

## 2016년 주택시장

이상영 | 한국건설경제산업학회 회장  
명지대 부동산학과 교수



2015년도 주택 인허가 물량은 76만 5,000호로 전년 대비 49% 증가하였고, 특히 수도권은 전년 대비 69% 증가하였다. 기존 주택 매매도 119만호로 전년 대비 19%나 증가하였다.

이러한 주택 구입의 증가는 2008년 금융위기 이후 누적된 잠재적 주택 수요자들이 본격적으로 주택 구입에 나선 결과이다. 특히, 전세가 폭등이 지속되면서 전세 세입자들이 대거 내 집 마련을 한 것이다.

그런데 작년 말부터 경기 과열에 대한 우려가 제기되고, 주택 금융 관리가 강화되면서 주택 수요가 전년에 비해 크게 감소하고 있다. 연구기관들은 올해 인허가 물량을 50만호 전후로 예상하고 있으나, 미분양이 급증하는 등 경기가 위축되면서 실현 여부는 불확실하다. 기존 주택시장도 이러한 배경에서 전년에 비해 크게 위축될 것으로 보인다.

따라서 올해 주택시장은 전년과는 다른 양상으로 전개될 것이다.

우선, 신규 주택의 공급량 감소와 미분양 증가는 불가피하다. 지방의 경우 수년간 공급이 많았다는 점에서 공급 과잉이 우려되기 때문에 정책적으로 적극 대응할 필요가 있다. 그렇지만, 현재 상황을 전국적인 공급 과잉으로 보기는 어렵다. 따라서 주

택 금융시장을 전국적으로 규제하는 것은 주택시장 상황에 비추어 신중할 필요가 있다.

둘째, 수도권에서 전세가 급등과 전세 물건 부족 현상은 당장 해소되기 어렵다. 신규 입주가 이루어지는 지역을 제외하고, 대부분 지역은 최근 분양 물량이 입주하는 2~3년 후 전세난이 완화될 것이다.

따라서 뉴스테이와 같은 양질의 민간 임대주택에 대한 수요는 더욱 증가할 것이다. 이러한 점을 고려해서 뉴스테이의 유형을 다양하고, 공급 조건을 개선하여 안정적인 임대료가 정착되도록 정책적 지원을 할 필요가 있다. 그렇지만 현재 정부가 공급하려는 13만호의 뉴스테이만으로 임대시장의 변화에 대응하는 데는 한계가 있다. 전세에서 월세로 전환되는 시장에서 월세 주거비 부담이 급증하지 않도록 세금 감면 등 다양한 지원 정책을 마련할 필요가 있다.

건설회사들도 기존 분양 위주의 주택사업에서 주택자산관리사업으로 전환할 필요가 있다. 외국 경우도 건설에서 관리로 패러다임이 전환될 때 건설회사가 자산관리회사로 전환하여 성공한 사례가 많다는 점에서 이러한 새로운 전략을 적극 고려할 필요가 있다. CERIK