

< 차 례 >

# 2009년 하반기 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 김 현 아

한국건설산업연구원 연구위원 허 윤 경

한국건설산업연구원 연구원 엄 근 용

## I. 2009년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

## II. 2009년 하반기 주택·부동산 시장 전망

## III. 전망의 시사점과 향후 과제

## I. 2009년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징 ..... 1

1. 토지시장 .....	1
(1) 가격 .....	1
(2) 거래 .....	3
(3) 공급 .....	6
2. 주택시장 .....	7
(1) 가격 .....	7
(2) 수요 및 거래 .....	9
(3) 공급 .....	14
3. 비주거용 상품시장 .....	17
(1) 임대료 .....	17
(2) 거래 .....	19
(3) 공급 .....	20
4. 정책동향 .....	21
5. 2009년 상반기 부동산 시장의 특징 .....	24
(1) 경기 저점에 대한 논란과 자산시장의 회복세 .....	24
(2) 아파트가격 회복지역 특징 .....	28
(3) 분양시장의 양극화 .....	32
(4) 민간 침체와 공공의 역할 확대 .....	33

## II. 2009년 하반기 주택·부동산 시장 전망 ..... 35

1. 하반기 경기전망의 주요 변수 .....	35
(1) 세계 경제 여건과 미국 주택시장 .....	35
(2) 국내 실물경기 회복과 주택·부동산 시장 .....	37
(3) 미분양 해소가능성과 건설업체들의 경영여건 .....	38
2. 하반기 주택·부동산 경기 및 시장전망 .....	40
(1) 개요 .....	40
(2) 수요전망 .....	41
(3) 공급전망 .....	43
(4) 가격전망 .....	45

## III. 전망의 시사점과 향후 과제 ..... 46

1. 전망의 시사점 .....	46
2. 건설업계의 대응방안과 정책과제 .....	48
(1) 건설업계의 대응방안 .....	48
(2) 정책과제 .....	49

# I. 2009년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

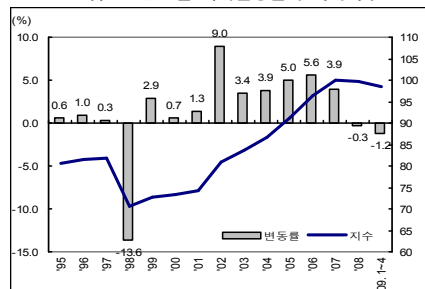
## 1. 토지시장

### (1) 가격

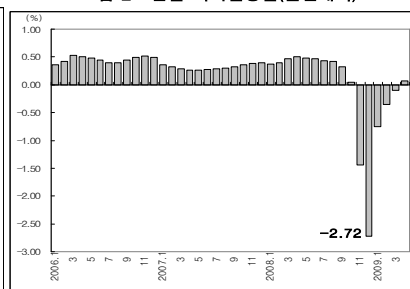
#### 2008년 11월부터 하락(5개월 동안 -5.3%), 6개월 만에 상승세로 돌아섬

- 글로벌 금융위기의 영향으로 2008년 12월에 2.7% 급락한 토지시장은 2009년 3월까지 하락세를 이어갔으며 5개월 동안 약 5.3%의 하락한 것으로 나타남.
  - 수도권에서 비교적 큰 폭으로 하락(서울 -7.6%, 경기 -6.0%, 인천 -5.5%)하였고 기타 지역은 2~3% 내외로 가격이 하락함.
  - 2008년 군산의 기업유치 등에 따른 개발호재로 단기 급등한 전북이 4.1% 하락하였고 충남(-3.8%)과 대구(-3.7%) 순으로 하락폭이 크게 나타남.
- 2009년 들어 소비심리 개선 등 경기회복에 대한 기대감과 주택가격의 회복에 힘입어 4월 들어 전국 토지가격이 6개월 만에 (+)로 돌아섰으나 수도권을 제외한 지역은 여전히 (-) 기조를 유지하고 있음.
  - 3월부터 그 동안 하락폭이 가장 컸던 강남4구와 과천을 중심으로 토지가격이 상승세로 전환, 4월에는 수도권 전 지역으로 상승세가 확대됨.
  - 4월 현재 서울 25개구, 인천 10개구의 토지가격 변동률이 (+)로 돌아섰고 경기도 남부지역을 중심으로 상승세가 확산되고 있음.
  - 지방은 홍성(0.18%), 군산(0.12%), 안동(0.07%), 여수(0.06%) 등 개발호재가 있는 일부 지역에서만 4월 들어 상승세로 돌아섰으나 국지적 현상에 그치고 있음.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수



<그림 2> 월별 지가변동률(전월대비)



자료: 한국토지공사

- 용도지역별 토지가격 동향을 살펴보면 경기도 민감한 도시지역의 등락폭이 크게 나타남.
  - 지난 4/4분기 도시지역의 하락폭이 크게 나타났으며, 4월 들어 토지가격의 상승추이 역시 도시지역이 견인하고 있음.
  - 비도시지역의 토지가격은 하락세가 둔화되고는 있으나, 약보합세를 보이고 있음.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
2006년	5.6	6.0	4.7	5.5	6.4	4.8	4.4	2.8
2007년	3.8	4.0	3.5	4.5	4.3	3.2	2.6	1.7
2008년	-0.3	-0.9	-1.1	0.1	1.1	0.7	0.9	0.0
	1/4분기	1.2	1.3	1.1	1.4	1.3	1.0	0.5
	2/4분기	1.5	1.5	1.3	1.6	1.2	1.6	0.5
	3/4분기	1.2	1.2	1.1	1.3	1.2	1.0	0.5
	4/4분기	-4.1	-4.8	-4.5	-4.0	-3.1	-2.6	-1.5
2009년	1/4분기	-1.2	-1.3	-1.4	-1.2	-1.0	-1.1	-0.5
	4월	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

<표 2> 연도별 세부 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2009년		2008년		2007년	2006년	2005년	2004년	2003년
	1/4분기	4월	1/4분기	연간					
전국	-1.2	0.1	1.2	-0.3	3.9	5.6	5.0	3.9	3.4
서울	-1.4	0.2	1.8	-1.0	5.9	9.2	6.6	4.1	5.2
인천	-1.4	0.1	1.4	1.4	4.9	5.6	4.9	4.3	2.5
경기	-1.6	0.0	1.3	-0.3	4.2	5.1	5.7	6.1	5.1
부산	-0.7	0.0	0.5	-0.2	2.2	2.5	1.9	0.9	1.1
대구	-1.0	-0.1	0.7	-0.5	2.9	4.2	3.3	1.6	1.5
광주	-0.5	-0.1	0.3	-0.9	0.9	1.4	1.9	0.7	0.9
대전	-0.6	-0.1	0.4	-1.0	1.5	4.2	6.8	2.3	5.5
울산	-0.5	0.0	0.5	-0.3	2.9	2.9	2.1	1.8	0.7
강원	-0.3	0.0	0.6	0.4	1.7	2.5	2.6	2.3	1.8
충북	-0.5	0.0	0.4	-0.4	1.3	4.4	5.0	3.8	2.5
충남	-1.0	0.0	0.8	-0.1	2.0	5.6	8.3	11.7	4.8
전북	-1.2	0.0	1.7	2.6	1.2	1.3	1.4	0.7	1.0
전남	-0.4	0.0	0.5	0.3	1.3	1.9	2.5	0.9	0.5
경북	-0.8	-0.1	0.5	-0.1	1.7	2.5	2.2	2.1	0.2
경남	-0.4	0.0	0.7	0.1	2.2	2.6	2.8	3.1	1.4
제주	-1.0	-0.1	0.4	0.0	1.7	2.1	2.1	2.0	1.3

주 : 전기(전월) 대비 증감률임. 하락폭은 최고점대비 최저점의 증감률임.

자료 : 한국토지공사

## (2) 거래

## 2009년 1/4분기 수도권과 도시지역 토지거래 급감

- 2007년부터 감소하기 시작한 토지거래량은 주택경기 침체로 주거지역이 2008년 4/4분기 27.6% 감소, 2009년 1/4분기에도 21.6%로 감소세가 지속되고 있음(전년 동기 대비)
- 기업의 구조조정 등 실물경기에 직접적인 영향을 받는 공업지역은 전년 동기대비 47.9%까지 감소하였고 상업지역도 22.4% 감소함.
- 다만, 보급자리주택 개발 등 개발제한구역 해제에 대한 논의들이 이루어지면서 GB지역은 2008년 4/4분기(28.7%)에 이어 2009년 1/4분기에도 10.6% 거래가 증가함.
- 비도시지역도 경기침체에 따라 거래량이 감소한 것으로 나타났고 관리지역에 이어 농림지역과 자연환경 지역의 거래량이 크게 감소하고 있음.

&lt;표 3&gt; 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구 분	계	도시지역						非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
2006년	-4.5	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	-30.9	-32.7	-39.8
2007년	-0.1	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2
1/4분기	4.8	-3.0	26.4	18.3	30.4	27.7	40.6	6.6	12.8	14.3
2/4분기	-11.8	-16.4	7.7	-14.4	-3.5	-28.0	-4.3	-7.8	-9.6	-12.0
3/4분기	-8.7	-13.6	10.6	-19.1	0.7	-18.9	-14.8	-0.9	-6.6	-9.8
4/4분기	-26.5	-33.3	6.3	-34.4	-28.9	-41.8	39.1	-19.5	-13.6	-13.9
2008년	0.4	-0.6	-5.4	6.9	2.5	-2.7	38.9	-1.0	3.8	12.8
1/4분기	0.6	0.6	-0.8	2.5	-3.4	-7.3	20.6	0.9	2.0	-5.6
2/4분기	24.6	28.2	19.8	44.0	28.5	-15.8	128.0	12.2	13.0	18.7
3/4분기	8.6	6.8	2.4	9.5	10.3	-18.1	98.5	8.5	14.1	26.7
4/4분기	-27.6	-32.2	-36.6	-27.5	-19.4	28.7	-23.8	-23.1	-10.9	14.6
2009년 1/4분기	-21.6	-26.3	-22.4	-47.9	-5.2	10.6	-41.2	-17.2	-44.5	-28.5

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 한국토지공사

- 2009년 1/4분기 토지거래량은 광주를 제외하고 모든 지역에서 감소세를 나타내고 있으며 특히 수도권의 거래량 감소폭이 두드러지고 있음.
- 경기에 즉각적인 영향을 받는 수도권(서울 -39.7%, 인천 -39.1, 경기 -25.9%)은 2009년 들어 거래량이 감소세를 이어가고 있음.
- 2008년 소폭 거래가 늘어났던 광역시권도 2009년에는 거래가 소강상태를 보였으며 울산의 경우는 전년 동기 대비 51.5%까지 감소함.
- 광주는 토지거래허가구역 해제 논의가 이루어졌던 2009년 1/4분기에 북구와 광산구를 중심으로 거래가 증가함
- 2008년 비교적 거래량이 일정 수준을 유지하였던 충청도 지역(세종시, 황해경제자유구역 등)과 전라도 지역(새만금, 군산의 기업유치 등)도 2009년 들어 토지거래량이 감소세로 돌아섬.

&lt;표 4&gt; 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

지역	2005년	2006년	2007년	2008년			2009년	
				1/4분기	증감률 (연간)	1/4분기	증감률 (분기)	
전국	2,978,993	2,845,247	2,490,064	2,499,753	643,850	0.4	504,666	-21.6
서울	360,930	439,327	328,610	316,020	79,737	-3.8	48,109	-39.7
경기	666,956	750,861	589,207	536,587	134,763	-8.9	99,926	-25.9
부산	139,904	124,690	115,509	120,021	27,486	3.9	26,602	-3.2
대구	132,143	107,186	81,250	93,907	22,761	15.6	21,701	-4.7
인천	125,053	142,801	157,172	153,633	37,390	-2.3	22,762	-39.1
광주	62,918	72,053	53,507	53,814	13,426	0.6	18,965	41.3
대전	61,716	57,910	43,586	46,803	12,771	7.4	10,360	-18.9
울산	64,712	66,949	72,646	56,121	17,970	-22.7	8,723	-51.5
강원	192,102	163,060	144,621	139,071	36,400	-3.8	26,352	-27.6
경남	277,460	198,136	196,330	222,689	55,529	13.4	49,281	-11.3
경북	243,267	186,050	190,053	184,441	48,615	-3.0	44,644	-8.2
전남	148,443	124,726	135,194	148,599	40,163	9.9	31,912	-20.5
전북	130,102	118,577	117,505	142,333	43,524	21.1	30,180	-30.7
충남	201,969	146,364	127,775	146,477	36,774	14.6	36,727	-0.1
충북	129,026	107,532	104,115	110,910	29,228	6.5	22,050	-24.6
제주	42,292	39,025	32,984	28,327	7,313	-14.1	6,372	-12.9

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
자료 : 한국토지공사

### 법인간 거래는 증가세 꺾이고, 개인간 거래는 1/4분기 들어 회복세

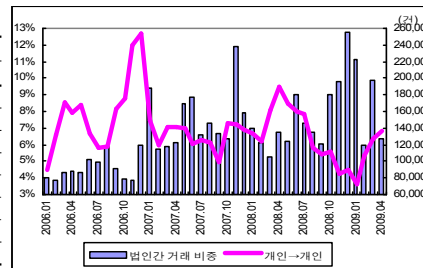
- 2008년 4/4분기에는 개인간 토지거래가 줄고 법인간 토지거래가 늘어났으나 2009년 1/4분기 들어 개인간 거래는 소폭 증가하고 법인간 거래는 감소하였음.
- 2007년 이후 법인간 거래가 급속하게 증가한 이후 2008년 4/4분기에는 법인간 거래 비중이 전체 토지거래의 10%로 조사, 2009년 1/4분기에도 9%대에 이르고 있음.
- 지난해 법인간 토지거래 증가는 금융위기에 따른 기업들의 구조조정에 기인한 것으로 풀이됨.
- 한편, 개인간 거래는 2007년부터 위축되었는데 정책 효과와 경기적 요인이 모두 작용한 결과로 해석됨.
- 2007년 이후 양도세 증과조치가 본격화 되면서 나타난 동결효과(Lock in effect)가 작용하면서 개인간 토지거래가 크게 감소.
- 한편, 금융위기 이후에는 자산 가치 감소에 따른 개인들의 투자 손실회피 행태가 거래 감소로 이어진 것으로 판단됨.

<표 5> 거래주체별 거래량 비중

구분	전체 거래량		개인→개인		법인→법인	
	거래량	비중	거래량	비중	거래량	비중
2006년	2,845,247		1,918,374	67.4	131,597	4.6
2007년	2,490,064		1,588,667	63.8	192,274	7.7
2008년	2,499,753		1,605,293	64.2	187,344	7.5
2008년 1/4	643,850		419,240	65.1	39,265	6.1
2008년 2/4	761,372		518,563	68.1	55,487	7.3
2008년 3/4	592,292		381,652	64.4	40,151	6.8
2008년 4/4	502,239		285,838	56.9	52,441	10.4
2009년 1/4	504,666		306,480	60.7	45,256	9.0

자료 : 한국토지공사

<그림 3> 거래주체별 거래 추이



자료 : 한국토지공사

<표 6> 거래원인별 토지 거래량 추이

구분	매매	판결	교환	증여	신탁·해지	분양권	기타
2007년	-16.3	66.5	-0.3	11.7	18.4	-24.9	-17.1
2008년	1.3	16.8	-3.2	-3.6	-11.9	-4.1	32.1
2008년 1/4 분기	2.4	29.4	0.6	2.9	-22.2	-7.2	36.6
2/4 분기	29.1	41.5	-5.5	6.9	10.5	-1.7	75.2
3/4 분기	9.5	21.7	4.7	10.1	-4.0	6.7	21.3
4/4 분기	-32.4	-9.6	-12.5	-27.7	-25.8	-11.5	10.2
2009년 1/4 분기	-26.1	20.9	-2.1	-9.1	0.1	-20.5	-18.7

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

### (3) 공급

#### 공공택지공급 작년보다 2.9%감소, 하반기에 90%가 집중

- 2009년 공공택지 공급(실시계획승인 기준)은 50.4km<sup>2</sup>가 계획되어 있으며 이는 2008년보다 2.9% 감소한 물량임.
- 개발제한구역내 보금자리주택 시범지구 지정, 인천 검단, 오산 세교 신도시 추가지정을 통한 신규택지 27km<sup>2</sup>를 공급하여 50.4km<sup>2</sup>를 달성할 계획임.
- 수요가 많은 수도권에는 기 지정된 신도시 개발을 진행하여 전체 물량 중 72%에 해당하는 36km<sup>2</sup>의 택지를 공급할 계획임.
- 수도권 내 주요 공공택지 공급지역은 오산 세교2, 양주 광석, 화성 동탄2, 성남 위례, 고양 향동 등임.
- 공공택지는 하반기에 공급물량의 90%가 몰려있어 주택건설사업자에게 택지분양으로 이어지는 시기는 2010년 상반기 정도에 도래할 것으로 추측됨.

<표 7> 연도별 공공택지공급 추이(2005~2009년)

구분	'05년 실적	'06년 실적	'07년 실적	'08년 실적	'09년 계획				
					합계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
합 계	40.4	46.4	65.2	51.9	50.4	0.2	4.2	11.6	34.4
토지공사	14.5	20.1	35.5	24.4	36.0	0.0	1.2	10.4	24.4
주택공사	16.7	19.0	18.6	21.4	12.5	0.0	2.7	1.1	8.7
지자체	9.2	7.2	11.2	6.1	1.9	0.2	0.3	0.1	1.3

자료 : 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획

<표 8> 2009년도 수도권 주요 택지공급 실시계획승인(예정) 물량

지구명	위치	면적 (천㎡)	세대수 (호)	실시계획 승인예정	시행사
전체	11지구	60,532	298,793		
인천 한들	인천 서구 백석동 일원	562	3,766	'09.01	대한주택공사
오산 세교2	오산 권동, 금암 일월	2,801	13,401	'09.01	대한주택공사
의정부 고산	민락동, 고산동 일원	1,303	8,818	'09.10	대한주택공사
고양 풍동2	고양 풍동, 석사 일원	966	5,180	'09.12	대한주택공사
파주 운정3	교하, 당하, 와동 일원	6,951	32,400	'09.12	대한주택공사
양주 광석	양주 광석 일원	1,169	7,760	'09.06	한국토지공사
화성 통탄2	화성 통탄, 석우 일원	23,972	112,826	'09.10	한국토지공사
평택 고덕	평택 서정, 모곡 일원	13,516	54,267	'09.11	도, 도공, 토공
성남 위례	창곡, 학암, 송파 일원	6,788	46,000	'09.06	한국토지공사
고양 향동	고양 향동, 덕은 일원	1,178	7,966	'09.06	한국토지공사
화성 장안	화성 장안, 사랑 일원	1,326	6,410	'09.10	한국토지공사

자료: 국토해양부, 경기도(2009년도 경기도 주택종합계획)

## 2. 주택시장

### (1) 가격

#### 2009년 1/4분기 하락세 둔화, 2/4분기에는 상승세로 전환되었으나 국지적

- 2008년 하반기 글로벌 금융위기의 여파로 급격한 하락세를 나타냈던 국내 주택가격이 2009년 1분기를 지나면서 상승세로 전환됨.
- 지난 4/4분기 모든 유형의 주택가격이 급격한 하락세를 보였으나 2009년 들어 하락세가 소폭 둔화되거나 국지적으로 상승세로 전환되는 등 빠른 회복세를 보이고 있음.
- 지역별로는 버블세븐 지역에서 매매가격 변동률이 지난 2월부터 (+)로 전환되었으며, 수도권 그 외의 지역은 4월부터 상승세를 보임. 반면 지방 대부분의 도시들은 여전히 보합세 내지 하락세를 벗어나지 못하고 있음.
- 유형별로는 아파트의 가격 등락폭이 단독 · 연립에 비해 크게 나타났으며, 최근 4~5월의 가격상승률도 아파트가 주도하고 있음.
- 규모별로는 금융위기 직후 3개월 동안(2008년 4분기)은 대형 평형에서 매매가격 하락폭이 크게 나타났으며, 최근 3개월의 상승률은 소형 평형에서 크게 나타남.

<표 9> 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
단독	'08 4/4분기	-0.6	-0.4	0.1	-1.3	-0.1	-1.1	-1.1	0.0	-0.4
	'09 1/4분기	-0.4	-0.2	-0.1	-0.4	-0.1	-0.8	-0.7	-0.4	-1.1
	'09. 4월	0.1	0.4	0.2	0.1	0.1	-0.2	0.0	0.0	-0.2
	5월	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	'09. 1~5월	-0.3	0.2	0.2	-0.2	-0.1	-1.0	-0.7	-0.4	-1.2
연립	'08 4/4분기	-0.6	-0.9	0.6	-1.0	0.1	-1.1	-0.8	0.1	-2.9
	'09 1/4분기	-0.9	-0.9	-1.4	-1.1	-0.3	-0.3	-0.4	0.6	-0.8
	'09. 4월	0.1	0.0	-0.3	0.3	0.3	0.2	-0.1	0.4	-0.2
	5월	0.1	0.0	-0.1	0.3	0.2	0.0	0.0	0.4	0.4
	'09. 1~5월	-0.7	-1.0	-1.8	-0.4	0.2	-0.5	-0.6	1.4	-0.5
아파트	'08 4/4분기	-3.9	-5.1	-1.8	-5.2	-0.2	-1.8	-0.1	-0.8	-1.3
	'09 1/4분기	-0.5	0.2	-1.1	-1.4	0.0	-1.6	-0.4	-0.4	-0.7
	'09. 4월	0.5	0.9	-0.2	0.4	0.1	-0.2	0.0	0.2	0.1
	5월	0.3	0.3	0.0	0.3	0.1	-0.1	0.0	0.2	0.2
	'09. 1~5월	0.3	1.7	-1.3	-0.6	0.2	-1.9	-0.4	0.0	-0.5

주 : 전기 대비 증감률임.

자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

— 주택전세가격은 매매가격과 마찬가지로 2008년 하반기부터 2009년 1/4분기까지 하락세를 나타냈으나, 최근 봄 이사철 등으로 인하여 상승률을 기록함.

- 2009년 들어 전세가격이 상승한 지역들의 특성을 살펴보면 이사철이라는 계절적 요인에 대규모 입주단지의 입주 완료로 전세물량이 소진되면서 나타난 기술적 반등임.
- 주요 상승지역을 살펴보면 서초구, 강남구, 강동구, 송파구, 성남시 판교, 과천시, 의왕시 등으로 이들 지역은 재건축 사업 완공에 따른 대규모(단지평균 2,000세대 이상) 입주물량으로 인해 일시적 초과공급 상태가 되면서 전세가격이 크게 하락하였다가, 입주물량이 해소되면서 다시 가격이 금융위기 직전 수준으로 회복중임.
- 전세가격 역시 대형 평형보다는 중소형 아파트가 상승세를 주도하고 있음.

<표 10> 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
단독	'08 4/4분기	-0.7	-1.2	0.4	-1.2	0.2	-1.5	-1.9	-0.1	-0.1
	'09 1/4분기	-0.5	-0.4	-0.4	-0.6	0.0	-1.3	-1.5	0.0	-0.7
	'09. 4월	0.0	0.2	0.1	0.0	0.4	-0.4	0.0	0.0	-1.0
	5월	0.0	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.1	0.0	0.0	0.0
	'09. 1~5월	-0.5	-0.3	-0.5	-0.6	0.5	-1.8	-1.5	0.0	-1.7
연립	'08 4/4분기	-1.0	-1.8	1.0	-1.4	0.2	-1.1	0.3	0.1	-1.6
	'09 1/4분기	-1.1	-1.6	-1.1	-1.3	0.7	-0.3	-2.3	0.3	-0.8
	'09. 4월	0.1	0.1	0.0	0.2	0.3	-0.3	-0.1	0.0	0.0
	5월	0.1	0.1	0.5	-0.1	0.4	-0.1	0.0	0.6	0.5
	'09. 1~5월	-0.8	-1.4	-0.6	-1.3	1.5	-0.6	-2.4	0.8	-0.3
아파트	'08 4/4분기	-3.6	-5.3	-1.5	-5.2	0.6	-3.7	-0.3	0.4	-1.7
	'09 1/4분기	0.0	1.0	-0.2	-0.6	0.2	-2.4	-0.5	0.2	-0.5
	'09. 4월	0.5	0.7	0.0	0.8	0.1	-0.2	0.0	0.3	0.1
	5월	0.4	0.6	0.1	0.6	0.2	0.0	0.0	0.2	0.1
	'09. 1~5월	1.0	2.5	-1.7	1.0	0.5	-2.6	-0.4	0.9	-0.2

주 : 전기대비 증감률임.

자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

<표 11> 주요지역의 3.3㎡당 전세가 변화와 회복수준

(단위 : 만원/3.3㎡, %)

	서초구	강동구	송파구	과천	의왕
금융위기 이전(최고)(A)	868	567	718	775	463
2008년 12월	785	502	635	631	408
2009년 5월(a)	822	542	732	804	421
회복수준(a/A×100)	94.7	95.6	101.9	103.7	90.9

자료 : 부동산114(주)

## (2) 수요 및 거래

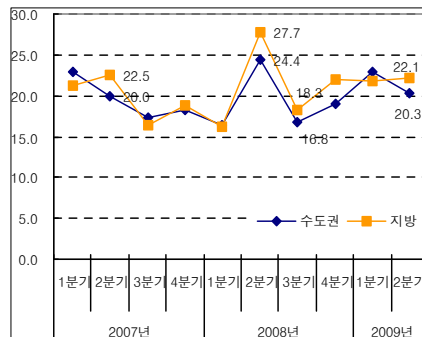
## 가. 수요

## 재고주택 수요 둔화, 신규 분양주택으로 관심 이동

— 상반기 주택수요는 상대적으로 가격이 저렴한 재고주택과 분양가상한제 적용 아파트에 높은 관심을 나타내고 있음.

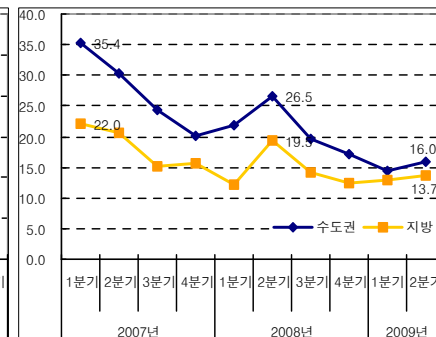
- ‘주택거래 소비자 인식조사’(부동산114)결과에 의하면 2009년 2분기 들어 신규 분양주택에 대한 매입의사가 전분기 대비하여 소폭 증가한 것으로 나타남.
- 반면, 지난해 하반기 금융위기의 영향에도 불구하고 6개월 이내 재고주택 매입의사를 밝힌 응답자는 2/4분기 들어 저가매물 소진, 매도호가 급등으로 수도권 지역을 중심으로 매입의사 비중이 감소됨.

<그림 4> 향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

<그림 5> 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사 (단위 : %)



— 2008년 금융위기에 대한 정부의 빠른 대응으로 주택담보대출금리는 2008년 4/4분기 7.27%에서 2009년 4월 현재 5.30%로 약 2%p 인하되었으며, 가계대출은 지난해 연말보다 4.5조원이 감소하였으나, 주택담보대출은 약 8조원이 증가함.

※ 한국은행이 기준금리를 지난 2월 12일 2.50%→2.00% 인하함으로써 2009년 5월 현재 시중은행 주택담보대출 금리는 평균 4.2%~6.0%(전국은행연합회) 수준을 보임.

<표 12> 주택금융 관련 주요 지표 추이

(단위 : 조원, %)

	2005년	2006년	2007년	2008년				2009년	
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월
가계대출	521.5	582.0 <60.5>	630.7 <48.7>	640.5 <9.8>	660.3 <19.8>	676.0 <15.7>	688.2 <12.2>	683.7 <-4.5>	-
주택대출	208.4 (40.0)	241.0 <32.6> (41.4)	245.8 <4.8> (39.0)	244.8 <-1.0> (38.2)	248.7 <3.9> (38.2)	252.0 <3.3> (37.3)	254.7 <2.7> (37.0)	260.4 <5.7> (38.1)	-
주택담보대출	190.2 (36.5)	217.1 <26.9> (37.3)	221.6 <4.5> (35.1)	224.3 <2.7> (35.0)	229.5 <5.2> (34.8)	234.6 <5.1> (34.7)	239.7 <5.1> (34.8)	247.3 <7.6> (36.2)	248.5 <1.2>
주택담보대출금리	5.39	5.64	6.34	6.83	6.79	7.11	7.27	5.48	5.30
주택담보대출연체율	1.1	0.6	0.4	0.5	0.4	0.4	0.5	0.6	0.5

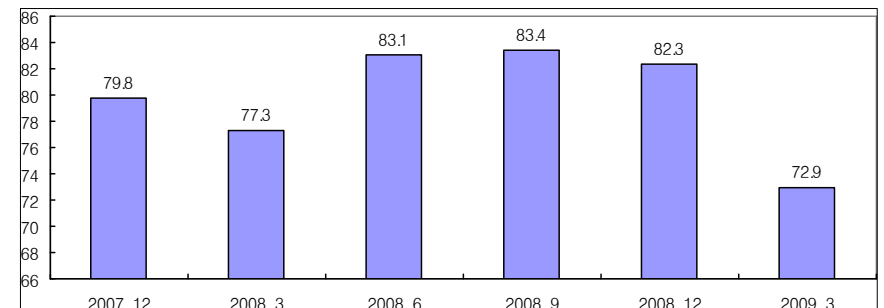
주 : <>안은 전기대비 증감액, ( )안은 가계대출에서 각 대출이 차지하는 비중임.

자료 : 한국은행, 금융감독원

— 소비자의 주택구입능력을 알 수 있는 주택구입능력지수<sup>1)</sup>는 지난해 9월(83.4)에 비해 10p이상 낮아져 소비자의 주택구입이 지난해보다 한결 쉬워지고 있는 것으로 나타남.

- 그러나 주택구입능력지수의 하락은 실질 소득증가에 따른 구매력보다는 금리와 주택 가격 하락에 기인한 현상임.

<그림 6> 주택구입능력지수(K-HAI) 추이



자료 : 한국주택금융공사

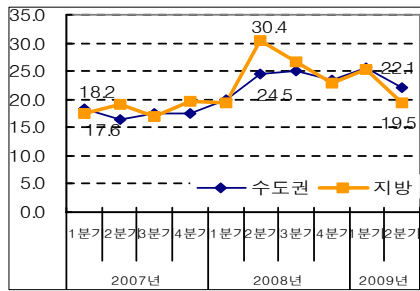
— 2009년 1분기까지는 양도세 완화(2008. 10. 7)에 따른 매물 증가와 향후 실물경기 위축에 대한 전망이 확대되면서 주택매도의사 비율이 증가하였으나, 최근 들어 경기회복에 대한 일부 지표 및 심리 개선 등으로 주택매도의사 비율이 다시 감소됨.

- 2009년 들어 저가매물 해소에 따른 가격반등, 경기회복에 대한 기대감 확산, 저금리로 인한 이자부담완화로 2분기 주택매도의사가 1분기보다 감소함.
- 한편 수도권의 규모별 주택매각의사는 소형(99㎡이하)은 감소, 중대형은 증가함.

1) 주택구입능력지수 100보다 클 수록 대출상환이 어렵고, 100보다 작을수록 대출상환이 용이해 주택구입이 용이하다는 것을 의미함.

&lt;그림 7&gt; 향후 6개월내 주택매도 의사

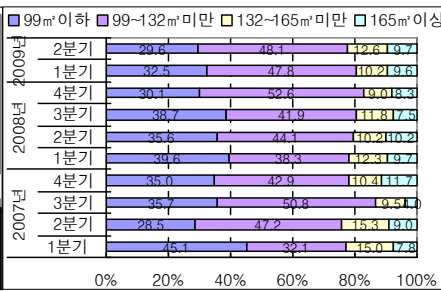
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

&lt;그림 8&gt; 주택규모별 주택매각의사(서울 및 수도권)

(단위 : %)



## 나. 거래

## 주택거래 2009년 들어 조금씩 회복 추세를 보이나, 예년수준에는 못 미쳐

- 주거용 건축물 거래량은 지난해부터 2분기부터 연속 감소 추이를 보이다 4분기에 경기 침체와 더불어 급감하였다가 2009년 들어 전월대비 증가세를 나타냄.
- 2009년 1분기 주거용 건축물 거래량은 모든 유형에서 전년 동기 대비 감소세를 나타내고 있으나, 전월대비 거래량은 2009년 들어 아파트를 중심으로 조금씩 증가하는 추이를 나타내고 있음.
- 그러나 수도권을 제외한 대부분의 지역은 거래량의 변화가 크게 나타나지는 않고 있음.

&lt;표 13&gt; 주요지역 주거용 건축물 거래량 현황

(단위 : 동(호), %)

		2008년					2009년			
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	(1~4월)	전년동기비
전국	주거용	1,191,632	310,954	377,387	284,063	219,228	217,817	92,585	310,402	-30.9
	아파트	854,029	228,315	255,989	202,379	167,346	178,747	73,246	251,993	-21.7
	다가구	16,125	4,040	6,056	3,931	2,098	1,513	849	2,362	-61.8
	다세대	189,863	46,157	71,050	45,508	27,148	18,214	9,471	27,685	-62.0
	연립	41,072	11,132	14,716	9,500	5,724	4,725	2,435	7,160	-57.0
서울	주거용	189,498	51,383	75,117	39,150	23,848	25,933	14,018	39,951	-50.1
	아파트	94,222	25,997	35,491	19,217	13,517	18,262	9,757	28,019	-29.5
	다가구	6,868	1,924	2,879	1,441	624	376	216	592	-80.4
	다세대	60,037	15,724	24,938	12,531	6,844	5,107	2,645	7,752	-69.2
	연립	11,978	3,660	4,819	2,306	1,193	854	563	1,417	-74.5
부산	주거용	83,365	20,346	27,495	19,468	16,056	18,424	7,050	25,474	-17.6
	아파트	68,802	17,355	22,816	15,927	12,704	15,858	5,764	21,622	-17.9
	다가구	256	40	87	66	63	37	27	64	-13.5
	다세대	6,985	1,385	2,139	1,692	1,769	1,313	620	1,933	-10.2

대구	연립	1,548	369	559	295	325	245	149	394	-28.4
	주거용	60,706	16,107	14,815	13,476	16,308	15,566	4,448	20,014	-6.6
	아파트	50,414	13,587	11,631	11,119	14,077	13,902	3,779	17,681	-0.7
	다가구	710	159	228	171	152	123	49	172	-25.2
	다세대	3,419	827	1,067	728	797	646	241	887	-25.7
인천	연립	600	123	186	173	118	78	41	119	-36.4
	주거용	113,031	27,543	37,381	29,766	18,341	12,820	6,642	19,462	-52.9
	아파트	56,480	15,319	18,386	13,860	8,915	8,408	4,153	12,561	-44.7
	다가구	917	167	286	312	152	52	31	83	-68.6
	다세대	46,290	10,016	15,614	12,946	7,714	3,698	2,107	5,805	-62.0
광주	연립	4,317	960	1,550	1,177	630	217	133	350	-76.2
	주거용	38,967	10,268	9,944	9,371	9,384	13,367	4,598	17,965	28.3
	아파트	34,449	9,179	8,657	8,323	8,290	12,533	4,217	16,750	34.8
	다가구	338	56	96	98	88	52	27	79	-4.8
	다세대	711	183	151	144	233	180	65	245	1.2
대전	연립	379	79	123	104	73	84	31	115	-1.7
	주거용	34,665	10,463	9,000	8,980	6,222	7,441	3,667	11,108	-18.3
	아파트	27,877	8,845	7,053	7,095	4,884	6,370	3,141	9,511	-15.8
	다가구	515	127	150	157	81	81	50	131	-28.4
	다세대	2,707	610	755	763	579	420	215	635	-28.6
울산	연립	850	209	261	225	155	118	65	183	-37.8
	주거용	32,806	10,665	9,971	7,228	4,942	4,947	2,411	7,358	-48.8
	아파트	29,431	9,798	8,945	6,422	4,266	4,287	1,869	6,156	-53.2
	다가구	140	20	37	49	34	22	24	46	31.4
	다세대	1,367	351	413	322	281	287	203	490	-5.2
경기	연립	365	107	116	66	76	80	123	203	33.6
	주거용	270,070	69,193	94,297	66,472	40,108	45,032	22,804	67,836	-34.5
	아파트	185,752	47,976	62,008	45,564	30,204	37,809	18,720	56,529	-19.4
	다가구	3,916	962	1,537	975	442	382	236	618	-57.6
	다세대	55,459	13,840	21,877	13,565	6,177	4,269	2,390	6,659	-70.3
	연립	12,431	3,477	4,544	3,097	1,313	995	714	1,709	-67.3

자료 : 국토해양부, 토지거래량 통계

## 신규주택판매 여전히 부진, 수도권 일부 저렴한 아파트만 분양 호조

- 2008년말 16만 5,599호에 달하던 미분양주택은 정부의 미분양 대책, 건설업체들의 경쟁적인 할인판매 등의 영향으로 등락을 반복하며 2009년 4월 현재 16만 3,856호를 유지하고 있음.
- 2009년 3월말 전국의 미분양 아파트는 16만 5,641호로 사상 최대치를 기록하였으나 4월 다시 16만 3,856호로 감소함.
- 99%가 민간 미분양, 82%가 수요기반이 취약한 비수도권 지역에 위치, 56.1%가 85㎡ 초과와 중대형 주택임.
- 4월말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기도(24,704호)지역이며, 그 다음으로 대구(20,691호), 충남(17,939호), 경북(14,871호), 경남(14,479호), 부산(14,790호) 임.



특히 최근에는 경기도와 부산이 신규분양물량 증가로 미분양이 증가하고 있는 것으로 나타남.

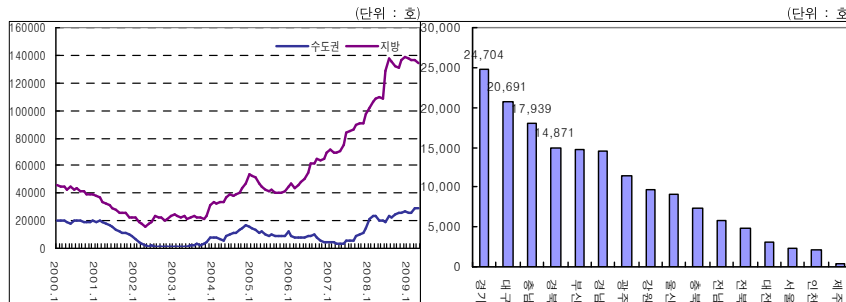
· 규모별로는 수도권 대형은 감소, 중형은 증가하는 반면, 지방은 대형비중이 계속 증가함.

— 정부의 미분양 주택정책 효과, 건설업체들의 할인판매(분양가 상한제 포함) 영향으로 최근 인천 송도 등에서 청약경쟁률이 최대 90:1에 달하는 등 상대적으로 저렴한 아파트를 중심으로 분양시장이 호조를 보임.

· 최근 정부는 과밀억제권역을 제외한 지역에서 2009년 말까지 취득하는 신축주택에 대해 양도소득세를 한시적으로 면제하는 방안을 발표함에 따라 신축주택 구매에 대한 관심이 회복되는 양상을 나타내고 있으나, 전반적인 구매수요 회복에는 미치지 못할 것으로 판단됨(국내 실물 경기침체로 인하여 가격상승 정도에 따라 부과되는 양도소득세 감면효과는 단기적으로는 미미할 것으로 판단).

<그림 9> 미분양 주택수 추이

<그림 10> 지역별 미분양 주택수(2009년 4월말 현재)



<표 14> 권역별 규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

연도	합계	준공 후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
				비중		비중		비중
수도권								
2006년	4,724	2,576(54.5)	1,541	32.6	2,468	52.2	715	15.1
2007년	14,624	1,347(9.2)	1,400	9.6	6,558	44.8	6,666	45.6
2008년	26,928	1,339(5.0)	1,150	4.3	5,757	21.4	20,021	74.4
2009년 4월	29,156	2,435(8.4)	971	4.3	6,736	39.5	21,449	56.2
비수도권								
2006년	69,048	11,078(16.0)	4,563	6.6	37,781	54.7	26,704	38.7
2007년	97,630	16,048(16.4)	4,413	4.5	46,921	48.1	46,296	47.4
2008년	138,671	45,137(32.6)	6,144	4.4	64,167	46.3	68,360	49.3
2009년 4월	134,700	50,230(37.3)	6,141	4.6	57,952	43.0	70,607	52.4

주 : 전용 면적 기준임. 연도말 기준

자료 : 국토해양부

### (3) 공급

#### 신규주택 공급 급감, 수도권 보다 지방에서 큰 폭의 감소

— 사상 최대의 미분양 적체와 경기침체로 신규 주택판매가 부진을 면치 못하면서 지방은 분양물량이 급감한 반면, 수도권은 공급물량이 증가하고 있으나 여전히 전년 대비 두 자리수 감소한 수준임.

· 2009년 1/4분기 전국 아파트 분양실적은 2만 1,649호로 전년 동기 대비 62.6% 감소함.

· 특히 2009년 건설업체들의 분양물량 축소는 수도권 보다 5개 광역시에서 두드러짐. 수도권 상반기 분양실적은 계획대비 51% 수준인 반면, 지방은 43% 수준에 불과함.

<표 15> 연도별 권역별 아파트 분양물량

(단위 : 호, %)

지역	2007년					2008년					2009년		
	계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	계	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	5월
전국	314,963 (22.2)	31,800 (-12.9)	87,755 (9.88)	60,854 (-15.6)	134,141 (96.1)	240,741 (-23.6)	57,871 (82.0)	66,099 (-24.7)	52,309 (-14.0)	64,462 (-51.9)	21,649 (-62.6)	12,431 (-37.6)	15,457 (-21.5)
수도권	167,771 (79.8)	16,786 (27.9)	36,275 (20.6)	37,829 (68.3)	76,469 (185.2)	129,811 (-22.6)	28,403 (69.2)	37,999 (4.8)	24,872 (-34.3)	38,537 (-49.6)	15,697 (-44.7)	7,290 (-21.5)	12,607 (-12.1)
5개 광역시	58,738 (-20.5)	3,036 (69.9)	19,311 (-4.0)	9,795 (-61.8)	26,596 (47.7)	46,349 (-21.1)	17,100 (463.2)	8,367 (-56.7)	8,799 (-10.2)	12,083 (-54.6)	3,991 (-76.7)	289 (-93.1)	1,000 (-55.5)

주 : ( )은 전년 동기대비 증감률임.

자료 : 부동산114(주)

— 2009년 전국 아파트 입주물량은 지난해 보다 5.2% 감소한 28만호가 예상되며 미분양이 적체되어 있는 경기도와 대구는 상반기보다 하반기에 더 많은 입주물량이 공급될 예정임.

· 2009년 수도권 입주물량은 15만 668호로 전년대비 4.3% 감소한 물량이며, 하반기에는 서울 뉴타운 지역과 성남 판교에서 대량의 입주물량이 공급될 예정임.

· 기존 2만호 이상의 미분양물량이 적체되어 있는 경기도와 대구는 하반기에 더욱더 많은 입주물량이 공급될 것으로 예상되어 준공 후 미분양이 증가하는 등 미분양 해소 가 쉽지 않을 전망이다.



&lt;표 16&gt; 연도별 지역별 아파트 입주물량

(단위 : 호, %)

지역	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년 <sup>하)</sup>		
							연간	1~6월	전년동기비
전국	308,841	347,894	334,818	330,703	308,362	315,075	279,376	121,608	-5.2
서울	78,001	61,930	53,442	47,457	36,490	54,278	30,943	15,682	6.1
경기	91,278	124,164	94,549	90,369	74,596	87,745	106,589	35,654	-9.1
인천	11,231	17,778	21,103	13,737	30,192	15,393	13,136	3,611	-66.5
수도권	180,510	203,872	169,094	151,563	141,278	157,416	150,668	54,947	-15.2
부산	18,316	29,751	26,400	31,061	16,454	14,119	8,575	6,036	38.8
대구	18,947	10,350	12,997	19,408	19,510	30,176	15,533	9,099	-22.8
광주	9,999	5,340	12,415	17,729	11,744	13,551	13,772	9,517	277.2
대전	5,904	11,587	13,976	15,576	10,123	6,601	2,443	118	-95.0
울산	7,538	8,266	6,493	3,383	12,267	8,966	6,388	3,189	-57.1

주 : ( )은 전년 대비 증감률이며, 2009년는 예정물량이 포함될 값임.

자료 : 부동산114(주)

— 2009년 4월까지의 신규 주택사업승인(허가)실적은 5만 330호로 전년동기대비 38.9% 감소함.

- 지역별로 살펴보면, 수도권의 주택 건설 사업 승인 실적은 전년 동기 대비 35.2% 감소, 지방 도시는 42.4% 감소로 수도권 보다 지방에서의 감소폭이 큼
- 주택유형별로 살펴보면, 아파트는 전년대비 33.9% 감소한 반면 단독 및 다세대 주택은 45.5% 감소하여 지난해 증가세를 나타내던 단독 및 다세대 주택의 공급도 크게 위축됨.
- 규모별로는 전용면적 135㎡ 초과와 주택공급은 1,642호(24.0%) 증가한 반면, 135㎡이하의 주택은 모두 전년보다 공급이 감소함.

&lt;표 17&gt; 수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적 추이(2000~2008년)

(단위 : 호, %)

	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년		2009년
								연간	(1~4월)	(1~4월)
전 국	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)	371,285 (-33.2)	82,406 (24.1)	50,330 (-38.9)
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)	197,580 (-34.7)	39,695 (70.2)	25,720 (-35.2)
지 방	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)	173,705 (-31.4)	42,711 (0.5)	24,610 (-42.4)

주 : ( )은 전년 동기 대비 증감율임.

자료 : 국토해양부

— 신규주택판매의 경기를 알 수 있는 주택사업 착수율(전년도 사업승인 물량 대비 당해 연도 분양실적)은 허가물량의 감소로 증가함.

- 2004년 이후 허가 대비 분양까지의 착수기간이 길어졌으나, 2009년 들어서는 착수율이 개선되는 것으로 보임. 그러나 이는 사업기간의 단축이 아닌 신규승인 물량 없이 지난해 분양예정 물량이 이연된 효과임.
- 최근 3~4년 간의 사업 착수율 부진은 주택사업자들이 분양시기를 계속 미룬 것에 원인이 있으며 그나마 분양개시 후 판매율이 저조한 점을 감안할 때 금융비용 증가 등 수익구조가 악화되고 있음을 간접적으로 설명함.

&lt;표 18&gt; 아파트 신규 사업 착수율 추이 (2000년~2009년6월)

(단위 : 호, %)

		2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년 <sup>하)</sup>
전 국	분양물량	210,951	228,354	355,832	355,995	306,483	310,684	257,689	314,963	242,990	241,693 (66,844)
	사업착수율(%)	61.1	68.9	133.1	92.5	65.4	76.7	62.0	76.3	51.0	91.3
수도권	분양물량	160,974	164,717	187,050	172,587	152,033	138,234	93,236	167,752	132,060	159,374 (45,278)
	사업착수율(%)	74.0	90.7	155.3	91.4	64.1	74.8	51.3	111.9	49.7	122.2
지방	분양물량	49,977	63,637	168,782	183,408	154,450	172,450	164,453	147,211	110,930	82,319 (21,566)
	사업착수율(%)	39.1	42.4	114.8	93.6	66.7	78.4	70.3	56.0	52.6	62.0

주 : 사업착수율은 전년도 아파트 사업승인실적대비 익년도 아파트 분양물량의 비율로 계산함.

2009년은 2008년 사업승인실적 대비 2009년 분양예정(업체 신고 데이터)으로 계산한 추정값임.

2009년 ( )은 6월까지 실제 분양된 실적임.

자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

### 3. 비주거용 상품시장

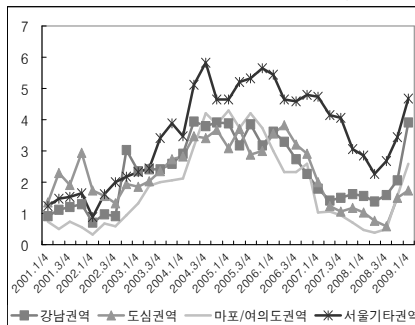
#### (1) 임대료

##### 서울 오피스 공실률 3.1%까지 확대, 규모가 작고 등급이 낮을수록 상황 나빠

- 최근 1~2년간 매우 낮았던 공실률이 금융위기 이후 상승세로 반전되었고 기업들의 구조조정 등으로 인해 당분간 공실률의 상승세는 유지될 것으로 판단됨.
  - 2008년 2/4분기에는 1.0%에 불과하였던 공실률은 2009년 1/4분기 3.1%까지 상승함.
  - 강남권역의 공실률 증가폭이 큰 것으로 나타났는데, 경기 침체기를 맞아 기존 임차인이 좀 더 낮은 임대료를 좇아 타 지역으로 이전한 것으로 분석됨.
- 오피스 규모가 작고 등급이 낮을수록 공실률이 높음<sup>2)</sup>.
  - C등급의 공실률은 4.56%, 중소형의 공실률은 7.0%로 조사되었는데, 소규모 비즈니스 위주의 임차인이 기관 임차인에 비해 경기침체의 영향을 크게 받아 소규모 오피스 수요 감소가 큰 것으로 판단됨.
- 오피스 임대료가 아직은 상승추이를 유지하고 있으나, 지금과 같이 공실률이 확대되는 상황에서는 추후 임대료도 하락세로 전환될 가능성이 큼.
  - 아직 임대료가 상승세를 유지하고 있는 것은 공실률이 심각한 수준은 아님을 반증하나, 중소형의 공실률이 7%에 달하고 있어 공실률 상황에 따라 임대료 추이가 향후 하락세로 전환될 가능성이 큼.

<그림 11> 서울 오피스 공실률 추이

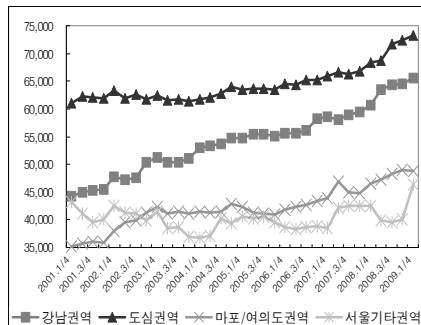
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<그림 12> 서울 권역별 오피스 임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 부동산114(주)

2) 규모는 10층 이상 또는 만㎡이상인 경우 대형, 나머지는 중소형으로 분류하고 등급은 임대료 수준, 빌딩 규모, 교통 접근성 등을 기준으로 점수를 부여하여 A·B·C 3등급으로 분류함.

#### 지방 매장용 빌딩(상가) 공실률은 평균 15% 넘어

- 2009년 1/4분기 매장용 빌딩(상가)의 공실률은 평균 11.4%로 전기 대비 1.0%p 상승하였고 투자수익률<sup>3)</sup>은 0.18%로 조사됨<sup>4)</sup>.
  - 최근 공실률은 서울, 인천, 광주, 대전의 상승폭이 두드러지나, 이미 공실률이 10%대가 넘어서고 있는 광역시권의 수익용 부동산시장 침체는 장기화 되고 있는 것으로 파악됨(광주 17.3%, 울산 16.8%).
  - 2008년 연간 투자수익률(10.4%)과 비교할 때, 올 1/4분기의 수익형 부동산시장은 극심한 침체를 나타내고 있으며 특히 1/4분기 동안 가격이 크게 하락한 서울의 매장용 빌딩의 투자수익률 감소가 두드러짐.

<표 19> 매장용 빌딩 공실률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2003년	5.3	3.3	7.0	8.4	6.5	7.9	5.8	7.4
2004년	6.6	4.2	9.2	10.6	6.8	9.0	6.8	13.8
2005년	10.2	7.2	14.2	13.8	11.7	14.6	8.9	19.3
2006년	10.6	7.7	15.0	11.3	17.3	15.6	9.5	14.9
2007년	11.6	8.3	15.4	14.9	14.9	18.7	9.6	19.1
2008년	10.4	6.5	15.2	13.6	13.7	15.8	12.9	16.4
2009년 1/4분기	11.4	7.7	15.1	14.1	15.6	17.3	14.2	16.8

자료 : 국토해양부, 연도별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

<표 20> 매장용 빌딩 투자수익률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2003년	14.1	18.4	8.4	9.4	13.8	9.3	9.3	9.1
2004년	9.5	11.1	7.7	8.2	6.8	6.7	10.5	7.3
2005년	8.7	10.7	6.2	6.0	6.7	4.3	10.9	5.2
2006년	8.1	9.7	5.7	7.2	7.4	3.5	8.9	6.0
2007년	8.2	10.1	5.5	6.6	7.3	3.9	7.9	6.1
2008년	0.3	-0.6	1.2	0.8	2.1	-0.4	1.4	1.5
2009년 1/4분기	0.2	-0.1	0.5	0.6	-0.1	0.5	0.7	1.0

자료 : 국토해양부, 연도별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

3) 단위분위 당 보유를 가정으로 소득수익률과 자본수익률을 모두 고려하여 투자수익률을 발표하고 있음.

4) 국토해양부는 서울과 6개 광역시에 소재한 오피스빌딩 500동과 매장용 빌딩 1,000동의 올 1/4분기 투자수익률, 공실률 등 투자 정보를 2002년부터 매년 조사를 시작하여 2007년부터 반기 단위, 2009년부터 분기 단위로 조사를 실시하고 있음.

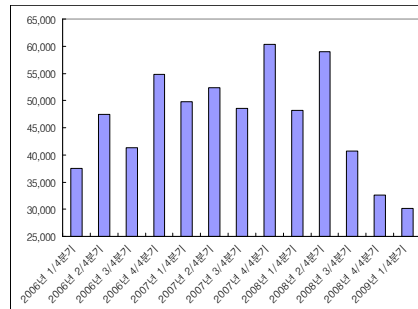
## (2) 거래

## 비주거용 부동산 거래시장 최근 3년 중 2009년 1/4분기 최저 수준

- 2008년 4/4분기 경기 침체의 영향으로 비주거용 부분의 거래도 급감, 2009년 1/4분기 거래수준은 전년 동기대비 상업·업무용 -37.5%, 공장용 -24.6% 수준임.
- 상업·업무용은 2006년 이후 점진적으로 거래량이 늘어나 2007년은 전년대비 거래량이 16.6% 증가하여 가장 호황을 보임.
- 그러나 2008년 3/4분기를 기점으로 거래량이 급락, 2009년 1/4분기는 최근 3년 중 거래량이 가장 적은 것으로 조사됨.
- 공장용은 2008년 2/4분기와 3/4분기에 거래량이 급격히 증가한 것으로 나타나는데, 기업 구조조정에 따른 거래량 증가로 판단되며, 2009년 들어서는 공장 외 보유자산의 구조조정 작업이 진행 중인 것으로 보임.

&lt;그림 13&gt; 상업·업무용 부동산 거래 추이

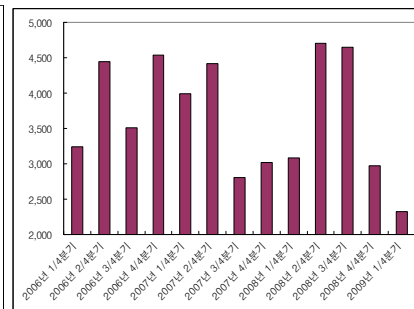
(단위 : 동(호))



자료 : 한국토지공사

&lt;그림 14&gt; 공장용 빌딩의 거래 추이

(단위 : 동(호))



자료 : 한국토지공사

&lt;표 21&gt; 비주거용 빌딩의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

구분	상업·업무용		공장용		기타건물	
	거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률
2006년	181,018	-	15,732	-	11,018	-
2007년	211,029	16.6	14,226	-9.6	17,060	54.8
2008년	180,491	-14.5	15,405	8.3	37,818	121.7
2009년 1/4분기	30,108	-37.5	2,324	-24.6	8,083	81.8

자료 : 한국토지공사

주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임.

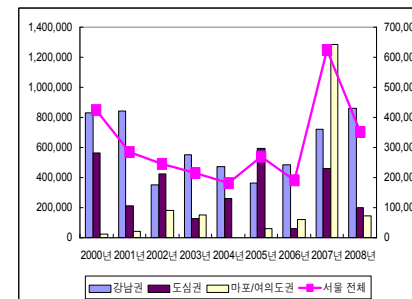
## (3) 공급

## 경기 침체의 영향으로 비주거용 신규 공급 당분간 감소

- 2009년 서울 오피스의 공급 물량은 준공일 기준으로 179,495㎡ 수준으로 예상되며, 이는 2000년대 들어 가장 적은 수치임.
- 당분간 기업 구조조정의 영향으로 오피스 수요 감소가 불가피할 것으로 판단되며 Job Sharing 및 임금 삭감 등의 점진적 고용조정으로 기업 구조조정 기간이 IMF 직후 보다 장기화 될 것으로 예상됨.
- 2007년 이후 상업동 일대에 대형 오피스가 공급되면서 최근의 공급물량 대부분은 마포/여의도권역에서 이루어지고 있어 국지적 공실을 증가 예상됨.
- 상가 공급은 2004년과 2007년 700만㎡를 넘어서며 가장 활발하였으나 2008년 174만㎡ 수준으로 감소한 이후 2009년은 전년 수준에도 미치지 못할 것으로 예상됨.
- PF 공모 사업의 중단과 미분양이 속출하고 있는 지방의 테마상가 등을 고려할 때 상가 공급은 당분간 위축될 것으로 판단됨.

&lt;그림 15&gt; 서울 오피스 공급 추이

(단위 : ㎡)



자료 : 부동산114(주)

&lt;표 22&gt; 2009년 오피스 공급 예정물량

(단위 : ㎡)

권역	빌딩/지구명	구시군	읍면동	연면적
강남권	○○타워	서초구	반포동	8,612
마포/여의도권	○○은행센터	마포구	상암동	81,802
마포/여의도권	○○사옥	마포구	상암동	69,333
마포/여의도권	(주)○○기술	마포구	상암동	19,749

자료 : 부동산114(주)

&lt;표 23&gt; 전국 상가 유형별 공급추이

(단위 : ㎡)

구분	전체	근린상가	단지내 상가	복합 상가	테마상가	기타상가	오피스텔상가
2004년	7,679,475	3,834,245	1,475,734	806,231	1,309,573	220,358	33,335
2005년	3,326,885	1,570,094	166,750	563,498	625,788	377,020	23,737
2006년	3,001,352	1,428,692	174,256	778,009	233,633	375,894	10,870
2007년	7,362,583	1,947,045	142,581	640,810	246,651	4,385,496	0
2008년	1,735,273	1,064,470	179,269	348,700	75,932	66,905	0

자료 : 부동산114(주)

## 4. 정책동향

### 각종 규제완화에 대한 적극적 시도, 입법화 과정에서 대부분 축소 및 변경

- 2009년 부동산 관련 정책동향은 크게 ‘거래활성화를 통한 부동산 시장 회복’과 ‘미분양 해소를 위한 추가대책’, ‘도심지를 중심으로 한 주택공급 확대’로 요약할 수 있음.
- 2008년 하반기 전폭적인 미분양 해소 및 건설사 유동성 지원 대책에 이어 2009년에는 신축 주택구매에 따른 양도세 일시 감면, 미분양펀드 등에 대한 증부세 및 법인세, 배당소득세 등 면제, 주택금융공사의 미분양 펀드 원리금 상환 보장, 부도 건설사에 대한 대환주택보증의 분양보증 등 추가 지원 조치가 발표됨.
- ‘거래활성화를 위한 부동산 시장 회복’ 방안으로 지난 3월 부동산 관련 세제개편을 시도하였으나, 입법 과정에서 당초 안이 크게 수정 변경되었음.

<표 24> 양도세 등 증과제도 개편안

	당 초 안	수 정 안
양도소득세	- 영구적으로 기본세율 적용 및 장기보유특별공제 배제	- '10.12.31까지 기본세율 적용 및 장기보유특별공제 배제 ※ 단, 투기지역의 경우 '10.12.31까지 기본세율 +10%p를 적용하고, 장기보유특별공제는 배제
법인세	- 법인세 증과제도 폐지	- '10.12.31까지 증과제도 적용 배제 ※ 단, 투기지역의 경우 '10.12.31까지 법인세 추가 과세(10%p)를 적용

- 공급부족에 따른 향후 수급불균형 해소를 위해 공급측면에서 문제점으로 지적되어왔던 재건축 소형의무비율, 기반시설비용(뉴타운) 등이 부분적으로 개선되었음.
- 그러나 상반기 강남3구 및 버블 세분지역을 중심으로 한 부동산 가격의 빠른 회복세에 대한 부담, 저금리에 따른 시중 유동자금의 움직임, 정치적 현안에 의한 국회 의사일정의 연기 등으로 대부분의 규제완화 내용이 당초 안보다 축소·수정되거나 지연되고 있음.
  - 강남3구의 투기 및 투기과열지구 해제는 지난해 연말 이후 계속 반복·지연되고 있음.
  - 민간택지 분양가 상한제 역시 2월 국회 상정을 추진하였으나 정치적 현안에 의한 국회 의사일정 지연으로 여전히 본회의 상정이 지연되고 있음.

<표 25> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용	적용일																				
공동주택 건설용지 제3차 전매 허용 ('08.11.18)	• 공급받은 가격이하로 전매 허용	'08.11.18																				
재건축 소형의무비율 완화('08.11.24)	• 2:4:4비율에 따라 짓도록 하던 것을 85㎡이하만 60%이상 짓도록 완화 • 1:1 재건축시 10%이내의 전용면적 증가는 소형의무비율 적용을 받지 않음.	'08.11.24 ~																				
다주택자 양도세 한시 완화 및 증부세 개정안(12.5)	<양도소득세> • 2주택자 50%→일반세율, 3주택자 60%→45% 종과율로 한시 완화 <종합부동산세> • 과표 적용율(6억→9억), 상한선, 세율 인하 • 장기보유자, 고령자(60세 이상) 추가 공제율 발표	('09.1 ~ '10.12)																				
경제위기 조기극복을 위한 핵심과제 실천계획(08.12.22)	• 민영주택 청약시 해당침 제한 2년간 한시 배제 • 공공택지 아파트 분양권 전매제한 기간 단축(과밀억제권역 5~7년→3~5년/기타 지역 3~5년 →1~3년) • 판매조건부 미분양 주택 매입규모 확대('08년 5천억원→'09년 1.5조) • 보급자리주택 13만호 공급으로 공공부문의 공급기능 보완																					
신혼부부주택 입주신청 자격 완화('08.12.31)	• 도시근로자 월평균 소득 70%→100%(맞벌이 100%→120%) 확대 • 입주자저축 가입기간 12개월→6개월로 완화 • 무자녀 부부도 3순위로 신청 가능	'08.12.31																				
도심 역세권 뉴타운 1~2인용 소형주택 집중 공급(1.8)	• (대상)철도역, 지하철역, 버스전용차로 등 대중교통 결지 배후 이면도로에 인접한 저밀도 주거지 • (사업시행)재정비축진지구와 같이 도시개발·도시환경정비·재건축·재개발사업 등을 적용 • (인센티브)지구지정 요건완화 및 수립절차 단축, 용적률 완화, 주차장 설치 기준 완화 등 특례 부여(2018년까지 약 12만호 공급 전망)																					
재건축 판정을 위한 안전진단 기준 완화(1.20)	• 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준을 개정. 지난 20일 고시하고 시행에 들어감 • 안전진단 여부 판정 4개 항목 중 구조안전성은 0.5→0.4, 추가환경과 비용분석은 각각 0.1→0.15로 상향	1.23~																				
부동산투자회사법 시행령 개정안(1.22)	• 리츠의 주식공모 예외기관 확대(3→14개) • 초과 소유주식의 의결권행사 허용기관 확대 • 리츠의 부동산처분 제한기간 완화 • 외부차입기관 확대																					
토지거래허가구역 해제(1.23)	• 10,224.82km <sup>2</sup> 해제할(국토면적 대비 허가구역 면적 19.1%→8.9%)																					
오피스텔 바닥난방 허용(1.27)	• 바닥 난방을 허용기준 완화(전용 50㎡이상→60㎡이하), 욕실키기 확대(3㎡이하→5㎡이하)																					
수도권 전매제한 완화(2.4)	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>이전</th><th>개정후</th></tr><tr><td rowspan="4">수도권</td><td rowspan="2">공공택지</td><td>과밀억제 권역</td><td>85㎡이하 7년 85㎡초과 5년</td><td>5년 3년</td></tr><tr><td>기타 지역</td><td>85㎡이하 5년 85㎡초과 3년</td><td>3년 1년(투기과열지구 : 3년)</td></tr><tr><td rowspan="2">민간택지</td><td>과밀억제 권역</td><td>85㎡이하 5년 85㎡초과 3년</td><td>3년 1년(투기과열지구 : 3년)</td></tr><tr><td>기타 지역</td><td>모든 규모</td><td>1년(투기과열지구 : 3년) 좌 동</td><td></td></tr></table>	구분		이전	개정후	수도권	공공택지	과밀억제 권역	85㎡이하 7년 85㎡초과 5년	5년 3년	기타 지역	85㎡이하 5년 85㎡초과 3년	3년 1년(투기과열지구 : 3년)	민간택지	과밀억제 권역	85㎡이하 5년 85㎡초과 3년	3년 1년(투기과열지구 : 3년)	기타 지역	모든 규모	1년(투기과열지구 : 3년) 좌 동		3.20~
구분		이전	개정후																			
수도권	공공택지	과밀억제 권역	85㎡이하 7년 85㎡초과 5년	5년 3년																		
		기타 지역	85㎡이하 5년 85㎡초과 3년	3년 1년(투기과열지구 : 3년)																		
	민간택지	과밀억제 권역	85㎡이하 5년 85㎡초과 3년	3년 1년(투기과열지구 : 3년)																		
		기타 지역	모든 규모	1년(투기과열지구 : 3년) 좌 동																		

&lt;표 26&gt; 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
도시형 생활주택 시행 기준 마련 등(2.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시형 생활주택 : 150세대 미만의 국민주택 규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택 (단지형 다세대) 다세대주택으로 규정하되, 지자체 조례로 건축위원회 심의를 거쳐 1개 층수 추가할 수 있도록 허용 (원룸형) 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실·부엌 등을 설치하고, 세대별 최소 전용면적은 12㎡ 이상 최대 60㎡ 미만 (기숙사형) 세대별 독립된 주거형태를 갖추지 아니하고, 세대별 최소 전용면적은 8㎡ 이상 최대 40㎡ 미만</li> <li>※도시형 생활주택은 분양가 상한제, 감리 배제 및 건축기준(소음·배치·기준적도 배제), 부대·복리시설 설치의무 완화(주차장 설치 기준)</li> </ul>	3.9~
미분양주택 해소 등 경제활성화 세제지원(2.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>금년 말까지 취득하는 신축주택에 대해 5년간 양도세 면제(과밀억제권역외 지역) 및 경감(과밀억제권역)</li> <li>미분양주택 펀드 및 주공 매입한 미분양주택에 대한 중부세, 법인세, 배당소득세(1억 원 한도) 면제</li> </ul>	~09.12.31
주택청약종합저축 신설(2.13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택청약종합저축은 기존 청약저축에 민영주택 청약이 가능한 청약에, 부금 기능을 추가한 종합청약통장</li> <li>우주택세대주 어부와 연령에 관계없이 가입할 수 있고 국민주택 또는 민영주택 중 선택 청약이 가능</li> </ul>	4.1~
민간택지 분양가상한제 폐지 추진 발표(2.13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2월 국회에 상정하여 주택법 개정안 처리 추진(2.13 발의)예정이었으나 국회 의사일정 지연으로 아직 계류 중</li> </ul>	
재건축 사업 임대주택 의무건설 폐지 법안 국회 통과	「도정법」 개정안이 국회통과(2.24)	4.21
경제 활성화 지원 세제개편안(3.13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>법인의 비사업용 토지 양도시 30% 법인세 종과제도 폐지</li> <li>개인의 비사업용 토지 양도시 60% 종과제도 폐지</li> <li>다주택 보유자 양도세 종과제도 폐지</li> </ul>	'09.3.16~'10.12.31
재정비축진사업 활성화를 위한 기반시설 설치비용 지원 및 최소면적기준 완화(3.24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>뉴타운 내 도로·공원·주차장의 설치비용을 10%~50% 범위에서 시군구별 1,000억원 한도로 국가가 지원</li> <li>재정비축진지구 지정을 위한 최소면적 기준을 주거지형은 50만㎡ 이상 → 15만㎡ 이상, 중심지형은 20만㎡ 이상 → 10만㎡ 이상으로 완화</li> </ul>	
미분양 해소방안(3.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>대한주택보증은 건설사 부도 시 공사완공을 책임지는 분양보증 제공</li> <li>주택금융공사의 신용보증을 통한 투자자에게 원리금 상환 보장</li> </ul>	
10년 임대주택 입주 5년 분양전환 가능(4.7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대사업자와 임차인이 동의할 경우 10년 임대주택에 입주한 지 5년이 지나면 분양주택으로 전환할 수 있게 됨</li> </ul>	
리모델링 연한 및 증축규모 확대(4.8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후 건축물 연한을 20년에서 15년으로 단축, 증축규모를 연면적 기준 10%에서 30%로 확대</li> </ul>	09.8~
경제자유구역 상한제 적용 제외 추진(5.27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>경제자유구역 내에 지어지는 아파트의 분양가 상한제 적용 제외 추진</li> </ul>	
서울시 미분양 주택 취득시 지방세 75% 감면(5.27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2009.2.11까지 분양계약이 체결되지 않은 미분양주택을 2009.2.12부터 당해 사업주체로부터 최초로 분양계약하여 감면조례 공포, 시행일인 2009.5.28~2010.6.30까지 취득·등기하는 주택</li> </ul>	
서울시 정비사업 프로세스 혁신안(6.10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>적극적 공공개입을 기본 방향으로 설정, 구청장을 중심으로 한 공공관리자 제도 도입 발표</li> </ul>	

## 5. 2009년 상반기 부동산 시장의 특징

## (1) 경기 저점에 대한 논란과 자산시장의 회복세

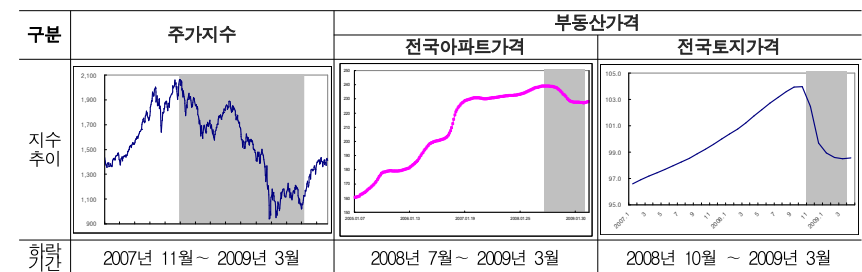
## 가. 회복의 징후

## 저금리, 단기 유동성 증가의 영향으로 주식 및 부동산 가격 동반 상승

- 원화 가치와 유가 하락, 선진국에 비해 큰 규모의 경기부양책 조기 시행 등으로 국내 경기 상황이 빠르게 개선되고 있고 이와 함께, 자산시장에서는 2009년 들어 주식과 주택 가격의 동반상승이 목격됨에 따라 실물경기 조기회복에 대한 기대심리가 확산됨.
  - 생산측면에서는 제조업생산이 4개월 연속 증가하고 있고 서비스업생산도 4월 들어 상승세로 전환
  - 수요측면에서도 소비재판매지수 등 대부분의 지표가 개선되고 있음.

- 2008년 하반기 주가 및 부동산 가격의 동반하락으로 자산가치의 급격한 하락을 경험함.
  - 주가는 2007년 11월을 정점으로 하락을 시작하여 2009년 3월까지 등락을 거듭하며 15개월 동안 급격히 떨어졌고 최고점 대비 약 50% 수준까지 가치가 하락함.
  - 아파트가격은 최고점 대비 전국 5.0%, 서울 6.2% 하락하였고 전국적으로는 9개월간 하락세가 이어짐. 토지가격은 2008년 11월부터 하락세로 전환되어 5개월째 이어짐(전국 -5.6%, 서울 -7.6%).

&lt;표 27&gt; 주가 및 아파트매매가격 하락폭과 기간



자료 : 부동산114(주), 한국토지공사, 한국증권거래소

- 2009년 들어 주가 상승 및 강남 3구를 중심으로 아파트 매매가격 상승은 물론 강남 핵심 오피스 지역의 임대용 부동산의 매매호가도 회복세를 나타내고 있음.
  - 주가는 3월초부터 상승세를 시작하여 2008년 10월 최저점(939) 대비 50% 상승하며 6

월 15일 현재 주가지수 1,400선을 돌파함.

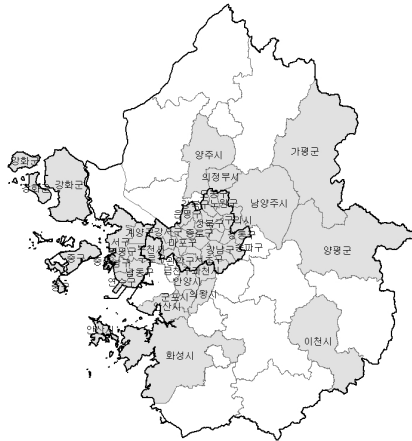
- 아파트매매가격은 4월과 5월의 상승세에 힘입어, 전국 0.6%, 서울 2.0%, 강남3구 4.7% 상승(6월 15일 현재 1월 초 대비)한 것으로 나타남.
- 지역별로 편차가 있으나 최근의 아파트가격은 최고점 대비 약 90% 수준으로 경기 회복에 대한 기대심리를 발생시키는 원인이 되고 있음.
- 강남 3구에서 처음으로 토지가격이 상승 추이로 돌아선 이후 토지가격도 2009년 4월 들어 상승세가 서울전역과 수도권으로 확산되고 있는 것으로 나타남.
- 강남지역의 경우 100~200억 원 내외의 오피스 빌딩의 매매호가가 금융위기 이전수준을 회복, 기관투자자들의 관심대상인 대형 오피스 빌딩의 매매가격도 5월 이후 투자자가 늘면서 매도호가를 상승시키고 있음.

<그림 16> 수도권 3월 토지가격 상승지역



자료 : 한국토지공사

<그림 17> 수도권 4월 토지가격 상승지역



자료 : 한국토지공사

- 자산가격의 빠른 회복세는 환율상승에 의한 수출의 무역수지 흑자확대와 금융위기 이후 빠르게 진행된 금리 인하의 효과가 크게 기여하는 것으로 해석됨.
- 금융위기 이후 지속적으로 기준금리 하락으로 기업 및 가계의 금리 부담이 크게 완화됨.
- 저금리로 가계의 이자상환부담이 크게 감소하면서 보유 부동산에 대한 매도처분 수요가 감소하고 있으며 매도호가도 더 이상 낮아지지 않고 오히려 높아지고 있음.
- 금융위기 이후 단기 통화량이 지속적으로 증가함에 따라 투자이익을 쫓은 단기자금 이동 증가도 자산 가격 상승에 기여하고 있는 것으로 판단됨.
- 2009년 4월 현재 M1통화량(협의통화, 말잔 기준)은 352.6조원으로 전월에 비해 6.4조원

- 증가, M2통화량(광의통화, 말잔 기준)은 1,482.0조원으로 전월에 비해 14.7조원 증가
- 지난해 말부터 2009년 4월까지 M1통화량은 22조원이 증가하였으며, 2007년과 2008년의 같은 기간과 비교하여도 큰 폭의 증가세임.

<표 28> 통화량 및 금리 변화 추이

(단위 : 조원, %)

	2008년				2009년			2009년 4월		2009년5월
	3월	6월	9월	12월	1월	2월	3월	말잔	증감액 (연말-4월)	
M1	294.1	312.9	315.2	330.6	330.7	346.1	346.2	352.6	22.0	-
MMF	53.9	58.7	50.3	51.2	66.7	75.4	75.3	77.1	25.9	-
M2	1,316.5	1,368.6	1,392.4	1,425.9	1,445.4	1,470.5	1,467.3	1,482.0	56.1	-
국고채(3년)	5.15	5.70	5.81	3.97	3.44	3.78	3.69		3.76	3.83

자료 : 한국은행

- 그러나 최근 시장의 유동자금에 대해서는 다양한 시각차이가 있으며 정부 내에서도 단기 통화량 크기와 시장에 미치는 영향에 대한 입장차이가 존재함.
- 기업의 단기 신용경색을 해소하기 위하여 기업부분에 유동되어진 것으로 분석되기도 하나, 주택담보대출증가 등 부동산시장으로의 유입 가능성도 제기되고 있음.

## 나. 침체의 징후

### 수출여건 및 내수경기 단기간 호전 어렵고 불안 요인들도 잠재

- 일부 경기지표가 빠르게 개선되는 듯 보이나, 환율, 유가 및 원자재가격 상승, 물가상승 우려 등의 불안요인이 포착되고 있으며 상반기 우리나라 경제에 유리하게 작용했던 환경들이 점차 소멸되고 있음.
- 국내 경기 지표들이 개선되고 있으나, 수출여건이 단기간에 호전되기 어려운 점 등은 장애물로 평가할 수 있음.
- 지표가 개선되고는 있지만 일관된 방향성을 제시하지 못하고 있음.
- 경기가 살아나고는 있지만 전년대비 여전히 마이너스 성장을 보이고 있기 때문에 회복으로 보기 어려움.
- 경기 저점 및 회복을 판단하는 순환 변동치 값과 같은 기술적인 신호들이 여전히 혼재하고 있음.
- 상반기의 경기지표 호전은 정부의 경기부양책이 회복속도를 증가시킨 측면이 커서 하반기에는 조정을 받을 것이라는 전망도 우세함.

- 정부의 빠른 예산 집행으로 부양의 효과를 당긴 측면이 있으며 적극적인 내수부양책 만으로는 경기회복을 견인하기 어려운 점 등을 고려할 때 하반기에는 경기반등 속도가 둔화될 것이라는 전망이 확대되고 있음.
- 현재 지표 상승을 구조적 변화로 판단하기 어려우며 단기적 영향력과 기대심리가 작용한 측면이 큼.
  - 주식시장은 단기급등 이후 하락과 장기적 상승추이로의 전환 가능성이 상존함.
  - 부동산시장은 수도권에 국한된 상황이며, 다주택양도세 감면범위의 축소, 매도호가 급등하면서 다시 가격 및 거래량이 증가세가 점진적으로 둔화되는 양상임.
  - 또한 경기저점을 예고해주는 지표가 일치된 견해를 도출하기 어려운 여건에서 자산 시장도 횡보로 전환될 가능성이 큼.
- 부동산 가격지표의 호전에도 불구하고 주택공급(허가, 착공), 미분양 주택 등은 여전히 침체를 벗어나지 못하고 있음.
  - 주거용 건축착공면적은 1~4월동안 512만㎡로 2002년 이후 최악의 수치였던 2008년 동기와 비교할 때 0.2% 증가에 그쳤으며, 주택건설실적 역시 올해에는 약세가 지속될 것으로 보임.
  - 오피스 빌딩이나 상가 등 수익형 부동산 시장은 회복징후를 나타내는 주택시장과 달리 침체가 보다 심각한 것으로 나타나고 있음.
  - 비주거용 건축착공면적은 1~4월동안 1,308만㎡로 전년 동기 대비 29.5%까지 감소하였고, 20%가 넘는 지방의 공실률 등을 고려할 때 주택시장 회복이후에도 상당기간 침체를 겪을 가능성도 있음.

## (2) 아파트가격 회복지역 특징

### 매매가격이 상승한 지역이 전세가격도 상승

- 상반기 가격상승지역의 특징은 매매가격·전세가격이 동일한 방향성을 보인다는 점과 수도권에 국한된 현상이라는 것임.
  - 2월 들어 전국 아파트 전세가격이 상승세로 전환된 이후 4월 들어서는 전국 아파트 매매가격도 상승세로 돌아섰으며 2개월째 이어가고 있음.
  - 세부지역별로는 강남3구를 중심으로 아파트 전세가격과 매매가격의 상승폭이 비교적 컸고, 도봉구, 노원구, 강북구 등 강북지역에서는 상반기동안 매매가격과 전세가격 모두 약세에 머물러 있음. 즉, 매매가격 상승폭이 큰 지역이 전세가격 상승폭도 크게 나타남.
  - 다만, 뉴타운 개발, 9호선 개통 등 국지적 개발호제에 따라 강서구, 중구 등은 전세가격과 매매가격이 다른 움직임을 보임.

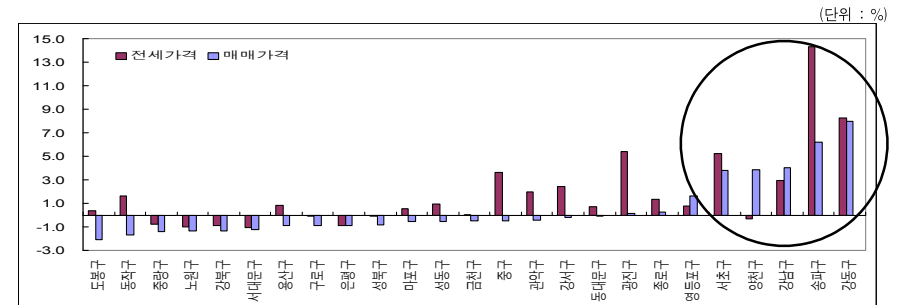
<표 29> 2009년 지역별 아파트 매매 및 전세가격 변동률

(단위 : 전기대비, %)

지역	매매가격					전세가격				
	1/4분기		2/4분기			1/4분기		2/4분기		
	1월	2월	3월	4월	5월	1월	2월	3월	4월	5월
전국	-0.4	-0.1	-0.1	0.5	0.4	-0.7	0.3	0.3	0.5	0.5
서울	0.0	0.2	0.0	0.9	0.6	-0.3	0.8	0.5	0.7	0.8
인천	-0.5	-0.4	-0.2	-0.2	0.0	-1.0	-0.5	-0.3	0.0	0.2
경기	-0.9	-0.2	-0.3	0.4	0.4	-1.4	0.3	0.6	0.8	0.7
부산	-0.1	0.0	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.1	0.1	0.2
대구	-0.7	-0.6	-0.4	-0.2	-0.1	-1.3	-0.7	-0.5	-0.2	0.1
광주	-0.2	-0.1	0.0	0.0	0.0	-0.4	0.0	0.0	0.1	-0.1
대전	-0.3	-0.1	0.0	0.2	0.3	-0.2	0.2	0.2	0.4	0.3
울산	-0.4	-0.1	-0.2	0.1	0.2	-0.5	-0.1	0.2	0.2	0.2

자료 : 부동산114(주)

<그림 18> 서울 시군구별 아파트 매매 및 전세가격 변동률(2009년 1~5월)



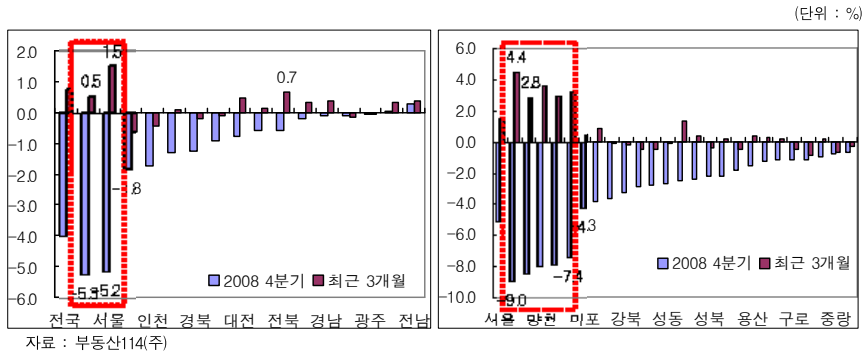
자료 : 부동산114(주)



## 하락폭 큰 지역이 상승폭도 커, 거래시장은 아직 본격 회복에는 못 미쳐

- 2009년 상반기 아파트 가격상승은 금융위기 직후 급락한 지역이 주도하고 있음.
  - 가장 크게 가격이 하락한 강남 4구는 금융위기 직후(2008년 4분기) 5%이상의 하락률을 보인 반면, 최근 3개월의 변동률은 2.5%(강남 3구 등) 이상으로 가장 높은 상승률을 보임.
  - 서울, 경기지역도 금융위기 직후 2%이상의 하락률을 보였는데, 최근 3개월의 변동률은 서울 1.5%, 경기도 0.5%의 상승률을 기록함.
  - 나머지 지역에서는 하락률도 적었고 최근 상승률도 보합에 머무르는 수준임.
- 하락했던 지역의 아파트 가격은 최저점 대비하여 90%이상 수준으로 회복하였고 금융위기 직전으로 보면 95% 이상 회복한 것으로 나타나고 있음.
  - 특히 금융위기 직전과 비교해서는 재건축 대상 아파트는 대부분 금융위기 직전수준을 회복한 것으로 나타남.

<그림 19> 지역별 금융위기 직후와 최근 3개월(3~5월) 매매가격 변동



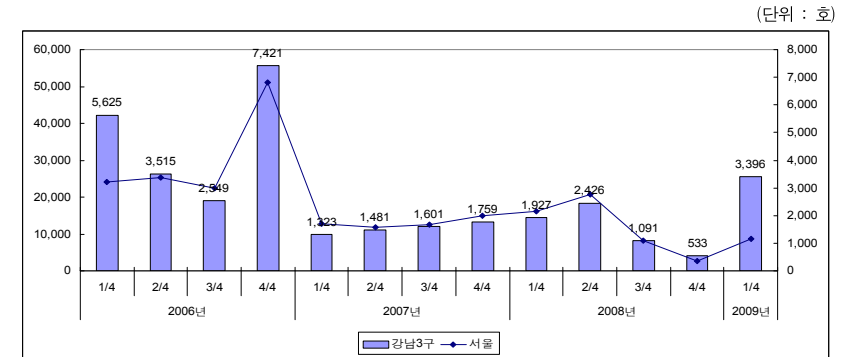
<표 30> 강남 4구 및 한강이북의 재건축 및 일반 아파트 매매가격 변동

지역	2008년 4/4분기		2009년 1~5월		고점회복수준		금융위기 직전(2008.9) 대비 회복수준	
	일반	재건축	일반	재건축	일반	재건축	일반	재건축
강남4구	-7.0	-10.4	2.4	12.0	91.2	89.2	95.3	100.4
서초구	-6.7	-8.2	2.6	5.2	93.1	91.1	95.8	96.6
강남3구	-6.8	-10.8	1.4	12.7	91.2	92.5	94.5	100.6
강동구	-6.9	-11.2	2.7	16.1	92.7	84.4	95.6	103.1
송파구	-7.4	-12.5	3.6	19.1	89.1	85.5	96.0	104.2
한강이북	-2.7	-0.1	-1.1	-2.3	96.2	97.6	96.3	97.6

자료 : 부동산114(주)

- 가격상승과 함께 거래량도 증가하고 있는 것으로 나타나는데, 강남 3구 아파트 거래량은 2009년 1/4분기 3,396호가 거래되었으며 2007년 이후 가장 거래가 활발했던 것으로 조사됨.

<그림 20> 서울과 강남3구 분기별 기존 아파트 거래량 추이



- 그러나, 시장의 크기(거래량)를 고려(주택재고량 대비 거래량 수준)하여 판단할 경우 최근 강남 3구의 아파트 거래량은 2007~2008년의 위축된 수준은 벗어났지만 평년 수준에는 못 미치고 있음.
- 2009년 4월 거래 수준을 유지할 때 연간 4%대의 거래량(회전율) 수준으로 추정되나, 4월 중순 이후 거래가 감소하고 있어 4% 유지도 쉽지 않을 것으로 판단됨.
  - 강남 3구의 2007~2008년 아파트재고대비 연간 거래량은 2%대에 불과하여 최근 3년간 강남 3구의 주택 거래시장이 상당히 위축되었던 것을 보여줌.
  - 실거래가를 기반으로 한 아파트 거래량 통계가 구축된 2006년의 강남3구의 거래량은 연간 7.3% 수준으로 최근보다 높게 나타나는데 토지통계(기)를 기반으로 한 장기 회전율 수준으로 보면 2000년대의 평년 수준에 불과함.

- 아파트 매매 및 전세가격 상승과 일부 거래량 반등이 나타나고 있으나, 거래시장의 회복세가 여전히 예년 수준을 밑돌아 향후 시장 회복을 예견하기는 다소 시기상조임.
  - 4월 아파트 거래량이 2,200호로 올해 들어 최고치를 나타냈으나 주간거래량으로 분

5) 온나라포털의 거래량은 신규주택과 기존주택 거래량을 모두 포함하고 있어 국토해양부의 공개분 아파트 보도자료의 거래량으로 기존주택 거래시장을 파악함.

6) 대규모 단지의 입주와 멸실에 의해 전체 주택시장 재고가 크게 변화할 수 있는 한국적 주택시장의 특수성을 고려해야 할 경우 강남3구의 거래량은 최근 2년 동안 신규 아파트 입주량 증가에 따른 효과를 제외할 경우 아직 회복된 수준으로 보기 어려움.

7) 2000~2007년 총 지면수 대비 거래량은 연간 평균 7.1% 수준이나, 국유지 등을 배제할 경우 2000~2007년 동안의 토지 회전율은 약 9.5% 수준으로 파악됨.

석해보면 4월 셋째주를 기점으로 아파트 거래량은 다시 감소하고 있음.

- 거래시장 정상화와 가격 안정세가 동시에 확인되어야 구조적 시장정상화를 논할 수 있는데 가격 상승폭이 가장 큰 강남 3구도 아직 거래시장은 평년이 미치지 못함.

<표 31> 연도별 기존아파트 재고수 대비 거래량 추이

(단위 : 호)

구분	아파트재고수 대비 거래량 (2006~2008년)	2006년		2007년		2008년	
		거래량	아파트재고수 대비 거래량	거래량	아파트재고수 대비 거래량	거래량	아파트재고수 대비 거래량
전국	6.2%	580,740	7.9%	426,224	5.6%	412,234	5.2%
서울	5.6%	122,891	9.4%	52,053	3.9%	47,749	3.4%
강남3구	3.9%	19,110	7.3%	6,164	2.3%	5,977	2.0%

자료 : 국토해양부 보도자료 중 실거래가 공개 거래량, 부동산114(주), 통계청 자료를 활용하여 추정한 수치임.

### 재건축 대상 · 중소형 아파트 중심의 가격 상승

- 2009년 가격상승은 재건축 아파트에서 시작되어 상승세를 견인하고 있음.
- 수도권의 재건축 대상 아파트는 2009년 들어 지속적인 상승률을 기록하였으며, 지난 1월부터 5월까지 5개월 동안 9.4%의 누적상승률을 기록함.
- 일반아파트는 금융위기로 인하여 2009년 3월까지 (-)추세를 보이다 4월 들어 (+)의 상승세로 전환되었으나, 1~5개월 동안의 변동률은 여전히 (-)를 보이고 있음.

<표 32> 2009년 수도권 재건축 대상 및 일반 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	누계(1~5월)
일반아파트	-0.6	-0.2	-0.2	0.5	0.4	-0.1
재건축아파트	2.7	1.7	0.9	3.0	1.1	9.4

자료 : 부동산114(주)

- 매매가격은 60㎡이하에서 전세가격은 60~85㎡이하에서 상대적으로 가격 상승폭이 커 전반적으로 중소형 아파트의 가격 변동 폭이 컸던 것으로 나타남.
- 중형 아파트의 전세가격 상승세는 최근 2~3년간의 입주물량이 감소했던 영향으로 파악됨.

※ 입주물량 중 60~85㎡ 비중(2005년~2009년 : 58% → 55% → 54% → 48% → 39%)

<표 33> 수도권 규모별 아파트 가격 변동률(2009년 1~5월)

(단위 : %)

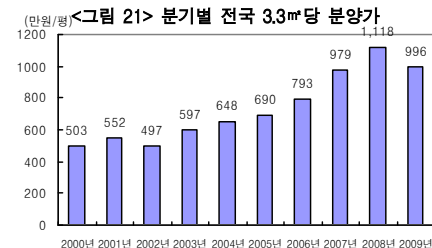
구분	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
매매가격	0.3	0.8	0.4	-0.3
전세가격	1.3	0.5	2.3	0.4

자료 : 부동산114(주)

### (3) 분양시장의 양극화

#### 수도권 분양시장은 국지적으로나마 호조, 지방은 준공후 미분양이 증가세

- 2009년 2/4분기 수도권에서는 청약 경쟁이 뜨거운 것으로 나타나고 있으나 지방에서는 분양 물량도 적고 준공 후 미분양까지 해소되지 않고 있어 양극화가 심화되고 있음.
- 송도와 청라지구의 분양호조는 저금리와 풍부한 시중 유동자금에 의한 일시적 현상으로 분양가가 주변시세 보다 낮고, 양도세 및 분양권 전매 제한 완화 혜택이 주어 진다는 특수한 조건하에서 나타나는 일시적인 현상으로 파악됨.
- 따라서 상반기 수도권 중심의 국지적 호조가 전국의 분양시장으로 확산되기는 어려울 것으로 전망되며, 국지적 · 일시적 현상에 그칠 가능성이 큼.
- 상반기 분양된 물량은 수도권(72%) 지역에, 3.3㎡당 분양가가 주변시세보다 저렴하고, 소형아파트(60㎡이하 49%)에 집중되어 있다는 특징이 있음.
- 청약경쟁률도 수도권에 비해 지방은 여전히 미달사태가 지속되고 있어 분양시장의 지역별 차이가 큰 것으로 판단됨.
- 거시경제여건의 회복이 가시화되지 않은 상황에서 지금의 투자적 수요가 실수요자들의 주택구매로 이어지기는 어려울 것으로 전망됨.
- 경제 여건에 상관없이 일시적 혜택(낮은 분양가에 의한 시세차익, 세제 혜택 등)에 의한 투자수요 집중은 투자 유인이 소진될 경우 감소가 불가피함.



<표 34> 청약경쟁률(2009.1.1~6.18)

전국	수도권	지방	인천	
			송도	청라
6.2 : 1	7.6 : 1	0.1 : 1	90.6 : 1	11.3 : 1

자료 : 부동산114(주)

<표 35> 지역별 규모별 아파트 분양물량(2009.1~5월)

(단위 : 호, %)

구분	전국	지역별		규모별		
		수도권	지방	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
물량	49,537	35,594	13,943	24,127	12,803	12,607
비중	100	72	28	49	26	25

자료 : 부동산114(주)

- 2009년 지방의 신규 분양 예정 물량은 13,943호로 전체 분양물량 중 28%에 불과, 사실상 신규 사업이 중단된 상태이나 준공 후 미분양마저 증가하고 있어 침체가 우려됨.
  - 미분양 물량은 163,856호로 3월에 비해 소폭 감소하였으나, 준공 후 미분양은 51,796호에서 52,665호로 증가함.
  - 준공 후 미분양 52,665호 중 95%인 50,230호가 지방에 몰려 있으며 85㎡초과가 43%로 중대형 비중이 높음.
  - 준공 후 미분양의 15%(8,132호)가 대구에 포진되어 있고 광주 광산, 전남 목포에 2,000호 이상, 강원 원주, 경남 양산, 경북 구미 등에도 1,000호 이상이 적체되어 있어 지역경제의 큰 부담으로 작용하고 있음.

<표 36> 지역별 준공 후 미분양 물량(2009년 4월 현재)

(단위 : 호, %)

구분	합계	비중	민간부문							
			소계	비중	60㎡이하		60~85㎡		85㎡초과	
						비중		비중		비중
전국	52,665	100.0	52,420	99.5	4,276	8.1	25,737	48.9	22,407	42.5
수도권	2,435	4.6	2,435	4.6	358	0.7	1,018	1.9	1,059	2.0
서울	427	0.8	427	0.8	115	0.2	190	0.4	122	0.2
부산	5,470	10.4	5,470	10.4	391	0.7	1,740	3.3	3,339	6.3
대구	8,132	15.4	8,132	15.4	88	0.2	3,552	6.7	4,492	8.5
인천	105	0.2	105	0.2	33	0.1	42	0.1	30	0.1
광주	5,238	9.9	5,238	9.9	0	0.0	4,103	7.8	1,135	2.2
대전	795	1.5	795	1.5	281	0.5	246	0.5	268	0.5
울산	350	0.7	350	0.7	6	0.0	291	0.6	53	0.1
경기	1,903	3.6	1,903	3.6	210	0.4	786	1.5	907	1.7
강원	5,886	11.2	5,886	11.2	699	1.3	3,219	6.1	1,968	3.7
충북	2,092	4.0	2,092	4.0	169	0.3	1,069	2.0	854	1.6
충남	4,944	9.4	4,938	9.4	553	1.1	1,856	3.5	2,529	4.8
전북	1,920	3.6	1,920	3.6	63	0.1	687	1.3	1,170	2.2
전남	4,127	7.8	4,127	7.8	867	1.6	2,236	4.2	1,024	1.9
경북	4,766	9.0	4,527	8.6	675	1.3	1,723	3.3	2,129	4.0
경남	6,203	11.8	6,203	11.8	117	0.2	3,790	7.2	2,296	4.4
제주	307	0.6	307	0.6	9	0.0	207	0.4	91	0.2

자료 : 국토해양부

#### (4) 민간 침체와 공공의 역할 확대

##### 도심 인근에 보금자리주택 공급 및 물량 확대, 민간의 부족분을 공공으로 대체

- 정부는 경기침체에 따른 민간부문의 침체를 보완하기 위해 보금자리주택 공급물량 확대, 재개발 · 재건축 사업의 공공 역할 확대 등을 방안을 도모하고 있음.

- 2009년 정부의 주택종합계획에 따르면 총 공급계획물량은 전국 43만호로 작년 건설 실적 37만호에 비해서는 16% 증가한 수치임.
  - 특히 공공분양 계획물량은 7만5천호로 전년 실적인 5만1호에 비해 43.6%나 증가
  - 정부는 민간시장 위축 보완을 위해 공공택지 주택건설계획을 20만호(2008년 13만호), 보금자리주택 13만호를 포함한 공공분양주택 확대, 영구임대주택 공급 재개, 주택자금 지원 확대 방안 등 공공부문의 주택공급 역량을 확대할 계획임.
  - 특히, 보금자리주택(중소형 공공분양 + 공공임대주택)을 중점 추진하여 13만호를 건설하고 이중 9만호를 수도권에 공급 계획임.
  - 또한, 향후 공공 부문에서 민간의 사업 지연 택지를 추가 인수하여 보금자리주택으로 건설할 계획도 포함하고 있음.

- 2009년 주택공급물량 목표 달성을 위해서는 공공의 역할 확대가 절대적이며, 보금자리시범지구 지정은 이를 위한 신호탄임.
  - 도심에서 12~18km 내에 입지한 보금자리주택 시범 지구를 수도권에서 4곳 선정하여 도심내 공급확대 추진함.
  - 개발제한 구역 내에 위치한 서울 강남 세곡(940천㎡), 서울 서초 우면(363천㎡), 고양 원흥(1,287천㎡), 하남 미사(5,466천㎡)의 총 4개 지구, 총 8,056천㎡의 보금자리주택 시범지구 지정. 서울 근교에 위치하여 지리적 이점이 있는데다가 주변 분양가보다 15% 이상 저렴하고 수요자 맞춤형 분양방식인 사전예약방식의 첫 사업임.
  - 시범지구에서는 총 6만호(보금자리주택 4.4만호)의 주택을 공급될 예정이며 경기 침체로 위축된 민간의 주택건설 감소분을 보완할 것으로 기대되고 있음.
- 재개발 · 재건축사업 부문에서도 공공지원이 확대되어 민간의 역할은 축소되는 대신 공공의 역할이 확대 · 강화될 것으로 전망임.
  - 서울시는 SH공사가 맡은 재개발사업에 기반시설 지원과 인센티브 제공 등의 방식으로 공공이 주도하는 사업 비중을 늘려나갈 방침임.
  - '공공관리자 제도' 도입하여 정비사업 추진 및 시공사 선정과정에 공공의 직접 개입이 이루어질 전망이다.

- 장기적 관점에서 공공의 역할 확대는 민간부문과의 경쟁에서 장기적 우위 요인이 되어 민간부문의 시장 축소로 이어질 가능성이 있음.
  - 입지적 이점과 낮은 분양가의 보금자리주택은 향후 민간주택과의 경쟁에서 우위를 점할 수 있는 요인이 될 것으로 판단됨.
  - 침체기에 확보된 공공의 영역 확대는 회복 이후까지 이어질 가능성도 있음.

## II. 2009년 하반기 주택·부동산 시장 전망

### 1. 하반기 경기전망의 주요 변수

#### (1) 세계 경제 여건과 미국 주택시장

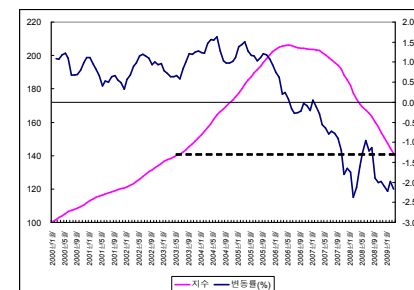
##### 신용축소, 주택가격·주가 폭락 동반한 경제 위기 회복에 장기간 소요 예상

- 2009년 세계경제는 1980년 이후 처음으로 마이너스 성장률(-1.3%)을 나타낼 전망이다.
  - 2009년 주요선진국의 경제성장률은 세계 경제성장률보다 낮은 -3.8%를 보일 것으로 예측되어지고 있으며 경제의 본격적 회복 시기는 올해 4분기에서 내년 1분기로 전망되어지고 있음.
- 선진국의 과거 경기하락 기간을 분석하면 신용축소, 주택가격 및 주가폭락이 동반한 경우는 이들을 동반하지 않은 경우보다 지속기간이 길었던 것으로 나타나고 있음.
  - 금번 금융위기는 3가지 침체가 동반하여 나타나고 있어 지속기간이나 경기 침체 폭이 깊을 가능성이 큼.
  - 다만, 정부의 대응으로 침체기간이나 폭을 제한할 수 있을 것으로 예상되며, 이번 위기 이후 정부의 적극적 대응이 2009년 1/4분기 지표 개선에 일조한 것으로 판단됨.
- 대외의존도가 높은 우리 경제의 특성상 수출증가가 뒷받침되지 않는다면 본격적인 회복 국면으로 진입하기 어려움.
  - 미국 산업생산 감소폭 축소, 유로지역 경기 체감 지수 상승, 일본 수출과 생산 개선되는 것은 긍정적임.
  - 2008년 말 최악의 상황을 벗어난 듯 하나 물가상승 우려 등 불안요인들로 인해 당분간 경기가 회복할 가능성이 높음.

### 미국 주택시장 서브프라임과 점보론은 악화 지속

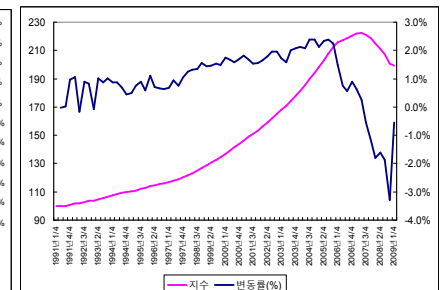
- 서브프라임의 시발점인 미국 주택시장도 2006년 6월부터 하락하기 시작하여 34개월째 하락세를 이어가고 있음(S&P/Case-Shiller 주택가격지수 20개의 MSAs 기준<sup>8)</sup>).
  - 2009년 3월 현재 S&P/Case-Shiller 주택가격지수는 2003년 3/4분기 수준까지 떨어진 것으로 나타났으며 최고점 대비 31.4%까지 하락함.
  - 안정성이 높은 중위주택가격을 대표하는 FHFA의 미국 전역 지수<sup>9)</sup>도 2007년 3/4분기부터 하락하여 7분기째 하락세를 이어가고 있고 2009년 1/4분기는 2004년 4/4분기 수준으로 내려갔으며 최고점 대비 약 10.4% 하락한 것으로 조사되고 있음.
- 중위주택시장은 가격감소폭이 줄어드는 등 회복의 징후를 보이고 있으나, 점보론 및 서브프라임 시장은 악화가 심화되어 전체시장의 하락세는 당분간 지속될 것으로 판단됨.
  - 2009년 1/4분기 들어 FHFA 지수의 하락폭이 둔화되고 NAR의 중위주택가격이 지난 1월을 기점으로 4월 현재 3.3%(\$164,800→\$170,200) 가량 상승하였고 재고주택판매수의 증가, 미판매 재고의 감소 등에 따라 시장회복에 대한 기대를 발생시키고 있음.
  - 그러나 모기지 연체 증가, 담보주택 차압비율 증가, 주택가격 하락, 마이너스 잔여가치 주택의 비율 상승, 모기지 연체 증가의 악순환이 계속되고 있음.

<그림 22> S&P 주요 20개 도시 지수 및 변동률



자료 : S&P/Case-Shiller Home Price Indices, Composite-20 지수  
주 : 월별 계절조정후, 전분기 대비 변동률

<그림 23> FHFA 미국 주택가격지수



자료 : Federal Housing Finance Agency, US 주택가격지수  
주 : 분기별 계절조정후, 전분기 대비 변동률

8) 점보론(\$729,750 초과)과 서브프라임 대출 등을 모두 포함한 주택가격 자료를 사용.

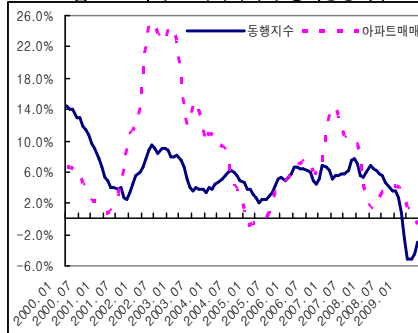
9) Fannie Mae와 Freddie Mac 등 연방주택국 (Federal Housing Administration)과 정부 지원 기관 (Government Sponsored Enterprises)등에서 지급 보증하는 담보대출은 상한가를 규정하여 이를 초과하는 경우는 Jumbo Loan(2009년, \$729,750, 2008년 \$417,000)으로 정부 지원 기관에 의한 1차 시장에서 인수 및 2차 시장에서 제한됨.

## (2) 국내 실물경기 회복과 주택·부동산 시장

## 경기상황 최악 국면은 지났으나, 경기지표의 회복추세 지속 여부가 관건

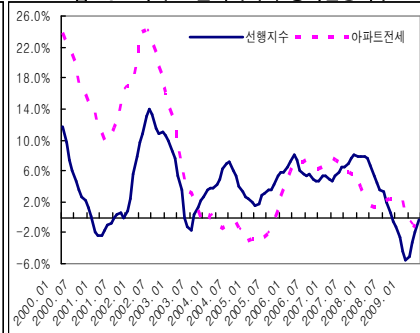
- 2009년 상반기 들어 실물지표가 개선되는 움직임을 보이면서 하강세는 멈추고 있어 최악의 경제 위기 상황은 지나간 것으로 판단됨.
  - 5개월간 하락세를 이어가고 있는 경기 동행지수는 2009년 1월을 기점으로 하락폭이 둔화되고 있으며, 선행지수도 회복세가 이어지고 있음.
  - 이처럼 경기지수가 빠른 회복세를 나타내는 이유는 지난 4/4분기 대외적 요인에 따른 경기 하강세가 금융시장 안정세 등으로 제자리를 찾아가는 구조적 과정으로 해석됨.
- 외환위기 이후 부동산 시장은 일반 경기흐름과 동조화 현상을 나타냈으나, 금융위기 이후는 시차를 두고 후행하는 모습을 보이고 있음.
  - 지표상으로는 아파트 매매가격과 전세가격이 2008년 말 겪었던 최악의 국면은 벗어나 개선되는 방향으로 전개될 것으로 판단됨.
  - 그러나 국지적 시장을 제외한 전체 아파트 가격 변동은 매매 및 전세가격 모두 경기 지수보다 조금 후행하는 것으로 나타남.
  - 따라서 지금의 경기지표들의 회복추기 지속 여부가 현재 국지적 현상에 머무르고 있는 아파트 가격 등의 부동산 가격 회복에 주요한 이정표가 될 것으로 판단됨.

&lt;그림 24&gt; 아파트 매매가격과 경기동행지수



자료 : 통계청, 국민은행, 전년동월 대비 변동률

&lt;그림 25&gt; 아파트 전세가격과 경기선행지수



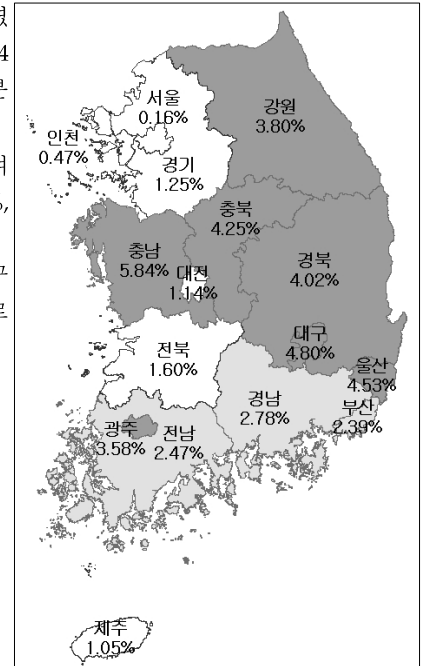
자료 : 통계청, 국민은행, 전년동월 대비 변동률

## (3) 미분양 해소가능성과 건설업체들의 경영여건

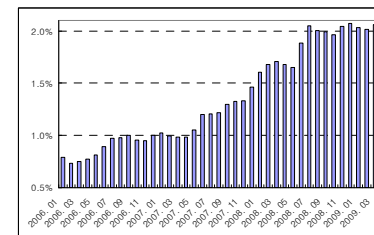
## 하반기 미분양 18만호까지 증가 예상, 기업의 수익성·안정성 지표는 더욱 악화

- 2007년 상반기까지 전국 주택재고수 대비 미분양 물량은 1% 이하에 불과하였으나 2008년 들어 급격히 증가, 2009년 4월 현재 2%를 넘어섰으며 준공후 미분양도 0.7%에 달함.

- 지방의 미분양 상황은 보다 심각하여 충남 5.84%, 대구 4.80%, 울산 4.53%, 충북 4.25%, 경북 4.02%에 달함.
- 준공후 미분양도 강원 2.30%, 대구 1.89%, 광주 1.65%, 충남 1.61%에 이르고 있음.



&lt;그림 26&gt; 주택재고수 대비 미분양 비율

주 : 2009년 4월 현재 기준  
자료 : 국토해양부, 통계청, 부동산114(주)

- 2009년 하반기 중 전국 미분양 주택수는 약 17만~18만호까지 확대 가능성이 큼.
  - 미분양주택의 순증감(2001년~2008년) 비율을 이용하여 연간 미분양 주택의 발생 비율<sup>10)</sup>을 추정하면, 2009년 하반기 분양예정물량의 3~7%(6,000~16,000호) 정도가 추가 미분양으로 적체될 가능성이 있음.
- 실물경기가 회복될 경우 수도권의 미분양 주택은 해소가능성이 높으나, 지방도시의 경우 경기회복에도 불구하고 현재의 미분양 소진에는 장기간 소요 예상
  - 수도권은 미분양 주택은 2007년 분양가 상한제 등으로 단기간 내 급증하였으나 기타 지역에 비해 증가치도 낮고, 재고 주택수 대비 미분양 비율도 낮아(서울 0.5%, 인천 0.5%, 경기 1.3%) 실물경기만 회복된다면 현재의 미분양 물량이 빠르게 소진될 가능

10) 미분양비율 = (당해 연도 미분양 주택 순증량 / 해당 연도 총 분양물량) × 100

성이 높음.

- 그러나, 지방은 지금까지 적체된 미분양 규모로도 지역내 수요를 넘어서며 구조적으로도 지역내 주민들이 구입 가능한 주택이 아닌 중대형 고가 주택이 많아 경기가 회복되더라도 지금의 미분양 주택이 해소되기에는 적지 않은 시간이 소요될 것으로 예상된다.

- 미분양 해소 지연은 주택건설업체들의 경영여건에 계속 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.
  - 외환위기 이후 건설기업들의 부채비율이 급격히 낮아졌으나, 금융위기 이후 미분양 증가 등에 따라 부채비율이 다시 상승, PF보증을 통한 우발채무까지 포함한다면 부채비율은 이보다 더욱 높아질 것으로 예상된다.
  - 매출액영업이익률이 하락(2007년 5.12% → 2008년 4.39%), 영업외수지 적자가 발생하거나 확대되어 매출액세전순이익률이 큰 폭으로 하락(2007년 5.55% → 2008년 3.30%)하여 수익성이 급격히 악화된 것으로 나타남.
  - 자기자본비율은 감소(2007년 43.16% → 2008년 40.87%)하고, 부채비율은 증가(2007년 131.68% → 2008년 144.69%)하였으며, 차입금의존도는 높아(2007년 28.95% → 2008년 29.89%)지는 등 대부분의 경영안전성 지표가 악화됨.

<표 37> 건설업체의 경영안전성 지표 추이

(단위 : %)

	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
자기자본 비율	13.17	19.77	13.78	22.10	33.69	37.74	37.63	41.04	45.08	43.16	40.87
부채비율	659.43	405.94	625.76	352.51	196.83	164.96	165.77	143.68	121.84	131.68	144.69
차입금 의존도	51.98	42.88	47.13	34.65	26.35	22.84	24.06	23.80	22.01	28.95	29.89

자료 : 한국은행, 기업경영분석  
주 : 소규모기업 포함

- 2009년에도 미분양 해소가 어렵고 그 동안 대주단 협약을 통해 연기된 대출의 상환유에 시기가 재도래 하면 건설사의 경영여건은 2009년에도 쉽게 개선되기 어려울 전망이다.
  - 미분양 해소를 위해서는 분양가격 할인 및 분양조건 개선을 통한 자금노력이 선행되어야 할 것이나, 수익성 지표가 악화되고 있는 추세여서 장기간 지속하기 어려울 것으로 판단됨.
  - 즉, 미분양 해소와 신규수주 증가라는 경영환경의 근본적 개선이 가시화되지 않을 경우 주택사업규모는 축소가 불가피할 것으로 예상된다.

## 2. 하반기 주택·부동산 경기 및 시장전망

### (1) 개요

- 하반기 부동산시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 대내외 경제여건, 실물경기 지표, 금리 및 금융시장여건, 개별 시장별 수요·공급 여건이 있으며 하반기 이들 지표들은 각기 부동산 시장에 상승 및 하락의 변수로 작용할 것임.
  - 전반적으로 부동산 경기의 상승요인과 하락요인이 공존하나, 아직은 하락요인의 변수가 더 많은 것으로 판단됨.
  - 거시경제 여건에서는 금리만이 부동산 시장에 상승압력 요인이 될 것으로 판단되며, 기타 실물경기 지표나 세계경제 상황은 아직 부동산 시장에 긍정적인 영향을 미치지 못할 것으로 판단됨.
  - 부동산 시장 내부 환경 역시, 토지보상금, 규제완화에 대한 기대감 및 각종 지역개발 호재 등은 가격 상승압력 요인이 될 것으로 예상되나, 미분양 적체 및 과잉 유동성을 우려한 정책 변화 등은 하락 요인이 될 것으로 예상된다.
- 현재 부동산 시장은 근본적인 수요여건이나 큰 추세변화에 의한 회복이 아니므로 여전히 경제정책이나, 기타 부동산 시장 정책에 따라 향후 시장의 변화 가능성이 높은 편임.

<표 38> 2009년 하반기 부동산 가격 주요 변동 요인

구 분		주요 변수의 변화 동향	2009년 하반기		
			토지시장	주택시장	
				매매	전세
거시경제 여건	국외	- 세계경제성장률 하락과 실물경기 침체에 따른 소비 감소. - 미국주택시장 더딘 회복, 상업용 부동산 시장 부실위험 확대 - 유럽 금융시장의 불안 우려	↘	↘	↘
	국내	- 저점 확인, 최악 국면 지난 듯 - 고용지표(실업률), 복핵문제 등 - 경기회복을 위한 저금리 기조 유지	→	→	↗
금융환경		- 과잉유동성, 인플레이션을 우려한 금리인상	↘	↘	→
부동산 내부 환경	토지 시장	- 토지보상금 지급 - 주요 개발 계획(대심도, 도심유희지 개발 등) - 공공택지 공급 전년 수준 유지(50km <sup>2</sup> )	↗	↗	→
	주택 시장	- 재건축, 강남3구 등 국지적 가격 상승세유지	↗	↗	↗
		- 아파트 입주물량 감소	→	→	↗
		- 신규 인허가, 분양물량 감소	↗	↗	↗
		- 16만호의 사상 최대 미분양	↘	↘	→
		- 국지적 분양시장의 회복	↗	↗	→
비주거용 시장	정책	- 공실률 증가 수도권으로 확대 - 임대료도 하락세 전환 전망	↘	↘	→
		- 과잉유동성에 따른 자산가격 상승을 우려한 추가 조치 (금융규제 등) - 다양한 개발계획 발표 및 추가적인 규제완화	↘	↘	↗

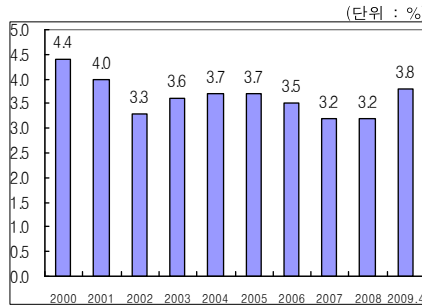
## (2) 수요전망

## 경기 회복에 대한 불확실성, 높아진 가계부채로 주택구매력 회복에는 한계

— 금융위기 이후 실질가계소득의 감소, 고용조정에 따른 미래 소득에 대한 불안 등으로 실제 구매력을 갖춘 주택 수요 계층이 축소됨에 따라 총 주택 수요는 당분간 감소세가 예상됨.

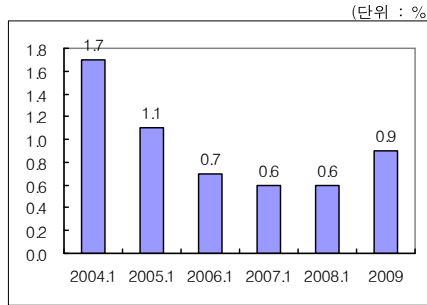
- 개인의 실질소득 및 가처분 소득 감소, 고용사정 악화 등으로 소득대비 고가(高價)인 주택의 구매수요로 이어지기는 어려울 것으로 예상됨.
- 우리나라 실업률은 최근 3년 동안 3.5%미만을 보였으나, 2009년 4월 현재 3.8%까지 증가하였고, 가처분소득증가율마저 하락하고 임금동결·삭감 사업장 비율도 증가
- 가계신용잔액이 2009년 1/4분기말 현재 683.7조원까지 증가하여 가계는 급격한 부채 증가를 보이고 있으며, 가계대출 연체율까지 증가함.
- 사상 초유의 저금리로 가계의 이자상환 부담이 감소하면서 주택매도자들의 매도압력은 크게 낮아지고 매도 호가가 다시 상승하였으나, 수요자들은 경기상황을 감안하여 여전히 저가매물 등을 선호하고 있어 매도-매수자 간의 가격차이가 확대되고 있음.
- 이는 상반기에 저가매물 및 시세보다 저렴한 분양주택을 선호하는 소비 패턴으로 나타났는데, 하반기에도 이러한 현상은 지속될 것으로 예상됨.

&lt;그림 28&gt; 실업률 추이



자료 : 통계청

&lt;그림 29&gt; 은행의 가계대출 연체율



자료 : 금융감독원

— 매도·매수간의 경기 체감 격차가 커지면서 기존주택시장의 거래 성사율은 떨어질 것으로 판단되며 분양시장도 투자 유인이 소진될 경우 수요 감소가 불가피함.

- 상반기 저가매물이 소진되면서 매도자는 경기회복으로 판단하고 있으나, 매수자는 불안요인에 따른 추가하락 가능성에 무게를 두고 있음.

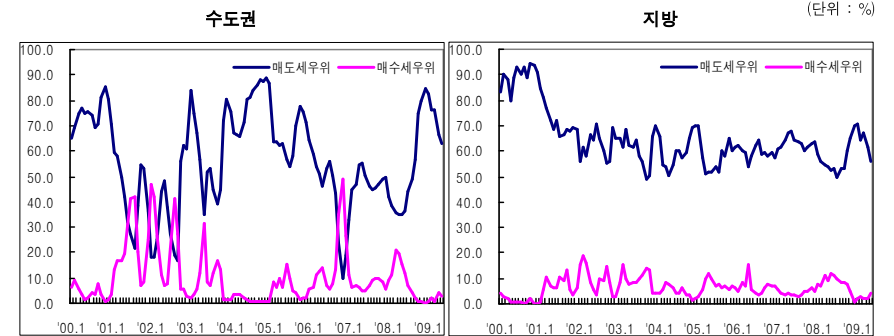
- 2009년 5월 현재 여전히 매도세는 높고 매수세는 낮아 거래량 증가와 가격상승을 기대할만한 수준은 아님.

※ 과거 경험에 비추어볼 때, 매수세 비율이 높거나, 매도세 비율이 낮을 때 거래가 활발하고 가격이 상승하였음.

※ 부동산114의 소비자 인식조사 결과에서도 매도의사와(1/4분기: 25.6%→ 2/4분기: 22.1%), 매수의사(1/4분기: 22.9%→ 2/4분기: 20.3%) 모두 줄어듦.

- 소비자들의 분양아파트에 대한 청약의사는 늘었으나, 투자목적이 41.5%에 달하여 투자 유인(저금리, 세제혜택 등) 지속여부가 실제 시장 참여율을 결정할 것임.

&lt;그림 30&gt; 매도세/매수세 추이



자료 : 국민은행



## (3) 공급전망

## 가. 아파트 입주물량

## 2009년 아파트 입주물량 예년보다 11%감소, 2010년에는 더 줄 듯

- 2009년 아파트 입주물량은 28만 2,975호로 예상되며, 이는 2000~2008년 평균 분양 물량보다 약 11% 감소한 수준임.
  - 세부 지역별로는 차이가 있으나, 수도권은 평년에 비해 10.7%, 지방은 11.2% 감소 예상
  - 서울, 부산, 대전의 입주물량은 평년에 비해 43.2%, 56.8%, 75.6% 감소한 수준으로 전세가격 상승 요인이 될 수 있으나 경기침체의 영향으로 주택수요가 감소하면서 전세가격 상승에는 영향을 미치지 못하고 있음.
  - 그러나, 서울은 2010년에는 아파트 입주물량이 올해보다 더 줄어들 것으로 예상되고 있어 향후 전세시장의 불안요인이 될 것으로 예상됨.
  - 반면, 충남(48.1%), 경북(27.0%), 광주(24.4%)는 입주물량이 예년보다 크게 증가하여 이들 지역은 준공 후 미분양이 더 증가할 가능성도 있음.
- 특히 올해까지는 중소형 평형의 입주물량이 계속 감소추세에 있어 중소형 아파트의 전세가격 상승요인이 될 것임.
  - 전용면적 60~85㎡ 규모의 입주물량이 2005년 이후 지속적으로 줄어들어 2009년 상반기 전세가격 상승으로 나타났으며 하반기에도 이러한 현상은 지속될 것으로 전망됨.

※ 입주물량 중 60~85㎡ 비중(2005년~2009년 : 58% → 55% → 54% → 48% → 39%)

&lt;표 39&gt; 지역별 아파트 입주물량 추이

(단위 : 호, %)

구 분	2000~2008년 평균(A)	2009년(B)	증감률(B-A)/A	전년대비 증감 여부	
				2009년	2010년
전국	317,655	282,975	-10.9%	-	-
수도권	170,973	152,719	-10.7%	-	+
서울	57,539	32,705	-43.2%	-	-
경기도	98,328	106,878	8.7%	+	+
인천광역시	15,105	13,136	-13.0%	-	+
지방	146,683	130,256	-11.2%	-	-
부산광역시	20,509	8,865	-56.8%	-	+
대구광역시	16,842	15,533	-7.8%	-	-
광주광역시	11,071	13,772	24.4%	+	-
대전광역시	10,005	2,443	-75.6%	-	+
울산광역시	6,501	6,299	-3.1%	-	+
강원도	8,906	9,382	5.3%	+	-
경상남도	20,949	18,558	-11.4%	-	-
경상북도	10,626	13,498	27.0%	+	+
전라남도	6,995	4,779	-31.7%	-	-
전라북도	9,612	9,199	-4.3%	+	-
충청남도	14,157	20,966	48.1%	+	-
충청북도	8,947	6,755	-24.5%	-	+
제주도	1,561	207	-86.7%	-	+

주 : (+)는 전년 대비 입주물량이 증가하는 지역, (-)는 전년 대비 감소한 지역임.  
자료 : 부동산114(주)

## 나. 주택사업승인 및 신규분양 실적

## 2009년 주택 건설 사업 승인 실적 지난해 보다 감소한 33만호 내외 예상

- 최대치에 이른 미분양 규모 및 실물경기 침체 따른 주택수요 감소, 분양가 상한제 폐지의 지연 등으로 올해 신규 주택건설 사업승인과 분양 실적은 2008년보다도 감소할 것으로 예상됨.
  - 2009년 정부의 주택종합건설계획 물량은 총 43만호인데 반해 4월까지 실적이 5만호에 불과, 하반기에도 공공부문(약 15만호 정도 예상)을 제외한 민간부문의 물량은 큰 폭의 증가가 어려울 것으로 예상됨.
  - 따라서, 2009년 주택건설실적은 민간부문이 2008년의 80%수준에 그쳐 지난해(37만호)보다 적은 약 33만호 수준에 그칠 것으로 예상됨. 이는 주택종합계획상의 공공 물량 목표 달성이 이행될 때 실현 가능한 수준임.

&lt;표 40&gt; 2009년 주택건설실적 전망

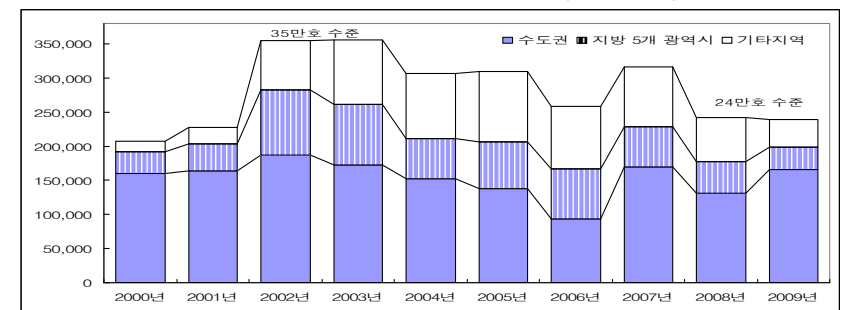
(단위 : 호, %)

구 분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년 <sup>(a)</sup>
합계	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	330,000
공공부문	127,927	123,730	120,522	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	150,000
민간부문 (비중)	401,927 (75.9)	542,811 (81.4)	464,860 (79.4)	339,809 (73.3)	322,663 (69.6)	325,809 (69.4)	398,803 (71.8)	230,125 (62.0)	180,000 (54.5)

자료 : 국토해양부, 2009년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 수요침체로 분양 일정을 잡지 못하고 있는 주택 분양물량이 6만호 정도로 추정됨에 따라 2009년 총 분양계획 물량은 지난해보다 많으나 최근 분양시장의 회복분위기가 확산 및 지속되지 않는다면 실제 분양 실적은 전년 수준인 25만호 내외가 될 것으로 예상됨.
  - 특히, 재개발·재건축의 일반 분양 물량이 약 9만호 정도 예정되어 있으나, 조합 소송 및 갈등과 변화된 재개발·재건축 제도 적용 등을 놓고 분양시기를 잡지 못하고 있어 올 하반기 분양 예정물량이 내년에도 이월될 가능성이 큼.
- 수도권의 인허가실적, 분양물량, 입주물량 감소는 인구증가 등 수요 여건으로 볼 때, 향후 경기 회복시 수도권 주택시장에서 수급 불균형의 원인이 될 것으로 전망됨.

&lt;그림 31&gt; 주요 권역별 아파트 분양실적과 추이(2000~2009년)



자료 : 부동산114(주)

## (4) 가격전망

## 실물경기 침체의 영향으로 하반기 주택, 토지가격 보합세에 그칠 전망

- 2009년 하반기에도 국내의 경제여건은 여전히 불확실성이 높아 상·하방 리스크가 존재하며 부동산시장은 심각한 가격 하락의 가능성은 크게 낮아졌으나 전반적인 침체 양상은 지속될 전망이다.
  - 실물경기의 침체가 당초 우려했던 수준보다 심각하지 않은 것으로 나타나나, 이는 저금리와 상반기 중 정부 재정지출의 확대에 의한 결과임.
  - 올 하반기는 상반기에 비해 재정지출 감소가 불가피한데다가 수출경기 역시 상반기보다 어려울 것으로 예상되는 등 악재가 도사리고 있어 본격적인 회복을 기대하기 어려울 것으로 전망됨
  - 부동산 가격은 1/4분기쯤에 저점을 확인한 것으로 판단되나 하반기 추가적인 상황 개선을 기대하기는 어려울 것으로 판단되어 전체 시장은 지난해와 비슷한 수준을 유지하거나 1% 내외의 상승에 그칠 것으로 전망됨.
  - 다만 국지적인 특정 지역이 이슈가 되는 시장상황은 하반기에도 지속될 것으로 예상됨.
- 토지시장은 국지적 개발호재에 따른 가격 변동성은 클 수 있으나, 수도권외의 상승세가 전국적으로 확산되기는 쉽지 않을 것으로 전망됨.
- 주택시장은 수도권과 지방, 아파트와 아파트 외 주택으로 이원화되어 움직일 것으로 예상되나 전체 주택시장은 보합세 수준의 변동에 그칠 것으로 전망됨.
- 전세가격은 아파트 입주물량의 감소, 매매 수요의 전세 이전 등의 효과에 따라 매매가격보다는 변동성이 커 하반기에만 2~3%정도의 상승이 예상됨.
  - 하반기 중소형 주택의 전세가격은 상대적으로 높은 가격 상승세가 예상되며, 이러한 추이는 내년의 전체 주택의 전세가격 상승요인이 될 것으로 판단됨.

&lt;표 41&gt; 2009년 전국 토지 및 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2007년	2008년						2009년 <sup>①</sup>		
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기	연간	
토 지	3.8	1.2	1.5	1.2	-4.1	-0.3	0.1	0~1	0~1	
주택	매매	3.1	1.4	2.1	0.8	-1.2	3.1	-0.2	0~1	0~1
	전세	2.6	1.1	1.2	0.7	-1.3	1.7	0.4	2~3	2~4

주 : 토지가격은 한국토지공사 지가동향, 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

## Ⅲ. 전망의 시사점과 향후 과제

## 1. 전망의 시사점

## 경기 회복속도나 내용적 측면 모두 지역별 차별화 심화

- 글로벌 금융위기에 의한 전 세계 주요국들의 자산 가격 하락에도 불구하고 국내 부동산 시장은 상대적으로 하락폭도 적고 기간도 짧게 진행됨으로써 최악의 상황은 모면한 것으로 판단됨.
  - 국지적으로만 상승세를 나타내던 부동산 가격이 지난 4월을 기점으로 전국이 (+)로 전환된 데에는 부동산 수요의 근본적인 회복보다는 정부의 즉각적인 위기 대응\*이 효과가 있었던 것으로 판단됨.
- ※ 기준금리의 전격 인하, 부동산 수요 활성화를 위한 대폭적인 규제완화(투기지역 및 투기과열지구 해제, 취·등록세 및 양도세 감면 등)
- 그러나 상반기 부동산 경기회복을 예고해주던 지표들의 반등속도가 하반기에는 크게 둔화될 것으로 예상됨.
  - 상반기 부동산 가격 상승의 주요 원인이었던 저금리에 따른 유동성 증가, 미분양 대책 등 정부의 정책은 하반기에도 그 기조가 유지될 것으로 예상되나, 실물경기 지표의 개선이 지체되고 이미 매도호가도 크게 상승하여 금리와 정책 효과만으로 지속적인 수요 확대를 기대하기는 어려운 상황임.
  - 특히 상반기까지 이어온 부동산 시장의 침체요인인 공급(허가, 착공 등)위축, 재고적체(미분양 증가), 상업용(매장용) 부동산의 침체 등은 하반기에도 개선의 가능성이 낮아 당분간 회복상태를 나타낼 것으로 예상됨.
  - 경기 회복의 지역별 편차도 점차 심해져, 수도권과 지방의 양극화는 더욱 심화될 것으로 예상됨(수도권의 미분양 수준은 실물경기가 회복할 경우 시장에서의 해소가 가능할 것으로 예상되는 반면, 지방의 미분양 사태는 향후 경기회복에도 불구하고 해소가 쉽지 않을 것으로 예상됨).

- 당초 우려하던 부동산 경기의 극심한 침체는 일단 진정되었으나 근본적인 수요회복과 이에 따른 민간 건축부문 투자가 뒷받침되지 않는 한 현재의 상황은 일시적인 회복에 그칠 가능성이 큼.

- 지난해 말 주택건설업체들의 구조조정, 정부의 긴급한 재정투입, 금리인하와 대주단 협약을 통한 대출의 만기 연장 등으로 최악의 상황은 모면한 상태임.
- 공공의 재정투입의 효과 종료, 시중 유동성 흡수를 위한 금리 인상, 금융기관들의 대출금 회수가 이어질 경우 주택경기는 다시 급속히 냉각될 가능성이 큼.
- 지금의 안정세를 근본적인 경기회복으로 이어가기 위해서는 부동산 경기 활성화를 통한 민간투자의 회복이 반드시 필요함.

### 부동산 경기 회복에 대한 기대감에도 불구하고 공급시장은 여전히 침체

- 사상 최대 규모의 미분양으로 이미 자금 부담이 커진 건설업체들에게 분양가 상한제 등 관련 공급규제 완화의 지연, 금융기관들의 신규 대출 축소 등은 주택공급 위축요인으로 작용할 것으로 예상됨.
  - 주택건설허가 실적대비 분양비율의 증가(<표 18> 참조)는 사업여건의 개선이라기 보다는 신규 수주 감소에 따른 현상으로 파악됨.
  - 현재 신규 분양시장의 규모는 2007년 분양가 상한제 전후로 연기되었던 물량이 소진되는 과정에서 올 상반기와 같은 부진한 신축허가(주택사업승인신적)가 유지된다면 당장 내년부터 분양물량 감소가 불가피할 것으로 예상됨.
  - 특히 올해 초부터 계속 정책변화가 예고되고 있는 ‘민간택지 분양가 상한제 폐지’가 지연됨으로써 건설업체들의 신축허가 일정이 일제히 미루어지고 있는 상황임.
- 지난해부터 민간의 부진한 주택공급실적은 공공부문이 메워주고 있으나 그 규모가 최대 30%<sup>11)</sup>를 넘기 어려울 뿐만 아니라, 막대한 재정투입을 필요로 하고 있어 지속가능한 대안이 되지는 못함.
  - 재정 부담이 뒤따르는 공공의 주택건설을 규제완화를 통해 민간에게 위임시키고 재정투자를 타 부분에 적기 투입함으로써 재정운용의 효율성을 도모할 필요성이 있음.
  - 적절한 규제완화를 통한 민간건축경기의 회복은 전체 국내 경기회복에도 긍정적인 역할을 할 것으로 판단됨.

## 2. 건설업계의 대응방안과 정책과제

### (1) 건설업계의 대응방안

#### 경기 침체기의 주택수요 감만한 분양 전략 구사, 지방 미분양 해소 노력 지속

- 올 상반기 분양시장에서 수요자들이 ‘가격에 민감’해지는 소비 패턴이 나타나고 있음.
  - 최근 분양시장의 회복요인은 ‘저금리’, ‘시세보다 저렴한 분양가’, ‘신축주택에 대한 양도세 감면효과’로 당분간 분양 마케팅에서의 ‘가격’의 중요성은 유지될 전망
  - 중대형 평형으로의 교체수요는 직접적인 분양 방식보다는 임대 후 분양전환<sup>12)</sup>방식이 수요자들에게 훨씬 매력적일 것으로 판단됨.
  - 이는 우리나라의 인구구조는 여전히 주택교체에 대한 수요가 높은 35~54세의 비중이 높기는 하나 당분간 실물경기 침체로 주택교체를 지연할 가능성이 높으므로 교체수요자에 대한 직·간접적 지원이 분양주택 판매에 기여할 전망
- 중장기 주택수요 및 인구구조 변화에 대한 대비로 경쟁력 갖춘 도심형 중소형 주택상품 개발이 요구됨.
  - 정부의 공식적인 주택수요량(연간 50만호)에도 불구하고 2009년 이후 연간 세대수 증가분은 매년 1만호씩 감소, 재개발·재건축으로 인한 멸실 규모의 조정 등 중앙정부 및 지방정부의 다양한 제도개선 노력으로 멸실 규모는 점차 분산될 예정
  - 따라서 과거와는 달리 주택수요의 증가는 사실상 재정비 사업에 의한 멸실과 소득증가에 따른 교체수요에 크게 의존할 수밖에 없을 것으로 예상됨.
  - 2000년 이후 우리나라의 주택공급은 정부의 목표량에 거의 미치지 못하면서(2002년과 2007년 두개 연도에만 초과 달성) 수도권에 한해 여전히 총량적 수급불균형이 예상되나 1~2인가구의 빠른 증가, 수명연장에 따른 고령인구의 증가, 서비스 중심의 산업구조 등 사회경제 변화로 총량적인 주택수요 안에서 주택의 보유 패턴이나 이용패턴의 변화가 매우 다양해 질 것으로 예상됨.
  - 우선 인구구조의 변화는 도시의 주택수요를 크게 증가시켜 출퇴근 거리 단축, 교통시설 관련 에너지 절감 등 녹색성장에도 부합한 패턴 변화가 예상됨.
  - 1~2인가구의 증가와 고용여건, 저금리 상황은 월세시장으로의 전환을 용이하게 하여 과거보다 주택임대시장의 여건을 크게 개선시킬 것으로 예상됨.
  - 주택에 대한 투자도 고가 대형주택의 자본이득에서 중소형 주택에 대한 운영소득 중심으로 전환될 가능성이 큼. 따라서 지금과 같이 고급일변도의 대형 아파트 공급보다는 다양한 중소형 고급주택 및 서비스 주택에 대한 상품개발이 요구됨.

11) 공공부문의 연간 주택공급실적은 임대주택을 포함해 약 12~15만호로 총 주택공급실적을 약 45~50만호로 예상했을 때 공공부문의 비중은 최대30%에 불과함.

12) 국토해양부에 따르면 10년 임대주택의 분양전환시기를 현행 10년에서 5년으로 단축(임대주택법 시행령 개정, 6월말 시행 예정)(2009.5.18)

- 향후 거시경제 여건이 회복된다면 국내 주택시장은 다시 한번 경기 상승과 수급불균형에 따른 호황이 예상되나 과거와는 그 크기나 패턴이 크게 달라질 것으로 예상됨.
- 주택건설업체들은 당장은 지금의 위기 타개는 물론 위기 이후의 주택시장에 대한 청사진을 염두에 둔 사업 및 조직의 정비가 요구됨.

## (2) 정책과제

### 수도권에서는 민간주택공급 확대 유도, 지방은 미분양 주택해소에 주력

- 분양가 상한제 폐지, 등 주택공급확대를 위한 제도 개선의 조속한 시행이 요구됨.
- 실물경기 침체의 영향으로 수도권 주택시장이 안정세를 나타내고 있으며 여전히 과잉공급의 시장으로 인식되고 있으나, 가구수 증가 및 주택보급률 수준을 감안할 때, 경기가 회복될 경우 지금의 공급 수준으로는 수급 불균형이 우려됨.
- 따라서 수도권 지역의 경우 경기회복기를 준비하여 주택공급 규모를 좀 더 확대해 나가야 할 것임.

※ 2004년 이후 수도권의 주택공급실적(신축 허가)는 연21만호 수준에 불과하였으며 단 분양가 상한제 시행의 영향으로 2007년에만 30만호를 기록함. 참고로 정부의 주택건설종합계획상의 수도권 주택공급계획물량은 연간30만호에 이름.

- 주택공급활성화를 위해서는 민간택지 분양가 상한제의 조속한 폐지가 필요하며, 도심지 내 주택공급활성화를 위한 재개발·재건축 관련 규제의 조속한 시행이 요구됨.
- 민간택지의 분양가 상한제 폐지에 대해서는 조속한 입법 추진으로 공급시장에서의 예측 가능성을 부여해야 할 것임.
- 지난해와 올해 초 정부는 다양한 재개발·재건축 관련 규제완화를 시도하였으나, 법과 지방자치단체의 조례의 불일치, 용산 사태 등으로 인한 추가적 제도변화로 아직 본격적인 사업시행이 이루어지지 않고 있음.
- 주택전세가격이 상승하는 등 주택시장의 가격 상승기에는 재개발·재건축 사업시행에 따른 많은 부작용(멸실에 따른 이주수요 증가, 가격 불안에 의한 선행수요 증가 등)이 예상되므로 비교적 주택시장이 안정된 시기에 재개발·재건축 사업이 활발하게 진행하도록 하여야 할 것임.
- 지방 미분양 주택 해소에 대한 지속적인 노력과 지원이 요구
- 주택시장이 국지적으로나마 상승세로 전환되면서 지방 미분양 주택의 심각성이 부각되지 않고 있으나, 이는 근본적인 문제가 해결된 것이 아니므로 기업과 정부 모두 지속적인 해결의지를 가져야 함.

- 금리인하, 대출만기 연장 등으로 지방의 미분양 부채를 아직은 개별 건설기업들이 부담하고 있으나, 근본적인 해결이 계속 지연된다면 1차적으로는 해당기업과 금융기관의 부채조정, 2차적으로는 해당지역 경제 침체 등으로 확산될 가능성이 큼.
- 특히 공공기관 지방 이전 등의 사업으로 추진되고 있는 각종 택지조성사업이나 주택건설사업들의 물량까지 추가될 경우 지방의 미분양 사태는 더욱 악화될 가능성이 큼.

### 과잉 유동성을 우려한 정책개입 시기의 적절성을 고려해야

- 정부는 최근 일부 주택시장의 빠른 회복세를 저금리에 따른 유동성 장세의 결과로 인식, 대출규제(LTV, DTI 등) 및 수요억제(규제지역 추가 지정) 정책의 재도입을 검토하는 것으로 알려짐<sup>13)</sup>.
- 금융당국의 우려는 공감하나, 거시경제 여건이나 부동산 시장 내부의 상황으로 볼 때, 과거 규제의 재도입은 바람직하지 않으며, 시기적으로 적절하지 않다고 판단됨.
- 오랜 침체 끝에 잠시 회복세를 보이고 있는 주택분양시장의 경우 가계대출 등의 규제가 재가될 경우 급격한 위축이 예상됨.
- 신규 분양시장의 침체는 사상 최대의 미분양 적체와 함께 주택건설업체들의 경영악화를 심화시킬 것으로 예상되며 이는 다시 금융기관의 부실채권 증가로 이어져 더블 딥(Double Deep)의 단초를 제공할 가능성이 큼.
- 가계에 대한 대출규제는 특정지역, 특정자산에 한시적으로 가해지는 LTV 및 DTI 규제가 아닌 금융기관들의 대출시스템 개선을 통한 건전성 강화를 유도하는 것이 바람직
- 특정 지역(예: 강남3구), 특정자산(6억 원 초과주택)에 대한 금융 규제는 주택시장의 수요를 왜곡시켜 중저가 주택밀집 지역의 주택가격을 오히려 상승시키는 부작용을 초래함.
- ※ 투기 지역내 6억 원 초과주택에 대한 대출규제로 2006~2007년에는 중소형 주택의 가격이 상대적으로 큰 폭의 상승, 서민층의 주거불안 초래
- 특히 기업의 고용조정 및 구조조정으로 인해 실질소득이 감소하고 있는 가계가 증가하는 가운데, 생활자금으로서의 주택담보대출수요 증가가 예상되므로 일률적인 주택담보대출 규제의 재시행에는 신중할 필요가 있음.

13) 조선일보(2009.6.19)는 금융감독원 "주택대출 비상 점검" 기사에서 정부가 부동산시장이 이상 과열현상을 보일 경우 현재 수도권 투기과열지구와 서울 강남 3구에만 적용되는 LTV와 DTI 규제를 비투기지역으로 확대하는 방안도 신중히 검토하고 있는 것으로 밝혔다.