



# 2004년 하반기 부동산시장 전망과 정책대응방향

국토연구원 토지·주택연구실 부동산동향팀장 김 근 용

## I. 부동산시장 동향

증가

- 주택거래신고제(2004. 4. 26) 시행 등 10.29 대책의 강력한 추진에 힘입어 투기 수요가 위축되고, 계절적 비수기에 접어들면서 최근 부동산가격은 안정세를 유지

- 토지시장은 수도권 신도시 개발지역, 신행정수도 후보지, 고속철역세권을 중심으로 지역적인 상승세가 나타나고 있음

- 부동산시장의 수급 및 거래 동향
  - 기존주택시장의 거래는 전반적으로 한산한 상황이며, 서울 및 수도권의 경우 매매는 매우 부진
  - 서울 동시분양의 경우 청약경쟁률이 종전에 비하여 크게 하락하였으며, 일부지역에서는 당첨후 미계약 현상 발생
  - ※ 2002년 44:1, 2003년 20:1, 2004년 1차 1:1, 2차 3:1, 3,4차 10:1, 5차 5:1
  - 미분양 아파트는 2003년말 대비 3.5%

## II. 부동산시장 전망

- 주택시장은 매매가격/전세가격 모두 전반적으로 약보합세를 보일 것으로 전망
- 토지시장은 국지적으로 상승하고, 전국적으로는 소폭 상승세를 보일 것으로 전망
- 일부 부동산가격에 형성된 거품이 단기간에 붕괴할 가능성은 희박하며, 장기적으로 서서히 해소될 것으로 예상

〈표 1〉 부동산가격 변동률 동향(전년·전월 동기대비 변동률)

(단위 : %)

구 분	'02	'03	'04. 6	2004년 상반기 월별 변동률					
				'04.1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국매매가격	16.4	5.7	0.0	-0.4	0.2	0.2	0.2	0.0	-0.2
서울매매가격	22.5	6.9	1.2	-0.2	0.5	0.5	0.4	0.1	-0.1
전국전세가격	10.1	-1.4	-0.7	-0.5	0.2	0.4	0.1	-0.2	-0.7
지 가	8.98	3.43	-	-	-	1.36	-	-	-

자료 : 국민은행, 도시주택가격동향조사.(전년·전월말 대비 변동률)

건설교통부·한국토지공사, 지가동향. (전년·전분기말 대비 변동률)

□ VAR 모형 결과

- 2004년도 부동산시장 전망을 위해 1991년 1/4분기부터 2004년 1/4분기까지의 자료를 이용하여 VAR 모형을 구축하였음
  - 선행연구 결과에 따라 변수를 이자율, GDP, 전세가격지수, 지가지수, 주택매매지수로 선정하고 시차 변수를 사용
  - 이자율은 3년만기 회사채 수익률을 사용하고, 주택매매지수, 전세가격지수, 그리고 지가지수는 전국 및 서울 종합지수를 사용

- VAR 모형에 근거하여 2004년도 하반기 전망된 결과는 <표 2>와 같음
  - 주택 매매가격은 전국 주택 2.23%, 서울 아파트 1.70% 하락,
  - 주택 전세가격은 전국 주택 2.87%, 서울 아파트 1.77% 하락,
  - 지가는 전국 1.75% 상승될 것으로 전망

□ 전문가 의견조사 결과

- 국토연구원이 2004년 6월 하순에 부동산 전문가(교수, 연구원 등)를 대상으로 실시한 의견조사 결과는 <표 3>과 같음
  - 2004년 하반기에는 부동산시장이 안정될 것으로 전망

- 전국의 주택 매매가격은 1.88% 하락, 전세가격은 2.92% 하락 전망
- 서울 아파트 매매가격은 2.08% 하락, 전세가격은 2.48% 하락 전망
- 전국의 토지 매매가격은 1.82% 상승 전망

□ 2004년도 부동산시장 종합전망

- VAR 모형 분석결과는 모형에 포함시킬 수 있는 변수에 한계가 있으며, 국내외 경제의 흐름 등을 모두 반영하지는 못함
- 전문가 의견조사 결과는 전문가의 직관에만 의존하는 한계가 있음
- 예측의 신뢰성을 제고하기 위해서는 '기계적 추정'과 '직관'에 의한 분석결과를 보완할 필요가 있음
  - 부동산가격 상승 및 하락의 주요 요인은 <표 4>와 같으며, 강도면에서 하락요인이 더 강할 것으로 판단됨
  - 특히, '10.29 종합대책'의 실질적인 효과가 2004년 하반기에도 지속적으로 나타날 것임
- 이상을 종합하면, 2004년도 부동산시장은 전반적으로 하향 안정세가 지속될 것으로 전망됨
  - 주택시장은 하향 안정세, 토지시장은 소

<표 2> VAR모형에 따른 2004년도 하반기 전망

(단위 : %)

구 분	주택 매매가격		주택 전세가격		지 가
	전 국	서울(아파트)	전 국	서울(아파트)	
VAR모형 결과	-2.23	-1.70	-2.87	-1.77	1.75



〈표 3〉 전문가 의견조사에 따른 2004년도 하반기 전망

(단위 : %)

구 분	주택 매매가격		주택 전세가격		지 가
	전 국	서울(아파트)	전 국	서울(아파트)	
전문가 의견조사	-1.88	-2.08	-2.92	-2.48	1.82

〈표 4〉 2004년도 하반기 부동산가격 변동요인

상승요인	하락요인
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신도시 개발 등 각종 개발수요의 증대</li> <li>- 시중의 유동성은 여전히 풍부</li> <li>- 뚜렷한 대체 투자안이 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부의 강력한 부동산투기 억제대책으로 투기적 수요 감소</li> <li>- 건설경기를 포함한 전반적인 경제의 침체</li> <li>- 2001~2003년 기간 중 연 평균 약 60만호 주택 건축허가로 인한 입주물량 증대</li> </ul>

폭 상승세가 전망됨

- 주택 매매가격은 전국 주택과 서울 아파트 모두 2% 내외 하락,
- 주택 전세가격은 전국 주택 3% 내외, 서울 아파트 2% 내외 하락,
- 지가는 전국 평균 2% 내외 상승 전망

□ 거품붕괴 가능성의 검토

- 일부 부동산가격에 형성된 거품이 단기간에 붕괴할 가능성은 희박하며, 장기적으로 서서히 해소될 것으로 보임
- 부동산의 급매물은 담보가치가 부족하거나, 금리상승 또는 소득감소로 원리금상환 능력이 부족할 때 나타나며, 최근의 경제 상황을 감안할 때 이런 현상이 나타날 가능성은 낮음
  - 90년대 초반 일본, 미국 등의 거품 붕괴는 금융적 요인이 컸음. 이들 국가에서는 대출에 크게 의존하여 부동산을 구입한 반면,
  - 한국에서는 부동산 매입이 주로 자기가

금으로 이루어 졌으므로 가격하락의 완충장치를 확보하고 있음

- 투자목적으로 구입한 일부 아파트의 경우 LTV 비율이 70% 전후로 높은 편이지만, 평균 LTV 비율은 32.4%에 그치고 있음 (국민은행, 2003년 주택금융수요실태조사)
- 가구실태조사(국토연구원, 2002)에서 자가가구 중 주택자금대출을 받은 765가구를 대상으로 시물레이션을 실시(적정 LTV를 60%, PTI를 30%로 가정)
  - 전체 대출가구의 90.7%가 LTV 60% 이하, PTI 30% 이하인 영역에 속해있는 반면, LTV가 60% 이상이며 PTI가 30% 이상인 위험영역에서 속한 가구 비중은 1.4%에 불과
  - 주택가격이 10%p 하락하고, 금리가 2%p 상승하는 경우를 가정해 시물레이션 해 본 결과, LTV를 60% 초과하고 PTI를 30% 초과하여 대출상환이 어려워지는 가구의 비중은 0.9%p 증가에 그침

- 주택시장이나 금융시장이 계속 안정을 유지한다면 주택자금대출시장의 위험은 상당히 낮으며, 부동산가격이 10%p 하락하는 시장변동이 있다고 하더라도 거품붕괴에 따른 시장충격의 가능성은 매우 낮음

- 상시점검체계 구축
- 부동산시장 위기에고모형을 개발하여 정책시차를 최소화
- 토지시장의 경우 토지거래 허가요건의 강화, 위장전입 차단, 텔레마케팅 규제, 합동단속 등 지속적인 행정규제가 필요

### III. 부동산시장 안정을 위한 정책대응 방안

- 정부정책의 일관성 유지
  - 주택거래신고제, 재건축개발이익환수제도, 부동산세제 개편 등을 포함한 시장안정대책을 일관되게 추진하고,
  - 정부정책이 후퇴하지 않을 것이라는 확신을 심어줄 필요가 있음
- 부동산 실거래가격 과세기반을 구축
  - 주택거래신고제의 확대개편, 부동산정보망의 조기구축을 통하여 실거래가격 과세기반을 조성하는 한편, 실거래가격 과세에 맞추어 관련세율을 조정
- 부동산시장 동향을 지속적으로 파악하는

- 분양권전매제도 폐지 또는 한시적인 분양권 전매금지의 전국 실시
- 부동산시장 연착륙 유도
  - 공공택지의 공급확대와 더불어 공공부문의 주택공급을 확대하여 주택공급의 감소를 최소화
  - 보유과세 강화의 기초는 유지하되, 취득세·등록세 등 거래과세를 인하하여 주택시장 활성화 도모
  - 대출비중이 과도한 다가구·다세대주택에 대한 합리적인 지원과 추가대책이 필요
  - 분양권 전매를 노린 분양자들의 입주포기로 중도금대출을 입보한 주택업체의 자금난 완화 방안검토

〈표 5〉 2004년도 하반기 부동산가격 종합전망

구 분	주택 매매가격		주택 전세가격		지 가
	전 국	서울(아파트)	전 국	서울(아파트)	전 국
2004년 전망	2% 내외 하락	2% 내외 하락	3% 내외 하락	2% 내외 하락	2% 내외 상승

〈표 6〉 영역별 대출가구의 비중

Group	LTV	PTI	현재 상태		주택가격 10%하락 금리 2% 상승	
			빈도	비율	빈도	비율
I	60%이하	30%이하	694	90.72%	677	88.50%
II	60%초과	30%이하	15	1.96%	14	1.83%
III	60%이하	30%초과	45	5.88%	56	7.32%
IV	60%초과	30%초과	11	1.44%	18	2.35%