

주택 매매가 수도권 1% · 지방 7% 안팎 상승 전망

- 2012년 주택 · 부동산 경기 전망, 전세가 상승률은 5% 수준 예상 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

수도권 · 지방 양극화

수도권 주택시장은 3년 간의 장기 침체를 벗어 나지 못하고 있다. 금융위기 이후 소폭 회복 되는 모습을 보였으나, 등락을 반복하여 2008년 2월 수준으로까지 가격 조정이 이루어지고 있다. 분양 물량이 대폭 감소하였음에도 미분양은 해소되지 않고 가계대출의 부실 우려는 커졌다. 반면, 지방은 광역시와 기타 지방 모두 호조세를 보이고 있다. 인허가를 비롯하여 대부분의 공급 지표가 급격한 증가세를 보이고 있고 미분양은 과거 최고치 대비 30% 이하 수준으로 감소하였다. 매매가격은 연간 10%를 상회하는 상승세를 실현하고 있다. 그렇다면, 2012년 주택시장의 방향성을 요인별로 짚어보자.

1세대 1주택 수요 회복되나

2012년 부동산시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 거시경제 여건, 시장 구조, 수요, 공급, 금융 측면이 있다.

먼저, 글로벌 경제 위기 우려는 2012년 가장 강력한 위협 요인으로 작용할 것이다. 최근의 유럽 및 미국 자금은 금융위기 때와 유사하게 국내 증시에서 이

탈하는 현상을 보이며 우리나라 금융시장에 영향을 미치고 있다. 국내에 유입된 자금 중 유럽계 비중은 2010년 말 30%를 넘어섰으나, 2011년 9월 말 현재 28~29% 수준으로 축소되는 모습이다. 즉, 유로존의 리스크가 발발하게 되면 유럽계 자금의 추가 유출은 불가피하며 위기가 발생하지 않더라도 2012년의 상시적인 위험 요인으로 작동할 것이다.

둘째, 현재의 비교적 높은 수준의 주택 보급률과 자가 보유율, 신규 주택 공급 감소 현상 등을 고려할 때 국내 주택시장은 양적 성장의 구조적 한계에 도달한 것으로 판단된다. 새로운 주택 보급률 기준의 전국 주택 보급률은 2009년 100%를 넘어섰고 2010년 전국 자가 보유율은 60.3%에 달하고 있다. 이는 자가 거주 여부와는 상관없이 10가구 중 6가구는 주택을 보유하고 있다는 의미이다. 이러한 재고 주택시장의 변화와 함께 전국의 인허가 물량은 2000년대 들어 2단계에 걸쳐 감소 중이며 분양 물량도 인허가 물량과 유사한 패턴이다. 최근 4년 간의 신규 공급 물량은 이전 4년 대비 최소 20% 이상 감소한 수준으로 추정된다.

셋째, 공급시장을 살펴보자. 수도권에 산재한 대

2012년 부동산 가격 주요 변동 요인

구분		주요 변수의 변화 동향	2012년			
			토지시장	주택시장		
			매매	전세		
위험	거시경제 여건	- 글로벌 경기 불안 우려 - 국내 물가 상승, 경제 성장 둔화	↘	↘	↗	
한계	주택시장의 구조적 환경	- 높은 주택 보급률과 자가 보유율 - 신규 주택 공급(인허가, 분양) 감소	↘	↘	↘	
기회· 장애	수요	심리지수	- 주택시장 심리지수 상승 중	↗	→	
		총선·대선 영향	- 과거 수준은 아니지만 상반기 총선, 하반기 대선의 영향력 존재	↗	→	
		전세에서 매매 전환	- 지역·규모·유형의 다운사이징하여 전세에서 매매로 전환 가능성	→	↗	↘
	공급	1세대주택 수요 회복	- 다주택자는 과거와 같은 수익률 확보 어려움에 주택시장을 출구 - 실거주 목적의 1세대 1주택 수요 회복 강도에 따라 방향성이 달라질 듯	→	↗	→
		공급 여력 충분	- 수도권 토지, 2015년까지 공급 여력 충분 - 기매입 토지, 미분양·분양 대기 물량 존재	↘	↘	→
		멸실 압박	- 최근 멸실 물량 감소하여 멸실 압박 존재	↗	↗	↗
		소비자	- 가계대출 연착륙 대책으로 수요자 주택 대출 받기 어려워	→	↘	↗
공급자	- 건설업 성장성·수익성·안정성 모두 약화	→	↘	↗		

규모 택지 개발 사업과 기매입 토지 및 미분양 물량은 2012년 시장 회복에 장애물로 작동하겠지만, 재고 조정 속도에 따라 방향성은 달라질 수 있을 것이다. 먼저, 공급 프로세스의 가장 선형적인 토지시장은 LH공사의 사업 조정이 상당히 이루어졌으나, 현재의 공공 택지 지정 실적을 고려하면 2015년까지는 토지 공급이 예년 대비 증가할 전망이다이며 이후에도 안정적 토지 공급이 이루어질 것으로 예상된다. 또한, 분양시장도 토지는 매입하였으나 착공 및 분양으로 이어지지 못한 물량이 상당수 존재하고 분양 물량이 적음에도 미분양이 감소하지 않고 있다는 측면에서 여전히 공급 여력이 충분한 것으로 판단된다. 여기에 더해 수도권 오피스텔과 아파트 외 물량이 큰 폭 증가하였다. 다만, 수도권의 아파트 입주 물량은 2011년 수준을 유지하여 예년 대비 큰 폭 감소할 것으로 예상된다. 그러나, 최근에 급증한 도시형 생활주택을 비롯한 아파트 외 물량이 증가하여 이를 완충할 것이

다. 즉, 수도권 주택 공급의 선형 지표는 여전히 재고 조정이 진행 중이나 속도를 고려할 때 마무리 단계에 진입하고 있는 것으로 판단된다.

마지막으로, 3년 이상 장기화된 전세가격 상승, 총선과 대선 등의 영향으로 실거주 목적의 수요 회복이 2012년의 가장 강력한 기회 요인이 될 것이다. 상승 국면으로 진입하고 있는 심리지수 및 선거 기대감, 증가하고 있는 거래량, 급등한 전세가격 상승으로 인한 실거주 목적의 매매 수요 전환 등이 수요 회복의 신호로 판단된다. 그러나, 과거와 같은 수익률을 달성하기 어려운 다주택자는 시장을 출구하려 할 것이며 이는 잠재적 공급자로 작동할 것이다. 따라서, 다주택자의 공급 물량에 대한 1세대 1주택 수요 회복에 따른 흡수 강도에 따라 시장의 향배가 달라질 것이다. 그러나, 현재의 가계대출 연착륙 대책에 따른 주택 관련 유동성 확보의 어려움은 기회 요인을 제약하는 요인으로 작용할 것이다.

주택 매매가, 수도권 1%·지방 7% 상승 전망

2012년 수도권 주택시장은 여전히 진행 중인 공급 물량의 재고 조정과 주택담보대출의 규제 등에 따른 실수요자의 유동성 확보 어려움 등으로 1% 내외의 상승세를 보일 것으로 판단된다. 지방 주택시장은 2011년의 호조세를 이어갈 것으로 예상되나, 매매가격의 상승폭은 둔화되어 7% 수준의 상승세가 전망된다. 지방 시장의 높은 주택 보급률과 자가 보유율을 고려할 때 과거와 같은 상승 기간을 유지하기는 어려울 것이며, 부산과 같이 단기간에 공급이 집중된 지역과 가격이 선도적으로 상승한 지역은 상승세가 빠르게 둔화될 것으로 예상된다.

전세시장은 입주 물량 감소, 전세의 월세 전환 등은 유효하나 3년 이상 장기화되고 있는 전세가격 상승세는 크게 둔화되어 전국적으로 5% 수준의 상승이 예상된다. 아파트 입주 물량 감소세가 지속되나 아파트 외를 중심으로 입주 물량이 크게 증가하여 이를 완충할 것으로 예상된다. 다만, 아파트의 전세가격 상승세는 다른 상품에 비해 높은 수준은 유지할 것이다. 또한, 임대차 계약 기간이 2년에서 3년으로 연장되면, 임대료 선반영에 따른 전세가격 급등이 나타날 가능성도 존재한다.

주택·부동산 산업 생태계 '위협'

지방 시장이 호조세를 보이고 있으나 국내 주택시장의 신규 주택 물량은 감소하고 수익성까지 악화되고 있다. 과거 50만호 수준에 육박했던 인허가 물량은 40만호대로 감소하였고 분양 물량도 큰 폭 감소하였다. 또한, 경기 침체의 장기화로 금융비용 누적, 전면적인 할인 분양 등을 실시하고 있어 수익성도 크게 악화되었다. 여기에 더해 글로벌 경기 침체 우려

라는 거시경제적 위험 요인이 상존하고 있다. 따라서 기업은 위기 국면에 대비하여 할인 판매 등을 통한 자본 확충 및 유동성 확보가 필요하며, 정부는 위협 받고 있는 주택·부동산 관련 산업의 생태계 보호를 위한 노력이 절실한 시점이다.

가장 우선적으로는 올해 말 종료 예정인 주택의 취득세 감면 조치를 1년 연장하는 것이 필요하다. 표준세율로 복귀되면 취득세 부담은 1~2%에서 4%로 급등하게 된다. 가계대출 연착륙 대책의 영향으로 주택 구입의 유동성을 제약받는 상황에서 취득세의 급격한 상승은 주택 거래시장을 크게 위축시킬 것이다. 둘째, 거시경제적 측면에서 가계대출 부실 관리가 중요하다. 민간이 주도하고 있는 우리나라 주택시장에서 자가 주택 공급을 통한 사회 안전망 제공 역시 중요한 사회적 목표이자 가치이다. 특히, 2012년 시장의 가장 중요한 변수는 실거주 목적의 1세대 1주택자의 수요 회복에 달려 있다. 이는 주택시장 연착륙과 전세가격 안정을 동시에 도모할 수 있다. 현재 공공의 여력을 고려할 때 민간의 자가 보유 촉진책을 통한 주거복지 실현은 가장 중요한 수단 중 하나이다. 따라서 거주 목적의 1세대 1주택을 위한 주택대출에 한해서는 현행 가계대출 규제를 탄력적으로 운영할 필요가 있다. 또한, 2008년 이후 다주택자 양도세 증과는 임시 감면 형태로 연장해 오며 따라 한시적 연장은 다주택자들에게 불확실성을 확대시켜 오히려 시장을 출구시키는 역할을 하고 있다. 다주택자 양도세 증과를 완전 폐지하면 다주택자가 주택시장에서 이탈하는 속도를 조절할 수 있을 것으로 기대된다. 또한, 가계 부실의 양적 측면의 관리뿐만 아니라 장기적인 금융 시스템 개선을 통한 노력도 함께 이루어져야 할 것이다. CERIK