

새해 주택시장 트렌드...

분양 양극화, 주거비 절감, 가격 대비 성능비

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

최 근 들어 미국발 금리 인상과 함께 공급 과잉 이슈가 불거지면서 내년 부동산시장에 대한 관심이 뜨겁다. 이는 어려운 거시경제 여건과 달리 뜨거웠던 2015년 부동산시장 열기에 대한 기대감과 반작용이 함께 표출되기 때문으로 해석된다.

한국건설산업연구원은 2016년 주택·부동산 시장 전망에서 수도권 3%, 지방 2%의 매매가격 상승을 전망했다. 전세가격도 5% 상승할 것으로 예상된다. 매매시장의 상승세를 전망하긴 하였으나, 불안한 상승임은 명확했다. 12월 들어 미국 금리가 상승하였고, 주택담보대출 심사 선진화 가이드라인이 발표되면서 금융 여건이 빠르게 나빠지고 있다. 2015년을 견인했던 풍부한 유동성 장세의 약화는 불가피하다. 물론, 지속적인 전세가격 상승으로 매매 전환 수요

가 이어지겠지만, 2015년 주택 수요를 받치던 힘이 약해질 것이다. 여기에 더해 공급은 이어지면서 하반기로 갈수록 리스크가 커지는 국면이 예상된다. 2016년 주택시장의 가장 주요한 트렌드를 살펴보면 공급자 측면에서는 ‘분양시장의 양극화’, 그리고 소비자 측면에서는 ‘주거비 절감과 가격 대비 성능비’가 이슈가 될 것이다.

공급 : 양극화되는 주택시장

최근 분양시장은 높은 청약 경쟁률을 이어가고 있으며, 일부 지역에서는 프리미엄이 발생하면서 수요 집중이 지속되고 있다. 2014년 하반기 이후 현재까지 전국 대부분 지역의 평균 청약 경쟁률이 5 : 1을 넘어섰다. 특히, 5개 광역시는 20 : 1을 넘었다. 양

호한 분양 단지에서는 프리미엄이 발생하면서 수요가 집중하였고, 전매 거래도 활발히 이루어진 것으로 판단된다. 이러한 현상은 2015년 동안 저금리 상황이 지속됨에 따라 분양 주택이 다른 투자 상품에 비해 리스크는 낮고 일정 수익은 확보할 수 있는 경쟁 우위의 결과로 판단된다.

최근의 신규 분양시장은 일부 정비사업장을 제외하고는 인근 시세 대비 적절한 분양가를 책정하고 있다. 이에 따라 프리미엄 또는 시세 차익이 발생 가능한 구조를 형성한다. 여기에 더해 매매가격 대비 전세가격 비율은 70%를 상회하고 있어 높은 전세가격이 하방 경직성을 견고히 하고 입주 시기에 분양 계약자가 조달해야 하는 자금을 감소시킨다. 결국, 높은 전세가가 리스크를 감소시키는 역할을 하고 있다.

이러한 분양시장의 호조세는 물량 증가로 이어지고 있다. 특히, 수도권을 중심으로 인허가 증가세가 이어짐에 따라 분양 물량 증가가 2016년 상반기까지 이어질 가능성이 높은 것으로 판단된다. 분양시장의 수요 집중과 맞물려 2015년 분양 물량은 50만호 수준을 넘어서며 역사상 최고치를 기록할 예정이다. 2015년 1~10월까지 수도권 주택 인허가 실적은 전년 동기 대비 88.2%, 5개 광역시는 25.7%, 기타 지방은 23.6% 증가하였다.

이렇듯 물량이 급증하면서 수도권 외곽 지역과 지방의 공급 과잉 우려가 커지고 있다. 만약, 2016년에도 2015년 수준의 공급이 이어진다면 공급 과잉 리스크가 확대될 가능성이 크다. 공급이 증가함에 따라 높은 청약 경쟁률에도 불구하고 실제 계약률은 2015년 3분기부터 낮아지고 있다. 주택도시보증공

사의 민간 아파트 초기 분양률¹⁾ 추이를 확인하면, 3분기 들어 5개 광역시와 기타 지방을 중심으로 하락하였다. 수도권도 경기만 상승하였을 뿐, 2분기 100% 계약이 되던 서울과 인천의 계약률이 서울은 95.7%, 인천은 83.3%로 하락하였고, 가장 양호한 사업장인 강남 재건축의 경우에도 분양 포기 사례가 확인되고 있다.

공급 과잉 이슈와 함께 2016년에는 금융 여건 변화 가능성이 커지고 있어 분양시장에서 투자 수요의 이탈 가능성 및 전반적인 하방 압력도 커지고 있다. 미국의 금리 인상이 12월 단행됨에 따라 우리나라의 금리도 2016년 하반기 이후에는 영향을 받을 것이다. 또한, 1,200조원에 육박하는 가계부채의 부담 등을 고려하여 정부는 7·22대책과 주택담보대출 심사 선진화 가이드라인을 발표하였다. 재고 주택 구입으로 한정하였으나, 소득 증빙 강화, 분할 상환 유도, 금리 상승 가능성을 고려한 한도 설정, 상환 부담 평가 강화 등은 금융 규제 강화로 평가된다. 결국, 소비자 입장에서는 금리 상승과 금융 규제 강화가 동시에 적용되는 효과를 발휘할 것이다. 집단체출의 가산 금리가 상승하는 등 분양시장의 금융 여건도 나빠지고 있다.

결국, 최근의 시장 변화 등을 감안하면, 2016년 분양시장은 불안한 호조세를 이어가면서, 호황과 리스크가 공존하는 시장이 될 것으로 예상된다. 2016년에는 높은 청약 경쟁률에도 미분양은 증가하는 등 분양시장의 모순적인 두 얼굴이 나타날 것이다. 시기별로는 상반기의 호조세에 비해 하반기로 갈수록 미분양 증가, 미입주 우려 등 리스크가 커질 것이다. 또한, 지역별 상황도 차별화될 것이다. 입주가 급증

1) 분양 개시일 3개월 초과 6개월 이하 사업장.

2015년



풍부한 유동성

- 저금리
- 대출 규제 완화

2016년



죄어오는 금융 여건

- 금리 인상
- 대출 규제 강화

하는 기타 지방과 수요 여력이 유효한 서울 시장은 다른 양상으로 판단된다.

현상적으로는 시장 양극화 현상이 더욱 명확해질 것으로 예상된다. 리스크가 작은 사업장은 사업 추진 속도에 영향을 받지 않겠지만, 열위의 사업장은 사업 속도를 조절하거나 이연할 것이다. 공급 급증에 따른 경쟁 심화로 최근 들어 분양 시기를 이연하는 사업장이 발생하는 등 민간 자원의 공급 조절이 시작될 것으로 판단된다.

또한, 적정 수익을 확보할 수 있는 서울 내 정비사업장은 분양가 상승을 이어가겠지만, 외곽 사업장은 수요 위축 등 리스크가 크다는 점에서 착한 분양가, 판매 조건상의 혜택을 부여하여 수요자의 관심을 집중시킬 것이다.

또한, 공기 단축 등을 통해 입주 시기 공급 과잉을 가능한 피해 갈 수 있는 사업관리 전략도 실시할 것으로 예상된다. 수요자 입장에서도 입지적 우위, 가격 경쟁력에 따라 차별화된 접근이 예상됨에 따라, 청약 경쟁률과 계약률 모두 사업장의 특성에 따라

양극화될 것으로 예상된다. 이에 따라 사업장의 입지에 따라 분양가는 양극화될 것이다.

수요 : 최우선 가치는 주거비 절감과 가격 대비 성능비

2015년도 어려웠지만, 2016년 거시경제 여건 역시 녹록지 않다. 중국을 위시한 신흥국이 이끌어 온 세계 경제 성장의 모멘텀이 약화되는 양상이다. 최근 몇 년간의 특징은 전망치에 비해 실적치가 낮게 나타나면서 지속적인 하향 조정이 이루어졌다. 이는 전년이나 연 초 대비 기대에 미치지 못하는 경제 상황을 잘 반영해주고 있으며 저성장 고착화에 대한 우려를 나타낸다.

2016년 경제 상황도 올해보다는 나을 것으로 기대하지만, 실적치를 단언하기는 어렵다. 수출 감소세가 이어지고 있으며 내수 회복도 더디다. 결국, 개인들의 고용 상황 악화, 소득 개선 가능성이 낮음을 의미한다. 여기에 더해 가계부채는 지속적으로 증가하고 월세 전환이 이어지고 있다. 상환해야 하는 원리금과 매월 지불해야 하는 월세가 커짐에 따라 가계

의 가치분소득 증가 가능성은 낮다. 또한, 거시경제의 어려움으로 취약 계층으로 내몰리는 세대가 증가할 가능성도 높다.

이러한 상황에서는 주거비 절감이 무엇보다 중요한 이슈가 될 것이다. 관리비를 포함하여 소득 대비 전반적인 주거비 절감을 위한 선택이 이어질 것이다. 원리금을 줄일 수 있는 금융 상품, 낮은 임대료 상품, 관리비가 적게 드는 주택 등에 대한 관심이 증대될 것이다. 또한, 베이비부머의 은퇴가 시작됨에 따라 일부 지역에서는 다운사이징 현상도 나타날 것이며 관리비 상승을 유발하는 주택 설비는 수요자의 관심을 끌기 어려울 것으로 판단된다.

결국, 주택시장 전반에서 가격 대비 성능비가 최우선 가치가 될 것이다. 분양시장이나 재고주택시장, 임대차시장에서 가격 메리트가 가장 중요한 선택 요인이 될 것이다. 금융위기 이후 경험을 돌아보더라도 리스크가 커지는 시장에서는 가격 경쟁력이 가장 중요한 가치였다. 분양시장에서는 시세 대비 낮은 분양가와 금융 조건 제공이 분양 성공에 가장 중요한 이슈가 될 것이다.

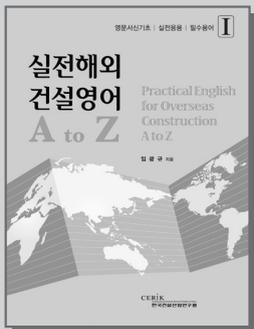
또한, 미분양이 적체되는 상황에서 추후적인 가격 인하는 초기 분양 성공 물량의 계약 파기로 이어질 수 있다는 점에서 최초 분양가 설정이 무엇보다 중요하다. 재고주택시장도 가격 경쟁력을 갖춘 상품에 대한 수요가 유지됨에 따라 중소형 인기 현상은 이어질 것이다.

중소형 주택은 자가 거주와 월세 수익 확보라는 2가지 선택이 가능하다는 점에서 가격 대비 성능비가 높다. 최근 공급이 급증한 월세시장에서도 럭셔리 상품보다는 특화 기능에 초점을 맞춘 적정한 월세 수준의 미니멀한 주택이 살아남을 것이다.

호황기 시장에서는 테라스 주택, 명품 한옥 등 다양한 수요를 반영한 주택 상품이 관심을 받을 수 있다. 그러나, 시장 리스크가 커지는 상황에서는 수요자도 리스크 관리가 중요함에 따라 상품 선택의 최우선 가치는 가격 대비 성능비가 될 것으로 예상된다. 다만, 가격 대비 성능비가 중요하다는 것은 무조건 저가의 상품이 각광을 받는다는 뜻은 아니다. 소비자가 원하는 성능을 갖춘 가격 경쟁력이라는 점을 잊어서는 안 될 것이다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 I | 임광규 지음 · 한국건설산업연구원



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 발간하였다.

「실전해외건설영어 I」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.