

하반기 주택·부동산경기 전망

김현아 | 건설산업연구원 책임연구원

토지시장

2003년 토지시장은 최근 경기가 불황 국면으로 이어짐에 따라 전체적으로는 위축되는 경향을 보일 것이다

경기 동행지수 순환변동치가 3개월 연속 하락하고, 경기 선행지수도 전년 동월비 12개월 연속 둔화되는 등 전반적인 경기가 하락징후를 보이고 있어 부동산시장도 전체적으로는 위축될 것으로 전망된다.

그러나 일부 개발이 예정되어 있거나 개발가능성이 큰 지역은 큰 폭의 지가 상승이 예상되어 국지적인 가격 상승은 이어질 것으로 예상된다.

저금리 지속, 주택시장에 대한 정부의 강력한 안정화 대책 등으로 인해 유동자금이 오히려 토지시장에 유입될 가능성이 크며, 신도시 주변을 비롯한 수도권 택지개발지역, 행정수도 이전 예상지역 등 개발예정지역을 중심으로 지가가 상승세를 나타낼 것으로 예상된다.

그러나 기타 지역에서는 약보합세 내지는 소폭 하락세가 예상된다.

따라서 2003년 하반기 토지시장은 차별적인 가격 변동이 예상되며 특정지역에서는 급등세가 예상

되나 기타지역이 약보합세 및 하락세를 나타내면서 전국적으로는 1.5~2%의 소폭 상승세를 유지할 것으로 전망된다.

주택가격 전망

2003년 하반기에도 아파트 가격 상승세는 서울보다 지방에서 큰 폭으로 나타날 것으로 전망된다.

서울 및 경기도 지역은 지난 2년 동안의 이미 가격이 크게 상승하였으며 최근에는 정부의 강력한 투기억제 대상지역이 되면서 투자수요가 위축될 것으로 전망된다. 따라서 아파트 가격은 보합세를 나타낼 전망이다.

그러나 수도권 내 신도시 개발 인근지역과 행정수도 이전 후보지역 등의 아파트 가격은 하반기에도 상승세가 이어질 것으로 예상됨에 따라 전국적으로는 1.5% 정도의 소폭 상승세를 나타낼 전망이다.

투기과열지구에서 제외된 지방 대도시로의 유동자금 이동이 예상되며 이는 이 지역의 분양가격 상승과 재건축 사업에 대한 기대감을 상승시킬 것으로 예상된다. 따라서 하반기 지방 대도시들의 아파트 가격은 재건축 아파트를 중심으로 2~3%정도의 상승세를 보일 것으로 전망된다. 아파트 전세가격은



「도시및주거환경정비법」의 시행, 서울시 일반주거지 종세분화 확정, 서울시 재건축 허용 연한 확대 및 재건축 일반분양분의 후분양 적용 등 하반기에 재건축 관련정책변화가 많을 것으로 예상된다.



전반적으로 하락세가 예상되는 가운데 일부 지방 대 도시는 강보합세가 유지되면서 전국적으로는 0.5% 상승에 그칠 것으로 전망된다.

입주물량이 크게 증가하는 서울지역의 전세가격 하락 폭이 3.9% 정도로 클 것으로 예상되며 경기도 지역은 대규모 재건축 사업 착공에 따른 이주 수요가 증가할 것으로 예상되나, 입주물량이 풍부해 수급에는 큰 문제가 없을 것으로 판단됨에 따라 2% 정도의 하락에 그칠 전망이다.

재건축 대상 아파트를 제외한 일반 아파트 가격은 이미 상승세가 크게 둔화되고 있어 하반기 재건축에 대한 기대심리만 진정되면 전반적인 아파트 가격상승세는 크게 둔화될 전망이다. 또한 「도시및주거환경정비법」의 시행, 서울시 일반주거지 종세분화 확정, 서울시 재건축 허용 연한 확대 및 재건축 일반분양분의 후분양 적용 등 하반기에 재건축 관련 정책변화가 많을 것으로 예상된다.

1차적으로는 하반기 「도시및주거환경정비법」의 영향을 직접적으로 적용받는 재건축 사업 추진단지들의 가격 조정이 불가피 할 것으로 예상되며, 그 다음으로는 현재 재건축 사업을 추진하고 있지는 않으나 막연한 재건축에 대한 기대감으로 가격상승이 있었던 준공 후 11년 이상된 아파트 가격이 조정을

받을 것으로 예상된다.

실제로 그 동안 재건축 대상을 제외한 일반 아파트 중에서도 신규 입주한 아파트 보다는 준공 후 11년 이상 경과한 노후 아파트의 가격 변동 폭이 더 컸다.

이와 함께 재건축 대상 아파트의 가격이 조정을 받는 대신 입주 후 5년 미만의 신규 아파트는 당분간 현재의 가격 수준을 유지할 것으로 예상된다. 그동안 상대적으로 재건축 대상 아파트에 비해 가격 변동폭이 적었으며 재건축 억제에 대한 반사이익으로 신규 아파트의 가격은 대부분 현재의 수준을 유지할 가능성이 크다.

행정수도 이전 후보지역이 확정되기까지 대전 및 충청권 지역의 가격 상승세는 유지될 것으로 예상된다. 또한 상반기에 탄력을 받은 지방 재건축 사업의 추진도 하반기까지는 지속될 것으로 예상됨에 따라 하반기에도 역시 서울보다는 지방 도시들의 가격 상승세가 두드러질 것으로 전망된다.

주택공급 전망

2003년 서울지역의 아파트 입주 물량은 하반기에 몰려 있어 하반기 서울지역 전세가격 안정에 주

요 원인이 될 것으로 전망된다. 특히 계절적 비수기인 12월에 1만 1천호 정도의 대규모 입주물량이 대기 중 이어서 2004년 1/4분기의 전세수요까지 수용할 수 있을 것으로 예상된다.

오피스텔의 경우에도 전년대비 173%가 많은 2만 호 정도가 입주 대기 중에 있으며 이중 90% 이상이 주거용(주거 겸용 포함)이어서 소형 평형의 전세수요에 대응할 수 있을 것으로 예상된다. 올해에는 경기도 지역에서의 오피스텔 공급도 크게 증가하여 인천은 137%가 증가한 6,519실이, 경기도는 294% 증가한 2만 9,422실이 각각 연내 공급될 예정이다.

2004년의 입주물량을 추계해 보면 서울, 대구, 광주, 울산 지역은 아파트 공급이 다소 감소하는 반면 인천 및 경기도, 부산, 대전은 각각 공급물량이 증가할 것이다. 수도권을 중심으로 한 오피스텔 공급이 작년부터 지방 도시로 확산되는 바 2004년에는 지방도시에서의 오피스텔 입주물량도 크게 증가할 것으로 예상되며, 서울지역도 아파트 공급물량이 감소하지만 오피스텔이 여전히 높은 증가세(88.3%)를 보이고 있어 전체적인 공급물량은 크게 줄어들지 않을 것으로 예상된다.

다만 아파트 수요자들이 얼마만큼 주거용 오피스텔로 이동해 갈 것인가가 향후 아파트 전세가격 변화에 큰 변수가 될 것으로 예상된다.

주요 이슈 및 정책 제언

정부의 강력한 투기억제 대책과 관련 건축규제 등의 강화로 당분간 주택가격은 관망세를 유지할 것으로 예상되나 저금리 기조가 지속되는 한 장기

적인 시장 안정은 기대하기 어렵다.

금융상품에 비해 유동성이 떨어지는 부동산 상품은 대체 투자처가 마련되지 않는 한 시장에서 급격히 자금이 유출될 가능성이 적으며, 또한 한편에서는 강력한 투기억제 대책을 쏟아내고 있으나 다른 한편에서는 개발호재가 계속 발표되면서 가격 상승에 대한 기대감이 내재되어 있다.

아파트 분양권·주상복합 아파트, 재건축 등 투기과열지구에 한정된 정부의 부분적인 투기억제 대책은 유동자금을 규제를 피해 집중시키는 부작용을 낳고 있으며 이로 인해 지방 주택시장이 과열되는 부작용이 일고 있다.

따라서 금리가 추가 인하될 경우 정부의 강도 높은 투기억제 대책에도 불구하고 부동산 시장은 다시 가격이 상승할 수 있는 불안 요소가 잠재되어 있다.

최근의 거시경제 상황이 침체 양상을 보이면서 금리의 추가 인하 압력이 높아지고 있으나 부동산 시장에서의 금리 변동은 매우 위험한 요소로 작용할 우려가 높으며, 이미 사업이 확정된 재건축 대상 아파트와 개발 인근지역의 토지 등 유동자금의 투자대상이 여전히 존재하고 있다.

또한 투기과열지구를 피해 상반기 탄력을 받고 있는 지방 대도시들로 유동자금이 이동할 경우 지방 도시들을 중심으로 한 부동산 가격의 재상승이 나타날 가능성도 높으며, 따라서 추가적인 금리 인하나 내수회복을 위한 주택경기부양에 대한 기대를 낳을 필요가 있다.

주택경기와 상관없이 지속적인 공공부문의 주택 공급 확대가 실행되어야 한다. 공공부문의 주택 공급실적은 민간부문보다 더욱 경기에 민감하게 변화하였으며 그 결과 외환위기 이후에도 민간부문과는



아직 도입 초기 단계인 후분양 방식을 각종 계약 및 사업여건에 따라 이해 관계가 복잡한 재건축 사업에 우선 적용함으로써, 노후 불량주택의 개선을 억제함은 물론 이로 인해 추가 주택공급에도 차질이 우려된다.



달리 공급물량이 계속 감소하여 왔다. 2003년에는 공공부문의 주택건설을 확대함으로써 민간 주택경기 위축에 대비하여야 할 것이다.

재건축 사업 위축에 따른 보완대책이 없이 집중적인 규제를 지속할 경우 장단기적으로 주택시장 내 부작용을 초래할 가능성이 높다. 투기 과열 지구내 재건축 아파트 일반분양분에 대한 후분양제 도입 및 일반주거지역 등으로 사실상 재건축 추진이 어려워 질 전망이다. 또한 서울시는 재건축 허용 연한을 강화하는 「시 조례」를 9월중 마련할 예정이어서 현재 재건축 사업을 추진 중인 대부분의 단지들에 사업추진이 불가능해 질 전망이다.

이미 마련된 정부의 각종 대책으로 점차 재건축 사업이 어려워질 전망이다. 지난 5.23대책으로 이미 사업이 확정된 단지들의 사업추진도 매우 불투명한 상황이다.

그러나 아직 도입 초기 단계인 후분양 방식을 각종 계약 및 사업여건에 따라 이해 관계가 복잡한 재건축 사업에 우선 적용함으로써, 노후 불량주택의 개선을 억제함은 물론 이로 인해 추가 주택공급에도 차질이 우려된다.

한편, 재건축 사업의 후분양 강제는 지역별 건설업체별로 파급효과가 양극화되면서 주택시장 및 주

택 건설 산업에 전반에 큰 혼란을 가져올 것으로 예상된다. 사업수익성이 불확실해 짐에 따라 사업리스크가 확대되어 무분별한 사업추진을 막을 수는 있으나 재건축 사업추진이 안전상의 문제가 아니라 경제적 수익성에 의해 결정되는 모순점은 해결되지 않는다.

결국 강남지역은 후분양에 따른 타격이 적은 대신 상대적으로 일반분양수익금에 더 의존적인 수도권지역의 재건축 사업은 크게 위축될 것으로 전망된다. 서울지역은 용적률 규제 등을 통해 재건축 사업을 통한 세대수 증가 규모가 1.3배로 적은 편이나 서울 이외의 지역에서는 여전히 세대수 증가가 1.7~2배에 달하고 있다.

특히 서울지역은 대형 건설업체들이 재건축 사업 시공자로 선정된 반면 수도권 지역에서는 중견업체들의 수주비율이 높아 건설업체들 간의 파급효과도 양극화 될 것으로 우려된다.

금융기관의 프로젝트 파이낸싱의 경우에도 상대적으로 사업수익성이 높고 분양가능성이 높은 서울 지역 중심으로 파이낸싱을 시도할 가능성이 커, 상대적으로 자금여력이 낮고 지리적 입지여건이 불리한 지역의 재건축 사업의 추진이 어려워질 것으로 판단된다. 