

주요 내용

■ 부동산 시장 전망 ■

□ 99년도 부동산 시장 회고

- (주택 시장) 올해 평균 주택 가격은 11월까지 전년말 대비 3.6% 상승하였으나 아파트는 8.6% 상승하였고, 연립 주택과 단독 주택은 오히려 전년말 대비 소폭 하락하였음
 - 가격 차별화 현상은 IMF 이후 소득 양극화 심화, 경제 전반의 불안감 지속 등으로 주택 투자가 환금성을 중심으로 이루어졌기 때문임
- (토지 시장) 올해 토지 가격은 3/4분기까지 전년말 대비 2.02% 상승하여 주택 보다는 가격 상승률이 낮았음

□ 2000년도 전망

- (주택 가격 전망) 아파트 가격 상승세는 지속될 것이나 가격 차별화는 다소 둔화될 것임
 - 평균 주택 가격은 대략 6-7% 상승할 것으로 보여 올해 상승폭보다 커질 것으로 보임
- (토지 가격 전망) 아파트 공급 확대 정책, 그린벨트 해제에 따라 수도권, 지방 토지의 가격 상승 예상
 - 대기업들의 부채 비율 축소 정책에 따른 신규 투자 부진으로 전반적으로는 수요 위축 요인이 크나, 서울 지역 택지 부족에 따른 수도권 지역의 준농림지나 그린벨트 해제에 따른 개발 가능 지역에 대한 수요는 증가할 것임

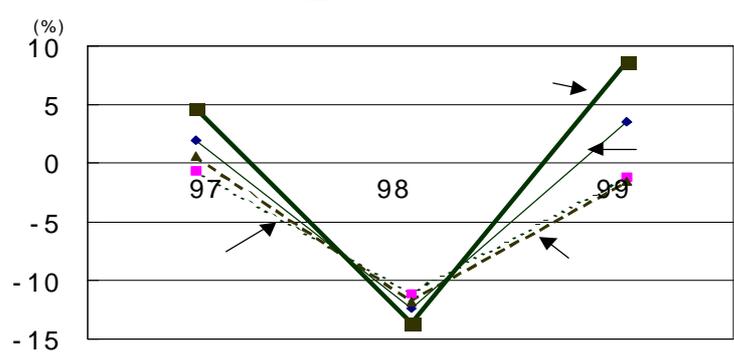
부동산 시장 전망

김 선 덕

99년 부동산 시장의 회고

- 점진적인 가격 회복과 상품별 차별화 속에서 아파트 가격 상승세가 두드러짐
- (주택 시장) 올해 평균 주택 가격은 11월까지 전년말 대비 3.6% 상승하였으나, 아파트는 8.6% 상승하였음
 - 98년에는 IMF로 인한 가계 및 기업의 급매물 확대와 고금리로 인한 수요 부진으로 평균 주택 가격이 12.4%가 하락하였고, 아파트는 13.6%가 하락하였음
- 올해 주택 시장은 정부의 미분양 전매 허용, 주택 청약 자격 규제 완화 등 규제 완화와 양도세 면제, 취득·등록세 감면 등 세제 혜택에 힘입어 수도권을 중심으로 가격 상승세가 두드러졌음
 - 이러한 아파트 가격 회복세 속에서도 지역별·상품별 가격 차별화는 심화되었음
 - 연립 주택과 단독 주택은 오히려 전년말 대비 소폭 하락하였음

< 최근 3년간 주택 가격 추이 >



- 이러한 가격 차별화 현상은 IMF 이후 소득 양극화가 심화되었고, 경제 전반의 불안감 지속으로 주택 투자가 거래 가능성, 즉 현금성을 중심으로 이루어졌기 때문임
 - 가격이 비싸더라도 거래가 활발한 아파트에 대한 수요가 더욱 증가하였음

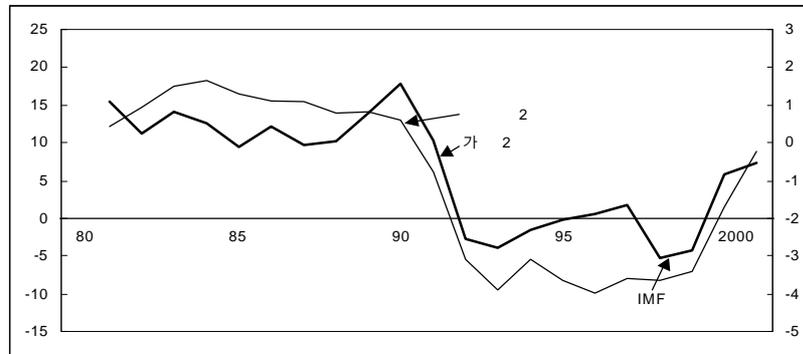
-
- (토지 시장) 올해 토지 가격은 3/4분기까지 전년말 대비 2.02% 상승하여 주택 보다는 가격 상승률이 낮았음
 - 전년에는 13.6%가 하락하였으나, 1/분기에는 0.35%, 2/4분기에는 0.84%, 3/4분기에는 0.82%가 상승하였음
 - 토지는 주택과 달리 서울보다는 지방의 가격 상승폭이 컸고, 주거나 상업용지보다는 녹지, 준농림지 등의 가격 상승폭이 컸음
 - 이는 서울 지역은 아파트 가격 차별화와 상업용 건축 지연으로 수요가 감소한 반면에 지방은 준농림지 개발이나 그린벨트 해제에 따른 개발로 인한 기대감이 반영된 것으로 보임

2000년 부동산 시장 전망

- 국내 경기 회복 지속과 IMF 기간 동안의 공급 부족으로 전반적인 가격 상승이 예상되나 차별화 경향은 다소 둔화될 것임
- (수요 촉진 요인) 경제 성장 지속과 실업률 저하, 창업 확대, 물가 상승 등은 수요 촉진 요인임
 - 소득 증가, 실업률 저하, 창업 열기 확산 등에 따라 주택 및 상업용 부동산 수요가 증가할 것이나, 상대적으로 98년이래 공급은 위축되었음
 - 특히 아파트의 경우 내년 입주 물량이 부족하고, 이미 주택 가격 대비 전세 가격 수준이 높아 국내 경기 회복에 따라 소득이 상승하면 전세 수요가 구매 수요로 전환될 것임
- (수요 위축 요인) 중산층 수요 위축, 높은 주택보급률, 차별화 경향 지속은 수요 위축 요인임
 - IMF 이후 소득 양극화로 중산층의 수요 기반이 좁어진 것이 회복되지 못했음
 - 가격 차별화 경향으로 일부 지역, 일부 상품의 가격 상승 효과가 부동산 시장 전반으로 확산되지 못하고 있음
 - 서울, 부산, 대구 등 일부 대도시를 제외한 지역은 주택 보급률이 이미 상당히 높은 수준에 도달했음
- (주택 가격 전망) 아파트 가격 상승세는 지속될 것이나 가격 차별화는 다소 둔화될 것임

- 수요 촉진 요인과 수요 위축 요인이 혼재하기는 하나 서울, 수도권외의 경우 입주 물량 부족으로 수요 촉진 요인이 더 클 것으로 보임
- 2000년에는 실수요는 약간 증가하는 데에 그치나 입주 물량(97년 하반기와 98년 상반기 분양 물량) 부족해 아파트 가격의 상승이 예상됨
- 평균 주택 가격은 대략 6-7% 상승할 것으로 보여 올해 상승폭보다 커질 것으로 보임
- 이들중 수도권 아파트는 가격 상승폭이 높을 것으로 보이나, 단독 주택이나 연립 주택은 3-4% 내외 정도 상승할 것으로 보임

< 주택 가격 및 수급차 변동 및 전망 >



주: 수급차 단위 10만 호

- (토지 가격 전망) 아파트 공급 확대 정책, 그린벨트 해제에 따라 수도권, 지방 토지의 가격 상승 예상
 - 대기업들의 부채 비율 축소 정책에 따른 신규 투자 부진으로 전반적으로는 수요 위축 요인이 크나, 서울 지역 택지 부족에 따른 수도권 지역의 준농림지나 그린벨트 해제에 따른 개발 가능 지역에 대한 수요는 증가할 것임
 - 최근 창업 증가 등으로 인하여 사무실 수요가 크게 증가해 공실률이 축소되고, 임대료가 상승하고 있어 상업 용지 가격도 올해보다는 상승폭이 클 것임

(sdkim@hri.co.kr ☎ 724-4036)