

# 가 ‘ ’

## - 보금자리주택 공급 시기 및 물량 조정 필수 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원  
ykhur@cerik.re.kr

**오늘** 1/4분기 국내 경제가 8.1%의 높은 성장률을 기록하였고 지난 3분기 연속 증가세가 확대되었다. 그러나 이러한 실물경기의 빠른 회복세에도 불구하고 수도권 주택 가격은 2009년 10월부터 하락세다. 동행지수가 7개월 연속 상승하는 동안 수도권 매매가격은 단기 반등한 1월을 제외하고 지속 하락하였다. 하락세는 경기·인천에서 시작되어 서울로 확대되었고 다시 전국으로 확대되는 양상을 보이고 있다. 부산과 대전을 중심으로 일부 상승세를 보이고 있으나 장기간의 약세 후 구조적 반등으로 여전히 대규모 미분양이 적체되어 있다는 점에서 상승세의 한계가 뚜렷하다. 여기에 과거와 달리 전세가격이 상승하였음에도 매매가격은 하락하고 규모별 가격 차이는 더욱 줄어들었다.

하반기 실물경기가 성장세를 유지하여도 부동산 시장의 하락세를 반전시킬 요인이 많지 않다는 것이다. 2007년부터 시작된 3년 간의 수도권 거래량 감소 장기화는 시장 침체를 단적으로 보여주고 있다.

### 수요 위축 불구 체감 공급 많아

주택시장의 하락세, 해소되지 않고 있는 미분양 물량, 금융 규제 강화 유지, 상반기 동안 제기된 버

블 논란 등을 고려할 때 수요자도 리스크를 관리하여 시장에 참여할 가능성이 커지고 있다. 신규 주택 시장은 가격 하락으로 인한 투자 리스크, 생활 환경 미비에 따른 거주·임차 리스크로 수요자의 외면을 받을 가능성이 적지 않다. 기존 재고 주택시장을 올 연말 종료가 예정되어 있는 다주택자 양도세 한시 감면을 앞두고 다주택자의 매물이 다수 시장에 나올 가능성도 있다. 그러나 가격 조정 이후 주택 구입 가능 계층이 확대되면서 주거 안정성을 위해 실 거주 목적의 수요자들이 매수에 나설 수도 있어 신규 주택시장과는 다른 양상을 보일 것으로 예상된다. 부동산114의 2분기 주택 거래 소비자 인식조사에서도 다주택자의 매도 의사는 늘고 1주택자의 이전 수요는 증가한 것으로 나타났다. 무엇보다 금리 상승에 따른 시장 충격도 예상해야 할 것이다. 물가 상승세가 예상보다 높아짐에 따라 물가 안정을 위해 금리 인상 가능성이 커지고 있다. 그러나 최근 들어 주택담보대출 연체율이 상승하고 있어 금리가 인상되면 충격은 불가피할 것으로 전망된다.

이러한 수요 위축에 비해 수요자가 체감하는 공급은 적지 않다. 적체된 11만호의 미분양, 2만호의 보금자리주택 사전 청약 물량, 전년보다 많은 8만

호의 신규 분양 물량까지 더해지고 있다. 현재 수도권 권에 적체된 미분양은 국지적 공급 과잉 지역이다. 서울에 비해 수요가 적은 경기·인천 등 수도권 외곽에 집중되어 있어 단기간 내 해소 가능성은 낮다. 지방의 미분양이 일부 해소가 되었으나 대구, 충남 등은 지역 내 주택 재고에 비해 여전히 높은 수준을 유지하고 있고 대형이 많다는 점에서 시장 내 흡수 가능성도 낮다. 여기에 공급 지표들이 예년보다는 작지만 전년보다는 두 자릿수 이상 증가하고 있다.

### 주택·토지 모두 약보합세 전망

2010년 하반기 실물경기가 상승하더라도 수도권 지역의 가격 하락이 확대되면서 전국 부동산 가격을 하락시킬 것으로 예상된다. 그러나 금융 위기의 여파로 가격이 하락하였던 2009년 3월 수준(전저점) 이하로 떨어질 가능성은 낮은 것으로 판단된다. 수도권 외곽에 적체되어 있는 미분양 물량이 많고 공급되지 않은 수도권 택지개발지구 물량도 적지 않아 전년 대비 공급 물량 감소가 어려울 것으로 판단된다. 지방 시장도 여전히 미분양이 적체되어 있어 부산·대전 등 일부 지역의 회복세가 전국 시장 상승세를 견인하기는 어려울 것이다. 다만, 서울은 가격 조정에 따른 수요 증가로 4/4분기에는 상승세로 반전될 가능성도 있다. 전세가격은 하반기 아파트 입주 물량 집중 효과가 있으나 국지적·규모별 수급 불균형은 존재하여 약보합 정도의 하락이 하반기 동안 예상된다. 입주 물량이 많은 수도권 대형 전세가격이 하락세를 주도할 것이다.

토지시장도 국지적 개발 호재에 따른 가격 변동성은 클 수 있으나, 주택시장 하락세의 영향을 받을 수밖에 없고 미분양 택지 적체에서 자유로울 수 없

을 것이다. 비주거용 시장은 상품별로 다른 양상을 보일 것으로 판단된다. 경기 회복에 따른 수요 증가로 공업용과 프라임 오피스는 상승세를 유지할 것으로 전망되나, 대규모 공급이 예정되어 있는 상가 시장은 공실률이 크게 증가할 것으로 예상된다.

### 시장 하락기, 정책 지원 및 자구 노력 절실

적체된 미분양 등 재고가 조정되지 않고서는 수도권 시장 침체가 장기화될 가능성도 있다. 현재의 하락세는 재고 적체에서 시작된 것이며 시장을 정상화하기 위해서는 비중이 확대된 공공의 보금자리주택 공급 시기 조정 및 물량 조정이 필수적이다. 수요가 위축되었다면 공급을 줄여 시장을 정상화시켜야 한다는 측면에서 계획된 물량의 시기 조정 및 물량 조정이 필요하다. 상반기 동안 민간의 공급 감소에 비해 공공 물량이 크게 증가하였다. 2010년 목표 물량 40만호 중 18만호가 공공의 보금자리주택 물량임을 고려할 때 공공 물량 조정 없이 시장 전체의 공급 감소를 통한 시장 정상화라는 목표를 달성하기는 어렵다. 또한, 기계화된 택지개발지구의 주택 물량들도 시기를 조정하거나 물량을 조정하는 방안들이 고려되어야 할 것이다. 공급 물량이 조정되지 않는다면 향후 신규 공급 물량 증가에 따른 수도권 재고 주택시장 냉각은 더욱 심각한 상황으로 빠져들 수 있다. 여기에 하반기 출구 전략까지 시행되면 급격한 수요 위축을 가져올 가능성이 크다. 지금도 심각한 거래 경색 문제는 더욱 악화될 것이다. 따라서 수요 위축분을 소폭의 DTI 규제 완화로 완충하는 것이 대안이 될 수 있을 것이다.

중장기적 시장 변화를 고려할 때는 연말에 만료되는 다주택자 증과 한시 감면 소멸을 앞두고 다주

## 2010년 하반기 주택 수요·공급·가격 전망

수 요 전 망	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 금리 인상 가능성, 금융 규제 유지, 대세 하락 논란, 다주택자 양도세 한시 감면 종료 등으로 실수요자의 재고 주택시장으로 수요가 크게 위축될 것으로 예상됨.</li> <li>• 투자 리스크 및 생활 환경 미비에 따른 거주 리스크를 고려할 때 하반기 수요는 실거주자의 재고 주택시장으로 위축될 가능성 있음.</li> <li>• 한시적으로 기본 세율을 적용하고 있는 다주택자 양도세 감면 조치가 2010년 12월 31일자로 종료될 예정임에 따라 하반기 매도 물량 증가로 이어질 가능성 큼.</li> <li>• 상반기와 같이 전세가격이 상승하더라도 매매가격 상승으로 이어지기는 어려울 것으로 전망됨.</li> </ul>
공 급 전 망	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2010년 총 분양 계획 물량은 지난해보다 3만호 많은 25만호 내외가 될 것으로 예상됨.</li> <li>- 공공부문의 주택 공급 확대 등을 종합할 때 2010년은 주택종합계획 목표인 40만호를 달성할 것으로 전망됨.</li> <li>• 공공부문에서 보급자리주택 약 18만호를 공급할 계획이며 민간부문의 인허가 실적도 전년 대비 증가세를 보이고 있음. 기대입 택지와 기계획 물량의 지속적인 연기가 어려운 점도 전년 수준의 실적은 달성할 것으로 예상됨.</li> <li>- 2010년 아파트 입주 물량은 2009년보다 8.1% 증가한 30만호 공급</li> <li>• 하반기에 집중되어 있는 입주 물량이 전반적인 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대됨. 그러나 소형과 서울의 입주 물량은 예년 대비 감소하여 국지적으로는 수급 불안정이 계속될 것으로 예상됨.</li> <li>- 시장에서 차지하는 공공의 비중이 전년보다 더욱 증가할 것으로 전망됨.</li> <li>• 30%를 넘지 않았던 공공 비중이 2009년부터 공공 인·허가 물량은 44.1%로 확대되었고 분양 물량도 44.6%까지 확대됨. 2010년에는 공공 비중이 더욱 확대될 것으로 예상됨.</li> </ul>
가 격 전 망	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국내외 경제 여건이 성장세를 지속하더라도 부동산 경기와 탈동조화 현상이 지속될 것으로 예상되며 수요 위축에 비해 전년 대비 공급 물량 감소가 어렵고 금리 인상 가능성 등이 존재하는 등 가격은 약보합세를 나타낼 전망이다.</li> <li>• 2010년 하반기 주택 가격은 상반기 하락세가 유지되고 경기·인천의 침체 지속에 비해 서울에서는 가격 조정에 따른 수요 증가로 4/4분기에는 상승세로 반전할 가능성이 있음.</li> <li>- 토지시장 : 주택가격 하락세의 영향을 받을 수밖에 없고 미분양 택지 적체 문제 등으로 약보합세 예상됨.</li> <li>- 주택시장 : 신규 주택시장과 재고 주택시장, 서울과 경기·인천의 온도 차가 더욱 커질 것으로 전망됨.</li> <li>- 전세시장 : 하반기 입주 물량 집중으로 약보합세 예상되나 지역별·규모별 수급 불안은 존재</li> </ul>

택자에 대한 인식을 전환하는 계기로 삼아야 할 것이다. 인구 감소 및 저성장은 장기적 추세이고 과거와 같은 투자 수익률 확보가 어렵다는 측면에서 보면 투자 수요 위축은 장기적 트렌드이다. 부동산시장이 과거와 같은 자본 이득을 안겨주지 않는다면 다주택자를 임대주택의 공급자로 새롭게 조명하여 새로운 시장에 맞는 새로운 수요를 창출해야 한다.

기업들도 수요자 특성에 맞는 상품 구성과 시장 하락기에 맞는 자구 노력이 요구되고 있다. 이제는 공급자 중심 시장에서 수요자 중심 시장으로 변화

하였다. 결국, 수요자 입장에서 투자 리스크 및 거주 리스크가 크다면 외면을 받을 가능성이 확대되었다. 자본 이득이 명확하지 않은 상황에서 대출을 통한 주택 구입은 제한적일 수밖에 없고 거주 환경이 정비되지 않아 실거주 및 임차 리스크까지 존재하면 수요자의 외면을 받을 가능성이 크다. 결국, 판매 가능한 가격으로 할인하여 부실을 최대한 줄여 나가고 민간도 가격이 하락하고 있는 수도권 외곽의 물량은 가능한 범위 내에서 공급 시기를 조정하거나 물량 조정이 필요한 시점이다. CERIK