

요 약

- ▶ 주택가격의 빠른 회복세에도 불구하고 주택공급 실적은 여전히 침체를 벗어나지 못하는 현재의 시장상황을 두고 ‘공급과잉’ 혹은 ‘공급부족’이라는 상반된 해석이 제기
- ▶ 최근 시장 지표는 지역별 규모별로 공급 부족과 과잉 징후가 혼재, 경기 상황과 제도적 여건이 복합적으로 작용하면서 기형적인 공급시장을 초래하고 있음.
 - 지난 해부터 3가지 공급지표(인허가, 분양, 입주물량)가 모두 외환위기 이래 최악의 수준을 나타내면서 2~3년 뒤 공급 부족이 우려됨.
 - 한편, 미분양 주택이 감소하고 있으나 주택재고 대비 비중이 과거보다 높고, 인구가 감소하는 지방 비중이 높으며, 구입부담이 큰 대형평형이 많아 단기간 해소를 기대하기에는 구조적인 한계가 있음.
 - 민간 주택인허가 물량의 감소분을 공공부문이 대체하고 있으나 규모 면에서 한계가 있고, 민간 공급자들은 시장 상황과 관계없이 신축주택에 대한 양도소득세 한시 감면 조치 소멸을 앞두고 단기적으로 분양물량이 과도하게 집중되고 있음. 즉, 공급주체가 공급시기를 자율적으로 조정할 수 있는 기능을 상실하면서 공급물량의 변동 폭이 커지고 있음.
- ▶ 2012년까지 인·허가 부족분이 연간 2~9만호로 전망되며 분양가 상한제를 폐지하면 부족분은 2~3만호 감소할 것으로 예상됨.
 - 최근의 신규 주택공급 감소로 2011~2012년까지 수도권의 아파트 입주물량이 3~7만호 부족 할 것으로 예상되며 지역별 계층별 규모별 수급불일치가 더 큰 문제로 부상될 전망
 - 수도권 외곽 공공택지 공급 쏠림, 강북 입주물량 집중, 중소형 주택부족, 대규모 공급방식에 따른 국지적 가격 변동성 확대 등이 주택 문제의 핵심으로 대두
 - 단기적으로 주택부족의 해결방안은 재정비 사업에 의한 멸실 규모를 최소화하고, 기 계획된 택지에서의 주택건설 실행을 유도하는 것임.

< 2009~2012년 주택 수급 전망 >

구분		2009년	2010년	2011년	2012년
수요		연간 42~43만호 → 아파트는 33~34만호(전체 주택의 80%)			
공급	인·허가	34만호	35~38만호 (분양가 상한제 폐지시 38~40만호)		37~40만호 (분양가 상한제 폐지시 40~42만호)
	아파트 입주	28만호	30만호	27만호	26~28만호 (분양가 상한제 폐지시 28~30만호)

- ▶ 총량이 아닌 지역별·계층별 수요를 고려한 공급정책만이 주택가격 안정에 기여
 - 수요가 있는 곳에 주택이 공급되지 못하면 공급량이 늘어도 가격 상승의 문제가 반복
 - 도심주택공급 활성화 방안과 광역교통망 확충을 통한 외곽신도시의 거주여건 개선이 필요
 - 주택공급에서의 정부의 역할은 민간의 대체가 아닌 보완이 되어야 함. 따라서 정부는 민간에서 꺼려하는 중·서민 주택공급에 주력하되 중상층 이상의 주택은 민간에 의해 활발히 공급될 수 있도록 하는 시장 환경을 조성해야 할 것임