

2011년 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

연구원 엄근용

I. 2010년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2011년 주택·부동산 시장의 전망

III. 전망의 시사점과 향후 과제

< 차례 >

I. 2010년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징 1

1. 토지시장	1
(1) 가격	1
(2) 거래	3
(3) 공급	5
2. 주택시장	6
(1) 가격	6
(2) 수요 및 거래	8
(3) 공급	12
3. 비주거용 상품시장	15
(1) 임대료	15
(2) 거래	17
(3) 공급	18
4. 정책동향	20
5. 2010년 하반기 부동산 시장의 특징	24
(1) 매매·전세시장 : 지역별·상품별 양극화 확대	24
(2) 거래 : 가격과 거래량	28

II. 2011년 주택·부동산 시장의 전망 29

1. 전망의 주요 요인	29
(1) 수요 : 총량적 매매수요 위축과 지역별·상품별 수요 이동	29
(2) 공급 : 입주물량 감소와 소형 공급 증가	36
(3) 금융 : 공급자 금융 어려움 지속	39
(4) 정책 : 추가 금리 인상과 8·29 대책 입법화 시기	43
(5) 실물 경기 : 추가 가격조정 가능성	44
2. 2011년 주택·부동산 경기 및 시장전망	47
(1) 주요 쟁점 정리	47
(2) 공급전망	49
(3) 가격전망	51

III. 전망의 시사점과 향후 과제 52

1. 기업의 시사점과 과제	52
2. 정책의 시사점과 과제	54

I. 2010년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

1. 토지시장

(1) 가격

15개월 연속 상승 후 지난 7월을 기점으로 하락세

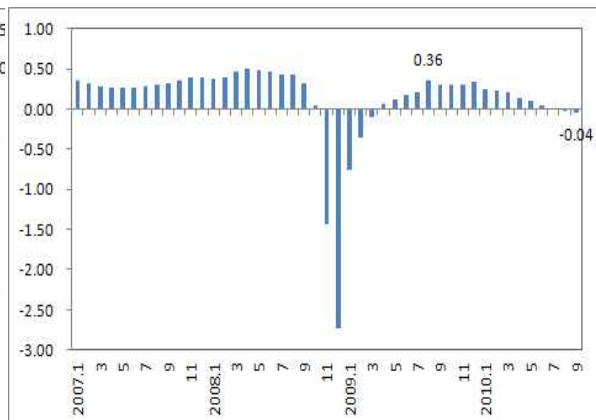
- 토지가격은 보금자리주택, 교통여건 개선 등 각종 개발계획으로 2009년 4월부터 2010년 6월까지 15개월 연속으로 상승하였으나, 최근 지속적인 주택경기 침체 등의 영향으로 하락세로 전환됨.
 - 서울을 중심으로 수도권 전역으로 하락세가 확산됨(서울 6월부터, 인천·경기 7월부터 (-)변동률 기록).
 - 지방 시도 중에서는 보은군(-0.11%), 괴산군(-0.03%), 무주군(-0.06%) 등 군지역을 중심으로 일부지역에서 하락세를 보이고 있음.
 - 그러나 대부분의 지방 지역은 상승세를 지속하고 있으며 특히, 대전(0.12%)은 9월들어 상대적으로 높은 상승률을 기록함.
- 15개월 연속 상승세로 토지가격 수준은 금융위기 이전 수준의 97.7%(2008년 10월 대비)까지 회복되었으나, 최근 다시 하락함.
 - 군지역에서 가장 높은 회복세를 보임(대도시 96.8%, 시지역 98.4%, 군지역 99.2%).
 - 용도지역별로는 녹지(99.6%), GB(99.5%)에서, 이용상황별로는 전(100.2%)과 답(99.7%)에서 가장 높은 회복세를 보임.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가변동률(전월대비, %)



자료 : 온나라포털

하반기, 주거지역·상업지역 중심의 하락세

- 용도지역별 토지가격은 상반기동안 녹지 및 非도시지역을 중심으로 높은 상승률을 보였으나, 3/4분기들어 주거지역과 상업지역을 중심으로 하락세를 보이고 있음.
- 도시지역은 주택경기 침체와 맞물려 주거지역과 상업지역에서 하락률을 기록함.
 - 非도시지역은 관리지역과 농림지역에서 상반기 동안 상대적으로 높은 상승률을 보였으나, 최근 들어 상승세가 둔화됨.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
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	1.6	1.2	0.5
	3/4분기	1.2	1.2	1.1	1.3	1.3	1.0	0.5
	4/4분기	-4.1	-4.8	-4.5	-4.0	-3.1	-2.6	-1.5
2009년	1.0	1.1	0.4	0.7	1.4	0.9	0.4	0.3
	1/4분기	-1.2	-1.3	-1.4	-1.2	-1.0	-1.1	-0.5
	2/4분기	0.3	0.4	0.3	0.2	0.4	0.2	0.1
	3/4분기	0.9	1.0	0.8	0.7	0.9	0.7	0.2
	4/4분기	0.9	0.9	0.7	1.0	1.1	1.0	0.5
2010년	0.7	0.7	0.4	0.7	0.9	0.8	0.6	0.4
	2/4분기	0.3	0.2	0.1	0.4	0.5	0.5	0.3
	3/4분기	-0.1	-0.1	-0.1	0.1	0.1	0.0	0.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

<표 2> 연도별 세부지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2010년				2009년		2008년	2007년
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계	3/4분기(누계)	연간		
전국	0.7	0.3	-0.1	0.9	0.0	1.0	-0.3	5.9
서울	0.7	0.0	-0.3	0.5	0.6	1.4	-1.0	4.9
인천	1.1	0.4	-0.1	1.4	0.3	2.0	1.4	4.2
경기	1.0	0.5	-0.1	1.4	-0.1	1.2	-0.3	2.2
부산	0.4	0.4	0.2	1.0	-0.5	0.1	-0.2	2.9
대구	0.6	0.3	0.2	1.1	-0.7	0.3	-0.5	0.9
광주	0.3	0.1	0.1	0.5	-0.3	0.3	-0.9	1.5
대전	0.3	0.3	0.3	1.0	-0.4	0.3	-1.0	2.9
울산	0.3	0.2	0.1	0.6	-0.2	0.3	-0.3	1.7
강원	0.3	0.2	0.1	0.7	-0.1	0.3	0.4	1.3
충북	0.3	0.2	0.1	0.5	-0.3	0.1	-0.4	2.0
충남	0.5	0.4	0.1	1.0	-0.5	0.3	-0.1	1.2
전북	0.2	0.1	0.1	0.5	-0.9	-0.5	2.6	1.3
전남	0.4	0.3	0.2	0.9	-0.1	0.4	0.3	1.7
경북	0.6	0.3	0.1	1.1	-0.5	0.5	-0.1	2.2
경남	0.4	0.4	0.2	1.0	-0.1	0.4	0.1	1.7
제주	0.4	0.4	0.2	1.0	-0.6	0.2	0.0	2.1

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

(2) 거래

토지거래 2009년에 이어 2010년도 감소

- 2010년 3/4분기까지의 토지거래량은 대전, 울산 등을 제외한 대부분의 지역이 감소세를 보이고 있으며, 수도권 지역에서 감소폭이 크게 나타남.
- 전국 토지거래량은 전년 동기 대비 10.1%의 감소세를 보이며 2009년부터의 거래량 감소세가 지속됨.
 - 수도권은 상반기동안 보금자리주택 개발계획 등으로 회복세를 보였으나, 하반기들어 주택경기침체 지속 등으로 2010년 3분기까지의 거래량은 10%이상 감소함.
 - 지방은 주택경기 침체가 지속되고 있는 대구, 광주에 큰 폭으로 감소세를 나타냈으며, 최근 재개발 및 행복시의 영향을 받은 부산, 대전지역은 거래량이 소폭 증가함.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

지역	2007년	2008년	2009년				2010년				
			연간	1~9월		증감률 (연간)	1/4분기	2/4분기	1~9월		증감률 (1~9월)
				3/4분기	누계				3/4분기	누계	
전국	2,490,064	2,499,753	2,432,618	653,746	1,772,265	-2.7	550,960	563,043	479,832	1,593,835	-10.1
서울	328,610	316,020	264,078	78,735	199,064	-16.4	52,899	44,053	35,463	132,415	-33.5
경기	589,207	536,587	553,910	154,880	396,574	3.2	116,882	120,845	105,245	342,972	-13.5
부산	115,509	120,021	138,993	40,815	99,050	15.8	33,044	36,066	28,268	97,378	-1.7
대구	81,250	93,907	91,017	22,864	68,480	-3.1	19,328	16,982	16,439	52,749	-23.0
인천	157,172	153,633	123,853	34,100	86,189	-19.4	22,383	26,868	21,162	70,413	-18.3
광주	53,507	53,814	65,148	16,438	49,994	21.1	13,475	12,484	12,621	38,580	-22.8
대전	43,586	46,803	51,877	14,198	37,156	10.8	13,153	12,282	13,173	38,608	3.9
울산	72,646	56,121	45,973	11,330	33,611	-18.1	14,273	15,343	12,500	42,116	25.3
강원	144,621	139,071	126,579	34,602	91,848	-9.0	27,070	29,605	26,934	83,609	-9.0
경남	196,330	222,689	210,496	52,955	154,526	-5.5	51,325	53,513	44,846	149,684	-3.1
경북	190,053	184,441	187,191	48,324	140,187	1.5	47,787	47,883	40,322	135,992	-3.0
전남	135,194	148,599	143,552	33,545	101,623	-3.4	37,131	39,626	32,340	109,097	7.4
전북	117,505	142,333	130,616	32,053	93,836	-8.2	32,060	33,364	26,517	91,941	-2.0
충남	127,775	146,477	167,389	45,179	124,330	14.3	37,180	40,300	34,564	112,044	-9.9
충북	104,115	110,910	102,887	26,612	75,202	-7.2	24,317	25,955	22,522	72,794	-3.2
제주	32,984	28,327	29,059	7,116	20,595	2.6	8,653	7,874	6,916	23,443	13.8

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 온나라포털

— 토지거래는 2010년 1/4분기부터 녹지 및 GB지역을 중심으로 감소세를 보였으며, 3/4분기 들어 대부분의 용도지역에서 전년 동기 대비 10%이상 감소한 것으로 나타남.

- 최근 주택경기 침체 지속으로 금융위기(2008년 4/4분기) 수준의 거래량 감소를 보임.
- 실물경기 회복세로 거래량이 증가하였던 공업지역도 최근 들어 소폭 감소함.
- 한편 녹지 및 GB 지역과 비도시 지역은 개발기대감에 기대어 거래량 증가세가 유지되었으나 토지가격 하락과 함께 거래량도 감소한 것으로 판단됨.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구 분	계	도시지역						非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
2007년	-0.1	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2
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	-2.7	-2.4	-9.7	-17.6	2.0	16.8	-38.8	0.8	0.9	16.0
1/4분기	-21.6	-26.3	-22.4	-47.9	-5.2	10.6	-41.2	-17.2	-10.0	27.9
2/4분기	-19.4	-21.2	-27.8	-34.4	-15.4	32.9	-68.4	-11.3	-4.4	18.6
3/4분기	10.4	13.3	0.7	10.3	10.3	64.0	-22.4	7.4	11.4	14.9
4/4분기	31.5	40.2	22.6	25.2	24.9	-15.7	-6.3	32.0	12.9	4.2
2010년 1/4분기	9.2	14.5	10.2	44.9	-5.8	-13.4	53.4	4.5	-3.7	-12.0
2/4분기	-8.3	-10.0	-11.4	0.6	-4.6	-7.0	31.1	-5.5	-10.2	-17.2
3/4분기	-26.6	-31.6	-26.7	-4.8	-18.7	-30.8	-34.3	-17.1	-23.1	-34.4

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

— 2010년 1/4분기에 매매 거래가 증가하였으나 하반기 들어 모든 거래가 감소한 가운데 거래량이 적은 교환과 분양권 거래만 낮은 감소세를 보임.

- 신탁·해지는 재개발·재건축 사업의 영향이 크나, 이들 사업의 진행도 더딘 것으로 판단됨.

<표 5> 거래원인별 토지거래량 변동률 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	신탁·해지	분양권	기타
2009년 1/4 분기	-26.1	20.9	-2.1	-9.1	0.1	-20.5	-18.7
2/4 분기	-20.8	19.1	13.0	-11.6	-16.2	-20.5	-22.7
3/4 분기	17.3	-4.2	-4.8	9.4	3.0	-22.9	-19.7
4/4 분기	51.6	3.8	30.0	18.6	-0.6	-8.4	-28.5
2010년 1/4 분기	18.5	-9.8	-11.0	-2.4	-11.0	-15.1	-12.9
2/4 분기	-8.6	-24.4	5.9	-5.4	-24.7	12.9	0.2
3/4 분기	-31.1	-14.2	-4.5	-14.7	-23.9	-0.4	-7.3

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

공공택지 공급 당초 계획보다 줄어듦 전망

- 2010년 공공택지 공급(실시계획승인 기준)은 2009년보다 소폭 감소한 58.8km²가 계획되어 있으나, 주택경기침체 및 LH공사 부채 등으로 계획 달성이 어려울 전망이다.
- 2010년 수도권에서 전체 공급계획물량의 93%인 55km²의 택지를 공급하여 동탄2, 검단 등 신도시 개발을 추진 중에 있으나, 성남 판교, 화성 동탄1지구 등만이 준공되어졌으며, 광교, 김포, 파주 운정 등은 분양계획 수립 중이거나 실시, 개발계획 수립 중임.
 - 또한 보금자리주택 공급에 관한 법령인 보금자리법에 의해 전체 택지공급량의 35.5%가 수도권에 공급되어질 예정이나, 지난 8.29대책으로 일정 부분 지연될 것으로 판단됨.
 - LH공사는 부채가 120조원에 달하고 있으며, 총 511개 사업장에 대해 구조조정 검토 계획을 발표함에 따라 LH공사에서 공급하는 공공택지의 규모 축소는 불가피할 전망이다.

<표 6> 연도별 공공택지공급 추이(2005~2009년)

(단위 : km²)

구분	'05년 실적	'06년 실적	'07년 실적	'08년 실적	'09년 실적	2010년 계획
합계	40.4	46.4	65.2	51.9	59.2	58.8
토지공사	14.5	20.1	35.5	24.4	53.9	-
주택공사	16.7	19.0	18.6	21.4		
지자체	9.2	7.2	11.2	6.1	5.2	-

자료: 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획

<표 7> 개발방식별 공공택지 공급계획(2010년)

(단위 : km²)

구분	계	택촉법	보금자리법	기 타
전국	58.8	37.4	20.9	0.5
수도권	55.2	34.3	20.9	-
지방	3.6	3.1	-	0.5

자료: 국토해양부, 2010년 주택종합계획

2. 주택시장 동향

(1) 가격

수도권 아파트 중심의 하락세 지속

- 8·29 대책에도 불구하고 수도권의 하락세가 지속되어지고 있으나, 하락폭은 둔화됨.
 - 수도권은 지속적인 하락세를 보인 반면, 지방은 금융위기 이후의 상승세를 지속하고 있음.
 - 수도권은 추가하락에 대한 우려로 매매수요자가 임차수요로 전환하거나 구매를 지연하는 등의 원인으로 지속됨.
 - 규모별로는 상대적으로 가격이 비싼 중대형 평형에서 하락세를 주도하고 있으며, 반대로 리스크가 적은 소형 평형에서는 상승세를 보임.

<표 8> 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구 분		전 국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전 체 (1~9월)	2008년	4.3	6.8	12.9	4.8	2.2	-0.8	1.3	0.8	0.0
	2009년	0.7	2.0	-0.7	0.1	2.0	-1.7	-0.8	2.3	0.5
	2010년	0.9	-1.1	-1.5	-2.3	7.0	0.5	0.8	4.8	2.2
단 독 (1~9월)	2008년	2.6	6.4	8.1	4.0	0.4	0.1	0.4	0.2	0.9
	2009년	0.5	2.1	1.2	0.8	0.4	-0.9	-1.0	0.2	0.1
	2010년	0.5	0.3	0.9	0.3	1.2	0.0	-1.5	1.8	0.9
연 립 (1~9월)	2008년	8.3	8.8	19.5	8.5	0.3	0.7	-1.4	1.8	-1.2
	2009년	1.0	1.5	-0.7	1.2	1.4	-0.5	-0.5	2.7	-0.3
	2010년	0.5	-0.1	-0.6	-0.8	4.2	0.0	-1.2	6.4	0.8
아 파 트 (1~9월)	2008년	3.8	6.0	10.6	4.0	3.5	-1.5	1.7	0.8	-0.1
	2009년	0.7	2.3	-1.1	-0.4	2.9	-2.3	-0.8	2.8	0.8
	2010년	1.1	-2.0	-2.5	-3.3	10.1	0.9	1.6	5.4	2.9

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

- 주택전세가격은 주택경기 침체로 인한 주택구매 실수요자들의 주택구매 연기, 재개발·재건축 이주수요, 입주물량 부족 등으로 지속적인 가격상승세를 보임.
 - 수도권은 매매가격 하락에 따른 임차수요의 증가에 기인하며, 광역시는 입주물량 부족이 가장 큰 원인으로 판단됨.
 - 규모별로는 전국적으로 중소형의 강세가 두드러지고 있으며, 수도권보다 지방에서 높은 상승률을 보임.

- 그 동안 낮은 전세가격을 보였던 재건축 아파트에서 전세가격 상승세가 이어지고 있으며, 단독 및 연립주택까지도 확산되는 양상을 보이고 있음.
- 지난해부터 이어지던 전세가격 상승세로 인하여 전세가격은 고점대비 110% 수준에 육박하고 있음.

<표 9> 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~9월)	2008년	3.0	4.0	6.3	3.4	2.0	-0.7	2.3	2.2	0.1
	2009년	1.8	4.0	0.5	2.0	2.9	-2.3	-1.0	3.8	0.3
	2010년	4.3	3.8	3.6	3.5	8.4	2.6	0.5	10.4	3.7
단독 (1~9월)	2008년	2.8	5.7	3.7	4.1	0.8	-0.3	-0.2	1.4	0.1
	2009년	0.4	2.0	0.6	0.6	1.4	-1.9	-3.2	1.9	-1.8
	2010년	2.1	2.5	2.1	2.1	3.7	0.8	-2.6	3.8	1.1
연립 (1~9월)	2008년	5.9	6.6	12.2	5.9	1.0	-0.1	-0.2	1.5	1.4
	2009년	1.2	2.1	0.0	0.2	3.5	-0.4	-1.5	3.1	1.5
	2010년	3.9	4.2	3.4	3.6	5.2	0.8	-1.6	9.2	1.9
아파트 (1~9월)	2008년	2.4	2.2	3.9	2.7	2.8	-1.0	3.3	2.6	-0.1
	2009년	2.5	5.6	0.7	2.9	3.4	-2.7	-0.3	4.5	0.9
	2010년	5.2	4.1	4.0	3.6	11.1	3.6	1.6	12.5	4.8

주 : 전기대비 증감률임.

자료 : 국민은행

<표 10> 아파트 규모별 매매 및 전세가격 변동률(2010. 1~9월 누적)

(단위 : %)

구분	매매가격				전세가격			
지역	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
전국	-1.5	-0.5	-1.4	-2.2	4.3	5.6	4.5	3.2
수도권	-2.9	-2.6	-2.9	-3.1	3.7	5.2	3.7	2.7
지방	3.1	5.7	3.3	1.1	5.6	6.2	6.0	4.4

자료 : 부동산114(주)

<표 11> 전국 아파트 규모별 매매 및 전세가격 회복수준(9월 현재)

(단위 : %)

구분	매매가격				전세가격			
지역	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
금융위기직전	97.9	101.1	98.5	95.2	109.6	110.7	111.2	106.6
고점대비	97.3	99.0	98.1	92.5	109.6	110.7	111.2	106.6

주 : 금융위기 직전은 2008년 9월말 수준이며 고점은 규모별 최고 지수값을 개별적으로 찾아 산정한 것임.

자료 : 부동산114(주)

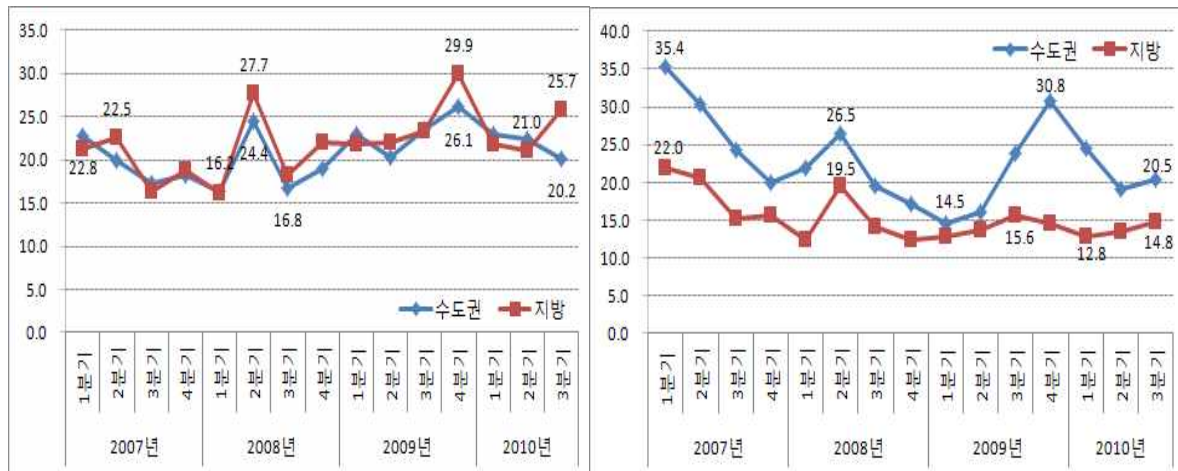
(2) 수요 및 거래

가. 수요

수도권 매입 및 매각의사 ↓, 지방 매입 ↑ 매각의사는 ↓

- 상반기 주택수요는 추가적인 가격하락에 대한 우려와 향후 가격상승에 대한 불확실성으로 인하여 구입의사가 하락하였으나, 하반기들어 지방을 중심으로 소폭 상승함.
- ‘주택거래 소비자 인식조사’(부동산114) 결과에 의하면 2010년 3/4분기들어 신규 분양주택에 대한 매입의사가 소폭 상승한 것으로 나타남.
- 재고주택은 전기 대비 수도권은 소폭 하락한 반면 지방은 상승함.

<그림 3> 향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사 **<그림 4> 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사**
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

- 주택담보대출 금리 인하, DTI 규제 완화 등으로 주택담보대출 증가세가 지속됨.
- 주택담보대출은 2010년 8월 전월 대비 0.3조원 감소하였으나, 9월들어 다시 1.7조원 (잠정치 276.8조원)이 증가하며 증가세가 지속됨.
- 주택담보대출금리는 코픽스연동대출 등으로 지난해 연말부터 지속적으로 인하되었으나, 8월 전월 대비 0.11%p 상승함.
- 주택담보대출 연체율은 지난해 연말부터 지속적으로 증가하였으나, 최근 다시 하락하여 0.57%(2010.9) 수준임.

<표 12> 주택금융 관련 주요 지표 추이(예금은행 기준)

(단위 : 조원, %)

구분	2007년	2008년				2009년				2010년			
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	
												7월	8월
가계대출	363.7 <17.5>	367.7 <4.0>	377.0 <9.3>	383.6 <6.7>	388.6 <4.9>	392.1 <3.5>	400.3 <8.2>	405.0 <4.7>	409.5 <4.5>	410.2 <0.7>	418.9 <8.6>	420.4 <1.5>	421.3 <1.0>
주택대출	245.8 <4.8> (69.6)	244.8 <-1.0> (67.6)	248.7 <3.9> (66.6)	252.0 <3.3> (66.0)	254.7 <2.7> (65.7)	260.4 <5.7> (65.6)	266.5 <6.0> (66.4)	270.0 <3.6> (66.7)	273.7 <3.6> (66.8)	275.5 <1.8> (67.1)	280.6 <5.1> (70.0)	282.5 <2.0> (67.2)	282.0 <-0.6> (66.9)
주택담보대출	221.6 <4.5> (62.7)	224.3 <2.7> (60.9)	229.5 <5.2> (61.0)	234.6 <5.1> (60.9)	239.7 <5.1> (61.1)	247.3 <7.6> (61.7)	254.4 <7.1> (63.1)	259.2 <4.8> (64.0)	264.2 <5.0> (64.5)	267.2 <3.0> (65.1)	273.2 <5.9> (65.2)	275.4 <2.2> (65.5)	275.1 <-0.3> (65.3)
주택담보대출금리	6.34	6.83	6.79	7.11	7.27	5.48	5.27	5.50	5.89	5.70	4.82	4.70	4.81
주택담보대출 연체율	0.43	0.49	0.58	0.44	0.47	0.56	0.43	0.41	0.33	0.36	0.44	0.53	0.64

주 : 1. < >안은 전기대비 증감액, ()안은 가계대출에서 각 대출이 차지하는 비중임.

2. 2010.4 주택담보대출금리 5.07%, 연체율 0.40%임.

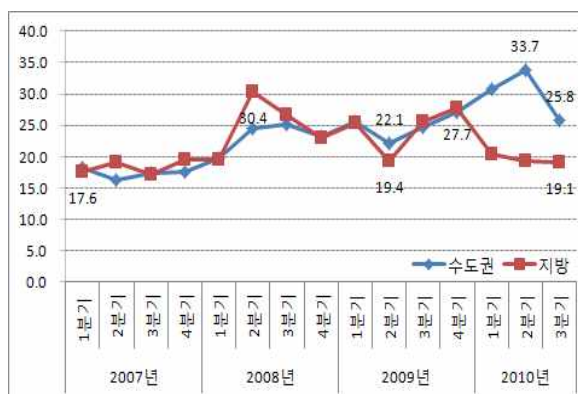
자료 : 한국은행, 금융감독원

— 최근 급매물의 소진과 함께 주택경기 저점에 대한 의견 등으로 주택매도의사 비율이 감소함.

- 수도권은 전세가격 상승세 지속, 금리의 지속적인 동결 등으로 매도의사가 급감함.
- 지방은 지속적인 매매가격 상승 등으로 매각의사가 감소함.
- 한편 주택보유수별 매도이유를 보면 1채 보유자는 다른 주택으로 이전을 2채 및 3채 이상은 추가상승 기대부족과 다주택 보유부담을 이유로 매도하고자 함.

<그림 5> 향후 6개월내 주택매도 의사

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

<표 13> 주택보유수별 매도이유(수도권)

(단위 : %)

구분	1채	2채	3채이상
세금부담	0.9	6.3	7.1
추가상승 기대부족	10.3	20.3	21.4
금리부담	6.6	6.3	7.1
다른 주택으로 이전	70.1	32.8	21.4
다주택 보유부담	0.9	21.9	35.7
경제적 어려움	9.3	10.9	0.0
기타	1.9	1.6	7.1

나. 거래

상반기 주택거래, 2009년 2/4분기 이전 수준으로 다시 감소

- 주거용 건축물 거래량은 2010년 1/4분기 들어 전년 동기 대비 증가하였으나, 2/4~3/4분기 연속으로 전년 동기 대비 감소함.
 - 아파트에 비해 다가구, 다세대가 수도권에서는 거래량 감소폭이 적었고, 지방에서는 거래량 증가폭이 컸음.
- 수도권을 중심으로 거래량이 감소세를 보이고 있으며, 5개 광역시 및 기타지방은 다세대, 다가구, 연립을 중심으로 거래량이 증가한 수준을 보임.
 - 특히, 5개 광역시는 다세대(20.1%), 다가구(20.3%), 연립(26.2%)에서 20%이상의 거래량이 증가함.

<표 14> 주요지역 주거용 건축물 거래량 현황

(단위 : 필지, %)

구분		2009년					2010년				
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계 (1~9월)	전년 동기비
전국	주거용	1,144,174	217,817	284,107	326,461	315,789	259,110	253,852	219,419	732,381	-11.6
	아파트	890,368	178,747	220,487	251,410	239,724	203,475	189,846	170,219	563,540	-13.4
	다가구	12,882	1,513	3,010	4,106	4,253	2,867	3,161	2,518	8,546	-1.0
	다세대	124,994	18,214	31,123	37,430	38,227	26,799	31,245	22,616	80,660	-7.0
	연립	30,715	4,725	7,800	9,317	8,873	7,102	6,976	5,475	19,553	-10.5
수도권	주거용	522,239	83,785	134,992	160,764	142,698	105,170	99,765	84,557	289,492	-23.7
	아파트	372,173	64,479	97,705	114,004	95,985	74,204	66,002	60,927	201,133	-27.2
	다가구	8,088	810	1,847	2,663	2,768	1,608	1,680	1,238	4,526	-14.9
	다세대	97,904	13,074	24,276	30,232	30,322	20,197	22,924	15,854	58,975	-12.7
	연립	18,660	2,066	4,764	6,217	5,613	3,880	3,442	2,308	9,630	-26.2
5개 광역 시	주거용	278,802	59,745	69,184	75,582	74,291	68,315	67,995	58,861	195,171	-4.6
	아파트	238,759	52,950	58,778	64,625	62,406	58,540	55,087	48,894	162,521	-7.8
	다가구	2,270	315	569	669	717	559	731	578	1,868	20.3
	다세대	15,054	2,846	3,863	3,923	4,422	3,734	5,221	3,809	12,764	20.1
	연립	3,619	605	1,002	905	1,107	964	1,294	928	3,186	26.8
기타 지방	주거용	343,133	74,287	79,931	90,115	98,800	85,625	86,092	76,001	247,718	1.4
	아파트	279,436	61,318	64,004	72,781	81,333	70,731	68,757	60,398	199,886	0.9
	다가구	2,524	388	594	774	768	700	750	702	2,152	22.6
	다세대	12,036	2,294	2,984	3,275	3,483	2,868	3,100	2,953	8,921	4.3
	연립	8,436	2,054	2,034	2,195	2,153	2,258	2,240	2,239	6,737	7.2

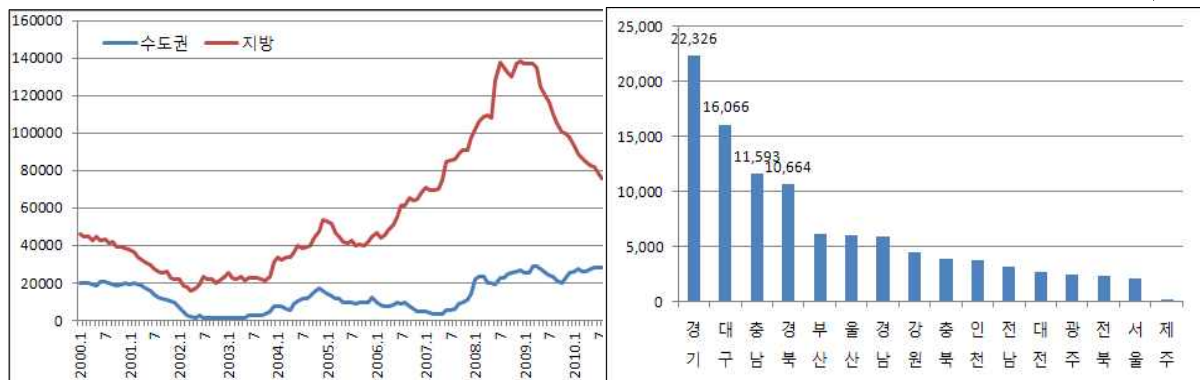
자료 : 온나라포털

미분양 주택수 감소에도 불구하고 준공후 미분양 비중은 증가

- 미분양주택은 2009년말부터 8개월 연속 감소세를 보이면서 10만 3,981호로 감소함.
 - 건설업체의 분양가 할인, 임대전환 등으로 지방을 중심으로 지속적인 감소세를 보이며 금융위기 직전 수준을 하회하고 있음.
 - 그러나 여전히 수요기반이 취약한 비수도권 지역 비중이 72.9%, 85㎡ 초과 중대형 주택은 59.9%에 달함.
- 준공 후 미분양 주택은 전체 미분양의 48.1%에 해당하며, 수도권과 지방 모두 지속적으로 증가하여 각각 13.6%, 57.0%에 이룸.
 - 전체 준공 후 미분양(총 5만 312호)의 86.4%인 4만 3,225호가 지방에 집중되어 있음.
 - 2009년 말 대비 전체 미분양은 15.7% 감소하였으나, 준공후 미분양은 0.1% 감소에 그침.
 - 준공후 대형(85㎡ 초과) 비중은 61.0%이며, 수도권 준공후 대형은 77.4% 수준임.
- 8월말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기도(22,326호)지역임.
 - 다음으로 대구(16,066호), 충남(11,593호), 경북(10,664호), 부산(6,131호), 경남(5,950호) 순임. 지난해부터 이어오던 지역별 물량 순위가 변하지 않음.

<그림 6> 미분양 주택 추이 및 현황(2010년 8월말 현재)

(단위 : 호, %)



지역	연도	합계	준공후 미분양비중	소형(60㎡ 이하)		중형(60~85㎡)		대형(85㎡ 초과)	
				전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
수도권	2006년	4,724	2,576(54.5)	1,440	991	2,569	1,400	715	185
	2007년	14,624	1,347(9.2)	1,351	413	6,607	798	6,666	136
	2008년	26,928	1,339(5.0)	1,150	266	5,757	772	20,021	301
	2009년	25,667	3,226(12.6)	1,940	235	6,278	951	17,449	2,040
	2010년 8월	28,152	6,806(24.2)	1,509	348	6,926	1,193	19,717	5,265
비수도권	2006년	69,048	11,078(16.0)	4,563	2,064	37,781	7,502	26,704	1,512
	2007년	97,630	16,048(16.4)	4,413	2,147	46,921	9,643	46,296	4,258
	2008년	138,671	45,137(32.6)	6,144	3,859	64,167	25,756	68,360	15,522
	2009년	97,630	46,861(48.0)	3,911	3,143	41,556	21,140	52,163	22,578
	2010년 8월	75,829	43,225(57.0)	3,644	2,793	29,658	15,176	42,527	25,256

주 : 전용 면적 기준, 연도말 기준임.
자료 : 국토해양부

(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

주택 인·허가, 8월부터 감소세로 돌아서

- 2010년 9월까지의 누적 신규 주택사업승인(허가)실적은 16만 3,294호로 전년 동기 대비 8.3% 감소하였고, 예년(2001~2009년 평균) 동기 대비로는 44.8% 감소한 수준임.
 - 전년 동기 대비 수도권 2.9%, 기타지방 23.0% 감소하였고 5개 광역시는 36.9% 증가
 - 민간부문은 전년 동기 대비 14.4%의 증가하였으나, 공공부문은 85.0% 감소함.
 - 유형별로 보면, 민간분양 15만 1,159호(92.6%), 민간임대 6,011호(3.7%), 공공분양 3,633호(2.2%), 공공임대 2,491호(1.5%)의 순임.
 - 서울 증가세(58.8%)가 확대되고 있으나 인천 감소(-43.0%), 경기 둔화(5.4%)가 급격하게 이루어지고 있어 8월부터 전국 인허가 실적이 감소세를 선도함.
- 아파트 인허가는 줄고 아파트외는 폭발적 증가세, 규모별 양극화도 나타남.
 - 아파트 인허가 실적은 수도권(-24.5%), 기타지방(-47.2%)의 감소세와 광역시(0.0%) 보합으로 전년 동기 대비 30.8% 감소함.
 - 아파트외 실적은 전년 동월 대비 40.3%의 폭발적 증가세를 이어가고 있음. 특히, 서울(150.2%), 부산(126.5%), 대전(102.0%)은 세자릿수 이상 증가함.
 - 규모별로는 아파트외 주택 실적 호조로 최소형(40㎡ 이하, 46.9%)은 증가하고 초대형(135㎡ 초과, 0.0%)실적도 증가세가 유지됨. 반면, 과거의 주요공급 규모였던 중소형(40~135㎡) 주택 공급은 부진한 모습을 보임.
 - 주택시장 침체로 공급자가 비교적 리스크가 적은 저가 또는 초고가의 특정 수요층을 주요 공급 대상으로 삼음에 따라 주택공급 규모의 양극화를 확대시키고 있는 것으로 판단됨.

<표 15> 부문별 주택 인·허가 실적(2010년 1~9월)

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2010년 (1~9월)	163,294	92,876	15,898	54,520	6,124	2,196	710	3,218	157,170	90,680	15,188	51,302
2009년 (1~9월)	178,093	95,636	11,617	70,840	40,710	19,259	480	20,971	137,383	76,377	11,137	49,869
전년동기비 증감률	-8.3	-2.9	36.9	-23.0	-85.0	-88.6	47.9	-84.7	14.4	18.7	36.4	2.9

자료 : 국토해양부

나. 신규 아파트 분양실적

분양물량 전년 대비 14.4% 감소, 보금자리와 경쟁

- 2010년 분양물량은 19만 5,336호 수준으로 예상되고 있으며 전년 대비 14.4%, 2000년대(2000~2009년) 평균 대비 30.2% 감소함.
- 전년 대비로는 수도권 감소폭이 크고 예년(2000~2009년 평균) 대비로는 광역시와 지방의 감소폭이 큼.
- 수도권의 분양 예정 물량은 11만 6,327호 수준으로 전년 대비 24.8%, 2000년대 평균 대비 23.3% 감소
- 5개 광역시는 전년 대비 3.0%, 2000년대 평균 대비 41.3% 감소, 기타 지방은 전년 대비 17.6% 증가, 2000년대 평균 대비 35.8% 감소할 것으로 판단됨.

<표 16> 주요 지역별 분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2009년					2010년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 [㉠]
전국	228,203	21,756	48,061	55,272	103,114	195,336	37,461	60,143	33,198	64,534
증감률	-4.1	-61.7	-26.5	6.6	61.3	-14.4	72.2	25.1	-39.9	-37.4
수도권	154,631	15,804	31,558	27,374	79,895	116,327	26,660	32,668	19,430	37,569
증감률	20.7	-42.2	-16.6	12.1	107.4	-24.8	68.7	3.5	-29.0	-53.0
5개 광역시	36,316	3,991	4,946	17,580	9,799	35,213	2,455	12,267	4,879	15,612
증감률	-22.4	-76.7	-40.9	99.8	-22.0	-3.0	-38.5	148.0	-72.2	59.3
기타 지방	37,256	1,961	11,557	10,318	13,420	43,796	8,346	15,208	8,889	11,353
증감률	-40.9	-84.1	-39.7	-44.6	4.6	17.6	325.6	31.6	-13.8	-15.4

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 부동산114(주)

- 보금자리주택 사전청약 시기를 피하기 위해 분양물량이 2/4분기와 4/4분기에 집중하여 시장에 나옴.
- 3월 위례신도시, 5월 보금자리 2차지구 사전청약이 진행됨. 이들 지역의 보금자리주택 청약물량은 2만 861호 공급됨.
- 분양물량과 사전청약 물량을 합치면 21만 6,197호로 전년 수준의 공급이 이루어짐.
- 그러나 민간 분양시장은 분양 시장 침체 하에서 보금자리주택과의 경쟁을 피하기 위해 분양시기를 지속적으로 저울질함. 이러한 결과로 2/4분기와 4/4분기에 분양물량이 집중함.

다. 아파트 입주물량

입주물량 수도권 예년 수준, 지방은 예년 수준 못 미쳐

— 2010년 입주물량은 29만 6,445호 수준으로 예상되고 있으며 전년 대비 5.2% 증가하였으나 2000년대(2000~2009년) 평균 대비 5.5% 감소함.

※ 분기 자료는 입주시기의 미확정 등으로 연간 자료보다 1% 수준에서 적은 것으로 집계되고 있음.

- 전년 대비로는 기타지방을 제외한 모든 지역에서 증가하였으나 예년(2000~2009년 평균) 대비로는 모든 지역이 감소함.
- 수도권은 전년 대비 8.4% 증가하였고 예년 대비로도 0.3% 감소한 것으로 나타나, 예년 수준을 유지한 것으로 조사됨.
- 반면, 5개 광역시는 전년 대비 30.3% 증가하였으나 예년 대비로는 9.1% 감소하였고 기타지방은 전년 대비 30.5%, 예년 대비 15.3% 감소함.

<표 17> 주요 지역별 분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2009년					2010년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 ^㉑
전국	281,747	57,181	63,697	68,709	92,160	296,445	64,743	80,206	73,172	78,324
증감률	-10.6	23.7	-23.1	-18.2	-9.8	5.2	13.2	25.9	6.5	-15.0
수도권	156,045	26,667	27,533	45,104	56,741	169,103	36,942	46,821	43,486	41,854
증감률	-0.3	24.6	-36.3	-5.7	29.1	8.4	38.5	70.1	-3.6	-26.2
5개 광역시	43,988	12,167	15,704	6,959	9,158	57,318	15,054	11,294	12,469	18,501
증감률	-40.4	17.8	-15.1	-49.0	-70.8	30.3	23.7	-28.1	79.2	102.0
기타 지방	81,714	18,347	20,460	16,646	26,261	70,024	12,747	22,091	17,217	17,969
증감률	-3.8	26.5	-2.9	-26.0	-2.3	-14.3	-30.5	8.0	3.4	-31.6

주 : 전년 동기 대비 증감률임. 분기 단위 자료로 입주시기 미확정 등으로 연간 자료보다 1% 수준 적음.

자료 : 부동산114(주)

— 상·하반기 입주물량 비중은 49 : 51 수준으로 상·하반기에 유사한 물량규모가 시장에 공급되었으나, 소형 입주물량이 비교적 하반기에 많음.

- 수도권은 하반기에 중대형(60㎡ 초과) 입주 물량이 많아 미입주 문제가 계속될 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 5개 광역시 소형 아파트 입주물량의 67.5%가 하반기에 몰려 있어 하반기 이후 전세가 격 안정에 도움이 될 것으로 예상됨.

3. 비주거용 상품시장

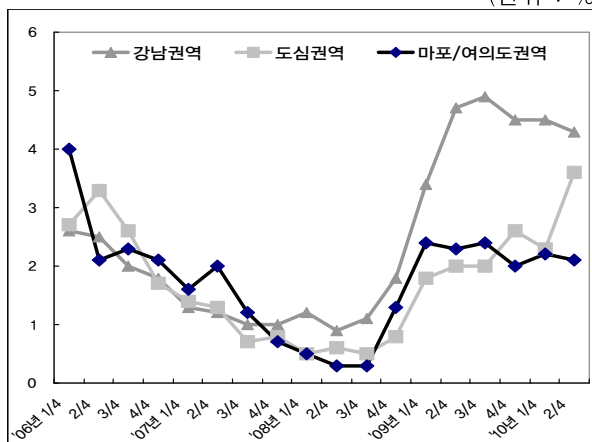
(1) 임대료 및 공실률

서울 오피스, 도심 공급 증가로 공실률 상승

- 서울 오피스 공실률은 2010년 2/4분기 3.3%를 기록하며 2009년 2/4분기 수준까지 상승
 · 1/4분기 높은 경기 회복세를 보였으나 점차 회복세가 둔화되면서 오피스 수요 증가 폭이 뚜렷하게 나타나지 못함.
 · 또한, 2/4분기에 도심에 7만 9,400㎡의 오피스가 공급되면서 도심의 공실률이 두드러져 1/4분기 2.3%에서 2/4분기 3.6%까지 상승함.
 · 대형 우량 오피스가 공급되면서 오히려 중소형 오피스 수요자들이 낮은 임대료의 대형 오피스로 옮겨가면서 중소형 오피스 공실이 급격하게 증가하고 있음.
- 2009년 2/4분기 환산임대료¹⁾의 상승세는 유지되고 있으나, 2009년 2/4분기 급격하게 둔화되고 있음.
 · 공급량이 많고 공실 리스크가 존재하기 때문에 임대료 수준이 정체되고 있음.
 · 도심권의 임대료가 상승추이를 보이고는 있으나 공실률 등을 감안할 때 각종 지원들로 인해 실질 임대료는 하락한 것으로 판단됨.
- 그러나, 도심권으로 집중하고 있는 최근의 오피스 수요를 감안할 때 3/4분기에는 일부 공실률이 해소될 것으로 예상되나 4/4분기에 대규모 공급이 예정되어 있어 다시 공실률이 상승할 가능성이 큼.

<그림 7> 서울 오피스 공실률 추이

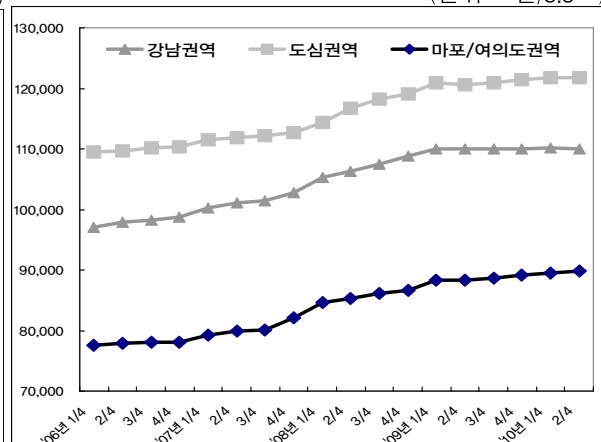
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<그림 8> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

1) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

지방 매장용 빌딩(상가), 높은 공실률, 투자수익률도 하락

- 2010년 2/4분기에도 10%가 넘는 높은 공실률이 유지되고 있으며 주택경기 침체 등 부동산 경기 침체의 영향으로 투자수익률²⁾이 1.7% 수준으로 하락함.
 - 2010년 2/4분기 투자수익률은 전분기 대비 0.5%p 하락한 1.7%로 나타나 큰 폭으로 하락함.
 - 공실률은 전국적으로 소폭 하락하였으나 서울 지역은 오히려 상승한 것으로 조사됨.
- 투자수익률 하락의 주요 원인은 주택시장 침체, 매장용 부동산에 대한 투자심리 위축, 매장용부동산의 임대수요를 대체하는 아파트형 공장 증가 등을 원인으로 꼽히고 있음.

<표 18> 매장용 빌딩 공실률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
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	10.5	7.1	12.6	13.3	15.4	14.8	13.8	16.5
2010년	1/4분기	10.4	6.6	13.2	13.3	15.8	13.3	16.9
	2/4분기	10.3	6.8	12.6	14.0	14.4	12.4	16.4

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

<표 19> 매장용 빌딩 투자수익률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
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	10.9	14.1	6.9	7.3	10.6	5.3	9.6	6.5
2009년	5.2	6.2	4.7	4.4	5.3	2.7	3.8	3.1
2010년	1/4분기	2.2	2.8	1.6	1.8	1.9	1.6	1.1
	2/4분기	1.7	1.7	1.9	1.4	2.0	2.2	0.8

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

2) 단위분위당 보유를 가정으로 소득수익률과 자본수익률을 모두 고려하여 투자수익률을 발표하고 있음.

(2) 거래

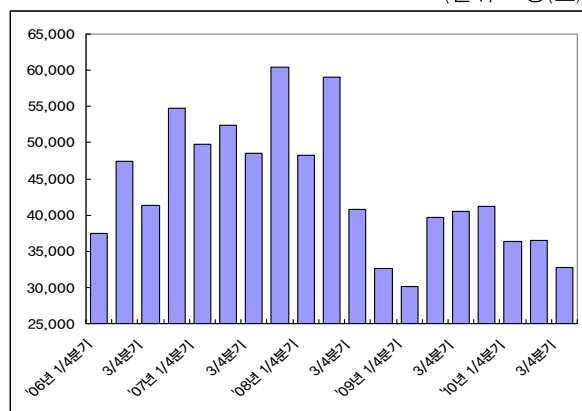
상업·업무용 감소, 공장용 증가

— 2010년 3/4분기까지 비주거용 거래량은 전년 대비 상업·업무용은 감소하였으나 공장용과 기타건물은 증가함.

- 상업·업무용은 1/4분기는 거래량이 반짝 증가하였으나 2/4분기부터 감소하기 시작하여 전년 수준을 밑돌고 있음. 부동산 경기 침체의 영향 등을 고려할 때 연말까지 거래량 감소가 이어질 가능성이 큰 것으로 판단됨.
- 공장용은 경기회복의 영향으로 3/4분기까지 전년 동기 대비 18.4% 증가함. 경기 성장세가 둔화되고는 있으나 연말까지 전년 대비 두자릿수의 거래량 증가가 예상됨.
- 기타건물의 거래도 비교적 활발하여 전년 동기 대비 9.0% 증가한 것으로 조사됨.

<그림 9> 상업·업무용 부동산 거래량 추이

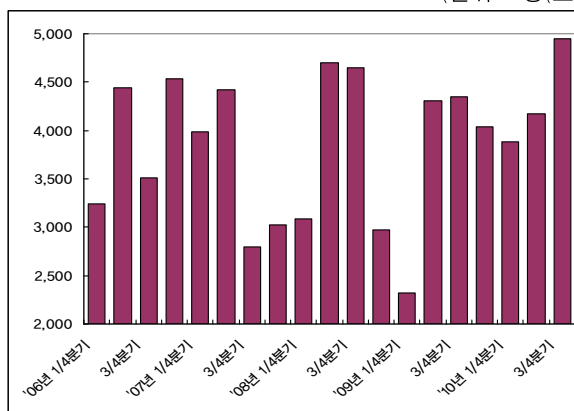
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<그림 10> 공장용 빌딩의 거래량 추이

(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<표 20> 비주거용 부동산의 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		151,423	-16.1	15,022	-2.5	39,447	4.3
2010년	1/4분기	36,357	20.8	3,884	67.1	9,333	15.5
	2/4분기	36,439	-8.1	4,170	-3.2	10,960	22.8
	3/4분기	32,790	-19.0	4,950	13.9	9,802	-7.5

주 : 증감률은 전년 말(전년 동기) 대비 증감률임.

자료 : 온나라포털

(3) 공급

2011년, Center1 등 도심 오피스 공급 급증

- 2011년 서울 오피스의 공급 규모는 317,151 평형(3.3㎡) 수준으로 2010년 보다 65.3% 증가하는 물량이 공급될 것으로 추정됨.
 - 2010년은 192,295 평형(3.3㎡) 수준의 오피스 공급이 이루어졌으며 공급물량의 50% 이상이 도심에서 이루어짐. 대규모 빌딩으로는 도심의 쌍림구역과 강남의 가락타워-E가 공급됨.
- 2010년, 2011년 공급물량의 60%가 도시에 집중하여 공급됨.
 - 5만 평형(3.3㎡)에 Center1의 입주가 2011년에 예정(준공은 2010년 12월에 예정)되어 있어 2011년 도심 공실률 상승이 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨.
 - 또한, 2011년에는 4만 평형(3.3㎡)에 이르는 101 Pine Avenue(저동1지구), 3만 평형(3.3㎡) 수준인 장교 도시환경정비사업의 공급도 예정되어 있음.
 - 여의도에서도 SIFC 1단계가 완료되어 2.7만 평형(3.3㎡)이 공급될 예정됨.
- 그러나, 경기침체의 영향으로 착공을 지연한 프로젝트가 다수 존재하여 2012년과 2013년에는 서울 오피스 공급이 제한적으로 이루어질 것으로 예상됨.
 - 2011년 서울 오피스 시장의 공급 과잉 논란이 많았으나 경기 침체의 여파로 사업 진행이 원활히 이루어지지 않아 공급 과잉 논란은 시기가 연기된 것으로 판단됨.
- 상가 공급도 경기의 영향으로 분양물량들이 시기를 지연하고 있어 당초 계획보다 공급 물량이 적을 것으로 예상됨.
 - 서울 상가의 공실률마저 상승하고 있어 경기침체의 영향으로 공급물량 감소가 불가피할 것으로 예상됨.

<표 21> 전국 상가 유형별 공급추이

(단위 : ㎡)

구분	전체	근린상가	단지내 상가	복합 상가	테마상가	기타상가	오피스텔상가
2005년	3,365,883	1,609,091	166,748	563,499	625,788	377,020	23,737
2006년	3,001,352	1,428,692	174,255	774,504	237,137	375,895	10,870
2007년	7,360,517	1,944,979	142,580	640,811	246,651	4,385,496	-
2008년	1,798,645	1,087,316	181,651	390,166	75,932	63,579	-
2009년	2,997,348	816,293	216,758	1,190,562	652,154	121,581	-
2010년 ⁹	2,229,599	777,622	88,735	697,053	401,366	264,822	-

자료 : 부동산114(주)

<표 22> 입주연도별 서울 오피스 공급면적

(단위 : 3.3㎡)

입주 년도	공급 면적	도심		강남권		마포여의도		기타	
		프로젝트명	공급면적	프로젝트명	공급면적	프로젝트명	공급면적	프로젝트명	공급면적
'10년	191,807	소계	105,237	소계	50,654	소계	16,108	소계	19,808
		Ferrum Tower	16,847	가락타워-E	16,456	마포로 4구역 제3-1지구 (구세군빌딩)	9,671	잠실 한국루터회 관	10,859
		신문로2구역 5지구	15,508	삼성동오피스빌딩	9,271	마포로 1구역 44-2지구 (서울대 총동창회 장학빌딩)	6,437	신도림 리더스스타 코리아빌딩	8,949
		인의동 오피스빌딩	13,835	삼성동 T-Tower	5,864				
		양동구역 제3지구	12,583	역삼태보 빌딩	5,623				
		정동빌딩증축공사	11,819	논현동 논현빌딩	3,852				
		마포로 5구역 12-2지구	10,324	블루핀타워	3,523				
		쌍림구역	24,321	참존 대치사옥	3,438				
				잠원동 휴먼타워	2,627				
'11년	317,151	소계	195,209	소계	32,573	소계	60,302	소계	29,067
		장교구역 6지구	30,249	강남 N타워 (구 나산백화점)	13,706	SIFC-1단계	26,665	신도림 대성디큐브	20,000
		CENTER 1	50,820	반포빌딩	13,778	마포로 1-45지구 (S-Oil 사옥)	12,153	미근동 오피스빌딩	9,067
		트윈트리즈	16,205	KT&G 대치동빌딩	5,089	마포로 4구역 4-1지구	11,056		
		회현구역 2-1지구	20,207			경찰공제회 마포빌딩	10,428		
		101 Pine Avenue	39,268						
		농협중앙회 중앙본부 신관	14,259						
		YG빌딩	12,871						
		청진구역 제5지구	11,330						

자료 : SIPM

4. 정책동향

8·29 대책과 도심 주택 공급 확대

- 2010년 하반기 부동산 관련 정책동향은 거래 정상화를 위한 8·29 대책과 전세가격 안정을 위한 도심 공급 확대로 요약됨.
- 실수요자의 거래 침체를 해소하기 위하여 지난 8.29일 실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안을 발표함.
 - 실수요자가 주택자금을 원활히 조달할 수 있도록 무주택자 또는 1가구 1주택자가 주택(투기지역 제외, 9억원 이하)을 구입하는 경우 내년 3월말까지 금융회사가 DTI 적용을 자율적으로 결정할 수 있도록 함.
 - 생애최초로 주택을 구입하는 무주택자에 대해서는 내년 3월말까지 주택기금을 통해 호당 2억원 범위내에서 구입자금을 지원
 - 금년말 종료되는 다주택자 양도세 중과 완화는 2년간 연장 시행하고, 취득·등록세 감면도 1년 더 연장 추진
- DTI 규제 완화를 담고 있지만 세제 정책들은 입법화 과정이 남아있는 등의 한계로 8·29 대책 이후 시장 반응은 여전히 미온적임.
 - 그리고 정책 다수가 한시적 조항인 점을 고려할 때 정책이 아닌 대책으로서의 한계를 가짐.
- 전세가격 상승, 도심 주택 공급 부족 등 서민주거 불안을 해소하기 위하여 도시형생활주택으로 대변되는 도심 주택 공급 확대 정책이 발표됨.
 - 도시형 생활주택 사업자 기준 완화(30세대 미만 개인도 가능토록 완화)
 - 건축허가대상 도시형 생활주택도 완화된 주차장 기준 적용
 - 지하주차장 의무설치비율 삭제
- 아파트 인허가 실적이 부진한 가운데 도시형 생활주택을 중심으로 한 아파트 외 주택의 공급은 빠르게 이루어질 것으로 판단됨.
 - 그러나, 주차기준 완화 등 주거 및 도시 환경 측면의 역기능이 존재한다는 측면에서 장기적 정책 집행에 대한 고민은 필요한 것으로 판단됨.

<표 23> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용	적용일																																											
4월 임시국회 후속조치 등을 위한 세법 시행령 개정 추진 (5.13)	<div>• 지방 미분양주택에 대한 양도세 감면 세부사항 규정'11.4.30일까지 최초 취득(매매계약 체결 기준)하는 경우 취득후 5년간 발생한 양도차익에 대해 분양가 인하율에 비례하여 양도세 감면</div> <table><tr><th>분양가 인하 수준</th><th>양도세 감면율</th></tr><tr><td>가격인하 無 ~ 10% 이하</td><td>60%</td></tr><tr><td>10% 초과 ~ 20% 이하</td><td>80%</td></tr><tr><td>20% 초과</td><td>100%</td></tr></table> <div>• 지방 미분양주택 취득자에 대한 농특세 비과세(양도세 감면세액의 20%) • 민간 미분양주택 투자상품에 대한 세제지원(미분양주택 양도시 발생하는 법인세 추가과세(30%) 면제, 보유시 발생하는 증부세 비과세)</div>	분양가 인하 수준	양도세 감면율	가격인하 無 ~ 10% 이하	60%	10% 초과 ~ 20% 이하	80%	20% 초과	100%																																				
분양가 인하 수준	양도세 감면율																																												
가격인하 無 ~ 10% 이하	60%																																												
10% 초과 ~ 20% 이하	80%																																												
20% 초과	100%																																												
「주택법 시행령, 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 개정안 재입법예고 (5.19)	<div>• 도시형 생활주택 사업자 기준 완화(30세대 미만 개인도 가능토록 완화)</div> <div>• 건축허가대상 도시형 생활주택도 완화된 주차장 기준 적용</div> <div>• 지하주차장 의무설치비율 삭제</div> <div>• 도시형 생활주택에서 기숙사형 주택을 폐지</div>																																												
서울시 지역생활권 도시환경정비 본격 추진 (5.27)	<div>• 도시환경정비사업을 일부 부도심과 역세권 및 준공업지역 등 지역생활권까지 확대 개발할 전망</div> <table><tr><th>자치구</th><th>사업위치</th><th>사업별</th><th>면적 (ha)</th><th>현 황</th></tr><tr><td rowspan="3">영등포구</td><td>영등포동 일대</td><td>부도심</td><td>3.2</td><td>- 5.26 용역계약 및 착수</td></tr><tr><td>대림역 일대</td><td>역세권사업</td><td>2.0</td><td>- 지구단위계획중으로 6월중 발주</td></tr><tr><td>문래동 일대</td><td>준공업지역</td><td>30.2</td><td>- 5. 31 용역계약 및 착수예정</td></tr><tr><td>중 구</td><td>중림동 398 일대</td><td>역세권사업</td><td>1.8</td><td>- 5. 20 용역계약 및 착수</td></tr><tr><td>동작구</td><td>사당동 221 일대</td><td>역세권사업</td><td>8.2</td><td>- 5. 11 용역계약 및 착수</td></tr><tr><td>관악구</td><td>봉천역 일대</td><td>역세권사업</td><td>4.2</td><td>- 5. 7 용역계약 및 착수</td></tr><tr><td>구로구</td><td>신도림동 293번지 일대</td><td>준공업지역</td><td>19.7</td><td>- 5. 24 용역계약 및 착수</td></tr><tr><td>금천구</td><td>가산동 237 주변</td><td>준공업지역</td><td>21.1</td><td>- 5. 11 용역계약 및 착수</td></tr></table>	자치구	사업위치	사업별	면적 (ha)	현 황	영등포구	영등포동 일대	부도심	3.2	- 5.26 용역계약 및 착수	대림역 일대	역세권사업	2.0	- 지구단위계획중으로 6월중 발주	문래동 일대	준공업지역	30.2	- 5. 31 용역계약 및 착수예정	중 구	중림동 398 일대	역세권사업	1.8	- 5. 20 용역계약 및 착수	동작구	사당동 221 일대	역세권사업	8.2	- 5. 11 용역계약 및 착수	관악구	봉천역 일대	역세권사업	4.2	- 5. 7 용역계약 및 착수	구로구	신도림동 293번지 일대	준공업지역	19.7	- 5. 24 용역계약 및 착수	금천구	가산동 237 주변	준공업지역	21.1	- 5. 11 용역계약 및 착수	
자치구	사업위치	사업별	면적 (ha)	현 황																																									
영등포구	영등포동 일대	부도심	3.2	- 5.26 용역계약 및 착수																																									
	대림역 일대	역세권사업	2.0	- 지구단위계획중으로 6월중 발주																																									
	문래동 일대	준공업지역	30.2	- 5. 31 용역계약 및 착수예정																																									
중 구	중림동 398 일대	역세권사업	1.8	- 5. 20 용역계약 및 착수																																									
동작구	사당동 221 일대	역세권사업	8.2	- 5. 11 용역계약 및 착수																																									
관악구	봉천역 일대	역세권사업	4.2	- 5. 7 용역계약 및 착수																																									
구로구	신도림동 293번지 일대	준공업지역	19.7	- 5. 24 용역계약 및 착수																																									
금천구	가산동 237 주변	준공업지역	21.1	- 5. 11 용역계약 및 착수																																									
역세권·대중교통 교차지에 1~2인용 소형주택 늘려 (6.22)	<div>• 고밀복합형 재정비촉진지구의 지정범위 : 국철, 지하철 및 경전철 등의 역 승강장의 중심점 또는 간선도로의 교차점에서 500m 이내</div> <div>• 고밀복합형 재정비촉진지구 내 학교시설 기준 및 주차장 설치기준의 완화</div> <div>• 고밀복합형 재정비촉진지구 내 소형주택 건설 비율</div>																																												
지역 수요와 여건에 맞는 택지개발 (6.29)	<div>• 시·도지사의 주택배분 조정권한 확대</div> <div>- 현행보다 시·도지사가 10퍼센트포인트를 더 조정할 수 있도록 조정</div> <div><div>○ 주택용지 용도배분(아파트, 연립주택, 단독주택) 조정권 (현행) 20%p 범위내 → (개정) 30%p 범위내</div><div>○ APT 규모배분(60㎡이하, 60~85㎡, 85㎡초과) 조정권 (현행) 10%p 범위내 → (개정) 20%p 범위내</div></div> <div>• 임대주택 확보기준을 '면적에서 호수기준'으로 조정</div> <div>- 전체 APT건설용지내 임대APT 확보기준을 "전체 APT 건설용지의 40% 이상에서 APT 전체 건설호수의 40%이상으로" 조정</div> <div>• 도로, 공원 등 공공시설의 인계인수시점 명문화</div>																																												
임대주택 임차권 양도자를 당첨자로 관리, 「주택 공급에 관한 규칙」 개정안 공포 (6.29)	<div>• 임대주택 임차권 양도자를 당첨자로 관리</div> <div>- 분양전환 임대주택 임차권을 제3자에게 양도하더라도 당첨자로 계속 관리하고 재당첨 제한을 받게 함.</div> <div>• 영구임대주택 입주자격 개선</div> <div>- 신규 공급 영구임대주택의 경우 신혼부부에게 10%를 우선공급하고, 차상위계층*을 2순위로 규정하여 1순위 미달시 입주토록 함. * 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 자</div> <div>• 장기전세주택 입주자 선정기준 명확화(60~85㎡도 소득제한 도입)</div> <div>< 개정 전·후 입주자 소득기준 비교 ></div> <table><tr><th>구 분</th><th>현행</th><th>개선</th><th>비고</th></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>70% 이하</td><td>70% 이하</td><td rowspan="2">50%p범위에서 조정 가능</td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>제한없음</td><td>100% 이하</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>제한없음</td><td>사업주체가 별도규정 가능</td><td>-</td></tr></table>	구 분	현행	개선	비고	60㎡이하	70% 이하	70% 이하	50%p범위에서 조정 가능	60~85㎡	제한없음	100% 이하	85㎡초과	제한없음	사업주체가 별도규정 가능	-																													
구 분	현행	개선	비고																																										
60㎡이하	70% 이하	70% 이하	50%p범위에서 조정 가능																																										
60~85㎡	제한없음	100% 이하																																											
85㎡초과	제한없음	사업주체가 별도규정 가능	-																																										

<표 24> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일										
도시형생활주택의 사업승인 요건 완화, 공동주택관리 선진화 등의 주택법 하위법령 개정 (6.29)	1. 주택법시행령 개정사항 <ul style="list-style-type: none">• 준주택 유형 규정(오피스텔, 노인복지주택, 고시원을 준주택으로 정 함)• 도시형생활주택 관련사항<ul style="list-style-type: none">- 사업승인 대상과 주택건설사업자의 등록기준을 현행 20세대 이상에서 30세대 이상으로 완화, 주상복합은 사업승인에서 건축허가로 변경, 도시형생활주택 유형에서 기숙사형 주택은 삭제• 리모델링 및 하자분쟁조정 사항<ul style="list-style-type: none">- 리모델링에 동의한 입주자도 사정변경이 있는 경우 철회가 가능하도록 함- 하자분쟁조정위원회의 조정에 합의한 경우, 사업자가 조정결과 대로 보수를 이행하여야 함에도 미이행시 입주자대표회의에서 하자보수보증금으로 직접 보수할 수 있도록 함.- 하자분쟁조정위원회의 운영과 사무처리를 한국시설안전공단에 위탁할 수 있도록 하고 사무국 설치, 조직운영 사항 등을 정함.• 기타 제도 개선사항<ul style="list-style-type: none">- 주택거래신고지역 지정요건 거래량*도 추가<ul style="list-style-type: none">* 직전월로부터 3월간 월평균 아파트거래량 증가율이 20%이상인 지역- 업종등록시 자본금 기준으로 채권을 매입하는 전체 업종에 대하여 최초 등록시에는 자본금 기준으로 매입하되, 추가 등록시 기존 채권을 매입한 자본금은 채권 매입금액 산정에서 제외 2. 주택건설기준 등에 관한 규정 개정사항 <ul style="list-style-type: none">- 보금자리주택 단지내 사회복지시설을 주민공동시설에 포함 되도록 함* 사회복지시설은 용적률 산정시 제외- 주차장 설치위치를 사업주체가 자율적으로 정하도록 함. 3. 주택법 시행규칙 개정사항 <ul style="list-style-type: none">- 둘 이상의 공동주택 단지 사이에 철도, 고속도로 등 도시계획 도로 등이 없는 경우, 단지 수에 관계없이 공동·구분관리가 가능토록 함.											
친환경 주택의 건설기준 및 성능” 개정·고시 (6.30)	<ul style="list-style-type: none">• 친환경 주택의 에너지 의무절감률 강화<ul style="list-style-type: none">- 전용면적 60제곱미터 초과 현행 15퍼센트 이상 → 20퍼센트 이상- 전용면적 60제곱미터 이하 현행 10퍼센트 이상 → 15퍼센트 이상• 친환경 주택의 의무 설계조건 명확화<ul style="list-style-type: none">- 친환경 주택으로 설계하는 경우 의무 설계조건을 모두 이행토록 규정을 신설하고, 사업계획 승인권자가 의무 설계조건 이행여부를 확인토록 명시- 의무 설계조건 외에 에너지 절감항목은 권장 조건으로 자율적으로 설치											
「주택관리업자 및 사업자 선정지침 」 제정·고시 (7.5)	<ul style="list-style-type: none">• 주택관리업자 선정 : 입찰예정일 14일 전까지 공동주택관리정보시스템 (http://www.k-apt.net)에 관리대상물, 입찰일시 및 장소, 계약기간 등을 공고 하고, 경쟁입찰을 통해 최저가격 입찰자를 주택관리업자로 선정하도록 함• 각종 공사 및 용역 사업자 선정<ul style="list-style-type: none">- 입찰예정일 14일 전까지 전국 및 지역 일간신문, 입찰전문 홈페이지 등에 입찰공고를 시행하고, 경쟁입찰을 통해서 최저가격 입찰한 자를 각종 공 사 및 용역사업자로 선정하도록 함- 관리주체가 사업자 선정을 장기수선공사·일반공사·용역 등은 입주자대 표회의에서 승인한 예산에 따라 집행하거나 입주자대표회의 의결을 거치 도록 하고, 입주자대표회의 임원인 감사를 선정과정에 임회할 수 있도록 함.- 계약금액 200만원 이하 소액공사 또는 용역은 수의계약으로 사업자를 선 정할 수 있도록 함.											
리츠(REITs) 국내부동산 처분제한기간 단축 (.7.6)	<ul style="list-style-type: none">• 리츠의 국내부동산 처분제한기간을 현행 3년에서 1년으로 단축- 기존 주택에 대해서는 3년의 처분제한기간을 유지하되, 미분양 주택에 투 자하는 경우에는 처분제한기간을 두지 않기로 함. <p><개정 전·후 처분제한기간 비교></p> <table><tr><th>구 분</th><th>국내부동산</th><th>주 택 (미분양주택 제외)</th><th>주 택 외 부동산</th><th>미분양주택</th></tr><tr><td>처분 제한기간</td><td>3년</td><td>3년</td><td>1년</td><td>없음</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">* 처분제한 예외 : 기업구조조정 리츠, 개발전문 리츠, 해외 부동산 투자• 리츠의 주식 발행·매수 가격 차등화<ul style="list-style-type: none">- 발행가격은 발행되는 주식의 종류 및 발행조건 등을 고려하여 이사회 결 의에 따라 다르게 결정할 수 있음<ul style="list-style-type: none">* 현행 발행·매수가격 = (자산총액 - 부채총액) / 주식수- 매수가격은 주주와 회사 간의 협의에 따라 결정할 수 있게 함.• 일시적 인가·등록요건 미달시 당연취소처분 유예기간 설정- 리츠·자산관리회사(AMC)·부동산투자자문회사가 인가·등록에 대한 인적 요건 미달시 인가·등록을 취소토록 되어 있으나, 미달 사유가 발생한 날 로부터 60일의 유예기간을 두도록 함	구 분	국내부동산	주 택 (미분양주택 제외)	주 택 외 부동산	미분양주택	처분 제한기간	3년	3년	1년	없음	
구 분	국내부동산	주 택 (미분양주택 제외)	주 택 외 부동산	미분양주택								
처분 제한기간	3년	3년	1년	없음								

<표 25> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
역세권 개발을 위한 하위법령 마련 (8.2)	<ul style="list-style-type: none"> • 국토부장관이 역세권 개발구역을 지정할 수 있는 최소 규모 - 대지면적이 3만㎡ 이상 철도역 증축·개량, 신규 30만㎡ 이상의 개발구역을 지정할 경우 국토해양부장관이 역세권 개발구역을 지정 • 역세권 개발구역 지정절차에 관한 사항 구체화 - 개발구역 주민과 지방의회의 의견 정취를 위해 둘 이상의 일간신문과 해당 시·군·구의 인터넷에 공고하여 14일 이상 일반인에게 열람 - 개발구역 면적의 100분의 10미만의 변경, 역세권개발구역의 명칭 변경, 사업시행기간의 변경 등 지정된 개발구역 변경시 도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있는 경미한 사유를 구체화 • 역세권 개발구역의 용적률·건폐율 기준 완화 - 용도지역에서 적용되는 건폐율 및 용적률의 1.5배까지 상향조정 허용 - 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에서 정하는 용도지역별 건폐율 및 용적률의 범위를 초과할 수 없음 • 개발구역 안에서 시장·군수 등의 허가를 받아야 하는 행위 유형 구체화 - 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건적치 행위, 축목의 벌채 및 식재 - 다만, 선로의 이설 또는 신설이 예정되어 있는 부지에서의 행위 허가는 지정권자의 의견을 들도록 함 • 역세권 개발사업의 재원마련 및 비용보조 등 구체화 - 토지 등에 대한 매수대금 일부를 사업시행으로 조성된 토지나 건축물로 상환하는 토지상환채권을 모집 또는 매각의 방법으로 발행하고, 이율은 금융기관 예금금리 등을 고려하여 발행자가 정하도록 함. 	
실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안 (8.29)	<ul style="list-style-type: none"> • 실수요자의 주택구입과 관련한 금융, 세제상 지원을 확대 - 무주택자 또는 1가구 1주택자가 주택(투기지역 제외, 9억원 이하)을 구입하는 경우 내년 3월말까지 DTI 적용을 자율적으로 결정할 수 있도록 함. - 생애최초 주택 구입 무주택자에 대해서는 내년 3월말까지 주택기금을 통해 호당 2억원 범위내에서 구입자금을 지원 계획 - 금년말 종료되는 다주택자 양도세 중과 완화는 2년간 연장 시행하고, 취득·등록세 감면도 1년 더 연장 추진 • 무주택 서민의 전세자금 지원 확대 계획 - 저소득 세입자에 대해서는 주택기금의 호당 대출한도를 상향조정하고, 주택신보의 보증한도도 확대할 예정 • 보금자리주택은 당초 계획된 물량대로 추진해 나가되, - 현재 주택시장 수급상황을 고려하여 사전예약 물량을 축소하고, 사전예약 시기도 탄력적으로 조정 - 보금자리지구내 민영주택 공급비율(25%)도 지구특성을 감안 상향조정 할 수 있도록 함. 	
정비사업전문관리업자 선정기준』 제정· 시행 (9.16)	<ul style="list-style-type: none"> • 추진위원회가 경쟁입찰로 2개 이상 업체를 주민 총회에 추천하고, 주민총회에서 최종 1개 업체를 선정하도록 함. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> · 일반입찰 : 2개이상 업체 참여 · 제한입찰 : 자본금, 사업 실적, 소재지 등을 제한하고 3개이상 업체 참여 · 지명입찰 : 4개 이상의 업체를 지명, 3개이상 업체 참여 </div> <ul style="list-style-type: none"> • 미입찰 등으로 3회 이상 유찰된 경우 주민총회의 의결을 거쳐 수의계약이 가능하도록 함. • 업체 선정을 위해 입찰하는 때에는 현장설명회 7일 전에 일간신문 공고하고, 입찰일 10일 전 현장설명회 개최하여야 한다. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> · 선정절차 : 1회 이상 일간신문 입찰공고(현장설명 7일전) → 현장설명회(입찰일 10일전) → 입찰서 접수 → 추진위 심사(2개 업체이상 추천) → 합동설명회 개최(필요시) → 주민총회에서 최종 업체 선정 </div>	9.16
국토부-수도권 주택정책협의회 매입임대주택중 대학생용 주택 공급비율을 확대, 주민공동시설 설치기준 총량기준으로 개선(9.17)	<ul style="list-style-type: none"> • 매입임대주택중 대학생용 주택 공급비율 확대 - 현행 3%이내 → 수도권 10%, 그 외 지역은 5% 연내 개정 • 주민공동시설 기준 개선 - 주민공동시설(예, 보육시설, 경로당 등) 설치기준 총량기준으로 개선키로 하고, 운영방법 등 구체적인 개선방안은 추가 협의후 10월중 주택건설기준 개정안을 입법예고하기로 함 • 공동주택 관리제도 개선 - 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출, 주택관리업자 경쟁입찰 선정 등 공동주택 관리제도 개선사항('10.7월 시행)을 위반할 경우 주택법령 엄격하게 적용설 설치에 소요되는 비용의 지원 또는 용자 근거를 「도시 및 주거환경정비법」에 마련키로 함 	

5. 2010년 하반기 부동산 시장의 특징

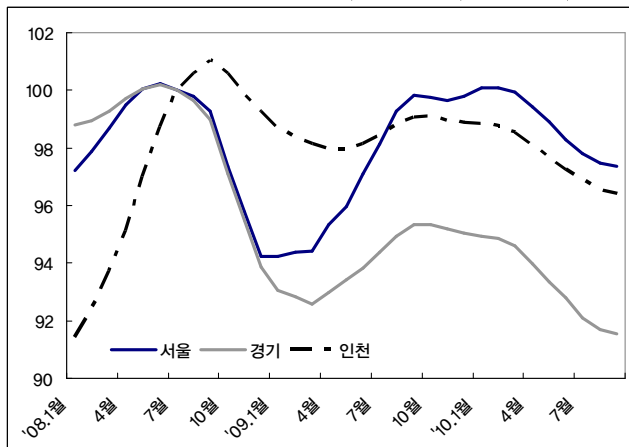
(1) 매매·전세시장 : 지역별·상품별 양극화 확대

경기, 최고점 대비 8.64% 가격 조정 이루어져

- 최고점(2008년 6월) 대비 경기의 하락폭이 커 8.64%까지 하락함.
 - 최고점 대비 서울은 2.86%, 경기 8.64%, 인천 4.57% 하락함.
 - 2010년 1~9월까지의 서울 2.42%, 경기 3.67%, 인천 2.49% 하락함
- 경기 용인시와 고양시 등 7개 시군은 10% 이상의 가격 조정이 이루어짐.
 - 경기 용인시(-13.79%), 경기 고양시(-12.48%), 경기 동두천시(-11.74%), 경기 광주시(-11.39%), 경기 성남시(-10.95%), 경기 의왕시(-10.93%), 경기 파주시(-10.82%)
- 경기도의 일부 군지역을 제외한 다수의 시와 서울의 강북권 구 지역도 5% 이상의 가격 조정이 이루어짐.
 - 경기 양주시(-9.57%), 경기 안양시(-9.24%), 인천 연수구(-8.83%), 경기 김포시(-8.02%), 경기 하남시(-8.02%), 경기 군포시(-7.89%), 경기 광명시(-7.74%), 경기 남양주시(-5.83%), 경기 수원시(-5.81%)는 5% 이상의 가격 조정이 이루어짐.
 - 서울에서는 도봉구(-7.21%), 노원구(-6.27%), 강북구(-5.12%)에서 가격조정폭이 큼.
- 서울 대부분의 구는 일부 지역을 제외하고 5% 미만의 가격 조정이 이루어짐.
 - 서울 서초구, 영등포구, 강동구, 종로구와 경기 연천군, 가평군, 양평군, 인천 강화군은 최고점 대비 가격 상승이 이루어진 지역임.

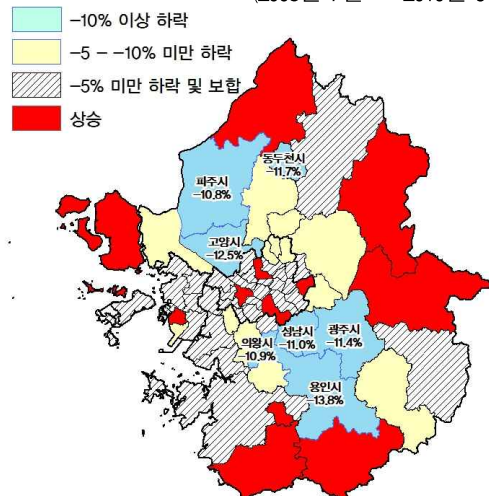
<그림 11> 수도권 아파트 매매가격 추이

(2008년 7월(전국최고점) = 100)



자료 : 부동산114(주)

<그림 12> 최고점 대비 수도권 아파트 매매가격 변동률
(2008년 7월 ~ 2010년 9월)



자료 : 부동산114(주)

수도권, 지방 모두 소형 아파트 가격 강세

- 수도권, 지방 모두에서 소형의 가격 상승폭이 크거나 하락률이 낮게 나타남.
 - 수도권은 소형(-2.15%) > 중형(-2.84%) > 대형(-3.12%) 하락하여 소형의 하락폭이 적은 것으로 나타남.
 - 지방은 소형(4.94%) > 중형(2.78%) > 대형 (0.86%) 상승하여 소형의 상승폭이 큼.
- 금융위기에도 상승세를 유지하였던 수도권 소형 아파트 매매가격이 2010년에는 하락세로 돌아섬.
 - 수도권 소형(65㎡이하) 아파트 매매가격은 금융위기 여파에도 2009년 2.65%의 상승률을 기록하였음.
 - 그러나, 2010년(1~9월) 들어 수도권의 소형 아파트도 하락세(-2.15%)로 전환됨.
- 지방은 중·소형 중심의 매매가격 강세를 이어가고 있음.
 - 지방 대형 아파트는 2007년 이후 가격 변동률이 1% 미만이거나 하락하고 있어 실질 가격으로는 하락한 것으로 판단됨.
- 주택경기의 불확실성이 커지면서 비교적 리스크가 적은 소형의 수요가 몰리면서 모든 지역에서 소형 가격 강세 현상이 나타나고 있음.
 - 소형 아파트는 비교적 저가의 상품으로 가격 하락시에도 손실 리스크가 대형에 비해 적을 것으로 수요자들이 판단하고 있음. 또한, 소형 아파트는 월세 전환이 용이하여 소득 수익률을 확보할 수 있는 장점도 있음.
 - 향후 1~2인 가구 증가 등 인구 구조적 변화를 고려할 때도 소형의 리스크는 대형에 비해 적은 편임.

<표 26> 지역별·규모별 아파트 매매가격 변동률

(단위 : %)

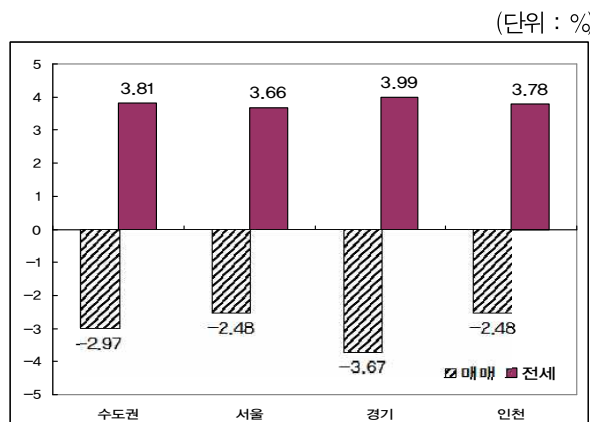
구분		2007년	2008년	2009년	2010년(1~9월)
수도권	소형(60㎡이하)	11.65	10.37	2.65	-2.15
	중형(60~85㎡이하)	3.76	-1.44	2.72	-2.84
	대형(85㎡초과)	0.08	-7.67	1.85	-3.12
지방	소형(60㎡이하)	1.73	3.94	4.98	4.94
	중형(60~85㎡이하)	1.24	1.3	3.34	2.78
	대형(85㎡초과)	0.49	-0.23	0.84	0.86

자료 : 부동산114(주)

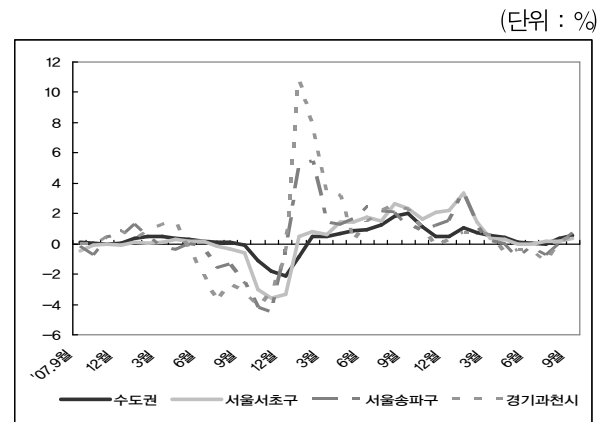
수도권, 매매수요 유보 및 대규모 공급 영향으로 전세가격 상승

- 매매가격 하락에 따라 주택구매를 유보하고 전세 및 월세 등 임차수요로 남아 있는 수요가 다수 발생하고 있음.
 - 수도권 전세가격은 매매가격이 하락하고 있음에도 불구하고 2009년 2월부터 20개월 연속 상승중이며 2010년 동안은 3.81% 상승함.
- 보금자리주택 공급 계획에 따라 주택구매를 유보하고 전세로 남아있는 세대가 증가함.
 - 주택거래소비자인식조사³⁾에 의하면 수도권 응답자의 38.9%가 보금자리주택 청약 가능한 통장(청약저축, 주택청약종합저축)을 보유하고 있으며, 이중 36.3%가 보금자리주택에 청약계획이 있는 것으로 조사됨.
 - 보금자리주택 청약예정자들의 78.0%가 '보금자리주택 청약 후 탈락하면 다음 보금자리주택을 기다리며 주택구입을 보류하겠다'고 응답함.
- 수도권지역에서는 일시에 대규모 신축 아파트가 준공되면서 입주물량이 국지적으로 많았던 지역에서의 전세가격 변동 폭이 크게 나타나 지수에 영향을 미치고 있음.
 - 서울 서초구, 서울 송파구, 경기 과천시 등 대규모 입주 물량이 많았던 지역은 입주, 재계약 도래 등에 따라 전세가격 변동폭이 다른 지역에 비해 크게 나타나 전체 전세가격 지수에 영향을 미치고 있음.
 - 이들 지역의 공통된 특징은 일시에 대규모 아파트가 준공되면서 전세 가능한 물량이 단기간에 집중되었다가 과잉공급이 해소되는 과정에서 나타나는 현상임.

<그림 13> 아파트 전세 및 매매가격 변동률(2010년 1~9월) <그림 14> 대규모 공급지역의 아파트 전세가격변동률 추이



자료 : 부동산114(주)



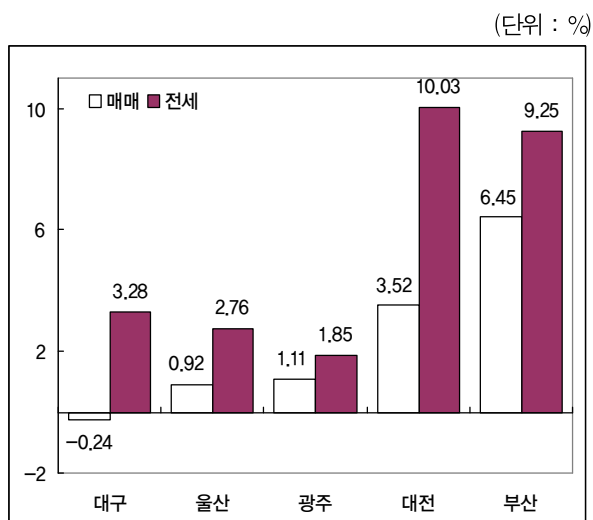
자료 : 부동산114(주)

3) 2010년 2/4분기 주택거래소비자인식조사, 부동산114(주)

부산·대전 기존 주택 강세, 분양률은 70%에도 못미쳐, 광역시 시장도 양극화

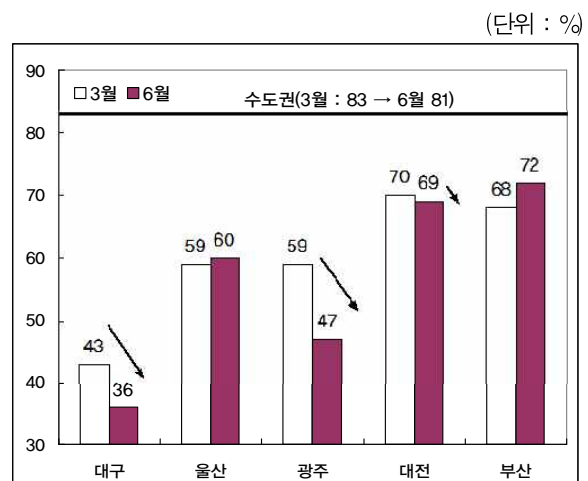
- 수도권과 달리 2010년 동안 광역권은 부산, 대전을 중심으로 매매가격과 전세가격 모두 강세를 보임.
 - 1~9월까지 부산은 매매가격 6.45%, 전세가격은 9.25% 상승함.
 - 대전은 전세가격 상승폭이 크며, 매매가격 3.52%, 전세가격은 10.03% 상승함.
 - 광주와 울산의 매매가격은 1%대 상승을 보였으나 전세가격은 3%대의 변동률을 보임.
 - 반면, 대구의 전세가격은 3.28% 상승하였으나 매매가격은 하락하여 장기 침체에서 벗어나지 못하고 있음.
- 대전과 부산의 가격상승도 기존주택 중심의 상승세로, 신규주택의 분양률은 수도권에 미치지 못함.
 - 대한주택보증의 보증세대 기준 분양률을 살펴보면 가격 침체에도 수도권의 분양률은 80%를 넘어서나, 광역시는 부산·대전도 70% 수준에 불과함. 광주와 대구는 50% 수준에도 미치지 못함.
 - 또한, 1/4분기에 비해 2/4분기 부산, 울산만 소폭 개선되었을 뿐, 나머지 지역은 분양률이 오히려 악화됨.
- 광역시 전역의 강세로 판단하기는 어려우며 부산, 대전 중심의 강세로 광역시에서도 시장의 양극화가 심화되고 있고 이러한 현상은 내년까지 이어질 것으로 예상됨.

<그림 15> 5대 광역시 아파트 매매 및 전세
변동률(1~9월)



자료 : 부동산114(주)

<그림 16> 광역시 분양률(3월, 6월)



주 : 2010년 3월, 6월말 현재 진행사업장의 보증세대기준
분양률

자료 : 대한주택보증

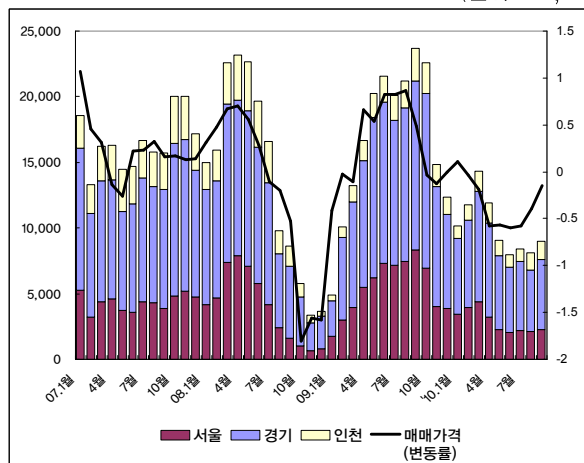
(2) 거래 : 가격과 거래량

가격 반등해야, 거래량도 증가할 듯

- 수도권 1~10월 아파트 실거래가 거래량은 9만 663호로 전년 동기 대비 40.2%, 최근 3년 대비 39.2% 감소함.
 - 서울의 거래량 감소폭이 커 전년 동기 대비 48.9%, 최근 3년 대비 41.6% 감소함.
 - 개별 지역으로는 전년 동기 대비 강남3구 60.6%, 5개 신도시 59.8% 감소함.
- 아파트 매매가격과 실거래가 거래량간의 강한 상관관계가 존재하는 것으로 판단됨.
 - 수도권의 경우 아파트 매매가격이 하락할 때는 거래량도 감소하고 가격이 상승할 때는 거래량도 증가하는 것으로 나타남.
 - 최근 수도권 매매가격의 하락폭이 둔화되면서 거래량도 동반하여 상승하고 있음. 결국 수도권 가격이 반등할 때 거래량도 증가할 수 있을 것으로 예상됨.
- 반면, 5대 지방광역시 모두 최근 3년 평균 거래량 대비 30% 이상의 거래가 발생함. 2007년부터의 장기침체 이후 거래량의 구조적 반등이 이루어지고 있음.
 - 특히 부산은 1~9월까지 전년 대비 21.3% 상승하여 매매가격 상승과 함께 거래량도 증가한 것으로 나타남.
 - 그러나, 5% 미만의 가격 상승을 보인 광주, 대전은 전년 대비 1% 대의 감소를 보이며, 전년 수준의 거래량이 유지될 것으로 예상됨.
 - 대구는 가격 하락과 함께 거래량도 전년 대비 7.9% 감소한 것으로 조사됨.

<그림 17> 수도권 아파트 거래량과 매매가격 변동률

(단위 : 호, %)



자료 : 국토해양부 보도자료, 부동산114(주)

<표 27> 광역시 아파트 거래량

(단위 : 호, %)

구분	'07년	'08년	'09년	'10년(1~9월)		
					전년 동기비	최근 3년비
부산	26,073	35,586	45,685	36,085	21.3	47.1
대구	13,987	16,873	29,597	19,955	-7.9	36.8
광주	15,742	18,393	27,910	19,928	-1.5	32.5
대전	10,474	16,068	23,264	16,379	-1.7	36.7
울산	10,078	10,100	13,493	10,322	9.4	31.9

자료 : 국토해양부 보도자료

Ⅱ. 2011년 주택 · 부동산 시장의 전망

1. 전망의 주요 요인

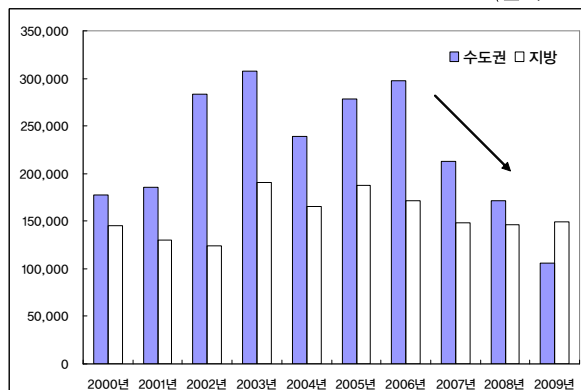
(1) 수요 : 총량적 매매수요 위축과 상품별 수요 이동

2011년, 주택 주력 소비 계층(35~54세) 가구수 감소 시작

- 2008년 이후 전국의 주민등록상 순증가 세대가 40만호 수준에 미치지 못하고 있음.
 - 2002~2006년의 주민등록 세대의 순증가는 평균 45만호 수준에 이룸.
 - 2007년 36만호로 감소한 이후 2008년 32만, 2009년 26만호까지 감소함.
 - 수도권은 증가수 둔화가 커, 2009년은 2002~2006년 평균 대비 절반에도 미치지 못함.
- 전국의 전체 가구는 2020년까지 증가가 예상되나, 주택소비 주력 연령인 35~54세 가구수는 2011년부터 감소하는 것으로 전망됨.
 - 통계청 추계 인구에 따르면, 2010~2020년까지 연간 1% 내외의 가구수 증가를 예상하고 있음.
 - 그러나, 주택 주력 소비연령이라 할 수 있는 가구주 35~54세 사이의 가구수는 2011년 0.2% 감소를 시작으로 지속적으로 감소폭이 커질 것으로 예상됨.
 - 수도권은 전체 가구수 증감이 2020년까지 유지되는 것은 동일하나 35~54세 사이의 가구수는 2019년부터 감소할 것으로 예상됨.
- 주민등록 상의 세대 증가가 정체되고 있고 앞으로의 주택 주력 소비 연령층의 추계 가구는 감소될 것으로 예상되고 있어 기존 주력 상품인 아파트의 총량적 수요는 점진적으로 감소할 것으로 판단됨.

<그림 18> 연간 주민등록세대 증감수

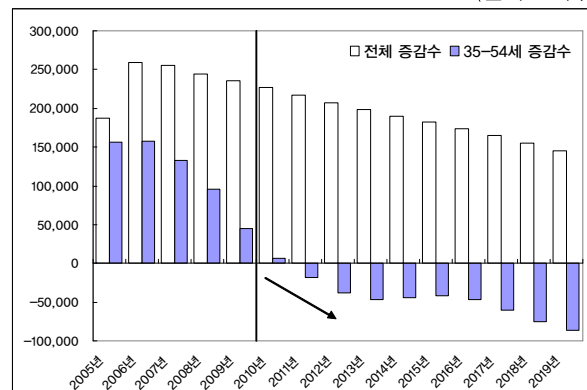
(단위 : 호)



자료 : 행정안전부

<그림 19> 전국 연간 가구수 증감수

(단위 : 가구)



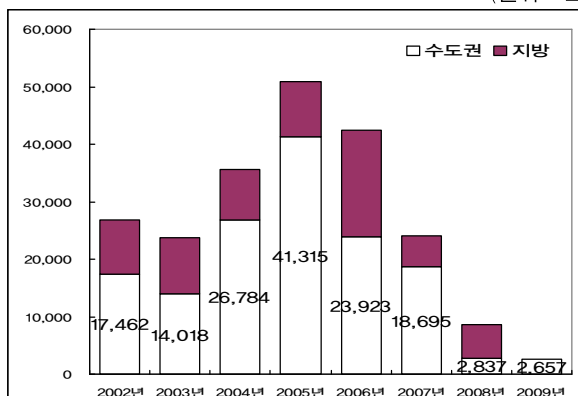
자료 : 통계청

2011년, 서울 대규모 멸실 발생 가능성 존재

- 금융위기 이후 사업성 악화로 대규모 재개발·재건축 사업들이 사업시기를 연기하면서 멸실 물량이 급격하게 줄어듦.
 - 2002~2006년까지 재건축에 의한 멸실 물량은 연평균 3.5만호 수준에 이름. 수도권은 연평균 2.5만호 지방도 1.0만호 수준을 유지함.
 - 2007년부터 감소하기 시작한 2008년과 2009년은 재개발 사업으로 수도권에서 3,000호 미만의 멸실만이 이루어짐.
- 서울시 재개발사업 용적률이 20% 상향 조정되어 설계변경 사업장들이 늘어나면서 2010년 서울의 멸실물량이 대폭 줄어듦.
 - 서울시는 서민 주거안정을 위해 2010년 3월 재개발사업의 계획용적률을 20% 상향 조정한 도시·주거환경정비기본계획을 고시함.
- 사업시기를 지연해온 정비사업들이 동시다발적으로 사업을 추진하게 되면 대규모 멸실 물량이 발생할 가능성도 배제할 수 없음.
 - 멸실의 개연성이 높은 사업시행인가에서 관리처분 단계의 수도권 재개발 단지수는 96 단지에 이름. 이 중 조합원수가 조사된 단지 55개의 조합원수는 2만 8,149명이 이름.
 - 여기에 사업시기를 지연시켜온 재건축 단지들의 멸실이 추가적으로 이루어지면 멸실에 따른 주택수요가 폭발적으로 증가할 가능성이 있음.
- 특히, 멸실물량의 영향력은 서울이 가장 클 것으로 예상되며 이에 따른 인근 지역의 전세가격 불안요인으로 작용할 것으로 예상됨.

<그림 20> 연도별 아파트 멸실물량

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<표 28> 사행시행인가~관리처분 단계의 수도권 재개발 단지수

(단위 : 단지, 명)

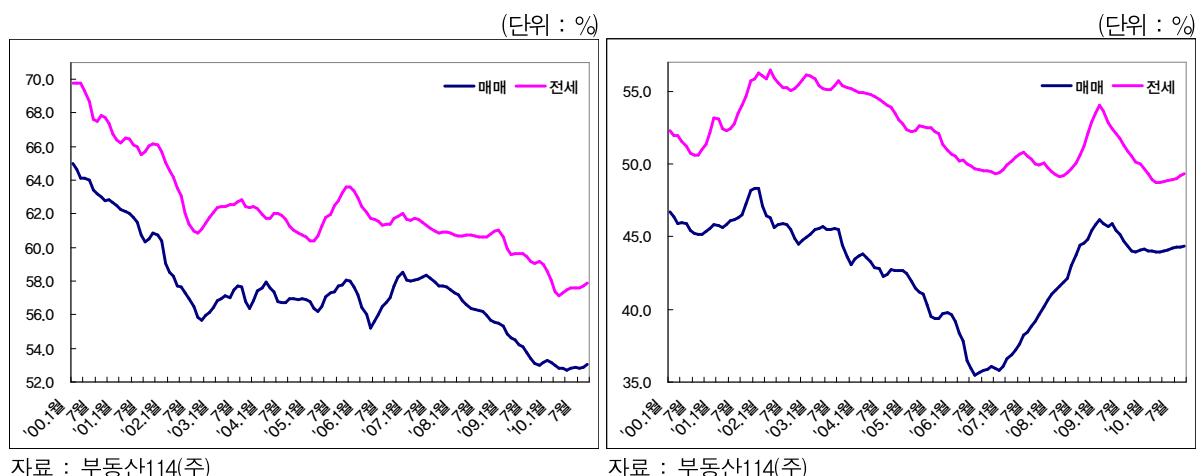
사업시행인가연도	총 단지수	조합원수	
		조합원수 조사된 단지	조합원수
2004년	1	1	107
2007년	6	2	273
2008년	20	12	4,852
2009년	41	27	16,216
2010년	28	13	6,701
총 합계	96	55	28,149

자료 : 부동산114(주)

수요이동 : 도심 집중, 서울 대비 경기·인천 가격 하락 중

- 서울 대비 경기·인천의 매매가격 수준이 지속적으로 낮아지고 있음.
 - 특히 경기는 2000년대 초반 서울의 65% 수준에 이르렀으나 2010년 9월 현재 53% 수준까지 떨어짐.
 - 경기도에 비해 인천은 금융위기와 지역 개발사업 등에 힘입어 2009년 큰 폭으로 상승하였으나 2010년 들어 다시 하락함.
 - 장기적 시계열 관점에서 경기도는 지속적으로 하락하는 추이를 유지하고 있는 반면 인천은 변동 폭이 큰 것으로 나타남.
- 전세가격 수준도 비슷한 패턴을 보이고 있으며 서울 대비 경기의 전세가격이 지속적으로 낮아짐.
 - 경기 전세가격은 2000년대 초반 서울의 70% 수준이었으나, 현재는 58% 수준에 불과
 - 다만, 2010년 들어 전세가격이 상승하면서 서울 대비 최저점(2010년 2월)이었던 57%에서 반등하여 1% 상승함. 인천의 전세가격도 2010년 들어서는 소폭 반등함.
- 지역적으로 가격차가 커진 것은 주택경기 침체 이후 서울에 비해 경기·인천에서 큰 폭의 가격 조정이 이루어졌기 때문임. 또한, 서울에 수요가 더욱 집중한 것으로도 해석이 가능함.
 - 매매가격의 차가 커지고 있는 것은 경기·인천에 비해 서울에 매매 수요가 집중하여 있는 것으로 해석할 수도 있음.
 - 다만, 매매에 비해 전세의 가격의 비율이 높은 것으로 조사되고 있어 임차수요보다는 매매수요의 서울 집중 현상이 보다 강한 것으로 판단됨.

<그림 21> 서울 대비 경기의 3.3㎡당 아파트 매매가격 비율 <그림 22> 서울 대비 인천의 3.3㎡당 아파트 매매가격 비율



수요이동 : 다운사이징을 통한 경기 → 서울 이동, 구매시 추가 비용 5,000만원 미만

- 서울에 수요가 집중하고 있어 경기·인천 거주자의 공간적 이동을 고려해 볼 수 있음.
 - 경기, 인천의 가격 하락폭이 서울보다 커서 추가 가격 하락에 대한 리스크를 고려하여 서울로 이동하는 수요가 발생할 수 있음.
 - 또한, 근무지가 서울인 경우에는 서울로의 이동을 고려할 가능성이 더욱 큼.
- 경기·인천에서 서울의 동일 규모 주택으로 이동하기에는 추가 자금이 1억원을 상회하여 어려움이 예상됨.
 - 경기에서 서울로 이동시 15평형의 경우는 7,455만 원의 추가 자금이 필요함. 25평형 1억 5,025만 원, 35평형 2억 3,065만 원, 45평형 3억 2,715만 원의 추가 자금이 필요
 - 인천은 경기보다 20% 수준의 추가 자금이 필요함.
- 주택규모의 다운사이징을 통한 주거 이동은 발생할 수 있을 것으로 전망됨. 특히, 서울 25~35평형 규모로의 이동은 증대될 가능성이 있음.
 - 경기 25평형 주택에서 서울 15평형 주택으로 이동하게 되면 465만원의 자금이 남음. 그러나, 가구 구성을 고려할 때 25평형에서 15평형 규모로 축소하는 것은 제한적일 것으로 예상됨.
 - 경기 35평형 주택에서 서울 25평형 주택으로 이동하게 되면 2,240만원의 추가 자금이 필요함. 경기 45평형 주택에서 서울 35평형 주택으로 이동을 가정하면 5,295만원의 추가 자금이 필요함.
 - 교육 등의 이유로 서울로 이전을 고려하는 주택수요층이 4인 가족 구성일 가능성이 높은. 또한 추가 자금 규모가 5,000만원 미만이라는 점에서 서울의 25~35평형 규모로의 이동은 증가할 가능성이 있음.

<표 29> 기준 규모별 평균 주택가격과 서울 이동에 따른 추가 필요 자금(2010년 9월 기준)

(단위 : 만원)

구분	평균 주택가격			동일 규모 주택 이동시 추가 필요 자금		주택 규모 다운사이징시 추가 필요 자금		
	서울	경기	인천	경기 → 서울	인천 → 서울		경기→서울	인천→서울
15평형	19,335	11,880	10,335	7,455	9,000	-	-	-
25평형	34,825	19,800	17,775	15,025	17,050	25 → 15평형	-465	1,560
35평형	55,650	32,585	28,455	23,065	27,195	35 → 25평형	2,240	6,370
45평형	83,070	50,355	41,760	32,715	41,310	45 → 35평형	5,295	13,890

주 : 규모별 3.3㎡당 평균 아파트 가격에 기준 규모를 곱하여 주택가격을 산정함. 재건축은 주택규모의 영향력보다 지분의 영향력이 큼에 따라 제외함.

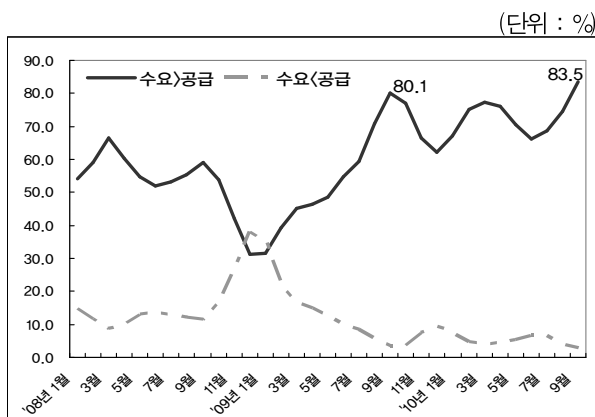
예) 서울 25평형 평균주택가격 : 20~30평형의 서울 지역 3.3㎡당 아파트 가격 × 25

자료 : 부동산114(주)

수요이동 : 매매수요의 전세수요 유보 및 이동

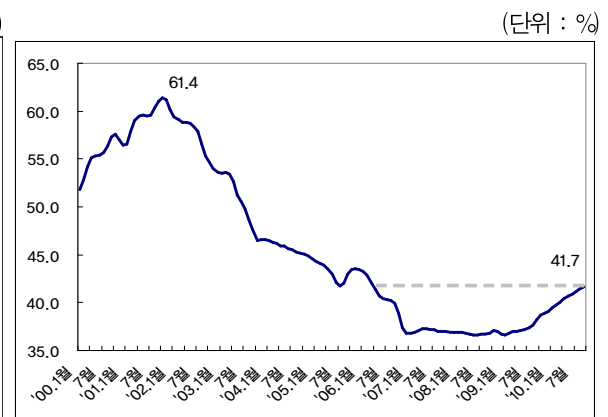
- 매매 대비 전세 비율은 지속적으로 상승하여 2006년 4월 수준까지 상승함.
 - 매매가격이 하락하고 있으나 전세가격은 상승하여 매매 대비 전세 비율이 지속적으로 상승하고 있음.
 - 2010년 9월 현재 전국 47.35%, 수도권 41.68%, 지방 64.60% 수준까지 상승함.
 - 수도권 매매 대비 전세 비율은 2009년 1월 최저치인 36.57%까지 하락하였으나 2009년 2월부터 20개월 연속 상승 중
 - 2010년 9월 기준 전세 수급 동향을 살펴보면 수요 강세 현상이 2002년 이후 최고치를 나타내고 있음.
 - 국민은행의 전국 전세 수급 동향에서 공급보다 수요 강세가 83.5%에 이르고 있음. 이는 2002년 4월 이후 최고 수준임.
- ※ 국민은행 전국주택전세가격 기준 1999~2002년 4년간 상승률이 매년 10%를 상회함.
- 입주물량이 30만호에 달해 공급이 적지 않음에도 수요 강세가 심각한 것은 전세수요가 매매수요로 이전되지 않고 있음을 보여줌. 이에 따라 매매가격은 하락하고 전세가격은 상승시키고 있음.
 - 과거 총량적으로 주택이 부족한 시기에는 자본이득에 대한 불확실성이 낮았음. 수요자들은 전세가격 상승은 향후 주택구입을 더 늦게 혹은 더 비싸게 할 수 있다는 신호로 받아들임. 즉, 전세가격 상승은 매매수요를 촉발하는 계기가 됨.
 - 자본이득에 대한 불확실성이 커진 상황에서 전세수요가 매매수요로 이동하지 않고 전세수요로 남아있는 현상이 심화되고 있음.

<그림 23> 전국 전세 수급 동향



자료 : 국민은행

<그림 24> 수도권 아파트 매매 대비 전세 비율

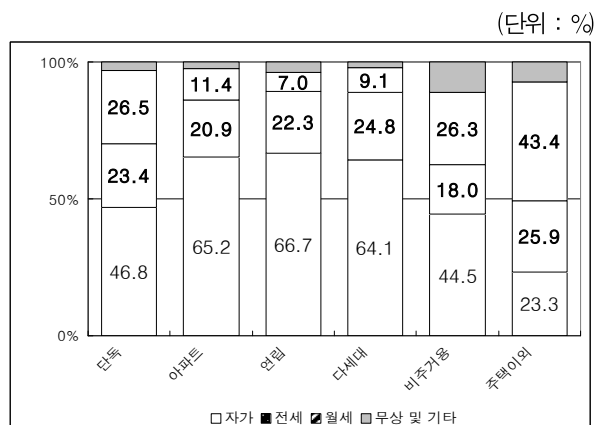


자료 : 부동산114(주)

수요이동 : 임차시장, 전세 → 월세 이동

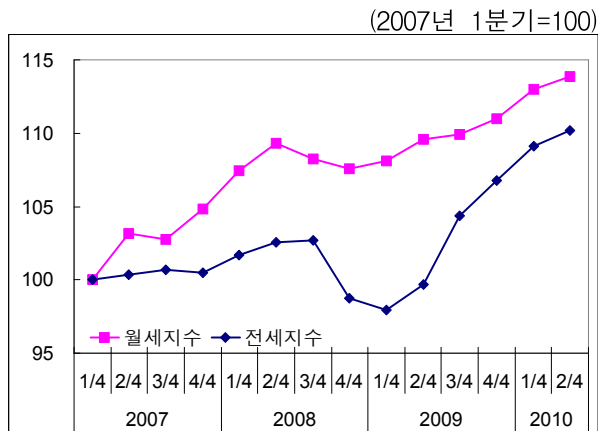
- 주택 임대차시장의 주계약 형태였던 전세시장이 월세로 이동할 가능성이 커지고 있음.
 - 2008년 현재(국토해양부·국토연구원, 주거실태조사) 차가가구 중 전세가구 비중은 55.04%, 월세가구(보증부월세, 순수월세, 사글세 포함) 44.96%임.
 - 임차시장에서 월세비중이 절반 수준에 이르고 있음.
- 특히, 최근 들어 전세가격이 상승하면서 가격 상승 분을 월세로 전환하고 있어 소형을 중심으로 월세 이동이 예상보다 빠르게 일어날 가능성이 존재함.
 - 전세는 은행금리가 수익률인 반면, 전세를 월세로 전환하면 은행금리의 약 2배 가량의 수익률을 확보할 수 있음.
 - 임대인은 저금리 기조와 함께 매매가격 하락에 따른 마이너스 수익률 보전하기 위하여 전세를 월세로 전환하는 사례 늘어날 것으로 예상됨.
 - 또한, 임차인 입장에서 일시에 목돈을 마련하기 어려운 점 등 때문에 월세 전환이 일어날 가능성이 커지고 있음.
- 전월세 전환율은 낮아지고 임차료 중 월세 비중은 모든 주택유형에서 증가 중. 낮은 전환율은 월세시장 확대에 도움을 줄 것으로 예상됨.
 - 월세 중 보증금과 월세 비중은 약 3 : 7 수준이나, 최근 월세 증가 추이에 따라 임대료에서 차지하는 월세비중이 지속적으로 증가하고 있음.
 - 보증금은 경기상황에 따라 등락이 있었으나, 월세는 증가 추이를 유지하고 있음.
 - 전월세 전환율이 낮아질수록 금리와의 격차가 줄어들어 임차인 입장에서 월세를 선택할 가능성이 높아짐.

<그림 25> 유형별 주택점유형태 비율



자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008, 주거실태조사

<그림 26> 서울 아파트 전세와 월세 지수

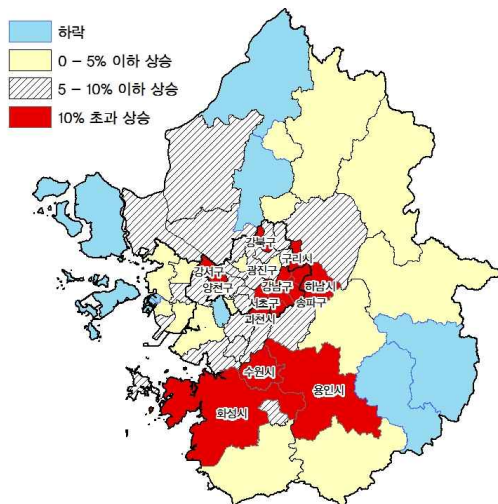


자료 : 부동산114(주)

수요이동 : 전세가격 상승, 서울 인근 경기까지 확대 중

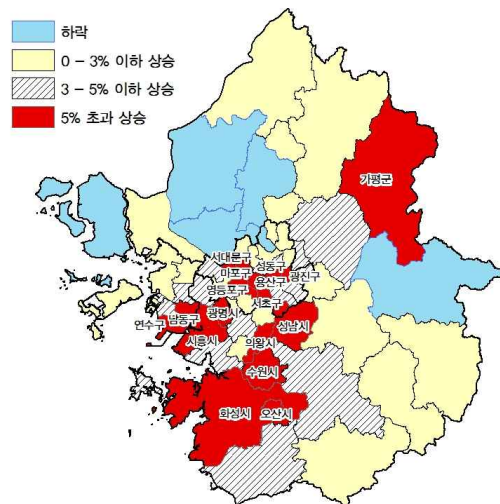
- 2009년 전세가격 상승한 지역은 강남, 서초, 양천 등 교육수요 등 서울 내의 비교적 우수한 주거 환경을 갖춘 지역이었음.
 - 서울 서초구(20.8%), 서울 강동구(19.0%), 서울 광진구(17.4%), 서울 강남구 (14.3%), 서울 양천구(13.6%), 서울 강서구(12.8%)
- 2010년에는 서울 인근 지역의 전세가격도 높게 상승하고 있으며 파주시 등 입주물량이 많은 지역은 전세가격이 하락함.
 - 1~9월까지 전세가격 상승률을 분석하면, 경기 광명시(12.8%), 경기 오산시(8.8%), 경기 성남시(8.8%), 경기 화성시(7.8%), 경기 의왕시(7.2%), 경기 수원시(6.4%), 경기 시흥시(6.3%) 상승함.
 - 반면, 입주물량이 많은 경기 파주시(-3.2%), 경기 고양시(-1.5%)는 하락함.
- 앞으로도 전세가격 상승세가 지속되면 서울 인근의 경기도 외곽으로까지 상승세가 확대될 것으로 예상됨.
 - 수요자들이 서울 내의 전세가격이 오르자 비교적 교통 여건을 양호하지만 전세가격이 낮은 지역인 서울 인근 경기 지역으로 이동하고 있는 것으로 판단됨.
 - 서울발 전세가격 상승으로 시작하여 인근 경기도권의 전세가격까지 상승시킬 가능성이 존재함.

<그림 27> 2009년 아파트 전세가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

<그림 28> 2010년(1~9월) 아파트 전세가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

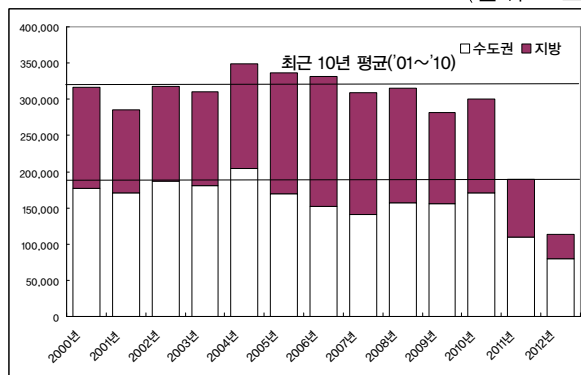
(2) 공급 : 공급감소의 영향력

2011년 입주물량, 예년 대비 39.6% 감소

- 2011년 아파트 입주물량은 19만호로 예상되고 있으며 이는 예년(2000~2010년) 평균 대비 39.6%가 감소하는 수준임.
 - 수도권과 지방 모든 지역에서 감소할 것으로 예상. 이는 1990년 이후 최저 수준임.
 - 금융위기 이후 급격한 인·허가 및 분양물량 감소의 영향으로 2011년 이후 아파트 입주물량이 급격히 줄어듦.
- 2011년의 경우 공공사업 입주물량은 증가하나 비교적 브랜드와 품질 우위에 있는 민간 물량 감소에 따른 영향력이 클 것으로 예상됨.
 - 총량적 입주물량 감소와 함께 민간 입주물량이 전년 대비 52.5%, 5년 대비(2005~2009년) 62.2% 감소하는 것으로 나타남.
- 여기에 더해 2011년에도 소형보다는 중형 입주물량이 큰 폭 줄어듦 것으로 예상됨.
 - 소형 아파트 입주는 5년 대비 증가함에도 불구하고 중형 입주물량은 최근 5년과 비교할 때 절반에도 미치지 못할 것으로 예상됨.
 - 다만, 대형물량도 줄어듦 것으로 추정됨에 따라 2010년에 불거진 대형 아파트의 미 입주 문제는 일부 감소할 것으로 판단됨.
- 중형 아파트 입주물량 감소에 따른 영향력이 2011년에는 심화될 것으로 예상됨.
 - 2011년부터는 민간 분양 아파트 입주물량 감소로 중산층 대상의 중형 민간분양 아파트의 전세가격 상승이 나타날 가능성이 큰 것으로 판단됨.

<그림 29> 연간 아파트 입주물량

(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<표 30> 2011년 사업형태별 아파트 입주물량

(단위 : 호, %)

구분	전국		수도권		지방	
	공공	민간	공공	민간	공공	민간
2011년	92,126	94,156	53,888	55,300	38,238	38,856
전년비	-9.5	-52.5	-4.2	-51.5	-16.0	-53.8
증감률						
3년 대비 ('07~'09년)	23.7	-58.6	27.9	-49.3	18.3	-67.2
5년 대비 ('05~'09년)	40.7	-62.2	50.4	-53.6	29.0	-70.1

자료 : 부동산114(주)

LH공사 어려움 등.. 2010년 공공 인·허가 물량 감소 가능성 높아

- 2010년 공공의 인허가 목표치는 18만호에 달하였으나 LH공사의 어려움 등으로 전년 동기 대비 공공부문의 실적 감소폭이 확대되고 있음.
 - 전년 동기 대비 공공부문 인허가 감소폭이 확대(7월 -78.5% → 8월 -81.9% → 9월 -85.0%)되고 있음. 더욱이, 공공부문의 9월 인허가 실적은 1호도 없이 전무한 실정이며 1~9월 현재까지 공공 인허가 물량은 6,124호에 불과함.
- LH공사는 120조원에 이르는 부채 조정을 위하여 511개 사업장에 대해 구조조정 검토 중
 - 보상이 실시되지 않은 사업장 138개, 보상 진행 중 276개, 지자체와 계약 형태는 97개임.
 - 보상이 실시되지 않은 사업장이 상대적으로 구조조정 가능성이 높음. 구조조정은 시기조정, 단계별 추진, 규모 축소, 사업방식 변경, 장기사업보류 형태로 진행될 예정임.
- 2011년 LH공사의 공급 예정 물량은 부채 문제 등으로 공급 물량이 축소되거나 지연되는 현상이 나타날 것으로 예상됨.
 - 2011년 준공예정인 택지지구 중 주시행자가 LH공사인 물량은 27만 8,589호에 달함. 택지 준공이후 3년에 걸쳐 주택 공급이 이루어지고 LH공사의 어려움이 없다면 10만 호 내외의 물량이 공급될 계획이었음.
 - 2011년 택지준공이 예정된 수도권 지구는 신도시지구로 파주 운정, 양주 옥정, 일반 택지지구는 화성향남2, 오산세교 등임. 그러나, 준공예정 지역 인근 신도시 지역인 파주운정3, 오산세교3는 사업 취소가 예정되어 있음.

<표 31> 2011년 준공 택지지구 중 주시행자가 LH공사 물량

(단위 : 호)

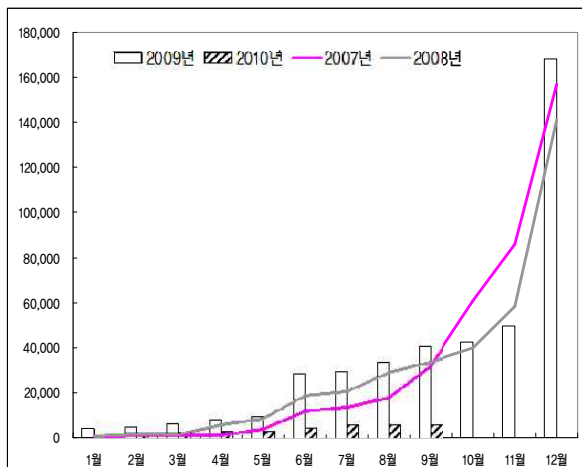
지역	공급예정 호수	사업목적별	공급예정 호수
전국	278,589	보금자리	20,719
		신도시	105,736
		일반택지	73,421
		임대	78,713
수도권	208,275	신도시	82,598
		일반택지	57,093
		임대	68,584
지방	70,314	보금자리	20,719
		신도시	23,138
		일반택지	16,328
		임대	10,129

주 : 2009년 12월 31일 현재 택지개발사업지구 리스트 중 주시행자 LH공사인 지구 중 준공연도사 2011년인 물량을 집계함.

자료 : 국토해양부

<그림 30> 공공부문 월별 인허가 실적 누계

(단위 : 호)



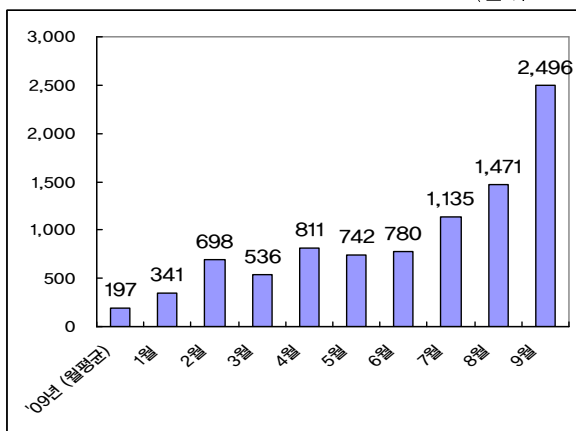
자료 : 국토해양부

아파트외 주택 인·허가 실적 호조.. 소형 주택 공급 빨라질 듯

- 최근 들어 정책적 지원에 힘입어 도시형 생활주택 등 아파트 외 주택 건설실적은 호조를 보이고 있음.
- 2010년 1~9월까지 아파트외 주택의 인·허가 실적은 7만 8,924호로 전년 동기 대비 40.3% 증가한 호조세를 보이고 있음.
 - 특히, 수도권 물량 호조세가 두드러져 전년 대비 63.0% 증가한 것으로 나타남.
 - 전년 동기 대비 서울(150.2%), 인천(20.4%), 경기(47.3%) 모든 지역에서 호조세를 보이고 있음.
- 도시형 생활주택의 인허가 물량이 큰 폭으로 증가하고 있고 공급 소요 기간은 짧음.
 - 2010년 9월까지 9,010호의 인허가가 이루어졌으며 서울 3,238세대(35.9%), 대전 1,091세대(12.1%), 경기 990세대(11.0%), 부산 935세대(10.4%)순임.
 - 도시형 생활주택(특히 원룸형(12~50㎡))은 주로 도심내 임대주택으로 공급되고 있고 건설기간도 6개월~1년 이내로 짧음.
- 아파트외 주택의 건설과 입주가 일반적으로 일년 이내에 이루어지는 것을 고려할 때 소형주택 공급이 예상보다 빠르게 늘어나 소형 매매가격 및 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대됨.
 - 아파트외 주택의 대부분이 소형 주택임을 감안할 때, 소형 아파트 멸실 등에 따른 소형 주택 전세 불안 요인을 완충할 것으로 예상됨.

<그림 31> 2010년 도시형 생활주택 인허가 실적

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부

<표 32> 2010년 1~9월 주택유형별 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2010년 1~9월	전년 동기 대비 증감률	2010년 1~9월	전년 동기 대비 증감률
총 계	84,370	-30.8	78,924	40.3
수도권	54,430	-24.5	38,446	63.0
서울	9,156	5.2	12,659	150.2
인천	11,212	-56.7	6,735	20.4
경기	34,062	-9.1	19,052	47.3
지방	29,940	-39.9	40,478	23.9

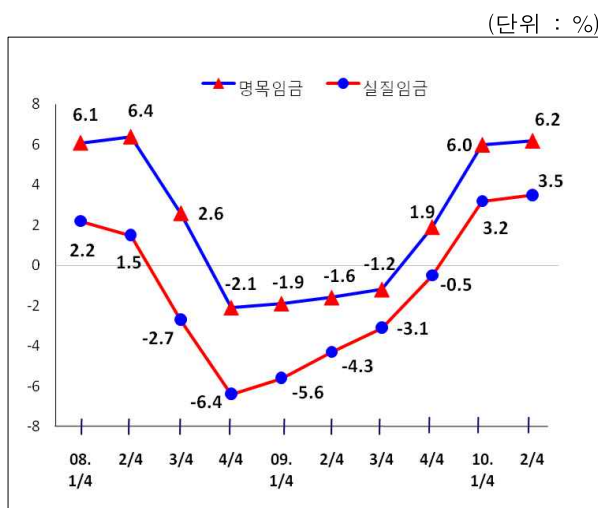
자료 : 국토해양부

(3) 금융 : 공급자 금융 어려움 지속

소득은 상승하나, 소비자 금융 유동성 증가 가능성 낮아

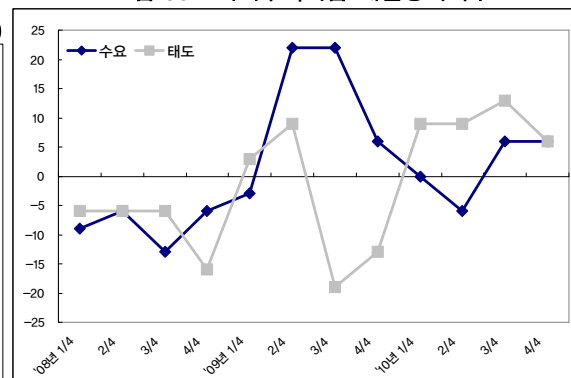
- 2010년 2/4분기 실질임금총액은 전년 동기 대비 3.5% 상승하였으며 2분기 연속 상승세
 · 상용근로자 5인 이상 사업체의 근로자 1인당 월평균 명목 임금총액은 2,680천원으로 전년 동기 대비 6.2% 상승하며 3분기 연속 상승세
- 집단대출을 중심으로 주택담보대출 증가세가 유지되고 연체율 증가추이는 둔화됨.
 · 2010년 9월 증가는 8·29 대책의 효과로 인한 증가로 보기는 어려우며 신규아파트 입주물량 및 중도금대출 취급 증가 등으로 집단대출이 늘면서 증가규모가 확대됨.
 · 8월 주택담보대출 연체율 0.64%를 기록하며 2007년 8월말 수준까지 상승하였으나 9월 들어 0.57%로 감소함.
- 가계주택자금 대출수요지수는 3/4분기부터 플러스로 돌아섰으나, 주택시장의 불확실성이 해소되지 않고 있어 증가세가 4/4분기까지 확대되지는 않고 있음.
 · 가계주택자금은 DTI규제 완화에도 불구하고 주택가격 하락에 대한 불안감 등으로 대출태도 지수는 오히려 증가세가 둔화됨.
- 소득이 증가하고 있으나 DTI 규제 완화가 2011년 3월까지 일몰이 예정되어 있음. 또한 주택경기 불확실성이 해소되지 않고는 유동성 증가 가능성은 낮은 것으로 판단됨. 다만, 연체율이 다시 하락하고 있어 리스크 확대 가능성도 낮음.

<그림 32> 월평균 임금 변동률 추이



주 : 전년 동기 대비 변동률임.
 자료 : 고용노동부, 사업체임금근로시간조사

<그림 33> 가계주택자금 대출행태지수



주 : 총 16개 국내은행 신입무 총괄담당 책임자 면담조사, 대출태도지수가 正(+)이면 “완화”라고 응답한 금융기관수가 “강화”라고 응답한 금융기관수보다 많음을 의미함.
 2010년 4/4분기는 전망치임.
 자료 : 한국은행

PF 대출 82조원 중, 미착공 사업지 절반 이를 듯

- 금융감독원 2009년 12월 말 현재 전체 PF 대출은 82조원 수준이며 비은행권 비중은 38.2%에 달함.
 - PF 대출은 기관별로 은행권 61.8%, 저축은행 14.8%, 보험 7.0%, 증권 3.3% 수준을 담당하고 있음.
 - 브릿지론(착공·분양 前단계) 비중은 저축은행 67.6%, 은행 9.0%, 보험 3.7%, 여신전문기관 48.3%, 증권 76.0%로 높음.
 - 저축은행과 증권은 연체율은 10%를 상회하고 있음.
- 2010년 6월말 현재 은행권의 PF 대출 중에서도 착공조차 못한 사업장 대출 규모도 20조원, 비중 44.5% 달함⁴⁾.
 - 2010년 6월말 현재 은행권 PF 대출잔액 44조 9천억원 중 44.5%인 20조원이 미착공 사업장임.
 - 공사진행률이 30% 미만인 사업장 대출은 9조7천억원으로 전체 PF 대출 중 21.6%를 차지함. 공사진행률이 30~50% 사업장 비중은 6.5%, 50~7% 사업장 비중은 6.7% 수준
 - 공사진행률이 70%가 넘는 사업장 비중은 20.7%인 것으로 조사됨.
- PF 대출 내 미착공 사업지 대출이 절반에 이르는 것으로 판단되며 현재도 리파이낸싱 위주의 유동화만 일어나고 있어 PF 사업의 어려움은 내년까지 이어질 가능성이 높음.

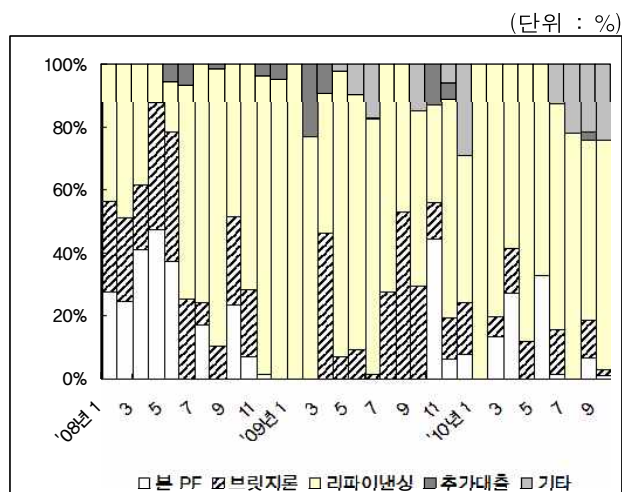
<표 33> 금융권 및 주요 업권 PF대출 동향

(단위: 억원, %)

권역	구분	'08.12말	'09.6말	'09.12말	비중
금융 전체	잔액	831,375	840,026	824,256	100.0
	연체율	4.40	5.91	6.37	
은행	잔액	525,118	541,349	509,588	61.8
	연체율	1.07	2.62	1.67	
저축 은행	잔액	115,227	110,485	118,084	14.3
	연체율	13.03	9.56	10.60	
보험	잔액	55,190	54,739	57,356	7.0
	연체율	2.41	4.06	4.55	
증권	잔액	28,578	28,286	27,471	3.3
	연체율	13.92	24.52	30.28	

자료 : 금융감독원

<그림 34> 발행목적별 ABCP 발행 현황



자료 : 메리츠증권증권

4) 금융감독원, 2010년 국정감사 자료.

K-IFRS 도입으로 주택공급 감소할 듯

- 상장업체는 2011년부터 국제회계기준(IFRS) 도입이 의무화됨.
- 특히 주택 분양 사업은 수익 인식 시점이 핵심 쟁점으로 부각되고 있어 회계처리에 있어 상당한 변화가 예상됨.
 - 또한, PF 사업에서 건설업체들의 지급보증 행위에 대한 부채인식 조건이 엄격해질 전망이다.
 - 다만, 비상장기업은 일반기업회계기준을 적용할 수 있음.

<표 34> K-IFRS 도입에 따른 건설업체 회계처리 관련 주요 변화 내용

분류	현행 기업회계기준	K-IFRS 도입에 따른 새로운 회계 기준	
		K-IFRS 적용기업 (상장기업)	비 적용기업 (비 상장기업)
예약매출 수익인식	진행기준	인도기준	진행기준
금융채무보증 부채인식	부채 전환가능성이 80% 이상일 경우 부채로 계상	부채 전환가능성이 50% 이상일 경우 부채로 계상	부채 전환가능성이 80% 이상일 경우 부채로 계상
연결채무제표 연결범위	지분율 50% 초과시 또는 30% 초과 + 최대주주인 경우 연결채무제표 작성 (자산 100억 미만 회사 제외)	지분율 50% 초과시 또는 실질 지배력이 있는 경우 작성 법인격 없는 주체도 포함	지분율 50% 초과시 또는 실질 지배력이 있는 경우 작성 (외감법상 소규모 회사 제외 가능)

자료 : 권오현, 김영덕, 2010, 국제회계기준 도입 관련 건설분야 주요 이슈 및 대응방안, 한국건설산업연구원, p14.

- K-IFRS 도입은 건설업체의 재무제표를 악화시키는 방향으로 작용할 것으로 예상됨⁵⁾.
- 대규모 선분양시스템에서 수익인식을 인도기준 변경 및 충당부채비율 증가는 수익성 악화 요인으로 작용할 것으로 예상됨.
 - 권오현·김영덕(2010)의 설문에 따르면, K-IFRS 도입은 부채비율은 188.4%에서 216.5% 증가할 것으로 전망됨. 매출액 영업이익율은 3.2%에서 2.1%로 낮아질 것으로 조사됨.
- 재무지표 상 수익성 악화는 주택분양 사업을 기피하여 주택 공급량이 줄어들 가능성도 큼.
- 특히, 건설업체 자체 분양사업의 감소가 가장 클 것으로 예상됨.
 - 선분양 시스템으로 자금흐름을 유지해온 PF 사업도 K-IFRS의 도입으로 타격이 적지 않을 것으로 전망됨.

5) 권오현, 김영덕, 2010, 국제회계기준 도입 관련 건설분야 주요 이슈 및 대응방안, 한국건설산업연구원.

2009년 입주물량도 미입주 10%에 달해, 건설사 자금난 극심

- 2005년까지는 수도권 아파트의 입주가 이루어지기 시작하면 통상 7개월 이내에 완료되었으나, 입주 완료 기간이 점점 길어지고 있음.
 - 부동산114(주)에서 조사하고 있는 입주율 자료를 활용하여 입주율이 완료된 단지에 한하여 소요 기간을 추정함.
 - ※ 건설사, 중개업소, 관리사무소의 설문의 평균으로 입주율 산출함.
 - 2005년에는 입주 완료 소요 기간이 6.6개월이었으나 2006년부터는 7.7개월로 길어짐.
 - 2008년에는 8.6개월까지 지연되면서 매년 입주 완료 소요 기간이 길어지고 있음.
- 대형 입주가 많았던 2009년과 2010년 입주물량 중 10% 이상이 여전히 미입주로 파악됨.
 - 입주년도가 2009년과 2010년인 수도권 단지의 평균 입주율을 추정함.
 - 2009년 입주 단지의 평균 입주율이 89.7%에 불과하여 2010년 10월 현재까지 10.3%의 미입주 물량이 남아 있는 것으로 판단됨.
 - 2010년 1~8월까지 입주 예정 단지의 평균 입주율은 69.1%에 불과하고 대형 입주물량이 많다는 점에서 미입주 문제가 지속될 가능성이 높음.
- 2010년 입주물량들은 2007년 말 분양가 상한제 시행을 앞두고 다양한 판촉을 시행한 바 잔금납부 비중이 높은 수준임.
 - 지역별 사업장 마다 차이가 있으나 경기도 일부 지역의 경우 잔금 비중이 50%를 넘는 경우도 발생할 것으로 추정됨.
 - 미입주로 인한 잔금납부 지연으로 건설기업의 자금압박이 심각할 것으로 예상됨.

<표 35> 수도권 아파트의 입주 완료 소요 기간

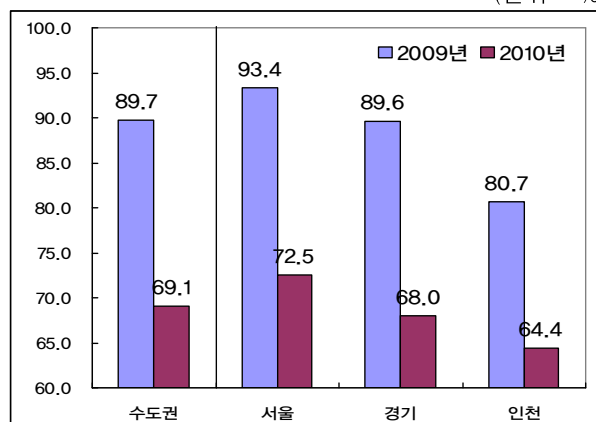
입주년도	입주 100% 달성 기간
2005년	6.6개월
2006년	7.7개월
2007년	7.7개월
2008년	8.6개월

주 : 입주율 조사 방식은 개별 단지별 건설사, 관리사무소, 중개업소의 설문을 통해 조사하여 평균을 내는 방식임.
입주율이 100% 달성된 단지에 한하여 입주년별 평균을 내어 달성 기간을 추정함

자료 : 부동산114(주) 자료를 활용하여 추정함.

<그림 35> 입주년도별 현재(2010년 10월) 평균 입주율

(단위 : %)



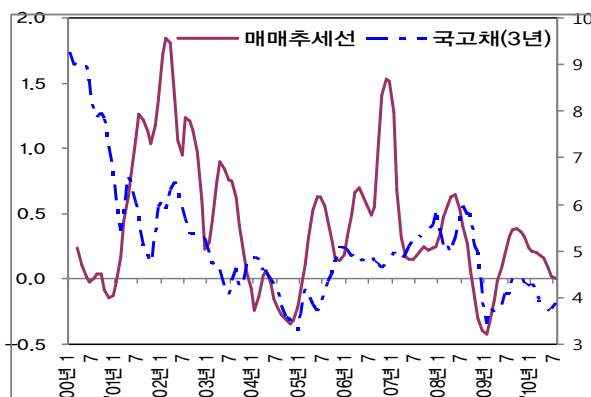
자료 : 부동산114(주) 자료를 활용하여 추정함.

(4) 정책 : 추가 금리인상과 8·29 대책 입법화 시기

추가 금리인상 가능성 배제하기 어려워

- 인플레이션 우려 등으로 추가 금리 인상의 가능성을 배제할 수 없는 상황임.
 - 기준금리는 2008년 하반기부터 지속적으로 인하하여 최근까지 2%를 유지해오다 지난 7월 9일 0.25%p 상승하여 현재 2.25%를 보임.
 - 금융위기 이전 기준금리가 5.00%였던 것을 감안하여도 금리 정상화 차원에서도 상승 가능성은 높음.
- 금리 추가 인상은 주택수요를 위축시켜 하방 리스크로 작용할 것으로 예상됨.
 - 금리 상승은 대출자금의 이자비용 증가로 이어져 주택구입 수요를 위축시킬 수 밖에 없음.

<그림 36> 기준금리 변동과 아파트 매매가격 변동률



주 : 매매추세선은 5개월 이동평균

자료 : 한국은행, 부동산114(주)

연도	월일	기준금리
2010	07월 09일	2.25%
2009	02월 12일	2.00%
2009	01월 09일	2.50%
2008	12월 11일	3.00%
2008	11월 07일	4.00%
2008	10월 27일	4.25%
2008	10월 09일	5.00%

8·29 대책의 조속한 입법화 여부

- 8·29 대책에서 핵심 사안인 다주택자 양도세 증과 및 취득등록세 감면 연장은 국회의 입법화 과정이 남아있음.
 - DTI를 제외한 8·29 대책의 중요한 정책들이 여전히 입법화가 되지 않아, 실효성을 판단하기에는 성급함.
 - 다주택자 양도세 증과 완화 시한 2년 연장과 취득등록세 감면시한 1년 연장은 소득세 법과 지방세법 개정 사안임.
 - 세법 개정(안)의 국회 통과 여부 및 시기에 따라 주택시장의 방향성이 달라질 가능성도 존재

(5) 실물경기 : 추가 가격조정의 가능성

미국·영국 주택시장 15%대 하락하였으나, 주택시장 상황 달라

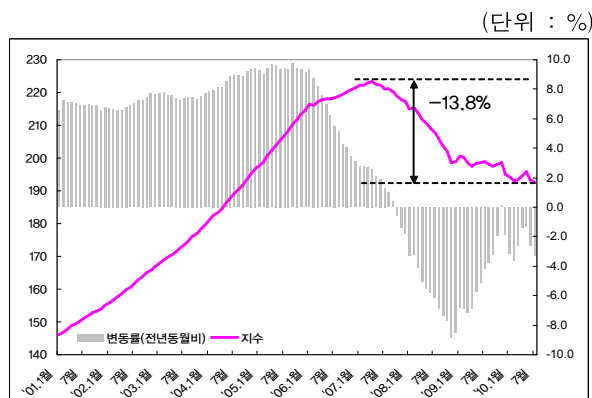
- 금융위기 이후 우리나라의 가격조정 폭이 적어 추가조정에 대한 논란이 여전히 진행중
- 미국은 최고점이었던 2007년 4월 대비 현재까지 13.8%의 가격 하락이 이루어졌고 영국도 최고점 대비 16.8%의 가격 조정이 이루어짐.
- ※ 미국 주택시장 가격 변동성을 나타내는 지수는 S&P/Case-Shiller지수⁶⁾와 연방주택금융기관(Federal Housing Finance Agency)의 지수⁷⁾가 존재함. 우리나라 아파트 시장과의 비교를 위해서는 점보론과 서브프라임⁸⁾을 제외한 FHFA지수를 선택하는 것이 합리적임.
- 이후, 미국은 침체양상을 지속하고 있고 영국도 고점을 넘어서지는 못함.
- 반면, 우리나라의 가격조정 폭은 4.9%에 불과함.

<표 36> 우리나라와 미국·영국의 주택가격 변동률 비교

구분	지역	주택가격 특징			주택시장 특징	
		최고점	상승률 (2000년 1월 대비 최고점)	하락률 (최고점 대비 최저점)	천인당 주택수	자가보유율
미국	US	2007년 4월	40.3%	-13.8%	427.0(2003년)	66.9%
영국	All England & Wales	2007년 11월	131.1%	-16.8%	417.0(2001년)	73.5%
한국	전국	2008년 6월	137.8%	-4.9%	281.8(2005년)	55.6%

자료 : Federal Housing Finance Agency, Land Registry, 부동산114(주)
박재룡 외, 2010, “부동산 시장, 대세 하락 가능성 점검, 삼성경제연구소
통계청, 2005, 인구주택총조사보고서

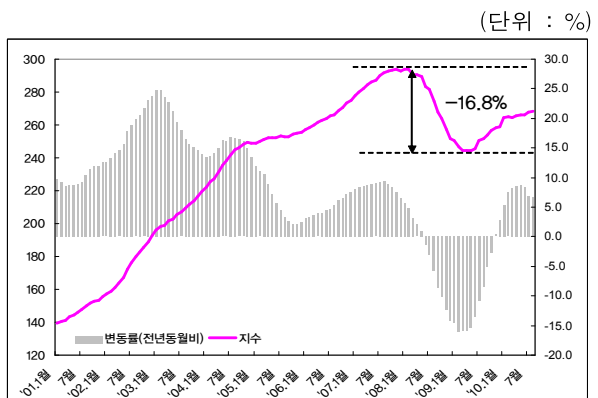
<그림 37> 미 전역 주택가격지수(FHFA)



주 : 분기별 계절조정후, 전년 동월 대비 변동률

자료: Federal Housing Finance Agency, US 주택가격지수

<그림 38> 영국 주택가격지수(Land Registry)



주 : 분기별 계절조정후, 전년 동월 대비 변동률

자료: Land Registry, 모든 잉글랜드와 웨일즈지수

6) S&P 주택가격지수는 점보론(주택가격 기준 \$729,750 초과)과 서브프라임 대출 등을 모두 포함한 주택가격 자료를 사용하여 가격 변동성이 높은 지수임.
7) 연방주택금융기관 주택가격지수는 연방 주택국과 정부 지원 기관에서 지급 보증하는 담보대출 자료만으로 산정되기 때문에 서브프라임과 점보론 자료는 제외됨.

— 그러나, 하락기 이전 주택가격 상승의 원인이 우리나라는 주택의 총량적 부족 문제였다면 미국과 영국은 과잉유동성과 금융부실이 원인임.

- 우리나라의 자가보유율은 미국과 영국에 비해 10% 이상 낮고, 천인당 주택수 역시 절반에 미치지 못함.
- 미국의 자가보유율은 2000년에도 60%를 상회하고 있었지만 이후 40% 이상의 가격상승이 이루어짐. 영국도 2000년대 초반 자가보유율이 70%에 육박하였으나 100% 이상의 가격 상승이 이루어짐.
- 주택가격 상승의 원인이 다르기 때문에 선진국과 단순 비교하기에는 어려움이 따름.

미국과 유사한 모기지 시스템 가진 캐나다, 15개월 동안 16.8% 상승 중

— 캐나다의 주택가격은 금융위기의 여파로 8.9%의 가격 조정이 있었으나 저금리와 고용여건 개선으로 2008년 12월부터 15개월 동안 16.8%까지 상승하며 전고점을 넘어섬.

- 전저점(2008년 10월) 대비 15개월(2010년 2월까지)동안 16.8% 상승하였고 전고점(2008년 3월) 대비로도 6.4% 상승함.

— 캐나다와 미국은 유사한 모기지 시스템을 가지고 있음에도 불구하고 완전히 다른 양상을 보이고 있는 것은 금융시스템 건전성 여부에 따라 시장이 달라질 수 있음을 보여줌.

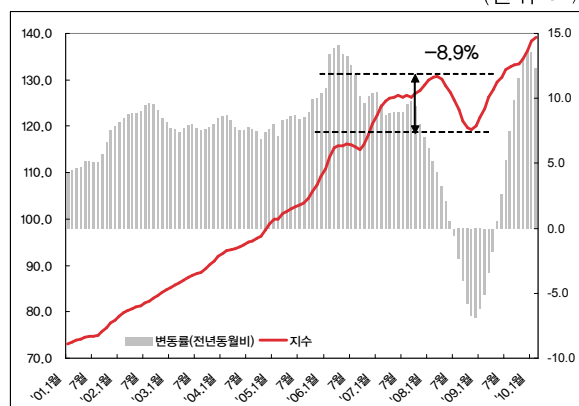
- 캐나다는 미국에 비해 통제되지 않은 민간 모기지 대출기관이 적다는 점에서 시장 반응이 다른 것으로 해석되고 있음⁸⁾.

— 우리나라 주택시장이 추가적인 가격조정을 받을 가능성은 낮은 것으로 판단됨.

- 수도권 일부 지역은 10% 수준의 가격 조정이 이미 이루어짐.
- 캐나다는 우리보다 높은 자가보유율(2006년 68.4%), 천인당 주택수(2006년 393.4호)에도 주택가격상승세를 보임⁹⁾.
- 또한, 우리나라의 주택금융시스템은 LTV, DTI 규제로 비교적 건전성을 유지하고 있음.

<그림 39> 캐나다 주택가격지수(Teranet)

(단위 : %)



주 : 분기별 계절조정후, 전년 동월 대비 변동률

자료: National Bank of Canada, Composite 6(밴쿠버, 토론토 등 주요 6개 지역 종합 지수), 거래월 기준

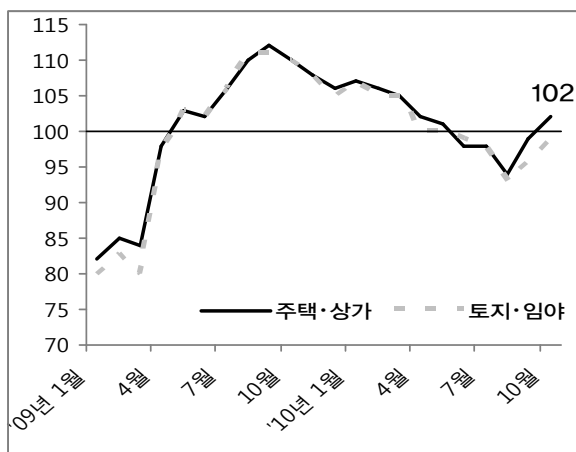
8) David Min, 2010, The Facts about the Canadian Mortgage Banking System, Center for American Progress

9) Statistics Canada, 2006 Census data 기준, 천인당 주택수는 Census data 기준으로 산출함.

주택가치 전망 호전, 실물경기와 탈동조화 장기화되기 어려울 듯

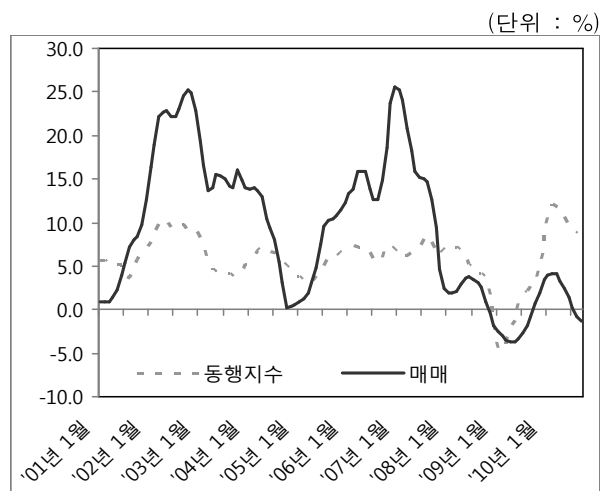
- 주택경기가 여전히 상승세로 반전하지 못하여 실물 경기 성장의 영향에서 벗어나 있음.
 - 2010년 동안 견고한 경제성장세를 유지하여 전체 경기는 비교적 큰 폭으로 상승(동행지수가 6.7% 상승)하는 동안 수도권 매매가격은 2.8% 하락함.
 - 반면, 수도권 주택가격은 3월 이후 급격한 하락세를 보이며 주택경기 침체의 심각성을 보여줌.
- 2011년 세계경기 및 국내 경기의 성장세가 둔화되겠지만 4%대의 성장률을 기록할 것으로 전망되고 있음.
 - 상반기에 예측한 국내 경제 성장률이 4.5% 수준이었으나, 하반기 들어 4.0% 수준으로 조정되고 있어 2011년 국내 경제 성장 속도가 둔화될 것으로 예상됨.
- 한국은행의 자산가치전망(CSI)에서 10월 들어 주택·상가에 대한 전망이 100을 넘어섬.
 - 6월 이후 100을 밑돌았던 주택·상가 전망치가 10월 들어 102를 기록하며 3p 상승
 - 토지·임야는 99를 기록하여 100선을 넘지는 못했지만 2개월 연속 상승함.
- 실물경기와 주택경기의 탈동조화 현상이 장기화 되기는 어렵고 주택가치 전망이 다시 100을 넘어서고 있다는 점에서 추가 조정의 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
 - 2009년 10월부터 수도권 주택시장과 실물경기가 다른 방향으로 움직였으나 탈동조화 현상이 장기화되기는 어려울 것으로 판단됨.

<그림 40> 자산가치 전망 CSI



주 : 100 이상은 가격이 상승할 전망이 많으며, 100 이하는 하락할 전망이 많은 것을 의미함.
 자료 : 한국은행

<그림 41> 동행지수와 아파트 매매가격 변동률



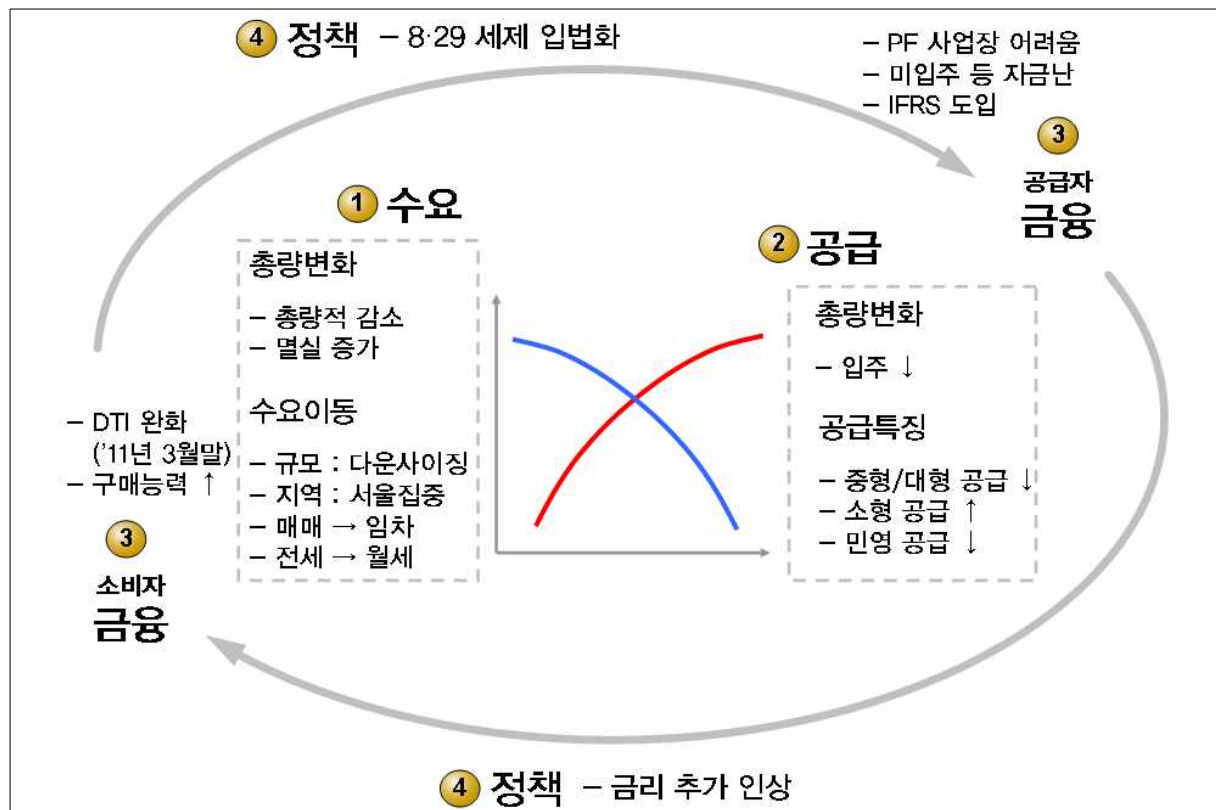
주 : 전년 동월 대비 변동률임.
 자료 : 부동산114(주), 통계청

2. 2011년 주택·부동산 경기 및 시장전망

(1) 주요 요인 정리

- 2011년 부동산시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로서는 수요회복 여부, 입주물량 감소 등 공급 물량 감소의 시장 영향력의 크기, K-IFRS 도입 등 공급자 금융의 영향, 정책 변수를 들 수 있음.

<그림 42> 2011년 부동산 가격 주요 변동 요인



- 매매수요의 총량적 감소가 예상되나, 주택수요의 이동이라는 트렌드가 일어날 것으로 예상됨.

- 주택경기 침체 및 시장의 구조적 변화로 매매수요의 총량적 감소가 예상되나, 서울을 중심으로 대규모 빈실이 일어날 가능성이 존재함. 그러나, 공공에서 빈실 물량을 정책적으로 조정할 것으로 예상됨에 따라 일부 감소분을 완충할 것으로 예상됨.
- 수요의 이동이라는 트렌드가 발생할 것으로 예상됨. 규모로는 다운사이징을 통한 소형 수요 집중, 지역적으로는 도심 인근인 서울 집중 현상이 더욱 강화될 것으로 전망됨. 또한, 매매수요가 임차수요로 이동하고 전세수요가 월세로 이전하는 현상이 다수 발견될 것으로 예상됨.

- 결국, 총량적으로는 감소하나, 특정지역이나 특정상품으로는 수요가 집중하여 국지적·상품별 수요 집중 현상은 보다 강화될 것으로 판단됨.
- 공급은 수요 감소기에 맞게 입주물량 감소, 인허가 감소가 예상됨.
 - 입주물량이 절반수준으로 감소할 것으로 예상되며 분양물량이나 인허가 물량도 전년 대비 소폭증가에 그칠 것으로 전망됨.
 - LH공사의 부채 문제 등으로 사업계획들의 지연이 불가피하여 2010년 하반기 공공 물량이 예상보다는 줄어든 것으로 예상됨.
 - 그러나, 도시형 생활주택 등으로 아파트의 인허가 실적이 증가하고 있어 소형주택 공급은 감소하지 않을 것으로 전망됨.
 - 또한, 대형은 2010년 하반기부터 적체되어 있는 미입주 물량들이 다수 존재하여 수요자 입장에서는 공급감소로 판단하기 어려울 것임.
 - 결국 수요자 입장에서 공급감소로 판단되는 상품은 중형, 민간 공급 주택이 될 것으로 예상됨.
- 주택금융에 있어 공급자 금융의 어려움은 지속될 것으로 예상됨.
 - PF 사업장의 어려움, K-IFRS 도입에 따라 공급자 금융의 어려움은 지속되어 공급 물량 감소로 이어질 것으로 예상됨.
 - 그러나, 미분양, 미입주로 대변되는 공급자의 자금 어려움은 가격 할인을 통한 재고 조정 물량이 시장에 나올 가능성 존재
 - 소비자 금융도 경기 회복에 따라 소득증가 등 주택구입능력은 향상되었으나 2011년 3월까지 DTI 완화가 예정되어 있어 한시적인 영향력에 불과할 것으로 전망됨.
- 정책적으로는 추가금리인상 가능성이 존재하고 있으며 8·29 대책 입법화 시기에 따라 시장 향방은 달라질 수 있을 것임.
- 실물경기과 주택경기간 탈동조화 현상이 오랫동안 유지되기 어렵고 선진국의 사례와 비교할때도 가격조정의 가능성은 낮은 것으로 판단됨.
 - 금융위기 이후 선진국에 비해 가격 조정 폭이 적었다는 점에서 추가 조정 가능성이 제기되고 있음. 경기권의 경우는 9%에 가까이 가격 조정이 이루어졌으며 미국·영국의 15% 선의 가격조정과 단순 비교하기는 어려움.
 - 또한, 선진국 중에서도 캐나다의 경우는 금융위기 이후 지속적인 가격 상승이 이루어지고 있음. 우리나라의 낮은 자가보유율과 비교적 건전한 주택금융시스템을 고려할 때 추가조정의 가능성은 낮은 것으로 판단됨.

(2) 공급전망

가. 주택사업승인 및 신규분양 실적

2011년 분양물량 22만호, 주택사업승인실적 40만호 전망

- 2011년 아파트 분양물량은 2010년보다는 소폭 증가하는 22만호 수준으로 전망됨.
 - 2010년 분양물량은 전년 대비 12.5% 감소한 20만호로 수준으로 전망됨. 연초 분양계획 물량이 26만호 수준이었으나 실적은 20만호에 그칠 것으로 예상됨.
 - 2011년 분양물량은 아파트 인허가 실적의 감소, 공급자 금융의 어려움 등은 유효함. 그러나, 2010년에 분양되지 못하고 이연된 물량, 2008년부터의 분양 감소의 영향 등으로 2010년보다는 소폭 증가할 것으로 예상됨.
- 인·허가 물량은 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 2011년 인허가 실적은 40만호 수준으로 전망됨.
 - 2010년 인허가 실적은 LH공사 및 지자체 등 공공부문에서 보금자리주택 약 18만호를 공급할 계획이었으나, 지금까지의 공공 인허가 급감, LH의 어려움을 고려할 때 3개월 내에 2010년 주택종합계획 목표인 40만호를 달성하기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 그러나 2011년은 LH 문제가 일단락될 것으로 예상됨. 따라서 공공의 물량들이 보다 공격적으로 인허가를 받을 가능성이 존재함.

<표 37> 2010~2011년 주택건설실적 전망

(단위 : 호, %)

구 분	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년 ^(a)	2011년 ^(a)
합계	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	380,000	400,000
공공부문	123,730	120,522	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	160,000	180,000
민간부문	542,811	464,860	339,809	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	220,000	220,000
(비중)	(81.4)	(79.4)	(73.3)	(69.6)	(69.4)	(71.8)	(62.0)	(55.9)	(57.9)	(55.0)

자료 : 국토해양부, 2010~2011년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 선행지표로서의 아파트 인·허가 실적의 의미가 점점 약화되는 것으로 판단됨.
 - 인·허가와 입주가 통상 2~3년 시차가 발생하나 2004년 이후에는 시차가 늘어나고 있으며 2007년의 격차가 가장 크게 나타남. 인·허가 취소 물량의 증가나 인·허가를 받고도 착공이 지연되면서 입주 시기가 더욱 지연되기 때문에 나타나는 현상임.
 - 인·허가 실적 증가는 2~3년 이후 입주물량 증가로 해석하던 과거의 패턴과는 다른 양상이므로 인·허가 실적 판단시 이러한 패턴 변화를 고려해야 할 것임.

나. 아파트 입주물량

2011년 아파트 입주물량, 19만호, 전년 대비 36.8% 감소 예상

- 2011년 아파트 입주물량은 2010년보다 36.8% 감소한 19만호 공급이 예상됨.
 - 예년(2000~2010년) 물량 31만호 대비 39.6% 감소하는 수준임.
 - 예년 대비 중형아파트(60~85㎡ 이하) 입주물량이 가장 큰 폭으로 줄어들 것으로 예상됨.
- 수도권은 예년 대비 35.7% 감소하나 대부분의 물량이 경기에서 감소할 것으로 예상됨.
 - 서울은 예년대비로는 감소하나 전년 대비 6.1% 증가가 예상되고 인천은 예년 대비 48.5% 증가함.
 - 특히, 대형 입주물량 감소가 두드러져 2010년부터 불거진 미입주 문제를 일부 완화할 수 있을 것으로 예상됨.
- 기타광역시 43.0%, 지방은 45.2% 감소할 것으로 예상되며 대전, 충남, 제주를 제외하고 모든 지역이 예년대비 두자릿수 이상 감소함.
 - 특히, 경기, 대구, 울산, 경남, 전북은 예년대비 50%이상 감소할 것으로 예상됨.

<표 38> 2011년 전국 아파트 입주물량 전망

(단위 : 호, %)

구분	입주물량				전년 대비 증감률			예년 대비 증감률
	2009년	2010년	2011년	2000년대 평균 (2000년~2010년)	2009년	2010년	2011년	2011년
전국	281,783	299,640	189,472	313,877	-10.6	6.3	-36.8	-39.6
수도권	156,081	170,392	109,088	169,660	-0.2	9.2	-36.0	-35.7
서울특별시	30,296	36,789	39,040	53,275	-44.0	21.4	6.1	-26.7
인천광역시	14,885	18,444	22,917	15,431	-3.7	23.9	24.3	48.5
경기도	110,900	115,159	47,131	100,955	27.6	3.8	-59.1	-53.3
기타 광역시	43,988	58,013	35,651	62,591	-40.4	31.9	-38.5	-43.0
부산광역시	8,378	14,610	10,782	18,980	-41.4	74.4	-26.2	-43.2
대구광역시	15,707	12,607	5,248	16,330	-47.9	-19.7	-58.4	-67.9
광주광역시	13,808	9,171	6,734	11,177	1.6	-33.6	-26.6	-39.8
대전광역시	2,214	10,678	10,515	9,385	-66.5	382.3	-1.5	12.0
울산광역시	3,881	10,947	2,372	6,720	-57.5	182.1	-78.3	-64.7
지방	81,714	71,235	44,733	81,625	-3.8	-12.8	-37.2	-45.2
강원도	9,100	5,066	1,020	8,883	-4.6	-44.3	-79.9	-88.5
경상남도	18,425	12,325	6,182	19,965	-17.1	-33.1	-49.8	-69.0
경상북도	13,703	15,384	6,624	11,495	13.3	12.3	-56.9	-42.4
전라남도	3,820	6,398	3,969	6,935	-55.3	67.5	-38.0	-42.8
전라북도	9,292	6,024	4,329	9,275	5.2	-35.2	-28.1	-53.3
충청남도	20,499	13,510	15,463	14,682	57.6	-34.1	14.5	5.3
충청북도	6,632	11,356	5,121	8,979	-32.2	71.2	-54.9	-43.0
제주도	243	1172	2,025	1,411	-73.6	382.3	72.8	43.5

자료 : 부동산114(주)

(3) 가격전망

2011년 하반기 상승세 본격화, 주택가격 1~2% 상승 전망

- 전국 부동산 가격은 2010년보다는 침체상황을 다소 벗어나 상반기 강보합, 하반기 상승세 본격화로 2011년 전체적으로는 1~2% 내외의 변동성을 보일 것으로 예상됨.
 - 수요 위축이 지속되겠지만, 이와 함께 공급량도 큰 폭 줄어들어 가격 상승세 반전에 도움이 될 것으로 예상됨.
 - 지방 시장도 부산·대전의 호황이 2011년까지 이어질 것으로 예상되나 지방 전역의 호황으로 판단하기 어려우며 올해 수준을 유지할 것으로 예상됨.
- 주택시장은 서울과 소형주택을 중심으로 가격이 상승하면서 전반적으로는 1~2% 내외의 상승을 기록할 것으로 예상됨.
 - 그러나, 지역별, 상품별로는 다른 양상을 보일 것으로 예상되며 과거와 같은 전역적 상승이라 보기는 어려움.
 - 특히, 신규주택시장의 온도가 기존주택 시장과는 다르다는 점을 고려해야 할 것임.
- 전세시장은 입주물량 감소, 매매수요의 전세전환, 전세의 월세 전환 등의 수요 이동에 따라 3~4% 내외의 가격 상승이 지속될 것으로 예상됨.
 - 경기도를 중심으로 입주물량이 급감하고 광역권도 두자릿수 이상 입주물량이 감소함. 매매수요의 전세 전환 및 유보에 따른 수요 증가, 전세의 월세 전환에 따른 실질적인 임대료 상승 요인들이 존재하여 가격 상승이 이어질 것으로 예상됨.
- 토지시장은 국지적 개발호재에 따른 변동성은 존재하나, 공공택지의 미분양 문제, PF 사업장의 어려움 지속 등을 고려할 때 주택시장과 유사한 변동으로 예상됨.
 - 공공택지의 미분양 뿐만 아니라 연체율도 상당하여 신규 사업의 어려움이 지속되고 있음. 기매입 택지 소진에 주력해야 하는 공급자가 신규사업에 참여하기 어렵다는 점은 택지시장의 가격 상승세를 제한할 것으로 예상됨.
- 비주거용시장 중 서울 오피스시장은 도심의 공급 증가로 공실률 상승은 불가피하나, 2012년 이후에 공급이 제한적이라는 점에도 예상보다 빠르게 안정세를 보일 가능성이 높음.

<표 39> 2011년 전국 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분		2008년	2009년	2010년					2011년
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 ^{a)}	연간 ^{a)}	연간 ^{a)}
주택	매매	3.1	1.5	0.7	0.3	0.0	-1~0	0~1	1~2
	전세	1.7	3.4	1.6	1.4	1.3	1~2	4~5	3~4

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

Ⅲ. 전망의 시사점과 향후 과제

1. 기업의 시사점과 과제

2011년 가격 상승하더라도, 과거의 호황기와 다르다는 점 인식해야

- 2011년 주택 매매가격이 상승하더라도 과거와 같은 호황기가 아니라는 점은 시장 참여자 모두가 인식해야 할 것임.
 - 과거 총량적 주택 부족 시기에 나타났던 가격양동이 아니라는 점을 잊어서는 안 됨. 이는 전역적 가격 상승이 아니라 국지적·상품별 가격 상승에 의한 결과임.
 - 공급자는 수요 트렌드가 변화하고 있음을 파악하여 수요에 맞는 상품을 개발하여야 할 것이며 수요자는 과도한 리스크를 안고 시장에 참여해서는 안 될 것임.
- 2010년 지방시장의 가격 상승이 이루어졌음에도 불구하고 분양률은 여전히 수도권에 미치지 못하고 있다는 점은 시사하는 바가 큼.
 - 2010년 동안 부산과 대전의 주택시장이 매매가격, 전세가격 모두 상승세를 보였으나 분양률은 70% 수준에 그침.
 - 주택가격이 상승하면 분양시장도 호황을 누리는 것은 일반적이나 제한적일 수 있다는 사실을 보여줌.
 - 과거와 같이 주택시장 호황만으로 분양률 100%를 보장받을 수 없다는 것임.

수요이동에 맞는 주택상품 개발에 노력해야

- 주택의 수요가 규모 측면에서는 다운사이징하고 있으며 공간적으로는 도심지역에 더욱 집중하고 있음.
 - 노령화, 1~2인 가구 증가, 리스크 등의 원인으로 주택규모에 대한 수요가 다운사이징하는 패턴을 보이고 있음.
 - 소형주택이 가격 하락기에 하방리스크가 강하다는 점에서 수요를 집중시키고 있음. 또한, 월세 전환을 통해 소득수익률 확보가 용이함.
 - 공간적으로는 교통여건이 발달함에도 불구하고 도심에 집중하는 현상이 강해지고 있

음. 도심 인근지역에 소득이 향상되고, 고용이 집중되고 있으며 인프라가 다른 지역보다 빠르게 개선되고 있는 사회전반적인 현상과 함께 나타나고 있음.

- 매매수요가 임차수요로 머물러 있어 분양시장의 어려움이 지속될 것으로 예상되며, 전세시장은 소형을 중심으로 빠르게 월세시장으로 옮겨갈 가능성이 큼.
 - 자본이득의 불확실성이 커짐에 따라 분양 및 매매를 통한 자가보유보다는 임차시장에 머무르는 가구가 증가하고 있음.
 - 임대인 입장에서는 수익률을 보전하기 위해 전세를 월세로 이동할 가능성이 큼. 특히, 소형쪽에서 월세이동이 빠르게 일어날 가능성이 존재함.
 - 임대인이 확보해야 하는 자금(전세 반환금)의 규모가 대형에 비해 적고 임차인도 목돈 마련이 용이하지 않은 젊은 계층일 가능성이 큼.
- 수요이동을 반영하여 주택상품의 구성을 다양화해야 할 것으로 예상됨.
 - 규모 축소, 도심 집중이라는 큰 트렌드에 맞는 상품 공급에 주력해야 할 것임.
 - 기존 사업지들도 가능한 범위 내에서 주택규모를 축소하는 방안을 고려해야 할 것이며 도심지 인근에 우량한 사업지를 확보하기 위한 노력이 무엇보다 요구되고 있음.

고급 임대주택시장 등 새로운 시장 창출 필요

- 주택수요가 매매에서 임차로 옮겨가고 있어 새로운 임대주택시장 창출을 위한 노력 필요
 - 현재 우리나라의 전세 및 개인 중심의 임대서비스는 유지·관리를 통한 서비스를 발전시키기에는 분명한 한계를 가짐.
 - 고급 주택의 임차를 원하는 고소득층, 외국인 등의 계층이 존재하나, 이들을 위한 체계화된 임대주택 상품은 전무한 실정임.
 - 특화된 임대차 주택 상품 개발을 통해 새로운 시장 창출도 가능할 것으로 예상됨.
 - 주택임대소득의 투명성이 낮은 우리나라 임차시장에서 기업의 임대주택서비스 활성화는 임대소득의 투명성을 높일 수 있다는 점에서도 장점을 가짐.
- 인구 감소에 따른 총량적 수요 감소기에 대응하기 위해서는 친환경 주택, 스마트 홈 등 새로운 상품 개발을 통한 수요 창출을 위한 노력도 병행되어야 할 것임.
 - Green home, Zero Energy home, Zero Carbon home, Eco-House, 스마트 홈, 유비쿼터스 홈 등 다양한 상품 개발을 통한 신시장 창출이 무엇보다 필요함.

2. 정책의 시사점과 과제

(1) 단기적 정책 과제

8·29 대책 입법화 작업 남아.. 입법화 시기에 따라 시장상황 다르게 나타날 것

- DTI를 제외한 핵심 사안인 다주택자 양도세 중과 및 취득등록세 감면 연장은 국회의 입법화 과정이 남아있음.
- 8·29대책 이후 시장 반응은 여전히 미온적이나 입법화 여부에 따라 상황은 달라질 수 있으므로 8·29대책이 효과를 발휘할 수 있도록 조속한 입법 조치가 필요함.
 - 세법 개정(안)의 국회 통과 여부 및 시기에 따라 주택시장의 방향성이 달라질 가능성도 존재함.

보금자리주택 공급 시기 조정 긍정적이나, 물량 조정도 필요

- 보금자리주택 공급 시기 조정은 긍정적이나, 총량적 물량 조정도 필요
 - 수도권 미분양은 지속적으로 늘어나고 있음에도 수요는 상당히 위축된 상황임.
 - 여기에 보금자리주택 공급계획으로 인해 주택을 신규로 구입하고자 하는 수요는 구매 시기를 지연시키거나 임차수요로 전환하여 주택거래는 감소시키고 전세가격은 상승시키는 부작용을 초래함.
 - 보금자리주택의 원래 취지는 좋았으나 시장상황이 정책 도입 당시와는 달라졌다는 사실을 받아들여야 함.

분양가상한제... 공급물량 왜곡, 주택경기 역행 부작용이 더 많아

- 분양가상한제 효과보다 부작용 많아, 공급물량 왜곡, 장기 주택경기 역행
 - 2007년 분양가상한제가 재도입된 이후 주택경기과 상관없이 주택공급 물량이 집중되거나 감소하는 기형적 현상 초래됨.
 - 분양가상한제가 존재하는 한, 공급주체가 주택경기에 민감하게 공급물량을 조절하기 어려워 장기적으로는 주택경기에 역행하는 현상 발생함.
- 분양가상한제로 인하여, 인허가 실적이 선행 통계지표로서 역할이 미미해지고 있음.
 - 규제를 회피하기 위해 인허가를 받은 후 장기간 분양을 미루는 현상이 시장에서 나타남. 인허가 물량이 비교적 일정기간 후 분양 및 입주로 이어지던 과거의 패턴이

확인되지 않아 선행지표로서의 역할을 못하고 있음.

- 새로운 기술 혁신을 통한 신상품 개발은 높은 R&D 비용을 요구함에 따라 분양가상한제 폐지는 필수적임.
 - 주택시장이 구조적으로 변화하고 있어 기술개발을 통한 산업적 전환이 불가피함에 따라 주택시장 연착륙을 위해서도 기술 혁신을 통한 새로운 시장 창출이 도움됨.
 - 분양가상한제 폐지는 IT기술 위주의 주택으로 한정되어 있는 국내 미래주택상품을 그린홈, 에너지 절감 주택, 장수명 주택 등으로 상품 저변을 확대할 수 있는 기반이 됨.

(2) 중 · 장기적 정책 과제

시장 상황 변화 근본적 개편 필요한 정책 많아

- 「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안」은 말 그대로 대책이지 정책은 아님. 장기적 시장변화에 맞는 정책에 대한 논의와 개선방안이 필요한 시점임.
 - 8·29 대책 다수가 한시적 조항인 점을 고려할 때 단기 정책이라는 점은 부인할 수 없으며, 문제는 지금의 시장상황이 단기적 요인에 의해 나타난 결과가 아님.
 - 단기적 상황과 맞물려 인구구조의 변화 및 주택소비패턴의 변화 등 장기적 트렌드의 변화를 예고하고 있음.
 - 따라서 주택정책도 단기적 대응에 그칠 것이 아니라 장기적 시장변화에 맞게 시스템을 갖추는 방향으로 전환해야 할 것임.
- 시장 상황은 변화하고 있고 과거와 같은 총량적 부족 및 급격한 주택가격 급등 등의 현상은 나타나기 어려워 새로운 시장의 건전한 성장을 유도하기 위한 정책적 변화가 불가피
 - 주택이 총량적으로 부족한 시대에 수립한 주택 관련 기준이나 법률의 일부 조정만으로 현재 시장의 구조적 변화를 대응하기에는 어려울 것으로 예상됨.
 - 주택정책 목표의 재설정 등 시장 상황 변화에 맞는 원론적 변화가 필요한 시점임.

<표 40> 과거 주택시장의 현상과 정책

현상	주택의 양적부족	→	주택가격 급등
정책	대량공급 방식	가 격 통 제 : 분양가상한제 조 세 : 다주택자 중과 법인 주거용 부동산 중과 기 타 : 민간임대사업자 경직적 운용	

- 다주택자 양도소득세 중과, 법인 주거용 부동산 중과, 매입임대사업자의 기준, 대규모 공급방식 등은 근본적인 변화가 요구되는 정책임.