

## 전세(傳貴)

오래 전 복덕방은 빈부격차를 넘어 음식을 나누어 먹던 장소였습니다. 함께 어울려 복과 덕을 나누었던 복덕방(福德房)을 다시 엽니다. 새로운 광수네, 복덕방은 '투자를 통해 빈부격차를 해소하고 사회적 불평등을 줄일 수 있다.'는 믿음을 가지고 있습니다.

광수네, 복덕방 13호에서는 가격이 상승하고 있는 전세가격에 대해서 심층적으로 살펴보겠습니다. 전세가격이 상승하는데, 주택가격도 오르지 않을까요?

이광수 [korea.analyst@gmail.com](mailto:korea.analyst@gmail.com)



광수네, 복덕방 주민 여러분!!!

광수네, 복덕방의 희망과 목표는

“투자를 통해 빈부격차를 해소하고, 사회적 불평등을 줄일 수 있다.”입니다.

광수네, 복덕방에서는 리서치 보고서를 통해 많은 분들과 부동산과 투자에 대한 지식을 나누고 함께 이야기하는 장을 함께 만들고자 합니다.

광수네, 복덕방 홈페이지 [www.ksune.co.kr](http://www.ksune.co.kr)를 통해서 모든 리서치 자료가 공유됩니다.

알립니다.

1. 광수네, 복덕방은 월 2회 발간될 예정입니다.
2. 예정보다 13호가 늦어졌습니다. 혼자 하다 보니 쉽지 않습니다. 특단의 방법이 필요한 상황입니다. 14호는 2024년 부동산 시장 전망 특집편으로 12월 초에 발간하도록 하겠습니다. 혹시 발간 날에 메일 송부를 원하시는 분은 [korea.analyst@gmail.com](mailto:korea.analyst@gmail.com) 으로 ‘2024년 부동산 전망’이라는 제목으로 요청 메일 주십시오. 메일 보내는데 한계가 있어서 선착순으로 100명만 받도록 하겠습니다.
3. 모든 리서치 보고서는 홈페이지를 통해서 다운로드 받으실 수 있습니다.
4. 광수네, 복덕방은 개인적인 이익목적으로 사용될 수 없습니다. 개인 블로그나 카페, 또는 유튜브에 파일 전부를 게시하고 업로드하는 것은 제한하도록 하겠습니다. 일부를 발췌하거나 사용하시는 것은 자유입니다. 일부를 사용하실 경우 출처를 표시해 주십시오.
5. 본 조사분석자료는 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 부동산 선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 조사분석자료는 어떠한 경우에도 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료의 지적재산권은 광수네, 복덕방 주식회사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.



문제는 '생각'입니다.

유대의 예언자들은 모든 일들이 유대인에게 이롭게 진행되고 있을 때 자신들의 땅을 팔아 치웠다고 합니다. 왜냐하면 일이 잘 되어 간다는 것은 이제 곧 나쁜 일이 일어날 징조였기 때문입니다.

최근 발표된 2022년 주택소유통계를 흥미로운 부분이 있습니다. 주택가격이 급등했던 2020년부터 다주택자 수가 감소했습니다. 다주택자들은 유대인 예언자 같은 현명함이 있었던 것일까요? 집값이 오르던 시기에 다주택자 수는 감소했지만 무주택자가 주택을 매입한 건수는 증가했습니다. 집값이 오르자 다주택자들은 집을 팔고 무주택자는 샀습니다.

자산시장에서 반복되어 나타나는 현상입니다. 돈은 있는 사람들이 더 번다는 이야기는 푸념에 그치지 않고 현실입니다. 문제가 무엇인지 발견해야 합니다.

누구나 목표를 가지고 있습니다. 내 집을 마련할 꺼야! 돈을 벌 꺼야! 성공한 사람도 성공하지 못한 사람도 목표는 똑같습니다. 그렇다면 차이는 목표에 있지 않습니다.

자산시장에서 가장 큰 차이를 만드는 요소는 '생각'입니다. 어떻게 판단하느냐? 자산시장에서 성공하기 위해서는 우리가 믿고 있는 것을 바꿔야 합니다. 불행하게도 생각은 잘 바뀌지 않습니다. 생각은 개인 역사의 반영이기 때문입니다.

“내가 해봤는데, 그거 아니다. 내가 경험 있잖아요. 그거 안된다니깐!”

생각을 바꿔야 합니다. 거대한 변화와 성공은 모두 작은 생각의 변화에서부터 출발합니다. 광수네, 복덕방 13호에서는 다시한번 여러분의 생각에 도전합니다. 내가 생각하기에 아닌데, 내가 아는데 그거 아닌데 라는 것에 도전해서 변화를 일으키고 싶습니다.

먼저 전세가격이 상승하면 집값을 오른다고 하는 너무 당연한 생각에 도전합니다.

“행운은 냉정하게 행동하는 사람보다 충동적인 사람에게 더욱 쉽게 복종한다네. 그래서, 행운을 얻으려면 덜 조심스럽고, 더 난폭해야 하며, 더 대담해질 필요가 있어. 너무 현실에 안주하지 말게,”

니콜로 마키아벨리가 군주론에서 한 이야기입니다. 생각의 변화는 용기를 가져옵니다. 그렇다면 자연스럽게 행운이 따라오게 됩니다. 2023년이 얼마 남지 않았습니다. 행운이 함께 하시길...

## 전세, 무엇이 중요한가?

### 전세가격이 올라서 불안하십니까?

전세가격이 상승한다는 이야기가 들립니다. 전세가격이 오르면 어떻게 될까요? 가장 많이 들리고 앞으로 듣게 될 질문입니다. 전세가격이 상승하면 어떻게 될까요? 전세가격이 오르면 집값은 어떻게 될까요?

전세가격이 오르면 가장 먼저 무주택자들이 불안하게 됩니다. 본격적으로 전세시장과 주택가격을 이야기하기 전에 잠깐 여러분과 함께 ‘불안’에 대한 이야기를 해보려고 합니다.

사람들은 불안합니다. 왜 불안할까요? 알랭 드 보통은 『불안』에서 우리가 동등하다고 여기는 사람들이 우리보다 나은 모습을 보일 때 받는 느낌이 불안의 원천이라고 말합니다. 사람들은 자신과 같다고 생각하는 사람들만 질투한다고 합니다. 사촌이 땅을 사면 배가 아픈 이유가 있었습니다. 여러분은 어떠세요?

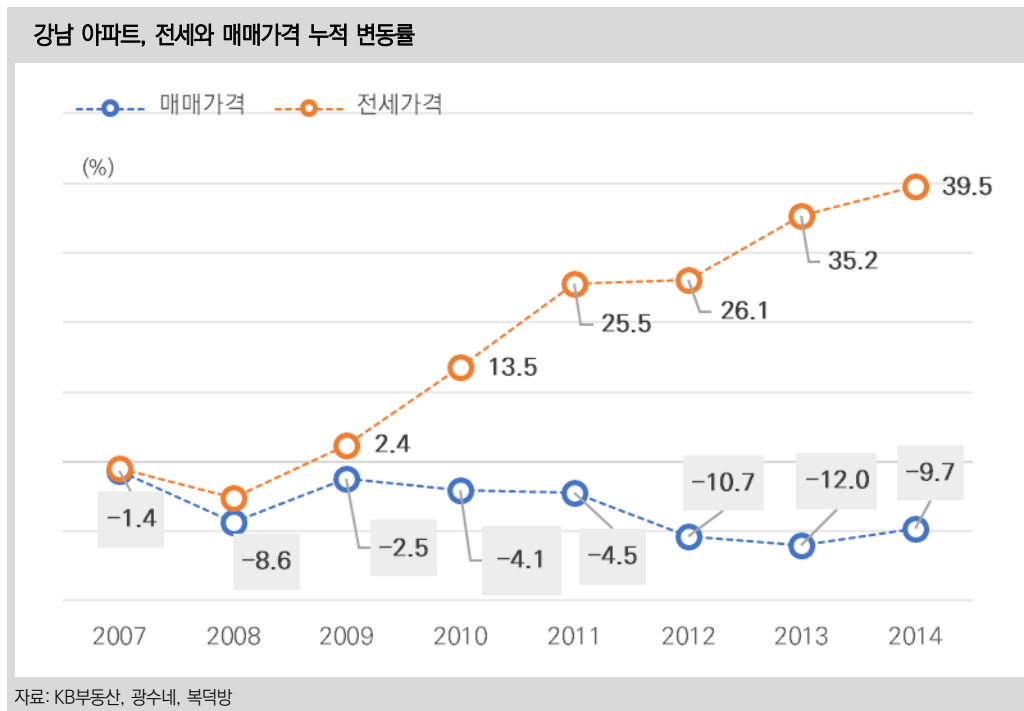
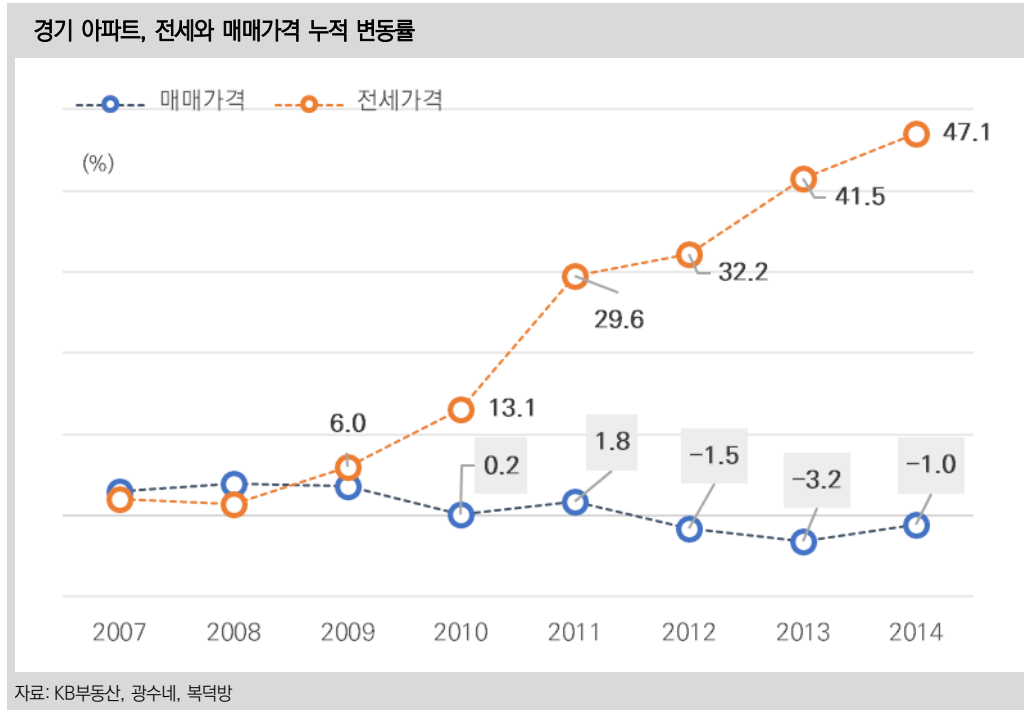
솔직하게 생각해보면 우리가 가장 견디기 힘든 성공은 친한 친구의 성공입니다. 데이비드 흄은 『인성론』에서 다음과 같이 말합니다. “질투심을 일으키는 것은 우리와 다른 사람들 사이의 커다란 불균형이 아니라 오히려 근접상태다. 일반 병사는 상사나 상병에게 느끼는 것과 비교하면 장군에게는 질투심을 전혀 느끼지 않는다고 말할 수 있다. 뛰어난 작가 역시 평범한 삼류작가보다는 자신에게 좀 더 접근한 작가들로부터 질투를 더 받는다.”

우리는 동등하다고 생각해서 자신과 비교하는 사람들이 늘어날수록 질투할 사람도 늘어나고 불안도 커지게 됩니다.

전세가격이 올라서 불안한 정도는 어느 정도일까요? 전세가격이 올라서 나랑 비슷한 사람들의 자산의 늘어날 수 있을까요? 친구를 만났습니다. “나 이번에 전세가격을 올려줬네.”라는 말을 들었을 때 질투심은 생기지 않습니다. 반대로, 갭 투자(전세를 끼고 투자로 집을 보유)을 한 친한 친구를 만났습니다. “임차인한테 전세자금을 올려 받았네.” 크게 질투심이 생기지 않는 말입니다.

불안 차원에서 접근하면 전세가격 상승으로 무주택자들이 주택을 매입해서 아파트 가격이 상승할 것이라는 말은 틀릴 가능성이 높습니다. 2007년부터 2014년까지 경기도의 아파트 매매가격과 전세가격의 연간 누적 상승률을 비교해보겠습니다. 8년간 경기도 아파트 전세가격 상승률은 무려 47.1%에 달했습니다. 전세가격이 오를 때 아파트 매매 가격은 어떻게 됐을까요? 경기도 아파트 매매 가격은 8년간 -1%에 불과했습니다. 매매가격은 오히려 하락했습니다.

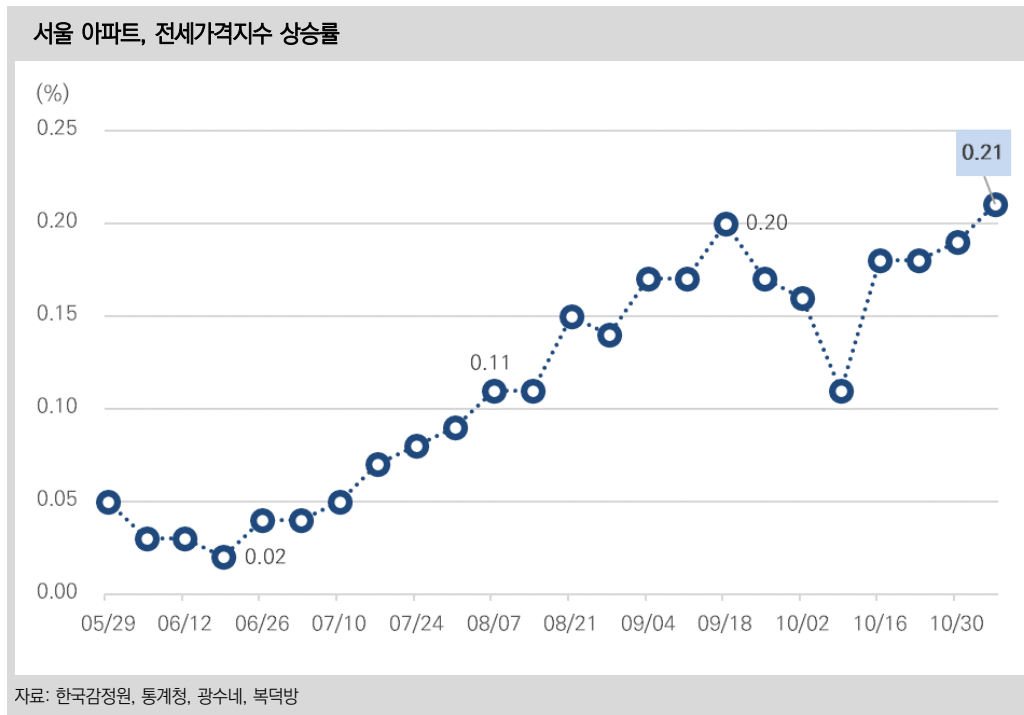
서울은 달랐을까요? 강남구 아파트를 보겠습니다. 2007년부터 2014년간 강남 아파트 매매가격은 9.7% 하락했습니다. 반면 강남 아파트 전세가격은 39.5% 상승했습니다. 전세가격은 상승했지만 매매가격은 오히려 하락했습니다. 전세가격이 올라도 매매가격이 하락하는 이유는 무엇일까요? 전세가격이 오른다고 해도 질투심이 생기지 않고 불안하기 않기 때문입니다.



향후 전세가격은 오르면서 매매가격이 하락하는 주택시장이 전개될 가능성이 높습니다. 전세가격이 올라도 매매가격은 왜 하락하는지에 대해서는 지속해서 원인을 찾아보도록 하겠습니다. 여기서 중요한 것은 전세가격이 상승한다고 무주택자들이 불안해서 집을 매수한다는 의견은 시장 변화를 설명하기에 적절하지 않다는 점입니다. 본격적으로 전세이야기를 해보겠습니다.

### 전세가격이 상승하고 있습니다?

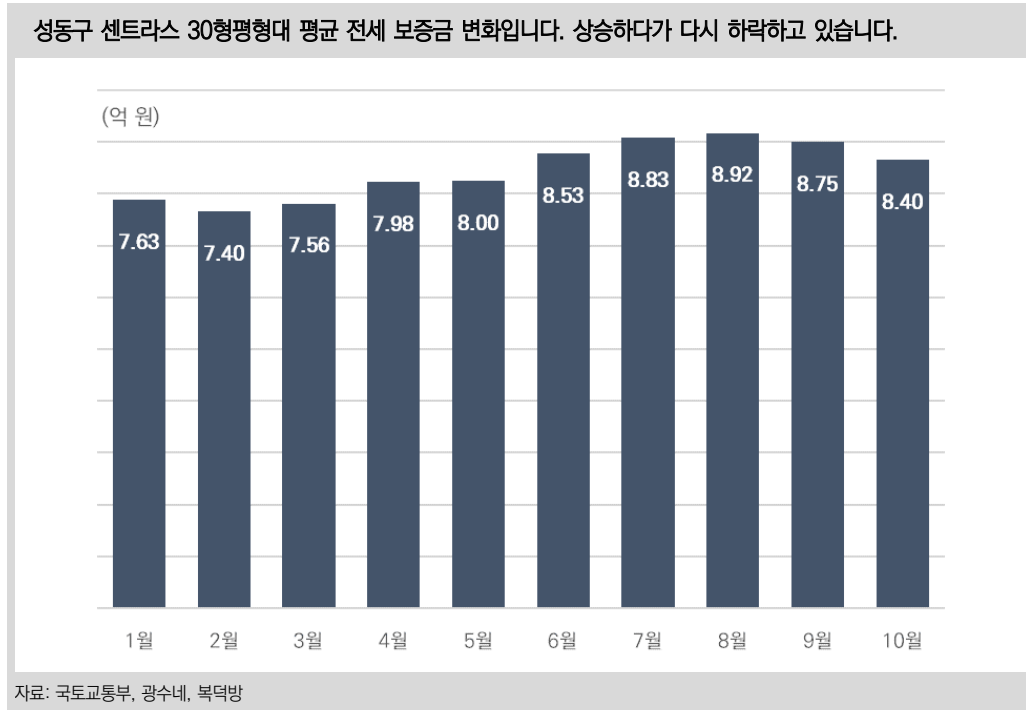
전세가격은 얼마나 오르고 있을까요? 신문기사를 좀 볼까요? 11월 9일자 기사입니다. 서울 전셋값 고공행진이라는 제목으로 전세가격 상승소식을 전합니다. '9일 한국부동산원이 발표한 주간 아파트 가격 동향에 따르면 11월 첫째 주 서울 아파트 전세가격은 전주대비 0.21% 상승했다. 한 주 전(0.19%) 대비 상승폭을 확대하면서 올들어 최대 상승폭을 기록했다.' 주간으로 0.21% 올랐다고 하는데 체감이 되질 않습니다. 실제로 전세가 얼마나 거래되고 있는지 살펴볼 필요가 있어 보입니다.



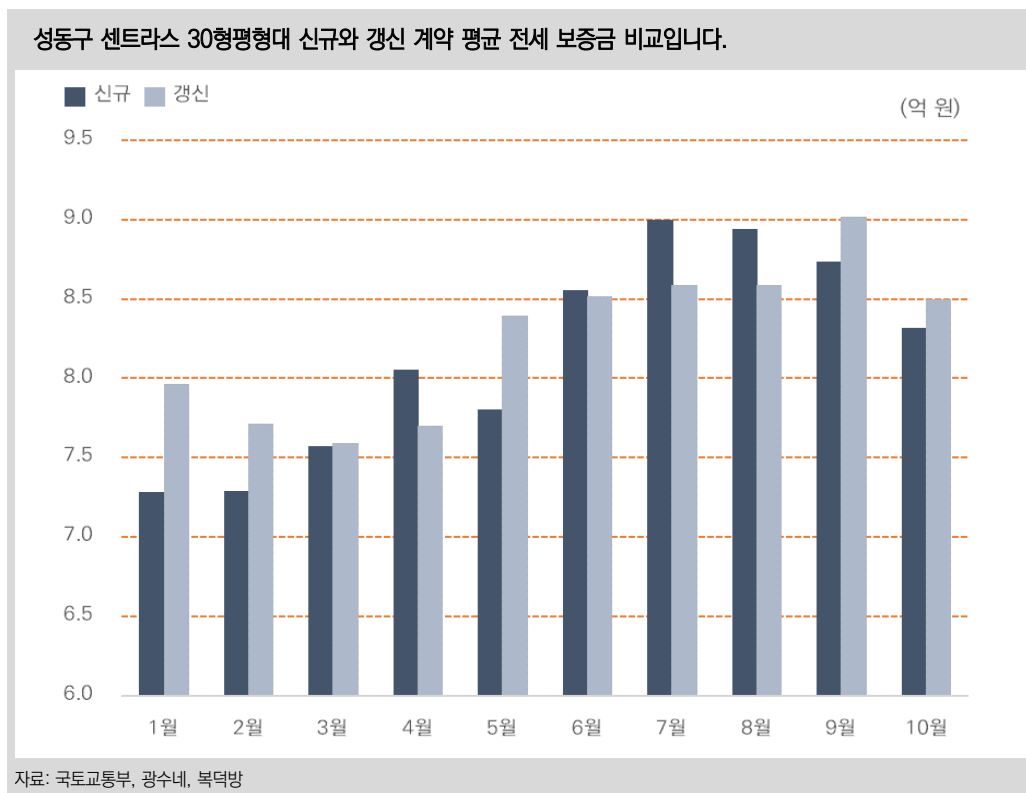
서울을 지역별로 보면 전세가격 지수 상승률이 가장 높은 곳은 성동구입니다. 성동구는 11월 6일 기준 주간 전세가격 지수 상승률은 0.52%였습니다. 성동구에서 2023년 11월 현재까지 전세 거래량이 가장 많았던 아파트는 센트라스였습니다. 센트라스는 서울 성동구 하왕십리동에 위치해 있습니다. 2016년 11월에 준공된 센트라스는 총 2,529세대로 이루어져 있어 성동구에서 가장 큰 대단지 아파트입니다. 센트라스 전세 계약을 보면 2021년부터 2022년까지 총 566건이 계약되어 전세 비율은 22%입니다.

센트라스 아파트의 2023년 전세 실거래를 살펴보겠습니다. 30평형대 아파트를 보면 2023년 1월부터 11월 9일까지 총 144건이 전세 계약되었습니다. 월 평균 전세 보증금 변화를 살펴보겠습니다. 다음 장 그림을 보면 센트라스 30평형대 평균 전세 보증금은 1분기 7억원대 중반에서 2분기 8억원으로 상승했습니다. 3분기는 8억원 후반대로 올랐습니다. 그러나, 9월부터는 8억원대 중반으로 하락하고 있습니다. 11월은 아직 거래가 충분하지 않아 고려하지 않았지만 현재 매물도 평균 8억원대 중반인 상황입니다.

센트라스 아파트 전세만 본다면 가격이 상승하다가 다시 하락하고 있습니다. 성동구 전체 전세가격 지수와는 조금 다른 모습입니다. 조금만 더 살펴보겠습니다.



전세가격을 볼 때 임대차시장의 독특한 측면을 살펴봐야 합니다. 바로 이중가격입니다. 전세계약의 경우 신규와 갱신계약을 합니다. 임대차보호법에 따라서 전세 계약 2년 이후 다시 2년 연장할 수 있습니다. 신규와 갱신 계약을 분리해서 볼 필요가 있습니다. 센트라스로 다시 돌아가 보겠습니다. 신규와 갱신계약의 전세 보증금이 과연 달랐을까요?



그림을 보면서 몇 가지 특징을 살펴볼 필요가 있습니다. 우선 갱신보다 신규 거래가 가격 변동폭이 큼니다. 이유는 분명합니다. 전세 갱신수요가 신규수요보다 가격 탄력(민감)성이 낮기 때문입니다. 여기서 잠깐 수요의 가격 탄력(민감)성에 대해서 살펴보겠습니다.

수요의 가격 탄력성은 어떤 상품의 가격 변화가 수요량에 얼마만큼 변화를 가져오는지 측정하기 위한 개념입니다. 즉, 수요의 가격 탄력성은 상품 가격이 변할 때 수요량이 얼마나 변하는지를 나타냅니다. 예를 들어 소금과 같은 필수품의 경우 가격이 변화하더라도 수요량이 크게 바뀌지 않습니다. 이런 경우 수요의 가격 탄력성은 매우 작다고 말할 수 있습니다. 물가가 오를 때 필수품의 가격 상승이 더 빠르게 나타나는 이유입니다. 김밥가격이 3천원에서 4천 5백원으로 50%가 올라도 수요는 크게 줄지 않습니다. 반면, 휘발유는 가격이 크게 상승하면 수요량이 줄어들 수 있습니다. 소금보다 휘발유 수요의 가격 탄력성이 크다고 말할 수 있는 이유입니다.

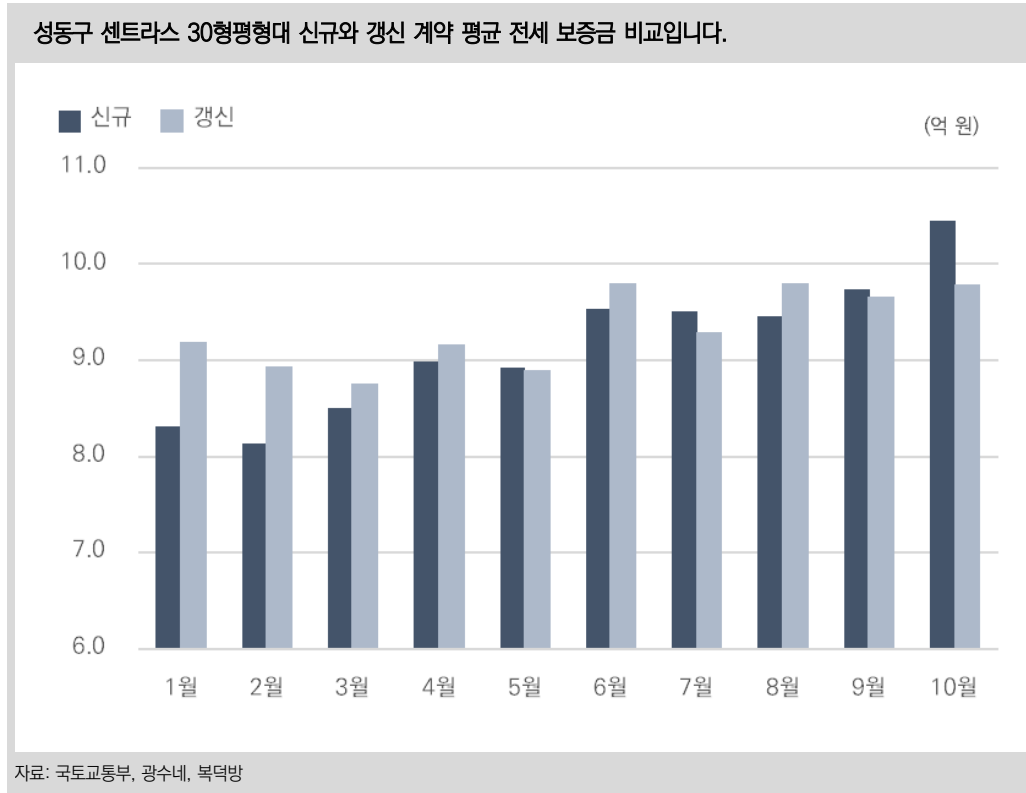
전세 신규수요와 갱신수요의 가격 탄력성을 비교하면 어떨까요? 갱신은 신규 보다 가격 탄력성이 낮을 가능성이 큼니다. 이사를 가는데 비용이 들고 교육 등 여러가지 현실문제가 존재하기 때문입니다. 따라서, 전세 갱신계약은 신규계약에 비해 가격 변동성이 적을 수 있습니다. 쉽게 이야기하면 갱신계약은 신규계약에 비해 전세가격이 변동해도 쉽게 이사를 가지 못한다는 의미입니다. 갱신계약은 전세가격 변동성이 낮을 가능성이 높다는 뜻입니다.

변동성이 적기 때문에 두번째 특징이 나옵니다. 변동성이 적기 때문에 신규계약보다 전세 갱신계약이 상대적으로 가격이 낮거나 높을 가능성이 커집니다. 위 그림을 다시 한번 보시죠. 전세금이 오를 때는 갱신계약이 신규계약보다 보증금이 낮게 나타납니다. 반면, 전세금이 내릴 때는 신규계약보다 갱신계약 보증금이 높습니다. 최근 신규 전세보증금이 내려가고 있음에도 불구하고 갱신계약으로 인해 전세시장이 왜곡될 가능성도 있다는 판단입니다.

검증을 하기 위해 다른 아파트도 살펴보도록 하겠습니다. 23년 9월 강남지역에서 가장 높은 전세가격 지수 상승률을 보인 송파구로 가보겠습니다. 파크리오입니다. 2008년 8월에 준공되었고 6,864세대에 이르는 대단지입니다. 파크리오 30평형대 아파트 전세가격을 보면 최근 신규 전세가격은 상승하고 있는 반면 갱신아파트 전세가격은 오르지 않고 있습니다. 가정처럼 전세금이 오를 때 갱신계약이 신규계약보다 보증금액이 낮은 수준입니다. 갱신수요가 가격 탄력(민감)성이 낮다는 특성을 보여줍니다.

강조하고 싶은 것은 갱신계약이 존재하기 때문에 전세시장을 정확히 판단하기 힘들다는 점입니다. 전세가격이 떨어지는 상황에도 갱신계약 때문에 하락폭이 낮아질 수 있습니다. 전세가격이 상승해도 갱신계약이 존재하기 때문에 상승폭이 낮을 수 있습니다.





임대차시장에서 갱신계약에 따른 문제점을 살펴봤습니다. 반면, 기존 임차인(세입자) 입장에서는 월별 전세보증금 가격 변동률이 중요할까요? 임대인 입장에서는 어떨까요? 월별 가격 변동보다 2년전 가격과 현재 가격이 어떠한 지가 훨씬 더 중요하지 않을까요?

기존 임대인과 임차인 입장에서는 현재 전세보증금이 2년전과의 비교가 월별 변동보다 더 중요합니다. 전세보증금이 한달 전과 비교하여 5천만원이 올랐어도 2년전과 비교하여 1억원이 하락했다면 임대인과 임차인은 전세가격은 떨어졌다고 생각할 것입니다.

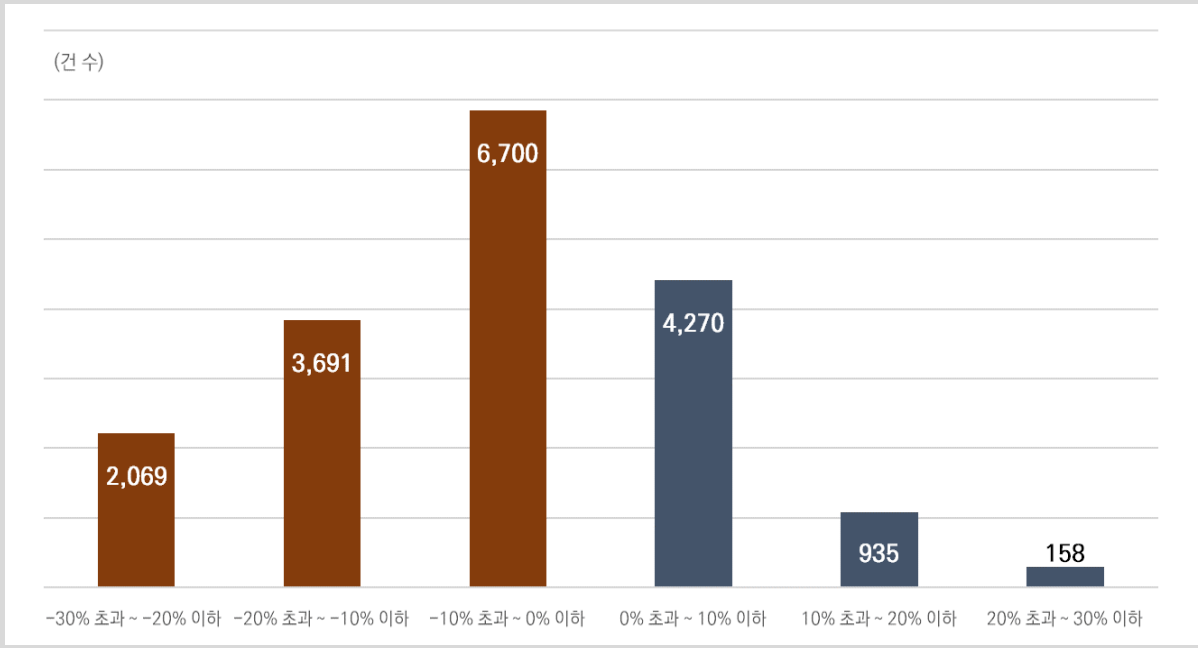
2년전 전세 보증금과 비교하면 현재 전세시장은 어떤 상황일까요? 2023년 1월부터 11월 16일까지 서울 아파트 갱신계약 중에서 신뢰할만한 표본 1만 7,823건의 전세보증금 변화를 조사했습니다. 결과는?

표본 건수 중에서 2년 전보다 전세보증금을 낮추어서 갱신계약한 경우는 1만 2,460건으로 조사되었습니다. 반면 전세보증금이 2년 전보다 상승한 갱신 계약은 5,363건이었습니다. 약 70%가 2년 전보다 전세보증금이 하락했고 30%만이 상승했습니다. 이러한 조사결과를 보고 어떤 생각이 드시나요? 전세 보증금이 상승하고 있다고 할 수 있나요? 분명한 사실은 2년전보다 전세보증금은 하락하고 있다는 점입니다.

월별 전세가격이 상승하고 있음에도 불구하고 2년전보다 전세보증금이 하락하는 이유는 2년전 전세가격이 높았기 때문입니다. 2년전 전세보증금이 크게 상승했기 때문에 지금 월별 전세가격이 올라도 2년전과 비교해서 전세가격은 떨어지고 있습니다. 역전세입니다. 역전세는 월별 전세가격 변화가 아니라 2년전 가격과 비교해서 전세가격이 하락하는 것을 의미합니다. 그렇다면 아직도 역전세가 지속되고 있다고 판단할 수 있습니다.

(역전세: 전세보증금이 2년전과 비교하여 하락한 경우, 강통전세: 주택 매매가격보다 전세보증금이 높은 경우)

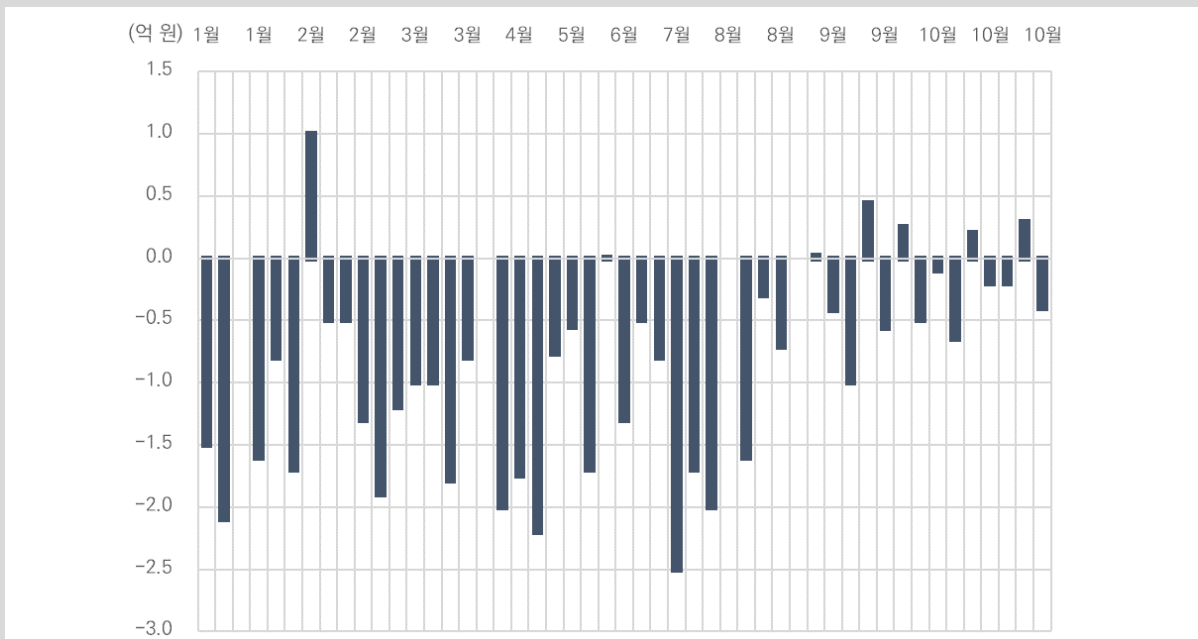
서울 아파트 전세 갱신 계약 중 2년전 전세보증금과 비교한 결과입니다. 1만 7천 823건을 표본 조사했습니다.



자료: 국토교통부, 광수네, 복덕방

역전세의 변화 흐름을 보기 위해서 개별 아파트를 살펴보겠습니다. 경기도 과천시 래미안슈르 아파트입니다. 2008년 8월에 준공되었고 2,899세대인 대단지 아파트입니다. 래미안슈르 아파트 중에서 33평형대 전세 갱신가격 흐름을 살펴보겠습니다. 아래 그림입니다. 갱신한 전세계약을 2년전 보증금과 비교했습니다. 2년전 전세가격과 비교한 수치입니다.

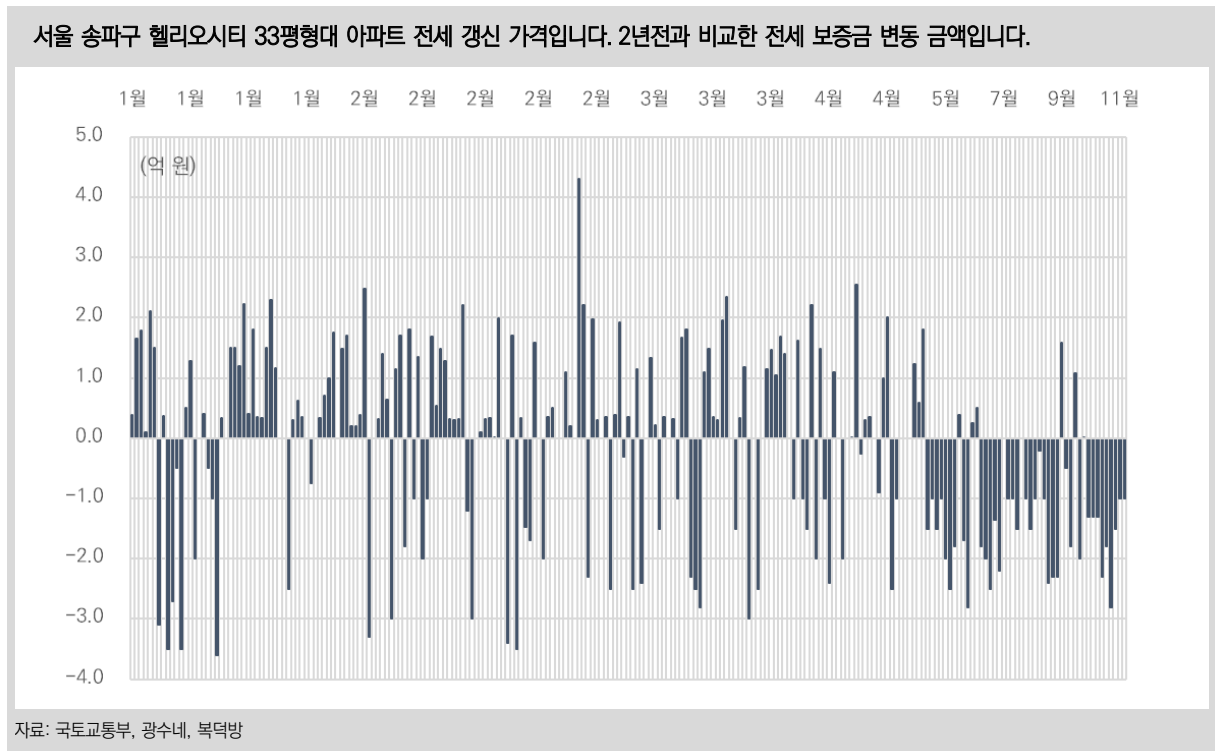
과천 래미안슈르 33평형대 아파트 전세 갱신 가격입니다. 2년전과 비교한 전세 보증금 변동 금액입니다.



자료: 국토교통부, 광수네, 복덕방

역전세는 지속되고 있지만 하락폭은 감소하고 있습니다. 2년전 전세보증금보다 2억원 이상 하락하고 있었으나 1억원 미만으로 줄어들고 있습니다. 변화 흐름을 보면 전세가격은 하락하고 있으나 하락폭은 감소하고 있다고 말할 수 있습니다. 다른 아파트도 볼까요?

유명한 송파구 헬리오시티입니다. 헬리오시티는 9,510세대로 대형 단지이며 2018년 말에 입주를 시작했습니다. 헬리오시티 33평형 아파트 갱신 전세계약을 2년전 보증금과 비교해보겠습니다. 아래 그림입니다. 과천 래미안슈르와는 다른 모습입니다. 변화 흐름을 보면 하락폭은 조금 감소했지만 전세보증금 하락건수가 많아지고 있습니다.



개별 아파트별로 특징이 존재하기 때문에 역전세문제도 조금씩 다른 모습을 보이고 있습니다. 중요한 것은 전세가격은 상승하고 있을까요? 라는 질문에 대한 답입니다. “아니요”입니다. 2년전 전세보증금과 비교하면 역전세 문제는 지속되고 있습니다.

일부 지역에서 역전세 폭이 감소할 수는 있습니다. 그러나, 전세가격이 오른다고 할 수 없다는 판단입니다. 역전세 현상이 발생하면서 정부는 전세금 반환대출에 대한 규제를 완화했습니다. 전세금을 반환할 때 받는 대출에 대해서 총부채원리금상환비율(DSR)을 적용하지 않고 DTI(총부채상환비율) 60%를 적용했습니다. 올해 1월부터 9월까지 새로 취급된 전세금반환대출은 5.6조원에 이릅니다.

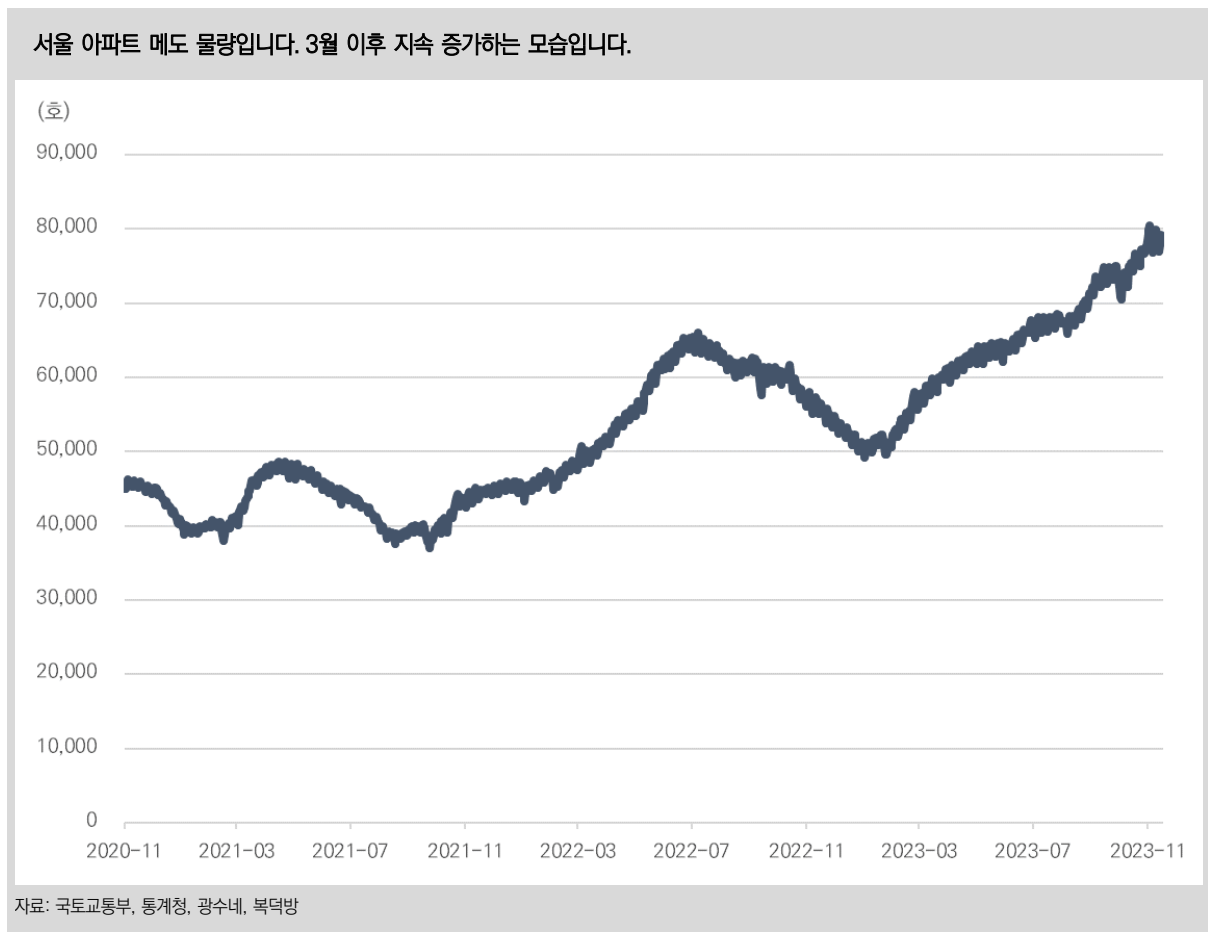
전세금을 올려만 받아오던 집주인들은 이제 대출을 받아 전세보증금을 돌려주고 있습니다. 높은 이자도 내야 합니다. 투자 목적으로 집을 가지고 있는 집주인들은 고민이 시작되었습니다. 이자를 계속 내면서 생각하게 될 것입니다. “도대체 아파트를 언제까지 보유하고 있지? 팔아볼까? 평생 가지고 갈 수는 없잖아. 만약 집값이라도 떨어진다면?”

# 누가 팔고 싶은가?

## 집, 누가 팔고 있을까요?

집값을 전망하거나 예측할 때 주택매도에 대한 관심을 가지셔야 합니다. 집값을 결정하는 공급은 매도물량이기 때문입니다. 최근 매도물량이 증가하고 있습니다. 예상했던 변화입니다. 매도물량이 얼마나 증가하고 있는지 살펴보도록 하겠습니다.

2023년 11월 18일 기준 서울 아파트 매도물량은 7만 8,720호입니다. 아래 그림은 서울 아파트 매도물량 추이입니다. 확실히 추세적으로 증가하는 모습입니다.



지역별로 매도물량 증가율을 살펴보겠습니다. 6개월 전과 비교하여 아파트 매도물량이 가장 많이 증가하고 있는 지역은 세종시입니다. 세종시는 아파트 매도물량이 6개월 전과 비교하여 42% 증가했습니다. 다음은 광주 27%, 서울 23%, 경기 22%, 대전 21%, 전남 21%, 경남 19%, 부산 18%, 제주 16% 순입니다.

지역별 아파트 매도물량 현황입니다. 6개월전과 비교하여 증가한 비율도 보실 수 있습니다.

(자료: 아실, 인터넷 매물, 광수네 복덕방)

지역	6개월 전	현재	증가율	지역	6개월 전	현재	증가율
세종	5,096	7,228	42%	충남	19,667	22,686	15%
광주	15,049	19,092	27%	대구	33,422	38,384	15%
서울	64,159	78,720	23%	인천	28,877	33,117	15%
경기	117,400	143,290	22%	경북	17,468	19,892	14%
대전	12,828	15,558	21%	전북	12,706	14,424	14%
전남	6,769	8,182	21%	강원	11,982	13,459	12%
경남	26,672	31,824	19%	울산	13,122	14,382	10%
부산	44,442	52,420	18%	충북	12,095	13,147	9%
제주	1,664	1,925	16%	합계	443,418	527,730	19%

아파트 매도물량이 증가하고 있습니다. 공급이 늘어나고 있다는 의미입니다. 공급증가는 가격 하락의 원입니다. 여기서 궁금한 것이 생깁니다. 누가 팔고 있을까요? 일부에서는 집을 갈아타려고 내놓는 물량이어서 집값에 영향이 없다고 이야기하는 분들이 계시더라고요. 진짜 그럴까요? 잘 모르겠습니다. 먼저 요즘 집은 누가 팔고 있는지 알아보겠습니다.

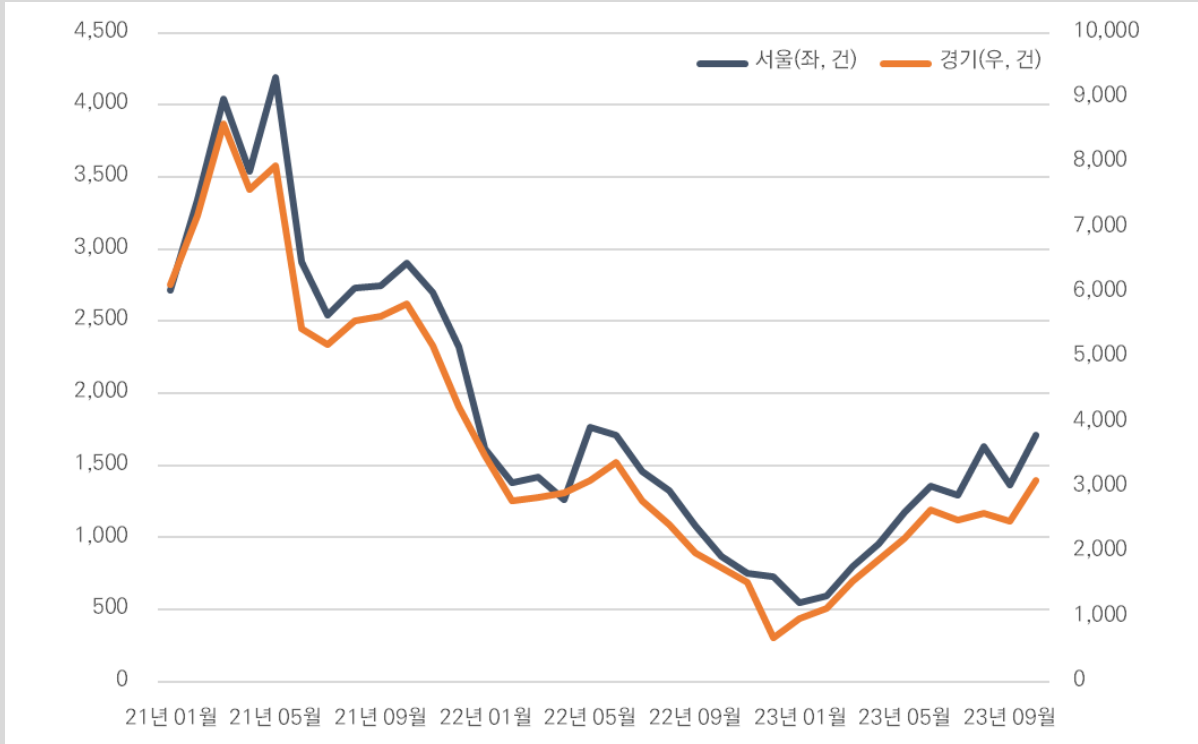
보유기간별로 살펴보겠습니다. 서울을 보면 10년을 초과하여 보유하고 있는 사람들의 집합건물 매매가 증가하고 있습니다. 집값이 하락할 때 계속 감소하던 10년 초과 보유 매도인들이 집값이 다시 오르기 시작하자 매도를 증가시키고 있습니다. 경기도 마찬가지로입니다.

상대적으로 아파트를 오래 보유하고 있던 사람들이 매도를 증가시키는 이유는 무엇일까요? 답을 찾기 위해서 좀더 근본적인 질문을 해볼 필요가 있습니다. 사람들은 보유하고 있는 집을 왜 팔까요? 여러가지 이유를 찾아보겠습니다.

- 1) 더 좋은 지역으로 이사하기 위해서
- 2) 집을 팔아서 돈을 벌기 위해서
- 3) 빚을 갚기 위해서

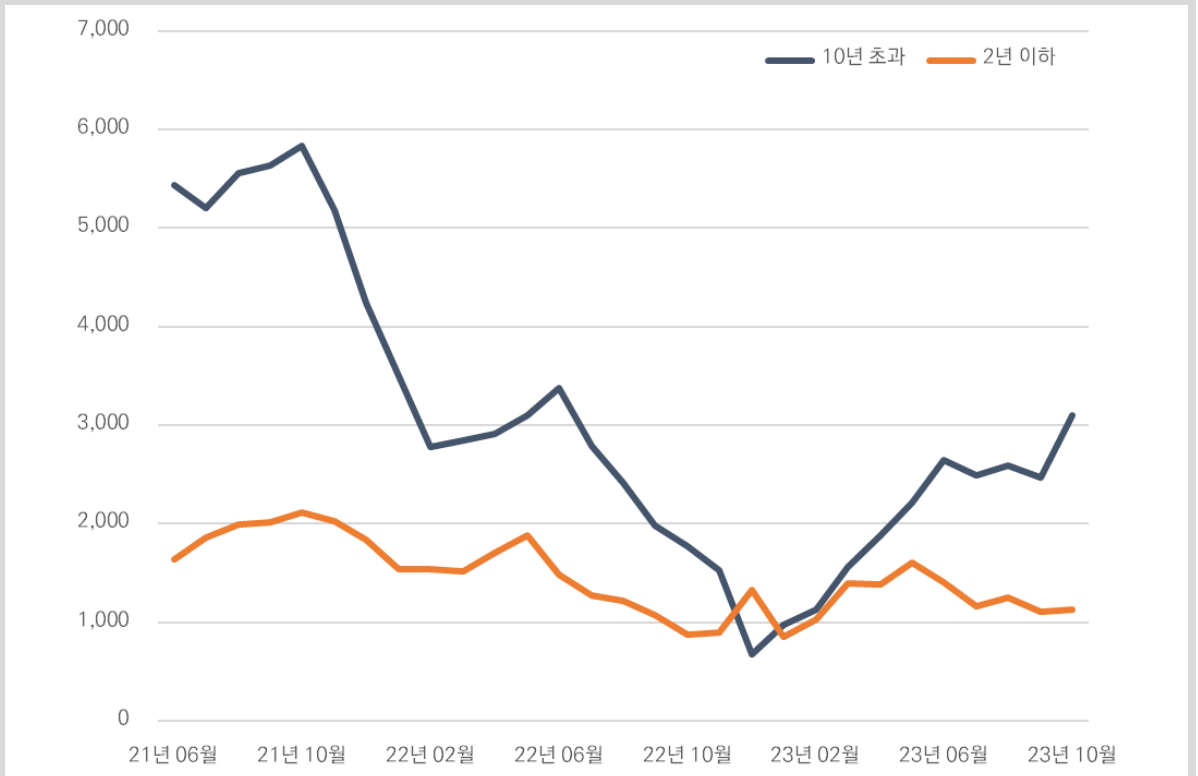
더 많은 이유가 있을 수 있습니다. 대표적인 이유만 생각해봤습니다. 더 좋은 지역으로 이사하기 위해서 거주하고 있던 아파트를 팔 수 있습니다. 집을 투자목적으로 보유하고 있는 경우 돈을 벌기 위해서 매도할 수 있습니다. 마지막으로 무리한 대출로 집을 보유하고 있는 경우 빚을 갚기 위해서 아파트를 팔 수 있습니다.

서울 집합건물을 10년 초과하여 보유한 사람들의 매도 건수가 다시 증가하고 있습니다.



자료: 법원, 광수네, 복덕방

경기 집합건물 매도인 현황입니다. 보유기간 10년 초과와 2년 이하를 비교했습니다.

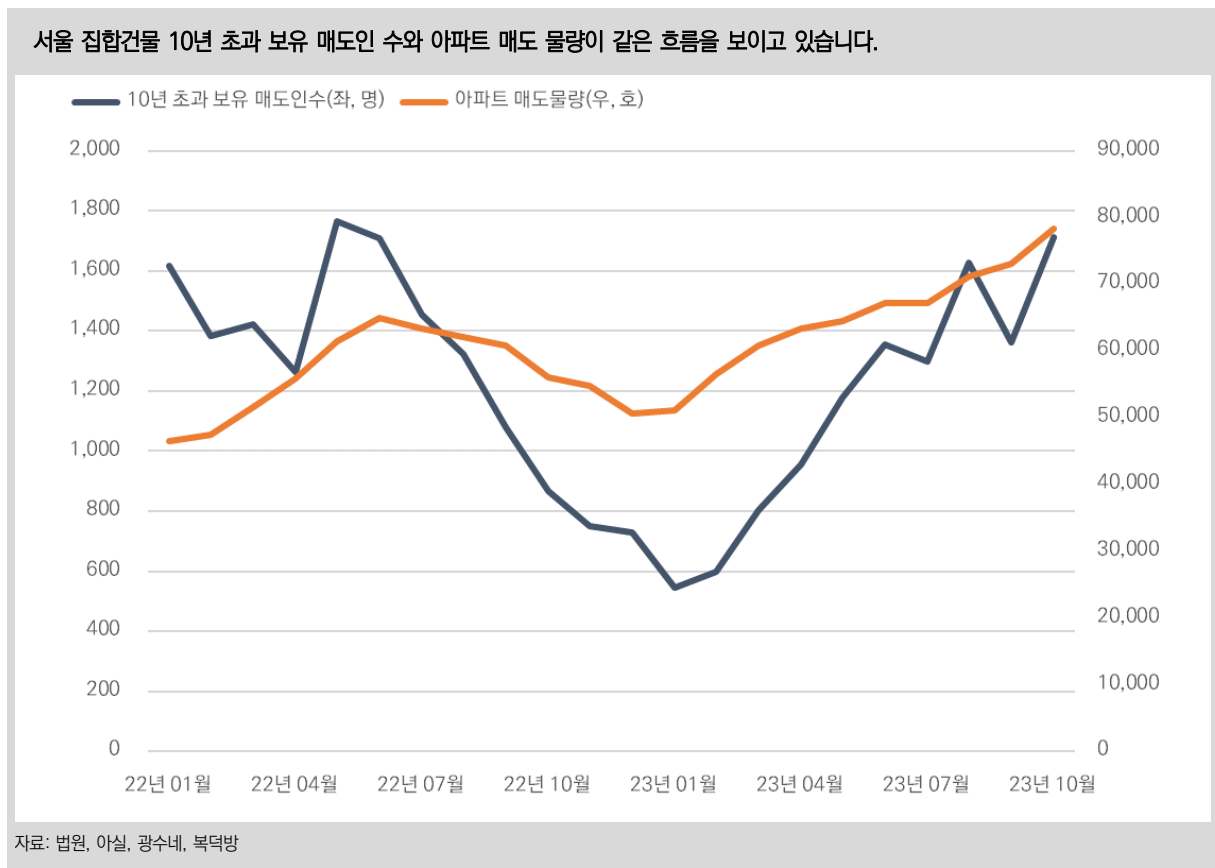


자료: 법원, 광수네, 복덕방

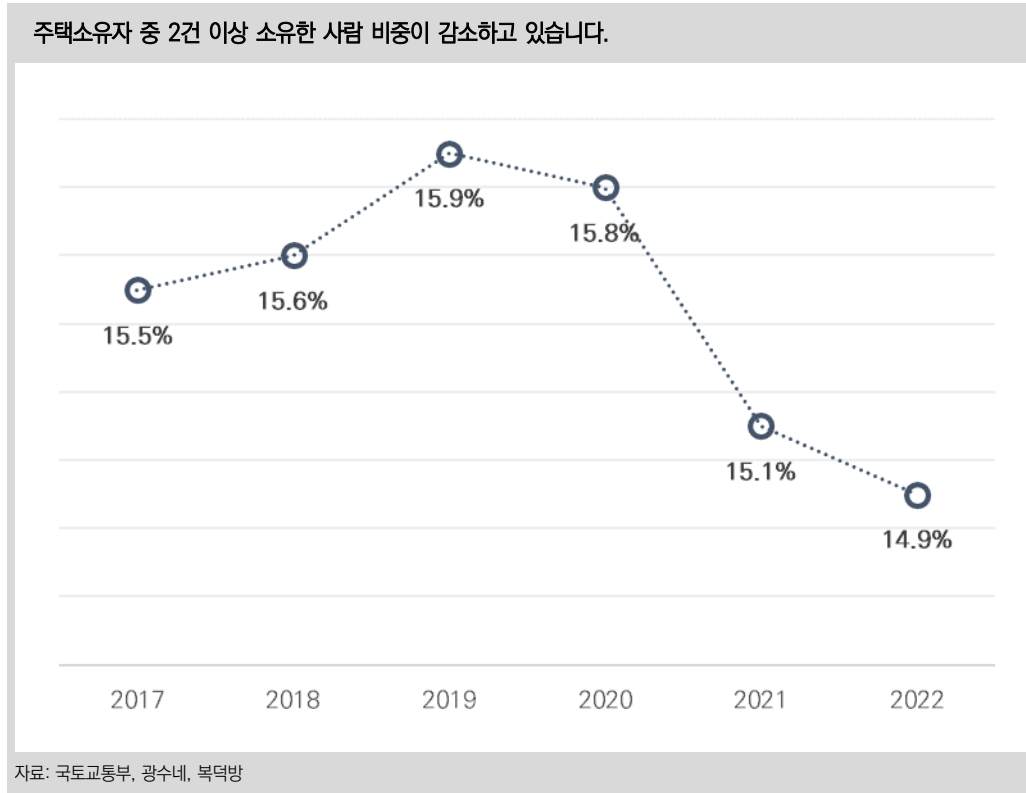
그렇다면 10년을 초과하여 아파트를 보유하고 있는 사람들은 어디에 해당할까요? 1번, 2번, 3번 중 무엇을 고르셨습니까? 제가 선택한 답은 2번입니다. 즉, 10년이상 보유한 아파트를 매도하는 사람들은 돈을 벌기 위해 팔 가능성이 높다고 판단합니다. 근거는 위 그림에 있습니다. 그림을 보면 경기도 집합건물 매도인을 10년 초과와 2년 이하로 구분하고 비교했습니다. 어떤 차이가 보이십니까?

월별 집합건물 매도인 수 변동을 보면 10년 초과 보유자가 2년 이하 보유자보다 크게 변화합니다. 10년 초과하여 보유한 집을 파는 사람들이 월별 변동폭이 큰 이유는 돈을 벌기 위해 팔기 때문입니다. 다른 두가지 이유보다 돈을 벌기 위해 매도할 때 변화가 클 확률이 높기 때문입니다.

주장하고 싶은 것은 돈을 벌기 위해서 10년 초과하여 집을 가지고 있는 사람들이 집을 파는 물량이 증가하고 있다는 점입니다. 흥미롭게도 같은 흐름으로 아파트 매도물량도 증가하고 있습니다. 결론은 '최근 투자목적으로 아파트를 보유하고 있던 사람들이 돈을 벌기 위해 집을 파는 물량이 증가하고 있다.'입니다.



주택을 투자목적으로 보유한 사람들이 매도한다는 사실은 긴 흐름으로도 파악이 됩니다. 우리나라에서 주택을 소유한 사람 1,531만명 중에서 2건 이상을 소유한 사람들의 비중이 감소하고 있습니다. 전체 소유자 중에서 2건 이상을 소유한 사람 비중을 보면 2019년 15.9%를 고점으로 지속 하락하여 2022년에는 14.9%를 기록했습니다. 주택을 2건 이상 보유한 사람 비중이 감소한다는 의미는 집을 투자 목적으로 보유한 사람들이 돈을 벌기 위해서 매도를 증가시키고 있다고 해석할 수 있습니다.



확실히 검증하기 위해서 빙빙 돌아왔지만 결론은 확실합니다. 집은 누가 팔고 있는가? 에 대한 답은 주택을 투자목적으로 보유하고 있는 사람들이다 할 수 있습니다. 투자목적으로 집을 보유하고 있는 사람들이 집을 팔고 있습니다. 그리고 팔고 싶어 하는 사람들이 증가하고 있습니다.

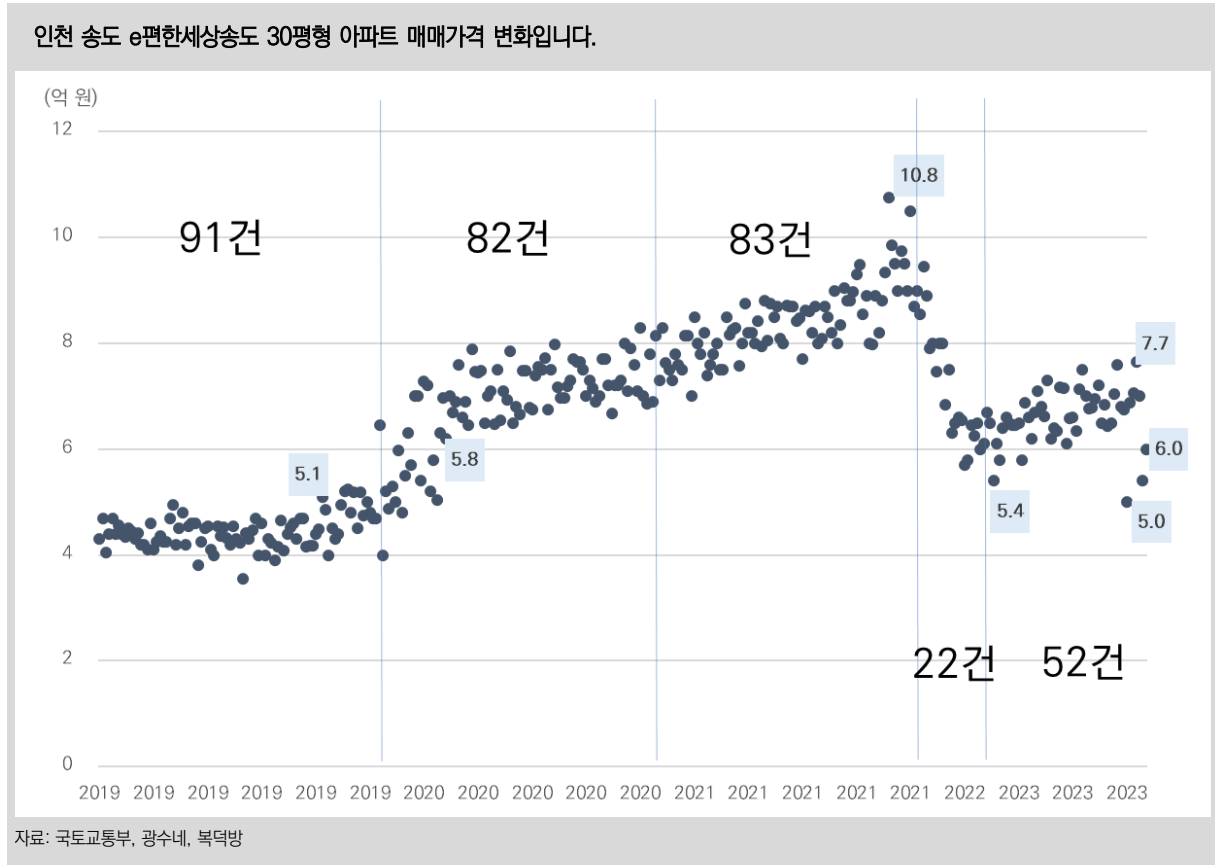
### 매도 물량, 집값 하락을 결정합니다.

주택가격은 수요와 공급에 의해서 결정됩니다. 그런데 좀 더 현실적이고 엄밀하게 이야기해볼 필요가 있습니다. 오래간만에 바닷바람이 시원한 송도로 가보겠습니다. 송도에 2018년 10월에 건축된 e편한세상송도가 있습니다. 총 2,708세대로 이루어진 대단지 아파트입니다. 그 중에서 34평(1,069세대)의 실거래가격을 변화를 2019년부터 2023년까지 살펴보겠습니다.

30평형 e편한세상송도는 2019년에는 4억원에서 5억원대에서 거래됩니다. 주택가격이 상승하기 시작한 2020년에는 5억원 후반에서 8억원으로 오릅니다. 2021년에는 아파트 가격이 8억원대에서 10억 8천만원으로 상승하며 가격 높은 거래가격을 기록합니다. 2022년은 아파트 가격이 하락합니다. 10억원에서 5억원대로 거래 가격이 떨어집니다. 2023년은 다시 7억 7천만원까지 가격이 오른 이후 최근에는 다시 6억원 밑으로 하락했습니다.

가격은 왜 오르고 떨어졌을까요? 2년만에 아파트 가격이 5억원 이상 상승한 이후 4억원 이상이 하락했습니다. 가격 변동 원인은 당연히 수요와 공급입니다. 수요가 증가하거나 공급이 감소하면 가격이 오릅니다. 수요가 감소하거나 공급이 증가하면 가격은 하락합니다. 거래량을 통해 구분해 보시기 바랍니다. 반면 주택 가격 결정에서 더 중요한 것이 있습니다.

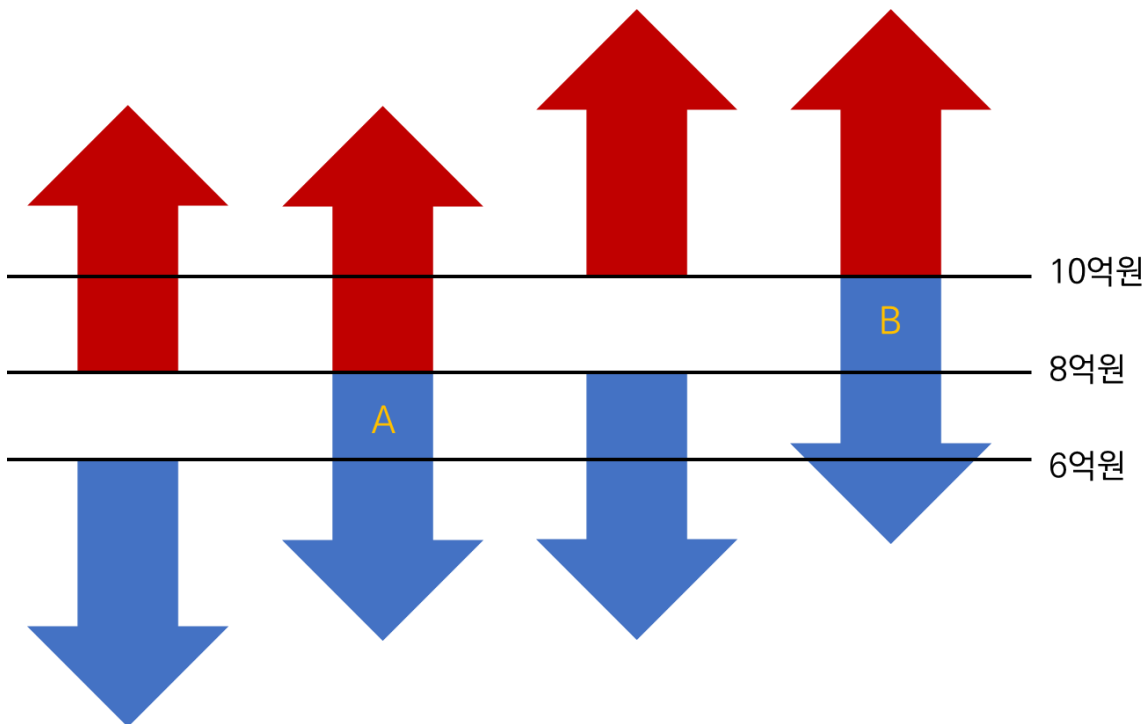




e편한세상송도 가격을 결정하는 수요는 투자나 실제로 거주하려고 사려는 사람입니다. 반면, 공급은 아파트를 보유하고 있는 사람들입니다. 다른 의견은 없으시죠? 좋습니다. 그렇다면 사려는 사람과 보유하고 있는 사람의 생각과 행동을 예상해보겠습니다. 사려는 사람은 최대한 낮은 가격에 매수하려고 하겠죠. 팔려는 사람은 최대한 높은 가격에 매도하려고 합니다. 역시 다른 의견은 없으시죠?

e편한세상송도 최고가 10억 8천만원은 어떻게 거래가 되었을까요? 파는 사람은 최대한 높게 팔려고 하고 사는 사람은 최대한 싸게 사려고 할 때 최고가는 사는 사람이 결정하게 됩니다. 반대로 최저가는 파는 사람이 결정하게 됩니다. 이해를 돕기 위해서 그림을 이용해 보도록 하겠습니다.

가격 상승기간, 주택 매매가격 결정

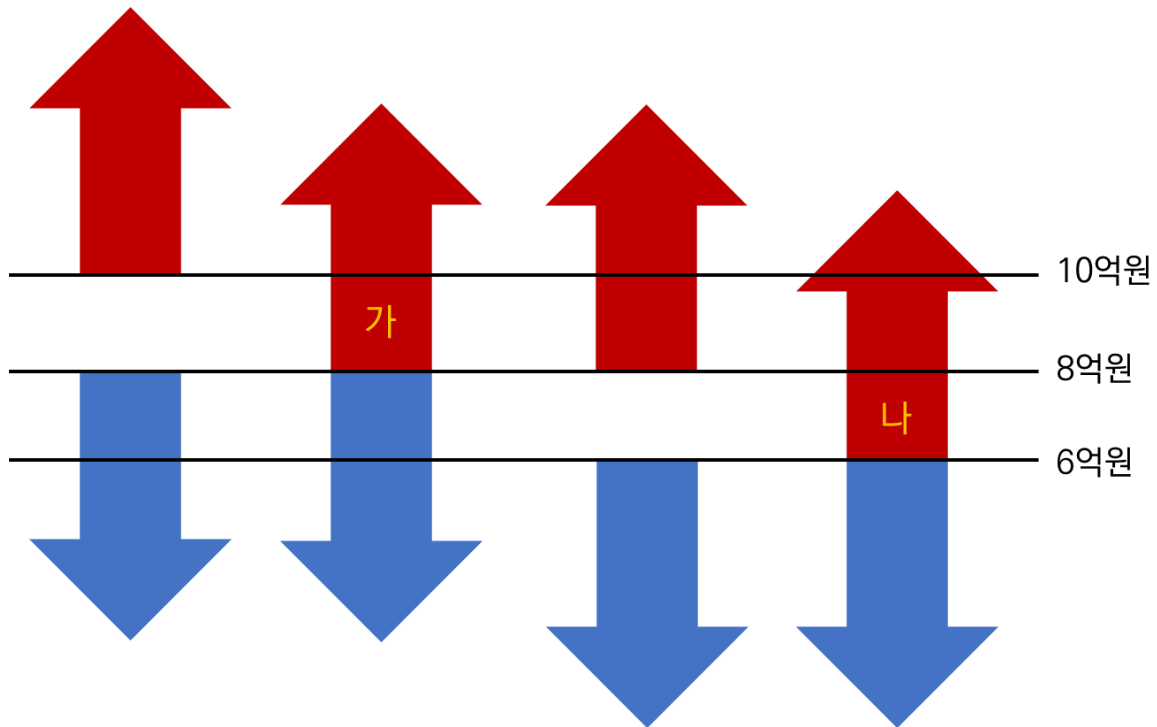


위 그림은 가격이 오를 때 주택 매매가격 결정을 나타낸 그림입니다. 빨간 화살표는 집을 가지고 있는 사람의 매도인지 가격입니다. 투자목적으로 집을 가지고 있는 사람들은 높게 받으려고 하는 의지를 가지고 있으니 화살표의 방향은 위쪽입니다. 반대로 파란 화살표는 집을 사려는 사람들의 매수인지 가격입니다. 집을 사려는 사람들은 최대한 낮은 가격을 받으려고 하기 때문에 파란 화살표 방향은 아래 쪽입니다.

처음에는 팔려는 사람의 최저가격 8억원과 사려는 사람의 최대가격이 6억원입니다. 거래가 되지 않습니다. 그런데 시장 전반적으로 가격이 상승하면 팔려는 사람의 최저가격은 변동이 없지만 사려는 사람의 최대가격이 오르게 됩니다. 사려는 사람의 최대가격이 8억원으로 오르면서 거래가 성사됩니다. A 과정입니다. 누가 가격을 결정했습니까? 매수자입니다. 8억원에 거래가 이루어지면 팔려는 사람들의 최저가격이 10억원으로 오릅니다. 다시 거래가 되지 않습니다. 이후 B 즉 매수자가 최대가격을 10억원으로 올립니다. 거래가 10억원에 이루어지게 됩니다. 누가 가격을 결정했습니까? 마찬가지로 매수자입니다. 가격이 상승하는 기간에는 A와 B 과정처럼 매수자가 최종가격을 결정하게 됩니다.

반대로 가격이 하락할 때는 누가 가격을 결정하게 될까요? 같은 방법으로 생각해보겠습니다. 다음 그림입니다. 처음에 사려는 사람의 최대가격은 8억원이고 팔려는 사람의 최저가격은 10억원입니다. 거래가 되지 않습니다. 시장가격이 하락하게 되면 팔려는 사람은 최대 가격을 10억원에서 8억원으로 내리게 됩니다. '가' 과정입니다. 8억원에 거래가 성사되게 됩니다. 누가 가격을 결정했습니까? 집을 파는 사람입니다. '가' 과정이후 자연스럽게 살려는 사람의 최대 가격이 6억원으로 내려가게 됩니다. 매도자들은 8억원이 최저가격이기 때문에 거래가 되지 않습니다. 시장 가격이 내려가고 있는 상황이기 때문에 집을 가지고 있는 사람들은 '나' 과정을 통해 최저가격을 6억원으로 내립니다. 6억원에서 매매됩니다. 시장이 위축되어 있을 때는 파는 사람들이 '가' '나'라는 과정을 통해 가격을 결정하게 됩니다.

### 가격 하락기간, 주택 매매가격 결정



개별 아파트의 거래가격은 시장의 흐름을 역행할 수 없습니다. 그렇다면 시장 흐름에 따라서 개별 아파트의 가격 결정권자는 달라지게 됩니다. 보신바와 같이 시장 가격이 상승할 때는 집을 사려는 사람들이 가격을 결정합니다. 반대로 시장 가격이 하락할 때는 집을 팔려는 사람들이 가격을 결정하게 됩니다. 주택시장이 위축되어 있을 때 파는 사람들이 누구인지가 매우 매우 매우 중요한 이유입니다.

## 자주(自住) 프로젝트

자주 프로젝트에서는 내 집마련을 위한 구체적인 실행 방법과 중요한 시장 사항을 분석할 예정입니다. 이번 호에서는 '가격 떨어진 집 사기'입니다.

### 어느 집 가격이 많이 빠질 것인가?

원하는 주택들 중에서 가격이 가장 많이 하락한 집을 사야 합니다. 내 집 마련의 가장 중요한 원칙입니다. 강조하지만 주택은 사용가치가 있기 때문에 가격이 빠질수록 안전한 집입니다. 사용가치가 없는 주식은 가격이 빠질수록 불확실성이 커집니다. 이 이야기는 다시 해보겠습니다. 중요한 것은 가격이 하락한 집을 사야 한다는 점입니다. “이 집은 덜 빠져서 안전해요.”라는 말에 현혹되어서는 안됩니다.

그렇다면 향후 어떤 주택의 가격이 많이 빠질까요? 주택시장이 위축되어 있을 때 가격은 집을 가지고 있어서 매도하려는 사람들이 결정합니다. 최근 매도를 증가시키는 주체는 집을 투자목적으로 보유하고 있는 사람들입니다. 그렇다면 투자목적으로 많이 보유하고 있는 지역과 아파트 단지는 상대적으로 가격 하락폭이 커질 수 있습니다. 매도물량도 증가하고 가격을 낮춰서 팔 가능성이 커지기 때문입니다.

서울을 보겠습니다. 2022년 주택소유통계를 기반으로 구별 주택 중에서 같은 구나 시도에 거주하지 않는 사람들이 주택을 얼마나 보유하고 있는지를 비교해보겠습니다. 쉽게 이야기하면 용산구 주택 중에서 용산구에 거주하지 않는 사람들이 보유하고 있는 주택 비율입니다. 용산구에 살지 않으면서 용산구에 주택을 보유하고 있으면 투자목적으로 집을 가지고 있다고 판단할 수 있습니다.

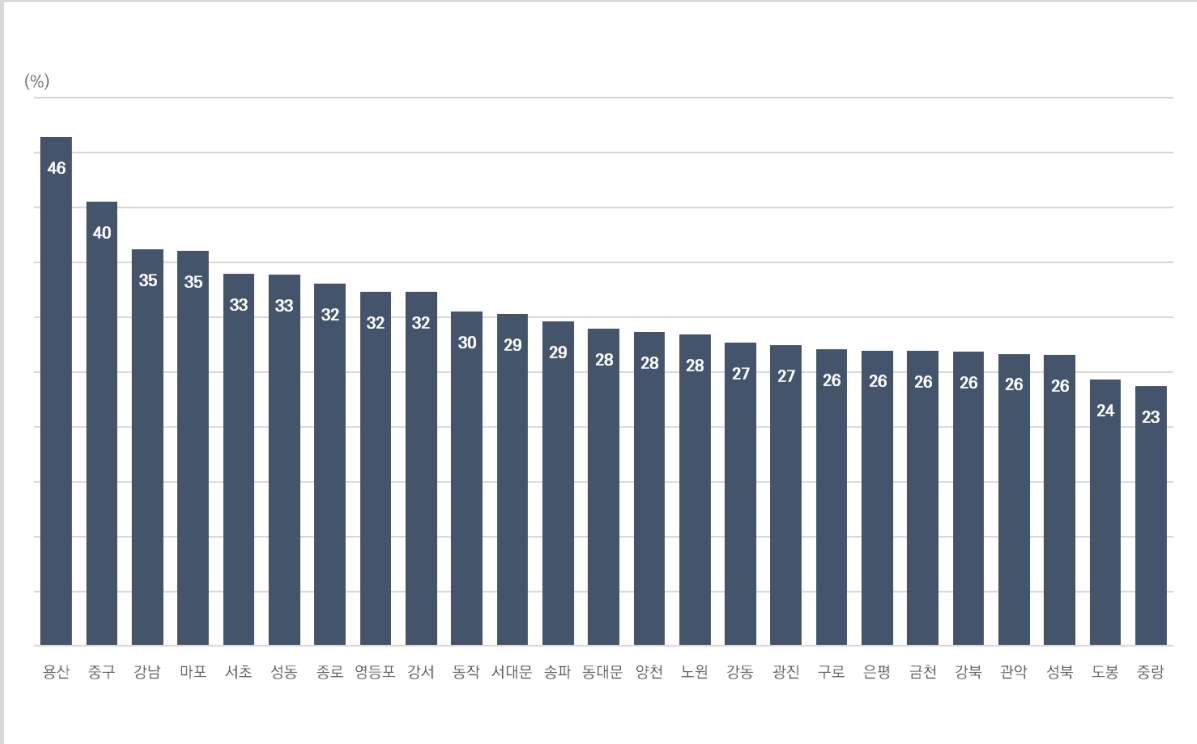
이해하기 쉬우시도록 투자비율로 부르겠습니다. 서울 구별로 보면 투자비율이 가장 높은 지역은 용산구입니다. 용산구 주택 중에서 46%가 용산구에 거주하지 않는 사람들이 소유하고 있습니다. 다음으로는 중구 40%, 강남 35%, 마포 35%, 서초 33%, 성동 33%, 종로 32%, 영등포 32%, 강서 32%, 동작 30% 순입니다.

가장 낮은 투자비율을 보인 지역은 중랑구로 23%였습니다. 낮은 순서로 보면 도봉 24%, 성북 26%, 관악 26%, 강북 26%, 금천 26% 순입니다.

투자목적으로 주택을 많이 보유하고 있는 지역은 향후 매도물량이 증가할 가능성이 높습니다. 뿐만 아니라 주택시장 위축기에 매도자들이 가격을 낮추면서 결정하게 됩니다. 투자비율이 높을수록 가격 하락폭이 커질 수 있다는 판단하는 이유입니다.

용산과 중구, 강남, 마포, 서초, 성동 등 모두 주택 투자 매력도가 높은 지역입니다. 투자자들이 주택을 많이 보유한 이유이기도 합니다. 그러나, 반대로 시장이 위축될 때는 매도 물량이 많아질 수 있기 때문에 상대적으로 불확실성이 커집니다. 투자비율이 높은 지역을 주목하는 이유입니다.

서울 구별, 전체 주택에서 투자목적 수요자들이 보유하고 있는 비율입니다.



자료: 국토교통부, 광수네, 복덕방

다른 지역도 살펴보겠습니다. 서울과 비교하여 전반적으로 다른 지역의 투자 비율은 낮게 조사됩니다. 서울을 제외한 주요 지역의 투자 비율을 살펴보면 가장 높은 지역은 부산 중구로 38.9%입니다. 높은 지역을 살펴보면 부산 동구 33.9%, 수영구 32.8%, 대구 중구 33.9%, 인천 중구 37.5%, 광주 동구 28.6%, 대전 중구 24.1%, 경기 수원 팔달구 35%, 평택시 29.4%, 일산동구 30.2%, 과천시 29.6%, 시흥시 26.6% 등입니다.

주요 지역의 주택 투자 비율입니다. 비율이 높을수록 누군가 투자목적으로 주택을 많이 보유하고 있다는 의미입니다. (자료: 통계청, 광수네 복덕방)

주택소재지		투자비율	주택소재지		투자비율	주택소재지		투자비율	주택소재지		투자비율
부산광역시	중구	38.9	인천광역시	중구	37.5	경기도	수원시	28.2	경기도	과천시	29.6
	서구	29.9		동구	26.0		장안구	27.0		구리시	24.7
	동구	33.9		연수구	23.3		권선구	28.2		남양주시	22.7
	영도구	22.5		남동구	25.5		팔달구	35.0		오산시	26.3
	부산진구	28.8		부평구	25.6		영통구	25.5		시흥시	26.6
	동래구	23.1		계양구	25.4		성남시	28.1		군포시	22.1
	남구	25.7		서구	26.2		수정구	31.9		의왕시	25.1
	북구	17.9		미추홀구	29.6		중원구	30.3		하남시	23.5
	해운대구	24.2		강화군	25.4		분당구	25.7		용인시	23.9
	사하구	20.4		옹진군	26.1		의정부시	22.6		처인구	25.0
	금정구	25.5		동구	28.6		안양시	24.6		기흥구	23.6
	강서구	26.1		서구	23.0		만안구	23.5		수지구	23.3
	연제구	26.3		남구	23.7		동안구	25.4		파주시	25.5
	수영구	32.8		북구	20.6		부천시	20.6		이천시	20.6
사상구	21.1	광산구	20.0	광명시	25.5	안성시	24.1				
기장군	32.8	동구	24.0	평택시	29.4	김포시	20.2				
대구광역시	중구	33.9	중구	24.1	동두천시	29.3	화성시	21.4			
	동구	23.3	서구	22.7	안산시	23.4	광주시	20.8			
	서구	23.3	유성구	23.2	상록구	23.1	양주시	23.2			
	남구	24.9	대덕구	23.0	단원구	23.8	포천시	23.1			
	북구	18.6	중구	17.3	고양시	26.3	여주시	23.3			
	수성구	20.8	남구	17.6	덕양구	23.4	연천군	25.4			
	달서구	17.1	동구	16.7	일산동구	30.2	가평군	29.0			
	달성군	21.6	북구	16.1	일산서구	27.4	양평군	27.1			
		울주군	20.2			세종특별자치시	세종시	30.2			

### 무엇이 중요한가?

무엇이 중요한가? 제가 가장 많이 하는 질문입니다. 내 집 마련을 하거나 투자할 때도 질문해야 합니다. 무엇이 중요한가? 여러분은 무엇이 중요합니까? 부동산에서는 가격입니다. 가격이 가장 중요합니다.

“여보, A 아파트 가격이 5억원에서 3억원으로 떨어졌다고 하던데, 우리도 내 집 마련해볼까? 대출 좀 받으면 살만한 가격인 것 같은데”

“자기야. 지금 대출 금리가 7%야. 대출받아서 집을 살 때가 아냐.”

무엇이 중요합니까?

“여보, A 아파트 가격이 5억원에서 3억원으로 떨어졌다고 하던데, 우리도 내 집 마련해볼까? 대출 좀 받으면 살만한 가격인 것 같은데”

“자기야. 지금 출산율이 0.7명이래. 인구가 계속 감소하는데 집을 사자고?”

## 무엇이 중요합니까?

### Compliance Notice

본 자료는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 광수네, 복덕방 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.

본 조사분석자료는 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 부동산 선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 조사분석자료는 어떠한 경우에도 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료의 지적재산권은 광수네, 복덕방 주식회사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.