



2004년 부동산 경기 전망

한국건설산업연구원 김현아 부연구위원

I. 10. 29 이후의 부동산 시장 동향

1. 토지시장

1) 토지 가격

2003년 상반기까지 1% 미만의 소폭 상승세에 머물던 토지가격은 3/4분기 이후 상승폭이 확대되면서 연간 3.4% 상승하였다.

상반기 안정세를 보이던 토지가격은 3/4분기 1.06%, 4/4분기 1.45%로 점차 상승률이 증가하였고 지역적으로는 서울(5.23%), 경기(5.12%)와 대전(5.47%) 및 충남(4.81%)이, 용도지역별로는 녹지지역(5.0%)의 상승폭이 컸다. 이는 신도시 개발 및 행정수도 이전에 의한 영향과 대도시 주변 그린벨트 해제가 지속적으로 토지가격 상승에 영향을 미친 것으로 판단된다.

2) 토지 거래

2003년간 토지거래량은 꾸준한 증가세에 힘입어 2002년에 비해 3.6% 증가하였으나 이미 2002년 1/4분기 이후 증가세가 둔화되고 있는 추세이다.

지역별로는 충남지역(55.3%)과 대구(14.4%), 광주(31.6%), 울산(23.3%) 등의 광역시 토지거래량이 증가하였다.

충남지역은 행정수도 후보지 선정에 대한 기대감으로 증가상승과 함께 토지거래량이 증가하였으며, 일부 광역시는 그린벨트 해제작업이 완료되면서 활발한 거래를 나타내고, 용도지역별로는 상업지역

(72.1%)과 녹지지역(63.4%)의 거래가 크게 증가(필지 기준)하였으며 주거지역은 2002년 2/4분기 이후 거래량 증가세가 크게 둔화되다가 2003년부터는 감소세를 나타내고 있다.

이처럼 토지시장이 활황이 보이는 이유는 주택부분에 대한 정부 규제로 시중 여유자금에 토지에 집중되고 있는데다가 그린벨트 해제에 따른 개발의 본격화, 신도시, 고속철도 개통 등 각종 개발호재로 토지가격 상승에 대한 기대감이 높기 때문이다.

토지시장이 과열현상을 보이자 정부는 「토지거래업무처리규정」을 개정하여 토지거래허가제의 운영을 대폭 강화하였다(2월 25일부터 개정된 규정 시행).

토지투기지역 21개 지역을 추가 지정하였으며, 증여 등을 통한 위장 토지매입 허가 기준을 강화하였다. 한편 정부는 토지시장 안정 대책 이외에도 토지규제 개혁에 착수하여 관련규제의 재정비를 추진하고 있다.

고지가, 고비용 경제구조를 해결하기 위한 토지규제개혁 추진방안은 토지규제를 원점에서 전면 재검토하여 환경친화적인 토지공급과 토지규제 합리화 방안을 마련하는데 목적을 두고 있으나, 이미 토지시장에는 각종 개발호재와 지역특구 개발에 따른 토지이용규제 및 농지 규제 완화 등이 예견되고 있다. 따라서 토지규제 개혁은 단기적으로는 증가상승에 대한 기대감을 지속시킬 것으로 예상하고 있다.

2. 주택시장

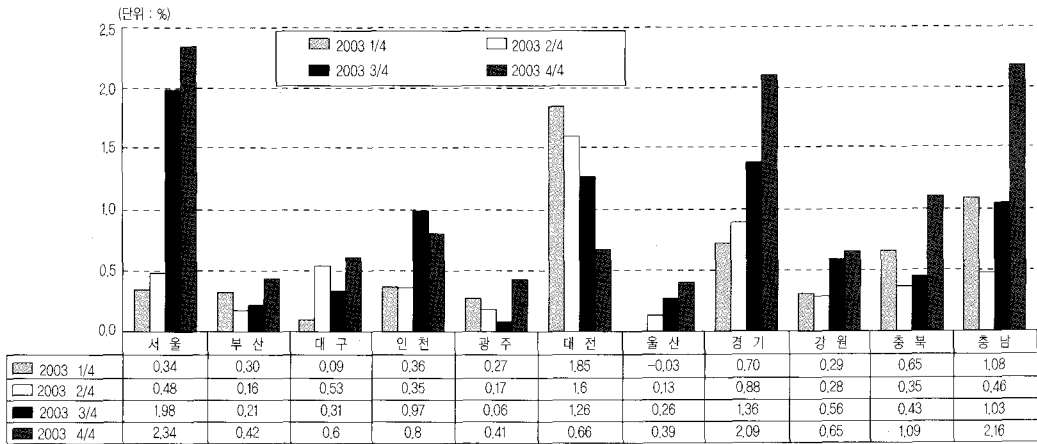
1) 가격동향

10.29 대책 발표 이후 서울 재건축 대상 아파트의 가격이 가장 큰 폭의 하락세를 나타내었으나 2004년 짝수년 및 이사시기의 도래, 일부 사업이 확정된 단지들의 매수세가 회복되면서 상승세로 반전되고 있다. 행정수도 이전에 따른 기대감으로 가격 상승

세가 지속되었던 대전 지역 역시 12월 잠시 하락세를 나타내다가 다시 소폭 상승세를 나타내고 있다.

그러나 아파트 가격은 이미 상승세가 크게 둔화되면서 순환주기 상으로 침체에 접어들고 있어 가격 반등은 이사시기의 일시적인 현상으로 해석된다.

〈 2003년 분기별 지역별 지가 상승률 〉



자료 : 한국토지공사, 건교부

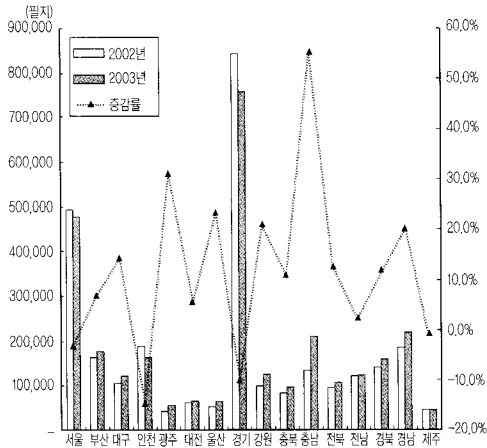
〈 용도지역별 지가 상승률 〉

(단위 : %)

구분	2002년					2003년				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
전국	1.76	1.28	3.33	2.33	8.70	0.41	0.47	1.06	1.45	3.43
주거	2.00	1.39	3.65	2.75	9.79	0.36	0.41	1.12	1.48	3.41
상업	1.56	1.27	3.35	2.25	8.43	0.38	0.39	1.21	1.36	3.38
공업	1.19	1.01	2.48	1.79	6.47	0.31	0.35	0.58	1.00	2.25
녹지	2.29	1.56	3.47	2.48	9.80	0.80	0.80	1.28	2.03	5.00
관리	-	-	-	-	-	0.45	0.71	0.88	1.30	3.38
준도시	1.16	1.03	3.08	1.40	6.67	-	-	-	-	-
준농림	1.35	1.14	3.33	1.41	9.23	-	-	-	-	-
농림	0.48	0.38	1.23	0.61	2.70	0.05	0.21	0.35	0.78	1.39
자연환경	0.32	0.40	0.69	0.54	1.95	0.16	0.15	0.33	0.61	1.25

주: 증감률은 전분기 대비 증감률임. 자료 : 한국토지공사

〈 지역별 토지거래량 추이 〉



10.29 대책 이후 2월말까지의 아파트 가격 변동은 재건축 대상 아파트의 가격 하락폭이 평균 -5.5%로 큰 반면 일반 아파트는 오히려 1.1% 소폭 상승하였다.

지역별로는 2003년 상대적으로 가격 상승폭이 컸던 부산(-12.5%)과 대구(-10%)지역 재건축 대상 아파트 가격의 하락폭이 컸고 그 뒤를 이어 경기도(-6.5%)와 서울 강남권(-5.3%)의 가격이 크게 하락하였다.

2월 들어 재건축 대상 아파트의 가격이 소폭 상승세를 나타냈으나 이는 서울 강남권(월 2.3%), 인천(월 2.1%)지역에 국한된 현상이며 기타 지역은 약보합세를 나타내는데 그쳤다. 한편 재건축 대상이 아닌 일반 아파트 가격은 대전과 대구, 경기도 내 일부 지역을 제외하고는 이미 2002년 4/4분기부터 상승세가 둔화되고 있다.

대전, 대구 및 경기도 일부(판교 주변) 지역도 지난해 12월부터 상승세가 둔화되고 있어 아파트 가격은 비교적 안정세를 나타내고 있다.

아파트 전세시장은 2002년 4/4분기 이후 상승세가 계속 둔화되면서 수도권 지역은 지난해 3/4

분기 이후 전년 동기 대비 하락세(마이너스)로 진입하였다.

매매가격 상승에 비해 전세가격이 정체 및 하락세를 나타내면서 아파트 전세/매매가격 비율은 1999년 9월 이후 처음으로 51%대로 최저치 기록하였다. 그러나 수도권을 제외한 지방 광역시는 2002년~2003년 사이에 아파트 전세가격이 급등하면서 2004년 2월 현재 전세가격이 2년 전보다 12%~25% 정도 높은 수준이다.

2003년 4/4분기 이후 수도권 지역의 아파트 전세가격이 하락세를 나타내는 반면 지방 광역시는 여전히 소폭 상승세가 지속되고 있다.

아파트 전세가격이 2년 전보다 급등한 지역은 대전(125, 2002년 2월=100), 울산(122)이며 부산(116)과 대구(112), 광주(116)지역도 수도권 지역에 비해 최근 2년 동안의 가격 변동 폭이 컸다.

2) 수요 동향

신규 아파트 분양시장은 분양권 전매가 금지되는 투기과열지구 지정이 확대(서울 및 6대 광역시 전지역)되면서 청약률이 크게 낮아지고 있으며 10.29 대책 발표 이후에는 미분양도 크게 증가하고 있다.

서울 및 6대 광역시의 전 지역이 투기과열지구로 지정되면서 사실상 분양권 전매가 전면적으로 금지되었다. 지방 대도시들은 분양권 전매가 금지되면서 급속도로 미분양이 증가하고 있어 그 동안 이들 지역에 전매를 노린 투기수요가 집중되었음을 보여주었다.

서울(1,312.5%), 인천(1,334.4%), 부산(136%), 대구(152%), 대전(340%)지역 등이 지난해 12월 들어 미분양이 크게 증가하였다(전월대비 증감률 기준). 2004년 들어 청약경쟁률이 점차 낮아지고 청약미달 가구수가 증가함에 따라 향후 미분양은 점차 증가할 것으로 예상된다.

한편, 2년여 동안 호황을 보이던 서울지역의 분

양시장도 지난해 12월부터 1순위 청약에서 공급물량의 30~40%정도가 청약 미달되는 사태가 발생되고 있으며, 90%의 높은 계약률도 점차 60~70% 수준으로 하락하는 등 주택수요가 급격히 냉각되고 있다.

선호도가 높은 지역이나, 대규모 단지들에 대한 청약은 꾸준한 반면, 비선호지역이나 소규모 단지들은 청약 자체가 미달되고 있는 상황이다. 특히 주택청약의 미달은 정부가 서민주거 안정을 위해 실시하고 있는 무주택 우선공급물량에서 더욱 심각하게 나타나고 있는데, 서울지역 무주택 우선공급은 물량의 50~70%가 청약자체가 미달되고 있으며 청약미달비율이 점차 증가하고 있다(2003년 12월 66%, 2004년 1월 54%, 2월 71%).

지역 1순위에서 미달된 아파트는 수도권 1순위로 넘어가도 여전히 미분양으로 남아 앞으로 분양시장의 침체가 더욱 깊어질 것으로 예상된다. 더군다나 3월 분양부터는 무주택자 우선공급비중이 50%에서 75%로 확대됨은 물론 주상복합 아파트 분양 시에도 적용될 예정이라 무주택자에게 우선 공급되는 물량이 크게 증가할 예정이나 주택매입수요가 크게 위축되고 있어 분양시장의 침체는 지속될 것으로 예상된다.

한국은행의 소비자 동향조사에 따른 부동산구입 계획비율은 2003년 2/4분기를 지나면서 감소하고 있는데 현재 주거 상황이 임차인 가구는 구입계획비율이 2003년 이후 계속 증가하고 있는 추세이다. 이와 같이 임차가구들이 주택구입의사가 있음에도 불구하고 신규 분양시장 특히 무주택 우선공급물량의 청약이 저조한 이유는 현재의 주택구입가격이 여전히 높는데다가, 향후 주택가격이 하락할 것이라는 전망이 소비자들의 주택구매행위를 연장시키고 있기 때문이다.

또한 주택의 지리적인 위치나, 주거환경(선호지역, 단지환경)에 대한 선호가 뚜렷해지면서 단지 간

청약경쟁률의 격차도 더욱 심화되고 있다. 따라서 2004년 신규 분양시장은 실수요자 중심으로 재편될과 동시에 지역간 양극화·차별화가 더욱 심화될 것으로 예상된다.

3) 주택금융 동향

2003년중 가계대출은 전년(87조 6천억원)보다 증가폭이 크게 축소된 29조 8,190억원 증가하였으나 금융기관별로 차별적인 양상을 나타내고 있다.

예금 은행(-50.4%) 및 여신전문기관(-246.8)의 대출 증감액이 크게 감소한 반면 상호금융 및 신용협동조합의 대출금액은 12조 2,336억원으로 전년 동기가 대비 118.3%증가하였다.

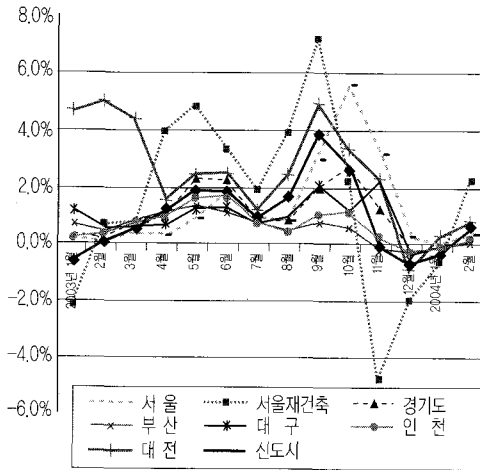
이는 투기지역 및 투기과열 지구내 주택담보 인정 비율(LTV)을 단계적으로 축소(70~80% → 60%(2002년 10월) → 50%(2003년 6월) → 40%(투기지역에 한해 2003년 11월부터 적용))하고, 정부가 주택담보대출실태를 종합점검하고 개인 신용 평가 결과를 적극 반영토록 하는 등 주택담보대출의 건전성 강화 및 가계대출 억제조치를 시행한 것에 기인한 것이다.

한편, 한국은행이 조사한 은행 가계대출의 용도를 살펴보면 2003년 4/4분기 신규 취급액의 49.6%가 주택구입의 용도인 것으로 조사되었다. 만기별로는 2년 이상 5년 미만이 48.2%로 가장 많았고 1년 미만도 24.7%를 차지한 반면, 10년 이상의 장기대출은 8.2%에 그친 것으로 조사되었다.

2004년 2월 들어 중도금 대출 등 집단대출이 증가하면서 주택관련대출이 다시 증가세를 보이고 있으나, 신규 분양시장의 침체가 예상되면서 향후 집단대출의 증가세도 크게 감소될 것으로 예상되었다.

그러나 정부의 조치로 만기가 도래하는 가계대출의 90%정도가 만기를 연장하고 있어 대출상환이 많지 않고 3월말부터 주택금융공사의 장기모기지가

〈 10.29대책 이후의 지역별 아파트 매매가격 변동 〉



주 : 증감률은 전월대비 증감률임.
 자료 : 한국건설산업연구원 · 부동산114(주)

공급되면 올해 주택관련 대출 잔액은 소폭의 상승세를 이어갈 것으로 예상된다.

4) 공급 동향

2003년 4/4분기에 입주물량이 집중되면서 2004년 1/4분기 이사철은 비교적 입주물량이 풍부한 상황이다.

2003년 입주물량이 풍부했던 서울은 2004년 입주물량이 평균 1만 7,270호가 줄어들지만 강남구, 송파구, 강동구 지역 등 주택수요가 많은 지역의 입주물량이 증가하면서 수급에 별다른 문제가 없을 것으로 예상된다. 한편 부산, 대구, 인천 지역들은 2003년에 이어 2004년에도 입주물량이 계속 증가할 예정이다. 반면, 2003년 주택건설실적은 58만 5,382호로 2002년 66만 6,547호에 비해 12.2%감소하였다.

지역별로는 서울(-27.5%) 등 수도권 지역(-21.0%)에서의 감소 폭이 컸으며 지방 광역시는 부산(-34.6%)과 울산(-7.9%)이 감소한 반면 기타 광역

시에서 두 자리 수 이상의 상승률을 나타냈다.

부문별로는 「도시및주거환경정비법」(이하 「도정법」) 시행에 따른 영향으로 지난해 6월 허가실적이 집중된 것을 제외하면 민간 주택건설실적은 이미 2003년 들어 감소추세를 나타내고 있음. 공공부분도 2003년 5, 6, 12월을 제외하고는 감소세를 벗어나지 못하고 있는 실정이다.

평형별로는 국민주택규모 이하(85㎡ 이하)의 주택이 76.5%로 전체 주택건설실적의 2/3를 차지하고 있으며, 특히 60~85㎡의 주택건설이 전체 주택건설의 절반을 차지하고 있다.

현재 정부는 국민주택규모 이하의 주택공급을 확대하기 위해 재건축 사업에 대한 소형주택 의무 건설비율을 확대하였으나 이미 시장에서는 국민주택 규모 이하 중 60㎡~85㎡ 이하의 주택공급 물량이 많아 미분양이 증가하고 있는 추세이다.

1990년대 중반 30~40% 정도를 차지하던 60㎡~85㎡ 이하 주택의 미분양 비중(전체 미분양 아파트 중 60㎡~85㎡ 이하 주택의 비중)이 2003년 말 56%로 크게 증가하였으며, 서울 및 수도권이 각각 52.9%, 69.4%로 60㎡~85㎡ 이하 주택의 미분양 비중이 상대적으로 높은 편이다.

60㎡ 이하의 아파트 공급이 대부분 주거용 오피스텔이나 다세대 주택으로 전환되고 있는 시점에서 정부의 주택공급규모의 제한은 60㎡~85㎡ 이하 주택의 공급과잉을 가져올 수 있으며 상대적으로 대형 평형 아파트의 부족과 가격 상승으로 이어질 가능성이 크다.

서울시 재건축 사업승인실적을 주택규모별로 살펴보면 2000년 85㎡ 이상의 대형 공급이 전체 사업승인 물량의 49.6%를 차지하였으나 점차 대형 비중은 감소하고 중소형의 비중이 높아지고 있다. 2003년 사업승인 물량에서 85㎡ 초과와 대형평형 비중은 22.6%에 불과하다.

5) 재건축 시장 동향

2003년 7월 「도정법」시행 이후 서울시 재건축 사업승인 실적은 급감하여 월 200가구 미만의 사업승인이 이루어지고 있다. (12월 3,323호 제외). 이는 새 법 시행을 앞두고 사업승인이 6월에 집중된 데다가 새 법에 의해 사업을 추진하는 단지들은 관련 규제 강화로 사업의 중장기화가 불가피하다.

다만, 조합내부 사정으로 사업승인시기가 미루어졌던 대규모 저밀도 단지들의 사업승인이 2004년 1/4분기에 이루어질 것으로 예상되나 이를 제외하고는 사업승인실적이 거의 없을 것으로 예상된다. 한편, 2003년 5.23조치 이후 재건축 사업에 집중된 정부의 가격안정대책의 영향으로 재건축 사업의 수익구조는 및 수익률이 크게 변화된 상태이다.

투기과열 지구내 일반분양분의 후분양 적용 및 소형의무비율의 적용은 물론, 서울시 일반주거지 세분화에 따른 용적률 하향조정으로 재건축 사업추진이 정체되고 있다.

또한 분양가 원가 공개 및 신규 분양시장 침체로 이미 사업승인이 이루어진 단지들의 일반분양시기도 늦어지고 있어 기 사업추진단지들의 금융비용 증가가 불가피할 것으로 예상된다.

만약 현재 정부가 검토 중인 재건축 개발이익 환수조치가 발표될 경우 재건축 사업은 더욱 위축될

것으로 예상된다.

3. 정책 동향

2003년 집중적으로 발표되었던 부동산 관련 대책들이 법적 정비를 마치고 2004년부터 본격 시행에 들어갈 예정으로 재건축 조합원 명의 변경 금지 및 300세대 미만의 주상복합 아파트 분양권 전매가 올해부터 금지된다.

신규 분양 물량 중 국민주택규모 이하에 대한 무주택자 우선공급비율이 올 3월부터 50~75%로 확대되어 시행된다. 그리고 주상복합 아파트 공급대상도 청약통장 가입자로 제한되었다.

또한 주택 이외에도 토지시장에 대한 안정대책이 2004년 들어 추가로 발표되고 있으며, 토기거래 허가기준의 강화 및 투지투기지역이 확대되었다.

한편, 정부의 대책 이외에도 시민단체들을 중심으로 제기되고 있는 분양가 원가 공개 및 ‘아파트 분양 가격 거품빼기’ 운동이 확산되고 있다. 상암동 분양가 원가 공개 이후, 공공부문의 분양아파트 원가 공개에 대한 압력이 가중되고 있다.

그리고 높은 분양가가 토지가격에 기인한다는 문제가 제기되면서 분양가 원가공개 파문은 공공택지 공급제도로 확산되고 있으며, 기 수행된 공공택지

〈 10.29 대책 이후의 세부 지역별 아파트 매매가격 변동 〉

(단위 : %)

구분	서울			수도권			광역시							도	전국
	전체			전체			전체								
	강북권	강남권		경기도	신도시		부산	대구	인천	광주	대전	울산			
전체	-0.5	1.3	-1.3	0.1	1.0	3.7	0.8	-0.4	1.9	0.0	1.5	2.5	2.3	1.0	0.3
재건축	-5.2	-0.5	-5.3	-5.3	-6.5	-	-7.9	-12.5	-10.0	-4.4	-2.1	-2.5	-	-5.7	-5.5
일반	0.8	1.4	0.5	1.0	1.4	-	1.2	0.0	2.7	0.3	1.6	2.5	2.4	1.4	1.1

주 : 증감률은 2003년 10월말 대비 2월 말까지의 증감률임.
 자료 : 한국건설산업연구원 · 부동산114(주)

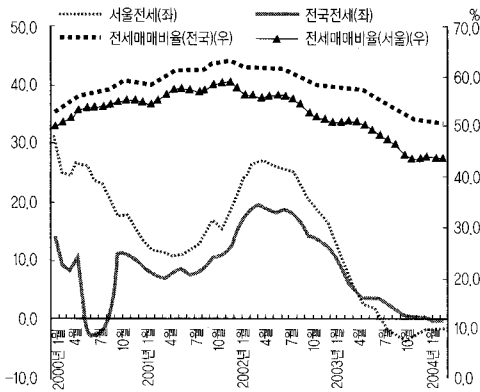
개발사업에 대한 폭리 논쟁으로 확대되고 있는 상황이다. 정부는 지난 2월 민간전문가 및 관련자로 구성된 “주택공급제도 검토위원회”를 발족하여 주택공급 및 택지공급제도 개선에 대한 방안을 마련 중에 있다.

한편, 정부는 부동산시장 안정대책반(3.10)회의에

서 2003년 10.29대책을 차질 없이 수행하여 투기수요를 억제하는 등 주택시장 안정에 대한 정책기조가 변하지 않았음을 발표하였다.

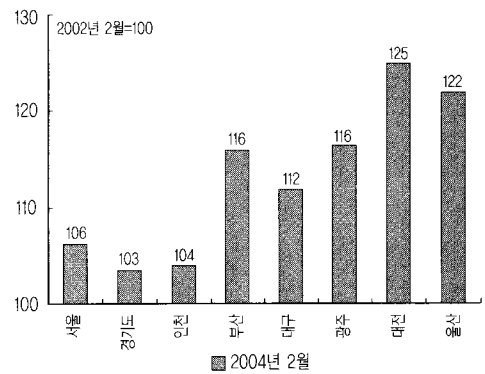
주택시장 안정과 관련하여 년 1월말 입법 예고된 주택거래신고제의 시행 요건을 보강하여 예정대로 3월말에 시행한다.

〈 전세가격 증감률과 전세매매비율 추이 〉



주: 증감률은 전년동기대비 증감률임.
자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주)

〈 2002년 대비 2004년 주요 지역의 전세가격 수준 〉



주: 2002년 2월 대비 2004년 2월의 전세가격 수준.
자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주)

〈 주요 대도시 지역의 전세가격 변동 추이(2000년~2004년 2월) 〉

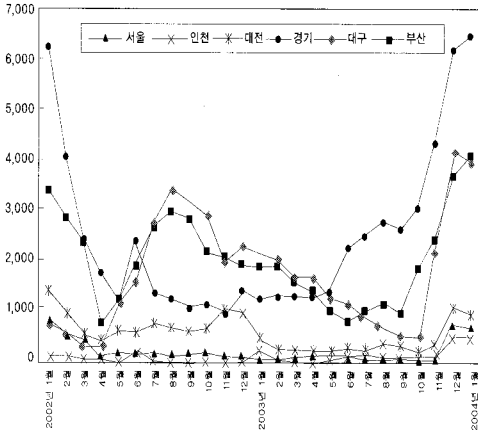
(단위: %)

구분	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년1~2월
서울	14.1	21.0	15.0	-1.8	-0.1
경기	9.7	18.5	9.8	-1.0	-0.6
인천	13.8	28.4	15.3	-3.3	-0.2
부산	14.2	15.1	17.1	2.6	-0.1
대구	10.2	16.8	15.1	3.2	-0.3
광주	7.5	4.0	6.7	9.6	0.8
대전	16.0	19.4	24.5	6.7	1.8
울산	7.5	11.6	16.0	10.3	0.3

주: 증감률은 전년말 대비 증감률임.
자료: 한국건설산업연구원·부동산114(주)

〈 지역별 아파트 미분양 추이 〉

(단위: 호)



분양원가 공개 여부에 대한 논란이 있는 점을 감안, 고가 분양협회가 있는 건설업체의 세무관리를 강화하고 2단계 시책을 차질 없이 준비하여 주택가격 급등 시 시행할 수 있도록 하고, 토지시장 안정을 위해서는 토지규제 개혁 추진을 통해 가용 토지 공급을 확대하고, 부동산자금이 부동산에 대한 건전한 투자로 유도될 수 있도록 부동산 간접투자를 활성화하기로 한다.

아울러 보유세는 강화하고, 거래세는 인하하는 방향으로 부동산 관련 세제를 글로벌 스탠더드에 맞게 개편함으로써 실수요자 중심의 부동산 거래가 활성화될 수 있는 방안을 검토해 나가기로 했다.

II. 2004년 부동산 경기 전망

1. 개요

2004년 부동산 시장을 둘러싼 환경은 가격 상승의 요인과 하락이 요인이 공존하고 있는 가운데 정치 및 경제적 불확실성의 제거 여부가 주요 변수가

될 전망이다.

현재 주택시장은 투기수요를 억제시킴으로써 실수요자 중심으로 재편되고 있으나 경기회복이 지연되고 정치적 혼란에 따른 불확실성의 증대로 주택소비가 크게 감소할 것으로 예상된다.

주택금융공사 출범으로 장기 모기지가 본격 시행됨에 따라 실수요자를 중심으로 한 주택구매를 뒷받침할 예정이나, 분양시장의 무주택 우선공급에 실수요자들의 참여가 부진하여 단기간 내 활성화를 기대하기는 어려운 전망이다.

한편, 고속철도 개통, 행정수도 이전지역 확정, 그린벨트 해제지역에 대한 국민임대주택건설 본격화로 개발사업이 가시화됨에 따라 주변지역에 대한 기대감이 높아질 전망이다. 각종 개발계획은 저금리, 경제회복 지연이 지속되면서 부동산내 유동자금의 이동을 부추길 가능성이 있다. 그러나 정치 경제적 불확실성의 제거가 지연될 경우 부동산 경기도 낙관하기는 어려움이 있다.

단기 주택담보대출이 장기로 전환되어 연장됨으로써 대규모 주택담보대출 만기도래에 따른 주택시장의 영향을 크지 않을 것으로 예상된다. 따라서 주택의 급매물이 크게 증가하지 않을 것으로 예상되는 바 주택가격의 급속한 하락은 없을 것으로 판단된다.

다만, 상반기 주택 매물의 적체가 하반기까지 해소되지 않고 경기회복이 예상보다 지연되면서 가계 소비가 회복되지 않을 경우 하반기에는 급매도 물량이 증가하면서 주택가격이 하락할 것으로 예상된다.

부동산 시장은 참여주체별로 체감경기가 서로 상이할 것으로 판단된다. 본격적인 가격조정이 하반기로 예상되는 만큼, 주택 및 부동산의 수요자들은 가격 하락을 체감하지 못할 것으로 예상된다. 그러나 주택 및 부동산 개발사업자의 경우에는 분양시장 침체 및 소비심리 악화와 함께, 원자재 가격 급등, 공

급규제의 강화 등으로 사업 여건이 매우 악화될 것으로 전망된다.

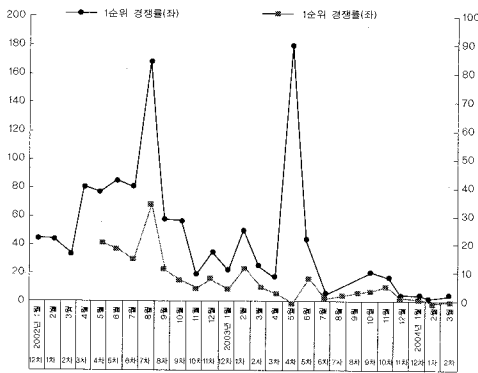
2004년 들어 분양시장 침체로 금융기관들이 개발 사업에 대한 PF에 보수적 입장을 취하면서 재무상태가 건전한 시공사를 선호하고 있어, 자금조달 능력이 취약한 소형사업자들은 자금조달의 어려움이 가중될 전망이다.

2. 토지시장

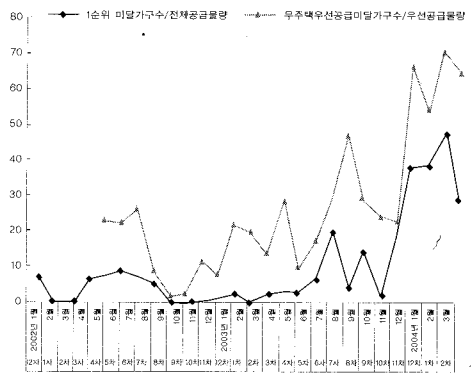
2003년에 이어 2004년에도 각종 개발계획이 확정되거나 시행될 예정이어서 토지가격 상승에 대한 기대감이 지속될 전망이다.

행정수도 이전지 확정, 경부고속철도 개통, 그린벨트 해제지역의 국민임대주택 건설 본격화 등 개발

〈 서울시 동시분양 1순위 청약경쟁률 추이 〉



〈 서울시 동시분양 1순위 미달 추이 〉



자료: 국민은행

〈 부동산 구매 계획 비율의 세부 항목별 추이 〉

(단위: %)

구분	전체	직업별			주거상황별		거주지역별		
		봉급생활자	자영업자	기타	자가	임차	서울	6대광역시	기타도시
2002 1/4	16	17	19	11	15	19	19	13	13
2002 2/4	16	19	16	14	15	18	18	15	14
2002 3/4	14	16	17	8	13	17	17	11	12
2002 4/4	14	20	14	7	12	19	14	13	18
2003 1/4	12	15	11	7	10	17	11	10	15
2003 2/4	15	18	12	12	14	17	13	16	15
2003 3/4	14	17	14	10	13	19	15	14	14
2003 4/4	13	17	12	8	11	20	11	14	13

주: 본 조사는 전국 16개 도시 2,509가구를 대상으로 조사되고 있으며 부동산 구매계획비율은 조사가구 중 향후 6개월 이내 구매계획이 있다고 응답한 가구의 비율임. 자료: 한국은행, 분기별 소비자 동향조사 결과

계획 본격화에 따른 기대감은 물론 지역특구 개발에 따른 토지이용규제 완화 및 농지 규제 완화 등에 대한 가능성까지 예견되고 있어 올해에도 토지가격 상승에 대한 기대감이 지속될 전망이다. 따라서 올해 토지가격은 지난해와 비슷한 수준인 3~4%정도 상승할 것으로 전망된다.

특히 서울지역은 도심재개발 및 뉴타운 개발 등 서울시의 지역개발사업이 본격화되면서 해당 사업 지역의 지가상승이 두드러질 것으로 예상된다. 청계천 복원 사업의 일환으로 시행되고 있는 서울시의 고가도로 철거작업과 관련하여 고가도로 주변의 상업용 토지가격의 상승세가 클 것으로 예상되며, 서울시내 시민의 숲 조성사업계획과 함께 부도심개발 계획이 진행되고 있는 지역에 대한 개발기대심리도 커질 것으로 예상된다.

한편, 경제장관담화(2.20)에서 제기된 '토지구제 개혁 로드맵'의 추진으로 토지관련 규제의 정비가 예상된다.

「국토계획법」체제로 일원화 될 예정이며, 「선계

획-후개발」 및 「선지방-후수도권」원칙이 적용될 예정이다.

시민단체들의 택지공급제도 개선요구가 확대되면서 공공택지공급제도의 변화가 예상되며 이것이 현재 예정중인 판교, 파주, 김포 등 신도시 공공택지공급에 적용될 경우 기존의 공공택지 아파트 분양사업의 사업구조가 크게 변화될 가능성이 크다.

3. 주택시장

2004년 아파트 매매가격은 상하반기 0.5% 0.7%씩 하락하여 연간 1.2%하락할 것으로 전망된다.

상반기 일부 사업이 확정된 재건축 아파트의 매수세가 확대되면서 재건축 대상 아파트의 가격의 소폭 상승이 예상되나 일시적인 현상에 그칠 것으로 판단된다.

또한 재건축 조합원 명의 변경이 금지되고 대부분의 재건축 사업 추진의 장기화되면서 재건축 대상 아파트의 거래가 크게 줄어들 것으로 예상된다. 그러나 은행권의 만기도래 가계대출이 90%이상 연장

〈 금융기관의 주택자금대출 및 주택담보대출(잔액기준) 〉

(단위: 억원, %)

구분	2002년12월	2003년				연간 증감액 (전년동기간대비증감률)
		3월	6월	9월	12월	
가계대출	3,911,193	3,967,535	4,025,656	4,095,575	4,209,383	298,190(-66)
여신전문기관	571,063	545,885	462,174	393,798	373,241	-197,522(-246.8)
상호금융 및 신용협동조합	526,618	546,402	584,933	637,047	668,954	142,336(118.3)
은행 가계대출	2,222,462	2,270,614	2,361,398	2,448,752	2,528,226	305,764(-50.4)
주택관련대출	1,319,732	1,348,125	1,397,821	1,458,847	1,526,881	207,149(-55.3)
(주택자금대출)	436,214	453,964	473,347	493,145	507,775	71,561
국민주택기금	183,238	181,406	181,860	184,950	187,259	4,021(-113.8)

주: 잔액기준 임. 주택관련대출은 예금은행의 대출만을 취합한 것이며 주택담보대출과 주택자금대출 포함.
자료: 한국은행(2004), "2003년 중 가계신용동향", "2월중 금융시장 동향"

되면서 사실상 급매를 통한 상환부담이 없어 재건축을 비롯한 아파트 가격의 큰 하락을 기대하기는 어려울 전망이다.

따라서 재건축 아파트를 중심으로 한 아파트 가격 하락세는 하반기에 들어 본격화 될 전망이다. 한편,

주택금융공사의 주택 모기지는 기존 만기 대출의 장기 전환에 주로 활용될 것으로 예상되며, 소비 심리 위축 및 분양시장 침체로 신규 주택구매에 활용될 가능성은 적다.

신규 분양시장의 무주택 1순위 공급에 모기지 공

〈 2004년 시행 예정인 정부의 주요 부동산 정책 내용 〉

구분	주요 정책의 내용
주택 부문	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택거래신고제의 시행 요건을 보장하여 예정대로 3월말에 시행하되 - 당초 요건(투기지역 중 월 1.5% 또는 3개월간 3% 상승하는 지역에 연간 상승률이 전국 평균 2배를 초과하는 지역을 추가 - 주택 상승률 대신에 아파트와 연립주택 가격 상승률을 각각 적용함으로써 제도의 실효성 확보 ○ 주상복합아파트에 대한 청약과열 및 투기 수요 억제를 위하여 공급제도를 개선(3.30 시행) - 투기과열 지구내 과거 5년 이내 다른 주택 당첨자, 2주택 이상 보유세대에 대한 청약 1순위 자격 제한 및 분양권 전매 금지 ○ 분양원가 공개 여부에 대한 논란이 있는 점을 감안, 고가 분양형의가 있는 건설업체의 세무관리를 강화, ○ 주택거래허가제 등 2단계 시책을 준비
토지 부문	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지구제 개혁 추진을 통해 가용 토지 공급을 확대 - 도시용지공급체계개편(안)을 3/4분기 중 마련, 도시용지를 확대 공급 - 수산자원보호구역 재조정 시, 단편적 해제 보다는 전국적으로 해제하여 투기적 수요를 분산 ○ 또한, 부동산이 부동산에 대한 건전한 투자로 유도될 수 있도록 부동산 간접투자를 활성화 - 투자신탁형 부동산간접투자기구가 조기 출범될 수 있도록 3월중「간접투자자산운용업시행령」 제정 <ul style="list-style-type: none"> • 현금 또는 현물납입(사도에 한함)에 의한 부동산 신탁 인정 • 차입을 허용(순자산의 2배내)하고, 부동산개발회사 또는 부동산관련 유가증권에 자산의 100%까지 투자가능 - 부동산투자회사(REITs) 활성화를 위한 제도 정비 <ul style="list-style-type: none"> • 설립자본금 인해(500~250억원), 차입규제 완화(자기자본 2배내) 등설정·운영상의 규제를 완화 • 건교부·금감위에 의한 감독·검사 등 투자자 보호장치 마련 - 다양한 형태의 부동산 간접투자기구와 부동산 투자회사(REITs)가 도입될 수 있도록 관련법 개정 <ul style="list-style-type: none"> • 부동산 간접투자기구(「간접투자자산운용법」) : 현행 신탁형에 추가하여 회사형 부동산 간접투자 기구를 도입 • REITs(부동산투자회사법) : 명목 회사형 부동산투자회사(위탁관리 REITs)를 도입 ⇒ 회사형 및 신탁형 부동산 간접투자를 상호 보완적으로 발전시켜 부동산 간접투자 시장을 확대 ○ 투기 수요는 억제하면서 실수요자 위주의 토지 활용을 유도하기 위해 거래 단계별 대책을 마련 - 토지 매입단계 : 토지거래허가의 면적 기준을 현재의 2/3 내지 1/2 수준으로 하향 조정 <ul style="list-style-type: none"> 공공택지내의 상업용지의 전매를 제한 지가급등이 우려되는 지역은 사전에 토지투기지역으로 지정 분기별 지가조사 체계를 월별 조사체제로 개편 - 토지 개발단계 : 개발이익을 환수하기 위해 기반시설 부담비용을 적극 부과 <ul style="list-style-type: none"> 농지전용부담금 제도 도입 토지거래허가구역 지정 요건을 개선 ○ 농지구제 완화에 따른 농지전용부담금 제도 도입
기타	<ul style="list-style-type: none"> - 시민의 농지 취득 제한 완화 등 농지구제 완화에 따라 도시 근교의 땅 투기 방지책이 필요 - 농지 전용시 부과하는 현행 농지조성비*를 공시지가 기준의 농지전용부담금으로 개편 - 농지법 개정안 연내 국회 제출 * 농지 전용시 대체 농지조성에 소요되는 비용 조달을 위해 地價에 관계없이 1㎡당 10,300~21,900원의 농지 조성비를 징수 ○ 공시지가 적정화와 토지 과표 현실화 계획을 차질 없이 추진 ○ 종합부동산세 입법 시안도 5월까지 마련하여 발표

〈 2004년 아파트 가격 전망 〉

(단위 : %)

구분	2002년	2003년						2004년(E)		
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	하반기	
매매 가격	전 국	25.7	13.2	1.1	4.6	4.1	2.3	-1.2	-0.5	-0.7
	수도권	27.7	13.9	0.6	5.1	4.7	2.5	-2.0	-1.2	-0.8
	서 울	31.6	13.8	0.2	4.9	6.3	1.8	-2.0	0.1	-2.1
전세 가격	전 국	13.4	0.1	0.9	-0.2	-0.4	-0.4	4.0	4.6	-0.6
	수도권	12.9	-1.8	0.3	-0.6	-0.8	-0.7	3.0	3.4	-0.4
	서 울	15.0	-1.9	0.2	-0.9	-0.7	-0.5	3.2	4.0	-0.7

주 : 전기(년)말 대비 증감률
 자료 : 한국건설산업연구원

〈 2004~2005년 전국 지역별 아파트 입주 물량 추계 〉

구분	2004년				2005년(E)			
	총계(호)	증감률(%)	주상복합(호)	비중(%)	총계(호)	증감률(%)	주상복합(호)	비중(%)
강원도	3,648	10.0			6,045	65.7		
경기도	111,631	24.2	3,240	2.9	91,561	-18	812	0.9
경상남도	17,498	64.7			19,988	14.2		
경상북도	6,267	-5.4			4,680	-25.3		
광주	3,745	-37.8			2,682	-28.4		
대구	9,522	-44.4	105	1.1	10,301	8.2	2,415	23.4
대전	6,912	27.4			9,594	38.8	247	2.6
부산	28,035	68.1	3,108	11.1	24,439	-12.8	2,847	11.6
서울	52,818	-28.5	9,119	17.3	41,309	-21.8	5,539	13.4
울산	5,086	-25.3			4,280	-15.8		
인천	17,324	55.3			19,372	11.8		
전라남도	2,920	538.9			1,687	-42.2		
전라북도		3,251	-13.9			2,472	-24	
제주	96	-77.5			660	587.5		
충청남도	14,784	151.7			7,472	-49.5		
충청북도	3,367	-45.2			1,790	-46.8		
합계	286,904	8.6	15,572	5.4	248,332	-13.4	11,860	4.8

주 : 2005년 입주 예정물량은 추계치이므로 향후 변동될 가능성이 있음.
 자료 : 한국건설산업연구원 · 부동산114(주)

급을 집중할 경우 수도권 중 소형 아파트 구매를 활성화시킬 수 있을 것으로 예상된다. 다만 분양시장의 침체가 심해지면 소비자들이 주택구매시기를 연기할 것으로 예상된다.

전세가격은 2004년 1/4분기 이사시기를 지나면 다시 안정세가 예상되나 지역별 편차가 클 것이다. 지난해 입주물량이 집중되었던 지역들은 비교적 안정세가 예상되나, 신규 공급이 적고 거주 수요가 많은 지역도 상승세가 예상된다.

또한 2003년 역대 최대 규모의 재건축 사업승인이 이루어지면서 이주수요가 많은 지역의 전세가격 상승이 예상되나 아파트 전세가격도 3/4분기를 고비로 안정세를 보일 것으로 전망됨에 따라 2004년 하반기에는 전국적으로 1% 미만의 소폭 하락세를 나타낼 것으로 전망된다.

전세가격 안정세, 매매가격 약보합세, 소비심리 위축으로 주택구입에 대한 의사결정이 지연되면서 기존 재고 주택시장은 지역별 가격의 차별화 양극화가 더욱 심화될 것으로 예상된다. 거주 선호도가 높은 지역 및 신규 입주 아파트의 가격은 현재의 가격 수준을 유지하는 가운데, 주변에 대규모 신규 입주가 이루어지거나, 교통여건이 열악한 지역 등 거주 선호도가 낮은 지역은 가격이 하락하는 등 지역별 차별화가 심화될 것으로 예상된다.

2004년 아파트 입주물량은 올해보다 8.6% 증가한 28만 7천호에 이를 것으로 전망됨. 이중 5.3%인 1만 5,572호가 주상복합 아파트이다.

지역별로는 서울(-28.5), 대구(-44.4%), 광주(-37.8%) 울산(-25.3%)이 크게 감소하는 반면, 경기도(24.2%), 경남(64.7%), 부산(68.1%), 대전(27.4%)은 각각 증가할 것이다. 서울지역은 전체 아파트 입주물량은 1만 7,270호 정도 감소하나 강남, 송파, 강동 등 강남지역의 입주물량이 크게 증가하여 거주 수요 집중에 따른 수급불균형은 크게 해소될 전망이다.

한편 2004년 아파트 입주물량에는 주상복합 아파

트의 비중이 높은 편인데 서울은 17.3%인 9,119호가 부산은 전체 입주물량의 11.1%인 3,108호의 주상복합 아파트이다.

2004년에는 전국적으로 오피스텔 입주물량도 크게 증가할 것으로 예상된다.

수도권을 중심으로 한 오피스텔 공급이 작년보다 지방 도시로 확산되는 바 2004년에는 지방도시에서의 오피스텔 입주물량도 크게 증가할 것이며, 서울 지역도 아파트 공급물량이 감소하는 대신 오피스텔 입주물량은 크게 증가(119.1%)함으로써 주거용도의 입주물량은 크게 줄어들지 않을 것으로 예상된다.

2004년 건설교통부는 총 52만호 주택건설(분양 주택 37만호)을 계획하고 있으나 민간부분의 주택건설실적이 크게 위축됨에 따라 연간 총 45만 호 수준에 머무를 것으로 예상된다. 전국적으로 2003년부터 다세대 다가구 주택 건설이 급격히 위축되는 가운데 앞으로는 주택건설의 아파트 의존도가 더욱 높아질 전망이다.

분양아파트 건설 중 재건축 비중이 높은 서울지역의 경우 재건축 규제 강화로 당분간 사업승인이 대폭 줄어들면서 주택건설실적이 크게 감소할 전망이다.

서울은 지난해 총 주택건설의 37.8, 총 아파트 건설의 52.3%가 재건축 사업의 의한 것이었다. 또한 공공택지공급에 의존적인 현행 택지공급제도 하에서 정부의 택지공급제도에 큰 변화가 생길 경우 공공택지의 분양이 지연되어 공공택지 내 주택건설도 크게 위축될 가능성이 있다.

특히 2003년 사업승인을 얻고도 신규 분양시장의 침체로 분양시기가 지연될 경우 실제 시장에 분양되는 주택건설물량은 더욱 감소할 가능성이 있다.

III. 향후 과제

1. 민간 주택 공급 감소에 대한 대책

주택공급실적(허가 기준)은 2002년 4/4분기 이후 상승세가 크게 둔화되고 있으며 지난해 6월 「도정법」시행을 앞두고 사업승인 실적이 집중된 것을 제외하면 2003년 공급실적은 전년대비 하락세를 지속하고 있다.

특히 민간부문의 주택공급실적이 크게 감소하고 있으며 유형별로는 아파트 공급이 증가하는 대신 다세대 다가구 주택의 경우 공급 감소 폭이 매우 크게 나타나고 있다.

한편 아파트 공급은 2003년 전년대비 21.9%의 높은 증가세를 보였으나 이는 「도정법」시행 전에 재건축 사업승인이 집중된 것이어서, 향후 재건축 사업이 위축될 경우 아파트 공급물량의 감소가 불가피할 것으로 예상된다. 특히 재건축 사업이 아파트 공급물량의 50% 이상을 차지하는 서울지역 등은 아파트 공급물량 감소 폭이 클 것으로 예상된다.

아파트 건설사업은 사업승인 취득 후 분양까지 6개월에서 1년 정도가 소요되는데 작년 사업승인물량은 절반 이상이 2004년 분양예정이나, 최근 분양시장이 미분양 증가, 원자재 가격 상승 등으로 어려워지면서 아파트 착공이 지연될 가능성이 크다.

특히 분양가 원가 공개에 대한 압력 등 분양가 논쟁이 확대되고 있는데다가 철근 등 건설원자재가격의 급등, 인건비 증가, 금융기관의 PF(프로젝트 파이낸싱) 기피로 인한 자금조달 비용 증가 등의 원가 부담은 늘고 있어 건설업체들의 주택건설사업의 수익률이 크게 저하될 전망이다.

이와 같이 사업승인 후 착공이 지연되면 향후 2~3년 뒤의 입주(준공)물량에 차질을 줌으로써 또 다시 아파트 가격의 상승으로 이어질 가능성이 있다. 따라서 적절한 재건축 사업추진 물량의 조절과 공공택지의 신속한 공급을 통해 민간주택건설의 감소 폭을 최소화 하는 것이 필요하다.

신도시 개발 일정을 차질 없이 진행하고 동시에 시가지 및 주택의 노후화로 재건축·재개발 사업

이 불가피한 대도시내의 재건축 사업을 “무조건적인 억제”에서 “합리적 추진”으로 유도할 수 있어야 한다.

2. 시장기능의 회복

최근 주택시장 과열을 막기 위해 취해졌던 일련의 조치 중 주택시장의 시장기능을 왜곡시키는 조치들에 대한 재검토가 필요하다.

현재 주택규모별 미분양 추이로 볼 때, 재건축 사업에 대한 소형주택 의무건설비율의 일률적인 적용은 시장의 수급질서를 깨뜨려 대형 평형 아파트의 가격을 오히려 상승시킬 가능성이 있다. 따라서 재건축 사업으로 인한 과도한 개발이익 환수를 추진하되, 공급주택의 규모에 대한 일방적인 규제는 재검토가 필요하다.

한편 주택공급제도에 대한 전반적인 재정비가 요구된다. 향후 정부는 후분양 방식을 활성화 시키겠다는 정책의지를 표명한 상황임. 따라서 후분양 방식으로 주택을 공급하는 경우는 현행 주택공급제도의 일반적인 사항의 적용을 배제할 필요성이 있다.

즉 소형평형 의무공급비율, 입주자의 자격요건(청약 통장 등에 가입하여 1순위 자격을 획득한 자)의 적용을 배제하고 기업 자원에 맡길 필요가 있다. 그리고 점차 공공주택시장이 활성화되고 주택의 후분양 방식이 정착되면 민간 주택시장의 주택공급은 시장 자원에 맡겨야 할 것이다.

이와 관련하여 최근 입법 예고된 「주택법 시행령(개정)」안에 의한 주상복합 아파트의 공급기준도 재검토가 요구된다. 「주택법 시행령(개정)」에 의하면 20호 이상을 공급하는 주상복합 아파트는 청약저축 가입자를 공급대상으로 하여야 하며, 국민주택규모 이하의 주택은 공급물량의 75%를 무주택자에게 우선 공급하도록 하고 있다.

외환위기 이후 주상복합 아파트는 주택시장에 새

로운 고급 주택의 한 유형으로 자리 잡아 가고 있으며 소득 수준이 높은 상위층의 주택수요에 부합하여 공급되고 있다. 계층별 수요에 부합하여 공급되고 있는 주택에 한하여 일률적인 공급자격기준을 부여하는 것은 주택시장을 획일화 시켜 주택시장의 건전한 발전을 저해하게 된다. 그러므로 이번 주택법 시행령 개정에 따른 주상복합 아파트의 공급자격 기준은 재검토가 요구된다.

분양가 원가 공개 파문과 아울러 현재 정부에서 공급하는 공공택지 공급제도의 개선요구가 확대되고 있다.

건교부는 공공택지 공급가격에 대한 정보를 공개함은 물론, 공공택지 공급에 채권입찰제를 도입하여 시행하는 방안을 검토 중에 있다.

그러나 공공택지에 대한 채권입찰제 실시는 토지 가격에 대한 개발이익을 환수하는 효과는 있으나 건설업체에게는 여전히 토지가격의 채권매입에 대한 부담이 있어 실질적인 분양가 인하 요인이 되지 못한다는 한계가 있다.

현재 정부에서 추진 중인 대규모 택지개발 사업은 곧 택지 및 주택분양에 착수할 예정인데 택지공급제도가 급변할 경우 사업 차질이 우려된다. 주요 사업지는 화성, 판교, 김포, 파주 신도시 등이 있으나 이미 화성지구는 택지분양이 마무된 상태이며 판교지역 역시 개발계획 및 사업비 분석이 종료된 상태임. 따라서 새로운 공급제도 적용이 어려울 것으로 판단된다.

한편, 나머지 지역에 새로운 택지 및 주택공급제도를 적용할 경우 인근 사업지역과의 형평성 문제가 제기될 수 있으며 이로 인한 민원이 증가될 경우 신도시 사업일정에 차질이 생겨 택지 및 주택공급이 지연될 가능성이 있다.

마지막으로 주택산업이 건전한 발전을 하기 위해서는 공급자 금융시장의 활성화와 회사형 개발사업의 육성이 필요하다.

주택금융공사 출범과 연기금 등의 부동산 투자가 허용된 만큼 건설업체들이 다양한 자금조달을 할 수 있는 여건조성이 필요하다. 한편, 공신력 있는 부동산 개발산업의 육성과 부동산투자회사법을 통한 간접투자 등이 개발사업과 연관될 수 있도록 하는 산업발전 전략이 필요하다.

상반기내 개정이 예정되어 있는 「부동산투자회사법」에 이러한 내용이 포함되어야 할 것이다.

3. 실수요자 중심의 시장 대응

정부의 강력한 부동산 가격 안정대책의 영향으로 투기수요가 감소한 만큼 2004년 주택시장은 실수요자 중심으로 재편이 불가피한 상황이다.

한편, 건설업체들은 최근 소비심리 위축에 따른 미분양 증가, 원가 공개 압력 확대, 원자재 가격 급등에 따른 원가부담에 증가하는 가운데 각종 사업규제가 강화되고 소비자들의 선호가 차별화 양극화되고 있어 사업 환경이 악화된 상태이다.

이러한 시장 환경을 극복하기 위해서는 실수요자 중심의 분양전략 수립과 기존 브랜드 관리를 통한 서비스 기능의 확대로 경쟁력을 키우는 일이 중요하다. 따라서 건설업체들은 실수요자의 주택구입을 촉발할 수 있는 실용적인 평면구성, 주택모기지 상품과의 연계 강화를 통한 금융 서비스, 원가절감을 통한 경쟁력 있는 가격 제시 등의 방안을 모색하여야 할 것이다. ㉞

본 자료는 2004년 3월 18일 건설회관 2층 중회의실에서 한국건설산업연구원 주최로 열린 '2004년 건설·부동산 경기 수정 전망과 정책동향 세미나'에서 주택부문의 내용을 발췌하여 정리한 것임.