‘ 먹구름 ’주택시장 - 상승률 둔화로 안정세

- 주택전세 · 매매가1.5~2.2% 안팎상승에 머물 듯, 연착륙대안 마련해야 -

2008년 상반기에 서울 강북과 경기도 북부 지역의 주택 가격이 지난해에 이어 급등세를 이어갔다. 주로 중저가의 소형 주택이 밀집되어 있는 지역에서 올해에도 매매 및 전세가격모두강세를나타냈다.

저가 · 중소형주택 왜 강세인가

전반적으로안정세를나타내고있는재건축 대상 아파트의 경우에도 양극화 현상은 이어졌다. 강남등이미재건축에대한기대감이 반영되어 있는 고가의 재건축 대상 아파트 가격은 하락 및 보합세를 벗어나지 못했다. 그러나, 아직재건축에대한기대감이 반영되지못한중저가의재건축대상아파트들이올상반기일제히두자릿수이상의가격 상승세를 나타냈다. 이들 지역의 특징은 대부분 뉴타운 사업 지구와 연접해 있다는 점이다. 따라서, 뉴타운사업에대한기대감이 해당 사업지는 물론 인근 지역의 재건축 사업에도영향을미치고있는것으로판단된다. 이처럼중저가소형주택의가격이상승세를 이어가는 데는 대략 세 가지의 이유를 꼽을수있다.

첫째, 지역 내 수급 불균형의 문제이다. 2003년이후서울강북권의입주물량은계속감소하였다. 강남지역의입주물량이강북의1.5배이상을이어가는동안강북지역의 입주 물량은 계속 감소세를 이어간 것이다. 5년여 정도 계속된 공급 물량의 감소는 해당 지역의 주택 수급에 영향을 미치기에 충분할것이다. 또한, 강북권은뉴타운사업이분양가상한제를피하기위해일시에사업승인에 들어가면서 1만 가구 이상의 멸실이 일어나는등일시적으로대량의재고주택이 감소하고있다.

둘째, 주택수요의하향이동이다. 정부의 고가 주택 수요 억제 정책으로 주택의 구매 수요가하향이동하고있는것이다. 도시외곽의 신규 분양 아파트가 거의 중대형으로 공급되면서분양가격이높은수준을나타내는 것도 주택 구매력 이동에 영향을 미치고 있다. 즉, 주택구매수요가도시외곽보다는 도심으로, 중대형보다는 중소형 주택으로 이동하고 있는 것이다. 상대적으로 중저가의 소형 주택이 밀집되어 있는 강북권 지역으로 주택 구매 수요가 집중되고 있는 것이다. 특히, 강북권지역에뉴타운이나, 경전철 등개발호재가풍부한것도주택구매수요의집중을유발하고있다.

마지막으로, 투자 수요의 집중이다. 고가 주택에대한수요억제정책은실제구매수요자뿐만아니라투자수요에도영향을미치고 있다. 특히, 뉴타운사업 등 개발 호재가 풍부한 강북 지역에는 지분 투자 형식의 소액투자가가능하기때문에상대적으로투자금액이 적다는 이점이 제공된다. 올 상반기 내내주택시장을혼란하게했던‘ 지분쪼개

기가 바로 이러한 투자 수요 증가에 크게 기여하고있는것이다.

주택·부동산 시장‘ 먹구름 ’가득

그러나, 다른 한편에서는 주택·부동산 시장의먹구름이가득하다. 3월말현재전국적으로 미분양 주택 수가 13만호를 넘어서고있다. 미분양증가세가좀처럼진정되지 않는 가운데 지난해 분양가상한제 회피를 위한 조기 사업 승인으로 올해 분양 예정 물량은지난해보다 많은 38만호로 예상된다. 유가 급등, 국제 원자재 가격 급등은 물론 국제 금융 시장의 불안으로 전반적인 경제상황이나빠지고있어주택구매수요가쉽게회복되기는어려울전망이다. 따라서, 미분양 적체와 신규 분양 대기 물량이 많은 건설업체들은 자금 사정이 더욱 악화될 것으로 예상된다. 그렇다 해도 정부의 부동산 규제 완화는 당분간 어려울 것으로 예상된다. 부동산문제보다더시급한경제와 정치 현안이 줄줄이 대기 중인 것도 한 이유가 될 것이다. 또 상반기 내내 급등세를보였던강북과일부지역의시장불안도 규제 완화에 대한 정부의 우려를 증폭시키는계기가된것으로해석된다.

국지적 불안에도 불구하고 주택 가격은 2007년 1/4분기이후하강국면이진행되고 있다. 다만, 2000년이후주택경기는순환주기가 짧아지고 경기 저점이 높아지면서 변동폭이작아지고 있다. 과거보다 시장의 분리 현상이 심화되면서 동일 권역에서도 도시마다각기다른경기변동을보이고 있다. 특히, 국지적 변동은 각종 개발 호재에 민감하게 반응하고 있다. 그러므로 국지적으로가격이급등한다고해서이를시장 전반의상황이라고인식해서는안된다.

토지가격 상승예상, 집값은상승세둔화

2008년하반기토지가격은토지이용규제완화등의영향으로상반기(2.1%)보다조금 높은 상승률(2.5%)이 예상된다. 올 상반기에는경제자유구역, 뉴타운사업등의영향으로 지가 상승률이 지난해 상반기보다 높은 2.1%를 나타냈으나 하반기에는 이러한국지적현상에토지이용규제완화의효과가추가될것으로예상되기때문이다.

2008년 부동산 주택 가격 증감률 추이 및 전망

(단위: %)

구분			2006년	2007년					2008년(e)		
				1/4	2/4	3/4	4/4	연간	연간	상반기	하반기
토지가격			5.6	1.8		2.1		3.8	4.6	2.1	2.5
주택가격	매매	전 국	6.9	1.4	0.3	0.7	0.7	3.1	4.5	2.8	1.7
		수도권	20.3	2.4	0.6	1.3	1.2	5.6	7.0	4.8	2.1
	전세	전 국	5.4	1.1	0.4	0.5	0.4	2.6	3.5	2.0	1.5
		수도권	10.4	1.7	0.7	0.8	0.5	3.7	5.0	2.8	2.2

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

반면, 하반기 주택 가격은 매매 및 전세 모두 상반기보다 상승률이 둔화될 것으로 전망된다. 지금까지의 경제적 정책적 여건으로볼때하반기에도고가주택에대한규제완화의가능성은희박해수요회복이어려울것으로예상된다.

또한, 상반기까지이어졌던소형저가주택중심의수요증가세도점차둔화될것으로 예상된다. 추가 뉴타운 사업 지구 지정의 보류, 대규모 재개발 착공에 따른 이주 수요증가세둔화, 물가상승, 실물경기침체에따른구매능력저하로중상층의추가 구매 여력이 발생하기는 어려운 상황이기 때문이다.

시장 연착륙 위해선 수요 회복이 관건

2008년 국내 부동산 시장은 대내외적인 경제변수의악화에도불구하고, 시장의분리 현상으로 국지적인 가격 상승이 나타나고 있어 경기 판단이 어려운 상황이다. 하지만 국지적 가격 변동에 지나치게 치중하여지난정부에서와같이과도한수요관리 억제정책을유지하는것은대내외경제여건으로 볼 때 결코 바람직하지 않다. 특히, 고가주택에대한수요억제및분양가상한제등의정책으로인한일시적수요감소가 일부인기지역의가격안정과분양가상승을 억제하는 효과를 나타내고 있으나 근본적인안정기조로보기는어려워정책효과를 과신해서는 안 될 것이다. 경기하강국면임에도 불구하고 제도 변화에 따른 일시적 과잉 공급이 불가피한 상황에서 지속적으로 수요 감소 정책을 펼 경우 미분양 적체가 심화되면서 오히려 부동산 시장의 침체를가중시킬우려가있기때문이다. 중장기적으로는 주택 공급을 감소시키는 원인이될수도있다.

그러므로 하반기에는 인위적인 정책 효과로 감소시킨 주택 수요를 적절하게 정상화시키는노력이필요하다. 특히, 고가주택에대한 규제를완화함으로써소형 및중저가주택으로집중되고있는주택구매수요를상향이동시키는등의분산이요구된다.

한편, 지방주택시장의침체는하반기에도지속될것으로예상되는바건설업체들의 경영 악화가 내수 경기 침체를 가중시키지 않도록하는정책적대응이요구된다. 표면적으로 나타난 건설업체들의 부도 상황은 아직 우려할 만한 수준은 아니라고 판단할 수 있으나 금융 여건이나 건설업체들의 수익지표등을감안할때미분양해소에대한 정책적대응이시급히마련되어야할필요성은매우높다.

김현아
한국건설산업연구원연구위원