



10년쯤 후에는 인구가 줄어 주택 가격이 떨어질 것이란 전망이 많다. 하지만 전체 인구 중에서 수도권 인가와 이들이 차지하는 비중은 2030년까지 꾸준히 늘어날 것으로 예상된다. 따라서 10년 후 부동산시장은 지역별로 극심한 양극화가 나타나면서 '부익부 빈익빈' 현상이 가속화될 가능성이 높다.

흔히들 10년쯤 후에는 인구가 줄어 주택 가격이 떨어질 것이라고 얘기한다. 실제로 통계청 조사에 따르면 우리나라 인구는 2020년 4천995만 명으로 정점을 찍은 후 지속적으로 감소하는 것으로 돼 있다. 하지만 이것이 부동산시장에 꼭 악재로만 작용할까? 부동산 투자 컨설팅업체인 (주)유엔알컨설팅의 박상언 대표는 “10년 후 부동산시장은 지역별로 극심한 차별화 양상을 나타낼 것”이라고 예측한다. 그는 이어 “10년 후 주택시장은 양극화가 심화되면서 부익부 빈익빈 현상이 가속화될 것”이라고 덧붙였다.

전체적으로는 인구가 줄더라도 수도권 인구는 2030년까지 지속적으로 늘어날 것으로 전망되기 때문이다. 수도권에 거주하는 인구의 비중 역시 2000년 46.3%에서 2030년에는 53.9%까지 증가할 것으로 보인다. 또 핵가족은 물론이고 1~2인 가족이 크게 늘어나면서 가구 수는 오히려 증가하는 것도 부동산시장의 전망을 밝게 해주는 요인의 하나다. 여기에 주택의 고급화 추세까지 더해지면 부동산 가격은 완만한 상승세를 나타낼 것으로 예측된다.

그렇다면 10년 후에도 살아남는 부동산에 투자하기 위한 전략은 무엇일까? 박 대표는 “무조건적이고 공격적인 부동산 투자에서 벗어나 10년 후에도 인기를 끌 수 있는 상품 위주로 투자의 포커스를 좁히는 전략이 필요하다”고 조언한다. 한마디로 표현하면 실수요자들이 많이 찾는 부동산에 주목하라는 것이다.

예를 들면 역세권 소형 아파트, 도심의 소형 오피스텔, 임대사업용 원룸텔, 대지 지분이 커 활용가치가 큰 단독 주택, 주택가가 밀집한 근린상가 등이다. 이 중 방 2개에 거실과 주방이 딸린 실속 만점의 중 소형 아파트는 현재는 물론 향후에도 꾸준한 강세가 예상된다. 우리나라의 평균 가구원 수가 2007년 기준으로 2.9명임을 감안할 때 대형에 비해 수요가 압도적으로 많은 까닭이다.

여기에 덧붙여 정부의 대책이나 경기 흐름에 큰 영향을 받지 않으면서 쉽게 현금화할 수 있는 지역을 고르고, 그 중에서도 투자액이 너무 많지 않은 물건 위주로 투자전략

을 세워야 한다. 동시에 시세차익을 노린 투자와 임대수익의 두 마리 토끼를 잡는 방향으로 가는 것도 잊지 말아야 한다. “부동산을 단순한 재테크 수단으로 여기기보다 인생을 살아가는 동안 자신에게 소중한 가치를 극대화시킬 수 있는 수단으로 삼는 자세가 필요하다”고 강조하는 박 대표의 10년 후에도 유망한 부동산 투자 노하우를 알아본다.

》 이런 곳에 주목하라

수도권 내 도심= 모든 부동산 투자에 관통하는 원칙 중 하나는 수도권 내 도심 투자가 유리하다는 것이다. 보통 서울의 중심부라고 하면 시청을 기준으로 삼는다. 하지만 부동산 투자에서 말하는 중심부란 강남권을 가리킨다. 따라서 강남권과의 거리를 따져 투자해야 한다. 이것이 바로 업무지구가 밀집한 강남과 여의도, 업무지구로 변모할 용산 등에 주목해야 하는 이유다.

수도권의 고속도로 교통망을 보면 오는 2013년부터 연차적으로 개통되는 제2외곽순환도로의 안쪽까지가 포괄적인 중심부에 들어간다고 할 수 있다. 오산, 검단, 포천 등지가 여기에 해당한다. 하지만 최적의 투자처를 꼽는다면 제1외곽순환도로 안쪽까지로 범위가 좁혀진다. 구체적으로는 일산, 평촌, 하남 등지다. 어째서 중심부에 투자해야 하는지는 계란 프라이를 할 때 열에 의해 익어 가는 과정은 흰자나 노른자에 별 차이가 없지만 식을 때에는 흰자부터 식는 것과 같은 이치라고 한다.

사람들은 대부분 나이가 들면서 번잡한 도심을 떠나 전원에서 생활하고 싶어 한다. 하지만 나이가 들수록 자주 찾게 되는 병원이나 각종 편의시설은 도심에 집중돼 있다. 자녀들 역시 도심에 살고 있을 확률이 크다. 그러므로 아무리 신도시라고 해도 도심에서 멀리 떨어진 지역에 관심을 갖는 것은 투자 차원에서 볼 때 위험한 발상이다.

서울 외곽 지역= 서울시는 작년 8월 지하공간을 효율적으로 이용하기 위해 지하 40~60m 깊이에 총 149km

10년 후에도 살아남는 부동산

실수요자가 찾는 부동산에 주목하라



모든 부동산 투자에서 관통하는 원칙 중 하나는 수도권 내 도심 투자가 유리하다는 것이다. 특히 부동산 투자에서 말하는 중심부란 강남권을 가리킨다. 사진은 서울 강남구 테헤란로, 사진 이상학 기자



한강변에 위치한 재건축 아파트는 서울시의 한강변 프로젝트와 맞물려 강력한 호재를 갖게 됐다. 사진 임한정 기자

에 이르는 6개 노선의 지하도로망을 건설할 계획이라고 발표했다. 서울의 지하가 거미줄같이 촘촘한 교통망으로 연결된다는 얘기다. 2017년 완공을 목표로 하고 있는 이 도로로는 일단 개통되면 서울 전역을 30분 내에 이동할 수 있다. 남북 1축은 시흥~도심~은평, 남북 2축은 양재~한남~도봉, 남북 3축은 세곡~성수~상계, 동서 1축은 상암~도심~중랑, 동서 2축은 신월~도심~강동, 동서 3축은 강서~서초~방이 등으로 이어진다. 이렇게 되면 지금은 양재에서 도심까지 40분가량 걸리던 것이 15분으로 단축되고 잠실에서 상암동까지도 1시간에서 30분 안쪽으로 크게 줄어든다. 따라서 서울 외곽 지역 토지, 주택, 상가 등의 가격 상승이 예상된다.

휴양용 부동산= 휴양용 부동산이란 펜션, 전원주택, 농가주택, 콘도, 리조트, 골프텔 등을 말한다. 주5일 근무제가 정착하면서 레저와 휴식을 겸할 수 있는 휴양용 부동산에 관심을 갖는 이들이 많아졌다. 골프텔의 경우만 해

도 저렴한 골프장 이용뿐 아니라 호텔급 내부시설로 골프 마니아들 사이에서 소리 없이 인기를 얻어 가는 중이다. 펜션도 최근 급속한 증가세를 보이고 있어 향후 10년 내에 민박이나 콘도를 대체할 것으로 보인다. 단, 펜션을 직접 지어서 운영할 계획을 갖고 있다면 수도권 거주자들이 이용하기 쉽도록 승용차로 1시간 반 이내의 거리에 짓는 게 좋다. 계곡이나 호수, 스키장 등 관광자원과 가까워야 일정한 수요를 유지할 수 있다는 점도 염두에 뒀야 한다.

농가주택 또한 개인이 쉽게 접근할 수 있는 부동산이다. 관광객들이 몰릴 만한 지역의 농가주택을 구입해 민박집으로 활용하면 된다. 투자 규모는 지역마다 편차가 있지만 1억~2억 원 선이 적당하다.

그밖에 도로 개통으로 수도권에 새로 편입되는 지역에서 소형 아파트를 사는 것도 투자와 휴양을 겸한 부동산 투자의 한 방법이다. 도심 접근성이 획기적으로 개선된 춘천시가 좋은 예다. 서울에서 춘천까지 승용차로 50분대 진입이 가능해지면서 2009년 1월 춘천의 아파트 거래량

은 전년에 비해 두 배 가까이 늘어났다. 아파트 분양률 역시 전체적인 부동산시장의 침체 속에서도 2008년 말부터 상승곡선을 그리고 있다.

》 10년 후 투자 유망 지역

제2경부고속도로 수혜지= 우리나라 부자들은 강남, 서초, 송파, 분당, 용인 등 대대로 경부고속도로 부근에 모여 산다. 최근 모 부동산 정보업체가 조사한 결과, 주택을 구입하려는 수요자의 40%가 이른바 ‘버블 세븐’ 지역을 원하는 것으로 나타났다. 이 중에서도 강남권이 다른 지역에 비해 심하면 10배 이상 가격이 높은 이유는 이곳에서 살고 싶어 하는 사람이 많기 때문이다. 다른 한편으로는 그럼에도 불구하고 건축 규제 등으로 강남권에 주택이 충분히 지어지지 않은 탓이다. 그러나 최근 발 빠른 투자자들은 사람들이 움직일 것으로 예상되는 경부고속도로를 중심으로 투자하며 부를 축적하고 있다. 따라서 2017년 무렵 완공될 예정인 제2경부고속도로 수혜 지역으로 경기도 광주, 용인, 동탄, 안성, 오산시 등에 투자하는 것도 고려해 볼 만하다.

한강르네상스 전략정비구역= 서울시가 한강을 새로운 명소로 만들기 위한 ‘한강르네상스 전략정비구역’ 계획을 발표한 후 자산가들이 여의도, 용산, 압구정 일대의 재건축 아파트에 관심을 기울이고 있다.

특히 한강변에 위치한 재건축 아파트는 서울시의 한강변 프로젝트와 맞물려 강력한 호재를 갖게 됐다. 우선 한강 주변의 대표적 주거단지인 압구정동은 올림픽도로가 지하화되면 명품단지로 거듭날 전망이다. 높이 제한을 받지 않으므로 초고층으로 개발될 경우 투자수익이 뛰어날 것으로 예상된다.

여의도 일대도 관심을 가져 볼 만하다. 주상복합 아파트로 용도 변경을 할 수 있게 되면 용적률이 대폭 높아져 수익률도 그에 비례해 수직 상승하기 때문이다. 용산구는 압구정동이나 여의도에 비해 아직까지 별다른 움직임이 감지되지 않는다. 그러나 한강의 공공성 회복과 국제업무 지구사업은 계속해서 추진될 수밖에 없으므로 가격이 주춤한 지금이 오히려 투자에는 적기일 수 있다.

》 임대사업으로 수입 늘리기

오피스텔 임대= 비교적 소액으로 구입할 수 있고 구입

후 임대를 통해 수익을 올릴 수 있는 오피스텔이 인기를 끌고 있다. 오피스텔은 크게 업무형과 주거형으로 나뉘는데, 이 중 주거형은 비싼 아파트를 대체할 수 있는 수요로 틈새시장이 형성되면서 전성기를 맞고 있다. 육조와 배란 다만 없을 뿐 평면 구성이 일반 아파트와 흡사하다는 게 강점이다.

단, 역세권으로 공실률이 낮으며, 사무실은 물론 주거용으로 사용할 수 있는 오피스텔을 골라야 한다. 그 래야만 경우에 따라서는 임차료도 쉽게 올릴 수 있기 때문이다.

아파트의 경우는 대개 높은 층으로 갈수록 로열층이다. 하지만 오피스텔은 분양을 받을 때 저층을 적극적으로 노력도 된다. 가격이 고층에 비해 저렴할 뿐더러 경우에 따라서는 할인까지 해주기 때문이다. 게다가 로열층이든 저층이든 추후 임대료는 거의 비슷하게 조성된다. 따라서 실제 거주가 아닌 임대 목적으로 오피스텔을 구입할 때에는 굳이 비싼 가격에 조망권이 훌륭한 상층부를 분양받을 필요가 없다. 나아가 사무용이라면 쉽게 오르내릴 수 있는 저층이 훨씬 더 로열층으로 인식될 수도 있다.

전전대= 전전대란 자신이 임대한 임대물을 집주인의 동의하에 다시 제3자에게 임대하는 것을 가리킨다. 집주인의 허락을 받지 않으면 법적으로 보호받을 수 없지만 실제로는 집주인의 동의 없이 부동산중개업소의 소개만으로 이뤄지는 경우도 적지 않다. 당초에 계약한 대로 월세만 잘 들어오면 그다지 문제 삼지 않는 집주인들의 성향 때문이다. 전전대는 비교적 적은 금액으로 임대사업을 할 수 있어 인기가 좋다. 이를 위해서는 신림동이나 신촌, 홍대입구 등 학생과 직장인이 많이 몰려 있는 곳에 주목해야 한다.

외국인 대상 임대= 우리나라가 개방경제를 지속하는 한 외국인들의 국내 유입은 더 많아질 것이 분명하다. 외국인의 경우는 이른바 ‘깍세’라고 해서 1년치 임대료를 한꺼번에 내는 것이 관례로 돼 있다. 외국인 임차인의 비중이 높은 지역은 대사관이나 미군 부대가 많은 용산구 일대와 학원가가 밀집해 있어 외국인 강사들이 많이 몰려드는 강남권 일대이고 그 중에서도 역세권 소형 오피스텔이 인기가 많다. m

강윤경 기자 bookworm@yna.co.kr