

2011년 하반기 주택·부동산 시장 전망 및 정책과제

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
연구원 엄근용

I. 2011년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2011년 하반기 주택·부동산 시장의 전망

III. 정책과제

I. 2011년 상반기 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	10
(3) 공급	15
3. 정책동향	18
II. 2011년 하반기 주택·부동산 시장의 전망	23
1. 전망의 주요 요인	23
(1) 거시경제 여건: 물가 및 금리 상승	23
(2) 시장의 구조적 변화 vs. 일시적 변동	24
(3) 수요 : 더딘 수요 회복세	29
(4) 공급 : 입주물량 감소와 소형주택 공급 지속	32
(5) 금융 : PF 부실과 대체 금융의 미정착	36
(6) 정책 : 금융건전성 강화 기조 유지	38
2. 2011년 하반기 주택·부동산 경기 및 시장전망	39
(1) 주요 쟁점 정리	39
(2) 공급전망	40
(3) 가격전망	42
III. 정책과제	43
1. 정책변화의 기본원칙	43
2. 현안과제	44
(1) 공급시장의 선진화	44
(2) 임대차시장의 선진화	47
(3) 정비사업의 인식 전환	49

I. 2011년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

1. 토지시장

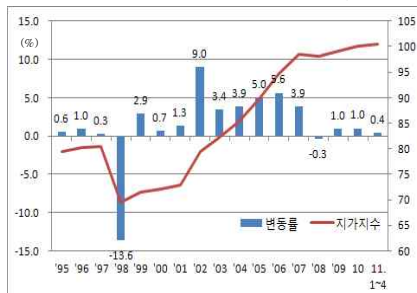
(1) 가격

주택경기 침체 등으로 많은 개발계획에도 불구하고 낮은 지가상승률

- 2011년 들어 토지가격은 매월 0.1% 내외의 상승률을 보이면서 6개월 연속 상승함.
 - 수도권에서는 강남4구(서초구 0.6%, 강남구 0.6%, 송파구 0.7%, 강동구 0.6%)를 중심으로 서울(0.5%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(2011년 4월까지 누적 : 경기 0.4%, 인천 0.2%).
 - 지방 시도 중에서는 부산(0.4%)은 명지오션시티 및 신호주거단지, 대구(0.5%)는 대구 테크노폴리스, 율하택지개발지구, 대전(0.4%)은 도안지구 및 채원축 재개발 등으로 비교적 높은 상승률을 보임.
 - 시군구 중에서는 보금자리지구로 인한 하남시(1.6%)와 시흥시(1.3%), 거제대교 개통에 따른 거제시(1.3%), 남해고속도로 및 창원39사단 이전 등의 함안군(1.3%)에서 높은 상승률을 보임.
- 최근의 토지가격 변화율은 2000년대 초중반 연간 3%이상 상승률을 보이던 것과는 달리 많은 개발계획에도 불구하고 1.0% 내외의 안정적인 상승률을 보임.
 - 보금자리지구, 4대강 사업, 도로 개통, 산업단지조성 등 많은 개발계획에도 2011년 들어 월간 0.1%내외의 상승률을 보이고 있음.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수

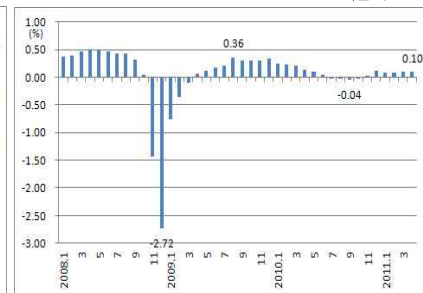
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가변동률(전월대비)

(단위 : %)



자료 : 온나라포털

상반기 모든 용도지역의 전반적 상승

- 2010년 하반기부터 주거용지와 상업용지를 중심으로 하락세 또는 보합세를 보였으나, 2011년은 보금자리주택 및 기업투자 등으로 공업용지와 녹지를 중심으로 상승세
 - 지속적인 보금자리주택 계획 발표 등으로 녹지지역의 상승률이 높음.
 - 삼성전자의 반도체 라인 증설 등 각 기업들의 신규 및 추가 투자로 공업용지 상승

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				비도시지역		
		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
2009년	1.0	1.1	0.4	0.7	1.4	0.9	0.4	0.3
2010년	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	0.1	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	1.0	0.9	0.4	1.3	1.7	-	1.1	1.0
2011년	1/4분기	0.7	0.7	0.4	0.7	0.9	0.6	0.4
	2/4분기	0.3	0.2	0.1	0.4	0.5	0.3	0.5
	3/4분기	0.0	-0.1	-0.1	0.1	-	0.0	0.0
	4/4분기	0.1	0.1	0.0	0.2	-	0.1	0.1
2011년	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3	-	0.2	0.2
4월	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	-	0.1	0.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 관리지역은 2010년 9월부터 자료생산 중지함.
자료 : 온나라포털

<표 2> 세부 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2011년		2010년		2009년	2008년	2007년	2006년	2005년
	1/4분기	4월	1/4분기	연간					
전국	0.3	0.1	0.7	1.0	1.0	-0.3	5.9	9.2	6.6
서울	0.4	0.1	0.7	0.5	1.4	-1.0	4.9	5.6	4.9
인천	0.2	0.1	1.1	1.4	2.0	1.4	4.2	5.1	5.7
경기	0.3	0.1	1.0	1.5	1.2	-0.3	2.2	2.5	1.9
부산	0.3	0.1	0.4	1.2	0.1	-0.2	2.9	4.2	3.3
대구	0.4	0.1	0.6	1.4	0.3	-0.5	0.9	1.4	1.9
광주	0.2	0.1	0.3	0.7	0.3	-0.9	1.5	4.2	6.8
대전	0.4	0.1	0.3	1.5	0.3	-1.0	2.9	2.9	2.1
울산	0.2	0.1	0.3	0.7	0.3	-0.3	1.7	2.5	2.6
강원	0.2	0.1	0.3	0.8	0.3	0.4	1.3	4.4	5.0
충북	0.1	0.0	0.3	0.7	0.1	-0.4	2.0	5.6	8.3
충남	0.1	0.0	0.5	1.2	0.3	-0.1	1.2	1.3	1.4
전북	0.2	0.1	0.2	0.7	-0.5	2.6	1.3	1.9	2.5
전남	0.2	0.1	0.4	1.1	0.4	0.3	1.7	2.5	2.2
경북	0.1	0.1	0.6	1.1	0.5	-0.1	2.2	2.6	2.8
경남	0.3	0.1	0.4	1.3	0.4	0.1	1.7	2.1	2.1
제주	0.1	0.1	0.4	1.1	0.2	0.0	2.1	2.1	2.0

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(2) 거래

2011년 각종 개발사업과 기저효과에 따른 거래량 증가

- 2011년 1/4분기 토지거래량은 전년 동기 대비 강원(-1.1%)을 제외한 모든 지역에서 증가세를 나타내고 있으며, 특히 인천, 대구, 대전 등에서 거래량이 큰 폭으로 증가함.
- 전국 토지거래량은 전년 동기 대비 11.0%의 거래량 증가세를 보였으며, 2000년대 1/4분기 평균 거래량 대비로도 4.1%로 상승함. 그러나 금융위기 이전인 2008년 1/4분기 대비로는 5.0% 감소함.
- 수도권은 보금자리지구 등으로 인하여 전년 동기 대비 증가하였으며, 지방은 재개발, 재건축, 4대강 사업, 도로개통 등의 영향으로 증가세를 보임.
- 인천은 전년 동기 대비 34.2%가 상승하였으나, 2009년, 2010년 급감에 따른 상승에 기인함. 대구, 대전은 대구 테크노폴리스 산단, 성서 5차 첨단산단, 재개발, 재건축 등으로 인하여 많은 거래량 증가를 보임.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년			2011년	
				1/4분기	증감률 (연간)	1/4분기	증감률 (분기)	
전국	2,490,064	2,499,753	2,432,618	2,241,323	550,960	-7.9	611,435	11.0
서울	328,610	316,020	264,078	187,371	52,899	-29.0	58,382	10.4
경기	589,207	536,587	553,910	486,247	116,882	-12.2	134,962	15.5
부산	115,509	120,021	138,993	140,031	33,044	0.7	38,268	15.8
대구	81,250	93,907	91,017	81,235	19,328	-10.7	23,386	21.0
인천	157,172	153,633	123,853	98,697	22,383	-20.3	30,043	34.2
광주	53,507	53,814	65,148	52,518	13,475	-19.4	14,416	7.0
대전	43,586	46,803	51,877	55,116	13,153	6.2	16,981	29.1
울산	72,646	56,121	45,973	57,606	14,273	25.3	14,502	1.6
강원	144,621	139,071	126,579	117,155	27,070	-7.4	26,784	-1.1
경남	196,330	222,689	210,496	211,678	51,325	0.6	53,164	3.6
경북	190,053	184,441	187,191	186,963	47,787	-0.1	53,076	11.1
전남	135,194	148,599	143,552	146,545	37,131	2.1	39,014	5.1
전북	117,505	142,333	130,616	127,123	32,060	-2.7	32,631	1.8
충남	127,775	146,477	167,389	155,965	37,180	-6.8	39,705	6.8
충북	104,115	110,910	102,887	102,966	24,317	0.1	26,733	9.9
제주	32,984	28,327	29,059	34,107	8,653	17.4	9,388	8.5

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

주거·상업·공업지역 모두 토지거래 회복

- 금융위기 이후 회복세를 보였던 토지거래가 2010년 하반기 부동산경기 침체로 다시 하락세를 보였으나, 2011년 들어 주거지역과 상업지역을 중심으로 상승세를 보임.
- 부동산경기 침체로 2010년 하반기 큰 폭의 감소세를 보였던 주거지역과 상업지역이 2011년 들어 거래량이 다시 증가함.
- 실물경기 회복세에 따른 기업들의 신규투자로 인하여 공업지역은 2010년 4/4분기 전 년 동기 대비 34.3% 증가한 것에 이어 2011년 1/4분기에도 13.9% 증가함.
- 비도시지역도 관리지역을 중심으로 거래량이 회복세를 보임.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분	계	도시지역						非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연 환경
2006년	-4.5	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	-30.9	-32.7	-39.8
2007년	-0.1	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2
2008년	0.4	-0.6	-5.4	6.9	2.5	-2.7	38.9	-1.0	3.8	12.8
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	-7.9	-8.1	-6.8	15.2	-10.6	-15.5	-5.9	-7.0	-17.8	28.5
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
4/4분기	-2.2	1.7	4.5	34.3	-12.8	-10.8	-34.5	-7.8	-36.6	185.6
2011년 1/4분기	11.0	19.4	17.7	13.9	-6.6	4.5	-24.8	4.1	-5.8	-14.6

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

- 2011년 1/4분기는 주택경기 회복세에 따른 매매거래가 증가세를 보임.
- 2010년 중반 모든 토지거래 원인별로 감소세를 보였으나, 2011년 들어 판결에 의한 거래를 제외한 모든 거래가 증가세를 보임.

<표 5> 거래원인별 토지 거래량 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	신탁·해지	분양권	기타
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
4/4 분기	-1.2	-21.1	-9.0	-3.5	-4.3	-11.3	16.7
2011년 1/4 분기	13.1	-22.1	21.2	0.5	9.3	10.8	4.1

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

2011년 공공택지 공급 지난해의 1.4배 공급예정

- 2011년 공공택지 준공예정 물량은 77.7km²가 계획되어 있으며, 이는 2010년 공급실적보다 대폭 증가한 물량임.
- 특히 수도권에서 전체 공급계획물량의 70.1%인 54.5km²의 택지를 공급하여 동탄2 등 신도시 개발을 차질 없이 진행할 예정임.
- 택지개발촉진법에 의해 전체 택지공급량의 68.2%가 수도권에 공급되어질 예정임.

<표 6> 연도별 공공택지공급 추이(2005~2011년)

(단위 : km²)

구분	'05년 실적	'06년 실적	'07년 실적	'08년 실적	'09년 실적	'10년 실적	'11년 예정
합계	40.4	46.4	65.2	51.9	59.2	54.8	77.7
토지공사	14.5	20.1	35.5	24.4	53.9	48.2	57.0
주택공사	16.7	19.0	18.6	21.4			
지자체	9.2	7.2	11.2	6.1	5.2	6.6	20.6

자료 : 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획 및 택지개발사업지구 통계

<표 7> 개발방식별 공공택지 공급계획(2011년)

(단위 : km²)

구분	계	택촉법	보금자리법	국민임대법
전국	77.7	71.2	3.6	2.8
수도권	54.5	53.0	-	1.5
지방	23.2	18.2	3.6	1.3

자료 : 국토해양부, 2010년 주택종합계획 및 택지개발사업지구 통계

2. 주택시장 동향

(1) 가격

매매 3.8% 상승, 수도권 정체·지방 상승 주도

- 2011년 1~5월 수도권 주택매매가격은 0.8%의 정체를 보였으나 지방광역시의 전인으로 전국적 상승세(3.8%)를 실현함.
- 수도권 지역은 단독주택을 중심으로 상승세를 보이고 있음.
- 지방은 최근 주택공급이 부족했던 부산, 광주, 대전 등을 중심으로 급등세를 보였으며, 금융위기 이후 지속적인 상승세를 유지함.
- 유형별로는 그 동안 높은 상승세를 보였던 아파트가 서울에서는 가장 낮은 상승률을 기록함(2011년 5월까지 누적 : 단독 > 연립 > 아파트).
- 2010년에 이어 2011년에도 중소형 평형에서 상승세가 높게 나타나고 있으며, 수도권은 소형에서 가장 높은 상승률을 보인 반면, 지방은 중형에서 가장 높은 상승률을 보임.

<표 8> 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전 국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전 체 (1~5월)	2009년	-0.8	-0.6	-1.5	-1.5	0.3	-2.1	-0.7	0.2	-1.0
	2010년	0.9	0.2	-0.3	-0.4	4.4	0.4	0.5	3.3	1.6
	2011년	3.8	0.7	0.0	1.1	9.7	4.2	9.4	7.1	5.3
단 독 (1~5월)	2009년	-0.3	0.2	0.2	-0.2	-0.1	-1.0	-0.7	-0.4	-1.2
	2010년	0.5	0.6	0.7	0.8	0.8	0.0	-0.5	1.3	0.9
	2011년	1.1	1.1	0.1	0.3	2.2	0.4	0.3	1.2	2.1
연 립 (1~5월)	2009년	-0.7	-1.0	-1.8	-0.4	0.2	-0.5	-0.6	1.4	-0.5
	2010년	0.7	0.6	-0.1	0.4	2.4	0.0	0.1	3.1	0.7
	2011년	1.6	0.8	0.2	1.1	5.0	2.6	1.3	4.6	4.2
아파트 (1~5월)	2009년	-1.0	-0.8	-1.7	-2.1	0.6	-2.8	-0.7	0.1	-1.0
	2010년	1.1	-0.2	-0.6	-1.0	6.4	0.6	0.9	4.0	2.1
	2011년	5.4	0.5	-0.2	1.4	13.6	6.2	12.7	9.2	6.6

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

전세 6.4% 상승, 전국적 상승세

- 주택전세가격은 주택가격 상승에 대한 기대심리 감소, 보금자리주택 대기 등으로 주택 구매 실수요자들의 주택구매 연기와 입주물량 부족 등으로 2009년 2월 이후 현재까지

지속적인 가격상승세를 보임.

- 최근 10년 동안 연평균 31.4만호 수준을 보이던 입주물량이 2009년 28.3만호, 2010년 29.7만호 수준으로 최근 10년 평균을 하회하여 전세가격 상승을 견인함.
- 전국적으로 중소형의 강세가 매매시장과 마찬가지로 이어지고 있으며, 지방과 수도권 모두 중형에서 가장 높은 상승률을 보이고 있음.
- 지난해부터 2009년 2월부터 이어지던 전세가격 상승세로 인하여 전세가격은 매월 최고점을 갱신하고 있으며, 금융위기 이전 최고점 대비 116% 수준을 상회함.

<표 9> 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

(단위: %)

구분	전국	수도권			5개 광역시					
		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	
전체 (1~5월)	2009년	-0.7	-0.3	-1.3	-1.5	1.0	-3.3	-0.8	0.4	-1.3
	2010년	2.7	2.7	1.8	2.2	5.0	1.5	0.1	7.9	2.6
	2011년	6.4	5.2	2.4	7.5	8.7	5.6	9.7	7.0	6.2
단독 (1~5월)	2009년	-0.5	-0.3	-0.5	-0.6	0.5	-1.7	-1.5	0.0	-1.7
	2010년	1.1	1.3	1.0	1.2	2.0	0.4	-2.0	2.2	0.9
	2011년	2.3	3.5	1.4	2.2	3.2	0.9	0.4	1.8	1.7
연립 (1~5월)	2009년	-0.8	-1.4	-0.6	-1.3	1.5	-0.6	-2.4	0.8	-0.3
	2010년	2.3	2.8	1.7	2.0	2.8	0.3	-0.1	6.0	1.0
	2011년	4.2	4.4	2.8	4.2	5.1	4.0	1.5	5.4	3.9
아파트 (1~5월)	2009년	-0.7	0.2	-1.8	-1.7	1.2	-4.4	-0.4	0.5	-1.3
	2010년	3.3	3.1	2.1	2.4	6.8	2.2	0.8	10.0	3.5
	2011년	8.4	6.2	2.3	9.4	11.6	8.0	13.0	8.6	8.1

주: 누적증감률임.

자료: 국민은행

<표 10> 규모별 주택매매가격 및 전세가격 변동률(2011. 1~5월)

(단위: %)

구분	매매가격			전세가격		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전국	4.2	4.2	1.7	6.4	7.2	5.2
수도권	1.0	0.8	0.2	5.6	6.6	5.2
지방	6.8	7.2	2.9	6.7	7.2	4.2

주: 전용면적 기준으로 소형은 62.8㎡ 미만, 중형 62.8㎡ 이상~95.9㎡ 미만, 대형 95.9㎡ 이상임.

자료: 국민은행

<표 11> 전국 아파트 규모별 매매 및 전세가격 회복수준(5월 현재)

(단위: %)

구분	매매가격				전세가격			
	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
금융위기직전	100.3	106.4	101.6	95.6	122.4	125.3	124.8	116.9
전고점대비	99.8	104.0	101.2	98.0	122.4	125.3	124.8	116.5

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

자료: 부동산114(주)

수도권시장 침체 속, 경기 남부 비교적 강세

— 수도권은 전반적인 침체 속에서 경기 남부는 비교적 매매가격과 전세가격이 동반하여 상승함.

- 경기 남부지역은 금융위기 이후 하락폭이 컸던 지역으로 1~5월 동안 경기 오산시(2.46%), 평택시(2.43%), 화성시(1.68%), 수원시(1.36%)에서 1% 이상 상승함.
- 전세가격도 비교적 높게 상승하여 평택을 제외하고는 1~5월 동안 10% 이상 상승함.

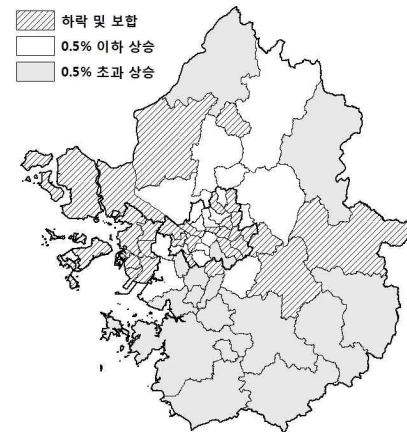
— 반면, 1~5월 동안 가장 침체를 보인 지역은 인천과 보금자리의 5차지구의 영향을 받은 경기 과천시와 서울 강동구임.

- 인천 중구(-2.74%)에서 가장 큰 낙폭을 보였고 연수구(-1.23%), 남동구(-0.75%), 남구(-0.60%), 부평구(-0.44%), 서구(-0.40%), 동구(-0.36%) 등 모든 지역에서 하락함.
- 경기 과천시(-1.25%)와 서울 강동구(-0.91%), 양천구(-0.59%)도 비교적 하락폭이 컸음.

— 전세가격은 수도권 전역에서 상승세를 보임. 특히, 서울 인근의 수도권 지역이 서울보다 더 높은 상승세를 나타냄.

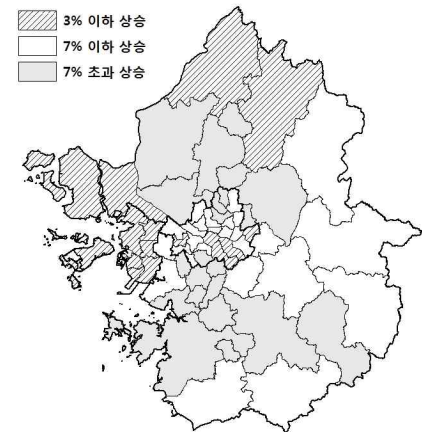
- 경기 남부는 10% 이상 상승한 지역도 다수 존재하며 서울 인근의 교통여건이 비교적 양호한 경기 지역은 대부분 7% 이상 상승함.

<그림 3> 2011년 1~5월 수도권 아파트 매매가격 변동률



자료: 부동산114(주)

<그림 4> 2011년 1~5월 수도권 아파트 전세가격 변동률



자료: 부동산114(주)

수도권 월세 1.7% 상승, 경기와 오피스텔 상승률 높아

— 2011년 1~5월까지 수도권 월세가격은 1.7% 상승하여 전세가격에 비해 낮은 상승률을 기록함.

· 서울 1.3%, 경기 2.7% 상승하였고 인천은 1.2% 하락함.

※ 국토해양부에서는 조사통계 형태로 보증부 월세를 완전월세로 환산 적용하여 라스파이레스산식을 적용하여 2010년 6월부터의 월세지수를 공표하고 있음.

· 비교적 시계열이 긴 미래에셋부동산연구소 월세지수에서도 전세에 비해 월세의 가격 상승폭이 적은 것으로 나타남.

※ 미래에셋부동산연구소의 월세지수는 보증부 월세를 순수연세로 환산하여, 반복매매모형을 이용한 지수임.

— 수도권의 주택유형별 월세가격은 단독 1.8%, 아파트 1.3%, 연립·다세대 1.5%, 오피스텔 2.3% 상승하여 오피스텔과 단독의 월세가격 상승률이 높게 나타남.

· 서울의 한강이남(11개구) 아파트가 3.2% 상승하여 가장 높은 상승률을 보였고 다음으로 한강이북(14개구) 오피스텔 3.0%, 경기 단독 2.9% 상승함.

· 한강이남(11개구)은 아파트, 한강이북(14개구)은 오피스텔, 경기는 단독의 상승폭이 높아 지역에 따라 월세가격 상승폭이 주택유형별로 다르게 나타남.

— 아파트는 방3개 규모의 월세 상승률이 높았으나, 다른 유형은 방수가 적을수록 상승폭이 높게 나타남.

· 아파트는 중형아파트 가격 상승에 따른 월세 전환의 요인에 의해 규모별 특징이 다르게 나타난 것으로 판단됨.

<표 12> 수도권 월세가격 변동률(2011. 1~5월)

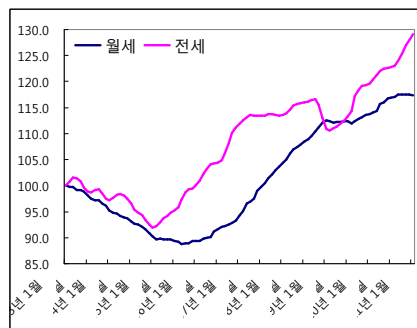
(단위: %)

구분	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	1.7	1.8	1.3	1.5	2.3
서울	1.3	1.1	1.4	2.4	2.7
경기	2.7	2.9	2.8	1.8	2.5
인천	-1.2	0.3	-4.6	-2.4	0.2

자료 : 국토해양부

<그림 5> 월세와 전세가격 지수 추이

(2003.1월 = 100.0)



자료 : 미래에셋부동산연구소, 부동산114(주), 국민은행

(2) 수요 및 거래

가. 수요

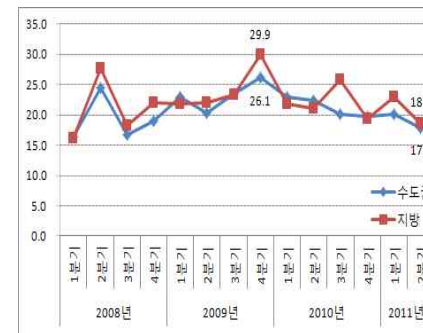
신규주택 매입의사는 ↑, 재고주택은 ↓, 매각의사는 ↑

— 상반기 주택수요는 재고주택 및 분양주택의 추가적인 가격하락에 대한 우려와 향후 가격상승에 대한 불확실성으로 인하여 주택구입의사가 낮은 수준을 보이고 있음.

· 신규 분양주택에 대한 매입의사는 2분기 연속으로 상승하였으나, 수도권은 급락에서 소폭 상승한 반면, 지방은 지속적으로 증가함.

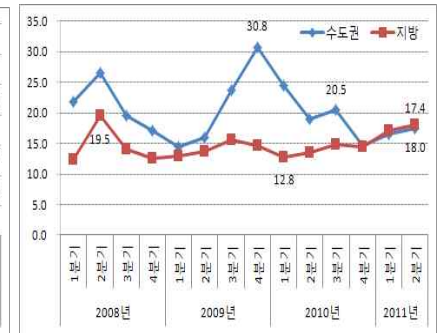
· 재고주택은 수도권과 지방 모두 구입의사가 하락세를 보이고 있음.

<그림 6> 향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

<그림 7> 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사 (단위 : %)



— 주택담보대출 증가세가 유지되며 증가액은 둔화되고 있으나, 여전히 가계대출의 60% 이상을 차지하고 있음. 주택담보대출 금리는 인플레이션 우려에 따른 기준금리 인상으로 상승세를 보임.

· 주택담보대출 증가액은 7.2조원으로 전분기 대비로는 감소하였으나, 전년 동기 대비로는 큰 폭으로 증가함.

· 주택담보대출금리는 코픽스 연동대출 판매로 지난해 감소하였으나, 2011년 들어 2회 (1.13 0.25%p, 3.10 0.25%p)에 걸친 기준금리 인상으로 연발보다 0.16%p가 인상됨.

· 2010년 지속적으로 증가하였던 주택담보대출 연체율이 최근 들어 소폭 감소함.

<표 13> 주택금융 관련 주요 지표 추이(예금은행 기준)

(단위 : 조원, %)

구분	2008년	2009년				2010년				2011년
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	
가계대출	388.6 <24.9>	517.3 <1.4>	528.5 <11.1>	538.7 <10.2>	550.7 <12.1>	554.2 <3.5>	568.1 <13.9>	578.3 <10.2>	595.9 <17.6>	602.3 <6.4>
주택대출	254.7 <8.9> (65.7)	316.5 <5.4> (61.2)	324.5 <8.0> (61.4)	331.3 <6.8> (61.5)	338.5 <7.2> (61.5)	341.9 <3.4> (61.7)	349.1 <7.2> (61.4)	353.6 <4.6> (61.1)	362.8 <9.2> (60.9)	369.2 <6.4> (61.3)
주택담보대출	239.7 <18.1> (61.1)	303.0 <7.3> (58.6)	312.1 <9.1> (59.1)	320.2 <8.1> (59.4)	328.8 <8.6> (59.7)	333.4 <4.6> (60.2)	341.6 <8.1> (60.1)	347.0 <5.5> (60.0)	357.6 <10.6> (60.0)	364.9 <7.2> (60.6)
주택담보대출금리	7.27	5.48	5.27	5.5	5.89	5.7	4.82	4.77	4.69	4.85
주택담보대출 연체율	0.47	0.56	0.43	0.41	0.33	0.36	0.44	0.58	0.52	0.51

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

2. 20114 주택담보대출금리 4.88%, 연체율 0.51%임.

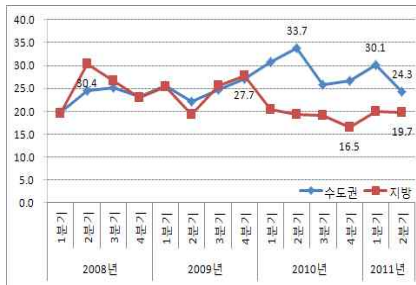
자료 : 한국은행, 금융감독원

— 지속적인 물가상승으로 인한 추가적인 금리인상 가능성이 높음에 따라 주택매도의사 비율이 지속적으로 증가함.

- 수도권은 매매가격 하락으로 인한 매도 철회로 주택매도의사가 감소한 것으로 분석되어짐.
- 지방은 금리인상 우려 등으로 매각의사가 증가 추이를 보임.
- 한편 주택보유수별 매도이유를 보면 1채 보유자와 3채 이상 보유자는 다른 주택으로 이전을 2채 보유자는 추가상승 기대부족과 금리부담을 이유로 매도하고자 함.

<그림 8> 향후 6개월내 주택매도 의사

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

<표 14> 주택보유수별 매도이유(수도권)

(단위 : %)

구분	1채	2채	3채이상
세금부담	7.3	7.1	0.0
추가상승 기대부족	19.5	28.6	21.4
금리부담	9.8	16.7	13.0
다른 주택으로 이전	47.6	14.3	35.1
다주택 보유부담	4.9	16.7	9.2
경제적 어려움	4.9	9.5	7.6
기타	6.1	7.1	6.9

나. 거래

1~4월 주택거래 전년 동기비 19.3% 증가, 최근 들어 감소세

— 주거용 건축물 거래량은 2010년 하반기 이후 거래량이 증가하였으나, 최근 들어 거래량이 둔화 추이를 보임.

- 수도권은 아파트, 지방광역시시는 다가구주택 거래량이 큰 폭으로 증가함.

— 아파트 실거래가 거래량도 3.22대책의 영향 등으로 최근 들어 하락세를 보임.

- 지방은 거래량이 2010년 들어 지속적으로 증가하고 있으나, 수도권은 4월 거래량이 최근 5년 월평균 거래량을 하회할 뿐만 아니라 전월 대비로도 20.3%(4,559호) 감소함.
- 특히, 수도권은 전월 대비 20% 내외로 감소하였고, 5개 신도시 지역은 전월 대비 28.7% 감소함.

<표 15> 주요지역 주거용 건축물 거래량 현황

(단위 : 필지, %)

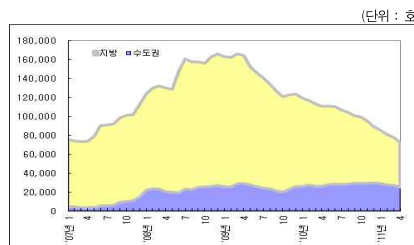
구분	연간	2010년				2011년			
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	(1~4월)	전년동기비
전국	주거용	1,057,232	259,110	253,852	219,419	324,851	306,930	112,863	419,793
	아파트	820,116	203,475	189,846	170,219	256,576	246,488	84,248	330,736
	다가구	11,441	2,867	3,161	2,518	2,895	2,541	2,330	4,871
	다세대	112,808	26,799	31,245	22,616	32,148	29,053	13,914	42,967
	연립	28,438	7,102	6,976	5,475	8,885	7,367	3,340	10,707
	단독	84,429	18,867	22,624	18,591	24,347	21,481	9,031	30,512
수도권	주거용	420,135	105,170	99,765	84,557	130,643	133,555	45,790	179,345
	아파트	297,264	74,204	66,002	60,927	96,131	103,403	31,231	134,634
	다가구	5,813	1,608	1,680	1,238	1,287	1,048	913	1,961
	다세대	81,930	20,197	22,924	15,854	22,955	19,913	9,844	29,757
	연립	13,988	3,880	3,442	2,308	4,358	3,602	1,681	5,283
	단독	21,140	5,281	5,717	4,230	5,912	5,589	2,121	7,710
5개광역시	주거용	278,460	68,315	67,995	58,861	83,289	77,060	30,160	107,220
	아파트	231,622	58,540	55,087	48,894	69,101	64,014	23,677	87,691
	다가구	2,656	559	731	578	788	736	720	1,456
	다세대	18,385	3,734	5,221	3,809	5,621	5,808	2,771	8,579
	연립	4,484	964	1,294	928	1,298	1,214	602	1,816
	단독	21,313	4,518	5,662	4,652	6,481	5,288	2,390	7,678
기타	주거용	358,637	85,625	86,092	76,001	110,919	96,315	36,913	133,228
	아파트	291,230	70,731	68,757	60,398	91,344	79,071	29,340	108,411
	다가구	2,972	700	750	702	820	757	697	1,454
	다세대	12,493	2,868	3,100	2,953	3,572	3,332	1,299	4,631
지방	연립	9,966	2,258	2,240	2,239	3,229	2,551	1,057	3,608
	단독	41,976	9,068	11,245	9,709	11,954	10,604	4,520	15,124

자료 : 온나라포털, 토지거래 중 건축물유형별 통계

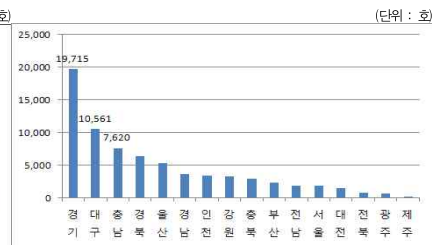
미분양 주택수 7만 2,232호 감소, 지방 중심 감소세

- 미분양주택은 최근 11개월 연속 감소세를 보이면서 7만 2,232호로 감소함.
 - 최근 건설업체들의 적극적인 마케팅 전략과 분양가 인하 등으로 미분양물량은 감소하여 3년 10개월 만에 8만호 미만을 기록함.
 - 65.4%가 수요기반이 취약한 비수도권 지역, 64.5%가 85㎡ 초과 중대형 주택임.
- 준공 후 미분양 주택이 지속적으로 감소함에도 불구하고 전체 미분양의 55.4%에 해당하며, 수도권과 지방 모두 비중이 지속적으로 증가하여 36.2%, 지방 65.5%에 이룸.
 - 전체 준공 후 미분양(총 4만 5호)의 65.5%인 3만 944호가 지방에 집중되어 있음.
 - 전체 미분양은 2010년 말 대비 18.6% 감소하였으나, 준공후 미분양은 6.2% 감소에 그침.
- 4월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기도(1만 9,715호)지역임.
 - 다음으로 대구(1만 561호), 충남(7,620호), 경북(6,397호), 울산(5,354호), 경남(3,668호) 순임. 최근 부산에서 분양 호조로 인하여 미분양 재고가 상당히 감소함.

<그림 9> 미분양 주택수 추이



<그림 10> 지역별 미분양 주택수(2010년 4월말 현재)



<표 16> 권역별 규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)								
연도	합계	준공후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
수도권								
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	29,412	8,729(29.7)	1,823	221	7,186	1,234	20,403	7,274
2011년 4월	25,008	9,061(36.2)	851	201	6,455	1,282	17,702	7,758
비수도권								
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	59,294	33,926(57.2)	2,880	2,081	22,727	11,339	33,687	20,506
2011년 4월	47,224	30,944(65.5)	1,974	1,609	16,335	8,574	28,915	20,761

자료 : 국토해양부

전·월세 거래 계절적 요인으로 둔화 중 · 월세전환은 아파트에서

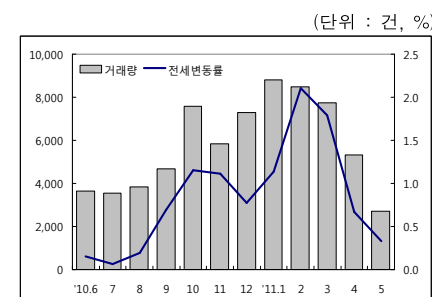
- 서울 주택 전세가격이 비교적 큰 폭으로 상승하였던 2011년 1~3월은 전세거래량도 비교적 많았던 것으로 나타남.
 - 4월 이후 계절적 비수기를 맞아 전세 거래량 감소와 전세가격 상승폭이 둔화되고 있는 것으로 나타남.
 - 최근 8개월(2010년 6월~2011년 5월) 동안의 전세가격과 거래량 사이에도 일정한 상관관계가 있는 것으로 판단되나, 장기시계열이 확보된 이후에야 명확한 트렌드는 확인 할 수 있을 것으로 기대됨.
 - ※ 국토해양부에서도 전월세 실거래자료를 2011년 2월 25일자로 개별 물건의 전월세 정보는 발표되고 있으나 전세와 월세의 전체 비중 등 통계적 정보는 부족하여 서울시를 대상으로 함.
- 전세거래가 증가하면 월세거래도 증가하는 경향을 보여, 시장에서 전세와 월세간 이동이 일정부분 발생하고 있는 것으로 판단됨.
 - 전세와 월세 모두 1~3월 사이에 거래량이 증가하고 4월 이후에는 거래량이 감소하는 동일한 경향을 보이고 있음.

- 월세비중은 아파트 8.2%, 다세대/연립 36.0%, 단독/다가구 73.8% 수준으로 나타나고 있으며, 아파트는 지속적으로 월세비중이 증가하는 패턴을 보이고 있음.

- 아파트는 가격과 거래량이 증가한 2월과 3월에는 월세비중이 8.9%까지 상승함. 다세대/연립, 단독/다가구는 거래량이 감소한 3~4월에는 월세비중이 감소함.
- 최근의 계약형태 변화는 아파트 시장을 중심으로 발생하고 있는 것으로 판단됨.

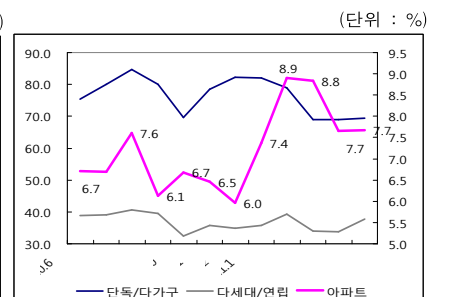
※ 확정일자를 받지 않은 순수월세와 보증금이 적은 일부 보증부 월세는 집계되지 않을 수 있음에 따라, 실제 월세 비중은 더 높을 것으로 추정되고 있음.

<그림 11> 서울 아파트 전세 실거래자료 공개건수



주 : 계약일 기준, 2010년 6월 이후 자료가 비교적 정확한 것으로 파악되고 있어 그 이후 자료만을 대상으로 함.
자료 : 서울특별시 서울부동산정보광장, 국민은행

<그림 12> 서울 주택유형별 월세비중



주 : 계약일 기준, 2010년 6월 이후 자료가 비교적 정확한 것으로 파악되고 있어 그 이후 자료만을 대상으로 함.
자료 : 서울특별시 서울부동산정보광장

(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

주택 인·허가, 기타광역시 권인으로 전년동기비 58.1% 증가

- 2011년 1~4월까지 주택건설 인·허가 실적은 11만 1,685호로 전년 동기 대비 58.1% 증가해 4개월 연속 증가세가 지속되고 있으며 1~3월 간에 비해 증가폭도 확대됨.
 - 공공 부문은 3,551호로 전년 동기비 15.7%, 민간 부문은 10만 8,134호로 60.1% 증가함.
 - 민간 부문의 4월 인·허가 실적은 4만 336호로 2011년 들어 가장 많은 물량을 기록
- 기타광역시의 주택건설 인·허가 물량은 전년 동기비 355.3%의 폭발적 증가세 시현하였고 수도권과 기타지방도 각각 36.0%, 41.6%, 증가하여 전국적 호조세
 - 기타 광역시는 민간 367.8%, 공공 167.9% 증가하며 전 부문에 걸쳐 증가세를 구현 중
 - 부산(553.0%)의 급격한 증가세와 함께 대전(344.2%), 울산(343.0%), 대구(146.6%), 광주(131.4%) 전 지역에서 세 자릿수 이상 증가함.
 - 수도권은 공공(7.4%)의 감소에도 불구하고 민간은 비교적 호조세(37.3%)를 보임.
 - 기타지방도 공공(6.9%)보다는 민간(44.0%)의 증가폭이 큰 것으로 나타남.
- 아파트 인·허가 실적은 6만 1,752호로 전년 동기비 67.6% 증가하였고 아파트의 주택도 4만 9,933호로 47.8% 증가함.
 - 아파트 실적은 기타광역시가 전년 동기비 151.8%, 기타지방 48.6%, 수도권 30.9% 증가함. 수도권 실적은 기타광역시와 기타지방에 비해 저조한 것으로 나타남.
 - 수도권 내부적으로 보면 서울(233.5%) 아파트는 증가하였으나 경기(-19.4%)에서 감소함. 특히, 서울의 재개발·재건축을 중심으로 물량 증가세를 시현함.
 - 아파트의 주택은 인천, 대전을 제외한 모든 시도에서 두 자릿수 이상 증가함.

<표 17> 부문별 주택 인·허가 실적(2011년 1~4월)

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2011년 (1~4월)	111,685	58,130	20,449	33,106	3,551	1,183	750	1,618	108,134	56,947	19,699	31,488
2010년 (1~4월)	70,625	42,751	4,491	23,383	3,070	1,277	280	1,513	67,555	41,474	4,211	21,870
전년동기비 증감률	58.1	36.0	355.3	41.6	15.7	-7.4	167.9	6.9	60.1	37.3	367.8	44.0

자료 : 국토해양부

나. 신규 아파트 분양실적

지방의 회복세에도 분양물량 전년 대비 0.2% 증가

- 2011년 상반기 분양물량은 9만 7,053호 수준으로 예상되고 있으며 전년 동기 대비 0.2% 증가한 수준임.
 - ※ 6월 분양예정물량이 3만호 수준에 달해 모두 분양실적으로 시장에 나오기 어려운 점을 고려할 때, 실제 실적은 감소세로 판단됨.
 - 물량의 절대 다수를 차지하는 수도권은 전년 동기 대비 13.9% 감소함. 6월 예정물량이 2만호 수준을 차지하고 있어 실제 분양실적은 이보다 더 저조할 것으로 예상됨.
 - 반면, 5개 광역시는 67.5% 증가하여 부산을 중심으로 비교적 큰 폭의 증가세를 보임. 기타지방은 전년 상반기 실적 호조에 의한 영향으로 4.8% 감소함.
- 5개 광역시의 폭발적 증가세에도 불구하고 전국물량은 소폭 증가에 그친 것으로 나타나 수도권의 회복 없이 분양시장의 전반적 회복 시현이 어렵다는 것을 보여줌.

<표 18> 주요 지역별 분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2010년						2011년		
	상반기	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	1/4	2/4 [※]
전국	96,875	37,461	59,414	33,339	45,072	175,286	97,053	27,176	97,053
증감률	40.2	78.0	23.6	-39.7	-56.3	-23.0	0.2	-27.5	63.4
수도권	59,196	26,660	32,536	19,571	21,325	100,092	50,964	12,362	50,964
증감률	26.9	76.6	3.1	-28.5	-73.3	-35.0	-13.9	-53.6	56.6
5개 광역시	14,125	2,455	11,670	4,879	11,850	30,854	23,665	6,421	23,665
증감률	58.1	-38.5	135.9	-72.2	20.9	-15.0	67.5	161.5	102.8
기타 지방	23,554	8,346	15,208	8,889	11,897	44,340	22,424	8,393	22,424
증감률	74.24	325.6	31.6	-13.8	-11.3	19.0	-4.8	0.6	47.4

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 부동산114(주)

- 2011년 상반기 동안 중소형(85㎡ 이하) 주택에 집중하여 분양이 이루어짐.
 - 2005년 이후 국민주택규모인 중소형(85㎡ 이하) 주택의 비중은 60~70% 수준이었음.
 - ※ 2005년 73.7%, 2006년 66.1%, 2007년 63.3%, 2008년 72.4%, 2009년 72.8%임.
 - 2010년부터 81.3% 수준까지 확대되어 2011년 상반기도 유지됨. 2011년 상반기 분양 물량 중 국민주택(85㎡ 이하)의 비중은 81.8%에 달함.

다. 아파트 입주물량

입주물량 수도권 예년 수준, 지방은 예년 수준 못 미쳐

- 2011년 상반기 입주 9만 6,453호 수준으로 전년 동기 대비 33.9% 감소한 수준임.
 - 모든 지역에서 감소하고 있으며 특히 수도권의 경우 전년 동기 대비 39.8% 감소하여 가장 감소폭이 큰 것으로 나타남.
 - 5개 광역시도 전년 동기 대비 34.5% 감소하였고 기타지방도 19.2% 감소함.
- 2011년 들어 1/4분기보다 2/4분기 감소폭이 확대되는 양상을 보이고 있어 입주물량 감소의 영향이 상반기보다 하반기에 크게 나타날 가능성이 큼.
 - 수도권과 기타지방은 1/4분기보다는 2/4분기 입주물량 감소폭이 확대되고 있음.
 - 수도권 1/4분기 -37.4% → 2/4분기 -41.6%, 기타지방 1/4분기 26.2% → 2/4분기 -45.4%

<표 19> 주요 지역별 분기별 아파트 입주 물량(예정 포함)

구분	2010년						2011년		
	상반기	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	1/4	2/4 [※]
전국	145,813	65,703	80,110	73,605	77,737	297,155	96,453	46,052	50,401
증감률	20.6	14.8	25.8	7.1	-16.7	5.0	-33.9	-29.9	-37.1
수도권	83,346	36,621	46,725	43,726	41,993	169,065	50,213	22,942	27,271
증감률	53.7	37.1	69.7	-3.1	-26.1	8.3	-39.8	-37.4	-41.6
5개 광역시	27,629	16,335	11,294	12,469	16,585	56,683	18,085	7,025	11,060
증감률	-0.9	34.3	-28.1	79.2	81.1	28.9	-34.5	-57.0	-2.1
기타 지방	34,838	12,747	22,091	17,410	19,159	71,407	28,155	16,085	12,070
증감률	-10.2	-30.5	8.0	4.6	-29.9	-13.7	-19.2	26.2	-45.4

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 부동산114(주)

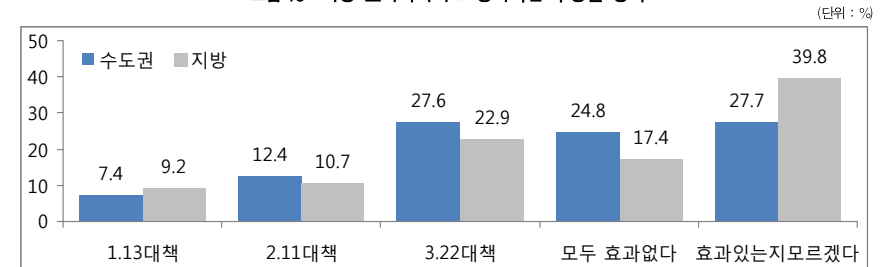
- 입주물량 감소의 영향은 중형(60~85㎡ 이하) 주택이 가장 크게 받을 것으로 예상됨.
 - 2011년 상반기까지 입주물량은 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 6.5%, 중형(60~85㎡ 이하) 42.8%, 대형(85㎡ 초과) 48.0% 감소함.
 - 대형의 2011년 입주물량 감소폭이 가장 크나 2010년 입주물량이 최초로 10만호를 처음으로 넘어서 기저효과가 존재함.
 - 중형의 경우 2003~2008년까지는 연간 15만호를 상회하던 입주물량이 2009년과 2010년 11만호 수준으로 급락함. 2011년 상반기에도 2010년 동기 대비 42.8% 물량이 감소하여 절대적 물량 감소분이 적지 않음.

3. 정책동향

4차례 대책에도 수도권 매매는 정체, 전세는 상승

- 2011년 상반기 부동산 관련 정책동향은 주택경기 침체와 이에 따른 전월세시장 급등으로 4차례에 걸친 종합대책과 후속조치로 이루어짐.
 - 종합대책은 거래활성화와 공급부문에 집중되어 '거래세 완화', '미분양 지원', '주택 공급 확대', '전·월세 지원'으로 요약할 수 있음.
- 1·13대책은 소형·임대주택 공급과 전세자금 지원 등을 주요 골자로 하고 있으나, 지속적으로 전세가격은 상승세를 보이고 있음.
 - 전세시장의 실질적 공급효과를 나타낼 수 있는 소형·임대주택 공급은 약 4천호(관교순환용 주택과 공공보유 준공후 미분양주택)에 불과
- 2·11대책은 전세자금지원 확대와 리츠 등의 미양주택을 통한 임대주택 공급유도 등을 골자로 하고 있음.
 - 공급대책은 단기적으로 효과를 발휘하기 어렵고 전세시장의 유동성 공급 효과에 대해서는 부작용 논란도 존재함.
- 3·22대책은 DTI규제 환원에 따른 거래위축 우려로 취득세 완화를 골자로 발표함.
 - DTI규제 환원으로 인하여 주택구매가 이전보다 어려워짐에 따라 취득세를 완화시키는 보완책을 발표하였으나, 이는 오히려 주택구매를 이연시키는 효과를 일으킴.
- 5·1대책은 주택경기 침체로 인한 건설업체들의 고사위기로 건설경기 및 주택경기 활성화를 도모하기 위해 발표함.
 - 건설사 PF에 대한 구조조정과 유동성 지원, 배드뱅크 설립 등을 주요 내용으로 함.
 - 또한, 거래 활성화를 위해 실거주 요건을 완화하였으나, 최근의 주택시장 상황에서의 실효성 논란과 단기적 매도물량 증가의 부작용 발생 가능성.

<그림 13> 가장 효과적이라고 생각되는 부동산 정책



자료 : 부동산114(주)

— 부동산114(주) 주택거래소비자인식조사 2011년 2/4분기 결과에 따르면 응답자 과반수가 올해 들어 연이어 발표한 부동산 대책에 대해 ‘효과 없다’ 또는 ‘효과 있는지 모르겠다’라고 응답함.

<표 20> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용	적용일
전월세시장 안정방안 마련('11.1.13)	① 공공부문 금년중 소형·임대주택 약 13만호 공급(임주)할 계획 - 소형 공공분양과 임대주택 9.7만호 금년중 입주조치, 공기단축 등을 통해 입주시기도 조기화 - 판교 순환용 주택 1,300호 즉시 공급 - 다가구 매입·전세임대주택 입주자 선정절차 최대한 단축하여 2.6만호(기매입분 6천호 포함) 공급 계획 - LH 등 공공이 보유한 준공후 미분양물량('10.12월 기준 2,554호)도 전월세 주택으로 활용할 예정 ② 소형·임대주택 공급을 원활히 할 수 있도록 특별자금을 지원하고 관련 규제도 완화하기로 함. - 소형주택 건설이 촉진될 수 있도록 주택기금에서 저리(2%)의 건설자금을 금년말까지 특별 지원하고, 도시형 생활주택 세대수 제한 완화 등 규제완화 조속히 추진할 예정 - 임대주택 세제지원 요건도 개선(상반기중 개선안 마련)하여 민간 임대사업을 활성화할 계획 ③ 주택기금에서 전세자금 지원 확대 - 전세자금 대출조건중 6개월이상 무주택 조건 폐지, 금년 총 대출규모도 수요일 보아가며 현행 5.7조원에서 6.8조원까지 확대할 방침 ④ 재개발·재건축 사업 사업추진시기 조정 - 시·도지사가 1년 범위안에서 사업시행인가 또는 관리처분인가 시기를 조정할 수 있도록 하는 「도시 및 주거환경정비법」 개정안 국회 계류 중 - 재개발·재건축 세입자를 위한 순환용 주택도 확대 공급할 예정 ⑤ 전월세 정보 제공할 계획 - 2월부터 계약 희망지역 실제 계약액을 인터넷을 통해 직접 확인할 수 있도록 하고, 지역별 입주 예정물량 정보도 1월말부터 매월 공개 ⑥ 주택이 충분히 공급될 수 있도록 다양한 방안 병행 추진할 계획 - 민간에서 원활하게 주택을 공급할 수 있도록 분양가 상한제 폐지 등 주택 건설·공급규제 대폭 완화하고, 민간 건설임대주택 공급도 확대될 수 있도록 공공택지에서 5년 임대주택용지 공급 재개 등 관련 제도 적극 개선	
『부동산투자회사법』 일부개정안 입법예고('11.1.27)	① 현재 일반 리츠 총자산의 30% 이내, 개발전문 리츠 총자산의 100%로 제한되어 있는 개발사업 투자 비율을 투자자가 스스로 결정하도록 함. ② 자기자본의 50% 이내인 현물출자 제한을 투자자가 자유롭게 현물출자 비율을 결정할 수 있도록 함. - 다만 초기 현금유동성 확보를 위해 리츠 최저자본금(자기관리 리츠 70억 원/위탁관리·CR 리츠 50억원)은 현금으로 확보하도록 함. ③ 연금 등 기관투자자들의 리츠 참여 활성화를 위해 현행 총 발행주식 30% 이내인 1인당 주식소유한도를 70%로 확대 - 일반국민 등 소액부동산 투자기회를 제공하기 위해 리츠의 주식공모의무는 현재와 같이 총 발행주식의 30% 이상으로 유지 ④ 부동산개발사업법인에 대해 자기자본 50% 이내 범위에서 제한적 자금 대여 허용 ⑤ 리츠의 투자실적이 나타난 뒤 공모를 실시할 수 있도록 함 - 리츠 공모의무기한을 영업인가 후 6개월에서 영업인가 후 1년 6개월로 연장하는 등 리츠 운용요건 완화 ⑥ 부담투자권유 금지 등 투자자의 피해를 방지하기 위한 영업행위 규칙신설 - (신설된 영업행위 규칙) 선관주의 의무, 이해상충 방지 의무, 투자광고 규정, 부담투자권유 금지, 손실보전 금지 등	

<표 21> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일																																																											
전월세시장 안정방안 마련('11.2.11)	<ul style="list-style-type: none">국민주택기금 등을 통한 전세자금 지원 확대서민·근로자 전세자금은 호당 지원한도를 확대(6→8천만원)하고, 금리도 인하(연 4.5→4.0%)저소득가구 전세자금은 지원대상 주택 확대(수도권 과밀억제권역내 전세보증금 8천만원→1억원 이하)주택금융신용보증기금 전세자금 대출보증 규모 증가('10년 5.8조 → '11년 7조원), 필요시 추가 확대 예정민간에서 임대주택이 충분히 공급될 수 있도록 세제와 자금지원도 확대매입 임대사업자에 대한 세제지원(양도세 종과완화, 종부세 비과세 등) 요건 대폭 완화 <p style="text-align: center;">< 매입임대주택 세제지원 대상 ></p> <table><thead><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">호 수</th><th colspan="2">기 간</th><th colspan="2">면 적</th><th colspan="2">취득가액</th><th colspan="2">지 역</th></tr><tr><th>현행</th><th>개선</th><th>현행</th><th>개선</th><th>현행</th><th>개선</th><th>현행</th><th>개선</th><th>현행</th><th>개선</th></tr></thead><tbody><tr><td>서울</td><td>5호</td><td rowspan="2">3호</td><td>10년</td><td rowspan="2">5년</td><td>85㎡ 이하</td><td>149㎡ 이하</td><td>3억원 이하</td><td>6억원 이하</td><td>(양도세) 동일 시·군</td><td rowspan="2">수도권내</td></tr><tr><td>경기 인천</td><td>3호</td><td>7년</td><td>85㎡ 이하</td><td>149㎡ 이하</td><td>6억원 이하</td><td>(종부세) 동일 시·도</td></tr><tr><td>지방</td><td>1호</td><td>좌 동</td><td>7년</td><td></td><td>149㎡ 이하</td><td>3억원 이하</td><td>좌동</td><td>지역 제한없음</td><td>좌 동</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none">공모형 리츠 등이 일정비율 이상 임대주택(기준시가 6억이하, 149㎡ 이하)에 투자시 개인투자자의 배당소득에 대해 한시적으로 과세특례 적용하고, 취득세 감면도 확대(30% → 최대 50% 감면)할 예정i) 건설사가 2년이상 임대한 준공후 미분양 주택을 취득하거나 ii) 준공후 미분양 주택을 취득하여 5년이상 임대하는 경우에 취득세를 최대 50% 감면하고, 취득후 5년간 발생한 양도소득에 대해 양도세율 50% 감면할 예정 <table><thead><tr><th>구 분</th><th>감면내용</th></tr></thead><tbody><tr><td>대상주택</td><td>개정법을 시행일 당시 준공후 미분양주택 (단, 기준시가 6억원 초과 또는 전용면적 149㎡ 초과 제외)</td></tr><tr><td>대상자</td><td>① 건설사가 2년이상 임대후 분양한 주택을 취득하는 자 ② 준공후 미분양주택을 취득하여 5년이상 임대하는 자</td></tr><tr><td>감면율</td><td>• (취득세) 취득시 최대 50% 감면 • (양도세) 취득후 5년간 발생 양도소득금액의 50% 감면</td></tr><tr><td>임대개시 시한</td><td>'11.12.31일까지 임대계약 체결</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none">현행 지방 미분양주택에 대한 양도세·취득세 감면은 당초 계획대로 '11.4.30일에 종료5년 임대주택에 대해 금년말까지 한시적으로 지원한도를 늘리고 금리도 인하하는 한편, 임대주택 거주자의 월세부담을 줄일 수 있도록 임대보증금 상한규제도 완화 (지원한도) 호당 5,500~7,500만원 → 7,000~9,000만원 이하 (지원금리) 연 3~4% → 2% 상한율 「(건설원가-기금대출금)의 80~90% → 100%」로 완화주택기금 지원을 받을 수 있는 원통형 도시형생활주택 규모를 늘릴(30→50㎡ 이하) 예정공공부문에서도 임대주택 공급 지속적으로 확충해 나갈 계획보금자리 임대주택('11년 11만호)을 최대한 조기 건설·공급수도권 재개발시 적용되는 임대주택 건설비율(현행 17%)도 지자체가 20%까지 상향할 수 있도록 하여 임대주택 공급 확대	구분	호 수		기 간		면 적		취득가액		지 역		현행	개선	현행	개선	현행	개선	현행	개선	현행	개선	서울	5호	3호	10년	5년	85㎡ 이하	149㎡ 이하	3억원 이하	6억원 이하	(양도세) 동일 시·군	수도권내	경기 인천	3호	7년	85㎡ 이하	149㎡ 이하	6억원 이하	(종부세) 동일 시·도	지방	1호	좌 동	7년		149㎡ 이하	3억원 이하	좌동	지역 제한없음	좌 동	구 분	감면내용	대상주택	개정법을 시행일 당시 준공후 미분양주택 (단, 기준시가 6억원 초과 또는 전용면적 149㎡ 초과 제외)	대상자	① 건설사가 2년이상 임대후 분양한 주택을 취득하는 자 ② 준공후 미분양주택을 취득하여 5년이상 임대하는 자	감면율	• (취득세) 취득시 최대 50% 감면 • (양도세) 취득후 5년간 발생 양도소득금액의 50% 감면	임대개시 시한	'11.12.31일까지 임대계약 체결	
	구분		호 수		기 간		면 적		취득가액		지 역																																																		
		현행	개선	현행	개선	현행	개선	현행	개선	현행	개선																																																		
	서울	5호	3호	10년	5년	85㎡ 이하	149㎡ 이하	3억원 이하	6억원 이하	(양도세) 동일 시·군	수도권내																																																		
	경기 인천	3호		7년		85㎡ 이하	149㎡ 이하	6억원 이하	(종부세) 동일 시·도																																																				
	지방	1호	좌 동	7년		149㎡ 이하	3억원 이하	좌동	지역 제한없음	좌 동																																																			
	구 분	감면내용																																																											
	대상주택	개정법을 시행일 당시 준공후 미분양주택 (단, 기준시가 6억원 초과 또는 전용면적 149㎡ 초과 제외)																																																											
	대상자	① 건설사가 2년이상 임대후 분양한 주택을 취득하는 자 ② 준공후 미분양주택을 취득하여 5년이상 임대하는 자																																																											
	감면율	• (취득세) 취득시 최대 50% 감면 • (양도세) 취득후 5년간 발생 양도소득금액의 50% 감면																																																											
임대개시 시한	'11.12.31일까지 임대계약 체결																																																												
국토계획법 시행령 일부개정안 입법예고('11.2.15)	<ul style="list-style-type: none">토지거래허가구역내 공장과 단독·다세대 주택을 구입하여 이용의무를 받고 있는 자가 시설을 실제 사용하고 있으나 임여시설이 발생할 경우 시설의 일부에 대해 임대 가능하도록 함.일정기간(공장 4년, 주택 3년) 동안 당초 허가받은 목적(공장은 사업목적, 주택은 주거목적)대로 이용할 의무																																																												

<표 22> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
친환경주택(그린홈) 건설에 따른 추가비용 인정 명확화('11.2.25)	<ul style="list-style-type: none"> 그린홈 건설에 따른 추가비용의 가산비 인정 근거를 명확화하는 내용의 「공동주택 분양가격 산정 등에 관한 규칙」 개정(안)을 마련 '11년 2월 25일(금)부터 입법예고함. 그린홈 의무기준 : 총에너지사용량의 20%(전용면적 60㎡이하인 경우 15%) 이상 절감토록 설계·시공 현행 분양가상한제 하에서 '10.10월부터 공동주택에 대한 그린홈 건설이 의무됨에 따라 추가 발생 비용을 기본형건축비 가산비용으로 명시 <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>(현행) 건축비 가산비용 항목</p> <ul style="list-style-type: none"> 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용 </div> <div style="font-size: 2em;">⇒</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p>(개정) 건축비 가산비용 항목</p> <ul style="list-style-type: none"> 그린홈(친환경주택)의 건설에 따라 추가로 소요되는 비용 그 밖에 주택건설과 관련된 법령, 조례 등의 제정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용 </div> </div>	
상업지역 내 주택과 호텔의 복합건축 허용('11.3.8)	<ul style="list-style-type: none"> 상업지역내 주택과 호텔의 복합건축 허용 숙박시설 중 상업지역에 건설되는 호텔은 공동주택과 같은 건축물에 건축할 수 있게 됨. 관광진흥법 상 사업계획승인 및 등록 대상인 관광숙박업의 유형으로, 공중위생관리법 상 신고대상인 숙박업과는 구분됨 음식, 오락 등 부대시설이 없는 경우에 한함 준주거지역내 주상복합건축물 근린생활시설 기준 완화 준주거지역에 지어지는 주상복합건축물은 주택외 시설의 비율이 1/10이상(현행 1/5이상)인 경우, 근린생활시설 및 소매시장·상점 등을 세대당 6㎡를 초과하여 자유롭게 확보할 수 있게 됨. 	
400세대 이상 주택단지 분할 분양(입주자모집) 허용 (‘11.3.10)	<ul style="list-style-type: none"> '11.3.10.(목)부터 400세대 이상 주택단지는 분할 분양 허용 분할분양 횟수는 1개 단지당 최대 3회까지 가능하고, 1회 분양세대수는 최소 300세대 이상으로 하되, 마지막 회차에는 100세대 이상이 되도록 함. 분양가격은 각 회차별로 산정하지 않고, 현행과 같이 시장·군수·구청장이 승인한 분양총액 범위에서 각 세대별 분양가를 결정하여 최초 입주자모집공고문에 전 세대별 분양가를 게시하도록 함. 사업주체는 총 분양가 범위에서 층(層), 동(棟), 향(向), 회차(回次) 등을 고려 세대별 분양가를 결정할 수 있음 사업주체가 분할 분양을 하고자 할 경우, 입주자모집 승인권자(시장·군수·구청장)에게 회차별로 입주자모집 승인을 받아야 함. 입주자모집 공고문에는 해당 회차에 분양하는 분양정보뿐만 아니라 전체 주택단지의 유형별 공급량, 해당 회차의 분양대상 주택 공급량, 다음 회차의 분양주택 수량과 분양시기에 대한 정보를 포함하도록 함. 해당 회차에서 미분양 주택이 발생시, 다음 회차에 포함하여 분양할 수 없고 현행과 같이 선착순으로 공급하도록 하였으며 입주 시기는 동일하여야 함. 	
주택거래 활성화 방안('11.3.22)	<p>1. DTI 규제 완화 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> (한시조치 종료) 당초 예정대로 DTI 금융회사 자율적용을 3월말로 종료, 4월부터는 8.29대책 이전 규제로 환원 DTI 적용비율 : 투기지역 40%, 투기지역외 서울 50%, 인천·경기 60% (보완방안) DTI 규제 환원시 서민·중산층의 실수로 주택거래에 대해서는 애로가 발생하지 않도록 보완방안 마련 <p>① 고정금리·비거치식·분할상환 대출 DTI 비율을 최대 15%p까지 확대 적용 ⇒ DTI 최고한도는 서울 65%(투기지역 55%), 인천·경기는 75%까지 확대</p> <p>② DTI 면제대상인 소액대출의 한도확대(5,000만원 → 1억) 지속 유지</p> <p>③ 3월말까지 한시 도입한 생애최초 주택구입자금 대출 지원 금년말까지 연장</p> <p>2. 주택거래 활성화를 위한 거래세제 등 개선</p> <p>(1) 취득세제 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> 현행보다 취득세율 50% 감면 ('11년말까지 한시) 9억원초과 1인1주택 또는 다주택 : 현행 4%에서 2%로 인하 9억원이하 1인1주택 : 현행 2%에서 1%로 인하 <p>(2) 분양가 상한제 폐지 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> 현재 국회에 계류 중인 분양가 상한제 폐지 관련 법안을 중심으로 조속히 논의하여 처리(민간택지(투기지역제외)에 건설하는 주택에 대한 분양가 상한제 폐지 추진) 	

<표 23> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
원룸형 도시형 생활주택과 일반주택 1세대 복합건축 허용 (‘11.3.30)	<ul style="list-style-type: none"> 원룸형 도시형 생활주택과 일반주택의 복합건축 허용 (개선) 원룸형 도시형 생활주택과 50㎡를 초과하는 일반주택 1세대를 같은 건축물에 지을 수 있도록 허용 개정안을 적용한 복합건축의 경우, 주택건설사업계획승인 대상 여부 등을 명확히 규정 (개정) 도시형 생활주택 중 원룸형 29세대와 일반주택 1세대를 복합하여 총 30세대를 건축하는 경우, 사업계획승인대상 및 주택건설사업자 등록 대상에 해당 	
건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안('11.5.2)	<p>1. 건설사 · PF에 대한 구조조정과 유동성 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> 신용위험평가(6월중)를 통해 회생가능성이 있는 건설사는 워크아웃으로 정상화 지원(기속법을 활용한 신속한 워크아웃 추진) 사업진행이 가능한 PF사업장에 대해서는 최대한 정상화 도모 자체 정상화가 가능한 사업장은 금융권의 적극적 만기연장 및 자금공급 구조조정 통해 사업추진 가능 사업장은 「PF 정상화 Bank(민간 bad bank)」를 활용 자산관리공사(KAMCO)의 구조조정자금(4.5조원)을 활용한 부실채권 정리 등 추진 사업성이 없는 부실 사업장은 채권단 자율적으로 부실채권 처리 일시적으로 자금조달에 어려움을 겪는 건설사에 대해서는 기 마련된 건설사 유동성 지원 P-CBO(건설업 비중 : 50%+)를 통해 지원 대한주택보증 PF 대출 보증을 확대('10년 5천억 → '11년 1.5조원) 주택건설사업자가 주주로 참여한 PFV에 대해서도 공공택지 전매를 허용 토지매입 일정수준 이상 이루어진 부실 PF 사업장 공공인수하여 보금자리주택 공급 추진 <p>2. 미분양 주택 해소 및 주택 거래 활성화</p> <ul style="list-style-type: none"> 미분양주택에 투자하는 리츠·펀드·신탁회사에 대한 중부세 비과세, 법인세 추가과세 배제요건을 완화하고 적용기한을 연장(시행령 개정) 대상확대 : 수도권·지방 미분양주택에 구분없이 혜택 기한연장 : '12년말 종료 리츠·펀드 등 법인도 일정범위내에서 신규 민영주택을 분양받아 임대사업을 할 수 있도록 허용(주택공급규칙 개정) 5년 이상 임대조건으로 신규분양 허용 자기관리 리츠(부동산투자회사)가 '12.12.31일 이전에 일정규모(149㎡) 이하 주택을 임대시 해당 임대소득(사업소득) 5년간 50% 소득공제(조세법 개정) 거래활성화를 위한 세제 완화 서울·과천 및 5대 신도시 1세대 1주택자(9억원이하) 양도세 비과세 요건 완화 현행 '3년 보유·2년 거주요건' 중 '거주요건' 폐지(소득세법시행령 개정) <p>3. 주택 공급여건 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> 택지개발지구의 단독주택에 대한 총수제한 완화 및 가구수 규제 폐지 신규지구는 사업시행자가 지구단위계획 변경을 통해 총수 제한 완화(블록형 2→3층, 1가구→폐지 / 점포겸용 3→4층, 3가구→폐지) 기 준공된 지구는 시장·군수·구청장이 지역실정에 맞게 지구단위계획 변경을 통해 증축 허용(3→4층) 중규모 취락의 경우, 지역여건을 감안하여 지자체장이 용도지역과 총수제한을 완화하여 공동주택(아파트) 건설을 허용(도시관리계획 수립지침 개정) 2중 일반주거지역의 총수제한(평균 18층)을 폐지하여 토지의 효율적 이용과 다양한 도시경관 유도(국토계획법 시행령 개정) 도시 2~3인가구 수요에 부응하여 일정규모(30㎡) 이상의 원룸형 도시형생활주택에 침실을 구획하여 설치할 수 있도록 허용(주택법시행령 개정) 소형 임대주택 공급 확대를 위해 부분임대형 아파트에 대해서는 임대면적 이 일정규모 이하시 주차장 등 설치기준 완화(주택건설기준 개정) 기 승인받은 주택건설사업의 대형 평형을 수요가 많은 중소형으로 변경시 세대수 증가 허용(도시기본계획 수립지침 개정) 신규 택지개발지구내 공동주택용지중 85㎡ 이하 주택건설용지 배분비율을 상향조정(60→70% 이상, 택지개발업무처리지침 개정) 도시 소규모 주택공급 활성화를 위해 주택건설 사업계획 승인 대상을 20→30세대 이상(아파트 제외)으로 완화(주택법 시행령 개정) 재개발·재건축 사업 추진 원활화 등 단독주택 밀집 정비예정구역중 장기간 정비계획이 수립되지 않은 지역에 대해서는 다가구 등 개별적 재건축 허용(지자체의 건축제하고시 철회) <p>4. 민자사업 활성화</p> <ul style="list-style-type: none"> 민자사업에 보증을 제공하는 산업기반 신보의 보증여력을 확대하여 금융약정 체결에 어려움을 겪는 민자사업의 위험부담을 완화 BTL방식으로 국립대학 기숙사 등 공공시설을 조기 확충 	

II. 2011년 하반기 주택·부동산 시장의 전망

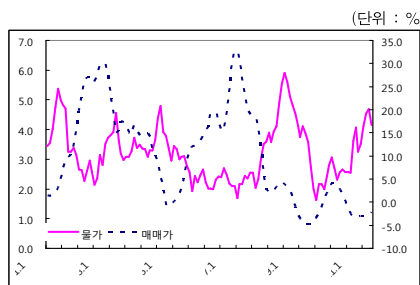
1. 전망의 주요 요인

(1) 거시경제 여건 : 물가 및 금리 상승

물가·금리 상승 주택가격 회복에 악영향

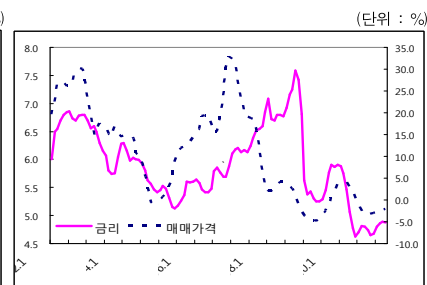
- 2011년 4월 소비자 물가지수는 전년 동기비 4.2% 상승. 4개월 연속 4% 이상의 상승세
· 2010년 하반기부터 3%를 넘어선 소비자 물가 상승률은 8개월 연속 지속되고 있음.
· 2011년 상반기 들어서는 오히려 물가 상승률이 확대되는 양상을 보이고 있음.
- 올해 들어 3번째 기준금리 인상이 6월 10일자로 단행되어 3.25%로 상향 조정함.
· 물가상승세를 차단하기 위해 기준금리가 3월에 이어 다시 0.25%p 인상됨.
· 2011년 연내 1~2차례 추가 인상 가능성까지 제기되는 등 당분간 금리 상승세가 이어질 것으로 전망됨.
- 주택담보대출금리 변화가 아파트 매매가격 변동률에 직접적인 영향을 미친 적은 적었으나 지속적인 금리 상승은 매매가격에 하방 압력으로 작용할 가능성이 높음.
· 현재보다 금리가 상당히 높았던 2007년에도 비교적 높은 매매가격 상승을 경험함.
· 그러나, 수요가 위축된 현 상황에서 지속적인 금리상승은 수요 회복에 악영향
- 또한, 물가와 아파트 매매가격 변동률은 역의 관계를 형성해오며 따라 물가상승세가 지속되는 상황에서 주택가격 상승 가능성은 제한적일 것으로 판단됨.
· 물가상승률이 4%를 넘어선 시기에는 수도권 아파트 매매가격이 하락하는 양상을 보임.

<그림 14> 물가 및 수도권 아파트 매매가격 변동률



주 : 전년 동기 대비
자료 : 한국은행, 부동산114(주)

<그림 15> 주택담보대출금리와 수도권 아파트 매매가격 변동률



주 : 매매가격은 전년 동기 대비 변동률임.
자료 : 한국은행, 부동산114(주)

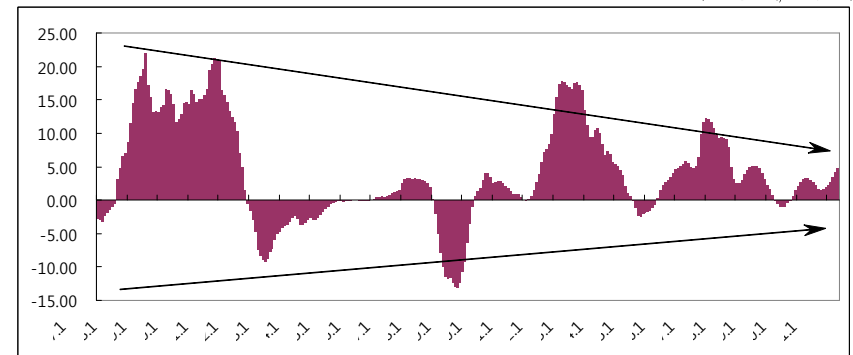
(2) 시장의 구조적 변화 vs. 일시적 변동

매매시장 : 변동성의 축소, 급격한 가격 상승 기대 낮아져

- 1980년대 후반 전국 매매가격 상승률은 전년 동월 대비 20%대에 이르렀으나 이후 가격 상승세가 점진적으로 둔화되는 양상을 보임.
· 2000년대 초반 이후 급격한 가격 상승세가 나타났으나 1980년대 후반보다 낮고 짧은 상승세를 보임.
· 2000년대 중반 가격상승세도 2000년대 초반보다 낮은 상승과 짧은 상승 기간을 보임.
- 전국 주택 매매가격의 변동성은 점진적으로 축소되는 양상을 보이고 있음.
· 상승폭은 줄고 상승기간 역시 짧아지는 특징을 보이고 있음. 하락폭도 과거에 비해 적고 기간도 짧은 특징을 보이고 있음.
· 금융위기 이후 상황은 전국적으로 5% 미만의 비교적 낮은 상승세와 짧은 상승기간을 구현 중에 있음.
- 총량적 주택부족 문제가 해결되면서, 과거의 초과수요 시장에서 전국적으로 나타나던 급격한 가격 상승 기대가 낮아지고 있는 것으로 판단됨.
· 2009년 기준, 수도권 주택보급률은 99.0% 수준이나 전국 주택보급률은 111%에 이룸.
· 과거와 같은 전역적 상승은 기대하기 어려우며 국지적 수급불안에 따른 가격 변동성이 나타날 가능성이 확대되고 있음.

<그림 16> 전국 주택 매매가격 변동률 추이

(전년동월비, 단위 : %)



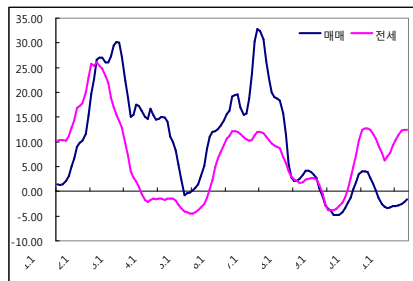
자료 : 국민은행

매매와 전세의 관계 변화 : 수도권 매매가격 하락·전세가격 상승, 지방 달라

- 외환위기 이후 주택시장은 전세가격과 매매가격이 선행행성과 시차는 존재하였으나 동반하여 상승하거나 하락하는 경향을 나타냄.
 - 외환위기 직후 전세가격이 선행하여 상승한 이후, 매매가격이 후행하여 상승함.
 - 2005년에는 매매가격이 선행하여 상승한 이후, 전세가격이 후행하여 상승함.
- 상반기동안 수도권의 경우 매매가격은 하락 또는 정체되었지만, 전세가격은 상승하면서 주택시장의 구조적 변화에 대한 논의가 진행됨.
 - 최근 수도권의 상황은 전세 상승세에 비해 매매가격 상승세가 크게 둔화되고 있어 과거와는 다른 패턴을 보여주고 있음.
 - 특히, 서울은 매매가격이 0.09% 하락하였으나, 전세가격은 4.04% 상승함.
- 반면, 지방은 매매가격과 전세가격이 시차를 두고 동반하여 움직이는 모습을 유지 중
 - 지방은 전세가격이 선행하여 상승하거나 하락한 이후 후행하여 매매가격이 움직이는 일반적인 모습이 유지되고 있음.
 - 최근의 상황도 매매가격과 전세가격이 동반하여 움직인 것으로 나타남.
- 향후 시세차익으로 확보할 수 있었던 기대 자본수익률의 변화에 기인하는 것으로 판단됨.
 - 향후 시세차익이 확실한 상황에서는 낮은 임대료인 전세가격을 받아들였으나, 매매가격 상승이 기대되지 않는 상황에서는 전세가격을 높여 소득수익률을 확보하고자 함. 이에 수도권은 매매와 전세가 동행하여 나타나지 않고 있음.

<그림 17> 수도권 매매 및 전세가격 변동률 추이

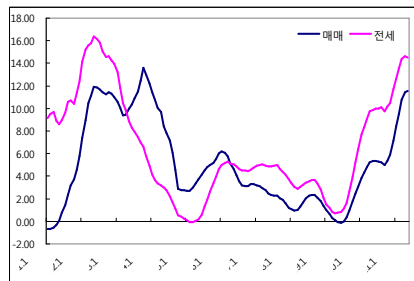
(전년동월비, 단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<그림 18> 지방 매매 및 전세가격 변동률 추이

(전년동월비, 단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

임대차시장의 변화 : 보증부 월세 증가세

- 2008년 주거실태조사 기준, 임차가구 중 전세가구 비중은 55.0%, 월세가구는 45.0%임.
 - 2008년 현재 전체가구 중 전세가구 비중은 22.34%, 월세가구(보증부 월세, 순수월세, 사글세 포함) 비중은 18.25%임.
 - 2006년에서 2008년 동안 자가가구가 증가하면서 임차가구 비중은 감소(2006년 41.37% → 2008년 40.59%)

<표 24> 지역별 점유형태(2008년 기준)

(단위 : %)

구분	자가	전세	월세	보증부월세	순수월세	사글세	무상	합계
전국	56.39	22.34	18.25	14.80	1.93	1.52	3.02	100.00
수도권	50.70	29.56	17.56	16.08	1.19	0.29	2.19	100.00
광역시	57.36	19.98	20.07	15.25	2.55	2.27	2.59	100.00
도지역	64.00	13.38	18.12	12.68	2.62	2.82	4.49	100.00

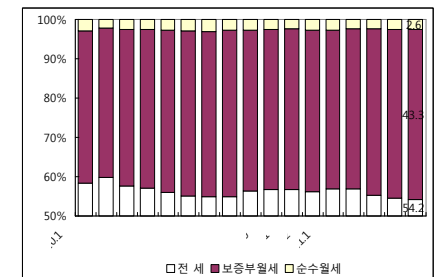
자료 : 국토해양부·국토연구원, 2008, 주거실태조사

- 2011년 들어 소폭의 보증부 월세 비중 증가가 확인되고 있음.

<그림 19> 전국 임대차 분포 추이

(단위 : %)

- ※ 월간으로 발표되는 임대차분포는 국민은행 자료가 유일하며 중개업소의 설문방식으로 진행됨.
- 금융위기 이후 전세비중은 57.0~58.0% 사이에서 등락을 보임.
- 그러나, 2011년 1월부터 5월까지 4개월 연속 전세 비중은 줄고 보증부 월세 비중은 증가 중
- 2011년 5월 현재 전세비중은 54.2%로 감소하였고 보증부 월세와 순수월세 비중은 45.8% 수준으로 증가함.



자료 : 국민은행

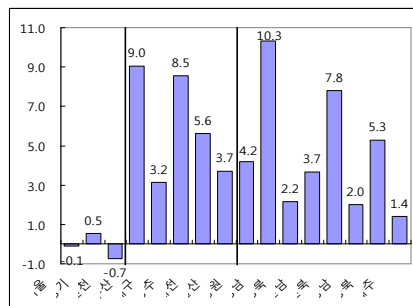
- 중장기적으로는 소폭의 보증부 월세 비중 증가가 확인되고 있으나, 전세가격 상승기에는 오히려 전세 비중이 증가하는 것으로 나타나 속도는 점진적일 것으로 판단됨.
 - 서울시의 전·월세 실거래자료 공개진수에서도 유의미한 월세가구 비중 증가가 확인되고 있지는 않음.
 - 전·월세 거래량이 증가하는 시기에는 오히려 전세 비중이 증가하고 있음.

지역시장의 변화 : 수도권과 지방 주택경기 흐름 차별화

- 2011년 1~5월까지 수도권 매매가격은 0.12% 소폭 상승에 그친 반면 수도권을 제외한 지방에서는 6.19% 상승함.
 - 서울과 인천은 각각 0.09%, 0.72% 하락하였으나, 경기도가 0.54% 상승하여 수도권 전반적으로는 소폭 상승하는 모습을 보임.
 - 반면, 5대광역시에서는 부산 9.04%, 광주 8.54% 상승하며 급격한 상승세를 보였고 대전, 울산, 대구까지 3% 이상 상승함.
 - 기타지방도 부산의 호조세 등의 영향을 받은 경남은 10.32% 상승함. 이외 전북과 충북도 비교적 높은 상승세를 시현함.
- 수도권과 지방의 주택경기 흐름이 다른 패턴을 보이기 시작한 것은 2000년대 하반기 이후로 판단됨.
 - 2005년까지 시차는 있으나 수도권의 매매가격이 상승하면 지방도 상승하고, 수도권의 가격이 하락하면 지방도 하락하는 모습을 보임. 즉, 수도권과 지방이 변동성의 크기는 다르나, 추이적 특징은 동일한 모습을 보였음.
 - 2007년부터 확연히 다른 경기 모습을 보이기 시작함. 수도권의 급격한 가격 상승에도 지방의 매매가격은 하락함. 금융위기라는 특수한 상황을 제외하고는 2007년 이후 수도권시장과 지방 시장이 동일한 경기 흐름을 보이지 않고 있음.
 - 2010년 하반기부터는 지방시장은 비교적 호조세를 보이고 있는 반면, 수도권 지방은 여전히 침체를 벗어나지 못함. 이제는 지역하부시장별 주택경기 흐름이 달라질 수 있을 것으로 판단됨.

<그림 20> 시도별 2011년 1~5월 매매가격 변동률

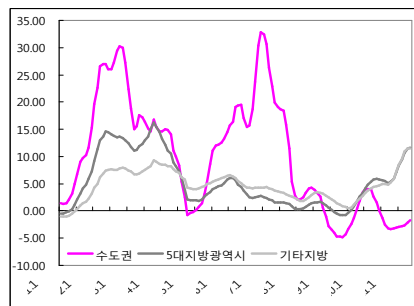
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<그림 21> 권역별 매매가격 변동률 추이

(전년동월비, 단위 : %)



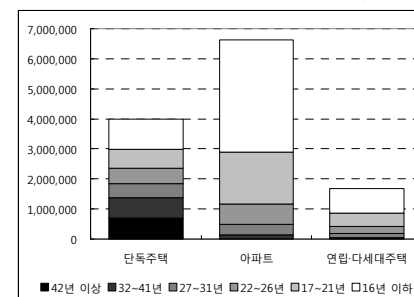
자료 : 부동산114(주)

재고시장의 변화 : 전체 주택 중 55% 경과연수 17년 지나

- 2011년 현재 경과연수 17년 이상 주택은 687만호에 달하며 전체 주택 중 54.9%에 이룸.
 - 경과연수를 기준으로 42년 이상 주택 71만호, 32년 이상 주택 158만호, 27년 이상 주택 257만호, 22년 이상 주택 403만호 수준임.
 - 전체 주택의 32.3%가 경과연수 22년 이상의 주택임.
- 단독주택의 노후도가 가장 높아 경과연수 42년(준공연도 1969년 이전)을 넘는 주택이 70만호에 이르며 단독주택 중 17.5%에 달함.
 - 경과연수 27~41년(준공연도 1970~1984년)에 이르는 단독주택도 28.9%에 이룸.
- 공동주택의 노후도는 단독주택에 비해 떨어지나, 1990년대 초반에 준공되어 경과연수가 17년 이상 경과한 아파트 비중이 높고 경과연수 22년을 넘는 공동주택도 다수 분포
 - 아파트는 경과연수 17~21년 분포가 172만호, 26.0%에 이룸. 경과연수 22~26년 재고도 69만호, 10.4% 수준임.
 - 연립·다세대의 노후도는 아파트에 비해 높아 1980~1984년에 준공된(경과연수 27~31년) 주택이 14만호, 8.5% 수준임.
- 1990~1994년에 준공된 주택 284만호에 달함. 2011년 현재 경과연수는 17~21년 사이이나 이들 주택 노후에 대한 계획적 접근이 부족할 때에는 전반적인 주거의 질적 수준 하락으로 이어질 가능성도 존재함.

<그림 22> 주택유형별 경과연수별 주택 재고수

(단위 : 호)



자료 : 통계청, 2005년 인구주택총조사

<표 25> 주택유형별 경과연수 비중

(단위 : %)

구분	42년 이상	32~41년	27~31년	22~26년	17~21년	16년 이하	합계
전체	5.7	7.0	7.9	11.7	22.7	45.1	100.0
단독주택	17.5	16.9	12.0	12.9	15.6	25.2	100.0
아파트	0.1	2.0	5.1	10.4	26.0	56.4	100.0
연립·다세대	0.1	2.4	8.5	13.5	26.8	48.7	100.0

주 : 전체는 비주거용건물내 주택도 포함되어 산출함.
자료 : 통계청, 2005년 인구주택총조사

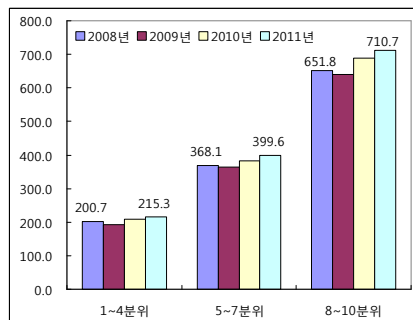
(3) 수요 : 더딘 수요 회복세

소득 상승세나, 실수요계층인 저·중소득층 소득 증가는 미미

- 도시근로자의 경상소득은 6분기 연속 상승 지속중이며 2011년 1/4분기 현재 419만원임.
 - 2인 이상 도시근로자 가구당 평균 경상소득은 2009년 4/4분기 이후 6분기 연속 전년 동기 대비 상승세를 지속 중
 - 금융위기 이후 최저점이었던 2009년 2/4분기 대비 2011년 1/4분기 현재 17.2% 상승하였고 419만원 수준
- 소득양극화로 인해 고소득층일수록 상승폭도 높고, 실제 증가액도 높음.
 - 1/4분기 기준으로 2008년 대비 2011년 소득을 비교하면, 1~4분위 7.3%, 5~7분위 8.6%만원, 8~10분위 9.0% 상승함.
 - 실제 금액은 1~4분위 14.7만원, 5~7분위 31.5만원, 8~10분위 58.9만원의 소득 상승
- 자가점유율이 낮아 실제 주택구매로 이어질 수 있는 중소득층이나 저소득층의 소득 증가세는 물가상승 등을 고려할 때 뚜렷하지 않음.
 - 고소득층은 자가점유율이 높아 신규 주택수요증가는 교체수요 및 투자수요로 나타나야 함. 그러나, 금리보다 낮은 매매가격 상승률을 보이고 있는 상황에서 수요가 증가하기는 어려운 것으로 예상됨.
 - 다만, 자가보유율이 비교적 낮은 수도권 고소득층의 매매수요 발생 가능성은 존재함.

<그림 23> 소득분위별 경상소득

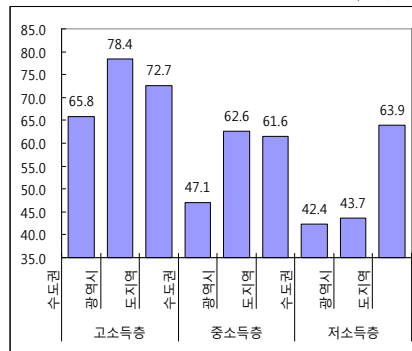
(단위 : 만원)



주 : '가계조사'의 2인 이상 도시근로자 경상소득, 각 연도의 1/4분기 기준
자료 : 통계청

<그림 24> 계층별 자가점유율(2008년)

(단위 : %)



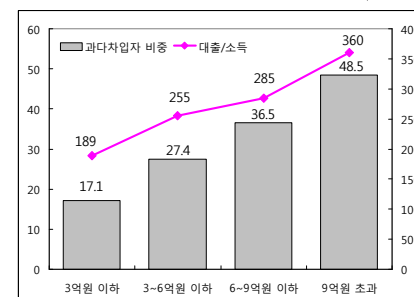
자료 : 국토해양부 · 국토연구원, 2008, 주거실태조사

고가주택 과다차입 · 만기일시상환 대출 비중 높아 하방 리스크 커

- 고가주택일수록 소득 대비 과다차입의 경향이 강한 것으로 나타남.
 - 한국은행의 금융안정보고서에 따르면 담보가액 3억원 이하의 주택 대출자는 연소득 대비 대출액 비율이 189%인 반면, 3~6억원 이하는 255%, 6~9억원 이하는 285%로 점진적으로 증가하는 것으로 나타남. 특히, 9억원을 초과하는 경우는 360%에 달함.
 - 소득 대비 대출 비율이 600%를 초과하는 과다차입자 비중도 고가 주택일수록 높게 나타나고 있음. 9억원 초과인 경우 과다차입자 비중이 절반(48.5%)에 육박하고 있음.
- 담보가액 6억원 이상 주택은 이자만 납입하는 만기일시상환 대출 비중이 50%에 육박
 - 담보가액 6억원 이하 주택은 이자만 납입하는 만기일시상환 대출 비중이 35~36% 수준임. 그러나, 6억원을 초과하는 주택의 경우는 이자만 납입하는 대출 비중이 절반에 이르는 47%를 넘어서고 있음.
 - 만기일시상환대출은 이자만 납입하는 방식으로 시간이 경과하여도 대출원금이 줄어 들지 않음. 따라서, 레버리지 효과를 극대화하기 위한 대출방식임.
 - 만약, 주택가격이 상승하지 않는다면, 시간이 지날수록 리스크가 커지는 구조임.
- 6억원 이상 고가 주택의 경우 과다차입 경향이 강하고 만기일시상환 대출 비중도 높아 금융 건전성이 취약하여 하방리스크가 강하게 작용할 가능성도 있음.
 - 주택가격 상승이 발생하지 않는다면 이자비용을 감당하기 어려워 매도를 통해 자산을 처분하고자 하는 매물 증가로 인해 가격 하방 리스크가 커질 수 있음.

<그림 25> 담보가액 구간별 소득 대비 대출액 비율 및 과다차입자 비중

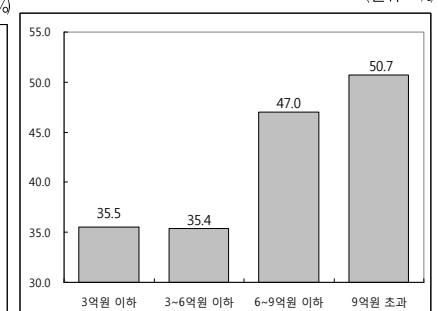
(단위 : %)



주 : 4대 시중은행의 수도권 주택담보대출 기준(2010년말 현재), 과다차입자 = 대출/소득 비율이 600%를 초과하는 차주
자료 : 한국은행, 2011년 4월, 금융안정보고서

<그림 26> 담보가액 구간별 만기일시상환대출 비중

(단위 : %)

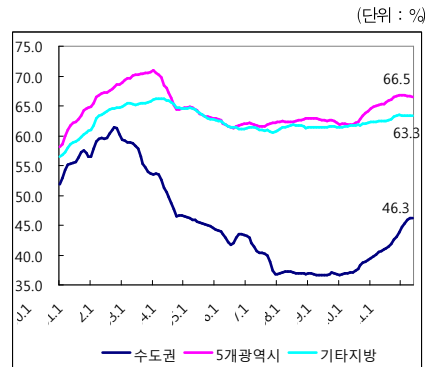


높아진 매매 대비 전세 비율, 수도권 매매 전환시 추가 비용 많아

— 전국에서 매매가격 대비 전세 비율 지속적으로 상승 중

- 수도권은 2009년 1월 36.6%로 저점을 형성한 이후 지속적으로 상승하여 2011년 5월 현재 46.3%까지 상승함.
- 5개 광역시도 2009년 초반 61.9%에 머물렀으나 66.5%까지 상승함.
- 기타지방도 미미하나마 상승세를 보이며 63.3% 수준으로 나타남.

<그림 27> 매매 대비 전세 비율



자료 : 부동산114(주)

— 매매가격 대비 전세비율 증가가 매매 수요로 전환될 수 있다는 주장 존재

- 전세가와 매매가의 차이가 감소하여 실질적으로 조달해야 하는 자금이 감소함.
- 향후 매매가격이 상승한다면 전세금의 레버리지 효과는 커지게 됨.

— 2011년 5월 중위 아파트 기준으로 전세에서 매매 전환 시 추가비용은 수도권 월 79만원, 6개광역시 월 14만원, 기타광역시 9만원 수준임.

- 지역별 중위 아파트의 2년 재계약 도래 시 전세에서 매매 전환을 가정함.

— 지방은 앞서 분석된 소득 증가분 등을 고려할 때, 매매 대비 전세 비율의 증가로 전세의 매매 전환이 가능한 수준으로 예상됨.

- 수도권은 추가비용이 적지 않아 매매수요로 전환되는 사례는 제한적일 것으로 예상됨.

<표 26> 전세의 매매 전환시 추가 비용 추정

(단위 : 만원)

구분	2009년 5월			2011년 5월			전세의 매매 전환시 추가 비용 추정					
	중위 아파트 가격	매매 대비 전세비	중위 아파트 전세	중위 아파트 가격	매매 대비 전세비	중위 아파트 전세	전세 가격 상승액	전세 대출 월이자	매매시 추정 대출액	매매 대출 월이자	매매시 추가 대출액	매매시 추가 월이자
수도권	34,115	40.4	13,789	34,257	47	16,114	2,325	11.6	18,143	90.7	15,818	79.1
서울	48,947	38.8	18,987	49,587	49.7	24,631	5,644	28.2	24,956	124.8	19,312	96.6
6개광역시	12,762	61.8	7,885	15,484	66.3	10,264	2,379	11.9	5,220	26.1	2,841	14.2
기타지방	8,985	65.2	5,859	11,375	67.7	7,702	1,843	9.2	3,673	18.4	1,830	9.2

주 : 국민은행의 중위아파트가격과 매매 대비 전세 비율로 중위아파트 전세가격을 도출하고 월대출이자율은 6%로 전세·매매 동일하게 가정함.

자료 : 국민은행

(4) 공급 : 입주물량 감소와 소형주택 공급 지속

수도권, 2011년 입주물량 감소에 따른 중형주택 공급 부족

— 과거 수도권 시장에서 입주물량과 매매가격의 관계성은 동일하게 나타나지 않았으나, 입주물량이 감소했던 2005년과 2006년 급격한 매매가격 상승을 경험함.

- 2005년 입주물량이 직전 과거 5년에 비해 7.9% 감소한 이후, 2005년 14.4%, 2006년 32.9%의 급격한 매매가격 상승이 이루어짐.

— 최근 3년(2009~2011년)간 입주물량이 예년(2000~2010년) 대비 수도권 13.9% 감소

- 특히, 2011년 수도권 입주예정 물량은 11만 3,000여 호로 전년 대비 33.1% 감소함.
- 2012년 입주물량도 크게 증가하기는 어려울 것으로 예상되고 있음.

— 규모별로는 중형주택 입주물량 부족이 가장 심각한 것으로 판단되어 중형주택의 전세 가격 및 매매가격의 상승 압력으로 작용할 것으로 예상됨.

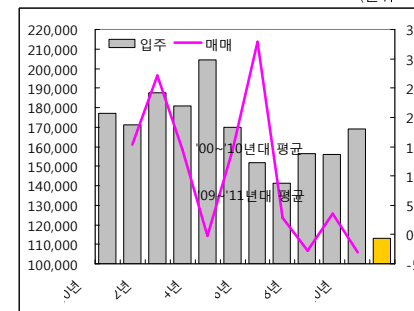
- 예년 대비 최근 3년간 입주물량은 소형(60㎡ 이하) 12%, 중형(60~85㎡ 이하) 34.0% 감소할 것으로 예상됨. 대형(95㎡ 초과)은 12.4% 증가함.
- 전년 대비로도 소형(60㎡ 이하) 6.0%, 중형(60~85㎡ 이하) 30.9%, 대형(95㎡ 초과) 56.3% 감소할 것으로 예상됨.

— 민간분양물량 감소폭도 커, 민간의 중형주택 공급부족이 가장 심각할 것으로 예상됨.

- 예년 대비 최근 3년간 입주물량은 공공은 증가하나 민간분양물량이 36.1% 감소할 것으로 전망됨.

<그림 28> 수도권 연간 입주물량 추이

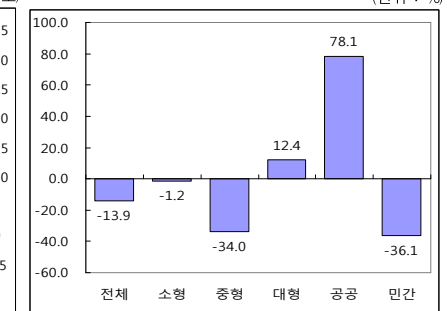
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<그림 29> 수도권 예년 대비 최근 3년 입주물량 증감률

(단위 : %)

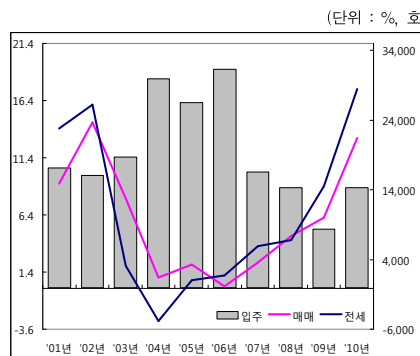


자료 : 부동산114(주)

지방시장, 공급감소 기간 길어 가격에 미치는 영향력 커

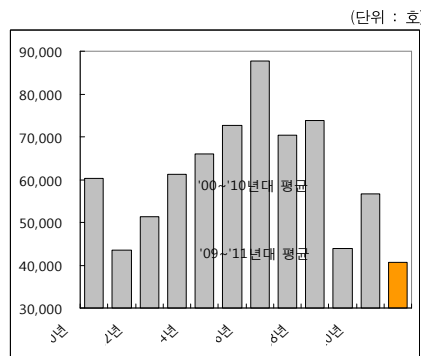
- 부산의 사례를 볼 때, 지방시장의 가장 큰 특징 중 하나는 공급물량이 가격에 미치는 영향력이 비교적 큼.
 - 2010년 가격 상승폭이 컸던 부산의 연간 입주물량과 가격 변동률 추이를 분석하면, 공급이 많았던 2004~2006년은 매매가격과 전세가격이 동반하여 하락했음.
 - 공급물량 해소되는 과정에 있었던 2007년과 2008년은 각각 2.3%, 4.6% 상승. 그러나, 공급감소가 3년 이상 장기화된 2009년과 2010년은 6.2%, 13.1%의 급격한 상승 기록
- 예년(2000~2010년) 대비 최근 3년(2009~2011년)간 입주물량은 지방광역시 24.7%, 기타 지방 19.1% 감소하여 최근 지방시장 가격 상승세에 영향을 미침.
 - 2011년 지방광역시 입주예정 물량은 4만 1,000여호로 전년 대비 28.4% 감소함. 기타 지방도 사정이 유사하여 전년 대비 37.6% 감소가 전망됨.
 - 기타광역시의 입주물량 감소는 2009년부터 시작되었고 이러한 영향으로 전세가격 상승과 매매가격 상승에 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 기타지방은 입주물량 감소 시기가 2010년부터이며 2011년 감소폭이 급격함.
 - 현재 추정되고 있는 2012년 지방의 입주물량도 2011년 보다 적을 것으로 예상됨.
- 2011년에도 입주물량 감소 지속으로 가격 상승세가 연말까지는 이어질 것으로 예상됨.
 - 공급감소 장기화 기간 및 최근 공급 물량 증가 상황에 따라 2012년까지 지속 여부 등 개별 시도의 상황은 다를 수 있을 것으로 예상됨.

<그림 30> 부산 연간 가격변동률과 입주물량 추이



자료 : 부동산114(주)

<그림 31> 지방광역시 연간 입주물량 추이



자료 : 부동산114(주)

보금자리주택, 2011년 본청약 시범지구 등 공공분양 1.9만호

- 수도권 보급자리주택 연간 공급 예정물량 예년 입주물량에 88.2%에 달해
 - 보급자리주택 사업의 특징은 단기간 대규모 주택 공급 방식
 - '08.8.27 대책에 따르면 2009년에서 2012년까지 4년간 수도권에서만 보급자리주택을 연간 15만호씩 공급할 계획임.
 - 이는 2000~2010년 동안 수도권 전체 입주물량 평균인 17만호의 88.2%에 달함.
 - 2000~2010년 동안 공공의 입주물량은 3.3만호 수준이었음.

<표 27> 2009~2012년 수도권 보급자리주택

		공급계획			
		합계	도심	신도시	그린벨트
'08.9.19 대책	4년간	40	8	20	12
	(연간)	10	2	5	3
'08.8.27 대책	4년간	60	8	20	32
	(연간)	15	2	5	8

자료 : 지규현, 2011, 보급자리주택사업의 합리적 추진방향, 국회입법조사처

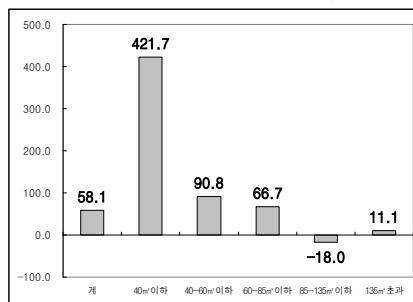
- 위례신도시에서 보상협정이 이루어지지 않고 있는 점 등을 고려할 때 사업 속도가 계획과는 다를 수 있을 것으로 예상됨.
 - 위례신도시는 본청약이 6월에 예정되었으나, 토지 보상가와 관련하여 협정이 이루어지지 않아 본청약 시기를 결정하기 못하고 있음.
 - 3차지구도 성남고등지구는 지구계획이 확정되지 않은 상태임.
- 그러나, 입지적으로 가장 양호한 시범지구 본청약이 2011년 하반기 다수 집중되어 있음.
 - 2011년 보급자리주택지구의 본청약 물량은 1.9만호 수준임. 특히, 시범지구인 서울강남, 하남미사, 고양원흥이 포함되어 있음.
 - 본청약은 7월 서울 강남, 9월 하남미사, 고양원흥, 10월 고양원흥, 11월 남양주진건, 12월 하남미사, 고양원흥이 예정되어 있음.
- 보급자리주택 공급계획이 지역시장에는 단기적 하방압력으로 작용하고 있으며, 민간주택 공급을 위축시키는 역할을 할 것으로 예상됨.
 - 최근 5차지구로 선정된 서울 강동구와 경기 과천시 등 상반기동안 가장 하락폭이 컸던 지역 중 하나임.
 - 대규모 물량이 단기간에 동시다발적으로 공급됨에 따라 일시적 공급과잉의 형태로 시장에 충격을 주고 있음. 특히, 입지 및 가격경쟁력을 갖춘 보급자리주택 중 분양물량이 46.7%에 달하여 민간주택공급을 위축시키고 있음.

도시형 생활주택 공급 비중 14%까지 확대, 소형주택 증가세 지속 예상

- 도시형 생활주택 인·허가는 전체 주택 인·허가의 14% 수준까지 확대되었고 대부분 전용면적 50㎡ 이하의 원룸형임.
 - 2011년 1~4월까지 도시형 생활주택 인·허가는 1만 6,076가구로 전체 인·허가 중 14.4%에 이룸. 특히, 4월 실적은 5,939호로 3월에 이어 두 달 연속 최고치를 갱신함.
 - 유형별로는 1~4월까지 원룸형 88.9%, 단지형 다세대 7.8%, 단지형 연립 3.3% 순으로 대부분 전용면적 12㎡ 이상~50㎡ 이하의 초소형 원룸형 형태로 인·허가가 이루어짐.
 - ※ 「건축법」상 단지형 연립·다세대은 연립주택·다세대주택이며, 원룸형은 아파트와 연립주택, 다세대주택임.
- 주택 인허가 실적은 수도권은 85㎡ 이하 규모만 증가, 기타광역시시는 모든 규모에서 증가
 - 수도권은 도시형 생활주택의 영향으로 소형주택(60㎡ 이하)의 인·허가는 세 자릿수 이상(224.8%) 증가하였으나 중대형주택(85㎡ 초과)은 미분양 및 미입주 등의 여파로 공급 부진(-34.6%)을 면치 못하고 있음.
 - 기타광역시는 국민주택(85㎡ 이하) 618.3% 증가, 이를 초과하는 주택도 75.1% 증가함.
- 사업 조건 완화 등으로 도시형 생활주택을 중심으로 소형주택 인·허가 증가세는 지속 될 것으로 예상됨에 따라 소형주택 부족 문제는 완충이 가능할 듯
 - 도시형 생활주택사업은 7월부터 최대 건립 가구수가 150호에서 300호로 확대되고, 30호 미만의 경우는 부동산 개발업자가 아닌 개인이라도 건축이 가능해짐.
 - 또한, 한시적으로 연말까지 국민주택기금에서 연 2%의 건설자금을 지원할 예정임.

<그림 32> 2011년 1~4월 규모별 주택 인허가 증감률

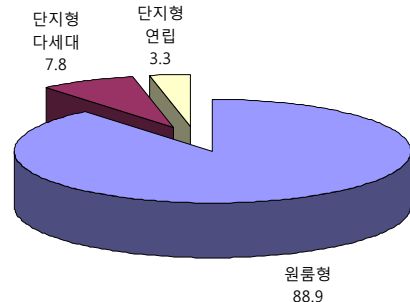
(단위: %, 전년동기비)



자료: 국토해양부

<그림 33> 2011년 1~4월 도시형 생활주택 유형별 인허가 비중

(단위: %)



자료: 국토해양부

(5) 금융: PF 부실과 대체 금융의 미정착

은행권 부실채권 증가세·저축은행 연체율 급증 등 PF 어려움 지속 중

- 2010년 12월 말 전 금융권 PF 대출 잔액은 66.5조원이며 은행권을 중심으로 감소함.
 - 2009년 6월말 54.1조원에 달했던 은행권 PF 대출은 2011년 3월 말 현재 36.5조원까지 감소함.
 - 전분기말 대비로도 2.2조원이나 감소함.
 - 이러한 은행권 PF 대출 감소세는 은행의 리스크 관리 강화 등에 기인하고 있음.

<표 28> 전금융권 PF대출 현황

(단위: 조원, %)

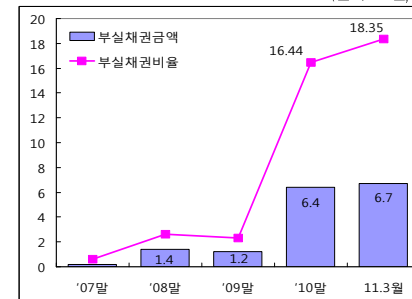
구분	'08.12말	'09년		'10년	
		6월	12월	6월	12월
전금융권	83.1	84.0	82.4	74.2	66.5
은행	52.5	54.1	51.0	44.9	38.7
저축은행	11.5	11.0	11.8	11.9	12.2
보험	5.5	5.5	5.7	5.4	4.9
금융투자	2.9	2.8	2.7	2.5	2.2

자료: 금융감독원

- 은행권의 PF 대출 중 부실채권은 대형건설사의 기업회생 절차 신청 등으로 증가세
 - 월드건설(11.2.8. 회생절차 신청), 진흥기업(11.2.24. 워크아웃 개시), LIG건설(11.3.21 회생절차 신청) 등의 기업회생절차 신청 등으로 신규 부실 발생
 - 부실채권비율은 2010년 9월말부터 급증하기 시작하여 2011년 3월말 현재 18.35%임.
- 저축은행의 2010년 12월 말 현재 PF 대출 잔액은 12.2조원으로 2009년에 비해 오히려 0.3조원 증가하였고 연체율도 25.1%로 높은 수준임.
 - 2011년 3월말 현재 은행권 연체율은 5.30%, 증권회사는 26.6%임. 저축은행도 2010년 말 현재 25.1%로 높은 수준임.
 - ※ 증권회사의 부동산 PF 대출 잔액은 2011년 3월말 현재 1.8조원 규모로 비교적 비중이 낮음.

<그림 34> 은행권 부실채권금액 및 부실채권 비율

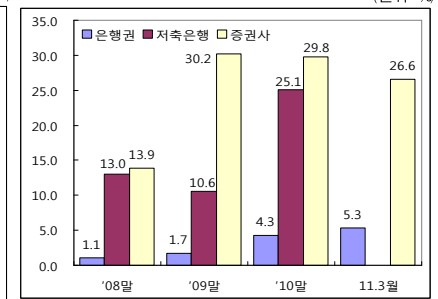
(단위: 조원, %)



자료: 금융감독원

<그림 35> 금융권별 연체율 추이

(단위: %)



주: 2011년 3월말 현재 저축은행 연체율은 발표되지 않음.
자료: 금융감독원

PF 대안으로 자기관리리츠 유리하나, 다산리츠 상장 폐지 계기로 문제점 노출

- PF 위축에 따른 대안으로 개발전문 자기관리리츠 설립 증가세가 두드러지고 있음.
 - 개발전문 자기관리리츠는 2009년까지 2개에 불과했으나, 2010년과 2011년에 각각 5개, 4개씩 증가함.
 - 시행사들이 PF를 통한 자금 조달이 어려워지자 개발전문 자기관리리츠를 이용하고 있는 것으로 판단됨. 개발전문 리츠는 시공사의 신용 보장을 전제로 하는 PF와 달리 자기자본과 공모를 통해 자금을 확보할 수 있는 이점이 있음.
 - 자기관리리츠는 유연한 지분 구조와 소유-경영(Control Ownership) 방식으로 부동산펀드보다 우수한 PF 대안으로 평가받고 있음.
 - 자기관리리츠는 시행사와 투자자의 통합 개념으로 리츠가 시행사의 역할을 대행하여 토지 매입 및 시공사와의 계약을 수행하고 의사결정권은 리츠의 지분 투자자가 가짐.
 - 반면, 부동산펀드는 자산관리회사가 실질적인 시행사 역할을 수행하며 의사결정권도 함께 가짐에 따라 투자자가 의사 결정에 관여하기 어려움.
 - 개발리츠는 개발사업 등 편입 자산의 제한이 없어 100% 개발사업에 투자 가능하고, 법 개정이 이루어지면 일반리츠도 가능해질 것으로 기대됨.
- ※ 개발리츠제도를 폐지하고 개발사업 투자 비율을 투자자 스스로 결정하도록 하는 「부동산 투자회사법」 개정안이 1월 27일자로 입법 예고되었고 상반기 중 국회 제출 예정임.
- 그러나, 다산리츠가 상장 8개월 만에 상장 폐지 절차에 들어감에 따라 문제점 노출되고 있어 PF를 대체할 공급자 금융이 정착되지 않고 있음.
 - 다산리츠는 지난해 영업손실 22억원, 당기순손실 70억원을 기록하였고 감사의견 거절 공시로 5월 6일자로 상장 폐지 절차에 들어감.
 - PF의 위축으로 자기관리형 리츠로 부동산 개발 금융 형태가 이동하고 있으나, 다산리츠의 상장 폐지를 계기로 자기관리리츠의 문제점이 드러나고 있음.

<표 29> 2011년 부동산투자회사 인가 현황('11. 4. 27 현재)

		구분	인가일	회사명	자본	총자산	투자 부동산
자기관리리츠			1. 3	오감자기관리	5	5	패션아일랜드(서울 금천), 지젤스포츠클럽(웅인)
			2. 24	케이탑 자기관리	5	80	업무시설(영등포구 여의도동, 구로구 신도림동)
			4. 11	코리아파트 자기관리	5	5	YD타워(인천 부평), 풀림아이원(부산 부산진구)
			4. 27	와이즈맨 자기관리	5	5	교육연구시설(서울 서초), 마린원더스호텔(경남 남해)
개발전문	위탁		1. 31	더블유식스개발전문	5	5	복합단지 개발사업(서울시 송파구 문정동)
			1. 26	광희 개발전문자기관리	5	5	도시형생활주택(영등포, 구로)
			2. 21	가경 개발전문자기관리	5	5	공동주택(남양주시 화도읍), 아파트형공장(양평동)
			3. 15	베이스 개발전문자기관리	5	5	오피스텔(경기 화성), 도시형생활주택(관악구 신림동)
			3. 17	엠알 개발전문 자기관리	5	5	공동주택(경기 안양시 및 광주시)

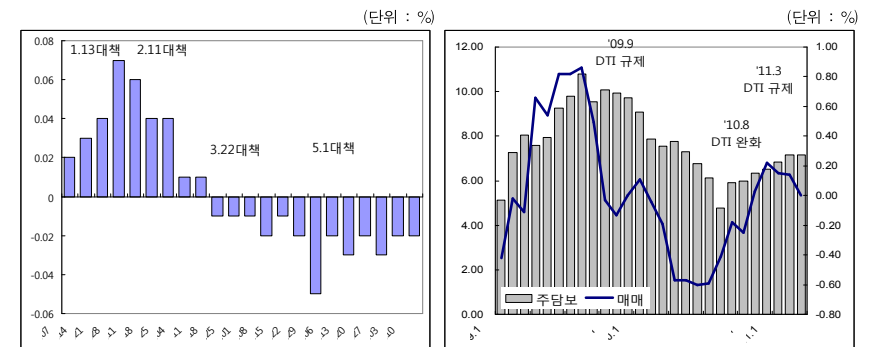
자료 : 국토해양부

(6) 정책 : 금융 건전성 강화 기조 유지

공급여건 개선하더라도 금융건전성 강화 기조는 강한 하방 압력

- DTI 규제 부활은 매매시장에 하방 압력 작용하나, 확대된 가계신용을 고려할 때 금융건전성 강화 기조는 유지될 것으로 예상됨.
 - 2010년 말 가계의 금융부채가 937.3조원으로 전년비 8.9% 증가. 가계의 금융건전성에 대한 논란 지속됨에 따라 금융건전성 강화 기조 확대됨.
 - 3·22 대책에서 DTI 규제가 부활되면서 주택담보대출 증가세가 감소하였으나, 이와 함께 매매가격 변동률도 하락함. DTI 규제가 직접적으로 매매가격에 영향을 미침.
 - 그러나, 한국은행(2011, 금융안정보고서)에 따르면 수도권 주택담보대출에서 DTI 규제가 적용된 대출 비중이 20%에도 미치지 못하는 것으로 분석됨.
 - 집담대출 등 DTI 적용예외 사례가 많은 점 등을 고려할 때 DTI 규제 기조가 유지될 것으로 예상됨.
- 매입임대주택사업자 요건 완화 등 주택공급여건을 개선한 다수의 대책은 단기적 시장에 영향력이 미미한 것으로 나타남.
 - 소비자에게 직접적인 영향력이 큰 1세대1주택 양도소득세 조건 중 실거주 요건을 폐지하였으나, 시장의 방향성을 바꾸지 못함.
 - 이외 주택공급 여건을 개선하기 위한 리츠·펀드의 비과세 범위 확대, 매입임대주택 사업자 요건 완화 등의 조치들이 있었으나 시장 반응은 미미함.

<그림 36> 2011년 부동산대책과 수도권 매매가격 변동률 <그림 37> 수도권 주택대출 증감률 및 아파트 매매가격 변동률



주 : 예금 취급기관 전년 동월 대비 주택 대출 증감률 및 전월 대비 아파트 매매가격 변동률
 자료 : 한국은행, 부동산114(주), 기경목, 2011, 지방 주택 시장 동향 분석, 한국주택학회 춘계 학술대회 재인용

2. 2011년 하반기 주택·부동산 경기 및 시장전망

(1) 주요 요인 정리

- 하반기 부동산시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 대내외 경제여건, 실물경기 지표, 금리 및 금융시장여건, 개별 시장별 수요·공급 여건이 있으며 하반기 이들 지표들은 각기 부동산 시장에 상승 및 하락의 변수로 작용할 것임.
 - 거시경제 여건에서는 물가 상승 및 금리 인상으로 부동산시장 침체를 지속시킬 것으로 예상됨.
 - 부동산 시장 내부적으로는 구조적 변화와 단기적 변수가 혼재되어 나타나고 있음. 구조적 변수들은 전반적으로 매매가격의 변동성이 축소시킬 것으로 예상됨.
 - 그러나 단기적으로는 입주물량 감소에 따른 상승 요인도 존재함. 다만, 전세가격은 구조적으로나 단기적으로 상승할 요인이 많은 것으로 판단됨.

<표 30> 2011년 하반기 부동산 가격 주요 변동 요인

구 분	주요 변수의 변화 동향	2011년 하반기		
		토지시장	주택시장	
			매매	전세
거시경제 여건	- 지속적 물가 상승 압력 - 지속적인 기준금리 인상에 따른 주택담보대출금리 인상	↘	↘	→
구조적 변화	매매시장 변화	↘	↘	→
	매매와 전세 관계	↘	↘	↗
	임대차시장 변화	→	→	↗
	지역시장 관계 변화	→	→	→
단기적 변수	수요	- 소득 상승세나 실수요 계층인 저·중소득층 증가는 미미	→	→
		- 고소득층도 과다차입 및 만기일시상환 비중 높아	→	↘
		- 높아진 매매 대비 전세 비율, 수도권 매매 수요 자극 어려울 듯	→	→
	공급	- 전국적 입주물량 급감, 전년 대비 -36.9%	→	↗↗
		- 보금자리 시범지구 본격착공	→	↘
		- 도시형 생활주택 등 소형주택 증가세 지속	→	↘
	금융	- PF 은행권 부실채권 증가, 저축은행 연체율 급증	↘	↗
	정책	- 금융건전성 강화 기조 유지	→	→

(2) 공급전망

가. 주택사업승인 및 신규분양 실적

2011년 분양물량 22만호, 주택사업승인실적 45만호 전망

- 2011년 아파트 분양물량은 2010년보다는 소폭 증가하는 22만호 수준으로 전망됨.
 - 2010년 분양물량은 연초 계획 물량이 26만호 수준이었으나, 전년 대비 22.9%나 급감한 18만호에 그침. 2011년 분양물량은 수도권 주택시장의 불확실성, 공급자 금융의 어려움 등이 유효하고 지금까지 규모나 시기를 잡지 못한 물량이 다수를 차지
 - 그러나, 2010년에 분양되지 못하고 이연된 물량, 지방시장을 중심으로 살아나고 있는 분양물과 인허가 실적 증가 등을 고려할 때 2010년보다는 소폭 증가할 것으로 예상됨.
- 2011년 인허가 실적은 45만호로 전망되나, 실제 착공으로는 이어지지 못할 것으로 예상됨.
 - 기매입 토지의 금융 조달 및 정비사업의 인허가가 증가하고 있어 직접적인 분양물량 증가로 이어지기 어렵고 오히려 인허가와 입주물량과의 차이는 확대되고 기간은 장기화될 것으로 예상됨. 작년 공공의 인허가 물량 중 실제 착공에 들어간 물량은 극히 적어 올해도 이러한 현상이 지속될 것으로 판단됨.
 - 물량 규모면에서는 LH의 재정난 등으로 공공의 인허가 물량이 계획대비 감소할 것으로 예상되나 초기 보금자리 계획 물량을 고려할 때 15만호 수준은 공급될 것으로 판단됨. 또한, 민간에서도 가격 상승세를 보이고 있는 지방을 중심으로 인허가 물량이 증가하고 있고 도시형생활주택 등 소형주택의 인허가도 꾸준한 증가세를 나타냄.
 - 그러나, 실제 인허가 증가가 착공 증가로 이어지지 않고 있어, 인허가의 선행지표로서 역할에 대한 제고가 필요한 시점임.

<표 31> 2011년 주택건설실적 전망

(단위 : 호, %)

구 분	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년 ^(a)
합계	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	450,000
공공부문	123,730	120,522	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	150,000
민간부문	542,811	464,860	339,809	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	300,000
(비중)	(81.4)	(79.4)	(73.3)	(69.6)	(69.4)	(71.8)	(62.0)	(55.9)	(64.2)	(66.6)

자료 : 국토해양부, 2011년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 또한, 민간의 인·허가 물량 증가에도 불구하고 PF 부실 등으로 지금까지 시장을 선도해 온 수도권 아파트 시장의 어려움은 지속될 가능성이 높은 것으로 예상됨.
 - 새로운 토지를 매입하여 사업을 영위하는 것이 아니라 기매입 토지의 출구전략에 따른 인허가 증가세를 보일 것으로 예상됨.

나. 아파트 입주물량

2011년 아파트 입주물량 20만호, 전년 대비 33.3% 감소 예상

- 2011년 아파트 입주물량은 2010년보다 33.3% 감소한 20만호 공급이 예상된다.
 - 예년(2000~2010년) 물량 31만호 대비 36.9% 감소하는 수준임.
 - 예년 대비 중형아파트(60~85㎡ 이하) 입주물량이 가장 큰 폭으로 줄어든 것으로 예상된다.
- 수도권은 예년 대비 33.4% 감소하고 서울과 경기에서 물량 감소분이 클 것으로 전망됨.
 - 서울은 예년 대비로는 감소하나 전년 대비 4.7% 증가가 예상되고 인천은 예년 대비 27.0% 증가함.
 - 전년 대비로는 대형 입주물량 감소가 크나, 예년 대비로는 중형 민간부문의 입주물량 감소폭이 커 중형 아파트 전세가격 압박 요인으로 작용할 것으로 예상됨.
- 예년 대비 기타광역시 35.1%, 지방은 45.6% 감소할 것으로 예상되며 대전, 제주를 제외하고 모든 지역이 예년대비 두자릿수 이상 감소함.
 - 특히, 강원, 경남, 울산, 충북, 대구, 부산은 예년대비 50%이상 감소할 것으로 예상됨.

<표 32> 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	283,398	297,186	198,260	314,247	-10.2	4.9	-33.3	-36.9
수도권	156,167	169,096	113,071	169,650	-0.2	8.3	-33.1	-33.4
서울특별시	30,392	35,467	37,125	53,243	-43.9	16.7	4.7	-30.3
인천광역시	14,875	18,527	19,602	15,441	-3.7	24.6	5.8	27.0
경기도	110,900	115,102	56,344	100,967	27.8	3.8	-51.0	-44.2
기타 광역시	43,988	56,683	40,586	62,535	-40.4	28.9	-28.4	-35.1
부산광역시	8,378	14,290	9,928	18,989	-41.4	70.6	-30.5	-47.7
대구광역시	15,707	12,587	7,258	16,344	-48.0	-19.9	-42.3	-55.6
광주광역시	13,808	8,481	9,466	11,163	1.6	-38.6	11.6	-15.2
대전광역시	2,214	10,378	11,562	9,316	-66.5	368.7	11.4	24.1
울산광역시	3,881	10,947	2,372	6,723	-57.5	182.1	-78.3	-64.7
지방	83,243	71,407	44,603	82,061	-2.5	-14.2	-37.5	-45.6
강원도	9,100	4,910	1,381	8,951	-8.8	-46.0	-71.9	-84.6
경상남도	18,425	12,831	7,066	20,028	-17.1	-30.4	-44.9	-64.7
경상북도	14,177	15,940	8,703	11,599	17.3	12.4	-45.4	-25.0
전라남도	4,875	5,343	4,494	6,939	-42.9	9.6	-15.9	-35.2
전라북도	9,292	5,526	5,404	9,257	5.2	-40.5	-2.2	-41.6
충청남도	20,499	13,856	11,675	14,713	57.6	-32.4	-15.7	-20.6
충청북도	6,632	11,799	3,836	9,146	-32.2	77.9	-67.5	-58.1
제주도	243	1,202	2,044	1,428	-73.6	394.7	70.0	43.1

자료 : 부동산114(주)

(3) 가격전망

2011년 하반기에도 지방 상승·수도권 강보합 유지될 듯

- 2011년 하반기 전국 부동산 가격은 상반기 흐름을 이어, 지방은 비교적 호조세를 보이겠지만 수도권은 강보합세를 이어갈 것으로 예상됨.
 - 지방 시장은 공급부족에 따른 가격 상승세가 연말까지 이어질 것으로 예상되나, 지역에 따른 온도차는 존재할 것으로 판단됨.
- 지방 주택시장은 상반기 수준을 유지하여 4% 상승세이나, 수도권은 강보합세를 이어가며 회복 속도가 더딜 것으로 판단됨.
 - 지방광역시 시장은 입주물량 감소에 따른 전세가격 상승과 함께 매매가격 상승세가 하반기에도 이어질 것으로 예상됨.
 - 공급 감소 기간의 길었던 지역과 감소폭이 컸던 지역을 중심으로 호조세가 연말까지는 이어질 것으로 전망됨. 다만, 이러한 상승세가 내년까지 이어질지 여부는 하반기 공급물량 증가폭에 따라 달라질 것으로 판단됨.
 - 그러나, 수도권 시장은 물가 및 금리상승 등에 따라 수요 회복이 더디게 나타나면서 하반기에도 강보합세가 유지될 것으로 예상됨.
 - 또한, 최근의 지방의 상승세도 저가 기존주택 중심의 상승세로 신규분양시장의 호조세가 장기화되기는 어려울 것으로 전망됨.
- 전세시장은 입주물량 감소, 멸실 증가, 전세의 월세 전환 등의 실질적 임대료 상승이 동반되어 5% 수준의 가격 상승이 지속될 것으로 예상됨. 지방은 매매가격 상승에 따라 소폭 둔화될 것으로 전망되나, 수도권은 상반기 상승세가 지속될 것으로 판단됨.
 - 그러나, 월세상한제가 도입되면 입주물량이 부족한 임대인 우위 시장에서 도입 직전 급격한 전세가격 상승으로 상반기를 넘어서는 상승세가 이어질 것으로 판단됨.
 - 수도권은 멸실 증가, 매매가격 정체로 수익률 확보를 위한 전세가 상승, 전세의 월세 전환 등 실질적인 임대료 상승 요인들이 존재하여 가격 상승이 이어질 것으로 예상됨.
 - ※ 하반기 재건축 이주수요 발생 가능 단지는 강남 청실, 가락 시영, 서초 한신 등 14개 단지로 추정되고 있음.
- 토지시장은 국지적 개발호재에 따른 변동성은 존재하나, 공공택지의 미분양 문제, PF 사업장의 어려움 지속 등을 고려할 때 주택시장보다 가격상승폭이 낮을 것으로 예상됨.

<표 33> 2011년 하반기 전국 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	매매	2008년	2009년	2010년					2011년	
				1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기*
전국	매매	3.1	1.5	0.7	0.3	0.0	1.0	1.9	3~4	지방 4
	전세	1.7	3.4	1.6	1.4	1.3	2.6	7.1	6~7	수도권 강보합 5

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

III. 정책 과제

1. 정책변화의 기본원칙

주택시장 다각적 변화 동시다발적, 근본적 정책 변화 필요

- 최근 시장상황은 일시적 변동으로 보기 어려우며, 우리나라 주택시장이 구조적으로 변화하는 과정으로 판단됨. 매매시장 내부적 변화와 매매시장과 임대차시장의 관계변화 등 다각적 변화가 동시에 나타나고 있음.
 - 매매시장 내부적으로는 과거와 같은 가격상승세는 점진적으로 약화되면서 변동성이 축소되는 양상을 보이고 있음.
 - 매매시장과 전세시장의 관계도 변화하고 있어, 과거와 같은 선후행성을 판단하기 어려워지고 있음.
 - 이러한 매매와 전세의 관계변화에 따라 임대차시장 내부적 변화도 함께 일어나고 있는데, 전세에서 월세로 이동하면서 임대차시장이 구조적으로 변화하고 있음.
 - 또한, 지속적인 주택공급에 따라 주택시장의 노후화가 급속히 진행되고 있어 신규주택 공급 뿐만 아니라 재고주택의 관리와 처리의 문제도 시급한 사안으로 대두되고 있음.
- 구조적 변화에 대응하기 위해서는 총량적 부족 및 급격한 주택가격 급등기에 수립한 주택정책에 대한 근본적인 변화가 불가피한 것으로 판단됨.
 - 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.
 - 최근의 4차례 대책에서 보여주듯이, 단기적·한시적 대책으로는 시장 변화를 유도하기 어려우므로 근본적이고 장기적 변화가 필요함을 시사함.
- 주택의 양적 부족기에 단기간에 대량으로 주택을 공급하고 이러한 과정에서 발생하는 자본이득 발생을 전제로 수립된 정책들은 근본적 변화가 필요함.
 - 1세대 1주택 소유 촉진을 위한 정책인 다주택자 양도소득세 중과, 법인 주거용 부동산 중과, 매입임대사업자의 기준, 대규모 공급방식 등은 근본적인 변화가 요구되는 정책임.

2. 현안과제

(1) 공급시장의 선진화

분양가상한제 폐지하여 공급여건 개선하고 전매제한 연동 풀어야

- 분양가상한제는 2005~2006년 수도권의 일부 지역을 중심으로 아파트가격이 급등함에 따라 이를 제어하기 위한 목적으로 2007년 재도입됨.
 - 1998년에 전면적으로 자율화되었던 분양가 상한제는 규제자율화 시행과 맞물려, 저금리에 의한 유동성 증가, 기업간 주택품질 경쟁과 비용 상승 요인 등이 복합적으로 작용하면서 분양가격이 급등하는 부작용을 초래
- 현재 시장상황은 분양가상한제 도입당시와 다르며 앞으로도 인구 성장세의 둔화, 주택부족 문제의 총족 등으로 과거와 같은 호황기를 기대하기 어려움.
 - 주택가격 변동성의 축소, 수도권 주택가격의 침체 등 분양가상한제 도입당시의 시장 상황과는 달리 주택경기 침체가 지속되고 있음.
 - 2019년 이후에는 인구 감소가 예상되고 있으며 노령화로 인한 주택소비 주력계층의 감소, 총량적 주택 부족 문제의 해결 등 주택시장의 구조적 전환기에 도래함.
- 분양가상한제 도입 논리인 신규주택가격 통제를 통한 주택가격 상승 억제 논리는 향후 시장상황에 부합하지 않음.
 - 현재와 같이 신규주택시장의 리스크가 큰 상황에서 시장가격보다 고분양가의 주택은 판매되기 어려움. 앞으로도 과거와 같은 주택경기 호황기 도래 가능성은 낮음.
- 공공의 재정여건을 고려할 때, 민간과의 일정한 역할 분담이 이루어질 때 주택수급 안정을 도모할 수 있음.
 - 공공은 서민 대상의 저가 아파트, 민간은 중산층 이상의 아파트 상품을 공급하는 방식의 역할 분담이 가장 합리적임.
 - 그러나 현재는 분양가상한제로 인해 민간에서도 저가주택상품을 공급할 수밖에 없어 공공 주택상품과의 가격 차별성이 낮아짐.
- 분양가상한제 폐지는 민간과 공공 주택상품 간 차별성을 확대하고 수요 대상을 더욱 명확히 구분할 수 있을 것임.

- 분양가상한제가 폐지되면 민간에서 주택규모는 작더라도 고가상품을 1~2인 가구를 대상으로 전략적으로 구사할 수 있게 됨. 이는 보금자리주택과 민간주택과의 상품 차별성 논란 및 수요대상 혼재 논란도 일부 불식할 수 있을 것임.
- 시장의 구조적 변화기에 맞는 새로운 상품 개발을 위해서는 기술 개발이 필수적임.
 - 그 동안 주택산업은 대량공급방식에 의존하여 발전해 옴. 그러나 주택시장이 구조적으로 변화하고 있어 기술개발을 통한 산업적 전환이 불가피함.
 - 주택시장 정착률을 위해서도 기술 혁신을 통한 새로운 시장 창출이 도움이 될 것임.
- 새로운 기술 혁신을 통한 신상품 개발은 높은 R&D 비용을 요구함에 따라 분양가상한제 폐지는 필수적임.
 - 분양가상한제 폐지는 IT기술 위주의 주택으로 한정되어 있는 국내 미래주택상품을 그 린홈, 에너지 절감 주택, 장수명 주택 등으로 상품 저변을 확대할 수 있는 기반이 됨.
- 이와 함께 앞으로의 시장상황에서는 가격과 거래를 동시에 규제하는 분양가상한제와 전매제한 연동은 정책 수단의 활동도를 떨어뜨리므로, 시장상황에 따라 정책 당국이 탄력적으로 정책수단을 운영할 수 있도록 연동 관계를 풀어야 할 것임.
 - 현행 주택법에는 분양가상한제 주택의 경우는 10년까지 전매제한이 연동되어 있어 가격과 함께 거래를 동시에 규제하는 효과를 발휘하고 있음.
 - 그러나, 앞으로 지역적·요인별 시장패턴이 세분되어 나타나는 상황에서 규제 요인이 다른 정책의 복합적 사용은 시장 부작용을 초래할 가능성이 높음.

보금자리주택 탄력적 운영하고 공공과 민간 역할 분담 필요

- 보금자리주택은 통합 주거복지 정책이나 단기간 대규모 물량을 공급하면서 다양한 문제점 양산 중
 - 임대주택 공급과 함께 시세보다 15% 저렴한 중소형 분양주택을 공급하여 중·저소득층에게는 내집 마련을 돕는 통합 주거복지 정책임.
 - 특히, 수도권 시장에 짧은 기간에 대규모 물량을 공급하여 효과를 극대화하려는 현 정부의 핵심 공약이나 도입 초기의 의도와 달리 다양한 문제점을 양산 중
 - 최근 5차 보금자리주택지구가 서울 강동구와 경기 과천에 지정되었으나 오히려 인근 주택가격은 하락하고 거래는 감소하며 침체된 시장을 더욱 침체시키고 있음.

- 단기간에 대규모 물량이 집중되면서 공급과잉의 형태로 시장에 충격을 주고 있음.
 - 보금자리주택사업은 당초 2012년까지 수도권에서 연간 3만호를 공급할 계획이었으나, 이를 8만호 수준으로 크게 확대됨.
 - 보금자리지구 내 민간중대형 아파트도 2013년까지 시세의 80% 수준으로 12.6만호 공급할 계획임.
 - 그러나, 2000년대 수도권 평균 분양물량은 15만호 수준으로 보금자리주택만으로도 전체 분양물량에 절반을 넘어섬.
 - 연간 4만호 수준인 보금자리지구 내 중대형 물량까지 합치면 수도권 전체 물량의 80%가 보금자리 관련 물량임.
- 수요가 침체된 상황에서 보금자리주택 공급계획이 지속적으로 발표되자 수요자는 민간에서 공급하는 분양주택의 구매를 미루는 대신, 보금자리주택 분양을 대기하고 있음.
 - 보금자리주택은 침체된 수요를 이연시키는 역할을 하고 있으면 수요는 한정되어 있는 상황에서 입지적·가격적 열위에 있는 민간시장은 위축될 수밖에 없음.
 - 또한, 보금자리주택의 절반 이상은 분양주택으로 구성되어 막대한 재정으로 운영되는 사업의 혜택이 대부분 수분양자에게 돌아가는 구조임.
- 보금자리주택사업은 조정이 불가피하며 분양물량의 비중을 축소하고 임대주택 공급을 확대하여 정책 대상을 민간과 달리 가져가야 할 것임.
 - 시장여력에 맞는 공급규모와 시기를 다시 검토하여 규모는 축소하고 기간은 장기화해야함.
 - 주택시장은 이제 과거와 같은 절대적 공급부족의 시기가 아님에 따라 단기간 대규모 공급방식은 오히려 시장변화에 역행하는 결과를 초래함.
- 또한, 보금자리주택지구에서 민간에게 공급하는 택지(현행 25% 수준)를 법정 상한선인 40%까지 확대하고 중형분양주택은 민간에서 전담하는 것이 필요함.
 - 보금자리지구내 중형분양주택(60~85㎡이하)은 민간에서 전담하여 공공과 민간과의 역할을 명확히 할 필요성 높음.

(2) 임대차시장의 선진화

전월세 상한제 도입은 근시안적 정책으로 임대차시장 왜곡

- 전월세 가격을 통제하는 속칭 전월세 상한제와 관련한 법률(안)이 국회에 발의되어 무려 7개 이상이 계류 중이나 정부는 회의적 입장
 - 지역별 선별적 규제와 연간 5% 이내에서 직접 규제 방식은 다르나 민간시장의 임대료를 규제하겠다는 점은 동일함.
 - 현행 임대차보호법에도 계약 갱신 시 5%의 임대료 상한을 두고 있지만, 행정적 수단 및 절차 미비한 실정임.
 - 개정(안)에서는 강제수단을 보장하여 위반여부를 확정일자 부여 시 적발하고 감액명령 또는 과태료를 부과하는 것을 포함하고 있음.
 - 정부는 제도의 실효성과 높은 집행비용을 이유로 도입에 회의적인 입장임.
- 우리나라 주택시장에서 임대료 규제는 구조적으로 민간 임대주택공급을 저해하는 방향으로 작동할 것임.
 - 임대료 규제는 단기적으로 임대료 상승을 억제하는 직접적 효과를 발휘할 것임.
 - 그러나, 우리나라 공공의 장기임대주택재고는 5%에 불과하여 민간의 역할은 절대적임. 우리나라의 대부분의 임대주택은 민간이 전세 형태로 공급하고 있음. 독특한 임대차 관계인 전세제도는 집주인이 자산가치 상승분을 기대하며 매매가격 대비 낮은 임대료를 받아들이는 구조임.
 - 자산가치가 계속 상승하는 시기에는 문제가 없지만 기회비용 수준으로 현실화되거나 하락하면, 급격한 가격인상에 대한 거부감을 줄이기 위해 반전세 또는 월세로의 전환이 이루어지는 것임.
 - 이렇게 낮은 소득수익률 상황에서, 임대료까지 통제하면 임대주택의 수익성은 더욱 나빠져 민간의 임대주택 공급은 감소하고 장기적으로 임대료를 상승시킬 것임.
- 또한, 편법과 불법 형태의 임대차시장의 왜곡은 피할 수 없을 것임.
 - 제도 도입 직전의 급격한 임대료 상승, 전세의 월세 전환을 통한 실질 임대료 상승, 이면계약과 같은 불법의 문제, 상한제 적용 배제를 위해 재계약 회피의 문제 등이 발생하여 임차자의 불이익은 더 커질 수 있음.

- 미국이나 독일 등 선진국에서 저소득층을 위해서 임대료 통제 정책을 사용하는 것은 사실이나 이들 국가와 우리의 주택상황은 확연히 다름.
 - 이들 국가는 일정 수준 이상의 공공임대주택의 재고를 확보하고 있고 가격 대비 임대료 수준이 높아 임대료로 발생하는 수익이 일정 수준 이상임.
 - 임대료를 통제하여 임대료의 변동성을 낮추더라도 급격한 수익성 하락과 같은 임대주택 공급에 있어 구조적 문제를 발생시키지 않음.

민간임대주택사업 여건 개선해야 임대료 안정 달성 가능

- 우리나라 주택시장은 민간주택의 안정적 공급 없이는 임대료 안정을 기대하기는 어려우므로 민간의 공급환경을 개선하는 것이 장기적 임대차시장 안정 달성 가능
 - 분양가상한제를 풀어 민간 공급 환경을 개선하고 다주택자가 민간임대주택의 공급자라는 인식전환과 제도적 변화가 필요
 - 임대료 수익률이 낮은 우리나라 주택시장의 특수성을 감안하여 다양한 인센티브를 부여하여 임대사업을 촉진 필요
- 민간임대사업이 투자수익률이 아니라 소득수익률을 추구할 수 있는 시장환경 조성 절실
 - 적정 수익률을 달성 할 수 없는 환경에서 민간 사업영역의 활성화는 달성될 수 없는 목표임. 현재의 수도권 임대차시장은 투자수익률 없이 민간임대사업을 영위할 수 없음.
 - 지금과 같이 수도권의 매매가격이 정체되면, 전세가격은 지속해서 상승하지만 민간임대사업은 활성화되지 않는 악순환이 지속될 가능성이 높음.
- 우리나라의 특수한 주택시장을 고려하여 민간의 사업 참여를 촉진하기 위한 보유세 경감 방안 및 감가상각 보전 방안 등 다양한 혜택이 이루어져야 할 것임.
 - 전세제도와 같은 우리나라의 특수성이 존재하여 임대소득이 과도하게 낮은 소득수익률만 발생함. 자본수익률까지 불확실하게 되면 사업은 영위될 수 없음.
 - 2012년까지의 기관의 주거용 부동산 한시적 추가 과세 면제는 최소 5년 이상 중장기적으로 사업을 운영해야 하는 입장에서는 정책적 리스크가 존재함을 의미. 따라서, 근본적 폐지를 통해 중장기적 사업을 위한 정책적 리스크를 제거해야 함.
 - 소득이 높은 수도권 지역의 주택에서 오히려 소득수익률이 낮은 상황이 발생되고 있음. 또한, 대규모 주택에 대한 규제의 효율성이 적어 지역별·규모별 차등 접근도 폐지되어야 함.

(3) 정비사업의 인식 전환

뉴타운 선별적 해제 및 사업 지연, 재건축도 장기화

- 전국 재정비촉진지구의 73.1%가 수도권이며, 서울과 경기 비중이 70%를 넘어섬.
 - 전국의 뉴타운 등 재정비촉진지구는 78개 지구, 514개 구역, 66,351 천㎡ 임.
 - 지구수를 기준으로 서울 44.9%, 경기 25.6%에 달해 두 지역의 비중이 70%를 넘어섬.
- 2011년 3월 현재 뉴타운 지구지정이 가장 많은 서울수도 4년 이내 사업이 완료될 수 있는 사업시행인가 이후 사업지는 82개 구역 34.0%에 불과함.
 - 준공~사업시행인가 단계에 있는 구역은 63개 구역, 26.1%에 불과함. 70개 구역, 29.0%의 구역이 아직 추진위조차도 구성되지 못하고 있음.
 - 뉴타운지구 계획수립에 2~3년 소요되는 점을 고려하여 서울시는 재개발사업의 평균 소요기간은 8년 6개월로 발표함.
- 전국 재건축아파트는 467단지이나 조합설립인가 이전 단계가 70%인 327단지임.
 - 수도권은 220단지, 14만 5,199호, 광역시 154단지, 5만 9,573호, 기타지방 93단지, 3만 7,752호 수준임. 조합설립인가 이전 단계는 수도권 140단지, 지방 187단지임.
- 수도권을 중심으로 뉴타운 사업의 불확실성이 증가하면서 다양한 문제점 대두
 - 사업지연과 중단, 주민의 입주부담금 소송과 구역 해제 요구 등 뉴타운과 관련한 다양한 문제점이 노출되고 있음. 따라서 사업성에 따라 지구지정 해제 및 사업지연에 따른 가격 하방 압력으로 작동할 것으로 예상됨.
- 재건축 사업도 경과연수가 30년을 초과하였으나 안전진단 이전 단계인 단지가 84개에 이르고 안전진단부터 관리처분까지 평균 약 7년여의 기간이 소요되는 것으로 조사됨.
 - 부동산114(주) 자료 중 현재 관리처분까지 진행된 재건축 아파트를 대상으로 이주 철거 시작일에서 안전진단일을 제한 평균 기간을 분석한 결과 7년여로 추정됨.
 - 안전진단 이전 단계 중 경과연수 30년 초과 84단지, 20~30년 미만 161단지로 조사됨.
 - 경과연수 30년 이상도 절반(48.2%)이 안전진단 이전 단계에 머물러 있음.

과거와 다른 시장상황에서 사업이 운영될 수 있도록 재건축부담금 조정

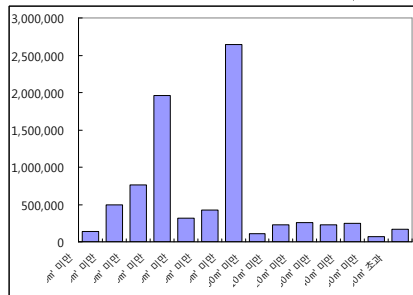
- 재건축부담금은 주택가격 급등기에 재건축을 통해 발생하는 과도한 양도차익을 환수하여 가격 급등을 막기 위해 도입됨.
 - 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업시 정상 주택가격 상승분을 초과하는 주택가격 증가분에 대해 재건축부담금을 조합 또는 조합원에게 부과
 - 조합원 1인당 평균이익에 따라 10%~50% 누진 적용함.
 - 산정기준 : {종료시점 주택가격 - (개시시점 주택가격 + 정상주택가격상승분 총액 + 개발비용)} × 부과율
 - ※ 정상주택가격상승분은 정기에금이자율과 사업 소재지 평균주택가격상승률(국토해양부 고시) 중 높은 비율 적용
- 시장상황이 변화면서 재건축 사업에 있어 수익성은 과거에 비해 현저히 떨어짐. 그러나 주택재건축사업에 대한 각종 규제는 유지되어 재건축사업의 사업성 악화 및 조합원 부담 가중으로 적기에 사업이 진행되지 못하고 있음.
 - 기존 사업이 상당부분 진행된 재건축사업장에 대해서도 부담금을 부과('06.9.25시행)하여 조합원 부담이 가중되고 향후 재건축사업을 재고해야 하는 상황이 초래되고 있음.
 - ※ 면목동·목동 연립주택 재건축 조합원 1인당 각각 182만원~593만원 부과, 향후 아파트 재건축시 부담금이 이 보다 매우 높게 부과될 것으로 전망
- 또한, 조합에 부과된 부담금을 조합원별로 분배하는 과정에서의 조합원간 갈등까지 초래되고 있음.
 - 부담금 총액 분배과정에서 기존 주택규모와 재건축 후의 주택규모에 따른 분담금 산출방법, 개별 주택의 층별 평가금액 산출방법, 개발비용의 안분방법 등에 있어서 조합원간 내부갈등까지 야기되는 상황임.
- 노후주택은 지속적으로 증가하고 있어 노후주택의 정비는 핵심적인 사안임. 따라서 재건축부담금 폐지 또는 부과율 완화하여 시장에서 사업이 운영될 수 있는 구조로 유도해야 함.
 - 재건축부담금은 2006년 참여정부에서 부동산시장 안정 방안의 일환으로 도입된 제도로써 현 주택시장 상황과는 맞지 않음.
 - 따라서, 재건축부담금을 폐지하거나 부과율을 1/2 수준(10~50% → 5~25% 조정)까지 낮추어야 함.

소형주택 의무비율 시장 왜곡하므로 폐지 필요

- 소형주택 의무비율제도는 저소득층의 ‘내 집 마련’을 촉진하기 위한 직접규제제도이나 실질적인 효과는 적고 오히려 부작용을 발생시켜 옴.
 - 과거 30여년 넘게 유지해온 소형주택 의무비율제도는 소형주택 공급을 유도하여 주택시장안정을 도모하고 저소득층의 ‘내 집 마련’을 촉진하기 위한 직접규제제도임.
 - 재개발사업은 전체 세대수의 80% 이상을 전용면적 85㎡ 이하로 건설하고 재건축사업은 전체 세대수의 60% 이상을 전용면적 85㎡ 이하로 건설해야 함.
 - ※ 85㎡ 이하 주택의 연면적 비율이 전체의 50% 이상
- 그러나, 우리나라 주택시장에서 특정 주택면적인 60㎡와 85㎡인 주택 재고가 다른 주택면적의 주택보다 기형적으로 많아지는 왜곡된 현상을 초래함.
 - 현재(2011년 2월말) 아파트 재고 중 주택규모규제의 경계값인 전용면적 60㎡에 해당하는 아파트가 147만호, 전용면적 85㎡인 아파트가 237만호. 이는 아파트 재고 중 각각 18.2%와 29.3%에 해당

<그림 38> 전국 아파트 규모별 재고 분포현황

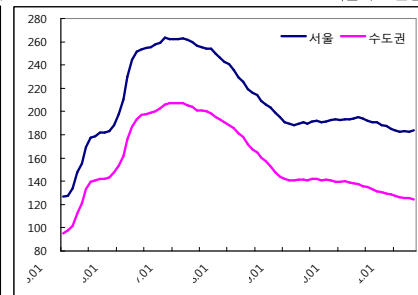
(단위 : 호)



주 : 전용면적 기준, 2011년 2월 말 현재
자료 : 부동산114(주)

<그림 39> 소형아파트와 중대형아파트 ㎡당 매매가격 차이

(단위 : 만원)



주 : 소형 85㎡ 이하, 중대형 85㎡ 초과
자료 : 부동산114(주)

- 소형주택 의무비율 제도 등 주택 규모 규제를 지속하는 것은 시장의 탄력성을 떨어뜨리고 오히려 대형 주택 가격 상승을 초래할 수 있음.
 - 특히, 서울과 같이 수급사정이 원활하지 못한 시장(tight market)에서는 소형주택 의무비율이 대형주택의 가격을 인상시킴으로써 주택가격을 상승시키는 부작용 초래
 - 소형과 중대형 아파트 가격 차이는 2007년 최대치에 이르렀으나, 이후 대형주택 공

급증가로 감소함. 그러나 서울은 소형공급 확대로 중대형 가격이 상승하여 가격차가 다시 벌어지고 있음.

- 지역에 따라서는 소형주택 의무비율자체가 실제 정책대상이 되는 저소득층의 자가 마련과 별다른 관련이 없을 수 있음¹⁾.
- 최근 도시형 생활주택 등 소형주택 공급을 위한 다양한 정책을 실시하는 상황에서는 더욱 대형 주택 공급에 대한 탄력성이 떨어질 가능성이 높음.
- 주택의 절대량이 부족하던 시기에 대형주택보다 소형주택을 많이 건설하는 것이 주택의 절대부족분을 해결하는 효과적인 방법이었으나 시장상황 변화
 - 소형주택이 대형주택에 비해 가격이 저렴할 것이므로 보다 저렴한 주택을 많이 공급할 수 있다는 논리이나 서울의 소형주택이 지방도시의 대형주택에 비해 절대적으로 비싼 경우도 증가하여 타당성 약화
- 또한, 정비사업의 수익성이 악화되면서 소형평형의무 비율까지 적용되어 사업포기나 지연 현상이 다수 발생하고 있음.
 - 조합원들이 원하는 규모의 주택으로 상향이동 할 수 있는 기회를 차단하는 등 주택 수요에도 부합하지 못함

- 단기적으로는 재건축·재개발 추진 시 소형평형 비율을 폐지하여 부작용 최소화하고 장기적으로는 저렴주택 공급을 확대해야 함.
 - 주택평형 배분을 일률적이고 획일화된 기준으로 강제 하는 것은 오히려 정책 효과성이 낮으며 주택시장에서 입지여건과 수급상황에 따라 결정되는 것이 바람직함.
 - 단기적으로는 재개발·재건축 사업의 소형주택 의무비율을 폐지하여 시장의 부작용은 최소화하고 사업은 운영 가능하게 해야 할 것임.
 - 장기적으로는 저소득층을 위한 주택정책은 주택정책의 목표를 단순히 ‘주택규모에 대한 규제’를 통해 소형주택을 공급하는데 두기 보다는 저소득층의 요구에 부합하는 ‘저렴주택(affordable housing)의 공급’을 확대하는 방향으로 추진하는 것이 바람직함.

1) 최막중·김준형(2004), “소형의무비율에 의한 주거복지정책의 실효성 분석”, 『국토계획』, 39(3):69~79

노후주택 정비를 위한 중장기 로드맵 필요

- 우리나라 주택은 지속적으로 노후화되고 있으며 현재도 전체주택 중 55%가 17년 이상의 경과연수를 보이고 있음.
 - 주택의 노후도 증가는 물리적 노후에 따른 문제와 주거의 질이 낮아지는 사회적 문제 등을 야기할 수 있음.
 - 또한, 노후화된 주택 재고의 증가는 전반적인 삶의 질을 저하시키는 요인이 될 것으로 예상됨.
- 앞으로 지속적으로 증가할 노후주택을 관리하기 위해서는 노후주택 정비와 관련한 중장기적 로드맵을 설계할 필요성이 확대되고 있음.
 - 현행 노후주택 정비는 주택가격 상승기에 시세차익에 기대어 사업이 운영되는 방식으로 설계되어 있음. 그러나, 자본이득이 불확실한 상황에서는 시장에서 작동하기 어려운 구조임.
 - 따라서 노후주택 개선과 관리에 대한 새로운 운영모델을 개발하는 한편, 세제 및 금융 지원 등 정책적 변화가 필요한 시점임.
 - 또한, 현재 주택 재고를 고려할 때 체계적 대응 없이는 향후 급격하게 증가할 노후주택을 관리하기 어려워 질 것으로 판단됨.