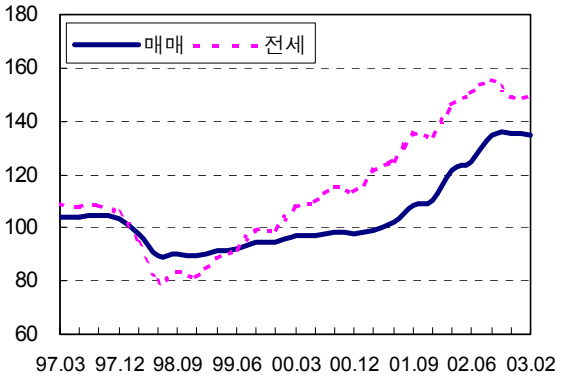
2003년도 서울주택시장 전망

1. 외환위기 이후 주택시장 동향

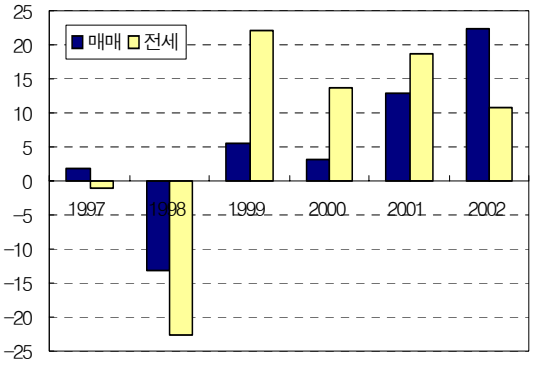
1) 주택가격

■ 매매가격

○ 2002년도 매매가격 급상승은 1999년 초 전세가격의 가파른 상승시점을 출발점으로 볼 수 있음. 1999년 이후 전세가격은 매년 10% 이상씩 증가한 반면 매매가격은 2년의 시차를 두고 2001년부터 본격적으로 상승함

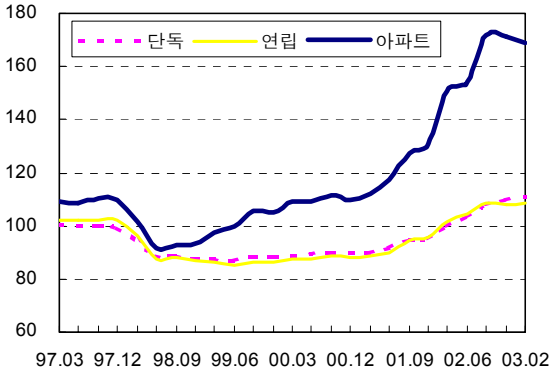


[그림] 주택가격지수

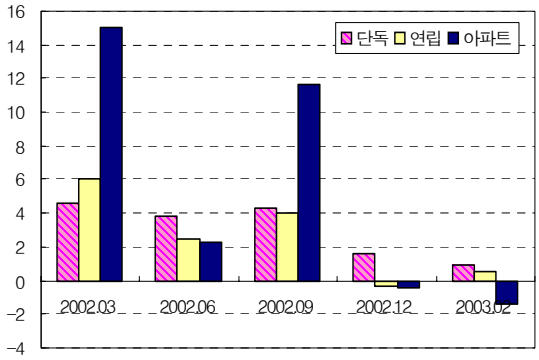


[그림] 주택가격지수 상승률

○ 외환위기 이후 2002년 말까지 5년간 주택매매가격은 30.5% 증가하였으며, 아파트 가격이 전체 주택가격 상승을 선도함. 아파트가격의 급격한 상승은 외환위기 이후 일시적인 공급 감소에 따른 부족 현상이 2001년부터 가시화된 것과 더불어, 저금리로 풍부해진 주택자금으로 인해 향후 몇 년간에 걸쳐 분산되어야 할 주택수요가 집중된 결과임



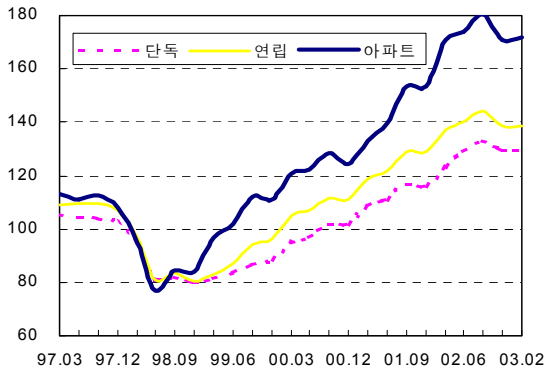
[그림] 매매가격지수



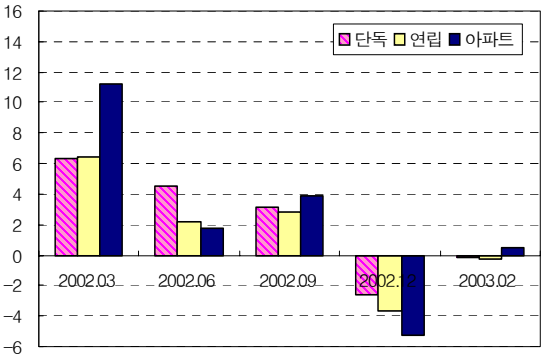
[그림] 2002 주택유형별 매매가격 상승률

■ 전세가격

○ 전세가격은 지난 5년간 41.4% 이상 증가하였는데, 매매가격과 마찬가지로 아파트가격이 58.3%로 가격상승을 선도하였음. 그러나 연립, 단독주택의 경우에도 30% 정도 상승함으로써 상승세가 임대시장 전반에 걸쳐 확산됨



[그림] 전세가격지수

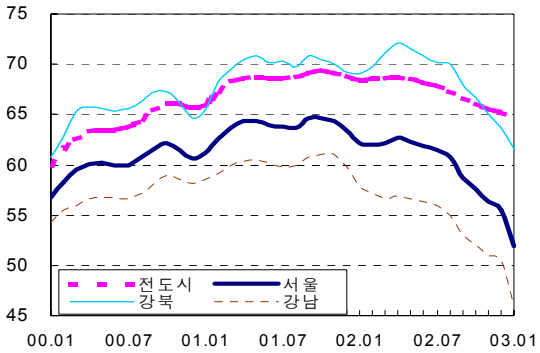


[그림] 2002 주택유형별 전세가격 상승률

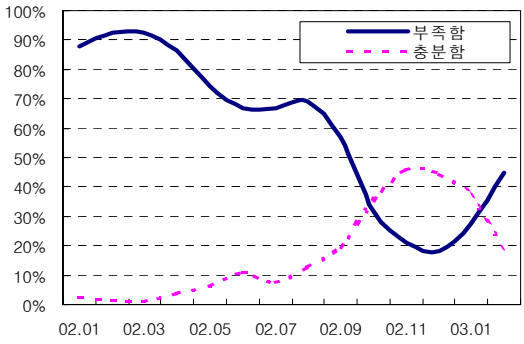
2) 전세시장동향

○ 전세가격은 매매가격 상승/하락의 선행지표로서 전세/매매가격 비율이 70% 이상 될 경우 자가 수요로 전화됨으로써 가격상승을 유발하는 효과가 있음

○ 2000년 이후 서울보다는 전도시, 강남보다는 강북에서 전세/매매가격 비율이 더 높은 것은 강북과 서울을 제외한 도시지역에서는 아직도 전세 비중이 높기 때문임. 저금리 기조 하에서 월세전환이 이루어지지 않을 경우 향후 전세가격은 매매가격에 근접한 수준까지도 증가할 여지가 있음



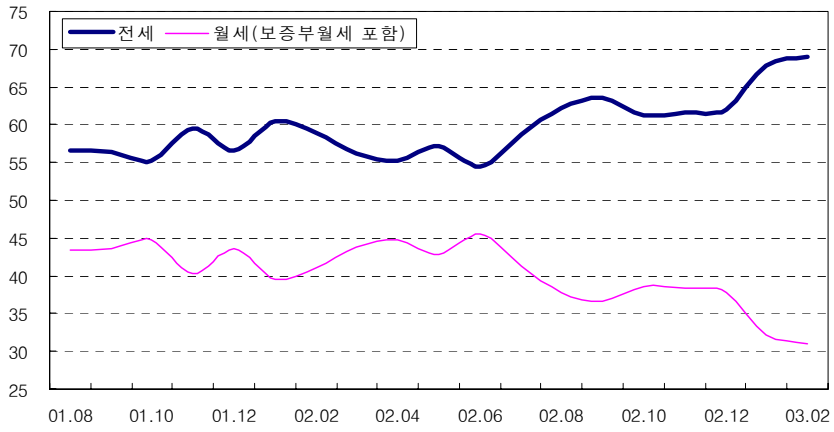
[그림] 아파트 전세/매매가격 비율



[그림] 전세수급현황

3) 월세시장 동향

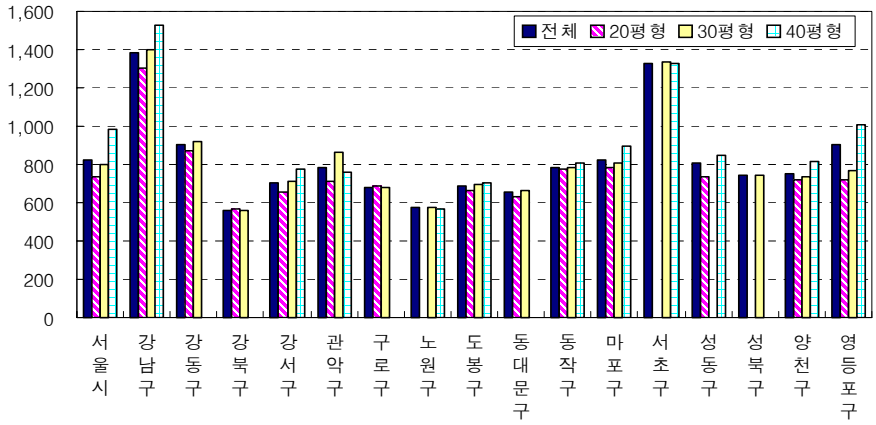
○ 전세의 월세(보증부월세 포함)전환은 2002년 7월 이후 약간 감소세를 나타내고, 월세이율 역시 0.9% 정도로 하향 안정세를 보이고 있음. 앞으로 주택가격이 안정을 유지할 경우 월세계약이 다시 증가하게 될 것이며, 월세 물량이 증가할 경우 월세이율은 더욱 감소하게 될 것임



[그림] 주택임대차계약 현황

4) 아파트 분양가격

○ 아파트분양가는 수요가 공급을 초과하는 상황에서는 계속 증가하게 될 것임. 강남 서초구의 분양가가 특히 높은 것은 최고급 주상복합 아파트의 공급 영향 때문으로 보임



주 : 전체는 20평 이상 ~ 50평 미만 주택의 평균수치임.
자료 : 서울시 주택국.

[그림] 구별 평형별 평균 분양가(2002년 1차 ~ 2003년 2차)

5) 주택공급

○ 2001년 이후 주택공급은 연가 50만호 이상 공급되고 있음. 그러나 오피스텔, 원룸 등 주거용으로 공급된 공간까지 합칠 경우 공급호수는 80만호까지 증가하며, 이중 60% 정도가 서울 및 수도권에서 공급됨

○ 서울의 경우 연립, 다세대주택의 공급이 두드러진데, 특히 재건축붐이 일고 있는 강남, 송파구에 집중적으로 공급됨. 다세대주택은 향후 재건축사업에 대비하여 주택시장의 완충지대로서 당분간 역할을 할 것으로 보임

[표] 수도권 주택건설실적 (단위: 천호)

		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
전국		596	306	405	433	530	667	500
수도권		229	149	237	241	304	376	300
서울	계	70	29	61	97	117	160	110
	단독	5	1	1	2	4	5	-
	아파트	52	25	54	72	39	42	-
	연립	7	2	1	3	3	3	-
	다세대	7	2	5	20	71	99	-

주 1) 2002년 서울시 자료는 2002년 11월까지의 자료임.
주 2) 2003년은 건설교통부의 주택건설계획 자료임.
자료 : 건설교통부.

2. 2003년 주택시장 전망

○ 2003년도 부동산시장은 경기침체와 2002년도의 가격급상승에 따른 조정국면 지속으로 안정세를 유지할 것으로 보임

○ 서울 주택시장은 2002년 3/4분기 이후부터 본격적인 침체국면시작. 2002년 4/4분기 이후 거래부진으로 전세가격이 지속적으로 하락세를 나타내고 최근에는 약보합세를 나타냄

○ 주택가격이 안정되어 가는 상황에서도 분양시장이 활기를 띄는 것은 부동산 경기는 실물경기에 후행하는 경향이 있어 투자자들의 반응이 늦게 나타나기 때문으로 앞으로 실물경기의 뒷받침이 없이는 가격상승과 구매력에 한계가 있을 것임

○ 2003년도 이후 시장상황

외환위기 이후 ~ 2002		2003년 이후
- 외환위기 직후 주택공급 감소로 수급불균형, 재건축붐에 따른 멸실량증가	→	- 2000년 이후 분양되었던 물량의 입주개시로 공급과잉 가시화. 2001년 이후 서울, 수도권 지역에서 40만호 이상 공급
- 저금리로 인한 풍부한 주택자금으로 인해 단기간에 수요 급증	→	- 주택담보 가계대출 비중의 증가로 부동산 경기의 금리민감도 증가 - 유가급등으로 인플레이션 압력, 금리상승요인으로 작용함. 가계부실 심화에 따라 부동산 담보대출 비율의 하향조정 등 시중 유동성 축소 압박이 계속될 것임
- 경기부양의 목적으로 시장규제완화, 주택 매입 지원책에 힘입은 부동산투기 재연	→	- 투기근절에 대한 새정부의 부동산정책의지, 기존주택가격의 과도한 상승, 신도시건설 등으로 투자 메리트 감소. 실수요만으로 부동산경기 지탱 어려움. - 수도권 신도시건설 : 판교 등 신도시는 인프라, 쾌적성면에서 서울 강남권의 대체 주거지로서 기대. 신도시건설이 구체화되고 실수요자 위주의 시장이 형성될 경우 강남권의 주택가격은 거품해소과정을 거칠 것으로 보임 - 과도하게 높은 집값 : 가계소득이나 GDP에 비해 과도하게 높음. 고비용 경제구조의 심화에 대한 우려 또한 확산되고 있음

3. 주요이슈와 정책과제

○ 분양권 전매금지

떳다방 등으로 인한 가격거품현상 및 투기·투자수요를 억제하기 위해 분양권 전매를 전면 금지할 필요가 있음. 서울과 수도권지역에서는 택지부족으로 인한 기대심리로 분양시장에서 가수요가 실수요를 압도하고 있는 실정으로 분양권 전매를 금지할 경우 단기차익을 노리는 자금들이 대부분 장기투자에

따른 리스크를 감당하기 어려워 실수요자 위주로 시장개편이 이루어지게 될 것이고, 따라서 분양가도 점차 안정을 되찾게 될 것으로 보임

○ 자가정책 관련

주택가격에 대한 주택자금 대출비율(LTV)의 증가와 MBS 유동화, 부동산 증권화 상품 개발 등으로 부동산 경기의 금리민감도가 증가하고 있어 금융권으로부터 차입에 의존한 자가 정책 추진은 주택가격 하락기에 금융부실 뿐만 아니라 경기침체로 이어질 가능성이 높음

→ 가구별 부담능력에 맞는 주거소비를 유도할 필요가 있음. 금융기관 차입금에 의존한 주택구입에 대한 상담 등 지원활동이 필요함

○ 재건축 관련

주택공급은 2001년 이후 공급과잉이 이루어지고 있으며 2003년 이후에도 계속 물량이 주택 기존수요를 초과하고 있다는 점에서 재건축에 따른 주택가격 상승 여파는 그리 크지 않을 것으로 보임. 다만 잠실지구의 경우 4단지, 3단지, 2단지, 시영단지 순으로 사업승인이 이루어지고는 있으나 전체 2만여 세대가 한꺼번에 공사가 추진되는 것이나 마찬가지이므로 이주 후 사업진행이 신속하게 이루어지도록 할 필요가 있음. 최근 4단지에서와 같이 이주 후 조합원간의 분쟁으로 사업이 장기화될 경우 주택시장에 미치는 영향이 장기화될 우려가 있음

→ 공사물량이 단기간에 집중될 경우 교통난뿐만 아니라 자재 및 인건비수급, 인건비 상승 등을 유발할 수도 있다는 점에서 이주 후 사업진행이 신속하게 이루어질 수 있도록 사전조정이 필요함

○ 임대주택공급 다양화

서울의 경우 택지확보가 어렵고, 또한 임대주택만의 단지건설 등 문제가 있다는 점에서 임대주택 공급을 다양화 할 필요가 있음. 따라서 소규모 택지 활용 및 기존 주택 매입, 미분양주택, 부도사업장 등을 인수하여 임대주택으로 활용하는 방안 등 다양한 주택확보방안을 고려할 필요가 있음

→ 건설교통부에 기존 매입 주택도 국민임대주택으로 인정하여 지원해 주도록 요청할 필요가 있음

○ 실거래가격 등기

등기신청시 제출하는 거래가격 자료를 등기부에 등재하도록 함으로써 국세와 지방세 및 각종 부담금 산정의 기초로 활용토록 함

→ 향후 부동산실명제와 금융실명제를 상호 연계시킬 경우 일정가액 이상의 부동산 구입시 자금출처조사가 가능하며 명의신탁 등 차명거래를 근절할 수 있게되어 부동산거래의 투명성을 제고할 수 있음

※ 참고 : 본 자료에 이용된 데이터 중 별도의 표시가 없는 것은 전부 국민은행 자료임

(집필 : 장영희 / 그림 : 용해경)

장영희 · 서울시정개발연구원 선임연구위원

yhjang@sdi.re.kr