

2011년 주택·부동산 경기 전망

허 윤 경 (한국건설산업연구원, 연구위원)

1. 바닥논쟁 중

최근 부동산 시장은 바닥논쟁이 뜨겁다. 2010년 동안 실물경기가 높은 성장률을 기록하였지만 수도권 아파트 가격 하락세는 가팔랐고 거래도 실종되었다. 그러나 8·29 대책 이후 하락폭이 둔화되고 거래량이 소폭 증가하였다. 그리고 2010년 11월 이후 매매가격을 하락세를 벗어나면서 바닥논쟁이 가열되었다.

하지만 지금까지의 가격 조정 폭이 적어 앞으로 큰 폭의 가격조정이 기다리고 있다는 의견이 있는 반면, 지금부터는 바닥을 다지고 공급 감소 효과로 주택가격이 상승세로 옮겨 탈 것이라는 의견이 팽팽하다.

여기에 더해 전국 전세가격이 2009년 3월부터 23개월째 연속 상승중이다. 23개월 전국 상승률이 13.0%(국민은행, 전국 주택기준)에 이르고 있다. 가히 폭발적인 상승세다.

정부는 1·13 전세 대책을 내놓았으나, 전세가격 급등세가 가라앉지 않자 한 달 만에 다시 2·11 대책을 내놓기에 이르렀다. 두 대책에도 불구하고 시장에서는 전세가격이 지속적으로 상승할 것이라는 전망이 지배적이다.

이러한 전세가격 상승이 앞으로 매매가격을 밀어 올릴 것이라는 주장도 커지고 있다. 그렇다면, 2011년 주택·부동산 시장의 향방은 어떻게 될지 요인별로 짚어보자.

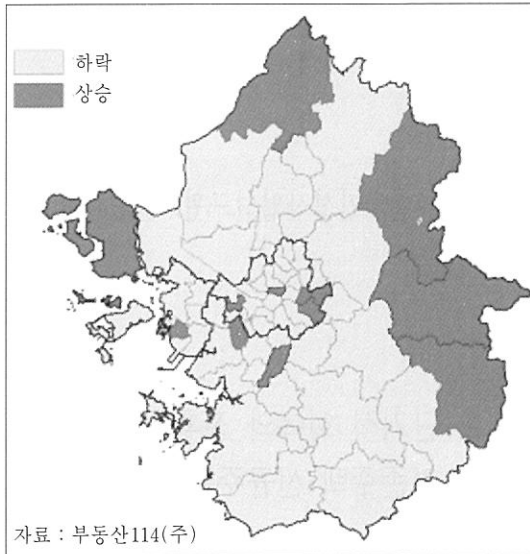
2. 단기적 회복의 징후 :

기존주택·신규주택 시장

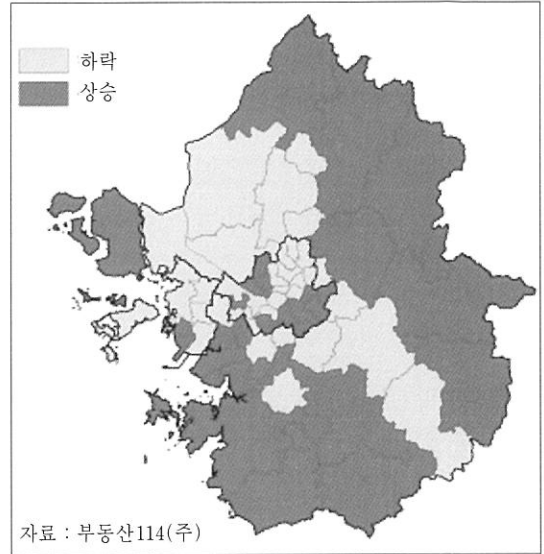
먼저, 시장별 동향을 살펴보자. 2010년 부동산 시장 침체의 상징인 수도권 아파트 매매가격이 11월 들어 보합세로 돌아섰다. 10월부터 강동구와 송파구가 상승세로 반전되었고 11월 들어서는 강남4구와 양천구, 광명시 등 경기 남부와 동부권의 다수 시군구가 상승세 또는 보합세로 돌아섰다.

장기간의 하락 이후 방향성이 달라지고 있는 것이다. 2011년 3월 들어, 다시 하락세로 전화되고 있으나, 그 폭은 미미한 것으로 나타나고 있다. 더욱이 호가 위주의 가격 상승이 아니라 거래량도 동반하여 증가하고 있다. 11월 아파트 거래량은 전년 동기 대비 17.6% 증가하였고 전월 대비로는 40.8% 급증한 것으로 조사되었다. 특히, 서울의 거래량은 22.7% 증가(전월 대비 58.3% 증가)하며 빠른 회복세를 보이고 있다. 서울을 중심으로 가격과 거래량이 동반하여 상승하는 국면이 이어질 가능성이 높아지고 있다. 또한, 지방광역시의 기존주택시장도 2011년 입주물량 감소에 따라 현재의 상승세를 2011년까지 이어갈 가능성이 높다는 점에서 긍정적이다.

신규주택시장의 주요 지표인 미분양 물량도 2010년 10월 들어 9만 9,033호로 감소하며 2007년 9월 이후 3년 만에 10만호 이하로 감소하였다. 수도권이 여전히 증가세를 유지하고는 있으나, 그동안 주택시



〈그림-1〉 2010년 10월 수도권 아파트 매매가격



〈그림-2〉 2010년 11월 수도권 아파트 매매가격

장 침체의 상징이었던 지방 미분양이 지속적인 감소세를 이어가고 있다는 점은 매우 고무적이다.

미분양뿐만 아니라 청약경쟁률도 전국과 수도권 양 지역 모두에서 8월 이후 지속적으로 상승하고 있고 상승 모멘텀으로 전환이 예상된다. 특히, 부산지역의 경우 일부 분양단지들을 중심으로 높은 청약경쟁률을 보이면서 11월 전체 경쟁률이 18.76:1에 달하였다. (〈그림-1〉, 〈그림-2〉)

3. 수요 : 수요의 이동... 소형 및 도심 집중

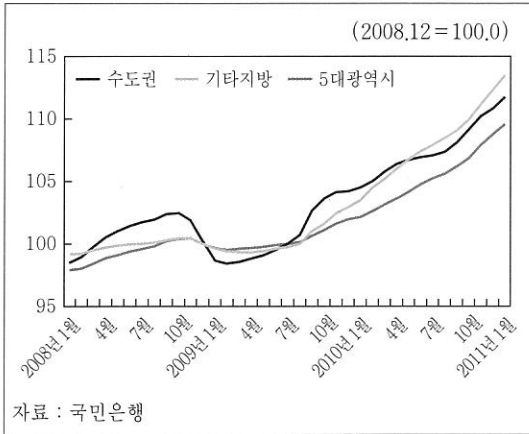
다음으로 2011년 부동산 시장에 영향을 미칠 수 있는 요인이라 할 수 있는 수요, 공급, 금융, 정책 측면에서 살펴보자. 먼저, 수요 측면에서는 금융위기 이후 지연되어 온 정비사업들의 추진으로 2011년 서울을 중심으로 대규모 멸실수요 증가가 예상된다. 그러나 주택경기 침체, 주력 소비연령 가구의 감소 등의 구조적 변화로 매매수요의 총량적 감소 요인도 존재한다. 결국, 수요의 총량적 증감은 감소 쪽에 무

계중심이 있는 것으로 판단된다. 그러나 총량적 물량보다 중요한 것은 수요의 구조적 이동이라는 새로운 트렌드가 나타나고 있다는 점이다.

다운사이징을 통한 소형 수요 집중, 지역적으로는 도심 인근인 서울 집중 현상이 더욱 강화될 것이다. 이러한 현상은 전국적으로 모든 지역에 있어 소형주택에 대한 가격 상승률은 강하게 유지되고 있는 것에서도 확인이 가능하다. 그리고 도시에 집중하는 현상은 서울 대비 경기·인천의 매매가격 수준이 지속적으로 낮아지고 있는 것에서도 찾을 수 있다.

경기는 2000년대 초반 서울의 65% 수준에 이르렀으나 2010년 9월 현재 53% 수준까지 떨어졌다. 지역적으로 가격차가 커진 것은 주택경기 침체 이후 서울에 비해 경기·인천에서 큰 폭의 가격 조정이 이루어졌기 때문이기도 하지만 이는 서울에 수요가 더욱 집중한 것으로도 해석이 가능할 것이다.

또한, 매매수요가 임차수요로 이동하고 전세수요가 월세로 이전하는 현상이 두드러질 것이다. 입주 물량이 30만호에 달해 공급이 적지 않음에도 수요 강제현상이 심각한 것은 전세수요가 매매수요로 이전되지 않고 있음을 보여주고 있다.



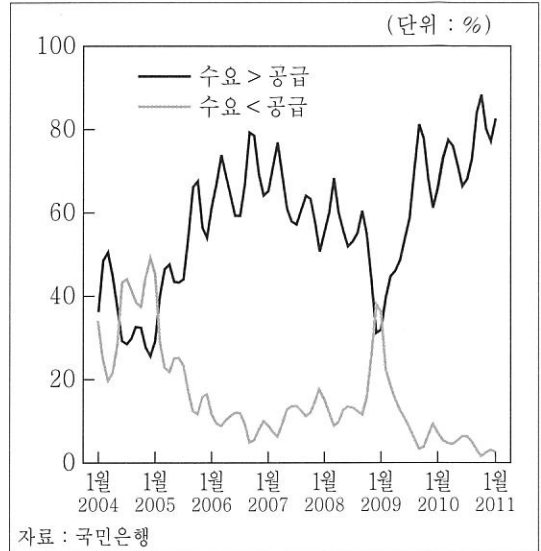
<그림-3> 지역별 주택 전세가격 추이

과거 총량적으로 주택이 부족한 시기에는 자본이득에 대한 불확실성이 낮았고 수요자들은 전세가격 상승은 향후 주택구입을 더 늦게 혹은 더 비싸게 할 수 있다는 신호로 받아들였다. 그러나 자본이득에 대한 불확실성이 커진 상황에서 전세수요가 매매수요로 이동하지 않고 전세수요로 남아있는 현상이 심화되고 있다. 결국, 총량적으로는 감소하나, 특정지역이나 특정상품으로는 수요가 집중하여 국지적·상품별 수요 집중, 임대차 시장의 소득수익률 추구하고 같은 현상은 지금보다 강화된 형태로 나타날 것이다.(<그림-3>, <그림-4>)

4. 공급 : 입주물량 감소와 공급 부족

공급은 수요 감소기에 맞게 입주물량 감소, 인허가 감소가 예상된다. 2011년 아파트 입주물량은 19만호로 예상되고 있으며 이는 예년(2000~2010년) 평균 대비 39.6%가 감소하는 수준이다. 수도권과 지방 모든 지역에서 감소할 것으로 예상되며 이는 1990년 이후 최저 수준이다. 금융위기 이후 급격한 인·허가 및 분양물량 감소의 영향으로 2011년 이후 아파트 입주물량이 급격히 줄어든 것이다.

특히, 2011년의 경우 공공사업 입주물량은 증가하나 비교적 브랜드와 품질 우위에 있는 민간물량 감



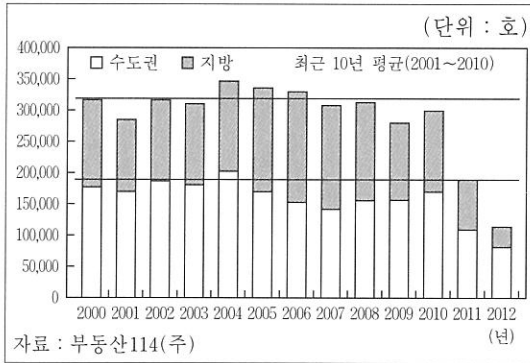
<그림-4> 전국 전세수급 동향

소에 따른 영향력이 클 것으로 예상된다. 분양물량이나 인허가 물량도 전년 대비 소폭 증가하나 예년 대비로는 감소 할 것으로 전망된다.

상품별로는 도시형 생활주택 등으로 아파트의 인허가 실적이 증가하여 소형주택 공급은 감소하지 않을 것이다. 아파트의 주택의 건설과 입주가 일반적으로 일년 이내에 이루어지는 것을 고려할 때 소형주택 공급이 예상보다 빠르게 늘어날 수 있다. 또한, 아파트의 주택의 대부분이 소형주택임을 감안할 때, 소형아파트 멸실 등에 따른 소형주택 전세 불안 요인을 완충할 가능성도 존재한다. 결국 2011년 수요자 입장에서 공급 감소로 판단되는 상품은 중형·민간 공급 주택이 될 것으로 전망된다.

5. 금융 & 정책 : 수요자와 공급자 금융 어려움 지속 및 금리인상

다음으로 금융 및 정책적 요인을 살펴보자. PF 사업장의 침체, IFRS 도입으로 공급자 금융의 어려움은 지속되어 공급 물량 감소로 이어질 것으로 예상



〈그림-5〉 연간 아파트 입주물량

된다. 반면, 미분양·미입주 물량은 가격 할인을 통해 시장에 상존 할 가능성이 높다.

공급자 금융의 어려움은 시장에 상하방 리스크로 동시에 작용할 것이다. 소비자 금융도 경기 회복에 따라 주택구입능력은 향상되었으나 DTI 완화가 2011년 3월까지 일몰이 예정되어 있어 경기를 끌어 올리는 데는 한계를 가질 것이다. 정책적 요인으로 추가 금리인상이라는 강력한 하방 요인이 여전히 존재하고 있다. 결국, 주요 요인별로 보면 변동성이 크지 않은 시장이 될 것이다.〈그림-5〉, 〈표-1〉)

6. 추가조정 가능성 :

추진진국과 주택시장 상황 달라

마지막 요인으로 금융위기 이후 선진국에 비해 가격 조정 폭이 적었다는 점에서 추가 조정 가능성이 제기되고 있으나 경기권의 경우는 9%에 가까이 가격 조정이 이루어졌으며 미국·영국의 15%대의 가격조정과 단순 비교하기는 어렵다. 또한, 캐나다는 금융위기 이후 15개월 동안 15% 이상의 가격 상승이 이루어지고 있다는 점에서 더욱 그러하다.

우리나라의 낮은 자가보유율과 비교적 건전한 주택금융시스템을 고려할 때 추가조정의 가능성은 낮은 것으로 판단된다. 또한, 실물경기와의 탈동조화가 장기화되기는 어렵다는 점에서 하반기 이후에는 동

〈표-1〉 2011년 사업형태별 아파트 입주물량

(단위 : 호, %)

구 분	전 국		수도권		지 방		
	공공	민간	공공	민간	공공	민간	
2011년	92,126	94,156	53,888	55,300	38,238	38,856	
증감률	전년비	-9.5	-52.5	-4.2	-51.5	-16.0	-53.8
	3년대비 ('07~'09년)	23.7	-58.6	27.9	-49.3	18.3	-67.2
	5년대비 ('05~'09년)	40.7	-62.2	50.4	-53.6	29.0	-70.1

자료 : 부동산114(주)

조화할 가능성이 큰 것으로 예상된다.

7. 2011년 부동산 시장 : 주택·토지가격 모두 1~2% 내외의 상승 전망

2011년 부동산 시장은 2010년보다는 침체상황을 다소 벗어나 2011년 전체적으로 1~2% 내외의 변동성을 보일 것으로 전망된다. 금리상승과 주택경기 불확실성이 완전히 해소되지 않은 현 상태에서 본격적인 매매시장의 회복세는 2011년 하반기 이후에나 나타날 것으로 예상된다. 가격 상승과 함께 거래량도 반등할 것으로 기대된다. 수요 위축이 지속되겠지만, 이와 함께 공급량도 큰 폭 줄어들어 가격 상승세 반전에 도움이 될 것으로 판단된다.

지방 시장도 부산·대전의 호황이 2011년까지 이어질 것으로 예상되나 지방 전역의 호황으로 판단하기 어려우며 올해 수준을 유지할 것으로 전망된다. 주택시장은 서울과 소형주택을 중심으로 가격이 상승할 것으로 전망된다. 즉, 지역별·상품별로는 다른 양상을 보일 것으로 예상되며 과거와 같은 전역적 상승으로 평가하기는 어려울 것이다. 전세시장은 매매시장의 움직임에 따라 달라지겠지만, 상승세를 지속할 수밖에 없으리라 판단된다. 매매시장의 회복세가 나타나면, 임차수요가 매매수요로 옮겨가면서 전

〈표-2〉 2011년 수요·공급·가격 전망

수요 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 매매수요의 총량적 감소가 예상되나 주택수요의 이동이라는 트렌드가 일어날 것으로 예상됨. • 주택경기 침체 및 시장의 구조적 변화로 매매수요의 총량적 감소가 예상되나, 서울을 중심으로 대규모 멸실이 일어날 가능성이 존재함. 그러나 공공에서 멸실 물량을 정책적으로 조정할 것으로 예상됨에 따라 일부 감소분을 완충할 것으로 예상됨. • 수요의 이동이라는 트렌드가 발생할 것으로 예상됨. 규모로는 다운사이징을 통한 소형 수요 집중, 지역적으로는 도심 인근인 서울 집중 현상이 더욱 강화될 것으로 전망됨. 또한, 매매수요가 입차수요로 이동하고 전세수요가 월세로 이전하는 현상이 다수 발견될 것으로 예상됨. • 결국, 총량적으로는 감소하나, 특정지역이나 특정상품으로는 수요가 집중하여 국지적·상품별 수요 집중 현상은 보다 강화될 것으로 판단됨.
공급 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 2011년 아파트 분양물량은 2010년보다는 소폭 증가하는 22만호 수준으로 전망됨. • 2010년 분양물량은 전년 대비 12.5% 감소한 20만호로 수준에 불과할 것으로 전망됨. 2010년에 이연된 물량, 아파트 인허가 감소, 공급자 금융의 어려움 등이 지속될 것으로 예상됨. - 인·허가 물량은 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 2011년 인허가 실적은 40만호 수준으로 전망됨. • 2010년 불거진 공공의 어려움은 2011년 일단락될 것으로 예상됨. 따라서 공공의 물량들이 보다 공격적으로 인허가를 받을 가능성이 존재함. - 2011년 아파트 입주물량은 2010년보다 36.8% 감소한 19만호 공급. • 수도권에서는 서울, 인천의 물량 감소는 적고 대부분의 물량이 경기에서 감소하는 것으로 나타나고 있음. 특히, 중소형 입주물량 감소가 두드러져 경기 중소형주택 전세가격 불안요인으로 작용할 것으로 예상됨. • 또한, 기타광역시와 기타지방은 40% 이상 감소하여 전세가격 불안요인으로 작용할 것으로 예상됨.
가격 전망	<ul style="list-style-type: none"> - 전국 부동산 가격은 2010년보다는 침체상황을 다소 벗어나 상반기 강보합, 하반기 상승세 본격화로 2011년 전체적으로 1~2% 내외의 변동성을 보일 것으로 예상. - 주택시장 : 서울과 소형주택을 중심으로 가격이 상승하면서 전반적으로는 1~2% 내외의 상승을 기록할 것으로 예상됨. 그러나 지역별, 상품별로는 다른 양상을 보일 것으로 예상되며 과거와 같은 전역적 상승이라 보기는 어려움. - 전세시장 : 입주물량 감소, 매매수요의 전세전환, 전세의 월세 전환 등의 수요 이동에 따라 3~4% 내외의 가격 상승이 지속될 것으로 예상됨. - 토지시장 : 국지적 개발호제에 따른 변동성은 존재하나, 공공택지의 미분양 문제, PF 사업장의 어려움 지속 등을 고려할 때 주택시장과 유사한 변동을 보일 것으로 예상됨.

세시장이 안정세로 돌아설 가능성이 크다. 결국, 매매시장의 불안에 따라 전세가격 상승 요인이 지속될 가능성이 크다는 것이다. 여기에 2011년 입주물량 감소에 따라 공급부족에 의한 전세가격 상승 요인까지 존재하기 때문에 전세가격은 강세를 보일 수밖에 없을 것이다. 그러나 보다 중요한 문제는 이러한 전세가격 급등뿐만 아니라 주택임차시장이 구조적으로 변화하고 있다는 점이다. 현재 전세에서 월세로 이동하는 수요가 적지 않고 이러한 이동이 지속되리라 판단된다.〈표-2〉)

8. 정책과제 : 가격 상승하더라도, 과거와는 달라

그러나 2011년 주택·부동산 가격 상승이 이루어지더라도 과거와 같은 주택호황기와는 다르다는 점을 잊어서는 안 된다. 이는 공급자, 수요자, 정책당국자 모두 인식을 같이 해야 할 것이다. 과거의 총량적 주택 부족 시기에 나타났던 가격 양동이 아니라는 것이다. 공급자는 수요 트렌드가 변화하고 있

음을 파악하여 수요에 맞는 상품을 개발하여야 할 것이며 수요자는 과도한 리스크를 안고 시장에 참여해서는 안 된다. 현 시점에서 가장 중요한 시장 주체는 정부로 판단된다.

지금의 정책은 주택이 총량적으로 부족한 시장 상황에 대응하기 위한 것이다. 따라서 정부는 최근 주택시장의 구조적 변화에 맞는 정책 목표를 재설정해야 할 것이다. 우선적으로는 보금자리주택의 물량 조정, 분양가상한제 폐지가 시장에 순기능으로 작용할 것이다. 2007년 분양가상한제가 재도입된 이후 주택경기와 상관없이 주택공급 물량이 집중되거나 감소하는 기형적 현상이 초래되었다. 분양가상한제가 존재하는 한, 공급주체가 주택경기에 민감하게 공급물량을 조절하기 어려워 장기적으로는 주택경기에 역행하는 부작용을 나올 것이다. 또한, 현재는 에너지절감형 주택 등 기술개발을 통한 산업적 전환을 요구하고 있으나 R&D 비용을 사용하기 위해서는 분양가상한제 폐지가 선결되어야 할 것이다.

9. 시멘트 업계에의 시사점 : 단기적으로 어려우나, 장기적으로는 여력 존재

주택·부동산 시장의 공급물량이 2007년 이후 지

속적으로 줄어들며 따라 시멘트 업계의 어려움이 적지 않다. 2011년 주택 공급물량이 2010년에 비해 증가할 것으로 기대되기는 하나, 2007년 이전과 같은 주택 공급 물량으로 돌아가기는 어려울 것으로 예상된다. 그러나 단기적 어려움 이후의 중장기적 주택시장의 상황을 어떨까. 2019년 인구감소, 가구수 감소, 주택소비 주력연령층 감소 등 인구구조적 상황은 밝지만은 않은 것이 사실이다. 그러나 지금까지 우리가 공급한 주택의 스톡이 과연 충분했는가는 짚어볼 필요가 있다.

우리나라의 자가보유율은 여전히 55.6%(2005년 기준)에 그치고 있다. 천인당 주택수도 281.8호에 불과하다. 선진국과 비교할 때 월등히 낮은 숫자이다. 천인당 주택수도 다르지 않다. 선진국은 우리나라에 2배 이상의 수준을 보이고 있다. 현재 우리의 주택보급률이 개선되면서 들어가 살 집은 충분한 상황으로 바뀌고 있다. 그러나 들어가 살고 싶은 집이 충분한가라는 질문에는 명확하게 대답하기 어려운 것도 사실이다.

과거의 폭발적 성장세와는 다르지만 장기적으로 보면 주택공급에 대한 여력은 여전히 유효하다. 즉, 주택시장이 지금의 어려움을 극복하고 나면, 장기적으로는 안정적 성장세를 구가할 가능성이 존재한다는 점이다. ▲

시사 용어 해설

▶ BOP(Base of Economic Pyramid)

피라미드의 밑바닥, 최하 소득계층을 뜻하는 말로, 연간 3,000달러 미만으로 사는 빈곤층을 지칭한다. BOP 계층은 세계 인구의 70%를 차지하며 소비시장 크기가 5조달러에 이를 정도로 잠재력이 풍부해 BOP 마케팅이 신흥시장 개척수단으로 주목 받고 있다.