특 집

2004년하반기건설경기전망

아파트 매매가 2.9% 하락, 주택 공급 크게 위축될 듯

- 토지 시장은 양극화 심화, 주택건설업체유동성 확보에 노력 기울여야 -

2004년 상반기에도 부동산 가격은 비교적 강세를 유지하였다. 물론 상품별 · 지역별격차가크게나타났으나, 모든상품이플러스를 기록하였다. 상품별로는 단연코 토지가 강세였다. 일단 토지에는 행정수도 이전이라는 변수와 그린벨트 해제, 신도시 개발, 고속철도 개통, 청계천 복원 및 뉴타운 사업등가격상승재료가풍부한상황이다. 또한, 주택부문의과도한규제가시중의여유 자금과관심을토지 부문으로쏠리게하는것도하나의가격상승요인이되고있다.

그러나, 이러한 상승 요인에도 불구하고 토지 시장은 뚜렷한 양극화가 진행되고 있다. 즉, 주택관련규제를 적용받는주거지역과 상업 지역은 가격 상승세가 둔화되고 있으며거래또한 급격하게 감소하고있다. 반면, 녹지지역이나관리지역(과거준농림지역)의경우가격은물론거래도크게증가하는추세가지속되고있다.

한편, 주택시장은단독주택이나연립주택이 비교적 약세를 보이는 반면 아파트는 여전히 재건축 대상 아파트 가격이 상승세를 주도하였다. 그러나, 점차 전체 아파트 재고에서 재건축 대상이 차지하는 비중이 감소하고 있어 전체 가격에 미치는 영향은 그리크지않은편이다. 이미「도시및주거환경정비법」과 재건축 관련 규제가 강화된 상황인데다가재건축개발이익환수가입법예고되었기때문에더이상재건축 대상 아파트의 가격 상승을 기대하기는 어려운 상황이다.

부동산경기침체 확산, 경영난가중될 듯

이처럼가격변동은미미하지만그럼에도 불구하고 부동산 시장은 곳곳에서 침체 조짐이나타나고있다. 먼저, 주택소비가급격하게위축되고있다. 주택소비의원인은여러가지를꼽을수있다. 우선정부의강력한 투기억제대책에따른투기및투자수요의 위축, 내수 침체, 전세 시장의 하향 안정세 등의 요인이 복합적으로 작용하고 있는 듯하다. 또한, 각종정책으로인해거래세부담이 크고, 향후 가격이 내려가지 않겠느냐는 막연한 기대감도 주택 거래를 연기시키는 이유가되는것으로보인다. 특히, 원가연동제및분양원가공개에대한정부입장이확정되면서신규분양 시장은향후 분양 가격이내려갈 것이라는 기대감때문에청약 참여율이더욱낮아지고있다. 이러한주택소비심리 침체로최근미분양 아파트가 급격하게증가하는추세를보이고있다.

공급 시장도 동시에 위축 상태를 보이고 있다. 입주가능한물량은풍부하나신규사업승인실적이크게감소하고 있기때문이다. 상반기주택건설실적은충청권을제외하고는대부분전년동기대비50% 정도감소한저조한실적을보이고있다. 더욱이이러한공급감소는향후재건축관련규제강화로 재건축 사업이 중단될 예정이어서 앞으로도주택공급감소는당분간지속될전망이다.

한편, 주택의미분양이점차증가하고업체들의 추가 사업 승인이 크게 감소하면서 주택건설업체들의자금확보에비상이걸렸다. 주택사업에전적으로의존하고있는업체들의 경우 올 하반기 사업장의 부도로까지확대될조짐도보이고있다. 이미올2/4분기부터부도업체수가증가 추세를보이고 있다. 올 상반기 내 부도 건설업체 수는

44~55특집-8월 1904.1.6 7:24 PM 페이지49

2004년 아파트 가격 추이 및 전망

(단위: %)

구 분		2002년	2003년					2004년(E)				
			연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	1/4	2/4	하반기
매매 가격	전 국	25.7	13.2	1.1	4.6	4.1	2.3	-1.5	1.5	0.8	0.7	-2.9
	수 도 권	27.7	13.9	0.6	5.1	4.7	2.5	-1.0	1.5	0.8	0.8	-2.5
	서 울	31.6	13.8	0.2	4.9	6.3	1.8	0.5	2.5	1.1	1.3	-2.0
전세 가격	전 국	13.4	0.1	0.9	-0.2	-0.4	-0.4	-2.4	0.0	0.3	-0.3	-2.5
	수 도 권	12.9	-1.8	0.3	-0.6	-0.8	-0.7	-3.1	-0.4	0.0	-0.4	-2.7
	서 울	15.0	-1.9	0.2	-0.9	-0.7	-0.5	-2.1	-0.5	0.1	-0.6	-1.6

주: 전기(년) 말대비증감률임.

359개사로 지난해 같은 기간에 비해 1.2% 정도 늘어났다. 하지만 2/4분기의 부도 업체수는 15%나늘어난 192개사에이르면서 급격한증가세를보이고있다.

특히, 중도금대출의연체와입주지연으로잔금회수에차질이생긴업체들이점차 증가하면서 주택건설업체들의경영난은 더욱악화될것으로 예상된다. 더욱이정부가 지난 달 발표한' 건설 경기 연착륙 방안 이 부동산 시장에 별다른 영향을 못미칠 것으로예상되면서건설경기는공급시장을중심으로침체가가속화될것으로예상된다.

아파트 가격 2.9% 하락예상

하반기 아파트 가격은 전세 가격의 하향 안정세, 각종거래세부담에의한거래위축 등의영향으로상승요인이거의소진된상태에 있다. 특히, 재건축 대상 아파트의 경우에는개발이익환수조치에따라일부단지에서는가격조정폭이클것으로예상된다. 그러나, 하반기가격하락폭은그리크지않을것으로예상된다. 전국적으로2.9% 정도의 하락세가 예상되기 때문이다. 이는 미국의 금리 인상에도 불구하고 국내 경기 침체로 금리 인상이사실상불가능하고, 마땅한 대체 투자처가 부재한 상황이어서 부동산시장내자금이 급격하게빠져나갈유인이적기때문이다.

하지만 재건축 대상 아파트가 6월 이후 본격적인 가격 조정기에 들어섰고, 수도권 내신규공급물량이많은아파트단지를중심으로 가격이 하락세를나타내고있다. 이미가격조정기에진입한지방광역시도하반기에 여전히 하락세가 지속될 것으로 전망된다.

한편, 신규아파트분양시장은올하반기에 침체 폭이 커질 것으로 보인다. 우선소비 침체의 장기화로 인해 주택 소비자들이 구입시기를계속늦추고있는데다공공택지 내 원가연동제 실시가 확정되면서 청약을미루고있기때문이다. 더욱이주택거래가 어려워지면서 기존 주택을 처분하지 못해신규아파트로입주를못하는세대가늘고있다.

이러한 분양 시장의 침체와 아파트 입주율의저조는곧바로중소주택건설업체들의 현금 흐름에 영향을 주게 된다. 따라서, 하반기주택건설업체들의경영악화가우려된다. 은행들은이미대형시공사의완공보증이 아니면 공사 PF를 시행하지 않고 있는데다 청약자들 역시 대기업 브랜드 아파트를 선호하고 있어 중소 주택건설업체들의 분양사업은더욱어려워질전망이다.

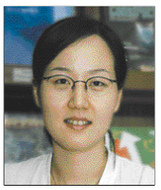
게다가 원가연동제 시행이 확정되었음에도 불구하고 한나라당에서는 20호 이상의 사업승인대상의모든주택사업에대하여 분양 원가를 공개하는 법안을 제출한 상태이다. 또한, 원가공개 항목을 놓고 시민단체와정부간의의견도팽팽히맞서고있어 분양 원가를 둘러싼 논쟁은 하반기에도 지속될 것으로 보인다. 따라서, 이미작년 하반기부터 감소세를 보이고 있는 공공 택지 공급은 앞으로도 공급 시기가 지연되는 사태가이어질것으로예상된다. 택지공급제도의개선방안이계속혼선을빚고있기때문이다.

원가 절감과 현금 흐름 원활화가' 살 길 '

당분간 건설 경기의 침체는 불가피할 것으로보인다. 비단투기억제대책과관련된 민간주택부문뿐만아니라공공 부문도대규모 국책 사업이 완공되면서 물량이 소진된 상태이다. 거기다가 내수 침체 및 설비투자의부진도결국건설경기의 발목을잡을것으로예상된다.

과거의경험으로비추어볼때, 건설경기 침체기의 생존 전략은 단연코 원가 절감과 자금의유동성확보가될것이다. 우선최근 원자재가격상승등의원가상승요인이지속되고 있으므로 안정적인 자재 확보와 현장업무의프로세스개선을통한 원가절감의노력이수반되어야할것이다.

동시에 무리한 중도금 대출이나 이자 후불제방식등의분양방식을고수해서는안될 것이다. 또한, 최근새집증후군, 조망권 침해등을둘러싼아파트관련각종소송이 늘고있는점을감안하여관련비용의적립은물론사업완공후의수익률을관리할수 있는전략이반드시요구된다.



김현아
한국건설산업연구원부연구위원
hakim@cerik.re.kr