



1년 주택 시장

주택 시장 연착륙을 유도해야

폭발했던 건설업 실적은 주택 시장에도 영향을 미쳤을 것으로 보인다. 남아있던 주택 수요마저도 줄어들었다. 결국 정부는 주택 시장 안정을 유도할 수 있는 방안을 두고 있다. 지금은 때론 과잉 회복 같은 현상도 나타나고 있어 정책 시그널이 필요한 때다. 주택시장 연착륙을 위한 방안을 모색한다. 글 최민호(한국개발연구원 연구위원) 사진 이태민(ASST)



최근 글로벌 금융 위기로 국내 경제의 침체가 지속되고 있다. 특히 대주단을 주축으로 건설사들의 구조 조정이 예고되고 있어 건설 업계의 위기감이 증폭되고 있다. 특히 주택 건설 업계는 그동안 원자재 가격과 유가 상승, 환율 급등으로 큰 어려움을 겪었으며, 최근에는 주택 수요 위축으로 유동성 위기가 더욱 가시화되고 있다. 2008년 8월까지 주택 건설 사업 승인 실적은 총 17만 7151호로, 외환 위기 직후인 1998년과 비슷한 수준을 보이고 있다. 2008년의 주택 사업 승인 실적은 30만 호 수준에 머물 것으로 전망된다. 건축 허가 면적은 2007년 분양가 상한제 실시, 세종도시 착공 등으로 큰 폭으로 증가했지만, 2008년 들어서는 지속적으로 감소 추세를 보였다. 특히 주거용 건축 허가는 9월까지 전년 대비 22.6% 감소했다. 이러한 건축 허가 면적의 감소 경향은 2009년에 더욱 심화될 것으로 전망된다.

올해도 주택 건설이 저조할 것으로 전망되는 이유는 투자 요인과 심리 요인으로 설명할 수 있다. 그동안 주택 업체는 시장이 활성화되어 있다고 판단되면 경쟁적으로 분양을 해왔다. 그런데 투자란 최종 수요를 충족시키기 위한 것이기 때문에 주택 수요를 고려하지 않은 채 공급을 늘리면 불황이 발생하게 된다. 2000년대 초·중반에는 주택에 대한 유효 수요가 충분했기 때문에 주택 투자가 증가할 수 있었다. 하지만 그 후로는 투자가 투자를 유발해 주택이 과잉 공급돼 2007년 이후 주택 경기가 침체 국면으로 접어들었다. 이는 최근 미분양 주택의 증가에서 확연히 알 수 있다. 지난 2008년 전국적으로 미분양 아파트는 16만 가구에 이르며, 더구나 준공 후 미분양이 점차 증가하면서 주택 업체의 캐시 플로우(Cash Flow)에 악영향을 미치고 있다. 준공 후 미분양 물량이 4만 가구를 넘어서고 있는데, 이는 전체 미분양 물량의 25% 수준으로, IMF 체제였던 지난 1998년의 17%보다 훨씬 높은 수치이다.

특히 지방의 미분양 주택 문제는 쉽게 해소될 기미를 보이지 않고 있다. 유효 수요 측면에서도 지방은 이미 주택 보급율이 대부분 100%를 넘어서고 있으며, 최근 과잉 공급으로 인해 이미 포화 상태라고 볼 수 있다. 더구나 2009년 이후에도 세종도시나 혁신도시, 기업도시 건설이 지속적으로 추진되면서 미분양 주택이 더욱 늘어날 전망이다. 지방의 주택 경기 회복에는 상당한 시간이 소요될 것으로 보인다.

심리적인 요인도 거의 바닥에 근접한 것으로 평가된다. 한국은행이 발표한 2008년 10월 기업 경기 조사(BSI) 결과에 따르면, 건설업 BSI는 37로 전월(53)보다 16포인트 급감해 사상 최저치를 기록했다. 한국 건설산업연구원에서 발표한 2008년 11월

건설업 경기 실사 지수(CBSI)는 더욱 심각한데, 전월보다 16.5포인트 하락한 14.6을 기록했다. 이는 CBSI를 집계한 이후 최저치로, 건설업의 체감 경기가 얼마나 악화되었는지를 알 수 있다. 건설업의 체감 경기가 이처럼 악화된 원인으로는 대주단 협약의 진행에도 불구하고 유동성 위기에 대한 주택 건설 업체의 불안감이 전혀 해소되지 않고 있으며, 나아가 준공 후 미분양 물량이 점차 증가하면서 건설 업체의 유동성 위기가 더욱 증폭되고 있기 때문이다.

중장기적 외생 요인은 긍정적

외생적 측면에서 2009년의 주택 경기를 살펴보면, 긍정적 요인과 부정적 요인이 상충하고 있다. 정책적 요인만을 놓고 볼 때는 상당히 긍정적인 측면이 있다. 정부에서는 주택 및 부동산 시장을 정상화하기 위해 민간 아파트의 분양권 전매와 청약 수요를 억제했던 투기과열지구와 대출 규제(LTV, DTI)가 시행되는 투기 지역을 전면 해제한 바 있다. 재건축에 대한 소형 평형이나 임대 주택 의무 비율도 완화하고, 재건축의 용적율을 상향 조정하는 등 메가톤급의 경기 부양책을 동원한 바 있다. 하지만 시장의 반응은 아직 냉랭한 편이다. 이는 주택 가격 하락과 증시 침체 등으로 시중의 유동성이 부족하기 때문이다. 또한, 아파트 거래 부진이 지속되고 있으며, 판교지구 등 앞으로 대규모 입주 물량이 대기하고 있어 부동산 경기의 회복을 기대하기도 아직 어려운 상황이다. 다만, 정부의 주택 경기 활성화를 위한 규제 완화가 지속될 경우, 2009년 하반기 이후 재건축을 필두로 주택 경기가 서서히 회복될 가능성이 있다.

한편, 정부가 발표한 '9·19 주택공급대책'을 보면, 중장기적인 주택 경기 전망은 상당히 긍정적이다. 정부에서는 2018년까지 수도권에 연간 30만 호, 지방에 연간 20만 호 등 향후 10년간 500만 호를 공급하는 계획을 발표 한 바 있다. 이 가운데 전용 면적 85㎡ 이하 70만 가구와 국민 임대, 10년 공공 임대 및 영구 임대 등을 포함해 '보금자리 주택' 150만 호를 무주택 서민

건축 허가 면적의 추이

	2005	2006	전년대비(%)	2007	전년대비(%)	2008. 9	전년대비(%)
계	111,506	133,271	19.5	150,956	13.3	85,802	-5.7
주거용	50,281	53,861	7.1	65,212	21.1	24,591	-22.6

단위 : 천㎡ / 출처 : 국토해양부

미분양 주택 추이

구분	'03. 12	'04. 12	'05. 12	'06. 12	'07. 12	'08. 9	'07. 12월 대비	
							증감	증감률
계	38,26	169,133	57,215	73,772	112,254	157,241	44,987	40.1%
수도권	7,370	15,458	12,242	4,724	14,624	24,918	10,294	70.4%
지방	30,891	53,675	44,973	69,048	97,630	132,323	34,693	35.5%

단위 : 호, % / 출처 : 국토해양부

에게 공급하기로 했다.

그러나 현재 주택 경기의 침체 상태를 감안할 때, 정부의 대규모 주택 공급 계획이 차질 없이 진행될 수 있을지에 대해서는 의문이며, 일반적으로 뉴타운 지구로 지정된 뒤 약 5년 정도의 개발 기간이 필요하다는 점, 그리고 그린벨트 해제에 대한 일부 지자체의 회의적 시각등을 고려할 때 '9·19 주택공급대책'이 2009년의 주택 경기에 영향을 미치기에는 다소 한계가 있을 것으로 보인다.

비용-가격 측면에서는 그동안 철근 가격의 급격한 상승과 더불어 원유 가격의 상승에 의한 발코니 창호, 아스팔트 콘크리트 등의 가격 인상으로 인해 시행자나 발주자 측에서는 신규 발주를 꺼리는 경향이 있었다. 하지만 최근 원유 가격과 철근 가격이 안정을 되찾으면서 비용-가격 요인에 의한 경기 하락의 가능성은 상당 부분 약화됐다.

한편, 주택 경기의 변동에 있어 화폐적 요인을 빼놓을 수 없다. 최근 한국은행 금융통화위원회의 기준 금리 인하 등 정부의 대책이 이어지면서 금리 산정의 기준이 되는 CD 금리가 하락하고 있다. 이에 따라 주택 담보 대출 금리도 하락세를 보여 최근에는 4% 진입이 가시화되고 있다. 과거의 예를 보면, 금리 인하는 부동산 투자를 유발해 주택 경기에 긍정적인 요인으로 작용했다. 그러나 실물 경기가 침체돼 있을 때는 어느 정도 한계가 있다. 경기가 침체돼 투자가 위축됐을 때는 금리를 인하하거나 통화 공급을 늘려도 주택 건설 투자가 늘지 않는다. 그러나 경기가 호황일 때는 금리를 인상시켜도 주택 건설 투자가 증가한다. 이러한 점에서 최근 금리 인하가 가시화되고 있지만, 실물 경기를 회복시키기에는 역부족일 것으로 판단된다. 다만, 실물 경기가 회복되는 시점에서는 저금리가 큰 역할을 할 것이라는 점을 부인하기 어렵다.



당히 부진할 것으로 전망된다. 따라서 2009년 주택 공급량은 2008년과 유사한 30만 호 수준에 머물 것으로 전망되며, 주택 건설 투자는 전년 대비 5% 이상 감소할 것으로 보인다.

이에 따라 2009년에는 주택 업계의 경영난이 보다 심화될 듯하다. 따라서 주택 시장의 활성화도 중요하지만, 미분양 아파트가 많다는 점을 감안하면 주택 시장을 연착륙시키는 것이 무엇보다도 중요하다. 특히 주택 시장의 자금 쉼 현상이 심화되지 않도록 금융권의 대출 연장이 요구되며, 특히 PF 부실로 인해 주택 업계의 위기가 확산되지 않도록 노력해야 한다.

한편, 주택 경기를 활성화시키고 참여정부에 의해 왜곡된 주택 시장을 정상화하기 위해서는 전매 제한 제도를 폐지해 제3자에게 분양받을 권리의 양도가 가능하도록 허용하고, 소형 주택이나 임대 주택 의무 비율과 개발 이익 환수제를 폐지하는 한편, 민간 주택 분양가의 자율화와 금리 인하 같은 추가적인 대책이 요구된다.

규제 완화를 통해 주택 시장 정상화 필요

따라서 2009년 주거용 건축 투자는 공공 부문이 비교적 양호하더라도, 민간 부문에서 부동산 경기 위축 및 미분양 주택 증가 등으로 신규 분양이 상

주택 공급 실적 추이

구분	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08. 8
계	596	306	405	433	530	667	585	464	463	470	558	177
공공	219	131	151	140	128	124	121	124	141	157	157	29
민간	377	175	254	293	402	543	464	340	322	313	401	148

단위 : 천 호 / 출처 : 국토해양부