

# 2005년도 住宅景氣 展望

건설교통부 주택국, 2005.1.11

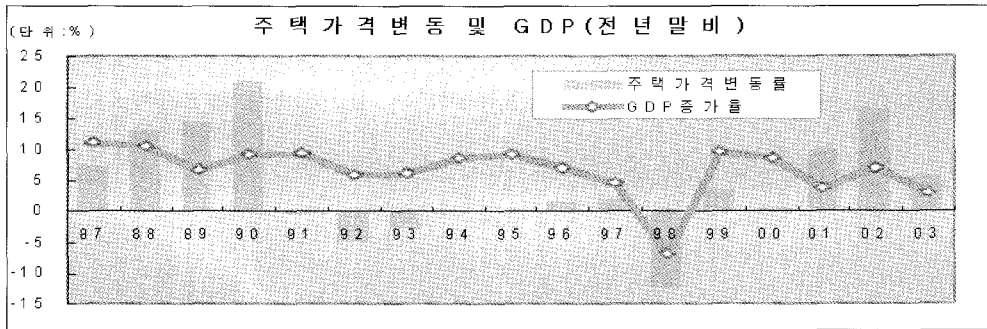
## 1. 주택수요 전망

거시경제 여건은 큰 변화가 없어 주택수요 침체는 당분간 지속될 전망이다. 저금리 기조에 따른 잠재수요는 풍부

(1) 경제성장률 둔화로 소득증가에 따른 주택수요 증가 한계

○ 실물경기 성장은 가계소득 증가 및 이에 따른 주택 구매력 증대를 통해 주택수요를 견인

\* 70년대말 중동특수, 80년대말 3저(유가·금리·환율) 활황으로 집값상승



○ 금년 경제성장률은 전년보다 낮은 4% 수준에 머무를 전망

- 전년 하반기의 경기침체가 금년 상반기까지 이어지다가 하반기 이후에는 경기가 회복되어 L자형 → U자형으로 전환

연도	2001	2002	2003	2004e	2005e	정부	한은	전경련	삼성	OECD	IMF
경제성장률(%)		3.8	7.0	3.1	4.7	4.0	4.0	4.3	3.7	4.5	4.0

○ 부문별로는 수출은 IT경기 위축 등으로 증가율이 둔화되나, 소비는 감소세에서 벗어나고 설비투자는 완만히 증가(한은)

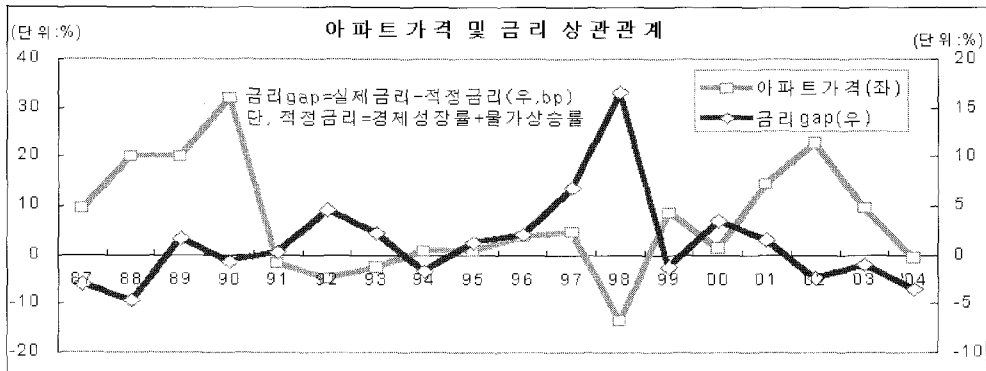
상품수출			민간소비			설비투자		
'03	'04e	'05e	'03	'04e	'05e	'03	'04e	'05e
18.7%	21.9	9.8	△1.4%	△0.9	1.8	△1.5%	4.1	5.3

(2) 시중금리는 '05년에도 하락하여 투자적 주택수요는 상존

○ 금리변동은 주택투자자에 따른 수익률 결정에 직접적 영향

- 실제금리가 적정금리(=실질 경제성장률+물가상승률) 보다 높을 경우 아파트값은 하락하고, 반대의 경우는 상승하는 경향

\* '04년에는 저금리기조 속에도 집값 하락, 양자간의 관련성 약화



○ 금년 회사채수익률은 전년보다 하락, 4% 내외가 될 전망

- 상반기는 실버투자 침체에 따라 자금수요가 부진하고 콜금리 인하에 대한 기대가 지속되어 전년 하반기의 하락세 유지

- 하반기는 국제금리 상승(미국 '04년 하반기 1%→2%) 영향이 본격화되고 경기회복에 따른 자금수요 증가로 상승세 전환

회사채수익률	2002	2003	2004*			2005*				
			종합	상	하	한은	국회	전경련	삼성	LG
	6.3%	5.4	4.8	5.3	4.2	4.6	4.0	4.3	4.6	4.0

(3) 부동산시장 안정대책은 금년중 본격시행되어 가수요 제저

○ 3주택 양도세증과(1.1일 시행), 종부세 및 주택세 도입(1.5일 시행, 6.1일 부과), 주택 가격공시(1.15일 시행, 4.30일 고시)

○ 재건축 개발이익 환수(2월 국회재심의, '05.4월 시행추진), 실거래가 신고의무화(2월 국회재심의, '05년 시행 추진)

## 2. 주택공급 전망

입주물량은 금년에도 꾸준히 증가하는 반면, 수요침체·택지부족·전자재값 상승 등으로 주택건설은 위축국면 지속 예상

(1) 주택건설은 전년과 비슷한 45만호 내외에 머무를 전망

○ 주택투자액은 '04년 3/4분기에 급감한 후 당분간 하락세 전망

주택투자액(전년동기비)	'03,3/4	4/4	'04,1/4	2/4	3/4
		8.3조(6.8%)	8.9(6%)	7.2(6.6%)	8.9(4%)

○ 건자재값은 수급불안 요인이 상존하여 '05년에도 상승우려

레미콘(m)	철근(톤)	모래(m)
'04.1월 52천 → 11월 53천(2%)	462천~545천(17%)	11천→14.5천(31%)

○ 수도권은 재건축규제 강화에 따른 민간택지 부족, 충청권은 '04년중 주택공급 과잉으로 '05년중 신규 주택 공급이 위축

\* 서울 재건축공급 '04년 26천호 → '05년 15천호(강남4개구 42백호)

\* 충청(대전포함) 주택공급 '01~'03년 평균 36천호→'04년 63천(+71%)

(2) '05년 입주물량(47만호)은 아파트 입주 증가('04년 367천→'05년 405천)로 '04년(46만호) 대비 3% 증가할 것으로 추정(건교부)

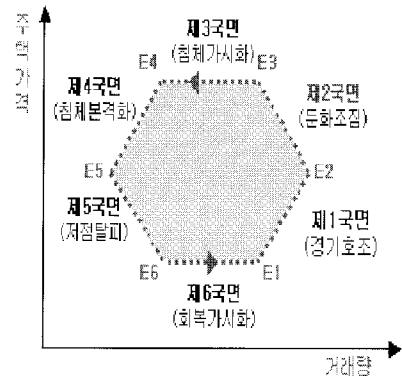
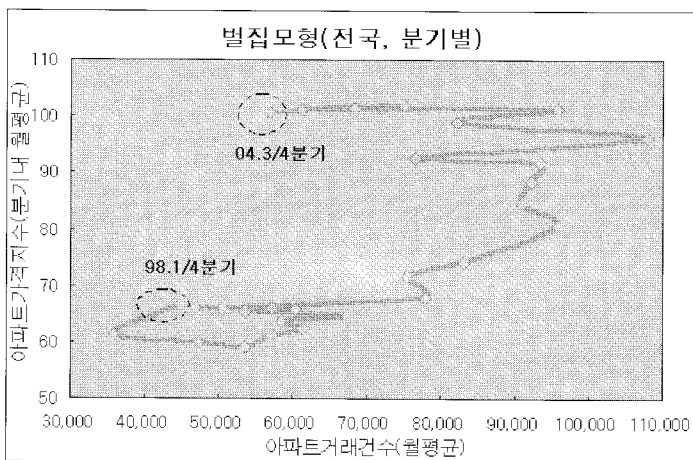
\* 아파트건설 : '01년 26만 → '02년 38만 → '03년 46만 → '04년 37만

○ 서울을 포함한 수도권은 04년을 정점으로 아파트 입주물량이 감소하는 반면, 지방은 05년, 충청권은 06년에 입주물량 최대

전국			수도권			광역시(대전제외)충청(대전포함)					
'04	'05e	'06°	'04	'05°	'06°	'04	'05°	'06°	'04	'05°	'06°
367천	405	415	214천	200	204	53천	88	81	33천	37	49

### 3. 주택가격 전망

(1) 벌집순환모형(Honeycomb cycle model)에 따르면, '04.3/4분기 현재 주택경기는 침체가시화 국면에 있으며, 당분간 지속될 전망



\* 벌집순환모형 : 주택경기는 거래량과 집값변화에 따라 6국면으로 순환



(2) 금년은 성장률 둔화와 정부의 시장안정대책으로 수요는 부진한 반면 입주물량은 증가하여 매매·전세 모두 하락

○ 매매가격은 지역별·유형별 가격차별화가 더 뚜렷해질 전망

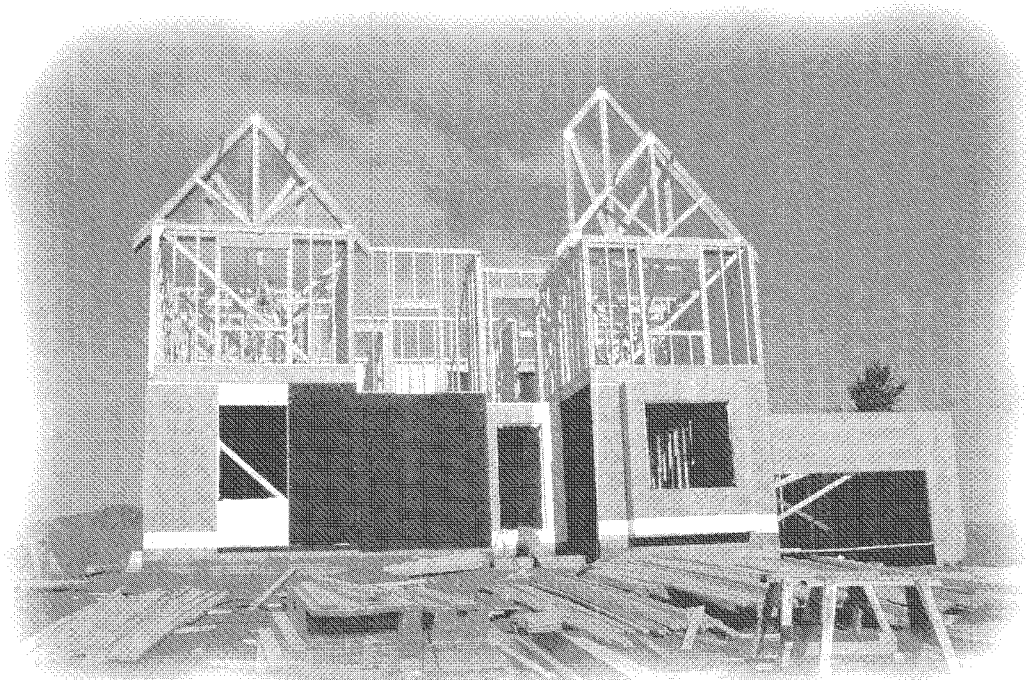
- 수요층이 두터운 강남의 대형평형은 보합세에 그치는 반면, 주거선호도가 낮은 지역의 중소형평형은 하락 폭 확대

○ 풍부한 시중 단기자금으로 인해 강남 재건축, 뉴타운 등 개발재료가 있는 일부지역은 국지적으로 매매가격 상승

\* '05년 뉴타운내 주택공급 : 은평 14천호, 길음 14천호, 왕십리 5천호

(3) 대부분의 연구기관도 매매  $\Delta 3\sim 4\%$ , 전세  $\Delta 4\sim 5\%$  전망

국토연구원	현대경제연	건설산업연	주택공사	연세대학교
매매 $\Delta 2.5\%$	$\Delta 3\sim 4\%$	매매 $\Delta 3.5\%$	매매 $\Delta 3.0\%$	매매 $\Delta 3.2\%$
전세 $\Delta 5.0\%$		전세 $\Delta 5.0\%$	전세 $\Delta 4.0\%$	전세 $\Delta 4.0\%$



# 2005년도 주택경기 전망

주택산업연구원(원장 고철), 부동산뱅크(대표이사 송상열)

## 1. 조사개요

- 조사기간: 2004년 12월 (8일간)
- 조사대상
  - 주택건설업체: 한국주택협회 및 대한주택건설협회 회원사
  - 부동산중개업소
- 표본수: 197개
  - 주택건설업체: 105개 업체(대형업체: 37개, 중소형업체: 68개)
  - 부동산중개업소: 92개 업소

## 2. 주택건설계획물량

- 2005년 건설계획량은 2004년 실적대비 '감소시키겠다'는 업체가 41.7%, '증가시키겠다'는 업체가 36.5%를 보여, 2004년과 마찬가지로 2005년 주택건설실적은 감소할 것으로 예상됨
- 2005년 주택건설계획량을 감소시키겠다는 이유로 73.8%의 업체가 '내수부진 등 거시경제 불황에 의한 주택경기 위축'이라 응답하였으며, 다음으로 '택지부족' (11.5%)이라고 응답해 경기불황으로인한 전반적인 수요 감소와 주택공급측면의 택지 부족을 주 요인으로 지적하였음
- 반면, 2005년 건설계획량을 증가시키겠다는 이유로는, '자사의 경영능력 향상으로 인한 시장경쟁력 우위' 때문이라는 응답이 43.2%로 가장 높게 나타남
  - 이는 주택시장 위축에 따른 사업환경의 악화에 대비하여 적극적으로 대처하려는 주택건설업체의 의지를 부분적으로 들어내는 것임
  - 기업도시 등 지역 주택시장의 활성화에 기여할 것으로 예상되는 요인은 경기침체에 묻혀 전체 주택건설시장에는 큰 영향을 주지 못할 것으로 보임

〈 2005년 주택건설계획량 〉

구분	응답율	
	2005년 건설계획량 (2004년 실적 대비)	변동없음
감소		41.7%
증가		36.5%

〈 주택건설계획량 변동 이유 〉

계획량 감소 이유	응답율	계획량 증가 이유	응답율
내수부진 등 거시경제 불황에 의한 주택경기 위축	73.8%	거시경기 회복에 의한 주택경기 회복예상	13.6%
보유세제개편 등 주택관련 조세인상에 따른 주택소요위축	6.6%	기업도시 등 지역주택시장 호재요인	11.4%
분양원가공개, 주택가격공시제도 등의 주택정책	4.9%	정부의 주택경기 활성화 정책 발표 예상	6.8%
택지부족	11.5%	자사의 경영능력 향상으로 시장경쟁력 우위	40.9%
자금여력 부족	1.6%	기타	27.3%
기타	1.6%		
합계	100.0%	합계	100.0%

3. 주택경기 회복 시점

- 현재 침체되어 있는 주택경기가 회복되는 예상 시점으로 주택건설업체의 73.4%, 부동산중개업소의 82.6%가 '2006년 이후' 로 전망하고 있음
  - 지난 6월 조사에서는 2006년 이후 회복을 예상한 응답이 주택건설업체 39.6%, 부동산중개업소 52.0%로 나타났으며, 9월 조사에서는 46.0%(주택건설업체), 47.1%(부동산중개업소)의 응답률을 보였음
  - 주택경기 침체가 장기화될 것으로 예상하고 있으며 조사시기에 따라 예상 회복시기가 늦추어지고 있어 활성화 대책의 필요성이 증대되고 있음

〈 주택경기 회복 예상 시점 〉

구 분	주택건설업체	부동산중개업소
2005년 상반기	1.9%	3.3%
2005년 하반기	24.8%	14.1%
2006년1	46.7%	38.0%
2007년 이후	26.7%	44.6%
합계	100.0%	100.0%

〈 2004년 6월 및 9월 조사 결과 〉

구 분	2004년 6월 조사		2004년 9월 조사	
	주택 건설업체	부동산 중개업소	주택 건설업체	부동산 중개업소
2006년이후 주택 경기회복응답율(%)	39.6	52.0	46.0	47.1

4. 주택경기 활성화를 위한 대책

- 주택경기 활성화 대책이 필요하다는 응답이 주택건설업체는 96.9%, 부동산중개업소는 92.4%로 나타나, 활성화 대책이 필요하다는 의견이 압도적인 것으로 분석되었음
- 주택경기 활성화를 위해 완화되어야 할 주택관련 규제 중 주택건설업체는 '재건축 규제완화' 와 '투기지역 주택거래신고제 완화', 그리고 '분양원가 공개 폐지' 를 가장 시급한 것으로 생각하고 있음
- 반면 부동산중개업소는 '투기지역 주택거래신고제 완화', '부동산 실거래가 의무신고제 연기', '과표 현실화 시 세율인하' 및 '종합부동산세 도입시기 연기?등을 시급한 해결과제로 응답해 공급과 수요측면의 시각차이를 드러내고 있음

〈 주택경기 활성화를 위한 완화되어야 할 규제 〉

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
종합부동산세 도입시기 연기	11.2	15.0
과표현실화 시 세율인하	4.1	17.8
재건축규제완화(후분양, 임대주택 의무건축등)	23.0	9.4
투기지역의 주택거래신고제 완화	19.9	20.0
부동산 실거래가 의무신고제 연기	5.6	25.6
분양원가 공개 폐지	19.9	1.7
1가구3주택 양도세증과세 완화	7.7	10.6
기타	8.7	
합 계	100.0	100.1

주) 복수응답

- 주택건설업체가 주택경기 침체에 따른 사업환경 악화를 극복하기 위한 자구방안으로 '철저한 사업성 분석'을 가장 필요하다고 응답하고 있어, 2005년에는 보수적인 경향이 예상되며, 결국 2005년주택건설실적은 감소할 것으로 예상됨
  - 철저한 사업성 분석이 냉각된 주택시장에서 수익을 실현하기 위한 필수 요소라고 인식하고 있음
  - 또한 최근의 택지부족 상황에 대한 인식이 반영되어, 택지의 원활한 확보가 사업의 연속성을 유지하는 중요한 방안으로 생각하고 있음

〈 주택경기 침체 극복 자구방안 〉

구 분	비율(%)
철저한 사업성 분석	56.3
마케팅 강화	5.8
인력감축 등 구조조정	3.9
택지확보	13.6
불필요한 비용 절감	9.7
원활한 자금조달	8.7
기타	1.9
합 계	100

5. 2005년도 주택가격 전망

- 주택매매가격 전망
  - 2005년 전국 주택매매가격은 2004년 대비 4.1% 하락할 것으로 전망
  - 서울의 가격 하락 폭이 수도권 및 전국보다 작을 것으로 예상하고 있어 서울 및 수도권의 주택가격 하방경직성을 그대로 반영하고 있음
  - 서울의 경우, 아파트 가격은 규모와 관계없이 가격 하락 폭이 비슷할 것으로 전망하고 있으나, 수도권지역에서는 중대형 아파트보다 소형 아파트의 가격 하락 폭이 더 클 것으로 예상하고 있음

〈 2005년 주택매매가격 전망 〉

구 분	주 택	아파트	
		중대형	소형
서울	-2.8%	-1.4%	-1.4%
수도권	-3.4%	-1.5%	-1.9%
전국	-4.1%	-2.3%	-2.4%

주) 1. 2004년 대비

2. 아파트의 소형은 전용 25.7평 이하, 중대형은 전용 25.7평 초과 규모



○ 주택전세가격 전망

- 전국적으로 주택전세가격은 2004년 대비 4.4% 하락할 것으로 전망하고 있으며, 지역별로는 서울지역의 하락 폭이 작을 것으로 예상

〈 2005년 주택전세가격 전망 〉

구 분	서울	수도권	전국
증감율	-3.0%	-4.0%	-4.4%

주: 2004년 대비

- 2005년에도 지속적인 주택가격 하락세의 영향으로 전세가격 하락 폭이 주택매매가격보다 클 것으로 전망하고 있음
- 전세 물량의 증가로 인해 전세가격 하락세 지속을 전망하고 있으며 상대적으로 전세수요가 강세인 서울의 하락세는 작을 것으로 전망

6. 도입 예정인 주택정책의 시장 효과

○ 종합부동산세

〈 2005년 주택매매가격 전망 〉

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
주택보유 부담이 커져 시장에 매물 증가	26.7	12.2
주택보유수요 억제로 장기적인 주택수요 감소	38.1	48.9
1주택 보유가구의 세부담 증가로 인한 주거불안정성 증대	9.5	20.0
조세 형평성 제고를 통한 주택투기 근절	5.7	6.7
보유세의 가격전가로 주택가격 상승	17.1	12.2
기타	2.9	
합 계	100.0	100.0

- 주택건설업체와 부동산중개업소 모두 주택보유수요 억제로 인한 장기적인 주택수요 감소를 가장 큰 영향이라고 응답하고 있음.
- 주택건설업체는 단기적으로 주택보유 비용 부담이 커져 주택매물이 증가할 것으로 예상하고 있으며, 부동산중개업소는 1주택 보유 가구의 세부담 증가로 인한 주거안정성 저해의 부정적 측면을 예상하고 있어 이에 대한 보완책이 필요

○ 분양원가 공개

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
소형평형 주택가격 하락	7.6	13.6
주택구매시점을 늦춰 단기적인 미분양물량 증가	21.9	29.5
소형평형의 경우 시세와의 격차로 인하여 투기수요발생	30.5	26.1
대형평형의 가격상승	16.2	30.7
공공택지 수요 감소 및 민간택지 개발압력 가중	21.9	
기타	1.9	
합 계	100.0	100.0



- 주택건설업체는 분양가 규제로 인해 소형평형의 경우 시세와의 격차로 인한 투기수요가 발생할 가능성이 높다고 예상하고 있으며, 다음으로 단기적으로 미분양물량 증가 및 민간택지개발 수요 증대를 들고 있음
- 부동산중개업소의 경우, 대형평형의 가격 상승을 가장 큰 영향으로 생각하고 있으며 다음으로는 주택건설업체와 동일한 영향(미분양물량 증가, 소형주택 투기 발생)을 중요한 것으로 판단하고 있음

○ 재건축 개발이익 환수제

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
재건축 사업성 저해로 신규 공급물량을 감소시켜 주택가격상승	60.6	33.0
노후아파트의 증가로 주택의 물리적 안전성 저해	11.5	14.3
재건축대상 아파트가격 하락	21.2	45.1
임대주택 공급 증가	6.7	2.2
공공택지 수요감소 및 민간택지 개발 압력증가	-	5.5
합 계	100.0	100.0

- 주택건설업체는 재건축 위축에 따른 공급 감소를 주 영향으로 선택하였으며, 부동산중개업소는 재건축 아파트 가격 하락을 주요한 영향으로 생각하고 있음
- 그러나 주택건설업체와 부동산중개업소는 동일하게 상위 2개의 영향을 중요한 것으로 인식하고 있는 것으로 나타남

○ 1가구 3주택 이상 양도세 증과세

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
매물증가로 인한 주택가격 하락	31.4	17.8
양도세 부담에 따른 단기적인 주택매물감소	35.2	43.3
주택 과다보유 수요 사전방지 효과	19	23.3
아무런 영향을 미치지 않음	11.4	15.6
기타	2.9	-
합 계	100.0	100.0

- 주택건설업체와 부동산중개업소 모두 단기적으로는 주택 매물이 감소할 것이라는 양도세의 lock-in effect에 따른 단기 주택매물 감소를 중요한 영향으로 들고 있으며
- 다음으로는, 주택건설업체가 매물증가로 인한 주택가격 하락을, 부동산중개업소는 주택과다 보유 수요 감소를 전망하고 있는 것으로 나타남
- 부동산 실거래가 의무신고제에 대해서는 '주택거래 투명성 제고'라는 긍정적 효과보다는 '주택거래 위축', '주택 이중거래 양산' 및 '거래비용 전가로 인한 주택가격 상승' 등의 부작용에 대한 우려가 높게 나타남
- ⇒ 전체적으로 2005년 도입 예정인 주택정책에 대해서는 다소 부정적인 영향을 예상하고 있으며, 주택시장 정상화를 위해 주택관련 규제 완화와 함께 제도 도입 시기에 대한 검토가 필요함

○ 부동산 실거래가 의무 신고제

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
거래비용 전가로 인한 주택가격 상승	24.8	15.4
주택의 이중거래 양산	22.9	24.2
주택거래위축	41.9	57.1
중장기적으로 주택거래 투명성 제고	10.5	3.3
합 계	100.0	100.0

# 2005년 토지시장 전망

한국토지공사 연구개발처, 2004. 12. 8

## ■ 2005년 토지시장 전망

이번 종합적인 지가예측 시스템을 통해 바라본 2005년 토지시장은 전국평균 0.6%(연간) 지가상승의 안정세가 예측되었으며 세부추정 결과는 다음과 같다.

### ○ 최근 지가 동향

- 2004년 지가(地價)는 저금리 지속과 각종 개발계획에 따른 토지시장에의 투자자금 유입 등으로 3/4분기 현재 3.26% (누계) 상승

### ○ 2005년 전국 전망

- 내년도 국내외 경제여건 및 정책변화를 감안하여 지가예측을 위한 계량모형과 전망지수를 종합 분석한 결과, 전국평균 0.6% 지가 상승의 안정세가 예측되었음
- 국내외 경제는 성장세가 둔화될 것으로 연구기관에서 전망하고 있으며 정부의 부동산 정책도 현재의 안정기조를 유지할 것으로 예상됨

### ○ 지역별, 용도별 지가전망

- 지역별로는 저금리 지속으로 투자자금이 토지시장으로 유입되면서 수도권과 개발호재 주변지역의 국지적인 지가 상승이 예상됨
- 서울, 경기 및 충청권 1-2%, 강원 및 기타 지역은 0.5%내외 예상[서울 1.1%, 경기 2.1%, 강원 0.5%, 충남 2.3%]
- 용도별로는 상업 및 공업지역 등이 경기침체 영향으로 약세를 보이고 개발호재 지역의 녹지와 임야가 1-2%대 국지적인 강세를 보일 전망임[주거 0.7%, 상업·공업 : 0.5%이내, 녹지 1.5%]