매매가 4% 수준 상승‥ 거래량은 올해보다 줄어들 전망

- 주택·부동산시장, 국지적변동성확대 등으로인한 이상 현상 나타날듯 -

최근 부동산 시장에 대한 관심은 앞으로도 부동산 가격이 계속 상승할 것인가에 모아지고있다. 주요경제지표들이빠른회복세를 나타내자실물경기가회복되면부동산가격이지금보다더상승할것이라는기대감이높다. 이와함께상반기내내논란이되었던경기의‘ 바닥 과‘ 저점 ’여부는이제출구전략(exit strategy)의시기를저울질해야하는 상황으로 바뀌었다. 선진국들의주택 가격이이제저점을간신히벗어난반면, 한국의 주택 가격은 금융위기 이전 수준을 회복하였다. 금리 상승으로 인한 우려도 있으나 시장에서는향후주택가격이하락할것이라는 기대감보다는 상승에 대한 기대가 더 큰 것같다.[1] 지금의상황은외환위기를극복하고 공급 부족에 따라 부동산 가격이 상승하였던 IMF 이후를떠올리게하고있다. 그렇다면 2001년외환위기를극복하면서시작된 부동산가격의상승추세가이번에도재현될 것인가? 아니면이번에는10년전과다른회복패턴을보일것인가?

금리와 수급 불균형 요인

경기 회복이 가시화되면서 부동산 가격 역시상승가능성이커지고있다. 2010년실물경기회복이본격화된다면부동산시장의 가장 중요한 변수는 아마도 금리가 될 것이다. 글로벌 금융위기를 극복하기 위해 정부가 인위적으로 기준 금리를 큰 폭으로 인하하였기 때문에 상승은 불가피하다. 따라서 세간의 관심은 금리 인상 시기와 인상 폭에 모아지고 있다. 금리가 인상될 경우 단기적으로는부동산가격의하락요인이되겠지만 신용 스프레드의 축소로 그 충격은 다소 둔화될것으로판단된다. 결국금리상승에따른부동산수요감소는크지않을것으로예상된다.

반면, 수급불균형에의한가격상승요인은 충분하다. 2012년까지전국의 주택 수요는연 42만 44만호수준이될것으로전망[2] 되고있다. 일반적으로주택수요는가구수 증가분에 대한 고려와 소득 증가에 따른 교체수요, 멸실주택에의한수요를종합적으로 판단한 전망치이다. 그런데최근의 주택 공급의 주요 지표는 외환위기 이후 최악의 수준이다. 2009년 1 9월까지 주택 건설 인·허가 실적은 전년 대비 9.1% 감소하였다. 이는2000년대평균실적의57.4% 수준이다. 2008년37만호로전년대비33.2% 감소한 이후 2009년 들어서도 여전히 부진을 면치못하고있는것이다. 특히2009년은민간부문(전년동기대비 - 24.4%)과지역적으로는서울의침체(- 68.0%)가장두드러지면서, 한국건설산업연구원의추정에의하면

1) 한국은행에서발표하고있는 ‘ 자산가치전망 CSI에의하면향후6개월이후의자산가격전망에대하여주택및토지등 부동산에대한자산가치전망이가장높은수치를기록함(한국은행,「소비자동향조사」).
2) 국토연구원, 국토해양부, 장기주택종합계획상의주택수요전망수치임.

2009~12년 주택 수급 전망

구 분		2009년	2010년	2011년	2012년
수 요		연간 42만 43만호 → 아파트는 33만 34만호(전체 주택의 80%)			
공급	인·허가	34만호	35만 38만호 (분양가상한제 폐지시 38만 40만호)		37만 40만호 (분양가상한제 폐지시 40만 42만호)
	아파트 입주	28만호	30만호	27만호	26만 28만호 (분양가상한제 폐지시 28만 30만호)

자료: 김현아·허윤경(2009),"최근주택공급감소가미칠파급효과와중단기주택수급전망", 한국건설산업연구원.

올해 주택 건설 인허가는 작년보다 3만호 적은 34만호에그칠것으로예상되고있다.

또한, 재정비 사업에 수반되어 발생하는 대규모멸실로인한수급불안요인도크다. 계획되어있던사업들이금융위기와분양가상한제 폐지에 대한 기대감 등이 겹치면서 중단된 상태이다. 따라서 2010년에는 중단된사업들이일시에재추진된다면예상보다 멸실주택규모가커질것으로예상된다. 만약 그렇게 될 경우 주택 멸실에 따른 공급 부족현상은더욱심화될가능성도크다.

실제 거래량은 줄어들 듯

한국건설산업연구원의연구결과에의하면입주물량기준으로, 2010 12년까지약 3만 7만호 정도의 아파트 공급 부족이 예상되고있다. 현재계획되고있는공급추이로보면, 주택부족은2011년에가장극심할 것으로 판단된다. 주택부족은수도권에국한된상황으로대규모정비사업에따른멸실규모에따라부족상황이악화될수있다고 보고 있다. 또한, 보다장기적인 공급에 영향을 미치는 주택 인·허가 승인 실적은 분양가상한제폐지지연의영향과건설업체들의 미분양 해소에 따른 부담이 겹치면서 향후 1 2년 동안은 40만호 미만의 규모가 예상된다. 수도권의공공택지사업이예정대로진행된다면공공택지에서의인·허가 물량은 증가할 것으로 예상되나 민간 택지는여전히위축될전망이다.

한편, 심리적요인은시장의수급상황을 빠르게변화시킬수있다. 실질소득증가가 아닌 심리적 불안감이 부동산에 대한 선매수요로 빠르게 전환되기 때문이다. 외환위기 이후 부동산 가격이 급등하였던 경험은 시장참여주체들에게학습 효과를주었다. 지난연말부동산가격이하락하였을때, 여유자금들이핵심지역의주택과오피스등을매입한것은이런학습효과에의한기대감을반영한것이다.

내년에 치러질 지자체장 선거도 심리적 요인에영향을줄수있는변수이다. 아마도 치열한 공약 경쟁들은 가격 하락 요인보다는 상승에 대한 기대감을 키우는 데 더 큰 역할을할것으로예상된다.

반면, 2009년4/4분기단기분양물량쏠림에따른수도권외곽공공택지의미분양 증가, PF 시장악화지속, 민간부문공급침체, 금리 인상과 금융 규제로 수요 위축 등 불안 요인도 적지 않다. 그러나, 서울 도심의공급부족, 국지적·세부상품별수요집중, 재건축 시장의 기대감, 지자체 선거 등의 영향에 따라 주택 가격은 4% 수준의 상승이전망된다. 전세가격은수급불균형문제, 보금자리주택대기수요의전세수요이전 등의 효과로 매매 가격보다는 높은 5 6% 수준의비교적높은상승세가예상된다. 그러나매매가격의 상승은시장불안요인이 잠재한 상황에서 심리적 기대감과 국지적변동성확대에따른이상현상으로판단되며 실제 거래량은 올해보다는 줄어들 것으로전망된다.

지역별·계층별 상품 차별화를

현재 우리나라 인구 구조는 감소세 직전의변곡점에와있다. 통계청추계에의하면 2010년대 우리나라의 연가구수 증가 규모는 20만호 수준에 그칠 전망이다. 2000년대초반의약 30만호수준에비해서는10만호 정도 감소한 규모이다. 따라서 가구 수 증가에 의한 주택의 수요는 과거보다 감소할 것이고 총량적 수급의 문제는 2010년대 초반까지의문제일가능성이크다.

2013년 이후 보금자리주택의 효과가 가시화되고 수도권 외곽 공공 택지들의 입주가 본격화되면 총량적 수급 불균형 문제는 해소될것으로기대된다. 그러나그이후주택시장은총량적공급은충분하나지역별·계층별 수급 불균형에 의한 국지적·세부상품별 수급 불균형의 가능성을 잠재하고 있다. 따라서건설업계는단기적수급불균형 상황을 이용하여 적체되어 있는 미분양 주택해소에주력해야 한다. 내년양도소득세 혜택이 소멸하게 되면 재고 주택시장의 가격 상승세에도 불구하고 신규 분양 주택은 '적정한 분양가'가 더욱 중요한 판촉 요인이될것이다.

장기적 관점에서는 미래를 위한 조직 시스템의변화를 요구하고있다. 앞으로는인구감소패턴에따라주택사업을 통한외형적성장에는한계가있을수밖에없다. 지금까지비교적안정적으로인식되어온대규모 공공 택지에서도 접근성이 낮은 외곽은 수요자의외면을받을가능성도배제할수없다. 이렇듯 기존의 공급 방식으로는 지역별·계층별로분화되고있는소비자의요구를 충족하기에는 어려움이 따를 것으로 예상된다.

따라서 중장기적으로는 비용을 절감할 수있는체계적인코스트관리시스템과주택 관련 서비스산업으로의 업역 확대 등에 대한고민이수반되어야할것이다.

김현아 한국건설산업연구원연구위원
hakim@cerik.re.kr
허윤경 한국건설산업연구원연구위원
ykhur@cerik.re.kr