

글로벌 산업구조 재편과 우리의 대응전략

VIP REPORT

아파트 가격 하락 가능성과 시사점

- 장기적으로 수도권 아파트 가격 하락한다

발행인 : 김 주 현
편집주간 : 한 상 완
편집위원 : 주원, 이장균, 이철선
발행처 : 현대경제연구원
서울시 종로구 연지동 1-7
Tel (02)2072-6239 Fax (02)2072-6249
Homepage. <http://www.hri.co.kr>
인쇄 : 서울컴퓨터인쇄사 Tel (02)2636-0555

- 본 자료는 기업의 최고 경영진 및 실무진을 위한 업무 참고 자료입니다.
- 본 자료에 나타난 견해는 현대경제연구원의 공식 견해가 아니며 작성자 개인의 견해를 밝혀 둡니다.
- 본 자료의 내용에 관한 문의 또는 인용이 필요한 경우, 현대경제연구원 산업전략본부(02-2072-6239)로 연락해 주시기 바랍니다.

목 차

■ 아파트 가격 하락 가능성과 시사점

- 장기적으로 수도권 아파트 가격 하락한다

Executive Summary	i
1. 아파트 가격 추이	1
2. 수도권 아파트 가격의 장기 상승 원인	4
3. 수도권 아파트 가격 하락 가능성 검토	10
4. 정책 과제	16
■ HRI 경제 지표	18

■ 아파트 가격 추이

전국적으로 아파트 매매가격은 지속적으로 상승하여, 2010년 1월 아파트 매매가격지수(2008년 12월=100)는 사상 최고치인 101.7을 기록하였다. 특히 수도권 지역의 아파트 매매가격은 1999년부터 2009년까지 연평균 9.7%(전국 평균 7.2%) 상승했다.

■ 수도권 아파트 가격의 장기 상승 원인

첫째, **도시화 및 핵가족화로 아파트 수요가 증가했다.** 도시화율은 1990년 40.7%에서 2005년 80.8%로 급등했고, 1세대가구의 비중 역시 동기간 10.7%에서 16.2%로 상승했다. 둘째, 1950년대 중반부터 형성된 베이비 붐 세대에 의해 **아파트 실수요 계층인 30~40대 인구가 증가했다.** 1970년부터 2005년까지 30~40대 수도권 인구의 연평균 증가율은 4.1%로 전국 평균 인구 증가율 1.2%에 비해 높은 수준을 유지하고 있다.

셋째, **실질 소득 증가로 아파트에 대한 수요가 증가했다.** 1인당 실질 국민 소득은 1970년 144만 원에서 2008년 1,933만 원으로 급증했다.

넷째, **아파트 가격 상승 기대감과 함께 아파트를 안정 자산으로 여겨 아파트에 대한 투자 수요가 증가했다.**

다섯째, **수도권 시장의 수급 불균형으로 초과 수요가 발생했다.** 전국 평균 주택 보급률이 2008년 이후 100% 이상을 기록한데 반해 수도권은 100% 이하를 기록하고 있다.

■ 수도권 아파트 가격 하락 가능성 검토

수도권 아파트 가격은 하락할 것이며, 이로 인해 지방 아파트 가격 역시 동반 하락될 것으로 전망된다. 수도권 아파트 가격의 하락 전망은 다음과 같은 이유에서이다 첫째 **도시화의 속도가 정체되고 있다.** 연평균 도시화율 상승률은 1975~1980년 3.4%에서 2005~2010년 0.3%로의 급락이, 수도권 인구 증가율은 2001년 2.8%에서 2010년 2.1%로의 하락이 예상된다.

둘째, **저출산에 따른 30~40대 실수요 인구가 감소하고 있다.** 실제로 수도권 30~40대 인구는 2013년 876만 명을 기록한 이후 감소세로 전환될 것으로 추정된다.

셋째, 수도권을 중심으로 **아파트 구입 능력이 낮아지고 있다.** 평균 연봉(2,710만 원)을 받는 근로자는 서울에서 66㎡(20평)의 아파트를 장만하기 위해 13년간 일해야 한다.

넷째, **금융권으로부터 추가적인 차입 여력 역시 거의 소진되었다.** 가계의 가처분 소득 대비 금융 부채 비율이 2008년 139.9%로 미국과 일본의 2007년 수준보다 높다.

■ 정책 과제

시장 원리에 따라 아파트 가격의 장기적인 하향 안정세를 유지하기 위해서는 첫째, **단기적으로 아파트 가격이 급등하는 것을 막기 위한 대책이 마련되어야 한다.** 둘째, **버블 붕괴가 급진전될 경우 가격 급락 가능성이 있으므로 대비책이 마련되어야 한다.** 셋째, 수도권 아파트 가격을 점진적으로 하락시키기 위해 **지방 인구의 수도권 인구로의 유입을 최소화하고 수도권 노령 인구의 지방으로의 유출을 위한 정책을 마련해야 한다.**

< 아파트 가격 하락 가능성과 시사점 >

수도권 발 아파트 가격 상승	
수도권 아파트 가격 급등	- 1999년~2009년 연평균 상승률 : 전국 평균 7.2% < 수도권 9.7%

수도권 아파트 가격의 장기 상승 원인	
도시화 및 핵가족화	- 도시화율 : 40.7%(1970년) → 80.8%(2005년) - 1세대 가구 비중 : 6.8%(1970년) → 16.2%(2005년)
실수요 인구 증가	- 1970~2005년 30~40대 인구 연평균 증가율 : 전국평균 1.2% < 수도권 4.1%
실질 소득 증가	- 1인당 실질 국민 소득 : 144만원(1970년) → 1,933만원(2008년) - 가구당 월별 실질 소득 : 311만원(2003년) → 311만원(2008년)
투자 수요 증가	- 아파트 연평균 가격 지속 상승(2009년 제외)
수도권 아파트 초과 수요	- 주택 보급률(2008년) : 전국평균 100% 이상 < 수도권 100% 이하

수도권 아파트 가격 하락 가능성 검토	
도시화 속도 정체	- 연평균 도시화율 상승률 : 3.4%(1975~1980년) → 0.3%(2005~2010년) - 수도권 인구 증가율 : 2.8%(2001년) → 2.1%(2010년)
실수요 인구 감소	- 2014년 이후 30~40대 수도권 인구 감소세 전환
아파트 구입 능력 감소	- 국내 평균 연봉(2,710만원)으로 13년 근무해야 20평 아파트 구입
추가 차입 여력 소진	- 가계 가처분소득대비 금융 부채 비율 : 139.9%(2008년) - 2007년 미국(135.9%)과 일본(111%) 수준보다 높음

아파트 가격 하향 안정을 위한 과제	
단기적 가격 급등 방지	- 시장 원리에 입각하여 아파트 수요에 따른 탄력적 공급 - 투기지역에 대한 규제 강화 및 일정 수준 이상 투기수익에 대해 세금 부과
가격 급락 방지	- 수도권 아파트 공급 상황을 고려한 단계적 신도시 건설 및 도심 재개발 - 주택담보대출에 따르는 가계 부채에 대한 모니터링 시스템 및 대책 마련
수도권 인구 증가 방지	- 지방 거점 도시 육성에 따른 지방 인구의 수도권 인구로의 유입 방지 - 실버타운을 지방에 개발함으로써 수도권 거주 노령 인구의 지방 유출 유도

1. 아파트 가격 추이

○ 1986년 이후 전국 아파트 매매가격은 상승세를 지속하고 있으며, 2번의 급등기를 맞이함

- 통계로 확인 가능한 1986년 1월부터 2010년 1월까지 전국 아파트 매매가격은 지속적으로 상승해 왔음
 - 전국 평균 아파트 매매가격지수는 1986년 1월 27.32에서 2010년 1월 101.73으로 24년 동안 월평균 0.46%씩 상승함

- 1987년~1991년 : 높은 경제성장률과 물가상승률과 함께 서울 올림픽 효과로 아파트 가격은 급등함
 - 아파트 가격 상승에 따른 투기 수요 증가로 아파트 가격은 더욱 급등하는 악순환을 보였으며, 이로 인해 1987년 6월 26.1이던 전국 아파트 매매가격 지수는 1991년 4월 60을 기록함
 - 1987년 6월부터 1991년 4월까지 전국 아파트 가격의 월평균 상승률은 1.8%를 기록함
 - 노태우 정부는 부동산 투기 열풍을 잠재우기 위해 주택 200만 호 공급과 부동산 투기 억제 대책 등 주택 공급 확대와 수요 억제 정책을 수립함

- 1992년~2000년 : 부동산 안정 정책의 부작용과 함께 외환위기로 인한 부동산 시장 침체로 아파트 가격은 정체됨
 - 주택 200만 호 공급과 투기 억제 대책의 결과로 부동산 시장은 침체됨
 - 문민정부는 주택 가격 상승에 대한 사전적 대책으로 금융실명제, 부동산실명제 실시를 통한 거래의 투명성 제고를 통해 투기를 근절하려 함
 - 이로 인해 아파트 가격은 횡보했고 더욱이 외환위기를 겪으면서 아파트 가격은 하락세로 전환됨
 - 실제로 전국 평균 아파트 매매가격지수는 1991년 5월 59.18에서 2000년 12월 59.43으로 변동이 작았음

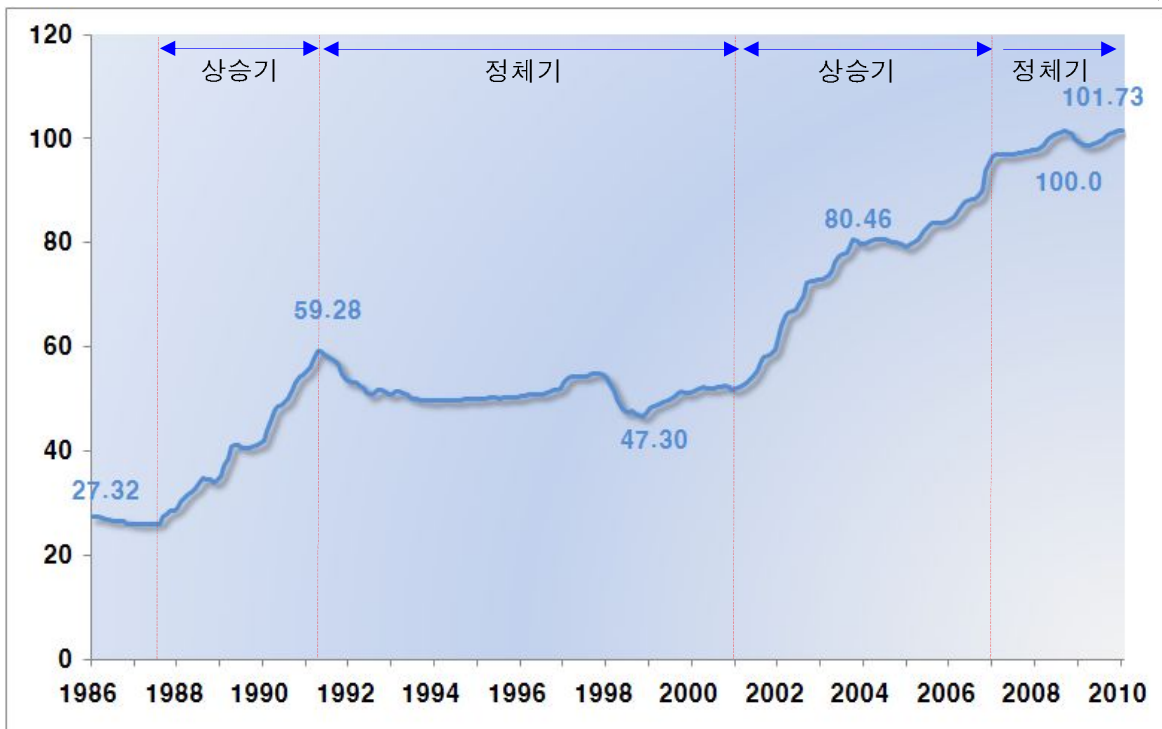
장기적으로 수도권 아파트 가격 하락한다

- **2001년~2007년** : 외환위기로 촉발된 부동산 시장 침체 문제를 해결하기 위한 건설경기 부양과 부동산 규제 철폐로 인해 아파트 가격은 급등함
 - 건설경기 부양과 부동산 규제 철폐에 따른 부동산 시장 활성화로 아파트 가격 상승 기대감이 커짐에 따라 아파트 가격 역시 급등함
 - 전국 평균 아파트 매매가격지수는 2001년 1월 51.93에서 2008년 9월 101.48로 월평균 0.73%씩 상승함

- **2008년 이후** : 미국 서브프라임론 부실 사태에 따른 세계 경기 침체로 부동산 시장 역시 침체됨
 - 전국 평균 아파트 매매가격지수는 2008년 9월 101.48로 최고치를 기록한 이후 2009년 3월까지 하락세를 보임
 - 경기 침체가 회복세를 보임에 따라 아파트 매매가격지수 역시 상승세로 전환됨

< 월별 전국 아파트 매매가격지수 추이 >

(2008.12 = 100)

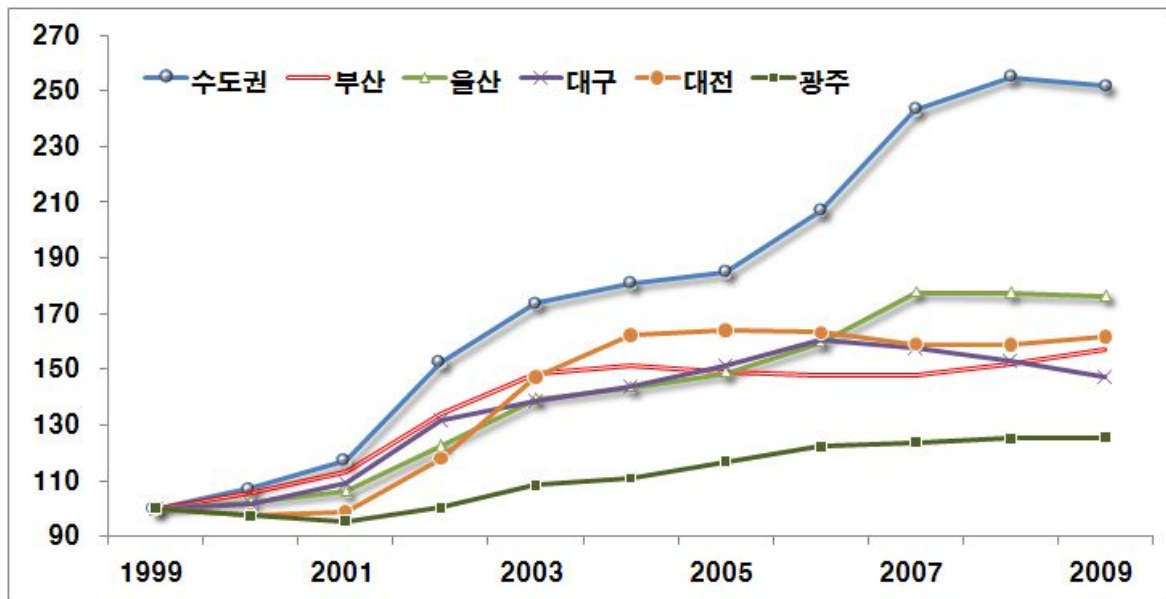


자료: 국민은행 전국주택가격동향조사.

○ 특히 수도권 지역의 아파트 매매가격은 전국 평균보다 높게 상승함

- 1999년 이후 2009년까지 서울과 인천을 포함한 수도권 지역 아파트 매매가격의 연평균 증가율은 전국 평균보다 높음
 - 수도권 아파트 매매가격지수는 1999년을 100으로 할 때, 2009년 251.4로 10년 만에 151.4p 상승함
 - 이는 1999년부터 2009년까지 연평균 9.7%씩 상승한 것으로 전국 아파트 매매 가격의 연평균 상승률 7.2%에 비해 높은 수준임
- 반면 지방 대도시의 아파트 매매가격은 전국 평균보다 낮은 수준의 연평균 상승률을 나타냄
 - 지방 5대 광역도시 중 울산의 아파트 가격이 가장 큰 폭으로 상승했으나, 전국 평균에 미치지 못함
 - 1999년 이후 2009년까지 연평균 아파트 가격 상승률 기준으로 울산이 5.8%로 가장 높은 수준을 나타냈으며, 대전 4.9%, 부산 4.69%, 대구 3.9%, 광주 2.3% 순을 기록함

< 수도권 및 지방 5대 광역시 아파트 매매가격 지수 추이 > (1999 = 100)



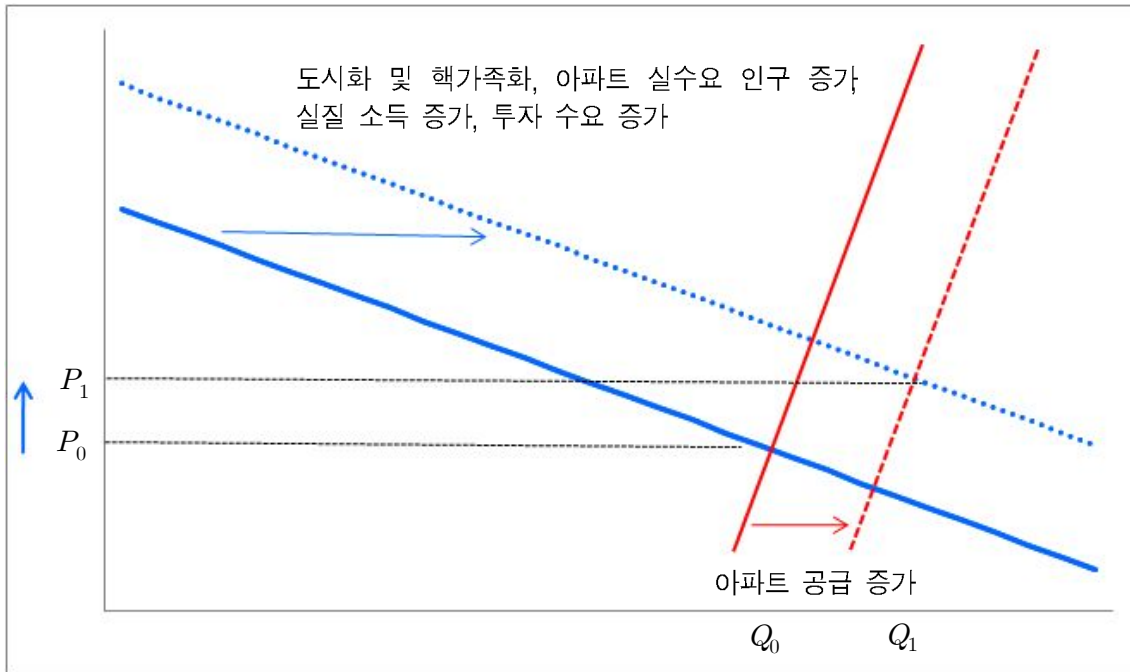
자료: 국민은행, 현대경제연구원 계산.

2. 수도권 아파트 가격의 장기 상승 원인

○ 가격은 수요와 공급에 의해 결정되는 것이 일반적이며, 아파트 시장은 수요는 증가하는 반면 공급이 이를 따라가지 못해 가격이 상승하고 있음

- 도시화 및 핵가족화 진전, 실수요 인구 증가, 실질 소득 증가로 인해 아파트에 대한 수요가 급증함
- 아파트 공급의 경우 신규 물량 증가로 아파트 가격을 인하시키는 요인으로 작용했으나, 수도권의 수급은 여전히 불균형 상태를 유지함
- 결국, 아파트 수요 급증에 따른 가격 급등 효과가 아파트 공급에 의한 가격 하락 효과보다 커서 아파트 가격은 상승했고, 이로 인한 투자 수요 역시 증감함에 따라 상승세를 이어감

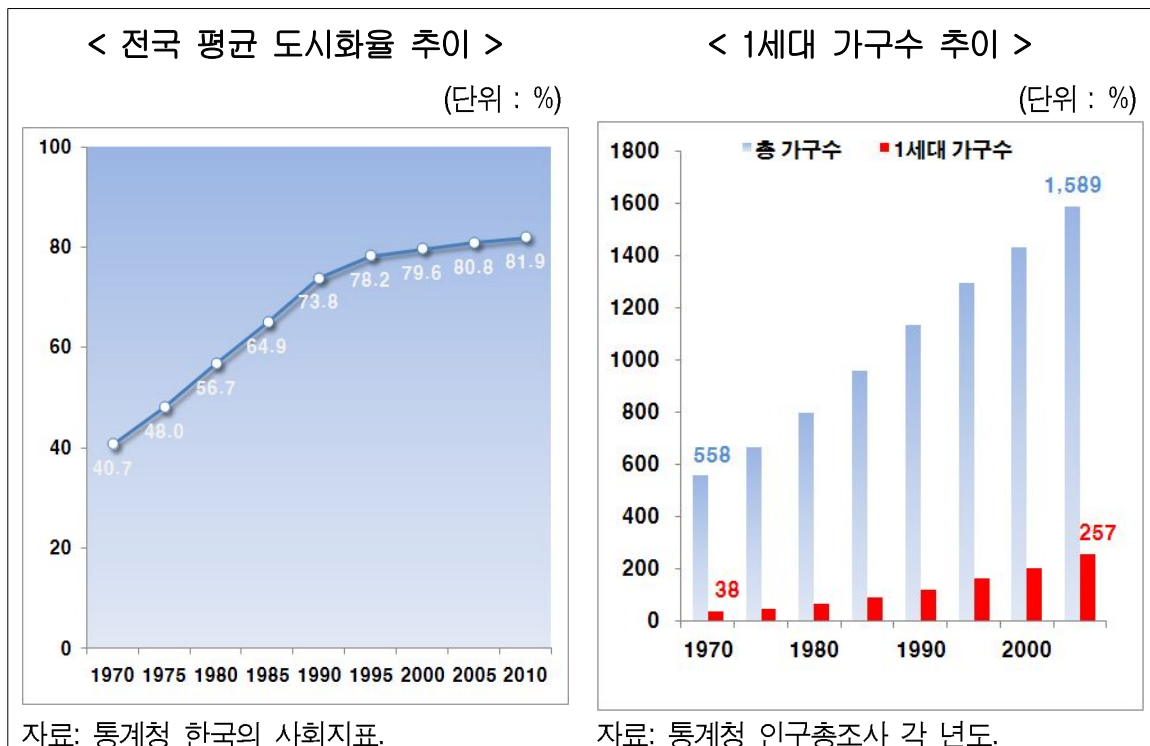
< 아파트 시장의 수요 및 공급 곡선 >



○ 첫째, 도시화 및 핵가족화로 수도권 아파트 수요가 증가함

- 도시화의 진행으로 아파트에 대한 수요가 증가함
 - 도시화율은 전국 인구에 대한 도시 거주인구에 대한 비율을 의미함
 - 1970년 도시화율은 40.7%였으나, 이후 지속적으로 상승하여 2005년에는 80.8%를 기록했으며 2010년에는 81.9%에 달할 것으로 전망됨
 - 특히 수도권에 해당하는 경기도(2008년 현재 92.3%)의 인구밀도는 km²당 1,028.1명으로 서울 및 6개 광역시, 제주도를 제외하고는 8개 도 중 가장 높은 수준을 기록함

- 핵가족화로 가구 수가 증가했으며, 이로 인해 아파트 수요 역시 증가함
 - 통계청에 따르면 1세대 가구 수는 1970년 38만 가구에서 2005년 257만 가구로 급증함
 - 총가구수는 1970년 558만 가구에서 2005년 1,589 만 가구로 증가함
 - 1세대 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중은 1970년 6.8%에서 2005년 16.2%로 급등함



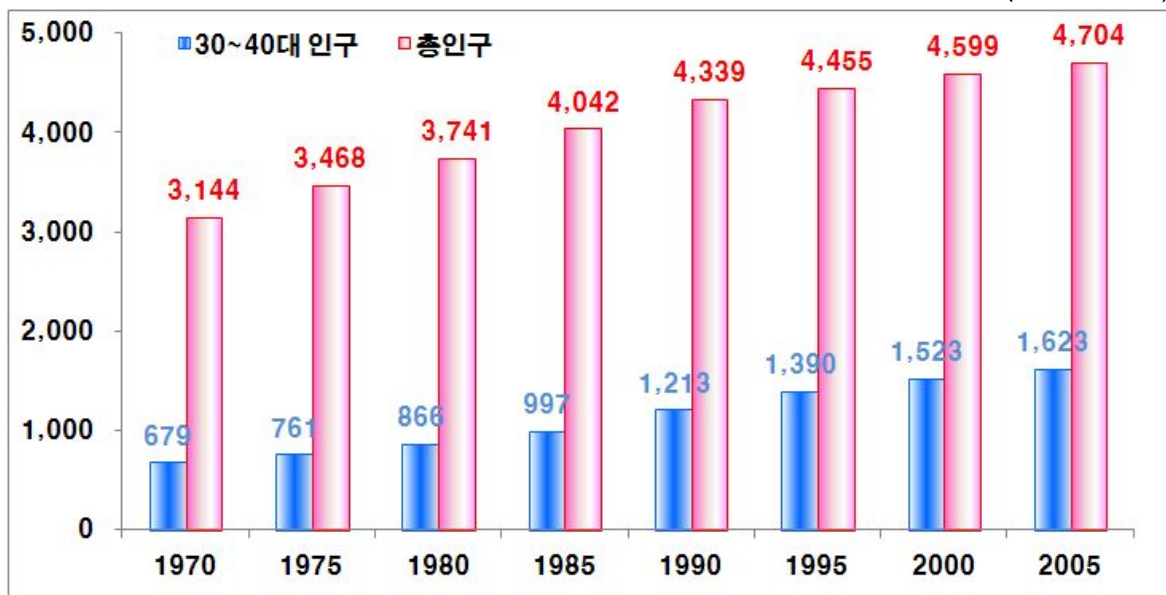
○ 둘째, 신규 주택 실수요 인구 증가에 따른 아파트 수요 증가

- 베이비 붐 세대 조성으로 인해 총인구는 급증함
 - 한국 전쟁 이후 베이비 붐 세대가 태어났고, 이로 인해 총인구는 급증함
 - 1970년 3,143.5만 명이었던 총인구는 2005년에는 1.5배 증가한 4,704.1만 명을 기록함

- 신규 주택 실수요 연령대인 30~40대 인구는 지속적으로 증가함
 - 2005년 현재 30~40대 인구는 1,623.3만 명으로 1970년의 679.4만 명에 비해 2.4배 증가함
 - 1970년부터 2005년까지 30~40대 인구의 연평균 증가율은 2.5%이며, 이는 총 인구 증가율 1.2%보다 빠른 증가 속도임
 - 이로 인해 총인구 중 30~40대 인구가 차지하는 비중은 1970년 21.6%에서 지속적으로 상승하여 2005년에는 34.5%를 기록함
 - 특히 수도권 30~40대 인구는 2005년 823.6만 명으로 1970년 202만 명에서 연평균 4.1%씩 급증함

< 총인구 및 30~40대 인구 추이 >

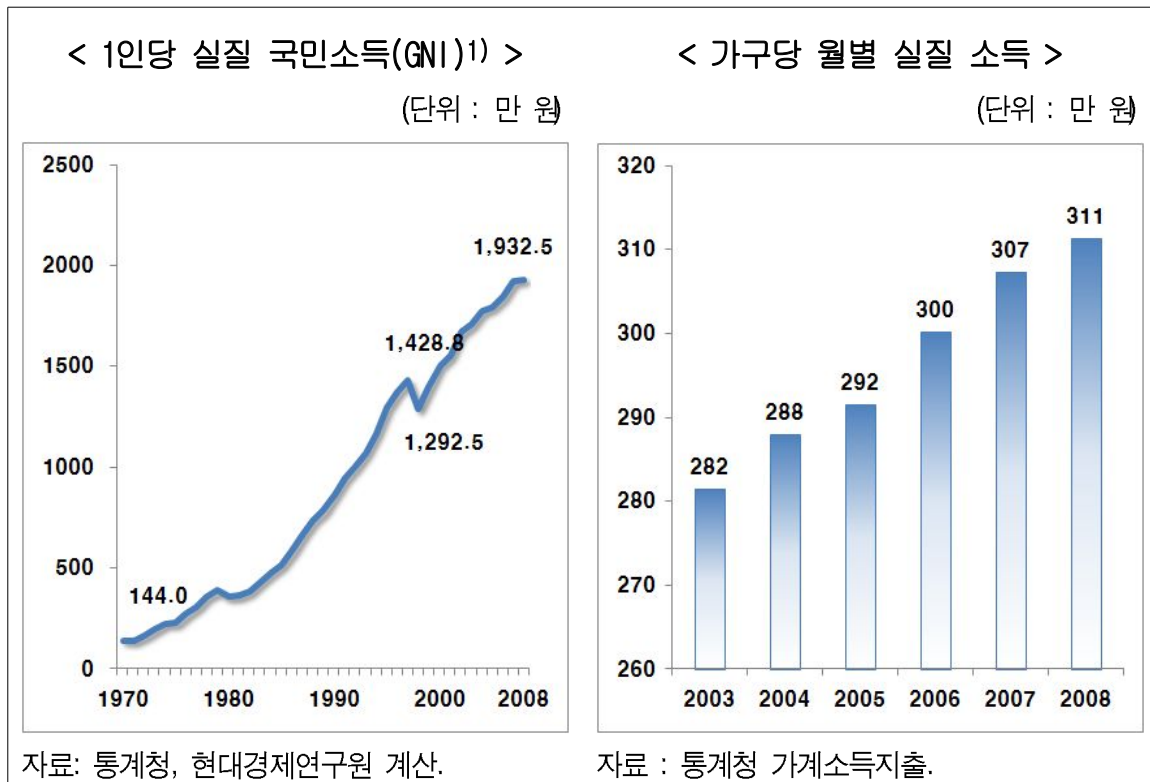
(단위 : 만 명)



자료: 통계청 인구총조사 각 년도.

○ 셋째, 실질 소득 증가로 인해 아파트 수요가 증가함

- 1인당 실질 국민소득이 증가함에 따라 주택 구매 능력이 증가함
 - 1970년 144만 원에 불과했던 1인당 실질 국민소득은 1997년 1,428.8만 원까지 상승세를 이어갔으나, 1998년 외환위기로 1,292.5만 원으로 감소함
 - 이후 지속적으로 증가하여 2008년에는 1,932.5만 원을 기록함
- 가구당 월별 실질 소득 역시 지속적으로 상승하고 있음
 - 가구당 월평균 실질 소득은 2003년 282만 원에서 2008년 311만 원으로 지속적인 상승세를 보이고 있음
- 수요함수에 따르면, 재화가 정상재라면 소득이 증가할 수록 수요 역시 증가하는 것이 일반적임



1) 1인당 실질 GNI = (1인당 명목 GNI/소비자 물가지수)×100.

○ 넷째, 아파트 가격 상승 기대감에 따른 투자 수요가 증가함

- 아파트는 주거 공간으로 사용할 수 있는 유형 자산임과 동시에 리스크에 비해 수익률이 높은 안정 자산으로 분류됨
 - 수도권 아파트는 주식에 비해 수익률은 낮고 예금, 국고채에 비해서는 높은 수익률을 기록함
 - 반면 수도권 아파트의 투자 위험은 주식에 비해 작고, 예금 및 국고채에 비해서는 높음

< 가계 포트폴리오²⁾ 수익률 및 변동성 >

	연간 수익률				연평균 변동성			
	예금 (1년미만)	국고채 (3년)	코스피	수도권 아파트	예금 (1년미만)	국고채 (3년)	코스피	수도권 아파트
2001	5.6	5.7	-13.8	6.7	0.7	0.6	24.1	4.6
2002	4.9	5.8	30.2	22.1	0.1	0.4	19.5	1.6
2003	4.3	4.5	-6.8	11.2	0.2	0.3	21.5	2.8
2004	3.8	4.1	25.5	2.2	0.3	0.6	20.8	4.2
2005	3.6	4.3	30.1	0.7	0.2	0.5	17.7	3.1
2006	4.4	4.8	27.7	9.6	0.2	0.1	16.3	4.4
2007	5.0	5.2	27.1	16.2	0.4	0.3	18.5	4.9
2008	5.7	5.3	-9.5	6.8	0.4	0.5	26.2	1.5
2009	3.3	4.0	-0.4	0.1	0.5	0.3	31.8	1.8
연평균	4.5	4.9	12.2	8.4	0.3	0.4	21.8	3.2

자료: 한국거래소, 국민은행, 한국은행, 현대경제연구원 계산.

- 실제로 아파트를 구입하기 위한 주택담보대출이 지속적으로 증가하고 있는 사실은 아파트에 대한 투자 수요가 증가하고 있음을 보여줌
 - 2004년 1사분기 155.8조 원에 달했던 예금은행의 주택담보 대출은 지속적으로 증가하여 2009년 3사분기에는 259.2조 원에 달함
 - 주택담보대출과 주택담보대출 금리 간 상관계수는 0.31이었으며, 이는 담보대출과 금리 간 양의 관계를 보이고 있음
 - 일반적으로 대출과 금리 간에는 음의 관계를 보여야 하지만, 이처럼 양의 관계가 나타난 것은 주택담보대출이 금리와 큰 관계가 없음을 시사함
 - 반면 아파트 매매가격지수와 주택담보대출 간 상관계수는 0.95를 기록했으며, 이는 담보대출과 아파트 매매가격은 양의 관계임을 보여줌

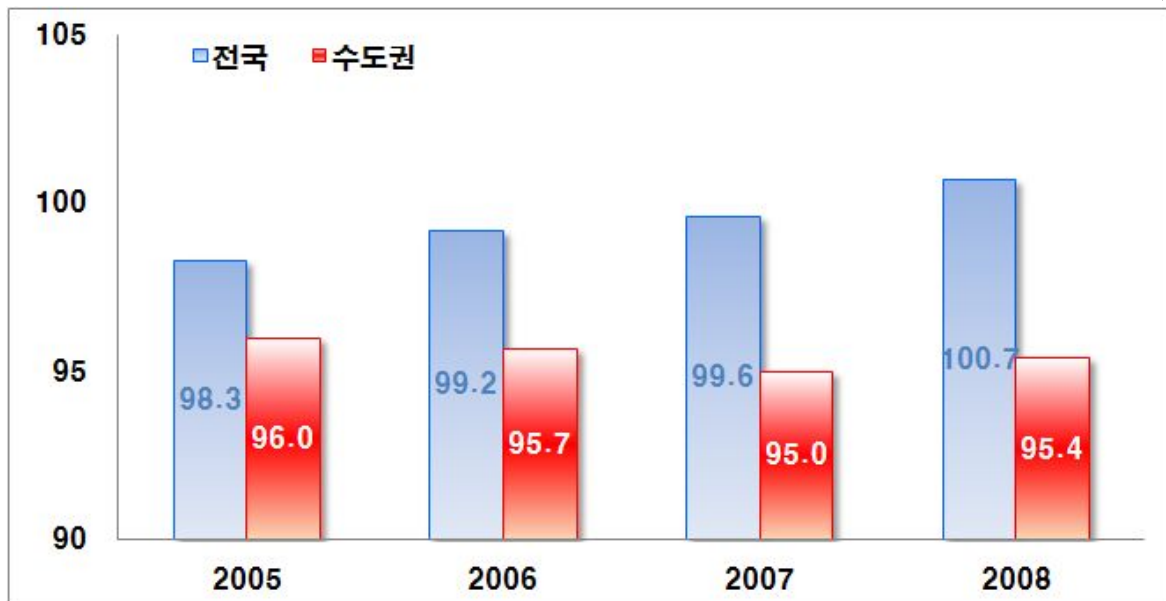
2) 월별 연간 수익률을 바탕으로 연평균 수익률과 변동성을 산출했으며, 예금과 수도권 아파트의 연간 수익률은 전년동월대비 변동률을 활용함.

○ 다섯째, 수도권 지역의 주택 수급 불균형으로 초과 수요 발생함

- 전국의 주택 보급률은 2008년 이후 100% 이상을 기록함
 - 주택 보급률은 주택수를 총가구수로 나눈 백분율이며, 100% 이상이면 주택수가 총가구수보다 많다는 것을 그리고 100% 이하이면 주택수가 총가구수보다 적다는 것을 의미함
 - 전국 평균 주택보급률은 2005년 98.3%, 2006년 99.2% 그리고 2007년 99.6%를 기록함
 - 2008년에는 100.7%로 전국적으로 주택 시장은 초과 공급 시장으로 전환됨
- 반면 수도권 지역의 주택 보급률은 여전히 100% 이하를 기록하고 있음
 - 수도권 지역의 경우, 가구 수 증가를 주택 수 증가가 따라가지 못해 주택 보급률은 2005년 96%를 기록한 이후 지속적으로 하락하여 2007년에는 95%를 기록함
 - 그러나 2008년에는 2007년에 비해 0.4%p 상승한 95.4%를 기록했으나, 수도권 지역의 주택 시장은 여전히 초과 수요 시장임

< 주택 보급률 추이 >

(단위 : %)



자료: 국토해양부 인구주택총조사.

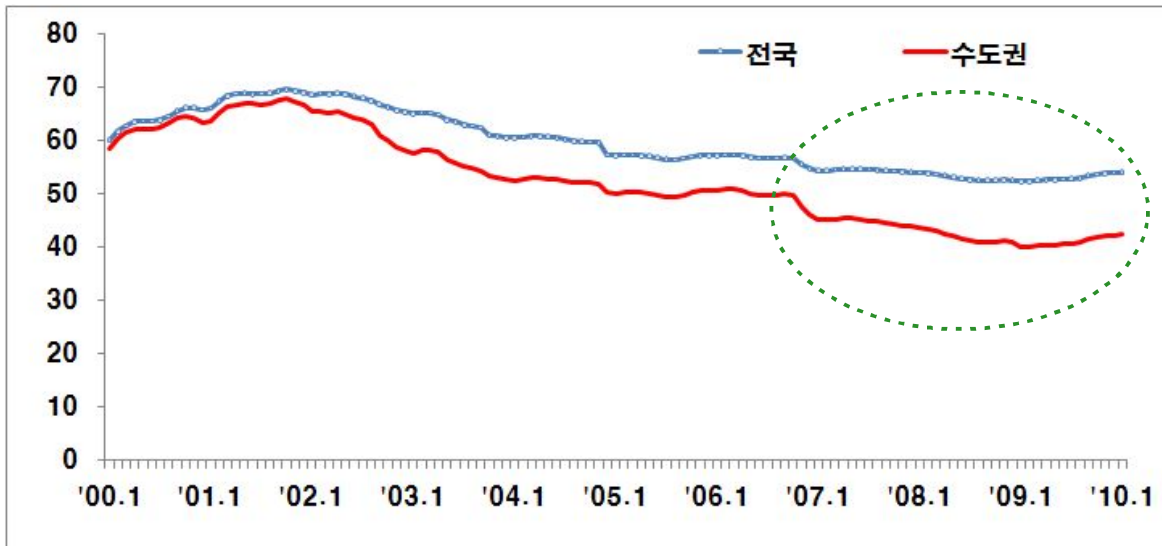
3. 수도권 아파트 가격 하락 가능성 검토

(1) 향후 아파트 가격 향방

○ 아파트 가격은 수도권을 중심으로 하락할 것이며, 이는 지방 아파트 가격 하락으로 확산되어 장기적으로 하향 안정될 가능성이 큼

- 수도권의 아파트 가격이 지방에 비해 고평가되어 있음
 - 아파트 가격의 버블 가능성을 검토하는 지표로 RJP(Ratio of Jeonsei to Purchase Price : 매매가격 대비 전세가격 비율)를 살펴봄
 - RJP(전세가격÷매매가격×100)가 100에 가까울수록 전세가격과 매매가격 간 격차는 작다는 것을 의미함
 - 일반적으로 전세가격은 사용가치를, 매매가격은 사용가치와 투자가치의 합을 나타내기 때문에 RJP가 작을수록 매매가격이 고평가 되었다고 할 수 있음
 - 수도권의 RJP와 전국 RJP의 격차가 벌어지고 있어, 수도권 아파트 가격이 지방에 비해 고평가되었다고 할 수 있음
 - 수도권의 RJP는 2006년 6월 이후 50% 이하를 기록하고 있음

< 전국 및 수도권의 매매가격 대비 전세가격 비율 추이 >



자료: 국민은행 전국주택가격동향조사.

- 이는 수도권 아파트가 지방 아파트보다 가격 하락 압력이 클 수 있음을 시사함

○ 또한 인과성 검정 결과³⁾, 수도권 아파트 가격 변동이 지방 아파트 가격 변동의 원인으로 밝혀짐

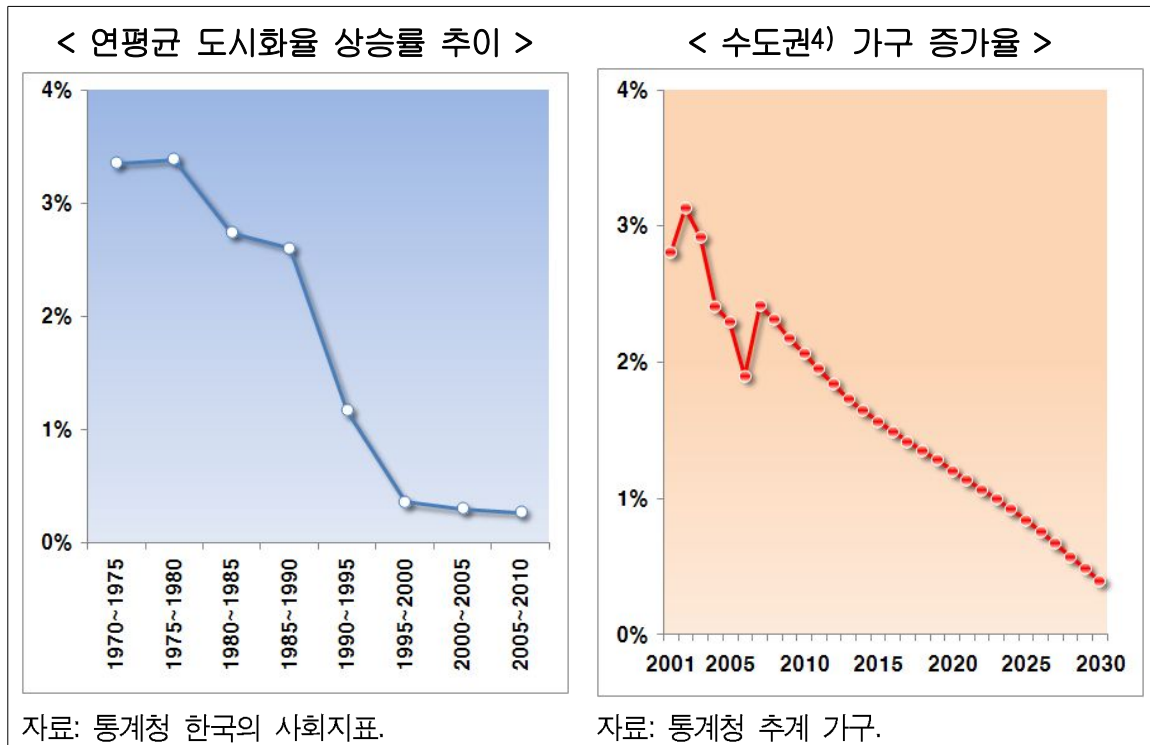
<수도권 아파트 가격과 지방 아파트 가격 간 Granger Causality Test>				
① Granger Causality Test를 위한 VAR(Vector AutoRegressive) 모형 설정				
$y_t = \alpha_0 + \sum_{j=1}^m \alpha_j y_{t-j} + \sum_{j=1}^m \beta_j x_{t-j} + \epsilon_t, \quad x_t = \gamma_0 + \sum_{j=1}^m \gamma_j x_{t-j} + \sum_{j=1}^m \delta_j y_{t-j} + v_t$				
y_t : t 기의 수도권 아파트 가격, x_t : t 기의 지방 5대 광역시 아파트 가격				
② 검정 방법(F-test)				
귀무가설($H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_m = 0$ 과 $\delta_1 = \delta_2 = \dots = \delta_m = 0$) 검정				
$\beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_m = 0$: 지방 가격은 수도권 가격의 Granger cause가 아니다.				
$\delta_1 = \delta_2 = \dots = \delta_m = 0$: 수도권 가격은 지방 가격의 Granger cause가 아니다.				
③ 검정 결과				
귀무가설		시 차	F 통계량	P 값
부산	부산가격이 수도권가격의 Granger cause가 아니다	1	0.19	0.666
	수도권가격이 부산가격의 Granger cause가 아니다		10.04***	0.002
대구	대구가격이 수도권가격의 Granger cause가 아니다	1	0.03	0.577
	수도권가격이 대구가격의 Granger cause가 아니다		8.93***	0.004
광주	광주가격이 수도권가격의 Granger cause가 아니다	1	0.10	0.756
	수도권가격이 광주가격의 Granger cause가 아니다		2.90*	0.092
대전	대전가격이 수도권가격의 Granger cause가 아니다	1	0.35	0.556
	수도권가격이 대전가격의 Granger cause가 아니다		2.97*	0.088
울산	울산가격이 수도권가격의 Granger cause가 아니다	2	0.82	0.366
	수도권가격이 울산가격의 Granger cause가 아니다		4.35**	0.039
*** : 1% 유의 수준에서 귀무가설을 기각함을 나타냄				
** : 5% 유의 수준에서 귀무가설을 기각함을 나타냄				
* : 10% 유의 수준에서 귀무가설을 기각함을 나타냄				
※ 지방 아파트 가격으로는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산의 5대 광역시 데이터를 활용함				

3) 임상수(2008), “수도권 아파트 매매가격이 지방 아파트 매매가격에 미친 영향”, 주택학회.

(2) 수도권 아파트 가격 하락의 원인

○ 첫째, 도시화의 속도가 느려지고 있어 신규 아파트 수요 창출이 부진할 것으로 예상됨

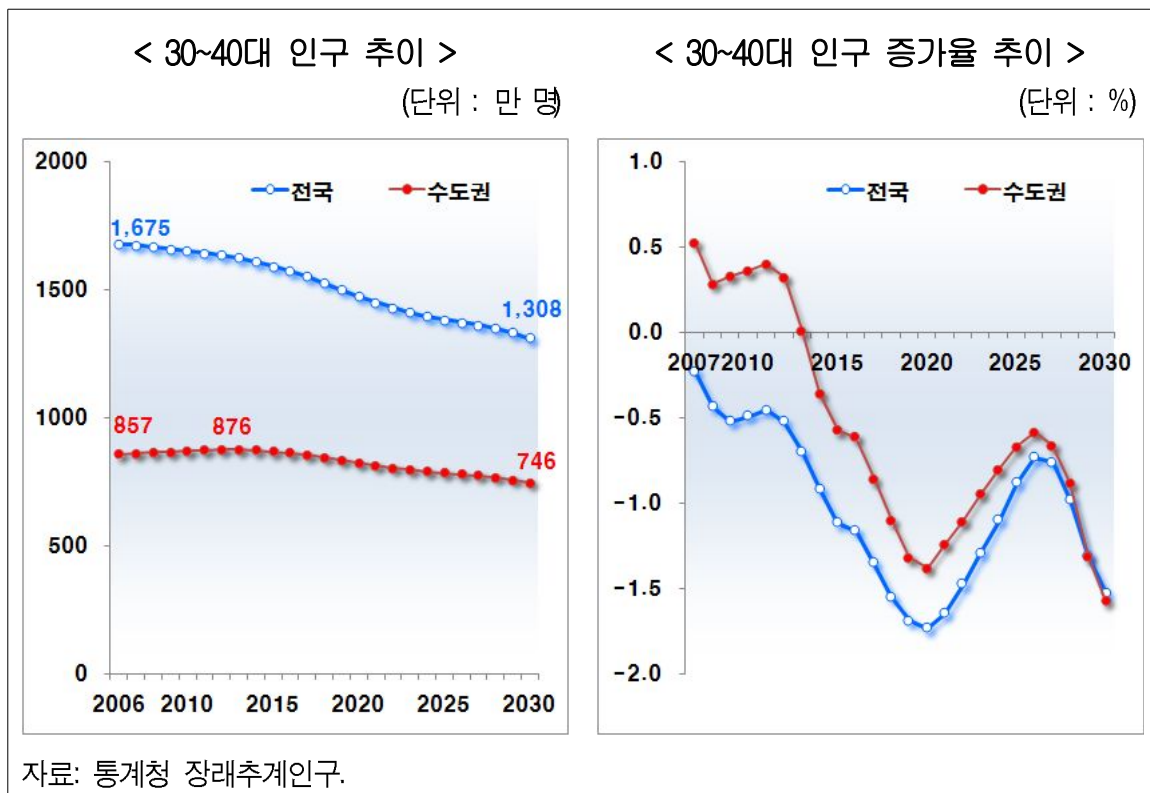
- 향후 도시화의 속도가 느려질 것으로 예상됨
 - 도시화 속도를 나타내는 연평균 도시화율 상승률은 1975~1980년 3.4%를 기록한 이후 지속적으로 하락함
 - 특히 1995년 이후 연평균 도시화율 상승률은 1% 이내로 하락했으며, 지속적인 하락세를 보이고 있음
- 느린 도시화로 신규 아파트 수요는 정체될 전망이다
 - 도시화의 정체로 인해 수도권 가구 수의 증가 역시 정체될 것으로 예상됨
 - 수도권 가구 수 증가의 정체는 아파트에 대한 수요가 신규 공급을 따라가지 못해 아파트 가격 하락의 원인으로 작용함



4) 수도권은 서울, 인천, 경기도로 한정함.

○ 둘째, 저출산에 따른 30~40대 실수요 인구 감소로 아파트 수요가 감소할 전망이다이며, 이로 인해 아파트 가격은 장기적으로 하락할 가능성이 있음

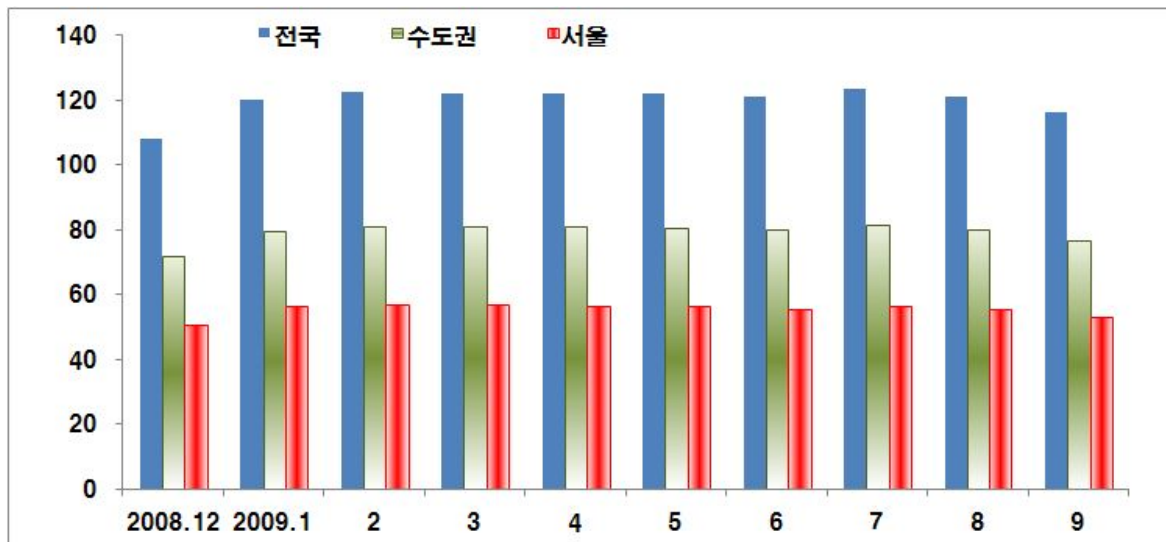
- 저출산으로 인해 총인구는 2018년 최대치를 기록한 이후 감소할 것으로 전망되며, 이로 인해 아파트 수요 역시 감소할 것으로 예상됨
 - 고령화의 영향으로 2018년까지 증가하던 총인구는 저출산의 마이너스 효과가 고령화의 플러스 효과보다 큰 2019년 이후 감소하여 2030년에는 4,863.5만 명을 기록할 것으로 전망됨
- 신규 아파트 물량에 대한 실수요 연령대인 수도권 30~40대 인구는 2014년 이후 감소세를 보일 것으로 예상됨
 - 전국 30~40대 인구는 2006년 1,675만 명으로 최대치를 기록한 이후 감소세를 보일 것으로 전망됨
 - 수도권 30~40대 인구는 2013년 876만 명으로 최대치를 기록한 것으로 추정됨



○ 셋째, 수도권 지역 아파트 가격 급등으로 인해 구입 능력이 낮아지고 있어 아파트 수요의 감소가 예상됨

- 근로자 평균 연봉에 비해 아파트 가격이 급등함에 따라 아파트 구매 능력은 낮아지고 있음
 - 국민은행에 따르면 아파트 평당 가격은 2010년 2월 현재 강남구 3,408만 원, 서울 평균 1,761만 원, 전국 평균 832만 원에 달함
 - 통계청은 2008년 기준 근로자 월평균 급여총액을 225.9만 원으로 조사했으며, 이를 연간으로 계산하면 2,710만 원임
 - 평균 연봉 2,710만 원을 받는 근로자가 서울에서 66㎡(20평)의 아파트를 장만하기 위해서는 한 푼도 쓰지 않고 13년간 모아야 함
- 실제로 수도권 지역에서 중간 소득을 가진 계층이 아파트를 구입하는데 어려움을 겪고 있음
 - 아파트 구매력 지수가 100 이상이면 중간 소득을 가진 계층이 아파트를 구입하는데 있어 어려움이 없음을 의미함
 - 전국 아파트 구매력 지수는 100 이상을 기록한 반면, 수도권의 경우 100이하를 기록하고 있고 특히 서울의 경우 50~60 사이를 기록하고 있음

< 아파트 구매력 지수 >

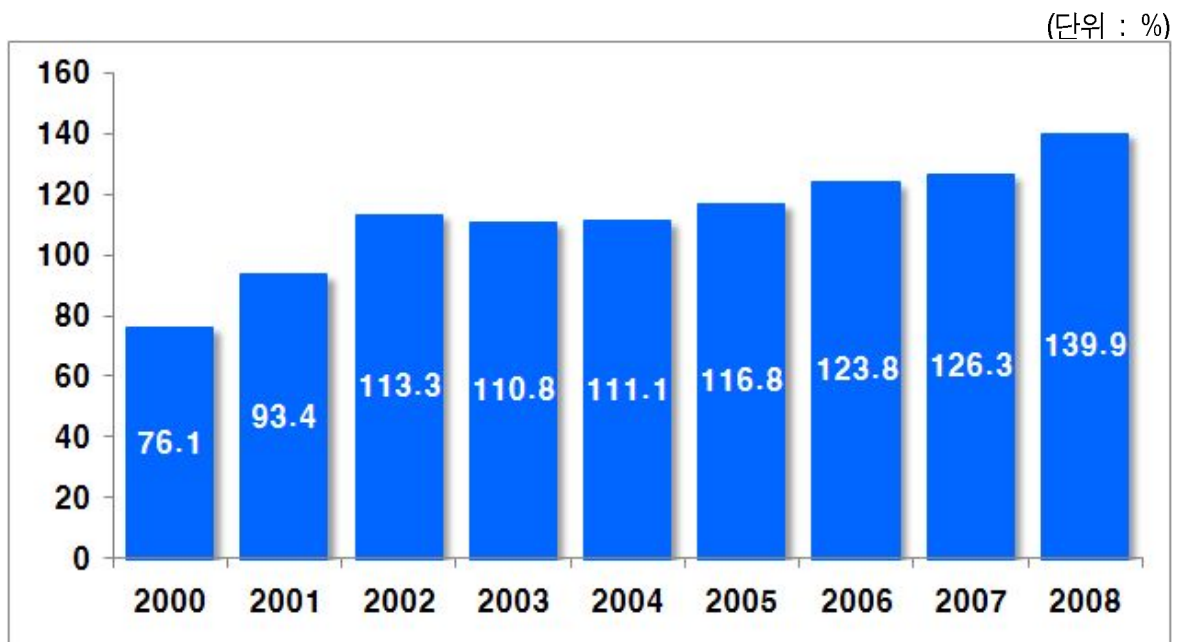


자료: 국민은행 부동산연구소.

○ 넷째, 금융권으로부터의 추가적인 차입 여력 역시 거의 소진됨

- 가계의 가처분소득 대비 금융 부채 비율이 포화 수준에 도달함
 - 가계의 가처분소득 대비 금융 부채 비율은 2000년 83.7%에서 2008년 139.9%로 급등함
 - 일본의 2007년 가처분 소득대비 금융부채 비율은 111%⁵⁾로 한국보다 낮은 수준을 기록하고 있음
 - 미국의 서브프라임 모기지론 부실사태가 있기 직전인 2007년 가계의 가처분 소득 대비 금융 부채 비율은 135.9%를 기록함⁶⁾
 - 일본, 미국과 비교할 때 한국의 가계가 금융권으로부터 추가적인 차입 여력을 하기에는 한계에 도달한 것으로 판단됨
 - 더욱이 우리나라 가계의 사교육비 부담, 열악한 노인 복지 체제 등을 감안할 경우 추가적인 차입 여력은 소진되었다고 볼 수 있음

< 가처분 소득 대비 금융 부채 비율 추이 >



자료: 현대경제연구원.

5) 한국은행, “금융안정보고서”.

6) 현대경제연구원, “2010년 한국 경제전망”.

4. 정책 과제

- 장기적으로 아파트 가격은 하향 안정될 가능성이 크지만, 단기적·일시적·지역적으로 급등락 가능성 역시 배제할 수 없으므로 이에 대한 대비책 마련이 필요함
- 첫째, 단기적으로 아파트 가격이 현 수준보다 급등하는 것을 막기 위한 정책이 마련되어야 함
 - 규제를 통한 아파트 가격 안정은 부동산 시장 침체 또는 단기적 가격 급등과 같은 부작용이 있을 수 있으므로, 아파트 수요에 따른 탄력적 공급을 통한 가격 안정 대책을 마련해야 할 것임
 - 과잉 유동성에 의한 아파트 투기를 막기 위해 모니터링을 통해 투기 지역으로 판정된 지역에 대해서는 투기 관련 규제를 강화하고, 재건축이나 재개발 등에 대한 투자에 대해서는 일정 수준 이상 수익에 세금을 부과하는 방안을 마련해야 할 것임
- 둘째, 일정 부분 버블이 형성되어 있는 수도권 아파트의 경우 가격 하락이 기대되면 버블 붕괴가 급진전됨에 따라 가격이 급락할 가능성이 있으므로 이에 대한 대비책이 마련되어야 함
 - 무분별한 신도시 건설 및 도심 재개발은 아파트 공급 물량 확대로 가격을 급락시킬 가능성이 높으므로, 아파트 수요와 공급을 중심으로 가격 모니터링을 통한 단계적 개발 시나리오를 구성해야 할 것임
 - 미국, 일본 등 부동산 버블 붕괴에서 경험했듯이, 버블 붕괴 피해를 최소화하기 위해서는 주택담보대출로 인한 가계 부채가 가계 파산으로 확대되지 않도록 선제적인 모니터링 시스템 및 대책을 마련해야 할 것임

- 셋째, 점진적으로 수도권 아파트 가격을 하락시키기 위해 지방 인구의 수도권 인구로의 유입을 최소화하고 수도권 노령 인구의 지방으로의 유출을 위한 정책을 마련해야 함
 - 지방 거점 도시들을 집중 육성하고, 이들 거점 도시들과 주변 지역 간 전철화, 도로 확충 등을 통해 수도권 인구로의 유입을 최소화해야 할 것임
 - 또한 고령화 사회를 맞이하여 노령층 인구를 위한 실버 타운을 지방에 적극 개발함으로써 수도권에 거주하는 노령층 인구의 지방으로 유출을 유도해야 할 것임 **HRI**

임상수 연구위원 (happylims@hri.co.kr, 02-2072-6239)

HRI 經濟 指標

🔴 主要 經濟 指標 推移와 展望

主要 經濟 指標 推移와 展望

구 분	2006	2007	2008 ^P	2009 ^P					2010 ^E		
				1/4	2/4	3/4	4/4	연간			
국 민 계 정	경제성장률 (%)	5.2	5.1	2.2	-4.2	-2.2	0.9	6.0	0.2	4.5	
	최종소비지출 (%)	5.1	5.1	1.6	-2.0	0.9	1.7	4.5	1.3	3.5	
	민간소비 (%)	4.7	5.1	0.9	-4.4	-0.8	0.8	5.6	0.2	3.3	
	총고정자본형성 (%)	3.4	4.2	-1.7	-8.1	-2.7	-0.8	6.4	-0.9	4.9	
	건설투자 (%)	0.5	1.4	-2.1	1.6	3.7	2.7	3.9	3.1	3.2	
	설비투자 (%)	8.2	9.3	-2.0	-23.5	-15.9	-7.4	12.9	-8.9	9.5	
대 외 거 래	경상수지 (억 \$)	54	59	-58	86	131	104	106	427	180	
	통 관 기 준	무역수지 (억 \$)	161	147	-133	30	164	100	111	404	265.2
		수출 (억 \$)	3,255	3,715	4,220	744	904	948	1,040	3,635	4,120.4
		증감률 (%)	(14.4)	(14.1)	(13.6)	(-25.2)	(-21.1)	(-17.6)	(11.7)	(-13.9)	(12.9)
		수입 (억 \$)	3,094	3,568	4,353	714	740	848	929	3,231	3,855.2
증감률 (%)	(18.4)	(15.3)	(22.0)	(-32.7)	(-35.6)	(-31.0)	(1.4)	(-25.8)	(19.7)		
소비자물가 상승률 (%)	2.2	2.5	4.7	3.9	2.8	2.0	2.4	2.8	3.1		
실업률 (%)	3.5	3.2	3.2	3.8	3.8	3.6	3.3	3.6	3.4		
국제유가(평균, Dubai, \$/배럴)	62	68	94	44	59	68	75	62	85		
원/달러 환율 (평균, 원)	956	929	1,103	1,415	1,289	1,241	1,168	1,276	1,110		

주: P(Preliminary)는 잠정실적치, E(Expectation)는 전망치.