

□ 정부 정책 유발형 주택시장 스태그플레이션

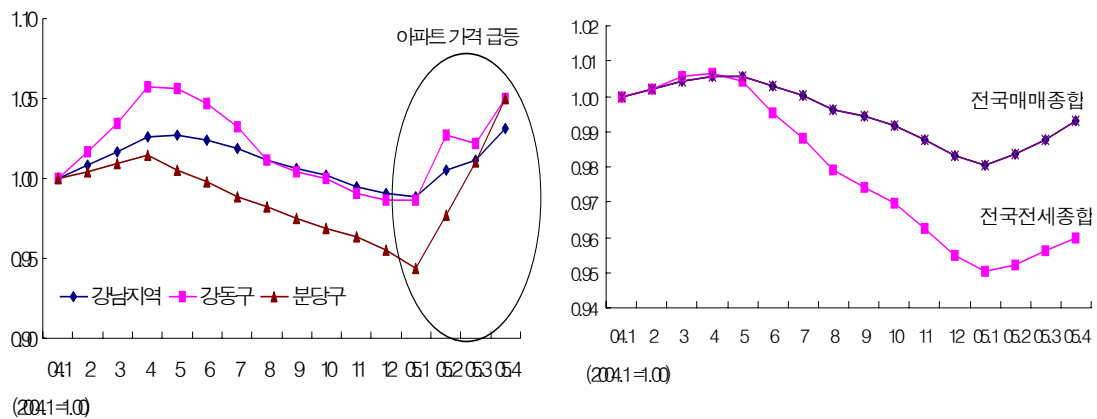
1. 최근의 주택시장 동향

○ 정부의 강력한 안정대책과 경기침체 등으로 침체상태를 보이고 있었던 주택시장의 주택가격이 금년 초부터 상승세를 나타내고 있음

- 재건축아파트 등에 대한 규제완화 기대감, 판교 신도시 분양 등에 힘입어 동 지역의 아파트를 중심으로 가격 상승폭이 점차 확대되면서 전국 주택 가격 및 전세가격도 완만한 상승세를 나타내고 있음

- 금년 들어 강남 지역의 재건축 아파트, 분당 등 수도권 일부 지역의 주택 가격 상승률이 확대되고 있으며, ‘개발이익환수제’ 실시에 기인한 재건축아파트 가격 급등 등 아파트 공급가격의 상승이 주된 요인1)
- 금융기관의 경쟁적인 주택담보대출, 아파트분양 집단대출 등에 대한 경쟁적인 금리인하도 상승세를 부추겼음

< 최근 특정 지역의 아파트 가격 추이 >      < 전국 주택 매매 및 전세 지수 추이 >



자료 : 국민은행.

주 : 강남지역 아파트는 서울을 강남 강북으로 양분하였을 경우의 강남지역 아파트임

1) 개정된 「도시및주거환경정비법」에 따르면 금년 5월 17일까지 분양 승인을 신청한 재건축 단지는 용적률 증가분의 10%를 의무적으로 임대아파트를 지어야 하는 ‘개발이익환수제’의 적용을 받지 않도록 함

## 2. 주택가격 상승의 원인 분석 (Demand-pull vs Cost-push)

○ 최근의 주택가격 상승은 과거와 같은 수요 요인에 의하기 보다는 재건축 아파트 가격 상승, 토지가격 급등 등 비용요인에 기인하고 있음

○ (수요 측면) 주택가격 상승은 정부 부동산정책, 경기와 금리정책, 시장 분위기 등을 고려할 때 수요 측면에서 기인한 것으로는 판단되지 않음

- (정부 정책) 주택가격 안정에 대한 정부의 정책 의지로 주택 수요 위축

- 주택시장에서 생기는 모든 투기적인 소득은 국민이 공유해야 한다는 대통령의 강력한 의지 표명
- 종합부동산세 실시, 주택 매입 시 등록세의 과세표준 인상 (국세청 세금기준 금액), '개발이익환수제' 실시, 주택거래신고지역의 확대 등 정부의 일관성 있는 주택시장 대책 시행
- 2007년에 예정된 부동산 양도세의 실거래가 기준 과세, 2008년까지 부동산 보유세의 2배 인상 등 지속적인 주택가격 안정 의지 표명

- (미진한 경기 회복) 최근에 들어 경기 회복 정도가 미약한 것으로 전망되는 것도 부동산 수요에 부정적 요인으로 작용

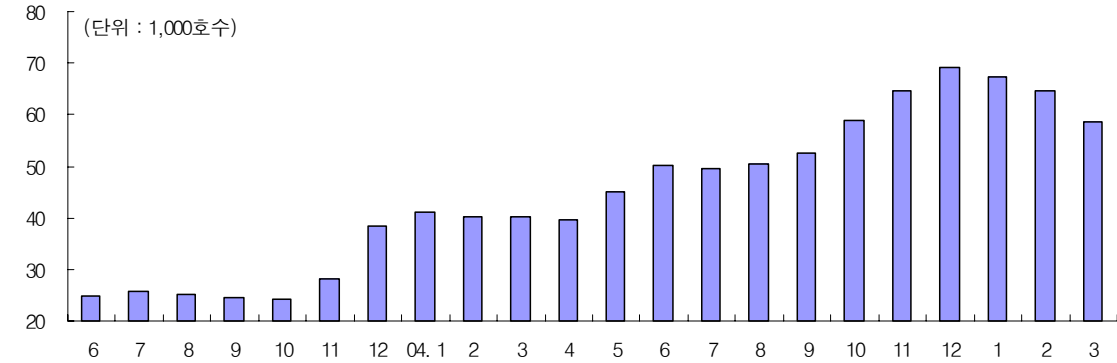
- 고용과 물가불안에 따르는 소비침체, IT 품목 단가 하락에 따른 수출 악화가 우려되는 가운데 원高현상, 고유가, 북핵 문제 등이 경기회복의 발목을 잡을 가능성이 존재
- 1/4분기 GDP 증가율 2% 기록 등으로 경기회복 시점이 점점 지연될 가능성이 높아짐
- 한편 세계적인 금리 인상 추세, 불투명한 국내 금리인하 효과 등으로 통화당국의 금리 인하 가능성은 희박

- (수급상황) 수요 부진 속에 2002~3년 부동산 경기 호황 시 착공된 주택이 시장에 나오면서 주택 시장의 초과 공급 현상이 지속되어 미분양아파트가 여전히 많은 상태임

- 2004년 급증세를 보이던 미분양 아파트가 2005년에 들어 주택가격 상승 영향으로 감소하고 있지만 여전히 높은 수준 (2005년 3월 현재 5만 8,447호)

- 다세대·다가구주택, 오피스텔 등의 공급과잉 현상이 지속되고 있으며, 신규아파트 청약도 특정 지역을 제외하고는 여전히 저조

< 미분양 아파트 추이 >



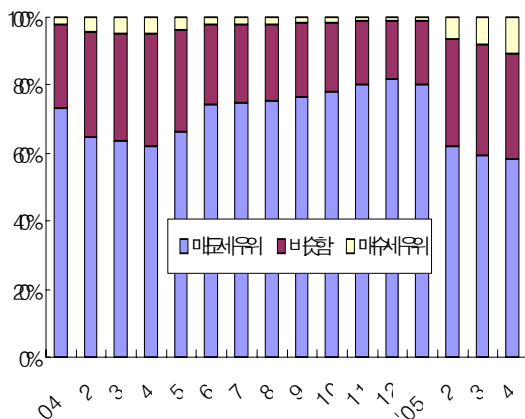
자료 : 건설교통부

- (시장 상황) 주택가격이 상승하면서 작년 말과 비교하여 개선되고는 있으나 시장 동향은 여전히 매도세가 지배적이며, 매매 동향 역시 아직 매우 한산한 것으로 나타나고 있음

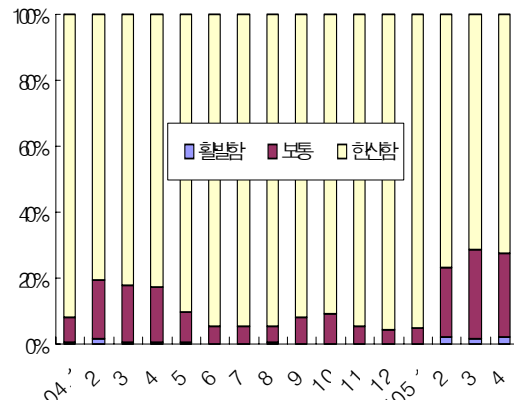
· 2005년 4월 현재 시장동향은 '매도세 우위 : 매수세 우위 : 비슷함 = 58.1 : 10.6 : 31.3'

· 2005년 4월 현재 매매동향은 '활발함 : 보통 : 한산함 = 2.0 : 25.6 : 72.4'

< 시장 동향 >



< 거래 동향 >



자료 : 국민은행, 전국주택가격 동향 조사

○ 반면 재건축 아파트 가격 상승, 토지 가격 급등 등 주택 건축비용은 지속적으로 상승하고 있어 주택 가격 상승 요인으로 작용하고 있음

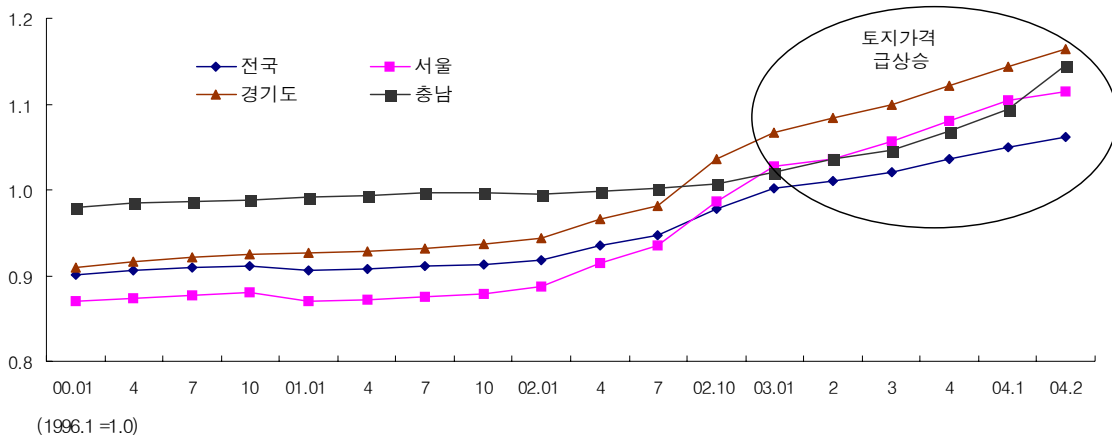
- (재건축아파트 가격 상승) 일부 특정 선호지역의 초과수요 현상에 따른 재건축아파트가격 상승은 아파트 분양가를 높이는 요인으로 작용

- 대학 입시의 내신 성적 비중 확대는 강남 등 특정 지역의 주택가격 하락 요인이나, 본고사 부활 논의는 오히려 특정 지역의 주택가격을 올리는 요인으로 작용

- (토지가격 상승) 최근에 들어 행정수도 지역에 행정중심 복합도시 건설이 확정되고, 재보선 선거에 따른 각종 재개발 사업 기대 등으로 토지 가격이 충남, 수도권 등 일부 지역을 중심으로 빠르게 상승하고 있음

- 행정수도 이전 위헌 판결 이후 충청 지역의 토지 가격이 2004년 하반기 이후 크게 둔화되다가 금년에 들어 행정중심 복합도시 추진이 예정되면서 공주 및 연기 등을 중심으로 급등하고 있음

< 토지가격 추이 >

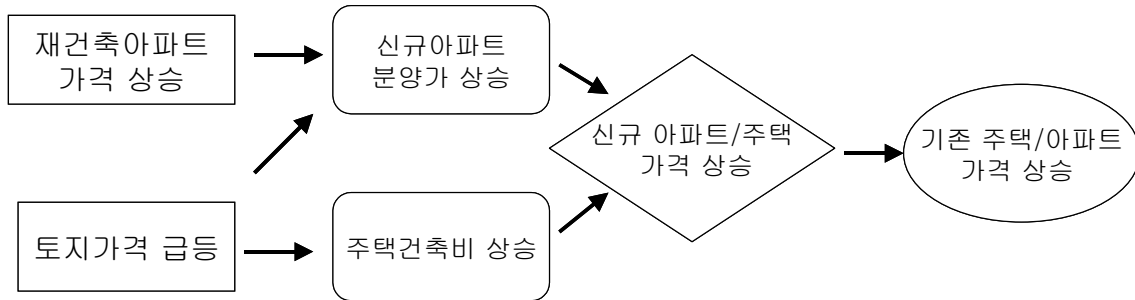


자료 : 한국토지공사

- 또한, 수도권 미니신도시 개발 등으로 경기도 일부 지역 토지가격이 급등하고, 기업도시 및 혁신도시 등에 따른 개발제한구역 해제 기대감 등으로 전국적으로 토지 가격이 빠른 상승세를 지속하고 있음
- 서울지역도 한남 뉴타운 개발과 미국 기지 이전 등으로 관련 지역의 토지 가격이 급등

- 주택가격 버블을 우려한 시중의 부동산금들이 상대적으로 규제가 적고, 투자재료가 있는 토지시장으로 유입될 가능성
- 토지가격 상승은 현재 초기단계이나 특별한 투자수단이 부재한 가운데 일반인들이 가세한다면 주택과 같이 버블화 가능성이 높음

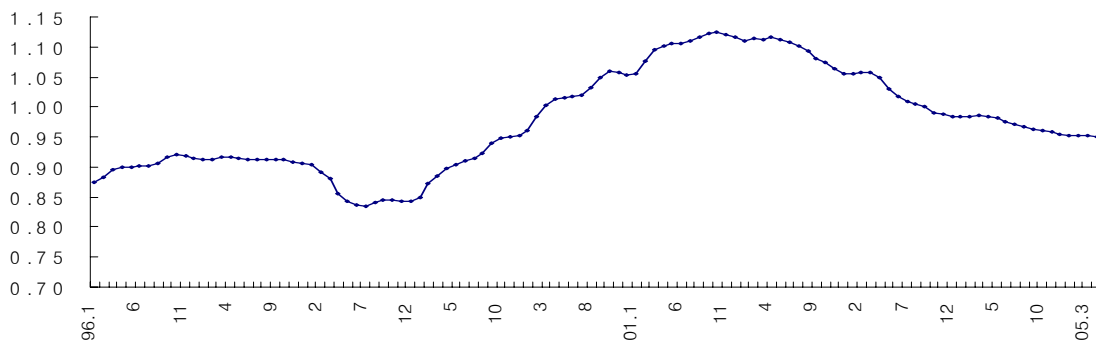
< 건축비 상승의 파급 영향 >



### 3. 시사점과 과제

- (시사점) 부진한 주택수요를 고려할 때 특정 지역의 주택가격 급등이 전국적으로 확산될 가능성은 낮으나, 토지가격 급등 현상이 장기화될 경우 주택 거래 부진 속 주택 가격 상승이라는 주택시장의 Stagflation 가능성을 배제할 수 없음
- 일부 특정 선호지역에 대한 수급 불균형에 따른 주택가격 급등 현상은 수요 측면에서의 부진으로 전국적으로 확산될 가능성은 낮음
  - 최근의 주택가격 상승에도 불구하고 주택가격의 선행지표인 전세/매매가의 하락세 지속 현상이 이를 뒷받침하고 있음

< 전국 전세지수/매매가지수 추이 >



- 다만, 앞으로 극도의 거래부진 속에 주택시장의 가격수준은 건축비 상승으로 높은 수준에서 유지되는 stagflation的 장기 침체 가능성이 우려됨<sup>2)</sup>
  - 토지가격 급등, 재건축비용 상승 등 주택비용의 상승으로 주택가격은 높은 수준을 유지할 것으로 전망되나, 주택수요의 부진으로 주택공급 및 주택거래가 극도로 침체될 가능성이 높음
  - 주택시장의 장기 침체는 건설경기, 주택거래시장 등으로 파급되면서 결국 경기회복을 더욱 더디게 만들고, 이는 향후 주택공급 물량 부족으로 이어지면서 주택가격을 매우 불안정하게 만들 가능성이 높음
- (과제) 정부는 투기지역 확대, 주택관련 세금 조정 등 단기 대책뿐만 아니라 주택시장이 장기침체에 빠지지 않도록 근본적인 대책을 마련해야 함
- (수요측면) 근본적인 주택수요 촉진 및 주택거래 활성화 정책 필요
  - 주택 분양가에 포함된 과도한 마케팅 비용과 같은 원가 상승 부분을 최소화하여 주택 거래를 활성화시킬 필요
  - 특정 지역 내의 공급확대가 어려운 상황에서 미분양아파트, 미분양 다세대 및 다가구주택 등의 효율적 활용 방안 모색 (장기 임대주택사업화 등)
  - 경기 상황과 부합하는 부동산 정책과 일관된 교육정책 등으로 소비자들의 부동산에 대한 불안 및 투기 심리를 완화
- (공급측면) 토지에 대한 투기적 수요를 억제하여 현재 진행되고 있는 토지가격 급등 현상이 장기화되지 않도록 해야 함
  - 향후 대선을 앞두고 있는 상황에서 정치권의 선심성 공약 극도 자제 필요
  - 직접적인 규제뿐만 아니라 현재 경제 내에 깔려 있는 불확실성을 해소하여 시중 부동산자금을 자본시장으로 유도

박덕배 연구위원 (3669-4009, dbpark@hri.co.kr)

2) Stagflation은 stagnation(경기침체)과 inflation(물가상승)을 합성한 단어로 경기불황 속에서 물가상승이 동시에 발생하는 현상. 70년대 오일쇼크 발생으로 불황기에는 물가가 하락하고 호황기에는 물가가 상승하는 전통적인 개념의 경제이론이 설득력을 잃은 상태에서 탄생함