

2010년 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 김 현 아
연구위원 허 윤 경
연구위원 엄 근 용

I. 2009년 하반기 주택·부동산 시장 동향과 특징

II. 2010년 주택·부동산 시장 전망

III. 전망의 시사점과 향후 과제

< 차례 >

I . 2009년 하반기 주택 · 부동산 시장 동향과 특징	1
1. 토지시장 동향	1
(1) 가격	1
(2) 거래	3
(3) 공급	6
2. 주택시장 동향	7
(1) 가격	7
(2) 수요 및 거래	9
(3) 공급	14
3. 비주거용 상품시장 동향	17
(1) 임대료	17
(2) 거래	19
(3) 공급	20
4. 정책동향	21
5. 2009년 하반기 부동산 시장의 특징	27
(1) 경기회복에 대한 기대감	27
(2) 가격 변동의 차별화	28
(3) 개발금융의 리스크 회피 심화	31
(4) 공공역할 확대와 공급시장의 기형화	33
II . 2010년 주택 · 부동산 시장 전망	36
1. 2010년 경기전망의 주요 변수	36
(1) 국내외 경제여건과 실물경기 회복	36
(2) 정부의 정책기조	39
(3) 지방선거의 파급효과	42
(4) 정비사업의 활성화 정도	43
(5) 학습효과와 시장의 심리	45
2. 2010년 주택 · 부동산 경기 및 시장전망	46
(1) 개요	46
(2) 수요전망	47
(3) 공급전망	48
(4) 가격전망	51
III . 전망의 시사점과 향후 과제	53
1. 전망의 시사점	53
2. 건설업계의 대응방안과 정책과제	55
(1) 건설업계의 대응방안	55
(2) 정책과제	56

I. 2009년 하반기 주택 · 부동산 시장 동향과 특징

1. 토지시장 동향

(1) 가격

하반기에도 지가 상승세 지속되고 있으나 아직 금융위기 이전수준 회복 못해

— 토지가격은 2009년 4월을 기점으로 상승세로 전환하여 5개월 연속 상승하면서 상승폭이 점차 확대되고 있음.

- 상반기 수도권 중심의 회복세가 하반기 들어 점차 전국적으로 확산되어가는 양상을 보임.

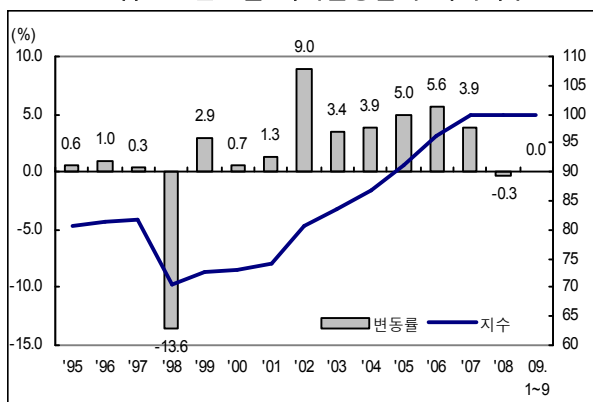
※ 수도권(서울, 인천, 경기) 4월부터 상승 전환, 부산, 광주, 대전은 6월부터 상승 전환, 그 외의 지역은 5월부터 상승 전환

- 금융위기(2008. 10~2009. 3월)동안 하락폭이 컸던 지역들이 상승폭도 크게 나타나고 있음. 충남(-3.62%), 전북(-3.96%)에서의 하락이 두드러졌으나, 2009년 3월 이후(4~9월)의 회복 역시 이들 지역(충남 : 0.56%, 전북 : 0.33%)에서 높게 나타남.

— 하락폭이 가장 컸던 강남4구와 과천을 중심으로 3월부터 토지가격이 상승세로 전환, 4월에는 수도권 및 전국으로 상승세가 확대되었으나 아직 금융위기 이전수준을 회복하지는 못함

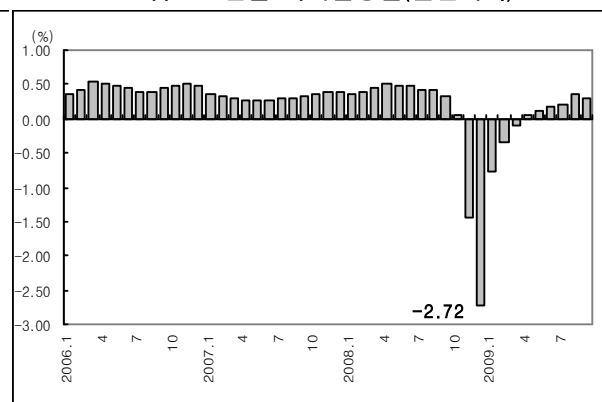
- 3/4분기에 충남 당진(1.48%), 전북 군산(1.05%) 등이 개발호재(당진제철소 및 새만금)로 인하여 높은 상승률을 보임.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수



자료: 온나라포털

<그림 2> 월별 지가변동률(전월대비)



자료: 온나라포털

- 용도지역별 토지가격은 모든 용도지역에서 2/4분기부터 회복세를 보였으며, 역시 하락폭이 컸던 도시지역에서 상승폭도 크게 나타남.
 - 하락폭이 컸던 주거지역 중심으로 상승폭이 크게 나타났으며, 최근 그린벨트(이하 GB) 해제지역 개발에 따른 기대감 증가로 녹지지역의 상승이 두드러짐.
 - 비도시지역 토지가격 역시 하락폭이 컸던 관리지역과 농림지역이 상대적으로 높은 가격 상승률을 보임.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역			
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경	
2006년	5.6	6.0	4.7	5.5	6.4	4.8	4.4	2.8	
2007년	3.8	4.0	3.5	4.5	4.3	3.2	2.6	1.7	
2008년	-0.3	-0.9	-1.1	0.1	1.1	0.7	0.9	0.0	
	1/4분기	1.2	1.3	1.1	1.4	1.3	1.0	1.0	0.5
	2/4분기	1.5	1.5	1.3	1.6	1.6	1.2	1.6	0.5
	3/4분기	1.2	1.2	1.1	1.3	1.3	1.2	1.0	0.5
	4/4분기	-4.1	-4.8	-4.5	-4.0	-3.1	-2.6	-2.7	-1.5
2009년	1/4분기	-1.2	-1.3	-1.4	-1.2	-1.0	-1.1	-1.0	-0.5
	2/4분기	0.3	0.4	0.3	0.2	0.4	0.2	0.1	0.1
	3/4분기	0.9	1.0	0.8	0.7	0.9	0.7	0.6	0.2
	누계	0.0	0.1	-0.3	-0.3	0.2	-0.2	-0.3	-0.2

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.
 자료: 온나라포털

<표 2> 연도별 세부 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2009년				2008년		2007년	2006년
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	누계	3/4분기(누계)	연간		
전국	-1.2	0.3	0.9	0.0	1.2(3.9)	-0.3	3.9	5.6
서울	-1.4	0.7	1.3	0.6	1.6(5.7)	-1.0	5.9	9.2
인천	-1.4	0.5	1.2	0.3	2.0(5.1)	1.4	4.9	5.6
경기	-1.6	0.4	1.1	-0.1	1.3(4.2)	-0.3	4.2	5.1
부산	-0.7	0.0	0.2	-0.5	0.6(1.8)	-0.2	2.2	2.5
대구	-1.0	0.0	0.2	-0.7	0.7(2.2)	-0.5	2.9	4.2
광주	-0.5	-0.1	0.2	-0.3	0.3(0.9)	-0.9	0.9	1.4
대전	-0.6	0.0	0.2	-0.4	0.3(1.1)	-1.0	1.5	4.2
울산	-0.5	0.0	0.3	-0.2	0.5(1.7)	-0.3	2.9	2.9
강원	-0.3	0.0	0.2	-0.1	0.4(1.5)	0.4	1.7	2.5
충북	-0.5	0.0	0.2	-0.3	0.4(1.3)	-0.4	1.3	4.4
충남	-1.0	0.1	0.5	-0.5	0.9(2.6)	-0.1	2.0	5.6
전북	-1.2	0.1	0.3	-0.9	0.7(5.4)	2.6	1.2	1.3
전남	-0.4	0.0	0.2	-0.1	0.7(1.8)	0.3	1.3	1.9
경북	-0.8	0.0	0.3	-0.5	0.6(1.6)	-0.1	1.7	2.5
경남	-0.4	0.0	0.2	-0.1	0.7(2.0)	0.1	2.2	2.6
제주	-1.0	0.0	0.4	-0.6	0.6(1.6)	0.0	1.7	2.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.
 자료: 온나라포털

(2) 거래

토지 거래량 하반기 이후 회복세 뚜렷, 가격에 비해 회복속도 느려

- 토지가격이 2/4분기부터 상승세로 전환된 것과는 달리 토지거래는 GB 지역을 제외한 모든 지역에서 2/4분기까지도 전년 동기 대비 두 자리 수 이상의 감소세를 나타냄.
 - 도시지역은 주거지역이 주택가격 회복으로 가장 빠르게 거래량이 회복되고 있으며 뒤를 이어 상업지역과 공업지역이 회복세를 나타내고 있음.
 - 한편 GB 지역은 보금자리주택 공급확대계획 등으로 지난 4/4분기부터 오히려 거래량이 계속 증가하고 있음.
 - 비도시지역도 토지가격이 회복되면서 2/4분기 자연환경 보전지역에 이어 3/4분기에 는 관리지역과 농림지역에서도 거래량이 증가세를 나타내고 있음.

<표 3> 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구 분	계	도시지역						非도시지역			
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경	
2006년	-4.5	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	-30.9	-32.7	-39.8	
2007년	-0.1	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2	
2008년	0.4	-0.6	-5.4	6.9	2.5	-2.7	38.9	-1.0	3.8	12.8	
	1/4분기	0.6	0.6	-0.8	2.5	-3.4	-7.3	20.6	0.9	2.0	-5.6
	2/4분기	24.6	28.2	19.8	44.0	28.5	-15.8	128.0	12.2	13.0	18.7
	3/4분기	8.6	6.8	2.4	9.5	10.3	-18.1	98.5	8.5	14.1	26.7
	4/4분기	-27.6	-32.2	-36.6	-27.5	-19.4	28.7	-23.8	-23.1	-10.9	14.6
2009년	1/4분기	-21.6	-26.3	-22.4	-47.9	-5.2	10.6	-41.2	-17.2	-44.5	-28.5
	2/4분기	-19.4	-21.2	-27.8	-34.4	-15.4	32.9	-68.4	-11.3	-4.4	18.6
	3/4분기	10.4	13.3	0.7	10.3	10.3	64.0	-22.4	7.4	11.4	14.9
	누계	-11.3	-12.5	-17.6	-26.6	-4.6	33.7	-47.8	-7.5	-2.4	20.2

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료: 온나라포털

- 지역별 토지거래량은 3분기 들어 수도권을 중심으로 거래량이 증가세를 나타내고 있음.
 - 수도권은 상반기 거래가 부진하여 3/4분기 들어 거래량이 증가함에도 불구하고 1~9 월까지는 전년 동기 대비 25.2% 거래량이 감소함
 - 부산, 대구, 광주 등은 재개발 등에 따른 신탁·해지, 증여의 증가로 지난해 보다 거래량이 다소 늘어났으나 기타 지역들은 거래가 여전히 부진한 상황임.
 - 세종시, 황해경제자유구역 등의 개발에 따른 충남지역과 새만금개발의 전북지역은

2008년 금융위기의 여파에도 불구하고 거래가 증가세를 유지하였으나, 2009년 들어서는 오히려 감소세로 전환됨.

<표 4> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

지역	2007년	연간	2008년			2009년				
			1~9월		증감률 (연간)	1/4분기	2/4분기	1~9월		증감률 (1~9월)
			3/4분기	누계				3/4분기	누계	
전국	2,490,064	2,499,753	592,292	1,997,514	0.4	504,666	613,853	653,746	1,772,265	-11.3
서울	328,610	316,020	71,883	266,200	-3.8	48,109	72,220	78,735	199,064	-25.2
경기	589,207	536,587	132,700	441,569	-8.9	99,926	141,768	98,867	340,561	-22.9
부산	115,509	120,021	27,277	94,254	3.9	26,602	31,633	40,815	99,050	5.1
대구	81,250	93,907	20,020	65,937	15.6	21,701	23,915	22,864	68,480	3.9
인천	157,172	153,633	39,712	126,742	-2.3	22,762	29,327	34,100	86,189	-32.0
광주	53,507	53,814	13,217	41,155	0.6	18,965	14,591	16,438	49,994	21.5
대전	43,586	46,803	12,266	37,797	7.4	10,360	12,598	14,198	37,156	-1.7
울산	72,646	56,121	12,635	47,149	-22.7	8,723	13,558	11,330	33,611	-28.7
강원	144,621	139,071	30,770	109,617	-3.8	26,352	30,894	34,602	91,848	-16.2
경남	196,330	222,689	55,122	173,882	13.4	49,281	52,290	52,955	154,526	-11.1
경북	190,053	184,441	40,634	143,175	-3.0	44,644	47,219	48,324	140,187	-2.1
전남	135,194	148,599	33,016	111,383	9.9	31,912	36,166	33,545	101,623	-8.8
전북	117,505	142,333	30,544	111,712	21.1	30,180	31,603	32,053	93,836	-16.0
충남	127,775	146,477	35,980	115,745	14.6	36,727	42,424	45,179	124,330	7.4
충북	104,115	110,910	29,211	88,518	6.5	22,050	26,540	26,612	75,202	-15.0
제주	32,984	28,327	7,305	22,679	-14.1	6,372	7,107	7,116	20,595	-9.2

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료: 온나라포털

개인간 매매에 의한 거래량 금융위기 이전 수준 회복

- 경제 주요지표들이 회복세를 나타내면서 법인간 거래는 줄고 개인간 거래는 지속적으로 증가함.
 - 경기침체로 기업의 구조조정이 늘면서 증가하였던 법인간 거래비중은 지난 4/4분기 10.4% 최고치를 기록한 후 점차 비중이 낮아져 7.3%를 기록한 반면 개인간 거래는 꾸준히 증가하여 금융위기 이전수준을 회복함.

- 2009년 상반기까지 판결 및 교환에 의한 거래가 증가하였으나, 부동산 가격 및 실물경기 회복과 더불어 일반 매매거래가 증가하고 있음.
 - 경기침체에 따른 공매처분 등 판결 및 교환거래가 상반기에 증가세를 나타냈으나 3/4분기 들어서는 모든 거래 유형이 증가함.
 - 3/4분기에는 특히, 매매, 증여, 신탁해지 등에 의한 거래 증가세가 두드러짐.

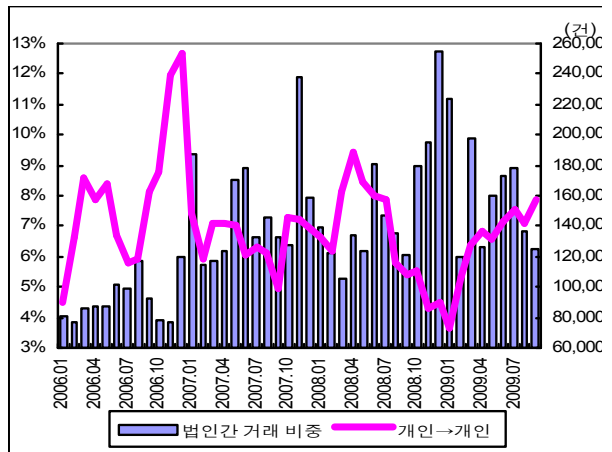
<표 5> 거래주체별 거래량 비중

(단위 : 건, %)

구분	전체 거래량	개인→개인		법인→법인	
		거래량	비중	거래량	비중
2006년	2,845,247	1,918,374	67.4	131,597	4.6
2007년	2,490,064	1,588,667	63.8	192,274	7.7
2008년	2,499,753	1,605,293	64.2	187,344	7.5
1/4	643,850	419,240	65.1	39,265	6.1
2/4	761,372	518,563	68.1	55,487	7.3
3/4	592,292	381,652	64.4	40,151	6.8
4/4	502,239	285,838	56.9	52,441	10.4
2009년 1/4	504,666	306,480	60.7	45,256	9.0
2/4	613,853	410,764	66.9	47,046	7.7
3/4	653,746	449,730	68.8	47,946	7.3

자료: 온나라포털

<그림 3> 거래주체별 거래 추이



자료: 온나라포털

<표 6> 거래원인별 토지 거래량 변동률 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	신탁.해지	분양권	기타
2007년	-16.3	66.5	-0.3	11.7	18.4	-24.9	-17.1
2008년	1.3	16.8	-3.2	-3.6	-11.9	-4.1	32.1
2008년 1/4 분기	2.4	29.4	0.6	2.9	-22.2	-7.2	36.6
2/4 분기	29.1	41.5	-5.5	6.9	10.5	-1.7	75.2
3/4 분기	9.5	21.7	4.7	10.1	-4.0	6.7	21.3
4/4 분기	-32.4	-9.6	-12.5	-27.7	-25.8	-11.5	10.2
2009년 1/4 분기	-26.1	20.9	-2.1	-9.1	0.1	-20.5	-18.7
2/4 분기	-20.8	19.1	13.0	-11.6	-16.2	-20.5	-22.7
3/4 분기	64.9	41.1	36.1	53.9	47.5	10.4	15.0

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료: 온나라포털

(3) 공급

하반기 공공택지 공급, 물량도 많고 대부분 비수도권에 집중

- 올해는 공공택지 분양예정물량이 예년보다 많았으나 상반기에는 금융위기 및 미분양 적체 등의 영향으로 당초 예상보다 택지분양 실적이 적었음.
 - 2009년 토지공사가 상반기에 분양한 공공택지는 88개 필지(2008년 61개 필지)이나 3개 필지만이 분양됨으로써 분양률이 3.4%에 그침.
 - 주택공사 역시 2009년 상반기에 공급한 택지의 절반가량이 미분양된 것으로 보고되고 있음.
 - 따라서 대부분의 공공택지 분양물량이 하반기에 예정되어 있으나 현재의 주택시장 경기로 볼 때, 하반기 역시 상반기에 비해 택지 분양실적은 크게 향상되지는 못할 것으로 판단됨.

- 특히 2009년 4/4분기 공급예정인 주요 택지는 <표 7>에서 보는 바와 같이 판교, 평택, 남양주 3곳을 제외하고는 모두 비수도권인 지방의 공공택지임.
 - 규모별로는 울산 송정지구(723,903㎡), 경남 김해 진영2(369,000㎡)가 가장 크며, 수도권에서는 평택 소사벌과 청북에서 각각 83,997㎡와 34,499㎡로 대규모 택지가 분양될 예정이며 판교와 남양주 별내는 기존 택지 중 잔여물량임.

<표 7> 2009년도 10~12월 주요 주택용지공급 분양계획(예정) 물량

지역본부	사업지구	필지수	면적(㎡)
충북지역본부	충주 산단	26	9,263
제주지역본부	제주 삼화	18	10,461
판교사업본부	성남 판교	10	2,409
강원지역본부	동해 해안	9	3,466
평택사업본부	평택소 사벌	356	83,997
경기 동북부 사업본부	남양주 별내	51	13,205
강원지역본부	동해 해안	10	2,542
경남지역본부	김해 진영2	6	369,000
부산울산지역본부	울산 송정	2	723,903
전북지역본부	전북 혁신	2	74,562
부산울산지역본부	울산 송정	1	28,813
평택사업본부	평택 청북	3	39,499

자료 : 한국토지주택공사

2. 주택시장 동향

(1) 가격

매매가격은 소형만, 전세가격은 모든 규모에서 위기 이전 수준 회복

- 2/4분기 이후 상승세가 확대되던 주택매매가격은 3/4분기 3차례의 금융규제(수도권 LTV, DTI 규제 강화)가 발표되자 수도권으로 중심으로 상승세가 둔화되고 있음.
 - 상반기 가격 상승 폭이 컸던 수도권에 하반기 들어 상승세가 둔화되는 반면 상반기동안 하락 및 보합세를 유지하였던 광역시들이 3/4분기 들어 상승세로 전환되거나 상승폭이 확대되는 양상을 보이고 있음.
 - 유형별로는 단독, 연립은 모두 지난해에 비해 소폭 상승한 반면 상대적으로 아파트는 전년 동기 대비 높은 상승률을 나타냄.
 - 규모별로는 소형평형에서의 회복세가 두드러져 소형은 금융위기 이전 수준을 회복하였으나 중대형은 아직 위기 이전 수준을 회복하지 못함.

<표 8> 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
단독 (1~9월)	2008년	2.6	6.4	8.1	4.0	0.4	0.1	0.4	0.2	0.9
	2009년	0.5	2.1	1.2	0.8	0.4	-0.9	-1.0	0.2	0.1
연립 (1~9월)	2008년	8.3	8.8	19.5	8.5	0.3	0.7	-1.4	1.8	-1.2
	2009년	1.0	1.5	-0.7	1.2	1.4	-0.5	-0.5	2.7	-0.3
아파트 (1~9월)	2008년	2.1	2.3	11.4	0.3	4.7	-1.5	2.1	-0.2	-0.1
	2009년	3.3	6.0	0.1	1.8	2.9	-0.8	-0.2	3.4	1.6

주 : 전기 대비 증감률임.

자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

- 주택전세가격은 상반기에는 일부 신규 입주단지 등을 중심으로 국지적인 상승세를 나타냈으나 하반기 들어 상승폭과 범위가 확대되고 있음.
 - 2009년 입주물량이 지난해 보다 약 3만호 가량 적은(28만여호) 상황에서 상반기 서울(서초구, 강남구, 강동구, 송파구), 성남시(판교), 과천시, 의왕시 등에 대규모(단지평균 2,000세대 이상) 신축 아파트 단지의 입주물량이 해소되면서 아파트 전세가격이 빠르게 금융위기 직전 수준으로 회복

- 규모별로는 상반기 동안은 중형(전용면적 60~85㎡)의 강세가 두드러졌으며, 최근은 모든 규모에서 강세가 이어지고 있는데 수도권에서는 중형이 지방에서는 소형이 더 높은 상승률을 나타냄.
- 여전히 아파트 중심의 전세가격 상승세가 이어지고 있으나 3/4분기 들어서는 단독 및 연립주택까지도 확산되는 양상을 나타내고 있음.

<표 9> 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구 분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
단독 (1~9월)	2008년	2.8	5.7	3.7	4.1	0.8	-0.3	-0.2	1.4	0.1
	2009년	0.4	2.0	0.6	0.6	1.4	-1.9	-3.1	1.9	-1.7
아파트 (1~9월)	2008년	5.9	6.6	12.2	5.9	1.0	-0.1	-0.2	1.5	1.4
	2009년	1.2	2.0	0.0	0.2	3.5	-0.4	-1.5	3.1	1.5
아파트 (1~9월)	2008년	2.3	1.3	6.9	2.5	3.5	-0.9	3.7	5.0	-1.8
	2009년	6.3	9.3	2.5	7.8	3.0	1.0	0.2	6.6	3.7

주 : 전기대비 증감률임.

자료 : 국민은행(단독, 연립), 부동산114(아파트)

<표 10> 주요 지역의 아파트 규모별 전세가격 변동률(1~9월)

(단위: %)

지역	전체	66㎡미만	66~99㎡미만	99~132㎡미만	132~165㎡미만	165~198㎡미만	198㎡이상
전국	6.3	3.0	5.2	8.0	5.5	4.3	3.0
수도권	8.1	3.4	6.6	10.4	7.5	5.9	3.8
5개 광역시	2.8	3.0	2.9	3.8	1.3	0.2	-0.3

자료 : 부동산114(주)

<표 11> 전국 아파트 규모별 매매 및 전세가격 회복수준(9월 현재)

(단위: %)

지역	매매가격				전세가격			
	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
금융위기직전	99.1	101.1	99.5	97.4	102.2	102.5	103.4	100.3
고점대비	98.5	101.0	99.1	94.6	102.2	102.5	103.4	99.9

주: 금융위기 직전은 2008년 9월말 수준이며 고점은 규모별 최고 지수값을 개별적으로 찾아 산정한 것임.

자료 : 부동산114(주)

(2) 수요 및 거래

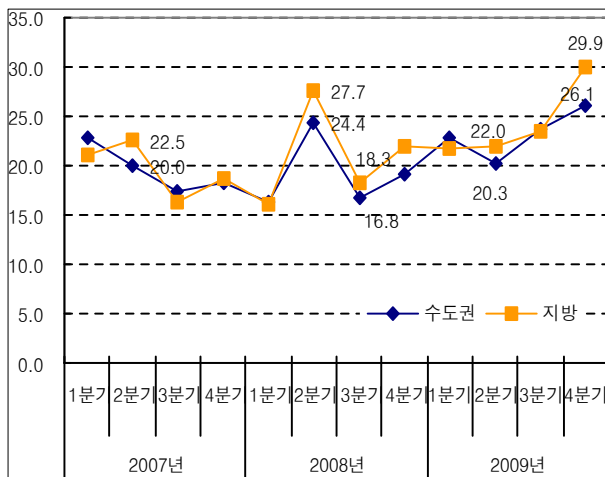
가. 수요

재고주택 수요 둔화, 신규 분양주택으로 관심 이동 속도 증가

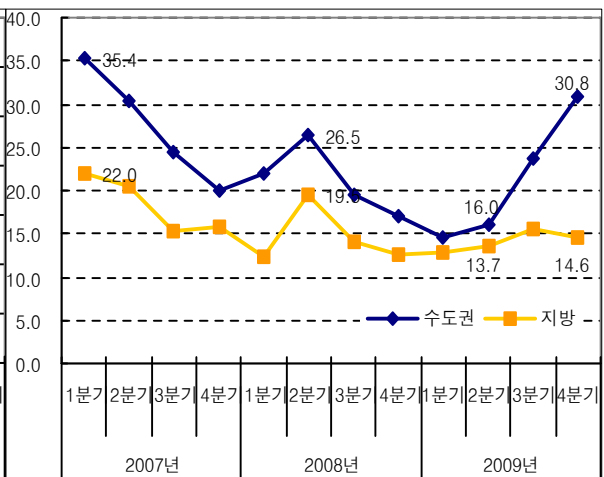
— 수도권 분양주택에 대한 매입의사가 4/4분기 들어 크게 증가(3/4분기 23.8% → 4/4분기 30.8%)한 것으로 나타남.

- 청약의 주된 사유가 ‘최초 내집 마련’으로 나타나고 있으며, 지난 분기에 비해 소규모(99㎡이하) 청약의사도 강세를 보임.
- 재고주택도 규모 확대와 내집 마련 목적의 주택 매수세가 증가한 것으로 조사됨.
- 지방은 재고주택에 대한 매입의사는 3/4분기에 비해 증가하였으나, 신규주택 청약의사는 다소 줄어든 것으로 나타남.

<그림 4> 향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사 (단위 : %)



<그림 5> 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

— 7월부터 시작된 금융시장 안정책(LTV, DTI 강화)으로 주택담보대출 급증세는 점차 안정 양상을 보이고 있으며, 주택담보대출금리도 기준금리 상승에 대한 우려를 선반영하여 지속적으로 상승하고 있음.

- 상반기는 정부의 확장적 재정정책(저금리 및 재정 조기 집행 등)으로 유동성을 크게 증가시켰고 주택가격 상승요인으로 작용함.

※ 기준금리는 지난 2월 12일 2.50% → 2.00% 인하한 이후 현재까지 2.00% 수준을 유지하고 있음.

<표 12> 주택금융 관련 주요 지표 추이(예금은행 기준)

(단위 : 조원, %)

	2006년	2007년	2008년				2009년				
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3분기		
									7월말	8월말	9월말
가계대출	346.2 <40.7>	363.7 <17.5>	367.7 <4.0>	377.0 <9.3>	383.6 <6.7>	388.6 <4.9>	392.1 <3.5>	400.3 <8.2>	403.0 <2.7>	406.0 <3.0>	404.2 <-1.8>
주택대출	241.0 <32.6> (68.2)	245.8 <4.8> (69.6)	244.8 <-1.0> (67.6)	248.7 <3.9> (66.6)	252.0 <3.3> (66.0)	254.7 <2.7> (65.7)	260.4 <5.7> (65.6)	266.5 <6.0> (66.4)	269.5 <3.0> (66.6)	271.8 <2.4> (66.9)	(67.0)
주택담보대출	217.1 <26.9> (62.3)	221.6 <4.5> (62.7)	224.3 <2.7> (60.9)	229.5 <5.2> (61.0)	234.6 <5.1> (60.9)	239.7 <5.1> (61.1)	247.3 <7.6> (61.7)	254.4 <7.1> (63.1)	257.8 <3.4> (63.6)	260.6 <2.8> (64.0)	260.1 <-0.4> (64.2)
주택담보대출금리	5.64	6.34	6.83	6.79	7.11	7.27	5.48	5.27	5.29	5.45	5.77
주택담보대출 연체율	0.58	0.43	0.49	0.58	0.44	0.47	0.56	0.43	0.44	0.46	0.41

주 : 9월말은 잠정치이며, < >안은 전기대비 증감액, ()안은 가계대출에서 각 대출이 차지하는 비중임.

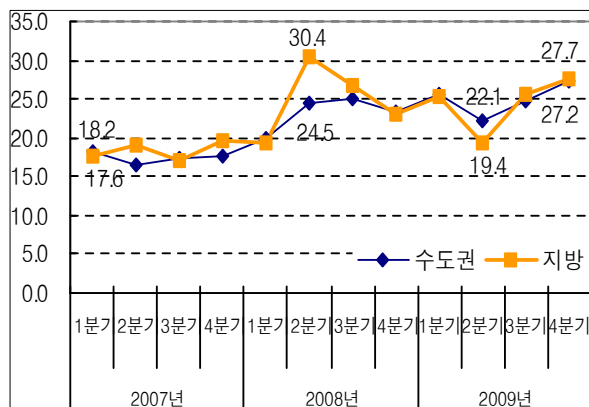
자료 : 한국은행, 금융감독원

— 하반기 들어 주택담보대출 금리 상승에 따라 주택보유 부담이 증가하고 있고 주택가격의 빠른 회복도 매도의사를 증가시키고 있음.

- 2009년 2/4분기 5.27%를 보였던 주택담보대출 금리가 2009년 9월 현재 5.77%로 3개월 사이에 0.5%p의 높은 상승을 보이며 매도의사를 증가시킨 원인이 되고 있음.
- 매도이유는 '다른 주택 이전'이 큰 폭으로 증가하였고, '추가 상승 기대 부족'도 하락하여 시장에 대한 기대감을 반영하고 있음.

<그림 6> 향후 6개월내 주택매도 의사

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

<표 13> 수도권 주택매도 이유

(단위 : %)

구분	3/4분기	4/4분기
다른 주택 이전	50.0	55.3
추가 상승 기대 부족	20.8	12.9
다주택 보유부담	9.4	11.4
기타	19.8	20.4

나. 거래

① 재고주택 거래

주택거래 아파트 위주의 회복세, 여전히 전년 수준 못미쳐

- 지난해부터 감소세를 보이던 주거용 건축물 거래량은 2/4분기 들어 서서히 회복세를 보였으며, 3분기 들어서는 지난해 거래량을 넘어서는 수준을 보임.
 - 서울, 경기 등의 아파트를 중심으로 주거용 건축물 거래량이 회복세를 보이고 있으나, 그 외의 다세대, 다가구, 연립은 지난해 거래량의 70%수준을 밑돌고 있음.
 - 대구, 광주는 준공 후 미분양 물량 해소에 기인한 거래량 증가세로 판단되며 부산과 대전의 가격상승과 함께 거래량 증가가 이루어지고 있음.
- 주거용 건축물중 다가구, 다세대 주택 및 연립주택의 거래가 크게 감소세를 나타내고 있는데 이는 최근 1~2년 동안 뉴타운 사업 붐으로 거래가 급증하였던 기저효과로 해석됨.
 - 뉴타운 사업붐이 일었던 서울, 인천 등 수도권 지역에서의 비아파트 건축물의 거래 감소폭이 크게 나타나고 있으며, 기타 지역에서는 별다른 특징을 나타내지 않고 있음.

<표 14> 주요지역 주거용 건축물 거래량 현황

(단위 : 동(호), %)

		2008년					2009년				
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	(1~9월)	동기비
전국	주거용	1,191,632	310,954	377,387	284,063	219,228	233,535	301,439	346,137	881,111	-9.4
	아파트	854,029	228,315	255,989	202,379	167,346	187,563	229,201	262,055	678,819	-1.1
	다가구	16,125	4,040	6,056	3,931	2,098	1,655	3,253	4,345	9,253	-34.0
	다세대	189,863	46,157	71,050	45,508	27,148	19,613	32,918	39,106	91,637	-43.7
	연립	41,072	11,132	14,716	9,500	5,724	5,278	8,644	10,189	24,111	-31.8
서울	주거용	189,498	51,383	75,117	39,150	23,848	26,981	47,574	57,341	131,896	-20.4
	아파트	94,222	25,997	35,491	19,217	13,517	18,689	31,391	35,420	85,500	5.9
	다가구	6,868	1,924	2,879	1,441	624	405	890	1,484	2,779	-55.5
	다세대	60,037	15,724	24,938	12,531	6,844	5,364	10,016	13,192	28,572	-46.3
	연립	11,978	3,660	4,819	2,306	1,193	907	2,000	2,872	5,779	-46.4
인천	주거용	113,031	27,543	37,381	29,766	18,341	13,290	19,447	23,930	56,667	-40.2
	아파트	56,480	15,319	18,386	13,860	8,915	8,576	11,121	14,847	34,544	-27.4
	다가구	917	167	286	312	152	53	93	131	277	-63.8
	다세대	46,290	10,016	15,614	12,946	7,714	3,869	6,829	7,455	18,153	-52.9
	연립	4,317	960	1,550	1,177	630	249	582	617	1,448	-60.7
경기	주거용	270,070	69,193	94,297	66,472	40,108	48,177	73,994	87,339	209,510	-8.9
	아파트	185,752	47,976	62,008	45,564	30,204	39,514	57,800	68,038	165,352	6.3
	다가구	3,916	962	1,537	975	442	411	960	1,145	2,516	-27.6
	다세대	55,459	13,840	21,877	13,565	6,177	4,775	8,796	10,833	24,404	-50.5
	연립	12,431	3,477	4,544	3,097	1,313	1,138	2,606	3,142	6,886	-38.1

주: 주거용 건축물 거래량에는 신탁설정 및 해제, 판결, 교환, 입주 등의 거래가 모두 포함된 것임.
 자료 : 국토해양부, 토지거래량 통계

② 신규 분양주택 거래

신규주택판매 증가로 미분양 감소세 - 수도권만 호조, 지방은 여전히 부진

- 2009년 3월 16만 5,641호에 달하던 미분양주택은 5개월 연속 감소하며 2009년 8월 현재 13만 3,779호를 보이고 있음.
 - 미분양 주택의 감소세는 상반기 분양실적의 부진에 따른 일시적 현상과 정부의 다양한 미분양 해소대책의 효과, 금융규제에 따른 풍선효과, 건설업체들의 할인경쟁 및 경기회복에 대한 기대심리 등이 복합적으로 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 그러나 여전히 전체 미분양의 99%가 민간 미분양, 83%가 수요기반이 취약한 비수도권 지역에 위치, 56.8%가 85㎡ 초과 중대형 주택으로 단기간 해소가 어려운 구조적인 문제점을 갖고 있음.

- 준공 후 미분양의 비중은 전체 미분양의 36.1%에 해당하며 수도권은 11.6% 수준이나 지방의 경우 41.4%에 이룸.
 - 전체 준공 후 미분양(총 4만 8,358호)의 94.4%인 4만 5,644호가 지방에 집중되어 있음.
 - 전체 미분양 주택수는 2008년 12월에 비해 19.2% 감소하였으나, 준공 후 미분양은 오히려 4.0% 증가한 것으로 나타남.
 - 최근 준공 후 미분양이 소폭이나 감소추세에 있으나, 전체 미분양에 비해서는 해소 속도가 느림.

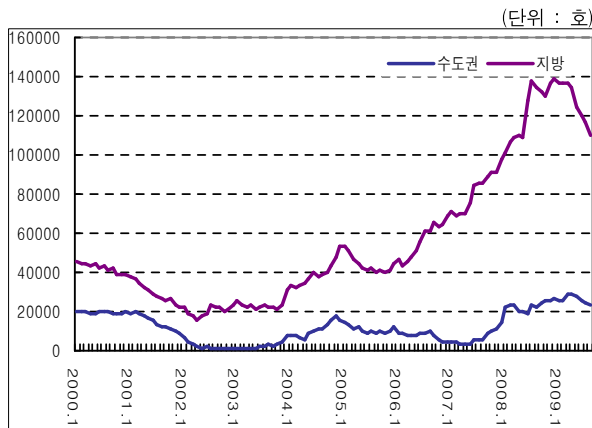
- 8월말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기도(1만 9,738호)로 전체 미분양 주택의 14.8%가 몰려 있으며, 그 다음으로 대구(1만 7,920호), 충남(1만 4,595호), 경북(1만 3,582호) 순으로 나타남.
 - 최근 미분양 해소 속도는 광주와 경남에서 빠르게 나타나고 있으며 경기와 대구도 3천호 이상의 물량이 줄어듦.
 - 소형규모의 감소가 두드러지면 대형은 여전히 전체 미분양의 50% 이상을 차지함.

- 상반기 주택가격 상승, 경기회복에 대한 기대감 증가에 금융규제에 따른 풍선효과까지 겹쳐 분양시장이 호조를 나타내고 있으나 수도권에 국한된 현상임.
 - 수도권 지역은 재고주택에 대해 LTV, DTI 규제로 인하여 상대적으로 주택구입 자금조달이 용이한 분양시장으로 수요가 몰리고 있음.
 - 최근 서울 동작구, 인천 송도 등에서 청약경쟁률이 최대 30:1을 넘어서는 등 호황을 나타내고 있으나,
 - 지방 분양시장은 경기회복세와 많은 규제 완화에도 불구하고 여전히 낮은 청약경쟁률을 보이면서 좀처럼 회복세를 보이지 않음.

— 그러나 수도권지역에서도 입지적 여건이 열악하거나 대형평형은 여전히 청약이 미달되는 등 지역별 상품별 특성에 따라 주택판매가 큰 차이는 나타나고 있음.

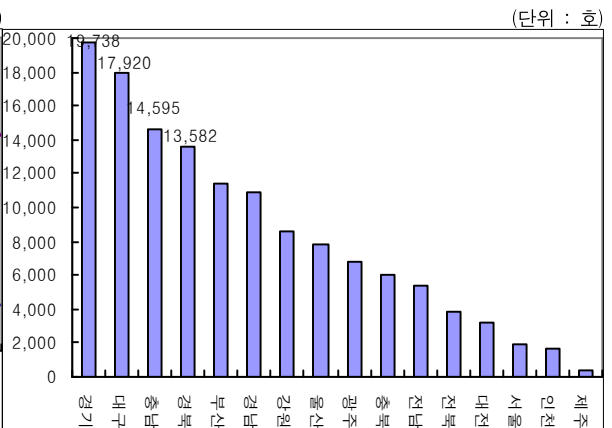
- 인천은 상반기 청라 및 송도지역의 청약열기에도 불구하고 영종 하늘도시의 경우 대거 청약이 미달되는 사태가 벌어지고 있으며, 인기지역인데도 대형평형의 판매실적은 부진한 상태임.

<그림 7> 미분양 주택수 추이



자료 : 국토해양부

<그림 8> 지역별 미분양 주택수(2009년 8월말 현재)



자료 : 국토해양부

<표 15> 권역별 규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

연도	합계	준공후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과		
			비중	비중	비중	비중			
수도권									
2006년	4,724	2,576(54.5)	1,541	32.6	2,468	52.2	715	15.1	
2007년	14,624	1,347(9.2)	1,400	9.6	6,558	44.8	6,666	45.6	
2008년	26,928	1,339(5.0)	1,150	4.3	5,757	21.4	20,021	74.4	
2009년 8월	23,362	2,714(11.6)	564	2.4	5,281	22.6	17,517	75.0	
비수도권									
2006년	69,048	11,078(16.0)	4,563	6.6	37,781	54.7	26,704	38.7	
2007년	97,630	16,048(16.4)	4,413	4.5	46,921	48.1	46,296	47.4	
2008년	138,671	45,137(32.6)	6,144	4.4	64,167	46.3	68,360	49.3	
2009년 8월	110,417	45,644(41.3)	4,826	4.4	47,087	42.6	58,504	53.0	

주 : 전용 면적 기준임. 연말 기준

자료 : 국토해양부

(3) 공급

① 주택인허가 실적

하반기 인·허가, 입주 물량 동반 감소, 분양물량은 4/4분기 집중

— 주택 인·허가 물량은 2008년 37만호로 전년대비 33.2% 감소한 이후 2009년 들어서도 여전히 부진을 면치 못하고 있음.

- 1~9월까지 주택건설 인·허가 실적은 17만 8,093호로 전년 대비 9.1% 감소하였으며 2000년대 평균 실적의 57.4% 수준에 불과함.
- 특히 2009년의 주택 인·허가 물량은 공공부문의 물량확대(1~9월까지 전년 동기 대비 20.6% 증가)에도 불구하고 민간부문(전년 동기 대비 -15.3%)의 침체가 극심함.
- 지역적으로는 서울의 침체가 가장 두드러져 전년 동기 대비 65.0% 감소함.
- 규모별로는 대형(135㎡ 초과) 실적이 수도권(9,359호)보다 지방(1만 2,661호)에 많고 소형(60㎡ 이하) 감소폭이 37.4%에 이룸.

<표 16> 부문별 주택 인·허가 실적(2009년 1~9월)

(단위 : 호)

구분	지역별			공공부문			민간부문		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
2009년 (1~9월)	178,093	95,636	82,457	40,710	19,259	21,451	137,383	76,377	61,006
2008년 (1~9월)	195,885	100,053	95,832	33,770	11,363	22,407	162,115	88,690	73,425
전년 동기 대비	-9.1	-4.4	-14.0	20.6	69.5	-4.3	-15.3	-13.9	-16.9

자료 : 국토해양부

— 8월부터 아파트 인·허가 실적은 2008년 수준을 회복한 것으로 나타나고 있으나 총량적으로 예년 수준을 회복하지는 못하고 있으며 공공택지에서의 물량이 대부분을 차지.

- 지난해 아파트 건설 실적이 2000~2007년 평균의 65.6%에 불과해 예년 수준을 크게 밑도는 수준임.
- 1~9월까지 아파트 인허가 실적의 증가는 인천(220.2%)과 경기(79.9%)가 증가세를 주도하고 있으며 이는 광교신도시, 별내 지구, 송도신도시 등 기 분양된 공공 택지 내 물량이 다수인 것으로 파악됨.
- 반면 아파트외 주택은 도시형 생활주택 확대노력에도 불구하고 전년 대비 34.7% 감소하여 부진을 면치 못하고 있으며 특히 수도권(-57.6%)에서의 공급침체가 극심함.

② 신규 아파트 분양실적

- 분양시장도 인·허가 시장과 유사하여 2009년 1~9월까지의 실적은 12만 6천여호로 전년 동기 대비 29.0% 감소하였으며 2000년대 장기 평균 실적의 65% 수준에 불과함.
 - 수도권은 7만 6,000여 호로 전년 동기 대비 18.4% 감소, 지방은 5만 449여 호로 40.7% 감소하여 상대적으로 미분양 적체가 심한 지방에서의 감소세가 두드러짐.
- 그러나 신규주택에 대한 금융규제(LTV 및 DTI 규제) 배제, 양도세 한시면제 혜택(~'10.2)등으로 12월까지의 약 14만호의 아파트가 분양예정이어서 연내 분양물량은 약 25만호로 전년보다는 증가할 것으로 예상됨.
 - 4/4분기 분양예정 물량 중 77.8%에 달하는 10만여호가 수도권에 몰려 있는데 서울의 경우에는 그 동안 연기되었던 재개발 재건축의 일반분양분 물량이, 경기도는 공공택지에서의 주택분양 물량이 많음.

<표 17> 주요 지역별 분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2008년					2009년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 [㉠]
전국	242,768	59,341	66,134	52,472	64,821	261,613	21,649	47,895	56,630	135,439
증감률	-23.1	89.9	-25.2	-13.9	-52.0	7.8%	-63.5	-27.6	7.9	108.9
수도권	131,838	29,873	38,034	25,035	38,896	177,394	15,697	31,392	27,691	102,614
증감률	-22.1	79.7	3.7	-33.8	-50.2	34.6%	-47.5	-17.5	10.6	163.8
5개 광역시	46,349	17,100	8,367	8,799	12,083	38,414	3,991	4,946	17,580	11,897
증감률	-21.1	463.2	-56.4	-11.1	-54.6	-17.1%	-76.7	-40.9	99.8	-1.5

주 : 증감률은 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 부동산114(주)

③ 아파트 입주물량

- 올해 아파트 입주물량은 약 27.8만호로 전년대비 11% 감소하였으며 2000년대 평균 물량의 89%에 불과함.
 - 특히 수도권의 감소(서울 -47.5%, 인천 -13.8%)가 두드러져 전세가격 상승의 원인이 되고 있는 것으로 판단됨.
 - 대전(-64.5%), 부산(-14.3%), 울산(-56.0%)의 입주물량도 전년 동기 대비 비교적 큰 폭으로 감소하고 있어 전세가격 상승 요인이 되고 있음.

<표 18> 지역별 입주예정 물량 추이(2008~2009년)

(단위 : 호, %)

구분	입주물량			전년 대비 증감률	
	2008년	2009년	2000년대 평균 (2000년~2008년)	2008년	2009년
전국	314,271	280,615	317,758	2.0	-10.7
수도권	156,449	150,980	170,831	11.3	-3.5
서울특별시	54,278	27,597	57,568	48.5	-49.2
인천광역시	15,393	14,597	15,107	-49.0	-5.2
경기도	86,778	108,786	98,156	17.5	25.4
5대 광역시	73,576	46,414	65,016	4.6	-36.9
지방	84,246	82,229	81,910	-13.4	-2.4

자료 : 부동산114(주)

— 지금과 같은 추세가 이어질 경우 2009년 연간 인·허가 실적은 약 34만호가 될 것으로 예상되며 이는 전년 대비 8.4% 감소한 수준임.

- 34만호는 2000년대 장기평균의 67.4% 수준에 불과하며 외환위기 직후인 1998년 이후 최저치임.
- 지역적으로는 수도권이 전년 대비 증가할 것으로 예상되나 지방은 큰 폭의 감소가 불가피 할 것으로 전망됨. 부문별로는 공공부문의 공급확대에도 불구하고 민간부분의 감소가 불가피할 전망이다.

<표 19> 지역별 공급 지표별 주택 공급 실적

(단위 : 호, %)

구분		인·허가		분양		입주	
		연간물량	1-9월 물량	연간 평균	1-9월 물량	연간 평균	1-9월 물량
전국	2000년대 평균	504,365	310,250	285,343	193,566	313,345	208,538
	2009년 ¹⁾	340,000	178,093	253,695	126,174	278,328	186,203
	증감률	-8.4	-9.1	4.5	-29.1	-11.4	-12.3
	공급 수준	67.4	57.4	88.9	65.2	88.8	89.3
수도권	2000년대 평균	254,970	151,783	151,220	103,485	169,994	113,637
	2009년 ¹⁾	240,000	95,636	177,394	74,780	150,636	96,505
	증감률	21.5%	-4.4	34.6	-19.5	-3.7	-14.3
	공급 수준	94.1	63.0	117.3	72.3	88.6	84.9
지방	2000년대 평균	249,395	157,748	134,123	90,081	143,351	94,902
	2009년 ¹⁾	100,000	82,457	76,301	51,394	127,692	89,698
	증감률	-42.4	-14.0	-31.2	-39.5	-19.1	-10.1
	공급 수준	40.1	52.3	56.9	57.1	89.1	94.5

주 : 1) 2000년대 평균은 2000~2008년 연평균 실적임.

2) 증감률은 전년대비 증감률이며, 공급수준은 2000년대 평균 실적(2000~2008년 연평균)대비 2009년 공급실적 비율임.

3) 2009년 분양예정 및 입주예정 물량은 부동산114(주) 조사 물량임.

4) 2009년 인·허가 물량은 한국건설산업연구원의 예측치이며 수도권과 지방은 6 : 4로 배분함.

자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

3. 비주거용 상품시장 동향

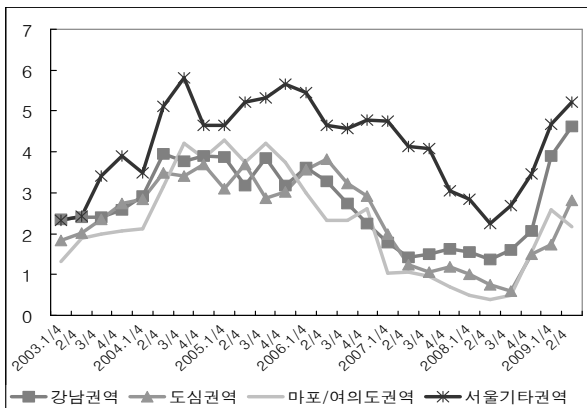
(1) 임대료

A등급 오피스 공실률 증가에도 불구하고 임대료 상승추이 유지

- 실물경기에 침체 여파로 오피스 수요가 줄어들어 따라 공실률이 계속 증가하고 있음.
 - 공실률은 2009년 1/4분기 3%대로 급증하였고 기업들의 구조조정, 민간부분 회복 속도가 더딘 점 등을 고려할 때 오피스 수요의 둔화세는 지속될 것으로 판단됨.
 - 2008년 2/4분기에는 1.0%에 불과하였던 공실률은 2009년 2/4분기 3.7%까지 상승함.
 - 외국계 생·보험사들의 통폐합, 인근 분당권으로의 이전 가능성 등으로 강남권 공실 증가율이 가장 높게 나타남.
- 1/4분기까지는 규모가 작고 등급이 낮을수록 공실률이 높은 추이¹⁾를 나타냈으나, 2/4분기부터 A등급도 공실률이 확대되고 있음.
 - A등급 오피스 공실률 증가는 대규모 오피스 수요자인 국내외 보험사와 같은 우량 임차인들의 영업지점 축소가 원인이 되고 있음.
- 공실률 증가에도 임대료는 상승추이가 유지되고 있는데 이는 주요 오피스빌딩의 가격 회복 기대감이 반영되고 있는 측면도 있음.
 - 빌딩가격 상승과 유동성 증가로 투자회사가 공격적으로 빌딩을 매수하면서 활발한 거래 움직임을 보였으며 3/4분기 거래된 송파 향군회관, 양재동·청진동 오피스의 준공 전 선매각도 시장 회복에 대한 기대감을 반영함.

<그림 9> 서울 오피스 공실률 추이

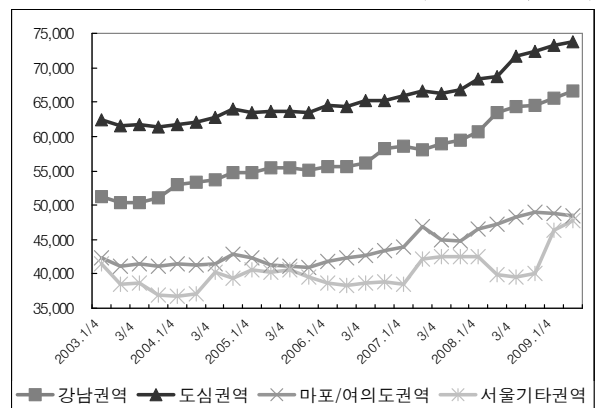
(단위 : %)



자료 : R2Korea

<그림 10> 서울 권역별 오피스 임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : R2Korea

1) 규모는 10층 이상 또는 만㎡이상인 경우 대형, 나머지는 중소형으로 분류하고 등급은 임대료 수준, 빌딩 규모, 교통 접근성 등을 기준으로 점수를 부여하여 A·B·C 3등급으로 분류함.

매장용 빌딩(상가) 공실률 여전히 자연공실보다 높은 수준

- 매장용 빌딩은 공실률과 투자수익률이 소폭 개선되고 있으나, 여전히 소폭에 그침.
 - 2009년 2/4분기 매장용 빌딩(상가)의 공실률은 평균 11.0%로 전기 대비 0.4%p 하락하였고, 투자수익률²⁾은 1.7%로 전분기 대비 상승한 것으로 조사됨³⁾.
 - 그러나, 서울의 공실률은 자연공실률을 넘어서는 7.7% 수준을 유지
 - 부산, 대구, 광주 의 공실률이 소폭 개선되었으나, 울산은 오히려 큰 폭으로 증가함.
 - 상반기 들어 매매가격 회복세를 보이며 수익률도 소폭 개선되고 특히, 수도권 중심의 회복세로 주택시장과 유사한 패턴으로 서울 수익률 개선속도가 빠름.

<표 20> 매장용 빌딩 공실률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2003년	5.3	3.3	7.0	8.4	6.5	7.9	5.8	7.4
2004년	6.6	4.2	9.2	10.6	6.8	9.0	6.8	13.8
2005년	10.2	7.2	14.2	13.8	11.7	14.6	8.9	19.3
2006년	10.6	7.7	15.0	11.3	17.3	15.6	9.5	14.9
2007년	11.6	8.3	15.4	14.9	14.9	18.7	9.6	19.1
2008년	10.4	6.5	15.2	13.6	13.7	15.8	12.9	16.4
2009년 1/4분기	11.4	7.7	15.1	14.1	15.6	17.3	14.2	16.8
2009년 2/4분기	11.0	7.7	13.8	12.9	15.0	16.6	14.2	20.4

자료 : 국토해양부, 2009, 연도별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

<표 21> 매장용 빌딩 투자수익률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2003년	14.1	18.4	8.4	9.4	13.8	9.3	9.3	9.1
2004년	9.5	11.1	7.7	8.2	6.8	6.7	10.5	7.3
2005년	8.7	10.7	6.2	6.0	6.7	4.3	10.9	5.2
2006년	8.1	9.7	5.7	7.2	7.4	3.5	8.9	6.0
2007년	8.2	10.1	5.5	6.6	7.3	3.9	7.9	6.1
2008년	0.3	-0.6	1.2	0.8	2.1	-0.4	1.4	1.5
2009년 1/4분기	0.2	-0.1	0.5	0.6	-0.1	0.5	0.7	1.0
2009년 2/4분기	1.7	2.4	1.1	1.1	2.1	0.3	0.8	0.5

자료 : 국토해양부, 2009, 연도별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

2) 단위분위 당 보유를 가정으로 소득수익률과 자본수익률을 모두 고려하여 투자수익률을 발표하고 있음.

3) 국토해양부는 서울과 6개 광역시에 소재한 오피스빌딩 500동과 매장용 빌딩 1,000동의 올 1/4분기 투자수익률, 공실률 등 투자 정보를 2002년부터 매년 조사를 시작하여 2007년부터 반기 단위, 2009년부터 분기 단위로 조사를 실시하고 있음.

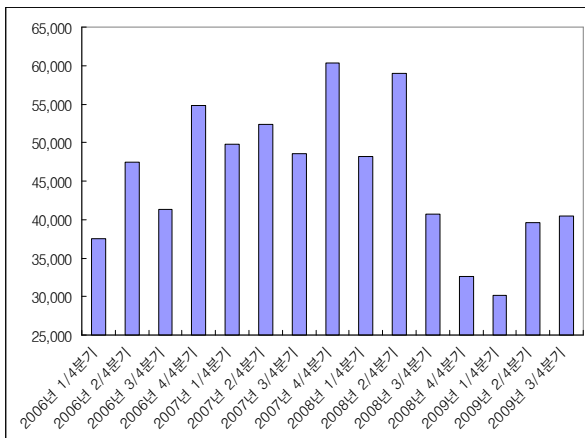
(2) 거래

코어마켓(Core Market) 회복세나 전체시장은 예년에 못미쳐

- 2009년 2/4분기 들어서면서 전월 대비로는 거래량이 늘고 있으나, 3/4분기까지 전년 동기 대비 비주거용 거래량도 감소세
 - 상업·업무용은 2009년 3/4분기 들어 코어마켓(core market)을 중심으로 가격 상승이 이루어지면서 거래량도 증가하여 2008년 수준은 회복한 것으로 나타나고 있으나, 연간 거래량은 전년 수준을 밑돌 것으로 예상됨.
 - 공장용은 2009년 2/4분기 들어 다시 증가하고 있으나 예년보다는 감소한 수준임.
 - 기타건물은 전년 동기 대비 14.8% 감소하였으나, 9월까지 거래량이 2만 7,604동(호)으로 2006년과 2007년 연간 거래량의 1.5배를 넘어서고 있음. 따라서 공장외 자산에 대해서는 여전히 구조조정 작업이 진행 중인 것으로 판단됨.

<그림 11> 상업·업무용 부동산 거래 추이

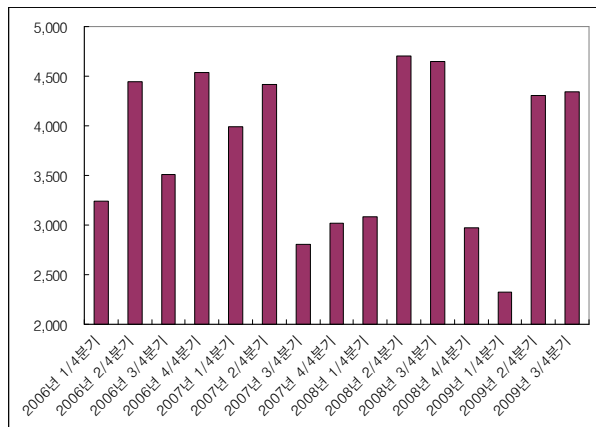
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<그림 12> 공장용 부동산의 거래 추이

(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<표 22> 비주거용 빌딩의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

구분	상업·업무용		공장용		기타건물	
	거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률
2006년	181,018	-	15,732	-	11,018	-
2007년	211,029	16.6	14,226	-9.6	17,060	54.8
2008년	180,491	-14.5	15,405	8.3	37,818	121.7
2009년 1/4분기	30,108	-37.5	2,324	-24.6	8,083	81.8
2009년 2/4분기	39,634	-32.8	4,308	-8.4	8,924	-1.6
2009년 3/4분기	40,481	-0.6	4,347	-6.5	10,597	-14.8

주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임.

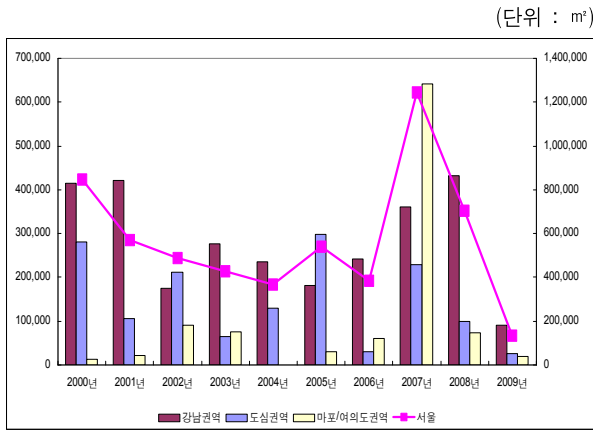
자료 : 온나라포털

(3) 공급

비주거용 신규 공급 다소 증가, YBD(상암)에 집중

- 2009년 9월까지의 서울 오피스의 공급 물량은 준공일 기준으로 136,037m² 수준이며, 하반기에 비교적 많은 물량이 공급 예정중이나 2007년 이후 연속 감소세를 지속할 전망이다.
 - 2009년은 여의도(상암)와 강남 위주로 공급이 이루어졌고 특히 대규모 빌딩은 상암 일대에 집중함(상반기 우리기술(주), 하반기 CJ(주), 우리은행 빌딩).
 - 실물경기 침체 이후 민간의 더딘 회복속도를 고려할 때 당분간 오피스 수요 감소가 불가피하며, PF 자금 조달의 어려움으로 내년 오피스 공급도 큰 폭의 증가세는 없을 것으로 예상됨.
- 2009년 상가 공급물량은 430만m²을 넘어서면서 지난해보다는 다소 증가함.
 - 경기도의 공공택지 내 복합상가와 테마상가 공급량이 올해 들어 다소 늘어나면서 지난해보다는 상가 공급량이 증가한 것으로 나타남.

<그림 13> 서울 오피스 공급 추이



주 : 2009년은 6월까지 수치임.
자료 : R2Korea

<표 23> 2009년 주요 공급(예정) 빌딩 현황

구역	빌딩/지구명	위치	연면적 (단위 : 천 m ²)
상반기	pos tower	강남구 역삼동	8.0
	우리기술(주)	마포구 상암동	19.7
하반기	동익빌딩	서초구 서초동	34.9
	삼성동 오피스빌딩	강남구 삼성동	30.6
	CJ(주)	마포구 상암동	69.3
	우리은행	마포구 상암동	81.8

자료 : R2Korea

<표 24> 전국 상가 유형별 공급추이

구분	전체	근린상가	단지내 상가	복합상가	테마상가	기타상가	오피스텔 상가
2004년	7,744,988	3,840,166	1,475,873	806,232	1,369,024	220,358	33,335
2005년	3,350,036	1,593,245	166,748	563,499	625,788	377,020	23,737
2006년	3,001,352	1,428,692	174,255	778,009	233,632	375,895	10,870
2007년	7,357,968	1,942,430	142,580	640,811	246,651	4,385,496	0
2008년	1,785,700	1,087,120	181,651	377,418	75,932	63,579	0
2009년	4,331,147	513,778	99,777	3,042,939	614,505	60,148	0

주 : 2009년은 6월까지 수치임.
자료 : 부동산114(주)

4. 정책동향

미분양 해소와 시장 정상화에서 점차 경기조절 대책으로

- 2009년 부동산 관련 정책동향은 상반기까지는 경기위축에 따른 ‘미분양 해소와 주택시장 정상화’에 주력하였으나, 하반기 들어 경기활성화 대책을 유지하는 가운데 ‘유동성 증가로 인한 주택 경기 조절 대책’ 등이 발표되면서 정책기조가 다소 전환되는 움직임을 보이고 있음.
 - 미분양 해소 대책 및 시장 정상화를 위한 정부조치의 만료시기가 대부분 내년까지 예정되어 있어 여전히 시장회복에 유효한 작용을 하고 있으나 이와는 별도로 대출규제 등을 통한 수요조절이 진행되고 있음.
 - 보금자리주택 건설사업 예정지의 투기 및 불법행위를 방지하기 위한 정부 합동 투기단속단의 집중 단속 실시
- 전세가격의 급등세가 포착되자 국토해양부와 서울시에서 각각 “전세시장 안정 대책”을 발표하는 등 시장불안에 대응하고 있음.
 - 국토해양부는 수요측면에서는 주택기금 전세자금 지원, 민간 전세대출 보증한도를 확대하고 공급측면에서는 도시형 생활주택과 오피스텔 규제를 완화함.
 - 서울시는 시프트 2만호를 포함해 주택 공급량을 확대하고, 뉴타운 사업으로 인한 주택 멸실량 조절을 통해 수급 불균형 해소에 주력할 예정임.
- 지방의 자치역량 강화와 지역특성을 반영한 개발이라는 목적에 따라 중앙에 집중된 개발계획 권한이 대규모로 지방정부로 이양되었으며, 이는 향후 난개발이 원인이 될 가능성이 큼.
 - 인구 50만 이상의 도시에 대한 도시계획 승인권이 지자체장에게 위임하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(안)」이 국회 본회의 안건으로 제출됨.
 - 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」의 개정으로 시·도지사의 권한인 재정비촉진사업 지구지정 및 촉진계획 결정관련 권한이 인구 50만 이상의 대도시의 시장에게도 허용하는 등 주택 개발 사업을 포함한 다양한 개발계획에 관한 승인권이 지자체 위임되었음.

보금자리주택 조기 공급, 공공관리자 제도 도입 등 공공역할 확대

- 정부는 보급자리 주택의 공급물량을 확대하고 공급시기를 앞당기는 등 공공주도의 주택 공급 확대정책을 추진하고 있음.
 - 보급자리 주택의 공급 목표물량 150만호 중 약 100만호는 도시외곽의 기 지정된 공공택지내 물량임. 최근 공공택지의 미분양이 증가하면서 도시외곽에서의 보급자리주택공급이 지연되자 정부는 공공택지 이외에서의 보급자리 주택공급 확대방안을 강구하고 있음.
 - 수도권에서 4년 동안(2009년~2012년) 도심과 GB지역 공급될 물량을 당초 40만호(사업승인예정물량 기준)에서 60만호로 조기 확대(9.19 대책)함에 따라 2012년까지 수도권에서는 매년 15만호의 보급자리주택이 공급될 계획임.
 - 다만, 보급자리 지구내 중대형 분양주택 50만호가 별도로 공급될 예정임.

※ 보급자리주택은 사업시기를 앞당기기 위해 사전예약제를 실시하고 있어 2009년 10월 현재 공공분양 공급계획은 사업승인물량이 아니라 사업승인예정물량임.

<표 25> 보급자리주택 지역별 공급계획

구분	계	도시지역	도시근교	도시외곽
전국	150만호	20만호	32만호	98만호
수도권	100만호	20만호	32만호	48만호
지방	50만호	-	-	50만호

주 : 1) 도시지역 : 역세권, 재건축·재개발 지역 등
 2) 도시근교 : GB조정 가능지, 산지·구릉지 등 도시근교 신규택지
 3) 도시외곽 : 수도권 2기 신도시(송파, 동탄2 등) 등 기 지정된 공공택지
 4) 중대형 분양주택 50만호 제외 물량

자료 : 국토해양부

- 개발제한구역 해제 지역내 보급자리주택 시범지구를 2차에 걸쳐 지정하였으나 1차 시범지구는 사전청약을 마무리하였으나 당초 예상보다는 청약률이 저조한 상태임.
 - 1차 시범지구('09.5월 지구지정, 9월 사전예약) 4곳은 서울 강남, 서초, 경기 고양 원흥, 하남 미사를 지정하고 총 4만호의 보급자리주택이 건설될 예정임(분양주택 포함 5.5만호).
 - 2차 보급자리주택지구 6곳(8,897천㎡, 서울 내곡, 내곡2, 부천 옥길, 시흥 은계, 구리 갈매, 남양주 진건)에서는 약 3.9만호의 보급자리 주택이 건설될 예정임(분양주택 포함 5.5만호).

— 한편, 서울시는 재개발·재건축 사업의 적극적 공공개입을 기본방향으로 하는 ‘공공관리자 제도’를 성수지구를 시범지구로 전면 도입함.

- 당초 서울시는 당초 주거환경개선안을 마련하면서 공공의 개입 필요성을 언급하였으나 용산사태 이후 구체적이고 직접 개입 수단으로서 ‘공공관리자 제도’를 핵심과제로 제시.
- 개선내용은 정비업체의 선정 및 시공사 선정과정 지원(실질적 개입과 간섭) 등에 초점이 맞추어져 있음.

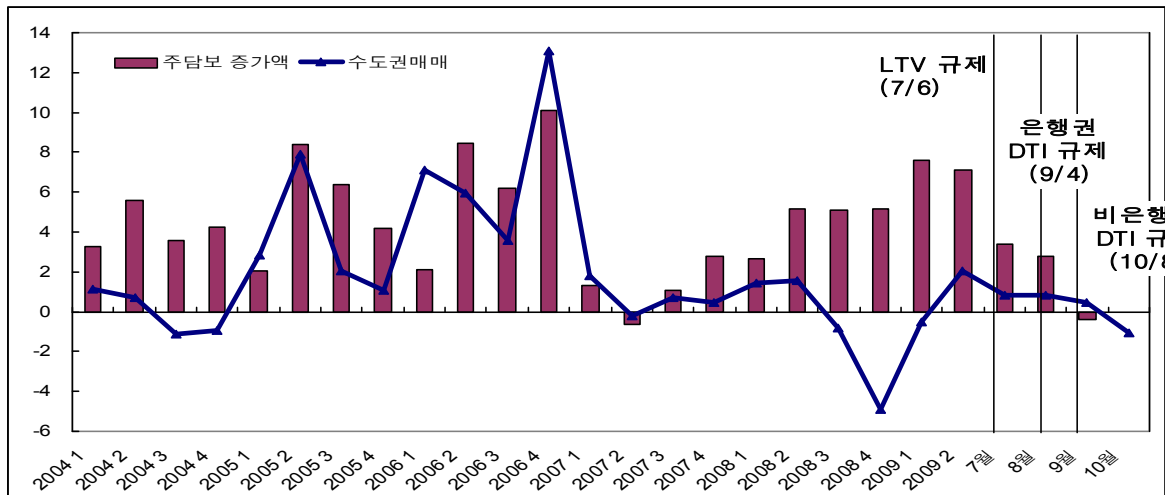
— ‘유동성 증가로 인한 주택경기조절 대책’의 일환으로 발표한 LTV 및 DTI 등을 통한 금융규제 조치가 3차례에 걸쳐 발표됨.

- 1차 조치(7.6)는 상반기 700조까지 증가한 가계신용을 우려하여 수도권 LTV 강화
- 2차 조치(9.4)는 7월 LTV강화 조치에도 불구하고 7월 이후 주택담보대출이 계속 증가세를 이어가자 수도권을 대상으로 은행권의 DTI 규제를 적용
- 3차 조치(10.8)는 2차 조치로 은행권 주택담보대출은 9월 들어 감소하였으나, 풍선효과로 비은행권으로 대출이 몰리자 다시 비은행 DTI규제를 강화한 것임.
- 다만, 5천만 원 미만의 소액대출과 신규분양 주택에 대해서는 적용을 배제함.

※ 8월 비은행권 대출 규모는 131.5조원으로 전체 시장에서 24.5% 수준임(한국은행).

<그림 14> 주택담보대출 증가액과 수도권 아파트 매매가격 변동률 추이

(단위 : 조원, %)



주 : 2009년 10월 매매가격 변동률은 16일까지의 수치임.
 자료 : 한국은행, 부동산114(주)

<표 26> 2009년 하반기 주요 부동산 제도 및 정책

구분(발표일)	세부 내용	적용일				
택지개발사업지구내 단독주택, 상업·업무용지 등 전매 허용('09.6.16)	• 택지개발사업지구내 단독주택용지, 상업용지, 업무용지 등을 공급받은 사람도 소유권 이전 등기 전에 분양받은 토지를 최초 사업시행자로부터 공급받은 가격이하로 다른 사람에게 전매를 할 수 있도록 허용	'09.6.25				
지자체 자율적 개발부담금 경감 추진(6.16)	• 개발부담금의 지자체 귀속분(50% 범위)내에서 시장·군수·구청장이 지방의회의 심의 및 국토해양부의 승인을 거쳐 개발부담금을 감감할 수 있도록 함. - 단, 전월 지가상승률이 소비자물가상승률 보다 30% 높은 경우 등 지가가 급등하는 경우에는 감면할 수 없도록 함.	'09.7.1				
부동산개발업체 설립 기준 완화(6.25)	• 부동산개발업 설립자본금은 낮추어 개발업 설립에 따른 초기 자금부담 완화(법인 : 최저자본금 5억원 → 3억원, 개인 : 영업용 자산평가액 10억원 → 6억원) • 부동산개발업 등록시에는 필요 전문인력 범위 확대(기존 변호사·공인회계사·감정평가사·공인중개사·건축사에서 향후 법무사·세무사도 인정).	09.7.15				
서울시 공공관리자 제도 도입(7.1)	• 서울시는 재개발·재건축에 대해 '공공관리자 제도'를 도입하여 추진 • 공공관리자 제도는 시범사업지역인 성수지구를 시작으로 서울시내 전역으로 확대 적용할 전망	09.7.1				
	구분		현행	개선		
	사업관리		민간(조합)	공공관리 (구청장, SH공사, 주공 등)		
	정비관련업체 선정		정비업체	추진위 구성 이후 추진위가 업체 선정	정비구역 지정시 투명한 절차에 의거 구청장이 선정	
			설계자(1)	추진위 구성 이후 추진위가 업체 선정	추진위가 공공관리자의 선정지침 및 제공된 분석 자료를 바탕으로 선정	
			설계자(2)	조합 설립 이후 조합에서 업체 선정	설계자(2) 선정 배제	
			철거업체	조합설립 이후 조합에서 업체 선정	시공자가 철거업무 수행	
			시공자	조합설립 이후 조합에서 업체 선정	사업시행 인가 후로 선정시기 조정, 설계내역 분석자료를 바탕으로 공공관리자 선정지침에 의해 조합에서 선정	
	사업기간		평균 8년	평균 6년		
	주민분담		조합 설립을 위한 동의서 징구시 사업비 및 분담내역 제시 불가 ※관리처분단계에서 분담내역 인지	프로그램 개발로 사업비 추산액 및 분담금 내역 산정하여 조합 설립 통의서 징구시부터 제시		
정보공개	7개 법규항목에 대해 공개	15개 항목(8개항목 추가)에 대해 세부적인 상세내역 공개				
표준서(메뉴얼)	없음	정비사업의 단계별·관련자별 점검사항 등에 대한 표준서 개발				
주택담보대출 리스크 관리 강화(7.6)	• 투기지역(강남 3구)을 제외한 수도권(서울, 인천, 경기) 전역에 대해 주택담보대출 담보인정비율(LTV)을 강화함. - 적용대상지역 : 수도권(서울, 인천, 경기) 전지역, 단 투기지역(강남3구) 및 자연보전권역(가평군 등), 접경지역(연천군 미산면 등), 도서지역(안산 대부동 등) 등은 제외 - 강화내용 : LTV 60%이내 → 50% 이내(아파트에 대해 담보가액 6억원 초과, 비아파트는 만기 3년 이하에 따라 차등 적용) ※ 5천만원 이하(전금융기관 합산) 소액대출, 집단대출(이주비, 중도금, 잔금대출) 및 미분양주택 담보대출은 제외함.	09.7.6				
	만기	아파트(주상복합아파트포함)	주택			
		변경전	변경후	변경전	변경후	
	3년이하	60%이내	50%이내	60%이내	50%이내	
	3년초과~10년이하	60%이내	50%이내	60%이내	좌동	
	10년	담보가액 6억원초과	60%이내	50%이내	60%이내	좌동
	초과	담보가액 6억원이내	60%이내	좌동	60%이내	좌동
	10년 이상 분할상환*		70%이내	좌동	70%이내	좌동

<표 27> 2009년 하반기 주요 부동산 제도 및 정책(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
택지개발촉진법 개정안 입법예고(7.20)	<ul style="list-style-type: none"> • 앞으로는 주택건설 사업자 등이 공공기관과 공동으로 사업을 시행하는 경우 택지개발사업에 참여할 수 있도록 할 계획임. • 공동시행자는 공공기관이 개발계획수립 단계에서 민간 사업자로부터 개발 계획(안)과 예상조성원가 등이 포함된 제안서를 제출받아 종합적으로 평가하여 민간 사업자를 선정 • 민간 공동시행자가 선정되면 공공과 민간이 협약체결 등을 통해 사업방식(지분참여·면적분할·절충방식 등), 참여 지분, 역할배분 등을 자율적으로 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 민간 사업자에게 과도한 개발이익이 발생하지 않도록 민간 사업자에 대한 개발이익의 상한선을 설정할 계획임. 	
피난·방법 안전 등 주택성능등급 표시대상 확대(7.20)	<ul style="list-style-type: none"> • 현행 5개 분야 20개 항목*의 성능등급 표시대상 항목을 5개 분야 28개 항목으로 확대**(추가 8개 항목) <ul style="list-style-type: none"> * 5개 분야 : 소음(4), 구조(4), 환경(6), 생활환경(3), 화재소방(3) ** 홈네트워크(1), 외부소음(2), 피난안전(3), 방법안전 등급(2) • 주택 단지내 설치가 가능한 부대·복리시설 가운데 건축법상 제2종 근린생활시설로 분류된 고시원이 숙박형태로 설치됨에 따라 주택단지 안에서 고시원의 설치를 제한 	
보금자리주택 공급을 위해 '직할시공' 추진(8.13)	<ul style="list-style-type: none"> • '09년도 보급자리주택 9개 지구 6,150호를 사업시행자가 직접 전문건설업체와 공사를 계약하여 시공하는 "직할시공"으로 추진. 	
철도부지를 활용한 주택 시범사업 본격 추진(8.21)	<ul style="list-style-type: none"> • 도심내 또는 도심근교의 유휴 철도 부지를 복합용도로 개발하여 직주근접형 소형·임대주택을 건설하며, 시범사업지로 '망우역(서울시 중랑구 소재)'을 선정하여 본격 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 약 1,200호를 2013년부터 공급하여 2014년 입주 전망 	
택지개발업무처리지침 개정(8.21)	<ul style="list-style-type: none"> • (공공택지 先受공급시기 조정) 사업시행자의 택지 선수공급시기를 가 택지 개발예정지구의 25% → 50%이상 소유권 확보시점으로 공급시기 조정 • (임대주택건설용지 유형 추가) 기존 일반택지지구에서 국민임대주택과 10년 임대주택만을 건설용지로 공급토록 하고 있는 것을 다양한 유형의 임대주택을 선택할 수 있도록 영구임대주택, 분납임대주택 건설용지도 공급할 수 있도록 택지공급근거 마련 • (총괄계획가 제도 도입) 앞으로 330만㎡ 이상의 대규모 일반택지지구에도 총괄계획가(MP ; Master Planner) 제도 도입 	
전세시장 안정 대책 발표(8.24)	<ul style="list-style-type: none"> • (자금 지원) 전세비 부담완화를 위해 주택기금에서 저리(2~4.5%)로 지원해주는 전세자금 필요시 최대 5조 지원 규모 확대 • (전세수요 분산) 교통축을 중심으로 동일한 생활권으로 볼 수 있는 서울-경기 권역별 입주예정물량을 정기적으로 대외 공표하여 적시성 있는 수급 정보제공 • (전월세 지원센터 운용) 전월세 지원센터(주공)를 통해 전세매물 제공, 대출상담, 대출지원, 법률상담 등의 One-Stop 서비스 제공 • (도시형 생활주택) 단지형 다세대, 원룸형 주택 등 도시형 생활주택에 대해서는 자금지원, 규제완화 등을 통해 공급을 조기화(착공 후 6개월내 입주 가능) • (오피스텔 공급 확대) 서울 등 수도권 도심 내에서 오피스텔에 대해 바닷난방 허용 기준 완화 • (매입임대·전세임대 공급 등) 다가구매입·전세임대 등 주변시세 30% 수준으로 공급하는 맞춤형 임대주택 공급('08년 1.5만호 → '09년 2만호) • (국민임대 공급 확대) 서민 주거안정 강화를 위해 수도권에서 매년 3만호 수준의 국민임대주택 지속 공급 	
재정비촉진지구 내 재개발 사업의 노후도 요건 일부 완화(8.26)	<ul style="list-style-type: none"> • 재정비촉진 지구 내에서는 재개발 사업의 구역 지정요건 중 노후도를 제외한 호수밀도, 부정형 토지, 주택접도율의 기준은 시·도 조례로 완화* 가능하나 앞으로는 노후도(노후·불량건축물의 수)에 대해서도 지자체 실정에 따라 완화할 수 있도록 함. * 도정법에 따른 시·도 조례 기준의 20%범위 내에서 완화 가능 	

<표 28> 2009년 하반기 주요 부동산 제도 및 정책(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일																																																																												
보금자리주택 공급확대 및 공급체계 개편방안(8.27)	<ul style="list-style-type: none"> • 당초 '12년까지 총 12만호(연 3만호 수준)로 계획된 공급량을 총 32만호(연 8만호 수준)로 대폭 확대 • 개발제한 구역내 보금자리주택 지구 외에도, 도심 재개발 등에서 8만호, 신도시 등 공공택지에서 20만호 등 총 28만호의 보금자리주택 공급 예정 • 신혼부부 주택 특별공급제도를 확대 개편하는 방식으로 「근로자 생애최초주택청약제도」를 신설 <ul style="list-style-type: none"> - ①청약저축에 2년 이상 가입, ②근로자·자영업자로 5년 이상 소득세를 납부, ③기혼자(이혼 등의 경우는 자녀가 있는 경우), ④도시근로자 평균 소득의 80%이하('08년 약 312만원)인 자, ⑤주택구입 사실이 없는 자 중에서 '추첨'으로 선정 • 보금자리주택은 주변 시세의 50~70% 수준의 낮은 가격으로 공급되어 상당한 시세차익이 예상되므로, 현행 중소형 5년 → 7~10년으로 전매제한 기간을 대폭 강화 																																																																													
공공부문 주택건설 확대 추진(9.3)	<ul style="list-style-type: none"> • 민간부문의 주택건설 위축을 보완하기 위해 공공부문에서 3만호 추가 건설 예정 																																																																													
은행 주택담보대출에 대한 추가 리스크관리 강화 지도(9.4)	<ul style="list-style-type: none"> • 적용대상 : 수도권(서울, 인천, 경기) 전 지역, 은행권 아파트 담보대출 * 다만, 現 투기지역(강남3구) 및 자연보전·접경·도서지역 등 과거 투기과열지구 지정에서 제외된 지역은 배제 <table border="1" data-bbox="448 920 1297 1619"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="448 920 804 949">구분</th> <th colspan="3" data-bbox="804 920 1297 949">DTI 기본 비율</th> </tr> <tr> <th data-bbox="448 949 632 1048" rowspan="2">담보가치</th> <th data-bbox="632 949 804 1048" rowspan="2">대출금액</th> <th data-bbox="804 949 987 1048">현행</th> <th colspan="2" data-bbox="987 949 1297 978">확대적용</th> </tr> <tr> <th data-bbox="804 978 987 1048">투기지역</th> <th data-bbox="987 978 1139 1048">서울(투기지역 제외)</th> <th data-bbox="1139 978 1297 1048">인천·경기</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="448 1048 632 1162" rowspan="2">6억원 초과(소유권 취득일로부터 3개월 이내)</td> <td data-bbox="632 1048 804 1077">5천만원 초과</td> <td data-bbox="804 1048 987 1077">40%</td> <td data-bbox="987 1048 1139 1077">50%</td> <td data-bbox="1139 1048 1297 1077">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1077 804 1162">5천만원 이하</td> <td data-bbox="804 1077 987 1162">-</td> <td data-bbox="987 1077 1139 1162">-</td> <td data-bbox="1139 1077 1297 1162">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1162 632 1288" rowspan="3">6억원 초과(소유권 취득일로부터 3개월 경과)</td> <td data-bbox="632 1162 804 1191">1억원 초과</td> <td data-bbox="804 1162 987 1191">40%</td> <td data-bbox="987 1162 1139 1288" rowspan="2">50%</td> <td data-bbox="1139 1162 1297 1191">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1191 804 1254">5천만원 초과 1억원 이하</td> <td data-bbox="804 1191 987 1254">50%</td> <td data-bbox="1139 1191 1297 1254">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1254 804 1288">5천만원 이하</td> <td data-bbox="804 1254 987 1288">-</td> <td data-bbox="987 1254 1139 1288">-</td> <td data-bbox="1139 1254 1297 1288">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1288 632 1413" rowspan="3">3억원 초과 6억원 이하</td> <td data-bbox="632 1288 804 1317">1억원 초과</td> <td data-bbox="804 1288 987 1317">40%</td> <td data-bbox="987 1288 1139 1413" rowspan="2">50%</td> <td data-bbox="1139 1288 1297 1317">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1317 804 1379">5천만원 초과 1억원 이하</td> <td data-bbox="804 1317 987 1379">50%</td> <td data-bbox="1139 1317 1297 1379">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1379 804 1413">5천만원 이하</td> <td data-bbox="804 1379 987 1413">-</td> <td data-bbox="987 1379 1139 1413">-</td> <td data-bbox="1139 1379 1297 1413">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1413 632 1619" rowspan="4">3억원 이하</td> <td data-bbox="632 1413 804 1442">1억원 초과</td> <td data-bbox="804 1413 987 1442">40%</td> <td data-bbox="987 1413 1139 1619" rowspan="2">50%</td> <td data-bbox="1139 1413 1297 1442">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1442 804 1505">5천만원 초과 1억원 이하</td> <td data-bbox="804 1442 987 1505">50%</td> <td data-bbox="1139 1442 1297 1505">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1505 804 1545">5천만원 이하</td> <td data-bbox="804 1505 987 1545">-</td> <td data-bbox="987 1505 1139 1545">-</td> <td data-bbox="1139 1505 1297 1545">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1545 804 1619">국민주택 규모초과</td> <td data-bbox="804 1545 987 1619">5천만원 초과 1억원 이하</td> <td data-bbox="804 1545 987 1619">50%</td> <td data-bbox="987 1545 1139 1619">50%</td> <td data-bbox="1139 1545 1297 1619">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1619 804 1648">5천만원 이하</td> <td data-bbox="804 1619 987 1648">-</td> <td data-bbox="987 1619 1139 1648">-</td> <td data-bbox="1139 1619 1297 1648">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1648 804 1711">국민주택 규모이내</td> <td data-bbox="804 1648 987 1711">5천만원 초과</td> <td data-bbox="804 1648 987 1711">50%</td> <td data-bbox="987 1648 1139 1711">50%</td> <td data-bbox="1139 1648 1297 1711">60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1711 804 1758">5천만원 이하</td> <td data-bbox="804 1711 987 1758">-</td> <td data-bbox="987 1711 1139 1758">-</td> <td data-bbox="1139 1711 1297 1758">-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 적용배제 : 천만원 이하(전금융기관 합산) 소액대출, 집단대출(이주비, 중도금, 잔금대출) 및 미분양주택 담보대출 • 시행시기 : 시행일 이전 은행과 대출금액에 대한 상담을 완료하여 전산상 등록된 고객 등에 대해서는 종전기준을 적용 	구분		DTI 기본 비율			담보가치	대출금액	현행	확대적용		투기지역	서울(투기지역 제외)	인천·경기	6억원 초과(소유권 취득일로부터 3개월 이내)	5천만원 초과	40%	50%	60%	5천만원 이하	-	-	-	6억원 초과(소유권 취득일로부터 3개월 경과)	1억원 초과	40%	50%	60%	5천만원 초과 1억원 이하	50%	-	5천만원 이하	-	-	-	3억원 초과 6억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%	5천만원 초과 1억원 이하	50%	-	5천만원 이하	-	-	-	3억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%	5천만원 초과 1억원 이하	50%	-	5천만원 이하	-	-	-	국민주택 규모초과	5천만원 초과 1억원 이하	50%	50%	60%	5천만원 이하	-	-	-	국민주택 규모이내	5천만원 초과	50%	50%	60%	5천만원 이하	-	-	-	
구분		DTI 기본 비율																																																																												
담보가치	대출금액	현행	확대적용																																																																											
		투기지역	서울(투기지역 제외)	인천·경기																																																																										
6억원 초과(소유권 취득일로부터 3개월 이내)	5천만원 초과	40%	50%	60%																																																																										
	5천만원 이하	-	-	-																																																																										
6억원 초과(소유권 취득일로부터 3개월 경과)	1억원 초과	40%	50%	60%																																																																										
	5천만원 초과 1억원 이하	50%		-																																																																										
	5천만원 이하	-	-	-																																																																										
3억원 초과 6억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%																																																																										
	5천만원 초과 1억원 이하	50%		-																																																																										
	5천만원 이하	-	-	-																																																																										
3억원 이하	1억원 초과	40%	50%	60%																																																																										
	5천만원 초과 1억원 이하	50%		-																																																																										
	5천만원 이하	-	-	-																																																																										
	국민주택 규모초과	5천만원 초과 1억원 이하	50%	50%	60%																																																																									
5천만원 이하	-	-	-																																																																											
국민주택 규모이내	5천만원 초과	50%	50%	60%																																																																										
5천만원 이하	-	-	-																																																																											
사원임대주택 12월부터 분양전환 가능(9.10)	<ul style="list-style-type: none"> • 50년 임대의무기간이 적용되고 있는 사원임대주택을 금년 12월부터는 일반에게 분양 전환할 수 있게 됨. * '94년 이후 공급된 사원임대주택은 임대의무기간이 완화되어 5~10년 																																																																													
비은행권 주택담보대출에 대한 리스크관리 강화 (10.8)	<ul style="list-style-type: none"> • 비은행권의 주택담보대출 은행권과 동일 다만, 대출금액 5천만원 초과 담보가치 3억원이하에 대해서 상호금융사, 저축은행, 여신전문회사는 서울 55%, 인천·경기는 65%로 제한 	10.12																																																																												

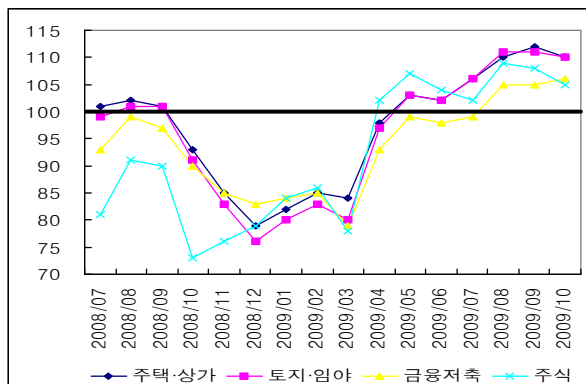
5. 2009년 하반기 부동산 시장의 특징

(1) 경기회복에 대한 기대감

실물경기 회복세에 부동산 가격 상승 기대감도 확대

- 국내 실물경기는 2009년 1/4분기 저점을 기록한 후 재정지출과 통화 확장정책의 영향으로 2/4분기 들어 빠르게 회복세를 나타내고 있음.
 - 상반기에 누적된 재고가 감소하여 생산 위축 현상이 상당부분 완화되고 동행지수(전년 동월 대비)도 2월부터 6개월 연속 상승세를 보이고 있으며, 선행지수도 1월 이후 8개월 연속 상승하고 있음.
- 4월부터는 실물경기 회복에 대한 기대감에 힘입어 부동산 가격 상승 및 거래량 증가세가 확대되고 있음.
 - 수도권 아파트 매매가격은 1월부터 상승 반전 후 9월까지 상승세를 이어갔고 아파트 거래량도 7월을 제외하고는 지속 증가함. 기타 지역도 수도권 상승세에 힘입어 4월부터 상승세로 반전, 상승폭이 확대되고 있음.
 - 토지가격 역시 4월부터 상승 반전 후 8월까지 상승폭을 확대해 나가며 경기회복에 대한 기대감을 시현함.
- 2009년 5월부터 소비자들의 자산 가치 전망치도 기준치(100)를 상회하고 있는데 특히, 금융자산보다 부동산 자산에 대한 기대치가 높은 것으로 조사됨.
 - 2009년 10월 현재 부동산 자산 가치 평가지수는 110인 반면, 금융자산은 105 수준임.

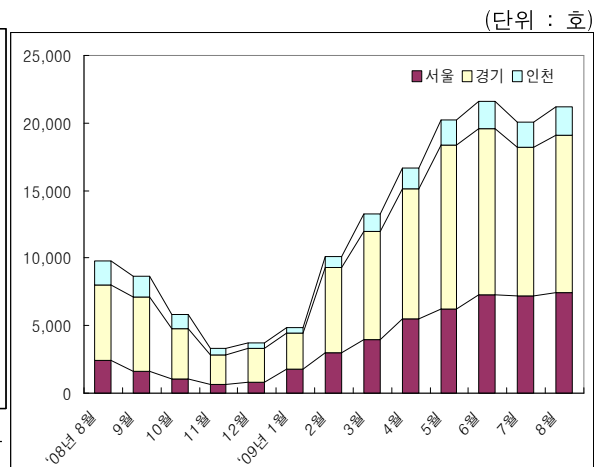
<그림 15> 항목별 자산가치 전망 CSI



주 : 100 이상은 가격이 상승할 전망이 많으며, 100이하는 하락할 전망이 많은 것을 의미함.

자료 : 한국은행

<그림 16> 수도권 월별 아파트 실거래가 거래량



자료 : 국토해양부

(2) 가격 변동의 차별화

재건축 대상 아파트가 일반 아파트에 비해 가격 변동성 커

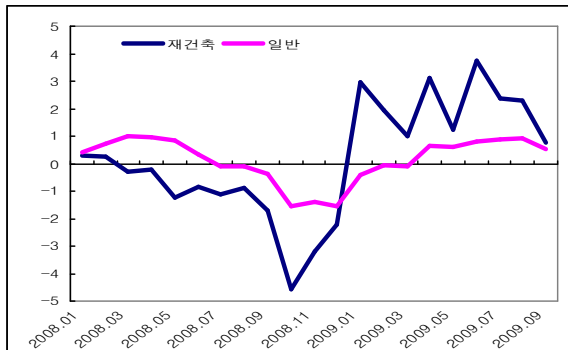
- 재건축 대상 아파트는 일반 아파트와 달리 경기 침체기에는 하락폭이 큰 반면 회복기에는 상승폭도 커 가격 변동성이 큼.
 - 금융위기 이후(2008년 8~12월), 서울 재건축 대상 아파트가 11.76% 하락한 반면, 서울 일반 아파트는 4.03% 하락에 그침.
 - 반면 회복 시기(2009년 1~9월)에 서울 재건축 대상 아파트는 20.67% 상승하였고 일반 아파트는 4.07% 상승에 그침.
 - 수도권외의 경우는 지역에 상관없이 재건축 아파트가 일반 아파트보다 변동성이 크고, 그 격차도 크게 나타나고 있음.

- 재건축 대상 아파트는 거주 목적보다는 투자대상 상품으로 경기변동은 물론 정책변화에도 매우 민감하게 반응하는 등 가격 변동성이 큼4).
 - 지역에 따라서는 재건축 대상 아파트가 존재하지 않거나 매우 적은 비중을 차지하는 경우가 있어 가격 변동성을 갖고 시장을 해석할 경우, 재건축 아파트와 일반 아파트를 구분할 필요성이 있음.

- 그러나 이처럼 재건축 대상 여부에 따른 차별적인 가격 변동은 수도권에 국한된 현상이며 지방 광역시에서는 재건축에 대한 기대감이 가격 형성에 거의 영향을 미치지 못하고 있음.

<그림 17> 재건축 여부별 서울 매매가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<표 29> 재건축 여부에 따른 매매가격 변동률 (2009년 1~9월)

(단위 : %)

구분	재건축	일반
전국	17.29	2.39
수도권	18.89	2.74
서울특별시	20.67	4.07
경기도	8.21	1.70
인천광역시	-0.22	0.09

자료 : 부동산114(주)

4) 현재의 가격지표에서는 일반아파트와 재건축 대상 아파트가 모두 포함되어 있으나 재건축 대상 아파트의 특수성 등을 감안할 때 일반적인 주거 목적의 일반 아파트의 가격 변동과는 다른 관점이 필요함.

일반 아파트도 대규모 단지형 신축 주택이 2배 이상 가격상승폭 커

- 일반 아파트의 경우에도 준공된 지 2년 미만의 아파트와 경과연수가 오래된 아파트의 가격 변동률이 큰 차이를 나타내고 있음.
 - 2009년 서울시의 경우 입주 2년 이내 아파트 매매가격은 11.36% 상승한 반면, 입주 후 2년이 경과한 아파트의 매매가격 변동률은 신축 아파트의 절반(5.35%)수준에 그침.
 - 신축 아파트의 가격 상승폭이 큰 이유는 첫째, 입주시기가 대부분 부동산 경기 침체기 및 하락기여서 가격이 저평가되어 있다가 정상화되는 과정에서 상승폭이 커짐.
 - 둘째 이러한 신축 아파트는 대부분 50세대 이상의 대규모 단지로서 최신 선호를 반영한 내부 평면은 물론, 단지내 부대시설이 상대적으로 잘 갖추어진 아파트임. 따라서 해당지역에서 선호가 높아 구매 및 전세수요가 높은 주택으로 자리매김함.

<표 30> 입주연수별 아파트 매매가격 변동률 추이(2009년 1~9월)

(단위 : %)

구분	매매		전세	
	입주 2년 이내	입주 2년 이상	입주 2년 이내	입주 2년 이상
서울특별시	11.36	5.35	32.05	7.37
경기도	6.45	1.27	26.58	6.13
인천광역시	4.07	-0.53	9.80	1.26

주: 재건축 대상 아파트는 제외하고 일반 아파트만을 대상으로 함.

자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

- 2009년 들어 발생하고 있는 전세가격의 상승 역시 경기회복과 대규모 주택단지 공급방식에 의한 특징적인 현상으로 판단됨.
 - 2009년 1~9월까지 주택전세 가격 상승률을 분해하면 입주 2년 이내 주택과 그 이상의 주택 간의 큰 격차를 보이고 있음.
 - 입주 2년 기준에 따른 서울지역의 가격 격차는 24.68%p에 이르며 경기와 인천도 유사한 패턴을 보이고 있음.
- 2009년 전세가격이 급등한 지역은 최근 3년간 대규모 단지형 입주물량이 많았던 지역으로 대규모 신도시 개발 및 재정비 사업이 완공된 지역임.
 - 입주 초기 대량의 공급물량으로 인해 낮게 형성⁵⁾되었던 전세가격이 1~2년 뒤 물량 소진과 함께 구조적으로 반등하면서 전세가격을 급격하게 상승시키는 역할을 하고 있음.

5) 대부분의 지역들이 입주 초기에는 수요에 비해 과도한 물량이 일시에 공급됨에 따라 역전세난을 겪기도 함(역전세란은 기존에 계약한 전세보증금보다 주변 전세가격이 낮아져 임대자가 임차인에게 오히려 전세보증금의 일부를 돌려주어야 하는 상황을 일컫음. 이는 대부분 경기의 급격한 하락기나 특정지역에 대규모 완공주택이 공급되어 임대자간의 세입자 유치경쟁이 일 때 발생함.

- 도심 재정비 사업에서는 사업 착공 당시 대규모 멸실에 따른 전세난과 사업 완공 후 역전세난, 1-2년 뒤의 전세난 재발이라는 3중의 악순환이 나타남.
- 대규모 단지형 주택공급 방식은 지역에 상관없이 임대시장의 불안을 초래하고 있음.

<표 31> 최근 입주물량과 전세가격 추이

(단위 : 호)

시도	시군구	입주물량		최근 입주물량 비율 (B/A)	전세가격 ('09 1~8월)
		'00-09 (A)	'07-09.8월(B)		
경기	과천시	3,802	3,802	100.0	31.3
	화성시	89,561	51,127	57.1	25.0
서울	송파구	43,036	28,367	65.9	22.1
경기	하남시	13,641	6,823	50.0	19.5
서울	강동구	28,661	13,725	47.9	12.6
	서초구	29,022	7,153	24.6	12.8
	광진구	8,330	2,548	30.6	10.9
경기	구리시	14,189	1,429	10.1	9.3
서울	강서구	34,027	10,059	29.6	9.2

자료 : 부동산114(주)

규모별 차별화 - 중소형은 공급부족으로 강세, 대형은 과잉공급으로 약세

— 최근 아파트 매매가격 변동은 과거의 중대형(전용면적 85㎡초과) 중심의 상승과 다르게 중소형(85㎡이하) 규모를 중심으로 빠른 회복세와 높은 상승률을 보임.

- 특히 수도권 소형(60㎡이하)은 금융위기 이전 수준을 지난 8월에 회복하였으며, 4월 부터 월간 0.5%이상의 높은 상승률을 보임.
- 이는 금융위기에 따른 경기침체, 실업률 증가, 가계의 가처분 소득 감소로 주택소비 패턴이 상대적으로 주거비용이 저렴한 중소형 주택을 선호하는 것으로 변화되었기 때문임.

※ 실업자수(2008.9 72.2만명→2009.9 92.8만명), 전가구의 가계 가처분 소득(2008 3/4분기 286만원→2009 2/4분기 276만원)

— 또한, 최근 3년 동안의 소형 공급물량의 감소와 재개발·재건축에 따른 멸실 물량 증가로 인하여 소형 주택에 대한 수급 불일치도 발생

- 공급물량의 77.3%(인허가 기준)가 60㎡초과 중대형 물량(24만 5,009호)으로 공급됨에 따라 소형주택의 공급 부족 발생
- 수도권 지역의 각종 재개발·재건축으로 인한 주택 멸실로 저렴한 주택재고수가 계속 줄어들고 있음
- 인구유입 지역인 수도권은 총량적인 주택 물량 감소와 더불어 중소형 비중이 과거 2000년 초반보다 줄어들음.

※ 수도권 2000년 이후 평균 순 인구 이동자수 : 12만 7,630명(통계청)

(3) 개발금융의 리스크 회피 심화

PF 연체율 급증, PF 투자 기준 강화로 금융기관들 리스크 관리 강화

- 증권사와 자산운영사의 부동산 PF 대출 및 펀드의 연체율이 6월말 현재 25%대까지 급증하여 금융기관들의 리스크 관리의 필요성이 더욱 커짐.
 - 금융감독원의 국정감사 자료에 의하면 증권사의 PF 대출 연체율은 연말 기준 2006년 1.7%, 2007년 4.6%에서 2008년 13.9%, 2009년 6월말 현재 24.5%까지 급증하고 있음.
 - 펀드의 경우도 2007년 1.0%, 2008년 14.4%, 2009년 6월 현재 23.69%까지 급증하여 부실 우려가 커지고 있음.
- 시중은행의 PF 연체율도 2008년말 1.1%에서 2009년 6월 현재 2.6%로 증가하였고 보험사도 증가추이에 있는 것으로 조사됨.
 - 반면, 저축은행들은 자산관리공사가 공적자금을 투입한 결과 2008년말 13.0%까지 상승하였으나, 2009년 6월말 현재 9.6%대로 하락함.
- PF 부실 위험의 증가로 정부가 부동산 PF 리스크 관리 기준을 강화함에 따라 대출기관에서는 앞으로 더욱 보수적으로 자금을 운영할 것으로 예상됨.
 - 금융감독원은 증권사의 부동산 PF에 대한 투자 한도를 자기자본의 30% 이내로 제한하는 ‘금융투자업자 부동산 PF 리스크 관리 모범규준’을 2009년 11월부터 시행할 예정임.
 - 이는 금융투자업자의 여신성 자산 리스크 관리 강화와 부동산 PF 관련 관리시스템 및 내부 통제 절차 개선 측면에서 이루어짐.
 - 또한 신용등급이 낮은 자산담보부기업어음(ABCP)에 대한 매입보장약정 체결을 제한하기 위해 신용회피 조항의 최저 신용 등급을 ‘A3’에서 ‘A2’로 상향 조정함.
- 앞으로 주택건설업체들은 적체된 미분양과 신규 대출의 어려움이 사업비 조달의 어려움이 가중될 것으로 예상됨.
 - 지방을 중심으로 13만호 이상 적체되고 있는 미분양의 경제적 규모는 31조~34조원, GDP 대비 3.0~3.3% 수준⁶⁾에 이르고 있음.

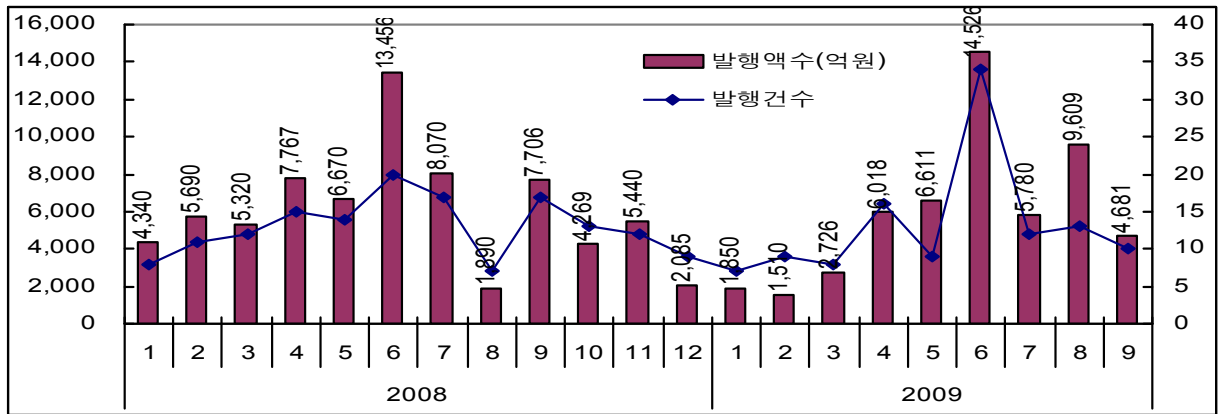
6) 박재룡 외(2009)는 국민은행이 발표하는 주택가격과 동일한 수준으로 가정하여 산출한 결과로 분양가 자율화 시기에는 분양가격이 시세보다 더 높은 경우가 많았다는 점을 고려할 때 보수적 추정치로 판단됨. 박재룡 외, 2009, “현 주택시장의 부담 : 미분양의 해법”, 삼성경제연구소.

PF 관련 대출 리파이낸싱 위주, 신규 사업은 거의 없어

- 최근의 PF ABCP시장은 신규 사업은 거의 없고 주로 리파이낸싱만 이루어지고 있음.
 - ABCP 발생규모나 발생건수 모두 지난 6월 2008년 수준을 회복하여 전년 동기 대비 상승세를 유지하고 있음.
 - 그러나 2008년 11월 이후 리파이낸싱이 전체 발행규모의 절대 다수를 차지하고 있으며 본 PF는 한건도 발생하지 않고 있음.
 - 7월 이후는 브릿지론이 증가하고 있는데 이는 수도권을 중심으로 분양시장이 비교적 호황을 이룬 영향으로 판단되나 9월 들어 다시 증가세가 크게 둔화되고 있음.

- 최근의 부동산PF시장은 여전히 금융위기 여파로 인해 자금사정이 원활하지 않음. 따라서 단기간 금융여건을 감안하더라도 단기간 내 신규 주택건설사업이 활성화되기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 미분양 적체에 따른 자금사정의 어려움과 함께 신규 자금 공급 또한 여의치 않아 당분간 주택건설업체의 어려움은 지속될 것으로 예상됨.

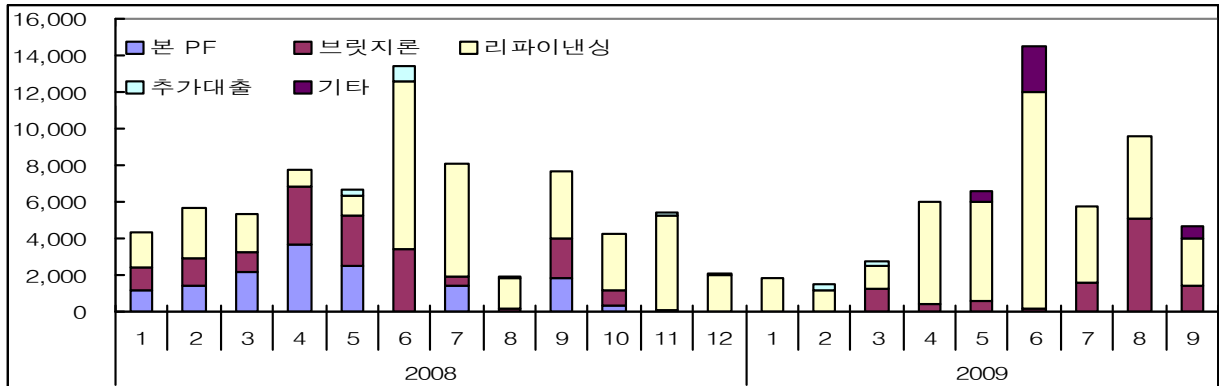
<그림 18> 부동산 관련 ABCP 발행 현황



자료 : 메리츠 증권

<그림 19> 발행 목적별 ABCP 발행 현황

(단위 : 억원)



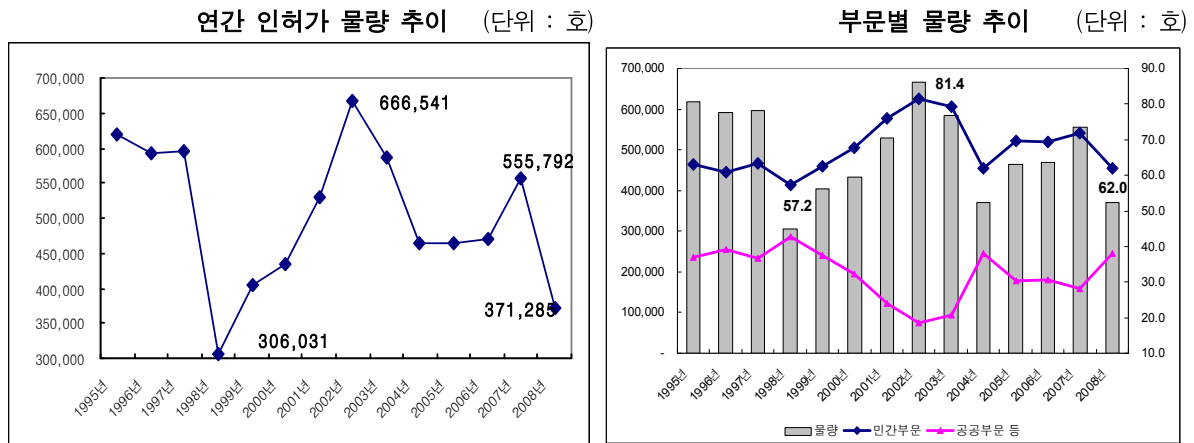
자료 : 메리츠 증권

(4) 공공역할 확대와 공급시장의 기형화

민간 공백 메우기 위한 공공부문 주택공급 확대, 우려의 목소리도 높아

- 글로벌 금융위기와 분양가 상한제 등의 영향으로 민간의 주택공급이 급감하자 정부는 보금자리 주택의 확대 및 조기 착공 등을 통해 민간부문의 공백을 대체하고 있음.
 - 장기추이에서도 경기침체로 공급물량이 줄어들 때는 공공부문의 역할이 강화되고 공급물량이 많을 때는 민간물량 비중이 커지는 양상을 보임.
 - 외환위기 당시 1997년 31만호로 인·허가 물량이 급감했을 당시 민간부문 물량은 17만호 수준에 그쳤고 전체 비중이 57.2%로 감소함.
 - 66만호로 공급물량이 가장 많았던 2002년은 민간부문에서 24만호 공급되어 비중이 81.4%에 이르렀고 2000년 이후에는 평균 71% 수준임.

<그림 20> 주택 인·허가 실적 추이



자료 : 국토해양부

- 공공부문의 양적공급 확대는 당분간 민간주택의 공백을 메울 수 있을 것으로 예상되나, 재정부담 등을 고려할 때 지속가능한 정책수단이 되지 못함.
 - 공공역할이 확대되어도 전체 시장의 60% 이상을 담당하는 민간을 대체하기는 어려우므로 근본적으로는 민간부문의 회복이 수반되어야 할 것임.
 - 또한, 앞으로의 주택문제가 양적 문제가 아닌 질적 문제라는 측면에서 정부의 민간역할 대체는 바람직하지 않음.
 - 결국, 정부의 궁극적인 역할을 민간의 대체가 아닌 민간 역할의 보완되어야 하며 시장기능이 제대로 작동하기 위한 환경조성 등의 시장 시스템 구축이 되어야 함.

미분양 감소해도 재고대비 수준 여전히 높아 단기간 해소가 어려움

- 최근 미분양 주택수가 5개월 연속 감소했으나, 2009년 8월 현재 전국 아파트 재고수 대비 미분양 비율은 1.6%(준공 후 미분양도 0.6%)로 과거에 비해 높은 수준임.
 - 2007년 상반기까지 전국 아파트 재고 수 대비 미분양 아파트 규모는 1% 미만을 유지, 수도권은 현재도 1% 미만대를 유지하고 있음.
 - 그러나 지방은 아파트 재고수 대비 미분양 비율이 충남 4.8%, 대구 4.1%, 경북 3.6%, 충북 3.4%, 강원 3.3%에 이름.
 - 준공 후 미분양도 강원 2.2%, 대구 1.9%, 광주 1.5%, 충남 1.5%, 제주 0.7% 수준으로 현재 지방의 아파트 재고수 대비 미분양 비율은 지역 내 수요를 넘어서는 수치임.
 - 현재 미분양 물량은 2000년대(2000.1~2008.12) 평균치와 비교하여도 2.2배 수준에 달함.
- ※ 2000년대 장기 평균치와 비교할 때 대구(3.3배), 울산(3.0배), 경북(2.8배) 순으로 높은 수준임. 부산(1.9배), 인천(1.9배), 광주(1.7배), 전북(1.6배), 전남(1.8배), 경남(1.4배) 등은 2배 이하의 수준을 보이고 있음.

<표 32> 주택 재고수 대비 미분양 비율(2009년 8월)

(단위 : %)

구분	전국	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	강원	충남	충북	전남	전북	경남	경북	제주
전체	1.6	0.1	1.0	0.4	1.9	4.1	2.1	1.1	3.9	3.3	4.8	3.4	2.3	1.3	2.1	3.6	0.8
준공후	0.6	0.0	0.1	0.0	0.8	1.9	1.5	0.2	0.2	2.2	1.5	0.9	1.5	0.6	1.0	1.1	0.7

자료 : 국토해양부, 통계청, 부동산114(주) 자료로 추정함.

- 최근의 지방 미분양 감소세는 수요 증가에 따른 요인보다는 정부의 적극적 개입에 따른 결과로 풀이됨.
 - 2008년 6월부터 10개월 동안 미분양 대책이 쏟아졌으며 자금지원과 조세감면 등 광범위한 혜택에 따라 비교적 빠른 시간에 물량이 줄어든 것으로 판단됨.
- 그러나 이러한 미분양 감소세는 4/4분기에 다시 증가세로 전환될 가능성이 커지고 있음.
 - 4/4분기 분양 예정물량은 총 분기물량 중 역대 최고치인 14만호로 추정되며, 이는 2008년 4/4분기의 2배가 넘는 물량이며 2009년 연간예정물량의 51.8%에 이름.
 - 금융위기 이전 2007년 4/4분기에도 13만 4,982호가 분양이 이루어진 경험이 있으며, 이 기간 동안 미분양 물량은 1만 4,019호가 증가함.
 - 분양물량의 대부분이 광주(3,147호), 평택(3,798호) 등 수도권 외곽지역에서 이루어지고 있어 공간적 수급불일치에 의한 미분양 물량의 증가가 우려됨.

경기적 · 제도적으로 2009년 4/4분기 분양물량 몰려 다시 미분양 증가 불가피

- 경기적 요인으로 지연되었던 분양시기가 DTI 등 금융규제 적용배제, 정부의 양도소득세 감면 조치 소멸을 앞두고 2009년 4/4분기에 단기적으로 집중되고 있음.
 - 2009년 4/4분기 분양예정물량은 분기물량 중 역대 최고인 약 14만호로 이중 75.8%에 이르는 10만 2,000호가 수도권에 몰려있어 수도권의 분양 물량이 급증함.
 - 2009년 연내 분양예정물량(2009. 9~12월)과 현재의 미분양물량(2009. 8월) 규모를 고려하면 현재 시장에서 판매되어야 하는 주택은 약 31만호에 이를 것으로 예상됨.
- 31만호는 분양 물량이 비교적 많았던 2007년 수준으로 아직 경기회복기에 있는 상황에서 대규모 물량이 단기간에 소화되기는 어려울 것으로 예상됨.
 - 분양물량과 미분양물량을 함께 고려하면, 수도권에서 약 5,000호 이상을 소화해야 하는 시군구가 12개에 이름.
 - 김포, 파주의 경의선축 권역과 인근의 인천지역에 다수의 물량이 몰려 있고 평택, 용인의 경부축 권역에 집중되어 있음.
- 이러한 현상은 2007년 분양가 상한제의 민간택지 확대, 신축 주택에 대한 양도세 한시 면제 등의 제도적 요인과 금융위기라는 경제적 여건에 의한 상황으로 조정의 어려움이 있음.
 - 결국, 현재 주택공급시장은 공급주체가 시장상황을 고려하여 공급시기를 자율적으로 조정할 수 있는 기능을 상실한 상황임.

<표 33> 2009년 분양물량과 미분양 물량 수준

(단위 : 호, %)

구분	분양예정물량 ('09 9~12월)		미분양('09.8월 기준)		분양+미분양	
	물량	비중	물량	비중	물량	비중
전국	172,977	100.0	133,779	100.0	306,756	100.0
수도권	124,391	71.9	23,362	17.5	147,753	48.2
서울특별시	29,573	17.1	1,960	1.5	31,533	10.3
인천광역시	23,401	13.5	1,664	1.2	25,065	8.2
경기도	71,417	41.3	19,738	14.8	91,155	29.7
기타 광역시	24,585	14.2	47,089	35.2	71,674	23.4
부산광역시	12,710	7.3	11,451	8.6	24,161	7.9
대구광역시	2,647	1.5	17,920	13.4	20,567	6.7
광주광역시	2,844	1.6	6,799	5.1	9,643	3.1
대전광역시	5,104	3.0	3,150	2.4	8,254	2.7
울산광역시	1,280	0.7	7,769	5.8	9,049	2.9
지방	24,001	13.9	63,328	47.3	87,329	28.5

자료 : 부동산114(주), 국토해양부

Ⅱ. 2010년 주택·부동산 시장 전망

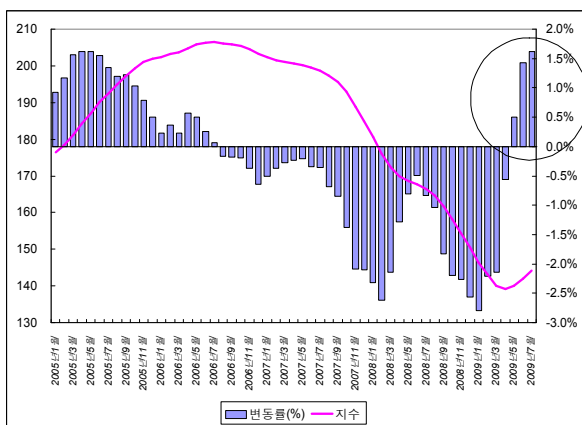
1. 2010년 주택·부동산 경기 및 시장전망

(1) 국내외 경제 여건과 실물경기 회복

세계경제, 3.1% 완만한 성장세, 美 상업용 부동산 부실 영향은 적을 듯

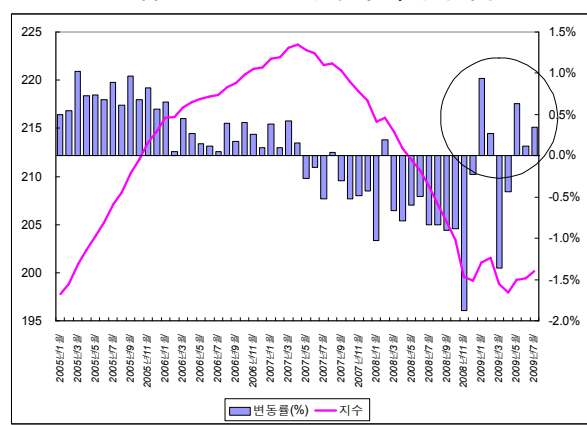
- 2010년 세계경제는 3.1%대(IMF 전망치)의 완만한 성장을 보일 것으로 전망되고 있음.
 - 주요국들은 각종 경기부양책으로 2009년 2/4분기를 기점으로 주요 경제지표들이 안정적 추세로 전환되고 있음.
 - 선진국들은 높은 실업률과 투자의 낮은 생산성으로 내년에도 재정투입을 고수할 전망이다이며 개발도상국들은 6%대 이상의 고성장이 기대됨.
- 금융위기 진원지인 미국주택시장은 33개월의 하락세를 마감하고 2009년 5월부터 3개월 연속 상승세를 보임(S&P/Case-Shiller 주택가격지수 20개의 MSAs 기준7).
 - 지난 4월을 저점으로 5월부터 7월까지 3.6% 상승(최고점 대비 32.6% 하락)
 - 중위주택가격을 대표하는 연방주택금융기관(Federal Housing Finance Agency)의 미국 전역 지수8)는 상하방의 리스크는 존재하나 5월부터 3개월 연속 상승하여 최저점 대비 1.1% 상승(최고점 대비 11.5% 하락)

<그림 21> S&P 주요 20개 도시 지수 및 변동률



주 : 월별 계절조정후, 전분기 대비 변동률
 자료 : S&P/Case-Shiller Home Price indices, Composite-20 지수

<그림 22> FHFA 미국 주택가격지수

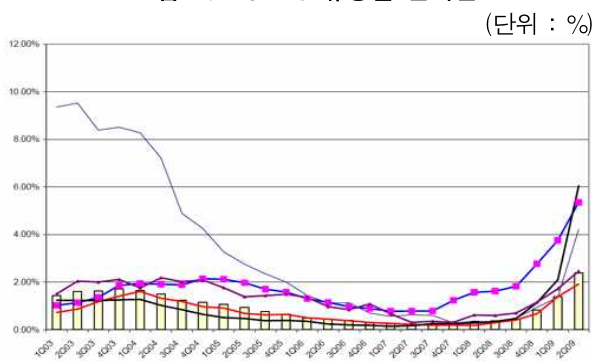


주 : 분기별 계절조정후, 전분기 대비 변동률
 자료 : Federal Housing Finance Agency, US 주택가격지수

7) S&P 주택가격지수는 점보론(주택가격 기준 \$729,750 초과)과 서브프라임 대출 등을 모두 포함한 주택가격 자료를 사용하여 가격 변동성이 높은 지수임.
 8) 연방주택금융기관 주택가격지수는 연방 주택국과 정부 지원 기관에서 지급 보증하는 담보대출 자료만으로 산정되기 때문에 서브프라임과 점보론 자료는 제외됨.

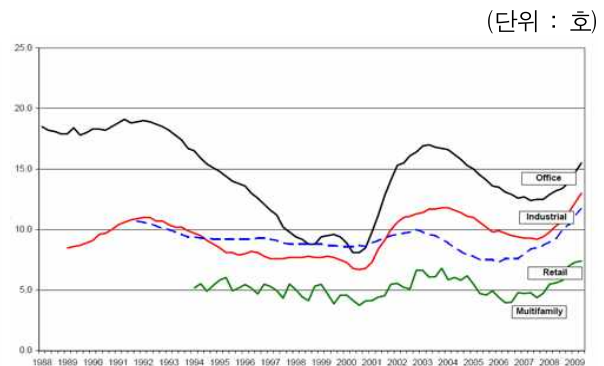
- 2009년 상반기 미국 주택시장의 회복세 전환은 연방정부의 경기부양책인 생애 첫 주택 구입자에 대한 8천 달러 세액 지원책⁹⁾ 효과가 큼.
 - 2009년 11월까지(연장여부 미정) 지원되는 8천 달러 세액공제(Tax credit)는 세액면제, 구매비용, 계약금(downpayment)으로도 사용가능하여 주택시장 회복에 큰 영향을 미침.
 - 최근 S&P와 FHFA 지수가 상승세로 돌아선 것은 중위주택이 견인한 것으로 판단됨.
- 한편, 오피스, 호텔, 쇼핑센터 등 상업용 부동산 모기지 부실에 대한 경고가 미국과 유럽에서 지속적으로 나오고 있음.
 - 주택시장의 회복세와 달리 CMBS(Commercial Mortgage Backed Securities) 상업용부동산저당증권의 연체율과 상업용 부동산의 공실률은 지속적으로 높아지고 있음.
 - 미국 월스트리트저널이 집계·분석한 자료에 따르면 실물경기가 전망치보다 악화되면 940개 중소형 은행들은 향후 2년간 상업용 부동산 대출에서 천억달러 손실 추정
 - 금융리서치 업체 포사이트도 미국 내 581개의 소형은행들이 상업용 부동산 대출 부실로 내년까지 파산위기에 처할 것으로 추정함.
- 그럼에도 불구하고 내년 미국 주택시장은 중위주택을 중심으로 회복세를 시현할 것으로 예상되며 CMBS의 전망은 밝지 않으나 금융위기와 같은 충격적인 상황 재현은 없을 것으로 전망됨.
 - 내년 새 주택경기 부양책은 자금 공급에 목적을 두고 저금리 주택대출자금과 임대주택 개발업자 자금을 지원하는 프로그램이 확정된 상태이며 8천 달러 세액 지원 연장 여부 가능성도 없지 않아 주택시장 지원 정책은 유지될 것으로 예상됨.
 - 또한, CMBS 부실에 대해서 미 재무부는 제2의 금융 사태를 방지하기 위해 채무조정 촉진대책(9월 15일)을 발표하여 향후 부실에 대해서도 정부 정책으로 대응할 가능성이 큼.

<그림 23> CMBS 유형별 연체율



자료: commercial mortgage securities association, compendium of statistics 재인용

<그림 24> 유형별 공실률



자료: commercial mortgage securities association, compendium of statistics 재인용

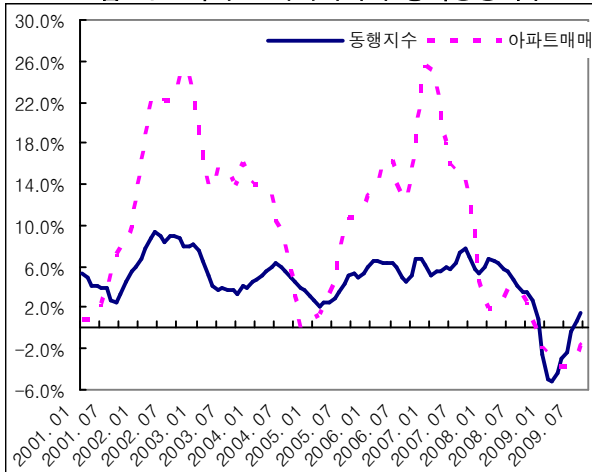
9) 점보론 주택과 연간 소득이 개인 7만5천 달러, 부부합산 15만 달러를 초과하는 가계는 생애 첫 주택 구입 자금 세제 환급 대상에서 제외되고 50년 만에 최저 수준으로 떨어진 주택 담보 대출 금리도 점보론은 제외됨.

국내경기 내년 4% 내외 성장 전망, 부동산시장도 회복 기조 유지할 듯

- 내년 국내 경제성장은 민간 주도의 회복이 다소 늦어지지만 4%대의 성장률을 기록하며 완만한 성장세를 유지할 것으로 기대됨.
 - 내년 SOC 예산이 올해의 0.3% 상승하는 수준에서 유지되어 재정 효과가 지속할 것으로 예상되며 세계경제 회복세에 따른 수출 증가세도 예상됨.
 - 다만, 민간소비의 회복 속도가 완만할 것으로 예상되어 경제 전반의 회복속도는 올해보다 둔화될 전망이다.

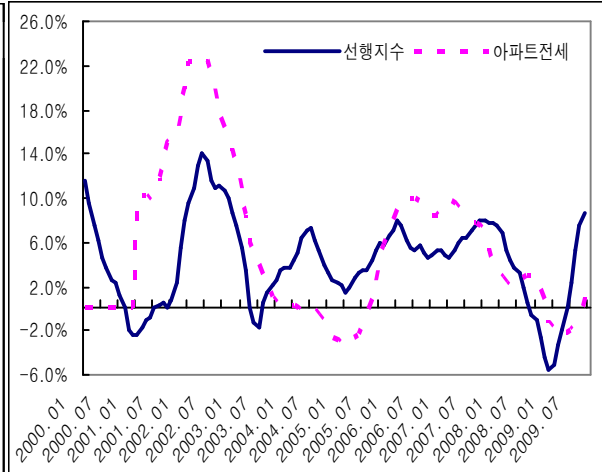
- 외환위기 이후 부동산 시장은 일반 경기흐름과 동조화 현상을 나타내고 있어 실물경기 회복이 부동산 시장에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.
 - 민간경기가 완전히 회복되지 않는 한 단기간에 정책기조의 변화는 크지 않을 것으로 예상되며 더블 덩과 같은 변수가 발생하지 않는 한 부동산 가격의 상승기조는 유지할 것으로 예상됨.
 - 다만, 설비투자과 민간부문의 회복 속도가 더디고 가계의 소득회복 및 고용여건의 개선이 더딘 것을 고려할 때 2010년 들어서는 상승 속도는 둔화될 것으로 예상됨.
 - 일반 경기흐름에 맞추어 부동산 가격 상승폭은 제한적일 것으로 판단되나, 국지적으로는 수급불안 등 개별적 상황에 따라 상승폭이 커질 것으로 예상됨.

<그림 25> 아파트 매매가격과 경기동행지수



주: 전년동월 대비 변동률임.
자료: 통계청, 부동산114(주)

<그림 26> 아파트 전세가격과 경기선행지수



주: 전년동월 대비 변동률임.
자료: 통계청, 부동산114(주)

(2) 정부의 정책 기조

부동산가격 조절 경기에 미치는 영향 과거보다 커, 급격한 정책 변화 어려워

- 지금의 상황은 외환위기를 극복하고 부동산 가격이 상승하였던 2001년과 유사한 패턴을 보이고 있음.
 - 외부적 충격에 의해 매매가격과 전세가격이 동반 하락하였다가 동반상승하고 있다는 점이 유사하나, 최근의 금융위기가 가격 하락폭과 하락기간이 모두 짧았을 뿐만 아니라 빠른 회복속도를 보이는 차이점이 있음.
 - 또한, 공급 감소 시기가 앞당겨진 점, 개발이슈가 강남 재건축뿐만 아니라 강북 및 경기도의 재개발 등 뉴타운 등으로 다양화된 점 등은 유사하면서도 다른 점이기도 함.
 - 그러나 현재 시장에서는 외환위기 이후와 비슷한 점만이 부각되면서 10년 전 경험에 의한 학습효과가 기대심리를 더욱 확대시키고 있음.
 - 지금은 10년 전보다 주택보급률 향상 등 주택의 절대부족 상황이 많이 해소되었고 인구구조, 주택선호 등 수요패턴이 다름. 따라서 표면적 현상이 유사하더라도 공급부족에 따른 가격 급등 폭은 과거보다 줄어들 것으로 예상됨.
- 한편, 한국은행(2009)¹⁰)에 따르면 외환위기 이후 가계소비가 경기 대침적 성격이 강해지면서 경기변동을 확대시키는 요인으로 작용하고 있음.
 - 외환위기 이전에는 가계소비가 경기 비대침적으로 움직여 경기변동을 완화하였으나, 외환위기 이후 주택담보대출의 증가세, 경기 국면간 자산가격의 변동 폭 확대, 소비 조절이 용이한 선택재의 비중 상승으로 가계소비가 경기변동을 확대시키고 있음.

<표 34> 외환위기와 금융위기 비교 개괄

구분	금리	가격	공급감소	개발이슈
외환위기 (1997.12)	변동성 大	변동성 大	패턴 유사 다음해부터 발생	저밀도 재건축
금융위기 (2008.9)	변동성 小	변동성 小	패턴 유사 당해년부터 발생	재개발·재건축으로 확대

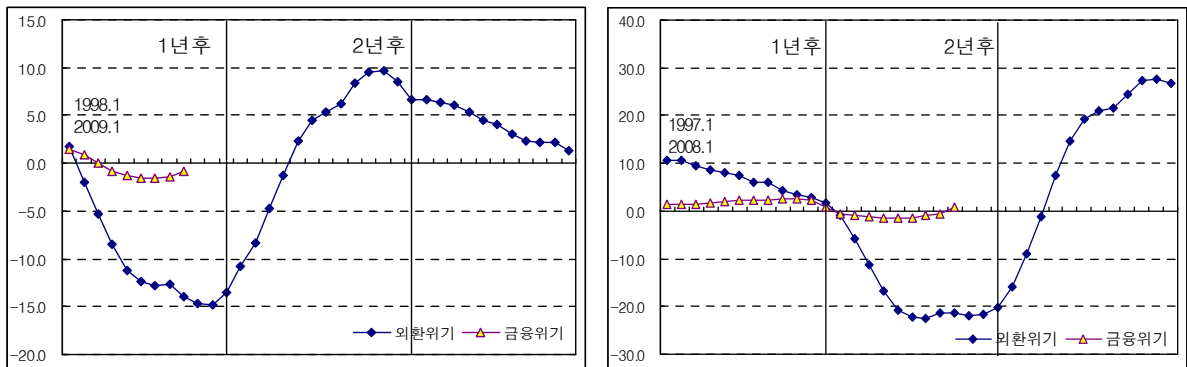
- 결국, 이제는 경기와 부동산 가격이 양방향의 영향력을 미치고 있으므로 부동산가격 조절은 예상보다 민감하게 경기 과열이나 위축으로 나타날 가능성이 커진 상황임.
 - 즉 저금리나 자산 가격 상승이 경기회복을 빠르게 진행시켰던 것과 같이 금리인상이나 자산 가격 하락 등이 즉각적으로 실물경기의 위축을 야기할 수 있음.
 - 따라서 정부의 정책기조는 과거보다 더욱 시장에 민감하게 작용할 것으로 예상되므로 신중한 접근과 시도가 요구됨.

10) 김영태, 우신욱, 임웅지, 2009, “외환위기 전후 가계소비의 경기대침성 변화 분석”, 한국은행.

금리상승 불가피하나, 신용위험 스프레드가 일부 완충할 듯

- 위기 이후 아파트 매매가격과 전세가격 변동성이 커진 것은 금리 변동 폭의 영향력이 포함되어 있고, 외환위기에 비해 금융위기 금리 변동 폭이 적은 만큼 가격 상승폭도 제한적일 것으로 예상됨.
- 금리가 급격히 상승하였다가 하락하는 현상이 동시에 목격되고 있으나, 최근 금융위기 상황은 외환위기에 비해 그 폭이 상대적으로 적었음.

<그림 27> 외환위기 직후와 금융위기 직후의 전국 아파트가격 변동률 비교(전년동기비, %)
매매가격
전세가격

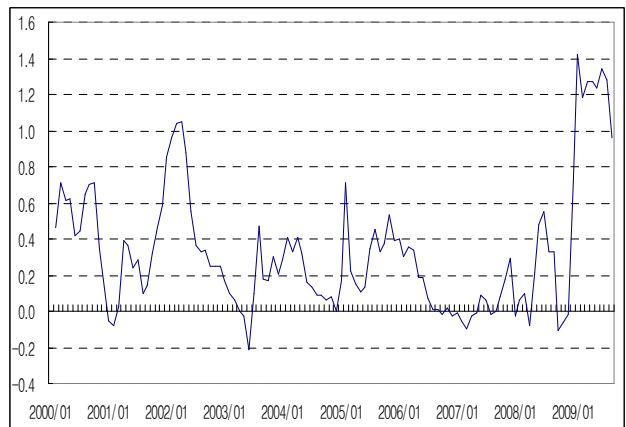


자료 : 이용만외, 2009, 주택시장, 새로운 시작인가?, 서울 부동산 포럼, 국민은행

- 글로벌 금융위기를 극복하기 위해 정부가 인위적으로 기준금리를 큰 폭으로 인하하였고 선진국과 달리 부동산시장의 빠른 회복세와 대출증가세는 가계신용 부실 위험을 고려할 때 금리상승 압력을 확대시킬 것으로 판단됨. 다만, 인상시기와 인상폭이 변수가 될 것으로 판단됨.

- 인상 시기는 한국은행과 기획재정부의 입장차가 있으나, 빠르면 2009년 4/4분기에서 늦으면 2010년 2/4분기까지 점쳐지고 있음.
- 인상폭은 구체적으로 제시되지 않고 있으나 전반적인 경제상황을 감안할 때, 0.25%~0.5%p 정도의 소폭에서 1%p까지를 예상하고 있으며 단계별·점진적으로 인상할 것이라는 예측이 우세함.

<그림 28> 장단기 금리차 (단위 : %p)



주 : 장단기 금리차 = 3년 만기 국고채 수익률 - 1년 만기 국고채 수익률
 자료 : 이용만외, 2009, 주택시장, 새로운 시작인가?, 서울 부동산 포럼, 한국은행

- 금리가 인상될 경우 단기적으로는 부동산 가격의 하락요인이 되겠지만 신용스프레드의 축소 충격은 둔화되어 금리 상승에 따른 부동산 수요 감소는 크지 않을 것으로 예상됨¹¹⁾.
 - 금융위기 이후 하락한 금리로 인해 신용 위험 스프레드도 2000년대 이후 최대치임.
 - 현재 3년 만기 회사채수익률의 신용위험 스프레드는 1.1%p이나 금리 상승시 1.0%p 이하로 축소 가능할 것으로 예상됨.
 - 가계 신용에 적용되는 신용위험 스프레드는 회사채보다 더 크기 때문에 금리 상승 이후 가계 신용위험 스프레드의 하락 정도도 더 클 수 있음.

금융규제를 통한 수요억제책은 당분간 지속될 듯

- 지방선거를 앞두고 가격상승에 대한 정부 여당의 부담을 고려할 때 부동산 가격안정이 최우선 목표로 설정될 수밖에 없을 것으로 예상됨.
 - 중앙정부 차원에서는 가격안정을 최우선 목표로 부동산 정책을 운영할 것임.
 - 또한, 국지적이거나 수도권을 중심으로 한 가격 상승에 대한 여론 부담은 금융규제를 통한 수요억제책을 유지하게 할 것임.
- 주택담보대출 확대에 따른 가계부실 리스크를 조정하기 위해서도 금융규제를 통한 수요억제책은 내년까지 지속될 것으로 전망됨.
 - 700조까지 확대된 가계신용은 GDP를 고려할 때 부담스러운 수준으로 부채조정 및 리스크 관리가 필요한 상황임.
 - 선진국과 비교할 때 가격 조정이 미흡한 측면으로 볼 때도 잠재적 자산버블에 대한 우려로 금융규제를 유지하게 할 것임.
- 그러나 적체된 미분양, 민간 회복의 더딘 속도와 불확실성을 고려할 때 과도한 금리인상, 경기 활성화 대책의 중단과 같은 변화도 어려울 것으로 판단됨.
 - 지방을 중심으로 13만호 이상 적체되고 있는 미분양을 고려할 때 과도한 수요 억제책으로 돌아서기 어려울 것임.
 - 높은 실업률과 소득 증가세의 둔화 등 여전히 내수가 부진한 상황이어서 민간의 회복속도는 완만하고 설비투자가 뚜렷한 회복 기조를 보이지 않고 있는 점 등 민간기업의 투자회복 속도도 더딤.

11) 이용만의, 2009, 주택시장, 새로운 시작인가?, 서울 부동산 포럼.

(3) 지방선거의 파급효과

지자체로 계획 권한 대규모 이양, 내년 6월 지자체 선거 예정

- 지방화의 일환으로, 중앙에 집중된 계획 권한이 지방으로 이양됨. 따라서 권한 위임 초기에 지자체 선거가 겹치면서 공약성 개발계획이 양산될 가능성도 배제할 수 없음.
 - ‘토지이용규제 개선방안’의 후속조치로 지방자치단체가 자율적으로 도시계획을 수립할 수 있도록 도시기본계획 승인권이 시도로 이양될 예정임(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정 중).
 - 택지개발사업의 지구지정 사업시행자 지정, 실시계획승인권한의 시도 이양 등 택지개발사업 승인권이 지방으로 이양됨(택지개발촉진법, 2009년 9월).
 - 인구 50만 이상 대도시에서는 뉴타운 등 재정비 촉진지구의 지구지정 및 촉진계획의 결정 관련 일체 권한을 시장에게 위임(도시재정비촉진특별법 개정, 2009년 9월)

- 2010년 6월 민선5기 지방자치단체장을 뽑는 선거가 예정되어 있고 계획권한의 대규모 지방 이양과 맞물려 있어 시장을 자극할 가능성 큼.
 - 뉴타운 사업 등 재정비 사업의 대규모 지구지정으로 주변 집값에 영향을 미칠 가능성도 존재하며, 사업의 조속 추진을 위해 멸실 규모를 조정하지 못하게 되면 전세가격 상승에도 영향을 미칠 것으로 예상됨.
 - 또한 한강 르네상스, 지하고속도로, 대심도 철도, GTX, 성남·하남 통합, 그린벨트 해제 등 대규모 개발 이슈들이 존재하여 부동산 시장을 자극할 가능성 큼.
 - 민선4기 당시에는 경기 순환 상으로도 가격상승기였지만 선거의 영향을 가격 상승 폭이 확대된 경험이 있음(반기동안 10% 이상의 매매가격 상승률).

<표 35> 민선4기 선거(2006년 5월 31일) 전후 6개월간 주택 가격 변동률

(단위 : %)

구분	매매		전세	
	전 (2005.12~2006.5)	후 (2006.5~2006.11)	전 (2005.12~2006.5)	후 (2006.5~2006.11)
전국	3.6	6.0	2.7	3.3
수도권	5.6	10.7	3.9	5.4
지방광역시	1.5	0.7	1.3	1.1
기타지방	1.3	0.5	1.7	1.0

자료 : 국민은행

(4) 정비사업의 활성화 정도

외환위기 이후 강남 재건축 → 금융위기이후 강북 재개발 · 강남 재건축까지

- 외환위기 이후 이슈가 강남의 대규모 재건축 사업 추진이라면 최근은 대규모 재개발 사업(뉴타운 사업 포함)과 고밀도 재건축 사업으로 확대됨.
 - 외환위기 이후 2000~2004년까지는 강남권의 저밀도 아파트 재건축은 단지 규모가 커 재건축 추진에 따라 주변지역에 미치는 파급효과가 컸음.
 - 대규모 단지(5,000세대 이상)에 개발기대감이 반영되어 강남권 주택가격 상승을 견인함(저밀도 대표 아파트지구는 반포, 청담·도곡, 잠실, 암사·명일지구).
 - 사업이 가시화되지 않더라도 개발호재가 있을 때마다 즉각적으로 인근지역 아파트 가격에 영향을 줌.
- 2005년 이후에는 재건축 사업은 중소규모 단지로 전환되어 영향력이 축소되었으나, 뉴타운 사업 등 재개발 사업의 영향력이 확대됨.
 - 2003년 길음, 왕십리, 은평 뉴타운의 3개 시범 사업으로 시작하여 이후 제2차, 제3차 뉴타운과 촉진지구가 선정됨.
 - 2009년 10월 현재 전국의 재건축 단지는 443개이나, 재개발 사업은 1,834지구에 이룸.

<표 36> 전국 재개발 · 재건축 사업단계별 추진 현황

(단위 : 지구, 단지)

재개발	재개발					재건축					
	전체 구역수	기본 계획-추진위	조합 설립인가	사업 시행인가	관리 처분-이주/철거	전체 구역수	기본 계획-추진위	정밀안 전진단	조합 설립인가	시공사 선정	관리 처분-이주/철거
전국	1,834	1,421	225	119	69	443	223	80	63	57	20
수도권	817	582	133	60	42	214	84	58	37	26	9
서울	445	278	84	46	37	125	40	38	24	17	6
경기	215	186	19	7	3	56	23	14	10	7	2
인천	157	118	30	7	2	33	21	6	3	2	1
광역시	703	561	68	47	27	136	75	20	16	16	9
부산	249	152	40	38	19	75	43	15	11	4	2
대구	153	143	7	1	2	34	13	5	2	9	5
광주	115	98	14	3	0	16	13	0	2	1	0
대전	114	96	7	5	6	8	6	0	0	1	1
울산	72	72	0	0	0	3	0	0	1	1	1
지방	314	278	24	12	0	93	64	2	10	15	2

주 : 2009년 10월 23일 현재 기준
 자료 : 부동산114(주)

강남 재건축 대상 아파트의 상징성, 수익률 높지 않아도 기대감 높아

- 최근 서울 강남의 은마 아파트가 예비안전진단을 통과하면서 강남 재건축 시장에 대한 관심이 다시 커지고 있음.
 - 5천 세대에 이르는 대규모 단지인 은마 아파트는 준공된 지 30년이 지났음에도 불구하고 3차례나 예비 안전 진단을 통과하지 못해 강남 재건축 시장 규제의 상징적 의미를 지니게 되었음.
 - 은마 아파트의 움직임은 개포주공, 고덕주공, 잠심 주공5단지 등의 중층 단지와 13개 지구에 해당되는 서울시 고밀도 아파트 지구에 적지 않은 영향력을 줄 것으로 예상됨.

<표 37> 서울시 고밀도 아파트 지구 현황

지구명	지구지정일	지구면적 (㎡)	단지수	동수	세대수
13개지구			141	924	84,060
잠실	76.8.21	695,404	7	94	10,804
반포	76.8.21	1,888,254	38	173	18,365
여의도	76.8.21	590,000	12	80	6,652
서초	76.8.21	1,451,545	20	133	12,238
청담·도곡	76.8.21	500,503	14	77	5,670
서빙고	76.8.21	814,000	22	119	8,755
이수	76.8.21	83,000	3	22	1,693
압구정	76.8.21	1,046,148	11	130	10,751
원호	76.8.21	26,965	1	6	554
이촌	76.8.21	132,806	8	27	1,942
가락	79.11.7	113,500	2	16	1,320
암사·명일	79.11.7	248,993	2	29	3,960
아시아 선수촌	83.7.6	183,195	1	18	1,356

- 그러나, 1990년대 이후 건축된 아파트는 고밀도로 건축되어 재건축사업의 경제성이 높지 않아 추진의 어려움이 예상됨.
 - 김용순(2005)¹²⁾은 저밀아파트는 기존의 재건축 사업을 통해 개발이익을 기대할 수 있었으나 고밀아파트는 용적률 한계로 재건축 시 추가 부담금이 많이 발생하여 사업추진에 어려움이 있을 것으로 전망함.
 - 현재 은마 아파트의 매매가격은 용적률 상향 조정에 대한 기대감이 이미 반영되어 있고 소형평형의무비율, 분양가 상한제 등 각종 규제를 감안하면 추가상승의 여력은 크지 않음.
- 그럼에도 불구하고, 강남지역의 재건축의 추진시도는 개발기대감을 형성시켜 호가위주 이기는 하더라도 가격상승이 불가피할 것으로 예상됨.

12) 김용순, 2005, 노후 고밀아파트 재건축사업의 추진방향, 주택도시연구원

(5) 학습효과와 시장의 심리

외환 위기 이후 수급불균형에 의한 가격상승경험, 학습효과로 작용

- 외환위기 당시 공급부족이 2~3년의 시차를 두고 주택가격을 급등시킨 경험은 시장에서 학습효과를 발휘함.
 - 외환위기 이전 60만호에 이르던 주택공급이 외환위기로 30만호 수준으로 감소하였고 2002년에는 22.8%의 매매가격 상승을 보임.
- 글로벌 금융위기 이후 한국 주택시장은 10년 전 외환위기 보다 빠른 회복세를 보이고 있어 경기회복에 따른 수요증가도 앞당겨질 것으로 예상됨.
 - 외환위기보다 가격 하락폭과 하락기간이 모두 짧았을 뿐만 아니라 놀라운 회복속도를 보이고 있음.
 - 수도권외의 경우에는 공급부족기간이 이미 진행되었기 때문에 공급부족현상이 외환위기보다 앞당겨 지고 심화될 가능성이 큼.
- 한편 외환위기 당시와 달리 최근의 주택시장은 주택보급률 향상, 가구구조의 변화, 지역간 차별화가 심화된 차이점은 있으나, 학습효과에 의한 시장의 기대 심리는 팽배해져 있음.
 - 더욱이 빠른 가격회복세를 나타내는 도심이나 도시인근의 경우 신규 주택공급이 크게 감소하고 있어 향후 지속적인 가격 상승이 불가피한 상황임.

<표 38> 연간 인·허가 실적과 아파트 가격 증감률 추이

(단위 : 호, %)

구분	인허가실적	아파트 매매 증감률	아파트 전세 증감률
1995년	619,057	0.7	4.7
1996년	592,132	3.5	10.2
1997년	596,435	4.7	1.6
1998년	306,031	-13.6	-20.2
1999년	404,715	8.5	26.7
2000년	433,488	1.4	12.2
2001년	529,854	14.5	20.0
2002년	666,541	22.8	12.2
2003년	585,382	9.6	-0.4
2004년	463,800	-0.6	-2.7
2005년	463,641	5.9	5.7
2006년	469,503	13.8	7.6
2007년	555,792	2.1	1.9
2008년	371,285	2.3	0.8

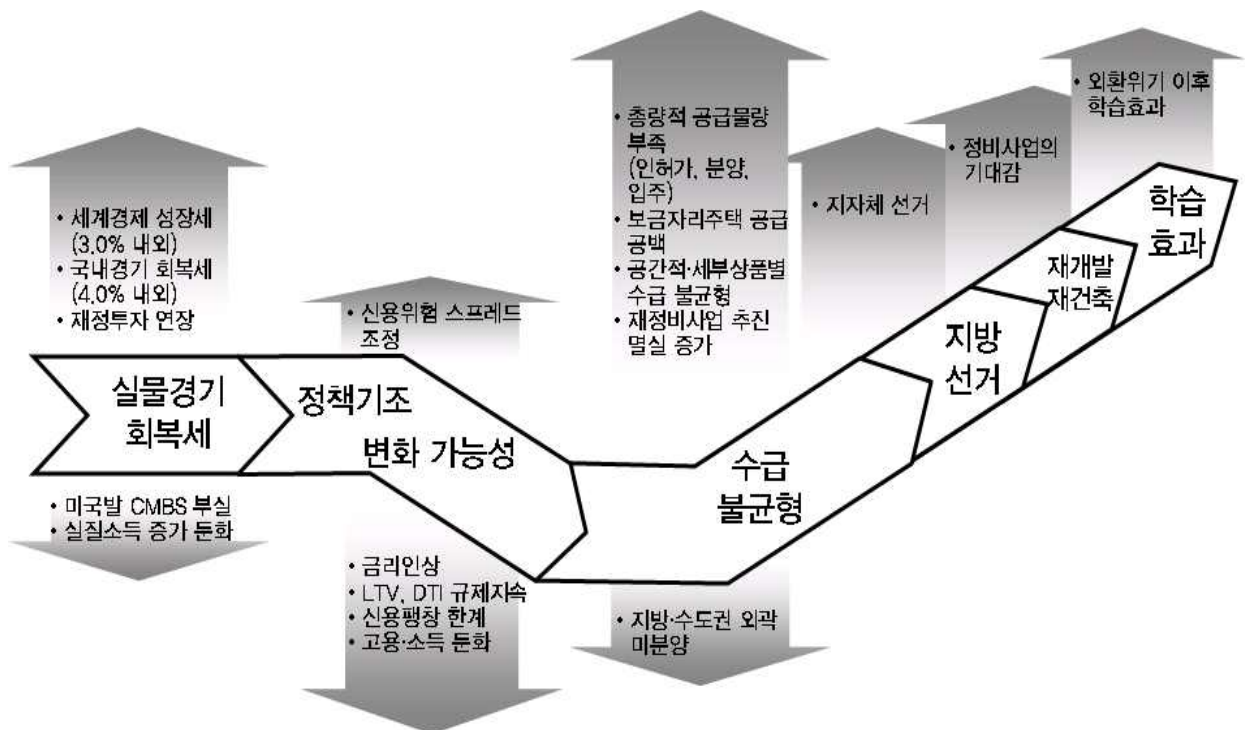
자료 : 국민은행, 국토해양부

2. 2010년 주택·부동산 경기 및 시장전망

(1) 개요

- 2010년 부동산시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 대내외 경제여건, 실물경기 지표, 금리 및 금융시장여건, 개별 시장별 수요·공급 여건이 있으며 하반기 이들 지표들은 각기 부동산 시장에 상승 및 하락의 변수로 작용할 것임.
 - 전반적으로 부동산 경기의 상승요인과 하락요인이 공존하나, 2010년에는 상승요인이 더 많은 것으로 판단됨.
 - 실물경기 지표나 세계경제 상황은 회복 기조를 유지하고 있어 부동산 시장에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상됨. 다만, 미국발 상업용 부동산 부실 문제가 예상보다 커진다면 일시적인 충격은 받을 수 있으리라 판단됨.
 - 부동산 시장 내부 환경 역시, 공급부족에 따른 전세가격 상승세, 지자체선거의 공약에 대한 기대감 및 각종 지역개발 호재 등은 가격 상승압력 요인이 될 것으로 예상되나, 적체된 미분양분양 해소의 어려움 및 출구전략 시행 강도와 범위 등은 하락요인이 될 것으로 예상됨.

<그림 29> 2010년 부동산 가격 주요 변동 요인

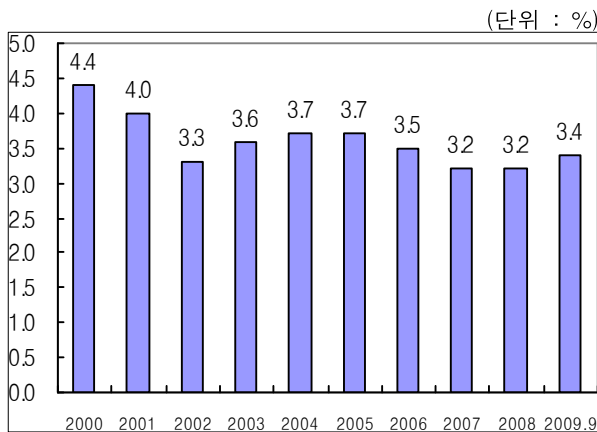


(2) 수요전망

소득 증가에 따른 수요보다, 전세가 상승 등 불안요인에 의한 선매수 수요가 견인

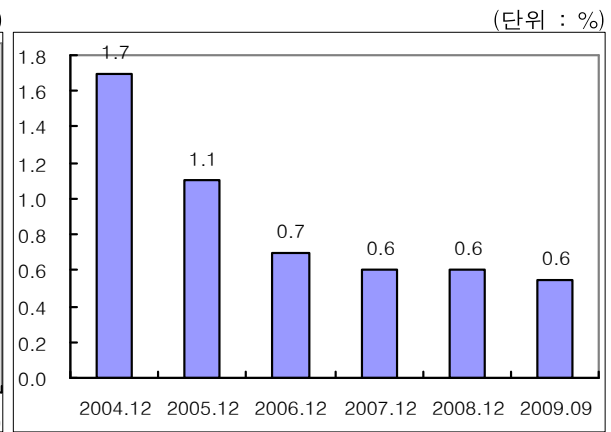
- 경기 회복세에도 불구하고 실업률의 증가, 가계소득의 감소, 가계 부채 증가 등을 고려할 때 소득증가에 따른 주택 수요 회복에는 한계가 있을 것으로 예상됨.
 - 실업률은 2009년 4월 3.8%까지 증가하였으나, 정부의 조기 재정집행의 효과로 9월 들어 3.4%로 감소함. 그러나 재정집행으로 발생시킨 일자리는 대부분 단순 일용직에 한정되고 있어 여전히 불안요인을 잠재하고 있음.
 - 노동부의 명목 임금 추이가 2008년 3/4분기부터 하락을 시작하여 2009년 2/4분기 명목임금 변동률도 -1.6%로 3분기 연속 감소함('08년 3/4분기 3.0% → '08년 4/4분기 -1.7% → '09년 3/4분기 -1.9%).
 - 가계신용잔액이 2009년 2/4분기 말 현재 697.7조원까지 증가하여 가계의 높은 부채 부담 역시 고가의 상품인 주택구매에는 걸림돌이 될 것으로 예상됨.
 - 소득의 감소, 가계신용 팽창의 한계, 세제 혜택의 소멸 등을 종합적으로 고려할 때 2010년 실제 수요 증가에는 한계가 있어 실제 거래성사율은 떨어질 것으로 예상됨.

<그림 30> 실업률 추이



자료 : 통계청

<그림 31> 은행의 가계대출 연체율



자료 : 금융감독원

- 그러나 전세가격의 상승세, 공급부족에 대한 우려, 10년 경기위기 이후의 학습 효과 등을 감안할 때, 주택가격 상승을 기대하는 선매수에 대한 수요 압력은 커질 것으로 예상됨.
 - 소득이나 구매력이 충분히 회복되지 못함에도 불구하고 전세가격 상승, 매매가격 상승의 불안감이 확대되면 대출 등을 통해 주택을 구매하려는 수요는 커질 것으로 예상됨.

(3) 공급전망

가. 아파트 입주물량

아파트 입주물량 올해보다 2만호 증가한 30만호 예상되나 지역별 불균형

- 2010년 아파트 입주물량은 2009년보다 6.5% 증가한 30만호 정도가 공급될 것으로 기대됨.
 - 2000~2008년 평균 입주물량이 32만호 수준이었던 점을 고려하면 예년에 미치지 못함.
- 2009년보다 늘어나는 수도권 입주물량이 전체적인 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대되나 국지적으로는 수급 불안정이 계속될 수 있음.
 - 2010년은 은평 뉴타운, 길음 뉴타운 등 서울내 입주물량이 다수 있으나 강북권에 집중되어 있고 수도권 역시 여전히 남양주, 용인, 파주, 김포, 일산, 오산 등 수도권 외곽지역 물량이 많음.
 - 상·하반기 입주물량은 1 : 1 수준을 유지하여 균형을 이룰 것으로 예상됨.

<표 39> 전국 입주예정 물량 추이(2009~2010년)

(단위 : 호, %)

구분	입주물량				전년 대비 증감률		
	2008년	2009년	2010년	2000년대 평균 (2000년~2008년)	2008년	2009년	2010년
전국	314,271	280,615	298,901	317,758	2.0	-10.7	6.5
수도권	156,449	150,980	171,536	170,831	11.3	-3.5	13.6
서울특별시	54,278	27,597	38,063	57,568	48.5	-49.2	37.9
인천광역시	15,393	14,597	16,599	15,107	-49.0	-5.2	13.7
경기도	86,778	108,786	116,874	98,156	17.5	25.4	7.4
기타 광역시	73,576	46,414	62,104	65,016	4.6	-36.9	33.8
부산광역시	14,247	8,366	17,196	20,536	-13.6	-41.3	105.5
대구광역시	30,176	15,533	13,188	16,856	54.7	-48.5	-15.1
광주광역시	13,586	13,871	7,892	11,108	14.1	2.1	-43.1
대전광역시	6,601	2,443	9,109	10,015	-35.0	-63.0	272.9
울산광역시	8,966	6,201	14,719	6,501	-26.9	-30.8	137.4
지방	84,246	82,229	65,261	81,910	-13.4	-2.4	-20.6
강원도	9,227	9,547	2,246	8,987	1.6	3.5	-76.5
경상남도	22,049	18,425	11,691	20,949	4.4	-16.4	-36.5
경상북도	12,091	13,498	17,840	10,626	-14.8	11.6	32.2
전라남도	8,539	4,875	3,577	7,035	9.0	-42.9	-26.6
전라북도	8,669	9,199	4,973	9,646	-26.4	6.1	-45.9
충청남도	13,006	19,846	14,002	14,159	-25.3	52.6	-29.4
충청북도	9,788	6,632	10,485	8,947	-38.2	-32.2	58.1
제주도	877	207	447	1,561	2,039.0	-76.4	115.9

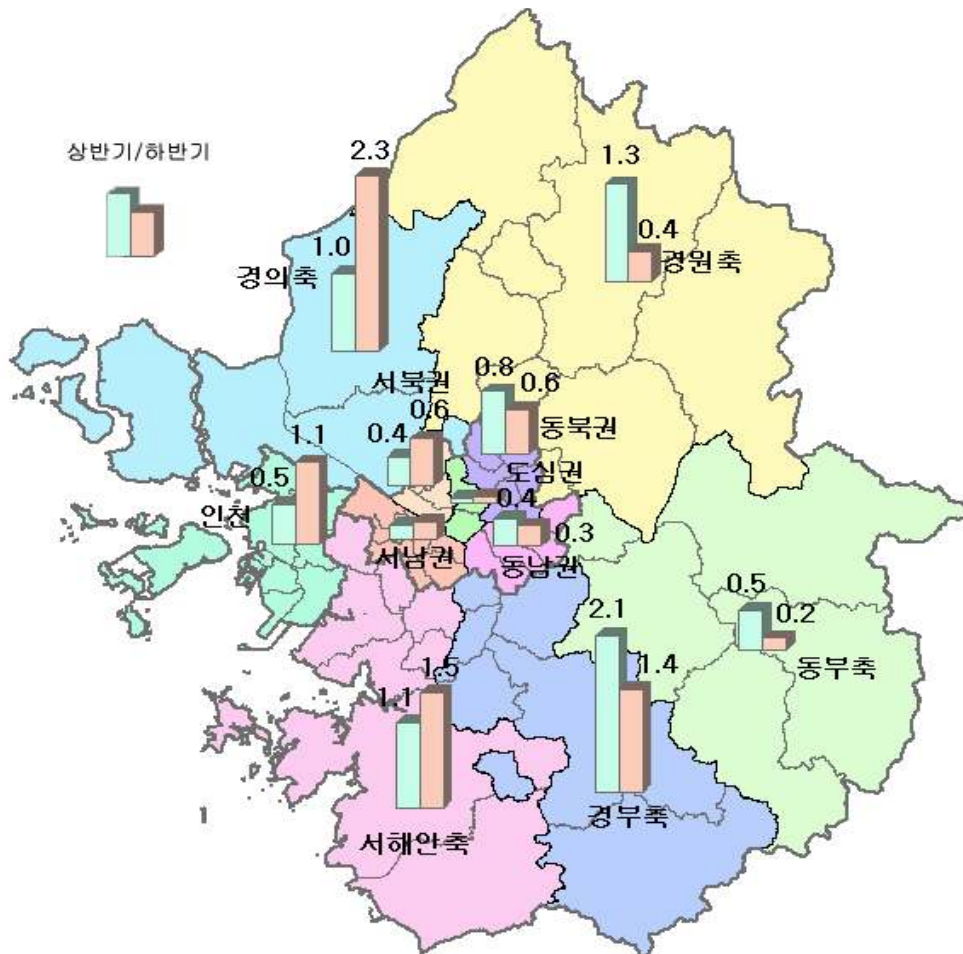
자료 : 부동산114(주)

서울은 강북권에, 경기도는 서부권에 입주물량 집중

- 서울에서는 강북지역의 입주물량이 다수를 이룰 것으로 보이며 경기도 지역에서는 서북권 배후지역인 경의축 물량도 다수를 차지할 것으로 예상됨.
 - 은평 뉴타운, 길음 뉴타운 등 강북지역 뉴타운 물량과 파주시, 김포시, 고양시, 남양주시의 입주물량이 다수 공급될 것으로 전망됨.

- 경부축에서는 2010년 입주예정물량은 용인시, 수원시, 오산시의 외곽 지역으로 물량은 많으나 강남권 수요를 흡수하기에는 한계가 있음.
 - 2013년(보금자리주택 공급)까지는 강남4구를 비롯하여 성남시, 용인시의 예정된 신규 입주 물량도 적고 공공택지도 부족하여 강남권 주택 부족문제를 대체할 수 없는 상황이 됨.

<그림 32> 2010년 상·하반기 권역별 입주물량



주 : 화성시와 평택시는 서해안 축과 경부축으로 나뉘나 서해안 축에 포함.
 자료 : 부동산114(주)

나. 주택사업승인 및 신규분양 실적

2010년 주택 건설 사업 승인 실적 2008년 수준에 그칠 전망

- 인·허가 시장은 경기회복 및 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 외환위기 이후 회복 과정의 경험, 공공부문의 주택공급확대 등을 종합적으로 고려할 때 2010년은 약 35~38만호(분양가상한제 폐지시 38~40만호 수준)로 전망됨.
 - 주택 인·허가 실적의 감소로 분양물량 역시 2011년까지는 약 26만호 수준이 예상되며 주택가격이 상승세를 유지할 경우 인·허가-분양까지의 시기가 단축되면서 약 30만호 수준까지도 증가가 예상됨.
 - 2010~2011년까지는 민간택지 분양가상한제 폐지와 상관없이 인허가 및 분양물량은 장기평균을 하회할 것으로 예상됨.
- 2010년부터 공공 택지내 주택 인·허가 물량이 다소 증가할 것으로 전망되나 이미 택지 미분양이 증가하고 있어 실제 공급되는 택지만큼 주택건설이 이루어질지는 의문시됨.
 - 2010년에는 김포 한강, 양주 옥정, 수원 광교 등의 대규모 택지지구들의 도래로 10만호 수준으로 물량이 증가가 예상됨.
- 또한 분양가상한제 폐지와 같은 정책적 불확실성이 해소되지 않는 한 민간부분이 회복세는 더딜 수밖에 없을 것으로 판단됨.
 - 경기의 상·하방 리스크가 여전히 존재하는 상황에서 PF 대출이 여전히 리파이낸싱 위주로 이루어지고 있어 민간부분의 자금조달이 쉽지 않고 지방 미분양의 적체로 여전히 신규 사업추진에 대한 리스크가 존재함.

<표 40> 2010년 주택건설실적 전망

(단위 : 호, %)

구 분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년 ^(a)	2010년 ^(a)
합계	463,641	469,503	555,792	371,285	340,000	350,000~380,000 (분양가 상한제 폐지시 380,000~400,000)
수도권	197,901	172,058	302,551	197,580	240,000	240,000~280,000 (분양가 상한제 폐지시 280,000~300,000)
(비중)	42.7	36.6	54.4	53.2	70.6	70.0
지방	265,740	297,445	253,241	173,705	100,000	100,000~110,000

(4) 가격전망

시장의 ‘편더멘탈’보다 ‘기대감’의 영향으로 2010년 주택, 토지가격 모두 상승세

- 2010년 국내외 경제여건은 회복 기조를 보이고 있으나, 민간부분의 더딘 회복세와 가계 부실의 위협, 미분양 적체 등 하방 리스크가 존재함에도 외환위기 이후 학습효과, 지자체 선거, 수도권 수급불균형 등 기대감이 커 가격 상승세 나타낼 전망이다.
 - 국내 부동산 시장은 거시 경제여건이 완전히 회복되지 못한 점, 금리상승 등의 유동성 흡수라는 불안요인이 존재함에도 불구하고 서울 도심의 공급부족, 재건축 시장의 기대감, 지자체 선거 등의 영향에 따라 주택가격은 4% 수준의 상승이 전망됨.
 - 이는 고용 및 소득증가 등 가계 건전성을 바탕으로 수요에 의한 것이라기보다는 전세가격 상승세 및 외환위기 이후 학습효과, 단기적·공간적 수급불균형에 의한 불안 심리에 의한 수요증가가 원인이 될 것으로 예상됨.
 - 따라서, 2010년 주택가격은 올해보다 높은 상승세를 유지하되 국지적·세부상품별 변동성은 보다 확대될 것으로 예상됨.

<표 41> 2010년 전국 토지 및 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2007년	2008년	2009년					2010년 ^(a)	
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 ^(a)	연간 ^(a)	연간	
토 지	3.9	-0.3	-1.2	0.3	0.9	1.0	1~2	3.0	
주택	매매	3.1	3.1	-1.0	0.4	1.3	0.8	1~2	4.0
	전세	2.6	1.7	-1.1	0.6	2.3	1.5	3~4	5.0~6.0

주 : 토지가격은 온나라포털 지가동향, 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

- 주택시장은 수도권과 지방, 수도권 내에서도 도심과 외곽, 재개발·재건축 사업 추진 여부 등 세부상품별 시장 분화가 심화될 것으로 전망됨.
 - 2010년에도 역시 비수도권보다는 수도권의 상승 폭이 클 것으로 예상되며, 같은 수도권 지역안에도 신규 입주물량이 감소하는 지역, 재정비 사업에 의한 멸실이 발생하는 지역 등은 상승 폭이 큰 반면,
 - 미분양 및 입주물량이 많은 지역에서는 보합 및 하락세를 나타내는 등 지역별 격차가 더 클 것으로 예상됨.
- 전세가격은 2010년 아파트 입주물량이 올해보다 증가함에도 불구하고 지역별 규모별 수급불균형이 커 전세가격 상승세를 전환시키지는 못할 것으로 예상됨.
 - 총량적 입주물량 증가에도 불구하고 여전히 대형 평형, 도시 외곽의 물량이 많아 도심

수요, 소형 평형에 대한 수요를 충족시키기에는 미흡할 것으로 예상된다.

- 또한 소득 및 고용여건, 보금자리 주택에 대한 대기 수요, 재정비 사업에 의한 멸실 등도 일시적인 전세수요의 증가로 이어질 가능성이 큼.
- 특히 최근 1~2년 동안 다세대 주택 등 저렴한 소형 주택의 공급이 크게 감소하여 재정비 사업에 의한 멸실이 증가할 경우 소형주택의 전세가격은 아파트 뿐만 아니라 모든 주택유형에서 높게 상승할 가능성이 큼.
- 이외에도 전세가격대비 매매가격의 격차가 벌어진 가운데 격차를 조정하려는 시장의 구조조정 역시 전세가격의 상승요인이 됨. 종합컨대 2010년 주택전세가격은 올해보다 높은 5~6%정도의 상승이 예상된다.

— 한편, 토지시장은 주택가격 상승에 따라 가격 상승세가 지속될 전망이나 공공택지의 미분양 문제는 더욱 심각해 질 것으로 예상된다.

- 2010년 분양예정인 공공택지 공급량은 약 50.4km²(2009년 실시계획 승인 물량)이며 올해 공공택지 미분양이 많아 실질적으로는 더 많아질 것으로 예상된다.
- 그러나 예정 공급택지의 80%가 비수도권 지역에 집중되어 있어 지방은 주택미분양에 이어 택지미분양도 크게 증가할 것으로 예상된다.

<표 42> 연도별 공공택지공급(실시계획승인 기준) 추이(2005~2009년)

(단위 : km²)

구분	'05년 실적	'06년 실적	'07년 실적	'08년 실적	'09년 계획		
					합계	상반기	하반기
합 계	40.4	46.4	65.2	51.9	50.4	4.4	46.0
토지공사	14.5	20.1	35.5	24.4	36.0	1.2	34.8
주택공사	16.7	19.0	18.6	21.4	12.5	2.7	9.8
지자체	9.2	7.2	11.2	6.1	1.9	0.5	1.4

주: 일반적으로 실시계획승인 이후 실제 택지가 건설업체들에게 분양되기까지는 1년~1년반 정도가 소요됨.

자료: 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획

Ⅲ. 전망의 시사점과 향후 과제

1. 전망의 시사점

**전체 가격 변동 폭은 점차 축소되는 추세,
글로벌 금융위기 이후 지역별 상품별 차별화는 더욱 심화**

- 2009년 부동산 시장은 글로벌 금융위기를 조기에 극복한 한해였으며 그 동안 하락폭이 컸던 지역과 상품이 상대적으로 더 빨리 회복되었음.
 - 미국발 글로벌 금융위기로 전 세계의 부동산 가격이 급격한 하락과 침체를 보이는 반면, 한국의 부동산 시장은 세계 주요국들보다 조정 폭이 적었으며 회복기간도 6개월 정도로 짧은 편임.
 - 이는 10년 IMF 아시아 외환위기 때와 비교해 보더라도 낮은 가격 하락과 회복시기가 단축된 것임.
- 장기추세로 볼 때 주택가격의 변동 폭은 점차 축소되는 추이를 나타내고 있으나, 지역별·상품별 가격 변동의 격차는 더욱 커지고 있음.
 - 지역별로는 수도권과 비수도권의 가격 변동주기와 변동 폭에 있어 격차가 지속되고 있으며, 수도권 및 비수도권내 지역 간에서도 가격 변동 격차가 심화되는 현상이 나타나고 있음.
 - 상품별로는 과거 아파트와 비아파트 간의 가격 격차에서 2000년대 들어 일반 아파트와 재건축 대상아파트 등 아파트 간의 가격 격차가 있었던 반면 최근에는 신축 아파트와 일반 아파트, 재건축 대상 아파트 별로 가격 변동차가 다르게 진행되는 상품별 세분화 차별화가 더욱 심화되고 있음.

주택전세가격 상승, 시장 불안 요인은 당분간 지속

- 주택 매매가격의 상승세는 국지적 혹은 개발호재에 따른 일부 상품에 국한되어 나타나는 반면, 주택전세가격은 지역별 상품별 골고루 상승세를 나타내고 있음.
 - 특히 그 동안 벌어진 전세가격과 매매가격의 격차(아파트의 경우, 2009년 9월말 현재 전국 43.68%, 서울 36.12%)를 좁히려는 구조적인 상승요인이 잠재되어 있는데다가 서울 및 지방 도시들의 경우 입주물량 감소에 따른 전세가격 상승요인도 큼.
- 실질소득 감소, 보금자리 주택 등에 대한 대기수요와 경기회복에 따른 재정비 사업들의 착공 등은 전세수요를 증가시키는 요인이 될 것임.
 - 경기 침체에 따른 가계소득 감소와 가계의 부채조정이 아직 이루어지지 않아 주택구

매수요의 회복에는 한계가 있을 것으로 예상되며 이에 따른 주택구매 연기, 주택거주비용 절감 등을 위한 전세수요는 증가할 것으로 예상됨.

- 경기침체의 영향으로 그 동안 중단되었던 뉴타운 사업등 대규모 정비사업들이 경기회복에 따라 사업추진을 재기할 가능성이 높음. 대규모 재정비 사업의 착공은 주택 멸실을 수반하게 되며 이에 따라 사업지 인근지역의 전세가격 상승이 우려됨.

주택가격 및 경기회복에 대한 기대감에 비해 주택공급위축은 지속

— 주택 및 토지가격의 회복세에도 불구하고 주택공급은 외환위기 이후 최악의 수준을 벗어나지 못하고 있음.

- 글로벌 금융위기 이후 금융기관들은 리스크 회피성향이 심화, 부동산 개발 관련 프로젝트 파이낸싱이 크게 위축되고 있음.
- 가계의 주택담보대출 증가와는 대조적으로 공급자 금융은 대부분 리파이낸싱이며 신규 사업에는 거의 자금지원이 이루어지지 않고 있음.
- 지난 2월부터 분양가상한제 폐지가 국회에서 논의되고 있으나 폐지여부가 계속 불확실해지면서 사업을 미루거나 연기하는 사례도 증가하고 있음.
- 주택건설용 공공택지가 꾸준히 공급되고 있으나, 프로젝트 파이낸싱의 어려움, 미분양 적체에 따른 부담 등으로 택지판매실적이 매우 부진함.

※ 토지공사 공동주택 용지 분양률 76%(2007년)→ 26%(2008년) → 3.4%(2009년 상반기)

— 제도적·경기적 요인이 겹쳐 주택공급 위축은 당분간 지속될 것으로 예상됨.

- 금융기관의 리스크 회피 성향은 당분간 지속될 것으로 예상되는데 부동산 개발시장으로의 자금흐름은 크게 제한 될 것으로 예상됨.
- 분양가상한제 폐지가 계속 지연되고 있어 민간의 주택건설에 따른 유인이 부족한 가운데 당분간 건설업체들은 입지적 여건이 우수한 공공택지나 도심내 재개발 재건축 수주 등에 선별적으로 참여, 활성화를 기대하기는 어려울 것으로 예상됨.

주택공급의 편중, 차별화 심화 예상

— 앞으로는 수도권 외곽의 택지지구 물량이 수도권 인·허가 물량의 50%이상을 차지할 것으로 전망됨.

- 2010년은 김포 한강, 양주 옥정, 수원 광고 등의 대규모 택지지구들의 도래로 10만호 수준으로 물량이 증가하고 2011년도에는 위례, 송도 등이 가세하여 공공택지를 중심으로 11만호에 이를 것으로 전망됨.

- 수익성 위주의 주택개발사업 추진으로 고급 중형 주택 및 초대형 주택의 공급이 크게 증가하였으나, 경기침체 및 세대 구성원의 감소 등 인구구조변화가 겹치면서 대형 미분양의 적체가 지속되는 가운데 중소형 중심의 주택부족 현상은 지속될 것으로 예상됨.
 - 2000년대 공급된 아파트의 규모별 구성비를 살펴보면 국민주택규모(85㎡이하)의 주택 공급이 주종(40~50%)을 이루는 가운데 60㎡이하의 소형 주택 공급은 줄어든 반면, 수익성 위주의 초대형(60평 이상)의 주택이 크게 증가함.
 - 이러한 현상은 소형주택수요자에게는 규모를 늘려야 하는 부담이, 일반 대형(135~155㎡이하)의 수요자들 역시 초대형을 선택하든지 아니면 국민주택규모 수준으로 거주 주택규모를 줄여야 하는 편중현상을 초래하게 됨.

2. 건설업계의 대응방안과 정책과제

(1) 건설업체의 대응방안

신규 수주 확대에 주력하되 선별적 대응이 요구

- 주택매매가격과 전세가격이 상승하고 실물경기도 회복됨에 따라 건설업체들은 그 동안 위축되었던 주택사업부분의 신규 수주 확대에 주력하되 선별적 대응이 요구됨
 - 공공택지의 경우 미분양이 많아 비교적 유리한 조건에 택지 확보가 가능할 것으로 예상되나, 광역 교통망, 교육여건 등 수요자 유치가 뒷받침 될 수 있는 지역에서의 사업추진이 요구됨.
 - 재개발·재건축 수주의 경우 건설업체간 경쟁심화가 예상되며 외형중심의 무리한 수주 보다는 상징성과 수익성 및 리스크 관리 차원에서의 선별적으로 추진하여야 할 것임.

미분양 등 부실해소에 주력해야 지속가능한 회복 달성

- 미분양이 감소추세에 있으나 여전히 가격비중이 높은 중대형 주택은 해소되지 않고 있으며 지방 비중이 높아 재고 소진을 위한 지속적인 노력이 요구됨.
 - 지방도시 및 일부 비 인기지역의 경우 준공된 아파트의 입주율이 낮아 잔금회수의 어려움이 증가되고 있는바, 준공사업장에 대한 자금회수 강구 노력이 요구됨.
- 현재의 미분양 적체 등의 부실을 해결하지 않고서는 부동산 가격과 실물경기가 회복된다고 하더라도 지속가능한 회복 달성이 어려움.
 - 따라서 무리한 신규 사업의 확장보다는 선별적 신규 사업의 추진과 조속한 재고처리에 주력하여야 할 것임.

민간-공공과의 경쟁구도 추가, 경쟁력 확보에 주력

- 최근의 주택시장은 공공부분의 역할 확대로 민간과 공공의 경쟁구도가 나타나고 있음.
 - 보금자리 주택 등 공공분양주택의 건설이 입지적으로 유리한 위치에 건설되고 있을 뿐만 아니라 판매가격도 훨씬 저렴하여 민간부분이 공급하는 주택과 비교하여 상대적으로 우위를 점하고 있음.
 - 서울시를 필두로 진행되고 있는 재정비 사업에서의 ‘공공 관리자 제도’ 도입에 따라 재정비 사업에서의 민간 역할도 크게 위축될 가능성이 큼.
 - 따라서 지금까지의 ‘고급화’ 일변도의 주택산업에서의 경쟁요소를 가격과 품질 모두를 만족시키는 전략으로의 수정이 필요하며 더욱더 차별화된 상품구성과 판매 전략이 요구됨.

(2) 정책과제

수요가 있는 곳에 주택이 원활하게 공급될 수 있는 공급확대방안이 요구

- 향후 주택수요의 회복조짐에도 불구하고 민간 건축경기의 침체로 주택공급이 지연되면서 앞으로 3년간 수도권에서는 주택수급 불균형이 예상됨.
 - 글로벌 금융위기 이후 주택시장의 변화는 국지성 차별성이 심화되고 있으므로 향후 주택공급은 총량적 수준이 아닌 주택수요가 많은 지역에 주택을 충분히 공급할 수 있는 공급 확대정책이 요구됨.
 - 최근 공공택지가 충분히 공급되고 있음에도 불구하고 주택건설사업이 진행되지 않고 있는데 이는 민간건축 경기 침체와 금융권의 리스크 회피에 따른 영향도 있지만 공공택지가 대부분 수도권 외곽에 위치하고 있어 주택 판매에 대한 리스크가 크기 때문임.
 - 따라서 외곽의 공공 택지내 거주환경을 개선할 수 있는 중앙정부와 지방정부의 다양한 노력이 요구됨.
- 한편, 도심주택공급확대 노력에도 불구하고 도심형 생활주택공급의 부진, 재개발 재건축 사업의 지연으로 도심주택공급이 원활하게 진행되지 않고 있음.
 - 기존의 서울 뉴타운 사업들이 대부분 한강이북에 위치하고 있어 한강 이남지역에서의 도심주택공급 활성화 노력이 요구됨.
 - 도심형 생활주택 등의 공급부진은 높은 택지비 부담에 기인하는바, 도심지 내 저렴한 택지 확보를 위한 조치가 요구됨

중 · 서민층을 위한 주택금융 다양화와 다양한 품질의 주택공급 유도

- 공공부문의 주택공급 확대로 서민층을 위한 주택공급이 늘어나나 높은 토지비로 인해 여전히 구매능력을 벗어나는 수준임.
 - 또한 보금자리주택은 서민용 저렴한 주택공급을 목적으로 하나 토지가격부담이 높은 지역의 경우에는 여전히 서민들의 구매 부담 능력을 벗어나는 수준임.
 - 강남세곡 등 GB지역의 보금자리주택은 중위소득 가구의 주택구매 능력¹³⁾을 고려할 때 비교적 고가의 주택으로 실제 서민을 위한 공급물량이 되기 어려움.
- 현재의 일률적인 분양가상한제하의 민간 분양주택공급정책과 공공의 보금자리주택 공급은 계층별 주택수요를 충족시키기에 미흡한 측면이 많음.
 - 분양가 상한제는 하향 평준화된 일률적인 주택상품의 생산을 유발, 중산층 및 고소득 계층이 원하는 도심의 다양한 고급주택 부족현상을 초래하여 오히려 기존재고주택의 가격 상승을 초래할 가능성이 있음.
- 향후 분양가상한제가 적용되는 공공택지에서의 주택공급물량이 풍부하므로 다양한 품질의 주택공급이 가능하도록 민간택지의 분양가 상한제 폐지가 요구됨.
 - 다만 서울 일부 지역 등 재정비 사업의 경우 분양가 상한제 폐지에 따른 부작용을 최소화 할 수 있는 제도적 보완이 요구됨.

13) 2007년 지불가능주택은 추계하면 3억 1백 만원 이하의 주택임. 지불가능주택 가격은 통계청, 서울의 가계조사 원자료를 활용한 중위가구 소득과 국민은행의 주택금융수요 실태조사를 활용하여 금리와 LTV를 적용하여 산출함. 장경석 · 허윤경 · 김형민 · 김성진(2009), 지불 가능 주택의 공간적 분포 변화에 관한 연구, 국토계획, vol.44, no.1.