2008년 하반기 주택·부동산 경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 김 현 아
한국건설산업연구원 연구원 엄 근 용

Ⅰ. 2008년 상반기 주택·부동산 시장 동향

Ⅱ. 최근 주택·부동산 시장의 특징

Ⅲ. 2008년 하반기 주택·부동산 시장 전망

Ⅳ. 전망의 시사점 및 정책과제

< 차 례 >

Ⅰ. 2008년 상반기 주택·부동산 시장 동향 ·····1

1. 토지시장 ·····1
(1) 가격 ·····1
(2) 거래 ·····3
(3) 공급 ·····5
2. 주택시장 ·····7
(1) 가격 ·····7
(2) 수요 및 거래 ·····10
(3) 공급 ·····14
3. 정책동향 ·····18

Ⅱ. 최근 주택·부동산 시장의 특징 ·····20

1. 부동산 경기 변동의 패턴 변화 ·····20
2. 경기변동 주기의 단축과 시장의 분리 ·····21
3. 주택수요 감소와 양극화 ·····23
(1) 주택구매 수요의 하향 이동 ·····23
(2) 도심주택수요 증가, 도시 외곽 주택수요 감소 ·····24
4. 주택건설업체들의 경영난 ·····25

Ⅲ. 2008년 하반기 주택·부동산 시장 전망 ·····27

1. 거시경제 흐름과 부동산 정책 ·····27
(1) 일반 경기 전망 ·····27
(2) 정책 여건 변화 ·····28
2. 주택·부동산 시장 전망 ·····30
(1) 수요 전망 ·····30
(2) 공급 전망 ·····31
(3) 가격 전망 ·····33

Ⅳ. 전망의 시사점 및 정책과제 ·····36

1. 전망의 시사점 ·····36
2. 정책과제 ·····37
(1) 부동산 경기의 내수 경기 침체 영향 최소화 ·····37
(2) 주택수요 정상화 ·····38
(3) 급격한 민간 주택공급 감소 방지 ·····40

Ⅰ. 2008년 상반기 주택·부동산 시장 동향

1. 토지시장

(1) 가격

토지가격 상승세 지난해 보다 가파름, 전북 군산 개발호재로 높은 상승률 기록

– 2008년 1/4분기 토지가격은 수도권과 일부 개발호재 지역을 중심으로 상승세가 이어지면서 전분기('07년 4/4분기)나 전년동기('07년1/4분기)보다 높은 1.23% 상승률을 나타냄.

·2002년 토지가격의 급등 후 2003~4년 잠시 상승세가 둔화되던 토지가격이 2005년에는 행정중심복합도시 인근지역, 2006년에는 신도시개발, 뉴타운 사업, 2008년에는 경제자유구역(인천, 군산 등) 등을 중심으로 다시 상승세를 나타내고 있음.

·특히, 2008년 상반기에는 수도권과 전북지역은 토지가격 상승을 주도하고 있는 반면 기타 지역은 답보상태를 나타내고 있음.

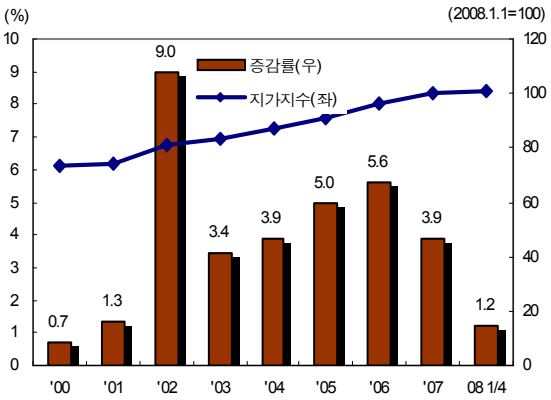
– 2008년 1/4분기(누계) 현재 시군구 지역별로 가장 높은 토지가격 상승세를 나타낸 지역은 전북 군산시(8.9%)이며, 그 다음으로 서울 용산구(3.4%), 성동구(3.1%), 인천 남구(2.6%) 등으로 모두 신도시 및 뉴타운 등 지역내 개발호재에 기인함.

·군산지역은 새만금 사업, 경제자유구역 지정, 현대중공업, 두산인프라코어, STX조선 등 기업유치 등의 호재가 작용하여 높은 토지가격 상승을 보임.

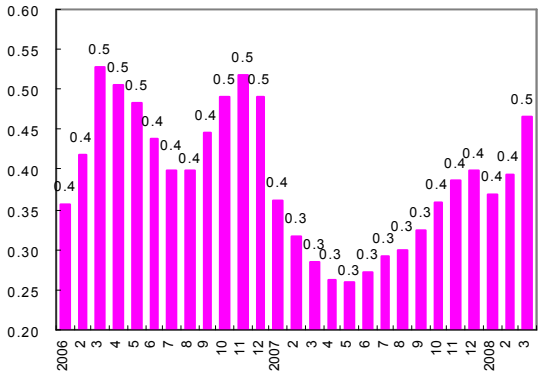
·용산지역은 미군기지 이전, 용산민족공원 및 한남뉴타운, 국제업무단지 조성 등의 개발호재가 토지가격에 영향을 미치고 있음.

·인천 지역은 경제자유구역개발, 인천국제공항 2단계사업 및 2014아시안게임 유치 등이, 기타 지역에서는 수도권 신도시 건설 및 지역내 뉴타운 사업 추진에 따른 기대감이 반영된 것임.

〈그림 1〉 연도별 지가변동률



〈그림 2〉 월별 지가변동률(전월대비)



자료: 국토해양부, 한국토지공사

– 용도지역별 토지가격 동향을 살펴보면 2008년에도 비도시지역보다는 도시지역의 토지가격 상승세가 높게 나타났으며 그 중에서도 공업 및 녹지지역의 가격 상승세가 두드러짐.

· 1/4분기 도시 지역내 용도지역별 토지가격 상승률은 대략 1.3% 내외의 비슷한 수준으로 공업지역이 토지가격 상승세를 주도하는 특징을 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. 연 간	3.82	3.97	3.48	4.46	4.28	3.20	2.64	1.69
'07. 1/4분기	0.97	1.01	0.75	1.08	1.14	0.85	0.74	0.47
2/4분기	0.80	0.79	0.65	0.98	0.96	0.74	0.65	0.45
3/4분기	0.91	0.94	0.95	1.05	1.03	2.31	-0.65	-3.85
4/4분기	1.15	1.23	1.15	1.37	1.15	0.90	0.68	0.43
'08. 1/4분기	1.23	1.29	1.09	1.35	1.30	1.02	1.03	0.46

주 : 증감률은 전기 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

<표 2> 연도별 세부 지역별 지가변동률

(단위: %)

지역	2008년 1/4분기	2007년		2006년	2005년	2004년	2003년	2002년
		1/4분기	연간					
서울	1.84	1.39	5.88	9.17	6.56	4.09	5.23	15.81
인천	1.36	1.24	4.85	5.58	4.93	4.32	2.5	11.51
경기	1.28	1.07	4.23	5.07	5.68	6.12	5.12	13.06
대구	0.74	0.92	2.91	4.18	3.31	1.58	1.54	2.09
울산	0.53	0.84	2.90	2.93	2.06	1.79	0.66	1.75
부산	0.54	0.60	2.16	2.49	1.86	0.89	1.09	3.28
경남	0.71	0.51	2.22	2.56	2.19	3.09	1.38	2.22
충남	0.76	0.46	2.03	5.54	2.63	11.65	4.81	2.48
경북	0.49	0.46	1.68	2.51	2.19	2.11	0.15	2.06
대전	0.41	0.58	1.48	4.15	2.63	2.25	5.47	3.24
강원	0.58	0.43	1.67	2.52	2.63	2.27	1.79	1.88
제주	0.42	0.43	1.67	2.1	2.12	1	1.25	6.01
충북	0.43	0.36	1.27	4.37	4.98	3.83	2.54	3.02
전북	1.70	0.32	1.21	1.29	1.37	0.7	0.96	0.64
전남	0.53	0.26	1.31	1.91	2.44	0.93	0.5	0.95
광주	0.26	0.14	0.94	1.44	1.86	0.68	0.91	1.03
전국	1.23	0.97	3.89	5.61	4.98	3.86	3.43	8.98

주 : 증감률은 전년말(전기) 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

(2) 거래

주거 및 공업용지 토지 거래 증가, 녹지 및 GB는 거래 감소

– 지난해까지 감소세를 나타내던 토지거래량은 2008년 1/4분기 주거 및 공업용 토지거래가 증가세로 돌아서면서 전년동기대비 0.6% 증가(필지기준)하는 회복세를 나타냄.

·2007년 주택경기 침체로 주거용 토지거래가 급감하면서 토지거래량이 크게 감소하였으나 2008년 들어 주거용 및 공업용 토지의 거래가 전분기 대비 각각 0.6%, 2.5%씩 상승하면서 증가세로 돌아섬.

·반면, 지난해까지 주거용 토지거래의 감소세에도 불구하고 상승세를 보였던 상업용지의 토지거래는 2008년 1/4분기에는 감소세로 전환됨.

·거래 감소세가 이어지던 비도시지역도 2008년 들어 거래량이 증가세를 나타내고 있음. 자연환경보전지역은 토지거래량이 여전히 감소세를 나타내고 있는 반면 관리지역 및 농림지역을 중심으로 거래량이 증가세를 나타냄.

<표 3> 용도지역별 토지거래량(필지수 기준)

(단위 : %)

구 분	도시지역						非도시지역		
	주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
'06. 연간	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	-30.9	-32.7	-39.8
'07. 연간	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2
'07. 1/4분기	-3.0	26.4	18.3	30.4	27.7	40.6	6.6	12.8	14.3
2/4분기	-16.4	7.7	-14.4	-3.5	-28.0	-4.3	-7.8	-9.6	-12.0
3/4분기	-13.6	10.6	-19.1	0.7	-18.9	-14.8	-0.9	-6.6	-9.8
4/4분기	-33.3	6.3	-34.4	-28.9	-41.8	39.1	-19.5	-13.6	-13.9
'08. 1/4분기	0.6	-0.8	2.5	-3.4	-7.3	20.6	0.9	2.0	-5.6

주 : 증감률은 전년 동기(월) 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

수도권 지역은 주택거래 부진으로 토지거래량 여전히 감소세

– 지역별로 살펴보면 2008년 1/4분기 토지거래량이 급증한 지역은 전북, 울산, 대구, 경남 지역이며 서울, 인천, 경기 등 수도권 지역의 토지거래량은 여전히 감소세를 유지하고 있음.

·전북지역의 토지거래량 급증은 지역 개발 호재(새만금, 경제자유구역, 기업유치 등)로 토지가격이 상승하면서 거래량도 함께 증가한 것으로 판단됨. 반면, 울산, 대구 경남 지역 등은 지역개발 호재의 영향보다는 완공된 신규 아파트에 입주가 시작되면서 준공 및 소유권 이전에 따른 거래량 증가의 영향으로 파악되고 있음.

·반면, 수도권 지역의 토지거래량은 감소 폭이 둔화되고는 있으나 여전히 감소세를 나타내고 있음. 이는 수도권 지역의 주거용 토지 거래 부진이 그 원인인 것으로 분석됨.

·수도권 이외에 대전, 경북, 강원, 제주 지역도 특별한 지역개발 호재가 없는 가운데 전반적인 부동산 경기 침체의 영향으로 2008년 1/4분기 토지거래량이 전년 동기 대비 감소세를 나타냄.

<표 4> 지역별 토지거래량 변동률

(단위 : 건, %)

		2005년	2006년	2007년	2008년 1/4분기	2007년 1/4분기	전년동기 대비증감률
토지거래증가지역	전북	130,102	118,577	117,505	43,524	33,548	29.7
	울산	64,712	66,949	72,646	17,970	15,417	16.6
	대구	132,143	107,186	81,250	22,761	19,530	16.5
	경남	277,460	198,136	196,330	55,529	48,585	14.3
	충북	129,026	107,532	104,115	29,228	26,290	11.2
	충남	201,969	146,364	127,775	36,774	33,287	10.5
	전남	148,443	124,726	135,194	40,163	36,975	8.6
	광주	62,918	72,053	53,507	13,426	13,021	3.1
	부산	139,904	124,690	115,509	27,486	26,897	2.2
전국		2,978,993	2,845,247	2,490,064	643,850	640,153	0.6
토지거래감소지역	인천	125,053	142,801	157,172	37,390	37,949	-1.5
	대전	61,716	57,910	43,586	12,771	12,994	-1.7
	경북	243,267	186,050	190,053	48,615	51,388	-5.4
	서울	360,930	439,327	328,610	79,737	84,550	-5.7
	강원	192,102	163,060	144,621	36,400	39,257	-7.3
	경기	666,956	750,861	589,207	134,763	150,847	-10.7
	제주	42,292	39,025	32,984	7,313	9,618	-24.0

자료 : 한국토지공사

(3) 공급

2004년 이후 공공택지 공급 증가, 2007년 역대 최대물량 공급 이후 감소

– 2004년 이후 공공택지 공급이 계속 증가추세에 있으나 제2기 신도시 개발에도 불구하고 2008년 공공택지 공급물량은 지난해 절반 수준으로 공급물량이 줄어들 예정임.

·2007년 공공택지공급실적은 6,523만㎡로 역대 최고 공급실적을 기록했으나 2008년 공급계획은 이의 절반 수준인 3,070만㎡에 그침.

·수도권 내 주요 공공주택용 공공택지 공급지역은 김포 양촌(159,796㎡), 삼송지구(127,375㎡), 평택 소사벌(175,485㎡), 화성 향남(32,221㎡) 등임.

〈표 5〉 택지공급 추이

구분	'05년 실적		'06년 실적		'07년 실적		'08년 계획	
	만㎡	만평	만㎡	만평	만㎡	만평	만㎡	만평
합계	4,040	1,222	4,635	1,402	6,523	1,977	3,070	930
·토지공사	1,448	438	2,013	609	3,545	1,074	900	273
·주택공사	1,669	505	1,904	576	1,861	564	1,530	464
·지자체	923	279	718	217	1,117	338	640	194

자료: 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획

〈표 6〉 2008년 권역별 세부 공공택지내 주택용지 공급 계획

권역	사업지구	필지수	면적(㎡)	공급시기
전국	전체	1,437	3,277,524	2008년
수도권	고양삼송	1	13,559	5월
수도권	통일동산	1	173	10월
수도권	고양삼송	3	113,816	5월
수도권	부천오정산단	19	4,180	5월
수도권	김포양촌	1	66,016	5월
수도권	김포양촌	1	93,780	5월
수도권	양주고읍	295	74,000	5월
수도권	양주옥정	17	676,000	6월
수도권	양주옥정	9	532,000	6월
수도권	평택청북	14	10,596	10월
수도권	평택청북	146	37,153	8월
수도권	화성향남	73	32,221	6월
수도권	평택소사벌	1	69,993	10월
수도권	평택소사벌	4	105,492	6월
수도권	성남판교	30	7,178	9월
수도권	성남판교	20	5,386	9월
수도권	성남판교	1	19,146	5월
광역시	광주선운	130	39,000	8월
광역시	광주전남혁신	7	386,072	6월
광역시	경산사동2	7	1,799	5월
광역시	천안청수	124	28,088	5월

광역시	천안청수	142	32,791	5월
광역시	양산물금1	7	2,524	5월
광역시	양산물금1	4	1,147	6월
광역시	양산물금2	1	88,287	6월
광역시	양산물금2	1	31,515	6월
광역시	양산물금2	1	66,445	6월
기타	원주무실2	23	21,338	5월
기타	동해해안	1	552	6월
기타	동해해안	3	1,258	6월
기타	동해해안	3	825	6월
기타	양양물치 강선	93	32,003	6월
기타	강원혁신	6	429,905	9월
기타	사천용현	100	19,449	5월
기타	익산배산	65	20,140	9월
기타	남원도통3	58	13,094	8월
기타	제주삼화	18	10,461	9월
기타	제주삼화	1	32,803	6월
기타	제주삼화	1	22,626	6월
기타	제주삼화	1	25,840	6월
기타	청주율량2	1	22,993	10월
기타	청주율량2	3	85,880	10월

주: 공동주택 및 단독주택용 택지도 포함된 것임.
자료: 한국토지공사

— 2008년 택지공급물량의 감소는 2007년에 공급물량(6,523만㎡, 전년대비 40.7% 증가)이 예년보다 크게 증가하였던 것에 대한 상대적 감소이며 2003년 이후 연평균 공급수준으로 볼 때 2008년을 포함 연간 4,000만~4,500만㎡정도의 택지공급이 이루어지고 있는 것임. 이는 과거 연평균 공급물량보다 1,000만㎡이상 증가한 물량임.

·참여정부의 신도시를 통한 주택공급 확대정책(2006년 11.15대책)으로 인해 2007년 택지공급실적이 급증하였음.

·2007년 택지공급실적은 당초 목표(5,428만㎡, 2007년 주택종합계획)보다 1,000만㎡이상 증가된 것으로 2008년의 공급물량이 다소 공급시기가 앞당겨 진 것으로 판단됨. 특히 토지공사의 2007년 택지공급실적이 전년대비 76.1%로 크게 증가하였음.

·다만 새 정부의 택지정책이 신도시 개발 보다는 도심 재정비 사업에 더 큰 비중을 두고 있어 향후 택지공급물량은 점차 감소할 것으로 예상됨.

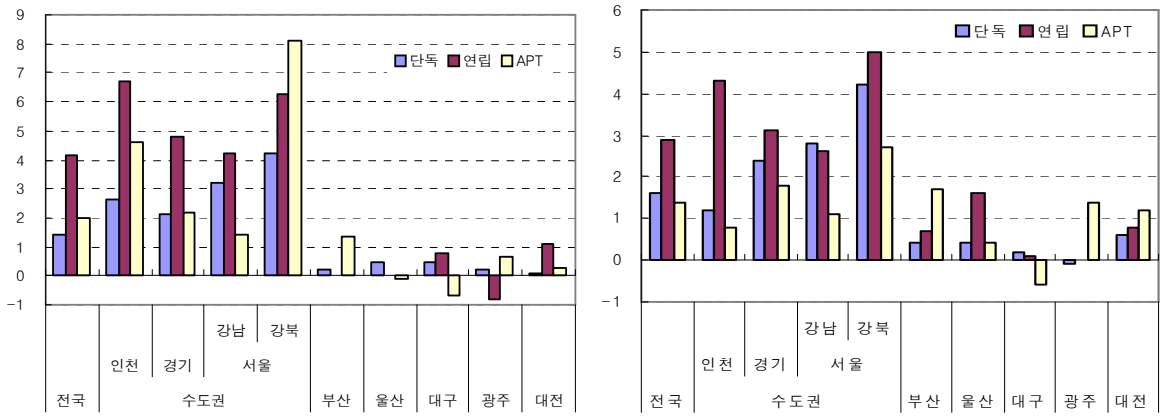
2. 주택시장

(1) 가격

수도권 소형 아파트 및 연립주택 가격이 강세, 비수도권 지역은 침체

- 2008년 4월까지의 전국 주택 매매가격 상승률은 2.2%로 이미 2007년 연간 상승률(3.1%)의 70% 수준에 도달, 특히 수도권 지역의 가격 회복이 두드러지고 있음.
  - ·수도권 지역은 연립주택과 소형 아파트 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내면서 1~4월 주택가격(단독, 연립, 아파트 포함)이 3.8% 상승한 반면 광역시의 경우에는 부산(1.4%)과 인천(4.6%)을 제외하고는 일제히 약보합세를 나타냄(대구 -0.7%, 울산 -0.1%)
  - ·2008년(1~4월)의 주택 매매가격 상승률을 지역별로 살펴보면, 서울 강북, 인천, 경기지역이, 주택유형별로는 연립주택과 중소형 아파트의 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타냄.
  - ·반면, 서울 및 수도권 인기지역의 재건축 대상 및 중대형 아파트 등 고가주택의 매매가격은 하락 및 약보합세를 나타냄.

<그림 3> 주택유형별 지역별 매매가격 변동률(1~4월)<그림 4> 주택유형별 지역별 전세가격 변동률(1~4월)



자료: 국민은행

<표 7> 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위:%, 전년말 대비 증감률)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			인천	경기	서울	부산	울산	대구	광주	대전
단독	'08.1~4월	1.4	2.6	2.1	3.8	0.2	0.5	0.5	0.2	0.1
	2007년	2.8	8.9	3.0	7.1	-0.3	3.9	0.3	-0.4	1.2
연립	'08.1~4월	4.2	6.7	4.8	5.3	0.1	0.0	0.8	-0.8	1.1
	2007년	8.3	18.7	9.9	8.9	-0.9	1.4	0.3	1.3	-1.4
아파트	'08.1~4월	2.0	4.6	2.2	4.4	1.4	-0.1	-0.7	0.7	0.3
	2007년	2.1	9.9	3.0	3.6	0.7	2.4	-3.1	-0.1	-2.1
종합	'08.1~4월	2.2	4.9	2.6	4.5	0.8	0.0	-0.2	0.5	0.3
	2007년	3.1	11.8	4.0	5.4	0.2	2.7	-1.8	-0.1	-1.1

자료: 국민은행

수도권 소형 아파트 및 연립주택 가격이 강세, 비수도권은 아파트만 소폭 상승

– 주택전세가격(1~4월) 역시 지역별로는 서울 강북, 인천, 경기지역이, 주택유형별로는 연립주택과 중소형 아파트의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내면서 전국적으로는 1.7% 상승하였음.

·2년 단위의 임대차 계약기간을 감안하면 2007년 9월 현재 전국 주택 전세가격은 2년 전 대비 8.7% 상승하였음.

·모든 주택유형에서 중·소형(각각 1.5%, 2.2%)주택의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내고 있음. 반면, 매매가격에서와 같이 대형 아파트의 전세가격(-0.5%)은 하락세를 나타냄.

·지역별로는 뉴타운 사업승의 착공에 따른 이주수요가 많은 서울지역과 경기 일부 지역에서의 전세가격이 높은 상승률을 나타냈으며, 지방 광역시에서는 대구 지역을 제외한 모든 지역에서 전세가격이 1~2% 정도 상승하였음

<표 8> 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %, 전년말 대비 증감률)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			인천	경기	서울	부산	울산	대구	광주	대전
단독	'08.1~4월	1.7	1.2	2.5	3.7	0.4	0.4	0.2	-0.1	0.7
	2007년	2.5	3.3	4.2	5.9	0.7	2.1	0.6	0.4	0.8
연립	'08.1~4월	2.9	4.3	3.1	3.9	0.7	1.6	0.1	0.0	0.8
	2007년	5.8	10.3	8.3	6.2	-0.3	1.3	0.7	1.2	0.3
아파트	'08.1~4월	1.4	0.8	1.8	1.8	1.7	0.4	-0.6	1.4	1.2
	2007년	1.9	2.6	2.0	2.2	2.9	3.0	-2.8	1.1	2.5
종합	'08.1~4월	1.7	1.9	2.0	2.7	1.2	0.5	-0.3	1.0	1.0
	2007년	2.6	4.5	3.4	3.7	1.8	2.6	-1.5	0.9	1.8

자료: 국민은행

중대형 아파트 등 고가주택 공급에 비해 수요가 감소하면서 가격 약세

– 대형평형의 고가주택의 매매가격은 2007년에 이어 2008년 상반기에도 약세를 벗어나지 못하고 있음. 이러한 현상의 원인으로는 공급에 비해 수요가 감소한 것이 가장 큰 요인으로 판단됨.

·대형 및 고가 주택은 지난해에 이어 올 상반기에도 하락 및 약보합세를 나타내고 있음. 고가주택에 대한 수요 감소는 재건축 대상 아파트 시장에도 반영되면서 비교적 가격이 고가인 지역의 재건축 대상 아파트는 하락세를 나타낸 반면, 아직 재건축에 대한 기대감이 반영되지 못한 중저가 재건축 대상 아파트는 강세를 나타냄.

·강남4개구 등 고가의 재건축 대상 아파트(3.3㎡당 3,600만원)는 올 상반기에 가격이 하락 및 약세(평균 0.6% 하락)를 나타낸 반면, 그 동안 상대적으로 저평가되어 있던 강북지역 및 강남 외곽지역의 재건축 대상 아파트(3.3㎡당 1,050만원)는 인근 지역의 뉴타운 사업추진에 대한 기대감까지 반영되면서 1~4월동안 평균 12.8% 상승하였음.

·고가주택에 대한 수요 감소는 지난해까지의 가격 급등에 따라 추가 상승에 대한 기대감이 낮은 이유와 6억원 초과주택에 대한 종합부동산세 등 세부담, DTI와 LTV 적용 등 금융규제로 정책적 요인에 의해 구매수요가 감소한 데 따름.

– 2000년대 초에 이루어진 서울시내 대규모 재건축 단지들의 공사가 완료되면서 대형 평형 및 고가 아파트의 공급이 늘어난 것도 가격 약세의 원인으로 판단됨.

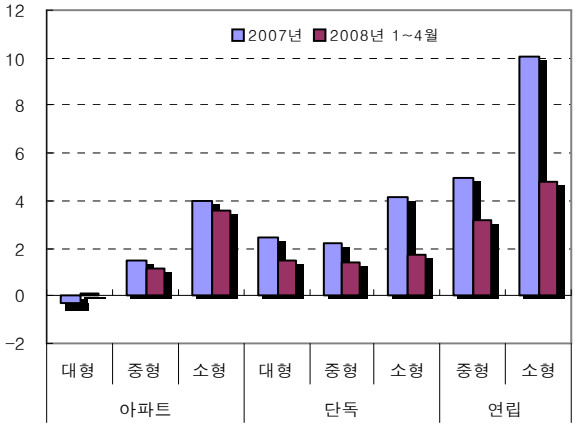
·고가 주택이 밀집되어 있는 서울 강남권, 수도권 남부지역의 2008년 입주물량은 지난해보다 모두 증가하였음.

〈표 9〉 지역별 재건축대상 아파트매매가격 변동률

행정구	1~4월(%)	3.3㎡당 가격(만원)	행정구	1~4월(%)	3.3㎡당 가격(만원)
은평구	19.4	840	용산구	1.9	3,135
성북구	15.8	646	강남구	0.7	4,307
노원구	14.4	1,458	강서구	0.3	2,056
중랑구	14.0	1,017	서초구	0.1	3,161
서대문구	13.6	950	마포구	0.0	1,231
구로구	13.0	867	동대문구	0.0	909
관악구	11.7	1,142	동작구	-0.3	1,734
금천구	10.4	1,091	강동구	-0.7	3,074
광진구	8.5	1,351	송파구	-2.5	3,240
영등포구	7.3	1,291	서울시	0.0	3,269

주 : 전년말대비 증감률임
자료 : 부동산114(주)

〈그림 5〉 평형별 아파트 매매가격 변동률



주 : 전년말 대비 증감율임
자료 : 국민은행

(2) 수요 및 거래

강력한 주택담보 대출 규제, 분양가 상한제에 대한 기대감으로 주택수요 감소

– 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리의 상승세, 국제금융시장 불안에 따른 국내 금융시장의 불안이 이어지면서 2008년 1/4분기 신규 주택담보대출은 전년대비 1.2% 증가에 그치면서 주택구매 수요도 감소하고 있음.

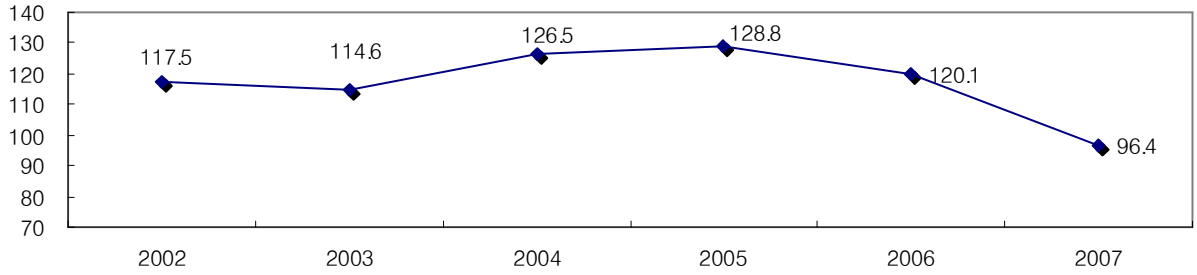
·2006년 1월 4%대 초반이던 CD금리(91일)가 2007년 4월 5%대로 상승하더니 2008년 5월말 현재 5.86%로 약 1.9%p정도 높아진 상황임.

·여전히 변동금리를 적용받는 주택담보대출이 대부분을 차지하고 있는 우리나라의 주택담보대출 여건상 금리상승은 기존 대출자들의 상환부담 증가와 신규 대출수요 감소로 나타나고 있음.

·전국의 주택구입능력지수(HAI)[1]는 2005년 128.8에서 2006년 120.1, 2007년 96.4로 떨어진데 이어 2008년에도 하락할 것으로 예상됨.

– 특히 지난해 하반기부터는 대출 규제 이외에 분양가 상한제 시행으로 신규 분양가격이 더 낮아질 것이라는 기대심리, 미분양 적체에 따른 수요자들의 대기 심리가 확산되면서 주택구매를 연기하는 것이 주택구매수요를 더욱 감소시키는 원인이 되고 있음.

<그림 6> 전국과 서울의 주택구입능력 지수 추이



자료 : 한국건설산업연구원

<표 10> 주택관련대출 추이

(단위 : 십억원, %)

	2006	2007					2008년 1/4
			1/4	2/4	3/4	4/4	
주택대출	240,951.4	245,763.5(2.0)	243,568.7(1.1)	242,978.7(-0.2)	244,043.8(0.4)	245,763.5(0.7)	
주택담보대출	217,116.3	221,640.0(2.1)	218,438.5(0.6)	217,823.8(-0.3)	218,889.6(0.5)	221,640.0(1.3)	224,277.1(1.2%)
금리	4.48	5.16	4.94	5.01	5.20	5.50	5.45

주 : ( )은 증감율임. 금리는 연(기간)평균 CD(91일)금리를 적용함.
자료 : 한국은행

1) 한국은행('주택 금융의 현황과 발전 방향' 2007.7.18)의 방식으로 재가공 함. 주택구입능력 지수(HAI;Housing Affordability Index)는 '평균 가구 소득/상환 요구 소득 * 100'(기준치 100)으로 100 이하일 때는 가계의 주택 대출이 소득에 비해 과중함을 의미함. 지수가 낮아지면 아직 집을 못 산 사람은 앞으로 구입이 더 어려워지고 있다는 것을, 이미 대출을 받아 집을 산 사람은 대출금 상환 부담이 커지고 있다는 것을 의미함.

2008년 들어 재고 주택에 대한 매수세 회복되면서 주택거래량 소폭 증가

- 2008년 월평균 주거용 건축물 거래량은 10만 3,651건으로 2007년 월평균 거래량 보다 소폭 증가하였으나 아직도 2006년 월평균 거래량의 90% 수준에 불과함.
  - ·지난해 급감하였던 주거용 건축물 거래량은 2007년 4/4분기부터 회복세를 나타내면서 2008년 1/4분기에는 평년 수준에 근접하고 있음. 특히 2008년 상반기 대도시의 아파트 입주물량이 전년 동기 대비 50% 감소하고 하반기에 입주예정물량이 집중된 것을 감안할 때 상반기 주거용 건축물의 거래량 증가는 재고주택 거래의 증가로 해석됨.
  - ·그러나 주요 대도시의 주거용 건축물 거래량이 2008년 1/4분기 모두 증가한데 반해 서울은 아직 모든 주택유형에서 거래량이 감소하였음.

<표 11> 주요지역 월별 주거용 건축물 거래량 현황

(단위 : 건, %)

		'07년 10월	11월	12월	'08년 1월	2월	3월	2008년 월평균	2007년 월평균	2000~2007년 월평균
전국	주거용	110,894	110,757	101,946	101,627	91,986	117,341	103,651	103,436	115,058
	아파트	77,779	77,626	74,332	77,048	67,554	83,713	76,105	71,548	76,771
	다가구	1,617	1,762	1,420	1,299	1,211	1,530	1,347	1,553	1,314
	다세대	18,434	17,772	14,994	13,397	13,470	19,290	15,386	17,178	13,187
	연립	4,179	4,143	3,604	3,237	3,502	4,393	3,711	4,549	4,650
서울	주거용	18,602	19,453	16,343	14,927	15,126	21,330	17,128	18,747	24,430
	아파트	8,629	9,154	8,187	8,070	7,107	10,820	8,666	9,097	14,057
	다가구	689	818	618	581	604	739	641	666	652
	다세대	6,307	6,216	5,263	4,380	4,627	6,717	5,241	5,882	4,775
	연립	1,357	1,311	961	810	1,506	1,344	1,220	1,423	1,812
부산	주거용	7,712	8,540	7,806	6,733	6,859	6,754	6,782	5,916	8,301
	아파트	6,364	7,167	6,605	5,732	5,933	5,690	5,785	4,741	6,173
	다가구	30	28	16	14	13	13	13	18	22
	다세대	653	565	529	475	415	495	462	535	740
	연립	135	139	175	122	108	139	123	94	287
대구	주거용	4,757	4,778	5,423	6,014	4,370	5,723	5,369	4,639	5,899
	아파트	3,700	3,909	4,517	5,295	3,665	4,627	4,529	3,636	4,192
	다가구	91	63	60	51	57	51	53	62	77
	다세대	359	267	302	282	260	285	276	309	388
	연립	62	39	41	36	34	53	41	45	52
인천	주거용	11,461	10,613	9,357	7,812	8,165	11,566	9,181	8,506	8,484
	아파트	6,533	5,812	5,513	4,486	4,508	6,325	5,106	4,559	5,167
	다가구	73	93	60	57	49	61	56	61	38
	다세대	3,998	3,884	3,086	2,667	3,029	4,320	3,339	3,114	2,461
	연립	416	383	320	268	263	429	320	359	198
광주	주거용	3,638	2,710	3,322	3,962	3,023	3,283	3,423	3,301	2,932
	아파트	3,216	2,337	2,949	3,640	2,741	2,798	3,060	2,861	2,450
	다가구	16	13	33	13	17	26	19	19	15
	다세대	49	53	46	37	36	110	61	65	26
	연립	29	33	58	21	15	43	26	38	17
대전	주거용	2,442	3,107	2,820	3,075	3,518	3,870	3,488	3,335	3,319
	아파트	1,811	2,435	2,301	2,562	3,078	3,205	2,948	2,774	2,453

	다가구	46	44	33	47	30	50	42	30	41
	다세대	267	218	162	170	167	273	203	191	203
	연립	61	107	38	52	55	102	70	74	67
울산	주거용	4,090	4,232	3,464	4,942	2,807	2,916	3,555	3,158	2,687
	아파트	3,297	3,121	3,063	4,632	2,560	2,606	3,266	2,424	2,098
	다가구	28	27	21	6	7	7	7	20	10
	다세대	303	352	133	138	109	104	117	283	172
	연립	83	73	67	33	33	41	36	65	31
경기	주거용	29,316	29,639	21,591	20,917	20,231	28,045	23,064	27,444	32,024
	아파트	21,049	21,400	14,267	14,298	14,199	19,479	15,992	18,724	22,689
	다가구	448	495	405	326	279	357	321	504	327
	다세대	5,324	5,207	4,519	4,102	3,976	5,762	4,613	5,391	3,616
	연립	1,244	1,264	1,279	1,212	900	1,365	1,159	1,463	1,507

자료 : 국토해양부, 토지거래량 통계

신규 주택판매 부진 지속, 경기도 미분양 아파트 최대 적체

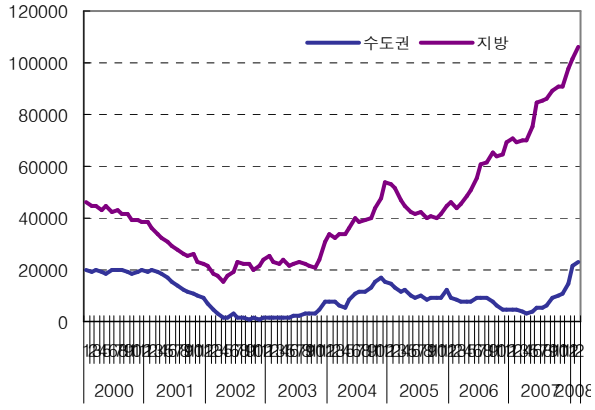
– 재고주택의 거래가 증가세를 나타낸 것과는 달리 신규 주택판매는 크게 부진하여 미분양이 계속 적체되고 있음.

·전국 대부분 지역의 분양시장은 1순위 청약부터 미달사태가 나타나고 있으며 초기 계약률은 10~20%에 머물고 있는 실정임.

·지난해까지 미분양이 크게 증가하였던 경남 및 충남권 지역들은 서서히 분양물량이 감소하면서 미분양 증가세가 둔화되고 있으나 여전히 기존의 미분양 아파트 판매는 부진한 상황임. 또한 올해에도 여전히 분양대기 물량이 많은 경기도 지역은 미분양이 계속 증가하고 있음.

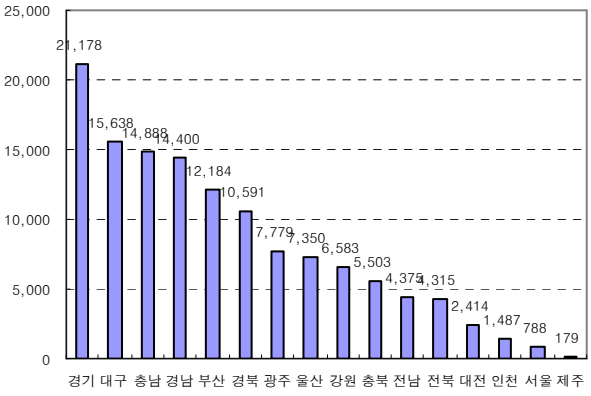
·2월말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(2,178호)지역이며 그 다음으로 대구(15,638호), 충남(14,888호), 경남(14,400호) 부산(12,184호), 경북(10,591호)이 미분양 아파트가 많음.

〈그림 7〉 미분양 주택수 추이



자료 : 국토해양부

〈그림 8〉 지역별 미분양 주택수(2008년 2월말 현재)



자료 : 국토해양부

— 2월 말 현재 수도권 미분양은 2만 3,000호로 2개월 만에 1만호 가까이 증가하였으며, 이중 85㎡ 초과 비중이 65%에 달해 중대형 평형의 미분양 비중이 큼.

·수도권의 경우 총 미분양 물량은 급증하였으나, 준공 후 미분양은 지난해 연말 대비 13% 감소한 1,178호로 아직 준공후 미분양은 크게 감소하지 않은 상황임. 또한, 준공 후 미분양의 경우 전체 물량의 87%가 85㎡ 미만의 중소형 평형임.

— 지방은 미분양 물량이 2004년 이후 지속적으로 증가하여 최근 10만 6,199호에 달함.

·소형 평형의 미분양 물량은 총량 및 비중이 지속적으로 감소하는 반면, 중대형은 계속 증가하여 현재 미분양 물량의 96.2%가 중대형(85㎡ 초과) 물량임.

·비교적 실수요층이 많은 60~85㎡ 규모의 미분양 물량도 전체 미분양 물량의 46.4%를 차지하고 있어 이들 지역의 주택수요가 크게 위축되어 있음을 알 수 있음.

·비수도권 지역의 준공 후 미분양은 미분양이 본격적으로 적체되기 시작한 2004년부터 이미 급증한 상황임. 준공후 미분양 주택은 2004년까지는 소형 평형(60㎡ 이하)이 30% 이상을 차지한 반면 최근에는 85㎡ 초과의 준공 후 미분양이 전체 물량의 28%를 차지. 60㎡초과 아파트의 준공 후 미분양 물량은 전체의 89%에 달해 준공후 미분양 역시 중대형 평형의 비중이 높음.

<표 12> 권역별 규모별 미분양 주택수 추이

연도	합계	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			비중		비중		비중
수도권							
2000	19,785	2,676	13.5	8,308	42.0	8,801	44.5
2003	7,370	1,205	16.4	5,371	72.9	794	10.8
2006	4,724	1,541	32.6	2,468	52.2	715	15.1
2007	14,624	1,400	9.6	6,558	44.8	6,666	45.6
2008.2	23,453	1,385	5.9	6,785	28.9	15,283	65.2
비수도권							
2000	38,765	12,202	31.5	17,021	43.9	9,542	24.6
2003	30,891	6,957	22.5	16,309	52.8	7,625	24.7
2006	69,048	4,563	6.6	37,781	54.7	26,704	38.7
2007	97,630	4,413	4.5	46,921	48.1	46,296	47.4
2008.2	106,199	3,960	3.7	49,314	46.4	52,925	49.8

주 : 전용 면적 기준임.
자료 : 국토해양부

(3) 공급

신규 분양물량 폭증하나 공급조건 제약 많아 주택구매수요 재고주택으로 이동

– 분양가 상한제 시행을 피하기 위한 사업승인 신청이 2007년 하반기에 집중되면서 2007년 4/4분기부터 아파트 분양물량이 증가하고 있음.

·2006년 분양실적이 저조하였던 수도권은 2007년에는 전년대비 79.9% 증가한 16만 7,752호의 아파트가 분양됨.

·2006년까지는 비수도권 지역에서 분양 물량이 많았던 반면 2007년부터는 수도권의 분양 물량 비중이 크게 증가하고 있음(2006 36.2% → 2007 53.3% → 2008 55.9%).

·수도권 분양 물량 중 중대형 평형의 비중이 점차 확대되고 있고, 미분양 주택중 중대형 비중도 높은 반면 중대형 및 고가주택에 대한 수요가 크게 감소하여 중대형 평형의 과잉공급 현상은 당분간 지속될 전망임.

·지방 광역시는 2005~2006년 분양물량이 꾸준히 증가하다가 2007년 분양물량이 감소(전년대비 -20.5%)하였으나 2008년 다시 전년대비 56.5% 증가하여 분양물량이 늘어날 전망임. 이는 2007년 지방 부동산 경기 침체로 분양 일정이 지연되면서 당초 2007년 분양 예정이었던 물량이 2008년으로 분양 시기가 연기된 것으로 판단됨.

<표 13> 연도별 권역별 아파트 분양물량

(단위 : 호, %)

지역	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년					2008년[e]	
					계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1~4월
전국	355,995 (0.0)	306,483 (-13.9)	310,684 (1.4)	257,689 (-17.1)	314,963 (22.2)	31,800 (-12.9)	87,755 (9.88)	60,854 (-15.6)	134,141 (96.1)	380,059 (20.6)	57,959 (81.1)
수도권	172,587 (-7.7)	152,033 (-11.9)	138,114 (-9.2)	93,300 (-32.4)	167,771 (79.8)	16,786 (27.9)	36,275 (20.6)	37,829 (68.3)	76,469 (185.2)	211,402 (26.0)	28,127 (67.6)
5개 광역시	88,977 (-7.4)	59,576 (-33.0)	68,475 (14.9)	73,864 (7.9)	58,738 (-20.5)	3,036 (69.9)	19,311 (-4.0)	9,795 (-61.8)	26,596 (47.7)	94,029 (60.0)	17,100 (463.2)

주 : ( )은 전년대비 증감률임, 2008년은 기 분양된 물량(2008.5.13 기준)이 포함된 연간 총분양 계획물량임.
자료 : 부동산114(주)

2008년 입주물량 대규모 단지 비중 증가, 아파트 공급 비교적 풍부

- 2008년 전국의 아파트 입주물량은 2007년 대비 4.7% 증가하고 여전히 대규모 단지의 입주가 많아 아파트 공급물량이 비교적 풍부한 상황임.

·2008년 입주물량이 가장 크게 증가하는 지역은 대구(64.3%), 서울(34.1%), 경기(22.1.%)순이며 인천, 대전, 울산, 전북, 충북 지역은 오히려 입주물량이 전년대비 20% 이상 감소할 예정임. 500세대 이상인 대규모 단지 비중도 2007년 66.5%에서 2008년 70.5%로 증가하면서 올해에도 대규모 단지의 입주가 주류를 이룰 전망임.

·올해 입주물량이 증가하는 대구, 경기 지역은 분양 예정 물량 역시 예년에 비해 증가된 물량이 공급될 예정이어서 신규 주택판매에 어려움이 예상됨.

<표 14> 연도별 권역별 아파트 입주물량

(단위 : 호, %)

지역	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년		2008년[e]		전년동기비 (1~4월)
					연간	1~4월 누계	연간	1~4월 누계	
전국	301,060	343,349	331,550	329,670	305,332	76,483	319,688	63,904	-16.4
서울	77,339	61,017	53,207	47,286	35,910	7,427	48,173	7,833	5.5
경기	90,992	123,846	94,455	90,309	73,639	17,734	89,905	17,919	1.0
부산	18,213	29,596	26,354	31,057	16,454	4,763	16,971	4,130	-13.3
대구	18,405	10,330	12,997	19,408	19,405	8,652	31,884	5,174	-40.2
인천	11,176	17,748	21,064	13,800	30,001	5,972	15,295	4,020	-32.7
광주	9,299	5,765	11,071	17,581	11,614	4,843	13,647	159	-96.7
대전	5,904	11,587	13,933	15,528	10,057	4,997	6,601	1,841	-63.2
울산	7,528	8,266	6,493	3,387	12,267	372	9,115	2,991	704.0

자료 : 부동산114(주)

<표 15> 세대규모별 입주물량

(단위 : 호, %)

지역	2007년			2008년		
	전체	500세대이상	비중	전체	500세대이상	비중
전국	305,332	203,130	66.5	319,688	225,310	70.5
서울	35,910	19,678	54.8	48,173	34,104	70.8
경기	73,639	48,804	66.3	89,905	63,729	70.9
부산	16,454	9,640	58.6	16,971	14,720	86.7
대구	19,405	12,137	62.6	31,884	23,324	73.2
인천	30,001	24,657	82.2	15,295	13,814	90.3
광주	11,614	8,123	69.9	13,647	9,568	70.1
대전	10,057	5,079	50.5	6,601	4,552	69.0
울산	12,267	9,979	81.4	9,115	5,490	60.2

자료 : 부동산114(주)

강북권 공급 감소, 강남권 공급 증가 현상 지속

– 서울 지역은 2008년 입주물량이 전년보다 34.1% 늘어난 4만 8,173호가 공급될 예정이며 2008년에도 강북지역보다 강남권의 공급물량이 크게 늘어날 것으로 예상됨.

·강남지역은 2008년에도 대단지 재건축 아파트의 준공이 이어지면서 지난해 보다 1만호 이상 늘어난 3만 2,791호의 아파트가 준공될 전망임(잠실 1~4단지 입주 시작).

·특히 강남3개구 및 4개구(강동구 포함)는 2008년 입주물량이 역대 최고물량을 기록할 것으로 예상됨(강남 3개구 2만 3,092호, 강남 4개구 2만 6,364호).

·반면 강북지역의 입주물량은 지난해보다 1,500호 정도 늘어난 1만 5,438호에 그칠 전망이어서 하반기에도 여전히 공급부족 현상이 지속될 것으로 예상됨.

<표 16> 서울시 주요 지역별 아파트 입주물량

(단위 : 호)

	구시군	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
서울시	강북	43,946	34,382	22,671	34,502	21,125	26,652	18,473	13,940	15,438
	강남	32,196	26,830	28,681	42,837	39,892	26,536	28,813	21,970	32,735
	강남3개구	4,271	5,779	6,621	9,801	12,407	10,474	14,455	9,145	23,092
	강남4개구	8,068	7,080	9,121	12,214	15,993	11,509	15,057	11,530	26,364
합 계		76,142	61,212	51,352	77,339	61,017	53,188	47,286	35,910	48,173

자료 : 부동산114(주)

분양가 상한제의 영향으로 수도권 대규모 조기사업승인 취득

– 2007년 주택건설 사업승인실적은 상반기에 13만 436호로 전년대비 28.1% 감소한 실적을 나타냈으나 3/4분기부터 분양가 상한제를 피하기 위한 조기사업승인이 이루어지면서 하반기에는 42만 5,356호(전년 동기 대비 47.6% 증가, 상반기 대비 226.1% 증가)의 대규모 사업승인이 이루어짐.

·수도권은 2007년 중 총 30만 2,551호(전년 동기 대비 75.8% 증가)의 사업승인이 이루어졌으며 서울도 재개발 사업의 사업승인이 집중되면서 6만 2,842호(전년대비 58.3% 증가)의 사업승인이 이루어짐.

·특히 경기도는 경제자유구역개발, 2기 신도시 등의 영향으로 전년 동기 대비 70.1% 증가한 총 19만 8,138호의 주택건설 사업승인이 이루어짐.

·그러나 지방은 2007년 주택건설 사업승인실적이 전년대비 14.9% 감소한 총 25만 3,241호에 그침.

– 분양가 상한제 시행의 영향으로 수도권의 주택건설 사업승인실적이 크게 증가하면서 수도권의 분양물량 비중이 2003년 이후 다시 지방보다 커짐.

·2003년까지 수도권의 아파트 분양물량은 전국 분양물량의 절반을 넘었으나 2004년 이후 지방의 분양물량이 증가하면서 36.6%(2006년)까지 감소하였음.

·지방은 장기 미분양에 따른 분양사업물량이 감소한 반면, 수도권은 분양가 상한제에 따른 조기분양이 이어지면서 2007년 수도권 분양물량 비중은 다시 50%를 넘어서게 됨.

<표 17> 수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적 추이(2000~2007년)

(단위 : 호, %)

	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07
전국	433,488 (100.0)	529,854 (100.0)	666,541 (100.0)	585,382 (100.0)	463,800 (100.0)	463,641 (100.0)	469,503 (100.0)	555,792 (100.0)
수도권	240,985 (55.6)	304,396 (57.4)	376,248 (56.4)	297,289 (50.8)	205,719 (44.4)	197,901 (42.7)	172,058 (36.6)	302,551 (54.4)
지방	192,503 (44.4)	225,458 (42.6)	290,293 (43.6)	288,093 (49.2)	258,081 (55.6)	265,740 (57.3)	297,445 (63.4)	253,241 (45.6)

주 : ( )은 비중임.
자료 : 국토해양부

– 주택경기가 호황일 경우 일반적으로 주택건설 사업승인 취득 후 3~6개월 사이에 분양에 착수하나 주택경기가 침체일 경우 사업승인을 취득하고 분양 시까지의 기간이 늘어나게 됨.

·아래 표는 전년도 사업승인 물량 대비 당해 연도 분양실적을 지역별로 정리한 것으로써 주택경기 특히 신규주택판매의 경기를 보여주는 지표로 볼 수 있음.

·전년도 허가 대비 분양실적이 2004년 크게 감소하였다가 주택경기가 회복되는 2006년 다시 증가하였으나 여전히 허가 대비 분양 시까지의 기간이 길어짐을 알 수 있음.

·이러한 현상은 신규 주택구매 수요의 감소로 사업자가 사업승인 취득 후 분양시기를 미루는 현상으로 해석되며 허가대비 실적이 낮을수록 분양대금 회수가 지연되면서 주택개발사업의 금융비용이 증가하여 사업자의 수익구조가 악화되고 있음을 알 수 있음.

<표 18> 전년도 허가물량 대비 당해 년도 분양실적(2000~2008.4)

(단위 : 호, %)

		2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
전국	분양물량	210,951	228,354	355,832	355,995	306,483	310,684	257,689	314,963	272,918 (107,141)
	허가대비(%)	61.1	68.9	133.1	92.5	65.4	76.7	62.0	76.3	57.3
수도권	분양물량	160,974	164,717	187,050	172,587	152,033	138,234	93,236	167,752	151,233 (59,191)
	허가대비(%)	74.0	90.7	155.3	91.4	64.1	74.8	51.3	111.9	57.0
지방	분양물량	49,977	63,637	168,782	183,408	154,450	172,450	164,453	147,211	121,685 (47,950)
	허가대비(%)	39.1	42.4	114.8	93.6	66.7	78.4	70.3	56.0	57.7

주 : 허가대비 실적은 전년도 사업승인실적대비 익년도 분양물량의 비율로 계산함.
2008년은 2007년 사업승인실적 대비 2008년 분양예정(업체 신고 데이터)으로 계산한 추정값임.
2008년 ( )은 4월까지 실제 분양된 실적임.
자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

3. 정책동향

지방 주택시장, 공급 관련 규제는 완화, vs. 수도권, 수요 억제 정책은 유지

– 상반기 주택 부동산 관련 정책 동향은 지방 주택시장의 침체 완화, 토지이용 및 도시계획 규제, 주택건설절차 관련 일부 규제가 완화되었음.

·지방에 한하여 주택투기지역, 투기과열지구가 전면 해제(1.25)되었으며 지방은 6월부터 전매제한도 완화됨.

·주택건설사업에 과도한 부담으로 작용하였던 기반시설부담금, 학교용지부담금은 폐지되었으며 택지개발에 공공과 민간이 함께 참여할 수 있는 제도 개선이 논의되고 있음.

– 그러나 주택수요회복을 위한 금융규제 및 세제개선에 대해서는 상반기에 별다른 정책 변화가 없었으며 '선 시장 안정 후 규제완화 검토'라는 정부의 입장만 강조되고 있음.

·지방과는 달리 수도권에 대해서는 각종 규제를 유지하고 있으며, 수요억제책인 LTV, DTI 제한과 세제 관련 규제도 유지되고 있음. 특히 서울 강북지역은 올해 들어 추가로 주택거래 신고지역으로 지정됨.

<표 19> 2008년 부동산 제도 및 정책(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
미세분 관리지역에 대한 건축제한 강화('07.12.31)	국토계획및이용에관한법률시행(03년)에도 불구 지자체 세분화추진실적이 미흡하여 08년 건축제한을 강화하기로 하였으나 지역세분화 유도와 민원 불편 등을 감안하여 09년부터 시행	
공장설립절차 개선 등 기타 주요 개정내용('07.12.31)	-관리지역내 1만㎡미만 공장설립규제 개선, 심의절차생략 -화물차 공동차고지 도시계획시설로 설치가능 -자연환경보전지역내 군사시설 제한적 설치 허용 -도시계획시설사업시행시 동의요건 1/2로 완화	
농지에 대한 양도세 감면('08.1)	현행 해당 시,군,구에 거주하여야하는 조건에서 농지소재지 직선거리 20㎞이내 거주 재촌으로 인정으로 개정	공포일 후 양도분부터
지방주택투기지역, 투기과열지구 해제 (1.25)	지방주택투기지역, 과열지구 전부 해제되고 1개 신규지정(인천 동구), 해제지역은 취등록세 비과세적용, 사전인허가없이 토지분할 불가능	1.30
외국인 토지취득시 허가필요(1.31)	외자유치활성화를 위해 '예외특례' 폐지하여 토지거래허가구역에서 토지취득시 계약일로부터 60일 이내 시장, 군수 또는 구청장에게 신고, 허가필요	1.31
재개발정비사업 대폭지원(1.30)	서울시, 도시 및 주거환경정비조례 시행규칙안 입법예고하고, 공공성 강화차원에서 구청장이 직접 정비계획 수립시 총 용역비의 50%내에서 지원	
충청권 토지거래허가구역 재지정(2.10)	대전광역시 전체와 충청남북도 16개 시군(청주시/청원군/공주시/천안시/아산시/연기군/청양군/홍성군/예산군/당진군/서산/태안) 1년간 토지거래허가구역으로 재지정예정	
오피스텔 전매제한('08.2)	신규 오피스텔계약이후 일정기간 전매 제한(최장1년), 분양과정에서 지역우선공급제(분양물량 20%내) 적용	'08.9
지방민간주택 전매제한 폐지('08.2)	지방 민간주택 전매제한은 폐지되고, 공공주택에 대한 전매제한도 완화하는 방안 추진예정	'08.6
1주택자 양도세 확대('08.2)	1세대 1주택자에 대한 양도소득세 최대 20년이상 장기보유특별공제율 최대 80%로 확대(3년이상 보유시 연간 4%로 확대)	'08.3.20

<표 19> 2008년 부동산 제도 및 정책

구분(발표일)	세부 내용	적용일
기반시설부담금 폐지('08.3)	3월중 기반시설부담금 폐지, 9월부터 지자체장이 지정하고 난개발이 우려되는 곳으로 기반시설설치비용 부과예정	'08.3 '08.9
공동주택기준 일원화('08.2)	공동주택리모델링연한이 준공이후 15년으로 앞당겨질 예정.(그외 건축물 준공 후 20년 적용)	'08.4
서울 재개발지역 취·등록세 감면('08.2)	주택재개발사업지역 취·등록세 비과세혜택 대상자가 정비구역 지정일 이전해당지역 소유자로 제한될 예정. 외국인 투자기업은 취등록세 15년으로 확대함.	
임대주택 분양전환 의무화('08.2)	임대의무기간 종료 후 1년 이내 사업자 분양신청이 없을시 임차인이 임차인 총수의 2/3의 동의를 얻어 지자체에 직접분양승인 신청 가능	'08.6
기본형 건축비 인상(2.27)	기본형 건축비가 6개월마다 산정하는 공동주택 건설공사비지수에 연동 조정되어 2.16% 인상	'08.3
서울재개발사업 지정요건 완화(2.29)	호수밀도 계산시 비주거용 건축물의 경우 건축면적 90㎡초과당 1가구로 인정, 과소필지비율 지역별산정, 접도율 요건 완화	'08.7
학교용지부담금 환급특별법 통과(3.11)	납부인전원에 대해 환급해주는 동시에 납부의무 면제, 8월부터 25만 가구에 4,500억 원 환급	'08.8
토지신탁시 상가, 오피스텔 선분양 가능('08.2)	토지 신탁시 착공 신고후 분양을 위한 별도의 신탁계약을 요하지 않아 상가, 오피스텔의 분양절차 간편화됨	
공공택지개발 민간업체 허용(2.26)	공공택지개발사업 민간에 허용하고 향후 3단계로 나눠 추진계획(공공기관간 경쟁→ 공공-민간간 경쟁→ 완전자유경쟁체제)	2010년
서울 주택거래 신고지역 추가지정(2.24)	서울 노원구 중계동, 인천 남동구 논현동, 경기 동두천시 생연동, 의정부시 호원동 등 추가지정예정	2.25 ~
재개발사업장 정보공개불이행법적처벌(3.2)	3.21까지 정비사업추진 시행자가 정보공개불이행시 1,000만 원 이하 벌금이나 1년 이하 징역 규정(현재 정보공개 5%이하)	~ 3.21
지방공공주택 전매제한 완화('08.3)	현재 지방 민간주택 6개월간 전매제한, 공공주택 전용면적 85㎡이하 5년, 초과는 3년에서 상반기내 조건완화 추진	'08.6
민간 산업단지 인허가 6개월로 단축(3.14)	'산업단지 조성촉진을 위한 환경 분야 지원방안' 발표 -인허가절차 간소화, 환경평가시작 시점변경, 협의기간 단축 등	
공동주택 리모델링 연한 감축(3.24)	건축법시행령 개정안 입법예고, 주요내용은 공동주택 리모델링 연한 20→15년 완화, 너비기준 완화, e-AIS활용 등	'08.5
재건축 인허가 소요기간 단축(3.25)	각종 심의절차 감축(현행 3년→1.5년) : 도시계획위원회, 건축위원회 심의통합(4개월), 토지소유자 동의절차 간소화(6개월)	3.21 ~
도시관리계획 시장이 결정(1.28)	인구 50만명 이상인 시(수원,성남,고양,부천,용인,안산,청주,진주,포항 등)의 도시관리계획 결정권을 시장이 결정	3.28 ~
비주거용건물 재산세 인하(3.27)	상가, 오피스텔등 비주거용 건물분 재산세의 건물과표 산정시 적용하는 가감세특례 폐지, 축소	'08.6
뉴타운 지정면적 기준 축소(3.28)	'도시재정비촉진을위한특별법시행령 일부 개정령'발표 : 재정비촉진지구 지정면적 완화, 지구내 토지거래허가 대상토지변경	'08.6
재개발 지분 쪼개기 전면차단(4.2)	소형 다세대 주택으로 지분 쪼갤시 분양권 지급금지(기준: 전용면적 60㎡이하)	'08.7(건축허가분)
부동산전문운용사 20억에 설립(4.2)	자통법 시행령에 따라 설립요건이 100억→20억으로 완화	
부산시, 주상복합 용도용적제 시행(4.2)	상업지역 용도용적례 조례, 건축법상 용적률이 최고 1,000%지만 그중 주거용 면적에 대해서 절반만 허용	4.15 ~
주민보상협의회 의무설치(4.8)	토지보상법 시행령 일부개정안 국무회의 통과 : 주민보상협의회 설치, 채권보상 부재지주 범위 확대	4.18 ~
수도권 3대권역제 단계적 폐지검토(4.17)	현행 3대 권역제를 중·장기적으로 폐지하고 필요지역만 지정·규제하는 '계획적 관리체제'로 전환예정	
서울시 지구단위 계획수립기간 단축(4.15)	서울시, 지구단위계획 재정비시 최대 786일 소요기간을 200일로 단축 발표. 재개발, 재건축 도시환경정비 등 사업기간이 단축될 것으로 예상	
수도권내 투기억제대책(4.17)	수도권내 16개 시/구, 119개 읍/면/동을 주택거래신고지역으로 추가지정	4.18 ~
역사문화미관지구 규제완화(5.7)	서울시, 도시계획조례 개정과 도시관리계획을 변경하여 역사문화미관지구(64곳)중 22지구 규제완화(도로 폭40m이상 고층빌딩건축가능, 기존4층→6층(최대 8층)이하건축 가능)	'08.10

Ⅱ. 최근 주택·부동산 시장의 특징

1. 부동산 경기 변동의 패턴 변화

일반 경기변동, 금융시장 여건이 부동산 경기의 이정표가 될 전망

– 외환위기 이후 부동산 시장은 일반 경기흐름과 동조화 현상을 나타냈으나 부동산 정책 등의 영향으로 2006년 하반기부터 2007년까지 일반경기와 분리된 움직임을 나타냄.

·그러나 정책변수에 의한 효과에 시장이 적응하면서 2008년 들어 부동산 경기는 일반 경기변동과 다시 유사한 패턴을 보이고 있음.

·그러나 2008년 들어 이미 경기선행지수가 하락세를 나타내고 있는 점을 감안할 때 2008년 상반기 부동산 가격의 상승세가 하반기에도 이어질 가능성은 크지 않다고 볼 수 있음.

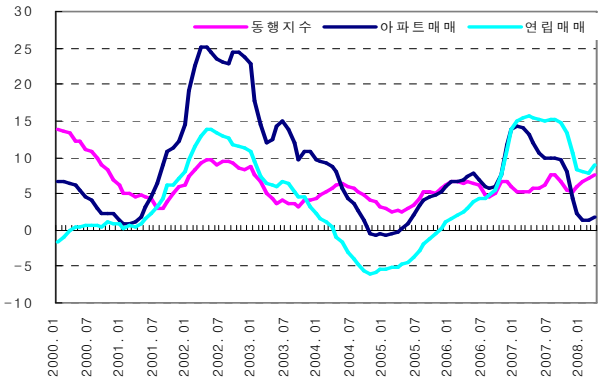
– 경기 선행지수와 동조화 현상을 나타내고 있는 아파트 전세가격 역시 2006~2007년 상반기까지는 경기선행지수변동과 분리된 현상을 나타냈으나 2007년 하반기 들어 다시 동조화 현상을 나타내고 있음.

·수도권 지역의 재개발 사업장의 대규모 이주가 점차 마무리되고 있는데다가 2008년 하반기 신규 입주물량이 상반기에 비해 크게 늘어날 전망이어서 하반기에는 상반기보다 상승률이 크게 둔화될 것으로 예상됨.

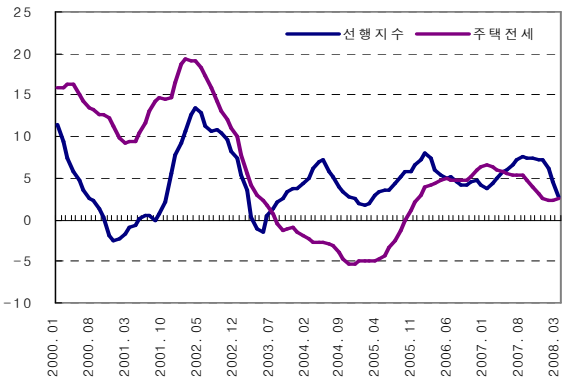
– 물가상승 압력, 환율 등의 대외 경제여건이 악화되는 가운데 금리상승의 가능성이 제기되고, 서브 프라임 모기지 사태에서 비롯된 국제 금융시장의 불안이 국내에서 영향을 미치면서 올 상반기 주택담보대출의 증가세도 주춤하고 있음.

·실물경기 및 금융시장 전망이 부동산 경기의 이정표가 된다고 할 때 올 하반기에 부동산 수요가 회복되기는 어려울 것으로 판단됨.

〈그림 9〉 아파트 매매가격과 경기변동



〈그림 10〉 아파트 전세가격과 경기변동



자료 : 국민은행, 통계청

2. 경기변동 주기의 단축과 시장의 분리

경기변동 주기의 단축과 경기 변동 폭의 축소... 2007년 이후 하강국면

– 외환위기 이전까지 부동산(특히 주택가격)경기의 변동주기[2]는 대략 6~7년 정도였으나 외환위기 이후 가격 변동주기가 점차 짧아지는 현상이 나타나고 있음.

·19998년 이전에는 대략 6~7년 정도였으나 외환위기 이후 3~4년 정도로 단축되고 있음.

·또한 주택가격은 경기변동 주기가 단축됨과 동시에 경기변동 폭도 점차 작아지는 특성을 나타내고 있음.

·2008년 현재 주택시장은 2007년 1분기 정점을 기록한 후 2000년 이후 두 번째의 경기 하강국면에 처해 있는 것으로 판단됨.

·다만 경기 하강국면임에도 불구하고 연립주택의 매매가격의 상승폭이 큰 특징을 나타내고 있음. 이는 뉴타운 등 재개발 사업추진에 따른 기대감의 영향으로 판단됨.

<표 20> 유형별 주택가격 변동주기와 기간 변동률

(단위 : %)

경기변동 구분			기간 변동률(분기당 평균 변동률)		
			전체	아파트	연립주택
매매가격					
1차 (6년 3개월)	상승기 (1992년 3분기 ~ 1997년 2분기)	4년 9개월	-0.9(0.0)	5.1(0.3)	-2.7(-0.1)
	하락기 (1997년 2분기 ~ 1998년 4분기)	1년 6개월	-12.3(-2.5)	-13.9(-2.8)	-11.7(-2.3)
2차 (2년 3개월)	상승기 (1998년 4분기 ~ 1999년 4분기)	1년	3.4(0.9)	8.5(2.1)	-1.9(-0.5)
	하락기 (1999년 4분기 ~ 2001년 1분기)	1년 3개월	-0.7(-0.2)	-0.5(-0.1)	-0.3(-0.1)
3차 (3년 9개월)	상승기 (2001년 1분기 ~ 2002년 2분기)	1년 3개월	19.7(3.9)	27.7(5.5)	15.2(3.0)
	하락기 (2002년 2분기 ~ 2004년 4분기)	2년 6개월	5.5(0.6)	11.0(1.2)	-1.3(-0.1)
4차	상승기 (2004년 4분기 ~ 2007년 1분기)	2년 3개월	17.7(2.0)	22.1(2.5)	18.0(2.0)
	하락기 (2007년 1분기 ~ 진행중)		3.7(0.9)	2.8(0.7)	8.2(2.0)
전세가격					
1차 (5년)	상승기 (1993년 4분기 ~ 1996년 4분기)	3년	15.4(1.3)	23.1(1.9)	16.1(1.3)
	하락기 (1996년 4분기 ~ 1998년 4분기)	2년	-18.9(-2.7)	-21.2(-3.0)	-17.9(-2.6)
2차 (2년 3개월)	상승기 (1998년 4분기 ~ 1999년 4분기)	1년	16.8(4.2)	26.7(6.7)	15.3(3.8)
	하락기 (1999년 4분기 ~ 2001년 1분기)	1년 3개월	4.3(1.1)	4.3(1.1)	5.0(1.3)
3차 (3년 9개월)	상승기 (2001년 1분기 ~ 2002년 1분기)	1년	19.1(4.8)	24.1(6.0)	14.8(3.7)
	하락기 (2002년 1분기 ~ 2004년 4분기)	2년 9개월	-3.5(-0.4)	-0.4(0.0)	-7.1(-0.7)
4차	상승기 (2004년 4분기 ~ 2007년 1분기)	2년 3개월	11.0(1.2)	15.3(1.7)	10.1(1.1)
	하락기(2007년 2분기 ~ 진행중)		2.6(0.7)	1.7(0.4)	5.9(1.5)

주 : ( )은 각 경기 국면별 분기당 평균 변동률임. 4차 하락기는 2008년 1분기까지의 자료를 바탕으로 분석하였음.
자료 : 국민은행

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

수도권과 비수도권의 차별화, 권역별 시장 분리(market segregation) 심화

– 일반적으로 부동산 경기 변동은 크게 수도권 지역의 경기 변동이 전체 경기변동을 주도하면서 수도권 지역이 비수도권 지역보다 상승 폭이 큰 특징을 보여 왔음.

·지금까지는 상승기에는 수도권 지역의 변동 폭이 큰 반면, 하락기에는 오히려 변동 폭이 비수도권 지역에 비해 작은 특징을 보여 왔음.

·2000년 이후 수도권과 비수도권의 경기변동은 점차 세분화되면서 경기변동의 일반적 요인인 실물경기변동, 금리, 정책 등의 여건이 동일함에 불구하고 부동산 시장이 갖는 지역성, 즉 지역의 수급여건, 개발호재 등에 따라 경기변동주기와 폭이 다르게 진행되는 시장분리(market segregation) 현상이 심화되고 있음.

·아래 표에서 보는 바와 같이 전국의 가격 변동을 기준으로 한 경기국면에서 수도권과 비수도권의 경기변동 방향이 일치하지 않는 것을 발견할 수 있음. 이러한 현상은 동일한 권역내에서도 세부지역별로 경기변동이 달라지는 시장 세분화로 이어지고 있음.

<표 21> 권역별 아파트 매매 및 전세가격 변동주기

(단위 : %)

경기 국면			구분	가격 변동률	
				기간변동률	분기평균
매매가격					
3차	상승기(2000년 1분기 ~ 2002년 3분기)		전국	35.4	3.2
			수도권	43.6	4.0
			광역시	17.8	1.6
	하락기(2002년 3분기 ~ 2004년 4분기)	2년 3개월	전국	15.4	1.9
			수도권	15.4	1.9
			광역시	17.0	2.1
4차	상승기(2004년 4분기 ~ 2006년 4분기)	2년	전국	41.0	4.6
			수도권	52.1	5.8
			광역시	8.5	0.9
	하락기(2006년 4분기 ~ 진행중)		전국	2.0	0.4
			수도권	2.4	0.5
			광역시	0.3	0.1
전세가격					
3차	상승기(2000년 1분기 ~ 2002년 1분기)		전국	35.4	3.9
			수도권	39.0	4.3
			광역시	30.1	3.3
	하락기(2002년 1분기 ~ 2004년 4분기)	2년 9개월	전국	0.9	0.1
			수도권	-2.9	-0.3
			광역시	9.2	0.9
4차	상승기(2004년 4분기 ~ 2006년 1분기)	1년 3개월	전국	11.1	1.8
			수도권	13.3	2.2
			광역시	5.4	0.9
	하락기(2006년 2분기 ~ 진행중		전국	9.8	1.2
			수도권	11.1	1.4
			광역시	5.7	0.7

주 : 경기국면의 구분은 전국의 아파트 가격을 기준으로 순환지수를 기준으로 작성하였음.
( )은 각 경기 국면별 분기당 평균 변동률임. 4차 하락기는 2008년 1분기까지의 자료를 바탕으로 분석하였음.
자료 : 부동산114(주)

3. 주택수요 감소와 양극화

(1) 주택구매 수요의 하향 이동

고가 및 대형 주택수요 감소, 중저가 소형 주택수요 증가

– 2003년 이후 계속된 정부의 강도 높은 부동산 대책으로 총 주택 구매 수요는 크게 감소하였지만 잠시 주택구매를 연기하거나 보류한 것으로 향후 경제 및 제도여건이 변화될 경우 주택구매로 전환될 가능성이 높음.

·여전히 주택보급률이 100%이하인 수도권 지역에서 주택수요가 위축되는 것은 경제적 측면보다는 각종 정책효과에 기인한 것으로 볼 수 있음.

·특히 분양가 상한제 및 대출규제 강화에 따른 수요 위축은 근본적인 수요 감소라고 보다 일시적인 감소로 보아야 할 것임.

·특히 고가 주택의 경우에는 보유세 및 주택담보대출 규제 등 정부 정책이 인위적으로 매수자의 구매능력을 크게 감소시키면서 구매수요를 위축시키고 있는 것으로 판단됨.

– 주택구매수요의 지연 및 고가주택에 대한 수요 억제정책으로 전세수요가 증가하고 있으며 주택구매의 하향 이동이 이루어지면서 중저가 소형주택에 대한 수요가 증가하고 있음.

·자가 구입이 가능한 계층이 주택구입을 연기하거나 구매대상을 하향 이동함으로써 전세수요 및 중저가 소형주택에 대한 수요가 증가하고 있음.

– 정책적 요인(분양가 상한제) 등으로 공급(분양)물량이 역대 최고로 증가한 시점에서 과도한 수요 억제 정책이 시행됨으로써 미분양이 크게 증가하고 있음.

·2004년 이후 중대형 평형의 주택가격이 급등하면서 건설업체들은 대형 평형의 아파트 공급을 확대하였으나 대형 및 고가주택에 대한 수요 억제대책으로 중대형 고가주택의 판매가 크게 부진한 실정임.

·대규모의 재개발 사업의 착공으로 소형주택의 멸실이 증가하는 가운데 대형 고가주택에 대한 수요 억제는 주택구매수요를 하향 이동시킴으로써 소형주택에 대한 수요를 과도하게 증가시키는 부작용을 낳고 있음.

·주택구매수요의 하향 이동은 지불능력이 낮은 중·서민층의 주거비 부담으로 이어지고 있음.

(2) 도심주택 수요 증가, 도시 외곽 주택수요 감소

도심 재개발 활성화에 대한 기대감으로 도심 주택 선호 증가

– 신규 분양 아파트의 판매가격이 여전히 높은데 반해 공급조건은 재고주택에 비해 제약이 많아 구매 수요가 줄고 있음.

·아직 분양가 상한제 미적용 상품이 대부분인데다가 고급화를 지향하는 대형 평형 공급이 많아 신규 판매주택의 분양가는 지난해와 비슷한 수준을 나타내고 있음.

·주택 청약가점제, 재당첨 금지, 분양권 전매제한 기간 강화 등으로 신규 판매주택의 공급 조건이 일반 재고주택에 비해 제약이 많아 주택구매수요자들이 신규 판매주택보다 오히려 재고주택에서 주택 구매를 선호하고 있음.

– 상대적으로, 도심내 소형 저가 주택에 대한 수요는 크게 증가하고 있음.

·신규로 분양되는 주택의 대부분이 대형 평형인데다가 고급화 브랜드를 지향하면서 공급가격이 비싼 반면, 도심내 소형 주택은 상대적으로 가격이 저렴한데다가 새 정부의 도심 재개발 재건축 활성화 정책으로 향후 자산 가치 상승의 가능성이 부여되고 있음.

·특히 재개발 사업지나 소형 다세대 및 연립주택의 경우 전세를 안고 구입할 경우 초기구입자금이 상대적으로 저렴해 도심 소형주택에 대해서는 투자적 수요도 급증하고 있음.

·이러한 현상은 수도권의 경우 도심 지역 소형 주택 가격 상승, 도시 외곽 대형 신규 분양주택의 대량 미분양이라는 결과로 나타나고 있음.

·즉, 정부의 고가주택에 대한 수요억제 대책이 오히려 중소형 평형의 서민주택의 가격을 상승시키는 부작용을 낳고 있음.

4. 주택건설업체들의 경영난

주택건설업체 영업이익 하락, 부채비율 증가, 현금흐름 악화

– 신규 주택의 판매 부진으로 전국적으로 미분양 주택수가 13만호에 달하면서 건설업체들의 자금부담이 가중되고 있음.

·지방의 미분양 주택적체가 장기화되고 있는 상황에서 그나마 양호한 판매실적을 나타내던 수도권 분양시장까지 침체양상을 나타내자 건설업체들의 자금사정이 크게 악화되고 있음.

·건설회사의 부도업체수가 아직은 2004년에 비해 낮은 수준이나 이는 금융기관들이 대주단 자율협약(2008년 5월 7일)[3]등을 통해 금융기관들의 채권행사를 연기하는 등 지원조치에 의한 것이지 시장상황이 양호한 것으로 보기는 어려움.

·특히 지방은 물론 수도권 지역까지 미분양 물량이 급증하면서 건설사들의 재고 및 매출채권의 증가폭이 확대되고 있는데다가 원자재 가격 상승, 금융기관의 금리 스프레드 상향 조정 등의 원가 상승압력이 높아 건설업체들의 수익률 하락은 더욱 심화될 것으로 예상됨.

<표 22> 미분양 호수 및 부도 업체 수

(단위 : %)

연도	미분양 호수	부도 업체 수(개)		
		주택건설	일반건설	전문건설
2003	38,261	78	139	291
2004	69,133	109	178	273
2005	57,215	98	165	223
2006	73,772	66	106	181
2007	112,254	64	120	171
2008.2	129,652	11	20	36

자료 : 국토해양부, 대한건설협회, 대한주택건설사업협회, 전문건설협회

– 대형 건설업체들의 경우 플랜트 중심의 해외건설 수주가 호조를 나타내면서 국내 자금부족분을 보완해 주고 있으나, 국내 주택사업이나 해외 개발사업 중심의 중견 건설업체들의 경우 국내외 부동산 경기 악화로 경영의 어려움을 겪고 있음.

3) 지난 4월 1일 102개 은행, 증권, 보험, 저축 은행 등의 금융기관들로 구성된 '건설사 대주단 협의회'을 출범시킴. 대주단 협의회에서의 지원내용은 경영난을 겪고 있는 신용등급 BBB-이상이 건설사들을 대상으로 1회에 한해 채권행사를 1년간 유예하는 것('대주단 자율협약')임. 5월 7일 강원지역 소재 건설업체가 이 협약의 첫 적용대상 기업으로 선정된 바 있음. 이러한 자율협약은 신규 자금을 지원하지는 않지만 1년간 채권 행사를 하지 않는 것으로 건설사들의 PF의 부실에 대한 금융기관들의 연쇄부실 가능성을 차단하기 위한 조치임.

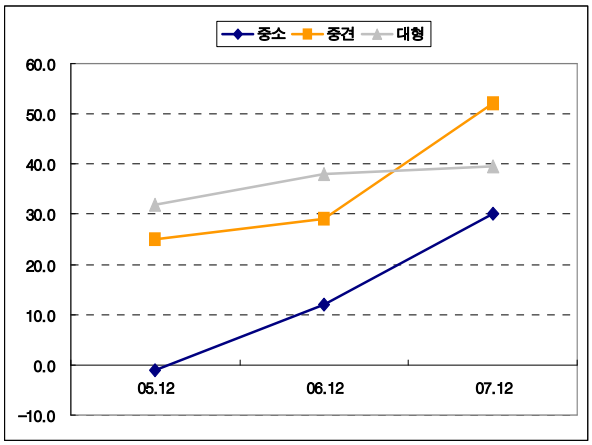
·상장 건설업체들의 재무 분석 결과 중소 및 중견 건설사는 2006년에 비해 2007년 매출액 영업이익률이 하락(중소 : 2006년 8.6% → 2007년 6.4%, 중견 : 2006년 6.4% → 2007년 5.5%)한 것으로 나타남.

·순차입금도 2006년말 보다 모든 업체가 증가(중소 : 181.6%↑, 중견 : 96.8%↑, 대형 : 19.6%↑)하는 등 재무구조가 현저하게 저하되고 있음.

·중소 및 중견, 대형 구분 없이 모두 매출채권 및 미분양 물량의 증가로 현금흐름이 2006년 (+)에서 2007년 (-)상태로 전환된 상황임.

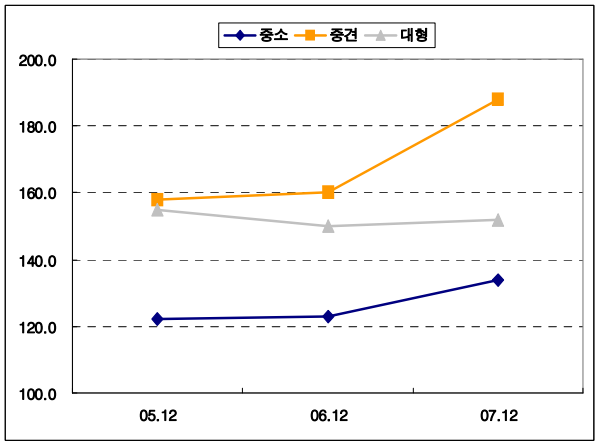
<그림 11> 순차입금/자기자본 비율 추이

(단위 : %)



<그림 12> 부채비율 추이

(단위 : %)



자료 : 이삼영(2008.4), 상장 건설회사 2007년 재무실적 검토, 한국신용정보

Ⅲ. 2008년 주택·부동산 시장 전망

1. 거시경제 흐름과 부동산 정책

(1) 일반 경기 전망

2008년 세계경제성장률 둔화, 국내 경제성장률도 하향 조정

- 2008년 세계경제성장률은 중국, 인도 등의 아시아 국가들의 성장세에도 불구하고 미국 경제의 위축으로 당초 5.4%에서 4.8%로 낮아질 전망[4].
  ·미국 경제는 서브 프라임 모기지 사태에 의한 소비위축, 주택가격 하락의 여파로 성장률이 2.9%에서 1.9%로 하향될 전망임.
  ·중국, 인도 등의 고성장이 지속될 것으로 예상되나, 중국은 자산가격 버블 논쟁, 혼란스러운 정치상황(중국과 티벳의 충돌), 쓰촨성 대지진 등의 악재가 겹치면서 변수가 될 가능성도 높음.

- 국제유가가 배럴당 130달러를 넘어서는 등 상승세가 지속되고, 중국에 의한 저물가 효과가 쇠퇴하면서 전 세계적으로 물가상승에 대한 압력이 높아지고 있음.
  ·사상 최고치의 유가기록 갱신과 원자재 가격 상승 등으로 전반적으로 물가 상승의 압력이 높아지고 있음.
  ·미국발 서브 프라임 모기지 부실에 따른 국제금융시장 불안도 여전히 세계경제 성장의 불안요인이 되고 있음.

- 2008년 국내경제전망의 경우 미국경기의 하방위험성(downside risk) 증가, 고유가에 따른 글로벌 인플레이션 등으로 연초보다는 상승률이 낮아질 것으로 예상하고 있음.
  ·주요 연구기관들은 2008년 국내 경제성장률은 당초 5%대 초반에서 일제히 4%대로 하향 조정하는 수정전망을 내놓고 있음.
  ·만일 미국경제의 성장세가 1% 미만으로 예상보다 심각한 불황국면일 경우 한국경제 성장률은 4% 미만으로도 하락할 가능성이 제기되고 있어 대외 여건변화에 따른 국내 경제상황의 변화 폭이 큰 상황임.
  ·특히 유가 상승 및 환율 불안 등의 대외적인 악재가 국제수지의 악화는 물론, 물가 상승에 따른 민간소비 감소 등이 내수경제에도 부정적인 영향을 미칠 것이라는 우려가 제기되고 있음.

4) 국제통화기금(,IMF)의 2007.10월 발표

– 부동산 수요는 외환위기 이후 일반경기와 매우 밀접하게 연관성을 나타내고 있으므로 국내 경제 성장률의 하향 조정은 부동산 경기에도 하락 요인이 될 전망임.

·최근의 급격한 물가상승으로 주택 등의 건설생산비의 원가 압력이 높아지고 있는데다가 신규 주택판매가 부진을 면치 못하고 있어 주택건설업체들의 신규 사업추진이 크게 감소할 것으로 전망됨.

·정부 정책에 대한 주택구매수요 위축에 경기적 요인까지 가세하면서 주택수요의 위축은 더욱 심화될 전망임.

·미국의 금리 인하로 국내 금리가 단기간에 상승할 가능성은 크게 낮아졌으나 물가상승의 압력, 부동산 개발사업의 리스크 증가에 따른 금리 스프레드 확대 등은 사업조달 비용을 증가시키는 요인으로 작용할 전망임.

(2) 정책 여건 변화

2008년 하반기에 부동산 관련 정책 변화 미미한 수준에 그칠 전망

– 2008년은 새 정부 출범으로 각종 정책 변화의 가능성이 매우 높아졌음에도 불구하고 구체적인 제도개선의 여건이 아직 마련되지 못함.

·부동산 관련 규제는 참여정부에서 과도한 규제중심의 정책을 추진하여 왔기 때문에 새 정부 출범이후 정책변화에 대한 기대감이 높은 분야여었음

·그러나 새 정부 출범에도 불구하고 2008년 부동산 부문의 정책변화는 가시화되기 어려울 것으로 예상됨.

·그 이유는 국지적으로나마 부동산 가격이 여전히 상승세를 나타내고 있는 데다가 자칫 일부 규제 등 제도개선이 단기적으로는 시장불안을 가져올지 모른다는 불안감이 커 제도 개선 시기가 자꾸 늦어지고 있음.

·현재의 정책기조를 변경하기 위해서는 다수의 법률 개정이 요구되나 4월 총선 이후 아직 새 정부 및 여당의 조직 정비가 진행 중에 있어 정책변화에 대한 의견수렴과 조율이 어려운 상황임.

– 특히 2008년 상반기 국지적이지만 주택 등 부동산 가격이 크게 상승한 것이 부동산 관련 규제완화에 대한 정치적 부담으로 작용할 전망임.

·미분양이 크게 증가하고 지방의 주택경기가 침체를 보임에도 불구하고 서울 강북, 전북 등 일부 지역에서는 여전히 부동산 가격이 크게 상승하고 있어 규제완화에 대한 부담이 커진 상황임.

·내수 경기 침체, 미국산 쇠고기 수입, FTA 등 주요한 국정 현안문제 해결이 시급한 상황에서 부동산 관련 규제완화의 우선순위는 낮아질 수밖에 없는 상황임.

·따라서 정부의 부동산 관련 규제의 변화는 매우 점진적·단계적으로 추진될 가능성이 큼. 대상 규제의 내용도 수도권 보다는 지방 부동산 경기 침체를 극복하기 위한 대안을 중심으로 다루어질 가능성이 높음.

– 2008년 상반기는 정부의 부동산 관련 정책변화에 대한 기대감, 뉴타운 사업 등 도심재개발에 대한 기대감이 주택가격 상승에 큰 영향을 주었으나, 하반기에는 이러한 기대감에 대한 영향이 크게 상쇄될 전망임.

·주택수요 등 부동산 관련 규제 중 핵심적인 분야에 대한 규제 정비의 로드맵이 전혀 제시되지 못하고 있는데다가 당초의 기대감에 대한 시장의 실망이 확대되면서 정책변화에 따른 시장회복에 대한 기대감이 크게 감소하고 있음.

– 다만 상반기에 주택공급 및 산업단지 건설 등 부동산 공급 및 토지이용 관련 규제가 대폭적으로 개선작업에 착수함으로써 하반기에는 제도 개선의 효과가 가시화될 것으로 예상됨.

·토지이용 규제 및 부동산 공급관련 절차 단축 등의 제도 개선으로 토지가격은 상승이 불가피 할 것으로 예상됨.

·토지이용 규제의 완화는 장기적으로는 토지 공급을 증가시켜 가격 안정에 기여할 것으로 예상되나 단기적으로는 제도 개선이 토지의 이용가치를 변화시킴으로써 토지가격을 상승시키는 효과가 있을 것으로 예상됨.

〈표 23〉 2008년 하반기 주택 가격 변동 요인

주요 변수	방향	토지시장	주택시장에 미치는 영향	
			매매	전세
GDP	실물경기 침체	↘	↘	↘
금리	금리 동결 vs. 상승(사업리스크 반영)	↘	↘	↘
정부정책 방향	새정부 출범에 따른 기대감	↗	→	→
	분양가격 인하에 대한 기대감	↘	↘	↗
	토지이용 규제 및 공급 관련 규제	↗	↗	→
주택금융 시장동향	LTV, DTI 규제 완화	↘	↗	↘
	LTV, DTI 규제 지속		↘	↗
각종 개발사업 추진	뉴타운 등 재정비사업의 추진 새만금 등 지역개발 사업의 추진	↗	↗	↗
입주물량	수도권 : 증가 지방 : 일부 증가, 일부 감소	↘,	수도권 : ↘, 지방 : ↘	수도권 :↘ , 지방 : ↘
주택공급	수도권 : 증가, 지방 : 감소	↘,	수도권 : ↘, 지방 : ↘	수도권 : ↘, 지방 : ↘

2. 주택·부동산 시장 전망

(1) 수요 전망

경제성장률 둔화로 주택수요 관망세가 유지되면서 여전히 위축

– 2007년 하반기 각종 경제지표들의 실적이 호조세를 나타내면서 소비자들의 향후 경기 전망에 대한 지표가 100을 상회하였으나 2008년 들어 소비자들의 경기전망 지수가 100을 다시 하회.

·향후 경기에 대한 소비자들의 불안감이 확대되면서 생활형편 및 소비지출에 대한 부정적인 평가가 이루어지고 있음(한국은행 분기별 소비자동향조사).

– 부동산에 대한 수요는 경제적 요인과 심리적인 요인에 의해 좌우되며 경제적 요인으로는 경제전망, 금리 등이며 심리적 요인으로는 전세가격과 정책변수임.

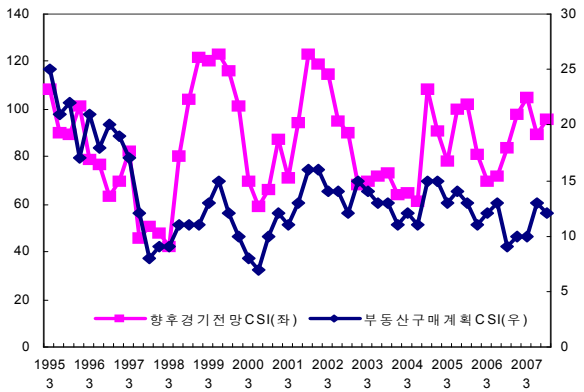
·최근 각종 대외적인 악재로 향후 경기전망에 대한 불안감이 확대되고 있는데다가 수요에 영향을 미칠 수 있는 정책변수가 단기간 내 변화될 가능성이 낮아지면서 부동산에 대한 수요는 하반기에도 여전히 위축될 것으로 판단됨.

– 여전히 높은 가격 수준의 신규 분양 가격과 대출규제로 구매력이 뒷받침되지 못하는 측면, 하반기 입주물량 증가, 미분양 물량 적체 등 공급물량 증가, 향후 신규분양가격이 더 하락할 것이라는 기대감이 주택 구매수요를 보유 및 연기시킴으로써 하반기에도 주택구매 수요는 계속 위축될 것으로 예상됨.

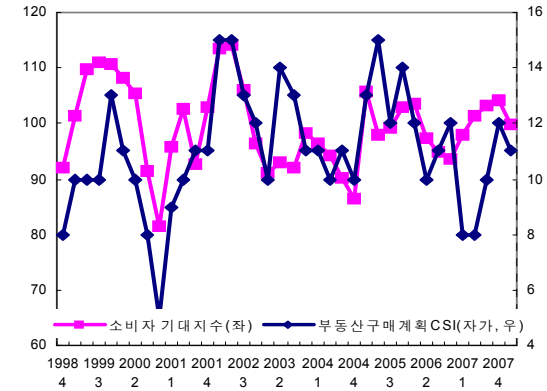
·서울 강남 및 수도권지역은 대규모 고급 아파트 공급이 이어지면서 수요자들의 선택의 폭이 넓어져 관망세는 더욱 확대될 전망임.

·상반기에 나타난 도심 소형 저가주택에 대한 수요 집중은 하반기에도 이어질 것으로 예상되나 실물경기 위축, 추가 뉴타운 지구 지정 보류 등의 영향으로 상반기보다는 크게 완화될 것으로 예상됨.

〈그림 13〉 부동산 구입계획과 향후 경기전망



〈그림 14〉 소비자 기대지수와 부동산 구매 수요



자료 : 한국은행, 통계청

(2) 공급 전망

미분양 적체로 민간주택사업 감소 불가피

— 2008년 아파트 분양예정물량은 약 38만호에 이를 것으로 조사되고 있음. 이는 2007년 대비 20.6% 증가한 물량임.

·2007년 분양가 상한제를 회피하기 위한 조기 사업승인이 이루어진데다가 주택수요 침체로 분양 일정이 계속 연기되면서 2008년에는 2007년의 이월물량과 당초 공급물량이 겹치면서 지난해 보다 분양예정물량이 늘어난 것으로 해석됨.

·2007년 당초 분양예정물량이 약 45만호(2007년 10월말 업체 조사 자료)이었던 점을 감안하면 적어도 2008년 분양 예정물량의 10만호 정도는 2007년 분양 예정 물량이 이월된 것으로 판단됨.

·분양가 상한제가 적용되는 아파트 분양은 올 4/4분기에나 본격화 될 것으로 예상됨.

— 한편, 미분양 규모가 전국적으로 역대 최고치에 육박하고, 주택수요의 침체국면이 지속되면서 신규 주택건설 사업승인 실적은 크게 감소할 것으로 예상됨.

·2008년 정부의 공식 주택건설 사업승인실적이 아직 발표되지 않아 정확한 실태 파악이 어려우나, 지난해 조기 사업승인이 집중된 데다가 신규 주택판매 부진으로 미분양 적체가 심화되고 있어 주택건설업체들의 신규 주택사업추진은 크게 감소할 것으로 예상됨.

·다만 2기 신도시 등 공공 택지내 단순 도급 공사형 주택건설 사업승인 지난해 보다 증가할 것으로 예상됨에 따라 올해 주택공급은 신도시 지역의 공공 분양주택공급이 주류를 이룰 것으로 예상됨.

재개발 착공에 따른 대량 이주 수요 하반기에는 다소 완화, 전세가격 안정세

— 2008년 아파트 입주물량은 2007년보다 4.8% 증가한 30만 1,987호가 될 것으로 예상되며 재개발 착공에 따른 이주수요도 연내 마무리 될 것으로 예상되어 하반기전세시장의 수급여건은 상반기보다 개선될 것으로 예상됨.

·서울 지역은 강남의 대규모 재건축 아파트 단지의 완공으로 2008년 입주물량이 2007년보다 34.3% 증가할 것으로 예상됨.

·강남 입주물량은 강북의 2배가 될 것으로 예상됨. 특히 강남3개구의 아파트 입주물량은 약 2만 3천호로 서울시 전체 입주물량의 48% 를 차지, 강북 지역 전체 입주물량의 1.3배로 사상 최대가 될 전망임.

·따라서 2008년에도 대형평형 및 고가 아파트의 가격은 풍부한 물량 공급으로 하향 안정세를 나타낼 것으로 전망됨.

<표 24> 지역별 아파트 입주물량 추이

(단위 : 호, %)

구 분			2008년					
			연간	전년대비 증감율	상반기	전년대비 증감율	하반기	전년대비 증감율
전국			319,897	4.8	130,438	12.8	189,459	-0.1
	수도권(+)		153,078	9.7	64,795	26.2	88,283	0.1
		서울(+)	48,211	34.3	14,878	38.9	33,333	32.3
		강북	15,438	10.7	8363	54.7	7075	-17.1
		강남	32,717	48.9	6,579	24.1	26,138	56.8
		경기도(+)	89,572	21.6	39,409	21.2	50,163	22.0
		인천(-)	15,295	-49.0	10,508	29.6	4,787	-78.1
	지방(-)		166,819	0.6	65,643	2.1	101,176	-0.3
		부산(+)	16,971	3.1	4,554	-29.8	12,417	24.6
		대구(+)	31,884	64.3	11,792	27.9	20,092	97.2
		광주(+)	13,995	20.5	2,523	-54.3	11,472	88.3
		대전(-)	6,601	-34.4	2,040	-68.2	4,561	25.5
		울산(-)	9,115	-25.7	7,512	58.9	1,603	-78.7
		강원도(-)	9,280	-0.7	5,532	162.6	3,748	-48.3
		경상남도(+)	22,832	10.2	12,975	138.0	9,857	-35.4
		경상북도(-)	14,517	4.5	5,460	30.5	9,057	-6.7
		전라남도(-)	8,126	3.7	2,857	15.0	5,269	-1.5
		전라북도(-)	8,740	-23.9	2,317	-33.2	6,423	-19.9
		충청남도(-)	14,003	-19.5	4,677	-20.9	9,326	-18.8
		충청북도(-)	9,941	-34.9	3,192	-61.7	6,749	-2.7
		제주도(-)	814	1,885.4	212		602	1,368.3

주 : (+)는 2006년 대비 입주물량이 증가한 지역, (-)는 2006년대비 감소한 지역임.
미정* 은 아파트 입주자 모집공고 상에 정확한 입주월이 명기되지 않은 것임.
자료 : 부동산114(주)

– 반면, 소형 아파트는 2003년 이후 공급비중이 감소하고 있어 하반기에도 수급 불균형이 예상됨.

·대규모 재건축 및 재개발 사업 착공에 따른 이주 수요는 대부분 중소형 주택에 집중되어 있어 2007년 하반기 부터 수요가 크게 증가하고 있음.

·더욱이 도심 소형 저가 주택에 대한 투자수요까지 가세하면서 당분간 소형주택에 대한 수요는 늘어날 것으로 예상됨.

·반면 아파트의 규모별 입주물량 구성을 살펴보면 66~99㎡미만의 아파트 공급이 2003년 이후 꾸준히 감소하고 있고 다세대 다가구 주택의 재개발 사업 추진에 따른 멸실이 2009년 상반기까지는 진행될 예정이어서 소형주택에 대한 수급차질은 2008년 하반기에도 지속될 것으로 예상됨.

〈표 25〉 전국 및 수도권 규모별 아파트 입주물량 추이(2003~2008년)

(단위 : 호, %)

연도	전국						수도권					
	66㎡미만	66-99㎡미만	99-132㎡미만	132-165㎡미만	165㎡이상	계	66㎡미만	66-99㎡미만	99-132㎡미만	132-165㎡미만	165㎡이상	계
2003	14,848	94,645	145,294	26,630	19,286	300,703	7,835	44,929	89,449	20,935	16,141	179,289
2004	24,304	96,283	178,895	28,905	14,699	343,086	11,539	48,938	110,417	19,174	12,385	202,453
2005	20,338	77,115	189,295	31,494	12,679	330,921	7,813	39,482	100,064	14,346	6,544	168,249
2006	15,233	69,154	179,222	46,312	19,464	329,385	9,130	37,011	81,105	16,936	7,122	151,304
2007	12,047	57,255	171,548	48,746	15,722	305,318	6,148	25,622	81,512	20,534	5,720	139,536
2008	21,507	60,704	161,007	50,846	25,460	319,524	13,456	35,796	77,391	17,956	8,454	153,053
	구성비(%)											
2003	4.9	31.5	48.3	8.9	6.4	100.0	4.4	25.1	49.9	11.7	9.0	100.0
2004	7.1	28.1	52.1	8.4	4.3	100.0	5.7	24.2	54.5	9.5	6.1	100.0
2005	6.1	23.3	57.2	9.5	3.8	100.0	4.6	23.5	59.5	8.5	3.9	100.0
2006	4.6	21.0	54.4	14.1	5.9	100.0	6.0	24.5	53.6	11.2	4.7	100.0
2007	3.9	18.8	56.2	16.0	5.1	100.0	4.4	18.4	58.4	14.7	4.1	100.0
2008	6.7	19.0	50.4	15.9	8.0	100.0	8.8	23.4	50.6	11.7	5.5	100.0

주 : 분양면적 기준이며, 2008년은 입주물량과 입주예정물량의 합임.
자료 : 부동산114(주)

(3) 가격 전망

1) 토지시장

국지적인 개발호재와 토지이용 규제 완화에 대한 기대감으로 소폭 상승

- 전반적인 주택경기의 침체로 주택건설용 토지수요가 감소하면서 주거용 토지에 대한 수요는 감소할 것으로 예상됨.
  - ·2008년 추가적인 지역개발사업의 착공이나, 발표의 가능성은 없어 2007년 토지가격의 상승요인이었던 개발호재는 크게 감소할 전망임.
  - ·주택경기 위축에 따른 택지수요가 급감하면서 개발가능지역의 토지가격도 안정세가 예상됨.

- 그러나 정부의 토지이용 규제 완화 및 공급관련 규제의 정비로 토지의 이용가치가 변하는 토지의 경우 가격 상승이 불가피할 것으로 예상됨. 그리하여 2008년 하반기 비도시 지역의 토지가격은 상반기보다 상승폭이 확대될 것으로 예상됨.

- 2008년 하반기 토지가격은 토지이용 규제완화 등의 영향으로 상반기 2.1% 보다 조금 높은 2.5% 상승이 예상됨.
  ·2008년 상반기에는 경제자유구역, 뉴타운 사업 등의 영향으로 지가상승률이 지난해 상반기 보다 높은 2.1%를 나타냈으나 하반기에는 이러한 국지적 현상에 토지이용 규제완화의 효과가 추가되면서 상반기 보다 상승률이 확대될 것으로 예상됨.

- 토지거래는 상반기에 이어 하반기에도 증가세를 나타내면서 회복세를 나타낼 것으로 예상됨.
  ·토지이용 규제 완화의 효과가 가시화되면 도시지역보다는 비도시지역에서의 토지거래가 증가할 것으로 예상됨.
  ·반면 상반기 회복세를 나타내던 주거용 및 상업용 등 도시지역의 토지거래는 하반기에 상승세가 둔화될 것으로 예상됨.

<표 26> 2008년 하반기 지가 전망

구분	2006년					2007년			2008년(e)		
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
평균	1.31	1.43	1.24	1.50	5.61	1.76	2.06	3.82	2.10	2.50	4.6

자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원

2) 주택시장

하반기 주택가격 상승률 둔화... 국지적 침체 가능성도 잠재

- 2008년 하반기 주택매매가격은 상반기(2.8%)보다 상승률이 둔화된 1.7% 상승에 그칠 것으로 전망됨.
  ·하반기에도 고가 주택에 대한 규제완화의 가능성은 희박해 수요회복이 어려울 것으로 예상됨. 반면 상반기까지 이어졌던 소형 저가주택 중심의 수요증가세는 점차 둔화될 것으로 예상됨.
  ·추가 뉴타운 사업지구 지정의 보류, 대규모 재개발 착공에 따른 이주 수요 증가세 둔화, 물가 상승, 실물경기 침체에 따른 구매능력 저하로 중상층의 추가 구매여력이 발생하기는 어려운 상황임.

·하반기에도 미분양이 계속 증가할 것으로 예상되는바 주택수요자들의 관망심리도 더욱 확대될 것으로 예상됨.

·다만, 하반기 금융대출규제 및 양도세 등 고가주택수요를 회복시킬 수 있는 일부 제도 개선이 단행된다면 4/4분기 이후 주택수요가 회복될 가능성이 있음.

— 주택전세가격 역시 하반기에는 상반기보다 상승률이 크게 둔화될 것으로 예상됨.

·2008년 아파트 입주물량이 상반기 보다 하반기에 집중되어 있어 하반기 전세 가능한 주택공급 여건이 크게 개선될 전망임.

·재개발 사업추진에 따른 대규모 이주수요도 상반기에 비해 감소할 것으로 예상됨.

·그러나 지방 광역시 등 일부 지역에서는 지역별 수급여건에 따라 전세가격의 상승의 가능성이 큰 도시들도 있음.

<표 27> 2008년 하반기 주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분		2006년	2007년					2008년(e)		
			1/4	2/4	3/4	4/4	연간	연간	상반기	하반기
매매	전 국	6.9	1.4	0.3	0.7	0.7	3.1	4.5	2.8	1.7
가격	수도권	20.3	2.4	0.6	1.3	1.2	5.6	7.0	4.8	2.1
전세	전 국	5.4	1.1	0.4	0.5	0.4	2.6	3.5	2.0	1.5
가격	수도권	10.4	1.7	0.7	0.8	0.5	3.7	5.0	2.8	2.2

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

Ⅳ. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 전망의 시사점

국지적으로 가격 상승해도 하강 국면, 과도한 수요관리 억제 정책 지양해야

– 2008년 국내 부동산 시장은 국지적 가격 상승과 침체 심화라는 상반된 상황이 공존하면서 대내외적인 경제상황의 악화로 예측 가능성이 크게 저하되는 불안정한 상황이 예상됨.

·대내외적인 경제변수의 악화에도 불구하고, 시장의 분리현상으로 국지적인 가격 상승이 나타나고 있어 경기의 판단이 어려움. 그러나 국지적 가격 변동에 지나치게 치중하여 지난 정부에서와 같이 과도한 수요관리 억제 정책을 유지하는 것은 지양해야 할 것임.

·특히 고가주택에 대한 수요 억제 및 분양가 상한제 등의 정책으로 일시적 수요 감소로 일부 인기지역의 가격 안정과 분양가 상승을 억제하는 효과를 나타나고 있으나 근본적인 안정기조로 보기는 어려워 정책효과를 과신해서는 안될 것으로 사료됨.

·경기 하강국면임에도 불구하고 제도변화에 따른 일시적 과잉공급이 불가피한 상황에서 지속적으로 수요 감소 정책을 펼 경우 미분양 적체가 심화되면서 오히려 부동산 시장의 침체를 가중시킬 우려가 있으며 중장기적으로는 주택공급을 감소시키는 원인이 될 수 있음.

– 2008년에는 인위적인 정책효과로 감소시킨 주택수요를 적절하게 정상화 시키는 노력이 필요함. 특히 고가 주택에 대한 규제를 완화함으로써 소형 및 중저가 주택으로 집중되고 있는 주택구매 수요를 상향 이동시키는 등의 분산이 필요함

·우선 고가주택에 대한 규제완화를 통해 주택교체수요자들의 주택상향 이동을 지원하여 소형 재고주택의 매물을 증가시킨 다음 생애 첫 주택자금 대출 등의 중·서민층 주택구입자금의 지원확대를 통한 자가마련 확대정책의 추진이 요구됨.

– 특히 지방주택시장의 침체는 2008년에도 지속될 것으로 예상되는 바 건설업체들의 경영악화가 내수경기침체를 가중시키지 않도록 정책적 대응이 요구됨.

·2004년 이후 늘어난 지방의 분양물량이 상당부문 미분양 아파트로 남아 있으며 이는 지역 자체 수요로는 소화되기 어려운 근본적인 문제점을 갖고 있음.

·표면적으로 나타난 건설업체들의 부도상황은 아직 우려할 만한 수준은 아니라고 판단할 수 있으나 금융여건, 건설업체들의 수익지표 등을 감안 할 때 미분양 해소에 대한 정책적 대응이 요구됨.

2. 정책과제

(1) 부동산 경기의 내수 경기 침체 영향 최소화

단기 과잉 공급에 의한 미분양... 수요회복으로 해결해야

– 최근의 미분양 상황은 미분양의 규모나 증가 속도, 시장의 구조 측면에서 볼 때 지난 1995년 상황과 매우 유사한 특징을 나타내고 있음.

·지금까지 역대 최고 미분양은 1995년 10월 15만 9,471호였으며 2008년 2월말과 총량적으로 비슷한 수준임.

·1995년의 미분양 상황은 이미 1기 신도시 입주가 시작되는 1993년부터 시작되었으며 이러한 현상이 3년 정도 지속되다가 1997년 외환 위기를 맞으면서 절정에 이름(1995년 주택건설 중견기업인 (주)삼익이 부도 처리되었으며, 이후 청구, 우방 등도 부도 처리됨.)

– 두 시기의 공통은 모두 경기 호황 말기의 일시적 과잉공급 - 수요감소에 의한 미분양 적체라는 것임.

·1995년은 1980년대 말 주택 200만호 건설 붐으로 5년 이상 연평균 60만호 이상의 주택이 공급되었던 시기였음. 그러나 수요는 가격 급등기의 1차 주택 구매 붐이 어느 정도 종료되어 가는 시점이었으며, 분양가 상한제 등의 시행으로 주택 상품의 차별화가 매우 제한적이었던 상황에서 기존 주택의 교체 및 상향 이동을 자극할 만한 유인이 매우 적었음. 또한, 가격이 안정세를 나타내자 주택 구매를 연기하려는 수요가 늘면서 주택 구매는 더욱 위축되기에 이름.

·최근의 미분양 상황 역시 2002년 이후 부동산 경기 호황을 배경으로 한 대량 주택 공급이 진행된 후에 나타난 것이라는 점에서는 동일하나 정책효과에 의한 인위적인 수요억제라는 점에서 차이가 있음.

·지방 도시의 경우 3~4년의 대규모 공급 영향이 미분양의 원인이 되고 있으나, 수도권의 경우에는 분양가상한제를 회피하기 위한 일시적 과잉 공급이 공급 물량 증가의 원인임. 특히 수도권의 경우 참여정부의 부동산 투기 억제에 의한 과도한 수요 관리(특히 중대형 고가 주택에 대한 수요 억제)정책에 기인한 수요 감소로 판단됨.

– 1995년의 미분양은 1997년 외환위기를 맞으면서 심각한 내수 경기 침체로 이어졌던 것을 감안할 때 대외 요인 악화로 경제 침체가 예상되는 현재의 상황에서 미분양 해소를 통한 대비가 요구됨.

·지금과 같은 미분양이 지속되면서 대외 여건이 심각하게 악화된다면 심각한 내수 경기 침체로 이어질 가능성도 배제할 수 없음.

(2) 주택수요 정상화

고가 주택에 대한 규제 완화로 주거 상향 이동 유도

– 현행 고가 주택에 대한 기준[5]은 1999년에 책정된 것으로 그 동안의 물가상승률이나 주택가격 상승률을 감안할 때 비현실적인 기준임.

·1999~2006년 간의 주택가격 상승률을 감안하여 주택가격을 추계하면, 1999년 6억원 상당의 주택은 2007년(연말 기준)에는 전국 9억 원, 서울 12억 원으로 추정됨.

·주요 지역별 6억 원 이상 고가 아파트 현황을 살펴보면 2008년 3월 말 현재 2006년에 비해 전국적으로는 98.4%가 증가하였으며, 경기도 및 부산 대구 등 광역시에서도 고가 주택 규모가 늘어남.

<표 28> 주요 지역의 실거래가 6억원 이상의 고가 아파트 현황(2008년 3월)

(단위 : 호, %)

구 분	전국	서울	경기도	부산	대구
2008년 3월	538,825	369,751	157,902	4,244	1,094
2006년	271,568	196,863	72,297	882	460
증가율	98.4	87.8	118.4	381.2	137.8

자료 : 부동산114(주)

– 현재 고가 주택 보유자들이 신규로 분양되는 대형 아파트의 잠재된 고객임에도 불구하고 고가 주택에 대한 규제로 주거 이동이 정체된 상황임.

·재고 주택 처분으로 신축 대형 주택으로 이동이 가능하나 6억 원 초과분에 대한 양도세 및 고가 주택 보유에 대한 보유세(재산세, 종합부동산세) 부담으로 주거 이동을 연기하거나 포기하고 있음.

·대형 고가 주택으로의 주거 이동이 활발해질 경우 재고주택시장에서의 오히려 중소형 주택의 매도 물량이 늘어 공급이 늘어나는 효과가 발생함.

5) 「소득세법」 개정(1976.12.22)으로 1977년부터 고급 주택(2003년부터 고가 주택으로 명칭 변경)은 양도소득세 비과세 대상에서 제외. 1977년 당시, 고급 주택은 기준시가 5천 만 원 이상 연면적 100평 이상의 주택으로 사회의 극소수 계층이 향유하는 사치재로 인식. 주택가격의 상승 및 부동산 안정화 대책의 일환으로 고급(고가)주택의 기준 가격은 1989년, 1991년, 1999년에 걸쳐 3번 조정. 1999년부터는 실거래가격 기준으로 6억 원 이상을 고급 주택으로 함. 1999년에 설정한 고급(고가)주택(실거래 가격 6억원 이상)의 기준은 당시 서울의 61평형(분양 면적 기준) 이상 아파트가 주된 대상이었던 것으로 추정 1999년 고급주택의 규모기준은 공동주택(아파트 등)의 경우 전용면적 50평 이상으로 분양면적 기준으로 약 60평형대 수준. 2008년 3월 현재, 실거래가 6억 원 이상 주택은 아파트 기준으로 전국은 분양면적 51평형, 서울은 41평형, 서울 강남은 36평형 이상으로 조사되고 있음(박용석(2006), "주택거래 활성화를 위한 주택세제 개선 방향", 8.31대책 1주년 세미나 자료집, 한국건설산업연구원, pp.11~15)

– 따라서, 고가 주택에 대한 규제 완화를 통해 주택시장이 선순환 될 수 있도록 하여야 함.

·고가 주택에 대한 규제 완화는 특정 계층에 대한 혜택이라기보다는 재고 주택시장의 공급을 확대시켜 시장 안정에 기여하고

·대형 평형 위주의 미분양 해소에도 도움이 되며, 최종적으로는 주택 수요자들의 주거 수준을 향상시켜는 데 기여할 것으로 판단됨.

신규 분양시장 청약제도의 개편... 지방특성 반영되도록 지자체 위임

– 신축 주택은 주택의 품질이 향상되면서 점차 고가 상품화되고 있어 무주택자의 첫 주택구매시장에서 점차 주택 교체 수요자 시장으로 전환이 불가피한 실정임.

·주택이 절대적으로 부족했던 시기에는 신축 주택을 무주택자에게 우선 공급하는 것이 필요하였으나 주택보급률의 상승, 신축 주택의 품질 향상 등으로 신규 분양시장을 무주택자의 주택 공급 수단으로 활용하는 것은 적절하지 않음.

·무주택자에게는 신축 주택을 우선 공급하는 것보다 구매 능력을 지원할 수 있는 다양한 금융 상품의 제공이 필요하며 이러한 금융 지원은 신규 분양시장이 아닌 재고 주택시장에서도 동등하게 제공되어야 할 것임.

·따라서 신축 주택시장에 대한 진입규제(청약 가점제)를 완화하고 구입에 대한 상대적 불이익(분양권전매제한 재당첨 금지 등)을 개선해야 함.

※ 재고 주택을 구입할 경우 3년 보유만 충족하면 양도세 등의 세제 혜택을 받을 수 있으나 신규 분양 주택의 경우 최대 10년까지 분양권전매제한을 적용하고 있어 상대적으로 신축 주택 구입이 불리함.

– 이미 주택보급률이 120%에 가까운 지방 도시의 경우 청약 1순위 분양은 무의미하며, 가점제도 별다른 영향을 미치지 않고 있음. 또한, 지방 도시의 경우에는 지역경제 활성화를 위해 1가구 2주택 보유를 허용하는 공급정책의 개선이 요구됨.

·지방 도시들의 경우 적극적인 인구 유입과 지역 경제 활성화를 위해 외지인들의 해당 지역 주택 구매를 지원할 필요가 있음(레저용 주택, 주말주택 등을 공급함으로써 지역 내 방문 인구 및 유입 인구 증가를 도모할 필요성이 높음)

·관광자원이 풍부한 지역의 경우 해외 교포들의 장기 거주용 주택 구매를 촉진하여 해당 지역의 주택시장 활성화에 활용할 수 있을 것임.

·그러기 위해서는 현행 주택 공급규제 및 세제를 무조건적인 1가구 1주택 중심, 다주택 보유 억제에서 지역의 특성에 따라 차별화 할 수 있도록 주택공급제도 수립권한의 지방 위임. 지역별 세제 차등화를 위한 지방재정 분권정책이 수반되어야 할 것임.

(3) 급격한 민간 주택공급 감소 방지

분양가 상한제 부작용 최소화 방안 마련 필요

- 2007년 주택공급실적의 내용을 살펴보면 총량적으로는 주택공급수준이 평년 수준을 상회한 것으로 파악되나 분양가 상한제 시행에 따른 영향을 감안한다면 감소한 수준임.
  - ·이미 주택건설실적은 2004년 이후 감소세를 나타냈으나 분양시기 등이 지연되면서 분양되는 공급물량은 계속 증가추이를 나타냄.
  - ·현재 미분양이 크게 증가하면서 단기적으로는 주택이 과잉 공급되고 있는 것으로 파악되나 미분양 적체가 지속되면 신규 주택건설사업 추진이 대폭 감소하면서 중장기적으로 주택공급의 감소가 예상됨.

- 분양가 상한제에 대한 부작용을 최소화할 수 있는 대책 마련이 요구됨.
  - ·전국적인 분양가 상한제의 시행은 일시적으로 분양가 상승을 억제하는 효과가 있을 것으로 예상됨. 그러나 원자재 가격 및 인건비 상승으로 주택공급측면의 비용상승 요인이 계속 커지고 있어 분양가 인하 폭이 매우 제한적일 것으로 예상됨.
  - ·시장에서는 분양가 상한제로 저렴한 가격의 주택을 기다리며 대기수요가 증가하고 있는데 비용 상승 요인으로 주변시세보다 값싼 주택을 공급하는데 실패하게 되면 결국 연기된 주택구매수요가 몰리면서 오히려 공급이 부족해지는 상황이 우려됨.
  - ·그러므로 분양가 상한제로 인한 막연한 주택구매 연기보다는 적절한 금융지원 등을 통해 자가 마련 및 주택구입을 지원하는 정책의 병행이 요구됨.

- 민간의 주택공급을 급격하게 감소시키지 않는 범위에서 분양가 상한제의 보완이 요구됨.
  - ·민간택지 혹은 특수한 주택건설사업에 한해에서는 분양가 상한제 적용을 배제하거나 기본형 건축비의 인정조건을 다양화하는 제도 보완이 요구됨.
  - ·재개발 재건축 사업의 경우 일률적인 분양가 상한제의 적용은 일반분양분보다 조합원들의 부담이 오히려 더 높은 역전현상을 야기해 재개발 재건축 사업의 추진이 원천적으로 어려워질 가능성이 큼.
  - ·분양가 상한제를 회피하기 위한 소규모(사업승인 비적용 규모, 19호 이하) 주택건설사업의 남용이 우려되며 이는 도시관리 차원에서도 바람직하지 않으므로 이에 대한 대응방안도 요구됨.