

# 15. 부동산 시장의 동향 및 전망

자료제공 : 건설교통부

이 자료는 지난 2월 25일 오후 2시부터 26일까지 용인 양지리조트에서 개최한 한국주택협회 임·직원 수련회의 특강 자료임. <편집자 주>

조 주 현(건국대학교 부동산학과 교수)

## 1. 이제까지의 부동산시장 동향

### 1. 토지시장

- 지가지수의 변화 :

1974년=100      1998년 6월=1,600(CPI=795.2), 실질지가(98.6)=201.2

1991년=100      1998년 6월=84.7(CPI=141.3), 실질지가(98.6)=59.9

- 91년부터 토지의 실질가치는 40%정도 하락(지역편차는 큼)
- 경기변동 : 90년대 이전-장기10년 단기 5년, 진폭감소, 지역 상대편차는 큼

90년대 이후-전체적인 하락세, 정기이자율보다도 크게 하회

- GNP 대비 지가총액

선진국은 대개 1배정도(일본은 96년 현재 3.9배), 한국은 96년 4.3배, 98년 말 현재 3.6배 정도로 추산

- 콜드스미스 지수(금융자산 / 실물자산의 비율)

선진국은 1 이상, 한국 : 금융자산 1,200조(IMF직전), 지가총액 1,000조+건물 약 500조원으로 1.2정도의 지수로 추정됨

## 2. 토지와 기타 거시경제변수의 관계

- 주식시장과의 관계 : 상당히 의미 있는 관계가 존재함. 투자순환, 2년 시차 지역별 대체 관계의 차이는 심함
- 통화량 및 GNP와의 관계 : 가장 큰 영향을 주며, 영향도 장기간
- 이자율 : 대체관계가 제한적임(금융자산간에는 클 것으로 생각됨)
- 물가지수 : 환물 심리의 영향은 미미함.

## 3. 주택시장

- 주택가격의 동향 : 80년대 후반에는 폭등세, 91년 말 기준, 98년 6월 84.7 전국적인 지가 하락과 동일한 규모(명목 15%)로 하락
- 주택보급률 : 98년 말 현재 90% 정도로 추산, 2005년경에는 주택보급률 100% 달성, 과거와 같은 급등세는 없을 것임. 전국 73개 도시 중 주택보급율이 90% 이상인 도시는 30여 개에 달함.
- 주택미분양 현황 : 98년말 현재 10만 가구 정도이나 분양권 전매, 양도에 특혜 등으로 크게 줄어드는 추세임.
- 주거비지출능력 : PIR은 90년 11.6에서 95년 5.3으로 구입능력은 상승. 가격 하락세의 둔화제로 작용할 가능성이 큼

## 4. 최근의 동향

- 전반적으로 IMF의 위기를 벗어나는 형세이며, 지역별·용도별 차별화가 가속화되고 있음.
- 토지시장 : '98년에는 13.6%가 하락하였으나 '99년에는 2.69%의 상승세로 돌아섬. 서울보다는 지방의 가격상승폭이 컸고, 주거나 상업용지보다는 녹지·준농림지 등의 가격상승

폭이 큼.

- 주택시장 : '98년에는 12.4%가 하락했으나 '99년에는 약4%(아파트는 9%)상승하였음. 이는 미분양전매허용, 청약규제완화, 금융 및 세제지원에 의한 것으로 수도권을 중심으로 가격상승세가 두드러짐. 특히 아파트의 가격민감도가 크고 지역별·상품별 가격 차별화가 심화되었음.

## 2. 부동산 시장 환경의 변화

### 1. 도시화의 성숙단계 몰입

- 물량적 접근의 한계성 노출, 구매자 시장으로의 전환, 마케팅의 중요성
- 도시의 다양성 및 도시간 경쟁시대 돌입-시장분석의 중요성 대두
- 다양한 소비자의 취향(market segmentation)-연령에 따른 소유의식의 차별화, 동호인주택, second home, telecommuting(재택근무)

### 2. 환경의식의 증대

- 환경에 대한 민감도 증대 : 밀도·조망권·일조권의 중요성 증대
- 환경의 상품화 : 지하주차장으로 지상녹지 확보, 실개천 폭포 야외광장 등. Recycle 단지 (ESSD), 지하수 정수공급, 중앙집중식, 먼지흡입시설, 공기정화(향기산업), 음향고려
- 건물자체의 질보다는 커뮤니티와 공동 공간을 중요시하는 경향

### 3. 소비자 의식의 증대

- 시공품질과 회사의 공신력에 따른 분양율의 차이심화 : 품질관리의 중요성
- Life-cycle cost에 대한 관심증대 : 백년주택
- 품질인증 및 품질보증산업의 발달 가능성
- 현대적 첨단 브랜드 이미지 구축의 필요성

#### 4. 정보화 사회의 진전

- 인터넷 홈페이지를 통한 홍보 분양정보 제공, 회원모집.
- 아파트 단지에 대하여 전문 컨텐츠 업체, 통신망 제공업체들과 제휴하여 VOD 서비스 등이 가능한 초고속 통신망을 제공하고, 입주 후 다양한 인터넷 서비스를 제공.
- 고객 데이터베이스를 구축 및 지속적인 관리를 통한 잠재고객의 예측, 고객 충성도 확보
- 데이터베이스 마케팅의 추진 : 소비자 정보를 이용한 차별화 된 평면개발, 분양평형 및 분양가, 분양시기의 결정 등

#### 5. 지하철 및 전철에의 접근성의 중요성 증대

- 버스보다는 지하철이나 교외선 등 전철을이용한 통근 및 통학의 비중증가
- 독특한 부도심 역세권의 상권형성
- 교외 통근선의 주요 역(급행 정차역)을 중심으로 한 급속한 발전예상

#### 6. 맞벌이 독신가구의 증대

- 젊은 단독가구들은 다양한 라이프 스타일 추구 : 도심회생과 호피스텔의 가능성 증대, 향의 중요성 감소
- 일부 젊은 독신가구와 노인독신가구들에서 전원동호인 주택에 관심고조

#### 7. 노인복지에 대한 관심 증대

- 노령화 단독가구의 증가 : 다만, 다양한 능력분포, 자녀보조 필요, 도심입지

#### 8. 주거문화의 다양화

- 획일적인 고층 아파트 문화에 대한 거부감이 나타남
- 10~20세대 정도의 동호인 주문주택산업의 부상예상
- 건물외관의 다양화를 통한 주거지의 정체성 확보희망 증대
- 다품종 소량 생산체제로의 돌입

## 9. 산업의 소프트화

- 정보통신의 발달로 건물의 질이 천차만별화, 입지의 중요성은 감소
- 컨퍼런스, 패션, 문화, 예술 등의 산업 부흥으로 하드웨어적인 개발의 한계
- 부동산 금융 및 관리산업의 중요성 대두

## 3. 부동산 정책의 변화전망

### 1. 토지정책

- 토지이용 및 개발제도의 변화 :
  - 선계획 후개발의 원칙확립 : 디벨로퍼의 위상증대(책임도 증가)
  - 다양한 용도지역제 : 장려, 성과주의, 계약지역제, 개발권양도제
  - 토지이용결정의 민주화 : 도시계획위원의 선출, 주민투표제 등
  - 도시의 뉴프런티어(이전적지, 철도용지, 지하공간 등) : 복합개발
- 토지금융제도의 변화 :
  - ABS, Project Financing, REIT 등 토지금융의 제도 확충 정비. 토지증권 토지 채권 등의 다양화

### 2. 주택정책

- 복지정책으로의 전환 : 임대주택, 보조금 / 수당 등 다양한 제도(사람중심)
- 금융제도의 정비 : MBS 등
- 유지보수 및 관리 정책 보강

## 4. 부동산 관련산업(유망분야) 전망

- 주택산업 : 환경친화형 저밀주택, 리모델링, 부품산업, 실내정원 사업 등

- 복합개발 : 주상, 관상, 주업등의 복합화, 수평복합, 호피스텔, 호스피텔(공유면적의 증가 문제)  
canal city, 동경 임해부, 영구 독크랜드 : 첨단산업, 경량철도, 문화
- 테마상가 : 특정수요계층의 틈새시장(역세권), 여성, 음식, 홈센터, DIY, 렌탈, 패션, 아동, 베이비센터, 심지어 장묘관련 서비스까지 등장
- 레저산업 : 비즈니스호텔, 스포츠센터, 테마파크, 콘도-소프트웨어가 문제(체인화, 프로그램 개발, 회의유치)-주업종과의 보완관계에 유의
- 대형유통센터 : 신입태로서 레저쇼핑의 성향이 강화됨  
- 음식, 놀이, 문화중심
- IB 및 물류산업 : 수요검토 필요, 산업의 변화 추적-택배 등 새로운 형태
- 부동산 컨설팅 및 부동산 투자신탁, 부동산 보증보험 등 : 종합 디벨로퍼의 한 부분으로 발전 가능
- 부동산 관리산업 : 유지보수가 아닌 자산 관리적 측면의 접근

## 5. IMF 체제 이후의 부동산 시장 전망

### 1. 개관

- 위기인 동시에 기회요인으로 작용함  
(용지취득비 절감, 산업의 국제화, 국제금융의 가능성 증대, 부동산에 대한 인식 전환-정책도 큰 변화, 상당한 수준의 거품이 빠짐)
- 주요변화 : 부동산 시장과 금융시장의 경계가 허물어짐, 국제부문의 영향 지대(국제수지, 국제 부동산 사이클 등), 금융시장과의 대체성 증대

### 2. 시장전망

- 대체로 안정 및 회복세를 유지할 것임. 그리고 최근의 국가신용등급 상향조정, 이자율 하락, 환율안정, 주식시장 활황, 통화량 증가 등으로 심리적인 회복의 기대감은 높음.

- 부동산의 입지와 질에 따른 차별화 심화 : 오피스빌딩의 경우 외국업체가 가능성을 보는 곳은 10군데 정도. 상업용 부동산 혹은 임대용 부동산의 경우 경상수입의 현금흐름이 매우 중요한 요소로 등장. 분양형의 경우에도 자본차익보다는 경상수입 전망이 중요해짐 - 과학적인 시장분석이 성공의 요소
- 부분시장별 전망 :
  - 주택 : 가격 하락 시 내집 마련 수요가 늘어 안정적인 시장으로 전개될 가능성이 높음. 단지의 규모와 질이 중요한 요소로 등장할 것임.
  - 농지, 임야, 레저용 토지 : 환금성 대폭감소(조세부담도 동시에 감소)
  - 오피스 : 벤처 산업의 번창으로 수요증가(강남의 경우 공실감소)
  - 오피스텔 : 과잉공급으로 차별화 전략 필요
  - 수도권 준농림지 : 용적률하향조정으로 침체. 컨소시엄 개발의 대상
- 주식시장처럼 부동산 시장도 외국인의 투자영향력이 점차 확대될 것임.

주택회보