

위기의 주택시장 진단과 정상화 방안 세미나



# IMF 직후와 비교해본 2009년 주택시장 위기 진단

2009. 3.18

**김 현아**

한국건설산업연구원/연구위원

# 차례

## I. 최근 부동산 시장 진단

## II. 1998년 IMF직후와 2009년 주택시장 비교

## III. 주택시장 위기론의 再부상과 쟁점 이슈

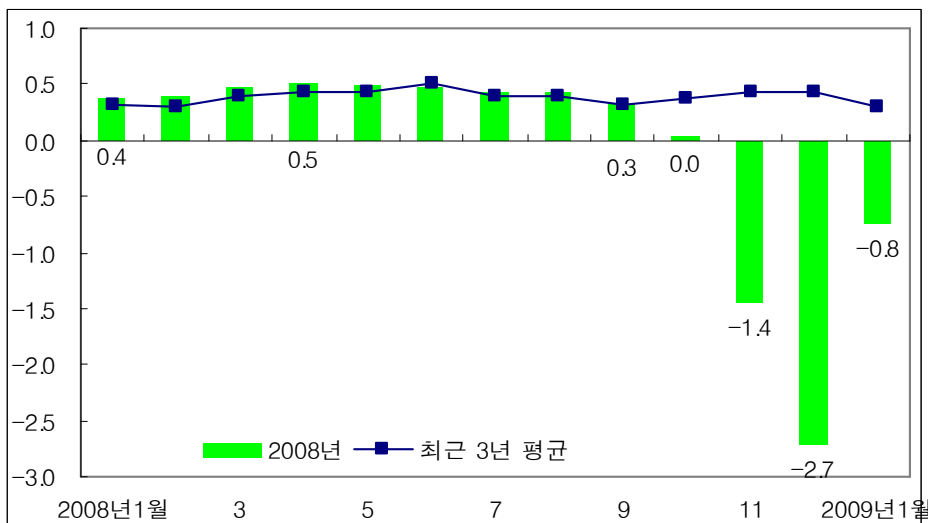
# I. 최근 부동산 시장 진단

## 저가매물 소화, 개발호재에 따른 일시적 반등, 주택가격은 여전히 하강국면 진행 중

회복의 신호인가? 일시적 반등인가?

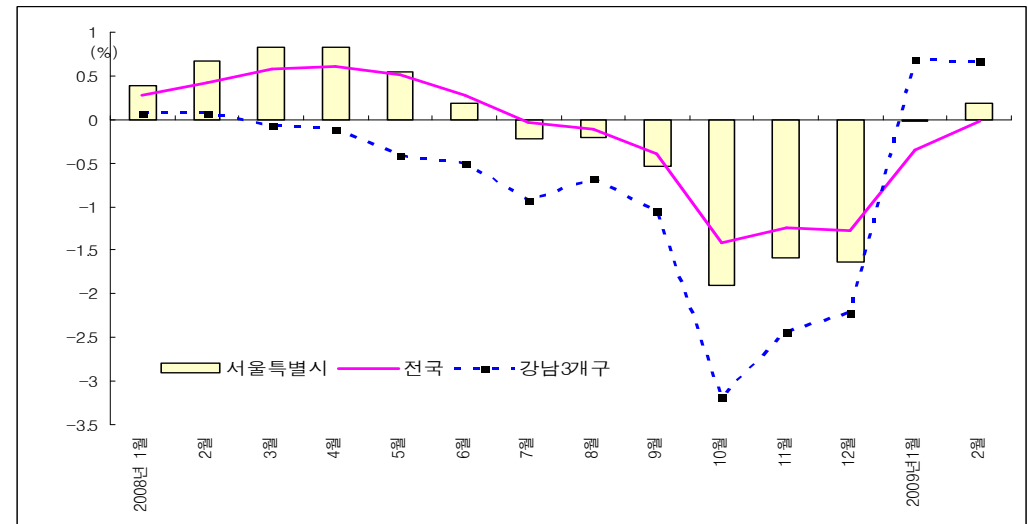
- 2008년 11~12월 하락세로 급반전 하였던 전국 주택 및 토지가격이 1월 들어 하락폭 둔화, 일부 상승세로 반전
  - 2009년 1월 토지가격은 전월대비 변동률이 -0.8%로 하락률 다소 둔화되었으나 여전히 하락세
  - 강남3개구 아파트 매매 및 전세가격 2개월째 상승세로 반전, 거래량도 2007년 수준 회복(전년동기 대비 마이너스 수준)
  - 일부 지역을 제외한 대부분의 지역에서 주택가격 하락세 지속
- 금융위기가 실물경기 침체로 확산되는 조짐 확실히 → 부동산 수요 위축 당분간 불가피

월별 지가변동률(2008~2009.1)



자료: 국토해양부

월별 아파트 가격 변동률(2008~2009.1)



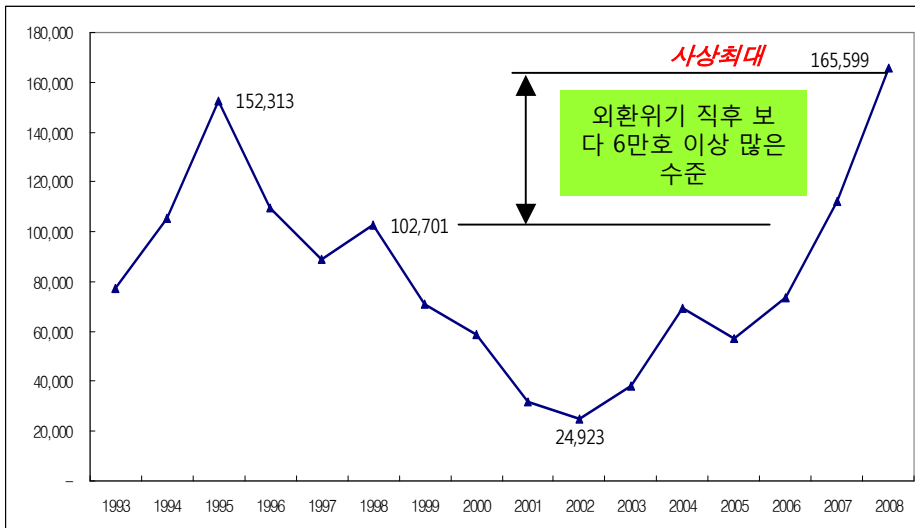
자료: 부동산114(주)

미분양(판매재고) 해소 지연, 신규 사업 거의 중단

### 정부의 각종 미분양 해소 대책에도 불구하고 신규 주택판매 부진 여전

- 2008년말 전국의 미분양 아파트 약 16만 6천호로 사상 최대, 외환위기 직후 인 1998년보다 6만호 이상 많아
  - 2008년 하반기부터 정부의 미분양 해소대책이 꾸준히 발표되고 있음에도 불구하고 미분양 계속 증가
  - 주요 인기지역의 재고주택 가격이 고점대비 10~20%이상씩 하락, 고가의 신규 분양주택에 대한 구매 유인 상대적으로 낮음
  - 향후 경기에 대한 불확실성 증대로 고가 상품인 주택에 대한 구매수요 대부분 연기 및 보류
  - 금융시장 불안, 실질소득 감소, 구조조정에 대한 불안감으로 주택구매력 크게 약화 및 위축

미분양 아파트 추이(1993~2008년)



자료: 국토해양부

### 정부의 미분양 해소 대책

미분양 주택 매입에 따른 취.등록세 한시적 면제(지방 미분양)

투기지역 및 투기과열지구 해지(강남3개 구만 유지) :  
전매제한 기간 단축, 대출규제완화

정부의 미분양 주택 직접 매입

신축 주택 매입시 한시적 양도세 면제

임대주택 사업자 요건 완화(지방 한정, 규모, 금액 기준 완화)

지방 미분양 주택에 대한 과세 특례(양도세 증과 한시적 면제)

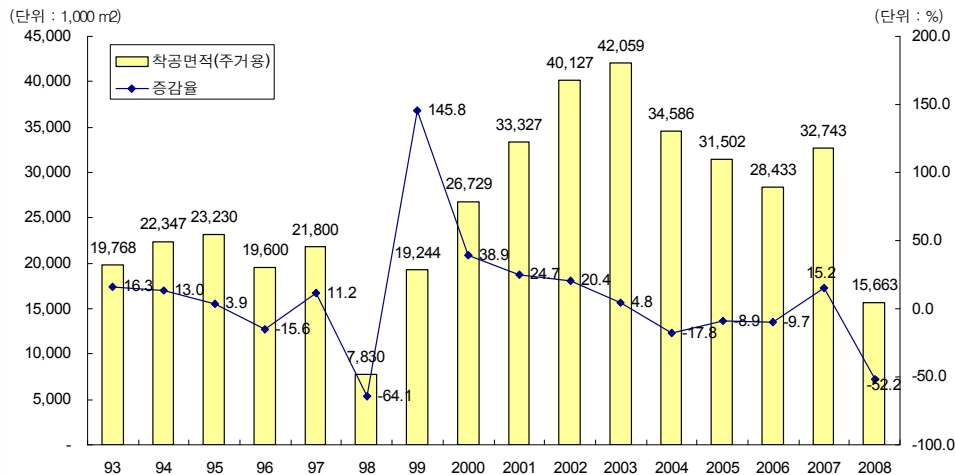
공사대금으로 받은 미분양 주택에 대한 종부세 비과세

## 미분양 적체, 자금시장 경색 → 신규 사업 거의 중단

미분양(판매재고) 해소 지연, 신규 사업 거의 중단

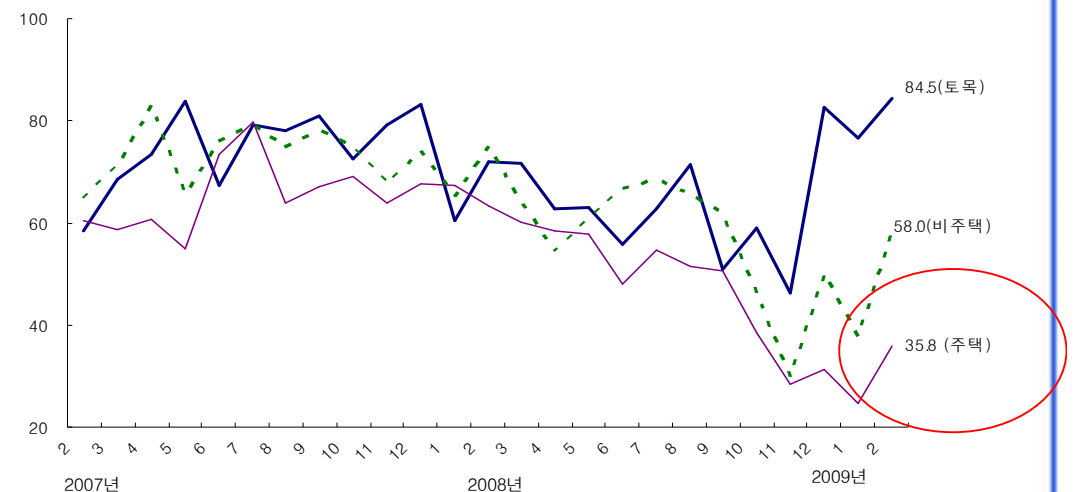
- 기존 미분양 주택의 해소가 지연되면서 공급업체들의 신규 사업 지연, 연기 및 보류
  - 2008년 주거용 건축 착공실적은 전년대비 50%수준에 불과
  - 2008년 아파트 분양실적은 24만호로 전년의 76%수준에 불과, 연초 계획물량의 40%만 분양, 대부분 분양일정 연기
  - 2009년 1월 신규 건축허가 전년동월대비 48.45감소, 2000년 이후 최저 실적
  - 1,2월 아파트 분양실적 지방도시는 거의 전무, 수도권도 지난해 이월 물량이 대부분
- 건설기업체감경기(CBSI) 토목공사에 비해 주택건설 공사물량 크게 부진

주거용 건축 착공실적(1993~2008년)



자료: 국토해양부

건설기업 경기 체감지수(CBSI) - 공사물량 체감지수 추이



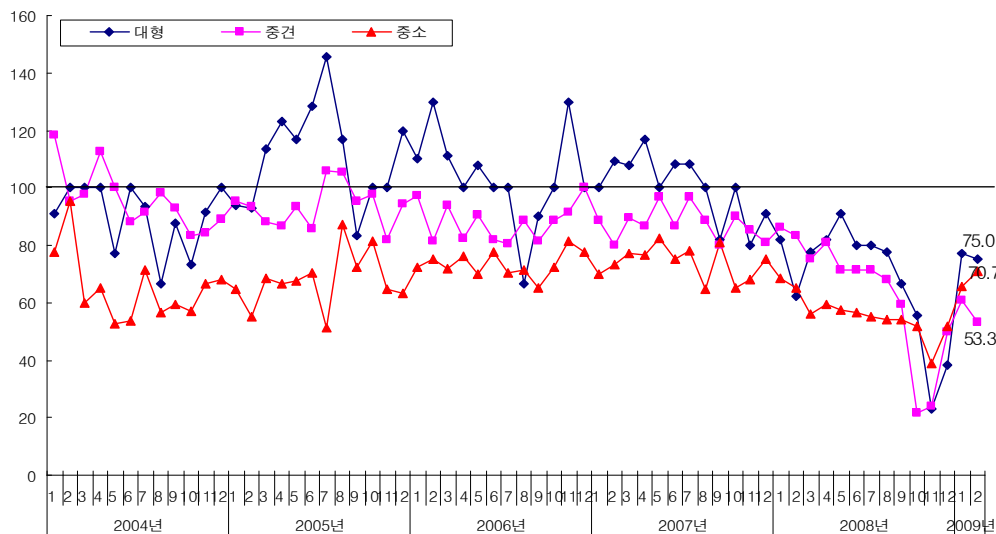
자료: 한국건설산업연구원(CERIK)

## 금리인하에도 불구하고 영업활동 감소로 자금사정 비상

금리인하에도 불구하고 자금사정 개선에는 미흡

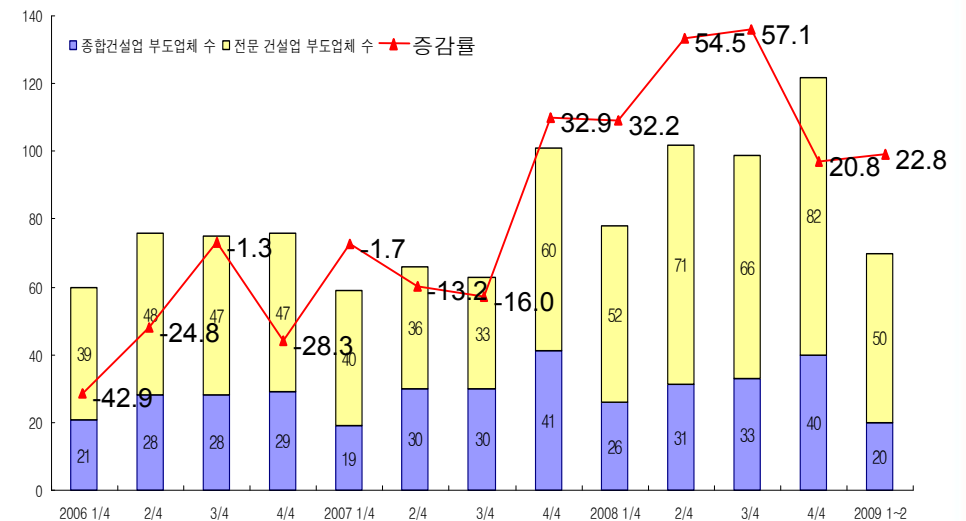
- 대주단 협약, 중소기업 대출 만기 연장, 기준금리 인하 등의 조치로 자금사정 다소 완화, 개선에는 역부족
  - 시중금리 인하로 자금조달 여건 크게 개선 But 금융기관들의 보수적 자금운용으로 대부분 만기연장, 신규대출은 거의 없어
  - 대기업, 중소기업에 비해 상대적으로 중견기업들의 자금사정 악화
  - 2008년 중 401개 건설업체가 부도, 이 중 30%인 122개 업체가 4/4분기에 부도
  - 자금사정 개선의 근본적인 해법은 주택경기 회복과 환율 및 금융시장 안정이 선행되어야

건설경기체감지수(CBSI) : 업체 규모별 자금조달 상황



자료: 한국건설산업연구원(CERIK)

건설기업 부도수 추이(2006년 1/4 ~ 2009년 2월)



자료: 한국건설산업연구원(CERIK)

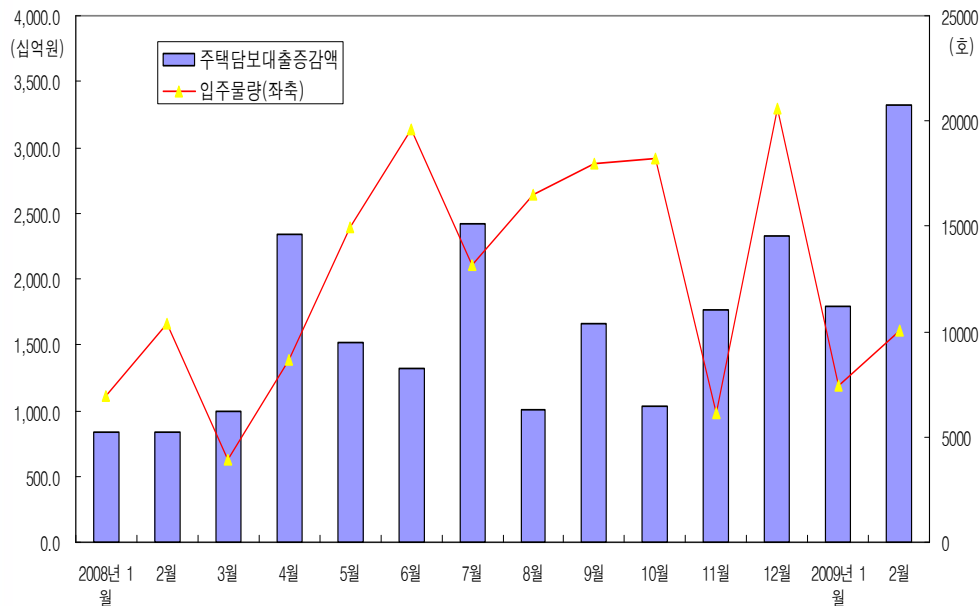
## 기준 금리 인하, 대출만기 연장 등으로 금융비용 부담 감소

금리인하에도 불구하고 자금사정 개선에는 미흡

### • 2008년 하반기 급등세를 보이던 시중금리는 한국은행의 기준금리 전폭 인하로 점차 하락세

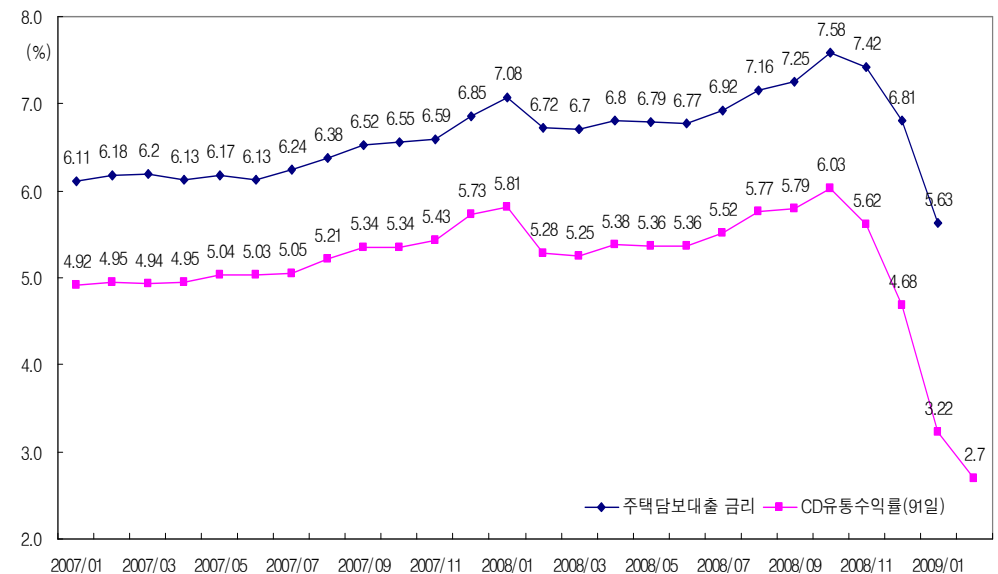
- 기준금리 전격 인하 이후 가계대출 증가, 기업들의 회사채 발행도 증가(자금조달 비용 부담 일부 완화 예상)
- 가계들의 차환 대출, 생활자금을 위한 추가 대출 → 경기 회복의 징조 보다는 향후 경기 침체의 징조로 해석해야
- 지난해 연말부터 올해 봄까지 대규모 아파트 입주물량 증가, 기 약정된 잔금대출의 실행으로 가계 대출 증가
- 금리 인하에 따른 차환대출 증가, 가계 생활자금 및 자영업 운영자금으로써의 주택담보대출 증가

가계의 주택담보대출 증감액과 신규 아파트 입주물량(2008.1~2009.2)



자료: 한국은행, 부동산114(주)

주택담보대출 및 CD금리 추이(2008.1~2009.1)



자료: 한국은행,



## 2009년 세계 및 한국경제에 대한 비관적 전망 확대

실물경기 침체 본격화, 경기 전망에 대한 불확실성 증대

- 당초 3%대 경제성장률에서 -4%까지로 급락하는 비관적 전망 제기(건설투자를 제외한 설비, 민간소비, 수출 모두 마이너스 성장 예상) → 건설투자에는 공공부문의 재정투자 및 경기부양대책의 효과 반영
  - 비관적 경제전망, 환율 및 금융시장 불안 지속 → 자금시장 경색 더욱 심화

## &lt; 주요 연구기관들의 2009년 국내 경제성장률 전망치 추이 &gt;

(단위: %)

구 분	K D I	삼성	현대	한경	한국은행	L G	금융연구원	K D I	삼성
발표일자	11월12일	11월27일	12월8일	12월8일	12월12일	12월26일	12월28일	1월22일	2월1일
GDP 성장률	3.3	3.2	3.1	2.4	2.0	1.8	1.7	0.7	-2.4
민간소비 증가율	2.2	1.7	0.8	1.5	0.8	0.9	-0.3	0.1	-3.0
설비투자 증가율1)	1.9	2.3	2.3	2.6	-3.8	-5.0	-1.5	-1.6	-1.9
건설투자 증가율	2.6	1.3	2.2	-1.8	2.6	1.5	0.5	2.7	2.4
수출 증가율	3.2	3.2	4	0.4	1.3	-7.3	0.2	-4.2	-15.2
수입 증가율	0.1	0	0.8	-3.4	1.1	-10.9	-1.4	-5.3	-19.4
소비자 물가 상승률	3.6	3.2	3.3	2.5	3	2.3	3.1	2.6	2.2
실업률	3.6	3.5	3.5	3.5	3.4	3.7	3.4	3.7	4

## &lt;IMF의 2008년, 2009년 세계 경제 성장률 전망&gt;

구분	2008년	2009년	2010년
세계	3.4	0.5	3.0
G7	0.8	-2.0	1.0
한국	2.6	-4.0	4.2

자료 : IMF, Group of Twenty Meeting of the Deputies January 31-February 1, 2009 London, U.K.

## II. 1998년 IMF직후와 2009년 주택시장 비교

## 제2장. 1998년 IMF 직후와 2009년 주택시장 비교

외환위기 당시와 표면적으로 유사, 구조적으로는 현재 상황이 나빠

### 1998년과 최근의 위기진단과 비교

1997~1998년

2008~2009년

- 아시아 외환위기
- 기업의 경영위기 ≤ 금융위기

- 미분양 10만호(1995년보다 5만호 감소)
- 815개의 일반 건설업체, 2173개의 전문건설업체 부도('97~'98)

- 사후적 대응
- 부실채권 처리 / 도산기업 정리

- 가계 부채 211조('97) GDP의 43%
- 개인의 높은 저축률(23.2%)
- 금융시장과 부동산 시장 연계구조 단순

- 낮은 주택보급률(전국 92.4%, 수도권 86.1%)
- 35~55세의 인구 비중 증가추세로 주택수요 기반 풍부
- 시장개방 초기단계로 업체수 증가 미미

경기 침체의 원인

주택시장의 부실 정도

정부의 대응방안

시장의 회복 여력

경기회복 여력  
(산업의 성장동력)

- (미국발) 글로벌 금융위기
- 기업의 경영위기 < 금융위기

- 미분양 16.6만호(사상 최대)
- 130개의 일반건설업체, 271개 전문건설업체 부도(2008)

- 사전적 대응(드러난 부실채권보다 부실화 가능성 채권이 더 많음)
- 부실채권 규모의 최소화(규모와 속도조절- 만기연장, 금리인하, 자금지원)
- 생존기업의 구조조정

- 사상 최대의 가계부채(688조), GDP의 74%
- 1%대의 낮은 개인 저축률
- 금융시장과 부동산 시장 연계구조 다양화

- 주택보급률의 향상(전국 107.1%, 수도권 96.8%)
- 35~55세의 인구 비중 피크시기 진입 및 인구구조의 변화(노인 및 1인 가구 증가)
- 업체수 증가에 따른 과당 경쟁

## 제2장. 1998년 IMF 직후와 2009년 주택시장 비교

### 미국발 금융위기 전세계 금융위기로 확산, 세계경제 침체 불가피

#### 1. 경기 침체의 원인과 회복조건

	IMF외환위기	글로벌 금융위기
원인	금융권의 과도한 단기차입금 문제로 인한 외환 보유고 부족 + 아시아 금융위기	미국의 서브 프라임 모기지, 신종 파생상품(CDO)의 부실화 → 대형 글로벌 금융기관 파산과 금융 시스템 위기
파급효과	외환위기에 따른 국내 기업의 도산 → 국내 금융기관의 부실 채권 증가 → 가계부문의 실업, 소득감소, 소비위축 기업 및 금융기관의 구조조정과 자산가격 하락 경험	미국의 금융위기 → 전세계 금융위기로 확산 금융위기가 전세계 실물경기 침체로 확산 → 전세계적인 경제 위기
한국시장	일부 아시아 국가 IMF 구제금융 지원 대기업 등 기업의 구조조정 및 자산가격 하락 경험 대규모 실직, 일시적 수출 감소, 내수 위축	대규모 외자 유출(환율 불안) 수출 급감, 소비 위축(향후 경기침체에 대한 불안+실질소득 감소) 구조조정 및 자산가격 하락 경험
정부의 대응방안	공적자금을 통한 부실채권의 처리 및 기업보유 부동산 매입(한국자산관리공사(구 성업공사), 토지공사, 주택공사 등) 부동산 거래 활성화 및 내수진작을 위한 규제완화 → <b>자산디플레이션에 따른 2차 금융위기 방지</b> 기업 및 민간부문의 투자 활성화를 위한 세제 및 금융지원	
회복조건	신속한 기업의 구조조정, 정부의 다양한 경기 활성화 대책 저금리, 수출증가가 회복 견인(단기간 회복 가능) 자국의 경기활성화 노력 + 세계경기 회복 부동산 증권화, 외국인 투자유치를 위한 시장개방 및 제도 개 선 성과	미국의 주택가격 하락세 진정 → 금융위기 진정 → 실물경기 회복(장기간 소요 예상) <b>자국내 경기 활성화 노력으로는 한계</b> 전세계적 불황으로 새로운 투자주체 및 자금조달원의 고갈

## 제2장. 1998년 IMF 직후와 2009년 주택시장 비교

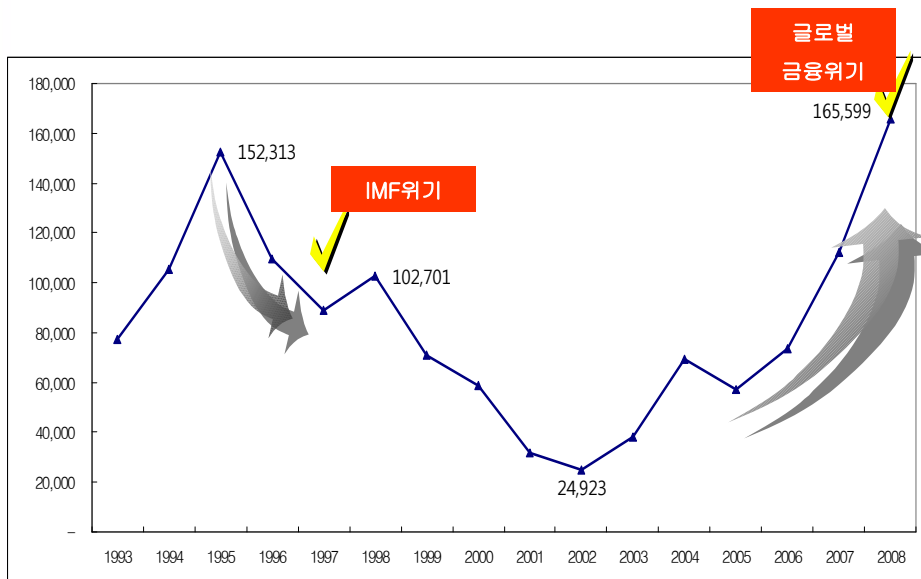
### 사상 최대 규모의 미분양, 부동산 관련 PF대출 약 100조

- 단기간 해소가 어려운 상품 구성의 한계-

### 2. 주택시장의 부실 정도

- 1995년 10월 15만호를 넘었던 미분양 주택수는 1997년 5월 8만 3천호 수준으로 크게 감소 → 97년 외환위기의 영향으로 다시 증가세(1998.10 10만 2천호까지 증가)
- 2004년 이후 공급규모에 비해 구매수요가 감소(정부의 수요 억제 정책, 공급가격 급등)하면서 미분양 주택수 꾸준히 증가, 2007년 분양가 상한제, 미국 서브 프라임 사태 등으로 미분양 아파트 급증('07년 3만 8,483호, '08년 5만3,346호 순증)

1998년과 2008년 미분양 주택의 구조



	1998년	2008년
	(단위: 호, %)	
총 미분양 주택수	11만6,433('98.7)	16만5,994('08.12)
민간 비중(%)	79.0(%)	99.1%
비수도권 비중(%)	73.2%	84.1%
중대형(85㎡ 초과) 비중(%)	25.7%	53.8%
준공후 미분양 비중(%)	17.6%	25.3%

주 : 민간 및 지방미분양은 연평균, 준공후 및 중대형 미분양 비중은 연중 최고치임  
자료 : 국토해양부

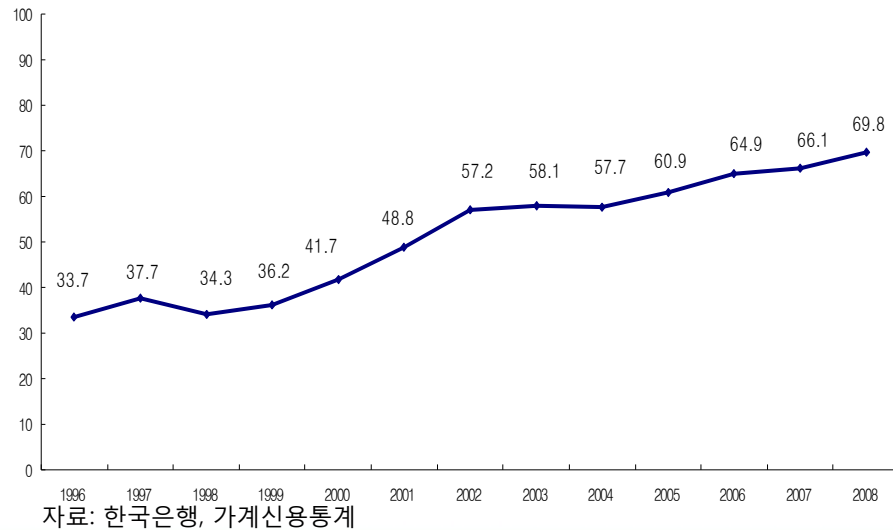
### 사상 최대의 가계대출, 이중 39.3%인 약 255조가 주택담보대출

- 1세대상 부채 3600만원, 10년전 보다 3배 증가-

### 2. 주택시장의 부실 정도

- 2008년말 우리나라 가구당 부채는 3,500만원으로 1998년 가구당 1200만원의 3배 수준
- 1998년 가계대출은 165.8조에서 2008년말 648.3조로 10년 만에 3.9배 증가
  - GDP대비 가계대출의 비중이 1998년 33.7%에서 2008년 69.8%로 2배 이상 증가
- 금리인하, 대출만기 연장 등으로 주택담보대출 차입가계의 채무상환 부담은 완화 → 가계부문의 순금융자산의 급속한 축소로 소비여력은 매우 약화

GDP대비 가계대출 비중 추이 (1998~2008)



- '08년 4/4분기 개인소유 주식가치 45.7조 감소 추정(한국금융연구원), '08년중 108조원의 주가손실 예상(GDP의 1.2%수준)
- 비교적 부동산 자산의 건전성이 유지되고 있는 수준 → 부동산 처분을 통한 현금확보 수요 증가 예상

- 외환위기 직후의 경제상황은 기업의 과다한 채무 처리과정에서 개인들의 실직으로 인한 소득감소가 문제  
→ 2009년 Job sharing 등을 통해 대량의 실직은 피할 수 있겠으나, 실질소득 감소로 소비 축소가 불가피
  - 지속적인 부채상환을 하면서 소비를 확대하기 어려운 여건

### 지역균형 발전을 위한 정부와 민간의 다양한 지역개발 사업

- 금융경색 및 민간 투자 위축으로 대부분 중단 및 지연-

### 2. 주택시장의 부실 정도

- 참여정부 시절 추진되었던 각종 지역균형개발 사업 → 대부분 수요기반이 취약한 낙후지역 및 지방도시에 집중
  - 행정중심 복합도시, 11개 혁신도시, 6개의 기업도시, 5개의 경제자유구역, 도시외곽의 대규모 신도시 조성사업 등
- 대부분 수요기반이 취약한 지역에 집중 → 경제 및 금융위기로 인한 투자 위축 정도 더욱 심각
  - 향후 지속적으로 투자자금의 부실, 주택에 이어 토지 미분양 문제 초래 가능성 잠재

지역별 택지공급(실시계획승인 기준) 추이 (2001~2008)

구분	전국		수도권		지방	
	면적	증감률	면적	증감률	면적	증감률
2001년	28,026	8.1	12,850	21.1	15,176	-1.0
2002년	29,436	5.0	15,813	23.1	13,623	-10.2
2003년	24,367	-17.2	11,820	-25.3	12,547	-7.9
2004년	41,536	70.5	21,639	83.1	19,897	58.6
2005년	40,384	-2.8	21,525	-0.5	18,859	-5.2
2006년	46,358	14.8	34,182	58.8	12,176	-35.4
2007년	65,232	40.7	43,704	27.9	21,528	76.8
2008년	51,943	-20.4	23,630	-45.9	28,313	31.5

자료: 한국토지공사

- 2004~2008년 공공택지 공급실적 이전의 2배 수준
  - 2008년 이후 수도권보다 지방에서의 공급물량이 더 많아
- 이미 13만호의 대규모 미분양 주택이 적체되어 있는 지방의 경우 추가적인 공공택지의 소화에 어려움 예상
  - 주택보급률이 100%이상으로 대부분 대체수요
  - 지방도시의 경우 이미 인구 감소가 진행 중
  - 급속한 인구구조의 변화(1인 가구, 고령화 등)로 주택수요 변화

## 제2장. 1998년 IMF 직후와 2009년 주택시장 비교

### 금융기법 다양화되었으나 오히려 리스크 인지력은 약화

### 2. 주택시장의 부실 정도

- 시행-시공분리, 금융기관참여에도 불구하고 시공사 의존의 사업방식은 여전-

- 외환위기 당시의 주택 및 부동산 개발 관련 자금조달 구조 비교적 단순: 부동산 신탁개발방식을 제외하고는 대부분 분양대금을 포함한 자체자본 조달비중이 높음.(부실의 규모는 컸으나 표면적 부실 이외 잠재된 부실은 미미)
  - 기업들이 부동산 개발 사업 외에 인플레이션을 대비한 투자대상용 부동산 과다보유
- 외환위기 이후 기업들의 과다 보유 부동산의 문제는 해소, 대신 부동산 금융 활성화로 부동산 개발 관련 금융규모 확대
  - 저금리, 과잉유동성, 금융기관들의 공격적인 부동산 자금 운용 등으로 사업성이 취약한 지역에까지 부동산 개발사업 추진
  - 시행사와 시공사가 표면적으로 분리되고, 공식적인 대출의 및 자금조달의 주체가 개별 사업의 SPC임에도 불구하고 구조적으로 시공사가 사업의 리스크를 대부분 보증(완공보증, 책임보증, 지불보증 등의 형태)하는 사업구조
  - 장부상 부채비율은 낮지만 실질적 우발채무 규모는 커 명확하게 리스크가 인지되지 못하는 부작용 발생

건설업체의 부채비율 추이 (1998~2008) (단위: %)

	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
자기자본비율	13.17	19.77	13.78	22.10	33.69	37.74	37.63	41.04	45.08	43.17
부채비율	659.43	405.94	625.76	352.51	196.83	164.96	165.77	143.68	121.84	131.62
차입금의존도	51.98	42.88	47.13	34.65	26.35	22.84	24.06	23.80	22.01	25.80

자료: 한국은행, 기업경영분석



## 제2장. 1998년 IMF 직후와 2009년 주택시장 비교

### 공적 자금을 통한 부동산 매입, 거래 활성화를 위한 규제완화, 세제 및 금융지원

### 3. 정부의 대응방안

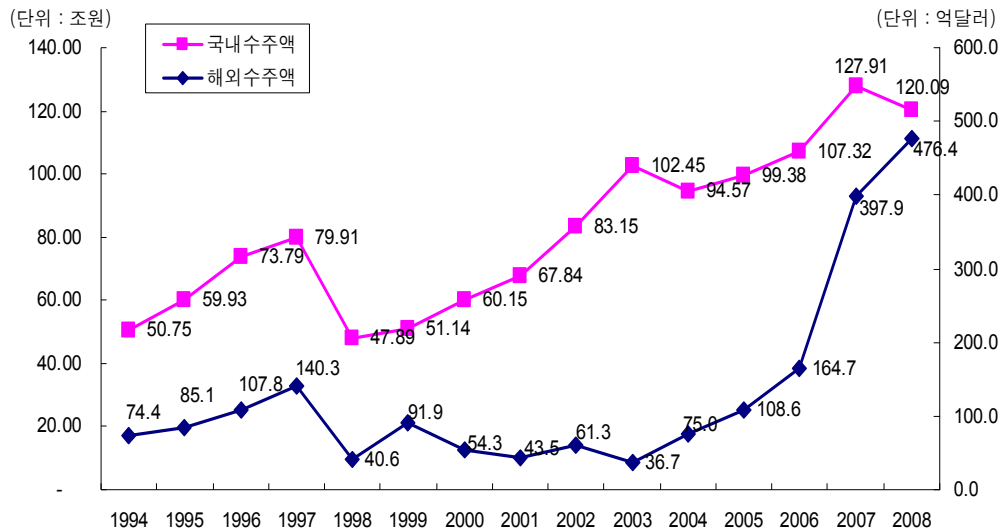
지원	IMF시기 대책	최근 적용 여부
신축주택 양도소득세 한시적 면제	국민주택규모 이하의 신축주택 구입 시 5년간 한시적 양도세 면제	신축 주택 양도세 특례 - 고가주택 과세범위 완화: 6억 원⇒9억 원 - 지방 미분양 주택 추가 구입(실수요 목적) 양도세율: 중과⇒일반세율 적용 - 신축 주택구입시 양도세 한시적 감면(과밀억제권역 제외 100%, 서울을 제외한 과밀억제권역 60%)
1세대1주택 양도세비과세	보유요건 한시적 완화 3년 이상 보유 ⇒ 1년 이상 보유	1세대1주택 양도세 대체취득기간 연장:1년 ⇒2년(10.21대책) - 장기보유특별공제 기간 완화:20년⇒10년 보유시 80% 공제
신축주택 취. 등록세완화	60~85㎡의 신축주택 취□등록세 25% 감면	'09.2.12~'10.6.30까지 취득하는 전국의 미분양주택 세율 인하 (1%⇒0.5%, 입법 예고중)
부동산 세제 정상화 및 지원		비사업용 토지와 3주택보유자에 대한 양도세 중과제도 폐지 → 일반 세율 적용 재외동포 등 비거주자의 국내 주택투자 유인을 위한 세제지원 - 기존 주택에 대해서도 한시적 양도세 감면(다주택 일반세율 적용, 양도소득세 10% 세액 공제) - 신축 주택에 대해서는 국내거주자와 동일한 혜택
신축 주택 분양자 중도금 대출 지원(기금)	-85㎡이하 (금액: 3,000~5,000만원(연 8.5%)(총 7조 8천억원) -85㎡초과 분양주택(분양가격의 50%이내 최고 6천만 원	주택담보대출 대출만기연장(예:3년→5년) 및 만기조정(예:15년→20년) 유도 대출금리 부담 완화, 고정금리부 대출로 변경시 중도 수수료 인하 유도 근로자□서민주택구입자금 지원확충 (1.9조원⇒3조원)(10.21대책)
부도사업장 정상화자금 지원	연리 5%, 잔여공사비의 1/3범위	해당사항 없음
부도사업장 인수축진자금 기금지원	- 대상: 부도사업장 인수업체 - 한도: 호당 800만원(연 9.5%) / 자금: 800억 원(1만호)	해당사항 없음
미분양주택 지원자금	주택은행 9천억 원 특별 지원 -지원대상: 85㎡이하 미분양주택(대출한도:호당 1,500~2,500만원)	대한주택보증, 환매조건부 미분양 주택 매입(한도 : 2조원) 담보대출이 허용되는 미분양아파트 범위 확대(10.21대책) 민간 미분양 펀드에 대한 대한주택공사의 매입보증
규제완화	민영주택에 적용하고 있는 분양가 규제를 완전 폐지	국회 상정 추진중
	전매제한제도 폐지	수도권 전매제한기간 완화 -공공택지:5~3년,민간택지: 3~1년 ※지방 전매제한기간: 3~1년
	제1종 국민주택채권 매입 감면 85㎡이하 신축주택에 한해 제1종 국민주택채권 50% 감면	
	주택재개발 및 재건축사업의 규모별 공급의무비율 폐지	재건축 사업의 임대주택 및 소형주택 의무 공급비율 완화

### 성장성 한계, 금융비용 증가, 판매부진으로 민간사업 수익성 감소

### 5. 산업의 회복여력

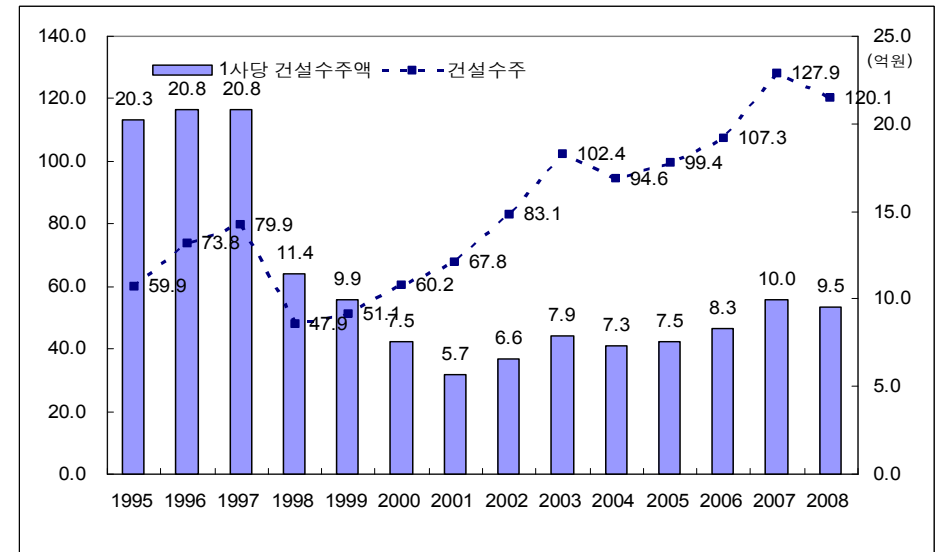
- 물량 부문 : 최근 건설산업 성장 동력의 쇠퇴(주택 및 민간 건축 부문, 해외건설)
  - 2004년 이후 국내 건설경기 부진에도 불구하고 해외건설경기 호황으로 외형적 성장성 유지
  - 세계경기 침체로 해외건설 수주 급감, 경기활성화를 위한 공공 부문 투자확대로 일부 대체 예상
- 수익성 악화는 이미 2006년부터 중소 건설업체들로부터 시작, 점차 중견기업과 대형 기업으로까지 확산
  - 주택경기 침체, 공공공사 입찰절제도 변화 등에 따라 2006년부터 이미 수익성 악화
  - 업체수 증가에 따른 과당경쟁으로 물량확보에도 어려움 증가

국내 건설 및 해외 건설수주 추이 (1994~2008)



자료: 대한건설협회, 해외건설협회

건설수주 규모와 1사당 수주액 추이



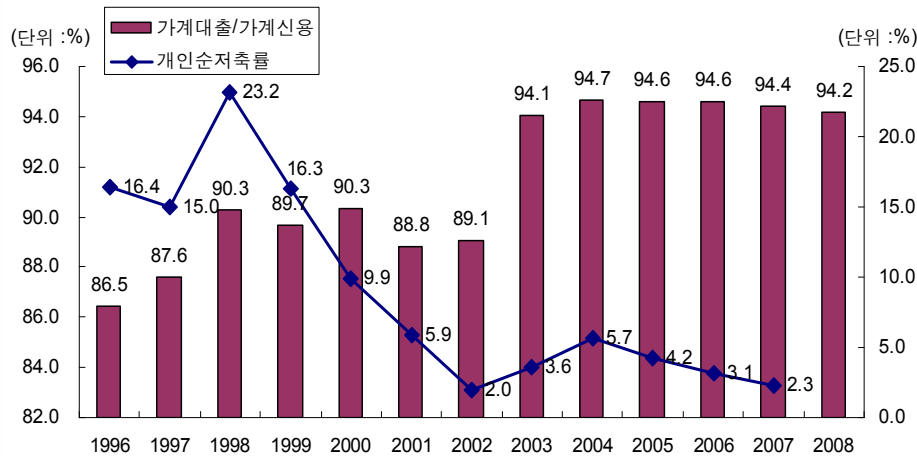
자료: 한국건설산업연구원

### 가계부문의 과도한 주택담보대출, 추가구입 여력의 한계 주택사업 의존의 건설수주 변화 불가피

#### 4. 시장의 회복여력

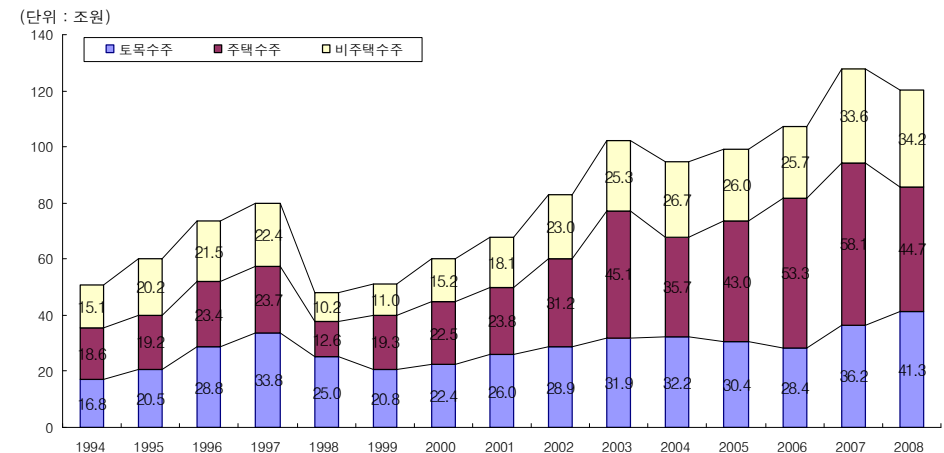
- 주택보급률의 향상 및 급격한 인구구조 변화로 주택수요 변화
  - 절대적인 양적 부족에 따른 대량 공급시대 → 질적 부족(실제 거주 수요, 대체수요, 투자수요, 최저주거기준 확보를 위한 공공투자수요 등으로 분산)시대로 전환
- 외환위기 직후 저금리(두 자리수 → 한 자리수 금리)에 따른 유동성 증가효과 쇠퇴, 기존 가계부채 상환에 대한 부담이 커짐(주택구매시 금융의 역할 더욱 확대)
- 주택사업부문에 의존적인 건설기업의 외형 성장의 한계 → 주택부문을 대체할 수 있는 시장개척이 요구
  - 실물경기 침체, 금융기관의 자금경색 등으로 인해 당분간 공공건설시장에 의존 불가피

가계신용 대비 가계대출의 비중 추이와 가계 저축률



자료: 한국은행

공종별 건설수주 추이 (1994~2008)



자료: 대한건설협회, 한국건설산업연구원

### III. 주택시장 위기론의 再부상과 쟁점 이슈

아직 위기 본격화 아냐.. 장기 침체에 대한 대비도 필요

## 1. 미분양 적체 장기화에 따른 파급효과 : 비수도권 지역에 대한 대책

### • 공공부문의 미분양 매입으로는 한계

- 공공 재원확보의 한계
- 실물자산 매입에 따른 관리 등의 문제
- 기업의 도덕적 해이와 책임회피의 문제

### • 시장에서의 미분양 해소 방안 모색

- 기존 주택거래 활성화
- 원활한 수요자 금융의 제공
- 여유자금의 투자자금화 유도(양도세 혜택의 한계)

### • 단기간내 비수도권 지역의 미분양 해소의 어려움

- 지방도시의 인구 감소에 따른 수요기반 붕괴
- 소득대비 구매가능한 주택의 부족(높은 고가 중대형 미분양 아파트 비중)
- 지역균형 개발사업으로 예정된 추가 주택건설물량의 처리

### • 미분양 적체 장기화에 따른 건설기업 및 금융기관의 부실화 차단

- 지방도시의 주택판매에 대한 인식의 전환(적극적인 투자수요 유치) → 관광자원과 연계
- 금융기관들의 부실채권 및 부실우려 채권의 유동화 및 처리방안의 모색

### • 향후 예정되어 있는 공공택지 개발 및 공공개발의 조정 및 보완

아직 위기 본격화 아냐.. 장기 침체에 대한 대비도 필요

### 2. 추가적인 자산디플레이션 방지

- 자산디플레이션 아직 본격화되지 않음
  - 강남 및 버블세븐지역은 정부의 투기억제 정책 등의 효과
  - 일부 지역은 개발호재로 기대감 존재
  - 실물경기 침체에 따른 효과 아직 미도래

- 급격한 자산디플레이션이 진행될 경우 경기 침체 심화, 회복에도 장기간 소요 예상
  - 급격한 자산디플레이션 → 기업 및 가계의 주택담보대출까지도 부실채권화
  - 제2의 금융위기 초래 가능성 잠재
  - 복합불황으로 진행되면 경기 회복 불투명

- 저금리 기조 유지, 가계 및 기업의 금융비용 부담 최소화
  - 금리 인하로 가계 및 기업의 금융비용 부담 크게 완화
  - 구조조정 본격화되면 실질소득 감소 → 부채상환능력 감소에 대비
- 추가적인 자산 디플레이션에 따른 담보가치 하락 → 가계대출의 부실화 대비
- 주택거래 활성화를 통한 개인의 부채탕감 및 현금자산화 지원

아직 위기 본격화 아냐.. 장기 침체에 대한 대비도 필요

### 3. 조기 경기 회복에 대한 대응방안

- 신용경색이 풀렸을 경우 유동자금의 흡수 방안
  - 자금이 순환되어야 경제회복
  - 자금 순환시 대체투자처가 분산되지 못하고 집중될 경우의 부작용에 대비
- 경기침체로 미루어진 주택공급 → 수도권 수급불균형 초래 우려
  - 주택수요 압력이 여전히 높은 수도권의 경우 경기 회복시 주택구매수요 급증 우려
  - 경기 침체기에도 적정 주택공급이 이루어질 수 있는 환경 조성이 시급

- 주택담보대출의 건전성 확보 방안 마련
  - 이번 금융위기를 계기로 전세계적인 금융규제의 변화가 예고
  - 금융기관의 리스크 관리 능력제고(개인 신용평가 및 사업성 평가 능력 배양)
  - 금융감독기관의 관리 감독체제의 강화
- 부동산 개발금융의 선진화 계기
  - 표면적인 리스크 분담 및 관리에서 탈피
  - 시공사에 부여되는 과도한 보증 및 리스크 분산
  - 금융기관의 철저한 사업성 평가와 자금 운용