

Title: 인구 흐름으로 본 부동산 시장 전망

등록일: 2023.08.17

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

“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 예언했지만 양치기 소년처럼 헛말이 되고 말았다.

이런 실수를 한 가장 큰 이유는 먼 미래와 가까운 미래를 구분하지 못해서다.

지금처럼 인구가 줄었다가는 언젠가는 일본보다 더 심한 충격이 올 것이다.

하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급 불균형으로 갑자기 붕괴하지는 않는다.

과거보다 주택 수요층이 탄탄하지 않겠지만 말이다.

부동산 시장을 버티게 하는 힘,

1인 가구

주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다.

통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만,

가구 수는 2039년에 정점을 찍고 있고 그 다음 해부터 줄어든다.

1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다.

부동산 시장은 2030년대부터 인구감소의

영향을 받을 가능성이 크고, 인구와 가구 수가 동시에 줄어드는 2040년

이후에는 충격이 본격화 할 것이다.

인구 위기 속에서도 향후 부동산 시장에는 많은 일이 일어날 것이다.

이번처럼 아파트 갭투자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기로 집 값이 풍비박산 날 수도 있다.

아주 먼 미래만을 생각하면 가까운 미래는 생략된다.

먼 미래는 아직 오지 않은 날이다.

당장은 가까운 미래가 더 중요할 수 있다.

그게 더 현실적인 미래가 아닐까.

사실 인구는 한 나라 경제의 펀더멘털이다.

인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다.

인구는 거부할 수 없는 도도한 물결처럼 경제를 움직이는 강력한 기제로 작용한다.

인구가 늘어나지 않고서는 장기적으로 집값도, 땅값도 계속 오를 수 없다.

인구의 흐름으로 본 부동산 시장

인구구조의 변화는 국내 부동산 시장의 지형도를 바꿀 것이다.

인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산 시장의 향후 방향을 제시한다.

인구의 흐름을 읽어야 부동산 시장의 중장기 트렌드도 내다 볼 수 있을 것이다.

이처럼 인구가 부동산 시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다.

고령화와 저출산에서 촉발될 인구 위기는 미래 우리나라 경제를 짓누르는 중대한 위협이다.

다만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다.

부동산 시장에서 거론되는 인구 위기의 2가지 오류를 지적하고 싶다.

먼저 인구의 큰 흐름을 받아들이는 것은 좋지만, 너무 깊게 빠지면 또 다른 판단 실수를 부른다.

인구는 먼 미래를 바라보는 망원경이다.

망원경을 꺼내 돋보기로 사용해보라. 바로 앞의 사물을 보려고 하면 초점이 흐릿해서 잘 보이지 않을 것이다.

그래서 자신이 보고 싶은 데로 해석하는 함정에 빠질 수 있다.

특히 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다.

단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 등 다른 변수가 더 크게 작용할 수 있기 때문이다.

우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산 시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다.

인구 위기가 내일이라도 닥칠 것처럼 조급증에 빠지는 것은 정신 건강에도 좋지 않다.

그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다.

고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 것이다.

그러나 인구 위기는 새벽안개처럼 스멀스멀 다가온다.

새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄릴 것이다.

그런데도 많은 사람이 인구 위기를 단기간에 확 쏟아지는 한여름의

소낙비로 잘못 생각한다.

그래서 인구 얘기만 꺼내도 세상이 금세 끝날 것처럼 종말론적인 우울증세를 보인다.

인구 위기론에 대처하는

우리들의 자세

이제 개인은 어떻게 대처해야 할까.

사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다.

어쩔수 없는 일이라면 마음을 접는 게 속이 편하다.

막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다.

덜 피해를 보는 상대적 안전지대만 있을 뿐이다.

지나친 공포론에는 휘돌리지 않되 서서히 대비하는 자세가 필요한 것 같다.

부동산 전문가 칼럼 더보기

KB부동산 바로가기

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

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 단지예요.

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 7위에 이름을 올렸어요.

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

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 높은 것으로 나타났습니다.

그리고 중대형은 91.9, 중형 89.4, 중소형 89.6, 소형은 91.1를 기록했습니다. 특히 서울은 대형 매매가격지수가 99.4, 중대형 93.7, 중형 92.8, 중소형 90.4, 소형 87.2로 대형이 가장 높고

소형은 가장 낮았습니다.

올들어 집값 하락세가 짙어진 가운데, 대형의 월별 매매가격지수가 다른 면적에 비해 집값 내림세가 완만했던 것으로 조사됐습니다.

대형 아파트와 소형 아파트의 매매가격지수

차이는 6월 현재 12.2포인트인데요. 지수 차이가 가장 적었을 때는 2021년 10월로, 대형은 97.2, 소형은 98.2로

소형이 오히려 1.0포인트 높았습니다.

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 -6.39% 하락했습니다. 그리고 전용 60㎡ 이하 소형은

-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 거래되고 있는 것입니다.

국토부 실거래가 자료에 따르면, 강남구 압구정동 현대8차 전용 163㎡는 6월 에 거래됐습니다. 이는 2021년 8월 실거래 최고가인 48억7,000만원보다 8,000만원

높습니다.

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

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 2022년 5월 최고가인 39억원보다 5억~11억5,000만원 낮은

27억 5,000만~34억원에 거래되고 있습니다.

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

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 올해 입주 아파트 중 전용 60㎡

이하 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구

를 중심으로 중소형 아파트에 대한 수요가 늘면서 공급 역시 소형에 초점이

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 아파트로 갈아타려는 수요가 늘어난 것으로 보입니다.

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

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 청약경쟁률은 7.9대 1로 나타났습니다.

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 198.76대 1의 경쟁률을 보였습니다.

그 뒤로 올 6월 서울 서대문구 남가좌동에서 분양한 'DMC가재울아이파크'가 89.85대 1의 1순위 청약경쟁률을 기록하며 2위를,

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 4위를,

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 포함시켰습니다.

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 '거제한내시온숲속의아침뽕' 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

충남 서산시 해미면에서 올 초 분양한 '서산해미이아에듀타운'도 80가구 모집에 1순위에 1명, 순위 내 총 3명만 청약을 넣었습니다.

6월 제주도 서귀포시 하호동에서 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.

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 같아지면서 입지가 좋은 서울로 수요가 몰리고 있는 것입니다.

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 청약시장에서 철저하게 소외될 가능성도 높고요.

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

작년 하반기(12만2879가구)보다는 적지만 올 상반기(4만4703가구) 보다는 많은 물량이 쏟아져 나오면서 늘어난 분양물량을 시장에서 어떻게 소화할지도 주요 관심사가 될 것으로 보입니다.

[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 요인들이 속속 나타나는 가운데, 가장 확실한 추세 반전의 증거가

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 매매 하락률보다 커지면서 갭투자 억제 등 매매수요 위축을 유도해

매매가격 하락을 부추기기도 합니다.

주택시장 침체로 서울 전월세 전체계약은 1분기 7.6만건으로 전분기 대비 +19.9% 증가에서 2분기 5.4만건으로 -28.6% 감소로 반전했습니다.

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 늘었습니다. 2분기 4,751건으로 6.5% 감소했지만,

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, 금리부담, 입주물량 증가로 전세가격은 2년 간 -10.6% 하락했습니다.

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 불황국면에 나타나는 전형적 현상입니다

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. 만약

감액계약비중이 확실히 줄어든다면 전세가격 하락도 든든히

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空空 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 수도권 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 4.2%p 올랐다.

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, 특례보증금자리론 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 반등했다.

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

다만 최근 강동전세, 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 급반등하기는 녹록지 않다.

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 4년 뒤인 2012년 12월에 가서야 2차 바닥을 찍었다.

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,  
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 입장에서는  
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 포노사피언스 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 하기 때문이다.

[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 정책이라고 쓴다.

'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.

'oo지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

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

만약에 oo지역이 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 'oo부동산에 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

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

예둘러 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 살펴봤습니다.

서울 아파트 평균 매매가

11억원대 진입

평균값 12억원 미만으로 하락, 1년 7개월만

KB부동산 월간 시계열 자료에 따르면, 지난 4월 기준 서울 아파트 매매 평균가격은 11억9,944만원으로, 전월(12억972만원)보다 1,028만원 내려갔습니다.

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 아니었습니다

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 3억5,166만원으로 2020년 12월(3억5,380만원) 가격대로 돌아갔습니다.

광주 역시 3억914만원으로 집계돼 2021년 5월(3억983만원) 수준으로 회귀했으며, 대전 또한 2021년 4월(3억7,194만원) 가격대인 3억7,093만원을 기록했습니다.

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 전달(5억3,317만원) 대비 481만원 하락했습니다.

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 하락률이 감소했습니다.

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 우세하다는 의미입니다.

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

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

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 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한

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

[출처: KB골든라이프X 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 실수요자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

★ 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 필요도 없다. 단박에 무시하면 된다.

문제는

일부는 진실이고 일부는 거짓이었을 때다. 진실보다 그럴 듯한 거짓이 사람을 현혹시킨다. 더 화려하게 포장되고 자극적이니 눈길이 갈 수 밖에 없을 것이다.

그의 말처럼 절반의 진실은 결국 거짓이다. 부분, 부분은 옳을지 모르지만 전체적으로 틀린 것이다. 우리는 부분적 진실에 현혹되어 결정적인 순간 판단을 그르치기 쉽다.

부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰되지 않고 전체를 통찰할 수 있는 식견이 필요한 것 같다.

가령 우리는 토지보상금이 많이 풀리면 집값이 오른다고 생각한다. 지난해 토지보상금이 32조원이나 풀린다는 보도가 있었지만 집값은 되레 급락했다.

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 부동산시장에 미치는 영향은 극히 제한적이다.

즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기냐에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시도 때도 없이 확대 포장하는 일은 정확한

시장분석에 걸림돌이 된다.

공급이 모자라니 집값은 무조건 오른다는 말도 또 다른 도그마다. 한동안 공급 부족으로 집값이 오른다는 담론들이 많았다. 하지만 집값이 급락한 요즘은 누구도

공급부족 얘기를 꺼내지 않는다.

공급 부족보다 공급이 부족할 것이라는 불안심리가 집값에 더 영향을 미쳤는지 모른다. 2012년 하우스 푸어 사태 당시에도 서울과 수도권 아파트 입주

물량이 태부족해도 집값은 폭락했다.

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

하지만 주택 매수광기를 다스리는 완벽한 해독제는 아니다”

-미국 하버드대학교 에드워드 그레이저 교수

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기가. ‘아니면 말고 식’ 극단적인

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 내리길 바라

고, 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 유행처럼 흘러 다닌다.

집값 하락국면에서는 무주택자의 전망이 잘 맞을 것이다. 하지만 반대로 상승국면에서는 다주택자들의 전망이 적중할 수 있다. 시장 전망에 대해선 정서적 소망과

이성적 예측을 구분해야 하는 것이다.

주관적 감정보다 냉철한 이성적 분석이 더 중요하다. 중심을 잡고 사건 없이 있는 그대로 읽어낼 수 있는 능력이 필요한 시대다.

가면 갈수록 부동산시장은 극단적인 논리만 횡행한다. 기계적인 균형이라도 좋다. 자신의 이해관계에서 벗어나 생각의 중심 추를 중앙에 놔보자. 쉬운 얘기는 아니다.

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 갖춰져 있다.

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 해결한 기억이 난다.

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 시설 설치하는 불가하다.

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 시 9㎡ 이상) 이상이어야 하고,

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% 감산)의 60% 이하여야 한다.

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

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

하다.

지출 비용은 월 임차료 외에 전기·수도·가스 요금 등 수도 광열비와 정수기 사용료 및 전화 렌탈 비용, 라면과 쌀 등 부식비, 보험(시설 관리 및 화재) 등으로 구성된다.

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 곳이었었는데, 마침 공실 예정인 방이 있어 시기가 맞았고, 주택가 근처로 방 크기는 더 작았지만 난방도 잘되고 소음이 없어 만족했다고 한다.

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 확인한다.

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 지식을 습득해두는 게 좋다.

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

[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 사람들이 고통받고 있어요.

특히 전세 보증금이 전 재산이나 다름 없는 2030 세입자들의 피해가 큰데요. 정부에서는 전세사기 피해자가 거주하던 주택을 우선적으로

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 이삿짐센터 예약까지 마쳤다면 당황스럽죠.

어렵게 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 한 제도예요.

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 적절한 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 분들의 건강한 금융생활을 돕는 것을 목적으로 합니다. 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 기반으로 제공되는 것이나 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로

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%에서 연말에는 3.25%로 2%포인트 올랐다. 같은 기간 미국은 연 0.25%에서 4.5%로 치솟았다.

미국 금리 인상 기운기가 우리나라보다 훨씬 가팔랐던 셈이다. 그런데 단기간 미국 집값 하락 폭은 크지 않았다. 한국 주택시장은 고금리 태풍이 강타, 쑥대밭이 되었다.

전 세계 부동산 웹사이트인 글로벌퍼라퍼티가이드에 따르면 최근 1년 사이 한국 주택가격은 5.28%떨어졌다. 비교 대상 국가 가운데 6번째로 하락 폭이 컸다. 미국은 지난해 하반기부터 내림세를 보였지만, 연간으로는 8.41%올랐다.

실제로 미국 S&P케이스-실러스지수는 20개 도시 기준으로 2022년 6월 고점을 찍은 뒤 하반기 6개월간 6.24% 하락했다

. 하지만 지난해 연간으로는 4.65% 상승했다. 상반기에 많이 오르다 보니 하반기에 하락해도 연간으로는 플러스를 기록한 것이다.

하지만 한국은 탄탄하다. 한국부동산원에 따르면 전국 주택가격은 지난해 전년 말 대비 4.68% 하락했다. 수도권도 6.48% 떨어졌다. 아파트 실거래가로 한정하면 같은 기간 전국은 17.03%, 수도권은 22.43% 각각 내렸다. 왜 이런 일이 일어났을까? 3가지로 요약하면 이렇다.

첫째, 한국은 가계부채 공화국으로 금리 인상에 취약하다. 전세보증금을 합치면 3000조 원에 달해 국내총생산(GDP) 대비 가계부채비율이 156.8%로 경제협력개발기구(OECD) 국가 중 1위다. 게다가 한국은 주택담보대출이 상당 부분 변동금리 대출로 선진국보다 훨씬 높다. 고금리 태풍이 불면 한국 주택시장은 속절없이 무너지는 모래성 같은 것이다.

고금리에도 빌딩 가격은 아파트만큼 떨어지지 않았다. 여러 가지 이유가 있겠지만 기업들이 과거처럼 부채비율이 높지 않은 것도 한 몫한 것 같다. 부채의 경우 가가가 문제이지 기업들은 일부 건 설사 빼고는 심각하지 않다. 과거 위기 때 아픈 경험치로 몸을 사린 결과다.

개인이 참여하는 주택시장은 공급 못지않게 금리가 큰 변수가 된 것이다. 이런 경향은 1997년 외환위기 이후 나타난 특성이지만 최근 들어 더 심해졌다. 이제 주택시장은 금융시장과 서로 침범할 처럼 얹혀서 돌아가고 때로는 금리가 집값을 좌지우지한다.

둘째, 우리나라는 아파트 공화국이라는 점이다. 미국은 거의 단독주택이다. 우리나라 아파트가 약1200만 채로 전체의 60%에 이른다. 서울에도 176만 채 가량의 아파트가 있다. 아파트는 표준화되고 규격화되어 부동산보다는 준 금융상품 혹은 유사금융상품 성격을 띤다.

토지 같은 전통적인 부동산과는 차원이 다르다. 유동성이 비교적 뛰어나고 권리분석이 복잡하지 않아 누구든지 쉽게 사고팔 수 있다. 사람들은 아파트를 마치 채권 거래하듯이 사고판다. 위기에는 부동산보다는 금융상품이 더 출렁거린다. 아파트가 금융상품 성격이 강하고, 그 비중도 높다 보니 대외 악재가 터지면 바닥 모르게 추락한다는 이야기다.

셋째, 갭투자가 극성을 부린 것도 또 다른 변동성의 원인이다. 단순히 살기 위한 홈이 아니라 사고파는 하우스가 되면 부침이 심해진다. 더욱이 세입자의 전세보증금을 지렛대로 삼아 투자하는 갭투자는 변동성을 더 키울 수밖에 없다. 대출이자 부담이 없으니 누구나 약간의 자본으로 불나방처럼 뛰어들었다.

최근 가장 유행하는 시대적 투자패턴이 MZ세대를 중심으로 한 아파트 갭투자였다. 하지만 고금리 태풍으로 전셋값이 급락하니 역전세난이 무서워 매물로 내놓았다. 갭투자는 주식시장의 신용융자 거래와 같다. 그만큼 호황기에는 가격을 쉽게 부풀릴 수 있고 침체기에는 낙폭을 키우는 뇌관이 된다.

이런 특성으로 우리나라 주택시장은 외풍이 조금만 불어도 심한 요동을 치는 돛단배 신세가 된다. ‘변동성 쇼크’에서 벗어날 수 있는 날이 있을까? 쉽지는 않을 것 같다. 다행히 주택가격 하락폭이 둔화하고 있다. 주택시장이 연착륙으로 이어지길 기대한다.

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 있어  
요.

바로 다음과 같이요

◎ 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 등이  
추가돼 총 13곳이 됐어요.

지방과 비교해 온도 차가 크지만, 서울에 부는 청약 훈풍에 힘입어 침체된 부동산 시장 분위기가 반전될 수 있을까요? 전문가 의  
견은 어떤지 들어 볼게요!

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

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 맞는 것인지 등에 대해서는 여전히 의문인 상황입니다.

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 돕는 것을 목적으로 합니다. 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 기

반으로

제공되는 것이나 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임 하에 결정하시기 바랍니다. 해당 콘텐츠는 투자 결과에 대한 법적자료로 활용될 수 없습니다.

니다.

[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 수치다.

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 공공비행할 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.

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 유튜버는 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 경색이다. 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 특례보증금자리대출의 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 혈값 사냥꾼(바겐 헌터)이다.  
올해 급히 집을 장만해야겠다는 낙폭 과대 지역(수도권 2021년 4분기 고점 대비 40%, 서울 30% 이상 하락 지역)을 골라 매입하는 것이다.  
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 되면서 거래량이 급감했다.

여기에 대출금리가 연초에 비해 2배 가까이 상승하면서 대출이 가능한 사람조차 대출 이자에 대한 부담으로 주택 구매를 미뤘다.

바깥 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 3.7:1이었다

하지만 같은 달 청약한 강동 헤리티지자이는 주변 시세 대비 저렴한 분양가 덕에 53.9:1이라는 높은 청약 경쟁률로 마감해 가격 메리트가

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 대구광역시는 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%), 종부세 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 허용할 예정이고,

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 높다.

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.  
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 인상에

따른 대출금리 상승

정책 대출, 취득, 양도세

규제 완화

공급 서울 지역 입주

물량 부족,

양극화 주택 가격 하락으로

일부 강통 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%으로 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

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 연구원에선 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 얘기다.

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 할 수 있다.

즉 '빚 돌려 막기'를 해도 괜찮지 않을까 생각할 수 있다는 얘기다.

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

2023년 아파트 입주 물량은 예년 수준이다.

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

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 강통 주택이 속출할 수 있다.

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

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

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

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

돌다리도 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 들쭉이기는 어려울 것 같다.

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

돌다리도 두드려 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.

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 진바닥(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 지내고 일요일 아침 6시 버스로 상경했다. 읍내 버스터미널에서 출발한 뒤 여러 지역을 경유해 동서울터미널에 도착하는 버스다. 요즘 시골에서 운행하는 장거리 버스는 거의 우등이다. 고객이 많지 않아 고급화해서 수지를 맞추려고 한듯하다. 그래서 요금이 비싼편이다.

동네 근처 면 소재지 버스 정류소에서 우리 부부가 탔을 때 우리 외에는 승객이 없었다. 세 군데 면 소재지를 더 지났지만 타는 사람이 끝내 나타나지 않았다. 버스 운전기사는 담담하게 말했다. “서울까지 두 분만 모시겠습니다.” 아내가 물었다. “기사님, 저희가 안 탔으면 서울 안 가나요?” “아뇨. 서울발 승객을 모시고 내려와야 해서 무조건 출발합니다.”

이 넓은 버스 안에 두 사람만 타니 약간 무섭기도, 미안하기도 했다. 우리가 버스를 전세 낸 것 같았다. 사람 온기가 없기 때 문인지 히터를 틀었는데도 추웠다. ‘얼마 가지 않아 이 노선도 끊기겠구나. 그럼 고향 오가기가 훨씬 불편해질 수 있겠다’는 생 각이 들었다. 일본에서는 지방소멸 시대라는데...

인구가 어느 정도 있어야 교통이나 편의시설도 운영되는 것이다. 우리는 개별 인간이지만 이래저래 다른 사람과 얽혀있다. 모르는 사람에게 빛을 지고 산다. 그들이 있어야 나도 그럭저럭 삶을 누릴 수 있다. 사회가 무너지면 나 혼자 살아남기 힘들다.

내 부동산 가격이 오르는 것은 누군가 사주기 때문이고, 내가 전,월세를 놓을 수 있는 것은 그 공간을 누군가 채워주기 때문이다 . 반대로 내가 전,월세를 구할 수 있는 것도 집주인이 집을 빌려 주고 있어서다.

최근 사회적 지탄을 받고 있는 기업형 전세사기족은 제외하고 얘기하자. 우리가 살아가는 공동체 사회란 그런 것이다. 아침저녁으로 마주치는 모르는 이웃이 있기에 내 삶이 존재한다.

축구선수 손흥민의 부친 손웅정 씨가 최근 언론과의 인터뷰에서 한 말이 기억난다. “울타리를 세우더라도 말뚝 3개가 필요하다”는 중국 속담이다. 그는 “세상일 중 혼자 할 수 있는 일이 뭐가 있겠느냐”며 아들에게 매사에 겸손할 것을 주문했다. 결국 사회 는 혼자서는 존재할 수 없고 공존해야 유기체처럼 잘 돌아간다.

다시 말해 사회구성체인 상대방이 없이는 나는 무력한 존재일 뿐이다. 초연결사회가 되어서 그런지 인간은 서로 도움을 주고 받는 사회적 동물이라는 말에 실감한다.

하지만 현실은 그렇지 않다. 요즘 만나는 사람마다 화가 잔뜩 나 있다. 가난한 사람이든, 부자든, 잘난 사람이든, 못난 사람이 든, 진보주의자든, 보수주의자든 뭐가 모르게 분노로 가득 차 있다. 뭐가 내 맘대로 잘 안 된다는 것이다. 그 분노는 정치와 부동산에서 자주, 그리고 두드러지게 폭발한다.

부동산에 대해선 어떤 입장에 있든 다 열불이 난다. 물리적인 부동산은 그대로 존재하지만 이를 바라보는 인간의 렌즈는 지극히 굴절되어 있다. 공익과 사익, 개인과 집단, 지역(수도권과 지방) 간 이해관계가 수시로 충돌한다. 모두를 만족시키는 만능의 정책 이 있을 수 없지만 많은 사람들이 자신이 욕구를 충족시켜주는 이기적인 답만 원한다.

선택적 선호를 하면 사고나 행동이 한쪽에 치우치기 쉽다. 자신의 이해관계가 함몰된 시각에서 바라보면 어떤 것이든 마음에 차지않고 쉽게 분노로 이어진다. 이럴때일수록 분노를 팔아 돈을 버는 ‘분노 비즈니스’의 희생자가 되지 않도록 정신을 차려야 한다.

특정 이념보다 유용성 입장에서 가치를 판단하는 실용주의와 포용적 중도주의는 빛을 발한다.

무엇보다 다른 사람 덕에 이정도라도 살아갈 수 있다는 열린 생각을 가지면 다른 사람은 질투와 미움의 대상이 아니라 고마움의 대 상이 된다. 욕박지르거나 우격다짐하기보다 상호 인정과 대화, 설득을 통한 공존의 가치를 익혀야 대립을 최소화하고 사회적 합의를 이끌어 낼 수 있다.

쉽지는 않지만, 부동산 갈등도 이런 마음가짐에서 풀어 나가야 하지 않을까 싶다. 타자를 이해하고 스스로 겸손을 익힐 때 부동산 문제도 해결의 단초를 찾을 수 있을 것이라는 얘기다.

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 수요자들이 월세로 눈을 돌리고 있는데요.

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 챙겨야 합니다.

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 거주하고 있다면

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 유의하시길 바랍니다.

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

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 상환하면 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 소득공제에

해당되지 않으니 유의해야 합니다.

또한 입주일이나 전입일 중 빠른 날을 기준으로 3개월 이내에 차입한 금액이어야 하고, 대출금도 대출기관에서 임대인인 집주인에게 직접 송금한 경우에만

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 납입했다면,

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 무주택

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 차입한 금액만 인정됩니다.

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

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 보는 일이 없도록 하면 좋겠습니다.

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 것으로 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 하락세가 잘 느껴지지 않습니다.

이는 작년 신고가 대비 현재 매도 호가 하락폭을 보면 더 자세히 알 수 있습니다. 3,000세대 이상 아파트는 집값이 20% 이상 하락한 것에 비해 500세대 이하 아파트는 거래가 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. 그렇다고 해서 대단지 아파트의 가격만 앞으로 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 인구가 줄고,

올해와 내년 공급 물량이 있어 대기 수요가 부족하죠.

예를 들어 대구는 지난 10년 간 1년에 평균 1만3,000세대가 공급됐습니다. 하지만 2021년과 2023년에 한 번씩 3만세대가 공급될 예정인데요. 이로 인해 대구에는

미분양 물량이 쌓이고 있습니다.

이는 단순히 대구에만 국한된 문제가 아닙니다. 다른 지방 광역시도 공급 충격이 올 가능성이 높기 때문에 광역시의 집값 하락은 지속될 것으로 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. 특히 신당은 내년에 부동산 시장에서 어떤 변화를 보일지 더욱 기대가 됩니다.

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) 가라앉기는 마찬가지'라는 얘기다. 물에 빠지면 부력이 없는 물체는 대부분 가라앉는다. 무게가 무겁든, 덜 무겁든 말이다. 한 마디로 무차별적이다.

물속에 빠진 물체와 고금리속의 부동산시장이 엇비슷한 것 같다. 지역에 관계없이 집값이 떨어지고 있다. 그동안 가격이 많이 올라 무게가 무거워졌다면 더 빠른 속도로, 더 많이 추락할 것이다. 반대로 가격이 덜 올랐다면 하락 속도가 더디고, 덜 떨어질 것이다.

세상에는 공짜가 없는 법이다. 금리가 모든 자산시장의 중력으로 작용한다. 미래의 금융이자 부담만큼 혹은 금리인상이라는 불확실성 만큼 매수자는 할인을 요구한다. 당연히 가격이 떨어질 수 밖에 없다.

요즘 주택시장에서 주목할 만한 것은 매매가격과 전세가격의 동반 하락현상이다. 집을 사지 않으면 전세로 살려는 수요자들이 늘어나 전세값이 되레 오를 것이라는 생각을 하기 쉽다. 하지만 주택 시장 내부의 역학관계만 보는데서 생기는 착시다. 전세시장을 거시 경제 혹은 금융시장 시각으로 봐야 제대로 볼 수 있다는 얘기다.

요즘은 전세를 구할 때 제 돈만 갖고 나서는 사람은 드물다. 타인 자본, 즉 대출을 낸다. 금리가 오르면 기존에 대출을 낸 사람도 힘겹지만 새로 구하는 사람도 부담이 늘어난다. 당연히 고가전세를 중심으로 수요가 줄어든다. 금리 앞에 장사 없다. 고금리 충격하에서 주택시장에서 매매와 전세가 동조화현상을 보이는 것은 이 때문이다.

일부지역에서는 매매가격보다 전세가격이 더 떨어진다. 실제로 한국부동산원에 따르면 올들어 10월까지 수도권 아파트 매매가격은 -3.8%로 나타났지만 전세가격은 -4.3%로 더 하락했다. 왜 이런 현상이 일어날까.

사금융인 전세시장은 집주인이 시장 흐름에 더 순응적인 자세(가격 순응자)를 보이는 특성도 기인한다. 2년 혹은 4년 뒤에 전셋값을 올려 받으면 된다는 생각을 하기에 시세보다 낮춰 거래를 해도 큰 손실로 생각하지 않는다. 세입자로부터 자금 차입을 좀 덜 했다고 생각한다는 것이다.

매매시장보다 '손실 회피'나 '처분 효과'가 덜 작용하니 경색기에 전세가격이 매매가격보다 더 하락하는 것이다. 손실회피는 이익에 따른 행복보다 손실에 따른 고통을 더 크게 느끼는 심리적 현상 이고, 처분 효과는 가격이 오른 부동산은 재빨리 팔지만 손해 본 부동산은 너무 늦게 파는 현상이다.

과거에도 이런 현상이 적지 않게 나타났다. 1998년 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기, 2012년 하우스푸어 사태 당시에 도 매매가격보다 전세가격이 더 하락했다. 전세가격이 매매가격보다 더 떨어지면 전세를 끼고 투자하는 갭투자가 힘들어진다.

세입자가 보증금을 제때 돌려받지 못하는 역전세난이 곳곳에서 나타나고 있다. 단기간의 전세값이 많이 떨어지니 집주인은 재계약 때 세입자를 잡기 위해 내린 전세금만큼 월세로 지급하겠다는 역월세까지 제의하고 있다. 집주인 입장에서라도 대출이 여의치 않으니 궁여지책을 쓸 수 밖에 없는 셈이다.

걱정스러운 것은 현재 매매가격 대비 전세가격 비율을 의미하는 전세가비율이 너무 높다는 점이다. KB통계기준으로 10월 현재 수도권 아파트 전세가비율은 62%이다. 이는 2008년 9월 리먼사태로 촉발된 글로벌 금융위기(41%), 하우스 푸어 사태가 절정에 달했던 2012년 9월(55%)보다 훨씬 높다. 이는 세입자가 집주인에게 더 많은 돈을 빌려줬다는 것을 뜻한다.

집값이 급락하면 세입자도 전 재산이나 다름없는 보증금을 떼일 위험에 처한다. 다시 말해 이번 하락기에는 강통전세와 강통주택이 동시다발적으로 발생할 수 있다는 것을 시사한다. 전세라는 임대차제도 하에선 집값이 크게 떨어지면 집을 가진 사람만 고통을 겪는 것이 아니라 세입자도 고통을 받는다.

집값 하락에 대출이자 부담에 어려움을 겪는 '영끌푸어'와 '렌트 푸어'가 생기지 않도록 정부가 적절한 방안을 내놓아야 한다.

세입자를 위해서도 부동산시장의 연착륙 대책이 필요하다.

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. 프랑스 철학자 질 들뢰즈가 말하는 '차이의 반복'이다.

10년 만에 집으로 고통을 받는 사람들이 또 등장했다. 2012년에는 '하우스 푸어' 였다면 지금은 '영끌 푸어'다. 집을 보유하고 있지만 무리한 대출로 이자 부담 때문에 빈곤하게 사는 사람이라는 측면에서 비슷한 어휘다. 하지만 고통을 겪는 세대가 다르다.

하우스 푸어는 베이비부머, 영끌 푸어는 2030세대인 MZ세대 '집 테크'의 수난사다. '영혼까지 끌어 모아서' 집을 산 영끌 푸어는 하우스 푸어보다 더 고통스러울 수밖에 없다. 10년 전보다 집값이 많이 오른 만큼 대출금액도 많을 것이기 때문이다.

빛은 야누스의 두 얼굴이다. 잘만 활용하면 삶의 언덕이자 후원자가 되지만 잘못 쓰면 나락으로 이끈다.

이번 상승 사이클, 특히 2~3년간은 MZ세대가 주도적으로 이끌었다. 그래서 10년 전과는 부동산 흐름이 딴 판이다. 요즘 집값 하락 폭은 서울보다 인천이나 경기, 강남보다 강북에서 더 가파르다. 자금력이 부족한 MZ세대는 '영끌' 혹은 '빚투(빚을 내서 투자)', 전세 레버리지를 통한 갭투자 방식으로 집을 사들였다. 집값이 당연히 부풀려질 수밖에 없다. 세상 이치가 그렇듯 많이 오르면 많이 떨어지는 법이다.

요즘 아파트 값은 대형보다 소형, 구축보다 신축에서 하락폭이 깊다. 심지어 일부 지역에서는 재건축보다 일반 아파트 값이 더 떨어진다. 이 역시 MZ세대의 주거 소비 니즈와 맞물려 있는 것 같다. MZ세대는 돈을 벌기 위해 불편함을 무릅쓰고 낡은 집에서 거주하는 '모테크(몸과 재테크를 합성한 신조어)'를 하고 싶어 하지 않는다.

올로족이라고 할 만큼 당장의 행복이 더 중요하다. 부모세대가 낡은 재건축이나 재개발구역에서 살면서 시세차익과 새 아파트를 얻는 '일석이조'투자를 했던 것과 다른 패턴이다. 새 아파트를 좋아하니 수요가 몰리고 가격이 많이 올랐다. 하지만 금리가 크게 오르면서 비싼 새 아파트 구매 수요가 급감했다. 수요의 큰 공백이 발생하니 하락폭은 클 수밖에 없다.

또 MZ세대는 중소형 아파트를 선호한다. 1~2인 가구가 주류를 이루는 데다 목돈도 많지 않으니 중소형을 당연히 많이 찾을 것이다. 우리는 중소형 아파트는 수요가 탄탄해 불황에도 강하다는 선입견을 갖고 있다. 뿐만 아니라 고령화와 저출산으로 대형아파트는 수요가 많지 않아 위기에 취약하다고 여긴다. 이번 하락기에는 이런 고정관념이 무참히 깨지는 현상이 일어났다. 2012년 당시 대형 아파트, 재건축 아파트값이 급락했던 상황과 정반대 현상이다.

MZ세대는 이번 하락기를 겪으면서 한동안 트라우마에 시달릴 듯하다. 사회에 진출한 뒤 처음으로 급락 사태를 겪으니 멘탈 붕괴가 일어날 수밖에 없다. 코인과 주식에 이어 부동산까지 급락하니 그 고통은 오죽하랴. 이번 기회에 투자방식을 되짚어 봐야 한다.

레버리지를 많이 쓰면 쓸수록 위험이 증가한다는 점, 투자열풍 뒤에는 반드시 침체가 뒤따른다는 사실을 잊지 말아야 한다. 정상적인 투자가 아니라 혹시 '모 아니면 도'식의 베팅이 아니었는지 체크하길 바란다. 빚을 통해 자산을 불리는 '부채주의'의 함정도 경계해야 한다. 반성적 사유를 통해 다시는 실수를 반복하지 않는 것도 중요하다. MZ세대는 이번 영끌 푸어 사태를 겪으면서 더 성숙한 세대로 거듭나길 희망해본다.

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), 9

월(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 택한 사람이 더 많았던 것으로 보입니다.

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 더욱 커지게 되고,  
이를 감당하지 못할 경우 월세 시장으로 유입돼 앞으로는 전세의 월세화 현상이 강해져 전세 소멸이 가속화될 것이라는 전망도 나  
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.

내집 마련 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 살펴보며 시장이 정상화되는 신호에 주목해야 할 것입니다.

거래량 감소가 급변하는 서울 집값의 흐름을 어떻게 바꿀지 지켜봐야 하겠습니다.

[출처: KB부동산 포스트]

▶ KB부동산 포스트 바로가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 침체기에 부동산 투자 기회 온다

등록일: 2022.10.25

"침체기에 부동산 투자 기회 온다"

서울의 7월 아파트 거래량이 639건으로 2006년 1월 통계 작성 이후로 최저치를 기록하고, 전국 주택 매매 거래량도 올 7월까지 작년 동기 대비 46% 줄어든 것으로 나타났다.

실제로 경기도 고양시 택지개발지구에 있는 신축 3년 차 아파트 전용 84㎡가 8억5,000만원에 거래됐다.

불과 몇 달 전만 하더라도 호가가 11억~13억원에 달하고 실거래도 11억원까지 했던 곳으로, 실거래가 기준 23% 낮게 거래된 것이다.

10억원에 거래될 때만 해도 그 이하로는 거래되지 않겠지 했다. "이런 침체기에 사두면 나중에 차익을 볼 수 있을 텐데..." 하는 생각이 들지만 시장은 그렇지 않은 것 같다.

가장 큰 이유는 금리가 너무 가파르게 오르고 있고, 집을 사고 싶어도 대출규제(DSR 시행)로 소득이 높지 않으면 집을 사기 힘들기 때문이다.

그동안 집값이 너무 많이 올랐다는 인식과 우크라이나 전쟁, 코로나 팬데믹이 촉발한 세계경기 불확실성으로 매수 시장에 적극적으로 뛰어들지 않는 것이다.

내년 5월 9일까지 잔금을 치러야 하는 매도자는 많은데, 매수 심리는 급격하게 얼어붙고 있다. 하지만 위기는 항상 새로운 기회다.

무주택자와 1주택자는 이번 침체기를 내 집 마련과 갈아타기 기회로 활용하면 좋을 것 같다. 부동산 침체기를

내 집 마련의 기회로

사람은 참 단순하다. 집이 오를 것 같으면 빚을 내서라도 적극적으로 매입하지만, 떨어진다고 하면 자금이 있어도 내 집 마련에 나서지 않는다.

하지만, 앞으로 10년 후를 보면 집값은 상승할 가능성이 높다.

그 이유는 주택 보급률이 아직 낮아서다. 2020년 기준 103.6%다(\*서울 94.9%, 수도권 98%, 인천 98.9%, 경기 100.3%, 대전 98.3%).

100%가 넘는데 높은 게 아니냐고 할 수 있지만, 임대차 시장이 원활하게 움직이려면 110%는 되어야 하고, 품질 좋은 주택에 대한 상향 수요는 항상 살아 있다.

미국, 싱가포르 등 해외 선진국은 110%가 넘는데도 주택 가격은 상승하고 있다. 그리고 가구수는 2039년까지 증가할 전망이다. 여전히 주택이 더 많이 필요하다는 이야기다.

단기적으로도 향후 2~3년간 아파트 입주 물량이 많지 않다. 특히 서울은 아파트 입주 물량이 2만 가구대에 머물러 수요 대비 공급이 부족하다. 2011년부터 2019년까지 서울의 아파트 평균 입주 물량은 3만1,500여 가구였다.

그리고 중요한 것이 미분양 주택인데, 2022년 7월 말 기준 전국 미분양 주택은 3만1,284가구이고 이 중 수도권은 4,456가구다.

과거 주택 가격이 고점이던 2008년 말의 16만5,000여 가구에 비하면 미미한 수준이다. 세종시를 보면 주택 가격은 하락하고 있지만, 미분양 물량은 10가구에 불과하다.

다만, 대구처럼 단기간에 미분양 물량이 급증할 때는 주의할 필요가 있다. 대구는 올 7월 기준, 7,523가구로 작년 4월의 897가구보다 8.4배 증가했다.

따라서, 무주택자라면 이번 부동산 침체기를 기회로 보고 적극적으로 내 집 마련을 고민할 필요가 있다. 정상가보다 20% 하락한 매물도 나오기 때문에 잘 알아보면 좋은 가격에 내 집을 마련할 수 있다.

적어도 내년 상반기까지는 내 집 마련에 나서는 게 좋을 것 같다. 내년 하반기부터 물가가 안정되고 기준금리도 더 이상 오르지 않으면 변화가 생길 수 있다.

앞으로 10년 후 주택 가격은 지금보다 우상향할 것이므로 가장 바닥에서 내 집 마련을 하겠다는 생각보다는 20% 저렴한 매물이 있고, 전세

만기 등이 도래했다면 내 집 마련에 나설 것을 추천한다. 내 집 마련을 하게 되면 대출금을 갚기 위해 씹씹이도 줄이고 강제 저축이 되는 효과도 있다.

1주택자 갈아타기 언제나 유효, 다주택자는 포트폴리오 점검

1주택자가 갈아타기를 하는 것은 언제나 유효하다. 기존 집을 싸게 팔지만, 이사 갈 집을 싸게 살 수 있고, 또는 이사 갈 집을 비싸게 매입하지만 기존 집도 비싸게 팔 수

있기 때문이다.

자금 여력이 있다면 여유 자금으로 이사 갈 집을 매입하고 기존 주택은 2년 내 매도하면 일시적 1가구 2주택으로 양도세와 종합부동산세, 취득세 혜택을 모두 볼 수 있다.

여유 자금이 없다면 갈아타기를 할 때 반드시 기존 집을 매도한 후 새로운 집을 매입해야 자금 운용이 원활해진다.

다주택자와 투자자는 앞으로 나올 정책의 변화를 보고 매각 또는 투자 여부를 결정한다.

지난 7월 21일 세제 개편안을 보면 종합부동산세 규제 완화가 눈에 띈다.

※ 아래 '종합부동산세 세제개편안'은 정부발표 내용을 근거로 작성되었으며, 국회 법률 개정 과정에서 부결되거나 최종 확정 내용이 달라질 수 있습니다.

우선 다주택자에게 적용되는 중과제도를 폐지하고, 주택 수가 아닌 주택가액 기준으로 세율을 인하한다.

[참고] 종합부동산세율 개편안

과세표준 현행 서울 2023년

이후

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 종합부동산세 부과 대상이 아니기 때문에

투자성 있는 지방 주택의 매입도 검토해볼 만하다.

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

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 지식이 생겨나고 유통된다. 옛 지식은 효용가치가 쉽게 떨어진다. 판에 박힌 옛 지식으로 새로운 세상을 해석하려고 하면 낡은 인식들이 된다.

채현국 효암학원 이사장도 “먼저 안 게 오류가 되는 시대”라고 말했다. ‘경험이 다 고정관념이고 경험이 다 틀린 시대’라는 것이다. 물론 <탈무드>나 <법구경> 같은 지혜는 수천년이 지난 지금도 유효하다. 하지만 지식은 시간을 초월한 만능의 법칙은 아닐 수도 있다.

과거 유명한 의학서나 과학서들은 지금 시각에서 보면 오류투성이다. 명저들도 당시에 통용되는 지식의 집대성일 뿐 세월이 지나면 그 가치가 희석된다. 이 세상에 불멸의 지식은 존재하지 않는다. 지식은 일정기간이 지나면 허점이 발견되거나 새로운 지식이 등장하면서 유용성이 떨어진다. 이것이 바로 ‘지식의 반감기’다.

이는 해당 지식의 절반이 쓸모없는 것으로 바뀌는데 걸리는 시간을 말한다. 미국 하버드대학교 새뮤얼 아브스만 박사의 연구에 따르면 경제학 분야 지식의 반감기는 9.38년에 불과하다. 정보기술의 발달로 지식의 반감기는 계속 짧아지고 있다.

과거 농경사회에서는 한 어른신이 세상을 떠나면 그 마을 도서관이 사라지는 것과 같다고 했다. 농경사회에서는 세상이 규칙적으로 돌아가니 축적된 경험은 큰 자산이 된다. 산업화시대에도 신문과 잡지만 봐도 세상흐름을 따라가는 데는 문제가 없었다.

적어도 후배들에게 쓴 소리를 해도 곧대라는 애기를 듣지 않았다. 업무나 지식에서 그나마 우위에 있었기 때문이다. 하지만 요즘은 오히려 경험이나 지식은 오히려 인식의 걸림돌이 될 수 있다. 과거 경험이나 지식을 가지고 지금의 세상을 논하면 시대에 뒤떨어진 고리타분한 사람이 된다.

“나 때는 말이야”, “이러 이러 하니 어른 말은 들어야 돼”라고 젊은 층에게 훈계했다가는 틀니를 딱딱거린다는 의미의 ‘틀딱’이라는 말을 듣기 십상이다. 스마트폰으로 코인거래도 못하는 디지털문맹 주제에 우리에게 잔소리를 한다고 핀잔을 들을 것이다. 경험과 지식은 살아가는 데 소중한 지적 자산이다. 경험은 소중하지만 경험의 노예가 되어선 안 된다. 내가 갖고 있는 지식이 혹시 유통기한이 지난 게 아닐까. 유통기한이 지나 상한 우유는 쓸모 없듯이 유통기한이 지난 지식도 써먹을 데가 없고 폐기해야 한다. 혹시 우리는 이미 유효기간이 지난 지식을 들고 스스로 많이 안다고 자부하는 게 아닐까.

<주역>에 ‘군자표변 소인혁면(君子豹變 小人革面)’이라는 말이 있다. 군자는 표범처럼 바뀌지만 소인은 얼굴만 바뀐다는 뜻이다. 가을이 되면 표범의 무늬가 보다 화려하고 두드러지게 변한다. 계절의 흐름에 맞춰 온몸을 확 바꾸는 표범처럼 군자는 세상이 바뀌면 이에 맞춰 과감한 혁신을 한다는 뜻이다. 소인은 고작 바뀌는 척 시늉만 낸다. 스스로 변화하는 군자만 결국 살아남을 것이다.

세상에 가장 무서운 2마리의 개(犬,견)가 있다고 한다. 바로 ‘편견’과 ‘선입견’이다. 우스갯소리이긴 하지만 편견과 선입견은 경직된 사고로 인식의 큰 장애물이 된다. 자신의 경험이나 고정관념이 고착화되면서 생긴 것이다. 그래서 내 생각이 혹시 편견과 선입견이 아닌지 의심해야 한다. 세상 흐름은 빨리 따라가야 한다.

내 나이 50세가 넘었다면 세상 유행을 만들어가는 트렌드 세터(trend setter)가 되기는 어렵다. 하지만 유행을 쫓아가는 트렌드 팔로워(trend follower), 혹은 흐름을 빨리 따라가는 패스트 팔로워(fast follower)가 되어야 한다는 생각이다. 패스트 팔로워가 되기 위해선 뒷세대보다 아랫세대의 공간과 소비의 니즈를 읽는 게 중요하다.

부동산도 마찬가지다. 세상의 주축이 되는 2030세대인 MZ세대의 욕망을 이해하고 공감하는 것이 필요하다. 이 세대가 왜 아파트를 좋아하는지, 산과 들을 투자대상으로 생각하지 않는지 알아야 한다. 요즘 세상 흐름을 놓치지 않기 위해서 갖춰야 하는 덕목이 바로 공감 능력이다.

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 인상에 투자자들이 약속이나 한 듯이 일제히 몸을 사린다. 부동산시장 냉각 속도가 이처럼 빨랐던 적은 근년들어 없었던 것 같다. 그렇게 많던 대기 매수자들은 다 어디로 갔을까 싶다. 아무도 움직이지 않고 서로 눈치만 보며 눈만 깜빡거린다. 모두 숨을 죽이고 금리만 예의주시한다.

마치 사람들이 무리 혹은 떼를 지어 행동하는 것 같다. 이른바 '군집행동(herding behavior)'이다. 군집행동은 요즘 부동산시장의 핫 트렌드다. 부동산시장에 왜 이런 군집행동이 나타날까. 가장 큰 이유는 '삶의 일부'가 되어버린 스마트폰 때문이다.

우리나라의 스마트폰 보급률은 세계 최고 수준이다. 10명 중 9명 이상(93.4%, 2021년 기준)이 스마트폰을 사용하고 있다. 스마트폰은 언제든지 정보를 쉽게 받아볼 수 있는 휴대용 미니컴퓨터다. 수많은 정보가 누구에게나 전달될 뿐만 아니라 전달 속도가 엄청나게 빨라졌다.

정보를 동시다발적으로 수용하면서 시장 참여자들의 생각은 비슷해지기 마련이고, 이 과정에서 두드러지게 나타나는 현상이 바로 군집행동이다. 마치 축구 경기장에서 관중처럼 사고하고 행동한다. 미래가 불안할수록 집단의 일원으로 움직이려는 군집행동이 심하게 나타난다.

최근 연구 결과 부동산시장에서는 재건축처럼 투자 성격이 강한 상품일수록 상대적으로 더 강한 무리짓기가 나타난다. 실제로 서울지역 아파트 경과 연수로 볼 때 21~30년 이하 혹은 30년 초과 노후주택에서 군집행동이 발생했다. 재건축은 실거주보다 투자 목적으로 구입하는 경우가 많아 떼를 지어 구매하는 현상이 많이 나타난다.

흥미로운 것은 시기적으로 군집행동은 주택 가격이 오를 때 강하게 나타난다는 점이다. 연구 보고서를 보면 우리나라뿐 아니라 미국이나 중국 부동산시장에서도 군집행동은 호황기나 상승기에 집중적으로 나타난다. 일반적으로 집값이 하락할 때보다 오를 때 수요자의 불안감이 커진다. 불안은 독감보다 빠르게 주변에 전염되는 특성이 있다.

이럴 때 조급함과 초조함이 촉발되고 무리와 같이 행동하고 싶은 욕구가 커져 결국 매수대열에 동참하게 된다. 그렇다고 부동산시장에서 하락기에 군집행동이 전혀 나타나지 않는 것은 아니다. 상승기보다 군집의 강도가 세지 않을 뿐이다.

잇단 금리 인상으로 경색 국면이 조성되면 불안심리가 커지면서 같이 행동하려는 성향이 나타난다. 하락기에는 주로 매수자의 심리 냉각으로 거래절벽으로 나타나는 게 특징이다. 지금 집을 사면 너무 비싸게 사는 게 아닌가 하는 걱정 때문에 몸을 사리는 '폼(FOP, fear of overpaying, 과매수 공포)' 증후군이 수요자들 사이에 일제히 발동하는 것이다. 일종의 생존본능이 작동하는 것이다.

수요자들의 심리를 볼 때 앞으로 거래 빙하기는 계속될 것 같다. 가격도 투자수요가 몰렸던 지역을 중심으로 떨어질 것이다. 시장에선 단기적으로 심리가 흐름을 좌지우지한다. 수요자들의 심리는 지금 바닥이다. 정지된 바위를 굴리기 어렵듯이 부동산시장도 한번 침체하면 곧바로 되살리기가 힘들다.

침체기에는 호재에 둔감하고, 작은 악재에도 민감하게 반응한다. 금리 인상이 멈출 때까지 수요자들은 관망세를 보일 것이다. 치솟는 금리 앞에 장사 없다. 거품이 빠지면서 뒤늦게 랠리에 뛰어든 사람들은 어려움을 겪을 수밖에 없다.

개인적으로 부동산시장의 1차 고비는 내년 1분기 정도가 되지 않을까 싶다. 금리가 높은 수준으로 유지될 가능성이 높은 데다 다주택자 양도세 절세 매물도 많이 나올 수 있어서다. 내년 5월 9일까지 시행되는 양도세 한시적 감면 혜택을 받고 매각하기 위해선 다주택자들은 적어도 3월 말까지 계약을 해야 한다. 통상적으로 계약부터 잔금까지 한 달 이상 걸리기 때문이다.

투자 격언에 '공포에 사라'는 말이 있다. 일종의 역발상 전략이다. 하지만 역발상도 때를 잘 가려야 한다. 역발상으로 선볼리 집을 샀다가는 시쳇말로 '골'로 갈 수 있다. 지금은 대세와 같이 움직이는 게 좋다.

당분간 금리가 부동산시장을 움직이는 최대변수가 될 것이다. 금리 파도가 잠잠해질 때까지 차분히 시장을 지켜보는 것이 바람직하다. 요컨대 주택시장에 폭풍우가 몰아치는 지금, 내 집 마련 수요자에게 필요한 덕목은 신중함인 것 같다.

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 심리가 악화하고 있다.

내년 5월 9일까지 잔금을 치르면 다주택자도 양도세 중과가 되지 않아, 매물이 쌓이는 가운데 아파트 거래는 시세보다 10~20% 저렴한 급매물 위주로만 거래되고 있다.

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 점진적으로 완화 또는 폐지 쪽으로 갈 것으로 예상된다.

대부분의 사람들은 푹푹한 한 채에 대한 선호도가 높은 편이다.

그런데 다주택자가 누릴 수 있는 혜택이 의외로 많다.

다주택자가 되면 불리한 점

현재 정책 아래에서는 다주택자가 되면 종합부동산세가 중과되고, 양도소득세도 양도차익에 따라 26~75%를 납부해야 하기 때문에 푹푹한 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 사람이 평생에 1채만 갖는 것이 좋다고 생각하는 것 같다.

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 강남으로 지역을 갈아탄다.

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 2주택이라고 한다.

기존 주택은 양도세 혜택도 받을 수 있고, 취득세도 신규 주택 매입 시 1주택자로 간주해 낮은 취득세(1~3%)를 납부하게 된다. 취득세 혜택을 받으려면 반드시 일정 기간(2

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 기본은 좋지만, 매도하지 않는 이상 추가 수익이 창출되지는 않는다.

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. 시장 상황에 따라 다르지만 수천만원에서 많게는 수억원

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 돌려면 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 안정적인 노후 준비가 가능해진다.

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 있다.

살다 보면 아주 급하게 목돈이 필요할 수도 있는데, 임대한 집을 매도해 자금을 마련할 수도 있다. 물론 그동안 집값 상승분에 대한 차익은 덤이다.

다주택자 선택 시 주의할 점

대부분 첫 집을 구매할 때 부부 공동명의로 구입하는 경우가 많다. 맞벌이 부부가 증가하기도 했지만, 향후 매도 시 양도소득세 절세 효과 때문이다.

종합부동산세 혜택(부부 공동명의 시 인별 6억원 공제, 총 12억원 공제) 때문에 공동명의로 할 때도 있지만, 단독명의로 하면 종합부동산세(단독명의 시 11억원 공제)와 큰 차이가 없고,

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

첫 집을 공동명의로 구입한 후 나중에 추가로 단독명의로 구입하면 부부 중 한 명은 2주택자로서 종합부동산세가 부과된다. 조정대상지역에서 2주택 이상을 갖게 되면 종합부동산세

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 아닌 가액 기준으로 변경될 수 있음).

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 중요하다.

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

하면 종합부동산세가 합산되지 않고, 향후 주택 가격 상승에 대한

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 깊은 고민이 필요하다. 부동산 시장 역시 잔파도는 무시하되 큰 파도가 몰려올 때는 살얼음판 건듯이 조심하는 게 좋다.

2021년 하반기부터 불어오는 글로벌 금리 인상 파고가 예사롭지 않다. 악재는 겹쳐서 몰려온다고 했던가. 러시아의 우크라이나 침공, 원자재 급등에 따른 인플레이션까지 가중되면서 경제의 불확실성이 커지고 있다. 향후 부동산 시장의 가장 큰 변수는 금리다. 금융권 일각에서는 한은이 내년에도 금리를 추가적으로 올릴 가능성이 높다고 본다.

기준금리 연3% 시대가 멀지 않았다는 얘기까지 나돈다. 금리가 오르면 부동산 가격은 맥을 못 춘다. 일반적으로 금리와 부동산은 반비례 관계다. 저금리 시대를 빨리 잊어야 한다. 언제까지 이어질지 모르지만, 고금리 시대가 도래했 다는 사실을 잊지 말아야 한다.

밀려오는 금리 파고에 수요자들은 어떻게 대응을 할까. 안타까운 일이지만, 이미 부동산을 보유한 사람들은 적극 대처하기가 어렵다. 시장이 경색되어 집을 팔고 싶어도 팔리지 않기 때문이다. 돈이 급하면 가격을 많이 낮추어야 한다.

최근 고점에서 ‘영끌 빚투’를 한 사람은 더 괴롭다. 부동산 시장에서 ‘손실 회피’가 강하게 작용한다. 손해를 보고 팔지 않으려는 심리다. 과감한 손절매를 결심하지 않는 한, 시장 여건이 나아질때까지 버티는 수밖에 없다.

아주 긴 시계열을 보면 부동산 가격(명목 가격)은 물가만큼 오른다. 최근 물가 급등은 시차를 두고 실물자산인 부동산 가격을 끌어올리는 요인으로 작용한다. 부동산 가격 상승은 물가 상승(인플레이션)에 따른 보상 행위로 볼 수 있다. 인플레이션은 침체기에는 집값 상승 압력으로 이어지지 않는다.

시장이 안정되고 점차 상승 사이클로 접어들 때 인플레이션은 부동산 시세에 한꺼번에 반영된다. 오히려 지금과 같은 물가 상승은 단기적으로는 금리 인상으로 이어져 시장이 휘청거릴 수 있다. 기존 부동산 보유자들은 이 시기를 잘 이겨내는 것이 필요할 것이다

작가 박완서는 “고통은 극복하는 것이 아니라 그냥 견디는 것”이라고 했다. 금리 상승으로 대출 이자가 부담된다면 대출을 슬림화하는 것이 필요하다. 현금화할 수 있는 자산을 정리해 대출을 갚는 것이다. ‘빚 줄이기’가 불황기를 대처하는 가장 지혜로운 방법이라는 얘기다.

반대로 매수자는 자신의 뜻대로 움직일 수 있다. 한마디로 집을 사지 않으면 되기 때문이다. 매수자는 ‘헐값 사냥꾼’ 마인드로 가격 메리트가 생길 때까지 관망하는 것이 좋다. 다만 집값이 떨어지는데 타이밍을 재는 것은 무의미하다. 타이밍은 자금을 확보해 놓고 나서 꿈꿀 수 있는 것이다.

최근 묻지마 청약이 기승을 부릴 때 ‘선당후곰’이라는 유행어가 나돌았다. 먼저 당첨되고 나서 고민해본다는 뜻이다. 지금은 이보다 ‘선돈후곰’이다. 돈을 먼저 마련해놓고 나서 타이밍을 고민해야 한다.

거듭 강조하건대, 큰 파도가 일어날 때는 신중함이 미덕이다. 이런 안갯속 장세에선 집은 필수보다 선택이다. 굳이 이 가격이 싸지도 않은데 모험적 투자를 할 필요는 없다. 시장이 불확실한데 집을 사놓고 기우제를 지내는 것은 힘든 일이다. 일단 연말까지라도 지켜보는 것이 좋을 것 같다.

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 증가되는데 피해 갈 수 있는 상품은 뭘까? 초등학생의 꿈이 '건물주'라는데 나도 건물주가 될 수 있을까? 은퇴하면 공기 좋은 곳에서 텃밭을 가꾸며 전원생활을 하고 싶은데 멀리 나가지 않고 도심에서 가능할까?

상기의 4가지 꿈을 실현시켜 줄 수 있는 상품이 있는데 바로 '상가주택'이다. 수도권 신도시 상가주택은 시세가 20~30 억 선으로 한 채만 보유하면 양도세와 종합부동산세 증가에서 피해갈 수 있다. 이 외에도 상가주택은 땅이 있어 지 속적이 자산 가치가 상승하고, 1층에서 영업장 마련도 가능한 1석 6조의 상품이다.

상가주택이란

상가주택이란 1층은 상가, 2~4층은 주택으로 이뤄져 있는 건물을 말한다. 대부분 1층 일부에 상가를 넣고, 나머지는 공간에 주차장을 만드는 경우가 대부분이다. 신도시나 택지개발지구에서 가보면 1층에 상가가 있고 위에는 주택이 있는 상가주택이 하나의 단지를 이뤄 형성되어 있는 것을 볼 수 있다.

상가주택은 베이비부머(1955~1963년생)가 은퇴를 시작하면서 노후준비 상품으로 각광을 받고 있다. 1층 상가를 제외한 지상은 주택으로 되어 있어 공실 염려가 매우 낮은 안정적인 상품이고 투자 대비 임대수익률도 본인이나 한 개 층을 거주하고서도 은행이자보다 높은 연 3~4% 내외가 가능하여 매력적이다.

상가주택을 매입하는 방법은 신도시나 택지개발지구에서 기존에 지어져 있는 상가주택을 매입하거나, 토지를 구입하여 신축하는 방법이 있다. 투자성을 극대화하는 방법은 지어져 있는 상가주택을 매입하기 보다는 토지를 구입하여 신축하는 방법이 가장 좋다.

토지를 구입하여 신축하는 방법은 다 지어진 상가주택과 달리 마진이나 토지에만 붙어 있어 신축 후의 건물 가치 상승분을 토지 소유주가 가져가기 때문에 투자성이 좋은 것이다. 다만 6개월간 머리털 빠질 각오를 해야 한다. 시공업체 관리와 자재 수급, 신축 후 임대관리 등 신경 써야 할 것이 한두 가지가 아니기 때문이다.

상가주택은 가구 수 제한이 있다. 일반적으로 대부분의 경우는 5가구로 되어 있다. 김포한강, 위례, 하남미사, 광교신도시가 해당된다. 반면 판교신도시는 3가구, 별내택지개발지구는 7가구를 지을 수 있다. 가구 수를 많이 넣을 수 있어야 투자성이 높다. 그렇다보니 불법으로 법정 가구수보다 더 많이 짓는 경우가 있다. 건축허가 받을 당시에는 적법하게 5가구 였지만, 준공 이후에 원룸 등을 넣어 10가구 이상으로 바꾸는 것이다. 이는 엄연한 불법이니 주의해야 한다.

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%, 용적률 180%를 적용하여 신축하면 지상 4층으로 129평을 신축할 수 있다. 덕은지구 상가주택 가구 수 제한은 5가구이다.

1층에는 상가와 주차장을 배치하고, 2층과 3층은 투룸으로 4가구를 만들고 4층 꼭대기 층은 주인세대로서 복층으로 짓는 경우가 많다. 옥상의 넓은 공간에 정자를 짓거나, 텃밭을 만들어 전원생활이 가능하다. 이렇게 구성을 하여 신축을 하면 임대수익률이 얼마나 될까? 1안은 전세로 놓고 2안은 월세로 놓으면 아래와 같은 임대가가 형성된다.

1안) 1층 상가는 보증금 5000만원, 월세 250만원, 2~3층을 전세(층별 2세대, 세대당 전세 3.2억 원)로 놓고 4층에 주인세 대 거주 시 총 임대수익은 보증금 13.3억 원에 월 임대료는 250만원이다. 2안) 반면 다른 조건은 같고 2~3층을 월세(세대 당 보증금 5,000만원, 월세 100만원)로 놓을 경우 보증금 2.5억원, 월세 650만원이다.

이를 바탕으로 토지 매입비 1,246,897,000원, 토지 취득세 57,357,262원, 건물 공사비 700,000,000원, 건물 취득세 22,120,000원, 총투자비 2,026,374,262원 고려 시 임대수익률을 분석하면 1)안의 경우 4.3%이고, 월세로 놓는 2)안의 경우 임대수익률은 4.4%이다. 내가 거주하고도 4%대의 안정적인 수익률이 창출된다. 만일 4층 주인세대에 직접 거주하지 않고 전세 5.5억 원 또는 보증금 5,000만원에 월세 150만원으로 임대를 놓을 경우 임대 수익률은 1)안이 20.5%, 2)안이 5.6%에 달한다.

1)안처럼 신축 후 전세로 놓을 경우 총보증금이 18.8억 원이 되어 실투자금액은 1.46억 원에 불과하게 된다. 2)안처럼 4층을 월세로 놓으면 보증금 3억원에 월세는 800만원이 된다.

이렇게 상가주택을 지을 경우 건물 자산가치는 얼마나 될까? 2)안의 경우를 예로 들면 자본환원율 3.5% 기준시 30억 원으로, 투자 차익은 10억 원 내외로 예상된다.(자재값과 인건비 상승으로 공사비가 1억 원 추가될 수 있음)

이러한 투자 차익은 주변에 업무단지가 조성되고 아파트가 입주하면서 도시의 모습을 갖춰가게 되면 전월세 가격과 상가 임대료가 상승하기 때문에 상가주택의 자산가치는 지속적으로 상승하게 된다.

임채우 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 투자자들이 기대하는 투자대상에 대한 요구수익률은 무위험이자율에 위험할증보상률이 증가되고 여기에 예상되는 인플레이션율이 더해져 만들어집니다.

위에서의 무위험이자율은 시간비용에 대한 것이고, 위험할증과 물가상승 등은 시장위험에 대한 보상개념 입니다. 비슷한 의미로 모든 투자행위는 체계적 위험과 비체계적 위험으로 나누어 반대급부의 보상을 받으려는 심리가 녹아있기 마련인데, 여기서 체계적위험은 개인이 스스로 방어하기 어려운 세계경제변수와 같은 시장의 위험이고 비체계적위험은 어느정도 분산을 통해 저감할 수 있는 투자대상의 위험을 의미합니다.

최근 몇 년간 서울 및 수도권 중소형 상업용부동산에 투자한 개인 또는 법인은 낮아지는 요구수익률을 수용하기 위해 스스로 투자대상의 위험에 대한 보상심리를 최대한 낮추려고 노력했습니다. 물론 투자대상의 가치를 향후 매각치익에 더많은 비중을 두었기에 가능한 상황이라 해석됩니다.

즉 부동산을 취득할 때 보유기간동안의 수익률 보다는 향후의 자산가치(거래시 차익)에 대한 기대를 더 한 결과라고 보여지는데 이러했기 때문에 시장의 대출금리수준에 준하거나 그 이하의 역대버리지상황 하에서도 투자를 결정할 수 있었습니다.

시장의 투자여건이 금융위기 이후 불어난 유동성장세에 황망하게 맞이한 코로나19로 인한 급진적인 추가유동성 장세로 인해 가속화 되었고 하락하는 현금의 가치와 올라가는 실물자산의 가격은 당연히 인식되고 또 더 진행되리라 보았기 때문입니다. 물론, 유동성 장세에서 가용가능한 현금을 마땅히 저장해 둘 대안이 없었던 것에도 기인합니다.

그러나 최근 상황이 조금 바뀌고 있는 듯 합니다. 역사상 경험하기 힘들정도의 물가상승징후가 세계곳곳에서 뚜렷이 나타나고 있고, 이에 놀란 세계 각국과 연합이 금리인상을 진행하고 추가인상을 기정사실화 하고 있기 때문입니다.

우리나라도 2020년 5월 0.50%까지 떨어진 기준금리가 2021년 8월에 0.75%로 상승했고 올해 초 한번 더 인상하여

1.25%수준까지 올라왔습니다. 현재에도 주택담보대출의 금리가 최고 5%를 넘어서고 있다는 보도가 잇따르는 것을 보면 앞으로 당초 예상했던 대출금리보다 더 큰 폭의 대출금리 상승이 다가올 가능성도 없다고 할 수 없겠습니다.

많은 자산가분을 뵈고 투자자문을 하면서 부동산 거래를 하는 것을 보고있는 저로서는 매수자분들이 크게 무리하여 투자하는 것은 아니라는 것을 경험적으로 알고있기 때문에 시장의 큰 파도가 있을 것이라고 생각하지는 않습니다만, 투자자 대부분이 차입을 활용해 자산의 밸런스를 맞추는 것을 보면 대출금리의 단기간 큰 상승 폭의 우려는 내년도 상업용부동산 거래절벽을 우려할 만큼 진지한 고민으로 다가옵니다.

전문투자자들로 분류되는 기관(유동화 참여 금융기관)들이 상업용부동산의 입찰을 지양하고 가급적 양호한 현금흐름이 담보되는 물류센터나 데이터관련 시설들에 한정된 투자를 집중하는 것을 보면서 기관의 투자시장보다 조금은 더 과열양상을 보여온 개인과 법인의 중소형 부동산 거래시장을 올 해는 긍정적으로 예상하기 어렵다는 생각을 하게됩니다.

특히 전년 중소형 상업용 부동산 거래시장의 단기 차익이 컸던 만큼 올 해는 조금 더 투자에 신중할 필요가 있겠다고 생각하는 소신을 우리 KB고객들께서 충심으로 이해해주셨으면 하는 바람입니다.

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, 투자자들이 주거용 상품과 다르게 투자경험이 많지 않은 상황에서 분양상가 투자에 쉽게 접근하였다가 피해를 보는 사례도 증가하는 추세이다. 이에, 건물 준공 전 사전에 분양하는 상가 투자 시, 유의할 점에 대하여 확인해 보기로 한다.

- 사전조사 시 유의할 점

분양상가에 대한 사전 정보는 분양홍보관에서 분양대행자를 통해 취득하는 경우가 많다. 분양홍보관에서는 대상 건물이 준공하기 전, 확정되지 않은 예정 정보를 이용하여 투자를 권유하므로 철저한 확인이 필요하다.

① 분양사업 주체에 대한 명확한 확인

사업주체가 시행사인 경우가 많은 만큼 시공사나 신탁사의 네임밸류(Name Value)만을 믿고 사업이 안전할 것이라는 오판을 하지 말아야 한다. 분양 상가의 사업 구성원은 크게 시행사, 시공사, 신탁사로 구분된다.

시행사는 시장조사, 토지매입, 사업시행, 건축 인허가, 분양, 홍보, 시공사 선정, 입주자 모집 등 신축건물에 관한 전반적인 사업을 책임지고 진행하는 회사를 의미한다. 시공사는 시행사와 대상 건물에 관한 공사도급계약을 체결하고 공사를 진행하는 회사이며, 신탁사는 대상 건물의 분양계약 관리 및 분양대금의 입출금업무를 수행하는 회사이다.

이에, 시행사는 어디이며, 시공사는 책임준공 계약을 하였는지, 신탁사는 어디인지를 확인하여야 하며, 계약체결 시 계약 주체를 사전에 명확히 확인하여야 한다. 보통 계약의 주체는 시행사이며, 분양대금 입금은 신탁사의 입금계좌로 입금 하는 경우가 많음을 인지하고 있어야 한다, 결론은 사업의 책임은 시행사이므로 시공사나 신탁사가 안전한 분양을 보장하는 것은 절대 아님을 기억하여야 한다.

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 확인은 필수 요건이다. 이는 문제 발생 시 계약해제의 근거 자료로 사용할 수 있다.

사전 분양 건축물은 완공되기 전에 분양을 하기 때문에 투자목적물에 대한 명확한 확인이 어려운 상황에서 투자를 고려해야 한다. 분양자는 대상 건축물의 위치도 및 조감도, 평면도(설계도면)를 이용하여 투자대상을 설명한다. 여기에서 유의해야 할 점은 사전에 설명한 정보가 사업진행 중간에 변경될 수도 있다는 것이다.

이에, 분양자가 설명하는 정보와 자료는 충분히 인지하고 근거 자료화 하는 것이 안전하다. 또한, 설계변경에 따른 구조변경 및 분양가격 변경 시 어떠한 조치 사항이 있는지도 사전에 확인해 두는 것이 좋다.

③ 선 임대 완료 검증

최근 분양상가의 경우 '입점예정', '입점확정' 등 선 임대가 완료되었다는 내용으로 투자를 권유하는 경우가 있다. 우선, 유명 대형프랜차이즈의 '입점 예정' 및 '입점의향서'는 임대차계약이 체결되지 않은 상황으로 언제든지 변경될 수 있음을 인지하고 있어야 한다.

만약 분양자가 선 임대가 완료 되었다고 한다면 해당 계약서 확인을 요청하여야 한다. 특히, 계약 주체가 명확히 사업주체자인 시행사와 임차인 간의 계약인지 여부와 해당 임차인의 계약금 납입 여부도 확인을 하는 것이 좋다.

④ 임대보증 및 전매 조건부 계약 유의

분양자의 '임대보증 조건부 분양계약' 권유는 유의하여야 한다. 우선, 임대조건 및 임대기간이 명시되어 계약서 상에 표기되어야 하는 조건으로 검토하여야 한다. 하지만 일정기간 수익률을 보장한다고 하더라도 보장을 주체(시행사, 관리운영업체 등)가 부도가 나서 책임을 질 수 없다면 무용지물이다.

또한, 빠른 시일 내에 프리미엄을 얹어 높게 매각을 하여 전매차익을 낼 수 있게 해주겠다는 제안도 그 제안자가 책임을 지기 어려운 상황이 많은 만큼 프리미엄만을 기대하는 투자는 위험할 수 있다.

- 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 임대료 수준을 파악하여, 사전에 취득한 정보와 비교할 필요가 있다. 또한, 계약을 결정하였다면 분양계약서를 꼼꼼히 확인하여야 한다.

① 현장실사는 온라인과 발품을 최대한 활용

현장실사 준비는 온라인 플랫폼을 이용하여 준비하는 것이 좋다. 우선, 분양홍보관 등에서 취득한 조감도와 평면도를 기준으로 인터넷 지도상에 해당 건물의 위치 및 배치 등을 검토하여야 한다. 또한, '소상공인 상권정보'를 이용하여 해당 상권 현황을 확인하고 온라인 부동산 사이트를 이용하여 상권 내 상가건물 위치별, 층별 임대료 수준을 사전에 파악하여야 한다.

만약, 임대료 수준을 확인하기 어려운 신규택지지구 내 상가라면 이미 택지지구로 조성되어 상권이 활성화 되어 있는 택지지구 상권 내 임대료 수준을 조사하여 비교하는 것도 하나의 방법이다.

온라인 상에서 정보 수집이 완료 되었다면, '발품을 이용한 현장실사'는 필수이다. 사전에 분양자를 통해 취득한 정보가 명확한 내용인지를 확인 해야 한다. 예를 들어 역에서 도보로 몇 분 거리인지? 위치는 정확하게 어디인지? 예정 임대료 수준은 가능한 수준인지? 상권 및 유동인구 현황은 어떤지? 등 향후, 내가 임대인으로서 투자금액 대비 임대료 수익이 기대한 수준으로 가능한지 등을 고려하여 조사하여야 한다.

만약, 조사한 임대료 수준이 분양자가 제공한 정보보다 현격히 낮은 수준으로 형성되어 있다면 해당 분양상가는 고분양가일 확률이

높다. 특히, 상가 투자가 처음이라면 전문가에게 도움을 요청하는 것을 제안한다.

## ② 계약 시 분양계약서 검토는 철저히

계약 시 분양계약서는 최대한 철저히 검토 후 계약을 해야 한다. 향후, 문제가 발생한다면 분양계약서에 명시된 내용에 한하여 분양자에게 대항 할 수 있기 때문이다. 시행사(분양자)로부터 분양을 대행하도록 위임 받은 분양대행자 또는 분양 대행업체의 직원들의 구두 내용이 그대로 분양계약의 내용이 된다고 생각하면 절대 안된다.

분양상담 시 분양을 위임받은 직원과 구두 또는 서면상으로 이루어진 설명과 분양계약서상의 계약 내용이 동일한지를 파악하고, 특약 사항이 있다면 분양계약서 상에 명시 여부와 사업시행사(분양주체)의 동의가 확인되어 있어야 한다.

또한, 분양계약서상의 계약 주체가 사행시행사의 대표 등 결정권자 인지 유무도 확인하여야 하며, 선 임대 조건 분양인 경우, 입점 지연에 따른 지체보상금 유무와 분양계약이 해제 될 경우 위약금 조항 여부 등도 확인하고 계약을 해야 한다.

## ③ 계약 후 준공까지는 매번 검증

계약 이후, 준공에 따른 소유권 이전까지는 정기적인 점검도 필요하다. 계약 이후에도 해당 건물의 부동산등기사항전부 증명서를 발급받아 그 부지의 가압류, 가처분, 예고등기 등 변동사항 유무를 정기적으로 확인하고 공사현장도 방문하여 공사진행 사항 등을 점검하는 것이 좋다. 특히, 계약금 이후 중도금, 잔금을 지급하기 전에는 해당 사업지의 권리 변동사항은 필수이다.

또한, 해당 지역 내 상권변화 등을 조사하여, 향후 임차인 확보에 관한 부분도 신경을 써야 한다. 사업시행사(분양자)가 구두로만 임차인 보장하고 분양계약서에 명시되어 있지 않았다면 임차인 확보까지는 책임을 지지 않을 가능성이 크기 때문이다.

분양상가는 투자대상 목적물의 꼼꼼한 사전조사와 분양계약서의 철저한 검증을 통해 투자를 해야지만 성공을 할 수 있다. 분양상가뿐만 아니라 모든 투자상품은 투자자 자신이 책임을 져야 한다. 특히, 부동산 상품은 투자금액이 큰 만큼 부동산 자산의 현금화 과정이 장기화 될 수도 있다.

이에, 투자 시 어려운 점이 있다면 전문가들의 조력을 받아 투자를 검토하는 것이 중요하다. 혼자서 준비하기에는 전문적인 지식도 부족하고 냉정한 판단이 어려울 수 있기 때문이다.

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 눈여겨 봐야 할 것은 세입자의 움직임이다. 저금리에 따른 유동성 장세가 마무리되므로 지역에 따라 울퉁불퉁한 장세가 나타날 것이다. 금리가 올라가는 만큼 ‘영끌 빚투’는 금물이다. 내 집 마련방법으로 신규 분양에 관심을 두되 여의치 않으면 급매물 중심으로 접근해야 할 것으로 생각된다. 올해 주목해봐야 할 부동산 시장의 네 가지 키포인트를 요약하면 이렇다.

‘탈전세 내 집 마련 수요’ 주목

새해는 임대차3법이 시행(2020년 7월 말)된 지 만2년째 되는 해다. 2020년 하반기 이후 계약갱신청구권을 사용한 세입자들은 큰 고민을 안게 됐다. 기획재정부에 따르면, 최근 서울 100대 아파트 임대차 계약 갱신율이 77.7%에 달한다. 세입자 10명 중 8명 가까이가 재계약을 선택했다는 얘기다.

임대차 3법 시행 이후 전셋값이 많게는 두 배까지 올라 세입자의 고충이 클 수 밖에 없다. 당시 재계약했던 세입자들이 이제 할 수 있는 선택은 세 가지다. 즉 현 시세대로 전세값을 올려 계약하든지, 상승분만큼 월세로 지급하는 반전세로 계약하든지, 아니면 아예 전세에서 벗어나 집을 사는 것이다.

시장의 이슈는 세입자들이 어느 정도 집을 매수할 것이냐 여부다. 이른바 ‘탈전세 내 집 마련 수요’가 새해 아파트 시장의 핵심 이슈가 될 것이라는 얘기다. KB국민은행 부동산 시세에 따르면 지난해 12월 현재 전국의 아파트 매매가격 대비 전셋값 비율(전세가 비율)은 65.9%다. 집값의 60%이상 보유한 세입자들의 움직임이 결국 집값의 향배를 결정할 것이다.

새해 집값은 전문가에게 묻지 말고 세입자에게 물어보라는 얘기가 나올만하다. 세입자들은 주로 전세가 비율이 높은 아파트, 중대형 보다는 중소형, 고가보다는 중저가 아파트에 관심을 갖지 않을까 생각된다.

굿바이 영끌 빚투

새해 두 번째 포인트로 굿바이 ‘영끌 빚투’를 꼽고 싶다. 이제는 (과도한) 빚테크는 잊어라. 금리가 본격적으로 오르기 때문에 레버리지 전략은 더 이상 통하지 않는다. 일부 담보대출 금리가 연5%를 넘었고 심지어 올해는 6%에 달할 것이라는 전망도 나온다.

금리가 낮고 집값이 크게 오른다면 레버리지 효과를 극대화하는 것이 좋을 것이다. 최대한 대출을 내서 투자하는 방법이 최대의 수익을 거두는 효율적인 자산 관리 전략이다. 하지만 고금리, 집값 정체 상황에서는 무리한 레버리지는 언덕이 아니라 무거운 짐이 될 뿐이다. ‘연을 날릴 때는 연줄을 모두 풀지 않는다’는 증시격언은 교훈적이다.

요즘 30대들은 빚(부채)을 바라보는 시각이 독특하다. 한마디로 빚을 두려워하지 않는 세대인 것 같다. 대출 많이 받는 게 그 사람의 능력이라고 생각한다. ‘영끌 빚투’를 모르면 경제학을 제대로 공부 안 한 사람으로 취급 받는다.

사실 집을 구매할 때는 기본적으로 레버리지를 안을 수 밖에 없다. 내 집 마련이 생애 최대의 쇼핑이라고 할 만큼 집값이 비싸 대출은 필수다. 하지만 너무 과도할 경우 문제가 될 수 밖에 없다. 이제는 적정 대출을 통한 실속 소비가 필요한 시점이다. 대출금은 집값의 30%이내에서 빌리는게 좋을 것 같다. 또 매달 갚는 대출 원리금은 월 급여의 30%이내가 바람직하다.

지역별 울퉁불퉁 장세

올해 집값에 대해서는 전문가마다 다른 목소리를 낸다. 일부 재야 고수들은 집값 하락을 점치기도 하지만 제도권 연구기관들은 대체로 소폭 상승할 것으로 예상한다. 한국건설산업연구원은 새해에 전국 주택 가격이 전년 말 대비 2%, 주택산업연구원은 2.5% 오를 것으로 각각 예상한다.

필자도 비슷한 생각이다. 3기 신도시 입주가 본격화하지 않았다는 점, 전세난에 따른 세입자의 내 집 마련 가능성을 감안해볼 때 집값이 크게 하락하지는 않을 것 같다. 하지만 통계 수치상 플러스를 보인다고 해도 피부로 느끼는 상승 폭은 극히 미미할 것이고 지역에 따라 편차가 클 것이다. 한마디로 무차별 장세가 아니라 차별적 장세가 될 것이라는 얘기다.

지난해에는 저금리에 따른 ‘유동성 산사태’로 전국 집값이 동시에 오르는 지역 동조화 현상이 나타났다. 국민주택 규모 84㎡(33평) 아파트 값이 대구나 부산은 최고 17억원, 심지어 규제가 없는 광주나 제주도까지 10억원을 찍었다.

하지만 새해부터는 유동성 장세가 서서히 마무리되므로 지역에 따라 울퉁불퉁한 장세가 나타날 것이다. 지역 여건에 따라 시장이 따로 놀 것이다. 일부 공급이 많은 지방에서는 집값이 떨어질 수 있다. 따라서 전국 통계 지표를 보지 말고 우리 동네 사정을 보고 판단하는 것이 좋을 것이다.

급매물 테마 부상할 듯

올해 부동산 시장에서 급매물 테마가 부상할 수 있다. 올해 부동산 시장은 지난해보다 더 심한 거래 부진에 시달릴 것이다. 앞에서 언급했듯이 올해 집값은 크게 하락하지는 않겠지만 지역별로 급매물이 눈에 될 것이다. 그것이 다주택자 양도세 한시적 감면에 따른 절세 매물이든 개인적인 사정에 의해 나온 급매물이든 말이다.

집값 통계 수치보다는 내가 실제 살 수 있는 매물 가격에 더 초점을 맞춰야 한다. 내 집 마련으로 청약이 가장 낫지만 여의치 않으면 급매물 공략이라는 계획을 짜야 한다. 급매물은 시세보다 5~10% 정도 싼 매물이지만 금액이 커지면 3~5%가 될 수도 있다. 절세 매물을 잡으려면 사전에 계획을 짜야 한다. 가령 미리 부동산 중개업소에 연락해 매물이 나오면 우선적으로 연락해줄 것을 부탁해놓는 것도 좋은 방법이다.

급매물을 잡는 한 가지 팁은 가령 급매를 노릴 때는 곳곳에 그물을 쳐 놓는 것이 방법이 될 수 있다. 봉어 낚시하듯 한곳에 머물기보다 대상 지역을 넓히는 그물 방식이 필요하다는 것이다. 만약 강남 입성이 목표라면 압구정동이나 청담동에 한정해 찾을 것이

아니라 송파구나 서초구까지 확대하는 것이 좋다. 그물을 쳐 놓는 범위는 최소 10개 동, 50개 아파트다. 그래야 그중 하나가 걸리는 것이다. 또 중도금 없이 한 달 이내 결제나 일시불 결제를 요구할 수도 있다. 급매물은 전세를 낀 매물일수록 쌀 것이다. 당장 입주할 수 없다면 그만큼 가격이 할인될 수밖에 없다. 집값의 40% 정도는 손에 쥐고 있어야 급매물에 접근할 수 있다는 얘기다. 급매물 잡기 전략을 현실화하려면 자금 계획이 급선무라는 점을 잊지 말자.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원  
부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 박합수 박사의 「2022년 부동산시장 전망」

등록일: 2022.01.06

▶ 박합수 박사님 의 「2022년 부동산시장 전망」 동영상 바로가기 ▶

2021년 부동산시장은 전국적인 상승 일변도였다. 매매시장은 지역과 주택 유형을 막론하고 상승 폭이 어느 정도냐의 문제일 뿐이었다. 현 정부 들어 가격은 4년 만에 2배가 올랐다. 가히 폭발적인 수준으로 부동산 가격의 절정기였다. 공급부족, 유동성 증가, 저금리 기조, 매수심리 집중과 더불어 전체적인 인플레이션 현상 등이 원인이었다.

반면, 부동산 대책, 조세강화 등의 수요억제책과 막판 공급확대 발표 등 정책적 역량을 집중했으나, 시장안정을 이루 기엔 역부족이었다. 하반기 말에 단기급등에 따른 부담감과 대출규제, 금리인상 등의 영향으로 상승 폭이 둔화하며, 다소 진정되는 모양새였다. 시장현황은 한마디로 수도권의 강세와 5대 광역시의 약진, 기타 지방의 반전으로 요약할 수 있다.

전세시장은 매매와 연동하는 흐름을 보였다. 매매가격이 급등함에 따라 전세가격도 자연스럽게 상승세로 이어졌다. 주택 임대차법의 현실화로 계약갱신청구권을 행사한 경우와 그렇지 않은 신규 계약으로 가격이 이원화되는 양상을 보였다. 전체적으로 매매가격의 상승 영향과 공급부족을 벗어나긴 힘든 상태였다. 매매와 유사하게 전세가격 상승폭도 연말에 축소되었다.

2022년 부동산시장은 상승변수와 하락변수가 현격한 차이를 보이던 지난해와 달리 혼조세를 보일 것으로 예상된다. 특히 대선이라는 정치적 이슈와 맞물리며 결과에 따라 다른 양상으로 전개될 여지도 있다. 2021년까지는 상승변수가 우세를 보인 시장이었다면, 2022년에는 하락변수의 영향력이 좀 더 확대되는 흐름의 전개도 예상된다.

전세시장은 다시 한 번 변곡점을 맞을 수도 있다. 8월 이후에는 종전 계약갱신청구권 행사를 한 경우, 2년 만기가 도래함에 따라 새롭게 계약해야 한다. 전세가격이 주변 시세로 상향될 여지가 큰 상태다. 또한 종합부동산세 등 보유세 급증으로 세금을 세입자에게 전가할 확률도 높다.

매매시장은 종전까지 상승요인의 트로이카였던 공급부족, 유동성 증가, 저금리 기조에 변화가 생기기 시작했다. 여기에 매수심리도 지역별 편차는 있지만, 2021년 연말부터 관망세로 돌아섰다. 물론 분양시장의 강세는 여전히 유지될 것으로 예상되는 가운데, 인플레이션 현상은 계속 진행 중이다.

개별적으로 살펴보면, 공급부족 현상은 아파트 입주물량을 기준으로 인천이 2배가량 늘어나는 반면, 서울과 경기도는 여전히 부족한 상황이다. 인천의 증가 물량만으로 수도권을 감당하기는 역부족이다. 광역시도 대구와 부산 정도를 제외하면 그렇게 충분하지는 않다. 기타 지방은 입주물량 측면에서 오히려 감소추세인 곳이 많다. 특히 경남은 극심한 부족 상태에 놓인다.

유동성 측면에서는 부쩍 늘어난 국가예산 607조원이 경제 활성화를 위해 조기 집행될 것으로 예상된다. 특히 부동산시장과 연관성이 큰 수도권 3기 신도시 토지보상자금 약 20조원이 집중되는 점을 고려하면 유입량은 더 증가한다.

한편 저금리 시대가 마무리되는 상황이라 2022년 금리 추이가 최대 관심사다. 2021년 기준금리는 2회에 0.5% 상승하였으나, 대출금리는 이미 그 2배가 넘는 1% 전후의 급상승세를 보였다. 금리 전망은 미국의 금리인상이 예고된 가운데 한국은행에서도 추가 인상을 예고한 상태다.

하지만, 경제회복이 불투명한 상황에서 가계부채 증가와 부동산 가격안정을 우선한 대출금리 인상은 한계가 있다. 특히 대선이 있는 시점에선 경제회복이 급선무이므로 금리인상은 쉽지 않아 보인다. 더군다나 자영업자 등 취약계층의 문제는 심각하다. 800조원이 넘는 그들의 부채 내용은 오히려 고금리 형태로 열악해졌다. 부동산시장 안정만을 보고 금리를 인상하는 것도 한계가 있음을 의미한다. 자칫 소비위축 등으로 경제 전체에 미치는 영향력이 커질 수 있다.

2021년 연말에는 하락요인으로 작용한 단기급등에 따른 피로감, 대출규제, 금리인상 등이 맹위를 떨쳤다. 가격이 너무 오른 탓에 추격매수에 부담감이 커지고, 대출한도를 축소하는 등 구매력 위축으로 집을 사기 쉽지 않은 상황이다.

여기에 대출금리 상승까지 더해지며 매수여지가 악화하는 계기가 되었다. 특히 중저가 지역에서는 가격이 대출금지 상한선인 15억 원에 근접할수록 상승에 대한 저항선이 형성된다. 해당 지역에서는 대출을 받지 않고서는 구매력의 한계로 매입하기 어렵기 때문이다. 가격이 조정된다면 이들 지역부터 먼저 진행될 수 있다. 또한 종합부동산세 등 보유세의 지나친 부담도 한몫 하는 모습이다.

2022년 매매시장은 종전과 마찬가지로 '전약후강' 형태의 진행이 예상된다. 연초에는 하락요인의 강세로 주춤하는 모양새가 당분간 유지될 것으로 예상된다. 하지만, 주택시장의 원천적인 변수인 공급부족과 유동성 증가가 여전히 상태로, 봄 이후에는 종전과 유사한 회복 국면으로 전개될 여지가 있다. 특히 철도 호재와 대선에 따른 개발 기대감이 함께 공존할 수도 있다.

다만, 큰 폭의 상승이 이어지던 지난해와 달리 그 폭은 줄어들 개연성이 높다. 지역별로는 수도권의 상승 폭은 낮아지겠지만, 서울시에서 추진하는 '신속통합기획' 등의 영향으로 재건축과 재개발 등 정비사업에 대한 관심은 더 커질 수 있다. 돌풍한 행채 등의 영향으로 강남 3구 등 알짜지역의 가치는 더 높아질 수 있다.

5대 광역시는 대구와 부산 등의 진정세 속에 전반적으로 소폭 상승세가 전망된다. 세종시는 공급부족이 가시화되며, 조정이 마무리될 여지가 크다. 기타 지방은 그동안 상승 폭이 작았던 경남, 강원, 전북, 충북, 경북 등을 중심으로 상승세는 더욱 커질 것이다. 지방시대의 개막이다.

전세시장은 매매시장과 마찬가지로 전년 대비 상승 폭은 낮아질 것으로 예상된다. 하지만, 전세 안주 수요와 공급부족 등 상승변수가 여전히 있고, 계약갱신청구권 2년 종료에 따른 상황 등을 고려하면 하반기로 갈수록 부담이 늘어날 것으로 예상된다. 지역적으로 매매시장과 흡사한 형태로 진행될 것으로 보인다. 즉 매매시장과 연동하는 종전의 흐름은 이 어질 것이다.

분양시장은 오른 가격을 만회할 유일한 기회로 작용하기 때문에 계속 관심이 집중될 것으로 예상된다. 이런 현상은 일부 공급확충 지역을 제외한 전국적인 현상으로 자리매김할 수 있다. 정부는 2022년 업무보고에서 공급물량 46만호(사전 청약 7만호 포함) 분양을 예고했다.

사전청약은 미래의 물량을 미리 분양하는 만큼 조삼모사의 성격이 강하다. 입주시점이 불확실할 수도 있는 상황이라 전세 대기수요 증가로 나타날 수 있다. 시장안정을 위해서는 매년 40만호 전후를 꾸준히 공급해야 한다. 전국적으로 미분양주택이 급감함에 따라

라 새 아파트에 대한 인기는 계속 유지될 것이다.  
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 부양가족도 많은 사람만 가능하다. 4인 가족의 최대 청약 가점이 69점인데, 좋은 곳에 당첨 받으려면 이 점수도 안심을 하지 못한다. 요즘은 84점 만점도 등장할 정도니까 말이다.

집을 사는 사람들은 어떤가? 서울에서 유주택자가 집을 사는 경우는 거의 없다. 그런 수요가 있다고 해봐야 갈아타기나 교체 수요만 있을 뿐인데, 대출을 받으려면 6개월 이내 처분하고 입주까지 마쳐야 한다.

주택시장은 이미 실수요 시장으로 재편된 지 오래다. 우리가 생각하는 다주택 투기꾼은 일부 지방을 제외하고는 거의 없다. 대부분 한푼 두푼 모아서 작은 삶의 공간을 마련하고자 하는 순수한 동기의 서민과 중산층이다. 요새 가슴 아픈 사연이 없는 집안이 있는가.

대출 옥죄기를 놓고 말들이 많다. 많은 전문가들이 투기적 수요는 차단하고 실수요는 보호해야 한다고 말한다. 백번 맞는 말이다.

하지만 지금 대출을 받아 집 사는 사람 가운데 전통적인 의미의 투기적 수요는 없다. 일부 있다고 해도 다 투자와 실수요를 겸한 것이다. 한마디로 시장에 참여하는 사람들 대부분이 선량한 실수요자들이다. 개인으로 보면 안쓰럽고 불쌍해 보인다.

하지만 이 실수요가 집단화되면 순수성을 잃어버린다. 거대한 투기적 광풍이 되는 것이다. 즉 실수요가 개인에 그치지 않고 집단으로 바뀌면 투기적 광풍이 일어난다는 것이다. ‘영끌 빚투’는 탐욕이 아니라 절박함에도 나올 수 있다.

폭증하는 가계부채는 외국에서 우려할 정도로 우리 경제 시스템을 망가뜨릴 수 있는 위험요소이다. 현재 우리나라의 가처분 소득 대비 가계부채 비율은 경제개발협력기구(OECD) 국가들 중 최상위 수준이다. 가계부채 문제를 해결하기 위해서는 대출규모를 축소해야하고 적절하게 관리를 해야한다. “이러다가 다 죽어”라는 말이 나올 만하다.

하지만 우리는 개인이 당하는 ‘금융억압’에만 초점을 맞춘다. 그래서 대출을 옥죄는 금융당국에 대해 저항군식 스펙트럼을 갖는다.

경제는 양면의 성격을 갖는다. 특히 대출 문제는 양가적(兩價的)이다. 동일 대상에 대한 상반된 태도가 동시에 존재하는 것이다.

개인 입장에서 앞으로 직장 다닐 날도 많고 충분히 갚을 수 있는데 국가에서 빚내기를 왜 통제하느냐고 불만을 토로한다. 막상 그런 규제를 당하는 입장이되면 누구라도 그렇게 항변할 것이다. 그러나 국가 경제 전체 시각에서 바라보면 냉정해진다. 누구나 위험수위에 도달한 가계부채 문제를 걱정한다.

이런 이중성은 경제학적으로 ‘구성의 오류’와 맞물려 있다. 즉 개인적으로 타당한 논리지만 전체적으로는 바람직하지 않을 수 있다는 개념이다. 다시 말해 개인 복리를 합치면 반드시 공동체의 복리 총합으로 연결되지 않을 수 있다는 것이다.

이처럼 대출 문제는 개인의 입장에서 바라볼 것이냐, 국가 경제 시각에서 바라볼 것이냐에 따라 다르다. 참으로 다루기 힘든 뜨거운 감자이다. 이럴수록 중심 잡기가 중요하다. 당신은 경제학을 배운 사람인가? 그렇다면 경제를 한 쪽만 바라보지 말자.

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 보유에 대한 부담이 큰 상황에서 하나를 가져야 한다면 입지, 주변환경, 접근성 그리고 조망 등이 우수한 아파트를 선택하겠다는 생각은 당연할 것입니다.

최근에는 신축 아파트의 선호도가 매우 높은 편이지만, 재건축 아파트가 신축을 예정하고 사업단계를 밟아 진행하고 있다 면 입주시점에 차이가 있을 뿐, 큰 틀에서 신축과 재건축 아파트는 크게 다를 바가 없다고 볼 수 있습니다.

신축 아파트 거래 사례를 보면 동일한 단지 안에서도 같은 면적이 많게는 수억원씩 차이가 나는 경우가 있습니다. 보통 동 호수별로 다른 조망권이나 접근성 등에 기인합니다. 따라서 재건축 아파트를 매입할 때 새로 배정받게 되는 동호수는 향후 자산가치에 있어 매우 중요합니다.

재건축 시 동호수를 배정하는 방법을 법에서 따로 정해진 것은 없습니다. 재건축 사업을 진행하는 조합이 관리처분 절차에 따라 의결하고 정관에 담아 따르는 것이 전부입니다.

과거에는 저층아파트를 재건축 할 경우 조합원 물량에 대해서 구분없이 추천해서 배정해도, 조합원 물량이 일반분양분 대비 양호하다면 큰 문제가 없었습니다. 그러나 시간이 지나면서 중층단지의 재건축이 활발해지고, 종후의 자산이 동호수에 따라 가격편차가 커지면서 조합원간 동호수 배정에 따른 잡음과 충돌이 잦아지게 되었습니다.

2015년 준공 후 입주한 이촌동 첼리투스(렉스아파트 재건축) 단지의 동호수 배정사례는 그런 의미에서 좋은 본보기로 삼을 수 있습니다. 서울의 주거부동산 경기가 좋지 않았던 2010년 초반이었으나, 당시 460세대 조합원들은 재건축 관리처분을 진행하면서 같은 세대수를 유지하면서 단일면적으로만 구성된 아파트를 짓는 걸로 확정했습니다.

또 한강 조망권을 가진 단지의 조합원들은 종후자산이 동과 층수에 따라 가치에 차이가 날 수 있다는 것에 동의했습니다. 그리고 감정평가기관을 통해 기존 아파트를 동과 층수를 기준으로 그리고 감정평가기관을 통해 기존 아파트를 동과 층수를 기준으로 10등급으로 세분화하고, 준공 후의 새로운 아파트도 동 일하게 10등급으로 세분화하여 동일 등급 안에서 조합원들이 추천하여 동호수를 배정하는 방식을 선택했습니다.

위의 동호수 배정방식은 전체 조합원들 중 이탈(현금청산)세대가 1세대 밖에 되지 않을 정도로 합리적이었고 재건축을 성공적으로 완료하는 데 크게 이바지했다는 평가를 받고 있습니다.

이러한 등급별로 수평 이동하는 동호수 배정방식은 강남의 대표적 재건축 단지인 청담 S아파트에서 12등급까지 세분화하여 적용하는 등 하나의 배정기준이 되어 상황에 맞게 진화하는 모습을 보이고 있습니다.

또 다르게는 3개층을 하나의 그룹으로 나눠 같은 그룹 내에서만 추천하는 방식도 널리 쓰이고 있는데, 서초구에서 최근 재건축 진행된 다수의 단지들이 이렇게 층수별로 그룹을 나누는 방법으로 진행했습니다.

등급을 세분화하는 방식과 몇 개 층을 그룹화하는 방법은 유사한 듯하지만, 전자인 등급을 세분화한 방식이 후자인 층별로 그룹화하는 방식보다는 조금 더 정밀하게 구분 짓는다는 측면에서 조합원 간의 이해관계 충돌을 줄일 수 있는 방법이라 평가됩니다.

재건축 사업은 세대별 보유한 대지지분을 땅 값으로 거래하여 신축에 필요한 건축투입비용을 추가적으로 부담하고, 종후 자산인 신축 아파트의 시장거래가격을 예상해 그 차이를 차익으로 기대합니다.

재건축 매입 당시부터 향후에 배정받게 되는 대략적인 층과 조망을 예상할 수 있어야 투자의 안정성을 가져갈 수 있을 것입니다.

앞으로도 동호수 배정방식은 재건축 사업에 있어 매우 중요하게 여겨질 것이고, 사업시행을 준비하는 조합 입장에서는 이미 검증된 방식을 적용할 가능성이 높다고 예상됩니다.

따라서 재건축 아파트 매입을 계획하신다면, 해당 물건의 동호수 수준을 세분화하고 어떤 등급에 해당할지 예상한 후 거래 가격을 결정하시는 것이 바람직합니다.

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 수 있는가? 입니다. 집을 짓기 위해서 지주는 모든 관심과 정성을 쏟지만 일부 어떤 업체들은 고객을 “only one-time client”라는 생각으로 어떻게든 이익을 남기는데만 초점을 맞춰 일을 하는 경우가 있습니다.

이런저런 업체관리와 건축하면서 발생하는 여러 변수를 챙기다보면 다시하라면 못할 것 같은 스트레스에 트라우마가 남을 지도 모르겠습니다. 어렵다면 어려운 그렇다고 너무 비장할 필요까지는 없는 주택신축시 알아두면 유용할만한 팁을 몇가 지 소개드립니다.

#### 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, 주택을 건축하는데 있어 가장 중요한 역할을 하게 되는 건축(설계)사를 잘 만나는 것은 두말 할 필요 없이 매우 중요합니다. 그렇기 때문에 신축관련해서 대부분의 질문은 좋은 설계사를 만날 수 있게 소개해달라는 것인데요. 이경우 이해관계가 얽혀있는 업체를 소개 받으시는 것 보다 실제 건축주에게 더 유리할 수 있는 방법을 제안드립니다.

먼저, 짓고자 하는 지역에서 가장 가까운 신도시(판교, 위례, 하남, 다산 등) 내에 이주자택지에 가보셔야 합니다. 단독주택 또는 상가겸용주택 단지에서 실제 지어진 여러 집들을 보면 내가 생각하는 이상형 또는 그 이상으로 잘 지어진 집들을 볼 수 있습니다. 이러한 입장은 아무래도 스스로 지어나갈 건축물에 대한 컨셉을 구축하는데에도 도움이 됩니다. 그리고 나서는 벤치마크 하고자 하는 건축물의 입구 인근에 있는 현판(머릿돌)을 살펴봐야합니다. 보통 현판은 주소판이나 출입구 인근에서 확인할 수 있는데 여러집을 둘러보시면서 놀라는게 되는 점은 현판 10개 중에 2-3개 정도만이 설계사무소와 시공사명이 새겨져있다는 것입니다. 건축주 입장에서 오롯이 내 건물로 인수 받은 이후에 건축물의 이름표와도 같은 현판에 설계사무소와 시공사를 남겨두었 다면 확률적으로 이 업체는 시공기간 동안 건축주와 의사소통도 잘 되었고 사후관리(AS)도 잘 되고 있다고 볼 수 있겠습니다. 반대로 10개중 7-8개 업체는 건축주와의 소통이나 여러 건축전반의 과정에서 만족도가 떨어졌던 업체였겠구나 라는 추정도 해볼 수 있겠습니다.

#### 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 대해서 감을 잡을 수 있게 됩니다. 건축은 사람이 하는 일이라 고객과 업체간에 교감이 매우 중요한데 상호간의 생각을 충분히 교환하고 조건을 협의했다면 그런 내용을 계약서에 잘 담아 업체를 확정하는 절차를 거치게 됩니다. 건축사는 일반적으로 설계회사에 속해 있고 이 업체에서 개발부지에 대한 대관업무(인허가)와 감리역할을 수행하게 됩니다.

이때 시공사를 설계회사와 완전 분리해 건축주가 따로 선정해 협업을 하게 할 수도 있지만, 설계사와 충분한 교감과 서로의 생각을 잘 나누었다면 설계사가 손발을 맞추었던 경험이 있는 시공사와 함께 협업을 하게 하는 것도 하나의 좋은 방법이 될 수 있습니다. 이 경우 설계와는 또다른 영역인 시공부분에서 발생하는 여러 변수를 건축사를 통해 대부분의 의사소통하고 선택해 나갈 수 있다는 장점이 있습니다.

#### 3. 유연하게 대처하겠다는 마음가짐

업체를 선별하고 좋은 파트너를 만났다고 해서 모든 일이 순조로울 수는 없습니다. 인허가, 주변 민원, 지하토질 또는 설계변경 등 예상했던 투자비에 영향을 미치는 돌발변수들은 자의든 타의든 발생할 수 있기때문입니다. 또 준공 이후에도 각종하자들로 인해 대부분의 문제가 잡히고 안정화되는 최소 1년 동안은 여러의미에서 마음을 놓을 수는 없습니다.

거의 대부분의 문제가 예상했던 자금에서 추가비용이 들어가야 해결되는 것들인데 이 비용을 건축주 아니면 업체에서 지불을 해야하는 구조에서 상황을 마딱뜨렸을 때 예민해질 수 밖에 없습니다. 합리적으로 원인을 해결하고 비용주체를 결정할 때, 위에서 얘기했던 충분한 교감이 되어있는 업체와 문제를 해결해야 한다면 아무래도 최저견적과 계약서만으로 연결되어있는 업체보다는 원만하게 해결될 가능성이 높다 할 수 있겠습니다. 아울러 내가 최선을 다해서 선별하고 선택한 업체인만큼 건축주 입장에서 업체의 주장을 경청해 판단하겠다는 유연한 마음가짐도 꼭 필요하겠습니다.

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 오던 주거정비지수 폐지를 비롯, '신속통합기획'을 통해 재개발 전과정의 행정적, 경제적 부담을 경감하여 도심 주택 공급을 늘리겠다는 서울시의 의지입니다. 신규 아파트 선호도가 점차 높아지는 상황에서 서울 도심 내 신규아파트 공급은 재개발, 재건축에 의존할 수 밖에 없습니다. 공급 갈증에 단비이며 재개발에 대한 기대감이 높아지고 있습니다.

재건축은 조합원 실거주 2년 요건이 백지화 되어 한숨을 돌렸다고 하지만, 준공 후 6개월내 재건축초과이익의 50%까지를 납부해야 하고, 안전진단 종합평가 가중치에 구조안정성 기준이 50% 비율로 높아져 웬만해선 통과하기 어려워 사업진행이 가로막혀 있습니다. 또한 조합설립인가 이후부터는 조합원 지위 양도도 금지하고 있어 시장의 숨통을 조이고 있는 상황입니다.

재개발 투자는 재건축 투자보다 상대적으로 진입장벽이 낮고 투자대상에 따라 유연한 대처를 통해 실익을 거둘 수 있는 장점이 있습니다.

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 1입주권을 보유 시, 입주권 자체를 매도할 경우에는 양도세 중과가 되지 않고 일반세율이 적용됩니다. 준공 이전까지 중부세 대상이 아니며 토지분 재산세만 납부하면 됩니다. 그리고 건물이 멸실된 입주권을 매입할 경우에는 토지분 취득세만 납부하면 되기에 다주택자 추가 매입 시 취득세 중과도 고려하지 않아도 됩니다.

셋째, 특수물건에 대한 선택의 폭이 넓습니다. 주택이 아닌 일정 면적(90㎡) 이상의 토지, 토지소유권이 없는 건물, 상가(최소 분양가 이상), 무허가건축물(1981.12.31기준 무허가 건축물대장 및 재산세 납부 기록) 등도 입주권 취득이 가능합니다. 이러한 일정 요건을 갖춘 특수물건은 주택 수에도 산입되지 않으니 중과 여부도 고려하지 않아도 됩니다.

넷째, 입주권 전매가 재건축보다 상대적으로 용이합니다. 조합원 지위양도금지에 있어 재건축은 조합설립인가 이후 금지되어 있습니다. 물론 양도 가능한 몇몇 예외 조항이 있지만, 재개발은 관리처분인가 이전까지는 전매가 가능합니다. 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 2018년 1월 24일 이전 사업시행인가를 받은 입주권은 전매가 가능하기에 매입, 처분에 보다 자유로울 수 있습니다.

재건축에 비해 상대적으로 투자여건이 나을 수 있지만 그만큼 리스크도 유의해야 합니다. 재개발의 핵심은 구역의 사업진행 확실성 및 물건 선택의 신중함이 전제되어야 합니다.

재개발 입주권 대상이 되는 물건 자체만으로는 환금성이 크게 떨어집니다. 사업이 무산되거나 진행속도가 현격히 더디게 될 경우 프리미엄은 커녕 처분도 곤란할 수 있습니다. 최근 서울시 재개발 추진계획 발표 이후 해제된 정비구역을 대상으로 재지정에 대한 기대감이 높습니다. 주거정비지수제 폐지로 구역지정요건이 완화되었다고는 하나 모든 현장이 사업속도를 낼 것이라는 기대감만으로 접근하는 것은 금물입니다. 정비구역 해제 이후 해제 지역 내 신축이 가능하게 되어 빌라 등 다수 신축 건물이 준공되었거나 공사중인 곳이 많아 구역지정을 위한 노후도 조건을 충족하지 못하여 사업이 불가할 수 있습니다. 또한 서울시는 구역지정부터 주민동의율을 30%로 높였습니다. 다양한 이해관계로 얽힌 실타래를 추진력 있게 풀어나갈 수 있는 주민의 의지를 현장방문을 통해 체크하여 사업진행의 확실성을 담보해야 할 것입니다.

그동안 주로 민간에게 맡겨진 재개발사업을 공공이 참여하여 구역지정 및 심의 등 절차 간소화를 통해 신속하게 진행하고자 하는 현상이 늘고 있습니다. 이에 공공이 직접 시행하는 공공주도재개발은 권리산정기준일을 2021년 6월 29일로, 공공이 조합과 함께 진행하는 방식의 공공재개발은 권리산정기준일을 2020년 9월 21일로 지정하였습니다. 이는 투기 수요 방지를 위해 권리기준산정일 이후 준공된 신축빌라나 지분 쪼개기 행위가 행해진 물건을 매입한 사람도 입주권을 받지 못하고 현금청산 대상이 됩니다. 그렇지 않은 정상적인 일반 물건을 거래하는 것은 상관없으나 조금만 주의 기울이지 못한다면 큰 어려움을 겪을 수 있습니다. 재개발 투자는 여유자금을 통해 장기적인 안목을 가지고 접근해야 합니다. 아파트로 가기에는 자금이 부족하고 향후 목돈 마련의 꿈을 안고 투자성까지 고려해야 하는 재개발 수요가 많습니다. 소위 몸테크로 실거주와 투자성을 동시 충족하기 위하여 재개발사업이 예상되는 지역의 신축빌라를 선호하게 됩니다. 그러나 사업의 확실성 및 물건 선별의 신중함을 고려하지 않은 채 투자와 실거주를 동시에 충족하려 한다면 자칫 재개발사업이 중단되거나 해당 물건이 정비구역에서 제척되는 암초에 부딪힐 수 있습니다. 결국 흔들리지 않을 자금계획이 밑바탕이 된 투자 방향이 바로 서지 않는다면 재개발 투자는 위험할 수 있습니다. 그렇지 않다면 많은 프리미엄을 기대하기 보다는 순조로운 사업진행과 입주권이 보장된 물건 선택이 용이한 조합설립인가 이후 사업시행인가 이전 시점에 포인트를 두는 것이 현명할 수 있습니다.

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 많이 쓰이며 주변에서 필연적으로 분쟁이 발생 한다는 이야기를 들었다는 말씀들을 많이 하신다. 분쟁은 필연적이며 이를 피 할 수 없을까? 분쟁이 발생하는 요인을 보면 공사비 등 비용에 관한 부분과 공기 지연에 따른 손실부담에서 발생하는 경우가 대다수를 이 룬다. 건축 분쟁은 명확하지 않은 설계를 근거로 한 공사도급계약에서 가장 많이 발생한다. 도장 공사를 예로 들자면 ‘흰 색 페인트 마 감’으로 표기된 설계도서를 기준으로 어느 회사의 페인트를 사용하는지 몇 회 도장 하는지 어떠한 공법으로 시공 하는지에 따라 비 용의 차이가 발생 한다. 이러한 공정에 대한 재료의 spec 지정과 명확한 시방서가 있어야 시공사도 견적을 명확히 제시 할 수 있고 건축주도 동일 조건의 견적을 받아 시공비를 비교 할 수 있다. 또한 공사 현장에서는 예측 하지 못 한 여러 변수들이 발 생한다. 소음 등의 민원으로 공사를 중지하거나 공법을 바꿔야하는 경우도 발생하고, 기상 상 황에 따라 작업 일수가 부족해지고 자재의 수급난에 따른 가격의 인상 및 수급이 어려워 질 수 도 있다. 이 모든 것을 예측 하고 공사도급계약에 반영하는 것은 현 실적으로 어렵다.

건축의 단계는 크게 설계/인허가, 시공/준공의 단계로 나눌 수 있다. 설계사는 건축주의 건축 목적 및 디자인 취향을 반영 하여 건축관련 법규에 맞게 설계도서를 작성하고 건축허가까지 담당한다. 착공 신고부터 준공까지는 시공사와 감리사가 담당하며 보통은 건축설계를 한 설계사에 감리 업무를 맡기는 경우가 많다. 건축주는 주변 민원인들 뿐 아니라 설계/감 리, 시공사와 원만한 관계 를 유지하고 업체간 이견이 있을 경우 이를 조율해야 한다. 주변에 악성 민원인까지 있다면 여간 머리가 아픈게 아니다.

건축을 진행하며 분쟁을 줄일 수 있는 최선의 방법은 자금계획 및 건축계획을 사전에 충분히 검토 수립하고, 적정한 비용 에 일을 맡아 줄 설계, 시공사를 선정하는 것이다. 건설 장비와 인력을 투입하였으나 민원이나 기상여건 등으로 공사를 못 해도 비용은 발생한다. 이렇게 발생한 추가 비용이 수억원이라면 이 비용은 누가 부담해야 할까? 공기 지연에 따른 건축주 의 임대수입 감소는 누가 부담해야 할까? 이런 경우 어떻게 대처 할지에 대해 미리 고민하고 공사도급계약시 충분한 협의 를 통해 업무 부담 조건을 계약서상에 명확히 기재한다면 분쟁을 미연에 방지 할 수 있을 것이다. 건축 경험과 시간이 부족 한 건축주는 PM(Project Management)사를 선정하여 업무를 위임하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다.

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 거래량이 증가하고 가격이 상승하고 있다는 점이다. 서울 강남에서 시작된 아파트 가격 상승이 서울외곽, 경기도로 이어지더니 이제는 '빌라'라는 상품까지 상승고리가 연결되고 있는 것이다. 빌라는 아파트에 비해 상대적으로 주거여건이 열악하고 상승률도 높지 않다 보니 두각을 드러내지 못했으나, 아파트 가격이 천정부지로 오르고 정부에서 시행하는 공공재개발, 공공 주도 재개발(3080+) 그리고 오세훈 서울시장의 재개발 규제 완화를 통한 민간 재개발 활성화와 맞물려 빌라 시장도 하루가 다르게 가격이 상승하고 있다. 주택 가격 상승의 원인 중 하나인 공급부족을 해결하기 위해 탄생한 공공재개발과 공공주도 재개발은 10년 걸리던 정비사업 그 절반인 5년 이내에서 끝낸다는 청사진으로 구역지정 됐다가 해제된 구역이나 노후도가 높은 빌라 밀집지역(역세권, 준공업지역 포함)을 중심으로 재개발 기대감이 많이 부풀어 오른 상황이다. 상황이 이러하다 보니 과거 구역지정이 됐다가 해제된 구역은 물론이고 오래된 빌라가 밀집된 지역에선 향후 재개발을 통해 새로운 신축 아파트를 받을 수 있다는 기대감에 빌라 가격이 오르고 있는 것이다.

실제로 서울부동산정보광장에 따르면 올해 1월부터 5월까지 5개월 연속 빌라 거래량이 아파트 거래량을 추월한 것으로 나타났다. 5월의 경우 빌라 거래량이 4,908건으로 아파트 3,773건 보다 30% 높게 나타났다. 이처럼 빌라 거래량이 늘어난 이유는 앞서 얘기한대로 기존 아파트 가격이 너무 올라 구입이 어렵다 보니 그 전단계인 재개발 초기 빌라를 매입해서 아파트 입주권을 받기 위함이 가장 크다. 두 번째는 전세가격과 아파트 가격이 많이 오르다 보니 가지고 있는 현금으로 구입할 수 있는 빌라 시장으로 눈을 돌리고 있기 때문이다.

공공재개발과 공공주도 재개발

재개발 초기 단계, 다시 말해 구역지정은 되지 않았지만 향후 재개발 가능성이 있는 지역으로 빌라를 매입하는 것은 10년 이상 긴 안목으로 접근해야 한다. 보통 민간 재개발이라고 부르는 정비사업은 구역지정-추진위원회구성-조합설립인가-건축심의-사업시행인가-관리처분인가 등의 절차를 밟는다. 구역지정이 확정되고 나서도 10년 이상이 걸리는 것이 민간재개발이다.

그런데 민간에서 주도하지 않고 공공(가령 LH공사, SH공사)에서 주도해서 재개발 소요 기간을 절반으로 줄이고 용적률상향, 분양가상한제 적용 제외 등 여러 가지 인센티브를 주겠다고 나온 개념이 공공재개발과 공공주도 재개발이다. 하지만 이 두가지는 사업방식에서 차이가 있다. 공공재개발은 사업기간 동안 소유권을 토지주가 갖고 관리처분하는 방식이고 공공주도 재개발은 토지 소유권을 LH에 이전하고 모든 사업리스크를 공기업이 부담하는 방식이다. 사업기간을 줄이고 용적률 혜택 등을 주게 되므로 일정부분 공공에 기여해야 하는데 공공재개발은 조합원 분양 물량을 제외한 물량의 50%를 임대 아파트로 공급해야 하며, 공공주도 재개발은 기존세대의 1.3배 이상 건축하고 전체의 20~30%는 공공자와 임대아파트로 공급해야 한다.

여기서 주의할 점이 있는데 공공재개발은 조합과 공공이 함께 참여해서 사업을 진행하는 방식으로 권리산정기준일은 2020년 9월 21일이다. 즉, 이 날 이후 지분조개기나 신축이 이뤄질 경우 입주권이 나오지 않으므로 주의해야 한다. 반면 공공주도 재개발은 당초 2020년 2월 4일 이후 주택을 매입한 사람은 현금 청산 대상이었지만 날짜가 연기되어 6월 29일 이후 매입한 사람은 현금 청산이 된다. 다시말해 6월 29일 이후 매입한 빌라가 있는데 이 빌라가 공공주도재개발로 지정될 경우 입주권이 안나오고 현금청산이 되므로 주의해야 한다. 즉 공공주도 재개발의 경우 토지 소유자는 개발이 완료될 때까지 매도하는 것이 어렵다는 점이다. 이 때문에 매도를 희망하는 소유주의 경우 재개발에 반대하는 사람이 나타날 수 있어 사업이 지연될 우려도 가지고 있다. 물론 공공주도 재개발이 사업이 진행되려면 토지소유자의 2/3이상의 동의를 예정지구 지정 후 1년 내에 받아야 해 현실적으로 토지 등 소유자가 얼마나 사업에 빨리 능동적으로 참여할 지는 지켜봐야 한다.

빌라 투자시 체크 포인트

빌라 투자의 가장 중요한 포인트는 재개발 가능성이 있는 구역을 골라 매입해야 한다는 점이다. 이 때 가장 많이 고려하는 것이 노후도이다. 서울시 재개발 구역지정 요건을 보면 필수적으로 구역내 토지면적이 10,000㎡ 이상이고 노후 불량 건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상이어야 한다. 그리고 선택적으로 노후도가 연면적의 2/3 이상, 주택 접도율 40% 이하, 과소필지 과소필지 40% 이상, 호수밀도가 1헥타르(10,000㎡)당 60호 이상 중 1개의 조건을 충족해야 한다. 노후도는 서울시의 경우 철근콘크리트조는 30년 이상, 기타 연와조의 경우 20년 이상 된 건축물을 말한다.

두 번째로 주의해야 할 부분은 조합원 자격 유무이다. 내가 매입한 빌라가 입주권이 나오는 빌라인지 꼭 확인해야 한다. 특히 신축 다세대주택의 경우 시점에 따라 아파트 입주권이 나오지 않을 수 있어 전문가의 도움을 반드시 받기를 바란다. 기타 도로나 내대지, 무허가건물, 상가도 아파트 입주권이 나오는데 이 역시 전문가의 도움이 필요하다.

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 있고 건물 가치도 상승 할 수 있다는 기대감이 반영된 투자관심으로 판단된다. 하지만, 가장 중요한 리모델링의 건축행위 범위를 어디 까지 고려하고 있는지, 그 건축행위가 행정 절차상 신고 사항인지, 허가사항인지 등 세부적인 검토없이, 투자 건물의 위치와 매매금액만을 고려하고 매입부터 진행하려는 경우가 대부분이었다. 노후 건물은 주변시세 대비 낮은 매매금액으로 형성되어 있고 기존 건축물의 뼈대는 남긴 상황에서 리모델링 비용도 적게 들어가는 것으로 생각하는 경우가 많았었다. 하지만, 노후건물 투자는 일반적인 수익형건물 보다 더 많은 검토가 필요하다. 상담사례를 통해 그 내용을 파악 해 보기로 한다.

- 노후건물 리모델링 상담사례

서울시 노원구에 거주하는 A씨, 사거리 코너변에 위치한 지상2층 노후 건물을 매입하여 3개층 증축 후 근린생활시설로 리 모델링을 고려하고 있었다. 현 2층규모에서도 투자대비 수익률이 4%대가 형성되어 있어, 리모델링만 한다면 가치가 상승 할 것으로 기대하고 상담을 요청한 사례이다.

상기 건물은 1976년 8월에 준공된 건물로 건축물대장상 주구조가 연와조(벽돌구조)건물로 확인되어 리모델링 투자리스크 가 확인되었다. 첫째, 증축이 어려울 수 있다. 대상 건물은 준공 연한이 45년 경과하여 노후화가 상당히 진행되었으며, 건물 주구조가 연와조(벽돌구조)인 경우에는 증축 하중에 따른 구조 안전성 검토 없이는 증축 허가가 제한적일 가능성이 크다. 둘째, 리모델링 비용이 신축비용보다 더 높을 수 있다. 증축 시 건물의 주요 구조부를 보강하거나 수선과 변경을 해야 하는 대수선이 예상되는 만큼 처음에 예상했던 리모델링 예산을 초과 할 수 있다. 셋째, 증축 규모에 따른 건축물용도에 필요한 주차장 면적 확보도 필요하다. 증축되는 상가 부문에 필요한 추가적인 법정주차대수가 필요하다. 하지만 대상 건물 은 건폐율이 높아 추가적인 주차장 면적 확보가 어려운 상황이었다.

건축 내외관 확인과 건축도면을 통한 전문가의 검토가 동반되어야 한다. 일반인이 확인하고 검토하기 어려운 건축행위 범 위에 따라 건물의 내부구조 및 인입시설(건물을 사용하기 위한 기반시설\_상하수도관, 전기, 가스시설 등)변경 가능여부 등을 고려하여야 한다.

- 노후 다가구주택 증축 상담사례

서울시 서초구에 거주하는 B씨, 주거밀집지역에서 일부 상권이 형성되는 권역이 확인되어 권역 내 위치한 다가구주택 매 입 후 리 모델링을 고려하였다. 총 4개층 건물에서 1층부 4가구만 철거한 후에 카페로 변경하면 리모델링 투자비용도 적게 들고, 건물 가치는 상승 할 것으로 기대했기 때문이다. 건축물대장상 철근콘크리트 구조이고 건축 연한도 13년이 경과되 어 무리가 없을 것으로 판단하였다.

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

첫째, 구조변경 및 공간 확장이 제한적일 수 있다. 1층을 카페로 변경 시 공간 확보를 위하여, 주요 구조부(기둥, 내력 벽, 보 등)를 변경 및 보강을 하여야 한다. 하지만, 대상물건의 경우 도시 가스관 및 상하수도관이 내력벽을 통해 1층부터 상층부까지 각 가구별로 연결되어 있어 해당 연결관 이관이 어려운 상황이었다. 둘째, 상가와 주거시설 출입구는 별도로 설치해야 하는 것을 검토할 필요가 있다. 대상 건물은 출입구와 계단이 중앙 한 곳에 연결되어 있어, 1층 카페로의 출입구 와 상층부 주거시설로 출입하기 위한 별도의 출입구를 설치해야 상황으로 리모델링 비용의 예산초과 및 상층부 주거 임차 인의 동의가 쉽지 않아 투자를 포기하였다.

-노후건물 리모델링 투자를 위한 사전조사

노후건물 리모델링은 대수선을 하거나 일부 증축 하는 행위이다. 법적으로 면적 증가를 허용여부와 건축허가를 받아야 하는지, 신고만 해도 되는지도 건축행위 범위에 따라 상이하다.

우선, 투자 지역의 조사 및 투자대상 노후 건물이 정해졌다면 투자목적에 맞는 건축이 가능한지와 리모델링 비용을 정확하게 파악하여야 실패를 최소화 할 수 있다. 사전조사 절차를 간략히 정리하면 아래와 같다.

첫째, 토지이용계획확인원 확인은 필수이다. 부동산 투자 시 가장 기본인 토지의 활용 가능 범위 및 제한사항등을 확인하고 해당 지역·지구에 따른 건축물용도상의 허용 가능 용도를 체크해야 한다.

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

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. 하지만, 핑크빛 기대만으로 리모델링 비용이 무조건 적게 들어갈 것이라는 생각은 바꾸어야 한다. 투자 건축물의 노후도와 구조, 위법 현황 정도에 따라 공사비 증가 및 리모델링이 불가할 수 있다는 사실을 인지하고 철저한 사전조사를 통한 투자를 검토해야 할 것이다.

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 지 않겠냐고 막연한 생각을 가지고 계신 분들이 상당수 있었다. 소유하고 있는 모든 주택은 '주택연금'에 가입하여 연금을 수령할 수 있을까? 정답은 '아니다' 이다. 이에, 주택연금 제도와 주택연금 가입요건 등 세부 내용에 대하여 확인해 보기로 한다.

#### 1. '주택연금'이란

국민연금 등 공적연금과 사적연금 외 노후생활자금이 부족한 고령층의 안정적인 노후생활을 위해 평생 또는 일정기간 동안 소유한 주택을 담보로 제공하고, 담보로 제공한 주택에서 자신이 직접 거주 하면서 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도이다.

특히, '주택연금'에 가입할 수 요건이 있어, 세부내용을 확인 할 필요가 있다. 또한, 2021년에는 주택연금가입 주택 가격 상한 개정안이 통과되어 그 내용을 확인해 보기로 한다. (참조 : 한국주택금융공사 '주택연금 소개' 자료)

#### 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 매각하면 가능

- 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 限

참고> 주택연금가입주택을 전세 또는 월세로 주고 있는 경우 가입불가 / 단, 부부 중 한명이 거주하면서 주택의 일부를 월 세(보증금X)로 이용 시

#### 2) 주택연금 종류와 세부내용

##### 1. 일반주택연금

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

- 주택가격(부부기준) : 공시가격 9억원 이하

- 지급방식 : 종신지급/종신훈합/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

- 종신훈합방식: 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 금액 최대 25%이상 우대하여 지급받는 방식

- 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 이후 세대는 집 한 채 비율이 가계자산 중 75% 이상을 차지하고 있는 것으로 조사되었다. 특히, 자녀들의 부모부양비율이 낮아지면서 은퇴 후 노후준비를 독립적으로 해결해야하는 이슈가 커지고 있는 상황이다. 이러한 상황에서 주택연금 상품은 만 55세 이후부터 보유한 주택으로 연금을 수령할 수 있어 관심이 커지고 있으나 장단점을 비교 후 가입을 결정해야 한다.

주택연금의 가장 큰 장점은 주택연금에 가입한 주택에서 평생 혹은 일정기간동안 거주와 평생지급이 보장된다는 것과 국가가 보증을 해준다는 것이다. 두번째는 부부 중 한 분이 돌아가셔도 연금수령액은 차이 없이 동일한 금액으로 지급을 받을 수 있으며, 연금을 지급 받다가 부부 모두 사망을 하게 되면 주택을 처분해서 정산을 하게 되는데, 그 동안 지급 받았던 연금 수령액이 주택을 처분한 금액보다 커도 상속인에게 청구하지 않는다. 하지만 반대로 처분한 집값이 남게 된다면 상속인에게 지급 되게 된다.

또한, 일부 세제혜택도 있다. 주택연금에 가입에 필요한 저당권 설정 시 설정 금액의 0.2%인 등록 면허세를 주택가격이나 보유수에 따라서 감면 받을 수 있으며, 주택공시가격이 5억원 이하이면 1가구 1주택자라면 75%를 감면 받을 수 있다. 여기에 해당되지 않는다면 등록면허세액이 여기에 해당되지 않는다면 등록면허세액이 400만원 이하라면 75% 감면 받을 수 있고, 400만원을 초과한다면 300만원을 공제받을 수 있다. 또한, 연금을 지급 받는 중에는 대출이자비용에 대해서 연간 200만원 한도로 소득공제를 받을 수 있으며, 재산세를 25% 감면 받을 수도 있다.

주택연금의 가장 큰 단점은 차후 주택의 가격이 상승해도 반영되지 않는다는 점이다. 만약 주택연금을 가입하고 연금을 받는 도중에 주택의 가격이 상승해도 연금지급액에는 반영되지 않는다. 하지만, 가입한 주택 가격이 가입 후 내려간다면 연금지급액은 가입기준으로 변동이 없이 지급되어 장점이 될 수 있다. 둘째로 소유자나 배우자 중에서 한명이라도 실제로 거주해야 한다는 점이다. 월세나 전세를 이용해 임대수익을 발생시키기에는 제한이 있으며 무보증 월세는 가능하나, 임차인의 월임대료 연체 리스크가 발생할 수 있어 무의미한 상황이다. 또한, 소유권은 가입자에게 있기 때문에 재산세와 건강 보험료를 납부해야 하며, 특히 주택연금 가입 후 중도해지를 하면 수령금액과 이자를 일시에 상환해야 하고 5년 내에 재가입은 불가능하다.

## III. 주택연금은 비교 분석 후 신중하게 결정

위에서 살펴봤듯이 주택연금의 가장 큰 장점은 내가 소유한 주택을 주택연금에 가입 후 가입한 주택에 거주하면서 부부가 평생 혹은 일정기간 연금수령액을 받을 수 있다는 점이 장점으로 분석되었다. 하지만, 공시지가 9억원 이하의 주택만 가입 대상에 해당이 되고 추가적인 임대수익을 발생시키기에는 제한이 있다는 점과 내가 소유하고 있는 주택가격이 상승했을 때, 상승분에 대한 부분은 연금액에 반영되지 않는다는 점이 가장 큰 단점이다.

이에, 주택연금 가입시에는 주택연금 가입대상 주택에 대한 정확한 가치를 분석하고 판단하여, 주택연금가입시와 현 주택을 가입하지 않고 유지하는 경우를 비교 분석하여 가입을 고민해야 할 것이다. 주택연금은 한국주택금융공사에서 예상연금수령액을 확인하고 가입 상담도 받을 수 있으며, 내가 소유하고 있는 주택에 대하여는 금융기관 및 전문가의 검토의견을 수렴하여 결정을 하는 것을 제안한다.

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, 도봉 구, 강북구 등 서울 외곽지역과 경기도 지역의 상승률이 높은 편이다. KB리브부동산에 따르면 5월 24일 기준 전국 아파트 가격 상승률은 7.84%, 서울 6.39%, 경기도 12.37%, 인천광역시 11.86%, 세종시 6.01%이다. 2020년 연간 아파트 가격상승률이 전국 10.27%, 서울 13.58%, 경기도 14.03%, 인천 8.48%, 세종시 47.01%였는데 금년 5.24일까지 데이터를 보면 경기 도와 인천의 상승률이 작년보다 높고, 서울과 세종시는 작년보다 낮은 상승률을 보일 전망이다. 서울 강남에서 시작된 아파트 가격 상승이 서울 강북으로 이어지고 다시 경기도와 인천으로 이어지는 전형적인 장세가 펼쳐지고 있는 것이다. 현 정권이 2017년 들어서면서 서울 아파트 평균 매매가격이 6억원에서 2021년 11억원으로 거의 2배 상승했다. 정부는 그동안의 대출규제와 세금 중과를 통한 수요 억제책에서 벗어나 2.4대책 발표와 3기 신도시 조기 청약 등을 통해 난관을 타개하 려고 하지만 시장에서는 역부족인 상황이다.

시장 경제 논리인 수요와 공급이라는 측면에서 볼 때 수요는 여전히 많이 있지만, 공급은 단기간에 할 수 없기 때문에 당연히 한 결과이기도 하다. 한편, 조금씩 변화의 조짐이 보이고 있기는 하다. 가격은 상승하고 있지만 거래량은 늘지 않고 있는 것이다. 갑자기 많이 올라간 가격에 부담을 느낀 실수요자들이 추격 매수에 몸을 움츠리고 있기 때문이다. 집을 구입할 여 력이 있는 30대가 영끌을 통해 대부분 집을 매수한 상황이기도 하다. 지금의 주택시장은 다주택자 양도소득세 중과, 재산 세 인상, 대출 규제, 주택임대사업자 세제혜택 축소 등으로 투자자들이 주택시장에 들어오기가 쉽지 않다. 따라서, 지금의 주택 시장은 무주택자와 갈 아타기 하려는 1주택자 시장이라고 할 수 있다. 집값이 계속적으로 상승하려면 투자수요가 계속 붙어야 하는데 각종 규제책으로 주택 거래가 감소하고 있다. 집을 팔고 싶은 매도자들도 양도소득세 부담으로 물량을 내놓지 않다보니 매물은 많지 않고, 간혹 거래되는 최고가로 시세는 상승하고 있는 것이다.

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 실 릴 것으로 보인다. 현재의 정책을 고수해서는 주택 가격을 잡는 것은 요원할 수 있다. 공공직접시행 재개발이나 공공재개발을 통한 주택 공급은 주민동의 등 여러 난관을 거쳐야 하고 시간도 오래 걸린다. 대규모로 입주하는 3기 신도시도 2026년은 되어야 첫 집들이가 가능할 전망이다. 년은 되어야 첫 집들이가 가능할 전망이다.

따라서, 단기적으로 공급을 늘릴 수 없기 때문에 기존 주택이 매물로 나올 수 있도록 양도소득세 완화가 필요해 보인다. 조 심스럽게 여권 내부에서도 양도소득세와 종합부동산세 완화 얘기가 나오고 있다. 지난 4.7보궐선거의 참패는 부동산 민심 에 좌우됐다고 해도 과언이 아니다. 정치권과 국민들도 규제완화에 찬성하는 기류가 많아지고 있다. 실제로 하반기에 양도 소득세 완화 등 규제완화가 이뤄지고 재개발, 재건축 활성화 그리고 3기 신도시의 원활한 추진이 이뤄진다면 주택 가격 안정화 시기는 좀 더 앞당길 수 있을 것으로 사료된다.

다시 말해 주택 시장 안정화 시기는 규제완화 시기와 궤를 같이 할 전망이다. 현재 주택 시장은 단기간에 하락하기는 쉬워 보이지 않는다. 우선 미분양주택 물량이 2021년 4월말 기준으로 15,789가구에 불과하다. 특히 수도권은 1,589가구에 미미하다. 과거 주택 가격이 고점이던 2008년에 미분양주택이 16만 5,600여 가구가 발생해 할인분양, 에프터리빙제(전세로 살 아보고 마음에 들면 분양계약 체결)가 시행되던 때와 비교해 보면 현재의 주택 시장이 상당히 견고하다는 것을 알 수 있다. 또한 그동안 경기 활성화를 위해 풀었던 높은 유동성이 화폐가치 하락을 일으켜 실물자산에 대한 수요가 증가하고 있다. 우리나라의 1~2인가구는 2020년 기준으로 전체 가구수의 62.6%에 달한다. 10가구 중에 6가구는 혼자 살거나 둘이 사 는 것이다. 1인 가구는 39.2%로 906만 가구에 달한다. 가구원수도 2.24명(2020년 기준)에 불과하다. 대학생이 되거나 취업 을 하게 되면 독립하는 청년층이 늘어나고, 주말부부 등의 증가로 가구수는 계속 분화되고 있고 이것이 주택이 계속 필요 하게 되는 이유이다. 신축아파트의 선호도가 증가하고, 세컨하우스에 대한 수요도 늘어나고 있다. 주택 보급률(2019년 104.8% ) 104.8%)이 증가하고 있지만, 자연환경이 쾌적한 집, 첨단 IT로 무장한 집, 교통 여건이 좋은 집, 평면 개선 같은 품질 좋은 주택에 대한 수요는 계속적으로 살아 있는 것이다. 신축아파트 가격 상승률이 높은 것도 공급이 부족하기 때문이다.

무주택자라면 지금이라도 내 집마련에 나서야

무주택자라면 지금이라도 내 집마련에 나설 것을 추천드리고 싶다. 앞서 살펴본대로 단기간에 주택 공급이 많이 이뤄지기는 힘들어 주택 시장이 안정기에 접어들더라도 과거처럼 많이 하락해 보이지는 않기 때문이다. 향후 10년이라는 시간을 볼 때 주택 시장은 우상향할 가능성이 높다. 주택은 자녀를 키우고 삶의 행복을 지키는 삶의 터전이기 때문에 주택 구입은 빠를수록 좋다. 정부에서는 무주택자에 한해 대출규제를 완화해 줄 계획을 가지고 있어 이 기회를 활용하는 것도 좋아 보 인다. 아파트 청약 당첨 가능성이 높다면 청약시장을 노리는게 가장 좋다. 단, 올해 2월19일 이후 입주자모집공고를 내는 수도권의 분양가상한제 아파트는 입주 시에 전월세를 놓을 수 없고, 2~5년간 직접 의무거주해야 하기 때문에 자금 마련 을 잘 세워야 한다. 자금 여력이 높지 않 다면 재개발 가능성이 있는 다세대주택을 매입하여 향후 입주권을 받는 방법도 추천할 만 하다.

투자자라면 성급하게 서두르기 보다는 부동산 정책의 변화를 지켜보면서 평소 관심 있는 지역의 우량 아파트나 재개발을 살펴보고 매입시기를 저울질 하는게 좋다. 자산가들이 많이 매입하는 꼬마빌딩도 가격이 많이 올라와 있어 옥석을 잘 가리 고 투자해야 하며, 상가 시장은 코로나 위기, 최저임금인상으로 여전히 정상적인 시장은 아닌 관계로 조심스럽게 접근하 되 성장성 있는 급매물이라면 적극적으로 검토해도 무방하다.



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 등으로 가격이 상승하고 있어 그에 따른 대응으로 보인다. 허가구역으로 지정되면 2년간 실거주해야 하고, 상가건물은 1개층을 직접 사용해야 한다. 그런 만큼 전세를 낀 갭투자는 차단되는 셈이다. 물론 실수요자의 원천적인 매입을 막을 수는 없다. 허가구역에서 제외된 상계동 등 목동과 같은 시기에 개발된 지역은 기대감으로 가격이 상승하고 있다. 가격대가 중저가 지역이고 저평가된 상태여서 일종의 풍선효과가 나타나고 있다. 결국 2020.6월에 지정된 강남구 청담동, 삼성동, 대치동과 송파구 잠실동처럼 거래는 감소하겠지만, 가격은 오르는 상황이 재연될 수 있다. 사실상 주택거래허가제로 주민 불편만 초래할 뿐 가격안정 효과는 높지 않다는 불멘소리가 나오는 이유다.

이들 지역에서 허가구역 지정을 일부 반기는 분위기도 나타나고 있다. 서울시가 개발을 본격적으로 추진할 지역으로 인정한 셈이라는 것이다. 목동은 안전진단의 고비를 넘어야 하는 것이 과제다. 압구정과 여의도는 건축물 가이드라인이라고 할 수 있는 지구단위 계획이 확정되지 않았다. 성수동은 4개 지구의 사업진행 상황이 달라 기반시설 설치 등이 원활하지 않다.

재건축 재개발 시장에 대한 기대감은 높아지고 있으나 현실적으로 넘어야 할 벽은 여전하다. 첫째는 역시 안전진단이다. 2018.

3. 5일부터 강화된 기준을 넘기란 쉽지 않다. 구조안전성의 비중이 종전 20%에서 50%로 높아진 후 발생한 일이다. 서울시에서는 이 비중을 서울시에서는 이 비중을 30% 수준으로 하향 조정할 것을 건의하고 있다. 이렇게 전반적인 정비사업 절차에 대한 재검토가 필요하다. 사업 초기부터 무조건 막는다고 해결될 문제는 아니다. 오히려 향후 공급일정이 지체되고 차단됨에 따라 수급불균형만 가중될 뿐이다. 이제 과감한 변화가 필요하다. 안전진단은 사업의 걸음마 단계일 뿐이다. 앞으로 입주까지 몇 년의 시간이 더 걸릴지 모른다. 둘째는 조합원지위양도금지이다. 투기과열지구에서 적용된다. 조합이 설립되면 사실상 10년을 보유하고 5년을 거주한 1주택자만 지위양도(매도)를 할 수 있다. 이들은 굳이 매매할 이유가 크지 않다 보니 매물은 희귀한 상태다.

물건이 없으니 가격이 오르는 것은 어떻게 보면 당연한 일이다. 1천가구가 넘는 단지에 매물은 단 1건인 경우도 있다. 이 제도의 목적은 매매물량을 줄여 가격을 안정시키려는 것이다. 안타깝게도 본래의 목적이 퇴색된지 오래다. 재개발은 관리처분계획인가 후 조합원지위양도금지에 해당된다. 셋째, 재건축 초과이익환수제다. 개발에 따른 이익을 환수하는 제도다. 재개발에는 없다.

같은 정비사업이지만 다르다. 새 아파트로 바뀐 후 가격이 급등하는 것은 마한가지지만, 재개발 구역에서 도로 등 기반시설 개선은 쉽지 않다. 개발구역을 벗어난 단지 밖 정비는 방법이 많지 않기 때문이다. 성수동처럼 구역 간 속도를 맞춰야 하는 등 해결해야 할 과제다. 초과이익환수제는 재건축 단지의 사업진행을 가로막고 있다. 조합원은 좀처럼 쉽게 감수하려 하지 않는다. 전국의 모든 재건축 단지가 대상이다. 사실상 폐지가 바람직하나 어렵다면 제도를 개선해야 한다. 이를테면 조합원지위양도금지의 예외 사항인 '10년 보유 5년 거주 1주택자'를 그대로 원용하는 것이다. 중대형 재건축 단지는 대부분 1주택자가 많은 점을 고려하면 충분히 사업이 속도를 낼 개연성이 높다. 물론 다주택자는 부담을 하라는 취지다. 1주택자는 투기를 목적으로 하는 게 아니라, 오래 살다 보니 노후된 낡은 주택을 개선하려는 것일 뿐이다. 장기 보유에 따른 혜택은 양도소득세, 종합부동산세 등 여러 곳에서 인정하는 부분이다.

재건축 재개발 정비사업 제도를 강화하여 운영하는 이유는 주택시장을 안정시키려는데 있다. 하지만, 가격은 가격대로 오르고 주택공급 자체는 지체되는 이중고가 나타나고 있다. 서울시에서 정비사업이 차지하는 주택공급의 비율은 약 80% 수준으로 상당히 높다. 이 비율이 지속적으로 유지되지 못하고 줄어든다면 그만큼 주택시장 안정은 멀어질 수밖에 없다. 사업이 지체되는 동안 노후 주택 증가는 필연적이다. 서울시에 30년이 경과된 노후주택 비율은 약 20% 수준이다. 그래서 주변에 새 아파트가 나타나면 오히려 희소성이 커져 가격이 상승하고 있다. 이를 방지하는 것은 공급을 늘리는 길뿐이다. 그것도 띄엄띄엄 하는 게 아니라 동시다발적으로 집중공급해야 한다. 그런 신호를 준다면 시장의 수요자는 충분히 기다리며 선택을 하려 할 것이다.

아울러 정비사업 등 도심공급과 병행하여 3기 신도시 공급물량도 늘려야 한다. 종전에 발표된 물량보다 같은 규모의 도시 면적이라도 충분히 공급을 더 늘릴 수 있다. 도시면적의 1/3 수준인 공원녹지 비율을 1기 신도시 수준인 1/5로 축소해야 한다. 이렇게 남는 면적을 주택용지로 전환하고 과다하게 책정된 산업용지도 공급과잉 상태이므로 축소 조정해야 바뀌어야 한다. 3기 신도시를 개발한 목적은 주택시장 안정이다. 같은 도시면적을 가지고 주택용지로 전환하고 용적률을 상향하면 추가로 10만호 이상의 주택물량을 확보할 수 있다. 정부 주도하에 할 수 있어 가장 쉬운 방법이다. 정비사업 등 주택공급은 단기적으로는 개발기대감 등으로 가격상승은 불가피할 수도 있지만, 흔들림 없이 일정대로 추진한다면 중장기적으로는 수급이 안정됨에 따라 주택가격도 진정될 것이다.

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. ‘부자를 따라하면 당신도 부자가 될 수 있다’고 희망을 불어넣는다. 부자들에게서 돈 굴리는 법을 배우면 부자가 될 수 있다는 식이다. 말하자면 부자 따라하기는 대체로 그들의 재테크 방법을 배우자는 것이다.

하지만 주위를 둘러보라. 위인전을 읽는다고 쉽게 위인이 되지 않듯이 부자에게 재테크를 배운다고 쉽게 부자가 되지 않는다. 많은 부자들이 재테크가 아니라 다른 방법으로 부자의 길로 들어섰기 때문이다. 바로 큰 운을 타고 났거나 사업에서 성공한 것이다. 재테크는 큰 재주보다 잔 재주를 가르치는 것이다. 잔 재주로 어찌 부자가 된다는 말인가.

만약 당신이 부모로부터 물려받은 유산이 없는 상황에서 부자가 되고 싶는데 그 방법이 재테크라면 성공 확률이 높지 않다. 이리저리 투자하다보면 장기적으로 수익률은 결국 평균수준에 이를 가능성이 높기 때문이다.

재테크 시장은 장기적으로 보면 완전 경쟁시장에 가깝다. 완전 경쟁시장에서는 초과이익은 거둘 수 없다고 하던 경제학 교과서를 기억하는가. 이런 시장 환경에서는 시장의 정상이 윤만 얻을 것이다. 하지만 완전 경쟁시장에서도 초과이익을 얻을 수 없는 게 아니다. 다만 비용을 부담해야 한다. 그 비용이란 바로 위험이다. 이 말은 남들보다 더 많은 수익을 올리기 위해서는 그만큼 위험을 떠안아야 한다는 뜻이다. 그래서 정기예금 이자 이상의 수익을 올리는 것은 ‘고통의 위자료’인 것이다.

시중에 나도는 재산 불리기 기술은 이런 것을 무시한다. 그리고 부자가 되는 길만 안내하지 그 부를 유지하는 방법은 가르쳐 주지 않는다. 엄청난 부를 이뤘다가 제대로 관리를 하지 못해 하루아침에 벼락거지가 된 부자들도 많다. 외환위기나 글로벌 금융위기를 미리 내다보고 주식이나 부동산을 내다 팔았다는 전설은 소수에 그칠 뿐 대부분 팔지 못해 물렸다.

부자들을 만나보면 그들의 스토리가 너무 영웅화되었다는 느낌을 지울 수 없다. 부자들도 보통 사람과 큰 차이가 없다. 그래서 언론이나 책을 통해 등장하는 부자 성공 스토리는 많은 경우 비현실적이다. 부자가 되기 가장 빠른 길은 본업에서 성공하는 길이다. 부자에게 꼭 배워야 한다면 돈 불리는 기술보다 사람을 잘 다루는 법, 전문가가 되는 법, 공부를 잘하는 법, 사업을 일구는 법을 배우는 것이다.

부자의 꿈은 수익보다는 원금을 늘려야 가능해진다. 부자가 되고 싶으면 ‘원금 캐기’에 열중하라. 부의 원천은 수익이 아니라 원금에서 나온다. 재테크하는 법을 배우기 위해 부자 따라하기를 하면 내 속은 편할까. 내가 이루기 힘든 꿈을 이룬 부자를 벤치마킹할 때 행복은 커녕 오히려 스트레스가 커질 것이다. “나는 이 세월동안 뭐 한 거야”라는 한숨소리가 나올 것이다.

인간이란 자신보다 못한 남들과 비교를 통해서 행복을 느끼는 동물이다. 잘못된 부자 따라하기는 속마음만 되레 쓰리게 할 수 있다.

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 개통 예정인 서울 외곽지역과 경기도 지역의 상승률이 무서운데, GTX가 부동산 시장에 미치는 영향에 대해 살펴보기로 한다.”

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%이다. 경기도 지역의 상승률이 높은 편인데 그 중에서도 GTX가 개통하는 고양시 덕양구(16.54%), 일산동구(14.62%), 의정부시(9.55%), 남양주시(8.84%) 등의 상승률이 평균 이상으로 높다.

작년 12월 창릉 3기신도시 내에 GTX 창릉역 개통이 확정되면서 고양시 덕양구의 상승률이 전국 최고이다. 창릉역 인근에 도보권으로 이동 가능한 원흥의 한 단지는 발표 후 전용 84㎡가 11억원에 거래돼 발표 전보다 단숨에 2억원이 상승했다. 고양시는 고양시는 고양시는 GTX A 노선이 23년말 개통 목표로서 킨텍스역, 대곡역, 창릉역 3개역이 정차하면서 고양시 전체가 주택 가격이 많이 오르고 있다. GTX A 노선의 가장 남단인 동탄역 인근의 전용 84㎡ 아파트는 서울과 비슷한 14여억 원에 거래되기도 했다. GTX C노선인 의정부시와 양주시는 경기도 최북단에 위치해 그동안 인지도가 낮았으나, 의정부역과 양주 덕정역이 정차역으로 확정되면서 인근 지역의 부동산 가격이 상승하고 있다. 정차역인 창동역, 광운대역과 청량리역, 한강 이남의 금정역 등 인근의 부동산도 직접적인 수혜를 받고 있다. C노선 추가 정차역으로 거론되는 상록수역 인근 지역도 가격 상승이 가파르다. GTX B 노선의 가장 동쪽에 위치하는 마석역과 평내호평역 일대, 그동안 서울과의 접근성이 획기적으로 떨어졌던 송도 지역의 아파트도 재평가를 받을 것으로 기대된다.

GTX 노선 알아보기

GTX(Great Train Express)란 대심도철도로서 지하 40m이하 깊은 곳에서 평균 시속 100km, 최대시속 200km로 달리는 고속지하철이다. 수도권에서 서울 주요 업무지역으로 출퇴근하는데 1~2시간 걸리던 것을 30분 이내로 출근 시간을 단축하는 것으로 가히 교통혁명이라고 할 수 있다. 굳이 비싼 주거비용을 들여 서울에 살지 않고 경기도 외곽에 거주해도 무방하기 때문에 주택 시장에 새로운 변화가 볼 것으로 기대된다.

GTX노선은 최근에 들어와서 사업 진행이 가시화되고 있다. GTX A노선은 2019년 착공해서 공사 중(26년 완료 예상)이고, GTX C노선은 올해 상반기에 민자사업자선정 후 연내 착공해서 2026년 개통 목표이다. GTX B노선은 사업타당성을 통과한 상태로 2022년말 착공을 목표로 사업이 진행되고 있다. 최근에는 GTX D노선이 제4차 국가철도망구축계획에 포함되어 6월 6일에 노선을 발표할 예정으로 올해 주택 시장의 가장 뜨거운 감자가 될 전망이다.

그럼 노선을 하나씩 살펴보자.

A노선(11개 정차역)은 파주 운정에서 동탄까지 83km로서 킨텍스, 대곡, 창릉, 연신내, 서울역, 삼성, 수서, 성남, 용인을 경유한다. A노선이 개통하면 운정~서울역 20분, 일산~삼성역 20분, 삼성역~동탄 19분이면 도달할 전망이다.

B노선(13개 정차역)은 마석에서 송도까지 80km로서 평내호평, 별내, 망우, 청량리, 서울역, 여의도, 신도림, 부천종합운동장, 부평, 인천시청을 경유한다. 송도~서울역 27분, 마석~서울역 26분이 소요된다.

C노선(10개 정차역)은 양주 덕정에서 수원까지 74km로서 의정부, 창동, 광운대, 청량리, 삼성, 양재, 과천, 금정을 경유한다. 노선이 개통하면 양주 덕정에서 삼성역까지 82분에서 27분으로 대폭 단축된다. 수원에서 삼성역까지는 26분 소요된다.

예상 D노선은 6월에 확정될 예정으로서 경기도 제안은 한강변을 따라 김포한강, 검단, 계양, 부천종합운동장, 구로, 사당, 삼성, 삼성, 삼성, 고덕, 하남이고 인천시 제안은 Y자 노선으로 인천국제공항에서 출발하여 하남으로 가는 노선과 통진에서 검단을 지나 하남으로 가는 노선을 제안한 상태이다. 부천종합운동장에서 하남까지는 공통 노선이다.

GTX 개통 수혜지와 주의사항

GTX 노선 중에서 경기도 외곽과 서울 외곽에 위치하면서 부동산 가격이 저렴한 곳일수록 가장 큰 수혜가 예상된다. 아무래도 1시간 30분 넘게 걸리던 서울 주요업무지역과의 출퇴근 시간이 웬만한 서울과 비슷한 30분 내로 가능하기 때문이다. 한편 한편 한편 한편 GTX 환승역이 예상되는 청량리역(B, C노선)과 서울역(A, B노선), 삼성역(A, C, D노선)은 서울의 중심 거점 지역으로 자리매김할 것으로 보인다.

GTX 개발에 따라 직·간접적으로 수혜자 중의 하나는 3기 신도시가 될 전망이다. 창릉역 개통이 확정된 고양시 창릉신도시와 GTX B노선과 9호선이 연결되는 왕숙신도시가 대표적이다. 따라서 무주택자라면 이곳에서 전세로 거주하며 청약에 노력하는 것도 좋고, 당첨 가능성이 낮다면 인근 기존의 아파트를 구입하는 것도 좋은 내 집 마련 전략이다.

하지만 주의할 점도 있다. GTX 노선이 개통하기까진 문화재 발굴, 설계변경, 지자체와 주민들 비협조 등 많은 난관이 예상되고 실제로 개통 시기는 목표시기 보다 2~3년 늦춰질 수 있어 장기적으로 투자전략을 세워야 한다. 또한 교통요금도 지하철보다 높다. 가령, 양주에서 삼성역까지 요금은 3,800원 정도로 한 달(주말제외) 기준 시 왕복 17만원 정도이다. 그리고 지하 40M이하에 들어서기 때문에 역에서 탑승하는데 이동시간이 길어질 수 있다.

한편, 2013년 하반기부터 상승한 집값이 7~8년간 계속되면서 집값 조정기에 대한 얘기가 조심스럽게 나오고 있다. 따라서 GTX 지역이 좋다고 해서 무조건 매입하기 보다는 5년 이상 길게 보고 접근할 것을 추천 드린다.

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 이 전반적으로 상승하는 것도 나름의 이유가 있는 것이다.

부동산은 안전 자산이면서 투자성도 높다 보니 재테크 수단으로 인기가 높다. 부동산 투자를 하려면 수요와 공급 여건, 미 분양 현황, 입주 물량, 금리, 심리, 유동성 등을 살펴봐야 한다. 이런 지식을 습득하기 위해서는 경제 신문을 구독하거나 부동산 재테크 관련 책을 보는 것이 좋다. 시중에는 아파트, 상가, 재개발·재건축, 건물 등 부동산 유형별로 발행된 책이 많다. 이런 글을 읽음으로써 저자의 노하우와 투자사례를 간접적으로 경험할 수 있어 실전투자 시 도움이 된다.

최근 부동산 시장은 정부 정책의 영향을 많이 받는다. 조정대상지역, 투기과열지구 등이 어디인지 확인하고 규제지역일 경우 대출 규제, 세금, 청약제한 등도 공부해야 한다. 2020년 7·10 대책에서 유일하게 경기도 대규모 도시 중 김포와 파주가 조정대상지역에 빠지자 풍선효과가 불면서 주택 가격이 상승한 것은 대표적 사례다.

다음으로 중요한 것이 현장 답사다. 이른바 발품이라고 하는데 실제로 해당 물건이 있는 지역에 가서 거주민의 만족도가 어떨지, 매물이 얼마나 나와 있고 거래가 잘되는지, 매매가와 전세가는 어떤지를 조사해야 한다. 주변에 병원, 학교, 마트 등 편의시설이 잘 갖춰져 있는지, 쓰레기 처리장이나 묘지 등 혐오시설은 없는지도 체크해야 한다. 버스, 지하철 같은 대중교통을 통해 업무 지역과의 접근성을 따지는 건 필수다.

그리고 본인의 자금 상황과 부동산 구입 시 대출 가능 금액과 대출 이자 등을 확인해 얼마까지 부동산 매입이 가능한지, 매월 대출 이자를 얼마까지 부담할 수 있는지 계획을 세워야 한다. 어떤 지역의 부동산을 어떻게 매입할 것인지 목표를 정하고 구체적인 부동산 공부를 완료했다면 발품을 팔 수 있게 된다.

어느 정도 경험이 축적된 사람은 앞으로 부동산 시장이 어떻게 흘러갈지 나름의 식견을 가질 수 있다. 여러 매체를 통해 접하는 부동산 전문가의 말을 참고하되 전적으로 의지하기 보다는 본인만의 판단기준을 세우는 것이 중요하다.

특히, 부동산 첫 투자는 앞으로의 부동산 재테크에 큰 영향을 미치므로 실패하지 않는 것이 좋다. 첫 투자에 성공하면 부동산에 매력을 느껴 더 관심을 갖게 된다. 설령 실패했다하더라도 이를 타산지석으로 삼아 부동산을 공부해서 전화위복이 될 수 있게 하자. 단순히 너무 좋은 지역, 비싼 아파트만 고집하지 말고 투자 대비 수익률이 높은 지역 중심으로 내 집 마련 또는 투자에 나서야 한다. 그렇게 한 단계 한 단계 갈아타기를 하다보면 본인이 목표로 하는 지역에 내 집을 마련할 수 있다.

한번 더 강조할 점은 부동산 정책과 세금을 항상 고려해야 한다는 것이다. 2021년 2월 19일부터 모집 공고가 난 분양가상한제 적용주택은 거주 의무기간이 최대 5년까지 주어진다. 무주택자가 해당 지역 주택을 청약으로 분양 받을 경우 입주 시 점에 전·월세로 임대를 놓아 자금을 마련하는 방법을 쓸 수 없다. 즉, 대출 가능 금액과 여유 자금을 더 꼼꼼히 따져봐야 한다.

그리고 내 집 마련을 위한 주택 매매 시 취득세, 재산세, 종부세, 양도세 등 부담해야 할 세금 종류가 많기 때문에 필요한 전문가와 상담을 하는 것도 좋은 방법이다.

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 장세에서 다양한 자산포트폴리오 구축을 위해서라면 현금을 버려야한다고 주장한 바 있습니다. 실제 2020년 시중의 많은 현금은 주식 및 대체투자 형태로 자산시장에 큰 폭으로 흡수된 바 있습니다. 이후 불거진 Covid-19에 따른 세계적인 펜데믹현상으로 각국은 사상초유 규모의 유동성을 시장에 더 공급할 것을 예고하고 있어, 이러한 트렌드는 당분간 지속될 현상으로 보여집니다.

2020년 대한민국의 자산시장도 크게 다르지 않았습니 다. 전국적인 주택가격의 급등이 있었고 상업용부동산의 경우에도 그 어느때보다 뜨겁게 달아올랐습니 다.

이러한 유동성장세는 역사적으로 언제나 그 끝이 있어왔습니 다. 이번 세계적인 유동성공급은 단기에 대거 공급된 측면이 있는 만큼 역설적으로 단기에 회수될 가능성이 있다는 가능성을 언제나 열어두고 투자에 임해야합니 다. 앞서 레이달리오의 주장도 맥락을 짚어보면 대전제는 유동성 장세하에서 투자의관점을 주장하고 있는 것에 주목해야 합니 다. 유동성 장세의 끝이 연착륙이라면 시장에 충격은 견딜만 하겠지만, 만일 경착륙 하게 된다면 그 어느때보다 시장의 충격은 더 커질 수 있습니 다.

1980년대 일본의 부동산 버블이 붕괴되는 과정을 우리는 모두 지켜봤습니 다. 많은 분들은 현재 한국의 부동산 가격 급등이 과거 일본의 자산시장 흥망과정과 같은 흐름은 아닌가 궁금해 하습니 다. 결론적으로 일본과 한국의 상황이 다르다고 평가할 수 있습니 다.

일본의 경우 70년대 후반 제조업 기반의 경제부흥기에 달러강세에 힘입어 대미수출에서 일방적인 이익을 얻고있었고, 이를 미국이 통제할 필요를 느끼게 되면서 결과적으로 엔화의 가치가 상승하게 되는 플라자합의(1985년 9월 22일)를 하게 됩니다. 이후 일본정부는 내수경기 진작과 자국기업보호를 위해 저금리정책을 통해 막대한 유동성을 공급하였습니다. 이렇게 발생된 유동성이 부동산시장에 유입되었고 금융기관의 무리한 여신정책이 더해져서 비정상적인 가격급등 시기를 맞이 하게 됩니다. 통제가 어려울 정도로 가격이 급등한 부동산시장의 과열양상은 결국 일시에 금리를 높이고 대출상환을 압박해 자산보유자로 하여금 보유하지 못하고 투매할 수 밖에 없는 상황을 만들어 가격급락을 초래하게 됩니다.

최근 한국도 마찬가지로 유동성장세에서 부동산 가격의 급등구간을 지나고 있으나, 유동성 공급의 이유가 일본과는 달랐고 각종의 규제책(대표적으로 LTV, DTI 등 담보력 검증)을 강하게 시행해 비정상적인 가격의 변화를 최소화하기 위한 노력을 기울였습니다. 또한 국민의 투자인식도 과거 일본과는 달리 크게 개선되어 묻지마 투자가 아닌 합리적인 투자성향을 보인다는 점도 다르다고 할 수 있겠습니다. 구체적으로 부동산 거래시장에서는 투자판단 전, 언젠가 일단락 될 유동성장세를 미리 고려해 입지나 현금흐름, 금리상승에 대한 여유자금 확보 등 사전에 점검할 수 있는 위험회피방안을 가져야 한다고 생각하습니 다.

2015년부터 있었던 수도권 주택시장의 가격상승은 7년째 지속되는 양상입니다. 건전한 주택시장을 위해서도 또 시장의 참여자를 위해서도 조금은 숨을 고를 때라고 판단됩니다. 최근 정부에서 대도시권 주택공급이 부족함을 인정하고 주택공급 활성화방안을 내놓았습니다. 이전 공급량 측면의 문제가 아닌 투자심리의 문제로 봐서 대출과 세금 등으로 가격급등을 방어하려했던 것과는 다른 양상을 보여주고 있는 부분이 긍정적입니다. 특히 택지형태의 대단위 주거공급이 아닌 현실에 맞는 도심 및 역세권 용적을 상향 등의 인센티브를 부여해 수요자가 원하는 곳에 주거공급을 확대하겠다는 전략은 시기적으로 적절해 보입니다.

1988년 이후 대부분 물가상승률을 하회했던(상대적으로 안정적이었던) 부동산 시장의 가격상승세가 지난 몇 년간의 외도(평균상승률을 크게 상회한)를 마치고 이제 그만 안정되기를 기대합니다.

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 주요 내용은 서울시가 대중교통 중심 역세권 지역에 청년주택을 개발 공급하여 2030세대 청년들에게 저렴한 임대료로 살 자리를 제공해 준다는 내용입니다. (서울시는 2022년까지 8만 가구를 지속적으로 공급)

실제 주변 시세보다 저렴한 임대료로 그것도 교통이 편리한 역세권에 보금자리를 구할 수 있다면 수요자 입장에서는 정말 좋은 기회라고 생각됩니다. 다만, 아직까지 공급량이 많지 않고 제도를 잘 모를 경우 생소할 수 있습니다.

청년주택은 서울시에서 대중교통이 편리한 역세권에 대학생, 사회초년생, 신혼부부를 대상으로 시세보다 낮은 가격에 임대주택을 공급하는 정책입니다.

#### 1. 역세권 청년주택 2030이란?

서울시에서는 2016년에 ‘역세권 청년주택 2030’정책을 발표하고 조례제정 및 사업설명회를 통해 적극 홍보를 하였습니다. 인허가 완료 기준 인허가 완료 기준(2019년 5월 기준)으로 30개소에 약 1.3만호 정도 되고 사업 추진 기준으로 보면 약 70개소 2.6만호 정도 됩니다. 단지, 부동산 개발이라는 것인 통상 2~3년 정도 소요되기 때문에 아직까지 실제 수요자가 입주할 수 있는 곳은 올 해는 약 4곳 1.6천호 정도로 예상됩니다. 서울시에서 적극적으로 추진하는 정책으로 앞으로 공급 물량이 지속적으로 늘어 날 것으로 보입니다.

#### 2. 공급 방식은?

공급의 방법은 민간사업자가 역세권에 임대주택을 지어 공급하는 방법입니다. 민간사업자는 시세보다 싸게 공급하고 일 부 임대주택을 기부채납 하는 대신 인허가 간소화, 자금 지원, 세금 혜택 및 토지 용도 상향 등 각종 인센티브를 제공해 받아 사업성을 유지하는 방식의 사업으로 민관협력방식이라고 볼 수 있습니다.

#### 3. 입주 대상 및 자격 조건은?

청년주택을 입주할 수 있는 자격조건은 다소 복잡하지만 간략하게 정리하면 기본 자격을 갖춘 대학생, 신혼부부(19~39세 이하 혼인기간 7년 이내), 청년(19~39세 이하 무주택자)대상으로 소득 및 자산조건, 차량 미소유자 또는 미운행자 기준에 부합하면 청약이 가능합니다. (자세한 사항은 서울시 홈페이지를 참조)

#### 4. 입주자의 혜택은?

청년주택은 일반적인 소형 임대주택 상품으로 공급되지만 시세 보다 싸게 장기간 거주할 수 있습니다. 세부적으로 임대료는 공공 임대주택(민간에서 기부 채납한 임대주택을 말합니다.)은 시세의 55%수준이고 민간임대주택(민간에서 개발한 임대주택)은 시세 대비 85~95% 수준입니다. 또한 입주자에게는 여러 가지 혜택이 있습니다. 입주자의 월세 부담을 낮추기 위해 보증금 비율이 최소 30%이상이고 임대보증금도 무이자 지원을 받을 수 있습니다.

서울시는 역세권 전지역을 청년주택사업이 가능한 곳으로 확대 지정하고 2022년까지 8만호 확보를 목표로 정책을 실행하고 있습니다. 수요자의 입장에서 입지가 좋은 곳에 싼 임대료로 장기간 거주지가 확보된다면 정말 좋은 기회임에는 틀림 없고 나아가서는 청년세대 주거 안정화에도 도움이 되는 제도라고 할 수 있습니다.

다만, 본 사업은 민간사업자와 협력을 통해 진행하는 사업으로 민간의 사업이익 확보 이슈로 현재까지는 예상대비 다소 사업이 부진한 것으로 보입니다. 하지만, 정책 실행 과정에서 생길 수 있는 현안을 잘 극복하고 지속적으로 민간사업자와 협의를 통해 윈-윈 할 수 있는 구도를 만든다면 수요자 입장에는 정말 좋은 기회가 될 것으로 보입니다.

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 도배했다를 도배했다. 올해 부동산시장을 3가지 키워드로 정리를 한다.

첫째, 코로나 블루뿐만 아니라 부동산도 블루다. 부동산으로 우울증과 무기력증을 느끼는 '부동산 블루'를 겪는 사람들이 많았다. 다주택자들은 세금이 무거워서, 1주택자는 더 좋은 집으로 옮기지 못해서, 무주택자는 전셋값은 물론 집값이 너무 올라 힘들었다. 올해 주택시장은 매매나 전세 모두 동반상승한 해로 기록될 것이다. 부동산과열을 뜻하는 '슈퍼불장'이라는 신조어가 유행어가 되었다. '벼락거지'라는 말도 회자됐다. 아파트를 사지 않고 직장에만 충실했던 사람들이 하루아침에 상대적 빈곤에 처하는 것을 말한다.

둘째, 비강남의 반란이다. 강남보다 강북이 아파트값이 더 올랐다. KB부동산 조사에 따르면 올들어 11월까지 한강 이북인 '강북' 아파트값은 12.79%올라 강남 상승률(10.56%)을 웃돌았다. 강북이 강남을 넘어선 것은 2008년 뉴타운 광풍이후 12년만에 처음이다. 서울 25개구 중 가장 많이 오른 구는 노원구(19.02%)다. 경기도 역시 김포(15.38%), 수원 영통구(21.63%) (21.63%)를 중심으로 서울 못지 않게 올랐다. 젊은 층을 중심으로 중저가 내집마련 수요가 몰린 데다 하반기이후에는 임대차3법이후 전세난의 직접 영향을 받았기 때문이다. 비수도권은 울퉁불퉁한 모습이다. 안동이나 목포는 하락했지만 대전 서구(17.04%), 부산해운대구(16.27%) 등 광역시를 중심으로 많이 올랐다.

셋째, 패닉 바잉이다. 지난해 여름부터 30대들의 패닉바잉이 나타났다. 올해는 연령대가 낮아져 10,20대까지 낮아지고 있다. 한국감정원에 따르면 지난 10월 20대 이하가 사들인 아파트는 전체의 5.4%로 지난해 1월 연령별 통계가 작성된 이후 처음으로 5%대로 올라섰다. 30대의 집사기와는 다르다. 30대는 결혼도 하고 분가를 할 나이대지만 10,20대는 여전히 부모 품에서 벗어나지 못하고 있다. 아무리 '젊집사'라고 하지만 심한데, 이는 불안심리가 극에 달했기 때문이다. 불안을 느끼는 사람은 당사자보다 부모들이었을 것이다. 주택시장이 비이성적 과열이라는 징표가 아닌가 싶다.

## 2. 2021년 부동산시장 전망

### 2-1 주요 기관들의 전망은?

연구기관마다 다르지만 대체로 전세가격은 상승세를 보일 것으로 예상한다. 건설산업연구원은 내년 주택 전세가격이 전국5.0% 5.0% 상승할 것으로 예상했다. 하지만 전국 주택가격은 0.5%하락하고 수도권(-0.7%)이 지방(-0.3%)보다 더 내릴 것으로 전망했다.

대한건설정책연구원은 전셋값은 내년에 전국적으로 4% 오를 것으로 예상해서 건산연과 비슷하다. 하지만 매매가격은 전국적으로 2%, 수도권은 1.5%, 서울은 1% 오른다고 봤다. 말하자면 수도권보다는 비수도권 즉 지방 강세를 본 것이다. 올해는 불장이었지만 내년 매매시장은 상승세가 둔화된다. 점진적 둔화로 분석하고 있는 것으로 파악된다. 개인적으로는 매매는 하락하지 않고 소폭 상승으로 본다. 하지만 주식시장도 그렇게 많이 전망하던데 전세든 매매든 상고하자 가능성 이 있다.

### 2-2. 왜 전세시장이 가장 큰 변수인가?

지금 집을 사는 핵심 이유가 무엇인가 파악이 중요하다. 이사는 가야 하는데. 전세매물은 없고 전세가격은 쯤췌 뛰다보니 차라리 집을 사는게 낫겠다 싶어 매수세로 나서는 것이다. 말하자면 수요는 전세난 회피수요성격이 강하다. 전세가 흔들리면 매매도 흔들리기 쉽다. 특히 전세가비율이 높은 비강남, 즉 강북이나 수도권, 지방일수록 전세시장 흐름이 중요한 것이다. 정부 일각에서는 내년 상반기 전세시장 안정 전망될 것으로 예상한다. 비상대책으로 2년간 11만4000가구를 급히 공급 해서 효과를 볼 수 있지 않을까 기대하고 있는 것 같다. 만약에 전세가격이 안정되면 매매도 진정 가능성이 있다. 그렇지 않으면 매매도 불안 불가피할 것이다. 그래서 내년 집값은 전세시장에게 물어봐라는 말이 나오는 것이다.

### 2-3. 중저가 전성시대가 지속될까?

그렇다. 주택시장의 핵심수요층이 누구지를 파악하면 가능하다. 초고가주택을 보유한 베이비부머나 X세대는 집을 추가적으로 매입하기 어렵다. 규제지역에서는 취득세만 8%다. 결국 30대 중심이 핵심세력으로 이끄는 주택시장이 내년에도 계속될 수 밖에 없을 것이다. 대한건설정책연구원(건정연)의 분석인 지방의 상대적 강세전망이 맞을 수 있다. 시중의 부동산금이 넘치고 있어 지방 가운데 장기 소외지역이 부상할 가능성이 있다고 본다.

### 2-4. 다주택매물 6월 이전 나올까?

내년 주택시장에서 중요한 변수가 바로 다주택자 양도세 회피매물이 나올 것인가 여부다. 6월 1일이후에는 조정대상지역에서 다주택자 양도세율이 10%포인트 올라간다. 3주택자가 양도세차익이 10억 이상인 경우 지방소득세 포함해서 최대 82.5% 82.5%를 내야 하는 상황이 생길 수 있다. 이러한 중과세를 피해서 매물이 나오지 않겠냐는 분석도 있다. 과거 사례를 감안 할 때 매물은 일부 나올 수 있다. 하지만 지금도 다주택자들에게 양도세 부담은 임계점에 도달한 상황이라 시장이 휘청거릴 정도로 매물이 많이 나오지는 않을 것이다. 이미 증여 등을 통해 정리를 한 다주택자도 많다는 점도 감안해야 할 것이다.

### 2-5. 21년을 맞는 수요자의 자세

올 하반기부터 집값이 급등한 것은 전세난뿐 아니라 저금리와 유동성 세력의 영향이 크다고 본다. 이제 유럽에서는 백신을 맞고 있는 상황이다. 그래서 내년에는 유동성 장세가 거의 막바지에 이를 수 있다는 점도 고려해야 한다. "밀물이 들어 오면 모든 배들이 뜬다"는 말이 있다. 하지만 물이 빠지면 배들이 움직일 수 없을 것이다. 유동성 장세가 마무리 된 뒤를 고려해야 한다. 그래서 단기급등지역 추격 매수는 금물이다. 미래 시장은 아무도 장담할 수 없다. 언제든지 유동성 장세가 끝나 하락할 수 있으니



충분히 감내할 수준이 될 경우 실거주 목적 매입하는 전략이 필요할 것 같다.  
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 실수요 자는 보호하고 투기적 수요는 억제하는 것이다. 따라서 실거주를 하지 않는 주택에 대해서는 세제상 불이익을 주고 있다. 살지도 않으면서 살지도 않으면서 “집값이 오를 테니 일단 사두고 보자”는 방식은 더 이상 통하지 않을 수 있다. 실제로 다주택자에 대한 취득세와 보유세, 양도세 부담은 ‘억소리’가 나올 정도로 무거워졌다.

과거 중산층은 여유자금으로 사는 집 외에 한 채 더 사는 경우가 많았다. 이런 방법은 가장 일반적인 부동산 재테크이었다. 하지만 지금은 쉽지 않을뿐더러 실익도 크지 않다. 강남에 아파트 두 채라면 중부세만 해도 억대의 세금을 내야 할 판이다. 그렇다고 집을 팔고 세입자로 살기는 쉬운일이 아니다.

집은 자산이기 전에 온가족이 편히 쉴 수 있는 삶의 안식처이다. 임대차 3법을 계기로 전세가 사라지면서 주택시장에서 외 국처럼 매매와 월세만 남을 것이다. 매달 임대료를 지출해야 하는 월세 시대의 내 집 한 칸은 소중해진다. 특히 일정한 소득이 없는 은퇴자에게 나의 집은 노후생활의 필수요소이자 언덕이 될 것이다.

우리나라에서 집 가진 사람 가운데 84%는 1주택자이다. 사실상 서민들의 주택문제는 집 한 채를 잘 사고 잘 파는 것인지 모른다. 이제는 주택을 바라보는 눈을 바꿔야 한다. 아주 특별한 이유가 있지 않는 한 주택자산은 1가구 1주택으로 구성하는 것이 좋다.

이제는 주택시장이 실거주 가치 중심으로 재편될 수 있다. 앞으로는 10년 이상 산다는 생각을 하고 집을 마련하는 것이 좋을 것이다. 주거의 정주성에 초점을 맞추는 것이다. 따라서 주거선호지역으로 손꼽히는 역세권이나 학군선호지역, 업무지 구 주변 주택 시장을 눈여겨보는 것이 좋을 것 같다.

앞으로 10~20년 뒤에는 급격한 인구감소로 도시 자체가 초슬림화 혹은 초양극화할 것이다. 집 한 채를 사더라도 20~30대로 구성된 MZ세대가 선호하는 대도시 도심을 중심으로 고르는 것이 좋을 것이다.

교육프리미엄이 작동하는 곳도 좋다. 인구가 감소하는 지방아파트 시장을 지켜보니 교육여건이 집값에 가장 큰 영향력을 행사하는 것으로 나타났다. 최근 학군선호지역인 대구 범어동 일대 전용면적 84㎡아파트가 최고 15억3000만원에 실거래되었다. 서울 강북과 맞먹는 수준이다. 앞으로도 지방에서는 특정지역에만 사람들이 몰리는 지역 양극화가 극심해질 가능성이 있다.

최근에 1주택자 A가 송파구 잠실에 살던 아파트를 월세 놓고 하남으로 전세로 옮기는 것을 목격했다. 거주 주택을 유동화 해서 현금의 흐름으로 만들어내는 수단으로 만든 것이다. 집을 두 채 갖기 어려운 시대, 한 채로 캐시플로를 창출하는 것이 좋다.

A처럼 살던 집을 월세 놓고 다른 곳에 전세 사는 전략, 소유와 거주를 분리하는 방법을 고려해볼만하다. 자녀가 고등학교를 졸업하면 그 지역에 꼭 거주할 필요가 없으므로 시도해볼만하다. 나이대로는 45세 이후가 아닐까 생각된다.

행복은 한번 받기보다 여러 번 쪼개 받을수록 커진다는 말이 있다. 전세보다 월세가 잘 나오는 곳을 염두에 뒀야 한다. 어 찌 보면 당연할 수 있지만 이 말은 꼭 기억하라. ‘월세가 잘 나오는 집이 좋은 집이다.’

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원