

최근 부동산 가격 상승과 대책

김선덕 · 현대경제사회연구원 연구위원

과거 우리나라 부동산 가격은 5년 주기로 소순환, 10년 주기로 대순환을 거듭해왔다. 10년 대순환의 관점에서 보면 올해가 10년 주기에 해당하는 해이다. 그동안 지속적으로 안정세를 보였던 부동산 가격이 작년 말부터 급격히 상승하고 있다. 그러나 부동산 가격의 변동은 과거 상승기와는 달리 가격 변동폭이 좁아지고 있고 순환 주기도 길어지고 있다. 최근의 부동산 가격의 상승은 새로운 소순환의 시작이다. 대순환은 이번 주기가 끝나는 시점에야 올 가능성이 높다. 정부의 강력한 투기 억제책과 주택 보급을 확대하여 가격의 상승폭은 그리 크지 않을 전망이다. 이는 부동산 관련 내외의 변동 요인이 크게 달라졌기 때문이다. 향후 정부의 부동산 정책은 투기 억제보다는 공급 확대에 초점이 모아져야 한다.

도 노선 지역 등을 중심으로 상승하기 시작했다. 반면에, 국내 경기가 작년부터 수출 부진, 내수 침체로 불황 국면에 접어들었고 경상수지 적자가 237억 달러에 이르렀다. 이러한 불황 국면은 국내의 고임금, 고

국내 경기 불황 속에 부동산 가격 상승

90년대 들어 안정세를 유지하던 부동산 가격이 작년 말부터 상승세를 타고 있다. 작년 말부터 꿈틀대던 부동산 가격이 올해 들어와 급격히 상승하면서 주택의 경우 분당 등 신도시의 경우에는 30%까지 상승했다. 최근에는 지가도 수도권, 강원도 폐광 지역, 경부고속철

금리, 고지가, 고물류비 등으로 대표되는 고비용 구조로 인하여 단기간 내의 회복이 어렵다는 전망이 나오고 있다. 부동산 가격 상승은 물가, 임금 등에 고비용 구조를 심화시키는 요인이 될 수 있다는 우려의 소리도 높다. 이러한 국내 경기 불황의 심화 속에서 부동산 가격의 상승은 지속될 것인가에 대하여 의견이 분분하다. 과거 10년마다 전국 기준으로 30~

40% 정도씩 폭등하던 우리나라 부동산 가격 변동의 경험상, 올해가 폭등하는 10년에 해당된다고 하는 10주년 주기설도 있는 반면에, 과거의 폭등 시기와는 달리 주택 보급률 상승, 국내 경기 불황, 경상수지 적자 지속 등의 여건으로 인해서 부동산 가격이 상승할 여력이 적다고 보는 의견도 상당하다.

본 고에서는 우리나라 부동산 가격의 장기적인 변동 추세, 현재 부동산 가격 변동의 부동산 경기 순환 상의 위치, 부동산 경기 순환 변화의 요인, 부동산 경기의 특성, 가격 변동 요인 및 특징 그리고 향후 가격 상승의 가능성과 부동산 경기 회복을 위한 바람직한 대책에 대해서 살펴보고자 한다.

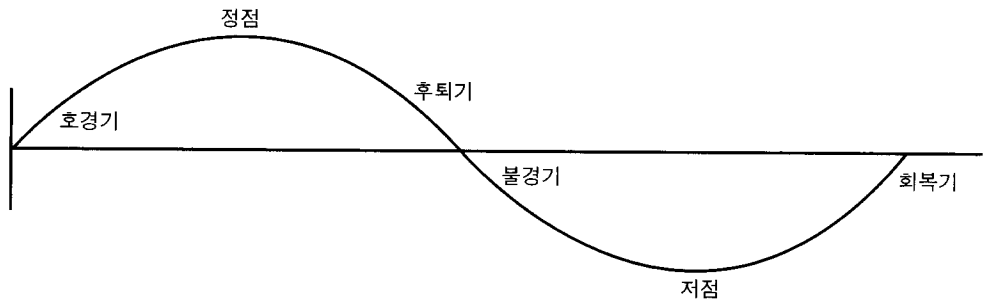
부동산 가격 변동 및 요인

1) 부동산 경기의 특성

부동산 경기도 일반 경기와 마찬가지로 순환 현상을 보인다. 즉, 호경기, 후퇴기, 불경기, 회복기라는 4 가지 국면이 나타난다. 호경기 때에는 수요와 투자가 증가해 가격이 상승하고, 후퇴기에는 가격이 안정된다. 불경기에는 수요와 투자가 급격히 줄어들어 가격이 하락하며, 회복기에는 다시 가격의 상승 기미를 보인다. 부동산 경기도 이러한 4 가지 국면이 반복적으로 일어난다. 그리고 일반 경기와 마찬가지로 대순환과 소순환 현상을 보인다.

부동산 경기는 일반 경기와 비교해 다음 두 가지 측면에서 차이가 있다. 첫째는 순환의 파장이 일반 경기보다는 길다는 것이다. 일반

〈그림 1〉 부동산 경기 순환과 부동산 경기



시기 특징	가격 상승 수요 투자 증대	가격 안정	가격 위축 수요 투자 감소	가격 상승 기미

경기의 소순환 파장은 대체적으로 2 년에서 9 년까지, 대순환 파장은 6 년에서 13 년까지로 알려져 있다. 부동산 경기는 대체적으로 일반 경기에 비해 파장이 약 2 배 정도 길다. 부동산 경기에 영향을 미치는 주변 현상에는 때에 따라 다양한 차이가 있기 때문에 부동산 경기 파장의 광범은 상당한 차이가 있지만, 부동산 경기의 파장은 16~20 년에 이른다.

둘째는 정점과 저점은 일반 경기보다 깊다. 이는 부동산 공급의 특성에서부터 비롯된다. 부동산 경기 하강시에 수요는 급격히 줄어드는 반면에, 공급은 수요가 감소하기 이전의 수준에 남아 있게 된다. 이에 따라 수요의 감소보다 상대적으로 공급 조정이 늦어 과잉 공급 현상을 불러오게 되고, 이에 따라 후일의 경기 회복을 그만큼 지연시키거나 경기 침체를 더하게 한다.

2) 주요 부동산 가격 변동 요인

부동산 가격의 변동은 토지, 주택 등 부동산의 수급에 근본적으로 영향을 받지만, 경제 성장, 물가 등 외부적인 요인과 주식 등 대체요인의 존재에 의해서도 영향을 받는다.

우선, 부동산 경기는 수급과 관련된 내적인 요인으로는 첫째, 수요 측면에서 인구 수와 가구 수에 의하여 영향을 받는다. 인구 변동이

주택을 비롯한 부동산의 양적 수요에 광범위한 영향을 미치는 반면, 가구 수의 증가는 주택 수요에 보다 직접적인 영향을 미친다. 둘째, 공급 측면으로 주택 건설을 들 수 있다. 주택 건설은 부동산 시장에서 수요와 공급을 동시에 발생시키는 요인이다. 건설된 주택은 부동산 시장의 공급 요인이 되나, 그 이전에 주택 건설을 위한 택지의 구입은 수요의 요인이 되기 때문이다. 셋째, 주택 공급 정도 즉 주택 보급률을 들 수 있다. 주택 보급률이 낮은 경우, 무주택자들의 자금 능력이 향상되거나 투기 수요가 일면 큰 가격의 상승과 경기의 상승으로 이어질 가능성이 높다.

부동산 경기의 외적 요인으로는 경제 성장, 물가, 임금 인상을 들 수 있다. 첫째, 경제의 성장은 필수적으로 생산 시설의 확장을 필요로 하게 되어 부동산에 대한 수요를 증가시킨다. 둘째, 물가 인상은 화폐 가치를 하락시켜 안정성이나 수익성이 강한 부동산의 투자 심리를 유발시켜 부동산 가격 상승 요인이 된다. 셋째, 임금 증가에 따른 소득의 증가는 주택의 유효 수요를 현실화시킨다. 주택의 가격이 근로자의 수년치 월급액을 초과하는 우리나라의 현실에서는 임금의 증가가 곧바로 부동산 경기에 영향을 준다고 볼 수는 없지만, 대부분의 근로자들이 예금이나 전·월세 형태로 어느 정도의 자금을 보유하고 있다. 이에

더하여 주택자금대출제도가 완비된 상태에서는 임금이 증가하여 주택 자금의 상환에 자신이 생긴 근로자들은, 유효 수요자로 변신하게 되어 부동산 경기에 영향을 주게 된다.

이외에 부동산 가격은 주식, 예금 등 대체 투자 요인에 의하여 영향을 받는다. 부동산 투자에 비해 적은 자금이 소요되는 예금과 증권 투자는 부동산 가격 안정기에 주로 이루어진다. 여기에서 축적된 자금은 과거 우리나라와 같은 높은 지가 상승을 보이고 있는 여건 아래서는 부동산 자금으로 전환이 이루어진다.

우리나라 부동산의 가격 변동

1) 부동산 가격 장기 동향

우리나라 부동산 가격은 장기적으로 보면 크게 두 시기로 나눌 수 있다. 부동산 경기에 따라 정도 차이는 있었지만 80년대까지 지속적인 상승을 보인 시기가 있고, 90년대 들어 하향 안정세를 보이면서 가격이 하락한 시기가 있다.

80년대까지의 주택 가격 상승기에 지가는 1978년에 전국 평균 지가가 무려 48.98%나 상승하기도 했다. 그리고 1981년부터 1986년까지 순환 주기에서 연평균 9.8%가 상승했다. 이 시기에는 불경기에도 상승폭은 낮을지

라도 계속 가격이 상승했다. 따라서 부동산 가격은 반드시 상승만 한다는 부동산 신화를 만들어냈다.

1990년 이후에 들어와 가격이 하락하는 경위가 생겼다. 지가의 경우에는 1992년 -7.38%까지 하락하였고, 주택의 경우에는 1992년 -5.4%가 하락하였다. 그런데 1990년 이후 하향 안정세를 유지했던 부동산 가격이 1995년부터 상승세를 보이기 시작했다. 지가는 1995년부터 그리고 주택 가격은 1996년부터 상승세로 반전되었고, 주택 가운데서는 아파트가 가장 크게 상승했다. 지가는 1995년에 0.6%, 1996년에 0.66%로 소폭의 상승세를 지속하고 있었다.

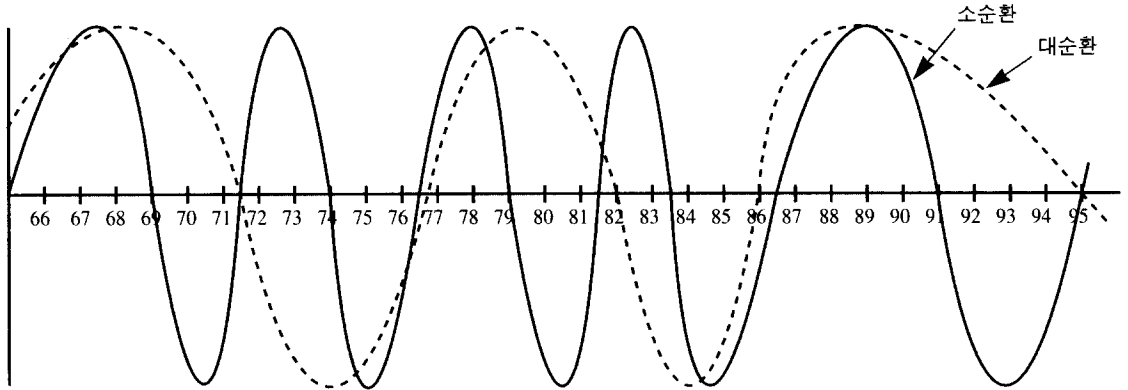
1996년 말부터 분당, 일산 신도시 그리고 서울의 강남 지역, 새로 개통된 지하철 역세권을 중심으로 부동산 가격 상승폭이 커지고 있는 추세이다. 최근의 주택 가격의 상승은 수도권 또는 서울의 전반적인 추세라기 보다는 생활 여건이 개선된 신도시, 재건축이 예정되어 있는 서울의 강남 지역, 새로 개통된 지하철 역세권 등에서 두드러지고 있다.

〈표〉 최근 부동산 가격 상승률

	(%)	
	주택 가격	토지
1994	-0.2	-0.6
1995	-0.1	0.6
1996	1.5	0.66

자료: 주택은행, 「주택금융」, 12월호, 1997. 1.

〈그림 2〉 우리나라 부동산 경기 변동



2) 우리나라 부동산 경기 변동 특성

우리나라의 부동산 가격 변동은 주택 가격이 상승을 계속하던 시기인 80년대 중반까지는 소순환 파장은 5년 정도 그리고 대순환 파장은 10년 정도였다. 그리고 2번 정도의 소순환 주기 동안에 즉 10년 간격으로 한 번 대순환 주기가 규칙적으로 나타났다. 이에 근거하면 올해가 부동산 가격 폭등 주기의 해가 된다.

그러나 최근의 부동산 순환 주기인 1986년부터 시작된 소순환 주기는 거의 8~9년 가까이 계속되었다. 과거 5년의 소순환 주기에 비하면 기간이 크게 늘어났다고 볼 수 있다.

이렇게 변동 기간이 크게 늘어난 것이 어떤 요인에 의한 것인가는 아직 충분한 연구가

이루어지지 못한 실정이다. 다만, 80년대 말부터 시작된 200만 호 주택 건설 정책으로 주택 공급 능력은 과거에 비하여 2배 이상 증가되었다. 이 기간 동안 부동산 가격의 하락과, 투기 억제책 마련에 따라 수요의 급격한 감소로 인해 주택의 미분양이 확산되었다. 이에 따른 부동산 경기 회복의 지연이 순환 주기를 길어지게 한 것이 아닌가 하는 추정은 가능하다.

3) 주요 가격 변화 요인

80년대 중반까지 부동산 가격 상승기에는 위에서 언급한 부동산 변동의 내외적 요인이 동시에 작용했고 정부의 투기 억제 정책은 미비했다. 과거 우리나라는 주택 건설이 인구와 가구 수의 증가를 따라가지 못했다. 200만 호 주택 건설 이전에는 평균 30여만 호의 주택

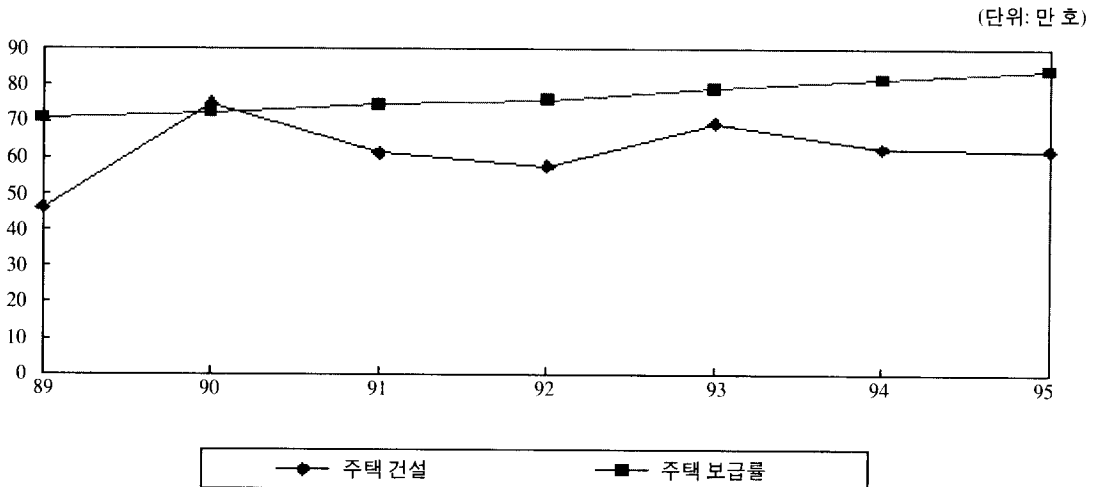
이 건설되었지만 주택 보급률이 70%에도 미치지 못했다. 이러한 주택 내부적인 요인에도 높은 경제 성장이 지속되었고, 물가 수준도 상당히 높았다. 그리고 정부의 부동산 안정 대책도 실효성있는 제도적 장치를 갖추지 못하였기 때문에, 부동산 가격 상승은 투기로 이어져 과거 10 년마다 폭등세를 나타내었다.

90년대 부동산 가격 안정기에는 공급의 확대와 투기억제제도 완비로 내부적인 상승 요인은 많이 감소하였다. 특히, 200만 호 주택 건설을 기점으로 해서 주택 공급 능력은 과거의 배에 가까운 60만여 호를 이루게 되었다. 특히, 200만 호 건설과 함께 토지 공개념 관련법이 시행되고 토지 주택 행정 전산망, 부동산실명제까지 실시되어 부동산 투기 억제 장치가 마련되었다. 이에 따라서 1990년부터 주

택 수요를 비롯한 부동산 수요가 급속히 줄어든 반면에, 주택의 공급은 매년 55만~60만 호 수준을 계속 유지하였다. 이로 인해 현재의 주택 보급률은 85% 가까이 신장되었다. 이에 따라 부동산 가격은 1995년까지 안정세를 유지했다.

최근의 부동산 가격 상승의 원인은 첫째, 전반적인 부동산 가격의 상승이라기 보다는 지역 시장의 개발 요인에 의해서 촉발되고 있다고 보여진다. 둘째, 수도권 지역의 주택 수급 불균형, 신도시의 생활 여건 개선, 전세가 상승 그리고 주택 가격 상승에 대한 기대 심리로 인한 전세 수요의 구매 수요로의 전환 등에 기인한다. 셋째, 정부의 소형 평형 위주 정책에 의하여 최근까지 수도권과 서울에 중대형 아파트가 부족했기 때문이다.

〈그림 3〉 주택 건설 실적과 주택 보급률 추이



최근의 부동산 가격의 상승은 과거와 같은 주택·토지의 절대적인 부족 하에 물가 상승, 높은 경제 성장 등에 의한 것이라기 보다는 지역적인 개발 요인에 의하여 주도되고 있다. 현재 부동산 가격 상승은 새로운 소순환 주기의 호황기에 해당한다고 볼 수 있다. 이번 소순환 두 번에 대순환 한 번이라는 우리나라 부동산 경기 변동의 특성에 비추어보면, 이번 경기가 끝나는 시기가 되어야 대순환이 올 것으로 보인다. 특히, 부동산 투기 억제 대책이 마련되어 있고, 규제 완화 등에 의하여 토지 공급이 확대되고 매년 50만 호 이상의 주택이 건설되는 상황으로 미루어, 우리나라 부동산 주기의 기간이 길어질 가능성도 높고 변동의 깊이도 낮아질 가능성이 크다. 경제 환경이 안정되고 경제 주체들 판단의 합리성이 제고될수록 경기의 주기가 길어질 가능성이 높다. 선진국의 경우에는 대체적으로 경기의 주기가 길다.

대책

과거와 같은 부동산 투기 억제 정책으로 회귀하기 보다는, 규제를 완화하여 수요자가 원하는 주택과 지역적인 시장 특성에 맞는 주택 공급이 이루어질 수 있도록 공급 확대 정책으로 나아갈 필요가 있다.

특히, 최근의 부동산 가격 상승은 신도시

지역의 생활 여건 개선, 재건축, 지하철 개통 등 교통 시설 확대 등에 의해서 촉발된 측면이 크다. 이에 따라 정부의 부동산 안정 대책도 투기 억제보다는 임대 주택의 공급 확대, 주택 관련 규제 완화 및 주택 개발 방식의 전환을 통해서 이루어지는 것이 바람직하다. 특히, 임대 주택 공급을 확대해 주택 개념이 '자산으로서의 개념' 보다는 '주거로서의 개념'으로 정착될 수 있도록 해야 한다. 주택 가격의 지속적인 상승으로 전세 수요자들이 내집 마련을 서두르게 되고, 이로 인하여 주택 가격 상승을 더욱 부추기는 측면을 부정하기 힘들다.

또한 지역에 따라서 탄력적으로 주택 공급이 이루어질 수 있도록, 분양가 자율화의 확대, 평형 규제의 철폐 등 주택 관련 규제가 완화되어야 한다. 공급 확대를 위해서는 수요가 특히 많은 수도권 주변에 지속적으로 민간 주도의 소규모 신도시를 개발하는 방식으로의 전환이 필요하다. ■