

# 부동산 시장 전망

김선덕 / 현대경제사회연구원, 건설정책

금년에는 부동산실명제가 실시되고 전국적으로 미분양 주택이 증가했음에도 불구하고 토지와 아파트 가격은 소폭 상승했다. 전국적인 미분양 확산 현상은 최근 몇년간 실질적인 주택의 공급 확대에 따른 주택 수요가 어느 정도 충족되었기 때문이다. 내년에는 총선, 지역 개발 수요 등으로 인한 토지 수요 증가와 장기 할부 금융, 미분양 주택 구입 지원 등 주택 금융의 확대로 주택의 유효 수요가 증가할 것으로 기대되어 토지 및 아파트의 가격 상승이 예상된다. 다만, 금융실명제, 부동산실명제, 토지 행정 전산망 등으로 인하여 과거와 같은 폭등은 없을 것으로 보인다.

## 연초 전격적인 부동산실명제 도입

1994년 말에는 1995년 부동산 가격이 상승할 것이라는 우려가 많았다. 대부분의 부동산 전문가들이나 연구소들이 내년의 부동산 가격이 상승할 것이라는 데에는 거의 일치된 전망을 내놓았다. 다만, 상승폭에 대해서는 과거와 같이 대폭 상승할 것이라는 견해와 상승은 하되 폭은 적을 것이라는 견해로 엇갈리었다.

첫째 견해는, 올해 본격적인 지자체 실시로 인한 지역 개발 확대, 경기 확장에 따른 투자 확대 로 토지 수요 증가, 정부의 토지 및 건축 규제 완화 등으로 부동산 수요가 급증하고 부동산 가

격이 대폭 상승할 것이라고 전망하였다. 둘째 견해는, 이러한 부동산 가격 상승 요인이 있지만, 토지·주택 행정 전산망 구축 및 부동산 관련 세제 등 부동산 투기 억제 장치가 있기 때문에 소폭 상승에 머물 것이라고 전망하였다.

그러나 연초에 명의 신탁 금지를 내용으로 하는 부동산실명제의 기습적인 발표로 부동산 시장이 크게 위축되고, 차명 부동산 매물의 증가로 부동산 가격이 하락할 것이라는 전망이 우세했다. 왜냐하면 부동산실명제는 과거 부동산 투기 억제 정책과 달리 이를 위반하면 명의 신탁 계약의 효력을 인정하지 않고, 벌금, 과징금, 체벌 등 매우 엄격한 제재를 가하도록 되어

있기 때문이다. 그러나 실명제에도 불구하고 올해의 부동산 가격은 크게 하락하지 않았다. 아직 실명 전환 기간(95년 7월~96년 6월)이 남아 있어서 부동산 가격에 대한 효과를 확실히 전망하기는 어렵지만, 부동산 가격 상승기에 발생하는 가수요에 의한 부동산 가격의 대폭 상승을 억제하는 효과가 있을 것으로 판단된다.

### 95년 부동산 가격 동향

올해 부동산 가격은 토지 부문은 부동산실명제의 실시에도 불구하고 상승세를 보인 반면, 주택 부문은 전반적으로 약보합세를 보였다. 이에 반하여 아파트 가격과 전세 가격의 상승은 지속되었다.

먼저 올해의 토지 가격 변동을 <표 1>을 통하여 살펴보면, 사상 처음으로 지가가 하락한 1992년 이래 4년만에 소폭이나마 상승을 보였다.

다만, 올해 토지 가격 동향의 특징은 첫째, 상승폭이 과거의 토지 가격 상승기에 비하여 적다는 것이고,<sup>1)</sup> 지역에 따라서 가격의 차별화

가 진행되고 있다는 점이다. 올해 토지 가격은 수도권 지역의 신도시 개발 예정지, 준농림 지역 등 개별적인 투자 유망 지역은 크게 오른 데 반해, 농지나 개발에서 소외된 지역은 더욱 가격이 떨어지는 가격 양극화가 심화되었다.

이에 비하여 주택 가격은 <표 2>에서 보는 바와 같이, 1991년에 주택 가격이 하락한 이래 소폭이기는 하지만 작년에 이어 올해도 하락세가 계속 이어지고 있다. 올해의 주택 가격의 하락은 주로 단독 주택과 연립의 가격 하락에 기인한다. 그러나 아파트 가격 지수는 1993년 90.8을 저점으로 1994년에 91.5 그리고 1995년 9월까지 92.2로 계속 증가세를 보이고 있다.

이와 같은 전반적인 주택 가격의 하락 속에서도 전세 가격은 <표 3>에서 보듯이 가파른 상승세를 지속하고 있다. 단독이나 연립의 전세 상승폭은 적은 데 비해서 아파트의 전세 상

<표 2> 최근 주택 가격의 변동

(90년 12월=100)

연월	종합	단독	연립	아파트
1991	99.5	100.3	99.6	98.2
1992	94.5	95.5	94.0	93.3
1993	91.8	92.5	91.7	90.8
1994	91.7	91.8	91.6	91.5
1995. 9	91.6	91.2	91.5	92.2

자료: 주택은행, 「주택통계편람」, 1995.  
 ———, 「주택금융」, 1995. 10.

<표 1> 지가 변동 상황

(%)

연도	1991	1992	1993	1994	1995		
					1/4	2/4	3/4
상승률	12.78	-1.27	-7.38	-0.57	0.05	0.15	0.15

자료: 건설부, 「95. 3/4 분기 지가 동향」, 1995. 10.

1) 1978~92년 동안 지가가 가장 낮게 상승한 해는 1982년 5.4% 증가임.

승폭은 컸다.

전세 가격의 꾸준한 상승은 두 가지 측면에서 원인이 있다. 첫째는 아직 우리나라의 소득 수준에 비해 주택 가격이 너무 높아서 신규 수요자들이 주택을 구입하지 못하고 전세를 수요하는 경우이다.

둘째는 주택 수요자들이 미분양 주택 확대 등으로 인해서 주택 가격의 안정이 지속될 것으로 판단해 주택 구매를 미루고 전세를 수요하는 경우이다. 즉, 주택 가격이 안정되어 있는 한 높은 금리를 지불하면서까지 구태여 주택을 소유할 필요성을 느끼지 못하고 있는 것이다.

1995년에 주택 전세 가격의 상승세가 지속된 것은 부동산실명제가 실시되어 향후 과거와 같은 부동산 투기는 발생하기 어렵고, 미분양 주택이 확대<sup>2)</sup> 되고, 당분간 과거와 같은 주택 가격

의 폭등은 없을 것이라는 전망이 우세해, 주택 구입보다는 전세 수요가 급격히 증가했기 때문인 것으로 풀이된다.

### ■ 부동산 수급 실태

최근의 토지는 수요 증가 요인이 많았다. 이는 정부의 SOC 투자 확대, 지자체 실시에 따른 지역 개발 활성화, 한강 이북과 수도권 지역 등 개발, 전원 주택 붐에 기인한다.

토지에 대한 정부 규제가 꾸준히 완화되고 있어서 개발 가능한 토지의 공급이 크게 늘었다. 정부는 종래 토지 용도를 10 개로 구분하였던 것을 현재 5 개 지역으로 대분류하여 개발 가능 지역을 확대하였다. 특히, 수국토의 30%를 차지하는 準농림 지역을 민간이 자유롭게 개발할 수 있도록 하였다.

이처럼 규제 완화를 통하여 토지 공급을 크게 늘렸기 때문에 증가하는 토지 수요가 충족될 수 있었다. 다만, 일부 개발 예정지나 도시 편입 지역 등 투자 유망 지역의 토지 수요가 급증하고 있는 지역에서는 토지 가격이 부분적으로 상승하고 있다.

주택 수요는 크게 신규 수요와 대체 수요로 구성된다. 일반적인 추계에 의하면, 매년 가구를 구성하는 신혼 수요는 약 30만 호 정도이고, 대체 수요는 20만 호 정도이다. 그리고 정부도 주택 공급을 매년 55~60만 호 추진할 계획을

<표 3> 전세 가격 변동  
(1990년 12월=100)

연월	종합	단독	연립	아파트
1992	109.7	107.1	114.2	112.1
1993	112.3	108.8	116.2	116.5
1994	117.4	111.8	122.6	121.4
1995. 9	121.6	114.7	127.8	130.1

자료: 앞 표와 같음.

2) 미분양 주택의 연간 순수 증가는 1992년에 4만 호 그리고 1993년에 3만 7,000 호에 이어서 1995년 8월까지만 해도 약 5만 호로 급격한 증가를 보였음.

가지고 있다. 그러나 우리나라 주택 건설은 몇 년 동안 이러한 정부의 목표치를 훨씬 초과했다. 주택 건설 통계에 의하면 1992년에 62만 호, 1993년에 58만 호, 1994년에 62만 호 가량 지어졌다. 다만, 올해 15만 호가 넘는 미분양 물량으로 인해서 건설 업체들이 분양 물량을 줄이고 있어서 정부 목표치에 미달할 가능성도 있다.

1995년 초부터 미분양으로 인한 건설 업체들의 도산이 줄을 잇자 미분양 주택의 임대 전환 허용, 미분양 주택 구입시 장기 융자 제공, 주택 장기 할부 금융업 허용 등 미분양 대책을 계속 내놓고 있다. 그러나 현재의 미분양 현상은 보다 장기화할 가능성도 배제할 수 없다. 왜냐하면 최근 몇년 동안 주택 물량이 현재 파악되고 있는 것보다 훨씬 많이 공급되었기 때문이다.

### ■ 단기간 과잉 공급이 미분양 원인

우리나라의 주택 건설 통계에서는 최근에 많이 건축되는 다가구 주택을 단독 주택에 포함시켜서 1 호로 계산하고 있다. 이는 다가구 주택의 경우 건물의 구조상 복수의 주택으로 구성되어 있으나 소유자가 1 명이기 때문이다. 그러나 다가구 주택은 각각 독립적인 주거 공간을 확보하고 있다는 점에서는 여러 채의 주택이라 볼 수 있다. 우리나라의 주택 통계는 거주할 수 있는 독립적인 공간으로서 즉, 거주

개념에서 주택 수를 파악하고 있는 것이 아니라 소유의 개념에서 주택의 수를 파악한다. 이에 따라서 실제로 거주할 수 있는 주택 수의 계산에 오류가 발생한다.

다가구 주택은 80년대 말 부동산 가격이 급등하자 주택 공급을 늘리기 위해서 허용되었다. 최근에 단독 주택을 헐어서 다시 짓는 경우는 대부분이 다가구·다세대 주택<sup>3)</sup>들이다.

<표 4>를 살펴보면 현재 다가구 주택의 경우, 주택 통계에서 단독 주택에 포함시켜 계산하고 있기 때문에, 다가구 주택 각각이 몇 채의 주택으로 구성되어 있는지 정확히 파악하는 것은 어렵다. 그러나 대략 다가구 주택의 독립된 주택 수를 6 가구로 잡고 또 단독 주택을 헐어서<sup>4)</sup> 다가구 주택을 짓는다고 가정해보면, 1990~93년 사이 4년 동안 통계 계산에서 누락된 주택 수는 대략 54만 1,840 호 정도에 이른다. 이들 다가구 주택의 수를 제대로 포함하여 4년 동안 건축된 총주택은 정부가 목표로 잡는 55~60만 호를 기준으로 비교해보면 최소 77~97만 호의 주택이 더 지어졌다. 연평균 19~24

3) 다가구 주택은 3층 이하로 200평까지 건축할 수 있고 가구 수는 19가구로 제한되어 있음. 이런 다가구 주택은 소유자가 한 명임. 다세대 주택은 4층 이하, 200평 이하에 건축하되 가구 수는 제한이 없음. 그리고 다세대 주택은 주택 각각에 소유권이 있음.

4) 내대지에 신규로 짓는 경우에는 6채에서 단독 주택에 포함된 1채를 빼면 5채가 증가하고, 1채 단독 주택을 헐어서 다가구 주택을 지을 경우에는 멸실된 주택과 단독 주택 1채로 통계에 잡힌 것을 빼면 4채의 증가가 될 것임.

만 호 정도가 정부의 목표보다는 더 지어진 셈이다.

물론, 현재의 주택 보급률이 84% 정도이고 대도시의 경우에는 이에 훨씬 못미치고 있기 때문에, 다가구 주택의 확대를 단기간에 공급이 확대된 것은 바람직한 면도 있다. 그러나 이러한 주택 공급에 대한 기본적인 통계의 오류는 주택 정책의 방향을 오도할 가능성이 높다. 즉, 정부는 실제적인 주택 수를 파악하지 못한 채 정확하지 못한 주택 공급 목표를 추진할 가능성이 있다는 것이다. 주택 건설 업체들도 단기간의 과잉 공급은 고려하지 않은 채 정부의 목표를 기준으로 주택을 공급하고 있다.

<표 4> 최근 주택 건설 실적

(단위: 1,000 호)

연도	합계	단독	연립	아파트
1990	750 (879) <sup>1)</sup>	105 (32) <sup>2)</sup>	144	501
1991	613 (780)	69 (42)	120	424
1992	575 (686)	53 (28)	53	470
1993	695 (831)	52 (34)	103	540
1994	623	42	59	521

자료: 주택은행, 「주택금융」, 1995. 10.

주: 1) ( )는 다가구 주택을 6 가구 가정했을 경우의 수정된 주택 건설 실적임.

2) ( )는 다가구 주택.

## 1996년 부동산 시장의 향방

우선 1996년의 부동산 시장에 영향을 미치는 거시적인 측면을 살펴보면, 경제 성장률이 1995년의 8.8%에 비하여 7.6% 정도로 다소 낮아질 전망이다. 이에 따라 기업들의 토지 수요는 올해에 이어 내년에도 감소할 것으로 보인다.<sup>5)</sup> 그러나 내년 초에 예정되어 있는 총선에서 표출되는 다양한 지역 개발 공약으로 인해 토지 수요가 증대할 가능성도 있다. 이와 함께 1996년부터 실시되는 금융 소득 종합 과세로 부동산에 자금이 몰려들 가능성이 높다고 전망되고 있다.

다음으로 기업 이외의 토지 수요를 보면, 미분양 주택의 확대로 택지의 수요는 줄어들 것으로 보이지만, 정부의 SOC 민자 유치의 확대, 지자체 실시로 인한 지역 개발의 가속화, 제3섹터 개발의 보편화, 수도권 지역의 신도시 건설 계획 발표 등으로 인해 기타 토지 수요 증가는 지속될 것으로 보인다.

현재 대량 미분양 현상으로 건설 업체들은 내년의 주택 공급량을 축소할 것이다. 그리고 정부가 미분양 주택 해소를 위하여 올해에 이미 주택 업계의 자금난 완화를 위한 특별 자금 지원과 함께 분양 주택의 임대 제한을 완화하고, 미분양 주택 구입자에게 장기 저리 융자를

5) 올해 상반기에 이미 기업의 공장 택지를 조성하는 민간의 토목 부분의 수요가 크게 줄어들었음.

확대했다. 이에 더하여 1996년에는 주택 할부 금융의 영업이 시작되어 주택 자금 공급이 확대되어 주택 구입의 유효 수요가 확대될 것으로 보인다. 이에 따라 미분양 주택 물량은 상당량 해소될 것으로 보인다.

위에서 살펴본 바와 같이, 1996년에는 토지의 수요 촉발 요인이 많이 있기 때문에 토지가격은 1995년에 이어 상승세를 유지할 것으로 판단된다. 다만, 과거와 같은 전반적인 토지 상승은 기대하기 어렵고 투자 유망지를 중심으로 선별적인 상승이 예상된다. 주택 부문에 있어서도 올해의 미분양 확대에 따른 주택업체들의 주택 공급 물량의 축소와 주택 금융 확대에 따라 기존의 미분양 물량이 어느 정도 해소될 전망이다.

그리고 현재 아파트 가격이 작년에 이어 상승이 지속되고 있기 때문에, 현재 전세로 대기 중인 수요자들이 구매로 나설 가능성도 배제할 수 없다. 특히, 주택 전세가가 매매가의 70% 선 가까이 접근했기 때문에 주택 가격의 지속적인 상승은 전세 수요자들을 주택 구매자로 급격히 전환시킬 것이다. 이럴 경우에는 주택 가격이 올해의 약보합세에서 상승으로 돌아설 가능성이 높다. 특히, 거래가 잘 이루어지는 아파트 부문에서 가격 상승을 주도할 가능성이 높다.

다만, 토지거래허가제·신고제가 존속하고 있고, 부동산실명제가 1996년 6월까지의 유예

기간을 지나 7월부터 본격적으로 실시되고, 1994년부터 가동되고 있는 부동산 거래 전산망과 내무부의 지적 및 주민등록 전산 자료와 건설교통부의 공시지가 전산 자료를 상호 연결하는 토지 종합 전산망이 운용되기 때문에, 과거와 같은 가수요는 없을 것으로 보이고 실수요자들을 중심으로 한 거래가 이루어질 것으로 보인다.

1996년 부동산 가격은 소폭 상승에 그칠 전망이다. 이러한 부동산 가격의 소폭 변동은 90년대에 들어와서 특징적으로 나타나는 현상이다.<sup>6)</sup> 이는 80년대 말 부동산 가격의 폭등 이후, 정부에서 경기 대응적인 대책보다는 금융실명제, 부동산실명제 등 부동산 시장의 구조에 영향을 미치는 정책을 많이 사용해왔기 때문이라고 분석된다.

최근에 정부가 각종 토지·건축 규제를 완화하고는 있지만, 위의 구조적인 정책들도 동시에 추진하고 있다. 이러한 구조적인 정책은 규제 완화 때 흔히 발생하는 '假수요'를 축소시키는 효과를 발휘할 것으로 기대된다. 따라서 향후 부동산 가격의 동향은 과거와 같은 기복이 심한 변동은 초래하지 않을 것으로 보인다.♣

6) 조주현, "부동산실명제 실시에 따른 부동산 시장 전망", 『국토정보』, 1995. 8.