

27. 2000년도 주택수급 전망과 주택업계 대응방향

자료제공 : 주택산업연구원 2000. 1. 18

김 우 진(주택산업연구원 기획조정실장)

1. 주택수요

- '99년 실적(추정)은 공공부문 15만호(분양 6만, 임대 9만), 민간부문 21만호로 총 36만호 이나 분양만을 고려하였을 때 27만호임
- '99년 27만호의 분양주택이 공급되었으나 미분양주택이 약 7만호로 '99년의 분양주택 수요는 20만호 정도였음
- 주택수요는 주택경기활성화 조치로 점차 회복되고 있으며, 국가 경제도 호전되고 있고, 소득과 소비지출도 증가세를 보이고 있음

〈표〉 소득 및 소비지출 변화

	'97. 3/4	'98. 1/4	2/4	3/4	4/4	'99. 1/4	2/4	3/4
소 득	2,421.9	2,232.3	2,094.5	2,072.1	2,133.6	2,221.7	2,102.0	2,248.3
증 감 률	7.0	△2.8	△5.3	△14.4	△3.8	△0.5	0.4	8.5
소비지출	1,485.0	1,354.1	1,225.6	1,235.3	1,376.4	1,474.9	1,389.7	1,456.5
증 감 률	8.2	△8.8	△13.2	△16.8	△4.0	8.9	13.4	17.9

- 금리도 한자리 수준을 유지하고 있으며, 물가도 3%내외에서 안정을 유지하고 있고, 풍부한 통화공급과 은행권의 주택대출 확대로 주택수요는 점차 회복세에 있음

- 이러한 변화에 따른 2000년 신규주택 수요 전망은 '99년에 비해 약 26%가 증가된 25만 2천가구 정도로 추정됨
- 그러나 이러한 수요증가가 모든 지역과 모든 계층에서 발생하는 신규수요로 보기는 힘들
 - 경기회복은 반도체, 정보통신기기, 첨단산업 등을 중심으로 이루어지고 있으며, 이들 업종 대부분이 수도권에 몰려있어 지방의 경기회복은 아직도 침체국면에서 벗어나지 못하고 있음
 - 주택보급률도 '98년 현재 서울(70.7%), 부산(76.1%), 대구(78.8%), 경기(92.6%)를 제외하고는 모두 95% 이상을 보이고 있어 지방의 수요확대는 미미할 것임

주택시장모형 추정

- 구성
 - 주택시장, 주택금융시장(소비자금융), 주택건설노동시장
 - 각 시장마다 공급, 수요, 가격 방정식으로 구성
- 추정
 - 3단계최소자승법(three stage least square)
 - '86. 1/4~'97. 4/4 기간 통계자료를 이용

변수에 대한 가정

- 총통화량 : 2000년 대선 등에 따른 증가율을 12%로 가정
- 소득 : 경제성장률 6% 가정
- 주택자금대출 : 2000년 2조8천5백억원 추가 지원 예정이므로 이에따라 주택자금대출은 112% 증가

의태분석

- 추정된 투개시장모형에 해당 변수의 가정 변화율을 이용하여 분석
- 분석결과
 - 2000년 주택수요는 하반기 이후부터 본격적인 증가세를 보일 것으로 전망되며, '99년에 비해 총 26.4% 증가

- 또한 계층별 소득도 뚜렷한 양극화를 보이고 있음.

- 실제 1997년말 소득을 100으로 하였을 때 '99년 3/4분기에 '97년 소득수준을 회복한 계층은 상위 30%에 불과함

〈표〉 도시 근로자가구 소득변화

소득분위	'97년 소득(원)	'99. 3/4 소득(원)	'97년 소득 대비(%)
1분위	729,243	618,818	84.9
2분위	1,164,951	1,037,911	89.1
3분위	1,435,441	1,318,306	91.8
4분위	1,667,593	1,555,522	93.3
5분위	1,900,159	1,807,583	95.1
6분위	2,155,964	2,091,970	97.0
7분위	2,460,398	2,423,985	98.5
8분위	2,847,124	2,865,440	100.6
9분위	3,419,821	3,469,563	101.5
10분위	5,089,836	5,290,302	103.9
평균	2,287,335	2,247,940	98.3

- 정부는 수요증가를 도모하고자 국민주택기금을 확대하여 중도금 대출 규모 확대, 저소득 근로자의 주택구입자금 확대를 3월부터 실시할 예정이나 금리가 높아 중산층이상 가계에만 혜택이 있을 뿐 저소득층에까지 주택수요가 확대되기는 힘들것으로 보임
- 실제 18평이하 주택구입시 중도금 대출이 호당 5천만원이고 대출이자가 8.0%일 때, 원금상환을 제외하고도 월이자만 33만3천원을 부담해야 함
- 또한 저소득 근로자들의 주택구입자금의 경우도 4,000만원까지의 대출이자가 7.75%로 원금 상환을 제외한 이자부담만 월 25만 8천원임
- 통계청의 '99년 상반기 소득 5분위별 가계수지 동향을 살펴보면 월 25만원 이상의 가계수지 흑자를 보이고 있는 가구들은 3분위 이상 중산층 가구들임
- 즉, 주택자금을 확대해도 하위 40% 가구들에까지 주택수요가 확대되기는 힘들것임

	평균	I	II	III	IV	V
가처분소득(천원)	1,900.5	705.3	1,234.5	1,603.9	2,165.5	3,764.7
혹자액(천원)	468.2	△117.8	148.7	308.1	563.4	1,437.8

자료 : 통계청, 도시근로자 가구의 가계수지동향

- 또한 현재 약 93%에 이르고 있는 주택보급률, 가구증가율(년 20만가구 정도 증가), 도시화 속도, 그리고 인구구성비 변화를 볼 때, 2000년 이후에도 신규주택에 대한 수요는 과거와 같은 증가세를 보이지 않을 것임
- 결론적으로 소득이 증가한 중상위 계층은 대부분 자기집을 보유하고 있으므로 기능적으로 한단계 수준 높은 주택에 대한 교체수요가 신규주택수요의 주종을 이룰 것으로 보임

II. 주택공급

- 정부는 2000년에 공공부문에서 30만호(분양 18만, 임대 12만호)와 민간부문 20만호로 총 50만호 공급을 계획하고 있음

〈표〉 2000년 주택공급계획

계	50만호
공공부문	30만호
· 분양주택	· 18만호
· 임대주택	· 12만호
민간부문	20만호

- 정부의 계획에 따르면 2000년에 신규공급되는 분양주택은 총 38만호에 이르고 있음
- 이러한 신규분양계획 규모는 신규주택수요 약 25만2천호에 비하면 지나치게 과다한 것

으로 판단됨

- 주택산업연구원이 '99년말 수도권 및 6대도시 소재 주택건설업체를 대상으로 실시한 “2000년도 주택건설경기전망 설문조사” 결과에 의하면
 - 2000년도에 주택건설계획량을 늘릴 계획인 업체는 59.3%로 과반수를 넘었으며, 주택건설계획량을 감소시키려는 업체는 2.9%, 계획이 없는 업체는 6.8%로 조사되었음
 - 이를 가중평균한 결과 2000년도 주택건설계획은 '99년에 비해 약 20.3% 증가하는 것으로 분석되었음
 - 결론적으로 '99년 민간건설실적이 21만호였음을 감안하면 25만2천호를 민간부문에서 공급할 계획을 가지고 있는 것임

〈표〉 2000년도 주택건설계획량은? ('99년과 비교하여)

주택건설계획		%
증가시킬 계획이다	60%이상	11.7
	40~60%미만	8.7
	20~40%미만	17.5
	20%미만	21.4
	소계	59.3
비슷한 계획이다		31.1
감소시킬 계획이다	20%이상	2.9
	20~40%미만	-
	40~60%미만	-
	60%미만	-
	소계	2.9
주택건설계획이 없다		6.8
가중평균		20.3%

- 2000년도 신규주택에 대한 수요와 비교해 볼 때 민간부문의 공급계획만으로도 신규주택 수요를 충족하고 있음
 - 민간부문이 약 25만호를 계획하고 여기에 더하여 공공부문이 18만호의 분양계획을 가지고 있으므로 2000년도는 총 43만호의 공급계획을 보이고 있음
 - 따라서 2000년도는 신규주택 수요에 비해 공급초과 현상이 나타날 것으로 전망되며, 개별 업체들이 낙관적인 전망에서 공급량을 계획대로 확대할 경우 대규모 미분양은 불가피한 것으로 판단됨
 - 또한 공공부문 분양주택의 주 대상이 중하위층 가구들이므로, 이들을 주 대상으로 많은 주택을 공급하는 중·소 주택사업자의 어려움은 주택경기가 회복되어도 가중될 것임
 - 따라서 주택업계 양극화는 2000년도에도 더욱 심화될 것으로 보임

Ⅲ. 주택업계 대응방향

- 주택경기가 어느정도 회복되는 것은 사실이나 현재 주택업계나 정부가 계획하고 있는 공급량을 소화할 정도로 신규수요가 확대되지는 않을 전망이다
 - 따라서 업계의 계획은 일부 불가피한 경우를 제외하고는 조금 축소하여야 할 것임
 - 공공부문 분양주택의 주 대상이 중하위층임을 감안할 때, 업계는 중상위층을 대상으로 하는 교체수요 중심, 고부가가치 중심의 사업계획을 수립하여야 할 것으로 판단됨
 - 반면 공공부문은 분양주택을 건설하여 민간과 경쟁 할 것이 아니라 민간에서 건설한 주택을 구입하여 임대함으로써 서민 주거안정의 도모는 물론 주택산업의 건전한 육성을 도모할 수 있도록 해야 함
- 중상위층 교체수요를 확대하기 위해서는 주택의 고급화를 중형에까지 확대할 필요가 있음
 - 특히 경제력이 있는 노령인구의 비율이 증가하고 있으므로 중형 고급주택에 대한 교체수요가 증가될 것으로 보임
- 신규주택수요가 실수요자 중심으로 바뀌면 생활편익에 대한 요구 또한 증가함

- 따라서 생활환경이 편리한 지역과 그렇지 못한 지역간의 차별화가 심화될 것임
- 이러한 변화를 감안하면 사업타당성 분석없이 개발이익만을 기대하고 저가의 토지를
과다 확보하는 경영전략은 배제되어야 할 것임
- 수요를 보다 확대하기 위해서는 풍부한 시중자금이 주택에 유입될 수 있어야 함
 - 모든 업체가 분양가를 주변 기존주택 시세의 100% 이상으로 책정하면 업체 수익은 일
시적으로 증가시킬 수 있으나 시중 여유자금이 주택부문으로 유입되지 않을 것임
 - 따라서 모든 업체가 신규주택 분양가를 주변 기존 주택시세보다 조금 낮게 책정하여
일부 이익을 소비자에게 환원시켜 줌으로써 시중여유자금이 주택부문으로 유입될 수
있는 분위기를 조성해야 함
 - 반면 방만한 경영의 축소, 업무 전산화를 통한 효율성 제고 등 원가절감 노력을 통해
수익성을 제고시키는 경영전략을 전업체가 채택하여야 할 것임.