

[2023 부동산 투자]

# 부동산 재테크, 나도 할 수 있을까? 박원갑 KB국민은행 수석전문위원

부동산 재테크에 관심은 있지만 무엇을 어떻게 해야 할지 막막한 이들을 위해 대신 물었다. 박원갑 KB국민은행 수석전문위원이 들려주는 부동산 시장의 흐름과 투자 심리, 그리고 주의해야 할 점.

글 편집실 사진 류창렬



유튜브: 현대오일장 박원갑 위원 인터뷰 영상 바로 가기

## Q. 최근 부동산 시장을 어떻게 보시나요?

A. 올해 부동산 시장은 전반적으로 거품이 빠지는 해가 될 것입니다. 특히 지난해 집값이 많이 떨어졌는데, 아파트 실거래가를 살펴보면 서울은 22%, 전국적으로는 17% 빠진 걸 알 수 있습니다. 고금리 태풍이 상륙하면서 부동산 시장을 뒤흔들었죠. 다만 올해 들어 조금씩 변화의 조짐이 보입니다. 실거래가 기준 서울 아파트값은 1, 2월 반등했어요. 다른 지역도 시차를 두고 서울을 따라 갈 겁니다. 이를 낙폭 과대에 따른 기술적 반등으로 보는 시각도 있죠. 전반적으로 부동산 시장 에너지가 약합니다. 역전세난 문제, 고금리, 경기침체 등 다양한 악재가 산재한 상황에서는 금융 시장 이수가 있을 때마다 부동산 시장이 출렁거릴 가능성이 높습니다.

## Q. 젊은 세대가 부동산에 관심이 높은 이유는 무엇일까요?

A. 젊은 세대가 부동산에만 열광하는 건 아닙니다. 투자에 올인하는 세대로 보는 게 맞습니다. 부동산은 전체 투자 대상 중 하나일 뿐이죠. 이들은 부동산에만 집중 투자하던 기성세대와는 다릅니다. 오히려 투자 중독 세대, 혹은 투자 유목민 세대로 보는 게 맞다고 생각해요. 이 시대는 근로소득만으로는 기성세대가 이룬 것만큼, 혹은 그것을 능가하는 부를 축적하기 힘들습니다. 투자 소득에 눈을 돌리게 된 이유죠. 젊은 세대는 투자를 선택이 아닌 필수로 생각합니다. 따라서 과거 기성세대보다 훨씬 더 투자에 관심이 높고 더 많은 시간을 할애합니다.

## Q. 부동산 투자, 어떻게 시작할까요?

A. 목돈이 있어야 무엇이든 할 수 있을 테니 막막할 겁니다. 그렇다고 너무 절망하지 마십시오. 방법은 분명히 있다고 생각합니다. 진입 장벽이 낮은 매물을 공략하는 것도 방법이죠. 소위 반값 아파트라고 하는 토지임대부 주택도 좋습니다. 건물만 매입하고 토지 소유자는 따로 있어 임대료를 내는 형태인데요. 경쟁률이 매우 높지만 가능성을 열어놓고 도전해볼 만합니다. 분양도 괜찮습니다. 특히 비규제지역(강남 3개구와 용산구 제외지역)의 경우 중소형 분양 물량 중 60%가 청약제이기 때문에 무주택 기간이 짧거나 부양가족이 없는 세대원도 노려볼 만하죠. 특히 일부 지방 도시를 제외한 대부분 지역에서 청약제 물량의 75%가 무주택자 몫입니다. 열심히 찾아보면 방법은 나오기 마련입니다. 미리 절망하고 포기할 필요 없습니다.

## Q. 부동산 투자, 지금 해도 괜찮을까요?

A. 활을 쏘다고 가정해보겠습니다. 표적이 고정돼 있으면 쉽게 맞힐 수 있죠. 가까우면 더 쉽게 맞힐 수 있고, 실사 바람이 분다 해도 그것까지 고려해서 쏘는 방향을 결정하면 되죠. 하지만 표적이 움직이면 이야기가 달라집니다. 갑자기 표적이 위, 아래, 옆 이렇게

불규칙적으로 움직이면 어떻게 될까요? 경제도 움직이는 유기체이기 때문에 앞서 예측하고 전망하는 게 어렵습니다. 즉 맞히기가 힘들다는 거죠. 언제 사는 게 좋을지, 타이밍을 재기보다는 오히려 싸게 사는 방안을 현실적으로 공부하는 게 낫다고 생각합니다. 감나무 밑에서 감 떨어지지만 기다리기보다는 여러 감나무 아래를 부지런히 돌아다니며 떨어진 좋은 감을 찾아야죠. 다시 말해 '마켓 타이머'가 아니라 '혈값 사냥꾼'이 되어 합니다. '언제'가 아니라 '어떻게' 사느냐를 고민해야죠.

고금리 태풍이 불어닥칠 거라고 누구도 예상하지 못했듯 앞으로 또 어떤 위기가 찾아올지 아무도 모릅니다. 이런 불확실성 속에서 가장 중요한 건 결국 최대한 저렴하게 사는 겁니다. 그래야 향후 값이 떨어지더라도 버틸 여력이 생기고 마음도 편하죠.

## Q. 주의할 점은 무엇인가요?

A. 보통 표본 통계를 기반으로 이야기하는데, 이 분석은 이미 한발 늦었습니다. 실제 답은 현장에 있습니다. 현장에 가볼 여력이 안 된다면 아파트 실거래가를 주의 깊게 살펴봐야 합니다. 가장 좋은 기준이 바로 대단지 랜드마크 아파트 가격과 거래량인데요. 크고 좋은 아파트니까 불황에도 큰 영향을 받지 않을 거라 생각하는데, 그렇지 않습니다. 단지규모가 클수록 거래량이 많을 테고, 그중 급매물이라도 거래되면 주변 다른 매물 가격에 영향을 미치게 됩니다. 또 가격이 오를 때는 가장 먼저 오르기 때문에 일종의 풍향계 역할을 하는 거죠. 가장 핫할 수 있는 부분이 표본 조사 통계와 실거래가 간의 차이입니다. 짧게는 3개월, 길게는 9개월가량 시차가 납니다. 서울 아파트 통계 지표는 계속 떨어지는데 1, 2월 실거래가 지수는 소폭 반등한 것만 봐도 그 차이를 알 수 있죠. 표본 조사 통계가 시장을 판단하는 글로벌 스탠더드인 건 맞지만, 우리의 목표는 부동산을 싸게 구입하는 거잖아요. 그렇다면 바닥 지수, 즉 장바구니 물가에 가까운 실거래가에 초점을 맞춰 시장 흐름을 진단하는 게 좋습니다.

## Q. 마지막으로 독자에게 한 말씀 부탁드립니다!

A. 빛에 대해 생각해 보는 계기가 됐으면 합니다. 저금리 시대에는 소위 '빛테크'가 하나의 투자 롤로 유용했습니다. 그런데 지금과 같은 고금리 시대에는 빛을 무시워야 해요. 빛을 통해 무한대로 자산을 늘린다는 부채주의 함정에서 벗어나야 합니다. 부동산은 고가 자산이기 때문에 빛을 낼 수밖에 없는데, 감당할 정도여야 하죠. 싸지도 않고, 빛도 많이 쬐야 하는데 왜 부동산을 샀니까? 집은 필수지만, 부동산은 선택입니다. 재테크의 한 방법일 뿐이죠. 만약 부동산 투자를 결정했다면, 통계에만 연연하기보다 직접 현장에 가서 발로 뛰어야 합니다. 부지런하게 움직일수록 좋은 기회를 만날 수 있다는 점, 꼭 기억하세요.