

주택 매매가-수도권 2% 하락, 지방은 1.5% 상승 전망

- 전세가 전국적으로 2% 상승, 월세 비중 증가세 당분간 지속될 듯 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

상반기 : 총체적 어려움

수도권 주택시장은 2008년 정점 이후 단기적 인 반등은 존재하였으나 추세적 관점에서 4년 이상 침체가 지속되고 있어 장기화 국면을 맞고 있다. 2012년 5월 아파트 실거래가격지수 기준으로 2008년 6월 최고치 대비 10.0% 하락하였고 수도권 대형(135㎡ 초과)은 최고치 대비 22.5%까지 하락하였다. 이와 함께 취득세 감면 종료에 따라 거래량은 전년 대비 30% 이상 감소하는 양상을 보이고 있다. 작년 주택시장의 구원 투수가 되었던 지방 시장도 급속하게 상승세가 둔화되면서 열기가 식고 있다. 반면 인허가, 분양, 준공 등 공급 변수는 전국적인 증가세를 보이고 있다. 임대차 시장은 올해 들어 전세가격이 안정세를 보이며 작년과 다른 양상을 보이고는 있으나 월세 비중은 증가하고 있어 불안 요인도 적지 않다.

하반기 시장 : 하방 압력 변수 많아

2012년 하반기 주택시장의 주요 쟁점은 '세계 경제 불안의 장기화'와 '부동산 금융 불안'이라는 전반

적인 어려움 아래서 수도권과 지방의 수급 요인에 따라 방향성이 달라질 것으로 예상된다. 가장 큰 문제는 유럽 재정 위기가 지속되는 가운데 미국과 중국의 경기 침체 우려가 확대되면서 세계 경제의 불안이 여전히 현재 진행형이라는 점이다. 세계 경제의 불안은 국내 경제 성장률과 민간 소비 둔화로 이어져 임금 인상과 고용 여건을 어렵게 하고 있다. 또한, 실질적인 경제 회복이 더디지면서 주택시장 수요 회복에도 강력한 하방 압력으로 작용할 것이다.

다음으로, 부동산 PF 부실은 해결되지 않고 수요자의 부채 상환 부담은 증가하고 있어 공급자, 수요자 모두 어려움을 겪고 있는 금융 측면의 부실이다. 금융권의 PF 잔액은 부실 채권 매입 등의 효과로 규모가 축소되었으나, 2010년 말부터 상승한 PF 연체율은 2012년 5월 말 현재 국내 은행권에서도 8.2% 수준에 달하고 있다. 여기에 더해 PF 중 2/3 정도가 미착공 사업장이며 사업성이 상대적으로 취약한 수도권 사업장에 집중되어 있어 단기간 회복은 어려울 것으로 전망된다.

수요자 금융 상황도 녹록지 않다. 가계 신용 규모

특집 하반기 건설·부동산 경기 전망

는 900조원을 상회하고 차입 인가와 1인당 가계대출 규모도 증가하고 있다. 최근 들어 가계의 연체율도 0.97%(2012년 5월)에 달하여 금융 위기 직후보다 높은 수준이다. 원금 상환이 개시되는 대출이 많아 가계의 대출금 상환 부담이 크게 증가할 전망이다.

이러한 거시경제 및 금융 측면의 전반적 어려움 가운데 수도권과 지방은 어떻게.

먼저, 수도권은 가격 하락세가 지속되면서 자가 거주자 중 향후 이사 희망 주택의 차가인 비율이 33.3%에 달하는 등 자가 거주 희망은 낮아지고, 경매 건수는 증가하여 매수세 위축세는 심각하다. 주택 경매 건수는 전년 동기 대비 23.6% 증가하였지만 경매시장에서 매각되는 물건은 적고(30.2%), 매각되는 금액도 낮아지고(74.2%) 있다.

반면, 분양을 제외한 인허가, 준공 물량은 증가하여 공급이 지속되고 있는 점도 불안하다. 이러한 시장 침체에도 불구하고 공급은 지속되고 있다. 2011년 수도권 주택 인허가 물량은 27만호 수준으로 예년(2000~10년 평균) 대비 6.9% 증가한 수준이며 2012년 들어서도 작년 수준의 인허가 물량이 지속되고 있다. 높은 청약률에도 실제 계약으로 이어지는 계약률은 낮은 경우가 다수 발생하고 분양률은 서울마저도 64%까지 하락하였다.

이어 지방 시장을 짚어보자. 지방 시장은 매매가격과 전세가격이 시차는 있었으나 동행하는 패턴을 보여왔고 2012년에도 이러한 현상이 유지되고 있다. 가격 상승세 둔화와 함께 거래량도 감소하고 있다. 수요 측면에서는 지방의 가계대출 증가세가 둔화되고는 있으나 지속되고 있는 집단 대출까지 고려하면 수요자의 구매 여력이 큰 상황은 아니다.

반면, 공급 측면에서는 인허가·분양·준공 모두 두

자릿수 이상 증가세가 지속되고 있다. 이러한 현상은 현재도 공급이 부족하지 않고 당분간 지속적으로 공급이 이루어질 신호로 판단된다. 특히, 작년 급등했던 분양률이 낮아지고 있다는 점에서 지방의 신규 시장 환경도 우호적이지만은 않다.

임대차 시장은 도시형 생활주택, 오피스텔 등 아파트 외 주택 부문의 공급이 하반기에도 지속 증가할 것으로 예상된다. 물론, 하반기에 이주·철거가 예정되어 있는 강남의 재건축 아파트는 8개 단지로 총 1만 1,027세대에 이르는 점은 불안하다. 그러나 이주 수요의 이동이 단거리로 집중된다는 점, 아파트 외 주택의 준공 물량이 많다는 점을 고려하면 수도권의 전역적인 전세가격 상승으로 변질 가능성은 낮으며 국지적인 양상을 띠 것으로 예상된다.

하반기 주택 매매가, 수도권 -2%·지방 +1.5%

2012년 하반기 수도권 주택시장은 불안한 거시경제의 영향 아래 수요 위축이 심각한 상황으로 상반기보다 하락폭이 확대되어 2.0% 수준의 추가 하락이 예상된다. 거시경제의 불안이 지속되면서 수요를 견인한 요인들을 찾기 어려운 상황이다.

일부 생애최초주택 구입자들이 발생하고 있으나 저가 물건이 지속적으로 공급되고 있고 전반적으로 자가 거주보다는 차가를 원하는 수요가 급증하고 있다. 수요 위축 상황에도 아파트 외 주택을 중심으로 인허가, 분양 등 공급이 지속되고 있는 점도 가격 하락에 무게를 싣고 있다.

지방 주택시장도 예상보다 빠르게 상승세가 둔화되며 상반기보다 상승폭이 축소된 1.5% 수준의 상승이 예상된다. 매매가격과 전세가격이 동반하여 상승세가 둔화되고 있고 거래량마저 감소하고 있다. 작년 급등

2012년 하반기 주택시장의 주요 변수



의 여파로 주택 관련 대출은 급증하고 주택 구입 부담 능력은 감소한 것으로 판단된다. 예년 대비 공급 물량 수준이 많아 예상보다 빠르게 상승세가 둔화될 것으로 전망된다.

임대차 시장은 아파트 외 주택을 중심으로 준공 물량이 증가하면서 전세가격 안정세가 유지되어 2012년 하반기 전국 전세가격은 2% 상승할 것으로 전망된다. 다만, 전월세 가격 안정세와 별개로 신규 공급되는 도시형 생활주택 등 월세 중심의 주택 공급이 증가하고 있어 월세 비중 증가세는 당분간 지속될 것이다.

주택·부동산 관련 산업 생태계 위협

수도권 주택시장 침체가 하반기까지 이어질 것으로 예상됨에 따라 장기화 국면을 맞고 있다. 2011년에는 지방 시장이 호황을 보이며 일정 수익을 달성한

사업지가 존재하였으나 2012년 하반기 들어서는 지방마저도 상승세가 둔화되어 전반적인 어려움이 예상된다. 결국, 수도권 시장의 회복 여부에 따라 주택 산업의 명암이 달라질 것이다. 수도권 시장의 회복을 위해서는 단기적 해결보다는 구조적 문제를 풀기 위한 해법을 찾는 것이 더욱 중요한 것으로 판단된다.

수도권 주택시장의 문제는 거시경제적인 측면뿐만 아니라 시장의 구조적 문제에 기인한 측면도 적지 않다. 신도시 개발을 중심으로 과도하게 공급된 수도권의 공공 택지에 대한 수급 측면, 개발 방식 등에 대한 전면적인 검토가 필요하다.

이러한 토지 문제가 금융부문과 결합하면서 PF 부실 문제를 양산하고 있다. 단기적 해법과 함께 공공 택지의 처리 문제, 공급자 금융 방식 변화 등 구조적 안정화가 선행되어야 장기적 시장 정상화도 달성될 수 있을 것이다. CERIK