

2007년 하반기 주택·부동산 경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 김 현 아

I. 2007년 상반기 주택·부동산 시장 동향

II. 지방 주택 시장의 현황과 문제점

III. 2007년 하반기 주택·부동산 시장 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

< 차례 >

I. 2007년 상반기 주택·부동산 시장 동향	1
1. 토지시장	1
(1) 가격	1
(2) 수요 및 거래	2
(3) 공급	3
(4) 정책	4
2. 주택시장	5
(1) 가격	5
(2) 수요 및 거래	8
(3) 공급	10
(4) 정책	12
II. 지방 주택 시장의 현황과 문제점	16
1. 지역내 지역간 양극화	16
2. 수요위축과 거래 감소	17
(1) 미약한 수요기반	17
3. 과잉공급과 유동성 위기	19
(1) 과잉공급	19
(2) 거래 동결에 따른 자금흐름의 경색	20
III. 2007년 하반기 주택·부동산 시장 전망	21
1. 거시 경제흐름과 부동산 정책	21
2. 수요 전망	22
3. 공급 전망	24
4. 가격 전망	27
(1) 토지시장	27
(2) 주택시장	28
IV. 전망의 시사점 및 정책 과제	30
1. 수도권 주택공급 감소에 대한 대안 마련	31
2. 지방 주택시장의 정상화	32
(1) 해제요건 갖춘 주택투기 및 투기과열지역 신속히 해제	32
(2) 지방 주택시장과 수도권 시장의 차별적 접근	32

I. 2007년 상반기 주택·부동산 시장 동향

1. 토지시장

(1) 가격

2007년 상반기 토지가격 상승세 둔화, 수도권은 상대적으로 높은 상승률 기록

- 2004년 이후 지속되던 토지가격 상승세가 2007년 들어 둔화되고는 있으나 여전히 국지적인 상승세는 지속되고 있음.
- 2004~2005년에는 행정중심복합도시 개발에 따라 충청권의 토지가격이 전체 지가상승을 주도한 반면, 2006년 부터는 신도시개발, 뉴타운 사업, 경제자유구역개발이 집중되는 수도권의 토지가격이 지가상승을 주도하고 있음.
- 2007년 들어 토지가격 상승세가 둔화되고는 있으나 여전히 수도권의 개발지역에서는 상대적으로 높은 지가 상승세가 이어지고 있음. 용도지역별로는 녹지지역(1.47%, 2007년 4월말 누계)의 가격 상승률이 높은 편이며, 그 다음으로 공업지역(1.39%), 주거지역(1.27%)순으로 높은 상승세를 나타냄.

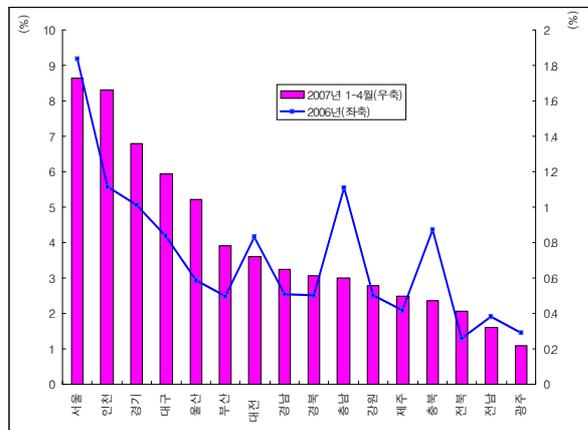
〈표 1〉 용도지역별 지가 동향

(단위: %)

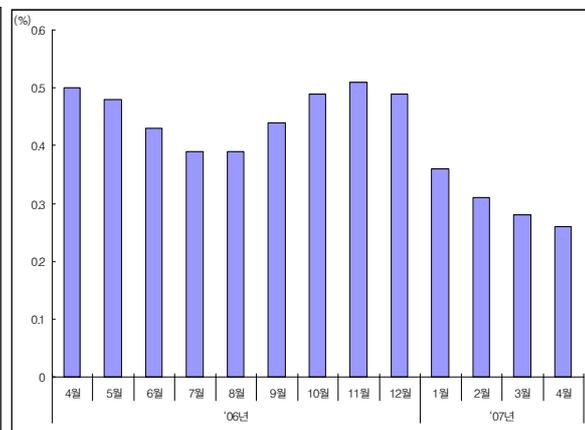
	평균	도시지역				非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
'06. 연 간	5.61	5.96	4.69	5.47	6.41	4.79	4.36	2.80
'07. 1월	0.36	0.37	0.28	0.38	0.41	0.33	0.28	0.16
2월	0.31	0.33	0.22	0.37	0.37	0.27	0.24	0.16
3월	0.28	0.29	0.22	0.31	0.35	0.23	0.20	0.13
4월 (누계)	0.26 (1.23)	0.25 (1.27)	0.21 (0.96)	0.30 (1.39)	0.31 (1.47)	0.24	0.21	0.16

주 : 증감률은 전기 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

〈그림 1〉 지역별 지가변동률



〈그림 2〉 월별 지가변동률(2006.1~2007.4)



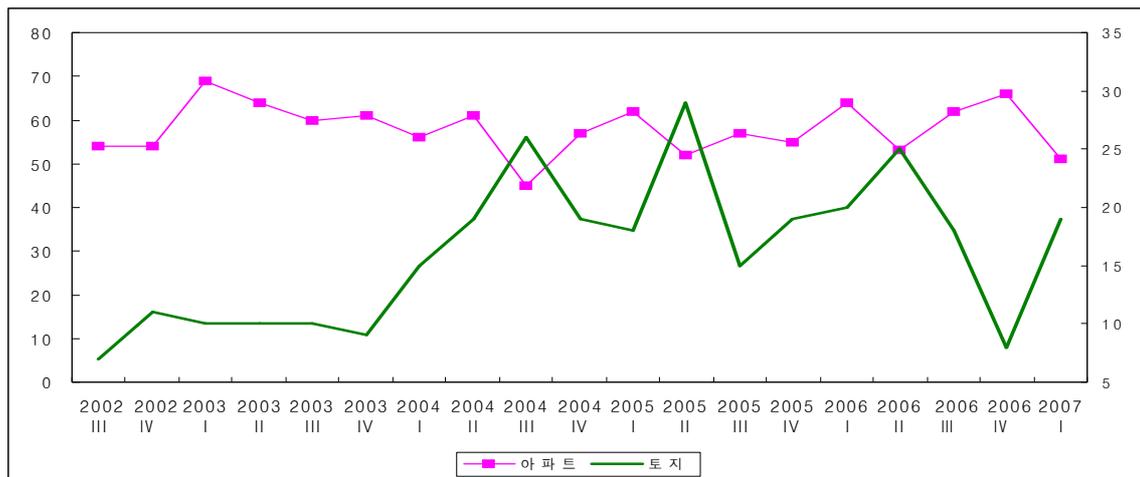
자료: 건교부, 한국토지공사

(2) 수요 및 거래

1/4분기 토지 구매수요 증가, 비주거용 토지거래 소폭 증가세

- 한국은행의 2007년 1/4분기 소비자 동향조사에 의하면 구매예정 부동산의 종류에 대한 소비자 동향이 '주택'은 감소하는 반면 '토지'는 증가하고 있음.
 - 전반적인 부동산의 수요가 감소하는 가운데, 혁신도시 등의 토지보상 및 수도권 신도시 발표 등이 토지에 대한 수요를 자극하고 있는 것으로 해석됨.
- 2006년 4/4분기에 급증하였던 토지거래는 2007년 2월 이후 급격히 감소하고 있음.
 - 토지거래가 급감하는 데는 주택거래의 부진이 가장 큰 원인이 되고 있음.
 - 주거용 토지의 거래가 감소하는 반면, 상업용, 공업용, 용도 미지정 토지의 거래는 소폭이나마 증가세가 이어지고 있음.

〈그림 2〉 구매예정 부동산의 종류의 추이



자료 : 한국은행

〈표 2〉 용도지역별 토지거래량 동향 (필지수 기준)

(단위 : %)

구 분	도시지역							非도시지역		
	주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	계	관리	농림	자연환경
'06. 연간	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	10.1	-30.9	-32.7	-39.8
'07. 1월	48.3	83.9	128.5	96.8	139.8	64.4	58.0	56.5	74.8	47.9
2월	-13.7	12.8	-7.0	13.6	7.6	90.3	-8.4	-3.3	6.7	20.1
3월	-25.7	1.8	-15.2	-0.9	-7.5	-3.3	-20.8	-14.3	-10.0	-9.5
4월	-18.1	2.8	1.2	-7.3	-7.7	22.3	-14.0	-6.3	-9.7	-12.8

* 2007년 1월 거래량이 크게 증가한 이유는 06년부터 시행된 부동산거래신고제 시행으로 거래량이 큰 폭으로 하락하였던 2001년 1월에 대한 전년동기대비 증감률이기 때문임.

주 : 증감률은 전년 동기(월) 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

(3) 공급

2007년 수도권 공공택지내 공동주택용지 637.6만㎡(9만 3,925호) 공급 예정

- 2007년 한국토지공사에서 공급예정인 공동주택 택지는 총 760.3만㎡(총 11만 6,233호)이며 이중 90%인 637.6만㎡(9만 3,925호)의 공동주택용지가 수도권에서 공급될 예정이다.
- 수도권내 주요 공공택지 공급지역은 김포 양촌(4만호), 별내지구(9,487호), 삼송지구(1만호), 인천 영종(1만 2,565호), 청라(6,320호), 장기지구(173호), 파주 교하(141호), 평택 소사벌(7,112호), 화성 향남2(7,953호) 등임.

<표 3> 2007년 권역별 공공택지내 공동주택용지 공급 계획

	계	수도권	광역시	기타
면적(천㎡)	7,673	6,376	110	1,187
세대수(호)	116,233	93,925	1,971	20,337

자료: 한국토지공사

<표 4> 2007년 권역별 세부 공공택지공급 계획

지구명	권역	2007년 공급물량		
		면적	세대수	공급시기(예정)
전체	전체	7,673	116,233	
김포양촌	수도권	2,814	40,000	2007. 6. ~
별내지구	수도권	726	9,487	2007. 6. ~
삼송지구	수도권	553	10,174	2007. 4. ~
인천영종	수도권	665	12,565	2007.11. ~
인천청라	수도권	407	6,320	2007. 3. ~
장기지구	수도권	22	173	2007. 6. ~
파주교하	수도권	24	141	2007. 4. ~
평택소사벌	수도권	504	7,112	2007. 6. ~
화성향남2	수도권	661	7,953	2007. 4. ~
광주수완	광역시	20	356	2007. 4. ~
광주첨단2	광역시	90	1,615	2007. 4. ~
사천용현	기타	32	484	2007. 3. ~
제주삼화	기타	122	1,838	2007.12. ~
양산물금1	기타	66	1,536	2007. 6. ~
양산물금2	기타	179	3,747	2007. 6. ~
청주울량2	기타	117	2,580	2007. 4. ~
행복도시	기타	670	10,152	2007.10. ~

자료: 한국토지공사

(4) 정책

토지보상자금 관리를 위한 대토 보상제, 공공-민간 공동개발사업제 도입

- 각종 지역개발 및 신도시 개발로 야기되는 대규모 토지보상자금이 부동산 시장에 재투입됨에 따른 시장불안을 최소화하기 위해 정부는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률(토지보상법)」의 개정안을 상정하여 국무회의를 통과(4.3)한 상태임.
 - 보상자금을 효율적으로 관리하고 현지 주민의 재정착과 개발혜택을 공유할 수 있도록 보상자금을 당해 공익사업으로 조성한 토지로 보상하는 대토보상제 도입
 - 일정규모이상 보상금의 금융기관 장기 예치자에 대해 상업용지 우선 분양 인센티브를 제공
 - 부채지주 채권보상 의무화 및 자발적 채권보상을 유도하기 위한 양도세 감면 확대 (10→15%),
 - 택지개발사업의 보상평가기준 및 행위제한 시점 조기화, 부실과다 보상평가방지를 위한 감정평가사 자격 등록제 및 처벌을 강화
- 보상금 수령자의 부동산 거래내역조사 및 국세청통보, 상업용지 보상대상자 기준시점 조기화(공람공고일→공람공고 1년 전) 등을 통하여 부동산 투기행위를 방지

〈표 5〉 대토보상제 개요

구 분	제도 내용
보상방법	- 현금+토지(현행 : 전액 현금지급)
보상대상	- 협의에 의해 양도한자(현지주민 중 채권보상 받은자 등 우선)
보상기준 금액	- 일반분양가격
보상토지 면적	- 주택용지 330㎡, 상업용지 1,100㎡ 한도내
현금보상 전환	- 사업계획변경, 토지소유자 사정변경
전매 금지	- 소유권 이전등기시까지 제한(상속은 제외)
우선순위 대상자 결정방법 등	- 사업시행자가 사업계획등을 고려하여 결정

- 공공-민간 공동사업제도 도입을 위한 「택지개발촉진법」 시행령 및 시행규칙 개정(안) 입법 예고
 - 공동사업을 시행할 수 있는 예정지구의 최소면적(도시지역 1만㎡이상, 비도시지역 3만㎡) 지정
 - 공공시행자가 공공임대주택 건설 등 시급한 필요에 따라 요청하는 경우에는 20% 이상, 민간부문이 주택건설 애로요인을 해소하기 위하여 요청하는 경우에는 50% 이상 민간의 사전 토지 확보비율을 정함.

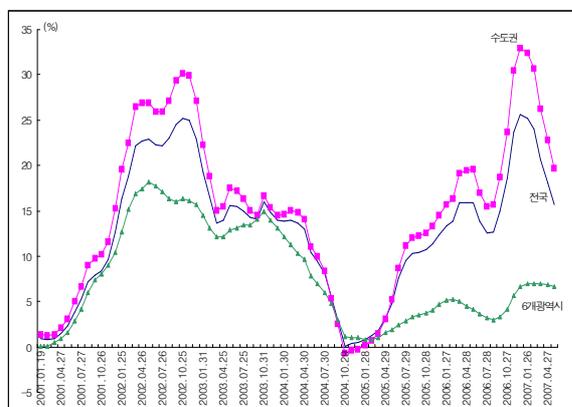
2. 주택시장

(1) 가격

전반적 안정세 속에 수도권지역은 국지적 강세, 비수도권 지역은 침체

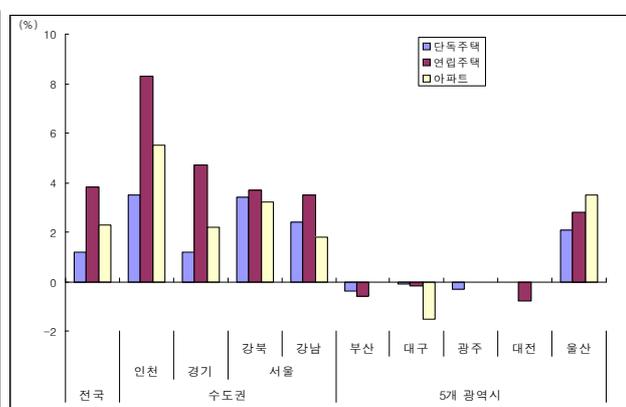
- 지난해 12월을 고비로 전국의 주택가격은 상승세가 크게 둔화되는 가운데 빠르게 안정세를 나타내고 있음.
 - 수도권 지역은 연립주택과 소형 아파트 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내면서 1~5월 주택가격(단독, 연립, 아파트 포함)이 2.8% 상승한 반면 지방광역시의 경우에는 울산과 광주를 제외하고는 일제히 주택매매가격이 하락세를 나타냄.
 - 1~5월까지의 주택 매매가격 상승률을 지역별로 살펴보면, 서울 강북, 인천, 경기 지역이, 주택유형별로는 연립주택과 중소형 아파트의 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타냄.
 - 반면, 서울 및 수도권 인기지역의 재건축 대상 및 중대형 아파트 매매가격은 하락 및 약보합세를 나타냄. 이러한 현상은 강력한 금융대출 규제 및 4~5월 종합부동산세 회피성 매물¹⁾이 가격 하락세를 주도하였기 때문으로 분석됨.
- 주택전세가격 역시 지역별로는 서울 강북, 인천, 경기지역이, 주택유형별로는 연립주택과 중소형 아파트의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타냈으나 전국적으로는 1.6% 상승에 그침으로써 안정세를 나타냄.
 - 그럼에도 불구하고 의정부(8.0%), 안산(6.6%), 인천 연수구(6.7%) 서울 성북구 (5.4%) 등 국지적으로는 재개발 재건축 사업에 따른 이주 수요 등의 영향으로 전세가격이 큰 폭으로 상승하였음.

<그림 4> 아파트 매매가격 변동률(전년동월대비)



자료: 부동산114(주)

<그림 5> 주택유형별 매매가격 변동률(1~5월)



자료: 국민은행, 부동산114(주)

1) 종합부동산세는 매년 5월말까지의 소유자에게 부과됨.

재건축 대상 아파트 하락세, 수도권 중소형 아파트, 연립주택 매매가격 상승

- 2007년 2월부터 재건축 대상 아파트 가격은 4개월 이상 하락세(전월대비)를 나타냈으나 6월 들어 가격 하락세가 멈추면서 보합세를 나타내고 있음.
 - 재건축 대상 아파트가격의 하락세가 멈춘 것은 4~5월 종합부동산세 회피에 따른 영향의 종결과 각종 도심재개발에 대한 기대감이 반영된 것에 기인함.
- 연립주택과 소형 아파트가격 상승세는 2006년 하반기부터 시작되어 2007년 상반기에도 지속되고 있음.
 - 소형 아파트와 연립주택 등은 대체효과가 있는 주택유형으로써 소형 아파트와 연립주택의 매매 및 전세가격의 상승세는 총량적인 중소형 주택의 수급불균형에 따른 것으로 판단됨.
 - 주거용 소형 오피스텔 및 다세대 연립주택이 2003년 이후 거의 공급이 중단되면서 신규 소형 주택 공급이 감소하는 가운데, 중대형 아파트 가격의 폭등, 고가주택에 대한 세 부담 강화로 소형주택보유자들이 주거교체를 연기하면서 소형 재고주택의 매물이 감소하고 동시에 재개발 사업의 추진으로 소형 주택이 계속 멸실되고 있기 때문임.

<표 5> 지역별 유형별 주택매매 및 전세가격 변동률(2007년1~5월)

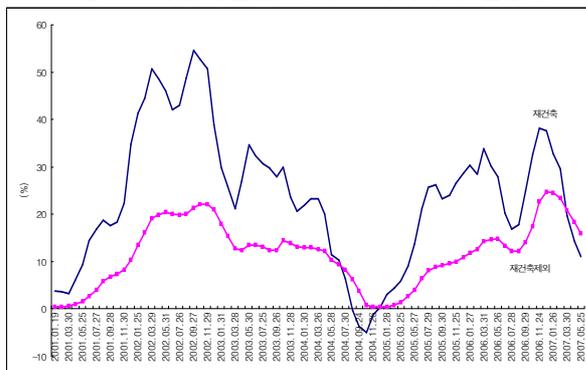
(단위:%, 전년말 대비 증감률)

구 분	전국	수도권				5개 광역시					
		인천	경기	서울		부산	대구	광주	대전	울산	
				강북	강남						
단독주택	매매가격	1.2	3.5	1.2	3.4	2.4	-0.4	-0.1	-0.3	0.8	2.1
	전세가격	1.0	1.0	2.1	2.5	1.8	0.1	0.4	0.0	0.1	2.0
연립주택	매매가격	3.8	8.3	4.7	3.7	3.5	-0.6	-0.2	0.3	-0.8	2.8
	전세가격	2.6	5.4	3.8	1.9	2.9	-0.2	0.1	0.6	0.0	1.2
아파트	매매가격	1.1	6.0	1.3	4.3	-0.9	0.8	-1.2	1.2	-1.2	4.5
	전세가격	2.3	5.5	2.2	3.2	1.8	1.5	-1.5	2.5	1.8	3.5

주: 단독주택, 연립주택 가격은 국민은행, 아파트 가격은 부동산114(주)의 데이터를 사용하였음.

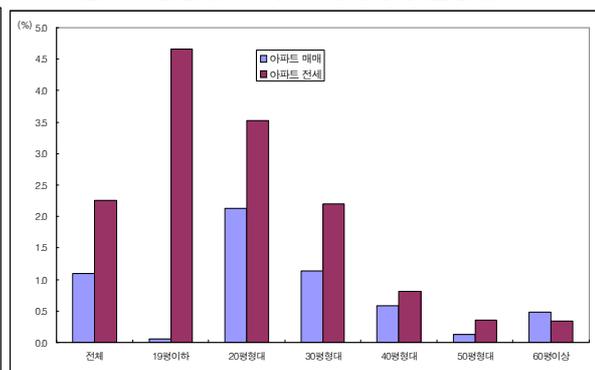
자료: 부동산114(주), 국민은행

<그림 6> 재건축/일반 아파트 매매가격 변동률



주: 전년동월대비 증감률임
자료: 부동산114(주)

<그림 7> 평형별 아파트 매매가격 변동률

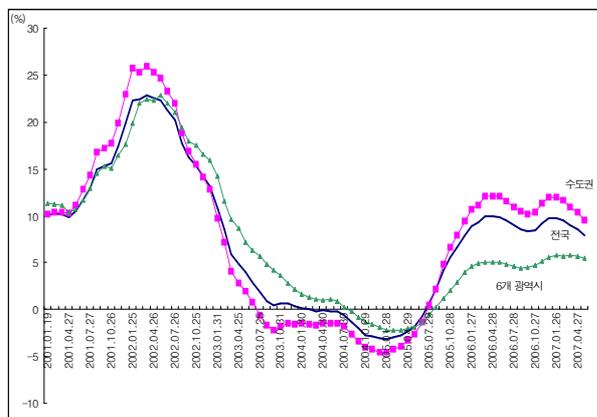


주: 전년말 대비 증감률임
자료: 부동산114(주)

전세가격도 수도권, 소형아파트 및 연립주택이 상대적으로 높은 상승세를 기록

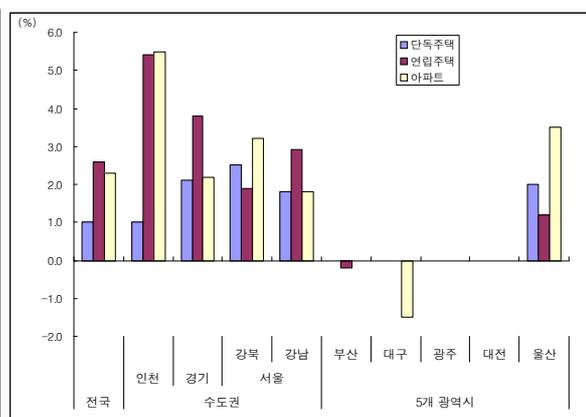
- 2005년부터 빠르게 회복세를 나타냈던 주택전세가격은 2006년 4/4분기를 고비로 점차 상승세가 둔화되고 있음.
 - 2006년 가을 이사철 이후 월평균 0.5~0.8% 미만의 상승세를 유지하고 있으나 지역별로는 수도권 및 서울 강북지역이, 유형별로는 연립주택과 소형 아파트의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내고 있음.
 - 전세가격의 안정세는 2006년 하반기 주택 매매 및 전세거래량이 예년보다 많았고, 전세가격이 상승세를 나타내면서 소형주택 전세수요가 매매로 전환된데 기인함. 즉 2007년 상반기 수요가 2006년 하반기에 앞당겨 전세계약 및 매매전환을 시도한 것으로 해석됨.
- 지방 광역시의 경우에는 울산을 제외한 대부분의 지역이 보합세를 나타내고 있음.
 - 지방 광역시의 경우 수도권에 비해 전세-매매비율이 높아 전세가격 상승에 대한 압력이 낮은 데다가 신규 입주아파트 물량도 풍부하여 가격 상승요인이 크지 않음.
 - 인천 및 울산지역의 경우 지난해에 이어 주택매매가격이 연속 상승세를 나타냈던 것이 전세가격의 상승의 원인이 된 것으로 판단됨.
 - 대구지역은 주택매매가격과 전세가격이 모두 하락세를 나타내고 있음.
- 2007년 상반기 수도권에서 전세가격이 높게 상승한 지역들은 의정부, 안산, 인천, 서울 강북지역으로써 뉴타운 사업 등의 착공에 따른 이주수요와 최근 국지적 개발호재(경전철, 지하철 연장공사 진행 등)가 가격 상승의 원인이 되었던 것으로 판단됨.
 - 이들 지역은 일반적으로 소형 및 중저가 주택이 많은 지역으로 인근 지역의 전세수요가 가격부담을 피해 해당 지역으로 이주해 온 것으로 판단됨.

〈그림 8〉아파트 전세가격 변동률(전년동월대비)



자료: 부동산114(주)

〈그림 9〉주택유형별 전세가격 변동률(전년말대비)



자료: 국민은행, 부동산114(주)

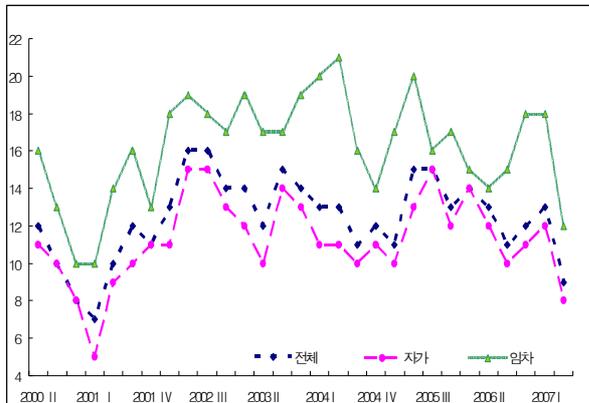
(2) 수요 및 거래

강력한 주택담보 대출 규제, 분양가 상한제에 대한 기대감으로 주택수요 감소

- 지난 1.11일 정부는 분양가 상한제 등의 정책 이외에 “11.15 주택담보대출 리스크관리 강화대책2)”을 보완하는 강력한 “주택담보대출 규제”를 발표
 - 복수 주택담보대출 리스크 관리 강화(투기 지역내 3건 이상 아파트담보대출에 대한 만기연장 제한' → '투기 지역내 2건 이상 아파트담보대출 만기연장 제한', 적용대상 기간도 전 금융기관으로 확대3), DTI적용 등 채무능력심사 강화
 - 용도의 유용, 담보 인정 비율(LTV) 초과 취급, 총부채상환비율(DTI) 미적용 또는 초과 취급 등의 위규사례를 적발하여 금융기관에 대한 지도·감독 강화
 - 은행 영업점 성과평가지표(KPI, Key Performance Indicator)를 수익성 및 건전성 위주로 개편토록 유도하여 과당경쟁 억제

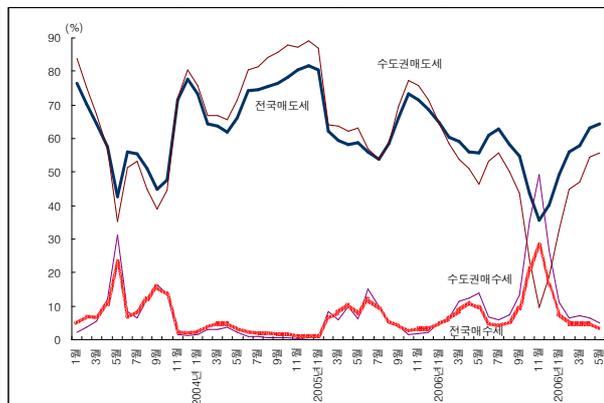
- 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리가 상승세를 나타내자, 2007년 신규 주택담보대출은 크게 감소하고 있으며 주택수요도 급감하고 있음.
 - 2006년 1월 4%대 초반이던 CD금리(91일)가 2007년 4월 5%대로 상승, 변동금리를 적용받는 주택담보대출금리가 상승한데다가 금융기관들이 우대금리를 폐지하고 가산금리까지 올리면서 지난해 초에 비해 체감금리는 1.2~1.4p 상승.
 - 기존대출의 상환 압박이 이루어지면서 다주택보유자들을 중심으로 한 급매물이 증가
 - 한편, 주택구매예정자들은 급격한 금리부담 및 까다로운 대출 규제 이외에 분양가 상한제 등의 시행으로 신규 분양가격이 낮아질 것이라는 기대로 주택구매를 연기

〈그림 10〉 부동산 구입계획 비중(6개월 이내)



자료: 한국은행

〈그림 11〉 주택 거래 동향(매도-매수)



자료: 국민은행

- 2) '06.11.15 “부동산시장 안정화 방안”에서 향후 금융기관이 차주의 채무상환능력에 대한 실질적 심사를 강화토록 점검 지도하기로 한 바 있음.
- 3) 현재 은행, 보험, 상호저축은행에 대해서만 적용되고 있는 복수대출 규제를 상호금융(농·수·산림조합 및 신협), 여전사, 새마을금고로 확대

매수세 위축으로 아파트 거래량 지난해 보다 30% 이상 감소

- 2007년 월평균 주거용 건축물 거래량은 10만 2,603건으로 2006년 월평균 거래량의 80% 수준에 불과, 아파트 거래량은 전년 월평균의 76%수준인 월 7만 483건임.
- 서울 및 경기도의 아파트 거래량은 지난해 월평균 거래량 50~60%수준으로 급감.
- 6대 광역시의 경우에도 울산을 제외한 모든 지역의 주택거래량이 감소세를 나타내고 있음.
- 국민은행의 주택시장 거래동향에 의하면 2007년 들어 매도세는 큰 폭으로 증가하는 데 반해, 매수세는 급감하고 있는 것으로 분석, 이러한 매수세 위축이 거래부진의 원인으로 파악됨.
- 매수세 위축의 원인은 강력한 주택담보대출 및 금리상승으로 자금동원능력이 크게 저하된 데다가 분양가 상한제에 대한 기대감이 반영되면서 주택구매가 지연되고 있기 때문으로 판단됨.

〈표 7〉 주요지역 월별 주거용 건축물 거래량 현황

(단위: 건, %)

		9월□	10월□	11월	12월□	2007년 1월	2월□	3월□	4월□	2007년 월평균 (A)	2006년 월평균 (B)	A/B	전년동기 대비 증감률
전국	주거용 건축물	138,002	150,110	209,176	174,620	121,588	88,782	99,937	100,105	102,603	127,794	80.3	-8.3
	아파트	98,969	108,638	150,012	114,685	85,137	61,587	67,919	67,290	70,483	92,704	76.0	-18.4
서울	주거용 건축물	30,244	39,108	49,562	41,678	23,911	15,259	17,070	18,066	18,577	27,468	67.6	-10.2
	아파트	16,808	23,521	28,572	19,246	11,837	7,065	8,388	8,647	8,984	15,740	57.1	-33.1
부산	주거용 건축물	7,575	6,763	10,222	10,132	6,438	4,924	6,386	6,873	6,155	7,465	82.5	-20.8
	아파트	6,180	5,143	8,186	8,075	5,159	3,890	5,173	5,578	4,950	5,887	84.1	-19.8
대구	주거용 건축물	5,310	4,870	7,157	8,748	5,805	3,685	4,426	5,123	4,760	5,999	79.3	-31.5
	아파트	3,830	3,810	5,741	6,669	4,514	2,920	3,475	4,065	3,744	4,531	82.6	-29.2
인천	주거용 건축물	9,148	9,885	15,257	12,343	7,732	8,260	9,525	9,218	8,684	8,242	105.4	40.1
	아파트	5,437	6,407	10,357	7,015	3,775	4,608	5,294	4,472	4,537	5,132	88.4	15.3
광주	주거용 건축물	3,986	3,660	7,401	6,431	3,571	2,868	3,465	3,678	3,396	4,550	74.6	-29.8
	아파트	3,417	3,202	6,729	5,708	3,088	2,501	2,995	3,193	2,944	4,032	73.0	-33.2
대전	주거용 건축물	4,222	3,144	3,592	3,620	2,922	3,339	3,745	2,622	3,157	3,462	91.2	-26.6
	아파트	3,439	2,455	2,777	2,338	2,296	2,825	3,202	1,982	2,576	2,684	96.0	-27.1
울산	주거용 건축물	2,905	3,408	4,152	4,586	4,068	3,198	2,209	2,051	2,882	3,411	84.5	0.1
	아파트	2,358	2,852	3,505	3,344	2,927	2,650	1,695	1,557	2,207	2,642	83.5	2.0
경기도	주거용 건축물	44,413	51,998	75,512	50,340	34,543	22,885	24,903	25,403	26,934	39,313	68.5	-13.7
	아파트	33,037	39,652	54,185	32,821	24,412	15,272	16,489	16,444	18,154	29,492	61.6	-28.0

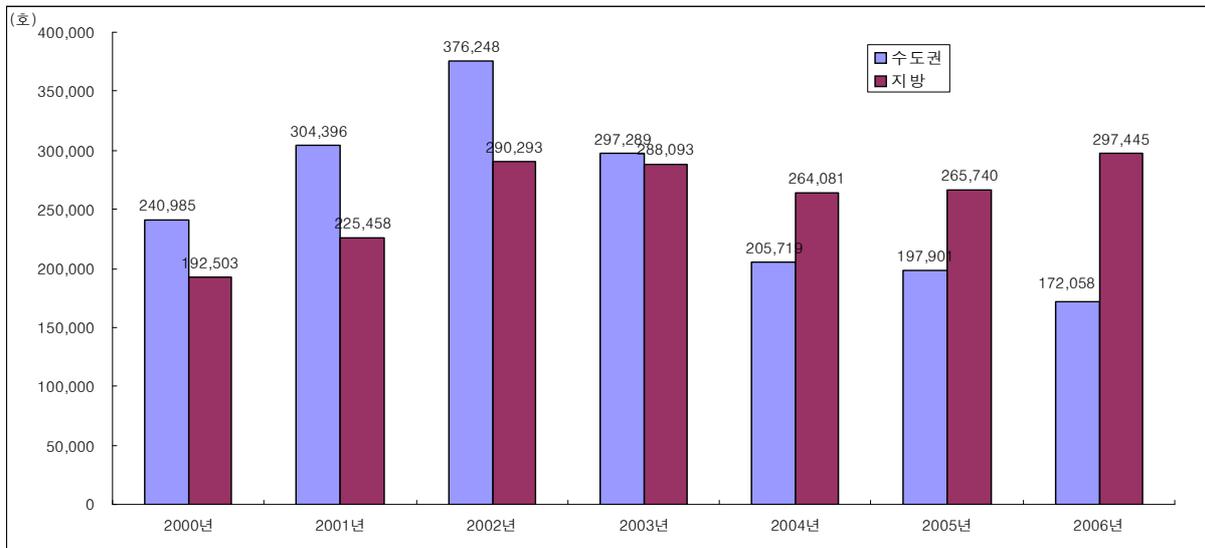
자료: 건교부, 토지거래량 통계

(3) 공급

신규 주택사업승인 및 아파트 입주물량 2004년부터 감소세 지속

- 주택건설 사업승인실적은 2002년 66만 6천호를 정점으로 감소추세에 있으며 최근에는 41만호 수준에서 공급되고 있음.
- 수도권은 2002년 37만호를 정점으로 신규 사업승인 물량이 계속 감소하여 2006년에는 17만 2천호 공급에 그침. 이는 최근 10년 동안의 수도권 평균 공급물량의 79%, 최근 5년 평균 공급물량의 62%수준임.
- 반면 수도권을 제외한 지방은 2002년 이후 28만~29만호 내외의 신규 주택이 꾸준히 공급되고 있음.
- 이러한 현상은 아파트 입주물량에도 영향을 미쳐, 수도권은 향후에도 아파트 입주물량이 감소할 것으로 예상되는 반면 지방은 늘어난 신규공급으로 인해 꾸준히 입주물량이 공급될 것으로 예상됨.

〈그림 12〉 수도권 및 지방의 주택건설사업승인 실적 추이(2000-2006년)



자료: 건교부

〈표 8〉 수도권 아파트 입주물량 추이

(단위: 호)

구 분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
전국	295,921	336,860	329,399	334,132	306,175
수도권	179,303	201,193	167,895	157,305	138,550
(비중)	(60.6)	(59.7)	(51.0)	(47.1)	(45.3)

자료: 부동산 114(주)

2006년 분양이 대거 지연되면서 2007년 분양계획물량은 57만 7천호로 사상 최대

- 2006년 신규 아파트 분양물량은 전년대비 17.5% 감소한 25만 6,651호에 그침.
 - 2006년 수도권 분양실적은 전년대비 32.5%나 감소한 9만 2,572호에 그쳤으며 지방의 5개 광역시의 경우에는 2005년에 이어 분양물량이 소폭 증가하였음.
 - 신규 분양이 지연되는 원인으로는 부동산 규제 등으로 인한 시장상황의 변화와 일부 지자체에서의 분양가 심의 논란이 주요 원인으로 파악되고 있음.
- 한편, 2006년 저조한 분양실적에 따른 사업자 부담 가중, 2007년 9월 분양가 상한제 시행 등을 앞둔 조기 분양 등의 영향으로 2007년 분양계획물량은 전년대비 125%나 증가한 57만 6,862호에 이룸.
 - 그러나 6.22일 현재 분양실적(분양광고 기준)은 계획대비 20%인 11만 6천호에 불과한 실정임. 따라서 하반기에 46만호 이상의 아파트 분양이 대기중에 있음.

<표 9> 연도별 권역별 아파트 분양물량

(단위: 호, %)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
전국	228,354 (8.2)	359,077 (57.2)	358,097 (-0.3)	307,106 (-14.2)	310,916 (1.2)	256,651 (-17.5)	576,862 (124.8)
수도권	164,717 (2.3)	190,246 (15.5)	174,576 (-8.2)	152,316 (-12.8)	137,207 (-9.9)	92,572 (-32.5)	261,253 (182.2)
5개 광역시	39,570 (19.4)	96,128 (142.9)	89,090 (-7.3)	59,916 (-32.7)	68,730 (14.7)	74,234 (8.0)	141,822 (91.0)

주: ()은 전년대비 증감률임, 2007년은 기 분양된 물량(2007.6.22 기준)이 포함된 연간 총분양 계획물량임.
 자료: 부동산114(주)

<표 10> 주요 지역별 아파트 분양(계획) 및 사업승인실적(2004-2007년)

(단위: 호)

	2004년		2005년		2006년		2007년	
	분양	사업승인	분양	사업승인	분양	사업승인	분양	사업승인
전국	307,106	404,878	310,916	415,511	256,651	412,891	576,862	-
서울	46,719	49,587	41,735	44,084	16,088	30,351	50,803	-
경기도	81,627	113,924	68,013	120,797	66,941	104,399	182,206	-
부산	20,054	17,716	11,913	22,705	15,071	47,845	47,149	-
대구	12,198	23,622	26,059	39,615	20,514	25,846	41,173	-
인천	23,970	21,406	27,459	16,748	9,543	15,105	28,244	-
광주	10,162	10,971	9,527	15,040	27,781	22,277	19,243	-
대전	12,169	14,347	6,070	12,765	5,349	8,776	14,747	-
울산	5,333	11,081	15,161	9,363	5,519	11,960	19,510	-

주: 사업승인 물량은 아파트 사업승인물량임. 재건축 사업의 경우 조합원분이 사업승인물량에 포함되는 반면, 분양에는 일반분양분만 집계되기 때문에 사업승인실적과 실제 분양실적간에는 차이가 있을 수 있음. 2007년에는 공식 발표된 주택사업승인 실적이 없음.

자료: 부동산114(주), 건교부

(4) 정책

분양가 상한제, 원가 공개 등 주택법 하위규정 및 세부 지침 마련

▶ 주택법 시행령 시행규칙 입법예고

- 분양가 상한제 확대 및 분양원가 공시 등의 세부 기준을 담은 「주택법」 시행령 및 시행규칙이 입법예고(2007. 5.17)
 - 민간택지의 감정평가기준 및 절차 구체화(실제 매입가격 인정범위에 공공기관으로부터 매입한 경우만 포함)
 - 기본형 건축비의 시군구별 조정범위는 ±5%, 지하층 건축비용이 기본형 건축비로 전환, 인텔리전트 건축설비(홈 네트워크, 초고속 통신망, 에어컨 냉매배관, 집진청소시스템 등)는 가산비로 전환
 - 분양가격 공시항목은 민간택지 7개 항목(택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 기본형 건축비, 가산비), 공공부문은 61개 항목 공개, 분양가격 공시지역은 건교부 장관이 집값 상승률, 청약경쟁률 등을 고려하여 정하는 지역과 시군구의 요청에 따라 주택정책심의회에서 결정
 - 분양가 심의위원회는 10명 이내로 하되 민간위원 6명 이상, 임기는 2년, 전문성 강화를 위해 요건별로 1인 이상 포함토록 함.

〈표 11〉 주택법 개정안의 주요 내용

구분		내용		비고
분양가 규제	분양가 상한제 적용기준	공공택지에만 적용(현행)→	(25.7평 이하) 분양가 상한제	2007년 9월~ (전지역)
		민간택지까지 적용(변경)	(25.7평 초과)분양가 상한제, 채권입찰제	
	채권입찰제	민간택지도 공공택지와 동일하게 분양가를 [택지비+기본형 건축비+가산비] 범위 이내로 제한		
		공공택지 : 상한액 하향 조정(주변시세의 90% → 80%)		
		민간택지: 민간택지에도 시행(재개발, 재건축, 주상 복합 포함)		
원가 공개	민간 아파트	7개 항목(택지비, 직간접 공사비, 설계비, 감리비 부대비용, 가산비)을 지자체단체장이 공개		2007년 9월~ (수도권 투기과열지구 + 대통령령이 정하는 지역)
	공공 아파트	분양원가 세부항목을 전면 공개(7개 → 61개*)공공택지 조성원가도 보다 상세히 공개		2007년 9월~(전국 공공택지)
분양가심사위원회		심의기구를 전국 시·군·구에 의무적으로 설치 / 분양승인시 분양가 적정성 검증		

·수도권 전매제한기간 강화(3년~10년 → 5년~10년), 지방의 투기과열지구는 현행수준 유지(1년~5년), 지방 비투기 과열지구는 6월의 전매제한기간 추가

〈표 12〉 전매제한 규제의 강화(령 45조2)과 재당첨 금지 규정

		유 형	현 행		개 정	
수도권	공공	85㎡ 이하	(전지역)	10년	전지역	10년
		85㎡ 초과	(전지역)	5년	전지역	7년
	민간	85㎡ 이하	(투기과열지구)	3년	전지역	7년
		85㎡ 초과	(투기과열지구)	3년	전지역	5년
지방	공공	85㎡ 이하	(전지역)	5년	전지역	5년
		85㎡ 초과	(전지역)	3년	전지역	3년
	민간	전평형 (85㎡ 이하 + 85㎡ 초과)	(투기과열지구)		(투기과열지구)	
			총청권	3년	총청권	3년
		기타 지방	1년	기타 지방	1년	
		(비투기과열지구)		(비투기과열지구)		
	없음		6개월			

구분		평형별	재당첨 제한기간
분양가상한제 적용주택	수도권*	85㎡이하	당첨일로부터 10년
		85㎡초과	당첨일로부터 5년
	그 외 지역	85㎡이하	당첨일로부터 5년
		85㎡초과	당첨일로부터 3년

▶ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 개정(법률 제8250호, 2007. 1. 19. 공포·시행)
 - 신도시 건설 등 국가 정책사업을 추진하기 위하여 수립되는 국가계획으로서 도시기본계획에 우선하는 국가계획의 최소 규모를 규정(영 제17조의2 신설)

※ 도시기본계획에 우선하는 국가계획으로 추진되는 국가정책사업의 최소규모는 신도시 계획수립에 있어서 고려되는 신도시 규모 등을 감안하여 330만제곱미터로 함.

- 계획관리지역내 제2종 지구단위계획구역에서의 용적률의 완화를 통한 주택공급 물량 확대(영 제47조제1항)

※ 계획관리지역 제2종지구단위계획구역에 적용되는 용적률 완화 비율의 상한을 150퍼센트에서 200퍼센트로 상향 조정함.

분당급 신도시 東동탄 660만평 확정, 수도권 2기 신도시 10개로 확정

▶ 분당급 신도시로 東동탄 신도시(660만평) 발표

- 화성 동탄 신도시 동측에 21.8km²(660만평)규모 신도시를 ‘친환경/U-City시범도시, 명품 자족도시’로 개발 추진할 것을 발표(기존의 서측 신도시를 합하면, 총 3,084만m²(933만평), 14만 6천호의 주택을 수용하는 규모(분당 신도시의 1.6배 수준)로, 지금까지 개발된 수도권 신도시 중 최대 규모)
 - 東동탄 신도시는 총 주택 10만 5천호(아파트 10만호, 단독주택 5천호)를 건설하며 인구 26만 명을 수용하는 것을 계획목표로 삼고 있음(화성시 동탄면 영천리, 청계리, 신리, 방교리 일원).
 - 정부는 신도시 발표 후 최단 시일 내에 아파트를 분양(2010년 2월 분양)하여 주택시장 안정에 기여할 것이며 분양가격은 주변시세보다 30% 이상 저렴한 평당 800만원대에 공급할 예정이다.
 - 또한 분당이상의 광역교통망을 구축하여 경부축 교통난을 완화할 예정
- 또한 신도시 발표로 인한 부동산시장 불안요인을 철저히 차단하기 위해 전례 없는 고강도 투기억제 대책 시행 예정
 - 지구 및 주변지역에 토지거래허가구역 엄정 운용,
 - 개발행위허가 제한구역/보전녹지 및 시가화 조정구역 설정, 주택거래신고지역 추가 지정, 모든 투기적 거래자 세무조사 등 상주 합동투기단속 시행

<표 13> 2기 신도시 주택분양계획

(단위: 호)

연도	계	판교	동탄1	김포	송파	평택	양주	파주	검단	광교	동탄2
계	577,314	29,120	41,000	58,570	49,000	63,000	54,300	80,324	66,000	31,000	105,000
‘06까지					-	-	-		-	-	-
‘07	17,581	2,064	6,954	706	-	-	-	7,857	-	-	-
‘08	36,468	7,514	2,860	7,027	-	-	7,554	6,413	-	5,100	-
‘09	95,851	3,334	-	17,775	4,000	17,145	18,595	16,485	6,100	12,417	-
‘10	162,747	-	-	25,100	6,000	28,575	20,651	15,218	21,700	8,173	37,330
‘11이후	212,376	-	-	5,125	39,000	17,280	7,500	32,291	38,200	5,310	67,670

* 연도별 물량은 개발계획과 일정에 따라 변경될 수 있음.

자료: 건교부

신규대출 심사 기준 강화, 복수대출 규제 1인 1건으로 축소

- “복수 주택담보대출 리스크 관리 강화 방안”으로 다주택보유자들의 주택처분 유도
 - 투기지역 내에서 이미 2건* 이상의 아파트 담보대출을 받고 있는 동일 차주에 대해서는 최초로 만기가 도래하는 시점으로부터 1년간의 유예기간을 부여한 후, 전체 대출 건수를 1건으로 축소토록 유도(*담보물건(제3자로부터 제공받은 담보 포함) 수 기준(중도금대출 및 이주비대출 포함))
- 금융기관에 대한 지도·감독 강화로 용도의 유용, 담보인정비율(LTV) 초과 취급, 총부채상환비율(DTI) 미적용 또는 초과 취급 등의 사례를 적발하여 엄격 관리
 - 은행 영업점 성과평가지표(KPI, Key Performance Indicator)를 수익성 및 건전성 위주로 개편토록 유도하여 은행간 과당경쟁에 따른 주택담보대출 억제
- 채무상환능력 심사 강화와 대출규제 적용대상기관 확대
 - 채무상환능력 심사를 위한 모범규준(Best Practice)을 마련하여 제시
 - 복수대출 규제의 실효성 확보를 위하여 적용대상 금융기관을 전 금융권으로 확대(현재 은행, 보험, 상호저축은행에 대해서만 적용되고 있는 복수대출 규제를 상호금융(농수산협조합 및 신협), 여전사, 새마을금고로 확대)

〈표 14〉 금융권 복수대출 규제 개선(안)

구 분	현 행	개 정(안)
은행 보험 저축은행	<ul style="list-style-type: none"> - 동일차주 신규 주택담보대출 1건 - 배우자 및 만30세미만 미혼차주 DTI제한(40%) - 미성년자 주택담보대출 취급금지 - 동일차주 투기지역 아파트담보대출 3건 이상 → 2건 이내로 축소 	<ul style="list-style-type: none"> - (좌 동) - (좌 동) - (좌 동) - 동일차주 투기지역 아파트담보대출 2건 이상 → 1건으로 축소('07.1.15 시행)
상호금융 여전사 새마을금고*	<ul style="list-style-type: none"> - 규제 미적용 	<ul style="list-style-type: none"> - 동일차주 신규 주택담보대출 1건 - 배우자 및 만30세미만 미혼차주 DTI 제한(40%) - 미성년자 주택담보대출 취급금지 - 동일차주 투기지역 아파트담보대출 2건 이상 → 1건으로 축소(이상 '07.1.22. 시행)

자료: 금융감독원(2007.1.11), 주택담보대출 리스크 관리 강화 보완 대책 시행

Ⅱ. 지방 주택시장의 현황과 문제점

1. 지역내 지역간 양극화 심화

수도권과 비수도권 격차, 지방 광역시도 지역간 지역내 격차 심화

- 수도권 지역의 주택가격이 2004년 짧은 조정기를 거치고 빠른 회복세를 보인 것과는 대조적으로 기타 지방의 주택가격은 2004년 이후 계속 하향 안정세가 지속되고 있음.
- 6대 광역시 중에서 인천, 울산은 2004년 이후에도 높은 가격상승률을 나타낸 반면 이들 지역을 제외한 기타 광역시들은 2004년 이후 하락세를 벗어나지 못하고 있음.
- 그럼에도 불구하고 이들 지역의 신규 주택사업승인실적은 감소하지 않고 있어 아직 많은 물량이 분양 대기 중에 있으며 기분양된 아파트의 미분양도 적체되고 있음.
- 2004년 이후 수도권의 미분양은 계속 감소 추세에 있으나 광역시를 포함한 지방은 미분양 주택이 계속 증가하여 전체 미분양의 95% 이상을 점하고 있음.

〈표 15〉 6개 광역시 주택가격 상승률

(단위:%, 전년말 대비)

지역	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년 1~5월
부산	4.1	-4.1	-1.1	-0.6	-0.1
대구	1.7	-1.6	7.6	1.6	-0.8
광주	0.3	1.3	4.1	3.2	-0.1
대전	18.1	0.3	2.1	-0.7	-0.8
울산	1.8	1.3	4.0	14.8	2.6
인천	4.1	-4.4	-0.3	11.4	5.0

자료: 국민은행

- 지방 도시 중 특히 부산, 대구 등의 경남권 주택시장이 침체양상을 보이고 있는 가운데 이들 지역은 당분간 공급 물량도 많아 과잉공급에 따른 가격 침체가 이어질 전망이다.
- 주택가격 상승률이 타 지역에 비해 부진을 면치 못하고 있는 가운데 부산, 대구, 경남 지역의 미분양 주택물량은 전체 미분양 주택의 39.7%(경북 포함시 47.7%, 부산, 대구만 포함시 24.2%)
- 부산, 대구의 경우 2007년 하반기에 각각 4만 4,662호, 2만 9,949호의 대규모 아파트가 분양대기 중에 있음.

2. 수요 위축과 거래 감소

(1) 미약한 수요기반

지방의 주택수요 수도권에 비해 작고 제한적, 신규주택수요 대부분 교체수요

- 수도권을 제외한 대부분의 지역은 이미 주택보급률이 100%를 넘고 있어 대부분의 주택수요가 교체수요로 수도권에 비해 수요 압력이 낮음.
 - 주택보급률이 100%를 상회하는 지방 도시의 주택수요는 규모 확대, 지역이동 등 신규 주택으로의 교체수요가 주류를 형성
 - 그러나 대부분의 지방 도시들의 인구가 외부로 유출되고 있으며, 도시외곽의 택지개발과 도심지내 재개발사업이 동시에 추진되면서 수요에 비해 과잉공급이 이루어지고 있음.
 - 뿐만 아니라 지방도시 주택수요자의 소득수준은 수도권에 비해 낮음에도 불구하고 최근 5년 동안 지방의 신규 분양 아파트의 분양가격은 크게 상승하여 지역 실수요자들의 구매 가능범위를 벗어나고 있음.
- ※ 2000년 402만원/평 수준이던 6개 광역시의 평당 분양가는 2007년 5월말 현재 892만원/평으로 2배 이상 상승하였으며 일부 지역에서는 평당 1000만원을 넘어서고 있음. 그러나 지방 재고주택가격은 여전히 평당 500만원 이하의 주택이 대부분을 차지하고 있음.

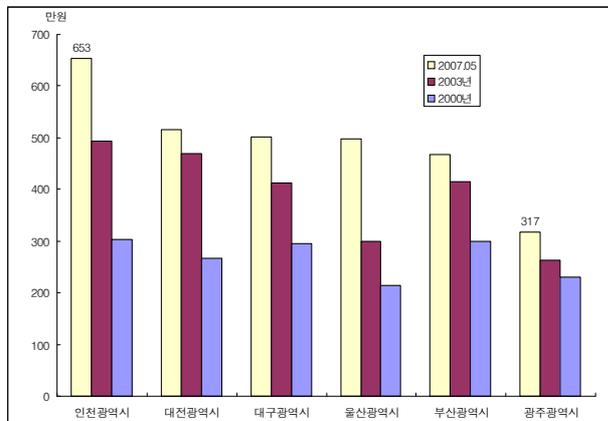
〈표 16〉 지역별 주택보급률(2005년 센서스 기준)

(단위:%)

서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
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

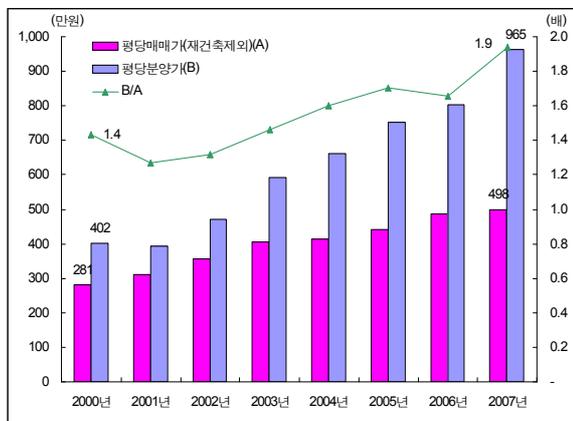
자료: 건교부

〈그림 13〉 6개 광역시 평당 아파트 가격 수준



주: 평당 매매가는 재건축 대상 포함
자료: 부동산114(주)

〈그림 14〉 6개 광역시 평당 아파트 가격과 분양가 수준



주: 평당 매매가는 재건축 대상을 제외한 가격임.
자료: 부동산114(주)

지방의 신규 아파트 분양가격, 높은 택지비 부담으로 구매자 능력 초과

- 지방에서 공급되는 신규 분양 아파트의 높은 분양가는 택지비 상승에 기인함.
 - 2002년 이후 각종 지역개발에 대한 기대감으로 전국적으로 토지가격이 크게 상승하였음.
 - 지방의 아파트 분양이 증가하기 시작한 시기는 2003년부터이며 이미 크게 상승한 토지비로 인해 원가 부담이 높아진 상황임.

- 지방의 주택수요는 청약관련 저축 가입자 현황에서도 살펴볼 수 있는데, 대부분의 청약관련 저축가입자의 70% 이상이 수도권 가입자이며 지방도시의 가입자들은 30%미만에 불과함.
 - 이는 지방도시의 경우 청약통장에 대한 수요가 수도권에 비해 상대적으로 낮음을 알 수 있음.
 - 그러나 최근 이루어진 청약제도 개선 등의 정부정책은 지방의 특성과 상관없이 전국적으로 적용되고 있는 실정임.

<표 17> 권역별 청약관련 저축 가입자 현황

(단위: 구좌)

구분	전국	수도권				기타
		소계	서울	인천	경기	
청약예금	2,953,622	2,263,337 (76.6%)	1,016,567	183,267	1,063,503	690,285 (23.4)
청약부금	1,612,708	1,204,072 (75.7%)	620,369	123,302	460,401	408,636 (25.3)
청약저축	2,497,413	1,605,371 (64.3%)	821,877	126,717	656,777	892,042 (35.7)

자료: 금융결제원

3. 과잉 공급과 유동성 위기

(1) 과잉공급

2004년부터 지방의 주택공급물량 수도권 공급물량을 추월

- 지방의 주택수요가 수도권에 비해 낮고 제한적인데 반해, 지방의 신규 주택공급물량(사업승인 기준)은 2004년 이후 오히려 수도권의 공급물량을 초월하고 있음.
 - 2003년 이전까지 지방의 주택공급실적은 연간 20만호 내외이던 것이 2004년 이후에는 27만호를 넘어서고 있음.
 - 이는 2003년부터 본격화된 수도권의 주택규제와 함께 지방의 각종 개발 호재가 겹치면서 주택건설업체들이 앞 다투어 지방의 주택 건설 사업을 확대하였기 때문임.
- 이와 같은 과잉공급은 대규모의 미분양 적체로 나타나고 있는데 2007년 3월말 현재 전체 미분양의 95%인 6만 9,630호가 지방의 미분양 물량임.
 - 2007년 들어서는 특히 대구지역의 미분양이 빠르게 증가하고 있음.

〈표 18〉 수도권과 지방의 주택건설실적 추이

(단위 : 호, %)

건설실적	전국	수도권		지방	
		실적	비중(%)	실적	비중(%)
2000년	433,488	240,985	55.6	192,503	44.4
2001년	529,854	304,396	57.4	225,458	42.6
2002년	666,541	376,248	56.4	290,293	43.6
2003년	585,382	297,289	50.8	288,093	49.2
2004년	463,800	205,719	43.8	258,081	55.6
2005년	463,641	197,901	42.7	265,740	57.3
2006년	469,503	172,058	36.6	297,445	63.4

자료 : 건설교통부

〈표 19〉 수도권-지방 미분양 물량 비중

(단위 : 호, %)

구분	전국	수도권		지방	비중					
		소계	서울		부산	대구	광주	대전	울산	
2004년	69,133	15,458	612	53,675	77.6	6,895	3,250	5,609	2,192	839
2005년	57,215	12,242	574	44,973	78.6	5,295	3,274	2,156	398	2,089
2006년	70,970	9,597	377	61,373	86.5	9,009	8,732	6,506	597	996
2007년 3월말	73,162	3,530	687	69,630	95.2	8,548	9,189	5,905	1,048	1,687

자료 : 건설교통부

(2) 거래 동결에 따른 자금흐름의 경색

신규 분양저조, 미분양 적체, 낮은 입주율로 주택건설사업의 자금흐름 경색

- 정부의 강도 높은 부동산 조세정책과 대출규제로 재고주택과 신규 주택의 거래가 모두 감소하고 있음.
 - 재고주택의 거래 위축은 주택 교체자들의 기존 주택처분을 어렵게 하면서 신규 아파트의 낮은 입주율로 나타나고 있음.
 - 보유세 및 다주택에 대한 양도세 강화로 외지인들의 투자수요가 급감하면서 총량적인 주택수요가 감소한 상황임.

- 총량적으로 주택수요가 감소한 가운데, 전국적으로 시행되고 있는 대출규제(LTV, DTI)로 실수요자들의 경우에도 주택교체에 어려움을 겪고 있음.
 - 지방 도시들은 재고주택과 신규 분양주택의 가격차가 보통 1.5~2배 정도 발생함으로써 주택교체의 경우에도 주택가격의 50% 정도의 대출이 불가피한 실정임.
 - ※ 1가구 2주택에 대한 대출 규제, DTI 적용 등으로 인해 실수요자들의 주택교체가 어려운 실정임.

- 신규 분양시장 분양율 저조, 미분양 적체, 낮은 입주율 등 지방주택시장은 3중고에 처해있으며, 이는 결국 사업자의 현금흐름을 악화시켜 심각한 경영위기로 이어지고 있음.
 - 자기자본비율이 낮고 PF등 대출에 의존적인 중소건설업체들의 경우 이러한 현금흐름 악화에 더욱 취약한 상황임.
 - 특히 중소 건설업체들의 경우 신용등급이 낮아 금융권에서 자금조달이 어려워 대부분 제2금융권의 높은 금리의 자금을 이용하거나, 단기ABS발행으로 자금을 조달하다가 만기도래, 사업부진이 겹치면서 심각한 자금압박을 받고 있음.

- ※ 6월 13일 신일건설 최종 부도 처리

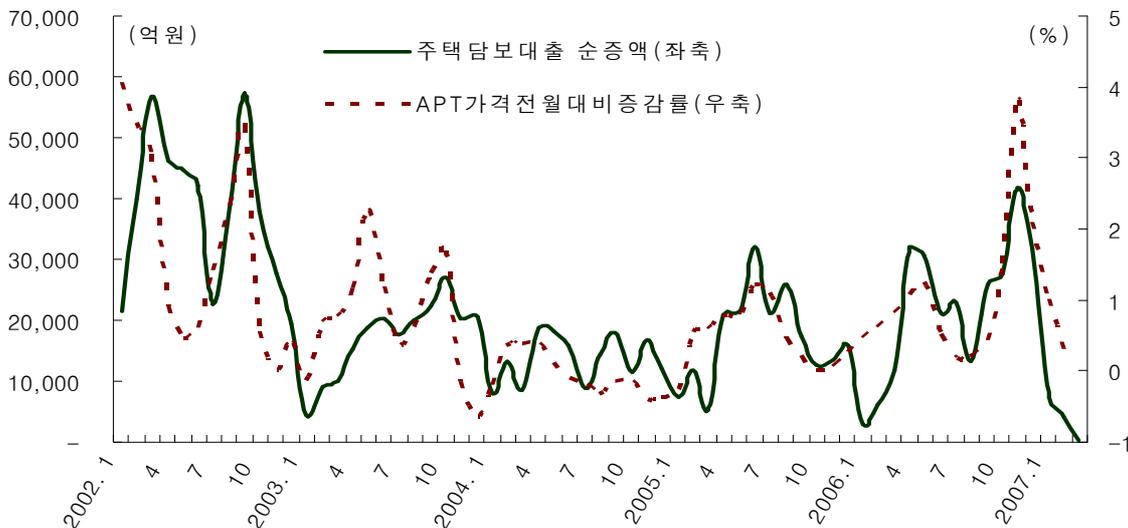
Ⅲ. 2007년 하반기 주택·부동산 경기 전망

1. 거시경제흐름과 부동산 정책

하반기 금리 인상 예고, 분양가 상한제 적용.. 주택가격 하락요인으로 작용

- 저금리 기조는 외환위기 이후 주택가격 상승에 매우 결정적인 역할을 해왔음.
 - 외환위기 이후 저금리 기조가 유지되면서 수요자들의 자금조달능력이 크게 향상되었으며 이로 인해 부동산 수요가 크게 증가할 수 있었기 때문임.
 - 외환위기를 기점으로 주택매매가격과 이자율은 부의 상관관계가 명확히 나타나고 있음.
 - 시중금리를 대표하는 회사채수익률(3년 만기)과의 상관관계를 보면 외환위기 이후에는 상관계수가 -0.9에 가까워 매우 유의성이 큰 것으로 나타나고 있음. 따라서 금리는 향후 주택시장에서 매우 중요한 변수로 작용할 것으로 예상됨.
- 하반기 금리인상이 예상되고 있는 가운데 주택담보대출규제와 금리인상, 분양가 규제 등은 주택수요를 계속 위축시킬 것으로 예상됨.
 - 금리는 2006년에 비해 1%p가깝게 상승하였으며 올 하반기에도 추가인상이 전망되고 있음.
 - 분양가 상한제 등의 시행은 재고주택가격 및 신규 분양 가격을 하락시키는 요인으로 작용할 것임.

〈그림 15〉 담보대출 증가와 주택가격 추이



자료 : 한국은행, 국민은행

2. 수요 전망

대출규제, 금리인상, 분양가 상한제 시행 등으로 주택구매수요 감소 및 지연 지속

- 하반기 금리인상이 예고되고 있는데다가, 대출규제 강화와 분양가 상한제가 시행되면서 신규 주택 구매 수요는 계속 억제 및 연기될 것으로 예상.
 - 분양가 상한제 시행을 담은 「주택법」이 지난 4월 공포됨에 따라 분양가 상한제가 적용되는 주택구입 및 청약 가점제를 활용할 수 있는 무주택자들의 주택구매는 2008년으로 연기될 가능성이 큼.
 - 무주택자의 주택구매가 지연되면서 매매수요가 전세로 전환되어 전세수요가 꾸준히 증가할 것으로 예상됨. 전세-매매비율의 격차가 큰 수도권외의 경우 전세수요 증가는 전세가격 상승세로 이어질 가능성이 큼. 일반적으로 전세채계약이 많은 짝수해(2008년)에 전세가격 상승 압력이 커 질것으로 예상됨.

〈표 19〉 전세매매비율 추이(재건축 제외)

(단위 : %)

지역	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년 5월말
전 국	64.9	60.6	53.8	51.5	49.9	43.9	44.2
수 도 권	63.7	57.3	49.7	47.1	45.6	38.6	38.8
서울특별시	62.6	56.3	49.1	46.7	44.3	37.9	38.2
한강 이남	60.6	53.1	45.7	43.5	40.9	34.4	35.0
한강 이북	65.4	61.3	54.8	52.0	50.6	45.0	44.4
인천광역시	69.3	65.1	57.9	54.1	53.6	49.0	48.4
경 기 도	63.9	57.2	49.0	46.5	46.0	37.9	38.1
5개지방광역시	69.5	71.9	65.8	63.9	63.0	62.8	63.0
부산광역시	69.3	70.9	67.4	64.5	63.9	62.7	62.9
대구광역시	70.8	73.6	67.7	66.0	65.0	65.0	64.1
광주광역시	65.8	66.6	67.8	68.0	68.4	70.0	70.9
대전광역시	69.6	74.6	57.1	56.0	53.2	53.2	54.4
울산광역시	71.3	71.9	73.4	68.7	68.9	69.1	68.8

주: 해당년도 연말 기준

자료 : 부동산 114(주)

- 주택관련 보유세 부담 증가, 청약 가점제, 주택담보대출 규제 강화 등으로 투자 및 교체수요자들의 신규 분양시장 진입이 어려워질 것으로 예상됨.
 - 신규 분양시장은 First home buyer 중심의 주택수요자로 재편될 것으로 예상됨.
 - 분양가 상한제 및 채권 입찰제 시행으로 분양시장의 프리미엄이 발생할 것이며 재당첨 금지기간 등이 적용됨에 따라 분양대기자들의 특정 지역에 대한 쏠림현상이 예상됨.

- 청약 가점제 적용으로 불이익을 받게 되는 일부 분양대기자들은 올 하반기 청약 가점제 시행 이전에 분양시장에 적극적으로 청약을 시도할 것으로 예상됨.
- 한편 중대형 등 주택교체 수요는 신규 분양시장이 아닌 재고주택시장에서 공급이 이루어질 것으로 예상됨.
- 재고주택 중(준공 후 5년 미만의 신규 아파트(2002~2006년 준공 아파트)에 대한 높은 선호가 예상되나 중대형 고가 아파트의 경우 매도자의 양도세 부담이 커 거래가 활발하지는 못할 것으로 예상됨.
- 따라서 기존 주택의 규모 확대형 리모델링을 통한 중대형 주택으로의 교체수요가 활발해 질 것으로 예상됨.

3. 공급 전망

분양가 상한제 시행을 앞두고 하반기에 신규 분양물량 집중, 미분양 증가 예상

- 오는 9월 분양가 상한제 시행을 앞두고 이미 사업승인을 취득한 사업과 승인을 준비 중인 사업지 모두의 신규 분양이 4/4분기에 집중될 것으로 예상됨.
- 지난해의 분양실적 저조로 이미 올해 사상 최대의 아파트 분양이 예정되어 있는데다가 상반기 분양가 심의 등으로 분양이 지연되면서 목표대비 20% 정도밖에는 분양이 이루어지지 못하였음.
- 따라서 하반기에는 분양승인신청이 집중되면서 대규모 물량이 분양될 것으로 예상됨.
- 그러나 대규모 분양에도 불구하고 주택수요가 크게 위축된 상황이어서 올 연말이후 미분양 물량은 크게 급증할 것으로 예상됨.

〈표 20〉 2007년 하반기 주요 지역별 아파트 분양계획

(단위: 호, %)

	2006년	2007년				
		계(A)	증감률(%)	기분양물량(B)	잔여물량	계획대비 실적(B/A, %)
전국	256,651	576,862	124.8	116,679	460,183	20.2
서울	16,088	50,803	215.8	10,964	39,839	21.6
경기도	66,941	182,206	172.2	33,655	148,551	18.5
부산	15,071	47,149	212.8	2,487	44,662	5.3
대구	20,514	41,173	100.7	11,224	29,949	27.3
인천	9,543	28,244	196.0	7,060	21,184	25.0
광주	27,781	19,243	-30.7	6,478	12,765	33.7
대전	5,349	14,747	175.7	541	14,206	3.7
울산	5,519	19,510	253.5	1,182	18,328	6.1

자료: 부동산114(주)

- 민간 택지공급의 한계, 분양가 상한제, 공공택지 중심의 주택건설이 이루어지면서 대규모 단지의 중대형 고급 아파트 공급은 점차 한계에 이를 것으로 전망됨.
- 중대형 고급 주택공급은 기존의 공공택지 및 재건축 사업이 아닌 소규모 개발사업 및 아파트 이외의 상품으로 대체될 가능성이 커짐.
- 기존 30평형대 이상의 아파트는 규모 확장형 리모델링을 통해 중대형 주택을 확보할 것으로 예상됨. 따라서 사업추진이 빠른 30평형대 이상의 중대형으로 구성된 대규모 재건축 아파트 단지나 리모델링 대상 단지는 소폭 가격 상승이 예상됨.
- 한편 대규모 신규 분양 아파트는 중소형 평형이 주류를 형성할 것으로 예상됨.

아파트 입주물량 상반기보다 하반기에 풍부, 전세가격 안정에 기여

- 분양가 상한제 등의 영향으로 높은 프리미엄이 보장되는 상품(주변시세와의 차익)에 대한 선호가 증가하면서 특정 지역 분양에 대한 집중과 인기지역의 분양을 기다리는 구매 지연 현상이 예상된다.
·따라서 향후 분양가 상한제 적용상품을 기다리며 전세로 거주하는 수요 증가 예상된다.
- 2007년 아파트 입주물량은 지난해보다 8.3%로 감소한 30만 6,175호에 그칠 전망이나 하반기에 입주물량이 집중되어 하반기 아파트 전세가격은 상반기의 안정세가 이어질 것으로 예상된다.
·그러나 각종 뉴타운 사업 및 재개발 재건축 사업시행에 따른 이주수요가 발생하는 지역에 대해서는 국지적인 전세가격 상승이 불가피할 것으로 예상된다.

〈표 21〉 지역별 입주물량 추이

(단위: 호, %)

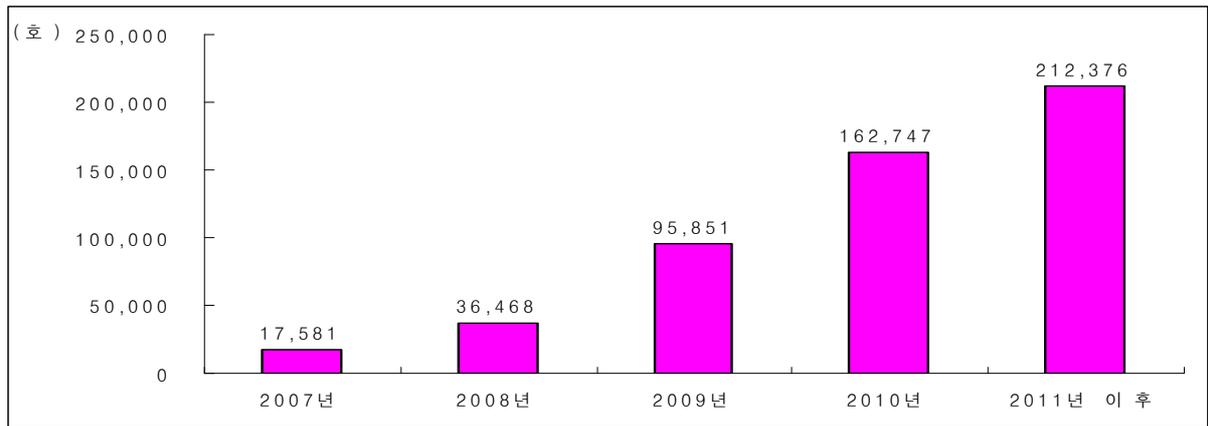
구 분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년			
					연간	상반기	하반기	미정
전국	295,921	336,860	329,399	334,132	306,175	116,846	179,177	10,152
수도권	179,303	201,193	167,895	157,305	138,550	50,795	82,657	5,098
(비중)	(60.6)	(59.7)	(51.0)	(47.1)	(45.3)	(43.5)	(46.1)	(50.2)
서울특별시	77,135	60,493	51,923	44,806	32,383	10,307	21,774	302
경기도	91,021	122,978	94,908	98,395	77,517	32,377	40,477	4,663
인천광역시	11,147	17,722	21,064	14,104	28,650	8,111	20,406	133
지방	116,618	135,667	161,504	176,827	167,625	66,051	96,520	5,054
(비중)	(39.4)	(40.3)	(49.0)	(52.9)	(54.7)	(56.5)	(53.9)	(49.8)
부산광역시	18,481	29,214	26,301	32,230	19,081	6,491	10,321	2,269
대구광역시	17,892	10,180	12,637	18,731	19,215	9,134	10,081	0
광주광역시	9,299	5,765	12,415	16,267	10,875	5,521	5,354	0
대전광역시	5,905	11,223	14,658	15,777	10,080	6,424	3,541	115
울산광역시	7,500	8,134	6,493	3,511	12,163	5,134	7,029	0
강원도	4,532	6,850	8,442	13,826	10,675	2,107	7,214	1,354
경상남도	14,973	19,510	32,641	15,012	19,432	5,410	14,022	0
경상북도	8,038	11,348	10,450	6,381	14,163	4,350	9,813	0
전라남도	4,885	5,753	6,092	6,243	7,932	2,485	4,740	707
전라북도	5,623	7,470	6,020	8,948	10,015	3,470	6,545	0
충청남도	8,642	15,484	17,654	23,443	18,262	6,797	11,465	0
충청북도	10,285	4,499	6,382	14,046	15,732	8,728	6,395	609
제주도	563	237	1,319	2,412	0	0	0	0

자료 : 부동산 114(주)

수도권 2기 신도시 공급의 가시적 효과 2009년 이후에 나타날 전망

- 분양가 상한제 등의 시행으로 민간주택공급은 점차 감소할 것으로 예상됨. 민간의 주택 공급축소에 대한 대응으로 정부는 수도권 2기 신도시 등 공공부문의 주택공급물량이 확대하였으나 분양 등 가시적인 공급으로 체감되기까지는 1~2년 이상이 소요될 것으로 예상됨.
- 정부는 수도권 2기 신도시 등을 포함해 수도권에서 연간 37만호의 주택을 공급하겠다고 발표하였으나 현재 수도권의 주택공급물량이 20만호에도 미치지 못하고 있는데다가 2기 신도시의 분양일정도 2009년부터 본격화 될 예정이어서 수도권에는 당분간 주택공급이 크게 감소할 것으로 예상됨.

〈그림 17〉 수도권 2기 신도시 연도별 분양계획



연도	계	판교	동탄1	김포	송파	평택	양주	파주	검단	광교	동탄2
계	577,314	29,120	41,000	58,570	49,000	63,000	54,300	80,324	66,000	31,000	105,000

자료 : 건교부

4. 가격 전망

(1) 토지시장

하반기 국지적인 토지가격 상승세 지속, 연간5%수준으로 지난해보다는 감소

- 토지에 대한 규제 강화 기조 유지, 주식시장의 호황 등이 이어지면서 토지시장은 개발에 대한 각종 기대감에도 불구하고 국지적인 상승에 그칠 것으로 전망됨.
 - 주택에 대한 투자 여건이 불투명 한데 반해 혁신도시 및 기업도시, 수도권 신도시 등 다수지역의 토지보상이 본격화되면서 토지에 대한 관심이 증가하고 있음.
 - 개발지역에서는 보상가격을 높이려는 토지주들의 높은 호가요구와 대토수요로 국지적인 토지가격 강세는 불가피할 것으로 예상됨.
 - 연간 20조원 정도의 토지보상금이 계획되어 있는데 내년에도 비슷한 수준의 토지보상이 예상되고 있어 수용대상자들의 대토를 선점하려는 토지수요는 하반기부터 가시화될 것으로 예상됨
 - 그러나 토지보상관련 법률의 개정 및 정부의 강력한 투기억제 의지로 인해 하반기 토지가격은 상반기보다 높은 2.7% 내외의 상승률에 그치면서 연간으로는 지난해 보다 낮은 5%내외의 상승에 그칠 것으로 예상됨.
- 2007년도 토지가격은 2006년도 보다 조금 낮은 5% 내외의 상승률을 나타낼 것으로 전망됨.
 - 2007년 상반기 지가상승률은 약 2.2%로 추정되며, 하반기에는 상반기 보다 소폭 증가한 2.7% 내외의 상승률을 나타낼 것으로 전망됨.
- 토지가격의 상승세에도 불구하고 토지거래는 주거용 토지거래의 침체로 현재의 감소세가 이어질 것으로 전망됨.
 - 토지보상의 대상이 되는 관리지역 및 농림지역 등의 비도시지역의 거래는 다시 증가하여 회복되는 반면, 주거용 토지는 감소세가 이어질 것으로 전망됨.

〈표 22〉 2007년 지가 전망

구분	2006년					2007년(e)		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	하반기	연간
평균	1.31	1.43	1.24	1.50	5.61	2.2	2.7	5.0

자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원

(2) 주택시장

대세적 안정기에 진입하나 국지적 불안요인은 지속될 전망

- 2007년 하반기 주택시장은 매매가격 전세가격 모두 약보합세를 나타낼 것으로 전망됨.
 - 2007년 하반기 주택시장은 상승요인과 하락요인이 공존하는 가운데 거시 경제적 측면에서는 하락요인이 더 많으나, 국지적, 정책적 요인에 의한 상승요인도 두루 잠재되어 있음. 따라서 하반기 주택 가격은 약보합세 수준을 나타낼 것으로 전망됨
- 2007년 3/4분기부터 '대선 영향'이 반영될 것으로 예상되나 금리인상, 대출규제에 따른 다주택보유자들의 매도압박은 더욱 가중될 것으로 예상되어 현재의 하락 기조를 반전시키기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 다만 1/4분기부터 하락세를 나타냈던 재건축 대상 아파트는 각종 도심 재개발 계획 발표와 대통령선거에 대한 기대감이 반영되면서 하반기에는 소폭 상승세가 예상됨.

〈표 23〉 2007년 하반기 주택 가격 변동 요인과 영향

주요 변수	방향	주택시장에 미치는 영향	
		매매	전세
GDP	실물경기 하락	↘	↘
금리	금리 인상	↘	↗
정부정책방향	부동산 시장 안정기조 유지	↘	↗
주택금융시장동향	금리인상, 주택자금 대출 규제 지속, 전세자금지원 강화	↘	↗
각종 개발사업 추진	토지수용에 따른 보상금 지급 뉴타운 등 재정비사업의 추진	↗	↗
입주물량	수도권 : 부족, 지방 : 충분	수도권 : ↗, 지방 : ↘	수도권 : ↗, 지방 : ↘
주택공급	수도권 : 부족, 지방 : 충분	수도권 : ↗, 지방 : ↘	수도권 : ↗, 지방 : ↘

- 하반기 주택매매가격은 수도권 지역은 보합세, 기타 지방은 하락세가 예상되며 전국적으로 1.4% 하락이 예상됨.
 - 하반기 금리 인상이 확실시 되는데다가 정부의 강력한 대출 규제의 효과 등으로 매수요 급감, 매도 수요 증가로 가격 하락이 불가피할 것으로 예상됨.
 - 지방 주택시장의 경우 하반기 지방의 투기과열지구가 해제되면 다소 시장의 숨통이 트일 것으로 예상되나, 최근 미분양이 급격하게 증가하고 있는데다가 분양가 상한제 시행을 앞두고 올 하반기 분양물량이 대량 쏟아지면서 단기적으로 미분양 물량은 더

증가할 것으로 예상됨. 따라서 지방도시의 주택매매가격은 추가 하락이 불가피할 것으로 전망됨.

·수도권 지역은 수도권 2기 신도의 대량 물량이 예정되어 있어 주택구매 수요자들이 주택구매를 연기할 가능성이 커짐에 따라 전세가격은 소폭 상승세가 예상되며 매매가격은 국지적으로는 강세가 예상되나 전반적으로는 약보합세를 나타낼 것으로 전망됨.

·그럼에도 불구하고 수도권 남부 등 인기지역의 분양시장은 과열현상이 예상되면서 하반기에도 국지적으로는 가격 상승세가 이어질 전망이다.

〈표 24〉 2007년 주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2005년	2006년					2007년(e)		
			1/4	2/4	3/4	4/4	연간	연간	상반기	하반기
매매 가격	전 국	4.0	1.4	2.4	0.9	2.0	6.9	1.5	2.0	-1.4
	수도권	5.1	2.2	4.0	1.7	11.3	20.3	2.4	3.3	-0.9
전세 가격	전 국	3.0	1.6	1.0	1.1	1.6	5.4	2.5	1.7	0.2
	수도권	3.8	2.2	1.8	1.9	4.2	10.4	3.0	2.5	0.5

주: 전기(년)말 대비 증감률임. 주택가격이라 함은 단독주택, 연립주택, 아파트를 포함한 전체 주택가격임.

자료: 국민은행, 한국건설산업연구원

V. 전망의 시사점 및 정책과제

하반기 부동산 경기 일시 안정 예상되나 내재된 불안요인 여전

- 하반기 국내 부동산 시장은 금리인상, 대출규제의 지속, 신규 주택구매수요 지연 등의 요인으로 전반적인 안정세가 예상되나, 일부 개발예정지의 토지가격 상승이 불가피해지면서 국지적 불안요인이 여전히 잠재되어 있음.
 - 수도권 신도시 등 개발예정 및 인근지역의 토지가격 상승이 불가피한 상황에서 인근 지역의 주택가격 상승이 예상된다.
 - 중앙정부 및 지자체 차원의 각종 개발계획과 도심재정비계획이 가시화되면서 도심지 내 재건축 대상 아파트의 가격이 소폭 상승세를 나타낼 것으로 예상된다.
 - 특히 4/4분기 각 정당의 대선후보가 확정되고 대선 후보간 부동산 정책이 발표되면, 규제완화에 대한 기대감이 시장에 반영되면서 상반기의 가격 하락세를 저지할 것으로 예상된다.
- 한편 지방주택시장의 침체와 수도권 주택공급의 불안정성은 하반기와 향후 주택시장에 중요한 변인이 될 것으로 예상된다.
 - 분양가 상한제 등의 규제회피와 지난해 지연된 분양물량 소진을 위해 하반기 대규모 분양물량이 쏟아지면서 미분양 물량은 더욱 증가할 것으로 예상된다.
 - 한편 신규 주택사업승인 실적은 계속 감소세를 나타낼 것으로 예상된다. 지방은 이미 과잉공급으로 공급이 불가능해 진데다가 수도권의 경우 개발규제로 공공택지를 제외한 민간부문의 공급에 한계가 있기 때문이다.
- 부동산 시장은 정부의 정책만으로 부동산 시장의 안정성을 유지할 수 없으며 정상적인 시장기능의 회복이 필요함.
 - 시장기능의 회복을 위해서는 우선 투명하고 원활한 부동산 거래를 유도하여 시장의 순환문제를 해결하고, 지나치게 수요자 중심의 공급을 저해하는 공급규제를 완화하는 것이 필요함.

1. 수도권 주택공급 감소에 대한 대안 마련

- 수도권의 주택가격은 2004년 잠시 하향안정세를 보였다가 2005년 이후 빠르게 회복세를 나타내고 있으나 수도권의 주택공급은 2004년 이후 계속 감소하고 있음.
 - 2006년 수도권 주택공급실적은 17만 2천호로 최근 10년 주택공급실적의 79%, 최근 5년 공급물량의 65%수준에 불과함.
 - 따라서 1~2년 안에 신규 공급 감소에 따른 입주물량 감소의 영향이 가시화 될 것으로 예상됨.
 - 특히 수도권 2기 신도시 등의 공급이 대부분 2009년부터 가시화될 예정이어서 단기적으로 수도권 주택공급의 공백에 대한 처방이 요구됨.
- 단기적으로 주택공급을 확대하기를 위해서는 재개발 재건축 등의 신규 개발보다는 기존주택의 거래 활성화 대책이 필요하며 이를 위해서는 6억 원 고가 주택에 대한 1가구 1주택 양도세 부과와 철폐 등이 요구됨.
 - 지난 8.31 대책으로 현재 실거래가격 6억 원 이상의 고가주택은 소득세법에서 정하고 있는 1세대 1주택의 비과세 적용을 받을 수 없음.
 - 1세대 1주택으로 장기주택소유자, 노령자(장기연금수령자) 등이 양도소득세 부담으로 주택매매를 통한 거주이전이 어려운 상황임.
 - 다주택보유자 역시 양도세부담으로 처분을 꺼려하면서 거래 가능한 매물이 적은 상황임.
- 부동산 거래가격의 실거래 등재에 따라 과거에 비해 양도차익이 투명화 되었으므로 양도세율은 하향 조정이 필요함.
 - 과거 양도세율이 높았던 이유는 다운계약서 등의 관행으로 정확한 양도차익의 파악이 어려웠기 때문임. 그러나 부동산 거래시 실거래가격이 등기부에 등재 되는 등 양도차익에 대한 파악이 현실화된 만큼 양도세율은 낮출 필요가 있음.
 - 실거래가 등재 이전의 주택가격 산정에 대한 가이드 라인을 제시 후 양도차익을 정확히 신고하는 사람에 대하여 양도세율을 낮추어주는 보완책이 요구됨.
- 주택담보대출에 대한 규제 역시 실수요자 중심의 보완대책이 요구됨.
 - 최근 주택가격의 급등으로 실질 소득대비 주택가격수준이 매우 높아진 상태임. 따라서 주택금융이 뒷받침되지 않는 한 중산층의 주택구매가 사실상 어려운 실정임. 따라서 부채상환능력이 부족한 계층에 대한 신용보증 및 모기지 보험 등 금융지원책이 요구됨.

2. 지방 주택시장의 정상화

(1) 해제요건 갖춘 주택투기 및 투기과열지역 신속히 해제

- 현재 지방 주택시장은 과잉공급, 수요 위축 등 침체가 가시화되고 있는 바 투기과열지구 등 규제지역의 해제를 전향적으로 검토할 필요성이 있음.
 - 주택가격이 안정된 지역으로 당초 구역지정의 목적이 달성되었다고 판단되는 지역
 - 지정 범위가 너무 광범위하여 지역 내 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) 등을 재정비하여 규제적용 구역을 대폭 축소하여야 할 것임.

(2) 지방 주택시장과 수도권 시장의 차별적 접근

- 현재의 지방 주택시장의 문제는 취약한 수요기반, 과잉공급, 수도권과 비차별적인 강력한 규제 등에서 비롯된 것으로 단기적인 처방이 매우 제한적임.
 - 올해에도 지방도시의 경우 예년 수준보다 많은 분양물량이 예정되어 있으며, 사업계 획승인 물량 역시 수도권에 비해 많음.
- 1차적으로 지방의 주택문제를 해결하기 위해서는 지방 주택시장의 자금경색을 완화시켜주는 것이 시급함.
 - 지역 실수요자들의 재고주택의 처분 및 신규 분양으로의 이동이 용이하도록 주택관련 대출의 규제를 완화할 필요가 있음. 따라서 지방 주요 도시의 주택 투기지역 해제가 요구됨.
 - 그러나 지방의 주택공급물량은 이미 지방수요를 초과한 상태이므로 근본적인 처방으로는 부족함.
- 지방으로 이전하는 기업종사자 및 지방사업장 영위자 등에 대하여 1가구 2주택 세제 감면을 위한 중복보유기간을 확대하는 것임.
 - 현재 비과세 적용을 받기 위한 2주택 보유 기간이 1년이나 이를 지방의 경우 3년 이상으로 대폭 확대하여 외지인들의 지방주택보유를 허용할 필요가 있음.
- 중년 이상의 가구들이 세컨드 하우스(second house)의 목적으로 지방의 주택을 보유할

수 있도록 1가구 2주택 보유에 대한 허용요건을 완화할 필요성이 있음.

·지방 도시들은 계속 인구가 감소하고 있는데다가 소득수준을 감안할 때 2주택 이상 보유가 제한적일 수밖에 없음. 반면 수도권 거주자들의 경우 소득증가, 여유시간 증대 등으로 인해 세컨드 하우스(second house)에 대한 잠재적 욕구가 증대하고 있기 때문임.

※ 주 5일제 시행, KTX개통 등으로 인해 수도권에서 지방 도시로의 여가수요가 증가하고 있음. 따라서 지방주택이 세컨드 하우스로서의 기능을 담당할 수 있도록 유도할 필요성이 있음.