

1인 가구 증가... 집값 폭락은 없다

한국은행, 고령화 영향 분석
재건축 바람... 공급과잉 없어
아파트·월세 선호 뚜렷

우리나라 주택가격이 고령화 문제로 급락하지 않을 것이라는 분석이 나왔다. 한국은행 금융안정국의 오강현·안상기·권동휘 과장과 김술·윤재준 조사역은 최근 발표한 '인구 고령화가 주택시장에 미치는 영향'이라는 보고서에서 "인구 고령화 진전은 중장기적으로 주택 수요 증가세를 둔화시킬 것으로 예상되지만 그 정도는 매우 완만할 것"이라고 밝혔다.

이러 "인구 고령화가 진행되면서 부동산 가격이 장기간 하락한 일본과 비교하면 우리나라는 주택가격의 급격한 조정 가능성이 제한적"이라고 덧붙였다.

실증분석 결과, 우리나라 주택수요는 2016년부터 2035년까지 20년 사이에 29.1% 늘고 연간 증가율은 2016~2020년 1.7%에서 2031~2035년 0.8%로 떨어질 것으로 예상됐다.

일본은 1991~1992년 부동산 버블(거품)이 붕괴된 이후 생산가능인구(15~64세) 비중 하락, '단카이(團塊)세대'(1947~1949년 태어난 베이비붐 세대) 은퇴 등 인구구조 변화로 주택가격이 크게 떨어졌다. 1992년부터 2016년까지 주택가격의 누적 하락률은 약 53%나 된다.

우리나라도 올해부터 생산가능인구 비중이 하락할 것으로 예상되면서 주택가격 하락에 대한 우려가 나오고 있다.

그러나 보고서는 우리나라가 자산가격 상승률, 주택공급방식, 아파트 거래 비중 등에서 일본과 차이점이 크다고 진단했다. 일본은 1980년대 후반 금리 인하 등에 힘입어 경제가 호조를 보였고 부동산 가격이 급등했다.

1986~1990년 도쿄 등 6개 대도시의 주택가격 상승률은 연평균 22.1%나 됐고 막대한 경상수지 흑자, 저금리 기조 등으로



인구 고령화 진전은 중장기적으로 주택 수요 증가세를 둔화시킬 것으로 예상되지만 그 정도는 매우 완만할 것이라는 연구결과가 나왔다. 광주시 서구 화정동 유니버시아드 선수촌아파트 전경. <광주일보 자료사진>

자산가격이 크게 올랐다. 반면 우리나라는 저금리 기조로 가계대출이 빠르게 늘었지만, 자산가격 상승률이 버블 당시 일본보다 낮은 수준이다. 또 일본에서는 부동산 거품이 꺼진 뒤에도 1990년대 중반까지 5~6년 동안 임대주택 등 주택공급이 높은 수준을 이어갔다.

이와 달리 우리나라는 주택공급방식이 대규모 택지개발에서 기존 주거지를 재건축·재개발하는 등 정비사업으로 변하고 있어 공급과잉이 장기화할 가능성은 크지 않다.

또 우리나라는 유동성이 높은 아파트 거주 비중이 높아 상대적으로 주택매매가 활발한 편이다.

2015년 우리나라 주택에서 아파트 비중은 59.9%다. 일본에서 거품이 붕괴하기 전

인 1988년 30.5%보다 훨씬 높다. 아파트는 거주 편의성과 높은 유동성으로 매매수요가 꾸준히 늘어날 가능성이 있다. 고령화 진전으로 중소형 주택에 대한 수요 증가, 월세 선호 현상은 이어질 것으로 분석됐다.

보고서는 "고령 1~2인 가구가 늘고 은퇴 후 주택자산 유통화의 필요성이 커지면서 이들의 선호에 부합하는 중소형 주택 및 아파트에 대한 수요가 늘어날 것"이라고 내다봤다.

아울러 보고서는 "다주택 보유자를 중심으로 월세 임대를 통해 안정적 현금 흐름을 추구할 유인이 높아진 가운데 청년 가구의 임차수요 등으로 월세 중심의 임대차시장 변화 추세가 이어질 공산이 크다"

고 전망했다. 저성장·저금리 시대를 맞아 수익성이 높은 투자처를 찾기 어려웠고 월세 임대를 선호하는 현상이 강해졌다.

고령화가 심화하면 상대적으로 수요가 적은 지방을 중심으로 노후주택에서 빈집이 늘어날 우려가 있다.

2015년 현재 우리나라의 빈집은 106만9천 채로 전체 주택의 6.5% 수준이다. 특히 재건축 연한(준공 후 30년)이 도래하는 노후 아파트가 2025년까지 많이 늘어날 전망이다.

보고서는 고령층을 위한 주택연금을 활성화하고 공공임대주택 확충으로 청년층과 저소득층을 지원하며 빈집 활용 등 재고주택 관리대책을 마련해야 한다고 조언했다. /김대성기자bigkim@연합뉴스

다음 달 부동산 전자계약 전국 시행

내달 1일부터 부동산 전자계약이 전국에서 시행된다.

국토교통부는 한국공인중개사협회와 부동산 전자계약을 촉진하는 내용의 업무협약을 지난 25일 체결했다고 밝혔다.

부동산 전자계약은 종이 서류 대신 온라인 시스템을 통해 부동산 거래 계약서를 작성하고 전자서명을 하는 방식이다. 계약을 하면 거래 신고까지 자동으로 이뤄진다.

국토부는 작년 부동산 전자계약 시스템을 구축했으나 지금까지는 이용자가 한국토지주택공사(LH) 등 공공기관 위주였고 민간에서는 서울과 세종 등 일부 지역에서만 드물게 이뤄졌다.

그러나 공인중개사협회가 최근 전국 23개 지방장 회의를 열어 부동산 전자계약을 적극 이용하겠다고 결의했다.

협회는 거래정보망인 '한방'과 전자계약 시스템을 연결하고 회원 중개사들에게 시스템 교육을 진행한 뒤 콜센터를 설치해 이용을 도울 예정이다.

부동산 전자계약을 하면 대출 시 우대 금리를 적용받을 수 있다.

KB국민·우리·신한·부산·경남·대구·전북은행이 전자계약 시 부동산 담보대출과 전세자금대출에 0.2% 우대금리를 제공한다. 부산, 경남은행의 경우

모바일 거래에 대해 추가로 0.1% 할인해준다.

전자계약을 하면 등기수수료가 30% 절감되고, 중개 보수를 5개월 무이자 카드 할부로 납부할 수도 있다.

매매 계약에 대해서는 부동산거래신고가 자동으로 처리되고 임대차 계약에는 확정일자도 자동으로 부여돼 편리하다.

국토부는 전자계약이 활성화되면 무자격, 무등록자의 불법 중개행위도 막을 수 있고 계약서 위변조 등 중개사고도 많이 줄어든 것으로 기대하고 있다.

SK텔레콤은 전자계약 전국 확대에 맞춰 전자계약을 하는 중개사와 거래 당사자에게 태블릿PC와 스마트폰을 영구에 공급하는 판촉을 벌인다.

삼성전자도 전자계약의 보안성을 높이기 위해 기술 지원을 하는 한편 공인중개사에 태블릿PC 등을 저렴한 가격에 제공할 예정이다.

작년 부동산 전자계약이 시범 도입된 이후 2676건의 전자계약이 이뤄졌으나 대부분 공공 부문의 거래였고 민간 거래는 146건에 불과했다.

현재 전국 10만여명의 공인중개사 중 전자계약 시스템을 내려받아 설치한 중개사는 8307명이다. /연합뉴스

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



- ◆ 광주시 북구 양산동 소재 아파트
 - 소재지: 광주광역시 북구 양산동 274-3 외 2필지 제101동 제8층 제802호
 - 관리번호: 2016-10086-001
 - 면적: 대 30.23㎡, 건물 59.97㎡
 - 감정가격: 금 108,000,000원
 - 최저입찰가격: 금 108,000,000원
 - 입찰기간: 2017.08.07 ~ 2017.08.09
 - 내용: 본 건물은 광주광역시 북구 양산동 소재 양산초교 동측 인근에 위치하며, 본건 주변은 아파트, 단독주택, 근린상가 등이 혼재하고 있는 주거지대로서, 제반 주거환경은 보통임.
- ◆ 광주시 동구 동명동 소재 단독주택
 - 소재지: 광주광역시 동구 동명동 207-30
 - 관리번호: 2016-18068-003
 - 면적: 대 145㎡, 건물 60.16㎡, 제사의 11.1㎡
 - 감정가격: 금 93,351,000원
 - 최저입찰가격: 금 93,351,000원
 - 입찰기간: 2017.08.07 ~ 2017.08.09
 - 내용: 본 건물은 광주광역시 동구 동명동 소재 '동명파크맨션' 서측에 위치하며, 주위는 주택 지대이고, 부정형 평지로 단독주택 등으로 이용 중임.

* 인터넷 입찰은 온비드 홈페이지 (<http://www.onbid.co.kr>)에서 가능 (현장 입찰은 없음) 온비드 콜센터: 1588-5321

광주·전남 사무실 임대가, 전국 최대폭 하락... 수익률도 최저

광주·전남지역 2분기 오피스 임대가격 지수가 전분기보다 하락하며 전국에서 가장 높은 하락폭을 보인 가운데 투자수익률도 전국 최저를 기록한 것으로 나타났다.

한국감정원이 지난 26일 발표한 '2017년 2분기 상업용부동산 임대동향 조사 결과'에 따르면 광주지역 오피스 1㎡당 임대료는 5만6000원으로 전분기대비 1.2%

하락했다.

광주는 상무지구 상권에서 대체가능한 나주혁신도시 오피스 공급과 높은 임대료 수준으로 계약 갱신 시 임대료가 하향 조정되며 임대가격지수가 하락했다.

전남지역 오피스 1㎡당 임대료는 5만1000원으로 전분기대비 0.6% 하락했다.

광주·전남지역 임대료가격지수는 전국 평균(0.0%)을 하회하며 전국에서 하

락폭이 가장 컸다.

오피스 투자수익률 역시 전국 평균을 밑돌며 가장 낮았다.

광주지역 오피스 투자수익률은 1.01%, 전남은 1.02%에 그쳤다.

광주는 금남로·충장로 상권의 높은 공실률(25.8%)과 전반적인 임대료 하락으로 낮은 투자수익률을 기록한 것으로 나타났다.

한편 2분기 전국 임대료가격지수는 오피스를 비롯해 소규모·집합 상가는 1분기과 동일했으며 중대형 상가는 0.1% 상승했다. 공실률은 12.4%로 지난 1분기에 비해 0.8%포인트 상승했으며 투자수익률 역시 1.62%로 전기대비 0.07%포인트 증가했다.

이반 2017년 2분기 상업용부동산 임대동향조사는 국토교통부가 한국감정원에 위탁해 실시했으며, 감정평가사 및 전문조사자 약 310여명이 지역 방문조사, 임대인·임차인 면담조사 등 현장조사를 진행했다. /김대성기자bigkim@연합뉴스

역사를 부정하는 자, 믿게 될 것이다!

예수는 역사다

전국극장 절찬상영중!!

CBS 1,400만부 발행 세계적인 베스트셀러 원작! CASE CHRIST