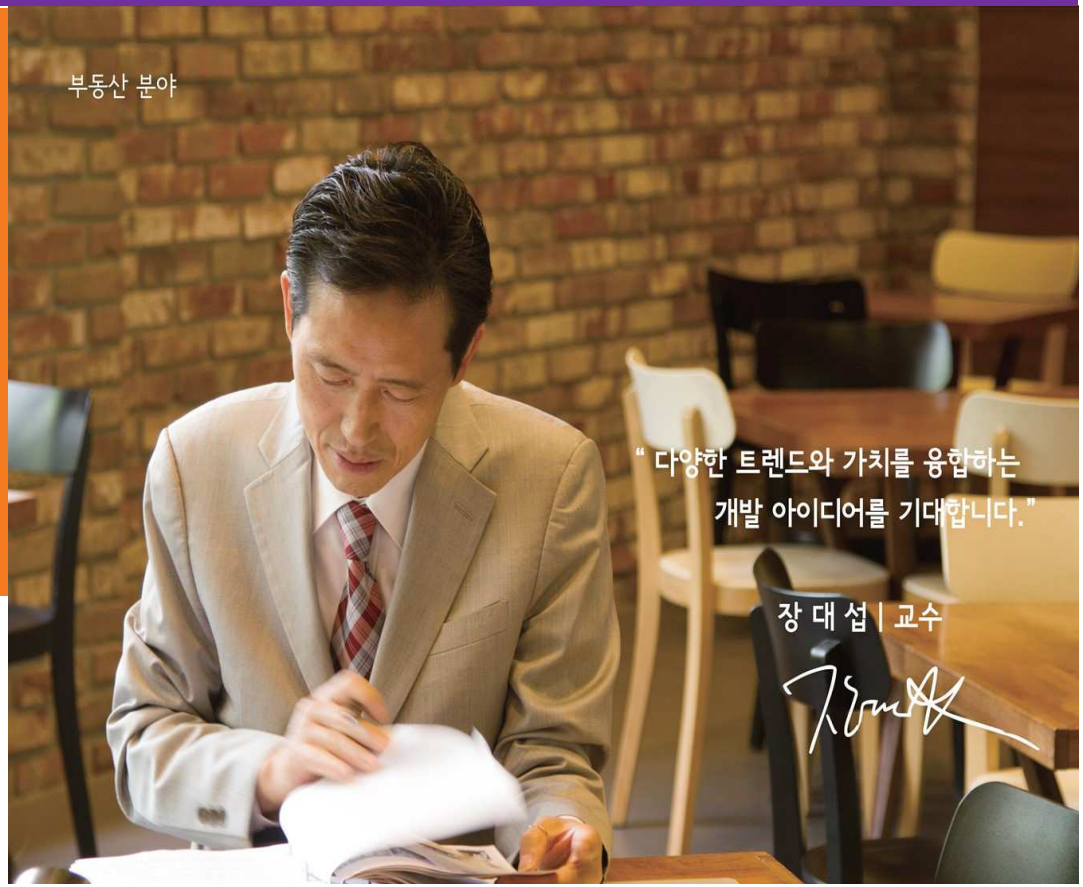
2019년

부동산정책과 시장분석

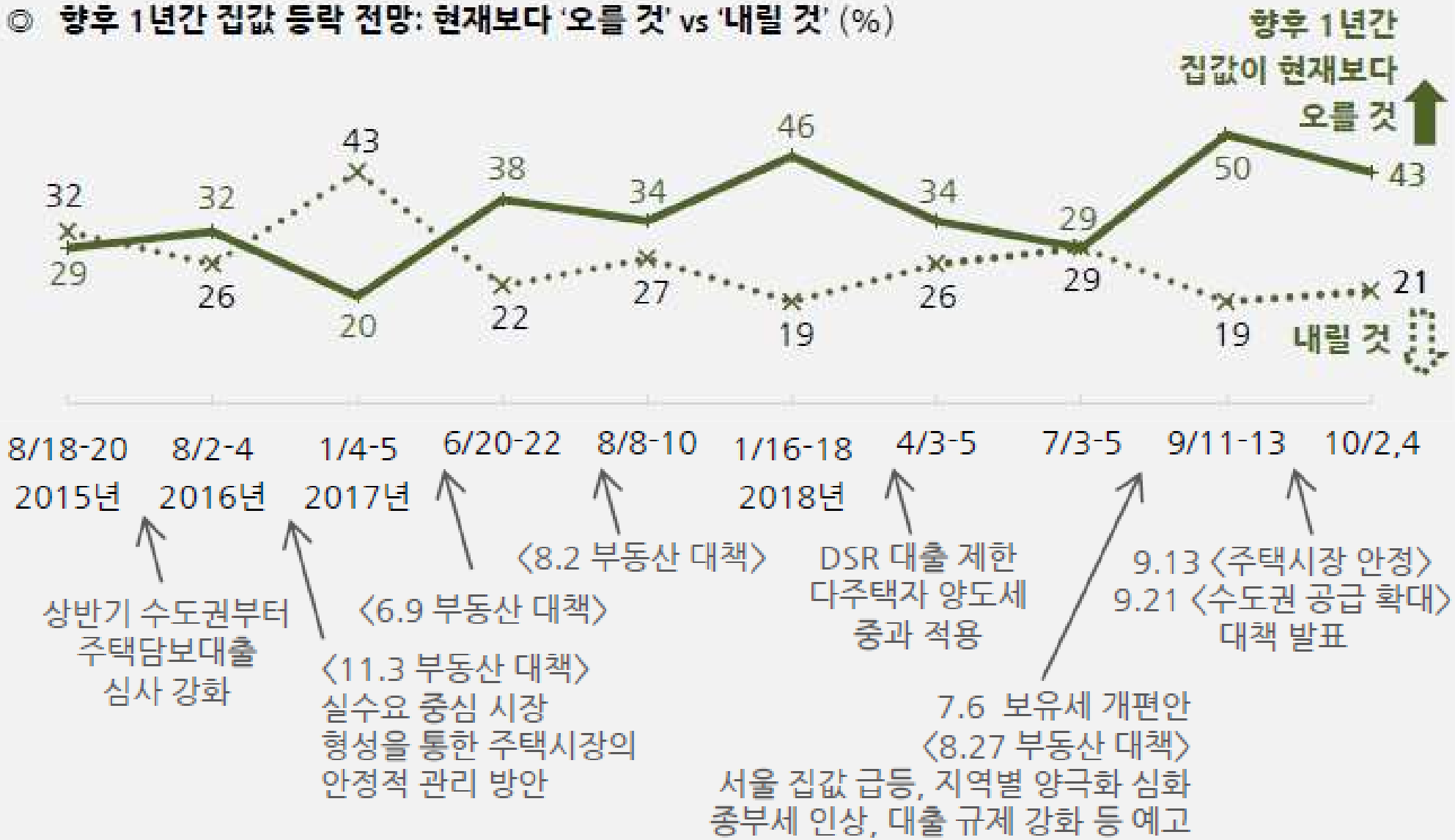


장계영(대섭) 교수

부동산학 박사 / 감정평가사

-전국대학교부동산교육협의회 회장(현)
-한국산업단지공단 투자심의위원(현)
-서울시 민생대책 부동산분과 위원장/상가임대차 명예갈등조정관(현)
-의왕시 투자 및 시세심의・자문위원 및 도시분쟁조정위원(현)
-서울특별시 중랑구 지방세 심의위원(현)
-건국대학교일반대학원 겸임교수(현)
-한국감정평가협회연수위원장 역임
- H.P 010-3669-8696

1. 부동산 정책의 이해



*각 시점 전국 성인 약 1,000명 전화조사. 한국갤럽 데일리 오피니언 제325호 www.gallup.co.kr

2. 이자는, 돈? … 시간의 가격?

‘시간선호’(time preference)

◑주택을 현재 소유하는 것과 10년 후에 소유하는 것 중 선택한다면 어느 것을 선택할 것인가?

◑이자는 바로 이 **시간선호** 때문에 생기는 것이다.
이자는 현재재화와 미래재화의 가치 차이 때문에 발생하는 것으로 일종의 **‘시간에 대한 가격’**이다.

사람들이 ‘돈을 빌리는 것’은 그렇지 않으면 구입할 수 없는 것을 빌리는 것이다. 그 대가로 미래 특정일에 원금과 이자를 포함한 금액을 지불하겠다는 약속의 차용증서를 대여자에게 준다. 상환일에 차용증서에 명시된 금액만큼이 차입자의 미래소비에서 감소한다. 따라서 이것은 실제로는 현재재화를 미래재화와 교환한 것이 된다. 그 과정에서 차입자와 대여자 모두 이익을 본다. 이 이익의 크기가 이자(율)이다.

3. 금리와 부동산

《자료:한국감정원 부동산통계정보시스템》

4. 2019년 전망(현상분석)

"집값 더 떨어져야 매수자 움직일 것"...미친집값 본격 하락

한국감정원이 발표한 11월 둘째 주 주간 아파트 가격 동향에 따르면 이번 주 서울 아파트값은 0.01% 떨어졌다. 지난해 9월 이래 계속되던 아파트값 상승세가 지난주 보합세로 바뀌고, 이번 주에는 하락으로 전환했다. 61주만이다.

강남, 서초, 송파, 강동구 등 강남4구는 재건축 단지 하락세와 급매물 등으로 0.07%나 하락했다. 4주 연속 하락세다. 또 은평구(0.00%), 마포구(0.00%), 서대문구(-0.01%) 등 서북권 아파트값도 하락세를 유지했다. 강동구 아파트값은 0.03% 내려 27주 만에 하락세로 전환했다.
수도권 주요 도시 아파트값도 하락 폭이 커졌다. 경기도 성남 분당구는 0.06%, 과천시는 0.04%, 하남시는 0.05% 내렸다. 광명시 아파트값도 하락세로 돌아섰다.

부동산시장에서는 보유세 강화를 비롯해 대출 규제, 한국은행의 기준금리 인상 가능성, 수도권 3기 신도시 개발 계획 등이 예고되면서 주택가격 상승 기대 심리가 많이 꺾였다는 분석이다.
또 정부가 다주택자와 투기세력과의 전쟁을 선포하며 잇따라 내놓은 고강도 후속 조치들로 투기세력들에 대한 압박 수위를 유지한 것도 한몫했다고 분석한다.

5. 2019년 전망(예측)

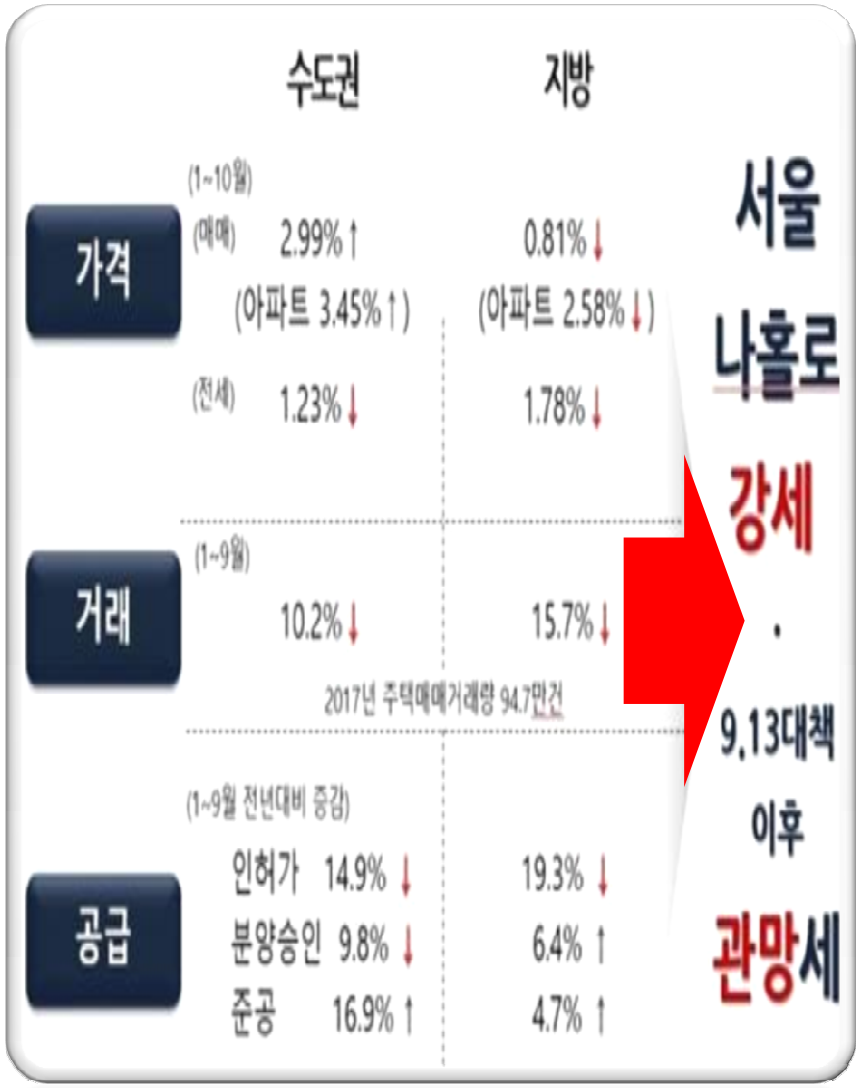
“내년 부동산 가격 하락한다”…아파트 시총 30조원 증발 전망

한국건설산업연구원(건산연)이 내년 부동산 매매가가 1.1% 하락하고, 국내 건설수주 역시 6.2% 하락한다는 전망을 내놨다. 거시경제가 불안정한 가운데 지난 3년간 호황을 누린 주택 건설이 줄어들고 국내 부동산 시장도 관망세에 접어들면서 하락국면, 즉 ‘경착륙’을 대비해야 한다는 지적이다.

< 2019년 주택가격 전망 >

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2016년	2017년	2018년					2019년(e)
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기(e)	연간(e)	
매매	전국	0.7	1.5	0.5	0.0	0.3	0.1	0.9	-1.1
	수도권	1.3	2.4	1.1	0.4	1.0	0.6	3.1	-0.2
	지방	0.2	0.7	-0.1	-0.3	-0.3	-0.4	-1.2	-2.0
전세	전국	1.3	0.6	-0.3	-0.7	-0.5	-0.5	-2.0	-1.5

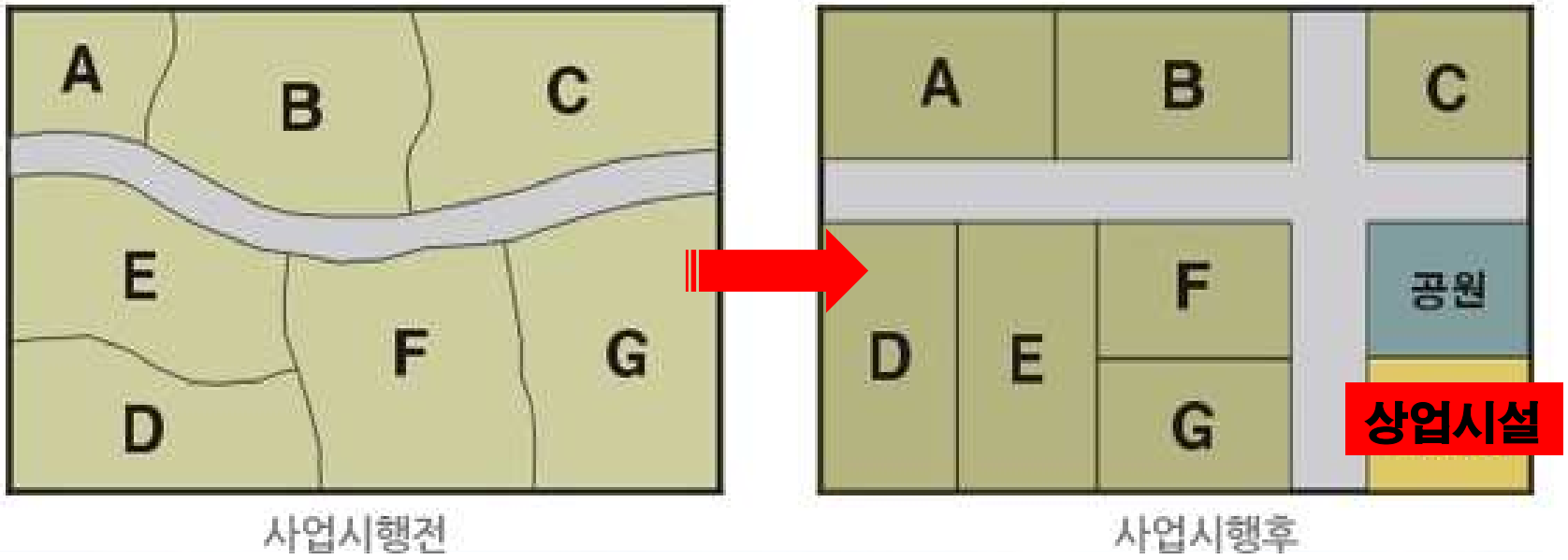


6. 低 성장시대, 성공투자 입지조건

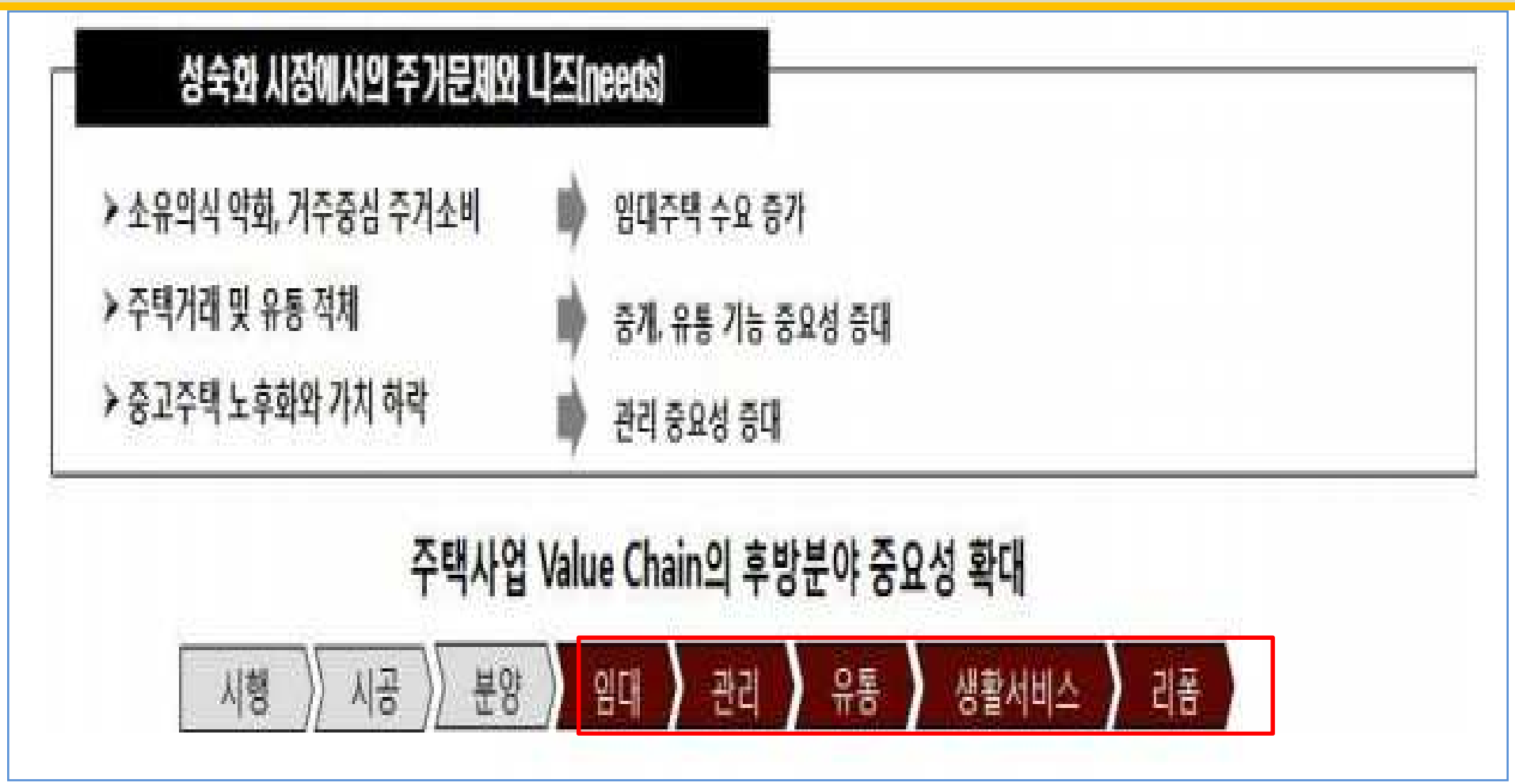
7. ‘공유주택’ 등장과 공유(共有) 오피스 , 중개업 등장~!

1. ‘멀티해비테이션(Multi-Habitation)’, 세컨드 하우스 선호 경향 /도심지內 나 View가 좋은 입지 중 도시 근교 토지가격 (비도시지역) 상승세~!
2. 도심지내 도시재생 단독주택(협소주택)→ 용도의 다양성 → 一居兩得
3. 공동주택: 세대 구분형(멀티홈) APT- (주택법 제2조 제19호, 시행령 제9)

8. 공유형 점포주택 /스트리트 Mall 만들기(지역의 Landmark)



9 . 향후 부동산 시장에 대한 변화



※ 자료: 주택산업연구원, 부동산산업 육성 및 발전방안 , 2013

10. 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)	• 마을중심 • 공동체 • 세대합가	• 투기/1가구 다주택 규제 • 익명성, 세대분리 • 철거-신축-분양	• 투자, 거주, 이용, 특화 • SNS, 열린 공간 갈망 • 세컨하우스 • 관리의 시대

◈ 혁신적 사고 필요

<핫 이슈> 북한 개혁.개방에 따른 북한 부동산과 접경지역!

전문가 칼럼

MK부동산

장계영 [전국대학교부동산교육협의회 회장]

- 북한개방과 접경지역 부동산투자의 허실?
- 제목: 8.2(빨리) 부동산 대책에 대한 분석과 시장전망
- 민주당 정부의 부동산정책과 시장전망

BEST 금주 칼럼 랭킹 RANKING

1 장계영

2 김홍진

3 장인석

4 오은석

5 윤재호

전체보기 전체보기

번호	제목	등록자	날짜	조회
2522	부동산 관련 상담을 받을 필요가 있을까.	장인석	2018-07-11	234
2521	상가투자 시 시중 격언이 무조건 맞을까?	김홍진	2018-07-06	1437
2520	경매에서 시세 차익 남기는 실전 노하우	윤재호	2018-07-05	385
2519	전세금 보증보험으로 깡통전세 대비하라	박상언	2018-07-05	267
2518	북한개방과 접경지역 부동산투자의 허실?	장계영	2018-07-03	1703