

부동산시장 트렌드 코드

-포스트 코로나시대, 뉴 노멀과 생존전략

박원갑 부동산 수석전문위원

* KB국민은행 KB금융그룹

박 원 갑 Park Won-Gap

E-mail : land2233@kbfkg.com

학 력

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

경 력

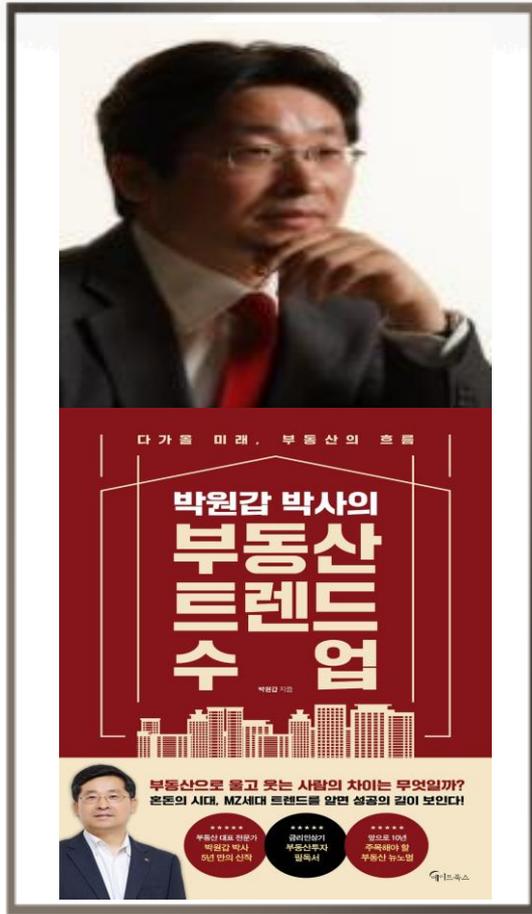
- 중앙일보 부동산 담당 기자(前)
- 부동산1번지 '부동산연구소' 부사장 겸 소장(前)
- 국토교통부 주택정책자문단 위원(2016)
- KDI 경제정책 자문위원(2021~2024)

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)



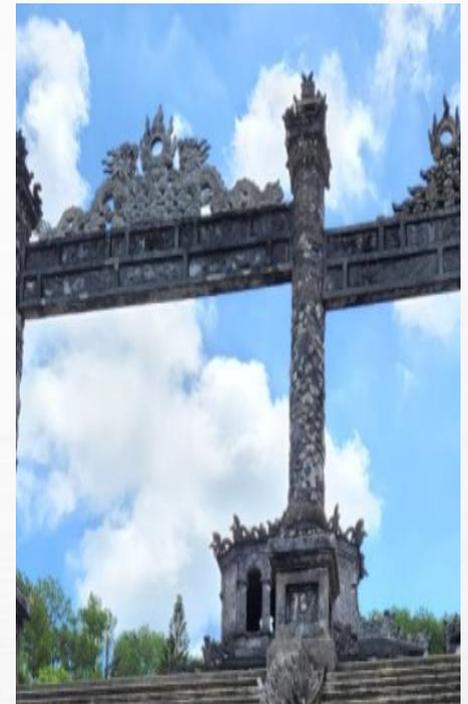
1. 시장이 왜 갑자기 냉각됐나

✓ 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 '뺨'

✓ 우린 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

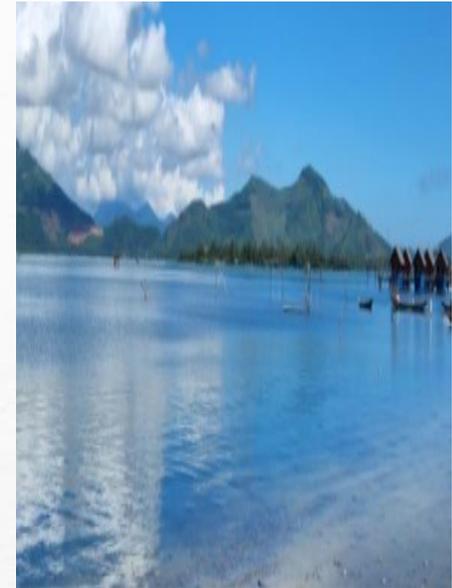
- 땀 흘려 번 노동소득이나 힘들여 번 투자소득이나 차이 없다는 생각
- 명심보감보다 재무보감이 중요한 시대인가?
- 노동소득은 신성한 것이고 투자소득은 현명한 것이다

✓ 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



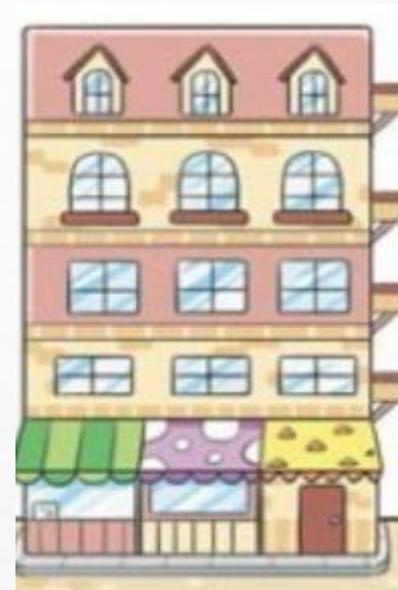
3-3. MZ세대가 선호하는 주거공간

✓ 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





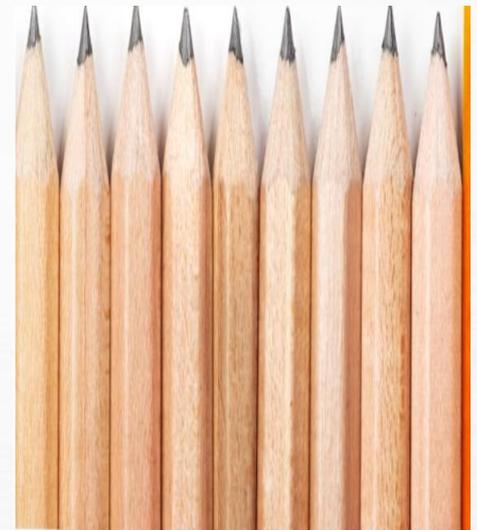
3-4. 투자 유목민

✓ 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

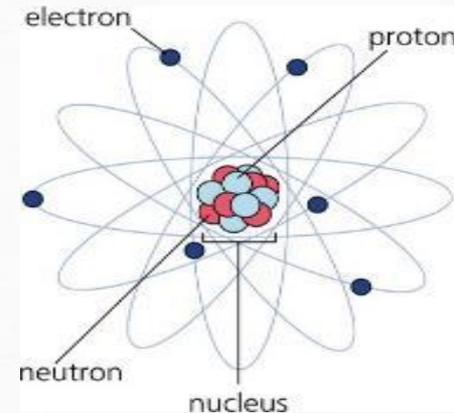
- 대도시 집 팔고 부부 시골행은 옛말
- 요즘 대도시 아파트는 그대로 놔두고 남편만 주말 오가
- 멀티 해비테이션(multihabitation), 세컨드 하우스 오가며 생활
- 비수도권+비광역시, 공시가격 3억원 이하 1주택 종부세 판정시 주택수 제외
- 시골 집을 거주공간보다 콘도 처럼 놀이공간으로 인식하려는 경향



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)

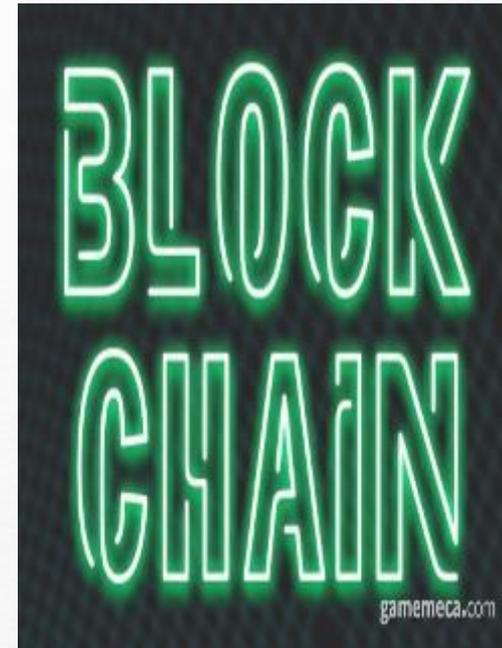
- '스테이(stay)'와 '베케이션(vacation)'의 합성어
- 휴가를 멀리 가지 않고 집 혹은 집 근방에서 보내는 사회현상

✓ 워케이션(workcation)

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

✓ 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
취소 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)

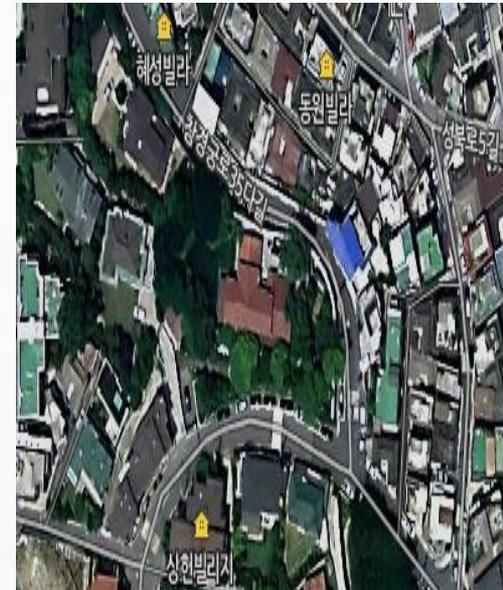
- 물건을 적어도 100개는 봐야 결정
- 유흥주점 면적만큼 취득세 13.4%/관리 문제
- 세입자 입자에서 판단하라/명도 이슈, 통임대는 수익 ↑ 리스크 ↑

✓ 재개발, 뉴타운 가능지역 조심

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

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

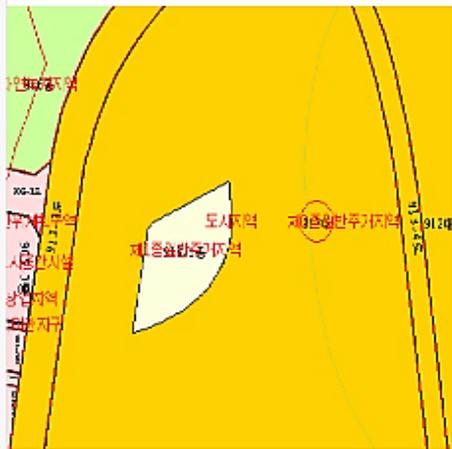
- 원룸기준 호당 500~1000만원(매수자부담)/싱크대 철거/위반건축물(x)/정화조 용량(↑)



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

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 요양> <교육환경 보호에 관한 법률>, 대금방어협조구역<위탁고도:77~257m><근사기지 및 근사시설 브로법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <환경>쾌기온대립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	도시관리계획 입안중(지구단위계획구역 변경 입안) <추가가자> 공중주력		



- 범례
- 도시지역
 - 제1종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 일반상업지역
 - 자연녹지지역
 - 지구단위계획구역
 - 과밀억제권역
 - 가족사육제한구역
 - 한강대기온대립시설설치제한지역
 - 교육환경보호구역
 - 중심지미편지구
 - 도시관리계획 입안중
 - 도로
 - 대로3류(폭 25M~30M)
 - 종로2류(폭 15M~20M)
 - 공원
 - 기타도시공간시설
- 작은글씨리더 축적1 / 3000 ▼ 변경

←
종로구 종로2가 75-5
☆

종로구 종로 82

지인에게 공유해보세요! TALK 공유하기

EVERRICHBLDG · 일반상업지역
대지 42평 · 연 244평 · 1983년 · 6F/B1

실거래가
매물
경매
토지
건물

84.6억

전체 거래내역 (3건)

모두
매매
전세
월세

보기 총액 공급면적당단가 전용면적당단가

유형	거래일	거래금액	층/호
상업용건물	'21.01.13	매매 104억	-
상업용건물	'17.03.23	매매 124.28억 최고	-
상업용건물	'08.01.21	매매 84.6억	-

13. 미래 부동산시장의 핵심 변수

✓ 인구

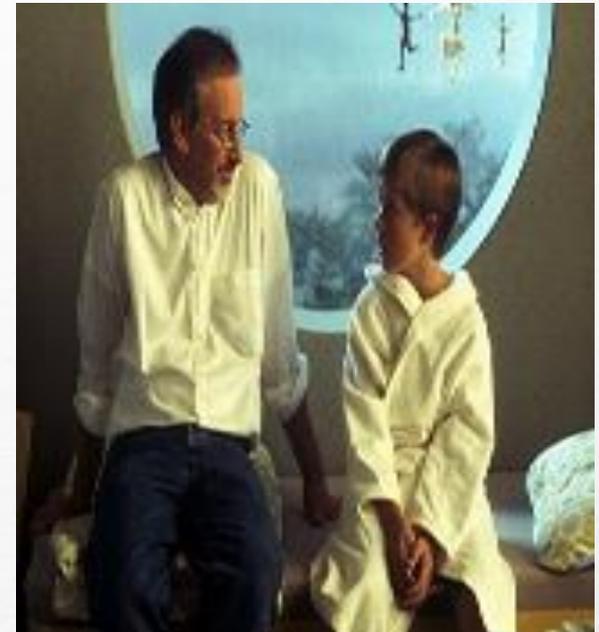
- 인구 감소, 전국은 2020년부터, 수도권은 2036년/가구수는 2040년
- 상권 붕괴: 오프라인 공간, 모바일에 잠식당한다. 아파트보다 더 거품
- 공간의 마태효과: "부동산이 감옥 같아요"-시골의 논밭은 좌초자산

✓ 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 우완이 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

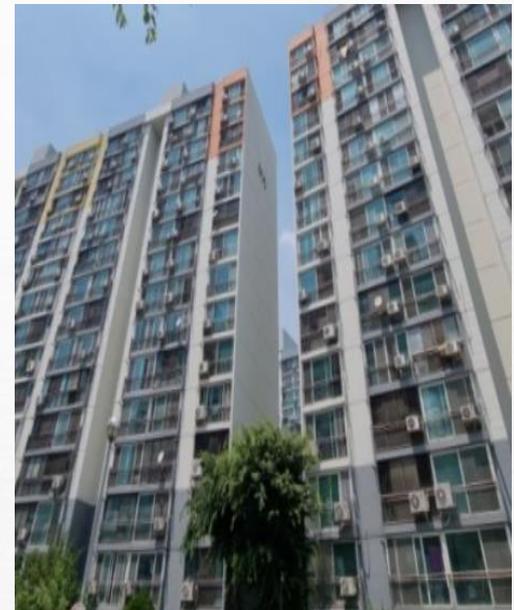
- 아파트는 단순 재테크에서 신분재, 축장(蓄藏), 현금흐름 대상으로 진화
- 월 700만원, 1000만원 나오면 꼬마빌딩 대체제로 부상 가능
- 지역별 랜드마크 아파트(역세권 꼬마빌딩)에서 월세 수입화 가능

✓ 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

A top-down view of a desk with a laptop, glasses, a calculator, and currency symbols. The central focus is a yellow rectangular area containing the text '감사합니다'. The background is a dark grey surface. In the top-left corner, a silver laptop is partially visible with a pair of black-rimmed glasses resting on it. In the bottom-right corner, a white calculator is visible. Scattered around the yellow area are gold-colored currency symbols: a dollar sign (\$) at the top right, a yen sign (¥) below it, and a pound sign (£) at the bottom right.

감사합니다

* KB국민은행 KB금융그룹