

# 2003년 주택시장 전망

김 현 아 | 건설산업연구원 책임연구원

## 91년 이후 최고의 가격 상승률 기록

2002년 주택시장은 지난해에 이어 높은 가격상승세가 지속된 한해였다. 특히 아파트 가격의 경우에는 이미 9월 말까지 지난해 연간상승률의 2배인 20%를 넘어섰다. 서울지역의 경우 9월말 까지 아파트 가격이 전년말 대비 무려 31.4%나 상승하였다. 이는 89~90년 주택가격 폭등 이후 가장 높은 상승률 기록이다. 전세가격 역시 1~9월 동안 10% 이상의 높은 상승률을 기록했다. 이러한 전세가격 상승세는 매매가격의 폭등세에 비해 낮은 수준이기는 하나 98년 이후 두 자리수 상승이 지속되고 있는 상황을 감안하면 여전히 높은 상승세라고 볼 수 있다.

이러한 가격상승세와 함께 올해에는 정부의 주택 가격안정대책도 무수히 쏟아져 나왔다. 올해에만 11

개의 강도 높은 가격 안정대책이 발표되었다. 정부는 추후에도 가격의 재상승기미가 보일 경우 추가적인 가격안정대책을 내놓겠다는 강한 의지를 표명하고 있는 상황이다.

이와 같은 정부정책의 효과는 계절적인 비수기와 맞물리면서 시장의 안정세를 유도하고 있다. 실제 아파트 가격은 10월을 기점으로 하락세를 보이고 있다. 전세가격의 경우 서울과 수도권이 10월 들어 본격적인 하락세로 돌아섰으며 매매가격의 경우에는 재건축 대상 아파트를 중심으로 하락세를 보이고 있고 일반 아파트의 경우에도 상승폭이 1%대로 크게 낮아진 상황이다. 청약1순위 자격 강화, 은행의 주택 담보대출비율의 하향조정 등이 이루어지면서 신규 분양시장도 점차 경쟁률 및 계약률이 낮아지고 그 동안의 과열양상이 진정되는 기미를 보이고 있다.

〈표 1〉 주택유형별 매매 및 전세가격 상승추이(1999~2002)

구 분	매매가격			전세가격		
	단독	연립	아파트	단독	연립	아파트
1999년	-1.5	-1.9	-4.8	3.5	15.3	13.9
2000년	-1.4	0.8	2.5	8.2	13.4	13.3
2001년	3.3	7.9	12.0	10.9	14.7	19.6
2002년 1~9월 (전국)	7.4	10.7	21.6	6.8	7.0	12.1
(서울)	13.3	13.3	31.4	14.7	11.9	17.6

자료: 국민은행, 한국건설산업연구원, 부동산114(주)

이러한 주택가격의 하향안정세는 당분간 지속될 것으로 보인다. 12월 재상승의 가능성도 예상되나 이미 시장의 전반적인 흐름이 상승세가 꺾인 상황이라 추가적인 상승폭은 미미할 것으로 전망된다.

그렇다면 최근의 주택가격 하락세가 2003년에도 이어질 것인가? 여기에는 엇갈린 전망이 팽팽히 맞서고 있다. 먼저 '상승세 유지론'이다. 이러한 전망은 최근의 하락세는 일시적인 현상이며 12월 이사철이 도래하면 다시 상승기조로 이어질 것이라고 보고 있다. 실제로 올해에도 2번 정도 가격 하락세가 있었지만 모두 1~2달 비수기가 지난 이후에는 다시 급등하는 양상을 보였기 때문이다.

두번째는 '버블 붕괴에 따른 하향론'이다. 이러한 주장의 근거는 현재의 주택가격이 '버블'이라는 평가에서 비롯된다. 현재 우리나라의 주택가격은 과대평가되어 있기 때문에 향후 세계 경제불안에 따른 소득감소, 디플레이션 발생이 이어지면 주택가격이 하락하게 된다는 입장이다. 그러나 이러한 주장은 현재 우리나라의 주택가격이 거품이나 아니냐에 대한 명확한 결론을 얻기 어렵고 세계 경제 불안에 따른 국내경제의 영향정도를 명확하게 예측할 수 없다는 측면에서 많은 반론에 부딪히고 있다.

그러나 한 가지 분명한 것은 지난 2여년 동안 주택가격이 이미 40% 이상 올랐다는 것이다. 따라서 추가로 더 상승한다고 해도 상승폭이 클 가능성은 매우 적다. 또한 주택가격의 상승을 유도했던 수요 증가, 가계대출 증가, 전세가격 상승세, 입주물량 부족 등의 요인이 하나 씩 해소되고 변하고 있다. 그렇다고 가격 폭락의 가능성도 그리 크지 않다. 외환위기와 같은 경제적 충격이 아닌 상황에서 급격한 자산가치 하락을 예견하기 어렵기 때문이다.

2003년 우리나라 경제성장률은 올해보다 다소

낮아진 상황이지만 5% 중반 대 성장세를 내다보고 있다. 다만 올해의 성장세가 민간소비 중심이었다면 내년에는 민간소비 대신 수출과 설비투자의 성장이 예견되고 있다. 물론 세계 경제 불황에 따른 불안감이 계속 잠재되어 있어 낙관하기는 어렵지만 이러한 성장세 속에서 급격한 주택가격하락을 예측하기는 어려운 실정이다.

### 2003년 주택수요 전망

그러나 2003년의 주택수요는 올해에 비해 많이 줄어든 것으로 보여진다. 금리상승의 가능성, 가계대출 억제에 따른 시장 외적인 영향도 있겠으나 주택투자수익률의 감소, 청약자격 강화, 분양권 전매 제한, 전세가격 안정세 등의 주택시장 내적인 요인도 주택수요의 감소 원인으로 작용할 것이다.

먼저 2003년에는 외환위기로 급감하였던 아파트 공급에 따른 아파트 부족문제가 비로소 해소될 전망이다. 입주 가능한 아파트가 크게 늘어나기 때문이다. 특히 주택수요가 많은 서울지역의 아파트 입주 물량이 올해보다 1만 8천호 많은 6만 8천호에 이른다. 전세가격이 안정세를 보이고 물량도 풍부해지면서 임차가구들의 매입전환추세도 점차 둔화되고 있다. 물론 가계대출 억제와 금리상승에 관한 가능성도 영향을 미치고 있다.

신규 주택분양시장의 경우에도 9월 이후 청약경쟁률이 다소 줄어들고 있다. 올해 매년 새로운 경쟁률기록을 갱신하던 것에 비하면 진정세를 보이는 것으로 분석할 수 있을 것이다.

따라서 2003년 아파트 매매가격은 1% 미만의 소폭 상승세를 나타낼 것으로 전망된다. 서울지역은

〈표 2〉 2002년 아파트 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2002년					2003년(E)
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	
매 매 가 격	전 국	25.0	11.2	2.7	7.8	1.6	0.5
	수도권	27.5	12.0	2.5	9.3	1.6	1.0
	서 울	32.0	13.9	2.7	11.0	1.7	2.0
전 세 가 격	전 국	12.0	8.3	2.6	2.4	-1.5	2.1
	수도권	13.0	8.6	2.3	2.7	-0.9	2.5
	서 울	15.8	9.7	3.5	2.5	-0.5	4.0

주 : 전기(년)말 대비 증감률

연간 2% 정도의 상승이 예상되며 경기도 지역은 소폭 하락세가 예상된다.

전세가격의 경우에는 이미 9월 이후 하락세를 보이고 있는데 이러한 추세가 내년 가격 안정세에 큰 영향을 미칠 것으로 보여진다. 또한 전세계약이 많은 짝수해가 지나면서 2003년에는 재계약 건수가 크게 줄어들어 전세수요 자체가 크게 줄어들 전망이다. 따라서 2003년 전세가격 역시 2% 내외의 상승에 그칠 것으로 전망된다. 서울지역은 4% 정도 상승할 것으로 전망되나 신도시 및 경기도 지역은 소폭 하락의 가능성이 더욱 크다.

### 2003년 건설업체의 주택사업 추진 전략

2003년 아파트 시장은 안정세에 돌입할 것으로 보여진다. 따라서 주택건설업체들의 사업전략도 이에 맞추어 변화되어야 할 것이다. 아직 업체별로 구체적인 2003년 분양계획이 나오지 않아 정확한 추계는 어려우나 2002년 분양물량보다 늘어나기는 어려울 것으로 예상된다. 신규 개발 택지난도 그 이유중에 하나이다. 민간단위의 준농림지 개발은 이제 거의 소진되었다. 정부의 강력한 준농림지역 규제강

화로 민간이 개발사업을 추진하기가 매우 어려운 상태이다. 재개발 재건축 시장의 경우도 마찬가지이다. 각종 규제강화, 안전진단의 강화 등과 함께 내년에는 '도시 및 주거환경정비법'이 본격시행에 들어간다. 서울지역의 경우 추가적으로 사업자 선정을 추진할 수 있는 단지가 거의 없다. 건설업체들의 재개발 재건축 수주도 결국 이제는 서울을 벗어날 수밖에 없는 상황이다. 신도시 개발에 대한 정부 발표가 이어지고는 있으나 건설업체들이 택지를 분양받기까지는 아직 2~3년 정도가 더 소요되어야 한다.

주택수요의 감소 또한 기존 계획된 아파트 분양에 차질을 줄 우려가 크다. 빌트인이나 고급마감재 등의 유행도 점차 변화되어갈 것으로 예상된다. 오히려 실수요자 중심의 분양전략이 필요한 시점이다. 따라서 무리한 사업추진보다는 소규모 사업장을 내실있게 운영해 가는 전략이 필요할 것으로 보여진다. 또한 최근 업체별로 아파트의 브랜드화에 치중하다 보니 이제는 브랜드 자체가 주는 매력이나 홍보효과가 낮아지고 있다. 따라서 브랜드에 맞는 차별화된 주택상품 생산에 주력하지 않으면 안된다. 결국 앞으로의 주택시장은 물량위주에서 상품별 부가가치 확대로 전환해 가야 할 것이다. ☐