

2005년 하반기 주택부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 부연구위원 김 현 아
한국건설산업연구원 책임연구원 강 민 석

I. 2005년 상반기 주택부동산 시장 동향

1. 토지시장
2. 주택시장
3. 정책동향

II. 2005년 하반기 주택부동산 시장 전망

1. 토지시장
2. 주택시장

III. 전망의 시사점과 정책과제

< 차례 >

I. 2005년 상반기 주택부동산 시장 동향	1
1. 토지시장	1
(1) 토지 가격	1
(2) 토지 거래	3
2. 주택 시장	5
(1) 주택가격	5
(2) 수급동향	10
(3) 금융	15
3. 정책 동향	18
II. 2005년 하반기 주택부동산 시장 전망	21
1. 토지 시장	21
2. 주택 시장	22
(1) 주택 가격	22
(2) 주택 공급	23
III. 전망의 시사점과 정책과제	25
1. 토지 시장	25
2. 주택 시장	25
(1) 수요 부문	26
(2) 공급 부문	26
(3) 거래 부문	27

I. 2005년 상반기 주택·부동산 시장 동향

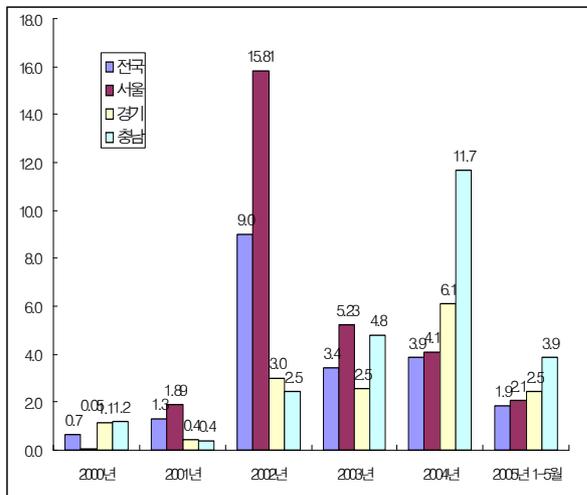
1. 토지시장

(1) 토지 가격

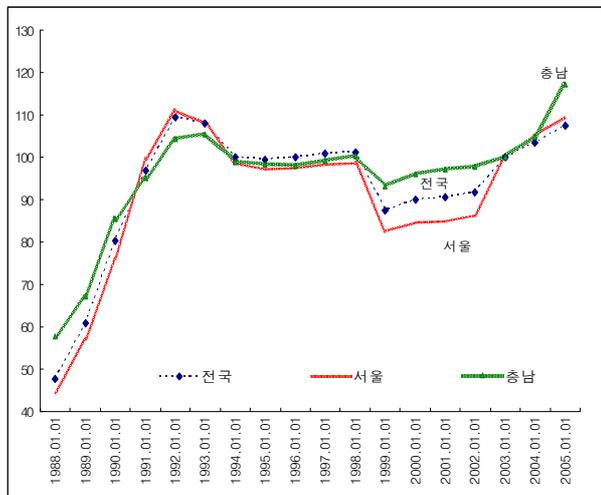
전반적인 상승세는 둔화되고 있으나, 수도권 충청권 지가 상승세는 지속

- 2005년 1~5월(누계) 전국 평균 지가 상승률은 1.86%로 전년 동기 대비 상승폭이 둔화된 상황이나, 월별 상승률이 점차 커지면서 5월중(0.56%)에는 월별 지가 상승률이 올해 들어 최고치를 기록하였음.
 - 2005년 5월(누계)까지 토지가격은 수도권 지역(서울 2.1%, 경기 2.5%)과 충남(3.9%), 대전(2.9%) 등의 충청권 일부 지역이 높은 상승률을 나타냈음.
 - 수도권 지역은 신도시 건설을 포함한 택지개발사업, 미군기지 이전, 경제자유구역, 서울시 뉴타운 사업 등의 개발사업 추진으로 지가 상승률이 높은 편임.
 - 충청권은 행정중심복합도시 확정으로 이의 영향을 받는 충남과 대전 지역에서 높은 지가 상승률을 나타내고 있음.
- 2002년 까지 전국 평균을 밑돌던 경기, 충남지역의 지가 상승률은 2003년부터 전국 평균을 크게 웃돌고 있으며 전국 지가 상승세를 주도하고 있음.
 - 지가지수(2003.1=100)추이로 보면 2005년 1월말 현재 서울(109.5)은 1992년 수준(111.0)에 아직 못 미치나 충남은 1992년(104.4) 지가 수준보다 12% 상승한 117.0의 높은 수준을 나타내고 있음.

< 주요 지역의 지가 상승률(2003년~2005년 5월) >



< 서울 및 충남의 지가지수 추이(2003.1=100) >



주 : 전년말 대비 증감률임.

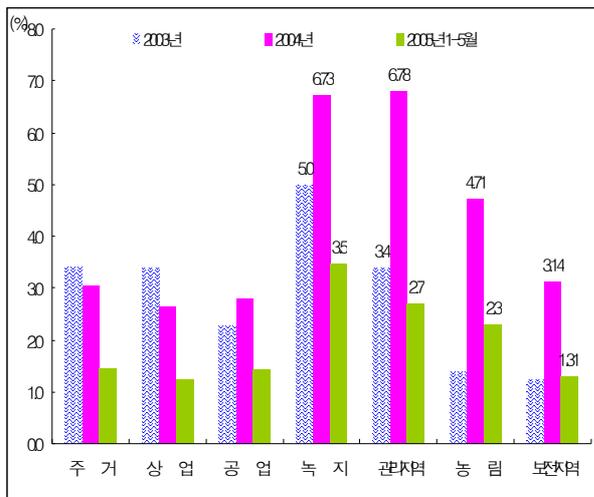
자료 : 한국토지공사

2004년 이후 비도시지역(관리, 농림, 보전지역)의 토지가격이 높은 상승세

- 2005년 1~5월 용도지역별 지가변동을 살펴보면 주거지역(1.46%) 및 상업지역(1.24%)에 비해 향후 개발이 예상되는 녹지지역(3.48%)과 관리지역(2.7%), 농림지역(2.29%)의 지가 상승폭이 큼.
 - 녹지지역은 1999년 그린벨트 해제 이후 지속적으로 가격 상승폭이 크게 나타나고 있으며 비도시지역은 각종 개발계획의 추진으로 2004년 이후 상승폭이 커짐.
 - 비도시 지역 중 관리지역은 이미 2003년부터 높은 가격 상승세를 나타냈으며 농림 지역과 자연환경 보전지역은 2004년부터 도시지역에 비해 높은 상승세를 나타내고 있음.
- 비도시지역의 가격이 높은 상승세를 나타내는 원인은 정부의 관리지역 토지이용 규제 완화, 「농지법」 개정 등의 제도적인 요인과 각종 개발계획의 추진에 따른 기대감이 반영된 결과로 해석됨.
 - 관리지역의 아파트 개발 허용 최소 면적기준이 30㎡에서 10㎡로 완화(2004년 4.4분기 시행)
 - 계획관리 지역내 공장건축 규모 제한 폐지(현행 부지면적 1만㎡ 이상 신축 금지, 국회 상정)
 - 「농지법」 개정으로 도시민의 농지 소유 제한이 폐지됨. 도시민들이 직접 농사를 짓지 않아도 농지은행에 맡겨 임대 목적으로 사용하면 소유에 제한을 두지 않음(2005년 하반기 시행 예정).

< 용도지역별 지가 상승률 추이 >

(단위 : %)



구분	2004년					2005년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	누계	1/4	4월	5월	누계
평균	1.36	1.09	0.77	0.58	3.86	0.76	0.53	0.56	1.86
주거	1.32	0.81	0.51	0.36	3.03	0.56	0.46	0.43	1.46
상업	1.15	0.66	0.41	0.39	2.63	0.41	0.39	0.43	1.24
공업	1.16	0.74	0.47	0.39	2.80	0.56	0.45	0.41	1.43
녹지	1.89	1.90	1.46	1.33	6.73	1.50	0.90	1.05	3.48
관리	1.69	2.14	1.73	1.05	6.78	1.29	0.60	0.79	2.70
농림	0.99	1.55	1.36	0.74	4.71	1.06	0.53	0.68	2.29
자연환경	0.71	1.05	0.68	0.67	3.14	0.66	0.38	0.27	1.31

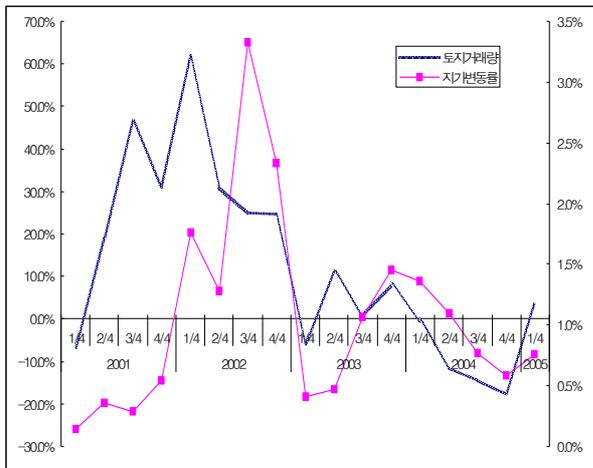
주 : 증감률은 전(년말)분기 대비 증감률임.
 자료 : 한국토지공사

(2) 토지 거래

지역별로는 경북, 대구, 용도지역별로는 공업, 용도 미지정 토지의 거래량 증가

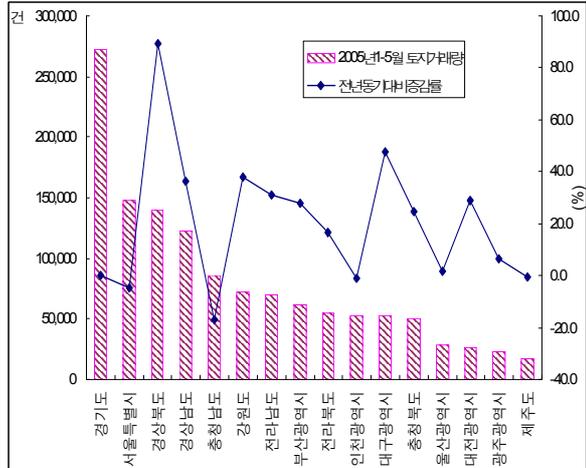
- 2005년(5월 누계) 들어 토지거래는 계속 증가세를 나타내고 있으며 개발제한구역(-13.7%)과 상업지역(-1.4%)을 제외한 모든 용도의 토지거래량이 증가하였음.
 - 전년 동기 대비 증감률을 살펴보면 도시 지역에서는 공업지역(58.7%)이 가장 높은 증가세를 나타냈으며 그 다음으로 용도 미지정 토지(40.2%)의 거래량이 증가하였음. 그 외에 주거지역(8.9%)과 녹지지역(5.4%)도 토지거래량이 소폭 증가하였음.
 - 전국적으로 투기지역 및 주택거래 신고지역을 확대 지정하고 있으나 2005년 들어 토지 거래량은 빠른 회복세를 보이고 있음.
- 2005년 지역별 토지거래 증감률은 경상북도(89.3%)가 가장 높은 증가율을 나타냈으며 그 다음으로 대구(47.4%), 경남(36.5%)이 높은 상승률을 나타냈음. 충남지역은 토지가격 상승에도 불구하고 투기지역 및 거래 허가지역 등 정부 규제의 영향으로 거래량이 오히려 17.1% 감소하였음.

< 분기별 토지거래와 토지가격의 증감률 추이 >



주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

< 지역별 토지거래량 증감률(2005년1~5월) >



주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

< 용도지역별 토지거래량 추이 >

(단위 : %)

구분	계	도시계획 구역내						관리지역	농림	자연환경 보전	
		주거	상업	공업	녹지	개발제한	용도 미지정				
2004	1/4	-0.5	-17.7	66.7	-19.5	49.5	6.3	-78.6	15.7	33.6	34.9
	2/4	-11.7	-30.4	26.7	-32.5	30.3	-14.1	-86.4	31.2	42.7	34.8
	3/4	-14.6	-33.4	-10.3	-26.1	12.7	-28.9	-13.1	17.9	41.5	12.8
	4/4	-17.9	-30.6	-14.9	-2.4	-3.9	-30.6	-13.9	1.6	11.3	4.3
	연간	11.6	-28.4	8.8	-21.1	19.6	-17.6	-75.0	15.8	31.1	108.2
2005	1/4	3.3	1.0	7.1	60.9	-6.1	-26.2	13.4	6.7	9.8	2.8
2005 1~5월	11.8	8.9	-1.4	58.7	5.4	-13.7	40.2	17.5	22.7	313.5	

주 : 증감률은 전년 동기간 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

주거용, 공장용 토지 거래 증가, 상업용 토지 거래량 감소

- 2005년 1~5월 동안 건물유형별 토지거래량은 주거용(12.9%)부속토지와 공장용(79.3%)이 각각 높은 증가세를 보인 반면, 상업용과 기타 건물 부속 토지는 여전히 거래량이 감소하고 있음.
- 주거용 부속 토지 중 아파트 부속토지의 거래는 증가(24.1%)하였으나 다가구 단독(-10.4%), 연립(-19.6%), 다세대(-15.7%)주택의 부속 토지거래는 여전히 전년 동기 대비 마이너스를 기록하고 있음. 그러나 전반적으로 주거용 부속토지의 거래량은 아파트를 중심으로 서서히 회복되고 있는 것으로 판단됨.
- 그러나 아파트 부속토지의 거래 증가는 기존주택의 거래보다 신규 아파트 입주와 대규모 재건축 착공에 따른 소유권 이전 등이 원인인 것으로 파악되며 기존 주택의 거래는 많지 않은 것으로 판단됨.

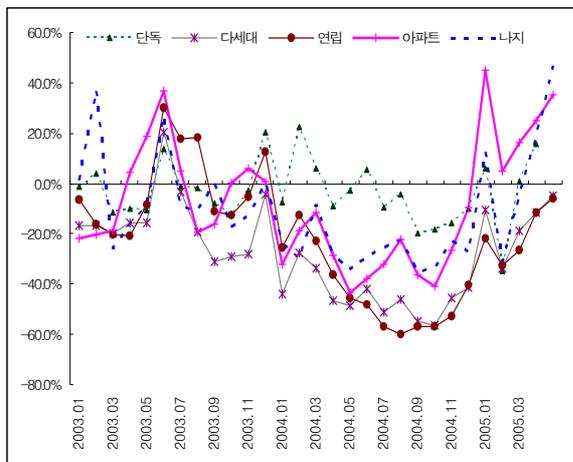
< 건물유형별 토지거래량 증감률 >

(단위 : %)

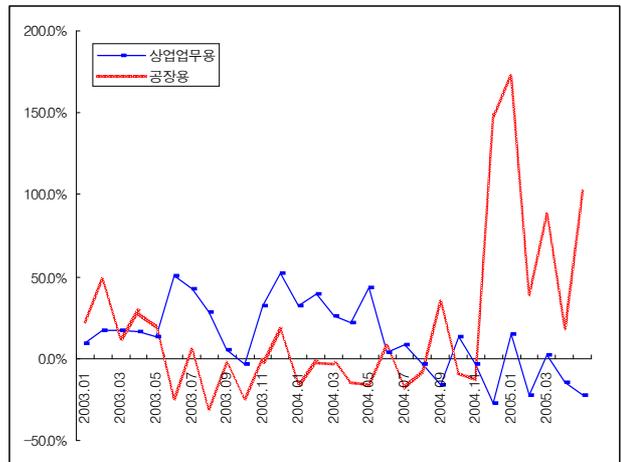
구 분	합 계	주거용						상업용 업무용	공장용	기타 건물	나 지
		소 계	단 독	다가구 단 독	다세대	연 립	아파트				
2003년	2,028,692	1,669,435	299,407	18,822	189,326	75,713	1,086,167	148,442	12,474	37,339	161,002
2004년	1,527,582	1,206,618	282,354	9,483	103,823	42,120	768,838	160,593	13,623	29,357	117,391
2005년1~5월	710,884	579,614	118,894	3,728	40,371	16,330	400,291	60,905	8,632	9,555	52,178
2004년1~5월	648,375	513,464	118,568	4,163	47,887	20,323	322,523	67,469	4,814	14,049	48,579
증감률	9.6	12.9	0.3	-10.4	-15.7	-19.6	24.1	-9.7	79.3	-32.0	7.4

주 : 증감률은 1~5월 동안의 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 한국토지공사

< 건물유형별 토지거래량 추이 >



주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 한국토지공사



주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 한국토지공사

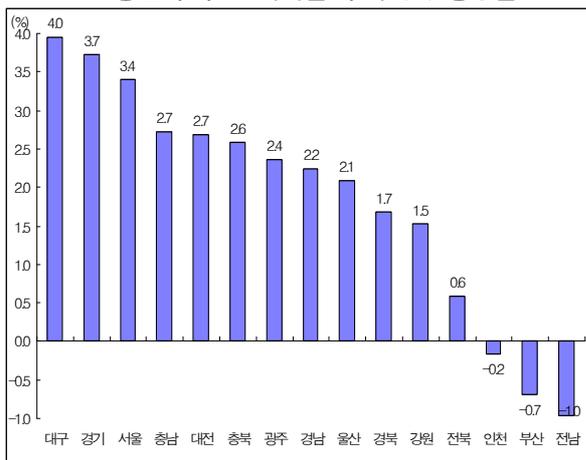
2. 주택 시장

(1) 주택가격

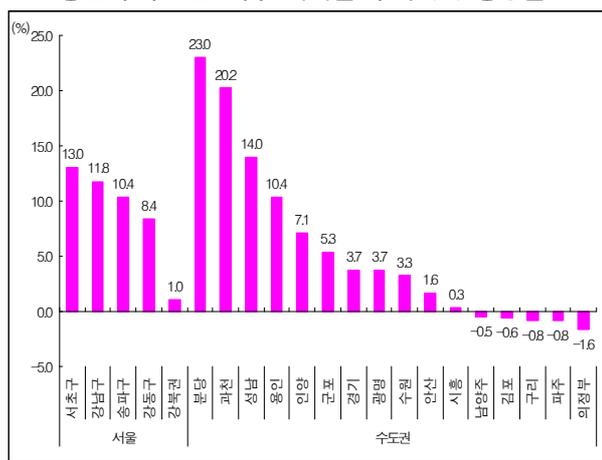
상반기 주택 가격 2.4% 소폭 상승, 지역별 상승-하락 교차

- 2005년 상반기 전체 주택가격은 전년말 대비 2.4%, 소폭 상승하였으나 지역별 주택유형별로 상승률의 격차가 크게 나타나고 있음
- 지난해 외환위기 이후 5년 만에 전체 주택가격은 2.1%하락 하였으나 올해 들어 다시 소폭 상승세를 나타내고 있음.
- 지역별로는 대구(4.0%) 경기(3.7%), 서울(3.4%)지역이 상대적으로 높은 가격 상승률을 나타냈고, 인천(-0.2%), 부산(-0.7%), 전남(-1.0%)지역은 지난해에 이어 올해에도 가격이 하락세를 나타내고 있음.
- 동일한 지역 내에서도 세부 지역별 가격 편차가 크게 나타나고 있는데, 서울의 경우 강북(1.0%)지역에 비해 강남지역(5.8%)의 상승률이 높고, 수도권 지역에서도 분당(23.0%), 과천(20.2%), 용인(10.4%)이 높은 상승률을 나타낸 반면, 기타 지역은 소폭 상승에 머무르거나 약보합세를 나타내고 있음.
- 일부 지역의 가격 급등세와는 달리, 서울에서는 노원(-0.9%), 중랑(-0.5%), 관악(-1.0%)구가, 경기 지역에서는 인천(-0.2%)을 포함해 남양주(-0.5%), 김포(-0.6%), 구리(-0.8%), 파주(-0.8%), 의정부(-1.6%)지역의 주택가격이 하락하였음.

< 상반기 주요 지역별 주택가격 상승률 >



< 상반기 수도권 세부 지역별 주택가격 상승률 >

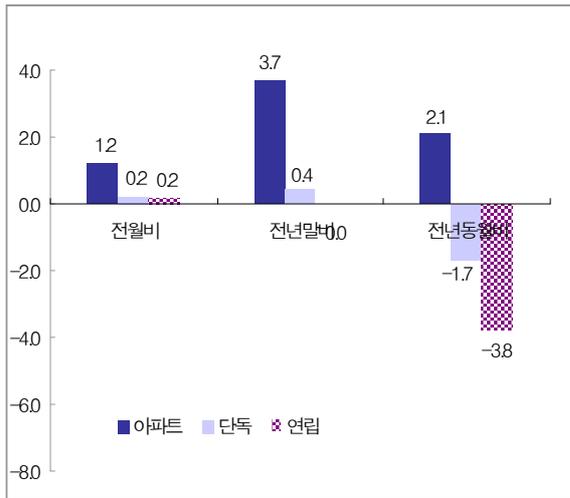


자료 : 국민은행

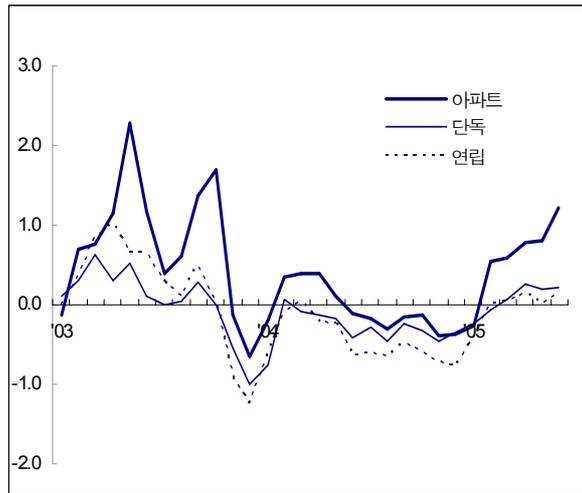
아파트 가격만 소폭 상승세 기타 주택가격은 물가 상승률에도 못 미쳐

- 주택유형별로는 아파트 매매가격만 3.7% 상승하였으며, 단독 및 연립주택은 각각 0.4%, 0.0%의 미미한 변동을 나타내고 있음.
 - 물가상승률(6월 기준 전년말 대비 1.6%)을 고려할 때 2005년 들어 단독 및 연립주택은 실질적으로 자산가치가 하락한 상황임.
 - 특히 연립주택은 다른 주택유형에 비해 가격의 하락 폭이 크며 하락세도 1년 반 이상 지속되고 있음.
- 아파트와 기타 주택유형과의 매매가격 상승률의 차별화 현상은 외환위기 이후 더 뚜렷하게 나타나고 있으며 이로 인해 주택 유형간의 자산가치의 격차가 더욱 벌어지고 있음.

< 상반기 주택유형별 매매가격 상승률 >



< 주택유형별 매매가격 증감률 추이(전월대비) >



자료 : 국민은행

< 유형별·지역별 주택매매가격 상승률 >

(단위: %)

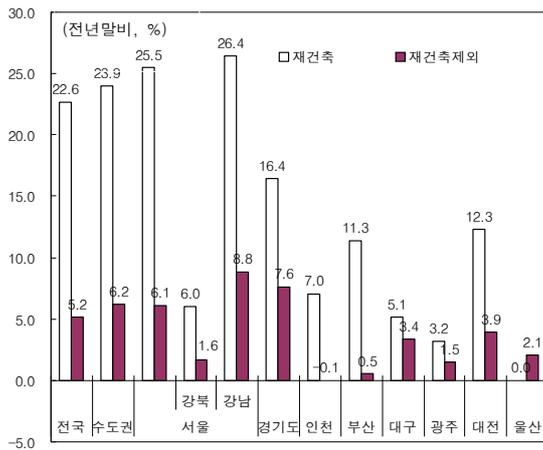
구분	전국			수도권			서울								
							전체			강북			강남		
	APT	단독	연립												
2001	14.5	3.3	7.9	19.2	7.0	9.0	19.3	6.4	8.6	14.4	3.4	4.7	22.0	11.2	12.1
2002	22.8	7.8	10.7	29.3	13.1	11.9	30.8	15.1	12.6	22.6	14.5	8.0	35.2	16.1	16.4
2003	9.6	0.8	2.3	10.1	4.5	2.7	10.2	5.2	1.3	3.5	3.5	0.9	14.3	7.6	2.0
2004	-0.6	-3.6	-5.5	-2.5	-1.8	-5.4	-1.0	0.0	-4.1	-0.6	-0.2	-4.2	-1.3	0.3	-4.0
2005 상반기	3.7	0.4	0.0	4.8	0.8	0.1	5.7	1.3	0.2	0.7	1.8	0.3	9.5	0.6	0.1

주 : 전년말 대비 증감률임.
 자료 : 국민은행

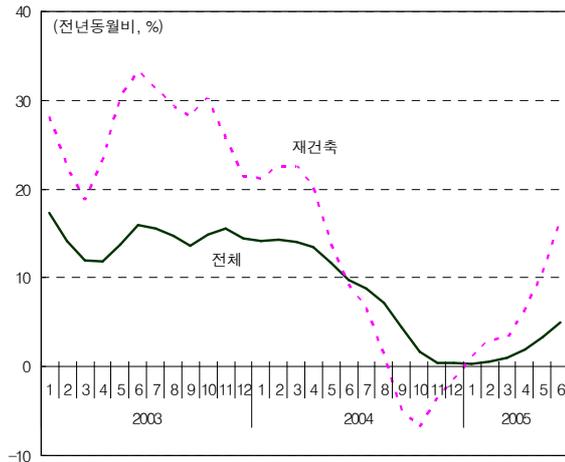
아파트 매매가격 상승, 재건축 아파트와 대형 평형이 주도

- 2005년 아파트 매매가격 상승은 재건축 대상아파트와 대형 평형 아파트가 주도하였음.
- 한국건설산업연구원·부동산 114(주) 자료에 의하면 올해 상반기 아파트 매매가격은 6.5% 증가하였으며 재건축 대상 아파트가 22.6%, 일반 아파트가 5.2% 상승하여 재건축 대상 아파트가 가격상승을 주도하였음.
- 2005년 재건축 대상 아파트의 매매가격 상승률은 일반아파트에 비해 3배 이상 높은 것으로 나타남.
- 재건축 대상 아파트 가격의 강세는 서울뿐 아니라 경기, 부산, 대구 등 광역시에서도 공통적으로 나타나고 있는 현상임.
- 재건축 대상 아파트의 경우 정부의 재건축 대책의 적용여부에 따라 가격 변동이 심하게 나타났고 있는 것으로 분석됨.

< 지역별 재건축 대상/일반 아파트 매매가격 증감률 >



< 재건축 대상 아파트 매매가격 증감률 >



자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

< 2005년 상반기 아파트 가격 변동률 >

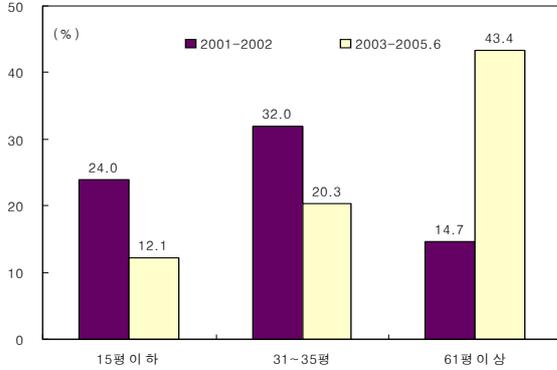
(단위: %)

구분	2003년	연간	2004년				2005년		상반기	
			1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4		
매매 가격	전국	14.5	0.5	1.0	0.9	-0.6	-0.8	1.5	4.9	6.5
	수도권	14.3	-0.6	0.8	0.8	-1.1	-1.0	1.7	6.1	7.9
	서울	13.7	0.2	0.9	1.4	-1.1	-0.9	2.3	6.6	9.0
전세 가격	전국	1.3	-2.8	0.5	-0.1	-1.8	-1.4	0.3	1.1	1.5
	수도권	-1.2	-4.5	0.0	-0.4	-2.4	-1.8	0.2	1.4	1.6
	서울	-1.3	-3.6	0.1	-0.3	-1.8	-1.6	-0.4	0.7	0.3

주 : 전년(분기)말 대비 증감률
 자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

대형 평형 아파트 매매가격상승률 소형보다 2배 이상 높아

< 시기별·평형별 아파트 매매가격 상승률 >



< 평형별 아파트 매매가격 증감률 추이 >

(전년비, %)

구분	15평 이하	21~25평	31~35평	41~45평	51~55평	61평 이상
1997	8.5	12.3	13.6	12.6	5.9	8.6
1998	-23.1	-19.2	-21.3	-20.4	-19.1	-16.3
1999	-15.6	-5.0	-4.6	1.7	-10.5	-8.5
2000	2.8	0.0	-0.8	-1.1	-4.6	-6.5
2001	8.0	7.9	7.4	4.1	-1.2	-0.1
2002	14.8	15.2	22.9	22.1	19.4	14.9
2003	12.0	8.9	14.5	16.0	18.0	17.4
2004	-2.2	-1.3	0.8	2.3	3.7	6.8
2005.6	2.3	1.1	4.2	5.4	11.1	14.3

주 : 재건축 대상 아파트는 제외됨. 자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

- 2003년 이후 대형 평형 아파트 가격 상승률이 매우 높은 수준을 나타내고 있음.
 - 대형 평형 아파트 가격의 급등세는 특정지역의 문제가 아니라 주요 대도시에서 공통적으로 나타나고 있음.
 - 10.29 대책의 영향으로 잠시 가격 하락세를 보였던 2003년 11월~2004년 12월까지 전국 주요 대도시의 평형별 아파트 가격 상승률을 살펴보면 41평 이상의 중대형 아파트의 가격이 지역 평균 가격 상승률을 크게 웃도는 높은 상승률을 기록하였음.
- 2005년 상반기에도 역시 이러한 중대형 평형 위주의 가격 상승세는 지속되고 있음. 2005년 상반기 일반 아파트(재건축 대상 제외)의 평형별 매매가격 상승률을 보면 15평 이하는 2.3% 상승에 그친 반면 50평형대 이상은 10% 이상 높은 가격 상승세를 나타냄.

< 10.29 대책 이후 주요 대도시의 중대형 아파트 매매가격 변동률 >

(단위: %)

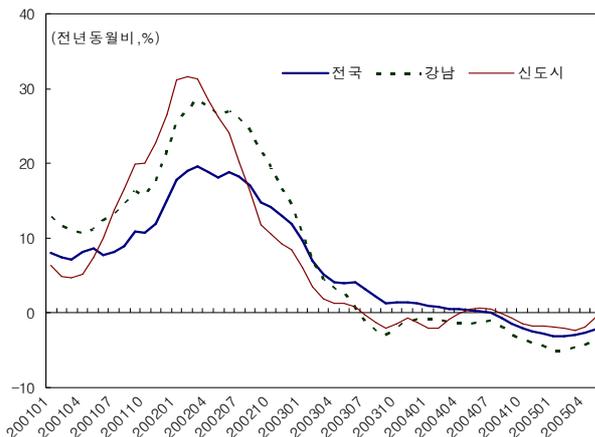
구분		서울	경기	부산	대구	인천	광주	대전	울산
10.29이후 ~2004년 12월	41-45평	6.0	8.7	5.2	9.5	3.6	9.6	5.9	14.7
	46-50평	7.5	10.4	3.5	12.3	2.3	10.5	7.8	18.6
	51-55평	9.8	7.4	6.0	17.2	2.9	9.1	11.7	28.7
	56-60평	11.7	12.4	6.9	21.0	1.9	9.7	9.2	-
	61평 이상	11.4	12.8	6.1	20.3	3.3	11.3	30.5	6.4
	전체	2.4	2.2	1.6	7.4	-0.3	6.1	5.7	10.2
2005년 1월~6월	41-45평	6.2	7.7	1.2	4.4	1.1	1.2	5.6	0.3
	46-50평	12.5	17.9	2.8	3.5	0.7	1.3	4.4	5.0
	51-55평	12.3	15.5	2.4	8.7	2.1	-0.2	4.9	10.3
	56-60평	11.3	18.4	0.9	2.1	2.2	-0.4	8.5	-
	61평 이상	12.0	20.4	2.9	8.9	1.5	0.8	0.6	3.2
	전체	9.0	7.9	0.9	3.5	0.1	1.5	3.9	2.0

자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

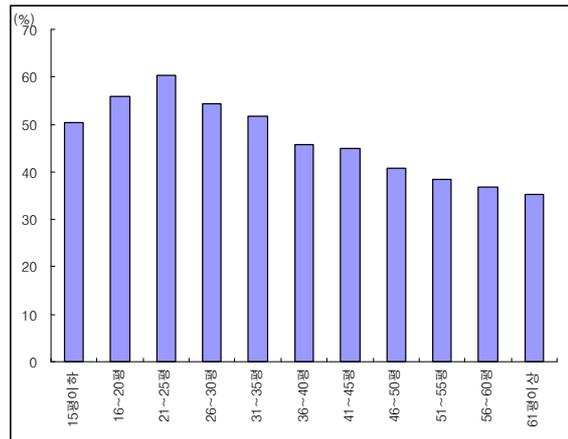
아파트 전세 매매 비율 1999년 5월 이후 최저 수준

- 전세가격이 2여 년 동안 하향 안정세를 보이는 반면 매매가격이 소폭 조정 후 다시 반등함으로써 전국 평균 아파트 전세 매매 비율은 6월말 기준 47.7%로 1999년 2월 (46.8%) 이후 최저 수준을 나타내고 있음.
- 재건축 대상 아파트를 제외한 일반 아파트의 전국 평균 전세매매비율은 50.3%이며, 50 평형 이상의 대형 아파트의 전세매매비율은 40% 미만인 반면, 21~25평형의 아파트는 60.3%로 대형 평형일수록 전세매매비율이 낮음.
 - 지역별로는 수도권이 45.6%로 전국평균 보다 전세매매비율이 낮으며, 강남권 지역이 40.6%로 가장 낮음.

< 아파트 전세가격 추이 >



< 전국 평형별 아파트 전세매매비율 >



주 : 재건축을 제외한 아파트 전세 매매 비율임.
 자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

< 전국 아파트 전세매매비율 (2004년 6월) >

(단위:%)

구 분	전국					시	도	광역시
	수도권							
	서울		강북	강남				
전체 아파트	47.7	43.0	40.3	50.5	35.8	47.1	48.6	60.6
재건축	20.6	20.6	20.6	26.1	20.4	20.7	20.0	21.9
재건축제외	50.3	45.6	44.4	51.0	40.6	50.7	49.6	61.6

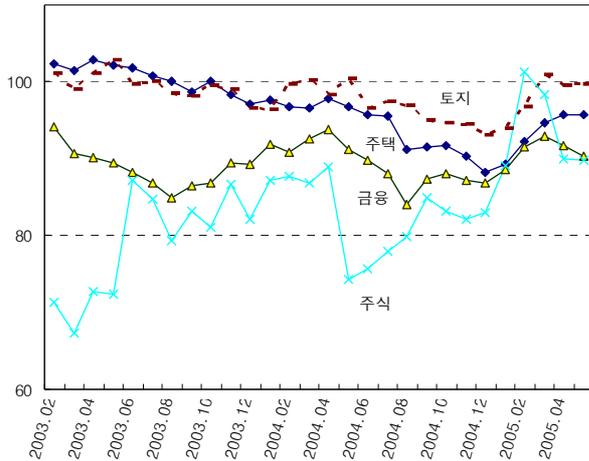
자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

(2) 수급동향

1) 수요

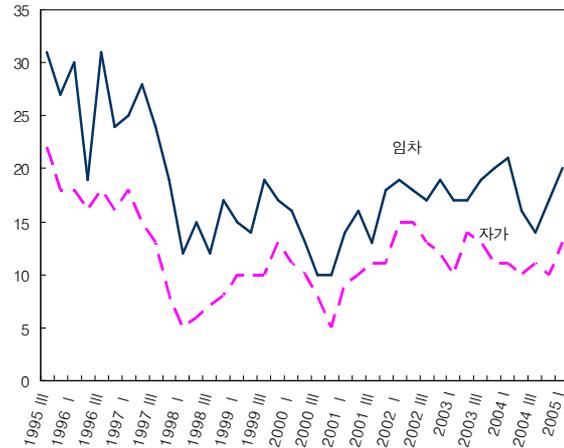
2005년 상반기 부동산 수요 빠르게 회복, 토지에 대한 관심 증가

< 자산평가지수 >



자료 : 한국은행

< 점유 형태별 수요동향 추이 >



자료 : 통계청

— 통계청 발표에 따르면 2005년 들어 부동산에 대한 소비자 자산 평가지수가 높아지고 있는 것으로 나타남.

- 부동산과 금융자산의 평가는 2003년 5월(주택과 주식의 지수 간 격차: 30p)을 기점으로 주택은 점차 하락하고 주식은 상승하는 추세를 보여 왔음.
- 그러나, 2005년 들어 주식에 대한 자산평가가 급격하게 하락하였으며, 금융자산 역시 평가가 낮아지고 있음.
- 주택과 토지 등 부동산에 대한 자산평가는 올해 들어 상승세를 유지하며 기타 자산에 비해 높은 평가지수 수준을 지속하고 있음.
- 그러나 부동산 중에서도 2004년 이후 소비자들은 주택에 비해 토지의 자산 가치를 높게 평가하고 있는 것으로 조사되고 있음.

— 한국은행의 소비자 동향조사(CSI)결과에 의한 2005년 들어 부동산에 대한 수요는 빠르게 회복되고 있는 것으로 나타남.

- 부동산 구매계획 CSI는 2002년 2/4분기 이후 5분기 연속 하락하였다가 2005년 들어 빠르게 회복되고 있음.
- 부동산 수요는 소비자들의 향후 경기에 대한 기대감에 영향을 받고 있으며 최근 소비 지표들의 회복이 부동산 수요에도 영향을 주고 있는 것으로 판단됨.

- 지역별로는 서울지역의 부동산 수요가, 구매예정 부동산의 종류로는 토지와 아파트에 대해 높은 선호를 나타내고 있음.
- 서울은 2003년 하반기 이후 타 지역에 비해 구매의사가 낮아졌으나 2005년 1분기에는 6.0p나 증가하면서 구매의사가 가장 높게 나타남.
- 아파트에 대한 구매의사는 2003년 2분기 이후 지속적으로 감소추세를 나타냈으나 2004년 4분기 이후 다시 증가세를 나타내고 있음.
- 2005년 2/4분기 조사결과에 의하면 토지에 대한 관심이 높아진 것으로 나타남.

< 부동산 구매 계획 CSI >

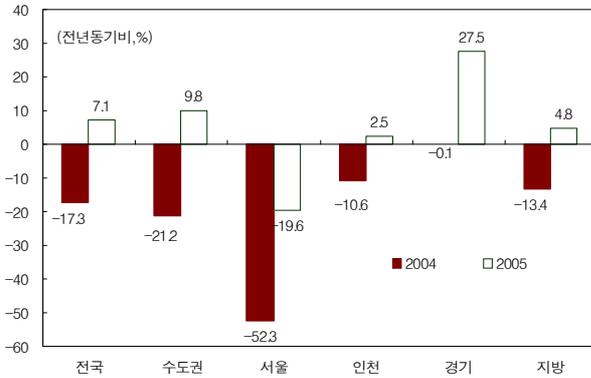
분기	2002				2003				2004				2005	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
부동산 구매계획 CSI	16	16	14	14	12	15	14	13	13	11	12	11	15	15

자료 : 한국은행

2) 공급

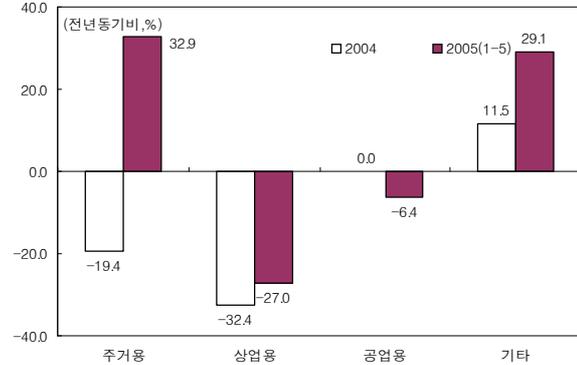
상반기 주거용 건축물.. 경기 및 지방도시는 증가, 상업용.. 서울지역은 감소

< 지역별 건축허가면적 증감률 >



주 : 2005년은 5월말 기준임. 자료 : 건설교통부

< 용도별 건축허가면적 증감률 >



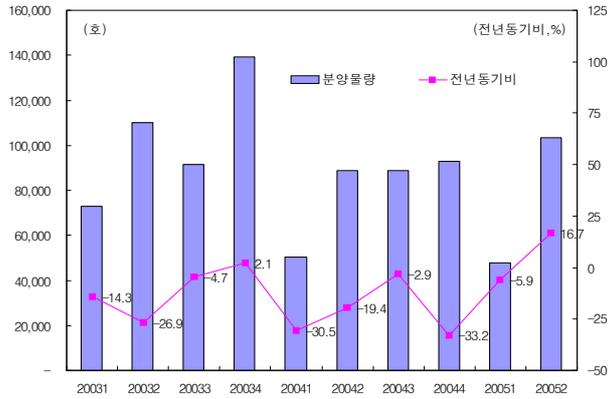
- 건축허가면적은 2003년 이후 감소세를 나타내었으나 2005년 들어 다시 증가하고 있음.
 - 분기로는 2004년 4/4분기 이후 2분기째 전년 동기 대비 증가세를 나타내고 있음.
- 지역별로는 서울을 제외한 경기도와 지방이, 용도별로는 주거용 건축허가면적의 증가가 두드러짐.
 - 2005년 5월까지 서울의 건축허가면적은 19.6% 감소하여 2004년(-52.3%)에 이어 감소세가 지속되고 있음.
 - 반면 경기도 지역은 5월(누계)말 현재 전년 동기 대비 27.5%나 증가하였으며 수도권을 제외한 기타 지방 도시들도 전년 동기 대비 4.8%증가하였음
 - 용도별로는 상업용(-27%)과 공업용(-6.4%) 건축허가면적은 감소하였으나, 지난해 감소(-19.4%)했던 주거용 건축허가면적은 올해 32.9% 증가함.
- 지난해 감소세를 보이던 주택건설 사업승인 실적도 2004년 3/4분기 이후 증가세로 전환되었으나 역시 서울은 감소하고 경기도와 지방도시만 증가하고 있음.
 - 서울은 2005년 들어 사업승인물량이 전년 동기간 대비 34.5% 감소(5월 누계)하여 큰 폭의 감소세를 보였으나 인천(174.0%), 경기(142.7%), 지방(21.9%)은 크게 증가하였음.
 - 서울의 1~5월(누계)동안 사업승인물량은 전국 물량의 15.2%에 불과함. 이는 2000~2003년까지 3년간 서울의 주택건설사업승인물량이 전국 물량의 20%를 상회하였던 것에 비해 비중이 크게 감소한 것임.
 - 유형별 주택건설승인 실적은 단독(-44.0%), 다세대(-55.5%), 연립 주택(-5.5%)은 크게 감소한 반면, 아파트(71.1%)는 크게 증가하였으며 2005년 5월말(누계)까지 전체 주택건설물량의 90.5%가 아파트로 공급되고 있음.

< 유형별 주택사업승인실적 증감률(2005.1~5) >
(단위: %)

구분	계	단독	다세대	연립	아파트
총 계	41.6	-44.0	-55.5	-5.5	71.1
수도권	74.1	-44.3	-59.4	69.5	109.2
서울	-34.5	-56.0	-48.4	-42.4	-30.5
인천	174.0	-19.1	-72.7	-33.3	204.9
경기	142.7	-44.6	-73.2	119.6	205.7
지방	21.9	-43.9	-51.1	-34.7	46.5

주 : 전년동기비 증감률임.
자료 : 건설교통부

< 분기별 주거용 건축물 분양물량 추이 >



주 : 주거용 건축물=아파트+주상복합+주거용 오피스텔
자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

- 상반기 주거용 건축물 분양(아파트, 오피스텔, 주상복합 포함)물량은 전년 동기 대비 8.5% 증가한 15만 1,190호임.
- 1/4분기에는 주거용 건축물량의 분양실적이 5.9% 감소하였으나 2분기 들어 크게 증가(16.7%)하였음.
- 지역별로는 서울지역이 2005년 상반기에 0.2% 증가에 그친데 반해 경기 인천은 20.9% 증가하였으며, 지방은 5.1% 증가함.
- 상품별로는 전년 동기 대비 아파트(13.7%) 분양물량은 증가한 반면, 주상복합(-13.6%), 주거용 오피스텔(-36.9%)은 감소하였음.

< 상품별 주거용 건축물의 상품별 분양실적(2002년~2005년 6월) >

(단위: 호, %)

전국	2002년	2003년	2004년	2005년 상반기	2004년 상반기
아파트	337,891	347,023	208,562	139,820 (13.7)	122,956
주상복합	21,220	19,978	6,058	3,869 (-13.6)	4,477
오피스텔	109,084	46,812	17,282	7,501 (-36.9)	11,892
합계	468,195	413,813	231,902	151,190 (8.5)	139,325

주 : 2005년 상반기 실적은 6월 23일까지 분양한 실적임. ()은 전년동기대비 증감률임.
자료 : 한국건설산업연구원·부동산114(주)

< 지역별 주거용 건축물 분양물량 추이 >

(단위: 호, %)

구분	전체	서울	경기인천	지방
2005 1/4분기	47,613 (-5.9)	4,303 (-64.2)	20,424 (51.7)	22,886 (-8.8)
2/4분기	103,577 (16.7)	28,395 (37.7)	28,328 (5.4)	46,854 (13.6)
2005년 상반기	151,190 (8.5)	32,698 (0.2)	48,653 (20.9)	69,740 (5.1)

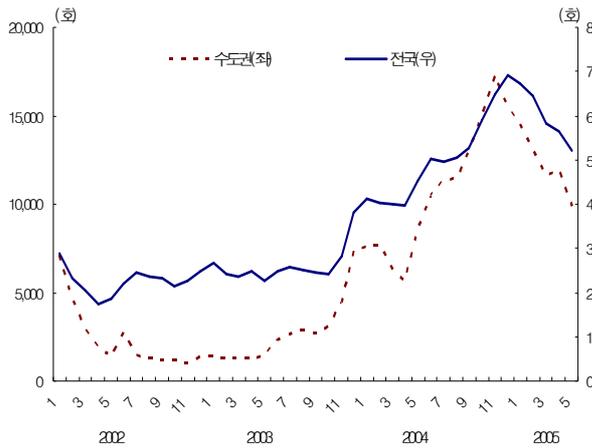
주 : ()은 전년동기대비 증감률임.
자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

3) 거래

신규 아파트 판매 회복세, 재고 주택은 매도세 감소-매수세 증가

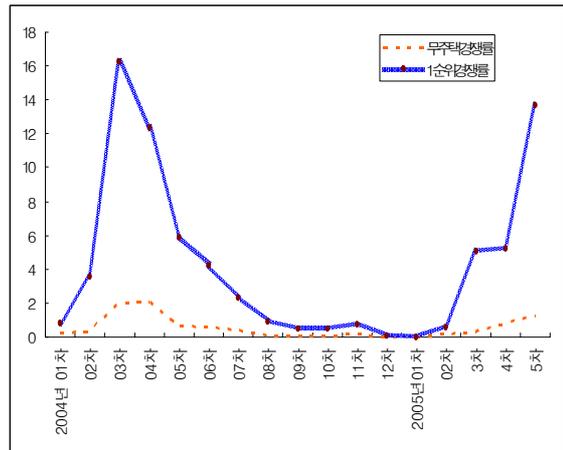
- 신규 아파트 판매실적은 청약경쟁률 상승, 미분양 물량 감소 등 서서히 회복세를 나타내고 있음.
 - 미분양은 2004년말 6만 9천호로 1999년 수준까지 증가하였으나 2005년 들어 다시 감소세를 나타내고 있음.
 - 올해 1~5월까지 지역별 미분양 물량을 살펴보면, 경기도의 미분양물량이 5,313호 감소하여 가장 큰 감소율을 보였으며 그 외에 충북(-2,448호), 충남(-2,420), 광주(-2,058) 지역의 미분양이 크게 감소하였음.
 - 한편, 2004년 2/4분기 이후 지속적인 감소세를 보이던 서울지역 동시분양 청약경쟁률이 2차(3월)부터 다시 상승세를 보이고 있음.

< 미분양 아파트 추이 >



자료 : 건설교통부

< 서울시 동시분양 청약경쟁률 >



자료 : 부동산114(주)

< 지역별 미분양 아파트 현황 >

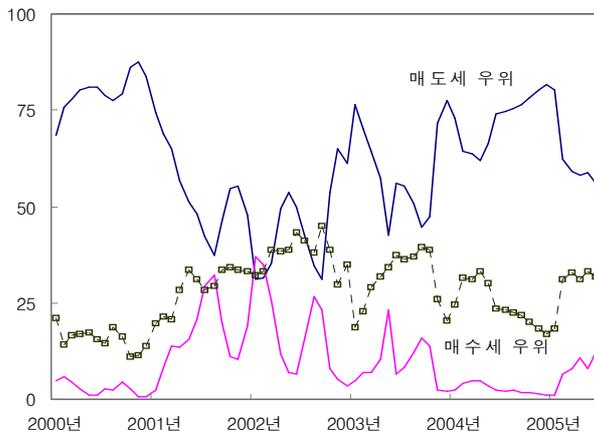
(단위: 호)

지역	2004년 12월	2005년 3월	4월	5월	2005년 1~5월 증감물량	지역	2004년 12월	2005년 3월	4월	5월	2005년 1~5월 증감물량
전국	69,133	58,447	56,460	52,071	-17,062	강원	3,628	4,348	4,758	4,475	847
서울	612	852	802	796	184	충북	4,652	3,022	2,732	2,164	-2,488
부산	6,895	6,455	6,229	5,829	-1,066	충남	9,715	8,852	7,935	7,295	-2,420
대구	3,250	1,912	1,152	1,239	-2,011	전북	4,562	3,989	3,626	3,476	-1,086
인천	1,770	1,043	1,698	1,269	-501	전남	2,133	1,612	1,977	2,985	852
광주	5,609	4,226	3,955	3,551	-2,058	경북	2,790	2,315	2,185	2,256	-534
대전	2,192	1,711	957	736	-1,456	경남	6,954	7,624	8,437	7,401	447
울산	839	445	241	546	-293	제주	456	325	320	290	-166
경기	13,076	9,716	9,456	7,763	-5,313	수도권	15,458	11,611	11,956	9,828	-5,630

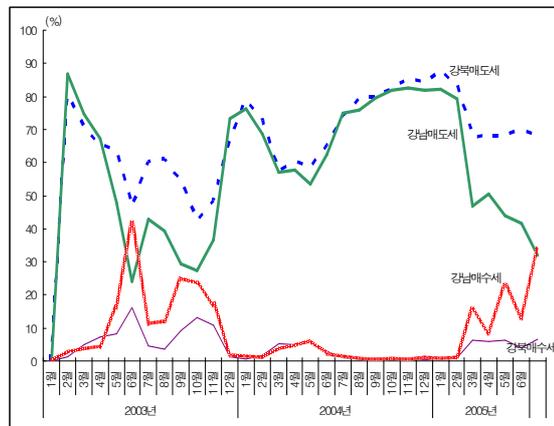
자료 : 건설교통부

- 한편, 국민은행의 시장거래동향에 따르면 기존주택 거래는 2005년 들어 매도세가 낮아지고 매수세는 증가하면서 매도자 우위의 상황이 나타나고 있음.
 - 2003년 하반기 이후 매도세는 지속적인 증가세를 보였으나 2005년 들어 급격히 감소한 반면, 그 동안 감소세를 나타내던 매수세는 점차 높아지고 있음.
 - 특히 강남지역이 강북지역에 비해 매도세 감소 폭이 크고 매수세는 크게 증가하여 매물 부족현상이 일어나고 있는 것으로 조사됨. 이러한 매도자 우위의 시장상황은 호가 중심의 가격 상승으로 이어지고 있음.

< 주택 매도 및 매수세 추이 >



< 강남권-강북권 주택 매도-매수세 추이 >



자료 : 국민은행

(3) 금융

2/4분기부터 가계의 주택담보대출 또 다시 증가 추세

- 2005년 초 소폭 상승세(2004.12(5.41%)→ 2005.2(5.53%))를 나타내던 주택담보대출 금리는 은행간 경쟁적인 대출금리 인하조정 등으로 3월 이후 2개월 연속 하락세를 나타내면서 연 5.34%(5월) 수준을 기록함.
 - 주택담보대출금리가 은행들의 경쟁적인 대출금리인하 영향 등으로 전월에 비해 하락한 데다, 신용 및 보증 대출금리도 시장금리 하락 영향 등으로 떨어져 전반적인 대출금리가 하락하였음.
 - 금융기관별로 우수 고객에 대하여 실시하고 있는 주택담보대출금리는 4.6%까지 하락한 상황임.
 - 비은행 금융기관의 대출금리는 상호저축은행(-0.02%p), 신용협동조합금융(-0.25%p) 및 상호금융(-0.10%p)이 모두 시장금리 하락을 반영하여 인하 조정함.

< 가계대출 평균금리 추이 (신규취급액 기준)>

(단위: 연%, %p)

구 분		2003.12	2004.12	2005.2	3	4	5	월중증감
예금은행	가 계 대 출	6.31	5.48	5.52	5.60	5.43	5.34	-0.17
	주 택 담 보	6.28	5.41	5.53	5.48	5.32	5.15	-0.16
	예적 금 담 보	5.90	5.67	5.66	5.65	5.56	5.55	-0.09
	보 증	6.59	5.62	5.19	5.71	5.82	5.74	0.11
	신 용(용1)	6.39	5.37 (6.22)	5.35 (6.32)	5.60 (6.36)	5.43 (6.29)	5.40 (6.17)	-0.17
비은행금융기관	상호저축은행 (어 음 할 인)	12.73	11.20	10.56	11.11	10.94	10.92	-0.02
	신용협동조합 (일 반 대 출)	8.51	8.18	7.98	7.84	7.98	7.73	-0.25
	상 호 금 용 (일 반 대 출)	7.29	6.75	6.65	6.60	6.49	6.39	-0.10

주 : 1) 차주 개인의 신용에 의한 대출 및 연대보증, 법인지급보증에 의한 대출(아파트집단대출 등) 등을 포함
 2) ()내는 아파트중도금 대출 등 집단대출과 학자금대출을 제외한 순수 신용대출금리
 3) 상호저축은행의 경우, 2004.1월 이전은 기관별 실행금리의 단순평균
 자료 : 한국은행

- 지속적인 저금리 기조가 유지되면서 주택담보대출액은 2005년 4월부터 월평균 2조원 이상 증가하고 있음(이는 2003년 12월 이후 최고 수치임).
- 2005년 2/4분기 부터 주택담보대출을 포함한 가계 대출이 증가세를 나타냄.
- 1/4분기 가계대출은 0.9조원 증가에 그쳤으나 5월에는 4.2조원이나 증가하여 2003년 10월 이후 가장 높은 증가를 보임.
- 주택담보대출 역시 1/4분기 월 평균 0.8조원 증가에 그쳤으나 4월과 5월에는 2.1조 원 증가하여 전년에 비해 높은 증가세 나타냄.
- 주택담보대출이 증가하게 된 원인은 재건축 단지에 대한 집단대출 취급과 금융기관 들의 대출확대 경쟁에 기인한 것으로 판단됨.

< 예금은행의 가계 대출 증감액 추이 >

(기간중 월평균 증감, 조원)

구 분	2003	2004						2005		
		연중	1/4	2/4	5월	3/4	4/4	1/4	4월	5월
가계대출	2.6	1.9	1.7	2.1	2.7	1.8	1.9	0.9	3.1	4.2
주택담보대출	1.8	1.4	1.0	1.8	1.8	1.4	1.3	0.8	2.1	2.1

주 : 주택담보대출에 주택자금대출이 포함됨.
 자료 : 한국은행

- 금융감독위원회는 지난 6월 30일 “부동산 시장 불안정에 대응한 주택담보대출 리스크 관리 강화방안”을 발표하여 부동산을 담보로 한 가계대출을 억제하고자 함.
 - 동일차주의 투기 지역내 신규 아파트 담보대출 취급 건수를 1회로 제한, 은행보협회사의 투기 지역내 아파트 담보대출(10년 이하) 담보인정비율은 40% 이내로 축소(6억 원 이상의 고가 주택에 대해서는 10년 초과 대출도 LTV를 40%로 축소, 10년 초과와 원리금 분할상환 주택담보대출에 대해서는 LTV를 60% 유지)
 - 상호저축은행의 투기 지역내 아파트 담보대출도 LTV를 70%→60%로 하향 조정할 것을 지도할 예정임.

< 은행권 LTV 현황 (강화방안 반영기준) >

구 분	투기지역		투기과열지역		기타 지역	
	주택	아파트	주택	아파트	주택	아파트
3년 이하	50%	40%	50%	50%	60%	60%
3년 초과 ~ 10년 이하	60%	40%	60%	60%	60%	60%
10년 초과	담보가액 6억원 초과 ¹⁾	40%	60%	60%	60%	60%
	담보가액 6억원 이내 ²⁾	60%	60%	60%	60%	60%
10년 이상 분할상환 ³⁾	70%	70%	70%	70%	70%	70%

주 : 1) 담보가액 6억원 초과 아파트에 대한 거치기간 1년 미만, 중도상환수수료가 부과된 원리금분할상환 주택담보대출은 제외
 2) 주1)에 해당하는 대출 포함
 3) 한국주택금융공사에 매각 또는 자체 유동화계획이 있는 고정 금리부 대출(1년거치 이내, DTI 40% 이하)에 한함
 자료 : 금융감독위원회

- 현재 투기지역 또는 비 투기지역 소재 아파트(주상복합아파트), 단독, 연립, 다세대 주택 등을 담보로 한 주택담보대출을 받고 있는 차주가 새로이 투기지역 소재 아파트(주상복합 아파트 포함)를 담보로 하는 대출 취급은 불가능하며, 투기지역 소재 단독주택, 연립주택과 비 투기지역 소재 아파트 및 일반주택을 담보로 하는 대출은 취급 가능

< 동일 차주의 투기지역 소재 아파트 담보취득 제한 기준 >

현재 주택담보대출 취급여부	현재 보유하고 있는 주택의 위치	주담보를 받아 구매하려는 APT 위치	
		투기지역	비투기지역
○	투기지역	담보대출 불가	담보대출 가능
	비투기지역	담보대출 불가	담보대출 가능
×	투기지역	담보대출 가능	담보대출 가능
	비투기지역	담보대출 가능	담보대출 가능

자료 : 금융감독위원회

3. 정책 동향

부동산 정책 전면 재검토 시사, 8월말 종합대책 발표 예정

- 2005년 부동산 관련 정부 정책의 내용을 분석해보면, 대부분 기 발표된 내용을 구체화하거나 혹은 기존 대책의 강도를 높이는 것이 주요 내용임.
 - 토지거래허가구역 및 주택 및 토지 투기지역, 주택거래 신고지역은 대상지역을 추가 지정하여 제도 적용범위를 확대하였음.
 - 또한 각종 정부의 개발계획(행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시, 신도시 등)의 추진이 구체화되면서 이에 대한 세부 개발계획의 발표가 이어지고 있음.
 - 한편 재건축 사업과 관련해서는 계속 추가적인 대책이 발표되고 있는데, 개발이익 환수제의 시행에 이어 기반시설 부담금제 시행이 발표되어 올 하반기 구체적인 내용이 발표될 예정임.

- 관교개발의 영향이 점차 확대되면서 관교지역의 25.7평 초과의 택지분양이 일단 보류되었고 공영개발에 대한 요구가 높아지면서 향후 신도시 개발에 대한 방향 전환이 예상되고 있음.
 - 분양 원가 공개에 대한 논란이 또다시 제기되고 있어 향후 공공택지개발지구에서의 주택사업에 대한 불확실성이 커진 상황임.
 - 이처럼 기 시행된 정책의 범위가 확대되고 강도 조절이 잦아지면서 시장에서는 정부정책에 대한 강한 내성을 보이고 있음. 또한 향후에 정책이 또 변화할 것이라고 기대하면서 정책의 효과를 가격에 반영하지 않고 유보시키고 있음.

- 정부는 지난 6월 17일 정부의 “부동산 정책 전면 재검토”를 표명한바 있으며 8월말 새로운 부동산 종합대책을 발표할 예정임.
 - 향후 발표될 정부의 종합대책은 크게 1) 부동산 거래의 투명화 2) 투기이익 환수, 3) 공공의 역할 강화의 기조가 담길 것으로 예상됨.
 - 또한 관교 공영개발론, 부동산 투기억제에 시책의 법제화 등 다양한 방안이 검토되고 있는 것으로 전해지고 있음.

< 2005년 부동산 관련 정부 주요 대책 및 제도변화 >

일자	주요 대책	세 부 내 용																																			
2005. 1. 1	양도세 종과제 시행 / 종부세 시행 국회 의결/등록세율 인하 적용 결정																																				
2005. 1. 1	상가, 오피스텔 기준시가 고시																																				
2005. 1. 14	표준 단독주택 가격 공시	표준 단독주택 13만 5천여 가구의 가격 공시																																			
2005. 1. 15	토지거래허가구역 내 농지 취득요건 강화 시행(「국외법」 시행령 규칙 개정 내용)																																				
2005. 1. 26	8개 주택투기지역 해제	서울 광진구, 경기 광명, 부천, 성남시 중원구, 인천 서구, 충북 청주시, 대전 동구, 중구																																			
2005. 1. 26	서울시 재건축 안전진단 간소화	- 서울시 예비 평가제도 폐지 방침 발표(2월부터) - 안전진단 사전 평가제도 잠정 중단(2월부터)																																			
2005. 2. 4	판교 1순위 자격 제한 완화 조치	- 과거 5~10년 사이 아파트 당첨경력이 있는 사람들도 청약 순위 자격을 그대로 유지 - 건설교통부에 따르면 규제개혁위원회는 분양가 상한제(원가연동제) 아파트의 청약 1순위 자격 강화 조치를 '과도한 규제'로 판단, 이 조항을 삭제해 「주택법」 시행령 및 시행규칙 개정안을 통과(「주택법」 시행령 및 시행규칙 개정안)																																			
2005. 2. 4	서울 2종 일반주거지역 층수 제한 폐지 예정	올 하반기부터 서울 고덕, 개포 지구 등 제2종 일반주거지역 내 아파트의 층고 제한이 폐지될 예정																																			
2005. 2. 17	2.17 주택시장 안정대책 발표	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세부내용</th> <th>세부추진계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">판교 대책</td> <td>분양시기조정</td> <td>11월 2만1천가구 일괄분양, 택지는 6~7월</td> </tr> <tr> <td>택지</td> <td>채권, 분양가 병행심사, 6월 세부안 마련</td> </tr> <tr> <td>채권입찰제보완(25.7평 초과)</td> <td>응찰자격 강화(300가구 이상 시행실적+시공능력)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">재건축 대책</td> <td>청약과열 대책(25.7평 이하)</td> <td>인터넷 청약 접수, 모델하우스 분산 배치, 청약기간 연장, 예약접수제 검토, 3월 시행</td> </tr> <tr> <td></td> <td>청약통장 불법거래 단속포상금제, 즉시시행</td> </tr> <tr> <td></td> <td>홍보강화(국정 홍보처와 공동시행)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>도정법 개정 추진(4월 시행 목표)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">근본적 안정대책</td> <td>도정법 개정</td> <td>도정법 개정 추진(4월 시행 목표)</td> </tr> <tr> <td>층고제한 완화</td> <td>신규 임대주택 한정, 국토계획법 시행령 개정시 검토</td> </tr> <tr> <td>안전진단절차 구청 위임</td> <td>시기 조정위 재가동 및 구청위임 환원, 3월까지 서울 시와 협의 조정</td> </tr> <tr> <td></td> <td>중고층 재건축</td> <td>층고, 구역 합리적 조정, 3월까지 협의 조정</td> </tr> <tr> <td></td> <td>주택거래신고제</td> <td>허위신고 집중 점검(관계기관 합동)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>운영 내실화</td> <td>2월 및 3월 중 시행</td> </tr> </tbody> </table> <p>판교급 3개 택지지구 개발: 양주 옥정, 고양 삼송, 남양주 별내</p>	구분	세부내용	세부추진계획	판교 대책	분양시기조정	11월 2만1천가구 일괄분양, 택지는 6~7월	택지	채권, 분양가 병행심사, 6월 세부안 마련	채권입찰제보완(25.7평 초과)	응찰자격 강화(300가구 이상 시행실적+시공능력)	재건축 대책	청약과열 대책(25.7평 이하)	인터넷 청약 접수, 모델하우스 분산 배치, 청약기간 연장, 예약접수제 검토, 3월 시행		청약통장 불법거래 단속포상금제, 즉시시행		홍보강화(국정 홍보처와 공동시행)		도정법 개정 추진(4월 시행 목표)	근본적 안정대책	도정법 개정	도정법 개정 추진(4월 시행 목표)	층고제한 완화	신규 임대주택 한정, 국토계획법 시행령 개정시 검토	안전진단절차 구청 위임	시기 조정위 재가동 및 구청위임 환원, 3월까지 서울 시와 협의 조정		중고층 재건축	층고, 구역 합리적 조정, 3월까지 협의 조정		주택거래신고제	허위신고 집중 점검(관계기관 합동)		운영 내실화	2월 및 3월 중 시행
구분	세부내용	세부추진계획																																			
판교 대책	분양시기조정	11월 2만1천가구 일괄분양, 택지는 6~7월																																			
	택지	채권, 분양가 병행심사, 6월 세부안 마련																																			
	채권입찰제보완(25.7평 초과)	응찰자격 강화(300가구 이상 시행실적+시공능력)																																			
재건축 대책	청약과열 대책(25.7평 이하)	인터넷 청약 접수, 모델하우스 분산 배치, 청약기간 연장, 예약접수제 검토, 3월 시행																																			
		청약통장 불법거래 단속포상금제, 즉시시행																																			
		홍보강화(국정 홍보처와 공동시행)																																			
		도정법 개정 추진(4월 시행 목표)																																			
근본적 안정대책	도정법 개정	도정법 개정 추진(4월 시행 목표)																																			
	층고제한 완화	신규 임대주택 한정, 국토계획법 시행령 개정시 검토																																			
	안전진단절차 구청 위임	시기 조정위 재가동 및 구청위임 환원, 3월까지 서울 시와 협의 조정																																			
	중고층 재건축	층고, 구역 합리적 조정, 3월까지 협의 조정																																			
	주택거래신고제	허위신고 집중 점검(관계기관 합동)																																			
	운영 내실화	2월 및 3월 중 시행																																			
2005. 2. 22	「재건축 개발이익환수법」 법안소위 통과	「도시 및 주거환경 정비법」 시행령 개정, 공포(5.18 시행)																																			
2005. 3. 17	토지거래허가구역 추가 지정	전남 해남, 영암, 무안군 일대(26일부터 2009.8.20일까지) 충남 천안, 아산 일대 연장(2008.2.16일까지)																																			
2005. 3. 23	연기, 공주 투기대책 발표	행정중심복합도시 예정지역 및 주변지역 개발, 건축행위 금지 등 투기 방지 대책 발표																																			
2005. 3. 24	주택거래신고지역 추가 지정	서울 서초구(3/28일 시행(내곡, 염곡, 원지, 신원동 등은 제외))																																			
2005. 3. 24	토지투기지역 추가 지정	강원도 원주시 추가 지정(총 41개)																																			
2005. 3. 31	상가/오피스텔 후분양제 시행	「건축물분양에관한법률」 4/23일부터 시행(분양 연면적 3천㎡ 이상 상가 등 건축물)																																			
2005. 3. 31	동시 분양제 폐지 결정	세부 행정지침 미결																																			
2005. 4. 11	강남 재건축 규제 강화	구조안전 이상 없는 중고층 재건축 억제, 저층 재건축 35층이하 제한 / 재건축추진상황점검반 구성, 부실안전진단 직권조사																																			
2005. 4. 18	주택거래신고지역 추가 지정	용인 신봉, 죽전, 성북, 풍덕천, 동천동 등 추가 지정. 4월 21일부터 시행, 적용																																			

일자	주요 대책	세 부 내 용
2005. 4. 22	강남권 재건축 일반분양가 규제 강화	잠실주공2단지 분양가 조정 권고, 세무조사 등 사후조치 예고
2005. 4. 23	상가, 오피스텔 후분양 적용	
2005. 4. 26	주택투기지역 추가 지정	경기 광명(4. 29일 시행)
2005. 4. 30	주택가격 공시제도	전국 단독, 다가구, 연립 가격 공시
2005. 5. 1	임대사업자 종부세 과세 확대	2005년 6월1일 기준 전용면적 25.7평, 공시가격 3억원 초과시 종부세 과세
2005. 5. 4	부동산 시장 안정대책	부동산 세제정책 방향 논의 발표 실거래가액 등기부 기재, 1가구 2주택자 비거주 주택 실거래가 양도세 부과, 보유세 강화(비주거용 부동산도 통합 평가, 통합과세)
2005. 5. 6	토지시장안정대책	토지거래허가구역 내 임야 취득 규제 강화(6개월 이상 거주민만 가능)
2005. 5. 9	토지거래 허가구역 지정 예정	전주 법조타운, 송천동 향토사단 등 향후 5년간 토지거래 허가구역 지정 예고 (~2010.5)
2005. 5. 12	양도세 실거래가 과세 확대 (한 부총리)	양도세 실거래가 기준 과세 2007년부터 전면 확대, 「소득세법」 개정안 국회 제출 계획 시사
2005. 5. 13	건교부, 전국 토지 투기단속	행정중심복합도시, 기업도시 후보지 등 주요지역 중심 투기행위 집중단속 예정
2005. 5. 16	국세청 투기 조사	작년 투기지역 부동산 공익목적 양도, 실거래가 예정신고자 기준시가 적용 / 양도세 불성실 신고 혐의 대상 중점관리
2005. 5. 19	판교신도시 실시계획 변경	주택 수 29,700→26,804(2,896 감소)
2005. 5. 25	투기지역 5곳 추가지정	경기도 의왕시, 대전 중구서구유성구대덕구
2005. 5. 25	정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율 확대	서울에 적용하고 있는 재개발 사업시 임대주택 17% 의무건설을 전국으로 확대 예정
2005. 5. 30	광역시 군지역 농지 취득요건 대폭 강화	「국외법」 시행규칙(개정안 마련, 6월말 시행예정)
2005. 6. 1	취·등록세 법개정 검토	등록세 올해 3%에서 2%로 인하, 0.5% 추가 인하예정 - 인하시기 내년 1월 예정
2005. 6. 3	주택거래신고지역 지정	창원시 6/7일부터 적용
2005.6.16	주택거래신고 위반자 제2차 정부합동조사 결과 발표	'05.3~4까지 주택거래 신고한 4800여건 중 불성실 혐의자 167건에 대하여130여명을 소환조사: 불성실신고 등이 확인된 총 20건에 대해 과태료 부과
2005.6.17	개발후보지의 토지특이거래자 조사결과 발표	수도권, 충청권, 기업도시 후보지역의 토지 빈번 거래자 등 특이거래자 54,966명의 거래내역을 6월17일 국세청에 송부
2005.6.21	서울시 뉴타운 특별법(안) 발표	뉴타운 사업비용의 국고지원, 기반시설부담계획 수립, 재개발 재건축 규제 완화, 우수 고등학교 유치
2005.6.23	토지거래 허가구역 지정	충남 서산시 등 10개 시, 군
2005.6.24	공공기관 시도별 배치 방안 발표	수도권에 있는 176개 공공기관을 수도권과 대전을 제외한 12개 광역시.도로 분산 배치 시.도시사와 시.도별 배치의 기본원칙과 방법에 관한 '공공기관 지방이전 기본협약서'를 체결
2005.6.26	토지 및 주택투기지역 지정	서울 강북 등 30개 곳: 토지투기지역(22개), 주택투기지역(8개)
2005.6.26	수도권 발전 종합대책 발표	수도권 과밀 해소, 지식과 기술 중심의 질적 수준향상 - 인구안정화를 전제로 대기질 개선, 녹지.문화공간.SOC 확충 등 다양한 삶의 질 개선 방안을 마련 - 인적 자원 활용, 산학협력 네트워크 구축 등을 통한 산업클러스터 전략 및 수도권 규제개선 등을 통해 수도권의 글로벌 경쟁력 제고
2005.6.30	부동산 시장 불안정에 대응한 주택담보대출 리스크 관리 강화 방안	동일 차주의 투기지역 아파트에 대한 주택담보대출 취급건수 제한 은행, 보험회사, 상호 저축은행 LTV 하향 조정 투기지역 소재 아파트 담보 기업자금 대출 취급 불가

II. 2005년 하반기 주택·부동산 시장 전망

1. 토지시장

하반기에도 개발지역 중심의 국지적인 토지가격 상승세 지속

- 2005년 하반기 토지시장은 상반기에 이어 개발지역 중심의 국지적인 토지 가격 상승 추세가 지속될 것으로 전망됨.
 - 하반기에는 정부의 개발계획 중 기업도시 시범사업 선정, 행정중심복합도시 토지 보상 착수 등은 물론, 청계천 복원공사 완공, 서울 숲 및 뚝섬지구 개발 착수 등의 영향으로 개발주변지역의 토지가격은 지속적으로 상승세를 나타낼 것으로 전망됨.
 - 또한 공공기관 지방 이전 및 배치계획안이 가시화되면서 공공기관 이전 대상지역에 서는 개발에 대한 기대감으로 토지가격 상승이 예상됨.
 - 한편 수도권내 공공기관이 빠져나가는 이전 적지도 수도권 발전계획 등 규제완화 및 대체개발에 대한 기대감이 반영되면서 가격 상승이 예상됨.
 - 용도별로는 상반기까지의 추세와 마찬가지로 도시지역보다는 관리지역 및 농림지역 등의 비도시지역의 토지가격 강세가 예상됨.
 - 2005년 상반기 지가상승률이 대략 2% 내외(1~5월(누계) 동안 1.86%)로 추계됨에 따라 하반기에는 대략 2~3% 내외로 상승폭이 상반기에 비해 커질 것으로 예상됨.
- 한편, 토지거래량은 토지거래허가구역 추가 지정, 토지투기지역 확대 등으로 인해 상반기 보다 감소할 것으로 전망됨.
 - 지난 6월 27일 부동산가격안정심의회 회의 결과 전국의 22개 지역이 토지투기지역 으로 지정되어 전국의 총 토지투기지역은 총 63개가 됨.
 - 또한 행정중심복합도시 등의 추진에 따른 부동산 투기억제를 방지하기 위해 각종 세무조사 및 토지거래허가구역 지정을 확대해 가고 있어 토지거래가 감소할 것으로 예상됨.

< 지가변동률 추이와 전망 (1994년 ~ 2005년) >

(단위: %)

구 분	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
											상반기	하반기
지가 변동률	0.55	0.95	0.31	-13.6	2.94	0.67	1.32	8.98	3.43	3.86	2.5	↗

자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원

2. 주택 시장

(1) 주택 가격

전반적으로는 안정세가 예상되나 국지적 불안요인은 여전히 상존

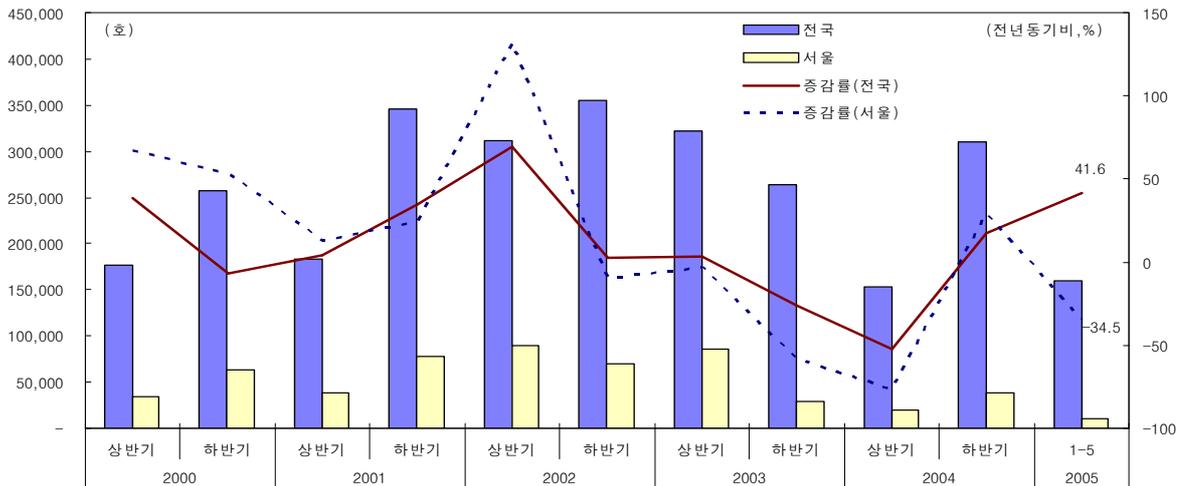
- 하반기 주택가격은 소비심리, 수급상황, 정부의 각종 투기억제 대책 등으로 인해 가격 상승률이 크게 둔화되면서 하향 안정세를 보일 것으로 전망됨.
 - 풍부한 입주물량, 전세가격 안정세로 볼 때, 실수요자의 수요 압력이 높지 않고, 하반기부터 강도 높은 아파트 담보대출 억제 시책이 시행되고 있어 주택수요가 크게 감소할 것으로 예상됨.
 - 다만, 개발예정지를 중심으로 한 국지적인 가격 강세는 하반기에도 이어질 것으로 예상됨.
- 정부가 준비 중인 부동산 종합대책이 8월말에 발표될 예정이어서 여름철 비수기는 관망세가 늘어나고 가격 변동이 없을 것으로 예상됨. 그러나 8월 정부정책이 발표되면 정책효과에 따른 주택가격 변동이 예상됨.
 - 우선 부동산 세제 강화, 담보대출 억제, 다주택보유 억제 등의 시책으로 국지적인 주택 매매가격 상승세는 진정될 것으로 보이나 다주택보유자들이 비인기지역, 중소형 아파트를 우선 매각할 가능성이 큼. 따라서 지역별 평형별 양극화 현상은 심화될 것으로 예상됨.
 - 아파트 전세가격은 하반기에도 하향 안정세를 나타낼 것으로 전망됨.
 - 2005~2006년에 입주물량이 크게 줄지 않을 것으로 보여 수급불균형에 의한 가격 상승세는 나타나지 않을 것으로 전망됨.
- 그러나 하반기 정부의 부동산 종합대책의 내용에 따라 기존의 가격전망 기조는 다소 변화될 가능성이 큼.
 - 우선 정부 정책에 따라 일시적으로 가격이 하락세를 보일 가능성도 있으나, 판교 개발지역의 중대형 공급에 대한 정책이 포함되지 않을 경우, 분당, 용인 지역의 가격은 현재의 높은 가격 수준이 당분간 유지될 가능성이 큼.
 - 재건축의 경우에도 단순히 기존 규제를 강화하는 대책이 나올 경우 대책 적용에서 벗어나는 지역에 대해서는 반사이익이 반영되어 국지적으로는 가격 상승이 이어질 가능성이 높음.

(2) 주택 공급

하반기에도 지방 중심의 주택공급, 연중 공급 물량은 작년 수준에 못 미칠 듯

- 하반기 주택공급(주택건설사업승인실적 기준)은 서울 감소, 지방도시 증가가 이어지면서 상반기 보다 소폭 증가할 것으로 예상됨. 그러나 서울 지역의 분양은 하반기부터 감소할 것으로 전망됨.
- 주택사업승인실적 및 건축허가면적은 2005년 들어 증가세를 나타내고 있으나, 서울은 오히려 감소하고 있음. 건축허가 이후 분양까지 6개월에서 1년 정도 소요됨을 감안할 때 내년 이후 서울의 주택공급물량의 감소가 예상됨.
- 분양물량은 2005년 들어 모두 증가세를 나타내고 있으나, 전국에 비해 서울은 증가폭이 매우 작음.

< 반기별 주택건설사업 승인실적 추이 >



자료 : 건설교통부

< 지역별 주거용 건축물 분양물량 추이 >

(단위: 호, %)

구 분	전체	서울	경기인천	지방
2003 1/4분기	72,789 (-14.3)	17,651 (-33.0)	24,124 (-23.0)	31,014 (13.8)
2/4분기	110,109 (-26.9)	21,443 (-25.6)	37,538 (-42.2)	51,128 (-10.1)
3/4분기	91,647 (-4.7)	14,062 (15.9)	36,049 (-17.3)	41,536 (2.6)
4/4분기	139,268 (2.1)	15,252 (-42.6)	51,480 (-1.2)	72,536 (25.8)
2004 1/4분기	50,578 (-30.5)	12,010 (-32.0)	13,466 (-44.2)	25,102 (-19.1)
2/4분기	88,747 (-19.4)	20,618 (-3.8)	26,871 (-28.4)	41,258 (-19.3)
3/4분기	88,982 (-2.9)	9,519 (-32.3)	40,796 (13.2)	38,667 (-6.9)
4/4분기	93,000 (-33.2)	12,660 (-17.0)	30,064 (-41.6)	50,276 (-30.7)
2005 1/4분기	47,613 (-5.9)	4,303 (-64.2)	20,424 (51.7)	22,886 (-8.8)
2/4분기	103,577 (16.7)	28,395 (37.7)	28,328 (5.4)	46,854 (13.6)
2005년 상반기	151,190 (8.5)	32,698 (0.2)	48,653 (20.9)	69,740 (5.1)

주 : 아파트, 주상복합, 오피스텔 포함임. ()은 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

- 2005년 5월말 현재 주택건설실적은 15만 9천호로 전년 동기 대비 증가세를 나타내고 있으나 지방의 비중이 높음. 하반기에는 서울의 대규모 재건축 사업물량이 대부분 소진 되고 공공 택지내 택지공급방식의 변경 등으로 민간부문의 수도권내 주택건설실적이 지난해 수준보다 감소할 것으로 예상됨.
 - 2005년 주택건설사업실적은 45만호 내외가 될 것으로 예상됨에 따라 지난해(46만호) 수준에 못 미칠 것으로 전망됨.
- 2005년 전국의 아파트 입주물량(주상복합 포함)은 31만 3,082호로 전년 동기 대비 소폭 감소(-1.6%)할 것으로 전망됨.
 - 2006년 아파트 입주물량도 올해보다 1.8% 감소한 30만 7,571호가 될 것으로 예상됨. 그러나 최근 일부 아파트에서 후분양이 이루어지고 있어 입주시기에는 다소 물량이 늘어날 가능성이 큼.
 - 아파트 입주물량은 2003년 이후 비교적 풍부한 편이며, 주거용 오피스텔 및 주상복합 아파트까지 포함하면 수급상의 큰 문제는 없을 것으로 판단됨.
 - 중대형 평형인 41평 이상의 아파트도 2005년에는 전체 입주물량의 14.5%인 4만 5,476호, 2006년에는 전체 아파트 입주물량의 21.8%인 6만 7,190호가 공급되어 2000년 이후 최대 물량이 될 것으로 예상됨.
 - 최근 중대형 평형 아파트 가격이 급상승하고 있는 지역인 강남권, 분당, 용인지역도 2006년까지 대형 평형 공급이 꾸준히 늘어날 것으로 예상됨.

< 주요 지역 아파트(주상복합 포함) 입주물량 추이와 대형 평형 아파트 비중 >

(단위: 호, %)

구 분		2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
전 국	총 입주물량(A)	275,614	278,824	318,257	313,082	307,571
	40평 이상(B)	52,367	45,203	42,574	45,476	67,190
	대형 비중(A/B)	19.0	16.2	13.4	14.5	21.8
서 울	총 입주물량(A)	52,485	75,245	56,870	48,644	43,046
	40평 이상(B)	13,259	18,150	15,394	10,995	11,863
	대형 비중(A/B)	25.3	24.1	27.1	22.6	27.6
강남권	총 입주물량(A)	14,623	17,589	15,472	12,118	18,551
	40평 이상(B)	3,377	4,929	6,918	4,352	6,470
	대형 비중(A/B)	23.1	28.0	44.7	35.9	34.9
경 기 도	총 입주물량(A)	120,683	89,748	122,425	93,883	101,740
	40평 이상(B)	27,507	17,330	14,401	6,147	13,080
	대형 비중(A/B)	22.8	19.3	11.8	6.5	12.9
성남시	총 입주물량(A)	267	6,574	3,458	2,004	2,431
	40평 이상(B)	0	3,819	2,446	43	540
	대형 비중(A/B)	0.0	58.1	70.7	2.1	22.2
용인시	총 입주물량(A)	21,440	12,975	34,454	3,768	25,562
	40평 이상(B)	13,297	4,806	8,513	203	4,733
	대형 비중(A/B)	62.0	37.0	24.7	5.4	18.5

자료 : 한국건설산업연구원·부동산 114(주)

Ⅲ. 전망의 시사점과 정책과제

1. 토지 시장

무분별한 개발계획 발표 자제, 지가 상승으로 인한 불로소득 환수 방안 마련

- 각종 개발계획의 확정으로 토지이용도가 높아지면 지가가 상승하는 것은 불가피함. 그러므로 각종 지역 개발계획에 대한 선정과 발표에 신중을 기할 필요성이 있음.
 - 토지 가격의 안정을 위해서는 일시에 다수의 지역개발계획을 발표한다거나, 무분별하게 확정되지 않은 개발계획(안)이 발표되지 않도록 자제해야 할 것임.
- 정부의 다양한 지역개발사업의 본격적인 추진에 앞서, 공공계획 및 개발로 인해 발생하는 지가 상승에 의한 불로소득이 환수될 수 있는 시스템 정비가 시급히 요구됨.
 - 전국 각지에 많은 개발계획이 거론되는 현 시점에서 단순히 수요 억제 및 거래 감시뿐만 아니라, 근본적으로 지가 상승에 의한 불로소득을 환수할 수 있는 제도 마련이 필요함.

2. 주택 시장

**국지적 시장 불안을 해소하고 차별화양극화를 완화시킬 수 있는 정책 필요
수요자 중심의 공급여건 개선에 대한 정책방향 제시
안정적인 주택공급을 위한 기반 조성**

- 2005년 상반기의 부동산 시장의 특징은 1) 국지적인 시장 불안 2) 차별화 양극화의 심화 3) 대체 투자처가 부재한 유동자금의 문제로 요약할 수 있음.
 - 전반적으로 안정세를 나타냄에도 불구하고, 지역별, 주택 유형별, 평형별로 국지적인 가격 급등세가 나타나고 있음.
 - 이는 거래 가능한 매물 부족에 따른 매수자가 심리적 불안을 느끼기 때문임.
 - 전국적으로 지역개발 호재가 많고, 이에 따른 해당 지역의 향후 가격 상승에 대한 기대감이 현재의 가격을 상승시키는 원인이 되고 있음.
 - 금융기관의 주택담보대출 억제를 통해 통제할 수 없는 시중 유동자금(현금자본, 토지보상대금 등)이 부동산 시장으로 집중되는 점도 주요한 원인이 되고 있음.
- 따라서 상반기 주택시장 진단을 통한 수요, 공급, 거래 측면의 정책대안을 제시하고자 함.

(1) 수요 부문

- 최근 가격 상승의 원인은 실질 소득 증가에 따른 “규모 확대형 교체수요의 증가”와, 중대형 아파트에 대한 높은 투자수익을 겨냥한 투자수요가 동시에 집중되는 것에 기인함.
 - 중대형 평형의 전세가격이 안정세임을 감안할 때, 절대적인 양적 부족보다는 기존 재고 주택의 매물 부족, 향후 중대형 공급 감소에 대한 불안심리로 선매수 하려는 수요가 높은 상황임.
 - 단기적으로는 양도세를 일부 보완하여 매도물량이 증가하게 하는 정책이 필요함. 또한 매수자의 매입부담을 줄일 수 있는 거래세율 추가 인하도 필요함. 다주택보유자일지라도 장기 보유한 주택에 대한 양도세 감면 혜택을 주어 기존 재고주택의 거래를 원활하게 할 필요성이 있음.
 - 또한 8월말 정부 정책에 가격이 상승하는 지역에 대한 대체 공급방안(중대형 평형 공급확대, 추가 신도시 개발 등)을 포함하여 심리적인 공급 불안감이 해소되도록 해야 함. 불안심리가 해소되면 선매수 수요는 크게 감소할 것으로 예상됨.
- 내수경기 진작을 위해 당분간 저금리 기조가 불가피한 상황에서 부동산 시장에 머무르거나 유입되고 있는 자금을 대한 대책이 필요함.
 - 저금리 기조와 세계적인 부동산 가격 상승의 추세로 볼 때 무조건 부동산 투자를 억제하는 것은 한계가 있음.
 - 부동산 투자는 개인의 직접 투자보다는 기관을 통한 간접투자로 유도하되 모든 투자를 투명화하고 투자소득에 대해 적절히 과세하는 방안이 필요함.
 - 각종 정부 개발사업의 재원 조달 및 건전한 부동산 투자 활성화를 위해 정부 개발사업에 대한 채권(부동산 개발과 연계한 수익채권 형식으로 발행)을 발행하여 시중의 유동자금을 흡수하여야 할 것임.
 - 이러한 지역개발 채권에 각종 세제 혜택 및 개인들의 매입을 유도할 수 있는 유인책 마련이 필요함(종합소득세에 분리과세, 무기명 채권 등의 유인책 검토 필요).

(2) 공급 부문

- 최근의 공급 부족은 총량적인 공급부족이 아닌 하위시장별 수급불균형과 원활하지 못한 거래에서 비롯된 문제임. 따라서, 공급정책은 총량적인 공급확대정책이 아닌 하위시장별 수요자 중심의 신규공급과 기존 재고 주택의 거래 가능한 물량이 확대될 수 있도록 하는 거래 활성화 정책이 병행되어야 함.
 - 단기적으로는 규모별 공급제한 조치를 폐지하고 지역별 수요에 따라 공급 평형이 결정되도록 시장기능을 회복할 필요성이 있음.

- 재건축 사업이 크게 위축되지 않고 추진될 수 있도록 규제 중심의 재건축 제도를 수정할 필요가 있음.
 - 또한 거래세 부담을 완화하여 기존 재고주택의 매도물량이 늘어나도록 유도할 필요가 있음.
- 한편, 최근 심화되고 있는 지역별, 주택 유형별 양극화 해소를 위해서는 주거환경에 대한 격차를 해소하는 정책이 필요함.
- 현재 서울시에서는 강북 뉴타운 개발을 지역 격차 해소의 주요한 방안으로 삼고 있으며 건교부도 뉴타운을 확대한 광역도시개발제도를 도입할 예정임.
 - 그러나 이러한 지역은 대부분 획지규모가 협소하고 인구 밀도가 높아 대규모 개발을 위한 조합원 동의 및 의견합의에 어려움이 있고, 개발 후 재정착률도 낮을 뿐 아니라 자칫 개발에 대한 기대감으로 가격 상승을 부추길 가능성이 높음.
 - 따라서, 단독주택 및 연립(다세대 포함) 밀집 지역, 소형 아파트 중심지역에 대해서는 각종 공공시설 및 지역편의시설(공원, 근린 체육시설 및 편익시설)을 설치해 주고, 주택개량 자금을 장기 저리로 융자하여 주거환경을 개선시키려는 노력이 필요함(최근 지역내 쌈지공원의 조성이 지역주민에게 큰 편익을 주고 있음).
- 한편, 민간 주택공급제도의 잦은 변동을 지양하고 예측 가능성을 높여 민간부문의 안정적인 주택공급 여건을 마련해야 할 것임.
- 택지개발지구의 택지공급방법의 잦은 변경(관교 대형필지 채권입찰제 → 택지-분양가 병행 입찰제, → 잠정 보류, 공영개발론 제기 등)은 물론 도심내 재건축 사업 억제 등으로 민간 주택사업의 불확실성이 커진 상황임.
 - 공공택지에 대한 민간 사업자의 참여범위를 명확히 규정하고 공영개발 할 경우 민간택지개발의 활로를 마련해 줄 필요성이 있음.
 - 주택개발제도에 대한 정착으로 안정적인 주택공급의 기반 조성이 필요함.

(3) 거래 부문

- 부동산 세제 개편의 일관성은 유지하되, 급격한 거래 감소와 조세저항을 막기 위해 단계적인 추진이 필요함.
- 실거래 과세보다 실거래가 파악이 선행되어야 함으로 실거래가를 신고하도록 하되 세금은 감면해 주어 부동산 거래 가격의 성실신고를 유도하여 할 것임.
 - 보유세 강화는 속도보다 지속성이 중요하므로 점진적인 추진과 정책의 일관성에 초점을 맞추어야 할 것임.
 - 보유세 강화와 병행하여 거래세 부담을 완화할 수 있는 보완조치가 시급함.

< 향후 부동산 정책의 장·단기적 대안제시 >

구 분		단기적 처방	중장기적 처방
토지시장		무분별한 개발계획 발표 자제	각종 지역개발의 신중한 추진
		지가 상승으로 야기되는 불로소득 환수방안 마련 → 지속적 시행	
주 택 시 장	수요 측면	기대심리 안정 <ul style="list-style-type: none"> ○ 재고 주택 매도 물량 증가 유도 ○ 수요자 중심의 공급확대 대책 발표 ○ 중서민층의 내집 마련 지원 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택청약제도 등의 재정비로 공공주택정책대상 보호(중서민층의 원가연동제 대상 주택 공급기회 확대) ○ 주거환경에 대한 지역별 격차 해소
		유동자금 흡수 <ul style="list-style-type: none"> ○ 정부 개발사업과 연계된 국고채 발행 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금리인상 ○ 산업투자 등으로의 투자자금 유도
	공급 측면	수요자 중심의 공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> ○ 규모별 공급제한 조치 완화(지역별 수요 반영)로 대형 평형 공급 - 기 확정된 신도시계획의 개발계획 수정 및 보완 - 개발이익환수제도 보완 후 일부 도심 재건축 움직임을 완화 ○ 기존 재고주택의 매물 증가 유도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역별 주택수요에 부응하는 양질의 신도시 개발 ○ 주거지역내 양질의 공공인프라시설 구축 ○ 단독 노후 주택단지 내 주택개량자금의 저리 융자 및 지원
		공공주택 공급의 효율성 제고 <ul style="list-style-type: none"> ○ 원가연동제가 적용된 분양 아파트의 청약자격 강화(청약1순위+소득수준) ○ 공공분양 아파트 공급의 다변화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택의 필터링 기능 활성화 - 공공임대 → 공공분양 → 민영 분양주택
거래 측면	투명하고 원활한 부동산 거래 유도 <ul style="list-style-type: none"> ○ 기존주택의 거래원활화를 위한 거래세(취등록세) 부담 완화 ○ 실거래 과세에 앞서 실거래 가격 성실 신고 유도 ○ 양도세 제도 보완 - 1가구 1주택 비과세 고가주택에도 적용 (대신 실거래가 신고는 의무화) - 다주택보유자에게도 장기보유 특별공제 적용 	<ul style="list-style-type: none"> - 실거래 가격 신고 정착 - 양도세 비과세 범위 조정하고 양도세 공제 및 이연제도 도입 - 중개법인 활성화 	