

수도권 주택시장 침체 장기화되나

박 덕 배 | 현대경제연구원 전문연구위원,
성균관대 겸임교수

글로벌 경기 침체 진입

미국발 금융위기의 여파로 혼란에 빠졌던 글로벌 경제가 조금씩 안정을 찾아가다가 지난해 유럽발 재정 위기로 또 한 차례 흔들리고 있다. 미국 경제의 취약성이 분명히 드러난 데다 유로-존 재정 위기 가능성이 좀처럼 사그라지지 않고 있는 가운데 유가 등 각종 원자재 가격 급등 현상도 멈추지 않고 있다. 이에 따라 선진국 경기가 침체를 지속하고 있으며, 신흥국도 예상보다 낮은 성장이 예상되고 있다.

이러한 글로벌 경제 환경은 우리나라 실물경제에도 좋지 않은 영향을 미치고 있다. 무엇보다도 글로벌 경제 침체의 장기화는 수출을 둔화시키고 있다. 미국 경제는 물론 세계 경제

가 동반 침체되면서 한국의 대미 수출뿐만 아니라 주요 수출 대상국들에 대한 수출 증가세도 둔화되고 있다. 북미 지역 수출 증가율이 2010년 2/4분기 28.5%를 기록한 이후 2011년 3/4분기 수출 증가율이 18.5%로 하락하고 있으며, 아시아 지역도 2010년 2/4분기 37.8%를 기록한 이후 하락세가 지속되면서 2011년 3/4분기에는 19.4%를 나타내고 있다. 그 결과 우리나라 수출 증가율은 2011년 3/4분기에 전년 동기 대비 21.4%에서 4/4분기에는 10% 수준으로 급락하고 있다.

뿐만 아니라 국제 원자재 가격 상승과 원화 가치 상승 등이 수출 기업의 채산성 및 수익성 악화를 부채질해 가뜩이나 미진한 투자 부진 현상

이 지속되고 있다. 특히, 미분양 아파트 등으로 구조조정이 예상되는 민간 건설업계의 투자는 극도로 부진하다. 실제로 국내 경제 성장률이 2011년 4/4분기 들어 전년 동기 대비 3.4%를 나타내면서 뚜렷하게 경기 하락 국면에 접어들고 있다. 잠재 성장률 저하로 2012년 이후에도 4% 이하의 전망이 지배적이다.

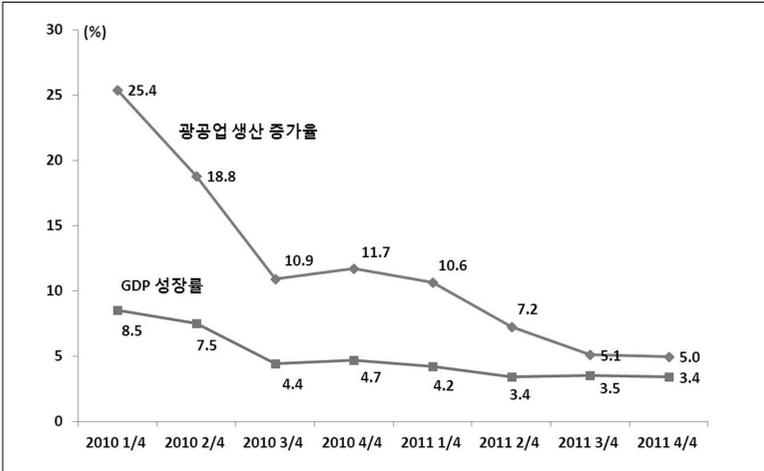
우리나라에서 경기 판단의 중요한 요소인 국내 광공업 생산 증가율이 2010년 1/4분기 25.4%에서 2011년 4/4분기에 5.0%로 하락하고 있는 것이 이를 반증한다.

수도권 주택시장 - 장기 침체

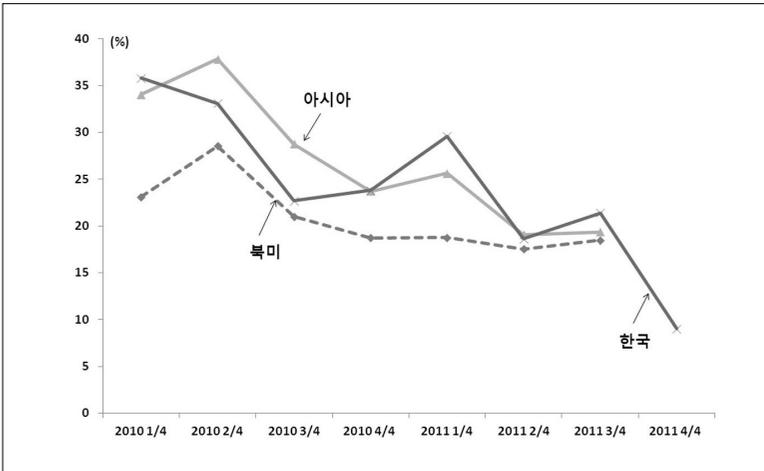
최근 대내외 경기 상황에 민감한 수도권 주택시장의 침체 현상이 예사

■ 이 슈 진 단

경제 성장률과 광공업 생산 증가율 추이



수출 증가율 추이



자료 : 한국은행, 통계청, WTO, 한국무역협회.

롭지 않다. 저성장 속에서 수도권을 중심으로 주택 가격 하락세가 장기화 조짐을 보이고 있다. 앞으로도 수도권 주택 수요가 크게 늘어나지 않을 것으로 예상되는 가운데 주택시장의 초과 공급 현상이 지금보다 더욱 심화될 가능성이 높기 때문이다.

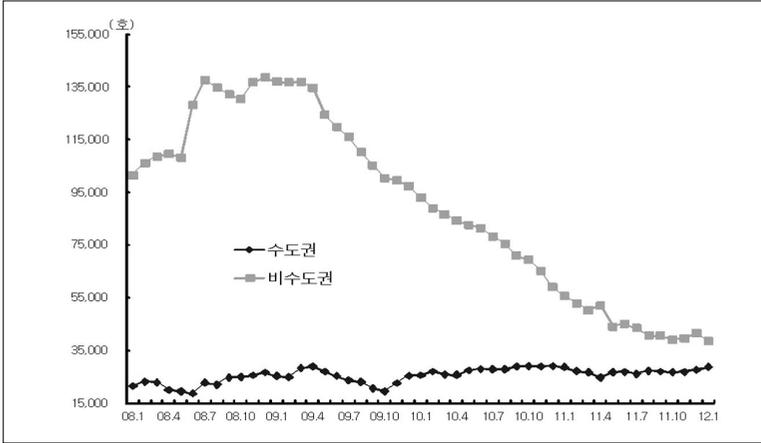
먼저, 수요 측면에서 보면 수도권 가계들의 소득 증가를 통한 주택 구입 수요가 약화되고 있다. 성장률 하락과 빠른 물가 상승 속에서 가계의 실질 체감 경기는 악화될 가능성이 커지고 있다. 또한 차입을 통한 수도권 주택 구입 수요도 약화되고 있다.

신용 대출과 비은행 예금기관의 대출 등 취약 대출에 대한 금리가 뚜렷한 상승세를 보이고 있는 가운데 가계대출 총량 규제 및 상환 압력 등 가계대출 축소 움직임 등으로 원금 상환 압력이 증가하고 있다. 특히, 최근 금융기관의 가계대출 증가를 억제하려는 움직임이 수도권에 집중되고 있다.

한편, 공급 측면에서도 수도권 주택시장의 초과 공급 현상이 상당 기간 지속될 가능성이 높으며, 그 질이 점점 악화되고 있다. 2008년 초 MB 정부가 들어서면서 인천 검단, 오산 세교 등 신도시 조성, 보금자리주택 확대 등 공급확대를 통하여 장기적으로 주택시장을 안정시키려는 주택 정책의 대전환이 이루어졌다. 하지만 금융위기 이후 갑작스러운 수요 급감으로 인하여 수도권 주택시장의 초과 공급 현상이 상당 기간 지속될 것으로 예상된다.

비수도권 미분양은 2009년 7월 11만 6,176호에서 2012년 1월 현재 3만 8,825호로 큰 폭 하락한 반면, 수도권의 경우 같은 기간 2만 4,010호에서 2만 8,961호로 소폭 상승하고 있다. 최근 들어 수도권 미분양 아파트의 경우 증가 추세에 있으며, 점점 악성 미분양으로 분류되는 '준공 후' 미분양으로 누적되고 있는 점이 이를 반영하고 있다. 특히, 인구 및 사회 구조 변화와 현재의 미분양 아파트의

지역별 미분양 아파트 추이



자료 : KB국민은행.

특성 등을 고려할 때 특히 중대형 아파트의 경우 상당 기간에 걸쳐 침체 상태에 빠질 가능성이 높다.

특히, 주택 규모별로 중대형일수록 침체가 뚜렷하게 진행될 가능성이 크다. 그동안 중대형 주택 위주의 주택 공급 정책으로 인하여 소형 주택에 대한 상대적 공급 부족 현상이 나타나면서 소형 아파트가 강세를 나타내고 있다. 수도권 지역조차 소형의 경우 소폭 반등 추세에 있다. 이는 오래 전부터 핵가족화, 저출산 등에 따른 2인 이하 가구 증가, 이혼율 증가, 고령화 진전 등 사회적 환경 변화로 소형 주택 가구가 증가하고 있음을 시사한다.

실제로 1인 가구 비중은 1980년 4.8%에서 2010년 23.9%로 급증하면서 미국 26.7% 및 일본 31.2% 수준으로 근접하고 있다. 2인 가구의 비중

은 1980년 10.5%에서 2010년 24.3%로 꾸준히 늘어나면서 미국의 23.6%와 일본의 27.1% 수준에 가까워지고 있다. 수도권 대형 아파트의 경우 2008년 1월 이후 2012년 1월까지 약 5%p 하락한 반면, 소형 아파트의 경우 11%p 상승하고 있다.

경쟁력 강화가 시급한 시점

현재 정부는 부동산·건설 시장을 활성화시키고 건설경기 회복을 통한 실물경기 악화를 방지하기 위하여 강력한 규제 완화 대책들을 내놓고 있다. 하지만 이러한 재건축시장 활성화 대책의 효과는 가격 안정보다는 심리적인 요인에 의한 일시적 거래 증가가 가능하지만 규제 완화 주택 정책의 효력도 크지 않을 것으로 기대된다. 12·7대책(2011년)과 금융위기 이전의 공급 확대와 금융위기 이

후의 주택 수요 감소로 나타나는 초과 공급 현상이 심화되고 있기 때문이다. 향후 중장기 국내 수도권 주택 시장은 정부의 정책 효과에도 불구하고 전반적으로 저성장이 예상되는바, 대부분 외주 정비 사업을 통한 아파트 공급에만 주력한 민간 건설업체의 주택경기 변동에 대응력은 매우 낮다.

따라서 부동산 시장의 흐름에 민감한 건설업체들은 이러한 환경 변화에 적극 대비해야 한다. 현재 건설업계는 구조조정이 한창 진행 중이다. 구조조정 이후 생존 건설업체들은 무엇보다도 먼저 국내 주택시장의 구조가 공급자 위주에서 수요자 위주로 변화하고 있다는 것을 인식하고 이에 맞는 전략적 대응이 필요하다. 그렇지만 국내 건설업체들에게는 이제 그동안의 양적인 공급 확대가 레드오션(red ocean)임을 인식하고, 고객 니즈에 맞춰진 경쟁이 없는 새로운 시장, 즉 블루오션(blue ocean)을 개척하는 전략이 필요하다. 적정한 미래 수요를 정확히 예측하여 만일의 경우에 대비하는 등 아직까지는 리스크 관리에 중점을 뒀야 한다.

현재 건설시장의 환경은 매우 어렵다. 하지만 이러한 어려움을 돌파하는 과정에서 국내 건설업체들의 경쟁력이 높아진다는 사실을 상기할 필요가 있다. CERIK