

부동산 시장을 바꾸는 5가지 이슈

2020년 7월

우리은행 부동산투자지원센터 안명숙



SUMMARY

1. 돈의 힘에 맞서는 정부의 정책

- 낮은 주담대 금리 + 유동성의 증가 = 정부 세금 폭탄으로 맞불 놓다
→ 코로나와 규제에도 상승하는 9억원 이하 지역 VS 뚝뚝한 한채

2. 전셋값이 집값을 말하다

- 서울 공급 부족 + 매수 레버리지(전세) → 전셋값 불안 가능성 증대

3. 시장을 주도하는 실수요자

- 집값 상승에 불안한 실수요자(3~40대) 청약 쏠림 → 3~40대들의 서울 아파트 시장 주도
- 낮은 가점의 실수요자는(3~40대) 매수 시장주도

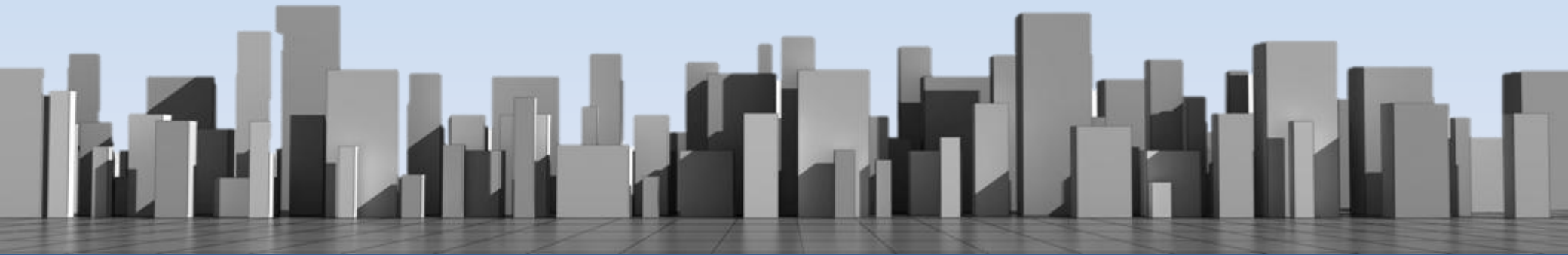
4. 재건축보다는 재개발!

- 규제 강화로 점점 더 어려워지는 재건축 → 상대적 규제 적은 재개발 관심 증가 예상

5. 코로나가 바꾸는 상권

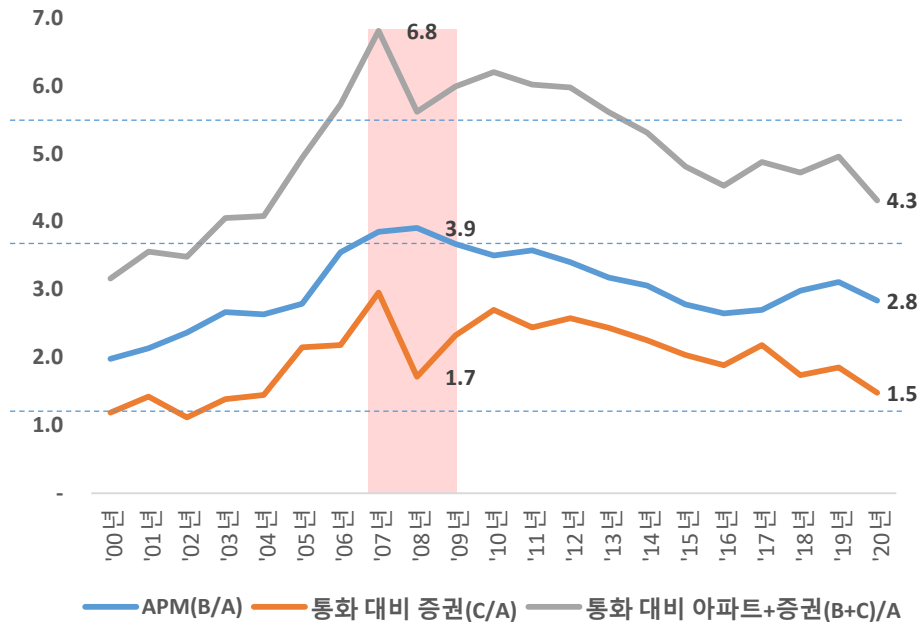
- 작년 동기 대비 거래건, 금액 모두 증가한 강남권 상가 → 흔들리지 않는 강남 상권
- 높은 공실률의 이태원, 임대료 하락의 명동

Issue 1. 돈의 힘에 맞서는 정부의 정책



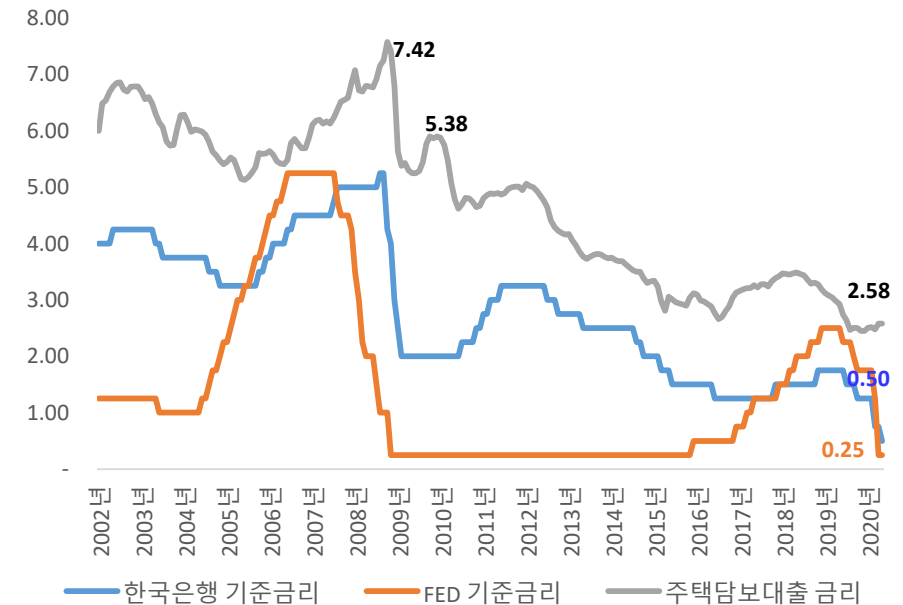
낮은 금리 · 양적 완화, 자산시장으로 돈이 몰린다

■ 통화 대비 주식 및 아파트매매가 시가총액 비율 (배)



*APM (Apartment Price to Money Ratio) : 통화(M1+MMF) 대비 아파트 가격
자료 : 한국은행, 우리은행

■ 연간 주택담보대출 금리 추이 (%)

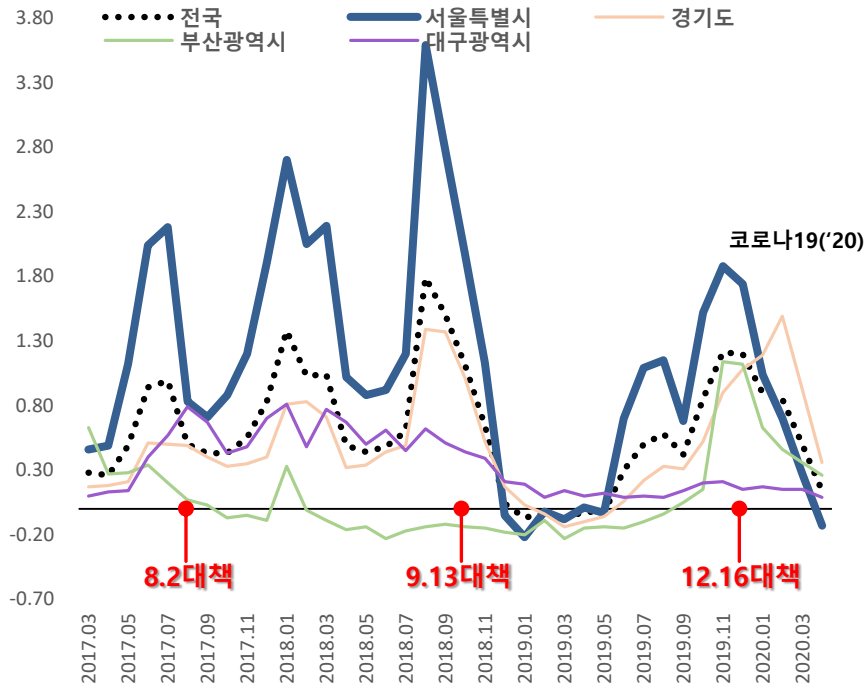


자료 : 한국은행

- 자산총액(APT가격총액+주식 시가총액) 대비 유동성(M1+MMF) 비율이 2007년보다 낮아짐
→ 자산가격 상승속도보다 유동성 증가분이 더 커진 것을 의미
- 주택담보대출 금리는 역대 최저를 유지, 대출에 대한 부담 감소로 가파르게 상승
→ 유동성은 부동산 가격 하방 지지 및 상승세 원인으로 작용

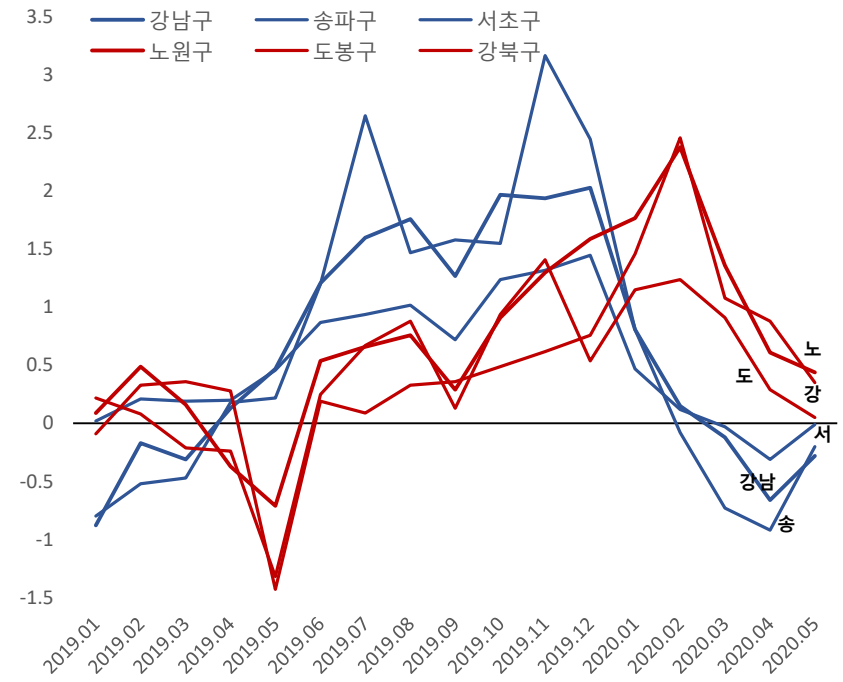
상반기부터 이어진 노도강 상승세 하반기도 서울 집값 견인

■ 월별 아파트 가격 월간 변동률 (%)



자료 : REPS

■ 강남3구 vs 노도강 아파트 월별 가격 변동률 (%)



자료 : REPS

- ‘가격상승 → 규제 → 단기조정 → 상승 → 규제’의 패턴
- 12/16 대책 및 코로나19로 4월까지 주춤
- 5월 중순 이후 급매 소진되면서 강남권 중심 반등
- 서울 규제에 따른 영향 크지만 영향력 점차 짧아져

- 2020년 1분기 아파트: 강남3구 하락 vs 노도강 상승
- 세부담 적고 대출 용이한 6억원이하 아파트 인기
- 노도강이 하반기 서울 아파트값 견인

다주택자 취득세, 보유세, 양도세 전면 세금 압박

■종합부동산세 세율 인상안

시 가 (다주택자 기준)	과 표	2주택 이하		3주택이상		
		(조정대상지역 2주택 제외, %)		+ 조정대상지역 2주택		
		현행	12.16	현행	12.16	개정
8~12.2억	3억 이하	0.5	0.6	0.6	0.8	1.2
12.2~15.4억	3~6억	0.7	0.8	0.9	1.2	1.6
15.4~23.3억	6~12억	1	1.2	1.3	1.6	2.2
23.3~69억	12~50억	1.4	1.6	1.8	2	3.6
69~123.5억	50~94억	2	2.2	2.5	3	5
123.5억 초과	94억 초과	2.7	3	3.2	4	6

■양도소득세 세율 인상안

구분		현행			12.16대책	개선	
		주택 외 부동산	주택·임주권	분양권	주택·임주권	주택·임주권	분양권
보유	1년미만	50%	40%	(조정대상 지역) 50%	50%	70%	70%
기간	2년미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율	(기타지역) 기본세율	기본세율	기본세율	

■취득세 세율 인상안

현행		
개인	1주택	1~3%
	2주택	
	3주택	
	4주택 이상	4%
법 인		1~3%

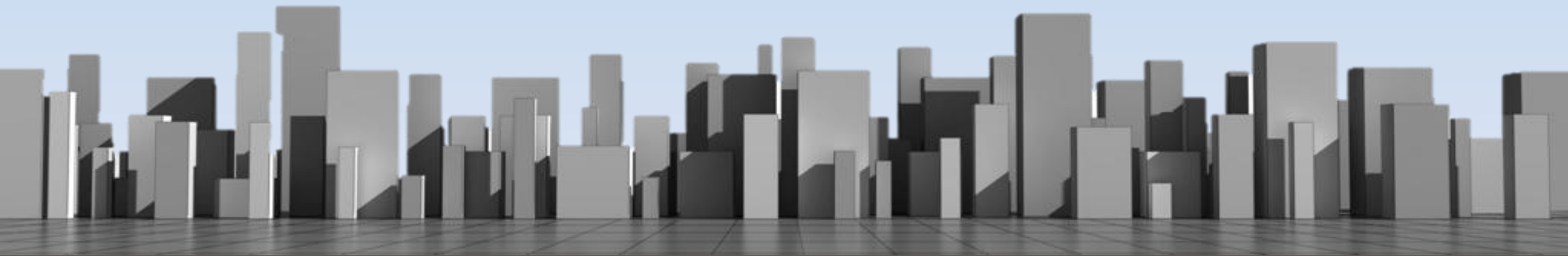


개 정		
개인	1주택	1~3%
	2주택	8%
	3주택	12%
	4주택 이상	
법 인		12%

- 조정대상지역 다주택자 종합부동산세 꺾충 '매도 압박'
- 공시가격 20억 1주택자 1500만원 VS 2주택자 4000만원
→ '푹푹한 한채' 전략, 강남 가격 굳히기
- 법인 보유 및 취득세 대폭 인상, 연내 매물 속출
→ 경기도, 지방 갭투자 물건 출현, 격차 키운다

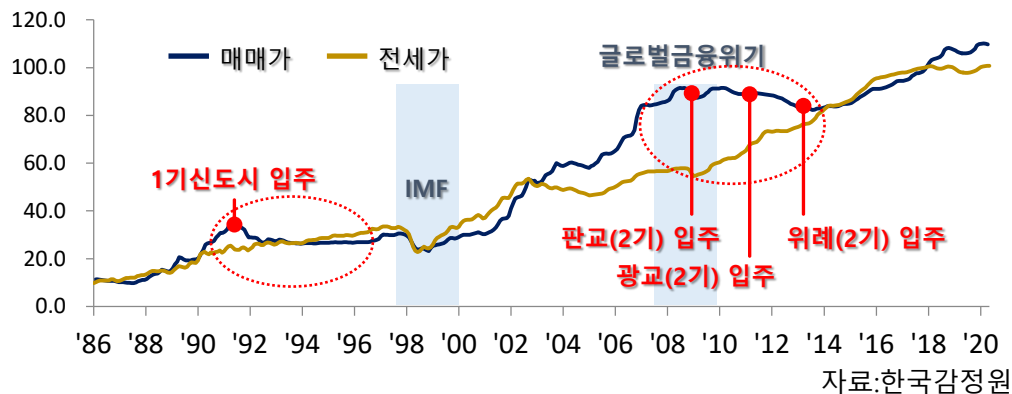
- 세금 정책, 강화 초기 가격 억제 효과있으나 장기적 약화
- 양도세 증과 피해 증여시 취득세 강화 검토
- 다주택자 매물 내년이나 나올 듯, 고가주택 당분간 관망
→ 6억원 이하 실수요자 거래만 이어질 듯

Issue 2. 전셋값이 집값을 말하다

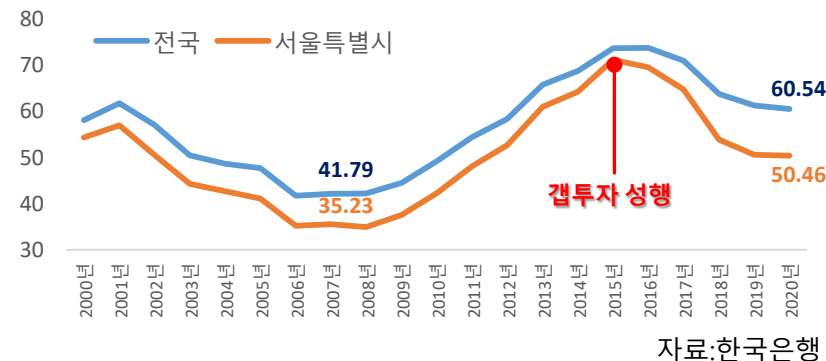


전셋값 오르면 갭투자 용이, 매매가 상승 요인 작용

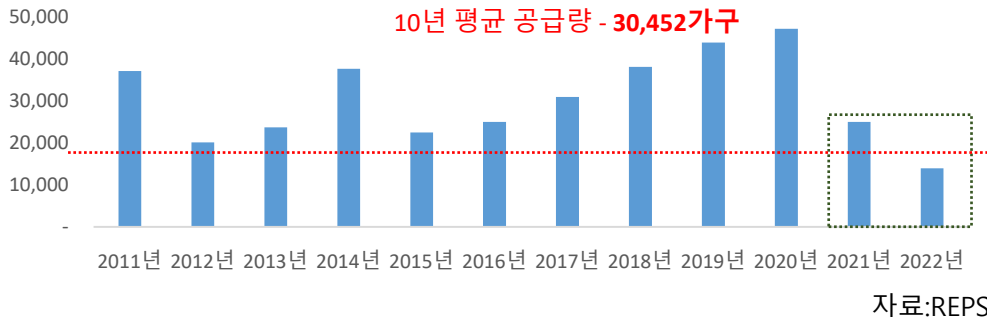
■ 서울 아파트 매매 VS 전세가 실거래가 지수 (2018.01=100)



■ 아파트 매매 대비 전세가율 (%)



■ 서울 아파트 입주 및 예정 물량 (가구)



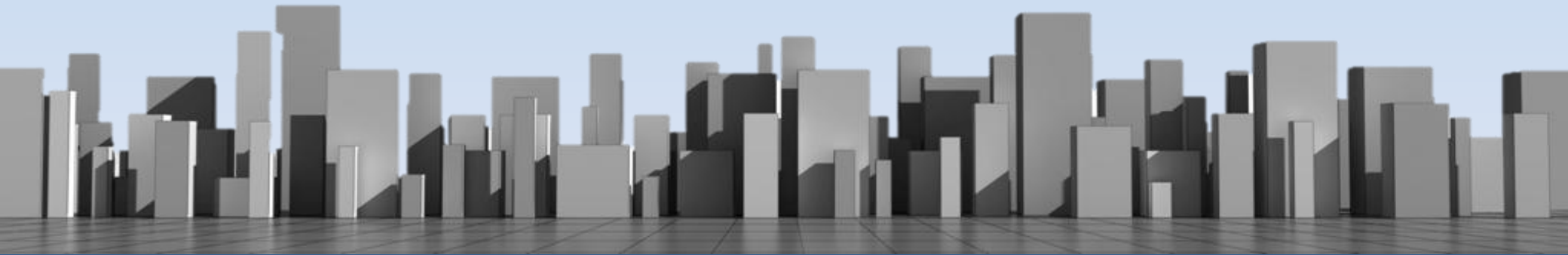
■ 지역에 따른 주택담보대출 LTV (Loan to Value)

구분	투기지역 /투기과열지구	조정대상지역	비규제지역
15억초과	대출 불가	30%	70%
9억 초과 ~15억 이하	20%		
9억 이하	40%	50%	

자료:국토교통부

- IMF 및 글로벌금융위기 등 경제적 충격시 매매가와 전세가 모두 하락
- 서울아파트 실거래가 신도시 입주 등 단기 공급 집중시 매매가가 장기 하락으로 이어진 것으로 나타남
- 경제적 충격이나 정부 규제 보다 수급이 아파트값 안정에 실질적 효과 큰 것으로 분석
- 전세가격은 입주 물량과 음의 상관관계, 내년 서울 아파트 입주 물량 감소로 전셋값 불안 가능성 증가
- 전셋값 상승 지역 갭투자 증가 → 집값 상승 레버리지 효과 → 집값 상승 우려

Issue 3. 시장을 주도하는 실수요자



집값 상승에 불안한 실수요자 서울 아파트 시장 이끌다

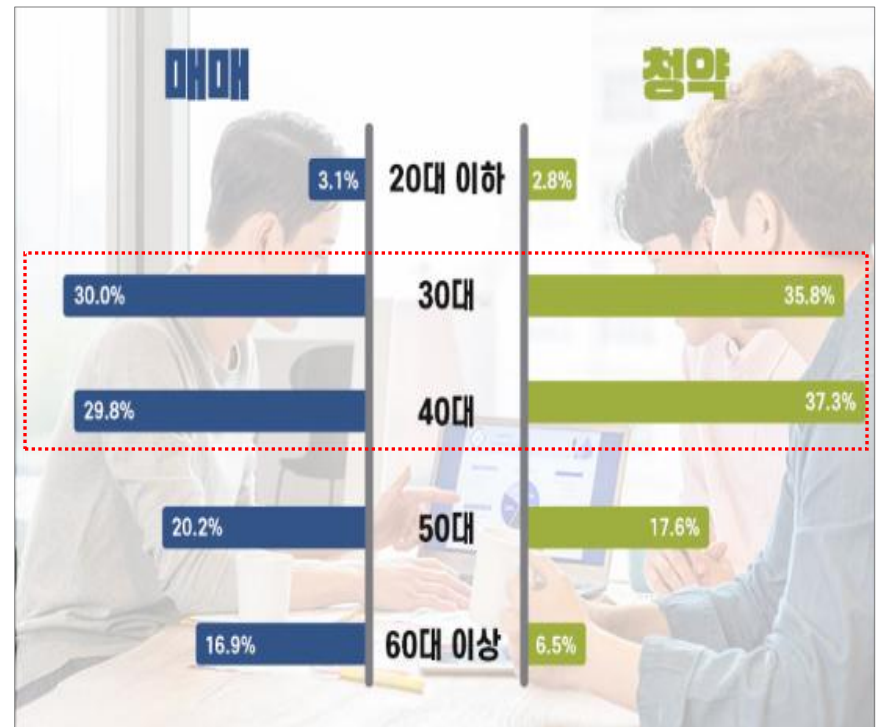
■ 2019년 서울지역 아파트 청약당첨자 및 매수자 연령 비율

서울 아파트 청약당첨자 연령 (명)

구 분		계	20대 이하	30대	40대	50대	60대 이상
일반	가점제	9,261	86	2,170	4,264	2,064	677
	추첨제	1,502	145	700	356	200	101
	소계 (①)	10,763	231 (2.1%)	2,870 (26.7%)	4,620 (42.9%)	2,264 (21.0%)	778 (7.2%)
특별	소계 (②)	3,178	166 (5.2%)	2,119 (66.7%)	580 (18.3%)	185 (5.8%)	128 (4.0%)
합 계 (①+②)		13,941 명	397명 (2.8%)	4,989명 (35.8%)	5,200명 (37.3%)	2,449명 (17.6%)	906명 (6.5%)

자료 : 국토교통부 보도자료

서울 아파트 매매 및 청약 연령별 비율 (%)



자료 : 국토교통부 보도자료

- 실수요자인 30~40대의 아파트 청약 당첨자 비율은 70%로 30~40대의 높은 청약 관심 (일반공급은 40대 비율이 가장 높고, 특별공급은 30대 신혼부부 비율이 가장 높다)
- 아파트 매수자 연령도 30~40대가 60%에 달해 30~40대의 실수요자가 주택 구매층으로 부상

큰 시세차, 높은 커트라인... 청약 안되면 매수라도

□ 서울지역 아파트 청약경쟁률 및 당첨가점 추이

2019년	아파트 명	청약경쟁률 (배) (세대수/접수)	당첨가점 (점)
7월	서초 그랑자이	<u>42.6</u> (174/7,418)	58 ~ 75
9월	래미안 라클래시	<u>115.1</u> (112/12,890)	64 ~ 79
11월	르엘대치	<u>212.1</u> (31/6,575)	64 ~ 69
	르엘신반포센트럴	<u>124.5</u> (89/11,084)	69 ~ 79
	힐스테이트 홍은포레스트	<u>37.4</u> (218/8,612)	53 ~ 73
12월	위례호반써밋송파1차	<u>16.14</u> (689/11,123)	59 ~ 79

2020년	아파트 명	청약경쟁률 (배) (세대수/접수)	당첨가점 (점)
1월	개포프레지던트자이	<u>65.0</u> (232/15,082)	59 ~ 79
3월	르엘신반포	<u>124.7</u> (67/8,358)	62 ~ 74
4월	호반써밋 목동	<u>129.0</u> (137/17,671)	61 ~ 74
5월	우장산숲아이파크	<u>66.1</u> (150/9,922)	56 ~ 72
	흑석리버파크자이	<u>95.9</u> (326/31,277)	59 ~ 84

자료 : 청약홈

□ 분양가 대비 실거래가 비교

단지명	지역	청약일	분양가 (원)	주변아파트	주변아파트 실거래가 (원)	시세차익
르엘신반포파크에비뉴 (84㎡)	서울 서초구	'20.05	1,669,000,000	래미안신반포팰리스	2,270,000,000	6.01억
흑석리버파크자이 (84㎡)	서울 동작구	'20.05	993,200,000	롯데캐슬에듀포레	1,470,000,000	4.76억
상도역롯데캐슬 (84㎡)	서울 동작구	'20.05	1,250,200,000	상도노빌리티	1,320,000,000	1.7억

*분양가 : 중층 기준가 / 실거래가 : 가장 최근 실거래가

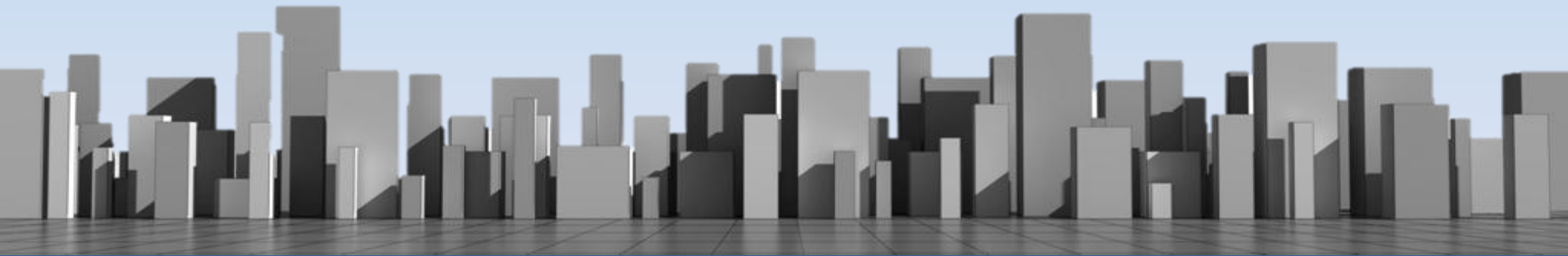
자료 : 국토부, 청약홈

▪ 서울 청약 가점 커트라인 ↑ & 경쟁률 ↑ 계속 높아지는 추세 → 청약은 큰 시세차익 부여

▪ 높아지는 커트라인&경쟁률, 상대적으로 가점이 낮은 실수요자들은 매수로 돌아섬

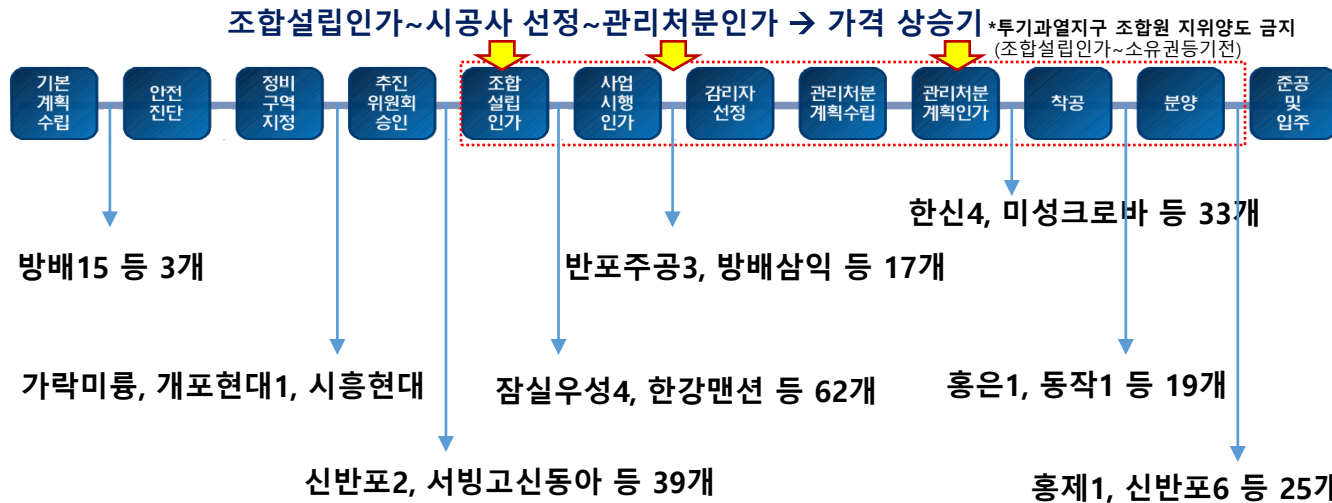
→ 3~40대 향후 주택시장 중요한 매수세력 부상 → 9억이하, 교육, 교통, 단지내시설 등 중요도 상승 전망

Issue 4. 재건축보다는 재개발

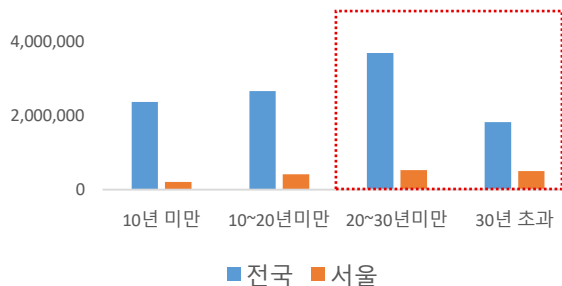


날아가는 아파트, 강화된 규제 → 점점 더 어려워지는 재건축

정비사업 절차 및 서울 재건축 현황



준공연도별 아파트 세대수 및 비율 (호)



구분	10년 미만	10~20년 미만	20년 이상
전국	23%	25%	52%
서울	10%	26%	65%
경기	28%	28%	44%
인천	19%	27%	54%
부산	24%	16%	60%
대전	18%	24%	58%
대구	20%	28%	52%

자료 : 서울시

자료:통계청

서초신동아APT 가격변화 추이 (천원)



연도	'15.04	'17.03	'17.08	'18.05
서초신동아 (76㎡) 일정	조합설립인가	사업시행인가	시공사선정	관리처분인가

자료 : REPS

- 민간주택 분양가 상한제, 재건축 초과이익환수제, 재건축 안전진단 강화, 분양자 실거주요건 등 재건축 규제 강화
→ 조합원간 이견 등 진행 속도 장기화 및 수익률 저하
→ 대지지분 큰 초기 재건축에 실거주 투자 vs 기초조합설립인가 재건축 선별 투자

재건축 보다 규제 약한 재개발, 대안 상품 부각

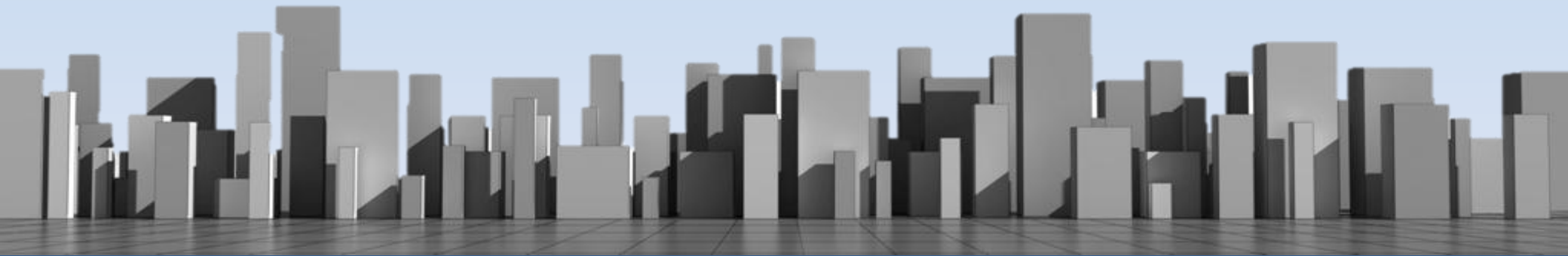
정비사업 절차 및 서울 재개발 현황



자료 : 서울시

- 재개발은 초과이익환수 미적용, 기준시가 낮아 보유세 낮음 → 재건축 대안 부상
- 재개발 임대주택 의무비율 상향(’20.08 적용)
 기존 : 서울 10~15%, 수도권 5~15% → 변경 : 20%로 상향 + 지자체 10% 추가 가능 → 최대 30%까지 적용
 → 장기적으로 개발호재가 있고, 진행속도 빠른 지역에 여유자금으로 장기투자하는 방식 필요(5~10년)
- 투기과열지구 내 재건축 or 재개발 구역의 입주권(관리처분인가) 보유시 5년내 추가 입주권 보유 불가

Issue 5. 코로나가 바꾸는 상권



그래도 강남! 공실 증가, 가격 하락하는 명동&이태원 상권

상권별 수익률

중대형 상가 소득수익률 (%)

구분	2017	2018	2019
명동	5.16	4.75	3.34
홍대합정	4.77	4.74	3.98
이태원	3.48	3.23	<u>1.83</u>
강남대로	4.48	4.46	<u>4.06</u>
신사역	3.72	2.96	2.85

*소득수익률 : 임대소득-임대관리 지출

*중대형상가 : 3층 이상이거나 연면적 330㎡ 초과

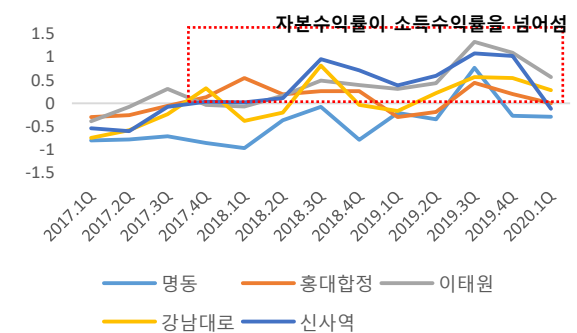
중대형 상가 자본수익률 (%)

구분	2017	2018	2019
명동	1.94	4.07	<u>3.69</u>
홍대합정	4.27	6.06	4.15
이태원	3.26	4.22	5.07
강남대로	3.19	4.66	5.26
신사역	2.52	4.8	<u>6.01</u>

*자본수익률 : 자산가치 상승으로 인한 수익

*투자수익률 : 소득수익률+자본수익률

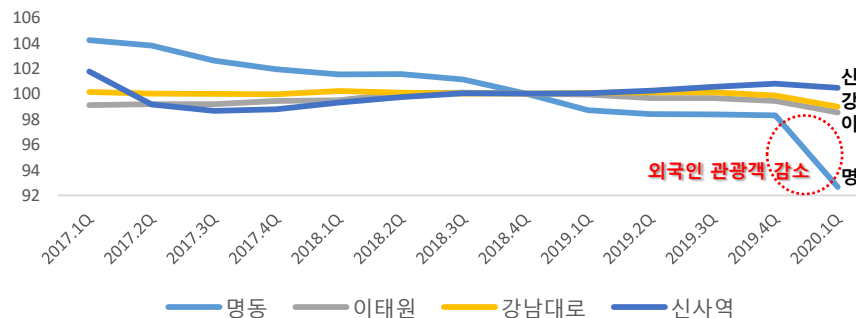
자본수익률-소득수익률 (중대형 상가, %)



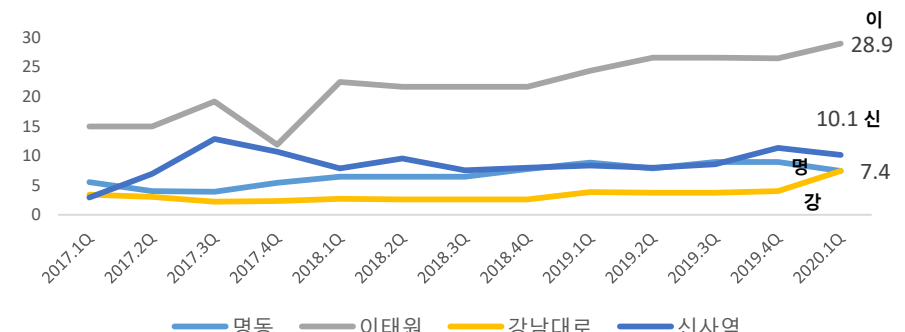
자료 : 한국감정원

상권별 임대지수 및 공실률

중대형 상가 임대지수 (2018.4Q = 100)



중대형 상가 공실률 (%)



자료 : 한국감정원

- 중대형 상가의 임대수익감소 추세, 그러나 높은 자본수익률을 유지하며 투자 매력 지속
- 명동의 경우 코로나 여파로 '20년 1분기 임대지수 급락(내수가 받침이 되는 기존 상권들의 안정성 부각)
- 주택 대출 규제 및 세 부담 급증으로 부자들 강남아파트 대신 강남 꼬마빌딩 선호