

부동산시장 침체 속

역세권엔 '꽃바람'



하반기 부동산 투자 전략

올 하반기 부동산시장에는 악재가 수도룩하다. 먼저 세계 경기 하락으로 국내 투자 수요도 크게 줄어들 전망이다.

특히 주택시장의 경우 경기도 부천 대장 등 11만가구 공급을 포함한 '제3차 신규택지(신도시) 추진 계획' 등 30만가구 공급계획에 따라 안정세가 지속될 것으로 예상된다. 이미 주택시장은 거래절벽으로 지난 4월 기준 주택거래량이 2006년 이후 최저치를 기록하고 있다. 1~4월 전국 누적 주택매매거래량(신고일 기준)은 20만2112건으로 미국발 금융위기 여파로 종전 최저치를 기록했던 2012년 21만9000건보다 낮다. 정부 규제 때문에 매수세가 크게 떨어졌기 때문이다. 수요자들은 매매 대신 전·월세를 택하는 분위기다. 그만큼 집값 상승에 대한 기대치가 낮아졌다는 방증이다.

게다가 토지, 상가, 오피스텔 등 아파트 이외의 부동산 상품도 침체 국면이다. 따라서 내집 마련이나 부동산 투자에 신중할 수밖에 없는 시기다. 하지만 전문가들은 오히려 가격 하락세가 이어지는 지금부터가 투자 적기라는 의견을 내놓고 있다. 하반기에 투자 유망한 상품을 점검해 본다.

◆주택시장 기상도 '흐림'

당분간 주택 시장 기상도는 '흐림'이 예상된다. 특히 대출 및 가수요 규제, 공급 확대 등 장벽이 높아 시장이 단숨에 회복되기에는 한계가 있다는 분석이다. 특히 정부의 주택 공급 확대정책과 규제 강화 기조로 주택 가격이 더 떨어질 것이라는 게 지배적인 시각이다. 주택산업연구원의 5월 전국 주택사업경기실사지수(HBSI) 전망치는 74.1다. HBSI는 한국주택협회·대한주택건설협회 소속 회원사 500여 곳을 대상으로 조사해 공급자(건설사) 입장에서 주택사업 경기를 종합적으로 판단하는 지표다.

따라서 주택시장은 더 둔화될 전망이다. 주택시장의 냉기는 서울 및 수도권 지역마저 침체시킬 것이라는 우려가 높다.

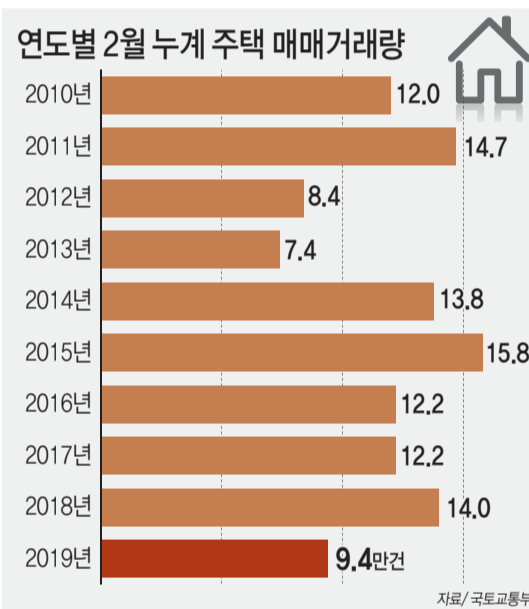
권일 부동산인포 리서치팀장은 "서울, 인천, 경기 등 수도권 지역은 서울지하철 1~9호선, 인천지하철 1~2호선, 분당선 등 운행중인 23개 노선 지하철 역세권 분양단지라든지 유망 신도시 위주로 선별적으로 투자해 볼 만 하다"고 조언했다.

내집 마련을 시도하더라도 지하철역 이용인구가 많은 곳을 노려 보라고 권유한다. 역세권은 아파트 뿐만 아니라 상가의 경우도 역세권 주변으로

대출규제 등으로 주택가격 하락 전망
2012년 금융위기때보다 거래량 낮아

당분간 하락세... 서울·수도권도 예외없이
역세권·유망 신도시 선별적으로 접근해야

강남3구 낙찰가율 지난해비 31%p 하락
경매가·경쟁 모두 낮아 경매 노력만



◆주거복합단지 수요 이어질 듯

오피스텔 시장에서는 주거복합단지가 나홀로 오피스텔보다 더 유망하다는 의견이다. 전문가들이 오피스텔이 수요가 꾸준할 것이라고 보는 이유는 1, 2인가구의 증가 등과 관련 있다.

통계청 자료 분석 결과 전국 기준 올해 20~30대 1인 가구 비율은 전체 가구(1997만1359가구)의 9.98%(199만3412가구)로 40~50대 1인 가구(9.45%, 188만9044가구)보다 높다.

따라서 오피스텔은 교통·쇼핑·교육·문화 등을 수월하게 누릴 수 있는 복합단지형 오피스텔이 주목된다. 주거복합단지는 단순히 주거와 상업시설이 합쳐진 주상복합의 의미를 넘어 주변 인프라와 서로 밀접한 관계로 상호보완이 가능하다. 이러한 단지가 중심업무지구나 상업용지에 들어서 단지 내부뿐 아니라 인근 생활인프라를 누리는 원스톱 입지환경을 갖추고 있어 젊은 층의 인기를 끌고 있는 추세다. 나홀로 오피스텔보다 조정, 평면 및 시스템 등 상품성이 뛰어나고 커뮤니티 및 서비스까지 아파트급으로 누릴 수 있다는 강점을 가진다.

업계 관계자는 "주거복합단지 오피스텔은 주변 생활편의시설과 아파트 커뮤니티시설 등이 합쳐져 시너지 효과를 극대화할 수 있다"며 "특히 대부분 고층, 단지 규모가 커 지역 랜드마크로 주변 시세를 이끄는 경우가 많다"고 말했다.

◆낙찰가율 떨어진 경매 노력만

경매시장에도 시장 침체가 이어지고 있다. 최근 서울 강남권의 고가 아파트마저 유찰되는 일이 빈번하다. 지지옥션 등의 조사 결과 4월 현재 서울 아파트(주상복합 포함)경매 낙찰가율은 82.7%로 전월 85.74% 대비 3.04%포인트 하락했다. 지난해 9월 고점(107.28%)을 찍은 것과 비교하면 24.58%포인트가 낮아졌다. 또 평균 응찰자의 수도 감소하고 있다.

지금까지 강남권의 경우 대기 수요가 많아 경매 물건이 대부분 감정가를 웃돌았다. 게다가 재건축 아파트 1건에 수십 명이 응찰하기도 했다. 그러나 지지옥션이 분석한 강남 3구(강남·서초·송파구) 아파트의 경매 동향을 보면 지난 3월 낙찰가율은 70.17%다. 지난해 3월 101.31%과 비교하면 31%포인트 이상이 하락했다. 평균 응찰자수는 지난해의 반 토막 수준이다. 이런 추세는 하반기에도 이어질 전망이다. 따라서 경매를 통한 내집 마련 수요자들은 지금이 오히려 적기일 수 있다.

전문가들은 "경매가도 낮고 경쟁도 적을 때 자금회복부터 수립해 경매를 노려볼 만 하다"고 조언했다.



'세종 린스트라우스' 모델하우스를 방문한 고객들이 입장을 기다리고 있다.



우미 '파크블랑' 상가.

상권이 활성화돼 생활 편의시설이 풍부하다는 장점이 있다. 역세권 단지들은 지역에서 시세가 높고 불황기에도 집값이 떨어지지 않는 편이다.

상가시장도 마찬가지다. 전문가들은 "상가 중에서도 브랜드상가, 공공기관 이전 혁신도시상가, 백화점·대형마트·아울렛 등 대형유통시설 인근 상가 등 수요 확보가 검증된 곳을 위주로 투자하라"고 조언한다. 특히 대형유통시설 주변은 인근 상가들도 더불어 활성화되는 경향이 있다. 재작년 롯데월드타워 개장 이후 잠실 일대 상권이 빠르게 성장하며 상가의 투자수익률도 큰 폭으로 상승한 것과 같은 이유다. 따라서 선별적인 투자전략이 요구된다.