침체 지속…1% 안팎 상승에 머물 듯, 국지적 이슈는‘ 여전 ’

- 주택 · 부동산시장, 수도권공급 확대 및 지방 미분양 해소를 정책과제로 -

지난해하반기글로벌금융위기로시작된경기침체로국내부동산가격은토지, 주택모두올 1/4분기까지하락세를이어왔다. 또한 금융시장 불안에 따른 자금 경색과 사상 최대의미분양으로건설기업들에대한긴급자금 지원과 구조조정이 진행되는 등 10년 전 외환위기 이래 최대의 위기 국면을 지내왔다.

상반기 부동산 시장, 저점‘ 통과 중 ’

그러나 전국 부동산 시장은 올 4월 들어 일제히모든지표가(+)로돌아섰다. 지난가을 이후 6개월 만이다. 그러나 지역별 체감경기수준은크게다르다. 강남지역등국지적시장에서의가격변동은이미2월말부터 시작되었으며그 상승폭도 큰 반면 지방 도시들은 여전히 보합 및 하락세를 벗어나지 못하고 있기 때문이다. 이러한 현상은 상업용빌딩에서도발견할수있다. 금융위기이후 상업용 부동산도 공실이 증가하고 매매가격이하락하였으나최근들어강남권상업용 부동산에 대한 수요가 증가하면서 매도호가가 높아지고 있다. 기관 투자자들의 관심대상인대형오피스빌딩역시호가기준이지만 금융위기 이전 수준을 회복했다. 이처럼 상반기 부동산 시장의 반등은 매우 국지적인현상으로나타나고있다.

회복과 침체 징후 혼재

국내 경기 회복 시기가 당초 예상보다 앞당겨질것이라는낙관적인기대는각종경제지표의개선과주식시장회복에기인한다. 그러나이는저금리와정부의대규모재정투자가조기에집행된효과라고할수있다. 따라서하반기까지이러한분위기가이어질수는 있으나, 민간투자가 이어지지 않은한 경기회복은일시적인현상에그칠가능성도크다.

그럼에도불구하고상반기부동산시장의분위기는 매우 호전적이다. 강남 등 버블세븐지역들의아파트매매및전세가격은대부분 금융위기 직전 수준을 회복하고 있다. 특히중소형아파트와재건축대상아파트가상대적으로높은가격회복세를나타내고있다. 16만호라는사상최대의미분양적체하에서최근신규분양시장도국지적으로나마회복세를 나타내고 있다. 그러나 이는 신축아파트에 대한 양도세 한시적 면제, 분양권전매 가능, 분양가상한제로시세 차익 확보가가능해진특수한상황에기인한것이어서전국적으로 확산될지 여부는 아직 미지수다. 그래서일까? 가격이빠르게회복하는데비해주택공급등부동산공급시장이침체를 벗어나지 못하고 있다. 이는 분양가상한제 등 제도적 요인도 있겠으나 시장의 근원적인여건이개선되지못하고있음을반증한다. 주거용 건축 착공 면적은 1 4월 동안 512만㎡로 2002년이후최악이었던 2008년 같은기간과비교할때0.2% 증가에그쳤다. 주택 건설 실적 역시 4월까지5만호에불과하다. 올해 정부의 주택 공급 계획 물량 43만호의 12% 수준이다. 비주거용 건축 착공 면적도 1 4월 동안 전년 동기 대비 29.5%까지 감소하였고, 20%가 넘는 지방의 공실률등을고려할때상업용부동산역시상당기간침체를겪을가능성이높다.

하반기 침체 지속, 국지적 이슈는 여전

2009년 하반기에도 국내외 경제 여건은 여전히불확실성이높아상 · 하방 리스크가 존재할 것으로 전망된다. 따라서 부동산 시장 역시 심각한 가격 하락의 가능성은 크게 낮아졌음에도불구하고전반적인침체양상은 지속될 것으로 예상된다. 특히 하반기는 상반기에 비해 재정 지출 감소가 불가피한데다 수출 경기 역시 상반기보다 어려울 것으로 예상되는 등 악재가 도사리고 있어 거시경제 여건의 개선 없이 부동산 시장 내부의여건만으로는 본격적인회복을 기대하기 어려울 것이다. 따라서 부동산 가격은 지난해와 비슷한 수준을 유지하거나 1% 내외의 상승에그칠것으로전망된다. 다만4/4분기

에는 내년 지방자치단체장 선거를 앞둔 개발공약이늘어날것이며상반기완화된재개발 · 재건축 규제 완화 등의 효과가 시장에반영되는등국지적호재도예상된다. 따라서 상반기와 마찬가지로 특정 지역이 이슈가 되는 시장 상황은 하반기에도 지속될 것으로예상된다.

수도권 공급 확대해야

올 하반기 부동산 가격은 현재의 수준을 유지하는차원에서소폭의등락이예상되나 부동산 공급은 여전히 침체될 것으로 예상된다. 건설기업들은 지난해 말 주택건설업체들의구조조정, 정부의긴급한재정투입, 금리인하와대주단협약을통한대출만기연장 등으로 최악의 상황은 모면한 상태이다. 그러나 근원적인 문제 해결이라기보다는 대부분의 문제를 임시로 수습한 상태에서문제해결을뒤로미루어놓은것뿐이다. 상반기건설경기를떠받들었던공공의재정투입의효과는계속되기어렵다. 반면, 상반기자산가격의빠른회복을우려해시중유동성 흡수를 위한 금리 인상, 대출 규제 등의재도입등이거론되고있다. 대주단협약의만기일이 연말부터도래한다. 과연금융기관들의대출기한을다시한번연기해줄 것인지도 불확실성이 높다. 따라서 금융시장의자금운용기조 변화에따라주택경기는다시급속히냉각될가능성이크다.

이러한 상황에서 신규 주택사업이 활발히 진행되기를 기대하기는 어려운 실정이다. 분양가상한제라고하는주택공급의주요변수가여전히완화에대한기대감을시장에주면서그시행시기가지연되고있는 점도 공급 주체들이 사업을 연기하는 원인이되고있다. 따라서공급시장은과거보다 경기 회복에 더 늦게 움직일 가능성이 크다. 문제는 이것이 경기 회복 이후에 주택부족 현상을 초래할 가능성을 증폭시킨다는것이다.

2009년 하반기 수요 · 공급 · 가격 전망

수요 전망	- 실제 구매력을갖춘 주택 수요 계층이 축소됨에따라주택수요는당분간 감소 - 매도 · 매수간의 경기 체감 격차 확대, 기존 주택시장의 거래 성사율은 하락, 투자 유인이 소진될 경우 수요 감소불가피 · 저금리로 주택 매도자들의 매도 압력이 크게 낮아지면서 매도 호가 다시 상승, 수요자들은 여전히 불안한 경기 상황을 감안하여 저가 매물 등을 선호, 매도-매수자 간의가격차이확대 · 분양 아파트에 대한 청약 의사는 늘었으나, 투자 목적이 다수를 차지, 투자 유인(저금리, 세제 혜택 등) 지속 여부에 따라 실제 시장 참여율 변화 가능
공급 전망	- 아파트 입주 물량은 예년(2000 08년평균)보다 약 11% 감소 · 서울은 중소형 평형의 입주 물량이 계속 감소 추세에 있어 중소형 아파트의 전세 가격 상승 · 반면, 지방의 일부 지역은 입주 물량이예년보다 크게증가, 준공 후 미분양이 더 증가 예상 - 주택 건설 실적(주택건설 사업 승인)은 지난해(37만호)보다 적은 약 33만호예상 - 주택 분양 실적은 경기 회복의 불확실성으로 지연되는물량이증가, 지난해 수준인 25만호 내외 예상
가격 전망	- 2009년 하반기에도 국내외 경제 여건은 여전히 불확실성이 높아 상 · 하방 리스크가 존재하며 부동산 시장은 심각한 가격 하락의 가능성은 크게 낮아졌으나 전반적인 침체 양상은 지속될 전망임. · 부동산 가격은 1/4분기쯤에 저점을 확인한 것으로 판단되나, 하반기 추가적인 상황 개선을 기대하기는 어려울 것으로 판단, 전체 시장은 지난해와 비슷한 수준을 유지하거나 1% 내외의 상승에 그칠 것으로 전망됨. · 다만 국지적인 특정 지역이 이슈가 되는 시장 상황은 하반기에도 지속 - 토지시장: 국지적 개발 호재에 따른 가격 변동성 잠재, 수도권 일부 지역에 국한 - 주택시장: 수도권과 지방, 아파트와 아파트 외 주택으로 이원화, 전체 주택시장은 보합세 - 전세 가격 : 아파트 입주물량의 감소, 매매 수요의 전세 이전 등의 효과로 하반기에 2 3% 정도 상승

현재 신규 분양시장의 규모는 아직도 2007년 분양가상한제 전후로 연기되었던 물량이 소진되는과정에있다. 따라서시장에서는 여전히 과잉 공급의 상황으로 인식하고있다. 물론 이러한배경에는 16만호라는 부담스러운 미분양 규모도 크게 기여하고 있다. 그러나 올 상반기와 같은 부진한 신축 허가(주택사업 승인 실적)가 유지된다면당장내년부터분양물량감소가예상된다. 만일 내년에 실물경기회복이 가시화된다면주택부족의문제는예상보다빨리다가올가능성이 크다. 특히수도권 주택시장은 가구 수 증가 및 주택 보급률 수준을 감안할 때, 아직 주택 공급이 절실하다. 그러나 지금의 공급 수준을 유지하면서 경기가 회복되어주택수요가급증할경우수급불균형이 우려된다. 따라서수도권지역은경기회복기를준비하여주택공급규모를좀 더확대해나가야할것이다.

지방 미분양 해소에 주력을

지난해부터 민간의 부진한 주택 공급 실적은 공공부문이 메워주고 있으나 그 규모가 최대 30%를넘기기도어렵고막대한재정투입을필요로하므로지속가능한대안이되지못한다.

따라서 재정 부담이 뒤따르는 공공의 주택건설로민간부문의공급감소를계속메워나갈수는없을것이다.

오히려 적절한 규제 완화를 통해 민간의 주택 공급을 활성화시키고 재정 투자를 타 부분에적기 투입하는것이더효율적일것이다.

지방 미분양주택해소에대한노력과지원도지속되어야한다. 주택시장이국지적으로나마상승세로전환되면서지방미분양주택의 심각성이 부각되지 않고 있으나, 이는 근본적인 문제가 해결된 것이 아니다. 따라서 기업과 정부 모두 지속적인 해결 의지를 가져야할것이다.

김현아
한국건설산업연구원연구위원
hakim@cerik.re.kr