

2006

하반기 서서히 회복되는 징후 보일 것 주택가격은 2~3% 하락, 전세가격은 3~4% 상승



글 · 고 철 주택산업연구원 원장

최근까지 주택시장은 8·31 부동산제도 개혁방안에도 불구하고 가격이 상승하는 등 불안정한 모습을 보였다. 이는 8·31 대책의 후속 작업인 주요 법안의 입법이 지연되면서 주택가격 상승에 대한 기대감에 기인한다. 그러나 8·31 대책 관련 후속 입법이 지난해 말 국회를 통과함에 따라 주택수요 감소로 주택산업의 영업환경은 악화될 것으로 예상된다.

2005년 경제는 지속적으로 성장

우리나라의 2005년 하반기 경제성장률은 4%를 상회하여 전체 성장률은 3% 후반대를 기록했다. 수출 증가세는 약간 둔화되는 모습을 보이고 있지만 민간소비의 증가에 따라 내수가 완만하게 회복하고 있어 지속적인 경제성장이 가능하였다. 특히 2005년 하반기 민간소비는 4% 수준의 증가세를 보이는 등 내수회복이 점차 가시화되고 있다는 점이 향후 경제전망을 밝게 하고 있다.

민간소비와 수출 신장으로 2006년 경제성장률은 4.6~5% 전망

우리 경제는 2006년에도 지속적인 성장세를 보일 것으로 전망된다. 경제성장률은 4.6~5.0% 수준으로 민간소비 회복에 따른 내수시장 성장과 수출실적의 지속적 신장이 주요 동인이다. 그러나 유가 상승과 환율 변동을 고려한다면 수출실적 증가는 약간의 불확실성이 존재한다. 특히 산유국의 원유생산력을 감안할 때 중국과 인도의 원유수요 급증

▶ 2006년 경제성장 전망

구분	국내총생산	민간소비	건설투자	비고
KDI	5.0	4.6	1.5	
삼성경제연구소	4.8	4.9	3.4	민간소비 회복
LG경제연구원	4.6	-	1.3	수출신장
한국경제연구원	4.9	5.2	3.1	금리상승우려
한국은행	5.0	4.5	1.7	

(자료: 각 기관 보도자료)



과 중동지역에서의 정정불안은 원유시장에서 만성적인 수요초과, 공급부족 현상으로 나타날 것이며 결국 유가 상승으로 귀결될 것이다.

2001년 이후 차입을 통한 소비수준의 지속적인 확대는 가계버블현상을 낳았으며 2003년 이후 조정국면에 진입하여 상당 부분 완료되었다. 따라서 2006년 민간소비는 본격적 회복세를 보일 것으로 예상된다. 동시에 현재 회복단계에 들어서고 있는 것으로 판단되는 설비투자도 소폭이나마 증가세를 보일 것으로 예상된다. 다만 소득의 양극화로 소비 회복세 정도가 미약할 수 있다는 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것이다.

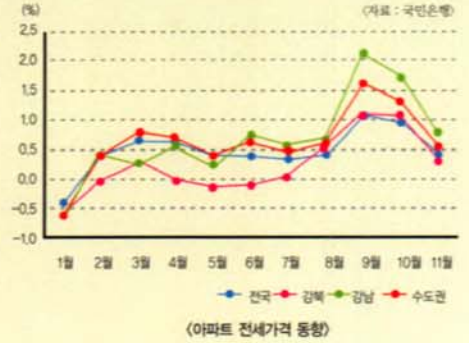
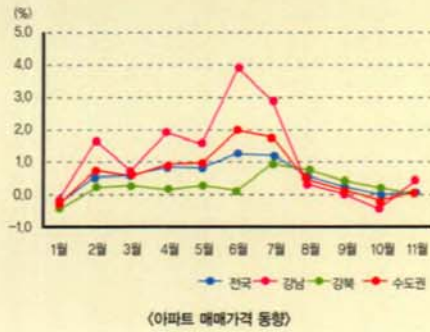
건설투자는 예산 축소로 정부 건설투자는 감소하나 경제회복에 따른 민간부분의 투자 참여 확대로 소폭 증가할 것으로 전망된다. 한편 거시경제의 중요한 변수인 금리 수준은 최근 콜금리 인상과 경제성장률에 따른 자금수요 증가로 저금리 기조를 벗어나 상승 국면으로 진입할 것으로 예상된다.

매매가격은 -1% 내외 약보합세, 전세가격은 2% 내외 상승

주택산업연구원과 부동산뱅크가 주택건설업체와 부동산중개업소 130개 표본을 대상으로 공동 조사한 결과 주택전체 매매가격은 1% 내외 하락할 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다. 강북과 수도권 지역의 가격 하락이 강남이나 신도시에 비해 클 것으로 전망하고 있다. 아파트의 경우 주택전체에 비해 하락폭이 작을 것으로 예상하고 있는 것으로 분석되었다. 전세가격 전망에 대해서는 주택건설업체와 부동산중개업소 모두 유사한 응답을 보였다. 대체로 1~2% 이하 상승 전망이 가장 많은 응답을 받아 전세가격은 2% 내외 상승이 예상된다. 2006년 국민임대주택 입주량이 약 5만호로 60% 정도 수도권에 공급되므로 전세가격을 하향 안정화시킬 수 있을 것으로 예상된다.

주택건설은 2005년 수준인 30만호 선 유지, 주택거래는 크게 위축

2006년 주택건설계획량 전망 BSI는 102.9로 나타나 2005년 실적 대비 계획량을 증가시켰다는 응답이 많았다. 그러나 건설계획량을 감소시키거나 증가시키는 폭을 감안하면 오히려 미미한 감소세가 예상된다. 그러나 주택건설업체의 규모별 분석에 따르면 중소기업



은 계획량을 감소시킨(BSI는 89.8) 반면 대기업은 건설계획량을 증가시켜(BSI는 135) 주택건설업체간 양극화 현상이 나타날 전망이다.

대부분 업체가 8·31 대책의 영향으로 2006년 분양시장 냉각을 전망하면서도 주택건설 감소폭은 작게 나타났다. 이는 주택건설업체의 43.5%가 2006년 하반기에 주택시장이 회복되기 시작할 것이라는 예상하고 있다는 응답결과에서 해답을 찾을 수 있을 것이다. 상반기 위축과 하반기 회복을 통해 연간 건설실적은 2005년 수준을 유지할 수 있다는 것이다(2005년 10월 현재 민간부문의 공급실적은 전년 동기대비 7% 감소).

한편 주택거래량 전망 BSI는 57.9로 나타나 주택거래는 크게 감소할 것으로 전망된다. 취득·등록세의 실거래가 과세, 양도소득세 및 보유세 강화는 주택보유수요를 감소시키고 거래비용을 증가시켜 거래량을 크게 위축시킬 것이라는 예상이 깔려 있다.

사업성 위주 사업추진 필수, 규제완화 보다 주택가격 안정이 우선

주택건설업체는 분양시장 냉각에 대응하기 위해 “사업성 위주의 사업추진”, “수요중심의 주택개발” 등의 방안이 필요하다고 응답하고 있다. 현 주택시장 침체를 극복하기 위해서 주택건설업체는 “규제완화는 주택가격을 상승시킬 수 있으므로 다른 대책을 통해 강구해야 한다”고 응답하고 있어 주택시장 침체 극복은 주택시장 안정을 해쳐서는 안된다는 대다수 의견이 모이고 있다.

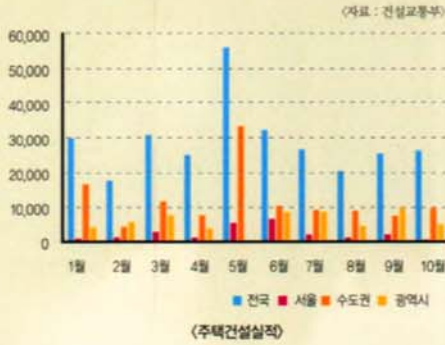
거시경제 환경 변화 : 주택가격의 하향 안정세

주택자금대출 LTV의 하향 조정과 8·31 대책의 강력한 조세대책으로 주택수요는 크게 위축되어 가격상승 요인은 상당 부분 제거되었다. 꾸준한 경제성장은 소득 증가로 이어져 주택수요를 증가시킬 수 있으나 소득구조의 양극화가 심화되어 주택수요 상승으로 이어지기는 어렵다. 따라서 주택수요 증가에 따른 가격상승 압박은 없을 것으로 전망된다.

그렇다면 주택가격과 금리의 역관계에서 2006년 주택가격을 전망할 수 있을 것이다. 부동산경기가 위축하는 시기에 금리 상승은 주택가격을 하락시킨다. 최근 콜금리 인상으로 2006년 시중금리가 상승할 것이라는 전망으로 이어지고 있다. 높게는 6% 수준까지 상승하리라 예상하고 있어 주택가격의 하락 압박은 커질 수밖에 없을 것이다. 특히 주택수요 회복세가 미약하다면 거시경제전망 하에서 주택가격은 하락이 대세일 것으로 예상된다.

주택가격 전망 : 주택가격은 2~3% 하락, 전세가격은 3~4% 상승

금리 상승과 함께 주택거래와 보유 관련 조세 강화는 주택가격을 하락시키는 방향으로 작용할 것으로 전망된다. 8·31 대책의 입법이 완료되어 주택가격의 하락세는 지속될 것이다. 상반기 주택가격 하락 안정세와 함께 8·31 대책에 따른 주택시장 환경 변화에 주택시



장은 어느 정도 적응력을 보일 것이며 하반기 주택시장 회복의 단초가 될 수 있을 것으로 예상된다.

하반기 들어 지방자치단체장 선거가 끝나고 주택시장이 실수요 중심으로 재정비되면 주택시장은 서서히 회복되는 징후를 보일 것으로 예상된다. 주택수요는 판교 등지의 분양과 연계되어 분양시장에서부터 회복되는 기미를 보일 것으로 판단된다. 판교 분양은 분양가격이 시세보다 낮아 분양수요가 집중되어 과열될 경우 2005년 상반기와 마찬가지로 주변 지역의 주택가격을 상승시킬 수도 있을 것이다.

그러나 판교지역에서 강세를 보였던 주택수요를 충족시킨다면 가격상승 압박은 완화될 것으로 예상된다. 분양시장 호전과 이에 따른 주택시장 회복 징후는 전통적으로 주택수요가 강세를 보였던 강남과 신도시 혹은 주변지역의 국지적 주택가격 상승을 가져올 수 있을 것으로 판단된다.

따라서 2006년 주택가격은 상반기 하락세 유지, 하반기 주택시장 회복에 따른 상승세 전환이 예상되며 연간 주택가격은 2~3% 정도 하락할 것으로 전망된다. 물론 주택수요가 강세였던 지역에서의 국지적 상승 가능성도 배제할 수 없을 것이다.

반면에 전세가격은 3~4% 상승이 예상된다. 보유수요 감소에 따른 전세수요 증가와 보유세 부담 전가 등으로 전세가격은 상승할 것이다. 그러나 그 폭은 크지 않을 것으로 예상된다. 주택공사가 공급한 국민임대주택 5만여호가 2006년 입주할 예정으로 있으며 이중 60% 정도 물량이 수도권에 집중되어 있어 전세가격 상승을 완화시킬 것으로 전망된다.

▶ 지역별 매매가격 전망 (아파트)

구 분	주택건설업체 (%)					부동산중개업소 (%)				
	강남	강북	신도시	수도권	전국	강남	강북	신도시	수도권	전국
10%초과하락	-	-	-	-	-	22.6	20.0	16.4	14.5	22.6
5~10%이하하락	3.4	-	5.1	5.0	3.1	5.7	10.9	12.7	10.9	5.7
2~5%이하하락	15.5	8.5	3.4	6.7	15.4	11.3	9.1	10.9	10.9	7.5
2%이하하락	8.6	16.9	6.8	8.3	15.4	5.7	12.7	3.6	14.5	18.9
변화없음	24.1	16.9	10.2	23.3	20.0	17.0	14.5	7.3	16.4	20.8
2%이하상승	19.0	27.1	22.0	28.3	26.2	7.5	10.9	21.8	21.8	15.1
2~5%이상상승	17.2	20.3	32.2	13.3	18.5	17.0	16.4	20.0	9.1	7.5
5~10%이상상승	10.3	6.8	10.2	11.7	1.5	9.4	3.6	5.5	1.8	1.9
10%초과상승	5.2	-	10.2	3.3	-	3.8	1.8	1.8	-	-
전 체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

▶ 지역별 전세가격 전망 (아파트)

구 분	주택건설업체 (%)					부동산중개업소 (%)				
	강남	강북	신도시	수도권	전국	강남	강북	신도시	수도권	전국
10%초과하락	-	-	1.7	3.3	1.5	15.1	16.4	16.4	12.7	17.0
5~10%이하하락	3.4	3.4	-	-	1.5	-	5.5	1.8	5.5	3.8
2~5%이하하락	5.2	3.4	-	-	4.6	3.8	-	3.6	1.8	-
2%이하하락	3.4	6.8	5.1	6.7	10.8	1.9	3.6	3.6	-	5.7
변화없음	13.8	18.6	10.2	13.3	24.6	17.0	20.0	16.4	25.5	30.2
2%이하상승	34.5	39.0	25.4	38.3	33.8	20.8	21.8	27.3	25.5	18.9
2~5%이상상승	22.4	15.3	45.8	33.3	21.5	18.9	20.0	16.4	20.0	18.9
5~10%이상상승	12.1	13.6	10.2	5.0	1.5	15.1	7.3	10.9	7.3	3.8
10%초과상승	5.2	-	1.7	-	-	7.5	5.5	3.6	1.8	1.9
전 체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0