

내년도 주택가격 수도권 2.0%, 지방 1.0% 안팎 오를 듯

- 전세가는 전국적으로 3.5% 내외 상승 전망, 저성장 요인 등 시장 불안 잠재 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원

ykhur@cerik.re.kr

과도한 비관론 벗어나

박근혜정부 2기 내각 출범 이후 금융 규제 완화, 기준 금리 인하, 9·1대책이 패키지 방식으로 주택시장에 발표되었다. 2·26대책 이후 약보합세를 보이던 수도권 아파트 가격이 다시 상승하고 거래량은 지속적으로 증가하고 있다. 무엇보다 신규 분양시장에 호재로 작용하고 있다. 높은 청약 경쟁률을 나타내며 소비자들의 관심이 쏠리고 있고 전국적인 호황세다. 특히, 청약통장 개편으로 내년부터 투자 수요의 접근 가능성이 높아졌다는 점을 고려하면 연말까지 무주택자의 분양 주택에 대한 수요 강세 현상이 나타날 것이다. 미분양도 빠르게 감소할 것이다. 수도권 주택시장이 끝이 보이지 않던 어두운 침체의 늪에서 서서히 빠져나오고 있다. 하지만 내수 회복세가 여전히 견조하지 못하고 수출마저 녹록지 않아 거시경제

상황을 단언하기 어렵다.

회복세로 반전되긴 하였지만, 여전히 불안 요인도 상존하고 있는 2015년 주택시장의 양상을 어떻게 짚어보자.

긍정적 지표, 시장 견인하나

2014년 하반기 이후 주택시장에 긍정적인 지표들이 두드러지고 있다. 먼저, 9·1대책 이후 심리 지수가 큰 폭으로 상승하면서 향후 시장에 대한 기대감이 커진 것으로 판단된다. 이렇듯 큰 폭의 심리 지수 상승은 미래 시장에 대한 과도한 비관론에서 벗어난 징표로 해석된다.

또한, 2014년에는 중대형(60㎡ 초과) 거래가 크게 증가하였다. 특히, 대형(85㎡ 초과) 거래는 거래량이 집계된 2006년 이래 최대치다. 2013년에는 실수요의

시장 진입이 이루어졌다면 2014년에는 교체 수요가 시장에 진입하면서 수요가 확대된 것으로 판단된다. 신규 분양시장, 재건축시장은 재고 주택시장보다 뜨겁다. 수요자의 관심이 집중되고 있고 가격 상승, 미분양 감소 등이 동시에 나타나고 있다.

정책적으로도 2기 내각 출범 이후 다양한 규제 완화 정책을 구사하면서 시장 반전을 이끌었고, 2015년에도 이러한 규제 완화 기조가 유지될 것으로 예상된다. 국회에서 다수의 법안들이 통과된다면 규제 완화의 완전한 시장 효과를 기대할 수 있을 것이다. 부동산시장의 긍정적 지표뿐만 아니라 현재는 초저금리 상황이라는 점을 유념해야 한다. 단기 유동자금은 757조원에 이르고 증시는 여전히 불안하다. 경쟁 상품인 금융 투자 상품의 수익률과 안정성이 낮아져 유동성 자금들이 부동산시장으로 유입될 가능성이 그 어느 때보다 높다.

거시경제 등 불안 요인도

긍정적 지표만 있는 것은 아니다. 거시경제 여건은 2014년보다는 전반적으로는 나아질 것으로 기대하고 있으나, 글로벌 경기는 불안하다. 우리나라 경제가 저성장 상황을 탈피할 수 있을 것인가 여부는 여전히 불확실하다. 민간 소비 위축, 저물가 등으로 경기 회복의 모멘텀은 여전히 약하고 세계 경제의 회복 지연으로 수출도 녹록지 않다. 여기에 더해 미국의 금리 인상 가능성이 존재하는데, 아시아 국가 중 우리나라에 가장 취약한 것으로 분석되기도 하였다. 만약, 글로벌 금리 인상에 따른 충격파가 존재할 경우 하방 압력으로 작용할 것이다. 지속적으로 증가하고 있는 가계대출도 불안하긴 마찬가지다. 또한, 과도한 비관론에서는 벗어나는 듯하나 인구·구조적 장기 불안

요인은 여전히 잠재해 있다.

결국, 2015년은 유동성 증가, 분양시장 및 재건축 호조 등 긍정적인 지표가 다수 존재하나, 저성장이라는 거시경제적 불안과 1인 가구 증가에 의한 가구 증가 등 장기적 불안 요인이 여전히 상존한다. 더욱이 긍정적 지표는 단기적이다. 단기적 긍정적 지표가 주택시장을 견인하겠지만, 장기 지표에 대한 불확실성이 해소되지 않는 한 상승세는 제한적일 것이다. 임대차시장은 수도권을 중심으로 서울의 입주 물량이 감소하고 저금리로 인한 월세 전환이 지속되면서 전월세시장 불안 요인은 지속될 것이다. 우리나라 전세시장의 구조적 모습으로 인해 전세시장 불안은 당분간 지속될 것이다.

공급 상황은 수도권과 지방의 여건이 다르다. 수도권 주택시장은 수요 회복과 임대차시장의 불안이 지속되면서 주택 공급 증가의 요인이 크다. 반면, 지방은 몇 년 간 지속되어 온 공급이 부담으로 작용하고 있으며 임대차시장의 불안도 진정되는 양상으로 움직일 것이다.

내년 주택가격, 수도권 2.0%·지방 1.0% 상승 전망

2015년 수도권 주택시장은 완만한 상승세가 이어지나 상승폭은 2014년보다 소폭 확대되어 2% 상승할 것으로 예상된다. 전세가격 상승에 따른 실수요자의 매매 전환, 교체 수요 진입, 저금리 환경 하에 경쟁 투자 상품과의 우위 등으로 투자 수요 유입 등이 이루어질 것이다.

신규 분양시장, 재건축 호조 등 부동산시장 내부의 긍정적 지표와 유동성 자금의 부동산시장 진입 등의 영향으로 상승세를 이어갈 것이다. 그러나, 저성장에 대한 장기적 불확실성과 같은 불안 요인도 여전히 상

특집

2015년 건설경기 전망

2015년 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분		2012년	2013년	2014년					2015년 ^예
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간 ^예	
매매	수도권	-3.0	-1.4	0.3	0.1	0.4	0.3	1.1	2.0
	지방	3.1	2.4	0.8	0.6	0.6	0.5	2.6	1.0
전세(전국)		3.5	5.7	1.4	0.7	0.7	0.6	3.5	3.5

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

황이다. 이러한 불확실성이 높은 매매가격 대비 전세 비율에도 불구하고 대규모 매매 전환이 일어나지 않는 원인으로 판단된다. 결국, 2015년은 단기 긍정 지표가 장기 부정 지표를 끌고 가는 양상으로 장기 지표의 개선 없이는 견조한 상승세를 기대하기는 어려울 것으로 판단된다.

한편, 2015년 지방 주택시장은 상승세가 이어지나 상승폭은 2014년에 비해 둔화되어 1% 상승할 것으로 전망된다. 혁신도시 등 이벤트가 있는 분양시장과 인근 지역을 중심으로 상승세가 이어지나, 지역적인 편차가 커 전역적 지수와 체감 사이의 차는 큰 상황이다. 공급 증가의 영향, 그리고 수요 여력의 소진 등으로 상승세는 서서히 둔화될 것이다. 일부 지역에 있어서는 공급 과잉에 따른 부작용도 우려해야 할 상황으로 판단된다.

전세가는 전국적으로 3.5% 안팎 오를 듯

전세시장은 수도권에 불안 요인이 존재하나, 지방을 중심으로 안정세가 이어지며 2014년 수준의 3.5% 상승이 예상된다. 10·30대책이 발표되었으나, 서민 주거 안정 지원에 초점이 맞추어져 전세가격에 미치는 영향력은 제한적일 것이다.

수도권은 아파트와 비아파트 모두 전년 수준의 입

주가 예상되나 서울의 입주 물량이 크게 줄고 강남권을 중심으로 멸실 물량이 많아 불안 요인이 존재한다. 지방은 입주 물량이 감소하나, 지난 몇 년 간 집중적으로 공급된 물량의 영향으로 안정세가 이어질 것이다.

장기 지표 개선 노력 절실

2015년은 장기 지표 개선, 중장기적 주택시장 대응, 국회 계류 법안 통과가 주요한 정책 과제가 될 것이다. 먼저, 단기적 지표가 시장을 견인하면서 회복세를 보일 것이나, 이는 지속 가능성이 낮고 회복의 속도와 강도가 제한적일 수밖에 없다. 따라서, 현재 단기 지표의 견인 국면을 장기 지표의 견인 국면으로 전환시키기 위한 노력이 절실하다. 장기적 지표 개선 없이는 견조한 시장 호황이 이어지기 어렵다는 점을 고려하면 장기적 시장 안정과 회복을 위한 노력이 절실한 시점이다.

여기에 더해 중장기적 주택시장 변화에 대응한 규제 완화 작업을 지속적으로 펼쳐 나가야 한다. 특히, 민간 임대시장 활성화, 주택 보유에 대한 지원 확대, 공급 시장 중장기 로드맵 마련, 간접 투자 상품 등 부동산 금융 상품의 다변화 등 중장기적 과제를 추진해 나가야 한다.

이제는 주택 보유에 대한 비용을 감소시키고 다주택자를 민간 임대사업자로 인식해야 한다. 민간 임대 시장 활성화를 위한 대표적인 정책은 준공공 임대주택이다. 그러나, 실적은 미흡하다. 10·30대책에서 보유 기간을 8년으로 완화하였고 시행령 개정을 통해 임차권 양도 및 전대를 허용하였다. 그러나, 우리 시장의 낮은 임대 수익률을 고려하면 실질적 개선 효과는 제한적일 것이다. 지속적인 인센티브 개발이 필요한 이유이다.

부동산 투자 형태도 점진적이거나 변화하고 있어 부동산 펀드, 부동산 리츠 등에 대한 관심이 확대되고 있다. 부동산시장에 장기 자금이 안정적으로 유입될 수 있도록 부동산 금융 상품의 다변화 노력이 지속되어야 할 것이다.

계류 법안 조속히 처리해야

단기적으로는 국회에 계류되어 있는 법안의 조속한

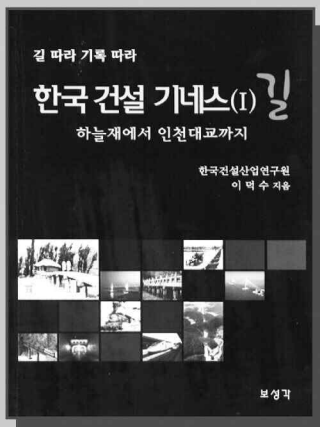
처리가 절실하다. 2013년 거래량 증가의 동력은 전세 가격 상승에 따른 실수요층의 매매 전환에서 찾을 수 있고, 2014년은 교체 수요 진입이 있었던 것으로 평가된다. 일부 투자 수요가 부동산시장으로 진입하고는 있으나, 1년 이후 분양권 전매가 가능한 분양시장에 집중하는 등 단기적 성격이 강하다. 시장의 견조한 회복세는 장기적 관점의 투자 수요가 시장에 적극 유입될 때 기대할 수 있다.

하지만 분양가상한제 탄력 운용, 재건축초과이익환수제 폐지, 용적률 규제 완화, 임대 소득 과세 개정 등 부동산시장에 영향력이 절대적인 정책들이 여전히 국회 계류 중이다.

투자 수요는 리스크에 민감하다는 점을 고려할 때 9·1대책 등 국회에 계류되어 있는 법안들의 조속한 처리를 통해 장기적 정책 리스크를 해소시켜야 할 것이다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길 / 이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수표교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 ‘최초, 최고, 최장, 최대’ 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(I) 길』을 발간하였다.