

2008년 주택·부동산 경기 전망

한국건설산업연구원 연구위원 김 현 아

I. 2007년 주택·부동산 시장 동향

II. 2007년 주택·부동산 시장의 특징

III. 2008년 주택·부동산 시장 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

I. 2007년 주택·부동산 시장 동향	1
1. 토지시장	1
(1) 가격	1
(2) 거래	3
(3) 공급	4
(4) 정책	5
2. 주택시장	6
(1) 가격	6
(2) 수요 및 거래	8
(3) 공급	11
(4) 정책	14
II. 2007년 주택·부동산 시장의 특징	17
1. 부동산 경기와 일반 경기변동의 분리	17
2. 시장의 세분화의 국지적 변동	18
3. 정책효과의 양면성	21
III. 2008년 주택·부동산 시장 전망	25
1. 거시경제 흐름과 부동산 정책	25
(1) 일반 경기 전망	25
(2) 정책 여건 변화	26
2. 주택·부동산 시장 전망	28
(1) 수요 전망	28
(2) 공급 전망	29
(3) 가격 전망	32
IV. 전망의 시사점 및 정책과제	35
1. 일시적 공급과잉에 따른 부작용 해소	36
(1) 미분양 해소	36
(2) 대규모 이주수요 분산	38
2. 주택수요의 정상화로 거래 회복	38
(1) 전세수요의 자가구입 촉진	38
(2) 주택교체를 위한 금융 및 세제 개선	39
3. 급격한 민간 주택공급 감소 방지	39

I. 2007년 주택·부동산 시장 동향

1. 토지시장

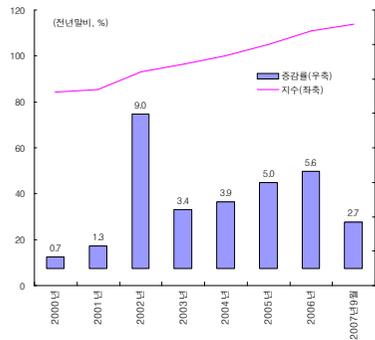
(1) 가격

전반적 토지가격 상승세 둔화, 서울 용산, 인천 상대적으로 높은 상승률 기록

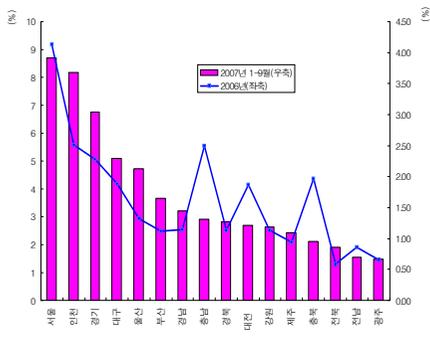
- 2003~4년 잠시 상승세가 둔화되던 토지가격은 2005년부터 다시 수도권 지역을 중심으로 상승세를 나타내고 있음.
- 2002년 토지가격의 급등 후 2003~4년 잠시 상승세가 둔화되던 토지가격이 2005년 행정중심복합도시 인근지역, 2006년 부터는 신도시개발, 뉴타운 사업, 경제자유구역개발 등의 개발이 집중되는 수도권을 중심으로 다시 상승세를 나타내고 있음.
- 2006년에는 수도권과 충청권이 토지가격 상승세를 주도하였으나 2007년에는 서울 및 수도권이 토지가격 상승을 주도하고 있으며 기타 지역은 담보상태를 나타내고 있음.

- 2007년 9월말(누계) 현재 수도권 지역에서 가장 높은 토지가격 상승세를 나타낸 지역은 서울 용산구(7.1%), 성동구(6.7%)이며 그 다음으로 인천중구(5.3%), 양주시(4.8%), 의정부시(4.3%) 등으로 모두 신도시 및 뉴타운 등 지역내 개발호재에 기인함.
- 용산지역은 미군기지 이전, 용산민족공원 및 한남뉴타운, 국제업무단지 조성등의 개발 호재가 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> 지역별 지가변동률(2007.9월(누계))



자료: 건교부, 한국토지공사

- 용도지역별 토지가격 동향을 살펴보면 2007년에도 비도시지역보다는 도시지역의 토지가격 상승세가 높게 나타났으며 상업지역 및 공업지역의 가격 상승세가 두드러짐.
- 도시 지역내 용도지역별 토지가격 상승률은 대략 0.3%내외로 비슷한 수준이나 그 동안 상승세를 주도하던 주거지역이나 녹지지역보다는 상업 및 공업지역의 토지가격 상승세가 주거 및 녹지지역수준을 나타내고 있다는 것이 큰 특징이라고 할 수 있음.

<표 1> 용도지역별 지가 동향

	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. 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
8월	0.30	0.31	0.31	0.30	0.33	0.22	0.18	0.10
9월(누계)	0.33(2.70)	0.34(2.77)	0.33(2.35)	0.37(3.14)	0.35(3.17)	0.25(2.32)	0.21(1.98)	0.10(1.27)

주 : 증감률은 전기 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

<표 2> 연도별 세부 지역별 지가변동률

지역	2007년 1-9월	2006년	2005년	2004년	2003년	2002년
서울	3.91	9.17	6.56	4.09	5.23	15.81
인천	3.68	5.58	4.93	4.32	2.5	11.51
경기	3.05	5.07	5.68	6.12	5.12	13.06
대구	2.29	4.18	3.31	1.58	1.54	2.09
울산	2.13	2.93	2.06	1.79	0.66	1.75
부산	1.65	2.49	1.86	0.89	1.09	3.28
경남	1.45	2.56	2.19	3.09	1.38	2.22
충남	1.30	5.54	2.63	11.65	4.81	2.48
경북	1.27	2.51	2.19	2.11	0.15	2.06
대전	1.21	4.15	2.63	2.25	5.47	3.24
강원	1.19	2.52	2.63	2.27	1.79	1.88
제주	1.09	2.1	2.12	1	1.25	6.01
충북	0.95	4.37	4.98	3.83	2.54	3.02
전북	0.86	1.29	1.37	0.7	0.96	0.64
전남	0.69	1.91	2.44	0.93	0.5	0.95
광주	0.66	1.44	1.86	0.68	0.91	1.03
전국	2.70	5.61	4.98	3.86	3.43	8.98

주 : 증감률은 전년말(전기) 대비 증감률임.
자료 : 한국토지공사

(2) 거래

주택거용 토지거래 부진, 상업용지 및 공업용지 거래 증가

- 2007년 토지거래는 주택거래 부진의 영향으로 전년동기대비(1~9월 누계) 5.5% 감소(필지 기준).
2006년 실거래가 과세가 이루어지면서 급감하였던 토지거래량이 2006년 하반기 주택 거래의 폭증으로 다시 증가세를 나타냈으나 2007년 상반기 다시 하락세를 나타냄.
1/4분기까지 상업용, 녹지, 용도 미지정 등의 토지거래량은 전년대비 거래량이 증가 하였으나 2/4분기 이후 다시 감소세
- 지역별로 살펴보면 2007년 토지거래량은 급증한 지역은 인천, 전남, 경남, 경북지역이며 서울, 경기, 충남지역의 토지거래량은 크게 감소하였음.
.인천을 제외한 수도권 지역의 토지거래실적의 감소는 주택거래의 부진에 기인함.

〈표 3〉 용도지역별 토지거래량 (필지수 기준)

구분	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. 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
8월	8.2	31.2	-8.9	7.6	-2.6	12.9	8.0	-1.4	7.0
9월	-39.7	-15.0	-39.9	-26.5	-46.5	-32.6	-21.3	-28.2	-36.4
1~9월(누계)	-11.2	14.1	-6.6	8.5	-12.4	4.7	-1.1	-0.9	-3.2

주 : 증감률은 전년 동기(월) 대비 증감률임.

자료 : 한국토지공사

〈표 4〉 지역별 토지거래량 변동률

	2005년	2006년	2007년 1월~9월	2006년 1~9월	전년동기대비증감률
인천	125,053	142,801	114,747	88,529	29.6
전남	148,443	124,726	97,492	88,040	10.7
경북	243,267	186,050	139,173	130,296	6.8
경남	277,460	198,136	142,892	133,958	6.7
울산	64,712	66,949	48,773	46,275	5.4
전북	130,102	118,577	84,783	83,135	2.0
충북	129,026	107,532	73,986	76,802	-3.7
부산	139,904	124,690	80,769	85,618	-5.7
제주	42,292	39,025	25,270	27,079	-6.7
강원	192,102	163,060	105,066	112,831	-6.9
경기	666,956	750,861	424,232	475,584	-10.8
충남	201,969	146,364	93,292	108,776	-14.2
서울	360,930	439,327	236,209	279,111	-15.4
광주	62,918	72,053	40,393	48,782	-17.2
대구	132,143	107,186	57,614	72,962	-21.0
대전	61,716	57,910	31,853	43,754	-27.2
전국	2,978,993	2,845,247	1,796,544	1,901,532	-5.5

자료 : 한국토지공사

(3) 공급

2004년 이후 공공택지 공급 증가, 당분간 증가세 지속

- 2004년 이후 공공택지 공급이 계속 증가추세에 있으며 제2기 신도시 개발이 본격화될 2008년에도 이러한 공공택지 공급확대는 지속될 것으로 예상됨.
.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 소사별(7,112호), 화성 향남2(7,953호) 등임.

〈표 5〉 택지공급계획

구분	'05년 실적		'06년 실적		'07년 실적	
	만㎡	만평	만㎡	만평	만㎡	만평
합계	4,040	1,222	4,635	1,402	5,428	1,642
·토지공사	1,448	438	2,013	609	2,023	612
·주택공사	1,669	505	1,904	576	2,059	623
·지자체	923	279	718	217	1,345	407

자료: 건교부, 2007년 주택종합계획

〈표 6〉 2007년 권역별 세부 공공택지내 공동주택용지 공급 계획

지구명	권역	2007년 공급물량		
		면적(만㎡)	세대수	공급시기(예정)
전국합계	전체	767	116,233	
김포양촌	수도권	281	40,000	2007. 6. ~
별내지구	수도권	73	9,487	2007. 6. ~
삼송지구	수도권	55	10,174	2007. 4. ~
인천영종	수도권	67	12,565	2007.11. ~
인천청라	수도권	41	6,320	2007. 3. ~
장기지구	수도권	2	173	2007. 6. ~
파주교하	수도권	2	141	2007. 4. ~
평택소사별	수도권	50	7,112	2007. 6. ~
화성향남2	수도권	66	7,953	2007. 4. ~
광주수완	광역시	2	356	2007. 4. ~
광주첨단2	광역시	9	1,615	2007. 4. ~
사천용현	기타	3	484	2007. 3. ~
제주삼화	기타	12	1,838	2007.12. ~
양산물금1	기타	6	1,536	2007. 6. ~
양산물금2	기타	18	3,747	2007. 6. ~
청주율량2	기타	12	2,580	2007. 4. ~
행복도시	기타	67	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 채투입됨에 따른 시장불안을 최소화하기 위해 정부는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률(토지보상법)」을 개정
 - 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 7〉 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
 - 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.

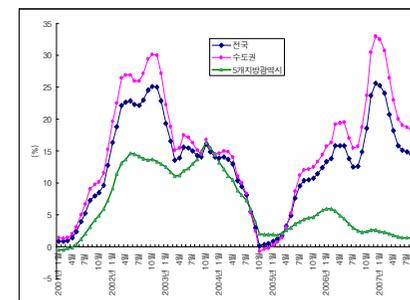
2. 주택시장

(1) 가격

수도권 소형 아파트 및 연립주택 가격이 강세, 비수도권 지역은 침체

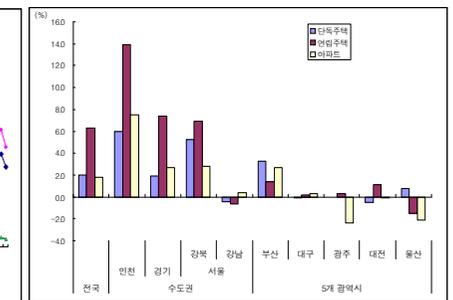
- 2007년 전국의 주택가격은 상승세가 크게 둔화되는 가운데 안정세를 나타내고 있으나 수도권 지역의 소형 주택의 매매가격은 여전히 상승세를 나타내고 있음.
 - 수도권 지역은 연립주택과 소형 아파트 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내면서 1~9월 주택가격(단독, 연립, 아파트 포함)이 4.3% 상승한 반면 광역시의 경우에는 울산(2.8%)과 인천(8.8%)을 제외하고는 일제히 약보합세를 나타냄(대구 -1.5%, 대전-1.3%)
 - 2007년(1~9월)의 주택 매매가격 상승률을 지역별로 살펴보면, 서울 강북, 인천, 경기지역이, 주택유형별로는 연립주택과 중소형 아파트의 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타냄.
 - 반면, 서울 및 수도권 인기지역의 재건축 대상 및 중대형 아파트 매매가격은 하락 및 약보합세를 나타냄.
- 주택전세가격 역시 지역별로는 서울 강북, 인천, 경기지역이, 주택유형별로는 연립주택과 중소형 아파트의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내면서 전국적으로는 3.2% 상승하였음. 2년 단위의 임대차 계약기간을 감안하면 2007년 9월 현재 전국 주택전세가격은 2년 전 대비 9.9% 상승하였음.
 - 모든 주택유형에서 중소형(각각 1.7%, 2.9%)주택의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내고 있음. 특히 2007년 대형 아파트의 전세가격(-0.3%)은 하락세를 나타냄.

〈그림 3〉 아파트 매매가격 변동률(전년동월대비)



자료: 부동산114(주)

〈그림 4〉 주택유형별 지역별 매매가격 변동률(1~9월)



자료: 국민은행, 부동산114(주)

재건축 대상 및 중대형 아파트 등 고가주택 가격 약세

- 2007년 재건축 대상 아파트와 대형평형의 고가주택의 매매가격은 약세를 벗어나지 못하고 있음.
- 재건축 대상 아파트 가격은 올 상반기 하락세를 나타냈으며 대형 아파트의 가격도 하락 및 약보합세를 나타내고 있음.
- 고가주택에 대한 수요 감소는 경매시장에서도 나타나고 있는데 중소형 주택의 낙찰률이 100%를 넘는 반면, 대형의 고가 아파트는 유찰되는 사례가 증가하고 있음.
- 고가주택에 대한 수요 감소는 지난해까지의 가격 급등에 따른 추가 상승에 대한 기대감이 낮은 이유와 종합부동산세 등 세부담, DTI와 LTV적용에 따른 주택구매자금의 조달이 과거보다 어려워졌기 때문임.
- 2000년대 초에 이루어진 서울시내 대규모 재건축 단지들의 공사가 완료되면서 고가 아파트의 공급이 늘어난 것도 가격 약세의 원인으로 판단됨.

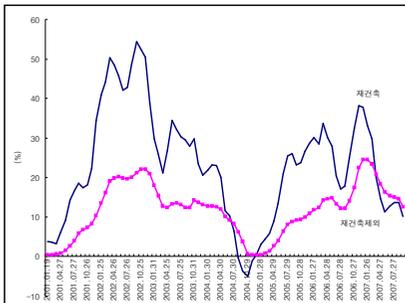
〈표 8〉 지역별 유형별 주택매매 및 전세가격 변동률(2007년1~9월)

(단위:%, 전년말 대비 증감률)

구 분	전국	수도권			5개 광역시					
		인천	경기	서울	부산	울산	대구	광주	대전	
단독	매매가격	2.0	6.0	1.9	5.2	-0.4	3.3	0.0	-0.5	0.8
	전세가격	1.8	2.1	3.2	4.1	0.3	2.2	0.4	0.3	0.3
연립	매매가격	6.3	13.9	7.4	6.9	-0.6	1.4	0.3	1.1	-1.5
	전세가격	4.4	8.2	6.2	4.5	-0.3	1.3	0.8	1.0	0.1
아파트	매매가격	1.8	7.5	2.7	2.8	0.4	2.7	-2.4	-0.1	-2.1
	전세가격	1.7	3.3	2.0	2.3	1.8	3.2	-3.1	0.8	1.7
종합	매매가격	2.5	8.8	3.3	4.2	0.0	2.8	-1.5	-0.2	-1.3
	전세가격	2.1	4.2	3.0	3.2	1.1	2.8	-1.8	0.7	1.2

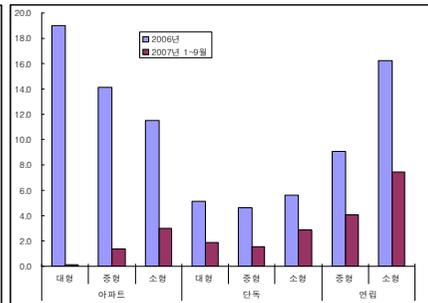
자료: 국민은행

〈그림 5〉 재건축/일반 아파트 매매가격 변동률



주: 전년동월대비 증감율임
자료: 부동산114(주)

〈그림 6〉 평형별 아파트 매매가격 변동률



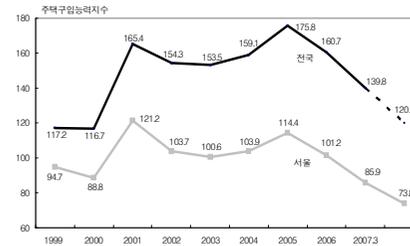
주: 전년말 대비 증감율임
자료: 국민은행

(2) 수요 및 거래

강력한 주택담보 대출 규제, 분양가 상한제에 대한 기대감으로 주택수요 감소

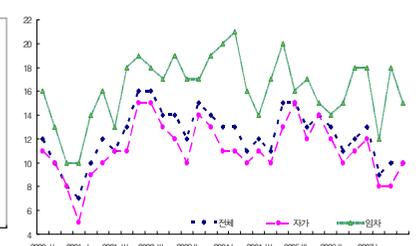
- 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리가 상승세를 나타내자 2007년 신규 주택 담보대출은 크게 감소하면서 주택수요도 급감하고 있음.
- 2006년 1월 4%대 초반이던 CD금리(91일)가 2007년 10월 5.34%로 상승, 변동금리를 적용받는 주택담보대출금리가 상승한데다가 금융기관들이 우대금리를 폐지하고 가산금리까지 올리면서 지난해 초에 비해 체감금리는 1.5p 이상 상승.
- 주택가격은 2006년 급등 후 큰 조정 없이 여전히 높은 수준을 나타내고 있어 금융조달이 어려워진 수요자들의 주택구매능력을 크게 저하시키고 있음. 한국은행의 자료)에 의하면 서울 지역의 주택구입능력 지수는 2005년 말 114.4에서 2006년 말 101.2로 떨어진데 이어 올해 3월 말에는 85.9까지 하락
- 특히 올해는 대출 규제 이외에 분양가 상한제 등의 시행으로 신규 분양가격이 더 낮아질 것이라는 기대로 주택구매를 연기하는 수요자가 늘고 있는 것이 총량적인 주택구매수요의 감소원인이 되고 있음.
- 한국은행 소비자 동향조사에 의한 부동산 구입계획비중도 2006년 4/4분기 이후 등락을 반복하며 감소세를 나타내고 있음.

〈그림 7〉 전국과 서울의 주택구입능력 지수 추이



자료: 한국은행

〈그림 8〉 부동산 구입계획 비중(6개월 이내)



자료: 한국은행

- 1) 지난 1.11일 정부는 분양가 상한제 등의 정책 이외에 “11.15 주택담보대출 리스크관리 강화대책1)”을 보완하는 강력한 “주택담보대출 규제”를 발표함. 주요 내용은 복수 주택담보대출 리스크 관리 강화(‘투기 지역내 3건 이상 아파트담보대출에 대한 만기연장 제한’ → ‘투기 지역내 2건 이상 아파트담보대출 만기연장 제한’, 적용대상을 전 금융기관으로 확대, 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 등임.
- 2) 한국은행(‘주택 금융의 현황과 발전 방향’ 2007.7.18)에서 인용, 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.

매수세 위축으로 아파트 거래량 지난해 보다 30% 이상 감소

- 2007년 월평균 주거용 건축물 거래량은 9만 7,263건으로 2006년 월평균 거래량의 76% 수준에 불과, 아파트 거래량은 전년 월평균의 72% 수준인 월 6만 6,309건임.
- 서울 및 경기도의 아파트 거래량은 지난해 월평균 거래량의 50~60% 수준으로 급감.
- 6대 광역시의 경우에도 울산을 제외한 모든 지역의 주택거래량이 감소세를 나타내고 있음.
- 국민은행의 주택시장 거래동향에 의하면 2007년 상반기에는 매도세는 증가하는 반면 매수세가 감소하면서 거래가 적었으나 하반기에 들어서는 매수세가 소폭 증가함에도 불구하고 오히려 매도세가 감소하면서 거래 감소세가 이어지고 있음.
- 상반기에는 종합부동산세 등의 이유로 매도의 유인이 있었던 반면, 하반기에 들어서는 다가올 대선 이후에 부동산 규제가 완화될 것이라는 기대감이 반영되면서 오히려 매도물량이 감소하고 있으며 이것이 거래부진의 원인이 되고 있음.
- 2007년 월평균 아파트 거래신고건수를 살펴보면 기타 광역시에 비해 서울 및 수도권 지역의 거래실적이 크게 부진함. 특히 강남3개구의 경우 실거래가 신고실적은 지난해 월평균의 24.2%에 불과함.

<표 9> 주요지역 월별 주거용 건축물 거래량 현황

(단위: 건, %)

구분	구분	'07년4월	5월	6월	7월	8월	9월	2007년 월평균(A)	2006년 월평균(B)	A/B	전년동기대비 증감률(1~9월)
		전국	주거용 건축물	100,105	102,798	90,874	97,881	93,620	79,783	97,263	
	아파트	67,290	66,736	61,058	67,690	64,478	54,884	66,309	92,704	71.5	-19.3
서울	주거용 건축물	18,066	16,407	14,498	15,813	15,255	13,381	16,629	27,468	60.5	-24.9
	아파트	8,647	7,400	7,022	7,910	7,112	6,414	7,977	15,740	50.7	-38.9
부산	주거용 건축물	6,873	6,534	5,705	7,015	5,408	5,142	6,047	7,465	81.0	-12.9
	아파트	5,578	4,963	4,350	5,927	4,312	4,283	4,848	5,887	82.4	-11.4
대구	주거용 건축물	5,123	5,120	5,506	4,399	5,121	3,190	4,708	5,999	78.5	-17.3
	아파트	4,065	4,122	4,506	3,460	4,398	2,466	3,770	4,531	83.2	-11.1
인천	주거용 건축물	9,218	10,247	9,439	9,741	9,787	9,712	9,296	8,242	112.8	36.2
	아파트	4,472	4,883	4,706	5,250	5,572	5,996	4,951	5,132	96.5	17.9
광주	주거용 건축물	3,678	2,112	2,020	2,369	3,016	1,888	2,776	4,550	61.0	-32.7
	아파트	3,193	1,407	1,516	1,844	2,476	1,437	2,273	4,032	56.4	-37.5
대전	주거용 건축물	2,622	4,773	3,080	3,335	3,009	2,536	3,262	3,462	94.2	-5.9
	아파트	1,982	4,159	2,557	2,814	2,557	2,201	2,733	2,684	101.8	-0.2
울산	주거용 건축물	2,051	3,876	2,403	4,044	3,600	2,082	3,059	3,411	89.7	-4.3
	아파트	1,557	2,479	1,724	3,176	2,995	1,556	2,307	2,642	87.3	-5.6
경기도	주거용 건축물	25,403	25,110	23,182	25,015	24,655	21,314	25,223	39,313	64.2	-22.8
	아파트	16,444	15,864	15,633	17,515	17,054	14,583	17,030	29,492	57.7	-32.6

자료: 건교부, 토지거래량 통계

2007년 주택수요 감소는 경기적 측면보다 정책적 요인이 더 크게 작용

<표 10> 주요지역 아파트 실거래가 신고 실적

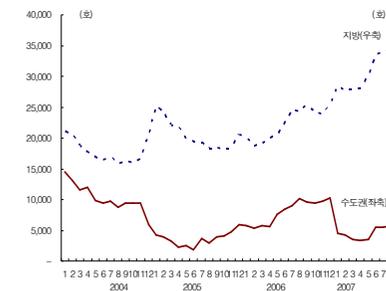
(단위: 건, %)

구분	'06년 12월	07년 3월	6월	7월	8월	9월	2006년 월평균 A	2007년 월평균 B	B/A
전국	64,250	35,310	31,795	33,749	32,854	29,612	56,727	33,351	58.8
수도권	38,087	16,232	14,683	16,645	15,797	15,426	36,563	15,702	42.9
서울	13,402	4,356	3,541	4,338	4,324	3,754	12,666	4,115	32.5
강남3구	1,642	466	590	651	499	445	2,019	489	24.2
강북14구	7,721	2,507	1,887	2,279	2,350	2,191	6,273	2,318	37.0
5개신도시	2,890	1,038	923	1,203	1,034	920	3,608	996	27.6
6대광역시	18,091	10,665	10,187	9,888	9,979	9,234	13,316	10,345	77.7

자료: 건교부, "매월 아파트 실거래가 공개자료"

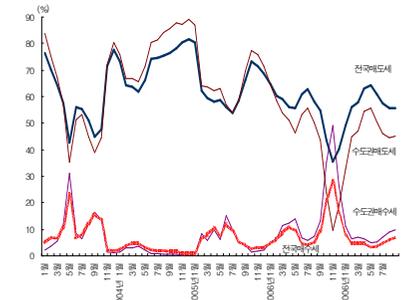
- 2007년 주택수요의 감소는 경기적 측면보다는 정책적 요인에 의한 것으로 분석됨.
- 상반기 매수세 위축의 원인은 강력한 주택담보대출 및 금리상승으로 자금동원능력이 크게 저하된 데 기인하였으나 하반기에는 분양가 상한제에 대한 기대감이 반영되면서 주택구매를 연기하는 것이 매수세 위축의 주요 원인으로 분석됨.
- 지방에 이어 수도권에서도 미분양 아파트가 증가하고 있는데 이는 향후 주택가격 상승에 대한 기대감이 저하된 측면(경기적 측면)이 작용하나 이 보다는 대출규제 강화 및 금리 상승, 청약가점제, 분양권 전매제한 기간 강화 등의 영향으로 수요자들이 주택구매결정에 더 신중하게 된 요인도 작용하고 있음.

<그림 9> 미분양 주택수 추이



자료: 건교부

<그림 10> 주택 거래 동향(매도-매수)



자료: 국민은행

(3) 공급

신규 분양물량 폭증, 대규모 단지 입주시작, 아파트 공급 비교적 풍부

- 오는 9월 분양가 상한제 시행을 앞두고 이미 사업승인을 취득한 사업과 승인을 준비 중인 사업지 모두의 신규 분양이 4/4분기에 집중될 것으로 예상됨.
- 2006년 분양실적이 저조하였던 수도권은 2007년에는 분양물량이 전년대비 141% 증가한 22만호에 이를 전망이다.
- 지방 광역시는 2005~2006년 분양물량이 꾸준히 증가하였으며 올해도 전년대비 46% 증가한 11만호 정도의 물량이 분양될 예정임.
- 그러나 상반기 분양이 대거 지연되면서 목표대비 10% 정도밖에 분양이 이루어지지 못하여 하반기에 대부분의 분양물량이 공급될 예정임.
- 전국적으로 4/4분기에 신규 아파트 분양물량이 크게 집중되면서 약 25만호가 분양될 예정이며 수도권 분양물량이 11만 6천호에 이를 전망이다.
- 가장 많은 분양물량이 대기 중인 지역은 경기도로 11~12월에 총 5만 6,873호이며, 그 다음으로 부산 1만 4,025호, 대전 1만 2,208호, 서울 1만 1,464호, 충남 9,908호 순임.

〈표 11〉 연도별 권역별 아파트 분양물량

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)	451,662 (76.0)
수도권	164,717 (-2.3)	189,087 (14.8)	173,760 (-8.1)	152,312 (-12.3)	137,245 (-9.9)	92,711 (-32.4)	223,238 (140.8)
5개 광역시	39,570 (-19.4)	96,135 (142.9)	89,041 (-7.4)	59,919 (-32.7)	68,730 (14.7)	74,234 (8.0)	108,258 (45.8)

주: ()은 전년대비 증감률임, 2007년은 기 분양된 물량(2007.10.26 기준)이 포함된 연간 총분양 계획물량임.
자료: 부동산114(주)

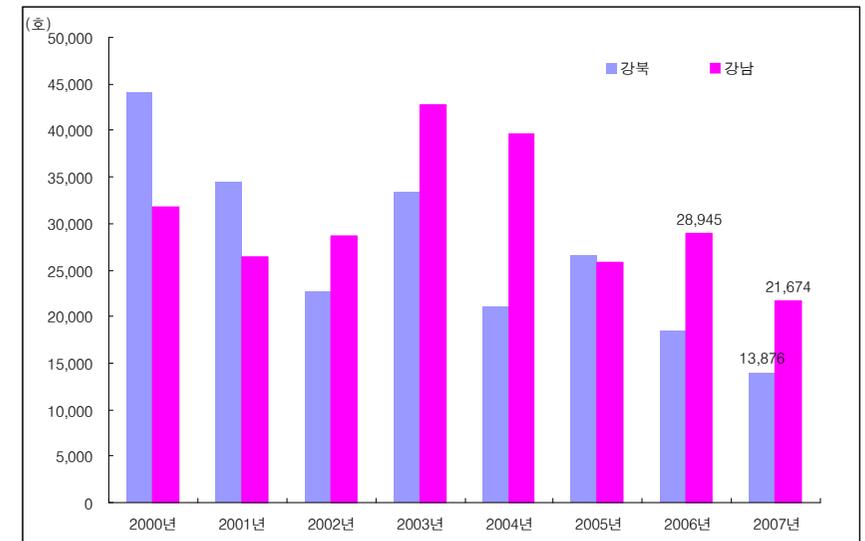
- 2007년 아파트 입주물량은 전국적으로는 2006년 대비 6.5% 감소하였으나 대규모 단지의 준공에 따른 입주로 국지적인 시장에서는 일시에 대규모 공급이 이루어지고 있음.
- 울산, 경북, 인천, 전남, 경남, 충북, 전북 지역에서는 오히려 입주물량이 증가하였으며 수도권 및 충남, 대전, 부산, 강원지역에서는 평균 20% 이상 감소하였음.
- 서울 지역은 지난해에 비해 입주물량이 1만호 이상 감소하였으나 강남지역은 대규모 단지의 입주시작으로 공급효과가 크게 나타나고 있음.

〈표 12〉 연도별 권역별 아파트 입주물량

		2003	2004	2005	2006	2007	증감(2006년대비)
2006년대비 증가지역	도시						
	울산광역시	7,528	8,240	6,493	3,387	12,163	259.1
	경상북도	8,316	11,348	10,515	6,069	13,996	130.6
	인천광역시	11,156	17,715	21,064	13,701	30,001	119.0
	전라남도	5,361	5,912	6,092	5,538	7,835	41.5
	경상남도	15,602	21,429	31,943	15,197	20,640	35.8
	충청북도	10,798	4,562	7,134	13,890	15,726	13.2
전라북도	6,293	8,424	6,516	10,245	11,389	11.2	
전국		298,831	342,006	331,057	329,625	308,330	-6.5
2006년대비 감소지역	대구광역시	18,351	10,270	12,999	19,408	19,405	0.0
	경기도	90,992	123,799	94,554	90,172	76,170	-15.5
	충청남도	9,692	15,484	18,128	23,049	18,257	-20.8
	서울특별시	76,065	60,563	52,329	47,297	35,400	-25.2
	광주광역시	9,299	5,765	11,071	17,581	11,614	-33.9
	대전광역시	5,904	11,587	14,673	15,528	10,166	-34.5
	강원도	4,533	7,335	8,932	15,270	9,123	-40.3
	부산광역시	17,918	29,336	26,354	30,881	16,404	-46.9
	제주도	1,023	237	2,260	2,412	41	-98.3

자료: 부동산114(주)

〈그림 11〉 서울지역 강남/강북별 아파트 입주물량 추이

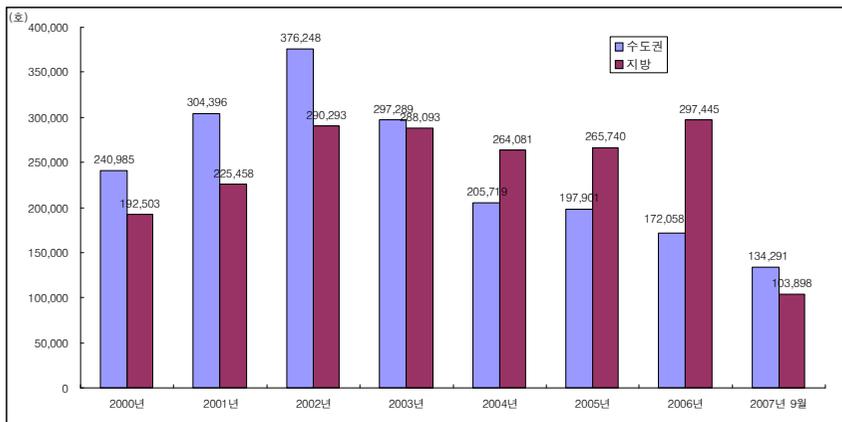


자료: 부동산114(주)

분양가 상한제의 영향으로 주택건설실적 수도권 급증, 지방은 급감

- 2007년 주택건설 사업승인실적은 상반기에 13만 431호로 전년대비 28.1% 감소한 실적을 나타냈으나 3/4분기 분양가 상한제를 피하기 위한 조기사업승인이 이루어지면서 9월말 현재 28만호로 3개월 만에 15만호 이상이 증가하였음.
 - 수도권은 총 13만 4천호로 전년 동기 대비 41.1% 증가하였으며 서울지역도 재개발 사업의 조기 추진으로 전년대비 64.2% 증가하였음.
 - 경제자유구역개발 등으로 개발호재가 풍부한 인천도 전년 동기 대비 148%로 사업승인실적이 크게 증가하였으며 경기도도 20% 증가하였음.
 - 그러나 지방은 분양가 상한제 시행에도 불구하고 9월말 현재 주택건설사업 승인실적이 14만 6천호로 전년 동기 대비 30% 감소하였음.
- 2007년도 주택건설 사업승인실적의 특징은 아파트 공급비중이 감소하고 있다는 것임.
 - 2005년 아파트 공급비중이 전체주택건설실적의 90%에 육박하였으나 이후 점차 하락하여 2007년 9월 현재 79.3%로 낮아짐.

〈그림 12〉 수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적 추이(2000-2007.9)



자료: 건교부

〈표 13〉 아파트 건설실적과 비중 추이

(단위: 호)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년 9월
총주택건설실적	585,382	469,800	463,641	469,503	280,490
아파트 (비중)	468,763	404,878	415,511	412,891	222,515
	80.1	86.2	89.6	87.9	79.3

자료: 건교부

(4) 정책

수요관리 정책의 효과 본격화, 분양가 상한제등 공급규제는 강화

- 2007년은 참여정부의 부동산 수요억제정책의 효과가 본격적으로 나타난 시기라고 볼 수 있음.
 - 그 동안 양도세 및 종합부동산세 부담 등의 세부담 효과가 국지적으로 부동산 수요를 위축시키는 데 기여하였음.
 - 2007년은 금융규제의 효과가 가세하면서 부동산에 대한 수요가 크게 감소하고 있음.
 - 정부의 전방위적인 수요관리 정책의 효과가 본격적으로 나타나고 있는 것임.
 - 한편 침체가 지속되고 있는 지방주택시장의 회복을 위한 규제지역의 일부 해제 및 미분양 해소방안에 대한 대책이 발표됨.
- 2006년까지는 주요 지방의 개발호재가 발표되었으나 2007년에는 수도권 지역에서의 개발호재가 크게 증가하였음.
 - 뉴타운 지구 지정, 광역교통망 확충, 지자체별 도심재생활성화 사업 추진 등으로 많은 개발호재가 발표됨.

〈표 14〉 2007년의 주요 정부 정책발표내용과 개발호재

날짜	제목	세부 내용
1.2	'주택시장 안정을 위한 서울의 주택정책' 발표 (서울시)	- 분양원가 절감 : 턴키방식→ 최저가 낙찰제, 마감제 옵션제, SH공사 공사비 58개 항목 세부 공개, 사이버모델하우스 대체 - 분양가 결정제도 개선 : 분양가 인근주택 가거 연동제, 분양가 심의제도, 저소득층 주거대책 : 저소득층 전세자금 대출 상향조정(5,000만원→8,000만원), 임대보증금 용자비율 상향조정(40%→60%), 다가구 주택 임대사업자 등록기준 완화(동수→가구수) 임대사업자 세제지원
1.11	1.11 부동산 대책 (정부, 열린우리당)	- 주택공급제도 개편 : 분양가상한제 및 원가공개확대, 마이너스 옵션제 도입, 토지임대부 및 환매조건부 분양 시범실시, 채권매입 상한액 하향조정, 분양주택에 대한 전매제한 기간 확대, 청약가점제 9월 조기 시행 - 서민주거안정 : 2007년 중 국민임대주택 11만 가구 (수도권 5만6,000가구) 건설, 유동성 관리 : 토지보상금 산정 기준시점"개발계획 승인시점"에서 "예정지구 지정단계"로 변경. 채권보상에 대한 양도소득세 15% 감면 시한 3년 연장, 보상금 금융기관 예치 시 상업용지 우선 입찰자격 부여, 투기지역 기존 아파트 대출 1건으로 제한, 가계대출에 대한 대손충당금 설정 강화
1.11	투기지역 주택담보대출 강화	- 주택담보대출 리스크 관리 강화 보완책 발표. - 투기지역 주택담보대출 1인당 1건만
1.15	검단신도시 210만평 확대	인천시는 인근 군사보호지역 210만평을 신도시에 추가 편입시켜 개발면적을 확대하는 방안 건교부에 건의
1.17	서울시 4차 뉴타운 지정 전면보류	뉴타운개발 기대가 컸던 강북지역 부동산시장에는 냉기류가 형성될 것으로 예상

날짜	제 목	세부 내용
1.23	서울 부도심 주상복합아파트 주택비율 상향	도시환경정비사업구역(용산, 영등포, 청량리, 마포 등) 4대문 밖, 주택비율 90%로 20% 상향조정
1.23	투기지역 추가	의정부-주택투기지역, 구리시-토지투기 지역 지정
1.24	서울시 리모델링 용적률 인센티브 축소	재건축 재개발 지역 시세 자극우려 현 20%→10%로 축소
1.31	1.31대책	장기임대주택 공급확대, 분양주택공급확대를 위한 공공부문의 역할강화, 서민주거안정을 위한 금융지원확대, 사회 친화적 수요자 중심의 임대정책 추진
2.13	다가구·다세대주택 기반시설부담금 감면	모든 다가구주택과 가구당 전용면적 18평(60㎡)이하인 다세대주택(기반시설부담금 50% 감면, 축사/양곡도정시설은 면제)
3.7	6개 혁신도시 지구지정 절차 완료	지구지정이 완료된 6개 도시는 김천(105만평), 원주(110만평) 외에 광주, 전남 나주(221만평), 충북 음성, 진천(209만평), 경남 진주(126만평), 부산 대연(5만평) 등 5월 보상착수, 9월부터 순차적 착공
3.29	청약가점제 개편시안 발표(건교부, 9.1적용)	무주택기간, 분양가족수, 청약통장기간별로 가점, 추첨제 병행(중소형 민영주택: 가점제 75%, 추첨제 25%/ 중대형: 채권입찰제 후 가점제와 추첨제로 50%씩 분양), 소형주택(전용면적 60㎡ 이하) 10년 이상 보유자는 무주택자로 인정, 현행 특별공급제도는 유지
4.2	서울시 "4개 경전철 추가건설"	동서·남북 4대권역 고루 배치, 대중교통 '버스-지하철-경전철' 3각체계 <확정 구간>북구 우이동-동대문구 신설동(2013년 운행) 구간/ <검토구간> 남부권역: 여의도역(5호선 환승)-대방역(1호선)-보라매역(7호선)-신림역(2호선)-서울대, 북부권역: '고려대역(6호선 환승)-미아삼거리(4호선 환승)-월계역(1호선 환승)-상계동', 서부권역: '은평구 녹번동-서대문구 홍은동-연세대학교-마포-한강변', 동부권역: '동대문구 청량리'-중랑구 면목동-신내동"
4.4	대토(代土)보상제 도입	토지 취득과 보상에 관한 법 개정안, 6월부터 신도시 개발 등 공익사업에 편입되는 지역의 땅 소유주는 본인이 원할 경우 현금 대신 주택용지는 최대 100평, 상업용지는 330평까지 땅으로 보상받을 수 있음
4.17	투기과열지구 제도 2010년까지 연장	건설교통부 "주택공급에 관한 규칙" 개정안을 16일 발표, 서울,경기도,지방 6대 광역시 등은 투기과열지구로 자동 연장
4.23	모든 공공택지 전매금지	택지개발촉진법 개정 법률안 공포
5.2	서울시 경전철 건설 10개 후보노선 발표	"10개년(2007-2016) 도시철도 기본계획안"을 발표, 경전철 10개 후보노선/동북권역: 월계선(은행사거리-왕십리 13.2km), 면목선(청량리-면목-신내 9.05km), 홍제-길음(8.74km), 우이-방학(우이-신설연장 3.47km), 서북권역: 서부선(새철-장승배기 12.05km), 시청-은평(11.45km), 수색-월드컵경기장 DMC모노레일(6.5km), 서남권역: 목동선(신월-신정-당산 11.94km), 신림선(여의도-신림 7.7km), 금천선(시흥-난곡-보라매 7.18km)
5.7	장지·발산지구 장기전세주택 첫 공급	SH공사, 송파구 장지지구와 강서구 발산지구의 장기전세주택 481가구를 공급 (26평형 전세금은 장지 10단지(94가구) 1억545만원, 장지 11단지(124가구) 1억 364만원, 발산 2단지(263가구) 880만원)
6.1	제2용탄신도시 확정, 발표	화성시 동탄면 영천리,청계리,신리,방교리 일원 660만평에 아파트 10만가구, 단독주택 5천가구 등 총 10만5천가구를 짓는 내용의 신도시계획 발표, 2007년 2월에 개발계획 확정, 첫 분양은 2010년 2월, 첫 입주는 2012년 9월
7.18	2금융권DTI적용	보험사와 농협 등 제2금융권에서 6억원 이하 아파트를 주택담보대출 받을 때에도 총부채상환비율(DTI) 적용, 비은행권 모범규준을 마련 8월 1일부터 시행, 1억원 초과해 담보대출을 받을 경우 DTI40% 수준 내외(최대 60% 이내), 5000-1억원 이하 DTI 50%수준(최대 60% 이내)
9.7	천안,아산,부산영도 등 11개 투기과열지구 해제	충남 천안시, 아산시, 계룡시, 충북청주시, 청원군, 대전시 동·중·서, 대덕구, 부산 영동구, 대구 동구 등 11개 지역이 투기과열지구에서 해제, 주택거래신고 지역(인천 남구, 경기 안산, 경기 시흥의 일부지역), 주택거래신고지역 해제(충남 천안, 계룡, 아산, 충북 청부, 청원군, 대전 동구, 중구, 서구, 대덕구)

날짜	제 목	세부 내용
9.17	17일부터 모든 아파트 청약가점제	인천 남동구 논현동 힐스테이트(594가구), 경기 양주 고읍지구 신도브래뉴(744가구) 첫 적용, 9.18 인천 관교 한신휴플러스, 경기 화성 동안 파라곤 등 청약가점제 적용
9.18	중소도시 재정비촉진지구 지정 요건 대폭 완화	대통령령이 정하는 일정규모 이하의 광역시와 중소도시에서는 주거지형은 25만㎡이상, 중심지형은 10만㎡이상만 되면 지정할 수 있음
9.18	지방 분양아파트, 임대주택으로 매입	정부가 지방 미분양아파트를 '비축용 임대주택'으로 매입하는 방안 검토
9.20	대구동구-대전중구 등 투기지역 해제	대전 중구와 서구, 대덕구, 청주시 상당구, 흥덕구, 충북 청원군, 대구 동구, 북구, 달서구, 경북 구미시, 포항시 북구, 광주시 광산구 등 12곳을 투기지역에서 해제
10.17	주택바우처 실시	저소득층의 주거안정을 위해 정부가 집세의 일부를 집주인에게 쿠폰형식으로 지급하는 주택바우처제도 2008년 시범 실시.
10.29	경제자유구역 지역우선 공급 축소(건교부)	현재 100%로 규정된 인천 등 "경제자유구역 지역우선공급 주택물량"에 대한 범위를 30%로 축소하는 주택공급규칙개정안, 12월 시행 예정

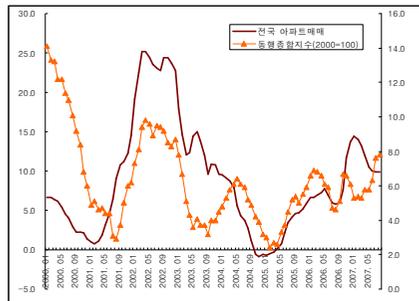
II. 2007년 주택·부동산 시장의 특징

1. 부동산 경기와 일반 경기변동의 분리

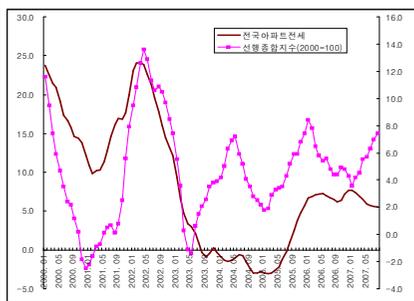
정책효과에 의한 일반 경기와 부동산 경기의 디커플링(decoupling)

- 외환위기 이후 부동산 시장은 일반 경기흐름과 동조화 현상을 나타냈으나 부동산 정책 등의 영향으로 2006년 하반기부터 일반경기와 분리된 움직임을 나타냄.
 - 2006년 하반기 경기동행지수의 하락에도 불구하고 부동산 시장은 가격이 급등하였음. 높은 분양가에 의한 기존 주택가격의 상승, 전세가격의 상승으로 주택수요자들의 불안심리가 가중되면서 주택구매가 크기 증가하고 가격이 급등하였음
 - 반면 2007년 들어 각종 소비지표의 개선과 경기회복의 징후에도 불구하고 주택수요는 크게 위축된 상태임. 이는 분양가 상한제, 청약가점제의 시행으로 주택구매를 연기하거나 보류하는 수요가 증가하고 있기 때문임.
- 매매가격과는 달리 아파트 전세가격은 경기선행지수와 동조화 현상을 나타냈으나 이 역시도 2006년 하반기부터 분리된 움직임을 나타냄.
 - 분양제도 개선에 따른 전세수요의 증가와 대규모 단지 중심의 공급으로 인한 국지적인 시장에서의 공급여건이 지역에 따라 큰 차이)를 나타내고 있음.

<그림 13> 아파트 매매가격과 경기변동



<그림 14> 아파트 전세가격과 경기변동



자료: 국민은행, 통계청

3) 2006년과 2007년 입주물량에는 큰 차이가 없음에도 불구하고 아파트 공급이 대규모 단지 단위로 이루어짐으로써 입주 물량이 있는 지역과 없는 지역간의 공급여건이 크게 달라짐. 특히 전세수요는 지역성이 강해 먼 거리로 이동하여 전 세수요를 구하기 보다 해당지역에서 계속 거주하려는 수요경향이 높음. 그러므로 총량적 물량으로써의 공급은 점차 의미가 퇴색해 지고 있음.

2. 시장의 세분화와 국지적 변동

(1) 시장의 세분화

시장전체의 경기변동과 분리되는 국지적 시장

- 일반적으로 주택가격에서의 수급문제는 총량적인 차원에서 이루어졌음. 따라서 총량적인 공급물량이 증가하면 가격이 안정되고 공급이 감소하면 가격이 상승하였음. 그러나 2007년의 주택시장은 총량적 지표와는 상관없이 세분화된 시장별로 수급불균형의 문제가 나타나고 있음.
 - 아파트 입주물량은 2007년 2006년보다 감소하였으나 전세가격은 비교적 안정세를 나타내고 있음.
 - 2007년의 입주물량은 총량적으로는 감소하였으나 대규모 단지 단위로 공급되면서 공급의 효과가 국지적으로 오히려 더 크게 나타나고 있기 때문임.
 - 뉴타운, 정전철 등 개발호재가 있는 지역에서는 정책경기적 요인에 의한 수요위축에도 불구하고 가격이 높게 상승하고 있음.
- 그 동안 주택수요 압력이 높았던 서울 강남지역에 대규모 아파트 공급(입주)이 이루어 지면서 주택가격이 약보합세를 나타내고 있음. 특히 대형 아파트 공급이 늘어나면서 대형 아파트의 경우 가격이 하락세를 나타내고 있음
 - 서울의 경우 입주물량이 증가하고 있는 강남에 비해 강북지역은 매매 및 전세가격이 비교적 높은 상승세를 나타내고 있음.

- 2007년 소형주택의 가격이 상대적으로 높게 상승하는 이유로는 소형 및 저가주택 밀집 지역에서의 개발호재와 소형주택에 대한 전세수요 증가에 기인함.
 - 서울 강북지역 및 수도권 외곽지역에서 확산되고 있는 뉴타운 개발사업(재개발 사업 포함) 등의 개발호재는 상대적으로 가격이 저렴했던 해당지역의 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용함.
 - 저가주택 밀집 지역에 대한 수요 증가는 분양가 상한제 및 주택구매능력감소에 의한 구매예정자의 전세수요로의 전환에 따른 총량적인 전세수요 증가)와 재개발 사업추진에 따른 소형주택의 멸실 및 이주수요 증가에 기인함.
 - 반면, 2003년 이후 거의 공급이 중단되면서 신규 소형 주택 공급(다세대, 다가구, 주거용 오피스텔) 감소에 기인한 것으로 해석됨.

4) 고가주택에 대한 세부담 강화로 소형주택보유자들이 주거교체를 연기하면서 소형 재고주택의 매물이 감소하고 있으며, 최근 준공되어 입주하는 아파트 단지의 소형 아파트 비중이 감소하고 중대형 평형이 증가하는 것도 원인이 되고 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 됨.

· 이들 지역은 일반적으로 소형 및 중저가 주택이 많은 지역으로 인근 지역의 전세수요가 가격부담을 피해 해당 지역으로 이주해 온 것으로 판단됨.

〈표 15〉 전국 및 수도권 규모별 아파트 입주물량 추이(2003-2008)

	전국					수도권				
	66㎡이하	66초과 102㎡미만	102초과 135㎡미만	136㎡이상	계	66㎡이하	66초과 102㎡미만	102초과 135㎡미만	136㎡이상	계
2003	21,985	93,284	139,508	43,711	298,488	9,463	46,737	86,079	35,661	177,940
2004	35,754	94,315	169,698	41,614	341,381	15,792	48,343	107,638	30,148	201,921
2005	27,458	78,411	184,369	39,861	330,099	9,120	42,159	97,532	18,446	167,257
2006	23,210	65,133	179,231	61,651	329,225	13,128	34,812	79,943	23,123	151,006
2007	22,131	52,838	172,863	60,372	308,330	10,708	23,390	81,807	25,540	141,445
2008	22,280	43,718	157,533	72,351	301,987	18,947	26,795	73,752	23,147	142,953
	구성비(%)									
2003	7.4	31.3	46.7	14.6	100.0	5.3	26.3	48.4	20.0	100.0
2004	10.5	27.6	49.7	12.2	100.0	7.8	23.9	53.3	14.9	100.0
2005	8.3	23.8	55.9	12.1	100.0	5.5	25.2	58.3	11.0	100.0
2006	7.0	19.8	54.4	18.7	100.0	8.7	23.1	52.9	15.3	100.0
2007	7.2	17.1	56.1	19.6	100.0	7.6	16.5	57.8	18.1	100.0
2008	8.1	14.5	52.2	24.0	100.0	13.3	18.7	51.6	16.2	100.0

주: 2007년, 2008년 입주물량의 경우 자세한 평형정보가 누락된 단지가 일부 있어 규모별 세대수 합계와 계가 일치하지 않음.
자료: 부동산114(주)

(2) 국지적 개발호재

뉴타운, 경전철, 도심재생사업 등 국지적 개발호재 풍부

— 전반적으로 토지 및 주택시장이 안정세를 나타내고 있으나 각종 개발호재가 지속적으로 발표되면서 해당 지역에서의 주택 및 토지가격 상승세는 높은 수준을 나타내고 있음.

· 서울의 용산구, 중랑구, 도봉구 등의 강북지역에서는 도시재생사업 및 뉴타운사업, 경전철 건설 등의 개발호재가 집중되면서 2007년에서 높은 토지 및 주택가격 상승률을 나타냄. 경기도 지역도 인천, 의정부, 안산, 시흥 지역은 부동산 가격이 높게 상승하였음(아래 표 참조).

· 이들 지역에도 정부의 각종 규제가 적용되고 있으나 여전히 풍부한 시중의 유동성과 개발이후에 대한 기대감이 규제의 효과를 극복하고 있음.

· 재개발 재건축에 대한 규제 강화로 투자수요가 급감하고 있으나 여전히 재개발 구역 지정이 이루어지면 해당 지역의 토지가격과 주택가격이 상승하고 있음.

— 지방 도시들도 혁신도시 개발계획수립이 완료되고 일부 토지보상과 착공이 시작되면서 국지적으로 개발에 대한 기대감이 반영되고 있음.

〈표 16〉 2007년 주요 주택가격 상승지역과 개발호재

구분	주택 매매가격 변동률(2007년 1~9월)	주요 개발 호재	
서울	용산구	14.2	국제업무단지 개발, 용산민족공원 조성, 도심재개발사업 등
	중랑구	9.7	뉴타운
	도봉구	9.7	뉴타운
	노원구	7.6	뉴타운(디자인 중심)
	구로구	6.8	디지털 비즈니스 시티 개발, 특목고 설립
강북구	5.3 (10.4)	경전철, 뉴타운, 초대형 체험·테마복지공원 조성	
경기도	인천	8.8	경제자유구역개발, 2014아시아 게임, 인천공항 배후단지 개발 등
	의정부	16.4	서울외곽순환도로 개통, 경전철, 광역행정타운 조성
	안산 단원구	15.4 (12.2)	돔구장 건설, 신안산선 확정, 시화 멀티테크노밸리
	시흥	16.8 (17.3)	경전철, 제3경인고속도로, 군자지구 개발, 철강유통단지 조성
	이천	4.2 (8.3)	복선전철, 행정타운, 중부내륙고속도로, 국제자동차경기장, 자동차전용도로(성남-장호원)

* 변동률 괄호안은 아파트 매매가격 변동률
자료: 국민은행, 주요 일간지

3. 정책효과의 양면성

(1) 주택수요 감소의 양면성

주택매매수요는 감소하는 대신 전세수요 증가로 임대수요가 급증

- 2003년 이후 계속된 정부의 강도 높은 부동산 대책으로 주택구매수요는 크게 감소하였지만 이는 대부분 주택구매를 연기하거나 잠시 보류한 것으로 향후 주택구매로 전환될 가능성이 높음.
 - 일반 경기지표 및 소비자표들이 회복되고 있는 시점에서 주택수요가 위축되는 것은 경기적 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.
 - 또한 재고주택의 경우에도 세부담으로 매도를 연기하는 행태가 거래 가능한 물량은 감소시키는 효과를 나타내고 있음.
- 주택구매수요의 지연으로 전세수요가 증가하면서 소형 주택을 중심으로 주택전세가격이 계속 상승하고 있음.
 - 자가 구입이 가능한 계층이 주택구입을 연기하고 전세 등으로 거주하면서 총량적인 전세수요가 증가하고 있음.
- 정책적 요인(분양가 상한제) 등으로 공급(분양)물량이 역대 최고로 증가한 시점에서 과도한 수요 감소 정책을 펴므로써 미분양 증가 등 시장불안이 증폭되고 있음.
 - 2007년 8월말 미분양 주택수는 총 9만 1,714호로 외환위기 직후 수준에 근접하고 있으며 4/4분기 대규모 분양이 이루어질 경우 미분양 물량은 역대 최고(20만호)에 이를 전망이다.
 - 주택수요자들은 분양가 상한제가 적용되는 민간택지의 아파트 공급을 이유로 주택구매를 지연하고 있으나, 법적용의 경과조치⁵⁾로 인해 실제 분양가 상한제가 적용되는 민간 아파트는 내년에도 공급되기 어려울 것으로 전망됨.
- 한국건설산업연구원이 수도권 거주자를 대상한 주택구매계획에 대한 설문조사⁶⁾ 결과 응답자의 절반정도가 향후 3년 이내 주택구입계획이 있다고 응답하였으며 5년 이내 구입계획응답자를 포함할 경우 응답비율이 80%에 달함.
 - 연령별로는 40대의 구매계획이 87.7%로 다른 연령에 비해 상대적으로 가장 높게 조사

5) 2007년 8월 31일까지 사업승인을 신청, 11.30일까지 분양승인신청(계개발 재건축의 경우 관리처분계획 승인신청)을 할 경우 분양가 상한제 적용이 배제됨.

6) 본 조사는 20대 이상의 수도권 거주 남녀 1,639명(부동산114 회원 대상으로 온라인 설문 진행)를 대상으로 2007년 8월 20일~8월 31일 (총12일간 진행)간 시행되었음.

(2) 시장왜곡에 의한 공급 과잉

분양가 상한제 시행을 앞두고 주택건설사업승인과 분양 집중

- 오는 9월 분양가 상한제 시행을 앞두고 서둘러 사업승인을 취득하려는 사업자가 증가하고 있음. 이는 시장수요에 기인한 정상적인 공급이라기보다는 제도적 요인에 의한 기형적인 공급임.
 - 그러나 이러한 조기 사업승인취득의 현상은 수도권에 국한되며 지방 도시들은 별다른 변화를 나타내지 않고 있음.
 - 수도권은 9월말 현재 주택건설 사업승인 실적이 총 13만 4천호로 전년 동기 대비 41.1% 증가하였으나 지방은 분양가 상한제 시행에도 불구하고 9월말 현재 주택건설사업 승인실적이 14만 6천호로 전년 동기 대비 30% 감소하였음.
- 정부는 늘어난 사업승인실적으로 연내 공급계획물량을 무난히 달성할 것이라고 전망하고 있으나, 분양경기 침체로 이들 사업장이 착공이나 분양을 미룰 경우⁷⁾ 수치적으로는 공급이 증가하였으나 실질적인 공급은 지연될 가능성이 있음.
 - 또한 분양가 상한제 시행 등으로 내년의 사업승인 일정이 올해로 당겨진 것을 감안한다면 내년의 사업승인 실적은 크게 감소할 가능성이 큼.
- 대규모 물량의 집중적인 분양은 대규모 미분양으로 이어질 가능성이 큼.
 - 대규모 분양에도 불구하고 주택수요가 크게 위축된 상황⁸⁾이어서 올 연말 이후 미분양 물량은 크게 급증할 것으로 예상됨.
 - 9월~12월 동안 분양예정인 아파트 물량은 총 25만호 이라며 이는 현재 미분양 주택수(8월말 현재)의 2.7배에 달하는 규모임.
 - 그 동안 비교적 양호한 분양실적을 보이던 수도권 지역이 4/4분기 일시적으로 대규모 분양이 이루어지면서 미분양증가가 불가피할 것으로 전망됨.
 - 수도권의 연내 미분양 규모는 현재의 2배인 1만호를 넘어설 것으로 예상됨.

7) 현행법 상 사업승인취득의 유효기간은 2년이며 법적 요건을 충족할 경우 추가로 1년을 연장할 수 있음. 분양승인을 득한 경우라고 사업자가 분양시기를 조정할 수 있어 올 11월 30일까지 분양승인신청을 한 사업장들도 내년 중으로 분양을 연기할 가능성도 높음.

〈표 17〉 지역별 미분양 물량과 분양예정물량

(단위: 호)

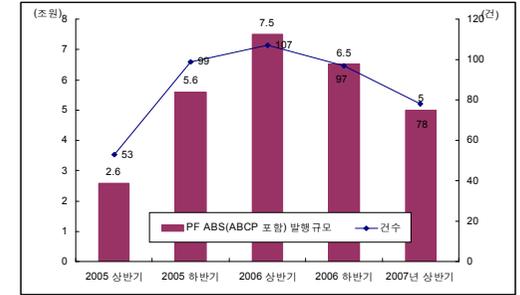
	8월말 현재 미분양주택수(A)	2007년중 분양물량(예정포함)		
		9~12월 (B)	B/A	11월~12월
전국	91,714	249,896	2.7	147,435
서울특별시	730	21,700	29.7	11,464
경기도	4,452	90,398	20.3	56,873
부산광역시	9,925	21,639	2.2	14,025
대구광역시	12,075	12,075	1.0	8,215
인천광역시	635	14,740	23.2	9,765
광주광역시	7,433	8,963	1.2	4,341
대전광역시	1,478	14,058	9.5	12,208
울산광역시	1,564	11,871	7.6	2,321
강원도	6,625	5,641	0.9	3,926
경상남도	4,378	8,333	1.9	3,865
경상북도	10,930	10,412	1.0	5,389
전라남도	5,202	2,487	0.5	1,080
전라북도	5,150	1,557	0.3	1,058
충청남도	8,389	17,701	2.1	9,908
충청북도	12,576	7,719	0.6	2,395
제주도	172	602	3.5	602
수도권	5,817	126,838	21.8	78,102
지방	85,897	123,058	1.4	69,333

자료 : 건설교통부, 부동산114(주)

- 신규 주택판매 부진으로 미분양 주택수가 증가하면서 건설업체들의 부도가 증가하고 있음.
 - 지난해 세창건설로부터 시작된 중견건설사의 부도사태가 금년에도 신일, 세종, 동도 등으로 이어지면서 확대 조짐을 나타냄.
 - 건설업체의 부도 증가에 따른 지역경제의 동반 침체, 주택을 구입한 소비자들의 피해는 물론 부동산 대출(PF, ABS, ABCP 등)과 관련된 금융위기의 초래 가능성도 제기되고 있음.
- 특히 중견 건설사들의 부도가 증가하는 것은 신규분양 저조, 중도금 및 잔금 납부 지연 등으로 인해 자금유입이 지연되고 있는 가운데 금리상승, 금융기관들의 대출 연장 기피, 만기가 도래하는 대출채권의 차환발행이 거부되면서 급격히 현금흐름이 악화되기 때문임
- 2007년 6월말 현재 은행과 저축은행, 보험사 등 금융권의 부동산 PF 규모가 69조 9,000억 원으로 파악되고 있음(금융권 총 대출의 4.8%, 금융권 총 자산의 2% 수준임)

〈표 18〉 금융기관별 부동산 PF규모(잔액기준)〈그림 15〉 연도별 부동산 PF ABS(ABCP 포함) 발행규모

보유기관	규모
은행	31.2
저축은행	12.5
보험사	4.2
ABS	6.8
ABCP	15.2
계	69.9



자료: 한국신용정보

- 부동산 PF의 비중이 크지 않아 아직은 대규모 금융위기를 우려할 상황이 아니라도 현 상황이 지속되면 건설업체의 연쇄부도와 제2금융권의 위기를 초래할 수 있음
- 프로젝트에서 발생하는 리스크가 건설회사에 집중되고 있는 상황에서 침체가 지속되고 있는 지방 부동산 시장에 사업장을 보유하고 있는 건설업체들의 자금난은 더욱 악화될 가능성이 큼.
- 동시 다발적인 건설업체들의 부도 등은 관련 금융기관에도 타격을 줄 것으로 예상됨.
- 특히 최근의 사태로 인해 부동산 PF시장의 금융기관의 자금유입이 경색될 경우 신규 사업의 추진은 더욱 어려워지면서 부동산 시장의 침체를 가중시키는 악순환이 될 가능성이 큼,

8) 2006년말 평균 PF우발채무 규모 2005년말 대비 86.5% 증가(9,092억원) PF지급보증차입금 2006년말 자기자본 대비 4.3배, 순차입금과 지급보증차입금을 합산한 수치도 자기자본 대비 5배로 크게 증가되었음(한국신용정보)

Ⅲ. 2008년 주택·부동산 시장 전망

1. 거시경제 흐름과 부동산 정책

(1) 일반 경기 전망

2008년 세계경제성장률 둔화, 국내 경제성장률 상향전망

- 2008년 세계경제성장률은 중국, 인도 등의 아시아 국가들의 성장세에도 불구하고 미국 경제의 위축으로 당초 5.4%에서 4.8%로 낮아질 전망이다.
 - 미국의 서브 프라임 모기지 사태에 의한 소비위축, 주택가격 하락의 여파로 성장률이 2.9%에서 1.9%로 하향될 전망이다
 - 중국, 인도 등의 고성장이 지속될 것으로 예상되나, 중국 등 일부 국가들의 자산가격의 버블가능성이 높아지고 있어 변수가 될 가능성도 높음.
 - 그럼에도 불구하고 IMF는 국내 경제성장률은 올해보다 높아질 것으로 전망함.
- 유가 상승세가 지속되고, 중국에 의한 저물가 효과가 쇠퇴하면서 전 세계적으로 물가 상승에 대한 압력이 높아지고 있음.
 - 사상 최고치의 유가기록 갱신과 원자재 가격 상승 등으로 전 세계적으로 물가 상승의 압력이 높아지고 있음.
- 2008년 국내경제전망의 경우 올해보다 높은 상승률을 예상하고는 있으나, 미국경제의 저성장과 달러의 급락 우려, 고유가에 따른 글로벌 인플레이션 등으로 경제성장률이 하향 조정될 가능성도 잠재되어 있음.
 - 주요 연구기관들의 2008년 국내 경제성장률은 올해보다 높은 5%대 초반을 전망하고 있음. 대부분의 전망이 상고하저로 하반기에 다소 경제성장률이 둔화될 것으로 예상하고 있음.
 - 그러나 유가 상승 및 달러 약세에 따른 수출증대 효과의 감소, 물가 상승에 따른 민간 소비 감소 등이 실물경제에 부정적인 영향을 미칠 것이라는 우려도 제기되고 있음.
- 부동산 수요는 외환위기 이후 일반경기와 매우 밀접하게 연관성을 나타내고 있으나 2006년 이후 일반경기 변동과 분리되는 현상이 나타나고 있음.
 - 그러므로 내년 국내 경제성장률이 올해보다 높아지더라도 주택경기에는 직접적인 영향을

9) 국제통화기금(IMF)의 2007.10월 발표

미치지지는 못할 것으로 예상됨.

- 미국의 금리인하로 국내 금리도 당분간 추가 상승의 가능성은 높지 않으나 중장기적 측면에서 금리는 현재보다 높아질 것으로 전망하는 것이 지배적인 전망이다. 내년도 금리는 국내 경제 성장률의 견조세에도 불구하고 미국의 금리인하와 달러 약세로 인해 추가 상승의 가능성은 적음. 따라서 내년까지는 현재 수준의 금리가 유지될 것으로 예상됨.

(2) 정책 여건 변화

2008년 정책변화 가능성 높으나, 가시화되기는 어려울 전망

- 2008년은 새 정부 출범으로 각종 정책 변화의 가능성이 매우 높은 시기임.
 - 특히 부동산 부문은 참여정부에서 과도한 규제중심의 정책을 추진하였기 때문에 새롭게 출범하는 정부의 정책기조에 따라 변화 가능성이 높은 분야임.
 - 이미 2007년 하반기부터 대선 이후 부동산 정책변화에 대한 기대감이 높아지고 있음. 상반기 증가하던 매도세가 하반기 들어 감소하는 이유는 새 정부 출범 이후로 매도를 연기하기 때문임.
 - 정부의 각종 규제로 인해 가격조정이 불가피한 재건축 사업장 등에서도 가격 조정 대신 사업을 연기하는 추세임.
- 그러나 새정부 출범에도 불구하고 2008년 부동산 부문의 정책변화는 가시화되기 어려울 것으로 예상됨.
 - 현재의 정책기조를 변경하기 위해서는 다수의 법률의 개정이 요구되나 내년 5월 국회의원 선거가 예정되어 있어 상반기내 법률개정을 위한 의견수렴의 가능성이 낮음.
 - 대부분의 제도(분양가 상한제, 재건축 초과이익 환수 등)들이 시행된 지 얼마 지나지 않아 구체적인 법적용의 부작용을 도출하기 어려워 법 개정의 논리적 근거를 마련하기 어려울 것임.
 - 또한 현재의 부동산 관련 규제는 다수의 법률이 연계되어 있어 부분적인 개정보다는 큰 틀에서의 조정이 필요하므로 단기간 내 변경하기에는 제한이 있음. 따라서 내년에 부동산 정책의 변화가 가시화되기는 어려울 것으로 전망됨.
- 다만 내년 상반기 지방을 중심으로 한 부동산 경기의 침체가 실물경기에도 영향을 미칠 만큼 심각해 질 경우 오히려 부동산 정책은 부분적으로나마 수정가능성이 높음.
 - 현재 추세가 이어진다면 내년 상반기내 20만호의 미분양 주택이 예상되며 이로 인한 건설업체들의 부도가 예상됨.

내년도 일반 건설경기는 올해보다 나아질 것으로 전망되고 있으나 이는 다가올 미분양의 충격이 감안되지 않은 것임. 또한 혁신도시, 행정중심복합도시, 신도시 등의 추진이 본격화될 것을 고려한 수치임. 그러나 새정부가 출범되면 이러한 각종 개발사업의 추진 일정이나 개발계획의 변화 가능성도 배제할 수 없음. 따라서 건설경기전망이 수정될 가능성도 있음.

따라서 내년도 부동산 정책의 변화는 수도권 보다는 지방 부동산 경기 침체를 극복하기 위한 대안을 중심으로 현행 규제가 변경될 가능성이 높음.

〈표 19〉 2007년 하반기 주택 가격 변동 요인과 영향

주요 변수	방향	주택시장에 미치는 영향	
		매매	전세
GDP	실물경기 회복	→	→
금리	금리 동결	→	→
정부정책방향	새정부 출범에 따른 기대감	↗	→
	분양가 상한제, 청약가점제에 대한 기대감	↘	↗
주택금융시장동향	주택자금 대출 규제, 거처식 주택담보대출의 원금 상환시작	↘	↗
각종 개발사업 추진	토지수용에 따른 보상금 지급 뉴타운 등 재정비사업의 추진	→	↗
입주물량	수도권: 증가 지방: 일부 증가, 일부 감소	수도권: ↘, 지방: ↘	수도권: ↗, 지방: ↘
주택공급	수도권: 증가, 지방: 감소	수도권: ↘, 지방: ↘	수도권: ↘, 지방: ↘ 일부 지역 소형 ↗

분양가 상한제의 시행으로 내년도 추가적인 재정비 사업(뉴타운, 재개발 사업등)의 추진은 없을 것으로 예상되므로 국지적 개발호재에 따른 주택 및 토지가격 상승은 멈출 것으로 예상됨.

재정비 사업 이외의 대부분의 지역균형사업의 경우에는 새정부 출범 이후 사업추진에 대한 평가 및 추진방향설정 등에 대한 논의가 있을 것으로 예상되는데, 사업진척에 따른 가격 상승의 가능성은 낮음.

그러나 분양가 상한제 적용을 피해 2007년 집중적으로 사업승인이 이루어진 수도권의 재개발 사업장이 동시에 착공에 들어감으로써 발생하는 이주수요로 사업장 주변의 전세가격은 높은 상승이 예상됨.

내년에도 올해 수준의 입주물량이 예상되나, 재개발 이주수요의 특성상 사업지내 국지적인 전세가격 상승이 불가피할 것으로 예상됨. 특히 대규모 재개발사업이 동시다발적으로 착공될 경우 2002년과 같은 심각한 전세난이 재현될 가능성이 높음.

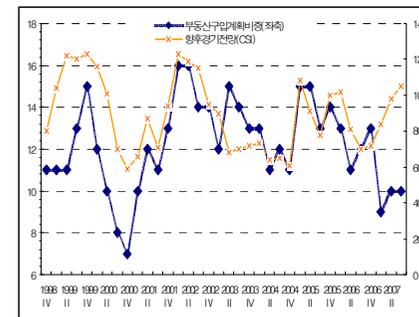
2. 주택·부동산 시장 전망

(1) 수요 전망

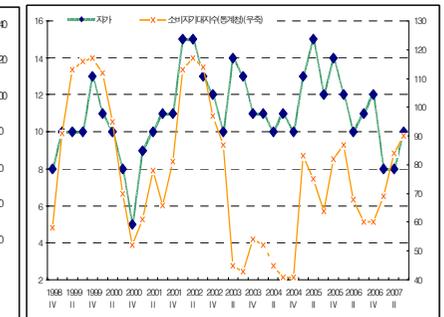
경기회복에도 불구하고 주택수요 관망세가 유지되면서 여전히 위축

- 각종 경제지표들의 실적이 호조세를 나타내면서 소비자들의 향후 경기전망에 대한 지표가 100을 상회.
 - 향후 경기회복에 대한 소비들의 기대감이 높아지면서 생활형편 및 소비지출에 대한 긍정적인 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 경제지표의 실적 호조로 향후 경기전망에 대한 소비자들의 긍정적인 전망이 이어지고 있음에도 불구하고 부동산에 대한 수요는 여전히 위축되고 있는 것은 금리부담과 심리적 요인에 기인한 것으로 판단됨.
- 올해 들어 강화된 대출규제와 높아진 금리로 이자부담이 높아져 구매력이 뒷받침되지 못하는 측면과 상대적으로 전세가격이 안정세를 나타내는 가운데 분양가 상한제 시행으로 향후 신규분양가격이 더 하락할 것이라는 기대감이 부동산 수요를 연기하게하기 때문임.
 - 서울 강남 및 수도권 대규모 도시개발사업지 등에서 대규모 고급 아파트가 공급됨에 따라 오히려 수요자들의 선택의 폭이 넓어져 관망세를 나타낼 것으로 예상됨.
 - 신규 분양주택의 경우 미분양 증가와 분양가 상한제 등으로 향후 가격 상승에 대한 기대감이 낮아 당분간 주택구매를 연기할 가능성이 큼.

〈그림 16〉 부동산 구입계획과 향후 경기전망



〈그림 17〉 소비자 기대지수와 주택교체수요



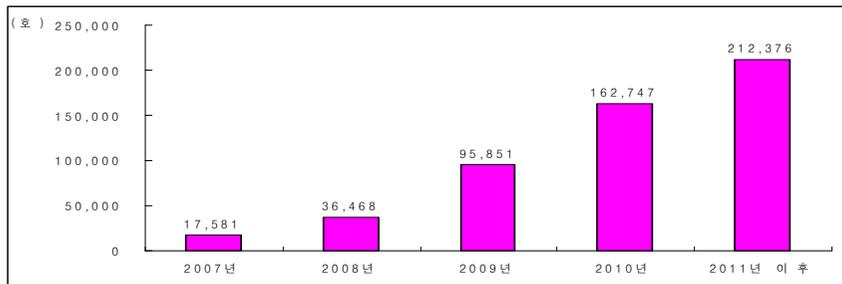
자료 : 한국은행, 통계청

(2) 공급 전망

미분양 적체로 민간주택사업 지연이 불가피

- 9월까지의 주택건설실적에 의하면 연간 43만호 정도의 주택건설 사업승인이 이루어질 것으로 예상됨.
- 9월말까지 28만호의 주택사업승인이 이루어졌으며 연말 정부의 국민임대주택 및 공공주택의 사업승인이 추가(13만호 내외)되면 약 43만호 내외의 주택건설실적이 예상된다.
- 그러나 올 하반기 대규모 분양에 따른 미분양 적체, 주택수요 위축의 영향으로 사업 리스크가 증가하면서 건설업체들의 추가사업추진에 어려움이 예상된다.
- 분양 여건의 악화로 신규 사업에 대한 부동산 PF의 차질이 예상된다. 기존 분양물량의 미분양 적체에 따라 이후 사업장의 분양시기 조절이 불가피할 것으로 예상됨, 따라서 올해 비교적 양호한 주택건설사업승인 실적에도 불구하고 2008년 분양은 상당부분 지연될 가능성이 높음.
- 서울의 경우 전체 주택건설사업승인실적 중 재개발 재건축 사업 비중이 80%에 육박하고 있어 조합원분을 제외한 일반분양분만 고려할 경우 내년 분양물량은 많지 않을 것으로 예상된다.
- 서울의 경우 재개발 재건축 사업의 일반분양분이 전체 사업승인 물량의 10% 내외인 점, 투기과열지구내 재건축 일반분양분은 후분양이라는 점을 감안하면, 재개발 재건축 사업지에서 공급되는 일반분양분의 공급은 2008년 미미할 것으로 예상된다.
- 다만 제2기 신도시 등 수도권내 공공택지에서 공급되는 주택물량은 2008년에 2007년보다 증가할 것으로 예상된다.

<그림 18> 수도권 2기 신도시 연도별 분양계획



자료 : 건교부

아파트 입주물량 올해 수준이나 국지적 전세가격 불안 예상

- 2008년 아파트 입주물량은 2007년보다 2.1% 감소한 30만 1,987호가 될 것으로 예상되나 주택수요가 높은 수도권 및 주요 광역시는 2007년보다 물량이 늘어 지난해보다 주택 공급물량이 충분할 것으로 예상됨.
- 서울 지역은 강남의 대규모 재건축 아파트 단지의 완공으로 2008년 입주물량이 2007년보다 35% 증가할 것으로 예상된다.
- 강남 입주물량은 강북의 2배가 될 것으로 예상됨. 특히 강남3개구의 아파트 입주물량은 약 2만 3천호로 서울시 전체 입주물량의 48% 강북 지역 전체 입주물량의 1.3배로 사상 최대가 될 전망이다.
- 따라서 2008년에도 대형평형 및 고가 아파트의 가격은 풍부한 물량 공급으로 하향 안정세를 나타낼 것으로 전망됨.

<표 20> 지역별 아파트 입주물량 추이

(단위: 호, %)

구 분	2007년				2008년			
	연간	상반기	하반기	미정*	연간	상반기	하반기	미정*
전국	308,330	116,310	192,006	14	301,987	127,116	172,337	2,534
수도권(+)	141,571	51,258	90,299	14	142,953	61,797	78,622	2,534
(비중)	(45.9)	(44.1)	(47.0)	(100.0)	(47.3)	(48.6)	(45.6)	(100.0)
<증감률>	<-6.3>				<1.0>			
서울(+)	35,400	10,557	24,829	14	47,925	15,894	32,031	
경기도(+)	76,170	32,590	43,580		80,479	35,253	42,692	2,534
인천(-)	30,001	8,111	21,890		14,549	10,650	3,899	
지방(-)	166,759	65,052	101,707		159,034	65,319	93,715	
(비중)	(54.1)	(55.9)	(53.0)		(52.7)	(51.4)	(54.4)	
<증감률>	<-6.6>				<-4.6>			
부산(+)	16,404	6,491	9,913		17,887	5,635	12,252	
대구(+)	19,405	9,218	10,187		33,753	12,584	21,169	
광주(+)	11,614	5,521	6,093		14,227	2,523	11,704	
대전(-)	10,166	6,424	3,742		5,052	2,502	2,550	
울산(-)	12,163	5,134	7,029		8,744	7,333	1,411	
강원도(-)	9,123	2,107	7,016		8,696	5,421	3,275	
경상남도(+)	20,640	5,376	15,264		21,520	11,391	10,129	
경상북도(-)	13,996	4,183	9,813		12,785	4,255	8,530	
전라남도(-)	7,835	2,485	5,350		6,913	3,387	3,526	
전라북도(-)	11,389	3,470	7,919		8,559	2,520	6,039	
충청남도(-)	18,257	5,915	12,342		13,322	4,089	9,233	
충청북도(-)	15,726	8,728	6,998		7,364	3,467	3,897	
제주도(-)	41		41		212	212		

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

〈표 21〉 서울시 주요 지역별 아파트 입주물량

(단위: 호)

	구시군	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
서울시	강북	44,090	34,382	22,671	33,402	21,063	26,608	18,405	13,876	16,260
	강남	31,687	26,465	28,583	42,698	39,561	25,841	28,945	21,674	31,665
	강남3개구	4,271	5,740	6,620	9,718	12,388	10,084	14,332	9,196	23,160
	강남4개구	8,068	7,041	9,120	12,131	15,910	11,101	15,138	11,359	26,432
	합계	75,777	60,847	51,254	76,100	60,624	52,449	47,350	35,550	47,925

자료 : 부동산 114(주)

- 반면, 소형 아파트는 2003년 이후 공급비중이 감소하고 있어 수급 불균형이 예상된다.
 - 대규모 재건축 및 재개발 사업 착공에 따른 이주 수요는 대부분 중층형 주택에 집중되어 있어 2008년에도 수요가 많을 것으로 예상된다. 서울시의 경우에만 재건축 및 재개발사업에 따른 이주수요가 대략 5만호¹⁰⁾에 이를 것으로 예상된다.
 - 5만호가 이주수요가 일시에 움직일 경우 2002년 서울시 5개 저밀도 아파트 단지 재건축 사례와 같은 전세난이 발생할 우려가 있음.
 - 특히 대규모 재개발 사업장의 대부분이 2008년도 입주물량이 적은 강북지역에 분포하고 있어 주택수급의 차질이 우려됨.
 - 다세대 다가구 주택건설이 2007년 들어 증가하고 있으나 소형 주택 멸실에 따른 부족분을 메우기에는 역부족일 것으로 예상된다.
 - 그러므로 총량적인 입주물량에는 큰 변동이 없음에도 불구하고 지역별 국지적 수급 불균형의 문제는 2008년에도 지속될 전망이다.

〈표 22〉 서울시 주요 대규모 재건축 사업승인 실적

	재개발재건축 사업승인 세대수	500세대 이상 대규모 사업장
강북	종로구	2,770 돈의문 1구역 재개발
	중구	2,615 신당지역 주택재개발
	광진구	676 구의시장 주변 재건축
	성동구	2,544 왕십리 뉴타운
	동대문구	6,556 전동, 답십리 재개발
	성북구	1,971 삼선, 보문 재개발
	강북구	1,746 미아 뉴타운
	노원구	1,023 테를현대아파트 재건축
	은평구	4,431 불광, 응암, 신사 재개발
	서대문구	7,427 가재울 뉴타운
	마포구	5,649 아현 주택재개발
	양천구	930 신월 재개발
강남	강서구	135
	구로구	339 방배 재건축
	영등포구	5,655 상도 지역조합
	관악구	355
	서초구	1,130 방배 재건축
	송파구	8,993 가락 시영
강동구	634 성내 미주아파트 재건축	
계	55,579	

주: 2007년 8월말 현재 사업승인 신청지역까지를 포함하였음.
자료: 서울시 각 해당 구청

10) 2007년 재건축 재개발 사업승인 물량 5만 5천호 중 일반분양분을 10%로 가정하고 이주규모를 추정하였음.

(3) 가격 전망

1) 토지시장

국지적인 개발호제가 감소하면서 2007년보다 낮은 2%정도 상승

- 전반적인 주택경기의 침체로 주택건설용 토지수요가 감소하면서 토지에 대한 수요가 감소할 것으로 예상된다.
 - 2008년에 추가적인 지역개발사업의 착공이나, 발표의 가능성은 없어 2007년에 토지가격의 상승요인이었던 개발호제는 크게 감소할 전망이다.
 - 주택경기 위축에 따른 택지수요가 급감하면서 개발가능지역의 토지가격도 안정세가 예상된다.
 - 2007년 대규모 토지보상금은 대토보상, 주식시장 호황에 따라 토지로의 재유입 가능성이 크게 축소되었음.
 - 다만 상업용 오피스 빌딩에 대한 개발수요가 높아 상업용 토지 및 공업용 토지에 대한 가격 상승세는 이어질 전망이다.
- 2007년도 토지가격은 2006년도 보다 조금 낮은 3.0% 내외의 상승률을 나타낼 것으로 전망되며 2008년에는 이보다 낮은 2% 내외의 상승이 예상된다.
 - 2007년 상반기 지가상승률은 약 1.8%였으나 하반기에는 상반기 보다 상승률이 둔화되어 1.1% 상승에 그칠 전망이다.
- 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 23〉 2007년 지가 전망

구분	2006년					2007년(e)			2008년(e)
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	상반기	하반기	연간	연간
평균	1.31	1.43	1.24	1.50	5.61	1.8	1.1	3.0	2% 내외

자료 : 한국토지공사, 한국건설산업연구원

2) 주택시장

주택매매가격 1.5%, 전세가격은 3.5% 매매가격은 실질적으로 하락

- 2008년 주택매매가격은 2006년 집중된 공급과잉과 수요 감소로 1.5% 상승에 그칠 전망이다. 이는 물가상승률을 감안하면 실질적으로 주택가격이 하락하는 것임.
 - 미분양 물량의 적체, 주택수요가 많은 지역의 입주물량 증가로 주택구매에 대한 심리적 압박요인이 크게 감소
 - 공공택지에서는 분양가 상한제가 적용되나 민간택지에서는 2008년 내 분양가 상한제 적용상품의 분양은 연말쯤에나 가능할 것으로 예상됨. 따라서 분양가 상한제 시행에 따른 주택분양가격하락에 대한 기대감이 2008년에도 지속될 전망이다.
 - 경기회복에도 불구하고 주택미분양이 심화될 경우 부동산 PF 중심의 금융 불안이 야기될 가능성이 높아 부동산 수요가 회복되기는 어려울 것으로 전망됨.
 - 양도세 부담으로 주택교체수요자들의 주택교체도 지연되면서 총량적인 주택구매 수요의 감소가 예상된다.
- 2008년 지방 주택시장의 침체는 더욱 심화될 것으로 예상됨.
 - 낮은 입주율, 입주물량의 증가, 신규 주택판매 부진의 악재가 겹치면서 2008년에도 지방주택시장의 침체는 지속될 전망이다.
 - 지방 부동산 경기의 침체로 각종 지역개발사업의 추진에 차질이 우려되며 새 정부 출범이후 재검토되거나 수정에 대한 논란이 제기될 경우 추가적인 가격 하락이 예상된다.
- 한편, 주택전세가격은 소형 주택중심으로 국지적으로 크게 상승할 것으로 예상됨에 따라 연간 3.5% 정도 상승이 예상된다.
 - 전세가격은 재개발 및 재건축 사업 착공이 집중되어 있는 수도권 지역의 해당 사업 지역에 한해 크게 상승할 것으로 예상된다.
 - 소형주택에 대한 재고가 충분하지 않은 상황에서 재개발 사업추진에 따른 대규모 밀실이 이주수요를 발생하기 때문임.
 - 분양가 상한제 시행에 따른 조기 사업승인 추진으로 대규모 물량이 동시에 착공될 가능성이 높아 이주수요가 집중될 가능성이 높음.
 - 재개발 사업장이 없는 지역과 대형 고가 아파트의 경우에는 입주물량 등이 올해 수준으로 공급되면서 전세가격이 하향 안정세를 나타낼 것으로 예상된다.

〈표 24〉 2007년 주택 가격 전망

(단위 : %)

구 분	2006년	2007년					연간	2008년(e)
		1/4	2/4	3/4	4/4			
매매 가격	전 국	6.9	1.4	0.3	0.7	0.6	3.0	1.5
	수도권	20.3	2.4	0.6	1.3	0.6	5.0	2.0
전세 가격	전 국	5.4	1.1	0.4	0.5	0.7	2.8	3.5
	수도권	10.4	1.7	0.7	0.8	0.8	4.0	5.0

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

V. 전망의 시사점 및 정책과제

정책적 요인에 의한 인위적인 수요조절이 시장 왜곡 야기

- 2008년 국내 부동산 시장은 새정부 출범 등의 변수가 있음에도 불구하고 올해의 시장 분위기가 지속되면서 “정책효과에 의한 수요 감소와 일시적 과잉공급”의 요인으로 전반적인 안정세가 예상됨.
 - 그러나 이러한 안정세는 과도한 수요관리 정책에 의한 일시적 수요감소와 역시 정책 효과에 기인한 일시적 공급과잉에 의한 것이므로 근본적인 안정기조로 보기는 어려움.
 - 제도변화에 따른 일시적 과잉공급이 불가피한 상황에서 지속적으로 수요감소정책을 펴면 경우 미분양 적체 등 부동산 시장을 오히려 침체시키고 중장기적으로 공급은 감소시키는 원인이 될 수 있음.
 - 따라서 2008년에는 인위적인 정책효과로 감소시킨 주택수요를 적절하게 정상화 시키는 노력이 필요함. 법률 개정 없이 추진이 가능한 조치로는 금융규제 완화, 부동산 규제지역의 해제 등이 있음. 또한 생애 첫주택자금 대출등의 중서민층 주택구입자금의 지원확대를 통한 주택구매 지원도 요구됨.
- 특히 지방주택시장의 침체는 2008년에도 지속될 것으로 예상되며 이에 따라 내수경기의 동반 침체가 일어나지 않도록 정책적 대응이 요구됨.
 - 2005년 이후 늘어난 지방의 분양물량이 상당부분 미분양 아파트로 남아 있으며 이는 지역 자체 수요로는 소화되기 어려운 근본적인 문제점을 갖고 있음.
 - 아직은 건설업체들의 부도가 우려할 만한 수준은 아니나 지방미분양 적체가 심화되면 건설업체 부도와 부동산PF관련 금융위기도 배제할 수 없는 상황임.
- 부동산 시장은 정부의 정책만으로 부동산 시장의 안정성을 유지할 수 없으며 정상적인 시장기능의 회복이 필요함.
 - 시장기능의 회복을 위해서는 우선 과도한 정책효과로 인해 위축된 수요를 정상화 시킬 필요가 있음. 수요의 정상화는 단기적인 거래회복 등에도 기여하나 중장기적으로 정상적인 공급과도 연계됨.
 - 현재는 정상적인 안정세라기 보다는 정책효과에 의한 왜곡된 시장현상으로 파악해야 하며 이에 대한 정확한 진단과 중단기적 대책이 요구됨.

1. 일시적 공급과잉에 따른 부작용 해소

(1) 미분양 해소

미분양 아파트의 민간 임대아파트로의 전환 지원

- 지금까지의 미분양 주택적체는 지방의 문제였으나 점차 수도권으로 미분양 문제가 확산되고 있음.
 - 청약가점제, 분양권 전매제한 등의 공급규제에 의한 수요관리의 효과로 주택수요가 감소한 반면, 분양가 상한제 등의 영향으로 2007년 수도권에 분양물량이 크게 증가
 - 일시적으로 분양물량이 증가하는 반면 정책적 요인으로 주택수요가 감소하여 대규모 미분양이 불가피한 상황임.
 - 수도권의 경우에도 2008년 상반기 내 미분양 아파트가 현재의 2배 수준이 1만호를 넘을 것으로 예상됨. 또한 그 동안은 초기 계약율은 낮아도 준공까지 대부분 미분양이 해소되었으나 향후에는 준공후에도 미분양으로 남을 가능성이 커 미분양 주택에 대한 중단기적 대응이 요구됨.
- 정부가 지난 9.20일 발표한 “지방 미분양 아파트 활용방안”은 준공후 미분양만을 대상으로 하며 향후 지역선정 및 매입가격을 놓고 업체와 구분양자 간의 마찰이 예상되므로 소기의 성과를 달성하기 어려울 것으로 판단됨.
 - 8월말 현재 전국의 미분양 아파트는 9만 1,714호이며 이중 준공후 미분양은 전체 미분양의 14.5%에 해당하는 1만 5,115호임(수도권 1,504호, 지방 11,659호).
 - 임대수요가 높은 지역의 경우 구분양율이 높아 업체와의 매입가격, 구분양자의 민원 제기의 소지가 높음. 반면 임대수요가 낮은 지역은 임차자를 구하지 못할 가능성이 큼.
 - 특히 지방은 국민임대 등으로 활용이 어려운 대형아파트의 미분양 물량이 많아 현재의 대규모 미분양을 해소하기에는 역부족일 것으로 판단됨.
 - 그러므로 정부가 직접 매입하기에 앞서 미분양 아파트가 시장에서 해소될 수 있도록 하는 조치가 선행되어야 할 것임.
- 미분양 아파트가 시장에서 해소되기 위해서는 단기적으로는 수요자에게 유리한 판매전략의 수립, 중기적으로는 1가구 1주택에 한정되어 있는 주택관련 세제 및 금융규제의 개선이 요구됨.
 - 먼저 민간사업자의 경우 초기계약율을 제고하기 위해 분양가격을 저렴하게 책정하는 판매전략이 필요함.

- 미분양 장기 적체에 따른 금융비용부담을 감소하는 차원에서 초기 분양가를 대폭 인하할 필요성이 있음.
- 향후 분양 전환을 목표로 미분양 주택을 임대주택으로 활용, 전세보증금으로 자금부담 완화하는 방안도 요구됨.
 - 무리한 분양을 추진하여 낮은 계약률을 달성하는 것보다 처음부터 임대주택으로 전환하여 공급
 - 회사별 브랜드 아파트를 수요자에게 체험할 수 있게 하여 장래의 분양수요자로 전환 유도
 - 전세보증금이 확보됨에 따라 무리한 할일판매를 강행할 필요성이 없음.
- 그러나 건설사가 미분양 아파트를 임대주택으로 전환함에 있어 장애가 되는 제도가 많아 이의 개선이 병행되어야 할 것임.
 - 전세보증금이 임대사업자의 부채로 처리되어 회사의 경영평가에 불이익이 초래됨. 또한 미분양 주택의 임대주택전환에 따른 취득세·등록세의 2중 부담, 종합부동산세의 부과 등 세부담을 완화하는 조치가 요구됨
- 중기적으로는 위축된 수요를 정상화함으로써 원활한 주택교체 등의 주택거래를 촉진시켜야 할 것임.
 - 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.

(2) 대규모 이주수요의 분산

- 수도권내 재개발 재건축 사업장의 규모(2007년 8.31내 사업승인 완료)를 파악하고 이러한 사업장들이 동시에 착공하여 집단적인 이주수요가 발생하지 않도록 유도하여야 할 것임.
 - 현재 사업승인 받은 사업장중 500세대 이상의 대형 단지의 비중이 높은 재개발 사업장의 경우 일시에 이주가 발생하지 않도록 이주시기를 조절할 필요성이 있음.
 - 분양가 상한제 적용을 피하기 위해서는 11.30일까지 관리처분계획 승인 신청을 하여야 하나 이주수요의 분산을 위해 경과조치 기한을 연장할 필요성이 있음.
- 소형주택에 대한 공급부족을 해소하기 위해서는 재고주택거주자의 주택교체 활성화를 유도함으로써 소형 주택의 거주자를 대형으로 이동하게 하여 소형주택 매물이 나오도록 하여야 함.
 - 현재 소형주택이 부족하여 향후 소형주택공급을 확대한다고 하더라도 공급이 실현되기 까지는 시간이 소요됨. 그러므로 현행 완공된 소형주택을 확보하는 방안으로써 주거의 상향이동을 촉진할 필요성이 있음.
 - 이는 재고주택의 거래활성화 및 수요 정상화에 모두 기여할 수 있으므로 연관 지어 종합적인 검토가 요구됨.

2. 주택수요의 정상화로 거래 회복

(1) 전세수요의 자가구입 촉진

주택수요 정상화로 주택구입촉진, 주택교체 활성화

- 우리나라의 인구구조 특성상 앞으로는 첫주택 구매자(first home buyer)보다는 주택교체수요자가 주류를 이룰 것으로 예상됨.
 - 그러나 현재의 주택공급제도는 첫주택 구매자(무주택자)에게 초점이 맞추어 있어 유주택자들의 주택교체수요를 반영하지 못하고 있음
 - 신규 분양시장에서 공급되는 주택을 모두 첫주택 구매자에게 공급하는 현행 주택공급제도를 수정하여 기존 주택시장으로 분산시킬 필요가 있으며, 반대로 주택교체수요자들이 신규 분양시장에서 신축 주택을 구입할 수 있도록 하여야 할 것임.
 - 분양가 상한제 등의 저렴한 주택공급대상을 첫주택 구매자 및 정책보호 대상으로 한정하고 기타 주택교체 수요자 및 고급주택에 대해서는 가격 규제를 폐지해야 할 것임.(현행 주택법은 전용면적 85㎡초과 주택에 대해서는 채권일탈제를 적용하되 채권

상한액을 주변시세의 80%로 제한하기 때문에 소득수준이 높은 가구의 경우에도 신규 주택구입에서 시세차익을 획득할 수 있음.

- 최근의 주택수요는 분양가 상한제 및 청약가점제의 영향으로 주택구매를 연기하면서 전세거주수요가 증가하고 있음.
 - 제도적 요인에 의한 전세수요 증가는 다시 임대료 상승의 원인이 될 수 있음.
 - 또한 대규모 재개발 사업등의 추진으로 이주수요가 발생하는 2008년에는 기존의 전세수요 증가와 이주수요가 맞물리면서 전세시장의 불안이 야기될 수 있음.
 - 그러므로 주택구매가 가능한 계층에 대해서는 자가 구매가 촉진되도록 현행 제도의 보완이 요구됨(생애 첫주택구입자금 지원의 확대 등)

(2) 주택교체를 위한 금융 및 세제 개선

- 주택교체를 원활하게 하기 위해서는 기존 재고주택의 매도물량을 늘려 거래 가능한 물량을 확대하는 것과 수요자들의 구매능력을 지원하여야 할 것임.
 - 재고주택의 매도물량을 늘리는 방법은 현행 과도한 양도세를 완화하여 주택처분을 유도하는 것임.
 - ※ 정부는 그 동안 양도세 강화와 주택담보대출 규제(1인 1건등)를 시행하여 왔으나 정부가 의도한 처분효과보다는 증여, 양도세 전가, 거래 감소의 부작용만 낳고 있음.
- 1가구 1주택의 경우에는 6억 원을 초과하더라도 양도세 비과세혜택을 동일하게 부과하여 할 것임.
- 양도 차익에 있어 단순한 양도차익(매도 당시의 가격-매입 당시의 가격)이 아닌 적정 물가 상승률 만큼의 가치를 인정하는 제도적 보완이 요구됨.
- 실거래가 신고 등으로 양도차익이 투명하게 파악되는 바 양도세율의 조정도 검토가 필요함.

3. 급격한 민간 주택공급 감소 방지

- 2007년 주택공급실적의 내용을 살펴보면 총량적으로는 주택공급수준이 예년 수준을 유지하는 것으로 파악되나 분양가 상한제 시행에 따른 영향을 감안한다면 부족한 수준임.
 - 분양가 상한제 시행에 따라 조기사업승인이 이루어지는 것을 감안한다면 2007년 주택건설 사업승인 실적은 수도권은 40% 정도 증가에 그쳤으며 지방은 오히려 감소하여 전국적으로는 7.6% 감소하였음.

·현재 미분양이 크게 증가하면서 기 사업승인을 받은 물량마저 착공이 지연될 경우 중장기적으로 주택공급의 차질이 예상됨.

- 그러므로 민간의 주택공급을 촉진 할 수 있는 제도적 보완이 요구됨.
 - 민간택지에 한해에서는 분양가 상한제 적용을 배제하는 고급 주택단지 개발이 허용되어야 할 것임.
 - 정책효과에 의한 주택구매가 지연되는 현상을 일정부분 다시 구매로 전환시킴으로써 신규 주택판매가 정상적으로 이루어질 수 있도록 하여야 함.