

報 道 資 料

한국건설산업연구원

2007. 11. 6.

홍보팀(3441-0835)

담당부서	건설정책 연구실	연구 책임자	건설경기:이홍일 연구위원 주택/부동산경기:김현아 연구위원	전화 번호	3441-0611 3441-0737
------	-------------	-----------	------------------------------------	----------	------------------------

제 목: 2008년 건설·부동산 경기 전망세미나

I. 건설경기 전망

□ 건설경기 전망 개요

‘08년 건설수주, 국토균형개발사업 발주물량 증가로 ‘07년 대비 1.5% 증가한 108.3조원 전망

- 2008년 건설수주는 분양가 상한제 시행으로 인해 민간택지내 주택수주 물량이 감소함에도 불구하고, 행복, 혁신도시, 기업도시 등의 국토균형개발사업 발주물량이 증가하고, 2기 신도시 발주물량 증가, 올해 연말 턴키/최저가 발주물량의 내년 이연 등을 감안할 때 올해 대비 1.5% 증가한 108.3조원(경상금액 기준)을 기록할 것으로 전망됨.
- 동 전망치는 2008년 건설수주의 가장 큰 증가요인인 국토균형개발사업이 정권교체에 따라 일부 변동 가능하다는 것을 감안해 보수적으로 전망한 수치임.
- 전반적으로 2008년에는 건설수주 감소요인보다는 증가요인이 더 많음. 정권교체에 따라 국토균형개발사업에 일부 변동가능성이 있지만, 그럼에도 불구하고 올해보다는 건설수주가 증가할 가능성이 큼.
- 2008년 건설수주는 국토균형개발사업 본격 발주시작, 2기 신도시 발주, 연말 턴키/최저가 발주 내년 이연 등의 증가 요인이 있는 반면, 분양가 상한제 시행으로 인한 민간택지 공급주택 수주물량 감소, BTL고시규모 감소 등의 감소 요인이 있음.
- 내년 수주가 올해보다 1.5% 증가한 108.3조원을 기록할 것으로 전망됨에 따라 건설수주는 작년에 이어 다시 한번 경상금액 기준으로 사상 최고치를 갱신할 전망이다.
- 한편, 2007년 건설수주는 재개발을 비롯해 분양가 상한제 적용을 회피하기 위한 민간주택사업의 조기 추진으로 민간 주택수주 물량이 예상보다 크게 줄지 않은 점, 국내경기의 빠른 회복세로 비주거 건축수주가 예상보다 호조를 보인 점, 8월까지 건설수주가 전년동기비 18.1%나 증가해 호조를 보이고 있는 점 등을 감안할 때 사상 최고치(경상금액 기준)를 기록한 작년 수준(107.3조원)에 거의 육박할 것으로 전망됨(전년대비 0.6% 감소한 106.7조원 전망).

< 건설수주 변동 요인과 영향 >

주요 변동요인		‘08년 건설수주에 미치는 영향	
대규모 개발사업 본격 착공	‘08년 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형개발사업과 민간합동 지역 개발사업 등 본격 착공	‘07년 대비 ‘08년 행복도시 발주금액이 1.14조원 증액되는 것을 포함해 ‘08년 수주 3~4조원 내외 증가 가능(단, 차기정권에서의 변동 가능성 일부 존재)	↗ 증가요인
분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택공급 감소	분양가 상한제 시행으로 민간택지내 주택공급 15% 내외 감소 가능	주택공급의 50%이상을 차지하는 민간택지내 주택공급의 약15%내외 감소로 인한 수주 감소효과 발생	↘ 감소요인
2기 신도시 본격 시작	‘08년 3.6만호, ‘09년 9.6만호 분양계획(단, 분양계획 일부 변동가능성 존재)	‘08년 분양물량과 더불어 ‘09년 분양물량의 일정부분도 하반기 수주로 인식될 전망이어서 민간택지내 주택공급 감소로 인한 수주감소분을 일정수준 만회	↗ 증가요인
정부 건설부문 예산 증가	정부 건설부문 예산 9%(4.7조) 증가	완성공사 위주 투자방식으로 인해 정부 건설부문 예산 증가가 신규 발주증가를 가져오지 않을 전망	(건설기성 및 건설투자 증가요인)
BTL사업 고시규모 축소	BTL고시금액 4.9조원 감소	‘08년 BTL고시금액은 급감했으나, ‘07년 급증한 BTL고시금액이 추진 일정상 ‘08년 수주로 인식될 수 있어 BTL고시 축소금액보다는 적은 수준에서 감소 전망	↘ 감소요인
연말 공공발주 내년으로 일부 이연	올해 연말 턴키 및 최저가 발주 물량이 감사원 감사, 10월 국제법 하위법령 개정, 저가심의기준 개선 등의 영향으로 내년으로 발주물량 일부 이연	올해대비 공공수주 물량의 일부 증가요인으로 작용 전망	↗ 증가요인

□ 부문 및 공종별 건설수주 전망

- 공공부문: 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형개발 사업의 발주물량 증가와 2기 신도시 발주, 올 연말 턴키/최저가 발주 내년 이연 등에 힘입어 ‘07년 대비 9.4% 증가한 34조 9천억원을 기록할 전망
- 민간부문: 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택수주물량 감소, BTL고시규모 감소 등의 감소요인과 경기 활성화에 따른 비주거용 건축수주 증가, 2기 신도시내 민간주택수주 등의 증가요인을 종합적으로 고려할 때 ‘07년 대비 1.9% 감소 전망
- 토목: 행복도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토균형개발사업과 2기 신도시의 부지조성공사, 도로 등의 발주로 인한 증가요인과 BTL고시규모 감소로 인한 수주감소요인을 종합적으로 고려할 때 ‘07년 대비 3.9% 증가 전망
- 주거용 건축: 분양가 상한제 시행에 따른 민간택지내 주택수주 감소와 2기 신도시 발주로 인한 증가요인을 종합적으로 고려할 때 금년대비 2.4% 감소하여 올해(전년대비 14.8% 감

소 전망)에 이어 2년 연속 감소 전망

- 비주거용 건축: 국내 경기활성화에 따른 공장, 상업용 건축수주 증가로 올해(10.8% 증가 전망)에 이어 내년에도 4.8% 증가 전망

< 2008년 건설수주 전망 >

구 분	2005	2006			2007(e)			2008(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설수주액 (조원, 당해년 가격)										
공공	31.8	11.9	17.7	29.5	14.3	17.7	31.9	13.8	21.2	34.9
민간	67.6	33.2	44.6	77.8	41.6	33.2	74.8	35.8	37.6	73.4
토목	30.4	11.2	17.1	28.4	16.2	16.7	32.9	14.1	20.1	34.2
건축	69.0	33.8	45.1	78.9	39.7	34.1	73.8	35.5	38.6	74.1
주거	43.0	21.5	31.7	53.3	25.6	19.8	45.4	21.4	22.9	44.3
비주거	26.0	12.3	13.4	25.7	14.1	14.3	28.4	14.1	15.7	29.8
계	99.4	45.1	62.2	107.3	55.9	50.8	106.7	49.6	58.8	108.3
증감률 (% , 전년동기비)										
공공	-5.7	-17.6	1.3	-7.2	20.5	0.0	8.2	-3.6	19.9	9.4
민간	11.1	-6.9	39.9	15.2	25.2	-25.6	-3.9	-14.0	13.3	-1.9
토목	-5.7	-26.1	13.0	-6.6	43.6	-2.3	15.9	-13.0	20.2	3.9
건축	10.6	-2.9	32.2	14.4	17.4	-24.4	-6.5	-10.7	13.3	0.4
주거	20.6	-0.8	49.0	23.9	18.9	-37.6	-14.8	-16.5	15.9	-2.4
비주거	-2.6	-6.5	4.2	-1.2	14.9	7.0	10.8	-0.2	9.8	4.8
계	5.1	-10.0	26.3	8.0	24.0	-18.3	-0.6	-11.3	15.6	1.5

주 : 2007년 하반기 및 2008년은 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 대한건설협회

□ 건설투자 전망

2008년 건설투자 국토균형개발사업 착공 영향 4.0% 증가 예상

- 2008년 건설투자(불변가격 기준)는 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시, 2기 신도시 착공 등의 영향으로 올해보다는 양호한 4.0% 증가를 보일 전망이다.
 - 주택건설투자가 부진한 가운데, 국토균형개발사업의 영향으로 토목투자가 호조를 이뤄 전체 건설투자 증가를 주도할 전망
 - 주택건설투자는 분양가 상한제 시행과 미분양 아파트 증가에 따라 민간택지내 주택건설이 여전히 저조하고, 기 수주된 재개발/재건축 물량의 기성진척도 활발하지 않을 것으로 예상되지만, 인천 검단 등의 2기 신도시 건설 추진으로 금년대비 1.6% 증가를 기록할 것으로 전망
 - 반면, 토목건설투자는 국토균형개발사업의 본격 착공, '07년에 증가한 민자사업의 기성진척 등으로 금년대비 6.5% 증가로 호조를 보일 전망
 - 국내 경기회복에 따라 비주거용 건축투자도 올해에 이어 비교적 양호한 금년대비 3.0% 증가를 기록할 전망

< 2008년 건설투자 전망 >

구 분	2005	2006			2007(e)			2008(e)		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
건설투자 (조원, 2000년 불변가격)										
토목	48.1	20.2	28.9	49.0	21.3	28.5	49.7	21.7	31.2	53.0
건축	69.4	31.7	36.2	68.0	32.5	36.9	69.4	32.5	38.4	70.9
주거	36.7	16.7	19.0	35.8	16.8	19.4	36.1	16.5	20.2	36.7
비주거	32.7	15.0	17.2	32.2	15.7	17.5	33.2	16.0	18.2	34.2
계	117.5	51.9	65.1	117.0	53.7	65.4	119.1	54.3	69.6	123.9
증감률 (% , 전년동기비)										
토목	1.5	-3.0	5.7	1.9	5.4	-1.3	1.4	2.2	9.6	6.5
건축	-1.4	-2.9	-1.2	-2.0	2.3	1.9	2.1	0.2	4.0	2.2
주거	2.2	-2.1	-2.7	-2.4	0.1	1.8	1.0	-1.3	4.0	1.6
비주거	-5.0	-3.8	0.4	-1.6	4.8	2.0	3.3	1.7	4.1	3.0
합계	-0.2	-2.9	1.7	-0.4	3.5	0.4	1.8	1.0	6.5	4.0

주 : 2007년 하반기, 2008년은 한국건설산업연구원 전망치
자료 : 한국은행, 「국민계정」, 각 년호

□ 전망의 시사점 및 정책과제

- 향후 건설경기 회복 속에 대규모 아파트 미분양 사태에 관심이 멀어질 수 있으나, 대책 마련 필요
 - '07년 8월 전국의 미분양 아파트는 91,714호, IMF외환위기 이후 최대수준
 - 수도권 제외 지방 미분양물량 95% 육박, '06년 초 이후 계속 급증
 - 8월 기준 올해 분양잔여 물량 미분양물량의 3배 수준 ==> 올 4/4분기 미분양 물량 지속 증가 예상, 더구나 미분양 물량 외 미입주 물량도 다수이어서 건설업체들의 실상은 더욱 심각한 형편
 - 원인: 과잉공급 및 수도권과 차별 없는 지방의 주택규제
 - 미분양 물량의 95%에 달하는 물량이 지방물량인데, 이 지방 미분양 물량이 수도권 집값을 잡기 위해 내놓은 2006년 3.30대책 이후 급증했다는 사실로 유추해 보면 수도권과 차별 없는 규제가 지금의 지방 미분양 사태를 가져왔다고 볼 수 있음.
 - 최근 건설경기 회복 속에 대규모 미분양 사태에 대한 관심이 멀어질 수 있으나 대책 마련 필요, 하도급, 자영업체 대금지연 및 연쇄부도, 저축은행권의 PF부실을 비롯해 금융기관 손실, 입주지연, 지방경기 침체 등 우려
 - 수도권 및 충청권 이외 지역중 해체요건 충족되거나, 미분양심각한 지역의 투기과열지구 및 주택투기지역 지정 해제
 - 미분양 사태가 심각한 일부지역의 대출 및 세제규제 일시적 완화 검토 : 미분양 구입시 대출규제 완화, 세금감면(미분양 주택구입 취득세 및 1가구 2주택 양도세 완화), 지방이전 기업종사자에 대한 1가구 2주택 세제감면확대, 전매제한완화 등
 - 차기 정부에서는 보다 근본적인 미분양 대책과 더불어 참여정부의 주택정책에 대한 평가와 개선이 필요하며, 이러한 대책들이 시의적절히 이뤄져야 함.

- 국가 경쟁력을 강화하고 국민생활 수준을 향상시키기 위해 SOC건설도 향후 100년을 내다 보는 장기적인 비전을 가지고 적정 수준을 지속적으로 투자 필요
 - 단순한 면적이나 연장 기준이 아닌 인구나 차량 숫자를 감안한 수치인 인구당 도로연장, 차량당 도로연장 등은 각각 세계 28위로서 OECD 30개국 중 최하위 수준
 - 아울러 우리나라 국가 물류비는 2000년 77조원, 2002년 87조원, 2003년 90조원으로 지속적으로 증가해 국내총생산(GDP) 대비 물류비가 미국, 일본의 8.4%에 비해 1.5배 수준인 12.5%에 달하고 있고,
 - 여기에 유통소비, 시간낭비 등을 고려한 우리나라의 전국 교통혼잡비용은 2002년 22조 1,000억원, 2003년 22조 7,000억원, 2004년 23조 000억원으로 꾸준한 증가세를 보임.
 - 현재 정부는 우리나라를 동북아 고부가가치형 물류거점으로 육성하는 동시에 지역균형발전 정책도 동시에 추진하고 있으며, 이런 정책과 사업들이 성공적으로 이뤄지기 위해서는 향후 충분한 SOC시설의 확충이 전제돼야 할 것

II. 2008년 주택·부동산 시장 전망

1. 거시경제 흐름과 부동산 정책

(1) 일반 경기 전망

- 부동산 수요는 외환위기 이후 일반경기와 매우 밀접하게 연관성을 나타내고 있으나 2006년 이후 일반경기 변동과 분리되는 현상이 나타나고 있음.
 - 그러므로 내년 국내 경제성장률이 올해보다 높아지더라도 주택경기에 직접적인 영향을 미치는 것은 못할 것으로 예상됨.
 - 미국의 금리인하로 국내 금리도 당분간 추가 상승의 가능성은 높지 않으나 중장기적 측면에서 금리는 현재보다 높아질 것으로 보는 것이 지배적임.

(2) 정책 여건 변화

2008년 정책변화 가능성 높으나, 가시화되기는 어려울 전망

- 2008년은 새 정부 출범으로 각종 정책 변화의 가능성이 매우 높은 시기임.
 - 특히 부동산 부문은 참여정부에서 과도한 규제중심의 정책을 추진하였기 때문에 새롭게 출범하는 정부의 정책기조에 따라 변화 가능성이 높은 분야임.
 - 이미 2007년 하반기부터 대선 이후 부동산 정책변화에 대한 기대감이 높아지고 있음. 상반기 증가하던 매도세가 하반기 들어 감소하는 이유는 새 정부 출범 이후로 매도를 연기하기 때문임. 정부의 각종 규제로 인해 가격조정이 불가피한 재건축 사업장 등에서도 가격 조정 대신 사업을 연기하는 추세임.
- 그러나 새정부 출범에도 불구하고 2008년 부동산 부문의 정책변화는 가시화되기 어려울 것으로 예상됨.
 - 현재의 정책기조를 변경하기 위해서는 다수의 법률의 개정이 요구되나 내년 5월 국회의원 선거가 예정되어 있어 상반기내 법률개정을 위한 의견수렴의 가능성이 낮음.
 - 대부분의 제도(분양가 상한제, 재건축 초과이익 환수 등)들이 시행된 지 얼마 지나지 않아 구체적인 법적용의 부작용을 도출하기 어려워 법 개정의 논리적 근거를 마련하기 어려울 것임.
 - 또한 현재의 부동산 관련 규제는 다수의 법률이 연계되어 있어 부분적인 개정보다는 큰 틀에서의 조정이 필요하므로 단기간 내 변경하기에는 제한이 있음. 따라서 내년에 부동산 정책의 변화가 가시화되기는 어려울 것으로 전망됨.
- 다만 내년 상반기 지방을 중심으로 한 부동산 경기의 침체가 실물경기에 영향을 미칠 만큼 심각해 질 경우 오히려 부동산 정책은 부분적으로나마 수정가능성이 높음.
 - 내년도 일반 건설경기는 올해보다 나아질 것으로 전망되고 있으나 이는 다가을 미분양의 충격이 감안되지 않은 것임. 또한 혁신도시, 행정중심복합도시, 신도시 등의 추진이 본격화될 것을 고려한 수치임. 그러나 새정부가 출범되면 이러한 각종 개발사업의 추진일정이나 개발계획의 변화 가능성도 배제할 수 없음. 따라서 건설경기전망이 수정될 가능성도 있음.

- 따라서 내년도 부동산 정책의 변화는 수도권 보다는 지방 부동산 경기 침체를 극복하기 위한 대안을 중심으로 현행 규제가 변경될 가능성이 높음.

－ 분양가 상한제의 시행으로 내년도 추가적인 재정비 사업(뉴타운, 재개발 사업등)의 추진은 없을 것으로 예상되므로 국지적 개발호재에 따른 주택 및 토지가격 상승은 멈출 것으로 예상됨.

－ 그러나 분양가 상한제 적용을 피해 2007년 집중적으로 사업승인이 이루어진 수도권의 재개발 사업장이 동시에 착공에 들어감으로써 발생하는 이주수요로 사업장 주변의 전세가격은 높은 상승이 예상됨.

(3) 수요 전망

경기회복에도 불구하고 주택수요 관망세가 유지되면서 여전히 위축

- － 부동산에 대한 수요는 경제적 요인과 심리적인 요인에 의해 좌우되며 경제적 요인으로는 경제전망, 금리 등이며 심리적 요인으로는 전세가격과 정책변수임.
- 최근 각종 경제지표의 실적 호조로 향후 경기전망에 대한 소비자들의 긍정적인 전망이 이어지고 있음에도 불구하고 부동산에 대한 수요는 여전히 위축되고 있는 것은 금리부담과 심리적 요인에 기인한 것으로 판단됨.
- 서울 강남 및 수도권 대규모 도시개발사업지 등에서 대규모 고급 아파트가 공급됨에 따라 오히려 수요자들의 선택의 폭이 넓어져 관망세를 나타낼 것으로 예상됨.
- 신규 분양주택의 경우 미분양 증가와 분양가 상한제 등으로 향후 가격 상승에 대한 기대감이 낮아 당분간 주택구매를 연기할 가능성이 큼.

(4) 공급 전망

미분양 적체로 민간주택사업 지연이 불가피

- － 9월까지의 주택건설실적에 의하면 연간 43만호 정도의 주택건설사업승인이 이루어질 것으로 예상됨.
- 9월말까지 28만호의 주택사업승인이 이루어졌으며 연말 정부의 국민임대주택 및 공공주택의 사업승인이 추가(13만호 내외)되면 약 43만호 내외의 주택건설실적이 예상됨.
- 그러나 올 하반기 대규모 분양에 따른 미분양 적체, 주택수요 위축의 영향으로 사업리스크가 증가하면서 건설업체들의 추가사업추진에 어려움이 예상됨.
- － 서울의 경우 전체 주택건설사업승인실적 중 재개발 재건축 사업 비중이 80%에 육박하고 있어 조합원분을 제외한 일반분양분만 고려할 경우 내년 분양물량은 많지 않을 것으로 예상됨.
- 다만 제2기 신도시 등 수도권내 공공택지에서 공급되는 주택물량은 2008년에 2007년보다 증

가할 것으로 예상됨.

- － 2008년 아파트 입주물량은 2007년보다 2.1% 감소한 30만 1,987호가 될 것으로 예상되나 주택수요가 높은 수도권 및 주요 광역시는 2007년보다 물량이 늘어 지난해보다 주택공급물량이 충분할 것으로 예상됨.
- 서울 지역은 강남의 대규모 재건축 아파트 단지의 완공으로 2008년 입주물량이 2007년보다 35% 증가할 것으로 예상됨.
- 강남 입주물량은 강북의 2배가 될 것으로 예상됨. 특히 강남3개구의 아파트 입주물량은 약 2만 3천호로 서울시 전체 입주물량의 48% 강북 지역 전체 입주물량의 1.3배로 사상 최대가 될 전망이다.
- 따라서 2008년에도 대형평형 및 고가 아파트의 가격은 풍부한 물량 공급으로 하향 안정세를 나타낼 것으로 전망됨.
- － 반면, 소형 아파트는 2003년 이후 공급비중이 감소하고 있어 수급 불균형이 예상됨.
- 대규모 재건축 및 재개발 사업 착공에 따른 이주 수요는 대부분 중소형 주택에 집중되어 있어 2008년에도 수요가 많을 것으로 예상됨. 서울시의 경우에만 재건축 및 재개발 사업에 따른 이주수요가 대략 5만호¹⁾에 이를 것으로 예상됨.
- 5만호가 이주수요가 일시에 움직일 경우 2002년 서울시 5개 저밀도 아파트 단지 재건축 사례와 같은 전세난이 발생할 우려가 있음.
- 특히 대규모 재개발 사업장의 대부분이 2008년도 입주물량이 적은 강북지역에 분포하고 있어 주택수급의 차질이 우려됨.
- 그러므로 총량적인 입주물량에는 큰 변동이 없음에도 불구하고 지역별 국지적 수급불균형의 문제는 2008년에도 지속될 전망이다.

서울시 주요 대규모 재건축 사업승인 실적

		재개발재건축 사업승인 세대수	500세대 이상 대규모 사업장
강북	종로구	2,770	돈의문 1구역 재개발
	중구	2,615	신당지역 주택재개발
	광진구	676	구의시장 주변 재건축
	성동구	2,544	왕십리 뉴타운
	동대문구	6,556	전농, 답십리 재개발
	성북구	1,971	삼선, 보문 재개발
	강북구	1,746	미아 뉴타운
	노원구	1,023	태릉현대아파트 재건축
	은평구	4,431	불광, 응암, 신사 재개발
	서대문구	7,427	가재울 뉴타운
강남	마포구	5,649	아현 주택재개발
	양천구	930	신월 재개발
	강서구	135	
	구로구	339	방배 재건축
	영등포구	5,655	상도 지역조합
	관악구	355	
	서초구	1,130	방배 재건축
	송파구	8,993	가락 시영
	강동구	634	성내 미주아파트 재건축
	계	55,579	

주: 2007년 8월말 현재 사업승인 신청지역까지를 포함하였음.

자료: 서울시 각 해당 구청

1) 2007년 재건축 재개발 사업승인 물량 5만 5천호 중 일반분양분율 10%로 가정하고 이주규모를 추정하였음.

(5) 가격 전망

① 토지시장

국지적인 개발호재가 감소하면서 2007년보다 낮은 2%정도 상승

- 전반적인 주택경기의 침체로 주택건설용 토지수요가 감소하면서 토지에 대한 수요가 감소할 것으로 예상됨.
- 2008년에 추가적인 지역개발사업의 착공이나, 발표의 가능성은 없어 2007년에 토지가격의 상승요인이었던 개발호재는 크게 감소할 전망이다.
- 주택경기 위축에 따른 택지수요가 급감하면서 개발가능지역의 토지가격도 안정세가 예상된다.
- 2007년 대규모 토지보상금은 대토보상, 주식시장 호황에 따라 토지로의 채유입 가능성이 크게 축소되었음.
- 다만 상업용 오피스 빌딩에 대한 개발수요가 높아 상업용 토지 및 공업용 토지에 대한 가격 상승세는 이어질 전망이다.
- 2007년도 토지가격은 2006년도 보다 조금 낮은 3.0% 내외의 상승률을 나타낼 것으로 전망되며 2008년에는 이보다 낮은 2% 내외의 상승이 예상된다.
- 토지거래는 주거용 토지거래의 침체로 현재의 감소세가 이어질 것으로 전망됨.

2007년 지가 전망

구분	2006년				2007년(e)			2008년(e)	
	1/4	2/4	3/4	연간	상반기	하반기	연간	연간	
평균	1.31	1.43	1.24	1.50	5.61	1.8	1.1	3.0	2% 내외

자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원

② 주택시장

주택매매가격 1.5%, 전세가격은 3.5% 매매가격은 실질적으로 하락

- 2008년 주택매매가격은 2006년 집중된 공급과잉과 수요 감소로 1.5% 상승에 그칠 전망, 이는 물가상승률을 감안하면 실질적으로 주택가격이 하락하는 것임.
- 2008년 지방 주택시장의 침체는 더욱 심화될 것으로 예상됨.
- 낮은 입주율, 입주물량의 증가, 신규 주택판매 부진의 악재가 겹치면서 2008년에도 지방 주택시장의 침체는 지속될 전망.
- 한편, 주택전세가격은 소형 주택 중심으로 국지적으로 크게 상승할 것으로 예상됨에 따라 연간 3.5% 정도 상승이 예상된다.
- 전세가격은 재개발 및 재건축 사업 착공이 집중되어 있는 수도권 지역의 해당 사업지역에 한해 크게 상승할 것으로 예상된다.
- 소형주택에 대한 재고가 충분하지 않은 상황에서 재개발 사업추진에 따른 대규모 멸실

이 이주수요를 발생하기 때문임.

- 분양가 상한제 시행에 따른 조기 사업승인 추진으로 대규모 물량이 동시에 착공될 가능성이 높아 이주수요가 집중될 가능성이 높음.
- 재개발 사업장이 없는 지역과 대형 고가 아파트의 경우에는 입주물량 등이 올해 수준으로 공급되면서 전세가격이 하향 안정세를 나타낼 것으로 예상됨.

2007년 주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2006년	2007년					2008년(e)
			1/4	2/4	3/4	4/4	연간	
매매 가격	전 국	6.9	1.4	0.3	0.7	0.6	3.0	1.5
	수도권	20.3	2.4	0.6	1.3	0.6	5.0	2.0
전세 가격	전 국	5.4	1.1	0.4	0.5	0.7	2.8	3.5
	수도권	10.4	1.7	0.7	0.8	0.8	4.0	5.0

주: 전기(년)말 대비 증감률임. 주택가격이라 함은 단독주택, 연립주택, 아파트를 포함한 전체 주택가격임.

자료: 국민은행, 한국건설산업연구원

[전망의 시사점 및 정책과제]

1. 일시적 공급과잉에 따른 부작용 해소

(1) 미분양 해소

미분양 아파트의 민간 임대아파트로의 전환 지원

- 지금까지의 미분양 주택적체는 지방의 문제였으나 점차 수도권으로 미분양 문제가 확산되고 있음.
- 일시적으로 분양물량이 증가하는 반면 정책적 요인으로 주택수요가 감소하여 대규모 미분양이 불가피한 상황임.
- 수도권의 경우에도 2008년 상반기 내 미분양 아파트가 현재의 2배 수준이 1만호를 넘을 것으로 예상됨. 또한 준공후에도 미분양으로 남을 가능성이 커 미분양 주택에 대한 중단기적 대응이 요구됨.
- 정부가 지난 9.20일 발표한 “지방 미분양 아파트 활용방안”은 준공후 미분양만을 대상으로 하며 향후 지역선정 및 매입가격을 놓고 업계와 기본양자 간의 마찰이 예상되므로 소기의 성과를 달성하기 어려울 것으로 판단됨.
- 미분양 아파트가 시장에서 해소되기 위해서는 단기적으로는 수요자에게 유리한 판매전략의 수립, 중기적으로는 1가구 1주택에 한정되어 있는 주택관련 세제 및 금융규제의 개선이 요구됨.
- 먼저 민간사업자의 경우 초기 계약율을 제고하기 위해 분양가격을 저렴하게 책정하는 판매전략이 필요함.

·미분양 장기 적체에 따른 금융비용부담을 감소하는 차원에서 초기 분양가를 대폭 인하할 필요성이 있음.

- 향후 분양 전환을 목표로 미분양 주택을 임대주택으로 활용, 전세보증금으로 자금부담 완화하는 방안도 요구됨.

·무리한 분양을 추진하여 낮은 계약률을 달성하는 것보다 처음부터 임대주택으로 전환하여 공급

·회사별 브랜드 아파트를 수요자에게 체험할 수 있게 하여 장래의 분양수요자로 전환 유도

·전세보증금이 확보됨에 따라 무리한 할일판매를 강행할 필요성이 없음.

- 그러나 건설사가 미분양 아파트를 임대주택으로 전환하면 전세보증금이 임대사업자의 부채로 처리되어 회사의 경영평가에 불이익이 초래됨. 또한 미분양 주택의 임대주택전환에 따른 취·등록세의 2중 부담, 종합부동산세의 부과 등 세부담 등이 있어 이의 완화가 요구됨.

- 중기적으로는 위축된 수요를 정상화함으로써 원활한 주택교체 등의 주택거래를 촉진시켜야 할 것임.

·지방으로 이전하는 기업종사자 및 지방사업장 영위자 등에 대하여 1가구 2주택 세제 감면을 위한 중복보유기간을 확대하는 것임.

·현재 비과세 적용을 받기 위한 2주택 보유 기간이 1년이나 이를 지방의 경우 3년 이상으로 대폭 확대하여 외지인들의 지방주택보유를 허용할 필요가 있음.

·중년 이상의 가구들이 세컨드 하우스(second house)의 목적으로 지방의 주택을 보유할 수 있도록 1가구 2주택 보유에 대한 허용요건을 완화할 필요성이 있음.

·지방 도시들은 계속 인구가 감소하고 있는데다가 소득수준을 감안할 때 2주택 이상 보유가 제한적일 수밖에 없음. 반면 수도권 거주자들의 경우 소득증가, 여유시간 증대 등으로 인해 세컨드 하우스(second house)에 대한 잠재적 욕구가 증대하고 있기 때문임.

(2) 대규모 이주수요의 분산

- 수도권내 재개발 재건축 사업장의 규모(2007년 8.31내 사업승인 완료)를 파악하고 이러한 사업장들이 동시에 착공하여 집단적인 이주수요가 발생하지 않도록 유도하여야 할 것임.

·현재 사업승인 받은 사업장중 500세대 이상의 대형 단지의 비중이 높은 재개발 사업장의 경우 일시에 이주가 발행하지 않도록 이주시기를 조절할 필요성이 있음.

·분양가 상한제 적용을 피하기 위해서는 11.30일까지 관리처분계획 승인 신청을 하여야 하나 이주수요의 분산을 위해 경과조치 기한을 연장할 필요성이 있음.

- 소형주택에 대한 공급부족을 해소하기 위해서는 재고주택거주자의 주택교체 활성화를 유도함으로써 소형 주택의 거주자를 대형으로 이동하게 하여 소형주택 매물이 나오도록 하여야 함.

·현재 소형주택이 부족하여 향후 소형주택공급을 확대한다고 하더라도 공급이 실현되기까지는 시간이 소요됨. 그러므로 현행 완공된 소형주택을 확보하는 방안으로써 주거의 상향이동을 촉진할 필요성이 있음.

·이는 재고주택의 거래활성화 및 수요 정상화에 모두 기여할 수 있으므로 연관 지어 종합적인 검토가 요구됨.

2. 주택수요의 정상화로 거래 회복

(1) 전세수요의 자가구입 촉진

주택수요 정상화로 주택구입촉진, 주택교체 활성화

- 우리나라의 인구구조 특성상 앞으로는 첫주택 구매자(first home buyer)보다는 주택교체수요자가 주류를 이룰 것으로 예상됨.

·그러나 현재의 주택공급제도는 첫주택 구매자(무주택자)에게 초점이 맞추어져 있어 유주택자들의 주택교체수요를 반영하지 못하고 있음

- 최근의 주택수요는 분양가 상한제 및 청약가점제의 영향으로 주택구매를 연기하면서 전세거주수요가 증가하고 있음.

·제도적 요인에 의한 전세수요 증가는 다시 임대료 상승의 원인이 될 수 있음.

·또한 대규모 재개발 사업 등의 추진으로 이주수요가 발생하는 2008년에는 기존의 전세수요 증가와 이주수요가 맞물리면서 전세시장의 불안이 야기될 수 있음.

·그러므로 주택구매가 가능한 계층에 대해서는 자가 구매가 촉진되도록 현행 제도의 보완이 요구됨(생애 첫주택 구입자금 지원의 확대 등)

(2) 주택교체를 위한 금융 및 세제 개선

- 주택교체를 원활하게 하기 위해서는 기존 재고주택의 매도물량을 늘려 거래 가능한 물량을 확대하는 것과 수요자들의 구매능력을 지원하여야 할 것임.

·재고주택의 매도물량을 늘리는 방법은 현행 과도한 양도세를 완화하여 주택처분을 유도하는 것임.

※ 정부는 그 동안 양도세 강화와 주택담보대출 규제(1인 1건등)를 시행하여 왔으나 정부가 의도한 처분효과보다는 증여, 양도세 전가, 거래 감소의 부작용만 낳고 있음.

·1가구 1주택의 경우에는 6억 원을 초과하더라도 양도세 비과세혜택을 동일하게 부과하여 할 것임.

·양도 차익에 있어 단순한 양도차익(매도 당시의 가격-매입 당시의 가격)이 아닌 적정 물가 상승률 만큼의 가치를 인정하는 제도적 보완이 요구됨.

·실거래가 신고 등으로 양도차익이 투명하게 파악되는 바 양도세율의 조정도 검토가 필요함.

3. 급격한 민간 주택공급 감소 방지

- 2007년 주택공급실적의 내용을 살펴보면 총량적으로는 주택공급수준이 예년 수준을 유지하는 것으로 파악되나 분양가 상한제 시행에 따른 영향을 감안한다면 부족한 수준임.
 - 분양가 상한제 시행에 따라 조기사업승인이 이루어지는 것을 감안한다면 2007년 주택건설 사업승인 실적은 수도권은 40% 정도 증가에 그쳤으며 지방은 오히려 감소하여 전국적으로는 7.6% 감소하였음.
 - 현재 미분양이 크게 증가하면서 기 사업승인을 받은 물량마저 착공이 지연될 경우 증장기적으로 주택공급의 차질이 예상됨.
- 그러므로 민간의 주택공급을 촉진 할 수 있는 제도적 보완이 요구됨.
 - 민간택지에 한해에서는 분양가 상한제 적용을 배제하는 고급 주택단지 개발이 허용되어야 할 것임.
 - 정책효과에 의한 주택구매가 지연되는 현상을 일정부분 다시 구매로 전환시킴으로써 신규 주택판매가 정상적으로 이루어질 수 있도록 하여야 함.