
서울지역 부동산 경기전망 및 대책

SDI No.2003-PR-09

2003

연구진

연구책임 오용협 (서울시정개발연구원 부연구위원)

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서 서울특별시의 정책과는 다를 수 있습니다.

< 목 차 >

| | |
|---|----|
| 1. 서론 | 2 |
| 2. 서울시 부동산 경기 동향 | 8 |
| 가. 가격으로 본 부동산 경기 동향 | 8 |
| (1) 강남북간 가격 상승폭의 격차 확대 두드러져 | 8 |
| (2) 강남지역중에서도 일부 구를 중심으로 가격상승을 커 | 9 |
| (3) 실질가격으로 볼 때 아직 고점에 이르지 못함 | 11 |
| (4) 전세가 증가율이 매매가 증가율보다 훨씬 높음 | 14 |
| (5) 국제가격 비교 | 16 |
| (6) 국제적 부동산 가격 상승 동조 현상의 시사점 | 19 |
| 나. 현 부동산 경기 버블인가? | 20 |
| 3. 현재 부동산 경기의 결정 원인 | 23 |
| 가. 수요측면: 강남지역이 새로운 개념의 주택수요 창출 | 24 |
| 나. 공급 측면: 공급 감소, 아파트 대형화 추세로 인한 가격 이중상승 시현 | 25 |
| 다. 현재는 잠재수요의 실현 환경이 갖춰진 상황: 경기부진, 저금리, 주택마련대출 조건 완화, 풍부한 유동성 | 27 |
| 4. 향후 전망 | 32 |
| 5. 서울시의 시사점과 정책 제언 | 35 |
| □ 참고문헌 | 39 |
| □ 부록 | 42 |

< 표 차례 >

| | |
|---|----|
| <표 1> 전세가, 매매가의 금리와의 민감도 | 15 |
| <표 2> 주택가격 상승률 국제비교 | 17 |
| <표 3> 서울시 주택 건설 유형별 비율 | 25 |
| <표 4> 2000~2002년 강남지역 연평균 주택공급 현황 | 25 |
| <표 5> 재건축사업시 가구수 증가율 | 26 |
| <표 6> 5개 저밀도지구의 재건축사업 현황 | 26 |
| <표 7> 강남구내 재건축단지 건설계획 | 27 |
| <표 8> 기업 및 개인부문의 자금 조달 규모 | 29 |
| <표 9> 2002년 말 기준 단기부동자금 추정치 | 30 |
| <표 10> 서울시 부동산 세수 추이 | 36 |

< 그림 차례 >

| | |
|---|----|
| <그림 1> 주택가격 변화 추이 (명목, 1986.1 - 2003.6) | 8 |
| <그림 2> 아파트 매매가 추이 | 9 |
| <그림 3> 2003년 상반기 서울 아파트 가격 증가율 | 10 |
| <그림 4> 실질 주택가격 추이 (전국, 서울, 강남, 강북) | 11 |
| <그림 5> 실질아파트 가격 추이 (1986.1 - 2003.6) | 12 |
| <그림 6> 2003년 상반기 서울시 구별 실질아파트가격 상승률 추이 | 13 |
| <그림 7> 서울시 주택 전세가 대비 매매가 추이 | 14 |
| <그림 8> 실질주택가격 증가율 국제비교 | 18 |
| <그림 9> 일본의 부동산 경기 추세 | 21 |
| <그림 10> 서울시의 최근 주택경기를 결정하는 수요 공급 요인 | 23 |
| <그림 11> 금리 추이 | 28 |

1. 서론

1. 서 론

서울시 등 수도권을 중심으로 하여 부동산¹⁾ 경기 흐름이 불안정한 모습을 보이고 있다. 경기부진상황이 지속되고 있음에도 불구하고 부동산경기는 지속적인 상승세를 보이고 있으며 서울 일부지역의 경우 과열양상을 보이는 등 부동산경기에 대한 불안감이 상존하고 있는 것이다. 부동산 경기는 경제전반에 다양한 경로로 영향을 미치게 되는데, 부동산경기 상승은 개인이 보유하고 있는 자산가치를 상승시킴으로써 개인소비에 영향을 미치게 되며, 현재와 같은 저금리 기조하에서 이미 완화추세에 있는 주택담보대출의 규모를 더욱 확대시킴으로써 경제 전체의 레버리지를 증대시키는 결과를 가져오게 된다.

이러한 현상이 경제불안요소로 인식되게 되는 것은 강남 등 서울의 일부지역을 중심으로 발생하고 있는 현재의 부동산경기 과열 현상이 경기부진 상황에서 발생하고 있다는 데에 있다. 먼저 경기를 보면 금년 초 6%대까지 전망되었던 2003년도 GDP 성장률의 경우 금년 말 3%대 달성도 어려워 보이는 상황이다. 자금이 중장기투자가 요구되는 생산부문으로 투자되지 못하여 경기부진의 한 원인을 제공함과 동시에 경기회복을 지연시키고 있는 것이다. 경기부진은 그 자체로는 부동산경기를 억제하는 요인이나 시중의 부동자금이 풍부한 상황에서는 경기부진으로 인해 실물부문의 투자자금 유입이 제한되면서 기대수익율이 보다 높은 부문 - 즉 최근의 부동산시장 - 으로의 자금유입을 유발시킴으로써 부동산경기 상승효과를 낳게 된다. 이와 더불어 저금리 기조하에 주택관련대출 규모의 증가, 풍부한 시중 부동자금 등의 요인은 부동산경기를 더욱 높이는 요인으로 작용하였다. 1996년말 240조원 규모로 추정되었던 가계 및 기업 보유 분 단기 부동자금은 2002년말 480조원 규모로 증가된 것으로 추정되고 있다. 반면에 기업의 체감경기는 저조한데 은행권의 기업대출 규모의 증가세가 가계부문 대출규모의 증가세에 비해 낮게 나타나는 현상 등은 이를 뒷받침한다.

부동산은 기본적으로 자산의 개념이며 크게 거주와 투자수익을 위한 목적의 두가지 이유로 그 소유가 결정된다. 이 두 가지 이유 모두에서 최근의 서울의 부동산경기 상승 현상은 이유가 있는 것으로 보인다. 먼저 거주 목적에서 볼 때, 주택의 경우 개인의 생활수준이 향상되면서 주택상품에 대한 기호도 다양화되고 고급화됨으로써 보다 높은 질의 거주형태에 대한 수요가 증가하게 된다. 이는 주택자체의 고급화와 편의성 등 주택내부적인 가치 뿐 아니라, 주택이 위치하고 있는 주변 환경의 가치 - 편의성, 쾌적성, 교육여건 등 - 가 가격결정의 중요한 요소로 등장함을 시사하며 이를 나타내는 대표적인 예가 서울의 강남지역이라 할 수 있을 것이다. 이러한 추세에 맞추어 공급되는

1) 본 연구에서 부동산은 아파트를 중심으로 한 주택을 의미함.

상품의 가격은 상승하게 되는 것이 당연하나, 강남지역을 중심으로 하여 주택의 내재 가치 - 주택 내부적 및 환경적 가치를 모두 포함 - 이상으로 가격이 형성되고 있다는 우려가 큰 상황이다. 주택에 대한 수요는 실질적인 구매력을 갖춘 실질수요자 층과 현재 구매력은 없지만 자금이 준비되면 구매를 하고자하는 대기 수요자 층에 의해 결정되는데, 저금리하의 보다 확대된 주택관련 대출이 허용되는 환경에서는 대기수요가 보다 용이하게 실질수요로 전환할 수 있기 때문에 주택의 내재가치 보다 더 높게 주택가격이 결정될 소지가 있는 것도 사실이다.

투자수익의 측면에서 볼 때, 우리나라의 부동산시장은 상대적으로 안정적이며 높은 투자수익을 제공하는 자산으로 인식되며 실제로 부동산투자 수익이 타 자산 투자로 인해 획득되는 수익보다 높게 나타났던 것이 현실이다. 부동산 자체가 갖는 가격의 하방경직성(downward stickiness)과 장기적으로 주식 등 타 자산보다 높은 수익률을 보여 온 점, 부동산 경기에 대한 일반적인 상승세 기대 의식 상존 등은 IMF 위기와 같은 국가경제에 예상치 못한 부의 충격(negative shock)이 주어졌던 시기를 제외하고는 우리나라의 부동산시장이 일반적으로 보여 왔던 특징이다. 이러한 기본적인 기초위에 저금리 경제라는 새로운 거시경제조건이 형성됨으로서 투자이익만을 목적으로 대출을 통해 주택을 구매한 뒤 매매차익을 실현하는 소위 고수익, 고위험 투자자군이 활동하기에 보다 유리한 환경이 도래하고, 기대수익율에 따라 움직이는 풍부한 시중 부동산금이 경기 하락세와 맞물려 부동산에 대한 실질수요를 더욱 증대시키는 요인으로 작용하게 됨으로써 투자수익의 목적에 의해서도 부동산경기를 더욱 상승시키는 요인이 되었다.

최근의 강남을 중심으로 한 서울시의 부동산 경기 상승 현상은 경기, 금리, 대출규모, 부동산자금 등 거시경제적 요인들이 주택선호도 변화 추세 등 주택시장 내부적인 요인과 결부되면서 이루어진 결과이다. 이러한 요인들로 인한 서울시의 부동산경기의 상승 정도는 지역별로 차이를 보이며, 과열양상을 나타내는 지역은 이러한 요인들이 가장 크게 부각된 지역이다. 즉, 정도의 차이는 있으나 상기의 제반 요인들이 부동산경기에 전체적으로 영향을 미치면서 국지적으로 과열현상이 나타나고 있는 것이다.

부동산 가격 상승현상은 일본, 독일 등 일부 국가를 제외하고는 선진국에서도 공통적으로 나타난 국제적인 현상이다. 1995년에서 2002년 사이의 부동산 가격 증가율 전국평균치를 국제 비교한 결과²⁾에서 보면 한국이 명목가격 및 실질가격 기준에서 유로(Euro)국 평균 및 미국보다 낮게 나타난다. 2002년도 증가율만을 보면 한국은 영국, 스페인, 호주 보다는 낮고 미국보다는 높게 나타난다. 서울을 강북과 강남지역으로 구

2) 본 보고서 제2장 5절 참조.

분하여 세계도시들과 비교한 결과에서는 강남지역의 경우 1995년에서 2002년 사이의 주택가격 증가율이 런던, 뉴욕, 암스테르담, 시드니 등 외국도시의 도시전체 평균증가율보다도 낮게 나타난다. 즉 현재 우리나라의 부동산경기 과열의 핵심은 서울지역 나아가 전국의 부동산 경기 과열이 아니라 서울의 강남 일부지역의 부동산 과열 현상에서 비롯된 부동산경기의 양극화이며 이를 통한 일반서민층의 상대적인 박탈감의 크기가 할 수 있다.

서울시 부동산경기추세에 대한 향후 전망은 거주를 위한 부동산 보유 측면과 투자수익을 위한 매매의 두 가지 측면으로 나누어 보아야 한다. 거주목적의 부동산경기는 당분간 상승 추세가 지속될 것이 확실시된다. 이는 보다 나은 거주환경을 추구하는 것이 개인의 기본적인 속성이라는 원천적인 수요 요인과 최근의 부동산경기 상승으로 인해 공급자의 신규공급여력이 건재한데다 저금리기조의 변화가 가시적인지 않은데서 기인한다.

반면에 투자목적의 부동산보유의 경우는 향후 전망이 상대적으로 불투명하다. 이미 서울지역의 부동산 과열지역의 경우 버블논의가 있을 정도로 가격상승에 대한 경계심이 높은 상황이며 정부의 부동산대책도 현재 일반적으로 과열현상이라 인식되고 있는 지역에 그 초점이 맞추어져 있기 때문에 가격상승에 대한 저항이 클 것으로 예상되기 때문이다. 서울 일부지역의 부동산 경기 과열현상은 정부가 내놓는 일련의 강도 높은 부동산대책의 직접적인 영향권 내에 있으므로 정부대책의 영향이 상대적으로 적은 부동산을 중심으로 지속되어 갈 것으로 예상되기는 하나 부동산 경기과열현상을 감소시키는 방향으로 작용할 것이다. 그러나 다른 측면에서는 재건축규제강화 정책에서 보여지듯이 공급억제효과를 가져옴으로써 초과수요 양상의 공급자시장으로 정의되는 현재의 부동산시장의 근본책으로 기능하기 어려운 측면이 있어서 부동산경기의 급랭현상은 도래하지 않을 것으로 전망된다.

부동산경기를 나타내는 다른 요인으로서 부동산가격의 펀더멘탈을 보여주는 전세가격의 경우 최근의 안정화추세는 전체부동산경기의 안정에 기여하는 요소이나, 저금리하에서 주택마련이 상대적으로 용이해진 현재의 여건에서 볼 때 전세수요자체의 감소가 전세가격 안정을 가져오는 요소로 작용하고 있는 부분도 있다. 다만 강남 일부의 우수 학군지역에는 전세가격의 상승추세가 이어지고 있어 속단은 어려운 상황이다.

정부의 전방위에 걸친 확고한 부동산경기 억제 의지는 양도소득세 기준 강화, 보유세 강화 등 부동산 거래 및 보유 전반에 영향을 미치는 정책과 재건축아파트 소형평형의 무비율 강화 등 특정 부동산에 국한되는 정책으로 나타나고 있다. 또한 토지공개념의

도입 등 향후 보다 강도 높은 정책이 검토되고 있는 배경에는 부동산 경기 버블 형성을 사전에 방지하여 만약에 예상되는 버블 붕괴시에 이의 경제 전반에의 영향도를 사전에 방지하겠다는 의도와 함께 주택가격 양극화에 따른 일반 중산층 및 저소득층의 상대적인 박탈감 해소 의도도 있다. 다만 현재 서울의 강남 일부지역의 부동산 과열현상을 10년전 일본의 부동산 버블과 비교하는 것은 아직은무리인 것으로 사료되며 나아가 이를 근거로 하여 부동산경기 전체에 영향을 미치는 최대한의 부동산 경기 억제책을 사용한다는 것은 신중해야 할 부분이 있는 것으로 판단된다.

서울시의 강북활성화 계획은 동 지역 및 연계지역의 부동산가격을 높이는 요인으로 작용할 수도 있다. 이는 동지역 부동산의 시장가치 상승에 따른 당연한 현상이나 이 지역이 투기수요로 인해 부동산의 내재가치를 훨씬 초과하는 과열양상을 보일 가능성도 있는 것이다. 즉 강남지역에 유입되는 투기성 부동산자금이 이 지역으로 이동할 가능성이인데, 정책당국의 엄정한 관찰이 필요한 부분이라 하겠다. 강남 일부지역의 현재와 같은 높은 부동산 가격은 동 지역의 생활환경이 상대적으로 더 우수하고 동 지역에 보다 양질의 자본과 인력이 유입되어 온데 그 근본적인 이유가 있다. 문제는 동지역 부동산의 내재가치가 어느 정도이고 투기적인 버블의 규모는 어느 정도인가 하는 것인데, 동지역 부동산 가치를 형성하는 제반 요인들을 점검하여 이에 상응하는 가치를 타 지역에 형성시켜 주고, 이 과정에서 타 지역의 부동산 가격을 합리적으로 형성시켜 나간다면, 강남 일부 부동산가격 과대 형성 지역에 거주 또는 투자할 유인을 제거하는 효과를 낼 수 있다. 이는 중장기적인 정책방향이며 또한 서울시 도시계획차원에서 이루어 질 수 있는 서울시의 중요한 정책수단이다.

현재의 주택부동산 경기는 경제적인 문제이상의 사회성을 띠고 있다. 보다 나은 거주 환경을 가지고 싶어하는 것은 인간의 기본 속성이며 사회전체로 볼 때 보다 나은 거주 환경을 저비용으로 획득할 수 있게 하는 것은 바른 정책방향이다. 세금과세율 인상을 통한 부동산경기 억제책을 쓰는 경우 추가적으로 획득된 세원은 저비용의 보다 개선된 주택보급을 위해 재투자되어야 할 것이다. 그리고 기존의 부동산 거래 및 보유와 관련된 관행에 대한 보다 일관적이고 철저한 행정절차 이행이 필요한 것으로 보인다.

본 연구의 흐름은 다음과 같다. 먼저 제2장에서는 1980년대 중반의 부동산 경기 상승기이후 현재까지의 부동산 경기 분석을 통해 실질가격 기준으로 부동산경기 최대과열 지역의 경우에도 현재 시점이 1980년대 중반에서 1990년대 초반에 이르는 부동산 경기 대상승기보다 그 상승규모가 더 낮게 나타나고 있다는 점을 보인다. 또한 1990년대 중반의 조정기는 일본의 버블 붕괴기와는 그 성격이 다르며, 현재의 부동산 경기과열은 서울의 강남 일부지역을 중심으로 나타나는 현상이라는 것을 보여준다. 이를 통

해 현재의 서울지역의 부동산 버블은 국지적인 현상이며 일본과 비교할만한 버블현상은 아니라고 결론을 내리려 한다. 제3장에서는 최근의 부동산 경기의 결정 요인을 수요초과에 따른 공급자시장으로 규정할 수 있는 원인들을 제시하고 현재 발표되었거나 고려중인 정부의 주택부동산정책의 한계를 살펴보려 한다. 제4장에서는 제3장에서의 수요 공급 요인들이 향후 어떻게 움직일 것인지에 대한 가정을 기초로 하여 서울시 부동산 경기전망을 제시하고자 한다. 마지막으로 제5장에서는 서울시에 대한 시사점을 도출하고 정책방향을 제시하고자 한다.

2. 서울시 부동산 경기 동향

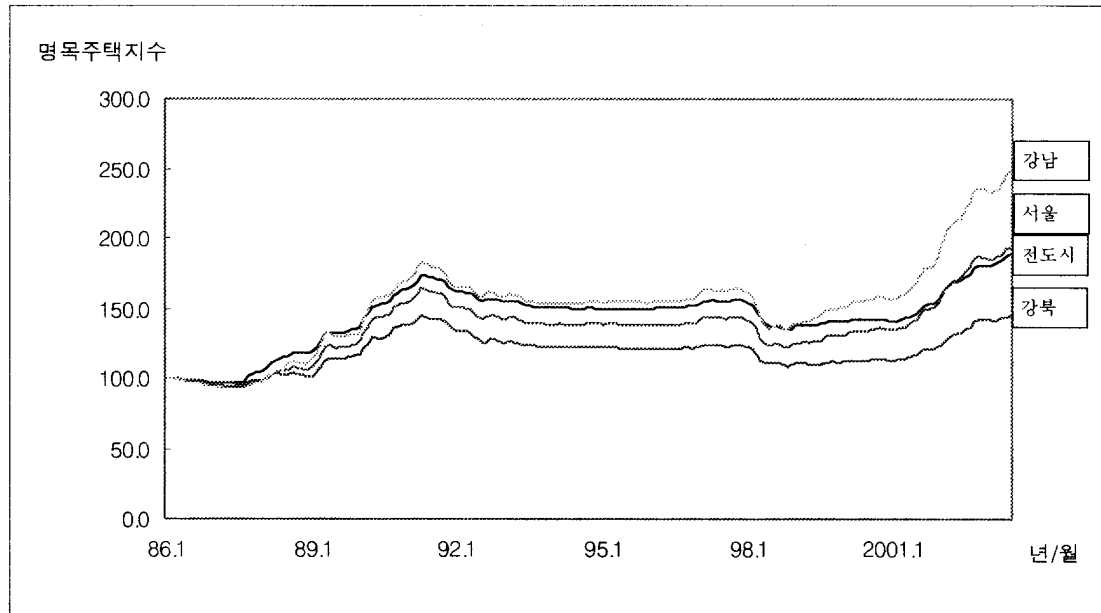
2. 서울시 부동산 경기 동향

가. 가격으로 본 부동산 경기 동향

(1) 강남북간 가격 상승폭의 격차 확대 두드러져

명목가격 기준으로 볼 때 1986년 이후의 우리나라의 부동산 경기변동 주기는 1986년에서 1991년 3월까지의 대형상승기, 이후 IMF위기까지의 조정기, IMF위기 이후 단기간의 급락기를 거쳐 최근에 이르는 상승기로 나눌 수 있다.

<그림 1> 주택가격 변화 추이 (명목, 1986.1 - 2003.6)



자료: 국민은행.

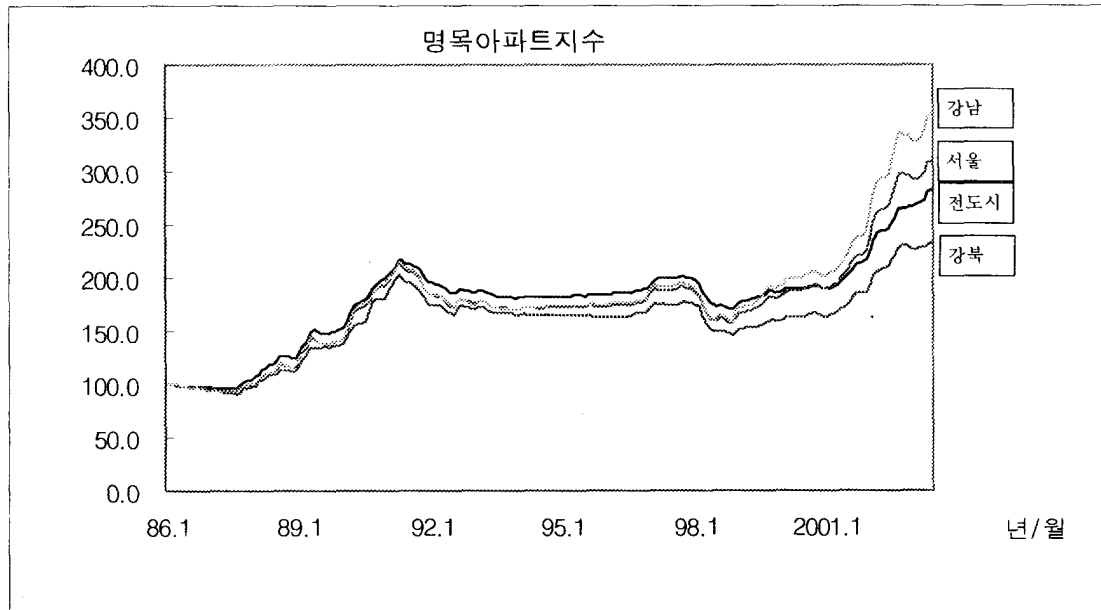
주: 1986년 1월 수준을 100으로 환산. 주택은 단독, 다세대, 아파트를 모두 포함.

동 기간 중 전국 전도시 평균, 서울평균, 강북, 강남으로 나눈 지역별 부동산 가격변동을 보면 전체적으로 부동산 가격변동 추이가 비슷한 가운데 서울 강남지역의 상승률이 제일 높고, 강북지역의 상승률이 가장 낮은 것으로 나타났다.

특히 주택형태 중 아파트의 가격변화를 보면 그 상승율이 가장 가파르게 나타나 아파트에 대한 수요가 주택수요 중 가장 높음을 반증하고 있으며, 주택과 마찬가지로 강남 지역의 상승률이 가장 높고 강북지역의 상승률이 상대적으로 가장 낮은 현상을 시현하였다.

특이할 사실은 가격의 상승추세에서 강남북간 격차가 점점 커지고 있다는 것이다. 1990년대 중반까지는 서울지역 부동산 가격이 지역별로 균등하게 변화한 반면 1990년대 말 이후의 상승기에는 강남지역의 가격 상승이 서울지역 가격 상승을 견인하고 있다. 즉 지역별 부동산 가격상승폭의 격차가 현재 서울지역 부동산 가격의 핵심 사항임을 시사하고 있는 것이다.

<그림 2> 아파트 매매가 추이



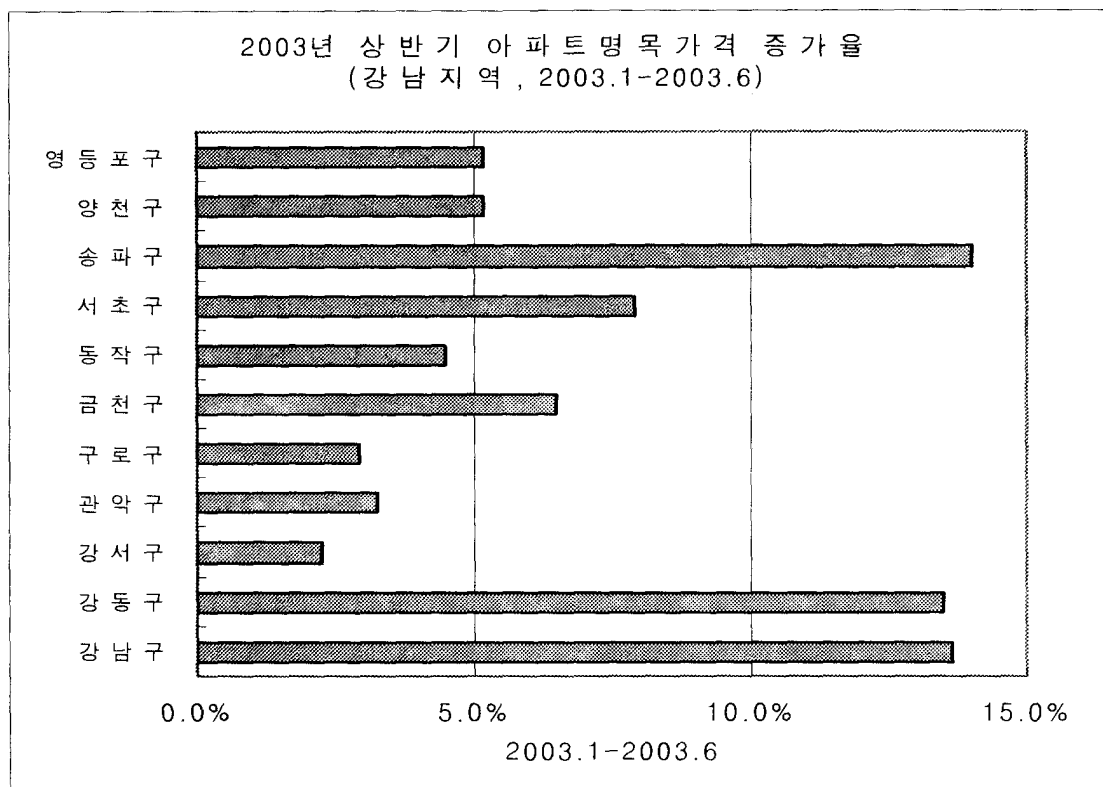
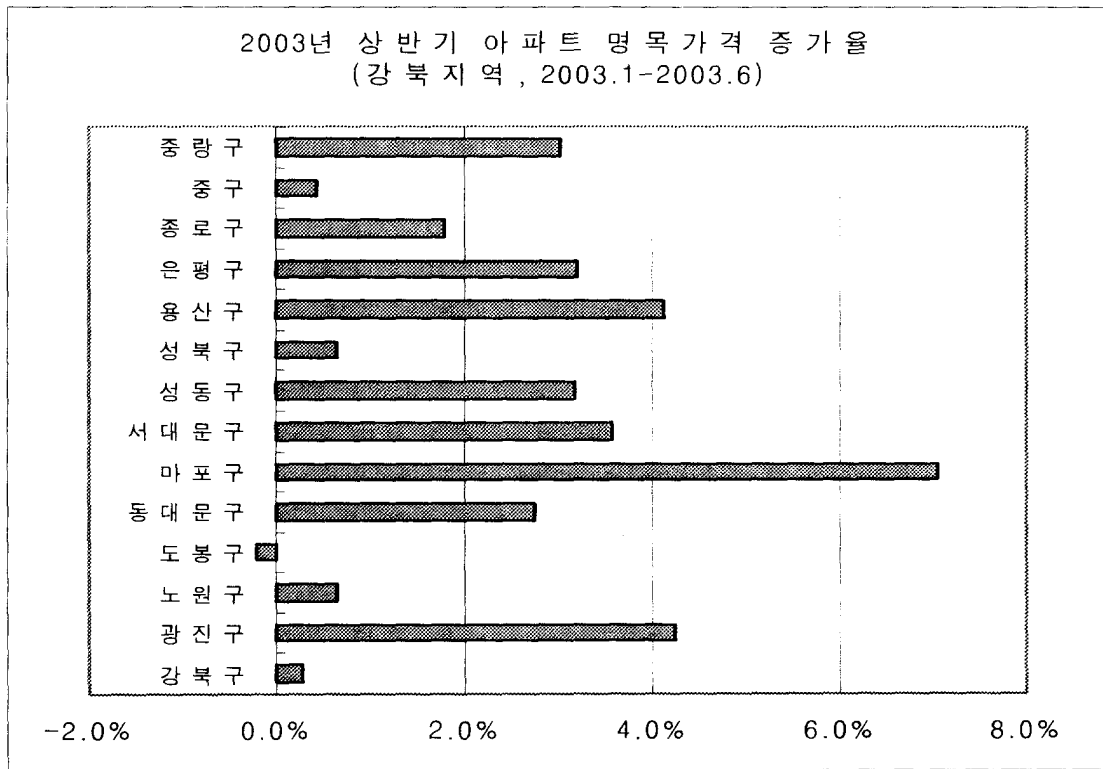
자료: 국민은행.

주: 1986년 1월 수준을 100으로 환산.

(2) 강남지역중에서도 일부 구를 중심으로 가격상승을 키

서울지역을 구별로 나누어 2003년도 상반기 아파트가격 흐름을 살펴본 결과 강남, 강북의 평균 상승률 격차가 4%대에 육박하면서 강남지역의 송파구, 강남구, 강동구가 10%가 훨씬 넘는 상승율을 기록하는 가운데 강남지역 평균이 6%대인데 반해 강북지역은 최대상승지역인 마포구가 7% 상승을 보이는 등 지역별 구별 차이가 크게 나타나고 있다.

<그림 3> 2003년 상반기 서울 아파트 가격 증가율



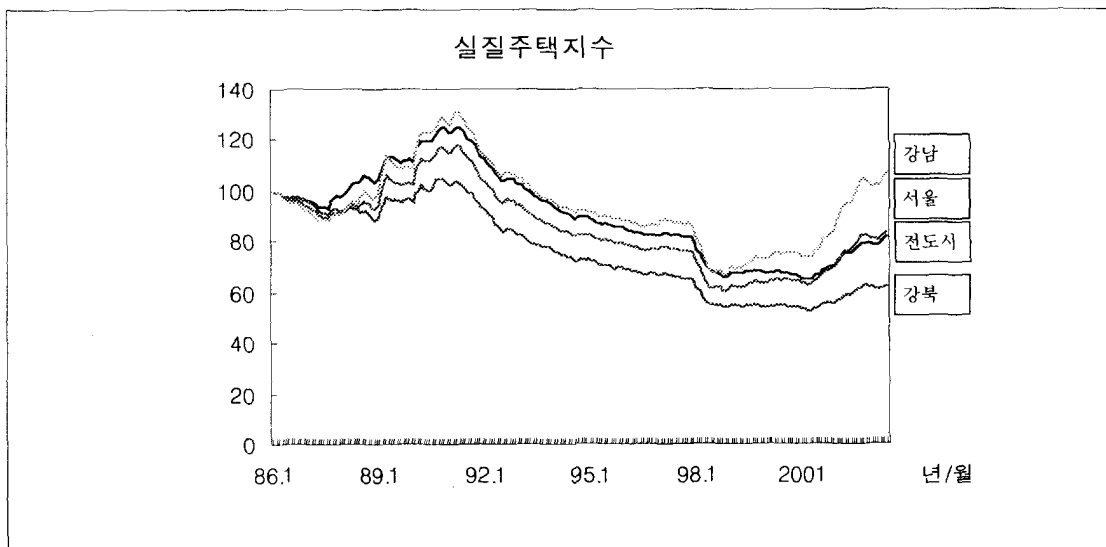
자료: 국민은행.

(3) 실질가격으로 볼 때 아직 고점에 이르지 못함

실질가격(명목가격을 소비자물가지수로 나눈 값) 기준으로 보면 1986년에서 현재에 이르는 기간동안 전국도시평균, 서울평균, 강남평균, 강북평균을 비교했을 때 강남의 주택가격 상승폭이 가장 크고 강북의 가격상승폭이 가장 낮게 나타났다. 이는 명목가격 기준시의 비교와 비슷한 양상이다.

특이할 사실은 강남지역만이 실질가격 기준으로 1986년 1월 수준 보다 높게 나타나는 것이다. 실질가격 기준으로 최고치를 기록한 시점은 1991년 4월로서 가장 높은 상승률을 보이는 강남지역의 경우도 2003년 6월 현재의 실질 주택지수가 1991년 4월 수준보다 16%가 낮게 나타나고 있다.

<그림 4> 실질 주택가격 추이 (전국, 서울, 강남, 강북)

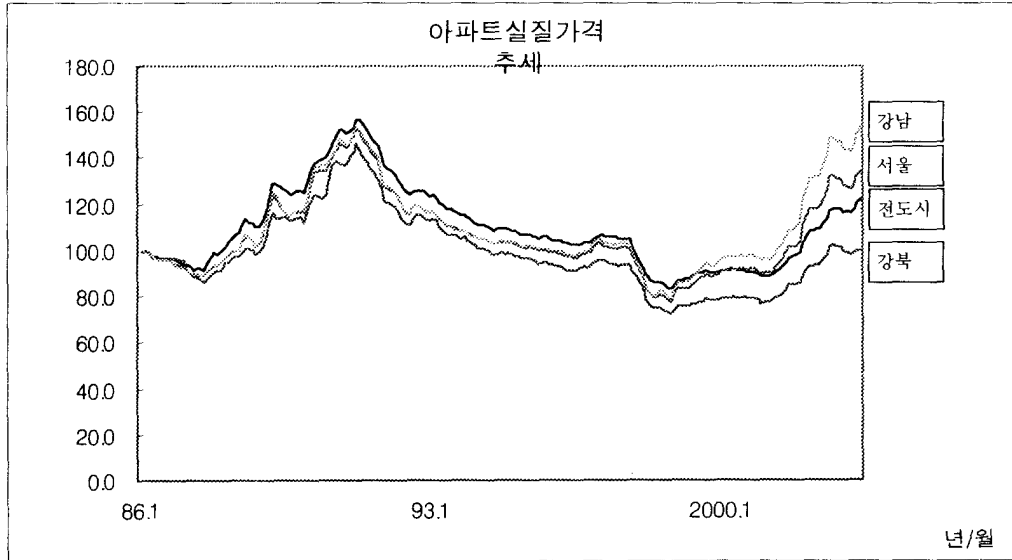


자료: 통계청, 국민은행.

주: 기간은 1986.1-2003.6. 소비자물가지수 및 주택지수는 1986년 1월 수준을 100으로 환산. 전국 도시평균 실질지수는 전국 소비자물가지수로, 서울지역은 서울의 소비자물가지수로 나누어 계산.

주택 중 가장 가파른 상승세를 보인 아파트의 경우 실질가격지수를 살펴보면 강남지역의 경우 1999년 7월 이후에야 전도시 평균보다 더 높게 나타나며, 전국도시평균, 서울평균, 강북평균, 강남평균 모두 현재가격이 1986년 1월보다 높게 나타나고 있다. 아파트의 실질가격의 경우 1991년 4월에 최고점을 보인 후 조정기를 거치고 최근 상승세를 보이고 있는데 가장 높은 상승세를 보이는 강남의 경우도 최고치에 근접하고 있으나 아직 최고치를 갱신한 상황은 아니다.

<그림 5> 실질아파트 가격 추이 (1986.1 - 2003.6)

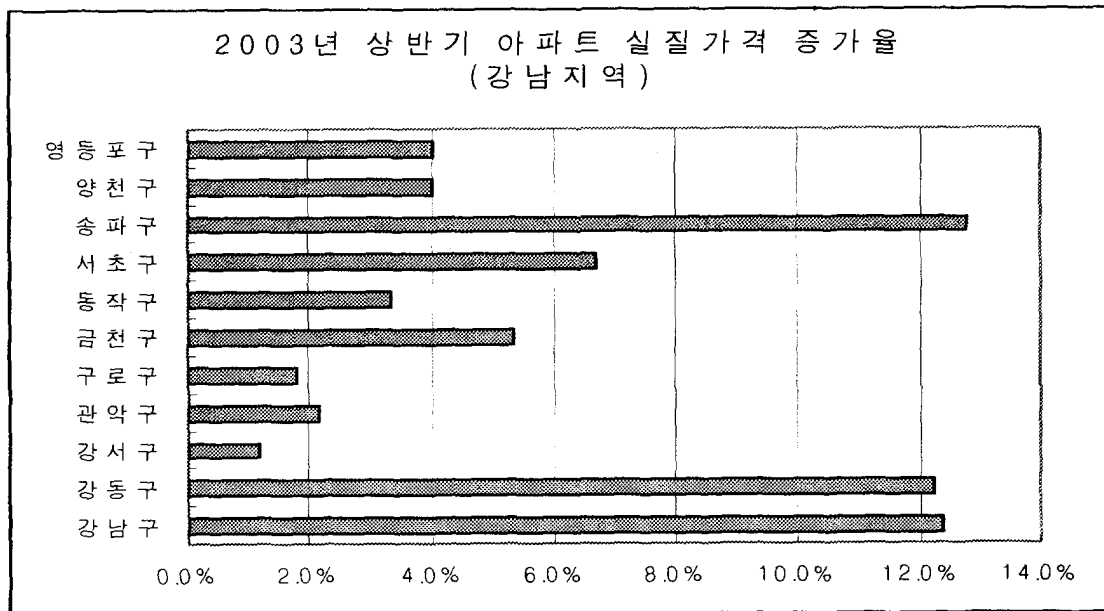
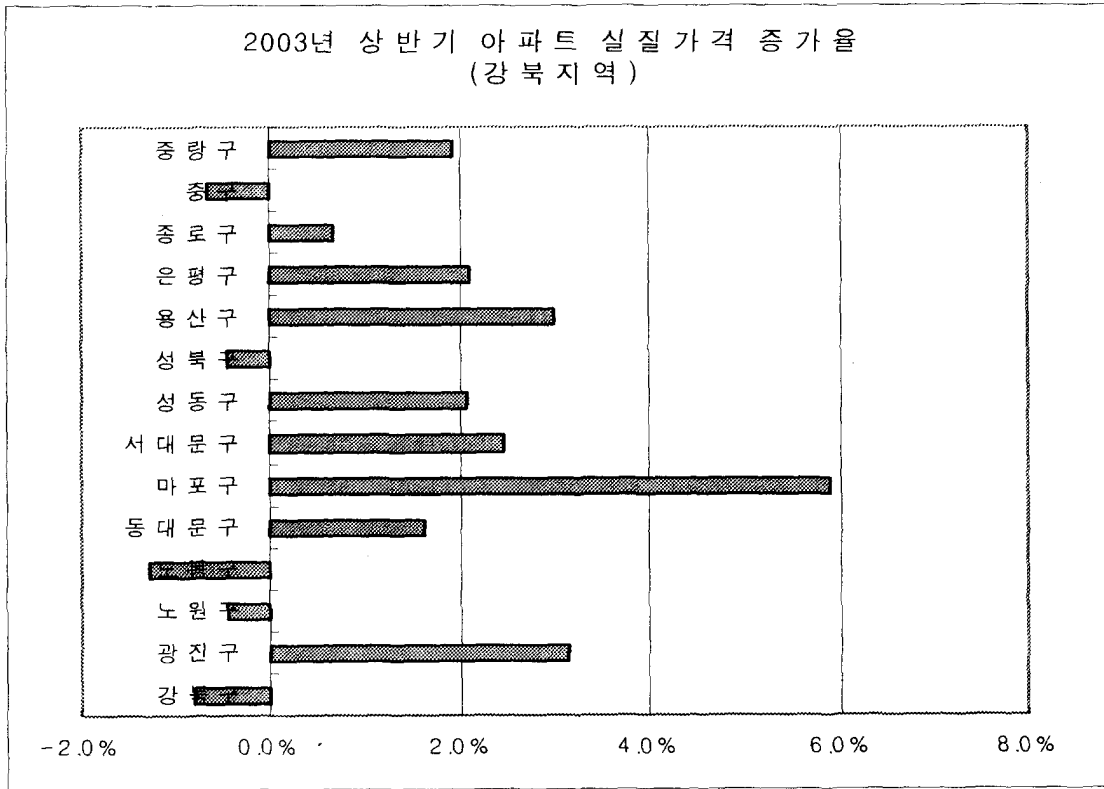


자료: 통계청, 국민은행.

주: 기간은 1986.1-2003.6. 소비자물가지수 및 주택지수는 1986년 1월 수준을 100으로 환산. 전국 도시평균 실질지수는 전국 소비자물가지수로, 서울지역은 서울의 소비자물가지수로 나누어 계산.

구별로 본 최근의 실질 아파트가격상승율은 명목가격 기준과 비슷한 추세를 보이며 강남의 송파구, 강동구, 강남구가 12%가 넘는 상승률을 보이고 있는 반면 강북의 일부 구인 경우 마이너스 증가율을 보이는 지역도 있어 부동산 가격 양극화 현상이 심화되고 있는 양상을 시현하고 있다.

<그림 6> 2003년 상반기 서울시 구별 실질아파트가격 상률 추이



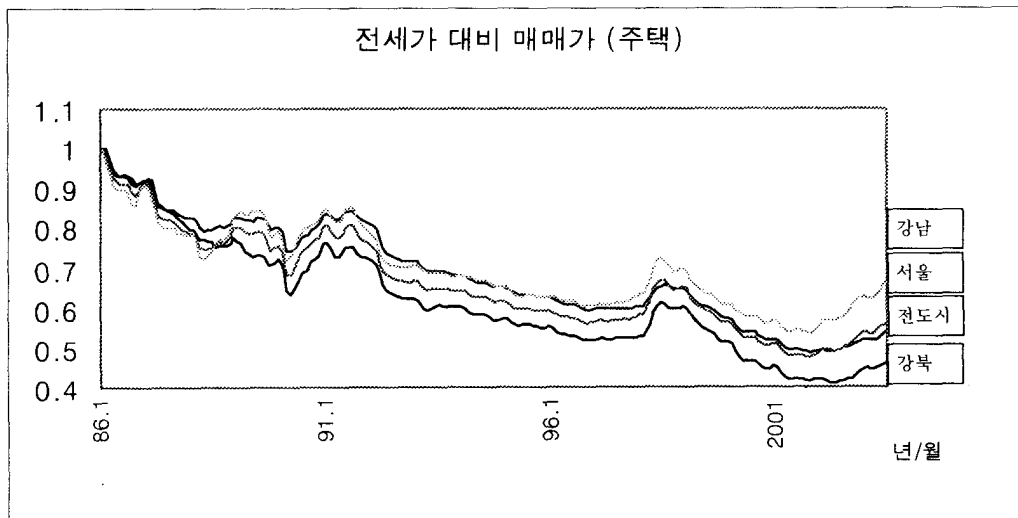
자료: 통계청, 국민은행.

주: 기간은 1986.1-2003.6. 소비자물가지수 및 주택지수는 1986년 1월 수준을 100으로 환산. 전국 도시평균 실질지수는 전국 소비자물가지수로, 서울지역은 서울의 소비자물가지수로 나누어 계산.

(4) 전세가 증가율이 매매가 증가율보다 훨씬 높음

전세시장은 현재 시장의 수급만으로 그 가격이 결정되기 때문에 투기성이 포함될 여지가 없는 시장이다. 주택의 가격은 상대가격 개념으로 전세가 대비 매매가³⁾로 표현되기도 하는데 아래의 그림에서 보여지듯이 이 개념으로 본 우리나라의 주택가격은 지난 10여년간의 장기 추세를 볼 때 매매가격 증가세에 비해 전세가격 증가세가 월등히 높아 전반적인 감소세를 시현한 것으로 나타나고 있다.

<그림 7> 서울시 주택 전세가 대비 매매가 추이



자료: 국민은행. 1986.1:2003.6.

주: 1986년 1월 수준을 100으로 환산. 매매가격지수와 전세가격지수에 동일한 물가수준이 적용되므로 두 지수간 격차는 실질가격기준과 명목가격기준과의 차이가 없음으로 상기 그림은 명목가격기준으로 표기됨.

먼저 전국평균의 경우 1986년 1월에서 2003년 6월에 이르는 기간동안 전세가격은 평균 3.5배가 증가한 반면 매매가격은 1.5배가 증가하여 전세가격 증가율이 매매가격 증가율보다 훨씬 높은 것으로 나타나고 있다.

서울지역의 경우 강남지역의 매매가가 동기간 2.5배 증가한 반면 전세가는 3.7배 증가하여 매매가와 전세가 모두 국내 최고의 증가를 보인 지역으로 나타났⁴⁾. 강북지역은

3) 조동철, 성명기 (2003. KDI)는 $p/c = r/(r - \pi + \tau)$ 라는 식으로써 (p:매매가, c:전세가, r:실질이자율, π :인플레이션율, τ :세율), 전세가 대비 매매가(p/c)는 주택자산의 일반적인 재화가격(numeraire)에 대한 실질가격이며, 인플레이션율의 확대는 주택가격을 상승시키고 이자율 하락은 주택가격을 하락시키는 것을 이론적으로 보여줌.

4) 즉 현재 시가가 5억원이고 전세가가 3억5천만원인 강남 소재 아파트의 경우, 1986년 1월 시점에서는 매매가가 2억원, 전세가는 9천5백만원임.

동 기간 중 매매가 증가율이 1.4배, 전세가 증가율은 3.2배로 강남지역보다 모두 낮다.

투기적인 수요가 진입 가능한 매매시장이 현재의 수요와 공급만으로 결정되는 전세시장보다 상대적인 안정세를 보인다는 점에서 상기의 결과는 주목할 만 하다. 전세가격의 견인요인은 신규 공급되는 보다 양질의 주택에 대한 수요로 인해 전세가가 자연 상승되는 요인과, 저금리로 인한 전세자금 이자소득이 감소되는 것을 보전해 주는 요인의 두가지로 나누어 볼 수 있다.

먼저 수요에 의해 견인되는 전세가 상승은 앞에서 살펴본대로 명목가기준 매매가 상승 추세에서 보여진다. 즉 매매가가 상승하는 과정에서 전세가가 상승압력이 상존하게 된다.

저금리하에서 전세가 상승추세는 주택주가 받는 전세자금의 이자 감소로 인해 발생하는 것으로 이는 다음의 표에서 확인된다.

<표 1> 전세가, 매매가의 금리와의 민감도

| | 전국 | 서울 | 강북 | 강남 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|
| 금리와 전세기간의 상관도 | -0.60 | -0.60 | -0.59 | -0.61 |
| 금리와 매매기간의 상관도 | -0.34 | -0.47 | -0.32 | -0.53 |

주: 연동도는 1996년 1월 - 2003년 6월간의 상관도(correlation)임. 금리는 3년만기 회사채 기준임.

3년 만기 회사채 기준금리와 전세가와와의 상관도가 -0.60 이라는 높은 연관도를 보이고 있으며 이 수준은 전국적으로 비슷한 수준이다.

금리인하로 인해 매매가가 상승하는 부동산 시장내부적인 가장 직접적인 요인은 금리저하로 주택대출이 상대적으로 용이해 짐으로써 주택의 잠재수요가 실질수요로 전환되는 부분에서 발생하는 매매가 상승에서 찾아질 수 있다. 특이할만한 사실은 금리와 매매가와의 연관도에서 지역별 차이가 크다는 점이다. 강남지역에서의 연관도가 타 지역에 비해 훨씬 높게 나타나고 있는데, 이에 대해서는 여러 가지 복합적인 원인이 있을 수 있으나 대출을 이용한 주택구입이 상대적으로 더 크게 일어나고 있는 것을 시사하고 있는 부분도 있는 것으로 보인다.

이는 최근 서울 일부지역을 중심으로 한 부동산 버블 논쟁 및 투기적 요인에 의한 부동산 경기 과열 양상의 이면에서 저금리와 부동산 시장의 원천적 수요요인이 중요한 위치를 차지하고 있음을 보여주는 것으로 해석될 수 있다. 다만 여전히 강남지역의 전세가 대비 매매가가 상대적으로 제일 높게 나타나고 있는 점과 동지역의 1999년 이후 전세가 대비 매매가가 다시 오름세를 보이고 있다는 점은 최근의 동 지역의 부동산경기 과열현상이 수요측면에서 견인되는 요소가 적지 않음을 반증한다.

상기의 결과를 종합하면 서울지역의 부동산 경기의 양상은 1) 현재시점이 80년대 중반에서 91년간에 이르는 대상승기에 비해서는 상대적으로 작은 규모의 상승세를 시현하고 있으나, 2) 강남의 일부지역을 중심으로 한 과열현상은 현실이며 이로 인해 부동산 가격의 지역별 양극화 현상이 심화되는 양상을 보이고 있고, 3) 높은 매매가 상승 이상의 전세가 상승 현상으로 집약된다. 데이터가 없어 비교하기는 검증할 수는 없으나 1980년대 후반에서 특히 현재의 부동산경기가 시장수요에 의해 견인되는 정도가 크며 강남 일부 지역의 상대적 상승폭이 크다는 점을 제외하고 전반적으로 볼 때는 서울지역 전체, 나아가 우리나라 전체를 버블성 과열시장으로 규정하기에는 한계가 있다는 점을 시사하고 있다.

(5) 국제가격 비교

부동산 경기 상승 현상은 우리나라만의 문제가 아니라 선진국에서도 나타난 국제적인 현상이다. 1990년대 미국경제의 활황을 기초로 한 자본시장의 활황세와 더불어 부동산 자산가격의 동반상승현상이 일어났는데 주식과는 다른 부동산가격의 하방경직성으로 인해 조정이 상대적으로 늦게 일어나고 있는 상황이다.

1995년에서 2002년말에 이르는 기간 동안 우리나라의 주택가격 상승률은 유로(Euro)지역 평균치에 미치지 못하고 있으며 아일랜드, 영국, 미국등 보다 낮은 양상을 보이고 있다. 그러나 2002년 한 해 동안의 상승률만을 보면 영국, 스페인, 호주에는 못 미치나 비교대상국 중 상대적으로 높은 상승률을 보이고 있어 최근의 추세는 한국이 세계적으로 높은 주택가격 상승률을 나타내고 있는 듯이 보인다.

도시비교의 경우에도 양상은 비슷하여 강남지역의 2002년 주택가격 상승률이 런던, 마드리드, 시드니에 비해서는 낮지만 다른 도시들에 비해서는 높은 양상을 보이고 있다.

이러한 결과는 한편으로는 우리나라의 부동산 경기 상승이 우리나라만의 문제는 아니고 상승정도도 국제적으로 볼 때 이상적인 현상을 보이고 있지는 않다는 점을 보여준

다. 다만 최근 1-2년간의 추세를 보면 우리나라의 부동산 경기 상승률이 국제적으로도 높은 수준이라는 점은 명백하다.

〈표 2〉 주택가격 상승률 국제비교

A. 전국평균 (%)

| | 1995-2002 | | 2002 | |
|---------|-----------|-----|------|------|
| | 명목 | 실질 | 명목 | 실질 |
| 아일랜드 | 219 | 152 | 11.1 | 6.0 |
| 영국 | 125 | 89 | 24.9 | 21.8 |
| 네덜란드 | 121 | 83 | 4.5 | 1.4 |
| 스페인 | 95 | 58 | 17.4 | 13.0 |
| 스웨덴 | 68 | 56 | 9.2 | 6.9 |
| 오스트레일리아 | 83 | 53 | 18.4 | 15.0 |
| 벨기에 | 57 | 39 | 6.9 | 5.6 |
| 프랑스 | 45 | 31 | 9.3 | 6.9 |
| 미국 | 51 | 27 | 6.9 | 4.6 |
| 유로지역 | 35 | 19 | 5.7 | 3.4 |
| 이탈리아 | 29 | 8 | 10.0 | 7.1 |
| 캐나다 | 18 | 2 | 6.7 | 2.8 |
| 독일 | -5 | -13 | -3.3 | -4.4 |
| 일본 | -20 | -19 | -4.7 | -4.2 |
| 한국 | 20 | -11 | 13 | 10 |
| 전체 지수 | 35 | 18 | 6.1 | 4.2 |

B. 도시 평균

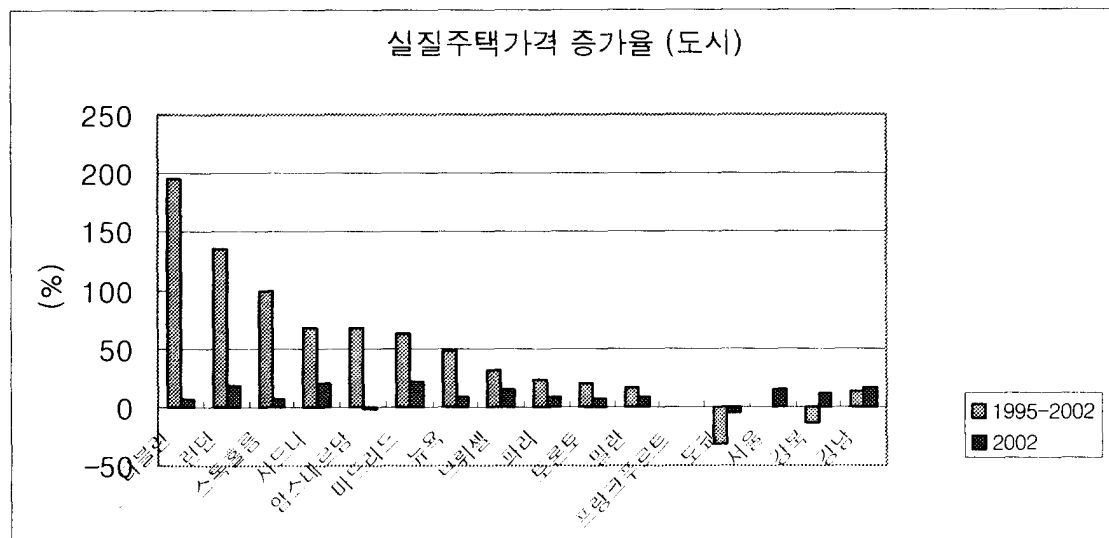
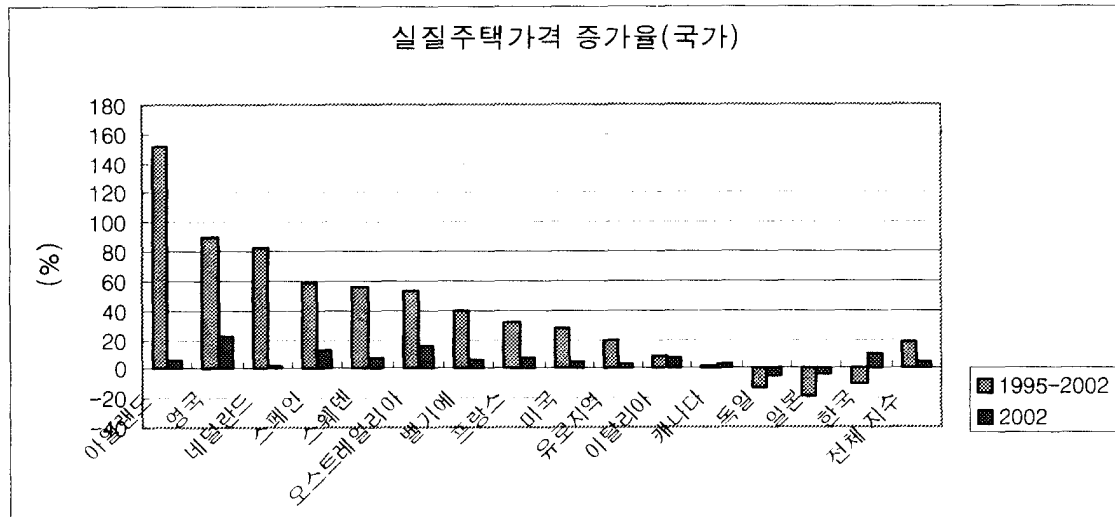
(%)

| | 1995-2002 | | 2002 | |
|-------|-----------|-----|------|------|
| | 명목 | 실질 | 명목 | 실질 |
| 더블린 | 273 | 195 | 12.1 | 7.0 |
| 런던 | 182 | 136 | 21.4 | 18.4 |
| 스톡홀름 | 115 | 99 | 8.8 | 6.6 |
| 시드니 | 101 | 68 | 22.4 | 18.8 |
| 암스테르담 | 102 | 68 | 1.1 | -1.8 |
| 마드리드 | 101 | 63 | 25.4 | 20.5 |
| 뉴욕 | 75 | 47 | 11.2 | 8.8 |
| 브뤼셀 | 50 | 32 | 16.0 | 14.6 |

| | | | | |
|--------|-----|------|------|------|
| 파리 | 37 | 23 | 10.2 | 7.9 |
| 토론토 | 38 | 19 | 9.8 | 5.8 |
| 밀란 | 40 | 17 | 11.4 | 8.4 |
| 프랑크푸르트 | 9 | -1 | 0.4 | -0.8 |
| 도쿄 | -32 | -32 | -5.5 | -5.0 |
| 서울 | 35 | -0.2 | 18 | 14 |
| 강북 | 16 | -14 | 14 | 11 |
| 강남 | 52 | 13 | 22 | 17 |

자료: The Economist, 2003년 5.31일자. 한국자료는 서울시정개발연구원.
 주: 전체지수는 한국 제외 평균치.

<그림 8> 실질주택가격 증가율 국제비교



자료: 상기 표 재구성.

이러한 현상을 볼 때 우리나라 전체의 주택경기는 서울지역도 강남정도가 과열양상이라 볼 수 있지만 일본의 경우와 같은 대규모의 버블에 진입한 것인지에 대해서는 아직은 회의적으로 보인다.

다만 우리나라의 경우 2002년도 이후에도 부동산 경기상승세가 지속되고 있다는 점은 유의할 사실이며 이러한 추세가 앞으로 어떻게 지속될 지는 우려되는 바이다.

(6) 국제적 부동산 가격 상승 동조 현상의 시사점

Newsweek 2003. 8. 18일자는 “국제 핫머니 전세계에 유동성 홍수 현상 초래” 라는 특집기사에서 다음과 같은 국제적인 자산가격 상승현상을 보도하고 있다.

“90년대 말에 불어닥친 닷컴주를 중심으로 한 기술주 열풍이 버블로 판명된 이후 부동산이 새로운 투자처를 찾아 나서는데 주저하고 있는 상황이다. 또한 세계적인 저금리현상은 유동자금이 설비투자도 흘러들어가지 않고 저리자금을 활용한 주택마련 또는 용자금 상환으로 더욱 활용되고 있는 상황이다.

미국, 유럽, 일본의 금리인하로 저리 자금이 방출되었으나 경제를 재가동하기 위한 신규투자의 유치에는 실패하고 있는 것이다. 20년만에 처음으로 세계자금 공급 증가규모가 경제성장 규모를 앞지르고 있으며 미재무부 채권은 2003년 6월 현재 10년 만기 재무부 채권가격이 급등하여 수익률이 3%가까이 하락하는 현상을 시현하였다. 반면에 Nasdaq은 2003년 상반기에 50%가 상승하였으며 남아메리카 은 온스당 5불10센트로 지난 1년 사이 가장 높은 가격 시현하였다. 부동산의 경우 미국과 유럽 전역에서 지난 3년간 주택가격은 55%까지 상승하였으며 체코 프라하의 중심부 토지가 2003년에만 50%가 상승하는 과열 현상을 보이고 있다. 금의 경우도 기술주 호황기에 280불까지 내려갔던 가격이 올해 4월 이라크전 때 380불까지 치솟았으며 러시아 증시가 2001년 3배로 폭등한 이래 최근 하락세를 보이고 있으며 인도는 6%의 금리로 외국자본 대거 유치중이다. 중국은 인터넷 열풍을 반영하여 나스닥 거래 3대 기술주의 주가가 올해 300% 이상 폭등하였다. 아르헨티나, 브라질, 러시아 등 신흥시장 채권시장에 올해 24억불 유입될 것으로 전망되는 등 핫머니의 국제이동 규모가 역사상 최고 수준을 기록하고 있다 (2002년 말 5조3천억불).”

국제 핫머니가 우리나라에도 들어와 있는지는 확인하기 어려우나 확실한 것은 부동산을 포함하는 자산가격의 과열현상이 국내만의 문제는 아니라는 점은 시사하는 바가 크다 하겠다.

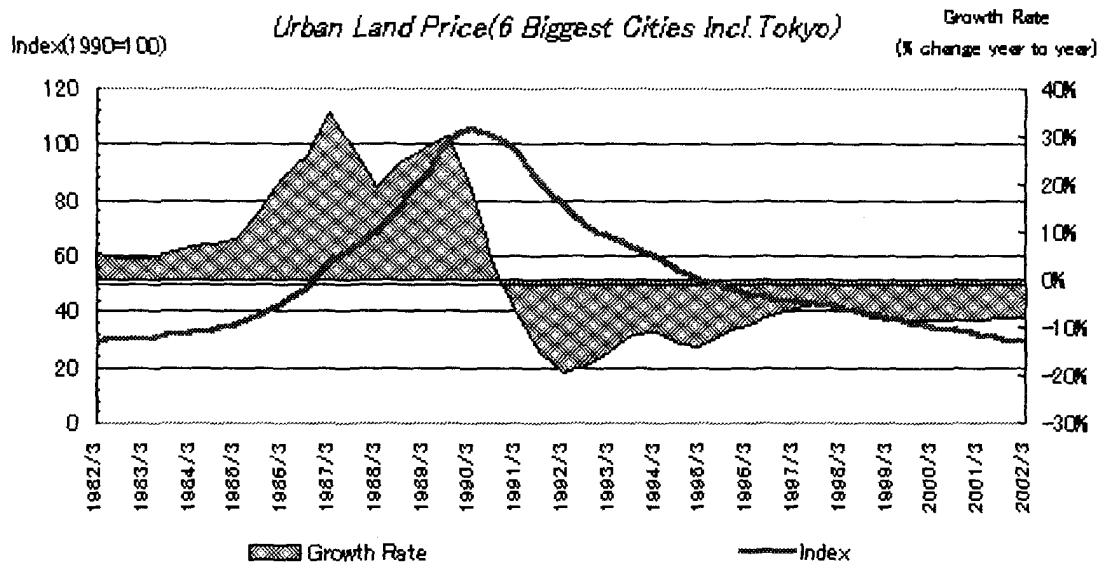
나. 현 부동산 경기 버블인가?

자산버블이란 설명할 수 없고 정당화 할 수 없는 자본의 비합리적이고 비정상적인 집중으로 인한 자산의 가격상승 현상을 지칭한다. 미국 연방준은행(Federal Reserve Bank) 의장인 Alan Greenspan은 “버블이란 그것이 터지기 전에는 알 수 없는 것이며, 수량화할 수도 없는 현상으로서 현재 미국의 부동산버블우려는 비합리적인 (irrational exuberance) 감정충일 현상이다” 라 하고 (2003.5) “현재 미국내에 국지적으로 버블현상을 보이는 지역은 있으나 그 버블의 붕괴가 국가경제 전체에 영향을 미치는 국가부동산 버블현상이라고 볼 수는 없다” 고 단언한 바 있다.

1998년 IMF 위기 이후 우리 나라 부동산 가격이 단기간에 폭락하였을 때도 일본식 버블 붕괴를 따라가는 것이 아닌가하는 우려가 높았음을 상기할 필요가 있다. 이 시기에 우리 나라의 부동산 경기 하락은 자산 가격에 형성된 거품붕괴가 아닌 외환 위기에 따른 유동성 위기에서 출발하였으며 이후 경기 회복에 따라 2000년까지 부동산 가격은 IMF 이전 수준을 회복, 전세 가격의 강세 현상 이외에 뚜렷한 자산 가격 상승의 조짐을 보이지 않았다. 그러나 2001년 5월 이후 서울과 수도권을 중심으로 한 가격 폭등 현상으로 다시 버블 논쟁이 일어나고 있는 상황이다.

일본의 경우를 보면 1980년대 후반 급등했던 일본의 지가는 1991년부터 하락세로 반전하여, 1996년에는 전국 평균으로 약 25%하락, 동경 상업지는 57%하락의 폭락세가 나타났다. 일본의 지가가 폭락한 가장 중요한 원인은 토지관련 용자에 대한 총량규제의 도입과 정부의 강력한 투기억제 정책의 실시에 의한 것인데 이러한 정책으로 저금리 차입자금에 의한 투기적 부동산 매입이 어려워져 부동산 수요가 크게 줄어 들었다. 또한 토지세제 개편으로 토지보유 및 취득관련 비용이 증가해 부동산 매물이 급증하고, 부동산 가격의 하락으로 금융기관의 불량채권이 급증하였다. 결국 부동산시장에서 수요는 줄고 공급은 늘면서 서로 상승작용을 일으켜 부동산 가격 하락의 속도가 가속화되었다고 볼 수 있다.

<그림 9> 일본의 부동산 경기 추세



자료: 일본증권거래소.

우리나라는 이미 1980년대 중반 이후에서 1991년에 이르는 기간동안 급등현상을 시현하였으며 이 시기의 부동산 가격이 실질가격기준으로는 현재의 부동산 가격수준보다 더 높은 것으로 나타났다. 현재 서울 일부 지역의 과열현상은 과거에 비해 부동산 가격의 양극화가 심화되어 일반층의 거부감이 더욱 커지게 된데서 그 중요성이 부각되고 있다. 그러나 이를 서울지역 부동산 경기 전반에 걸친 버블이라고 볼 수는 없는 것으로 판단되며, 부동산정책의 경우도 토지공개념과 같은 부동산 전반에 공통으로 영향을 미치는 방향으로 설정되어서는 부작용이 클 것으로 우려된다.

3. 현재 부동산 경기의 결정 원인

3. 현재 부동산 경기의 결정 원인

현재 서울지역의 부동산 시장은 공급자시장이다. 즉 수요가 공급을 초과함으로써 공급자에 의해 부동산경기가 견인되는 양상을 띠고 있는 것이다. 공인된 건설사가 고급 브랜드의 아파트를 지으면 분양가에 상관없이 수요가 몰리는 현상은 서울지역의 부동산 시장이 공급자시장이라는 점을 명시한다.

이러한 공급자시장의 형성원인은 수요, 공급, 수요촉진 요인 등 세 가지로 나누어 볼 때 보다 더 분명해진다.

<그림 10> 서울시의 최근 주택경기를 결정하는 수요 공급 요인

| 수요 | 수요촉진요인 | 공급 |
|---|--|---|
| <p><u>거주목적</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · 주택수요의 고급화, 다양화 <ul style="list-style-type: none"> - 대형평형 선호 - 자녀교육환경 - 출퇴근 용이성 - 자연 환경 - 편의시설 - 문화시설 등 · 주택내부적인 질 향상 선호 <ul style="list-style-type: none"> - 브랜드 아파트 - 조망권, 층수 - 내장재 질, 층간 소음 등 · 자가 선호 · 아파트 선호 <p><u>투자목적</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · 거주선호도가 높은 지역 · 향후 상승가능성이 크며 상대적으로 저평가되어 있는 지역 · 대형자금의 흡수가 상대적으로 용이한 지역 | <ul style="list-style-type: none"> · 경기부진 · 저금리 · 주택담보대출 규모 확대 · 주택구매시 용자비율 확대 · 풍부한 단기부동자금 | <ul style="list-style-type: none"> · 재건축아파트 · 재개발 · 강북활성화 · 신도시 |

가. 수요측면: 강남지역이 새로운 개념의 주택수요 창출

보다 좋은 환경과 여건에서 살려고 하는 것은 개인의 기본적인 욕구이다. 소득수준이 높아지면서 거주목적의 주택수요는 개인의 선호와 취향에 따른 다양화와 고급화 경향을 띠게 된다. 그러나 서울지역은 주택환경에서 강남북 격차가 뚜렷하게 나타나고 있다. 강남지역으로 수요가 몰리는 것은 당연한 것이다. 서울과 같은 주택용 부지가 신규 공급될 수 있는 여지가 거의 없는 공간에서는 이러한 수요를 충족시킬 수 있는 방법은 재건축과 재개발을 통한 신규 주택의 공급이다. 강남의 주상복합아파트나 재건축아파트에 수요가 몰리는 것은 당연한 현상으로 보인다.

주택이 갖는 제반 가치는 개인에 따라 선호의 차이는 있겠으나 학군, 교통, 출퇴근, 편의시설 (쇼핑, 문화, 스포츠 등), 지역환경 (쾌적성, 공원 여부 등) 등 주택외부적인 요인과, 주택 내부적인 질적 요소 (아파트 단지 용적율, 구조, 마감재, 층간 소음 정도, 전망, 층수 등)에 의해 결정될 것이다. 특히 강남북 교육여건의 차이는 사회각층에서 누누이 지적되듯이 명백하게 큰 것으로 나타나고 있다.

한국교육개발원이 2003년 7월에 발표한 '서울시 지역간 교육격차 해소방안' 연구결과에 따르면, 지난해 서울시내 고졸자 중 4년제 대학 진학률 평균은 53.3%인 것으로 나타났다. 그중 송파구(62.7%) 서초구(62.2%) 강남구(62.0%) 등 소위 강남 지역의 대학 진학률은 서울시 평균을 크게 웃돈 반면 구로구(35.9%)와 영등포구(43.4%) 등은 평균을 밑돌았다. 교육여건 만족도 설문조사에 따르면 서울시 평균으로 설문 응답자 중 29%가 만족한다고 답한 반면, 서초구(82.1%), 강남구(67.9%), 송파구(43.8%) 등은 월등히 높았고, 구로구(12.5%) 강북구(14.7%) 금천구(16.0%) 도봉구(19.4%) 등은 서울시 평균의 절반 수준이었다. 교육여건 차이의 원인에 대한 설문조사 결과, 응답자 중 40.4%이 '학군간 학교수준의 차이' (40.4%)라고 답한데 이어 '사교육 여건의 차이' (28.2%), '부모들의 교육열 차이' (18.9%) 등을 꼽았다. 학교 시설(6.3%), 학생들의 면학분위기(5.5%) 등은 큰 변수로 생각지 않는 것으로 나타났다.

조금 과장되게 표현한다면 강남지역의 개발과 현재의 위상은 서울시민, 나아가 우리나라 국민에게 보다 나은 주택에 대한 새로운 개념과 환경을 실현시켜 보여준 것으로써 개인의 보다 상위의 거주욕구를 만족시킬 수 있는 하나의 대안을 제시한 것으로 이해될 수 있다. 따라서 능력만 된다면 강남을 거주지로 선택하려 할 강남 수요는 무한한 것이라 볼 수 있다. 이는 또한 역으로 볼 때 강남지역이 없었다면 주택의 내외부적 환경의 지역간 격차가 약함으로써 신규 잠재수요처가 창출될 여지가 없기 때문에 부동산

경기자체가 매우 다른 방향으로 흘러갔을 수도 있음을 시사하는 바이기도 하다.

나. 공급 측면: 공급 감소, 아파트 대형화 추세로 인한 가격 이중상승 시현

서울시의 주택공급현황을 보면 최근의 주택가격 상승의 원인이 보다 뚜렷하게 나타난다.

1999년에서 2003년 상반기까지의 기간동안 서울지역의 신규주택 건설규모를 보면 전체 공급규모는 감소추세를 보였다. 주택유형별로는 아파트가 차지하는 비중이 금년들어 급증세를 보였으나, 특이할 사실은 금년 상반기 아파트 신규건설분 중 재건축물량이 60%에 달하여 최근 1999년 이후 기간 평균치인 36%의 두배에 달하고 있다는 점이다.

<표 3> 서울시 주택 건설 유형별 비율

| | 계 | '99 | '00 | '01 | '02 | ('03상반기) |
|--------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|
| 전체 (A) | 521,150 | 61,460 | 96,936 | 116,590 | 159,767 | (86,397) |
| 아파트(B) | 277,929 | 54,146 | 72,149 | 39,420 | 51,815 | (60,399) |
| B/A(%) | 50% | 88 | 74 | 34 | 32 | 70 |
| 재건축(C) | 77,493 | 20,393 | 32,999 | 12,692 | 11,409 | (36,533) |
| C/B(%) | 36 | 37 | 46 | 32 | 22 | (60%) |

자료: 건설교통부.

주: '03년 상반기 재건축물량은 전년도 재건축 사업승인 규모의 3.2배임.

특히 현재의 집값상승을 주도하는 강남지역의 아파트는 80%이상 재건축을 통해 공급되고 있다.

<표 4> 2000~2002년 강남지역 연평균 주택공급 현황

| | 전체 주택(A) | 아파트(B) | 재건축(C) | C/B |
|-----|----------|--------|--------|-------------|
| 강남구 | 10,119 | 2,558 | 2,026 | 79% |
| 강동구 | 5,494 | 1,617 | 1,617 | 100% |
| 송파구 | 10,960 | 3,294 | 2,821 | 85% |
| 평 균 | 8,857 | 2,489 | 2,154 | 88% |

상동.

그러나 강남지역은 주로 대형평형으로 건설되어 용적률 증가에도 불구하고, 가구수 증가는 20%이하에 불과하며 서울 전체의 경우도 대형평형 위주로 재건축되어 가구수 증가가 타 시도에 비해 부진한 것으로 나타났다.

<표 5> 재건축사업시 가구수 증가율

| 지역 | 서울 | (강남구) | (서초구) | 경기 | 부산 | 평균(서울제외) |
|-----------|------|-------|-------|------|------|----------|
| 비율(신규/기존) | 1.50 | 1.17 | 1.26 | 1.61 | 2.17 | 1.69 |

자료: 건설교통부.

주: 2003년 상반기 기준. 조합설립인가분.

이는 정부의 아파트공급 증가 유인정책의 하나인 용적률 증대의 효과가 예상보다 낮게 나타나는 근거를 제시한다. 특히 강남 5개 저밀도지역의 경우 용적률이 100% 이하에서 280%로 약 3배 증가했으나, 대형평형 위주의 건설로 인하여 가구수는 16%증가에 불과한 것으로 나타나 동 지역의 평균 아파트 가격 인상에 큰 원인을 제공한 것을 시사하고 있다.

<표 6> 5개 저밀도지구의 재건축사업 현황

| 지역 | 계 | 잠실 | 청담·도곡 | 화곡 | 암사·명일 |
|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 기존(세대) | 37,346 | 21,250 | 9,342 | 1,843 | 4,920 |
| 신규(세대) | 43,397 | 24,479 | 11,207 | 2,198 | 5,513 |
| 비율(%) | 116 | 115 | 120 | 119 | 112 |

자료: 건설교통부.

주: 조합설립인가를 받은 단지의 세대수 및 건설예정세대수 (반포 등 조합설립인가를 받지 않은 단지는 제외)

또한 서울의 경우 최근 5년간 건설된 전체주택 중 국민주택규모 비율이 73%(전체 521천세대중 381천세대), 재건축사업에서는 국민주택규모의 비율이 79.6%으로 중소형주택이 대다수이나 강남지역의 경우 국민주택규모 이하의 건설비중은 20%선에 불과하여 지역간 편차가 크게 나타나고 있다.

〈표 7〉 강남구내 재건축단지 건설계획

(단위 : 세대)

| 면적(전용) | 60㎡(18평)이하 | 85㎡(25.7평)이하 | 85㎡초과 | 계 |
|--------|-------------|--------------|--------------------|--------|
| 기존 | 14,296(64%) | 4,764(21%) | 3,186(14%) | 22,246 |
| 재건축계획 | 1,951(7%) | 3,700(13%) | 22,708(80%) | 28,409 |

주: 강남구내에서 재건축 추진 중인 14개 단지 표본조사 결과임.

자료: 건설교통부.

즉 강남구의 재건축대상 아파트 가구수를 볼 때 재건축 이전에는 85%를 점유하는 소형아파트가 재건축 후 20% 수준으로 감소하고 재건축전에는 14%에 불과하던 중대형아파트가 재건축 후에는 80%를 차지하는 것으로 나타난다. 소형아파트가 중대형아파트로 변하면서 공급증가분은 상대적으로 적은 반면에 가격상승폭은 훨씬 커지는 구조를 생산해내고 있는 것이다.

잠재수요를 먼저 실현시키는 층은 고소득층이며 강남 일부지역 부동산 경기의 과열은 이를 반영하는 것이다.

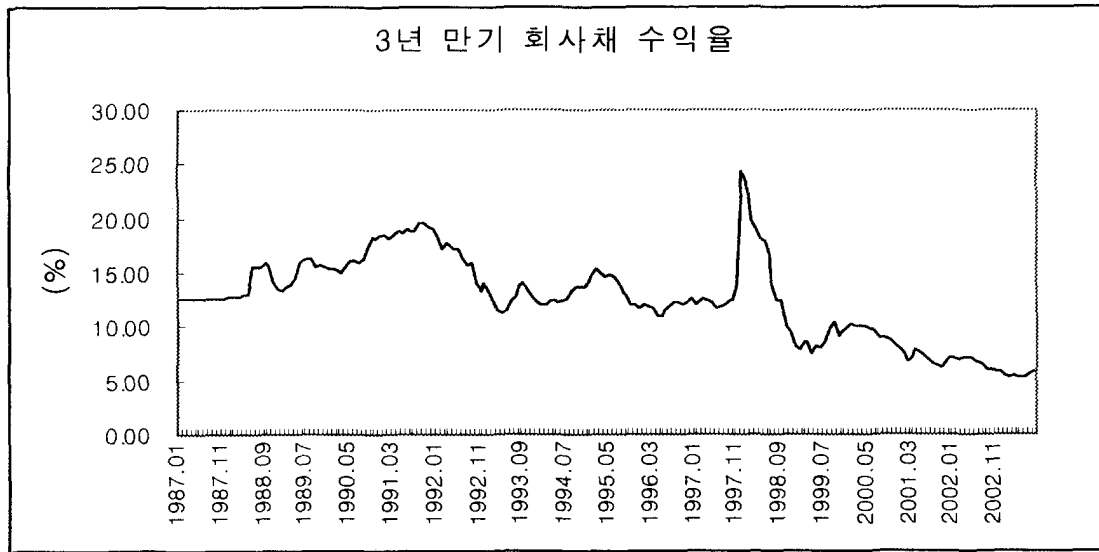
다. 현재는 잠재수요의 실현 환경이 갖춰진 상황: 경기부진, 저금리, 주택마련대출 조건 완화, 풍부한 유동성

보다 나은 생활환경을 갖춘 주택에 대한 잠재수요가 실현되는 데는 수요를 실현할 수 있는 자금이 뒷받침되어야 한다. 그러나 우리나라는 현재 이러한 자금이 공급되는 요건을 가지고 있다.

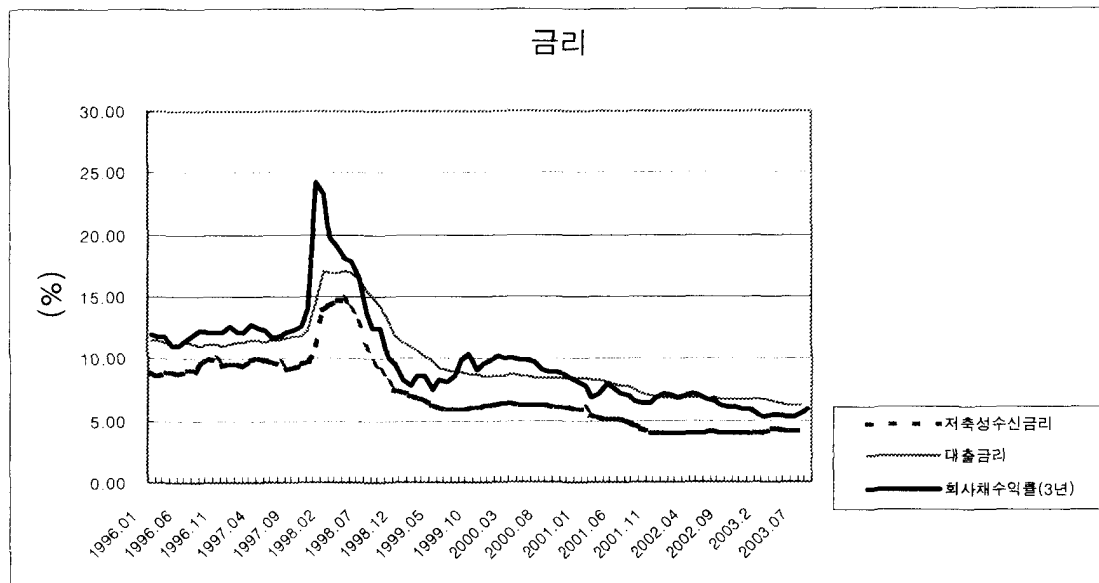
그런데 현재 우리나라의 경제여건은 경기부진, 저금리, 풍부한 유동성, 주택마련 대출 조건의 완화 등의 요인들이 주택에 대한 잠재수요를 실제수요로 전환시키는 우호적인 환경을 제공하고 있다. 경기부진으로 자금이 생산부문으로 유입되지 못하고, 기본적으로 경기에 직접적인 영향을 받는 주식시장으로의 유입에도 한계가 있는 상황이다. 반면에 시중에 단기부동자금의 규모는 500조에 가까운 것으로 추정되고 있다. 다양한 주택마련대출의 한도도 확대되었으며 그 조건도 양호한 상황이다. 이러한 환경은 보유를 위한 주택수요와 투자적 목적의 주택수요 모두를 활성화시키고, 나아가 수요의 실현을 가능케 하는 요인으로 작용하고 있다.

대표금리인 3년만기 회사채 수익률을 보면 IMF 위기 이후인 1998년 11월 이후 우리나라의 금리는 한자리수 금리시대에 진입하였다.

<그림 11> 금리 추이



자료: 한국은행.
주: 1987.1-2003.7.



자료: 한국은행.
주: 1996.1 - 2003.7.

대출시장의 경우 개인부문의 증가율은 뚜렷한 반면 기업부문의 자금조달 규모는 감소세를 보이고 있다.

<표 8> 기업 및 개인부문의 자금 조달 규모

A. 기업부문 자금조달 및 운용

(단위 : 조원)

| | 2002.2/4 | 3/4 | 4/4 | 2003.1/4 | 2/4 |
|------------|----------|------|------|----------|------|
| 자 금 조 달 | 20.0 | 15.5 | 22.2 | 34.2 | 9.2 |
| 간 접 금 용 | 10.9 | 7.8 | 12.7 | 23.3 | 5.2 |
| 직 접 금 용 | 12.0 | 7.4 | 1.2 | 6.9 | 4.7 |
| 국 외 조 달 | 0.5 | -0.9 | 1.4 | 1.6 | 0.9 |
| 자 금 운 용 | 13.7 | 13.6 | 15.3 | 14.2 | 6.0 |
| 금융기관예치금 | 2.9 | 2.5 | 1.2 | 9.3 | -3.6 |
| 유 가 증 권 | 4.1 | 7.4 | 1.8 | -0.4 | 4.5 |
| 차 액(운용-조달) | -6.3 | -1.9 | -6.9 | -20.0 | -3.2 |

자료: 한국은행.

B. 개인부문1)의 자금조달 및 운용

(단위 : 조원)

| | 2002.2/4 | 3/4 | 4/4 | 2003.1/4 | 2/4 |
|---------------|----------|------|------|----------|------|
| 자 금 조 달 | 26.5 | 27.6 | 24.1 | 5.6 | 2.6 |
| 예 금 은 행 차 입 금 | 18.9 | 19.2 | 15.8 | 6.8 | 9.7 |
| 비 은 행 차 입 금 | 10.7 | 7.0 | 2.7 | 0.2 | -5.5 |
| 자 금 운 용 | 24.8 | 20.4 | 32.4 | 10.7 | 10.5 |
| 금 용 기 관 예 치 금 | 10.5 | 14.1 | 27.8 | 10.5 | 5.6 |
| (예 금 은 행) | 7.4 | 8.8 | 12.9 | 5.2 | 2.3 |
| 유 가 증 권 | 8.6 | 4.4 | -6.7 | -1.9 | 1.4 |
| (주 식) | 2.8 | 0.7 | -3.1 | 0.4 | 1.2 |
| 차 액(운용 - 조달) | -1.6 | -7.3 | 8.3 | 5.2 | 8.0 |

주 : 1) 가계, 소규모 개인기업, 민간비영리단체 포함

자료: 한국은행

단기부동자금의 경우 급증세를 보여 2002년 말 가계 및 기업 보유분이 500조원에 육박하고 있는 것으로 추정되고 있다.

<표 9> 2002년 말 기준 단기부동자금 추정치

(조원, %)

| | 기업 | | 가계 | | 합계 | |
|--------------------|-------|------|-------|------|--------|------|
| | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 | 금액 | 비중 |
| 총금융자산 | 545.4 | | 980.9 | | 1526.2 | |
| 단기부동자금 | 123.4 | 100 | 354.4 | 100 | 477.7 | 100 |
| 현금 | 3.1 | 2.6 | 14.7 | 4.2 | 17.9 | 3.7 |
| 은행요구불예금 | 15.8 | 12.8 | 16.5 | 4.7 | 32.3 | 6.8 |
| 저축성예금 (단기) | 66.6 | 53.9 | 207.8 | 58.6 | 274.3 | 57.4 |
| 기타예금 (신탁, 종금 등) | 12.0 | 9.7 | 68.5 | 19.3 | 80.5 | 16.8 |
| 단기수익증권 (MMF 등) | 7.0 | 5.7 | 28.1 | 7.9 | 35.0 | 7.3 |
| CD, RP 등 | 18.9 | 15.4 | 18.8 | 5.3 | 37.7 | 7.9 |

자료: 삼성경제연구원, 2003.7.2, 최희갑.

이러한 거시경제 환경적인 요인들은 잠재수요를 실현시켜주는 요인으로 작용한다는 점에서 기본적으로 수요촉진 요인이다. 이러한 환경이 지속되는 한 서울지역 부동산 시장의 공급자시장적인 성격은 단기적으로 변화되기 어려운 것으로 보인다.

4. 향후 전망

4. 양우 전망

서울지역의 주택수요는 택지의 개발 한계로 인해 기존주택을 신규주택화하는 재건축, 재개발에 대한 수요이다. 전 장에서 살펴보았듯이 신규주택에 대한 대기적인 잠재수요는 풍부하며 거시경제적인 환경에도 급격한 변화가 도래하기는 어려운 것으로 전망된다.

경기측면에서 보면 경기가 회복되어 자금순환구조가 개선된다고 해서 부동산 경기가 바로 안정될 것으로 보이지는 않는다. 경기회복으로 자금이 생산부문으로 흘러들어가면 부동산자금의 부동산시장으로의 진입이 줄어들겠지만, 경기회복으로 인한 부동산 수요가 새로이 생성되기 때문이다. 결국은 경기회복으로 금리 인상에 대한 저항감이 사라지는 시점에서 그 효과가 나타날 것으로 보이는데 현재로서는 다소 요원한 것으로 보인다. 다만 경제 회복기에 대한 전망도 점차 그 시기가 늦추어지고 있는 현실에서 국제경기가 침체기를 이탈하는 (미국: 포스트 버블시기) 시점이기 때문에 국제경기의 회복여부가 한국경제의 회복에 중요하다.

주택관련 대출규모 및 조건완화추세는 장기주택마련 모기지론이 활성화된다면 앞으로도 지속될 것으로 보인다. 다만 카드빚 문제에서도 보여지듯이 가계 보유분의 레버리지가 커지면서 가계 도산이 얼마나 발생하게 되느냐가 동 금융시장의 위축여부에 영향을 줄 것이다. 우리나라의 부동산 금융은 선진국에 비해 열악하다. 부동산 금융의 성격이 장기금융이라는 점에서 금융시장의 전반적인 성숙도와 안정도를 높여나가는 것이 중요한데 현재의 경기부진, 고용 불안정 등의 요인은 부동산금융시장에 부담을 주는 요인이다.

부동산 시장 내부적으로 보면 부동산가격이 대기중인 잠재수요가 현실화되기 어려운 가격수준에 이르게 되면 일종의 수요 실현 포기상태에 이르게 된다. 이는 부동산자금이 부동산 시장으로 진입하여 가격상승여력이 소진되는 시점에 근접할 때 나타나는데, 이는 경제전체적으로 볼 때 균형가격 이상의 버블이 형성되는 것을 의미한다. 현재 부동산가격에 대한 사회 전반의 인식이 과열이라는 합의가 이루어지고 있다는 점에서 가격에 대한 저항감은 형성되고 있음을 볼 때 가격의 상승폭은 줄어들어 갈 것으로 보인다.

서울지역의 부동산 경기는 앞으로도 상승여력이 있다. 현재 과열상태로 인정되는 강남지역의 부동산 가격이 안정을 보인다 하더라도 강북의 경우 도시재개발 및 뉴타운 건설 등으로 전체적인 생활환경의 업그레이드가 진행될 예정이며 또한 진행되어야 하는

상황이기 때문이다. 이는 중장기적으로 서울지역 전체의 부동산 경기에 영향을 미치는 주요한 요인으로 등장할 것이며 서울지역 평균으로 볼 때 부동산 가격이 하락할 것이라고 보기 어려운 근본적인 이유중의 하나이다.

부동산 가격은 주식과는 달리 하방경직성을 가지고 있다. 그리고 강남지역의 과열현상이 서울지역 부동산 경기를 대표하는 성격이라고 보는 데는 한계가 있다. 동 지역의 과열이 진정되더라도 가격하락으로 연결되기는 어려울 것이다. 중산층 및 저소득층에 대한 서울지역 부동산 경기는 향후 중단기적으로는 최소한 약보합세의 상승기조를 이어갈 것으로 전망된다. 종합적으로 보면 서울지역 전체로 볼 때 부동산 시장은 중단기적으로 약보합세를 이어갈 것으로 보인다.

최근 일련의 강도 높은 부동산 정책으로 부동산 시장이 위축되고 있어 경기 진정효과가 나타나고 있다. 서울지역 부동산 경기는 수요, 공급 요인과 수요를 촉진하는 제반 경제적 요인이 크게 변화될 것으로 예상되지 않을 것으로 보여 부동산정책으로 인한 투자심리 위축효과를 감안하더라도 급격한 하락세는 보이지 않을 것으로 판단된다.

현재 부동산 시장의 유일한 변화는 정부의 부동산정책이며 이를 통해 서울 일부 과열 지역의 투자 수요 억제효과는 기대되나 주택시장 전반의 수요는 견지될 것으로 보이기 때문이다.

10.29 부동산 대책의 기조는 세금정책으로 부동산 과다보유를 억제하여 공급을 확대하겠다는 것이며, 먼저 양도세 중과세를 통해 투자 및 투기거래를 줄이고 과다보유분이 가격 부담 없이 시장에 공급되도록 유도하려는 것이다.

그러나 현재와 같은 공급자시장에서 과열지역의 경우 양도세 중과세에도 불구하고 수요조건에 따른 이익 실현 매물이 지속적으로 출회될 가능성이 존재한다.

5. 서울시에의 시사점과 정책 제언

5. 서울시에의 시사점과 정책 제언

현재의 부동산 경기버블 논의의 핵심은 서울 강남의 일부지역에 초점이 맞추어져 있어 부동산정책도 이 지역을 배경으로 하고 있다. 앞서서도 살펴보았듯이 부동산경기와 관련한 문제의 핵심은 서울지역 나아가 전국의 부동산 경기 과열이 아니라 서울 일부지역의 부동산 과열로 인한 부동산경기의 양극화이며 이를 통한 일반서민층의 상대적인 박탈감이라 할 수 있을 것이다.

과거 부동산 경기를 억제하기 위해 정부가 내놓은 제반 정책들이 현재의 시점에서 정부가 내놓는 정책과 유사한 점이 많다는 점은 시사하는 바가 크다. 10.29 부동산정책은 서울 강남의 부동산 투기 심리를 위축시킨 효과는 가져온 것으로 보인다. 그러나 향후 지속적이고 일관성 있는 부동산 정책이 중요하며, 이는 일본의 경우에서 보여지듯이 부동산 버블 붕괴가 금리인상 및 각종 부동산규제정책의 도입에서 시작되었다는 점은 부동산 가격이 진정되었다는 긍정적인 측면보다는 경제전반에 걸친 장기 불황의 시작이었다는 점에서 정부정책의 위험성을 나타내주는 예라고 할 수 있을 것이다.

정부가 취할 수 있는 정책 중 수요억제책은 거시환경의 변화를 잠재수요를 실현할 수 있는 환경을 좀 더 어렵게 만드는 것이라 할 수 있다. 수요억제책은 그 정책의 당위성이 약하여 시행이 어려울 뿐만 아니라, 이의 핵심에는 금리인상이 있으나 사회경제 전반에 걸쳐 그 파급도가 크고 경기부진 시기에는 사용할 수 없는 정책으로 사료된다.

공급 견인 정책으로는 재건축, 뉴타운 건설, 청계천 복원, 서울시 균형발전, 재개발, 수도권 개발 정책 등을 들 수 있다.

공급견인정책은 주택의 보급 뿐 아니라 주거환경의 개선을 포함한다. 교육 및 사회적 시설기반의 서울시내 균형을 확충하고 부동산의 경우 서울의 문제는 서울만의 문제 아닌 수도권과 연결된 문제이므로 중장기적인 수도권 균형발전 계획이 필요한 것으로 보인다.

특히 서울지역 강남북 주거환경의 격차 해소방안이 중요하다. 강북에 좋은 주거환경이 조성되고 그 가격에 버블이 형성될 여지를 방지한다면 강남의 주택가격 버블도 줄어들게 될 것이다.

적절한 정책의 입안을 위해서는 정확한 통계 확보가 중요하다. 현재 부동산 통계는 국민은행, 부동산114 등 민간업체의 주도로 이루어지고 있고 그 통계적 방법론에 개선의

여지가 많아 보인다. 10.29 정부대책 중 부동산 거래신고제는 이에 기여하는 바가 있을 것이며 부동산 거래 시스템 정비는 이를 위해 필수적인 정책으로 판단된다.

부동산 경기 변동이 서울시 재정에의 영향도는 크다. 이는 IMF 경제위기 이후 부동산 시장의 급격한 위축으로 거래 감소 및 시세 급락 사태가 도래하였을 때 서울시가 부동산에서 얻는 취득세 및 거래세도 급락현상을 보인데서 확인된다. 서울시의 세수에서 50% 정도를 차지하고 있는 부동산 취·등록세는 경기에 민감하게 반응하므로 이에 대한 적절한 위험관리 방안이 설립되어야 한다.

<표 10> 서울시 부동산 세수 추이

(단위: 억원)

| | 시 세 | | | 구 세 |
|------|-----|-----|--------|--------------------|
| | 취득세 | | 등록세 | 재산세 |
| | 토지 | 건축물 | 부동산 등기 | 주거시설 ⁵⁾ |
| 1996 | 966 | 254 | 768 | 82 |
| 1997 | 405 | 341 | 857 | 90 |
| 1998 | 315 | 231 | 702 | 90 |
| 1999 | 419 | 342 | 1,045 | 93 |
| 2000 | 426 | 306 | 1,047 | 102 |
| 2001 | 554 | 386 | 1,342 | 108 |

자료: 서울특별시 통계.

10.29 대책에서 강화된 양도소득세는 국세로서 서울시 재정에 미치는 직접적인 영향은 적다. 그러나 간접적으로는 단기적으로 다주택보유자의 주택매물이 시장에 출회될 것이므로 거래세 증가효과를 가져올 수 있는 반면 1주택 보유자의 추가 주택 매입 가능성이 봉쇄되어 거래세의 증가는 단기적인 효과에 그칠 가능성이 높은 것으로 보인다.

정부의 부동산 정책이 부동산 경기에 민감하게 반응함으로써 부동산경기에 영향을 주는 것은 장기적으로 득보다 실이 더 많을 수 있다. 우리나라 경제수준이 보다 높아지고 서울시민의 주거환경이 보다 개선될 때 부동산시장이 정부정책보다는 시장에 의해 결정되는 효율적인 시장으로 변모하게 될 것으로 판단된다.

현재 서울시의 보다 중요한 정책목표는 부동산 세금의 안정화 방안 뿐 아니라 부동산

5) 건축물 용도별 과세 증 주택과 관련한 주거시설 세액만을 분류하였음.

시장의 정상화 및 서울시민의 삶의 질 향상이다. 중장기적으로 현재와 같이 수요에 의해 견인되는 부동산경기에 대응하기 위해서는 수요공급의 균형이 맞추어져야 하는 것으로 보인다. 특히 강북 지역 및 강남의 소외지역에 대해 교육환경을 포함한 획기적인 주거환경 개선을 통해 주택수요의 강남 집중 완화 방안을 추구하고 이 과정에서 동 지역의 부동산가격 상승요인을 미연에 차단해 나감으로써 전체 부동산 경기에의 영향을 줄여 나가야 할 것으로 판단된다.

참 고 문 헌

참고문헌

조동철·성명기, “저금리시대의 부동산정책과 통화·조세정책에 대한 시사점”, KDI정책포럼 제166호, 2003. 7.

최희갑, “일본버블경제의 교훈”, 삼성경제연구소, 2003. 5.

D. Baker, CEPR, "The Housing Affordability Index: A Case of Economic Malpractice", December 2002.

D. Baker, "The Run-up in Home Prices: Is it Real or is it Another Bubble?", CEPR, August 2002.

M. Ball, "European Housing Review 2003", Royal Institution of Chartered Surveyors, 2003.

M. Barnes, "Should You Invest in Real Estate", Bank Credit Analyst, May 2002.

C. Brooks, A. Katsaris, T. Mcgough, S. Tsolacos, "Testing for bubbles in indirect property price cycles", Journal of Property Research 18(4), 2001.

K. Case, "Real Estate and the Macroeconomy", Brooking Papers on Economic Activity, 2: 2002.

K. Case, "Comparing Wealth Effects: the Stock Market Versus the Housing Market", John Quigley and Robert Shiller, January 2003.

M. Cho, "House Price Dynamics: A Survey of Theoretical and Empirical Issues", Journal of Housing Research 7(2), 1996.

Grubb and Ellis, "Bubble (W)rap: Rational Exuberance Prevails in the Office Investment Market", PNC Real Estate Finance and Real Capital Analytics, December 2002.

Richard Herring and Susan Wachter, "Bubbles in Real Estate Markets", Federal Reserve Bank of Chicago and World Bank Conference, April 2002.

IMF, "When Bubbles Burst", World Economic Outlook, April 2003.

IMF, "Three essays on how financial markets affect real activity", World Economic Outlook, April 2002.

J. Krainer, "House Price Bubbles", Federal Reserve Bank of San Francisco Economic Letter, March 2003.

Stephen Malpezzi and Susan M. Wachter, "The Role of Speculation in Real Estate Cycles", Wharton Real Estate Center Working Paper, 401, 2002.

Gary R. Saxonhouse, Robert M. Stern, "The Bubble and the Lost Decade", The World Economy 26(3), 2003. 3.

The Economist, "Close to bursting: A survey of property", 2003. 5. 31.

M. Youngblood, "Is there a Bubble in Housing? New Evidence from 210 Housing Markets", GMAC RFC Securities.

H. Zhu, "The Case of the Missing Commercial Real Estate Cycle", BIS Quarterly Review, September 2002.

부 록

부 록

1. 부동산 관련 세율 (2003년 말 현재)

○ 공동주택(아파트) 일반분양 취득자의 제세금요약표

| 주택의 크기 (전용면적기준) | | 40㎡이하 (약12평 이하) | 40㎡초과~85㎡이하(약12평 초 과부터 약18평 이하) | 60㎡이상~85㎡이 하(약18평 초과부 터 약25.7평이하) | 85㎡초과~165㎡이하(약25.7평 초과부터 약50 평이하) | 약 1 6 5 ㎡ 초 과 ~ 2 4 5 ㎡ 이 하 (약50평 초과부 터 약74평 이하) |
|--------------------|------------------------|---|---|---|---|---|
| 취 득 시 | 취득세 | 1가구1주택일 경우 면제 | 1가구1주택일 경 우 세액의 50% 감면 | 취득가액의 2% | 취득가액의 2% | 취득가액의 2% |
| | 농어촌특별 세(취득세납 부시) | 가구1주택일 경 우 면제 | 면제 | 면제 | 취 득 가 액 의 10% | 취득가액의 10% |
| | 등록세 | 가구1주택일 경 우 면제 | 1가구1주택의 경 우 세액의 50% 감면 | 취득가액의 3% | 취득가액의 3% | 취득가액의 3% |
| | 교육세(등록 세납부시) | 가구1주택일 경 우 면제 | 1가구1주택일 경 우 세액의 50% 감면 | 등록세의 20% | 등록세의 20% | 등록세의 20% |
| 보 유 시 | 토지분 종합 토지세 | 종합합산으로 내 무부에서 정한 과표의 토지 0.2%정도 납부 | 종합합산으로 내 무부에서 정한 과표의 토지 0.2%정도 납부 | 종합합산으로 내무 부에서 정한 과표 의 토지0.2%정도 납부 | 종합합산으로 내 무부에서 정한 과표의 토지 0.2%정도 납부 (0.2%~0.3%납 부) | 종합합산으로 내 무부에서 정한 과표의 토지 0.2%정도 납부 (0.2%~0.3%납 부) |
| | 건물본 재산 세 | 내무부가 산출한 건 물 가 액 의 0.3%~0.7%까 지 납부 | 내무부가 산출한 건 물 가 액 의 0.3%~0.7%까 지 납부 | 내무부가 산출한 건 물 가 액 의 0.3%~0.7%까 지 납부 | 내무부가 산출한 건 물 가 액 의 0.3%~0.7%까 지 납부 | 내무부가 산출한 건 물 가 액 의 0.3%~0.7%까 지 납부 |
| 양 도 시 | 양도소득세 | 1가구1주택으로 3년 보유후 매 각시 비과세(면 제) | 1가구1주택으로3 년 보유후 매각 시 비과세(면제) | 1가구1주택으로3 년 보유후 매각시 비과세(면제) | 1가구1주택으로 3년 보유후 매 각시 비과세(면 제) | 양도액이 5억원 이하이며 1가구1 주택으로 3년이 상 보유시 비과 세(면제) |
| | 주민세 | 1가구1주택으로 3년 보유후 매 각시 비과세(면 제) | 1가구1주택으로3 년 보유후 매각 시 비과세(면제) | 1가구1주택으로3 년 보유후 매각시 비과세(면제) | 1가구1주택으로 3년 보유후 매 각시 비과세(면 제) | |

2. 최근 정부의 부동산 대책

A. 2002. 9. - 2003. 9. 의 기간

| 날짜 | 주요내용 |
|--------------|--|
| 2002. 9. 4 | 투기수요억제 - 아파트청약 1순위 요건 강화 - 양도소득세 강화 재건축 절차 강화 |
| 2002. 10. 11 | 부동산과다보유자·미성년자 등 부동산 투기혐의자 국세청 통보(3개월마다) |
| 2002. 11. 16 | 생애 최초 주택구입자금을 당초 2002년 말까지 지원계획을 2003년 이후에도 계속지원 |
| 2003. 5. 23 | 재건축 아파트 선분양 요건 강화 주상복합아파트 분양권 전매금지 |
| 2003. 9. 5 | 장기 공공임대주택 공급확대 및 지원강화 - 향후 10년 동안 장기임대주택 150만호 확보 |

| | 5.23 부동산 안정대책 (2003) | 9.5 재건축시장 안정대책 (2003) |
|-------|--|--|
| 대책 배경 | · 저금리와 시중 부동산자금의 유입으로 과열양상을 보이는 주택시장 안정화 | · 5-23 정책이후 전반적으로 안정세를 보였으나 7월말부터 강남 재건축 시장을 중심으로 호가위주로 상승세 유지 · 수도권, 신도시 등으로 가격 상승세가 확산 조짐 |
| 주요 내용 | · 분양권 전매 제한을 대폭 강화 - 수도권 과밀억제권역과 성장관리권역 및 충청권 일부지역으로 확대 - 주상복합아파트 분양권 전매 제한 - 직장·지역조합 주택의 조합원 지위에 대해 전매 금지 · 재건축 시장의 후분양제 도입 · 7월부터는 안전진단기준 대폭 강화 | · 재건축에 대한 소형주택 의무비율 확대 - 전체 건설예정세대수(조합원분양+일반분양)의 60% 이상을 국민주택으로 건설 · 조합원 명의변경 금지 - 투기과열지구내 재건축 조합원은 조합인가후 조합원 지위양도 금지 |

B. 10. 29 주택시장안정 종합대책

| 부 동 산 관 련 세 제 개 선 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|------------------------|---------|------------------------|-----------|-------|--------------|-----------|-------|--------------|----------|-------|--------------|----------|-------|--------------|
| 주요 내용 | <p>① 부동산세 조기 시행 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> - 시행시기를 '06년에서 ' 05년으로 단축 - 보유 부동산 가액이 일정액 이상 과다고액 보유자는 보유세를 지속적으로 늘려나가는 방안 함께 추진 <p>② 보유과세 과표현실화 계획 구체화</p> <ul style="list-style-type: none"> - '04년부터 아파트 등에 적용되는 시가를 반영한 건물과표 조정방안 조기 확정, ' 03년 11월 세부담 증가사례 발표 - 최근 토지와표현실화율이 더욱 낮아진 서울 강남·경기 일부지역에 우선 과표 현실화 추진 <p>③ 1세대 다주택자에 대한 양도세 증과</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현재 1세대 1주택은 비과세, 1세대 2주택은 기준시가 기준 9~36%, 1세대 3주택 이상은 실거래가기준 9~36% 과세 중 ⇒ . 향후 부동산 시장동향 종합 분석·판단하여 필요한 경우 소득세법 시행령 개정하여 15%p 범위내 양도세 탄력세율 적용 . 투기지역내 2주택 이상자에 대해 우선 적용 . 1세대 3주택 이상 보유자는 양도세율 60% 수준으로 인상 * 투기지역에 대해 탄력세율 우선 적용, 최고75%(주민세 포함 82.5%) 까지 과세 * 예 : 2004년 탄력세율 시행시 최고세율 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>2년이상</td> <td>: 9~36%</td> <td>→ 14~51%(주민세 포함 56.1%)</td> </tr> <tr> <td>. 1~2년 양도</td> <td>: 40%</td> <td>→ 55%(60.5%)</td> </tr> <tr> <td>. 1년이내 양도</td> <td>: 50%</td> <td>→ 65%(71.5%)</td> </tr> <tr> <td>. 3주택 양도</td> <td>: 60%</td> <td>→ 75%(82.5%)</td> </tr> <tr> <td>. 미등기 양도</td> <td>: 70%</td> <td>→ 85%(93.5%)</td> </tr> </table> <p>④ 세대별 주택 보유현황 DB 구축 ('03. 하반기)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 다주택 보유에 대한 과세강화, 투기거래자 조기 색출에 활용 <p>⑤ 실거래가 과세를 위한 전자신고 시스템 구축('04. 하반기)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 실거래가액에 의한 과세기반 구축시 취득세, 등록세의 세율 인하를 위한 세법 개정('04. 하반기) | 2년이상 | : 9~36% | → 14~51%(주민세 포함 56.1%) | . 1~2년 양도 | : 40% | → 55%(60.5%) | . 1년이내 양도 | : 50% | → 65%(71.5%) | . 3주택 양도 | : 60% | → 75%(82.5%) | . 미등기 양도 | : 70% | → 85%(93.5%) |
| 2년이상 | : 9~36% | → 14~51%(주민세 포함 56.1%) | | | | | | | | | | | | | | |
| . 1~2년 양도 | : 40% | → 55%(60.5%) | | | | | | | | | | | | | | |
| . 1년이내 양도 | : 50% | → 65%(71.5%) | | | | | | | | | | | | | | |
| . 3주택 양도 | : 60% | → 75%(82.5%) | | | | | | | | | | | | | | |
| . 미등기 양도 | : 70% | → 85%(93.5%) | | | | | | | | | | | | | | |
| 향후 시장동향에 따른 추가 대책 | <p>① 투기지역내 고가(실거래가 6억초과) 주택의 취득세·등록세 증과</p> <p>② 실거래가 과세기반 구축에 맞추어 양도세제의 전면 개편 추진</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기준시가 기준에서 실거래가 기준으로 과세 - 1세대 1주택 비과세 제도는 소득공제 제도로 전환, 중산층 이하가 주택을 바꾸는 과정에서 발생하는 통상수준의 양도차익은 비과세 - 고가주택의 초과 양도 차익은 양도세로 흡수토록 함 | | | | | | | | | | | | | | | |

자료: 건설교통부 보도자료, 2003.10.29.

시정연 2003-PR-09

서울지역 부동산 경기전망 및 대책

| | |
|-----|--|
| 발행인 | 백 용 호 |
| 발행일 | 2003년 12월 30일 |
| 발행처 | 서울시정개발연구원 130-071 서울특별시 서초구 서초동 371 전화 : (02)2149-1000 팩스 : (02)2149-1245 |

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.