

## 최근 주택시장 규제의 문제점과 시장 정상화를 위한 정책 방향

- 신규·재고주택 시장간 순환장애를 중심으로 -

**2010. 2. 11**

두성규

허윤경

■ 문제제기 .....	4
■ 최근 주택시장 규제의 현황 : 금융, 세제, 공급가격 .....	5
■ 규제의 과급효과 및 문제점 .....	9
■ 규제의 접근방식과 시장순환 장애 .....	17
■ 시장정상화를 위한 정책방향 및 과제 .....	23



## 요 약

- ▶ 최근의 부동산 관련 금융, 세제, 공급가격 등 각종 규제의 현황과 이들 규제가 시장에 미치는 영향과 효과를 살펴보고, 부동산시장의 회복 및 정상화를 위한 개선 방안을 모색하고자 함.
- ▶ 금융규제와 한시적 세제혜택의 종료 도래, 지지부진한 분양가상한제 폐지 등 신규주택과 재고주택에 대해 전방위적 규제가 이루어지고 있음.
  - 수도권 전역에 대해 LTV(주택담보인정비율), DTI(총부채상환비율)가 강화되어 은행권과 비은행권까지 시행되고 있음.
  - 2010년 2월 11일 양도세 한시 감면 혜택이 종료되고 이와 함께 다주택자 양도세 감면 및 미분양주택 취득등록세 감면도 연내 종료될 예정임.
  - 분양가상한제의 전면 폐지 또는 일부 적용 배제 등을 내용으로 하는 3가지 형태의 「주택법」 개정안이 국회에 상정 및 계류 중에 있으나 입법 과정은 여전히 지지부진
- ▶ 경기가 구조적 회복단계로 진입하지 못했음에도 불구하고 각종 규제에 의한 복합적 파급효과로 인해 거래량 급감, 미분양 증가, 공급감소 등 많은 문제점이 양산
  - 금융규제 이후 강남3구가 선행적으로 거래량이 급감하였으나, 가격 하락폭은 수도권 외곽이 더 크고 앞으로 거래량도 후행하여 급감할 가능성이 높음.
  - 분양물량 단기쏠림으로 인해 미분양이 8개월 만에 증가세로 돌아섰고 양도세 한시 감면 종료로 앞두고 2010년 1월까지 집중된 분양물량을 고려할 때 미분양 증가세는 앞으로도 계속 이어질 것임.
  - 미분양 물량 중 준공후 미분양 물량 비중이 지속적으로 증가하고 있어 악성 미분양이 적체되고 있는 것으로 판단됨.
  - 분양가상한제 적용, 미분양 증가 등에 따라 공급물량이 급감하였고, 민간부문의 부진은 외환위기 이후 최악 수준임(전체 물량에서 민간부문 비중, 1998년 57.2%, 2002년 81.4%(최고치) 2009년 55.9%).
  - 주택시장의 악재로 분양위험과 재무위험이 확대됨에 따라 PF 사업이 부진하여 민간투자를 활용한 경제 활성화에 오히려 부담으로 작용하고 있음.
- ▶ 현행 주택시장 규제정책은 신규주택시장과 재고주택시장에 대한 이원적 접근 방식을 취하고 있어 시장간 순환과정에 장애물로 작용하고 있음.
  - 재고주택을 보유한 소유자가 신규분양주택을 구매하기 위해서는 재고주택의 처분이 원활히 이루어져야 함.
  - 현재의 금융, 세제 정책들은 신규주택과 재고주택간 순환과정의 장애물로 작용하고 있으므로 정책간 조율을 통해 시장 내부적 순환성을 확보하는 것이 중요함.
  - 양도세 한시 감면을 연내까지 연장하여 경기 연착륙을 유도하고, 금융규제는 매매가격과 함께 거래량 급감이 우려되는 수도권 지역(서울 제외)에 대해서 완화조치를 통해 경기 활성화를 유도해야 함.
  - 분양가상한제는 전면 폐지가 원칙이나, 시장상황 및 효과를 고려하여 단계별 접근을 통해 공급시장 정상화를 모색할 수 있을 것임.

## I. 문제 제기

- 글로벌 금융위기를 겪으면서 거래량 급감과 가격 급락 등으로 추락을 거듭하던 국내 주택·부동산시장은 2009년 1/4분기 경과 시점을 전후하여 경기회복을 위한 정책당국의 재정투자에 힘입어 거래심리가 다소 회복되기 시작함.
- 서울 강남지역이나 인천 송도·청라지구 등 수도권 일부에서는 아파트를 중심으로 거래량의 증가와 함께 2009년 3/4분기 들어 고점 대비 90% 이상의 시세를 회복하기도 함.
- 그러나 서울 강남권을 중심으로 재건축 물량의 가격이 급등하고 인천 등 수도권 일부 지역에서 분양열기가 고조되면서, 가계부채 증가로 인한 부실 심화와 부동산가격의 버블 형성 등을 우려한 정책당국이 가계대출 억제 등 금융규제를 강화한 이후 주택시장은 대부분의 지역(서울 강남 3구 제외)에서 침체국면으로 접어들.
- 금융규제는 LTV(Loan to Value ; 주택담보인정비율)와 DTI(Debt to Income ; 총부채상환비율) 강화에 중점을 두고 있으며, DTI규제가 은행권(2009.7)에 이어 제2금융권(2009.10)에까지 확대되면서 저소득 실수요자의 주택구입능력 저하와 수요층 전반의 구매심리 위축을 초래하여 주택거래 전반적으로 경색현상이 심화되고 있음.
- 주택시장에 미치는 금융규제의 충격과가 클 것으로 예상하여 정책당국은 DTI규제의 적용대상에서 집단대출을 제외하고 있음. 그러나 주택거래 위축으로 기존 보유주택의 처분을 통한 분양대금의 잔금확보가 어려워짐에 따라 분양시장의 수요자들이 대거 이탈할 수밖에 없는 상황이 전개되면서 결과적으로는 분양시장도 금융규제로 인한 영향권에서 벗어나지 못하고 있음.
- 또한 경상수지를 비롯한 몇 가지 경제지표의 호전으로 경기회복이 점차 가시화될 것이라는 기대감이 높아지고는 있지만, 2010년 정부가 가장 큰 정책목표를 고용창출에 둘 정도로 실업률이 고공행진을 거듭하고 있다보니 구매심리의 위축뿐만 아니라 실질적인 구매능력도 더욱 취약할 수밖에 없는 실정임.
- 공급측면에서도 2009년 상반기에 처리될 것으로 기대되었던 분양가상한제 폐지법안의

통과는 정치적 상황의 회오리 속에 해를 넘긴 상태이며, 정책당국은 올해 1/4분기 처리를 목표로 추진하고 있지만 그 가능성은 여전히 불확실한 상태임.

- 주택건설업계의 가장 큰 부담 요인인 미분양 적체물량은 2009년 부동산시장이 다소 활기를 띠 때 조금씩 줄어들었으나 시장상황이 침체국면으로 접어들자 다시 증가세로 바뀌고 있음. 미분양 해소에 다소나마 긍정적으로 기여하던 양도세와 취득등록세의 감면혜택도 그 종료시기가 임박하거나 대부분 올해 안으로 예정되어 있어 앞으로 주택시장의 수요심리 회복은 더욱 악화될 가능성이 큼.
- 특히, 중국의 지급준비율 인상과 미국의 은행개혁안 등의 발표로 출구전략에 대한 논의가 가시화될 경우 국내 민간경기의 회복속도 및 폭도 상당히 제한적일 수밖에 없는 바, 최근과 같은 국내·외 경제적 환경변화의 가속화는 주택시장의 위축 심화 등 부정적 영향으로 이어질 수 있다는 점에서 적절한 정책적 대응의 필요성이 커지고 있음.
- 본 연구에서는 앞에서 언급한 바와 같이 주택·부동산시장의 환경 변화를 중심으로 현재 가장 쟁점이 되고 있는 부동산관련 금융규제, 한시적 세제혜택, 분양가상한제 등 규제의 현황과 이들 규제가 시장에 미치는 영향과 효과를 살펴보고, 부동산시장의 회복 및 정상화를 위하여 향후 어떠한 개선방안이 필요한지 검토해보았음.

## II. 최근 주택시장 규제의 현황 : 금융, 세제, 공급가격

### 1. LTV·DTI 등 금융규제 현황

#### □ 수도권 LTV(주택담보인정비율) 강화

- 가계신용이 2009년 3/4분기 들어 712조원까지 급증하고, 은행권의 주택담보대출도 259조원까지 증가함.
- 가계신용과 주택담보대출의 지속적인 증가는 금융건전성 확보 및 금융시스템 불안요인으로 지목됨.
- 주택담보대출이 급증하면서 가계의 채무부담능력 악화 가능성에 대한 우려가 제기됨

- 에 따라 2009년 7월 7일 수도권 신규대출부터 LTV 강화 조치가 적용되고 있음.
- 주택담보대출 리스크 증가지역에 대해 금융감독원이 은행 스스로 리스크관리를 강화  
토록(기준 60% 이내 → 50% 이내) 요청
  - 주요 내용은 이미 강화된 금융규제가 적용되고 있는 투기지역(강남 3구)을 제외한 수도권(서울, 인천, 경기) 전역에 대해 LTV를 아래 <표 1>과 같이 강화
  - 다만, 서민·실수요자 배려 및 원활한 주택공급 지원을 위해 전 금융기관 합산하여 5천만원 이하의 소액대출, 이주비·중도금·잔금대출 등을 위한 집단대출, 미분양주택 담보대출 등의 경우는 적용대상에서 제외

&lt;표 1&gt; LTV 규제 강화 내용

만기	아파트(주상복합 포함)		주 택	
	변경전	변경후	변경전	변경후
3년 이하	60% 이내	50% 이내	60% 이내	50% 이내
3년 초과 ~ 10년 이하	60% 이내	50% 이내	60% 이내	좌동
10년 초과	담보가액 6억원 초과	60% 이내	50% 이내	60% 이내
	담보가액 6억원 이내	60% 이내	좌동	좌동
10년 이상 분할상환 <sup>주)</sup>	70% 이내	좌동	70% 이내	좌동

주 : 1년 이내에 한국주택금융공사에 매각하거나 자체 유통화계획이 있는 고정금리부 대출(거치기간 1년 이내, 총부채상환비율 40%이하)을 말함

## □ 수도권 DTI(총부채상환비율) 강화

&lt;표 2&gt; DTI 규제 강화 내용

구 분		DTI 기본 비율		
담보가치	대출금액	현행	확대적용(2009. 9. 7 이후)	
		투기지역	서울 (투기지역제외)	인천·경기
6억원 초과 (소유권 취득일로 부터 3개월 이내)	5천만원 초과	40%	50%	60%
	5천만원 이하	-	-	-
6억원 초과 (소유권 취득일로 부터 3개월 경과)	1억원 초과	40%	50%	60%
	5천만원 초과 1억원 이하	50%		
	5천만원 이하	-		
3억원 초과 6억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%
	5천만원 초과 1억원 이하	50%		
	5천만원 이하	-		
3억원 이하	국민주택 규모초과	1억원 초과	50%	60%
		5천만원 초과 1억원 이하		
		5천만원 이하		
	국민주택 규모이내	5천만원 초과	50%	60%
		5천만원 이하	-	-

- LTV 강화조치에도 불구하고, 수도권을 중심으로 주택담보대출 증가세가 둔화되지 않자 은행이 자율적으로 리스크관리를 강화하도록 추가 금융규제 조치의 일환으로 2009년 9월 7일부터 DTI 규제를 강화하여 시행하고 있음.
- 시행지역 및 적용제외 대상은 LTV강화의 경우와 동일하게 수도권에 한하고 소액대출은 제외함.
- 이후 금융규제를 회피하기 위한 대출신청이 비은행권에 집중되자 이른바 ‘풍선효과’를 개선하기 위하여 보험사, 상호금융회사, 저축은행, 여신전문 금융기관 등 제2금융권에 대해서도 2009년 10월 12일부터 신규대출에 대한 LTV 및 DTI적용 강화

## 2 세제 관련 규제 현황

### □ 경기침체 회복미분양 적체 해소 등을 위한 세제 관련 감면 혜택 종료 도래

- 신규 및 미분양 주택에 대한 5년간 양도세 감면 혜택이 2월 11일자로 종료될 예정임.
- 2009년 2월 미분양주택 해소 등 경제 활성화를 위해 정부는 2010년 2월 11일까지 취득하는 신축·미분양주택에 대해 5년간 양도세 면제 혜택을 부여함.
- 현재 서울을 제외한 과밀억제권역(전용 149㎡이하)은 60%, 과밀억제권역 외 지역은 100% 면제 혜택 부여
- 5년 경과 후 양도시 5년간 발생한 양도소득금액에 대해서는 공제하고, 나머지에 대해서는 일반세율(6~35%) 적용
- 세제 혜택은 매매계약을 체결한 경우(계약금 납부한 경우도 포함)에 국한
- 양도세 감면 혜택은 2010년 2월 11일에 종료될 예정
- 한시적으로 기본세율을 적용하고 있는 다주택자 양도세 감면 조치도 2010년 12월 31일을 기점으로 종료될 예정임.
- 2009년 ‘3.16세제개편’을 통해 시행된 다주택자 양도세 감면조치는 2010년 12월 31일까지 양도하는 2주택 이상 다주택자에 대해서 한시적으로 기본세율 적용
- 다만, 투기지역 안에서는 기본세율에 10%를 가산해서 최고 45% 세율로 과세
- 2011년 이후부터는 다시 본래대로 2주택자는 50%, 3주택자 이상은 60%로 종과세
- 전국적으로 시행되고 있는 미분양주택의 취·등록세 추가 감면 조치(75%)도 2010년 6

월 30일자로 종료될 예정임.

- 지방 미분양 아파트 거래 활성화의 일환으로 2008년 '6.11대책'을 통해 지방 비투기지역 소재 미분양 아파트 취득시 '취·등록세 추가 50% 감면'을 2009년 '2.12대책'을 통해 수도권 전역으로 확대하여 시행중
- '6.11대책'에서는 2009년 6월 30일까지 한시적으로 적용하기로 했으나, 미분양 적체가 심화되면서 2010년 6월 30일까지 취득(2009년 2월 12일 현재 미분양주택에 국한)하는 경우로 연장
- 이에 따라 2010년 7월 1일 이후에는 취·등록세율이 1.1~1.75%에서 4.4~4.6%로 환원

### 3. 주택 공급가격 규제 현황

#### □ 분양가상한제 폐지에 대한 입법과정 지지부진

- 시장경제질서에 반하는 분양가상한제에 대해 많은 논의 끝에 정부와 국회의원을 중심으로 2009년 초부터 제도의 전면 폐지 또는 일부 적용 배제 등을 내용으로 하는 다양한 내용의 「주택법」 개정안이 국회에 상정 및 계류 중에 있음.
- 특히, 분양가상한제 폐지 관련 계류 법안의 논의는 택지 조성 방식과 주택규모 기준별 논의가 복합적으로 이루어지고 있음.
- 그러나 분양가상한제 폐지에 따른 파급 효과를 어떻게 예상하는가에 따라 찬반 논란이 뜨거운 만큼 구체적인 방안 제시도 다양한 형태로 개진되고 있음.
- 최근에는 전면 폐지를 비롯하여 분양가상한제의 일부 적용 배제를 내용으로 하는 3가지 형태의 「주택법」 개정안이 국회에 상정 및 계류 중

#### □ 택지 조성 방식과 주택규모 기준별 분양가상한제 폐지 논의 활발

- 분양가상한제 폐지 관련 계류 법안의 논의는 택지 조성 방식과 주택규모 기준별 논의가 복합적으로 이루어지고 있음.
- 택지 조성 방식 측면에서 공공택지의 공급 주택은 토지수용권 등을 발동하여 저가로 조성한 택지에서 공급되므로 분양가상한제 및 분양원가공개제도가 유지되어야 하지만, 이와 달리 민간택지의 주택은 시장원리를 바탕으로 분양가상한제 폐지 필요



- 규모에 따른 논의의 핵심은 서민의 지속적인 주거생활 안정을 도모하기 위해 저렴한 소형주택(국민주택)은 분양가상한제가 필요하지만 중대형의 경우 시장원리에 맡기도록 하기 위해 분양가상한제 폐지 필요

※ 국민주택이란 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 수도권은 85㎡ 이하인 주택, 나머지 지역은 100㎡이하의 주택으로 정의함.

- 그 밖에 경제자유구역의 경우 외자유치의 필요성과 해당 구역의 특성 등을 고려하여 분양가상한제의 우선적인 폐지 필요

〈표 3〉 분양가상한제 및 분양가격공시제도 폐지 관련 계류법안 비교

구 분		현 행	장광근의원 안	신영수의원 안	현기환의원 안
공공 택지	85㎡ 이하	분양가상한제 분양가격 공시 (’05.3월부터 적용)	현행 유지	현행 유지	경제자유구역 내에서 공급하는 공동주택과관광특구 내 초고층 주택 분양가상한제 및 분양가격공시제 폐지 * 택지종류 관계없음.
	85㎡ 초과	분양가상한제 분양가격 공시 (’06.2월부터 적용)	현행 유지	폐 지	
민간택지		분양가상한제 분양원가공시 (’07.9월부터 적용)	폐 지	폐 지	

자료 : 국회해양위원회 수석전문위원 임병규, 2009, 「주택법」 일부개정법률안 검토보고

### III. 규제의 파급효과 및 문제점

#### 1. 시장 진단 : 구조적 회복 vs. 일시적 회복

##### □ 국내 경기 빠른 회복세 시현했으나 구조적 취약성 내재

- 국내 경기는 2009년 2/4분기부터 빠른 회복세를 시현하였으나 성장세는 둔화되고 있음.
- 경제성장률이 2008년 1/4분기 -5.1%의 침체를 보인 이후 예상보다 빠른 회복세를 시현하여 4분기 연속 상승세를 보임(2009년 1/4분기 0.1% → 2/4분기 2.6% → 3/4분기 3.2 → 4/4분기 0.2%).
- 국제 경제 회복세가 여전히 불안한 점은 수출의존도가 높은 우리 경제에 악재로 작용하고 있으며 지금의 회복세가 재정 투자에 힘입은 바 크고 민간부문의 회복세가 미흡하다는 점에서 완전한 회복세로 진단하기 어려움.
- 국내 경제 성장은 세계 경제 회복에 따른 수출 회복이 필수조건이나 유럽의 위기상

황이 여전히 진행 중인 점 등을 고려할 때 구조적 회복으로 보기에 시기상조임.  
·구조적 회복 여부는 민간 경기가 완전히 상승세로 돌아서고 설비투자의 확대와 고용  
여건 개선이 함께 이루어져야 가능할 것임.

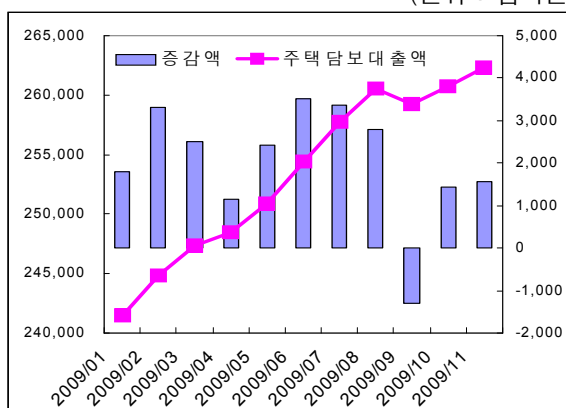
- 즉, 현재의 경기 상황은 구조적 회복상황으로 보기 어려우며 일시적 회복 또는 회복  
세 진입 수준으로 판단됨.
- 따라서, 2009년 3/4분기 이후 일부 지역의 과열현상을 진정시키기 위해 시행된 규제  
등의 파급효과를 살펴보고 조정 가능성을 검토할 필요성이 큼.

## 2 금융규제의 파급효과 및 문제점

### □ 주택담보대출액 증가폭 둔화

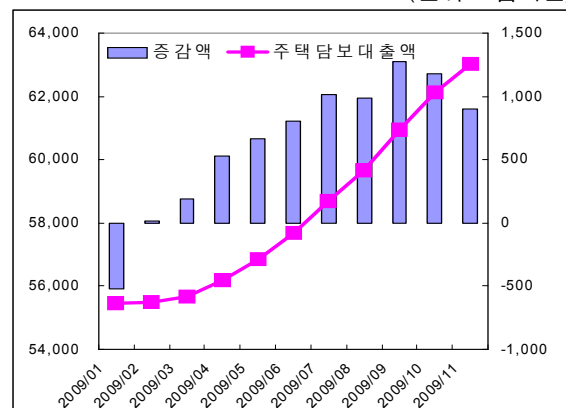
- DTI가 강화된 2009년 9월에 감소세가 목격되었고 같은해 10월 이후 증가폭이 둔화된  
것으로 나타남.
- 2009년 7월 7일 먼저 시행된 LTV 강화에도 주택담보대출액의 증가세는 8월까지 유  
지되었으나 DTI가 강화된 9월 들어서는 감소세가 목격됨.
- 비은행권의 주택담보대출액도 10월 이후 증가폭이 감소되고 있는 것으로 나타남.

〈그림 1〉 예금은행 주택담보대출액 추이  
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

〈그림 2〉 비예금은행 주택담보대출액 추이  
(단위 : 십억원)



자료 : 한국은행

## □ 거래량 급감·매매가격 하락세로 재고주택시장 급냉

- 2009년 10월 비은행권 까지 확대된 금융규제 이후 주택담보대출 증가세의 둔화와 함께 수도권 아파트 거래량이 급감하였고, 같은해 11월에는 4월 수준까지 내려감.

※ 거래량 통계는 신고일 기준으로 10월 거래량에는 8월, 9월, 10월 거래가 포함되어 있음. 거래량 통계의 특성을 고려할 때 금융규제 이후 거래량이 즉각적으로 급감한 것으로 판단됨.

- 수도권 거래량이 가장 많았던 2009년 9월과 비교할 때 2009년 11월 거래량은 37% 감소하였고 12월 거래량은 48%까지 감소함.

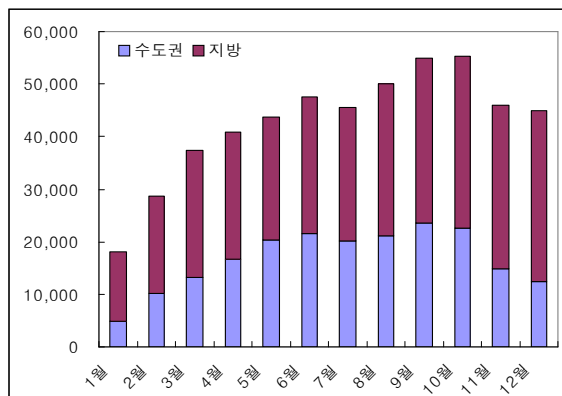
- 매매가격의 추이를 보더라도 2009년 10월 들어 수도권 아파트 매매가격이 하락세로 반전한 이후 같은해 11월부터 전국적으로 (-)로 돌아서 같은해 12월 현재까지 하락세를 이어가고 있음.

· 서울지역은 하락세가 다소 둔화되고 있으나, 경기지역은 하락세가 더욱 확대되는 양상

- 전체 서울의 아파트 가격은 상승세이지만 일부 학군수요와 재건축 대상 아파트를 제외하고는 하락 지역이 다수를 차지함.

〈그림 3〉 월별 아파트 거래량 추이

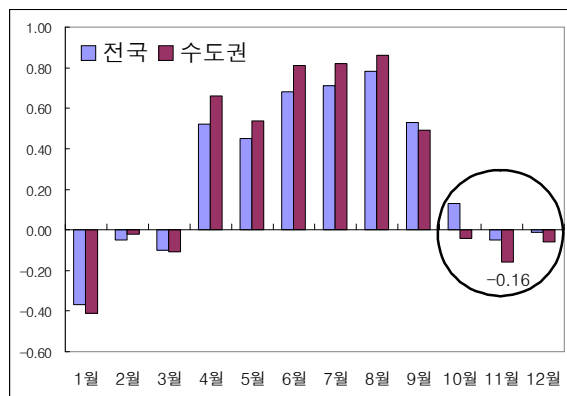
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

〈그림 4〉 월별 아파트 매매가격 추이

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

## □ 대출규제는 분양시장까지 위축시켜 침체 장기화 및 고용창출에도 악영향

- 정부는 가시적인 경기회복 시기(2010년 하반기 초 예상)까지 금리인상 등 출구전략 시행의 도입을 늦추고 있으나, 재고주택 대출규제로 인한 침체는 분양시장마저 동조화 현상을 초래하고 있음.

- 특히, 금융규제 이후 거래량이 선행하여 급감하는 모습을 보이고 있는 바, 이는 신규 주택시장에까지 영향을 미쳐 전체 시장 침체로 이어질 가능성이 큼.
- 외환위기 이후 가계소비가 경기 대침적 성격이 강해지면서 경기변동을 확대시키는 요인으로 작용하고 있다는 점<sup>1)</sup>을 감안할 때, 주택경기 침체는 국내 경제 전반에 부정적 영향을 미칠 우려가 큼.
- 정책규제에 의한 거래급감, 공급부족 등 시장 왜곡 현상은 가격급등을 비롯하여 향후에 보다 심각한 문제로 비화될 수 있다는 점에 주목할 필요
- 전체 주택시장 침체는 건설업 비중이 높고 건설업을 통한 고용창출이 절실한 현시점에도 악영향을 미칠 우려가 큼.
- 건설업 경기 활성화는 내수 진작 효과가 크고 신규 고용 창출로 이어질 가능성이 높음.
- 그러나 국내 건설사 매출의 큰 비중을 차지하고 있는 주택시장이 활성화되지 않고서는 건설업의 고용창출 여건은 쉽지 않음.

#### □ 실수요자 피해가 크게 나타나고 있어 일부 완화 필요

- 수도권 전역에 대한 획일적인 규제는 실수요자들의 주택구입능력을 감소시켜 시장진입을 어렵게 하고 있음.
- 주택금융의 기본 목표가 서민의 주택구입능력을 향상시켜 주거안정을 도모함에 있음에도 불구하고 은행권의 건전성을 확보할 목적으로 금융규제라는 정책수단이 사용되어 부작용 초래

〈표 4〉 대출가능금액 추정

(단위 : 천원)

월 소득	금리	대출기간		
		10년	20년	30년
390만원	5.50%	149,679	253,476	313,437
	6.00%	145,643	242,182	295,243
234만원	5.50%	77,807	140,085	176,062
	6.00%	75,385	133,309	165,146

자료 : 통계청, 도시근로자 평균 소득을 활용하여 추정함.

1) 김영태, 우신욱, 임웅지, 2009, “외환위기 전후 가계소비의 경기대침성 변화 분석”, 한국은행.

- 수도권 아파트 중위주택가격은 3억 5,388만원(국민은행, 2009년 12월 현재)에 이르고 있으나 LTV 규제 강화로 최소 자기자본 1억 5천만원 이상을 보유해야 겨우 중위주택시장 진입이 가능한 실정임.
- 높은 주택가격을 고려할 때 ‘생애최초 주택’ 구입자와 저소득층의 주택담보대출은 더욱 어려울 수밖에 없는 상황
- 도시근로자 평균 소득 390만원(통계청, 2009년 9월 현재)으로 DTI를 상정해보면, 10년 상환 조건인 경우 총 대출가능금액은 1억 4,967만원<sup>2)</sup>에 지나지 않으며, 금리 상승에 따라 대출가능금액은 더욱 줄어들 가능성이 큼.
- 금리가 6.0%로 높아지면 대출가능금액은 1억 4,564만원으로 줄어들 수밖에 없음.
- 도시근로자 평균 소득의 60% 수준인 월 소득 234만원의 근로자는 금리가 5.5%일 때 대출가능금액이 7,780만원에 불과함.

### 3. 세제규제의 파급효과 및 문제점

#### □ 분양물량 단기 쏠림 현상 극심

- 세제감면 혜택 종료시점이 임박함에 따라 2009년 4/4분기부터 2010년 1/4분기까지 신규주택 판매 위축을 회피하기 위한 분양물량 쏠림현상이 극심하게 나타나고 있음.
- 전년 동기 대비 2009년 4/4분기 분양물량은 58.8%, 2010년 1/4분기 분양물량은 192.2% 증가가 예상됨.
- 수도권에서의 증가폭이 커서 2009년 4/4분기 102.2%, 2010년 1/4분기는 229.2%에 달함.

〈표 5〉 분기별 주택 분양 실적 및 분양 계획

(단위 : 호, %)

구분	'09년 3/4분기		4/4분기		'10년 1/4분기 <sup>a</sup>		2/4분기 <sup>a</sup>	
	분양물량	증감률	분양물량	증감률	분양물량	증감률	분양물량	증감률
전국	55,724	6.5	102,031	58.8	63,258	192.2	49,927	3.9
수도권	27,826	11.7	78,812	102.2	51,676	229.2	39,982	26.7
지방	27,898	1.7	23,219	-8.1	11,582	94.6	9,945	-39.7

주 : 2010년 물량은 예정치이며 증감률은 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 부동산114(주)

2) 대출금리 5.5% 기준, 원리금분할상환, 기타 대출 없음을 가정함. 금리가 지속적으로 상승하고 있어 대출가능금액은 점차 줄어들 것으로 예상됨.

## □ 2010년 2/4분기 이후 분양물량 급감 우려

- 2010년 2/4분기 물량은 전년 동기 대비 3.9% 증가가 예상되지만 이러한 증가세는 저효과이며 세제감면 혜택종료는 분양물량 급감으로 이어질 가능성이 큼.

※ 2009년 2/4분기 물량이 전년 동기 대비 27.3% 감소

·2009년 12월에 조사한 2009년 4/4분기 분양물량은 12.2만호로 예상되었으나, 실제 분양은 10만호 수준에 그친 것도 단기 쏠림으로 인한 미분양 증가를 우려하여 공급주체들이 분양물량을 조절한 때문으로 보임.

·그러나 세제감면 종료시점까지 남은 기간이 짧고 주택시장 냉각에 따라 분양시기를 정하지 못한 물량은 분양포기로 이어질 가능성도 배제할 수 없음.

## □ 공급주체가 공급시기를 자율적으로 조정할 수 있는 기능 상실

- 경기적 상황에 따른 한시적 조치와 여러 정책들이 겹치면서 분양물량을 과도하게 집중시킬 수밖에 없는 상황이 초래되고 있음.
- 단기간 분양물량이 많고 수도권 외곽의 중대형 비중도 높아 2009년 11월부터 미분양 물량 증가세가 목격되고 있으며 증가세는 당분간 유지될 것으로 예상됨.
- 2009년 1/4 ~ 3/4분기 동안은 전체 분양물량 중 40% 이상이 60㎡ 이하로 공급되었으나, 4/4분기 이후에는 60㎡ 이하 비중이 절반수준에 불과

## 4. 주택 공급가격 규제의 파급효과 및 문제점

### □ 주택 공급(인·허가) 물량 급감, 민간부문 부진 극심

- 경기 침체와 함께 분양가상한제가 복합적으로 작용하면서 사업성이 악화되다보니 2008년에는 인·허가 물량이 37만호대로 급감하였고, 2009년도 38만호에 그침.
- 외환위기 이후 최저 수치로 당초 계획물량은 50만호, 43만호임.

〈표 6〉 연도별 주택 인·허가 실적

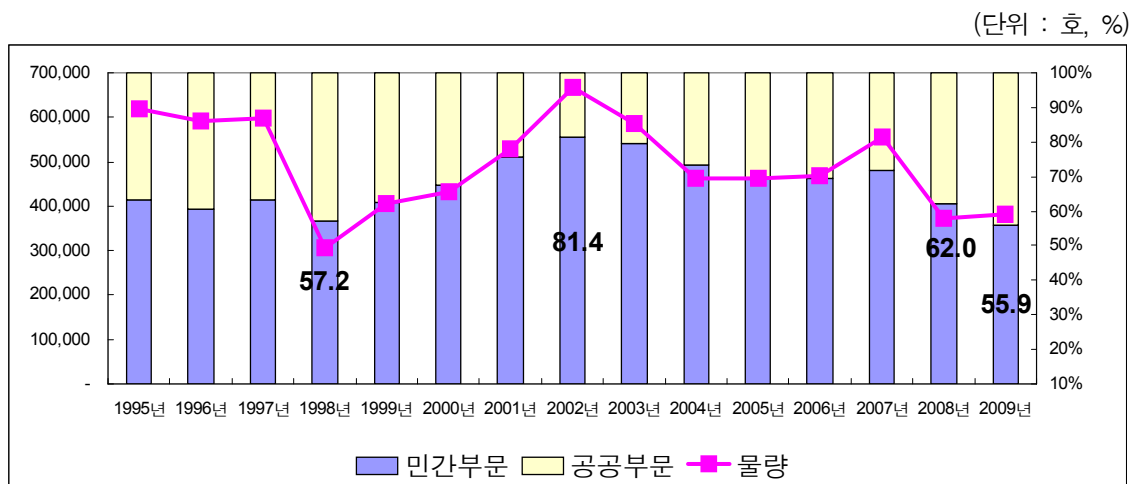
(단위 : 호)

구분	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
물량	306,031	404,715	433,488	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787

자료 : 국토해양부

- 특히, 민간부문 부진은 외환위기 이후 최악의 상황이라고 해도 과언이 아님.
- 2000년대(2000~08년) 민간부문 인·허가 물량 평균은 36만 8893호로, 전체 물량에서 차지하는 비중이 72.3%에 이름.
- 그러나 2008년은 23만호 수준에 그쳤으며 2009년은 이보다 감소한 21만호에 그침.
- 전체 시장에서 차지하는 비중도 2008년 62.0%로 감소한 이후 2009년에는 55.9%까지 떨어져 외환위기 때보다도 낮은 수준임. 더욱이 보금자리주택 공급 확대 등 공공역할 확대에 따라 2010년까지 비중 감소가 이어질 것으로 예상됨.

〈그림 5〉 연도별·부문별 주택 인·허가 실적

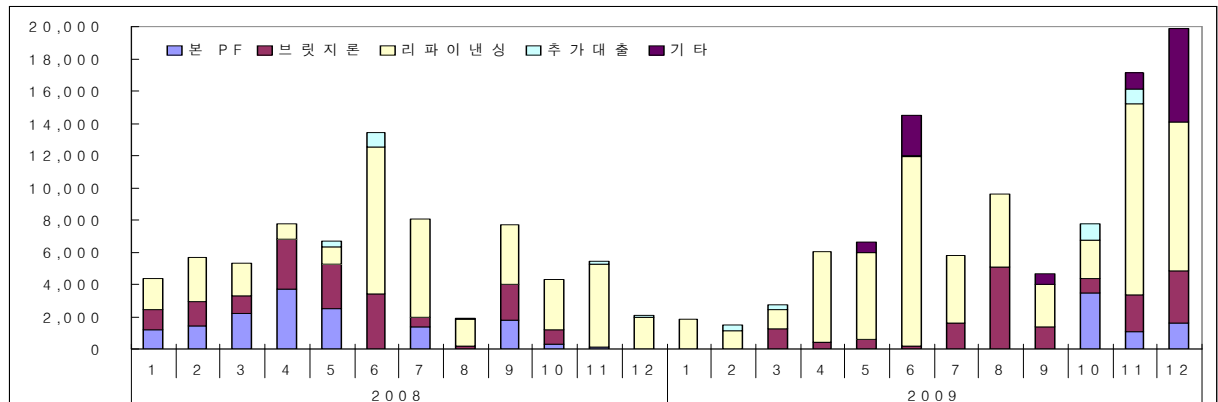


자료 : 국토해양부

## □ PF사업 부진 및 민간투자를 통한 경제 활성화 미흡

- PF 관련 대출이 대규모로 증가하고는 있으나, 본 PF 발생은 극히 미미한 증가를 보이고 있으며 부실채권의 리스크 관리 움직임이 강화되고 있음.
- 2009년 4/4분기 들어 분양물량 쏠림현상이 나타나면서 2009년 10월부터 본 PF 발행이 일부 발생하고 있으나 여전히 리파이낸싱과 브릿지론 발행이 다수를 차지
- 2009년 12월 들어서는 기타 목적의 ABCP(Asset Backed Commercial Paper ; 자산 담보부기업어음) 발생이 크게 증가하였는데, 이는 회수가 어려운 PF 대출채권을 유동화하는 과정에서 발생하고 있음.
- PF 사업의 부실채권이 여타 금융권으로 번지는 것을 최소화하기 위한 리스크 관리 차원의 움직임이 강화되는 추세로 판단됨.

〈그림 6〉 발행목적별 ABCP 발행 현황



자료 : 메리츠증권

- 주택분양을 포함한 분양위험과 대출 관련 재무위험 확대로 PF 사업 부진 지속
  - 금융감독원의 국정감사 자료에 의하면, 2009년 6월 말 기준 금융권의 PF 우발채무 규모는 83조 7,819억원으로 2007년 말보다 18.5% 급증
  - 이와 함께 증권사의 PF 대출 연체율은 2009년 6월 말 현재 24.5%까지 증가
    - ※ 2006년 1.7% → 2007년 4.6% → 2008년 13.9% → 2009년 6월 말 현재 24.5%
  - 한국기업평가<sup>3)</sup>가 보유하고 있는 7개 주택건설업체의 PF 우발채무 규모는 자기자본 평균 대비 4.5배에 달함.
  - 또한 총 PF 우발채무 잔액 중 49.8%가 1년내 만기 도래 예정으로 PF 우발채무의 현실화 가능성도 배제할 수 없는 상황
- 수익률 악화가 건설사 유동성 악화로 이어져 신규 주택공급 차질이 예상됨.
  - 분양가상한제 적용으로 건설사 수익성 개선 가능성은 제한적일 것으로 전망되며, 현금흐름과 유동성 확보에도 어려움 예상
  - 여기에 기존 미분양 물량과 2009년 4/4분기부터 분양물량 쏠림 현상에 의한 미분양 증가 부담으로 신규주택사업에 대한 보수적 사업진행 불가피
- PF 사업 부진으로 민간투자를 활용한 경제 활성화 추진은 기대에 미흡한 실정임.
  - 정부는 공공의 투자활성화와 더불어 민간투자 유치 활성화를 추진하고 있으나 PF 관련 사업환경 악화로 어려움 예상
  - 더욱이 수익률이 개선되지 않으면 기존사업의 리스크도 보다 확대될 전망

3) 한국기업평가, 2009, 2010년 산업전망 - 주택건설



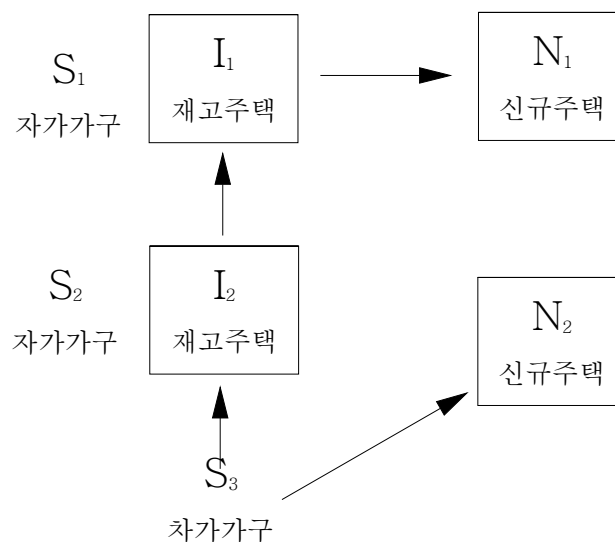
## IV. 규제의 접근방식과 시장순환 장애

### 1. 현행 주택시장 규제의 접근방식

#### □ 신규주택시장과 재고주택시장의 이원적 접근

- 주택시장 안정을 목적으로 하는 우리나라의 주택시장 규제 정책은 신규주택시장과 재고주택시장에 대해 이원적인 접근 방식을 취하고 있음.
- 경기침체로 적체된 미분양 해소와 주택가격 상승 억제라는 두 가지 목표를 동시에 추구해야 하는 현재의 시장 상황을 고려하면 일면 타당한 방식
- 금융위기 이후 신규주택시장에는 경기활성화 및 미분양 감소를 위한 규제 완화 정책이 주류를 이루어 왔고, 재고주택시장에서는 2009년 하반기부터 가격 급등을 막기 위한 규제 강화책 사용 중
- 재고주택시장에 대해서는 주로 금융규제와 세제 규제를 사용하고 있고, 이와 달리 신규주택시장에 대해서는 규제가 강화된 분양가상한제 적용을 제외하면 대부분 다양한 규제완화 조치 시행 중

〈그림 7〉 신규주택과 재고주택의 순환과정 예시



- 그러나, 주택시장은 신규주택시장과 재고주택시장이 각각 독립된 성격의 시장이라기 보다는 순환적으로 연결될 수밖에 없는 구조이기 때문에 이원적 접근방식을 취할 경우 많은 문제점을 노출할 우려가 큼.

- 재고주택을 보유한 소유자가 신규분양주택을 구매하기 위해서는 먼저 재고주택의 처분이 원활하게 이루어져야 함.
  - 또한, 재고주택시장을 중심으로 주택시장이 침체국면에 진입하게 되면 신규주택시장 구매자의 의사결정에도 영향을 줄 수밖에 없음.
  - 특히, 우리나라의 주택정책은 중산층 이상의 가구를 대상으로 하는 신규주택공급 정책에 기반하고 있으며 이는 이론상 주택순환과정이 원활히 작동할 때 효과를 발휘함.
- － 현행 규제 정책들이 신규주택과 재고주택간 순환과정(filtering process)<sup>4)</sup>의 장애물로 작용할 가능성 높음.
- $I_1$ ,  $I_2$  주택이 존재하는 시장에 높은 가격의  $N_1$  주택이 공급되고 가장 소득이 높은  $S_1$  가구가 주거이동을 결정하고  $I_1$  주택에 대해  $S_2$  가구의 원활한 구매가 이루어져야 함.
  - 그러나,  $S_2$  가구가 금융규제 강화로 구매를 보류하게 되면  $S_1$  가구는  $N_1$  가구 구입을 포기하는 상황 발생 가능
  - 낮은 가격의  $N_2$  주택이 공급되었을 때 차가가구인  $S_3$ 가 구매를 원하더라도 금융규제로 지불능력이 감소하여 구매를 포기하고 차가가구로 남게 됨.
  - 결국, 주택순환현상이 줄어들거나 일어나지 않는 경우가 다수 발생함으로써 거래량 감소와 신규주택 판매부진 현상으로 나타나게 됨.
  - 주택순환장애의 장기화는 시간이 경과함에 따라 주택의 질이 떨어질 수밖에 없다는 점을 고려할 때 저소득층의 주거환경에도 악영향을 미칠 수 있음<sup>5)</sup>.

## □ 금융세제·공급가격 통제 등 전방위적 규제

- － 금융규제 및 세제 강화와 같은 수요억제책과 함께 신규주택의 가격으로 공급시장을 통제하는 전방위적인 접근방식을 취하고 있음.
- 시기와 강도를 조절하기 어려운 수요억제책은 급격한 시장 침체 및 실수요자들의 피해와 같은 부작용을 유발할 수 있음.

4) 주택순환과정의 개념은 정확히 내려져 있지 않으나, 하성균(2006)가 선행연구를 종합하여 “소득이 높은 계층의 가구가 신규주택으로 이동함으로써 생긴 공간(空家, vacancies)를 소득이 낮은 계층의 가구가 저렴한 비용으로 구매할 수 있을 때 발생한다”고 정의하고 있음. 그러나 본 연구의 순환과정은 계층 및 주택의 질을 종합하여 시장상에서의 가구의 이동 과정 전체를 주택순환과정으로 봄(하성균, 2006, “주택정책론”, 박영사).

5) 주택순환과정의 가설이 실제로 한국서민주택 문제의 해결에는 도움이 되지 못한다는 주장(김정호, 김재영, 1988, “주택시장 수급체계 분석연구 : 필터링효과를 중심으로, 국토개발연구원)이 많으나, 이론적으로 주거환경의 질 하락은 취약 계층인 저소득층에서 가장 많이 나타날 것임.

- 공급가격 통제는 신규주택 공급량의 감소, 주택 질의 하락 등과 같은 문제가 발생할 개연성이 큼.
- 수요와 공급 양측면에서 규제를 두고 있기 때문에 시장 상황에 따라서는 부작용이 보다 복합적으로 발생할 가능성도 높음.

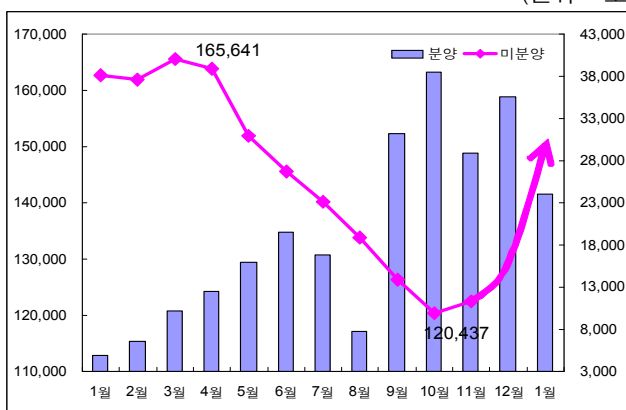
## 2 주택시장의 순환과정 장애

### □ 8개월만에 미분양 다시 증가세 전환, 당분간 증가세 지속 전망

- 2009년 11월 미분양 물량은 12만 2,542호로 전월 대비 2,105호(1.7%)가 증가하며 8개월 만에 증가세로 돌아섬.
- 준공후 미분양도 556호가 증가하여 10월에 이어 증가세를 지속함으로써 4만 9,075호로 증가
- 비교적 분양시장 상황이 좋은 것으로 인식되어 온 수도권에서도 전월 대비 3,017호(15.2%)가 증가하여 2009년 11월 현재 미분양 물량은 2만 2,865호로 급증
- 2010년 1월까지의 분양물량을 고려할 때 미분양 증가세는 당분간 이어질 것으로 예상
- 미분양 물량은 2009년 4월에 역대 가장 많은 16만 5,641호를 기록한 이후 분양물량 감소세와 함께 2009년 10월까지 감소
- 그러나 분양물량 증가와 함께 미분양 물량도 증가세로 돌아섰고, 2010년 1월까지 예정되어 있는 분양물량을 고려할 때 당분간 미분양 물량의 증가세는 유지될 것으로 전망

〈그림 8〉 분양물량과 미분양물량 추이

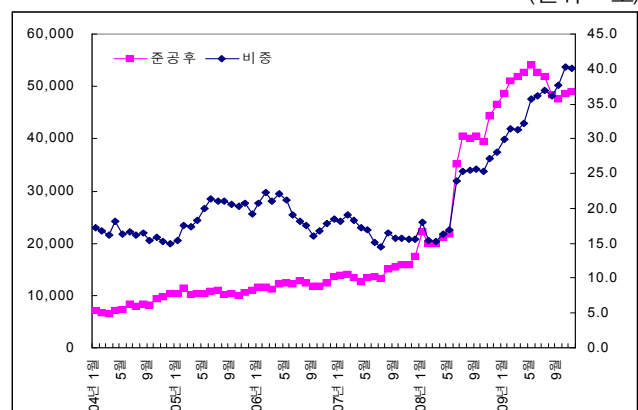
(단위 : 호)



자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

〈그림 9〉 준공후 미분양 물량과 비중 추이

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

## □ 악성 미분양, 준공후 미분양 비중 급증

- 미분양 물량 증가와 함께 준공후 미분양 비중이 증가하는 원인은 악성 재고가 증가하고 있기 때문인 것으로 보임.
- 2007년까지 전체 미분양에서 준공후 미분양이 차지하는 비율은 20% 미만에 불과하였으나, 2009년 10월부터 준공후 미분양이 차지하는 비율이 40%를 상회
- 또한, 2009년 6월부터 5개월 동안 준공후 미분양의 절대적 숫자는 줄어들었으나 전체 물량에서 차지하는 비중은 지속적으로 증가
- 이는 전체 미분양보다 준공후 미분양의 감소 속도가 느리고, 장기간 판매가 이루어지지 않는 악성 재고 증가가 늘어나고 있기 때문으로 보임.

## □ 분양이후에도 미입주 세대 증가

- 비교적 분양이 성공적으로 이루어진 이후에도 중도금 및 잔금 납부가 어려워 입주가 이루어지지 않는 상황 발생
- 기존의 미분양뿐만 아니라 계약 이후에도 기존주택의 판매애로 및 시장 침체로 자금을 마련하지 못한 구매자들의 미입주 문제가 다시 대두되고 있음.
- 통상 아파트 분양대금은 계약금 20%, 중도금 60%, 잔금 20%로 구성되나, 금융위기 이후 계약금을 낮추고 잔금을 최대 35%까지 확대한 경우도 있어 최종적으로는 건설사의 자금 부담으로 돌아갈 가능성이 높음.

## □ 수도권 외곽으로까지 거래량 급감 확대될 듯

- 거래량 통계의 특수성을 감안하여 분기별 거래량 추이를 살펴보면 2009년 1/4분기부터 지속적으로 증가해온 거래량은 같은해 4/4분기 들어 급격하게 감소함.
- 특히, 강남3구의 거래량 감소폭이 가장 커 3/4분기 대비 58.1%까지 감소
- 강남3구는 2/4분기부터 거래량이 감소하여 금융규제에 가장 민감하게 반응한 것으로 판단할 수도 있음.
- 강북14구도 비교적 민감하게 반응하여 경기와 인천에 비해 서울지역의 거래량 감소폭은 큰 것으로 나타남.
- 그러나 2010년 들어 강남3구를 중심으로 한 서울의 주택 가격이 상승세로 전환되고 있어 거래량도 증가세로 돌아설 것으로 판단됨.

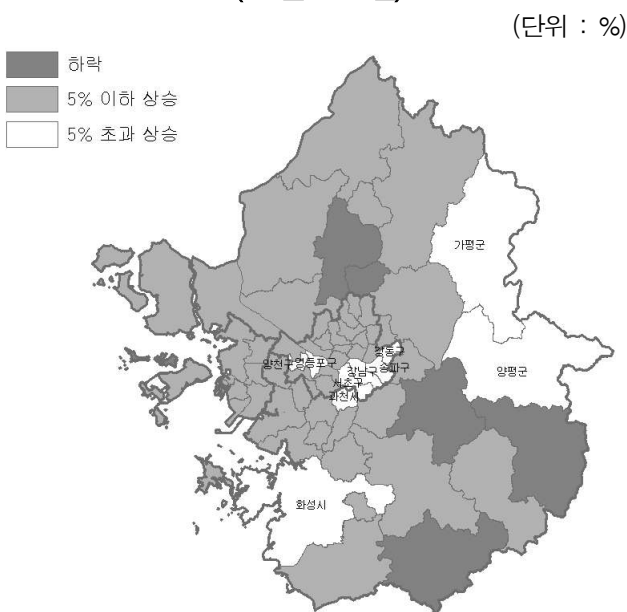
〈표 7〉 수도권 분기별 거래량 추이

(단위 : 호, %)

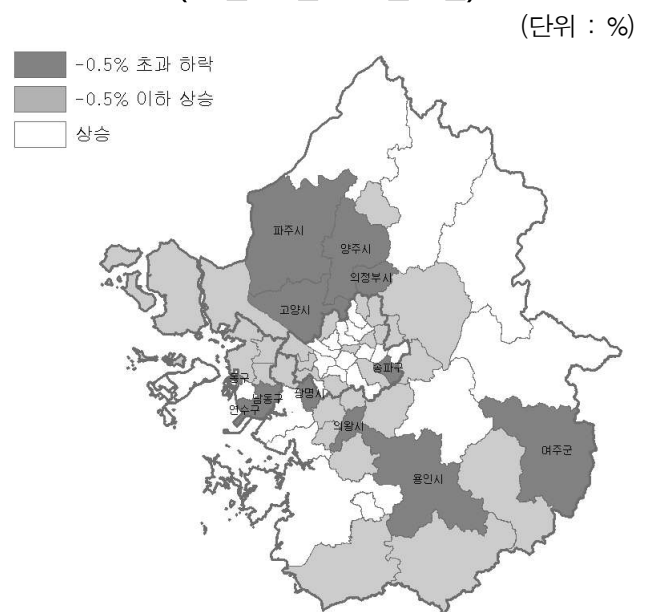
구분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4 분기	
				4/4 분기	전기 대비 변동률
서울	8,743	19,007	22,972	14,802	-35.6
강남3구	3,396	5,998	5,912	2,480	-58.1
강북14구	2,500	6,632	8,775	6,560	-25.2
경기	17,006	24,465	35,544	29,665	-16.5
5개신도시	4,127	7,409	6,907	4,026	-41.7
인천	2,506	3,847	6,443	5,319	-17.4

자료 : 부동산114(주)

- 이와 달리 가격 하락 추이는 수도권 외곽이 더 크게 나타나고 있음.
- 2009년 동안 수도권 아파트 가격 상승은 강남3구를 필두로 한 서울의 상승폭이 컸으나, 금융규제 이후 나타나고 있는 가격 하락은 수도권 외곽에서 지속
- 수도권 아파트 매매가격이 본격적으로 상승한 2009년 4~9월까지 매매가격 상승률은 서울 강동구, 서초구, 양천구, 송파구, 강남구, 영등포구 등 서울과 서울 인근 도시에
- 서 나타남.
- 반면, 금융규제 이후 가격 하락은 가격 상승 지역인 서울이 아니라 수도권 외곽지역인 경기 여주군, 파주시, 양주시, 고양시, 용인시에서 더 크게 나타나고 있음.

〈그림 10〉 아파트 매매가격 변동률  
(’09년 4~9월)

자료 : 부동산114(주)

〈그림 11〉 아파트 매매가격 변동률  
(’09년 10월 ~ ’10년 1월)

자료 : 국토해양부

- 가격 급등지역의 시장 안정을 위해 금융규제가 도입되었으나 가격안정지역의 시장을 급냉시키는 부작용을 초래하고 있음.
- 도심 인근지역보다 수도권 외곽의 재고주택시장이 규제의 영향력을 더 크게 받아 하락률이 높게 나타나고 있음.
- 수도권 외곽은 입지적 요인의 한계 등으로 수요층이 두텁지 않아 금융규제에 따른 수요억제책에 즉각적으로 반응하여 급냉되고 있는 것으로 판단
- 가격과 거래량의 상호영향력을 감안할 때 금융규제가 유지되는 한, 가격 하락이 지속되고 있는 수도권 외곽은 앞으로 거래량이 큰 폭 감소할 것으로 판단

## □ 중장기적 공급물량 감소로 이어질 듯

- 규제의 복합적 작용으로 단기적으로는 신규 주택 공급을 지연시켜 민간 신규주택 공급 감소는 불가피할 것으로 판단됨.
- 단기적 미분양 증가 및 시장 급냉은 인·허가 물량을 감소시킬 것이고 공급시장의 시차에 따라 장기적 공급감소로 이어질 가능성이 큼.
- 여기에 분양가상한제와 관련한 규제완화에 대한 기대감만 형성시킨 채, 신규 주택 인·허가를 계속 지연시켜 민간의 신규주택 공급이 지속적으로 감소
- 분양가상한제가 폐지될 것이라는 시장의 기대감이 유지되는 한 공급주체들은 사업시기를 연기할 가능성이 크며, 이로 인해 향후 3년 이내 주택 부족현상은 더욱 심화 우려
- 장기적으로는 공급량 감소로 인한 공급부족이 우려됨.
- 2012년까지 인·허가 부족분은 연간 2만~9만호로 예상되고 있으며, 만일 분양가상한제가 폐지될 경우 부족분은 약 2만~3만호 정도 줄어든 것으로 전망
- 또한, 최근의 신규 주택 공급 감소로 2011~2012년까지 수도권의 아파트 입주물량은 3만~7만호 부족할 것으로 예상<sup>6)</sup>

6) 김현아·허윤경, 2009, “최근 주택공급 감소의 파급효과와 중단기 주택수급 전망”, 한국건설산업연구원.

## V. 시장정상화를 위한 정책방향 및 과제

### 1. 정책전환의 필요성

#### □ 신규주택시장과 기존주택시장의 순환성 인식

- 신규주택시장과 기존주택시장에 대한 이원적 접근방식의 정책 추진을 탈피하여 시장 상호간에 영향력을 주고 받으며 순환적으로 시장이 운영되는 관점에서의 정책 접근이 필요함.
- 신규주택시장에 관한 정책이라도 재고주택시장에 영향을 미칠 수 있다는 사실을 인지하여 정책의사결정이 이루어져야 함.
- 또한, 신규(재고)주택시장에 대한 급속한 변화는 재고(신규)주택시장에 영향을 미쳐 전체 주택시장의 변화로 이어질 가능성이 있음.
- 따라서 단일 시장에 국한된 정책이라 할지라도 전체 시장에 미치는 효과에 대한 면밀한 사전검토가 요구됨.
- 지금과 같이 경기의 구조적 회복 여부를 판단하기 어려운 유동적인 상황에서는 시장이 정책에 더욱 민감하게 반응할 수밖에 없으므로 정책간 세심한 조율을 통하여 시장 내부적 순환성을 확보하는 것이 중요함.

#### □ 지불능력 감소에 따라 전세가격 상승과 같은 부작용 발생 가능

- 규제에 의한 주택경기 침체 및 주택 구매력 감소는 임대(전세)시장으로 수요가 쏠리는 부작용 발생 가능
- 경기 활성화 및 시장정상화를 위해서는 신규주택 구입이나 기존주택 매매가 원활히 이루어져야 하나 규제에 의한 시장 침체는 시장의 불확실성을 확대시켜 주택 구매수요가 임대(전세)시장에 머물게 할 개연성이 높음.
- 금융규제에 따라 주택구입능력이 감소한 실수요자들도 구매수요로 이동할 수 없게 됨.
- 더욱이 2012년 하반기에 최초 입주가 예정되어 있는 보금자리주택 수요가 당분간 임대수요로 남아있을 가능성이 높기 때문에 전세 수요 증가에 따른 전세가격 불안요인은 확대될 가능성이 높음.

## □ 공급시장 연착륙을 위한 단계별 접근

- 분양시장의 단기 쏠림 현상은 제도적 요인(양도소득세 감면 조치 소멸)에 의해 초래 되었으므로 2010년 공급시장 정상화를 위한 연착륙 조치가 필요함.
- 양도소득세 감면 조치 소멸을 앞두고 분양물량이 단기적으로 수도권에 집중된 결과, 미분양은 증가할 것으로 예상
- 경기의 불확실성이 상존하여 구조조정 및 소득 감소가 계속됨에 따라 주택구매력 개선이 어려운 점도 분양시장의 악재로 작용
- 시장 정상화 차원에서 분양가상한제와 같은 반시장적 제도는 폐지되는 것이 원칙이나, 시장 연착륙을 위해 규제간의 조율 및 범위 조정을 통해 단계별로 폐지하는 것도 대안이 될 수 있음.
- 금융, 세제, 공급가격 규제 간의 범위와 시기 조정을 통한 단계별 접근으로 연착륙 유도

## □ 국지적 시장상황을 고려하여 지역별 차별적 접근

- 금융위기 이후 시장의 양극화 및 국지적 가격 변동폭이 확대되고 있으므로 지역에 따라 차별적 접근이 요구되고 있음.
- 수도권과 지방의 양극화뿐만 아니라 수도권 내에서도 도심과 외곽간의 차별적 양상이 두드러지고 있음.
- 수도권 내에서도 도심으로의 수요쏠림 현상이 두드러지고 있어 도심과 외곽간의 가격 변동성이 다른 패턴을 나타내고 있음.
- 금융위기 이후 강남3구를 중심으로 거래량이 가장 먼저 급감하였으나, 최근 수도권 외곽의 가격 하락폭이 더 크다는 점을 감안할 때 향후 수도권 외곽의 거래량 감소가 더 큰 문제로 나타날 것으로 판단됨.

## 2 정책과제

### □ 연말까지 양도소득세 감면 조치를 추가 연장하여 공급시장 연착륙 유도

- 공급시장 연착륙을 위해서는 공급주체가 분양시기를 조절할 수 있는 양도소득세 감면



시기를 연장하는 정책 조율이 필요함.

- 정부는 시장상황을 면밀히 파악한 후 주택건설투자를 촉진시킬 수 있는 환경조성(분양시장의 회복이 없는 상태에서 민간부문의 신규 주택건설을 기대하기는 곤란)을 위하여 현재 종료시점을 목전에 둔 세제감면조치들의 일부 기간 연장을 심도 있게 검토할 필요성 대두
- 양도소득세 감면 조치를 연말까지 연장한다면 단기쏠림 현상을 완화할 수 있고, 분양물량의 급감 현상도 조정 가능할 수 있을 것임.
- 경기 회복이 올해 말이나 내년 초 이후에나 완전한 성장세를 보일 것으로 기대되고 있음.

## □ 서울을 제외한 수도권 지역의 금융규제 완화를 통한 시장 활성화

- 금융규제 강화로 거래 위축 등 주택시장 순환 장애로 인한 시장침체가 심각한 상황으로 이어지는 점을 감안하여 서울을 제외한 수도권 지역은 금융규제 완화 필요
- 선별적 완화를 원칙으로 하여 핵심지역을 제외한 수도권 지역은 해제 필요
- 수도권 외곽은 미분양 적체, 기존주택 가격 하락, 거래 침체 등 시장 급냉의 우려가 있으므로 서울을 제외한 수도권 지역은 금융규제 완화 필요
- 2009년 12월 이후 재건축 아파트의 가격동향이 강보합 또는 상승으로 돌아섬에 따라 강남3구 등 핵심지역은 금융규제 유지 필요

## □ 분양가상한제 단계별 폐지로 시장 정상화

- 향후 공공택지 물량은 전체 물량의 50%대를 유지할 것으로 예상됨.
- 참여정부 시절 신도시 개발을 주택공급의 주된 수단으로 선택한 결과에 따라 2009년부터 공공택지 비중이 급격히 증가한 것으로 나타나고 있으며 공공택지 물량 비중은 중단기적으로 유지될 것으로 예상됨.
- 2007년까지 30% 미만에 불과했으나, 2009년 들어 50%대를 넘어서고 있음.
- 2011~2015년까지 예정되어 있는 공공택지 물량을 감안하면, 전체 물량의 50% 이상을 차지하는 공공택지 물량의 비중은 향후에도 지속될 가능성이 클 것으로 예상됨.
- 또한, 대형 주택의 미분양 적체, 보금자리주택공급 확대 등의 기조로 볼 때 국민주택 규모의 공급 확대 추이는 향후에도 현재 상태를 유지할 것으로 예상됨.

〈표 8〉 2006~2009년 아파트 분양물량 추이

(단위 : 호, %)

구분		2006년	2007년	2008년	2009년
전체		256,843	315,684	242,985	155,913
공공택지	물량	69,795	90,272	77,427	84,440
	비중	27.2	28.6	31.9	54.2
민간택지	물량	187,048	225,412	165,558	71,473
	비중	72.8	71.4	68.1	45.8

주 : 1) 공공택지구분: 국토해양부 택지지구 현황 리스트 참고  
 2) 분양아파트, 임대아파트 포함  
 3) 2009년은 10월 19일 입주자 모집공고일 기준 물량까지 포함  
 자료 : 부동산114(주)

- 이상의 점을 고려한다면 시장정상화 차원에서 분양가상한제는 조속한 폐지가 원칙이나, 시장상황 및 효과를 감안하여 폐지 범위를 다소 조정하는 등 단계별로 폐지하는 것도 대안이 될 수 있을 것임.
- 현재 논의되고 있는 택지 조성방식과 주택규모 기준을 고려하여 단계별로 접근
- 다만, 재개발·재건축 일반분양분에 대한 분양가상한제 폐지는 고분양가 책정 등 조합원 부담을 줄이기 위한 수단으로 남용될 우려가 크고, 나아가 집값 불안의 요인으로 작용할 우려도 있으므로 제도 유지가 합리적일 것임.
- 수요가 집중된 도심에 인접한 사업지가 많고 조합원 분양가를 일반 분양가에 전가하여 고분양가로 시장에 나올 가능성이 큼.
- 전체 물량에서 차지하는 비중은 적으나, 수도권 도심에 다수 입지하고 있어 상징적 의미나 시장에 미치는 효과가 클 것으로 판단됨.
- 또한, 향후 3년간은 공급 부족이 우려되어 멸실 물량을 조정해야 하는 상황이므로 분양가상한제 유지를 통해 사업 기간 조정의 효과도 발휘할 수 있을 것으로 판단됨.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

허윤경(연구위원·ykhur@cerik.re.kr)