

2017년 국내 부동산시장 전망

KEB 하나은행 WM사업단 부동산자문센터장 / 도시계획학박사 이동현

2017. 01

2016년 부동산시장 결산

2016년 부동산시장 키워드



부동산 주요이슈

[출처: 네이버 부동산]

랭킹이슈5 | 조회수가 높은 이슈 랭킹

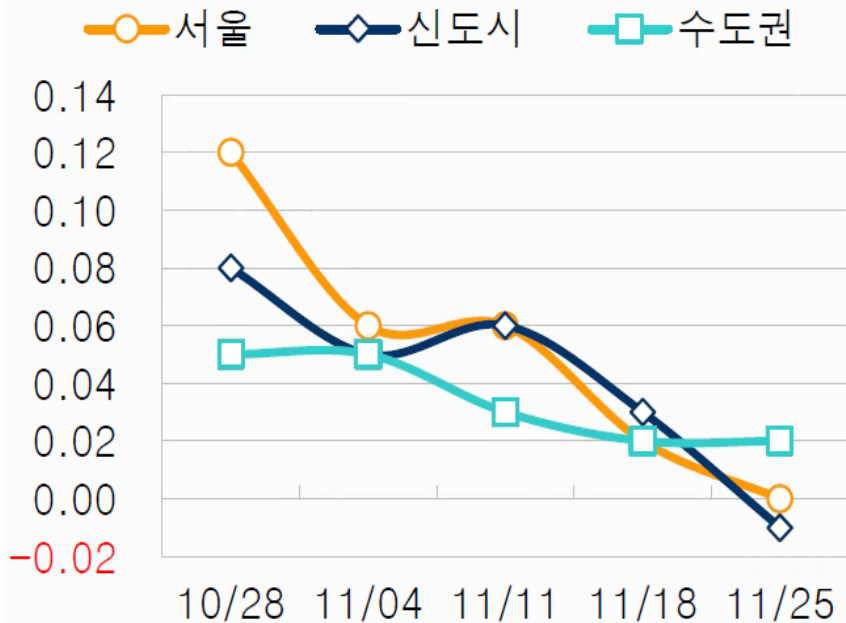
1	강남 재건축 집값 급등	관련기사 295건	조회수 771047	2016,06,12
2	가계부채 관리방안	관련기사 108건	조회수 534912	2016,08,25
3	11.3 부동산 대책 발표	관련기사 85건	조회수 454373	2016,11,03
4	기준금리 연 1.25% 사상최저	관련기사 100건	조회수 342218	2016,06,14
5	보금자리론 신청자격 강화	관련기사 31건	조회수 209353	2016,10,17

냉탕
↕
온탕

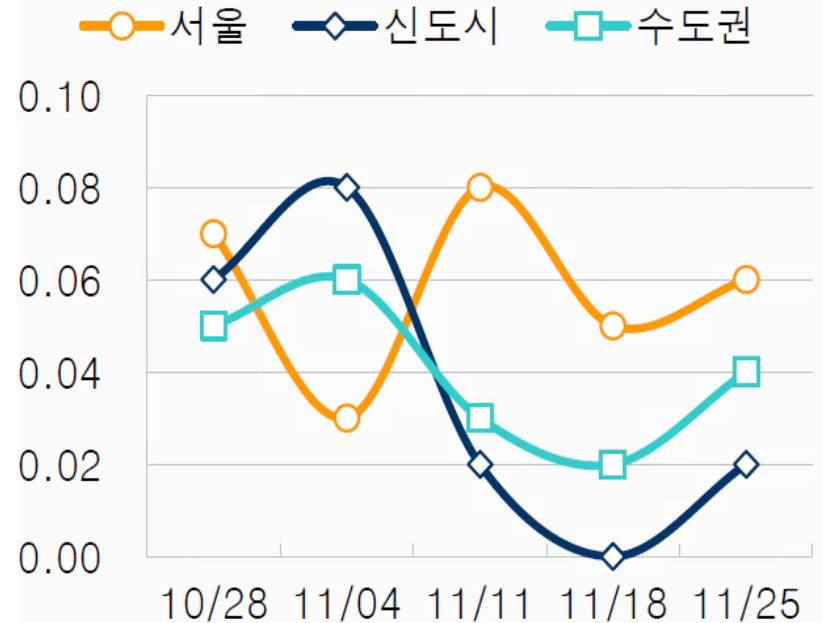
11.3 대책 이후 매매가 및 전세가 추이 (1)

[자료: 부동산114]

[주간 매매가격 변동률 추이]



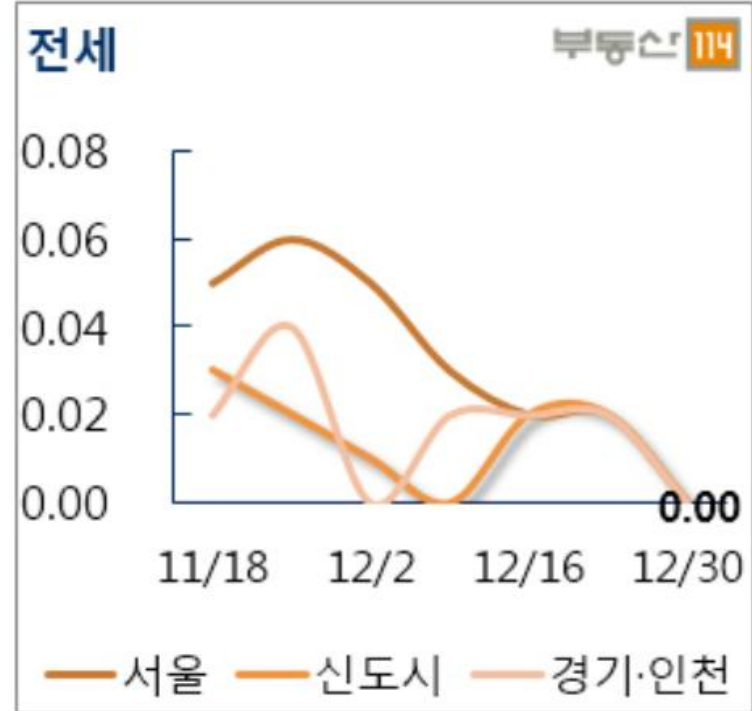
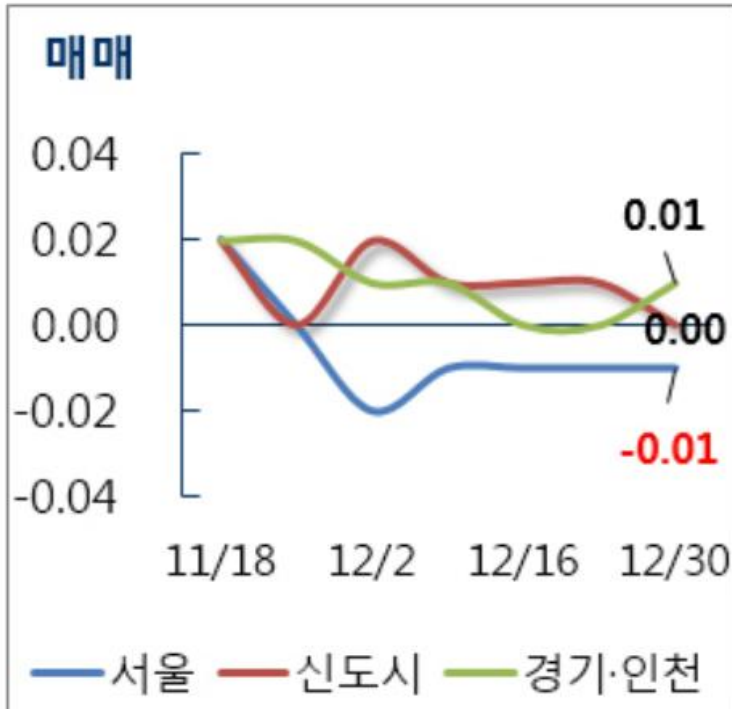
[주간 전세가격 변동률 추이]



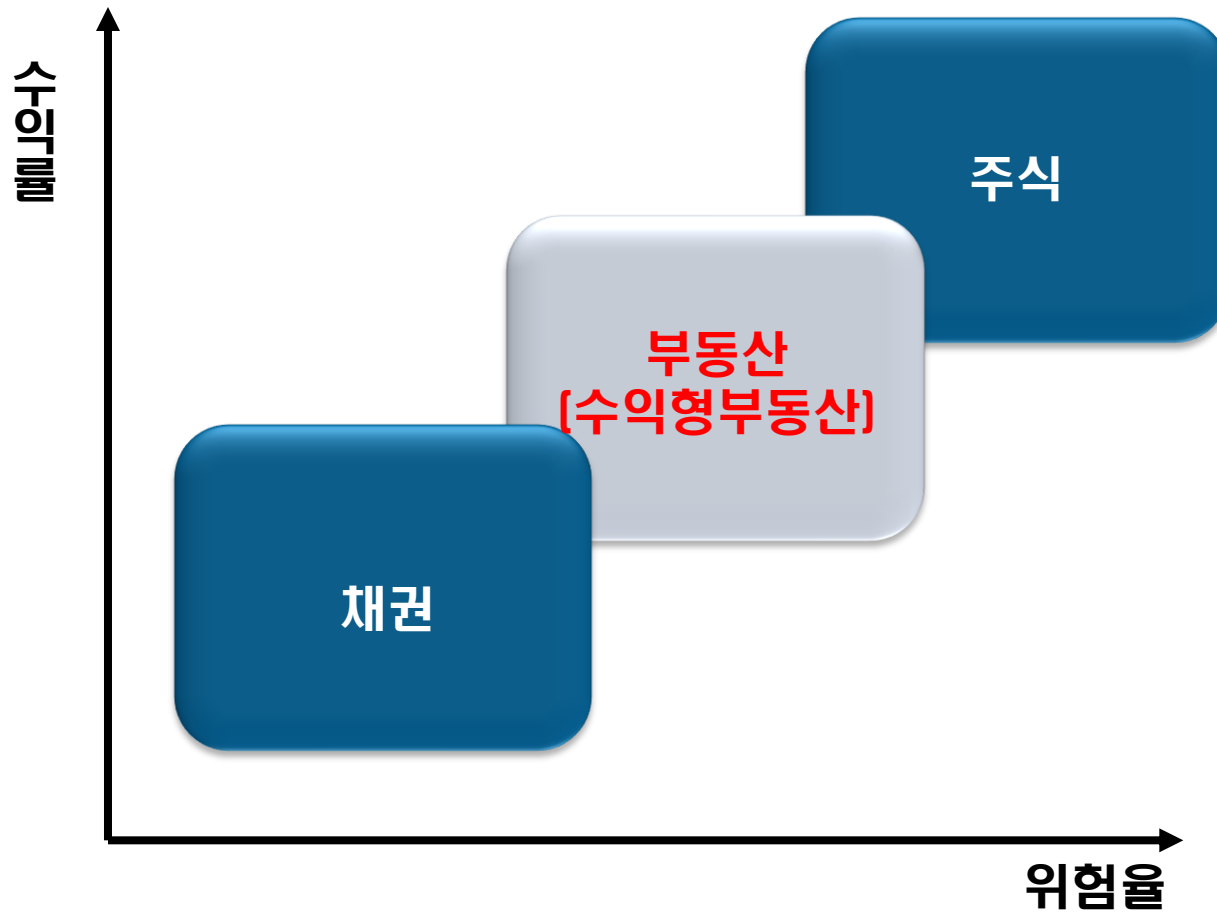
- **매매** : 강남4구 일제히 하락, 재건축 하락폭 확대
- **전세** : 서울, 신도시 및 기타 수도권 전세가격 강세 지속

11.3 대책 이후 매매가 및 전세가 추이 (2)

[자료: 부동산114]



- **매매** : 서울 약세 전환, 신도시 및 수도권 포함세
- **전세** : 서울, 신도시 및 수도권 전세가격 포함세





저출산

1983년 인구대체 최저선인 2.1명 이하로 하락한

이래 저출산현상 지속

[중위가정 : 총인구 2030년 정점 이후 감소 전망]

[고위가정 : 총인구 2041년 정점 이후 감소 전망]

[저위가정 : 총인구 2016년 정점 이후 감소 전망]



고령화

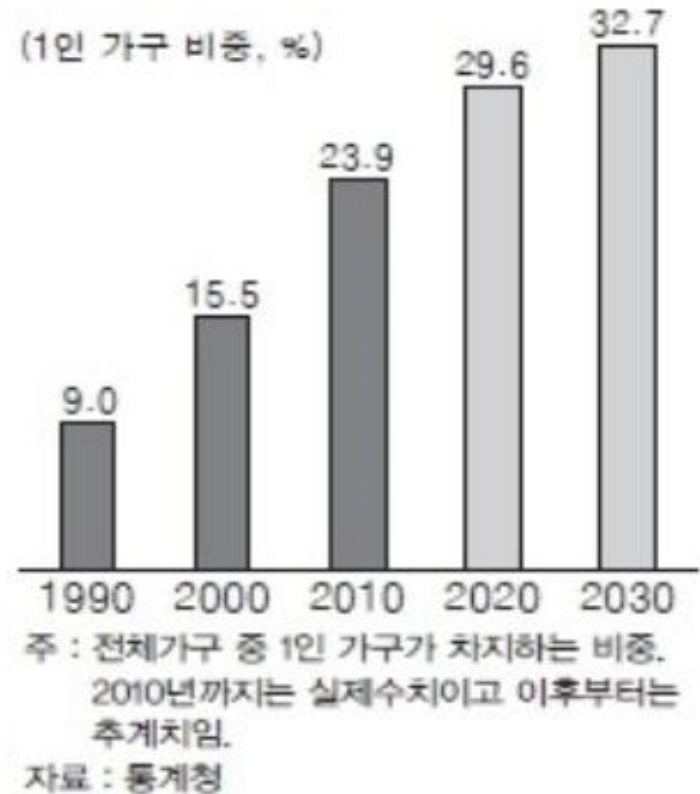
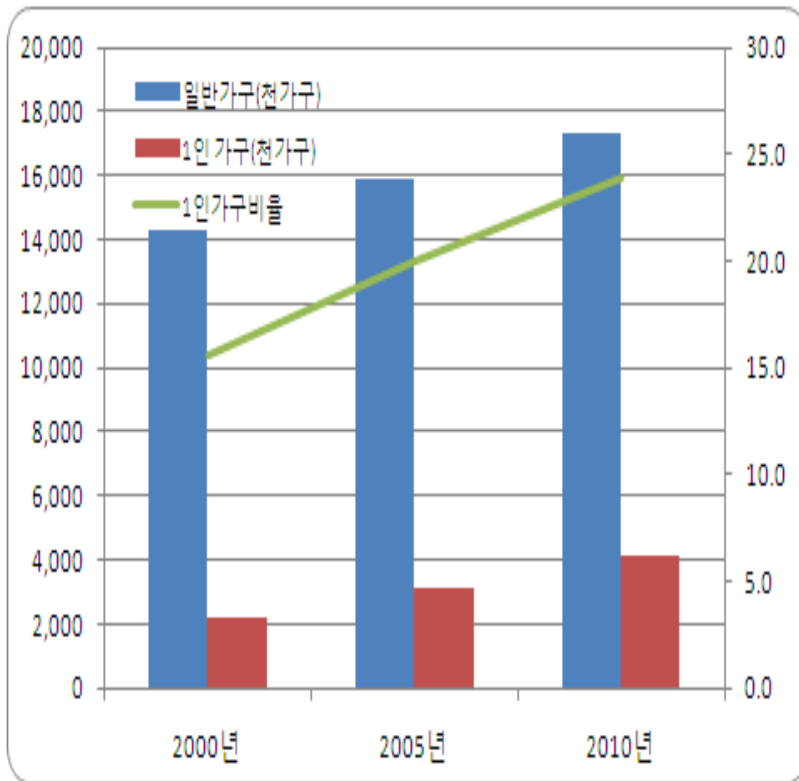
2000년부터 고령화사회 시작

[2018년부터 고령사회 진입 예상]

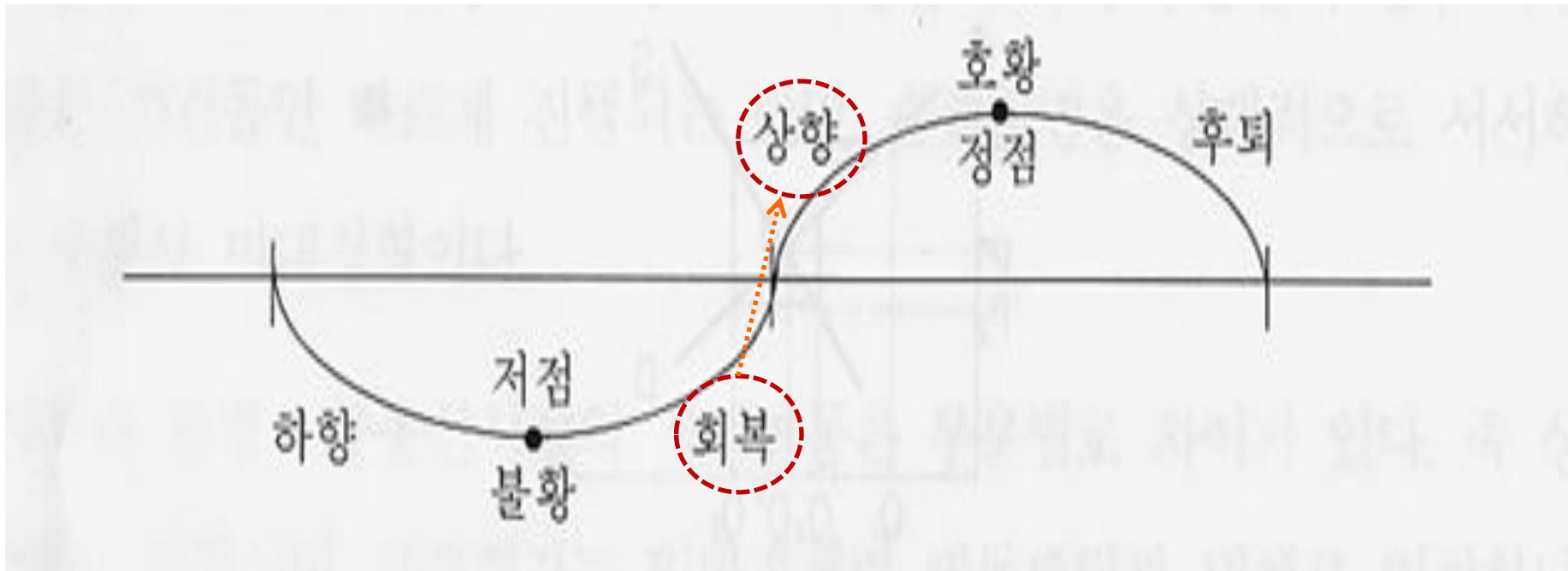
[2026년부터 초고령사회 진입 예상]

출처 : 통계청

가구분화 - 1인 가구 증가 추이



10년 주기? 5년 주기?? 1년 주기???



■ **상가빌딩[상가주택] : 임대수익과 양도차익을 동시에 !!**

- **상가빌딩** : 하나, **확장성 있는 상권에 입지할 것**
둘, **우량 임차인을 확보할 것**
셋, **접근성[초역세권/환승역세권] 좋을 것**
- **상가주택** : 하나, **근린상권[상가+주택] 적합성 중요**
둘, **안정적 임차인을 확보할 것**
셋, **노후화된 건물은 피할 것**

■ **원룸빌딩[고시텔빌딩] : 은퇴자에게 적합해 !!**

- **원룸빌딩** : 하나, 월세 주거수요 많은 곳에 입지할 것
둘, 접근성[역세권]이 좋을 것
셋, 노후화된 건물은 피할 것
- **고시텔빌딩** : 하나, 땅값이 비싼 곳일 수록 유리해
둘, 접근성[역세권]이 뛰어날 것
셋, 직접관리 가능할 것[은퇴용으로 적합]

■ **상개[구분상가/점포] : 임대수익만 생각하라 !!**

하나, **트렌드와 문화가 있는 상권에 입지할 것**

둘, **가시성과 접근성[도보+차량]이 좋을 것**

셋, **지나치게 싼 매물은 피할 것[싼 게 비지떡!!]**

넷, **택지개발지구 내 분양상가는 정착시간 필요해**

다섯, **신규분양상가는 초기수익률에 현혹되지 말 것**

■ **오피스텔** : **전강후약**[前強後弱] !!

- 하나, **매각차익은 버리고 임대수익만 기대할 것**
- 둘, **5년 이내 매입해서 10년 이내 매각할 것**
- 셋, **역세권을 넘어 초역세권/환승역세권으로**
- 넷, **배후지 확실할 것**[오피스타운, 산업단지, 공단]
- 다섯, **경쟁상품**[고시텔, 원룸빌딩, 소형아파트 등]이
몰린 곳은 피할 것

■ **소형아파트** : 안정적 임대수익 얻고, 매각차익은 덤으로 !!

하나, 직주근접형 역세권 매물일 것

둘, 작을수록 좋아 전용면적 60m² 이하가 유리해

셋, 매물 금액대로는 2~5억 원대가 적합해

넷, 적정 임대수익률 연3.5~4.5%[서울 기준]

- 주택시장의 패러다임 변화 → 직주근접형 도심주택 인기/규모의 다운사이징 추세/주거지 내 커뮤니티시설 대중화
- 사이버(가상공간) 점포 확대 → 상가(점포) 규모의 양극화 심화/초소형 및 초대형 생존, 중소형 몰락
- 도심지 인접 물류센터(창고시설) 수요 급증 → 직구확대 추이/빠른 배송이 사업성패 좌우
- 교통 결절점 소재 상가(점포) 활성화 → 직주근접 주거용 부동산 후광효과
- 1인 가구 증가에 맞춘 여가 산업 각광 → 가족단위 외식산업의 약화/동호회 활성화로 도심지 인접 테마파크 인기
- 부동산 금융상품의 대중화 → 부동산펀드 및 리츠 활성화 /주택연금 등 역모기지상품 인기

W

Thank You