

내년 분양시장 호황 난망... 대응 키워드는 '지방', '주택 리폼'

김현아 | 한국건설산업연구원 연구위원

hakim@cerik.re.kr

분양 호황이나 내년 주택경기는 불확실

최근 주택시장에 대한 세간의 관심은 2015년 하반기 주택시장에 대한 전망보다 2016년 주택시장에 더 쏠려 있다. 관심의 초점은 과연 내년도 주택시장이 경착륙을 할 것인지 아니면 올해보다는 다소 부진한 연착륙에 그칠 것인지에 대한 불확실성이다.

2015년 상반기 주택시장은 지난해에 이어 호황세가 이어졌다. 지난해 시작된 수도권 주택시장의 회복세는 더욱 확대되어 올해에는 가격 상승과 거래량 증가가 동반되고 있다. 지방 도시들의 경우에도 대구와 부산을 중심으로 한 광역시의 약진이 이어지고 있고, 기타 지방 도시들의 경우에도 상승폭이 둔화되기는 하였지

만 주택 매매 및 전세 가격이 여전히 상승세에 있다.

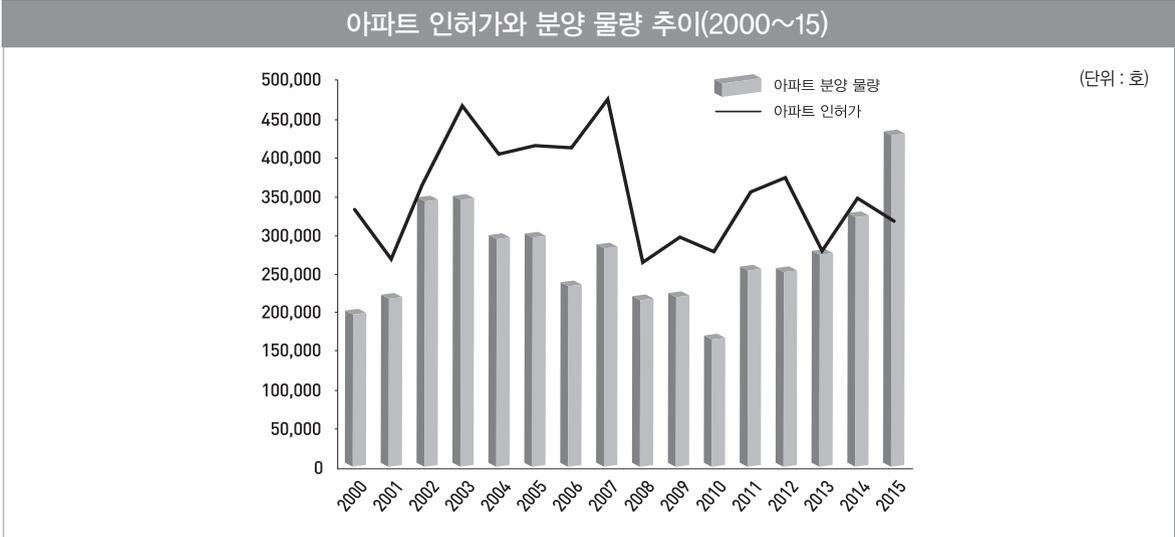
이런 상황이다 보니, 올해는 재고 주택시장과 신축 주택시장 모두 활발한 모습을 보이고 있다. 재고 주택시장은 가격 상승과 함께 매매 거래량이 20% 이상 증가세를 보이고 있으며, 신축 주택시장은 지금 추세라면 연 43만호 정도의 공급이 예상되는데 이는 2000년 이후 최대의 물량이다. 이는 올해 분양시장의 호황은 이어지겠지만 내년도에도 이러한 호황이 지속될 것이라고 예상하지 않아 공급 업체들이 주택 공급을 올해로 앞당기고 있기 때문이다.

지금의 현상은 사뭇 2007년 민간택지 분양가상한제 시행을 앞두고 인허가 실적이 급증하였던 경우와

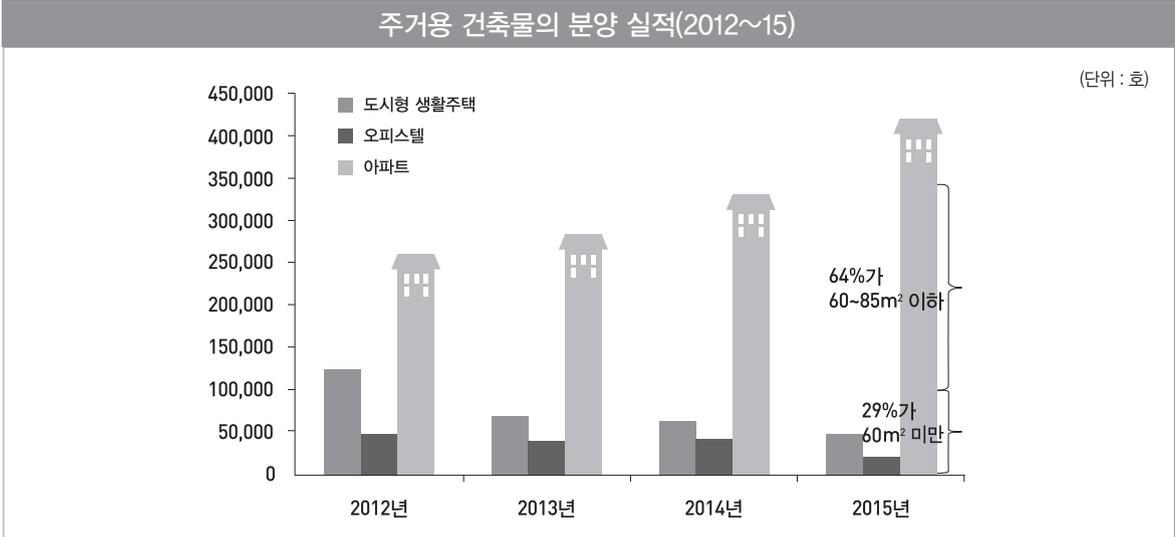
비슷하다. 두 자릿수 이상의 높은 청약 경쟁률의 이면에는 또 다른 그늘도 존재한다. 청약에 당첨되고도 계약을 쉽게 포기하는 경우가 많아 건설업체들로서는 미분양 대기 물량이 발생하고 있기 때문이다.

또 하나의 변수는 아파트 외 주택의 인허가가 급증하는 현상이다. 2015년 상반기 아파트 외 주택의 인허가는 전년 대비 31.6%가 증가한 10만호에 이르고 있다.

최근 재고주택 거래량 증가에는 낡은 다세대 및 연립주택을 매입하여 신축하려는 소규모 주택건설사업자에 의한 매수가 포함되어 있다. 도심내 주택을 공급할 만한 가용 토지가 부족하다 보니 이처럼 노후 주택을 매입하여 신축하려는 수요가 늘고



주 : 2015년은 (예정)분양 물량 및 전망치를 포함함. 자료 : 부동산114(주).



주 : 2015년은 예정 및 추정 물량을 포함함. 자료 : 국토교통부, 부동산114(주).

있다.

다세대 및 연립주택은 아파트보다 공사 기간이 빨라 1년 이내에 준공이 가능하다. 따라서 올해 급증한 아파트 분양 물량이 준공되기 이전에 이

러한 주택들은 시장에 먼저 공급될 것이다. 주택경기 호황으로 분양가마저 상승하고 있는데 상대적으로 아파트보다 저렴한 주택이 도심에 공급될 경우 수요자들의 관심을 끌기에 충분

할 것이다.

이런 상황이다 보니 주택사업 현장에서는 내년 주택경기를 우려하는 목소리가 크다. 올해 크게 늘어난 분양 물량으로 내년의 주택 구매 수요가

향후 주택사업의 주요 이슈



분양시장 호황 이후의 대비

전환기적 임대시장에 대응한 임대 비즈니스
도시재생, 재정비 시장에 대한 대응



지방 주택시장에 대한 새로운 접근

혁신도시가 가져오는 지역 주택시장의 변화



주택리폼시장의 도래와 대응 방안

패키지 솔루션의 제공과 핵심 역량

앞당겨질 가능성이 높은 데다가 4/4 분기쯤으로 예정되어 있는 미국의 금리 인상과, 내년 대출 취급분부터 적용될 국내 가계대출 관리 대책의 영향도 주요 원인으로 지목되고 있다.

분양시장 호황 이후를 대비해야

그렇다면 향후 주택사업은 어떻게 대응해야 할까?

먼저, 분양시장 호황 이후에 대한 대비가 필요하다. 그러기 위해서는 청약 경쟁률의 착시에서 벗어나야 한다. 청약통장의 가입 기준과 1순위 자격 등이 완화되면서 더 이상 청약 경쟁률은 주택 구매 수요를 판단할 수 있는 지표가 아니다. 아울러 분양권 전매를 겨냥한 단기 투자 수요가 늘고 있음을 감안, 중도금 대출이나

잔금 납부 조건에 대한 리스크 관리가 필요하다.

물론 최근의 분량 물량은 대부분 중소형 평형으로 구성되었기에 완공 후 세입자를 구하거나 처분하기가 과거보다는 수월할 것으로 판단된다. 그럼에도 불구하고 주로 중소형으로 구성된 아파트 외 주택의 신규 공급이 급증하는 현상을 감안해, 미분양 미입주 주택에 대한 다양한 처리 방식을 고민해 둘 필요가 있다.

지난 2009~2010년에 사용되었던 임대(혹인 일정 거주) 후 분양 전환을 유도하는 판매 방식도 고려 대상이다. 아마도 앞으로는 이러한 판매 방식이 비상시에만 적용되는 단기책이 아니라 경기 상황에 따라 유연하게 적용될 수 있는 마케팅 수단이 될

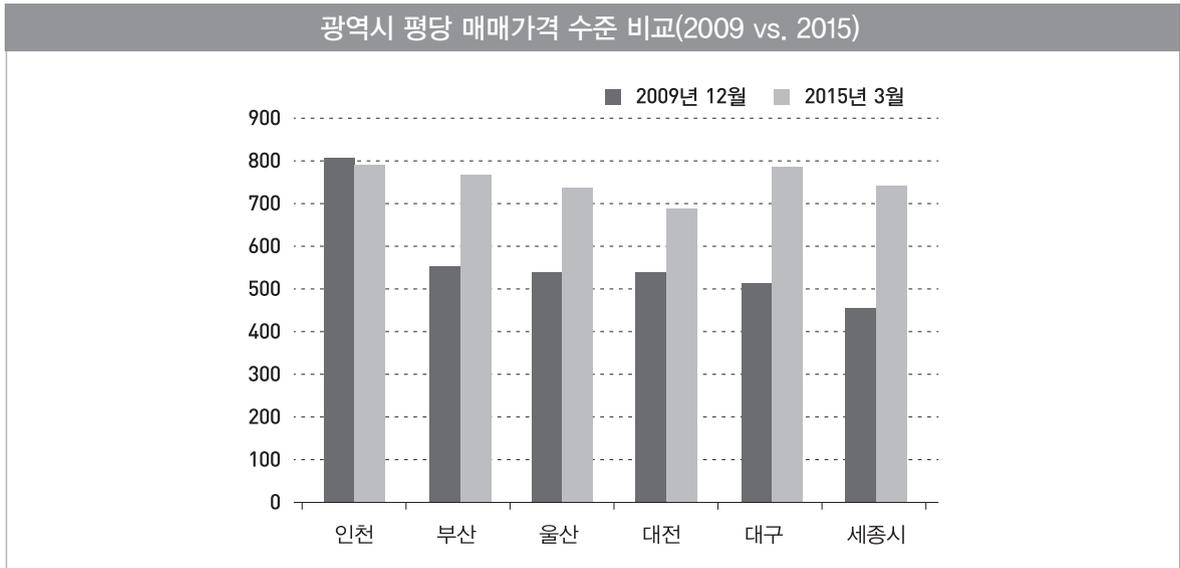
것이다. 이 경우 정부가 지원하고 있는 기업형 주택임대사업을 적극적으로 활용해볼 필요가 있다.

지방 주택시장에 대한 새로운 접근

둘째, 지방 주택시장에 대한 새로운 접근이 요구된다. 지난 5년 간 지방의 주택가격은 모두 30~50% 가량 상승하는 호황이었다. 인구 증가나 소득 향상에 따른 결과가 아니라 지역 내 수급 상황, 정책 효과에 기인한 결과였다. 대부분의 공공기관이 혁신도시로 이전을 마무리하면서 앞으로 지방 주택시장에 다양한 변화가 예상된다.

먼저, 이제 지방은 주택가격이 싸다는 공식이 깨질 전망이다. 2009년 말 6개 광역시 중 주택가격 수준이 가장 높은 지역은 인천이었으나, 2015년에는 대구의 주택가격 수준이 인천보다 높다. 세종시가 광역시 평균보다 높은 수준을 나타내는 것도 특징적인 현상이다. 이제 지방의 일부 광역시들의 주택가격 수준은 수도권 주요 도시와 맞먹거나 오히려 높은 수준이다.

신축 주택 공급이 늘고 주택가격이 상승하면서 지역 내 인구 이동이나 핵심 주거 지역의 판도도 변화되고 있다. 향후 혁신도시 이전 기관 종사자들의 정착이 늘어나면 이러한 현



주 : 단위는 평당 매매가격 수준임. 자료 : 부동산114(주).

상은 더욱 더 가속화될 것이다. 아직 혁신도시에는 수도권으로 출퇴근하는 직원들이 많지만 앞으로 더 많은 이전 기관의 종사자들이 해당 지역으로 주거지를 이전하거나 인근 지역 종사자들로 신규 채용을 넓혀 갈 것이다. 그렇게 되면 혁신도시로 지역 내 중산층의 유입은 더욱 가속화될 것이다. 신혼 주거지가 제공하는 주거 서비스 및 계층 형성 등 새로운 인구 이동 요인을 제공할 것이기 때문이다. 이러한 현상은 지방 도시들의 주택시장에 또 다른 변화를 초래할 것이다.

주택 리폼 수요의 급증에 대응해야

셋째, 주택 리폼시장의 확대에 대

한 대응이다. 지난해 9·1대책으로 재개발·재건축 허용 연한이 단축되었다. 그러나 현행 재개발·재건축 사업은 주택가격이 상승하는 구조에서만 작동이 가능하다. 따라서 허용 연한 단축에도 불구하고 대부분의 노후 주택은 대규모 주택 재정비 사업에 과거처럼 적극적으로 참여하지는 못할 것으로 예상된다.

리모델링의 경우에도 마찬가지이다. 현행과 같은 대수선 형태의 리모델링 역시 주택가격 상승이 수반되어야 한다. 따라서 이러한 사업에 편승하지 못하던 대부분의 노후 아파트에서는 고비용의 재정비 사업 대신 개인 또는 소규모 단위의 주택 리폼에 관심을 더 가질 것으로 예상된다.

다. 현재 개인 단위의 주택 리폼을 집단화하여 비용을 절감하고 나아가 일부 공용 공간에 대한 성능 향상을까지 유도할 수 있다면 리폼 수요는 급격히 증가할 것이다.

노후 주택은 앞으로 계속 증가가 예상된다. 지금은 아파트 브랜드를 선호하는 조합이 증가하면서 대형 업체들간의 재개발·재건축 수주전이 재현되고 있지만 대다수의 사업성이 부족한 노후 주택에 대해서는 주택 리폼사업이 경쟁 우위를 점할 것이다. 최근 사회적 관심이 확대되고 있는 도시재생과 소규모 주택 리폼사업을 연계시킬 수 있는 사업 아이디어도 고려해볼 만하다. CERIK