

10. IMF 시대의 부동산시장 전망과 전략(下)

주체 : 한국부동산건설업협회

이 자료는 창립 1주년을 맞이한 「한국부동산건설업협회」가 IMF체제가 우리 경제 전반에 미치는 영향과 부동산업계의 상황을 진단해 보고, 부동산 시장의 경기전망과 대응전략에 대하여 각계의 부동산 전문가들과의 토론의 장을 마련키 위해 개최한 세미나의 주제 발표문입니다. <편집자주>

IMF 시대의 부동산시장 환경변화에 따른 대응전략

김 영 표 (국토개발연구원 국토정보센터장)

I. 서론

- 지난해 11월 23일 정부가 국제통화기금(IMF)에 구제금융을 공식적으로 신청하여 12월 3일 총 550억 달러 규모의 지원을 받기로 한 이후, 국가경제 전반에서 대대적인 구조조정작업이 진행되고 있음
 - 우리의 경제구조 개편작업은 IMF측의 구제금융 제공조건이기도 했지만, 새정부의 경제개혁작업과 맞물려 신속하면서도 대대적으로 추진되고 있음
- 이처럼 경제전반에 걸쳐 일대 구조조정과 개혁작업이 진행되는 과정에서 토지와 주택

등 부동산시장이 어느 부문 못지 않게 그 영향을 크게 받고 있는 실정임

-정부의 재정긴축으로 경기가 크게 위축되고, 고금리, 고물가, 대량실업등으로 소비자의 실질소득이 줄어들고 구매력이 낮아져, 토지와 주택에 대한 수요가 감소하여 부동산시장도 전반적으로 침체상태에 놓임

□ 이 글에서는 이러한 부동산시장 환경변화에 따른 부동산 경기를 전망해 보고, 부동산시장 환경변화에 따른 부동산업계의 대응전략을 살펴 보고자 함.

-IMF체제 이전의 부동산시장

-IMF체제하의 부동산시장 환경변화

-부동산시장 안정을 위한 정부정책

-IMF시대의 부동산 거래 및 가격 전망

-부동산시장 환경변화에 따른 부동산업계의 대응전략

II. IMF체제 이전의 부동산시장

1. 토지시장

1) 주요 토지문제

□ 높은 지가수준

-압축성장과정에서 부동산시장의 주기적인 과열로 토지가격이 치솟아 국민의 사회경제적 부담이 높고 국가의 대외경쟁력에까지 큰 부담으로 작용함

-우리나라 전국토의 가격은 1600~1700조원으로 추산됨

· GNP대비 국토가격 비율은 90년에 8.3배로 최고정점에 도달한 이후 지금은 4~5배 수준으로 낮아짐

※ 일본을 제외한 주요 선진국의 국토가격은 GNP와 거의 비슷한 1배 내외 수준임

□ 토지소유의 편중

-토지소유가 소득상위계층에 지나치게 편중되어 있음

-토지공개념 연구자료에 따르면 88년 기준으로 상위 5%계층이 전체 사유지의 65%를 보유한 것으로 밝혀졌고, 93년 종토세 부과자료 분석결과에 따르면 상위 5%계층이 약 절반의 사유지를 보유한 것으로 추산됨

※ 90년이후 토지공개념 관련제도가 시행되면서 토지 소유편중도가 차츰 완화되고는 있으나, 아직도 사유지의 보유분포는 상위계층에 많이 편중되어 있는 실정임

□ 계획적인 토지공급의 부족

-대지, 공장용지, 공공용지 등 주거와 산업기반 조성에 이용되는 도시적 용지는 전국토의 4.9%에 불과함

-도시적 용지 비율이 낮은 이유는, 첫째 93년까지 전국토의 84.4%를 보전용도로 지정하여 토지공급이 부족했고, 둘째 과거 압축성장과정에서 토지이용의 효율성을 높이고 자 토지를 절약적으로 이용했기 때문임

-이러한 용지수급 불균형 문제가 토지투기바람의 원인 가운데 하나임

-94년에 국토이용계획제도가 개편되면서 국토의 41.9%가 개발이 가능한 도시지역, 준도시지역, 준농림지역으로 지정되어 물량측면에서는 개발가능지가 대폭 늘어나 토지수급 불균형문제를 해소할 수 있게 됨

-그런데 국토의 27%를 준농림지역으로 지정하여 토지이용규제를 완화하다 보니 고층아파트, 음식숙박업소, 영세공장 등이 난립하는 새로운 토지 난개발문제가 발생함

□ 규제위주의 토지관리제도

-약 70여개 법령에서 개별법상의 목적을 달성하기 위해 160여 가지의 지역·지구·구역 등을 제각기 지정하여 토지공급을 위한 전용이 매우 어려움

-땅값 안정과 투기억제를 목적으로 토지의 총수요를 관리하기 위해 토지 관련 규제를 더욱 강화하여 공급이 더욱 경직되어 있음

□ 부동산서비스산업 기반의 취약

-96년 초부터 부동산중개업, 부동산감정평가업, 부동산관리업 등의 부동산서비스 시장이 개방되었으나, 우리의 부동산서비스산업은 규모가 영세하고 각 업종별로 지나치게 분절되어 있어 업종간 협조체제가 미비함

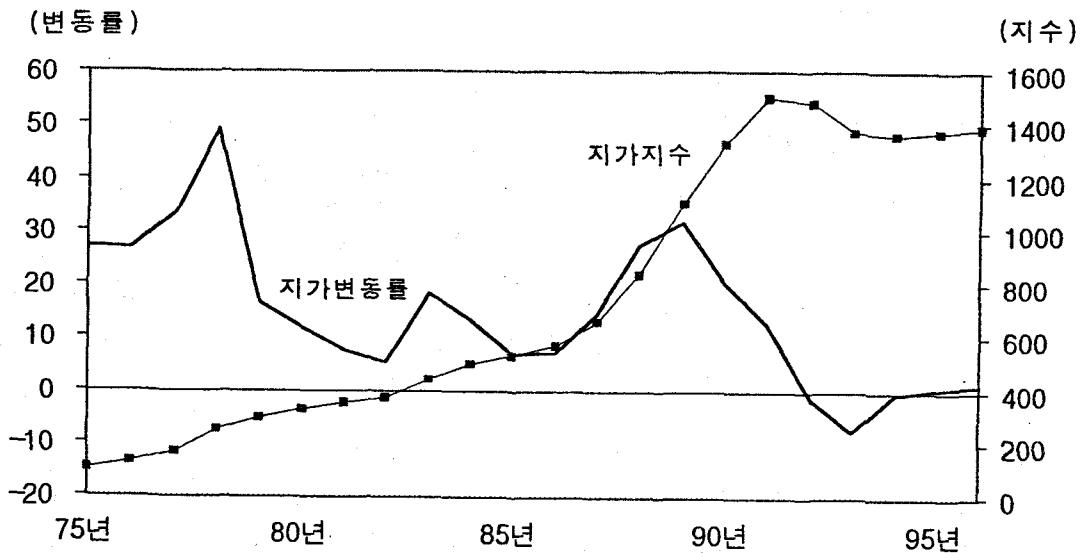
2) 지가변동추이

- 우리나라의 지가는 75년부터 97년까지 약 14배 상승함
 - 기간중 연평균 지가상승률은 12.7%임[소비자물가상승률 9.4%]
 - 지가지수는 91년 1502(75년=100)을 정점으로 이후 다소 하락함
 - 92년~94년까지 각각 -1.3%, -7.4%, -0.6% 하락
 - 95년 0.6%, 96년 1.0%, 97년 0.3% 상승으로 안정세를 보임

□ 토지시장의 호황과 불황 원인

- 78년 (49.0%상승) : 중등 건설붐에 따른 외화유입, 중화학공업 지원을 위한 통화공급 확대로 토지시장 활황
- 82년 (5.4% 상승) : 78년도 8.8조치와 2차석유과동의 여파 그리고 정치적 혼란으로 토지시장 불황
- 89년 (32.0% 상승) : 88올림픽과 양대선거 등의 영향으로 토지시장 활황
- 92년 (1.3% 하락) : 토지공개념등 강력한 부동산투기억제시책과 주택 200만호 건설로 부동산가격 하락

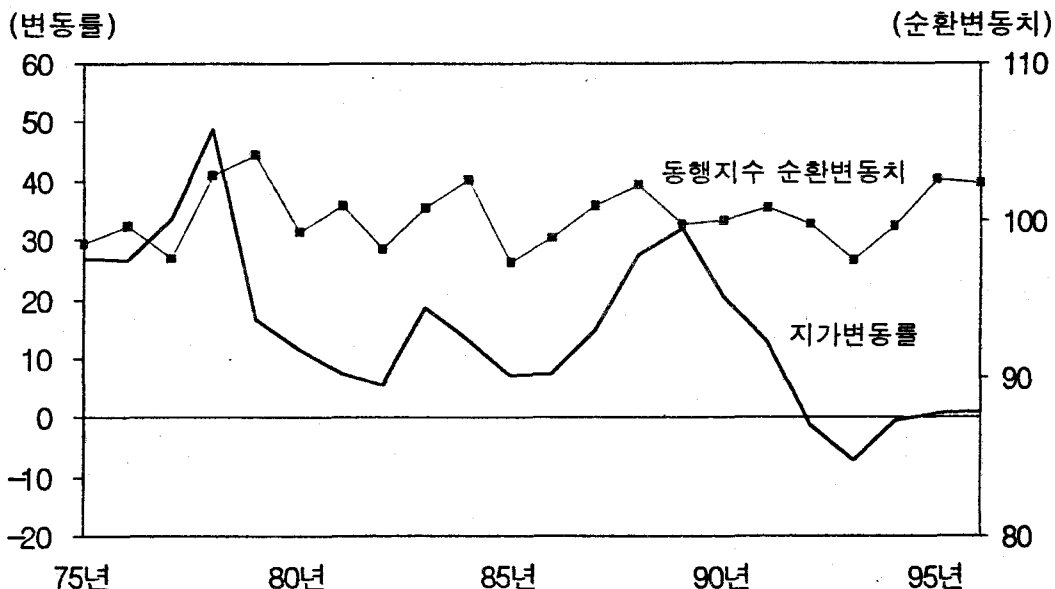
〈지가변동추이〉



3) 지가와 일반경기

- 우리나라의 부동산 경기변동은 10년 주기의 장기순환과 5년주기의 단기순환을 나타내며 약간의 시차를 두고 일반경기과 동행 또는 후행함
- 경기변동의 강도를 나타내는 경기의 진폭은 부동산경기변동이 일반경기에 비하여 훨씬 크지만, 80년대 이후에는 부동산 경기의 진폭이 현저히 좁아지는 추세임

〈지가와 일반경기〉



- 80년대 이후 대체로 부동산경기는 일반경기를 후행함
- 1970년대 후반에는 지가의 정점이 일반경기의 정점에 선행하였으나 1980년대부터는 지가가 이를 후행함
- 한편 지가의 저점은 일관되게 경기확장기에서만 형성됨으로써 지가가 일반경기의 저점에 후행하여 왔음을 알 수 있음

4) 지가와 경제성장률

- 지가상승률이 명목GNP성장률 보다 높으면 지가 이상과열, 지가상승률이 실질 GNP

성장률 보다 낮으면 지가침체로 볼 수 있음

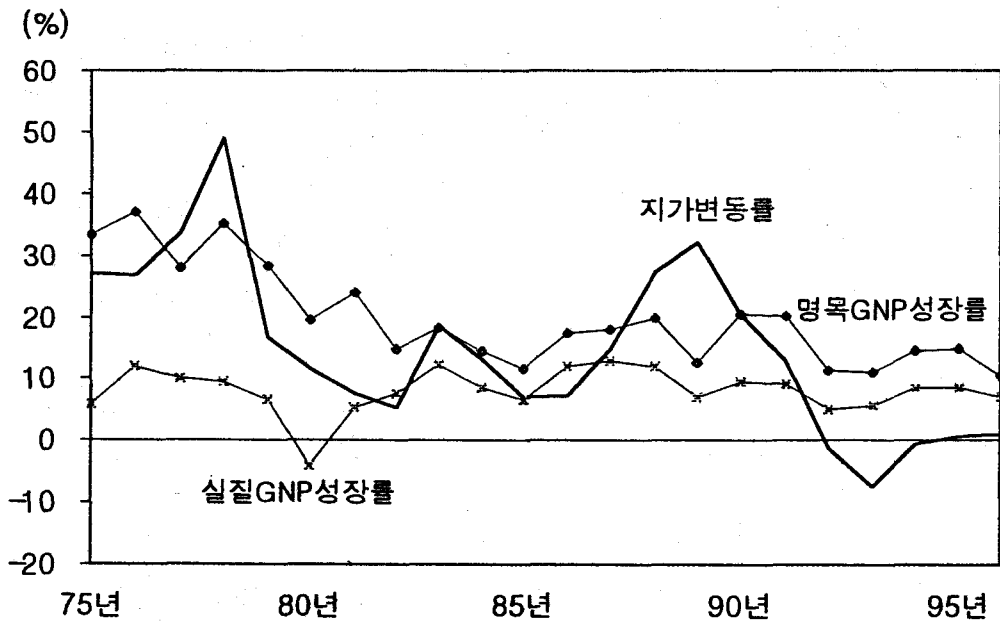
□ 상관관계 분석에 따르면 지가변동률과 명목 GNP성장률간의 상관관계가 0.69로 경제지표중 최대로 나타남

-일반적으로 지가상승률은 명목GNP성장률에 비해 낮은 바, 부동산경기 순환주기의 정점인 77년 ~78년, 88년~89년도 지가상승률이 명목GNP성장률 보다 높음

-따라서 동기간 중에는 부동산경기가 이상과열상태였음을 알 수 있음

□ 지가변동률은 전반적으로 실질GNP성장률 보다 높게 나타남

〈지가와 GNP 성장률〉



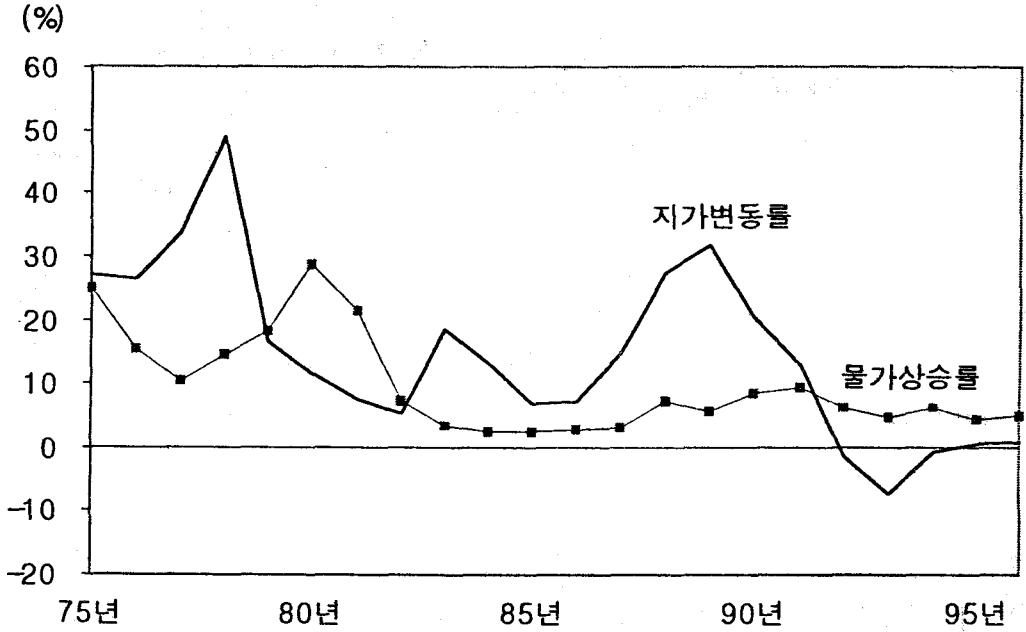
5) 지가와 물가

□ 지가는 75년~97년까지 연평균 12.7%의 상승률을 보임으로써 동기간 연평균 소비자물가상승률 9.4%보다 크며 82년 이후 소비자물가상승률이 10%이내의 안정세를 보인 반면 지가변동률은 7.4% 하락에서부터 32.0% 상승까지 변동폭이 매우 큼

□ 지가변동률은 경기국면과 관계없이 물가상승률과 양의 상관관계를 보임

- 고인플레이션 시기에 실물자산으로서의 토지수요가 늘어나서 지가가 다른 경제지표에 비해 상대적으로 더 크게 상승함
- 지가가 정점에서 하락시에는 지가변동률이 물가상승률보다 낮으며, 지가가 저점에서 상승시에는 지가변동률이 물가상승률보다 높다는 특징을 나타냄

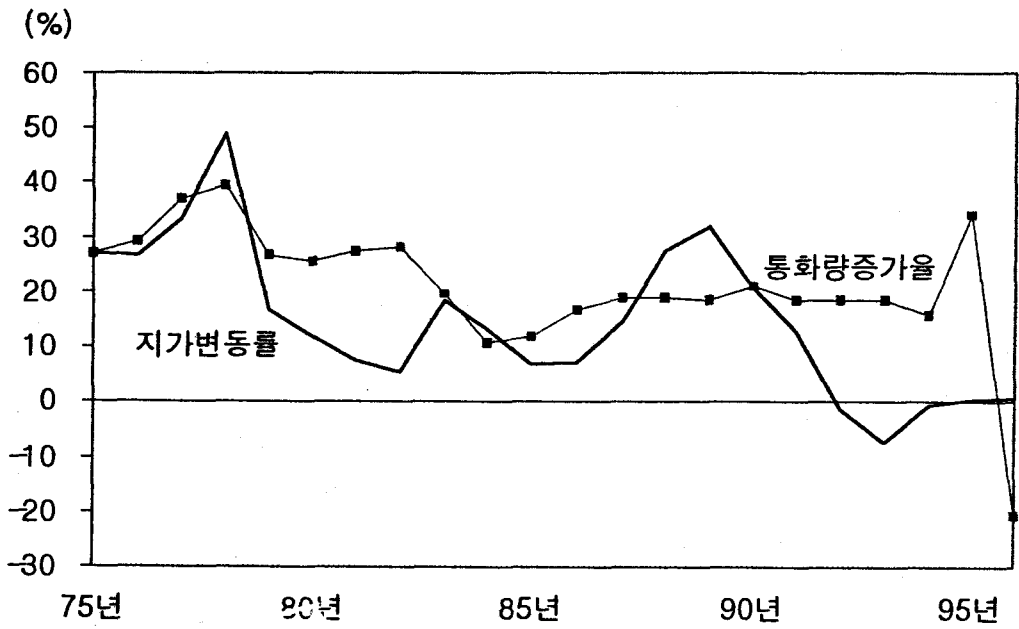
〈지가와 물가〉



6) 지가와 통화량

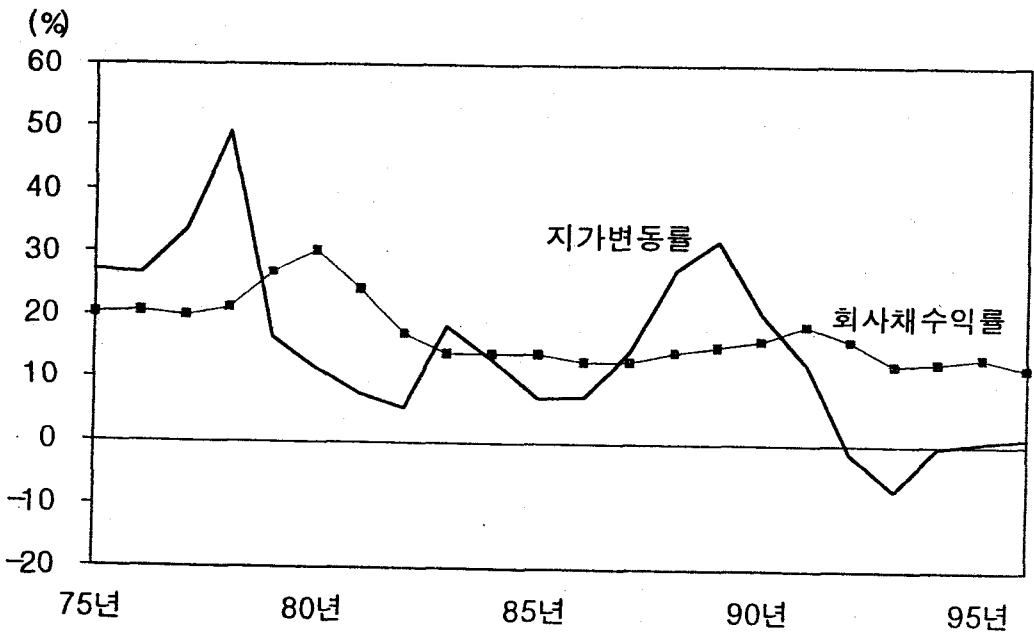
- 통화량증가율은 지가변동률과 상관관계가 0.45로 명목GNP증가율 다음으로 높음
- 경기확장기에는 지가와 통화와의 관계가 경기수축기에 반해 상대적으로 밀접함
-통화량 증가에 따라 시중의 풍부한 유동성 자금이 부동산 시장에 유입하면 부동산 가격 상승
- 80년대 전반과 90년대는 부동산투기 억제시책에 따라 통화량의 증가가 지가의 상승에 영향을 미치지 못함

〈지가와 통화량〉



7) 지가와 금리

〈지가와 금리〉

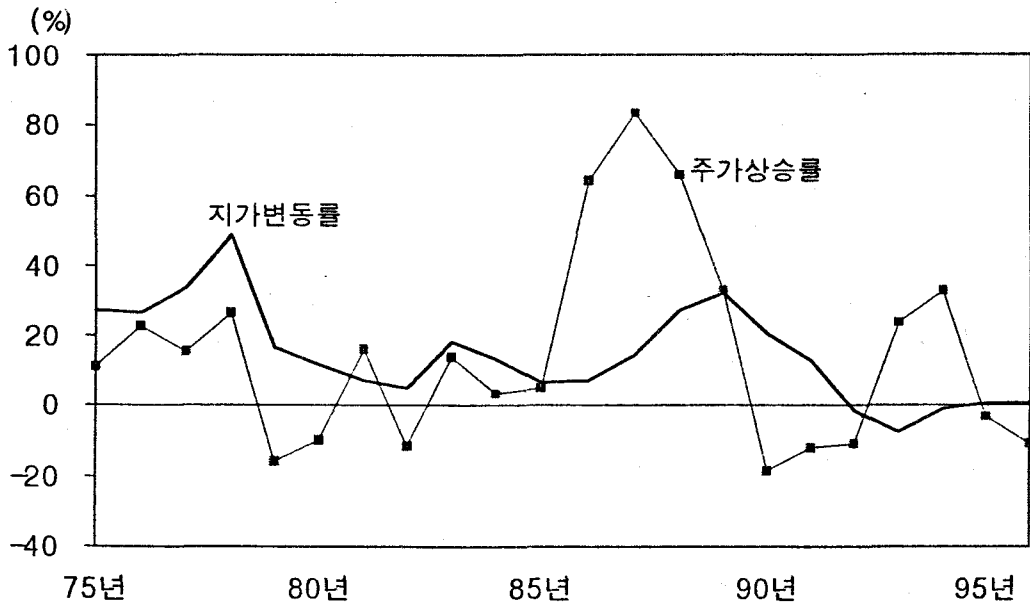


- 자가변동률과 회사채수익률은 양의 상관관계를 보임
- 금리와 물가와의 상관관계가 거의 1에 가까운 것으로 나타나 지가와 물가의 관계를 준용할 수 있음
- 금리가 높은 경우 부동산 매입비용이 증가하므로 부동산에 대한 수요가 감소하고 이에 따라 지가도 하락함

8) 지가와 주가

- 자가변동률과 주가상승률사이에는 전체기간중 약한 양의 상관관계를 나타내었으며 경기확장기에는 음의 상관관계를, 경기수축기에는 양의 상관관계를 보이고 있음
- 개별 국민별로는 일률적인 상관관계가 나타나지 않음
- 이는 토지와 주식이 상대적인 수익률 차이에 따라 단기적으로는 이들 투자대상이 상호 대체관계에 있을 수도 있으나 장기적으로는 일정한 시차를 두고 여러 변수의 영향을 받으면서 같이 움직여 왔음을 반영

〈지가와 주가〉



2.주택시장

1)주요 주택문제

주택의 부족 및 낮은 주거수준

-주택의 양적 부족에 따라 주거과밀현상을 보이고 있을 뿐만 아니라 충분한 부대시설을 갖추지 못한 주택에서 거주하는 가구들도 많아 주거 수준이 선진국에 비해 아직도 열악함

높은 주택가격과 구입능력의 한계

-연소득대비 주택가격배수는 90년을 전후하여 11배 수준까지 상승했다가 최근에는 5배 정도로 하락했으나, 주요선진국에 비해서는 아직도 높은 편임
-높은 주택가격에도 불구하고 제도권 주택금융이 발달되어 있지 않아 일반 서민의 주택구입에 어려움이 많음

세입자의 주거불안정

-자가주택 위주의 주택공급으로 임대 주택공급이 절대적으로 부족함

도시중산층 주거수준에 비해 도시저소득층과 농어촌주민의 주거수준에 큰 격차가 있음

-저소득층의 경우 자가가구의 비율이 낮아 월세가구 및 과밀동거가구가 많고 단칸방 거주비율이 약 205에 달하며, 농어촌주택은 건축재료나 주거설비면에서 열악함

주택 및 주거환경의 저급화

-주택의 양적 부족문제를 해결하는 과정에서 주택의 질과 주거문화적인 측면은 고려되지 못하고 주택공급확대와 저가공급에 치중함

2)주택보급률

200만호 건설계획에 따라 90년이후 연평균 60여만호씩 주택을 건설하여 주택보급률이 85년 69.8%에서 96년말에는 82.9%로 높아짐

그러나 도시지역 특히 대도시지역에서는 주택보급률이 70%를 약간 상회하고 있어 아직 주택이 많이 부족한 실정임

※ 선진국의 주택보급률은 미국110%, 영국 104%, 일본 111%임

〈 주택 보급률 〉

(단위: %)

구 분	80년	85년	90년	95년
전 국	71.2	69.8	72.5	86.1
6대 도시	54.8	58.7	58.5	73.3
시 부	56.5	58.0	61.1	75.3
수 도 권	59.7	60.0	61.9	76.5

3) 주택가격 및 전세값

- 88올림픽을 전후한 87~90년 사이에 주택가격은 68.2%, 전세값은 85.6%나 급등하여 정치·경제 사회적 문제를 야기함
-같은 기간중 소비자물가상승률 26.6%의 2.5~3배 수준임
- 주택이 대량으로 공급되기 시작한 91년 이후 주택가격은 계속 내려가다가 96년부터 지역에 따라 다소 오르거나 강보합세를 유지했으나, 최근에는 하향안정세를 보임
- 주택가격이 내리거나 안정된 기간중에도 전세값은 매년 2~7% 정도씩 계속 상승함
-특히 96년에는 한해 동안 전국평균 전세값이 6.5% 올랐으며, 수도권지역의 아파트 전세값은 17%나 상승함

〈 주택가격 및 전세값 변동률 〉

(단위: %)

구 분	91년	92년	93년	94년	95년	96년	97년
주택가격	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	2.0
전 세 값	2.0	7.5	2.4	4.5	3.6	6.5	0.8

자료 : 주택은행, 「도시주택가격동향조사」

4) 주거수준

- 주택규모, 거주면적, 사용방수 등의 측면에서 주거수준이 꾸준히 개선되어 왔으나, 아

직도 선진국 수준에는 크게 못 미침

-1인당 주거면적은 75년의 8.2㎡에서 95년에는 17.2㎡로 2배 이상 증가 했으나, 유럽 선진국의 1/3수준, 일본의 1/2수준에 불과함

-방당 거주인수도 75년의 2.3인에서 95년에는 1.1인으로 개선되었으나, 아직도 선진국에 비해서는 2배 정도 과밀한 실정임

5)미분양주택

- 미분양주택수는 95년 10월에 15만9천호까지 증가한 후 주택시장 안정대책, 민간임대업 활성화 조치, 전세값상승 등에 힘입어 점차 감소해 왔으나, IMF한파 이후 97.12 한달 동안 2.4%(1,760가구)증가함

< 미 분 양 주 택 >

(단위: 호)

구분	93년	94년	95년	96년	97년
계	77,488	105,586	152,313	111,969	88,867
수도권	8,552	14,250	34,993	24,210	12,171
지방	68,936	91,336	117,320	87,759	76,696

III. IMF 체제하의 부동산시장 환경변화

1. IMF와 합의한 경제운용지표

- 외채급증과 외환부족으로 우리 경제가 한순간에 위기국면에 처해 97년 11월23일 국제 통화기금(IMF)에 구제금융을 신청한 이후 겪고 있는 고환율, 고금리, 고실업, 고물가 등 「4고한파」로 국가경제가 곤두박질치며 구조조정의 몸살을 앓고 있음
- 당초 정부와 IMF는 98년도 거시경제목표로서 경제성장률 3%, 물가상승률 5%, 통화증가율9% 등을 합의했으나

- 1차수정협상에서 경제성장률을 1~2%로 낮추고, 물가상승률을 9%로 대폭 높이며, 통화증가율을 13~14%로 높이는 것으로 합의함

□ 현재 진행중인 2차수정협상에서는 경제성장률 1%, 물가상승률 10%내외, 통화증가율 14.9%, 금리 연간 16~20% 수준에서 합의될 가능성이 높은 것으로 예상됨

〈정부-IMF간 거시경제지표 수정 진행상황〉

지표	당초 합의사항	1차 수정(98.1.9)	2차 수정(예상)
성 장 른	3%	1~2%	1%
물가상승률	5%	9%	10% 내외
금리(회사채)	연14~16%	연 20% 이상	연 16~20%
연평균환율	1,100원/\$	1,300원/\$	1,500~1,600원/(1분기)
통화 증가율	연 9%	13~14%(1분기)	14.9%
경 상 수 지	43억\$ 적자	30억\$ 흑자	50억\$ 흑자

주 : 2차 수정은 2월15일 확정예정

2. '98년도 경제전망

□ 정부는 IMF협상안대로 경제가 운영된다는 전제에서 물가상승률을 10% 내외로 설정해도 하반기에 환율이 1,100~1,200원 수준까지 떨어져 연평균으로는 1,300원대로 회복될 것으로 전망함

□ 올 1월에 소비자물가가 지난해 12월에 비해 2.4% 오르는 등 연초에 물가불안이 심각한 실정이나, 하반기에 환율이 안정세를 되찾게 되면 물가도 안정될 것으로 전망됨

□ 정부재정은 긴축이 지속될 것으로 전망되며, 우량기업을 보호하기 위한 금리 안정을 위해 통화증가율은 하반기에 좀 더 확대되어야 할 것임

□ 주가지수는 연초에 IMF구제금융 신청이전의 수준까지 회복되었으나, 여전히 경제불안

요소가 많기 때문에 상반기에는 계속 등락을 거듭한 후에 하반기부터는 서서히 본궤도에 오를 것으로 전망됨

수출은 완만히 늘어갈 것이나 국내 내수시장은 불황이 계속될 전망이다

〈98년도 경제 전망〉

외환 시장	주식 시장	채권 시장	뱅킹	정 부			민 간			
				통화	제정	물가	소비부문		기업부문	
							SOC	내수	수출	국내
□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
하반기 회복세	하반기 상승장	침체	침체	연 말 약증가	긴축지속	급상승후 안 정 세	현상유지	급랭	완 만 상승세	불황

3. 부동산시장 여건의 변화

부동산 투자관행의 변화

- 개발이익이나 매매차익과 같은 자본이득을 노리던 부동산에 대한 과거의 투자기준이 투자에 대한 환금성과 안정성 즉 현금수익을 중시하는 투자관행으로 전환될 것임

주택시장의 수요·공급 동반 감퇴

- 고금리와 유동성부족으로 도산하는 주택건설업체가 속출하여 주택공급에 큰 차질을 빚고, 고환율·고금리·고물가·대량실업 등으로 가계의 실질소득이 줄어들고 구매력이 감소하여 주택에 대한 수요도 함께 감퇴할 것임

부동산 규제의 대폭완화

- 국토면적의 32.7%에 달했던 토지거래허가구역을 3.3%만 남기고 모두 해제(98.1.30)
- 수도권외 아파트 분양가격 자율화(98.2.1)
- 외국법인에 대한 부동산 임대·분양공급업의 투자를 개방하고(98.1.1)

- 금년중 외국인 토지취득 제한을 완화할 예정임

외국인의 부동산투자 활기

- 97년말 현재 외국인이 6,961건, 1,131만평의 토지를 취득하고 있으나, 올해 외국인 토지취득에 관한 규제가 풀릴 경우 장기체류자와 투자법인들을 중심으로 한 부동산 투자수요는 크게 활기를 띠 것으로 보임
- 또한 외국 부동산법인들의 국내진출도 본격화할 것으로 예상됨

4. 최근의 부동산가격 동향

1) 토지가격 동향

97년 4/4분기중 전국평균지가는 0.18% 하락함

- 서울 등 7개도시의 지가가 평균 0.36% 하락하여 대도시가 지가하락을 주도함 지난 94년 4/4분기 이후 3년만에 하락세로 반전함

연 도	94년				95년	96년	97년			
	1/4	2/4	3/4	4/4			1/4	2/4	3/4	4/4
지가변동률	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	0.55	0.95	0.15	0.14	0.20	-0.18

2) 주택가격 동향

97년 12월중 주택매매가격은 계절적 비수기에 실물경기불황과 IMF 구제금융신청 상황까지 겹쳐 수요가 감소하여 거래가 위축된 가운데 11월에 비해 0.5% 하락하였음

같은 기간 주택전세값은 서울 등 수도권지역 아파트를 중심으로 거래가 급격히 위축된 가운데 11월에 비해 0.8% 하락하였음

- 특히 서울의 아파트 전세값은 전달에 비해 1.9% 하락

연 도	91년	92년	93년	94년	95년	96년	97년			
							1/4	2/4	3/4	4/4
집값변동률	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	2.4	0.0	0.3	-0.7
전세값변동률	1.9	7.5	2.4	4.6	3.6	6.5	2.5	-0.5	0.3	-1.5

IV. 부동산시장 안정을 위한 정부정책

- [건설교통부, 1998년도 주요업무계획] 인용

1. 기본방향

- IMF체제하에서 부동산시장의 급격한 위축을 방지하고 부동산이 원활히 유통될 수 있도록 환경을 조성
- 토지관련 규제를 대폭 완화하고, 관련제도를 합리적으로 개선하여 토지 공급을 대폭 확대
- 양적·질적 측면에서 국민주거수준 개선시책을 지속적으로 추진

2. 토지시장 안정 및 토지제도 개선

1) 토지구제를 완화하여 부동산의 원활한 유통 도모

- 토지거래허가제 대폭 완화
 - 토지거래허가구역은 개발사업 주변지역 등 꼭 필요한 지역만 남기고 해제 【98.1.30 국토면적의 32.7%에 달했던 허가구역을 3.3%만 남기고 모두 해제】
 - 토지거래 허가전에도 조건부 매매계약을 허용하여 토지거래의 불확실성 완화
 - 다만, 허가목적대로 사용하지 않은 투기혐의자에 대해서는 이행강제금을 부과하여 이용과 개발을 강제
- 기업을 지원하는 방향으로 토지공개념제도를 합리적으로 보완
 - 주택업체가 주택완공시 미분양·미임대 되었더라도 택지초과소유부담금 부과대상에서 제외
 - 개발부담금 부과대상사업을 조정하고 산정방법을 개선하여 부담금 부과상의 공정성과 형평성을 제고
- 외국인의 토지취득 제한을 완화
 - 토지취득이 가능한 외국인의 범위와 외국법인이 취득할 수 있는 토지범위를 확대하여 원활한 외자도입 도모
 - 행정처리기간을 단축하고 허가제를 신고제로 전환하는 등 토지취득 절차를 간소화

2) 토지공사를 통하여 기업이 처분을 희망하는 토지를 매입

- 토지공사에서 1조원 범위내에서 토지채권을 발행하여 기업보유토지를 매입
 - 매입기간 : 97.12.13 ~ 98.6.30
 - 매입조건 : 토지채권(연리 5%, 5년만기 일시상환)

3) 원활한 부동산 유통을 위한 제도정비

- 토지정보를 효과적으로 활용할 수 있도록 2001년까지 토지관리정보체계를 구축하고, 금년중 시범사업 추진
- 부동산 서비스산업의 선진화 추진
 - 감정평가법인의 업무영역제한을 완화하고 부동산 중개법인의 대형화를 유도
 - 부동산신탁제도를 활성화하고, 종합적인 부동산 거래·개발서비스를 제공하는 종합부동산서비스업 도입 추진
- 공시지가의 현실화를 추진하고, 공시지가 변동폭만큼 관련세율, 과표적용비율 등도 조정

4) 공공사업의 원활한 추진을 위한 토지수용·보상제도 개선

- 토지공사·주택공사 등 용지매수업무에 경험과 전문성이 있는 공공기관을 보상전문기관으로 육성
- 일정기간내에 행정대집행, 보상심의위원회 개최등을 의무화하는 등 지자체의 협조를 강화
- 도로·주거 등 특수용도 토지에 대한 보상기준을 합리적으로 개선하고, 지상·지하사용권에 대한 보상기준도 정비

5) 지가가 폭락할 경우에 대비한 다각적인 방안 강구

- 규제완화, 물가불안심리 등에 편승한 투기가 발생하지 않도록 투기감시 활동을 지속적으로 추진

3. 획기적인 토지공급 확대방안 추진

- 토지공급을 대폭 확대하기 위해 97년 7월 『작업단』을 구성하여 범정부적으로 제도 개선 추진

1) 단기과제

- 도시계획구역 확대
- 택지개발예정지구 지정 확대 및 민간참여 활성화
- 준농림지역을 간단하면서도 쉽게 사용할 수 있도록 하되, 무질서한 개발은 방지하는 방안 마련
- 산지·구릉지 개발을 활성화하되, 친환경적으로 개발
- 토지개발체계 정비(도시개발법 제정)

2) 중기과제

- 개별법에 따라 관련부처가 각각 운용하는 토지의 이용·관리체계를 체계적으로 정비
 - 지역지구제의 단순화 및 체계화
 - 토지거래허가·신고제도, 토지수용 및 보상제도의 정비 등
- 각종 계획체계를 전국계획과 시·군 종합계획으로 통합·정비
- 토지관련보유과세는 강화하고 거래과세는 인하하여 토지공급을 원활히 하고, 토지개발 금융을 활성화

4. 국민 주거수준 향상

1) 「21세기 주택정책방향」 수립

- 주택공급확대와 주택수요의 다양화 등 환경변화에 적극 대응하기 위하여 98년 이후 5년간 주택정책방향을 수립

- 97년 10월부터 작업단을 구성하여 시안 작성중

2) 주택부족의 완전한 해소

주택건설계획

- '98~2002 기간중 매년 50~55만호의 주택을 건설하여 2002년까지 주택 보급률을 100% 달성

· 98년에는 경기위축 등을 감안 50만호 건설

주택자금의 원활한 확보·공급

- 98년중 국민주택기금 4조원을 조성하여 공공주택건설과 근로자전세자금 등에 지원

- 금융시장 여건변화에 맞게 국민주택기금 관리체계를 개편하고 민간주택 금융 확충을 위해 저당채권유동화제도 도입

소요택지의 개발·공급

- '98~2002년중 택지수요 9,500만평중 공공부문에서 4,750만평을 공급

(수도권에서 2,130만평 공급)

- 98년에는 930만평의 공공택지를 공급하고, 이중 450만평을 수도권에서 공급

- 수도권내 대규모 택지개발사업으로 인한 교통혼잡을 방지하기 위해 도로 등 교통시설 확보대책을 마련

- 공공택지의 소형주택 용지비율을 탄력적으로 운용하고 공급가격체계도 조정

3) 저소득층의 주거안정 도모

임대주택 건설확대

- 98~2002년중 50만호(매년 10만호)의 임대주택을 건설하여, 임대주택 비율을 제고(98년 5% → 2002년 10%)

- 민간 임대주택사업을 활성화하기 위하여 임대사업자에 대한 세제·금융지원을 확대

가계소득감소 등에 대응하여 국민주택기금에서 전세자금 지원 확대

- 영세민 전세자금 : 750억원('97) → 1,000억원('98)

- 근로자 전세자금 : 700억원('97) → 1,000억원('98)

주택의 복지기준으로서 미·일 등 선진국에서 시행중인 「최저주거기준」의 도입을 추진

- 98년중 구체적 기준을 설정하고 최저주거기준 미달가구에 대한 단계적 해소방안을 마련

4) 주거수준의 질적 향상 도모

불량주택의 재개발·재건축·주거환경개선사업을 효율적으로 추진

신규주택 건설시 주변환경과의 친화성 및 쾌적성 향상 방안을 강구하여 주택의 질적 향상 도모

- 주거단지설계시 옥외공간, 녹지비율 등 새로운 건설기준 도입

- 도심내 원룸아파트, 전원주택, 교외주거단지 등 주거생활패턴 변화에 부응한 새로운 주택유형을 개발

기존주택의 유지관리, 보수 등 주택관리제도를 개편하고 유지보수에 필요한 자금을 지원

- 주택관리에 필요한 성능기준제도 도입

5) 경기위축에 대비한 주택산업의 구조조정 지원

주택시장 상황을 보아가면서 주택건설 및 공급과 관련한 규제도 대폭 완화

필요시 주택산업에 대한 금융·세제상 지원방안 강구

외국법인에 대한 부동산 임대·분양공급업 전면개방 검토

-98.1.1 이후 50%이하 합작시 투자개방 → 전면개방

V. IMF시대의 부동산 거래 및 가격 전망

1. 전문가의 진단사례 종합 분석

- 최근(97.12.1 ~ 98.2.10) 주요 일간지에 게재된 IMF시대의 부동산시장 전망에 대한 기사 내용과 전문가 인터뷰내용 등을 조사하여 토지, 주택, 전세 부문으로 나누어 분석함
-조사 일간지 12종 기사 61건
- 분석결과, 대부분의 전문가(96%)는 IMF체제하에서 토지시장이 침체되어 땅값이 하락할 것이라고 전망함
- 토지시장과 달리, 주택시장에 대해서는 32%의 전문가가 집값이 보합상태, 10%의 전문가가 약간 상승할 것이라고 전망했으나, 절반이 넘는 58%의 전문가는 주택시장도 침체에 빠져 집값이 하락할 것으로 봄
- 특히 전세값에 대해서는 진단 건수가 5건에 불과하여 신뢰도는 낮지만, 그 중 4건이 다소 상승할 것이라고 전망함

< 부동산 전문가의 진단종합 >

구 분	토 지 가 격			주 택 가 격			전 세 값		
	상 승	하 락	보 합	상 승	하 락	보 합	상 승	하 락	보 합
97.12	0	11	1	0	9	6	2	1	0
98.1~2	0	13	0	3	9	4	2	1	0
총 합	0 (0.0%)	24 (96.0%)	1 (4.0%)	3 (9.7%)	18 (58.1%)	10 (32.3%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)

2.중단기 부동산경기 전망

- IMF체제하에서 부동산가격은 앞으로 1~2년간은 전반적으로 하락하다가 내년까지 구조조정이 순조롭게 이루어질 경우 2~3년후에는 경기회복에 대한 기대감으로 부동산 시장도 안정될 것으로 전망됨
 - 토지는 가격하락폭이 크고 하락기간도 장기간 지속될 가능성이 크며, 주택은 상대적으로 가격하락폭이 작고 하락기간도 길지 않을 것으로 예상됨
- 구체적으로 IMF체제하에서는 토지가격이 전반적으로 4~6% 하락할 것으로 예상되며, 수도권보다는 지방에서 그리고 주거용보다는 상업업무 용지의 하락세가 두드러질 것으로 전망됨
- 단기적으로 주택수요와 공급의 동반 감퇴로 주택가격이 2~4% 정도 하락할 것으로 보이나, 중장기적으로는 수도권지역에서 주택공급의 위축으로 주택수급 불균형상황이 우려됨

〈부동산가격 변동요인〉

상 승 요 인	하 락 요 인
<ul style="list-style-type: none"> · 물가상승 · 인플레이션 심리 · 부동산시장 대외개방 · 토지거래허가구역 완화 · 분양가 자율화 · 주택업계도산에 따른 주택공급 감소 · 아파트 표준건축비 인상 	<ul style="list-style-type: none"> · 저성장에 따른 실물경기 침체 · 소득감소에 따른 구매력 약화 · 금매물 증가 · 고환율 · 고세금 · 재정긴축 · 실업증가 · 기업의 구조조정 · 주식시장 침체

VI. 부동산시장 환경변화에 따른 부동산업계의 대외전략

1. 부동산시장의 환경변화 전망

1) IMF체제하의 부동산시장환경 변화

부동산 수요와 시장의 위축

-IMF체제하에서는 저성장과 고실업으로 기업의 경영이 어렵고 실질적인 가계소득이 감소하여 주택과 토지 등 부동산에 대한 수요가 줄어들어 부동산시장이 전반적으로 위축될 전망이다

부동산에 대한 시각과 인식의 변화

- 정부는 부동산 규제를 완화하여 IMF체제하에서 부동산시장의 급격한 위축을 방지하고 부동산이 원활히 유통될 수 있도록 환경을 조성

부동산시장의 개방 가속화

-96년의 부동산서비스업 개방에 이어, 올 상반기에는 외국인의 토지취득 제한이 국제적 기준으로 대폭 완화될 전망이다

2) 중장기 여건변화 전망

① IMF의 한국경제 중기전망

IMF는 이사회 보고자료에서 한국경제의 중기전망(1997~2002)을 비교적 밝게 내다 봄

〈IMF의 한국경제 중기전망〉

구 분	97년	98년	99년	2000년	2001년	2002년
경제성장률	6.0	1.0	5.0	6.6	6.6	6.4
소비자물가 상승률	4.3	10.0	4.3	4.0	3.5	3.1

- 올해에는 경제성장률이 1% 전후로 하락하지만, 내년에는 5%로 회복하고, 2000년에는 6.6%로 높아질 것으로 전망함
- 소비자 물가상승률은 올해 10% 전후로 올라가지만, 내년에는 4.3%로 낮아지고 2000년 이후에도 계속 안정세를 유지할 것으로 전망함

② 장기적으로 본 국토개발 소요량

- 집과 공장, 도로등 기반시설, 각종 공공시설과 같은 도시적 용지로 이용하는 토지면적이 전국토의 4.9%에 불과하여, 우리와 국토여건이 비슷한 일본 7%, 대만6%, 영국 13%에 비해 크게 협소함
- 96년말 기준으로 주택보급률이 89.2%, 인구 천인당 주택수는 240호에 불과하여 선진국 수준의 주거환경을 확보하기 위해서는 도시용지의 대폭적인 확보가 필요함
 - ※ 선진국의 주택보급률은 110% 수준이고, 인구 천인당 주택수는 400호 수준임
- 정부의 「21세기 경제장기구상(1996)」에 따르면, 95년말 기준으로 4.9%인 도시적 용지의 비율을 2011까지 7.2%, 2020년까지 9.0%로 확대하기 위하여 4천km² 이상의 새로운 토지개발이 필요함
 - 주거용지 소요량 : 945 ~ 1,044km²
 - 상업용지 소요량 : 177 ~ 195km²
 - 공장용지 소요량 : 396 ~ 438km²
 - 공공용지 소요량 : 2,382 ~ 2,633km²

③ 토지의 저밀도 이용과 전원생활에 대한 욕구 증대

- 앞으로 1~2년 사이에 외환위기가 끝나고 경제가 회복되면, 중장기적으로는 가구당 택지규모의 확대 등 토지를 여유있게 이용하려는 욕구가 점차 늘어날 것으로 예상됨
 - 현재 우리나라의 1인당 주택지면적은 44m²에 불과하나 일본은 118m², 영국은 165m²로 우리나라보다 3~4배 가량 넓게 활용함
- 지역적으로는 정보화의 빠른 진전, 교통수단의 발달로 도심지역보다 도시외곽지역에 대한 저밀도 개발수요가 많이 늘어날 것으로 전망됨

-특히 산지나 수변공간 등을 이용한 자연과 조화를 이루는 전원주택과 전원연구단지 등에 대한 수요도 증대할 것임

- 따라서 그 동안 생리와 지리적조건 위주로 이루어지던 토지개발이 앞으로는, 택리지 복거총론에 나와 있듯이, 문화적·환경적 요소인 인심과 산수도 함께 고려된 전원입지에 대한 수요와 관심이 한층 높아질 것임

2. IMF체제하의 단계 대외전략

1) 초내핍 생존경영체제의 구축

- IMF한파 속에서 업체별로 사정이 다르겠지만, 지금은 일단 초내핍 생존 경영체제를 구축해야 하는 시점으로서 비용을 줄이면서 수요자가 있는 사업을 전개하고 수요자에 대응할 수 있는 마케팅전략 구축 필요
 - 생존을 위해서는 업무의 단순화, 비용절감, 인원감축 등 내부효율성을 높이는 것과 함께 중소기업체들간의 전략적인 제휴도 필요함
- 부수적 기능을 잘라낸 핵심형 프로젝트 중심의 조직이 전통적인 기능별 조직보다 유연성이 높고 유리함

2) 부동산서비스산업의 구조조정 및 실내화

- 부동산서비스업간의 상호 배타적인 업무영역 칸막이를 낮추고, 법인을 대형화하여 규모경제를 갖추어서 중개, 감정평가, 컨설팅 등에 관한 기술력을 배양해야 함
 - 부동산 거래에서부터 개발에 이르기까지 부동산서비스를 종합적으로 제공하는 종합부동산서비스업의 도입 준비
- 불황기에는 호황기를 대비해야 하는 바, 부동산서비스 분야 종사인력의 전문화와 함께 부동산서비스 기술의 선진화를 지속적으로 추진
 - IMF체제하에서 금융분야 등에서 실직한 잘 훈련된 전문인력을 부동산 서비스업분야에서 흡수하는 것도 하나의 방안이 될 수 있음

- 부동산서비스의 텔레마케팅이나 사이버마케팅 같은 새로운 마케팅 채널을 구축하고 틈새시장에서 전략상품을 공략

3) 부동산 투자전략의 전환

- IMF 체제하에서는 자산가치 증식위주의 투자전략보다는 현금수의 창출 위주의 투자 전략으로 방향전환을 해야 함
- 국내진출 외국기업의; 경영전략에 대한 정보입수 채널을 구축하여 기업별로 철저히 분석하고 연구하므로써 이들을 대상으로 한 새로운 부동산 서비스시장을 창출
- 앞으로 전개될 대기업의 「빅딜」과정에서 부동산을 상호교환해야 할 경우가 많이 발생할 것으로 예상되므로 이에 대한 컨설팅과 감정평가 방법의 정립 필요

3. IMF체제 극복후를 내다 본 중장기 대외전략

1) 중장기전략과 우직지계

- IMF 금융지원에 따른 경기불황이 끝나고 우리나라가 선진국으로 재도약하는 과정에서 장기간에 걸쳐 국토개조에 버금가는 토지개발이 지속적으로 이루어지면 부동산 중개, 평가, 컨설팅 등 부동산서비스 시장의 규모도 그 만큼 크게 늘어날 것임
- 한편 부동산서비스업의 대외개방에 따라 앞으로는 국내법에 의한 보호막없이 선진기술과 치열한 경쟁을 치루어야 함
- 향후 이러한 상황과 여건에 대비할 수 있는 중장기전략이 필요함
-중장기전략의 수립에는 손자병법에 나오는 우직지계(돌아가는 길이 빠를 수 있다는 뜻)의 전략이 필요함

2) 부동산전문인력의 육성

- 개방화시대에 외국의 부동산전문가와 겨룰 수 있고, 아울러 정보화시대에 양질의 서비

스를 제공하여 국내 부동산서비스분야를 발전시켜 나가기 위해서는 고급 기술력을 갖춘 다양한 부동산 전문인력집단의 육성이 필수적임

-정보화시대에는 해박한 전문지식과 함께 창의력으로 무장한 전문가 집단 필요

※ 새정부의 국정지표로 「21세기의 지식기반사회 지향」이 검토된다는 보도가 있음

3) 부동산서비스분야 각종 기법의 선진화

□ 중개, 감정평가, 컨설팅 등 부동산서비스업 분야별로 「연구회」를 조직하여 선진화된 부동산서비스 기법을 지속적으로 연구개발하여 외국의 부동산전문회사와 경쟁할 수 있는 기반 마련

□ 부동산 서비스분야는 그 대상이 매우 다양한 만큼 여러 분야 학문의 학제적 분석력과 종합력이 요구됨

-법률학, 경영학, 경제학, 도시계획학 등

-컴퓨터학, 통계학, OR 등

-GIS(Geographic Information System), 리모트센싱(Remote Sensing) 등

□ 특히 최근에 빠르게 발전하는 GIS분야는 부동산서비스 분야처럼 수많은 정보를 종합적으로 관리하고 공간분석을 수행해야 하는 업무에 가장 적합한 정보관리 및 정보처리수단임

-정부는 95년 5월 「국가지리정보체계 구축 기본계획(1995~2000)」을 수립하여 발표하고 범정부차원에서 국가GIS사업을 추진중임

-정부가 추진하는 국가GIS구축 10대 핵심사업은 지형도, 지적도, 주제도, 지하시설물도의 전산화사업, 공공GIS활용체계 개발사업, 지하시설물관리체계 개발 시범사업, GIS전문인력 육성사업, GIS기술개발사업, GIS표준화사업, 국가GIS 지원연구사업 등임

※ GIS 구축사례 시연

-지번도, 도시계획도 등 전산화 사례

-GIS를 이용한 쓰레기매립장 선정사례

4) 부동산정보관리체계 구축

① 부동산정보 데이터베이스 구축

- 협회차원에서 부동산서비스 관련 GIS데이터베이스를 구축하여 회원사가 공유하면서 일반에 인터넷 등 정보통신망으로 판매

② 부동산서비스분야 전자도서관 설립

- 정보통신망의 발달로 집안에서 마치 도서관을 방문한 것처럼 필요한 정보를 이용할 수 있는 전자도서관이 각 분야에서 운영되고 있음

- 부동산서비스분야 전자도서관은 각종 부동산정보를 비롯하여 부동산중개사장·감정평가사장·컨설팅시장 등의 현황, 부동산문헌정보, 새로운 부동산 이론 및 기법, 부동산 전문인력정보, 교육정보 등에 관한 국내외 부동산서비스산업 관련 정보를 축적하여 통신망을 통해 회원사와 일반인에게 제공하는 전자도서관임

-이용자는 일정한 수수료를 지불하고 전자도서관의 홈페이지에 접속하여 자료를 탐색하고 구독할 수 있음

- 각 협회가 공동으로 회원사의 협조를 받아 전자도서관을 설립해야만 단기간내에 소기의 목적을 달성 할 수 있으며, 이때 수수료 수익의 일정 비율은 정보제공자에게 되돌려 주는 것이 고급정보의 수집과 축적에 효과적임

5) 통신위성을 통해 「위성 부동산정보 서비스」 제공

- 지구촌 위성시대가 열려 인공위성을 통한 통신혁명이 시작되었고, 위성사용비용이 점차 저렴해지면서 각 분야에서 위성을 통한 정보교환이 활발해지고 있음

- 4~5년 후에는 위성통신을 이용한 정보교환기술이 일반인에게까지 보편화될 것이므로 이를 통해 「위성 부동산정보 서비스」를 제공하는 방안모색 필요

-부동산 물건을 확인하러 번거롭게 현장에 갈 필요가 없도록 물건의 입체영상과 함께 인근의 편의시설과 환경조건 그리고 앞으로의 투자전망등에 대한 컨설팅정보까지 제공

-세계 각국의 부동산정보망과 연계하여 우리나라의 부동산정보를 외국 투자자에게 중개하고, 해외의 부동산정보를 국내투자자에게도 소개

VII. 결 론

- 경제전문가들은 대체로 99년 하반기쯤이면 우리 경제가 어느 정도 회복될 것이라 예상하며, IMF도 99년도 성장률을 5%까지 내다 봄
 - 부동산시장도 그 때까지는 침체를 벗어나기 어려우므로 부동산업계의 고통 감내는 불가피한 실정임

- 그러나 장기적으로 보면 우리 국토는 선진국형으로 개조되어야 하고 그런 과정에서 부동산업계의 역할은 커지지 않을 수 없음
 - 정보화와 국경 없는 시대에서 우리 부동산시장을 우리가 지키는 길은 우리 부동산업계의 기술개발과 끊임없는 자기혁신이 뒤따라야 할 것임

주택회보