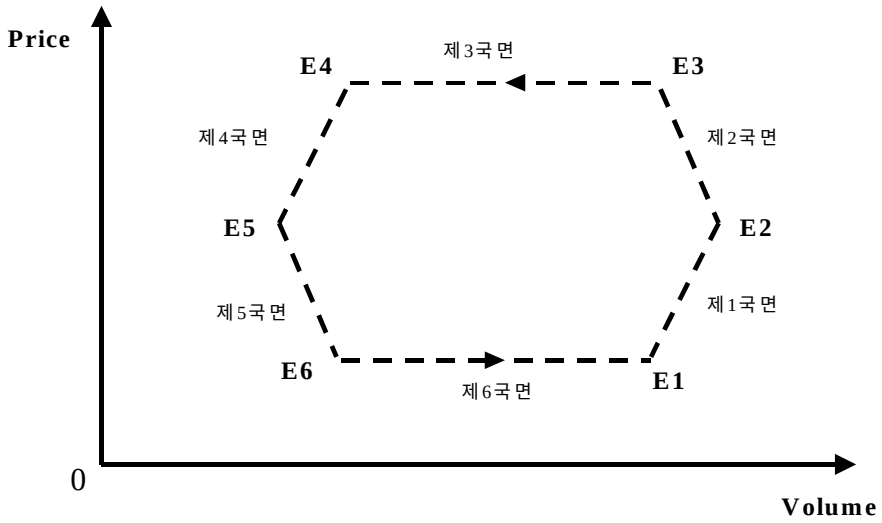
하반기 이후 주택 건설 시장 전망

김선덕(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

<그림-1> 주택 시장의 honeycomb cycle



- (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 가정 하에서 보면 가격에는 영향을 미치지 않음
  - 이와 동시에 1차 수요도 늘어나고 공급자들도 공급(주택 건설 착수)을 확대하지만, 공급(입주)은 단기간 내에 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 원해 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 호조 시에 착공했던 물량이 완공되면서 공급(입주)는 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 줄어듦
· 1차 수요자는 더욱 위축되고 가격이 더 하락할 것으로 기대함. 1차 공급업자들은 신규 주택을 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
· 제 6국면은 그 동안 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 대책이후 거래량 감소와 가격 안정세가 현격히 진행되었음
· 서울의 아파트 시장을 중심으로 보면 2002년 3월을 고비로 거래량이 위축되면서 가격은 상승하는 제 2국면이 진행되었음(<그림-2>)
· 2002년 9월 이후 거래량은 줄고 가격은 보합 상태를 이루는 제 3국면이 진행되고 있음
· 올해 7월 도시 및 주거 환경 정비법의 시행으로 강남 지역의 재건축 아파트의 가격 상승률이 크게 높아졌으나, 재건축을 제외한 강북, 수도권 아파트의 가격은 강보합 수준에 머물고 있음

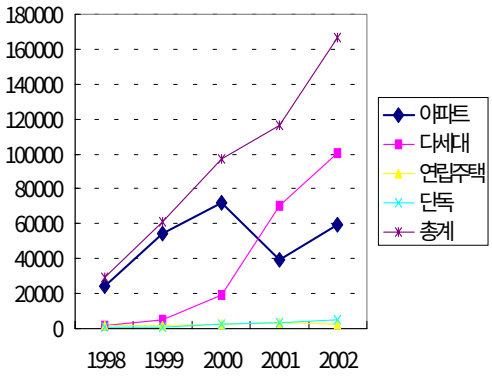
- 수도권 지역은 자체 수요보다는 서울 지역의 이주 및 투자 수요에 영향을 많이 받는 지역으로써 서울 지역과 유사한 흐름을 보이고 있음
· 수도권은 아파트 분양은 2000년, 2001년 저조했으나 다세대 주택 건설이 크게 늘어나 총주택은 지속적으로 증가하고 있어 작년 10월 이후에 가격이 보합을 이루고 거래량이 줄어드는 제3국면에 진입을 했음(<그림-3>)

- 최근 강남 지역의 재건축 가격이 상승하고는 있지만 향후 서울 수도권 지역은 전반적인 국내 경기 침체의 영향과 이피트 및 오피스텔, 주상복합의 입주량 증가로 4/4분기를 계기로 가격이 하락하고 거래량이 줄어드는 제4 국면에 진입할 것으로 보임(<그림-4>)

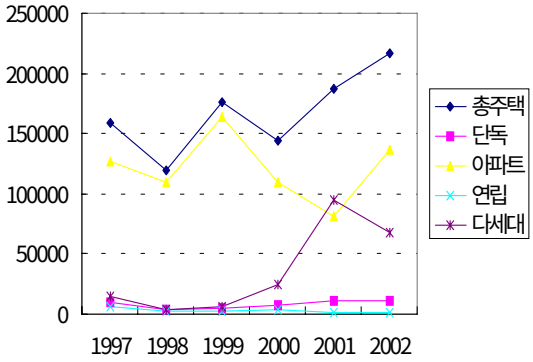
- 수도권 지역은 거래가 줄고 가격이 하락하는 제4국면에 바로 진입하기보다는 거래량이 줄면서 가격이 보합세를 보이는 제3국면이 당분간 진행될 것임(<그림-5>)

- 향후 2002년 분양된 물량이 입주하는 시점인 2004년 하반기나 2005년 경에는 가격이 하락하고 거래량이 감소하는 제4국면으로 진입할 가능성이 있음

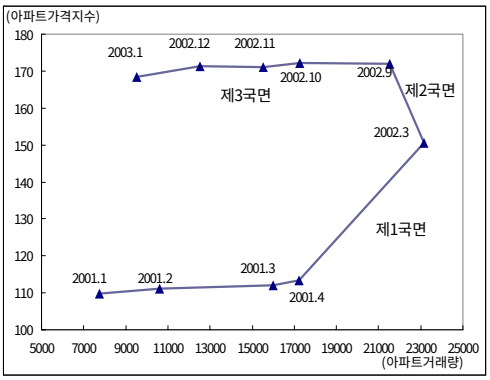
<그림-2> 서울시 연도별 주택 착공 물량



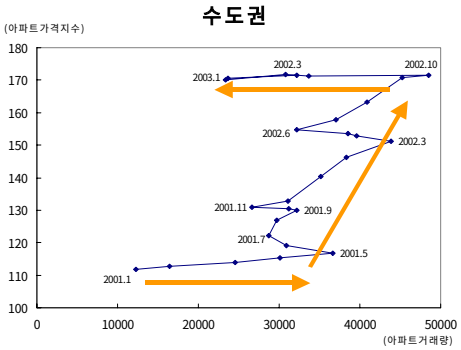
<그림-3> 수도권 연도별 주택 착공 물량



<그림-4> 서울시 거래량 및 가격 추이



<그림-5> 수도권 거래량 및 가격 추이



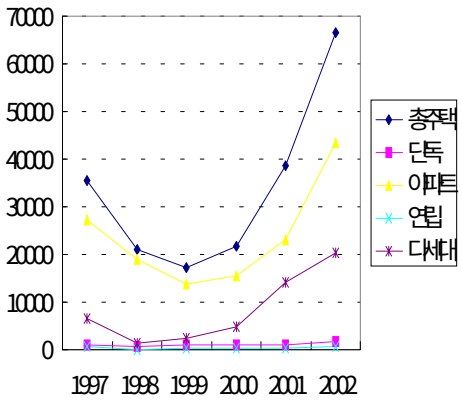
자료: 통계청

나. 부산

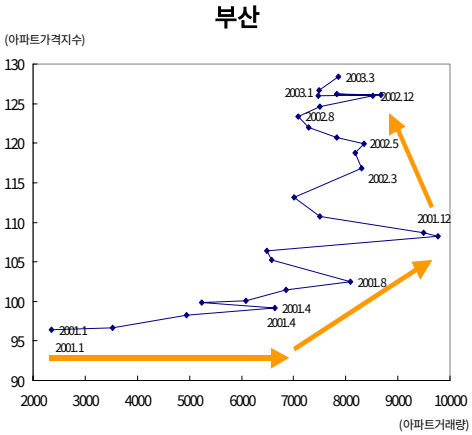
(1) 부산 주택 시장 변동 추이

- 주택 경기 침체가 2000년까지 지속되어 신규 아파트 공급량이 크게 줄어 현재 입주량이 크지 않아 주택 시장은 벌집 모형에 의하면 제2국면이 진행 중임
- 아파트 건설은 99년을 저점으로 해서 2000년부터는 꾸준히 증가하다가 2002년에는 큰 폭으로 증가했고, 2001년부터는 다세대 주택도 증가해 전체 주택 공급량이 크게 증가함(<그림-6>)
- 전국적인 경기 침체 속에서 부산 지역 경제는 경공업 부문에서는 부진을 나타내고 있으나 기계장비나 선박 등 중공업 부문에서는 생산 증감률이 다소 높게 나타남

<그림-6> 부산시 연도별 주택 착공 물량



<그림-7> 부산 거래량 및 가격 추이



(2) 향후 부산 지역 주택 시장 국면 전망

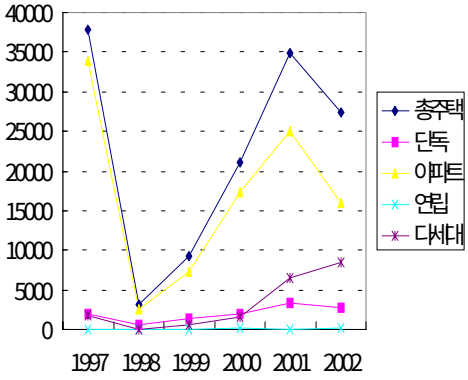
- 거래량이 줄고 가격이 상승하는 국면이 작년 말까지 진행되다가 올해 가격이 보합을 보이면서 거래량이 주는 현상이 나타났으나 제3국면 집입은 뚜렷하지 않음
- 향후에 2001년부터 증가한 아파트 분양 물량에 따라 2004년도와 2005년도에 입주량이 늘어남에 따라 거래량이 줄고 가격이 보합세를 이루는 제3국면이 1년 이상 진행되다가 가격이 하락하고 거래량이 더 줄어드는 제4국면으로 진입할 것임(<그림-7>)

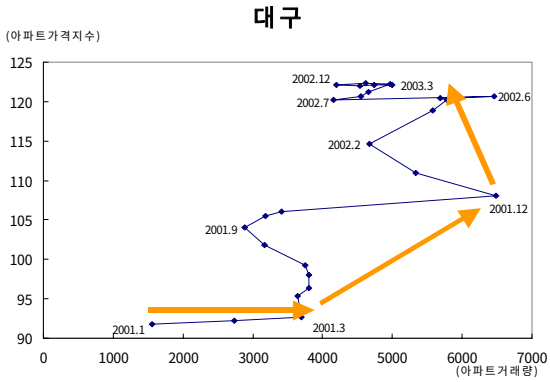
다 대구

(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 진행 중임
- 다만 최근들어 거래량이 줄고 가격이 보합세를 보이는 제3국면의 초기의 현상도 나타나고 있음(<그림-8>)
- 대구 지역의 경공업 비중이 높으므로 해서 경기 위축 정도가 타지역보다 심해 산업생산이 3월 기준으로 전년동월대비 1.8% 감소했고, 출하도 4% 정도 감소해 지역 경기 침체가 지속되고 있음

<그림-8> 대구시 연도별 주택 착공 물량 <그림-9> 대구 거래량 및 가격 추이





(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 1-2년 내에 거래량이 줄어들고 가격도 하락하는 제4국면으로 바로 진입할 수도 있을 정도로 불안정함(<그림-9>)
- 그러나 2005년도에는 아파트 입주량이 크게 줄어들어 미래 진로를 예측하기 어려움

라. 대전

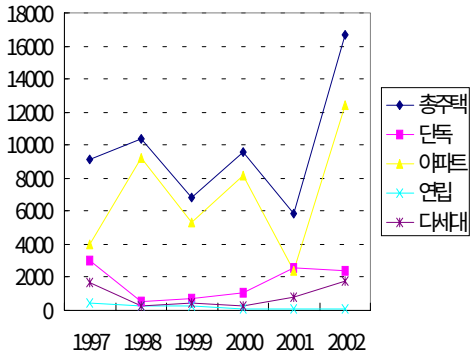
(1) 대전 주택 시장 변동 추이

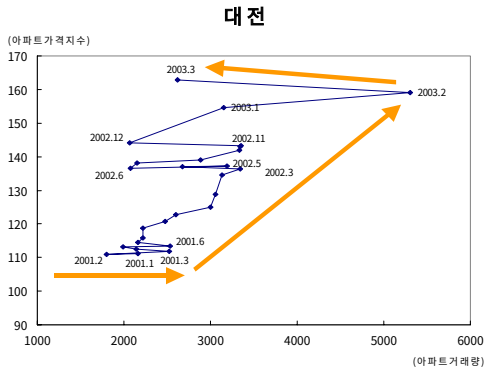
- 아파트 분양이 2000년에 다소 회복되어 2003년 입주량이 늘어났고, 정부의 투기 지역 지정에 따라 가격 상승 및 거래량이 크게 줄어들어 제2국면으로 진입
- 다만, 행정 수도 이전 및 2001년 분양 물량 저조로 2004년까지 가격이 상승하고 거래량이 줄어드는 제2국면이 지속될 것으로 전망됨(<그림-10>)
- 대전 지역 경제는 2월 기준으로 생산 16%, 출하 8.9%의 높은 증가율을 보이고, 3월 기준으로 실업율도 전월대비 0.5% 낮아져 전반적으로 지역 경제의 침체는 나타나지 않음[1)]

1) 실업률은 전국 7대 도시중 울산(3.3%) 다음으로 낮음

-

<그림-10> 대전시 연도별 주택 착공 물량 <그림-11> 대전 거래량 및 가격 추이





(2) 향후 대전 지역 주택 시장 국면 전망

나는 제1국면이 더 진행될 수 있었으나, 올해 2월 투기지역 지정으로 급격히 거래가 중고 가격 상승률이 둔화되면서 제2국면으로 진입한 것으로 판단됨

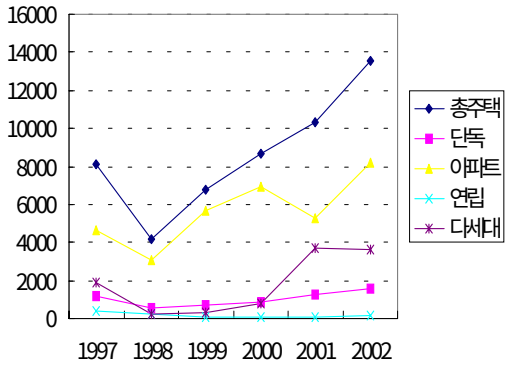
- 2001년 아파트 분양이 적었기 때문에 2004년까지는 가격이 보합세를 이루고, 거래량이 줄어드는 제3국면이 진행될 가능성 높고, 2002년 분양 물량이 영향을 미치는 2005년 이후에나 가격이 하락하고 거래량이 줄어드는 제4국면으로 진전될 가능성이 큼(<그림-11,12>)

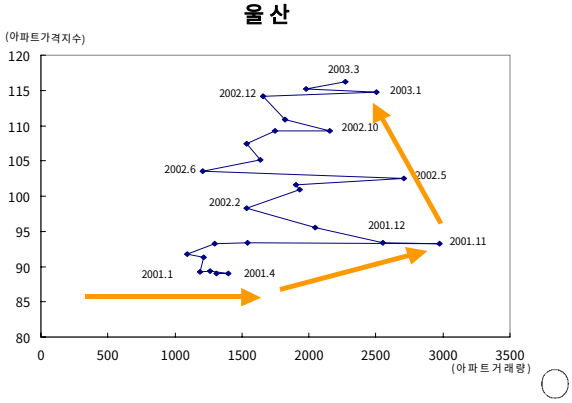
마. 울산

(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

<그림-12> 울산시 연도별 주택 착공 물량 <그림-13> 울산 거래량 및 가격 추이





향후 울산 지역 주택 시장 국면 전망

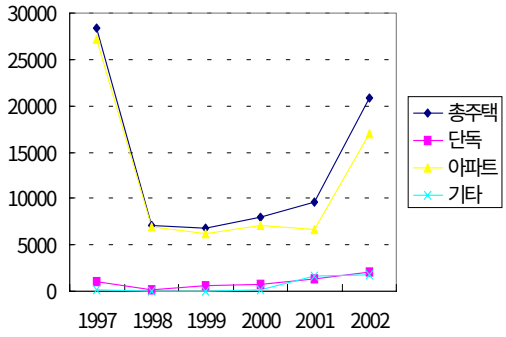
- 2001년 분양 물량이 적어 2004년까지 가격이 상승하고 거래량이 증가하는 제2국면이 진행되다가 2004년에 들어서 입주량이 늘어나면서 거래량이 줄고 가격이 보합 상태를 보이는 제3국면으로 진입할 가능성이 큼(<그림-12, 13>)

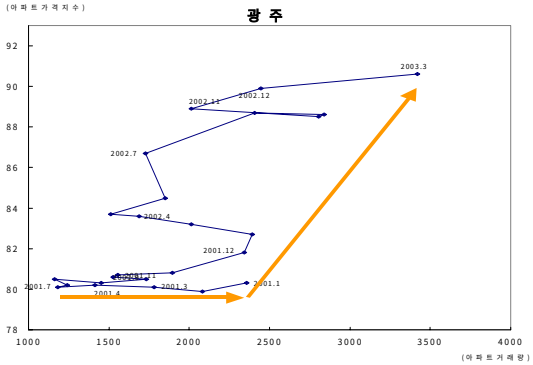
바. 광주

(1) 광주 주택 시장 변동 추이

- 아파트 분양저조가 2001년까지 지속되었고 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>)

<그림-14> 광주시 연도별 주택 착공 물량 <그림-15> 광주 거래량 및 가격 추이





(2) 향후 광주 지역 주택 시장 국면 전망

- 경기 침체로 수요가 위축되는 영향을 받을 것이나, 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-3>, <그림-16>)

- 서울과 수도권은 정도의 차이는 있으나 거래량이 줄어들고 가격이 보합을 보이는 제3국면에 진입했음
  - 다만, 올해들어 가격 상승률이 높았으나 이는 이사철이 끝이난 4월중순 이후 재건축 기대로 재건축 대상 아파트 가격 상승률만 높아졌기 때문임. 재건축을 제외한 일반 아파트 가격은 물가상승률에도 미치지 못했음
  - 7월이후 『도시 및 주거환경정비법』이 시행이되면 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 규모 면에서는 최대 시장이지만 주택 가격이 하락하고, 전매 금지로 인해서 청약 수요가 줄어들어 분양가도 하락할 수밖에 없을 것으로 보임

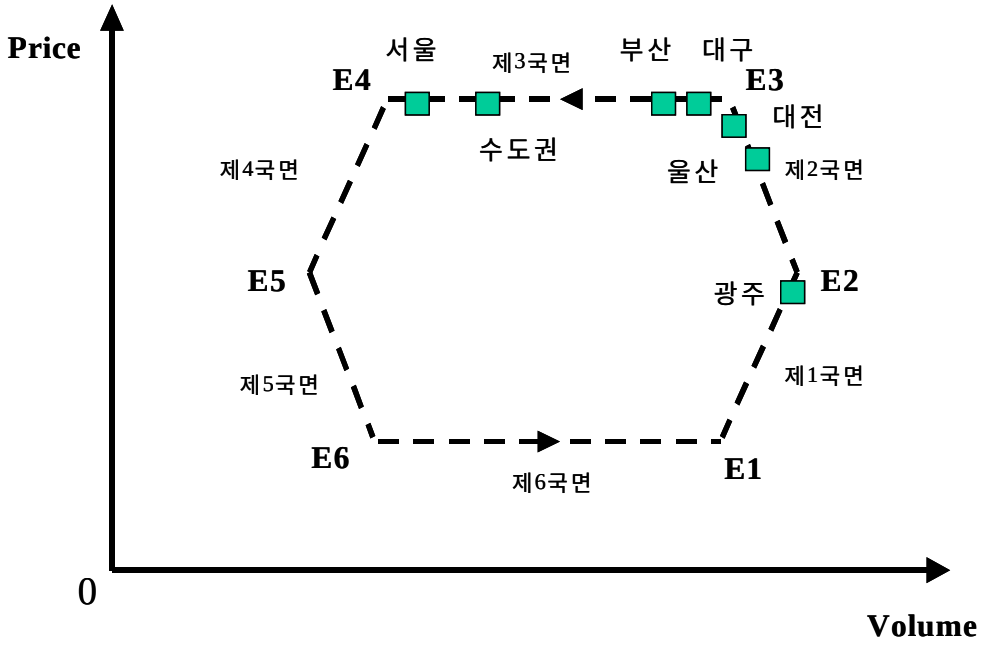
- 부산, 대구 지역은 가격이 보합세를 보이고, 거래량이 줄어드는 제3국면의 초기 단계에 들어선 것으로 판단되고 일정 기간 동안 이러한 국면이 지속될 것으로 보임

<표-3> 지역별 주택 시장 진단

지역	경제 여건	아파트입주량 (공급)	현단계	하반기 전망
서울	경기 위축	과다	제3국면 末	제4국면 진입
수도권	경기 위축	증가	제3국면 中	제3국면 진행 또는 제4국면 진입
부산	다소 위축	부족	제2국면 末 또는 제3국면 初	제3국면 진행
대구	침체 심화	증가	제2국면 末 또는 제3국면 初	제3국면 진행
대전	호조	부족	제2국면 中	제2국면 진행 또는 제3국면 진입
울산	다소 위축	부족	제2국면 中	제2국면 진행 또는 제3국면 진입
광주	침체 심화	부족	제1국면 末	제2국면 진입

울산과 대전 지역은 제2국면이 진행중인 것으로 보이고, 광주 지역은 아직 제 1국면이 진행중인 것으로 판단됨

<그림-16> 지역별 주택 시장 국면 진단



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

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

- 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 있음으로 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
- 수도권지역에서 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 사업포트폴리오를 전환할 필요가 있음. 토목, 건축, 주택, 플랜트와 해외사업의 포트폴리오 재편성을 감안한 인력구조를 검토하는 한편, R&D투자를 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, 프로젝트파이낸싱 전담팀을 만들어야 할 것으로 봄
- 간접투자 활성화에 대비해 부동산 금융 부문의 신규 유망 사업 분야로 진출할 필요가 있음