

2003년 하반기 주택시장전망

장성수 · 주택산업연구원 연구실장



서론

5·8, 5·23 부동산 시장 안정대책과 정부의 강력한 부동산 투기 단속의 결과 지난 3년간의 지속적인 아파트 가격상승은 일단 진정되었다.

그러나 정부의 부동산 시장 안정대책의 핵심이 행정력을 총 동원하여 투기세력의 준동을 억제하는 것이었기 때문에 주택가격상승의 잠재력이 여전히 있다는 지적이 많다.

실제로 주택시장 안과 밖에는 아파트 가격을 상승시킨 근본적인 요인인 아파트 수급불균형과 흘러 넘치는 시중 여유자금이라는 문제가 남아 있다.

일부 전문가들은 하반기 주택시장 전망을 통해 주택가격의 안정을 점치고 있으며, 전세시장도 안정될 것으로 예상하고 있다. 동시에 전문가들은 정부의 투기 단속이 악화되거나 경제여건이 활성화될 경우 주택가격은 또 다시 상승할 것이라는 우려도 제기하고 있다.

그러나 정부의 경기부양 및 한국은행의 콜금리 인하에도 불구하고 금년도 하반기는 물론 내년에도 국내경기가 회복될 것이라 단언하기는 어렵다.

이렇게 부동산 시장의 안과 밖이 혼란스러운 가운데 선계획 후개발을 위한 「국토의이용및계획에관한법률」에 따른 택지공급의 위축, 그리고 「도시및주거환경정비법」이 발효되면서 나타난 재건축시장의 변화는 하반기 주택시장이 도대체 어떻게 전개될 것인가라는 예측을 불허하게 한다.

지난 3년간의 주택가격 상승의 동향과 그 원인을 살피고, 5·8, 5·23 조치후의 시장동향을 살펴 금년도 상반기 주택시장상황을 정리한다.

이를 바탕으로 거시경제 전망 및 각종 택지 및 개발관련 제도개선이 주택시장에 미치는 영향을 고려하는 한편, 하반기 주택시장 전망에 대한 주택건설업체 실무자의 의견을 총합하여 낙관과 우려가 교

〈표-1〉 최근 주택가격 상승추이

구 분		1999	2000	2001	2002
전국	가격지수	93.8	94.2	103.5	120.5
	명목상승률(%)		0.4	9.9	16.4
	실질상승률(%)		△1.9	5.8	12.8
서울	가격지수	94.8	97.7	110.3	135.1
	명목상승률(%)		3.0	12.9	22.5
	실질상승률(%)		0.8	8.8	18.9
전국아파트	가격지수	101.7	103.1	118.1	145.0
	명목상승률(%)		1.4	14.5	22.8
	실질상승률(%)		△0.9	10.4	19.2
서울아파트	가격지수	105.3	109.7	130.9	171.2
	명목상승률		4.2	19.3	30.8
	실질상승률		2.0	15.2	27.2

주: 실질상승률은 명목상승률에서 당해연도 전국소비자물가상승률을 뺀 것
 자료: 한국은행, 국민은행

차되는 2003년 하반기 주택시장을 전망하고자 한다.

주택가격 상승의 실태와 부동산시장안정대책의 평가

주택매매가격은 1997년 IMF 외환위기 이후 급격히 하락하여 1998년 4/4분기에 최저치를 기록하였고, 1998년 말에는 전국도시주택가격이 90.7까지 하락했다.

외환위기에 따른 금융위기와 시중자금난과 고금리, 구조조정에 따른 실업률의 상승은 주택시장을 극도로 위축시켰고, 주택건설물량은 예년의 절반 수준으로 감소하였다.

정부는 외환위기를 수습하고, 내수경기 회복에 노력하였고, 주택시장에서는 분양가격규제, 분양

권 전매제한 철폐, 재당첨 금지 철폐, 주택청약예금 및 저축 자격확대와 같은 시장 자율화 정책을 추진하였다.

외환위기가 수습되고, 경기가 서서히 회복되면서 1999년과 2000년까지 안정세를 보이던 주택가격은 2001년 들어 가격상승세가 두드러지기 시작했다. 2000년대비 9.9% 상승하였으며, 소비자물가상승률을 감안한 실질 상승률도 5.8% 상승을 기록하였다.

2001년의 가격상승은 전국적으로 진행되었으나 수요가 밀집되고 소비자가 선호하는 서울과 아파트의 경우에는 가격상승이 더욱 가파랐다. 서울지역의 주택매매 가격은 12.9% 상승하였으며, 전국의 아파트매매가격은 14.5%가 상승하였다. 특히 서울지역의 아파트는 19.3%나 크게 상승하였다.

가격 상승 추세는 2002년에 한층 두드러졌다. 2003년 4/4분기에 들어서서는 상승세가 일단 멈추었으나 주택매매 가격이 전국적으로 16.4% 상승하여 1990년에 21.0%가 상승한 이후 최고치를 기록하였고, 실질 가격 상승률도 12.8%에 달하였다.

이러한 가격 상승추세는 2001년과 마찬가지로 경기회복이 다른 지역에 비해 빠르고, 수요가 집중되어 있는 서울지역과 아파트를 중심으로 한층 높은 수준을 기록하였다.

서울지역의 주택매매 가격은 22.5%가 상승하였고, 전국아파트 매매가격은 22.8%, 서울의 아파트 매매가격은 30.8%의 상승률을 기록하였다 (<표-1>참조).

2003년 1/4분기부터 주택매매가격상승이 다시 시작되자 정부는 5·8, 5·23 부동산시장 안정대책을 마련하여 시행하고 있으며, 이후 주택 가격 상승세는 일단 멈춘 것으로 판단된다.

주택 가격상승의 배경과 원인에 대해서는 여러 가지 견해가 있으나 서울 수도권을 중심으로 한 주택의 절대적인 부족을 들 수 있다.

특히 아파트에 대한 공급 불균형, 그리고 IMF 이후 지속된 내수경기활성화에 따른 시중 유동성

의 증가, 저금리 기조에 따라 금융권을 이탈한 시중여유자금의 존재, 기업대출 감소에 따라 금융권의 가계자금 대출 확대 등이 거론되고 있다.

또한 강남재건축 아파트에 대한 투기 수요와 함께 강북재개발에 대한 기대심리 확산, 신 행정수도건설 계획에 따라 충청권의 토지가 상승요인의 발생도 원인으로 지적되고 있다.

특히 주택건설물량의 경우 2001년에 53만 세대, 2002년에는 66만 7천세대가 공급되어 총량적으로는 공급이 확대되었고, 2002년 말에는 전국의 주택보급률이 100.8%에 달하였다. 그러나 대도시 지역에서 선호되고 있는 아파트의 경우 공급물량이 부족한 실정이다.

1993년 54만세대가 공급되었던 아파트 건설물량은 1997년 48만 5천 세대 이후 30만세대 정도로 공급이 감소하였다(<표-2>참조).

재건축 시장에 대한 투기적 수요도 주택가격상승에 커다란 영향을 준 것으로 보인다.

2003년 7월부터 시행된 「도시및주거환경정비법」이 발효되면서 재건축 기준이 강화될 것을 예측, 강남지역의 일부 단지에서는 무리하게 사업추진을 강행하여 강남지역의 재건축연한에 해당하는 중층 아파트 및 은마아파트 등의 대규모 단지

<표-2> 주택건설대비 아파트 건설 추이

(단위 : 천세대, 괄호는 전체 주택건설량중 아파트 비중)

구분		1997	1998	1999	2000	2001	2002
전국	주택건설실적	596	306	405	433	530	667
	아파트	485 (81.4%)	263 (85.9%)	345 (85.2%)	332 (76.7%)	267 (50.3%)	385 (57.7)
서울	주택건설실적	70	29	61	97	117	160
	아파트	52 (74.3%)	25 (86.2%)	54 (88.5%)	72 (74.2%)	39 (33.3%)	52 (32.4%)

자료 : 건설교통부

〈표-3〉 은행대출중 기업과 가계대출비중 추이

(단위 : %)

	1998	1999	2000	2001	2002
기업대출	72.3	68.4	64.9	55.9	50.2
가계대출	27.7	31.6	35.1	44.1	49.8

자료 : 한국은행

〈표-4〉 2002년 은행대출의 증감추이

(단위 : 10억원)

	2002상반기	2002 3/4	2002 4/4	2002 12	2002말 잔액
가계대출	35,070	16,012	10,475	(2,259)	222,207
주택담보대출	24,681	11,804	9,405	(1,757)	130,574
기업대출	24,103	8,237	4,870	(△3,992)	223,969
공공 및 기타	△294	△203	△106	(△35)	15,629
합계	58,879	24,451	15,239	(△1,768)	461,805

자료 : 한국은행

의 매매가격이 급등락을 반복하면서, 투기적 자금이 계속 유입되어 가격상승을 부추겼다.

금융시장의 가계에 대한 적극적인 담보 대출도 주택시장 불안에 주요한 요인이 되었다. 금융권은 기업의 대출수요가 감소하자 가계대출을 확대하고 있으며, 이에 따라 전체 대출 잔액중 가계자금 대출의 비중은 1998년 27.7%에서 1999년에는 35.1%로 증가하였다.

또 2001년에는 44.1%가 되었고, 2002년말에는 49.8%로 전체 금융권 대출의 약 절반이 가계자금 대출이 차지하여 유동성 측면에서 부동산가격 상승의 원인이 된 것으로 분석된다(〈표-3〉참조).

가계자금 대출 잔액은 2002년말 현재 222조 2천억여원에 달하고 있다. 특히 주택을 담보로 대출한 경우의 대출금액이 130조 5천억여원에 달해 가계자금 대출의 총액의 58.7%를 차지하고 있다

(〈표-4〉).

이들 대출금의 상당수가 부동산투자에 사용되었을 것으로 예측되고 있다. 즉, 전세 거주가구중 일부가 저금리에 따른 대출 이자부담 경감에 따라 자가를 구입하기도 했을 것이며, 기존의 주택을 담보로 대출을 얻어 또 하나의 주택을 구입하기도 했을 것을 추측된다.

서울 특히 강남의 재건축 대상아파트에서 시작된 주택가격상승이 지속되자, 언론과 민간 연구조직을 중심으로 주택가격의 버블형성과 소멸에 따른 부작용에 대한 우려가 제기되기에 이르렀다.

많은 언론 매체에서 버블을 우려하는 기사를 게재하였고, 삼성경제연구원, LG 경제연구원 등도 버블을 우려하는 보고서를 잇달아 발표하였다.

주택산업연구원이 실시한 전문가 의식조사 설문에서도 연구소와 언론종사자들 사이에서 버블에 대한 우려가 타 분야 종사 전문가들에 비해 높

정책적으로도 버블을 명분으로 부동산 시장에 정부가 직접 개입하여

거래 자체를 동결시키기보다는 투기단속은 지속하되,

궁극적으로는 부동산거래의 투명성을 확보할 수 있는 장치가 마련되어야 한다.

게 제기되었다.

가격의 거품 여부를 판단하는 한 기준으로 실질주택가격 상승률이 실질 GDP 상승률을 초과하는가 아닌가인데 이 기준에 따를 때 2001년 1/4분기 이후에는 실질주택가격 상승률이 실질 GDP 상승률을 초과하는 현상이 나타나 버블의 징후를 보였다.

서울의 경우 경상소득 증가율을 초과한 실질주택가격 상승현상이 2001년 1/4분기 이후 지속되고 있다. 특히 아파트 가격의 상승에서 이러한 현상이 두드러지고 있어 2001년부터 실질 아파트 가격상승률이 실질GDP 상승률을 초과하는 현상이 나타났다.

이러한 현상을 버블의 초기적 징후로 이해하는 전문가도 있다. 전국, 서울, 그리고 강남지역의 아파트 가격 상승추이를 고려할 때 필자가 볼 때 전국과 서울의 주택가격상승 추세를 훨씬 넘는 강남지역의 주택가격상승 현상의 결과로서, 강남지역의 일부 아파트를 중심으로 버블이 형성되었을 것으로 판단한다.

주택가격 상승에 따른 주택시장의 불안과 버블의 형성과 붕괴가 가져오는 국민 경제의 부작용이라는 측면에서 주택가격상승을 방지하기 위한 정부의 5·8, 5·23 대책은 주택가격의 지속적인 상승과 이로 인한 주택가격의 버블형성을 방지했다는 점에서 긍정적으로 평가할 수 있다.

그러나 서울과 강남지역에서의 주택 특히, 아파트 가격의 급등이 발생한 중요한 요인이 공급부

족 및 수급불균형이었기 때문에 투기억제를 통한 수요 관리 일변도의 정책은 주택시장을 왜곡시켜, 향후 주택시장안정을 저해할 우려가 있음도 분명히 인식해야 할 것이다.

따라서 주택가격의 상승과 버블의 발생을 미연에 방지하기 위해서는 수요관리 정책과 함께 적절한 공급확대정책이 제시되어야 할 것으로 판단된다.

정부는 5·8, 5·23 주택 및 부동산시장 안정대책을 통해 자칫 버블화의 우려가 있던 가격 상승을 일단 진정시켰다는 것이 멈추기보다는 가격안정세를 지속하고, 시장불안 및 버블형성을 방지하기 위해서는 「주택공급확대」를 통한 수급 불균형의 해소가 핵심임을 되새겨야 할 것이다. 정책적으로도 버블을 명분으로 부동산 시장에 정부가 직접 개입하여 거래 자체를 동결시키기보다는 투기단속은 지속하되, 궁극적으로는 부동산거래의 투명성을 확보할 수 있는 장치가 마련되어야 한다.

주택 및 부동산시장을 혼란시킨 또 하나의 요인이 시중 유동성의 과잉이므로 향후 이에 대한 대책도 마련되어야 할 것이다.

기존 유동성에 더해 저금리구조, 그리고 금융권의 대출 경쟁 심화로 인한 추가적인 유동성의 공급이 주택 및 부동산시장을 교란시키지 못하도록 금융권의 모니터링 강화가 필요하다.

아울러 전반적인 금융체계의 개편과 주택금융체계의 정비를 통해 주택금융을 활용한 주택시장

〈표-5〉 한국은행 주요 경제 지표 전망(전년 동기 대비)

구분	2003년				
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간(중전망예상치)
경제성장률	3.7%	1.9%	2.7%	3.8%	3.1%(4.1%)
민간소비증가율	0.9%	-1.2%	0.8%	1.8%	0.6%(2.3%)
설비투자증가율	1.6%	-0.3%	1.3%	2.8%	1.3%(3.3%)
경상수지	-17.2억 달러	22억 달러	5억 달러	10억 달러	20억 달러 (-10억달러)
소비자물가상승율	4.1%	3.4%	3.3%	3.1%	3.5%(3.9%)

조절체계가 갖추어져야 할 것이다.

하반기 주택시장 여건의 변화 전망

하반기 주택시장 여건을 공급측면과 수요측면에서 살펴본다. 하반기에는 재건축과 관련한 「주거환경정비법」이 발효되면서 강남지역을 중심으로 한 재건축사업의 신규 공급이 일정한 기간 중단될 전망이다.

또한 「국토의계획과이용에관한법률」에 따른 계획관리지역에 대해서는 2중 지구단위계획이 수립되어야 주택을 건설할 수 있기 때문에, 예전 국토이용관리법상의 준농림지역에서 공급되던 만큼의 택지공급도 최소한 2~3년 정도 중단될 것으로 예상된다.

이렇게 택지공급이 부족해지자 주택건설업체는 택지확보를 하지 못해 하반기 주택건설물량을 축소하고 있다.

주택시장의 외부요인인 경제 상황이 연초의 전망치를 밑도는 부진을 면치 못할 것으로 전망된다. 연초 한국은행은 금년도 경제성장률은 4.1%로 전망하였으나 하반기 들어 이를 3.1%로 낮추어 수정하였다.

민간소비증가율은 연초 예상치에 비해 무려 1/4수준으로 낮아질 전망이다. 다만 수출 호조로 경상수지는 흑자를 유지하고 있으나 달러에 대한 원화의 가치가 계속 상승하고 있어, 금년 하반기 및 내년도 수출 전망을 어렵게 하고 있다. 이러한 거시경제 상황의 불안정은 주택시장의 구매수요를 위축시킬 것으로 전망된다(〈표-5〉참조).

그러나 주택시장에 수요를 확대할 수 있는 요인도 있다. 내년부터 장기주택자금 대출제도가 도입되어 주택가격의 70%까지 대출해줄 경우 저금리 기조와 맞물려 주택구매수요가 증가할 것으로 전망된다.

주택건설업체의 하반기 전망

전국적으로 293개 주택건설업체를 대상으로 실시한 설문조사에서 회수된 122개 설문을 분석한 결과 하반기 전국 주택가격은 0.2% 하락할 것으로 분석되었다. 서울을 제외 수도권은 0.5%, 서울은 1.1% 상승에 그쳐 상반기의 상승세가 진정될 것으로 분석되었다. 주택매매시장의 안정과 함께 전세가격도 안정되어 전국 평균 0.4% 상승, 서울과 서울제외 수도권의 경우는 각각 1.0%와

택지난의 지속으로 하반기 주택건설물량이 감소하여

금년도 주택건설물량이 작년에 비해 감소할 것으로 예상된다.

따라서 2003년 하반기 주택시장은 주택공급 감소가 예상되는 한편에서

장기대출제도 도입에 따른 수요확대가 예상된다.

0.7% 정도 상승에 그칠 것으로 분석되었다.

이렇게 주택시장에서 가격 상승기조가 진정되면서 신규분양주택시장의 변화도 예상된다. 즉, 신규주택분양시장 상황은 지난 3년간의 활황이 멈추면서 주택건설업체는 지역과 주택유형에 따라 호황과 불황으로 양극화 경향이 대두될 것이라는 전망이 70.6%로 나타났다.

주택시장이 진정국면으로 접어드는 반면 주택건설업체는 주택건설물량이 상반기 대비 감소하겠다는 응답이 44.1%인 반면 증가할 것이라는 응답은 21.6%에 그쳐 앞에서 예상하였던 바와 같이 하반기 주택건설물량의 감소가 예상된다.

이렇게 주택건설물량을 감소시키는 주요한 요인은 역시 택지확보의 곤란이다. 현재 주택건설업체의 54.5%가 택지 확보에 애로를 느끼고 있어, 주택건설 물량을 늘어 늘어날 주택수요에 대응하기 위해서는 수도권에서의 택지공급 확대가 필요하다는 응답이 52.9%에 달하고 있다.

또한 분양이 잘되기 위해서는 구매력이 살아나야 하고 그 근본적 여건으로서 일반 경기의 활성화가 전제되어야 한다는 응답이 33.3%에 달해, 주택경기의 활성화가 이루어지기 위해서는 일반 경기의 부양이 필요할 것으로 예상된다.

결론

주택건설업체의 실무자들에 대한 BSI 조사결

과 하반기에는 정부의 부동산시장의 안정화 대책이 본격적인 효과를 발휘하여 주택시장은 안정되었다.

하지만 택지난의 지속으로 하반기 주택건설물량이 감소하여 금년도 주택건설물량이 작년에 비해 감소할 것으로 예상된다.

따라서 2003년 하반기 주택시장은 주택공급 감소가 예상되는 한편에서 장기대출제도 도입에 따른 수요확대가 예상된다. 이는 가격상승요인으로 작용할 것이다.

그러나 경기전망이 불투명하여 소비자들이 주택구매를 주저하는 한편으로 정부의 강력한 투기억제정책에 따라 주택시장은 불안하지만 안정을 유지하는 상황으로 전개될 것이며, 주택매매가격은 지역적, 유형적 차이는 있겠으나 전체적으로는 보합세를 보이는 한편 전세시장도 안정될 것으로 예상된다.

이렇게 주택시장이 안정된 상황에서 실수요자의 경우에는 주택구입시기를 불필요하게 늦추기 보다는 부담가능한 주택을 구입하는 것이 합리적이다.

또한 정부는 주택시장이 소강국면에 들어 있는 시점에서 택지공급 부족에 따른 주택건설물량감소라는 가격상승요인을 조기에 제거하기 위해 적절한 택지공급 확대방안을 마련해야 할 것이며, 주택시장의 정상화 기조를 다질 수 있는 정책을 정비해야 할 것이다. 