

2007년 주택·부동산 경기 전망

< 차례 >

한국건설산업연구원 책임연구원 강 민 석

I. 서론

II. 2006년 주택·부동산 시장 특징

III. 2007년 주택·부동산 시장 여건

IV. 2007년 주택·부동산 경기 전망

V. 정책적 시사점 및 제언

I. 서론 1

II. 2006년 주택·부동산 시장 특징 2

1. 부동산 거래 위축 2
2. 주택매매가격의 지속적 상승 4
3. 주택전세 가격 본격적 상승국면 진입 7
4. 지방 주택시장의 붕괴 11
5. 정부의 시장규제 지속 13

III. 2007년 주택·부동산 시장 여건 16

1. 저금리 기조 지속 16
2. 부동산 세제에 변화에 따른 영향 18
3. 수도권 주택부족 18
4. 낮은 전세매매비율 22
5. 수도권 아파트의 높은 가격 수준 23
6. 인구구조 변화 25

IV. 2007년 주택·부동산 경기 전망 27

1. 토지시장 27
2. 주택시장 28

V. 정책적 시사점 및 제언 30

1. 지속적인 공급확대 필요 30
2. 부동산 거래 활성화 31
3. 지방규제의 합리화 32

I. 서론

- 2006년 주택시장은 지난해 8·31대책이후 안정될 것이라는 예상과는 달리 서울과 수도권을 중심으로 주택매매가격이 높은 가격 상승세를 나타냄.
·지난 3·30대책이후 안정세를 보이고 있으나 9월 이후 재건축아파트를 중심으로 국지적인 상승세가 나타나며 시장불안요인으로 작용하고 있음.
- 지방은 2004년 이후 조정기간을 거치고 있는 것으로 보이거나 서울 및 수도권은 2004년 하락세이후 2년째 주택매매가격이 상승하며 유래 없는 상승세를 이어가고 있음.
·주택매매가격은 10월 현재 6.3% 상승하여 지난해 상승률 4.0%를 초과하였으며 특히, 수도권 지역은 10.6%나 상승함.
- 주택전세가격은 2002년 이후 조정기를 거친 후 지난해 8·31대책이후 상승세를 나타내기 시작해 올해 들어 본격적인 상승국면을 나타냄.
·2002년에 비해 낮은 상승률에도 불구하고 물량부족과 국지적 수급불균형이 겹치며 체감적인 전세난을 높이는 결과를 초래함.
- 한편, 주택시장의 지방 시장 침체는 올해 큰 화두로 등장함.
·올해 초부터 미분양증가로 인해 불안한 조짐을 보이던 지방주택시장은 분양이 본격화된 3월 이후 기록적인 미분양 증가세를 보이며 크게 위축됨.
- 주택시장에 대한 정부정책은 지방시장의 위축에도 불구하고 수도권 주택매매가격의 상승으로 인해 시장안정화 기조를 지속적으로 유지하고 있음.
- 이와 같은 주택시장의 변화는 전문가들의 예상을 크게 어긋나게 했으며, 내부적으로 과거의 주택시장과는 다른 내부적인 구조변화를 겪고 있는 것으로 판단됨.
- 본 전망보고서에서는 2006년 주택시장의 특징을 살펴보고 현재 시장이 겪고 있는 구조적 변화 검토, 2007년의 환경변화 여건에 대한 검토를 통해 2007년 주택시장을 전망하고자 함.

II. 2006년 주택·부동산 시장 특징

1. 부동산 거래 위축

토지거래 크게 위축, 주택 매도세 크게 감소

- 2006년 부동산 시장의 큰 특징 중 하나는 양도세 부과 및 각종 규제로 인한 부동산 거래의 위축임.
- 토지거래 실적 추이를 보면 2006년 들어 지속적으로 전년동기대비 높은 감소세를 나타내고 있음.
·2006년 3/4분기까지 토지거래량은 전년동기대비 31.0%나 감소함. 하반기 들어서도 30%가 넘는 감소세가 지속되고 있음.
·토지거래실적은 2001년 0.7%감소한 이후 10~20%내외의 높은 상승세를 유지해 왔으나 5년 만에 감소세를 나타냄

<표 1> 용도지역별 토지거래 실적 추이(면적기준)

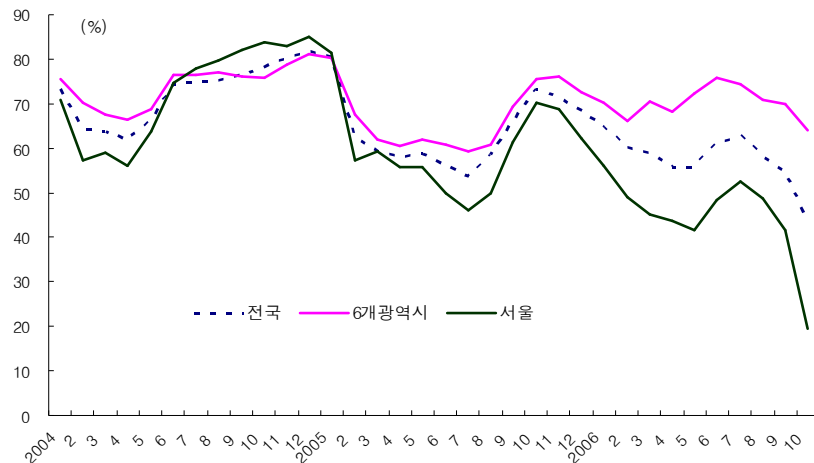
(단위 : 전기대비증감률, %)

구분		계	도시계획 구역내						관리 지역	농림	자연 환경 보전
			주거	상업	공업	녹지	개발 제한	용도 미지정			
2004	1/4	28.5	-15.8	26.3	-1.4	42.2	31.0	25.7	11.1	52.8	56.4
	2/4	29.1	-20.7	-30.3	-9.0	49.0	-4.8	-33.8	32.9	45.0	1.3
	3/4	20.6	-22.8	-13.3	-12.9	11.2	-5.1	8.9	28.3	31.7	14.5
	4/4	0.1	-37.8	-9.8	20.3	-21.0	-35.6	-38.3	1.3	21.9	-2.3
연간		18.4	-24.8	-11.0	-2.1	15.7	-8.0	-14.2	17.2	37.3	14.4
2005	1/4	0.5	-26.1	-23.3	27.3	4.9	-18.0	-8.1	12.1	-5.5	19.8
	2/4	26.0	0.3	1.4	48.5	13.6	30.6	44.1	28.9	29.0	43.5
	3/4	12.7	11.9	7.1	-1.5	20.1	-5.5	48.0	8.3	14.6	46.9
	4/4	9.8	27.0	33.3	22.2	28.8	-5.3	13.0	0.6	11.9	17.0
연간		12.5	1.8	4.6	23.4	16.4	0.6	22.2	12.7	12.2	30.2
2006	1/4	-26.3	38.3	-12.1	-10.3	-33.7	-74.8	129.3	-27.7	-25.8	-63.1
	2/4	-34.1	13.1	-7.4	-2.7	-45.8	-67.6	236.6	-41.9	-34.6	4.5
	3/4	-31.6	13.2	-25.1	21.7	-43.6	-49.9	98.4	-33.6	-35.7	-13.8
	누계	-31.0	20.2	-15.2	2.3	-41.5	-64.8	169.5	-35.3	-32.2	-24.5

주 : 증감률은 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

- 2006년 들어 큰 폭의 감소세를 보이고 있는 토지거래실적은 녹지, 개발제한 구역 등의 급격한 거래위축에 기인함.
 - 1/4분기 26.3%, 2/4분기 34.1% 감소하여 2분기 연속 20%가 넘는 큰 폭의 감소세를 나타내었으며 하반기에 들어서도 7~8월 동안 35% 수준의 높은 감소세를 시현함.
 - 주거지역의 경우 지난해 2/4분기 이후 증가세가 지속되고 있음.
 - 높은 증가세를 지속하던 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 토지거래실적은 감소세로 전환되었으며, 특히 녹지지역과 개발제한지역은 감소폭이 40%를 상회하고 있음.
- 주택거래 역시 올해 들어 지속적으로 위축되고 있는 것으로 나타남.
 - 1세대 1주택으로 장기주택소유자, 노령자 등이 고가주택(중대형 주택)을 처분하고 타 지역 또는 신규주택으로 이주시 양도세 부담으로 주택매매를 통한 주택 이전이 어려운 상황임.
 - 양도세 증과로 인해 다주택 보유자들의 주택매매도가 크게 나타나지 않고 있으며, 주택시장의 가격하락 지연으로 인해 관망심리가 증가함.
- 국민은행 주택매도세 추이를 보면 서울지역의 매도세는 2006년 들어 크게 감소하고 있는 것으로 나타남.
 - 반면 지방의 경우 여전히 높은 매도세 추이를 유지하고 있음.

<그림 1> 매도세 추이



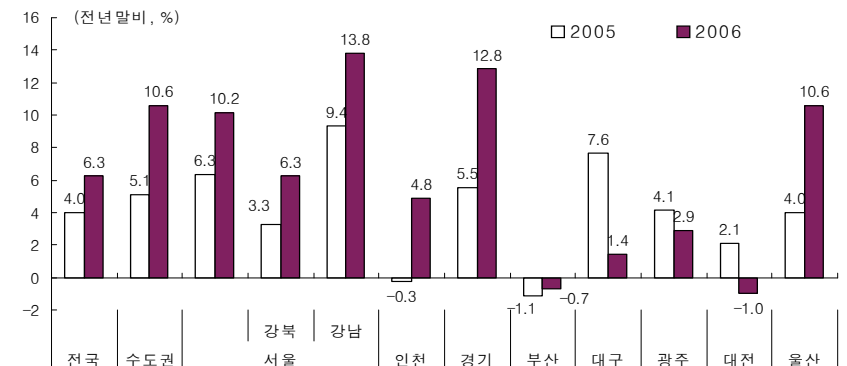
자료 : 국민은행

2. 주택매매가격의 지속적 상승

국지적 불안정 속에 9월 현재 2005년 가격 상승을 초과

- 정부의 지속적인 시장안정화 대책과 2000년대 이후 높은 상승률을 볼 때 2004년에 이어 2006년에도 추가적인 조정국면이 있을 것으로 판단함.
 - 그러나 2006년 주택매매가격의 상승세가 둔화되고는 있으나 아파트를 중심으로 지속적인 상승세를 유지하고 있음.
 - 게다가 시장이 지역간 차별화 경향을 보이며 주택가격에 대한 체감 상승률을 더욱 높이고 있음.
- 올해 상반기 재건축 아파트 가격을 중심으로 한 강남지역 아파트 가격의 상승과 판교 분양을 전후로 한 인근지역의 가격이 상승함.
 - 강남지역의 불안요인은 기본적으로 강남지역에 대한 선호도의 증가에도 불구하고 공급이 제한되어 초과수요 양상이 지속되고 있기 때문임.
- 게다가 지난해 8·31 대책으로 인해 양도세가 강화되었으나 매도자의 관망세로 인한 시장의 매물축소 방향으로 진행되어 매물부족 현상이 심화된 점도 크게 작용한 것으로 보임.

<그림 2> 주택 매매가격 증감률(2005~2006)

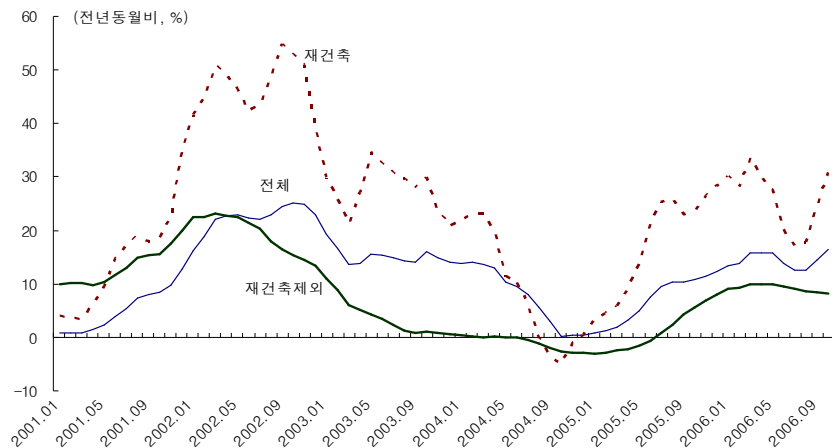


주: 2006년은 10월말까지 증감률임.

자료 : 국민은행

- 지난 3월 판교분양을 앞두고 과천 분당 등 주변지역이 가격상승 기대감으로 인해 크게 상승함.
- 분당, 안양, 과천지역 등은 올해 상반기에만 각각 14.9%, 17.6%, 18.9%의 높은 상승률을 기록함.
- 3·30대책이후 증가세가 크게 둔화되며 장기적인 가격안정에 대한 기대감도 가지게 했으나 9월 들어 강남 재건축 아파트를 중심으로 매매가격 증가세가 소폭 반등함.
- 또한, 판교 및 파주지역에서 높은 분양가에도 불구하고 청약경쟁이 과열되며 내년에 도 가격이 상승할 것이라는 기대감이 커지고 있음.
- 2006년 가격상승률을 보면 9월까지 전국적으로 6.3% 가격상승률을 기록함.
- 수도권 지역의 가격상승률은 높은 반면 지방의 가격상승률은 물가상승률 수준에도 미치지 못함.
- 광역시중 부산과 대전지역은 각각 0.7%, 1.0% 가격이 하락함.

<그림 3> 아파트 매매가격 전년동월비 추이



자료 : 부동산 114(주)

- 3·30 대책이후 급격하게 증가세가 크게 둔화되던 아파트 매매가격은 재건축 아파트를 중심으로 9월 이후 증가세로 반전됨.
- 재건축을 제외한 아파트 매매가격 상승률은 완만한 증가세 둔화가 지속되고 있음.

<표 2> 유형별 주택매매가격 상승률

(단위 : 전년말비, %)

	아파트			단독			연립		
	전국	서울	광역시	전국	서울	광역시	전국	서울	광역시
2001	14.5	19.3	14.9	3.3	6.4	2.3	7.9	8.6	8.6
2002	22.8	30.8	17.6	7.8	15.1	4.6	10.7	12.6	8.6
2003	9.6	10.2	9.2	0.8	5.2	-2.0	2.3	1.3	-0.5
2004	-0.6	-1.0	-0.2	-3.6	0.0	-4.4	-5.5	-4.1	-6.9
2005	5.9	9.1	3.2	1.1	3.9	1.3	1.0	2.3	-1.3
2006	7.3	12.7	1.9	3.1	6.4	2.2	7.4	8.1	4.3

주 : 2006년은 1월 ~ 10월까지 상승률임.

자료 : 국민은행

- 유형별로 보면 2006년 들어 연립주택의 가격이 급등세를 나타내고 있음.
- 최근 신규 아파트의 높은 가격상승률로 인해 실수요자들이 다세대·다가구로 이동했기 때문이며 전세가격의 상승도 영향을 미친 것으로 판단됨.
- 연립주택은 전국적으로 7.4% 상승하여 아파트의 상승률을 넘어서고 있으며, 서울지역도 8.1% 증가하여 높은 상승률을 기록함. 최근 3년간 하락세를 보이던 광역시도 4.3% 증가하여 증가세로 반전됨.
- 대형평형 주택의 높은 선호도는 2006년에도 지속되고 있는 것으로 나타남.
- 대형평형 주택의 매매가격상승률은 7.4%로 소형평형의 1.4배 수준이나 아파트의 경우 2.7배가 넘는 상승률의 격차를 보이고 있음.
- 그러나 최근 전세난으로 소형평형에 대한 수요가 증가하며 평형간 격차는 점차 완화되고 있음.

<표 3> 유형별·규모별 주택가격 증감률

(전년말비, %)

구분	종합			아파트			단독			연립	
	대형	중형	소형	대형	중형	소형	대형	중형	소형	중형	소형
2001	5.7	8.6	13.0	7.7	13.4	17.4	4.5	3.0	2.1	4.6	10.7
2002	14.3	15.7	17.8	22.4	22.3	22.9	8.6	7.3	8.2	10.3	10.5
2003	5.4	5.5	6.1	12.3	9.7	8.6	1.3	-0.2	0.8	1.3	2.4
2004	-1.6	-1.8	-2.4	0.7	-0.1	-1.4	-3.2	-4.9	-2.6	-4.9	-5.9
2005	5.9	3.7	3.2	12.4	5.4	4.1	0.9	0.7	2.1	0.3	1.2
2006	7.4	6.2	5.2	12.8	7.6	4.8	2.9	2.8	3.9	4.6	8.9

주 : 2006년은 10월까지 상승률임.

자료 : 국민은행

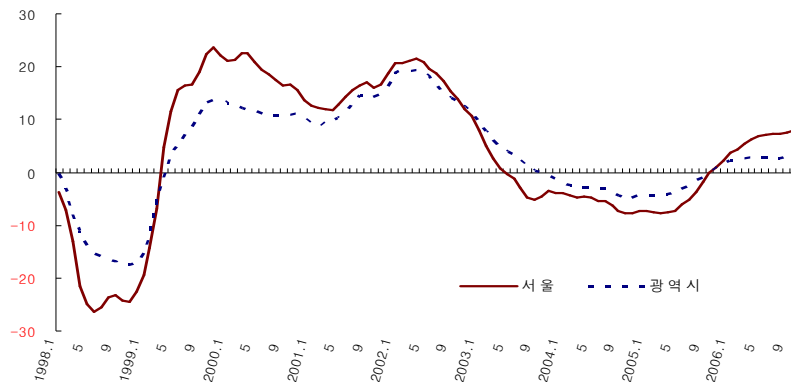
3. 주택전세 가격 본격적 상승국면 진입

구조적·계절적 요인 복합적 작용, 물량부족과 국지적 상승 체감 전세난 높아

(1) 전세가격 수도권을 중심으로 상승세 시현

- 올해 들어 주택전세가격은 전년동월대비 4~5% 수준의 상승세가 지속되고 있음.
- 2003년 이후 하락세를 보이던 전세가격은 2005년 이후 회복되기 시작하여 2006년 들어 본격적인 상승세를 나타내고 있음.
- 외환위기 이후 높은 상승률을 기록하며 전세매매비율이 70%에 근접하기도 했으나 이후 3년간 하락세를 지속함.
- 전세가격의 상승은 서울을 비롯한 수도권에서 크게 나타나고 있음.

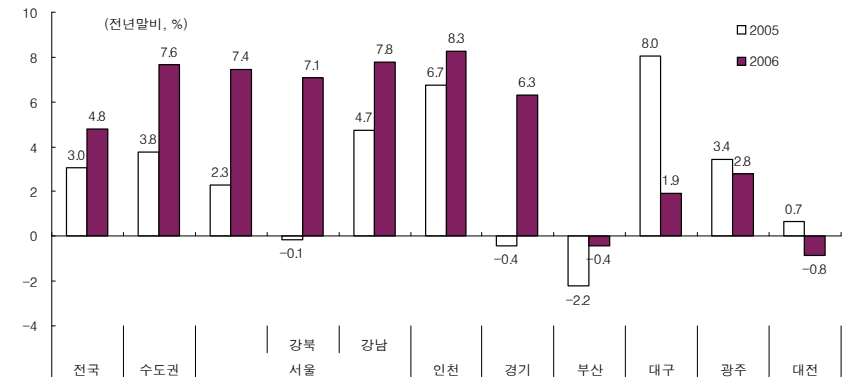
<그림 4> 전세가격 증감률 추이



자료 : 국민은행

- 현재 전세가격의 상승은 수치만으로 볼 때 그리 높은 편은 아님.
- 2006년 10월 말 기준으로 전세가격은 지난해 말에 비해 4.8% 상승한 것으로 나타남.
- 최근 상승추세로 보아 지난해 보다 높은 상승률을 보일 전망이나 과거 전세 급등기의 상승률에는 크게 못 미치기 때문임.
- 실제 외환위기 이후 2002년까지 매년 10%가 넘는 높은 상승률을 기록했었으며, 가장 증가폭이 컸던 2001년도에는 16.4%나 상승함.

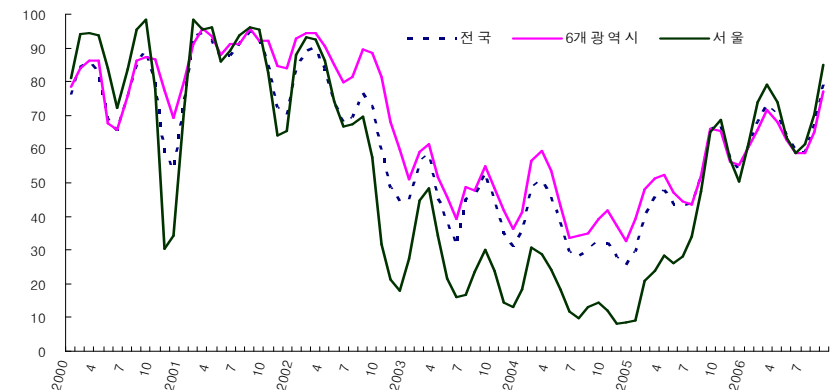
<그림 5> 지역별 전세가격 증감률(2005~2006)



주 : 2006년은 10월까지의 증감률임
자료 : 국민은행

- 그러나 국지적인 가격 상승보다는 매물부족 심화가 더욱 체감적으로 전세난을 크게 하고 있는 것으로 판단됨.
- 국민은행이 전국의 부동산중개업소 3,328곳을 대상으로 10월 전세수급동향을 조사한 결과 '공급이 부족하다'는 응답이 전체의 78.1%로 나타남.
- 지난 9월에는 지난 2002년 4월 이후 4년 만에 최고치를 기록함. 반면 '수요가 부족하다'는 응답은 5.0%에 불과함.

<그림 6> 전세 수급동향(수요>공급) 추이



자료 : 국민은행

- 최근 주택시장의 양극화와 차별화된 시장이 이와 같은 전세가격 상승의 체감을 더욱 높게 만들고 있음.
- 10월까지 가격상승률을 보면 전국적으로 서울과 인천, 경기 등 수도권 지역은 7.6%의 상승률을 기록함.
- 반면 지방은 상승률이 수도권의 절반에도 미치지 못하며 특히 부산과 대전지역은 각각 0.4%, 0.8% 하락함.
- 특히, 서울지역은 공급이 부족했던 것이 원인임. 게다가 뉴타운 개발 계획을 비롯한 재개발 사업이 본격화, 리모델링 아파트 인근지역을 중심으로 전세 공급은 줄고 수요가 급등하는 현상이 나타나고 있음.
- 가격과는 달리 공급물량의 부족은 전국적으로 나타나고 있는 것으로 보임.
- 국민은행에서 발표한 전세수급동향에 따르면 수요가 크게 증가하는 현상은 수도권 뿐 아니라 지방에서도 나타나고 있음.
- 전세수요는 2005년 초를 바닥으로 급격하게 상승하고 있는 것으로 나타남. 특히 서울의 경우 증가세가 더욱 빠르게 진행되고 있음.

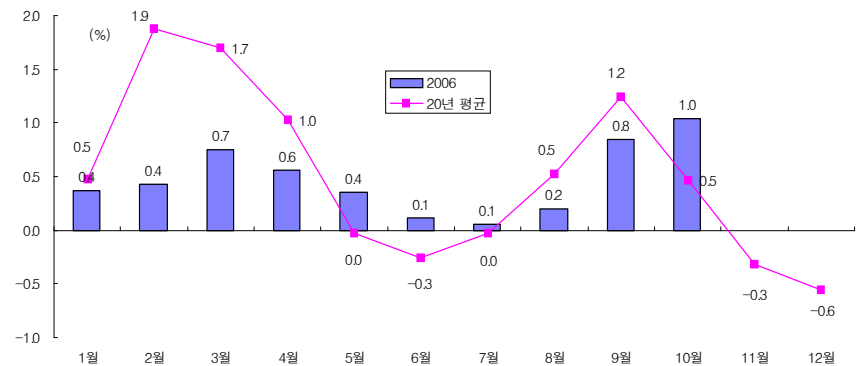
(2) 전세가격 가격 상승의 원인

- 최근 전세가격상승의 원인을 두고 정책의 실패나 계절적인 문제인가 하는 논란이 있었으나 최근의 전세가격 상승 현상을 어느 하나의 원인으로 결론을 지을 수는 없음.
- 최근 몇 년간 주택경기가 호황에서 안정기로 접어드는 과정에서 많은 정책적인 변수와 시장내부의 변수들이 작용하고 있기 때문임.
- 9월 이전까지는 지속적인 전세수요가 꾸준히 증가했던 것이 원인으로 지적할 수 있음.
- 최근 주택시장에 대한 장기적인 판단이 어려워지며 주택구입자들의 관망세가 나타나고 있는데다 금융권의 주택담보대출 억제까지 겹쳐 주택매입수요가 전세수요로 대체되고 있기 때문임.
- 지속적인 전세가격 상승으로 최근 들어서는 소형평형이나 연립주택의 구입으로 전환되는 수요도 발생하고 있음.
- 두 번째는 전세매매비율이 매우 낮아져 있기 때문임.
- 최근 몇 년간 주택매매가격이 지속적으로 상승세를 보인 반면 주택전세가격은 하락세를 지속해 왔음. 지난해 부터는 주택전세가격도 상승세를 보이고 있으나 상승률이 주택매매가격 상승률 에는 미치지 못하고 있음.
- 주택매매가격 대비 주택전세가격의 수준은 상당히 낮아져 있는 상태이다. 부동산 114 자료에 따르면 아파트 전세매매비율을 보면 전국 45%, 서울 38%에 불과함.

·전세매매비율이 높을 경우 세입자는 전세를 선택하는 대신 주택을 구입할 의사를 갖게 되며, 반대로 전세매매비율이 낮은 경우 높은 주택매매가격으로 인해 주택을 구입할 여력이 크게 낮아짐.

- 세 번째는 월세가 증가하는 추세를 들 수 있음.
- 전세 제도는 시장금리가 뒷받침되거나 투자가치가 있는 경우 존재의 가치가 있음.
- 과거 금리가 높은 시절에는 전세비용을 은행에 맡기더라도 10%이상의 수익이 가능해 고정적인 소득을 보장함. 또한 최근 주택매매가격이 지속적으로 상승할 경우 주택을 시세대비의 절반이하의 가격에 구입이 가능하도록 하는 역할을 함.
- 주택시장이 안정화될 경우 이러한 논리는 성립되지 않으며, 더욱이 다주택자에 대한 세제도 강화되고 있어 이러한 이점은 더욱 사라지게 됨. 결국 다주택보유자는 주택을 매각하거나 월세로 전환하여 임대수익을 올리는 것이 유리하며 월세로 전환하고자 하는 욕구가 커지게 될 수 밖에 없음.
- 또한 주택의 매도시점을 기다리는 보유자의 경우 월세를 더욱 선호할 수 밖에 없음.
- 최근 전세가격상승이 크게 부각되고 있는 원인에는 계절적인 요인도 작용하고 있음.
- 올해가 전세계약 갱신 물량이 몰리는 짝수해라는 점, 올해가 쌍춘년으로 전세의 수요자인 신혼부부가 많다는 점이 수요급증의 원인임. 이러한 상황에서 가을 이사기가 겹치면서 이슈화 되고 있음.
- 2006년 전세가격 전월비 상승률과 20년 평균 전월비 상승률을 비교해 보면, 2006년의 상승률은 10월 들어 20년 평균상승률을 상회함.

<그림 7> 월별 전월비 증감률(1986~2006.10)



주 : 전월대비 증감률을 월평균으로 계산한 수치임.
자료 : 국민은행

4. 지방 주택시장의 붕괴

수도권과 다른 수급 여건에도 획일화된 규제가 침체 가중

- 경기도황기에 공급이 과도하게 공급되고 경기가 위축되면서 미분양이 증가하는 것은 균형을 찾아가는 당연한 시장의 흐름으로 볼 수 있음.
그러나 최근 지방주택시장의 위축은 시장의 안정기에 접어들고 있음에도 지속적인 규제강화정책마저 시행되면서 침체가 가속화되고 있음.
- 지방의 공급증가, 수도권 공급감소현상이 지속적으로 발생하면서 지방의 주택건설실적은 2004년부터 수도권보다 많은 역전현상이 발생함.
수도권에서의 민간택지공급이 거의 중단된 반면, 주택공사와 토지공사에 의한 지방 택지공급이 증가하면서 대형업체들도 지방주택시장에 적극적으로 참여하게 된 것이 주요 원인임.
주택건설실적을 보면 외환위기 직후인 1999년에 지방의 비중은 41.5%에 불과하였으나 점차 비중이 증가하고 있음.
2004년에 지방의 공급비중이 50%를 상회하기 시작하였으며, 2006년(1~8월 누계)에는 67.1%로 비중이 더욱 높아짐.

〈표 4〉 주택건설실적 추이

(단위 : 호, %)

건설실적	전국	수도권	서울	지방	지방비중
1999	404,715	237,454	61,460	167,981	41.5
2000	433,488	240,985	96,936	192,503	44.4
2001	529,854	304,396	116,590	225,458	42.6
2002	666,541	376,248	159,767	290,293	43.6
2003	585,382	297,289	115,755	288,093	49.2
2004	463,800	205,719	58,122	258,081	55.6
2005	463,641	197,901	51,797	265,740	57.3
2006.1~8	261,439	86,039	24,558	175,400	67.1

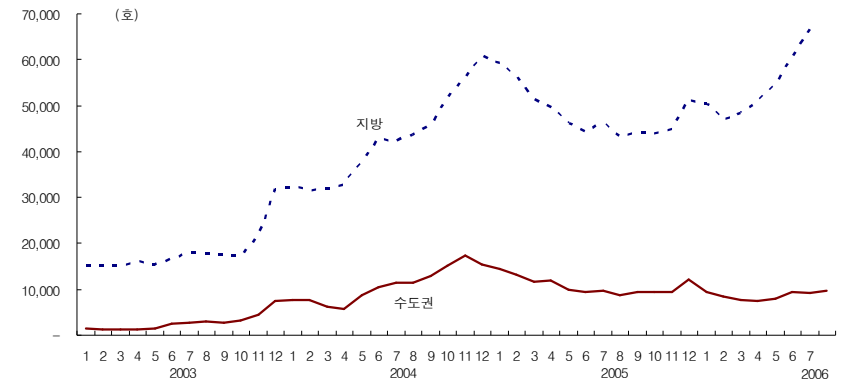
자료 : 건설교통부

- 수도권과 지방의 획일화된 규제로 지방의 수요가 위축된 상태에서 지속적인 공급의 증가는 미분양 증가로 나타나고 있음.
미분양 호수는 2006년 들어 급격하게 증가하고 있으며 외환위기 직후인 1998년 9월 이후 가장 높은 수치를 기록하고 있음.

지방의 주택시장은 2004년 이후 안정세를 보이며 수요가 위축된 반면 공급물량은 지속적으로 증가했기 때문임.

- 지방의 미분양 호수는 2006년 8월 기준으로 6만호를 넘어서고 있어 외환위기 직후인 1998년 이후 가장 높은 수치를 기록 중임.

〈그림 8〉 미분양 호수 추이



자료 : 건설교통부

- 지방주택시장의 미분양 급증으로 인해 전체 미분양물량에서 지방이 차지하는 비중도 점차 확대되고 있음.
2005년 8월 기준 지방의 미분양 물량은 전체 물량에서 86.5%를 차지하여 10채중 8~9 채는 지방미분양 물량으로 볼 수 있음.

〈표 5〉 수도권-지방 미분양 물량 비중

(단위 : 호, %)

구분	전국	수도권	서울	지방	지방비중
2004년	69,133	15,458	612	53,675	77.6
2005년	57,215	12,242	574	44,973	78.6
2006.8월말	70,970	9,597	377	61,373	86.5

자료 : 건설교통부

5. 정부의 시장 규제 지속

주요 대책 입법 완료 및 시행

— 주택가격이 2006년에도 지속적으로 상승하면서 정부의 시장안정화 기조도 지속적으로 유지되고 있음.

· 8.31대책의 후속으로 3.30대책이 발표되었으며 주택담보대출규제가 추가로 시행됨.

<표 6> 3.30 대책의 주요 내용

항 목	내 용
서민의 주거복지증진	○ 영세민 전세자금 지원대상 확대(연간 2만5천 ~ 3만호 수준) ○ 다가구 매입임대주택 연 4,500가구 공급 ○ 전세임대주택 연 4,500가구 공급 ○ 아파트 분양가 인하방안 ： 공공택지 중소형 택지가격 인하, 분양가 상한제 검증위원회 설치 ○ 공공부문 주택비중 확대 ： 중대형 임대주택 연평균 6,000가구 확보, 소형임대주택 비중 확대
재건축 제도 합리화	○ 추진위 권한남용 제한, 시공사 선정비리 엄단, 재건축조합임원 전횡 방지 ○ 안전진단 예비평가 평가항목 확대 ○ 개발이익환수제 도입 ： 관리처분계획인가 신청전 부담금 부과
지속적인 주택공급확대	○ 2007년 까지 958만평 추가 확보 ○ 도시재정비 시행사업지 2~3곳 선정
주택거래신고제도 내실화	○ 자금조달계획, 입주여부 신고 의무화
6억원 초과 아파트 대출 제한	○ 6억원 초과 아파트 총부채상환비율 40%이내
수용대상자 대체취득 토지 지역범위 축소	○ 해당 시,도 또는 연접 시, 군, 내에서 취득

— 3.30대책과 관련하여 주택담보대출 리스크 강화를 위한 추가조치를 발표하여 주택담보대출 취급시 차주의 채무상환능력을 종합적으로 평가하도록 함.

· 투기지역 6억원 초과 고가아파트를 구입할 경우 중정의 LTV한도와 함께 총부채상환비율(DTI) 40%이내에서만 대출을 취급할수 있도록 함.

* DTI(Debt-to-Income)=(주택담보대출 원리금상환액+기타부채 이자상환액)/총소득

· 다만, 예외적인 경우*에는 금융회사 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 얻어 동 DTI 조건의 적용을 배제할 수 있도록 함.

* 대출시점상 아파트구입자금으로 간주되나 실제로는 긴박한 사업자금 마련을 위한 대출인 경우 등

— 또한, 최근 은평구 재개발 아파트가 고분양가 논란에 휩싸이면서, 서울시는 후분양제와 분양원가 공개를 선언하였고, 이후 분양원가 민간부문 확대로까지 이어지고 있음.

— 8.31 정책과 후속 3.30 대책 관련 16개 법률의 제정 또는 개정은 모두 완료되었고, 계획된 일정에 따라 개별정책이 실제 시행되고 있음.

· 실거래가 신고제도와 실거래가의 등기부 기재제도가 정착되었으며,

· 투기수요 억제를 위한 보유세 합리화(재산세 '06.7, 종부세 '06.12 부과), 양도세 강화(2주택자 실가과세 '06.1, 2주택자 중과 및 전면 실가과세 '07.1),

· 재건축 부담금('06.9), 개발부담금 및 기반시설부담금 부과('06.1 및 '06.7), 주택담보대출 등 금융요건 강화(DTI 제한, '06.3) 등도 시행됨.

<표 7> 주요 입법 현황

개정법령	주요 내용	시행 시기
주택법	○ 분양가상한제 확대 (공공택지내 모든 평형) ○ 분양원가 주요 항목 공개 ○ 전매제한기간 확대 (5 → 10년) ○ 주택공영개발지구 지정	2006.2.24
국민임대 특별조치법	○ 국민임대단지 규모 확대 (60만평) ○ 국민임대주택 비율 축소	2005.12.7
도시재정비 촉진특별법	○ 도심지 광역 재개발 추진	2006.7.1
국토계획법	○ 이용의무 위반에 대한 벌금 강화 ○ 이용의무위반 신고포상제 도입 ○ 비도시지역 개발행위허가 적용	2006.3.23
개발이익 환수법	○ 개발 부담금 부과 - '06.1.1 이후 사업인가분 부터 적용	2006.1.1
토지보상법	○ 투기우려지역 부재지주 채권보상	2006.3.24
기반시설 부담금법	○ 기반시설부담금 부과	2006.7.12
종부세법	○ 종부세 과세 강화 (기준금액 등) * 실제 '06.12월 부과	2006.1.1
소득세법	○ 양도세 과세 강화 (실가과세 등) * 모든주택 실가과세, 2주택 과세강화는 '07년부터	2006.1.1
지방세법	○ 거래세 1% 완화 ○ 재산세 과표 적용률 5%p 상향 * 재산세 실제부과는 7월, 과표 상향은 '08년부터	2006.1.1
부동산등기법	○ 부동산등기부 실거래가 기재	2006.6.1

- 향후 정부의 정책은 지속적인 시장안정화의 흐름을 유지할 것으로 판단됨.
- 최근 지방주택시장이 지속적으로 침체국면을 겪고 있으며 이에 따라 지방주택시장 규제완화의 정상화를 위한 노력이 지속되고 있음.
- 지방주택시장의 급격한 위축은 시장규제 합리화에 대한 욕구를 증가시키고 있으나 최근 수도권 주택매매가격 상승이 정부로서는 부담스러울 수 밖에 없음.
- 내년 대통령 선거라는 점이 정책변화방향에 대한 가능성을 열어 놓을 수는 있으나 수도권의 가격이 안정되지 않는 상황에서 규제완화에 대한 기대감을 가지기는 어려울 전망이다.

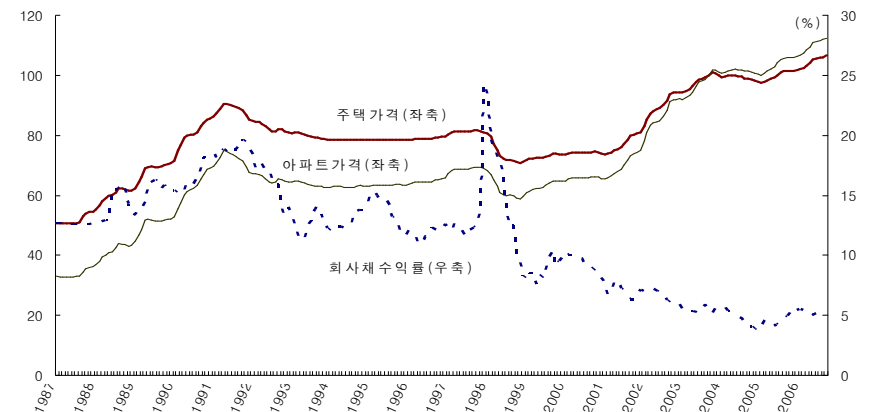
Ⅲ. 2007년 주택·부동산 시장 여건

1. 저금리 기조 지속

외환위기 이후 시중금리와 주택가격과 유의성 증가

- 저금리 기조는 외환위기 이후 주택시장의 상승에 매우 결정적인 역할을 하고 있음.
- 외환위기 이후 저금리기조가 유지되면서 이는 부동산 수요를 뒷받침하는 역할을 하였으며 가격상승의 주요한 요인으로 작용함.

〈그림 9〉 주택가격과 시중금리 추이



자료 : 한국은행, 국민은행

- 외환위기를 기점으로 주택매매가격과 이자율은 부의 상관관계가 명확히 나타나고 있음.
- 시중금리를 대표하는 회사채수익률(3년만기)과의 상관관계를 보면 외환위기 이전에는 유의미한 관계를 보이고 있지 않음.
- 그러나 외환위기 이후에는 상관계수가 -0.9에 가까워 매우 유의성이 큰 것으로 나타나고 있음.
- 외환위기 이후 금융권에서 가계대출의 비중 증가와 저금리가 작용하여 주택수요를 증대시키는 결과를 초래하였으며 이후 금리가 주택시장에서 매우 중요한 변수로 작용하게 됨.

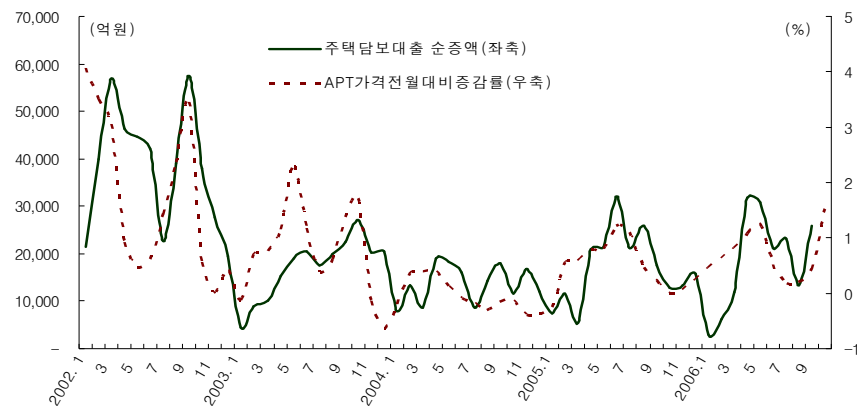
<표 8> 시중금리와 주택매매가격과의 상관관계

구 분	금리-주택매매가격	금리-apt매매가격
1987-2006	-0.479	-0.655
1987-1997	0.370	0.285
1999-2006	-0.888	-0.889

자료 : 한국은행, 국민은행

- 금리가 낮아지는 경우 저축에 의한 자산의 증식은 기대할 수 없으며, 주택이 투자수단의 하나로 인식되는 데 매우 큰 영향을 미침.
- 또한 주택 구입시 저금리로 대출이 가능해 비교적 주택구입이 원활해 짐. 또한 주택금융시장의 선진화를 위해 도입된 모기지론 역시 저금리기조일 경우 더욱 활발해질 수 있기 때문이다.
- 주택담보대출의 경우 주택매매가격과 증가율 추이를 보면 매우 유사하게 움직이고 있음을 알 수 있음.

<그림 10> 담보대출 증가와 주택가격 추이



자료 : 한국은행, 국민은행

- 2006년 콜금리 인상이 있었으나 전반적인 저금리 기조는 유지될 것임. 또한 최근 국내 경기의 위축과 2007년 성장률 하락 전망도 금리상승을 어렵게 하는 요인으로 작용할 것임.

2. 부동산 세제에 변화에 따른 영향

세제로 인한 시장 충격은 적을 것이나 향후 지속적인 부담 요인으로 작용

- 올해 주택시장의 주요 이슈중 하나는 세제의 변화에 따른 주택보유자의 대응였음.
- 정부의 당초 예상과 달리 주택가격의 하락이 더디게 나타나고 있는 주요 원인중 하나가 바로 세제와 관련된 수요자의 대응이 주요 원인중 하나임.
- 일종의 부유세 성격을 지니고 있는 종합부동산세의 과표적용률이 지난해 보다 20%p(50%→70%)상승되었고 세대별 합산과세, 세 부담 증가 상한선 인상으로 고가 주택이나 다주택 보유자의 세 부담이 크게 증가함.
- 또한 거래세의 대표인 양도세의 경우 2007년부터 1가구 2주택자가 주택을 매도할 경우 장기보유특별공제를 받을 수 없고 세율도 50%나 적용됨.
- 이러한 과세로 인해 투기 목적으로 보유한 다주택자의 주택이 매물로 나오고는 있으나 매물의 증가가 크게 나타나고 있지는 않음.
- 이는 8월 판교분양 종료에 따른 주택 구입자의 증가, 가을 이사철 가격상승기가 지나고 있어 아직은 매도시점이 아니라고 판단하기 때문임.
- 또한, 양도세 강화로 인한 부담, 주택가격안정화 지연에 따른 기대심리 등으로 인해 매물증가 현상이 크게 나타나지 않은 것으로 판단됨.
- 2007년에도 여전히 높은 양도세, 아직은 감수할 만한 보유세, 대선으로 인한 정부정책 변화에 대한 기대감 등으로 인해 시장에 미치는 충격은 약할 것으로 판단됨.
- 그러나 향후 세제의 변화는 점차적으로 주택시장의 변화에 큰 영향을 줄 수 밖에 없으며 보유세의 증가는 다주택 보유자들에게 부담으로 작용할 것임.

3. 수도권 주택부족

수도권의 주택부족은 전국 주택 부족분의 63%

- 통계청의 2005년 인구주택총조사결과에 따르면 2000년 대비 2005년 수도권 가구수 증가율은 14.8%로 전국 평균 증가율 11.0% 보다 높음.

- 가구수 대비 주택수의 편차를 보면, 2005년 기준으로 수도권(서울·인천·경기)이 168만호로 전국 전체 과부족의 63%를 차지함.
- 과부족 편차를 보면 서울이 98만 7천호로 1위, 경기도가 59만 3천호로 2위이며, 수도권 주택이 절대적으로 부족하다는 것을 알 수 있음.

<표 9> 2000~2005년 주택 현황 및 과부족 편차

(단위: 천호)

구 분	2000년			2005년		
	일반가구수(a)	주택수(b)	편차(b-a)	일반가구수(a)	주택수(b)	편차(b-a)
전 체	14,311	11,472	△2,839	15,887	13,223	△2,664
수도권	6,502	4,731	△1,771	7,462	5,782	△1,680
서울	3,085	1,973	△1,112	3,309	2,322	△987
부산	1,120	830	△290	1,186	967	△219
대구	759	545	△214	814	609	△205
인천	747	632	△115	823	724	△99
광주	408	338	△70	460	379	△81
대전	413	334	△79	478	380	△98
울산	306	239	△67	339	277	△62
경기	2,668	2,126	△542	3,329	2,736	△593
강원	487	458	△29	520	494	△26
충북	461	422	△39	505	456	△49
충남	589	585	△4	659	635	△24
전북	601	569	△32	619	598	△21
전남	664	647	△17	666	671	5
경북	887	825	△62	938	878	△60
경남	951	822	△129	1,056	943	△113
제주	157	128	△29	179	153	△26

주 : 일반가구는 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 가족이 아닌 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인가구
 자료 : 한국건설산업연구원(2006.10), '민간아파트 분양원가 공개의 타당성 검토 및 분양가 인하를 위한 정책 대안'

- 주택보급률(2005년 기준)은 전국 평균이 105.9%이지만, 수도권은 96.8%이고, 서울은 가장 낮은 89.7% 수준으로 집계되고 있음.

<표 10> 지역별 주택보급률(2005년)

전국	수도권	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
105.9	96.8	89.7	101.4	92.5	107.6	103.2	102.0	99.7	100.8
		강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
		126.8	119.5	129.1	125.5	135.4	126.0	115.8	111.1

자료 : 건설교통부

- 2005년말 기준 인구 1천명당 주택수는 전국 평균이 281.1호이며 수도권은 255.6호, 지방은 304.7호로 조사됨.
- 지방의 경우 선진국 수준(미국 419호, 일본 399호, 영국 417호)에는 아직 미치지 못하고 있으나, 300호를 넘어 수도권에 비해 상대적으로 양호한 상황임.

<표 11> 지역별 인구 1천명당 주택수(2005년)

(단위: 호/천명)

전국	수도권	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
281.1	255.6	237.8	275.3	247.9	287.4	268.3	264.1	264.7	264.6
		강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
		338.1	313.8	337.8	336.3	369.8	338.3	310.2	289.1

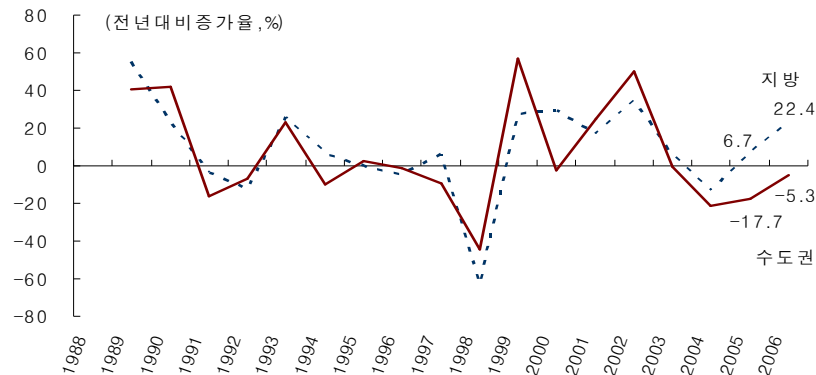
자료 : 통계청

- 우리나라 주택부족분의 절반 이상을 서울과 경기지역이 차지하고 있고, 특히 서울은 주택보급률, 인구 1천명당 주택수가 가장 낮은 지역임.
- 주택의 부족은 결과적으로 잠재수요층이 풍부하다는 것을 의미함. 따라서 수도권은 인구 집중에 비해 주택공급은 부족해 잠재수요가 매우 큰 것으로 판단할 수 있음.

수도권과 지방의 물량 공급 차별화 지속

- 수도권은 주택부족으로 인한 잠재수요가 풍부한 편이나 주택공급은 위축되고 있으며, 반면 지방의 주택공급은 증가하고 있음.
- 주택공급의 선행지수 역할을 하는 건축허가면적이 지방에서 지속적으로 증가하고 있으며, 입주물량역시 지방에서 풍부한 상황임.
- 건축허가면적 추이를 보면 2005년 이후 지방의 증가세가 두드러지게 나타나고 있음.
- 과거 추이를 보면 수도권과 지방은 증가폭의 차이는 있었으나 추세는 비교적 유사한 흐름을 유지해 옴.
- 그러나 2004년 이후 수도권의 물량이 감소세가 지속되고 있는 반면, 지방의 경우 오히려 크게 물량이 증가하고 있음.
- 특히, 서울의 경우 2003년에는 7만 7천호까지 증가하였으나 2007년에는 3만호 수준에 그칠 것으로 예상됨.

<그림 11> 수도권 지방 건축허가면적 증감률 추이



주 : 2006년은 8월말 기준임.

자료 : 건설교통부

<표 12> 지역별 입주물량 추이

(단위: 호)

구 분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
전국	267,262	299,740	295,921	336,860	329,399	334,132	282,122
수도권	168,933	183,613	179,303	201,193	167,895	157,305	124,453
(비중)	(63.2)	(61.3)	(60.6)	(59.7)	(51.0)	(47.1)	(44.1)
서울특별시	57,746	53,060	77,135	60,493	51,923	44,806	29,820
경기도	107,115	121,256	91,021	122,978	94,908	98,395	66,638
인천광역시	4,072	9,297	11,147	17,722	21,064	14,104	27,995
지방	98,329	116,127	116,618	135,667	161,504	176,827	157,669
(비중)	(36.8)	(38.7)	(39.4)	(40.3)	(49.0)	(52.9)	(55.9)
부산광역시	16,512	15,269	18,481	29,214	26,301	32,230	17,628
대구광역시	4,341	13,932	17,892	10,180	12,637	18,731	19,311
광주광역시	7,981	7,360	9,299	5,765	12,415	16,267	7,283
대전광역시	5,499	8,485	5,905	11,223	14,658	15,777	10,429
울산광역시	4,820	2,960	7,500	8,134	6,493	3,511	12,977
강원도	5,880	8,402	4,532	6,850	8,442	13,826	11,280
경상남도	15,136	23,714	14,973	19,510	32,641	15,012	19,990
경상북도	11,349	5,862	8,038	11,348	10,450	6,381	10,651
전라남도	4,896	10,020	4,885	5,753	6,092	6,243	6,652
전라북도	9,166	8,651	5,623	7,470	6,020	8,948	9,432
충청남도	4,946	4,056	8,642	15,484	17,654	23,443	18,252
충청북도	4,498	6,117	10,285	4,499	6,382	14,046	13,784
제주도	3,305	1,299	563	237	1,319	2,412	

자료 : 부동산 114(주)

- 입주물량역시 지방이 풍부한 상황임.

·2004년에는 수도권과 지방 간 주택건설실적 비율의 역전현상이 나타났었는데 이는 2년 후인 2006년에 수도권과 지방 간 입주물량 역전현상으로 이어지고 있음.

·2006년 입주물량은 33만호 수준이 될 것으로 예상되고 있음. 9월말 기준 입주물량은 약 23만호, 입주예정물량은 약 10만호 수준임.

- 시장의 가격은 수요와 공급이 균형을 이루는 곳에서 결정될 수 밖에 없으며, 공급의 위축은 가격의 상승을 가져올 수 밖에 없음.

·게다가 공급의 위축으로 인한 심리적인 영향이 발생할 경우 수요는 더욱 증가할 수 밖에 없어 가격상승폭은 더욱 증폭될 수 있음.

4. 낮은 전세매매비율

낮은 전세매매비율로 인해 주택가격 상승 억제 효과

- 최근의 2~3년간 주택가격의 변화추이를 보면 주택매매가격이 주택전세가격에 비해 매우 높은 증가세를 유지해옴.

·이는 최근 가격상승의 주요요인으로 가격상승에 대한 기대감이 크게 작용했음을 의미하며 전세매매비율이 낮을수록 주택가격의 상승폭은 제한적일 수 밖에 없음.

·아파트 전세매매비율(재건축 제외)을 보면 2006년 10월 현재 46.5% 수준이며, 서울의 경우 40.8%로 더욱 낮음. 특히 한강이남지역의 경우 36.5%에 불과함.

- 또한, 지나치게 낮은 전세매매비율은 주택매수자에게 부담으로 작용함. 이는 투자적 성격의 주택수요자의 경우 낮은 전세비율로 인해 수익성이 하락하기 때문임.

·전세매매비율이 높은 경우 전세수요자가 매매자로 전환될 가능성이 높으나 현재는 이러한 수요는 매우 미약할 것으로 볼 수 있음.

- 주택전세가격은 기존에 주택매매가격의 선행지수 역할을 했으나 최근의 주택전세가격 상승이 매매가격상승을 예고하는 것으로 보기는 어려움.

·전세가격이 상승하여 매매가격에 근접하면 전세수요가 매매수요로 전환될 수 있으나 최근에는 여전히 매매가격 상승률이 전세가격의 상승률을 초과하고 있음.

·게다가 전세매매비율도 크게 낮아져 있어 이러한 매카니즘이 작용하기는 어려움.

<표 13> 전세매매비율 추이(재건축 제외)

(단위 : %)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006.10
전국	64.9	60.6	53.8	51.5	49.9	46.5
서울특별시	62.6	56.3	49.1	46.7	44.3	40.8
부산광역시	69.3	70.9	67.4	64.5	63.9	62.7
대구광역시	70.8	73.6	67.7	66.0	65.0	64.9
인천광역시	69.3	65.1	57.9	54.1	53.6	53.4
광주광역시	65.8	66.6	67.8	68.0	68.4	68.6
대전광역시	69.6	74.6	57.1	56.0	53.2	53.0
울산광역시	71.3	71.9	73.4	68.7	68.9	69.0
경기도	63.9	57.2	49.0	46.5	46.0	41.1
수도권	63.7	57.3	49.7	47.1	45.6	41.7
한강이남	60.6	53.1	45.7	43.5	40.9	36.5
강남,서초,송파	56.9	49.3	42.3	40.0	36.7	32.9
한강이북	65.4	61.3	54.8	52.0	50.6	49.8
6개광역시	69.4	70.2	63.9	61.6	60.7	60.4
5개지방광역시	69.5	71.9	65.8	63.9	63.0	62.6

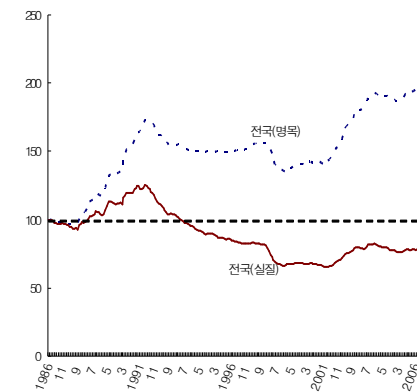
자료 : 부동산 114(주)

5. 아파트의 높은 가격 수준

서울 아파트 실질 가격 1990년 초 가격급등기 수준

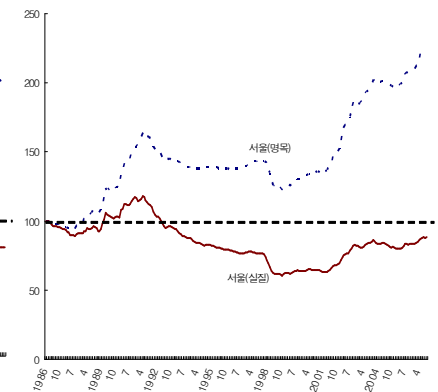
- 주택가격은 2000년대 들어 급격하게 상승세를 보이고 있으나 정확한 가격상승수준의 판단을 위해서는 불변가격으로 변환하여 판단할 필요가 있음.
·실질 주택가격지수는 경상 주택가격지수를 물가상승률로 보정함.
- 물가상승률로 보정한 주택가격 상승률을 보면 전국과 서울지역 모두 1986년 수준에도 미치지 못하고 있음.
·전국적으로는 외환위기 이전수준을 회복한 정도에 그치고 있으며 서울은 1980년대 말 주택가격 상승후 안정화되기 시작한 1993년 수준으로 나타남.
- 그러나 최근 주택시장의 가격을 주도하고 있는 아파트의 경우 가격은 매우 높은 수준으로 나타나고 있음.
·전국적으로는 1992년 수준과 비슷하나 서울의 경우 가격이 가장 높았던 1991년 수준으로 나타남.

<그림 12> 주택 명목/실질가격 추이(전국)

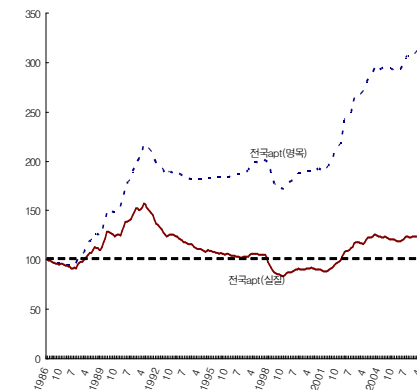


자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원

<그림 13> 주택 명목/실질가격 추이(서울)

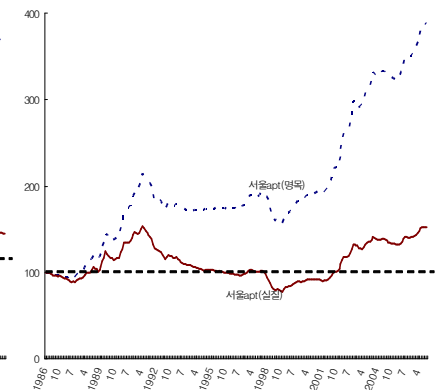


<그림 14> 아파트 명목/실질가격 추이(전국)



자료 : 국민은행, 한국건설산업연구원

<그림 15> 아파트 명목/실질가격 추이(서울)



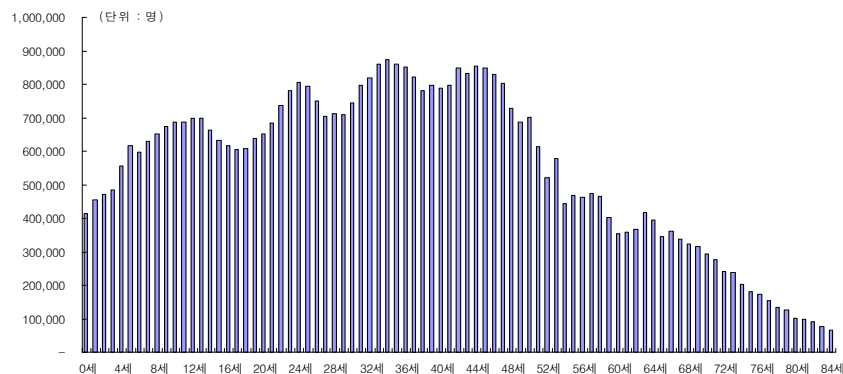
- 높은 주택가격 수준으로 인해 향후 가격상승은 제한적일 수 밖에 없음.
·2000년 이후 주택상승은 유래 없는 지속적인 상승세를 보이고 있으나 주택조정기간(2004)이 짧았다는 점, 이로 인해 주택가격수준이 매우 높은 수준에 도달해 있다는 점은 향후 주택가격 상승에 제약이 될 수 있음.

6. 인구구조 변화

주택의 주요 수요층인 30~40대 비중이 여전히 높아

- 인구 및 가구구조의 변화는 주택의 수요에 영향을 미치는 매우 중요한 요인임.
·인구구조의 변화, 가구수의 변화, 가구형태의 변화는 주택수요의 절대 수치 및 주택 수요 형태의 변화에 매우 큰 영향을 미치기 때문임.
- 최근 10년간 인구구조의 변화모습을 보면 인구수는 완만하게 증가한 것으로 나타나고 있으나, 가구수의 증가율은 인구수 증가율보다 4배 이상 높은 것으로 나타남.
·인구수는 1995년 4,460만명에서 2005년에는 4,7254만명으로 5.8% 증가한 반면, 가구수는 22.7%나 증가한 것으로 나타남.
- 특히, 우리나라 주택가격의 변동은 베이비붐세대 및 산아제한 이전세대의 주택구입과 매우 밀접하게 변화해 왔음.
·2005년 기준 우리나라의 인구구성비는 30대 중반~40대 중반이 가장 높은 비중을 차지하고 있음.
·30대 중반~40대 중반의 연령은 주택을 최초 구입하거나 대형평형으로 이주하는 기간임. 따라서 2000년 이후 주택가격의 상승은 이 계층의 주택구입 시점과 맞물려 크게 상승한 것으로 볼 수 있음.

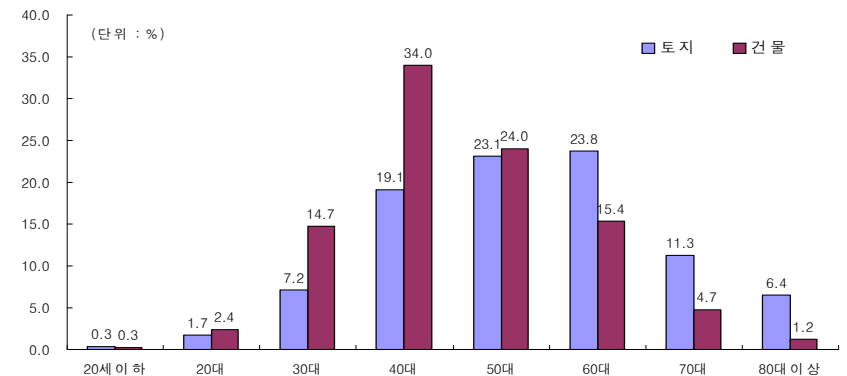
<그림 16> 인구구성비(2005년 기준)



자료 : 통계청

- 행정자치부 발표자료에 따르면 연령별 부동산 보유 비중을 보면 40대에 건물보유 비중이 가장 높은 것으로 나타나고 있음.
·반면 50대로 접어들 경우 건물에 비해 토지에 대한 비중이 상승하는 것으로 나타나고 있음.
·따라서 2000년 이후 주택의 주 연령층인 40대에 베이비붐 세대가 진입했다는 것은 주택가격의 상승과 밀접하게 연결되어 있다고 할 수 있음.
·이는 주택에 대한 잠재 수요층이 여전히 두텁다는 것을 의미함.

<그림 17> 연령대별 부동산 보유 비중(2004년말 기준)



자료 : 행정자치부, '부동산보유현황을 개인별·지자체별로 파악관리', 2005. 2

- 또한, 핵가족화 되면서 가구수가 증가하고 있는 것도 잠재 수요층이 높아짐을 의미함.
·최근 10년간 인구구조의 변화모습을 보면 인구수는 완만하게 증가한 것으로 나타나고 있으나, 가구수의 증가율은 인구수 증가율보다 4배 이상 높은 것으로 나타남.
·인구수는 1995년 4,460만명에서 2005년에는 4,7254만명으로 5.8% 증가한 반면, 가구수는 22.7%나 증가한 것으로 나타남.

<표 14> 인구수 변화와 가구수 추이

(단위 : 천명, 천가구, 천호)

구 분	1995		2000		2005		10년간 증가율
	인구	증가율	인구	증가율	인구	증가율	
인 구	44,609	2.8	46,136	3.4	47,254	2.4	5.9
가 구 ¹⁾	12,958	14.1	14,312	10.4	15,900	11.1	22.7

주 : 군부대, 교도소, 기숙사, 보육원 등 20인 이상의 집단시설은 제외
자료 : 통계청, 「인구주택총조사」, 2005

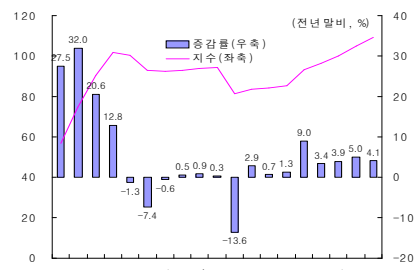
IV. 2007년 주택·부동산 경기 전망

1. 토지시장

국지적인 토지가격 상승세 지속, 상승폭은 낮아 질 것

- 주택시장과 마찬가지로 토지시장에 대한 규제도 대폭 강화되고 있어 최근의 상승세를 유지하기는 어려울 것으로 전망됨.
- 토지시장은 지난 8·31대책 이후 투자심리가 크게 위축된 상태임. 2007년부터 부과되는 부채지주 소유 토지에 대한 60%양도소득세 부과, 토지거래 허가구역 같은 강력한 규제로 인해 수요가 크게 위축된 상태임
- 혁신도시 및 기업도시, 재개발에 대한 기대감으로 국지적인 상승은 예상되나 전반적인 토지가격의 하락은 불가피할 전망이다.
- 지가는 2007년도에 4.7% 수준의 상승률을 나타낸 뒤, 2006년에는 상승폭이 둔화되어 1% 내외에 그칠 것으로 전망됨.
- 2006년 지가상승률은 상반기 약 2.8%이며, 하반기에 1.9% 상승하여 연간 4.7%의 상승률을 나타낼 것으로 예상됨.
- 토지가격의 안정세와 더불어 토지거래량은 감소세도 지속될 전망이다.
- 토지거래가 활발히 나타나던 관리지역 및 농림지역 등의 비도시지역의 거래는 이미 급격하게 감소하고 있으며, 이러한 추세는 2007년에도 지속될 전망이다.

<그림 18> 지가변동률 추이



자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원

<표 15> 2007년 지가 전망

구분	2006년				2007년
	1/4	2/4	3/4	연간(e)	(e)
평균	1.31	1.44	1.25	4.7	1% 내외
주거	1.23	1.51	1.37	-	-
상업	0.97	1.30	1.12	-	-
공업	1.16	1.39	1.30	-	-
녹지	1.77	1.67	1.36	-	-
농림	1.52	0.62	1.46	-	-
자연	1.63	-2.08	4.00	-	-
관리	1.07	4.64	-3.26	-	-

2. 주택시장

주택 매매가격 1.5% 상승, 주택 전세가격 3.3% 상승

- 2007년 주택시장 전망은 매매가격과 전세가격 모두 완만한 상승세를 보일 전망이다.
- 2007년 주택시장은 상승요인과 하락요인이 공존하고 있으며 가격 상승도 지역에 따라 차별화된 양상이 지속될 것임.
- 주택시장의 변화는 정부정책과 밀접한 관계를 지속해 옴. 따라서 2007년 주택시장은 대통령선거로 인한 영향도 있을 것으로 판단됨.
- 대통령선거는 각종 개발 정책으로 인한 기대심리, 정책변화에 대한 기대감을 가져오게 해 주택의 매도시점을 조정하는 요인이 될 수 있음.

<표 16> 주택 가격 변동 요인과 영향

주요 변수	방향	주택시장에 미치는 영향	
		매매	전세
GDP	실물경기 하락	↘	↘
금리	저금리 기조 지속	↗	↗
정부정책방향	부동산 시장 안정기조 유지	↘	↗
주택금융시장동향	금리동결, 주택자금 대출 규제 전세자금 대출 규모 확대	↘	↗
입주물량	수도권 : 부족, 지방 : 충분	수도권 : ↗, 지방 : ↘	수도권 : ↗, 지방 : ↘
주택공급	수도권 : 부족, 지방 : 충분	수도권 : ↗, 지방 : ↘	수도권 : ↗, 지방 : ↘
인구구조 변화	30 ~ 40대(주택수요층)의 높은 비중	↗	↗

- 주택매매가격은 수도권지역은 물가상승률 수준의 상승을 유지할 것으로 보이며, 지방주택시장은 하락하여 전국적으로 1.5% 상승에 그칠 전망이다.
- 정부의 금융을 포함한 시장규제 정책의 시행, 외환위기 이후 주택가격과 연관성이 높아진 경제성장률의 둔화 등은 주택시장의 가격하락요인으로 작용할 것임.
- 수도권지역의 지속적인 공급위축으로 인해 주택가격 상승에 대한 심리적 불안감이 작용하고 있는 상태에서 수도권은 소폭 상승세를 유지할 전망이다.
- 지방주택시장은 2004년 이후 위축되고 있음에도 불구하고 정부의 획일적 규제, 주택공급 지속으로 인해 지속적으로 위축될 전망이다.

- 주택 전세가격은 2006년 수도권과 지방 모두 높은 상승세를 기록하였으나 향후 지방은 안정화될 가능성이 높음.
- 지방은 수요가 증가한 반면 공급도 증가하고 있기 때문임. 건설업체의 주택비중이 커진데다 사업을 할 수 있는 택지가 지방에 집중적으로 공급됨에 따라 2004년부터 주택건설실적이 수도권보다 지방에서 주로 이루어지고 있음.
- 반면 서울은 최근 2년간 주택공급물량이 지속적으로 부진한데다 재개발지역을 중심으로 전세수요가 지속적으로 증가하고 있어 전세가격 상승이 장기화될 가능성이 높은 것으로 전망됨.

<표 17> 2007년 주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2004년	2005년	2006년					2007년 (e)
				1/4	2/4	3/4	4/4(e)	연간(e)	
매매 가격	전 국	-2.1	4.0	1.4	2.4	0.9	2.0	6.9	1.5
	서 울	-1.4	6.3	2.6	3.8	1.5	2.6	10.9	3.2
전세 가격	전 국	-5.0	3.0	1.6	1.0	1.1	1.6	5.4	3.3
	서 울	-7.2	2.3	2.4	1.5	1.8	2.3	8.3	4.6

주: 전기(년)말 대비 증감률

자료: 국민은행, 한국건설산업연구원

V. 정책적 시사점 및 제언

시장의 자율적 조정 기능회복 필요

- 우리나라의 주택시장은 과거 양적팽창위주의 성장을 하여 왔으며, 주택의 품질에 대한 관심이 높아진 것은 주택보급률 100%가 달성된 2002년 이후임.
- 부동산 시장 역시 시장의 자율성이나 기능 보다는 정부의 정책에 많이 영향을 받아 왔으며, 최근 5년 동안 수많은 주택정책이 시행되어 왔음.
- 그러나 정부의 규제만으로 시장을 안정시키는 데는 한계가 있을 수 밖에 없음.
- 참여정부 들어 10·29 대책, 8·31 대책 등 수많은 부동산 규제 정책들이 시행되어 왔으나 단기적인 하락과 상승이 반복되는 악순환이 이어져 왔음.
- 부동산 시장은 정부의 정책만으로 부동산 시장의 안정성을 유지할 수 없으며 시장기능의 회복이 필요함을 의미함.
- 시장기능의 회복을 위해서는 우선 투명하고 원활한 부동산 거래를 유도하여 시장의 순환문제를 해결하고, 지나치게 수요자 중심의 공급을 저해하는 공급규제를 완화하는 것이 필요함.

1. 수도권에 지속적인 공급확대 필요

- 공급이 뒷받침 되지 않은 상태에서 종합부동산세 도입, 보유세제 강화, 다주택자 세금 증가, 주택대출 제한 등 수요억제책 등의 수요위주의 정책은 단기적으로 주택시장에 영향을 미침.
- 주택공급이 위축될 경우 결과적으로 시장의 가격불안요인으로 작용할 수 밖에 없음.
- 정부가 종합부동산세를 도입한 10·29대책과 세제를 강화한 8·31대책, 그리고 3·30대책의 시행결과는 단기간 안정세를 보인 후 가격이 다시 상승하는 결과를 초래함.
- 토지이용규제와 재건축규제는 개발이익 환수를 위해 강화되었으나 결과적으로 서울권의 주택공급의 탄력성을 떨어뜨렸으며 주택 공급 감소를 가져옴.

- 전국평균 주택보급률이 100%를 넘었다고는 하나 국지적으로 부족한 곳이 많으며, 수요가 있는 지역에 주택을 공급하는 것만이 세분화되고 양극화되고 있는 주택시장에서 영향을 발휘할 수 있음.
- 수도권에서 고분양가 논란에도 불구하고 신도시를 포함한 신규개발지역에 수요가 몰리는 것은 장기적으로 주택이 안정적으로 공급될 것이라는 믿음이 없기 때문임.
·결과적으로 시장의 불안심리가 표출되고 있다고 볼 수 있음.
- 주택가격 안정화를 위해서는 주택공급확대가 필수적이며, 게다가 양질의 주거환경에 대한 수요도 증가하고 있어 신도시의 개발은 불가피할 것으로 판단됨.
·그러나 시장 여건에 따른 개발의 목적을 명확히 하고 공급하는 것이 필요함.
·2기 신도시와 같이 주거편의나 명분만을 앞세워 저밀도 개발을 고집하거나 공급평형의 비율을 조정하는 것도 고려해야 할 것으로 판단됨.

2. 부동산 거래 활성화

- 정부는 8. 31 부동산종합대책에서 양도소득세 과세를 실거래가격 기준으로 전환하고 양도차익에 대한 세율을 강화한 바 있음.
·실거래가격 6억원 이상의 고가주택은 소득세법에서 정하고 있는 1세대 1주택의 비과세 적용을 받을 수 없음.
- 최근 신규 분양시장 및 재고 주택시장의 주택 거래가 활발치 못함.
·1세대 1주택으로 장기주택소유자, 노령자(장기연금수령자) 등이 양도소득세 부담으로 주택매매를 통한 거주이전이 어려운 상황임.
- 1977년부터 고급주택('03년부터 고가주택으로 명칭 변경)은 양도소득세 비과세 대상에서 제외됨.
·1977년 당시 고가주택은 기준시가 5천만원 이상 연면적 100평 이상의 주택으로서 사회의 극소수 계층이 향유하는 사치재로 인식
·주택가격의 상승에 따라 고가주택의 기준을 지속적으로 상향 조정, 최초 5천만원에서 1989년 1억8천만원, 1991년 5억원, 1999년부터 실거래가격 6억원 이상으로 조정
- 2006년 6월 현재, 실거래가격 6억원 이상의 고가주택은 전체 공동주택의 3.9% 이상, 전체 아파트의 4.9% 이상 차지하는 것으로 추정됨.

- 1999년 6억원의 주택가격을 소비자물가 상승율을 감안하여 1996년 기준으로 추계하면, 전국 주택(단독, 아파트, 연립 등)가격은 7.4억원 수준, 주택매매가격 상승률을 감안할 경우 주택은 8.7억원, 아파트는 10.6억원 수준으로 추정됨.
- 1996년 6월 현재, 6억원 이상의 고가주택은 전국은 51평형, 서울 41평형, 서울 강남은 36평 이상 아파트(분양면적 기준)의 실거래가격 수준임.
- 현행 소득세법 체계내에서 투기와 무관한 1세대 1주택에 해당하는 장기주택소유자 및 고령자에게 실질적인 혜택이 돌아갈 수 있도록, 고가주택의 기준 상향 및 장기보유특별공제율 상향 등의 검토가 필요함.

3. 지방규제의 합리화

(1) 해제요건 갖춘 주택투기 및 투기과열지역 신속히 해제

- 현재 지방 주택시장을 종합 평가할 때, 행정복합도시 등을 제외하고는 투기우려가 거의 없기 때문에 전향적으로 해제 요건을 적용할 필요가 있음.
·주택가격이 안정된 지역으로 당초 구역지정의 목적이 달성되었다고 판단되는 지역
·지정 범위가 너무 광범위하여 지역내 실수요자들의 주택구입에 불편 및 불이익을 초래(금융대출 제한 등)하고 있는 지역
·유사한 규제가 중복 적용되고 있거나, 타 법률의 제정 등으로 인해 규제지역 지정의 효과를 이미 달성하고 있는 경우(주택거래신고지역) 등

(2) 수급여건을 고려한 맞춤형 규제

- 지방 주택시장은 수도권과 유사한 수요억제 정책남발로 인해 수요가 위축되면서 미분양, 미입주 물량이 급증하고 있고 지방 주택업체의 도산우려가 커지고 있기 때문에 대책마련이 시급함.
·지방은 이미 주택보급률이 100%를 넘어서 있고 인구도 지속적으로 감소하고 있는 추세임.
·외부의 주택구매 수요가 사라진 상태에서 지방 자체로서는 과잉공급된 물량의 해소는 상당한 시간이 필요함
·혁신도시, 행정중심복합도시, 경제특구, 기업도시 등 각종 개발계획과 맞물려 주택경기 침체상황에도 불구하고 지속적으로 공급이 증가할 것으로 보임.

- 수급상황을 고려하여 수요진작이 필요한 지역에서는 적절한 주택수요를 유도하고 투기 우려가 남아 있는 지역에서는 지속적인 시장 감시와 더불어 공급확대가 필요함.
- 미분양 물량이 급증하고 상대적으로 주택가격 하락이 심한 지방에서는 경기침체를 완화하기 위한 특별 지원책 마련(미분양물량 해소를 위해 한시적으로라도 지방의 미분양 주택을 구매하는 경우, 세금감면 및 금융대출상의 혜택 부여)
- 전국적으로 유사하게 적용하고 있는 각종 주택규제를 지역별 수급특성에 맞게 ‘맞춤형 규제’로 바꿀 필요가 있음.
- 투기지역, 투기과열지구, 신고지역, 허가구역 등의 다양한 제도가 있으나 지역간의 차등화가 부족하고, 주관부처가 다른 데다가 중복적인 내용도 있어 시장에 혼동을 주고 있으므로 현실에 맞게 재조정하는 것이 바람직함.
- 또한 지역 판정에 대한 심의 및 적용도 수시로 하게 되어 시장의 혼란이 초래되므로 1년 단위 또는 6개월 단위로 평가하여 매년 초에 지역을 자동적으로 고시하는 장치의 도입이 필요함.

(3) 지방의 주택공급계획 재조정

- 지방 주택공급 계획을 재검토하여 수급여건에 맞게 축소조정해야 함.
- 각 지역별 미분양 실태를 엄밀하게 조사하고 향후 계획된 모든 주택공급 총량 파악 필요함.
- 지역별 주택 수급상의 과부족을 면밀히 비교하여 주택공급계획을 재수립할 필요가 있음.
- 향후 주택공급계획 수정에 따라 택지공급계획도 재조정해야 할 것으로 판단됨