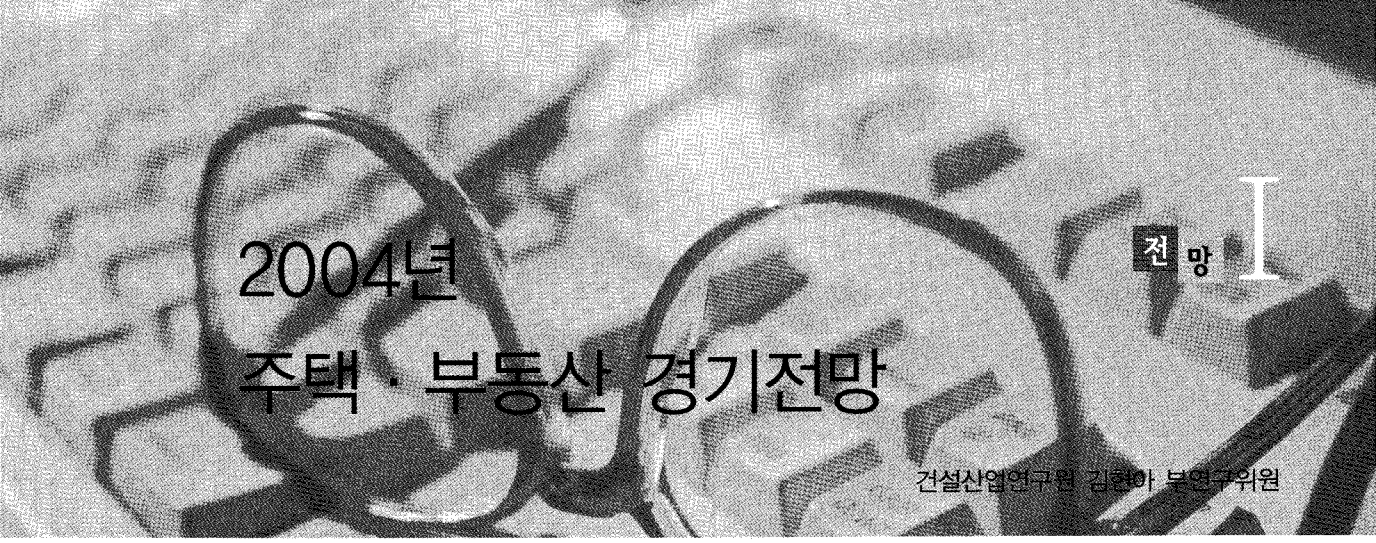

전망 I

2004년 주택·부동산 경기전망

건설산업연구원 김현아 부연구위원

세계적인 주택가격 상승추세와 국내 버블 논쟁

한국의 주택가격 상승은 단기간 급등, 아파트에 한정된 것이 특징

1990년대 중반 이후의 세계의 주요 국가들은 대부분 주택가격의 높은 상승을 경험하였다.

〈표 1〉 세계 주요 국가 및 도시들의 주택가격 상승 추이

(단위 : %)

국가평균	1995~2002		2002		국가평균	1992-2002		2002	
	경상	실질	경상	실질		경상	실질	경상	실질
Ireland	219.0	152.0	11.1	6.0	Dubbin	273.0	195.0	12.1	7.0
Britain	125.0	89.0	24.9	21.8	London	182.0	136.0	21.4	18.4
Netherlands	121.0	83.0	4.5	1.4	Stockholm	115.0	99.0	8.8	6.6
Spain	95.0	58.0	17.4	13.0	Sydney	101.0	68.0	22.4	18.8
Sweden	68.0	56.0	9.2	6.9	Amsterdam	102.0	68.0	1.1	-1.8
Australia	83.0	53.0	18.4	15.0	Madrid	101.0	63.0	25.4	20.6
Belgium	57.0	39.0	6.9	5.6	New York	75.0	47.0	11.2	8.8
France	45.0	31.0	9.3	6.9	Brussels	50.0	32.0	16.0	14.6
US	51.0	27.0	6.9	4.6	Paris	37.0	23.0	10.2	7.9
Euro area	35.0	19.0	5.7	3.4	Toronto	38.0	19.0	9.8	5.8
Italy	29.0	8.0	10.0	7.1	Milan	40.0	17.0	11.4	8.4
Canada	18.0	2.0	6.7	2.8	Frankfurt	9.0	-1.0	0.4	-0.8
Germany	-5.0	-13.0	-3.3	-4.4	Tokyo	-32.0	-32.0	-5.5	-5.0
Japan	-20.0	-19.0	-4.7	-4.2	Seoul	34.3	-0.9	22.5	17.9
Global Index	35.0	18.0	6.1	4.2	APT	68.0	24.0	31.0	26.1
Korea	20.3	-11.4	16.4	12.2	redev. APT	169.7	99.1	43.2	37.7

주 : 1. The Economist March 30th 2002, "Going through the roof"의 주요 국가 및 도시의 가격 상승률에 한국의 가격데이터를 추가하여 작성하였음.

2. 한국의 APT는 주택 중 아파트 가격 상승률이며, redev. APT는 재건축 대상 아파트의 가격 증감률임.

3. 실질가격은 The Economist지와 동일하게 소비자물가상승률을 이용하여 산정하였음.

4. 주택전체가격은 국민은행의 가격지수를, 아파트는 부동산114(주) · 한국건설산업연구원의 아파트 가격지수를 각각 사용하였음.

자료 : The Economist, 한국건설산업연구원, 통계청, 국민은행

경상가격 기준으로 1995~2002년 동안 가장 주택가격이 많이 상승한 국가는 아일랜드(219%), 영국(125%), 네덜란드(121%) 등이며 이들 국가들은 2002년 한해 동안에도 주택가격이 각각 11.1%, 24.9%, 4.5%씩 크게 상승하였다.

도시별로는 1995~2002년 동안 더블린(227.3%), 런던(182.0%), 스톡홀롬(111.5%), 시드니(101.0%)가 각각 최고의 가격 상승률을 나타냈으며 이중 런던, 시드시 마드리드는 2002년에도 20% 이상의 급등세를 나타내었다.

우리나라는 경상가격 기준으로 주택전체(단독, 연립, 아파트 포함)의 가격 상승률은 1995~2002년 동안 20.3% 상승하여 외국의 경우에 비하면 미미한 수준에 그쳤다. 특히 이를 소비자 물가상승률을 이용하여 실질가격 상승률로 환산하면 같은 기간 동안 오히려 11.4% 감소했으나, 2002년 한해 동안의 상승률은 세계 다른 국가와 비교했을 때 비교적 높은 가격 상승률에 속한다.

우리나라 서울의 주택가격 상승률은 1995~2002년 동안에는 경상가격으로는 34.3% 상승, 실질가격으로는 오히려 0.9% 하락하였다. 그러나 2002년 한해동안의 가격 상승률은 경상 및 실질가격 모두 마드리드, 런던, 시드니 등과 함께 상위 5위안의 높은 가격 상승률을 기록하였다.

우리나라는 주택중 아파트 비중이 높음을 감안하여 아파트 가격 상승률을 구분하여 살펴보았다. 그 결과 1995~2002년 동안 아파트 가격 상승률은 경상가격 기준으로 68% 상승하였으며 실질가격 기준으로도 24% 상승하였다. 특히 재건축 대상 아파트 가격은 1995~2002년 동안은 물론, 2002년 한해 동안에서 세계에서 가장 높은 가격 상승률을 기록하였다.

〈표 2〉 기간별 주택가격의 연평균 증감률(경상 vs. 실질)

(단위 : %)

구분	서울아파트			주택전체	
	재건축	일반	전체	전도시	서울
	명목				
1995 ~ 2002년	12.6	5.2	6.1	2.0	3.4
1995 ~ 2000년	6.3	1.5	2.0	-1.1	-0.6
2000 ~ 2002년	30.0	15.3	17.3	10.1	14.2
2003년	21.5	11.7	13.4	7.4	8.3
	실질				
1995 ~ 2002년	8.4	1.4	2.2	-1.8	-0.4
1995 ~ 2000년	2.4	-2.3	-1.8	-5.1	-4.4
2000 ~ 2002년	25.2	11.0	13.0	6.7	10.4
2003년	17.5	8.0	9.7	4.2	4.9

주 : 해당 연도의 평균가격 기준임.

자료 : 한국건설산업연구원, 통계청, 국민은행

우리나라의 주택가격 상승은 최근 2년 동안에 집중적으로 급등하였다는 점과, 모든 주택유형이 아닌 아파트, 특히 재건축 대상 아파트에 한정된 가격 상승률이라는 것이 세계의 주택가격 상승추세와 다른 특징이다.

1995~2002년 동안 경상가격 기준 우리나라 주택가격의 연평균 상승률은 물가상승률에도 미치지 못한 것으로 나타났으며, 그나마 서울의 아파트 가격상승률만이 물가상승률을 조금 웃도는 수준이다. 실질가격으로 환산하면 1995~2002년 동안 전도시 주택가격은 오히려 매년 1.8%씩 감소하였으며 서울 지역 역시 주택전체는 매년 0.4%씩 감소한 것으로 나타났다.

따라서 우리나라의 주택가격 상승은 최근 2년 동안에 집중적으로 급등하였다는 점과, 모든 주택유형이 아닌 아파트, 특히 재건축 대상 아파트에 한정된 가격 상승률이라는 것이 세계의 주택가격 상승추세와 다른 특징이다.

재건축 대상 아파트의 가격은 만일 향후에도 재건축 사업추진이 안되면 거품

우리나라의 주택가격은 2000년 이후 년평균 상승률이 그 이전 상승률의 10배 정도로 급증, 특히 재건축 대상 아파트의 가격상승은 일반아파트보다 2배 이상 상승 하였다.

2000~2002년 동안 우리나라 전도시 주택가격의 년평균 상승률은 6.7%였으며, 동기간 서울의 재건축 대상 아파트 가격은 이보다 4배 높은 년 25.2%씩 상승하였다.

2003년에도 주택가격 상승추세가 이어지고는 있으나 전도시 주택은 물가상승률을 조금 웃도는 연 4.2% 수준이며 재건축 대상 아파트의 경우에도 지난해 상승률의 70%수준인 17.5%로 상승세는 둔화되었다. 따라서 우리나라 주택가격의 버블 여부는 지역별, 주택유형별로 구분할 필요성이 있으며 특히, 재건축이라는 독특한 변수를 고려하여야 할 것이다.

즉, 재건축 대상 아파트의 가격에는 재건축 사업 이후 주택면적이 증가하는 기대감이 반영되어 있기 때문이 일반 아파트의 가격 상승과 단순 비교하는 것은 무리가 있다.

또한 재건축 대상 아파트 가격은 만일 향후 재건축 사업이 추진되지 않는 다면 거품이 확실하나, 재건축 사업이 추진될 경우 사업추진 시기, 추진당시의 주택시장의 상황에 따라 현재 가격의 거품여부가 달리 판정될 수 있을 것이다.

2004년 부동산 경기의 주요 변수

2004년은 부동산 경기의 상승 및 하락 요소가 공존, 정책변수가 큰 영향

2004년 부동산 시장을 둘러싼 환경은 가격 상승의 요인과 하락이 요인이 공존하고 있다.

경기회복이 지연, 정치적 혼란에 따른 불확실성의 증대는 부동산 경기의 지속적인 호황에 걸림돌이 될 것이나 이로 인한 저금리 유지 및 대체 투자처의 부재는 현실적으로 부동산 시장에서의 자금이 빠져나가는 것을 억제시킬 것으로 예상된다. 또 금융 환경 역시, 가계 대출 및 주택담보대출을 억제시키는 반면, 주택금융공사 출범으로 장기 모기지가 본격시행됨에 따라 실수요자를 중심으로

〈표 3〉 부동산 경기의 결정 요인과 전망의 방향

결정요인	변화의 방향	부동산경기에 미치는 영향	
		상승	하락
실물경기	경기회복의 지연 및 불확실성 증대		○
	대체 투자처의 부재에 따른 유동자금 풍부	○	
금리 및 금융환경	가계대출 및 주택담보대출 억제 및 금리인상		○
	주택금융공사 출범에 따른 주택모기지 본격시행	○	
주택수급상황	입주물량 평년수준 유지		○
	대형 위주의 주상복합 아파트 비중 증가	○	○
	신규 주택건설실적의 저조/재건축 사업 위축	○	
	신도시 개발 추진		○
정부정책	강력한 투기억제 대책 : 주택공개념 도입의지		○
	다주택 보유자에 대한 세부담 강화		○
	주택거래가격의 투명화		○
	주택시장에 대한 규제 강화 VS. 부동산내 타상품의 부각	○	○
향후 주택시장에 대한 기대감	개발예정지역에 대한 기대감	○	
	특정 지역에 대한 선호도	○	
기타	2004년 상반기 총선	○	

한 주택구매를 뒷받침할 가능성이 크다.

외환위기 직후의 절대적인 공급부족은 크게 해소된 반면, 지역별 주택유형별, 평형별 불균형의 문제가 여전히 상존. 반면, 장기적인 측면에서 강북 뉴타운 개발이나 신도시 개발은 공급문제를 크게 완화시켜 주택가격 하락의 요인이 될 것으로 예상된다.

2004년에는 정부가 강력한 추진의지를 보이는 주택가격 안정대책의 영향으로 주택가격의 추가 상승은 어려울 것으로 예상되나 대체 투자처가 마련되지 않는 한 유동자금은 당분간 규제를 피해 토지 및 상가 등 다른 상품으로 이동할 가능성이 높다.

부동산 시장에 대한 기대감은 행정수도 이전, 뉴타운 개발 등으로 인해 국지적으로 유지될 것으로 전망된다.

그리고 재건축에 대한 규제 강화로 당분간 재건축사업은 크게 위축될 것으로 예상되나, 강북 뉴타운 개발 대상지역을 중심으로 한 재개발 사업은 다소 활기를 띌 것이며 수도권 신도시 개발 및 행정수도 이전 후보지 확정 등으로 해당 지역 부동산 시장에서는 높은 기대감이 유지될 것으로 예상된다.

2004년 상반기에는 총선을 겨냥한 후보들 간의 부동산 시장 관련 공약이 크게 증가, 그러므로 부동산 가격조정시기는 총선이 끝난 2004년 하반기가 될 것으로 전망된다(선거 공약에는 현재 사업추진이 거의 불가능해 진 재건축 관련 규제가 핵심사항이 될 것으로 예상).

토지시장

연 2~3% 증가의 안정세 전망되나 개발예정지역

은 높은 상승세 지속

2004년 토지시장은 국지적인 상승요인은 있으나 전반적으로 안정적 추세를 이어갈 것으로 예상되나 여전히 개발예정지역은 국지적으로 큰 폭의 상승이 예상된다.

저금리 지속, 신행정수도 건설, 주택시장 위축으로 인한 자금유입 등이 상승요인으로 작용할 전망으로 신도시 주변을 비롯한 수도권 택지개발지역, 행정수도 이전 예상지역 등 개발예정지역을 중심으로 지가상승이 이어질 것으로 예상된다.

주택시장

아파트 매매가격은 1.2% 하락하나, 전세가격은 3.0% 상승

2004년 아파트 매매가격은 상반기 2.9% 소폭 상승세를 나타내다가 하반기 3.9% 하락하여 연간 1.2% 감소할 것으로 전망된다.

총선을 앞두고 재건축사업 활성화에 대한 선거공약이 증가하면서 재건축 대상 아파트의 가격 조정이 지연될 것이며, 주택금융공사의 주택모기지를 이용할 수 있는 주택수요자들의 구매능력이 확대되면서 주택매입수요가 증가될 전망이다. 또 각종 정부 규제를 피한 투자상품의 공급이 2004년 상반기에 대부분 완료됨으로써 주택에 대한 투자수요가 크게 감소할 것으로 예상된다.

또한 하반기 부터는 본격적인 정부정책의 시행에 따른 체감효과, 투자수요의 급감 등의 이유로 아파트 가격이 본격적으로 조정에 들어갈 것으로 예상되면서 하반기에 3.9%정도 하락할 것으로 전망된다.

아파트 매매가격 하락은 주로 사업이 중장기화되는 재건축 대상 아파트에 집중될 것으로 예상되며 상대적으로 일반 아파트는 약보합세를 유지할 것이다.

신도시 개발의 본격 추진, 행정수도 이전후보지 확정, 강북 뉴타운 추가지정등으로 해당 지역 인근지역의 아파트 가격은 상승세가 이어질 것으로 보인다.

서울지역은 재건축 대상 아파트 물량이 많고, 정부 대책의 집중적인 대상이 되고 있어 2004년 아파트 매매가격은 2% 정도 하락할 것으로 전망되며, 특히 서울 지역 역시 재건축 대상 아파트는 하락세, 일반 아파트는 약보합세를 나타내는 이원

〈표 4〉 2004년 아파트 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2002년	2003년					2004년(E)	
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4(E)	연간	상반기	하반기
매매 가격	전 국	25.7	11.0	1.1	4.6	4.1	0.5	-1.2	2.9	-3.9
	수도권	27.7	12.2	0.6	5.1	4.7	1.0	-2.0	1.7	-3.6
	서 울	31.6	13.0	0.2	4.9	6.3	0.9	-2.0	2.0	-3.9
전세 가격	전 국	13.4	0.2	0.9	-0.2	-0.4	-0.2	3.0	3.4	-0.4
	수도권	12.9	-1.2	0.3	-0.6	-0.8	-0.2	3.2	4.0	-0.7
	서 울	15.0	-1.6	0.2	-0.9	-0.7	-0.1	4.0	4.6	-0.6

주 : 전기(년)말 대비 증감률

자료 : 한국건설산업연구원

화 현상이 예상된다.

전세가격은 대규모 재건축 착공 및 짝수년 재계약 증가로 3~4% 상승

전세가격은 2003년 4/4분기까지 하락세를 나타내다가 2004년 봄부터 이사수요 증가로 반등세가 예상된다.

2003년 역대 최대 규모의 재건축 사업승인이 이루어지면서 이들의 이주가 2004년 1/4분기에 집중될 것이다. 따라서 2004년 봄 이사 수요가 크게 증가할 것으로 예상된다.

일반적으로 짝수해는 임대차 재계약 건수가 많은데다가 2003년 전세가격 하락과 매매가격 상승으로 전세매매비율이 50% 미만으로 하락한 것도 2004년 전세가격 상승의 원인이 될 전망이다. 특히, 주택관련 보유세 및 양도세 부담강화는 주택의 전세수요를 증가시킬 것으로 예상되어 수요가 많은 인기지역에서는 전세가격이 상승할 것으로 예상된다.

2004년 아파트 입주물량은 서울(-285%), 대구(-44.4%), 광주(-37.8%) 울산(-25.3%)이 크게 감소, 서울, 대구지역은 재건축 착공에 따른 이주수요가 크게 늘어 국지적인 수급불균형이 우려된다. 그러나 아파트 전세가격도 3/4분기를 고비로 안정세를 보일 것으로 전망됨에 따라 2004년 하반기에는 전국적으로 1% 미만의 소폭 하락세를 나타낼 것으로 전망된다.

전국 아파트 입주물량은 8.6%증가(28만 7천호), 주상복합아파트 비중 증가

2004년 아파트 입주물량은 올해보다 8.6% 증가한 28만 7천호에 이를 것으로 전망된다. 이중 5.3%인 1만 5,572호가 주상복합 아파트이다.

지역별로는 서울(-28.5), 대구(-44.4%), 광주(-37.8%) 울산(-25.3%)이 크게 감소하는 반면, 경기도(24.2%), 경남(64.7%), 부산(68.1%), 대전(27.4%)은 각각 증가할 전망이다. 서울지역은 전체 아파트 입주물량의 17.3%인 9,119호가 주상복합 아파트이며, 부산지역도 전체 입주물량의 11.1%인 3,108호의 주상복합 아파트가 대기중이다.

아파트 입주물량을 월별로 살펴보면 전국적으로 2/4분기(7만 9,853호 연간 물량의 27.9%)와 4/4분기(10만 553호, 연간 물량의 35.1%)에 집중되어 있다.

서울은 1/4분기(5,922호)를 제외하고는 비교적 1만호 이상의 입주물량이 분기별로 고르게 분포되어 있다. 반면, 인천 및 경기지역은 입주물량의 60% 이상이 모두 하반기에 집중되어 있는 것으로 나타났다.

또한 지방도시에서의 오피스텔 입주물량도 크게 증가할 것으로 예상되며, 서울지역도 아파트 공급물량이 감소하는 대신 오피스텔 입주물량은 크게 증가(88.3%)함으로써 주거용도의 입주물량은 크게 줄어들지 않을 것으로 예상된다.

2004년 건설교통부는 총 50만호 주택건설을 계획하고 있으나 민간부분의 주택건설실적이 크게 위축됨에 따라 연간 총 40~45만 호 수준에 머무를 것으로 예상된다. 전국적으로 2003년부터 다세대 다가구 주택 건설이 급격히 위축되는 가운데 앞으로는 주택건설의 아파트 의존도가 더욱 높아질 전망이다.

아파트 건설중 재건축 비중이 높은 서울지역의 경우 재건축 규제 강화로 당분간 사업승인이 대폭 줄어들면서 주택건설실적이 크게 감소할 것이며 경기도 지역도 준농림지역의 민간개발이 종료된 상황에서 신도시 등 공공택지가 조성까지 아파트 공급물량이 크게 감소할 것으로 전망된다.

신도시 개발 등은 사업소요기간이 중장기이기 때문에 단기적인 공급효과를 기대하기 어렵다. 따라서 최대한 신도시내 택지공급일정을 앞당겨 주택건설용 택지공급을 원활히 할 필요성이 있다.

따라서 정부가 계획하고 있는 수도권의 연간 30만호의 주택건설계획은 공공택지분양 일정을 조절하지 않는 이상 차질이 예상된다.

정책 제언

공공택지의 원활한 공급, 적정 재건축 사업규모 유지를 통한 적정 주택건설공급 유지 필요

정부의 강력한 투기억제 대책으로 단기간의 시장 및 가격 안정은 예상되나 근본적으로는 주택수요 분산 및 공급확대를 통한 수급불균형을 해소하는 대책마련이 필요하다.

신도시 개발 등은 사업소요기간이 중장기이기 때문에 단기적인 공급효과를 기대하기 어렵다. 따라서 최대한 신도시내 택지공급일정을 앞당겨 주택건설용 택지공급을 원활히 할 필요성이 있다.

현재 일반분양분 후분양 강제, 소형의무비율 확대로 인해 사실상 재건축 사업추진이 불가능한 상황이다. 따라서 재건축에 의존하지 않는 주택공급대책이 불가피한 실정이다. 그러므로 단기적으로는 주택공급에 차질이 없도록 적정 재건축 사업규모가 유지되게끔 하는 정책적인 배려가 필요하다. 이를 위해서는 일방적으로 재건축 사업추진을 중단시키는 규제일변도의 재건축 정책보다는 탄력적인 정책 운용이 필요하다.

서민주거안정에 치중하면서 무리한 가격 하락보다 연착륙 유도가 필요

우리나라의 주택가격 상승은 단기간의 급등세, 아파트 및 재건축 대상 아파트에 한정된 것이므로 전체 주택가격의 수준을 버블로 평가하는 것은 곤란하다.

재건축 대상 아파트의 가격 하락이 전체 주택경기를 안정시키는 핵심요인이기는 하나, 사업무산에 따른 가격 하락은 자칫 거품붕괴로 이어져 관련 주택담보대출의 부실화와 연계될 가능성이 높다.

주택담보대출은 주택구입용도 이외에도 실물경기 위축, 카드대출의 급격한 억제등의 이유로 가계의 일반자금용도로 사용되는 경우도 많다. 따라서 소득 및 소비 감소 등 경기회복이 현실화 되기 이전에 무리한 담보대출 억제 및 금리인상은 주택투자가계가 아닌 일반 가계에 더 큰 충격으로 작용할 가능성이 있다는 것을 감안하여야 할 것이다.

특히 은행권의 가계대출을 억제할 경우 가계대출 수요가 저축은행 및 신용협동조합으로 집중될 가능성이 커 이에 대한 보완책 마련이 필요하다. 주택금융공사의 모기지를 활용해 서민의 주거구입을 지원하는 한편, 기존 서민들의 가계운영자금용 가계대출을 장기대출로 흡수하는 대책이 필요하다.