

# 2003년 주택시장 전망

손경환 | 국토연구원 연구위원

## 2002년 주택시장 특징

2002년에 나타난 주택시장의 특징은 서울 강남 지역 아파트의 전세값 급등과 뒤이은 수도권 일대의 매매가격 상승으로 요약할 수 있다.

이에 따라 분양시장도 열기를 보인 반면 연립주택, 단독주택이나 지방의 아파트시장은 소폭의 상승에 그쳤다. 서울의 아파트 전세값은 일년여만에 40% 가까이 뛰었고, 매매가격은 55% 이상 폭등하는 과열양상을 보였다.

수도권도 신도시를 중심으로 아파트가격이 큰 폭으로 상승했다. 반면 전국의 평균주택가격은 25% 남짓 상승한데 그쳤다. 수도권의 아파트 매매가격이 크게 상승한 것은 몇가지 이유를 들 수 있다.

첫째, 서울 강남지역에서 추진된 재건축 열풍이 이주수요를 촉발해 전세값이 폭등했고, 임차·구입 수요가 맞물리면서 가격이 상승했다. 둘째, 금리하락과 주식시장 침체로 적절한 투자처를 찾지 못한 시중자금이 안정된 임대수입을 위해 소형아파트를 중심으로 주택을 구입하는 경향이 나타났다. 셋째, 은행의 저리 가계대출 확대로 주택구입에 필요한 자금의 이용이 쉬워졌다. 넷째, 지난 몇 년간 시장의 차별화현상은 더욱 뚜렷해지는 경향을 보이고 있다는 점이다.

특히 금리하락과 가계대출 증가는 주택시장에 많은 영향을 미쳤다. 주택금융의 확대, 리츠 같은 상품의 도입으로 주택시장은 금융시장과 밀접한 관계를 가지게 되었으며, 이는 시장이 금융여건에 따라 영향을 받으면서 단기적 변동성이 증가할 가능성이 높아졌다는 것을 의미한다. 최근 주택가격이 급등한 현상은 저금리와 자금대출 확대가 잠재수요를 촉발한 결과라고 해석할 수 있다.

주택시장의 전망은 두가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 하나는 주택, 특히 아파트의 상대적 투자수익률 변동이며, 다른 하나는 주택시장의 장기추세 변동이다.

## 주택시장 전망

주택의 수요는 이용목적과 투자목적으로 나눌 수 있다. 투자수요는 수급상황, 자산수익률의 상대가치, 자금이용가능성, 기대심리 등에 의해 좌우되는 경향이 강하다. 투자패턴의 변화를 감안할 때 단기 전망에서는 자산의 상대적 수익성이 의사결정의 중요한 기준이 되며, 상대수익률에 영향을 미치는 중요한 변수로는 금리 변동을 들 수 있다.

주택시장 전망은 현재의 시장여건 하에서 다른 자산과의 상대적인 개념인 적정가격수준을 산출하고,



장기순환은 70년대 말과 80년대 후반기에 나타났으며, 당시에는 높은 경제성장과 함께 중동건설특수, 3저호황으로 시중의 유동성이 넘치는 시기였다. 한편 단기순환은 83년을 전후한 시기와 2002년의 아파트가격 급등을 들 수 있다. 83년을 전후해서는 아파트청약 열풍이 불면서 서울 등지의 아파트가격이 급등했고, 최근에는 서울 강남을 중심으로 수도권 아파트가격이 크게 상승했다.

이를 현재가격과 비교해 상승 또는 하락압력을 파악하는 방법을 사용할 수 있다. 아파트투자자의 예상기대수익률이 시장의 현 여건에 비추어 지나치게 높다면 가격이 과대평가되었다고 해석할 수 있다.

주택의 투자수익률과 금리는 상대적인 움직임을 보여왔다. 90년대 초 금리가 상승하면서 주택투자자의 수익률이 마이너스로 떨어졌으며, 2000년 들어 금리가 크게 하락하자 아파트가격은 큰 폭으로 상승했다. 98년 이후 2~3년 동안은 주택가격이 하락한 반면에 주택투자자의 지표인 금리는 크게 떨어졌다.

이에 따라 예상기대수익률이 실제수익을 밑돌면서 시장에 가격상승압력이 나타났으며, 2001년 들어 서울을 비롯한 수도권의 아파트가격은 금리하락을 바탕으로 크게 상승했다. 아파트가격의 급등으로 2002년 하반기 들어서는 일부 지역의 아파트는 예상기대수익률이 주택투자에서 얻는 실제수익을 부분적으로 초과하고 있다.

그렇지만 예금금리나 회사채수익률이 여전히 낮은 수준에 머물러 있다는 점을 감안하면 경제여건 측면에서 전망한 주택시장은 당분간 큰 변동 없이 안정을 유지할 가능성이 높다.

## 주택시장의 장기주요

주택시장의 장기추세를 살펴보면 70년대 이후 부

동산시장은 각각 2차례씩의 장기순환국면과 단기순환국면을 겪어 왔다.

장기순환은 70년대 말과 80년대 후반기에 나타났으며, 당시에는 높은 경제성장과 함께 중동건설특수, 3저호황으로 시중의 유동성이 넘치는 시기였다. 한편 단기순환은 83년을 전후한 시기와 2002년의 아파트가격 급등을 들 수 있다. 83년을 전후해서는 아파트청약 열풍이 불면서 서울 등지의 아파트가격이 급등했고, 최근에는 서울 강남을 중심으로 수도권의 아파트가격이 크게 상승했다.

장기순환국면의 특징은 높은 성장을 바탕으로 형성된 부동자금이 주택시장에 유입되었고, 가격이 크게 상승한 이후에도 자금이 계속 시장에 들어와 가격상승이 장기간 동안 지속되었다는 점이다. 당시에는 경제성장을 배경으로 가격상승추세가 4~5년씩 계속되었다.

이에 비해 단기순환국면은 가격상승이 2년 정도의 단기에 그쳤으며, 대개 서울 등지의 아파트시장만 활기를 보였다. 이는 경제라는 기본요인보다 풍부한 시중자금이 아파트가격을 상승하게 만들었기 때문이다. 따라서 서울이나 수도권 아파트 이외의 부동산시장은 별 움직임을 보이지 못했다.

최근 부동산시장 동향의 성격은 단기순환국면의 특징을 가진다. 경제성장이 가격상승을 뒷받침했다기보다 저금리기조를 바탕으로 적절한 투자처를 찾

지 못한 시중자금이 아파트시장에 유입되어 가격을 상승시킨 요인이 강하다.

### 2003년 주택시장 전망

이런 상황을 종합적으로 감안할 때 주택시장의 상승국면은 마무리 단계에 접어들었을 가능성이 높으며, 당분간 시장은 안정추세를 보일 전망이다.

또한 몇 차례의 안정대책 발표에서 보듯이 정부의 시장안정 의지도 매우 강하다. 게다가 행정수도 이전의 추진이라는 엄청난 위력을 가진 요인이 잠복해 있다. 행정수도가 이전한다면 서울의 주택수요가 감소하고 수급불균형은 상당부분 해소될 가능성이

있다.

물론 이런 현상은 장기간에 걸쳐 서서히 나타날 것이다. 이런 상황을 종합할 때 주택시장은 단기적으로 안정을 유지하면서 다음과 같은 움직임을 보일 것이다.

첫째, 상품별로는 적정한 지대수입이 가능한 소형아파트나 수익성 부동산을 중심으로 투자수요가 이어질 전망이며, 주거수요의 아파트 선호현상은 지속될 것이다. 이런 현상은 부동산의 유형별 차별화 현상이라고 할 수 있다. 둘째, 서울을 비롯한 수도권과 지방의 지역별 차별화현상은 행정수도의 이전과 맞물린다는 점에서 속단하기 어렵다. 부동산수요가 과거처럼 크게 증가하기는 어렵고 계층간 소득격차 확대로 수요여력을 가진 계층은 제한되어 있기 때문에 수요는 수급불균형이 남아있는 수도권에 몰릴 가능성이 있다. 그렇지만 행정수도가 이전한다면 지역별 차별화현상은 크게 완화될 것이다.

한편 일부에서는 급등했던 아파트가격이 폭락할 것이라고 주장하고 있다. 이런 배경에는 아파트가격의 거품붕괴 및 주택담보대출 비중의 증가에 따른 리스크 확대를 들고 있다.

그렇지만 최근의 가격상승은 주거환경, 교육여건 같은 요인에 의해 서울 강남과 여타 지역의 가격차별화가 진행되는 과정에서 초래된 성격이 강하다. 가격하락이 담보부족을 초래해 하락의 악순환이 나타날 것이라는 주장도 가격하락에 대한 완충장치가 갖추어져 있어 설득력이 약하다.

대부분의 주택은 아직 담보 비율이 그다지 높지 않은데다 정부의 가계대출억제방침으로 금융기관의 주택담보대출한도도 다시 축소되고 있다. 시중금리가 단기간에 급등하는 상황이 나타나지 않는한 가격이 폭락할 가능성은 별로 없다. (㉞)

