

최근 부동산시장 동향 및 2004년도 하반기 전망

- 최근 부동산시장 동향
 - 아파트 매매가격은 2001~2003년 중 연평균 20% 내외 상승했으나, 「10.29 주택시장안정 종합대책」 이후 아파트 매매 및 전세가격은 전반적으로 안정세 유지
 - 주택공급 실적은 외환위기 여파로 감소했다가 2002년에 약 67만호까지 증가하였으나, 2003년에는 58만호로 감소하였고, 2004년 들어서도 4월까지 약 8만호로 예년에 비해 저조한 편임
 - 도시지역의 토지거래실적은 2001년과 2002년 매년 30% 이상 크게 증가하는 추세를 보였으나, 2003년 들어서는 증가율이 1.9%로 크게 둔화되었고 2004년도 1/4분기에는 전년 동기에 비해 13.1%가 감소하였음
 - 토지가격은 2003년에서 2004년 1/4분기까지 전반적으로 상승하였지만 2002년에 비해서는 상승세가 둔화되었음. 그러나 신행정수도건설, 고속철도개통, 미군부대 이전, 신도시 개발 등의 개발호조로 인해 수도권 및 충청 일부지역의 지가는 급등하였음
- 2004년도 하반기 부동산시장은 전반적으로 안정세가 지속될 것으로 전망되며 주택시장은 하향 안정세, 토지시장은 소폭 상승세가 전망됨
 - 주택매매가격은 전국(주택)과 서울(아파트) 모두 2% 내외 하락
 - 주택전세가격은 전국(주택) 3% 내외, 서울(아파트) 2% 내외 하락
 - 지가는 전국적으로 평균 2% 내외 상승

1. 최근의 부동산시장 동향

1) 주택시장

- 2001~2003년 중 아파트 매매가격은 연평균 20% 내외 상승했으나, 「10.29 주택시장안정 종합대책」 이후 아파트의 매매 및 전세가격은 전반적으로 안정세 유지
- 2004년 2~4월에는 아파트 가격 및 전세가격이 다소 상승하였으나, 주택거래신고제 시행 후인 5~6월에는 아파트 가격 및 전세가격이 안정세를 유지하고 있음

<표 1> 부동산가격 변동률 동향(전년·전월 동기대비 변동률)

(단위 : %)

구 분	'02	'03	'04. 6	2004년 상반기 월별 변동률					
				'04.1월	2월	3월	4월	5월	6월
전국매매가격	16.4	5.7	0.0	-0.4	0.2	0.2	0.2	0.0	-0.2
서울매매가격	22.5	6.9	1.2	-0.2	0.5	0.5	0.4	0.1	-0.1
전국전세가격	10.1	-1.4	-0.7	-0.5	0.2	0.4	0.1	-0.2	-0.7

자료 : 국민은행, 도시주택가격동향조사.(전년·전월말 대비 변동률)

- <표 2>에서 보는 바와 같이 주택매매가격은 2004년 2~4월 동안에는 전국의 경우 1.4%, 수도권 지역의 경우 1.3% 상승하였으나, 2004년 5~6월 동안에는 전국의 경우 0.1%, 수도권 지역의 경우 0.3% 하락하였음
- 주택전세가격 역시 2004년 2~4월 동안에는 전국의 경우 1.4%, 수도권 지역의 경우 1.1% 상승하였으나, 2004년 5~6월 동안에는 전국의 경우 0.7%, 수도권 지역의 경우 1.1% 하락하였음

<표 2> 시기별 아파트 매매 및 전세가격 증감률

(단위 : %)

구 분	2004. 2 ~ 4월(3개월간)						2004. 5 ~ 6월(2개월간)					
	전국	수도권	서울	강남 ¹⁾	강북	광역시	전국	수도권	서울	강남 ¹⁾	강북	광역시
매매가격	1.4	1.3	2.2	2.6	1.6	0.9	-0.1	-0.3	-0.1	-0.4	0.4	0.1
전세가격	1.4	1.1	0.8	0.9	0.8	1.2	-0.7	-1.1	-0.9	-1.7	0.2	-0.5

자료 : 국민은행, “주간아파트가격 동향조사 2004-1~25호”.

주 : 1) 강남지역은 강남구, 송파구, 서초구, 강동구, 양천구, 강서구, 영등포구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구를 포함함

- 주택공급 실적은 외환위기 여파로 1999년에는 약 40만호, 2000년에는 약 43만호에 그쳤으나, 2002년에는 약 67만호로 증가
 - 2003년에는 주택공급이 약 58만호로 다시 감소하였고, 2004년 들어서도 4월까지 약 8만호로 예년에 비해 저조한 편임

<표 3> 주택공급실적

(단위 : 호)

구 분	1999	2000	2001	2002	2003	2004. 1~4
공공부문	151,327	140,261	127,927	123,730	120,522	2,957
민간부문	253,388	293,227	401,927	542,811	464,860	79,201
계	404,715	433,488	529,854	666,541	585,382	82,158

자료 : 건설교통부.

- 분양주택시장 동향을 살펴보면, 미분양주택 재고는 2003년 하반기부터 2004년 1월까지 증가하다가 2004년 2월부터 4월까지 소폭 감소
 - 2004년 5월 현재 미분양주택 재고량은 4만 5,164호로 전월대비 14.1% 상승

<표 4> 미분양주택재고 동향

(단위 : 호)

구 분	01.12	02.12	03.08	03.09	03.10	03.11	03.12	04.01	04.02	04.03	04.04	04.05
계	31,512	24,923	25,199	24,556	24,071	28,071	38,261	41,137	40,224	40,070	39,589	45,164
서울	1,771	52	56	56	56	56	735	686	840	918	705	703
수도권	9,360	1,387	2,883	2,736	3,118	4,422	7,370	7,595	7,672	6,288	5,654	8,716
광역시	8,652	9,492	4,246	4,417	4,788	6,773	12,094	6,643	6,588	6,550	7,195	14,835
지방	13,829	14,061	18,153	17,461	16,215	16,911	19,264	20,323	19,788	20,977	21,194	22,143
민간부문	20,741	14,168	17,751	17,652	17,118	21,542	31,894	32,492	31,530	32,108	2,832	37,662
공공부문	10,771	10,755	7,448	6,904	6,953	6,529	6,367	8,645	8,694	7,962	6,757	7,502
(준공후)	8,834	5,425	6,367	6,193	5,868	5,717	5,876	7,101	6,722	6,506	7,183	7,378

자료 : 건설교통부.

2) 토지시장

○ 토지거래는 증가세가 둔화되고 있음

- 도시지역의 토지거래실적은 2001년과 2002년 매년 30% 이상 크게 증가하는 추세를 보였으나, 2003년 들어서는 증가율이 1.9%로 크게 둔화되었고 2004년도 1/4분기에는 전년 동기에 비해 13.1%가 감소하였음
- 특히, 주거지역의 토지거래는 2001년이 전년에 비해 38.4%, 2002년에는 전년에 비해 34.7%가 증가했지만 2003년에는 5.3% 감소했고 2004년도 1/4분기에는 전년 동기에 비해 20.4%가 감소하였음
- 「10.29 주택시장안정 종합대책」의 영향이 본격적으로 나타나면서 토지거래 증가추세가 크게 둔화된 것이 주된 원인으로 보임

<표 5> 도시지역의 전년대비 토지거래 증감률

(단위 : 전기대비, %)

구 분	2001	2002	2003	2004 1/4 ¹⁾
합 계	33.1	37.8	1.9	-13.1
주거지역	38.4	34.7	-5.3	-20.4
상업지역	18.3	85.1	50.4	57.4
공업지역	6.3	54.0	4.0	-19.7
녹지지역	9.3	48.7	49.0	41.2
개발제한	1.8	33.1	1.5	-0.9
미 지 정	-0.1	74.7	147.7	-83.8

자료 : 한국토지공사.

주 : 1) 2004년 1/4분기는 전년 동기 대비

○ 2003년에서 2004년 1/4분기까지 토지가격은 전반적으로 상승하고 있으나, 2002년에 비해서는 상승세가 둔화되었음

- 2003년 1/4분기에 0.41%, 2/4분기에 0.47% 상승에 그쳤던 지가가 3/4분기에 1.06%, 4/4분기에 1.45%, 2004년 1/4분기에 1.36%로 상승폭이 커지고 있음
- 그러나 2002년의 상승률(1.76%~2.33%)보다는 상승세가 둔화되었음

- 신행정수도 건설, 고속철도 개통, 미군부대 이전, 신도시 개발 등의 개발호조로 인해 수도권, 충청 일부지역의 지가는 급등하였음
- 2004년 2월 3일 현장조사결과 신행정수도 이전 예상지역 및 신도시 건설 주변지역, 미군부대 이전 예상지역, 고속철도 역세권 등 특정지역을 중심으로 2003년 11월말에 비하여 50~150% 상승

<표 6> 전기 대비 토지가격 증감률

(단위 : 전기 대비, %)

구 분		2001	2002					2003					2004
		전체	1/4	2/4	3/4	4/4	전체	1/4	2/4	3/4	4/4	전체	1/4
전 국		1.32	1.76	1.28	3.33	2.33	8.98	0.41	0.47	1.06	1.45	3.39	1.36
지 역 별	7대 도시	1.36	2.11	1.54	3.85	2.90	10.79	0.37	0.45	1.30	1.55	3.67	3.11
	시지역	1.53	1.51	1.10	3.13	1.89	7.84	0.52	0.55	0.89	1.53	3.49	1.56
	군지역	0.49	0.78	0.57	1.03	0.79	3.20	0.24	0.28	0.37	0.54	1.43	0.89
용 도 지 역 별	주 거	1.27	2.00	1.39	3.65	2.75	10.14	0.36	0.41	1.12	1.48	3.37	1.32
	상 업	0.59	1.56	1.27	3.35	2.25	8.69	0.38	0.39	1.21	1.36	3.34	1.15
	공 업	0.78	1.19	1.01	2.48	1.79	6.62	0.31	0.35	0.58	1.00	2.24	1.16
	녹 지	2.54	2.29	1.56	3.47	2.48	10.16	0.80	0.80	1.28	2.03	4.91	1.89
	준도시	1.82	1.16	1.03	3.08	1.40	6.82	0.45	0.71	0.88	1.30	3.34	1.69
	준농림	0.66	1.35	1.14	3.33	1.41	2.73						
	농 립	1.97	0.48	0.38	1.23	0.61	7.41						
	자연환경	1.15	0.32	0.40	0.69	0.54	1.96	0.16	0.40	0.69	0.54	1.79	0.71

자료 : 한국토지공사.

2. 2004년도 하반기 부동산시장의 전망

1) 계량모형에 의한 분석 결과

- VAR모형을 이용하여 2004년도 하반기 부동산시장을 전망하였음
- 이자율, GDP, 전세가격지수, 지가지수, 주택매매지수를 변수로 선정(각 변수의 시차

포함)하고, 1991년 1/4분기부터 2004년 1/4분기까지의 자료를 이용

- 이자율은 3년 만기 회사채 수익률을 사용하고, 주택매매지수, 전세가격지수, 그리고 지가지수는 전국 및 서울 종합지수를 사용

○ 2004년도 하반기 부동산시장의 전망 결과,

- 주택매매가격은 전국(주택) 2.23%, 서울(아파트) 1.70% 하락하고, 주택전세가격은 전국(주택) 2.87%, 서울(아파트) 1.77% 하락될 것으로 전망되었음
- 한편, 전국 기준의 지가는 1.75% 상승될 것으로 전망되었음

<표 7> VAR모형에 따른 2004년도 하반기 부동산시장 전망

(단위 : %)

구 분	주택매매가격		주택전세가격		지 가
	전 국	서울(아파트)	전 국	서울(아파트)	
VAR모형 결과	-2.23	-1.70	-2.87	-1.77	1.75

2) 전문가 의견조사 결과

- 국토연구원이 2004년 6월 하순에 부동산 전문가(교수, 연구원 등)를 대상으로 실시한 의견조사 결과, 2004년 하반기 부동산시장은 안정세가 유지될 것으로 전망됨
- 전국의 경우 주택매매가격은 1.88%, 전세가격은 2.92% 하락
- 서울의 경우 아파트 매매가격은 2.08%, 전세가격은 2.48% 하락
- 전국의 토지가격은 1.82% 상승

<표 8> 전문가 의견조사에 따른 2004년도 하반기 전망

(단위 : %)

구 분	주택 매매가격		주택 전세가격		지 가
	전 국	서울(아파트)	전 국	서울(아파트)	
전문가 의견조사	-1.88	-2.08	-2.92	-2.48	1.82

3) 2004년도 부동산시장 전망 종합

- VAR모형 분석결과는 모형에 포함시킬 수 있는 변수에 한계가 있으며 국내외 경제의 흐름 등을 모두 반영하지는 못하고, 전문가 의견조사 결과는 전문가의 직관에만 의존한다는 한계가 있음
- 예측의 신뢰성을 제고하기 위해서는 ‘기계적 추정’과 ‘직관에 의한 추정’을 종합적으로 고려할 필요가 있음
- 2004년도 하반기에 부동산가격 상승 및 하락의 주요 요인은 <표 9>와 같으며, 강도면에서 하락요인이 더 강할 것으로 판단됨

<표 9> 2004년도 하반기 부동산가격 변동요인

상승요인	하락요인
- 신도시 개발 등 각종 개발수요의 증대 - 시중의 유동성은 여전히 풍부 - 뚜렷한 대체 투자안이 부족	- 정부의 강력한 부동산투기 억제대책으로 투기적 수요 감소 - 건설경기를 포함한 전반적인 경제의 침체 - 2001~2003년 기간 중 연 평균 약 60만호 주택 건축허가로 인한 입주물량 증대

- 따라서, 2004년도 하반기 부동산시장은 전반적으로 안정세가 지속될 것으로 전망되며, 주택시장은 하향 안정세, 토지시장은 소폭 상승세가 전망됨
 - 주택매매가격은 전국(주택)과 서울(아파트) 모두 2% 내외 하락,
 - 주택전세가격은 전국(주택) 3% 내외, 서울(아파트) 2% 내외 하락,
 - 지가는 전국적으로 평균 2% 내외 상승

<표 10> 2004년도 하반기 부동산가격 종합전망

구 분	주택매매가격		주택전세가격		지 가
	전 국	서울(아파트)	전 국	서울(아파트)	
2004년 전망	2% 내외 하락	2% 내외 하락	3% 내외 하락	2% 내외 하락	2% 내외 상승

3. 부동산시장 안정을 위한 정책대응 방안

- 정부정책의 일관성 유지
 - 주택거래신고제, 재건축개발이익환수제도, 부동산세제 개편 등을 포함한 시장안정 대책을 일관되게 추진하고,
 - 정부정책이 후퇴하지 않을 것이라는 확신을 심어줄 필요가 있음
- 부동산 실거래가격 과세기반을 구축
 - 주택거래신고제의 확대개편, 부동산정보망의 조기구축을 통하여 실거래가격 과세기반을 조성하는 한편, 실거래가격 과세에 맞추어 관련세율을 조정
- 부동산시장 동향을 지속적으로 파악하는 상시점검체계 구축
 - 부동산시장 위기에고모형을 개발하여 정책시차를 최소화
 - 토지시장의 경우 토지거래 허가요건의 강화, 위장전입 차단, 텔레마케팅 규제, 합동 단속 등 지속적인 행정규제가 필요
- 분양권전매제도 폐지 또는 한시적인 분양권 전매금지의 전국 실시
- 부동산시장 연착륙 유도
 - 공공택지의 공급확대와 더불어 공공부문의 주택공급을 확대하여 주택공급 감소를 최소화
 - 보유과세는 강화하되, 취득세·등록세 등 거래과세를 인하하여 주택시장 활성화 도모
 - 대출비중이 과다한 다가구·다세대주택에 대한 합리적인 지원과 추가대책이 필요
 - 분양권 전매를 노린 분양자들의 입주포기로 인하여 발생한 주택업체의 자금난 완화 방안 검토

국토연구원 최 수 책임연구원 (soochoi@krihs.re.kr, 031-380-0281)

국토연구원 강미나 책임연구원 (mnkang@krihs.re.kr, 031-380-0349)

국토연구원 박천규 연구원 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)