

2004년도 부동산시장 동향 및 전망

- 최근 2~3년 동안 부동산 가격이 급등하였음
 - 2001~2003년 중 아파트의 매매가격은 연평균 20% 내외 상승하였고, 토지가격은 외환위기 직전인 1997년말 수준으로 회복되었음
- 「10.29 종합대책」 이후 아파트의 매매 및 전세가격은 전반적으로 하락세를 나타냄
 - 2004년 1월 5일 현재 아파트 매매가격은 종합대책 이전에 비해 전국은 1.0%, 수도권은 1.5%, 강남은 2.7%, 강북은 0.7% 하락하였고,
 - 아파트 전세가격은 종합대책 이전에 비해 전국은 1.5%, 수도권은 2.0% 강남은 2.0%, 강북은 2.3% 하락하였음
- 2004년도 부동산시장은 전반적으로 하향안정세가 지속될 것으로 전망됨
 - 주택시장
 - 주택 매매가격은 전국은 평균 3% 내외 하락하고, 서울(아파트)은 5% 내외 하락할 것으로 전망됨
 - 주택 전세가격은 전국은 평균 1% 내외 하락하고, 서울(아파트)은 보합세가 유지될 것으로 전망됨
 - 지가는 전국은 보합세, 서울은 0.5% 내외 하락할 것으로 전망됨

1. 부동산시장 동향

1) 부동산 가격 동향

○ 「10.29 종합대책」 이전의 부동산시장

- 2001~2003년 중 아파트의 매매가격은 연평균 20% 내외 상승하였고, 토지가격은 외환위기 직전인 1997년말 수준으로 회복되었음

전년대비 주택·토지가격 변동률

구 분	아파트가격 변동률(%)				토지가격 변동률(%)	
	매매		전세		전국	서울
	전국	서울	전국	서울		
2001년	14.5	19.3	20.0	23.4	1.3	1.9
2002년	22.8	30.8	12.2	11.5	9.0	15.8
2003년 9월	8.3	9.2	0.8	-1.6	2.0	2.8

자료 : 국민은행, 도시주택가격동향조사. 건설교통부·한국토지공사, 지가동향.

○ 「10.29 종합대책」 이후 아파트의 매매 및 전세가격은 전반적으로 하락세를 나타냄

- 2004년 1월 5일 현재 아파트 매매가격은 종합대책 이전에 비해 전국은 1.0%, 수도권은 1.5%, 강남은 2.7%, 강북은 0.7% 하락하였고,
- 아파트 전세가격은 종합대책 이전에 비해 전국은 1.5%, 수도권은 2.0% 강남은 2.0%, 강북은 2.3% 하락하였음

10.29 종합대책 이후 아파트가격 동향¹⁾

구 분	전 국	수도권	서울			광역시
				강남 ²⁾	강북	
매매가격	-1.0	-1.5	-1.9	-2.7	-0.7	-1.6
전세가격	-1.5	-2.0	-2.2	-2.0	-2.3	-1.6

자료 : 국민은행, “주간아파트가격 동향조사 2004-1호”

주 : 1) 2004년 1월 5일 조사

2) 강남지역은 강남구, 송파구, 서초구, 강동구, 양천구, 강서구, 영등포구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구를 포함함

2) 부동산 거래 동향

○ 토지시장

- 도시지역의 토지거래실적은 2001년과 2002년 매년 30% 이상 크게 증가하는 추세를 보였으나, 2003년 들어서는 증가율이 10.7%로 둔화되고 있음
- 특히, 주거지역의 토지거래는 2001년에는 전년에 비해 38.4%, 2002년에는 전년에 비해 34.7%가 증가했지만 2003년에는 3.6% 증가에 그쳤음

도시지역의 전년대비 토지거래 증가율

(단위 : %)

구 분	2000 - 2001	2001 - 2002	2002 - 2003
합 계	33.1	37.8	10.7
주거지역	38.4	34.7	3.6
상업지역	18.3	85.1	56.0
공업지역	6.3	54.0	13.8
녹지지역	9.3	48.7	56.7
개발제한	1.8	33.1	7.1
미 지 정	-0.1	74.7	186.3

○ 주택시장

- 2004년 1월 5일 현재 아파트 거래는 전반적으로 한산한 상황이며, 시장은 매도세가 매수세보다 우세
- 부동산중개업소를 대상으로 한 조사에 따르면 전국의 경우 '매도우세'가 65.9%, '매수우세'가 3.5%로 나타났음
- 전세의 경우 전국적으로는 임차가 임대보다 다소 우세하나, 서울 및 수도권은 임대임차가 임대보다 우세함

아파트의 수요/공급 동향¹⁾

구 분	매 매				전 세			
	매도우세	매수우세	매도=매수	합 계	공급우세	수요우세	공급=수요	합 계
전 국	65.9	3.5	30.6	100.0	27.9	39.3	32.8	100.0
수도권	73.4	1.1	25.5	100.0	42.3	19.7	38.0	100.0
서 울	71.4	1.1	27.5	100.0	41.8	18.0	40.2	100.0
광역시	70.9	4.1	25.0	100.0	20.9	44.9	34.2	100.0

자료 : 국민은행, “주간아파트가격 동향조사 2004-1호”

주 : 1) 2004. 1. 5 조사

○ 분양주택시장 동향

- 신규 분양주택시장의 경우, 서울 11차(12월) 동시분양의 평당 분양가격이 1천만원 대 이하로 하락
- 2001년 9월 이후 28개월만에 최저 청약률을 나타냈으며, 강남지역에서도 미계약 현상이 발생

신규 분양주택시장 동향(서울)

구 분	10월	11월	12월
평당분양가격(만원)	1,082	1,317	974
청약경쟁률	14.3 : 1	13.2 : 1	2.3 : 1

3) 주택관련 주요 지표

- 주택가격 급등으로 2003년의 PIR(연소득대비주택가격 배수)은 2002년에 비하여 급격히 증가했으며, 2003년 서울의 PIR은 8.9로 증가
 - LTV(주택가격대비대출비율)는 32% 수준으로 약간 상승
 - PTI(월소득대비상환액)는 15% 수준으로 2002년보다 2.6%p가 증가
 - DTI(소득대비부채비율)는 2002년에 비해 0.17 정도 증가

주택관련 주요 지표

구 분		가구소득	내집마련기간	LTV	PIR	DTI	PTI
전 국	2003년	280만원	6.7년	32.4%	6.2	1.67	14.9%
	2002년	-	7.0년	32.1%	5.5	1.50	12.3%
서 울	2003년	298만원	6.5년	31.4%	8.9	2.03	17.8%
	2002년	-	6.9년	30.4%	7.7	1.65	-

자료 : 국민은행, 주택금융 수요실태조사, 2003.

2. 2004년도 부동산시장의 여건

- 국내외 경제 회복에 따른 소득증가, 시중의 유동성 증가, 수도권 택지의 부족 및 서울 지역 재건축 이주 수요 등이 부동산가격 상승 요인이며,
- 「10. 29 종합대책」의 가시적 효과, 주택공급의 확대(2001~2003년 기간 중 연 평균 약 60만호 주택 건축허가), 금리의 상승 등이 부동산가격 하락 요인임
- 강도면에서 부동산가격 상승요인보다는 부동산가격 하락요인이 다소 강할 것으로 판단됨
 - ‘10.29 종합대책’의 효과가 2004년에도 지속적으로 나타날 것임
 - 2001~2003년 건축허가된 주택 중 50만호 이상의 신규주택 입주물량이 주택시장에 나올 것으로 예상됨

2004년도 부동산가격 변동요인

상승요인	하락요인
- 국내외 경제의 회복에 따른 소득증가 - 시중의 유동성은 풍부한 반면, 뚜렷한 대체투자안은 부족 - 수도권 택지공급의 한계 및 재건축 이주수요	- 「10. 29 종합대책」의 가시적 효과 - 2001~2003년 기간 중 연평균 약 60만호 주택 건축허가로 인한 입주물량 증대 - 국내 금리의 상승 전망

3. 2004년도 부동산시장의 전망

1) 계량모형에 의한 분석 결과

- 주택의 전세 및 매매 가격
 - 주택 매매가격의 경우 전국 주택가격은 2.0% 하락, 서울 아파트가격은 4.3% 하락
 - 주택 전세가격은 전국은 0.5% 하락하고, 서울(아파트)은 0.2% 하락할 것으로 전망됨
- 지가는 전국은 평균 0.2% 상승하고, 서울은 0.3% 하락할 것으로 전망됨

계량모형에 따른 2004년도 부동산시장 전망

구 분	주택 매매가격(%)		주택 전세가격(%)		지가(%)	
	전 국	서울 (아파트)	전 국	서울 (아파트)	전 국	서울
2004 상반기	-1.2	-3.1	-1.0	-2.0	0.4	0.6
2004 하반기	-0.8	-1.2	0.5	1.8	-0.2	-0.9
누 계	-2.0	-4.3	-0.5	-0.2	0.2	-0.3

2) 전문가 의견조사 결과

- 국토연구원이 2003년 12월 초에 부동산 전문가(교수, 연구원)를 대상으로 실시한 의견 조사에 의하면, 2004년에는 부동산시장이 전반적으로 안정될 것으로 전망됨
 - 주택 매매가격은 1.5% 정도 하락하고, 전세가격은 2.5% 상승할 것으로 전망됨

전문가 의견조사에 따른 2004년도 전망

구 분		응답자 비율(%)	가격변동 전망 (전체 평균)
주택매매가격	상승	25	1.5% 하락
	하락	50	
	보합	25	
주택전세가격	상승	63	2.5% 상승
	하락	31	
	보합	6	

3) 2004년도 부동산시장 전망 종합

- 종합적으로 볼 때, 2004년도 부동산시장은 전반적으로 하향안정세가 지속될 것임
 - 주택시장
 - 주택 매매가격은 전국은 평균 3% 내외 하락하고, 서울(아파트)은 5% 내외 하락할 것으로 전망됨
 - 주택 전세가격은 전국은 평균 1% 내외 하락하고, 서울(아파트)은 보합세가 유지될 것으로 전망됨
 - 경제회복이 가시화되면 하반기 들어 임대수요 증가로 전세가격이 회복될 것으로 보임
 - 토지시장
 - 지가는 전국은 보합세, 서울은 0.5% 내외 하락할 것으로 전망됨
 - 다만, 2004년 초반에는 개발예정지 보상 등으로 시중의 유동자금이 토지시장으로 유입될 가능성이 있음

2004년도 부동산시장 전망

주택 매매가격		주택 전세가격		지 가	
전 국	서울(아파트)	전 국	서울(아파트)	전 국	서울
3% 내외 하락	5% 내외 하락	1% 내외 하락	0.0% (보합)	0.0% (보합)	0.5% 내외 하락

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

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