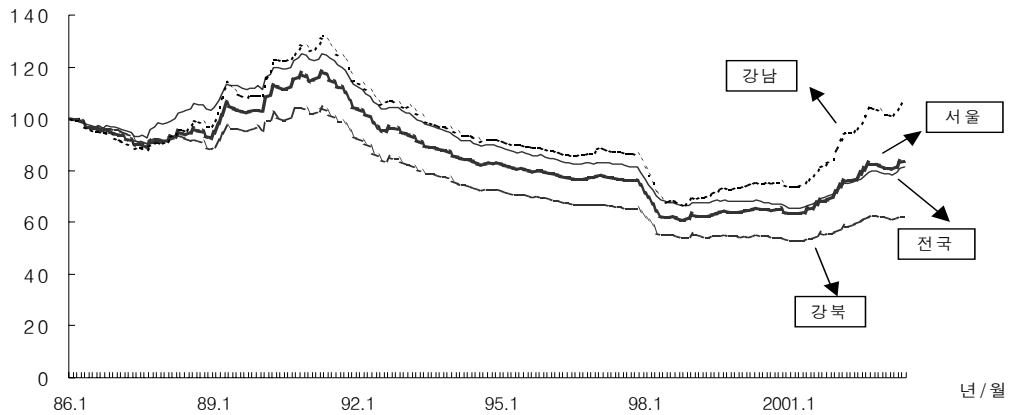


서울지역 부동산 경기: 동향과 전망

- 서울 등 수도권을 중심으로 하여 주택부동산 - 아파트, 단독주택, 연립주택 - 경기가 불안정한 모습을 보이고 있음
 - 이러한 현상이 경제불안요소로 인식되게 되는 중요한 이유는 현재의 부동산경기 과열 현상이 경기부진 상황에서 발생하고 있다는 데에 있음
 - 서울지역 주택부동산 경기 동향과 원인, 향후 전망을 살펴보고자 함

현재 주택가격 수준 1980년대 후반의 대상승기에 비해 낮아

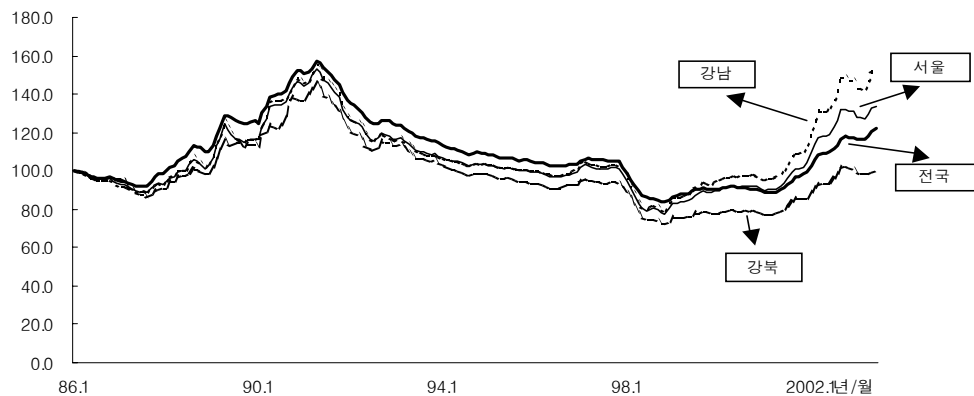
- 1986년 이후의 우리나라의 부동산 경기변동 주기는 1986년에서 1991년 4월까지의 대상승기, 이후 IMF위기 전까지의 조정기, IMF위기 이후 단기기간의 급락기를 거쳐 최근에 이르는 상승기로 나눌 수 있음
 - 전국 전도시 평균, 서울평균, 강북, 강남으로 나눈 지역별 부동산 가격변동추세를 보면 전체적으로 부동산 가격변동 추이는 비슷한 가운데 서울 강남지역의 상승률이 제일 높고, 강북지역의 상승률이 가장 낮은 것으로 나타남
 - 주목할 것은 강남지역 주택(아파트, 단독, 연립 포함)가격만이 실질가격 기준으로 기준 시점인 1986년 1월 수준보다 높게 나타나고 있다는 점임. 실질가격 기준으로 최고치를 기록한 시점은 1991년 3월로서 강남지역의 경우도 2003년 6월 현재 실질 주택가격이 최고치보다 16%가 낮게 나타나고 있음
- 다른 특기할 사실은 1980년대 후반의 대상승기에는 서울지역 주택 가격이 지역별로 균등하게 증가하는 경향을 보인 반면, 1990년대 말 이후의 상승기에는 강남지역의 가격 상승이 서울지역의 주택가격 상승을 견인하고 있다는 점임



자료: 통계청, 국민은행
 주: 주택가격은 1986년을 100으로 환산. 기간은 1986:1-2003:6. 실질가격은 명목가격을 소비자물가지수(CPI)로 나눈 것임

[그림 1] 실질주택가격

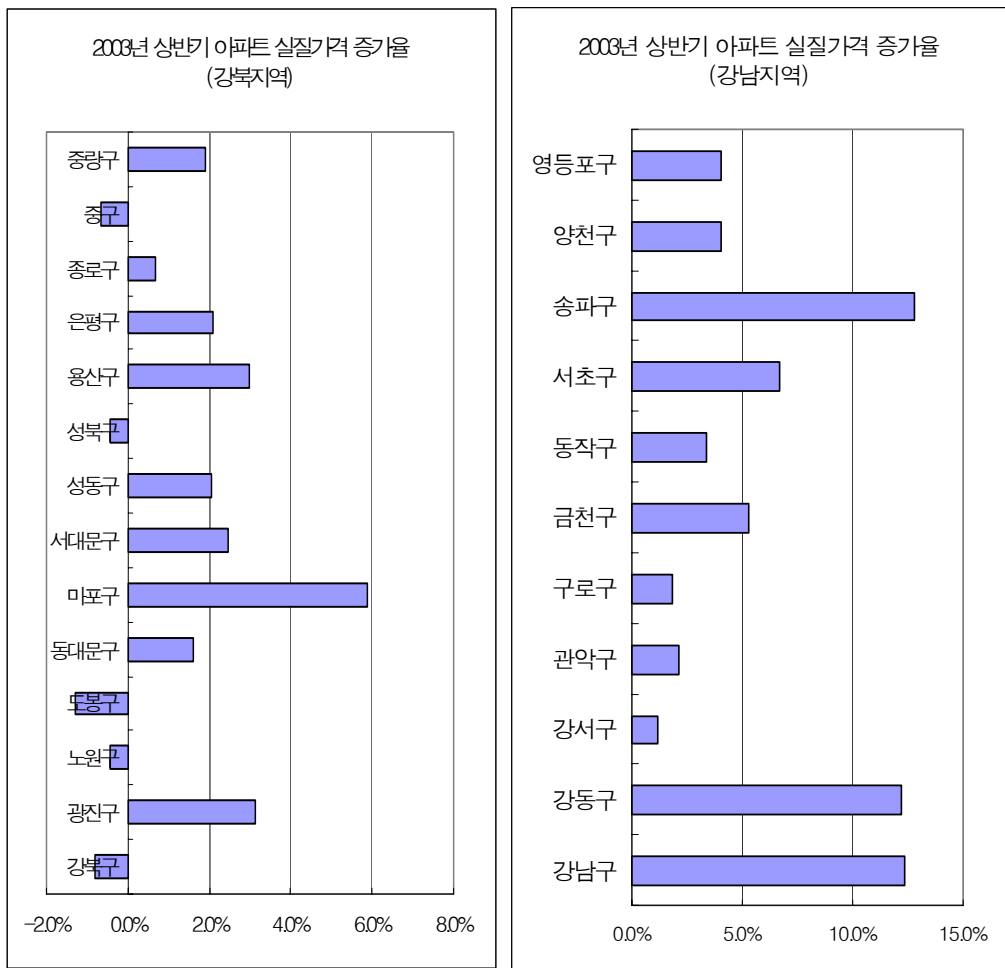
- 한편 주택 유형 중 선호도가 높은 아파트의 경우를 보면 다른 주택유형보다 상대적으로 높은 상승세를 시현함
 - 즉 아파트의 경우 주택전체를 대상으로 했을 때와는 달리 전국, 서울, 강남, 강북지역 모두에서 실질가격 기준으로 기준 시점인 1986년 1월 수준보다 가격이 높게 나타나고 있음
 - 아파트 가격의 경우 모든 지역에서 1991년 4월에 최고치를 기록하였는데 비교기간동안 가장 높은 상승률을 보이는 강남의 경우 2001년 이후 가파른 상승세를 보이면서 최고치에 근접하고 있는 상황임



주: 상동

[그림 2] 실질아파트가격 추세

- 서울지역을 보다 심층적으로 보기 위해 금년 상반기 중 실질아파트가격 상승률을 구별로 살펴보면
 - 강남의 송파구, 강동구, 강남구가 12%가 넘는 상승률을 보이고 있는 반면, 강북의 일부 구인 경우 마이너스 증가율을 보이는 지역도 있음



주: 상동

[그림 3] 2003년 상반기 아파트 강남북 지역의 아파트 실질가격 상승률

- 서울지역의 주택부동산시장 과열양상은 중장기적인 추세에서 볼 때 1980년대 말 1990년대 초의 대상승기에 비해 아직 낮은 수준이나

- 강남일부 지역의 아파트를 중심으로 한 과열현상과 강남북간 주택가격 상승률의 격차 확대로 인한 부동산 가격의 양극화 심화가 문제의 핵심으로 사료됨

전세가 증가율이 매매가 증가율보다 훨씬 높음

- 이러한 양극화과정에서 투자 또는 투기적인 수요가 거주목적의 수요보다 높은가를 보기 위해 투자가치가 배제되고 현재 시장의 수급만으로 그 가격이 결정되는 전세시장을 살펴보면
 - 금년 6월 이후 서울지역의 전세가 상승률이 주춤한 추세를 보이고 있다고 하나 1986년 이후의 장기추세로 보면 매매가격 증가세에 비해 전세가격 증가세가 월등히 높은 것으로 나타남
 - 특히 강남지역의 매매가가 동기간 2.5배 증가한 반면 전세가는 3.7배 증가하여 매매가와 전세가 모두 국내 최고의 증가를 보인 지역으로 나타난 반면, 강북지역은 동 기간 중 매매가 증가율이 1.4배, 전세가 증가율은 3.2배로 매매가와 전세가 모두 전국평균보다도 낮은 상승률을 시현함
 - 강남 지역의 전세가 상승률이 가장 높다는 사실은 동 지역의 부동산 경기 과열현상이 동 지역에 거주하고자 하는 순수 거주수요측면에서 견인되는 요소가 작지 않음을 시사함
 - 그러나 아래의 [표 1] 에서 보이듯 전세가 상승추세의 이면에는 수요 견인이라는 요인 이외에도 저금리기조로의 전환 효과도 있는 것으로 보임

[표 1] 전세가, 매매가의 금리와의 민감도

	전국	서울	강북	강남
금리와 전세기간의 상관도	-0.60	-0.60	-0.59	-0.61
금리와 매매기간의 상관도	-0.34	-0.47	-0.32	-0.53

주: 1996년 1월부터 2003년 6월간의 상관도임. 금리는 3년만기 회사채 기준임.

- 또한 금리와 전세가의 관계를 볼 때 지역적인 차이가 거의 없는데 반해 금리변동이 매매가에 미치는 영향은 강남지역이 타 지역에 비해 훨씬 높게 나타나고 있음. 이에 대해서는 여러 가지 복합적인 원인이 있을 수 있으나 대출을 이용한 주택구입이 상대적으로 더 크게 일어나고 있는 것으로 보이며 이는 강남지역에 대한 거주와 투자 수요 모두가 타 지역에 비해 상대적으로 높음을 시사함

현재 부동산 경기의 결정 원인

- 현재 서울지역의 부동산 시장은 수요가 공급을 초과하는 공급자시장이며 이는 수요요인과 공급요인, 그리고 수요를 촉진하는 경제환경적 요인을 통해 살펴볼 수 있음
- 먼저 수요요인을 보면
 - 보다 좋은 환경과 여건에서 살려고 하는 것은 개인의 기본적인 욕구이며 보다 나은 거주환경에 대한 수요는 소득수준의 향상과 함께 더욱 커지게 됨
 - 거주환경은 학군, 교통, 출퇴근, 편의시설 (쇼핑, 문화, 스포츠 등), 지역환경 (쾌적성, 공원 여부 등) 등 주택외부적인 요인과, 주택 내부적인 질적 요소 (아파트 단지 용적율, 구조, 마감재, 층간 소음 정도, 전망, 층수 등)를 모두 포괄하는 개념임
 - 강남지역의 개발과 현재의 위상은 서울시민, 나아가 우리나라 국민에

게 보다 나은 주택에 대한 새로운 개념과 환경을 실현시켜 보여준 것으로써 개인에게 보다 상위의 거주욕구를 만족시킬 수 있는 하나의 대안을 제시한 것으로 이해될 수 있음

- 또 다른 대안이 존재하지 않을 때 강남지역에 대한 수요가 감소하기를 기대하기는 어려우며, 이는 투기적인 자본도 강남지역에 집중될 수밖에 없는 이유이기도 함

○ 공급측면에서는

- 1999년에서 2003년 상반기까지의 기간동안 서울지역의 신규주택 건설 규모를 보면 아파트 공급규모는 증가추세가 뚜렷하지 않음

[표 2] 서울시 주택 건설 유형별 비율

	계	'99	'00	'01	'02	('03상반기)
전체(A)	521,150	61,460	96,936	116,590	159,767	(86,397)
아파트(B)	277,929	54,146	72,149	39,420	51,815	(60,399)
B/A(%)	50%	88	74	34	32	70
재건축(C)	77,493	20,393	32,999	12,692	11,409	(36,533)
C/B(%)	36	37	46	32	22	(60%)

자료: 건설교통부

주: '03년 상반기 재건축물량은 전년도 재건축 사업승인 규모의 3.2배임

- 특히 현재의 집값 상승을 주도하는 강남 일부지역의 아파트는 80%이상 재건축을 통해 공급되고 있음

[표 3] 2000-2002년 강남 부동산 과열지역 연평균 주택공급 현황

	전체 주택(A)	아파트(B)	재건축(C)	C/B
강남구	10,119	2,558	2,026	79%
강동구	5,494	1,617	1,617	100%
송파구	10,960	3,294	2,821	85%
평균	8,857	2,489	2,154	88%

주:상동

- 그러나 강남지역 재건축아파트의 경우 주로 대형평형으로 건설되어 용적률 증가에도 불구하고 가구수 증가는 20% 정도에 불과하여 가구수 증가가 타 지역에 비해 부진한 것으로 나타남

[표 4] 재건축사업시 가구수 증가율

지역	서울	(강남구)	(서초구)	경기	부산	평균(서울제외)
비율(신규/기존)	1.50	1.17	1.26	1.61	2.17	1.69

자료: 건설교통부

주: 2003년 상반기 기준. 조합설립인가분

- 최근 5년간 건설된 전체주택 중 국민주택규모 비율이 73%(전체 521천세대중 381천세대), 재건축사업에서는 국민주택규모의 비율이 79.6%로 중소형주택이 대다수이나, 강남지역의 경우 국민주택규모 이하의 건설비중은 20%선에 불과하여 지역간 편차가 큼
 - 소형아파트가 중대형아파트로 변하면서 공급증가분은 상대적으로 적은 반면에 가격상승폭은 훨씬 커지는 구조를 생산해내고 있는 것임
 - 이와 관련 정부는 9.5 부동산 대책으로 재건축아파트의 국민주택규모 의무비율을 60%까지 올리는 안을 제시함
- 서울지역 주택시장에서 나타나는 수요와 공급의 불균형은 잠재수요의 실현가능성이 훨씬 커진 경제적 환경에 의해 증폭됨
- 보다 나은 생활환경을 갖춘 주택에 대한 잠재수요가 실현되는 데는 수요를 실현할 수 있는 자금이 뒷받침되어야 하는데 우리나라는 현재 이러한 자금이 보다 용이하게 공급되는 경제환경을 가지고 있는 것임
 - 즉 경기부진하의 저금리 및 풍부한 유동성으로 부동산으로의 투자 유인이 확대되고, 저금리 기조와 함께 주택마련 대출 규모가 확대됨으로써 잠재수요가 실제수요로 보다 용이하게 전환되고 있음

- 시중의 단기부동자금 규모가 500조원에 가까운 것으로 추정되고 있으며 경기부진으로 자금이 생산부문으로 유입되지 못하고, 기본적으로 경기에 직접적인 영향을 받는 주식시장으로의 유입에도 한계가 있어 부동산시장으로 유입되고 있는 것임
- 주택마련대출의 한도 확대는 거주목적의 잠재수요자 뿐 아니라 단기 매매차익을 추구하는 투자자층의 투자수요실현도 용이하게 하였음
- 이러한 환경은 거주를 위한 주택수요와 투자적 목적의 주택수요 모두를 활성화시킴으로써 부동산시장의 상승세를 견인함

향후 전망

- 서울지역 부동산 경기는 수요, 공급 요인과 수요를 촉진하는 제반 경제적 요인이 크게 변화될 것으로 예상되지 않아 부동산정책으로 인한 투자심리 위축효과를 감안하더라도 급격한 하락세는 보이지 않을 것으로 판단됨
- 현재 부동산 시장의 유일한 변화는 정부의 부동산정책이며 이를 통해 서울 일부 과열지역의 투자 수요 억제효과는 기대되나 주택시장 전반의 수요는 견지될 것으로 보이기 때문임
- 10.29 부동산 대책의 기조는 세금정책으로 부동산 과다보유를 억제하여 공급을 확대하겠다는 것이며, 먼저 양도세 중과세를 통해 투자 및 투기거래를 줄이고 과다보유분이 가격에의 추가 부담 없이 시장에 공급되도록 유도하려는 것임
- 그러나 현재와 같은 공급자시장에서 과열지역의 경우 양도세 중과세에도 불구하고 수요견인에 따른 이익 실현 매물이 지속적으로 출회될 가능성이 존재함

- 중장기적으로 현재와 같이 수요에 의해 견인되는 부동산경기에 대응하기 위해서는 수요공급의 균형이 맞추어져야 하는 것으로 보이며 강북 지역 및 강남의 소외지역에 대해 교육환경을 포함한 획기적인 주거환경 개선을 통해 주택수요의 강남 집중 완화 방안을 추구할 필요가 있는 것으로 판단함

오용협 . 서울시정개발연구원 부연구위원
yho@sdi.re.kr