

불안한 시장 속, 주택을 매입해야 할까?

부동산시장이 불안해지면서 신혼부부들은 '주택을 매입해야 할지 전세로 살아야 할지' 고민하고 있다. 이것은 비단 신혼부부들만의 문제는 아니다. 전세 가격이 고공행진을 이어가 매매가와 별반 차이가 나지 않게 되자 주택 매입을 고심하는 이들이 늘고 있다. 이런 상황에서 주택 매입을 고민하고 있다면 몇 가지를 꼭 확인해야 한다.



김윤희

KEB하나은행
행복한부동산센터 부동산전문위원
kim.yh@hanafn.com

▶ **자격증**
美CCIM(미 상업용 부동산 투자분석 전문가)
AFPK(개인재무설계사)

▶ **경력**
現, KEB하나은행 행복한부동산센터 부동산전문위원
(전)CCIM 한국협회 대의원, (전)미래에셋생명 VIP컨설팅팀

▶ **현재 활동**
조선일보 부동산트렌드 쇼
조선비즈 4060 은퇴설계박람회 / KINTEX 은퇴설계박람회
남양주시 베이비부머 세대 은퇴설계박람회
압구정·개포 지구 재건축 미래가치 세미나 기업 컨설팅 자문
병원·약국 / 렌터카 / 공장부지 / 일반상가 외 컨설팅 다수

최근 부동산시장은 어디로 튈지 모르는 질풍노도의 시기를 겪고 있다. 신정부 출범 후 경제활성화 과제를 수행하기 위해 부동산시장으로 정책이 집중되면서, 연평균 4번 가량의 굵직한 부동산 정책이 발표되었다. 2014년에는 주택담보비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제를 완화해 대출한도를 확대함으로써 직전 5개년의 평균을 크게 웃도는 수준으로 거래가 늘었다.

그런데 이렇게 인위적인 부동산 정책이 계속되자 자본조달의 부작용이 생겨나기 시작했다. 부동산 담보대출 규모가 크게 증가하면서 가계부채가 기형적으로 증가한 것이다. 이에 정부는 가계부채의 위험성을 사전에 차단하기 위해 대출 규제를 결정했다. 그동안 담보능력 위주로 이루어졌던 심사 기준을 소득과 연계한 상황능

력으로 바꾸어 심사(DSR평가시스템 도입)를 강화하고, 분할상환을 의무화하는 기준도 도입했다. 이러한 조치에 시장은 즉각적으로 반응하고 있다. 정부의 정책이 규제 쪽으로 옮겨가자 그동안 마음을 놓고 있던 매수 수요의 움직임이 급격히 위축되고 있으며, 거래량도 눈에 띄게 감소하고 있다.

불투명한 전망 속에 투자자들은 차분해진 반면, 정작 실수요자들은 마음이 급해졌다. 주택 매입을 긍정적으로 검토하고 있는데 갑자기 시장상황이 변했으니 고민이 커질 수밖에 없다. 수요가 위축되어 매매거래량이 줄어든다. 좀 더 유리하게 매입할 수 있겠다는 생각도 들지만, 다른 한편으로는 이대로 침체국면이 이어져 어렵게 마련한 주택 가격이 떨어지면 어쩌나 걱정이 된다. 그렇다고 2년 더 전세로 머물러 있자니 오를 대로 오른 전세 가격에 대한 부담이 적지 않다.

주택 매입을 고려한다면 꼼꼼히 따져봐야

지금 주택 매입을 고려하는 실수요자라면 다음과 같은 몇 가지 질문을 던져보자.

첫째, 어떤 지역을 선택할 것인가? 작년 한 해 동안 약 52만 호 가량의 기록적인 분양 물량이 쏟아져 나왔다. 이들 물량이 점진적으로 시장에 공급되면 기존 주택시장은 영향을 받을 수밖에 없다. 내가 선택한 지역이 이 공급물량의 영향권에 속한다면, 향후 시장환경이 바뀔 가능성이 높다. 따라서 2년 내 대규모 입주 물량의 공급이 예정된 지역이라면 매입보다 관망세를 유지하는 게 좋다.

둘째, 어떤 유형의 주택을 선택할 것인가? 지역에 따라 차이가 날 수는 있지만, 일반적으로 전·월세 임대료가 상승하면 매매가는 하락할 가능성이 낮아진다. 임대

료 상승세가 매매가를 떠받치는 역할을 하기 때문이다. 또한 아파트의 가격 상승폭이 크다면 아파트뿐 아니라 단독주택이나 연립주택 등 주택가격이 전체적으로 동반 상승하는 낙수효과를 기대할 수도 있다. 따라서 오직 아파트만을 고집할 이유가 없다.

셋째, 내 자금여력을 충분히 고려했는가? 흔히 차량을 구입할 때 100~200만원 차이로도 옵션이 크게 달라지게 된다. 주택의 경우도 마찬가지다. 조금 더 나은 입지와 환경을 따지다 보면 초기에 예상했던 것보다 매입 금액이 높아져 부채 부담을 크게 안고 갈 수 있다. 지금은 감당할 수 있을지 모르지만 금리 등의 변수가 조금만 작용해도 부담이 커질 가능성이 있다면 매입 부동산의 규모를 줄이거나 임대료 머무는 편이 나올 수 있다.

전세가 상승으로 인해 매입을 고려해도 좋아

앞서 언급한 요인들도 중요하지만 가장 중요한 질문은 '지금 나에게 주택이 필요한가?'일 것이다. 임차인들은 여전히 전세를 선호하지만, 집을 가진 임대인들은 전세를 월세로 전환하기를 위해 전세품귀 현상이 이어지고 있다. 그러다 보니 원하는 지역에서 전세를 찾기보다 매물을 찾는 것이 수월한 경우가 많다.

당연한 말이지만, 원하는 지역에 거주하는 동안 이주 가능성이 낮거나 이사가 용이하지 않다면 매입을 검토하는 것이 좋다. 어차피 전세가가 상승하면서 매매가와 가격차가 줄어들었고, 전세의 단점이라고 할 수 있는 보증금 반환 위험을 감안하면 매매나 월세로 전환하는 것이 전세로 거주하는 것보다 나올 수 있다.

경제 대내외 요인과 총선 등 변수가 많은 현 시장상황에서 언제가 매입의 적기인지 단언하기는 어렵다. 하지만 전세 가격은 계속 상승하고 깡통전세의 위험도 있는 만큼, 주거안정성에 무게를 둔다면 매입도 좋은 선택이 될 수 있다. 실제로 자신이 거주하기 위해 주택을 매입한 경우 유리한 장세가 돌아올 때까지 견딜 수 있는 인내심을 가질 수 있다는 점도 추천 이유 중 하나이다. 다만, 매입을 결정하기 전에는 발품을 팔아 정보를 최대한 확보하고 충분한 분석을 통해 적정 매입가를 타진하는 과정이 필요하다는 것을 명심하자. ㅎ

※본 칼럼의 내용은 전문위원의 개인적 소견입니다.

Summary

- 지금 거주 주택 매입을 검토하고 있다면 다음 질문에 답해보자.
- ① 어떤 지역을 선택할 것인가?
 - ② 어떤 유형의 주택을 선택할 것인가?
 - ③ 내 자금여력을 충분히 고려했는가?
 - ④ 지금 나에게 주택이 필요한가?

