
2021년 10월 3주 부동산동향 찌라시

2021. 10. 14.(목)

제공 : 와이낫플래닝(주)

목차

1. 10월 월간 정기 보고서_2022년 8월 이후 최악의 전세난이 다가오고 있다. -양승원 사원-
2. 청약 경쟁률 594:1, 부산까지 번진 생활형숙박시설 투자 열기? -이종운 전무-
3. 상가 분양이 고전하는 이유 -안경석 상무-
4. 부부공동명의 장단점 -김선경 차장-

① 10월 월간 정기 보고서_2022년 8월 이후 최악의 전세난이 다가오고 있다.

*왜?

틀어막기도, 방치하기도... ‘민심의 역린’ 전세대출 어찌나, 최근 뉴스들에서 연말 전세대출 규제가 결국 서민층에게 큰 부담으로 작용할 것이라며 연일 보도된다. 이는 가을철 겨울철 이사 기간인 10월부터 1월이 눈앞으로 다가와 전세집을 알아보고 있는 서민들과 연말까지 전세대출 규제 방안을 추가하겠다는 정부와의 갈등이 극에 달했기 때문이다. 하지만 지금 2021년보다 내년인 2022년이 지금보다 전세가격은 폭등하며 훨씬 불안정해진다면 믿겠는가?

*인허가 물량

일단, 3년 후 공급물량의 선행지표인 인허가 물량을 자세히 들여다보자. [수도권|서울|인천|경기] 의 10년 평균 인허가 물량은 각각 [285,191 | 79,236 | 28,864 | 177,090]이다. 하지만 지난 4년간의 평균 인허가 물량은 각각 [281,507 | 74,834 | 33,835 | 172,838] 이다. 수도권은 문재인 정부 들어 1.3% 감소, 서울 5.6% 감소, 인천 17.2% 증가, 경기도 2.4% 감소하였다. 즉, 평균과 최근 4년 누계 주택 인허가 물량을 비교해 본다면 [수도권: -14,736 | 서울: -17,610 | 인천: 19,882 | 경기: -17,009] 만큼 부족했다는 소리다. 앞서 말했듯, 인허가 물량은 3년 후의 공급(입주) 물량이다. 따라서 앞으로의 2021~2024년은 지속적인 입주물량 감소가 이어질 것이다.

*입주물량과 전세 안정화 가능성?

앞서 말한 상황에서 전세 안정화는 불가능하다고 생각한다. 현 상황은 전세 안정화와 거리가 매우 멀다. 입주물량과 전세가격은 상관관계를 살펴보자면, 입주물량이 사람이 살 수 있는 실질적인 공급이기에 전세가의 하방요인으로 작용한다. 따라서 전세가격을 안정화시키려면 충분한 공급(입주) 물량이 반드시 필요하다. 예시로는 2기 신도시가 있다. 2007년 강남과 접근성 뛰어난 2기 신도시 판교와 동탄 입주시기였고, 2008년 글로벌 금융위기가 겹치면서 서울 아

파트 오름세가 진정되었다. 이에 2008년 서울 아파트 전세 평균 가격 640만원에서 617만원으로 3.4% 감소하였다. 이후 서울 아파트 전세 평균 가격은 매년 증가 추세이다.

*전세의 현 상황과 다수의 계약갱신청구권 만기일(21년8월이후)

현재 서울 전세 시장은 아파트 매매가격과 함께 상승추세이다. 더불어, 최근 전세 실거래가를 찾아보면 가격이 2배 차이인 2중~3중의 전세가격을 볼 수 있다. 이런 현상은 계약갱신청구권 이후부터 나타났다. 2020년 7월31일에 계약갱신청구권과 전월세 상한제를 보장한 주택임대차보호법 시행되었다. 이때 계약갱신청구권은 부동산 전문가들 사이에서도 의견은 분분했다. 2+2가 세입자에게 주거 안정을 보장하며, 전세가격을 안정화시킬 것이라는 입장과 계약갱신청구권을 쓰지 못하는 상황인 세입자들(집주인 실거주 등 이유)이 갱신청구권으로 전세매물이 감소한 시장에 던져지며 오히려 임대인 우위의 시장이 형성될 것이라는 입장이 대립하였다.

1년이 지난 지금 기준으로 후자의 부동산 전문가들이 맞췄다. 그리고 더 나아가 필자가 생각하는 더 큰 부작용은 이제부터다.

첫 계약 갱신 청구권을 활용한 세입자들은 20년 3분기부터 활용하였으며, 이들의 첫 계약 시점은 18년 3분기이다. 18년 3~4분기 서울 전세거래량은 74,825건이다. 이는 10년 평균 서울 전세거래량(32,751건)의 2분기값 65,502 건보다 14%높은 수치이다. 이들의 몇몇은 주택 매매수요로 변화하였고, 몇몇은 중간에 개인적 사정에 의해 새로 전세계약을 하였을 것이다. 하지만 대부분은 22년 3분기를 시작으로 계약갱신청구권을 쓰지 못하고, 새 전세계약을 해야 하는 상황에 놓인다. 결국 전세 수요와 공급 속에서 수요는 22년 8월 이후부터 폭발할 것이며, 공급(신규입주)물량은 매우 적어지는 것은 예정 되어있는 현실이다.

*내년시장 예상 결론

내년 필자의 결론은 적어도 2023년까지는 서울 주택은 상승보합을 반복하며
우상향을 그릴 것이라고 생각한다. 개인적으로 멸실주택에 대한 전세가격의 폭
등을 감수하더라도 모두가 원하는 입지인 서울, 수도권의 아파트를 공급하기
위해 재개발, 재건축 규제를 모두 완화하거나 폐지하여 충분하고 빠른 공급을
하는 방향으로 주택 안정화 정책을 세워주면 좋겠다는 생각을 한다.

<와이낫플래닝 양승원 사원 (ynp051@ynp.uplusworks.co.kr)>

② 청약 경쟁률 594:1, 부산까지 번진 생활형숙박시설 투자 열기?

당사는 내년 초 대천 해수욕장 앞에 약 780실의 규모의 리조트형 생활형숙박시설(르솔레일) 분양을 준비 중으로 자연스럽게 최근의 생활형 숙박시설(이하 '생숙')의 청약현상을 관심을 가지게 되었습니다.

정부는 최근 아파트 가격 급등에 따라 각종 대출규제, 금리인상 등으로 아파트 가격을 잡으려고 하고 있습니다. 이에 주택규제를 피해 단기 시세차익, 내 집 마련이 어려운 무주택 실수요자까지 집중되면서 수익형 부동산의 하나인 생숙, 주거형 오피스텔의 인기가 치솟고 있습니다. 일례로 지난달 말 서울 강서구 마곡 지역에 분양한 생활형 숙박시설 롯데캐슬 르웨스트 청약에는 무려 57만5천여 명이 몰리며 657대1의 경쟁률을 기록하였으며, 청주 힐스테이트 센트럴 862:1, 부산서면 푸르지오 시티 시그니처 598:1의 청약률을 생숙에 대한 관심은 서울을 넘어 전국적으로 현상을 나타내고 있습니다.

생활형 숙박시설의 장점은 청약통장이 필요 없고 당첨되면 바로 전매가 가능한데다 서울 최대 규모의 MICE 복합단지로 조성되는 지역의 첫 분양이라는 점에서 청약자가 대거 몰린 것으로 분석됐습니다. 이후 해당 생숙의 계약 당일에는 웃돈을 주고 사려는 중개업소 관계자들이 몰리는 진풍경이 연출이 TV에서도 방영되기도 했습니다. 전용면적별로 1000만 원에서 최대 2억 원까지 웃돈을 부르며 과열 분위기를 이어간 것인데요. 이번 청약 열기로 생숙에 대한 관심이 높아지고 있으며, 생숙의 용도를 정확히 모르고 일단 청약하고 보는 이른바 '묻지마 투자' 기조도 나타나고 있어 주의가 요구되는 만큼 각 상품의 장단점을 명확히 알 필요가 있어 보입니다.

생활형 숙박시설은 레지던스라고도 불리며 오피스텔 개념의 주거시설을 말합니다. 주거시설을 갖추고 호텔처럼 단기 숙박 사업을 할 수 있는 업무용 오피스텔인데요. 숙박시설이기 때문에 주택법상의 주택이 아닌 건축법상의 건축물에 해당합니다. 생숙의 장점은 마곡 르웨스트의 경우와 같이 분양시에 청약통장이 필요 없고, 전매 제한이 없다는 점입니다. 또 아파트나 주거용 오피스

텔과 달리 주택 수에 산정되지 않아 종합부동산세 합산에서 배제되고 양도세 중과 적용 대상이 아니라 일반 세율로 세금을 납부합니다.

물론, 생숙이 장점만 있는 것은 아닙니다. 생숙은 단기숙박 또는 장기임대 위주의 임대사업 용도로만 활용할 수 있다는 점에서 주거시설과는 분명한 구분이 필요합니다. 구입시 취득등록세를 4.6% 적용받고 주택담보대출을 받을 수 없어 사업자 대출만 받을 수 있다는 점이 일반 주택구입과의 차이점이 있으며, 세입자 전입신고도 안되고, 전세자금 대출도 받을 수 없습니다.

또한, 생숙의 투자 열풍에 정부도 심각성을 느껴, 국토교통부는 지난 1월 생숙을 주택 용도로 사용할 수 없게 하는 내용을 담은 건축법 시행령을 개정 하였으며, 여당인 김남국 의원은 ‘생숙’을 분양대상 건축물에서 제외하는 법안을 발의하기도 하였습니다.

정부의 생숙규제를 요약하면, 생숙의 주택 사용을 금지하고 반드시 숙박업으로 신고하도록 규제했는데요. 생숙을 주거시설로 사용 가능한 것처럼 허위 광고할 경우 해당 지자체가 고발 조치할 수 있도록 했습니다. 주거로 사용되다 걸리면, 건축법 위반으로 매년시가 10%의 이행강제금부과, 1,000만원 벌금이 부과될 수 있습니다.

이에 생숙을 분양받은 사람은 숙박업을 등록하여야하며, 개별적인 숙박업은 불법이기에 소유자는 위탁관리 업체와 계약을 통해, 숙박료를 받거나, 장기숙박 월세계약을 하시면 되지만, 수익률이 기대에 못 미칠 위험이 있다는 점은 유의해야 합니다. 이에 생숙에 대한 투자에 있어 보다 신중한 접근이 필요하다고 생각합니다.

<와이낫플래닝 이종운 전무 (ynp012@ynp.uplusworks.co.kr)>

③ 상가 분양이 고전하는 이유

물론 누구나 알고 있는 가장 큰 첫 번째 이유는 코로나 상황입니다. 최근 코로나로 인한 사적모임 인원제한 및 외출 자제가 가장 큰 이유가 될 것입니다. 그러나 저는 조금 다른 관점에서 말씀드리려 합니다. 최근 몇 년 사이 아파트 가격은 급등했습니다. 아파트 가격이 오르다 보니 자연스럽게 상가 가격도 올라가게 되었습니다. 큰 틀에서 같은 부동산이라고 생각할 때 당연한 현상이라고 볼 수 있습니다.

그런데 문제는 수익률과 임대료에서 나타납니다. 상가 가격이 오르면 임대료가 같이 올라야 하는데 수도권 택지지구 1층 전면부 기준으로 수익률 마지노선을 4%로 잡는다고 해도 예) 전용 15평 / 보증금 5,000/300만원 = 매매가 9.5억입니다. 임대보증금은 상가 시세의 5% 이상을 기본으로 하고, 월임대료의 6개월~1년치 내외에서 임대료 미지급 시 명도소송기간 (6개월 이상) 및 소송비용, 이자 등을 생각해서 결정합니다.

분양가 대비 수익률 4%로 계산하니 월 임대료가 너무 비싼? 듯한 기분입니다. 전용 15평에서 할 수 있는 품목은 많지 않으며, 규모도 소규모라 장사 수완이 아주 좋지 않은 이상 인건비와 재료비 등을 제외하면 월임대료 300만원은 부담이 될 수밖에 없습니다. 임차인들도 기본적으로 본인의 사업 수지를 따져보고 임대계약을 하는데 임대료가 감당이 안 되니 비싼 상가는 아예 포기를 하게 됩니다. 이렇게 되다 보니 분양 이후 임대가 나가지 않고 장기간 공실이 되는 상가가 속출하고, 최초 분양이후 임대료보다 반값에 임대가 나가는 상황을 많이 볼 수 있습니다.

최근 고분양가 상가들이 분양에 고전하며 임대보증제, 렌트프리, 선임대 후분양 등 많은 마케팅 방안들이 나왔습니다. 하지만 코로나 종식 이후 시장상황이 나아진다고 해도 아파트 가격 상승과 같은 비율로 상가 가격이 올라간다면 상가분양의 고전은 지속될 거라 생각합니다. 최근에는 사업성 검토 시 상가 수지를 최대한 내리고, 설계도 상가비율을 줄이는 검토가 많이 의뢰되는 상황입니다. 사업지의 지역 시장에 맞는 합리적인 임대료와

수익률이 바탕이 되어야 상가 분양이 활성화될 것 같다는 생각입니다.

<와이낫플래닝 안경석 상무 (ynp045@ynp.uplusworks.co.kr)>

④ 부부공동명의 장단점

요즘 신혼부부들이나 젊은층에서 분양시 부부공동명의로 하시는 분들이 꽤 있습니다. 이 중에는 장단점을 잘 알고 계약하시는 분들도 있고 일부는 중개업소 권유로 부부공동명의가 단순 더 좋다고 안내만 받아 진행하는 경우도 있어서 장단점에 대해 알아보려고 합니다.

부부공동명의는 말 그대로 부부가 부동산을 두 명이서 공동으로 지분을 나눠 소유하는 것을 말합니다. 부부공동명의가 증가하는 이유는 무엇보다 절세효과를 받기 위해 많이 하는 것으로 보입니다. 부동산 시세는 오르고 세제 정책으로 그만큼 납부해야 할 세금도 증가하여 한명의 단독명의보다는 공동명의를 통해 세금 분산과 절세가 가능하기 때문입니다.

장점으로 먼저 양도세가 있습니다. 부동산을 매매 거래할 때 양도 차익에 대해서 납부하는 세금인데 인당 250만원까지 공제를 해줍니다. 그런데 부부공동명의 일 경우에는 소유자가 2인으로 각각 250만원씩 공제가 되어 총 공제금액은 500만원이 됩니다.

두 번째로 증여세가 있습니다. 비과세 범위가 배우자의 경우 10년간 6억원 공제로 직계존속, 직계비속, 기타 친족에 공제에 비해 액수 큼니다. 그리고 법적으로 증여받은 날 기준 5년 내 부동산을 타인에게 양도할 경우 취득가액이 아닌, 종전 증여자가 취득한 가액으로 양도세를 산정하게 됩니다. 그래서 증여받은 날 기준 5년은 보유하였다가 양도해야 절세에 더 유리합니다.

세 번째로 종부세는 부부공동명의로 1세대 2주택자가 되어 다주택에 포함되면 공시가격 6억원 초과 시 종부세를 내야 하는데 예를 들어 지분이 절반씩 소유하고 있으면 공시가격도 1/2로 산정하여 공시가격 12억 미만까지 종부세가 면제됩니다.

그리고 고령자공제와 장기보유공제는 단독명의 1주택시 종부세 완화 혜택을 주는데 부부공동명시 1가구 2주택이 되어 혜택이 사라질 수 있으니 주의하셔야 합니다.

단점으로는 공동명의시 취득세, 등기수수료 등 비용이 발생이 되며 특히 다주택자일 경우 취득세가 가중될 수 있으니 확인이 필요합니다. 그리고 경제 수입이 없던 가정주부가 공동명의로 인해 건강보험료 지역가입자로 변경을 해야 할 수 있습니다.

부부공동명의 장단점에 대해 알아보았으며 상황에 따라 더 유리한 방향으로 결정하여 현명한 선택을 하시기 바랍니다.

<와이낫플래닝 김선경 차장 (ynp007@ynp.uplusworks.co.kr)>

⑤ 마무리 글

부동산 동향 짜라시는 저희 와이낫플래닝 임직원들이 평소 부동산 시장조사, 업계 관계자 인터뷰, 개인적인 직간접 경험을 토대로 기삿거리를 만들어 공유하고자 기획되었습니다. 기존에 보시던 딱딱한 보고서 형태의 리포트를 지양하고, 가벼운 읽을거리를 지속적으로 제공하고자 합니다. 다만, 제목처럼 부동산 동향 짜라시으로써 팩트에 기인하긴 하지만 다소 주관이 개입될 수 있음을 감안하여 주시기 바랍니다.

<와이낫플래닝 분양사업부문장 전우경 전무>