

Title: 먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

유튜브 여의도5번출구 바로가기

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

한동안, 아니 20년 전부터 유행한 부동산 시장의 괴담이다. 일부 전문가들이 일본처럼 부동산 거품 붕괴가 나타날 것이라고 예언했지만 양치기 소년처럼 한동안 믿지 않았던 사람들이 있다. 하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급불균형으로 갑자기 붕괴하지는 않는다. 주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다. 통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만, 가구 수는 2039년에 정점을 찍을 것으로 보인다. 1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다. 부동산시장은 2030년대부터 인구감소의 영향을 받을 가능성이 크고, 인구 위기 속에서도 향후 부동산시장에는 많은 일이 일어날 것이다. 이번처럼 아파트 캡자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기로 집값이 폭락할 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 될 것이다. 사실 인구는 한 나라 경제의 편더멘털이다. 인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다. 인구는 거부할 수 없는 도도한 물결처럼 경제를 움직인다. 인구구조의 변화는 국내 부동산시장의 지형도를 바꿀 것이다. 인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산시장의 향후 방향을 제시한다. 인구의 흐름을 따라가면 인구가 부동산시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다. 고령화와 저출산에서 촉발될 인구 위기는 미래 우리나라 경제에 막대한 영향을 미칠 것이다. 다만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다. 부동산시장에서 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 돋보이게 하려면 특히 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다. 단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 등 다른 변수가 더 크게 작용할 수 있다. 우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다. 인구 위기가 내일이라도 닥칠 것이라고 생각하는 것은 맞지만, 그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다. 고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 것이다. 그러나 인구 위기는 새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄어 올 것이다. 그런데도 많은 사람이 인구 위기를 이제 개인은 어떻게 대처해야 할까. 사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다. 어쩔수 없는 일이라면 마음을 가라앉히고, 막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다. 덜 피해를 보는 상대적 안전지대만 있을 뿐이다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

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

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

가장 많이 검색한 아파트는 어디일까요?

Q1. 상반기 인기 단지 1위는?

KB부동산에 따르면 상반기 인기 단지 1위는

서울 송파구 가락동 헬리오시티예요.

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

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

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

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

Q2. 잠실동 '엘리트 삼총사'?

2위는

서울 송파구 잠실동 잠실엘스로 조사됐어요.

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

잠실동 '엘리트(잠실엘스·리센츠·트리디움) 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

/ 광교중흥S-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 석복동

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

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

소형은 가장 낮았습니다.

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

-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% 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 39억2,700만~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㎡

이하의 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하의 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구를 중심으로 중소형 아파트에 대한 수요

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

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

하겠습니다.

[출처: KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

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

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 '신영자이웰푸르지오테크노폴리스센트럴(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 '거제한내시온숲속의아침별' 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

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

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

3월 대구 동구에서 공급된 481가구규모의 '힐스테이트동대구센트럴'

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

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

지역적으로 경기도에서 미달된 단지가 10개로 집계되며 가장 많았고요.

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

지역별 청약 양극화 심화

하반기 분양시장은?

지금까지 살펴본 것처럼 올 상반기 청약시장은 서울이 독주를 이어간 가운데,

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

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

올 상반기에 유독 서울만 청약경쟁률이 높아진 이유는 무엇일까요?

바로 정부의 청약규제 완화에 있는데요.

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

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 소화할지

[출처: KB부동산 포스트]

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

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
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 갭

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

갱신계약 중 점유 비중은 33.3%로 국토교통부가 감액계약 통계를 발표한 2022년 6월 이래 최대 수준을 기록했습니다.

감액계약을 통째서라도

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 전세가

동일기간 전세가격 하락이 확대되면서 임대인은 2년 전 보증금으로 세입자를 구하기 어려워졌습니다. 감액계약을

통째서라도 임차인을 확보하려는 시장 분위기가 이어지는 것이죠. 전세가격 하락률이 매매가격 하락률을 상회하는 것은 불황국면에 나타나는 전형적 현상

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 줄어

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

[출처 : KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

아파트 시장의 반등,

부동산 회복될까?

그동안 공포 얼어붙었던 아파트 시장에 온기가 돈다.

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

지난해 6월(0.06%) 이후 11개월 만에 상승 전환한 것이다.

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

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

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

- 수도권과 달리 지방은

여전히 하락세를 보여 지역별 편차가 큰 상황이다.

- 전세시장도

아파트와 비(非)아파트 간 온도 차가 심하다.

- 향후 주택시장은

지역별 동조화보다는 각개 전투 양상이 펼쳐질 것으로 보인다.

아파트 시장 반등세 나타날 듯

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

서울도 같은 수준이다.

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

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

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

수요자의 심리도 꿈틀거리고 있다.

국토연구원이 발표한 5월 부동산 시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택매매시장 소비자 심리지수는 112로 전월 대비 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, 특례보증자리론 출시로 저점 매수세가 유입되었기 때문으로 분석된다.

- 지난해 서울 아파트 실거래가는

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

실제로 글로벌 금융위기가 터진 2008년에도 서울 아파트 실거래가 가격이 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 뜸 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 가서는 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 입장에서

월세 부담보다는 전세 대출이자가 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 시가이 걸릴 전망이다.

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

☞ 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.

틀릿기 효과 (framing effect)

사실 환자가 생존할 확률은 같지만 받아들이는 어감은 다르다.

이처럼 똑같은 사안이라도 어떻게 표현하는가에 따라 전혀 다른 느낌을 준다.

이를 심리학 용어로 '틀릿기 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 틀릿기를 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 중과세 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.

'○○지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

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

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

그래도 투자하지 말라는 조언을 하긴 해야 하는데, 직설적으로 표현하면 반발이 많으니 실수요자에게 적합하다는 식으로 우회적인 표현을 쓰는 것이다.

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

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

또 다른 표현이다.

일반적으로 부모가 사회생활을 시작한

아들에게 '항상 신중하게 처신하라'는 조언과는 다른 것이다.

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

뉴스,

중의적 표현 조심하기!

언론에서는 '집값 하락'을 '집값 조정'으로 바꿔 표현하기도 한다.

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

조정은 미래의 기대가 어느 정도 섞인 단어라고 볼 수 있는 셈이다.

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

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

중의적인 표현이기에 조심하는 게 좋다.

부동산 가격이 많이 내려도 불안, 부동산 가격이 많이

올라도 불안이라고 표현할 수 있기 때문이다.

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

가령 전망보고서에 '변동성 위험'이라는

말은 하락할 수 있으니 조심하라는 얘기다.

이처럼 우리는 순전히 말의

어감 차이로 진실을 못 볼 때가 의외로 많다.

부동산 광고,

수요자 입장에서 보기!

일상생활에서 흔히 보는 부동산 광고도 수요자 입장에서 보면 해석이 달라진다.

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

즉 집주인 입장에서는 '실속 있는 집'일 수

있으나 세입자 입장에서 보면 '싼 게 비지떡인 집'일 수도 있다.

광고문구에 마을버스라는 말이 있을 때는 지하철에서 멀다는 것을

에둘러 표현한 것이다.

또 동네마트에서 가깝다는 표현도

주위에 편의점이나 할인점이 없다는 말일 수도 있다.

단점을 감추려는 언어 프레임일 수 있으니 조심하라는 것이다.

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

정말 무슨 얘기를 하는 것인지를 말이다.

그리고 공급자가 아닌 수요자 입장에서 정보를 꿰뚫어

볼 수 있는 지혜도 필요한 것 같다.

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

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

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 내려갔습니

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 경북 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(3억5,380만

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

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 하락했

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

[출처: KB골드라이프X 더보기]

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

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 추천 물량이 늘어나요.

→ 가점이 높은 청약가입자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

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

③ 1주택자의 갈아타기 수요가 꾸준한 국민주택규모 초과 주택의 추천제 물량 감소로 큰 면적으로 이사 수요가 있는 1주택 실수요자의 당첨 기회는 상대적으로

★ 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 추천 물량을 늘리고

국민주택규모 초과 주택의 추천 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

☞ 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 부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰되지 않고 전체를 통찰할 수 있는 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 즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기냐에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시도 때도 없이 확대 포장하는 시장분석에 걸림돌이 된다.

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

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기다. ‘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 바라고,

집이 있는 사람은 집값이 오를길 기도 할 것이다.

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

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

집값 하락국면에서는 무주택자의 전망이 잘 맞을 것이다. 하지만 반대로 상승국면에서는 다주택자들의 전망이 적중할 수 있다. 시장 전망에 대해선 정서적 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 얘기 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: 먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

유튜브 여의도5번출구 바로가기

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

한동안, 아니 20년 전부터 유행한 부동산 시장의 괴담이다. 일부 전문가들이 일본처럼 부동산 거품 붕괴가 나타날 것이라고 예언했지만 양치기 소년처럼 한동안 믿지 않았던 것이다. 하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급불균형으로 갑자기 붕괴하지는 않는다. 주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다. 통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만, 가구 수는 2039년에 정점을 찍을 것으로 보인다. 1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다. 부동산시장은 2030년대부터 인구감소의 영향을 받을 가능성이 크고, 인구 위기 위기 속에서도 향후 부동산시장에는 많은 일이 일어날 것이다. 이번처럼 아파트 캡자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기로 집값이 폭락할 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 될 것이다. 사실 인구는 한 나라 경제의 편더멘털이다. 인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다. 인구는 거부할 수 없는 도도한 물결처럼 경제를 움직인다. 인구구조의 변화는 국내 부동산시장의 지형도를 바꿀 것이다. 인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산시장의 향후 방향을 제시한다. 인구의 흐름을 따라가면 인구가 부동산시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다. 고령화와 저출산에서 촉발될 인구 위기는 미래 우리나라 경제에 막대한 영향을 미칠 것이다. 다만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다. 부동산시장에서 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 돋보이게 해서 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다. 단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 등 다른 변수가 더 크게 작용할 수 있다. 우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다. 인구 위기가 내일이라도 닥칠 것이라고 생각하는 것은 맞지만, 그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다. 고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 것이다. 그러나 인구 위기는 새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄어 올 것이다. 그런데도 많은 사람이 인구 위기를 이제 개인은 어떻게 대처해야 할까. 사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다. 어쩔수 없는 일이라면 마음을 가라앉히고, 막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다. 덜 피해를 보는 상대적 안전지대만 있을 뿐이다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

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

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

가장 많이 검색한 아파트는 어디일까요?

Q1. 상반기 인기 단지 1위는?

KB부동산에 따르면 상반기 인기 단지 1위는

서울 송파구 가락동 헬리오시티예요.

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

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

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

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

Q2. 잠실동 '엘리트 삼총사'?

2위는

서울 송파구 잠실동 잠실엘스로 조사됐어요.

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

잠실동 '엘리트(잠실엘스·리센츠·트리디움) 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

/ 광교중흥S-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 석복동

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

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

소형은 가장 낮았습니다.

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

-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% 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 39억2,277만 5,000원~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㎡

이하의 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하의 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구를 중심으로 중소형 아파트에 대한 수요

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

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

하겠습니다.

[출처: KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

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

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 송철동에서 5월 분양된 '신영자이웰푸르지오테크노폴리스센트럴(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 '거제한내시온숲속의아침별' 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

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

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

3월 대구 동구에서 공급된 481가구규모의 '힐스테이트동대구센트럴'

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

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

지역적으로 경기도에서 미달된 단지가 10개로 집계되며 가장 많았고요.

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

지역별 청약 양극화 심화

하반기 분양시장은?

지금까지 살펴본 것처럼 올 상반기 청약시장은 서울이 독주를 이어간 가운데,

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

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

올 상반기에 유독 서울만 청약경쟁률이 높아진 이유는 무엇일까요?

바로 정부의 청약규제 완화에 있는데요.

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

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 소화할지

[출처: KB부동산 포스트]

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

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
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 갭

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

갱신계약 중 점유 비중은 33.3%로 국토교통부가 감액계약 통계를 발표한 2022년 6월 이래 최대 수준을 기록했습니다.

감액계약을 통째서라도

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 전세가

동일기간 전세가격 하락이 확대되면서 임대인은 2년 전 보증금으로 세입자를 구하기 어려워졌습니다. 감액계약을

통째서라도 임차인을 확보하려는 시장 분위기가 이어지는 것이죠. 전세가격 하락률이 매매가격 하락률을 상회하는 것은 불황국면에 나타나는 전형적 현상

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 줄어

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

[출처 : KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

아파트 시장의 반등,

부동산 회복될까?

그동안 공공 얼어붙었던 아파트 시장에 온기가 돈다.

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

지난해 6월(0.06%) 이후 11개월 만에 상승 전환한 것이다.

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

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

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

- 수도권과 달리 지방은

여전히 하락세를 보여 지역별 편차가 큰 상황이다.

- 전세시장도

아파트와 비(非)아파트 간 온도 차가 심하다.

- 향후 주택시장은

지역별 동조화보다는 각개 전투 양상이 펼쳐질 것으로 보인다.

아파트 시장 반등세 나타날 듯

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

서울도 같은 수준이다.

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

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

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

수요자의 심리도 꿈틀거리고 있다.

국토연구원이 발표한 5월 부동산 시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택매매시장 소비자 심리지수는 112로 전월 대비 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, 특례보증자리론 출시로 저점 매수세가 유입되었기 때문으로 분석된다.

- 지난해 서울 아파트 실거래가는

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

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

월세 부담보다는 전세 대출이자가 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 시가이 걸릴 전망이다.

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

☞ 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.

틀릿기 효과 (framing effect)

사실 환자가 생존할 확률은 같지만 받아들이는 어감은 다르다.

이처럼 똑같은 사안이라도 어떻게 표현하는가에 따라 전혀 다른 느낌을 준다.

이를 심리학 용어로 '틀릿기 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 틀릿기를 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 중과세 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.

'○○지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

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

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

그래도 투자하지 말라는 조언을 하긴 해야 하는데, 직설적으로 표현하면 반발이 많으니 실수요자에게 적합하다는 식으로 우회적인 표현을 쓰는 것이다.

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

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

또 다른 표현이다.

일반적으로 부모가 사회생활을 시작한

아들에게 '항상 신중하게 처신하라'는 조언과는 다른 것이다.

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

뉴스,

중의적 표현 조심하기!

언론에서는 '집값 하락'을 '집값 조정'으로 바꿔 표현하기도 한다.

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

조정은 미래의 기대가 어느 정도 섞인 단어라고 볼 수 있는 셈이다.

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

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

중의적인 표현이기에 조심하는 게 좋다.

부동산 가격이 많이 내려도 불안, 부동산 가격이 많이

올라도 불안이라고 표현할 수 있기 때문이다.

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

가령 전망보고서에 '변동성 위험'이라는

말은 하락할 수 있으니 조심하라는 얘기다.

이처럼 우리는 순전히 말의

어감 차이로 진실을 못 볼 때가 의외로 많다.

부동산 광고,

수요자 입장에서 보기!

일상생활에서 흔히 보는 부동산 광고도 수요자 입장에서 보면 해석이 달라진다.

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

즉 집주인 입장에서는 '실속 있는 집'일 수

있으나 세입자 입장에서 보면 '싼 게 비지떡인 집'일 수도 있다.

광고문구에 마을버스라는 말이 있을 때는 지하철에서 멀다는 것을

에둘러 표현한 것이다.

또 동네마트에서 가깝다는 표현도

주위에 편의점이나 할인점이 없다는 말일 수도 있다.

단점을 감추려는 언어 프레임일 수 있으니 조심하라는 것이다.

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

정말 무슨 얘기를 하는 것인지를 말이다.

그리고 공급자가 아닌 수요자 입장에서 정보를 꿰뚫어

볼 수 있는 지혜도 필요한 것 같다.

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

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

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 내려갔습니

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 경북 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(3억5,380만

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

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 하락했

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

[출처: KB골드라이프X 더보기]

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

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 추천 물량이 늘어나요.

→ 가점이 높은 청약가입자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

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

③ 1주택자의 갈아타기 수요가 꾸준한 국민주택규모 초과 주택의 추천제 물량 감소로 큰 면적으로 이사 수요가 있는 1주택 실수요자의 당첨 기회는 상대적으로

★ 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 추천 물량을 늘리고

국민주택규모 초과 주택의 추천 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

☞ 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 부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰되지 않고 전체를 통찰할 수 있는 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 즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기냐에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시도 때도 없이 확대 포장하는 시장분석에 걸림돌이 된다.

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

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기다. ‘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 바라고,

집이 있는 사람은 집값이 오를길 기도 할 것이다.

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

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

집값 하락국면에서는 무주택자의 전망이 잘 맞을 것이다. 하지만 반대로 상승국면에서는 다주택자들의 전망이 적중할 수 있다. 시장 전망에 대해선 정서적 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 얘기 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: 먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

유튜브 여의도5번출구 바로가기

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

한동안, 아니 20년 전부터 유행한 부동산 시장의 괴담이다. 일부 전문가들이 일본처럼 부동산 거품 붕괴가 나타날 것이라고 예언했지만 양치기 소년처럼 한동안 믿지 않았던 사람들이 있다. 하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급불균형으로 갑자기 붕괴하지는 않는다. 주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다. 통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만, 가구 수는 2039년에 정점을 찍을 것으로 보인다. 1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다. 부동산시장은 2030년대부터 인구감소의 영향을 받을 가능성이 크고, 인구 위기 위기 속에서도 향후 부동산시장에는 많은 일이 일어날 것이다. 이번처럼 아파트 캡처자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기로 집값이 폭락할 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 될 것이다. 사실 인구는 한 나라 경제의 편더멘털이다. 인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다. 인구는 거부할 수 없는 도도한 물결처럼 경제를 움직인다. 인구구조의 변화는 국내 부동산시장의 지형도를 바꿀 것이다. 인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산시장의 향후 방향을 제시한다. 인구의 흐름을 따라가면 인구가 부동산시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다. 고령화와 저출산에서 촉발될 인구 위기는 미래 우리나라 경제에 막대한 영향을 미칠 것이다. 다만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다. 부동산시장에서 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 돋보이게 해서 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다. 단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 등 다른 변수가 더 크게 작용할 수 있다. 우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다. 인구 위기가 내일이라도 닥칠 것이라고 생각하는 것은 맞지만, 그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다. 고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 것이다. 그러나 인구 위기는 새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄어 올 것이다. 그런데도 많은 사람이 인구 위기를 이제 개인은 어떻게 대처해야 할까. 사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다. 어쩔수 없는 일이라면 마음을 차분히 하고, 막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다. 덜 피해를 보는 상대적 안전지대만 있을 뿐이다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

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

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

가장 많이 검색한 아파트는 어디일까요?

Q1. 상반기 인기 단지 1위는?

KB부동산에 따르면 상반기 인기 단지 1위는

서울 송파구 가락동 헬리오시티예요.

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

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

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

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

Q2. 잠실동 '엘리트 삼총사'?

2위는

서울 송파구 잠실동 잠실엘스로 조사됐어요.

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

잠실동 '엘리트(잠실엘스·리센츠·트리디움) 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

/ 광교중흥S-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 석복동

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

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

소형은 가장 낮았습니다.

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

-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% 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 39억2,277만 5,000원~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㎡

이하의 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하의 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구를 중심으로 중소형 아파트에 대한 수요

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

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

하겠습니다.

[출처: KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

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

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 송철동에서 5월 분양된 '신영자이힐푸르지오테크노폴리스센트럴(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 '거제한내시온숲속의아침별' 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

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

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

3월 대구 동구에서 공급된 481가구규모의 '힐스테이트동대구센트럴'

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

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

지역적으로 경기도에서 미달된 단지가 10개로 집계되며 가장 많았고요.

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

지역별 청약 양극화 심화

하반기 분양시장은?

지금까지 살펴본 것처럼 올 상반기 청약시장은 서울이 독주를 이어간 가운데,

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

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

올 상반기에 유독 서울만 청약경쟁률이 높아진 이유는 무엇일까요?

바로 정부의 청약규제 완화에 있는데요.

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

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 소화할지

[출처: KB부동산 포스트]

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

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
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 갭

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

갱신계약 중 점유 비중은 33.3%로 국토교통부가 감액계약 통계를 발표한 2022년 6월 이래 최대 수준을 기록했습니다.

감액계약을 통째서라도

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 전세가

동일기간 전세가격 하락이 확대되면서 임대인은 2년 전 보증금으로 세입자를 구하기 어려워졌습니다. 감액계약을

통째서라도 임차인을 확보하려는 시장 분위기가 이어지는 것이죠. 전세가격 하락률이 매매가격 하락률을 상회하는 것은 불황국면에 나타나는 전형적 현상

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 줄어

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

[출처 : KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

아파트 시장의 반등,

부동산 회복될까?

그동안 공포 얼어붙었던 아파트 시장에 온기가 돈다.

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

지난해 6월(0.06%) 이후 11개월 만에 상승 전환한 것이다.

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

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

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

- 수도권과 달리 지방은

여전히 하락세를 보여 지역별 편차가 큰 상황이다.

- 전세시장도

아파트와 비(非)아파트 간 온도 차가 심하다.

- 향후 주택시장은

지역별 동조화보다는 각개 전투 양상이 펼쳐질 것으로 보인다.

아파트 시장 반등세 나타날 듯

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

서울도 같은 수준이다.

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

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

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

수요자의 심리도 꿈틀거리고 있다.

국토연구원이 발표한 5월 부동산 시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택매매시장 소비자 심리지수는 112로 전월 대비 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, 특례보증자리론 출시로 저점 매수세가 유입되었기 때문으로 분석된다.

- 지난해 서울 아파트 실거래가는

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

실제로 글로벌 금융위기가 터진 2008년에도 서울 아파트 실거래가격이 급락했지만 다음 해인 2009년에는 큰 폭으로 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 뜸 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 가서는 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 전세가가격이 많이 하락한 데다

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

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

- 세입자 입장에서

월세 부담보다는 전세 대출이자가 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 시가이 걸릴 전망이다.

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

☞ 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.

틀릿기 효과 (framing effect)

사실 환자가 생존할 확률은 같지만 받아들이는 어감은 다르다.

이처럼 똑같은 사안이라도 어떻게 표현하는가에 따라 전혀 다른 느낌을 준다.

이를 심리학 용어로 '틀릿기 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 틀릿기를 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 중과세 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.

'○○지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

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

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

그래도 투자하지 말라는 조언을 하긴 해야 하는데, 직설적으로 표현하면 반발이 많으니 실수요자에게 적합하다는 식으로 우회적인 표현을 쓰는 것이다.

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

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

또 다른 표현이다.

일반적으로 부모가 사회생활을 시작한

아들에게 '항상 신중하게 처신하라'는 조언과는 다른 것이다.

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

뉴스,

중의적 표현 조심하기!

언론에서는 '집값 하락'을 '집값 조정'으로 바꿔 표현하기도 한다.

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

조정은 미래의 기대가 어느 정도 섞인 단어라고 볼 수 있는 셈이다.

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

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

중의적인 표현이기에 조심하는 게 좋다.

부동산 가격이 많이 내려도 불안, 부동산 가격이 많이

올라도 불안이라고 표현할 수 있기 때문이다.

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

가령 전망보고서에 '변동성 위험'이라는

말은 하락할 수 있으니 조심하라는 얘기다.

이처럼 우리는 순전히 말의

어감 차이로 진실을 못 볼 때가 의외로 많다.

부동산 광고,

수요자 입장에서 보기!

일상생활에서 흔히 보는 부동산 광고도 수요자 입장에서 보면 해석이 달라진다.

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

즉 집주인 입장에서는 '실속 있는 집'일 수

있으나 세입자 입장에서 보면 '싼 게 비지떡인 집'일 수도 있다.

광고문구에 마을버스라는 말이 있을 때는 지하철에서 멀다는 것을

에둘러 표현한 것이다.

또 동네마트에서 가깝다는 표현도

주위에 편의점이나 할인점이 없다는 말일 수도 있다.

단점을 감추려는 언어 프레임일 수 있으니 조심하라는 것이다.

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

정말 무슨 얘기를 하는 것인지를 말이다.

그리고 공급자가 아닌 수요자 입장에서 정보를 꿰뚫어

볼 수 있는 지혜도 필요한 것 같다.

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

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

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 내려갔습니

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 경북 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(3억5,380만

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

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 하락했

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 복제 또는 무단 배포 시 저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[출처: KB골드라이프X 더보기]

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

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 추천 물량이 늘어나요.

→ 가점이 높은 청약가입자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

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

③ 1주택자의 갈아타기 수요가 꾸준한 국민주택규모 초과 주택의 추천제 물량 감소로 큰 면적으로 이사 수요가 있는 1주택 실수요자의 당첨 기회는 상대적으로

★ 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 추천 물량을 늘리고

국민주택규모 초과 주택의 추천 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

☞ 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 부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰되지 않고 전체를 통찰할 수 있는 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 즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기냐에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시도 때도 없이 확대 포장하는 시장분석에 걸림돌이 된다.

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

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기다. ‘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 바라고,

집이 있는 사람은 집값이 오를길 기도 할 것이다.

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

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

집값 하락국면에서는 무주택자의 전망이 잘 맞을 것이다. 하지만 반대로 상승국면에서는 다주택자들의 전망이 적중할 수 있다. 시장 전망에 대해선 정서적 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 얘기 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: 먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

유튜브 여의도5번출구 바로가기

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

한동안, 아니 20년 전부터 유행한 부동산 시장의 괴담이다. 일부 전문가들이 일본처럼 부동산 거품 붕괴가 나타날 것이라고 예언했지만 양치기 소년처럼 한동안 믿지 않았던 사람들이 있다. 하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급불균형으로 갑자기 붕괴하지는 않는다. 주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다. 통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만, 가구 수는 2039년에 정점을 찍을 것으로 보인다. 1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다. 부동산시장은 2030년대부터 인구감소의 영향을 받을 가능성이 크고, 인구 위기 속에서도 향후 부동산시장에는 많은 일이 일어날 것이다. 이번처럼 아파트 캡자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기로 집값이 폭락할 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 될 것이다. 사실 인구는 한 나라 경제의 편더멘털이다. 인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다. 인구는 거부할 수 없는 도도한 물결처럼 경제를 움직인다. 인구구조의 변화는 국내 부동산시장의 지형도를 바꿀 것이다. 인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산시장의 향후 방향을 제시한다. 인구의 흐름을 따라가면 인구가 부동산시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다. 고령화와 저출산에서 촉발될 인구 위기는 미래 우리나라 경제에 막대한 영향을 미칠 것이다. 다만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다. 부동산시장에서 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 돋보이게 해서 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다. 단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 등 다른 변수가 더 크게 작용할 수 있다. 우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다. 인구 위기가 내일이라도 닥칠 것이라고 생각하는 것은 맞지만, 그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다. 고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 것이다. 그러나 인구 위기는 새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄어 올 것이다. 그런데도 많은 사람이 인구 위기를 이제 개인은 어떻게 대처해야 할까. 사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다. 어쩔수 없는 일이라면 마음을 차분히 가라앉히고, 막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다. 덜 피해를 보는 상대적 안전지대만 있을 뿐이다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

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

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

가장 많이 검색한 아파트는 어디일까요?

Q1. 상반기 인기 단지 1위는?

KB부동산에 따르면 상반기 인기 단지 1위는

서울 송파구 가락동 헬리오시티예요.

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

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

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

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

Q2. 잠실동 '엘리트 삼총사'?

2위는

서울 송파구 잠실동 잠실엘스로 조사됐어요.

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

잠실동 '엘리트(잠실엘스·리센츠·트리디움) 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

/ 광교중흥S-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 석복동

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

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

소형은 가장 낮았습니다.

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

-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% 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 39억2,277만 5,000원~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㎡

이하의 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하의 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구를 중심으로 중소형 아파트에 대한 수요

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

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

하겠습니다.

[출처: KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

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

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 송철동에서 5월 분양된 '신영자이웰푸르지오테크노폴리스센트럴(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 '거제한내시온숲속의아침별' 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

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

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

3월 대구 동구에서 공급된 481가구규모의 '힐스테이트동대구센트럴'

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

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

지역적으로 경기도에서 미달된 단지가 10개로 집계되며 가장 많았고요.

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

지역별 청약 양극화 심화

하반기 분양시장은?

지금까지 살펴본 것처럼 올 상반기 청약시장은 서울이 독주를 이어간 가운데,

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

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

올 상반기에 유독 서울만 청약경쟁률이 높아진 이유는 무엇일까요?

바로 정부의 청약규제 완화에 있는데요.

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

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 소화할지

[출처: KB부동산 포스트]

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

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
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 갭

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

갱신계약 중 점유 비중은 33.3%로 국토교통부가 감액계약 통계를 발표한 2022년 6월 이래 최대 수준을 기록했습니다.

감액계약을 통째서라도

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 전세가

동일기간 전세가격 하락이 확대되면서 임대인은 2년 전 보증금으로 세입자를 구하기 어려워졌습니다. 감액계약을

통째서라도 임차인을 확보하려는 시장 분위기가 이어지는 것이죠. 전세가격 하락률이 매매가격 하락률을 상회하는 것은 불황국면에 나타나는 전형적 현상

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 줄어

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

[출처 : KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

아파트 시장의 반등,

부동산 회복될까?

그동안 공공 얼어붙었던 아파트 시장에 온기가 돈다.

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

지난해 6월(0.06%) 이후 11개월 만에 상승 전환한 것이다.

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

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

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

- 수도권과 달리 지방은

여전히 하락세를 보여 지역별 편차가 큰 상황이다.

- 전세시장도

아파트와 비(非)아파트 간 온도 차가 심하다.

- 향후 주택시장은

지역별 동조화보다는 각개 전투 양상이 펼쳐질 것으로 보인다.

아파트 시장 반등세 나타날 듯

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

서울도 같은 수준이다.

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

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

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

수요자의 심리도 꿈틀거리고 있다.

국토연구원이 발표한 5월 부동산 시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택매매시장 소비자 심리지수는 112로 전월 대비 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, 특례보증자리론 출시로 저점 매수세가 유입되었기 때문으로 분석된다.

- 지난해 서울 아파트 실거래가는

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

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

월세 부담보다는 전세 대출이자가 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 시가이 걸릴 전망이다.

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

☞ 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.

틀릿기 효과 (framing effect)

사실 환자가 생존할 확률은 같지만 받아들이는 어감은 다르다.

이처럼 똑같은 사안이라도 어떻게 표현하는가에 따라 전혀 다른 느낌을 준다.

이를 심리학 용어로 '틀릿기 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 틀릿기를 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 중과세 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.

'○○지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

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

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

그래도 투자하지 말라는 조언을 하긴 해야 하는데, 직설적으로 표현하면 반발이 많으니 실수요자에게 적합하다는 식으로 우회적인 표현을 쓰는 것이다.

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

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

또 다른 표현이다.

일반적으로 부모가 사회생활을 시작한

아들에게 '항상 신중하게 처신하라'는 조언과는 다른 것이다.

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

뉴스,

중의적 표현 조심하기!

언론에서는 '집값 하락'을 '집값 조정'으로 바꿔 표현하기도 한다.

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

조정은 미래의 기대가 어느 정도 섞인 단어라고 볼 수 있는 셈이다.

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

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

중의적인 표현이기에 조심하는 게 좋다.

부동산 가격이 많이 내려도 불안, 부동산 가격이 많이

올라도 불안이라고 표현할 수 있기 때문이다.

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

가령 전망보고서에 '변동성 위험'이라는

말은 하락할 수 있으니 조심하라는 얘기다.

이처럼 우리는 순전히 말의

어감 차이로 진실을 못 볼 때가 의외로 많다.

부동산 광고,

수요자 입장에서 보기!

일상생활에서 흔히 보는 부동산 광고도 수요자 입장에서 보면 해석이 달라진다.

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

즉 집주인 입장에서는 '실속 있는 집'일 수

있으나 세입자 입장에서 보면 '싼 게 비지떡인 집'일 수도 있다.

광고문구에 마을버스라는 말이 있을 때는 지하철에서 멀다는 것을

에둘러 표현한 것이다.

또 동네마트에서 가깝다는 표현도

주위에 편의점이나 할인점이 없다는 말일 수도 있다.

단점을 감추려는 언어 프레임일 수 있으니 조심하라는 것이다.

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

정말 무슨 얘기를 하는 것인지를 말이다.

그리고 공급자가 아닌 수요자 입장에서 정보를 꿰뚫어

볼 수 있는 지혜도 필요한 것 같다.

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

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

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 내려갔습니

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 경북 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(3억5,380만

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

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 하락했

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

[출처: KB골드라이프X 더보기]

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

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 원펠타스, 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

★ 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

☞ 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 부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰되지 않고 전체를 통찰할 수 있는 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 즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기냐에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시도 때도 없이 확대 포장하는 시장분석에 걸림돌이 된다.

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

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기다. ‘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 바라고,

집이 있는 사람은 집값이 오를길 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 유령처럼 흘러 다닌다.

집값 하락국면에서는 무주택자의 전망이 잘 맞을 것이다. 하지만 반대로 상승국면에서는 다주택자들의 전망이 적중할 수 있다. 시장 전망에 대해선 정서적 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 얘기 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: 먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

유튜브 여의도5번출구 바로가기

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

한동안, 아니 20년 전부터 유행한 부동산 시장의 괴담이다. 일부 전문가들이 일본처럼 부동산 거품 붕괴가 나타날 것이라고 예언했지만 양치기 소년처럼 한동안 믿지 않았던 것이다. 하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급불균형으로 갑자기 붕괴하지는 않는다. 주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다. 통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만, 가구 수는 2039년에 정점인 1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다. 부동산시장은 2030년대부터 인구감소의 영향을 받을 가능성이 크고, 인구 위기 속에서도 향후 부동산시장에는 많은 일이 일어날 것이다. 이번처럼 아파트 캡자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기로 집값이 폭락할 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 사실 인구는 한 나라 경제의 편더멘털이다. 인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다. 인구는 거부할 수 없는 도도한 물결처럼 경제를 움직인다. 인구구조의 변화는 국내 부동산시장의 지형도를 바꿀 것이다. 인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산시장의 향후 방향을 제시한다. 인구의 흐름을 이처럼 인구가 부동산시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다. 고령화와 저출산에서 촉발될 인구 위기는 미래 우리나라 경제의 최대 위협이지만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다. 부동산시장에서 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 돋보이게 해서 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다. 단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 등 다른 변수가 더 크게 작용할 수 있다. 우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다. 인구 위기가 내일이라도 닥칠 것이라고 생각하는 것은 좋지만, 그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다. 고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 것이다. 그러나 인구 위기는 새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄어 올 것이다. 그런데도 많은 사람이 인구 위기를 이제 개인은 어떻게 대처해야 할까. 사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다. 어쩔수 없는 일이라면 마음을 차분히 하고, 막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다. 덜 피해를 보는 상대적 안전지대만 있을 뿐이다. 박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

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

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

가장 많이 검색한 아파트는 어디일까요?

Q1. 상반기 인기 단지 1위는?

KB부동산에 따르면 상반기 인기 단지 1위는

서울 송파구 가락동 헬리오시티예요.

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

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

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

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

Q2. 잠실동 '엘리트 삼총사'?

2위는

서울 송파구 잠실동 잠실엘스로 조사됐어요.

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

잠실동 '엘리트(잠실엘스·리센츠·트리디움) 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

/ 광교중흥S-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 석복동

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

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

소형은 가장 낮았습니다.

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

-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% 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 39억2,277만 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㎡

이하의 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하의 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구를 중심으로 중소형 아파트에 대한 수요

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

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

하겠습니다.

[출처: KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

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

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 나타났습니

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 송철동에서 5월 분양된 '신영자이힐푸르지오테크노폴리스센트럴(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 '거제한내시온숲속의아침별' 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

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

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

3월 대구 동구에서 공급된 481가구규모의 '힐스테이트동대구센트럴'

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

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

지역적으로 경기도에서 미달된 단지가 10개로 집계되며 가장 많았고요.

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

지역별 청약 양극화 심화

하반기 분양시장은?

지금까지 살펴본 것처럼 올 상반기 청약시장은 서울이 독주를 이어간 가운데,

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

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

올 상반기에 유독 서울만 청약경쟁률이 높아진 이유는 무엇일까요?

바로 정부의 청약규제 완화에 있는데요.

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

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 소화할지

[출처: KB부동산 포스트]

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

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
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 갭

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

갱신계약 중 점유 비중은 33.3%로 국토교통부가 감액계약 통계를 발표한 2022년 6월 이래 최대 수준을 기록했습니다.

감액계약을 통째서라도

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 전세가

동일기간 전세가격 하락이 확대되면서 임대인은 2년 전 보증금으로 세입자를 구하기 어려워졌습니다. 감액계약을

통째서라도 임차인을 확보하려는 시장 분위기가 이어지는 것이죠. 전세가격 하락률이 매매가격 하락률을 상회하는 것은 불황국면에 나타나는 전형적 현상

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 줄어

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

[출처 : KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

아파트 시장의 반등,

부동산 회복될까?

그동안 공공 얼어붙었던 아파트 시장에 온기가 돈다.

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

지난해 6월(0.06%) 이후 11개월 만에 상승 전환한 것이다.

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

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

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

- 수도권과 달리 지방은

여전히 하락세를 보여 지역별 편차가 큰 상황이다.

- 전세시장도

아파트와 비(非)아파트 간 온도 차가 심하다.

- 향후 주택시장은

지역별 동조화보다는 각개 전투 양상이 펼쳐질 것으로 보인다.

아파트 시장 반등세 나타날 듯

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

서울도 같은 수준이다.

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

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

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

수요자의 심리도 꿈틀거리고 있다.

국토연구원이 발표한 5월 부동산 시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택매매시장 소비자 심리지수는 112로 전월 대비 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, 특례보증자리론 출시로 저점 매수세가 유입되었기 때문으로 분석된다.

- 지난해 서울 아파트 실거래가는

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

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

월세 부담보다는 전세 대출이자가 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 시가이 걸릴 전망이다.

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

☞ 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.

틀릿기 효과 (framing effect)

사실 환자가 생존할 확률은 같지만 받아들이는 어감은 다르다.

이처럼 똑같은 사안이라도 어떻게 표현하는가에 따라 전혀 다른 느낌을 준다.

이를 심리학 용어로 '틀릿기 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 틀릿기를 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 중과세 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.

'○○지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

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

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

그래도 투자하지 말라는 조언을 하긴 해야 하는데, 직설적으로 표현하면 반발이 많으니 실수요자에게 적합하다는 식으로 우회적인 표현을 쓰는 것이다.

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

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

또 다른 표현이다.

일반적으로 부모가 사회생활을 시작한

아들에게 '항상 신중하게 처신하라'는 조언과는 다른 것이다.

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

뉴스,

중의적 표현 조심하기!

언론에서는 '집값 하락'을 '집값 조정'으로 바꿔 표현하기도 한다.

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

조정은 미래의 기대가 어느 정도 섞인 단어라고 볼 수 있는 셈이다.

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

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

중의적인 표현이기에 조심하는 게 좋다.

부동산 가격이 많이 내려도 불안, 부동산 가격이 많이

올라도 불안이라고 표현할 수 있기 때문이다.

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

가령 전망보고서에 '변동성 위험'이라는

말은 하락할 수 있으니 조심하라는 얘기다.

이처럼 우리는 순전히 말의

어감 차이로 진실을 못 볼 때가 의외로 많다.

부동산 광고,

수요자 입장에서 보기!

일상생활에서 흔히 보는 부동산 광고도 수요자 입장에서 보면 해석이 달라진다.

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

즉 집주인 입장에서는 '실속 있는 집'일 수

있으나 세입자 입장에서 보면 '싼 게 비지떡인 집'일 수도 있다.

광고문구에 마을버스라는 말이 있을 때는 지하철에서 멀다는 것을

에둘러 표현한 것이다.

또 동네마트에서 가깝다는 표현도

주위에 편의점이나 할인점이 없다는 말일 수도 있다.

단점을 감추려는 언어 프레임일 수 있으니 조심하라는 것이다.

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

정말 무슨 얘기를 하는 것인지 잘 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?

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 내려갔습니

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 경북 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(3억5,380만

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

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 하락했

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 복제 또는 무단 배포 시 저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[출처: KB골드라이프X 더보기]

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

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 추천 물량이 늘어나요.

→ 가점이 높은 청약가입자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

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

③ 1주택자의 갈아타기 수요가 꾸준한 국민주택규모 초과 주택의 추천제 물량 감소로 큰 면적으로 이사 수요가 있는 1주택 실수요자의 당첨 기회는 상대적으로

★ 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 추천 물량을 늘리고

국민주택규모 초과 주택의 추천 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

☞ 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. 부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰되지 않고 전체를 통찰할 수 있는 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 즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기냐에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시도 때도 없이 확대 포장하는 시장분석에 걸림돌이 된다.

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

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기다. ‘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 바라고,

집이 있는 사람은 집값이 오를길 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 유령처럼 흘러 다닌다.

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