



올해는 어느 지역이 강세를 보일까?

2016년 부동산시장 전망 및 투자전략

2015년 부동산시장은 유형별로 관심도가 달랐다.
2015년 한 해 부동산시장을 되돌아보면서 2016년 시장을 전망해보자.
성공적인 부동산 투자를 위해서는 꼼꼼한 투자 전략이 필요하다.

2015년 부동산시장 결산

2015년 부동산시장은 정부의 부동산거래 활성화대책, 전세난, 초저금리, 분양시장 호조, 강남권 재건축 붐 등에 힘입어 가격 상승세가 두드러졌던 한 해였다. 특히 서울을 포함한 수도권 주택시장(주거용 부동산시장)의 경우 2006년 호황기 이후 근 10년 만에 찾아온 봄날이었다.

2015년 부동산시장을 크게 주택시장과 임대용 부동산시장으로 나눠 결산해보자. 먼저 주택시장을 되돌아보면, 연초부터 시작된 정부의 부동산거래 활성화대책이 전세난과 맞물리면서 '안심전환대출'이라는 히트상품을 만들어 냈고, 이는 곧장 주택시장의 상승분위기로 이어졌다. 또한 최근 몇 년간 지속되어온 전국적인 전세난(전세 매물품귀 및 가격급등)이 초저금리 기조 여파로 더욱 심화되면서 비자발적 내집 마련 수요를 확산시켰고, 이는 매매가격 상승의 주된 요인으로 작용했다.

아울러 강남권 재건축 붐이 크게 일면서 강남3구 재건축 신규분양가격(3.3㎡당 평균 분양가 4,000만원 초과)이 크게 상승했으며, 재건축 이주 수요로 인한 전세가격 급등, 인근지역 아파트 매매가격 상승 등이 이어졌다. 한편 분양시장의 경우 분양가상한제 탄력 적용, 청약제도간소화, 초저금리영향, 분양권 전매규제완화 등이 복합적으로 작용하면서 강남권 재건축단지, 위례신도시, 마곡신도시, 광고신도시 등을 중심으로 강세를 보였다.

다음으로 임대용 부동산시장을 되돌아보면, 초저금리 기조에 힘입어 지역별 구분 없이 대체로 강세 또는 강보합세를 보였다. 특히 소형아파트의 경우 도심지 역세권을 중심으로 강세를 보였는데, 이는 매물품귀(수요증가 및 공급부족) 및 전세난과 맞물리면서 큰 인기를 끌었다. 반면 오피스텔은 과잉공급 여파로, 구분상가(개별상가)는 고분양가논란 및 공실우려로 투자자로부터 큰 관심을 받지 못했다. 한편 거액자산가들이 초저금리를 활용한 마땅한 투자처로 도심 및 강남권 상가건물(20~50억원대)에 커다란 관심을 보이면서 '꼬마빌딩'이라는 신조어가 유행하기도 했다. 요컨대 2015년 부동산시장은 주택의 경우 전세난 및 강남권 재건축 붐에 기인해 지역별, 유형별 구분 없이 대체로 강세를 보였던 반면, 임대용 부동산은 초저금리기조 속에 부동산 유형별로 투자자의 관심도가 다소 달랐다.

2016년 부동산시장 전망 및 투자전략

2016년 새해 부동산시장을 전망해보고 부동산 유형별 투자전략을 살펴보자. 2016년 부동산시장을 좌우할 변수로는 대출규제, 금리인상, 전세난, 공급과잉, 정부정책, 총선 등이 있는데, 그 중 최대 변수는 단연코 대출규제가 될 것이다. 2008년 하반기 글로벌 금융위기 이후 오랜 침체의 늪에 빠져 있던 부동산시장이 최근 강한 회복세를 보일 수 있었던 것은 무엇



이동현

KEB하나은행
행복한부동산센터 센터장(부동산전문위원)
dhl@hanafn.com

▶ 경력
한화그룹 한화생명 금융영업사업부 부동산 전문위원 역임
금융연수원 강의 교수 및 심의위원
중앙일보 재산리모델링센터 자문위원
한국경제신문 부동산리더스 칼럼니스트
부동산 TV 뉴스 해설위원

▶ 자격증
단국대 도시계획학 박사(부동산 전공)
CCIM(미국부동산투자분석사)
부동산펀드투자상담사, 디벨로퍼, 경매컨설턴트



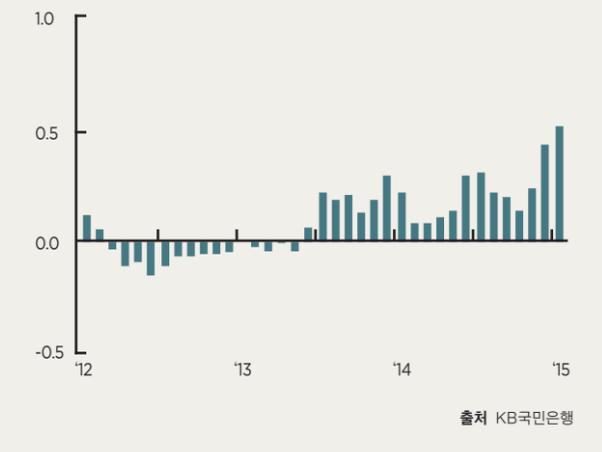
보다 총부채상환비율(DTI)과 담보대출비율(LTV)을 크게 완화시킨 정부의 대출규제 완화정책(2014년 7월 24일 발표) 덕분이었다.

하지만 정부는 1,100조원이 넘는 가계부채의 해결방안으로 당장 2016년 1월부터 집단대출심사를 강화하고 원리금 분할상환 중심으로 개편하겠다고 예고하고 있다. 여기에 미국발 금리인상이 더해진다면 부동산시장에 적지 않은 부담으로 다가올 것으로 보인다. 특히 집단대출심사가 강화될 경우 공급과잉논란이 제기된 수도권 외곽의 아파트 분양시장은 크게 위축될 것으로 예상된다. 다만 정부 역시 국내의 경기불황이 길어지고 있고 더욱이 총선을 앞둔 상황에서 경기침체를 부채질할 만큼의 강력한 대출규제나 금리인상은 하지 않을 것으로 판단된다. 또한 전세난이 해결되지 않은 상황에서 강남권 재건축 이주가 본격적으로 진행된다면 인근 지역을 중심으로 비자발적 내집 마련 수요는 꾸준할 것으로 보인다.

이어서 부동산 유형별로 투자전략을 살펴보자. 첫째, 재건축에 투자하는 경우이다. 재건축은 사업진행속도가 빠를수록 투자 가치가 높다. 하지만 재건축은 미래에 대한 기대감이 현재의 가격에 선반영되는 것이므로 기대감이 현실화될수록 가격 상승 폭은 작아지게 마련이다. 일반적으로 조합설립인가 직후에 투자

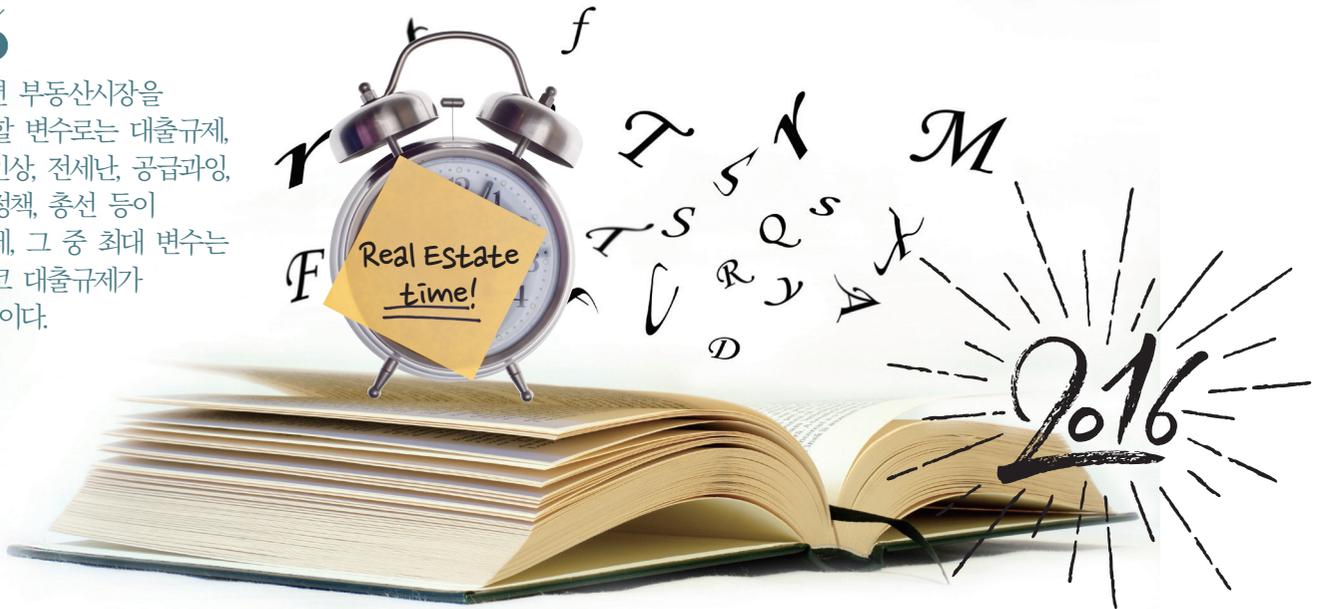
하는 게 안전하며, 만일 매각차익만을 원하는 투자자(가수요자)라면 사업시행인가 직후에 매각하는 게 좋다. 압구정동, 잠원동, 반포동 등 강남권 소재 한강변 재건축이 유망 투자처로 보인다.

전국 주택매매가격 전월대비 증감률(%)





2016년 부동산시장을 좌우할 변수로는 대출규제, 금리인상, 전세난, 공급과잉, 정부정책, 총선 등이 있는데, 그 중 최대 변수는 단연코 대출규제가 될 것이다.



둘째, 일반 아파트에 투자하는 경우이다. 실수요자 관점에서 직주접근이 용이한 도심 및 강남의 역세권 중소형 아파트에 투자하는 게 좋다. 만일 신규 분양 아파트에 관심 있는 투자자라면 도심지에서 멀어질수록, 주변시세 대비 고분양가일수록 조심스럽게 접근할 필요가 있다.

셋째, 임대수익용 소형 아파트에 투자하는 경우이다. 이는 임대수요가 안정적이며, 노후화되더라도 재건축을 기대할 수 있다는 장점이 있다. 특히 주택임대사업자등록과 연계하면 임대수익과 세제혜택(취득세·재산세·양도세 감면)이라는 두 마리 토끼를 모두 잡을 수도 있다.

넷째, 상가(구분상가)에 투자하는 경우이다. 임대수요의 지속성 여부와 함께 상권의 확장, 배후지 존재 여부가 중요하다. 정체된 상권보다는 성장하고 있는 상권에 투자하는 게 유리하다. 또한 상가의 본질적 속성상 가시성과 접근성 확보 여부도 따져봐야 한다. 특히 신규 분양상가의 경우 상권 형성에 많은 시간이 필요하고 고분양가 논란에서 자유롭지 못한 경우가 많아 더욱 보수적인 관점에서 접근할 필요가 있다.

다섯째, 오피스텔에 투자하는 경우이다. 주수요층인 20~30대 젊은 직장인이 출퇴근하기에 편리한 도보 5분 내 초역세권에 입지해야 하며 준공된 지 5년이 채 지나지 않아야 좋다. 하지만 최근 과잉공급에 따른 공실증가위험에 노출된 사례

가 많아 조심스런 접근이 요구된다.

끝으로, 토지에 투자하는 경우이다. 투자에 앞서 반드시 현장답사가 선행돼야 한다. 이를 통해 진입로존재여부, 개발가능성, 적정시세 등을 확인할 수 있다. 또한 평소 지역개발정보(도로 및 철도 개설 등 기반시설 건설정보)에 관심을 가지는 것은 물론, 총선 및 대선기간 중 부동산관련 이벤트성 공약에도 주목해야 한다. ㅎ

summary

2015년 부동산시장은 주택의 경우 전세난 심화 및 강남권 재건축 붐에 기인해 지역별, 부동산 유형별 구분 없이 대체로 강세를 보였던 반면, 임대용 부동산은 초저금리조 속의 부동산 유형별로 투자자의 관심이 다소 달랐다. 2016년 부동산시장을 좌우할 변수로는 대출규제, 금리인상, 전세난, 공급과잉, 정부정책, 총선 등이 있으며, 그 중 최대변수는 대출규제가 될 것이다. 아울러 2016년 새해 부동산 투자전략을 살펴보면, 주택의 경우 압구정동, 잠원동, 반포동 등 강남권 소재 한강변 재건축과 직주접근이 용이한 도심 및 강남의 역세권 중소형아파트에 투자하는 게 좋다. 반면, 임대용 부동산의 경우 주택임대사업자등록과 연계할 수 있는 도심지 역세권 소형아파트, 20~30대 젊은 직장인이 출퇴근하기에 편리한 초역세권 오피스텔, 수도권 중소형 상가건물 등이 유망한 투자처로 보인다.