

● 주택분양가 상한제 정책 토론회

분양가 상한제 폐지에 따른 주택가격 변동

2009.11. 16.

권 주 안 금융경제연구실장



住宅産業研究院
KOREA HOUSING INSTITUTE

발 표 순 서



문제의 제기



분양가 상한제에 대한 통념



분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석



결론 : 시사점

I . 문제의 제기

- 이명박정부 출범 후, 친시장정책을 표방하면서 주택관련 규제 완화
- 최근 주택가격 상승 우려에 기초하여 상한제 폐지 논리 약화
 - ▶ 상한제 폐지 시, 단기적으로 분양가격과 주택가격 상승은 불가피
- 미분양 물량 적체와 보금자리주택 공급에 따른 영향으로 분양가격 상승폭은 크지 않을 것으로 전망
 - ▶ 주택보급률 증가로 인한 잔여 잠재수요층 약화로 분양가격 인상요인은 매우 작음
- 상한제 폐지로 인한 가격 변동을 예측/분석
 - ▶ 상한제 폐지 타당성

II. 분양가 상한제에 대한 통념

1

분양가 상한제는 주택가격을 안정시킬 수 있다

- ▶ 주택공급 위축 장기화 → 공급 위축으로 인한 주택가격 불안정성 증대
- ▶ 분양시장 ≡ Lotto → 주택공급시장의 교란 확산
시세차익 → 분양시장 과열 → 주택가격 상승

2

분양가 상한제가 폐지되면 분양가격이 많이 상승한다

- ▶ 서울 재건축 아파트 일반분양분 분양가격
 - 분양가 상한제 적용 배제
 - 분양가격은 시세 대비 평균 106.2%
 - 30평대 이하는 평균 95.8%/ 40평대 이상은 평균 117.9%
 - 분양가격 산정방식
 - Mark-up pricing : 주변 시세에 연동
 - 인근 주택시장 특성과 전반적인 시장 상황 반영

아파트 명	분양일자	위치	시세 대비 분양가 비율(%)
동원데자뷰	08년1월	마포구 망원동	88.3~91.9
두산위브트레지움	08년4월	서초구 서초동	82.5~92.5
강서센트레빌	08년9월	강서구 방화동	85.4~115.0
반포자이	08년12월	서초구 반포동	91.0~163.5
반포래미안	09년7월	서초구 반포동	56.1~131.6

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

분석 개요

아파트 가격 결정식 추정(1999-2008)

- ✓ 서울, 수도권 구분
- ✓ 주거용 지가/ 근로자 월평균 소득/ 회사채수익률/ 분양가격/ 주거용건축허가면적 등을 변수로 사용하여 아파트 가격 추정

추정 결과에 기초하여 모의실험 수행

- ✓ 분양가격 상승 : 5%, 10%, 15%
- ✓ 주택공급 증가 : 10%, 20%, 25%를 가정하여 모의실험

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석



아파트가격 결정식 추정 / 서울

변수명	계수값	t-값	변수명	계수값	t-값
상수항	-0.0346	-3.5457	서울 분양가격(-11)	0.1137	1.8909
서울 주거용 대지 지가지수(-3)	0.4665	1.9845	분양가격 장기효과(sum of lags)	1.5026	4.1773
근로자 가구당 월평균 소득	0.8656	6.4662	서울 주거용 건축허가면적(0)	0.0265	2.1349
3년만기 회사채 수익률(-1)	0.1232	2.8110	서울 주거용 건축허가면적(-1)	0.0333	2.8937
서울 분양가격(0)	0.0955	2.4098	서울 주거용 건축허가면적(-2)	0.0360	3.2023
서울 분양가격(-1)	0.1084	2.9095	서울 주거용 건축허가면적(-3)	0.0347	3.1203
서울 분양가격(-2)	0.1190	3.3783	서울 주거용 건축허가면적(-4)	0.0293	2.7080
서울 분양가격(-3)	0.1275	3.7964	서울 주거용 건축허가면적(-5)	0.0198	1.9205
서울 분양가격(-4)	0.1336	4.1279	서울 주거용 건축허가면적(-6)	0.0063	0.6338
서울 분양가격(-5)	0.1375	4.3145	서울 주거용 건축허가면적(-7)	-0.0113	-1.1042
서울 분양가격(-6)	0.1392	4.2888	서울 주거용 건축허가면적(-8)	-0.0330	-2.7363
서울 분양가격(-7)	0.1386	4.0193	서울 주거용 건축허가면적(-9)	-0.0587	-3.7566
서울 분양가격(-8)	0.1357	3.5505	서울 주거용 건축허가면적(-10)	-0.0885	-4.2513
서울 분양가격(-9)	0.1306	2.9827	허가면적 장기효과(sum of lags)	-0.0058	-0.0523
서울 분양가격(-10)	0.1233	2.4111			
Adjusted R-squared	0.8545				
Durbin-Watson stat	2.1142				

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

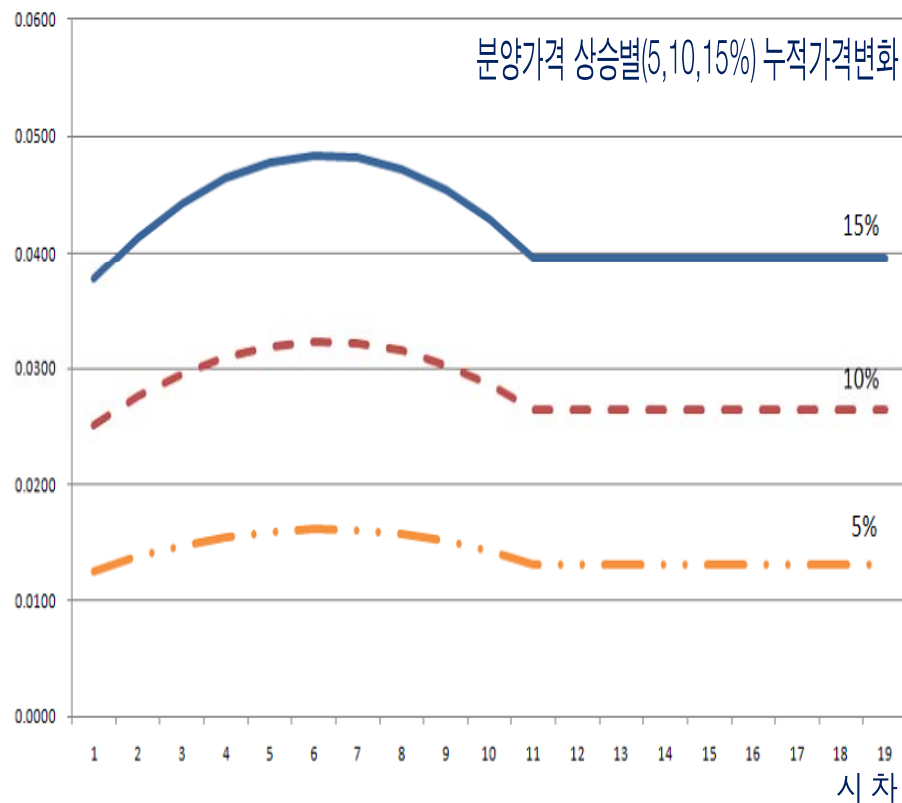
▶ 아파트가격 결정식 추정 / 수도권

변수명	계수값	t-값	변수명	계수값	t-값
상수항	-0.0656	-3.6054	수도권 분양가격(-14)	0.2135	4.6052
수도권 주거용 대지 지가지수(-6)	1.2706	2.8551	수도권 분양가격(-15)	0.2311	5.0558
근로자 가구당 월평균 소득	0.0081	0.1272	수도권 분양가격(-16)	0.2425	5.3654
수도권 분양가격(0)	0.0037	0.1358	수도권 분양가격(-17)	0.2426	5.4688
수도권 분양가격(-1)	0.0870	2.2777	수도권 분양가격(-18)	0.2250	5.2124
수도권 분양가격(-2)	0.1382	2.7790	수도권 분양가격(-19)	0.1827	4.2135
수도권 분양가격(-3)	0.1653	2.8745	수도권 분양가격(-20)	0.1076	2.1574
수도권 분양가격(-4)	0.1753	2.8389	분양가격 장기효과(sum of lags)	3.5035	3.4782
수도권 분양가격(-5)	0.1743	2.7522	수도권 주거용건축허가면적(0)	-0.0426	-4.5954
수도권 분양가격(-6)	0.1676	2.6547	수도권 주거용건축허가면적(-1)	-0.0315	-3.9417
수도권 분양가격(-7)	0.1593	2.5796	수도권 주거용건축허가면적(-2)	-0.0238	-3.2509
수도권 분양가격(-8)	0.1527	2.5599	수도권 주거용건축허가면적(-3)	-0.0196	-2.8591
수도권 분양가격(-9)	0.1502	2.6281	수도권 주거용건축허가면적(-4)	-0.0187	-2.9587
수도권 분양가격(-10)	0.1531	2.8117	수도권 주거용건축허가면적(-5)	-0.0212	-3.5709
수도권 분양가격(-11)	0.1619	3.1259	수도권 주거용건축허가면적(-6)	-0.0272	-4.2520
수도권 분양가격(-12)	0.1760	3.5626	수도권 주거용건축허가면적(-7)	-0.0365	-4.3788
수도권 분양가격(-13)	0.1940	4.0801	허가면적 장기효과(sum of lags)	-0.2210	-4.4999
Adjusted R-squared	0.9430				
Durbin-Watson stat	2.4715				

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

▶ 모의실험 / 서울

《공급이 증가되지 않은 경우》



▶ 아파트 가격은 6분기부터 상승세 둔화

✓ 최고 1.6~4.8%까지 상승 이후 둔화

✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 1.6% 상승

▶ 11분기부터 안정세 회복

✓ 1.3~3.9% 상승률 유지

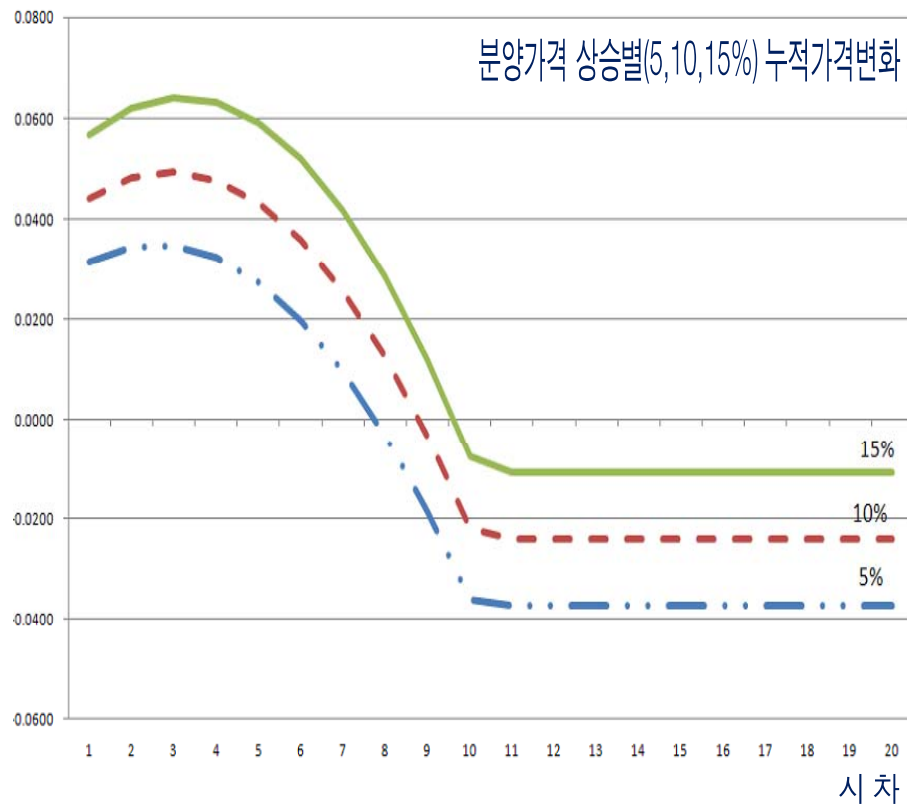
✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 1.3% 상승

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

▶ 모의실험 / 서울

《공급이 10% 증가할 경우》



▶ 아파트 가격은 3분기부터 상승세 둔화

✓ 최고 3.4~6.4%까지 상승 이후 둔화

✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 3.4% 상승

▶ 8~10분기부터 안정세

✓ -1.1~3.7% 상승률 유지

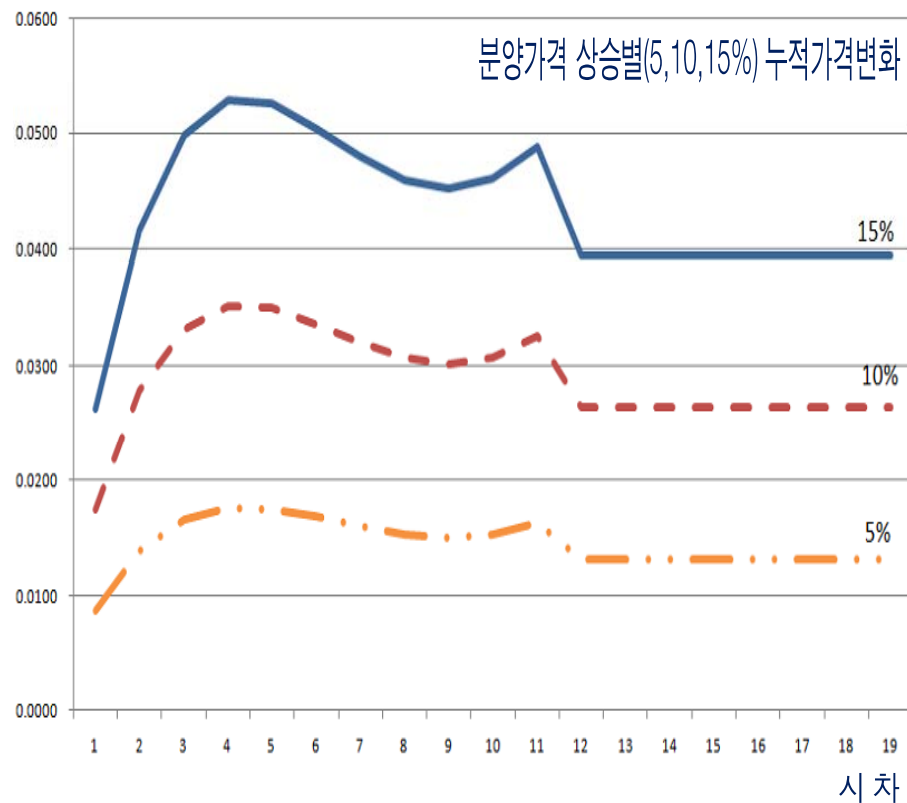
✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 3.7% 하락

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

▶ 모의실험 / 수도권

《공급이 증가되지 않은 경우》



▶ 아파트 가격은 4분기부터 상승세 둔화

✓ 최고 1.8~5.3%까지 상승 이후 둔화

✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 1.8% 상승

▶ 12분기부터 안정세 회복

✓ 1.3~4.0% 상승률 유지

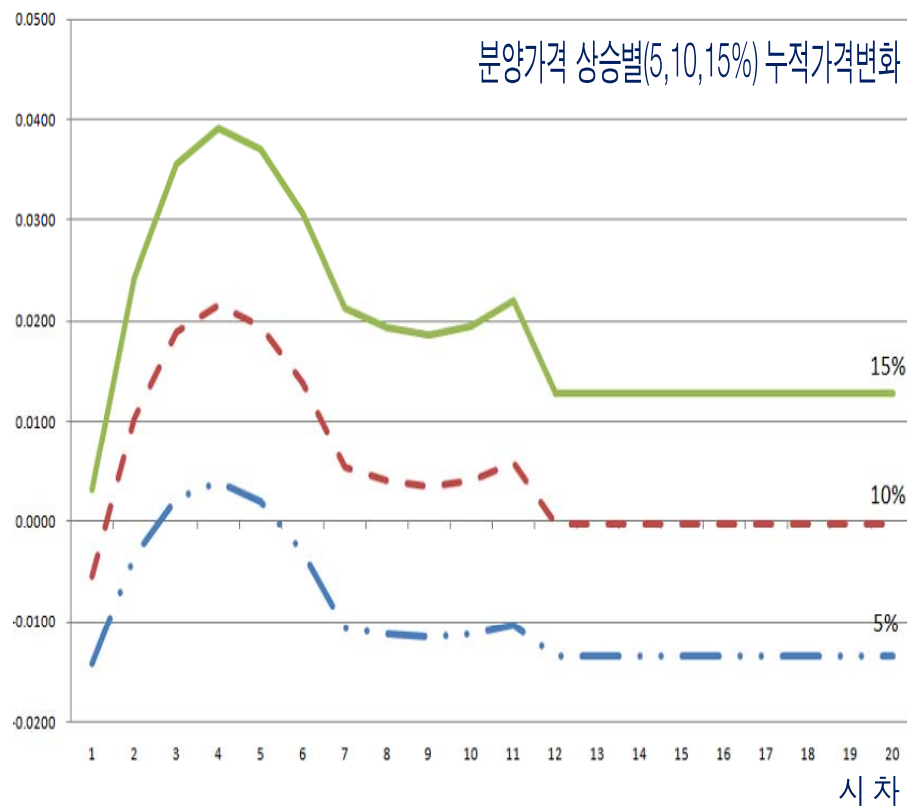
✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 1.3% 상승

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

▶ 모의실험 / 수도권

《공급이 10% 증가할 경우》



▶ 아파트 가격은 4분기부터 상승세 둔화

✓ 최고 0.4~3.9%까지 상승 이후 둔화

✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 0.4% 상승

▶ 6분기, 12분기부터 안정세

✓ -1.4~1.3% 상승률 유지

✓ 분양가격 5% 상승

→ 아파트가격 1.4% 하락

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

▶ 모의실험 요약

《서울 아파트 가격》

분양가 상승률		5%		10%		15%	
주거용건축허가면적 증가율	구 분	시차 (분기)	아파트가격 변화율(%)	시차 (분기)	아파트가격 변화율(%)	시차 (분기)	아파트가격 변화율(%)
10%	최고 상승률	3	3.46	3	4.93	3	6.41
	장기 수렴	11	-3.73	11	-2.42	11	-1.10
20%	최고 상승률	2	5.49	3	6.91	3	8.39
	장기 수렴	11	-8.78	11	-7.47	11	-6.15
25%	최고 상승률	2	6.51	3	7.90	3	9.38
	장기 수렴	11	-11.31	11	-9.99	11	-8.67

Ⅲ. 분양가 상한제 폐지 후 주택가격 변동 분석

▶ 모의실험 요약

《수도권 아파트 가격》

분양가 상승률		5%		10%		15%	
주거용 건축허가면적 증가율	구 분	시차 (분기)	아파트가격 변화율(%)	시차 (분기)	아파트가격 변화율(%)	시차 (분기)	아파트가격 변화율(%)
10%	최고 상승률	4	0.40	4	2.16	4	3.91
	장기 수렴	12	-1.35	12	-0.03	12	1.29
20%	최고 상승률	4	-0.97	4	0.79	4	2.55
	장기 수렴	12	-4.01	12	-2.69	12	-1.38
25%	최고 상승률	4	-1.65	4	0.11	4	1.87
	장기 수렴	12	-5.34	12	-4.03	12	-2.71

IV. 결론 : 시사점

1 주택공급이 증가되지 않아도 아파트 가격은 상한제 폐지 직후 상승하나 이후 하향 안정세로 전환

아파트 가격 상승은 단기 현상에 불과

2 주택공급이 증가한다면 아파트 가격은 하락세 시현 가능

공급확대를 통해 주택가격 안정 도모 가능

※ 분양가격과 주택공급의 1:1관계분석 잠정결과 → 분양가격에 대한 공급 탄력성은 0.749로 양(陽)의 관계
(주택 200만호 건설을 통한 대량 주택공급으로 가격 안정 경험)

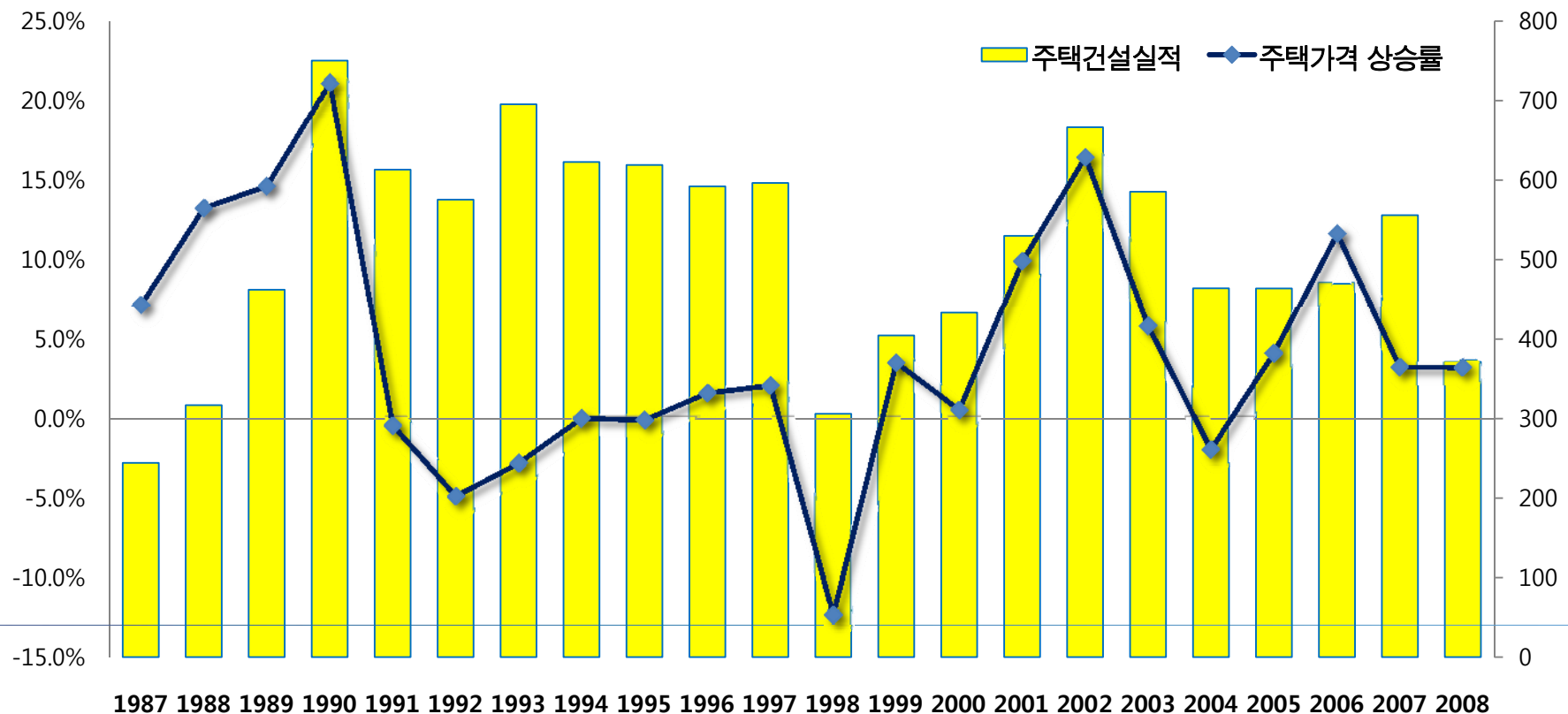
3 아파트 가격 안정화 효과 : 서울 > 수도권

- 공급 제한 요인이 많은 서울의 경우, 공급확대 대책 동시에 마련 필요
- 주택공급을 억제하는 원인 제거 시, 가격 안정 효과 극대화 가능

IV. 결론 : 시사점

주택공급과 주택가격 변화

- ▶ 1990년도 이후 가격 안정세 유지는 1980년대 말 주택공급 확대에 기인
- ▶ IMF 외환위기 시 주택공급 감소는 이후 주택가격 상승으로 이어졌음



An aerial photograph of a dense urban landscape, likely Tokyo, featuring a river, a large stadium, and numerous skyscrapers. The image is faded and serves as a background for the text.

감사합니다