

## 요 약

- ▶ **2008년 4/4분기 이후 실물경기 지표와 함께 급락세를 나타내던 부동산 가격이 최근 일부 지역의 주택가격 반등과 더불어 하락폭이 둔화되자, 부동산 경기의 저점 판단에 대한 논란으로 확대되고 있음.**
  - 세계경제는 금융위기로 인하여 실물 경제 침체와 더불어 경제성장이 둔화, 2008년 국내 경제 성장률은 2.5%로 낮아졌으며 2009년에는 마이너스 성장이 불가피할 전망으로 세계 경기침체로부터 벗어나기 어려운 상황임.
  - 최근의 경기 침체에 있어서 부동산시장은 다음과 같은 3가지 특징을 보이고 있음. 첫째, 여전히 가격수준이 높은 신규 분양주택보다 가격 수준이 낮아진 재고주택 선호, 둘째, 경기침체 여파로 중소형 주택에 대한 선호가 뚜렷해짐. 셋째, 주택수요 회복의 지연으로 신규 주택허가 감소는 물론, 기존 사업들마저 공급시기가 지연되고 있음.
  - 따라서 경기 침체 여건 하에서 최근의 부동산 가격 상승은 국지적·일시적 현상이며 당분간 수요 위축과 가격 조정국면이 지속될 것으로 예상됨.
  
- ▶ **현재의 일시적 반등은 급격한 기준금리 인하에 따른 금융부담 완화, 종과세 폐지, 일부 저가 매물의 거래증가와 더딘 구조조정에 기인하나 추가금리 인하 여력 제한과 기업 구조조정이 본격화되면 수요회복세는 다시 위축될 전망.**
  - 최근의 주택시장 회복은 지난 2년여 동안 가격이 크게 하락한 지역의 재고주택에 국한된 현상이며 신규 분양주택시장은 규제완화로 인한 다양한 혜택에도 불구하고 여전히 침체국면을 벗어나지 못하고 있음.
  - 신규 분양주택은 재고주택과 비교해 볼 때 도시 외곽이라는 불리한 입지 여건, 상대적으로 높은 가격(분양가) 때문에 구매수요가 감소하는 것으로 분석됨.
  - 그러나 향후 실질소득의 감소가 불가피한데다가 현금 확보가 어려워진 가계는 점차 부동산 처분을 통한 자금확보 수요가 증가함으로써 시장에서는 매수수요보다 매도수요가 높을 것으로 예상됨.
  
- ▶ **경기 침체기의 부동산시장의 특징에 따라 정부와 기업의 시장 접근 방법의 변화 필요**
  - 정부 차원에서는 기존 미분양주택을 해소할 수 있는 다양한 지원을 계속 강구해야 할 것이며, 최근의 세제완화가 원활한 거래 활성화로 이어질 수 있도록 주택금융 공급을 확대하여야 할 것임(고가의 내구재인 주택을 소비자가 원활하게 구입할 수 있도록 보증 등을 통한 자금유통 증가 방안 마련 필요)
  - 기업 차원에서는 지역시장에 맞는 합리적인 가격 설정과 판매 전략(임대전환, 분할 납입 등)으로 수요증가를 일으켜 재고 처분에 주력해야 할 것임.
  - 또한, 지역별(수도권, 지방)로 다른 특성을 보이는 주택시장에 대해서는 차별적인 정책과 지역개발사업방향의 수립이 정부와 시장에 요구됨.