

2006년 주택부동산 시장 전망

< 차례 >

한국건설산업연구원 책임연구원 강 민 석

I. 2005년 주택부동산 시장 동향

1. 토지시장
2. 주택시장
3. 정책동향

II. 2006년 주택부동산 시장 전망

1. 토지시장
2. 주택시장

III. 향후 정책과제

I. 2005년 주택부동산 시장 동향 1

1. 토지시장 1
 - (1) 토지 가격 1
 - (2) 토지 거래 3
2. 주택 시장 4
 - (1) 주택가격 4
 - (2) 수급동향 9
 - (3) 거래동향 13
3. 정책 동향 15

II. 2006년 주택부동산 시장 전망 18

1. 토지 시장 18
2. 주택 시장 19
 - (1) 외환위기 이후 주택시장의 특징 19
 - (1) 주택시장변화의 주요 동인 20
 - (2) 주택가격전망 23

III. 향후 정책과제 24

비도시지역(관리, 농림, 보전지역)의 토지가격, 높은 상승세 지속

I. 2005년 주택·부동산 시장 동향

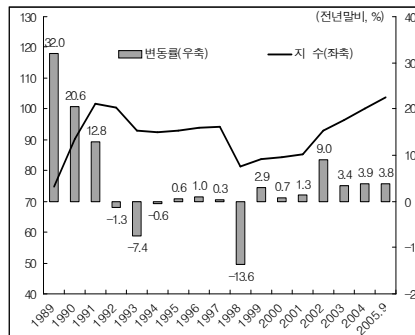
1. 토지시장

(1) 토지 가격

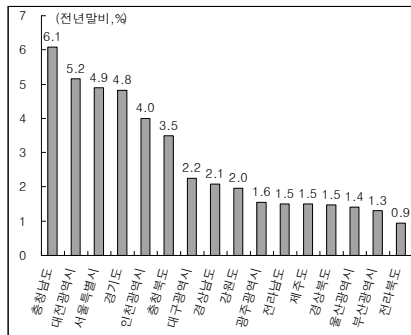
원만한 상승세 지속, 수도권 및 충청권 지가 크게 상승

- 토지가격은 2002년 9.0%의 높은 상승률을 기록한 후 최근 3년간 물가상승률 수준의 원만한 상승률을 기록하고 있음.
- 2005년 9월말 현재 전국 평균 지가 상승률은 3.8%로 나타남.
- 그러나 개발호재 여부에 따라 지역별 가격 상승폭은 크게 나타나고 있음.
- 2005년 9월(누계)까지 토지가격은 수도권 지역(서울 4.9%, 경기 4.8%, 인천 4.0%)과 충청권(충남 6.1%, 충북 3.5%, 대전 5.2%)지역이 높은 상승률을 나타냄.
- 수도권 지역은 신도시 건설을 포함한 택지개발사업, 미군기지 이전, 경제자유구역, 서울시 뉴타운 사업 등의 개발사업 추진으로 지가 상승률이 높은 편임.
- 충청권은 행정중심복합도시 확정으로 이의 영향을 받는 충남과 대전 지역에서 높은 지가 상승률을 나타내고 있음.

< 연도별 지가 동향 >



< 2005년 지역별 지가상승률 >



주 : 전년말 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

- 2005년 3/4분기 까지 용도지역별 지가변동을 살펴보면 주거지역 및 상업지역에 비해 향후 개발이 예상되는 녹지지역(6.84%)과 농림지역, 관리지역의 지가 상승폭이 큼.
- 토지가격은 2/4분기에 높은 상승률을 나타내었으나 3/4분기에는 모든 용도 지역에서 상승률이 크게 둔화된 것으로 나타남.
- 녹지지역은 1999년 그린벨트 해제 이후 지속적으로 가격 상승폭이 크게 나타나고 있으며 비도시지역은 각종 개발계획의 추진으로 2004년 이후 상승폭이 커짐.
- 2004년에 6.73% 상승한데 이어 2006년에도 6.84%의 높은 증가율을 나타냄
- 비도시 지역 중 관리지역(4.95%)은 이미 2003년부터 높은 가격 상승세를 나타냈으며 농림지역(4.30%)과 자연환경 보전지역(2.43%)은 2004년부터 도시지역에 비해 높은 상승세를 나타내고 있음.
- 주거지역과 상업지역의 각각 3.22%, 2.61% 상승하여 전월과 비슷한 수준의 상승률을 나타내고 있음.
- 비도시지역의 가격이 높은 상승세를 나타내는 원인은 정부의 관리지역 토지이용 규제 완화, 「농지법」 개정 등의 제도적인 요인과 각종 개발계획의 추진에 따른 기대감이 반영된 결과로 해석됨.

< 용도지역별 지가 상승률 추이 >

(단위 : %)

구분	2004년					2005년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	누계	1/4	2/4	3/4	누계
평균	1.37	1.09	0.77	0.58	3.86	0.76	1.90	1.13	3.83
주거	1.31	0.81	0.51	0.36	3.02	0.56	1.65	0.98	3.22
상업	1.15	0.66	0.41	0.39	2.63	0.41	1.54	0.64	2.61
공업	1.16	0.75	0.47	0.39	2.79	0.56	1.38	1.05	3.03
녹지	1.88	1.90	1.46	1.32	6.73	1.49	3.20	2.01	6.84
농림	0.99	1.55	1.36	0.74	4.72	1.06	1.97	1.22	4.30
자연	0.71	1.05	0.69	0.67	3.15	0.66	0.94	0.81	2.43
관리	1.69	2.14	1.74	1.05	6.77	1.29	2.20	1.38	4.95

주 : 증감률은 전분기 대비 증감률(누계는 전년말 대비)임.
자료 : 한국토지공사

(2) 토지 거래

토지거래량 증가세 지속, 주거 및 상업지역은 감소

- 2005년(3/4분기 현재) 들어 토지거래는 계속 증가세를 나타내고 있으며 용도별로는 주거 지역(-5.9%)과 상업지역(-4.9%)을 제외한 모든 용도의 토지거래량이 증가하였음.
- 전년 동기 대비 증감률을 살펴보면 2002년 이후 토지거래량은 지속적으로 증가세를 나타내고 있음.
- 주거지역의 경우 2004년 1/4분기 이후 5분기 연속으로 거래량이 감소하였으며, 최근 2분기간 증가세를 나타냄.

< 용도지역별 토지거래량 추이 >

(단위 : %)

구분		계	도시계획 구역내						관리지역	농림	자연환경 보전
			주거	상업	공업	녹지	개발제한	용도 미지정			
2003	1/4	7.6	28.3	16.4	-68.9	47.3	-11.5	-43.1	3.0	11.4	14.6
	2/4	9.9	19.3	42.5	13.3	44.0	7.6	59.7	-4.8	13.4	43.7
	3/4	9.0	0.9	45.7	40.6	26.9	-0.7	33.4	-4.5	23.2	10.5
	4/4	15.5	15.2	16.5	-45.7	73.3	36.2	-6.4	6.2	15.6	2.7
	연간	10.8	15.8	30.9	-34.2	48.4	8.5	-0.5	0.2	15.6	15.9
2004	1/4	28.5	-15.8	26.3	-1.4	42.2	31.0	25.7	11.1	52.8	56.4
	2/4	29.1	-20.7	-30.3	-9.0	49.0	-4.8	-33.8	32.9	45.0	1.3
	3/4	20.6	-22.8	-13.3	-12.9	11.2	-5.1	8.9	28.3	31.7	14.5
	4/4	0.1	-37.8	-9.8	20.3	-21.0	-35.6	-38.3	1.3	21.9	-2.3
	연간	18.4	-24.8	-11.0	-2.1	15.7	-8.0	-14.2	17.2	37.3	14.4
2005	1/4	0.5	-26.1	-23.3	27.3	4.9	-18.0	-8.1	12.1	-5.5	19.8
	2/4	26.0	0.3	1.4	48.5	13.6	30.6	44.1	28.9	29.0	43.5
	3/4	12.7	11.9	7.1	-1.5	20.1	-5.5	48.0	8.3	14.6	46.9
	연간	13.4	-5.9	-4.9	23.9	12.7	2.3	23.8	17.1	12.3	35.1

주 : 증감률은 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

- 건물 유형별로는 주거용 건물의 토지거래량 증감률이 8.3%로 가장 높았으며, 주거용의 경우 아파트 거래량은 전년 동기 대비 10.2%나 증가한 것으로 나타남.

< 건물유형별 토지거래량 증감률 >

(단위 : 전년 동기 대비, %)

구분	계	주거용						상업용	공업용	기타	나지
		소계	단독	다가구	다세대	연립	아파트				
2003년	-1.5	-1.0	1.9	-25.5	-12.0	-1.9	-2.0	16.6	-0.1	10.0	-8.8
2004년	-13.3	-10.9	-0.8	-34.5	-40.3	-32.0	-20.9	-15.8	-2.6	6.9	-26.6
2005년1-9월	-0.6	8.3	9.4	-0.2	-7.3	-17.6	10.2	-16.0	-25.0	-20.5	-4.4

주 : 2005년은 전년 동기 대비 증감률임
자료 : 한국토지공사

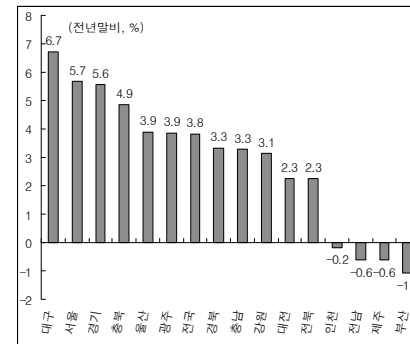
2. 주택 시장

(1) 주택가격

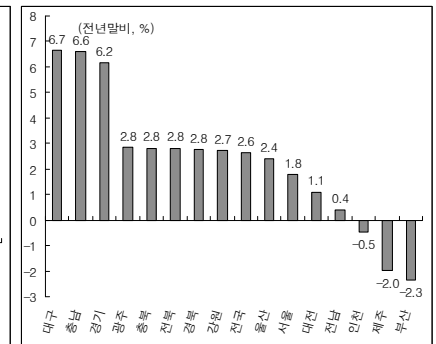
주택매매가격 3.8% 상승, 주택전세가격 2.6% 상승

- 주택매매가격은 2003년 말 이후 비교적 안정세를 보여왔으나 2005년 들어 강남, 분당, 용인 지역을 중심으로 급격하게 상승하는 추세를 나타냄
- 2005년 10월 현재 주택매매가격은 전년말 대비 3.8% 상승함.
 - 지역별로 보면 대구지역이 6.7%로 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 서울지역과 경기지역도 각각 5.7%, 5.6%로 크게 상승함.
 - 세부지역별로 보면 분당(25.0%)과 과천지역(23.6%)이 가장 높은 상승률을 나타내었으며, 서울에서는 강남(8.3%)지역이 강북지역(3.1%)에 비해 크게 상승한 것으로 나타났다.
 - 반면, 부산(-1.1%)과 전남(-0.6%), 제주(-0.6%)의 주택매매가격은 하락함.
- 주택전세가격의 경우 2004년 10월 현재 전년말 대비 2.6% 상승하였으나 주택매매가격에 비해 증가율은 크게 낮음.
 - 지역별로는 대구지역이 6.7% 상승하였으며, 충남과 경기지역이 각각 6.6%, 6.2% 증가하여 비교적 높은 상승률을 나타냄. 서울지역은 1.8% 상승에 그침.
 - 세부지역별로는 분당이 29.6%로 가장 높은 증가율을 나타내었으며, 서울의 경우 강남지역이 3.8% 상승한 반면 강북지역은 -0.3% 하락함.

< 2005년 매매가격 증감률 >



< 2005년 전세가격 증감률 >

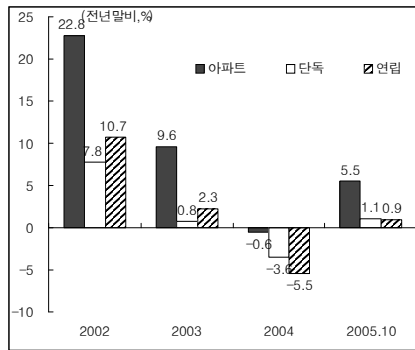


자료 : 국민은행

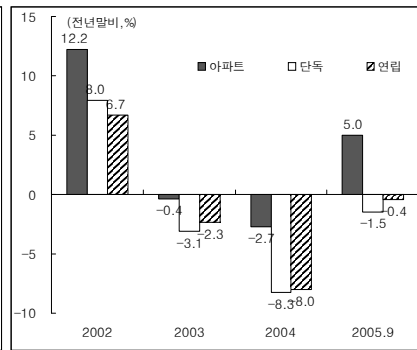
주택유형별 상승률 격차 뚜렷

- 주택유형별로는 아파트 매매가격만 5.0% 상승하였으며, 단독 및 연립주택은 각각 1.1%, 0.9%의 미미한 변동을 나타내고 있음.
- 물가상승률을 고려할 때 2005년 들어 단독 및 연립주택은 실질적으로 자산가치가 하락한 것임.
- 연립주택의 경우 2004년 하락폭이 가장 컸으나 2005년의 상승폭은 가장 낮은 것으로 나타남.
- 주택전세가격은 최근 2년간 모든 주택 유형에서 가격이 하락하였으나 2005년 9월 현재 아파트 전세가격은 전년말 대비 5.0% 상승함.
- 단독과 연립의 전세가격은 3년째 전세가격이 하락하고 있으나 2005년에는 각각 1.5%, 0.4% 하락하였으나 하락폭은 크게 완화됨.

< 주택유형별 매매가격 상승률 >



< 주택유형별 전세가격 상승률 >



자료 : 국민은행

< 유형별·지역별 주택매매가격 상승률 >

(단위: %)

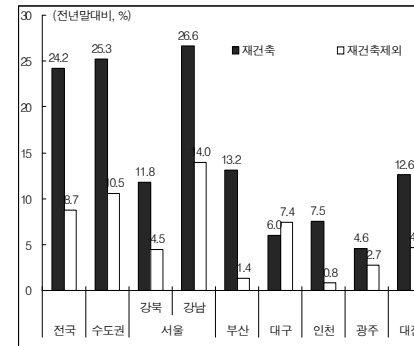
구분	전국			수도권			서울								
							전체			강북			강남		
	APT	단독	연립	APT	단독	연립	APT	단독	연립	APT	단독	연립	APT	단독	연립
2001	14.5	3.3	7.9	19.2	7.0	9.0	19.3	6.4	8.6	14.4	3.4	4.7	22.0	11.2	12.1
2002	22.8	7.8	10.7	29.3	13.1	11.9	30.8	15.1	12.6	22.6	14.5	8.0	35.2	16.1	16.4
2003	9.6	0.8	2.3	10.1	4.5	2.7	10.2	5.2	1.3	3.5	3.5	0.9	14.3	7.6	2.0
2004	-0.6	-3.6	-5.5	-2.5	-1.8	-5.4	-1.0	0.0	-4.1	-0.6	-0.2	-4.2	-1.3	0.3	-4.0
2005 1~10	5.5	1.1	0.9	6.9	2.2	1.5	8.2	3.6	1.8	3.1	4.2	1.3	12.2	2.6	2.4

주 : 전년말 대비 증감률임.
자료 : 국민은행

재건축 아파트 가격 상승률, 일반 아파트에 비해 3배

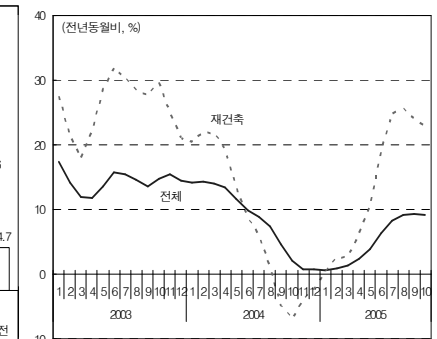
- 2005년 아파트 매매가격 상승은 재건축 대상아파트의 가격 상승이 주도하였음.
- 한국건설산업연구원·부동산 114(주) 자료에 의하면 올해 9월말 현재 아파트 매매가격은 9.8% 증가하였으며 재건축 대상 아파트가 24.2%, 일반 아파트가 8.7% 상승하여 재건축 대상 아파트의 가격 상승폭이 컸던 것으로 나타남.
- 재건축 대상 아파트 가격의 강세는 서울뿐 아니라 경기, 부산, 대구 등 광역시에서도 공통적으로 나타나고 있는 현상임.
- 그러나 8·31 대책이후 일반아파트의 가격이 더 이상 증가하지 않고 있으며, 재건축 아파트의 경우 상승세가 가파르게 둔화되고 있음.
- 8~10월까지의 아파트 매매가격 증가율을 보면 일반아파트의 경우 0.2% 상승하였으나, 재건축 아파트의 경우 3.8% 감소함.

<2005년 아파트 가격 증감률>



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

<그림 8> 아파트 가격증감률 추이



< 아파트 가격 변동률 추이(3/4분기 현재) >

(단위: 전년동기비, %)

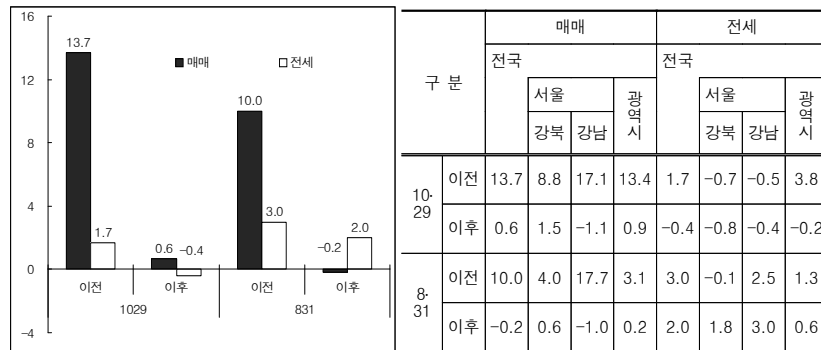
구 분		2003년	2004년					2005년				
			1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	10월	1~10
매매 가격	전 국	14.4	1.0	0.9	-0.4	-0.7	0.7	1.6	5.8	2.4	-0.2	9.8
	수도권	14.3	0.7	0.8	-1.2	-1.0	-0.7	1.8	7.1	2.8	-0.3	11.8
	서 울	13.6	0.9	1.3	-1.1	-0.8	0.3	2.2	7.6	2.7	-0.4	12.5
전세 가격	전 국	1.3	0.5	-0.1	-1.8	-1.5	-2.9	0.5	1.4	2.3	0.9	5.1
	수도권	-1.2	0.0	-0.4	-2.6	-2.0	-4.9	0.4	1.6	3.0	1.1	6.3
	서 울	-1.3	0.1	-0.3	-1.8	-1.5	-3.5	-0.3	0.9	2.3	1.1	4.0

주 : 전년(분기)말 대비 증감률
자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

8-31 대책 2003년 10-29 대책에 비해 시장에 미치는 영향 커...

- 지난 2003년 10-29 대책과 이번 8-31대책은 모두 주택가격 상승으로 인한 정부의 고강도 대책이라는 점은 동일하나 당시 상황 및 시장에 미치는 영향은 다르게 나타나고 있음.
- 아파트 매매가격을 살펴보면 대책 이후 2003년에는 증가세가 크게 둔화된 반면, 2005년에는 하락세로 전환됨.
 - 대책이전 상황을 보면 2003년은 전국적으로 높은 가격상승을 보이고 있으나 2005년에는 국지적인 가격 상승을 나타냄. 2003년에는 전국적으로 13.7% 상승하였으며, 강북과 광역시도 각각 8.8%, 13.4% 상승함. 그러나 2005년에는 전국적으로 10% 상승한데 반해 강북과 광역시는 각각 4.0%, 3.1% 증가에 그침
 - 대책이후 상황을 보면 2003년에는 증가세가 크게 둔화되었으며, 강남지역만 1.1% 하락함. 2005년에는 전국적으로 0.2% 하락함.
- 아파트 전세가격을 보면 대책이후 2003년에는 하락하였으나, 2005년에는 상승폭이 증가하고 있음
 - 대책이전 상황을 보면 2003년(1.7%)과 2005년(3.0%) 모두 전세가격이 상승하였음.
 - 대책이후 상황을 보면 2003년에는 전국적으로 0.4% 하락함. 지방에 비해 서울의 하락폭이 크게 나타남. 2005년에는 대책 2개월 동안 2%의 높은 상승률을 보이고 있음. 서울 강남의 경우 3.0%나 상승함.

< 8-31 대책과 10-29 대책 전후의 아파트 매매 및 전세가격 >

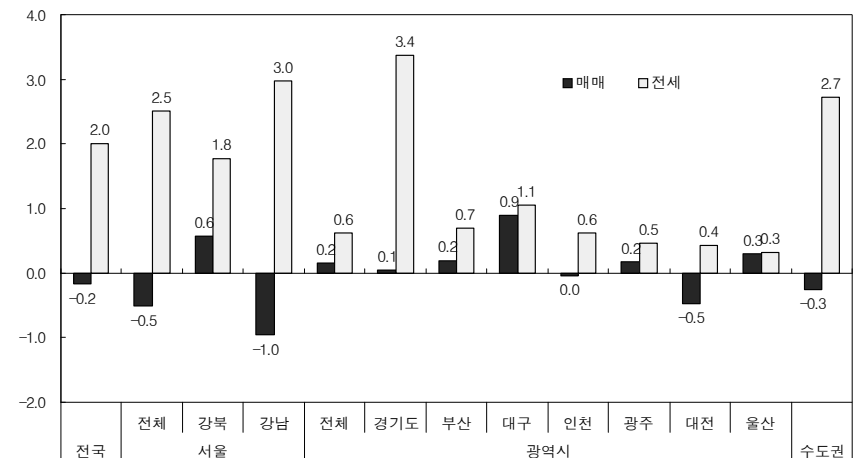


자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

8-31 대책 이후 아파트 매매가격 하락세, 전세가격 상승세

- 최근 2~3년간 주택매매가격은 주택전세가격보다 지속적으로 높은 증가율을 나타내 왔음.
 - 이와 같은 지속적인 두 지수간의 격차는 지난해 시장에 역전세난이 일어날 정도로 크게 벌어짐.
 - 2004년까지 하락세를 보이던 주택전세가격은 2005년 들어 완만한 상승세를 보이기 시작했으나 주택매매가격의 증가율에는 미치지 못함.
 - 그러나 8-31 대책 이후 주택전세가격은 상승폭이 커진데 반해 주택매매가격은 하락하고 있음.
- 8-31 대책 이후 2개월간의 가격 변동을 보면 아파트 매매가격은 0.2% 하락한 반면, 아파트 매매가격은 2.0% 상승함.
 - 아파트 매매가격은 서울과 대전지역이 -0.5% 하락하였으며, 아파트 전세가격은 서울(2.5%), 경기도(3.4%)의 상승률이 두드러지게 나타남
 - 지역별로 보면 서울의 경우 주택매매가격이 0.5% 감소한 반면, 주택전세가격은 2.5% 상승함.
 - 강북지역의 주택매매가격과 주택전세가격은 각각 0.6%, 1.8% 상승함.
 - 강남지역은 주택매매가격이 1.0%나 하락하였으며, 주택전세가격은 3.0% 상승함.

< 9~10월 아파트 가격 변동률 >



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

(2) 수급동향

1) 수요

8.31 대책 이후 자산에 대한 평가, 자산 구매의사 변동

- 2005년 6월을 기점으로 부동산에 대한 자산평가는 하락하는 추세를 보이고 있음¹⁾.
 - 토지의 경우 7월 이후 지수가 하락세를 보이고 있으며, 반면 금융자산의 경우 완만한 상승 추세를 유지함.
 - 토지와 달리 주택의 경우 8.31 부동산 종합대책에도 불구하고 전월과 비슷한 수준 유지하고 있는 것으로 나타남.

2005년 자산평가지수 추이

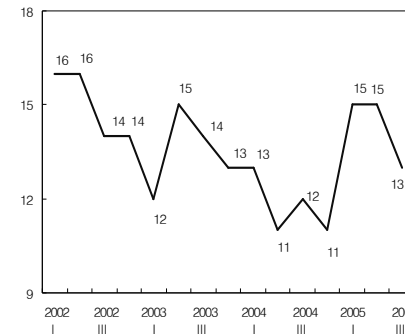
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
주택 및 상가	89.2	92.3	94.7	95.7	95.7	97.7	97.1	94.9	95.2
토지 및 임야	93.9	96.8	100.9	99.5	99.7	101.4	101.4	99.6	99.0
금융저축	88.6	91.6	92.9	91.7	90.3	89.9	89.8	90.3	92.7
주식 및 채권	89.1	101.3	98.3	90.0	89.8	91.4	97.1	93.5	96.8

자료 : 통계청

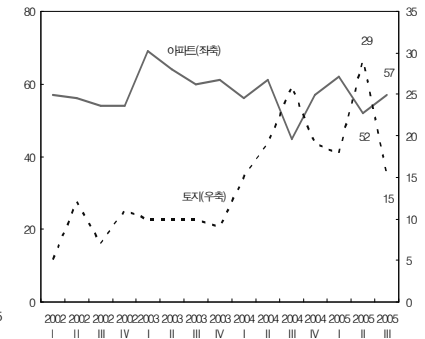
- 부동산에 대한 자산평가지수의 하락은 소비자들의 구매심리에도 반영이 되고 있는 것으로 보임.
 - 한국은행에서 조사한 3/4분기 소비자 동향조사 결과에 따르면 부동산 구매 CSI는 13으로 2/4분기(15)보다 2p 하락함.
 - 부동산 구매 CSI는 2003년 2분기를 기점으로 하락세를 보이다 올해 초 상승하였으나 3분기 들어 다시 하락함.
- 주거 상황별로 보면 자가 보유자의 경우 CSI가 전분기에 비해 감소하였으며(15→12), 임차자는 오히려 증가함(16→17).
- 구매예정 부동산의 종류를 보면, 토지부문 비중이 크게 하락하였으며, 아파트·단독주택·임야 및 상가 등은 모두 비중이 높아짐.
 - 아파트는 전분기에 비해 5%p(52%→57%) 상승하였으며, 토지는 12%p(29%→15%)나 하락함.

1) 자산평가지수는 6개월 전과 비교하여 현재의 자산가치에 대한 소비자들의 주관적인 평가를 나타냄

< 부동산 구매 지수 추이 >



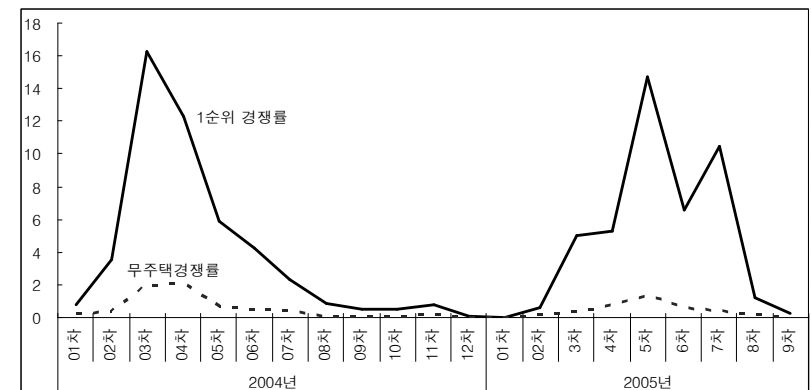
< 구매예정 부동산의 비중 추이 >



자료 : 한국은행

- 서울지역 동시분양 청약 경쟁률은 지난 8.31 대책 이후인 지난 9월 0.23:1로 경쟁률이 크게 낮아짐.
 - 2005년 서울지역 동시분양 청약경쟁률을 보면 지난 6월에 26.6:1로 가장 높은 경쟁률을 기록한 이후 점차 하락하고 있음.
 - 정부는 청약시장에 투기적 가수요가 제거되고 실수요자 중심의 청약질서가 정착되고 있다고 판단하고 11월 동시분양(12월초 분양)분부터 서울지역 동시분양제도를 폐지하기로 결정함.
 - 서울·인천지역 동시분양제도는 금년 3.31일 규제개혁 장관회의에서 규제합리화 차원에서 시장상황을 감안하여 폐지하기로 결정한 바 있으며, 인천지역의 경우 금년 10월(9차 동시분양)부터 동시분양제도 폐지하였음.

< 청약경쟁률 추이 >

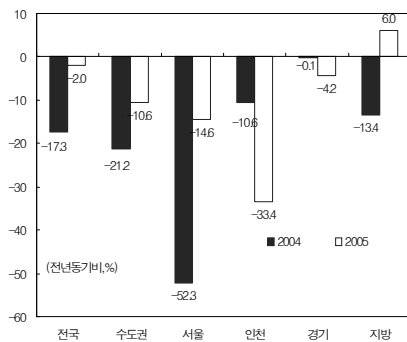


2) 공급

건축허가면적 2년째 감소, 지역별로는 서울지역이 감소폭 가장 커..

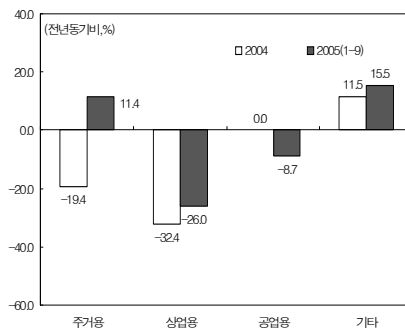
- 건축허가면적은 2004년 17.3%의 큰 폭의 감소세를 시현한데 이어 2005년에도 9월 현재 전년동기대비 2.0% 감소함.
 - 분기별로 보면 2003년 3/4분기 이후 5분기째 감소세를 나타내던 건축허가면적은 2004년 4/4분기이후 2분기 연속 증가하였으나 올해 2/4분기 이후 다시 감소함.
- 지역별로는 서울을 포함한 수도권의 큰 폭의 감소가 두드러짐.
 - 2005년 9월까지 서울의 건축허가면적은 전년동기대비 52.3%나 감소하였으며 2003년 3/4분기 이후 9분기째 감소세가 지속되고 있음.
- 용도별로는 상업용(-26.0%)과 공업용(8.7%) 건축허가면적은 감소하였으나, 지난해 감소(-19.4%)했던 주거용 건축허가면적은 올해 11.4% 증가함.

< 지역별 건축허가면적 증감률 >



주 : 2005년은 9월말 기준임. 자료 : 건설교통부

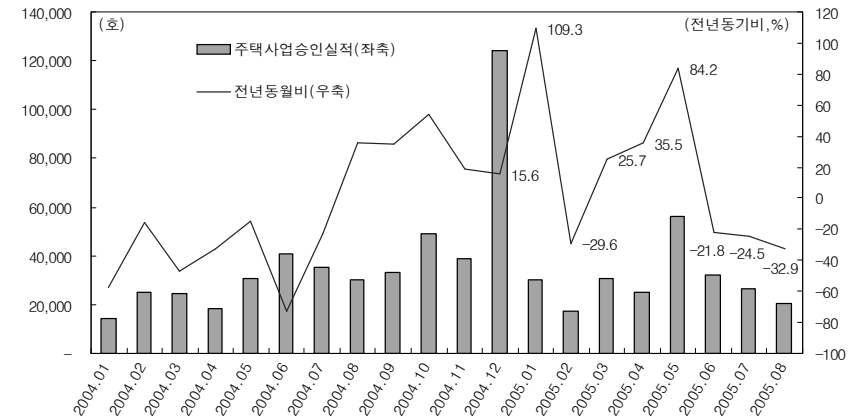
< 용도별 건축허가면적 증감률 >



- 주택사업계획 승인실적은 5월까지 급격하게 증가세가 상승하였으나 6월 이후 크게 감소하고 있음.
 - 이는 지나 5월 19일부터 시행된 ‘도시및주거환경정비법’의 적용을 피하기 위해 재건축 사업물량이 이전에 집중된 영향이 크게 작용함²⁾.
 - 이후 8.31 부동산 대책과 맞물려 사업계획 승인 실적은 3개월 째 큰 폭의 감소세를 나타내고 있음.

2) 새로 시행된 ‘도시및주거환경정비법’에 따르면 수도권 내 재건축단지는 전체 가수수의 60% 이상을 국민주택규모(전용면적 25.7평) 이하로 짓되, 국민주택규모 이하 가구의 연면적이 전체의 50%를 넘어야 함. 이와 함께 선시공 후분양제가 도입되고 개발이익환수 원칙에 따라 늘어나는 용적률의 25%를 임대주택으로 공급해야 함.

<그림 16> 주택건설실적 추이

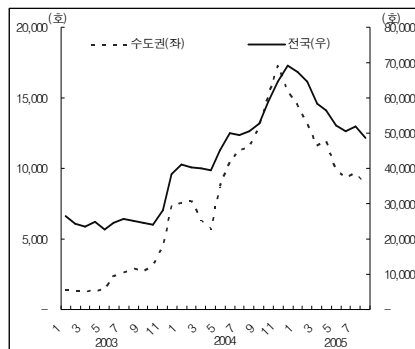


(3) 거래 동향

신규 분양시장 위축, 재고 주택은 매도세 증가·매수세 감소

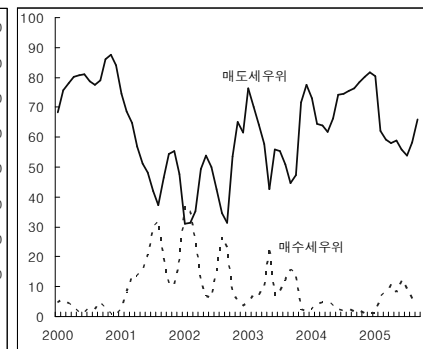
- 미분양은 2004년말 6만 9천호로 1999년 수준까지 증가하였으나 2005년 들어 다시 감소세를 나타내고 있음.
- 미분양은 올해 8월말까지 지속적으로 감소하고 있으나 이는 분양물량의 감소에 따른 것으로 보이며 4/4분기 이후 증가할 가능성이 있음.
- 한편, 2004년 3차 분양 이후 지속적으로 감소하던 서울시 동시분양 청약경쟁률은 2005년 들어 점차 높아졌으나 8·31대책이후 급격하게 낮아짐.
- 한편, 주택재고시장에서도 8·31 대책 이후 매수세와 매도세 추이의 역전현상이 발생하고 있음.
- 국민은행의 시장거래동향에 따르면 8·31대책 이후 기존주택 거래는 2005년 들어 매도세가 낮아지고 매수세는 증가하면서 매도자 우위의 상황이 지속됨.
- 그러나, 8·31 부동산 대책 이후 매도세가 다시 증가하고 매수세는 점차 감소하고 있는 것으로 나타남.
- 전세시장의 경우 8월을 기점으로 공급부족 현상이 심화되고 있는 것으로 나타남.

< 미분양 아파트 추이 >



자료 : 건설교통부

< 주택매도/매수세 추이>



자료 : 국민은행

< 2005년 전세수급동향 >

구 분 (단위,%)	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
공급 부족	29.3	39.8	46.0	47.6	43.4	43.1	43.7	51.8	65.7	67.3
공이 총분	44.9	29.0	23.1	21.8	25.0	24.8	22.9	17.7	11.9	11.7

자료 : 국민은행

(4) 주택 금융 동향

2단계 주택담보대출 리스크 강화방안으로 인해 주택대출 크게 위축

- 정부는 올해 2차례(6월 30일, 8월 30일)에 걸친 주택담보대출 리스크 강화방안을 발표하였으며 이에 따라 주택금융은 크게 위축되고 있는 것으로 나타남.
- 주택담도 대출 금리는 저금리 기조가 지속되며 올해 2월 이후 하락세를 보였으나 7월 이후 다시 상승하기 시작함.
- 상반기 대출 금리는 지속적으로 하락하였으며 주택담보대출의 경우 지난 6월에는 5.13%로 연중 최저치를 기록함.
- 그러나 6월 30일 정부의 '주택담보대출리스크강화방안'과 시중금리의 상승전환 등으로 인해 상승세로 반전되어 9월에는 5.36%로 상승함.

< 은행 가계 대출 금리 추이 >

(단위, 연 %)

구 분	2003. 12	2004. 12	2005. 1	2	3	4	5	6	7	8	9
신규가계대출	6.31	5.48	5.51	5.52	5.60	5.43	5.34	5.28	5.34	5.38	5.50
주택담보	6.28	5.41	5.45	5.53	5.48	5.32	5.14	5.13	5.18	5.26	5.36

자료 : 한국은행

- 한국은행의 은행권 대출행태 조사 결과 주택대출수요는 올해 3분기 이후 감소된 것으로 나타났으며 4/4분기에 감소 폭은 더욱 커질 것으로 전망됨.
- 가계의 주택자금 대출수요는 3/4분기중 정부의 주택관련대출 규제와 정부의 8·31 부동산 대책 등으로 인해 감소한 것으로 나타남.
- 가계 주택의 경우 2004년 1/4분기 이후 6분기 만에 하락한 것으로 나타났으며, 하락폭은 4/4분기에 더욱 확대될 것으로 전망됨.

< 국내은행의 대출수요지수 추이 및 전망 >

구 분	2003				2004				2005			
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4(e)
총합	0	24	16	15	4	10	5	-3	14	24	7	4
대 기 업	-16	28	6	9	13	6	-9	-3	0	9	-6	0
중소기업	15	29	24	24	15	12	6	0	18	24	15	15
가계일반	-3	15	15	15	0	9	6	0	9	26	6	6
가계주택	-9	21	-3	-3	-6	12	9	0	15	29	-6	-18

자료 : 한국은행

3. 정책 동향

8.31 부동산 대책의 입법화 단계, 연내 입법처리 예정

- 2005년의 부동산 정책은 상반기와 하반기로 나누어 볼 수 있음.
 - 상반기의 동산 관련 정부 정책의 내용을 분석해보면, 대부분 기 발표된 내용을 구체화하거나 기존 대책의 강도를 높이는 것을 주요 내용으로 하고 있음.
 - 하반기는 6월부터 2개월간 각종 부동산 정책에 대한 검증을 거쳐 발표된 8.31 대책과 그 이후의 관련 법·제도 정비를 내용으로 하고 있음.
- 상반기 부동산 정책의 주요 내용을 살펴보면 토지거래허가구역 및 주택 및 토지 투기지역, 주택거래 신고지역은 대상지역을 추가 지정하여 제도 적용범위를 확대하였으며, 각종 정부의 개발계획(행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시, 신도시 등)의 추진이 구체화됨.
- 하반기 부동산 정책은 지난 8월 31일 발표된 ‘부동산 제도 개혁방안’으로 대변 될 수 있으며, 이와 맞물려 ‘주택담보 리스크 2단계 강화방안’이 8월 30일 발표됨.
 - 주택담보 리스크 강화방안은 투기지역에서의 주택담보대출을 1인 1건으로 강화하면서 다시 가규별로 규제로 강화됨.
 - 8.31 대책의 주요기조는 부동산 거래시장 투명화, 투기수요 억제와 개발이익환수 및 토지공공성 강화로 설정하고 있음.
 - 정책수단으로는 부동산 관련 세제강화에 큰 비중을 두고 있으며, 기존의 대책과는 달리 공급측면까지 포함하여 포괄적인 내용을 담고 있음.
- 현재 추진중인 8.31대책의 후속입법 내용을 보면, 총 14개의 제·개정 법률안이 국회에 이미 제출되어 있고, 연내 입법처리를 완료할 예정임.
 - 2005년 10월 18일 현재 제정 입법안은 2개이며, 개정 입법안은 총 12개임.
 - 소관 부처별로는 건설교통부가 7개로 가장 많고, 재정경제부 4개, 행정자치부 2개, 법무부 1개임.
 - 「기반시설부담금에 관한 법률(안)」은 여야간 합의점을 찾지 못해 법안심사소위원회 통과하지 못했으며, 오는 11월 11일 공청회 개최를 통해 폭넓은 의견을 수렴기로 합의함.

< 2005년 상반기 부동산 관련 정부 주요 대책 및 제도변화 >

일자	주요 대책
1월	1 양도세 종과제 시행 / 종부세 시행 국회 의결/등록세율 인하 적용 결정
	14 표준 단독주택 가격 공시
	15 토지거래허가구역 내 농지 취득요건 강화 시행(「국익법」 시행령 규칙 개정 내용)
	26 수도권, 충청권 8개 주택투기지역 해제
	26 서울시 재건축 안전진단 간소화
2월	4 판교 1순위 자격 제한 완화 조치
	4 서울 2층 일반주거지역 층수 제한 폐지 예정
	17 2.17 주택시장 안정대책 : 판교 11월 일괄분양, 재건축 안정대책, 3개 택지지구 판교수준 신도시 계획
	22 「재건축 개발이익환수법」 법안소위 통과
3월	17 행정중심복합도시 특별법 시행 : 토지거래허가구역 추가 지정
	23 연기, 공주 투기대책 발표
	24 주택거래신고지역 추가 지정 :서울 서초구(3/28일 시행(내곡, 염곡, 원지, 신원동 등은 제외)
	24 토지투기지역 추가 지정 : 강원도 원주시 추가 지정(총 41개)
	31 상가/오피스텔 후분양제 시행
4월	31 동시 분양제 폐지 결정
	11 강남 재건축 규제 강화
	18 주택거래신고지역 추가 지정 : 용인 5개 지역
	22 강남권 재건축 일반분양가 규제 강화
	23 상가, 오피스텔 후분양 적용
5월	26 주택투기지역 추가 지정 :경기 광명(4. 29일 시행)
	30 주택가격 공시제도 : 전국 단독, 다가구, 연립 가격 공시
	1 임대사업자 종부세 과세 확대 : 2005년 6월1일 기존 전용면적 25.7평, 공시가격 3억원 초과시
	4 부동산 시장 안정대책 : 부동산 세제정책 방향 논의 발표, 실거래가액 등기부 기재, 1가구 2주택자 비거주 주택 실거래가 양도세 부과, 보유세 강화(비주거용 부동산도 통합 평가, 통합과세)
	6 토지시장안정대책 :토지거래허가구역 내 임야 취득 규제 강화(6개월 이상 거주민만 가능)
6월	12 양도세 실거래가 과세 확대(한 부총리)
	19 판교신도시 실시계획 변경 : 주택 수 29,700→26,804(2,896 감소)
	25 투기지역 5곳 추가지정 : 경기도 의왕시, 대전 중구서구유성구대덕구
	25 정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비를 확대
	30 광역시 군지역 농지 취득요건 대폭 강화 : 「국익법」 시행규칙(개정안 마련, 6월말 시행예정)
7월	3 주택거래신고지역 지정 : 창원시 6/7일부터 적용
	21 서울시 뉴타운 특별법(안) 발표 : 뉴타운 사업비용의 국고지원, 기반시설부담계획 수립
	23 토지거래 허가구역 지정 : 충남 서산시 등 10개 시, 군
	24 공공기관 시도별 배치 방안 발표
	26 토지 및 주택투기지역 지정 : 서울 강북 등 30개 곳: 토지투기지역(22개), 주택투기지역(8개)
	28 수도권 발전 종합대책 발표 : 수도권 과밀 해소, 지식과 기술 중심의 질적 수준향상
8월	30 부동산 시장 불안정에 대응한 주택담보대출 리스크 관리 강화 방안

< 8.31 부동산 제도 개혁방안 주요 내용 >

구 분	주요 내용	
주택 담보대출 리스크 강화방안	<ul style="list-style-type: none"> ○ 투기지역에서의 주택담보대출을 1인 1건으로 강화하면서 다시 가구별 규제로 강화 ○ 배우자나 자녀명의로 대출 받으려면 총부채상환비율 40%한도, 소득증빙 등의 조건 충족 필요 ○ 미성년자의 주택담보대출 취급금지 및 만기도래시 전액상환 	
8.31 부동산 제도 개혁방안	서민 주거 안정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 무주택 서민 주거 안정 지원 ○ 공공임대주택 건설 확대 ○ 민간임대주택 공급 활성화
	주택시장안정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택수요 정책 : 보유세, 양도소득세 강화 ○ 주택공급정책 : 송파신도시, 중대형 평형 공급물량 확대
	토지시장안정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지거래 허가제 실효성 제고 ○ 부담금 제도 정비 : 개발 부담금, 기반시설 부담금 제도 도입 ○ 토지보상자금 흐름 관리 : 채권 또는 현물 지급 방안 모색
	부동산 거래 투명성 제고	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실거래가격 시군구 신고의무화 ○ 등기부에 시군구 신고 실거래가 기재 ○ 전자신고 시스템 구축 ○ 상습투기자 상시감시체제 확립 ○ 부동산 부유, 거래 과세 관련 통계 정비

II. 2006년 주택·부동산 시장 전망

1. 토지시장

국지적인 토지가격 상승세 지속, 상승폭은 낮아 질 것

- 주택시장과 마찬가지로 토지시장에 대한 규제도 대폭 강화되고 있어 최근의 상승률을 유지하기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 전국 지가변동률은 행정중심복합도시, 기업도시, 서울시 뉴타운사업 등 각종 개발사업 추진 등의 개발호재가 이미 가격에 어느 정도 반영되어 있고, 정부의 8.31 부동산 종합대책의 영향이 가시화 되면서 상승률이 크게 둔화될 것으로 전망됨.
 - 그러나 공공기관 지방 이전 및 배치계획안이 가시화되면서 공공기관 이전 대상지역, 수도권내 공공기관이 빠져나가는 이전 적지도 수도권 발전계획 등 규제완화 및 대체개발에 대한 기대감이 존재하고 있어 가격의 국지적 상승 가능성은 존재함.
 - 용도별로는 도시지역보다는 각종개발사업 시행에 따라 관리지역 및 농림지역 등의 비도시지역의 토지가격 강세가 예상됨.
- 지가는 2005년도에 4.0% 수준의 상승률을 나타낸 뒤, 2006년에는 상승폭이 둔화되어 1% 내외에 그칠 것으로 전망됨.
 - 2005년 지가상승률은 상반기 약 2.7%이며, 하반기에 1.3% 상승하여 연간 4.0%의 상승률을 나타낼 것으로 예상됨.
- 토지가격의 안정세와 더불어 토지거래량은 감소할 것으로 전망됨.
 - 8.31 대책은 기본적으로 시세차익을 목적으로 한 토지의 구입을 원천적으로 막고자 하고 있으며, 따라서 토지거래량은 크게 감소할 것으로 판단됨.
 - 또한 토지거래허가구역 추가 지정, 토지투기지역 확대 등으로 인해 토지거래량이 증가하기는 어려울 것으로 판단됨.

< 지가변동률 추이와 전망 >

(단위: %)

구 분	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005		2006(e)
									상반기	하반기(e)	
지가 변동률	0.31	-13.6	2.94	0.67	1.32	8.98	3.43	3.86	2.67	1.3	1.0 내외

자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원

2. 주택 시장

(1) 외환위기 이후 주택시장의 특징

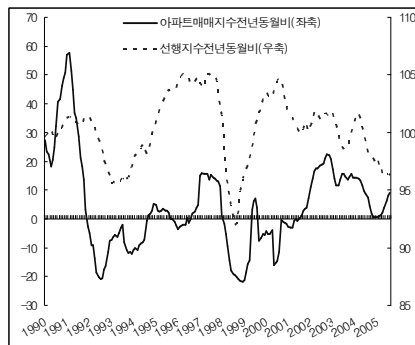
외환위기 이후 일반경기와 유사한 추세 시현

- 외환위기 이후 주택가격과 일반경기는 밀접한 관계를 나타내고 있음.
 - 주택매매가격은 동행지수순환변동치, 주택전세가격과 선행지수 전년동월비와의 관계는 외환위기 상관관계가 크게 높아짐.
 - 지역별로는 전국에 비해 서울과 수도권 지역의 상관관계가 크게 높은 것으로 나타남.
- 주택 경기가 외환위기 이후 일반경기와 동행하거나 선행하며 유사하게 움직이는 것은 주택구매의 패턴이 크게 변화하고 있는 것을 의미함.
 - 과거에는 적정수준의 자금이 모인 후 주택을 구매하는 수요가 강한 반면 외환위기 이후 수요자 자신의 자산과 주택금융을 활용하여 주택을 구매하는 투자 성격이 크게 증가했기 때문으로 풀이됨.
- 또한 최근 인터넷의 발달, 부동산 정보업체의 등장으로 시장의 정보과잉이 용이해짐에 따라 시장의 변화 및 경기의 변화에 신속하게 반응할 수 있는 여건이 마련됨.

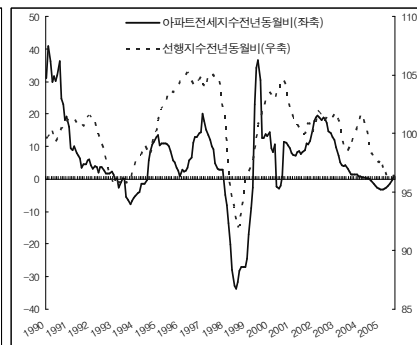
< 아파트 가격과 일반경기와의 상관관계 >

	아파트매매가격-동행지수순환변동치			아파트전세가격-선행지수전년동월비		
	전국	수도권	서울	전국	수도권	서울
외환위기전	0.26	0.24	0.24	0.22	0.27	0.37
외환위기후	0.37	0.61	0.69	0.70	0.70	0.69

< 아파트매매가격과 동행지수순환변동치 >



< 아파트전세가격과 선행지수전년동월비 >



(2) 주택시장 변화의 주요 동인

변화의 주요 동인 :

- 정부정책의 따른 영향
- 낮은 전세매매비율
- 주변 여건의 변화

- 2006년 주택가격에 영향을 미치는 요인으로 1)정부정책에 따른 효과, 2)매우 낮은 전세매매비율, 3) 부동산과 관련된 주변 여건의 변화 등을 고려해 볼 수 있음.

1) 정부정책에 따른 영향

- 8·31 대책에 따른 파급효과는 2006년 가격의 변화에 가장 큰 영향을 미치는 요인임.
 - 대책발표 후 2개월이 지났으나 시장에서는 공급과 수요, 그리고 가격에서 큰 변화를 가져오고 있음.
- 8·31 대책은 주택보유자들의 세금부담 강화 및 주택경기 위축으로 매매수요가 줄고, 임대수요는 증가하면서 매매가격 하락과 임대가격의 상승요인으로 작용할 것임.
 - 이에 대한 효과는 주택보유자와 주택수요자의 측면에서 분석이 가능함.
- 다주택 보유자들이 양도세 증가와 종합부동산세의 영향을 받게 될 경우 기존 주택보유자들은 주택을 지속적으로 보유할 것인지에 대한 선택을 하게 됨.
 - 보유세 부담을 피해 처분하는 경우 매물증대로 인한 주택가격하락에 영향을 미침.
 - 주택을 보유하는 경우 보유세의 부담을 임대료에 전가해 주택전세가격의 상승에 영향을 미칠 가능성이 있음.
- 수요자의 경우 투자적 성격이 강한 수요자와 거주 목적의 강한 실수요자로 구분됨.
 - 전자의 경우 보유세 부담은 수익률을 하락시켜 투자목적로서의 주택수요를 어렵게 할 것임.
 - 후자의 경우 주변 환경이 좋은 지역에 여전히 구매 의욕을 가질 것이나, 주택경기 침체로 인해 관망세를 보일 가능성도 배제할 수 없음.

2) 낮은 전세매매비율

- 전세수요는 거주목적의 실수요에 기반하고 있는 반면, 매매수요의 경우 거주 목적과 투자의 목적을 동시에 가지고 있음. 따라서 주택의 가격을 구성하는 요인은 다음과 같이 표시할 수 있음

$$\Rightarrow \text{주택의 거주에서 오는 효용} + \alpha$$

- 주택의 거주에서 오는 효용은 전세가격으로 대변할 수 있을 것임
- 여기서 α 에 대한 구성은 지역별, 시기별로 차이가 있을 것이나, 현재 우리나라의 여건에서는 주택보유로 인한 심리적인 안정감³⁾과 가격상승에 대한 기대감이 가장 큰 요인일 것임⁴⁾.
- 최근의 2~3년간 주택가격의 변화추이를 보면 매매가격이 전세가격에 비해 매우 높은 증가세를 유지해옴.
 - 이는 최근 가격상승의 주요요인이 가격상승에 대한 기대감을 의미하며 전세매매비율이 낮아수록 주택경기 침체에 주택매매가격 하락가능성이 큼.
 - 아파트 전세매매비율(재건축 제외)을 보면 2005년 9월 현재 50.2% 수준에 불과하며, 서울의 경우 44.2%로 더욱 낮음.
- 또한, 지나치게 낮은 전세매매비율은 매수자에게 부담으로 작용함. 이는 투자적 성격의 주택수요자의 경우 낮은 전세비율은 주택구입의 부담이 증가함을 의미함.

3) 주변 여건의 변화

- 주택시장에 영향을 미치는 주요한 변수로는 실물경기, 향후 정부의 정책방향, 주택금융시장의 동향, 내년도 입주 물량 등을 들 수 있음.
 - 내년도 국내 경제는 민간소비의 회복세가 뚜렷해 질것으로 전망되고 있으며, 실질 GDP증가율은 4.5~5.0% 사이로 올해 수준에 비해 높아질 것으로 전망됨.
 - 회사채 수익률은 올해 4.2~4.5% 수준에 비해 다소 높아진 4.6~5.2% 수준이 될 것으로 전망됨⁵⁾.
 - 정부의 정책방향은 8·31 대책이 입법화 되고 시행되며 2006년에도 시장안정화 기조를 유지할 것임.
 - 입주물량은 2003~2004년도에 분양된 물량으로 인해 2006년에도 충분할 전망이다.

3) 우리나라의 경우 임대시장에서 공공의 역할은 매우 미약하며, 대부분은 민간에서 거래되는 전월세로 이루어져 있음. 그러나, 계약기간이 보통 2년에 그치고 있어, 주택을 보유하지 않을 경우 잦은 주거지의 이동을 감수해야 함.

4) 강남지역의 경우 강남지역이 가지는 상징성 또한 α 를 구성하는 주요 요인이 될 것임.

5) 현대경제연구원(2005.10.5), 한국경제연구원(2005.9.30)

< 주요 지역 아파트(주상복합 포함) 입주물량 추이 >

(단위: 호)

	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년(e)	2006년(e)
전국	230,727	280,484	282,351	323,114	315,679	311,448
서울	57,366	52,987	76,510	57,976	48,930	43,617
부산	16,301	14,796	17,642	29,018	29,808	27,070
대구	4,318	12,356	17,238	9,977	12,121	19,621
인천	3,332	7,115	11,147	17,722	21,209	12,309
광주	1,691	6,306	7,263	4,190	11,403	9,378
대전	4,493	7,505	5,717	9,287	12,034	13,928
울산	3,776	2,079	7,101	6,669	5,729	3,244
경기	104,671	121,349	89,486	123,364	94,060	100,507
충남	3,481	3,413	8,305	15,659	15,198	23,770
충북	4,296	5,537	10,224	4,088	5,486	13,509

주: 일반 아파트 주상복합 포함한 물량임.

자료: 한국건설산업연구원, 부동산114(주)

- 주요 변수들의 영향을 주택매매가격의 하락과 주택전세가격의 상승에 영향을 미칠 것으로 판단됨.
 - 외환위기 이후 주택시장은 일반경기와 밀접한 연관성을 보이고 있으며 내년 실물경기의 회복은 주택매매가격과 전세가격에 모두 정(+)의 영향을 미칠 것임.
 - 회사채 수익률을 상승은 주택시장의 유동자금을 흡수하는 역할을 하여 주택매매가격에 부(-)의 요인으로 작용할 것임.
 - 8·31 대책이 입법화 되고 시행에 들어감에 따라 현재의 주택매매가격 하락, 주택전세가격 하락은 더욱 가시화될 것임.
 - 2006년 입주물량은 31만호로 2003년과 2004년에 비해 소폭 감소하였으나 여전히 풍부해 주택전세가격의 하락을 완화시키는 역할을 할 것을 판단됨.

< 주택 가격 변동 요인과 영향 >

주요 변수	방향	주택시장에 미치는 영향	
		매매	전세
GDP	실물경기 회복세	↗	↗
회사채 수익률	상승 전망	↘	-
정부정책방향	부동산 시장 안정기조 유지	↘	↗
주택금융시장동향	금리인상, 주택자금 대출 규제	↘	-
입주물량	충분	-	↘

(3) 주택가격 전망

2006년 아파트 매매가격 4.7% 하락, 전세가격 4.1% 상승

- 2006년에는 주택시장에 대한 심리적인 부담감, 정부의 시장안정화 기조, 주택시장의 주변여건의 변화 등 주택가격 하락 요인으로 인해 주택가격의 하락은 불가피할 것임.
- 그러나 아파트 매매가격의 하락폭은 제한적일 것으로 전망됨.
 - 강남권, 분당, 용인 등 일부지역을 제외하고는 2003년 말 이후 어느 정도 가격조정을 거치고 있는 것으로 판단됨.
 - 정부의 시장안정화 정책기조의 유지로 인해 투자적 성격을 가진 유동자금이 빠지더라도 여전히 실수요는 존재하고 있기 때문임.
- 아파트 매매가격은 2005년 4/4분기에 1.0%하락하여 연간 8.9%의 상승세를 나타낼 것으로 보이며, 2006년에는 4.7% 하락할 것으로 전망됨.
 - 2주택자 양도세 중과조치나 종합부동산세 등이 시행될 경우 서울이 아닌 수도권을 위주로 한 지방의 매물이 증가할 가능성이 있으며, 서울은 여전히 실수요층이 뒷받침 되고 있어 하락 폭은 지방에 비해 작을 것으로 판단됨.
- 전세가격의 경우 올 해에 이어 2006년에도 가격 상승세가 지속될 것으로 보이며, 2005년도에 6.4% 상승한 뒤 2006년에는 4.1% 상승할 것으로 전망됨.
 - 2005~2006년에 입주물량이 크게 줄지 않을 것으로 보여 수급불균형에 의한 가격 상승세는 나타나지 않을 것으로 전망되어 올해에 비해 상승폭은 다소 낮을 전망이다.
- 그러나 하반기 정부의 부동산 종합대책의 입법화 과정의 진행에 따라 하락 폭은 다소 조정될 수 있을 것으로 판단됨.

< 2006년 아파트 가격 전망 >

(단위: 전년동기비, %)

구 분		2004년	2005년					2006년(e)
			1/4	2/4	3/4	4/4(e)	연간(e)	
매매 가격	전 국	0.7	1.6	5.8	2.4	-1.0	8.9	-4.7
	서 울	0.3	2.2	7.6	2.7	-1.5	11.2	-3.9
전세 가격	전 국	-2.9	0.5	1.4	2.3	2.1	6.4	4.1
	서 울	-3.5	-0.3	0.9	2.3	2.3	5.3	5.1

주 : 전년(분기)말 대비 증감률
자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

III. 향후 정책과제

- 2005년 주택시장은 상반기의 주택가격 급등, 하반기 정부정책에 의한 시장의 흐름 변화로 요약할 수 있음.
 - 상반기 주택시장은 전반적으로 안정세를 나타냈으나, 지역별, 주택 유형별, 평형별로 차별화 현상이 뚜렷하게 나타남.
- '8·31 부동산 제도 개혁방안'은 수요와 공급을 모두 아우르는 부동산 제도의 전반적인 내용을 포괄하고 있어 과거에 비해 체계적인 정책으로 평가됨.
 - 정부는 이번 대책으로 지속적으로 문제시되어온 투자적 성격의 수요를 억제할 수 있을 것으로 평가할 수 있음.
- 그러나 일시적인 정책의 효과가 아닌 장기적으로 성공적인 정책으로 평가받기 위해서는 향후 추진과정에서 많은 보완이 있어야 할 것으로 판단됨.

부동산 시장에 대한 시각 변화 : 시장 기능 회복

- 우리나라의 주택시장은 과거 양적팽창위주의 성장을 하여 왔으며, 주택의 질에 대한 관심이 높아진 것은 주택보급률 100%가 달성된 2002년 이후임.
 - 부동산 시장 역시 시장의 자율성이나 기능 보다는 정부의 정책에 많이 영향을 받아 왔으며, 최근 5년 동안 역시 수많은 주택정책이 시행되어 왔음.
- 그러나 참여정부 들어 8·31 대책까지 수많은 부동산 정책들이 시행되어 왔음에도 부동산 시장은 정부정책에 대한 신뢰감 부족, 정부정책이 미치지 않는 지역의 풍선효과, 회복과 상승이 반복되는 악순환이 이어져 왔음.
- 이는 향후 정부의 정책만으로 부동산 시장의 안정성을 유지할 수 없으며 시장기능의 회복이 필요함을 의미함.
- 시장기능의 회복을 위해서는 우선 투명하고 원활한 부동산 거래를 유도하여 시장의 순환문제를 해결하고, 지나치게 수요자 중심의 공급을 저해하는 공급규제를 완화하는 것이 필요함.
 - 따라서 기반시설 부담금, 개발부담금, 재건축의 규제 등 지나치게 공급에 제한이 가지 않도록 입법 및 시행에 신중할 필요성이 있음.

- 또한 공영개발의 무리한 확대로 민간주택시장의 공급비율을 인위적으로 조절하는 것도 바람직하지 않음. 과도한 공영개발의 확대는 민간주택시장의 기능을 약화시킬 우려가 있으며, 장기적으로 부동산 시장의 조절기능을 해할 우려가 있음.

과도한 공급규제 우려 : 기반시설 부담금

- 8·31 부동산 대책에 포함된 내용 중 기본적인 정책의 취지는 올바르나 입법화 과정에서 과도하게 시행될 경우 장기적으로 주택시장에 악영향을 줄 수도 있음.
- 언론에 보도된 바와 동일한 기반시설부담금 산정식이 시행령 및 시행규칙에 입법화될지는 아직까지 정해지지 않았지만, 만약 입법화되어 시행된다면 아파트와 같은 주택보다는 도심지내 초고층 빌딩의 건축을 불가능하게 만드는 요인으로 작용할 것이기 때문에 당초 기반시설부담금의 도입취지를 유지하는 선에서 합리적인 개선이 필요함.
 - 예컨대, 기반시설부담금 산정식에서 “건축연면적”을 곱하는 대신 “대지면적”을 곱하는 방식으로 변경하는 방안 검토 필요
- 아파트의 경우 기반시설부담금으로 인하여 분양가격 상승을 초래할 수 있지만, 앞에서 예시한 것처럼 도심지내 대규모 상가나 초고층 빌딩 건축의 경우는 기반시설부담금으로 인하여 사업성이 급격하게 악화되어 사업추진자체가 불가능하게 될 것임.
 - 예컨대, 서울시에서 30층 규모(약 2만여평)의 주상복합 빌딩을 신축할 경우 기반시설부담금액은 200여억원에 달할 것으로 추산되고, 특히 100층짜리 초고층 빌딩의 경우는 천문학적인 수준의 기반시설부담금이 부과될 것으로 추산됨.

실효성 있는 주택공급 계획 수립

- 8·31 부동산 대책이 장기적으로 부동산 시장 안정에 기여하기 위해서는 주택공급계획이 실효성 있게 시행되어야 함.
 - 수요측면의 정책만으로 주택 및 부동산 시장을 안정화시키기는 어려우며 이는 최근 몇 년간 수요위주의 정부정책에서 여실히 드러났음.
 - 정부는 현재 수도권에만 연 3백만평, 5년간 1,500만평의 공공택지를 공급할 것을 계획하고 있음.

- 세제 및 금융을 포괄하고 있는 수요대책과는 달리 공급정책은 계획에서 실행까지 장기간이 소요되어 실행에 많은 어려움이 있을 것임.
 - 군부대 이전이나 그린벨트 해제 등 정책적인 문제, 개발토지를 둘러싼 각종 이해단체 및 정부유관기관 간의 갈등 뿐 아니라 시장의 변화에 따라 공급 여건 또한 변하기 때문임.
 - 8·31 대책에 포함된 송파신도시의 경우 주변지역의 가격 상승, 그린벨트 훼손의 우려로 인한 시민단체의 반발, 중앙정부와 지방자치단체간의 이견 등 많은 논란이 표출되고 있음.

공영개발의 과도한 확대 지양

- 주택 및 토지는 향후 수요가 있는 지역에 공급되어야 함.
 - 행정중심 복합도시, 기업도시, 혁신도시의 건설 등 각종 개발사업과 경기위축으로 인해 매매수요가 감소한 가운데 무분별한 공급의 확대는 미분양 사태로 이어질 가능성이 큼.
 - 우리나라 주택문제의 핵심인 서울시의 주택부족을 해소하기 위해서는 개발이익환수 장치의 마련을 전제로 한 재개발·재건축 규제 완화가 불가피할 것임.
- 주택공영개발을 통한 지나친 공공부문의 확대는 민간 주택시장의 위축을 초래하고, 주택 품질 저하를 가져올 것임.
 - 주택공영개발의 목적이 공공택지의 개발이익환수에 있다면 분양제도가 원가연동제, 채권입찰제로 바뀌면서 개발이익환수 장치가 마련되었으므로, 주택공영개발제도의 시행은 이중 규제가 될 수 있음.
 - 주택공급 확대와 함께 주택공영개발의 지나친 비대화는 전반적인 주택의 품질을 저하시키고, 시장 수요를 반영하기 어려울 것으로 판단됨.
 - 설계·시공 일괄입찰(턴키) 등을 통해 주택품질을 향상시키고자 하나 수익성이 담보되지 않은 상태에서는 기대하기 어렵고, 대형건설업체와 중견 및 중소건설업체간 갈등 야기시킬 수 있음.
- 향후 주택공급은 수요자의 니즈와 선호를 반영하여 다양한 선택의 기회를 제공하는 방향으로 추진되어야 하며, 공영개발은 임대주택건설이나 재개발 사업 등에 국한하는 것이 바람직하며, 이 경우 표준건축비 현실화도 필요함.

1가구 2주택에 대한 양도세 종과조치 완화 필요

- 국가가 발전함에 따라 삶의 질에 대한 욕구 증가, 주 5일제 시행 등으로 세컨더리 하우스(Secondary House)의 개념이 확대됨에 따라 1가구가 2주택을 소유할 기회는 더욱 증가할 것임.
- 모든 국민이 주택을 보유할 수 없고, 주택을 보유하지 못한 국민은 공공이나 개인으로부터 주택을 임대할 수 밖에 없는 현실을 감안하며, 1가구 2주택 보유자를 투기꾼으로 간주하여 징벌적 성격의 세금을 부과하는 것은 바람직 하지 않음.
 - 현재 공공임대물량은 전체 주택물량의 2.5%에 불과하며 임대시장의 대부분을 민간에서 감당하고 있다는 점을 고려해야 함.