

쏟아지는 악성 미분양... 새 정부 지방건설 숨통 틔워야

4월 기준 전국 준공 후 미분양 전월보다 5.2% 늘어난 2만 6422가구 83%가 지방 미분양...광주는 전월보다 67가구, 전남은 28가구 줄어들며 주택 인허가·준공·착공 모두 감소하고 분양도 40% 넘게 감소

올해 들어 주택 공급의 3대 지표인 인허가, 준공, 착공이 모두 감소하고 분양도 40% 넘게 줄어든 것으로 나타났다. 특히 건설 경기 침체 속에 주택을 다 짓고도 팔리지 않는 '악성 미분양' 규모는 11년 8개월 만에 최대치를 기록했다.



수도권은 주택 공급 부족으로 집값 불안 우려가 커지고 있는 반면 지방에는 악성 미분양 주택이 계속 쌓이는 등 주택시장 불균형도 심각한 지방 부동산 활성화를 위한 새 정부의 정책 마련이 시급하다는 목소리가 커지고 있다.

전월보다 1.6% 줄었다. 올해 1월 7만 2624가구 수준이던 미분양 주택은 3개월 연속 감소세를 이어갔다.

4월 수도권 미분양(1만 5905가구)은 전월보다 3.8% 줄었고, 지방(5만 1888가구)은 1.0% 감소했다.

건설 경기 침체 여파로 올 상반기 전국 분양 물량도 작년 동기 대비 2만 가구 가까이 줄어들었다. 부동산 리서치업체 리얼투데이가 부동산R114 랩스 자료를 토대로 분석한 결과 올해 1~6월 분양

물량(일반분양 기준, 임대 제외, 6월 계획분 포함)은 5만 5339가구로 작년 상반기(7만 4577가구)보다 1만 9238가구(25.8%) 감소한 것으로 나타났다.

서울, 경기, 부산, 대구, 경남, 경북, 충북 등의 작년 동기 대비 증가했지만, 광주는 작년 상반기 8647가구에서 올해 상반기 300가구로 급감했고, 전남은 93.6% 줄어든 208가구에 머물렀다.

지방의 분양이 감소한 것은 부동산 시장 침체에 따른 수요 감소에 따른 결과로 분석된다.

주택 공급 부진 우려가 여전한 상황에서 올 들어 지난 4월까지 인허가, 착공, 준공 등 '3대 지표'도 일제히 꺾였다.

4월 주택 인허가는 2만 4026가구로, 작년 같은 기간보다 22.6% 줄었다. 특히 수도권(-5.8%)보다 지방 인허가(-38.5%)가 훨씬 큰 폭으로 감소했다. 1~4월 누계 인허가 역시 9만 144가구로, 작년 같은 기간보다 12.2% 줄었다.

주택 착공은 4월 2만 5044가구로 전월 대비 81.8% 증가했으나, 1~4월 누계(5만 9065가구)로 보면 작년 동기 대비 33.8%나 줄었다.

4월 분양실적도 2만 214가구로 전월보다 133.8% 증가하는 실적을 냈지만, 1~4월 누계(4만 1685가구)로는 작년 같은 기간보다 41.0%나 줄었다. 1~4월 분양은 수도권이 21.7% 줄었으며, 지방은 그 두 배가 넘는 54.3% 감소했다.

4월 준공(입주) 물량은 3만 5107가구로, 전월 대비 34.4% 증가했다. 1~4월 누계(13만 9139가구)로는 작년 같은 기간보다 9.8% 줄었다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



'살던집 주거인프라 지원사업' 업무협약 김승남(오른쪽에서 네번째) 광주도시공사 시장과 박병규 광산구청장이 지난 5일 광산구청에서 '살던집 주거인프라 지원사업'을 위한 업무협약을 체결하고 있다. '살던집 프로젝트'는 현재의 거주지와 주택을 기반으로 고령층에게 의료와 돌봄을 융합 지원하는 사업으로, 양 기관은 협약에 따라 영구임대단지인 '우산빛어울채(1500가구)'를 중심으로 시범 사업을 추진할 예정이다. /김해나 기자 khn@

10대 건설사 수주 7곳은 '1조 클럽', 2곳은 '0'

실적 '빈익빈 부익부' 현상 심화

건설 경기 약화와 부동산 시장의 '뚝뚝한 한 채' 열풍 속에 대형 건설사 간 수주 실적에도 '빈익빈 부익부' 현상이 나타나고 있다.

8일 건설업계에 따르면 올해 시공 능력 평가 상위 10위 건설사 중 현대엔지니어링과 SK에코플랜트는 아직 아파트 재개발, 재건축 수주 실적이 없다.

현대엔지니어링은 지난 2월 10명의 사상자를 낸 서울세종고속도로 현장 사고 등의 여파로 신규 수주를 중단한 상황이어서 상반기를 신규 수주 없이 넘길 가능성이 크다.

SK에코플랜트는 이번 달 중순 예정된 면목7구역 재개발 시공사 선정 결과에 따라 상반기 마무리

이 수주를 할 가능성도 점쳐지고 있다.

상반기 수주 실적에 있는 10대 건설사 중 '1조 클럽'을 달성한 곳은 현재까지 7곳으로 집계됐다. 삼성물산 건설부문(5조213억원), 포스코이엔씨(3조4328억원), 현대건설(2조9420억원), DL이앤씨(2조6830억원), 롯데건설(2조5354억원), GS건설(2조1949억원), HDC현대산업개발(1조3018억원)이다. 이 중 DL이앤씨는 지난달 31일 1조7584억원 규모의 한남5구역 수주에 성공함으로써 막판에 합류했다.

HDC현대산업개발도 앞선 26일 부산 연산 10구역 재개발 정비사업(4453억원)을 따내며 1조 클럽에 들었다. 수주 실적이 있는 곳 중 아직 1조원이 안 되는 곳은 대우건설이다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

4월 상업업무용 빌딩 거래량 33개월만에 최대

전월보다 7.9% 늘어난 1355건

지난 4월 전국 상업업무용 빌딩 거래량이 33개월 만에 최고치를 나타내며 관련 시장이 회복 조짐을 보이고 있다는 분석이 나왔다.

8일 상업용 부동산 전문기업 부동산플래닛에 따르면 지난 4월 전국 상업업무용 빌딩 거래량은 전월(1256건)보다 7.9% 늘어난 1355건으로 집계됐다.

지난달 같은 기간(1269건)과 비교하면 6.8% 증가했다. 거래량은 지난 1월(845건)부터 3개월 연속 상승했으며, 2022년 7월(1445건) 이후

33개월만에 최대로 나타났다.

4월 거래금액은 3조7246억원으로 전월(2조6462억원) 대비 40.8% 증가했다. 지난해 같은 기간(2조5787억원) 대비로는 44.4% 상승했다. 거래 금액 증가에는 서울에서 1000억원 이상 거래가 잇따라 성사된 영향이 큰 것으로 분석됐다.

지하철 5호선 광화문역 인근 크레센도빌딩이 5천567억원에, SK에코플랜트 본사 건물인 수송동 수송스퀘어가 5225억원에 매각됐다. 이 밖에 강남구(4341억원), 중구(1357억원), 마포구(1355억원), 서초구(1332억원)에서도 1000억원 이상 거래가 나왔다. /김해나 기자 khn@

올해 건설경기 환란 후 최악... 새 정부 경제정책 '발목'

올해 건설투자 -6.1% 예상

1998년 -13.2% 이후 최저

낮아진 성장률 절반 건설 원인

올해 건설 경기가 외환위기 이후 가장 큰 폭으로 뒷걸음치면서, 갓 출범한 새 정부에도 큰 부담이 될 것으로 우려되고 있다.

건설투자 부진의 주요 원인으로서는 고금리, 자재·인건비 등 공사비가 상승, 지방 부동산 경기 위축 등이 거론된다. 하지만 더 근본적으로는 과거 수년 동안 특히 주택 부문에서 지나치게 과잉 투자가 이뤄졌기 때문이라는 지적이 나온다.

결국 영끌(영혼까지 끌어모아 대출) 등 레버리지(차입) 투자를 기대하고 국내 자원·재원의 상당 부분이 건설·부동산으로 쏠린 결과, 부작용으로 이제 한국 경제의 발목을 잡고 있다는 얘기다.

8일 한국은행의 수정 경제 전망에 따르면 올해 건설투자 성장률은 -6.1%로 예상된다.

한은의 경제통계시스템(ECOS) 시계열상 1998년 외환위기 당시 -13.2% 이후 최저 수준이고, 1956년(-6.7%)에 이어 역대 세 번째로 낮다.

건설투자의 분기 성장률(직접분기 대비)도 지난해 2분기(-1.7%)부터 3분기(-3.6%)와 4분기(-4.5%)를 거쳐 올해 1분기(-3.2%)까지 네 분기 연속 마이너스(-) 행진을 이어가고 있다.

2017년 4분기(-2.8%)부터 2019년 1분기(-0.9%)까지 여섯 분기 뒷걸음친 이래 가장 역성장 기록이다.

하지만 마이너스 폭을 비교하면 최근 네 분기(1.7~4.5%)가 2017~2019년 당시(0.1~2.8%)보다 월등히 크다. 그만큼 건설경기 침체의 골이 역대 가장 깊다는 뜻이다.

이처럼 부진한 건설 경기는 올해 한국 경제 전체를 주저앉힐 것으로 우려된다.

한은의 올해 성장률 전망치가 2월 1.5%에서 0.8%로 불과 석 달 새 0.7%포인트(p)나 낮아졌는데, 하락 폭(0.7%p) 가운데 절반이 넘는 0.4%p가 건설투자 침체 때문이라는 게 한은의 설명이다.

역대급 건설 경기 약화에는 높은 금리와 건설비용 등 단기 경기 요소들과 인구 감소에 따른 주택 수요 부족, 2017~2022년 과잉투자, 해소되지 않은 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 부실 위험 등 중장기 구조적 문제가 모두 영향을 미치고 있다.

이외에 한은 조사국장은 지난달 29일 수정 경제

전망 브리핑에서 "건설업의 부진엔 경기적 요인도 있는데, 원자재 가격·인건비가 오르면서 건설비 상승률이 소비자물가 상승률보다 높다"며 "그동안 금리가 오른 영향도 있고, 계엄 등 정치적 불확실성에 건설사가 분양과 건설투자 등을 미룬 부분도 있다"고 설명했다.

박정우 노무라증권 이코노미스트는 가장 큰 원인으로 과잉투자를 꼽았다.

그는 "2017~2022년 저금리 바탕의 아파트 가격 상승기에 특히 지방을 중심으로 과잉 공급이 발생하면서 미분양이 속출했고, 중소 건설사들이 파산하면서 건설 경기가 크게 위축됐다"며 "여기에 더해 재건축 역시 비용 상승과 기대수익 저하로 어려운 상황"이라고 지적했다.

한은 역시 고령화에 따른 주택수요 감소, 지역 간 주택 공급 불균형 등 구조적 문제 탓에 주택 부문 건설이 많이 늘어나기 어려운 상황으로 판단하고 있다.

비주택 부문의 경우도 인프라 투자 성숙, 상업용 건물의 만성적 공실, 기업의 유형 투자에서 무형 투자로 전환 등 때문에 과거처럼 성장하는데 한계가 있다고 분석한다.

/장윤영 기자 zjang@kwangju.co.kr

사랑과 감사의 71년 믿음과 소망으로 100년 [1954-2025]

지금 당신이 서 있는 그곳이 지구의 중심입니다.

오직 믿음으로 세상을 변화시킬 주역은 바로 당신입니다.

www.kwangshin.ac.kr

학부 신학과 한국어교육학과 유아교육과 복지상담융합학부 음악학부 대학원 신학대학원 일반대학원 상담치료대학원 사회복지대학원 국제대학원 음악대학원

입학문의 >> 학부 062)605-1114 대학원 062)605-1115

For the Lord To the World

주님을 위하여 세상을 향하여

광신대학교 KWANGSHIN UNIVERSITY 61027 광주광역시 북구 양산택지소로 36