

‘2015년 낙관론은 잊어라’… 구조적 변화에 맞는 체력 키워야

– 주택시장 환경 급변으로 위기론 커져, 단기적·구조적 맞춤 전략 필요 –

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

올 해 들어 주택시장이 빠르게 변화하면서 2015년의 호황과는 달리 위기론이 커지는 양상이다. 이러한 배경에는 주택시장을 둘러싸고 있는 환경 변화에 기인한다. 하지만 환경 변화와 관련해서 단기적 변화와 구조적 변화를 세분해서 맞춤 전략을 세워야 할 것이다. 단기적 변화는 신속한 대응으로 극복할 수 있으나, 구조적 환경 변화는 근본 체질 개선이 뒤따라야 하기 때문이다.

단기적 환경 변화

2016년에 당면한 단기적 변화는 금융 여건 변화에 따른 수요 위축과 공급 급증에 따른 부담이다. 지난해 12월 미국의 금리 인상이 단행되었다. 우리나라의 금리가 즉각적으로 연동하여 움직이기는 어려울 것이다. 더욱이 최근 심각해지고 있는 중국발 리스크를 고려하여 금리 인상 시기는 당초보다 뒤로 밀

릴 것으로 예상된다. 다만, 기준금리 인상 여부와 상관없이 시중금리는 점진적인 인상을 시작했다.

여기에 더해 지난해 12월 정부는 ‘주택담보대출 심사 선진화 가이드라인’을 발표하였다. 빠르게 급증한 가계부채의 잠재적 위험을 선제적으로 대응하고 최소화하기 위한 목적이나 구체적인 내용을 살펴보면 주택 수요 위축으로 이어질 가능성이 높다. 먼저, 대출자의 소득 파악시 객관성이 높은 증빙 소득을 우선적으로 활용하여 상환 능력 평가의 정확성을 제고할 계획이다. 둘째, 신규 주택 구입 자금 등은 거치 기간 1년 이내의 비거치식 분할 상환으로 취급토록 하였다. 셋째, 변동금리 주택담보대출은 금리 상승 가능성을 고려하여 대출 한도를 산정하고 리스크 관리 및 고정금리 선택을 유인할 계획이다. 넷째, 기존에는 대출자의 금융 부채 상환 부담 평가를 주택담보대출의 원리금 상환액 위주로 평가하였으나, 앞으

로는 기타 금융 부채의 원리금 상환 부담을 고려한 DSR(Debt Service Ratio)¹⁾ 지표를 통해 은행 자원으로 사후 관리를 유도할 예정이다. 기존 대출과 집단 대출을 명확히 예외로 규정하여 부동산시장의 충격을 완화코자 노력하였으나, 주택 수요자 입장에서는 대출 규제 강화로 인식할 수밖에 없어 재고 주택을 중심으로 수요 위축이 불가피할 것으로 판단된다. 또한, 미국이 금리 인상을 단행함에 따라 이번 가이드라인은 금리 상승과 금융 규제 강화가 동시에 적용되는 효과를 발휘할 것으로 예상된다. 금융 여건 변화에 따른 단기적 수요 제약은 불가피해 보인다.

공급 측면에서는 물량 급증의 부담이 우르스럽다. 2015년 전국의 아파트 분양 물량은 51만호를 넘어섰고 인허가 물량은 70만호를 넘어설 것이 확실시된다. 2015년 공급 급증은 최근 4~5년 간의 공급 위축분이 일괄 반영되면서 나타난 현상으로 판단된다. 하지만 단기적으로 과도한 물량 집중은 분명한 부담이다. 더욱이 2016년까지 공급 증가가 이어지면 시장에 상당한 하방 압력이 될 것으로 판단된다.

구조적 환경 변화

단기적 환경 변화뿐만 아니라 금융위기 이후 우리 사회는 빠른 구조적 변화를 겪고 있다. 1인 가구 증가와 고령화가 동시에 이뤄지고 있으며 속도 또한 빠르다. 2010년 인구주택총조사 기준으로 1인 가구 비중은 23.9%로 선진국에 비해 여전히 낮은 수준이다. 그러나, 진행되고 있는 속도는 가히 놀라운 수준이다. 1980년 4.8%에 불과했던 1인 가구 비중은 지난 30년 간 19.1%나 증가하면서, 속도 면에서는 일본을 앞지른다. 노령화 역시 빠르게 진행되면서 구

조적 환경 변화의 핵심 요인으로 작동하고 있다. 2010년 현재 50세 이상 비중은 29.5%다. 더욱이 인구에서 절대적인 비중을 차지하고 있는 베이비부머의 은퇴와 노령화가 동시에 이루어지고 있다. 이들의 사회·경제적 위상 변화는 소득 감소에 따른 주택시장 위축으로 이어질 가능성이 높다.

인구·구조적 변화뿐만 아니라 경제적 환경 변화도 급격하다. 전 세계적인 저성장 고착화에 대한 우려를 버리기 쉽지 않다. 주택시장도 향후 주택가격 상승에 대한 기대감이 낮아지면서 자가 보유율은 떨어지고 임대차 시장은 월세로 빠르게 전환되고 있다. 저성장, 성숙기 시장으로 진입하면서 과거와 같은 신규 공급 중심의 구도는 유지되기 어려울 것이다. 최근 전세가격 상승과 유동성 장세가 맞물리면서 주택 공급 물량이 일시적으로 증가하고는 있으나, 중장기적 트렌드로 이해하기는 어렵다. 저성장, 노령화, 1인 가구 증가와 같은 구조적 변화는 기존에 우리가 알고 있던 주택시장의 근간을 흔들 가능성이 높아 보인다.

체력 강화 방안

단기적 환경 변화에 대해서는 지속적인 모니터링에 기반한 정확한 상황 진단을 통해 변동성 확대에 대응해야 할 것이다. 우선, 2015년에 가졌던 낙관론은 잊는 것이 좋을 것이다. 2015년 호조세가 단기적으로는 시장에 도움을 주었으나, 장기적 관점에서는 변동성 확대라는 부작용으로 나타날 가능성이 높다. 특히, 하반기 금리 상승 폭은 거시경제의 어려움으로 제한적일 것으로 예상되나, 금리 상승시 투자 수요가 적극적으로 유입된 분양시장의 변동성이 더욱

1) 기존 DTI = (주담대 원리금 상환액 + 기타 부채 이자 상환액) / 연소득, 신규 DSR = (주담대 원리금 상환액 + 기타 부채 원리금 상환액) / 연소득.

커질 가능성도 존재한다. 더불어 전매 물건 증가에 따른 입주 리스크가 확대되었다는 점도 유념해야 할 것이다. 시장 참여자는 시장 변화에 대해 지속적인 모니터링과 단계별 대응 방안(contingency plan)을 준비해야 할 것이다. 1차적으로는 사업 참여 규모와 시기에 대한 재조정이 이루어져야 할 것이며, 최종적으로 신용 위험에 대한 대응 방안을 마련해야 할 것이다.

그러나, 단기적 대응보다 중요한 것은 구조적 변화에 맞는 체력 강화일 것이다. 지금까지 우리나라 주택시장은 경기 순응적으로 움직여 왔으며 신규 주택 공급을 중심으로 발전해 왔다. 하지만 앞으로는 경기에 독립적인 신사업과 지금까지 공급된 재고 주택의 효율적 활용 및 관리가 시장의 핵심 이슈로 대두될 것이다. 이에 따른 대응책을 고민해보자.

먼저, 2015년 분양사업 증가 등 경기 순응적 사업 방식이 다시 확대되면서 잠재적 위험이 커졌다. 또한, 저유가 등 해외 건설시장의 불황으로 비교적 수익이 발생하고 있는 주택사업으로 포트폴리오가 집중되었다. 이러한 현상이 단기적 수익성 개선에는 도움을 주고 있으나, 장기적 사업 체질 개선 측면에서는 잠재적 위험으로 남을 수 있다. 장기적으로 안정적인 사업 운영을 위해서는 임대사업의 확대 등 경기에 비교적 독립적인 사업 비중을 확대할 필요가 있다. 물론, 시장적·제도적 어려움이 존재하는 것은 사실이나, 장기적 사업 구조 개선을 위해서는 주택 임대사업 진출, 새로운 부가 가치를 창출할 수 있는 주거 서비스 상품 개발 등 지속적인 사업 구조 개선 노력이 필요하다.

둘째, 1,599만호에 이르는 재고 주택 관리 목표를 세워야 할 것이다. 이제 더 이상 신규 주택 공급만으

로 사업 영역을 한정할 필요는 없다. 정책 부문은 더욱 그러하다. 재고 주택을 활용하는 측면에 있어서는 감가상각을 관리할 수 있는 시간이라는 변수와 주택 유형별 변수를 세분화하여 대응해야 할 것이다. 먼저, 주택의 물리적 노후화에 따른 생애주기(life-cycle)에 따른 세분화된 목표 설정이 이루어져야 한다. 설계 → 준공 → 유지관리 → 대수선 → 유지관리 → 철거 → 재건축으로 이어지는 주택의 생애주기상에서 각 단계별 특성에 맞는 체계적인 관리 및 사업화 전략이 마련되어야 할 것이다. 특히, 아파트 중심의 주택 재고를 적극 활용하여 우선적으로 공동주택 주도의 대응이 필요하다. 결국, 주택 관리 정책과 사업화는 주택 유형과 공간적 범위 설정이 가장 중요한 요소가 될 것이다.

마지막으로, 부동산 금융의 선진화가 이루어져야 할 것이다. 공급자 금융에서는 공공 주도, 사업 방식 및 재원 조달의 다각화가 필수적이며, 소비자 금융에서는 노령화에 대응한 주택연금의 적극 활용이 모색되어야 한다. 리스크는 크고 수익이 명확하지 않은 상황에서 민간부문의 참여는 어렵다. 공공이 적극적으로 개발에 참여하여 사업이 추진 가능한 환경을 우선적으로 조성해야 한다. 이러한 공공의 선지원 하에서 민간은 재원 조달과 사업성 개선이 가능하고 공공은 지역 환경 개선을 달성하는 win-win 구도를 형성해야 한다. 또한, 기부금, 이민 자금, 세제 혜택 등 프로젝트 특성에 따라 적용 가능한 다각적인 재원 조달 방식에 대한 고민이 이루어져야 할 것이다. 2016년 대통령 업무 보고에서 포함된 것과 같이 수요자 측면에서는 무엇보다, 노령 주택 소유자의 유동성을 지원하기 위한 다양한 주택연금 상품 개발이 뒤따라야 할 것이다. CERIK