

# 2006

## 실거래가격 정착으로 부동산 시장 투명화 매수수요자는 6~7월, 11~12월이 매수타이밍



글 · 김영진 내집마련정보사 대표

### 2007~2008년까지 회복시기로 진입

부동산 시장의 큰 흐름상에서 경기곡선을 그려볼 때 2001~2003년은 대세 상승국면이었고, 2003년 10.29대책 이후 대세하락국면으로 진입을 한 것으로 파악되며, 이러한 하락의 저점은 2006년 12월로 예상된다. 2005년 1~6월까지의 상승은 대세하락상의 기술적인 반등으로 설명할 수 있다.

따라서 금년은 부동산 가격의 하락세가 눈에 띄며 급매물이 지역에 따라 많이 적체될 것으로 예상된다. 이러한 급매물 출회시기로는 6~7월, 11~12월로 예상되며 부동산 가격 하락폭은 5%로 예상된다. 대세하락기가 끝나면 2007~2008년까지 회복시기로 진입하여 부동산시장의 차별화가 본격적으로 진행될 것으로 보인다. 2009년 이후는 수급에 따른 영향을 받아 다시 10년 주기의 대세 상승국면에 진입하기 시작할 것으로 보인다.

금년초 부동산 시장은 침체국면하에서 거래가 위축되는 반면, 실거래가격의 정착으로 부동산 시장의 투명화가 이루어지고 1가구 1주택 재테크 시대로 진입하는 원년이 될 것으로 예상된다. 이에 따라 주택가격은 하락하지만, 대기수요자가 전세시장으로 진입하며 전세가격은 이사철에 크게 상승하면서 연 5~7%의 상승률을 나타낼 전망이다.

따라서 주택을 매도할 경우 1가구 다주택이고 양도차액이 많은 주택을 보유했다면 양도차액이 적은 주택부터 될 수 있으면 빠른 시간내에 처분하는 것이 유리할 전망이다. 반면 매수수요자는 서두르기보다는 급매물이 출회되는 6~7월과 11~12월을 매수타이밍으로 선택하는 것이 좋을 것으로 보인다. 전세수요자는 전세가격 상승이 내년초에 큰 폭으로 진행될 것으로 예상되므로 현재의 전셋집을 재계약하거나 조기에 전세로 마련하는 전략이 필요할 것으로 예상된다.

이렇게 부동산 시장이 위축할 때는 부동산의 환금성이 낮아지며 경매시장이 각광을 받고 양도차액을 겨냥한 재테크보다는 수익형부동산에 대한 수요가 급증할 것으로 예상된다. 따라서 부동산 경매, 상가, 펜션, 부동산펀드 등이 인기를 누리는 반면 과잉공급과 중부세 영향으로 오피스텔은 가장 크게 위축될 전망이다.

그리고 현재 부동산시장 위축에 대한 우려로 매매시장의 위축은 불가피하지만 3년후 입주하고 원가연동제로 투자이익이 보장되는 아파트분양시장은 상대적인 훈풍이 예상된다.

특히 판교의 경우 대부분의 청약통장가입자가 분양시장에 참여함으로 인해 한차례 청약 광풍이 예상되고 있다. 그리고 정부가 대표적인 규제 대상으로 삼은 재건축은 크게 위축되는 반면 정부가 밀고 있는 뉴타운, 재개발 및 리모델링 시장은 상대적으로 혼풍이 예상되고 있지만 대세하락세이므로 큰 상승을 기대하기는 어려울 전망이다.

**금리가 상승세로 돌아서 부동산 가격하락폭이 더욱 커질 것으로 예상**

부동산시장 하락을 주도한 것은 정부의 10.29, 8.31대책이었지만 그동안 크게 상승한 가격이 부담되는 데다가 부동산시장 가격 상승의 견인차 역할을 했던 금리가 상승세로 돌아섰기 때문에 부동산 가격하락폭이 더욱 커질 것으로 예상된다.

그렇지만 다주택소유자들이 비인기, 소형주택처분에 나서면서 경쟁력있는 주택을 소유하려고 하기 때문에 서민들 주택이 더욱 더 큰 하락을 면치 못할 것으로 전망된다.

**▶ 2006년 수치로 살펴본 부동산시장 전망 및 투자전략**

구분	예상동향률	시장전망	투자전략
아파트	매매: 5% ↓ 전세: 5~7% ↑	정부정책, 금리, 판교분양, 경기회복속도 등 시장변수가 없지 않지만, 8.31후속입법이 원안대로 통과되면 매매시장은 조정기에 접어들고 유망지역보단 외곽지역이나, 경쟁력 없는 비인기지역, 소형명형의 매물이 쏟아지며 이들 지역의 낙폭이 훨씬 클 것으로 예상돼 시장이 극도로 양극화될 확률이 높다. 다만, 전세시장은 매수수요가 대기세로 돌아서면서 전세 수요가 급증 전세가격은 계속상승할 것으로 보인다.	1가구1주택자로 실거주와 재테크를 동시에 만족시킬 수 있는 단지를 선별 청약하거나 매입하는 것이 좋겠다. 위치에 따른 국지적 차별화 장세가 더욱 심화될 것으로 보이나, 유망단지를 선택투자 하는 것이 현명하다. 6월과 11~12월 매물출현시기에 맞춰 급매물을 노리는 것도 좋다. 다만, 다주택자라면 매도순위를 정해 유망사업지 위주로 보유하는 것도 바람직하다.
주상복합/ 오피스텔	7% ↓	공급과잉인 데다 APT에 비해 여전히 하위부동산 상품에 속하므로, 상당기간 위축이 불가피하다. 특히 오피스텔은 2006년 상반기 전수조사 계획도 있어 세금부담도 우려되니, 실수요입장에서 접근하는 것이 현명하다.	강남의 대표적인 초고층주상복합 APT나 2006년 분양될 유망단지 (황학동 롯데캐슬 등)를 제외하고는 투자에 유의해야 한다. 특히 오피스텔 투자시엔 본인이 사업상, 업무상 필요할 경우나 임대수요가 기대되는 역세권 소형으로 실수요차원에서 접근하는 것이 좋겠다.
상가	2~3% ↑	경기회복에 대한 기대감과 주택, 토지시장의 규제로 반사이익을 보일 것으로 예상된다. 상대적으로 규제수위가 낮아 수익형부동산역할을 톡톡히 할 것으로 보인다. 다만, 임대차가 꾸준히 이뤄지거나 권리금이 붙어 있는 곳, 강남역, 압구정역 등 유효수요가 많은 곳, 유망 택지지구 단지내 상가 등 좋은 지역에 선별투자 하는 것이 좋다	다른 부동산상품의 위축으로 인한 풍선효과보다는 경기활성화, 상가입지, 종류 등에 따라 수익률이 달라지고 있으니, 분양, 매입시엔 인허가와 권리금, 유동인구 등을 분석해 수익이 날 유망부지를 노리는 것이 좋다. 최근 상가시장 호황으로 미분양 물량을 소화시키려는 사업자가 있으니 유의해야 한다.
토지	3~5% ↓	토지는 2005년 8.31대책을 정점으로 대세하락에 접어들 것으로 보인다. 토지거래허가제 등 취득이나 보유에 있어 규제가 심해지고 세금부담도 과중되고 있기 때문이다. 다만 전반적인 안정세가 이어지는 가운데 호재가 있는 일부지역(파주, 천안, 행정도시 인근)이나 대토수요가 있는 지역만 국지적으로 상승하는 차별화를 보일 것으로 예상된다.	토지시장은 주택시장과 달리 조정기가 없었고, 규제의 강도도 센 편이기 때문에 현장답사나 전문가의 조언, 토지이용현황분석 지역의 장기적 플랜을 보고 투자하는 것이 좋다. 기획부동산의 입지가 많이 좁아지긴 했으나, 투자시 유의하고 실거래가 신고 정착시 제일 타격을 입는 것이 토지이므로 규제내용을 잘 살펴야만 하겠다. 파주권, 충청권, 대토수요가 있는 곳이 유망하다.
내집마련시기		내집마련 실수요자는 시장이 조정되는 2006년이 기회다. 매수시기는 보유세와 양도세 등 세금회피성 매물이 나올 시기에 급매물을 노리는 것이 좋다. 1차는 6월, 2차로 11~12월이다. 대신, 가수요자나 투자수요자는 보유세, 거래세 부담이 늘면서 투자실익이 줄고 있으니 시장진입은 신중해야 하고, 판교같은 유망택지분양과 인접해 후광효과가 예상되는 지역 등은 해당 택지 분양시기와 연계해 매입시기를 조율하는 것이 현명하다. ex) 용인지역이라면 → 판교분양시기 3월부터니가 규정 전에 매입하는 것이 현명	
부동산 시장변수		금리 판교분양 정부의 정책(8.31대책 2단계, 재건축규제 완화여부) 경기회복속도, 지자체선거, 레임덕현상	

