

대출규제에 세금폭탄... 부동산 당분간 '쉬는 것도' 투자

재테크가 **희망**이다

③ 부동산 전망과 투자전략

정부 규제에도 '강남불패' 여전해 올해 44만 가구 입주 '최대 규모'

수익형부동산 규제책 본격 시행에 투자 전망 '흐림'... 거래절벽 우려

올해 부동산시장은 '대출규제 강화' '금리 인상' 등의 영향이 본격 반영될 전망이다. 문재인 정부 출범과 함께 집값 안정대책은 물론 가계부채 종합대책 등으로 올해 부동산 수요 위축과 거래 감소가 예상된다.

게다가 미국발 금리 인상과 올 1월 31일부터 총부채상환비율(DTI)제도를 개선한 신DTI가 시행되고 재건축 초과이익환수제가 부활했다. 여기에 4월 다주택자에 대한 양도소득세가 강화되고 작년 예고한 규제가 대부분 시행된다.

주택의 경우 입주량 증가와 다주택자 보유세 강화 등으로 전반적인 위축 속 국지적인 양극화, 상가·오피스텔 등 수익형 부동산 상품 역시 규제와 금리 인상의 영향권을 벗어나기는 어려울 것이라는 게 전문가들의 시각이다.

◆아파트 청약시장 차별화 예상

주택 수요자들은 선별적 투자가 필요하다. 작년에 단기 급등했던 서울 등 일부 지역의 가격 상승세는 둔화될 전망이다. 신규아파트 공급이 많은 지역은 가격 약세가 예상된다. 전세시장은 전체적으로 안정세, 서울은 재건축·재개발 사업장 인근 지역으로 이주수요에 따른 국지적인 전셋값 상승이 예상된다.

하지만 수도권으로 수요분산과 몇 년간 이어온 전세입자의 매매전환 등을 고려하면 전세수요가 전체적으로 증가할 가능성은 낮다. 게다가 입주물량이 많아 안정세를 유지할 전망이다. 경기·인천의 일부지역은공급물량 증가가 이어져 국지적인 가격조정, 지방·광역시 역시 대규모 신규 아파트 공급이 계속돼 전셋값 약세



가 전망된다. 더욱이 세종, 충청, 경상권 아파트 전세시장은 지역 기반산업의 침체와 맞물리며 역전세의 가능성도 존재한다.

작년 서울 등 수도권 아파트 시장은 가격이 크게 뛰었다. 작년 말까지 유예가 적용되던 재건축 초과이익 환수를 피하려는 서울 재건축 아파트들이 상승세를 이끌었다. 새정부 출범 초기부터 부동산 과열을 진정시키고자 했던 문재인 정부는 조정대상지역 선정 및 전매제한 기간 강화 등을 골자로 하는 6·2 대책을 내놓았다.

그러나 수도권 아파트 시장은 쉽게 가라앉지 않았다. 이후 서울, 세종 등에 투기과열지구 및 투기지역을 지정하고 양도소득세 강화, 주택담보대출비율(LTV), DTI 강화 등을 담은 8·2 대책 발표

이후 가파른 상승세가 멈췄다.

올해 아파트 시장은 수요억제책들이 본격 시행된다. 이에 따른 영향으로 매매가격 하향조정과 매수자의 관망세가 이어지며 거래절벽 현상이 나타날 것으로 예상된다. 다만 그 충격은 지역별로 다를 수 있다. 서울과 신도시 등 서울 인접 지역은 탄탄한 실수요와 신규 주택에 대한 잠재수요가 많아 강보합세를 보일 것으로 전망된다.

정부가 보유세 인상 시그널을 내보이며 다주택자를 전방위적인 압박을 가하고 있지만 다주택자들은 보유를 선택할 가능성이 높다. 반면 지방광역시는 규제 및 공급과잉이 맞물려 하락 안정세가 전망된다.

◆올 입주아파트 44만가구

올해 전국 아파트 입주물량은 44만여 가구로 입주물량이 집계된 이래 최대 규모다. 특히 세종은 재고 아파트 대비 무려 18%에 해당하는 1만4000여가구, 충북은 기존 아파트의 7.44% 물량인 2만2488가구가 입주한다. 이어 경남 6.39%, 경기 6.22%, 강원 6.04%의 기존 아파트 대비 신규 입주 아파트 비율을 보이고 있어 공급과잉에 대한 우려가 커진 상태다.

특히 전세의 경우 경기도 화성, 김포, 시흥 등 수도권 외곽지역은 공급과잉으로 약세가 예상된다. 반면 대구, 부산, 대전 등을 제외한 지방 광역시는 전셋값이 하락하고 세종, 충청, 경상은 입주물량이 많아 역전세난이 발생할 우려가 있다.

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 수석전문위원은 "올해는 전반적으로 보합 속 서울은 강보합, 경기 등 수도권은 보합, 지방은 약보합세를 보일 것"이라며 "입주물량 부담에 따른 지역별 편차가 나타날 것"이라고 말했다.

함영진 부동산114 리서치센터장은 "다주택자의 분양시장 진입 장벽이 높아져 실수요자의 청약 당첨 기회는 커졌으나, 1순위 요건이 까다로워지고 중도금 대출보증 한도가 줄어 자금 마련 부담은 커질 것"이라며 "예비 청약자는 무주택 여부, 대출 가능 금액, 청약 1순위 요건 등을 고려해 신중히 접근해야 한다"고 말했다.

◆상가·오피스텔 수익형 부동산도 '글썸'

올해 상가와 오피스텔 등 수익형 부동산의 투자 전망이 밝지 않다는 관측이 대세적이다. 오피스텔 시장은 정부의 규제와 금리 인상 예고, 입주물량 급증 등 '트리플 악재'가 예정돼 있다. 특히 오피스텔 입주물량이 급증해 일부 지역은 '입주 쇼크'가 올 수 있는 만큼 투자 시 선별적인 접근이 필요하다.

함영진 센터장은 "오피스텔의 경우 일부 지역에 입주 쇼크가 올 수 있어 선별적 투자가 요구된다"고 말했다.

상가 분양시장도 올해 부동산 임대업자 여신심사 가이드라인 적용으로 정부의 대출 옥죄기가 시작된다.

전문가들은 "금리 인상 등 투자 리스크

를 고려해 최대한 보수적인 접근을 할 필요가 있다"고 조언한다.

국토교통부 통계자료를 살펴보면 작년 10월까지 전국에서 거래된 상업업무용 부동산은 31만17건으로 역대 최대치다. 이는 전년 25만7877건 대비 26% 증가된 수치다. 상가 투자의 경우 단지 내 상가의 인기가 높았다.

문제는 오피스텔의 임대수익률 추이다. 오피스텔은 이미 공급과잉을 견디지 못하고 임대수익률 하락이 지속적으로 이뤄지고 있다. KB부동산 통계에 따르면 지난해 11월 기준 전국 오피스텔 임대수익률은 4.89%로 2016년 5.29%, 2015년 5.48%에 비해 낮아졌다.

최근 오피스텔 인기가 높아지면서 매매가격이 오르고(2017년 상반기 0.56% 상승, 부동산114 자료) 오피스텔의 입주물량도 늘었다. 다만 임대료가 매매가격을 따라가지 못하면서 수익률 하락의 원인이 됐다. 더군다나 2011년 6월 이후 요지부동이던 기준금리가 1.50%로 상승(0.25% ↑)했다. 그동안 역대 최저수준의 금리 턱을 뚫던 수익형부동산 시장에 빨간불이 켜진 셈이다.

올해는 수익형부동산 규제책이 본격 시행된다. 당장 1월부터 투기지역과 투기과열지구, 조정대상지역의 오피스텔은 해당 지역 거주자에게 최대 20%를 우선 분양해야 하고 신규 오피스텔 분양권은 소유권 이전 등기 시까지 전매가 금지된다. 사실상 분양권 전매가 금지되는 셈이다.

오피스텔 규제지역으로는 서울 25개구 전지역과 경기도, 세종시, 과천, 부산 등 대부분의 핵심 지역들이 지정됐으며 정부의 후속조치도 즉각적으로 이뤄지고 있어 규제지역은 더욱 확대될 것으로 보인다.

또 전에는 오피스텔 분양 시 별도의 계약 없이 청약방식을 정할 수 있었으나 1월부터 300실 이상의 오피스텔은 분양 시 인터넷 청약이 의무화됐다. 기존 오피스텔 시장에 만연하던 낚시 분양(정식 분양 절차를 밟지 않고 원하는 동호회를 선점해서 계약하는 방식)을 차단한 만큼 투기를 꺾으려는 정부의 의지가 담겨 있다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

생명보험협회 심의필 제 2017-4677호(2017.10.17)

그래서, 저 박상원과 라이나생명이 든든한 암 보장을 선언합니다!

[라이나생명(무)플러스암보험(갱신형)]

암, 치료법이 좋아지는 만큼 대비해야 할 비용도 늘었습니다. 비급여 **신약치료비**, **간병비**, **생계비**도 생각한다면 든든한 보장의 **라이나플러스암보험**에 지금 전화주세요!

신약치료비

간병비

생계비

박상원 / 생명보험판매자격보유

- 본 상품은 만기환급금이 없는 순수 보장형 상품으로, 15세부터 60세까지 가입 가능하며, 10년마다 갱신을 통해 최대 100세까지 보장되며 갱신 시 보험료가 인상될 수 있음
- 암 보장 개시일은 계약일로부터 그 날을 포함해 90일이 지난 날의 다음날부터임
- 기존보험 계약해지 후 신계약 체결 시 보험인수 거절, 보험료 인상 또는 보장내용이 달라질 수 있음
- 보험 계약 체결 전에 상품설명서 및 약관을 읽어보시기 바람
- 이 보험계약은 예금자 보호법에 따라 예금보험공사가 보호하되 보호한도는 본 보험회사에 있는 귀하의 모든 예금보호 대상 금융상품의 해지환급금(또는 만기 시 보험금이나 사고보험금)에 기타 지급금을 합하여 1인당 "최고 5천만원"이며, 5천만원을 초과하는 나머지 금액은 보호하지 않음

24시간 무료상담신청
지금 전화 주세요

080-763-7070