

2002 부동산시장 전망

손 경 환 | 국토연구원 연구위원

부동산시장의 동향

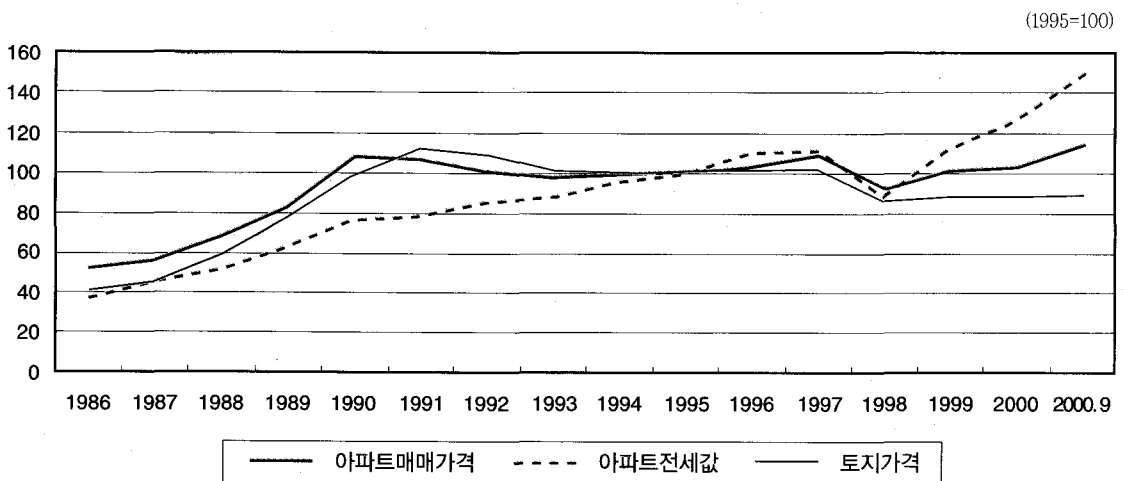
2001년의 부동산시장에서 나타난 특징은 경제성장의 침체가 지속되는 가운데 서울 강남지역을 선두로 나타난 아파트 전세값의 급등과 뒤이은 매매가격의 상승으로 요약할 수 있다. 이에 따라 아파트 분양시장도 상당한 열기를 보인 반면 연립주택, 단독주택이나 지방의 아파트시장은 소폭의 상승에 그쳤다. 또한 주택 이외의 부동산시장은 전반적인 경기침체의 여파로 별다른 움직임을 보이지 않았다.

90년대 들어 부동산가격은 하향안정세를 유지했으나, 지난해부터 아파트의 전세값과 매매가격이

급등해 1990년의 고점을 상회했으며 서울 아파트 전세값은 10년 만에 두 배로 상승했다. 반면 토지시장 등은 여전히 침체국면을 벗어나지 못해 90년대 초반에 비해서는 20% 이상 하락한 가격수준을 유지하고 있는 실정이다.

부동산시장별 동향을 살펴보면, 아파트시장의 경우 예상외로 호황을 보였다.

〈그림 2〉에서 보는 것처럼 서울의 아파트 전세값은 불과 일년 사이에 20% 가까이 뛰었고, 매매가격도 14% 이상 상승하는 과열을 보였다. 이러한 현상은 분당을 위시한 신도시 등 수도권 일대로 확산되어 수도권 전체로는 아파트 전세값이 20% 이상



〈그림 1〉 아파트가격, 전세값 및 지가 추이



서울의 아파트 전세값은 불과 일년 사이에 20% 가까이 뛰었고, 매매가격도 14% 이상 상승하는 과열을 보였다. 이러한 현상은 분당을 위시한 신도시 등 수도권 일대로 확산되어 수도권 전체로는 아파트 전세값이 20% 이상 올랐으며 매매가격도 15% 가량 상승했으나 연립주택, 단독주택이나 지방의 아파트시장도 전세값은 큰 폭으로 상승했지만 매매시장은 아직까지 별다른 움직임을 보이지 못하고 있다.

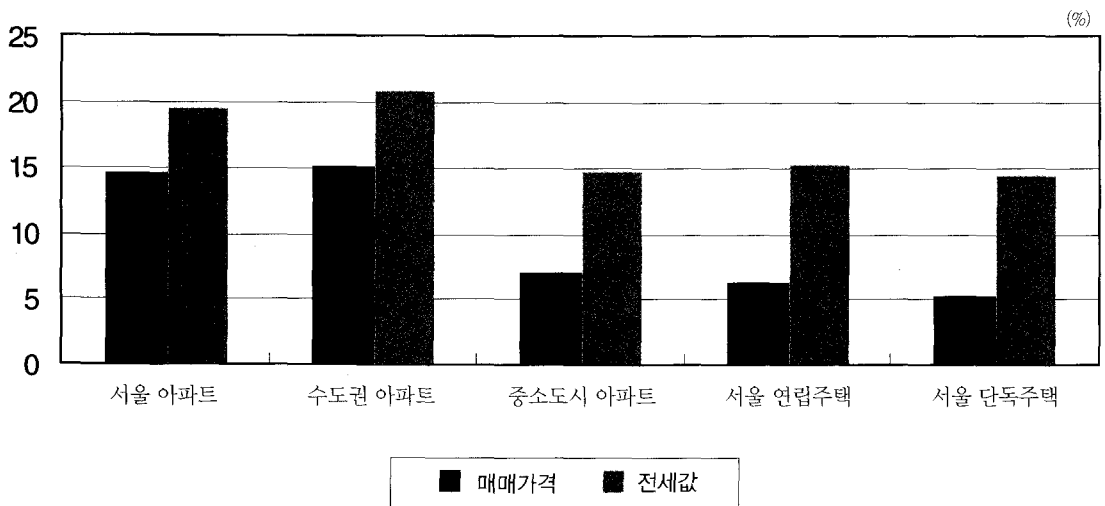
올랐으며 매매가격도 15%가량 상승했으나 연립주택, 단독주택이나 지방의 아파트시장도 전세값은 큰 폭으로 상승했지만 매매시장은 아직까지 별다른 움직임을 보이지 못하고 있다.

이런 현상은 수도권의 전세/매매가격 비율이 70%에 육박할 정도로 상승, 투자수요가 증가하는데 전세가구의 일부가 구입수요로 전환한데 기인한다고 여겨진다. 그러나 아파트 이외의 여타 부동산과 지방의 경우에는 기본적인 수급여건이 여전히 공급초과 상태에 놓여 있기 때문에 가격상승에 따른 투자수익을 기대하기 힘들어 수요증가가 미미했고, 가격도 큰 변화를 보이지 못한 것으로 판

단된다.

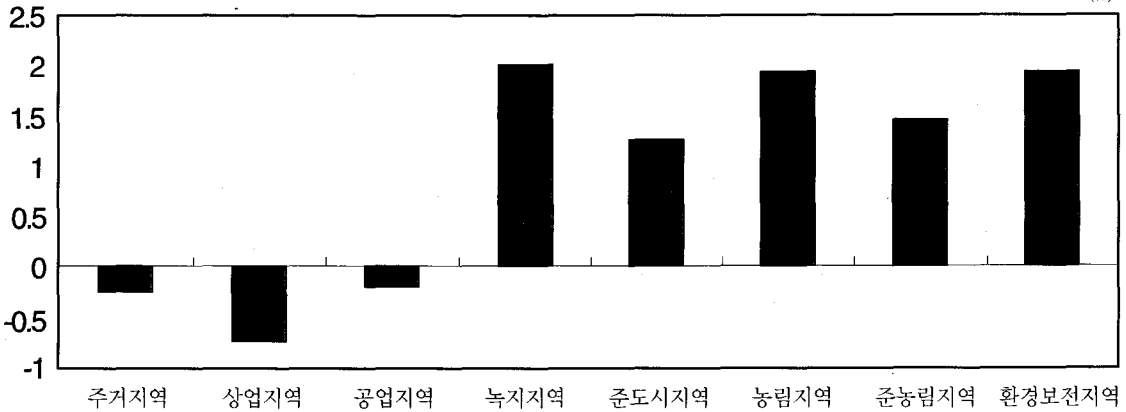
전반적인 경기하락국면에도 불구하고 수도권을 중심으로 아파트시장의 전세값과 매매가격이 크게 상승한 것은 다음과 같은 이유를 생각할 수 있다.

첫째, 서울 강남지역을 중심으로 추진된 재건축 열풍이 전세이주수요를 촉발해 전세값이 폭등했고, 전세수요, 구입수요가 맞물리면서 아파트가격도 상승했다. 둘째, 사상초유의 금리하락과 주식시장 침체로 적절한 투자처를 찾지 못한 시중부동자금이 안정된 임대수입을 얻고자 소형아파트를 중심으로 주택을 구입하는 성향을 보인 것이 가격상승의 주요 원인으로 꼽히고 있다. 셋째, 지난 몇 년간 나타



〈그림 2〉 지난 일년간 아파트가격 및 전세값 상승률

(%)



〈그림 3〉 지난 일년간 토지가격 변동률

난 부동산시장의 차별화현상이 더욱 뚜렷해졌다는 점이다. 주택보급률이 향상되었지만 서울 등지는 주택의 절대수가 여전히 부족하며, 수요가 증가하면 가격은 크게 상승할 수 밖에 없다. 반면 지방의 주택시장은 높은 전세/매매가격 비율에도 불구하고 공급과잉상태에 놓여 있기 때문에 전세값 상승이 매매가격의 상승을 촉발하기 어려운 상황이다.

토지시장은 그린벨트 해제를 기대하는 일부지역을 제외하고는 대부분 별다른 변동을 보이지 않았다.

〈그림 3〉에서 보는데로 토지시장은 녹지, 농림지역 등이 개발기대로 오름세를 보였으나 주거지, 상업지는 도리어 가격이 하락했다. 지역별로는 서울, 인천 등지의 지가가 수도권 아파트시장 활기에 따라 가격이 올랐다. 토지시장의 안정은 경기침체로 수요가 감소한데 기인했다. 이는 시세차익을 바라던 투기적 수요가 약해지고, 토지를 이용·개발해 지대를 얻는 수요 중심으로 시장이 개편되고 있음을 의미한다. 상업용부동산의 경우 상업지역의 가격 변동에서 보듯이 아직 침체국면을 벗어나지 못하고 있으나, 2001년 하반기에는 수도권을 중심으로 거래가 증가했고, 수익성이 있는 소규모 부동산

은 비교적 활기를 보였다.

부동산시장의 전망

수도권의 아파트가격 상승은 경제성장과 소득향상 같은 펀다멘탈에 의한 것이 아니라, 수급 변동에 민감하게 반응하는 시장 자체의 요인 및 자산수익률의 재정조건에 따른 자금이동에 기인했다. 이는 투자의 패턴이 변화하고 있다는 사실을 보여준다. 향후 부동산투자에서 나타날 흐름은 첫째, 불안정한 시세차익보다는 안정된 지대수입 확보를 선호하고 둘째, 금리 등 자산간의 상대적 수익률 개념에 기초한 투자패턴의 정착을 들 수 있다.

수요보다는 공급이 초과상황에 있는 현실을 감안할 때 부동산시장 전망은 수요 변화를 중심으로 살펴보는 것이 효과적이다. 하나는 경제성장에 따른 이용수요며, 다른 하나는 부동산을 투자대상으로 간주하는 투자수요다. 부동산을 생산·소비활동에 이용하려는 수요는 기본적으로 경제성장과 소득향상에 달려 있다. 이에 비해 투자수요는 해당부동산의 수급상황, 자산수익률의 상대가치, 자금이용가능성, 가격기대심리 등에 좌우되는 경향이 강하다.

여기서는 시장 전망을 두 가지 측면에서 접근했다. 먼저 한국 경제의 진행상황에 따라 부동산시장이 어떤 모습을 보일지를 개괄적으로 살펴보고, 다음으로 시장의 구조적 변화를 감안해 예상되는 현상을 파악하였다. 경제는 부동산시장을 결정하는 가장 중요한 요인이다. 아직은 불확실성이 시장을 지배하고 있지만 2002년 하반기부터는 경제가 회복된다는 전망이 많다. 과거에는 부동산경기가 경제 성장에 후행하는 경향을 보였지만 최근에는 경제 변동과 거의 비슷하게 움직이거나 도리어 선행하는 상황도 나타나고 있다. 이는 부동산투자에 접근하는 패턴이 달라졌기 때문이다. 이런 관점에서 보면 부동산, 특히 안정된 수익이 기대되는 아파트시장은 꾸준한 상승국면을 보일 가능성이 높다.

부동산 투자패턴의 변화를 감안할 때 시장 전망에서 반드시 고려해야할 사실은 단순한 수요보다는 투자수익측면의 접근이다. 이는 자산간의 상대적인 수익 비교가 투자의 기준이라는 의미며, 상대수익률에 영향을 미치는 중요한 변수는 금리를 들 수 있다. 예금, 회사채, 주식, 부동산 같은 자산의 수익성은 경제여건과 함께 금리 영향을 받으며, 금리 변동에 따라 이들 간의 상대수익은 변한다. 당분간 저금리추세가 지속할 가능성이 많고, 이는 시중자금을 은행예금보다 높고 안정된 수익의 확보가 가능한 투자자산으로 끌어들이는 요인으로 작용한다.

투자수요 측면의 부동산시장 전망은 현 시장여건 하에서 다른 자산과의 상대적인 적정가격수준을 산출하고, 이를 현재가격과 비교해 상승 또는 하락압력을 파악하는 방법을 사용할 수 있다. 아파트시장을 대상으로 가격의 적정수준 여부를 파악하고 부동산의 투자수요를 분석한 결과, 지난 2, 3년 동안 금리의 급격한 하락으로 강한 가격상승압력이 나타났으며, 그 결과 금년 들어 서울 등 수도권의 아파트가격은 큰 폭으로 상승했다.

한편 아파트가격 급등과 성장률의 둔화로 2001년 말의 예상기대수익률은 실제수익과 비슷한 수준을 보이고 있다. 따라서 금리와 경제성장률이 큰 변화가 없다면 아파트를 비롯한 부동산시장은 당분간 현 상황을 유지할 것이며, 시중금리가 지금보다 하락하거나 경제가 다시 예년수준으로 회복한다면 부동산가격은 다시 상승압력을 받을 것이다.

경제전망에 관한 여러 연구결과를 살펴보면 향후 성장률은 2001년 하반기보다 높아지고, 금리는 당분간 현 수준을 유지할 가능성이 많다. 금리가 큰 변동이 없다는 전제 하에서 성장률이 4% 내외에 이른다면 아파트가격은 2002년에도 평균 5% 가량 추가상승할 여력이 있다. 서울 등지의 아파트가격은 더 높은 상승률을 보일 것이다. 토지시장이나 상업용부동산 등도 경제성장에 따른 수요가 늘어나 가격이 강세를 보일 것이다. 그렇지만 이런 상승추세는 주로 적정한 임대수입이 보장되고 환금성이 있는 소규모 부동산을 중심으로 나타날 것이다.

이런 상황을 종합해 볼 때 부동산시장은 단기적으로 다음과 같은 움직임을 보일 가능성이 있다.

첫째, 상품별로는 적정한 지대수입이 가능한 부동산이 투자수요의 관심을 유지할 것이다. 임대수익이 많은 소형아파트를 비롯해 수익성 상가 등은 수요가 늘어날 전망이며, 경제성장이 가시화되면 수요가 점차 확산하는 추세를 보일 전망이다.

둘째, 지역별로는 수도권과 지방의 차별화현상이 지속될 것이다. 경제가 본격적으로 좋아지지 않는 한 제한된 수요는 수도권에 몰릴 수밖에 없으며, 서울권에 포함되는 인근지역이 시장의 중심에 자리잡을 가능성이 높다.

셋째, 전세값의 상승세는 이어지면서 임대수익이 높은 소형아파트를 중심으로 꾸준히 수요가 늘어날 전망이며, 경제성장이 가시화되면 수요는 점차 확산하는 추세를 보일 것이다. ㉞