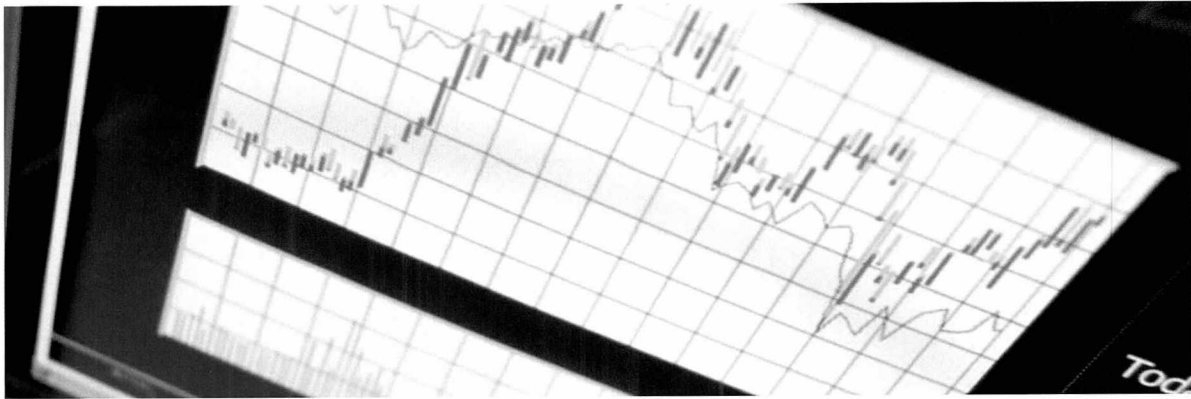




상반기 부동산 시장 결산 및 하반기 전망과 대응 전략

이른바 '강북발 집값 대란'으로 불리던 지난해 말 집값 폭등세가 올 들어 하향 안정세로 돌아섰다. 전문가들도 집값이 단기적으로 대세 안정기로 들어섰다는 데 이의를 다는 사람은 많지 않아 보인다. 하지만 정상적인 거래마저 이뤄지지 못하는 시장지표가 무슨 의미가 있느냐는 반론도 제기되고 있다. 올 상반기 부동산 시장을 결산하고 하반기를 전망해 본다.

글 | 강황식 한국경제신문 건설부동산부 차장



상반기 결산

정책 결산

새해 벽두부터 메가톤급 부동산 대책인 '1·11대책'이 발표됐다. 지난해 강북 지역 전셋값 폭등과 파주 신도시, 은평뉴타운 고분양가 논란으로 촉발된 수도권 집값 급등세를 막기 위해 정부가 내놓았던 11·15대책의 후속편이었다.

실제 2005년 발표된 8·31대책의 공급 정책이 실패했음을 자인한 정부가 신도시 등 공공택지 내 주택공급 확대와 분양가인하 방안을 담아 내놓은 게 11·15대책이었다. 당시 정부가 추산한 공공택지 내 아파트 분양가인하 효과는 '24%+알파(α)'였다.

반면 올해 초 발표된 1·11대책은 그동안 공공택지에만 적용돼 온 분양가상한제를 민간택지까지 전면 확대하고, 가산비 등 7개 항목의 분양원가를 지자체가 공개하도록 하는 내용이었다. 1999년 전면 시행됐던 분양가자율화가 8년 만에 막을 내리는 순간이었다. 고가 분양이 집값을 밀어올리고, 급등한 집값이 또다시 고분양가를 촉발시키는 악순환을 끊겠다는 이유에서였다. 하지만 분양가를 규제하면 주택공급이 위축되고 품질이 크게 떨어지는 부작용이 더 클 것이라는 지적도 만만찮게 제기됐다.

과잉 유동성 해소를 위해 2건 이상의 아파트 담보대출을 받고 있을 경우 1건 이외의 대출에 대해서 만기연장을 제한하는 이른바 '1인 1대출제' 시행방안도 포함됐다. 여기에다 전국 모든 시·군·구에 분양가심사위원회를 설치하고 민간 아파트 분양권 전매를 최대 7년간 금지하는 한편 후분양제를 1년 연기하기로 했다.

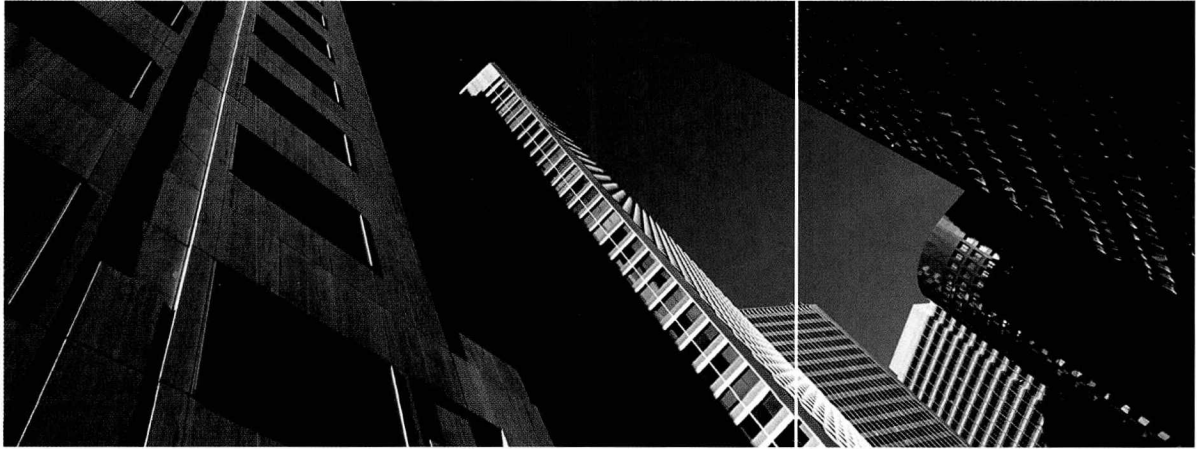
이어 오는 2017년까지 비축용 임대주택을 매년 5만 가구씩 짓는 등 장기임대주택 260만 가구를 추가로 공급해 임대주택 비중을 전체 주택재고의 20%까지 끌어올리겠다는 내용을 담은 1·31대책도 추가 발표됐다. 3월에는 무주택 기간, 분양가족수, 청약통장 가입 기간 등에 점수를 매겨 고득점자가 우선 당첨되도록 하는 '청약

가점제' 개편 시안이 확정·발표됐다. 이 제도 역시 아파트 신규분양 시장의 판도를 뒤흔들 만한 위력을 갖고 있다는 게 일반적인 평가다. 6월에는 분당급 신도시로 동탄 제2신도시가 확정됐다. 신도시 발표 과정에서 부처간 혼선, 정보유출 의혹, 후보지 투기바람 등 부작용도 불거졌다. 어쨌든 동탄 신도시는 사실상 1000만 평 규모의 거대 신도시로 변모하게 됐다. 하지만 정부의 공언대로 과연 강남 수요를 대체할 만한 곳인지에 대해서는 논란이 여전한 상황이다.

시장 동향 결산

지난해 11·15대책 발표 후 불안한 소강 상태를 보이던 집값이 1·11대책을 기점으로 하향 안정세가 뚜렷해졌다. 집값변동률이 마이너스로 돌아선 지역이 크게 늘고, 여전히 불안 요인이 잠복해 있던 서울·수도권의 주요 재건축 아파트도 하락세로 돌아섰다. 4월 들어 강남권 아파트의 상징처럼 각인돼 있던 '대치동 은마아파트'가 드디어 10억 원 이하에 거래됐다는 뉴스가 대서특필되기도 했다. 지난해 12월 실거래가 하한선이 12억9000만 원에 이르던 이 아파트 34형이 1년 만에 22%나 떨어졌다는 소식이었다. 4월 말로 접어들자 "서울 강남·북은 물론 수도권을 비롯한 전국 집값이 2년 3개월 만에 처음으로 모두 하락세로 돌아섰다. 집값이 "변곡점을 넘어섰다"며 "집값이 대세 안정기에 접어들었다"는 정부의 브리핑도 이어졌다. 정부의 공식 집값통계인 '국민은행 주택가격 동향조사'에 따르면 전국 주택매매가격은 올들어 1.6%, 아파트는 2.0% 오르는 데 그쳤다.

서울도 종합지수가 2.6%, 아파트는 2.0% 상승해 안정세를 유지하고 있다. 전셋값 역시 전국종합이 1.6%, 서울은 2.1% 상승해 안정 기조를 보이고 있다. 토지 시장도 지난 4월말까지 거래량이나 상승률 모두 지난해 같은 기간보다 줄어들었다. 올 들어 땅값 상승률은 1.2%에 그치고 있다. 지난해의 경우 같은 기간 1.8% 올랐었



다. 2003년 10·29대책 이후 정부 대책이 나올 때마다 단골메뉴로 등장했던 대출 규제로 은행의 주택담보대출 잔액도 5월 들어 1조2000억 원이나 줄어 월간 기준으로 가장 큰 감소폭을 기록하기도 했다. 주택 거래량의 경우 상반기 집값 변동률보다 훨씬 큰 폭으로 줄어들었다. 다주택자를 타깃으로 보유세와 양도세를 동시에 강화한 여파가 본격적으로 시장에 영향을 미치기 시작한 셈이다. 집값 급등기였던 지난해 11월 8만9458건에 이르던 전국의 아파트 거래 건수는 지난 4월 3만5725건으로 월간 거래량이 5개월 새 절반 이하로 감소했다. 수도권은 더욱 심각해 같은 기간 6만2864건에서 1만6022건으로 4분의1수준으로 급감했다. 서울 강남권 3개구는 지난 4월 거래량이 392건으로 작년 11월(3036건)의 13% 수준까지 감소했다.

위기의 지방 주택 시장

수도권 집값 안정세와 달리 심각한 위축세를 겪고 있는 지방 주택 시장은 주택건설업체들에 충격을 줬다. 분양가상한제 시행에 따른 수익성 악화 우려가 커지면서 주택공급 일정을 미루는 업체가 속출했다. 민간 아파트 공급 실적을 가장 정확하게 보여주는 대한주택보증의 1~5월 중 분양보증 실적은 5만4835가구로 지난해 같은 기간(7만798가구)보다 20% 이상 줄어들었다. 수도권 역시 4월까지의 지난해의 절반에도 훨씬 못 미치는 6908가구가 공급되는 데 그쳤다. 그나마 5월 들어 분양가상한제 확대 전에 공급하려는 물량이 급증하면서 1~5월 중 수도권 공급 실적(1만7537)은 지난해의 88% 수준까지 회복한 상태다.

2002년 2만5000가구 수준이던 미분양 아파트 역시 매년 급증세를 보이며 올 상반기에는 7만3000가구가 쌓여 있다. 특히 미분양 아파트의 95% 안팎이 모두 부산·대구 등 지방권에 누적돼 있어

더욱 심각한 상황이다. 준공 후 미분양 아파트 역시 1만 가구를 훨씬 넘는 데다 분양을 받고도 잔금을 내지 않은 미입주 아파트까지 합치면 주인을 맞지 못한 빈집이 수도룩한 실정이다.

시공능력순위 57위였던 (주)신일이 최근 부도처리된 것도 대구 등 지방권 미분양 누적에 따른 단기 자금 악화가 핵심 원인인 것으로 파악되고 있다. 시공능력 50위권 건설사가 쓰러진 것은 지난 2000년 당시 도급순위 7위였던 동아건설 이후 7년 만에 처음이어서 주택업계에서는 부도 도미노 우려가 확산되는 등 심각한 양상으로 치달고 있는 실정이다.

하반기 전망

부동산 시장 전망

최근의 집값 안정세는 하반기에도 계속 이어질 가능성이 크다는 게 전문가들의 일반적인 분석이다. 6월 들어 집값 하락세가 멈추기도 했지만 보유·양도세제, 주택담보대출, 재건축 등 부동산 규제가 여전히 만큼 집값불안으로 이어질 만한 요인이 별로 없기 때문이다. 김희선 부동산114 전무는 “최근 몇 년간 봄철보다 이사 수요가 더 많은 가을철 집값 상승률이 연중 가장 높은 추세를 보이고 있다는 점에서 단기적으로는 9~10월 수요자들의 움직임이 큰 변수가 될 것” 이라며 “일부 국지적 불안요인이 있더라도 최근 집값 흐름의 대체를 바꾸지는 못할 것” 으로 내다봤다.

시행 시기가 유동적이기는 하지만 하반기에는 6억 원 이하 아파트 중도금 집단대출에도 DTI 50~60%가 적용될 예정이어서 주택수요가 더욱 위축될 가능성도 있다. 김선덕 건설산업전략연구소장은 “하반기 집값을 불안하게 할 만한 뚜렷한 요인이 없는 반면 처분조건부대출 등 대기 매물이 아직 많다는 점에서 하락폭이 되레 커질



수도 있다”며 “토지보상비 등 시중 부동산금이 주택 매수세로 얼마나 이어질지가 변수”라고 진단했다.

9월이 최대 분수령

이에 따라 하반기 주택 시장은 집값보다는 오는 9월 시행될 분양가 상한제 확대와 청약가점제가 신규분양 시장의 판도를 어떻게 바꿔 놓을지가 최대 관심사로 떠오를 전망이다. 민간택지까지 확대되는 분양가상한제의 경우 소비자 입장에서 좀더 싼 값에 내집을 마련하거나 집을 넓혀가는 기회가 될 수 있다. 반면 주택건설업계의 수익성 악화가 불가피해 민간주택 공급이 줄고 주택품질이 떨어질 것이라는 전망이 우세하다. 특히 분양가상한제는 기존주택 시장의 거래를 더욱 위축시켜 주택공급 감소가 입주 물량에 영향을 미치는 2~3년 뒤에는 자칫 집값상승 압력으로 작용할 가능성도 배제할 수 없다.

분양가상한제와 함께 강화되는 분양권 전매제한 역시 청약수요와 주택 거래량 감소를 동반할 수 있는 복병으로 지목되고 있다. 배후수요층이 두터운 중소형(전용 25.7평 이하) 아파트만 해도 수도권 기준으로 공공택지는 계약 후 10년, 민간택지는 7년간 전매가 금지될 예정이다.

이는 기존주택 시장에 입주 후 최소한 4~5년간 새 아파트 공급이 중단된다는 뜻이다. 기존주택 시장의 매물난을 가중시킬 우려가 그만큼 커질 수 있다는 얘기가 된다. 여기에서 청약가점제까지 9월에 시행될 예정이어서 하반기 주택 시장의 최대 분수령은 9월이 될 수밖에 없다.

때문에 신혼부부나 독신자 등 청약점수가 낮을 수밖에 없는 20~30대 젊은층이 청약을 서두를 것으로 예상된다. 주택건설업체들도 분양가 상한제 시행 전에 가능한 한 분양을 마치는 게 유리

한 만큼 통상 비수기로 꼽히는 7~8월에 신규분양 아파트가 쏟아질 가능성도 크다.

대선·지방 시장 위기도 변수

연말로 다가온 대통령 선거도 만만치 않은 변수로 꼽힌다. 심리적 요인이 강하게 작용하는 부동산 시장의 특성상 유세 과정에서 쏟아져 나올 대선 후보자들의 부동산 공약이 시장에 파장을 미칠 수 있기 때문이다. 다만 세제·대출규제 완화 등 시장 기조를 뒤흔들 만한 변수가 등장하지는 않을 것이라는 분석도 나온다. 김선덕 소장은 “대선 후보나 정치권으로서의 현행 정책기조를 바꾸는 공약 자체가 표를 깎아먹는 패착으로 이어질 수 있다는 점에서 시장에 충격을 줄 만한 변수는 많지 않을 것”이라고 전망했다. 지방 주택 시장의 위기가 계속될지도 하반기 부동산 시장의 관전 포인트 중 하나다. 지방 미분양 누적으로 자금난을 겪고 있는 중견 주택건설업체 가운데 ‘제2의 신일’이 나올 수 있다는 우려가 확산되고 있기 때문이다. 건설 관련 단체들도 지방투기과열지구 조기 해제, 지방권 미분양 아파트 매입 시 현행 40%의 총부채상환비율 및 주택담보대출 인정비율(LTV)을 60%로 완화, 주택사업용 보유토지에 대한 중부세 등 보유세 완화 등을 건의해 놓은 상태에서 정부의 수용 여부가 주목된다. 김희선 전무는 “지방권 수요자들의 경우 기존주택 가격이 워낙 낮은데다 이마저 팔지 못해 새 아파트에 입주하지 못하는 사례가 많다”며 “수요자 설문조사 결과를 봐도 역시 중도금대출이나 담보대출 규제 완화가 가장 신속하고 효과적인 해법이 될 수 있다”고 지적했다. 한국건설산업연구원 김현아 연구위원은 “전체 매출에서 주택사업이 차지하는 비중이 큰 주택건설업체들의 경우 지방사업 비중을 줄이는 대신 개발사업 등 사업 다각화와 원가절감 등에 힘을 쏟을 가능성이 크다”고 말했다. ㉞