

건설 · 부동산 시장 활성화의 해



김순환

문화일보 경제산업부 차장

을미년(乙未年) 푸른 양들의 해가 밝았다. 을미년은 지난 역사에서 을미사변(1895년) 등 꺼림칙한 일들이 많았다. 하지만 올해는 한민족이 새롭게 융성할 수 있는 남북통일의 토대를 닦는 해가 될 것으로 기대되는 해이다. 특히 올해는 모든 건설 건축인들이 바라마지 않는 건설부동산 시장 활성화의 해가 될 것으로 확신하는 이들이 많다. 실제 그동안 침체돼온 건설 부동산 시장은 2014년에 회복세를 보이며 을미년 활황의 토대를 다지기도 했다. 이에따라 올해 건설부동산 시장의 앞날이 상당히 밝다는 것이 전문가들의 의견이다. 우선 장기간 끌어오던 이른바 '부동산 3법'이 지난 연말 국회를 통과한 것이 낙관론의 근거이다. 부동산 시장 활성화를 저해하던 부동산3법이라는 장벽이 사라진만큼 올해 부동산 시장은 활기를 띠 가능성이 높다는 것이다.

주택분양 시장 회복세 본격화

올해 주택분양시장은 지난해에 이어 활황이 이어질 것으로 보인다. 지난해의 경우 하반기에 달아오르기 시작한 분양시장은 각 지역별로 1순위에서

수백대 1의 청약경쟁률을 기록하며 조기마감 됐다. 특히 수도권과 지방의 주요지역은 프리미엄이 수천만원 붙었는가 하면 '뺏다방'(이동하며 영업하는 중개업자)이 등장하기도 했다. 이에따라 주택분양 시장은 상반기 저조한 분양률과는 달리 하반기에 분양물량이 폭증, 약 24만5,000가구가 분양됐다.

올해도 전국에서 주택분양이 이어진다. 공공물량을 제외하고 202개 건설업체들이 전국적으로 분양할 민간 아파트만 해도 23만9,639가구에 달할 것으로 예상되고 있다. 다만 수도권과 지방간 온도차가 있을 것으로 보인다. 수도권은 신도시와 택지지구 중심으로 분양 물량이 쏟아질 것으로 보이지만 지방은 공급 물량이 줄어들기 때문이다.

구체적으로 수도권은 위례신도시와 강서구 마곡지구, 경기 화성 동탄2신도시와 시흥배곧신도시, 의정부 민락2지구 등이다. 수도권은 내년 1월 분양물량만 1만2,090가구가 될 것으로 예상된다. 이는 2014년 1월 분양한 2,419가구보다 약 5배정도 많은 물량이다

다만 지방은 올해보다 분양물량이 적다. 올해 지방에서는 9만여 가구가 공급될 것으로 예상된다. 세종시 9,167가구, 경남 1만657가구, 경북 1

만7,945가구, 충남 1만7,957가구 등에서 많이 나온다.

한가지 문제는 전세시장 불안이다. 전셋값 상승은 어쩔수 없는 부동산 시장 불안요인으로 작용할 가능성이 높다. 전세금과 월세 부담이 만만치 않아 소비침체로 전반적인 경제회복의 걸림돌로 작용할 가능성이 큰 셈이다. 하지만 역설적으로 보면 전셋값 부담을 느끼는 이들이 그만큼 내 집 마련 실수요자로 변할 수도 있는 것을 의미한다

주목되는 수익형 부동산 시장

올해는 수익형부동산 시장도 주목할 필요가 있다. 위례신도시 등의 유럽식 스트리트형 상가, 수도권과 지방 혁신도시·택지지구 단지내상가, 서울 강서 마곡권 연구센터와 오피스텔 등이 뜨거운 상품이 될 가능성이 높다. 지속되고 있는 저금리 기조가 2015년에는 1.5%까지 하락될 가능성도 있기 때문이다. 저금리 기조는 실물자산(부동산 등)으로 돈이 몰릴 수밖에 없다.

올해 수익형부동산 시장은 구체적으로 위례신도시, 화성 동탄2신도시, 서울 마곡지구가 지난해에 이어 인기몰이를 할 가능성이 크다. 이를 감안한 듯 건설 시행사들은 내년 초부터 수익형 부동산 상품을 잇따라 내놓는다는 계획이다.

우선 위례신도시에는 위례 우성트램타워 223개 점포가 나온다. 위례 신사선 위례 중앙역(예정)이 가깝고 트램(노면 전차)역이 상가 앞에 들어서는 것이 특징이다. 위례 우성메디피아 70개 점포도 내년 초 분양 예정이다. 위례 아이온 스퀘어(280개 점포), 위례 우남역 트램스퀘어(146개 점포) 등도 분양을 준비하고 있다.

서울 강서구 마곡지구는 마곡 센트럴타워 66개 점포가 나온다. 마곡지구 중심상업지역에 속하는 마곡 필네이처 16개 점포도 나온다. 화성 동탄2신도시도 지난해의 훈풍이 2015년까지 이어질 전망

이다. 동탄2신도시 시범 단지 안에 동탄2신도시 디스퀘어, 40개 점포가 분양된다. 이밖에 세종시와 지방혁신도시 물량도 많이 나오는 데 이들지역은 장기적인 관점에서 바라볼 필요가 있다.

훈풍 불어도 투자는 신중해야

수익형부동산 시장은 언제나 리스크(위험)가 도사리고 있다. 전체적인 국내 경기 침체와 회복 여하에 따라 수익형 부동산 부침이 예상보다 심하기 때문이다. 특히 상가시장 등은 겉보기에는 분위기가 좋아 보이지만 금세 인기가 시들해지는 특성을 갖고 있다. 또 분양받은 당시와 실 입주때가 확실히 다른 특성을 갖고 있다. 경기에 따라 웃돈 등락이 심하다는 뜻이다. 위례신도시의 경우 1억원까지 올랐던 상가 웃돈이 최근에는 평균 2000만~3000만원 수준으로 급락하기도 했다.

이에따라 일반투자자 입장에서 신도시나 해당 개발지구의 특성을 먼저 파악한 후 실투자에 나설 필요가 있다. 희소성이 높은 수익형 부동산에 투자하되 해당 개발지구가 단순한 베드타운 인지, 직장(기업)을 갖춘 직주근접 단지 인지를 잘 파악한 후 유동인구가 많은 지역을 선택해야 한다. 구체적으로 위례와 판교, 마곡지구를 비교하면 판교와 마곡은 직주근접형 개발지구이지만 위례신도시는 베드타운으로 분류된다.

아무튼 올미년 올해는 건설부동산 시장이 풍년을 맞이할 가능성이 높다. 서울시민들이 올미년의 가장 큰 경제이슈(서울연구원 조사)로 '부동산 불안정'을 꼽긴 했지만 이는 전세시장을 의미하는 것이며, 건설부동산 실물 시장은 활기를 찾을 것이라는 견해가 많다. 정부의 부동산 시장 정상화 의지와 저금리 기조 지속, 중국인 부동산 투자 증가 등 호재가 많기 때문이다. 건설 시행사들과 설비건설업체 모두가 올미년은 작은 꿈들이 실현되는 해가 됐으면 한다. 