

최근 부동산정책 변화와 부동산 시장 전망

부동산 분야



장 계 영 (대섭) 교수

부동산학 박사 / 감정평가사

전국대학교부동산교육협의회 회장(현)
건국대학교대학원 겸임교수(현)
한국감정평가사사무소 대표(현)
한국산업단지공단 투자심의위원(현)
서울시 민생대책 부동산분과 위원장/상가임대차 명예갈등조정관(현)
의왕시 투자 및 시세심의·자문위원(현)
서울특별시 중랑구 지방세 심의위원(현)
명지대학교부동산대학원 겸임교수 역임
한국감정평가협회연수위원장 역임

☎ 010-3668-8686



2017년 最高價

1위

한남동 한남더힐

서울시 용산구 한남동 810

63억 원 | 면적 302㎡

먼저 쉬운 퀴즈를 내어 보겠다.

Q: 여러분은 1,500만원이 상승할 확률이 50%이고, 1,000만원이 하락할 확률이 50%인 부동산에 **투자 하겠는가?** **하지 않겠는가?**

A: 이 물음은 2002년 노벨경제학상을 받은 행동경제학자 카너먼과 트버스키의 **‘위험에 대한 선택’** 문제를 다룬 프로스펙트 이론(Prospect Theory)으로 인간의 비합리성을 다룬 **‘Mind경제’** 실험 임.

☺ 손실회피(보유효과, 현상유지바이어스), 준거기준성, 민감도체감성

그 결과는 투자를 하겠다는 응답자가 거의 없었다.

이유는 투자에 따른 기대이익이 $250\text{만원} < (1,500 \times 0.5) - (1,000 \times 0.5) = 250 >$ 이지만, 사람들은 반대로 **하락위험**을 안으려 하지 않는 심리가 더 크게 느끼기 때문이다. 투자에 따른 기대이익이 적어도 **투자손실의 2배~2.5배인 1,000만원** 이상 되어야 투자행위를 실천한다는 것~!

보너스 퀴즈 하나 더~!

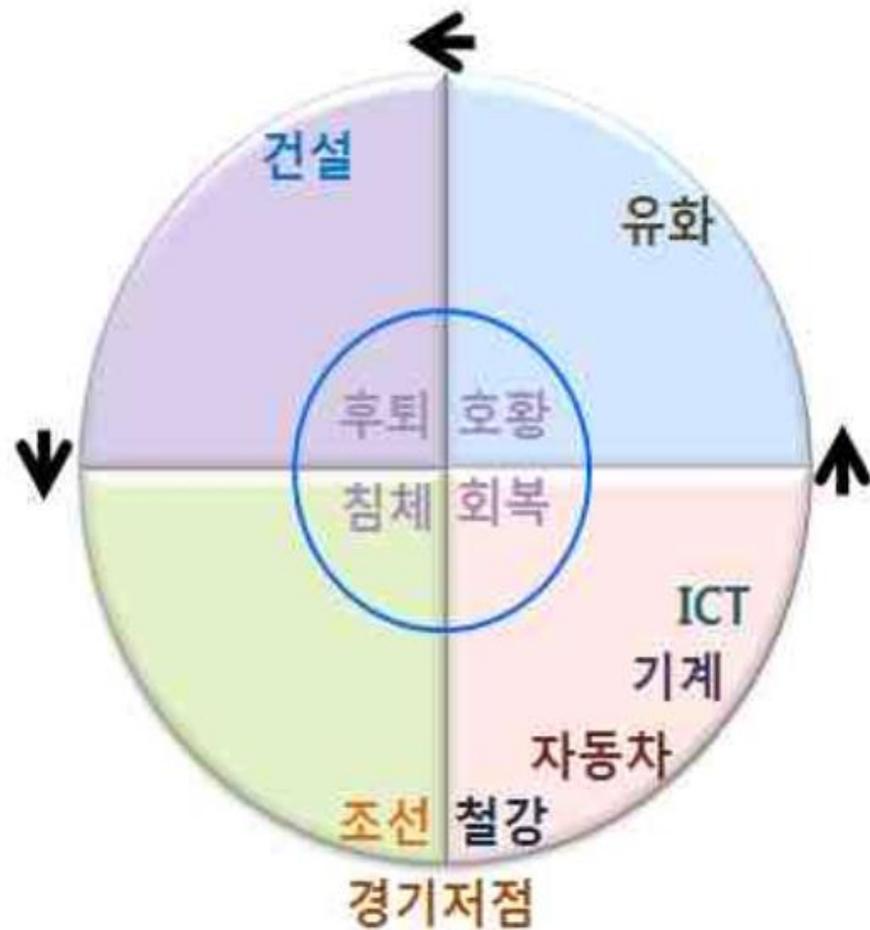
Q: 당신이 투자하여 보유하고 있는 부동산 중 1,000만원이 하락할 확률이 100%인 '아파트 A'와, 500만원이 상승확률이 50%이고, 2,000만원이 하락할 확률이 50%인 '아파트 B'중에서 어느 것을 먼저 선택하여 매도할 것인가?

A: 이 경우에는 대부분의 투자자들은 '아파트 B'를 먼저 매각하여 투자의 손실을 피하고자 한다. 즉, 투자이익을 얻으려고 굳이 위험을 선택하지 않으려는 사람들도 위험을 감수하더라도 손실을 피하려는 심리가 더 크게 작용하기 때문이다. 즉, 위험보다는 손실을 더 끔찍하게 싫어하기 때문이다.

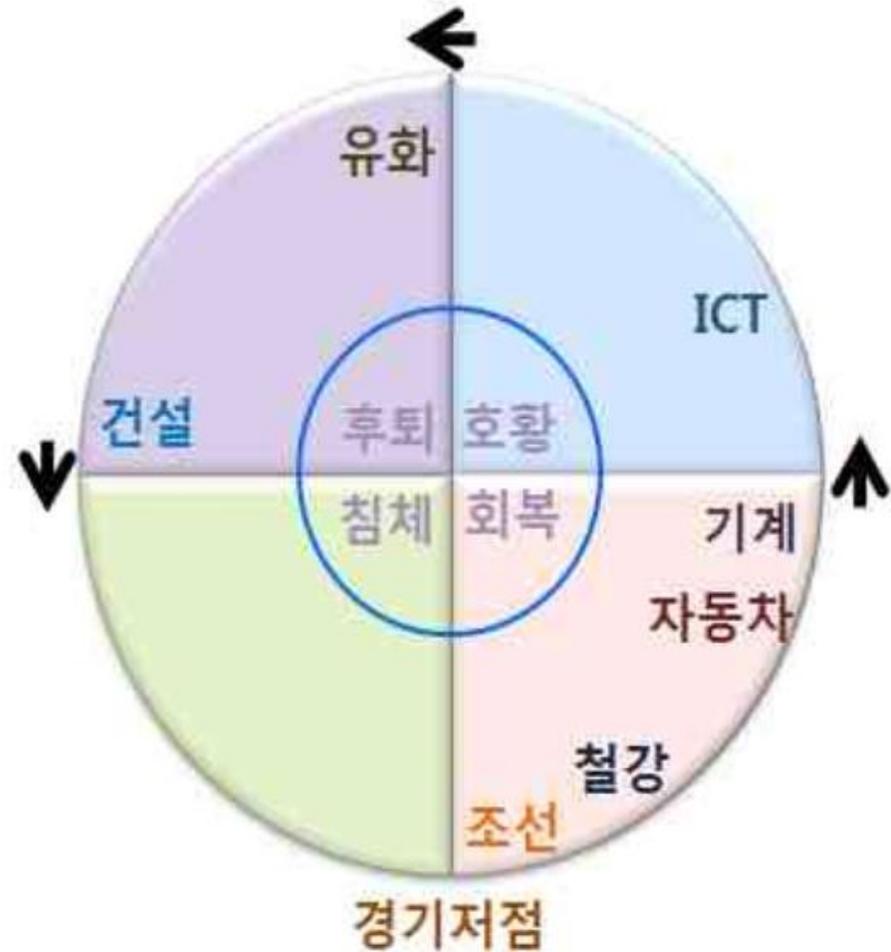
(아파트 A보다 아파트 B가 확률측면에서 **250만원 손실이 작다**)

1. 2018년 주요산업의 경기국면 전망

(2017년 실적)



(2018년 전망)



* 자료: 현대경제연구원

2. 2018년 건설업의 경기국면 전망

- (민간·건축) 정부의 부동산 및 가계대출 규제, 주거용 건축물의 공급 축소 등으로 민간·건축 부문 수주액은 둔화될 것으로 전망
 - 2018년 부동산거래 및 보유 규제 강화, 가계대출 규제, 금리 인상 등이 예상되어 주택시장 수요는 위축될 것으로 판단됨
 - 또한 재건축 아파트의 초과이익환수제 유예가 종료되고 2015~2016년에 급증한 주거용 건축물의 공급량도 향후 수주액 감소에 영향을 미칠 것으로 예상됨
 - 이에 따라 2018년 민간·건축 부문 수주액은 둔화세로 전환될 것으로 전망되지만, 수주액 자체는 평년 수준보다 양호할 것으로 전망됨

< 건설업 전망 (건설수주액 기준) >

구 분		2016	2017(E)	2018(E)
주체별	공 공 (조 원)	34.0 (19%)	36.0 (6%)	30.6 (△15%)
	민 간 (조 원)	107.7 (4%)	104.5 (△ 3%)	86.3 (△17%)
공종별	토 목 (조 원)	27.2 (△16%)	28.9 (6%)	24.0 (△17%)
	건 축 (조 원)	114.5 (15%)	111.6 (△ 3%)	92.7 (△17%)
전 체 (조 원)		141.7 (8%)	140.5 (△ 1%)	116.8 (△17%)

자료 : 실적치는 통계청, 전망치는 현대경제연구원.

주1) ()안은 전년대비 증감률. 주2) 국내외국기업과 민자실적은 제외

3. 최근 부동산시장 현상-1

'디에이치자이 개포' 4만3천명 몰려...주말 견본주택 '구름인파'

■ 재건축

정부가 청약 과열을 막기 위해 위장전입 직권조사, 고강도 세무조사 등을 예고했으나 청약 열기를 꺾기에는 역부족이었다는 이야기가 나온다.

'(개포주공8단지 재건축)디에이치자이 개포' 분양가는 3.3㎡당 4천160만원(주택도시보증공사 분양보증 발급 기준)으로 주변 시세보다 저렴하게 책정되면서 청약 과열이 우려된 가운데 중도금 집단대출이 불가능한 점이 청약경쟁률에 일부 영향을 미칠 것으로 관측된다.



분양 관계자는 "대기 시간이 길게는 6시간까지 걸릴 정도로 주말 내내 예비청약자들의 관심이 높았다"며 "상담 대기 인원이 수백명에 달할 정도로 열기가 뜨겁다"고 말했다.

인근 '래미안 루체하임'의 3.3㎡당 시세가 이미 5,000만원을 넘어선 만큼 2021년 입주 시 최대 7억원의 시세차익이 예상된다는 점에서 수만 인파가 몰린 것이다.

3. 최근 부동산시장 현상-2

평당 1억 한남뉴타운 "수익성도 모르고..."

■ 재개발

한남뉴타운 내 소형 지분 가격은 최근 3.3㎡(1평)당 1억원을 돌파했다. 작년 말 한남3구역의 대지지분 23㎡(7평)짜리 다세대주택이 7억3000만원에 거래된 이후, 현재 지분 33㎡(10평)짜리 빌라의 매도 호가는 1억1000만원까지 올랐다. (작년 3월 대비 약 45%상승)
현지 부동산공인중개사들은 지분 가격에 2억원 남짓 부담하면 재개발을 통해 전용면적 84㎡ 아파트 1채를 받을 수 있다고 말한다. 투자 금액이 커 인기가 떨어지는 단독주택의 경우 3.3㎡당 4,000만~5,000만원 정도에 매물이 나온다. 1년 전보다 30%쯤 급등했다. 가격이 더 오를 것으로 생각하는 집주인들은 매물을 거둬들이고 있다.



한남3구역은 건축심의회가 보류됐다가 다시 도전해 지난해 10월 심의를 통과했다.

서울시가 건축물 높이를 해발 90m이하로 제한하면서 최고 층수도 당초 계획된 29층에서 22층으로 낮아졌다.

3구역에는 테라스하우스를 포함한 공동주택 195개동, 총5,816가구 가 들어설 계획이다. 전체 가구의 83.7%가 국민주택규모(85㎡·25.7평) 이하로 짓는다.

3. 최근 부동산시장 현상-3

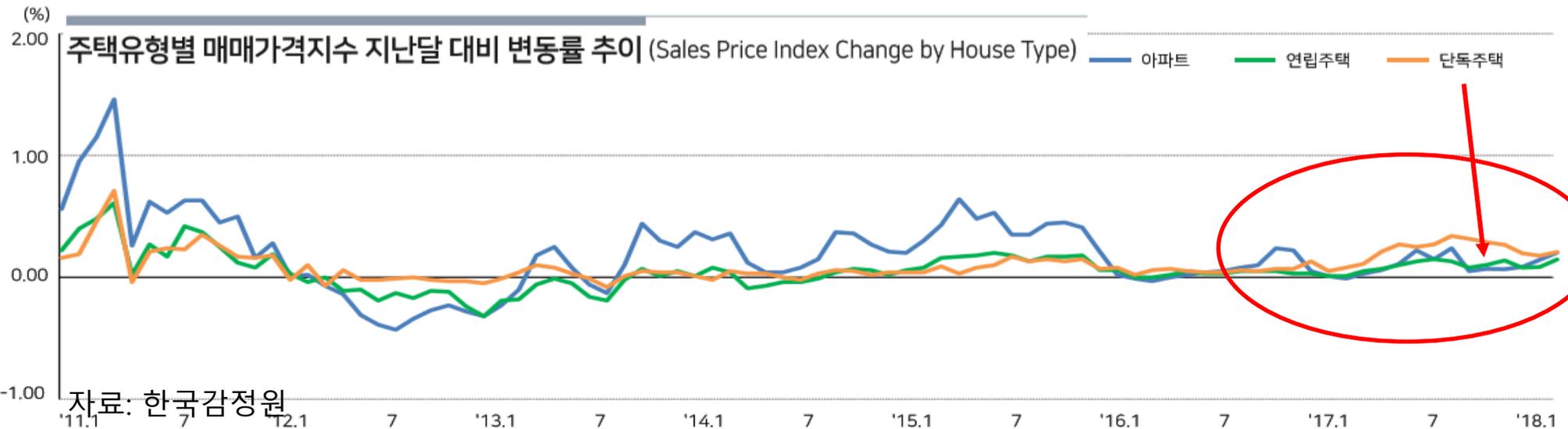
서울-지방 아파트값 격차 2년 새 최대... '초양극화 심화'

매매가격지수 서울 111, 지방 97.8로 2년 새 13.2p 벌어져...역대 최대
 조선업 한파 거제시 88.5 전국 최저...전문가 "지방 청약위축지역 지정해야"

서울 등 수도권과 지방의 주택가격 격차가 최근 2년 새 가장 큰 폭으로 벌어졌다.
 서울의 매매가격은 역대 최고치를 찍고 있는 반면 지방 주택가격은 하락하는
 '탈동조화(디커플링)'가 지속하면서 주택시장의 양극화가 점점 더 심화하고 있는 것이다.



전국 주택 매매가격은 일부지역의 재건축 단지 및 고가주택 과열현상으로 인해 수도권을 중심으로 상승폭 확대
 주택유형별로는 아파트, 연립다세대, 단독주택 모두 지난달 대비 상승폭 확대

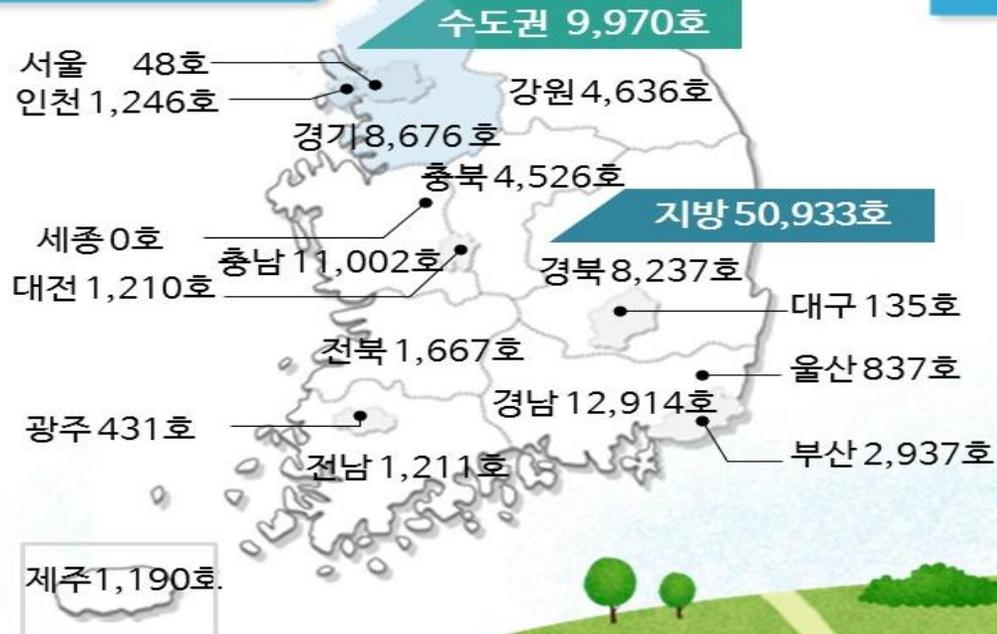


자료: 한국감정원

전국 미분양 10개월 만에 6만가구 넘었다... "공급과잉 영향"

2월 미분양 6만903가구, 지방 전월대비 3.4% ↑ > 수도권 1.2% ↑

전국 미분양 현황



규모별 현황



미분양 주택수

● 전체
● 준공 후
단위: 만호



3. 최근 부동산시장 현상-4

■ 土地公概念 (토지가치 공유제)

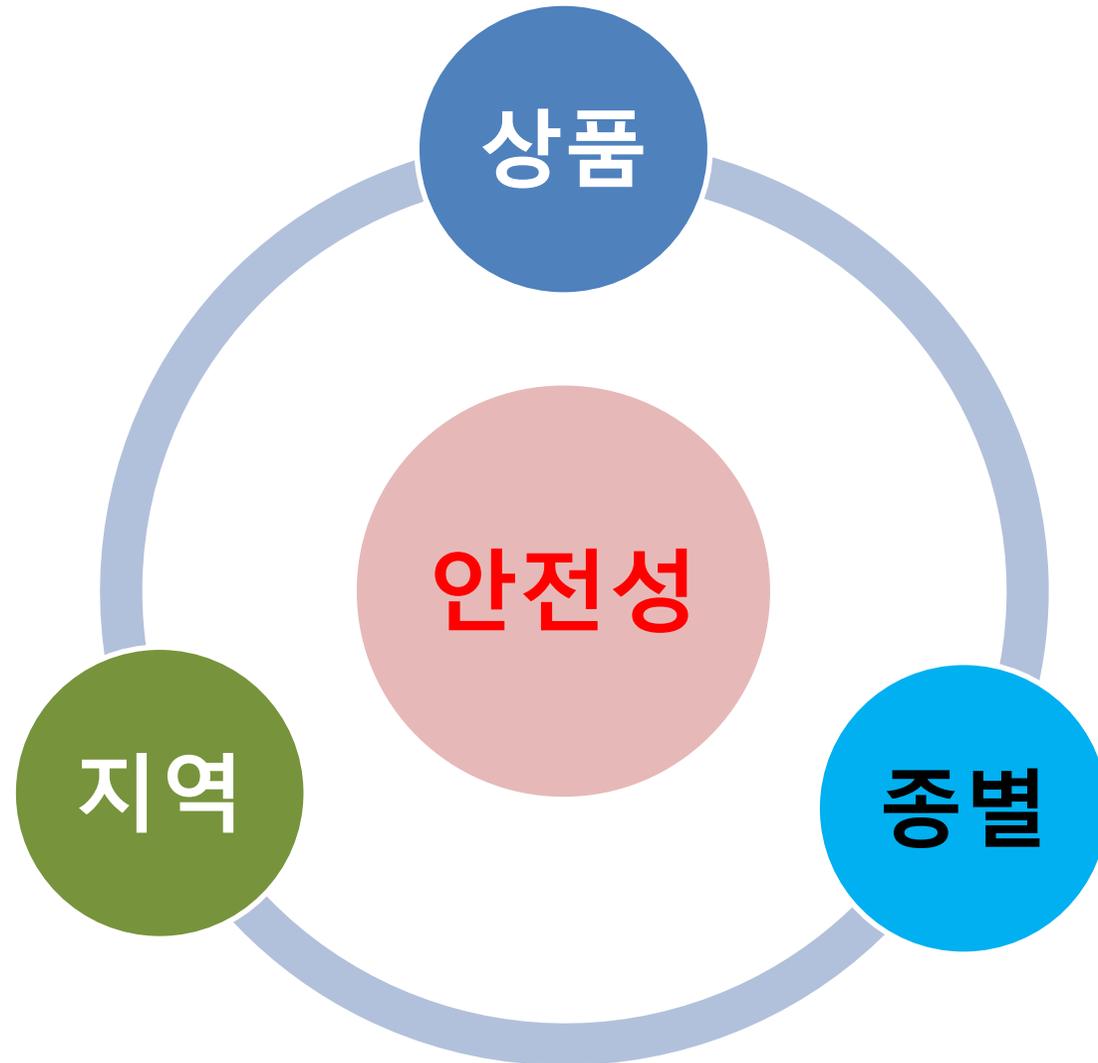
"국가는 토지의 공공성과 합리적 사용을 위하여 필요한 경우에 한하여 특별한 제한을 하거나 의무를 부과할 수 있다"

- 상위 계층 소득의 태반은 지대(地代, rent)에서 나온다. 이런 지대는 하위계층으로 부터 상위 계층으로 돈을 이전시키고, 일부에게는 이익을 주고 나머지에게는 손실을 주는 방향으로 시장을 왜곡해 왔다. - 조지프 스티글리츠
- 토지공개념 3법 : 1989년, 「택지소유상한에 관한 법률」, 「개발이익환수에 관한 법률」 「토지초과이득세법」



3. 최근 부동산시장 현상-4

양극화 심화, 국내와 정세불안, 가계부채 증가...등
부동산 투자의 성공법칙은?



4. 低성장시대, 성공적인 투자 조건 - '3요소'



5. 2018년 주택시장은 보합, 안정 전망

- 주택시장 안정을 위한 지속적인 모니터링과 정책 강도 조절 필요

1. 정부정책 및 공급물량 증가로 시장 안정추세 지속

매매가격은 2016년에 비해 상승폭이 확대되었으나 8.2 부동산대책 이후 상승폭 둔화

전국 월별 주택매매가격은 2017년 누계 기준 1.48% 상승하여 2016년 누계(0.71%) 대비 상승폭이 확대되었으나 8.2대책 이후 상승폭 둔화

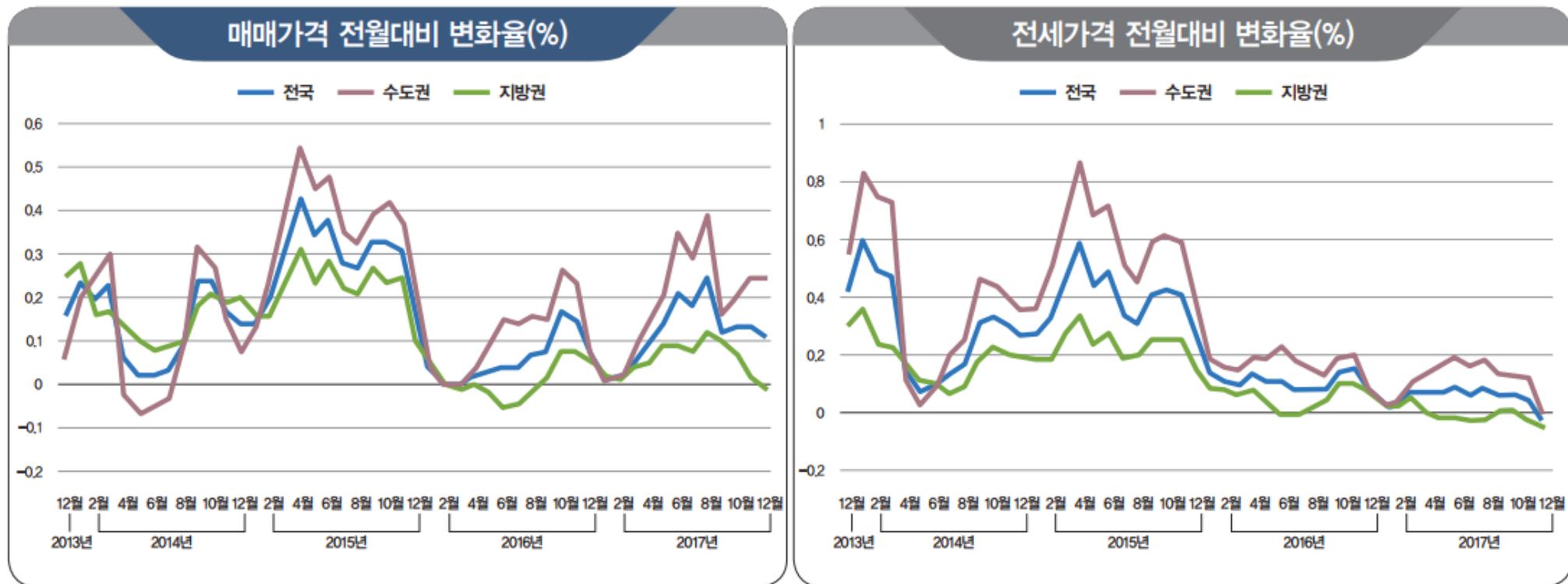
- 전월 대비 상승률: 0.25%('17. 8월)→0.12%('17. 9월)→0.13%('17. 10월)→0.13%('17. 11월)→0.11%('17. 12월)
- 2017년 누계, 수도권은 2.36%, 지방은 0.68% 상승하여 수도권에서 상대적으로 높은 상승폭을 기록
- 저금리 기조 유지, 재개발·재건축 기대로 서울을 중심으로 상승폭이 확대되었으나 투기지역·투기과열지구 지정 등 8.2대책에 따른 규제 강화로 상승세가 둔화

전세가격은 준공물량 증가로 2016년에 비해 상승폭 둔화

전국 월별 전세가격은 2017년 누계 기준 0.63% 상승하였으나, 준공물량 증가에 따라 2016년 누계(1.32%) 대비 상승폭 둔화

- 2017년 누계 기준으로 수도권은 1.4%, 지방 -0.07%로 수도권에서 상대적으로 상승폭이 컸으며 지방의 경우

그림 1 매매가격 및 전세가격 전월 대비 변화율 추이



자료: 한국감정원, 월간 주택가격 동향.

주택매매거래는 전년 동기 대비 감소하였고, 8.2 부동산대책 이후 감소폭 확대

2017년 11월 누계 기준, 전국 주택매매거래는 87.5만 호로 전년 동기 96.4만 호 대비 9.2% 감소하였으며, 8.2 대책 이후 거래 감소폭이 두드러짐

- 동기간 수도권 46.7만 호, 지방 40.9만 호로 전년 동기 대비 각각 10.8%, 7.4% 감소
- 월별 주택매매거래는 전년 동월 대비 -7.9%('17. 9월) → -41.8%('17. 10월) → -27.0%('17. 11월)로 10월 이후 감소폭 확대

(단위 : %)

지역 (Region)	매매가격지수 변동률		전세가격지수 변동률		월세통합가격지수 변동률	
	전월비	전년 동월비	전월비	전년 동월비	전월비	전년동월비
전국(The Whole Country)	0.20	1.79	-0.09	0.43	-0.05	-0.37
서울(Seoul)	0.94	5.43	0.17	2.31	0.01	0.08
인천(Incheon)	0.08	1.59	-0.03	1.26	0.01	0.24
경기(Gyeonggi)	0.19	1.92	-0.30	0.36	-0.06	0.01
부산(Busan)	-0.08	1.78	-0.11	0.29	-0.04	-0.09
대구(Daegu)	0.16	1.86	0.01	0.21	-0.02	-0.31
광주(Gwangju)	0.16	1.54	0.01	1.19	-0.01	-0.06
대전(Daejeon)	0.15	1.62	0.12	1.26	0.00	-0.30
울산(Ulsan)	-0.26	-1.47	-0.48	-1.66	-0.44	-1.32
세종(Sejong)	0.16	4.61	-0.66	-6.47	-0.32	-7.02
강원(Gangwon)	0.07	2.25	-0.03	1.49	0.00	0.34
충북(Chungbuk)	-0.20	-0.64	0.13	1.15	-0.03	-1.06
충남(Chungnam)	-0.18	-0.70	-0.16	-1.25	-0.09	-0.90
전북(Jeonbuk)	0.00	1.91	0.02	1.45	-0.02	0.13
전남(Jeonnam)	0.20	2.47	0.13	1.60	0.02	0.21
경북(Gyeongbuk)	-0.08	-1.00	-0.15	-1.42	-0.08	-0.96
경남(Gyeongnam)	-0.24	-2.06	-0.31	-3.18	-0.26	-2.89
제주(Jeju)	0.17	1.73	0.02	0.00	0.05	-0.02

인허가 실적은 전년 동기 대비 감소하였으나 준공실적은 증가

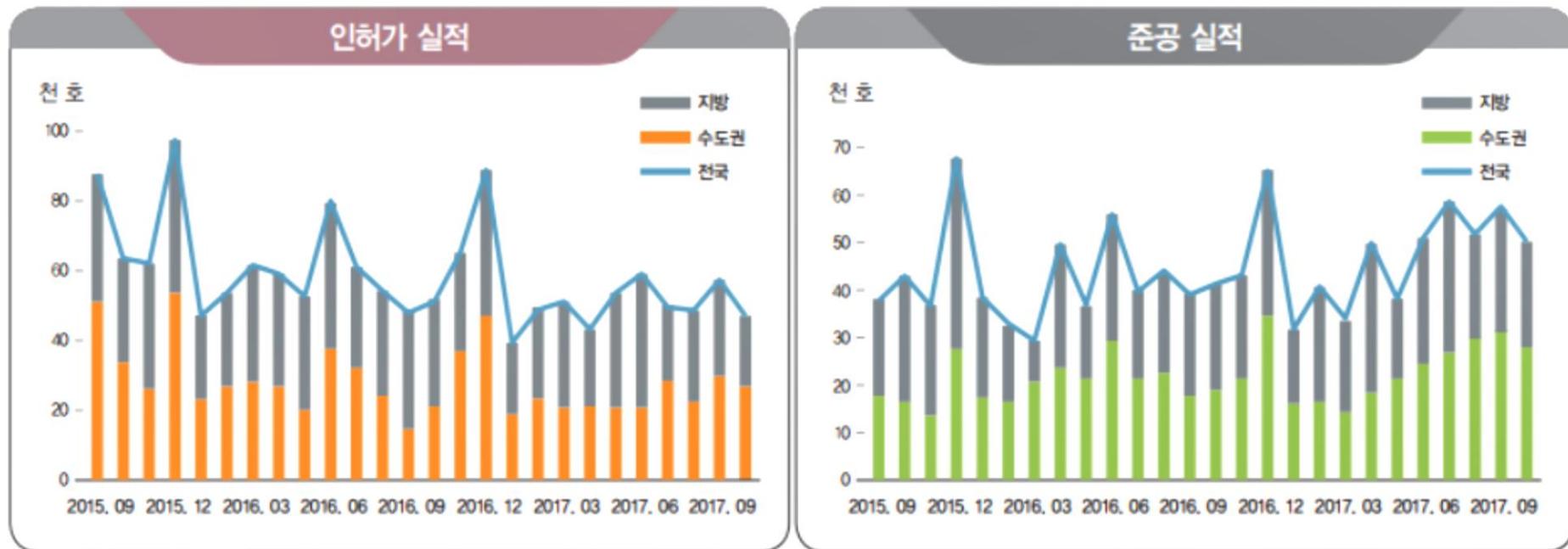
2017년 11월 누계 기준 주택 인허가실적은 55.3만 호로 전년 동기(63.7만 호) 대비 13.2% 감소

- 동기간 착공실적과 분양실적은 각각 44.0만 호, 28.0만 호로 전년 동기 57.4만 호, 42.0만 호 대비 각각 23.2%, 33.2% 감소

2017년 11월 누계 기준으로 주택 준공실적은 51.6만 호로 전년 동기 대비 14.7% 증가

- 수도권 지역은 동기간 25.3만 호, 지방 26.3만 호로 전년 동기 대비 각각 13.3%, 16.1% 증가

그림 2 주택건설 실적 추이



자료: 국토교통부.

2. 경제, 시장, 정책, 심리적 요인이 복합적으로 시장에 영향

경제적 요인으로는 세계경제 및 국내경제 회복, 금리인상 등이 주된 요인

세계경제 회복은 소득 및 주택수요 증가를 견인하면서 주택가격 상승 요인

- 지속적 정책 불확실성과 보호무역주의 정책이 강화되는 등 하방 리스크가 존재하나 유로지역, 아시아의 내수 확대에 회복세('17년 3.5% → '18년 3.7%, IMF)를 보일 것으로 전망되어 수출 증가로 인한 소득 증가 예상

국내경제 회복은 소득 증가로 이어져 주택수요를 견인하면서 주택가격 상승 요인

- 건설투자 증가세는 둔화되었으나, 세계경제 회복으로 수출 및 설비투자 개선이 지속되어 올해에는 2017년과 비슷한 수준의 성장세를 나타냄으로써 소득 증가로 이어질 것으로 예상
- 한국은행, KDI 등 주요 경제관련 기관은 2018년 경제성장률을 2.5~2.9% 수준으로 전망



미분양 주택은 2016년 말 수준 유지

전국 미분양주택은 2017년 11월 말 5.7만 호 수준으로 2016년 말 수준 유지

- 20 ◦ 수도권은 1.0만 호로 2016년 말 대비 38.9% 감소한 반면, 지방은 4.6만 호로 16.9% 증가

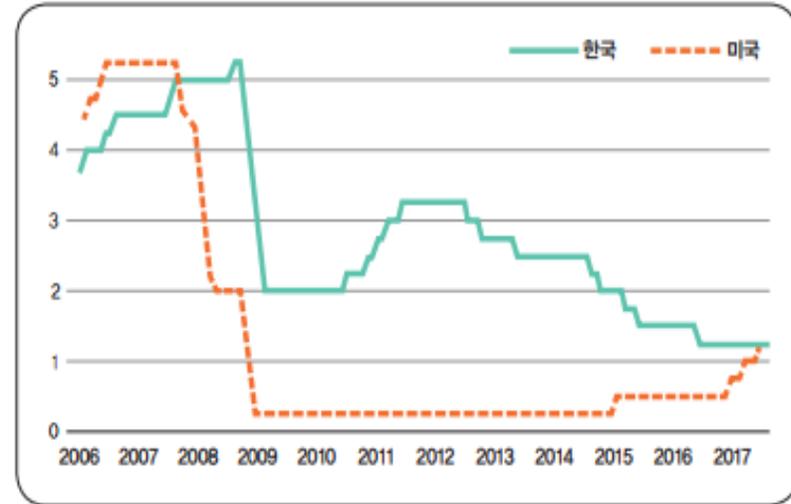
금리인상은 주택가격 하락 요인으로 작용하나 풍부한 유동성으로 제한적인 영향 예상

- 미국은 2017년 세 차례 금리인상을 하여 기준금리 갭이 사라졌고, 올해 세 차례 정도 인상 가능
- 한국은행은 2017년 11월 30일 기준금리를 1.25%에서 1.5%로 인상한 바 있고, 추후 추가 금리인상 가능성에 대해 언급

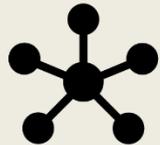
※ 국토연구원 분석결과, 금리가 0.5%p 상승할 경우 주택가격은 0.3% 하락 예상

- 시중의 유동성은 크게 확대되어 자산가격 상승요인으로 작용하며, 특히 현금화가 가능한 단기유동성은 2017년 10월 기준 970조 원으로 전년 동월(900조 원) 대비 70조 원 증가¹⁾

그림 3 한국과 미국의 기준금리 추이



자료: 한국은행, 미국연방준비은행



주택시장적 요인으로는 준공물량 증가, 주택정비사업 등이 주된 요인

준공물량 증가는 주택가격 하락 요인

- 2015~2016년 사이 높은 수준을 보였던 주택건설 인허가실적이 2017년 하반기부터 준공(입주물량) 증가로 이어지고 있는데, 2018년에도 준공물량 증가세가 유지되면서 가격하락 요인으로 작용 예상
- 최근 크게 증가한 주택인허가물량은 2018년 준공물량을 증가시켜 지역별 수급문제가 중요한 과제로 대두 될 것으로 전망되며, 공급이 많은 일부 지역에서는 역전세난 발생이 우려됨
 - 광주, 경기, 경남, 제주 등에서 공급과다 양상이 두드러질 것으로 예상되는 바, 이들 지역은 주택가격 하락에 따라 국지적 역전세난 등 부작용 발생 우려
 - 서울, 인천 등은 수급 균형이 예상되나, 저금리 기조에 따른 투자자금이 이 지역에 몰려 가격 상승이 두드러질 우려도 있음
- ※ 국토연구원 분석결과, 주택준공이 1만 호 증가할 때 주택매매가격은 0.035%, 전세가격은 0.052% 하락

재건축·재개발 등 정비사업은 주택가격 상승 요인

- 저금리에 풍부한 유동성으로 인해 재개발·재건축 등 정비사업, 도시재생뉴딜사업 등은 가격상승 요인으로 작용
- 국토연구원 분석결과, 재개발·재건축 사업은 관리처분 인가 후 멸실이 이루어지는 시점에서 매매 및 전세 가격 상승 유발(변세일 외 2015)

정책적 요인으로는 8.2 부동산대책, 10.24 가계부채관리대책, 11.29 주거복지로드맵 등이 주된 요인

2017년에 발표된 주요 부동산정책은 전반적으로 가격하락 요인으로 작용

- 8.2대책, 10.24 가계부채 관리대책, 11.29 주거복지로드맵 등으로 국지적 이상과열 현상이 진정되었으나 매매수요 위축에 따른 가격하락으로 이어질 가능성
 - 2018년에 시행될 예정인 양도소득세 증과('17. 4월, 2주택 +10%, 3주택 +20%), 임대사업자 등록 활성화 방안, 재건축 초과이익환수제 등은 가격을 하락시키는 요인으로 작용할 것으로 전망
 - 정부가 검토 중인 전월세 상한제, 임대차 계약갱신청구권은 전월세시장 안정에, 부동산 보유세 강화는 다주택자들의 매도 전환을 이끌어 가격하락에 기여할 것으로 전망

주거복지로드맵에 포함된 수도권 공공택지 개발, 신혼부부 희망타운 조성 등 지역별 호재는 수도권 가격상승 요인으로 작용

- 신규 택지 확보가 쉽지 않은 서울의 경우, 재개발·재건축 등 정비사업 물량이 가격상승에 큰 영향을 줄 것으로 예상

임대사업자 등록 활성화 방안에 포함된 세제별 세금감면 혜택은 임대주택 공급 활성화 및 안정화에 기여할 것으로 예상되나 세금납부 부담 등은 가격하락 요인으로 작용

- 임대사업자 등록에 따라 세금감면 혜택을 다 받을 경우 수익성은 기존 미등록 시보다 개선되나, 감면요건에서 벗어나 일부 혜택만 받을 경우 수익성이 감소할 가능성이 존재

심리적 요인은 시장하락 요인으로 작용

전국 부동산시장 소비심리지수는 8.2대책, 가계부채 관리대책 등의 영향으로 2017년 7월 이후 지속적으로 하락하여, 전세시장을 제외한 전 지수가 보험국면으로 둔화되고 있어 하락 요인으로 작용

- 수도권 부동산시장 소비심리지수는 전국보다 높은 수준을 보였으나, 2017년 7월 이후 전국과 비슷한 흐름을 보이며, 전국 지수와의 갭이 지속적으로 감소

그림 4 2017년 7월~11월 부동산시장, 주택시장, 주택매매, 소비심리지수

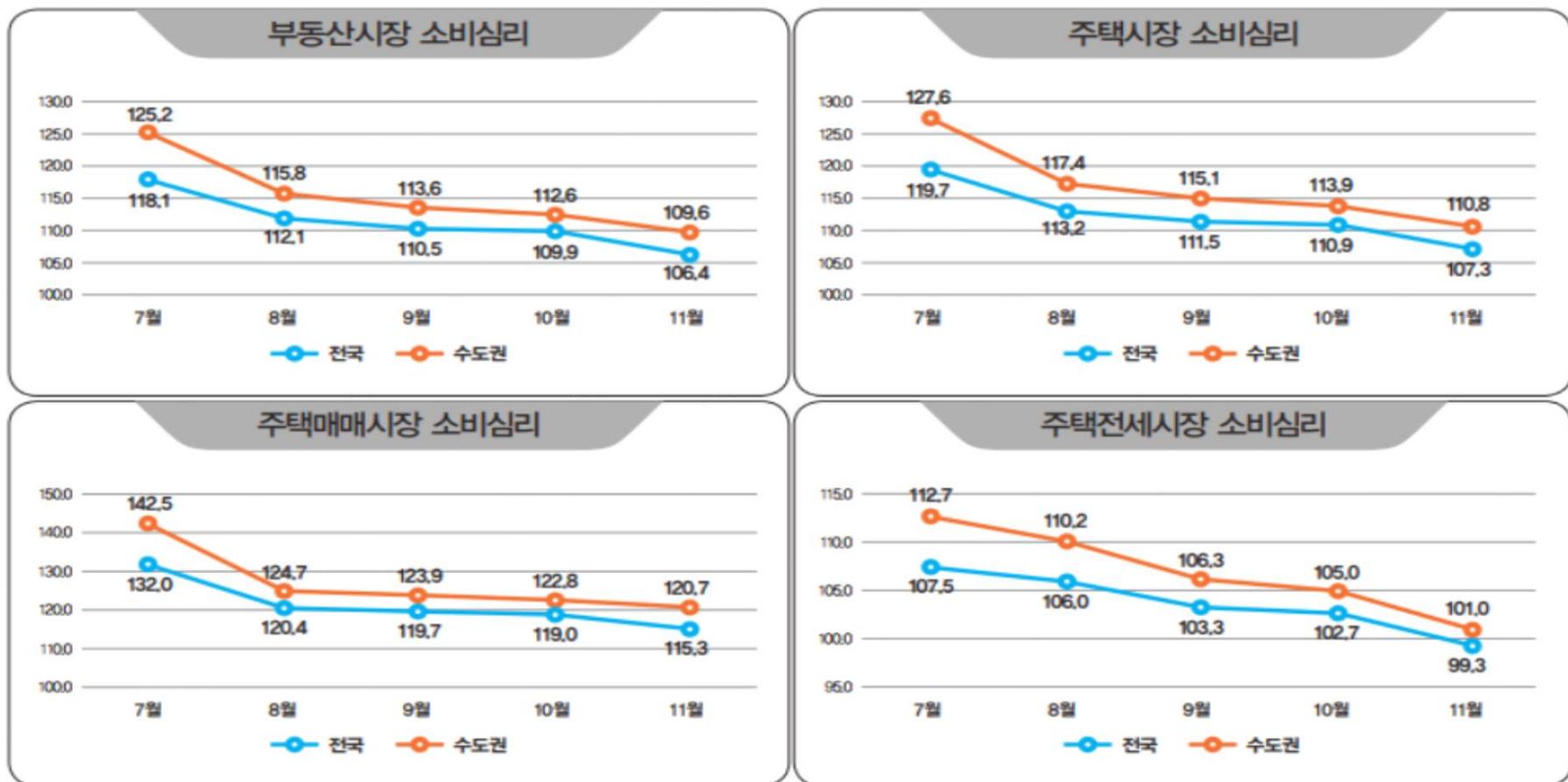


표 1 2018년 주택시장 전망

구분		2014년	2015년	2016년	2017년	2018 ^o
주택가격 (%)	전국	1.7	3.5	0.7	1.5	0 내외
	수도권	1.5	4.4	1.3	2.4	0.7 내외
	지방	1.9	2.7	0.2	0.7	-0.6 내외
전세가격 (%)	전국	3.4	4.9	1.3	0.6	-0.5 내외
	수도권	4.7	7.1	2.0	1.4	0 내외
	지방	2.2	2.8	0.7	-0.1	-1.0 내외
주택매매거래(만 호)		100.5	119.4	105.3	93 ^e	80 내외
인허가(만 호)		51.5	76.5	72.6	62 ^e	50 내외
미분양(만 호)		4.0	6.2	5.6	5.8 ^e	7~8 내외

정책방안

- ① 2018년에는 전반적으로 공급의 안정적 관리를 통해 시장을 연착륙시키는 데 정책의 초점을 둘 필요
- ② 세밀한 모니터링을 통해 정책이 시장에 미치는 영향을 점검해가면서 급격한 시장 위축 현상이 발생하지 않도록 정책 강도를 조절하고 필요 시 후속 조치를 강구
- ③ 국지적 역전세난에 대비한 저렴주택에 대한 보증금 반환 보증률 할인 강화, 보증금 반환 보증 강화, 긴급 주거지원 강화, 공적 임대주택 확충 등 지역별 수급 여건을 고려한 임차인 보호제도 강화
- ④ 가격의 급격한 변화를 최소화하기 위해 공공택지 개발지역에 대한 토지거래허가구역 지정, 후분양제의 단계적 도입, 주택 은행제도 등 시장 안정을 위한 후속 조치 시행 검토

6. 향후 부동산 시장에 대한 변화

성숙화 시장에서의 주거문제와 니즈(needs)

- | | | |
|----------------------|---|------------------|
| ▶ 소유의식 약화, 거주중심 주거소비 | ➔ | 임대주택 수요 증가 |
| ▶ 주택거래 및 유통 적체 | ➔ | 중개, 유통 기능 중요성 증대 |
| ▶ 중고주택 노후화와 가치 하락 | ➔ | 관리 중요성 증대 |

주택사업 Value Chain의 후방분야 중요성 확대



※ 자료: 주택산업연구원, 부동산산업 육성 및 발전방안, 2013

자본주의 사회에서 시간은 '금리'이다. 고령화는 시간 가치(금리)를 떨어뜨린다~!

“개인 자산의 약 70%이상이 부동산, 전세에서 월세로 바뀐다는 것은 부동산에서 그 만큼 돈이 빠져 나온다는 것이다.”

7. 주택시장의 변화 - Post Modernism

◆ 주택시장의 흐름 : 질적 전환의 시대로 진입

	1 세대 (~1980)	2 세대 (1980~2010)	3 세대 (2010 ~)
양 (Quantity)	단독주택	고층APT	초고층, 전원주택, 타운하우스, 단독주택, Second House
질 (Quality)	<ul style="list-style-type: none"> 마을중심 공동체 세대합가 	<ul style="list-style-type: none"> 투기/1가구 다주택 규제 익명성, 세대분리 철거-신축-분양 	<ul style="list-style-type: none"> 투자, 거주, 이용, 특화 SNS, 열린 공간 갈망 세컨하우스 관리의 시대

◆ 혁신적 사고 필요



8. 영종하늘도시, 점포겸용 단독택지 최고 경쟁률 9,204대 1

한국토지주택공사(사장 박상우, 이하 LH)와 인천도시공사(사장 김우식)는 '영종하늘도시' 점포겸용 단독주택지 접수 결과 최고 9000대 1이 넘는 사상 최고 경쟁률을 기록했다고 2016년 6월15일 밝혔다.

LH에 따르면 지난 6월 13~15일 영종하늘도시 H10, H19 블록 점포겸용 단독주택용지 177필지에 대한 신청접수 결과 모든 필지가 100% 신청 완료됐다.

용도의
다양성

주택
(본인
거주)

근생
(취미
창업)

임대
주택

투자
가치
UP~!



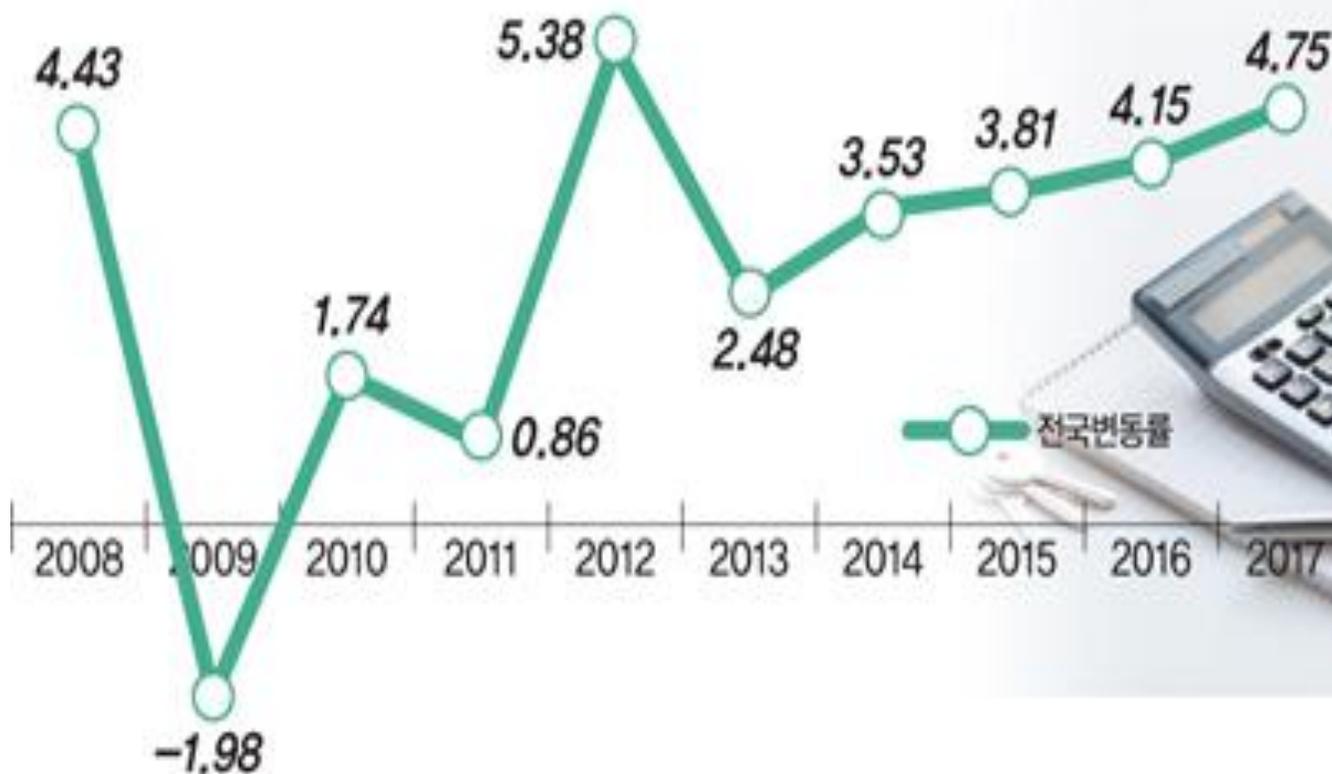
9. 단독주택의 無限변신, 一居兩得

‘빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법’ (시행2018.2.9)

수십억 가격에도 조기 마감... 단독주택의 꿈,
‘하우스’ 대신 ‘꿈’과 ‘로망’을 산다?

연도별 표준단독주택가격 변동률 현황(전국)

단위 : % 제공 : 국토교통부



10. 무한변신, 단독 공가(空家)주택의 현재 와 미래

한편 서울시 전체면적(606km²) 중 주거지는 313km²(약 95백만평)이고, 이 가운데 아파트, 도로, 공원 및 뉴타운·재개발구역을 제외한 111km²가 단독, 다가구, 다세대주택이 밀집한 저층주거지(4층 이하)다. 이중 20년 이상 된 주택이 80%에 이를 정도로 노후화가 가속되고 있다.

※ 20년~30년(43%), 30년이상(36.4%) ->2015년 12월기준
 ※ 20년~30년(15만), 30년이상(14.6만)->2015년 12월기준

서울시전체 면적 606km²

주거지역 면적 313km²

아파트지역

100km²

도로,
공원 등
79km²

뉴타운,재개
발,재건축
23km²

저층
주거지역
111km²

'빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법' (시행2018.2.9)



프로스펙트 이론은 준거 의존성(reference dependency), 민감도 체감성(diminishing sensitivity), 손실회피성(loss aversion)을 특징으로 하는 새로운 가치함수

1.준거 의존성은 사람들이 절대적인 변화보다는 상대적인 변화에 민감하기 때문에 어느 것을 준거점(reference point 기준점)으로 삼느냐에 따라 대상에 대한 평가가 달라지는 것을 말한다. 예를 들어 연봉이 3800만 원인 사람과 3000만 원인 사람 중에 누가 더 행복할 것 같은지 물으면 당연히 연봉이 3800만 원인 사람이 더 행복하다고 말할 것이다. 그렇지만 전년 연봉이 각각 4000만 원과 2800만 원이었다는 전제가 붙는다면 연봉 3800만 원보다 연봉 3000만 원인 사람이 더 행복하다고 말할 수 있다.

2. 민감도 체감성은 한계효용체감의 법칙처럼 가치함수의 기울기가 점점 완만해지는 것으로 이익이나 손실의 액수가 커짐에 따라 변화에 따른 민감도가 감소하는 것을 말한다. 즉 제품 가격이 3만원에서 3만3000원으로 인상된 경우와 30만 원에서 30만3000원으로 인상된 경우 3,000원이 인상된 것은 같지만 전자가 후자보다 더 많이 올랐다고 느끼는 것은 바로 민감도 체감성 때문이다.

3. 손실회피성은 사람들이 같은 크기의 이익과 손실이라 해도 이익에서 얻는 효용(기쁨)보다 손실에서 느끼는 비효용(고통)을 더 크게 느껴 사람들이 손실(고통)을 줄이려고 하는 성향을 말한다.

준거의존성, 민감도 체감성, 손실 회피성과 같은 인간의 심리를 모형화한 것이 바로 기대이론(prospect theory)이다

<참고자료

2>



구분	재산세	종합부동산세
납세의무자	과세기준일 현재(매년 6월 1일) 주택을 사실상 소유하고 있는 자 ※소유권 등기 이전일(잔금납부일 중 빠른 날)이 6월 1일인 경우, 재산세 납세의무자는 매수자	
납부기한	7/16~7/31: 주택의 1/2, 건축물 9/16~9/30: 주택의 1/2, 토지	12/1~12/15
과세기준	해당 주택, 토지 등에 과세	인별 소유한 주택 및 토지 공시가격 합계액이 아래 금액을 초과하는 자 주택: 6억원 (1세대 1주택자는 9억원) 종합합산토지(나대지 등): 5억원 별도합산토지(주택 제외 건축물 부속토지): 80억원

<참고자료

3>

<http://yourtime.tistory.com/101>

■ 양도 소득세

소득세법 개정으로 2018. 4. 1일 부터 조정 대상지역내 다주택자들이 집을 팔때 3년 이상 집을 갖고 있으면 양도 차익의 10~30% 공제해주는 장기보유특별공제 혜택이 사라집니다. 또한 양도소득세도 증가됩니다.

조정대상지역

- 서울 전 지역(25개구)
- 경기(과천,성남,하남,고양,광명,남양주,동탄2)
- 부산(해운대,연제,동래,부산진,남,수영,기장군)
- 세종시

• 장기보유특별공제율변경 : '19.1.1

1세대2주택이상, 상가, 사업용토지에 해당→ 3년이상 보유한 부동산 등을 양도하는 경우 양도차익에서 '장기보유특별공제액' 을 차감 하되, 10년이상 30%를 적용기간을15년 30%로 연장 함.

- 단, 1세대 1주택의 경우 3년이상, 4년미만 24%, 매년 8%, 10년이상 80% 공제

▸ 양도소득세 기본세율

구분	과세표준	세율
1년미만보유		50%
1년~2년미만		40%
2년이상	1,200만원이하	6%
	1,200만원 초과 4,600만원 이하	15%
	4,600만원 초과 8,800만원 이하	24%
	8,800만원 초과 1억5천만원 이하	35%
	1억5천만원~3억이하	38%
	3억초과~5억이하	40%
	5억초과	42%

▸ 다주택양도소득세 증가

2주택 : 기본세율+10%

3주택 : 기본세율+20%

<참고자료

4>

1가구 2주택을 가지고 있을 경우 임대사업등록을 하는게 좋은지 그냥 있는것이 좋은지 고민을 하게 됩니다. 개인마다 상황이 다르기 때문에 어느쪽이 더 낫다고 말하기는 어렵습니다. 보통 임대사업자등록을 하지않는 경우가 많아 정부에서 각종 혜택을 제공하며 임대사업자등록을 하도록 유도하고 있습니다.

임대주택으로 등록하면 의무임대기간 4년 또는 8년 중 선택하게 되고, 연간 임대료도 5% 넘게 올릴 수 없습니다. 반면에 임대주택 등록자는 취득세, 재산세, 소득세, 양도세, 종부세, 건강보험료등의 감면 혜택을 받을 수 있습니다.

■ 주택임대사업자 양도소득세(거주주택 양도시 비과세)

▶ 1가구 2주택을 보유한 경우 먼저 파는 1주택에 대한 양도소득세를 납부해야 합니다. (일시적 2주택 등 일부 제외) 그러나 주택임대사업자등록을 한 경우 양도소득세 비과세 혜택을 받을수 있습니다. 즉, 본인이 거주하는 A주택과 전세나 월세를 주고 있는 B주택을 보유하고 있는 경우 B주택에 대해 임대사업자 등록을 하면 1가구 2주택이지만 임대사업자등록을 한 B주택은 없는것으로 간주합니다. 그래서 거주하는 A주택을 팔 경우 2년이상 보유 2년이상 거주했다면 양도소득세 비과세 혜택을 받을 수 있습니다.

1세대1주택을 판단할 때 임대주택은 주택임대사업자등록일부터 주택을 보유하지 않은 것으로 봅니다. 주택임대사업자로 등록한후 바로 본인이 거주하는 A주택을 팔경우 1주택이고 2년 이상 보유 거주했다면 비과세됩니다. 거주시점은 주택임대사업자등록 이후부터 적용되는 것은 아니고 소급하여 적용가능합니다. 하지만 임대주택은 향후 5년 이상 임대를 해야 합니다. 만약에 양도소득세 비과세 혜택받고 바로 임대사업자를 폐업해버린다면 감면받은 세금 다시 추징 당하게 됩니다.

임대주택은 임대 개시일 당시 주택의 공시가격이 6억원(수도권이외 지역 3억원)이하이며, 5년 이상 계속하여 임대해야 합니다

Q 만약 공시가격이 10억 A주택과 공시가격 7억인 B주택을 소유한 사람이 2년간 거주한 A주택에 대해 비과세 혜택을 받기위해 B주택을 임대주택으로 등록한 경우 어떻게 될까요?

A 임대주택 등록은 가능하지만 주택비과세 요건인 6억원을 넘기때문에 비과세 혜택을 받을 수 없습니다. 만약 8년 이상 장기 임대하는 준공공임대주택으로 등록하는 경우 양도소득세 장기보유특별공제 혜택을 받을 수 있습니다.

▶ 9억원을 초과하는 고가주택은 1가구 1주택이라도 양도소득세를 내야합니다. 양도차익 전체에 대하여 양도소득세가 과세되는것이 아니고 9억 원을 초과하는 부분에 대해 양도소득세가 과세되는 것입니다.

▶ 거주주택을 비과세 혜택을 받고 매도한후 임대주택의 의무임대기한 5년이 경과되어 임대주택에 2년간 거주하다 주택을 매도한 경우 비과세 혜택은 직전 거주주택의 양도일(잔금청산일) 이후부터 입니다. 그 이전의 임대주택 상승분에 대해서는 양도소득세를 내야 한다는 의미입니다.

■ 임대사업자등록 단점

등록 임대주택은 임대 의무기간 내 매각 금지가 원칙입니다. 무단으로 매각할 경우 주택당 최대 1,000만원의 과태료가 부과됩니다. 다만 지자체에 양도신고를 하면 다른 임대사업자에게는 양도할 수 있습니다. 임대사업자가 2년 연속 적자를 보는 등 경제적 사정이 발생할 경우에는 지자체로부터 양도허가를 받아 일반인에게 양도할 수 있습니다.

[민간임대주택에 관한 특별법 제43조 2항] 임대사업자는 임대 의무기간 동안에도 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있다. 이 경우 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계하며, 이러한 뜻을 양수도계약서에 명시하여야 한다.

지역	2017년 "주요지역별 부동산시장 소비심리지수"											2018년	
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	111.2	111.5	112.1	115.2	114.2	118.1	112.1	110.5	109.9	106.4	102.2	109.0	110.0
수도권	112.6	114.3	116.0	120.9	119.8	125.2	115.8	113.6	112.6	109.6	105.3	114.8	115.4
서울	113.1	114.8	119.2	126.2	125.4	134.1	116.4	117.3	119.7	120.2	114.8	126.8	126.3
인천	116.6	115.6	116.5	118.0	116.7	118.2	115.4	113.0	109.1	103.6	102.4	106.2	109.2
경기	111.4	113.7	114.1	118.6	117.3	121.7	115.6	111.6	109.2	104.8	100.5	109.8	110.4
비수도권	109.3	108.2	107.0	107.8	107.0	109.2	107.9	106.5	106.4	102.2	97.8	101.4	103.0
부산	114.5	114.7	115.9	115.7	111.6	115.2	110.9	103.6	105.6	101.2	94.2	98.4	101.4
대구	102.4	99.7	97.3	100.9	109.9	115.5	115.5	112.9	114.9	111.0	102.0	107.8	110.1
광주	108.1	108.4	109.1	112.3	114.5	118.0	116.9	116.1	117.9	115.7	110.6	119.3	120.4
대전	115.1	113.8	113.7	116.0	111.5	113.1	113.6	115.5	114.9	113.2	105.0	112.8	111.8
울산	100.4	102.1	99.7	100.7	99.5	97.2	96.4	92.6	89.8	84.6	80.7	86.0	88.8
강원	127.9	118.5	118.5	117.0	114.8	121.1	120.3	114.6	111.0	105.5	105.1	110.5	111.4
충북	111.1	105.0	106.3	105.8	102.3	105.8	104.6	104.7	103.9	100.8	102.4	99.0	101.3
충남	103.2	100.5	101.4	98.6	99.7	105.7	101.7	106.1	104.7	100.4	99.9	100.6	101.5
전북	111.5	113.3	113.5	115.1	113.5	114.5	115.3	115.4	112.6	108.4	101.6	105.1	105.8
전남	119.4	121.9	119.1	118.1	120.8	122.2	123.7	122.5	124.7	118.4	114.6	120.5	120.7
경북	98.8	99.2	96.0	97.1	92.8	90.9	90.9	99.1	95.1	92.6	92.9	90.7	89.8
경남	102.4	101.6	94.8	95.8	93.3	92.4	91.8	91.2	92.8	84.8	83.7	85.6	88.9

지역	2017년 주택시장 소비심리지수											2018년	
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	112.3	112.7	113.1	116.6	115.5	119.7	113.2	111.5	110.9	107.3	102.8	109.9	111.0
수도권	114.0	115.7	117.6	122.9	121.7	127.6	117.4	115.1	113.9	110.8	106.3	116.1	116.8
서울	114.4	116.0	120.8	128.4	127.5	136.8	117.8	118.9	121.4	122.1	116.6	129.2	128.5
인천	118.8	117.5	118.6	120.1	118.3	120.4	117.0	114.8	110.4	104.6	103.1	106.3	110.2
경기	112.8	115.2	115.7	120.4	119.2	123.9	117.3	112.9	110.4	105.7	101.1	110.8	111.5
비수도권	110.2	108.9	107.4	108.4	107.6	109.9	108.6	107.0	106.9	102.6	98.0	101.7	103.4
부산	115.5	115.8	116.7	116.9	112.5	116.2	111.9	103.7	105.8	101.2	93.7	98.5	101.4
대구	102.9	99.4	96.8	100.6	110.4	116.9	116.8	113.7	115.9	111.7	102.1	108.3	110.6
광주	108.4	108.5	109.2	112.3	114.9	118.8	117.4	117.2	118.7	116.1	111.2	120.4	121.2
대전	117.1	114.9	114.5	117.6	112.5	114.1	115.1	117.0	115.9	114.3	105.9	113.9	112.3
울산	100.2	102.5	99.1	100.5	99.6	97.0	95.9	91.6	89.2	84.0	80.1	85.0	88.0
강원	131.1	119.8	119.6	118.4	116.0	122.9	122.0	116.2	112.9	106.8	106.6	112.7	112.9
충북	112.8	106.1	107.1	106.7	103.1	106.5	105.2	105.6	104.5	101.5	102.9	99.1	101.7
충남	104.1	101.4	102.0	99.1	100.5	106.5	102.4	107.0	105.5	101.5	100.8	101.1	102.2
전북	113.1	114.7	115.1	116.9	114.8	115.6	116.3	117.4	114.0	109.4	102.5	106.0	107.1

지역	2017년 주택매매시장 소비심리지수											2018년	
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	117.2	120.1	120.5	126.2	127.5	132.0	120.4	119.7	119.0	115.3	112.6	121.4	121.9
수도권	118.5	123.5	126.0	134.4	136.0	142.5	124.7	123.9	122.8	120.7	118.9	132.0	131.7
서울	119.1	125.8	132.3	144.4	145.8	156.2	123.3	128.3	132.7	135.6	133.5	150.0	147.2
인천	122.2	123.6	124.2	128.5	129.8	129.8	123.1	120.8	117.0	110.1	112.0	115.9	119.7
경기	117.4	122.2	122.7	129.9	131.8	137.3	125.8	122.0	118.5	114.4	112.0	125.1	125.4
비수도권	115.5	115.6	113.3	115.4	116.6	118.8	115.9	114.4	114.1	108.1	104.1	107.7	109.3
부산	124.6	126.7	127.6	128.1	126.7	128.6	121.0	110.0	112.9	106.9	98.9	104.9	106.6
대구	107.7	101.8	97.9	105.8	122.3	132.2	130.5	126.5	129.6	123.5	109.7	116.6	119.7
광주	113.1	113.8	112.6	118.2	126.8	128.5	125.0	129.8	127.3	123.2	120.4	129.3	131.4
대전	120.1	123.9	123.8	126.4	118.9	120.2	119.6	121.8	120.2	118.9	112.9	121.0	119.6
울산	104.5	110.8	107.4	110.6	107.5	105.9	104.3	98.6	96.8	90.0	86.9	91.6	94.7
강원	136.8	123.7	123.3	122.1	123.6	130.9	129.1	119.8	114.1	107.9	116.3	115.6	116.9
충북	116.2	108.5	108.4	110.2	106.5	110.9	107.2	108.3	107.3	99.4	106.3	102.0	105.6
충남	107.8	105.4	104.8	103.4	107.7	115.7	110.6	113.1	111.5	107.2	108.2	107.6	106.2
전북	117.2	122.3	117.3	121.6	121.1	122.3	121.4	128.4	121.8	115.5	110.6	115.1	114.6
전남	126.8	135.2	132.1	131.5	135.1	135.6	137.6	139.0	141.5	133.5	125.8	132.3	132.3
경북	99.9	103.6	100.7	101.4	93.1	90.1	89.8	105.2	100.5	95.4	96.3	93.6	94.1
경남	107.3	105.8	98.8	98.2	98.1	96.8	96.1	94.3	96.4	87.3	85.1	85.3	88.9

지역	2017년 주택전세시장소비심리지수											2018년	
	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
전국	107.5	105.3	105.8	107.0	103.5	107.5	106.0	103.3	102.7	99.3	93.1	98.4	100.1
수도권	109.5	108.0	109.3	111.5	107.4	112.7	110.2	106.3	105.0	101.0	97.3	100.3	101.8
서울	109.8	106.2	109.3	112.5	109.3	117.4	112.2	109.6	110.1	108.6	99.7	108.4	109.8
인천	115.4	111.4	112.9	111.7	106.7	111.0	111.0	108.8	103.8	99.2	92.5	96.7	100.7
경기	108.2	108.2	108.6	110.8	106.6	110.4	108.8	103.8	102.4	97.1	93.6	96.5	97.5
비수도권	105.0	102.3	101.5	101.5	98.6	101.1	101.3	99.6	99.8	97.0	88.9	95.7	97.5
부산	106.3	104.9	105.9	105.7	98.3	103.7	102.8	97.4	98.6	95.6	88.5	92.1	96.2
대구	98.2	97.0	95.8	95.4	98.5	101.7	103.1	100.9	102.2	99.8	94.5	99.9	101.6
광주	103.7	103.2	105.7	106.4	103.0	109.0	109.9	104.5	110.2	109.1	102.0	111.6	111.0
대전	114.0	105.9	105.2	108.8	106.1	108.0	110.7	112.2	111.7	109.6	98.9	106.8	105.1
울산	95.8	94.1	90.7	90.5	91.7	88.2	87.5	84.7	81.6	78.0	73.4	78.4	81.3
강원	125.4	116.0	115.8	114.8	108.4	114.9	115.0	112.5	111.6	105.7	96.9	109.8	108.9
충북	109.3	103.8	105.9	103.2	99.6	102.1	103.3	102.9	101.7	103.5	99.5	96.2	97.8
충남	100.4	97.4	99.2	94.8	93.2	97.4	94.3	100.8	99.6	95.7	93.3	94.6	98.2
전북	108.9	107.2	112.9	112.2	108.4	109.0	111.2	106.5	106.2	103.4	94.4	96.8	99.7

<참고> 올해 시행되는 주요부동산정책 → (금융+조세)수요억제

시기	정책
1월	신DTI(총부채상환비율) 도입, 재건축초과이익환수제 재시행
4월	다주택자 양도세 증가, 장기보유특별공제 배제
하반기	DSR(총채적상환능력심사제) 도입
연내	다주택자 임대주택 등록 유도

출처 | 국토교통부

◇ 양도세 증가 및 세율강화

현재, 조정대상지역 내에서 거래되는 분양권은 보유기간과 상관없이 양도세율 50%가 적용된다. 다주택자의 양도세 부담도 커진다.

다주택자 중 2주택자가 내년 4월1일 이후 조정대상지역 내 주택을 양도할 경우 10% 가산세, 3주택자 이상 보유자에게는 20% 가산세율양도세 기본세율이 6%에서 최고 40%라는 점을 감안하면 3주택자 이상 보유자에게는 최고 60%까지 세율 적용.

◇ 부동산임대업 여신심사 강화 (RTI도입)

앞으로 부동산 임대업 사업자의 대출심사가 강화된다. 3월부터 부동산 임대업 여신심사시 RTI (임대업이자상환비율)을 산출해 적정성 여부를 심사한다. 연간 임대소득대비이자비용을 토대로 산출되는 RTI를 적용해 해당 대출의 적정성 여부를 심사.

◇ 오피스텔 전매제한, 인터넷 청약 의무화

조정대상지역과 투기과열지구에서는 오피스텔도 전매가 금지된다. 또한 지역 거주자에게 물량의 20%를 우선 분양하도록 한다. 또한 규모 300세대 이상 오피스텔은 인터넷 청약이 의무화~! 38

● : 투기지역 ● : 투기과열지구 ● : 조정대상지역



조정대상지역

성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 동탄2, 부산 (해운대, 연제, 동래, 수영, 남, 기장, 부산진)

투기과열지구

서울 (구로, 금천, 동작, 관악, 은평, 서대문, 종로, 중, 성북, 강북, 도봉, 중랑, 동대문, 광진), 과천시

투기지역

서울 (강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서), 세종시

- ▶ **용도지역:** 용도 및 건축규제 (국토부 : 국계법 제37조)
- ▶ **투기지역:** 세제 및 대출규제 (기재부: 소득세법 제 104조의2 외)
- ▶ **투기과열지구:** 청약규제, 분양권 규제 등 (국토부:주택법 제41조 외)
- ▶ **청약조정대상지역:** 청약규제, 분양권규제 등 (국토부: 주택공급에 관한 규칙 제19조)

<참고> 최근, 부동산 정책과 그 수단 - 10.24 가계부채

■ ○ 시행시기는 은행권 → 제2금융권으로 순차적으로 시행

- ① 쏠금융권 도입 로드맵, 은행권 DSR 표준산정방식 마련(~'17년)
- ② 금융회사 자체 활용방안 마련 및 시범운용('18.1월~)
- ③ 금융회사 건전성유지를 위한 관리지표로 활용('18.하반기~)

< 新DTI와 DSR 비교 >

	新DTI (Debt to Income)	DSR (Debt Service Ratio)
명 칭	총부채상환비율	총체적 상환능력 비율
산정방식	(모든 주담대 원리금상환액 + 기타대출 이자상환액)	(모든 대출 원리금상환액)
	연간 소득	연간 소득
활용방식	대출심사시 규제비율로 활용	금융회사 여신관리 과정에서 다양한 활용방안 마련 예정

최근 부동산 정책과 수단 - 11.29 주거복지 로드맵

신혼부부
희망타운 입지

수도권 수서 역세권, 서울 양원, 과천 지식, 과천 주암, 위례 신도시, 성남 금토, 성남 복정 의왕 고천, 하남 감일, 고덕 국제화, 화성 동탄2, 화성 봉담2, 고양 지축, 고양 장항, 파주 운정3, 의정부 고산, 수원 당수, 시흥 장현, 의왕 초평, 용인 언남, 남양주 진건, 김포 고촌, 의왕 월암, 구리 갈매역세권, 남양주 진접2, 부천 괴안, 부천 원종, 군포 대야미



주거복지 서비스 자가진단 공공주택찾기 함께하는 주거복지 임대사업자 안내 알려드려요 ≡ 전체메뉴

내게 맞는 주거복지

지금 내 상황에 맞는
주거지원서비스를 한눈에
찾아보세요!



임대모집공고 공공분양모집공고 + 더보기

영구 임대 2018년 서울시 영구임대주택 예비입주자 모집

지역 : 서울특별시
공고일 : 2018-03-16
당첨자 발표 : 2018-07-06

전국 공고

입주가능 주택찾기 주거복지 지도찾기

마이홈 자가진단
신청 가능한 서비스를 확인해 보세요

주거복지 주요정책 행복주택 공공지원민간임대주택 주거급여 임대주택 공공분양 주택금융 청년주거지원

마이홈 콜센터 **1600-1004** 마이홈 상담센터 →
임대사업자 관련문의 **1670-8004** 임대사업자 안내 →

주택 100만호 공급계획



수익용 부동산 中 주거용부동산에
 대한 투자 매력 감소 ★
 단 사용성(거주여건)과
 처분성(매매차익)이 강조됨

매일경제 [장계영교수] 부동산 전문칼럼

MK부동산

검색



부동산홈

뉴스칼럼

매물

분양

MK리얼타임

신(新)방곡곡

부동산교육

더보기

매물관리센터

주요뉴스

전문가 칼럼

파워인터뷰

리얼타임

뉴스 집중탐구

행복한 집짓기

지역별 뉴스

매물갤러리

전문가 칼럼



장계영 [전국대학교부동산교육협의회 회장]

- ▣ 제목: 8.2(빨리) 부동산 대책에 대한 분석과 시장전망
- ▣ 민주당 정부의 부동산정책과 시장전망
- ▣ 재건축 시장의 핫이슈~! 잠실 35층 '수용' vs 은마 '반대', 재건축 향방은?

BEST

금주 칼럼 랭킹 RANKING



장계영



김부성



오은석



정호진



박상연

리얼타임 부동산 거래정보 ?

더보기 >

- NEW 재건축 이주 학군 수요 이어지는 강남구 '상지리츠 빌', 주목
- NEW 8.2 부동산 대책, 과천시 '래미안슈르3단지' 최근 동향은?
- NEW 매물 귀한 성동구 '금호대우', 정부 대책 이후 관망세
- NEW 우수한 서울 접근성과 쾌적한 주거환경을 가진 '광교이편한세상' 관심↑

인기뉴스

더보기 >

< 종합 증권 부동산 연예 스포츠 >

- 1 성수기 앞두고 '경기 성남·부산·세종' 분양..
- 2 8.2 대책 이후 허빠지 산계동

자료요청: 010-3669-8696 장계영 교수
3월 세미나 ***입니다. 자료 요청합니다.