

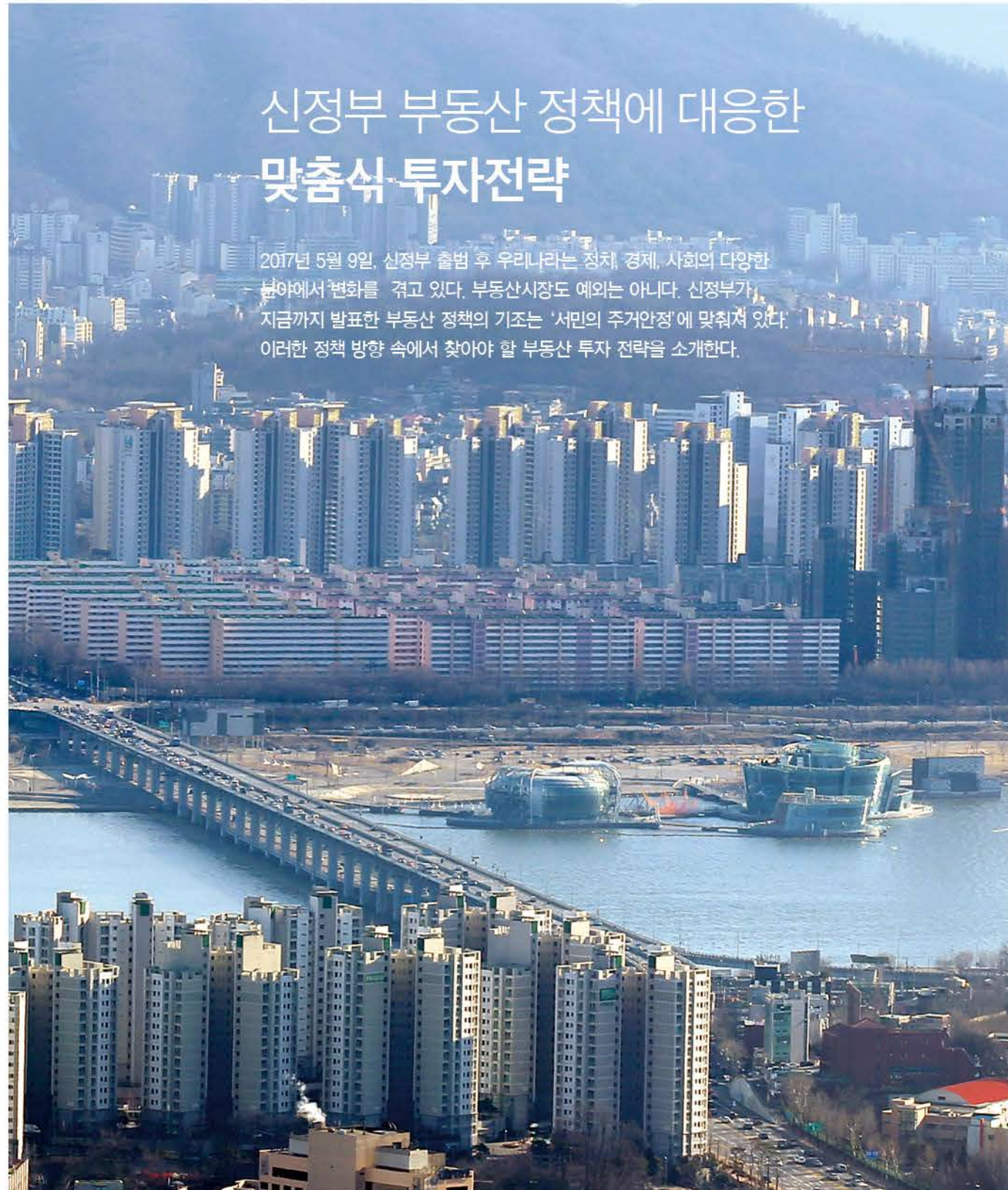


이동현

KEB하나은행 부동산자문센터 센터장(부동산전문위원)
dhl@hanafn.com
문의 : 02-2002-1394

경력 금융연수원 강의 교수 및 심의위원 / 중앙일보 재산리모델링센터 자문위원
매일경제 부동산 최고경영자과정 강의교수 / 부동산 TV 뉴스 해설위원
주요 언론사 칼럼니스트 및 제테크 박람회 초빙강사

자격증 단국대 도시계획학 박사(부동산 전공) / COIM(미국부동산투자분석사)



신정부 부동산 정책에 대응한 맞춤형 투자전략

2017년 5월 9일, 신정부 출범 후 우리나라는 정치, 경제, 사회의 다양한 분야에서 변화를 겪고 있다. 부동산시장도 예외는 아니다. 신정부가 지금까지 발표한 부동산 정책의 기조는 '서민의 주거안정'에 맞춰져 있다. 이러한 정책 방향 속에서 찾아야 할 부동산 투자 전략을 소개한다.

신정부 부동산 정책 돌아보기

6.19 부동산 대책 : 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안

첫 번째 부동산 정책인 '6.19 부동산 대책'은 '주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안'이라는 타이틀에서 알 수 있듯이 투기로 과열된 지역에 대한 선별적 대응을 골자로 하고 있다. 대선 이후 거시경제 여건이 개선되고 국내의 정치적 불확실성이 해소되면 서 강남4구를 필두로 목동, 여의도, 경기 과천, 부산 해운대, 세종 등이 투기양상을 보이고 가격 상승폭을 키우자 정부가 서둘러 내놓은 대책이었다.

지난해 '11.3 대책'의 37개 지역에 추가 3개 지역(경기 광명, 부산기장, 부산진구)을 조정대상지역으로 추가 선정하고, 조정대상지역의 실효성을 제고하기 위해 서울 전 지역의 전매제한 기간을 소유권이전등기 시까지로 연장했다. 또한 조정대상지역에 대해 LTV, DTI 규제비율을 10%p씩 강화시키고, 재건축에 대해서는 조합원 주택공급 수를 1주택(제한적 2주택)으로 축소하여 사실상 투기세력을 차단하고자 했다.

하지만 신정부의 첫 번째 부동산 대책은 시장에서 별다른 효과를 발휘하지 못했고, 결국 45일 만에 정부는 두 번째 부동산 정책인 '8.2 부동산 대책'을 내놓았다.

8.2 부동산 대책 : 실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안

두 번째 부동산 정책인 '8.2 부동산 대책'은 '실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안'이라는 타이틀에서와 같이 사실상 투기세력과 의 경쟁을 의미했다. 다주택자의 주택거래에 대해 무거운 세금을 매기고 대출을 더욱 강하게 조였으며, 투기과열 지구를 대상으로 자금조달계획 및 입주계획 신고를 의무화하는 한편, 재건축 초과이익환수제 시행과 재개발 분양권 전매제한을 추가했다. 여기에 청약제도를 강화해 무주택 실수요자에게 주택이 우선적으로 공급될 수 있도록 했고, 풍선효과를 차단하기 위해 오피스텔마저 소유권이전등기 시까지로 전매를 제한했다. 10년 만에 등장한 초고강도 부동산 종합대책이라는 말이 나올 정도 매우 강렬했다. 이를 반영하듯 대책 이후 시장은 빠르게 하향안정세로 돌아섰다. 일례로 서울의 아파트값은 1년 5개월 만에 하락세로 전환됐고, 일부 지역에서는 수천만원에서 수억원까지 가격이 하락한 급매물이 나오는 등 정책의 효과가 확연히 나타났다.

9.5 부동산 대책 : 투기세력에 대한 경고와 아파트 가격 안정화 방안

세 번째 부동산 정책인 '9.5 부동산 대책'은 등장

8.2 부동산 대책 - 대상지역별 규제

투기과열지구와 투기지역이 아닌 조정대상지역	
지역	경기 - 6개시(상남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 화성, 동탄2) 부산 - 7지구(해운대, 연제, 동래, 수영, 남, 기장, 부산진)
세제	- 다주택자 양도소득세 중과 및 장기보유 특별공제 배제 - 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건 강화 (2주년 거주요건 추가) - 분양권 전매시 양도소득세 강화(50%)
달라지는 점	청약 - 1순위 자격 요건 강화(+투기과열지구) - 가점제 적용 확대(+투기과열지구)
기타	- 오피스텔 전매제한(소유권이전등기시) 및 지역 거주자 우선분양(+투기과열지구)

투기지역이 아닌 조정대상지역·투기과열지구	
지역	서울 - 14개구 (구로, 금천, 동작, 관악, 은평, 서대문, 종로, 중, 성북, 강북, 도봉, 중랑, 동대문, 광진) 과천시
금융	- LTV·DTI 40% 적용(+투기지역) - 세대 1인 이상 주택대 가구는 LTV·DTI 30% 적용
달라지는 점	정비사업 - 재개발 등 조합원 분양권 전매 제한 - 정비사업 분양권(조합원+일반분양) 재당첨 제한 - 재건축 조합원 지위 양도제한 강화
기타	- 자금 조달계획 선정 의무화

조정대상지역·투기과열지구·투기지역 모두 해당	
지역	서울 - 11개구 (강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서) 세종시
달라지는 점	금융 - 주택담보대출 제한 강화(세대당 1건)

자료 : 국토교통부, 연합뉴스

한 배경이 앞선 두 번의 대책과 조금 달랐다. 8.2 부동산 대책 여파로 아파트시장이 하향안정세로 돌아선 가운데 경기도 성남시 분당구와 대구시 수성구가 시장 평균치보다 높은 가격 상승률을 보이자 즉각 투기과열지구로 추가 지정함으로써 투기세력에 강력한 경고 메시지를 보낸 것이다. 아울러 8.2 부동산 대책에서 살머시 언급했던 민간택지 분양가상한제 적용요건을 완화함으로써 아파트 가격 안정화를 공고히 하고자 했다.

부동산 정책에 대응한 맞춤형 투자전략 세우기



다주택자 투자전략 8.2 부동산 대책 이후 정부의 고강도 규제정책은 사실상 다주택자를 향한 것이다. 이에 대해 다주택자가 선택할 수 있는 대응방법은 크게 3가지다.

첫째, 처분하는 것이다. 다만 양도차익의 크기에 따라 처분시기를 정해야 한다. 집값을 크게 상승시킬 만한 특별한 호재가 없는 한 양도차익이 큰 주택은 2018년 3월 31까지 양도를 진행하는 게 유리하다. 8.2 부동산 대책에서 2018년 4월 1일 이후 다주택자에 대한 중과를 예고했기 때문이다. 내년 4월 이후 조정대상지역에서 2주택을 가지고 있는 경우에는 기본세율(6~40%)에

10%p를 더해 양도차익의 16~50%를 내야 한다. 3주택 이상 보유자는 20%p를 더해 양도차익의 26~60%까지 세금을 내야 한다.

둘째, 자녀에게 증여하는 것이다. 보유하고 있는 주택을 매각하는 게 아쉬울 경우 분가한 자녀에게 증여해 주택 수를 줄여나가는 방법이 있다. 증여를 결정했다면 올해 안에 하는 게 유리하다. 증여세 자진신고 시 공제해주는 신고세액공제율이 올해까지는 7%로 적용되지만 내년부터는 5%로 떨어지기 때문이다.

셋째, 주택임대사업자로 등록하는 것이다. 신정부는 서민 주거안정을 위해 다주택자의 임대사업자 등록을 권하고 있다. 임대사업자로 등록하게 되면 기본적으로 거주주택에 대해 양도세 비과세 혜택을 받을 수 있고, 기준시가 6억원, 전용면적 85㎡ 이하의 주택은 소득세와 법인세를 감면받을 수 있다. 또 60㎡ 이하라면 최초 분양 시 취득세도 감면된다. 만일 준공공임대사업자가 되면 보유한 주택 모두 양도세 전액감면 혜택을 받을 수 있다.



가수요자 투자전략 투자를 목적으로 부동산을 매입하는 사람을 가수요자라고 하며 분양권 가수요자와 실물 가수요자로 나뉜다. 8.2 부동산 대책에 따라 조정대상지역에서 분양권



을 보유하고 있는 분양권 가소유자는 2018년 1월 1일 이후부터는 전매 시 보유기간에 관계없이 일괄적으로 50% 양도세율을 적용받는다. 따라서 올해 말까지 처분하는 게 유리하다. 다만 주변시세 대비 저렴한 가격에 분양 받아 입주 시 큰 폭의 아파트 가격상승이 예상된다면 입주 후 시세추이를 지켜보는 것도 괜찮은 방법이다.

한편 실물 가수요자는 크게 '레버리지 투자자'와 '갭 투자자'로 나눌 수 있다. 레버리지 투자자는 대출을 활용해 부동산을 매입하는 가수요자를 말한다. 신정부는 두세 차례의 부동산 대책을 통해 주택담보대출을 지속적으로 규제해왔다.

투기과열지구와 투기지역의 경우 총부채상환비율(DTI)과 주택담보인정비율(LTV)을 각 40%씩 적용받게 된다. 특히 이들 지역에서 이미 주택담보대출을 1건 이상 보유한 세대에 속한 자가 추가로 주택담보대출을 받을 경우 DTI와 LTV는 30%까지 하향 되므로 당분간 무리한 레버리지 투자는 지양하는 편이 좋다.

전세가율(매매가격 대비 전세금 비율)이 높은 주택을 전세 끼고 매입한 뒤 시세차익을 노리는 갭 투자자는 8.2 부동산 대책 이후 아파트 가격이 하향세를 보이고 거래량마저 끊기면서 코너로 내몰린 상태다. 더욱이 당장 내년 4월부터 조정대상지역에서 2주택 이상 다주택자가 주택을 처분하게 되면 양도세를 중과 받게 돼 갭 투자를 통해 양도차익을 노리기는 쉽지 않은 상황이다.

다만 신정부의 부동산 정책이 주택을 대상으로 한 투기수요 억제에 집중된 만큼 투자를 목적으로 하는 가수요자라면 상가나 상가빌딩과 같은 수익형부동산으로 눈을 돌리는 게 좋다. KEB하나은행이 손쉽게 제공해주는 부동산 투자자문 서비스는 상가나 빌딩과 같은 수익형부동산을 대상으로 매입에서 관리까지 종합적인 컨설팅을 제공하고 있어 이를 잘 활용한다면 큰 도움이 될 것이다.



실수요자 투자전략 8.2 부동산 대책은 실수요자인 무주택자에게 상대적으로 많은 혜택을 주고 있다. 최대 수혜자는 가입기간 2년 경과 청약통장(1순위자격)을 소유한 무주택 수요자다. 이번 대책에서는 청약가점제 적용비율이 확대되는

만큼 가점이 높을수록 유리하다. 청약가점제는 무주택기간(최고 32점), 부양가족 수(최고 35점), 청약통장 가입기간(최고 17점) 등을 점수로 매겨 가점이 높은 이들에게 우선적으로 당첨 기회를 제공하는 제도를 말한다. 다만 가점제 당첨자의 경우 2년간 가점 적용을 배제하는 가점자 재당첨 제한을 두고 있다. 만약 청약1순위 요건이 충족되지 않은 수요자라면 다주택자가 양도소득세 중과를 회피하기 위해 내놓은 급매물을 매입하는 것도 좋은 전략이다. ✎

... SUMMARY

신정부 출범 이후 발표된 부동산 정책의 기초는 일관되게 '서민의 주거안정' 방향이었다. 이에 대응한 맞춤형 투자전략은 다주택자, 가수요자, 실수요자별로 달라진다.

- ① **다주택자** : 처분, 자녀에게 증여, 주택임대사업자 등록 중 선택
- ② **분양권 가수요자** : 2018. 1. 1 이후부터 전매 시 보유기간 관계 없이 50% 양도세율이 적용되므로 올해 말까지 처분이 유리
- ③ **실물 가수요자** : 아파트 가격 하향세, 거래량 끊긴 상황으로 무리하게 대출을 받아 투자하거나 전세를 낀 갭 투자 자제

한편 8.2 부동산 대책은 실수요자인 무주택자에게 상대적으로 많은 혜택을 제공해주고 있으므로, 가입기간 2년경과 청약통장(1순위 자격)을 적극적으로 활용하는 것이 좋다. 청약1순위요건이 충족되지 않은 수요자라면 양도소득세 중과를 회피하기 위해 내놓은 급매물을 매입하는 전략이 필요하다.

KEB하나은행 부동산 투자자문 서비스

부동산 매입·매각·신속 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
한국금융투자협회 심의필 제17-03010호(2017-07-11-2018-07-09)
문의 : 02-2002-1394