

주택가격 - 수도권은 소폭 상승, 지방은 소폭 하락 전망

- 수도권 지역 양극화 심화될 듯, 전세가는 전국적으로 3% 안팎 상승 예상 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원

ykhur@cerik.re.kr

20 13년 수도권 주택시장은 가격은 하락하나 거래는 증가하면서 시장 회복에 대한 기대를 갖게 하고 있다. 특히, 8·28대책 이후 생애최초주택 구입자를 중심으로 거래가 증가하는 현상이 확인되고 있다. 그러나, 2014년에는 생애최초주택 구입자에 대한 취득세 면제가 종료되어 이후 상황을 예단하기는 어렵다. 반면, 지방의 경우 거래는 유지되고 있으나 가격 상승세는 둔화되고 있다.

그렇다면, 2014년 주택·부동산 시장은 어떤 흐름을 보일지 확인해보자.

내년도 : 수도권 양극화, 지방 초과 공급 부담

수도권 시장은 최근 2년 동안 바닥 논쟁이 지속되었지만, 가격은 하락하고 거래는 감소했다. 그러나, 2013년 들어 거래가 증가하기 시작한 점을 고려하면 지금이야말로 바닥 확인이 필요한 시점으로 판단된다. 먼저 시계열적 분석을 통해 바닥을 확인해보자.

수도권의 추세선은 하락을 지속하고 있으나, 순환주기 분석에서는 확장 국면에 돌입한 것으로 판단된다. 지방은 추세선상으로 상승세가 둔화 중이며, 순환주기도 수축 국면이 진행되고 있다. 수도권과 지방의 순환주기 분석상 변화의 징후는 나타나고 있다. 그렇다면 이러한 가설 하에 개별 변수별로 시장 상황을 점검해보자.

거시경제 여건은 2013년보다는 나아질 것으로 점쳐지고 있지만 소득 양극화 현상은 심화되고 있다. 소득 양극화의 영향은 공간 시장에도 영향을 미쳐 지역별 소득 격차가 지속적으로 확대될 것이다. 따라서, 2014년 개선되는 거시경제의 효과가 지역별로 다르게 나타날 것이다.

그렇다면, 수요 측면의 변화는 없는가. 매매가격 대비 전세 비율이 상승하면서 임차 수요의 매매 수요 전환 유인은 강력하다. 또한, 경기 소형(60㎡ 이하) 아파트는 매매가격 대비 전세 비율이 70%를 넘어서는 경

특집 2014년 건설경기 전망

우가 다수 존재한다. 8·28대책 이후 주택 거래의 특징을 확인하면 매매가격 대비 전세 비율이 높은 지역의 거래가 비교적 크게 증가하며 전세의 매매 전환 현상이 확인되고 있다. 특히, 수요자가 접근 가능한 가격을 형성하고 있으면서 주거 환경 및 교통 인프라가 안정화된 서울 외곽 지역과 서울 인접 경기도 지역의 거래량이 두드러지게 증가하였다.

또한, 생애최초주택 자금 대출 실적에서도 전세의 매매 전환이 확인되고 있다. 1~8월까지 생애최초주택 구입 자금 대출은 2조 6,562억원 수준으로 전년 동기 대비 62.8% 증가하였다. 더욱이 7월 이후 취득세 한시 감면이 종료되면서 거래량에서 생애최초주택 구입자의 건수 비중이 급격히 증가하여 8월에는 12.0%까지 상승하였다. 7월 이후 거래 증가는 생애최초주택 구입자가 주도하고 있는 것으로 판단된다.

2014년에는 취득세 면제 혜택이 종료되기는 하나 높아진 전세가격, 다양한 대출 상품 등을 고려하면 내년까지도 전세 수요의 매매 전환 가능성이 높아 보인다. 다만, 지역별 주택시장 양극화 현상이 심화되고 있어 서울을 중심으로 고용 중심지 인근의 수요는 집중되나 수도권 외곽의 주거 환경이 열위에 있는 지역은 수요자의 외면을 받을 가능성이 높다.

2014년 공급 상황은 어떻게 살펴보자. 수도권 아파트 입주 물량은 11만 2,000여 호로 예정되어 있다. 이는 전년 대비 30.8% 증가하는 수준이다. 절대적 입주 물량 차원에서는 중소형을 중심으로 증가하면서 전세 가격 안정에 도움을 줄 것이다. 그러나, 지역적으로는 남양주시와 경기 서북부에 물량이 집중되는 점은 부담이다. 이들 지역에 여전히 미분양 물량이 적체된 점도 우려스럽다. 결국, 입주 물량 증가에 따른 전세 상승세 둔화 역할은 제한적이고 미입주를 우려해야 할

지도 모른다. 지방도 입주 물량이 급증한다. 14만 9,000여 호의 입주가 예정되어 있고 이는 전년 대비 36.0% 증가하는 수준이다. 최근 2~3년 간 공급된 물량까지 고려하면 시장 흡수 여부를 걱정해야 할 상황이다.

나머지 변수들은 어떤가. 경매시장에서 아파트 매매가가 상승하면서 기대감을 형성하고 있으나, 1,000조원을 바라보고 있는 가계 신용과 연체율 증가세는 부담스럽다. 임대차 시장도 전월세 전환율이 하락하고 전세에서 월세로 이동하는 속도가 예상보다 빠르게 진행되고 있다.

결국, 수도권과 지방의 시계열 분석에서 변화 징후가 나타나기는 하나, 변수별 상황을 확인하면 수도권과 지방, 수도권 내에서도 코어 마켓과 외곽 지역이 다른 패턴을 보일 것으로 판단된다.

2014년 주택 매매가 : 수도권 1%, 지방 -1% 전망

2014년 수도권 주택시장은 생애최초주택 구입자를 중심으로 수요가 회복되고 서울을 중심으로 공급이 감소하는 등 반전이 예상된다. 그러나, 경기 및 인천 등 외곽의 어려움이 지속되어 1% 수준의 상승이 전망된다. 생애최초주택 구입자의 수요 회복, 서울을 중심으로 이루어진 공급 조정 등 일부 개선 신호가 확인되고 있다. 그러나, 소득 양극화 현상이 공간에 나타나면서 지역적 수급 편차가 확대되는 양상이다. 수도권 시장 내에서도 서울과 서울 인접 권역, 경기 및 인천 외곽 권역의 극심한 온도차가 예상된다. 2014년 주택시장은 서울과 서울 인접 권역을 중심으로 선행하여 회복되는 양상을 보일 것이다. 또한, 코어 마켓에 대한 수요 집중과 열위 지역의 어려움으로 양극화될 것으로 판단된다.

2014년 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2011년	2012년	2013년					2014년 (e)	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간		
매매	수도권	0.5	-3.0	-0.6	-0.5	-0.4	0.2	-1.3	1.0
	지방	14.0	3.1	0.3	0.5	0.5	-0.1	1.2	-1.0
전세(전국)		12.3	3.5	0.9	0.8	1.8	0.4	4.0	3.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

2014년 지방 주택시장은 공급 증가에 따른 부담으로 하락세로 돌아설 것으로 전망된다. 최근 2년 간 집중적으로 공급이 이루어진 점이 부담이다. 또한, 최근 2~3년 공급 증가와 함께 주택담보대출 확대 등에 따른 수요 여력이 소진된 상황이다. 2014년 지방 주택시장은 수도권에서 불거졌던 미분양 및 미입주 문제가 대두될 가능성이 높아 소비자 금융 부실 등에 대비해야 할 것이다.

전세가는 3% 안팎 오를 듯

2014년 전세시장은 수도권의 아파트 입주 물량이 증가하고 매매시장이 소폭 회복되면서 2013년보다는 상승폭이 축소되는 3% 수준의 상승이 전망된다. 수도권은 중소형 아파트 입주 물량이 증가하면서 전세가 가격 상승 압력을 조절할 것으로 예상된다. 그러나, 입주 물량이 특정 지역에 집중되어 있는 점이 한계로 작용하여 임대차 시장에 있어서도 지역적 요인에 따른 변동성이 확대될 것이다. 지방은 아파트 입주 물량이 급증하면서 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 전망되지만, 세종시 등 일부 지역의 임차 수요 집중에 따른 국지적 변동성이 존재한다.

국회 계류 법안 조속히 처리해야

취득세 영구 인하의 조속한 처리가 시급하다. 최근

살아나고 있는 수요가 취득세 영구 인하 처리에 대한 불확실성으로 대기 수요로 돌아서고 있다. 현재 흐름이 자연스럽게 2014년까지 이어질 수 있어야 한다. 또한, 내년 회복세가 전망되나, 지역적으로 제한적이며 견조한 상승세로 보기는 어렵다. 거시경제 여건, 금리 상황 등 여러 가지 요인에 의한 변동성을 내포하고 있는 상황이다.

따라서, 시장 정상화를 위해서는 정책적 불확실성을 최소화해야 한다. 취득세 영구 인하뿐만 아니라 국회에 계류 중에 있는 리모델링, 다주택자 중과 폐지 등 다수 법안의 조속한 처리가 필요하다. 최근 들어 생애최초주택 구입자 등 실수요자를 중심으로 주거 환경이 양호한 지역의 수요가 살아나고 있으나, 건전한 투자 수요 없이는 경기, 인천 외곽 침체 지역의 회복을 기대하기는 어렵다. 지금까지 실수요자 중심의 제한적 수요 진작책에서 벗어나 침체 지역을 위한 투자 수요를 적극적으로 지원해야 한다.

2014년 가장 큰 특징은 수도권 시장 내에서도 시장 양극화 현상의 심화를 꼽을 수 있다. 이는 정책적으로도 어려운 과제이며 시장 참여자들에게도 상당한 도전이 될 것이다.

정부는 지역적으로 차별화된 정책, 기업은 차별화된 상품 개발에 주력하여 변화된 2014년 주택시장에 대응해야 할 것이다. CERIK