

# 주택 매매가격 수도권 약보합, 지방 강보합세 전망

- 공급 물량 증대가 관건, 전국 전세가격은 4% 안팎 상승할 듯 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원

ykhur@cerik.re.kr

## 2012년 하반기 : 수도권 '바닥' 논쟁 중

**수** 도권 주택시장의 침체가 장기화되면서 저점 확인 여부가 주요한 관심사가 되고 있다. 2008년 하반기 이후 침체가 지속되며 장기화되고 있다. 연립·다세대 시장의 침체는 심각한 수준이다. 1~9월까지 경매 건수는 전년 동기 대비 50% 이상 증가하였다.

특히, 인천 지역의 상황은 보다 심각하여 전체 주택의 경매 건수가 전년 동기 대비 60% 이상 증가한 것으로 나타나고 있다. 작년 호황을 보였던 지방 시장도 분양 물량이 크게 증가한 중소형을 중심으로 미분양이 증가하는 양상이다.

반면, 바닥 확인에 대한 지표들도 일부 발생하고 있다. 9·10대책의 일환인 취득세 인하의 효과로 10월 들어 거래량이 증가하였다. 또한, 전세가격은 상승하고 매매가격은 하락하여 매매가격 대비 전세가격 비율이 지속적으로 상승하고 있다. 이를 근거로 전세에서 매매로 갈아탈 수 있는 여건이 개선되어 매매 수요 회복 주장에도 힘이 실리고 있다.

그렇다면, 2013년 주택·부동산 시장은 어떤 모습일까요?

## 2013년 : 공급 증가로 하방 압력

2013년 주택·부동산 시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 거시경제 여건, 수요 및 공급, 금융 측면이 존재한다. 그리고 새 정부 출범 이후의 정책에 따라 그 방향성은 달라질 수 있다.

먼저, 세계경제는 남유럽 재정위기의 지속, 미국의 재정 절벽과 같은 위험 요인들이 2013년에도 존재한다. 그러나, 중국의 지도부 교체, 브라질·인도 등 BRICs의 경기 부양 등의 기대가 공존한다. 따라서, 2012년 저점을 형성한 이후 2013년 소폭 회복될 것으로 전망됨에 따라 2013년은 전반적으로 '상저하고(上低下高)'의 흐름을 보일 것으로 예상되고 있다. 우리 경제나 주택·부동산 시장도 세계경제의 흐름과 같은 패턴으로 상저하고의 모습을 보일 가능성이 높아 보인다.

둘째, 수요 변수들은 바닥 논쟁의 근거가 되며 변수

들의 방향성이 혼재되어 나타나는 양상이다. 가격 조정은 최고점 대비 12.3% 이루어졌고 매매가격 대비 전세 비율은 지속적으로 상승하여 실수요 목적자들의 주택 구입 여건은 다소 개선되었다.

또한, 국토연구원의 심리지수가 100을 넘어서며 시장에 긍정적인 신호를 나타내고 있다. 그러나, 한국은행의 심리지수는 여전히 100 이하다. 그만큼 시장에 대한 수요자들의 인식이 불명확하다는 의미로 판단된다. 또한, 가구수 증가폭은 둔화되고 증가 가구수 모두가 노령 가구라는 점도 주택 수요가 빠르게 회복되기 어렵다는 점을 보여준다.

셋째, 공급 변수들은 가격이 하락함에도 지속적으로 증가하고 있어 강력한 하방 압력으로 작용하고 있다. 이는 수도권, 지방에서 동시에 나타나고 있다. 이는 전월세 가격 안정을 위해 도입된 소형주택 자금 지원과 전 정부와 현 정부에서 주택가격 안정을 위해 사용한 대규모 공급 확대 정책에 기인한다. 도시형 생활주택은 전체 주택 인허가 중 23.8%에 이르고 지방의 인허가 실적은 가격 상승세가 둔화되고 있지만 2000년 이후 최고의 실적을 보이고 있다.

이에 따라 1/4분기 분양률이 소폭 상승하였으나, 2/4분기 분양 물량이 증가하자 즉각적으로 분양률이 하락하는 양상을 보였다. 이는 물량이 계속 이어지는 상황에서는 반복적으로 나타날 것으로 예상된다.

또한, 최근 4년 간 공급이 집중적으로 이루어진 경기 남부 지역과 경기 북서부, 인천 지역은 수도권에서 가장 큰 폭으로 가격이 하락하였다. 결국, 공급이 많은 지역의 가격이 하락함을 증명해주고 있다. 더욱이 이들 지역의 준공 실적은 2013년, 2014년까지 이어질 것으로 전망된다.

넷째, 수요자 및 공급자 금융 부실 처리 문제가 2013

년까지 이어질 가능성이 높아 보인다. 기준금리 인하로 주택담보대출의 금리는 지속적으로 낮아지고 있다. 신규 대출자에게는 직접적인 혜택으로 돌아갈 것이다. 그러나, 기존 대출자는 금리 인하에도 불구하고 집담 대출을 중심으로 가계대출의 연체율은 지속적으로 상승하여 2012년 8월 말 현재 0.91% 수준이다. 금융위기 때보다 높다.

이러한 결과로 경매 건수는 증가하고 있으며 매각가율도 하락하고 있다. 특히, 연립·다세대 시장의 위험은 크게 확대되고 있다. 공급자 금융의 부실인 PF 문제도 지속되고 있다. 2012년 6월 말 현재 국내 은행의 부동산 PF 부실채권 잔액은 3조 1,113억원 수준이며 건설업 기업 채권의 연체율이 5.2%에 달하고 있어 신규 부실 PF 채권이 지속적으로 발생할 가능성이 크다. PF 정상화 은행과 구조조정을 통한 부실 처리 문제가 내년까지 이어질 수밖에 없을 것이다.

마지막으로, 새 정부의 정책 방향성에 따라 내년 시장의 향배는 달라질 수 있으나 과거와 같은 경기부양 방식으로 정책을 운영하는 것은 어렵다는 점에서 그 영향력은 제한적일 것이다.

## 내년 주택 매매가, 수도권 약보합·지방 강보합

2013년 수도권 주택시장은 가격에 비탄력적인 공급 물량의 지속과 부실 처리에 따른 영향으로 약보합세로 예상되나, 하반기 들어 소폭 회복세를 보일 것으로 전망된다. 가격 하락에 비탄력적으로 공급이 지속적으로 증가하고 있어 2013년 시장에도 상당한 부담으로 작용할 것으로 예상된다.

수요 부문 변수들의 방향성이 혼재되어 나타나고 있으나, 가계부채 및 부동산 PF 부실 처리가 당분간 지속될 수밖에 없다는 점에서 하방 압력으로 작용할 것이다.

**특집** 2013년 건설경기 전망

2013년 전국 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2010년	2011년	2012년					2013년	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기(e)	연간(e)		
주택	수도권	-1.7	0.5	-0.4	-0.7	-1.0	-0.4	-2.5	약보합
	지방	6.0	14.0	1.4	1.0	0.3	0.2	3.0	강보합
	전세	7.1	12.3	1.1	0.7	0.6	1.4	3.8	4

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

하반기 거시경제 회복에 맞물려 공급 조정이 이루어진다면, 하반기 이후에는 일부 개선되는 모습을 보일 것이다.

지방 시장도 호황세가 빠르게 둔화되면서 강보합세가 전망된다. 지방 시장의 주택가격 상승세 둔화가 예상보다 빠르게 나타나고 있고 거래량도 감소 중이다. 또한, 세종시, 혁신도시 등 다수의 공급 물량이 예정되어 있는 점도 보합세에 영향력을 발휘할 것으로 판단된다.

**전세는 전국 4% 상승 전망**

2013년 전세시장은 아파트 입주 물량이 전년보다 증가하고 도시형 생활주택 등 소형 주택의 입주가 이루어질 것으로 예상되어 2012년 수준인 4% 상승이 전망된다. 수도권 아파트 입주 물량이 예년 대비 감소가 지속되면서 수도권 아파트를 중심으로 전세가격 불안 요인은 존재할 것이다.

또한, 매매가격 상승세 둔화에 따른 영향을 받아 아파트시장은 올해보다 소폭 상승세가 확대될 가능성이 존재한다. 다만, 지방의 아파트 입주 물량은 전년 대비 증가하여 전세가격 안정세에 도움을 줄 것이다.

2012년 크게 증가한 도시형 생활주택 등 소형 주택의 인허가 물량을 고려할 때 전체 주택의 입주 물량은 풍부할 것으로 전망되며 전반적인 주택 전세가격은

올해 수준을 유지할 것으로 예상된다.

**정책 과제 : 공급 조절 필요**

주택·부동산 시장의 바닥 논쟁은 뜨거우나, 거시경제 여건, 공급 상황 등을 고려할 때 다시 내년으로 연기될 가능성이 높아 보인다. 시장에서 바닥을 논하기 위해서는 무엇보다 공급 조정이 필수적인 요건으로 판단된다. 지금과 같이 인허가가 증가하고 지속적으로 분양 대기 물량이 존재하는 상황에서는 가격 상승을 기대하기가 쉽지 않다.

금융위기 이후 외국의 공급과 가격 추이를 살펴보면, 대부분의 국가에서 공급량 조절이 이루어졌다. 미국의 경우는 30%를 상회하는 주택가격 하락과 함께 공급 물량은 70% 가량 줄었다. 가격이 지속적으로 상승한 캐나다의 경우도 공급 물량이 20% 수준에서 감소한 것으로 알려지고 있다. 우리 시장도 시장 회복을 기대하기 위해서는 가격 하락에 탄력적인 공급 조절이 필요하다는 점을 시사한다. 도시형 생활주택 등 임대차 시장 안정을 위한 정책들이 소기의 정책 효과를 발휘했다는 점에서 임대차 시장 안정을 위한 공급 확대 정책에 대한 속도 조절이 필요해 보인다. 또한, 시장 침체에 운영 중인 보금자리주택 등 공공 주도의 대규모 공급 확대 정책에 대한 반성도 함께 이루어져야 할 것이다. CERIK