



**김웅**

KEB하나은행  
부동산자문센터 부동산전문위원  
woong.kim@hanafn.com  
문의 : 02-2002-1362

학력·자격증 건국대학교 부동산대학원 석사/부동산자산운용전문인력/공인중개사  
경 공매 전문교육과정/건국대 부동산자산관리과정  
경력 KEB하나은행 부동산자문센터 부동산전문위원  
조선일보 자산관리 컨설팅, 동아일보 자산관리 컨설팅

# 2018년 부동산시장 전망 및 투자전략

2017년 신정부의 부동산 정책은 투기수요 차단에 따른 주택가격 안정과 실수요·서민을 위한 공급 확대에 요약된다. 6.19대책을 필두로 12.13 임대주택 등록 활성화 방안까지 정부의 적극적인 부동산시장 개입을 통한 시장 안정화에 초점을 맞추고 있다. 2018년도는 신정부의 부동산 정책이 본격적으로 시장에 영향을 미치게 되는 한 해가 될 것이다. 이에 2018년부터 적용되는 부동산 정책을 알아보고 분야별 투자 전략을 소개한다.

## 2017년 신정부의 부동산 정책 정리

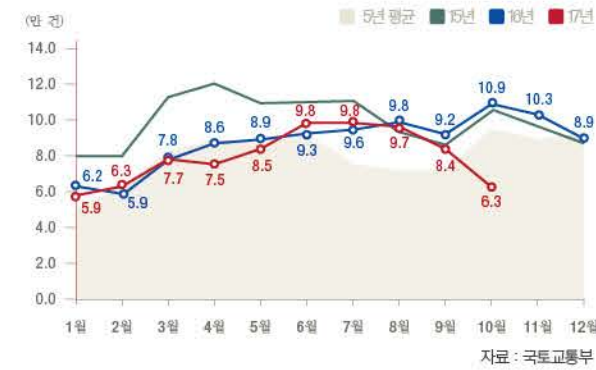
- 2017. 06. 19 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응 방안
- 2017. 08. 02 실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안
- 2017. 09. 05 8.2대책 후속조치 시행
- 2017. 10. 24 가계부채 종합대책 (11.27 금융회사 여신심사 선진화 방안)
- 2017. 11. 29 주거복지 로드맵
- 2017. 12. 13 임대주택 등록 활성화 방안



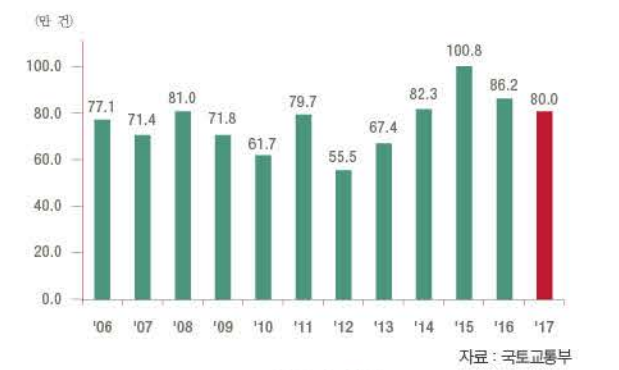
과열된 부동산시장의 가격을 바로잡고 실수요자와 서민의 내집 마련 기회를 확대하겠다는 취지로 총 6차례에 걸친 부동산 대책을 발표한 신정부는 앞으로도 투기수요 억제와 공공주택 100만호 공급을 통해 부동산 시장 안정화를 추진하겠다고 공언했다.

8.2대책 이후 거래량이 안정화 되면서 단기적으로 효과를 거둔 것으로 평가되고 있으나 강남구 재건축 아파트를 중심으로 가격이 상승세를 유지하고 있어 부동산 대책의 실효성은 상황을 지켜봐야 한다.

월별 전국 주택매매 거래량



연도별 10월 누계 주택매매 거래량



특히 11월 29일 발표된 주거복지 로드맵은 기존 수요억제 중점의 규제에서 벗어나 입지 선호도가 높은 서울, 과천 일대에 신혼부부 주택을 공급하고 서울과 인접한 그린벨트 지역에 신규 택지지구를 개발해 공공주택 100만호를 공급하겠다는 주거복지 계획이 담겨 있어 실현 될 경우 주택 시장 안정화에 일정부분 기여할 것으로 예상된다.

## 2018년 달라지는 부동산 제도는

시행(추진) 제도 및 정책	적용시기	주요 내용	비고
재건축 초과이익환수제 재시행	1월 1일	재건축사업시 발생한 이익금에 부과율 등을 적용하여 환수	2006년 3. 30대책
분양권 전매 양도세 강화	1월 1일	조정대상지역내 분양권 거래시 보유기간과 무관하게 50% 세율 적용	8.2 주택시장 안정화 방안
新DTI(新총부채상환비율) 시행	1월	차주의 가계부채를 포괄적으로 반영해 대출 한도 축소·소득, 부채 산정방식 개선	금융회사 여신심사 선진화 방안
부동산임대업 여신심사 강화	3월	임대사업자 대출시 임대수익의 이자상환비율(RTI)을 산출해 심사	금융회사 여신심사 선진화 방안
양도세 증과 및 장기보유특별공제 배제	4월 1일	조정대상지역내 주택 양도시 2주택자 10%, 3주택 이상자 20% 가산세율	8.2 주택시장 안정화 방안
DSR(총채적상환능력심사) 시행	하반기	차주의 모든 가계대출(주택담보대출, 신용대출 등)을 반영하여 대출 한도 축소	10. 24 가계부채 종합대책

시행(추진) 제도 및 정책	적용시기	주요 내용	비고
생애단계별 소득수준별 맞춤형 주거지원	상반기	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5년간 공공주택 100만호 공급</li> <li>- 만 39세 이하 무주택자에게 저렴한 소형 임대 주택 공급</li> <li>- 신혼부부의 내 집 마련 기회 확대</li> <li>- 고령층을 위한 새로운 주택연금제도 도입</li> <li>- 저소득층을 위한 지원</li> </ul>	주거복지로드맵

2018년 부동산시장의 5대 변수는 ①금리, ②대출규제, ③가계부채, ④공급량, ⑤입주량 등이다. 특히 금융 분야에서 한국은행이 11월 30일 기준금리를 6년 5개월만에 1.25%에서 1.5%로 0.25% 인상하였으며 2018년에도 추가 인상가능성을 시사하면서 주택거래와 가계부채에 부담이 될 것으로 분석된다.

또한, 신정부의 부동산 정책이 본격적으로 시행되는 2018년에는 각종 규제들에 의해 공급량, 거래량 등에 영향을 미칠 것으로 예상되며 향후 신정부 정책 로드맵의 효과를 가늠해볼 수 있는 중요한 변곡점이 될 것으로 전망되는 만큼 2018년 시행되는 주요 부동산 정책을 면밀히 분석할 필요가 있다.

Check List 1

재건축 초과이익 환수제 재시행

» '재건축 초과이익환수제'는 2013년부터 두 차례에 걸친 유예기간이 2017년 12월 31일로 종료되어 2018년 1월 1일부터 재시행된다. 재건축 초과이익환수제는 재건축추진위 설립 승인일부터 준공까지 발생한 이익금을 부과율 등의 적용을 통해 환수하는 제도다. 2018년 1월 1일 이후로 관리처분계획인가를 신청하는 재건축 사업장이 그 대상이다. 이 제도가 본격적으로 시행되는 2018년부터는 그 동안 과열 양상을 보였던 재건축 사업들이 당분간 진정세로 돌아설 것으로 예상된다.



Check List 2

新 DTI 시행

» 현행 DTI(총부채상환비율)는 2건 이상의 주택담보대출이 있을 경우 기존 주택담보대출 이자에 신규 주택담보대출 원리금을 반영하는 구조다. 반면 新 DTI(新총부채상환비율)는 주택담보대출을 2건 이상 보유했을 경우 기존 주택담보대출 원리금까지 포괄적으로 반영하기 때문에 다주택자의 추가대출이 제한된다. 특히 차주의 상환능력을 정확히 파악하기 위해 소득·부채 산정방식이 개선되고 다주택자는 두 번째 신규주택담보대출시 만기를 15년으로 제한해 DTI비율을 산정한다. 결국 원금·이자 상환 부담이 커지면서 다주택자의 주택구입이 줄어들 것으로 기대된다.

Check List 3

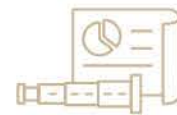
DSR(총체적상환능력심사) 시행

» 2018년 하반기(4분기 예정)로 도입 시기가 앞당겨진 DSR(총체적상환능력심사)은 연간 원리금상환액을 따질 때 주택담보대출뿐만 아니라 모든 가계대출(신용대출, 마이너스통장, 자동차할부금융 등)을 반영함으로써 차주의 상환 능력을 더욱 꼼꼼하게 심사하는 제도다. DSR 도입 시 연 소득에 비해 갚아야 할 금융권 부채가 많을 경우 추가 대출을 받기 힘들어지므로 다주택자에 대한 대출규제를 강화하는 효과가 있다.

신정부에는 신 DTI와 DSR를 도입함으로써 가계부채를 잡고, 다주택자들의 무분별한 추가 대출을 억제하겠다는 목표를 내세우고 있다. 하지만 1금융권의 대출한도가 축소되면 2금융권 사용이 늘어나게 되므로 여유자금이 없는 서민의 금융부실 가능성이 대두된다.

Check List 4

부동산임대업 여신심사 강화와 임대주택 등록 활성화 방안



» 11.27 발표된 '여신심사선진화방안'은 2018년 3월 시행을 목표로 부동산 임대사업자 대출 시 임대수익의 이자상환비율(RTI)을 산출해 심사하도록 규제하는 것이다. 임대소득 대비 이자비용을 파악해 부동산임대업의 대출을 제한하겠다는 취지다. 이는 주택임대사업자의 등록을 장려하는 8부동산대책과 상반되는 제도로 다소 논란이 되고 있다.

12.13 발표된 '임대주택 등록 활성화 방안'에는 주택임대사업자 등록 시 지방세, 임대소득세, 양도소득세 감면을 확대하고, 연 임대소득 2천만원 이하인 경우 임대무기간 동안 건강보험료 부담을 완화해주는 내용이 담겨 있다. 다만, 혜택이 준공공(8년) 임대주택에 집중되어 있는 만큼 다주택자는 장기적으로 보유기간과 기타소득 등을 감안하여 유리한 방안으로 선택해야 한다.



Check List 5

양도세 증가 등 세율 강화

» 다주택자들은 2018년 4월 1일 이후 조정대상지역 내 주택을 양도할 경우 기본세율이 2주택자는 10%, 3주택 이상은 20% 가산세율이 부과된다. 특히 2주택자 이상이면 장기보유특별공제에서도 배제되어 양도세 부담이 커진다. 이에 다주택자들은 4월 1일 이전에 다주택을 양도하거나 주택임대사업자로 등록해야 한다. 이 시점이 4월 이후의 주택시장에 중요한 변곡점이 될 전망이다.

Check List 6

주거복지 로드맵 본격 착수

» 11월 29일 발표된 주거복지 로드맵의 세부 항목에 대한 실행이 2018년 상반기 중 본격화된다. 무주택자나 주거취약 계층을 배려하는 주거 복지계획을 담은 주거복지 로드맵은 계층별 공공(공적) 주택 공급 확대와 특별공급 확대 등이 주요 골자이며 민간임대특별법·주택공급에관한규칙 개정과 함께 시행된다. 신정부 주거복지의 핵심인 주거복지 로드맵이 시행되는 2018년 상반기는 향후 신정부 주거복지 정책의 분수령이 될 전망이다.

Check List 7

오피스텔 전매제한, 인터넷청약 의무화

» 서울 등 수도권내 투기과열지구로 한정되었던 오피스텔 전매제한이 2018년 1월 25일 이후부터는 전국의 투기과열지구 및 조정대상지역으로 확대된다. 또한 외부 투기수요의 차단을 위해 지역 거주자에게 물량의 20%를 우선 분양해야 하며 300실 이상 규모의 오피스텔은 인터넷 청약이 의무화된다. 이로 인해 지금까지 오피스텔 현장에서 만연했던 줄서기를 통한 경쟁심리 유발이나 청약 열기 과대 포장 등이 줄어들 것으로 보인다.

오피스텔은 그 동안 아파트를 타깃으로 한 규제에 풍선효과 식의 반사이익을 얻었지만 조정대상지역, 투기과열지구 내 오피스텔 전매가 금지되면 금리인상과 임대사업자 대출규제 악재까지 겹치면서 당분간 투자심리가 위축될 것으로 예상된다.

2018년 부동산 투자전략

Point 1

주택 투자전략



» 재건축 초과이익환수제 및 다주택자 양도세 증가 등 강력한 부동산 규제 정책에도 불구하고 새해들어 서울의 아파트값은 강한 상승세를 유지하고 있다. 강남구 재건축 아파트와 9호선 3단계 연장 개통이 예정되어 있는 송파구 잠실동 대단지 아파트가 가격 상승을 주도하고 있는데 정부 규제책에 적용되는 대상이 일부 다주택자에 한정될 가능성이 높고, 서울 주요 지역은 향후 집값이 더 오를 것이라는 기대감이 작용하고 있는 것으로 분석된다.

각종 규제책과 거래량 감소 등 불안요소가 중첩되면서 올 한해 주택시장은 개발호재와 수요가 풍부한 지역에만 투자자가 몰리는 투자 양극화 현상이 심화될 것으로 예상되며 주택투자를 고려중인 투자자는 강남권역 등 핵심 지역내 우량매물에 투자하는 방안을 추천한다.

또한, 조정대상지역 내 다주택자의 경우 대출규모를 고려하여 금리인상에 따른 이자비용이 부담될 경우 4월 이전에 양도를 고민해야 하며, 핵심 지역 내 우량 주택을 보유하고 있는 경우라면 우량 주택을 제외한 저가주택들은 임대주택으로 등록하는 방안을 추천한다.

Point 2

상업용부동산 투자전략



» 상가, 오피스텔, 중소형빌딩 등의 상업용부동산은 주택에 비해 대출비중이 높기 때문에 금리와 대출규제 등의 영향을 많이 받는다. 그 동안 정부는 주로 주택 위주의 규제책을 발표하였으나 신정부는 임대업에 대한 대출 규제를 발표하면서 임대사업자의 무분별한 대출에 제동을 걸었다.

특히, 한국은행 기준금리 인상과 10.24가계부채종합대책에서 부동산 임대업에 대한 이자상환비율(RTI) 적용으로 2018년 상업용부동산 시장은 일정부분 거래위축이 불가피할 것으로 전망된다. 아울러, 장기적인 저금리기조에 힘입어 몇 년간 상가 및 오피스텔의 공급이 확대되면서 공급과잉에 따른 공실과 수익률 저하까지 우려되는 상황이다.

이에 2018년부터는 상업용부동산 시장에도 입지 및 수익률 등에 따라 투자자의쏠림 현상이 심화되는 양극화가 가속될 전망이다. 따라서 상업용부동산에 투자하려는 투자자는 보수적으로 접근해야 한다. KEB하나은행에서 제공되는 부동산 투자자문 서비스를 통해 상업용부동산의 매입에서 관리까지 종합적인 컨설팅을 받는다면 성공적인 투자에 도움이 될 것이다. ✎

... SUMMARY

2018년 부동산시장의 5대 변수는 ①금리, ②대출규제, ③가계부채, ④공급량, ⑤입주량 등이다. 특히 기준금리 인상과 신정부의 각종 부동산 규제 정책으로 인해 전반적인 부동산 시장이 위축될 것으로 예상되는 만큼 2018년 시행되는 주요 부동산 정책을 면밀히 분석할 필요가 있다.

2018년 주요 시행(추진) 정책

- ① 재건축 초과이익환수제 재시행 (1월 1일)
- ② 분양권 전매 양도세 강화 (1월 1일)
- ③ 新 DTI(新 총부채상환비율) 시행 (1월)
- ④ 부동산임대업 여신심사 강화 (3월)
- ⑤ 양도세 증가 및 장기보유특별공제 배제 (4월 1일)
- ⑥ 생애단계별, 소득수준별 맞춤형 주거지원 (상반기)
- ⑦ DSR(총체적상환능력심사) 시행 (하반기)

주택투자를 고려중인 투자자는 강남권역 등 핵심 지역내 우량매물에 투자하는 방안을 추천한다. 2018년부터는 상업용 부동산 시장에도 입지 및 수익률 등에 따라 투자자의쏠림 현상이 심화되는 양극화가 가속될 전망이며 상업용 부동산에 투자하려는 투자자는 최대한 보수적인 접근이 요망된다.

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 : 02-2002-1362