

# 2010년 주택·부동산 경기 및 시장전망

장 성 수 (주택산업연구원 선임연구위원)

## 1. 서 론

모든 산업분야는 상호 밀접하게 연결되어 있기 마련으로서 어느 분야의 호황과 불황은 그 크고 작음에 차이는 있지만 타산업에 영향을 미친다. 우리나라는 1970년대 이후 대규모 산업시설의 건설과 고속도로 등 도로망의 건설 그리고 도시화에 따른 주택부족 문제를 해소하기 위해 아파트 중심의 대규모 주택단지 건설이 줄을 이으면서 주택 및 건설산업이 대규모로 성장하였다. 이 과정에서 건설에 꼭 필요한 자재를 공급하는 시멘트산업도 크게 성장하였다. 특히 주택건설 현장은 시멘트산업의 최대 소비처이기 때문에 두 산업의 의존도는 매우 크다.

국토해양부 자료에 의하면 주거용 건축물을 건설하기 위해 필요한 각종 재료는 2005년 연간 시멘트 생산량의 46.5%, 철근 생산량의 40.9%를 차지한다. 이밖에 주거용 건축물이 소비하는 레미콘과 골재는 연간 생산량의 36.2%와 32.4%를 차지하는 것으로 추정한다. 따라서 주택경기가 활성화되면 시멘트산업의 매출이 늘게 되고 경우에 따라서는 시멘트 품귀현상이 나타나기도 한다. 반대로 주택건설산업이 위축되면 시멘트산업도 매출이 줄고 재고만 쌓이게 된다. 우리나라의 시멘트산업은 2006년 자료를 기준으로 한 국제수준의 시멘트산업 규모를 보면 우리나라는 49,209천톤을 생산하고, 48,395천톤을 소비하여 세계 7위의 산업규모를 지닌 세계유수의 시멘트 산업국이다. 그러나 이러한 외형에도 불구하고 장기간

간의 주택경기 침체로 인해 시멘트업계도 고전을 면치 못하고 있다. 주택과 건설경기 위축으로 생산과 소비가 위축되면서 시멘트 단가를 인상할 수 없는 상황에서 원유 등 원재료 가격이 급격히 상승하면서 원가측면의 경영압박을 받고 있는 상황이다.

2010년 1/4분기 시멘트 생산량은 870만톤으로 전년 동기 988만톤에 11.9%가 감소하였다. 생산량만이 아니라 시멘트 출하량의 경우도 전년 동기 대비 12.8% 감소하였다. 이러한 생산과 매출 감소세에도 불구하고 유연탄 가격 상승세가 멈추지 않고 있다. 시멘트 제조원가에서 가장 비중이 높은 유연탄은 시멘트 생산시 소요 연료의 약 85%를 차지한다. 이러한 유연탄은 전량을 수입에 의존하기 때문에 유연탄 가격이 상승하게 되면 원가부담이 커지면서 시멘트 생산업체는 경영구조악화에 직면하게 된다. 유연탄 가격의 상승세는 좀처럼 수그러질 것 같지 않다. 유연탄 가격은 2009년에는 연평균으로 톤당 80달러선을 유지하였으나 금년 들어서는 톤당 110달러 수준에서 거래가 이루어지고 있다.

우리나라에 유연탄을 공급하는 중국의 경우 자국내의 소비증가를 예상하면서 유연탄 공급가격을 계속 인상하려 할 것으로 예상되어 유연탄 가격 상승은 당분간 지속될 것으로 예상된다. 2009년 나쁘지 않은 경영실적을 올렸던 시멘트업계에서는 2010년 들어 경영환경이 악화되면서 2010년 1/4분기에는 대부분의 기업이 적자를 기록했다.

시멘트업계가 겪고 있는 어려움은 주택과 건설경

기가 회복되지 않는 한 대책이 없어 보인다. 이러한 맥락에서 2010년 주택과 건설 경기가 어떠한 양상으로 전개될 것인지를 살펴보고자 한다.

## 2. 주택시장 동향

### 가. 개황

2010년 주택과 건설시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 대내외 경제여건, 실물경기 지표, 금리 및 금융시장 여건, 개별 시장별 수요·공급 여건이 있으며 하반기 이들 지표들은 각각 주택시장과 건설시장을 상승 또는 하락시키는 변수로 작용할 것이다. 이러한 변수들을 개괄할 때 2010년 하반기 주택, 건설시장에서는 전반적으로 다양한 경기 상승요인과 하락요인이 존재하고 있으나 하락요인이 다소 많은 것으로 보인다. 실물경기 지표나 세계경제 상황은 전반적인 회복 기조를 유지하고 있어 주택, 건설시장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상되고 있지만 유럽발 경기불안정 요인이 계속될 것으로 전망되는 한편 미국발 상업용 부동산 부실 문제가 예상보다 커진대거나 금융시장에 대한 연방정부 차원에서의 규제여론이 비등하고 있어 충격의 여파는 수차에 걸쳐 반복될 것으로 예상된다.

국내 주택, 건설시장 내부 환경 역시 공급부족에 따른 전세가격 상승세, 지자체선거의 공약에 대한 기대감 및 각종 지역개발 호재 등은 가격 상승압력요인이 될 것으로 예상되나, 적체된 미분양물량 해소의 어려움과 건설사들에 대한 구조조정 작업의 진행, 4대강사업의 축소 여부 그리고 세종시 건설계획을 둘러싼 혼란이 가중되고 금리인상으로 대표되는 출구전략 시행 강도와 범위 등은 하락요인이 될 것으로 예상된다.

### 나. 수요 전망

경기 회복세에도 불구하고 실업률 감소의 지연과

이로 인한 가계소득의 증가 지연, 가계 부채증가 등을 고려할 때 소득증가를 전제로 한 주택수요 회복은 사실상 곤란할 것으로 예상되고 있다. 실업률은 2009년 4월 3.8%까지 증가하였으나, 정부의 조기 재정집행의 효과로 9월 들어 3.4%로 감소하고, 최근 들어 청년층을 중심으로 고용회복의 분위기가 나타나고 있고, 월드컵 관련 수요와 호황으로 회복세가 나타날 것으로 보이지만 이렇게 만들어진 일자리는 대부분 단순 일용직에 한정되고 있어 여전히 불안요인을 내포하고 있으며 주택수요를 증가시킬 만큼의 규모에는 이르지 못할 것으로 보인다. 반면 가계신용잔액이 2009년 2/4분기말 현재 697.7조원까지 증가하여 가계의 높은 부채와 대출상환 부담이 이어지고 있고, 여기에 금리가 인상될 경우 부담해야 할 이자가 증가할 것이기 때문에 고가의 상품인 주택구매에는 걸림돌이 될 것으로 예상된다.

결국 소득의 감소와 회복의 지연, 가계신용 팽창의 한계, 취·등록세 감면 등 세제 혜택의 소멸 등을 종합적으로 고려할 때 2010년 하반기 실제 주택수요 증가는 기대하기 어려우며, 재고 주택가격의 하락세가 멈추지 않고 있어 실제 주택거래도 감소할 것으로 보인다. 그러나 이러한 한편에서 전세가격의 상승세, 향후 공급부족에 대한 우려, IMF 경제위기 이후의 부동산가격 상승의 경험 등 학습 효과 등을 감안할 때, 주택가격 상승을 기대하는 뭉치돈들의 선매수에 대한 수요 압력도 서서히 증가할 것으로 예상된다. 소득이나 구매력이 충분히 회복되지 못함에도 불구하고 전세가격 상승, 매매가격 상승의 불안감이 확대되면 실수요자 중심으로 중소형 주택을 구매하려는 수요는 커질 것으로 예상된다.

### 다. 공급 전망

#### (1) 아파트 입주물량

2010년 아파트 입주물량은 2009년보다 6.5% 증가한 30만호 정도가 될 것으로 예측할 수 있다. 그러나 이 규모는 2000~2008년 평균 입주물량이 32

〈표-1〉 전국 입주예정 물량 추이(2009~2010년)

(단위 : 세대, %)

구 분	입 주 물 량				전년대비 증감률		
	2008년	2009년	2010년	2000년대 평균 (2000년~2008년)	2008년	2009년	2010년
전 국	314,271	280,615	298,901	317,758	2.0	-10.7	6.5
수 도 권	156,449	150,980	171,536	170,831	11.3	-3.5	13.6
서울특별시	54,278	27,597	38,063	57,568	48.5	-49.2	37.9
인천광역시	15,393	14,597	16,599	15,107	-49.0	-5.2	13.7
경기도	86,778	108,786	116,874	98,156	17.5	25.4	7.4
기타 광역시	73,576	46,414	62,104	65,016	4.6	-36.9	33.8
부산광역시	14,247	8,366	17,196	20,536	-13.6	-41.3	105.5
대구광역시	30,176	15,533	13,188	16,856	54.7	-48.5	-15.1
광주광역시	13,586	13,871	7,892	11,108	14.1	2.1	-43.1
대전광역시	6,601	2,443	9,109	10,015	-35.0	-63.0	272.9
울산광역시	8,966	6,201	14,719	6,501	-26.9	-30.8	137.4
지 방	84,246	82,229	65,261	81,910	-13.4	-2.4	-20.6
강원도	9,227	9,547	2,246	8,987	1.6	3.5	-76.5
경상남도	22,049	18,425	11,691	20,949	4.4	-16.4	-36.5
경상북도	12,091	13,498	17,840	10,626	-14.8	11.6	32.2
전라남도	8,539	4,875	3,577	7,035	9.0	-42.9	-26.6
전라북도	8,669	9,199	4,973	9,646	-26.4	6.1	-45.9
충청남도	13,006	19,846	14,002	14,159	-25.3	52.6	-29.4
충청북도	9,788	6,632	10,485	8,947	-38.2	-32.2	58.1
제주도	877	207	447	1,561	2,039.0	-76.4	115.9

자료 : 부동산114(주)

만호 수준이었던 점을 고려하면 예년에 미치지 못하는 양으로서 전세시장의 공급이 부족해지는 결과를 낳을 것이다. 다만 2009년보다 늘어나는 경기도 지역내 수도권 입주물량이 부분적으로 전세가격 안정에 기여할 것으로 예상되지만 전반적인 서울의 전세수급 불균형과 이로 인한 전세가격 상승압력은 지속될 것이다. 2010년 하반기 은평 뉴타운, 길음 뉴타운 등 서울내 입주물량이 다수 있으나 이들 물량이 강북권에 집중되어 있고 수도권 역시 여전히 남양주, 용인, 파주, 김포, 일산, 오산 등 수도권 외곽지역 물량이 많기 때문에 수요와 공급의 균형이 맞지

않는다는 문제점을 갖고 있다. 즉, 2010년 상·하반기 입주물량은 총량적으로는 균형을 유지할 것으로 예상되지만 지역시장에 따른 가격 상승은 불가피할 전망이다.

## (2) 주택사업승인 및 신규분양 실적

신규주택의 공급 시장 즉, 인·허가 주택시장은 경기회복의 속도와 정부의 주택시장규제의 강도에 따라 유동적인 측면이 많이 있으나 보금자리 주택의 공급 등 공공부문을 중심으로 주택공급확대가 이루어지고 있고, 민간주택건설업체가 갖고 있는 미분양

〈표-2〉 2010년 주택건설실적 전망

(단위 : 세대, %)

구 분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
합 계	463,641	469,503	555,792	371,285	340,000	350,000 ~ 360,000
수도권	197,901	172,058	302,551	197,580	240,000	240,000 ~ 250,000
(비중)	42.7	36.6	54.4	53.2	70.6	70.0
지 방	265,740	297,445	253,241	173,705	100,000	100,000 ~ 110,000

물량해소의 지연과 이로 인한 경영부실, 그리고 주택건설업체에 대한 구조조정이 이루어져 민간 부문에서의 주택공급이 크게 감소하여 2010년은 약 35만호 안팎으로 신규 주택공급이 이루어질 것으로 예상된다. 주택 인·허가 실적의 감소로 분양물량 역시 2011년까지는 약 25만호 수준이 예상되며 주택가격이 상승세로 전환하더라도 민간건설업체의 자금난과 경영난으로 인해 장기간 택지확보를 하지 못하였기 때문에 정부의 주택경기 활성화 정책이 이어진다고 하더라도 상당한 기간 예년 수준인 연간 주택건설 물량 약 30만호 수준을 회복하기는 어려울 전망이다. 2010과 2011년까지는 정부가 적극적으로 미분양 해소정책을 사용하고, 민간택지 분양가상한제 폐지 등의 주택경기 활성화 정책을 추진한다고 하더라도 신규 주택 인·허가 및 분양 물량은 장기평균을 하회할 것으로 예상된다.

2010년부터 공공 택지내 주택 인·허가 물량이 다소 증가할 것으로 전망되나 이는 보금자리 주택용으로 우선 공급되고 있고, 민간주택건설업체의 경영여건 악화로 택지미분양이 증가하고 있어 실제 공급되는 택지만큼 주택건설이 이루어지기 힘든 상황이 전개되고 있다. 2010년에는 김포 한강, 양주 옥정, 수원 광고 등의 대규모 택지구들이 속속 개발되면서 10만호 수준의 물량 증가를 도모하고 있으나 정부의 의도와는 달리 민간주택건설업체의 주택건설 의욕 고취와 건설경기 활성화는 쉽지 않을 것이다. 더욱이 분양가상한제 폐지와 같은 정책적 불확실성이 해소되지 않는 한 민간주택건설업체의 건설능력 회복에는 크게 제한될 수 밖에 없을 것이다.

경기불안의 기조가 여전히 남아있고, 그리스와 스페인 그리고 동구권을 중심으로한 외환위기가 끊임 없이 이어지면서 자본시장에서 상·하방 리스크가 여전히 존재하는 상황이 연출되고 있어 신규 PF 대출은 생각하기 어렵고, 이루어지는 대출도 예버그린 중심으로 이루어지고 있어 민간부문의 자금조달원이 막혀 있다. 여기에 지방 미분양의 적체로 인한 유동성의 부족은 민간주택건설업체의 신규 사업추진에 대한 커다란 걸림돌로 작용하고 있다.

## 라. 가격 전망

2010년 국내 경제여건은 전반적으로는 회복 기조를 보이고 있으나 미국과 유럽발 경제위기의 재현과 하반기로 예상되는 출구전략의 시장 파급효과에 대한 불안이 존재하고 있다. 더욱이 민간부문의 더딘 회복세와 가계부실의 위험, 미분양 적체를 안고 있는 주택건설업체의 경영악화와 이에 따른 부도의 위험 등 하방 리스크가 존재함에도 외환위기 이후 학습효과, 지자체 선거, 수도권 수급 불균형 등 기대감이 커 가격 상승세가 어느 시점에서는 현재화될 것으로 예상된다.

국내 부동산 시장은 거시 경제여건이 완전히 회복되지 못한 점, 금리상승 등의 유동성 흡수라는 불안요인이 존재함에도 불구하고 서울 도심의 공급부족, 재건축 시장의 기대감, 지자체 선거 등의 영향에 따라 주택가격은 4% 수준의 상승이 전망된다. 이는 고용 및 소득증가 등 가계 건전성을 바탕으로 수요에 의한 것이라기 보다는 전세가격 상승세 및 외환

〈표-3〉 2010년 전국 토지 및 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구 분	2007년	2008년	2009년				2010년		
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간		
토 지	3.9	-0.3	-1.2	0.3	0.9	1.0	1~2	3.0	
주택	매매	3.1	3.1	-1.0	0.4	1.3	0.8	1~2	4.0
	전세	2.6	1.7	-1.1	0.6	2.3	1.5	3~4	5.0~6.0

자료 : 한국건설산업연구원

위기 이후 학습효과, 단기적·공간적 수급 불균형에 의한 불안심리에 의한 수요증가가 원인이 될 것으로 예상된다. 따라서, 2010년 주택가격은 올해보다 높은 상승세를 유지하되 국지적·세부상품별 변동성은 보다 확대될 것으로 예상된다.

주택시장은 수도권과 지방, 수도권 내에서도 도심과 외곽, 재개발·재건축 사업추진 여부 등 세부상품별 시장분화가 심화될 것으로 전망된다. 2010년에도 역시 비수도권보다는 수도권의 상승폭이 클 것으로 예상되며, 같은 수도권지역 안에도 신규 입주물량이 감소하는 지역, 재정비 사업에 의한 멸실이 발생하는 지역 등은 상승폭이 큰 반면, 미분양 및 입주물량이 많은 지역에서는 보합 및 하락세를 나타내는 등 지역별 격차가 더 클 것으로 예상된다.

전세시장은 2010년 아파트 입주물량이 올해보다 증가함에도 불구하고 지역별 규모별 수급 불균형이 커 전세가격 상승세를 전환시키지는 못할 것으로 예상된다. 총량적 입주물량 증가에도 불구하고 여전히 대형 평형, 도시 외곽의 물량이 많아 도심수요, 소형 평형에 대한 수요를 충족시키기에는 미흡할 것으로 예상된다. 또한 소득 및 고용여건, 보금자리 주택에 대한 대기 수요, 재정비 사업에 의한 멸실 등도 일시적인 전세수요의 증가로 이어질 가능성이 크다. 특히 최근 1~2년 동안 다세대 주택 등 저렴한 소형주택의 공급이 크게 감소하여 재정비 사업에 의한 멸실이 증가할 경우 소형주택의 전세가격은 아파트 뿐만 아니라 모든 주택유형에서 높게 상승할 가능성이 크다.

이외에도 전세가격대비 매매가격의 격차가 벌어진 가운데 격차를 조정하려는 시장의 구조조정 역시 전세가격의 상승요인이 될 것이다. 이러한 요인이 복합적으로 작용한 결과 2010년 주택전세가격은 2009년에 비해 5~6% 정도의 상승이 예상된다.

한편, 토지시장은 주택가격 상승에 따라 가격 상승세가 지속될 전망이나 공공택지의 미분양 문제는 더욱 심각해질 것으로 예상된다. 2010년 분양예정인 공공택지 공급량은 약 50.4km<sup>2</sup>(2009년 실시계획 승인 물량)이며 올해 공공택지 미분양이 많아 실질적으로는 더 많아질 것으로 예상된다. 그러나 예정 공급택지의 80%가 비수도권 지역에 집중되어 있어 지방은 주택미분양에 이어 택지미분양도 크게 증가할 것으로 예상된다.

### 3. 건설업체 시장대응과 정부정책 전망

#### 가. 건설업체의 시장대응 전망

주택매매가격과 전세가격이 상승하고 실물경기도 회복됨에 따라 건설업체들은 그동안 위축되었던 주택사업 부분의 신규 수주확대에 주력하되 선별적 대응할 것으로 예측되고 있다. 공공택지의 경우 미분양이 많아 비교적 유리한 조건에 택지 확보가 가능할 것으로 예상되나, 광역 교통망, 교육여건 등 수요자 유치가 뒷받침될 수 있는 지역에서의 사업추진이 필요할 것이다. 재개발·재건축 수주의 경우 건설업체간 경쟁심화가 예상되며 외형중심의 무리한 수주

보다는 상징성과 수익성 및 리스크 관리 차원에서의 선별적으로 추진하여야 할 것이다.

미분양이 감소추세에 있으나 여전히 가격비중이 높은 중대형 주택은 해소되지 않고 있으며 지방 비중이 높아 재고 소진을 위한 지속적인 노력이 요구된다. 지방도시 및 일부 비인기지역의 경우 준공된 아파트의 입주율이 낮아 잔금회수의 어려움이 증가되고 있는 바, 준공사업장에 대한 자금회수 강구에 최선을 다해야 할 것이다.

현재의 미분양 적체 등의 부실을 해결하지 않고서는 부동산 가격과 실물경기가 회복된다고 하더라도 지속가능한 회복 달성이 어렵기 때문이다. 따라서 무리한 신규 사업의 확장보다는 선별적 신규 사업의 추진과 조속한 재고처리에 주력하여야 할 것이다.

최근의 주택시장은 공공부분의 역할 확대로 민간과 공공의 경쟁구도가 나타나고 있다. 보금자리주택 등 공공분양주택의 건설이 입지적으로 유리한 위치에 건설되고 있을 뿐만 아니라 판매가격도 훨씬 저렴하여 민간부분이 공급하는 주택과 비교하여 상대적으로 우위를 점하고 있다. 서울시를 필두로 진행되고 있는 재정비 사업에서의 '공공 관리자 제도' 도입에 따라 재정비 사업에서의 민간 역할도 크게 위축될 것으로 예상된다. 따라서 지금까지의 '고급화' 일변도의 주택산업에서의 경쟁요소를 가격과 품질 모두를 만족시키는 전략으로의 수정이 필요하며 더욱더 차별화된 상품구성과 판매전략이 요구된다.

## 나. 정부의 정책대응

향후 주택수요의 회복조짐에도 불구하고 민간 건축경기의 침체로 주택공급이 지연되면서 앞으로 3년간 수도권에서는 주택수급 불균형이 예상된다. 글로벌 금융위기 이후 주택시장의 변화는 국지성 차별성이 심화되고 있으므로 향후 주택공급은 총량적 수준이 아닌 주택수요가 많은 지역에 주택을 충분히 공급할 수 있는 공급 확대정책이 요구된다. 최근 공공택지가 충분히 공급되고 있음에도 불구하고 주택

건설사업이 진행되지 않고 있는데 이는 민간건축 경기침체와 금융권의 리스크 회피에 따른 영향도 있지만 공공택지가 대부분 수도권 외곽에 위치하고 있어 주택판매에 대한 리스크가 크기 때문이다. 따라서 외곽의 공공택지내 거주환경을 개선할 수 있는 중앙정부와 지방정부의 다양한 노력이 요구된다.

한편, 도심주택공급확대 노력에도 불구하고 도심형 생활주택공급의 부진, 재개발 재건축 사업의 지연으로 도심주택공급이 원활하게 진행되지 않고 있다. 기존의 서울 뉴타운 사업들이 대부분 한강 이북에 위치하고 있어 한강 이남지역에서의 도심주택공급 활성화 노력이 요구된다. 또한 도심형 생활주택 등의 공급부진은 높은 택지비 부담에 기인하는 바, 도심지내 저렴한 택지확보를 위한 조치가 요구된다.

공공부분의 주택공급 확대로 서민층을 위한 주택공급이 늘어나나 높은 토지비로 인해 여전히 구매능력을 벗어나는 수준이다. 또한 보금자리주택은 서민용 저렴한 주택공급을 목적으로하나 토지가격부담이 높은 지역의 경우에는 여전히 서민들의 구매부담능력을 벗어나는 수준이다. 강남세곡 등 그린벨트지역의 보금자리주택은 중위소득 가구의 주택구매능력을 고려할 때 비교적 고가의 주택으로 실제 서민을 위한 공급물량이 되기 어렵다.

## 4. 하반기 시장 전망

강남3구 아파트값 침체의 그늘이 지속되고 있다. 스피드뱅크 조사에 따르면 강남구의 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격은 3,402만원으로 4개월 연이은 하락을 보이고 있다. 송파구 역시 2,483만원으로 지난해 7월가격 수준으로 복귀했다. 올초 강남 대치동 은마아파트는 재건축 안전진단을 통과했지만 가격은 큰 변화가 없다. 2007년초 고점과 비교하면 강남3구의 하락세는 더욱 두드러진다. 2006년 2월 3.3m<sup>2</sup>당 2,723만원에서 2007년 2월 3,593만원까지 치솟아 1년만에 30%가 오른 강남구 아파트였다. 이후 강력한 부동산 대책으로 힘을 잃은 후 금융위기를 맞아 2009년 1월

에는 3,193만원까지 내려갔다. 개별단지로 본다면 하락폭은 더 커진다. 개포주공 1단지 49m<sup>2</sup>는 지난해 8월 10억 4,000만~10억 6,000만원 선에 거래됐지만 최근 급매물은 9억 1,000만원까지 낮춘 가격에 나오고 있다. 대치동 은마아파트 102m<sup>2</sup> 역시 거래가격이 재작년 12월 7억 500만원에서 작년 8월 10억 5,000만원까지 급등했지만 최근 거래된 실거래가는 9억 2,000만원에 불과하다.

강남3구 뿐만 아니라 신도시도 하락세가 완연하다. 1기 신도시인 일산의 경우 2008년 8월 3.3m<sup>2</sup>당 1,331만이었던 가격이 하락을 거듭해 최근 1,225만원대까지 내려갔다. 올초에 비해 3.7% 하락한 가격으로 금융위기 충격으로 하락한 2009년 3월 1,236만원보다 더 내려간 가격이다. 서울이 금융위기의 충격을 극복하고 지난해 들어 완만한 상승세를 보인 것과는 달리 고양시와 파주시 일대의 대규모 공급 때문에 가격이 본격적으로 반등되기 전 이미 상승세가 꺾였다.

서울시내 3.3m<sup>2</sup>당 매매가격은 지난해 1월 3.3m<sup>2</sup>당 1,701만원으로 바닥을 친 다음 상승추세를 보이며 9월 1,800만원 선을 넘었다. 이후에도 1,810만원 선에서 보합세를 보이다가 올해 3월부터 하락세로

돌아서 5월에는 3.3m<sup>2</sup>당 1,799만원을 기록해 고점에 비해서도 가격 하락폭은 크지 않다. 따라서 문제는 하락폭이 아니라 하락기간이 얼마나 더 지속될 지라고 볼 수 있다. 지난달 강남구는 한달만에 1%, 송파구는 1.5% 하락했다. 월별 변화율로 본다면 하락폭이 크지 않지만 현재의 추세가 그대로 계속된다면 가정을 하면 연간 12~20% 하락이 가능하기 때문이다.

단기적으로 본다면 아파트값 상승 요인보다 하락 요인이 많다는 것에는 전문가들도 동의한다. 하반기 기준금리 인상의 가능성이 남은데다 추가적인 부동산 경기 부양대책을 기대하기 어려운 상황에서 연내 가격 상승은 예상하기 어렵고 다만 가격의 하락세는 둔화될 것으로 보인다.

이러한 시장상황이 연말 이후까지 지속될 가능성도 예상할 수 있다. 주택업계가 겪고 있는 어려움은 시멘트업계가 겪고 있는 어려움보다 더 극심한 상황이다. 시멘트업계로서도 주택업계 불황의 여파로 인한 피해를 입지 않도록 보수적인 경영패턴으로 전환하여 2011년 이후 시장변화에 대응하는 것이 필요할 것이다. ▲

## 시사 용어 해설

### 캐즘(Chasm)

첨단 기술 제품이 소수의 혁신적 성향의 소비자들이 지배하는 초기 시장에서 일반인들이 널리 사용하는 단계에 이르기 전 일시적으로 수요가 정체하거나 후퇴하는 현상. 원래 지리학적으로 지각변동에 의해서 생기는 균열로 인한 단절을 의미한다. 캐즘을 넘어서는 제품은 대중화되지만 그렇지 못한 제품은 일부 얼리어답터들의 전유물로 남게 된다는 이론이다. 캐즘 이론에서는 소비자를 크게 혁신자, 선각수용자, 전기다수, 후기다수, 지각수용자 등 5개 계층으로 나누고 있다. 캐즘 이론의 창시자인 조프리 무어에 따르면 기업 입장에서는 선각수용자층을 넘어 전기다수가 상품을 구입해야 수익성이 좋아지지만 이 과정에 깊고 큰 단절(캐즘)이 존재한다. 무어는 기업들이 이 단절을 어떻게 뛰어넘느냐가 중요하다고 강조한다.