

주택 공급 지표의 문제점과 인허가 실적의 선행성 변화 분석

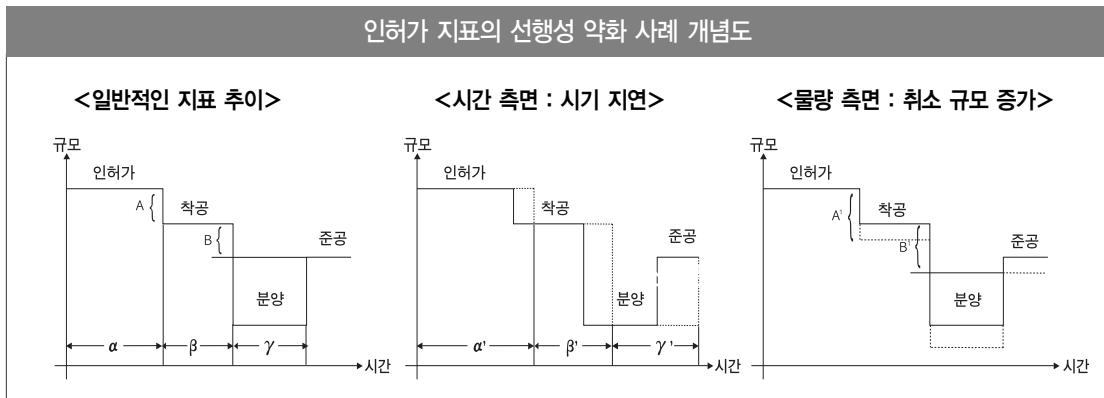
허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

인허가 실적, 선행성 악화 징후

최근 주택시장의 침체에도 불구하고 선행 공급 지표인 인허가 실적은 증가하고 있어 시장을 해석하는데 어려움이 커지고 있다. 서울을 중심으로 수도권 아파트 매매가격은 6개월 연속 하락세를 이어가고 있다. 그러나, 올 1~6월까지의 전국 인허가 실적은 전년 동기 대비 59.8% 증가하며 큰 폭의 상승세다. 더욱이 침체를 벗어나지 못하고 있는 수도권의 인허가 물량까지 급증(39.6%)하고 있어 시장 해석이 어려운 실정이다.

원인은 다양한 사례를 통해 확인되고 있다. 금융위기 이후 시장의 불확실성 확대로 인허가 이후 분양 시기를 결정하지 못하고 지연하는 사례가 증가하는 것이다. 또한, PF 부실 등으로 실제 분양은 하지 않지만 기매입 토지에 대한 자금 조달을 목적으로 인허가 절차를 밟는 사업장이 증가하는 것으로 알려지고 있다. 공공의 경우에도 통상 12월에 집중하여 인허가를 받은 후 실제 착공 및 분양 시기는 인허가 시점과 상당한 시차가 존재한다. 특히, 최근 들어서는 공공도 인허가와 착공 및 분양의 시차가 상당히 장기화되는 양상이

인허가 지표의 선행성 악화 사례 개념도



주 : 분양은 20세대 이상의 주택을 대상으로 하여 계열이 달라 큰 폭의 차이를 보이는 것으로 개념화함.

연구 노트

다. 결국, 인허가 실적에 대한 선행성 및 정확성과 관련한 변화가 다수 발생하고 있어 선행지표인 인허가 실적에 대한 평가가 절실한 시점으로 판단된다.

인허가 - 물량과 시간 측면의 선행지표

인허가 실적의 선행성은 공급 프로세스별로 물량과 시간의 관점에서 개념화할 수 있을 것이다.

먼저, 시간적 관점에서 선행성이 감소한다는 의미는 공급 프로세스상에서 소요 시간이 길어지거나, 소요 시간의 변동 폭이 커지는 것이다. 이러한 현상은 향후 공급 규모의 예측력을 감소시킬 수밖에 없을 것이다. 통상적으로 인허가에서 착공까지 α 개월, 착공에서 분양까지의 소요 시간이 β 개월, 분양에서 준공까지 γ 개월이 소요된다고 가정하자. 그런데, 시장의 불확실성이 커지는 상황이라면 $\alpha \cdot \beta \cdot \gamma$ 개월이 $\alpha' \cdot \beta' \cdot \gamma'$ 개월로 늘어날 가능성이 커지게 되고 인허가 이후 준공에 이르는 시점까지 더 많은 시간이 필요하게 된다. 일반적으로 소요 시기의 변화가 크지 않고 통상적인 범주에서 움직인다면 선행지표의 예측력에는 크게 영향을 미치지 않을 것이다. 그러나, 소요 시기가 과도하게 길어지게 되면 단기적으로는 준공 물량의 감소와 같은 현상은 불가피하다.

둘째, 물량 측면에서도 일반적인 프로세스에 비해 취소 물량이 증가하면 인허가 지표의 향후 공급 규모의 예측력을 감소시킬 것이다. 주택이 공급되는 과정을 가정할 때, 인허가 이후 착공이 이루어지며 이때 일정량(A)의 취소 물량이 발생할 것이며, 분양 및 준공(B)을 거치면서도 극히 미미하지만 취소 물량이 발생

할 것이다. 만약, 시장의 건전성이 악화되는 상황이라면 A는 A', B는 B' 만큼 커질 가능성이 높다. 결국 준공 시점에 가서는 (A' + B') - (A + B)만큼의 취소 물량이 늘어나게 된다. 물론, 반대로 A와 B, α , β 와 γ 가 감소한다면 인허가 실적이 선행지표로서의 예측력은 더 높아질 가능성이 커지게 된다.

이와 같이 공급 시장은 시차가 존재하기 때문에 선행지표의 의미는 어떤 시장보다 중요하며 공급 시장의 가장 선행적인 지표의 역할 및 기능에 대한 지속적인 진단은 필수적이다. 특히, 통계의 중요한 역할 중 하나는 시장을 모니터링하고 앞으로 시장 변화를 예측하기 위함이다. 선제적으로 시장 변화에 대응하기 위해서는 선행지표를 개발하고 정확도를 높이는 노력이 필요하며, 공급 시장은 시차별 관리 없이는 정확성을 담보할 수 없을 것이다.

분양 및 입주 지연, 취소 물량도 늘어

현재 분석 가능한 자료 범위인 아파트를 대상으로 하여 국토해양부의 인허가 실적, 민간 정보업체인 부동산114(주)의 분양 및 입주 물량 분석을 실시하였다. 분석 기간은 구축 가능한 범위인 2001년 10월부터 2011년 5월까지 9년 7개월의 월간 자료로 삼았고 시계열 조정 후 단위근 검증 결과 안정적인 시계열¹⁾로 나타나 수준 변수를 기초로 분석을 실시하였다. 최근의 변화를 파악하기 위하여 분석 대상 기간을 금융위기 이전 자료와 전체 자료로 2번의 분석을 실시하였다.²⁾ 시간적 관점의 선행성 변화 분석 결과³⁾, 금융위기 이후 인허가에서 분양까지 소요되는 기간이 3년으로

1) 불안정적인 시계열이란 시간의 흐름에 따라 평균 혹은 분산이 변화(증가)하는 것으로 단위근이 존재함을 의미함. 단위근이 존재할 경우 두 변수 사이에 아무 관계가 없는데도 불구하고 유의성이 높은 회귀식이 추정되는 가성적 또는 허구적 회귀(spurious regression) 발생 가능함. 따라서, 단위근이 존재할 경우에는 차분을 통해 주어진 시계열을 안정적인 시계열로 만든 다음 분석을 실시해야 함.

연구 노트

늘어난 물량이 다수 존재하는 것으로 나타났다. 금융 위기 이전 자료에서는 인허가 이후 2개월 이후 분양이 주로 이루어졌으며, 24개월 이후에는 유의한 계수 값을 보이지 않아 대부분의 분양이 마무리된 것으로 추정된다. 이는 현행 법규상 규정하고 있는 기간 연장 없이 분양이 이루어졌던 것으로 판단된다.⁴⁾ 그러나, 금융 위기 이후 자료를 포함하여 분석하면 통상적인 분양 시기가 인허가 이후 3개월로 늦춰지고 3년 이후에도 상당히 유의한 계수 값을 보여 분양 시기가 상당히 지연된 것으로 나타났다.⁵⁾ 이는 인허가 물량의 상당수가 24개월 이내에 분양하지 못하고 기간 연장을 통해 분양 시기를 지연시킨 것으로 해석된다. 또한, 인허가 이후 입주 시기도 2년 8개월에서 3년 9개월까지 증가한 것으로 분석되었다.

물량적 관점의 선행성 분석은 통계적 모형 구축이 어려운 자료적 한계를 고려하여 인허가 대비 입주 물량 비율 추정으로 가늠하였다.⁶⁾ 외환위기 직후에는 87%까지 낮아졌던 인허가 대비 입주 물량은 2000년대 초반 90% 이상 수준을 유지하였다. 그러나, 2005년부터 하락하여 2009년까지는 80%를 밑도는 수준을 유지하였다. 즉, 인허가 대비 취소 물량이 가장 많았던 시기인 것으로 판단된다. 2010년은 인허가 물량의 급격한 감소로 인허가 대비 입주 물량 비율이 86.0%까지 상승하였으나, 여전히 2000년대 초반에는 미치지 못하고 있다. 따라서, 2011년 상반기 인허가 실적 증가에도 일부 취소 물량이 포함되어 있는 것을 고려해야 하며 취소 물량의 비율 역시 10%를 상회하는 수준일 것으로 판단된다.

공급 선행지표, 착공 실적으로 대체해야

최근 주택시장의 가장 큰 특징 중 하나는 국지적 주택시장 변동성의 확대이다. 이는 정책적으로 공급량의 정확한 측정 및 수급 조정이 보다 중요해지고 있음을 의미한다. 따라서 정확도라는 측면에서 보면 인허가보다는 착공 및 입주 물량이 공급 상황을 명확하게 반영할 수 있을 것으로 기대된다.

최근 구축되기 시작한 착공 실적 자료가 일정 기간 쌓이게 되면 향후 주택 공급 규모를 예측하는 선행지표를 인허가에서 착공 실적으로 대체하여야 할 것으로 판단된다. 또한, 주택시장의 수급 상황은 실제 공급이 마무리되는 입주(준공) 실적을 기준으로 시점별 시장의 수급 상황을 진단하고 정보를 제공하여 이용자의 편리를 도와야 할 것이다. 이를 위하여 주택공급 통계 정보 시스템(HIS)을 활용하여 인허가와 착공, 입주간의 관계를 파악하여 시장 변화를 확인하는 노력이 선행되어야 할 것이다. 그리고 사업의 규모, 형태, 지역, 주택 유형 등 다양한 사업의 특징별 주택 공급 패턴 변화를 파악하기 위한 노력도 필요하다. 이를 통해 정책 관련 지표 변경에 따른 부작용 및 예상 문제점 등을 미연에 예방할 수 있을 것으로 기대된다.

또한, 급변하는 시장 변화를 모니터링 하기 위한 새로운 노력들이 필요하다. 예를 들어, 취소 물량 규모 파악은 시장의 건전성을 반영할 수 있을 것이며 공급 프로세스별 시차 변화에 대한 관심도 기울여야 할 것이다. 부족한 멸실 통계, 준주택 통계 등 신규 주택 공급과 관련한 통계뿐만 아니라 재고 주택의 처리 및 관리와 관련한 통계의 개발도 기대된다. CERIK

2) 금융위기 이전의 특징을 파악하기 위하여 2001년 10월에서 2008년 12월까지의 자료만을 대상으로 분석을 실시하고 금융위기 이후 자료는 시계열이 짧아 분석 대상을 전체 기간으로 설정함.
 3) 변수별 교차상관분석을 통해 계수 값의 비교로 분석 결과를 도출함.
 4) 현행 법규상 인허가 이후 2년 이내에 분양을 실시하지 않으면 인허가가 취소되며 1년에 한해 연장이 가능하도록 규정하고 있음.
 5) 법규상 최장 3년이 지나면 인허가가 취소되나, 인허가와 분양 통계치의 조사 주체가 다름에 따라 3개월 수준의 오차가 발생한 것으로 판단됨.
 6) 당해년 아파트의 입주 물량 대비 1~3년 전의 인허가 물량 평균을 비교하여 평균적인 인허가 대비 입주 물량 비율을 추정함.