

2003년 주택시장 전망

장 성 수 | 주택산업연구원 선임연구위원 · 공학박사

서론

주택시장 동향을 전망하고자 할 때 지난 수년간 계량 모델에 의한 전망과 전망의 수치화가 유행하고 있다. 그러나 다양성과 역동성 그리고 불확실성이 가득 찬 주택시장을 정확하게 전망하는 것은 방법론상 근본적으로 불가능하다.

따라서 지난 몇 년사이에 유행처럼 이루어지고 있는 계량모델에 의한 분석을 통해 주택시장 전망의 주택가격 추이를 소수 첫째 자리까지 추정하는 것은 모델에 대한 잘못된 믿음이며, 전망치를 수치화(數値化)하는 것에 대한 자기만족의 산물일지언정 시장의 정확한 예측과는 관계가 없다.

2001년말 실제로 공공 민간 등 거의 모든 주택, 건설, 부동산, 경제 관련 연구조직에서는 거의 경쟁적으로 2002년 주택시장 전망자료를 내놓았었다. 이들이 제시한 전망의 공통점은 주택시장은 안정되고, 가격이 하락할 것이라는 것이었다. 차이가 있다면 그 정도를 몇 %로 표시했느냐에 지나지 않는다.

2002년의 주택시장의 현실은 이러한 전망들이 얼마나 공허한 것이었던가를 잘 보여주었다. 모델링을 통한 주택시장의 전망은 이론상으로는 가능할지 모르지만 적어도 현재까지 개발된 모델로는 정확한 예측을 한다는 것 자체가 오류(誤謬)임에 틀림없다.

이러한 오류는 주택정책에 혼선을 가져오고, 소비자가 주택을 구입하는 시점을 놓치게 하는 등의 부작용을 낳기 때문에 계량모델에 맹목적으로 의존하는 일부 주택시장의 전문가들의 자성이 아쉽기만 하다.

지금까지 주택시장에서 통용되고 있는 이론과 경험상 주택시장 전망이 필요할 경우 몇 가지 관점에서 주택시장을 분석하고 분석결과를 종합하여 주어진 관점에서 주택시장의 앞날을 추측하는 방법이 일반적으로 통용되고 있다.

이 경우에 어떠한 관점을 갖고, 분석항목을 설정할 것이며, 올바른 분석방법과 분석항목간의 '인과관계'(因果關係)를 어떻게 구성할 것인가에 따라 추측과 예측의 정확도가 결정된다. 따라서 주택시장이 지닌 구조적 특성과 주택시장 외적요인간의 관계를 제대로 분석할 수 있는 능력이 있어야 시장전망의 정확성을 높일 수 있게 된다.

2003년의 주택시장동향을 전망함에 있어서 IMF 이후 주택시장의 연속성과 함께 2003년이 지닌 특수성을 주택시장의 내부적 상황과 주택시장 외부적 상황으로 구분하여 이들이 주택시장에서 어떻게 작용할 것인지를 추론해야 할 것이다.

이러한 맥락에서 본고는 2003년 주택시장의 배경으로서 2002년의 주택시장동향을 간략히 살펴보고, 2003년의 주택시장에서의 수요와 공급 측면의 몇

〈표 1〉 연도별 주택가격지수추이

(단위 : 지수 1995년말 = 100)

구 분 \ 연 도	연 도	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
매매가격지수		100.0	101.5	103.5	90.7	93.8	94.2	103.5
유형별	단 독	100.0	99.8	99.2	88.1	86.8	85.6	88.4
	연 립	100.0	100.5	101.1	89.2	87.5	88.2	95.2
	아파트	100.0	103.5	108.4	93.7	101.7	103.1	118.1
전세가격지수		100.0	106.5	107.4	87.6	102.3	113.7	132.4
유형별	단 독	100.0	103.2	103.1	86.0	89.0	96.3	106.8
	연 립	100.0	105.4	106.1	86.7	100.0	113.4	130.1
	아파트	100.0	110.2	112.0	89.4	113.3	127.1	152.5

자료 : 국민은행, 「도시주택가격동향조사」

가지 요인과 함께 주택시장 외부적 변화요인과의 관계를 살펴 2003년 주택시장의 양상을 전망해본다.

2002년 주택시장 동향

2002년 11월까지 전국 도시지역의 주택매매가격은 전년 11월에 비해 17.1%가 상승하였다. 이는 2001년의 주택매매가격이 9.9% 상승에 뒤이어 두 배 이상의 상승률로서 연 2년째 주택 매매가격 상승이 계속된 것이다. 이러한 상승으로서 지난 2년 사이에 전국의 주택가격이 27.7%나 상승하였다. 전세시장의 상승폭은 더욱 컸다.

2001년의 전세가격은 16.4% 상승하였으며, 2002년에는 다시 11.1%가 상승하여 2년 사이에 무려 28.9%가 상승하였다. 특히 2000년 이후 계속 3년째 전세가가 크게 상승하여 전세가가 1999년에 비해 56.3%가 급등했다는 사실은 향후 주택매매가격을 상승시킬 수요측면에서의 잠재력이 매우 커지고 있다는 점을 시사한다. 2002년 지역별 주택매매가격 동향을 보면 역시 서울의 주택 매매가격이 24.1%를 보여 전국도시 평균 17.1%를 크게 넘어서

는 상승세를 보였다.

주택유형별로는 가격 상승에 커다란 격차를 보였다. 단독주택의 경우는 8.3%가 상승하였으나 아파트의 경우에는 23.7%가 상승하여 단독주택에 비해 무려 3배 가까이 가격이 상승하였다.

주택규모별로 보면 대형의 경우 14.8%가 상승하였으며, 소형의 경우 18.5%가 상승하여 소형주택시장에서의 가격상승이 중대형 주택시장의 가격 상승폭을 상회하였다. 2002년 주택시장에서의 거래동향을 요약하면 2000년 이후 주택매매 및 전세가격의 상승이 지속되었으며, 특히 서울을 중심으로 한 소형 아파트 시장에서의 가격상승이 두드러졌다. 전세시장의 가격상승도 상승률은 낮아졌지만 지속되어 2003년 들어 서울 및 수도권을 중심으로 한 아파트 특히 소형 아파트 시장에서의 가격상승의 잠재력이 크다는 사실을 시사하고 있다.

2003년 주택시장 분석

주택시장의 공급전망

2003년에도 2002년 주택시장의 불안의 근본원

〈표 2〉 2001년 대비 2002년 주택시장가격동향

구분		지수	2001년 11월지수	2002년 11월지수	상승률(%)
매매 가격 지수	전도시종합		102.7	120.3	17.1
	지역별	서울	108.8	135.0	24.1
		6개 광역시	98.4	110.8	12.6
		21개 중소도시	101.1	117.1	15.8
		단독	88.2	95.5	8.3
	유형별	연립	95.0	105.7	11.3
		아파트	116.7	144.4	23.7
		대형	99.6	114.3	14.8
	규모별	중형	102.6	119.7	16.7
		소형	106.8	126.6	18.5
전도시종합		132.0	146.6	11.1	
전세 가격 지수	지역별	서울	134.6	150.7	12.0
		6개 광역시	125.7	141.3	12.4
		21개 중소도시	133.4	144.5	8.3
		단독	106.6	115.8	8.6
	유형별	연립	130.6	140.8	7.8
		아파트	151.7	171.6	13.1
		대형	125.8	140.7	11.8
	규모별	중형	135.4	152.0	12.3
		소형	137.1	152.0	9.6

자료 : 국민은행, 「도시주택가격동향조사」

인인 주택재고의 부족 특히 서울과 수도권을 중심으로 한 아파트의 부족현상이 계속될 전망이다. 주택 건설 실적은 2001년부터 예년 수준을 회복하고 있으나, 난개발 방지를 위한 개발규제, 환경규제 강화 등에 따라 대규모 택지개발이 어려워지고 이에 따라 수요가 많은 아파트 건설물량은 주택공급물량에서 차지하는 비중은 물론 공급 절대량마저 감소했다.

1997년에 수도권에는 17만 9천 호의 아파트가 공급되었고, IMF의 충격이 컸던 1998년에는 13만 4천호가 공급되었고, 1999년에는 21만 8천호, 2000년에는 18만 2천호가 공급되었다. 그러니까 수도권에서 공급되는 주택의 적어도 75%가 아파트로 공급

되어 왔던 것이다.

그런데 2001년에는 수도권에서는 아파트 공급 물량이 12만호로 34% 정도 급격히 감소했다. 2002년 10월말 현재의 수도권에서의 주택공급은 예년 수준을 보이고 있으나 공급주택에서 차지하는 아파트의 비율은 40.3%로서 예년의 거의 절반수준으로 낮아졌다.

서울에서의 아파트 공급부족 현상은 더욱 심해 공급주택의 25.6%에 불과한 실정이다. 이러한 아파트 공급부족은 IMF이후 공공의 택지공급이 부족했기 때문이며, 이에 더해 2000년 이후 준농림지역에서의 개발규제로 민간주택건설업체 역시 수도권지

〈표 3〉 주택건설대비 아파트 건설 추이

(단위 : 천호, 괄호는 아파트 비중)

구 분		1997	1998	1999	2000	2001	2002(10월말)
전 국	전 체	596	306	405	433	530	507
	아파트	485(81.4%)	263(85.9%)	345(85.2%)	332(76.7%)	267(50.3%)	254(50.1)
수도권	전 체	229	149	237	241	304	283
	아파트	179(78.1%)	134(89.9%)	218(92.0%)	182(75.5%)	120(39.5%)	114(40.3%)
서 울	전 체	70	29	61	97	117	133
	아파트	52(74.3%)	25(86.2%)	54(88.5%)	72(74.2%)	39(33.3%)	34(25.6%)

자료 : 건설교통부

역에서 택지를 확보하지 못하여 아파트를 건설하지 못했기 때문이다.

특히 서울 강남지역은 생활 및 교육환경여건 등 주택수요가 매우 크지만 재건축 규제의 강화로 물량 공급이 거의 없어 강남지역의 집값 상승을 촉발시키는 또 하나의 요인이 되고 있다. 주택산업연구원의 연구결과 공급 물량 10% 감소는 18개월간 2.54%의 가격 상승요인으로 작용한다.

따라서 2003년 주택시장에서는 서울과 수도권을

〈표 4〉 공공택지공급실적

(단위 : 천㎡, %)

구분 \ 연도	전국(A)	수도권(B)	B/A
1990	42,383	20,803	49.1
1991	32,370	13,848	42.9
1992	34,771	15,918	45.8
1993	29,155	14,675	50.3
1994	34,548	13,551	39.2
1995	27,183	15,259	56.1
1996	39,669	17,491	44.1
1997	28,078	12,142	43.2
1998	22,112	11,242	50.8
1999	13,868	7,410	53.4
2000	9,012	3,299	36.6
2001	28,033	12,850	45.8

자료 : 건설교통부

중심으로 2001년의 아파트 공급 부족이 입주물량 부족으로 현재화되기 때문에 가격불안의 요인으로 작용할 것이며, 이러한 추세는 아파트 공급물량의 부족이 해소되지 않는 한 수년간 지속될 것이다. 2001년과 2002년의 주택시장불안의 근본요인 및 2003년 주택공급 시장에서의 가장 큰 영향을 줄 요인은 바로 아파트 공급의 부족이라 하겠다.

택지공급 현황

아파트 공급 부족의 직접적인 원인이 택지공급부족에서 비롯된 것이기 때문에 대규모 택지공급의 확대가 없는 한 아파트 공급의 확대는 불가능하다. 일반적으로 택지공급 후 적어도 4년 정도가 지나야 아파트가 건설되고, 입주가 가능해진다. 그런데 IMF 이후 공공의 택지공급 실적은 눈에 띄게 감소하였다.

전국과 수도권에서의 택지개발실적은 3년간 계속 감소했었고, 특히 2000년에는 공공택지공급 실적이 극도로 저조했다. 이러한 택지공급 부족 상황은 2001년 들어서 비로소 개선되었다. 2001년에는 공공택지공급 실적인 2,803만 3천㎡를 기록하여 2000년의 901만 2천㎡에 비해 3.1배가 증가하였다.

특히 수도권의 경우에는 준농림지의 개발규제에 따른 주택공급부족을 예상하여 적극적으로 공공택



2001년 한해의 공공택지공급이 크게 늘어나기는 하였지만 IMF 이후 3년간의 공공택지공급이 극도로 저조했다는 점이다. 그리고 2000년 4월의 준농림지역 개발규제 강화이후 민간 부문에서의 택지 확보가 사실상 불가능해졌다는 점 등을 감안할 때, 정부가 지속적으로 택지공급을 확대한다고 하더라도 적어도 2004년까지는 아파트를 건설할 수 있는 대규모 택지공급의 부족과 이에 따른 아파트 공급 부족 현상은 불가피할 전망이다.

지를 공급하여, 2001년에는 1,285만㎡을 공급하여 2000년의 329만 9천㎡로서 거의 4배나 증가하는 실적을 보였다. 그러나 2001년 한해의 공공택지공급이 크게 늘어나기는 하였지만 IMF 이후 3년간의 공공택지공급이 극도로 저조했다는 점이다. 그리고 2000년 4월의 준농림지역 개발규제 강화이후 민간 부문에서의 택지 확보가 사실상 불가능해졌다는 점 등을 감안할 때, 정부가 지속적으로 택지공급을 확대한다고 하더라도 적어도 2004년까지는 아파트를 건설할 수 있는 대규모 택지공급의 부족과 이에 따른 아파트 공급 부족 현상은 불가피할 전망이다.

그런데 보다 심각한 문제는 정부가 특단의 조치를 제시하지 않는 한 택지공급 확대의 전망이 오히려 어둡다는 것이다. 2003년부터는 택지개발과 관련하여 '국토의계획과이용에관한법률'이 시행되고 이에 근거하여 준농림지역에서 2종 지구단위 계획 수립이 의무화됨과 동시에 개발총량제와 개발분담금제와 같은 각종 개발규제가 출현할 것으로 전망되고 있다.

이러한 규제로 인해 수도권을 중심을 택지공급이 급격히 감소하거나 공급가격이 급등할 가능성이 있다. 이에 대한 대책을 서둘러 세울지 못한다면 택지공급의 확대는 물론 주택시장의 안정의 기본적인 조

건인 아파트 공급의 확대는 이루어지기 어려울 전망이다.

주택시장수요측면

2001년과 2002년의 주택시장의 수요측면에서의 가장 큰 변수이자 2003년 주택시장 수요에 가장 큰 영향을 변수는 시중자금의 움직임과 시중자금이 주택시장으로 유입되어 구매력화할 것인가의 여부이다.

'9·4 주택시장 안정대책'이 나오기까지 2001년부터 2002년 7월 사이 금융기관의 대출은 117조원이나 크게 증가했다. 이 가운데 약 80조원이 가계대출로 분류되고 있다. 이 가운데 적어도 절반 정도인 40조원이 주택구입용으로 사용된 것으로 추계되어 약 20만에서 25만호 정도의 유효수요의 확대를 가져왔다. 저축이 아닌 대출을 통해 주택을 구입하는 경우 환금성을 중시하기 때문에 주로 수요자들은 중소형 아파트를 구입했을 것으로 추정된다.

정부는 시중자금의 주택시장 유입에 따른 주택시장불안정과 부동산시장에서의 거품의 형성과 그 소멸에 따른 부작용을 우려하여 금융기관의 가계 대출을 억제하는 다양한 정책을 제시하고 있다. 금융기관 대출 총액에서 가계자금 대출의 비율을 일정수준 이하로 낮추고, 가계자금 대출에 따른 대손충당금의

비율을 상향하고, 주택 등 부동산 담보대출시 대출 금액을 평가금액의 60%이하로 인하, 저당권 설정 등기수수료 면제를 철회하는 등 가계자금 대출규제 정책이 줄을 잇고 있다.

이러한 정부의 적극적인 금융시장개입으로 가계 자금 대출이 감소하고 있다. 2002년 10월과 11월 현재 시중은행의 월별가계자금 대출실적은 전월대비 50% 이상씩 감소하였다(은행특성상 국민은행은 30% 수준임). 그러나 이러한 규제에도 불구하고 금융기관의 경우 자금 대출여력이 넘치고 있기 때문에 정부가 계속해서 가계자금 대출을 억제해 지속하는데는 일정한 한계가 있을 것으로 전망되고 있으며, 이미 시중에는 유동성 자금이 풍부하기 때문에 2003년 주택시장에서 수요관리를 통해 주택가격의 안정을 도모하는 데는 어려움이 클 것으로 보인다.

현재 시중 여유자금은 주식시장과 코스닥시장의 경기 침체로 투자처를 찾지 못하고 있다. 이러한 자금의 속성상 2000년 4월 부서의 준농림지 규제의 강화로 수도권을 중심으로 한 택지공급 부족에 따라 단기간에 주택공급이 늘어나지는 않을 것이라는 점과 '국토의계획및이용에관한법률'이 입안되고 재건축 규제 강화가 되어 택지 및 주택공급의 가능성이 희박하다는 점, 그리고 아파트의 높은 환금성 등은 주택 투자에 큰 기대를 갖게 할 가능성이 크고, 이 자금이 아파트 시장에 집중되어 주택시장에서의 초과 수요가 구매력을 갖게 될 경우 또 다시 주택가격의 급등 현상을 일으킬 가능성이 있다.

이와 함께 자가에 대한 잠재적인 수요인 전세시장의 동향을 고려해야 한다. 지난 3년간 전세가격은 45% 상승하였다. 강서구와 강북구 그리고 수도권 외곽지역과 같이 주택가격이 낮은 지역에서는 주택 가격 대비 전세가의 비율이 이미 70% 선을 넘어서



고 있다. 이들 전세수요는 궁극적으로 자가수요화할 것이기 때문에 아파트 공급 부족에 따른 공급부족과 자가화 수요가 맞물리면 수급불균형이 초래되면서 주택시장을 크게 뒤흔들어 놓을 가능성이 있다.

막대한 시중유휴자금의 존재, 3년간 상승한 전세시장의 불안과 함께 주택시장에서의 수요측면에서 고려해야 또 하나의 변수는 바로 재건축이다. 강남 일대의 재건축에 대해서는 정부가 규제를 강화하고 있어 현재로서는 별다른 불안요인이 되지는 않을 것이라는 전망도 있지만 2002년 말부터 2003년에는 강남지역 저밀도 아파트 단지 즉, 잠실지역의 2만 1천 250세대의 재건축사업계획승인이 이루어지면서 건물의 철거와 전세이주수요는 강남 3구와 강동구, 광진구 등의 주택시장의 불안정을 더욱 크게 할 전망이다.

2003년의 주택시장에서의 수요측면은 전세에서 자가수요로의 전이 그리고 강남저밀도 재건축의 본격적인 추진이라는 수요증가 요인에 대해 금융권과 시중여유자금이 어떻게 움직일 것인가에 따라 주택

시장에서의 구매력화 여부와 이에 반응하는 시장의 안정여부가 좌우될 것이다.

주택시장 외부상황

2003년은 정치적으로나 경제적으로 매우 예측하기 어려운 상황이다. 그러나 정치적 측면에서 새로이 출발한 정부는 바닥난 정부재정과 424조원의 엄청난 가계부채라는 경제적 현안을 안고 있다. 따라서 새로운 정부는 어떠한 방식으로 든 IMF이후의 정부가 남겨놓은 과제를 해결할 수 있는 대안을 제시하고 이를 추진할 것이다.

이 정책 프로그램에 따라 2003년의 경제, 사회 전반 및 주택시장의 움직임이 크게 좌우될 전망이다. 미국을 중심으로 한 해외 경제시장의 불황이 지속되고, 우리나라의 기업들도 설비투자를 줄이는 등 불황에 대비하고 있다. 일반적으로 거시경제의 불황은 주식시장의 위축, 설비투자 축소에 따른 자금수요의 감소와 저금리를 초래하고 저금리는 주택시장에 대한 투자수요를 부추기는 경향을 보이게 된다.

특히 가계의 경우 소비심리가 위축되어 저축과 투자에 치중할 것이기 때문에 주택부문으로의 자금유입이 대안으로 부상할 가능성이 크다. 신 정부 역시 정부 출범 초기의 정치, 경제적 실적에 대한 평

가가 향후 정치적 신임의 바탕이 되기 때문에 경제적 조건이 허용하는 한 내수경기 활성화를 추진할 수 밖에 없을 것이다.

우리나라의 주요한 경제연구조직은 2003년의 경제전망을 전반적으로 낙관적으로 판단하고 있다. 한국은행과 한국개발연구원은 경제성장률을 각각 5.7%와 5.3%로 예상하고 있고, 한국금융연구원과 삼성경제연구원도 5% 이상을 전망하고 있다.

내수시장 상황을 대표하는 소비자 물가의 상승률 전망치는 한국은행이 3.4%, 한국개발연구원이 3.6%이고, 한국금융연구원과 삼성경제연구원도 3.6%를 제시하고 있다. 이는 일부 부동산 및 주택시장 전문가들의 주택시장 전망의 전제인 2003년 거시경제상황의 불안과 내수경기의 위축과 이에 따른 자산 디플레이션의 우려와는 거리가 먼 전망이다.

5% 이상의 경제 성장율만이 아니라 소비자 물가가 2002년의 추정전망치인 2.7%보다 높은 3.4% 정도라는 것은 2003년의 경기가 활황은 아니지만 불경기보다는 오히려 호경기에 가까울 것이라 전망된다.

2003년에 안정적인 경제 성장과 높은 물가 상승율은 극단적인 해외 요인의 충격이 없다면 시중에 많은 유동성이 존재한다는 의미이며, 이는 내수 특히 부동산 시장의 활기를 가져올 가능성이 크다.

신 정부 역시 정부 출범 초기의 정치, 경제적 실적에 대한 평가가 향후 정치적 신임의 바탕이 되기 때문에 경제적 조건이 허용하는 한 내수경기 활성화를 억제할 정치적 이유를 찾기 어렵다. 물론 2003년에는 노사관계 악화

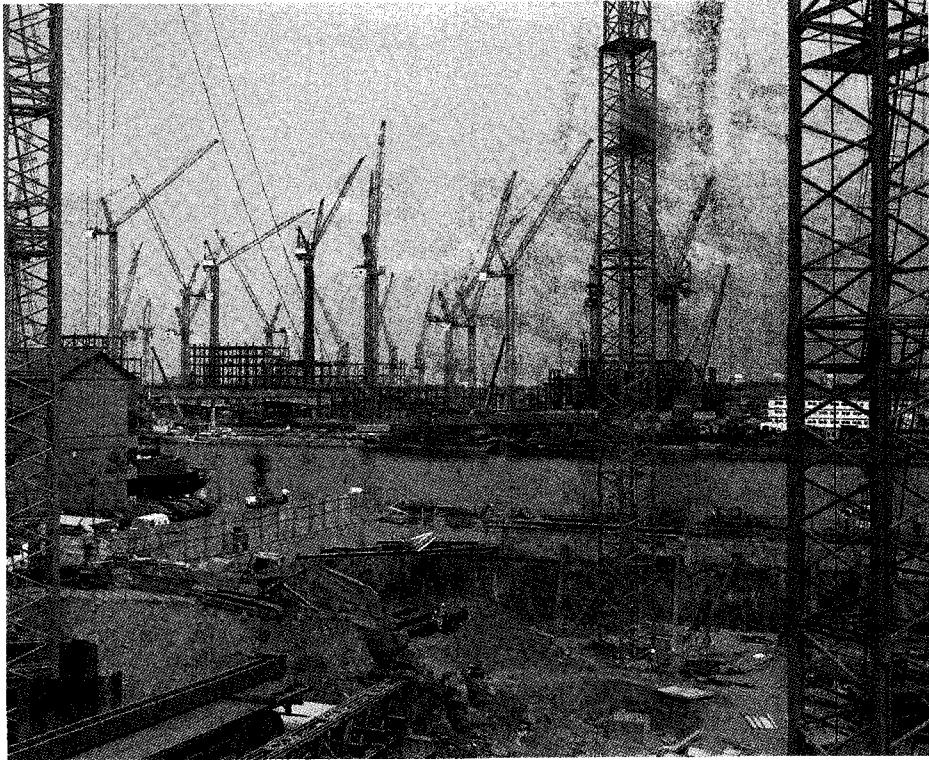
〈표 5〉 주요 기관 2003년 경제전망

기관 \ 항목	한국은행	KDI	한국금융연구원	삼성경제연구원
경제성장률(%)	5.7	5.3	5.5	5% 선
경상수지흑자 (억 달러)	30	3	10.1	11.8
소비자 물가상승률(%)	3.4	3.6	3.6	3.6
실업률(%)	-	3.2	3.1	-

자료: 한국은행

의 우려와 대북 관계의 새로운 국면전개, 그리고 미국과 이라크 간의 갈등이 전쟁으로 비화되면서 국제유가의 급등과 세계경제의 심각한 침체라는 극단적인 시나리오의 전개와 이에 따른 국내 경기의 충격을 배제할 수는 없다.

그러나 필자의 견해로는 현재 선물시장에서의 거래동향을 보면 적어도 경제분석 및 투자 전문가들의 전망으로는 해외부문에서의 파국적 시나리오의 가능성은 그다지 높지 않은 것 같다.



결론

공급측면에서 아파트 물량의 부족, 택지공급 부족으로 일정기간 아파트 공급확대의 가능성 희박, 수요측면에서 3년간의 전세가격 양등에 따른 주택수요의 증가, 재건축 본격화에 따른 전세 및 이주수요의 발생, 그리고 금융기관의 과도한 대출여력과 투자처를 찾지 못해 부동산하는 시중자금 등을 고려할 때 2003년의 주택시장에서는 수급 불균형에 따른 주택가격의 상승 가능성이 존재한다.

특히 수도권과 서울의 강남을 중심으로 한 중소형 아파트 시장의 경우 가격상승의 가능성은 한층 높다. 그러나 이러한 가격 상승요인을 지난 2년간의 주택가격 양등에 따른 경계 심리와 가계부채증가에

따른 우려와 부작용에 따른 부동산 거품론에 대한 두려움, 그리고 정부의 수요관리를 위한 각종 시장대책 등의 시장안정화대책이 상승의 움직임과 폭을 견제하고 있는 것이다.

즉, 2003년의 주택시장은 주택시장여건상 존재하는 가격상승요인을 정부가 행정력을 동원하여 억제하는 상황에서 시중 여유자금이 투자 여부를 관망하는 팽팽한 긴장에 가득 찬 시장일 것이다.

이러한 상황에서 2003년 상반기에는 상반기전세시장의 가격상승과 증산층 하부의 주거불안정이 서서히 현재화될 가능성이 있고, 이에 대한 적절한 대책이 제시되지 못한다면 하반기 들어서는 주택시장 전체가 혼란에 빠질 것이 우려된다. 2003년 주택시장의 안정은 새롭게 출범하는 정부에게는 매우 힘든 정치, 경제, 사회적 현안이 될 것이다. ☸