부동산 가격, 부동산은 안전 자산이면서 투자성도 높다 보니 재테크 수단으로 인기가 높다. 부동산 투자를 하려면 수요와 공급 여건, 미분구, 최근 부동산 시장은 정부 정책의 영향을 많이 받는다. 조정대상지역, 투기과열지구 등이 어디인지 확인하고 규제지역일 경우 다음으로 중요한 것이 현장 답사다. 이른바 발품이라고 하는데 실제로 해당 물건이 있는지역에 가서 거주민의 만족도가 어떠한지, 그리고 본인의 자금 상황과 부동산 구입 시 대출 가능 금액과 대출 이자 등을 확인해 얼마까지 부동산 매입이 가능한지, 매월 어느 정도 경향이 축적된 사람은 앞으로 부동산 시장이 어떻게 흘러갈지 나름의 식견을 가질수 있다. 여러 매체를 통해 접한 특히, 부동산 첫 투자는 앞으로의 부동산 재테크에 큰 영향을 미치므로 실패하지 않는 것이 좋다. 첫 투자에 성공하면 부동산 한번 더 강조할 점은 부동산 정책과 세금을 항상 고려해야 한다는 것이다. 2021년 2월 19일부터 모집 공고가 난 분양가상한 임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 유동성과 부동산투자

등록일: 2021.01.21

유동성과 부동산투자

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

“Cash is trash!” 2020년 1월 다보스포럼에서 미국 헷지펀드(브릿지워터어소시에이트)의 CEO 레이달리오는 앞으로 유동성 2020년 대한민국의 자산시장도 크게 다르지 않았습니 다. 전국적인 주택가격의 급등이 있었고 상업용부동산의 경우에도 그 이러한 유동성장세는 역사적으로 언제나 그 끝이 있어왔습니다. 이번 세계적인 유동성공급은 단기에 대거 공급된 측면이 있 1980년대 일본의 부동산 버블이 붕괴되는 과정을 우리는 모두 지켜봤습니 다. 많은 분들은 현재 한국의 부동산 가격 급등 이 일본의 경우 70년대 후반 제조업 기반의 경제부흥기에 달러강세에 힘입어 대미수출에서 일방적인 이익을 얻고있었고, 이 를 최근 한국도 마찬가지로 유동성장세에서 부동산 가격의 급등구간을 지나고 있으나, 유동성 공급의 이유가 일본과는 달랐 고 2015년부터 있었던 수도권 주택시장의 가격상승은 7년째 지속되는 양상입니 다. 건전한 주택시장을 위해서도 또 시장의 참 1988년 이후 대부분 물가상승률을 하회했던(상대적으로 안정적이었던) 부동산 시장의 가격상승세가 지난 몇 년간의 외도(조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 수요자 입장에서 본 역세권 청년주택을 알아보자

등록일: 2020.12.31

수요자 입장에서 본 역세권 청년주택을 알아보자

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

언론에서 ‘주변 시세보다 싸게 임대주택을 공급한다. 서울내 1역세권 + 1청년 주택 시대 연다’라는 제목으로 기사를 실었는데, 실제 주변 시세보다 저렴한 임대료로 그것도 교통이 편리한 역세권에 보금자리를 구할 수 있다면 수요자 입장에서는 정말 좋겠지. 청년주택은 서울시에서 대중교통이 편리한 역세권에 대학생, 사회초년생, 신혼부부를 대상으로 시세보다 낮은 가격에 임대할 수 있도록 하는 정책이다.

1. 역세권 청년주택 2030이란?

서울시에서는 2016년에 ‘역세권 청년주택 2030’정책을 발표하고 조례제정 및 사업설명회를 통해 적극 홍보를 하였습니다.

2. 공급 방식은?

공급의 방법은 민간사업자가 역세권에 임대주택을 지어 공급하는 방법입니다. 민간사업자는 시세보다 싸게 공급하고 일 부

3. 입주 대상 및 자격 조건은?

청년주택을 입주할 수 있는 자격조건은 다소 복잡하지만 간략하게 정리하면 기본 자격을 갖춘 대학생, 신혼부부(19~39세) 등

4. 입주자의 혜택은?

청년주택은 일반적인 소형 임대주택 상품으로 공급되지만 시세 보다 싸게 장기간 거주할 수 있습니다. 세부적으로 임대료 는

서울시는 역세권 전지역을 청년주택사업이 가능한 곳으로 확대 지정하고 2022년까지 8만호 확보를 목표로 정책을 실행하

다만, 본 사업은 민간사업자와 협력을 통해 진행하는 사업으로 민간의 사업이익 확보 이슈로 현재까지는 예상대비 다소 사

강훈 국민은행 부동산 전문위원

Title: 2021년 집값, 전세시장 흐름이 결정할 듯

등록일: 2020.12.10

2021년 집값, 전세시장 흐름이 결정할 듯

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

1. 올 한해 부동산시장을 3가지 키워드로 정리하면?

다사다난 했던 올해 부동산시장에서는 유난히 대책이 많이 나왔다. 만나는 사람마다 부동산이 대화의 주요 주제였고, SNS를 첫째, 코로나 블루뿐만 아니라 부동산도 블루다. 부동산으로 우울증과 무기력증을 느끼는 '부동산 블루'를 겪는 사람들이 많고 둘째, 비강남의 반란이다. 강남보다 강북이 아파트값이 더 올랐다. KB부동산 조사에 따르면 올들어 11월까지 한강 이북 인 셋째, 패닉 바잉이다. 지난해 여름부터 30대들의 패닉바잉이 나타났다. 올해는 연령대가 낮아져 10,20대까지 낮아지고 있다.

2. 2021년 부동산시장 전망

2-1 주요 기관들의 전망은?

연구기관마다 다르지만 대체로 전세가격은 상승세를 보일 것으로 예상한다. 건설산업연구원은 내년 주택 전세가격이 전국5 대한건설정책연구원은 전셋값은 내년에 전국적으로 4% 오를 것으로 예상해서 건산연과 비슷하다. 하지만 매매가격은 전 국

2-2. 왜 전세시장이 가장 큰 변수인가?

지금 집을 사는 핵심 이유가 무엇인가 파악이 중요하다. 이사는 가야 하는데. 전세매물은 없고 전세가격은 꺾충 뛰다보니 차

2-3. 중저가 전성시대가 지속될까?

그렇다. 주택시장의 핵심수요층이 누군지를 파악하면 가능하다. 초고가주택을 보유한 베이비부머나 X세대는 집을 추가적 으

2-4. 다주택매물 6월 이전 나올까?

내년 주택시장에서 중요한 변수가 바로 다주택자 양도세 회피매물이 나올 것인가 여부다. 6월 1일이후에는 조정대상지역 어

2-5. 21년을 맞는 수요자의 자세

올 하반기부터 집값이 급등한 것은 전세난뿐 아니라 저금리와 유동성 세례의 영향이 크다고 본다. 이제 유럽에서는 백신 을 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 1주택자로 잘 사는법

등록일: 2020.11.02

1주택자로 잘 사는법

☞ 유튜브 2020 온라인 자산관리페어 바 로가기 ☜

오늘은 좀 더 실용적인 얘기를 해보자.

집 한 채 달랑 갖고 있는 사람들을 위한 자산설계에 대한 문제다. 정부의 대책이 수차례 나왔지만 핵심 골격은 바로 실수요자 주택 공급이다. 과거 중산층은 여유자금으로 사는 집 외에 한 채 더 사는 경우가 많았다. 이런 방법은 가장 일반적인 부동산 재테크이었다. 하지만 집은 자산이기 전에 온가족이 편히 살 수 있는 삶의 안식처이다. 임대차 3법을 계기로 전세가 사라지면서 주택시장에서 외국계 기업이 우위권을 잡았다. 우리나라에서 집 가진 사람 가운데 84%는 1주택자이다. 사실상 서민들의 주택문제는 집 한 채를 잘 사고 잘 파는 것인지도 모른다. 이제는 주택시장이 실거주 가치 중심으로 재편될 수 있다. 앞으로는 10년 이상 산다는 생각을 하고 집을 마련하는 것이 좋을 것이다. 앞으로 10~20년 뒤에는 급격한 인구감소로 도시 자체가 초슬림화 혹은 초양극화할 것이다. 집 한 채를 사더라도 20~30대 교육프리미엄이 작동하는 곳도 좋다. 인구가 감소하는 지방아파트 시장을 지켜보니 교육여건이 집값에 가장 큰 영향력을 행사한다. 최근에 1주택자 A가 송파구 잠실에 살던 아파트를 월세 놓고 하남으로 전세로 옮기는 것을 목격했다. 거주 주택을 유동화 하는 행복은 한번 받기보다 여러 번 쪼개 받을수록 커진다는 말이 있다. 전세보다 월세가 잘 나오는 곳을 염두에 두어야 한다. 어찌 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원