위기 이후의 시장에는 새로운 패턴의 기회가 열린다

- 하반기 시장 회복 '어려울 듯', 도심 중소형 주택 상품 주목할 만 -

2009년 들어 강남을 중심으로 주택 가격 이회복세를 보이는듯싶더니4월에는 이러한회복세가버블세븐 지역으로확대되었으며, 5월에는 신규 분양 시장마저 청약자가 몰리는 등 점차 회복 징후들이 두드러지는 양상을 보이고 있다. 주택시장은 2007년 1분기를 정점으로 이미 하강 국면에 진입해 있었다. 비록지난해금융위기로4/4분기가격하락폭이컸지만시장내부로보면가격 측면에서의조정은이미충분히거친것으로 볼수도있을것이다. 재고주택가격하락세에도불구하고여전히높은수준을나타냈던 분양가역시분양가상한제적용상품이본격 출시되면서 하락을 선도하고 있다. 최근 신규분양시장에수요자들의관심이몰리는것은 바로 저렴한 분양가에 기인한다고 볼 수 있을것이다.

주택시장에서의 이러한 소식은 2년여 동안의 침체 끝에 나타난 현상이라 시장 참여자 모두에게 매우 반갑기 그지없는 일이다. 그러나실물경제여건이좀처럼호전될기미를보이지않는가운데주택시장만이회복세를보임으로써이에대한우려도적지않다. 그렇다면건설업체들은올해어떠한사업전략을구사해야할것인가?

실물경제 회복이라는 '걸림돌'

주택 가격은 일부 지역의 경우 바닥에 근접했다고 볼 수 있겠지만 이것이 곧 주택건설업체들의 사업에청신호로 연계된다고보아서는안될것이다. 2007년분양가상한제의영향으로밀어내었던물량이모두소화되기에는아직도시장상황이충분히호전되지 못했기 때문이다. 2009년1~2월 잠시 감소세를보이던미분양아파트가3월들어다시 3,000호 이상 급증하였다. 준공 후 미분양 역시5만호를넘어서고있다. 그뿐만이아니다. 2009년 분양 예정 물량은 지난해보다1만 5,000호 가량 많다. 특히 수도권의 경우에는지난해보다계획물량이5만호이상늘어났다. 즉, 지금의분양시장온기가계속된다고하더라도기존의미분양과향후분양해야 할 물량을 모두 소화하기에는 다소 무리가있어보인다.

올 3/4분기부터 도래할 금융권의 부동산 관련 PF 대출 만기도 불안 요인 중 하나이다. 지난해 대주단 협약으로 1년씩 연장해 놓았던 부동산 PF 대출의 만기가 도래하고 있으나 금융시장의 여건이나 주택건설사들의 여건이 모두 크게 호전되지 못하고 있기 때문이다. 일단지난해말과같은금융불안은해소되었다고하지만수익성이크게낮아진금융기관들의대출관행이주택건설업체들에게결코유리하게작용하지못할것이기 때문이다.

주택 가격의 회복은 주택건설업체들에게 일종의 심리적 안도를 줄 수 있겠지만 전반적인사업활성화로이어지기에는전세가격의 동반 상승 및 거시경제 여건의 회복이라는큰숙제가아직도남아있는것이다. 문제는 거시경제에 대한 전망이 당초 상저하고(上低下高)에서 상고하저(上高下低)로 상반기보다는 올 하반기에 대한 부정적 견해가 확대되고있다는점이다.

수도권과 지방의 아파트 분양 실적 및 계획(2008 09년)

(단위: 호)

지역	2008년					2009년		
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	상반기	하반기	계
전 국	240,741	57,871	66,099	52,309	64,462	114,402	141,305	255,707
수 도 권	129,811	28,403	37,999	24,872	38,537	78,530	104,507	183,037
5개광역시	46,349	17,100	8,367	8,799	12,083	19,885	18,440	38,325

주: 2009년 상반기, 하반기 분양 예정 물량 외에 아직 분양 일정을 확정 짓지 못한 물량이 있으나 표에서는 분양 일정이 확정된물량만집계했음.
자료: 부동산114(주).

주택건설업체들은지금과같이고급일변도의대형아파트 공급보다는다양한중소형고급주택및서비스주택에대한상품을개발해야할것으로보인다.

하반기 시장 회복 어려울 듯

수급측면에서볼때, 지금의분양시장회복세에도불구하고올해안에수도권주택시장이회복국면에접어들기는어려울것으로 예상된다. 우선 적체된 미분양과 신규로 쏟

아내야할분양물량이여전히많아수급측면에서의과잉 공급이 해소되지 않을 것이기때문이다. 비수도권지역의주택경기역시여전히수면밑에 가라앉아있다는표현이적절할것이다. 비수도권 지역은대구를제외하고는 비교적 주택 가격 하락폭이 크지않은편이다. 그러나전체미분양의80%이상이 비수도권에 위치하고 있는 데다 경제회복의모멘텀이약한지방도시의경우지금의시장상황을긍정적으로만보아서는안될것이다.

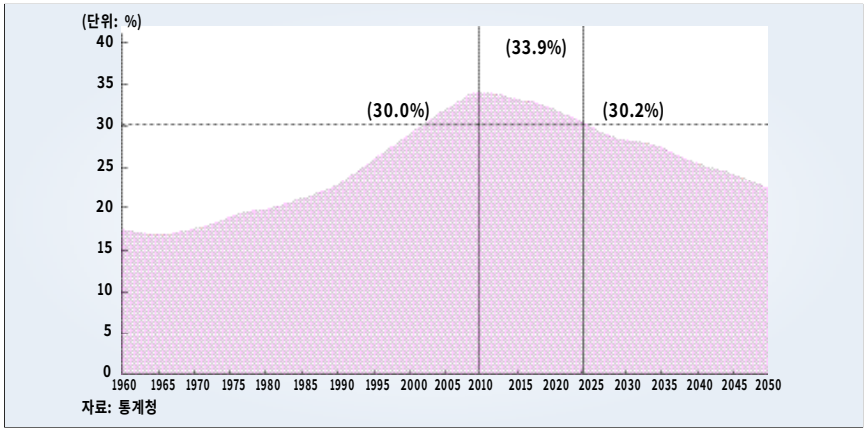
특히 정부가 혁신도시 등으로 인해 향후공급할 공공 택지의 물량이 비수도권 지역의경우 2009년부터계속 늘어날 전망이어서 지방 주택시장의 위기도 여전히 경계해야할대상이다.

가격에 민감한 구매 패턴 유의해야

올 상반기 분양시장에서 나타나는 특징은‘ 가격에 민감 해지는 소비 패턴이다. 최근분양시장의회복요인으로 저금리, 시세보다저렴한분양가, 신축주택에대한양도세 감면 효과를 들고 있다. 따라서 당분간분양 마케팅에서 ‘ 가격은 매우 중요한 요인이될것으로예상된다. 한편중대형평형의 분양에는 임대 후 분양 전환 방식[1]을 적극활용해볼 필요가있다. 우리나라의인구구성은 여전히주택교체에대한수요가높은 35~54세의인구비중이높다. 따라서소득증가등경제여건이뒷받침된다면중대형 평형으로의 교체 수요는 여전히 유효하다. 그러나지금의경제상황이나대형미분양아파트가적체된상황으로볼때대형아파트의 판매는 직접적인 분양 방식보다는임대후분양전환이 훨씬매력적일것으로판단된다. 서울시 장기 전세주택인 쉬프트(Shift)- 경기 침체기에도 인기를 끌었던점을유념해야할것이다.

1) 국토해양부는 10년 임대주택의 분양 전환 시기를 현행 10년에서5년으로단축(『임대주택법』 시행령개정, 6월말 시행예정)할방침임.

주택 구매의 주력 계층(35~54세) 인구의 비중 추이(1960년~2050년)



도심 중소형 주택 상품이 유망

정부의 공식적인 주택 수요량은 2009년 이후 전국 약 50만호, 수도권 30만호로 추계되고 있다. 이는 연간 30만호 이상의 세대 수 증가와 10만호 이상의 주택 멸실, 소득증가에따른주택교체수요등이반영된 전망치이다. 그러나 통계청의 추계에 따르면 2009년 이후 연간 세대 수 증가분은 매년 1만호씩 감소할 것으로 예상된다. 재개발 · 재건축으로 인한 멸실 수요가 여전히 있기는 하지만 재정비 사업에 대한 중앙정부및지방정부의다양한제도개선노력으로멸실규모는점차분산될예정이다. 따라서과거와는달리주택수요의증가는사실상재정비사업에의한멸실과소득증가에따른교체수요에크게의존할수밖에없을 것이다. 다행히2000년이후우리나라의주택 공급은 정부의 목표량을 달성한 적이 2002년과 2007년 두 해에 불과하다. 따라서여전히수급불균형에따른주택의공급은메리트가있다. 그러나1~2인가구의빠른 증가, 수명 연장에 따른 고령 인구의 증가, 서비스중심의산업구조등사회 · 경제변화로 총량적인 주택 수요 안에서 주택의 보유나 이용 패턴의 변화가 매우 다양해질 것으로예상된다.

우선인구구조의변화는도심의주택수요를 크게 증가시킬 것으로 예상된다. 도심주택은 에너지 절감에도 크게 효과적이다. 따라서녹색 성장에도부합한다고할 수 있다. 1~2인가구의증가는과거보다주택임대시장의 여건을 크게 개선시킬 것으로 예상된다. 고용 여건이나 저금리 역시 월세시장으로의 전환 여건을 크게 개선시킬 것으로보인다. 주택에대한투자도고가대형주택의 자본이득에서중소형주택에 대한운영소득중심으로전환될가능성이크다. 따라서 지금과 같이고급 일변도의 대형아파트 공급보다는 다양한중소형고급 주택및서비스주택에대한상품개발이요구된다.

향후 거시경제 여건이 회복된다면 국내주택시장은다시한번경기상승과수급불균형에 따른 호황이 예상된다. 그러나앞으로의 호황은 과거와는 그 크기나 패턴이 크게달라질것이다.

따라서 주택건설업체들은당장은 지금의위기타개에전념해야하겠지만위기이후의주택시장에 대한 청사진을 염두에 둔 사업 및조직도함께정비해야할것이다. 위기이후의 기회는 항상과거와는 다른 새로운 모습으로 등장했던 점도 기억해야할것이다.

김현아
한국건설산업연구원연구위원
hakim@cerik.re.kr