

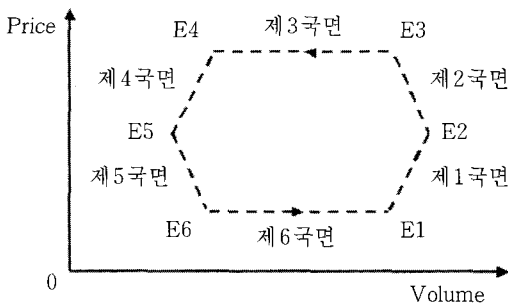
하반기 이후 주택 건설 시장 전망

김 선 덕 (건설산업전략연구소 소장)

1. 주택 시장 진단 모델

- 경기와 주택 시장의 상호 작용에 의하여 주택 사이클은 6가지 국면으로 나타남(〈그림-1〉)

- 6가지 국면의 전환점은 국내 일반 경기 사이클에 의해서 영향을 받음
 - 주택 시장의 가격과 거래량의 변동은 주택 시장의 특징인 “건설 기간 요소”에 영향을 받는 것임. 즉, 공급의 가격 비탄력성과 건설의 “지체 효과”로 가격 변동
- (제1국면 : E1→E2)
- (국내 경기) 경제가 성장하고 향후 경제 전망이 좋음
 - (주택 시장) 거래량이 늘어나고 가격이 상승함
 - 2차 수요, 공급이 증가하고 거래량이 늘어나지만, 동일한 수요 공급이란 가정하에서 보면 가격에는 영향을 미치지 않음



〈그림-1〉 주택 시장의 honeycomb cycle

- 이와 동시에 1차 수요도 늘어나고 공급자들도 공급(주택 건설 착수)을 확대하지만, 공급(입주)은 단기간내에 이루어지지 않아 가격은 상승함

- (제2국면 : E2→E3)

- (국내 경기) 향후 경제에 대하여 부정적인 전망 증가
- (주택 시장) 거래량은 줄어드는 반면에 가격은 상승함
- 1차 공급업자들은 경기 전망이 불투명해짐에 따라 주택 공사 착수를 줄이기 시작하지만, 1차 수요자들은 가격이 더 상승하기 전에 주택을 구입하기를 위해 수요가 강함
- 2차 수요자와 공급자는 경기 전망이 어두워짐에 따라 이사 계획을 연기해 거래량이 축소됨
- 그러나 1차 수요자들의 강한 수요로 인해 전체적인 수요는 증가해 가격은 상승함

- (제3국면 : E3→E4)

- (국내 경기) 향후 경제에 대한 부정적인 전망이 더욱 늘어남
- (주택 시장) 거래량은 줄어들고 가격은 비슷한 수준을 유지함
- 1차 공급업자들은 경기 전망이 더욱 악화됨에 따라 신규 공사는 거의 하지 않게 되고, 1차 수요도 증가가 멈추거나 위축되기 시작함. 그러나 경기 호조시에 착공했던 불량이 완공되면서 공급(입주)은 지속됨. 이 국면에서는 1차 수요와

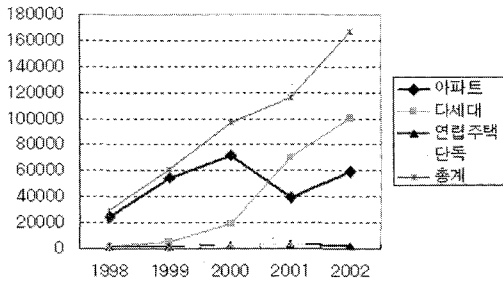
- 공급은 비슷한 수준에 이르게 됨
- 2차 수요와 공급은 더욱 축소되어 거래량은 크게 축소됨
 - (제4국면 : E4→E5)
 - (국내 경기) 모든 가구들에게 경기가 불황에 진입했다는 것이 확실해짐
 - (주택 시장) 가격도 하락하고 거래량도 줄어들음
 - 1차 수요자는 더욱 위축되고 가격이 더 하락할 것으로 기대함. 1차 공급업자들은 신규 주택 공급을 전기(前期)보다 더욱 줄임. 그러나 주택 건설의 “지체 효과”로 인한 전기에 발주한 주택의 완공 물량은 확대돼 1차 수요보다 공급량이 많아 가격은 하락함
 - 2차 수요와 공급은 경제 상황의 악화로 더욱 줄어들어 거래가 위축됨
 - (제5국면 : E5→E6)
 - (국내 경기) 불황을 지나 경기가 나아질 것이라는 증거가 나타남. 주택 시장에 또 다른 전환점임
 - (주택 시장) 가격은 하락하고 거래량은 증가함
 - 1차 공급자는 경기가 이제 바닥이라고 판단하고 다시 신규 주택 공사를 착공함. 그러나 1차 수요는 아직 살아나지 못함. 이 단계에서는 1차 공급(완공 물량)이 수요보다는 많아 가격 하락이 지속됨
 - 2차 수요, 공급은 경기가 호전될 것으로 기대해 증가하기 시작함
 - (제6국면 : E6→E1)
 - (국내 경기) 경기가 점차 회복세를 더해감
 - (주택 시장) 가격은 안정을 찾고 거래량은 증가함
 - 1차 수요는 증가하나 아직은 높은 수준이 아니지만 1차 공급이 수요를 충족시켜 가격은 안정세를 찾음
 - 경기 회복 전망에 따라 2차 수요, 공급이 늘어나면서 거래량은 증가함
 - 제6국면은 그동안 경기 악화로 미루어 두었던

이사(2차 수요, 공급)가 실현될 때까지 지속될 것임

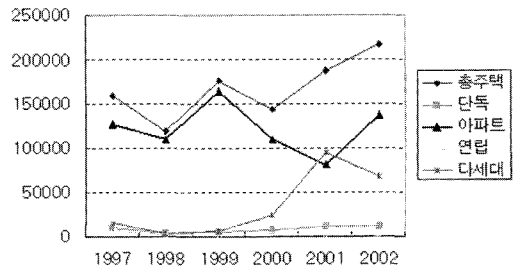
2. 지역별 주택 국면 진단

가. 서울·수도권

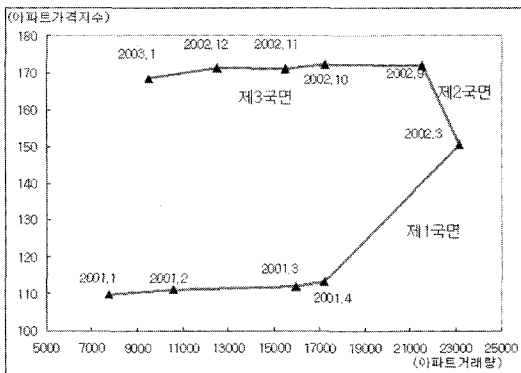
- 작년 9.4 부동산 투기 억제 대책 이후 거래량 감소와 가격 안정세가 현격히 진행되었음
 - 서울의 아파트 시장을 중심으로 보면 2002년 3월을 고비로 거래량이 위축되면서 가격은 상승하는 제2국면이 진행되었음(〈그림-2〉)
 - 2002년 9월 이후 거래량은 줄고 가격은 보합 상태를 이루는 제3국면이 진행되고 있음
 - 올해 7월 도시 및 주거 환경정비법의 시행으로 강남 지역의 재건축 아파트의 가격 상승률이 크게 높아졌으나, 재건축을 제외한 강북, 수도권 아파트의 가격은 강보합 수준에 머물고 있음
- 수도권 지역은 자체 수요보다는 서울 지역의 이주 및 투자 수요에 영향을 많이 받는 지역으로써 서울 지역과 유사한 흐름을 보이고 있음
 - 수도권의 아파트 분양은 2000년, 2001년 저조했으나 다세대 주택 건설이 크게 늘어나 총주택은 지속적으로 증가하고 있어 작년 10월 이후에 가격이 보합을 이루고 거래량이 줄어드는 제3국면에 진입을 했음(〈그림-3〉)
- 최근 강남 지역의 재건축 가격이 상승하고는 있지만 향후 서울 수도권 지역은 전반적인 국내 경기 침체의 영향과 아파트 및 오피스텔, 주상복합의 입주량 증가로 4/4분기를 계기로 가격이 하락하고 거래량이 줄어드는 제4국면에 진입할 것으로 보임(〈그림-4〉)
 - 수도권 지역은 거래가 줄고 가격이 하락하는 제4국면에 바로 진입하기보다는 거래량이 줄면서 가격이 보합세를 보이는 제3국면이 당분간 진행될 것임(〈그림-5〉)
 - 향후 2002년 분양된 물량이 입주하는 시점인



〈그림-2〉 서울시 연도별 주택 착공 물량



〈그림-3〉 수도권 연도별 주택 착공 물량



〈그림-4〉 서울시 거래량 및 가격 추이

자료 : 통계청

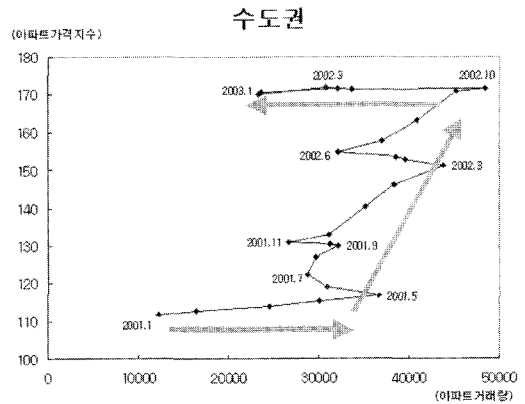
2004년 하반기나 2005년 경에는 가격이 하락하고 거래량이 감소하는 제4국면으로 진입할 가능성이 있음

나. 부산

(1) 부산 주택 시장 변동 추이

- 주택 경기 침체가 2000년까지 지속되어 신규 아파트 공급량이 크게 줄어 현재 입주량이 크지 않아 주택 시장은 별집 모형에 의하면 제2국면이 진행중임

- 아파트 건설은 1999년을 저점으로 해서 2000년부터는 꾸준히 증가하다가 2002년에는 큰폭으로 증가했고, 2001년부터는 다세대 주택도 증



〈그림-5〉 수도권 거래량 및 가격 추이

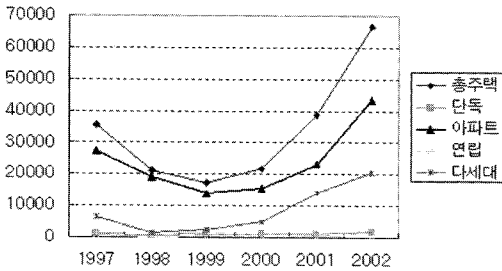
가해 전체 주택 공급량이 크게 증가함(〈그림-6〉)

- 전국적인 경기 침체속에서 부산 지역 경제는 경공업 부문에서는 부진을 나타내고 있으나 기계장비나 선박 등 중공업 부문에서는 생산 증감률이 다소 높게 나타남

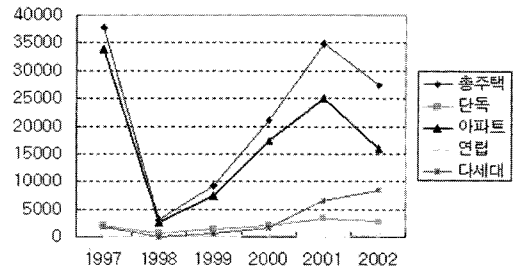
(2) 향후 부산 지역 주택 시장 국면 전망

- 거래량이 줄고 가격이 상승하는 국면이 작년 말까지 진행되다가 올해 가격이 보합을 보이면서 거래량이 주는 현상이 나타났으나 제3국면 집입은 뚜렷하지 않음

- 향후에 2001년부터 증가한 아파트 분양 물량에 따라 2004년도와 2005년도에 입주량이 늘어남에



〈그림-6〉 부산시 연도별 주택 착공 물량



〈그림-8〉 대구시 연도별 주택 착공 물량

따라 거래량이 줄고 가격이 보합세를 이루는 제3국면이 1년 이상 진행되다가 가격이 하락하고 거래량이 더 줄어드는 제4국면으로 진입할 것임(〈그림-7〉)

다 대구

(1) 대구 주택 시장 변동 추이

- 아파트 건설량이 1999년 이후 빠른 회복 속도를 보였으나 외환위기 이전에 비해 크게 낮은 수준으로 현재 입주량이 크지 않아 주택 시장은 벌집 모형에 의하면 제2국면이 진행중임

- 다만 최근들어 거래량이 줄고 가격이 보합세를 보이는 제3국면의 초기의 현상도 나타나고 있음

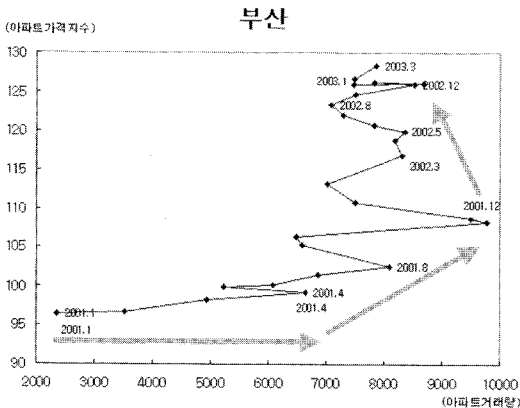
음(〈그림-8〉)

- 대구 지역의 경공업 비중이 높으므로해서 경기 위축 정도가 타지역보다 심해 산업생산이 3월 기준으로 전년동월대비 1.8% 감소했고, 출하도 4% 정도 감소해 지역 경기 침체가 지속되고 있음

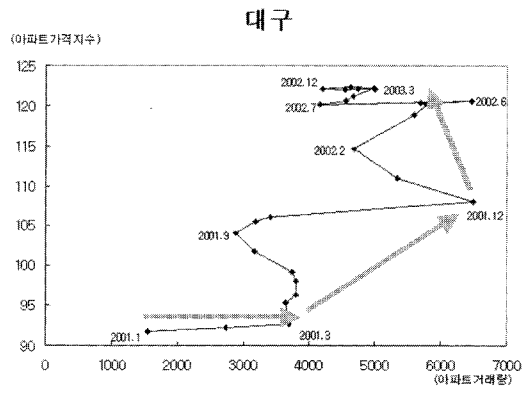
(2) 향후 대구 지역 주택 시장 국면 전망

- 거래량이 줄고 가격은 보합 상태를 이루는 제3국면에서 당분간 지속될 것으로 보이나 지역 경기 침체와 2000년과 2001년 아파트 분양 물량 증가로 인한 입주량 증가로 향후 1~2년내에 거래량이 줄어들고 가격도 하락하는 제4국면으로 바로 진입할 수도 있을 정도로 불안정함(〈그림-9〉)

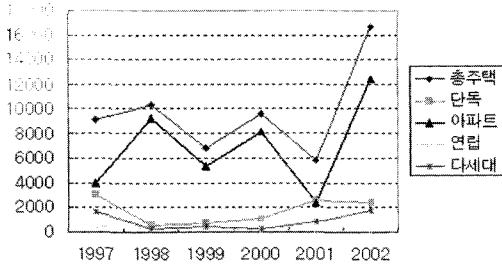
- 그러나 2005년도에는 아파트 입주량이 크게



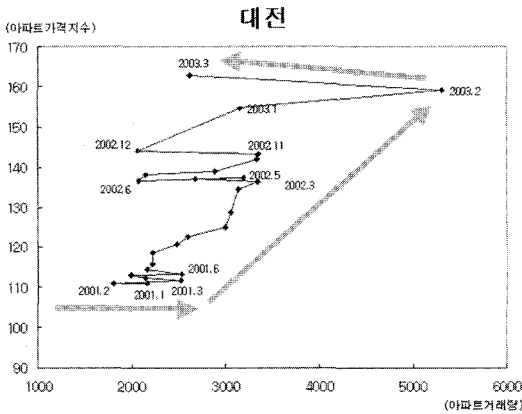
〈그림-7〉 부산 거래량 및 가격 추이



〈그림-9〉 대구 거래량 및 가격 추이



〈그림-10〉 대전시 연도별 주택 착공 물량



〈그림-11〉 대전 거래량 및 가격 추이

줄어들어 미래 진로를 예측하기 어려움

라. 대전

(1) 대전 주택 시장 변동 추이

- 아파트 분양이 2000년에 다소 회복되어 2003년 입주량이 늘어났고, 정부의 투기 지역 지정에 따라 가격 상승 및 거래량이 크게 줄어들어 제2국면으로 진입

- 다만, 행정 수도 이전 및 2001년 분양 물량 저조로 2004년까지 가격이 상승하고 거래량이 줄어드는 제2국면이 지속될 것으로 전망됨(〈그림-10〉)

- 대전 지역 경제는 2월 기준으로 생산 16%, 출

하 8.9%의 높은 증가율을 보이고, 3월 기준으로 실업률도 전월대비 0.5% 낮아져 전반적으로 지역 경제의 침체는 나타나지 않음¹⁾

(2) 향후 대전 지역 주택 시장 국면 전망

- 대전 지역은 지역 경제 호조와 행정 수도 이전 논의로 가격은 상승하고 거래량이 늘어나는 제1국면이 더 진행될 수 있었으나, 올해 2월 투기지역 지정으로 급격히 거래가 줄고 가격 상승률이 둔화되면서 제2국면으로 진입한 것으로 판단됨

- 2001년 아파트 분양이 적었기 때문에 2004년까지는 가격이 보합세를 이루고, 거래량이 줄어드는 제3국면이 진행될 가능성 높고, 2002년 분양 물량이 영향을 미치는 2005년 이후에나 가격이 하락하고 거래량이 줄어드는 제4국면으로 진전될 가능성이 큼(〈그림-11, 12〉)

마. 울산

(1) 울산 주택 시장 변동 추이

- 아파트 건설량이 1999년 이후 빠른 회복 속도를 보였고, 외환위기 이전보다도 많은 양이 건설되었으나 자동차, 조선 등 지역 경기의 호조로 제2국면이 지속되고 있음

○ 향후 울산 지역 주택 시장 국면 전망

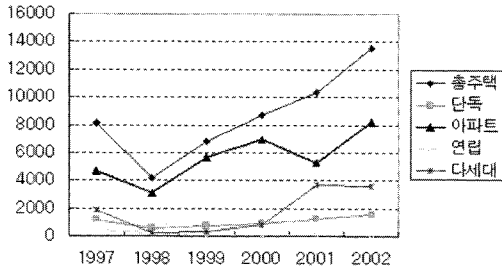
- 2001년 분양 물량이 적어 2004년까지 가격이 상승하고 거래량이 증가하는 제2국면이 진행되다가 2004년에 들어서 입주량이 늘어나면서 거래량이 줄고 가격이 보합 상태를 보이는 제3국면으로 진입할 가능성이 큼(〈그림-12, 13〉)

바. 광주

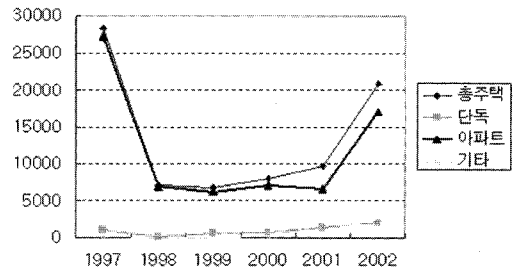
(1) 광주 주택 시장 변동 추이

- 아파트 분양저조가 2001년까지 지속되었고

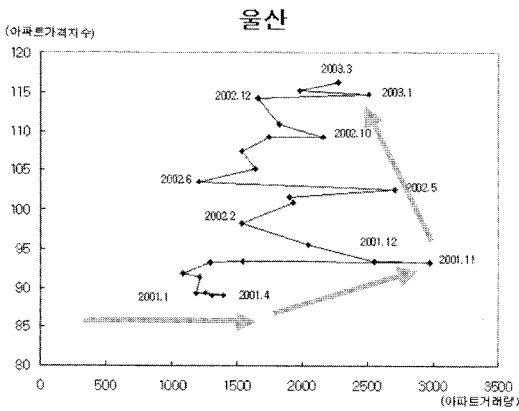
1) 실업률은 전국 7대 도시 중 울산(3.3%) 다음으로 낮음



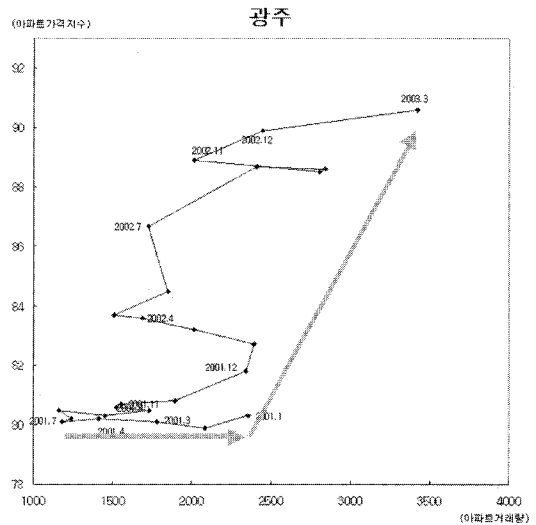
<그림-12> 울산시 연도별 주택 착공 물량



<그림-14> 광주시 연도별 주택 착공 물량



<그림-13> 울산 거래량 및 가격 추이



<그림-15> 광주 거래량 및 가격 추이

2002년에 들어서 분양 물량이 증가하기 시작해 거래량이 늘고 가격이 상승하는 제1국면이 지속되고 있음(<그림-14>)

- 광주 지역 경기는 광주상공회의소의 기업실사조사(BSI)에 의하면 2002년 4/4분기에 113을 기록한 후 2003년 1/4분기 84, 2/4분기 83으로 경기 침체가 지속될 것으로 판단됨

- 이러한 경기 침체에도 불구하고 외환위기 이후 아파트 공급의 극심한 공급 부족으로 현재에도 입주량 부족이 지속되고 있어 거래량이 늘어나고 가격이 상승하는 제1국면이 지속되고 있음(<그림-15>)

(2) 향후 광주 지역 주택 시장 국면 전망

- 경기 침체로 수요가 위축되는 영향을 받을 것

이나, 아파트 입주량이 증가하는 2004년에 가서 거래량이 줄면서 가격이 상승하는 제2국면으로 진입할 것으로 보임

3. 주택 시장 진단 종합

- 주택 시장은 지역 경제 여건과 지역의 주택 공급 상황에 따라서 각기 차별적으로 국면이 진행되고 있음(<표-1>, <그림-16>)

- 서울과 수도권은 정도의 차이는 있으나 거래량이 줄어들고 가격이 보합을 보이는 제3국면에 진입했음

〈표-1〉 지역별 주택 시장 진단

지 역	경제 여건	아파트입주량 (공급)	현 단 계	하반기 전망
서울	경기 위축	과 다	제3국면 末	제4국면 진입
수도권	경기 위축	증 가	제3국면 中	제3국면 진행 또는 제4국면 진입
부산	다소 위축	부 족	제2국면 末 또는 제3국면 初	제3국면 진행
대구	침체 심화	증 가	제2국면 末 또는 제3국면 初	제3국면 진행
대전	호 조	부 족	제2국면 中	제2국면 진행 또는 제3국면 진입
울산	다소 위축	부 족	제2국면 中	제2국면 진행 또는 제3국면 진입
광주	침체 심화	부 족	제1국면 末	제2국면 진입

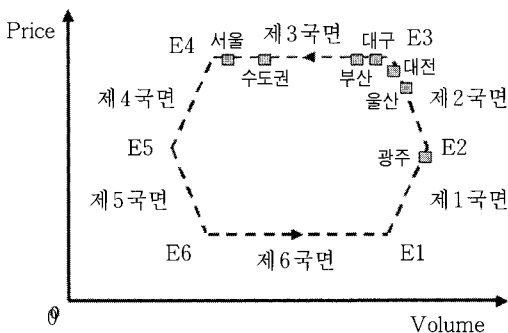
- 다만, 올해들어 가격 상승률이 높았으나 이는 이사철이 끝이난 4월 중순 이후 재건축 기대로 재건축 대상 아파트 가격 상승률만 높아졌기 때문임. 재건축을 제외한 일반 아파트 가격은 물가 상승률에도 미치지 못했음
- 7월 이후 『도시 및 주거 환경정비법』이 시행이 되면 그동안 가격 상승을 주도했던 재건축 아파트의 가격 상승률도 둔화되면서 전체 주택 가격도 안정세를 보일 것으로 판단됨
- 그동안 아파트 시장을 선도해 왔던 서울 및 수도권 주택 시장은 여전히 수요 규모면에서는 최대 시장이지만 주택 가격이 하락하고, 전매 금지로 인해서 청약 수요가 줄어들어 분양가도 하락할 수밖에 없을 것으로 보임
- 부산, 대구 지역은 가격이 보합세를 보이고, 거

래량이 줄어드는 제3국면의 초기 단계에 들어선 것으로 판단되고 일정 기간 동안 이러한 국면이 지속될 것으로 보임

- 울산과 대전 지역은 제2국면이 진행중인 것으로 보이고, 광주 지역은 아직 제1국면이 진행중인 것으로 판단됨

4. 주택 시장에 대한 시사점

- 제3국면이 진행중인 서울과 수도권 시장의 경우에는 이미 주택 공급이 크게 늘어나 가격 하락 요인이 더욱 많음
- 더구나 투기 지역 및 투기 과열 지구로 묶여 있고, 재건축 규제가 점차 강화되어 이 어려울 것으로 판단됨
- 이미 다세대, 다가구, 오피스텔 등 틈새 상품의 공급 과잉으로 투자 수익률이 하락하고 있고, 아파트 분양도 크게 늘어나 하반기 이후 입주량도 줄어들 것임
- 내년 이후 아파트 입주량이 다소 감소할 것이나 가격 안정세 지속 또 정부의 투기 억제 정책 지속으로 투자 수요가 크게 준다면 입주량이 다소 준다고 하더라도 공급 과잉 상태가 지속돼 가격 하락세는 지속될 것임
- 이러한 가격 하락세는 향후 2~3년간 지속될 가능성이 큼



〈그림-16〉 지역별 주택 시장 국면 진단

- 다만, 아직도 가격 수준이 높은 상태에 있으므로 실수요자 위주의 아파트 공급이나 역세권 등 위치에 따라서는 주상복합이나 아파텔(오피스텔+아파트) 등의 공급은 당분간 지속될 수 있을 것임

5. 관련(건설 등)산업 대응 전략

가. 단기 대응 전략

- 시장이 정부 규제나 경기, 주택 공급량에 따라서 시장 국면이 차별되게 진행되고 있으므로 주택 사업 전략에서도 지역별, 상품별 차별화 전략이 필요함
- 최대 시장인 서울 수도권에서는 소비자의 선택폭을 넓히기 위한 마이너스 옵션제 확대, 중도금 무이자 등 소비자 금융지원 등 실수요자 위주 전략 수립
- 서울/수도권 전매 제한으로 청약률이 낮아질 경우에 분양가에 시행사 몫, 분양 대행료 등 비용을 분양가에 전가하기 어렵고 인건비 상승, 자재비 상승 등이 지속되고 있으므로 지나친 아웃소싱을 피하면서 원가 절감 노력을 극대화할 필요가 있음
- 수도권 지역에서 청약률이 낮아져 미분양 발생 가능성이 크므로 수익성 위주의 선별 수주 필요

나. 장기 대응 전략

- 주택 시장 위축에 따라 주력 사업을 주택 사업에서 공공 사업 부문이나 SOC 민자 유치 사업으로 사업 포트폴리오를 전환할 필요가 있음. 토목, 건축, 주택, 플랜트와 해외사업의 포트폴리오 재편성을 감안한 인력구조를 검토하는 한편, R&D 투자를 활성화할 필요가 있음
- 후분양 등 사업 환경 악화에 대비한 전략적 제휴를 확대할 필요가 있고, 지방 주택 사업을 위한 지역별 전략적인 제휴선을 구축할 필요가 있음
- 장기적으로 후분양 제도가 확대되는 것에 대비해 기획실내에 시장 분석을 전담할 기획조사팀을 확장하고, 프로젝트 파이낸싱 전담팀을 만들어야 할 것으로 봄
- 간접투자 활성화에 대비해 부동산 금융 부문의 신규 유망 사업 분야로 진출할 필요가 있음 ▲

시사 용어 해설

▶ 텔레메트리

텔레메트리란 원격을 의미하는 'tele'와 측정을 의미하는 'metry'의 합성어로, 원격지 상황을 감시 및 제어하기 위해 기계간 데이터를 전송하는 서비스를 말한다. 최근에는 계측대상에서 수집한 데이터를 무선 네트워크 인프라를 이용해 실시간으로 자동 송수신되는 서비스가 각광을 받고 있다. 또 텔레메트리 적용범위도 강의 수위나 전기·가스·수도 사용량 검침 등에서 기상측정 및 대기·수질 환경오염 감시, 원격진료, 원격관리, 화재 및 도난방지 등으로 계속 확대되고 있는 추세다. 지금까지 국내에서는 이동통신사업자들이 한전, 보안업체 등과 연계해 고압원격검침 서비스, 무선전력검침 서비스, 홍수통제 서비스 등을 선보이고 있다. 텔레메트리는 향후 인력부족이 심각한 농가의 하우스 재배, 축산산업 등으로도 빠르게 도입될 전망이다.