

부동산 경기와 주택시장 동향

이 원 준 (건국대학교 교수, 부동산정책연구소장)

머 리 말

최근의 국내사정은 한보사태에 이어 기아사태 등 대기업들마저 부도내지는 도산위기에 처해있는가 하면 국제적으로는 WTO에 가입된 후에도 미국으로부터의 자동차시장 개방압력이 거세지고 있는 상황에서 내년도에는 철강과 조선, 기계, 석유화학 등의 수출전망이 어두워지고 있는 실정이다.

한편 주가의 연일 폭락과 환율의 급등현상 등으로 어수선한 가운데 기업들은 연말인사에 대대적 구조조정을 통해 허울좋은 명예퇴직을 단행한다는 보도와 더불어 고실업시대를 예고하고 있고, 내년도의 경기가 좋아지리라는 전망은 기우가 아닐 수 없다.

그러나 대선에서 대두된 각종 지역개발내지는 사회간접자본 투자 등의 선거 공약의 남발은 부동산경기를 다소 부추기지 않을까 하는 기대도 없지 않다. 그러면 대선과 관련하여 내년도의 부동산 경기전망과 주택시장동향을 예측해 보기로 한다.

내년도의 경기전망

부동산경기순환의 제단계를 경기동향지수로 주기를 구분해 보면, 1960년대부터 1990년대 초반까지 3~4년의 소순환적 단기 파동이 무려 9개의 주기로

나타났다. 이렇듯 부동산경기 순환이 3~4년 주기설로 이어져 왔으나 1980년대 후반에 토지공개념 법제의 도입과 지난해의 부동산실명제의 제도화 등으로 부동산경기의 순환국면이 8~10년의 주순환적 중기 파동현상으로 이동하는 것을 볼 수 있다. 따라서 부동산 경기가 3~4년 주기설에서 8~10년의 주기설로 이동하는 현상이 나타나고 있음을 알 수 있다.

이러한 부동산 경기순환과정에서 역대 대통령선거나 국회의원 선거를 전후해서 경기국면이 어떻게 나타났는지 분석해 보기로 한다.

그림에서 보는 바와 같이 제1차 경제개발계획이 실시된 62~65년 제2순환기중에는 1963년 제5대 대통령 선거와 제6대 국회의원 선거를 치루면서 1964년도에 Peak점을 이루었고, 제1차 경제개발계획의 마무리와 제2차 경제개발계획이 시작된 66~68년 제3순환기에는 1967년의 제6대 대통령과 제7대 국회의원선거를 앞두고 1966년에 Peak점을 이루었다.

한편, 13.3%(69년)와 15.9%(70년)의 고도의 경제성장률을 보였던 제4순환기(69~71)에서는 1971년 제7대 대통령 선거와 제8대 국회의원 선거를 앞두고 1969년에 호황을 이루었다.

이러한 현상은 중화학공업의 건설을 주요목표로한 제3차 경제개발이 시작된 제5순환기(72~75)에서도

1973년 제9대 국회의원선거를 치른 뒤 1975년에 호황을 이루었고, 아파트를 중심으로 건설투자가 늘어났던 제6순환기(76~79)에서는 1978년 제10대 국회의원 선거를 치른 그해 호황을 이루었는가 하면, 주택경기활성화 조치가 있었던 제7순환기(80~85)에서도 1981년 제12대 대통령선거와 제11대 국회의원 선거를 치른 뒤 1983년에 호경기를 이루었다. 제8순환기(86~90)에서는 사상 처음 우리나라에서 서울 올림픽이 이루어졌는가 하면 1987년 제13대 대통령선거와 1988년 제13대 국회의원 선거를 치른 이듬해인 1989년에 호경기를 이루었고 이어 수도권 주택의 대량공급을 위한 신도시 건설의 제9순환기(91~95)에서는 1992년 제14대 대통령선거와 국회의원 선거를 치른 그해부터 상승세를 보였다.

이처럼 부동산 경기순환 과정에는 대통령 선거와 국회의원 선거를 1~2년 간격을 두고 쌍곡선을 이루면서 호경기국면이 일어났음을 알 수 있다.

이러한 현상은 각종 선거 때마다 대통령후보나 지역구 국회의원후보들의 지역개발사업을 추진하겠다는 공약의 남발이 그 요인이었다고 하겠다. 물론 그 선거 공약 중에는 개발계획에 반영된 사업도 있고 추진된 사업도 적지 않으나 지나친 선심성 공약 때문에 부동산 경기가 호황을 이루었다는 지적은 면할 수 없다. 올 연말에 치루어질 대통령선거에 따른 부동산경기의 전망은 어떻게 나타날 것인가 하는 것은 역시 좋아질 것이라는 낙관론이 나오고 있는 것 같다.

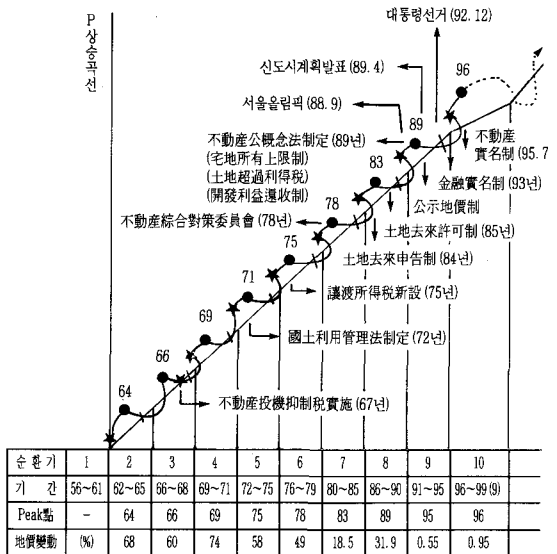
특히 지방자치제가 실시된 이후 지역개발계획이나 각종 개발사업 등이 비교적 활성화되어 있는가 하면 최근에는 그린벨트의 규제완화와 준농림지개발의 허용, 관광·레저시대를 맞은 각종 개발사업과 특히 신도시 건설 이후 인근의 전원주택지의 개발 등은 부동산 경기의 안정세 내지 회복국면이 꾸준히 이어지고 있다는 점에서 대통령선거이후 새로운 정권이

수립될 경우 오히려 경기가 상승국면으로 이어질 것이라는 판단이다.

더구나 올해 초반에는 수도권 아파트 가격이 급등세를 보였다가 중반기를 제외하고는 하반기에는 수도권 위성도시 유망지역의 아파트에 대한 청약이 과열 현상까지 보였는가 하면 최근의 주가하락세와 환율의 상승 등 금융시장의 불안정 등으로 말미암아 실물자산인 주택시장을 중심으로 하는 부동산 시장의 선호도가 다소 높아질 것이라는 예측이다.

한편, 최근 도산과 불경기 중에도 일부 기업들이 부동산 매입을 오히려 늘리고 있는가 하면 특정지역의 오피스텔이 며칠만에 분양이 완료되는 등의 현상은 부동산 시장이 여전히 활기를 띠고 있음을 입증하고 있다.

부동산경기순환(요약)도



- 주 : (1) 순환기는 소순환(단기과동)을 기준으로 분류함.
- (2) 지가변동율은 한국감정원과 건설부의 자료를 인용함으로써 다소 차이가 있을 것임.
- (3) 본 요약도는 한국부동산학회 발간, 부동산학보 제1집(1997), pp.63~77, 발표된 것을 연결한 것임.
- (4) ☆는 대통령선거 및 국회의원 선거

또한 부실금융기관의 지원을 위해 한국은행이 2조원의 특용자금을 방출하는가 하면 정치권에서는 「돈안쓰는 선거」를 지향했으나 대선기간중에 선거운동과정에서 풀린 정치자금과 지역개발 등의 선심성 공약은 부동산경기를 부추기지 않을 수 없을 것이다.

이러한 문제를 방지하기 위한 장치로서 부동산실명제나, 토지공개념제도가 마련되어 있는 만큼 과거와 같은 부동산 가격의 폭등이나, 부동산경기의 과열현상은 없을 것이라는 판단은 서지만 서울의 아파트시장은 1~8월 사이에 4.9%나 상승하여 지난해보다 무려 4배나 오른 점을 감안할 때 대통령 선거와 맞물린 현시점에서 내년도 부동산 경기와 주택시장 동향은 상승국면으로 이어지리라는 전망이다.

지난 몇 년간 부동산 경기가 비교적 위축된 상태에서 설상가상으로 부동산 실명제가 실시되면서 부동산시장이 더욱 침체되었으나 수도권외의 아파트가격은 안정세를 보였었다.

이는 신도시 건설로 인한 아파트공급량의 확대에

서 오는 일시적인 현상에 불과한 것이며 이러한 신도시 건설이 완료된지 몇 년도 안되어 전세가격파동이 일어났고 그 여파로 아파트 가격도 오름세로 돌아선 예가 이를 입증한다. 더구나 수도 서울의 주택보급율이 69%에 머물러 주택부족 현상이 아직도 30%를 넘고 보면 수요공급의 원리에서 나타나는 바와 같이 부동산 시장은 안정세에서 여전히 오름세로 이동할 것이라는 전망이다.

부동산 경기의 3~4년 주기설과 더불어 대통령 선거와의 함수 관계는 1992년 대선이후 96년부터 오름세를 보이고 있음은 1997년말 대선의 분위기가 조성되었음을 예고하는 것이라 하겠다.

맺는 말

여하튼 내년도의 경기전반이 어려울 것이라는 예측속에서도 경제성장률이 6.2~7.0% 수준으로 올해보다 높게 나타날 것이라는 여러 연구기관의 전망과 더불어 중소기업을 중심으로 수출경기도 회복되리라는 경기예측을 하는 가운데 특히 대선과의 함수관계를 갖고 있는 부동산 경기와 주택시장 동향이 회복세로 가리라는 전망은 반가운 소식이 아닐 수 없다.

더구나 부동산경기의 회복은 부동산 관련 산업체의 생산활동과 고용효과가 제고될 뿐 아니라 건설경기의 상승으로 빌딩과 상가 아파트 등의 건설자재(시멘트와 목재, 합판, 철근 등)의 수요증가와 상·하수도시설을 비롯한 난·냉방, 전기, 가스 등의 설비의 생산을 촉진시키게 된다는 점에서 그 파급효과가 자못 크다는 점을 감안할 때 부동산 경기와 주택시장 전망이 호전된다는 것은 오늘의 경제적 난국을 극복하면서 산업발전과 경제성장을 촉진시킬 기틀이 될 것이다. ▲

〈최근 주택가격 동향〉

