

1996년의 不動產景氣 展望

李 源 俊

〈建國大學校教授・經濟學博士〉

1. 서 론

우리나라 경기순환의 제단계를 경기동향지수(Diffusion Index : DI)에 의하여 그 週期를 살펴보면 광복 이후 국토 분단으로 인하여 자원의 불균형과 토지 자원을 중심으로 하는 전근대적인 전통적 농업경제의 답습, 6.25동란으로 인한 파괴 등으로 혼란과 정체의 난맥상속에서 우방의 지원으로 명맥을 유지하는 고난과 역정의 1950년대 전반기에서 부흥기까지는 역정의 연속이었다. 그후 안정기를 구축하기 시작한 것은 1956년부터라고 할 수 있으며 1960년대 경제개발계획이 본격화되면서 산업발전과 무역의 경제성장을 지속적으로 이룩하면서 오늘에 이르렀다고 하겠다. 이러한 경기변동의 과정은 대체적으로 3~4년주기의 소순환의 단기파동과 8~10년을 주기로 하는 중기파동인 주순환의 두개 주기 사이에서 부동산 시책에 따라 탄력적으로 경기가 순환되었던 것이다. 특히 우리들의 경제생활이 약 40개월을 주기로 나타난다는 소순환의 단기파동은 1923년 미국 하버드大의 J. Kitchen교수가 발견한 경기 순환으로서 이 순환은 보통 주순환인 중기 파동의 상승 국면에서 중단 또는 후퇴가 엿보이다가 회복 국면에서 많이 나타난다고 한다. 이 때에 발생시키는 요인은 재고품의 변동으로서 이해된다고 한다. 물론 이 소순환의 단기파동은 국

제관계의 급진전, 노동쟁의 과열, 경제정책상의 변화 등도 그 원인이 되기도 한다. 그런데 우리가 보통 경기순환이라고 하면 이 소순환인 단기파동을 의미하지만 이것은 주순환인 중기 파동에 의하여 야기된다는 점도 유의해야 한다.

결국 주순환인 중기파동이 소순환인 단기파동을 2~3개가 포함하여 경기가 순환되기 때문에 토지 및 주택·빌딩·상가 등의 부동산 경기도 이 2개의 경기순환 속에서 때로는 짧게 때로는 길게 나타나는 것이므로 우리나라의 부동산 경기순환도 이러한 소순환의 단기파동과 주순환의 중기파동의 경기순환론상에서 나타나고 있다는 것을 발견할 수 있다. 이러한 경기순환을 토지 및 주택 등의 부동산 경기순환을 중심으로 그 순환과정을 살펴보고 전망을 예측해 보기로 한다.

2. 우리나라의 부동산경기 순환과정과 전망

1) 부동산 경기순환과정

우리나라의 토지 및 주택 등의 부동산 경기순환은 소순환인 단기파동과 주순환인 중기파동의 2개의 주기사이에서 탄력적으로 순환되었다. 따라서 경제개발계획이 본격적으로 전개된

1960년대 초에서 1990년중반까지 30여년간에 걸쳐 나타난 부동산 경기는 3~4년의 단기파동 현상으로서 8개의 경기순환기와 8~10년의 중기파동으로서 4개의 경기순환기로 구분할 수 있다.

제1순환기는 제1차 경제개발계획의 제1차년도인 62년부터 동계획의 목표년도 전의 65년도로 볼 수 있다. 이때의 주요 경제시책은 농어촌 고리채 정리와 공산품의 수요증대를 위한 특정 외래품 판매금지법의 제정 등으로 전반적인 경제체계의 재정비를 위한 새로운 시책과 적극적인 투자활동의 전개로 제2차 산업부분인 광공업의 성장율이 무려 14.2%의 고도성장을 기록한 시기였다. 더구나 이 시기에는 철도·도로·전기 등의 사회간접자본이 확충 개발됨으로서 토지수요가 급격히 증가되었거니와 이와 더불어 「자립경제기반의 구축」이라는 기본 목표는 대도시를 중심으로 하는 공업지의 확장과 인구의 도시집중화로 주택지와 상업지의 수요증가 때문에 64년도에는 68%라는 토지가격 상승으로 제1순환기의 호경기를 이루었다.

특히 이때에는 공업지의 지가(地價)가 81%라는 상승율을 나타냄으로서 공업 주도적인 산업발전에 비중을 두었음을 알 수 있다. 이어 제2순환기는 제1차 경제개발계획의 목표년도인 66년부터 제2차 경제개발계획의 2차년도인 68년도까지를 주기로 볼 수 있는데, 이때는 산업구조의 근대화로서 고도성장의 실현과 공업화라는 경제시책하에서 투자활동이 전개되면서 대폭적인 공업단지 확충과 수출수요의 증대, 소비수준의 향상 등으로 호경기 속에서 안정을 이루었다.

따라서 제1순환기의 여파 속에서 그 열기를 더하여 Peak점인 66년도에 지가는 60%나 상승하였고 68년도에는 53%라는 높은 상승율을 기록하므로써 67년도의 11.9%라는 고도의 경제 성장이 부동산경기에 예민하게 파급되었음을 알 수 있다. 그런데 제2순환기에서는 제1순환기와는 달리 주택지가격이 높게 형성됨으로써 산업화에 따른 도시로의 인구 집중현상이 두드러졌음을 실증시킨 시기였다.

그러나 제1순환기에 이어 계속되는 부동산가격의 연쇄적인 상승은 부동산투기로의 과열이 우려되는 67년도 급기야는 「부동산 투기억제에 관한 특별조치세법」이 마련되어 부동산투기억제세라는 조세제도가 등장하기도 하였다.

이에 대응하여 제3순환기에서는 부동산 경기를 회복시키려는 시책으로 금융완화와 수출수요의 증대를 위한 투자활동이 활기를 띠면서 69년도의 13.3%의 경제성장율이 70년도에는 무려 15.9%라는 고도성장을 이룩하였다.

이러한 경제성장은 설비의 확장과 생산공장의 건설 등을 촉진시켰고 주택건설을 촉진하여 69년도에 10만 4,500호, 70년도에는 11만 5천호, 71년도에서 12만 9,800호의 주택을 건설하였다. 이러한 제3순환기의 Peak점이었던 69년도에는 74%의 지가상승율을 기록하였으나 이듬해에는 10%의 상승율에 머물렀던 것이다.

제4순환기는 중화학공업의 건설을 주요목표로 내세웠던 제3차 경제개발계획의 1차년도인 72년부터 양도소득세제가 마련된 75년도까지를 주기로 볼 수 있는데 이 시기는 불경기 국면에 있던 70년대 초를 다시 회복국면으로 유도하는 계기가 되었다고 하겠다.

특히 72년부터 73년까지는 비교적 부동산경기가 둔화현상을 보이다가 석유파동으로 인한 세계적인 불황과 물가고로 Stagflation현상을 나타내면서 부동산 투자현상이 가중되기도 하였다.

여기에 편승하여 중화학공업의 건설이 계속 촉진되면서 4대강 유역 개발과 수출공업 단지의 조성으로 지역개발을 촉진하고 지속적인 주택건설의 확장 등으로 토지수요가 급증하면서 부동산경기는 또한차례의 몸살을 앓게 되자 급기야 75년도 양도소득세제가 등장하기에 이르렀다. 더구나 이 시기는 아파트경기가 활성화되어 71년도에 비하여 75년도에는 아파트 가격이 무려 5.56배에 이르렀고 택지가격은 5.36배나 뛰었다. 이에 비해 주가는 3.94배가 올랐으나 다행히 물가는 2.19배로 안정세를 보였다.

한편 제4순환기의 호경기국면은 결국 양도소득세가 등장한 75년도로서 이때의 지가는 58%의 높은 상승율을 보였다. 이렇게 호경기 국면에 있던 부동산경기는 제5순환기의 1차년도인 76년도에는 양도소득세 때문에 다소 위축되었으나 79년도까지로 이어진 제5순환기에서는 77년도에 아파트경기를 중심으로 하는 부동산경기가 다시 과열되었다. 더구나 이시기는 민간부분의 「아파트」의 건설투자가 부동산의 호경기를 주도하면서 「아파트·봄」을 이루고 토지가격도 78년도에 49%나 상승되어 부동산투기 과열의 우려로 부동산투기지역이 설정되었고 급기야는 78년 8·8조치인 부동산종합대책위원회까지 설치되었다.

이 8·8조치는 양도소득세를 강화하여 미등기 전매 행위는 100%까지 중과하고 단기 거래는 40%의 가산세를 부과하는 조치 등으로 비교적 불경기국면이 긴 제6순환기에 접어들게 되었다.

이렇게 부동산의 불경기 국면이 장기화로 시멘트 생산을 비롯한 건설자재의 생산과 기업활동이 전반적으로 위축되자 이제는 주택건설활성화 조치를 81년도 이후 수차례나 발표하였으나 83년도 18%의 지가상승이 Peak점으로 나타났을 뿐 여전히 불경기국면에서 헤어 나오지 못했다. 그러던 중 86년의 低金利, 低油價, 低換率의 3低현상으로 수출경기를 호전시켰고 이어 아시안게임과 87년 대통령선거, 88년 국회의원 선거, 그리고 서울 올림픽을 치르면서 80년대 초 억눌렸던 부동산경기가 89년에는 30%를 넘는 지가폭등과 아파트가격의 급등현상으로 70년대 후반 이후 가장 큰 호경기국면을 나타내는 제7순환기를 맞으면서 다시 부동산투기 과열현상이 일게되어 급기야는 택지소유 상한제와 개발이익환수제, 그리고 토지초과이익세제 등의 토지공개념법제가 등장하기에 이르렀고 심지어 종합토지세까지 실시하기에 이르렀다.

결국 토지공개념의 등장은 토지 및 주택 등의 부동산경기를 전반적으로 위축시키면서 제8순환기를 맞게 되었다.

특히 제7순환기는 주택200만호 건설을 내세

우면서 아파트건설을 위한 주택투자의 확대와 분당·일산 등의 신도시 건설계획 등이 발표되었다. 한편 설비투자 촉진을 위한 「임시투자세액공제제도」를 한시적으로 실시한다는 발표에 이어 「경제사회 안정의 경쟁력 제고를 위한 당면정책」으로서 한은재할인을 인화와 신축적인 통화관리, 장기저리 특별설비자금 1조원 조성 등으로 일련의 내수부양을 위한 경기확대책이 발표되었던 것이다. 그러나 1989년에 부진하였던 수출은 여전히 부진하여 성장의 구실을 제대로 하지 못하면서 부동산 경기의 제8순환기를 맞이하였다.

이 제8순환기에서는 투자 및 소비를 중심으로 한 내수확장에 의하여 일반경기를 이어왔으나 특히 90년 4월 경기확대와 부동산투기의 지속적인 억제에 위하여 금융실명제의 실시 유보와 특별소비자금 1조원 증액, 기술개발준비금손금 도입한도확대, 부동산투기억제 강화, 전세자금 공급확대를 포함한 4·4경제활성화 종합대책의 발표와 맞물린 건설투자 붐으로 다소나마 국내경제의 활성화를 모색했으나 끝내 물가상승과 국내수지악화라는 경제적 난국은 모면하지 못하였다.

이러한 제8순환기의 부동산 경기에서는 건설투자에 대한 직접규제가 시행되기 이전인 91년 12.28%의 지가상승율을 Peak점으로 볼 수 있을 뿐이다. 물론 제7순환기의 마지막 년도인 90년 20.58%에서 12.28%로 후퇴기를 맞았으나 92년도에는 -1.27%로 93년에는 -1.3% 1994년에는 -0.6%로 하락한 상태에서 제8순환기는 12.28%의 상승율을 보인 시기를 Peak점으로 보는 것이 타당할 것이다. 물론 95년 1/4분기에는 +0.05%, 2/4분기에는 +0.2%로 회복하는 추세를 보이고 제8순환기에서는 91년이 12.28%로 최고의 상승율을 나타낸 그 시점을 Peak점으로 간주한다면 제9순환기는 95~96년도에 회복기에서 호경기국면으로 이어질 것으로 예측할 수 있다. 그러면 이러한 토지 및 주택 등의 부동산경기 순환과정을 따라 1996년도 이후 경기전망은 어떻게 나타날 것인가를 전망해 보기로 한다.

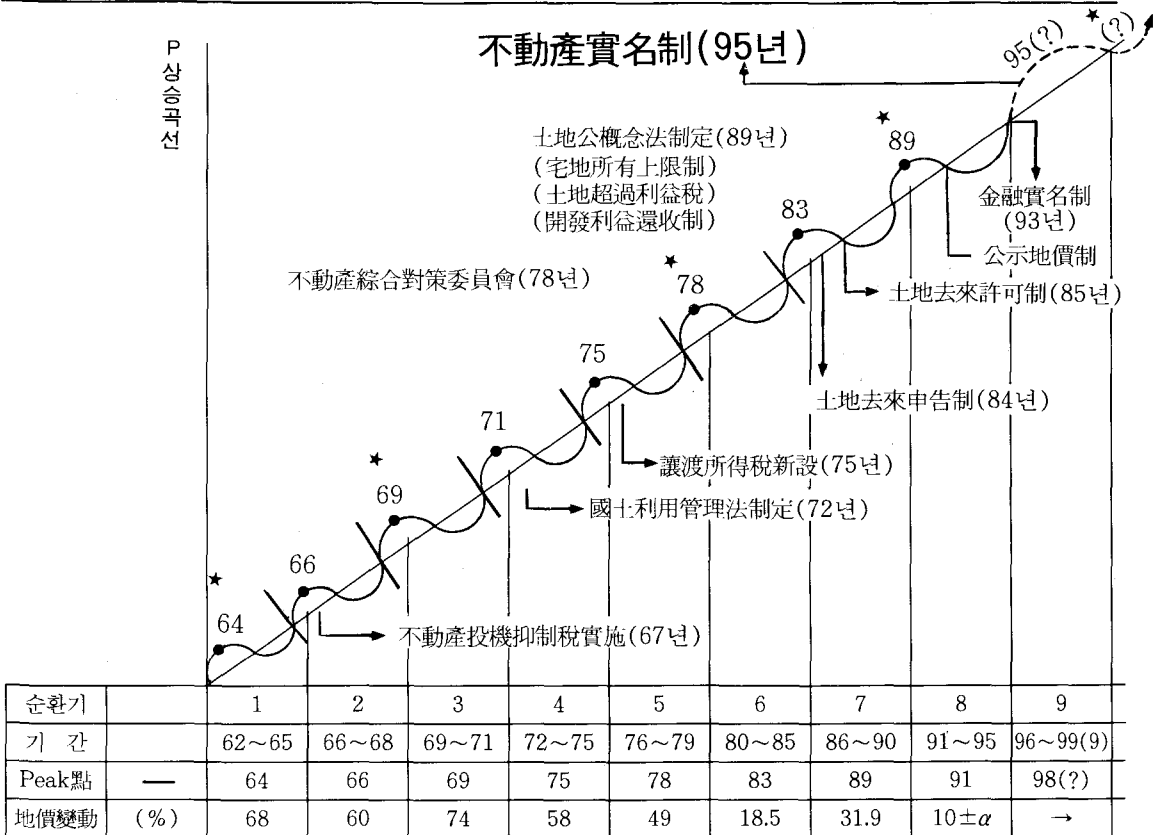
2) 1996년 부동산 경기전망

앞에서 부동산경기 순환과정을 살펴본 결과 토지 및 주택 등의 부동산경기는 일반적으로 3~4년의 단기파동의 현상을 나타냈다. 각 주기별 호경기의 Peak점이 제1순환기에서는 63년에, 제2순환기에서는 66년, 제3순환기는 69년, 제4순환기는 71년, 제5순환기에서는 75년, 제6순환기는 78년, 제7순환기는 83년, 제8순환기에서는 89년, 제9순환기에서는 91년 등으로 평균 3년8개월을 주기로 나타나 소순환적인 단기파동의 곡선을 기록한다는 점에서 부동산경기변동도 일반경기변동의 소순환의 변동현상이 있음을 알 수 있다. 따라서 이리하게 소순환의 주기 현상이 부동산경기 변동에서 나타난다는 점을 감안할 때 제9순환기의 95년도

부터 이미 부동산경기는 회복기국면에 접어들고 있고 96년도부터는 호경기 국면에 이를 것으로 예측된다.

그러나 89년도의 법제화된 토지공개념의 등장 이후 부동산경기가 전반적으로 위축된 부동산시장이 회복되지 못하고 장기화되고 있는 불황이 쉽사리 호황으로 이어지리라는 기대를 할 수 없고 최근 수도권권을 제외한 약 15만호의 아파트 미분양의 사태와 부동산실명제 등은 소순환의 주기보다 주순환인 중기파동으로 이어질 가능성이 크기 때문에 96년도의 전망은 수도권 지역의 준농림지역을 비롯한 개발가능한 지역만이 제한적으로 호경기를 보일뿐 전반적으로 부동산경기는 완만한 회복국면에 머물 것이라는 전망이다.(〈그림 1〉 참조)

〈그림 1〉 不動産景氣循環(變動)要約圖(小循環：短期波動)

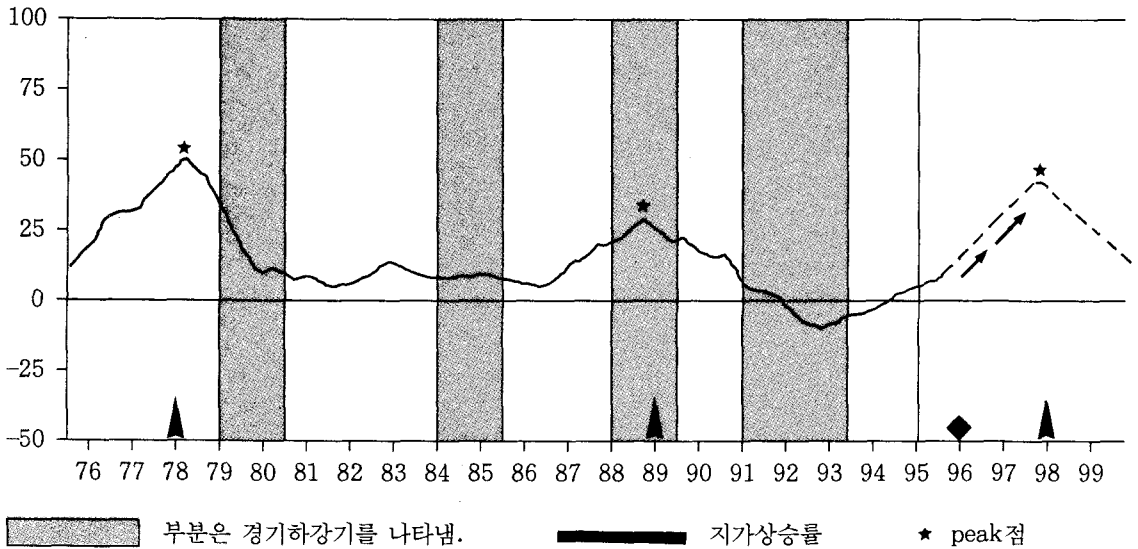


주 : (1) 순환기는 小循環(短期波動)을 기준으로 분류함.

(2) 地價變動率은 韓國鑑定院과 建設部の 資料를 引用함으로써 다소 差異가 있을 것임.

(3) 본 要約圖는 韓國不動產學會 발간, 不動產學報 第1輯(1977), pp. 63~77, 발표된 것을 連結한 것임.

〈그림 2〉 不動産景氣變動 週期(主循環：中期波動)



한편 부동산경기를 주순환인 중기파동상에서 볼때 제1순환기인 64년도에 이어 제3순환기인 69년도에 나타났고, 제5순환기인 78년도에, 그리고 제7순환기인 89년도에 Peak점이 나타났기 때문에 소순환의 2~3개 주기를 포함하는 주순환의 다음 호경기의 Peak점은 98~99년도로 예측할 수 있으므로 전반적인 부동산 경기는 1996년도를 회복국면의 초기단계로 전망할 수도 있다. 그러나 현재 미분양아파트에 대한 대책으로 주택자금의 융자해택과 아파트 분양가의 자율화 및 부동산실명제가 1996년도 7월에 정리될 것으로 볼 때 96년도는 부동산 투자의 호기라고 볼 수 있다.(<그림 2> 참조)

3. 결 론

토지공개념법제에 이어 금융실명제와 부동산 실명제 등의 금융의 지하경제와 부동산 투기성 거래행태를 방지하고 건전한 시장경제의 발전을 도모하려는 경제정책의 수립과 시행은 다소 초기단계에서 혼란과 진통을 겪는 과도기를 거치지 않으면 안될 것이다. 그러한 현상의 하나가 최근의 비자금 파동으로 정치권은 물론 경제계와 금융계, 그리고 부동산시장에서 증권시

장으로 이어지면서 불안한 경제정세를 몰고오고 있다.

이러한 상황에 일부 연구기관에서 발표된 바에 의하면 내수와 수출이 악화될 것이라는 1996년도의 전망을 내리고 있는 점을 보면 부동산경기 전망도 기대하기는 어려울 것이다. 그러나 수도권외의 준농림지역을 중심으로 하는 개발사업이 다소 활발해지고 있고 15만호 미분양 아파트에 대한 주택자금 융자의 확대, 아파트분양가에 대한 자율화대책 등의 부동산경기 활성화를 위한 시책이 마련되고 있다는 점에서 96년도 부동산 경기는 안정과 회복의 국면으로 진행될 것으로 전망된다. 더구나 최근의 세계적인 경제정세가 불투명한 상태에서 개방화라는 물결 때문에 부동산시장도 개방해야하는 현실에서 1996년도의 부동산 경기가 전반적으로 호전되리라는 기대를 할 수 없을 것이다. 그러나 지방자치시대를 맞이하여 지역개발사업의 확충과 지역환경개선사업 등이 촉진될 것이라는 예측, 그리고 내년도 국회의원선거 등의 호재와 더불어 아파트 건설업계의 자구적인 노력 등은 1996년도의 부동산경기 전망을 주순환(중기파동)의 주기상 완만한 회복국면으로 진행될 것이라고 전망할 수 있다.