



2004년 주택건설시장 전망

주택산업연구원 장성수 선임연구원

19 98년부터 시작된 주택가격 상승현상은 주택 200만호 건설이 본격화되면서 1991년부터 진정되고 완만한 하향세로 접어들게 되었다. 1992년부터 1995년까지는 연간 주택매매가격이 1% 정도씩 하락하였으며, 1996년부터 1997년까지는 연 1 내지 2% 정도 가격이 상승하였다.

1997년말에 발생한 외환위기로 인해 1998년 들어 주택가격은 12.4% 하락하여 주택매매가격은 1998년 4/4분기에 최저치를 보였다. 이후 경제가 회복되면서 주택가격도 회복되기 시작하였다.

2000년까지 안정세를 보이던 주택가격은 2001년 들어 상승세가 두드러져 2000년 대비 9.9% 상승하였으며, 소비자물가 상승률을 감안하더라도 5.8% 상승하였다.

2001년의 가격상승은 전국적으로 진행되었으나 지역적으로는 수요가 밀집되고 소비자가 선호하는 서울, 주택유형별로는 아파트의 가격이 더욱 가파르게 상승하였다.

가격상승 추세는 2002년에 한층 두드러져 전국적으로 16.4% 상승하여 1990년 21.0% 상승 이후 최고치를 기록하였고, 실질 가격 상승률도 12.8%에 달하였다.

2003년 1/4분기까지 주택가격상승이 지속되자 정부는 5·8, 5·23 부동산 시장 안정대책을 마련하여 시행하고 있으며, 이후 주택가격 상승세는 일단 멈추었다.

전 세가격은 5월 이후 지속적으로 하락세를 보이는 반면, 매매가격은 하반기 들어서도 상승세가 지속되었다.

특히 아파트는 9월말 현재 전년말 대비 10% 이상 상승하여 다른 주택유형에 비해 아파트의 가격 상승세가 2배 이상 높은 수준을 나타내고 있다.

지역별로는 행정수도 이전에 대한 기대감이 반영된 대전지역이 30.6%가 상승하여 가격 상승폭이 가장 컸고, 특히 서울의 재건축 대상 아파트의 가격상승폭은 26.5%나 되었으나 일반 아파트의 상승률은 8.2% 수준에 그쳐 재건축 대상 아파트가 3배 이상 상승하여 서울의 아파트 가격상승을 선도한 것으로 분석되었다.

주택가격상승의 원인에 대해서는 여러 가지 견해가 있으나 서울 수도권권을 중심으로 주택의 절대부적인 부족 특히 아파트에 대한 수급 불균형, 그리고 IMF 이후 지속된 내수경기활성화에 따른 시중여유자금의 존재, 기업대출 감소에 따라 금융권의 가계자금 대출 확대 등이 거론되고 있다.

또한 강남재건축 아파트에 대한 투기 수요와 함께 강북재개발에 대한 기대심리 확산, 신행정수도 건설 계획에 따른 충청권의 토지가 상승요인의 발생도 원인으로 지적되고 있다.

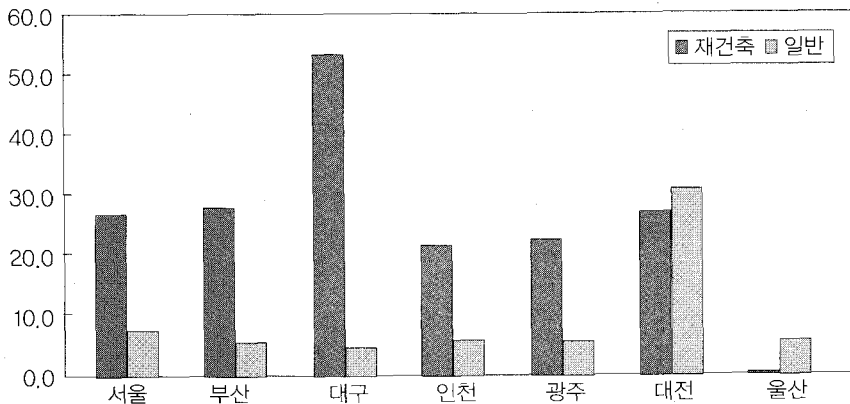
주 택건설물량의 경우 2001년에 53만 세대, 2002년에는 66만 7천세대가 공급되어 총량적으로는 공급이 확대되었고, 2002년말에는 전국의 주택보급률이 100.8%에 달하였다.

그러나 대도시 지역에서 선호되고 있는 아파트의 경우 공급물량이 부족한 실정이다. 1993년 54만세대가 공급되었던 아파트 건설물량은 1997년 48만 5천세대 이후 30만세대 정도로 공급이 감소하였다.

금융권은 기업의 대출수요가 감소하자 가계대출을 확대하고 있으며, 이에 따라 전체 대출잔액 중 가계자금대출의 비중은 1998년 27.7%에서 1999년에는 35.1%로 증가하였고, 2001년에는 44.1%가 되었고, 2002년말에는 49.8%로 전체 금융권 대출의 약 절반이 가계자금 대출이 차지하여 유동성 측면에서 부동산가격 상승의 원인이 된 것으로 분석되었다.

가계자금 대출 잔액은 2002년말 현재 222조 2천억여원에 달하고 있다. 특히 주택을 담보로

〈그림 1〉 대도시 재건축 예상 및 일반 아파트 가격 상승률 비교



출처 : 「2004년 주택 및 부동산 시장 전망」, 한국건설산업연구원



대출한 경우의 대출금액이 130조 5천억여원에 달해 가계자금 대출의 총액의 58.7%를 차지하고 있다.

이들 대출금의 상당수가 부동산투자에 사용되었을 것으로 추측되고 있다.

서울 특히 강남의 재건축 대상아파트에서 시작된 주택가격상승이 지속되자, 언론과 민간 연구기관을 중심으로 주택가격의 버블형성과 소멸에 따른 부작용에 대한 우려가 제기되었다.

〈표 1〉 최근 주택가격 상승 추이

| 구분 | | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|-------|----------|-------|-------|-------|-------|
| 전국 | 가격지수(%) | 93.8 | 94.2 | 103.5 | 120.5 |
| | 실질상승률(%) | | 0.4 | 9.9 | 16.4 |
| | 실질상승률(%) | | △1.9 | 5.8 | 12.8 |
| 서울 | 가격지수(%) | 94.8 | 97.7 | 110.3 | 135.1 |
| | 실질상승(%) | | 3.0 | 12.9 | 22.5 |
| | 실질상승(%) | | 0.8 | 8.8 | 18.9 |
| 전국아파트 | 가격지수(%) | 101.7 | 103.1 | 118.1 | 145.0 |
| | 실질상승(%) | | 1.4 | 14.5 | 22.8 |
| | 실질상승(%) | | △0.9 | 10.4 | 19.2 |
| 전국아파트 | 가격지수(%) | 105.3 | 109.7 | 130.9 | 171.2 |
| | 실질상승(%) | | 4.2 | 19.3 | 30.8 |
| | 실질상승(%) | | 2.0 | 15.2 | 27.2 |

주 : 실질상승률은 명목상승률에서 당해년도 전국소비자물가상승률을 뺀 것

자료 : 한국은행, 국민은행

〈표 2〉 주택 유형 및 점유 형태별 명목가격 상승추이

(단위 : %)

| 구분 | 매매가격 | | | 전세가격 | | |
|----------------|------|------|------|------|------|------|
| | 단독 | 연립 | 아파트 | 단독 | 연립 | 아파트 |
| 1999년 | -1.5 | -1.9 | -4.8 | 3.5 | 15.3 | 13.9 |
| 2000년 | -1.4 | 0.8 | 2.5 | 8.2 | 13.4 | 13.3 |
| 2001년 | 3.3 | 7.9 | 12.0 | 10.9 | 14.7 | 19.6 |
| 2002년(전국) | 7.8 | 10.7 | 25.7 | 8.0 | 6.7 | 13.4 |
| (서울) | 15.1 | 12.6 | 31.6 | 11.0 | 7.8 | 15.0 |
| 2003년 1~9월(전국) | 2.3 | 4.5 | 10.1 | -0.6 | 0.9 | 0.0 |
| (수도권) | 5.1 | 4.8 | 10.8 | -1.3 | 0.4 | -0.9 |
| (서울) | 5.4 | 2.6 | 11.8 | -2.2 | 1.3 | -1.1 |

자료 : 국민은행

〈표 3〉 주택건설대비 아파트 건설 추이

(단위 : 천세대, 괄호는 아파트 비중)

| 구분 | | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|--------|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 전 국 | 주택건설실적 | 596 | 306 | 405 | 433 | 530 | 667 |
| | 아파트 | 485(81.4%) | 263(85.9%) | 345(85.2%) | 332(76.7%) | 267(50.3%) | 385(57.75) |
| 서 울 | 주택건설실적 | 70 | 29 | 61 | 97 | 117 | 160 |
| | 아파트 | 52(74.3%) | 25(86.2%) | 54(88.5%) | 72(74.2%) | 39(33.3%) | 52(32.4%) |

자료 : 건설교통부

〈표 4〉 은행대출중 기업과 가계대출비중 추이

| 구분 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|------|------|------|------|------|------|
| 기업대출 | 72.3 | 68.4 | 64.9 | 55.9 | 50.2 |
| 가계대출 | 27.7 | 31.8 | 35.1 | 44.1 | 49.8 |

자료 : 한국은행

많은 언론 매체에서 버블을 우려하는 기사를 게재하였고, 삼성경제연구원, LG경제연구원 등도 버블을 우려하는 보고서를 발표하였다.

주택산업연구원의 전문가 설문에서도 연구소와 언론종사자들 사이에서 버블에 대한 우려가 제기되었다.

1986년 이후 전국 실질주택가격 상승률과 실질 GDP 성장률을 비교한 결과전국의 주택가격 상승률이 1988년 1/4분기부터 1990 4/4분기까지 그리고, 2001 1/4분기 이후에는 GDP 상승률을 초과하였다.

서울의 경우 경상소득 증가율을 초과한 실질 주택가격 상승현상이 1990년에 지속되었고, 2001년 1/4분기 이후 지속되고 있다.

특히 아파트 가격의 상승에서 이러한 현상이 두드러지고 있어 1988년부터 1991년 상반기까지 그리고 2001년부터 실질 아파트 가격상승률이 실질

GDP 상승률 초과하는 현상이 나타났다.

이러한 현상 자체를 주택가격 거품의 징후로 보는 견해도 있으나 정확한 이론적으로 확실한 근거는 없다.

영 블러드(Youngblood)가 제시한 분석기준에 따라 분석한 결과 1980년대 후반과 1990년대 초의 우리나라와 서울, 아파트 가격 상승에는 버블이 존재했던 것으로 보인다.

그러나 2001년과 2002년의 전국과 서울의 주택가격 상승에는 버블이 존재하지 않았던 것으로 분석되었다.

전국과 서울의 상승 추세를 훨씬 넘는 강남지역 일부 아파트 가격 상승은 거품의 소지가 있다는 해석도 가능하다. 그러나 여기에 대한 반론도 있다(이창무 2003).

이러한 분석결과 주택가격상승을 방지하기 위



한 정부의 5·8, 5·23 대책 및 이어 제시된 9·5, 10·29 대책은 주택가격의 지속적인 상승의 원인이된 기대심리 진정에 어느 정도 기여했다고 평가할 수 있다.

그러나 서울과 강남지역에서의 주택 특히, 아파트 가격의 급등이 발생한 중요한 요인이 공급부족

및 수급불균형이었기 때문에 투기억제를 통한 수요 관리 일변도의 정책은 주택시장을 왜곡시켜 향후 주택시장안정을 저해할 우려가 있다.

따라서 주택가격의 상승과 버블의 발생을 미연에 방지하기 위해서는 수요관리 정책과 함께 적절한 공급확대정책이 제시되어야 할 것이다. ㉞

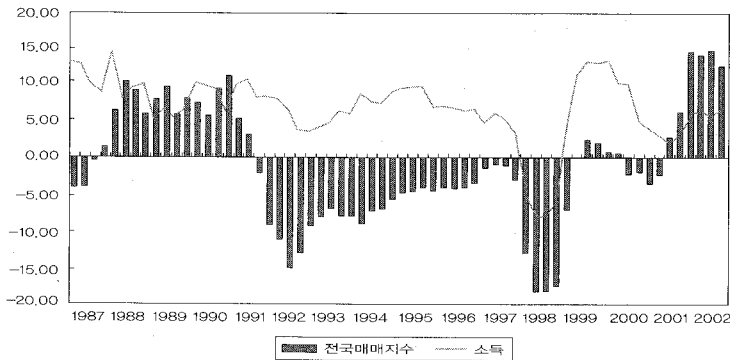
〈표 5〉 2002년 은행대출의 증감추이

(단위 : 10억원)

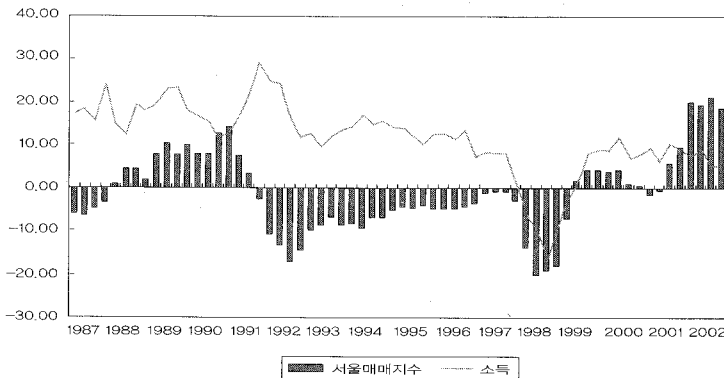
| 구분 | 2002상반기 | 2002 3/4 | 2002 4/4 | 2002.12 | 2002말 잔액 |
|---------|---------|----------|----------|----------|----------|
| 기업대출 | 35,070 | 16,012 | 10,475 | (2,259) | 222,207 |
| 주택담보대출 | 24,681 | 11,804 | 9,405 | (1,757) | 130,574 |
| 기업대출 | 24,103 | 8,237 | 4,870 | (Δ3,992) | 223,969 |
| 공공 및 기타 | Δ294 | Δ203 | Δ106 | (Δ35) | 15,629 |
| 합계 | 58,879 | 24,451 | 15,239 | (Δ1,768) | 461,805 |

자료 : 한국은행

〈그림 1〉 전국 주택매매지수와 GDP 변동률



〈그림 2〉 서울 주택매매지수와 서울소득 변동률



다음은 주택산업연구원이 주택건설업체(90개사) 및 부동산중개업소(216개소) 대상으로 2004년 주택건설경기 전망에 대하여 설문 조사한 결과이다.

주택건설업체

내년도 주택건설계획량 감소시킴이 51.1%, 증가시킴이 16.7%로 주택공급 감소될 전망이라고 한다.

감소시킨 이유로는, 정부의 강력한 부동산대책에 따른 주택수요감소(61.4%)와 전체적인 경기침체로 인한 주택수요의 침체(31.4%)를 들고 있어 내년의 경우 수요 위축이 두드러지게 나타날 것으로 예상하고 있으며 이로 인해 건설물량을 축소하고 있는 것으로 나타났다.

이러한 축소전망에 대한 예상 대책으로 주택수요를 진작시킬 수 있는 대책이 44.4%, 주택건설 자금조달을 원활히 하는 대책

24.4%, 주택공급 창구의 활성화 대책 15.6%로 택지확보나 임대주택 활성화 대책보다는 주택건설을 활성화시킬 수 있는 대책이 필요하다고 나타났다.

침체원인이 수요위축으로 보고 있어, 이에 대한 대책으로 수요진작대책이 필요하다는 응답이 다수를 차지하였다.

2004년 주택가격 전망에 대해서는 매매가격, 전세가격 모두 서울, 수도권, 전국 모두 지역에 관계없이 '하락할 것이다'라는 지배적이다. 주택매매가격에 대한 전망은 '하락할 것이다'라는 응답이 서울의 경우 70.8% 수도권 60.7%, 전국이 57.8%로 수도권, 전국보다는 서울 주택매매가격에 대한 하락전망이 우세한 것으로 나왔다.

주택전세가격은 서울의 경우 하락 54.5%, 변동 없음 25.0%, 상승 20.5%, 수도권의 경우 하락 55.7%, 변동 없음 28.4%, 상승

15.9%, 전국은 하락 48.3%, 변동 없음 31.5%, 상승 20.2%로 지역에 관계없이 전세가격에 대한 전망이 비슷하게 나타났다.

2004년에는 총선, 모기지론 상품, 후분양 제도 도입 등 주택시장에 영향을 줄 수 있는 요인이 주택시장에 어떠한 영향을 미칠 것인가에 대한 질문에 '주택시장에 영향을 줄 수 있다'의 응답이 높은 비율을 보였다.

총선실시, 모기지론 상품, 후분양제도, 원가공제, 분양규제 5가지 요인에 대해 '있다'라고 답한 응답의 비율을 보면 후분양 제도가 87.6%로 가장 높게 나타났으며 분양규제 73.6%, 원가공제 73.3% 모기지론 상품 71.4%, 총선실시 64.4%의 순으로 나타났다.

부동산중개업소

2004년도 주택시장 전망을 묻는 설문에 호황 5.6%, 불황 44.9%로 2004년 주택시장에 대해 호황보다는 안정화, 불황으로 전망하

〈표 1〉 2004년 계획 주택건설물량 설문

| 항 목 | 응답수(%) |
|-------|-----------|
| 감소시킴 | 46(51.1) |
| 변동 없음 | 29(32.2) |
| 증가시킴 | 15(16.7) |
| 계 | 90(100.0) |

*2001~2003 연평균 실적대비

〈표 2〉 감소이유

| 항 목 | 응답수(%) |
|------------------------------|-----------|
| 최근 정부의 강력한 부동산대책에 따른 주택수요 감소 | 27(61.4) |
| 전체적인 경기침체로 인한 주택수요 침체 | 15(34.1) |
| 주택건설 자금부족에 의한 공급 위축 | 0(0.0) |
| 택지공급 부족에 따른 공급위축 | 1(2.3) |
| 주택가격 상승여력 감퇴에 따른 주택투자수요 감소 | 1(2.3) |
| 계 | 44(100.0) |

〈표 3〉 주택경기침체상황에 대한 대책

| 항 목 | 응답수(%) |
|--------------------------|-----------|
| 주택수요를 진작시킬 수 있는 대책 | 40(44.4) |
| 주택건설 자금조달을 원활히 하는 대책 | 22(24.4) |
| 재건축 등 다른 주택공급 창구의 활성화 대책 | 14(15.6) |
| 택지확보를 원활히 할 수 있는 대책 | 9(10.0) |
| 민간임대주택 활성화 방안 마련 | 3(3.3) |
| 기타 | 2(2.2) |
| 계 | 90(100.0) |

고 있다.

2004년 주택시장이 호황 혹은 연착륙·안정화 될 것이라고 생각한 이유로는 저금리와 대체 투자상품 부족이 33.0%가 가장 높은 비율을 보였으며, 경기회복 예상이 28%, 시중유동자금의 주택시장 유입 21%, 부동산

대책의 실효성 부족 18% 순으로 나타났다.

특히 강남지역에서 중개업을 영위하는 경우, 대체투자상품과 저금리가 상대적으로 높은 응답비율을 보였으며 강북의 경우 주택수요 보합세 유지가 가장 높았다.

2004년 주택시장이 불황을 누릴 것이라고 생각한 이유로 최근 정부의 강력한 부동산 대책이 47.2%로 매우 높은 응답률을 보였으며, 전체적 경기침체 23.9%, 주택가격 상승여력 감퇴가 18.2%로 뒤를 이었다.

지난 2003년 10월 29일 발표한 정부의

〈표 4〉 주택매매가격

| 항 목 | 응답수(%) | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 서 울 | 수도권 | 전 국 |
| 상승할 것이다 | 14(15.7) | 10(11.2) | 13(14.4) |
| 변동 없을 것이다 | 12(13.5) | 25(28.1) | 25(27.8) |
| 하락할 것이다 | 63(70.8) | 54(60.7) | 52(57.8) |
| 계 | 89(100.0) | 89(100.0) | 90(100.0) |

〈표 5〉 주택전세가격

| 항 목 | 응답수(%) | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 서 울 | 수도권 | 전 국 |
| 상승할 것이다 | 18(20.5) | 14(15.9) | 18(20.2) |
| 변동 없을 것이다 | 22(25.0) | 25(28.4) | 28(31.5) |
| 하락할 것이다 | 48(54.5) | 49(55.7) | 43(48.3) |
| 계 | 88(100.0) | 88(100.0) | 89(100.0) |

〈표 6〉 요인별 영향

| 항 목 | 응답수(%) | | | | |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 총선실시 | 모기지론 상품 | 후분양제도 | 원가공제 | 분양가규제 |
| 있다 | 56(64.4) | 60(71.4) | 78(87.6) | 63(73.3) | 64(73.6) |
| 없다 | 31(35.6) | 24(28.6) | 11(12.4) | 23(26.7) | 23(26.4) |
| 계 | 87(100.0) | 84(100.0) | 89(100.0) | 86(100.0) | 87(100.0) |

〈표 7〉 2004년 주택시장 전망

| 항 목 | 응답수(%) |
|-------------------|------------|
| 여전히 호황을 누릴 것이다 | 12(5.6) |
| 연착륙, 안정화될 것이다 | 107(49.5) |
| 급랭되어 불황으로 전환될 것이다 | 97(44.9) |
| 계 | 216(100.0) |

〈표 8〉 서울 강남·북의 호황 혹은 연착륙·안정화 이유

| 항 목 | 강 남 | 강 북 | 전 체 |
|---|-----------|-----------|------------|
| 저금리와 대체 투자상품 부족에 따른 주택투자수요 증대 | 9(60.0) | 13(29.5) | 22(37.3) |
| 경기회복 예상에 따른 주택수요 보합세 유지 혹은 증가 | 2(13.3) | 14(31.8) | 16(27.1) |
| 지속적인 시중유동자금의 주택시장 유입 | 3(20.0) | 8(18.2) | 11(18.6) |
| 부동산대책의 실효성 부족으로 주택가격 상승여력 기대에 따른 주택투자 수요 증가 | 1(6.7) | 9(20.5) | 10(16.9) |
| 계 | 15(100.0) | 44(100.0) | 100(100.0) |

가격 안정화 대책에 대한 유효성을 강하게 인식하고 있는 것으로 나타났다.

주택매매가격 및 전세가격 전망에 대해서는 매매 및 전세가격 모두 서울, 수도권, 전국 모두 하락할 것이라는 전망이 우세하였다. 다만 주택건설업체보다 상승할 것이라는 답변의 비율이 다소 높다고 나타났다.

총선, 모기지론 상품, 후분양제도 도입 등 주택시장에 영향을 줄 수 있는 요인이 주택시장에 어떠한 영향을 미칠 것인가에 대한 설문은 주택건설업체와 같은 '주택시장에 영향을 줄 수 있다'의 응답이 높은 비율을 보였다.

총선실시, 모기지론 상품, 후분양제도, 원가공제, 분양가규제 5가지 요인에 대해서

'있다'라고 답한 응답의 비율을 보면 분양가규제 86.4%로 가장 높게 나타났으며 원가공제 80.8%, 후분양 제도가 75.3%, 모기지론 상품 66.5%, 총선실시 66.7%의 순으로 나타났다. 이는 주택건설업체 대상 설문조사결과인 '후분양제도'의 영향이 있다 응답이 가장 높은 비율을 보인 것과 차이를 보였다.

〈표 9〉 주택매매·전세가격 전망

2. 전세가격

| 항 목 | 응답수(%) | | |
|--------------|------------|------------|------------|
| | 서울 | 수도권 | 전국 |
| 상 승 | 60(27.8) | 64(30.5) | 57(26.9) |
| 20% 이상 상승 | 0(0.0) | 0(0.0) | 1(0.5) |
| 10~20% 미만 상승 | 4(1.9) | 4(1.9) | 1(0.5) |
| 5~10% 미만 상승 | 15(6.9) | 14(6.9) | 7(3.3) |
| 2~5% 미만 상승 | 19(8.8) | 27(12.7) | 18(8.4) |
| 2% 미만 상승 | 22(10.2) | 19(8.9) | 30(14.0) |
| 변동이 없을 것이다 | 45(20.8) | 39(18.3) | 41(19.2) |
| 하 락 | 111(51.4) | 110(52.4) | 116(54.7) |
| 2% 미만 하락 | 31(14.4) | 35(16.4) | 46(21.5) |
| 2~5% 미만 하락 | 37(17.1) | 34(16.0) | 31(14.5) |
| 5~10% 미만 하락 | 27(12.5) | 25(11.7) | 22(10.3) |
| 10~20% 미만 하락 | 10(4.6) | 12(5.6) | 10(4.7) |
| 20% 이상 하락 | 6(2.8) | 4(1.9) | 7(3.3) |
| 계 | 216(100.0) | 213(100.0) | 214(100.0) |
| 가중평균값 | -1.8 | -1.6 | -2.1 |

1. 매매가격

| 항 목 | 응답수(%) | | |
|--------------|------------|------------|------------|
| | 서울 | 수도권 | 전국 |
| 상 승 | 60(27.8) | 64(30.5) | 57(26.9) |
| 20% 이상 상승 | 2(0.9) | 3(1.4) | 3(1.4) |
| 10~20% 미만 상승 | 5(2.3) | 5(2.4) | 5(2.4) |
| 5~10% 미만 상승 | 19(8.9) | 14(6.6) | 7(3.3) |
| 2~5% 미만 상승 | 27(12.6) | 21(11.3) | 22(10.4) |
| 2% 미만 상승 | 20(9.3) | 14(6.6) | 18(8.5) |
| 변동이 없을 것이다 | 43(20.1) | 44(20.8) | 50(23.6) |
| 하 락 | 98(46.2) | 108(51.9) | 107(51.4) |
| 2% 미만 하락 | 33(15.4) | 40(18.9) | 38(17.9) |
| 2~5% 미만 하락 | 33(15.4) | 36(17.0) | 35(16.5) |
| 5~10% 미만 하락 | 23(10.7) | 21(9.9) | 21(9.9) |
| 10~20% 미만 하락 | 6(2.8) | 10(4.7) | 10(4.7) |
| 20% 이상 하락 | 3(1.4) | 1(0.5) | 3(1.4) |
| 계 | 214(100.0) | 212(100.0) | 212(100.0) |
| 가중평균값 | -0.5 | -0.9 | -1.3 |