

주택가격, 수도권은 0.5% 내리고 지방은 0.5% 오를 듯

- 2013년 하반기 주택경기 전망, 전세가는 2% 안팎 상승 전망 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

지난 4·1대책의 효과에 대한 논란이 연일 뜨겁다. 시장에서는 6월 이후 모든 지표가 하락세로 돌아서며 효과가 약화되고 있지만, 일부에서는 생애최초주택자금 대출¹⁾이 실질적으로 작동하면서 9월 이후에는 생애최초주택 구입자를 중심으로 시장이 살아날 것이라는 의견도 팽배하다. 그렇다면, 2013년 하반기 주택·부동산 시장은 어떤 모습을 보일까?

시장 변화 조짐, 조정 속도·폭은 미진

그럼 먼저, 작년 하반기와 비교하여 가장 급격하게 변한 시장 여건인 거시경제 환경 변화와 4·1대책의 효과를 먼저 점검해보자.

최근 발표된 2013년 국내 경제 성장률은 작년 하반기 발표된 당초 전망치에 비해 크게 하향 수정되면서 2% 후반대로 전망되고 있다. 이러한 배경에는 상반

기 단행된 미국의 시퀘스터 조치, 양적 완화 출구 여부, 엔저 지속 등 경기 하방 변수들이 지속적으로 발생하고 있기 때문이다.

이러한 경제 성장률 부진의 여파로 연초 고용률이 크게 낮아졌다. 5월 19일 기준금리를 인하하였지만 이는 거시경제 회복에 대한 불확실성을 반증한다. 결국, 저금리 기조가 유지되더라도 신규 주택 수요 유입으로 이어지기에는 고용 및 소득 개선 효과가 미미할 것이다. 이러한 거시경제의 어려움이 4·1대책 발표에 결정적인 역할을 하였다. 그러나, 4·1대책 이후 아파트 매매가격은 지수 발표 기관별로 호조세를 보였다. 그러나 6월 들어 모든 기관의 지표가 상승폭이 둔화되거나 하락세로 전환되면서 단기간의 효과에 그치고 있다.

또한, 지역적으로도 정책 변수에 민감한 강남 등 일부 지역에서만 상승세로 전환되었을 뿐 대부분의 지역은 하락세 둔화 정도 수준에 그쳤다. 결국, 특정

1) 소득 요건 : 6,000만원 이하 → 7,000만원 이하, 금리 : 3.5~3.7% → 2.6~3.4%(소득·만기별 차등).

지역·단기 효과에 그친 것이다.

그렇다면, 시장 내부적 요인은 어떤 변화가 있는지 수요, 공급, 금융, 임대차 시장 내부 변수들을 확인해 보자. 먼저, 장기 위축된 수요는 회복되고 있는가? 연초 새 정부 출범에 대한 기대감이 형성되면서 심리 지수에서 긍정적 신호를 나타냈다. 그러나 4·1대책 이후 시장 기대 심리도 기관별로 차이를 보이며 혼조세를 나타내고 있어 빠르게 가라앉을 가능성이 확대되고 있다. 4·1대책으로 생애최초주택 구입자의 수혜가 크게 확대되었으나, 시장에서 차지하는 비중이 작다는 것은 분명한 한계다. 더욱이 위축된 중대형 수요 회복은 여전히 어려워 보인다.

그러면 공급 조정은 이루어지고 있는가? 수도권은 아파트를 중심으로 한 분양 물량의 공급 조정이 3년 정도 이루어졌으나, 아파트 외를 중심으로 증가한 인허가 물량의 부담이 여전히 존재한다. 더욱이 침체가 극심한 수도권 외곽 지역은 2013년에도 다수의 분양 물량이 대기하고 있어 침체 상황 극복이 쉽지 않을 것으로 판단된다. 지방도 예년 대비 여전히 많은 공급 물량은 부담이다.

이처럼 수요 회복은 부진하고 공급 조정 폭마저 미진한 상황에서 수요자 및 공급자 금융 부실이 해소되고 있는가? 주택담보대출과 집담대출 연체율이 하락세를 이어가며 점진적으로 해소되어 나가고 있다. 그러나, 시장을 회복시키기에는 아직 속도가 더디다. 또한, 지방은 최근의 분양 증가 등의 영향으로 향후 금융 부실 가능성이 확대된 측면이 있다. 공급자 금융 부실의 상징인 부동산 PF 대출 잔액은 2008년 대비 절반 수준으로 감소하였다. 하지만 여전히 미착공 부지가 많고 부동산 PF에 대한 투자 기피로 자금의 만기 구조가 더욱 단기화되는 위험도 커졌다.

마지막으로, 임대차 시장은 어떤가? 수도권 아파트 물량은 전년 동기비 20% 수준에서 감소하는 현상이 지속됨에 따라 아파트 공급이 부족한 지역을 중심으로 상승 요인이 존재한다. 그러나, 지방은 아파트 입주 물량의 급증, 아파트 외 물량도 풍부하여 전세가격 안정에 기여할 것이다. 그러나, 현재 임대차시장은 아파트 외 입주 급증, 월세 물량 증가 등 임대차시장의 구조적 변화가 지속해서 진행되고 있다. 또한, 일명 강통전세로 대변되는 소비자 금융 부실의 여파와 대규모 입주의 영향으로 단기적·국지적 전월세 변동성이 확대되고 있는 측면도 존재한다.

매매가, 수도권 -0.5%, 지방 0.5% 전망

2013년 하반기 수도권 주택시장은 거시경제 변수의 어려움이 심화되는 상황에도 시장 내부적으로는 공급 조정, 금융 부실 조정 등 일부 변수들의 변화가 목격되고 있다. 그러나 속도가 더디고 조정 폭이 미약하여 시장 반전에는 어려움이 예상된다. 다만, 하락폭은 상반기에 비해 축소되는 양상으로 0.5% 하락이 전망된다. 생애최초주택 구입자의 여건 개선 등 일부 개선 신호가 확인되고는 있으나 시장 전반을 반전시키기에는 속도가 여전히 더디다. 또한, 취득세 감면 일몰이 다가옴에 따라 단기적 거래량 극감 등의 변수도 적지 않다. 결국 거시경제, 정책 등 불확실성이 여전히 한 상황이 지속됨에 따라 거래가 이루어지지 않고 지지부진한 시장 상황이 하반기에도 이어질 것으로 예상된다.

2013년 하반기 지방 주택시장은 상반기에 비해 상승폭이 둔화된 0.5%의 상승이 전망된다. 최근 2년 간 집중 공급이 이루어진 점이 부담으로 작용하고 있으며, 2010년 이후 큰 폭으로 가격이 상승한 피로감도

특집 하반기 건설경기 전망

2013년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2010년	2011년	2012년					2013년 ^{*)}		
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기	
주택	수도권	-1.7	0.5	-0.4	-0.7	-1.0	-0.9	-3.0	-1.0	-0.5
	지방	6.0	14.0	1.4	1.0	0.3	0.4	3.1	0.7	0.5
	전세(전국)	7.1	12.3	1.1	0.7	0.6	1.1	3.5	1.6	2.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

내재하고 있다. 하반기 분양 물량이 감소하고 있는 점은 긍정적이거나 준공 물량이 급격하게 증가하고 있어 연말까지는 하락세로 반전될 가능성도 존재한다.

전세가, 2% 안팎 오를 듯

2013년 하반기 전세시장은 수도권의 아파트 입주 물량이 감소하나 지방 아파트 입주가 많고 아파트 외 입주가 전국적으로 진행됨에 따라 2.0% 수준의 상승이 전망된다. 최근 들어 전세가격 상승세가 확대되고 있어 상반기보다는 하반기 상승폭이 클 것으로 예상된다.

그러나 전반적으로는 전년 수준의 전세가격 흐름을 보일 것으로 판단된다. 세종시 등 일부 지역의 임차 수요 집중에 따른 국지적 변동성은 존재하며 월세 이동 가속화, 국지적 변동성 확대, 소비자 금융 부실에 의한 불안 요인 등 전세시장의 구조적 변화가 지속적으로 이루어질 것이다.

세제 개편 등 추가 대책 필요

무엇보다 시급한 것은 6월 일몰이 다가온 취득세 감면의 조속한 연장이 이루어져야 한다. 이를 통해 새 정부는 시장 정상화라는 정책 목표를 달성하고 시장

의 신뢰를 확보해야 한다.

4·1대책의 효과가 미진한 상황에서 취득세율마저 상승하면 시장 정상화라는 정책 목표는 이번에도 달성하기 어려울 것이다. 1%인 취득세율을 연말까지 조속히 연장하여 거래 공백 사태를 막아야 할 것이다.

또한, 현재 부동산 관련 세제는 과거 철학을 기반으로 임기응변식 대응이 주를 이루고 있다. 중장기적 시장 상황 변화를 고려하여 새로운 목표 설정이 절실한 시점이다. 또한, 현재의 수요 위축 문제는 구조적 현상으로 고착화되고 있어 제한적 수요의 회복으로는 시장을 반전시키기 어렵다. 교체 수요, 다주택 수요 등 전반적 수요 진작 노력이 필요하다.

아울러, 수도권 시장 회복은 지표 시장인 수도권 중대형 시장의 회복 여부에 달려 있다고 해도 과언이 아니다. 수도권에 적체된 고가 대형 주택에 대한 소비자와 공급자에 대한 양방향 지원이 마련되어야 할 것이다. 하반기 경제 전망도 밝지 않다. 이렇듯 거시경제가 어려운 상황에서 시장 내부의 조정 속도마저 늦으면 지지부진한 장세가 장기화될 수밖에 없다. 이러한 장기 침체의 흐름을 빨리 끊기 위해서는 구조적 문제의 해결 속도를 보다 빨리 가져가는 것만이 해법이 될 것이다. CERIK