

2003년 주택 · 토지시장 전망

윤주현 | 국토연구원 연구위원

2002년 주택시장 동향 요약

주택가격 증가율이 1990년의 21%를 기록한 이래 2002년에는 16.4%로 최고의 상승률을 보이고, 주택가격 상승률이 전세가격 상승률을 상회하였다.

특히 서울 및 수도권(각각 22.5% 및 21.8%), 아파트(22.8%), 소형주(17.8%)의 매매가격 상승이 시장을 선도하였고, 가을들어 정부의 강력한 투기억제책을 발표 이후 10월부터 주택가격 상승률이 크게 낮아지고 있다.

외환위기 이후의 부동산경기 활성화를 위한 정책 지원, 주식시장의 침체, 저금리기조 및 주택대출 확대로 주택투자수요가 급증하였다.

그러나 정부의 투기억제책에 힘입어 주택수요가 위축되고 있는 반면 주택공급은 외환위기 이후 꾸준히 확대되고 있으며 2001년 53만호, 2002년 11월까지 57만호 등 50만호를 넘어서고 있다.

토지시장 동향 요약

2001년부터의 주택가격 상승의 영향으로 2002년 3/4분기까지의 토지가격은 전국적으로 예년에 비하여 상당폭의 가격 상승이 나타났다. 특히 수도

권 지역이 높은 지가상승률을 보였고, 제주도가 여타지역보다 높은 5.1%의 상승률을 나타냈다.

도시지역에서는 용도지역 구분없이 지가상승률이 높았으나, 비도시 지역에서도 준도시 및 준농림지 등 도시화 가능 토지의 지가 상승률이 높게 나타남으로써 주택가격 상승의 영향을 크게 받았다고 볼 수 있다.

2002년 3/4분기까지의 토지거래 역시 활발하여 전국적으로 37.4%의 증가를 보였는데, 도시지역의 토지거래가 많은 비중을 차지하였다.

2001년의 토지거래가 주거지역을 중심으로 이루어진데 반하여 2002년에는 도시지역의 모든 용도에서 거래증가가 나타났고, 특히 상업지역 및 공업지역이 거래시장을 선도하였다.

비도시지역의 경우에서도 모든 용도의 토지거래가 증가하였으나 특히 준도시지역이 66.3%로 높게 나타났다.

2003년 주택 · 토지시장 전망

주택시장 전망

주택자금대출 억제 및 부동산관련 조세강화, 부동산종합전산망 가동 등 투기억제대책의 시행으로

〈표 1〉 2003년 주택가격 상승률 전망

(단위 : %)

주 택	매 매			전 세		
	전국	서울	아파트	전국	서울	아파트
2001년	9.9	12.9	14.5	16.4	18.7	20.0
2002년	16.4	22.5	22.8	10.1	10.8	12.2
2003년 전망	0.5	0.7	0.9	2.0	2.5	3.3

금년도 주택수요는 작년에 비하여 크게 위축될 전망이다.

가격 상승으로 인한 부담능력 부족, 9.4 및 10.11 대책에서 투기억제를 위한 양도소득세 및 재산세 과세 강화, 서울시의 분양가간접규제(건설원가 공개), 분양권 전매요건 강화, 청약1순위 요건 강화 등 청약질서 강화로 투기수요 위축, 도시및주거환경정비법의 시행으로 재건축요건 강화, 주택보급률 100% 달성, 투기억제책 강화, 행정수도 이전, 건설물량 확대 등으로 수도권 주택가격 상승기대감 하락할 전망이다.

행정신도시 이전, 개발제한구역 해제지역, 주5일제 근무에 따른 전원주택 등 향후의 부동산수요 증대를 기대하여 수도권 중심의 투기억제대책으로 투기수요의 지방이동이 우려된다.

저금리 하에서 주택가격 상승이 이루어지지 않으면 집주인은 전세공급보다는 월세 공급을 선호할 것이나, 신규주택 공급량의 증대로 전세공급량이 많아져 월세입자를 찾기가 어려울 전망이다. 반면 세입자는 경기전망 불투명으로 인하여 월세수요보다는 전세수요가 증대할 것이다.

또 해외경제회복 부진, 대 이라크 전쟁 임박, 복핵문제의 장기화 등으로 거시경제전망이 불안함에 따라 주식시장도 불투명하여 부동산으로의 자금흐

름이 은행 신탁 및 펀드로 이동할 것이다. 이와 더불어 부동산투기억제책의 강화에 따라 대기성 자금 증대될 것으로 보인다.

외환위기 이후 30만호까지 감소하였던 주택사업 승인 물량이 2000년에는 43만 3천호로 회복하였고, 2001년 이후에는 55만호 수준으로 증가하였다.

해외경제회복 부진, 대 이라크 전쟁 임박, 복핵문제의 장기화 등으로 거시경제전망이 불안함에 따라 주식시장도 불투명하여 부동산으로의 자금흐름이 은행 신탁 및 펀드로 이동할 것이다. 이와 더불어 부동산투기억제책의 강화에 따라 대기성 자금 증대될 것으로 보인다.

주택공급 회복, 주택보급률 증대 등으로 주택재고의 절대부족 문제는 완화되었으나 지역적 수급불균형은 잔존하고 있다.

주택수요 확대에 따라 대형주택공급 비중이 다시 증가하고 건축기간이 짧은 다세대주택 건설비중이 40%대로 증대, 오피스텔 공급의 지속적 증대할 것이다.

서울시의 단독, 다가구, 다세대, 연립주택의 전월세물량(5만 7,031호) 중 13.9%(7,983호)가 비어 있으며, 2002년 하반기 입주가능한 주택의 전월세물

〈표 2〉 2003년 토지가격 상승률 전망

(단위 : %)

토 지	전 국	주 거	상 업	공 업	녹 지
2001년	0.8	0.7	0.3	0.5	1.7
2002년 ~3/4분기	2.6	3.4	1.4	2.2	3.3
2003년 전망	1.7	1.8	2.3	2.0	2.3

량은 2만 7,585호로 조사되었다,

양 주택협회의 '2003년 주택공급계획'에 따르면 전국적으로 39만 2,017호를 공급할 예정이며, 이는 전년도 28만 5,230호보다 37.4%가 늘어난 수준이다. 이중 65.3%인 25만 6,207호가 수도권에 공급되고, 규모별로는 중소형아파트가 80%에 달한다.

금년도에는 주택수요의 위축에 반하여 주택공급이 증대됨에 따라 주택의 과잉공급이 우려된다. 그동안 감소추세를 보여오던 아파트 미분양물량의 증대 우려와 전년도에 급증한 다세대주택의 미분양, 재건축 공급 위축에 따른 강남지역 아파트 공급 감소 등으로 지역별 차별화를 보일 것으로 전망된다.

이상의 여러 요인을 고려할 때 주택매매가격 상승률은 전국적으로 연간 0.5%로 안정세를 보일 것으로 전망되며, 서울(0.7%) 및 아파트(0.9%)의 가격 상승률도 안정세를 이룰 것이다.

전세가격도 역시 전국적으로 2.0%, 서울 2.5%, 아파트 3.3%로 매매가격 상승률 보다는 약간 높지만 예년에 비해서는 매우 안정적인 시황을 보일 것으로 전망된다.

주택매매가격의 안정세가 장기화되면 저금리 기조하에 전세가 상승압력으로 작용하고 주택공급의 확대, 저금리하에서 전세중심의 월세전환은 장기적으로 지속될 것으로 판단된다.

토지시장 전망

토지수요는 실물경제의 영향을 많이 받고 있는 것으로 파악되고 있다.

경제주체들의 심리지표가 하락하고 있으나 국내 실물경기는 견실한 상승세를 보이고 있다. 건설 및 설비투자 등의 신규투자 증가가 지속되고 있어 토지수요도 증대될 것으로 전망된다.

주5일 근무제의 도입으로 레저용 토지수요의 증대가 예상되며, 행정신도시 이전, 개발제한구역 해제, 서울시 및 수도권에 대한 투기억제 강화 등으로 인한 투기수요의 지방 이동이 예상되나 한편으로 국토이용체계 개편 및 부동산종합정보망의 구축 운용계획에 따른 관망 자세도 나타날 것이다.

그러나 토지의 공급은 토지보유자의 유동성확보 필요성 및 가능성 여하에 많은 영향을 받을 것으로 보인다. 금융기관에의 접근성이 용이해졌고, 저금리 기조의 지속 하에서는 토지공급이 크게 증대할 것으로 보이지 않는다. 이에 따라 토지거래가 크게 증대할 것으로 보이지는 않을 것이다.

2003년 토지가격은 연간 1.7%의 소폭 증가가 예상되나 금년에 비하여 상승폭은 크게 감소한 수준으로 전망된다. 전반적으로 용도지역별 차별화는 크지 않을 것으로 보이나 상업 및 녹지지역의 토지가격이 상대적으로 높은 상승률을 보일 것이다. (㉞)