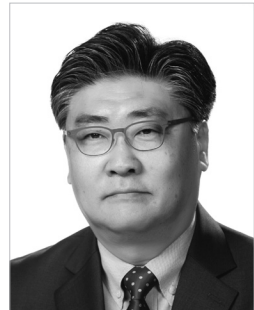


주택 공급 과잉 : 우려와 위협의 실체

권주안 | 주택산업연구원장



글로벌 금융위기 이후 극심하게 침체되었던 분양 시장이 올 들어 약진을 거듭하고 있다. 올해 주택 건설 실적이 사업 승인 기준으로 70만호를 넘어설 것이라는 전망도 나오고 있다. 그동안 사업 여건 악화로 힘들어 했던 주택산업에겐 참으로 다행스런 단비 같은 상황이다. 그러나 분양시장 열기의 이면에 숨어 있는 문제에 대한 우려의 목소리도 있다.

‘주택’ 상품은 단순히 소유하는 대상이 아니라 주거로 이용하는 공간이라는 인식 변화가 있다. 이러한 변화는 분양시장의 과잉 공급이 가지는 부정적 영향을 악화시키고 우려를 불식시킨다. 소유 대상의 주택으로 보면, 지어진 주택이 안 팔려 미분양이 발생하게 될 경우 현금 흐름 문제로 사업자 도산으로 이어질 수 있다. 그러나 주택을 주거하는 공간으로 인식하게 되는 경향이 강하게 되면 굳이 주택을 구입하지 않아도 주택 수요로서의 역할을 하게 된다. 그것이 바로 임차 수요이다. 우리는 글로벌 금융위기 이후 미분양 물량이 임차 수요로 소진된 것을 기억한다. 회수되는 현금이 적어 여전히 사업자의 자금 압박은 있으나 도산으로 이어질 정도로 위험하지 않다면 현 공급 과잉과 미분양 가능성이 큰 문제가 될 것이라는 논리적 흐름은 부적절하다.

미분양은 사업장의 위치 특성과 주변 여건에 따라

언제나 발생한다. 새삼스럽게 공급 과잉이라는 점을 지적하지 않아도 늘 있던 위협이다. 그리고 공급 과잉으로 미분양이 발생하더라도 임차 가구에게 공급 한다면 위협이 그렇게 크지 않다. 오히려 임차 가구의 주거 편익을 증대시키고, 지역에 따라서 전세가 격의 안정도 잡을 수 있다.

현재 뜨겁게 달아오른 분양시장을 공급 과잉이라는 과거의 틀을 가지고 닫힌 생각으로만 본다면, 주택시장을 운영하는 정책 틀이 그대로 과거로 회귀하는 우스운 꼴이 된다. 분양시장 열기와 가계대출 위험을 도식적으로 연결해서 나온 대책이 집단 대출 통제이다. 몇 년 전 법석을 떨었던 하우스푸어 문제는 우리가 상상한 우려 속의 산물에 불과했다. 공급 과잉으로 가계대출 부실 위험이 커질 것이라는 것도 실체가 없는 주장에 불과하다.

올 9월 기준으로 발표된 통계에 따르면 미분양 물량은 전월 대비 2.6% 증가하였고, 준공 후 미분양 물량은 3.1% 감소하였다. 공급량 증가는 미분양 증대로 이어질 가능성이 크다. 반면, 준공 후 미분양 물량 감소가 분양 기간이 길어지는 변화를 시사한다면 미분양 물량 증가는 시간으로 해결할 문제일 수 있다. 공급 과잉은 실체 없는 우려이고, 집단 대출 통제는 과도한 규제 강화이다. CERIK