

실물경기침체에 따른 부동산시장의 최근 동향과 향후 전망

2009. 4. 14

1. 서론	4
2. 국내외 경제여건	5
(1) 세계경제	5
(2) 국내경제	6
3. 2008년 4/4분기 이후 부동산 시장 동향	9
(1) 토지시장	9
(2) 주택시장	12
4. 최근 부동산시장 동향의 특징	22
(1) 토지수요 급감 vs. 공공택지 과잉 공급	22
(2) 재고주택·중소형 주택의 선호	24
(3) 수요 회복 지연과 공급 부진	27
5. 향후 전망 및 시사점	32

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.

1. 서론

- 2008년 4/4분기 이후 실물경기 지표와 함께 급락세를 나타내던 부동산 가격이 실물경기 지표는 지속적인 하락세를 나타냄에도 불구하고 최근 일부 지역의 주택가격 반등과 거래량 증가, 하락폭 둔화로 부동산 경기 저점 판단에 대한 논란 확대
- 11, 12월 일제히 급격한 하락세를 나타냈던 주택 및 토지가격은 2009년 1월 들어 하락폭이 둔화되고, 일부 지역은 소폭의 상승세로 전환, 거래량도 증가하고 있음.
- 소폭이지만 거래가 동반된 호가 상승으로 일부에서는 주택가격이 저점을 통과한 것이 아니냐는 추측이 제기되고 있음.
- 2009년 상반기 부동산시장은 대대적인 규제완화 효과가 가시화되는 호재에도 불구하고 글로벌 금융위기로 인한 실물경기 침체가 본격화되는 환경에 놓여 있음.
- 실물경기 침체를 우려한 정부의 다양한 내수 부양책이 본격화되는 가운데 그 동안 부동산시장을 동결시켰던 규제가 상당부분 완화 및 폐지되어 부동산 사업 및 투자환경은 매우 개선된 상황임.
- 그러나 글로벌 금융위기가 아직 종료되지 않은 상황에서 환율불안이 지속되고 있어 국내 경기 회복시기가 당초보다 지연될 것이라는 우려가 확대되고 있음.
- 실물경기 침체에 따른 고용시장 침체와 그동안 급증하였던 가계부채 등을 감안할 때, 부동산 등 고가상품에 대한 수요는 앞으로도 상당 부분 지연 및 축소될 가능성이 큼.
- 따라서 일부 지역의 가격 반등이 나타나더라도 실물경기 회복이 병행되지 않는 이상 이것이 전반적인 부동산 경기 회복으로 이어지기는 어려울 것으로 예상됨.
- 본 연구에서는 최근의 경기 침체 상황에서 부동산시장의 변화에 대해서 살펴보고 내수경기 조기회복과 경기회복 이후의 주택시장에 대비하기 위한 정책과제를 도출하고자 함.
- 최근 가격 변동의 조짐이 일고 있는 강남 지역의 가격 및 시장동향을 살펴보고, 경기 침체가 가시화되는 현 상황에서 주택수요 특징, 유동성 위기 하에서의 주택공급 및 부동산 개발 동향에 대한 전반적인 점검을 시도하고자 함.

2. 국내외 경제여건

(1) 세계 경제

- 2008년 세계 경제는 금융위기로 인하여 실물 경제 침체와 더불어 경제성장이 둔화되었으며 2008년 하반기 이후 빠른 침체를 보임.
- 미국 주택시장 침체로 시작된 금융위기는 2008년 하반기 선진국의 실물경제 위축으로 진행되었으며, 선진국뿐만 아니라 대외 의존도가 높은 신흥 시장의 성장 모멘텀 약화와 더불어 개도국의 전반적인 경제 성장세를 둔화시키고 있음.
- 특히 2008년 4/4분기 미국의 리먼브라더스 파산 등 글로벌 금융기관의 부실화에 따른 신용경색으로 세계 경제가 급격히 위축되었으며, 이 시기의 경기하강 속도는 국제 전망기관들의 예상을 크게 상회하는 수준을 보임.

<2008년, 2009년 세계 경제성장률 전망치>

(단위 : %)

구분	2008년		2009년	
	수정전망('09.1)	당초전망('08.11)	수정전망('09.1)	당초전망('08.11)
세계	3.4	3.7	0.5	2.2
선진국	1.0	1.4	-2.0	-0.3
미국	1.1	1.4	-1.6	-0.7
일본	-0.3	0.5	-2.6	-0.2
유로지역	1.0	1.2	-2.0	-0.5

자료 : IMF, World Economic Outlook November 2008, World Economic Outlook Update January 2009.

- IMF는 2009년 세계 경제가 디플레이션 가능성이 높아지고 있으며, 주요국들이 마이너스 경제 성장률을 보임에 따라 세계 경제는 세계 2차 대전 이후 최저 수준의 성장률을 기록할 것으로 전망함.
- 금융 위기에 따른 현재의 경기 침체 회복 시기에 대한 주요 연구결과를 보면 세계 경제의 회복은 대부분 3~4년의 기간이 걸릴 것으로 내다보고 있음.

〈금융위기로 인한 경기회복 시기에 대한 연구 사례〉

발표 기관	내 용	예상 회복
IMF(2008. 10)	금융위기 발생 약 3분기 후 경기 하강, 7~8분기 지속	2010년 말~ 2011년
World Bank(2003. 10)	금융위기 발생 후 추세회복 선진국 4년, 신흥국 3년 소요	

자료 : 기획재정부, 2009년 경제운용 방향 보고회의(2008.12.16) 자료 1p. 참고.

(2) 국내 경제

- 2008년 4/4분기 국내 경제성장률은 전년 동기 대비 3.4% 감소함으로써 연간 성장률이 지난 11월 IMF의 전망치에 크게 못 미치는 2.5%로 나타남. 이는 예상보다 세계 경기 침체가 심각하고 이에 대한 국내 경기 동조화가 빠르게 진행되고 있음을 시사함.
- 경제 활동별로는 제조업이 전년 동기 대비 9.2% 감소했으며, 건설업은 4.7% 감소함.
- 건설투자의 부진이 심화된 가운데(전년 동기 대비 6.1% 감소) 민간소비, 설비투자, 재화수출이 모두 큰 폭 감소로 전환됨.

〈국내 GDP 및 건설투자 증감률 추이(2000년 가격 기준, 원계열)〉

(전년동기대비, %)

구분	2007					2008p				
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
국내총생산(GDP)	4.0	4.9	5.1	5.7	5.0	5.8	4.8	3.8	-3.4	2.5
제 조 업	3.8	6.1	6.3	9.5	6.5	9.3	8.5	6.3	-9.2	3.3
건 설 업	3.9	2.7	0.1	1.4	1.8	0.4	-1.4	-0.9	-4.7	-2.0
서 비 스 업	4.1	4.7	5.5	4.8	4.8	4.1	3.3	2.1	0.0	2.3
민 간 소 비	4.1	4.4	4.8	4.6	4.5	3.4	2.3	1.1	-4.4	0.5
설 비 투 자	10.9	11	2.3	6.5	7.6	1.4	0.7	4.7	-14.0	-2.0
건 설 투 자	3.7	1.6	-0.1	0.4	1.2	-1.1	-1.2	-1.3	-6.1	-2.7
재 화 수 출	10.5	10.3	9.0	17.7	12.0	12.0	12.5	8.0	-11.5	4.6

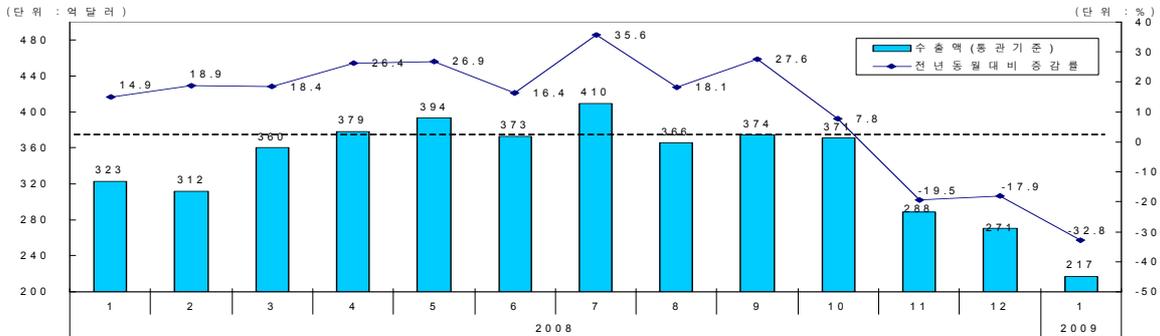
주 : f.o.b.(본선인도가격) 기준

자료 : 한국은행 국민소득 2/4분기, 3/4분기(잠정), 4/4분기(속보) 자료

- 4/4분기 국내 경제가 급격히 침체된 것은 세계 경제 침체로 수출이 감소하여 제조업 생산이 하락하고 소비와 투자가 위축된 결과임.
- 2008년 11월 이후 수출액이 지속적으로 감소, 2009년 1월에는 217억 달러를 기록함.
- 2008년 11월 수출 실적이 2001년 이후 7년 만에 처음으로 감소세(전년 동월 대비 19.0% 감소)로 전환되었으며, 특히 수출은 2008년 3/4분기와 4/4분기 사이 굉장히 빠

른 속도(27.6% → 7.8% → -19.5%)로 위축됨.
 ·특히 2009년 1월 감소폭은 더욱 증가(-32.8% 기록)함.

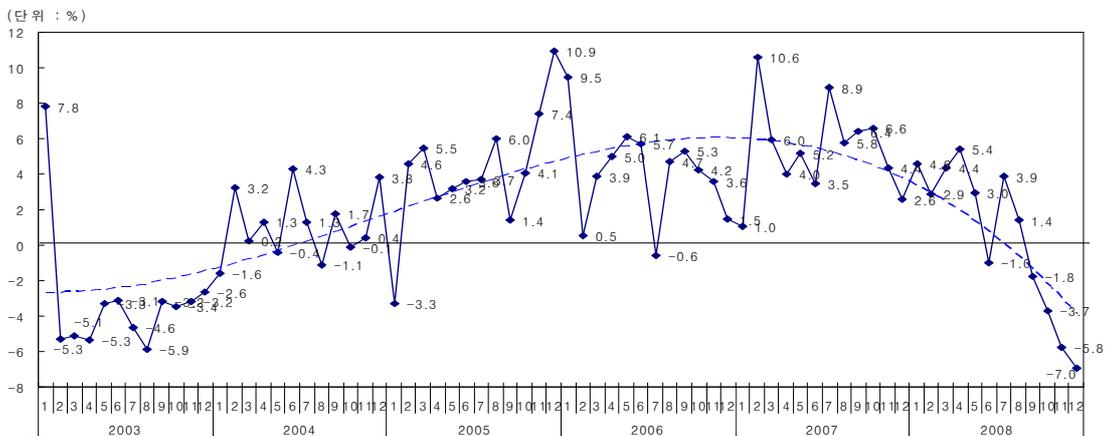
〈월별 수출 실적 추이 및 전년 동월 대비 증감률〉



주 : 통관 기준임.
 자료 : 관세청 월간 수출입 동향

- 소비재 판매액의 경우 9월 이후 4개월 연속 감소세를 지속, 12월 침체 폭이 심화됨.
 ·소비재 판매액 지수의 전년 동월 대비 증감률이 2008년 9월부터 4개월 연속 감소세를 보였으며 특히 12월의 경우 -7.0%로 외환위기 이후 가장 큰 감소세를 나타냄.

〈소비재 판매액 지수(실질)의 전년 동월 대비 증감률 추이〉



주 : 점선은 추세선임.
 자료 : 통계청

- 2008년 4/4분기의 경기 침체 속도가 예상외로 급격하여 국내 기관들이 2009년 국내 경제성장률 전망치를 최근 3개월 동안 3.0%에서 -2.0%대로 수정 발표함.
 ·2008년 11월에 발표된 GDP성장률은 3.0%대로 예측되었으나, 2009년 1월 이후에는 0%에서 -2.4%(삼성경제연구소, 2009. 2)로 발표함.

〈국내 주요기관의 경제 전망〉

(단위 : %)

구분	K D I	삼성	현대	한경	한국은행	L G	금융연구원	K D I	삼성
발표일자	11월 12일	11월 27일	12월 8일	12월 8일	12월 12일	12월 26일	12월 28일	1월 22일	2월 1일
GDP 성장률	3.3	3.2	3.1	2.4	2.0	1.8	1.7	0.7	-2.4
민간소비 증가율	2.2	1.7	0.8	1.5	0.8	0.9	-0.3	0.1	-3.0
설비투자 증가율 ¹⁾	1.9	2.3	2.3	2.6	-3.8	-5.0	-1.5	-1.6	-1.9
건설투자 증가율	2.6	1.3	2.2	-1.8	2.6	1.5	0.5	2.7	2.4
수출 증가율	3.2	3.2	4.0	0.4	1.3	-7.3	0.2	-4.2	-15.2
수입 증가율	0.1	0	0.8	-3.4	1.1	-10.9	-1.4	-5.3	-19.4
소비자 물가 상승률	3.6	3.2	3.3	2.5	3	2.3	3.1	2.6	2.2
실업률	3.6	3.5	3.5	3.5	3.4	3.7	3.4	3.7	4.0

자료 : 각 기관별 발표자료 사용

- 전망치의 하락은 2008년 4/4분기 민간소비와 수출의 감소폭이 예상보다 급격히 떨어진 것과 함께 향후 기업들의 설비투자가 감소할 것으로 예측하는 것에 기인함.
- 2009년 설비투자의 경우 중소기업의 투자가 급격히 감소하고 제조업 중심으로 감소세가 진행될 것으로 전망됨.
- 산업은행의 ‘3,600여개 회사의 2009년 설비투자 계획 조사(’08. 12. 11)’에 의하면 2009년 민간업체의 설비투자액은 2008년 계획 물량(98조 3,000억원)보다 6.8% 감소한 91조 7,000억원으로 예상함.
- 중소기업의 경우 31.1% 감소, 대기업의 경우 8.0% 감소할 것으로 예상되며, 제조업이 9.3% 감소, 비제조업의 경우 3.2% 감소할 것으로 전망함.
- 2009년 한국 경제의 성장은 세계 경제 상황과 맞물려 있으며, 2009년 한국 경제가 외환위기 이후 처음으로 마이너스 성장을 기록할 것이라는 전망이 지배적임.

1) 금융연구원, KDI, 삼성경제연구원에서의 수치는 고정투자임.

〈해외주요기관의 2009년 한국 경제성장률 전망〉

(단위 : %)

구분	IMF	골드만삭스	JP모건	모건스탠리	UBS	스탠다드차타드	메릴린치
경제성장률	-4.0	-1.0	-2.5	-2.8	-3.0	-1.2	-0.2

자료 : 국제금융센터

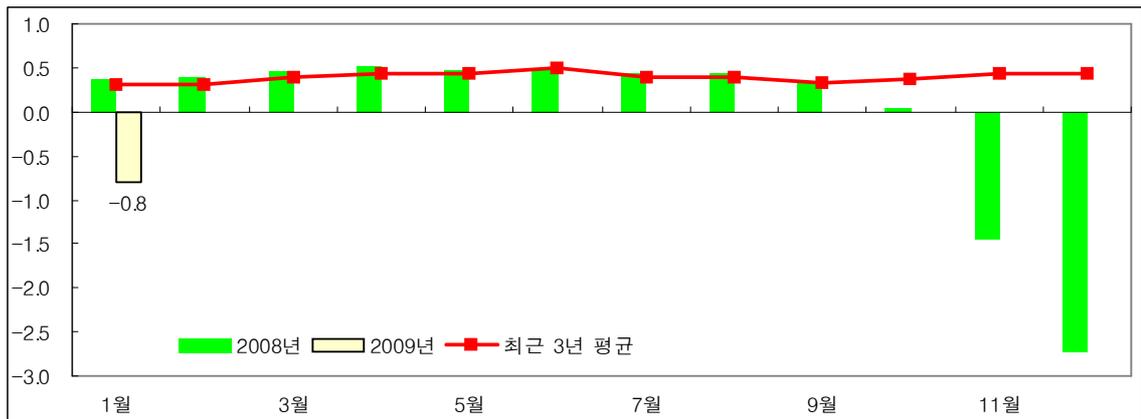
3. 2008년 4/4분기 이후 부동산시장 동향

(1) 토지시장

① 토지가격

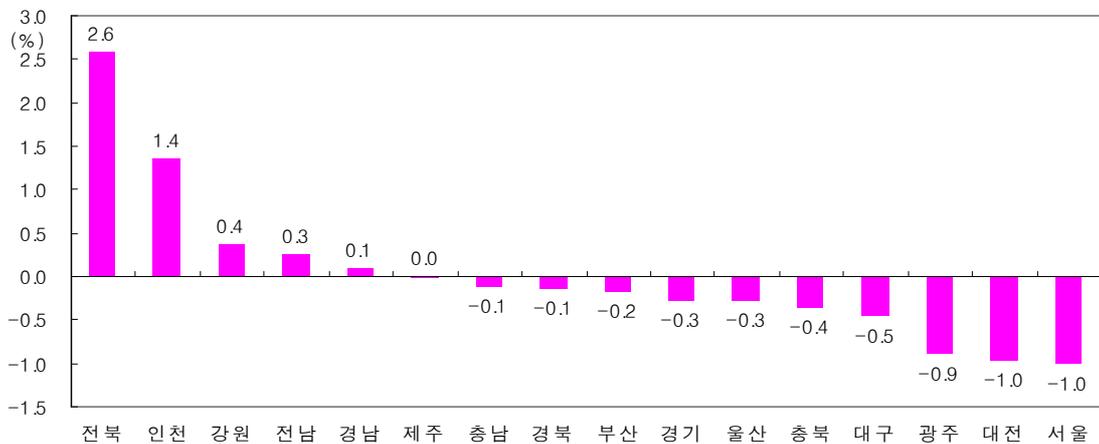
- 2008년 9월까지 이어지던 토지가격 상승세가 11월부터 하락세로 급반전하면서 2008년 연간 토지가격변동률은 -0.32%의 하락세로 마감
- 3/4분기까지 상승세를 나타내던 토지가격은 4/4분기 들어서 전 세계적인 경기 침체에 동조하면서 하락폭이 점차 확대되는 양상을 보임.
- 개발호재(새만금사업, 경제자유구역 등)로 지난해 상반기 높은 가격 상승세를 나타냈던 인천, 군산 지역도 11월부터 하락세를 나타내고 있음.
- 전국적인 하락세에도 불구하고 2008년 전북(2.6%), 인천(1.4%) 지역이 가장 높은 토지가격 상승세를 나타낸 이유는 경제자유구역 등의 상반기 지역내 개발호재에 기인함.
- 전북은 군산(15.1%, 2008년 가장 높은 지가상승률 지역)지역의 새만금사업, 경제자유구역, 기업유치 등의 영향으로 전북지역 토지가격 상승을 주도하였음.
- 인천 지역은 경제자유구역개발, 인천국제공항 2단계사업 및 2014아시안게임 유치, 뉴타운 사업 추진 등으로 높은 상승률을 보임.
- 주택 및 부동산 개발에 대한 수요가 높아 상대적으로 높은 가격 상승세를 유지하던 서울 및 경기지역은 지난해 토지가격이 다른 지역에 비해 크게 하락함.

<월별 지가변동률>



자료 : 국토해양부

< 2008년 세부 지역별 지가변동률>



자료 : 국토해양부

- 2008년 용도지역별 토지가격 동향을 살펴보면 도시지역의 주거, 상업용지는 하락세를 보인 반면, 공업 및 녹지의 가격변동률은 소폭의 상승세를 유지함.
- 그러나 지난해 4/4분기에는 경기 침체의 영향으로 모든 용도지역에서 토지가격이 하락
- 2009년 1월 들어 토지가격은 하락세가 다소 둔화되고는 있으나 모든 용도와 대부분의 지역에서 여전히 가격이 하락세를 나타내고 있음.
- 주택판매 및 신축경기가 주춤한 상황이며 기업들의 투자위축이 심화되고 있어 올 상반기 토지가격은 하락 및 약보합세가 지속될 것으로 예상됨.

〈용도지역별 지가 동향〉

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				비도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
'06. 연 간	5.61	5.96	4.69	5.47	6.41	4.79	4.36	2.80
'07. 연 간	3.82	3.97	3.48	4.46	4.28	3.20	2.64	1.69
'08. 연 간	-0.26	-0.86	-1.09	0.14	1.13	0.76	0.92	-0.03
'08. 1/4분기	1.23	1.29	1.09	1.35	1.30	1.02	1.03	0.46
2/4분기	1.46	1.52	1.26	1.54	1.55	1.20	1.56	0.48
3/4분기	1.17	1.16	1.07	1.33	1.34	1.14	1.03	0.48
4/4분기	-4.13	-4.83	-4.51	-4.07	-3.06	-2.60	-2.70	-1.45
'09. 1월	-0.8	-0.8	-0.8	-0.7	-0.7	-0.6	-0.6	-0.3

주 : 증감률은 전기 대비 증감률임.
 자료 : 한국토지공사

② 토지거래

- 지난해 하반기 경기 침체의 영향으로 2008년 4/4분기에는 모든 용도의 토지거래가 전 분기 대비 약 20% 내외의 감소를 보임.
- 2007년 주택 경기 침체로 크게 감소하였던 토지거래량이 2008년 들어 주거용 및 공업용 토지를 중심으로 상승세로 돌아섰으나, 3/4분기부터 급격한 위축을 보이면서 4/4분기에는 큰 폭의 하락세를 나타냄.
- 4/4분기의 거래 감소는 주거 및 상업용지의 거래 감소세가 지속되는 가운데 기업들의 신규투자가 위축되면서 공업용 토지거래가 큰 폭으로 감소한데 기인함.

〈용도지역별 토지거래량(필지수 기준)〉

(단위 : %)

구분	도시지역						비도시지역		
	주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
'06. 연간	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	-30.9	-32.7	-39.8
'07. 연간	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2
'08. 연간	-0.6	-5.4	6.9	2.5	-2.7	38.9	-1.0	3.8	12.8
'08. 1/4	0.6	-0.8	2.5	-3.4	-7.3	20.6	0.9	2.0	-5.6
2/4	28.2	19.8	44.0	28.5	-15.8	128.0	12.2	13.0	18.7
3/4	6.8	2.4	9.5	10.3	-18.1	98.5	8.5	14.1	26.7
4/4	-32.2	-36.6	-27.5	-19.4	28.7	-23.8	-23.1	-10.9	14.6
'09. 1월 (전년동월대비)	-12.2 (-40.1)	-20.9 (-36.7)	-45.3 (-52.6)	-6.7 (-31.6)	-22.9 (-12.3)	-46.9 (-36.3)	-22.2 (-38.9)	-23.6 (-33.4)	-28.0 (-8.4)

주 : 증감률은 전기대비 증감률임.
 자료 : 한국토지공사

- 지역별로 살펴보면 대구를 제외한 전국 모든 지역의 토지거래량이 지난해 같은 기간에 비하여 줄어듦.
- 대구 4/4분기 토지거래량 증가는 대곡2 국민임대주택단지 예정지구 지정으로 인한 녹지지역의 거래증가에 기인함.

〈지역별·연도별 토지거래량 추이〉

(단위 : 건, %)

	2006년	2007년	2008년					2009년
			연간	9월	10월	11월	12월	1월
전국	2,845,247	2,490,064	2,499,753	172,853	191,414	148,800	162,025	133,774
서울	439,327	328,610	316,020	20,483	22,834	13,670	13,316	13,264
부산	124,690	115,509	120,021	8,106	9,571	7,693	8,503	8,282
대구	107,186	81,250	93,907	6,894	9,978	9,537	8,455	6,051
인천	142,801	157,172	153,633	11,137	10,419	8,057	8,415	6,519
광주	72,053	53,507	53,814	4,262	4,814	4,511	3,334	4,938
대전	57,910	43,586	46,803	3,422	3,509	2,769	2,728	2,075
울산	66,949	72,646	56,121	3,055	3,624	2,501	2,847	2,911
경기	750,861	589,207	536,587	36,856	35,548	28,209	31,261	25,538
강원	163,060	144,621	139,071	8,810	11,317	7,572	10,565	7,569
충북	107,532	104,115	110,910	8,987	8,948	6,770	6,674	5,653
충남	146,364	127,775	146,477	10,303	11,006	9,883	9,843	7,369
전북	118,577	117,505	142,333	9,747	11,375	9,123	10,123	7,932
전남	124,726	135,194	148,599	9,757	13,430	10,923	12,863	7,686
경북	186,050	190,053	184,441	12,703	13,935	12,814	14,517	12,154
경남	198,136	196,330	222,689	16,447	19,093	13,030	16,684	13,948
제주	39,025	32,984	28,327	1,884	2,013	1,738	1,897	1,885

자료 : 한국토지공사

(2) 주택시장

① 주택가격

- 주택매매가격 역시 지난해 상반기까지 상승세를 유지하였으나 하반기 이후 하락세로 전환, 2009년 들어 하락 폭이 둔화되고는 있으나 여전히 하락세가 지속되고 있음.
- 경기 침체와 더불어 2008년 말 모든 유형의 주택가격이 일제히 하락함. 특히 아파트 가격의 하락폭이 상대적으로 크며, 지역별로는 지방 광역시에 비해 수도권의 가격 하

락폭이 큼.

·2007년부터 2여 년 가까이 하락세를 나타냈던 버블세븐지역의 아파트 가격은 2008년에만 12.1% 하락, 강남3개구 재건축 대상 아파트 가격도 15.5%(2008년) 크게 하락, 2008년 상반기 가격 상승을 주도하였던 수도권 북부와 한강 이북, 인천지역의 주택가격은 하반기 들어 하락세로 전환되어 2009년에도 가격 하락이 진행되고 있음.

·2009년 들어 수도권 일부 지역에서는 방학 이사철에 따른 실수요자의 저가 매물 거래, 서울 한강변 초고층 건축 허용 등의 개발호재가 겹치면서 수혜지역의 가격이 상승세로 반전하여 하락세가 다소 둔화되었으나 하락추세를 전환시키지는 못하고 있음.

〈지역별·유형별 주택매매가격 변동률(2008년)〉

(단위 : %, 전년말, 전기대비 증감률)

구분	전국	수도권			5개 광역시					
		인천	경기	서울	부산	울산	대구	광주	대전	
단독	연간	20	8.5	2.8	6.2	0.2	0.5	-1.0	-0.7	0.3
	상반기	22	5.3	3.5	5.4	0.4	0.9	0.5	0.4	0.1
	하반기	-0.2	3.1	-0.8	0.7	-0.1	-0.4	-1.4	-1.0	0.2
	'09. 1~2월	-0.3	-0.1	-0.5	-0.1	-0.1	-1.0	-0.6	-0.7	-0.2
연립	연간	7.9	22.0	7.7	8.2	0.5	-4.0	-0.4	-2.2	2.0
	상반기	6.5	14.1	7.0	7.4	0.2	0.0	0.8	-1.6	1.2
	하반기	1.3	7.0	0.7	0.7	0.3	-0.4	-1.2	0.6	0.8
	'09. 1~2월	-0.8	-1.2	-1.0	-0.7	-0.3	-0.6	-0.2	0.0	0.5
아파트	연간	-1.8	9.7	-4.8	-2.7	4.5	-1.4	-3.2	2.0	-0.9
	상반기	2.6	10.3	1.5	3.4	4.4	3.2	1.0	1.8	0.4
	하반기	-4.4	0.1	-6.2	-5.9	0.9	-1.6	-2.5	0.3	-0.8
	'09. 1~2월	-0.2	-0.5	-0.8	0.3	-0.1	-0.4	-0.6	-0.2	-0.2

자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

- 주택전세가격은 2007년, 2008년 연속 소비자 물가상승률을 하회하는 수준에 머물고 있으며 대규모 재건축 사업 완공단지가 속한 지역의 경우 하락폭이 큼.

·상반기 서울지역은 대규모 뉴타운 사업 착공에 따른 이주수요 급증으로 강북지역은 물론 수도권 북부지역의 소형주택 전월세 가격까지 크게 상승하였으나

·하반기 들어 이들 지역의 이주가 마무리되고 대규모 재건축 사업단지가 완공되어 일시에 물량이 공급되면서 전세가격이 하락세를 나타냄.

- '09년 들어 전세가격 하락률이 다소 둔화되고 있는데 이는 대규모 단지 입주물량이 어느 정도 해소되는 과정으로 해석됨.

〈지역별·유형별 주택전세가격 변동률〉

(단위 : %, 전년말, 전기대비 증감률)

구분	전국	수도권			5개 광역시					
		인천	경기	서울	부산	울산	대구	광주	대전	
단독	연간	2.1	4.2	3.0	4.5	1.0	0.0	-1.8	-2.0	1.3
	상반기	2.3	2.2	3.6	4.9	0.5	0.2	0.2	-0.1	0.8
	하반기	-0.2	2.0	-0.6	-0.4	0.5	-0.2	-1.9	-1.9	0.5
	'09. 1~2월	-0.4	-0.1	-0.5	-0.4	-0.1	-0.7	-1.0	-1.1	0.0
연립	연간	5.0	14.0	4.6	4.9	1.2	-0.3	-1.2	0.1	1.6
	상반기	4.3	8.3	4.4	5.2	0.8	1.5	0.1	-0.1	1.2
	하반기	0.7	5.3	0.2	-0.3	0.4	-1.7	-1.3	0.2	0.4
	'09. 1~2월	-1.0	-0.6	-1.1	-1.6	0.4	-0.5	-0.3	-1.6	0.2
아파트	연간	-0.8	6.2	-3.2	-2.9	5.4	-2.4	-3.5	4.7	5.2
	상반기	1.9	3.6	1.8	2.2	3.4	-0.6	0.3	3.4	2.4
	하반기	-3.2	2.0	-4.9	-5.7	1.7	-2.5	-4.1	0.4	2.5
	'09. 1~2월	-0.2	-0.9	-0.8	0.6	0.0	-0.6	-0.9	-0.2	-0.2

자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

② 수요 및 거래

가. 주택수요

- 한국은행의 기준금리 1%p(각각 0.75%p, 0.25%p 두 차례 연속 인하) 인하로 2009년 3월 현재 시중은행 주택담보대출 금리는 평균 4.7~6.4%(전국은행연합회) 수준, 지난해보다는 금리 부담이 다소 완화되었으나, 금융시장 불안 등으로 인하여 대출 만기 연장에 따른 차환대출 및 기약정된 집단대출(중도금)이 주류, 신규 주택구매를 위한 대출 증가로 이어지지 못하는 못하고 있는 상황임.
- 신규 분양주택에 대한 중도금 대출조건이 금리인하에도 불구하고 건설기업에 대한 리스크 프리미엄 증가로 지난해 상반기보다 높은 수준임.
- 재고주택에 대한 매수수요가 일부 회복기미를 나타내고 있으나 실물경기 위축으로 확산되는데 한계가 있고 최근 신축주택 매입에 대한 한시적 양도세 감면조치로 그나

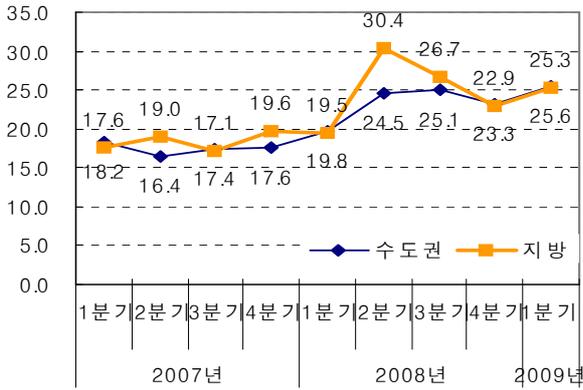
마 재고주택시장에서의 매수수요가 신규주택시장으로 분산되고 있음.

- 저금리에 따른 부동산 경기 호황을 거치면서 일반 가구의 가계대출(주택담보대출 포함)은 약 648.3조원(가구당 3,500만원 수준)으로 늘어난 반면, 실물경기 침체로 실질 가계소득은 감소하고, 가계의 소비여력은 크게 낮아진 상황임.
- 글로벌 금융위기가 실물경기 침체로 이어지면서 실질소득 감소, 고용조정에 따른 미래소득에 대한 불확실성이 높아짐.
- 저금리, 간접투자 금융상품의 활성화로 개인의 순저축률(1%대)은 급감한 대신 주식 투자형 펀드가입이 증가하였으나 주식시장 침체에 따른 개인들의 금융자산 손실²⁾이 매우 큰 상황임. 따라서 기존 대출에 대한 부채상환을 유지하면서 소비를 확대하기 어려운 여건임.
- 한편, 지난해 양도세 완화(2008. 10. 7)에 따른 매물 증가와 향후 실물경기 위축에 대한 전망이 확대되면서 주택매도 의사는 증가세 유지
- 4/4분기 들어 주택가격 하락폭이 커지자 ‘제값 받고 팔기 어렵다’, ‘팔리지 않는다’는 인식이 확산되면서 매도시기를 조정하는 비중이 증가³⁾하고 있으나 여전히 매도를 원하는 수요가 증가하고 있음.
- 한편 한국은행의 전격적인 기준금리 인하로 주택담보대출 금리가 크게 낮아졌고, 일부 지역에서는 개발호재, 정부의 다주택자에 대한 양도세 중과 폐지 등으로 매도호가 상승, 매도 시기를 연기하는 사례가 늘면서 매도수요 증가세가 주춤하고 호가가 상승하는 양상을 보임.
- 그러나 경기 침체 장기화에 대한 전망이 우세해짐에 따라 주택 매도수요 증가는 당분간 지속될 전망
- 주식시장 침체로 가계의 금융자산 손실액이 커지고 현금 확보가 어려워진 가운데, 가계의 부동산 처분을 원하는 수요는 당분간 증가할 것으로 전망

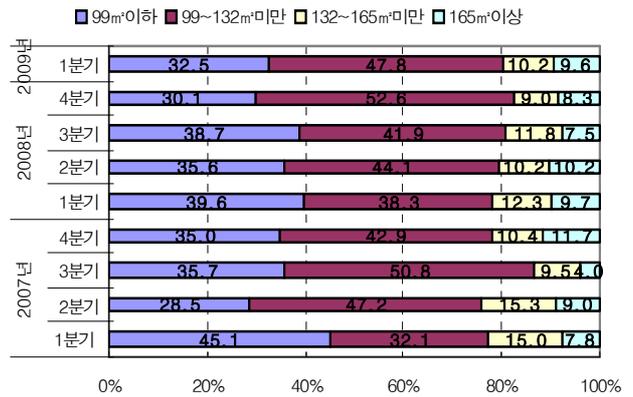
2) 한국금융연구원에 의하면 '08년 4/4분기 개인소유 주식가치는 약 45.7조원 감소한 것으로 추정, '08년 연중 손실액은 약 108조원(GDP의 1.2%수준)으로 추정

3) 부동산114(주)가 분기별로 조사하고 있는 '주택거래 소비자 인식조사'결과 인용

〈향후 6개월내 주택매도 의사〉



〈주택규모별 주택매각의사(서울 및 수도권)〉



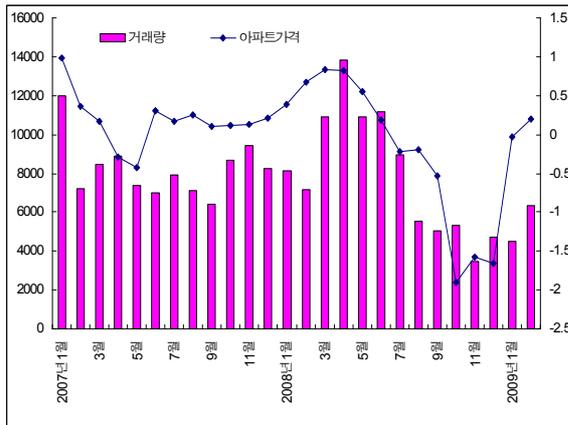
자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

나. 주택거래

[기존 주택]

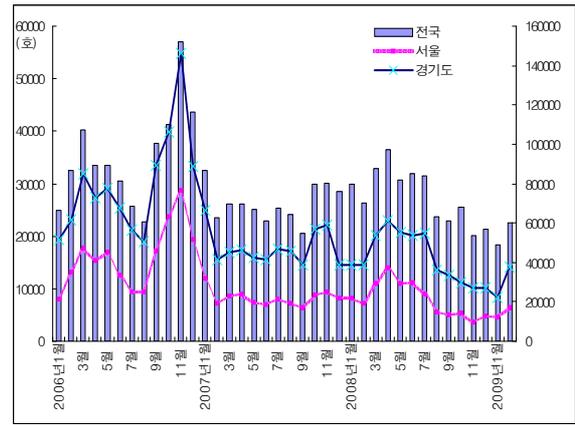
- 주택거래량은 2008년 2/4분기 거래가 소폭 증가하는 모습을 나타냈으나 2007년 이후 여전히 이전수준의 거래량을 회복하지 못하고 있는 실정임.
- 2006년 연간 아파트 거래량은 약 113만호에 이르렀으나 2007~2008년에는 80~90만호 수준에 불과
- 월평균 거래량 역시 2006년에는 월 9만4천호 정도 거래되었으나 2007년 이후에는 월 7만호 내외 수준에 머무르고 있음.
- 2009년 1월 아파트 가격 하락세가 둔화되고 거래량이 전월대비 크게 증가하고 있으나 예년 수준과 비교해보면 여전히 부진한 상황임.
- 2009년 들어 전국의 아파트 가격 변동률은 전월대비 각각 -0.37%, -0.04%로 지난해 연말 월 1% 이상의 하락세에 비해 하락폭이 크게 둔화되었음.

〈전국 아파트 거래량 및 가격 변동률〉



주: 아파트 가격은 전월대비 증감률임.
자료: 온나라 부동산 정보 포털

〈전국 및 수도권 아파트 거래량 추이〉



자료: 온나라 부동산 정보 포털

- 특히 서울 강남 3개구는 올해 들어 아파트 가격이 하락세에서 소폭 상승세로 전환하였으며 거래량도 최근 월평균 수준을 크게 상회하는 회복세를 보였으나 2006~2007년의 거래량 수준에는 크게 미치지 못함.
- 이들 지역은 본격적인 경기 침체에 앞서 이미 주택가격이 하락한 지역으로 최근의 가격 및 거래량 증가는 축적된 저가 매물의 거래에 기인한 일시적 현상으로 해석됨.
- 정부의 추가적인 부동산 규제완화, 한강변 초고층 허용에 대한 개발호재로 저가매물이 회수되면서 호가는 다시 상승세를 나타내고 있으나 매수-매도자간의 거래 희망 가격 차이가 심해 거래는 다시 감소추세를 나타내고 있음.

〈서울 강남3개구 아파트 거래량〉

(단위: 호)

지역	2006년 월평균	2007년 월평균	2008년 월평균	2008년				2009년	
				9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울시	15,965	8,233	7,927	5,025	5,333	3,495	4,728	4,495	6,361
서초구	873	373	238	160	145	150	135	330	441
강남구	978	459	389	208	209	140	351	746	665
송파구	806	422	969	1,101	1,984	1,011	572	727	777

자료: 온나라 부동산 정보 포털

[신축 주택]

- 신규 분양 주택 판매는 2008년 연중 부진을 벗어나지 못하면서 16만 5천호라는 사상 최대 미분양 기록
- 2009년 1월말 전국 미분양 아파트는 16만 2,693호로 전월에 비해 소폭 감소⁴⁾하였으나 여전히 높은 수준
- 현재 미분양 아파트는 99%가 민간 미분양, 84%가 수요기반이 취약한 비수도권 지역에 위치, 54.6%가 85㎡ 초과 중대형 주택임.
- 2008년 하반기 들어 준공 후 미분양이 크게 증가하면서 2009년 1월말 현재 전국 준공 후 미분양물량은 4만 8,534호에 이름(전체 미분양 아파트의 29%).
- 2009년 1월말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 대구(21,560호)지역이며 그 다음으로 경기도(21,415호), 충남(16,349호), 경남(16,311호), 경북(16,189호), 부산(13,882호) 지역에 미분양 아파트가 많음. 특히, 경기·대구는 지난 1년 사이 9천호 이상의 미분양 아파트가 증가함.

<권역별 규모별 미분양 주택수 추이 >

(단위 : 호, %)

연도	합계	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
		비중	비중	비중	비중		
수도권							
2006년	4,724	1,541	32.6	2,468	52.2	715	15.1
2007년	14,624	1,400	9.6	6,558	44.8	6,666	45.6
2008년	26,928	1,150	4.3	5,757	21.4	20,021	74.4
2009년 1월	25,531	860	3.4	5,452	21.4	19,219	75.3
비수도권							
2006년	69,048	4,563	6.6	37,781	54.7	26,704	38.7
2007년	97,630	4,413	4.5	46,921	48.1	46,296	47.4
2008년	138,671	6,144	4.4	64,167	46.3	68,360	49.3
2009년 1월	137,162	5,949	4.3	61,467	44.8	69,746	50.8

주 : 전용 면적 기준임. 연도별 매년 연말 기준임.
 자료 : 국토해양부

4) 1월 미분양 주택수의 감소는 대한주택보증이 시공중인 미분양 아파트를 매입한 것에 따른 감소로 파악됨.

- 신규주택 판매부진은 실물 경기 및 주택경기 하강으로 주택가격 상승에 대한 기대심리 저하와 구조조정에 따른 실질소득 감소가 직접적인 원인으로 분석됨.
- 주택거래 소비자 인식조사(부동산114(주)) 결과에 의하면 청약에 망설이는 주 이유로 “주택시장의 불안정”, “고분양가”를 이유로 들었으며 최근 미분양 증가 등으로 “분양가의 추가 하락을 기대”하면서 관망세가 증가하는 것으로 나타남.
- 최근 정부가 과밀억제권역을 제외한 지역의 금년 말까지 취득하는 신축주택에 대해서 양도소득세를 한시적으로 면제하는 방안(2월 12일)을 발표함에 따라 신축주택 구매에 대한 관심이 회복되는 양상을 나타내나 전반적인 구매수요 회복에는 미치지 못할 것으로 판단됨(국내 실물 경기 침체로 양도소득세 감면효과가 단기간 내 효력을 발휘하기에는 한계가 있을 것으로 판단).

③ 주택 공급

가. 신축허가 및 분양

- 경기 침체로 인한 신규 주택판매가 부진을 면치 못하고 있는 가운데 금융기관들이 부동산 관련 자금운용을 대폭 축소하면서 신규주택 공급규모도 크게 감소하고 있음.
- 2008년 전국 아파트 분양실적은 24만호로 2007년의 76%에 불과, 또한 24만호 분양물량 역시 2008년 상반기 업체들이 계획하였던 물량(38만호)보다 40% 정도 축소된 물량으로 아파트 분양이 연기되거나 취소되는 사례가 증가하고 있는 것으로 분석됨.
- 특히 2008년 건설업체들의 분양물량 축소는 수도권보다 5개 광역시에서 두드러지는데, 수도권은 상반기 분양계획대비 39%(21만 1,402호 → 12만 9,811호)를 축소한 반면, 지방 5개 광역시는 51%나 축소(9만 4,029호 → 4만 6,349호)함.
- 2009년 분양 실적 역시 한시적 양도세 감면 혜택에도 불구하고 미분양 해소가 지연되고 있는 지방시장의 경우 공급이 거의 중단된 상황이며, 수도권 지역은 예년 수준에는 못 미치나 다소 분양물량이 늘어나는 것으로 파악됨.

〈연도별·권역별 아파트 분양물량〉

(단위 : 호, %)

지역	2007년					2008년					2009년		
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4	1월	2월	3월
전국	314,963 (22.2)	31,800 (-12.9)	87,755 (9.88)	60,854 (-15.6)	134,141 (96.1)	240,741 (-23.6)	57,871 (82.0)	66,099 (-24.7)	52,309 (-14.0)	64,462 (-51.9)	4,923 (-82.0)	8,011 (10.2)	9,412 (-59.7)
수도권	167,771 (79.8)	16,786 (27.9)	36,275 (20.6)	37,829 (68.3)	76,469 (185.2)	129,811 (-22.6)	28,403 (69.2)	37,999 (4.8)	24,872 (-34.3)	38,537 (-49.6)	4,923 (-72.8)	7,606 (190.9)	3,942 (50.0)
5개 광역시	58,738 (-20.5)	3,036 (69.9)	19,311 (-4.0)	9,795 (-61.8)	26,596 (47.7)	46,349 (-21.1)	17,100 (463.2)	8,367 (-56.7)	8,799 (-10.2)	12,083 (-54.6)	-	234 (-92.1)	3,757 (-54.2)

주 : ()은 전년대비 증감률임,
자료 : 부동산114(주)

- 2008년 신규 주택사업승인(허가)실적은 37만 1,285호(전년대비 -33.2%)로 외환위기 이래 최저치를 나타내는 등 부진을 면치 못하고 있음.
- 지역별로 살펴보면 수도권의 주택 건설 사업승인 실적이 전년 동기간 대비 34.7% 감소, 수도권을 제외한 지방 도시가 31.4% 감소함.
- 주택유형별로 살펴보면 아파트 비중이 전체 주택사업승인실적의 56%에 불과하여 전년 대비 50.7% 감소한 반면 단독 및 다세대 주택 공급 비중은 크게 증가
- 2009년 2월까지의 누적 주택사업승인 실적은 1만 9,817호로 전년 같은 기간과 비교하여 41.8%가 감소함.

〈수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적 추이(2000년~2009년 2월)〉

(단위 : 호, %)

구분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09. 1~2월
전국	529,854 (22.2)	666,541 (25.8)	585,382 (-12.2)	463,800 (-20.8)	463,641 (0.0)	469,503 (1.3)	555,792 (18.4)	371,285 (-33.2)	19,817 (-41.8)
수도권	304,396 (26.3)	376,248 (23.6)	297,289 (-21.0)	205,719 (-30.8)	197,901 (-3.8)	172,058 (-13.1)	302,551 (75.8)	197,580 (-34.7)	9,211 (-27.1)
지방	225,458 (17.1)	290,293 (28.8)	288,093 (-0.8)	258,081 (-10.4)	265,740 (3.0)	297,445 (11.9)	253,241 (-14.9)	173,705 (-31.4)	10,606 (-50.5)

주 : ()은 전년 동기 대비 증감율임.
자료 : 국토해양부

- 2008년 건축착공 면적은 2007년도의 절반 수준인 7,519만㎡로 전년 동기 대비 22.1% 감소, 특히 주거용 착공 면적의 경우 외환위기 이후 가장 높은 하락폭(전년 동기 대비 52.2% 감소)을 기록함.

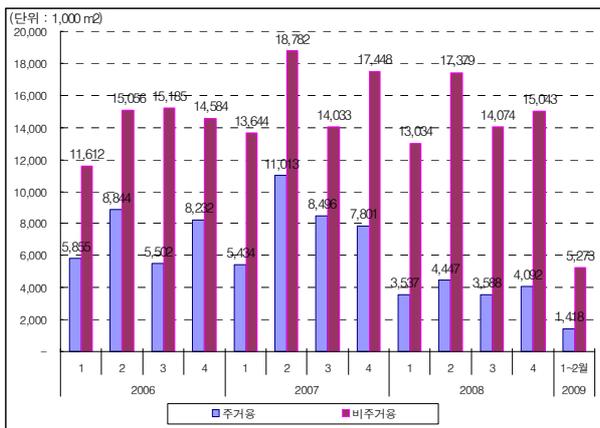
·용도별로는 주거용 건축착공 면적이 2007년도의 1/2 수준에 불과한 1,566만㎡로 전년 동기 대비 52.2% 감소하여 외환위기 이후 최대 하락폭을 기록함.

·비주거용 건축착공 면적 역시 전년 동기 대비 6.9% 감소한 5,953만㎡를 기록하였으며, 공업용만 전년 동기 대비 3.0% 증가했을 뿐, 상업용 6.2% 감소, 문교사회용 및 기타 착공 면적도 14.7% 감소함.

- 2009년 2월까지의 건축 착공 면적은 주거용은 141.8만㎡, 비주거용은 527.3만㎡로 전년 같은 기간 대비 각각 38.3%, 31.1% 감소함.

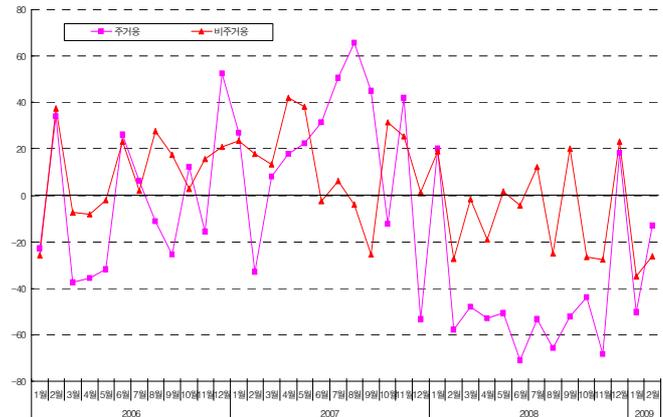
- 주거용 건축착공 면적의 감소는 작년 분양가상한제의 밀어내기 물량으로 금년 물량이 일부 앞당겨 시행된 점과 최근 경기 침체로 인한 사업지연이 주원인으로 판단됨.

<2008년 용도별 건축 착공실적(면적)>



자료 : 국토해양부.

<월별 용도별 건축 착공실적(증감률)'06~'09.2)>



주 : 증감률은 전년동기 대비 증감률임.

자료 : 국토해양부.

나. 입주물량

- 2008년은 전국적으로 상반기보다 하반기에 입주물량이 많았으며 이로 인해 전세가격이 하반기에 약세를 나타냈음.

·2008년 아파트 입주물량은 전년보다 2.2% 증가한 총 31만 4,394호였으며 특히 수도권 아파트 입주물량이 전년 대비 11% 이상 증가한 15만 7천호에 육박하였음.

·비수도권 지역의 경우 입주물량이 이미 전년대비 5% 감소하였으나, 지역내 수요기반이 취약하고 경기 침체가 나타난 4/4분기에 몰려 있어 전세가격이 하락세를 나타냄.

- 2009년 전국 아파트 입주예정물량은 27만 2,635호로 전년 대비 13.3% 감소할 것으로 추계되고 있으며 특히 수도권(-6.4%)보다 지방(-20.1%)의 감소폭이 클 것으로 예상
- 올해 입주물량 역시 상반기보다는 하반기에 더 많은 물량이 공급될 것으로 예상됨. 따라서 대규모 아파트 입주가 예정되어 있는 지역의 경우에는 올 하반기에도 전세가격 약세가 지속될 것으로 예상됨.

4. 최근 부동산시장 동향의 특징

(1) 토지수요 급감 vs. 공공택지 과잉 공급

- 한편, 주택공급이 이미 크게 감소하고 있는 가운데 공공택지 공급(실시계획승인 기준)은 오히려 증가하고 있어, 향후 대규모 택지 미분양까지 겹칠 것으로 예상됨.

·2007년 공공택지 공급실적은 6,523만㎡로 역대 최고 공급실적을 기록했으나 2008년 공급은 5,194만㎡에 그침.

·지역별로는 수도권이 2,363만㎡로 지난해보다 약 46%가 감소한 반면, 지방은 혁신도시 등의 추진으로 31.5% 증가함.

〈택지공급(실시계획 승인 기준) 추이(2001~2008년)〉

(단위 : 천㎡)

구분	전국		수도권		지방	
	면적	증감률	면적	증감률	면적	증감률
2001년	28,026	8.1	12,850	21.1	15,176	-1.0
2002년	29,436	5.0	15,813	23.1	13,623	-10.2
2003년	24,367	-17.2	11,820	-25.3	12,547	-7.9
2004년	41,536	70.5	21,639	83.1	19,897	58.6
2005년	40,384	-2.8	21,525	-0.5	18,859	-5.2
2006년	46,358	14.8	34,182	58.8	12,176	-35.4
2007년	65,232	40.7	43,704	27.9	21,528	76.8
2008년	51,943	-20.4	23,630	-45.9	28,313	31.5

자료: 국토해양부

- 2008년 신규 택지개발지구 지정실적도 2007년 대비 약 1/5 수준으로 감소한 가운데 비수도권 지역은 오히려 증가, 향후 택지공급의 지역별 수급 불균형이 클 것으로 전망
- 수도권의 2008년 신규 택지개발지구 지정실적은 2007년의 5% 미만 수준으로 4~5년 이후에는 공공택지에서 공급되는 주택이 급격하게 줄어들 것으로 전망됨.
- 반면 비수도권의 경우에는 2008년에도 신규 지정건수가 오히려 소폭 증가, 신규 주택 개발수요 감소와 더불어 미분양 주택에 이어 공공택지마저 미분양 사태가 우려됨.

〈택지개발지구 지정실적(2000~2008년)〉

(단위 : 천㎡)

구분	전국	수도권	지방
2000년	11,997	4,963	7,034
2001년	35,801	26,479	9,322
2002년	17,960	8,872	9,088
2003년	15,293	10,020	5,273
2004년	48,845	45,055	3,790
2005년	64,792	23,013	41,779
2006년	75,584	36,718	38,866
2007년	54,540	47,379	7,161
2008년	10,085	1,974	8,111

자료: 국토해양부

- 이미 지방 도시들의 경우 주택보급률이 110%에 육박하는 등 양적 부족문제를 벗어난 상황이나, 질적 수준제고를 위한 주택공급수요는 수도권보다 높은 수준임.
- 지방 광역시 대부분이 전체 주택재고 20%가 20년 이상된 노후주택이며, 높은 주택보급률과는 다르게 최저주거수준 미달가구 비중은 높은 수준임.
- 그러나 지방 도시들의 경우 수도권 방식의 주택공급 및 주거환경정비사업 방식으로 수요자가 없는 주택을 공급하는 시행착오를 반복하고 있음.
- 공공부문의 양적 공급중심의 임대주택공급도 지방의 과도한 임대주택건설을 야기하여 빈주택을 양산하는 부작용을 초래하고 있음.
- 지금부터라도 지방도시에 대한 주택정책은 수도권과 차별화되어야 하며, 주택재정비사업 역시 수도권과는 다른 차원에서 접근이 요구됨.

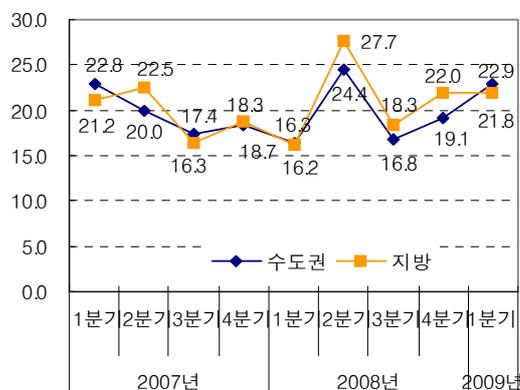
- 지방의 주택재정비를 위해서는 중앙정부의 적정 보조금 지원이 불가피하며, 지역 주택시장 및 자연환경을 고려한 비아파트 상품의 공급을 활성화시켜야 할 것임.
- 대규모 미분양이 불가피한 지방 도시에서 외곽에 위치한 공공택지의 적정 활용방안 모색을 통해 노후화된 도심에 이어 도시외곽까지 공동화되는 지역 침체를 방지하여야 할 것임.

(2) 재고주택·중소형 주택의 선호

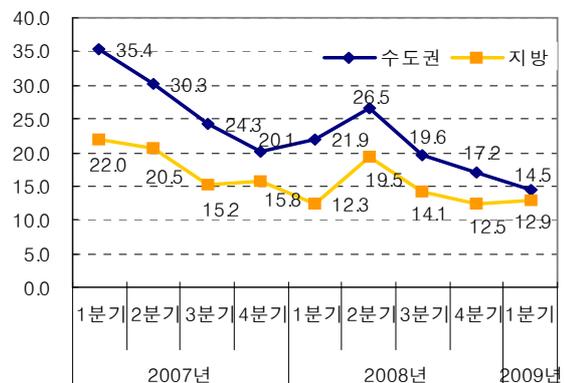
① 신규 분양주택보다 재고주택 선호

- 급격한 금리 인하, 재고주택 가격 하락 등으로 재고주택에 대해서는 매입의사가 소폭 증가한 반면 신규 분양주택에 대해서는 도시 외곽이라는 불리한 입지 여건과 상대적으로 높은 가격(분양가) 등으로 청약수요가 부진을 면치 못하고 있음.
- ‘주택거래 소비자 인식조사’ 결과에 의하면 2007년 이후 신규 분양주택에 대한 매입의사가 계속 감소추세에 있음.
- 지난해 하반기 금융위기의 영향으로 향후 6개월 이내 재고주택 매입의사를 밝힌 응답자가 감소하였으나 4/4분기에는 각종 부동산 규제완화에 대한 기대감, 2009년 1/4분기에는 금리인하, 국지적 개발호재에 따른 기대감이 반영되면서 매입수요가 증가

〈향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사〉



〈향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사〉



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

- 재고주택에 대한 선호 요인은 상대적으로 낮은 가격과 입지적 요인에 기인하는 것으로 판단됨.
- 재고주택가격이 2007년 1분기 정점을 기록한 후 하락세를 지속하고 있으나 신규 분양가격은 그 하락폭이 미미하여 재고주택가격이 오히려 신규 분양가격보다 훨씬 저렴해지는 지역이 증가
- 또한 아직 입주가 이루어지지 않은 분양권(입주권)이 신규로 분양하는 주택의 가격보다 저렴하게 매물로 나오면서 신규 분양 아파트의 가격이 소비자에게 매우 높은 수준으로 인식되기 시작함.
- 재고주택이 대부분 기존에 인프라가 갖추어진 도심에 위치한 반면, 신규 분양 아파트들은 도시외곽에 위치하고 있는데다가 각종 인프라 설치가 이루어질 때까지 시간이 소요될 것이므로 준공 후 입주하거나 타인에게 임대할 경우 모두 애로점이 있음.

〈주요 지역 재고주택 가격과 신규 분양가격의 비교〉

(단위: 만원)

구분	재고주택 3.3㎡당 가격(2008.12)	2008년 중 신규 분양 아파트 3.3㎡당 분양가
서울	1,019 ~ 3,116	1,202 ~ 3,152
강남 3개구	2,233 ~ 3,116	2,647 ~ 3,055
버블세븐	1,016 ~ 3,116	1,592 ~ 2,931
서초구	2,007 ~ 2,906	2,647 ~ 3,055
강남구	2,115 ~ 3,825	-
송파구	1,302 ~ 2,786	2,900
양천구(목동)	2,150	-
분당	1,385 ~ 1,971	-
용인시	686 ~ 1,086	959 ~ 1,571
평촌	1,141 ~ 1,424	2,000

주 : 재고주택가격은 2008년 연말기준, 2008년 분양가는 지역별 연중 평균가를 하한선~상한선으로 표시하였으며 해당 지역내 신규 분양이 없었던 지역은 표시하지 않았음.

자료 : 부동산114(주)

② 중소형 주택의 선호

- 중소형 주택에 대한 선호가 증가하는 것은 인구구조학적 측면, 경제적 요인, 정책적 요인, 투자대상으로서의 수익률 측면 등 다양한 요인이 작용함.
- 2002년 이후 소형 주택에 대한 선호는 재건축 대상 아파트에 대한 수요 증가로 해석될 수 있으나 2006년 이후 소형주택에 대한 선호는 크게 뉴타운 등 소형주택에 대한 개발호재와 종합부동산세 등의 보유세 부담에 따른 영향으로 판단됨.
- 2008년 상반기 소형주택에 대한 선호는 뉴타운 사업지구 지정에 따른 개발호재와 투자수요 급증에 기인하나, 2008년 하반기 이후 경제상황이 어려워지면서 주택소비자들의 규모 축소형 주거이동과도 연관이 있는 것으로 판단됨.
- 지난해 10월부터 시행되고 있는 6억원 고가주택에 대한 1가구 1주택 양도세 감면, 종합부동산세 과표 구간 및 세율 조정 등 일련의 고가주택 보유에 대한 규제가 크게 완화되고 있음에도 불구하고 주택수요가 중소형으로 집중되고 있는 것은 소득감소, 경기 침체라는 경제적 요인이 작용하고 있는 것으로 판단됨.

〈중소형 주택의 매매 및 전세가격 변동〉

(단위 : %)

구분	연립주택	아파트(재건축 대상 제외)		
		20평 미만	20-30평 미만	
2008년	매매	7.9	12.2	6.3
	전세	5.0	5.1	1.9
2009년 1~2월	매매	-0.8	-0.7	-0.4
	전세	-1.0	-0.3	-0.3

주: 증감률은 전년말 대비 증감률임. 연립주택은 국민은행, 아파트는 부동산114(주) 자료를 활용함.
 자료: 국민은행, 부동산114(주)

〈아파트 평형별 매매 및 전세가격 변동 (2008년, 2009년 2월)〉

(단위 : %)

규모	서울		경기		지방5개 광역시	
	2008년	2009년1~2월	2008년	2009년1~2월	2008년	2009년1~2월
매매가격						
66㎡미만	-5.9	4.0	6.1	-0.8	0.7	0.1
66~99㎡미만	5.1	0.1	4.2	-0.8	0.8	-0.2
99~132㎡미만	-3.1	0.6	-5.9	-0.8	2.2	-0.4
132~165㎡미만	-5.5	-0.4	-11.3	-1.1	0.4	-0.5
165~198㎡미만	-7.4	-0.6	-12.6	-0.8	-1.3	-0.6
198㎡이상	-3.7	-0.4	-11.8	-0.8	0.4	-0.8
전세가격						
66㎡미만	3.6	-0.2	2.8	-0.9	3.4	0.1
66~99㎡미만	-0.5	0.2	-0.1	-0.7	2.5	-0.2
99~132㎡미만	-4.9	1.6	-3.7	-0.7	1.4	-0.4
132~165㎡미만	-6.0	0.1	-5.2	-1.0	-1.0	-0.7
165~198㎡미만	-5.7	-0.2	-5.6	-1.2	-1.1	-0.5
198㎡이상	-4.3	-0.2	-5.1		-1.3	-0.8

주 : 전년말 대비 증감률임. 규모는 공급면적 기준임.
 자료 : 부동산114(주)

- 최근의 미분양 역시 85㎡초과의 대형 평형 비중이 적게는 50~70%를 차지하고 있는 점을 보더라도 고가 대형주택에 대한 수요 감소현상을 엿볼 수 있음.

(3) 수요 회복 지연과 공급 부진

- 새정부 출범에 따른 분야별 규제완화에 이어 글로벌 금융위기가 실물경기로 빠르게 확산되는 것을 방지하기 위한 정부의 다양한 경기 활성화 대책으로 주택관련 규제가 크게 완화되고 있으나 실물경기 침체로 규제완화의 효과가 가시화되지 못하고 있음.
- 건설기업 유동성 공급방안과 제한적 수요촉진책에 머무르던 정부의 주택경기 활성화 대책은 실물경기 침체가 가시화되면서 규제완화의 범위와 폭이 점차 확대
- 현재 잔존규제는 민간택지 분양가상한제와 강남3개구의 규제지역(투기지역 및 투기 과열지구)이나 이의 해제를 둘러싼 논쟁으로 폐지 시기는 여전히 불투명
- 매수수요의 구매력을 뒷받침할 수 있는 경기회복이 선행되지 않는 한, 양도세 증과 폐지 등으로 매도물량 증가로 이어져 가격 하락의 요인이 되고 있음.

·분양권 전매제한 기간 단축 역시, 시장에서 거래 가능한 물량을 증가시킴으로써 수요가 뒷받침되지 않는 이상 과잉공급의 요인으로 작용할 예정이다.

<주택수요 관련 주요 규제완화 내용(부동산 세제 관련) >

항목	주요 변경 내용
종부세 (종합부동산세법)	·과세기준 금액 상향(세대별 6억원 → 인별 9억원) ·1세대 1주택자(단독명의) 기초공제 3억원 신설 ·일정기간('09.1.1~'11.12.31)에 취득하는 비수도권 소재 1주택 종부세 부과 제외 ·종부세 세율 인하 및 과표 구간 조정(3~94억원 1~3%→ 6~94억원 0.5~2%) ·1세대 1주택 고령자 및 장기보유자 세액 공제 ·공사대금으로 받은 미분양 주택에 대한 비과세
양도세 (소득세법&조세제한 특례법)	·일시적 1세대 2주택 중복보유 허용기간 연장 1년→2년('08.6.11~'09.6.30 동안 취득하는 비수도권 지역의 미분양 주택을 2주택으로 취득한 경우) ·중과가 배제되는 비수도권 소재 매입임대주택 요건 완화(개인, 법인) ·고가주택 기준 상향조정(6억 → 9억원) ·중과가 배제되는 지방소재 저가주택 기준 상향(1→3억) ·10년 이상 보유한 비사업용 토지 수용시 중과배제 ·1주택자가 실거주목적으로 추가 취득한 주택의 중과배제, 기존 주택 비과세 적용 ·다주택자가 한시적('09.1.1~'10.12.31)으로 취득 및 양도하는 주택에 대한 배제(2주택자 일반세율, 3주택이상 45%) ·1세대 1주택 장기보유특별공제 확대(10년 이상 보유시 연 8%씩 최대 80%) ·지방 미분양 주택에 대한 과세 특례('08.11.3~'10.12.31 기간 중 취득하는 개인은 일반세율 및 장기보유특별공제 적용, 법인은 법인세 추가과세 배제) ·농어촌 주택 및 고향주택에 대한 과세특례('11.12.31까지 취득하는 2억원 이하 주택) ·신축주택 구매시 한시적 면제('09.2.12~'10.12.31기간 중 취득하는 주택에 한해 5년 간 면제(서울을 제외한 과밀억제권역은 60%, 5년 이후 일반세율, 장기보유특별공제 적용)
취득등록세 (시도 감면조례)	·'10.6.30일까지 취득하는 전국의 미분양 아파트 취득등록세 50% 감면

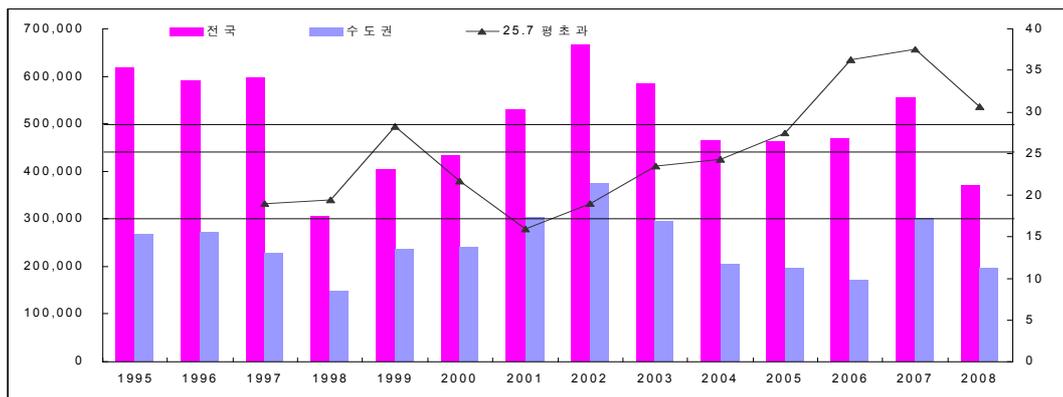
〈2009년 달라지는 부동산 관련 주요 규제〉

구분(발표일)	세부 내용	적용일
서울시내 용도변경 가능	· 기존 공장·창고·터미널 부지 등 면적 1만㎡이상의 대규모 독립개발 부지에 대해 민간사업자가 용도변경 개발 가능 - 새로운 기부채납기준 마련(주거지역에서 일반상업지역으로 변경시 40%, 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경시 30%비율을 적용)	'09년 중
토지거래 허가구역 해제확대	· 09.1 행정중심복합도시와 인근지역 해제를 시작으로 개발제한구역조정지역, 기업·혁신도시 경제자유구역 및 인근지역으로 확대 예정	
재건축 규제완화	· 소형평형 의무비율 탄력적용 : 지역실정에 따라 85㎡이하 60%이하 탄력 적용(08.11~) · 용적률 상향 허용 : 국토계획법 상한까지(1종 200%, 2종 250%, 3종 300%)(09.1~) · 임대주택 의무비율 대체 : 용적률 초과분, 일정비율 보금자리 주택으로 환수(09.1~) · 재건축 절차 간소화 : 안전진단 횟수 축소, 시공사선정기간 단축, 사업기간 단축 시도 · 재건축조합원 지위양도 허용	'09. 1/4내 적용 예정
친환경건물의 취·등록세 감면	· 정부의 친환경, 에너지절약정책에 따라 친환경건물의 취·등록세를 15% 감면하는 개정안 입법예고	2010년
서울, 간선도로 건축물 높이 완화	· 강남대로, 남부1순환도로, 도산대로 등 서울시내 10개 간선도로 건축물 높이 완화(20~45층)	'09.3
재개발사업 갈등해소 대책(09.1.10)	· 상가세입자 : 휴업보상금 4개월로 상향, 신축상가 우선분양권 부여 · 주거세입자 : 순환개발방식 추진, 임대주택 확보 · 분쟁조정위원회 신설 · 회계감사 및 감정평가 기관 지자체가 선정 · 건물주 세입자 보상금 일부 부담	
제2차 역세권 장기전세주택 공급확대(2.25)	· 283개 모든 역세권으로 확대해 2만 가구 추가 공급, 현재 지구단위계획구역으로 잡혀있지 않더라도 민간시행자가 주민제안형식으로 사업을 추진하면 공급	

- 시중 주택담보대출 금리가 5%대로 하락한데다가 적정 투자처가 부재한 현 상황에서 시중 유동자금의 이동에 따른 부동산 가격 상승의 가능성도 예상되나 국지적 현상에 그칠 전망
- 금융시장이 안정을 되찾아 정상적인 자금흐름이 이루어지면 낮은 대출금리는 부동산 수요를 유발시키기에 충분할 것으로 판단됨.
- 그러나 실물경기 침체가 아직 종료되지 않은 상황에서 주택구매는 일부 실수요자와 여유자금을 보유한 투자 수요자에 국한될 가능성이 큼.
- 실수요자나 투자수요자 모두 미래의 기대이익을 감안할 때, 자산가격이 이미 많이 하락한 지역의 매물에 관심을 가질 것이므로 주택 등의 자산가격이 조정 중에 있는 한 수요증가에 따른 가격 급등 가능성은 높지 않고, 국지적 현상에 그칠 가능성이 큼.

- 우리나라 주택정책(주택종합계획)상의 적정 연간 공급물량은 대략 50만호 수준으로 추정되고 있으나 2000년 이후 목표를 달성한 시기는 2001~2003년 부동산 경기 호황의 시기와 2007년뿐임.
- 2001~2003년에는 아파트 외에 다세대 주택 및 다가구 주택 건립 붐으로 인한 증가이며, 2007년에는 분양가상한제 시행을 앞두고 사업시행자들의 인허가를 앞당겨 취득한 것에 따른 효과임.
- 주택수요가 비교적 많은 수도권은 정부의 공급계획량은 약 30만호이나 이 역시 2002년을 제외하고는 한 번도 달성한 적이 없음.
- 2003년 이후에도 2003년, 2007년을 제외하고는 목표량 대비 60~70% 수준에 그침.
- 수도권의 경우 2002년 이후 재개발 재건축 사업 붐으로 대규모의 주택멸실이 있어 주택의 순증가분이 많지 않았던 점을 감안한다면 주택공급물량 수준이 과잉이라고 판단하기는 어려움.
- 다만, 공급주택의 가격수준, 평형구성을 볼 때, 중대형 고가주택의 과잉공급, 소형 저가주택의 공급부족 등 수급 불일치는 있었다고 판단됨.

< 전국 및 수도권의 주택인허가 실적 및 중대형 평형 비중(1993~2008년) >



주 : 2003~2012년 전국 주택수요량은 43~44만호로 추정되며, 정책적 지원가구 등을 고려할 경우 50만 호 정도로 추정(국토해양부 주택종합계획).

자료 : 국토해양부

- 2008년 주택인허가 실적은 2007년 분양가상한제 시행으로 인한 조기 추진, 주택시장 침체 및 글로벌 금융위기에 따른 복합요인으로 연 37만호 수준에 그침.

·이미 적체되어 있는 미분양 물량이 쌓여있는데다가 금융권의 부동산 개발 관련 대출 기피로 대부분의 분양사업이 연기되거나 취소되고 있음.

※ 2008년 분양물량은 2007년 사업승인 물량의 절반정도로 지난해부터 이미 사업승인을 취득한 후 분양까지의 시간이 길어지는 추세

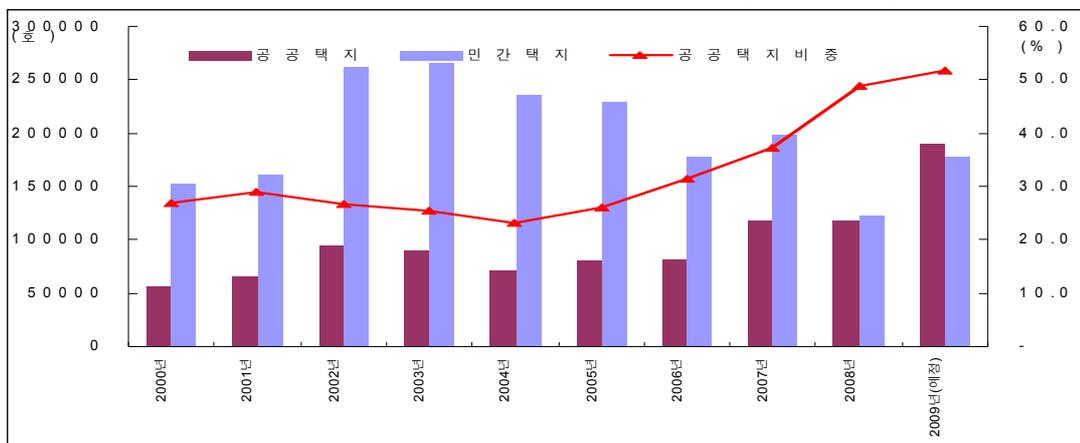
·10.21대책⁵⁾의 일환으로 2009년 2월말 현재 정부가 주택사업자의 보유 토지를 매입한 실적은 약 46건 7,342억원이며 공공택지 계약 해지건도 총 21건 3,504억원(95만 3,500 m²)에 달해 향후 민간택지에서의 주택 공급 감소는 물론 공공택지에서의 주택분양도 차질이 예상됨.

- 2004년 이후 정부의 활발한 신도시 및 택지개발사업 추진으로 공공택지에서의 주택공급은 증가하고 있는 반면, 민간부문에서의 주택공급은 감소

·2008년부터 이미 공공택지와 민간택지에서의 주택공급 규모가 비슷해졌으며 2009년 연초에 조사한 분양예정물량에서는 민간택지보다 공공택지에서의 주택공급물량이 많은 것으로 조사됨.

·건설기업들의 구조조정이 진행되고 있어 민간택지개발사업의 차질이 예상되는데다가 수도권 2기 신도시의 택지공급이 진행되고 있어 향후 공공택지내 주택공급물량의 증가, 민간택지에서의 감소 현상은 지속될 것으로 예상됨.

< 공공 택지 및 민간택지에서의 주택분양물량 추이(2000~2009년) >



자료 : 부동산114(주)

5) 가계 주거부담 완화 및 건설부문 유동성 지원 및 구조조정 방안('08.10.21)대책

5. 향후 전망 및 시사점

1) 향후 전망

- 외환위기 이전까지 부동산(특히 주택가격)경기의 변동주기⁶⁾는 대략 6~7년 정도였으나 외환위기 이후 가격 변동주기가 점차 짧아지는 현상이 나타나고 있음.

.1998년 이전에는 대략 6~7년 정도였으나 외환위기 이후 3~4년 정도로 단축되고 있음.

.2008년 현재 주택시장은 2007년 1분기 정점을 기록한 후 2000년 이후 두 번째 경기 하강국면에 있는 중으로 판단됨.

〈유형별 주택가격 변동주기와 기간 평균 변동률〉

(단위 : %)

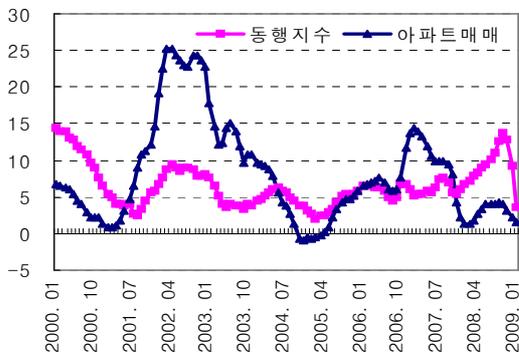
경기변동 구분		기간 변동률(분기당 평균 변동률)			
		전체	아파트	연립주택	
매매가격					
1차 (6년 3개월)	상승기 (1992년 3분기 ~ 1997년 2분기)	4년 9개월	-0.9(-1.1)	5.1(-0.2)	-2.7(-1.4)
	하락기 (1997년 2분기 ~ 1998년 4분기)	1년 6개월	-12.3(-4.7)	-13.9(-4.0)	-11.7(-5.2)
2차 (2년 3개월)	상승기 (1998년 4분기 ~ 1999년 4분기)	1년	3.4(-2.3)	8.5(0.6)	-1.9(-5.3)
	하락기 (1999년 4분기 ~ 2001년 1분기)	1년 3개월	-0.7(-1.6)	-0.5(3.6)	-0.3(0.5)
3차 (3년 9개월)	상승기 (2001년 1분기 ~ 2002년 2분기)	1년 3개월	19.7(9.0)	27.7(13.3)	15.2(7.2)
	하락기 (2002년 2분기 ~ 2004년 4분기)	2년 6개월	5.5(7.9)	11.0(12.0)	-1.3(3.8)
4차	상승기 (2004년 4분기 ~ 2007년 1분기)	2년 3개월	17.7(4.2)	22.1(5.9)	18.0(2.7)
	하락기 (2007년 1분기 ~ 진행중)	2년 2개월중	4.9(5.4)	3.0(4.8)	13.9(10.8)
전세가격					
1차 (5년)	상승기 (1993년 4분기 ~ 1996년 4분기)	3년	15.4(4.2)	23.1(6.2)	16.1(4.3)
	하락기 (1996년 4분기 ~ 1998년 4분기)	2년	-18.9(-4.6)	-21.2(-4.6)	-17.9(-4.7)
2차 (2년 3개월)	상승기 (1998년 4분기 ~ 1999년 4분기)	1년	16.8(3.3)	26.7(9.8)	15.3(1.2)
	하락기 (1999년 4분기 ~ 2001년 1분기)	1년 3개월	4.3(13.6)	4.3(16.4)	5.0(16.6)
3차 (3년 9개월)	상승기 (2001년 1분기 ~ 2002년 1분기)	1년	19.1(14.3)	24.1(16.8)	14.8(13.2)
	하락기 (2002년 1분기 ~ 2004년 4분기)	2년 9개월	-3.5(3.3)	-0.4(5.0)	-7.1(1.2)
4차	상승기 (2004년 4분기 ~ 2007년 1분기)	2년 3개월	11.0(1.6)	15.3(3.6)	10.1(0.1)
	하락기(2007년 2분기 ~ 진행중)	1년 9개월중	2.7(3.4)	1.1(2.7)	8.0(7.0)

주 : ()은 각 경기 국면별 분기당 평균 변동률임. 4차 하락기는 2008년 4분기까지의 자료를 바탕으로 분석하였음.
자료 : 국민은행

6) 주택가격의 변동주기는 국민은행의 주택가격 데이터(1985년)를 활용하여 분석하였기 때문에 80년대 후반부터만 파악이 가능함.

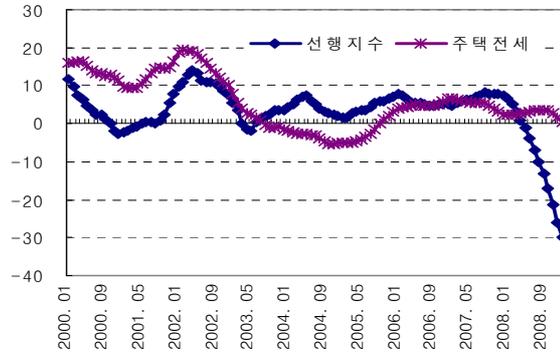
- 외환위기 이후 부동산시장은 일반 경기흐름과 동조화 현상을 나타내고 있어 실물경기 회복이 전반적인 부동산 경기회복을 좌우할 것으로 예상됨.
 - 경기동행지수는 2008년 10월부터 상승세가 둔화되고 있으며 경기 선행지표도 2008년 5월부터 (-)변동률을 보이고 있어 2009년 국내 경기는 크게 위축 및 조정될 것으로 예상되고 있음.
 - 특히 전 세계적인 금융시장 불안이 자금조달 여력을 약화시켜 그 동안 풍부한 유동성 공급으로 이루어진 부동산 가격 상승은 당분간 조정이 불가피한 상황임.
- 2008년 하반기부터 금융시장 불안 및 세계 경제 침체 등으로 국내 실물경기 침체가 이어지고 있어 부동산 경기회복 시기는 당초보다 지연될 가능성이 커짐.
 - 현재의 일시적 반등은 급격한 기준금리 인하, 세제완화, 일부 저가 매물의 거래증가와 더딘 구조조정에 기인하나 저금리 효과가 체화되고 기업의 구조조정이 본격화되면 수요회복이 이연될 가능성이 높음.

〈아파트 매매가격과 경기동행지수〉



자료 : 통계청, 부동산114(주)

〈주택 전세가격과 경기선행지수〉

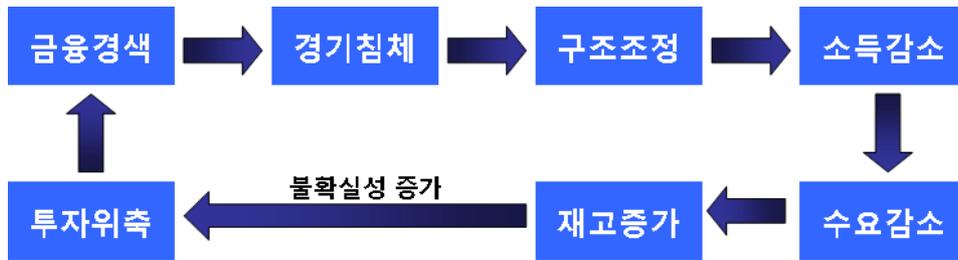


2) 시사점

- 최근의 경기 침체 순환구조는 다음 페이지의 그림과 같은 형상을 보이고 있음.
- 미국의 부동산시장 침체는 금융경색을 가져왔고, 금융경색은 다시 경기 침체, 구조조정, 소득 및 수요 감소, 재고증가, 기업의 불확실성 증가, 투자위축을 가져와 다시 금융경색으로 돌아가는 악순환 고리를 형성함.

·따라서 근본적으로 미국 주택가격의 하락이 종료되어야만 지금의 악순환이 해소될 수 있음.

〈경기 침체의 순환구조〉



- 한편 세계 경기 침체의 원인으로 지목되고 있는 미국 주택가격의 하락이 종료될 경우 미국 금융시장의 안정과 더불어 세계 금융시장의 자금경색 해소 및 순화가 예상됨.
- 미국 소비자들의 소비 증가와 재고 감소는 결국 개도국 및 수출의존형 국가의 경제 상황을 개선시키게 될 것이며, 국내 경기회복도 가시화될 것임.
- 결국 국내 경기회복은 미국 경기 안정에 따른 세계 경기회복과 원활한 자금유통에 따른 수요정상화에 의존적일 수밖에 없음.

〈미국 경기회복에 따른 국내 경기회복 구조〉



- 국내 부동산시장 측면에서 보면 금융시장의 자금경색이 경기 침체와 연결되어 각 기업들의 구조조정 및 수요 감소를 야기
- 구조조정 등에 따른 소득감소는 주택에 대한 수요 감소를 촉발하고 이에 따라 미분양 해소가 지연. 주택업체에 대한 불확실성으로 원활한 자금투입이 어려워질 전망

- 이러한 악순환 고리의 해소를 위해선 금융시장 안정 및 원활한 자금순환과 소비를 진작시킬 수 있는 내수 경기 활성화 방안 마련이 필요
 - 정부 차원에서는 기존 미분양주택을 해소할 수 있는 다양한 지원을 계속 강구해야 할 것이며, 최근의 세제완화가 원활한 거래 활성화로 이루어질 수 있도록 주택금융 공급에 주력하여야 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.
- 한편 경기 침체에 따른 부동산시장은 주택수요 감소, 토지수요 감소를 보이고 있으며, 상대적으로 가격이 저렴한 재고주택, 중소형 주택에 구매의향을 보여 소비자의 니즈(needs)에 맞는 변화가 필요
- 지역별(수도권, 지방) 다른 특성을 보이는 주택시장에 대해서는 차별적인 정책수립과 사업방향이 요구되며, 지역별 정책방향 설정을 위한 과제는 다음과 같음.

① 수도권 주택시장

- 인구구조의 변화를 감안하더라도 2015년까지 수도권 지역의 주택시장은 초과수요로 양적 공급이 필요한 시장임.
 - 평형별, 가격 수준별 공급주택의 구성 및 내용에 대한 평가는 다를 수 있으나 여전히 가구수 증가에 비해 주택공급물량이 부족한 상황임.
 - 서울에서 시작한 뉴타운 등 대규모 주택재정비 사업이 경기도로 확산되어 2010년부터 본격화될 것임을 감안할 때, 대규모 멸실에 따른 수급 불균형도 예상됨.
 - 서울지역의 높은 주택가격 수준, 택지고갈에 따른 공급제한 등으로 서울 경계선 밖 인접부문의 주거이동수요도 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 수도권 지역의 주택수요 기반이 비교적 견고함에도 불구하고 주택공급 여건은 매우 열악한 상황임.

·공급을 담당한 주택건설업체들이 최근 1~2년 동안 수도권 지역에서의 미분양이 적체되어 있어 추가적인 주택사업 추진여력이 없음.

※ 2006년말 현재 수도권의 미분양 아파트는 4,724호에 불과하였으나 2007년 말 14,624호(9,900호 순증) 2008년말 26,928호(12,304호 순증)로 최근 2년 사이에 급증 25.7평 초과의 중대형 평형도 약 74.4%차지

·지방 사업장에 비해 자금회전이 빨랐던 수도권 사업장에서 대규모 미분양이 발생하면서 사업 추진을 위한 자금조달 여력이 크게 낮아짐.

※ 굿모닝 신한증권자료에 의하면 BBB-급 이상 41개 건설사의 재무제표 합산 부채비율은 189%에 불과하지만 이들의 우발채무를 포함하면 부채비율이 429%로 증가함.

·또한 금융시장이 여전히 불안한데다가 리스크 관리기준이 강화되면서 침체국면을 벗어나지 못한 부동산시장으로의 자금 공여를 꺼리고 있는 상황임.

·각종 인프라 시설 구축에 시간이 걸리는 도시외곽의 신도시보다는 출퇴근이 용이한 도심지내 주택을 선호하는 주택수요에 비해, 공공택지나 민간택지 모두 도시 외곽에 위치하고 있어 주택공급 여건상 수급불일치가 나타남.

- 현재는 실질소득 감소 및 소비 위축으로 주택에 대한 수요가 크지 않으나 향후 경기 회복시 주택수요는 빠르게 살아날 가능성이 있는 반면, 지금과 같은 수준의 주택공급 실적은 향후 경기회복기에 대응하지 못하는 수준임.

② 지방 주택시장

- 2008년 수도권 지역의 주택가격이 침체국면을 벗어나지 못한 반면, 지방 주택시장은 소폭 가격 하락에 그침.

·지방 주택시장의 이러한 현상은 주택시장이 안정되어 있기보다는 미분양 주택 등의 문제가 아직은 주택공급업체인 건설사(혹은 시행사)의 부담으로 남아 있고 이것이 소비자들에게는 영향을 미치고 있지 못하다는 것을 의미함.

·지방에서 신규로 공급되는 주택의 가격 수준이 기존 재고주택의 2배 이상의 고가에

- 대형 평형이 많아 지역내 수요자들의 주거이동이 거의 정지된 상황임.
- 이처럼 지방 미분양 주택의 규모가 크에도 불구하고 아직 그 과급효과가 지역경제 전역에 확산되지는 않은 상황임.
 - 그러나 건설업체들의 부담능력이 떨어지고 미분양 해소가 장기간 소요될 경우 지역 경제 및 지역 주택시장에 미치는 효과는 매우 부정적일 것으로 판단됨.
- 한편, 주택공급이 이미 크게 감소하고 있는 가운데 공공택지 공급(실시계획승인 기준)은 오히려 증가하고 있어, 향후 대규모 택지 미분양까지 겹칠 것으로 예상됨.
- 2007년 공공택지공급실적은 6,523만㎡로 역대 최고 공급실적을 기록했으나 2008년 공급은 5,194만㎡에 그침.
- 지역별로는 수도권이 2,363만㎡로 지난해보다 약 46%가 감소한 반면, 지방은 혁신도시 등의 추진으로 31.5% 증가함.
- 수도권의 2008년 신규 택지개발지구 지정실적은 2007년의 5% 미만 수준으로 4~5년 이후에는 공공택지에서 공급되는 주택이 급격하게 줄어들 것으로 전망됨.
- 반면 비수도권의 경우에는 2008년에도 신규 지정건수가 오히려 소폭 증가, 신규 주택 개발수요가 감소한 지방의 경우 대량의 미분양 주택에 이어 공공택지마저 미분양 사태가 우려됨.
- 이미 지방 도시들의 경우 주택 보급률이 110%에 육박하는 등 양적 부족문제를 벗어난 상황이나, 질적 수준제고를 위한 주택공급수요는 수도권보다 높은 수준임.
- 지방 광역시 대부분이 전체 주택재고의 20% 이상이 25년 이상된 노후주택이며, 높은 주택보급률과는 다르게 최저주거수준 미달가구의 비중은 높은 수준임.
- 그러나 지방 도시들의 경우 수도권 방식의 주택공급 및 주거환경정비사업 방식으로 수요자가 없는 주택을 공급하는 시행착오를 반복하고 있음.
- 공공부문의 양적 공급중심의 임대주택공급도 지방의 과도한 임대주택건설을 야기하여 빈주택을 양산하는 부작용을 초래하고 있음.

- 지금부터라도 지방도시에 대한 주택정책은 수도권과 차별화되어야 하며, 주택재정비 사업 역시 수도권과는 다른 차원에서 접근이 요구됨.
- 지방의 주택재정비를 위해서는 중앙정부의 적정 보조금 지원이 불가피하며, 지역 주택시장 및 자연환경을 고려한 비아파트 상품의 공급을 활성화 시켜야 할 것임.
- 대규모 미분양이 불가피한 지방 도시 외곽의 공공택지의 적정 활용방안 모색을 통해, 도심에 이어 도시외곽까지 공동화되는 지역 침체를 방지하여야 할 것임.

〈지역별 주택보급률과 최저주거수준 미달가구(2005년)〉

지역	주택보급률	최저주거수준미달가구	
		가구수(만호)	비중
전남	135.4%	18.2	27.2
충남	129.1%	12.2	18.4
강원	126.8%	11.0	21.1
경북	126.0%	27.7	29.4
전북	125.5%	14.7	23.6
충북	119.5%	9.3	18.3
경남	115.8%	27.5	25.9
제주	111.1%	2.9	16.1
전국	105.9%	255.7	16.0
인천	107.6%	11.4	13.8
광주	103.2%	7.6	16.5
대전	102.0%	5.9	12.3
부산	101.4%	23.0	19.3
경기	100.8%	30.6	9.1
울산	99.7%	4.1	12.0
대구	92.5%	12.6	15.4
서울	89.7%	37.1	11.1

자료 : 국토해양부

김현아(연구위원·hakim@cerik.re.kr)

엄근용(연구원·kyeom@cerik.re.kr)