

금리인하 vs 대출규제 ‘시소게임’... 박스권에 갇힌 시장

부동산 전망

올해 부동산 시장은 ‘상저하고(上低下高)’ 흐름을 보일 전망이다. 전문가들은 정치적 불확실성이 큰 상반기에는 적극적인 대응보다는 일단 관망하라고 조언했다.

◆ 지역간 양극화 심화

한국건설산업연구원은 올해 수도권 주택가격은 1% 상승, 지방은 2% 하락으로 예상했다. 지방의 경우 작년보다 하락폭이 더 확대될 것으로 본다.

대한건설정책연구원 역시 수도권 주택가격은 1% 상승, 지방은 보합으로 전망을 내놨다.

박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원은 “일단 서울과 수도권의 인기지역 아파트를 중심으로 집값이 오르는 지역 양극화는 작년 못지 않게 두드러질 수 있다”며 “전체 미분양아파트의 80%를 차지하는 지방의 경우 핵심 수요층인 젊은 인구의 이탈, 지역경제 위축 등이 겹쳐 침체 국면에서 벗어나지 못하고 있다”고 설명했다.

**상저하고 속 지역 양극화 심화
규제 강화로 대출 심사 문턱 ↑
하반기, 공급 절벽이 시장 변수**

박 위원은 또 “기준금리가 인하되면 지방 주택시장도 숨통이 트일 수 있겠지만 지방의 부동산시장 침체는 구조적 문제로 수도권과 동조화 현상을 보이기는 어려울 것”이라고 덧붙였다.

작년 11월 말 기준 미분양 주택은 총 6만 5146호다. 이 가운데 지방 물량이 5만 652호로 77%를 차지한다. 특히 악성 미분양으로 꼽히는 준공 후 미분양은 1만 8644호로 4년 4개월 만에 최대치를 기록했다.

전월세시장도 분위기는 비슷하다. 이은형 대한건설정책연구원 연구위원은 “전월세 시장 역시 매매가격과 같은 방향성으로 봐야 한다”며 “매매 가격이 오르는 곳은 따라서 상승할 것이고 반대의 경우는 하락할 것”이라고 설명했다.

**실수요자, 급매물·분양가 중심 전략
투자자, 추가 관망하며 신중히 접근
유동성·규제 맞물린 복합적 시장**

◆ 금리인하 vs 대출규제

정치적 불확실성이 해소되고 나면 올해 부동산 시장은 금리인하와 대출규제 간 시소게임 양상이 될 전망이다. 금리인하로 부동산 시장에 유동성이 공급될 수 있지만 대출규제로 돈줄이 막힐 수 있어서다.

시장에서는 올해 한국은행이 금리를 세 차례 추가 인하할 것으로 예상하고 있다. 현재 연 3.0%인 금리가 연 2.25%까지 내려갈 수 있다.

반면 대출규제도 예고되어 있다. 오는 7월에는 금융권의 모든 가계대출에 가산금리를 부여하는 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 3단계가 시행된다.

이 연구위원은 “기준금리를 내려도 실제 대출금리의 인하가 수반되지 않으면 민간에서의 체감효과, 특히 주택구매 등에서는 가시적인 영향을 미치지 어렵다”며 “이미 앞서 미국 기준금리(4.25~4.5%) 인하에 맞춰 한도 기준금리를 인하했지



김준환
서울디지털대학교
부동산학과 교수

박원갑
KB국민은행
부동산수석전문위원

백광제
교보증권
수석연구원

윤지해
부동산R114
수석연구원

이은형
대한건설정책연구원
연구위원

“**수요심리 위축
관망 분위기
계속될 것**”

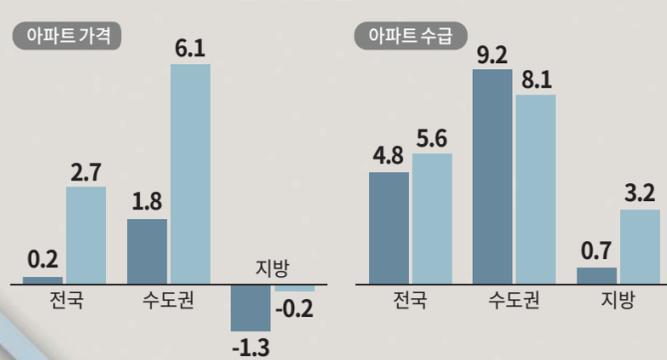
“**상승·하락
모두 제한된
회보세 가능성**”

“**역세권 급매 전략
실수요자에
여전히 유효**”

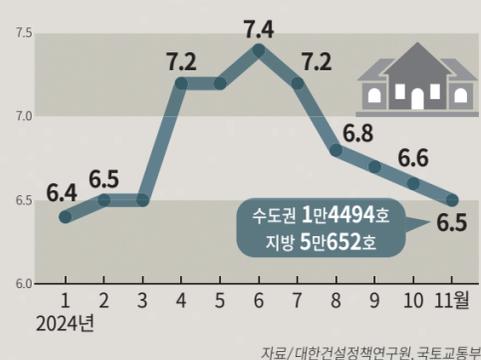
“**수도권 중심
신축 선호 현상
더욱 강화될 듯**”

“**대출 규제 속
금리인하 효과
미미할 것**”

아파트 가격과 수급 증감률



전국 미분양 주택 추이



Chat GPT에 의해 생성된 부동산 시장 금리인하와 대출규제를 표현한 이미지.

만 시중의 대출금리 변동폭이 크지 않았던 것을 감안해야 한다”고 지적했다.

다만 올해 하반기로 갈수록 아파트 ‘공급 절벽’이 이슈가 될 수 있다.

부동산R114에 따르면 올해 전국 아파트 입주 예정 물량은 26만 4425가구다. 2024년보다 27%(9만 9426가구)나 줄어든다. 지난 2013년 이후 가장 적은 물량이다.

주택 공급의 선행지표인 인허가와 착공 실적은 2022년부터 급격히 감소했으며, 2024년에도 회복하지 못했다. 인허가 실적은 10년 평균 대비 약 60% 수준이며, 착공 또한 약 57%에 머무르는 수준이다.

김준환 서울디지털대학교 부동산학과 교수는 “대출규제가 심해지고 가산금리는 인상되기 때문에 금리 인하에도 집값은 올라가지 않을 것”이라며 “물량이 부족하면 집값이 오르기도 하지만 수요심리가 많이 위축돼 당장은 관망하는 분위기다”라고 말했다.

박 전문위원은 “신축 아파트 선호 현상

으로 입주물량이 주택시장에 미치는 영향이 과거보다 크다”며 “공급부족 불안 심리는 침체기에는 잘 드러나지 않지만 회복기나 상승기에 두드러지게 나타날 수 있다는 점을 감안할 때 올해 아파트값은 큰 폭의 상승도, 큰 폭의 하락도 없는 지루한 박스권 양상이 될 가능성이 높아 보인다”고 말했다.

◆ 실수요자도, 투자자도 일단 ‘관망’

백광제 교보증권 수석연구원은 “실수요자의 주요 지역 내에 역세권 급매 위주의 매수 전략은 현재도 유효하지만 소위 ‘영끌’ 대출을 통한 내 집 마련은 여전히 피해야 한다”며 “일반적으로 2026년 이후 매수가 적절할 것”이라고 전망했다.

이 연구위원은 “기준금리 인하가 추가로 이뤄지더라도 대출금리와 예금금리에 유의미한 변동이 없다면 굳이 수익형 부동산에 수요가 쏠릴 이유가 없다”며 “오히려 금리가 추가인하될 가능성도 기대할 사항이므로 성급한 투자보다는 상황

을 더 지켜보는 것도 현명할 것”이라고 판단했다.

다만 실수요자라면 기준에도 선호도가 높았던 주요 지역의 경우 눈여겨볼 필요가 있다.

윤지해 부동산R114 수석연구원은 “과거의 ‘뽕뽕한 집 한 채’ 현상이 ‘뽕뽕한 신축아파트 한 채(얼죽신)’ 현상으로 진화했다”며 “수도권 집중화 경향에 따라 서울, 경기, 인천 내 9억원 이하의 중저가 신축이나 준신축 아파트 위주로 주목할 필요가 있다”고 전했다.

박 전문위원은 “내 집 마련 실수요자는 타이밍을 재기보다 가격 경쟁력에 초점을 맞춰 의사결정을 하는 것이 좋다”며 “급매물과 시세보다 싼 신규 분양 받기라는 투 트랙으로 접근해 서울은 고점 대비 10~15%, 수도권과 지방은 20% 이상 싼 매물을 중심으로 선별 매수를 하는 것이 좋다”고 조언했다.