

8.31대책 후 부동산 시장 변화와 시사점

한국건설산업연구원 책임연구원 강 민 석

I. 8.31대책 평가의 필요성과 주요내용

1. 평가의 필요성
2. 주요 내용

II. 8.31대책 후 부동산 시장 동향

1. 토지시장
2. 주택시장

III. 시장변화의 시사점

<차 례>

I. 8·31대책 평가의 필요성과 주요 내용	1
1. 평가의 필요성	1
2. 주요 내용	1
(1) 8·31 대책	1
(2) 3·30 대책	4
II. 8·31대책 후 부동산시장 동향	6
1. 토지시장	6
(1) 토지 가격	6
(2) 토지 거래	7
2. 주택 시장	8
(1) 주택가격	8
(2) 주택 공급시장	11
(3) 주택 수요	14
(4) 거래 동향	15
(5) 주택 금융 동향	16
III. 시장변화의 시사점	18
1. 지방주택시장 연착륙 유도	18
2. 부동산 거래 활성화 유도	19
3. 실효성 있는 주택공급 계획 수립	19

I. 8.31대책 평가의 필요성과 주요 내용

1. 평가의 필요성

- 2003년 10·29 부동산대책 이후 하향안정 추세를 보이던 부동산가격이 2005년부터 다시 반등하게 되면서, 2005년 8월 31일 「서민주거안정과 부동산 투기억제를 위한 부동산제도 개혁방안」(이하 “8.31대책”)이 발표되었음.
 - 8.31대책의 핵심적인 내용은 세제강화를 통한 투기수요 억제와 더불어 임대주택을 비롯한 수도권 주택공급 확대정책 포함하고 있음.
 - 또한 올해 재건축 아파트를 중심으로 주택매매가격의 상승세가 지속되자 재건축개발이익환수를 골자로 하는 3·30 대책을 발표하였음.
- 8.31대책은 부동산 투기억제, 서민주거안정 등을 주요 목표로 하고 있으나, 대책발표 이후 주춤했던 주택매매가격이 2006년 들어 지속적으로 상승하며 정책의 적절성에 대한 논의가 지속됨.
- 그러나 8.31대책 이후 시장 변화가 꾸준히 지속되고 있으며, 최근 들어 주택매매가격이 안정화기미를 보이고 있어, 향후 시장의 진행방향에 대한 논의가 필요함.
 - 8.31대책 후속으로 3·30 대책이 발표 되었고, 또한 시중금리 상승으로 자금조달 비용도 증가하여 향후의 주택 및 부동산시장은 상당기간 위축될 것으로 예상됨.
- 따라서 8.31대책의 주요 내용뿐 아니라 최근까지 실시된 정책 동향을 간략하게 검토할 필요가 있으며, 최근 주택·부동산 시장의 변화 방향과 향후 정책적 시사점에 대한 검토도 필요함.

2. 주요 내용

(1) 8·31 대책

- 주택 투기수요 억제를 위해서 다주택 보유자의 양도세, 고가 부동산에 대한 종합부동산세를 강화함.
 - 다주택 보유자에 대한 양도소득세를 강화하고 2주택 소유자는 양도차익의 50%(2007년부터), 3주택이상 소유자는 60%의 양도세율을 부과함.

< 8·31 대책의 주요 내용 >

구분	대 책	내 용
세제 개편	양도소득세 강화	<ul style="list-style-type: none"> 과표 : 1가구 2주택의 비거주주택은 2006년부터 실거래가 기준 과세 나머지 주택은 2007년부터 실거래가 과세 모든 나대지(토지)는 2007년부터 실거래가 과세 세율 : 2주택자도 양도세율 50% 종과세(2007년) ※제외: 지방 3억원미만 주택 / 서울, 경기, 6대광역시는 1억원 미만, 농가주택, 결혼·이사취업·노부모봉양 등 일시적 2 주택 3주택 이상 보유자 양도세율 60% 종과세 나대지에 대한 양도세율 : 60% 단일세율로 인상(2007년)
	보유세 강화	<ul style="list-style-type: none"> 종합부동산세 합산방법 : 개인별에서 가구별 합산과세 부과대상 : 주택분 기준시가 6억원 이상, 나대지분 3억원 이상으로 대상확대 실효세율 1% 도달시기 : 종합부동산세 대상은 2009년까지 도달 재산세 대상은 2008년 이후 인상 2017년까지 도달 세부담상한선 : 종합부동산세 대상은 기존 50%에서 200%(3배) 재산세 대상은 50% 세부담상한선 유지 과표 : 종합부동산세 대상은 2006년 공시가격의 70%, 2009년 100% 재산세 대상은 2008년부터 5%씩 인상 2017년 100%
	취득세 등록세 강화	<ul style="list-style-type: none"> 모든 부동산 실거래가 과세 (2006년) 세율인하 : 개인간 주택거래 3%, 개인간 토지거래 3.5%, 개인과 법인간 4%
	개발이익 환수	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설부담금 도입 : 일정규모 이상 주택, 상가, 오피스빌딩, 재건축재개발 개발부담금 부활
토지 및 주택 공급	수도권 신규주택 및 택지 공급	<ul style="list-style-type: none"> 2010년까지 주택 연간 30만호, 5년간 150만호 건설 2010년까지 택지 연간 300만평 추가 (기존 600만평+추가 300만평 = 900만평), 5년간 총 4,500만평 조성(추가 1,500만평) : 국공유지, 택지지구 확대
	토지비축	토지공사 연간 1,500만평 비축(2006년부터)
	중대형 주택공급 확대	택지지구 중대형 비율 확대 : 현행 40%에서 50%로 상향
	분양권 전매제한 강화	수도권 5년에서 10년, 지방은 3년에서 5년으로 강화(원가연동제 적용지역)
	판교개발	<ul style="list-style-type: none"> 중대형 평형 : 공영개발 추진 및 원가연동제와 주택채권입찰제 동시 적용 전매제한 기간 연장 : 5년에서 10년으로
금융 대출	서울 강북 주거환경 개선	공영개발에 의한 뉴타운 조성
	주택담보대출 제한	개인별 제한에서 가구별 제한(투기지역 주택담보대출)
기타	서민주거안정 대출	<ul style="list-style-type: none"> 생애 최초 주택구입자금 부활 : 고정금리 4.5% 적용 저소득층 모기지론 우대(6.25%→5.25%), 모기지 보험 도입(2006년 중)
	투기조사 전담기관 신설	국세청에 상습투기자 상시 감시체계 확립위해 관련 조직 신설
	거래시장질서 확립	실거래가 신고의무화, 실거래가 등기부 기재(2006년 중)
	토지거래허가제 강화	<ul style="list-style-type: none"> 전매제한 기간 2~5년으로 연장 : 농지 6개월→2년, 임야 1년→3년, 개발사업용 6개월→4년, 기타 토지 6개월→5년 토지거래허가 지역내 농지·임야 구입요건 : 6개월 이상 거주 → 1년 이상으로
	토지보상 방식 개편	<ul style="list-style-type: none"> 현금 대신 현물(대토(代土) 또는 아파트)로 보상 3,000만원 초과하는 모든 보상비는 채권으로 보상, 부채지주 범위 확대

- 보유세 강화로 주택소유를 통한 경제적 이득 향유 기회를 축소시키고자 주택과 토지에 대해 세대별로 합산 과세하고, 종합부동산세 과세 대상은 주택의 경우 기존 9억원에서 6억원으로, 나대지는 6억원에서 3억원으로 하향 조정함.
 - 2004년도 세 부담 상한을 조정하여 종합부동산세 대상은 현행 전년도 세액의 50%이던 상한 기준을 200%로 조정하고, 기타 주택은 현행대로 50% 상한선을 유지함.
 - 종합부동산세 부과대상이 아닌 일반 주택과 토지의 재산세도 크게 강화하기로 하고, 현재 0.15%인 보유세 실효세율은 조기에 합리화하여 종합부동산세 적용대상은 2009년까지, 나머지는 2017년까지 1% 달성을 추진함.
- － 개발이익 환수와 토지공공성 강화를 위해 기반시설부담금 및 개발부담금제도를 도입하며 토지 수용시 현물 및 채권보상을 확대함.
- － 시장 안정화 대책으로서는 주택공급확대, 무주택서민에 대한 주택구입자금 지원, 판교신도시 주택공급 개선, 토지거래 허가 강화 등을 포함하고 있음.
- 강북지역의 공영개발방식을 통한 광역개발, 정부보유 토지에 분양임대주택 공급 확대 등 주택공급 대책을 포함함.
 - 생애 최초 주택구입자금 지원을 재개하고 고정금리 4.5%를 적용함.
 - 판교개발은 공영개발 추진 및 전면적인 원가연동제 도입으로 분양가를 낮추고 중·대형 평형주택은 채권입찰제까지 병행하여 최초 분양자의 이익을 환수함과 동시에 25.7평 미만 평수의 전매제한 기간을 기존 5년에서 10년으로 연장함.
- － 토지거래허가 강화를 위해 거래허가 요건을 6개월 이상 거주에서 1년 이상 거주로 강화하며, 허가일로부터 일정기간 의무사용 및 전매제한(농지 6개월→2년, 임야 1년→3년, 개발사업용 6개월→4년, 이외 기타 토지 6개월→5년) 기준을 마련함.
- 수도권 신규 택지확보 방안으로 2010년까지 주택 연간 30만호, 총 150만호 건설을 목표로 하고 있으며 이를 위해 2010년까지 연간 300만평, 총 1,500만평의 택지를 추가 조성, 총 4,500만평의 토지 공급 계획을 포함함.
- － 부동산 거래시장 투명화를 위해 실거래가 신고 의무화, 실거래가 등기부 기재 등을 도입함.
- 국세청에 투기 상시감시 조직인 「부동산거래관리국」을 설치하고, 부동산 통계를 정비하여 거래시장 질서 확립 도모
- － 8.31대책에 직접 포함되지는 않았으나 대책과 맞물려 주택담보대출 리스크관리 강화방안이 8월 30일에 발표함.

- 소득이 없는 배우자나 미혼자녀 명의로 대출을 받아 투기지역 아파트를 구입하는 것을 사실상 금지함.
- * 배우자가 이미 주택담보대출을 받고 있는 기혼차주 및 30세 미만 미혼차주에 대한 투기지역 아파트담보대출을 DTI(Debt-to-Income) 40% 이내로 억제함.
- 미성년자에 대한 주택담보대출 신규취급을 금지하고 기존대출은 만기도래시 1년 유예기간 부여후 전액 회수함.
- 투기지역내 3건 이상의 주택담보대출을 받고 있는 차주에 대한 투기지역내 주택담보대출을 2건 이내로 축소함.

(2) 3·30 대책

- ‘서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안(이하 3·30 대책)’은 8·31대책에서 제시한 서민주거안정 및 주택공급확대 등에 관한 사항을 구체화하고 보완하기 위한 대책의 성격을 지님.
 - 3·30 부동산 대책에는 재건축 및 대출 규제와 주택거래신고 강화, 아파트 분양가 인하 등의 대책이 담겨 있음.
- 재건축 개발이익에 개발부담금을 부과하고 재건축 절차를 강화함.
 - 개발부담금 부과 대상은 8월 ‘재건축 개발부담금법’시행까지 ‘관리처분계획 인가 신청’을 하지 못한 재건축 아파트 단지임.
 - 이들 단지에 대해 ‘재건축 추진위원회 승인일’부터 아파트 준공까지 걸린 기간 중 법 시행 이후 준공까지의 기간이 차지하는 비율만큼 개발부담금을 부과함.
- 저소득층과 사회취약계층의 주거안정지원을 크게 확대함.
 - 영세민 전세자금의 수혜가구를 연간 2만5천~3만호수준으로 확대하고 도심지내 다가구 매입주택을 연간 4,500호 공급함. 또한 전세임대를 연간 4,500호 수준으로 공급함.
 - 국민임대주택, 다가구 매입임대, 재개발 임대주택 등 소형임대주택의 비축을 확대해 나가고, 중대형 주택도 임대주택으로 비축하는 등 공공부문의 주택비축을 확대함.
- 송파 신도시 등 공공택지 확대 개발, 기존 도시의 광역적 재개발 등을 원활히 추진하여 향후 5개년간 수도권에 연 30만호 이상의 주택을 공급함.
 - 8·31 정책에 의해 제시된 수도권 내 공공택지 추가확보 물량 총 1,500만평 중 524만평에 해당하는 송파신도시, 양주·김포신도시는 절차대로 추진중이며, 나머지 958만평도 2007년까지 모두 확보 예정임.

- 주택거래신고지역 제도를 보완하기 위해 주택거래신고지역내에서 주택을 취득하는 경우에는 자금조달계획과 당해주택의 입주여부를 신고하도록 의무화함.
- 지역간 교육·취업·문화 등의 격차를 해소하기 위해 도시내부의 균형발전, 수도권 공간구조의 다핵분산화를 가속화하고, 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 등 과감한 지방화 시책을 축대로 지방정착여건을 개선하고, 지방의 지역경쟁력을 높임.

< 3.30 대책의 주요 내용 >

항 목	내 용
서민의 주거복지증진	<ul style="list-style-type: none"> ○ 영세민 전세자금 지원대상 확대(연간 2만5천 ~ 3천호 수준) ○ 다가구 매입임대주택 연 4,500가구 공급 ○ 전세임대주택 연 4,500가구 공급 ○ 아파트 분양가 인하방안 <ul style="list-style-type: none"> : 공공택지 중소형 택지가격 인하, 분양가 상한제 검증위원회 설치 ○ 공공부문 주택비중 확대 <ul style="list-style-type: none"> : 중대형 임대주택 연평균 6,000가구 확보, 소형임대주택 비중 확대
재건축 제도 합리화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추진위 권한담용, 시공사 선정비리 엄단, 재건축조합임원 전횡 방지 ○ 안전진단 예비평가 평가항목확대 ○ 개발이익환수제 도입 <ul style="list-style-type: none"> : 관리처분계획인가 신청전 부담금 부과
지속적인 주택공급확대	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2007년 까지 958만평 추가 확보 ○ 도시재정비 시행사업지 2~3공 선정
주택거래신고제도 내실화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자금조달계획, 입주여부 신고 의무화
6억원 초과 아파트 대출상한 제한	<ul style="list-style-type: none"> ○ 6억원 초과 아파트 총부채상환비율 40%이내
수용대상자 대체취득 토지 지역범위 축소	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당 시,도 또는 연접 시, 군, 내에서 취득

- 3.30대책과 관련하여 주택담보대출 리스크 강화를 위한 추가조치를 발표하여 주택담보대출 취급시 차주의 채무상환능력을 종합적으로 평가하도록 함.
 - 투기지역 6억원 초과 고가아파트를 구입할 경우 중정의 LTV한도와 함께 총부채상환비율(DTI) 40%이내에서만 대출을 취급할수 있도록 함.
 - * DTI(Debt-to-Income)=(주택담보대출 원리금상환액+ 기타부채 이자상환액)/총소득

- 투기지역 6억원 초과 고가아파트를 구입할 경우 중정의 LTV한도와 함께 총부채상
다만, 예외적인 경우*에는 금융회사 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의
승인을 얻어 동 DTI 조건의 적용을 배제할 수 있도록 함.
- * 대출시점상 아파트구입자금으로 간주되나 실제로는 긴박한 사업자금 마련을 위한 대
출인 경우 등

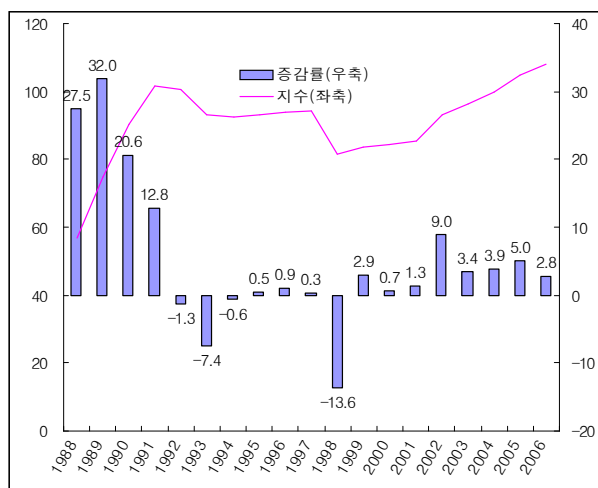
II. 8·31대책 후 부동산시장 동향

1. 토지시장

(1) 토지 가격

- 토지가격은 2002년 9.0%의 높은 상승률을 기록한 후 물가상승률 수준의 완만한 상승률을 기록하고 있음.
 - 2006년 6월말 현재 전국 평균 지가 상승률은 2.8%로 나타남.
- 그러나 지난 8·31대책이후 용도지역별 증가율을 양상은 크게 변화하고 있음
 - 대책이전에는 주거지역 및 상업지역에 비해 향후 개발이 예상되는 녹지지역과 농림지역, 관리지역의 지가 상승폭이 컸음. 녹지지역은 1999년 그린벨트 해제 이후 지속적으로 가격 상승폭이 컸으며 비도시지역은 각종 개발계획의 추진으로 2004년 이후 상승폭이 커짐.
 - 올 상반기 지가변동률을 보면 녹지, 농림, 자연보호지역의 지가 증가율은 크게 둔화되거나 하락세를 나타냄.
 - 녹지지역과 농림지역은 각각 3.47%, 2.15% 상승하여 상승폭이 둔화되었으며, 자연보호지역은 0.48% 하락함.
- 주거지역과 상업지역의 각각 2.74%, 2.26% 상승하여 2005년과 비슷한 수준의 상승률을 나타내고 있음.

< 연도별 지가 동향 >



주 : 전년말 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

<용도지역별 지가 동향>

구 분	2005년					2006년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	상반기
평균	0.76	1.90	1.13	1.10	4.98	1.31	1.43	2.76
주거	0.56	1.65	0.98	1.00	4.25	1.23	1.50	2.74
상업	0.41	1.54	0.64	0.85	3.48	0.97	1.27	2.26
공업	0.56	1.38	1.05	0.88	3.94	1.16	1.39	2.56
녹지	1.49	3.20	2.01	1.68	8.64	1.77	1.68	3.47
농림	1.29	2.20	1.38	1.26	6.27	1.52	0.62	2.15
자연	1.06	1.97	1.22	1.27	5.63	1.63	-2.08	-0.48
관리	0.66	0.94	0.81	0.78	3.23	1.07	4.63	5.74

(2) 토지 거래

- － 토지가격이 완만한 상승세가 지속되고 있는 반면 토지거래량은 급격하게 감소하고 있음.
 - 토지거래량은 최근 4년간 10%가 넘는 증가세를 지속하여옴.
 - 2006년 상반기(1월~6월)토지거래량은 전년동기대비 30.8%나 감소함.
 - 토지거래실적은 2001년 0.7%감소한 이후 10~20%내외의 높은 상승세를 유지해 왔으나 5년만에 감소세를 나타냄
- － 올해 1월 1일부터 시행되고 있는 실거래가 신고를 회피하기 위해 지난해 12월 거래가 크게 증가하였으나 올해 들어 크게 감소하고 있음.
- － 2006년 들어 6개월째 토지거래실적은 감소세를 지속하고 있음.
 - 분기별로는 1/4분기 26.3%, 2/4분기 34.1% 감소하여 2분기 연속 20%가 넘는 큰 폭의 감소세를 나타냄.
 - 주거지역의 경우 지난해 1/4분기 이후 증가세가 지속되고 있음.
 - 높은 증가세를 지속하던 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 토지거래실적은 감소세로 전환되었으며, 특히 녹지지역과 개발제한지역은 감소폭이 40%를 상회하고 있음.

< 용도지역별 토지거래량 추이 >

(단위 : %)

구분		계	도시계획 구역내						관리지역	농림	자연환경 보전
			주거	상업	공업	녹지	개발제한	용도 미지정			
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
	4/4	9.8	27.0	33.3	22.2	28.8	-5.3	13.0	0.6	11.9	17.0
연간		12.5	1.8	4.6	23.4	16.4	0.6	22.2	12.7	12.2	30.2
2006	1/4	-26.3	38.3	-12.1	-10.3	-33.7	-74.8	129.3	-27.7	-25.8	-63.1
	2/4	-34.1	13.1	-7.4	-2.7	-45.8	-67.6	236.6	-41.9	-34.6	4.5
	상반기	-30.8	23.6	-9.4	-5.8	-40.7	-70.5	191.8	-36.1	-30.8	-29.2

주 : 증감률은 전년 동기간 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

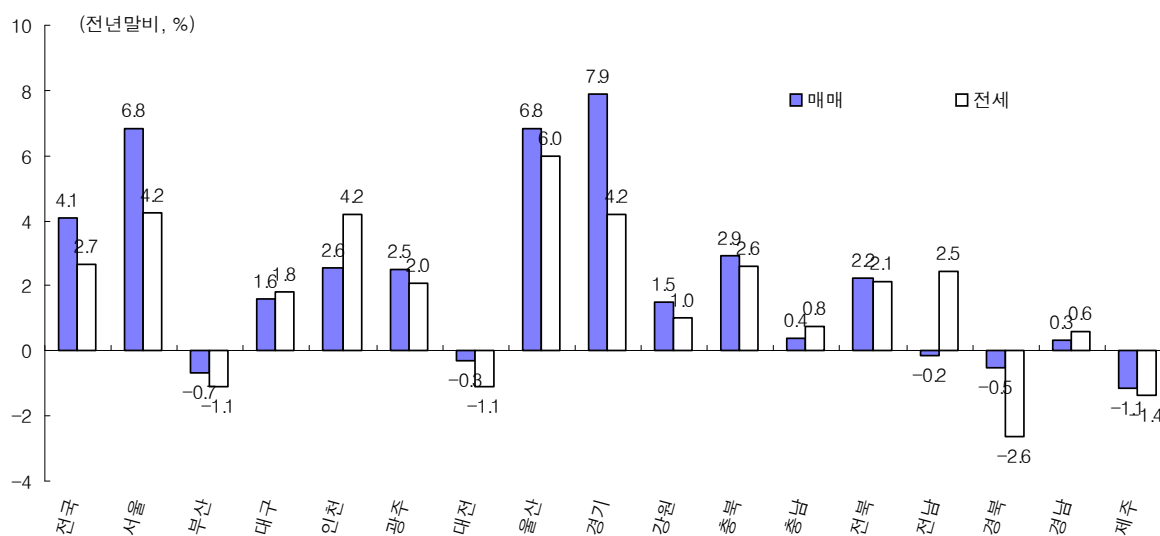
2. 주택 시장

(1) 주택가격

1) 매매 및 전세가격 동향

- 2006년 들어 재건축아파트를 중심으로 높은 상승세를 보이던 주택매매가격은 하반기 접어들면서 안정화되는 양상을 나타내고 있음.
 - 부산, 대전 등 가격하락세를 나타내는 지역이 점차 확대되고 있음.
- 2006년 7월 현재 주택매매가격은 전년말 대비 4.1% 상승함.
 - 지역별로 보면 경기지역이 7.9%로 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 서울지역과 울산지역도 6.8%로 크게 상승함.
 - 세부지역별로 보면 판교주변지역인 분당(14.1%), 안양(18.5%), 과천(17.1%) 지역이 높은 상승률을 나타냈으며, 서울에서는 강남(10.0%)지역이 강북지역(3.4%)에 비해 크게 상승함
 - 반면, 부산(-0.7%)과 경북(-0.5%)등 일부 시도지역은 가격하락세를 나타냄.
- 주택전세가격의 경우 2006년 7월 현재 전년말 대비 2.7% 상승함.
 - 지역별로는 울산지역이 6.0% 상승하였으며, 서울, 경기, 인천 등 수도권은 모두 4.2% 상승함.
 - 전세가격도 수도권과 지방과의 차별화가 뚜렷하게 나타나고 있음. 최근 입주물량이 증가하고 있는 지방 일부지역은 가격이 하락세로 전환됨.

< 2006년 주택 매매/전세 가격 증감률 >

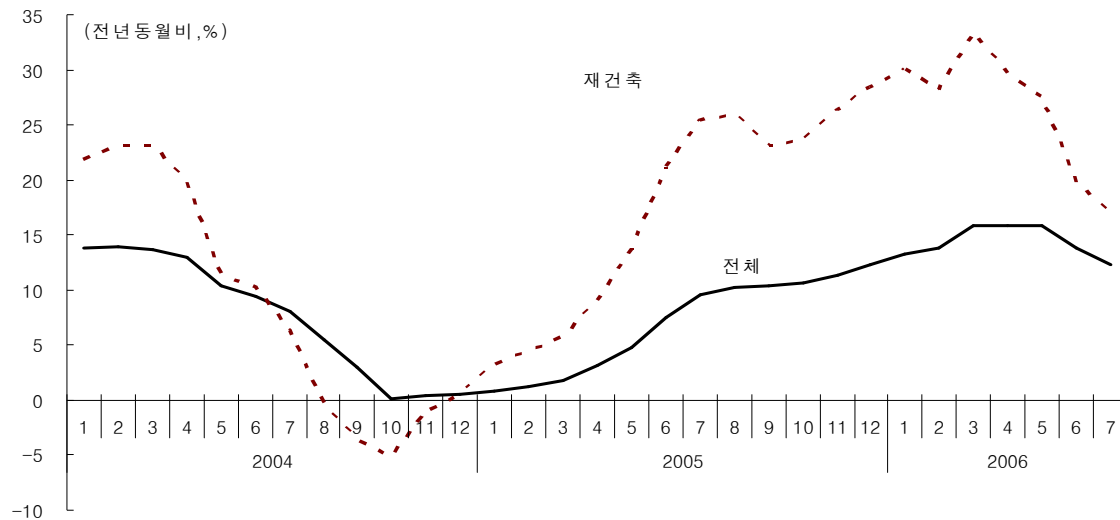


주 : 2006년 7월말 기준임.
자료 : 국민은행

— 올해 1/4분기 가격상승을 주도하던 재건축 아파트 가격은 2/4분기 이후 뚜렷한 가격안정세를 보이고 있음.

- 재건축 아파트 매매가격 상승률은 지난 3월 전년동월비 33.4%까지 상승하였으나, 7월에는 16.8%로 증가세가 급격하게 둔화됨.
- 전분기대비로도 재건축 아파트는 1/4분기에는 13.1% 상승했으나 2/4분기에는 4.5% 상승하여 증가세가 크게 둔화됨

< 아파트 매매가격 전년동월비 추이 >

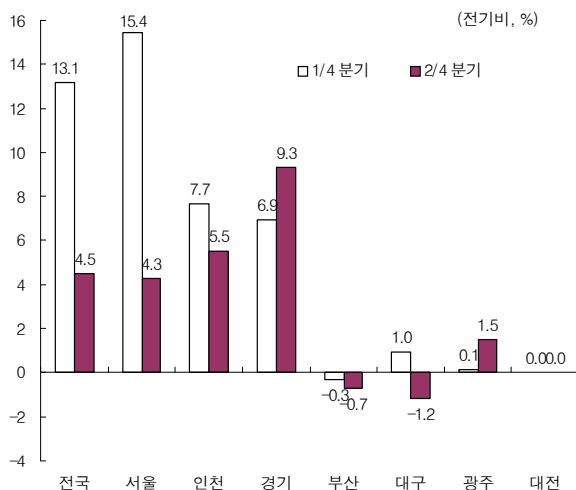


자료 : 부동산114(주)·한국건설산업연구원

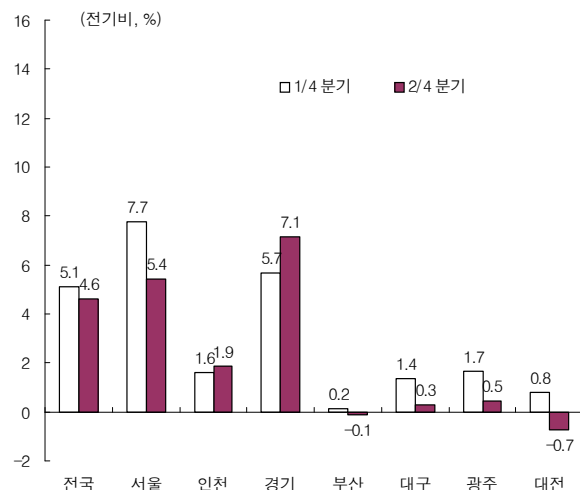
— 지역별로는 수도권 재건축 아파트 가격 안정세가 크게 두드러짐.

- 특히, 서울과 인천지역의 경우 상승폭이 크게 둔화되었으며, 부산지역은 하락폭 확대, 대구지역은 하락세로 전환됨.

< 재건축 아파트 가격 상승률 >



< 재건축 제외 아파트 가격 상승률 >

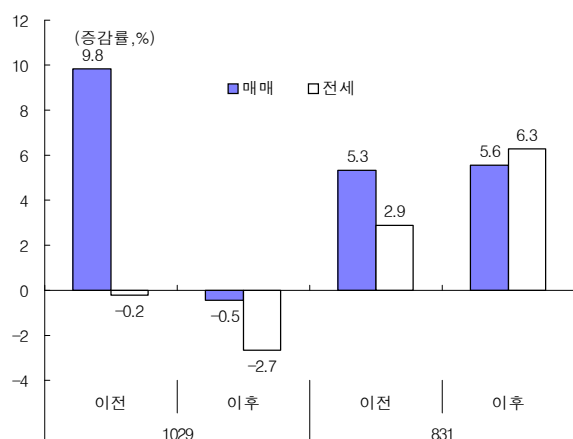


자료 : 부동산114(주)·한국건설산업연구원

2) 8·31대책과 10·29대책 전후 주택가격 비교

- 아파트 매매가격을 살펴보면 대책 이후 10·29대책을 전후한 2003년에는 증가세가 크게 둔화된 반면, 2005년에는 여전히 높은 상승세를 보이고 있음.
- 대책이전 상황을 보면 2003년은 전국적으로 높은 가격상승을 보이고 있으나 2005년에는 국지적인 가격으로 볼 수 있음.
 - 2003년에는 전국적으로 9.8% 상승하였으며, 강북과 광역시도 각각 13.4%, 8.4% 상승함. 그러나 2005년에는 전국적으로 5.3% 상승한데 반해 광역시는 2.8% 증가에 그침.
- 전세가격은 2003년에는 대책이후 1년간 -2.7%하락하여 하락폭이 커진데 반해, 2005년에는 6.3% 상승하여 대책이전보다 크게 상승함.

< 10·29, 8·31 대책 전후 비교 >



< 10·29, 8·31 대책 전후 비교(지역별) >

구 분		매매				전세			
		전국			광역시	전국			
		서울				서울			
		강북	강남			강북	강남		
10·29	이전	9.8	13.4	18.8	8.4	-0.2	-2.0	-1.3	0.0
	이후	-0.5	-1.3	-2.2	-0.4	-2.7	-4.2	-4.8	-2.5
8·31	이전	5.3	8.2	12.7	2.8	2.9	1.7	3.0	1.4
	이후	5.6	10.2	14.1	1.7	6.3	10.1	11.5	3.5

주 : 가격증가율은 대책이전 8개월, 이후 1년간에 대해 비교함.
자료 : 국민은행

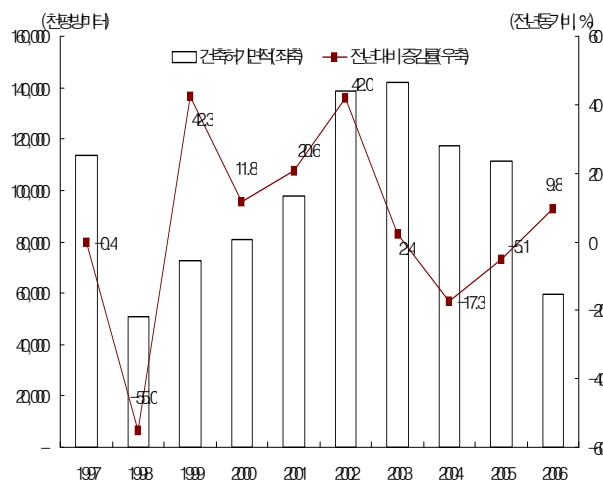
- 주된 요인은 재건축 아파트 가격을 중심으로 한 강남지역 아파트 가격의 상승과 판교분양을 전후로 한 인근지역의 가격 상승임.
 - 강남지역의 불안요인은 기본적으로 강남지역에 대한 선호도의 증가로 인한 공급부족을 원인으로 볼 수 있음.
 - 8·31 대책으로 인해 양도세가 강화되고 매도자의 관망세로 인한 시장의 매물축소 방향으로 진행되어 공급부족 심화된 점도 크게 작용함.
 - 지난해 말 서울시의 재건축 아파트에 대한 용적률과 층고제한 완화에 대한 논란, 방선거로 인한 규제완화 기대감 상존하면서 가격조정 지연 요인으로 작용함.
 - 지난 3월 판교분양을 앞두고 과천 분당 등 주변지역이 가격상승 기대감으로 인해 크게 상승함.

(2) 주택 공급시장

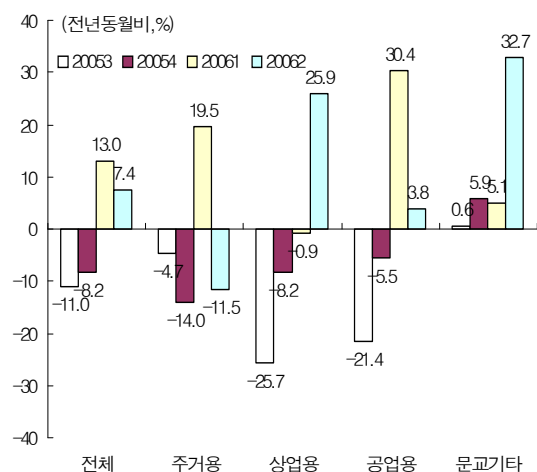
1) 건축허가면적

- 2006년 상반기(1월~6월) 현재 건축허가면적은 전년동월대비 9.8% 증가함.
 - 건축허가면적은 2004년 17.3%, 2005년 5.1% 감소하였으나, 2006년 6월 현재 증가세를 나타내고 있음.
- 용도별로는 주거용·상업용을 포함한 모든 용도의 건축허가면적이 증가함.
 - 주거용의 경우 1/4분기 19.5% 증가하였으나 2/4분기에는 2005년 5월 건축허가면적(‘도정법’시행) 급등에 대한 반락으로 11.5% 감소함.

< 건축허가면적 추이 >



< 용도별 건축허가면적 증감률 >

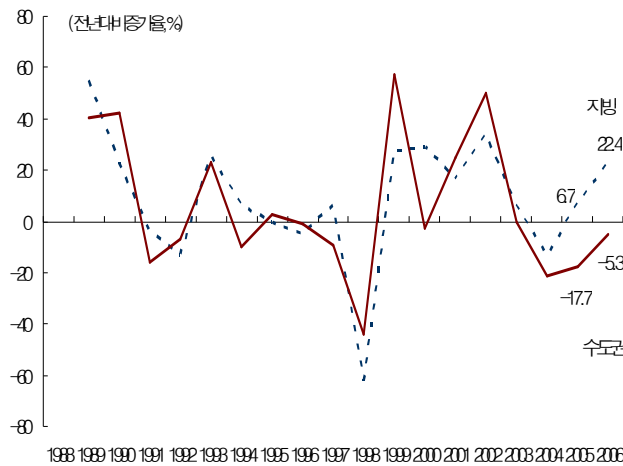


주 : 2006년은 6월말 기준임.

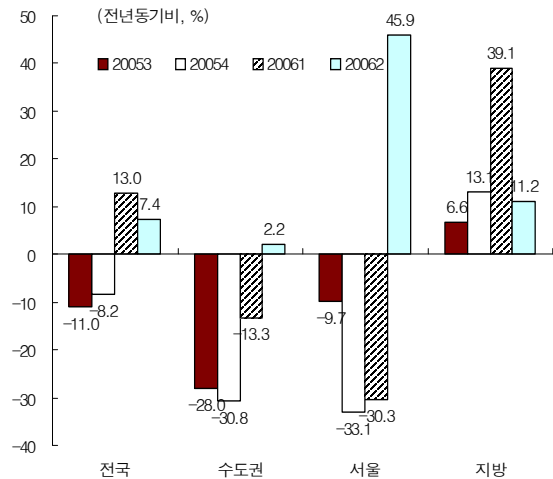
자료 : 건설교통부

- 건축허가면적의 증가는 지방의 건축허가면적이 크게 증가하고 있는 것이 주요 원인으로 작용하고 있음.
 - 2005년까지 주택가격이 상승하며 분양에 큰 어려움을 겪지 않아 어느 정도 물량을 유지하고 있는 것으로 보임.
- 지방 건축허가면적은 최근 들어 크게 증가하는 추세를 보이고 있음.
 - 2004년 이후 수도권 물량이 감소세가 지속되고 있는 반면, 지방의 경우 오히려 크게 물량이 증가세를 보이고 있음.
 - 지방의 건축허가면적은 2005년 2/4분기 이후 5분기째 증가세가 지속되고 있음.

< 수도권 지방 건축허가면적 추이 >



< 지역별 건축허가면적 증감률 >



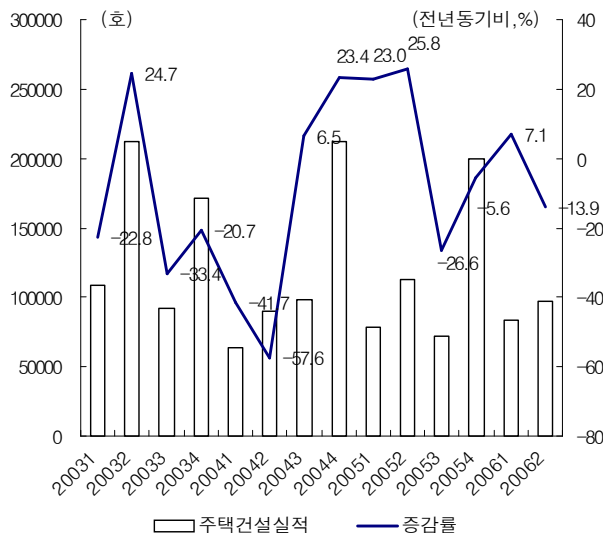
주 : 2006년은 6월말 기준임.

자료 : 건설교통부

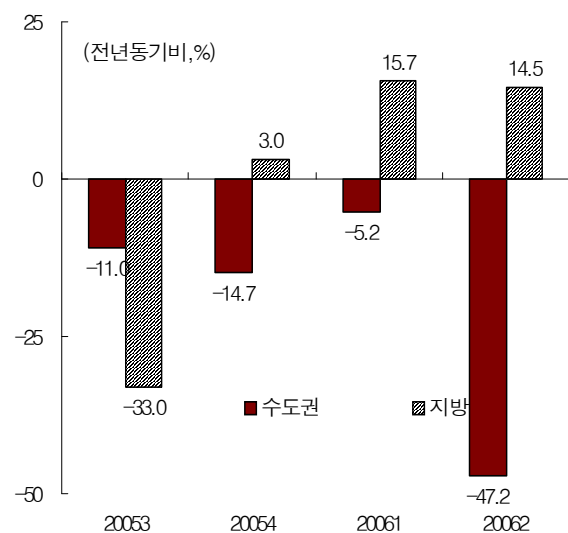
2) 주택건설실적

- 주택건설실적은 1/4분기 7.1% 증가하였으나 2/4분기는 2005년 ‘도시및주거환경정비법’¹⁾으로 인한 급등의 영향으로 13.9% 감소함.
- 상반기 전체로는 5.3% 감소한 것으로 나타남.
- 수도권은 2/4분기 47.2% 감소하여 4분기째 감소세를 이어간 반면 지방은 3분기 연속 증가세를 보이고 있음.

< 주택건설실적 추이 >



< 수도권·지방 주택건설실적 추이 >



자료 : 건설교통부

- 1) 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.

3) 입주물량 추이

- 2006년에도 2005년보다 2.7% 증가한 32만 6천호가 공급될 예정임.
- 지역별로는 수도권지역이 2년째 감소세를 보이고 있는 반면 지방입주물량은 급격하게 증가하고 있음.
 - 수도권지역은 2004년 가장 많은 19만 9천호가 공급된 이후 점차 감소하여 2006년에는 16만 6천호가 공급될 예정임.
 - 지방은 2001년 7만호가 공급된 이후 지속적으로 증가하여 2006년에는 2001년의 2배가 넘는 16만호가 공급될 예정임.
- 수도권 입주물량이 2년째 감소하고 있는데 반해 지방의 입주물량은 지속적으로 증가하여 2006년에는 수도권과 지방 입주물량비중의 역전현상이 발생하고 있음.

< 입주물량 추이 >

도시	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
전국	293,457	239,631	283,876	284,671	326,288	321,004	326,452
서울특별시	73,842	57,737	53,003	76,936	59,044	51,736	43,841
부산광역시	15,458	16,151	14,835	17,860	28,967	26,301	32,204
대구광역시	18,916	4,318	13,900	17,884	10,180	12,637	18,731
인천광역시	11,768	3,332	7,115	11,147	17,722	21,142	13,524
광주광역시	7,777	1,691	6,306	7,427	4,190	11,543	13,468
대전광역시	11,435	4,744	7,904	5,835	10,151	12,064	14,330
울산광역시	2,739	3,822	2,098	7,129	6,693	5,812	3,391
강원도	10,201	3,460	5,735	3,556	6,441	7,685	13,301
경기도	89,534	106,532	121,652	89,742	123,136	94,876	99,096
충청남도	11,788	4,887	3,503	8,425	15,659	17,580	22,907
충청북도	4,987	4,296	5,537	10,225	4,188	5,874	13,645
경상남도	13,790	9,495	20,555	13,556	19,138	30,995	15,202
경상북도	9,976	8,557	5,387	7,295	10,494	10,450	6,052
전라남도	3,265	2,721	8,065	2,532	4,800	5,342	5,538
전라북도	7,981	4,584	7,170	4,696	5,357	5,648	8,810
제주도	-	3,304	1,111	426	128	1,319	2,412
수도권	175,144	167,601	181,770	177,825	199,902	167,754	156,461
(비중)	59.7%	69.9%	64.0%	62.5%	61.3%	52.3%	47.9%
지방	118,313	72,030	102,106	106,846	126,386	153,250	169,991
(비중)	40.3%	30.1%	36.0%	37.5%	38.7%	47.7%	52.1%

자료 : 부동산 114(주)

(3) 주택 수요

- 2006년 4월을 기점으로 부동산에 대한 자산평가는 하락하는 추세를 보이고 있음²⁾.
 - 주택 및 상가는 올해 3월을 기점으로 완만한 하락세를 나타내고 있음.
 - 토지 및 임야도 올해 4월을 기점을 자산평가가 낮아지고 있음.
 - 부동산과 금융관련 자산은 평가에 대한 방향이 다르게 변동하는 경향이 많으나 최근 들어 부동산 경기침체, 주식시장 위축으로 모두 하락세를 나타냄.

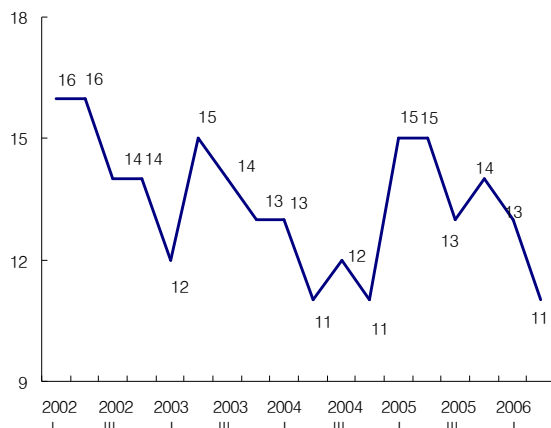
< 자산평가지수 추이 >

구 분	2005년					2006년						
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
주택 및 상가	94.9	95.2	94.8	95.3	96.9	97.2	97.1	98.7	97.9	97.0	96.0	97.0
토지 및 임야	99.6	99.0	99.4	99.4	99.1	101.6	100.7	102.6	102.9	99.2	100.0	98.3
금 융 저 축	90.3	92.7	94	94.1	95.1	94.8	95.8	94.5	95.4	92.6	92.2	93.2
주식 및 채권	93.5	96.8	100.3	100.5	101.5	96.7	95.0	92.5	99.4	89.0	84.4	87.9

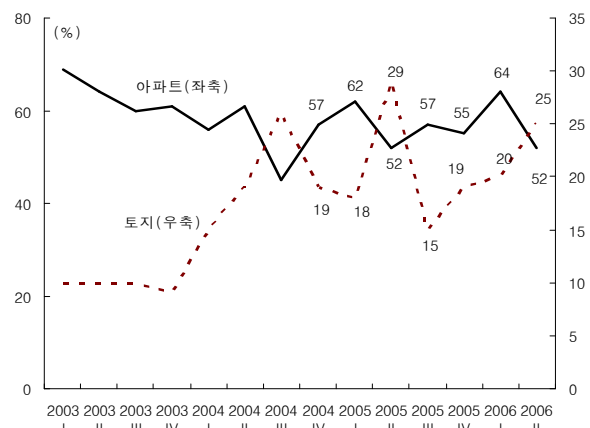
자료 : 통계청

- 부동산에 대한 자산평가지수의 하락은 소비자들의 구매심리에도 반영이 되고 있음.
 - 한국은행에서 조사한 2/4분기 소비자 동향조사 결과에 따르면 부동산 구매 CSI는 11로 하락하여 2분기째 하락하며 2004년 4/4분기 이후 최저치를 기록함.
- 구매예정 부동산의 종류를 보면, 주택이 올해 1/4분기 64%까지 상승하였으나 2/4분기에는 2005년 2/4분기 수준으로 낮아짐.
 - 반면 토지는 8·31대책이후 크게 하락한 후 완만한 상승세를 보이고 있으나 대책이 전보다는 비중이 낮은 상태임.

< 부동산 구매 지수 추이 >



< 구매예정 부동산의 비중 추이 >



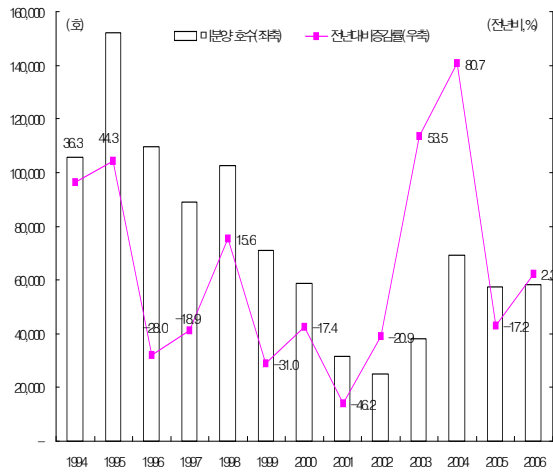
자료 : 한국은행

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

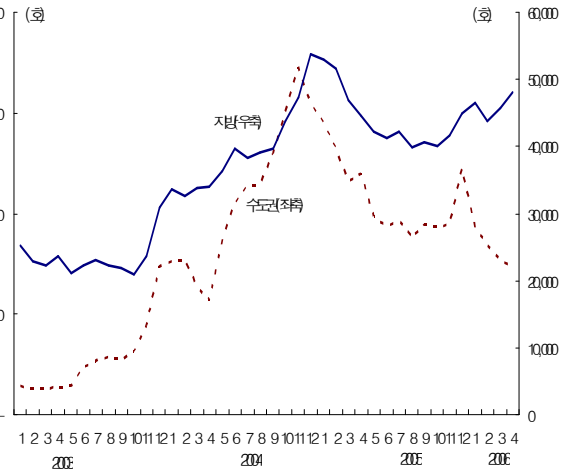
(4) 거래 동향

- 2006년 들어 미분양은 지속적으로 증가세를 나타내고 있음.
 - 2004년말(약 7만호)이후 지속적으로 감소세를 보이던 미분양 실적은 8·31대책이후 증가세를 보이고 있으며, 올해 들어 증가폭이 확대되고 있음.

< 미분양 호수 추이 >



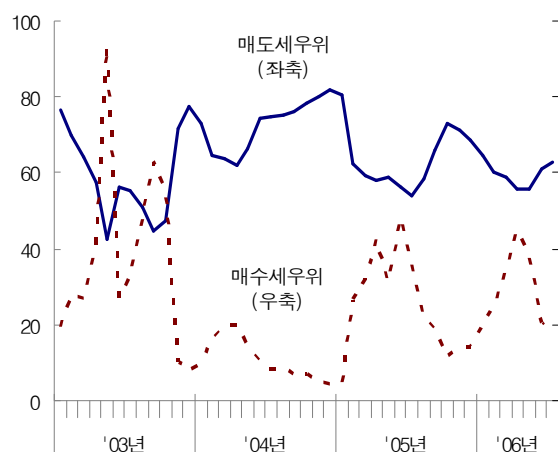
< 지역별 미분양 호수 >



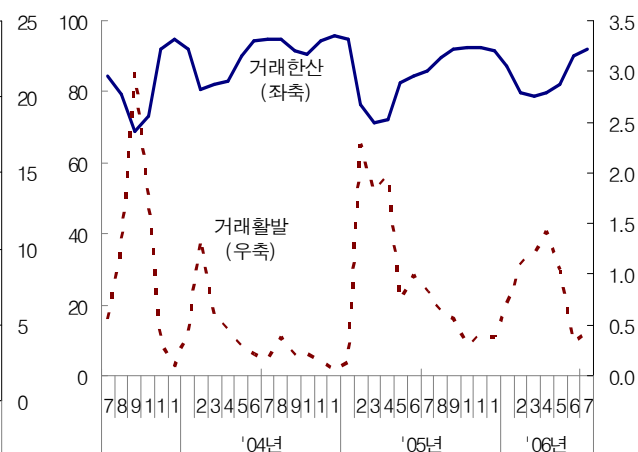
자료 : 건설교통부

- 이는 주택시장은 지방을 중심으로 수요가 위축된 반면, 입주 및 분양물량은 크게 증가하고 있기 때문임.
 - 이와 같은 증가추세는 올해 말까지 지속적으로 이어질 것으로 보여 미분양 해소문제가 사회적인 이슈로 부각될 가능성이 큼.
- 특히, 지방주택시장의 문제점이 크게 부각될 전망이다.
 - 최근 공급이 부족했던 수도권지역은 급격하게 감소한 반면, 최근 주택이 집중적으로 공급된 지방의 경우 가파른 증가추세를 보이고 있기 때문임.
- 한편, 주택재고시장에서도 8·31 대책 이후 매수세와 매도세 추이의 역전현상이 발생하고 있음.
 - 국민은행의 시장거래동향에 따르면 올해 3월 이후 매도세가 낮아지고 매수세는 증가하면서 매도자 우위의 상황이 지속됨.
 - 8·31 부동산 대책 매도세가 증가, 매수세 감소 추이는 올해 들어 역전되어 매수세가 증가하는 양상을 지속해왔음.
- 주택거래 역시 올해 4월을 기점으로 거래가 크게 감소하고 있는 것으로 나타남.

< 주택매도/매수세 추이 >



< 주택매매거래 동향 >



자료 : 국민은행

- 최근 입주물량의 증가로 인해 전세 공급이 충분하다는 의견은 올해 4월 이후 증가추세를 나타냄.
- 그러나 수급불균형이 완화되고 있는 수준이며 하반기에 입주물량이 지속적으로 증가 예정이어서 공급부족문제는 지속적으로 해소될 전망이다.

< 전세수급동향 >

구 분 (단위,%)	2005년					2006년						
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
공급 부족	51.8	65.7	67.3	56.9	54.0	61.1	68.0	73.2	70.2	64.0	59.2	59.2
공급 충분	17.7	11.9	11.7	15.7	16.5	11.4	9.2	8.6	9.9	10.9	12.1	12.1

자료 : 국민은행

(5) 주택 금융 동향

- 정부는 지난해 2차례(6월 30일, 8월 30일)에 걸친 주택담보대출 리스크 강화방안을 발표한데 이어 올해 3월에도 추가대책을 발표함.
- 주택담보대출 금리는 올해 1월을 기점으로 점차 하락하였으나 6월에는 전월대비 0.08%p 상승함.

< 은행 가계 대출 금리 추이 >

(단위, 연 %)

구 분	2003. 12	2004. 12	2005. 12	2006. 1	2	3	4	5	6
가계대출	6.31	5.48	5.63	5.69	5.71	5.68	5.62	5.64	5.72
주택담보	6.28	5.41	5.60	5.64	5.58	5.46	5.42	5.41	5.48

자료 : 한국은행

- 한국은행의 은행권 대출행태 조사 결과 주택대출수요는 올해 3분기 이후 감소될 것으로 나타남.
- 가계의 주택자금 대출수요는 지난해 3/4분기, 4/4분기 중 정부의 주택관련대출 규제로 낮아졌으나 올해 들어 다시 회복세를 나타냄.
 - 최근 금리상승, 주택가격 하락우려에도 불구하고 2/4분기에 중립적인 수준으로 나타났으나 3/4분기에는 감소할 것으로 전망됨.

< 국내은행의 대출수요지수 추이 및 전망 >

구 분	2004				2005				2006		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4(e)
종합	4	10	5	-3	14	24	7	6	15	16	18
대 기 업	13	6	-9	-3	0	9	-6	6	-3	6	16
중소기업	15	12	6	0	18	24	15	15	24	31	34
가계일반	0	9	6	0	9	26	6	6	9	9	13
가계주택	-6	12	9	0	15	29	-6	-15	6	0	-3

자료 : 한국은행

Ⅲ. 시장변화의 시사점

- 2006년 주택시장은 가격조정시점의 지연, 시장 차별화 확대와 지방주택시장 붕괴, 거래 동결로 시장의 흐름을 요약할 수 있음.
- 그러나 현재까지의 주택가격변화만으로 정책의 효과를 판단하기는 이른 것으로 보임.
 - 10·29대책이 수요측면에 국한된 대책인 반면, 8·31 대책은 수요와 공급을 모두 포함하고 있으며, 세제부문에서도 큰 변동을 보이고 있기 때문임.
 - 10·29대책이후 수요의 억제가 2005년 가격반등으로 이어진 반면 8·31대책의 효과는 장기적으로 시장에 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- ‘8·31 부동산 제도 개혁방안’은 수요와 공급을 모두 아우르는 부동산 제도의 전반적인 내용을 포괄하고 있어 과거에 비해 체계적인 정책으로 평가됨.
 - 이번 대책으로 지속적으로 문제시되어온 투기적 성격의 수요를 억제할 수 있을 것으로 평가할 수 있음.
- 그러나, 8·31대책으로 인한 급격한 수요의 위축으로 인한 부작용을 해소하고 장기적인 시장의 안정을 도모하기 위해 지속적인 정책의 보완이 필요할 것임.

1. 지방주택시장 연착륙 유도

- 지방주택시장은 2004년부터 실수요자 위주로 개편되며 비교적 안정세를 나타냄. 그러나 8·31대책, 3·30대책 및 주택담보대출 규제 등으로 인해 크게 위축될 가능성이 있음.
 - 최근 들어 주택시장의 가격하락이 가시화 되고 있으며, 특히 주택시장의 경우 가격 하락지역이 점차 확대되고 있음.
- 수요는 크게 위축되고 있는데 반해, 주택공급은 올해 하반기 크게 증가할 예정이어서 지방주택시장의 급격한 침체가 우려됨.
 - 정부의 금융규제는 수도권보다 자금조달이 어려운 지방주택시장에 더 큰 영향을 미치고 있으며, 수요가 급격하게 위축되고 있는 것으로 판단됨.
 - 공급물량 역시 2004년 이후 지방과 수도권이 역전되었으며, 지방의 경우 올해 30만 호 수준의 물량이 공급될 예정임.

- 지방주택시장의 위기 상황을 인식하고 급격한 위축으로 인한 피해를 최소화해야할 필요성이 있음.
 - 지방 주택경기의 침체 속도도 급속하게 빨라질 가능성이 높으며 침체지역 역시 부산, 경남에서 시작하여 대구, 대전, 천안을 거쳐 수도권으로 확대될 것으로 판단됨.
- 오랫동안 주택정책의 초점이 서울 강남 집값을 잡는데 치중해 있었으나, 이제부터는 지방 주택경기의 연착륙 방안을 모색하는 쪽으로 전환이 필요함.
 - 지방 주택시장에 대한 규제완화는 물론이고, 수도권과 지방의 규제 차별화가 가장 중요한 정책과제로 부각될 것임.

2. 부동산 거래 활성화 유도

- 8·31 부동산 대책에 포함된 내용 중 가장 핵심적인 내용 중 하나는 부동산 투기를 억제하고 투기 이익을 환수하는 정책임.
- 정부는 투기수요를 억제하기 위해 세제합리화와 개발이익의 환수 등의 정책을 취함.
 - 부동산 소유에 상응하는 보유세를 부과해 투기수요를 억제하고 가격 상승에 따른 투기적 이익은 양도세 강화를 통해 철저히 환수함.
 - 재개발·재건축에서 발생하는 이익을 환수하여 투기수요를 억제함.
- 그러나 지나친 규제로 인한 거래의 위축은 오히려 시장불안전 요인으로 작용할 수 있음. 즉 향후 정부의 정책만으로 부동산 시장의 안정성을 유지할 수 없으며 시장기능의 회복이 필요함을 의미함.
- 시장기능의 회복을 위해서는 우선 투명하고 원활한 부동산 거래를 유도하여 시장의 순환문제를 해결하는 것이 중요함.
 - 정부는 최근 주택거래 활성화를 위해 취득등록세를 인하하기로 했으나 정부의 기본 방침을 해하지 않는 수준에서 양도세에 대한 완화방안을 추진할 필요가 있음.

3. 실효성 있는 주택공급 계획 수립

- 8·31 부동산 대책이 장기적으로 부동산 시장 안정에 기여하기 위해서는 수요를 위축시키는 정책보다 향후 공급계획이 실효성 있게 시행되어야 함.

- 수요측면의 정책만으로 주택 및 부동산 시장을 안정화시키기는 어려우며 이는 과거 몇 년간 수요위주의 정부정책에서 여실히 드러났음.
- 현재 주택시장이 위축되고 있는 상황에서 주택공급은 시장에 ‘독’이 될 수 있으나 공급은 실행되기까지 장기간을 소요한다는 점에서 지금부터 계획적으로 추진하는 것이 필요함.
 - 정부는 현재 수도권에만 연 300만평, 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.
- 그러나, 공급확대만이 능사는 아님. 공급은 수요가 있는 지역에 공급되어야 하며 일방적인 공급확대는 시장에 부작용을 발생하게 할 가능성이 높음.
 - 수요가 높은 지역에 주택공급이 필요하며, 수도권의 경우 과도한 규제로 공급이 크게 위축될 경우 공급부족으로 인한 가격상승요인이 될 수도 있음.
 - 따라서 투기를 우려한 재개발·재건축의 과도한 규제여부에 대해 검토할 필요성이 있음.