부동산 상승장 후반전이 시작된다

곽 창 석

㈜도시와공간 대표

강의자 약력

곽 창 석

고려대학교 법학과 졸업

닥터아파트㈜ 이사(前)

나비에셋㈜ 대표이사(前)

㈜도시와공간 대표이사(現)

조선, 동아, 중앙, 한국경제, 매일경제 등 각종 신문에 부동산 칼럼 기고

강남구 부동산 행정자문위원

한국토지주택공사, 농업기반공사, 대한투자신탁증권, 삼성생명 등 특강강사

협상낙찰방식 경매 B/M특허출원 및 등록

중앙일보 재산리모델링 자문위원 / 이화여대 FP센터 자문위원

파이낸셜뉴스 리치&리치 경제연구소 자문위원

삼성화재 부동산 자문위원

▪ 향후 서울/수도권 주택시장 중장기 전망

*1라운드 – 2015년 ~ 2016년 (전세가 상승 -> 매매가 상승)

*2라운드 – 2017년 ~ 2018년 (분양가 상승 -> 매매가 상승)

*3라운드 – 2020년 ~ 2021년 (전세가 상승 –> 매매가 상승)

*4라운드 – 2022년 ~ 2023년 (분양가 상승 –> 매매가 상승)

*1,2라운드는 상승장 전반부 / 3,4라운드는 상승장 후반부

*2025년 이후 침체장

이번 상승장의 루저(loser)와 위너(winner)

루저1 - 일반분양 당첨을 기다리며 집 안 사는 무주택자

루저2 - 강남아파트 3채 들고 종부세 열심히 내는 다주택자

루저3 - 주변에서 호응해주지 않는다고 계속 망설이는 매수 대기자

루저4 - 인서울만 고집하면서 결국 18평 아파트나 다세대 구입하는 사람

루저5 - 부동산 방송에 나오는 말을 그대로 믿고 따르는 사람

이번 상승장의 루저(loser)와 위너(winner)

위너1 - 일자리 늘어나는 지역을 골라서 적극적으로 매수하는 사람

위너2 - 현재 입주물량이 많지만 앞으로 줄어들 지역을 적극 공략하는 사람

위너3 - 주변에서 아무리 말려도 과감하게 중대형아파트 구입하는 사람

위너4 - 지금 전세 끼고 구입해서 침체기에 월세로 전환하는 사람

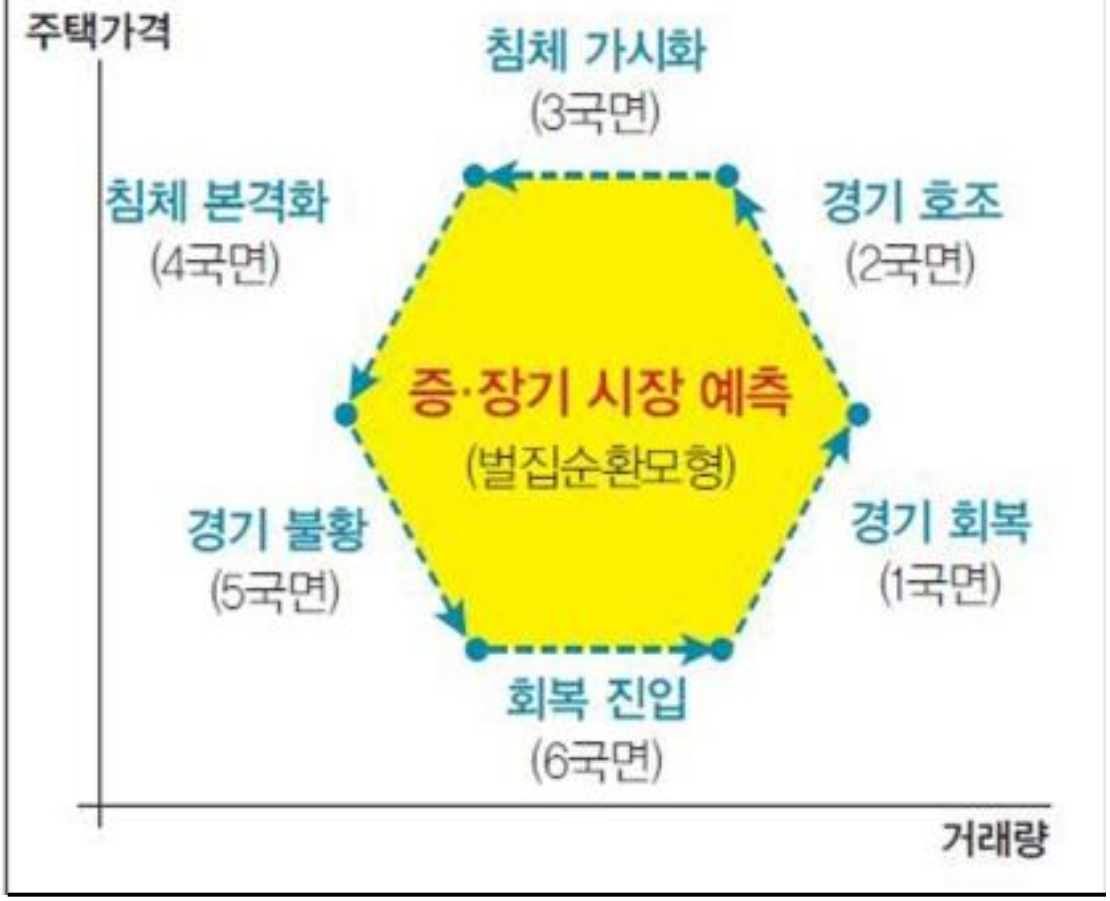
◆ 집값 형성의 원리

- 준거 가격 변동 원리 :

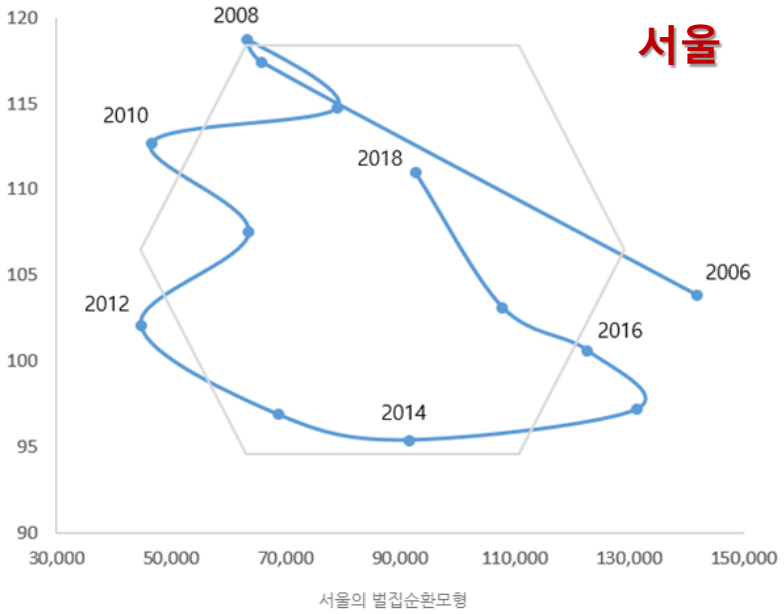
전세가, 신규 분양가, 공시가격, 미분양 할인가, 최근 실거래가,
인근 단지 가격 변동 등이 준거가격이 됨

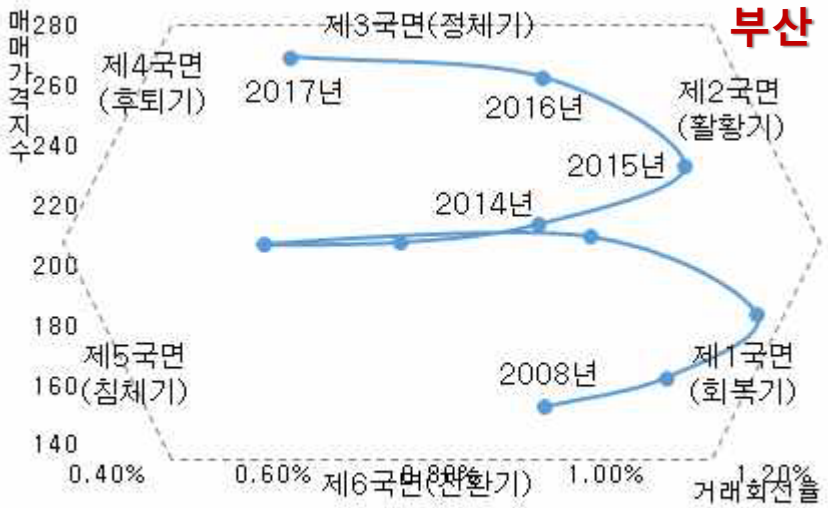
- 공동주택 가격은 1건의 거래로 전체 시세가 변동됨
- 집값 서열에 따른 시세 변화 : 모든 주택은 지역별 선호도별 서열이 존재
- 수급의 변화를 일으키는 부동산 정책에 따른 집값 변동

벌집순환모형에 의한 주택 경기 전망



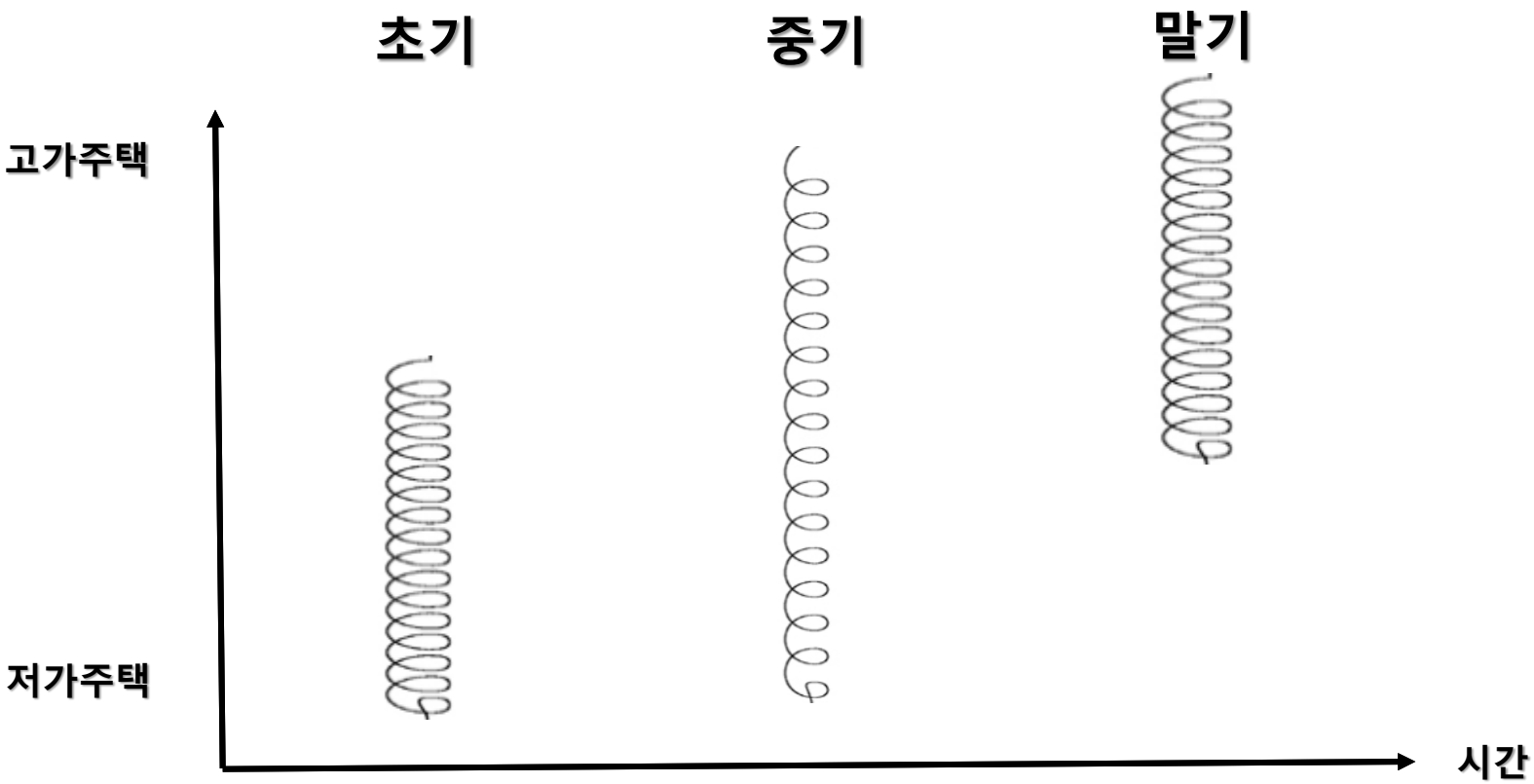
서울과 부산의 벌집순환모형





부산광역시 주택경기 순환사이클 (2008~2017년)

경기 상승장의 집값 변동



상승장 전/후반부 갭메우기

전반부 강세	후반부 강세
신축	구축
역세권	비역세권
교통	환경
편의성	쾌적성
대단지	소단지
중소형	중대형
원룸/도시형	쓰리룸
도심	외곽
인서울	경기/인천
일반 APT	주상복합
재건축/재개발	신도시

지역별 및 시점별 평당가(예상)

단위:만원

연도	강남권	강북권	경기권
2000년	1000	600	300
2004년	2200	900	350
2007년	3300	1500	800
2013년	3000	1300	750
2019년	4800	1700	850
2023년	6000	2500	1500

상가주택과 꼬마빌딩의 미래

- 자영업 위축에 따른 상권 악화 및 임대료 하락
- 꼬마빌딩 수익률 하락과 공실률 증가
- 열악한 주거환경으로 상가주택 수요층 이탈
- 원룸 주거형오피스텔과 주거 수요층 경쟁
- 주택시장 침체기에 대출많은 꼬마빌딩 매물 출회
- 2025년 이후 금리 인상기에 꼬마빌딩 상가주택 경매 증가

향후 10년간 예상되는 부동산시장 10대 트렌드

1. 중대형아파트의 희소가치 부각

중대형아파트 전세가 강세 / 지난 10여년간 중대형아파트 공급 감소 / 2018년부터 중대형 매매가 강세 /
세금 규제에 따른 소위 '똘똘한 한 채' 선호 현상

2 . 서울 수도권 아파트 가격의 평준화

상승장 전반기 서울아파트값 급등 및 외곽지역 침체 / 2019년 하반기 이후 경기권 아파트 입주물량 감소 / 도심과 외곽의 갭메우기 현상
아파트 평균가격 – 서울 강남 평당 6000만원 강북 평당 2500만원 외곽지역 평당 1500만원이 이번 상승장의 한계

3. 원룸과 도시형생활주택의 몰락

월세 원하는 은퇴 세대의 니즈 / 주거형오피스텔 다중주택의 공급 과잉 / 정부 주도 역세권 청년주택 등 공급 예정 /
입지 나쁜 원룸 가격 경쟁력 하락

4. 신도시의 부활

2011년 이후 신규 택지 공급 단절 / 신도시나 택지개발지구 희소성 부각 / GTX 등 출퇴근 교통에 획기적인 변화 /
가장 큰 수혜를 받을 곳은 기반시설 편의시설 갖추어진 1기2기신도시 택지지구 / 3기 신도시 사업 난항

5. 지방과 수도권 집값 양극화 현상

2009년 ~ 2016년 지방 집값 상승 / 2015년~2022년 수도권 상승장 / 전 세계적 집값 상승장 7~9년 가량 지속 /
당분간 지방과 수도권의 양극화

향후 10년간 예상되는 부동산시장 10대 트렌드

6. 매물량 거래량의 감소

2018년 4월부터 양도세 중과세가 시행 / 다주택자의 매물량 급감 / 1주택자도 주변 아파트값이 올라 매물 감소 / 세제 혜택을 노린 주택임대사업자 증가로 인한 매물 감소 / 지난 3년간 거래가 지속적으로 증가 / 향후 2년간 매물 부족에 따른 거래 감소

7. 전세가율(전세가/매매가)의 추세적 하락

서울아파트 전세가율 2016년 7월 75% 정점 / 전세가 보합 매매가 상승 / 지난 30년간 전세가율 7~8년 주기로 변동 / 향후 5~6년간은 전세가율 지속적으로 하락

8. 역세권 개념의 확장

전철역 500M 이내 도보 7~8분이 역세권 / 역세권일수록 집값이 더 비싼 편 / 향후 역세권은 넓어짐
전철에서 버스로 환승했을 때 7~8분이면 거리로 따져서 2Km / 환승 비용도 비슷하기 때문에 역세권 개념 넓어짐 / 중요한 것은 시간이 아니고 시간과 비용

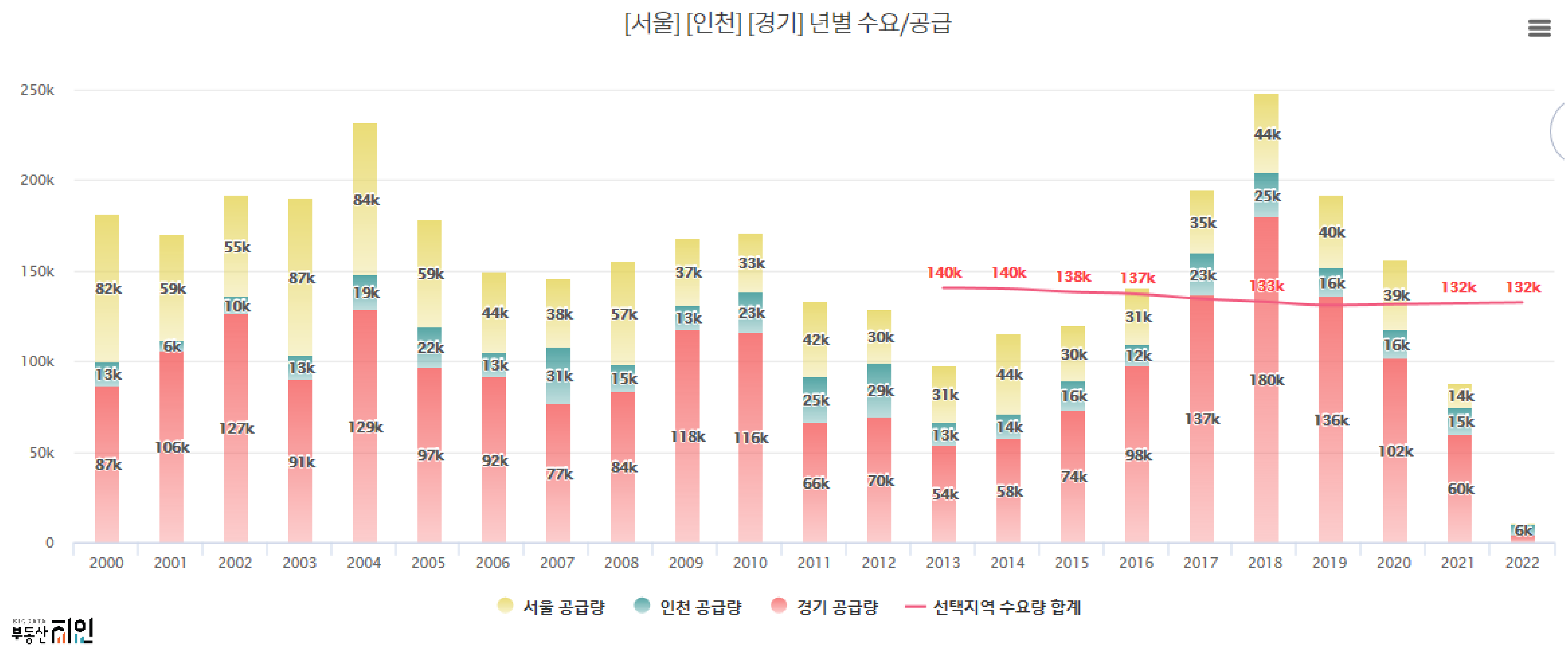
9. 지하상권의 부상

4차 산업혁명시대에는 상권의 양극화 / 상가가 밀집된 4계절 이용 가능한 상권으로 수요층 집중
지하 상권의 개발이 확대

10. 리모델링과 인테리어 시장의 확대

1990년대 이후에 지은 아파트 입주 30년차 / 기존의 높은 용적률 때문에 재건축 사업성 없음
새로 입주하는 집주인은 인테리어를 하는 경향 / 집값 이 비싼 지역 리모델링 활발

연도별 수도권 아파트 입주물량



정책효과 분석

최저임금인상	실업률 증가	소득감소	소비침체
분양가 인하	분양물량 감소	입주물량 감소	전세가 상승
청약자격규제	비인기 지역 공급 감소	외곽지역 물량 감소	저가주택 가격 상승
대출규제강화	역전세난 발생	분양물량감소	전세가 상승 내수 침체
양도세강화	투자자감소 /거래침체	매물 감소	매매가상승
3기신도시 발표	청약대기 수요증가	전세수요증가 공급감소	전세가 상승

차익형부동산 vs 수익형부동산

차익형 부동산

차익은 양수 - 양도의 시간차에서 발생

- ❖ 불황기에 사서 호황기에 팔아야
- ❖ 정책 완화기에 사서 규제기에 팔아야
- ❖ 세금 풀때 사서 세금 늘때 팔아야

➢ 시차를 뛰어넘는 차익형부동산은?

수익형 부동산

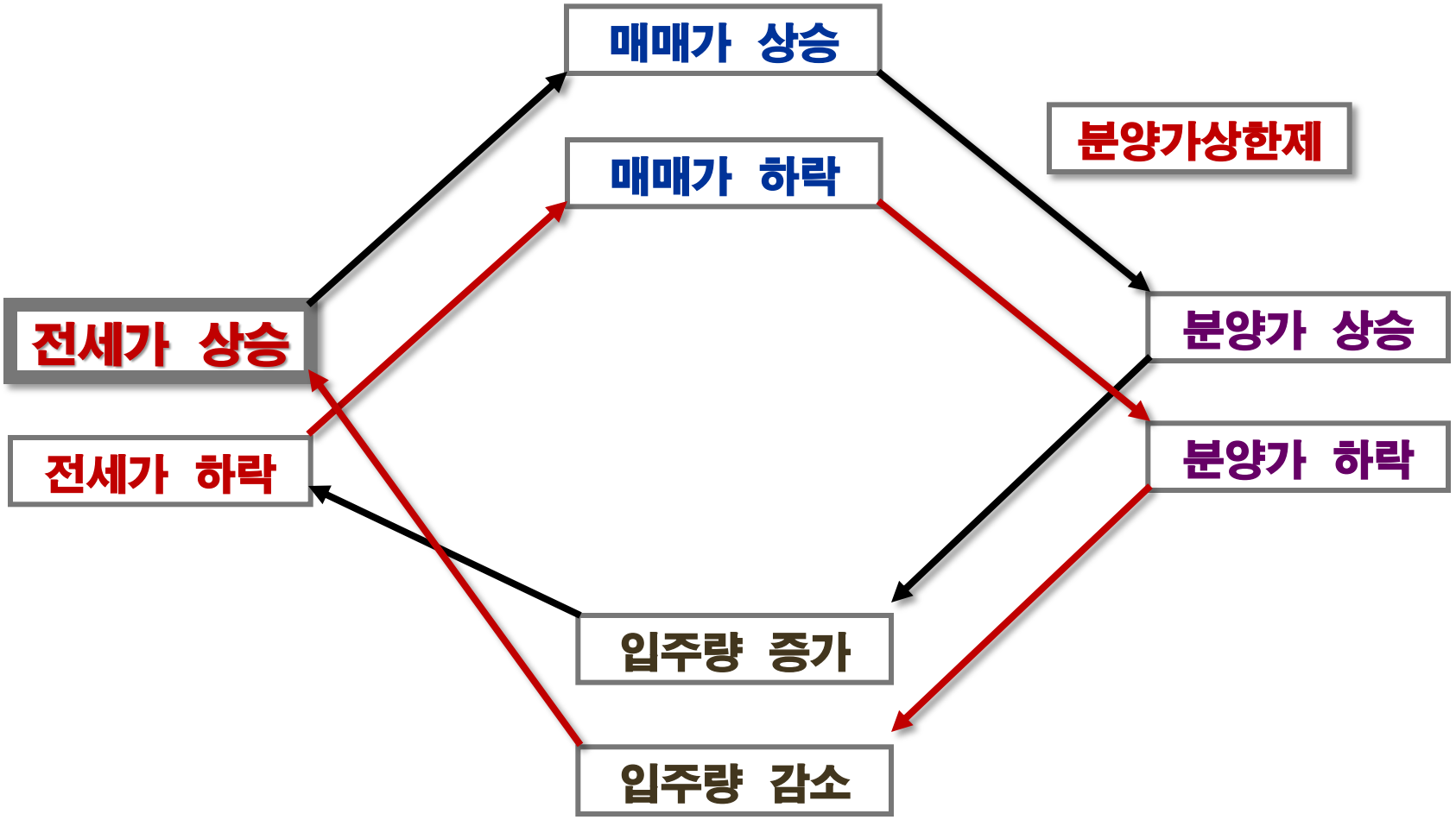
수익은 공간의 독점성에서 발생

- ❖ 입지의 대체불가능성이 중요
- ❖ 입지는 계속 변하고 있음
- ❖ 향후 입지가 좋아질 곳을 찾아야

➢ 향후 수익이 늘어날 곳은?

투자자가 넘어야할 산

분양/입주/매매/전세 상관관계



감사합니다.