

전세 눌러앉기 vs 대출대신 전세놓기...내년 전세시장은?

부동산 및 대출 규제로 집값 침체...전세시장은 비교적 안정세

내년 입주대란 본격화...입주물량 몰린 지역 가격 하락 가능성도

연이은 부동산 및 대출 규제로 집값이 침체 분위기를 이어가고 있는 가운데, 내년에는 전세 눌러앉기 수요가 늘어날 전망이다.

하지만 대출규제 강화와 입주대란 영향으로 전세매물 역시 늘고 있어, 내년 전세시장은 비교적 안정세를 유지할 것으로 예상된다.

26일 건설·부동산업계에 따르면 새 정부 들어 연이은 부동산 및 대출규제로 주택 매수세가 줄어들고 있다.

거래량이 이전대비 반토막이 나는가 하면 다주택자의 투자수요도 줄어들면서 집값 상승세도 주춤하고 있다. 시장에서는 지난 24일 정부가 발표한 가계부채 종합대책이

본격 적용되는 내년부터 매매가격 상승세가 더욱 위축될 것으로 보고 있다.

연이은 규제책으로 집값 하락 전망이 계속 나오고 있는만큼, 내년 전세시장은 '전세 눌러앉기' 수요가 늘어날 것으로 예상된다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원은 "집값 하락 기대감으로 기존 전세입자 중 상당수가 매매로 갈아타기보다 전세살이를 당분간 유지하려는 경향을 보일 것"으로 봤다.

이처럼 내년에는 전세를 유지하려는 이들로 전세수요가 늘어날 것으로 예상된다. 이번 가계부채 종합대책

으로 잔금대출을 받지 못하는 사례가 속출할 수 있어서다.

합영진 부동산114센터장은 "앞으로 잔금을 마련하지 못한 집주인이 대출 대신 전세를 놓는 것을 선택할 가능성이 높다"며 "내년 가계부채 종합대책이 본격 적용된 이후 이처럼 전세를 놓는 집주인이 늘어날 것"이라고 말했다.

이에 전세가격은 내년 상반기 이후 비교적 안정세를 찾을 것으로 예상된다.

권일 부동산인포 리서치팀장은 "최근 연이은 부동산대책으로 올 하반기부터 전셋값 상승세가 둔화하는 분위기"라며 "내년 가계부채 종합대책 이후 전국적으로 전셋값은



더욱 안정세를 찾을 것"으로 분석했다.

특히 내년부터 입주대란이 본격화하는 만큼, 입주물량이 몰린 지역에서는 전셋값 하락 가능성도 제기된다.

실제 아파트 입주물량은 올 3분기부터 본격 늘어났다. 부동산114에 따르면 올 3분기 전

국 입주물량은 11만4637가구에 달한다. 전년 같은분기(7만800가구)와 비교하면 2배에 가까운 수준이다. 또한 지난 2008년 이후 분기별 입주물량으로는 가장 많다.

오는 2019년까지 이같은 입주물량 공급세는 계속될 전망이다. 특히 경기지역과 신도시, 일부 지방 등에는 물량이 집중된다.

박 위원은 "서울의 경우 소멸되는 주택 대비 입주물량이 많지 않아 전세가격은 강보합세를 보일 것"이라며 "입주물량이 몰린 수도권과 일부 지방에서는 전셋값이 하락하거나 역전세난으로 이어질 수 있다"고 전망했다.

뉴스스

중도금 대출보증 축소...부동산 시장 양극화 커질 듯



정부가 내년부터 다주택자의 대출 규제에 초점을 맞춘 신 DTI(총부채상환비율)를 도입하는 등 본격적인 가계부채 총량 관리에 돌입하는 가계부채 종합대책을 발표한 24일 오후 서울 영등포구 여의도 KB국민은행을 찾은 시민들이 대출 상담을 받고 있다.

"내년부터는 (건설사들이) 분양가를 매력적으로 하던가, 대형 건설사가 지급보증 등 용자 조건을 앞서서 해오던가 할 수 있다. 이런 사업장 위주로 시장이 양극화 될 것이다."

26일 부동산업계 한 전문가는 아파트 중도금 대출 보증 비율 및 한도 축소에 따른 전망에 대해 이 같이 말했다. 10.24 가계부채 종합대책으로 아파트 중도금 등 집단 대출 규제가 강화되면서 아파트 분양 시장에도 비상이 걸렸다.

정부는 내년 1월부터 주택금융공사와 주택도시보증공사(HUG)의 중도금대출 보증비율을 기존 90%에서 80%로 축소한다. HUG는 중도금 대출 보증 한도를 수도권·광역시·세종시에서 6억원에서 5억원으로 낮춘다. 기타 지방은 기존과 같이 3억원을 유지한다.

기존에는 건설사가 부모 등으로 건설 공사를 완료하지 못하면 주택금융공사와 HUG가 은행에 대출액의 90%를 대신 갚아줬다. 그러나 내년부터는 대출액의 80%만 갚

"분양사업, 내년부터 대형건설사 위주로 갈 것"
 대형-중소 건설사간 · 수요자-지역별 양극화
 "분양가 떨어질 것" VS "영향 없을 것" 엇갈려

이주게 된다는 뜻이다. 공적 보증이 없는 20%에 대한 돈을 때릴 수 있는 리스크가 있어 은행들이 대출에 신중해진다. 이에 중도금 대출 심사 때 미분양 위험이 큰 단지나 건설사 신용도가 낮은 경우 대출을 거절하거나 대출 금리를 올릴 수 있다.

◇대형·중소 건설사간 양극화 심해진다

도 1억원 축소가 영향을 얼마나 줄까 하지만, 굉장히 큰 영향을 준다"며 "대형 건설사보다 중소기업에 대한 영향이 크다"고 말했다.

이어 "사업이 잘되는 곳과 안되는 곳 간에 양극화가 심해지고 전반적인 주택 공급사업에 영향을 줄 것"이라며 "잘 되는 곳은 대형업체 중심이다. 중소기업은 입지에 따라 사업을 하는 경우가 많은데 사업체별 부이부 이익빈이 나타날 수 있다"고 덧붙였다.

합영진 부동산114 리서치센터장은 "중도금 보증한도 및 보증비율을 줄였을 때 건설사 신용도나 단탄한 사업성으로 커버할 수 없으면 수요자들이 탐탁치 않게 여길 것"이라며 "이에 따라 시장이 양극화 될 수 있다"고 예상했다.

◇수요자·지역별 양극화...강남권 큰 영향 없을 듯

그러나 중도금대출 보증 규제는 중도금 대출이 필요없는 자산가들

이나 강남권에서는 큰 영향이 없을 것으로 보인다.

신정섭 신한은행 부동산부지사 문센터 차장은 "강남 서초 반포 등 일부 인기있는 단지에서 슈퍼 리치(고액 자산가)들은 대출이 필요 없다"며 "강남권은 큰 타격이 없고 강남 이외 인천, 경기 지역 등에서 타격이 클 것이다. 피해 보는 사람들은 궁한 사람들"이라고 지적했다.

김규정 NH투자증권 부동산전문위원은 "강남권은 일반 분양이 거의 없고 대부분의 시공사들이 대형건설사 수주인 경우가 많아서 조달해야 하는 중도금 금융비용이 많지 않을 수 있다"며 "일반 분양을 통한 중도금 조달 비중이 적은 강남권 재건축 쪽은 덜 민감할 것"이라고 분석했다.

그는 다만 "(강남 재건축은) 조합원 이주비 조달 문제가 있는데 금융권에서도 좀더 사업성 있고 회수 가능성 높고 확실한 시공사가 보장하는 사업장을 선택적으로 해줄 가능성이 높다"고 부연했다.

◇"분양가 떨어질 것" VS "영향 없을 것"

되면 분양가가 떨어질까? 일부 시장 전문가들은 분양가가 단기적으로 떨어질 수도 있다고 전망한다.

신정섭 신한은행 부동산부지사 문센터 차장은 "소비자가 구매력이 떨어졌다. 그러나 건설사들은 미분양 리스크가 커지다 보니 가격을 높이 책정할 수 없을 것"이라며 "건설사들이 소비자 눈높이에 따라 낮추게 된다"고 설명했다.

이어 "분양시장은 얼어붙는다. 분양 사업 자체가 줄어든다 사업성은 떨어지고 원가는 올라가면 자연적으로 건설사들이 구조조정 될 것"이라며 "공급 과잉은 의도치 않았지만 해소된다"고 덧붙였다.

반면 양지영 리얼투데이 리서치 본부장은 "분양가가 떨어지지는 쉽지 않겠지만, 분양가 할인으로 소비자를 끌어들이는 단지도 일부 생길 수 있을 것"이라고 예상했다.

실교인 건축대 교수는 "중도금 대출 비율 축소가 소비자 입장에서는 1년 정도 유예된다"며 "나중에 묶돈을 내야 하기 때문에 시장에는 큰 영향이 없다"고 말했다.

허윤경 건설산업연구원 연구위원도 "중도금과 잔금 비중을 바꾸면서 효율적인 액수를 정하게 될 것"이라며 분양가에 영향이 없을 것으로 전망했다.

지역광림·미래창조·정보진흥원 | 전인 062/224-5800
湖南新聞 | 팩스 062/222-5548

한국언론진흥재단
Korea Press Foundation

부풀리고 조작된
가짜뉴스는
사라져야 합니다

가짜뉴스가 사회를 혼란스럽게 하고 있습니다.

자극적이거나 의심스러운 뉴스는
공신력있는 기관을 통해 한번 더 검증해보는 현명함으로
가짜뉴스를 근절시켜 정직하고 바른사회를 만들어 갑시다.