

“15년후 가구 수 감소로 수요 ↓... 다주택 상속에 매물 증가”

부동산 투자, 이제 끝났다?

현대차증권

“다주택자 연령·기대수명 감안 2045년~2050년 집값 하락기 투자자산으로 매력 잃어갈 것”

앞으로 20년 내에 부동산으로 돈 버는 시대는 사실상 끝날 것이란 전망이 나왔다. 가구수 감소와 다주택자인 베이비부머들의 상속이 맞물리는 2045년 안팎부터는 집값 하락이 불가피하다는 분석이다.

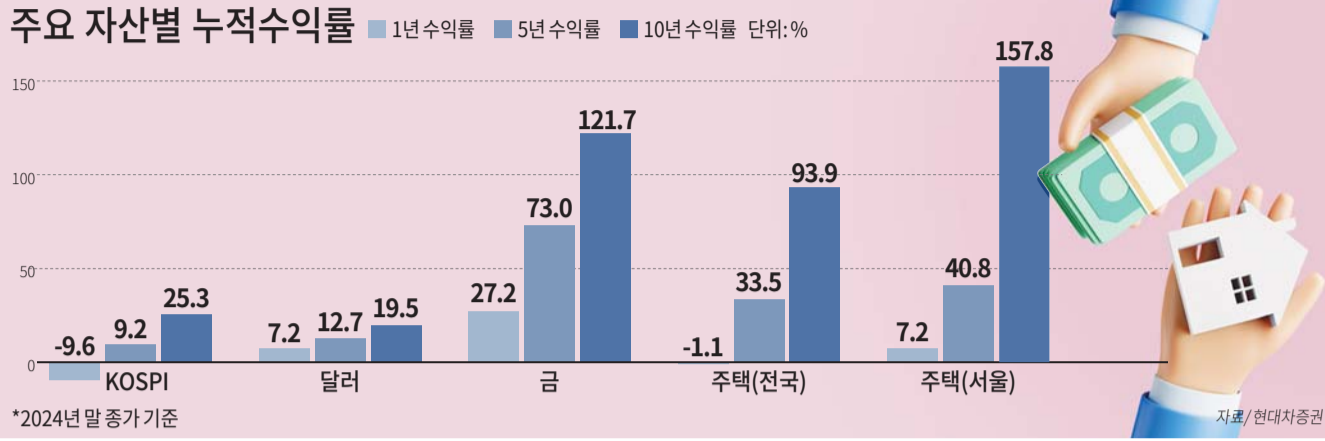
10일 현대차증권에 따르면 국내 가구 수 감소가 2040년경부터 시작되며, 다주택자의 연령 분포와 기대수명 등을 감안해 2045년~2050년이 주택 가격 하락기가 될 것으로 추정했다.

한국에서 집, 특히 아파트는 인기있는 투자자산 가운데 하나다. 주택의 65% 안팎이 아파트로 거래하기가 쉬웠으며, 꾸준히 재개발이나 재건축이 이뤄지며 높은 시세차익도 기대할 수 있었다. 다주택자는 전세라는 특수한 임차방식을 통해 남은 자금을 활용할 수도 있었다.

실제 수익률도 높았다.

작년 말 기준 10년 누적 수익률로 보면 서울 주택이 157.8%로 금 수익률(121.7%)을 크게 앞질렀다. 서울만은 못하지만 전국 집값 상승률 평균 역시 93.9%로 국내 주식은 물론 미국 달러 수익률도 앞섰다.

그간 큰 수익을 안겨줬던 집이지만 장기적으로 보면 투자자산으로서의 가치는 없어질 것이란 분석이다.



“다주택자 보유주택, 전체의 32% 부동산 자녀세대 상속 시작시기 주택값 추세적 방향 꺾을 이벤트”

먼저 가구 수 감소다. 출생 감소와 고령인구 사망으로 인구는 이미 감소세로 돌아섰지만 1인 가구 등 가구 수는 오히려 늘면서 주택 수요는 굳건했다.

통계청은 ‘2022~2052년 장래 가구 추계’ 자료를 통해 전국 가구 수가 2041년 2437만 가구를 기록한 뒤 감소세로 접어들 것으로 추정했다. 지역별로는 서울·수도권이 2043년, 지방이 2040년 경이다.

신동현 현대차증권 연구원은 “가구 수 감소는 주택 수요의 구조적 감소로 우선 거래량이 감소하며, 이로 인해 주택 가격 변동성이 축소되고 환금성이 낮아지는 등 투자자산으로서의 매력을 잃어갈 것”이라고 분석했다. 이와 함께 다주택자의 임대가 어려워지는 것 역시 주택 투자 감소로 이어질 수밖에 없다.

본격적인 집값 하락은 세대간 자산

손바꿈이 이뤄질 때 나타날 것으로 분석했다.

지난 2023년 기준 주택보유자의 약 15%는 2채 이상을 보유한 다주택자다. 전체 다주택자의 약 55%는 50, 60대다. 대부분 1차(1955~63년생), 2차 베이비붐 세대(1964~74년생)로 해당 연령대가 평균 기대수명(2022년 기준 약 85.2세)에 도달하는 시기는 2039년

에서 2058년 사이다. 가구 수가 감소하기 시작하는 시기(2042년)와 겹친다.

신 연구원은 “자녀세대가 주택을 상속받은 후에는 상속세 문제와 주택 투자에 대한 매력 감소로 다주택을 유지하지 않을 가능성이 높다”며 “본격적인 가구 수 감소 시점과 더불어 부동산 자산이 자녀세대로 상속되기 시작할 시기에는 시장에 매도물량이 전반적으로 증

가해 매도 강제 국면에 접어들 것”이라고 설명했다.

그는 “데이터를 기반으로 추정한 다주택자 보유 주택은 약 615만호로 전체에서 차지하는 비중이 31.6%에 달했다”며 “다주택자들의 주택 상속과 이어져 발생할 현금화(매도)는 주택 가격의 추세적 방향을 꺾을 중요한 이벤트”라고 덧붙였다.

다만 일본과 같은 부동산 장기 침체기는 오지 않을 것으로 예상했다.

신 연구원은 “한국은 일본과 달리 기업화, 체계화된 재건축 시장이 있기 때문에 주택 가격이 장기침체에 빠질 가능성은 낮다”며 “리노베이션 시 건축물의 가치를 최초 수준이 아니라 그 이상으로 올려 놓기에 각 주택의 사이클을 이어보면 결국 축소된 실거주 수요만으로도 일본 이상의 우상향 그래프는 나올 수 있을 것”이라고 밝혔다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

여야, 상속세법 협의 속도내나 ‘배우자 상속세 폐지’ 한목소리

민주당, 여당 제안 전향적 검토

국민의힘과 더불어민주당이 상속세법 개정과 관련해 배우자 상속세 폐지 부문에는 합의를 볼 것으로 예상된다. 이에 따라 여야 간 상속세법 개정 협상이 조만간 시작될 것으로 보인다.

이재명 민주당 대표는 10일 국회 의원회관에서 중소상공인·자영업자생존권 촉구대회에 참석한 뒤 취재진과 만나, 배우자 상속세 폐지부터 우선 추진하자는 여당에 대한 입장을 묻는 질문에 “하면 된다. 빨리 하자. 국회 기획재정위원회에서 하면 되지 않나”라고 밝혔다.

앞서 국민의힘은 지난 6일 배우자 상속세를 전면 폐지하고 상속세 방식을 현행 유산세에서 유산취득세 방식으로 전환하겠다고 밝혔다.

이에 이 대표는 이튿날인 7일 “국민의힘이 제안한 ‘배우자 상속세 폐지’를 수용하겠다”고 화답했다. 이 대표는 “배우자에 대한 상속세 면제는 수평이 동이기 때문에 나름의 타당성이 있다”며 “여당이 상속세 일괄공제를 올리는

것도 동의하는 것 같은데, 배우자 상속세 면제 폐지를 우리도 동의할 테니 이번에 (상속세법 개정안을) 처리해 주면 좋겠다”고 말했다.

민주당은 그간 상속세 일괄공제는 현행 5억원에서 8억원으로, 배우자 공제 최저한도는 현행 5억원에서 10억원으로 올리는 내용의 세법 개정안을 추진했는데 여당의 제안을 전향적으로 검토하겠다는 입장을 밝힌 것이다.

이에 국민의힘은 배우자 상속세 폐지와 세액공제 확대 등 여야 합의가 가능한 항목부터 법안 개정을 추진할 방침이다. 현재 국회 기획재정위원회 조세소위원장이 박수영 국민의힘 의원이 마은혁 헌법재판관 후보자 임명과 관련한 단식 농성 후 회복 중이라, 박 의원이 복귀하면 협의에 나설 것으로 보인다.

다만 국민의힘은 현행 50%인 최고세율 인하, 최대 주주 할증 평가 제도 폐지를 요구하고 있는데, 민주당은 이에 부정적인 입장이라 실제 조정까지는 시간이 걸릴 것으로 예상된다.

/서예진 기자 syj@

한화생명

행복한 내 미래를 위한 체크리스트

- 평생 즐길 수 있는 취미생활 찾기
- 여행 다닐 수 있는 체력 만들기
- 부담없이 병원에 갈 수 있도록 대비하기
- 언제나 든든한 간병인 구하기
- 한화생명 케어백H간병보험 가입하기

간병과 돌봄, 한 번에 보장받을 수 있는 간병보험을 찾고 계신가요?
지금 바로 상담 받아보세요
☎ 080.365.6363

한화생명 케어백H간병보험(무)

금융상품에 관한 계약 체결 전에 상품설명서 및 약관을 읽어보시기 바랍니다. 기존 보험 계약을 해지하고 새로운 계약 체결 시, 보험 인수가 거절되거나 보험료가 인상되는 등 보장내용이 달라질 수 있으며, 직군 위험도에 따라 보험가입금액이 달라질 수 있습니다. 장기요양 보장 개시일은 가입 후 91일로부터 하며, 갱신 계약의 경우 갱신일로 합니다. 일부 보장의 경우 가입 후 1년 또는 2년 이내 보험금 지급 사유 발생 시 가입금액의 50%만 지급합니다. 일반 금융소비자는 한화생명보험(주)로부터 충분한 설명을 받을 권리가 있으며 그 설명을 이해한 후 거래하시기 바랍니다. 본 광고는 법령 및 내부통제기준에 따른 광고 관련 절차를 준수하였으며 유효기간은 심의일로부터 1년입니다.