

2002년 아파트시장 전망

이 상 영 | 부동산114 대표이사

금년 들어 아파트시장은 실물경기 침체에도 불구하고 소형아파트 및 재건축 대상 아파트의 가격이 폭등하면서 전반적으로 높은 가격 상승세를 유지하였다. 전세시장의 경우에는 공급부족, 월세전환 등으로 인해 매물부족 현상이 심화되어 가격 폭등 양상까지 나타났다.

아파트 매매시장의 가격동향을 보면 9월까지 전국 평균으로 9.9% 상승하였으며, 특히 인천, 서울은 각각 16.6%와 10.9%의 높은 상승률을 기록하였다. 평형별로는 20평 이하 아파트의 매매가 상승이 두드러져 전국적으로 17.6% 상승하였다. 지역별 보면 서울과 인천이 각각 23.4%와 20.5%의 높은 상승률을 나타냈고 신도시의 경우도 18.9% 상승하는 등으로 전반적인 폭등 양상을 나타냈다.

그렇지만 연초에는 아파트 가격이 하향 안정될 것이라는 예상이 일반적이었고, 3월까지의 그런 추세로 나타났다. 그렇지만 4월 이후 본격적인 상승세로 돌아서서 6월부터 8월사이에 집중적으로 가격이 상승했다. 이렇게 된 것은 무엇보다 재건축 투자 열기, 전세가 폭등에 따른 임차가구의 구매 수요 전환, 소형 아파트에 대한 임대사업 투자 증가, 그리고 이를 뒷받침할 수 있었던 저금리 기조의 유지 등이 주요 원인으로 분석된다.

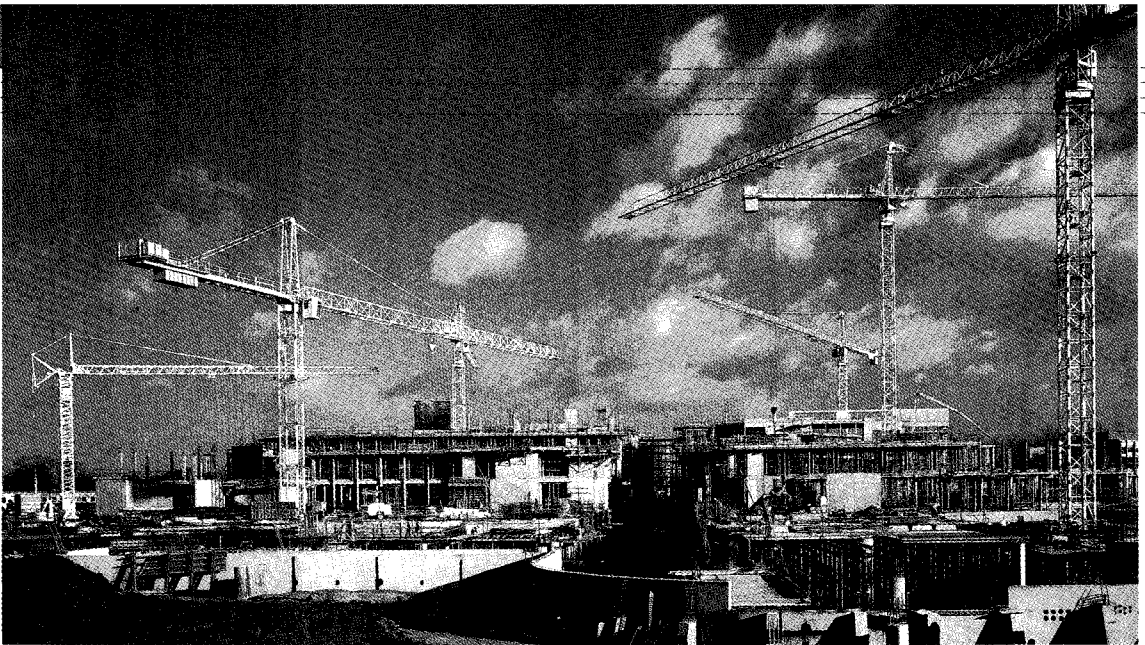
특히 전세는 전세대란을 우려할 정도로 상승 행진이 지속되었다. 이것은 공급부진에 따른 수급불균형이 심화되었기 때문인데, 외환위기로 경기불황과 주택업체의 부도가 이어지면서 신규 주택사업 물량이 크게 줄어들었다. 금년중 주상복합을 포함

전국 아파트 평형별 매매가격 상승률

구 분	수도권지역					도	광역시	전 국
	서울	경기	인천	신도시	수도권			
20평 이하	23.4	16.2	20.5	18.9	18.3	6.8	14.8	17.6
21~30평	13.9	9.2	17.8	13.5	11.7	2.7	10.0	11.5
31~40평	10.3	5.5	17.8	7.1	8.6	1.9	9.1	9.6
41평 이상	3.5	-0.4	7.7	2.1	0.6	-0.9	3.7	3.1
전 체	10.9	7.0	16.6	7.7	9.0	2.4	8.8	9.9

주 : 2001년 9월 현재 2000년 12월 대비 상승률임.

자료 : 부동산114



한 입주 가능한 아파트물량은 2000년 6만 429호보다 크게 줄어든 5만 5,531호 수준에 머물고 있다. 게다가 저금리 현상의 지속으로 임대인들이 상대적으로 수익률이 높은 월세를 선호하는 과정에서 전세매물이 크게 줄어든 것도 전세가 폭등의 주요 원인이 되었다. 9월 한달간 수도권 지역에서 월세매물 비중이 30%를 넘어서고 있으며, 20평 이하 소형 아파트의 경우 임대물건중 50% 내외가 월세 계약을 하는 것으로 조사되고 있다.

2 그러나 최근 발생한 미 테러사태로 인하여 실물 경기침체가 장기화될 가능성이 높아지면서 그동안 예외적인 호황국면을 누리던 아파트시장에 적지 않은 충격이 가해질 전망이다. 이미

아파트시장은 비수기 도래와 함께 재건축 아파트 및 자본이득을 기대한 투자심리가 냉각되면서 조정국면으로 진입하고 있는 상황이다. 그리고 향후 실물경기 침체가 장기화되는 과정에서 실질소득 감소와 실업률 상승 등으로 소비심리가 급속히 위축되면서 아파트시장은 거래부진과 가격 하락이 어우러지는 침체국면이 전개될 가능성이 커지고 있다.

그럼에도 불구하고 중장기적으로는 아파트 경기침체가 예상보다 크지 않을 것으로 보인다. 이는 최근의 아파트 경기가 과거의 경험과 상당히 동떨어진 상황으로 전개되고 있기 때문이다. 그것은 저금리 기조의 유지와 전세매매비율 급상승 등이 아파트 경기를 지탱하는 힘이 되고 있기 때문이다.

전국 아파트 평형별 전세가 상승률

구 분	수도권지역					도	광역시	전 국
	서울	경기	인천	신도시	수도권			
20평 이하	21.4	16.8	21.4	23.0	18.1	7.9	13.5	16.5
21~30평	21.2	16.9	23.0	25.1	19.2	9.3	16.7	18.7
31~40평	19.1	17.3	25.8	25.6	18.6	12.4	17.5	19.2
41평 이상	12.2	9.4	20.8	20.2	9.6	9.0	12.7	12.1
전 체	18.4	15.5	23.4	23.7	17.1	10.3	16.0	17.6

주 : 2000년 12월 대비 상승률임.

자료 : 부동산114

아파트 매매가격 전망

(단위 : %)

년 도	서 울	수도권	전 국
1998년	-21.5	-22.2	-21.8
1999년	14.9	7.5	-4.8
2000년	3.8	0.6	2.5
2001년	9.0	8.0	7.0
2002년	6.0	5.0	4.0

아파트 전세가격 전망

(단위 : %)

년 도	서 울	수도권	전 국
1998년	-28.1	-27.2	-26.8
1999년	33.35	27.2	13.9
2000년	14.2	11.4	13.3
2001년	15.0	14.0	15.0
2002년	10.0	9.0	9.0

주1) : 증감률은 전년말대비 기준임.

주2) : 2001년, 2002년은 전망치임.

따라서 과거 경기가 수축국면에 들어서면 상대적으로 높게 유지되던 시중금리가 향후 경기수축기의 지속에도 불구하고 유례를 찾기 힘들 정도의 낮은 수준으로 유지될 것이라는 점은 비교적 안정적인 아파트 투자수요의 기반 형성을 기대하게 하는 요인이 될 전망이다. 또한 전세매매비율이 전국 평균 60%를 넘어서고 있으며, 특히 소형아파트의 경우 80%에 근접하고 있는데, 이는 실물경기 침체의 부정적 영향에서 아파트 경기를 지탱할 수 있는 근거가 될 수 있다. 더욱이 내년까지 이어질 공급부족 현상 그리고 저밀도 재건축사업의 시작 등으로 수급불균형이 심화될 것이라는 점도 아파트 경기 침체를 억제하는 힘으로 작용할 전망이다. 이에 따라 매매가는 전년보다는 낮은 수준이지만 그래도 수도권에서는 평균적으로는 5%, 서울은 6% 정도의 상승률을 기록할 것으로 전망된다.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

아파트 매매시장의 가격동향을 보면 9월까지 전국 평균으로 9.9% 상승하였으며, 특히 인천, 서울은 각각 16.6%와 10.9%의 높은 상승률을 기록하였다. 평형별로는 20평 이하 아파트의 매매가 상승이 두드러져 전국적으로 17.6% 상승하였다. 지역별 보면 서울과 인천이 각각 23.4%와 20.5%의 높은 상승률을 나타냈고 신도시의 경우도 18.9% 상승하는 등으로 전반적인 폭등 양상을 나타냈다.

전세가의 경우는 공급부족, 월세전환 등으로 전세물량 부족현상이 심화될 것으로 예상됨에 따라 전세가 강세 현상이 지속될 것으로 전망된다. 수도권의 경우 9%, 서울의 경우 10% 정도의 가격 상승이 일어날 것으로 전망된다.

2 리고 아파트 매매 및 전세 시장의 부정적 영향은 차별화 내지 양극화되는 형태로 전개될 가능성이 높다. 특히 공급부족이 심각한 가운데 수요기반이 큰 소형 아파트시장의 경우 실물경기침체의 영향이 크지 않을 것이나, 비인기 지역을 중심으로 한 대형 아파트시장의 경우 전세 및 매매가격이 하락 추세를 나타낼 것으로 전망된다. 그리고 무엇보다 주목할 만한 점은 아파트 임대시장의 변화라 할 수 있는데, 저금리 기조의 유지와 전세가 폭등에 따른 영향으로 인해 임대계약 형태가 월세형태로 빠르게 전환될 것이다. ☺

<편집자註>

위 내용은 지난 10월 11일 건설회관 2층에서 한국건설산업연구원 주체로 개최된 세미나 중 이상영 부동산114 대표이사가 발표한 '2002년 아파트 시장 전망'의 요약 내용이다.