

2009년 주택·부동산 경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 김 현 아

한국건설산업연구원 연구원 엄 근 용

I. 2008년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2009년 주택·부동산 시장 전망

III. 전망의 시사점 및 향후 과제

< 차 례 >

I. 2008년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징	1
1. 토지시장	1
(1) 가격	1
(2) 거래	3
(3) 공급	5
2. 주택시장	6
(1) 가격	6
(2) 수요 및 거래	9
(3) 공급	14
3. 정책동향	19
4. 최근 가격 하락지역의 특징	23
 II. 2009년 주택·부동산 시장 전망	25
1. 주택·부동산 경기 회복의 조건과 시기	25
(1) 글로벌 금융위기의 국내 파급경로와 주택·부동산시장	25
(2) 거시 경제여건과 주택·부동산 시장	27
(3) 시장 수급상황과 정책효과	29
2. 시나리오별 주택·부동산 시장 전망	31
(1) 예측 가능한 시나리오	31
(2) 수요 전망	33
(3) 공급 전망	34
(4) 가격 전망	36
 III. 전망의 시사점과 향후 과제	37
1. 전망의 시사점	37
2. 정책과제 및 건설업계의 대응방안	38

I. 2008년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

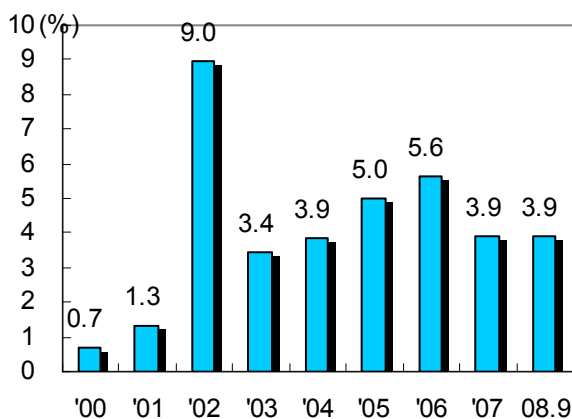
1. 토지시장

(1) 가격

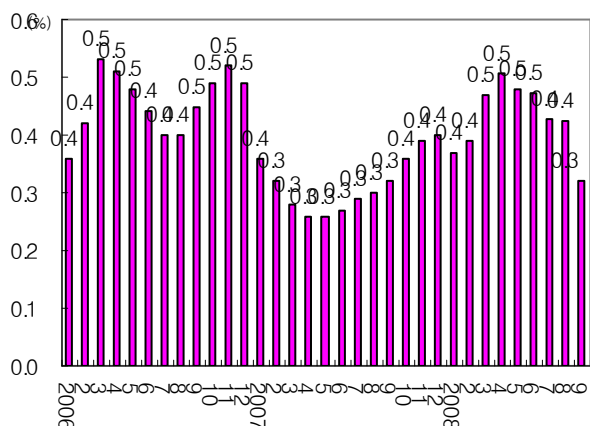
경제적 악재에도 불구하고 토지가격은 3분기까지 지난해 연간 상승률 초과

- 2008년 9월까지의 누적 토지가격상승률(3.92%)은 지난해 연간 상승률(3.88%)을 넘어섬. 그러나 하반기 들어 점차 상승률이 둔화되는 추이를 보임.
 - 상반기 고금리, 고물가 등 경기 악재요인에도 불구하고 개발호재 지역의 토지가격상승률은 경기와 상관없이 지속적으로 높은 상승률을 보이며, 토지가격상승을 주도하였으나, 하반기 들어서는 전 세계적인 경기침체에 동조되는 추세를 나타내고 있음.
 - 과거에는 수도권에서 가격 상승이 높게 나타난 반면, 2008년에는 개발호재(새만금사업, 경제자유구역 등) 지역인 인천, 군산 등에서 높은 가격 상승을 보이고 있음.
- 2008년 3/4분기(누계) 현재 시도별로 가장 높은 토지가격 상승세를 나타낸 지역은 서울(5.7%), 전북(5.4%), 인천(5.1%) 순으로 모두 뉴타운, 경제자유구역 등 지역내 개발호재에 기인함.
 - 서울은 용산, 성동, 노원, 서대문, 마포 등에서 뉴타운 사업 등 도시재정비사업의 영향에 의한 개발호재가 작용하여 높은 토지가격 상승을 보임.
 - 전북은 군산(27.2%, 2008년 3/4까지 가장 높은 지가상승률 지역)지역의 새만금사업, 경제자유구역, 기업유치 등의 영향으로 전북지역의 토지가격상승을 주도하고 있음.
 - 인천 지역은 경제자유구역개발, 인천국제공항 2단계사업 및 2014아시안게임 유치, 뉴타운 사업 추진 등으로 높은 상승률을 보임.

〈그림 1〉 연도별 지가변동률



〈그림 2〉 월별 지가변동률(전월대비)



자료: 국토해양부, 한국토지공사

- 2008년 용도지역별 토지가격 동향을 살펴보면 비교적 모든 용도지역에서 토지가격이 골고루 상승하였으나 상대적으로 도시지역 공업 및 녹지의 가격 상승률이 높은 편임.
- 최근의 경기침체 등으로 인하여 하반기에는 모든 용도지역에서 상반기보다 낮은 상승률을 보임.

〈표 1〉 용도지역별 지가 동향

(단위 : %)

	평균	도시지역				非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
'06. 연 간	5.61	5.96	4.69	5.47	6.41	4.79	4.36	2.80
'07. 연 간	3.82	3.97	3.48	4.46	4.28	3.20	2.64	1.69
'07. 1/4분기	0.97	1.01	0.75	1.08	1.14	0.85	0.74	0.47
2/4분기	0.80	0.79	0.65	0.98	0.96	0.74	0.65	0.45
3/4분기	0.91	0.94	0.95	1.05	1.03	2.31	-0.65	-3.85
4/4분기	1.15	1.23	1.15	1.37	1.15	0.90	0.68	0.43
'08. 1/4분기	1.23	1.29	1.09	1.35	1.30	1.02	1.03	0.46
2/4분기	1.46	1.52	1.26	1.54	1.55	1.20	1.56	0.48
3/4분기	1.17	1.16	1.07	1.33	1.34	1.14	1.03	0.48

주 : 증감률은 전기 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

〈표 2〉 연도별 세부 지역별 지가변동률

(단위 : %)

지역	2008년		2007년		2006년	2005년	2004년	2003년	2002년
	3/4분기	누계	3/4분기	연간					
서울	1.65	5.70	1.40	5.88	9.17	6.56	4.09	5.23	15.81
인천	2.07	5.12	1.12	4.85	5.58	4.93	4.32	2.50	11.51
경기	1.33	4.20	1.05	4.23	5.07	5.68	6.12	5.12	13.06
대구	0.72	2.19	0.57	2.91	4.18	3.31	1.58	1.54	2.09
울산	0.55	1.70	0.65	2.90	2.93	2.06	1.79	0.66	1.75
부산	0.61	1.77	0.48	2.16	2.49	1.86	0.89	1.09	3.28
경남	0.66	2.04	0.50	2.22	2.56	2.19	3.09	1.38	2.22
충남	0.96	2.56	0.42	2.03	5.54	2.63	11.65	4.81	2.48
경북	0.57	1.59	0.37	1.68	2.51	2.19	2.11	0.15	2.06
대전	0.31	1.12	0.19	1.48	4.15	2.63	2.25	5.47	3.24
강원	0.43	1.47	0.35	1.67	2.52	2.63	2.27	1.79	1.88
제주	0.63	1.59	0.40	1.67	2.10	2.12	1.00	1.25	6.01
충북	0.39	1.25	0.26	1.27	4.37	4.98	3.83	2.54	3.02
전북	0.76	5.45	0.24	1.21	1.29	1.37	0.70	0.96	0.64
전남	0.68	1.82	0.22	1.31	1.91	2.44	0.93	0.50	0.95
광주	0.31	0.87	0.31	0.94	1.44	1.86	0.68	0.91	1.03
전국	1.21	3.93	0.92	3.89	5.61	4.98	3.86	3.43	8.98

주 : 증감률은 전년말(전기) 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

(2) 거래

경기 침체의 영향으로 도시 및 비도시 모든 용도의 토지거래 급감

- 지난해까지 감소세를 나타내던 토지거래량은 2008년 상반기 주거 및 공업용 토지거래가 증가세로 돌아서면서 증가하였으나, 하반기 들어서 경기침체의 영향으로 모든 용도의 토지거래가 **전기 대비** 약 20% 내외의 감소를 보임. 전년 동기 대비 거래량도 2.4분기 급증하였다가 다시 하반기 들어 증가세 둔화되면서 감소추이를 나타냄.
- 2007년 주택경기 침체로 크게 감소하였던 토지거래량이 2008년 들어 주거용 및 공업용 토지의 거래가 상승세로 돌아섰으나, 3/4분기부터 급격한 위축을 보임.
- ※ 3/4분기 용도지역별 토지거래량의 전기 대비 증감률은 주거 -22.1%, 상업 -24.8%, 공업 -36.2%, 녹지 -23.3%, 개발제한구역 -22.1%, 관리지역 -15.3%, 농림지역 -28.3%, 자연환경보전 지역 -9.3%로 2분기에 비해 크게 감소
- 최근의 경기침체로 인한 기업들의 유동성 확보와 맞물려 신규투자가 위축되면서 공업용 토지거래도 큰 폭으로 감소함.
- 거래 감소세가 이어지던 비도시지역도 2008년 들어 거래량이 소폭의 증가세를 나타냈으나, 하반기 들어 다른 용도지역과 마찬가지로 경기위축에 따른 거래량 감소 추이를 보임.

〈표 3〉 용도지역별 토지거래량(필지수 기준)

(단위 : %)

구 분	도시지역						非도시지역		
	주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
'06. 연간	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	-30.9	-32.7	-39.8
'07. 연간	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2
'07. 1/4분기	-3.0	26.4	18.3	30.4	27.7	40.6	6.6	12.8	14.3
2/4분기	-16.4	7.7	-14.4	-3.5	-28.0	-4.3	-7.8	-9.6	-12.0
3/4분기	-13.6	10.6	-19.1	0.7	-18.9	-14.8	-0.9	-6.6	-9.8
4/4분기	-33.3	6.3	-34.4	-28.9	-41.8	39.1	-19.5	-13.6	-13.9
'08. 1/4분기	0.6	-0.8	2.5	-3.4	-7.3	20.6	0.9	2.0	-5.6
2/4분기	28.2	19.8	44.0	28.5	-15.8	128.0	12.2	13.0	18.7
3/4분기	6.8	2.4	9.5	10.3	-18.1	98.5	8.5	14.1	26.7

주 : 증감률은 전년 동기(월) 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

수도권 지역은 주택거래 부진으로 토지거래량 여전히 감소세

- 지역별로 살펴보면 2008년 3/4분기 토지거래량이 급증한 지역은 충남, 충북, 전북, 대전 지역이며 강원, 제주, 울산 지역의 토지거래량은 감소세를 나타내고 있음.
- 충청도 지역은 세종시(행정중심복합도시), 황해경제자유구역(평택, 당진) 등의 영향으로 거래량이 증가하였으며, 전북지역은 지역 개발 호재(새만금, 경제자유구역, 기업유치 등)로 거래량이 다른 지역보다 많은 30% 이상 증가함.
- 반면, 수도권 지역의 토지거래량은 감소폭이 둔화되고는 있으나 여전히 감소세를 나타내고 있음. 이는 수도권 지역의 주거용 토지 거래 부진이 그 원인인 것으로 분석됨.
- 강원, 제주, 울산 지역은 특별한 지역개발 호재가 없는 가운데 전반적인 경기 침체의 영향으로 2008년 3/4분기(누적)까지의 토지거래량이 전년 동기 대비 감소를 나타냄.

〈표 4〉 지역별 연도별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

		2005년	2006년	2007년	2008년 3/4분기	2008. 1~9월(누계)
토지거래 증가지역	충남	201,969	146,364	127,775	35,980(40.1)	115,745
	충북	129,026	107,532	104,115	29,211(36.4)	88,518
	전북	130,102	118,577	117,505	30,544(34.5)	111,712
	대전	161,716	57,910	43,586	12,266(29.7)	37,797
	경남	277,460	198,136	196,330	55,122(26.5)	173,882
	전남	148,443	124,726	135,194	33,016(25.6)	111,383
	대구	132,143	107,186	81,250	20,020(16.9)	65,937
	광주	162,918	72,053	53,507	13,217(10.1)	41,155
	부산	139,904	124,690	115,509	27,277(8.3)	94,254
	인천	125,053	142,801	157,172	39,712(4.8)	126,742
	경북	243,267	186,050	190,053	40,634(1.4)	143,175
	서울	360,930	439,327	328,610	71,883(0.1)	266,200
전국		2,978,993	2,845,247	2,490,064	592,292(8.6)	1,997,514
토지거래 감소지역	경기	666,956	750,861	589,207	132,700(-1.1)	441,569
	강원	192,102	163,060	144,621	30,770(-3.6)	109,617
	제주	42,292	39,025	32,984	7,305(-5.5)	22,679
	울산	64,712	66,949	72,646	12,635(-31.3)	47,149

자료 : 한국토지공사

(3) 공급

2008년 하반기 이후 대규모 공공택지내 공동주택용 택지 분양시기 도래

- 2004년 이후 공공택지 공급(실시계획승인 기준)이 계속 증가추세에 있으나 2008년 공공택지 공급물량은 지난해 절반 수준으로 공급물량이 줄어들 예정임.
- 2007년 공공택지공급실적은 6,523만㎡로 역대 최고 공급실적을 기록했으나 2008년 공급계획은 이의 절반 수준인 3,070만㎡에 그침.
- 2008년 택지공급물량의 감소는 2007년에 공급물량(6,523만㎡, 전년대비 40.7% 증가)이 예년보다 크게 증가하였던 것에 대한 상대적 감소이며 2003년 이후 연평균 공급수준으로 볼 때 2008년을 포함 연간 4,000만~4,500만㎡정도의 택지공급이 이루어지고 있는 것임.
- 수도권 내 주요 공공주택용 공공택지 공급지역은 김포 양촌(159,796㎡), 삼성지구(127,375㎡), 평택 소사벌(175,485㎡), 화성 향남(32,221㎡) 등임.

〈표 5〉 택지공급(실시계획 승인 기준) 추이

구분	'05년 실적		'06년 실적		'07년 실적		'08년 계획	
	만㎡	만평	만㎡	만평	만㎡	만평	만㎡	만평
합계	4,040	1,222	4,635	1,402	6,523	1,977	3,070	930
·토지공사	1,448	438	2,013	609	3,545	1,074	900	273
·주택공사	1,669	505	1,904	576	1,861	564	1,530	464
·지자체	923	279	718	217	1,117	338	640	194

자료: 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획

- 그러나 이러한 공급실적은 실시계획승인 기준이며 이들 물량이 주택건설사업자에게 택지분양으로 이어지는 시기는 2008년 하반기부터 도래함.
- 2008년 들어 이미 공공택지 미분양이 늘어나고 있는 상황인데다가 2008년 하반기부터 2007년중 실시계획 승인을 마친 대규모 택지분양이 대기중에 있음.
- 주택경기의 침체, 주택건설업체들의 자금 압박 등을 감안할 때 신규 공공택지 판매는 크게 부진할 것으로 예상됨.
- 따라서 11.15대책에 의한 공공택지 및 주택건설공급 확대의 효과는 단기적으로는 경기 침체와 맞물려 긍정적 효과보다는 과잉공급에 따른 미분양 증가가 주택에서 택지로 확산되는 주요 요인이 될 것으로 판단됨.

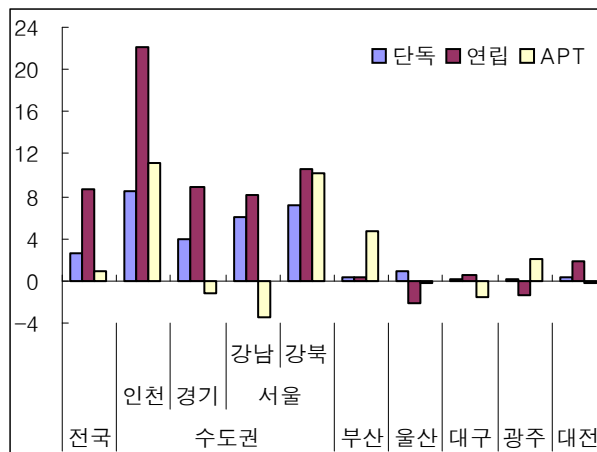
2. 주택시장

(1) 가격

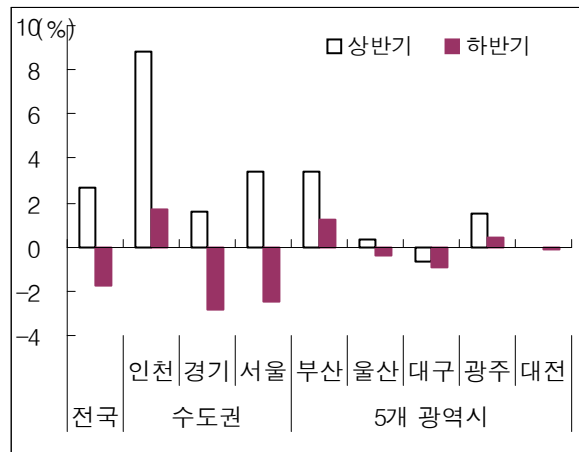
상반기까지 이어지던 가격 상승세 하반기 들어 하락세로 반전

- 2008년 주택매매가격 변동은 상반기와 하반기가 크게 대비되는 움직임을 나타내고 있음.
- 2008년 상반기 뉴타운 등 재정비사업과 관련이 있는 연립주택과 상대적으로 가격이 저렴한 소형 아파트 가격은 높은 상승세를 나타냄.
- 아파트 가격은 상반기부터 이미 중대형은 하락세가 나타나는 등 약세를 면치 못하였으며 하반기에는 소형 아파트마저 하락세로 전환되면서 10월말(누계)까지 0.9% 상승에 그침.
- 지역별로는 수도권 북부와 한강 이북, 인천지역의 주택가격이 상반기 가격 상승을 주도하였으나 하반기 들어 이들 지역들도 상승폭이 크게 둔화되거나 하락세로 전환되고 있음.

〈그림 3〉 주택유형별 지역별 매매가격 변동률(1~10월)



〈그림 4〉 지역별 반기별 아파트 매매가격 변동률



자료 : 국민은행, 부동산114(주)

〈표 6〉 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %, 전년말, 전기대비 증감률)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			인천	경기	서울	부산	울산	대구	광주	대전
단독	'08.1~10월	2.6	8.4	3.9	6.7	0.4	0.9	0.1	0.2	0.3
	상반기	2.2	5.3	3.5	5.4	0.4	0.9	0.5	0.4	0.1
	하반기	0.4	3.0	0.4	1.1	0.0	0.0	-0.3	-0.2	0.2
연립	'08.1~10월	8.7	22.1	8.8	9.4	0.4	-2.2	0.6	-1.4	1.9
	상반기	6.5	14.1	7.0	7.4	0.2	0.0	0.8	-1.6	1.2
	하반기	2.1	7.0	1.7	1.8	0.3	-2.2	-0.2	0.3	0.7
아파트	'08.1~10월	0.9	11.1	-1.3	0.8	4.7	-0.2	-1.6	2.0	-0.2
	상반기	2.7	8.8	1.6	3.4	3.4	0.3	-0.7	1.5	0.0
	하반기	-1.7	1.7	-2.8	-2.5	1.2	-0.4	-0.9	0.4	-0.1

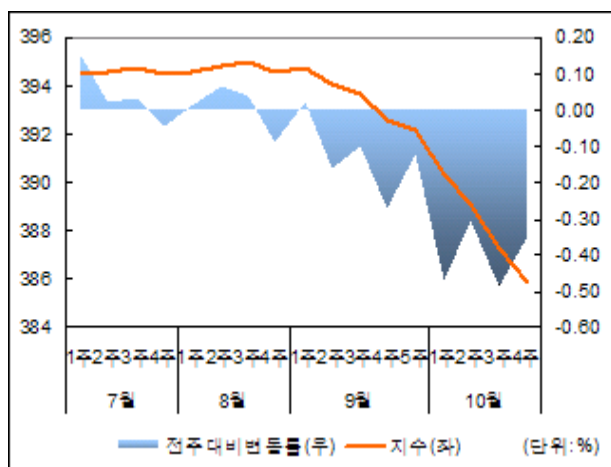
주 : 하반기는 7~10월까지의 변동률만 계산함

자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

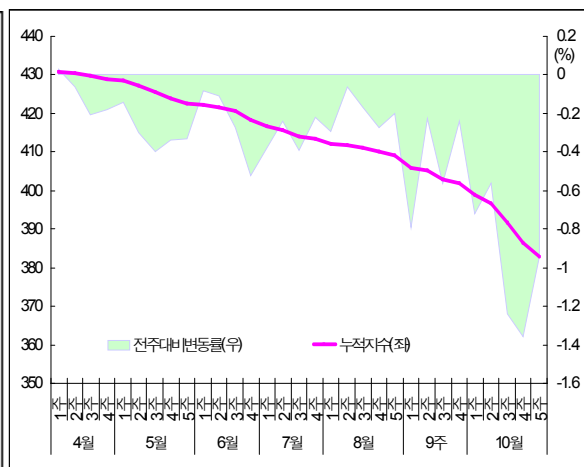
하반기 아파트 매매가격 규모에 상관없이 하락세

- 상반기 가격 상승을 주도하던 소형 주택의 매매가격은 하반기 들어 상승세가 크게 둔화, 9월 중순부터 가격 지수가 하락세로 전환
 - 중형 아파트의 경우에도 10월 들어 전월대비 마이너스(-)로 전환, 중대형 아파트 가격은 상반기에 이어 하반기에도 하락세 지속
 - 소형 아파트 가격이 상승에서 하락으로 반전되며 최근의 아파트 매매시장은 규모에 상관없이 전반적인 가격 하락 현상이 나타나고 있음
- 재건축 대상 아파트의 가격도 2007~2008년 2년 연속 하락세를 나타내고 있음.
 - 고가의 재건축 대상이 밀집되어 있는 강남4개구의 재건축 대상 아파트는 2008년 (1~10월 누계) 11.3% 하락

〈그림 5〉 전국 소형 아파트 2008년 하반기 가격 추이



〈그림 6〉 강남4개구 재건축대상 아파트 가격 추이



주 : 규모구분은 전용면적 기준으로 소형은 66㎡미만임.

자료 : 부동산114(주)

〈표 7〉 주요 지역별 재건축 대상 아파트 매매가격 변동률(2001~2008.10월)

(단위 : %, 전년말대비 증감률)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년 1~10월
강남4개구	39.4	38.8	20.7	-0.3	33.0	39.0	-4.7	-11.3
서초구	28.8	40.3	13.8	0.5	34.8	34.4	-2.7	-4.9
강남구	41.5	43.9	22.5	-3.4	28.1	43.9	-1.1	-12.4
강동구	48.6	25.6	23.4	-0.5	25.2	42.2	-10.1	-14.4
송파구	44.2	39.5	24.3	2.7	42.7	35.7	-8.2	-16.7
서울	36.2	38.2	20.6	0.0	31.5	38.4	-4.0	-9.8
수도권	34.3	39.5	20.1	-0.6	29.4	40.6	-3.5	-8.7

자료 : 부동산114(주)

주택 전세가격 상승률은 물가 상승률 하회, 하반기 상승률도 둔화

- 2006년 10% 이상 급등세를 보였던 주택전세가격은 2007년(아파트 3.2%), 2008년 연속 소비자 물가상승률을 하회하는 수준에 머무르고 있음.
- 수도권은 모든 주택유형에서 중·소형 주택의 전세가격이 상승세를 나타내고 있는 반면, 대형 주택의 전세가격은 하락세를 나타냄.
- 상반기 서울지역은 대규모 뉴타운 사업 착공에 따른 이주수요 급증으로 강북지역은 물론 수도권 북부지역의 소형주택 전월세 가격까지 크게 상승하였으나
- 하반기 들어 이들 지역의 이주가 마무리되면서 강북지역도 9월말부터 전세가격지수가 하락세를 나타냄.
- 대규모 신규 아파트 입주물량이 많은 강남 일부(송파, 강동)지역의 전세가격은 하반기 들어 하락폭이 더욱 커지고 있음.

〈표 8〉 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

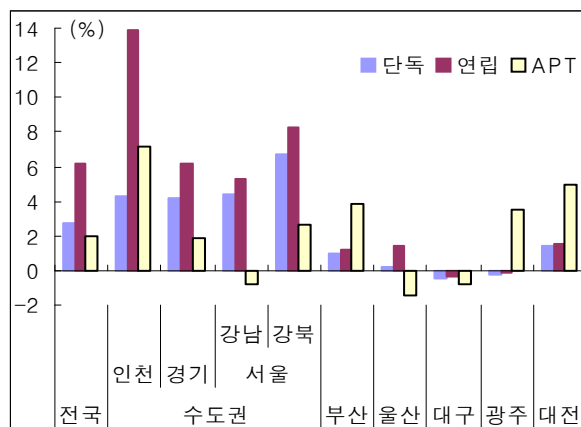
(단위 : %, 전년말, 전기대비 증감률)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			인천	경기	서울	부산	울산	대구	광주	대전
단독	'08.1~10월	2.8	4.3	4.2	5.9	1.0	0.2	-0.4	-0.2	1.4
	상반기	2.3	2.2	3.6	4.9	0.5	0.2	0.2	-0.1	0.8
	하반기	0.6	2.1	0.6	0.9	0.5	0.1	-0.6	-0.1	0.5
연립	'08.1~10월	6.2	13.9	6.2	6.8	1.2	1.4	-0.3	-0.1	1.5
	상반기	4.3	8.3	4.4	5.2	0.8	1.5	0.1	-0.1	1.2
	하반기	1.8	5.2	1.7	1.5	0.4	-0.1	-0.4	0.0	0.3
아파트	'08.1~10월	1.8	7.3	1.7	0.5	3.8	-1.5	-0.8	3.5	4.9
	상반기	2.0	2.9	2.1	1.9	2.3	-0.9	-0.2	2.7	2.4
	하반기	-0.2	4.0	-0.5	-1.5	1.4	-0.5	-0.6	0.7	2.3

주 : 하반기는 7~10월까지의 변동률만 계산함.

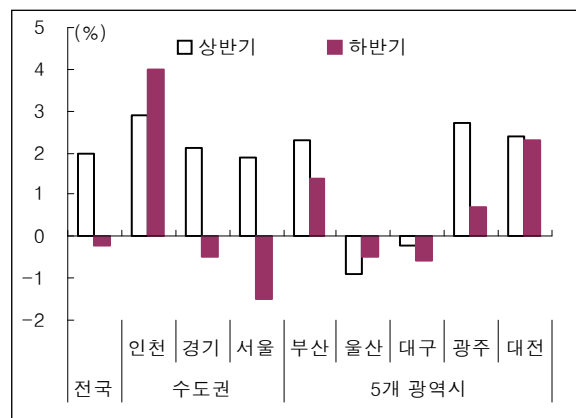
자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

〈그림 7〉 주택유형별 지역별 전세가격 변동률(1~10월)



자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

〈그림 8〉 지역별 반기별 아파트 전세가격 변동률

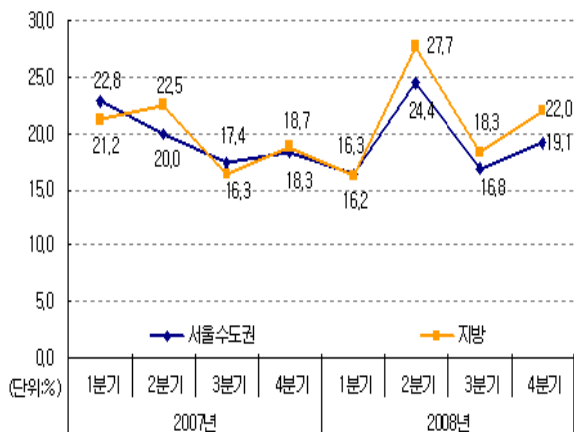


(2) 수요 및 거래

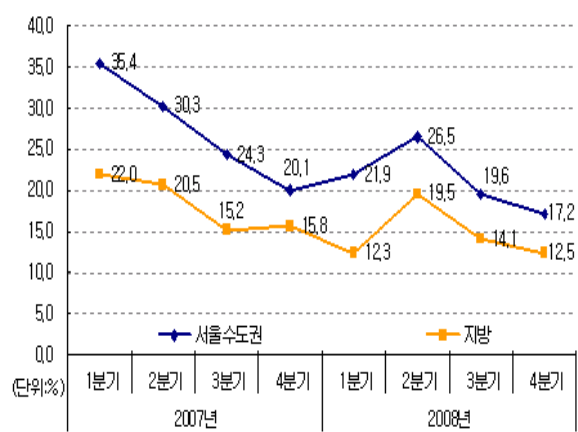
경기 침체에 대한 우려감에 주택수요 위축, 양도세 완화로 매도세 증가

- 시중 금리의 상승세, 국제금융위기로 인한 국내 금융시장의 자금경색 및 실물경기 침체에 대한 우려가 확산되면서 주택 구매 수요는 크게 위축
- 부동산114(주)가 분기별로 조사하고 있는 '주택거래 소비자 인식조사'결과에 의하면 2007년 이후 재고주택 및 신규 분양주택에 대한 매입의사가 계속 감소추세에 있음.
- 올 2/4분기 강북지역 뉴타운 추가지정 등의 개발기대감이 확산되면서 매입의사를 밝힌 응답자가 일시적으로 크게 증가하였으나 3분기 들어 다시 감소
- 10월 이후 상반기 주택가격 하락지역의 중소형 주택을 중심으로 기존주택에 대한 매수 수요가 소폭 증가하는 모습을 보이고 있으나 전반적인 매수 수요 회복에는 못 미침.
- 특히 신규 분양주택에 대한 청약의사는 '07년 1분기 대비 절반 이상 수요가 급감

〈그림 9〉 향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사



〈그림 10〉 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사



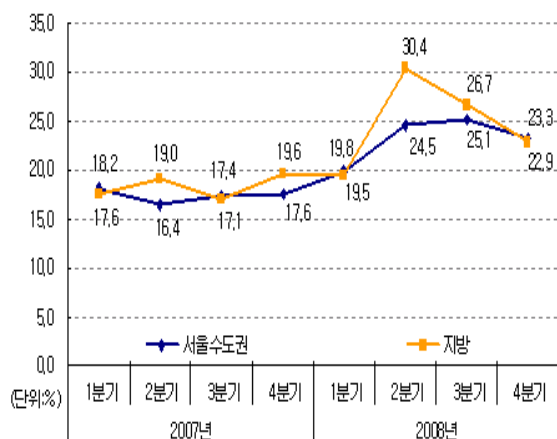
자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

- 주택구매수요의 감소와 주택담보대출금리가 상승하면서 2008년 신규 주택담보대출 증가세도 둔화되고 있음.
- 2008년 10월말 주택담보대출잔액은 2007년 12월말 대비 14조원이 늘어난 235조6천억을 기록하고 있으나 하반기 들어 대출증가세가 크게 둔화(9월 2.1조원 증가 → 10월 1.4조원 증가)
- 주택담보대출금리는 9월말 7.25%를 기록하며 2004년 이후 가장 높은 수준을 보이고 있음. 한국은행이 기준금리를 1%p(각각 0.75%p, 0.25%p 두 차례 연속 인하)인하하였으나 아직 CD금리나 주택담보대출 금리인하까지 이어지지 못하고 있음. 주택담보대출 금리 인하를 소비자들이 체감하기까지는 일정 시간이 소요될 것으로 예상됨.

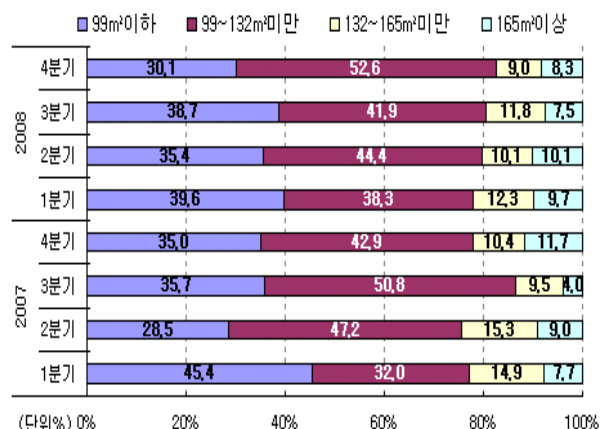
금리부담에 따른 매도수요 증가, 주택구입능력 저하로 구입 연기 및 취소

- 한편 고가주택에 대한 양도세 완화가 시행(10월 7일)되면서 그 동안 매도를 미루어오던 고가주택보유자들이 적극적인 매도로 전환, 매물이 증가하면서 고가주택 가격 하락을 가속화시키고 있음.
- 4/4분기 들어 주택가격 하락폭이 커지자 '제값 받고 팔기 어렵다', '팔리지 않는다.'는 인식이 확산되면서 매도시기를 조절하는 비중이 증가¹⁾하고 있으나 여전히 매도를 원하는 수요가 지난해 보다 증가함.
- 한편 경기 침체 등의 영향이 가세하면서 수도권²⁾의 경우 99~132㎡규모의 중형 아파트의 매각의사가 전분기 대비 큰 폭 증가(3/4분기 41.9% → 4/4분기 52.6%)
- 주택담보대출 금리의 상승도 기존 대출자에게는 원금 및 이자상환부담으로 작용, 주택 매도수요 증가의 원인이 되고 있음.
- 여전히 변동금리를 적용받는 주택담보대출 비중(총 주택담보대출의 90%)이 높아 금리 변동은 기존 대출자들의 상환부담에 직접적으로 영향을 미침.
- 특히, 주식시장의 침체로 가계의 금융자산 손실액이 커지고 현금 확보가 어려워진 가운데, 상반기 물가상승에 따른 영향, 금리상승에 따른 부담을 완화하고자 가계의 부동산 처분을 원하는 수요는 당분간 계속 증가할 것으로 예상됨.
- 또한 가계의 주택구입능력이 낮아진 상황(높은 주택가격 수준, 실질 가처분 소득 감소, 금리상승 등)에서 향후 주택가격이 하락할 것이라는 기대감마저 커져 대부분의 수요자들은 주택구매를 취소하거나 연기하는 경향을 보임.

〈그림 11〉 향후 6개월내 주택매도 의사



〈그림 12〉 주택규모별 주택매각의사(서울 및 수도권)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

1) 부동산114(주)가 분기별로 조사하고 있는 '주택거래 소비자 인식조사'결과 인용

2008년 상반기 재고 주택 중심으로 주택거래 증가세, 하반기 감소세로 반전

- 2008년 월평균 주거용 건축물 거래량은 10만 3,651건으로 2007년 월평균 거래량 보다 소폭 증가하였으나 아직도 2006년 월평균 거래량의 90% 수준에 불과함.
- 지난해 급감하였던 주거용 건축물 거래량은 2007년 4/4분기부터 회복세를 나타내면서 2008년 1/4분기에는 평년 수준에 근접하고 있음. 특히 2008년 상반기 대도시의 아파트 입주물량이 전년 동기 대비 50% 감소하고 하반기에 입주예정물량이 집중된 것을 감안할 때 상반기 주거용 건축물의 거래량 증가는 재고주택 거래의 증가로 해석됨.
- 그러나 하반기 들어 주택거래량은 다시 감소세를 나타내고 있음.

〈표 9〉 주요 지역 월별 주거용 건축물 거래량 현황

(단위 : 건, %)

구분		2007 1q	2007 2q	2007 3q	2007 4q	월평균 (1~9월)	합계 (1~12월)	2008 1q	2008 2q	2008 3q	월평균 (1~9월)	합계 (1~9월)
전국	단독	25,824	26,936	22,105	25,935	8,318	100,800	21,310	29,576	22,745	8,181	73,631
	다가구	4,658	4,308	3,692	4,799	1,406	17,457	4,040	6,056	3,931	1,559	14,027
	다세대	51,534	49,763	41,512	51,200	15,868	194,009	46,157	71,050	45,508	18,079	162,715
	연립	13,648	12,296	10,212	11,926	4,017	48,082	11,132	14,716	9,500	3,928	35,348
	아파트	214,643	192,341	181,926	229,737	65,434	818,647	228,315	255,989	202,379	76,298	686,683
서울	단독	5,037	4,346	3,747	4,888	1,459	18,018	4,078	6,990	3,655	1,636	14,723
	다가구	1,999	1,673	1,457	2,125	570	7,254	1,924	2,879	1,441	694	6,244
	다세대	17,645	15,448	13,467	17,786	5,173	64,346	15,724	24,938	12,531	5,910	53,193
	연립	4,269	3,606	3,314	3,629	1,243	14,818	3,660	4,819	2,306	1,198	10,785
	아파트	27,290	22,890	20,756	25,970	7,882	96,906	25,997	35,491	19,217	8,967	80,705
부산	단독	1,586	1,713	1,179	1,652	498	6,130	1,197	1,894	1,488	509	4,579
	다가구	55	65	63	74	20	257	40	87	66	21	193
	다세대	1,604	1,978	1,274	1,747	540	6,603	1,385	2,139	1,692	580	5,216
	연립	281	311	293	449	98	1,334	369	559	295	136	1,223
	아파트	14,222	14,625	14,159	20,136	4,778	63,142	17,355	22,816	15,927	6,233	56,098
대구	단독	1,761	1,591	1,303	1,548	517	6,203	1,411	1,703	1,285	489	4,399
	다가구	185	232	198	214	68	829	159	228	171	62	558
	다세대	926	1,007	648	928	287	3,509	827	1,067	728	291	2,622
	연립	135	163	120	142	46	560	123	186	173	54	482
	아파트	10,909	12,490	9,946	12,126	3,705	45,471	13,587	11,631	11,119	4,037	36,337
대전	단독	800	693	606	846	233	2,945	672	781	740	244	2,193
	다가구	89	117	113	123	35	442	127	150	157	48	434
	다세대	573	612	538	647	191	2,370	610	755	763	236	2,128
	연립	221	339	133	206	77	899	209	261	225	77	695
	아파트	8,323	4,892	5,739	6,547	2,106	25,501	8,845	7,053	7,095	2,555	22,993
광주	단독	954	1,205	837	838	333	3,834	771	917	702	266	2,390
	다가구	57	69	61	62	21	249	56	96	98	28	250
	다세대	195	160	241	148	66	744	183	151	144	53	478
	연립	114	111	112	120	37	457	79	123	104	34	306
	아파트	8,584	9,870	7,486	8,502	2,882	34,442	9,179	8,657	8,323	2,907	26,159
울산	단독	1,098	1,508	1,184	1,218	421	5,008	389	460	369	135	1,218
	다가구	60	76	67	76	23	279	20	37	49	12	106
	다세대	850	646	490	788	221	2,774	351	413	322	121	1,086
	연립	195	227	123	223	61	768	107	116	66	32	289
	아파트	7,272	5,648	7,284	9,481	2,245	29,685	9,798	8,945	6,422	2,796	25,165

인천	단독	1,238	1,503	1,274	1,260	446	5,275	1,081	1,545	1,471	455	4,097
	다가구	183	225	190	226	66	824	167	286	312	85	765
	다세대	9,342	11,491	9,574	10,968	3,379	41,375	10,016	15,614	12,946	4,286	38,576
	연립	1,077	1,374	1,028	1,119	387	4,598	960	1,550	1,177	410	3,687
	아파트	13,677	13,968	16,605	17,858	4,917	62,108	15,319	18,386	13,860	5,285	47,565
경기	단독	4,083	4,193	3,481	3,645	1,306	15,402	2,938	4,331	3,271	1,171	10,540
	다가구	1,511	1,205	1,072	1,348	421	5,136	962	1,537	975	386	3,474
	다세대	16,174	15,161	12,727	15,050	4,896	59,112	13,840	21,877	13,565	5,476	49,282
	연립	4,390	3,857	3,007	3,787	1,250	15,041	3,477	4,544	3,097	1,235	11,118
	아파트	56,173	47,454	48,298	56,716	16,881	208,641	47,976	62,008	45,564	17,283	155,548

자료 : 국토해양부, 토지거래량 통계

신규 주택판매 부진 하반기에도 지속, 미분양 적체 사상 최대 규모

- 재고주택의 거래가 상반기 중 증가세를 나타낸 것과는 달리 신규 분양 주택은 이미 상반기부터 판매가 크게 부진하였으며 하반기에도 부진을 벗어나지 못하고 있음.
 - 2008년 7월말 전국의 미분양 아파트는 16만 595호로 미분양 아파트 통계를 집계한 이래 사상 최대치를 기록하고 있음. 8월 들어 소폭 감소하였으나 미미한 수준(3300호 감소)임.
 - 미분양 아파트는 2008년(1~8월) 4만 5천호가 증가하면서 지난해 연말 대비 40%나 증가. 99%가 민간 미분양이며, 86%가 수요기반이 취약한 비수도권 지역에 위치하고 있음. 또한 53.8%가 85㎡ 초과 중대형 주택으로 구입부담이 높은 주택임.
 - 올 하반기 들어 준공 후 미분양이 크게 증가하면서 8월말 현재 전국의 준공 후 미분양이 4만호를 넘어섬(전체 미분양 아파트의 25%).
- 지방의 미분양 아파트는 이미 2005년 말부터 증가하여 적체된 것임에 반해, 수도권의 미분양은 2007년 하반기 이후 급증하고 있음.
 - 수도권 미분양의 76.7%가 85㎡초과의 중대형 고가 주택임. 60㎡이하의 경우 2007년부터 미분양 아파트수가 감소하고 있는 반면, 85㎡초과의 중대형 주택은 2007년 말 대비 1만 이상이 증가하여 2.6배 늘어남.
 - 지난해까지 미분양이 크게 증가하였던 경남 및 충남권 지역들은 서서히 분양물량이 감소하면서 미분양 증가세가 둔화되고 있으나 여전히 기존의 미분양 아파트 판매는 부진한 상황임. 또한 올해에도 여전히 분양대기 물량이 많은 경기도 지역은 미분양이 계속 증가하고 있음.
 - 8월말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 대구(21,410호)지역이며 그 다음으로 경기(19,922호), 경남(17,214호), 충남(16,069호), 경북(15,464호), 부산(12,971호)이 미분양 아파트가 많음.
- 신규 주택의 판매부진은 주택경기 하강에 따른 기대심리 저하 및 세계경제 침체 및 물가 상승에 따른 구매능력 약화가 직접적인 원인으로 분석됨.

- 2007년부터 금리 상승으로 금융비용이 증가하고 있는 반면 소득 증가세 둔화 및 물가 상승으로 가처분 소득 및 여유자금의 감소하면서 주택구매능력이 크게 저하
- 주택거래 소비자 인식조사(부동산114(주)) 결과에 의하면 청약에 망설이는 주 이유로 응답자들은 “주택시장의 불안정”, “고분양가”를 이유로 들었으며 최근 미분양 증가 등으로 “분양가의 추가 하락을 기대”하면서 관망세가 증가하는 것으로 나타남.

- 최근의 미분양 상황은 미분양의 규모나 증가 속도, 상품의 구조 측면에서 볼 때 과거와는 다른 양상을 나타내고 있으며 경기 침체기 도래와 맞물려 단기간 내 해소가 어려울 것으로 예상됨.
- 지금까지 역대 최고 미분양은 1995년 10월 15만 9,471호와 외환위기 직후인 1998년 7월 11만 6,433만호였으나 2008년 7월말 현재 전국의 미분양 아파트는 16만 595호로 규모면에서 역대 최고치에 이름
- 과거보다 주택재고량 수준(주택보급률 107%)이 높은 상황, 민간 미분양, 중대형 미분양, 준공 후 미분양 아파트 규모와 비중이 높음.
- 특히 수도권외의 경우 분양주택을 청약하는 이유로 ‘넓은 규모의 주택으로의 이전’ 및 ‘유망지역 분양’을 주된 이유로 삼고 있어 주택규모 확대를 지원할 수 있는 소득 및 금융의 뒷받침과, 향후 주택가격 상승에 대한 기대감이 형성되지 않는 한 분양청약수요의 회복에는 한계가 있을 것으로 예상됨.

〈표 10〉 지역별 분양청약이유(08년 4분기)

(%)	최초 내 집 마련	기존주택보다 저렴	넓은 규모로의 이전	새 아파트로 이사	유망지역분양	기타
수도권	19.6	15.2	27.7	8.9	26.8	1.8
지방	32.4	5.4	27.0	21.6	5.4	8.1

자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

〈표 11〉 권역별 규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

연도	합계	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			비중		비중		비중
수도권							
2000	19,785	2,676	13.5	8,308	42.0	8,801	44.5
2003	7,370	1,205	16.4	5,371	72.9	794	10.8
2006	4,724	1,541	32.6	2,468	52.2	715	15.1
2007	14,624	1,400	9.6	6,558	44.8	6,666	45.6
2008.8	22,389	739	3.3	4,472	20.0	17,178	76.7
비수도권							
2000	38,765	12,202	31.5	17,021	43.9	9,542	24.6
2003	30,891	6,957	22.5	16,309	52.8	7,625	24.7
2006	69,048	4,563	6.6	37,781	54.7	26,704	38.7
2007	97,630	4,413	4.5	46,921	48.1	46,296	47.4
2008.8	134,902	7,495	5.6	59,614	44.2	67,793	50.3

주 : 전용 면적 기준임.

자료 : 국토해양부

(3) 공급

2007년 4/4분기 이후 신규 분양물량 감소, 분양연기 사업장 증가

- 신규 주택판매가 부진을 면치 못하고 있는 가운데 금융기관들이 부동산 관련 자금운용을 대폭 축소하면서 신규 주택공급규모도 크게 감소하고 있음.
- 지난해 분양가 상한제 시행을 앞두고 급증하였던 아파트 분양물량은 2008년 1/4분기 이후 감소세를 나타내고 있음.
- 2008년 1/4분기까지는 분양가 상한제 회피의 영향으로 분양물량이 증가하였으나 2/4분기부터 분양 물량이 감소, 3/4분기(누계 17만 6,279호)까지 계획대비 63% 분양에 그침.
- 2008년 전국 아파트 분양실적은 4/4분기 업체들이 계획하고 있는 10만호 정도의 물량이 모두 예정대로 분양된다고 가정하더라도 지난해(2007년 총 31만 4,963호)보다 11.5% 감소한 27만 8,682호에 수준임.
- 또한 27만호 계획물량 역시 2008년 상반기 업체들이 계획하였던 물량(38만호)보다 27% 정도 축소된 물량이어서 아파트 분양이 연기되거나 취소되는 사례가 증가하고 있는 것으로 해석됨.
- 특히 올해 건설업체들의 분양물량 축소는 수도권 보다 5개 광역시에서 두드러지는데, 수도권은 상반기 분양계획대비 27%(21만 1,402호 → 15만 5,235호) 축소한 반면, 지방5개 광역시는 44%나 축소(94,029호 → 52,446호)함.

〈표 12〉 연도별 권역별 아파트 분양물량

(단위 : 호, %)

지역	2005년	2006년	2007년					2008년 [㉠]				
			계	1/4	2/4	3/4	4/4	계 [㉡]	1/4	2/4	3/4	4/4 [㉢]
전국	310,684 (1.4)	257,689 (-17.1)	314,963 (22.2)	31,800 (-12.9)	87,755 (9.88)	60,854 (-15.6)	134,141 (96.1)	278,682 (-11.5)	57,871 (82.0)	66,099 (-24.7)	52,309 (-14.0)	102,403 (-23.7)
수도권	138,114 (-9.2)	93,300 (-32.4)	167,771 (79.8)	16,786 (27.9)	36,275 (20.6)	37,829 (68.3)	76,469 (185.2)	156,435 (-6.8)	28,403 (69.2)	37,999 (4.8)	24,872 (-34.3)	65,161 (-14.8)
5개 광역시	68,475 (14.9)	73,864 (7.9)	58,738 (-20.5)	3,036 (69.9)	19,311 (-4.0)	9,795 (-61.8)	26,596 (47.7)	52,446 (-10.7)	17,100 (463.2)	8,367 (-56.7)	8,799 (-10.2)	18,180 (-31.6)

주 : ()은 전년대비 증감률임, 2008년은 기 분양된 물량(2008.10.31 기준)이 포함된 연간 총분양 계획물량임.

자료 : 부동산114(주)

2008년 입주물량 대규모 단지 비중 증가, 아파트 공급 비교적 풍부

- 2008년 전국의 아파트 입주물량은 2007년 대비 4.7% 증가한 총 32만 2,026호이며 대규모 단지의 입주가 많아 지역내 체감되는 아파트 공급물량은 비교적 풍부한 상황임.
- 2008년 입주물량이 가장 크게 증가하는 지역은 대구(64.3%), 서울(34.1%), 경기(22.1%)순이며 인천, 대전, 울산, 전북, 충북 지역은 오히려 입주물량이 전년대비 20% 이상 감소함. 500세대 이상인 대규모 단지 비중도 2007년 66.5%에서 2008년 70.5%로 증가하면서 올해에도 대규모 단지의 입주가 주류를 이루고 있음.
- 올해 입주물량이 증가하는 대구, 경기 지역은 분양 예정 물량 역시 예년에 비해 증가된 물량이 공급될 예정이어서 신규 주택판매에 어려움이 예상됨.

〈표 13〉 연도별 권역별 아파트 입주물량 추이

(단위 : 호, %)

지역	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년		2008년 ^①		전년동기비 (1~10월)
					연간	1~10월 누계	연간	1~10월 누계	
전국	301,060	343,349	331,550	329,670	305,332	225,012	322,026	248,853	10.6
서울	77,339	61,017	53,207	47,286	35,910	28,297	53,928	44,457	57.1
경기	90,992	123,846	94,455	90,309	73,639	59,500	89,588	71,069	19.4
부산	18,213	29,596	26,354	31,057	16,454	10,515	15,043	7,402	-29.6
대구	18,405	10,330	12,997	19,408	19,405	13,964	31,221	25,072	79.5
인천	11,176	17,748	21,064	13,800	30,001	23,889	15,853	14,150	-40.8
광주	9,299	5,765	11,071	17,581	11,614	7,954	12,094	8,357	5.1
대전	5,904	11,587	13,933	15,528	10,057	8,476	6,641	4,184	-50.6
울산	7,528	8,266	6,493	3,387	12,267	8,263	9,263	8,270	0.1

주 : 2008년도 연간 입주물량은 입주예정물량이 포함된 수치임.

자료 : 부동산114(주)

〈표 14〉 지역별 세대규모별 입주물량 추이

(단위 : 호, %)

지역	2007년			2008년 ^①		
	전체	500세대이상	비중	전체	500세대이상	비중
전국	305,332	203,130	66.5	322,026	228,933	71.1
서울	35,910	19,678	54.8	53,928	40,227	74.6
경기	73,639	48,804	66.3	89,588	62,158	69.4
부산	16,454	9,640	58.6	15,043	13,009	86.5
대구	19,405	12,137	62.6	31,221	23,324	74.7
인천	30,001	24,657	82.2	15,853	13,814	87.1
광주	11,614	8,123	69.9	12,094	9,063	74.9
대전	10,057	5,079	50.5	6,641	4,552	68.5
울산	12,267	9,979	81.4	9,263	5,490	59.3

주 : 2008년도 연간 입주물량은 입주예정물량이 포함된 수치임.

자료 : 부동산114(주)

신규 주택건설허가 급감, 9월(누계)까지 외환위기 직후인 98년 수준 밀돌아

— 신규 주택사업승인(허가)실적도 외환위기 이래 최저치를 나타내는 등 부진을 면치 못하고 있음.

·9월말 현재(누계 기준) 전국의 주택건설 사업승인실적은 195,885호 전년 동기간 대비 30% 감소함. 이는 외환위기 직후인 1998년 동기간 실적보다도 2만 2,015호 적은 실적임.

※ 1998년 연간 주택사업승인실적은 총 30만 6,031호로 사상 최저치를 기록한 바 있음.

·지역별로 살펴보면 수도권은 주택 건설 사업승인 실적이 전년 동기간 대비 25.5% 감소, 수도권을 제외한 지방 도시가 34.5% 감소함

·주택유형별로 살펴보면 아파트 비중이 전체 주택사업승인실적의 56%에 불과하여 전년 대비 50.7% 감소한 반면 단독 및 다세대 주택의 공급 비중은 크게 증가

·규모별로는 전용면적 60㎡ 이하의 주택공급은 증가한 반면, 60㎡초과 주택은 모두 전년보다 공급이 감소

〈표 15〉 수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적 추이(2000~2008.9)

(단위 : 호, %)

	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08. 9
전국	529,854 (22.2)	666,541 (25.8)	585,382 (-12.2)	463,800 (-20.8)	463,641 (0.0)	469,503 (1.3)	555,792 (18.4)	195,885 (-30.2)
수도권	304,396 (26.3)	376,248 (23.6)	297,289 (-21.0)	205,719 (-30.8)	197,901 (-3.8)	172,058 (-13.1)	302,551 (75.8)	100,053 (-25.5)
지방	225,458 (17.1)	290,293 (28.8)	288,093 (-0.8)	258,081 (-10.4)	265,740 (3.0)	297,445 (11.9)	253,241 (-14.9)	95,832 (-34.5)

주 : ()은 전년 동기 대비 증감율임.

자료 : 국토해양부

— 현재와 같은 추세라면 2008년 연간 주택공급 실적은 외환위기 이후 최저수량인 32만호 내외에 그칠 것으로 전망됨.

·일반적으로 공공부문의 주택건설이 4/4분기에 집중되는 것을 감안하더라도 민간부문의 주택건설이 부진을 나타내면서 2008년 주택공급실적은 1998년 30만호 이후 최저 실적이 될 것으로 예상됨.

·특히 아파트 허가 비중이 절반 정도에 그쳐 2009년에도 아파트 분양물량도 감소할 것으로 예상됨.

※ 전국적으로 공공택지의 판매가 부진하고 이미 분양한 택지의 경우에도 미분양 적체와 판매 부진 등의 이유로 분양이 지연되고 있음.

신규 주택건설허가 감소에 착공실적 마저도 전년도의 절반수준으로 급감

- 주택경기가 호황일 경우 일반적으로 주택건설 사업승인 취득 후 3~6개월 사이에 분양에 착수하나 주택경기가 침체일 경우 사업승인을 취득하고 분양 시까지의 기간이 늘어나게 됨.
- <표 16>은 전년도 사업승인 물량 대비 당해 연도 분양실적을 지역별로 정리한 것으로써 신규주택판매의 경기를 보여주는 지표로 볼 수 있음.
- 전년도 허가 대비 분양실적이 2004년 크게 감소하였다가 주택경기가 회복되는 2006년 다시 증가하였으나 여전히 허가 대비 분양 시까지의 기간이 길어짐을 알 수 있음.
- 이러한 현상은 신규 주택구매 수요의 감소로 사업자가 사업승인 취득 후 분양시기를 미루는 현상으로 해석되며 허가대비 실적이 낮을수록 분양대금 회수가 지연되면서 주택개발사업의 금융비용이 증가하여 사업자의 수익구조가 악화되고 있음을 알 수 있음.

〈표 16〉 전년도 허가물량 대비 당해 연도 분양실적(2000~2008.9)

(단위 : 호, %)

		2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
전국	분양물량	210,951	228,354	355,832	355,995	306,483	310,684	257,689	314,963	278,682 (173,279)
	허가대비(%)	61.1	68.9	133.1	92.5	65.4	76.7	62.0	76.3	49.9
수도권	분양물량	160,974	164,717	187,050	172,587	152,033	138,234	93,236	167,752	156,435 (91,274)
	허가대비(%)	74.0	90.7	155.3	91.4	64.1	74.8	51.3	111.9	51.7
지방	분양물량	49,977	63,637	168,782	183,408	154,450	172,450	164,453	147,211	52,446 (34,266)
	허가대비(%)	39.1	42.4	114.8	93.6	66.7	78.4	70.3	56.0	20.7

주 : 허가대비 실적은 전년도 사업승인실적대비 익년도 분양물량의 비율로 계산함.

2008년은 2007년 사업승인실적 대비 2008년 분양예정(업체 신고 데이터)으로 계산한 추정값임.

2008년 ()은 9월까지 실제 분양된 실적임.

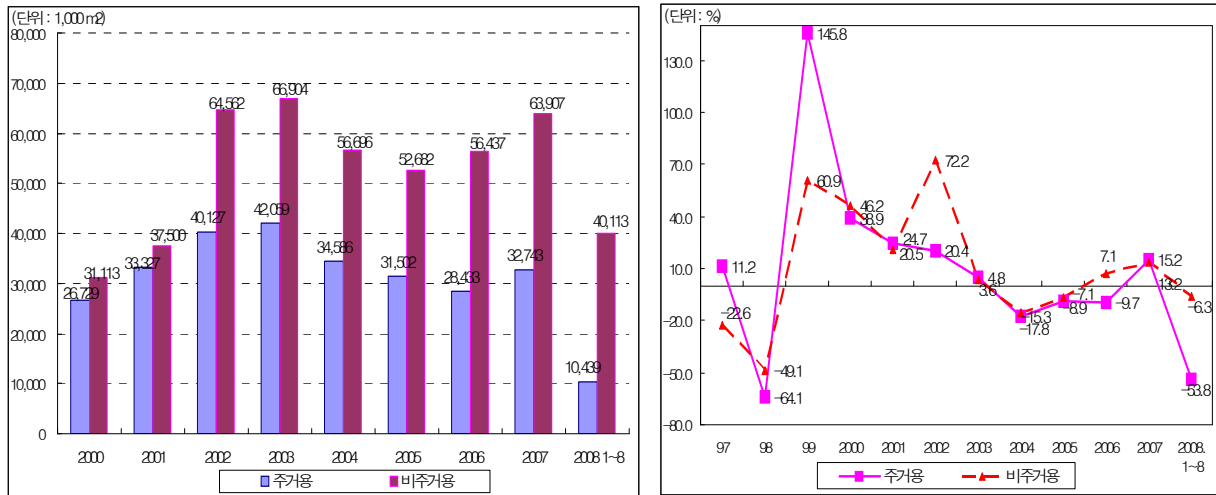
자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

- 2008년 8월말(누계) 건축착공 면적은 2007년도의 절반 수준인 5,055만㎡로 전년 동기 대비 22.7% 감소, 특히 주거용 착공 면적의 경우 외환위기 이후 가장 높은 하락폭(전년 동기 대비 53.8% 감소)을 기록함.
- 2008년 8월말(누계) 건축착공 면적은 전년 동기 대비 22.7% 감소한 5,055만㎡로 2007년 총 착공 면적의 절반 정도(52.3%)에 불과함.
- 용도별로는 주거용 건축착공 면적이 2007년도의 1/3수준(31.9%)에 불과한 1,044만㎡로 전년 동기 대비 53.8% 감소하여 외환위기 이후 최대 하락 폭을 기록함.

·비주거용 건축착공 면적 역시 전년 동기 대비 6.3% 감소한 4,013만㎡를 기록하였으며, 공업용만 전년 동기 대비 1.5% 증가 했을 뿐, 상업용 1.6% 감소, 문교사회용과 기타 착공 면적도 각각 9.5%, 23.0%씩 감소함.

- － 주거용 건축착공 면적의 감소는 작년 분양가 상한제의 밀어내기 물량으로 금년 물량이 일부 앞당겨 시행된 점과 최근 경기침체로 인한 사업지연이 주원인으로 판단됨.
- － 현재 주택 건설경기는 본격적인 침체 국면에 있는 것으로 판단되며, 착공면적 감소로 인한 공급시장의 지속적인 위축은 향후 2~3년 뒤 주택시장에 영향을 미칠 수 있을 것으로 판단됨.

〈그림 13〉 2008년 8월(누적) 용도별 건축 착공실적(면적, 증감율)



주 : 우측 증감율은 전년동기 대비 증감율임.

자료 : 국토해양부.

3. 정책동향

하반기 부동산 관련 규제 완화 범위와 폭 크게 확대, 가시적 효과 없어

- 상반기 주택·부동산 관련 정책은 지방 주택시장의 침체 완화, 토지이용 및 도시계획 규제, 주택건설절차 관련 일부 규제 완화 등에 그친 반면, 하반기에는 수도권지역의 수요억제 대책 완화, 종합부동산세 및 양도세가 일부 완화 등 규제완화의 범위와 폭이 크게 확대되었음.
 - 양도세의 고가주택 기준이 기존 6억 원에서 9억 원으로 상향 조정(9.1세제 개편안)되어 이미 10월부터 시행에 들어갔으며 장기보유 1 주택자에 대한 특별공제도 80%까지 확대
 - 이외에도 재산세 및 종부세의 과표 적용률 작년수준 동결 등 적극적인 세제개편이 이루어짐.
 - 8.21 대책부터 수도권에 대한 규제완화가 시작되어 분양권 전매제한 기간의 단축, 분양가 상한제의 비용항목 인정에 대한 수정 및 보완이 이루어짐(택지비, 자재값 상승 비용 인정 등)
 - 다주택 보유자에 대한 양도세도 지방소재 주택, 미분양 주택에 대하여 적용기준을 완화(지방 광역시 중과 배제되는 저가주택 기준 상향조정)하거나 중과를 배제
- 국제 금융위기로 인한 국내 금융시장의 불안, 건설업체들의 유동성 문제가 가시화되자 정부의 정책은 경기연착륙 차원을 벗어나 공공부분의 개입과 지원을 통한 건설경기 활성화 대책으로 전환되고 있음.
 - 하반기 들어 정부가 발표한 크고 작은 부동산 관련 대책은 7회에 이름.
 - 이미 9월부터 정기국회 개회가 이루어지면서 종합부동산세 및 양도세 완화에 대한 입법 활동이 활발하게 진행되는 가운데 경기침체에 대한 우려가 확대되면서 부동산 규제완화는 경기활성화 차원에서 다루어지고 있음.
 - 10월 들어서는 건설업을 포함한 국내 기업들에 대한 유동성 지원 방안이 쏟아지고 있으며 특히 국내 경기에서 큰 비중을 차지하고 있는 건설업에 대해서는 공공부분의 지원(미분양 아파트 및 민간보유 택지 매입)과 시장 메커니즘을 활용한 방안(미분양 펀드 활성화, 건설기업 회사채 발행 활성화 방안 등)등이 발표됨.
 - 11.3대책에서는 드디어 수도권 규제지역(투기과열지구 및 투기지역)을 대부분 해제(강남3개구 존치)하여 그 동안 적용되던 금융규제가 사실상 폐지
 - 그 동안 조심스럽게 다루어지던 재건축 규제 역시 11.3대책에서 소형주택의무건설비율이 완화되고 임대주택 의무건설이 보금자리주택으로 대체되는 등 크게 완화

- 그러나 하반기의 대대적인 규제완화에도 불구하고 시장의 분위기는 침체국면을 벗어나지 못하고 오히려 장기불안에 대한 우려가 확대되고 있음.
- 현재 주택·부동산 시장의 침체원인이 제도적 요인보다는 실물경기 침체 대한 불확실성의 증대 및 금융시장 등의 불안에서 야기되고 있기 때문임.
- 당분간 지금과 같은 분위기는 지속될 것으로 예상되며 지금의 규제완화의 효과가 가시화되기 위해서는 실물경기 회복이 선행되어야 할 것으로 판단됨.
- 금융시장이 다소 진정국면에 진입하는 것으로 파악되고 있으나 아직 주식 및 환율시장의 불안이 지속되는 등 불확실성이 제거되지 못하고 있는 실정임.
- 특히 금융위기가 실물경기로 전이되고 있는 모습이 각종 관련 지표에서 드러나면서 향후 경기침체에 대한 시장의 반응이 소비와 투자 축소로 이어지고 있음
- 결국 시장에서 불확실성이 제거되기 위해서는 실물경기의 저점이 확인되는 등의 실물경기 회복이 선행되어야 할 것으로 판단됨.

〈표 17〉 2008년 하반기 주요 부동산 제도 및 정책 변화

구분(발표일)	세부 내용	적용일
지방미분양 대책 (6.11)	·수도권 지방 미분양 취, 등록세 세율 1% 완화, LTV규제 완화 ·일시적 1가구 2주택 기간을 2년으로 확대(비수도권 지역)	
분양가상한제 일부 보완·재건축 규제완화(6.11)	·민간업체의 주택사업 토지 매입시 감정가 대신 토지매입가를 택지 비로 인정 ·조합원 명의변경 금지, 중소형·임대주택 의무비율 완화 추진	
신혼부부 특별공급 발표(6.30)	·결혼한 지 5년 이내에 출산한 자녀가 있는 무주택 세대주 신혼부 부에게 특별 공급	
준공업지역내 아파트 건립조건 완화(6.30)	·공장용지 비율 30%이상인 경우 아파트 건립불가→공장비율에 따라 최대 80%까지 허가, 서울시 해당지역 집중관리 계획(지구단위계획 수립하여 공원 등 공공시설 개발 유도 개발이익 환수 예정)	
서울내 준공업지역 토지거래허가구역 지정(7.17)	·준공업 지역내 아파트 건립규제완화(7.9)에 따라 투기조짐이 보여 이를 방지하기 위함(영등포, 구로, 금천, 도봉, 성동, 강서 등)	~ 2013.7
거여·마천 뉴타운 송파신도시와 연계개발(7.22)	·송파구 거여동 202번지 일대(2016년 준공) 송파신도시와 연계하 여 집단에너지 시스템, 노면전철(트램) 등 도입	
재산세·종부세 완화 추진(7.23)	·재산세: 과표 적용률 작년수준 동결, 세율 단계적 인하 검토 ·종부세: 부과대상 9억 원 초과로 상향 조정, 장기보유 1가구 1 주택자 및 고령자 감면 등	
송파 위례신도시 개발계획 확정(7.31)	·송파신도시의 명칭을 송파거여 신도시에서 위례신도시로 변경, 개 발계획 확정승인(친환경도시로 조성 예정)	
한국은행 기준금리 5.25%로 인상(8.7)	·국제유가 및 원자재 가격 상승에 따른 국내 물가상승을 우려, 기준금리 인상 단행	
체육공원에 쇼핑센터 건축 가능(8.11)	·국제경기장이 있는 100만㎡이상의 체육공원에 쇼핑센터 건축 가능, 국토해양부 8.11 입법예고	

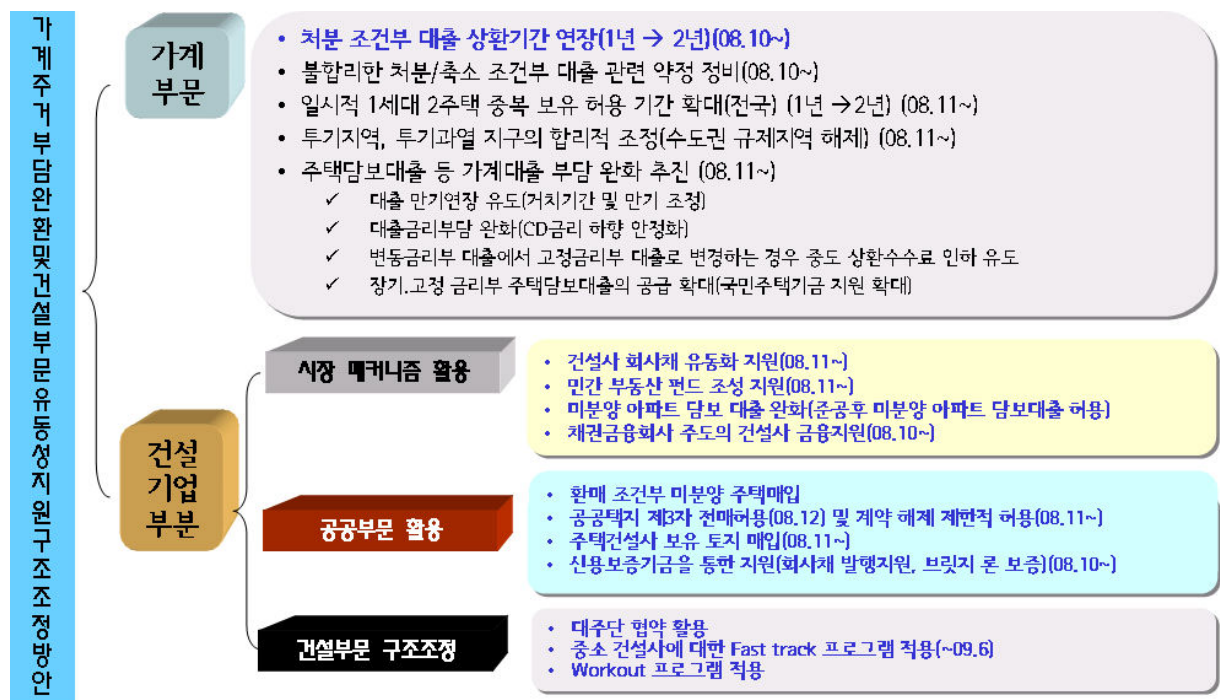
〈표 17〉 2008년 부동산 제도 및 정책(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
정부 부동산 규제완화 대책 발표 (8.21)	·분양가 상한제 개선: 민간택지 가산비, 주상복합 가산비 인정 ·재건축 규제완화: 조합원 지위양도 허용, 층수제한 완화, 안전진단 절차 간소화 등 ·수도권 전매제한 기간 완화: 최대 10년→7년 ·세제개선: 종부세 비과세 기간 3년→5년으로 연장 ·신도시 건설: 검단·세교지구 확대지정 ·장기 주택담보대출 활성화	
재건축 조합원 지위양도 허용(8.28)	·투기과열 지구내 재건축조합설립인가 이후 신규매수자도 재건축 주택 소유 가능(매매활성화 유도)	
부동산 세제개편안 발표(9.1)	·양도세 완화: 거주요건 강화, 고가주택 기준 9억으로 상향, 장기보유 특별공제 확대 등 ·종부세 완화: 과표 적용률 80% 동결, 보유세 상한 하향(150%) ·상속·증여세: 세율 인하(6~33%), 중소기업 가업상속 공제 40% 확대 등	10.7 ~
부동산 개발광고시 사업자표시 의무화(9.11)	·의무적으로 상호, 명칭과 등록번호, 소재지 표시. 실시하지 않을 경우 3년 이하의 징역 또는 5,000만원 이하의 벌금 처함	9.12 ~
2종 일반주거지역 층수규제 완화(9.17)	·최고 15층 이하→평균 18층 이하로 완화	9.29 ~
도심공급 활성화 및 보급자리주택 건설방안 발표(9.19)	·주택공급 정책방향: 향후 10년간 연평균 50만호 ·서민 보급자리 주택건설계획: 150만호 건설 ·지분형 주택제도 도입: 초기 지분 30%에서 입주 후 단계적으로 잔여 지분 취득	
군사시설보호구역 해제(9.22)	·서울·인천·경기·강원 등 전국적으로 2억1,290여만㎡해제	9.22 ~
종합부동산세 전면 개편 방안 발표(9.23)	·과세표준 현행 4단계에서 3단계로 축소, ·세율대폭 인하 및, 60세 고령자 세부담 경감 ·사업용 부동산 종부세 대폭 경감 등	
기준 금리인하(1)	·0.25%p 인하	
양도세 완화 조기시행(10.10)	·1세대 1주택자 양도세 비과세의 고가주택기준을 9억으로 상향 ·비수도권 광역시 2주택자 종과가 제외되는 저가주택 가액 3억원 조정 등	10.7 ~
주거부담 완화 및 건설유동성 지원 대책(10.21)	·가계대출 부담완화: 대출만기 연장, CD금리 하향 안정화, 근로자·서민주택 구입자금 지원규모 확대 ·투기지역 투기과열지구 해제: 11월중 해당지역 결정 ·일시적 1가구 2주택 허용기간 연장: 현행 1년→2년	
기준 금리인하(2)	·0.75%p 인하 추가 인하 가능성 시사	
경제난국 극복 종합대책(11.3)	·공공지출의 SOC투자 확대(4.6조원) ·재건축 규제완화 및 부동산(용적률, 소형주택 및 임대주택의무 건설 규제 완화) ·수도권 규제지역 해제(투기지역, 투기과열지구) ·실수요 목적의 지방주택에 대한 양도세 감면 확대 ·수도권 토지이용규제 합리화를 통한 공장신설 허용 및 투자확대 ·관급 공사 계약 공사대금 채권에 대한 보증규모 확대(업체당 70억원 → 300억원) ·토지공사로부터 분양받은 공공택지의 대금납부 연체이자 경감.	
기준금리인하(3)	·0.25%p 인하, 추가 인하 가능성 시사	

부동산 규제완화, 실물경기 침체 방지를 위한 경제 활성화 대책의 일환

- 국제 금융위기가 국내 금융시장은 물론 점차 실물경기로 확산되는 조짐이 나타나자 한국 정부도 적극적인 금융시장 안정 및 실물경기 관리대책에 착수.
 - 건설부분 유동성 지원 대책과 함께, 가계의 주택담보대출 부담을 완화하는 경기 활성화 대책 발표(10.21대책)
 - 가계부문은 처분 조건부 대출의 상환기간 연장, 일시적 1세대 2주택 중복 보유 허용기간 연장조치를 전국으로 확대 적용, 투기지역 및 투기과열지구 등 규제지역의 합리적 조정, 주택담보대출 등의 만기연장 및 안정화를 주요 내용으로 함.
 - 가계부문에 대한 대책은 최근 매도세가 증가하고 가격이 하락추세에 있는 주택 시장에 급격한 금리인상 만기상환도래 등의 금융충격을 최소화하려는 대책임.
- 건설업 유동성 지원은 크게 시장 메커니즘을 활용한 방안과 공공구분의 지원 등으로 구분되나 건설기업의 자구노력과 구조조정을 전제로 하고 있음.
 - 환매조건부 미분양 매입가격 기준을 역경매 방식으로 결정, 건설사 보유 토지 매입 기준을 개별공시가격 등으로 결정한 것은 상당부분 건설기업의 재무적 손실을 강요하고 있는 사항임.
 - 11월3일 기존의 대책을 종합한 「경제난국 극복 종합대책」이 발표되었으나 단기간 내 자금흐름을 개선할 수 있는 대책으로서는 미흡한 실정임.

〈그림14〉 가계 주거 부담 완화 및 건설부분 유동성 지원·구조조정 방안(10.21대책)



4. 최근 가격 하락 지역의 특징

버블 세븐 지역 2007년 1/4월 고점 기록 후 하락, 2006년 가격 수준으로 회귀

- 버블세븐지역(강남, 서초, 송파, 목동, 분당, 평촌, 용인)의 아파트 가격은 2005년부터 가파른 가격상승이 2006년 말까지 계속 이어지다가, 2007년 2월 가격지수(333.69)가 고점을 기록한 후 2008년 10월 까지 지속적인 하락이 나타나고 있음
 - 규모에 상관없이 2007년 1분기 동안 모든 가격지수가 고점을 기록한 후 지수하락이 나타나고 있음. 특히 99~165㎡미만 규모의 대형 아파트 가격 하락폭이 다른 규모에 비해 크게 나타났고, 99㎡미만의 소형 아파트도 4%이상의 가격 하락이 나타남
- 버블세븐 지역의 2008년 10월 현재 매매가격 지수 수준은 2006년 수준으로 회귀
 - 대부분의 지역들이 2006년 9월~11월 수준의 지수 수준으로 후퇴하였으며 분당은 2006년 4월 수준 까지 하락, 용인은 2006년 8월 수준을 나타내고 있음
 - 2005년 이후 빠른 가격 상승으로 인한 가격 조정이 2007년부터 현재까지 나타나고 있고 2006년 수준의 가격 까지 하락하여 향후에는 가격 하락 폭이 둔화 될 것으로 예상되나 대외 경제여건의 악화와 그에 따른 소비심리 위축 등의 영향으로 가격 하락 기간이 연장되면서 가격 회복시기가 늦어질 가능성이 큼.

〈표 18〉 버블세븐 지역의 아파트 가격 추이

구분	버블세븐	서초	강남	송파	목동	분당	평촌	용인
2008년 10월 지수 수준	302.80 (’06.9)	322.68 (’06.11)	366.07 (’06.11)	312.21 (’06.9)	332.21 (’06.9)	275.55 (’06.4)	284.91 (’06.11)	215.60 (’06.8)
고점(peak)	333.69 (’07.1)	327.64 (’07.1)	372.86 (’07.1)	351.67 (’07.1)	357.79 (’07.1)	305.95 (’07.3)	292.84 (’07.3)	242.74 (’07.2)
현재(’08.10)	307.06	315.50	356.89	318.50	330.44	273.58	277.24	216.19

자료 : 부동산114(주)

〈표 19〉 버블세븐지역의 규모별 아파트 매매가격 지수 고점대비 현재 수준 비교

구분	66㎡미만	66~99㎡미만	99~132㎡미만	132~165㎡미만	165~198㎡미만	198㎡이상
지수 고점 (2007년 3분기)	448.88	324.30	341.07	341.07	304.62	259.11
현재	415.08	308.57	308.93	279.95	280.36	247.19
변동률	-7.53%	-4.85%	-9.42%	-17.92%	-7.96%	-4.60%

자료 : 부동산114(주)

경기호황, 유동성 장세 종료되고 공급물량 많아 해소에 1~2년 더 소요

- 버블 세븐지역의 가격 하락 특징을 살펴보면, 서울 도심에서 멀수록, 대형 고가주택에 많을수록 가격 하락폭이 큰 특징을 나타내고 있음.
 - 이들 지역은 목동을 제외하고 대부분 수도권 남부에 위치하고 있으며, 2005년부터 시작된 강남지역의 중대형 아파트 가격 상승 붐이 확산된 지역임.
 - 2004~2005년 강남지역의 대규모 재건축 단지들이 사업에 착공되면서 가용한 주택공급이 부족, 시중의 풍부한 유동성 및 저금리로 자금조달이 용이 하자 투자자들이 강남지역으로부터 접근이 용이한 지역으로 대거 이동
 - 2007년 이후 강남의 재건축 단지들이 준공되면서 공급물량이 증가하고, 고가주택에 대한 각종 규제로 인해 수요가 감소하자 이들 지역의 가격이 조정국면에 진입하게 됨.
 - 2008년에는 2007년에 이어 대규모 준공된 아파트의 공급과 신규 분양물량의 집중으로 이들 지역의 과잉공급 현상이 지속되고 있으나 경기 침체의 영향으로 수요회복은 여전히 미흡한 실정임.
 - 특히 분양가 상한제를 앞두고 고가주택 비중이 높은 이들 지역의 대규모 분양이 집중됨에 따라 단기적인 과잉공급의 규모가 매우 큼.
- 이들 지역의 시장회복은 크게 '대규모 과잉공급의 해소'와 '주택구매력 회복을 통한 수요 활성화'에 달려있으며 이는 지역 내 수급상황에 따라 다소 차이가 있어 시장 회복 시기는 각기 차이가 있을 것으로 판단됨.
 - 2009년부터 판교 신도시 입주 시작 등 버블 세븐 지역 중 수도권 남부지역의 경우에는 과잉공급에 따른 시장조정의 시기가 아직 남아 있음.
 - 서울 강남지역의 경우 재건축 사업단지의 완공에 따른 과잉공급은 2009년 상반기로 종료되나 여전히 이들 지역의 주택가격수준이 높아 수요가 제한적일 것으로 판단됨.
 - 특히 버블세븐 지역 중 대형 고가주택비중이 높은 지역들의 경우에는 실물경기 회복 → 기존 주택거래 활성화 → 주택교체활성화 등으로 주택구매능력의 충분한 회복이 요구되므로 부동산 경기회복에는 상당 기간이 소요될 것으로 예상됨.
 - 즉 기존 주택처분과 주택금융의 원활(금리 인하, 주택담보대출 활성화 등)이 수반되어야만 전반적인 주택수요회복이 가능할 것으로 판단됨.

Ⅱ. 2009년 주택·부동산 경기 시장 전망

1. 주택·부동산 경기 회복의 조건과 시기

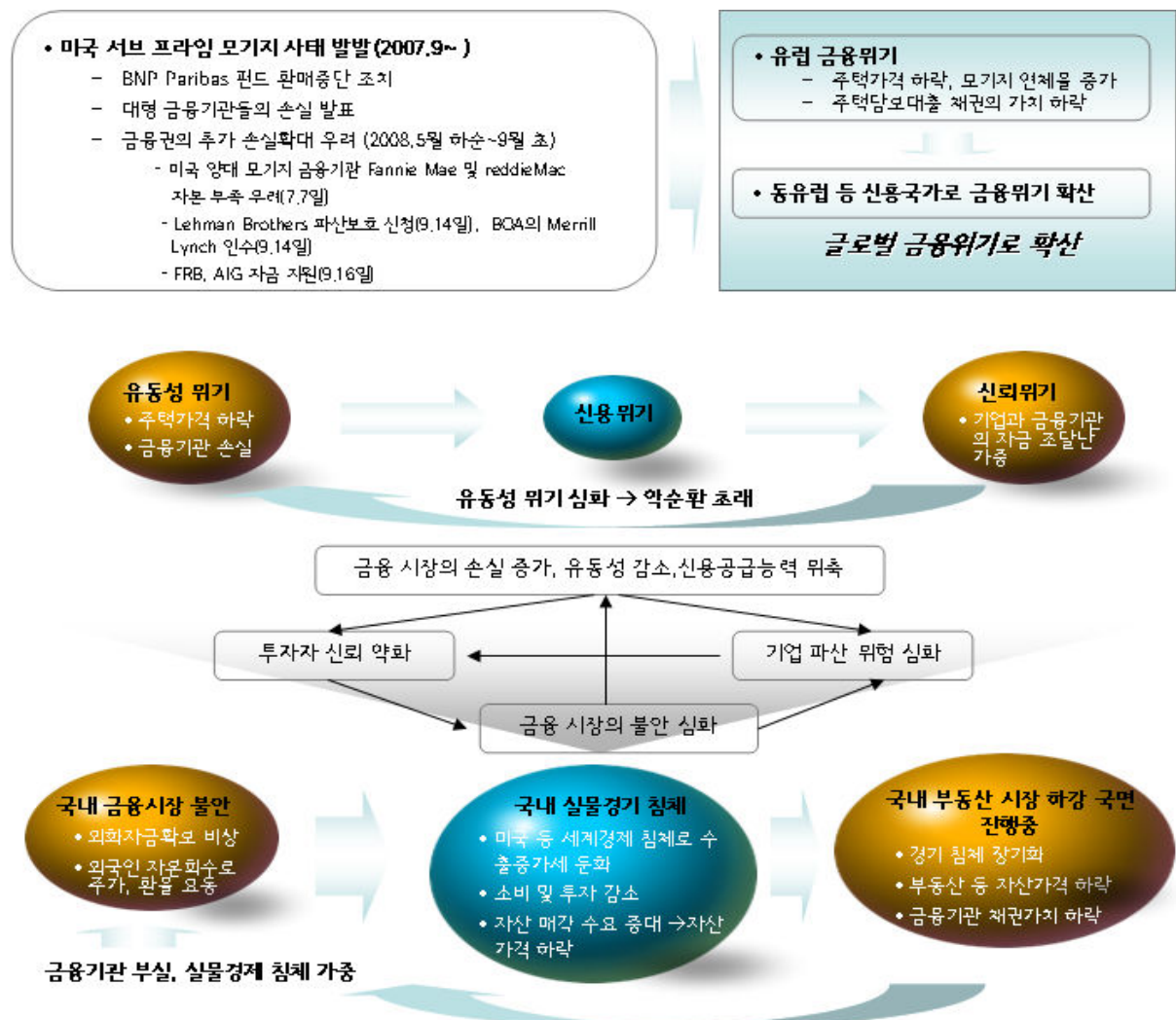
(1) 글로벌 금융위기의 국내 파급경로와 주택·부동산 시장

유동성 위기가 신용위기로 확산되면서 경기 침체 장기화 불가피

- 미국의 서브 프라임 모기지 부실에서 촉발된 현재의 금융위기는 자본시장 개방으로 손실과 부실의 영향이 여러 국가와 다양한 금융기관에까지 파급효과를 줄 수 있다는 연계성과 유동성 악화가 신용위기를 촉발시키고 이것이 다시 유동성 위기를 증폭시키는 악순환이 반복될 가능성이 높다는 데 문제의 심각성이 있음.
 - 따라서 현재 세계 주요국들이 글로벌 금융위기 극복을 위한 공조에 나서고 있음.
 - 세계적 공조체제로 인해 금융시장이 안정을 되찾는다고 하더라도 이에 따른 세계 실물경기의 침체가 기다리고 있어 경제가 회복되기까지는 적지 않은 시간이 소요될 전망이다.(IMF는 세계경제성장률을 당초 3.7%에서 2.2%로 하향 조정함. 11월 6일)
- 국내 금융시장의 위기는 지난 10월부터 가시화되면서 주가하락, 환율 급등으로 나타나고 있으며 이에 정부는 금융시장 안정대책을 발표함.
 - 금융기관들의 외화자금 확보에 비상이 걸린데다가 외국인들이 투자금을 회수하면서 주가가 하락하고 환율이 급등하는 불안한 상황이 지속되고 있음.
 - 한국은행은 3차례의 금리인하 단행과 금융기관들의 은행채 매입 등의 대책을 발표하면서 금융위기 진정에 나섬.
- 국내 금융기관의 유동성 위기가 가시화되면서 금융기관들의 신용공급능력이 위축되자 기업에 대한 금융기관들의 자금공급이 크게 위축되고 있음.
 - 특히 건설 및 부동산 경기가 하강국면에 진입하고 미분양이 크게 증가한 상황이라 건설기업에 대한 금융기관들의 리스크 관리가 더욱 강화되고 있는 추세임.
 - 이는 상반기까지 금융기관들로부터 자금조달에 별 어려움이 없었던 대형 건설기업들이 9월 이후 극심한 자금난에 시달리는 데서도 잘 나타나고 있음.
 - 정부가 중소기업들을 포함한 건설업 부문 유동성 지원 대책을 두 차례(10.21대책, 11.3대책)에 걸쳐 발표하였으나 심리적으로 경색되어 있는 금융환경에서 건설기업에 대한 자금흐름이 해소되기를 기대하기는 어려운 상황임.

- 국내 부동산 관련 금융의 부실화 가능성은 미국 등 선진국에 비해서 매우 희박하지만 금융기관들이 신용경색으로 기업에 대한 자금공급을 거의 중단하면서 건설기업들의 부실화 가능성은 커지고 있음.
- 국내 부동산 PF대출은 부동산경기 호황과 맞물려 건설사들의 신규 자금 조달수단으로 적극 활용, 가계의 주택담보대출에 비해 유동화가 활성화됨(PF ABS, PF ABCP 등 2008년 6월말 현재 총 발행잔액 규모는 18.2조원에 이름.)
- 그러나 원리금 상환이 사업의 현금흐름에 연계되지 않고, 연대보증이나 채무인수한 시공사의 지급능력에 의존하고 있어 주택경기 침체 시 시공사의 우발채무위험을 유발하는 부작용이 있음.
- 그 동안 부동산 경기 호황과 금융시장의 활성화로 부동산 개발에 관련된 PF대출 및 유동화를 통한 자금의 유입이 크게 증가하였으나, 부동산 경기 침체가 시장 내부의 사이클과 급작스러운 실물경기 침체로 가중되면서 부동산 PF의 부실가능성이 커지고 있음.

〈그림 15〉 글로벌 금융위기의 파급경로와 국내 주택 부동산 시장에 미치는 영향



(2) 거시 경제여건과 주택·부동산 시장

2007년 이후 하강국면 진입, 실물경기 침체로 회복시기 지연 가능성 커

- 외환위기 이전까지 부동산(특히 주택가격)경기의 변동주기²⁾는 대략 6~7년 정도였으나 외환위기 이후 가격 변동주기가 점차 짧아지는 현상이 나타나고 있음.
- 1998년 이전에는 대략 6~7년 정도였으나 외환위기 이후 3~4년 정도로 단축되고 있음.
- 2008년 현재 주택시장은 2007년 1분기 정점을 기록한 후 2000년 이후 두 번째의 경기 하강국면에 처해 있는 것으로 판단됨.
- 그러나 2008년 하반기부터 금융시장의 불안 및 세계경제 침체 등으로 국내 실물경기의 침체가 예견되고 있어 부동산 경기 회복 시기는 당초보다 지연될 가능성이 커짐.
- 대외 경제여건을 배제할 경우 국내 부동산 시장 2009년 상반기쯤 저점을 기록하고 회복기에 접어들 것으로 예상되었으나 경제 여건이 급속도로 악화되면서 회복시기 지연이 불가피한 상황임.

〈표 20〉 유형별 주택가격 변동주기와 기간 평균 변동률

(단위 : %)

경기변동 구분			기간 변동률(분기당 평균 변동률)		
			전체	아파트	연립주택
매매가격					
1차 (6년 3개월)	상승기 (1992년 3분기 ~ 1997년 2분기)	4년 9개월	-0.9(0.0)	5.1(0.3)	-2.7(-0.1)
	하락기 (1997년 3분기 ~ 1998년 4분기)	1년 6개월	-12.3(-2.5)	-13.9(-2.8)	-11.7(-2.3)
2차 (2년 3개월)	상승기 (1999년 1분기 ~ 1999년 4분기)	1년	3.4(0.9)	8.5(2.1)	-1.9(-0.5)
	하락기 (2000년 4분기 ~ 2001년 1분기)	1년 3개월	-0.7(-0.2)	-0.5(-0.1)	-0.3(-0.1)
3차 (3년 9개월)	상승기 (2001년 2분기 ~ 2002년 2분기)	1년 3개월	19.7(3.9)	27.7(5.5)	15.2(3.0)
	하락기 (2002년 3분기 ~ 2004년 4분기)	2년 6개월	5.5(0.6)	11.0(1.2)	-1.3(-0.1)
4차	상승기 (2005년 1분기 ~ 2007년 1분기)	2년 3개월	17.7(2.0)	22.1(2.5)	18.0(2.0)
	하락기 (2007년 2분기 ~ 진행중)		3.7(0.9)	2.8(0.7)	8.2(2.0)
전세가격					
1차 (5년)	상승기 (1993년 4분기 ~ 1996년 4분기)	3년	15.4(1.3)	23.1(1.9)	16.1(1.3)
	하락기 (1996년 4분기 ~ 1998년 4분기)	2년	-18.9(-2.7)	-21.2(-3.0)	-17.9(-2.6)
2차 (2년 3개월)	상승기 (1998년 4분기 ~ 1999년 4분기)	1년	16.8(4.2)	26.7(6.7)	15.3(3.8)
	하락기 (1999년 4분기 ~ 2001년 1분기)	1년 3개월	4.3(1.1)	4.3(1.1)	5.0(1.3)
3차 (3년 9개월)	상승기 (2001년 1분기 ~ 2002년 1분기)	1년	19.1(4.8)	24.1(6.0)	14.8(3.7)
	하락기 (2002년 1분기 ~ 2004년 4분기)	2년 9개월	-3.5(-0.4)	-0.4(0.0)	-7.1(-0.7)
4차	상승기 (2004년 4분기 ~ 2007년 1분기)	2년 3개월	11.0(1.2)	15.3(1.7)	10.1(1.1)
	하락기(2007년 2분기 ~ 진행중)		2.6(0.7)	1.7(0.4)	5.9(1.5)

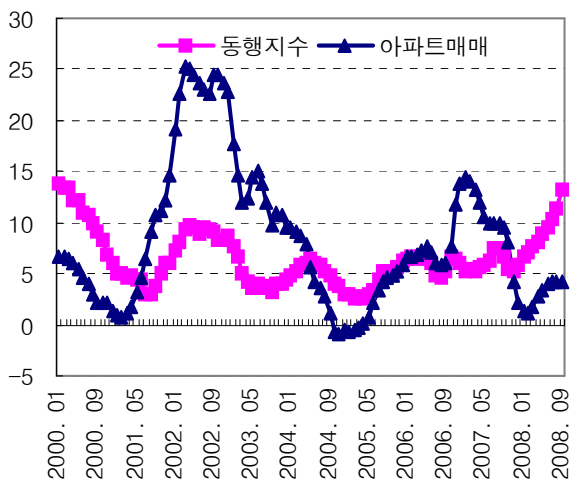
주 : () 은 각 경기 국면별 분기당 평균 변동률임. 4차 하락기는 2008년 1분기까지의 자료를 바탕으로 분석하였음.
자료 : 국민은행

2) 주택가격의 변동주기는 국민은행의 주택가격 데이터(1985년)를 활용하여 분석하였기 때문에 80년대 후반부터만 파악이 가능함.

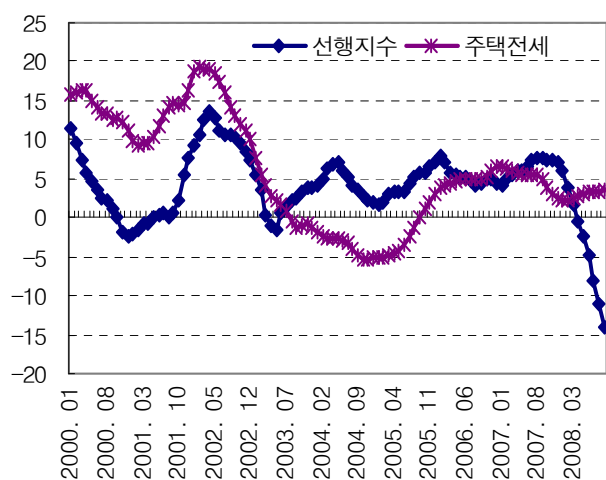
일반 경기변동, 금융시장 여건이 부동산 경기 회복을 좌우

- 외환위기 이후 부동산 시장은 일반 경기흐름과 동조화 현상을 나타내고 있어 실물경기 회복이 전반적인 부동산 경기 회복을 좌우할 것으로 예상됨.
 - 이미 경기 동행지수의 상승세가 둔화되고 있으며 경기 선행지표도 10개월 연속 하락세를 나타내고 2009년 상반기 국내 경기는 크게 위축될 것으로 예상되고 있음.
 - 특히 전 세계적인 금융시장 불안이 자금조달 여력을 약화시켜 그 동안 풍부한 유동성 공급으로 이루어진 부동산 가격 상승은 당분간 조정이 불가피한 상황임.
- 경기 선행지수와 동조화 현상을 나타내고 있는 아파트 전세가격 역시 2006~2007년 상반기까지는 경기선행지수변동과 분리된 현상을 나타냈으나 2007년 하반기 들어 다시 동조화 현상을 나타내고 있음.
 - 다만 전세가격의 경우 아파트 입주물량이 2008년 소폭 증가하였으나 이미 2004년 이후 감소추세를 나타내고 있고, 경기 침체로 주택구매를 연기하거나 취소한 가구들의 전세전환수요까지 겹쳐 소폭이나마 상승세가 이어질 것으로 예상됨.
 - 그러나 아파트 매매가격이 크게 하락하거나 하락기간이 길어질 경우 전세가격도 하락세가 불가피할 것으로 예상됨.
- 부동산 수요는 외환위기 이후 일반경기과 매우 밀접하게 연관성을 나타내고 있으므로 국내 경제 성장률의 하향 조정은 부동산 경기에도 하락 요인이 될 전망이다.
 - 경기 침체 및 금융자산의 손실로 가처분 소득이 감소한데다가 주택가격이 하락할 것이라는 기대감으로 주택구매 등을 연기할 가능성이 큼.

〈그림 16〉 아파트 매매가격과 경기동행지수



〈그림 17〉 주택 전세가격과 경기선행지수



자료 : 통계청, 부동산114(주)

(3) 시장 수급상황과 정책효과

실제 거주목적의 수요, 중소형으로의 규모 축소 이동 당분간 증가

- 전반적인 실물경기 침체, 향후 주택가격 하락에 대한 기대감이 겹치면서 당분간 주택수요는 실제 거주 목적 중심과 중소형 규모로의 축소이동이 증가할 것으로 예상됨.
- 주택거래 소비자 인식조사(부동산114(주))에 의하면 자가주택은 99~132㎡ 중형으로 이동하겠다는 의사가, 차가는 99㎡이하의 소형으로 이동하겠다는 의사가 높음.
- 132㎡ 이상 대형주택 거주자의 경우 자가의 37.0%, 차가의 66.7%가 규모를 줄여 이동할 것이라고 응답함.

〈표 21〉 거주형태별 향후 이사주택 규모계획에 대한 의사

구분	이사(거주)규모	99㎡이하	99-132㎡미만	132-165㎡미만	165㎡이상	전체
자가	99㎡이하	34.1	61.0	4.9	-	100
	99-132㎡미만	14.3	69.0	14.3	2.4	100
	132-165㎡미만	12.5	25.0	12.5	50.0	100
	165-198㎡미만	25.0	37.5	25.0	12.5	100
	198㎡이상	-	25.0	50	25.0	100
	전체	22.3	58.3	12.6	6.8	100
차가	99㎡이하	65.7	32.9	1.4	-	100
	99-132㎡미만	12.5	75.0	12.5	-	100
	132-165㎡미만	66.7	-	33.3	-	100
	165-198㎡미만	-	25.0	25.0	50.0	100
	전체	50.5	41.6	5.9	2.0	100

자료 : 부동산114(주) 4/4분기 조사결과 보고서

- 신규 주택판매가 부진을 면치 못하고 금융기관이 부동산 관련 사업에 자금공급을 기피하고 있어 주택건설업체들의 신규 사업추진은 크게 감소할 것으로 전망됨.
- 현재와 같은 추세라면 2008년 연간 주택공급 실적은 민간부분의 주택건설 부진으로 외환위기 이후 최저물량인 32만호 내외에 그칠 것으로 전망됨.
- 특히 아파트 허가 비중이 절반 정도에 그쳐 2009년에도 아파트 분양 감소 예상

〈표 22〉 수도권 및 지방의 주택건설실적 추이(2000~2008년)

(단위 : 호)

	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년 (잠정)
전국	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	32만호 내외
수도권	376,248	297,289	205,719	197,901	172,058	302,551	17~18만호
지방	290,293	288,093	258,081	265,740	297,445	253,241	14만호 내외

주 : 2008년 실적은 한국건설산업연구원 내부 추정치임.

자료 : 국토해양부, 한국건설산업연구원

규제완화 단기간 내 수요회복에는 역부족, 경기 회복시에 효과 가시화

- 하반기 각종 부동산 관련 규제가 완화되고 있으나 현재의 부동산 시장 상황이 제도적 요인으로만은 활성화에 한계가 있어 수요회복에는 역부족일 것으로 예상됨.
 - 재건축 관련 규제완화는 시행되기까지 법률 개정 등의 기간이 소요되는데다 현재의 구매 및 투자심리가 극도로 위축되어 있어 재건축 대상 아파트 가격 하락의 지지대 역할은 할 수 있을 것으로 예상되나 상승세로 반전시키기는 어려울 것으로 예상됨.
 - 투기지역 해제로 주택담보대출 한도는 늘어났으나, 버블 세븐지역 중 일부는 주택가격이 10% 이상 하락하는 등 담보가치가 하락한데다가 금융기관들의 보수적인 대출행태로 규제완화가 곧 추가대출로 이어지지는 못할 것으로 예상됨.
 - 최근 금융기관들의 원화조달에 어려움이 증가되면서 가계에 대한 추가담보대출 여력도 매우 제한적인 상황임.
- 부동산 시장을 둘러싼 대내외 거시경제 및 제도적 여건, 시장 내부의 수급상황을 볼 때 2009년 부동산 가격 변동요인은 상승보다는 하락의 요인이 더 많을 것으로 전망됨.
 - 국내 경제성장률은 내년 상반기 침체가 예상되는바 부동산 경기에도 부정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨.
 - 금리는 계속 인하 가능성이 제기되고 있어 부동산 시장에 긍정적인 신호를 주고 있으나 기존 대출자의 이자부담 완화에는 효과가 있으나 신규 주택구입자에게 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됨(금융기관들의 원화유동성 확보와 대출 활성화로 이어지면 아무리 빨라도 내년 2/4분기쯤이 되어야 할 것으로 예상되기 때문임.)
 - 규제완화의 효과 역시 2009년에는 그 파급효과가 매우 제한 것으로 예상됨. 대신 실물 경기 회복이 가시화된다면 최근 규제완화가 부동산 경기 회복을 견인할 수 있을 것으로 예상됨.
 - 한편 신규 공급 감소는 시장의 불안요인이나 수요도 함께 감소추세에 있어 2009년내 수급불균형에 따른 불안요인이 되지는 않을 것으로 예상됨.

〈표 23〉 2009년 부동산 가격 변동 요인

주요 변수	방향	토지시장	주택시장에 미치는 영향	
			매매	전세
GDP	실물경기 침체	↘	↘	↘
금리	금리 인하	→	↗	↗
정부정책 방향	부동산 관련 규제완화	→	↗	→
	주택 및 건설경기 활성화 대책	→	→	→
주택금융	주택담보 및 부동산PF대출규모 축소	↘	↘	↗
입주물량	대부분 지역 감소	→	→	↗
주택공급	대부분 지역 감소	↘	↗	↗

2. 시나리오별 주택·부동산 시장 전망

(1) 예상 가능한 시나리오

침체 진입 확실, 불황 장기화 위기로까지의 확산 가능성은 아직 미지수

- 국내 부동산 시장은 미국 등 최근의 국제적인 부동산 가격 조정현상 및 금융위기와 비교하여 볼 때, 심각한 위기 상황은 아니며 금융시장의 건전성도 양호한 수준으로 판단됨.
- 미국과 달리 우리나라는 2004년부터 주택담보대출규제(LTV, 주택담보대출의 장기화 등)와 각종 부동산 투기억제대책의 시행으로 부동산 가격 하락에 따른 금융기관의 부실을 대비해 옴. 또한 상대적으로 주택담보대출의 유동화도 미미한 실정임.
- 현재 일시적으로 공급이 늘어 미분양이 적체되고 있으나, 지방을 제외한 수도권외의 경우 2004년부터 주택공급물량이 예년의 절반정도로 줄어들었기 때문에 지금의 과잉공급은 분양가 상한제 시행에 따른 일시적인 현상에 구매심리 위축이 겹친 상황으로 보아야 할 것임.
- 따라서 미국에서와 같이 부동산 자산 가격 하락으로 인한 가계발 금융위기의 가능성은 높지 않은 편임.
- 그러나 대외 악재로 인한 실물경기의 침체가 불가피하고 회복이 지연될 경우 부동산 경기 회복이 지연되면서 부동산 시장의 위기가 현실화 될 가능성도 배제할 수 없음.
- 이미 부동산 경기가 조정국면에 진입한데다가 실물경기 침체 및 금융위기가 가세하면서 부동산 경기 회복이 당초보다 늦춰질 전망이다.
- 만일 부동산 경기 및 실물경기 침체가 장기화될 경우 기존의 가계대출 및 부동산 PF의 건전성은 점차 악화되어 결국 자산 디플레이션과 이에 따른 금융부실로 이어질 가능성이 있음.

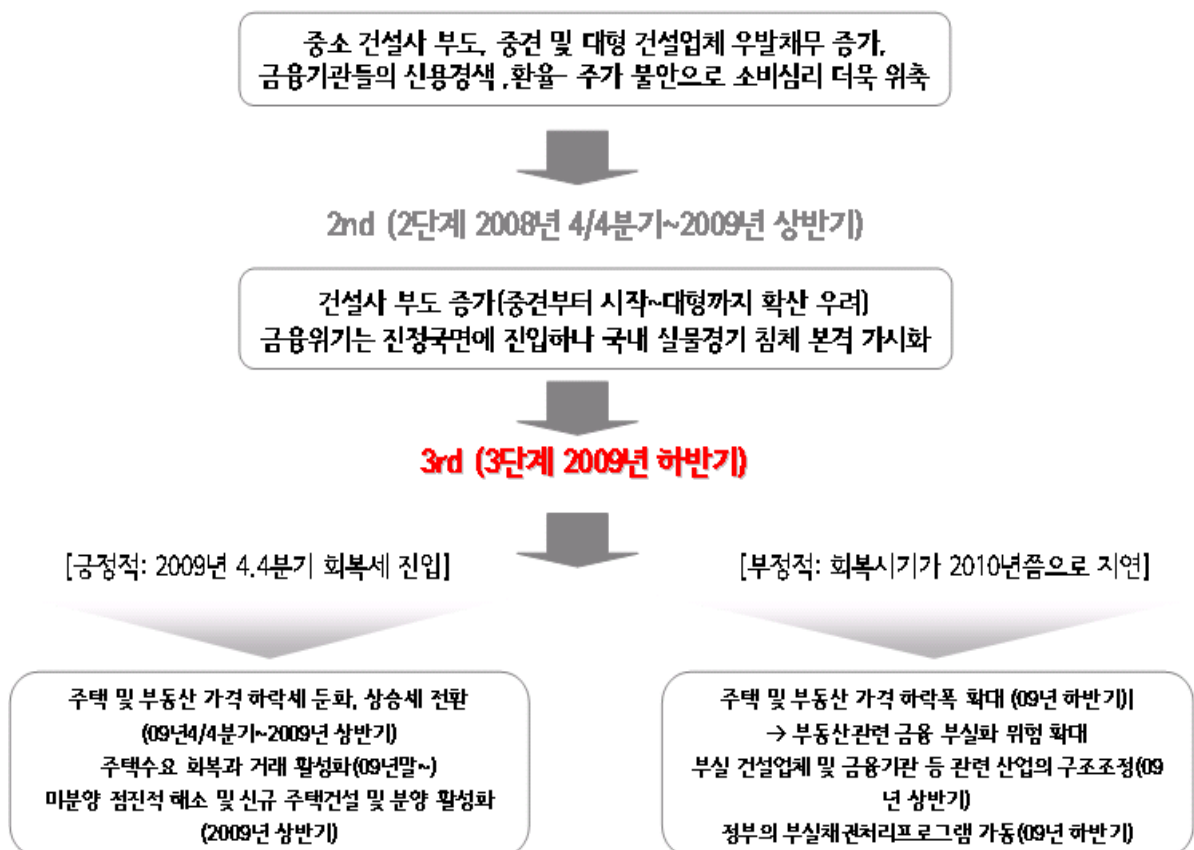
〈그림 18〉 예상 가능한 시장 환경 시나리오

시나리오 1 (긍정적)	글로벌 신용경색 회복으로 금융시장 안정, 국내 실물경기 회복으로 → 부동산 경기 완만한 회복
시나리오 2 (부정적)	금융환경의 악화와 세계경기 침체에 따른 실물경기 위축에 부동산 경기 침체 장기화
시나리오 3 (비관적)	실물 경기 침체의 장기화와 금융시장 경색이 부동산 가격 하락 및 금융부실 초래

긍정적 시나리오는 4/4분기 회복, 부정적 시나리오 2010년으로 회복시기 지연

- 부동산 시장의 위기는 아직 본격화되지 않았으며 앞으로의 시장상황과 정책 대응에 따라 위에서 제기한 시나리오별로 위기를 극복하거나 아니면 악화될 가능성이 병존함.
- 새 정부 출범 이후 부동산 관련 규제가 크게 완화되면서 그 동안 정책적 요인에 의한 수요 감소 문제는 크게 해소되고 있음. 그러나 양도세 완화는 단기적으로 시장의 매도물량을 증가시켜 오히려 매매가격 하락을 유도할 것으로 판단됨.
- 지금은 제도적 요인보다 경기적 요인에 의한 수요위축이 진행되고 있고 금융환경의 불안이 가중되면서 건설업에 대한 금융권의 리스크 관리가 강화되고 있어 건설 및 부동산 경기 침체를 가중시키고 있음.
- 따라서 부동산 시장의 위기는 수요자 보다는 공급자 측에서 촉발될 가능성이 크며 상황이 악화될 경우 일반 주택수요자와 연계된 가계대출로 위험이 확산될 수 있으며 그렇게 될 경우 경기 회복 시기는 2010년으로 지연이 불가피할 것으로 예상됨.

〈그림 19〉 2009년 토지 및 주택가격 전망을 위한 시나리오
1st (1단계~2008년 3/4)



(2) 수요 전망

경제성장을 둔화로 주택수요 관망세가 유지되면서 여전히 위축

- 부동산에 대한 수요는 경제적 요인과 심리적인 요인에 의해 좌우되며 경제적 요인으로는 경제전망, 금리 등이며 심리적 요인으로는 전세가격과 정책변수임.
 - 실물경기 침체가 본격화되면 주택수요는 하향 이동되거나 연기될 가능성이 커 당분간 위축이 불가피할 전망이다.
 - 실물경기 침체가 장기화될 경우 부동산 자산 처분을 통한 가계 및 기업의 현금 확보 수요가 증가할 것으로 예상됨. 이 경우 매도물량 증가에 따른 주택 및 부동산 가격의 추가 하락 가능성도 잠재되어 있음.
 - 다만 경기침체에 대한 불확실성이 제거되고 하반기 전세가격의 상승세가 나타날 경우 일부 주택가격 하락이 진행되고 있는 지역의 재고 주택에 대해서는 2009년 내 매수수요가 회복될 가능성이 있음.
- 여전히 높은 가격 수준의 신규 분양 가격과 경기 침체 등으로 구매력이 뒷받침되지 못하는 측면, 미분양 물량 적체, 향후 신규분양가격이 더 하락할 것이라는 기대감이 주택 구매수요를 보유 및 연기시킴으로써 신규 분양시장에서의 수요 위축은 지속될 전망이다.
 - 재고주택시장은 이미 가격 하락이 진행 중에 있고 양도세 완화 및 분양권 전매 제한 완화 등으로 거래 가능하고 가격이 하락한 매물이 풍부한 상황임.
- 2008년 상반기까지 주택수요를 억제시켰던 각종 규제가 2009년에는 완화된 기준으로 시행될 예정이어서 주택수요 활성화를 위한 제도적 여건은 매우 긍정적인 상황임.
 - 그러나 실물경기 침체에 따른 구매력 회복이 단기간 내 어려울 것으로 판단되어 첫주택 구매자 보다는 교체수요자 및 투자목적의 수요회복이 선행될 가능성이 큼.(전국의 주택구입능력지수(HAI)는 2007년 96.4→2008년 6월 95.6)

〈표 24〉 주요경제지표와 주택구입능력지수

(단위 : %)

	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년 상반기
소비자 물가상승률	2.8	3.5	3.6	2.8	2.2	2.5	4.3
주택담보 대출금리	6.67	6.21	5.86	5.39	5.64	6.34	6.81
주택구입능력지수(HAI)	117.5	114.6	126.5	128.8	120.1	96.4	95.6

주 : 소비자 물가 및 주택담보대출 금리는 연평균 수치임.

주택구입능력 지수(HAI; Housing Affordability Index)는 ‘평균 가구 소득/상환 요구 소득 × 100’(기준치 100)으로 전용 85㎡ 주택의 평균 가격, 도시근로자의 가구소득, LTV 50%, 가구소득의 25%를 여유자금으로 간주하여 작성한 것임.

자료 : 통계청, 한국은행, 국민은행

(3) 공급 전망

아파트 입주물량 올해보다 16.7%감소, 상반기보다 하반기에 공급물량 적어

- 2009년 아파트 입주물량은 증가하는 지역보다 입주물량이 감소하는 지역이 더 많아지면서 2008년보다 16.7% 감소한 26만 6,639호로 예상됨.
- 지역마다 차이는 있으나 상반기보다 특히 하반기의 입주물량이 크게 감소할 것으로 예상됨. 경기도 지역만 하반기 입주물량이 전년 동기 대비 33.8%로 증가하면서 올해보다 입주물량이 10% 정도 증가할 것으로 예상됨.
- 2008년 비아파트의 건축허가가 크게 증가하였는바, 2009년 중에는 중소형 저렴 주택의 공급이 올해보다 증가하여 중·저소득층들의 주택공급에 기여할 것으로 예상됨.
- 많은 지역의 입주물량이 두 자리수 이상의 감소세를 나타내면서 2009년 하반기쯤 현재의 과잉공급현상이 진정세로 전환될 가능성이 높음.

〈표 25〉 지역별 아파트 입주물량 추이

(단위 : 호, %)

구 분	2009년					
	연간	전년대비 증감율	상반기	전년대비 증감율	하반기	전년대비 증감율
전국	266,639	-16.7	116,359	-9.3	150,280	-21.7
수도권(-)	140,536	-11.5	49,095	-23.9	91,441	-3.1
서울(-)	29,569	-45.3	14,997	1.8	14,572	-62.9
강북	16,002	-58.4	9,708	45.0	6,294	-80.2
강남	13,567	-12.9	5,289	-34.2	8,278	9.8
경기도(+)	98,694	10.3	31,302	-20.0	67,392	33.8
인천(-)	12,273	-19.8	2,796	-73.7	9,477	102.8
지방(-)	126,103	-21.8	67,264	5.5	58,839	-39.7
부산(-)	6,534	-58.0	4,210	-3.2	2,324	-79.3
대구(-)	15,784	-49.4	10,218	-13.3	5,566	-71.4
광주(+)	16,951	40.2	10,404	312.4	6,547	-31.6
대전(-)	2,362	-64.4	208	-91.1	2,154	-49.9
울산(-)	6,430	-30.6	2,990	-59.8	3,440	88.9
강원도(-)	8,928	-1.2	4,228	-21.4	4,700	28.5
경상남도(+)	20,031	-7.0	12,579	-3.6	7,452	-12.1
경상북도(+)	16,787	29.2	10,508	205.9	6,279	-34.3
전라남도(-)	3,733	-58.5	1,151	-59.7	2,582	-57.9
전라북도(-)	5,733	-37.2	1,270	-45.2	4,463	-34.4
충청남도(+)	16,740	20.9	6,959	48.2	9,781	6.9
충청북도(-)	5,883	-41.9	2,332	-29.8	3,551	-47.8
제주도(-)	207	-76.4	207	-24.7	0	-100.0

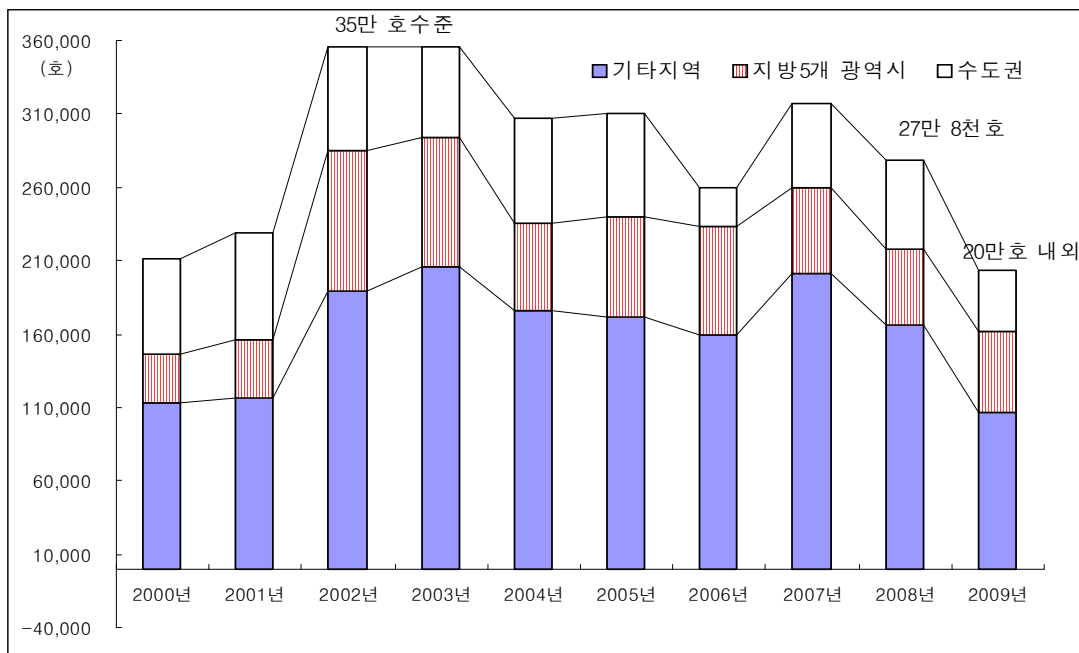
주 : (+)는 2008년 대비 입주물량이 증가한 지역, (-)는 2008년 대비 감소한 지역임.

자료 : 부동산114(주)

2009년 주택 건설 사업 승인 실적 올해보다 적은 30만호 내외 예상

- 한편, 미분양 규모가 전국적으로 역대 최고치에 육박하고, 주택수요의 침체국면이 지속되면서 신규 주택건설 사업승인과 분양 실적은 크게 감소할 것으로 예상됨.
 - 외환위기의 경험으로 볼 때, 건설기업들의 자금 압박은 신규 사업 감소로 이어지는바, 2009년 주택건설실적은 올해보다도 적은 30만호 수준에 머무를 것으로 예상됨.
 - 기존의 사업승인물량마저 착공이 지연되고 있는데다가 신규 분양시장에 대한 청약수요의 회복이 불투명하여 내년에도 신규 사업보다는 올해에 연기된 분양물량이 주류를 이루면서 20만호 내외가 될 전망
 - 특히 금융기관들이 중도금 대출 등 집단대출에 자금을 공급하지 않을 경우 중소건설업체들의 분양은 매우 어려워 질 것으로 예상됨.
- 주택분양 감소가 불가피해지면서 분양 대기 중인 대량의 공공택지도 미분양이 불가피할 것으로 예상됨.
 - 2007년 역대 최고 물량의 택지개발사업 실시계획승인 물량이 2008년 하반기부터 분양에 착수하였으며 2009년에는 분양해야 하는 택지규모는 올해보다 2배 이상 늘어날 것으로 예상됨.
 - 공공택지의 주 수요 계층인 중견 주택건설업체들의 자금압박이 심해지고 있어 공공택지 판매에 상당한 차질이 있을 것으로 예상됨.

〈그림 20〉 주요 권역별 아파트 분양실적 실적과 추이(2000~2009년)



자료 : 부동산114(주)

(4) 가격 전망

실물경기 침체의 영향으로 주택, 토지가격 5%정도 하락 예상

- 2009년 주택 부동산 가격 전망은 대내외적인 변수가 너무 많고 변화에 대한 불확실성이 높아 예측에 어려움이 많음.
 - 실물경기 침체가 하반기쯤 회복으로 전환될 경우 부동산 가격은 4/4분기쯤에 저점을 찍고 연말부터 회복기에 진입할 수 있을 것으로 예상됨.
 - 그러나 실물경기 침체가 장기화되면 부동산 시장을 둘러싼 변수들의 불확실성이 커지면서 주택 및 부동산 가격의 하락기간이 길어지고 변동 폭이 확대될 가능성이 있음. 이럴 경우 부동산 가격 회복 시기는 2010년으로 지연이 예상됨.
- 내년도 실물경기 침체가 하반기쯤 회복세로 전환된다는 가정의 긍정적 시나리오 하에서 주택 및 토지가격은 전국기준으로 5% 이내의 하락이 예상되며 전세가격은 3% 정도의 상승이 예상됨.
 - 2008년 지역별 가격 하락추세와 속도, 실물경기 침체 등 대내외적인 여건으로 볼 때 2009년 주택 매매 및 토지가격은 하락이 불가피할 것으로 예상됨.
 - 그러나 전세가격의 경우 입주물량이 감소하고 매매의 전세수요로의 전환 증대, 매매 가격과의 가격 격차 등을 좁히려는 구조적 조정의 영향으로 상승이 예상됨.
- 한편, 실물경기 침체가 하반기에도 지속되고 이로 인한 금융시장의 유동성 및 신용위기가 내년에도 지속될 경우 주택 매매 및 토지 가격은 10% 정도까지 하락할 가능성이 있음.
 - 주택 매매가격과 토지가격이 10% 정도까지 하락할 경우 전세가격 역시 마이너스로 전환될 것으로 예상됨.

〈표 26〉 2009년 토지 및 주택가격 전망 (전국)

(단위 : 전기말 대비 %)

구분		2006년	2007년	2008년					2009년 ^(a)
				1/4	2/4	3/4	4/4	연간 ^(a)	
토 지		5.61	3.82	1.23	1.47	1.17	0.2	4.1	-10.0 ~ -5.0
주택	매매	6.9	3.1	1.4	2.1	0.8	-1.3	3.0	-10.0 ~ -5.0
	전세	5.4	2.6	1.1	1.2	0.7	0.0	3.0	-1.0 ~ 3.0

주 : 토지가격은 한국토지공사 지가동향, 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

Ⅲ. 전망의 시사점과 향후 과제

1. 전망의 시사점

위기감을 진정시킬 수 있는 환경조성과 함께 최악의 경우에 대한 대비도 필요

- 주택경기 회복에 상당 시간이 소요될 것으로 예상되면서 연말쯤 건설기업들의 부도가 증가하는 등 부동산 시장의 경기 침체가 건설기업을 중심으로 본격화될 것으로 예상
·아직 일반 건설업체들의 부도는 과거보다 수적으로는 많지 않으나, 최근 건설업체들의 자금압박 수위로 볼 때, 연말 이후 부도 업체수 증가는 불가피할 것으로 예상됨
·10.21 및 11.3 대책 등 정부의 건설경기 활성화 대책으로 시장에서는 잠시 기대심리가 살아나고 있는 것으로 보여 지고 있으나 건설업체들의 부도가 현실화되면 시장 분위기는 다시 위기감이 고조되면서 위축될 것으로 예상됨.
- 따라서 향후 신규 주택사업은 감소, 건설기업들의 구조조정이 불가피할 것으로 예상됨.
·수요위축으로 건설업체들의 추진 여력도 미약한데다가 금융기관들이 부동산 PF대출을 기피하고 있어 신규 사업추진에는 더더욱 어려움이 클 것으로 예상
·2008년 신규 주택 건설 사업 승인실적은 약 32만호 내외가 될 것으로 예상되는데다 2009년에도 이보다 적은 30만호 수준에 머무를 가능성도 잠재되어 있음.
·따라서 주택사업에 의존적인 건설업체들의 경우에는 정상적인 영업활동을 통한 현금흐름 개선은 당분간 어려울 것으로 예상됨.
- 2009년 국내 실물경기의 침체는 건설경기의 침체와 맞물려 우리 경제의 상당한 부담이 될 것으로 예상됨.
·우선 민간부문은 산업의 구조조정이 예상되며 건설기업들은 이러한 경기 상황을 감안한 사업계획의 축소와 보수적인 자금관리계획을 수립해야 할 것임
·정부는 2009년 내수 진작을 위해 건설경기 활성화 대책을 내놓고 있으나 공공토목공사를 제외한 대책의 경우 부동산 경기 침체의 여파로 자금조달의 어려움이 예상됨.
·대한주택보증, 토지공사 등을 통해 약 5조원 규모로 미분양 아파트와 민간보유 택지를 매입할 예정이나 대한주택보증의 경우 주택건설업체들의 부도가 증가하게 되면 분양보증의 손실이 커질 가능성이 크며 토지공사 역시 공공택지 재매입 이외에 예정된 택지 분양이 미분양으로 이어지면서 택지개발 사업비용의 조기 환수가 어려워질 전망이어서 이들 공공기관의 자금 부담이 크게 증가할 것으로 예상됨.

2. 정책적 시사점 및 건설업계의 대응방안

대책의 실효성 제고를 위한 신속한 보완조치, 시장 환경에 적합한 사업전략

- 건설기업에 대한 유동성 지원 대책이 실효성을 거두기 위해서는 구체적 운용방안이 신속히 결정해야 할 것임.
 - 정부는 그 동안의 대책발표로 다각도에서 건설기업의 유동성 지원 방안을 제시하고 있으나 해당 지원책들이 집행되기 위해서는 구체적 기준과 실무지침 마련이 신속하게 이루어져야 함.
 - 급변하는 금융시장의 환경과 이로 인해 자금압박 수위가 점점 높아지고 있는 건설부문에 신속한 유동성 지원이 요구되는 바 후속사항에 대한 신속한 추진이 요구됨.
 - 유동성 지원을 효율적으로 집행하기 위해서는 금융기관들에게 만기 연장 등을 권유하는 차원이 아닌 정부의 직접적인 유동성 공급도 수반되어야 할 것임.
 - 또한 유동성을 공급받는 건설기업들로부터 실무상의 애로점을 적극적으로 청취하여 실제 적용기준의 보완 및 효율성 제고에 노력하여야 할 것임.
- 부동산 및 건설경기 침체에 대한 정부의 대응방안이 좀 더 장기적이고 지속가능한 측면에서 검토되어야 할 필요성은 더 커지고 있음.
 - 향후 경기상황에 대한 긍정적·부정적 시나리오를 수립하고 시장상황에 즉각적이고 능동적으로 대처할 수 있는 준비가 요구됨.
- 건설업계는 최근의 시장상황에 대한 정확한 진단을 통해, 경영위기를 관리하고 시장 환경에 적합한 상품개발 및 사업전략으로의 전환이 요구됨.
 - 유동성 및 신용경색에 따른 금융위기를 헤쳐 나갈 수 있는 자금관리가 요구됨.(보유자산 및 사업장의 매각 및 처리, 분양 및 사업시기의 조정 등도 포함)
 - 신규 분양을 촉진시키기 위해서는 시장에서 요구하는 저렴한 가격의 분양가 책정과 중소형 규모로의 상품 구성이 요구됨.
 - 재고주택시장의 풍부한 매도물량을 감안할 때 신규 분양 아파트로의 수요를 유도하기 위한 다양한 지역별 계층별 마케팅 전략 수립이 요구됨.