

부동산시장 동향 및 2005년도 전망

- 부동산시장 동향
 - 2002년에 8.98% 급등하였던 전국의 토지가격은 2003년에는 3.43%, 2004년에는 3.22% 상승
 - 전국을 기준으로 2003년에는 아파트매매가격이 9.6% 상승, 아파트전세가격이 0.4% 하락하였으나, 2004년에는 아파트매매가격이 0.2%, 아파트전세가격이 2.1% 하락하였음
 - 도시지역의 토지거래는 2001년과 2002년 매년 30% 이상 크게 증가하는 추세를 보였으나, 2003년 들어서는 증가율이 1.9%로 크게 둔화되었고, 2004년에 들어서서는 20% 이상의 감소세로 돌아섰음
 - 기존주택의 거래는 전반적으로 한산하고, 서울 및 수도권외의 경우 매매가 매우 부진한 상황임
 - 아파트거래는 2002년까지 증가하였으나, 2003년과 2004년에는 감소
 - 2004년 3/4분기의 경우 전년동기에 비해 주택거래가 25% 감소
- 2005년도 부동산시장의 전망
 - 2005년도 부동산시장은 전반적으로 안정세가 지속될 것으로 전망됨
 - 주택시장은 하향 안정세, 토지시장은 소폭 상승세가 전망됨
 - 전국의 주택매매가격은 2.5% 내외, 서울의 아파트매매가격은 2% 내외 하락
 - 전국의 주택전세가격은 1.5% 내외, 서울의 아파트전세가격은 2% 내외 하락
 - 전국의 지가는 0.5% 내외, 수도권외의 지가는 1.5% 내외 상승

1. 부동산시장의 동향

1) 부동산가격 동향

□ 토지가격 동향

- 2002년에 8.98% 급등하였던 전국의 토지가격은 2003년에 3.43%, 2004년에는 3.22% 상승
 - 용도지역별로는 2004년의 경우 주거, 상업, 공업지역의 상승세가 둔화된 반면, 녹지지역은 5.25%, 관리지역은 5.56%, 농림지역은 3.90% 상승
 - 지역별로는 충남이 10.98%로 가장 높게 상승하였고, 그 다음으로 경기도 4.86%, 서울 3.64%, 인천 3.51% 등 수도권의 지가 상승이 두드러졌음¹⁾

<표 1> 용도지역별 토지가격 변동률 동향

(단위 : %)

구 분		2001	2002	2003	2004	04. 1/4	04. 2/4	04. 3/4	
평 균		1.32	8.98	3.43	3.22	1.36	1.09	0.77	
도시 지역	주거지역	1.27	10.15	3.41	2.64	1.32	0.81	0.51	
	상업지역	0.58	8.69	3.38	2.22	1.15	0.66	0.41	
	공업지역	0.79	6.63	2.25	2.37	1.16	0.74	0.47	
	녹지지역	2.55	10.16	5.00	5.25	1.89	1.90	1.46	
비도시 지역	관리지역	준도시지역	1.82	6.82	3.38	5.56	1.69	2.14	1.73
		준농림지역	1.97	7.42					
	농림지역		0.66	2.73	1.39	3.90	0.99	1.55	1.36
	자연환경 보전지역		1.15	1.96	1.25	2.44	0.71	1.05	0.68

자료 : 건설교통부, 지가동향

□ 주택가격 동향

- 전국을 기준으로 한 경우 2003년에 아파트매매가격이 9.6% 상승하고, 아파트전세가격이 0.4% 하락하였으나, 2004년에는 아파트매매가격이 0.2%, 아파트전세가격이 2.1% 하락하였음

1) 건설교통부, 지가동향.

- 서울의 경우 2003년에는 아파트매매가격이 10.2% 상승하고, 아파트전세가격은 3.2% 하락하였으나, 2004년에는 아파트매매가격이 0.6%, 아파트전세가격이 3.6% 하락하였음

<표 2> 전년대비 주택의 매매 및 전세가격 변동률

(단위 : %)

구분	매매		전세	
	전국	서울	전국	서울
2001년	14.5	19.3	20.0	23.4
2002년	22.8	30.8	12.2	11.5
2003년	9.6	10.2	-0.4	-3.2
2004년	-0.2	-0.6	-2.1	-3.6

자료 : 국민은행, 도시주택가격동향조사. 2004년 아파트가격 변동률은 11월 기준.

2) 부동산 거래 동향

□ 토지거래 동향

- 도시지역의 토지거래는 2001년과 2002년 매년 30% 이상 크게 증가하는 추세를 보였으나, 2003년 들어서는 증가율이 1.9%로 크게 둔화되었고, 2004년에 들어서서는 20% 이상의 감소세로 돌아섰음
 - 그러나 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등 비도시지역의 경우는 2004년에도 토지거래가 13%~42% 정도 증가하였음
- 전년동기대비 2004년 3/4분기의 토지거래를 용도지역별로 살펴보면 주거지역은 33.4% 감소, 공업지역은 26.1% 감소, 상업지역은 10.3% 감소하였음
 - 녹지지역은 12.7%, 관리지역은 17.9% 증가하였으며, 농림지역은 41.5%, 자연환경보전지역은 12.8% 증가하였음
- 전년동기대비 2004년 3/4분기의 토지거래를 지역별로 살펴보면, 대구는 43.3%, 서울은 39.2%, 부산은 36.8%, 경기도는 20.1% 감소한 반면, 충남은 39.9%, 경북은 9.9%, 강원은 8.6% 증가하였음

<표 3> 용도지역별 토지거래 증감률

(단위 : 필지기준, 전년동기대비, %)

구분	도시지역							비도시지역			
	주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	계	관리	농림	자연환경	
2001	38.4	18.3	6.3	9.3	1.8	-0.1	33.1	2.0	-12.5	-7.0	
2002	34.7	85.1	54.0	48.7	33.1	74.7	37.8	32.1	-0.5	22.6	
2003	-5.3	50.3	3.9	48.9	1.5	147.7	1.9	4.5	24.7	9.0	
2004	1/4	-17.7	66.7	-19.5	49.5	6.3	-78.6	-9.2	15.7	33.6	34.9
	2/4	-30.4	26.7	-32.5	30.3	-14.1	-86.4	-24.9	31.2	42.7	34.8
	3/4	-33.4	-10.3	-26.1	12.7	-28.9	-13.1	-27.5	17.9	41.5	12.8

자료 : 건설교통부 토지국.

<표 4> 지역별 토지거래 증감률(2004년 3/4분기)

(단위 : 필지기준, 전년동기대비, %)

지역	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
증감률	-14.6	-39.2	-36.8	-43.3	-29.3	-22.9	-8.6	-2.6	-20.1	8.6	-10.5	39.9	-4.6	0.2	9.9	6.5	-12.6

자료 : 건설교통부 토지국.

□ 주택거래 및 수급 동향

- 기존주택의 거래는 전반적으로 한산하고, 서울 및 수도권외의 경우 매매가 매우 부진한 상황임
 - 아파트 거래는 2002년까지 증가하였으나, 2003년과 2004년에는 감소하고 있음
 - 2004년 3/4분기의 경우 전년동기에 비해 주택거래가 25% 감소하고 있는데, 이는 「10.29 주택시장안정 종합대책」의 영향이 본격적으로 나타나면서 아파트 거래가 크게 둔화된 것이 주된 원인으로 보임

<표 5> 아파트 거래현황

(단위 : 천호)

구분	2001	2002	2003	2003. 3/4(누계)	2004. 3/4(누계)
전국	861	1,117	1,086	799	559
수도권	535	676	593	143	110
서울	204	213	203	192	123

자료 : 한국토지공사.

- 2004년 10월말 현재 주택공급은 약 29만호로 과거 5년 동기간 평균에 비하여 22% 감소
 - 2004년말까지 주택공급은 40~45만호에 그칠 전망이어서 주택 공급목표량인 52만호와 추정된 연간 주택수요 45만호에 소폭 미달할 것으로 예상됨
 - 서울시 동시분양 아파트의 경우 2004년 5월에 10.22 : 1이었던 청약경쟁률이 2004년 6월에 4.96 : 1, 2004년 11월에 0.52 : 1로 계속해서 감소하고 있음
 - 미분양 아파트는 2003년말 3만 8,261호에서 2004년 11월말 현재 6만 4,660호로 69% 증가
- 최근 주택시장의 수급동향을 살펴보면, 2004년 12월 6일 현재 아파트 거래는 전반적으로 한산한 상황이며, 시장은 매도세가 매수세보다 우세한 것으로 나타나고 있음²⁾
 - 부동산중개업소를 대상으로 한 조사에 따르면 전국의 경우 ‘매도우세’가 77.8%, ‘매수우세’가 0.9%로 나타났음
 - 전세의 경우 전국적으로는 공급이 수요보다 다소 우세하나, 서울 및 수도권은 월등히 우세함

<표 6> 연도별 주택공급실적

(단위 : 호)

구분	전국	아파트비율	수도권	아파트비율	서울	아파트비율
2002년	666,541	57%	376,247	50%	159,767	32%
2003년	585,382	80%	297,289	80%	115,755	72%
2004년	290,514	82%	122,112	85%	36,308	79%

자료 : 건설교통부 주택국.

<표 7> 전국 미분양 아파트 현황

(단위 : 호)

연도별	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년
전국	58,550	31,512	24,923	38,261	64,660
수도권	19,785	9,360	1,387	7,370	17,288

주 : 2000년~2003년은 매년 12월말 기준, 2004년은 11월말 기준

자료 : 건설교통부

2) 국민은행, “주간아파트가격 동향조사 2004-47호”.

2. 2005년도 부동산시장의 전망

1) VAR 모형에 의한 전망

- VAR 모형에서는 1991년 1/4분기부터 2004년 3/4분기까지의 자료를 이용하였고, 이자율, GDP, 전세가격지수, 지가지수, 주택매매지수를 변수로 사용하였음
 - 이자율은 3년만기 회사채수익률을 사용하고, 주택매매지수, 전세가격지수, 그리고 지가지수는 전국 및 수도권 종합지수를 사용하였음
- VAR 모형에 의한 2005년도 부동산가격 전망
 - 전국의 주택매매가격은 2.86%, 서울의 아파트매매가격은 1.97% 하락
 - 전국의 주택전세가격은 1.15%, 서울의 아파트전세가격은 2.87% 상승
 - 전국의 지가는 0.4%, 수도권의 지가는 1.56% 하락

<표 8> VAR 모형에 의한 전망

(단위 : %)

구분	주택매매가격		주택전세가격		지가	
	전국	서울(아파트)	전국	서울(아파트)	전국	수도권
VAR 모형 분석 결과	-2.86	-1.97	1.15	2.87	-0.40	-1.56

2) 전문가 의견조사 결과

- 국토연구원이 2005년 12월 하순에 부동산 전문가(교수, 연구원 등)를 대상으로 실시한 의견조사 결과, 2005년에도 부동산시장은 안정세가 지속될 것이라는 의견이 지배적임
 - 전국의 주택매매가격은 2.53%, 서울의 아파트매매가격은 2.09% 하락하고, 전국의 주택전세가격은 3.05%, 서울의 아파트전세가격은 2.84% 하락할 것으로 전망

<표 9> 전문가 의견조사 결과

(단위 : %)

구분	주택매매가격		주택전세가격		지가	
	전국	서울(아파트)	전국	서울(아파트)	전국	수도권
전문가 의견조사	-2.53	-2.09	-3.05	-2.84	0.62	1.73

- 전국의 지가는 0.62%, 수도권 지가는 1.73% 상승할 것으로 전망

3) 2005년도 부동산시장의 종합적 전망

- VAR 모형 분석 결과와 전문가 의견조사 결과 간에 다소 차이를 보임
 - 주택매매가격 2~3% 하락 전망은 모형 분석 결과와 전문가 의견조사 결과가 일치하나, 주택전세가격과 지가예측에서 혼조세를 보임
 - VAR 모형 분석 결과는 모형에 포함시킬 수 있는 변수에 한계가 있으며, 최근 국내의 경제의 흐름과 정책 등을 모두 반영하지는 못함
 - 전문가 의견조사 결과는 전문가의 직관에 의존하는 한계가 있음
- 예측의 신뢰성을 제고하기 위해서는 모형 분석 결과와 전문가 의견조사 결과를 보완할 필요가 있음
 - 건설경기 침체, 주택 투기억제 대책의 지속적 추진, 2001~2003년 기간 중 연평균 60만호 주택 건축허가에 따른 입주물량 과다 등으로 주택매매가격은 하락 예상
 - 입주물량 과다, 주택 유통시장의 거래 부진 등으로 주택전세가격도 하락 예상
 - 다만, 입주물량이 2004년보다는 다소 감소할 것으로 예상되어 전세가격 하락폭은 둔화될 것으로 전망
 - 신도시 개발을 포함한 수도권 개발수요의 지속, SOC 투자 확대, 경제자유구역 추진 등에 따라 지가는 국지적으로 상승 예상
- 이상을 종합하면, 2004년에 이어 2005년도에도 부동산시장은 전반적으로 안정세가 지속될 것으로 전망됨. 즉, 주택시장은 하향 안정세, 토지시장은 소폭 상승세가 전망됨
 - 전국의 주택매매가격은 2.5% 내외, 서울의 아파트매매가격은 2% 내외 하락
 - 전국의 주택전세가격은 1.5% 내외, 서울의 아파트전세가격은 2% 내외 하락
 - 전국의 지가는 0.5% 내외, 수도권 지가는 1.5% 내외 상승

<표 10> 2005년도 부동산가격의 종합적 전망

(단위 : %)

구분	주택 매매가격		주택 전세가격		지가	
	전국	서울(아파트)	전국	서울(아파트)	전국	수도권
2005년 전망	2.5% 내외 하락	2% 내외 하락	1.5% 내외 하락	2% 내외 하락	0.5% 내외 상승	1.5% 내외 상승

3. 부동산시장 안정을 위한 향후 정책방향

- 부동산시장을 2005년도에도 안정시키기 위해서는 다음과 같은 정책기조의 유지 필요
 - 첫째, 부동산시장이 정상적으로 작동하게 하기 위해서는 실거래가 과세기반의 구축, 다주택 보유자에 대한 양도소득세 중과 등의 부동산투기억제시책을 일관되게 추진할 필요가 있음
 - 둘째, 실거래가 과세기반에 따른 과세표준 인상과 세율 인하의 효과에 대해 조속히 모의실험을 실시하여 거래세가 실질적으로 인하되도록 하여 정책의 집행과정에서 나타날 수 있는 부작용을 최소화할 필요가 있음
 - 셋째, 주택의 건설과 거래를 촉진시키는 정책이 필요하며, 이를 위한 세제, 금융, 그리고 관련제도의 보완 등이 필요함
 - 민간택지의 원활한 공급을 촉진하고, 실수요자가 주택을 쉽게 구입할 수 있도록 주택금융 대출한도도 완화할 필요가 있으며,
 - 임대주택과 소형주택 투자를 촉진하기 위해서는 부동산투자회사(REITs), 부동산 펀드 등 부동산 간접투자에 대하여 세제와 금융 지원을 강화할 필요가 있음
 - 넷째, 부동산시장 동향을 파악하여 정책에 반영함으로써 정책시차를 최소화할 필요가 있음

국토연구원 최수 책임연구원 (soochoi@krihs.re.kr, 031-380-0281)

국토연구원 박천규 연구원 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)

국토연구원 노희순 연구원 (hsnho@krihs.re.kr, 031-380-0284)