

내년도 주택가격, 수도권 3.0% · 지방 2.0% 오를 듯

- 전국 전세가격은 올해보다 소폭 둔화된 4.0% 상승 예상 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원

ykhur@cerik.re.kr

올 하반기는 상반기 수준의 상승세가 이어졌다. 1~9월까지 전국의 매매가격은 3.4% 상승하며 2014년 연간 상승률을 상회하였다. 하반기 들어서 상반기의 상승세가 전국적으로 이어지고 있다. 다만, 급증하던 거래량은 지방을 중심으로 증가세가 소폭 둔화(수도권 41.8%, 5개 광역시 18.1%, 기타 지방 9.7% 증가)되었다. 다만, 분양시장은 수요 집중 현상이 더욱 강력해지면서 열기를 더해가고 있다. 분양가 상승에 대한 우려에도 불구하고 5개 광역시의 3/4분기 청약 경쟁률은 70 : 1을 넘어서는 수준이며, 수도권도 5 : 1이 넘어섰다. 분양 물량 급증에도 미분양은 지속적으로 감소하였다.

우리는 지난 6월에 메르스 사태를 겪었고, 7월 22일에서는 '가계부채 종합대책'이 나왔다. 8월에는 차이나 쇼크로 증시의 어려움을 겪었고, 9월 2일에

는 '주거안정 강화대책'이 나왔다. 하반기 동안 불안한 거시경제에도 불구하고 주택시장의 매매가격 상승세는 확대되었고, 청약 시장은 과열 양상으로 흐르고 있다. 주거안정 대책의 실효성은 낮아 전세가격 불안은 심화되고 있다.

내년도 부동산시장에 미칠 6가지 이슈

이렇듯 부동산시장의 나 홀로 강세 이유는 무엇일까? 2016년 시장과 관련된 가장 주요한 질문 6가지를 꼽으면 다음과 같다.

무엇보다, 거시경제 상황과 금리 하향 안정화 지속 여부일 것이다. 두 번째는 정책적 측면에서 총선 및 정책 기조의 방향성 변화이고, 세 번째는 2009년부터 시작된 전세가격 상승은 언제까지 지속될 것인지 여부일 것이다. 다음으로, 수요 회복은 2016년에

도 이어질 것인가, 공급 과잉의 현실화 가능성 여부, 거시경제의 어려움으로 하우스푸어 문제가 다시 불거질 것인가 등이 가장 궁금한 내용일 것이다.

2016년 상황을 질문별로 답을 해보자. 2016년 거시경제 여건은 여전히 어렵다. 중국을 위시한 신흥국 불안으로 세계 경제의 성장 모멘텀이 약화되고 있다. 미국의 금리 인상 시기가 이연되고는 있으나, 현실화되는 시점에서는 하방 압력으로 작용할 것이다. 다만, 미국 금리 인상 시기의 이연으로 저금리 상황이 지속된다는 점에서 상·하방 압력이 동시에 존재한다. 또한, 우리나라 거시경제의 어려움으로 금리 상승이 시작된다 하더라도 상승 폭은 제한적일 것으로 예상된다. 둘째, 내년 4월에 예정되어 있는 총선으로 인해 부동산시장에 대한 심리적 지지선이 형성될 것이다. 또한, 총선의 영향으로 규제 완화 정책 기조의 변화 가능성은 낮아 지속 추진될 가능성이 높다. 셋째, 서울을 중심으로 아파트 입주 물량이 부족하다. 재건축 사업에 따른 강남권 멸실은 2016년에도 예정되어 있다. 이에 따라 불행하게도 2016년에도 수도권 전세가격 상승은 지속될 가능성이 높다. 넷째, 저금리 지속으로 투자 수요의 부동산시장이탈은 제한적일 것으로 전망되며, 전세가격 상승으로 인한 매매 전환 수요도 지속될 것으로 판단된다. 다섯째, 올 하반기 이후 이루어진 다수의 주택 공급은 일부 시장에서 흡수되지 못하고 미분양 문제를 발생시킬 가능성이 높다. 이에 따라 하반기 이후에는 공급 과잉 논란이 불거질 가능성도 존재한다. 여섯째, 가계대출의 안정적인 수준을 유지하고 있는 연체율 추이 등을 고려하면 거시경제적 쇼크가 발생하지 않는 한, 전반적인 가계대출 리스크는 크지 않다. 다만, 베이비부머, 외곽 지역, 자영업자발 쇼크

2016년 주택가격 전망

(단위 : 전기 말 대비, %)

구분	2013년	2014년	2015년					2016년e)	
			1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기	4/4 분기	연간e)		
매매	수도권	-1.4	1.3	0.7	1.3	1.4	1.0	4.5	3.0
	지방	3.1	2.2	0.7	1.1	1.0	0.7	3.6	2.0
전세(전국)	5.7	3.8	1.2	1.6	1.5	1.6	6.0	4.0	

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음. 지방은 5개 광역시와 기타 지방 변동률을 재고(2014년 주택보급률의 주택 수 기준) 가중하여 산출함. 2015년 4/4분기와 2016년은 한국건설산업연구원 추정치임.

발생 가능성은 존재할 것이다.

내년 주택가격 : 수도권 3.0%, 지방 2.0% 오를 듯

2016년 수도권 주택시장은 유동성 장세가 지속되어, 상승세가 이어지나 상승 폭은 2015년에 비해 둔화되어 3.0% 상승할 것으로 예상된다. 거시경제적 안정성이 기반하지 않는 불안한 상승세가 이어질 것으로 판단된다. 특히, 2015년의 호조세 연장 효과 및 총선에 대한 기대 등으로 상고하저 현상이 나타날 것으로 판단된다. 2016년에도 저금리 상황이 이어질 것으로 판단되며, 서울을 중심으로 전세가격의 상승 지속으로 실수요자의 매매 전환, 교체 수요 진입, 투자 수요 유입 등이 지속될 것으로 전망된다.

그러나, 하반기 이후 공급 증가 부담과 금리 인상 우려로 수요 둔화가 발생할 것이다. 무엇보다 베이비부머 은퇴의 본격화, 2017년 이후 예상되는 입주 물량의 부담 등 중장기적 여건 측면에서는 하방 압력이 커질 가능성이 높다. 유동성 장세가 강화됨에 따라 분양시장과 재고 주택시장의 온도 차가 커지면서 재고 주택시장의 거래는 올해에 비해 크게 둔화될 것으로 예상된다.

2016년 지방 주택시장은 상승세가 크게 둔화되어 2.0% 상승할 것으로 전망된다. 총선 등 개발 호재에

대한 기대감으로 상승세는 유지시킬 것으로 예상되나, 공급 증가로 전세가격이 크게 둔화되면서 저금리에 따른 신규 분양 중심으로 시장이 재편될 가능성이 높다.

내년 전국 전세가격 4.0% 상승할 전망

2016년 전세가격은 상승세가 소폭 둔화된 4.0% 상승이 예상된다. 서울의 전세난은 지속될 것이다. 또한, 저금리 지속으로 월세 전환에 따른 실질 임대료 상승은 이어질 것이다. 서울 아파트 입주가 여전히 부족하고 강남권 재건축 추진에 따른 다수의 멸실이 이어질 계획이다. 경기의 입주 증가에도 불구하고 서울발 전세가격 불안이 수도권으로 퍼져 나갈 가능성이 높아 보인다.

지방은 2016년에도 2015년 수준의 입주가 예정되어 있으나, 월세 전환에 따른 실질 임대료 상승이 이어질 것이다. 2016년에는 비교적 수익률이 높은 신규 분양시장, 재건축시장은 호황세가 이어질 것으로 판단되나, 호황기 종료 압박에 대한 불안감으로 열위 지역 및 열위 상품에 있어서는 리스크 요인이 현실화될 가능성도 함께 존재한다. 또한, 하반기로 갈수록 베이비부머의 은퇴, 공급과잉 현실화 우려, 1,100조원을 넘어선 가계부채 등 하방 압력이 커질 가능성에 대비해야 할 것이다.

공급 조절, 7·22 대책의 유연한 적용으로 변동성 대비해야

2016년은 불안한 거시경제 상황에서 저금리에 의한 유동성 장세가 이어질 것으로 예상되며, 이는 펀더멘탈에 기반하지 않는다는 측면에서 불안한 상승세이다. 또한, 저금리에 의해 수요와 공급이 집중하고 있다. 가구 및 소득 증가에 기초한 장기 주택

수요의 변화는 크지 않다. 단기적으로 저금리에 의해 거래 증가, 분양 호조 등 수요가 과도하게 집중하면, 미래의 주택 수요를 당겨서 소진하는 효과를 발휘할 것이다.

공급 측면에 있어서도 단기적으로 과도한 공급 집중은 향후 공급 물량 감소로 이어질 것이다. 결국, 장기적 관점에서는 변동성이 확대되고 경기 안정성은 약화될 가능성이 높다. 따라서 정부나 업계에서는 시장의 변동성 확대에 대비해야 할 것이다.

특히, 공급 부문의 대비가 중요하다. 2015년 주택 공급은 역대 최대 수준이다. 200만호가 공급된 1993년보다도 많다. 최근에는 아파트뿐만 아니라 비아파트 공급까지 증가하면서 공급 급증 현상이 강화되었다. 2015년 물량은 최근 5년 간 공급 감소의 영향, 전세가격 상승, 수요 회복 등으로 일정 수준 시장에 흡수될 것으로 예상된다. 그러나, 2016년까지 공급 증가가 지속된다면, 하반기 이후에는 미분양, 미입주 등 재고 적체 현상이 나타날 것이다. 이는 장기적으로 공급 과잉에 의한 시장 침체를 불러올 가능성도 염두에 두어야 한다.

여기에 더해 수요 정책도 우려스럽다. '7·22 가계부채 종합대책'에 따르면, 2016년부터는 신규 대출 및 만기 연장시 이자뿐 아니라 원금 상환을 강제하고 있다. 그러나, 은퇴를 목전에 두고 있는 50대의 대출 잔액과 연체율이 가장 높지만, 소득 안정성은 지속적으로 낮아질 것이다. 이들은 소비 항목도 가장 많아 원금 상환을 위한 자금을 마련하기가 쉽지 않을 것으로 예상된다. 모든 대출자에서 원금 상환을 강제하는 것은 현실적으로 시장에 상당한 부담으로 작용할 것이다. 7·22 대책의 유연한 현실 적용을 검토해야 하는 이유이다. CERIK