하반기 집값 상승률-수도권 1.6%, 지방 1.2% 전망

- 상반기 대비 소폭 둔화, 전세가는 전국적으로 2.3% 정도 오를 듯 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

상반기 : 작년 연말보다 더욱 호조세

상반기 주택시장은 작년 연말에 예상했던 것보다 더 뜨거웠다. 1~5월까지 수도권의 주택가격 상승률은 1.6%를 기록하여 전년 연간 상승률인 1.3%를 훌쩍 넘어섰다. 거래량은 36.9%나 증가하였고 현재 추세가 이어지면 수도권에서만 60만 건을 넘어설 기세다. 공급 물량이 많음에도 견본 주택에는 사람들이 넘쳐나고 마곡, 동탄2신도시 등 양호한 공공 택지 분양이 많았던 1/4분기 청약 경쟁률은 8 : 1에 이르렀다.

수도권만 뜨거운 게 아니다. 광역시도 여전히 호황세가 이어지고 있다. 전년 대비 상승률은 확대되고 매매 상승률이 전세 상승률을 앞질렀다. 거래량도 여전히 20% 이상 증가세다. 작년에 워낙 분양이 많아 올해 기저효과로 분양 물량이 줄었음에도 청약 경쟁률은 두 자릿수에 이르고 있다. 기타 지방만 온도가 소폭 낮아졌다. 가격은 전년에 비해 둔화되었고 거래량 상승폭도 다른 지역에 비해서는 낮다. 이렇듯 우리가 예상했던 것보다 주택시장이 강한 이유는 무엇일까? 또한, 메르스 사태를 겪으면서 하반기 경제 성장에 대한 빨간불이 켜진 상황에서 주택시장의 나 홀로 상승세가 하반기까지 이어질지 초미의 관심사다. 하반기 부동산시장을 개별 지표와 요인별로 짚어보자.

하반기 : 저금리가 가장 중요한 변수

3% 초반을 형성하던 경제 성장률 수정 전망치가 메르스 사태 이후 2% 후반대로 내려앉았다. 하지만 이렇듯 어려운 경제 상황은 부동산시장에 절대적인 영향을 미치는 금리 상승 시기를 이연하거나, 동결하게 할 가능성이 높아졌다. 경제 상황과 금리는 상쇄 효과를 발휘할 것이다.

하반기에도 저금리가 유지되면서 주택 수요가 유지될 가능성이 높아졌다. 한국은행과 국토연구원의

심리지수는 모두 120p를 상회하면서 긍정적 응답이 압도적이다. 청약 및 거래 의사를 묻는 설문에서도 주택 매수 계획이 있는 비율이 2007년 이래 가장 높다. 30대 실수요자들은 높아진 전세 문턱을 피해 대출을 통해 매매시장으로 넘어오고 있다. 또한, 서울의 분양권 전매 비율은 지속적으로 높아지면서 투자 수요도 적극적으로 분양시장에 뛰어들고 있다.

반면, 공급 물량이 많은 것은 우려스럽다. 2015년 분양 물량은 2000년 이래 최고치다. 8년 평균과 비교하면 10만호 이상을 초과하는 수준이다. 이러한 공급 증가, 분양가 상승에도 불구하고 미분양은 감소하고 청약 경쟁률은 고공행진 중이다. 인허가 상승세가 지속되고 있어 분양 물량 증가세는 당분간 이어질 것이다.

전세 물량의 감소 현상도 지속될 것이다. 전월세 거래량 증가에도 전세 거래는 감소하고 월세 거래만 늘고 있다. 저금리로 인한 전세 공급 부족과 전세 수요 증가는 하반기에도 동일하다. 전세 공급 부족은 전세가격 상승으로 이어지고, 전세가격 상승분을 월세로 이동하는 대신 저리의 전세 대출로 충당하면서 전세를 유지하고 있다. 반면, 월세시장은 전세시장과 수급 상황이 정반대다. 공급은 증가하고 수요는 감소하여 가격 안정세를 보일 것이다. 결국, 저금리가 시장 전반의 모든 지표를 견인하고 있고 하반기 부동산시장에서도 가장 중요한 변수가 될 것이다.

매매가, 수도권 1.6% · 지방 1.2% 상승 전망

하반기 수도권의 주택 매매가격은 상승세는 이어지나, 상반기에 비해서는 소폭 둔화되어 1.6% 상승이 전망된다. 하반기에도 저금리가 유지되어 실수요 및 투자 수요가 지속될 것이다. 분양시장에 대한 기대감이 유지되면서, 재고주택시장보다 분양시장의 강세가 당분간 지속될 듯하다. 특히, 대규모 멸실과 분양이 예정되어 있는 강남권 재건축시장의 호조세가 예상된다. 다만, 금리 상승 우려 및 전세가격 상승세 둔화로 주택 수요는 소폭 둔화될 것이며, 공급 측면에서도 하반기 분양 및 인허가 증가에 따른 리스크 요인이 확대되는 점은 대비해야 할 것이다.

지방 주택 매매가격도 1.2% 상승이 예상된다. 광역시를 중심으로 상승세가 이어지지만, 기타 지방의 영향으로 수도권보다 상승세 둔화 폭이 클 것이다. 광역시의 입주 물량이 감소하면서 전세가격 상승세가 이어짐에 따라 광역시를 중심으로 매매가격 상승세가 지속될 것이다. 그러나, 매매가격 상승세가 전세가격을 앞질렀다는 측면에서 실수요의 소진 가능성은 상존한다. 기타 지방은 보합 수준의 매매가격 변동성을 보일 것이다. 최근의 지방 상황은 공급 급증 압력을 저금리로 발생한 수요 회복이 상쇄하면서 장기 상승세를 이끌고 있는 것으로 해석된다.

전국 전세가는 2.3% 정도 오를 듯

하반기 전세가격은 수도권과 기타 지방의 입주 물량이 집중되어 이들 지역을 중심으로 상반기에 비해 상승세가 소폭 둔화될 것으로 예상된다. 2015년 입주 물량은 전년 대비 감소하나 하반기 입주 상황이 다소 나아지면서 전세가격 상승세 둔화가 예상된다. 그러나, 4/4분기 입주가 집중되어 있어 둔화세는 더딜 것이다. 더욱이 서울 강남권은 상반기에 비해 하반기 멸실이 많아 전세 불안은 여전하다.

당분간 저금리로 인한 전세 공급 감소, 전세 지불능력 향상 등에 기인한 전세가격 상승은 내년에도 이어질 것이다. 반면, 공급 증가, 전 · 월세 전환율의 하

2015년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2012년	2013년	2014년					2015년e)		
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기e)	연간e)
매매	수도권	-3.0	-1.4	0.3	0.1	0.4	0.5	1.3	1.8	1.6	3.5
	지방	3.1	2.2	0.8	0.6	0.6	0.8	2.8	1.8	1.2	3.2
전세(전국)		3.5	5.7	1.4	0.7	0.7	0.9	3.8	2.6	2.3	5.0

주 : 주택 가격은 국민은행의 주택종합매매가격지수를 활용하였음. 지방은 5개 광역시와 기타 지방 변동률을 재고(2014년 주택 보급률의 주택 수 기준) 가중하여 산출함.
2015년은 한국건설산업연구원 추정치임.

락 등으로 순수 월세 및 보증부 월세는 전세시장에 비해 낮은 변동성을 나타내며 안정세로 판단된다.

경기 순응적 사업구조 개선 노력 필요

최근 주택시장의 호조세는 저금리에 의한 수요 집중의 영향이 크며, 장기적인 관점에서는 주택경기 위축시 둔화 폭이 커져 경기 변동성을 확대시킬 가능성을 내포하고 있다. 가구 및 소득 증가에 기초한 장기 주택 수요의 변화는 크지 않다. 단기적인 수요 집중은, 미래 주택 수요를 당겨서 소진하는 효과를 발휘할 수 있으며 공급 측면에서도 짧은 기간의 물량 집중은 향후 공급 물량 감소로 이어질 수 있다. 최근 호조세가 단기적으로는 시장 회복에 도움을 주고 있으나, 장기적 관점의 안정적 경기 흐름에는 부작용으로 나타날 가능성도 존재한다. 무엇보다 금리 상승시, 경기 변동성 확대 리크스가 커졌다. 주택시장에서 금리의 영향력이 절대적인 상황으로 전개되고 있으므로, 금리 변동에 따른 경기 민감도가 높아지고 있다. 하반기 금리 상승폭은 제한적일 것으로 예상되나, 2016년 이후 금리 상승과 함께 부동산시장의 하방 압력이 확대될 가능성이 높다.

최근 주택경기 호황이 사업적으로는 분양사업 비중 확대 등 경기 순응적 사업 방식의 확대로 나타나고 있다. 저유가 등 해외건설 불안까지 겹치면서 비교적 수익이 발생하고 있는 주택사업으로 포트폴리오가 집중되고 있다. 단기 수익성 개선에는 도움을 주고 있으나, 장기적 사업 체질 개선 측면에서는 잠재적 위험으로 남을 것이다. 안정적 사업 운영을 위해서는 임대사업 비중 확대 등 경기에 비교적 독립적인 사업 비중을 확대해야 한다. 시장적 · 제도적 어려움이 존재하는 것은 사실이나, 주택임대사업 진출, 새로운 부가가치를 창출할 수 있는 주거 서비스 상품 개발 등 지속적인 사업구조 개선 노력이 필요하다.

정책적으로는 시장 호황과 과열에 대한 판단이 무엇보다 중요한 때이다. 높은 청약 경쟁률, 전매 비율의 상승, 분양가 상승 등 신규 분양시장의 과열 우려는 존재하나, 아직 시장 상황이 견조하지 못해 인위적 규제 도입은 수요 위축을 가져올 수도 있다. 분양가상한제 탄력 운영 이후 분양가가 일부 상승하고는 있으나, 통제 가능한 범위에서 움직이고 있다. 따라서, 분양시장에 대한 인위적 규제는 오히려 과도하게 시장 심리를 위축시켜 주택시장의 경착륙을 초래할 가능성도 배제하기 어렵다. 또한, 최근 30대의 주택담보대출 증가는 리스크로만 해석할 것이 아니라, 주택시장의 세대간 이동이 발생하는 긍정적 해석도 가능하다. 결국, 주택시장의 장기적 연착륙을 위해서는 세대간 이동이 전제되어야 하며 주택금융 정책의 유연한 대응이 지속되어야 할 것이다. CERIK