최환석
KEB하나은행
부동산자문센터 부동산전문위원
hwanseok@hanafn.com
문의 : 02-2002-1395

학력·자격증 건국대학교 부동산대학원 석사 / 건축기사, 부동산자산운용전문인력 / 공인중개사
CPM®(미국 부동산 자산관리사 / IREM)
경력 KEB하나은행 부동산자문센터 부동산전문위원 / 중앙일보 자산리모델링 자문위원
前)두레시닝㈜ 자산관리팀장 / NCS(국가직무능력표준) 부동산관리 심의위원
NCS(국가직무능력표준) 자산관리 개발위원

2017년 하반기 부동산 투자 기상도

신정부가 첫 부동산 대책을 발표했다. 6·19 부동산 정책은 서민주거 안정에 중심을 뒀다는 평가를 받고 있다. 과연 과거 정책과 어떤 점이 달라졌으며 앞으로 부동산 시장에 어떤 영향을 미칠지 알아보자.

장미 대선 이후 서울 등 일부 지역의 아파트 매매가격은 급등세를 보였다. 신정부는 출범 6주 만에 부동산 안정 대책을 내놓았다. 부동산 시장은 정부 정책, 공급 증가, 금리 인상, 지역별 양극화 등 다양한 변수로 매우 복잡해진 상황이다. 향후 부동산 시장의 향방에 촉각을 세워야 할 시점이다.

아파트 : 흐림

상가 : 맑음

오피스텔 : 구름 조금

토지 : 맑음

신정부의 부동산 정책과 6·19 부동산 대책 요약

급하게 치른 대선인 만큼 신정부의 부동산 정책기조도 굵직하게 요약된 감이 있다. **가장 중심이 되는 것은 '서민주거 안정'이다.**

대표적인 정책은 그 동안 재개발사업 위주였던 노후 도심지의 개발방식을 매년 10조원대의 공적 재원을 투입해 노후주거지를 재생하는 **'도시재생 뉴딜사업'**으로 추진하는 것이다. 이는 최근 서울시에서 추진하고 있는 도심 재생사업과 맥락을 같이 하는 정책으로 사업의 특성상 조기에 성과를 내기는 쉽지 않겠지만, 구도심(서울의 경우, 중앙도심과 강북)지역에 긍정적인 효과를 줄 것으로 예상된다.

서민의 주거안정을 위한 정책으로는 **'공적 임대주택의 공급'과 세입자 보호를 위한 '전·월세 상한제 및 임대차계약 갱신권 도입'**을 들 수 있다.

아울러 가계부채 문제 관리를 위한 **LTV와 DTI를 강화**할 것으로 예상되었는데 실제로 6·19 부동산 대책에서도 강화된 LTV·DTI 기준이 예고되었다.

부동산 보유세 인상에 대해서는 최종적으로 공약집에서는 제외되었으나, 최근 아파트 가격 급등으로 발미암아 지속적으로 보유세 인상이 거론되고 있는 양상이다.

신정부 부동산 관련 주요공약 요약

도시재생 뉴딜
- 매년 공적 재원 10조원 투입해 낡은 도심·주거 환경 개선
- 뉴타운 등 재개발 사업이 중단된 저층 주거지 지원
- 공공 주도로 낡은 주택 정비해 공공임대주택 등으로 활용
- 일자리 39만 개 창출

공적 임대 주택 공급
- 매년 장기 공공임대주택 13만 가구, 공공 지원 임대주택 4만 가구 확보
- 공공임대주택의 30%(연 4만 가구) 신혼부부에게 우선 공급
- 쉐어하우스형 등 청년 임대주택 30만 실 공급

금융·세제
- LTV(주택담보인정비율), DTI(총부채상환비율) 강화

  ※ 부동산 보유세 인상(GDP 대비 1% 수준 인상안을 주장했지만, 대선 공약집엔 삭제)

세입자 보호
- 전·월세 상한제 도입
- 세입자가 1회에 한해 집주인에게 계약 갱신 요구하는 계약갱신청구권제 도입

6·19 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안

조정 대상 지역 추가 선정

경기 광명, 부산 기장 및 부산 진구 추가 선정
- 11·3 대책의 37개 지역 + 6·19 대책의 3개 지역 = 총 40개

* 맞춤형 청약 제도, 투자수요 관리 방안 적용

조정 대상 지역 실효성 제고

전매제한 기간 강화	맞춤형 LTV·DTI 강화	재건축 규제 강화
강남 4개구 외 21개구 민간택지 전매제한 기간을 소유권 이전 등기 시까지로 강화 · 서울 전 지역 전매제한 기간 : 소유권 이전 등기 시까지	조정 대상 지역에 대하여 LTV·DTI 규제 비율을 10%씩 강화 · LTV: 70%→60%, DTI: 60%→50% 잔금대출 DTI 신규 적용 서민층 무주택 세대는 실수요자 보호차원에서 배려	재건축 조합원 주택공급수 제한 · 최대 3주택→2주택

주택 시장 질서 확립

관계기관 합동 불법 행위 점검 무기한 실시

실거래가 허위 신고에 대한 신고 제도 활성화, 적극 홍보

시스템을 활용한 불법 행위 모니터링 강화

과열이 지속·확산 시 투기과열 지구 지정 등 추가 조치 강구

자료 : 국토교통부

'도시재생 뉴딜사업' 외에는 크게 눈에 띄는 정책은 없으며, 전반적으로 **주거용 부동산 가격의 안정화를 유도하고 가계부채 문제에 적극적으로 대응**함으로써 부동산 시장은 활성화보다는 약보합 또는 현상유지 정도가 예상됐다.

그러나 대선 이후 막상 뚜껑을 열어본 결과 5~6월 서울 아파트 매매가격은 10년 6개월 만에 가장 높은 주간 상승률(0.45%)과 함께 급기야 부동산 안정화를 위한 대책이 나오기에 이르렀다.

6·19 부동산 대책은 조정대상지역을 추가로 선정(경기 광명, 부산 기장 및 부산 진구)하였으며 **서울 전 지역의 전매제한 기간을 소유권 이전 등기 시까지 연장**하였다. 아울러 조정 대상지역에 대하여 LTV·DTI 비율을 낮춰서 적용하는 것을 결정하였다. 아파트 가격 상승의 주원인이었던 재건축 아파트에 대해서는 조합원당 공급되는 주택 수를 1주택(제한적으로 2주택)으로 축소하여 투기세력을 차단하고자 하였다.

부동산투기과열지구 지정까지 거론되었던 것에 비하면 6·19 부동산 대책은 시장의 예상보다 약한 수준이며 단기간의 가격조정(또는 진정세) 이후 다시 상승할 가능성이 높다는 시장 전망이 우세한 상황이다.

그렇다면 지금이라도 추격해서 매수세력에 합류해야 하는 걸까? 대출규제는 강화되고 조만간 금리도 인상될 듯한데 부동산 투자전략은 어떻게 해야 할까?

신정부의 부동산 정책과 6·19 대책을 감안한 향후 부동산 투자 기상도는 어떨지 살펴보자.

6·19 대책 이후 선별적인 대응이 필요한 아파트 시장

앞에서 본 것처럼 안정화 대책이 나올 정도로 최근 아파트 시장은 과열 양상을 보였다. 아울러 6·19 대책 이후 풍선효과로 말미암아 분양시장이 뜨거워지는 양상이다. 그런데 왜 신정부는 이런 상황에도 불구하고 예상보다 약한 대책을 내놨을까?

첫째로 과열양상이 일부 지역에 국지적으로 발생한 것으로 파악하고 있기 때문이다. 실제로 최근 아파트 가격이 급등한 지역은 재건축시장이 주도하는 서울지역과 지속적인 개발기대감을 보이고 있는 세종시, 11·3 대책에서 비껴간 부산 정도다. 반면 기타 지방은 보합 또는 약세를 보이고 있는 상황이기 때문에 강력한 규제가 있을 경우 부동산 시장의 급랭이 우려된다.

둘째, 향후 부동산 시장은 금리인상 가능성 및 가계부채 문제로 인한 대출규제, 지속적인 입주물량의 증가로 가격하락을 야기할 수 있는 부정적 요인들이 아직 유효한 상황이기 때문이다.

그렇다면 예상보다 약한 이번 대책으로 소강국면 이후 다시 상승할 가능성이 높은 아파트 시장은 어떤 전략으로 접근해야 할까?

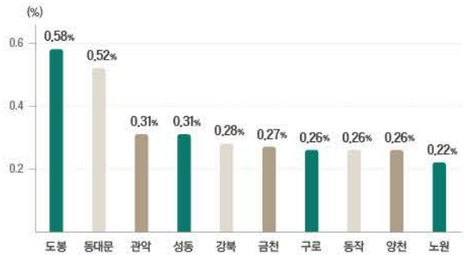
초과이익환수제 이슈로 여전히 뜨거운 강남 재건축시장

아파트 가격 급등을 주도했던 재건축시장은 연말에 재시행 예정인 재건축 초과이익환수제를 피할 수 있는 단지를 중심으로 단기간 가격상승이 지속될 가능성이 높다. 그러나 연말에 가까워질수록 **초과이익환수제를 피하기 어려운 단지를 중심으로 가격조정이 예상**되며 단기간 급등으로 인한 피로감을 보이고 있는 상황이므로 투자에 신중할 필요가 있다.

강남 외 지역의 아파트 시장

6·19 대책으로 강남권의 아파트 가격이 주춤하는 사이 강북지역의 아파트 가격 상승세가 눈에 띈다. 하지만 이는 강남을 중심으로 하는 서울 아파트 가격 상승 이후 나타나는 연쇄반응이므로 향후 가격상승이 지속된다는 기대감으로 투자하기는 다소 무리가 있다. **강북권 또한 신규 공급된 아파트가 제한적이었던 점을 감안한다면 교통이 편리한 신규 입주물량은 관심을 가져볼 만하다.**

6·23 서울 주요지역 아파트 가격 상승률



자료 : 부동산114

서울 중소형 수익형 부동산 거래추이

* 상업용 부동산은 금리에 많은 영향을 받는 투자상품으로 기준금리가 인하됨에 따라 거래규모가 지속적으로 늘어난 것을 알 수 있다.

자료 : 리얼티 코리아

다만, 부동산 대책으로 인하여 전매기간이 소유권 이전(입주) 시까지로 길어졌고 LTV·DTI 규제 대상이 된다는 점에서 **무리한 투자는 피하는 것이 좋다.**

다시 관심 받는 재개발

재개발 시장은 최근 양호한 부동산 시장을 바탕으로 사업추진에 빠른 속도를 내고 있다. 특히 강남지역 재건축시장의 가격 급등과 **초과이익환수제 적용대상이 아니라는 점에서 투자대안으로 급부상**하고 있다. 단, 재개발의 경우 사업이 종료되기까지는 상당한 기간이 소요될 수 있으므로 **투자 시 사업진척 상황에 대한 세심한 확인이 중요하다.**

희소성으로 꾸준히 상승하는 고급 아파트

최근 중소형 평형을 선호하는 트렌드로 대형 평형의 공급이 줄어드는 상황이지만, 고급 아파트의 경우 서민중심의 부동산 대책과 가계 부채 대책을 비껴나갈 것으로 예상되는 또 하나의 상품이라 할 수 있다.

단지 내 대형 평형보다는 커뮤니티 형성 및 희소성을 확보할 수 있는 고급 주택으로 조성된 단지 또는 고급 주상복합을 눈여겨 볼 필요가 있다.

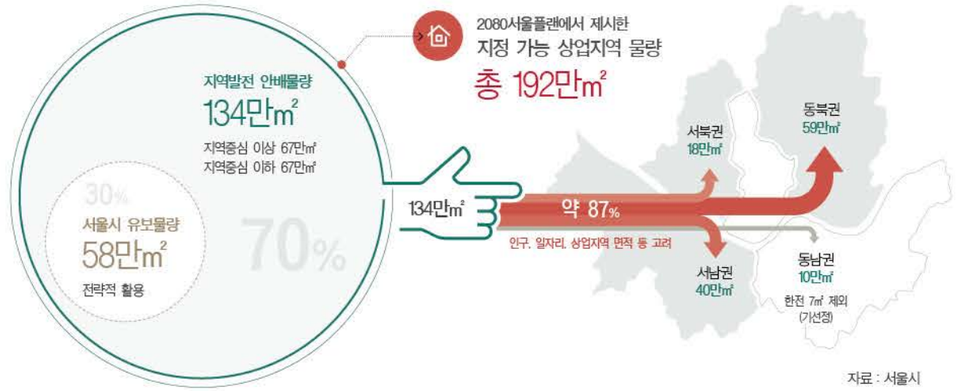
6·19 대책의 또 다른 수혜자 오피스텔

이번 부동산 대책의 반사이익(풍선효과)으로 부쩍 관심이 높아지고 있는 오피스텔은 적은 금액으로 투자가 가능한 수익형 부동산이다. 하지만 최근 몇 년간 오피스텔의 공급량이 급증하였다는 점에서 무분별한 투자보다는 **임대수요가 풍부한 지역을 선별하는 지혜가 필요하다.** 또한 이번 대책과 무관하게 오피스텔은 기본적으로 관련 법에서 **사용승인 전까지 2명 이상에게 전매가 불가능한 제한(1명에게만 전매 가능)이 있으므로 전매를 목적으로 할 경우에는 유의**하여야 한다.

투자열기로 점점 더 뜨거워지는 수익형부동산(상가)

지난 5월 중소형 수익형 부동산은 올해 들어 가장 많은 거래량(199건, 거래금액 1조2,899억원)을 기록하는 등 지속된 저금리 기조로 인해 점점 열기를 더해가고 있는 상황이다. **당분간 저금리 기조가 유지될 가능성이 높으므로 수익형 부동산의 인기는 지속될 것으로 예상된다.** 다만, 최근 임대 수익률이 3%대로 급락하는 등 가격 상승으로 인한 수익성 저하가 나타나고 있으며 금리상승 가능성이 점점 높아지고 자영업자의 급속

2030 서울시 생활권 계획상 상업지역 확대 예상 규모



자료 : 서울시

한 가계부채 증가로 인하여 부동산 임대업에 대한 대출 규제가 예상된다. 이에 따라 금리인상을 고려하여 **과도한 대출은 지양할 필요가 있으며, 임대수익률을 꾸준히 유지할 수 있는지와 리스크로 인하여 수익률이 하락할 수 있는 위험을 회피**하는데 신경을 써야 할 것이다.

KEB하나은행 부동산 투자자문 서비스는 **매입 부동산에 대한 실사 서비스를 무료로 제공하고 있으므로 리스크를 파악하는데 유용하다.**

도심 재생사업으로 떠오르는 새로운 투자처 토지

신정부의 부동산 정책 중 하나인 '도시재생 뉴딜사업'은 그동안 소외됐던 강북지역의 토지에 대한 투자를 촉진시킬 것으로 예상된다. 특히, 하반기 내에 확정 예정인 **'2030 서울시 생활권 계획'은 신정부의 공약과 함께 시너지를 낼 수 있는 대표적인 프로젝트다.**

2030 서울시 생활권 계획은 서울시의 도시기본계획을 바탕으로 생활권역별 세부 관리방안을 제시하는 계획이다. **서울의 동북과 서남, 서북권을 중심으로 상업지역의 확대 및 주거지역의 용적률 상향이 다수 예상되므로 도심재생사업의 핵심지역 중 하나인 준공업지역과 함께 광역교통망이 연계되는 지역의 외곽을 유의해서 살필 필요가 있다.**

다만, 토지에 대한 투자는 오랜 시간이 필요하고 운영 수익률이 낮으므로 **임대수익률을 기대하는 투자보다는 증여플랜 등으로 활용하는 것이 효과적이다.**

··· SUMMARY

풍부한 유동자금과 저금리 기조로 지속된 부동산 시장의 활황이 지속되고 아파트 매매가격의 단기 급등하면서 부동산 안정화 대책이 마련됐다. 현재 부동산 시장은 정부의 규제 외에도 금리인상 우려, 가계 부채 문제, 공급량 증가 등의 위험요소가 상존하고 있다. 6·19 대책 이후 주거용 부동산(아파트) 시장은 가격 급등에 따른 가격 안정과 가계 부채 문제에 집중하는 정책기조가 지속될 가능성이 있다. 단기간에 뜨거워진 재건축 등을 피하고 좀 더 긴호흡이 필요한 투자에 관심을 가질 필요가 있다.

① **주거용 부동산** : 강남 재건축시장의 투자대안으로 강북 재개발 및 희소성 높은 고급주택에 관심 가져볼만함
② **오피스텔** : 임대수요가 풍부한 지역을 선별하고 전매를 위한 투자는 유의 필요
③ **상가** : 꾸준히 수익률을 유지할 수 있도록 임대현황 및 리스크 파악에 집중 필요
④ **토지** : 강북 광역교통망 연계지역과 준공업지역 발전 가능성 높음

KEB하나은행 부동산 투자자문 서비스

부동산 매입·매각·신축 관리 부동산 컨설팅은 KEB하나은행 전문가와 함께!

※ 투자 전 설명 청취, 원금 손실 유의

매입 매각자문, 부동산가치평가, 사업 분석 자문 등 제공
수수료는 당사자간 합의
투자결과에 대한 책임은 손님에게 귀속

유효기간 : 2018년 6월 30일까지 유효
준법감시인 심사필 2017-광고-157호(2017.07.06~2018.06.30)
한국금융투자협회 심의필 제17-03010호(2017-07-11~2018-07-09)

문의 : 02-2002-1395