2008년 건설 경기 전망

주택·부동산 시장' 보합세, 1.5~2% 상승할 듯

- 전세시장은불안 요소 내재, 서울에만이주 수요 5.5만호 발생 -

2007년 주택·부동산 시장은 전반적인 안정세속에서도국지적으로는여전히개발 호재에따른가격상승이이어진해였다.

토지 시장은 수도권 지역에 개발 호재가 집중되면서 서울에서는용산구와뉴타운사업 지역이, 경기도에서는 인천 경제자유구역 개발 지역과 수도권 2기 신도시 예정지 등에서 각각 높은 상승세를 나타냈다. 주거용 토지 시장이 전반적인 주택 판매 부진과 공급 규제 강화로 거래가 감소한 가운데 오피스 붐을 타고 상업용 토지와 공업용 토지의 거래와 가격 상승이 상대적으로 높게 나타났다.

주택 시장은 지난해 하반기부터 소형 아파트와 연립주택 등 중저가의 소형 아파트 가격이강세를나타내고있다. 2007년에주택 가격이 상승한 서울 강북, 의정부, 인천, 시흥, 안산등이대부분중·저가형소형주택이 밀집되어 있는 지역들이라는 점에서 2007년은 소형주택에대한 수요가높았다. 전세 가격도 마찬가지이다. 소형 아파트와 연립주택의전세가격이아파트전세보다높은상승세를나타냈기때문이다. 반면, 중대형 평형과 재건축 대상 등의 고가 아파트는 2007년가격이오히려소폭하락하였다.

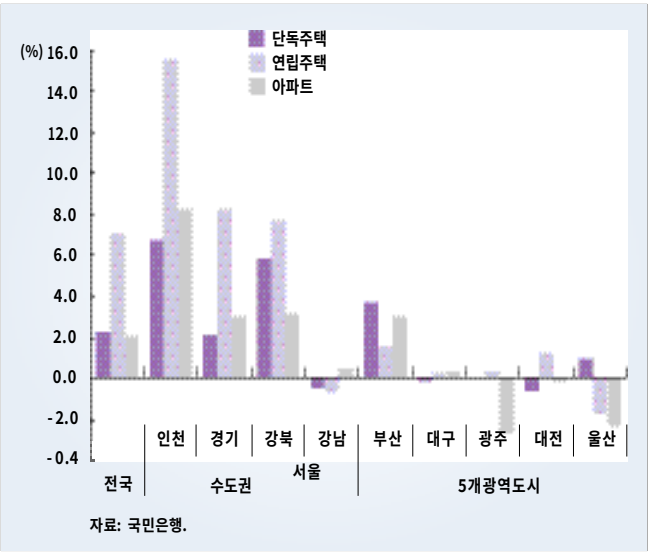
정부의 전방위적 수요 압박 효과 본격화

올해 주택 가격이 전반적으로 안정세를 나타내는 데는 정부의 수요관리 대책이 큰 효과를 나타내고 있기 때문이다. 2년 연속 부과된 종합부동산세와 1가구 2주택에까지 확대된 양도세 중과 등의 효과는 물론 올해는 금융 대출 규제와 금리까지 주택 수요를 위축시키는데기여하고있다. 여기에9월부터시행된분양가상한제등의영향으로분양가가 좀더 낮아질 것이라는 기대감이 주택 구매를지연시키고있다.

외환위기 이후 주택 경기는 일반 경기와 동조화 현상을 나타냈다. 일반적으로 주택 및 부동산 경기가 일반 경기에 후행한다고 알려져왔으나외환위기이후에는확실히동행하는패턴을보였다. 그러나, 이러한경기 동조화 현상도 잠시 2006년 하반기 경기동행지수의하락에도불구하고부동산시장은 가격이 급등하였다. 높은 분양가에 의한 기존주택가격의상승, 전세가격의상승으로 주택수요자들의불안심리기가중되었기때문이다.

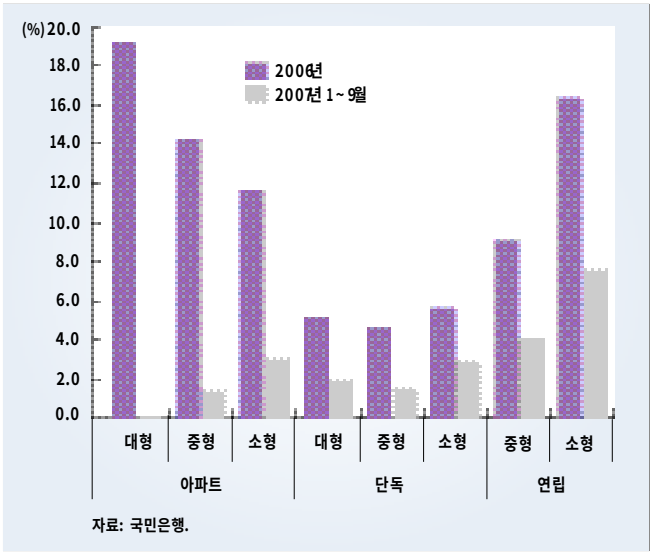
하지만 올해 각종 소비 지표의 개선과 경기 회복의 징후에도 불구하고 주택 수요는 크게 위축된 상태이다. 이는 분양가상한제,

주택유형별 지역별 매매가격 변동률(1~9월)



자료: 국민은행.

규모별 아파트 매매가격 변동률(1~9월)



자료: 국민은행.

청약가점제, 대출규제 및 금리 상승 등 정부의 수요관리 정책이 부동산에 대한 수요를위축시키고있기때문이다.

수요를 위축시키는 정부 정책의 효과는 긍정적인측면만 있는것은아니다. 부정적인측면도있다. 각종규제로총량적인수요가 감소하면서 부동산 가격이 안정세를 나타내고있는것은일시적일지라도바람직한 현상이라 볼 수 있다. 그러나, 인위적인수요위축은자가구매수요를전세등의임대로 전환시키면서 비정상적인 임대 수요를 증가시키고있다.

반면, 기존의미분양적체, 분양가상한제를회피하기위한조기분양등이이어지면서신규주택 공급은단기간에 급증하였다. 정책적 요인으로 수요가 급감하면서 신규주택판매가크게부진을면치못하고있는 것이다. 시장은 잠시 안정세를 나타내지만 지금과 같은상황이지속될경우미분양적체에따른부동산경기의침체가우려된다.

올해 9 12월에 건설업체들이 분양할 예정인아파트는총 25만호에이른다. 올해공급예정물량의절반가까이된다. 특히, 올 하반기는수도권의 분양 물량이 많다. 결국 그동안 미분양 주택 문제에서 벗어나 있던 수도권 지역도앞으로는 예외일수없는상황인것이다.

내년주택시장보합세, 집값1.5% 오를듯

2006년이후부동산경기는일반경기와 분리되는 디커플링(decoupling) 현상이나타나고 있다. 따라서, 내년국내 경제 성장률이 올해보다 상향 조정된다고 할지라도 이것이직접적으로부동산경기에긍정적인 영향을 미치지는 못할것으로 보인다. 현재 시장에서는 내년 부동산 시장 전망의 변수로 대선을 꼽고 있다. 지나친 규제 중심의 부동산정책이새정부출범이후크게달라질것으로기대하기때문이다.

그러나, 새 정부가 출범하더라도 내년에 정책 변화를 기대하기는 어려울 것으로 판단된다. 우선참여정부의부동산정책은법률로규정한내용이 많아개정에국회통과가반드시필요하다. 그래서시장상황에따라규제완화를둘러싼논쟁이길어질가능성이 크다. 또한, 법 개정에 소요되는 기간이 최소한 1년을 잡아야 하므로 내년 내로 법개정을기대하기는어려운실정이다. 예를 들어 분양가상한제의 경우에는 2008년까지민간택지에적용되는상품이없을것으로 예상된다. 올해 분양가상한제를 피해 사업승인등을취득한사업물량의분양이 아직많이대기중에있기때문이다. 그러므로분양가상한제를폐지하거나개선하기위한 구체적 근거나 문제점을 제시하기 쉽지 않을것이다.

현재시장에서새정부에게가장많은기대감을갖고있는부동산규제완화분야는 아마도 ‘ 부동산 세제와 용적률 일 것으로 파악된다. 이부분은주로수도권 거주자들이 가장 바라는 항목이기도 하다. 그러나, 만약 내년 부동산 부분의 규제가 완화된다면그것은수도권의 문제가아닌지방미분양등주택경기로야기된지방경기침체를 해소하기 위한 방안에서 비롯될 것이다. 8월말현재9만호수준의미분양은올하반기 대규모 분양이 쏟아지면서 2배 이상 늘어날가능성이크기때문이다.

따라서, 2008년의 주택 · 부동산 시장은 올해보다 다소 상승 폭이 줄어든 보합세가 예상된다. 토지 가격은 올해보다 낮은 2% 내외상승에그칠전망이며, 주택가격역시 매매 가격은 1.5%, 전세 가격은 3.5% 정도에그칠전망이다. 이는물가를감안하면실질적으로는하락을의미한다.

주택 및 토지 가격 전망

(단위: %)

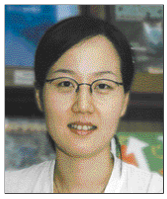
구분			2006년	2007년					2008년(e)
				1/4	2/4	3/4	4/4(e)	연간(e)	
주택	매매	전국	6.9	1.4	0.3	0.7	0.6	3.0	1.5
		수도권	20.3	2.4	0.6	1.3	0.6	5.0	2.0
	전세	전국	5.4	1.1	0.4	0.5	0.7	2.8	3.5
		수도권	10.4	1.7	0.7	0.8	0.8	4.0	5.0
지가		전국	5.6	1.8		1.1		2.0	2% 내외

주: 전기(년) 말대비증감률임. 주택가격이라함은단독주택, 연립주택, 아파트를포함한전체주택가격임.
자료: 국민은행, 한국건설산업연구원.

국지적 · 지역적특성감안한정책수립을

내년부동산시장, 특히주택시장에는전세시장의불안요소가잠재되어있다. 그것은대규모재개발사업착공에따른이주수요 문제이다. 분양가상한제의 시행으로 올해 하반기대규모 재개발(재건축 및 뉴타운 사업포함)의사업승인이이루어졌다. 서울 시만을살펴보더라도재개발사업착공으로 내년에 5만 5,000가구의 이주 수요가 발생할 것으로 예상된다. 이러한대규모의이주수요는 2002년 서울시 5개 저밀도 아파트 지구재건축시에이미큰파장을 일으킨바 있다. 따라서, 이러한사업장들이일시에착공에들어갈 경우사업지역내에서전세난은 불가피할것으로 예상된다. 가뜩이나분양가상한제 등으로 주택 구매 수요가 임차수요로 전환되는 마당에 이러한 대규모 이주수요는전세시장에악영향을 미칠가능성이크다.

2008년은 정부 정책이든 민간 사업자든 간에 전반적인 가격 문제가 아니라 국지적인시장상황에대한대응이필요한시기이다.



김현아
한국건설산업연구원연구위원
hakim@cerik.re.kr