

특집

하반기 건설경기 전망

주택 매매가격, 수도권 0.5% 지방 1% 안팎 상승할 듯

- 전세는 전국 1.0% 상승 전망, 2·26 대책 보완 등으로 시장 불안 해소될 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원

ykhur@cerik.re.kr

작년 하반기부터 회복세를 보이던 주택시장은 연초 거래는 증가하고 가격은 상승하면서 시장 회복에 대한 기대감을 키웠다. 하지만, 2·26 대책과 세월호 사건을 겪으면서 시장 온도가 급변하기 시작했다. 거래량 상승세는 둔화되었고 5월 들어서는 전년 동월 대비 하락세로 반전되었다. 가격마저 하락세다. 거기에 더해 양호한 분양이 기대되었던 단지에서도 대형 평형은 청약 미달 사태가 불거졌다.

따라서, 하반기 주택시장을 들여다보기 위해서는 이러한 시장 변화의 원인 진단이 우선되어야 하며, 이러한 변화가 단기에 그칠 것인지 혹은 내년까지 이어질 것인지에 따라 주택시장의 양상이 달라질 것으로 보인다.

투자 수요 유입과 공급 물량

금융위기 이후 불거진 금융 부실의 문제가 저금리

상황 속에서 부실이 일정 부분 해소되면서 시장의 변수는 거시경제와 수요, 공급으로 압축되고 있다. 지금까지 중요한 이슈였던 금융 변수들은 이제는 수요와 공급의 수단으로 해석해야 하는 시점으로 판단된다. 2014년 하반기 거시경제 여건의 전반적인 변동성은 크지 않으나, 세월호 침몰 사고 여파 등으로 민간 소비가 위축된 것이 부동산시장 경색의 단초를 제공하고 있다. 하반기 이후 나아질 것이라는 기대가 크나, 민간 소비 회복에 대한 불확실성은 여전히 크다. 다만, 민간 소비 위축 등의 여파로 하반기 금리 상승 가능성은 낮다.

하반기 수요 상황은 3월 이후 시장 급변의 지속 여부가 가장 중요한 변수가 될 것이다. 3월 이후 시장은 민감하게 반응하였다. 가격과 거래뿐만 아니라 심리 지수마저 내려앉는 양상이다. 특히, 강남과 투자 수요가 민감하게 반응하였다. 그러나, 입법 과정에서

당초(안)보다는 완화될 가능성이 높고 2기 내각의 금융 규제 완화 등 시장 정상화 정책들이 동일한 방향성을 나타내면 시장에 긍정적인 시그널을 줄 것으로 기대된다. 3월 이후 확대된 정책적 리스크를 줄이고 시장 불안감을 진정시키는 데는 일정 부분 기여할 것이다.

이렇듯 2·26 대책을 시장에서 민감하게 반응한 것은 수요층이 달라지는 시점이었기 때문으로 해석된다. 2013년 시장이 실수요 중심의 시장이었다고 하면, 2014년은 수요층을 확대하면서 투자 수요까지 일부 유입되는 시점이었다. 주택담보대출 쪽의 지수를 보면 확연히 나타난다. 2013년은 국민주택기금 및 주택금융공사의 대출이 상당한 비중을 차지했지만, 2014년 들어서는 예금취급기관에서 절대적으로 증가폭이 컸다. 공공의 주택담보대출은 주택 가격, 소득 수준 등의 제약이 존재한다는 점을 고려하면, 전년에 비해 주택시장의 참여 수요자가 확대되는 양상으로 해석할 수 있다. 또한 중대형 아파트의 거래 비중도 지속적으로 상승해왔다는 점이 이를 뒷받침한다.

물론, 절대적으로 높아진 전세가격 수준으로 2014년에도 전세에서 매매 이동은 지속될 것이다. 하지만 일정 수요가 2013년에서 소진되었다는 점을 고려하면 속도는 둔화될 것이다. 2014년 하반기 시장 회복을 견인하는 데 절대적인 투자 수요도 정책적·시장적 리스크가 여전히 상존하여 유입 속도는 더딜 것이다. 지방은 수도권에 비해 상황이 좋은 것은 사실이나, 지역별 편차는 크다. 2014년 1~5월까지 대구는 3.35% 상승하였으나, 나머지 지역은 보합 상황이다. 지역 내에서도 편차가 확대되는 양상이다. 지방 호조세는 세분화된 지역 분석을 통해 보다 명확하게 들어

다볼 필요가 있다.

공급 측면도 녹록지 않다. 상반기 반짝 호조세에 동반하여 인허가, 착공, 분양, 준공 등 선·후행 공급 지표 모두가 증가세다. 그러나, 미분양 물량의 해소 속도 및 청약 경쟁률 수준 등을 고려하면 신규 분양 시장은 호조세가 이어질 것으로 예상된다. 특히, 코어마켓에 대한 신규 주택 수요는 유효하여 비교적 안정적인 것으로 판단된다. 오히려 최근의 공급 물량 증가는 재고 주택시장에 상승세를 제한하는 역할을 할 수 있을 것이다.

하반기 집값 : 수도권 0.5%, 지방 1.0% 상승 전망

상반기 동안 2·26 대책과 세월호 침몰 여파에 따른 민간 소비 위축으로 시장 경색 상황이 지속되나, 절대적으로 높아진 전세가격, 정부의 금융 지원 정책 등을 고려하면 전세에서 매매로 이동하는 수요는 2014년 하반기에도 지속될 것이다. 다만, 매매 전환 수요는 2013년 다수 이루어졌다는 측면에서 2014년 시장 동력은 투자 수요가 일부 이어받아야 할 것이다.

투자 수요는 리스크에 민감하게 반응함에 따라 시장 진입 속도가 더디나, 하반기 정책 리스크가 해소되면 회복세는 이어질 것이다. 특히, 서울과 신규 분양시장의 수요는 지속될 것이다. 다만, 최근 증가하고 있는 공급 물량이 재고 주택시장의 회복 속도를 늦추는 역할을 일부 할 것으로 예상됨에 따라 수도권 주택 매매가격은 연말로 갈수록 나아지면서 상반기 수준인 0.5% 상승이 예상된다.

2014년 하반기 지방 주택시장은 상승세가 이어지거나 공급 증가의 영향으로 상승폭은 상반기에 비해 둔화되어 1.0% 상승할 것으로 예상된다. 혁신도시 등

특집 하반기 건설경기 전망

2014년 하반기 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2011년	2012년	2013년					2014년 ^{*)}		
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기	
매매	수도권	0.5	-3.0	-0.6	-0.5	-0.4	0.1	-1.4	0.5	0.5
	지방	14.0	3.1	0.3	0.5	0.5	1.1	2.4	1.3	1.0
전세(전국)		12.3	3.5	0.9	0.8	1.8	2.1	5.7	2.0	1.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

이벤트가 있는 분양시장과 인근 지역을 중심으로 상승세가 이어지나, 지역적 편차가 상당히 큰 상황으로 전역적 지수와 체감상의 차가 크다는 점은 유념해야 할 것이다.

2014년 하반기 전세시장은 아파트 입주 물량이 증가하고 매매시장이 소폭 회복되면서 상반기보다 상승세가 둔화된 1.0% 상승이 전망된다. 수도권과 지방 모두 중소형 아파트 입주 물량이 증가하면서 전세 가격 안정에 도움을 줄 것이다.

2·26 대책 보완, 규제 완화가 관건

2014년 하반기 주택시장은 교체 수요와 투자 수요 유입이 활발히 이루어질 때, 견조한 시장 회복을 담보할 수 있을 것이다. 투자 수요자에게 2·26 대책의 임대 과세와 국민건강보험료 등은 민감할 수밖에 없는 사안이다.

따라서, 임시 국회에서 2·26 대책 보완을 조속히 마무리하여 정책적 리스크를 줄이고 시장 불안감을 최소화시켜야 한다. 또한, 투자 수요의 절대 다수가 2주택자로 구성되어 있다는 점을 고려하면, 금융 및 세제 등 다양한 인센티브와 지원을 통해 2주택자에 대한 적극적인 배려도 필요하다. 또한, 2기 내각에서 천명한 금융 규제 등 다수의 시장 규제가 완화되면,

이를 동력으로 하반기 이후 시장 회복 속도가 빨라질 가능성도 존재한다.

지역적으로 보면, 수도권이 지방보다 상황이 나쁘지만, 관련 규제는 수도권이 더욱 강하게 적용받고 있어 수도권 규제 완화에 대한 전향적 고민이 필요해 보인다. 현행 민영주택 수도권 1순위 청약 자격 요건은 2년 경과로 지방의 6개월보다 상대적으로 장기이다. 민간 택지의 전매 제한 기간도 지방에는 없으나, 수도권은 6개월로 여전히 규제가 존재한다. 이 외에도 LTV 비율, 재건축 허용 연한 등 시장 상황이 좋은 지방에 비해 수도권의 규제가 강력한 제도가 다수 존재한다.

기업 입장에서는 공간 시장 차별화에 대응하고 분양가가 여전히 사업 성패에 절대적이라는 사실을 잊어서는 안 될 것이다. 신규 분양시장이 재고 주택시장에 비해 호조세이긴 하나, 지역적으로 세분화하면 분양시장 내에서도 양극화가 심각하다. 또한, 분양 성공이 예견되었던 지역에서도 분양가가 높은 사업장은 청약 미달이 발생하기도 한다. 따라서 적정 분양가 선정, 코어마켓에 대한 사업지 선점 노력, 외곽 지역의 리스크 관리 시스템 개선 등이 지속적으로 이루어져야 할 것이다. CERIK