



부동산시장 트렌드 코드

-포스트 코로나시대, 뉴 노멀과 생존전략

박원갑 부동산 수석전문위원

* KB국민은행 KB금융그룹

박 원 갑 Park Won-Gap

E-mail : land2233@kbfg.com

학 력

- 고려대학교 정치외교학 학사
- 건국대학교 부동산대학원 부동산학 석사
- 강원대학교 일반대학원 부동산학 박사

경 력

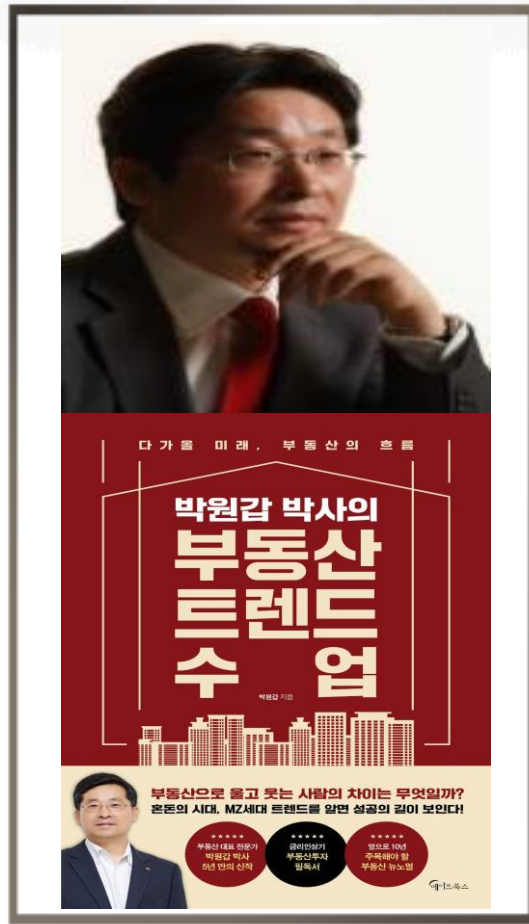
- 중앙일보 부동산 담당 기자(前)
- 부동산1번지 '부동산연구소' 부사장 겸 소장(前)
- 국토교통부 주택정책자문단 위원(2016)
- KDI 경제정책 자문위원(2021~2024)

자 격

- 투자권유 자문인력(투자자산운용사)
- CPM(국제공인부동산 자산관리사) 수료

저서/논문

- '10년 후에도 흔들리지 않는 부동산 성공법칙'(2007)
- '부동산 미래쇼크'(2010), '한국인의 부동산심리'(2014)
- '박원갑 박사의 부동산 트렌드 수업'(2022)



1. 시장이 왜 갑자기 냉각됐나

✓ 최근 부동산시장의 핫 트렌드 '군집행동'

- 스마트폰 시대, 정보를 동시다발적으로 수용한 결과
- 함께 사고(집단사고)에 함께 행동(군집 행동)
- 평소에는 집단지성, 불안하면 축구장 관중 처럼 행동
- 하락기에는 매수자의 생존 본능 발동으로 거래 마비

✓ 작은 자극에도 확 쏠린다

- 서로 숨죽여 지켜보다가 바닥 찍었다는 신호 보내면 일제히 매수
- 시장 참여자들은 거대한 물고기떼나 양떼처럼 움직인다
- 갈수록 내집 마련의 타이밍이 더 중요해지니 스트레스 가중
- 집을 산다는 것은 운명과의 백병전, 금융상품처럼 분산 어려워



2. 조정국면 진입 주택시장

✓ 수도권발 주택가격 하락

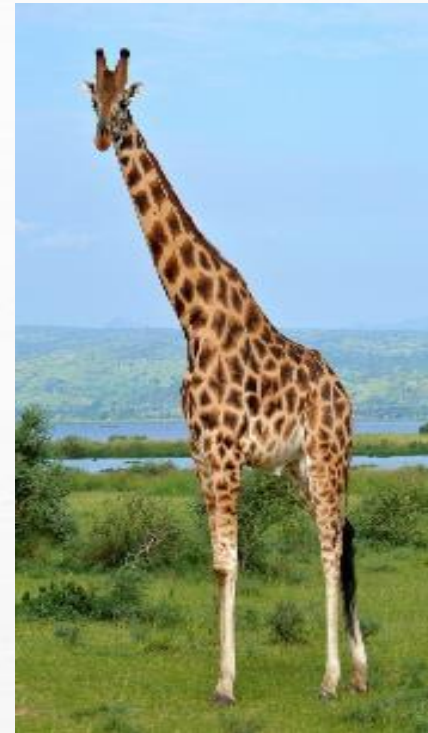
- 수원 영통구, 안양 동안구, 화성, 대구, 세종시 하락폭 큼
- 수도권은 무주택자 갭투자+GTX에 대한 기대감으로 오버슈팅
- 강남은 서울 15억 초과 고가아파트 대출금지에 허가구역 규제
- 역사는 되풀이 된다:다만 차이를 동반할 뿐이다(차이의 반복)

✓ 노무현 정부 : 문재인 정부(자료:한국은행,KB)

- 통화량(M2기준) 48.7% : 49.6% 증가
- 전국 아파트 33.7% : 38%
- 강남 66.9% 강북 41.3% : 강남 62.2% 강북 62%

✓ 금리 파도에 급등 후유증 겹쳐

- JP모건, 한국 기준금리 '23년 1분기 연 2.75%(연 3% 가능성도)
- '23년 1~2분기까지 가격조정+기간조정 불가피, 회복은 2~3년 뒤 가능성



3. 트렌드와 인사이트

✓ 트렌드(Trend)

- 누가 트렌드를 주도하는 가 : 주력세대를 주목하라
- 트렌드는 일시적인 패드(fad)나 유행(fashion)보다는 긴 흐름
- 부동산시장 트렌드 읽기는 아랫세대와 공감에서 시작된다
- 베이비부머와 X세대는 MZ세대를, MZ세대는 알파세대와 공감 필요
- 패스트 팔로워(fast follower)가 되어야 살아남는다

✓ 인사이트(In-sight)

- 통찰력은 어렵지만 안을 잘 보는 것은 가능하다
- 부동산은 시장에서 핵심 수요층의 흐름을 잘 파악하라
- 2030세대인 MZ세대의 발자취에 따라 부동산시장도 널뛰다
- MZ세대의 공간과 소비 욕망을 이해하고 공감하면?
 - ☞ 트렌드 읽기와 인사이트를 갖출 수 있다



3-1. MZ세대의 욕망을 욕망하라

✓ ‘굿바이 부머, 굿모닝 MZ’ : 에피스테메(episteme)의 대전환

- 전쟁과 기근, 전염병이후에는 새로운 트렌드 발생
- 코로나 19사태, 그리고 세대 교체
- 왜 남의 가방을 들어주려고 하시는 거죠?
- 혼자서도 잘 놀아요/ 당신의 혼밥과 혼술 레벨은?
- 부모의 나의 ‘빡’

✓ 우리 공간과 소비 패턴이 달라요

- 세대간 서로 다른 ‘공간 친숙도’(장소성 場所性)
- 시간과 공간을 공유하면 생각이 엇비슷한 이유(세대론)
- 공간소비 : 그린레저보다 콘크리트 레저(MT로 MT갈까요?, 수영장 이쁜 호텔이 잘된다)
- 상품소비 : 포노 사피엔스, 새벽 배송, 삼겹살 1인분 배달주문



3-2. 투자 DNA가 다르다

✓ 투자소득은 또 다른 노동소득

- 땀 흘려 번 노동소득이나 힘들여 번 투자소득이나 차이 없다는 생각
- 명심보감보다 재무보감이 중요한 시대인가?
- 노동소득은 신성한 것이고 투자소득은 현명한 것이다

✓ 토지나 전원 투자? 글썄요

- 차박, 캠핑으로 자연을 즐기지만 투자대상이라는 인식이 없다
- 자연을 그리워 하지 않는 세대, 콘크리트가 친숙
- 토지전문가나 토지 전문중개업자 찾기 힘들어

✓ 난 율로 스타일, 몸테크는 싫어요

- 고진감래(苦盡甘來)보다 고진고래(苦盡苦來)
- 재건축, 재개발을 사더라도 당장 거주보다 완공 뒤 거주 전략



3-3. MZ세대가 선호하는 주거공간

✓ 세대별 서로 다른 집에 대한 욕망

- '바보들의 행진(1975)' 당시 젊은이의 꿈은 빨간 지붕이 있는 양옥집
- '기생충(2019)'의 정원이 딸린 넓은 저택을 MZ세대가 꿈꿀까?
- Z세대가 '기생충' 영화를 만들었다면 주거 위계질서의 정점은?
- '한강 물'과 '한강 뷰'
- 공간 욕망은 세대를 반영한다

✓ 우리에게겐 '가안비'(價安比) 중요해요

- 안전을 보장받는다면 더 많은 주거비용을 지출하겠다는 MZ세대들
- 오징어게임은 학교폭력? 과잉보호로 안전에 대한 강박증이 강한 세대
- 아파트와 '미니 아파트' 오피스텔, 위해로부터 보호받는 콘크리트 캐슬로 생각
- 원룸과 다가구 임대사업은 입지를 잘 골라야





3-4. 투자 유목민

✓ MZ, 투자는 게임, 돈되는 건 다 투자하죠

- 부동산 중독보다 투자 중독 세대 또 패닉바잉?
- 단군 이래 스펙과 재무지능이 가장 높은 세대
- 주식,코인 NFT, 조각 투자, 운동화 리세일까지..
- 투자소득으로 단박에 기성세대 벽을 넘으려는 조급함

✓ 아파트 득템을 아십니까?

- 아파트를 콘크리트 블록, 아이템 사듯이 매매
- 부동산 모바일 앱 카테고리, 주식 MTS와 배열 유사
- 갭투자는 시세차익을 위한 포트폴리오의 일환에 불과
- 대출은 나의 능력, 빚테크는 기본: 부채주의의 위험성
- 빚에 대한 생각 달라질까? 하락 겪고 나면 성숙한 세대될 듯



4. '부동산 프렌들리 세대'의 변화

✓ 나이 들어 재물 갖는 나를 너무 자책하지 말라

- 재물 관심은 자연스런 인간 본성
- 경험치에 따라 투자패턴이 결정된다
- 베이비부머 고령자 편입으로 '21년 순자산 3000조원 돌파
- 부동산은 육식형, 금융자산은 초식형 투자

✓ 도농 간 이중생활

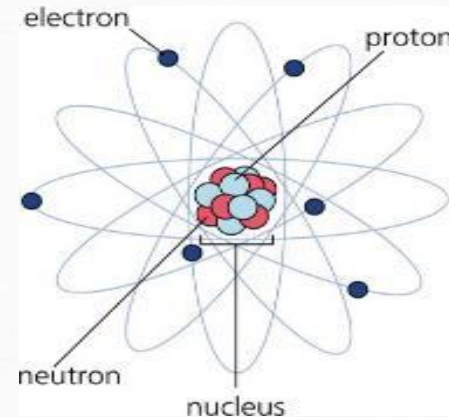
- 대도시 집 팔고 부부 시골행은 옛말
- 요즘 대도시 아파트는 그대로 놔두고 남편만 주말 오가
- 멀티 해비테이션(multihabitation),세컨드 하우스 오가며 생활
- 비수도권+비광역시, 공시가격 3억원 이하 1주택 중부세 판정시 주택수 제외
- 시골 집을 거주공간보다 콘도 처럼 놀이공간으로 인식하려는 경향



5. 시장이 달라졌다

✓ 부동산시장의 IQ가 높아졌다

- 시장 참여자간 되먹임(Feed back)을 통한 고지능화(복잡적응계)
- 힘은 공룡, 머리는 슈퍼컴퓨터, 속도는 광속으로 무장한 막강 파워
- 부동산시장 공매도 없어...낙관적 견해 가진 유효수요의 영향력 ↑



✓ 양자 얽힘(Quantum entanglement)과 초연결사회(Hyper-connected society)

- 입자들이 공간적으로 멀리 떨어져 있어도 연결된 것처럼 즉각 행동(얽힘과 동시성)
- 음택풍수에서 동기감응(同氣感應):명당에 조상을 모시면 같은 유전자인 후손이 발복
- 서로 힘을 주고 받고 영향을 미침. 처음에는 흑백 분명하나 시간 지나면 회색 영역
- 임대차3법: 임차인 보호위한 제도이나 전셋값 급등으로 결국 집주인 수혜
- 부동산 정책도 조화와 합리성에 기반해서 펴야 효과적

6. 경계와 고정관념이 사라지는 세상

✓ 스테이케이션(Staycation)

- '스테이(stay)'와 '베케이션(vacation)'의 합성어
- 휴가를 멀리 가지 않고 집 혹은 집 근방에서 보내는 사회현상

✓ 워케이션(workcation)

- 일(Work)과 휴가(Vacation)의 합성어로
- 원하는 곳에서 업무와 휴가를 동시에 할 수 있는 새로운 근무행태

✓ 은행 PB센터도 지하에

- VIP 고객을 음습한 지하에 모신다고?
- 요즘 선컨 가든식 개발로 채광과 환기 크게 개선, 지하철과 연결 편리



7. 주주사회와 아파트교

- ✓ 집 빼고는 삶이 고만고만
 - 옷(衣)은 그 사람의 스타일일 뿐, 옷으로 뽐내지 않는다
 - 식(食) 시골 사람, 자연인이 대도시 사람보다 잘 먹는다
 - 주(住)만 비대해진 사회, 집이 주인 노릇하는 주주(住主)사회
- ✓ 우리도 모르게 믿게 된 아파트교(敎)
 - 아파트 가격의 우상향에 대한 종교적 소망
 - 세속화된 종교이자 현대판 기복신앙, 가족이기주의 확장판
 - 형제가 아파트를 사야 배가 아픈 시대
- ✓ 아파트는 She+economy(쉬코노미)의 상징
 - 아파트는 남녀 평등적 공간, Skip floor, 그리고 효율적 공간
 - 여성의 부동산 재테크 성공 스토리는 '직관'과 '필요 '



8. 강남 부동산 트렌드 3가지

✓ 축장(蓄藏) 자산과 고액 월세화

- 주주(住主)사회의 확장판...아파트를 통해 은밀한 콘크리트 가치 저장
- 축장자산이 되기 위해서는 안전성과 환금성 겸비/아파트도 꼬마빌딩 대체 고액 월세화
- 평등의식이 강한 한국사회에서 부는 과시보다 일종의 자존감이자 갑옷

✓ 빌딩 자산 굳히기

- 에셋 파킹이나 축장과 유사. 산발적으로 목격
- 임대수익률보다 가치보존에 더 주력, 압도적 강남 선호

✓ '강남불패'보다 '강남덜패'

- 강남은 입지적 프리미엄 갖춰 상대적 안전자산
- 금도 비싸게 사면 장기간 마음 고생한다



9. 주요 월세 아파트 시세(84㎡ 최고 기준)

✓ 서울

- 반포 아리팍/용산 한남 더힐 1억/750만
- 서초 래미안리더스원 1억/600만
- 경희궁 자이 1억/390만/성수 트리마제 1억/890만
- 마포프레스티지자이,신촌 그랑자이 1억/300만~330만

✓ 경기/인천

- 판교 백현 2단지 1억/270만/광교 광고중흥에스클래스 1억/300만
- 일산 킨텍스 원시티 1억/150만/송도 더샵파크애비뉴 1억/180만

✓ 비수도권

- 해운대 아이파크 1억/240만/범어동 푸르지오 1억/190만/대전 도룡 SK뷰 1억/160만
- 광주 봉선동 제일풍경채 1억/230만/창원 용지더샵레이크파크 1억/155만



10. 단독주택의 현실

사례1

| | | |
|-----|-----------|------------------|
| 다가구 | '19.11.5 | 매매 46억 최고 |
| 다가구 | '16.03.24 | 매매 35억 |
| 다가구 | '14.11.10 | 매매 42억 |

사례2

| | | |
|----|-----------|--------------------|
| 단독 | '20.10.31 | 매매 13.5억 |
| 단독 | '11.05.23 | 매매 14.6억 최고 |

사례3

| | | |
|-----|-----------|-------------------|
| 다가구 | '19.10.8 | 매매 1.73억 |
| 다가구 | '10.09.10 | 매매 3.5억 최고 |
| 다가구 | '09.12.28 | 매매 2.2억 |

사례4

| | | |
|-------------------|----------------------|--------------------------------|
| 다가구 | '20.10.22 | 매매 10.42억 최고 |
| 최소 다가구 | '20.08.11 | 매매 10.42억 최고 |
| 다가구 | '20.03.12 | 매매 10억 |
| 다가구 | '11.08.30 | 매매 10억 |

11. 꼬마빌딩 체크 포인트 4가지

✓ 투자수익률로 판단하라

- 투자수익률 = 임대수익률 + 자본수익률
- 젊을 수록 자본수익률에 초점 맞춰야

✓ 견견익선(見見益善) + 역지사지(易地思之)

- 물건을 적어도 100개는 봐야 결정
- 유흥주점 면적만큼 취득세 13.4%/관리 문제
- 세입자 입자에서 판단하라/명도 이슈, 통임대는 수익 ↑ 리스크 ↑

✓ 재개발, 뉴타운 가능지역 조심

- 조합원 75% 동의 수용...건물주에서 '아파트 1채 + 구분상가' 주인

✓ 주택 → 근생/사무실로 용도 변경(공사 후 임차인 확보가능한가?)

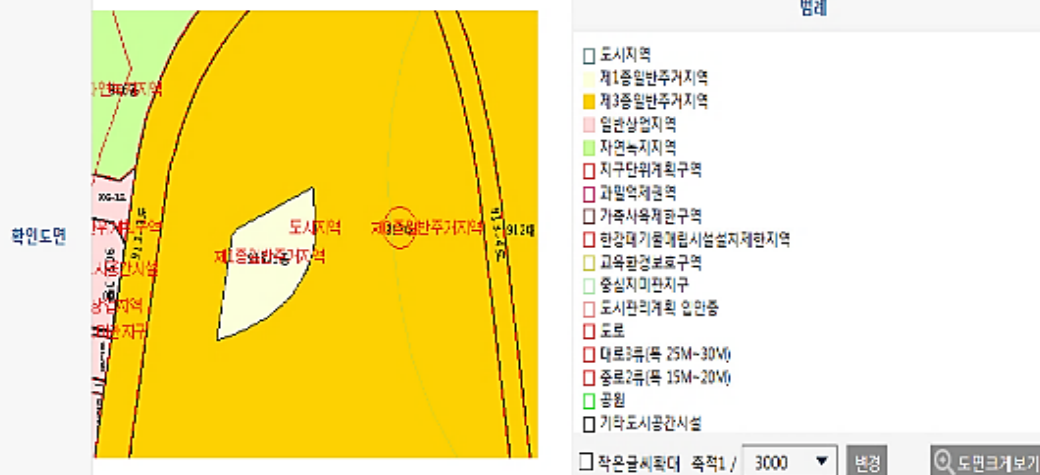
- 원룸기준 호당 500~1000만원(매수자부담)/싱크대 철거/위반건축물(x)/정화조 용량(↑)



$$\text{투자(임대)수익률} = \frac{\text{월임대수입} \times 12\text{개월}}{\text{매매가격} - \text{임대보증금}} \times 100$$

12. 토지이용계획확인원(일사편리 부동산종합정보)/부동산디스코

| | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|---|-------------------------|
| 지목 | 다 ① | 면적 | 70,485.4 m ² |
| 개발공시지가 (m ² 당) | 5,970,000원 (2018/01) | 연도별 보기 | |
| 지역지구등 지정여부 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25M~30M)(2003-09-04(접합)), 종로2류(폭 15M~20M)(2003-09-04(접합)) | |
| | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 가족사육제한구역<가족분노의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어림조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)계기물에 합설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 | | 도시관리계획 입안중(지구단위계획구역 변경 입안)<추가가,저>공중주택 | |



13. 미래 부동산시장의 핵심 변수

✓ 인구

- 인구 감소, 전국은 2020년부터, 수도권은 2036년/가구수는 2040년
- 상권 붕괴: 오프라인 공간, 모바일에 잠식당한다. 아파트보다 더 거품
- 공간의 마태효과: "부동산이 감옥 같아요"-시골의 논밭은 좌초자산

✓ 기후

- 원주, 화천에서 바나나 재배
- 산사태와 해안가 침수 : 도심 생활 중요성 확대

✓ AI시대와 로봇

- 생산하는 로봇과 방구석 폐인...분배주의
- 절세 중심의 심플한 자산 운용이 필요



14. 정보 홍수와 투자 강박 시대에 현명하게 살기

✓ 절반의 진실은 거짓이다

- 전체 거짓은 구별할 수 있으나 절반의 진실이 문제다
- 옳고 그름을 판별할 수 있는 분별지가 중요하다
- 스스로 중심을 잡고 사유의 근육을 키워라/그럴 듯하면 일단 의심하라

✓ 투자 일상화시대, 결정피로감을 줄여라

- 심플하게 자산을 구성하라:집도 1~2채 정도만
- 술과 식초의 차이: 속도보다 방향이다.

✓ “내가 뭐 어때서?” 자기 자비를 베풀어라

- 나 빼고는 다 부자인 세상, 빌 게이츠 아니면 루저인 세상
- 집안에 우환이 없는 곳 있다. 집 빼고는 인생 큰 차이 없다





15. 전략을 어떻게 짜라

✓ 무주택자

-우선적으로 청약에 도전: 끈기와 행운

- '22년 4분기 평균 거래 가격 대비 서울 고가주택 20%, 수도권 30% 하락 선별 검토

-보수적인 사람은 2~3년 정도 지켜본 뒤 매입 검토

✓ 1주택자

-이번 하락장에 상급지 갈아타기는 실익 없음

-같은 동네 갈아타기는 유효하나 가급적 선매도-후매수 원칙

-2주택 불이익 안 받기 : 양도세 2~3년, 취득세 2년, 대출 2년

✓ 다주택자

-서울과 수도권은 주택수 줄이는 게 좋을 듯 : 매각 시도하되 안되면 부담부 증여

-집값 비싸지 않은 지방은 그대로 보유해도 무방(종부세 금액기준 변경)





16. 3가지만 기억하자

✓ 아파트의 재발견

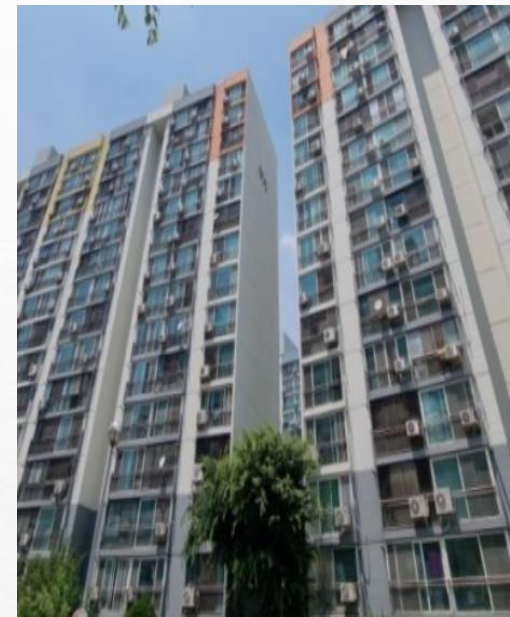
- 아파트는 단순 재테크에서 신분재, 축장(蓄藏), 현금흐름 대상으로 진화
- 월 700만원, 1000만원 나오면 꼬마빌딩 대체제로 부상 가능
- 지역별 랜드마크 아파트(역세권 꼬마빌딩)에서 월세 수입화 가능

✓ MZ세대의 공간 욕망을 욕망하라

- 새소리, 물소리보다 차소리가 잘 들리는 곳이 좋다
- 단독주택, 타운하우스보다 도심 아파트/상가보다 배당주나 리츠
- 자녀 친화적 마인드... 자녀가 선호, 활용, 관리가능한 부동산

✓ 패스트 팔로워(fast follower)가 되어야 살아남는다

- 지식은 유통기한이 있다. 경제학은 지식의 반감기 9년/학습기억을 더 늘려라
- 아랫세대와 공감하고 그들의 욕망을 이해하고 공감하라





16. 키워드 중심 정리

스마트폰 군집사고 군집행동 트렌드 → 인사이트

주주사회 아파트교 상가와 통제감

축장 자산 강남 덜패 고액 월세화 역세권 빌딩

투자 유목민 아파트 득템 주거 가안비 콘크리트 레저

재무보감 집사기는 운명과의 백병전 자기자비

지식 유통기한 → 지식 반감기 → 학습기억 → 패스트 팔로워



감사합니다



* KB국민은행 KB금융그룹