

입주물량 급감, 거래는 절벽... '주거비 부담' 커진다



부동산 전망

올해 부동산 시장은 거래절벽 속에 집값과 전·월세 가격이 모두 오를 전망이다. 전문가들은 수도권은 경주 가격 부담이 큰 상황이지만 실수요자라면 매수에 나설 시기로 판단했다.

◆ 올해도 '뚝뚝한 한 채'... 차별화 심화
주택산업연구원은 수도권 주택가격이 2.5% 오를 것으로 예상했다. 특히 서울이 4.2% 뛼 것으로 봤으며, 지방도 0.3% 상승으로 전망을 내놨다.

한국건설산업연구원은 수도권은 2% 상승, 지방은 0.5% 하락으로 전망했다. 대한건설정책연구원은 수도권은 2~3% 상승, 지방은 1% 하락이나 보합으로 전망했다.

전면적 상승 아닌 선별적 회복
대출규제·정책제약 병존 상황
거래는 제한되고 가격만 반응
서울 중심으로 나타난 매물 잠김
지역별로 갈리는 시장 흐름

양지영 신한 프리미어 패스파인더 전문위원은 "올해 부동산 시장은 전면적 상승이나 하락이 아닌 선별적 회복과 차별화 심화 국면으로 전망된다"며 "금리는 인하 사이클 초입에 있으나 대출 규제와 토지거래허가제 등 정책 제약이 병존하면서 거래는 제한되고 가격은 일부 지역·자산에만 반응하는 구조가 이어질 가능성이 크다"고 밝혔다.

양 위원은 "서울은 입주물량 급감과 매물 잠김, 정비사업 가시화가 맞물리며



박원갑
KB국민은행
부동산수석전문위원



양지영
신한 프리미어
패스파인더 전문위원



윤지혜
부동산R114
리서치랩장



이은형
대한건설정책연구원
연구위원



함영진
우리은행
부동산리서치랩장

핵심지·정비사업 지역 중심으로 가격 방어력과 신고가 흐름이 이어지는 반면 수도권은 서울 접근성이나 교통 개선, 신축 여부에 따라 흐름이 갈릴 것"이라고 덧붙였다.

직방에 따르면 올해 전국 아파트 입주물량은 총 17만2270세대로 전년 대비 28% 감소할 것으로 추정됐다. 특히 서울은 작년 대비 절반 수준에 불과한 1만6412세대가 입주한다.

이은형 대한건설정책연구원 연구위원은 "서울의 경우 정비사업 억제와 함께 다주택자 규제기조로 '뚝뚝한 한 채'가 수확 공식처럼 우리 사회에 자리잡았다"며 "공급 절벽도 있지만 얼마 전까지 거의 모든 자산이 모두 올랐던 '에브리싱 랠리(Everything Rally)' 역시 부동산 가격 상승을 야기할 것"이라고 분석했다.

지방 부동산 시장은 본격적인 반등보다는 지역에 따라 제한적으로 회복될 전망이다.

◆ 주거비 부담 ↑... 전월세 더 뛼다

매매가격보다 더 문제는 전월세 가격이다. 입주물량이 줄었는데 매수자에게 거주 의무를 부과한 토지거래허가제 등으로 전월세 물량은 더 감소했다.

양 위원은 "서울의 경우 입주물량 감

소와 매물 잠김으로 전세는 구조적으로 공급이 부족하고, 월세로 전환이 가속화되면서 체감 주거비는 부담이 커질 가능성이 높다"며 "수도권은 서울 전세 불안이 일부 전이가 되겠지만 지역별 공급 여건에 따라 동반 급등보다는 제한적 상승 또는 혼조가 예상된다"고 말했다.

실제 기관들 역시 올해 매매 가격보다 전세 가격이 더 큰 폭으로 뛼 것으로 전망했다.

주산연은 전세가격이 수도권은 3.8%, 서울은 4.7% 상승할 것으로 봤다. 건산연은 전국 전세값이 4% 상승할 것으로 예상했다.

◆ 실수요자 "살 수 있다면 사라"

전문가들은 실수요자라면 매매에 나설 것을 추천했다. 다만 매물 자체가 많지 않은데 대출규제 등은 감안해야 한다.

함영진 우리은행 부동산리서치랩장은 "수도권의 경우 매입이 부담은 크지만 임대차 시장의 불안과 입주량 감소 등을 고려할 때 실수요자의 주택매매는 적절하다"며 "다만 매매시장은 매입 경로를 다양화해 전세금 정도 준비되어 있고 신혼부부 또는 생애 최초 주택구입이라

면 분양시장의 특별공급을 활용하는 방법이 유효할 것"이라고 밝혔다.

함 랩장은 또 "1주택자가 상급지로 갈아타려면 토지거래허가 규제를 받지 않는 경매매물을 노리거나 기존주택을 구입할 때 반드시 보유주택을 매각해 거래 회전율이 낮은 상황에서 기존 집을 못 팔아 낭패를 보는 문제를 방지해야 한다"고 덧붙였다.

입주물량 감소로 공급부족 심화
전세 물량 줄며 불안 지속 상황
월세 전환 가속화 흐름 확대
체감 주거비 부담 계속 증가
실수요자 판단 압박 등 커져

박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원은 "매수 가격보다는 우량 매물을 발굴하는 전략이 중요하다"며 "구하고 싶어도 매물이 없는 만큼 시세에 연연하기보다는 좋은 매물을 어떻게 찾는지 고민해야 할 것"이라고 전했다.

고가 지역들이 대부분 전고점을 회복한 만큼 중저가 지역으로 자연스럽게 수요가 이동할 가능성도 높다.

윤지혜 부동산R114리서치랩장은 "실물자산인 주택의 경우 인플레이션 헷징을 위해 본인의 자금 수준이 적절하게 준비되어 있다면 시세 보다 저렴한 급매물 위주로는 적극적으로 매수에 나설 필요가 있다"고 밝혔다.

윤 랩장은 "고가지역이 뜨거웠던 작년과 달리 올해는 서울과 수도권 9억원 이하 중저가 아파트나 10~15년차 준신축 위주로 눈을 돌려볼 필요가 있다"며 "수도권 위주로 주목하지만 지방 지역 중 세종시와 대전 등은 수도권 흐름을 따라갈 것"이라고 예상했다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

