

2012년 주택·부동산 시장 전망 및 정책과제

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

연구위원 엄근용

I. 2011년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2012년 주택·부동산 시장의 전망

III. 정책과제

< 차례 >

I . 2011년 하반기 주택 · 부동산 시장의 동향과 특징	1
1. 토지시장	1
(1) 가격	1
(2) 거래	3
(3) 공급	5
2. 주택시장	6
(1) 가격	6
(2) 수요 및 거래	10
(3) 공급	15
3. 비주거용 상품시장	19
(1) 임대료	19
(2) 거래	21
(3) 공급	22
4. 정책동향	24
II . 2012년 주택 · 부동산 시장의 전망	28
1. 전망의 주요 요인	28
(1) 시장구조 : 양적 성장의 한계	29
(2) 거시경제 여건 : 경기 침체 우려	31
(3) 수요 : 핵심 수요층 1세대 1주택자	33
(4) 공급 : 수도권 마무리 재고조정 진행 중	39
(5) 금융 : 소비자 유동성 확보 어려움	45
2. 2012년 주택 · 부동산 경기 및 시장전망	47
(1) 주요 쟁점 정리	47
(2) 공급전망	48
(3) 가격전망	50
III . 전망의 시사점과 정책과제	51
1. 전망의 시사점	51
2. 정책과제	52
(1) 주택수요 연착륙 도모	52
(2) 공급시장의 정상화	54
(3) 정책 실효성 제고	55
(4) 임대차시장 안정화	56

I. 2011년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

1. 토지시장

(1) 가격

지가 월평균 0.1% 내외 안정세

- 토지가격은 2010년 10월 이후 매월 0.1% 내외의 상승률을 보이면서 10개월 연속으로 상승함.
 - 수도권에서는 하남(3.5%), 시흥(2.7%), 화성(1.5%)을 중심으로 경기(0.9%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(2011년 8월까지 누적 : 서울 0.8%, 인천 0.5%).
 - 지방 시도 중에서는 부산(0.9%), 대전(1.0%), 경남(0.9%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보였으며, 부산은 명지오션시티 및 신호주거단지, 대전은 도안지구 및 재건축 재개발, 경남은 창원시 통합, 39사단 이전, 남해고속도로 등으로 비교적 높은 상승률을 보임.

- 토지가격은 2000년대 연간 3%이상 상승률을 보였던 것과는 달리 금융위기 이후 많은 개발계획에도 불구하고 1.0% 내외의 안정적인 상승률을 보임.
 - 최근 지가는 개발호재(도로, 주거단지, 산업단지 조성 등) 또는 이슈(동계올림픽 유치, 지역통합 등)가 발생될 경우 과거와 달리 주변지역으로 확산되기 보다는 해당지역에 한정되어 상승함.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수

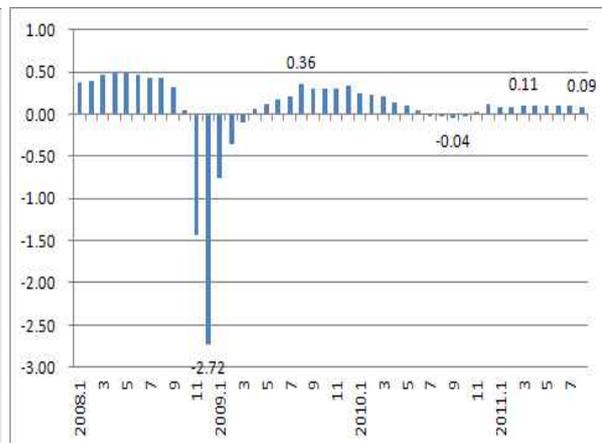
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가변동률(전월대비)

(단위 : %)



자료 : 온나라포털

전반적으로 고른 상승

— 용도지역별 토지가격은 상반기 동안 녹지 및 공업, 주거용지를 중심으로 상승률을 보였으나, 하반기 들어 용도별 전반적으로 고른 상승세를 보임.

- 보금자리주택 계획 발표 등으로 녹지에서 상대적으로 높은 상승률을 보였으나, 다시 둔화되고 있음.
- 공업용지는 기업들의 신규 및 추가 투자(예 : 삼성전자 라인 증설)로 공업용지 상승

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역			
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경	
2008년	-0.3	-0.9	-1.1	0.1	1.1	0.7	0.9	0.0	
2009년	1.0	1.1	0.4	0.7	1.4	0.9	0.4	0.3	
	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
	4/4분기	0.9	0.9	0.7	1.0	1.1	1.0	0.8	0.5
2010년	1.0	0.9	0.4	1.3	1.7	-	1.1	1.0	
	1/4분기	0.7	0.7	0.4	0.7	0.9	0.8	0.6	0.4
	2/4분기	0.3	0.2	0.1	0.4	0.5	0.5	0.3	0.5
	3/4분기	0.0	-0.1	-0.1	0.1	0.1	-	0.0	0.0
	4/4분기	0.1	0.1	0.0	0.2	0.2	-	0.1	0.1
2011년	0.3	0.3	0.2	0.3	0.3	-	0.2	0.2	
	2/4분기	0.3	0.3	0.2	0.3	0.4	-	0.2	0.3
	7월	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	-	0.1	0.1
	8월	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	-	0.1	0.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률이며, 관리지역은 2010년 9월부터 자료생산 중지함.
 자료 : 온나라포털

<표 2> 세부 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2011년				2010년		2009년	2008년	2007년
	1/4분기	2/4분기	8월	누계	8월(누계)	연간			
전국	0.3	0.3	0.1	0.8	1.0	1.0	1.0	-0.3	5.9
서울	0.4	0.3	0.1	0.8	0.6	0.5	1.4	-1.0	4.9
인천	0.2	0.2	0.1	0.5	1.5	1.4	2.0	1.4	4.2
경기	0.3	0.4	0.1	0.9	1.5	1.5	1.2	-0.3	2.2
부산	0.3	0.4	0.1	0.9	0.9	1.2	0.1	-0.2	2.9
대구	0.4	0.3	0.1	0.8	1.1	1.4	0.3	-0.5	0.9
광주	0.2	0.2	0.1	0.6	0.4	0.7	0.3	-0.9	1.5
대전	0.4	0.5	0.1	1.0	0.8	1.5	0.3	-1.0	2.9
울산	0.2	0.3	0.1	0.7	0.5	0.7	0.3	-0.3	1.7
강원	0.2	0.2	0.2	0.7	0.6	0.8	0.3	0.4	1.3
충북	0.1	0.1	0.0	0.3	0.5	0.7	0.1	-0.4	2.0
충남	0.1	0.2	0.1	0.4	1.0	1.2	0.3	-0.1	1.2
전북	0.2	0.1	0.0	0.4	0.4	0.7	-0.5	2.6	1.3
전남	0.2	0.2	0.1	0.6	0.8	1.1	0.4	0.3	1.7
경북	0.1	0.3	0.1	0.6	1.0	1.1	0.5	-0.1	2.2
경남	0.3	0.3	0.1	0.9	0.9	1.3	0.4	0.1	1.7
제주	0.1	0.2	0.1	0.6	0.9	1.1	0.2	0.0	2.1

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.
 자료 : 온나라포털

(2) 거래

광역시 주택가격 상승으로 거래량 증가

- 2011년 1~8월 토지거래량은 전년 동기 대비 모든 지역에서 증가세를 나타내고 있으며, 특히 광역시에서 거래량이 큰 폭으로 증가함.
 - 전국 토지거래량(1~8월)은 전년 동기 대비 13.8%의 증가세를 보였으며, 2000년대(2001~2010년 평균) 대비로는 3.4% 감소함.
 - 수도권은 2기 신도시 및 보급자리지구 등으로 전년 동기 대비 증가하였으며, 지방은 재개발, 재건축, 4대강 사업, 도로개통 등의 영향으로 증가세를 보임.
 - 광역시는 최근 주택가격 상승과 더불어 거래량이 증가함. 특히, 대구는 테크노폴리스 산단, 성서 5차 첨단 산업단지, 재개발, 재건축 등이 영향을 미침.
 - 반면, 인천은 2009년, 2010년 급감에 따른 기저효과로 거래량이 크게 증가함.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

지역	2008년	2009년	2010년				2011년				
			연간	1~8월		증감률 (연간)	1/4분기	2/4분기	1~8월		증감률 (1~8월)
				7~8월	누계				7~8월	누계	
전국	2,499,753	2,432,618	2,241,323	334,675	1,448,678	-2.7	611,435	644,970	392,317	1,648,722	13.8
서울	316,020	264,078	187,371	24,411	121,363	-16.4	58,382	54,700	32,064	145,146	19.6
경기	536,587	553,910	486,247	73,271	310,998	3.2	134,962	128,553	79,169	342,684	10.2
부산	120,021	138,993	140,031	20,076	89,186	15.8	38,268	43,193	23,147	104,608	17.3
대구	93,907	91,017	81,235	10,357	46,667	-3.1	23,386	25,663	16,555	65,604	40.6
인천	153,633	123,853	98,697	14,522	63,773	-19.4	30,043	33,435	19,572	83,050	30.2
광주	53,814	65,148	52,518	8,709	34,668	21.1	14,416	16,651	10,911	41,978	21.1
대전	46,803	51,877	55,116	9,031	34,466	10.8	16,981	15,015	11,419	43,415	26.0
울산	56,121	45,973	57,606	9,507	39,123	-18.1	14,502	18,586	11,635	44,723	14.3
강원	139,071	126,579	117,155	18,588	75,263	-9.0	26,784	32,179	20,989	79,952	6.2
경남	222,689	210,496	211,678	31,256	136,094	-5.5	53,164	58,390	36,384	147,938	8.7
경북	184,441	187,191	186,963	27,836	123,506	1.5	53,076	56,335	34,741	144,152	16.7
전남	148,599	143,552	146,545	23,343	100,100	-3.4	39,014	41,300	24,753	105,067	5.0
전북	142,333	130,616	127,123	18,901	84,325	-8.2	32,631	37,199	19,972	89,802	6.5
충남	146,477	167,389	155,965	23,626	101,106	14.3	39,705	47,571	28,232	115,508	14.2
충북	110,910	102,887	102,966	16,237	66,509	-7.2	26,733	28,268	17,292	72,293	8.7
제주	28,327	29,059	34,107	5,004	21,531	2.6	9,388	7,932	5,482	22,802	5.9

자료 : 온나라포털

주거·상업지역 토지거래 회복, 공업지역은 다시 감소

- 2010년 하반기 부동산경기 침체로 하락세를 보였던 토지거래가 2011년 들어 주거지역과 상업지역을 중심으로 증가세를 보임.
 - 2010년 부동산경기 침체와 계절적 요인으로 큰 폭의 감소세를 보였던 주거지역과 상업지역이 2011년 들어 증가세를 보임.
 - 기업들의 신규투자로 증가세를 보였던 공업지역은 경기 둔화와 함께 하반기 들어 감소세를 보임. 비도시지역은 관리지역을 중심으로 거래량이 증가세를 보임.

- 매매거래에 의한 토지 증가세가 뚜렷하여 전국적으로 토지거래는 회복되고 있는 것으로 판단됨.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분	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
2009년	-2.7	-2.4	-9.7	-17.6	2.0	16.8	-38.8	0.8	0.9	16.0
1/4분기	-21.6	-26.3	-22.4	-47.9	-5.2	10.6	-41.2	-17.2	-10.0	27.9
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
4/4분기	31.5	40.2	22.6	25.2	24.9	-15.7	-6.3	32.0	12.9	4.2
2010년	-7.9	-8.1	-6.8	15.2	-10.6	-15.5	-5.9	-7.0	-17.8	28.5
1/4분기	9.2	14.5	10.2	44.9	-5.8	-13.4	53.4	4.5	-3.7	-12.0
2/4분기	-8.3	-10.0	-11.4	0.6	-4.6	-7.0	31.1	-5.5	-10.2	-17.2
3/4분기	-26.6	-31.6	-26.7	-4.8	-18.7	-30.8	-34.3	-17.1	-23.1	-34.4
4/4분기	-2.2	1.7	4.5	34.3	-12.8	-10.8	-34.5	-7.8	-36.6	185.6
2011년 1/4분기	11.0	19.4	17.7	13.9	-6.6	4.5	-24.8	4.1	-5.8	-14.6
2/4분기	14.6	21.2	23.6	15.1	3.2	-0.1	-17.7	9.1	-2.3	-6.6
7~8월	17.2	24.4	28.4	-18.5	5.0	46.4	14.9	10.2	1.7	12.6

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 온나라포털

<표 5> 거래원인별 토지 거래량 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	신탁·해지	분양권	기타
2010년 1/4 분기	18.5	-9.8	-11.0	-2.4	-11.0	-15.1	-12.9
2/4 분기	-8.6	-24.4	5.9	-5.4	-24.7	12.9	0.2
3/4 분기	-31.1	-14.2	-4.5	-14.7	-23.9	-0.4	-7.3
4/4 분기	-1.2	-21.1	-9.0	-3.5	-4.3	-11.3	16.7
2011년 1/4 분기	13.1	-22.1	21.2	0.5	9.3	10.8	4.1
2/4 분기	22.3	3.1	-2.3	4.7	0.4	-18.3	-17.5

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 온나라포털

(3) 공급

2011년 공공택지 실시계획승인 당초보다 대폭 줄어

- 2011년 공공택지 준공예정 물량은 16.7km²가 계획되어 있으며, 이는 2010년 공급실적보다 대폭 감소한 물량임.
 - 주택경기침체에 따른 LH 경영여건 악화 등으로 공공택지공급의 신규공급이 2011년 들어 큰 폭으로 감소함.
 - 2011년은 보금자리법에 의한 공급물량(전체 택지공급량의 59.7%)을 제외하면 택지공급이 급감함.
 - 수도권에서 전체 공급계획물량의 67.7%인 11.3km²의 택지를 공급할 예정임.

<표 6> 연도별 공공택지공급 추이(2005~2011년)

(단위 : km²)

구분	'05년 실적	'06년 실적	'07년 실적	'08년 실적	'09년 실적	'10년 실적	'11년 예정
합계	40.4	46.4	65.2	51.9	59.2	54.8	16.7
토지공사	14.5	20.1	35.5	24.4	53.9	48.2	-
주택공사	16.7	19.0	18.6	21.4			
지자체	9.2	7.2	11.2	6.1	5.2	6.6	-

자료 : 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획 및 택지개발사업지구 통계

<표 7> 개발방식별 공공택지 공급계획(2011년)

(단위 : km²)

구분	계	택촉법	보금자리법	국민임대법
전국	16.7	3.7	10.0	3.0
수도권	11.3	1.5	9.8	-
지방	5.4	2.2	0.2	3.0

자료 : 국토해양부, 2011년 주택종합계획 및 택지개발사업지구 통계

2. 주택시장 동향

(1) 가격

전국 매매 5.8% 상승, 수도권 정체·지방 상승 주도

— 2011년 1~9월 수도권 주택매매가격은 0.7%의 소폭 상승세를 보였으나, 지방광역시(12.5%)의 견인으로 전국적 상승세(5.7%)를 시현함.

- 수도권에서 서울·인천은 단독주택, 경기도는 연립·아파트를 중심으로 상승세를 보이고 있음.
- 지방은 광역시 아파트를 중심으로 급등세를 보였으며, 금융위기 이후 지속적인 상승세를 유지함.
- 유형별로는 그 동안 높은 상승세를 보였던 아파트가 서울에서는 가장 낮은 상승률을 기록함(2011년 9월까지 누적 : 단독 > 연립 > 아파트).
- 상반기에 이어 하반기에도 중소형 평형에서 상승세가 높게 나타나고 있으며, 수도권에서 중소형은 상승하였으나 대형은 하락함. 반면, 지방은 모든 규모에서 상승세를 기록한 가운데 중형에서 가장 높은 상승률을 보임.

<표 8> 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개 광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~9월)	2009년	0.7	2.1	-0.7	0.1	2.1	-1.7	-0.8	2.3	0.5
	2010년	0.9	-1.1	-1.5	-2.3	7.2	0.5	0.8	4.9	2.2
	2011년	5.8	0.5	-0.8	1.4	14.3	7.8	16.2	13.8	9.5
단독 (1~9월)	2009년	0.5	2.1	1.2	0.8	0.4	-0.9	-1.0	0.2	0.1
	2010년	0.5	0.3	0.9	0.3	1.2	0.0	-1.5	1.8	0.9
	2011년	2.0	1.6	0.0	0.7	3.9	0.8	1.9	2.9	3.4
연립 (1~9월)	2009년	1.0	1.5	-0.7	1.2	1.4	-0.5	-0.5	2.7	-0.3
	2010년	0.5	-0.1	-0.6	-0.8	4.3	0.0	-1.2	6.6	0.8
	2011년	2.5	0.9	-0.5	1.7	9.1	5.7	2.9	8.3	7.3
아파트 (1~9월)	2009년	0.7	2.3	-1.1	-0.4	3.0	-2.3	-0.7	2.9	0.8
	2010년	1.1	-2.0	-2.5	-3.3	10.6	0.9	1.6	5.6	3.0
	2011년	8.2	0.0	-1.2	1.6	19.6	11.3	21.4	17.9	11.9

주 : 누적증감률임.

자료 : 국민은행

전세 10.6% 상승, 전국적 상승세

— 주택전세가격은 물가상승과 금리인상 등으로 인한 소비자들의 구매능력 감소와 주택가격 상승에 대한 기대심리 감소, 보증자리주택 대기 등으로 2009년 2월 이후 현재까지

31개월 연속으로 상승세를 이어가고 있음.

- 2010년까지 2%대에 머물던 물가상승률이 2011년 들어 4% 이상을 보이고 있으며, 최근 주택담보대출금리가 다시 5%대에 육박하면서 소비자들의 실질구매력은 감소함.
- 전국적으로 중소형의 강세가 매매시장과 마찬가지로 이어지고 있으며, 지방은 소형, 수도권 중형에서 가장 높은 상승률을 보이고 있음.
- 2009년 2월부터 이어지던 전세가격 상승세는 매월 최고점을 갱신하며, 금융위기 이전 최고점 대비 128% 수준을 상회함.

<표 9> 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구분	전국	수도권			5개 광역시					
		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	
전체 (1~9월)	2009년	1.8	4.0	0.5	2.0	2.9	-2.3	-1.0	3.8	0.3
	2010년	4.4	3.9	3.7	3.5	8.7	2.6	0.5	10.9	3.7
	2011년	10.6	9.8	3.4	12.4	12.9	9.6	16.1	10.9	10.3
단독 (1~9월)	2009년	0.4	2.0	0.6	0.6	1.4	-1.9	-3.1	1.9	-1.7
	2010년	2.1	2.6	2.2	2.1	3.8	0.8	-2.5	3.8	1.1
	2011년	3.9	5.5	2.7	4.0	5.7	1.7	2.1	3.2	3.4
연립 (1~9월)	2009년	1.2	2.0	0.0	0.2	3.5	-0.4	-1.5	3.1	1.5
	2010년	3.9	4.3	3.4	3.7	5.3	0.8	-1.5	9.6	1.9
	2011년	6.9	7.4	3.1	7.5	9.1	6.7	2.3	8.7	7.1
아파트 (1~9월)	2009년	2.5	5.7	0.7	2.9	3.4	-2.7	-0.3	4.6	0.9
	2010년	5.3	4.2	4.1	3.6	11.7	3.7	1.6	13.2	4.9
	2011년	14.0	12.1	3.6	15.5	16.7	13.5	21.2	13.3	13.1

주 : 누적증감률임.
자료 : 국민은행

<표 10> 규모별 주택매매가격 및 전세가격 변동률(2011. 1~9월)

(단위 : %)

구분	매매가격			전세가격		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전국	6.6	6.5	2.3	10.7	11.8	8.6
수도권	1.2	0.6	-0.6	9.7	11.3	9.0
지방	11.6	11.7	4.8	11.5	11.3	6.1

주 : 전용면적 기준으로 소형은 62.8㎡미만, 중형 62.8㎡이상~95.9㎡미만, 대형 95.9㎡이상임.
자료 : 국민은행

<표 11> 전국 아파트 규모별 매매 및 전세가격 회복수준(5월 현재)

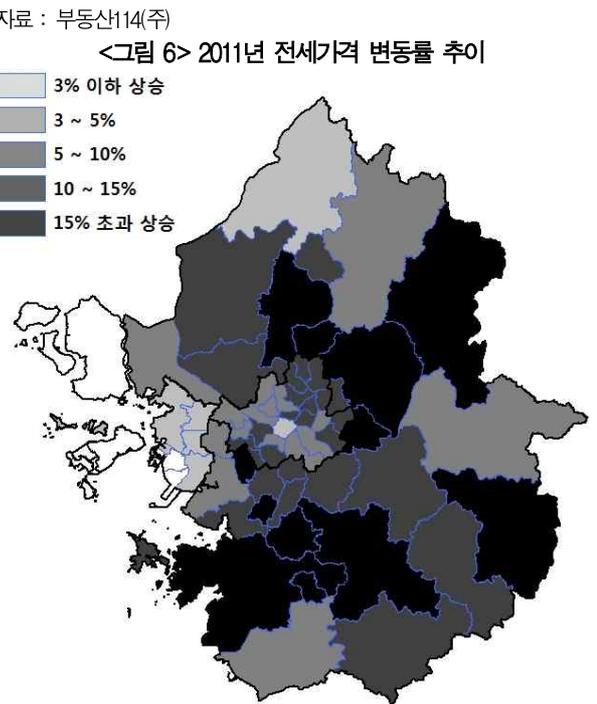
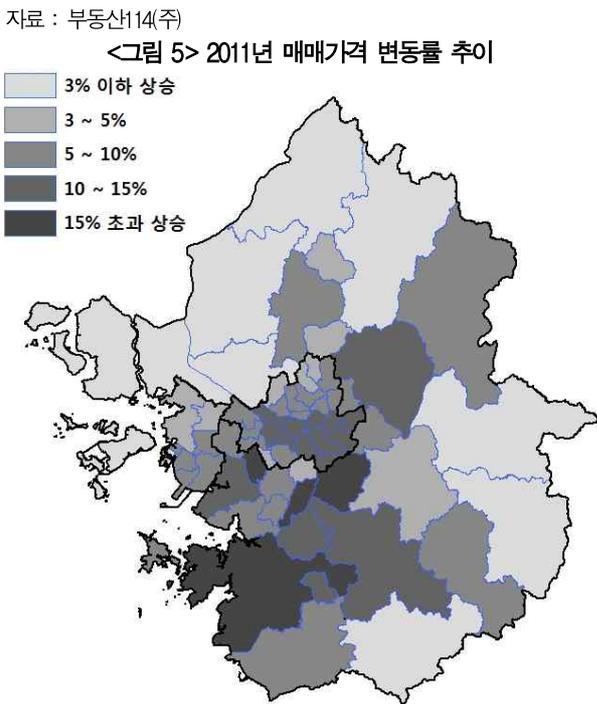
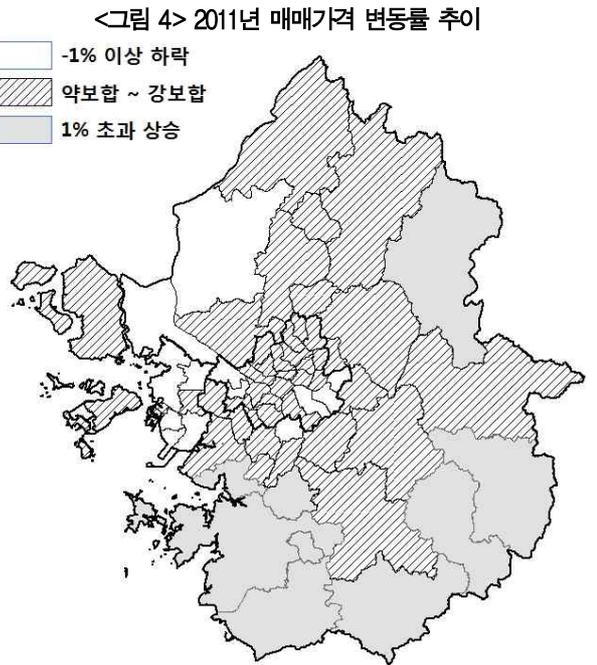
(단위 : %)

구분	매매가격				전세가격			
	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	전체	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과
금융위기직전	100.9	107.7	102.5	95.4	128.2	132.2	131.3	121.0
전고점대비	100.3	105.3	102.3	92.7	128.2	132.2	131.3	121.0

주 : 금융위기 직전은 2008년 9월말 수준이며 전고점은 규모별 최고 지수값을 개별적으로 찾아 산정한 것임.
자료 : 부동산114(주)

수도권, 매매 강남 중심 하락·전세 전역 급등

- 매매시장은 2010년 하락세에서 2011년 전반적 보합세로 전환되었고 전세시장은 경기도를 중심으로 급등세를 보임.
 - 강남구, 송파구, 강동구, 경기도 과천시, 인천시는 매매가격이 여전히 하락세를 벗어나지 못함.



자료 : 부동산14(주)

자료 : 부동산14(주)

수도권 월세 2.0% 상승, 한강이남 아파트 가장 상승률 높아

- 2011년 1~8월까지 수도권 월세가격은 2.0% 상승하여 전세가격에 비해 낮은 상승률을 기록함.
 - 서울 1.5%, 경기 3.6% 상승하였고 인천은 1.4% 하락함.
 - ※ 국토해양부에서는 조사통계 형태로 보증부 월세를 완전월세로 환산 적용하여 라스파이레스산식을 적용하여 2010년 6월부터의 월세지수를 공표하고 있음.

- 수도권의 주택유형별 월세가격은 단독 2.2%, 아파트 1.2%, 연립·다세대 2.0%, 오피스텔 3.1% 상승하여 오피스텔과 단독의 월세가격 상승률이 높게 나타남.
 - 서울의 한강이남(11개구) 아파트가 4.9% 상승하여 가장 높은 상승률을 보였고 다음으로 경기 단독 4.2%, 한강이북(14개구) 연립/다세대 4.0% 상승함.
 - 한강이남(11개구)은 아파트, 한강이북(14개구)은 연립/다세대, 경기는 단독의 상승폭이 높아 지역에 따라 월세가격 상승폭이 주택유형별로 다르게 나타남.

- 모든 유형에서 방수가 적을수록 상승폭이 크게 나타남.
 - 전년 말 대비 아파트는 방1개 4.1%, 2개 1.7%, 3개 1.9% 상승함.
 - 연립/다세대는 방1개 3.7%, 2개 3.3%, 3개 3.0% 상승함.
 - 단독은 1개 3.4%, 2개 2.3%, 3개 1.7% 상승함.
 - 오피스텔은 방 1개와 2개는 각각 3.7%, 3.0% 상승한 반면, 3개는 1.1% 하락함.

<표 12> 수도권 월세가격 변동률(2011. 1~8월)

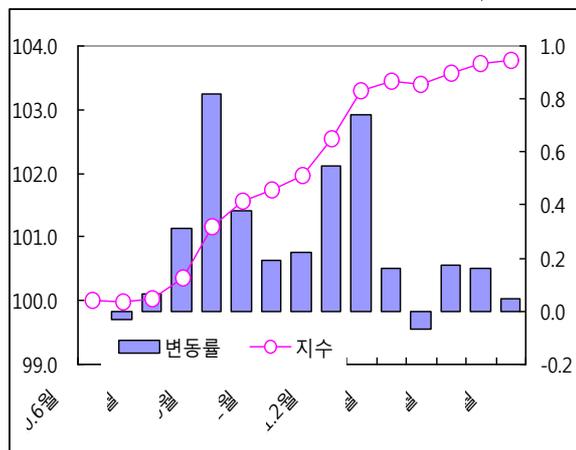
(단위: %)

구분	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	2.0	2.2	1.2	2.0	3.1
서울	1.5	0.9	2.0	3.4	3.4
경기	3.6	4.2	2.3	2.1	3.7
인천	-1.4	0.9	-6.3	-2.9	-0.4

자료 : 국토해양부

<그림 7> 수도권 월세지수 및 변동률 추이

(2010년 6월 = 100, 단위 : %)



자료 : 국토해양부

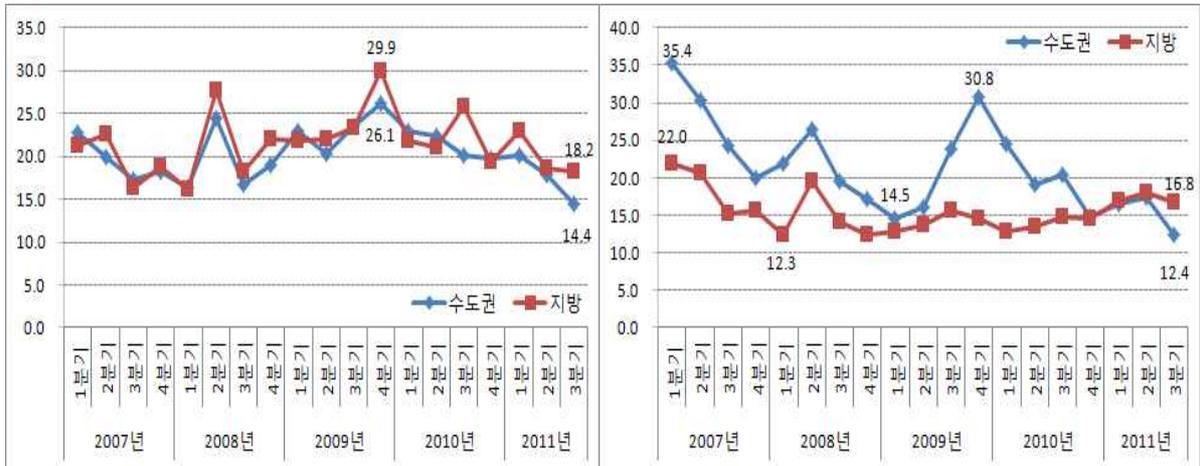
(2) 수요 및 거래

가. 수요

신규주택 청약의사 ↓ · 재고주택 매입의사 ↓

- 상반기 주택수요는 재고주택 및 분양주택의 추가적인 가격하락에 대한 우려와 향후 가격상승에 대한 불확실성으로 인하여 주택구입의사가 낮은 수준을 보이고 있음.
 - 신규 분양주택에 대한 매입의사는 수도권은 급격히 감소한 반면, 지방은 지속적으로 증가하다 최근 소폭 감소함.
 - 재고주택은 수도권과 지방 모두 구입의사가 하락세를 보이고 있음.

<그림 8> 향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사 <그림 9> 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

- 주택담보대출은 6.29 가계부채 연착륙 종합대책의 영향 등으로 증가세가 둔화되고 있음. 그러나 금리는 인상되고 연체율은 증가하고 있음.
 - 주택담보대출 증가액은 2/4분기 7.9조원으로 전분기 대비로는 증가하였으나, 전년 동기 대비로는 소폭 감소함.
 - 주택담보대출금리는 코픽스 연동대출 판매로 지난해 감소하였으나, 2011년 들어 3회 (1.13 0.25%p, 3.10 0.25%p, 6.10 0.25%p)에 걸친 기준금리 인상으로 연말보다 0.28%p가 인상됨.
 - 주택담보대출 연체율은 2010년이어서 2011년에도 상반기에 소폭 감소하였으나 최근 급격히 증가함.

<표 13> 주택금융 관련 주요 지표 추이(예금취급기관 기준)

(단위 : 조원, %)

구분	2008년	2009년				2010년				2011년			
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	
												7월	8월
가계대출	388.6 <24.9>	517.3 <1.4>	528.5 <11.1>	538.7 <10.2>	550.7 <12.1>	554.2 <3.5>	568.1 <13.9>	578.3 <10.2>	595.9 <17.6>	602.3 <6.4>	617.9 <15.6>	622.2 <4.4>	627.3 <5.0>
주택대출	254.7 <8.9> (65.7)	316.5 <5.4> (61.2)	324.5 <8.0> (61.4)	331.3 <6.8> (61.5)	338.5 <7.2> (61.5)	341.9 <3.4> (61.7)	349.1 <7.2> (61.4)	353.6 <4.6> (61.1)	362.8 <9.2> (60.9)	369.2 <6.4> (61.3)	376.8 <7.6> (61.0)	379.4 <2.7> (60.9)	381.4 <2.0> (60.8)
주택담보대출	239.7 <18.1> (61.1)	303.0 <7.3> (58.6)	312.1 <9.1> (59.1)	320.2 <8.1> (59.4)	328.8 <8.6> (59.7)	333.4 <4.6> (60.2)	341.6 <8.1> (60.1)	347.0 <5.5> (60.0)	357.6 <10.6> (60.0)	364.9 <7.2> (60.6)	372.8 <7.9> (60.3)	375.5 <2.7> (60.3)	377.6 <2.1> (60.2)
주택담보대출금리	7.27	5.48	5.27	5.5	5.89	5.7	4.82	4.77	4.69	4.85	4.88	4.90	4.97
주택담보대출 연체율	0.47	0.56	0.43	0.41	0.33	0.36	0.44	0.58	0.52	0.51	0.48	0.69	0.71

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

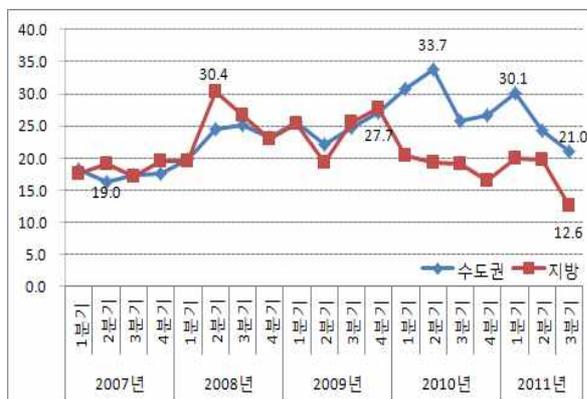
자료 : 한국은행, 금융감독원

— 최근 지속적인 매매가격 하락세에 따른 매도 철회 등으로 주택매도의사 비율이 지속적으로 감소함.

- 수도권은 매매가격 하락에 따른 매도 철회 증가로 주택매도의사가 감소한 것으로 분석됨.
- 지방은 추가적인 상승 기대 등으로 매각의사 크게 감소한 것으로 판단됨.
- 한편 최근 1년 이내 이사가구의 이사 이유를 보면 내집마련에 의한 이사가 2010년 대비 6.7%p가 감소하였으며, 주택규모 확대도 2.8%p 감소하여 최근의 물가상승 등에 따른 주택구입능력 감소에 따른 주택구매가 크게 감소한 것으로 나타남.

<그림 10> 향후 6개월내 주택매도 의사

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

<표 14> 이사 이유

(단위 : %)

구분	2011년		2010년	
	자가	차가	자가	차가
내집마련	26.2	4.6	32.9	2.7
주택규모확대	24.6	18.4	27.4	23.3
학군우수	9.2	8.7	12.2	10.7
직장인접	13.1	28.1	8.9	27.7
결혼 /분가	10.8	15.8	6.3	16.3
신규주택	3.8	2.6	3.8	5.4
자연환경	6.2	9.2	4.2	5.6
기타	6.2	12.8	4.2	8.3

나. 거래

1~8월 주택거래 전년 동기비 21.8% 증가, 최근 들어 둔화세

- 주거용 건축물 거래량은 2010년 4/4분기부터 거래량이 증가하였으나, 최근 들어 거래량이 둔화되는 추이를 보임.
 - 수도권은 아파트, 지방광역시는 다가구주택 거래량이 큰 폭으로 증가함.
- 아파트 실거래가 거래량도 3월을 기점으로 하락세를 보이고 있음.
 - 지방은 거래량이 5월부터 지속적으로 감소하고 있음. 수도권은 8월부터 거래량이 증가하고 있으며, 최근 3년 월평균 거래량을 상회함.
 - 특히, 수도권은 최근 2개월 동안 전월 대비 10% 내외의 증가를 보이고 있으며, 5개 신도시 지역은 9월 들어 전월 대비 27.3% 증가함.

<표 15> 주요지역 주거용 건축물 거래량 현황

(단위 : 필지, %)

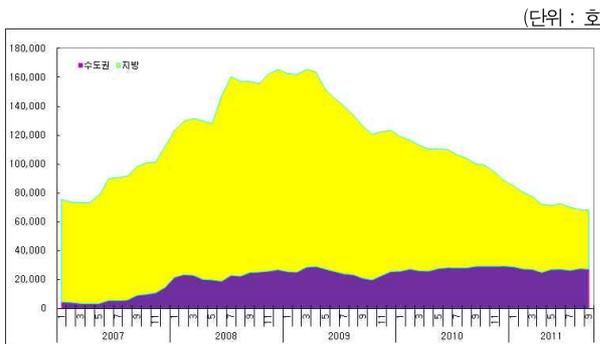
구분		2010년					2011년			전년동기비
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기 (1~8월)		
전국	주거용	1,057,232	259,110	253,852	219,419	324,851	306,930	312,101	806,947	21.8
	아파트	820,116	203,475	189,846	170,219	256,576	246,488	229,677	617,726	21.5
	다가구	11,441	2,867	3,161	2,518	2,895	2,541	7,366	13,963	79.2
	다세대	112,808	26,799	31,245	22,616	32,148	29,053	38,130	87,689	18.5
	연립	28,438	7,102	6,976	5,475	8,885	7,367	9,441	22,031	24.1
	단독	84,429	18,867	22,624	18,591	24,347	21,481	27,487	65,538	19.9
수도권	주거용	420,135	105,170	99,765	84,557	130,643	133,555	124,716	332,564	26.3
	아파트	297,264	74,204	66,002	60,927	96,131	103,403	84,174	239,623	31.6
	다가구	5,813	1,608	1,680	1,238	1,287	1,048	2,740	5,333	27.3
	다세대	81,930	20,197	22,924	15,854	22,955	19,913	26,705	61,219	12.9
	연립	13,988	3,880	3,442	2,308	4,358	3,602	4,639	10,563	19.5
	단독	21,140	5,281	5,717	4,230	5,912	5,589	6,458	15,826	13.4
5개 광역시	주거용	278,460	68,315	67,995	58,861	83,289	77,060	84,076	213,471	21.0
	아파트	231,622	58,540	55,087	48,894	69,101	64,014	64,877	170,741	16.4
	다가구	2,656	559	731	578	788	736	2,394	4,459	163.7
	다세대	18,385	3,734	5,221	3,809	5,621	5,808	7,511	17,043	46.6
	연립	4,484	964	1,294	928	1,298	1,214	1,728	3,864	32.4
	단독	21,313	4,518	5,662	4,652	6,481	5,288	7,566	17,364	29.2
기타 지방	주거용	358,637	85,625	86,092	76,001	110,919	96,315	103,309	260,912	17.0
	아파트	291,230	70,731	68,757	60,398	91,344	79,071	80,626	207,362	15.4
	다가구	2,972	700	750	702	820	757	2,232	4,171	118.3
	다세대	12,493	2,868	3,100	2,953	3,572	3,332	3,914	9,427	15.4
	연립	9,966	2,258	2,240	2,239	3,229	2,551	3,074	7,604	26.8
	단독	41,976	9,068	11,245	9,709	11,954	10,604	13,463	32,348	18.6

자료 : 온나라포털, 토지거래 중 건축물유형별 통계

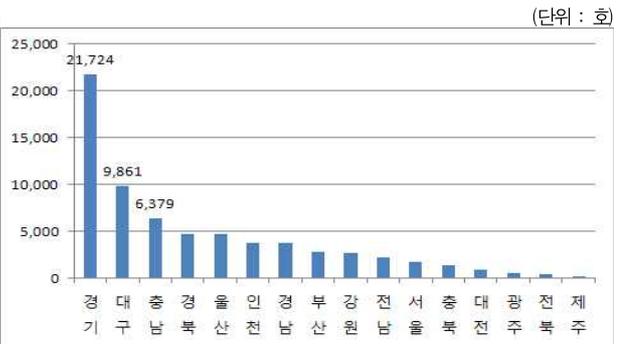
전국 미분양 주택수 6만 8,039호까지 감소, 수도권은 정체

- 미분양주택은 지난 6월 소폭 증가한 이후 다시 감소세를 보이면서 6만 8,039호로 감소
 - 최근 건설업체들의 적극적인 마케팅 전략과 분양가 인하 등으로 미분양물량은 감소하여 4년 10개월 만에 7만호 미만을 기록함.
 - 59.9%가 수요기반이 취약한 비수도권 지역, 62.1%가 85㎡ 초과 중대형 주택임.
- 준공 후 미분양 주택은 지속적으로 감소하였음에도 불구하고 전체 미분양의 50.7%에 이르고 있으며, 수도권과 지방도 35.8%, 지방 60.6%에 이룸.
 - 전체 준공 후 미분양(총 3만 4,486호)의 50.7%인 2만 4,704호가 지방에 집중되어 있음.
 - 전체 미분양은 2010년 말 대비 23.3% 감소하였으나, 준공후 미분양은 19.2% 감소
- 9월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기도(2만 1,724호) 지역임.
 - 다음으로 대구(9,861호), 충남(6,379호), 경북(4,723호), 울산(4,713호), 인천(3,783호) 순임. 부산은 최근의 분양 호조로 인하여 미분양 재고가 상당히 감소함.

<그림 11> 미분양 주택수 추이



<그림 12> 지역별 미분양 주택수(2010년 9월말 현재)



<표 16> 권역별 규모별 미분양 주택수 추이

연도	합계	준공후 미분양(비중)	(단위 : 호, %)					
			60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
수도권								
2007년	14,624	1,347(9.2)	1,351	413	6,607	798	6,666	136
2008년	26,928	1,339(5.0)	1,150	266	5,757	772	20,021	301
2009년	25,667	3,226(12.6)	1,940	235	6,278	951	17,449	2,040
2010년	29,412	8,729(29.7)	1,823	221	7,186	1,234	20,403	7,274
2011년 9월	27,283	9,782(35.8)	953	203	7,753	1,039	18,577	8,540
비수도권								
2007년	97,630	16,048(16.4)	4,413	2,147	46,921	9,643	46,296	4,258
2008년	138,671	45,137(32.6)	6,144	3,859	64,167	25,756	68,360	15,522
2009년	97,630	46,861(48.0)	3,911	3,143	41,556	21,140	52,163	22,578
2010년	59,294	33,926(57.2)	2,880	2,081	22,727	11,339	33,687	20,506
2011년 9월	40,756	24,704(60.6)	2,546	1,524	14,552	5,254	23,658	17,926

자료 : 국토해양부

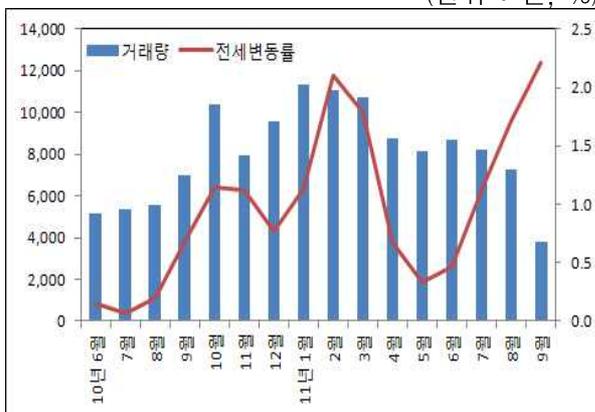
월세 지속 증가, 아파트도 20%까지 육박

- 최근 들어 전세 거래량이 감소함에도 불구하고 전세가격 상승세는 높게 나타나 물량 부족에 따른 가격상승이 나타나고 있음.
 - 2010년 6월부터 2011년 6월까지 전세변동률 추이와 거래량 추이가 유사하게 나타났으나, 그 이후 전세변동률과 거래량이 반대의 추이를 보이고 있음.
 - ※ 국토해양부에서도 전월세 실거래자료를 2011년 2월 25일자로 개별 물건의 전월세 정보는 발표되고 있으나 전세와 월세의 전체 비중 등 통계적 정보는 부족하여 서울시를 대상으로 함.

- 전세거래와 월세거래의 추이가 유사하게 나타나, 시장에서 전세와 월세간 이동이 일정 부분 발생하고 있는 것으로 판단됨.
 - 임대차 시장에서 계절적 요인이 동일하게 나타날 것으로 예상되나 전세와 월세 모두 시차 없이 동행하는 모습을 보이고 있음.
 - 자료 축적이후에 임대차계약 형태 간 이동의 방향성 및 강도는 규명할 수 있을 것으로 기대되나, 일정 부분 이동은 발생하고 있는 것으로 추정됨.

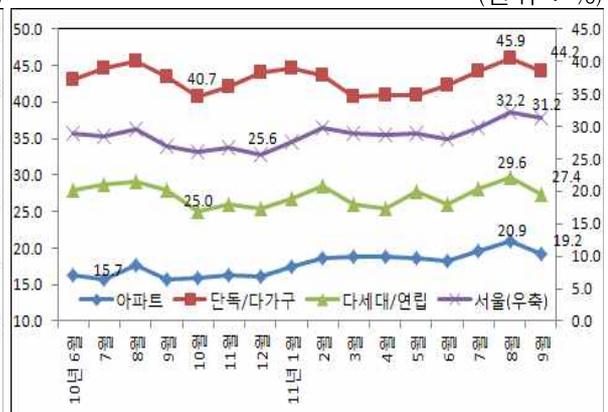
- 월세비중은 2011년 9월 현재 아파트 19.2%, 다세대/연립 27.4%, 단독/다가구 44.2% 수준을 보이고 있으며, 9월 들어 월세비중이 소폭 감소함.
 - 아파트는 2010년 9월 이후 월세거래 비중이 지속적으로 증가, 다세대/연립, 단독/다가구는 여름(8월)과 겨울(1월) 이후 월세거래 비중이 감소하는 계절적 패턴을 보임.
 - 9월 들어 단독/다가구의 거래량이 아파트 거래량을 넘어섬.
 - ※ 확정일자를 받지 않은 순수월세와 보증금이 적은 일부 보증부 월세는 집계되지 않을 수 있음에 따라, 실제 월세 비중은 더 높을 것으로 추정되고 있음.

<그림 13> 서울 아파트 전세 실거래자료 공개건수
(단위 : 건, %)



주 : 계약일 기준, 2010년 6월 이후 자료가 비교적 정확한 것으로 파악되고 있어 그 이후 자료만을 대상으로 함.
자료 : 서울특별시 서울부동산정보광장, 국민은행

<그림 14> 서울 주택유형별 월세비중
(단위 : %)



주 : 계약일 기준, 2010년 6월 이후 자료가 비교적 정확한 것으로 파악되고 있어 그 이후 자료만을 대상으로 함.
자료 : 서울특별시 서울부동산정보광장

(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

1~8월 주택 인·허가 예년 동기 대비 2.6% 증가

- 2011년 1~8월까지 주택건설 인·허가실적은 25만 5,001호로 전년 동기 대비 79.6% 증가함. 예년(2000~2010년) 평균 대비 2.6% 증가한 물량임.
 - 3개월 연속 증가폭(5월 57.8% → 6월 59.8% → 7월 68.5%)이 확대되고 있음.
 - 공공부문은 5,861호로 전년 동기 대비 4.3% 감소하였고 민간부문은 24만 9,140호로 83.3% 증가하며 급증세를 주도하고 있음.
 - 유형별로는 민간분양 24만 5,125호(96.1%), 민간임대 4,015호(1.6%), 공공분양 2,735호(1.1%), 공공임대 2,730호(1.1%), 국민임대 396호(0.2%)의 순임.

- 5개광역시 294.4%, 기타지방 73.2%, 수도권 51.5% 증가하며 지방의 높은 증가세 시현
 - 5개광역시는 민간 302.0%, 공공 173.1% 증가하여 민간부문의 폭발적 증가세가 이어지고 있음. 부산 404.2%, 울산 295.3%, 광주 269.0%, 대전 265.5%, 대구 112.4%, 증가하여 모든 지역에서 비교적 높은 증가세가 지속되고 있음.

- 아파트 인·허가 실적은 전년 동기 대비 92.0%, 아파트외 주택은 67.1% 증가함.
 - 아파트 실적은 지방의 확대폭이 크게 나타나며 증가세를 견인하고 있음. 5개광역시 517.6%, 기타지방 112.0% 증가함.
 - 아파트외 실적은 전국적인 증가세가 유지되고 있음.

- 규모별로는 지방은 모든 규모 증가세, 수도권은 대형(85㎡ 초과) 감소세가 지속 중

<표 17> 부문별 주택 인·허가 실적(2011년 1~8월)

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개광역시	기타지방	전국	수도권	5개광역시	기타지방	전국	수도권	5개광역시	기타지방
2011년 (1~8월)	255,001	124,040	47,783	83,178	5,861	1,137	1,939	2,785	249,140	122,903	45,844	80,393
2010년 (1~8월)	142,009	81,869	12,115	48,025	6,124	2,196	710	3,218	135,885	79,673	11,405	44,807
전년동기비 증감률	79.6	51.5	294.4	73.2	-4.3	-48.2	173.1	-13.5	83.3	54.3	302.0	79.4

자료 : 국토해양부

나. 신규 아파트 분양실적

1~8월 수도권 분양승인실적 전년 동기 대비 27.3% 감소

- 통계집계 방식 등을 고려할 때 공공의 분양물량과 입주물량 통계치가 보다 정확할 것으로 판단되나 공공의 짧은 시계열로 일정기간 민간 자료와의 혼용은 불가피함.1)
- 국토해양부의 1~8월까지 전국 분양물량은 전년 동기 대비 14.0% 증가한 수준임.
 - 수도권은 전년 동기비 27.3% 감소하여 오히려 전년보다 상황이 악화 것으로 나타남.
 - 지방은 98.7%의 폭발적 증가세로 지역별 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있음.
- 특히, 유형별로는 수도권 분양부문은 전년 동기 대비 -44.5%의 극심한 침체를 나타냄.
 - 임대부문은 수도권은 4.5% 증가하였으나, 비수도권은 22.6% 감소하여 분양부문과 증감방향이 역관계를 형성하고 있음.

<표 18> 국토해양부 분양(승인)실적(2011년 1~8월)

(단위 : 호, %)

구분		전국	수도권	비수도권
전체	2010년 (1~8월)	141,204	94,869	46,335
	2011년 (1~8월)	161,012	68,949	92,063
	증감률	14.0	-27.3	98.7
분양	2010년 (1~8월)	91,537	62,318	29,219
	2011년 (1~8월)	108,151	34,598	73,553
	증감률	18.2	-44.5	151.7
임대	2010년 (1~8월)	39,207	24,267	14,940
	2011년 (1~8월)	36,917	25,348	11,569
	증감률	-5.8	4.5	-22.6
조합	2010년 (1~8월)	10,460	8,284	2,176
	2011년 (1~8월)	15,944	9,003	6,941
	증감률	52.4	8.7	219.0

자료 : 국토해양부, 주택공급동향 보도자료

- 부동산114(주) 기준의 2011년 분양물량은 21만 7,981호 수준으로 예상되고 있으며 전년 대비 24.5% 증가하여 국토해양부 기준보다는 양호한 것으로 나타남. 그러나 예년(2000~2010년) 평균 대비 19.1% 감소한 물량임.
 - 수도권은 전년 대비 8.0% 증가에 그칠 것으로 예상되나 5개 광역시 82.0%, 기타지방 21.8% 증가하여 지방 중심의 분양물량 증가세를 시현할 것으로 예상됨.
 - 수도권 물량 중 다수가 4/4분기에 집중되어 있어 실제 분양실적은 예상치보다 낮아

1) 허윤경, 2011, 공급지표의 문제점과 인허가 실적의 선행성 변화 분석, 건설이슈포커스 제17호, 한국건설산업연구원.

질 가능성도 존재함.

- 2011년 동안 수도권은 소형(60㎡ 이하)의 비중이 증가한 반면 지방은 중형(60~85㎡이하)의 비중이 증가한 것으로 나타남.
 - 전국적으로 중소형(85㎡ 이하) 비중이 85.2%에 달해 2000년 이후 가장 높은 수준임.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하) 비중은 2000년에서 2007년까지는 21~26%에 그침. 그러나 2008년 이후 35% 수준을 유지하고 있음.
 - ※ 수도권 소형(60㎡ 이하) 비중은 2008년 35.2%, 2009년 32.6%, 2010년 36.8%, 2011년 35.9%임.
 - 지방은 2010년에 비해 2011년 들어 소형(44.9% → 22.8%)은 감소하고 중형(44.9% → 64.2%)은 증가한 것으로 나타남.

<표 19> 주요 지역별 분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2010년					2011년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 [㉠]
전국	175,076	37,461	59,414	33,339	44,862	217,981	27,176	82,908	45,166	62,731
증감률	-23.1	78.0	23.6	-39.8	-56.5	24.5	-27.5	39.5	35.5	39.8
수도권	99,912	26,660	32,536	19,571	21,145	107,894	12,362	38,673	13,750	43,109
증감률	-35.1	76.6	3.1	-28.5	-73.5	8.0	-53.6	18.9	-29.7	103.9
5개 광역시	30,824	2,455	11,670	4,879	11,820	56,101	6,421	23,187	15,592	10,901
증감률	-15.3	-38.5	135.9	-72.4	20.6	82.0	161.5	98.7	219.6	-7.8
기타 지방	44,340	8,346	15,208	8,889	11,897	53,986	8,393	21,048	15,824	8,721
증감률	19.0	325.6	31.6	-13.8	-11.3	21.8	0.6	38.4	78.0	-26.7

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
 자료 : 부동산114(주)

다. 아파트 입주물량

입주물량 감소, 아파트 감소분 커

- 국토해양부에서 발표하고 있는 2011년 아파트 입주물량(준공실적)도 부동산114(주)와 유사한 수준인 20만 5,850호로 예상되고 있음.
 - 1~8월 아파트 준공실적은 12만 9,378호이며 9~10월 예정물량은 7만 6,472호로 추정됨.
 - ※ 입주예정 물량 관련 보도자료 기준이며 9월(2011. 9. 23일자), 10~12월(2011. 10. 5일자) 기준임.
- 국토해양부의 입주물량 자료에 따르면 아파트의 입주물량이 전년 대비 34.1% 증가하여 전체주택의 입주물량 감소분을 완충하는 것으로 나타남.
 - 2011년 아파트 입주물량은 20.5% 감소하나 아파트의 물량이 34.1% 증가하여 전체 주

택은 6.6% 감소에 그칠 것으로 나타남.

- 특히, 서울의 경우 아파트외 증가분 급증하여 전체주택 기준으로는 14.3% 증가함.

<표 20> 2011년 유형별 입주물량(예정포함)

(단위 : 만호, %)

구분	전체주택		아파트		아파트외	
	'11년	증감률	'11년	증감률	'11년	증감률
전국	32.4	-6.6	20.6	-20.5	11.8	34.1
수도권	17.7	-5.3	11.9	-16.2	5.8	28.9
서울	4.8	14.3	2.6	0.0	2.2	37.5
지방	14.7	-8.1	8.7	-26.3	6.0	42.9

자료 : 국토해양부, 1·12 대책 보도자료

— 부동산114(주) 기준의 2011년 아파트 입주물량은 전년 대비 33.2% 감소가 예상됨.

- 수도권의 경우 전년 대비 36.0% 감소하여 가장 감소폭이 큼. 전년 대비 5개 광역시도 22.7%, 기타지방 34.7% 감소한 것으로 나타남.

<표 21> 주요 지역별 분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2010년					2011년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4 [㉠]
전국	297,785	65,703	80,586	73,623	77,873	199,052	46,605	48,842	39,695	63,910
증감률	5.3	14.8	26.5	7.1	-16.3	-33.2	-29.1	-39.4	-46.1	-17.9
수도권	169,255	36,621	46,761	43,744	42,129	108,322	23,495	27,052	21,612	36,163
증감률	8.4	37.0	69.8	-3.1	-25.8	-36.0	-35.8	-42.1	-50.6	-14.2
5개 광역시	56,683	16,335	11,294	12,469	16,585	43,798	7,025	10,705	9,986	16,082
증감률	29.6	34.3	-28.1	79.2	86.3	-22.7	-57.0	-5.2	-19.9	-3.0
기타 지방	71,847	12,747	22,531	17,410	19,159	46,932	16,085	11,085	8,097	11,665
증감률	-13.2	-30.5	10.1	4.6	-29.9	-34.7	26.2	-50.8	-53.5	-39.1

주 : 전년 동기 대비 증감률임.

자료 : 부동산114(주)

— 입주물량 감소의 영향은 중형(60~85㎡ 이하) 주택이 비교적 크며, 수도권과 지방 비슷한 수준의 영향을 미칠 것으로 판단됨.

- 2011년 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 14.5%, 중형(60~85㎡ 이하) 31.9%, 대형(85㎡ 초과) 48.7% 감소함.
- 대형(85㎡ 초과)의 감소폭이 크나, 적체된 대형 미분양과 2010년 대형 입주물량이 많았던 점을 고려하면 전세시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단됨.
- 중형(60~85㎡ 이하) 중 수도권은 32.4%, 지방은 31.4% 감소하여 비슷한 수준의 영향을 미칠 것으로 예상됨.
- 소형(60㎡ 이하) 수도권(-13.3%)보다는 지방(-16.0%)의 감소폭이 큰 것으로 나타남.

3. 비주거용 상품시장

(1) 임대료 및 공실률

서울 프라임 오피스, 공실률 하락 · 임대료 정체

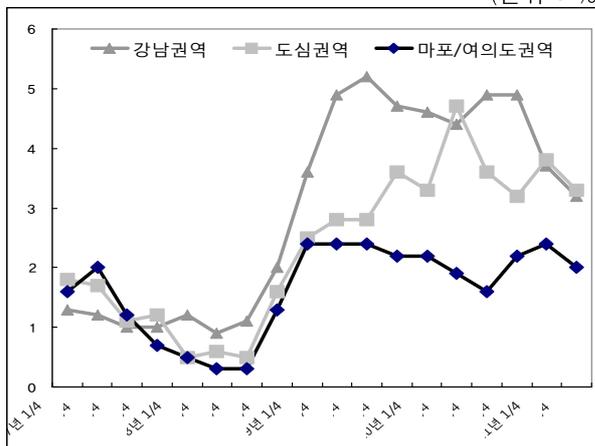
- 서울 오피스 공실률은 2011년 2/4분기 3.2%를 기록하며 2009년 이전 수준으로 하락함.
 - 2009년 2/4분기부터 4%를 넘어섰던 서울 오피스 공실률은 2011년 1/4분기 들어 안정세를 보이며 3%대로 낮아짐.
 - 특히, 공급증가로 과거에 비해 급격히 상승했던 도심권의 공실률은 빠르게 안정세를 나타내고 있음. 강남권도 2011년 들어 안정세로 돌아섬.
 - 2010년 2/4분기 4.4%까지 상승하였던 프라임급 오피스 공실률이 2011년 2/4분기 들어 2.6%로 안정되면서 전반적인 공실률 하락을 견인하고 있음.

- 2011년 2/4분기 환산임대료²⁾는 공실률의 여파로 보합세를 보이고 있는 것으로 판단됨.
 - 특히, 2011년 2/4분기 들어 공급물량의 영향으로 마포·여의도권역의 환산임대료가 3.9% 하락하며 1년 6개월 만에 하락세로 돌아섬.
 - 2011년 1/4분기에서 도심권에서 소폭 상승하였으나, 2/4분기 들어서는 전반적인 보합세를 보이고 있음.

- 임대료 인센티브를 통해 공실률을 하락시키고 있어 당분간 지역별 임대시장의 어려움은 지속될 것으로 예상됨.

<그림 15> 서울 오피스 공실률 추이

(단위 : %)



매장용 빌딩(상가), 공실률 하락·투자수익률 상승

- 매장용 빌딩 공실률은 2009년 하반기부터 지속적으로 하락하고 있으며 공급부족의 영향으로 10%를 상회하던 공실률이 2011년 2/4분기 들어 8.4%대로 하락함.
 - 특히, 부산, 광주, 울산 지역의 공실률 하락폭이 커, 15%를 상회하던 공실률이 10~12%대로 낮아짐.
 - 다만, 광주와 대전이 전분기 대비 2% 이상 큰 폭 감소함.
- 2010년부터 상승하기 시작한 투자수익률은 전년에 비해서는 소폭 둔화될 것으로 예상되나 2011년에도 6% 이상대의 수익률을 실현할 것으로 전망됨. 지속적인 공실률 하락과 임대료 상승의 영향이 가장 큰 것으로 판단됨.
 - 전국에서 고른 상승세를 보이고 있으며 울산의 회복세가 두드러짐.

<표 22> 매장용 빌딩 공실률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
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	10.5	7.1	12.6	13.3	15.4	14.8	13.8	16.5	
2010년	9.6	5.3	12.3	17.2	15.5	12.4	13.6	13.7	
2011년	1/4분기	9.0	5.3	11.6	13.7	14.2	13.0	14.6	13.3
	2/4분기	8.4	5.2	10.4	13.1	13.4	10.8	12.1	12.1

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

<표 23> 매장용 빌딩 투자수익률

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	
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	10.9	14.1	6.9	7.3	10.6	5.3	9.6	6.5	
2009년	5.2	6.2	4.7	4.4	5.3	2.7	3.8	3.1	
2010년	6.9	7.5	6.7	5.9	6.3	5.5	6.6	4.0	
2011년	1/4분기	1.9	2.0	1.8	1.9	2.1	1.7	1.7	1.4
	2/4분기	1.9	1.9	2.0	1.5	1.9	1.5	1.8	1.5

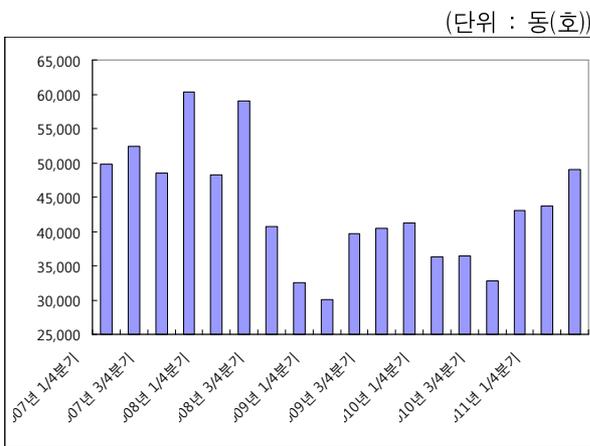
자료 : 국토해양부, 연도별·분기별 오피스·매장용 빌딩 임대료 조사 및 투자수익률 추계 결과 보고서

(2) 거래

상업·업무용, 공장용, 기타건물 모두 거래 증가

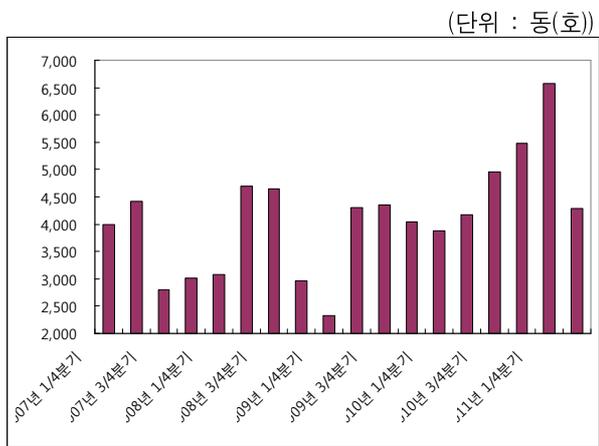
- 2011년 2/4분기까지 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업·업무용, 공장용, 기타건물 모두 증가함.
 - 상업·업무용은 2010년 4/4분기 이후의 증가세를 지속하고 있음. 전년 동기 대비 증가세가 점진적으로 확대되는 양상을 보이고 있음.
 - 공장용도 2010년 3/4분기부터의 증가세가 2011년 1/4분기까지 지속되었으나, 2011년 2/4분기 들어서는 전기 대비 큰 폭 감소함. 그러나 전년 동기 수준은 유지함.
 - 기타건물의 거래도 비교적 활발하여 전년 동기 대비 9.0% 증가한 것으로 조사됨.

<그림 17> 상업·업무용 부동산 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<그림 18> 공장용 빌딩의 거래량 추이



자료 : 온나라포털

<표 24> 비주거용 부동산의 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	151,423	-16.1	15,022	-2.5	39,447	4.3	
2010년	148,604	-1.9	18,483	23.0	41,046	4.1	
2011년	1/4분기	43,716	20.2	6,569	69.1	11,900	27.5
	2/4분기	49,039	34.6	4,293	2.9	11,373	3.8

주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임.
 자료 : 온나라포털

(3) 공급

2012년, SIFC(서울국제금융센터) 2단계 등 여의도 공급 증가

- 2012년 서울 오피스 공급은 전년 대비 37.1% 감소한 20만 9,421 평형(3.3m²)수준으로 예상됨.
 - 2011년 서울 오피스 공급은 도심 중심을 이루어졌으며 규모는 33만 2,989 평형(3.3m²)수준으로 전년 대비 65.1% 증가함.
 - 2011년 공급이 예년에 비해 증가했던 도심은 2012년 상반기까지 영향을 받을 것으로 예상됨.
 - 여의도는 2012년 SIFC(서울국제금융센터) 2단계 공급이 이루어질 예정임. 물량적인 측면에서는 증가하나 그동안 여의도의 공급이 적었다는 측면에서 하방압력은 크지 않을 것으로 예상됨. 오히려, 우량한 대규모 프라임급 오피스의 공급으로 시장 전반의 등급을 상승시키는 역할을 할 것으로 기대됨.
- 2012년 공급물량의 절반 수준이 마포·여의도권역에서 이루어질 것으로 판단됨.
 - SIFC 2단계와 상암DMC에서 각각 5만 평형(3.3m²)의 규모의 공급이 예정되어 있음.
 - 강남은 2012년 총 5만 평형(3.3m²) 수준의 공급이 이루어진 이후 2013년에는 예정된 공급물량이 없다는 점에서 임대시장의 강세가 예상되고 있음.
- 지방으로 이전하는 공공기관의 종전부동산이 시장에 나올 것으로 예상되나, 시장에 미치는 영향력은 크지 않을 것으로 예상됨.
 - 지방이전 기관의 종전부동산은 2011년 70개 부지, 2012년 27개 부지가 시장에 매각대상으로 나올 것으로 예상됨. 코어마켓에 개발이 용이한 부지가 많지 않고 현재의 입찰상황 등을 고려할 때 오피스시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단됨.

<표 25> 지방이전 기관의 수도권 종전부동산 매각 현황

(단위 : 부지수)

유형	매각대상	'10년까지	'11년	'12년	미확정
전체	117	14	70	27	6
일반매각	81	4	52	25	-
지자체매각	10	6	3	1	-
매입공공기관매각	15	1	12	1	-
기 타	11	3	2	-	6

주 : 전체 157개 이전기관 중 종전부동산을 소유한 95개 기관 117개 부지가 매각 대상
2011년 일반매각 대상은 52개 부지 중 48개 부지(4개부지는 매각 완료)

자료 : <http://innocity.mltm.go.kr>

<표 26> 입주연도별 서울 오피스 공급면적

(단위 : 3.3㎡)

입주 년도	공급 면적	도심		강남권		마포여의도		기타	
		프로젝트명	공급면적	프로젝트명	공급면적	프로젝트명	공급면적	프로젝트명	공급면적
'11년	332,989	소계	197,897	소계	49,029	소계	60,302	소계	25,761
		장교구역 6지구	30,249	강남 N타워	13,706	SIFC-1단계	26,665	신도림 대성디큐브	9,273
		CENTER 1	50,820	반포빌딩	13,778	마포로 1-45지구 (S-에 사옥)	12,153	미근동 오피스빌딩	9,067
		트윈트리	16,395	KT&G 대치동빌딩	5,089	마포로 4구역 4-1지구	11,056	신천동	7,421
		남산 스테이트	20,207	가락타워	16,456	경찰공제회 마포빌딩	10,428		
		저동 Pine Avenue	30,249						
		농협중앙회 중앙본부 신관	14,259						
		다동 YG빌딩	12,871						
		종로 플레이스	13,834						
'12년	209,421	소계	26,882	소계	31,384	소계	100,830	소계	50,325
		청진1	15,552	김스타워	18,882	SIFC 2단계	48,695	국제빌딩 4	50,325
		청진5	11,330	말죽거리 빌딩	12,502	상암DMC SBS 등 4소	52,135		
'13년	357,632	소계	115,314	소계	-	소계	154,402	소계	87,916
		공평 1,24	37,786			SIFC 3단계	23,987	향군잠실, 신동아	60,114
		청진 12-16	45,696			전경련 회관	51,425	용산역 전면	27,802
		청진 2-3	31,832			상암DMC mbc 등 3소	78,990		

자료 : SIPM

3. 정책동향

전월세추가 대책(8·18), 가계부실 연착륙 대책(6·29)

- 상반기의 4차례(1·13대책, 2·11대책, 3·22대책, 5·1대책)에 걸친 대책 발표
- 그러나 전세가격 지속 상승에 따라 ‘전월세시장 안정방안(8·18)’을 추가적으로 발표함.
 - 매입임대사업자 세제 혜택 기준을 2·11 대책에서 완화한 이후 6개월 만에서 보유 주택수를 수도권 지방 구분 없이 1호 이상으로 완화함.
 - 이와 함께 전세수요 분산을 위한 주택구입 지원, 임차인 주거비 지원 등을 포괄함.
- 한편, 가계부채 연착륙 종합대책(6·29)을 발표하여 금융시장의 안정과 건전한 성장을 도모하였으나 주택시장에는 부정적 영향을 미침.
 - 가계 및 은행들의 건전성을 위하여 은행 예대율의 관리 강화를 실시하여 일정액을 제외한 신규 대출이 중단되는 사태까지 발생함.

<표 27> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용	적용일
분할 사용검사제도 등 주택법 개정 추진('11.5.13)	○ 대규모 단지의 분할 사용검사 제도 도입 - (개정안) 일정규모 이상 주택단지는 공구*별 공사를 진행하고, 공구별 사용검사(입주)가 가능하도록 개선 * (안) 1천세대 이상 주택단지 3회까지 분할, 건설·입주(사용검사) 가능 ○ 주택건설사업의 동별 사용검사 확대 - (개정안) 동별 사용검사를 받을 수 있는 경우를 확대	
도시형생활주택 부동산개발업 등록의무 면제대상 완화('11.5.23)	○ 도시형생활주택의 부동산개발업 등록의무 면제대상을 현행 20세대 미만 건설사에서 30세대 미만 건설시까지 확대	
기관투자 활성화('11.5.24)	○ 국민연금 등 연기금이 머릿츠 발행주식의 50% 이상 취득하고, 머릿츠가 자릿츠 발행주식의 60%이상을 취득하면 공모의무 및 1인당 주식소유한도 예외 인정 ○ 리츠의 자산구성비율 산정시 다른 리츠의 증권을 부동산에 대한 투자와 유사한 성격의 투자금액으로 규정 - 리츠는 매분기말 총자산의 70% 이상을 부동산으로 구성하여야 하는데, 이때 다른 리츠의 증권을 취득하는 것을 부동산 취득으로 간주 ○ 다른 리츠의 증권 취득시 5% 초과취득에 대한 예외 허용	
다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화('11. 5.25)	주택법 시행령 개정안 주요내용 ① 다세대·연립주택의 주택건설 사업계획승인 대상사업규모가 현행 20세대 이상에서 30세대 이상으로 완화 - 29세대까지 다세대·연립주택 건설시에는 건축허가만 받으면 가능함. ② 원룸형 도시형 생활주택은 현재 실(室) 구획이 금지되어 있으나, 30㎡ 이상 원룸형 주택에 대해서는 두 개 공간으로 실 구획이 허용 ③ 주택건설사업자 등록요건* 중 '11.6.30까지 2년간 한시적으로 완화되어 있는 사무실면적 규제완화(33㎡ 이상→22㎡ 이상 확보)도 '13년 6월 30일까지 2년간 연장 * 자본금(3억원 이상), 기술자(1인 이상), 사무실 면적(33㎡ 이상)	

<표 28> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
택지지구내 단독주택 가구수 제한 규정 폐지('11.5.31)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신규 공급 공공택지내 공동주택용지 중 85㎡이하 공급비율을 현재 60%이상에서 70% 이상으로 상향 조정 ○ 택지개발지구 제1종일반주거지역 내 단독주택 가구수를 3~5가구 이하로 제한하고 있는 규정 폐지 <ul style="list-style-type: none"> - 다만, 제1종전용주거지역은 기존의 가구수 제한 유지 ○ 블록형 단독주택용지*의 용적률은 현행 100% 이하에서 150% 이하로 완화 (제1종전용주거지역은 현행유지) ○ 준공된 택지개발지구는 지구단위계획 수립 후 10년(신도시는 20년)이 경과하지 않았더라도 1회에 한해 지구단위계획을 변경할 수 있도록 함. 	
수도권 재개발 세입자용 임대주택 확대('11.5.31)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권 지자체가 재개발사업의 임대주택 건설비율을 전체 세대수의 최대 20%까지 상향할 수 있게 됨. <ul style="list-style-type: none"> ※ 수도권 : 세대수의 17% ⇒ 17~20%, 지 방 : 세대수의 8.5~17% - 수도권 지자체가 주택수급 상황, 세입자 현황 등 지역 여건을 고려하여 임대주택 건설비율을 현재 17%에서 20%까지 상향 운영할 수 있도록 정함. - 적용대상은 법령 시행 후 최초로 정비계획을 수립하는 구역이므로 기존 정비구역은 대상에서 제외 	
부분임대형 주택의 주차장 등 부대·복리시설 기준마련 ('11.6.1)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중·대형 공동주택의 일부 공간을 일정규모(30㎡이하)로 분할하여 사용·임대하는 경우 주차장 등 부대·복리시설을 1세대 기준으로 적용함. 	
가계부채 연착륙 종합대책('11.6.29)	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 은행 가계대출 적정증가 유도 ① 고위험대출 및 편중대출에 대한 관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 고위험 주택담보대출에 대해 BIS 위험가중치 상향적용 <li style="border: 1px dotted black; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ※ 고위험 대출(例示) : 구체적인 기준은 추후 별도 마련 ① 만기 5년 이하 일시상환 대출 중 차주의 부채비율(총대출금/연소득)이 500%를 넘는 경우 ② 3건 이상 대출 보유자에 대한 대출 ○ 특정부문(예 : 주택담보대출) 편중대출(예 : 자기자본의 2배 초과)시 초과분에 대해 BIS 위험가중치 상향적용 ② 은행 영업점 성과평가 지표개편 <ul style="list-style-type: none"> ○ 가계대출 실적에 따른 평가를 폐지하는 등 수익성 및 건전성 지표를 보강토록 지도 ③ 채무자의 상환능력 확인 관행 정착 <ul style="list-style-type: none"> ○ 소득증빙자료 확인 등 차주의 채무상환능력 확인을 통해 건전한 주택 담보대출 관행 정착을 유도(CAMELS 반영 등) ○ 자율정착 추이를 보면서 DTI 적용대상의 단계적 확대 검토 <input type="checkbox"/> 은행 예대율(예금잔액에 대한 대출금잔액의 비율) 관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> ○ 100% 초과 은행 : 100% 준수기한(13년말)을 12.6월말까지 1년6개월 단축 지도 ○ 100% 미달 은행 : 준수기한(12.6월말)중 다시 100%를 초과하지 않도록 지도 <p style="text-align: center;">(계속)</p>	

<표 30> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

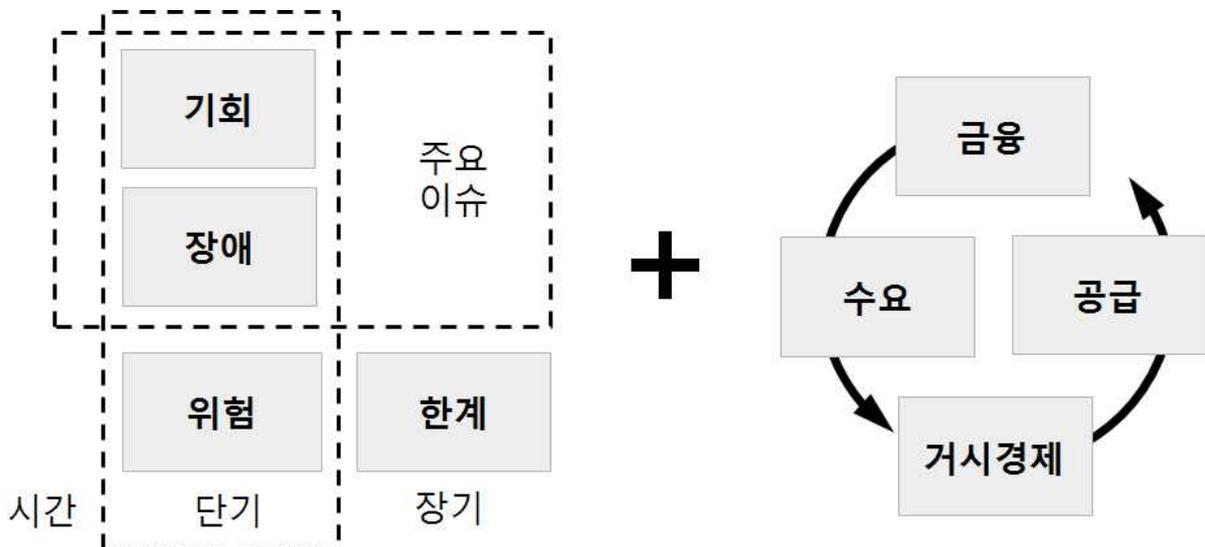
구분(발표일)	세부 내용	적용일
<p>뉴타운, 재개발·재건축 등 제도개선 방안 마련 (‘11.8.8)</p>	<p>1. 원활한 사업추진 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공관리자 업무 범위에 이주대책·관리처분계획 수립 지원을 추가하고, 뉴타운지역 기반시설 설치비 지원 규모를 확대(‘11년 500억) ○ 용적률 인센티브 제도를 전국 재개발·재건축사업으로 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 용적률 인센티브 적용시 임대주택 비율 완화, 정비구역 인근 보금자리주택 건설되는 경우 임대주택 비율을 1/2범위까지 추가완화 ○ 재개발사업 임대주택 의무 건설비율도 지자체별로 탄력적으로 적용 ○ 조합 총회가 중요한 안건을 처리할 경우에는 직접참석 비율을 상향 조정(10→20%)하는 등 조합운영의 투명성을 제고 ○ 정비사업시 세입자 재정착 지원을 위해 주거 실태조사를 실시하고, 상가 밀집지역 뉴타운사업 추진시 임대주택의 일부를 임대상가로 공급 ○ 재개발사업 지역의 세입자 전세자금 대출 상환기간 연장 검토 <ul style="list-style-type: none"> * 저소득가구 전세자금 : (현행) 최장 15년 → (개선) 최장 20년 근로자서민 전세자금 : (현행) 6년 → (개선) 8~10년 <p>2. 뉴타운 등 정비구역 사업조정</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 진행중인 정비사업은 일정비율 이상의 주민 동의시 추진위 및 조합설립 인가를 취소하는 동시에 해당 구역을 해제 <ul style="list-style-type: none"> * 추진위·조합 설립동의자의 1/2~2/3 동의 또는 토지등소유자의 1/2 동의 ○ 신규 추진 정비사업은 진행 단계별로 일정 기간(3년) 사업 지연시 해당 구역을 자동 해제 ○ 뉴타운지구 해제시 일부 구역 주민이 개별 정비사업으로 계속 추진을 원하는 경우 기존 구역 및 추진위 등의 지위를 유지, 해제구역을 주거지재생사업으로 전환 추진하는 경우 기반시설 국고로 지원하는 방안 검토 ○ 뉴타운사업 구역 지정요건 완화(20%)시킬 수 있는 특례 규정 폐지 	
<p>전월세시장 안정방안(‘11.8.18)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하반기 전월세주택 공급 확대를 위한 추가대책을 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 수도권 매입임대사업 세제지원 요건 현행 3호에서 1호 이상으로 완화 - 매입임대사업자가 거주하는 기존주택 1호에 대해서는 보유기간 요건 등을 충족하는 경우 1세대 1주택자와 같이 양도세 비과세 적용 계획 - 주거용 오피스텔도 임대주택으로 등록 허용 <ul style="list-style-type: none"> ** (대상) 세대당 12~30 → 12~50㎡, (한도) 40 → 80만원/㎡ - LH공사 민간 신축 다세대주택 2만호 매입(9월중)하여 추가 공급 - 저소득 대학생을 위해 금년중 대학생 전세임대주택 1천호 추가 공급 - 기숙사, 대학가의 노후 하숙집 개량을 위한 저리 자금도 지원할 계획 ○ 주택구입 지원과 재정비사업 시기조정 등을 통해 전세수요 분산 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 생애최초 주택구입자금 금리를 연 5.2→4.7%로 0.5%p 인하 - 재개발·재건축 이주수요 집중 방지 위해 사업시기조정·분산 유도 ○ 임차인 주거비 부담 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 전월세 소득공제 대상 연소득 3천만원 이하에서 5천만원 이하로 확대 - 주택기금 전세자금 대출보증금 한도 상향(광역시 등 저소득가구 5→6천만원 이하), 상환기간도 연장(근로자·서민 전세자금 최장 6→8년) 	
<p>분양가상한제 운영 일부개선 추진(‘11.9.19)</p>	<p>① 주택사업자가 간선시설인 진입도로나 도시공원 등을 설치비용을 분양가산정시 택지비 가산 비용으로 인정받을 수 있도록 할 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> * 주택단지와 기간도로를 연결하는 진입도로 중 200m 초과부분 및 도시공원법에 의해 설치가 의무화된 도시공원 설치비용 <p>② 추가선택품목*으로 발코니 확장만 가능토록 되어 있으나, 앞으로는 빌트인 가전제품과 시스템에어컨 설치도 추가선택품목에 포함할 계획</p> <ul style="list-style-type: none"> * 추가선택품목(플러스옵션)제도 : 분양가격에 포함되지 않으며, 사업주체가 입주자모집공고시 제시하여 입주자가 원할 경우에만 사업주체와 별도 계약 체결을 통해 공급받는 제도 	
<p>개발부담금 산정시 표준개발비용 적용(‘11.9.21)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 표준개발비용제도를 도입*하여 오는 2011. 11. 20부터 시행할 계획 * 「개발이익 환수에 관한 법률」: 2011. 5. 19 개정·공포 - 표준개발비용 제도는 개발사업 면적이 2,700㎡ 이하인 경우에 한하여 적용하되, 납부의무자가 원할 경우에는 현재와 같은 실비정산방법에 의하여 개발비용을 산정할 수도 있음. 	

Ⅱ. 2012년 주택·부동산 시장의 전망

1. 전망의 주요 요인

- 2012년 주택·부동산 시장 전망의 기본 틀은 장기적 관점의 시장의 구조적 한계를 인식하고 이후 단기적 관점의 위험, 장애, 기회 요인을 거시경제 여건, 수요, 공급, 금융 변수별로 짚어보고자 한다.
- 시장의 움직임은 중장기적 구조변화 상에 움직일 수밖에 없으므로 선행적으로 장기적 관점의 국내 주택시장의 한계를 살펴보고자 함.
 - 특히, 물량적인 측면을 중심으로 재고주택시장의 여력과 신규주택공급 추이를 통해 시사점을 얻고자 함.
- 다음으로 단기적 관점인 2012년에 직접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 위험, 장애, 기회 요인을 거시경제, 수요, 공급, 금융의 측면에서 분석함.
 - 거시경제적 변수는 글로벌 경기와 국내경기 상황을 함께 살펴보고자 함.
 - 단기적 수요는 정확한 물량으로 산출하기 어렵다는 점에서 최근 변화 패턴, 심리지수 변화 등과 같은 정성적 분석을 위주로 하여 실시함.
 - 공급요인은 물량변수를 중심으로 공급시차·상품별로 시장상황을 종합하여 전망에 시사점을 도출하고자 함.
 - 마지막으로 최근의 소비자 금융과 관련한 정책적 변화에 따른 영향력을 살펴봄.

<그림 19> 2012년 주택·부동산 시장 전망의 분석 틀

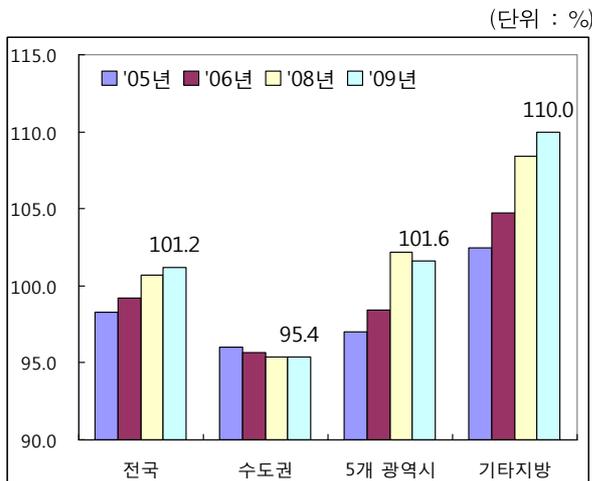


(1) 시장구조 : 양적 성장의 한계

높은 주택보급률(101.2%)과 자가보유율(60.3%)

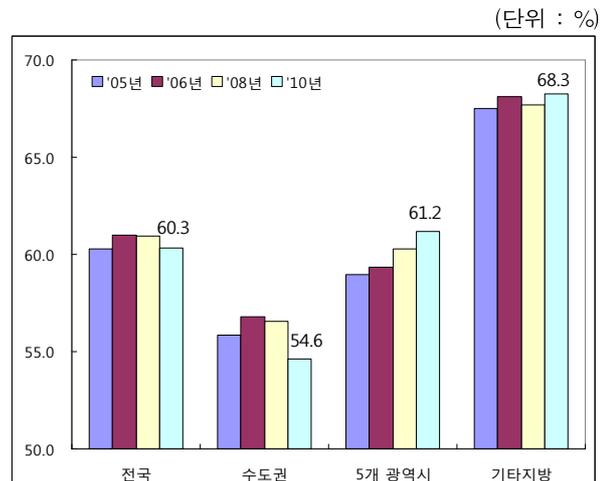
- 신주택보급률 기준의 전국 주택보급률은 2008년 100.7%로 100%를 넘어섰고 2009년은 101.2% 수준임.
 - ※ 신주택보급률은 종전 주택보급률이 다가구 주택을 1호로 집계하고 1인가구를 가구수에 포함시키지 않는 문제를 개선한 새로운 주택보급률임.
 - 2009년 기준 5개광역시 101.6%, 기타지방 110.0%로 비교적 높은 수준을 나타냄.
- 주거실태조사 기준의 2010년 전국 자가보유율은 60.3%임. 이는 자가 거주 여부와는 상관없이 10가구 중 6가구는 주택을 보유하고 있는 것임.
 - 5개광역시는 2005년 이후 지속적으로 상승하고 있으며 2010년 기준 61.2% 수준임. 기타지방도 68.3%에 이르고 있음.
- 현재의 주택보급률과 자가보유율을 고려할 때 전국 주택의 양적공급은 일정 수준에 이른 것으로 판단됨. 다만, 수도권은 다른 지역에 비해 공급 여력이 존재하는 것으로 판단됨.
 - 수도권의 신주택보급률은 95.4%에 불과함. 또한, 2005년부터 가구증가에 비해 주택공급이 적으면서 하락하는 추이를 보이고 있음.
 - 자가보유율도 신주택보급률과 유사한 패턴으로 수도권은 5개광역시와 기타지방에 비해 낮은 수준인 54.6%인 것으로 조사됨.

<그림 20> 권역별 주택보급률



자료 : 국토해양부, 국토해양통계누리

<그림 21> 권역별 자가보유율



주 : 2005년 인구주택총조사, 이외는 주거실태조사 기준
 자료 : 통계청, 국토해양부 · 국토연구원, '주거실태조사'

신규공급(인허가, 분양) 20% 이상 감소

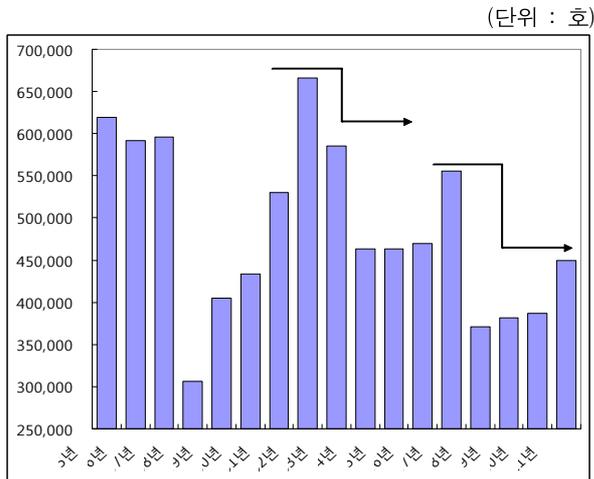
- 전국의 인허가 물량은 2000년대 들어 2단계에 걸쳐 감소 중
 - 2002년 67만호에 이르렀던 인허가 물량은 2007년 56만호 수준의 전고점을 형성한 이후 지속적으로 하락하고 있음.
 - 1995~2002년 평균 인허가 물량은 52만호, 2003~2007년 평균 인허가 물량은 50만호, 2008~2011년 평균 인허가 물량은 40만호 수준임.
 - 연간 물량의 변동성은 존재하나, 장기적 측면에서 인허가 물량 수준은 감소하고 있음.

- 2000년 이후 분양물량도 인허가 물량과 유사하게 장기사계열 측면에서 2단계 걸쳐 감소 중에 있음.
 - 지역별 편차는 크게 나타나 전국적인 물량의 감소 추이는 유지 중
 - 2002~2003년 평균 분양물량은 35만호, 2004~2007년 평균 분양물량 30만호, 2008~2011년 평균 분양물량은 22만호 수준임.

- 최근 4년간의 신규 공급물량은 이전 4년 대비 최소 20% 이상 감소한 수준으로 추정됨.
 - 최근 4년간의 인허가 수준인 40만호는 50만호에 비해 20% 감소한 것으로 판단됨.
 - 최근 4년간의 분양 물량인 22만호는 30만호에 비해 27% 감소한 수준임.

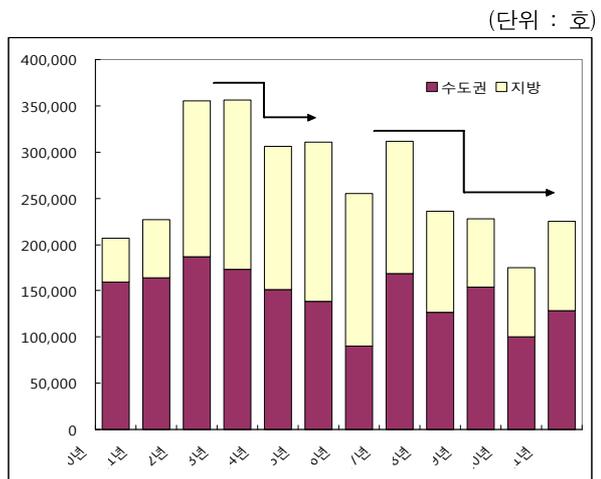
- 현재의 우리나라 주택시장은 총량적 주택부족 문제가 일정부분 해결되면서 구조적 변화에 한 과정상에 있는 것으로 판단됨.³⁾

<그림 22> 연간 인허가 물량 추이



주 : 2011년은 45만호로 추정함.
 자료 : 국토해양부

<그림 23> 연간 분양물량 추이



주 : 2011년은 예정물량 포함임.
 자료 : 부동산114(주)

3) 허윤경, 엄근용, 2011, 2011년 하반기 주택·부동산 시장 전망, 한국건설산업연구원

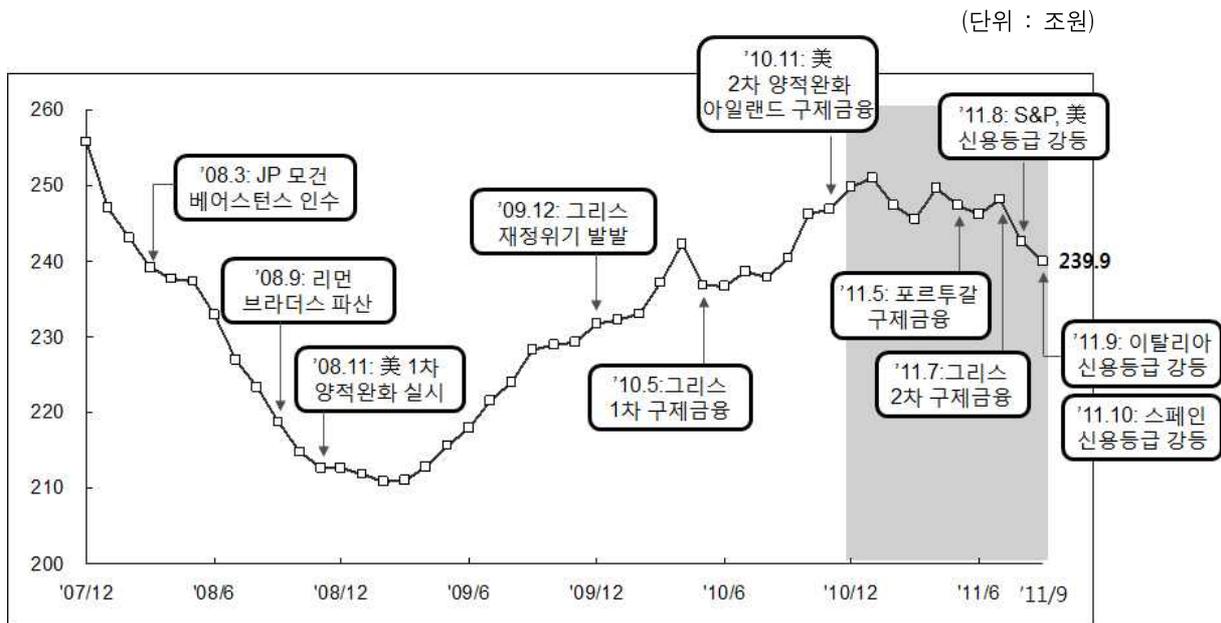
(2) 거시경제 여건 : 경기 침체 우려

글로벌 경제 : 유로존 재정위기 지속시, 국내시장 충격 불가피

- 2011년 유로존의 재정위기로 발발한 위기는 그리스 디폴트 우려 지속 등 유로존 재정 문제가 다시 주목받으면서 글로벌 경기침체에 대한 불안이 지속되고 있음.
 - 2011년 들어 5월 포르투갈 구제금융, 7월 그리스 2차 구제금융, 8월 S&P 미국 신용등급 강등, 9월 이탈리아, 스페인 신용등급 강등 등 불안 요인 노출
 - 슬로바키아의 EFSF기금 확대법안 의회통과 과정의 진통 등 여전히 해결하기 어려운 문제들이 산재되어 있는 상황임.

- 최근의 글로벌 경기침체 우려는 2008년 금융위기와 유사한 형태로 우리나라 금융시장에 영향을 미치고 있음. 실물시장에도 강력한 위협요인으로 작동할 것으로 판단됨.
 - 국내 유입된 자금 중 유럽계의 비중은 2010년 말 30%를 넘어섰으나, 2011년 9월말 현재 28~29% 수준으로 축소되는 모습을 보이고 있음.
 - 금융위기 당시 2008년 동안 유럽 및 미국 자금의 40조 이상이 국내시장을 이탈함. 2011년 들어서도 10조 가량 자금이 이탈한 것으로 나타남.
 - 유로존의 리스크가 발발하게 되면 유럽계 자금의 추가 유출은 불가피할 것으로 예상되며 실질적인 리스크가 발생하지 않더라도 불안요인으로 작동할 것임.

<그림 24> 유럽 및 미국 자금의 한국 상장주식 보유액 추이



자료 : 금융감독원

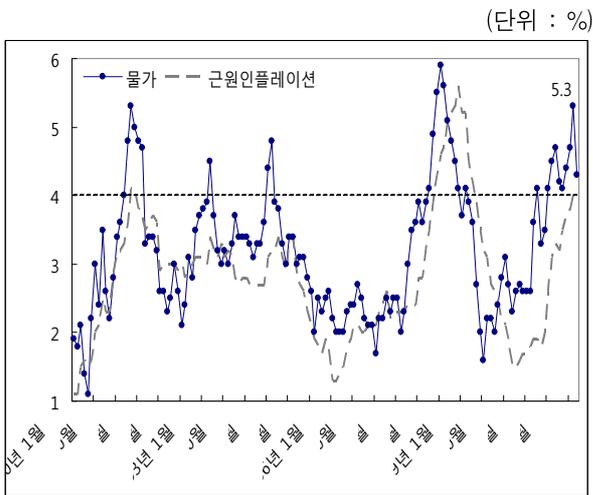
국내 경제 : 물가 상승, 경제성장률·민간소비 성장세 둔화

- 8월 물가상승률은 5.3%를 넘어서는 등 4%를 넘는 물가상승세가 지속되고 있음.
 - 9월 소비자물가는 전년 동월 대비 4.3% 상승하여 전월의 5.3%에 이르는 상승세보다는 축소됨.
 - 근원인플레이션율도 전년 연간 1.8% 수준에 그쳤으나, 2011년 들어서는 3%를 넘는 수준을 유지하고 있음. 9월도 전년 동월 대비 3.9% 상승하여 높은 수준을 유지하고 있음.

- 경제성장률 및 민간소비 증감률은 2010년 1/4분기 정점을 기록한 이후 지속적으로 하락하는 추이를 보이고 있음.
 - 2011년 1/4분기 경제성장률은 3.9%, 2/4분기 3.4%로 하락하는 추이를 보이고 있음.
 - 민간소비도 2010년 2/4분기 이후 3%대로 하락한 이후 2010년 4/4분기 2.9%까지 하락함. 2011년 들어서도 1/4분기 2.8%, 2/4분기 3.0%로 여전히 금융위기 이전 수준을 회복되지 못하고 있음.

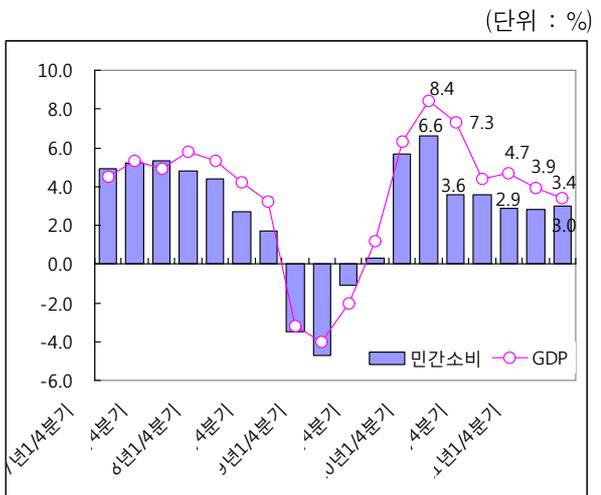
- 물가가 상승하고 있음에도 불구하고 기준금리가 동결되고 있다는 점은 경제상황의 어려움을 단적으로 보여주고 있음.
 - 주요기간의 2011년 하반기부터 한국경제의 상승세 둔화가 전망되고 있어 내년 경제성장률 예측치도 하락함.
 - 경제성장률 둔화에 따라 실질적으로 임금인상, 고용개선이 이루어지지 않으면서 민간소비도 함께 둔화될 것으로 예상됨.

<그림 25> 소비자물가지수 변동률



주 : 전년 동기 대비
자료 : 통계청

<그림 26> 경제성장률 및 민간소비 증감률



주 : 전년 동기 대비
자료 : 한국은행

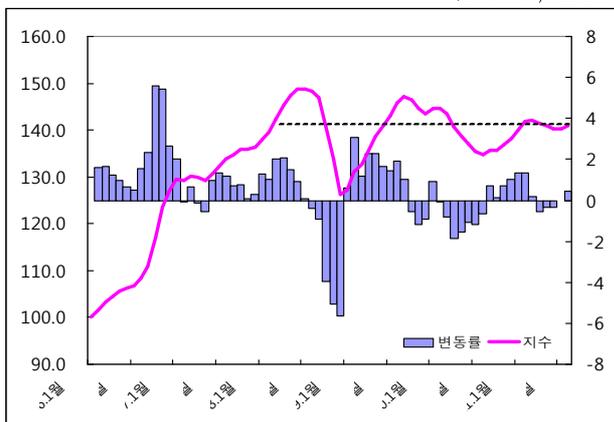
(3) 수요 : 핵심 수요층은 1세대 1주택자

수도권 가격조정, 2008년 2월까지 하락

- 수도권 실거래가격지수(잠정지수)는 금융위기 이후 빠른 회복세를 보였으나, 등락을 반복하여 2011년 8월 지수는 2008년 2월 수준으로 가격조정이 이루어짐.
 - ※ 아파트실거래가격지수는 당월 계약된 거래건수의 신고가 모두 완료(60일 경과)되는 시점 이후에 지수 산정이 가능하나, 잠정지수는 해당 계약월로부터 익월말까지 신고된 자료만을 가지고 신고기한 마감 전에 미리 작성한 지수임(예 : '11.8월 잠정지수는 '11.8월에 계약되어 '11.8·9월에 신고된 자료 활용).
 - 금융위기 여파에도 2009년 빠른 회복세를 보였으나, 2010년 다시 하락한 이후 하반기 소폭 상승함. 그러나, 2011년 들어 다시 하락하는 양상을 보이고 있음. 2011년 8월 수도권 실거래가격지수는 2008년 2월 수준까지 하락한 수준임.
 - 2011년 8월 수도권 아파트실거래가격지수는 전월 대비 0.43% 상승하며 4개월 연속 하락세가 반전됨.
- 서울은 금융위기 이후 최고점을 빠르게 회복하였으나 2009년 이후 서울이 경기보다 가파르게 하락함.
 - 서울의 최고점은 금융위기 이후 회복시점인 2009년 9월임. 경기의 최고점은 금융위기 이전인 2008년 7월이며 인천도 2008년 9월임. 그러나, 최고점 대비 현재 지수 수준은 서울 95.3%, 경기 94.8%로 비슷한 수준임. 인천은 88.3%로 낮게 형성됨.
- 올해 들어 수도권은 전반적으로 보합세를 보였으나 강남4구는 유일하게 0.41% 하락함.
 - 서울 0.79%, 경기 3.57% 상승하였으나, 인천은 2.15% 하락함.
 - 서울 내에서는 도심권 2.39%, 동북권 1.14%, 서북권 1.93%, 서남권 1.05% 상승한 반면, 강남4구를 대표하는 동남권은 0.41% 하락함.
 - ※ 도심권(종로구, 중구, 용산구), 동북권(강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구), 동남권(서초구, 강남구, 송파구, 강동구), 서북권(은평구, 서대문구, 마포구), 서남권(강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구)

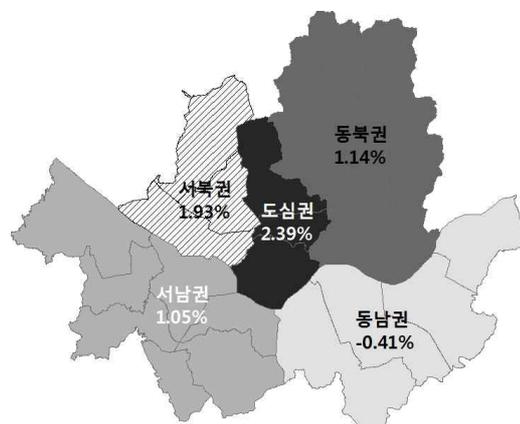
<그림 27> 수도권 아파트실거래가격지수 추이

(단위: %, 전월비)



자료 : 국토해양부

<그림 28> 서울 권역별 1~8월 변동률



자료 : 국토해양부

심리지수, 상승국면으로 진입 중

- 서울의 9월 주택·상가의 자산가치전망은 105p를 기록하며 4월 이후 가장 높은 수준을 기록함.
 - 2011년 3월부터 4개월간 하락세를 보였던 서울의 주택·상가 자산가치전망은 7월부터 상승세로 돌아서며 3개월 연속 상승함.
 - 금융·저축, 주식 항목이 약세를 보이고 있는 것과는 대조적인 모습임.

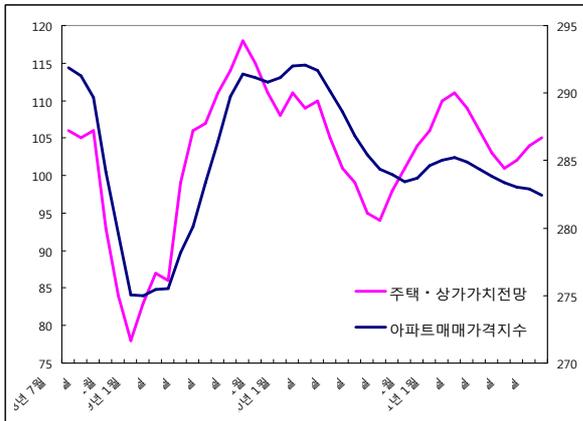
- 2011년 7월부터 발표되고 있는 국토연구원의 수도권 주택시장 소비심리지수도 상승국면 1단계에 해당하는 수치를 보이고 있음.
 - 수도권 2011년 7월 122.7, 8월 128.4, 9월 124.1 수준을 나타냄.
 - 지수는 보합, 하강 및 상승 국면 등 3개 국면, 총 9개의 등급으로 분류할 수 있으며 현재 수준은 상국국면의 1단계 수준임.

- 6개광역시의 9월 주택·상가의 자산가치전망은 108p를 기록하며 높은 수준을 지속적으로 유지하고 있음.
 - 지난 7월 3p 하락하며 주춤하였으나 9월 들어 다시 상승하는 양상을 보임.

- 서울과 6개 광역시의 9월 자산가치전망은 105p를 넘어서고 있고 3개월 이상 상승세를 지속하고 있다는 점에서 매매가격상승에 대한 기대를 갖게 하는 수준임.
 - 서울의 경우 자산가치전망과 아파트매매가격지수는 동행하는 모습을 보임. 2010년 연말과 2011년 연초 매매시장이 상승할 때 자산가치전망은 105p를 넘어서었.

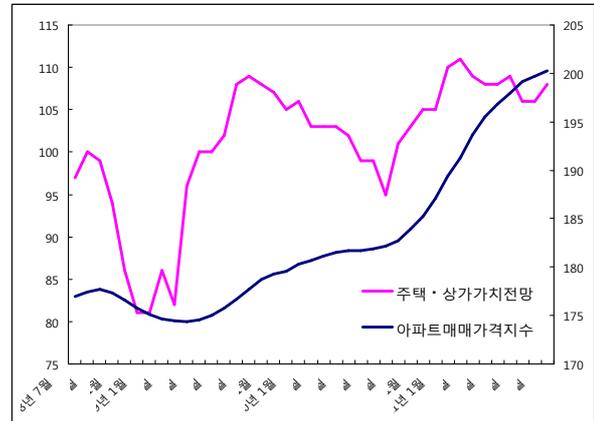
<그림 29> 서울의 자산가치전망과 아파트매매가격지수

(2000.1 = 100)



<그림 30> 6개광역시의 자산가치전망과 아파트매매가격지수

(2000.1 = 100)



주 : 자산가치전망은 「소비자동향조사」의 일부로 현재와 비교하여 향후 6개월 후의 자산가치에 대해 조사하는 지수임. 100이상은 증가할 전망이 많으며, 100 이하는 감소할 전망이 많은 것을 의미함. 아파트매매가격지수는 2000년 1월 = 100 기준임.

자료 : 한국은행, 자산가치전망, 부동산114(주)

상반기 총선 · 하반기 대선, 선거 영향력

- 2012년 상반기에는 총선, 하반기에는 대선이라는 선거가 예정되어 있음.
 - 2012년 4월 11일 제19대 국회의원을 선출하는 총선, 2012년 12월 19일은 제18대 대통령을 선출하는 대선이 예정되어 있음.

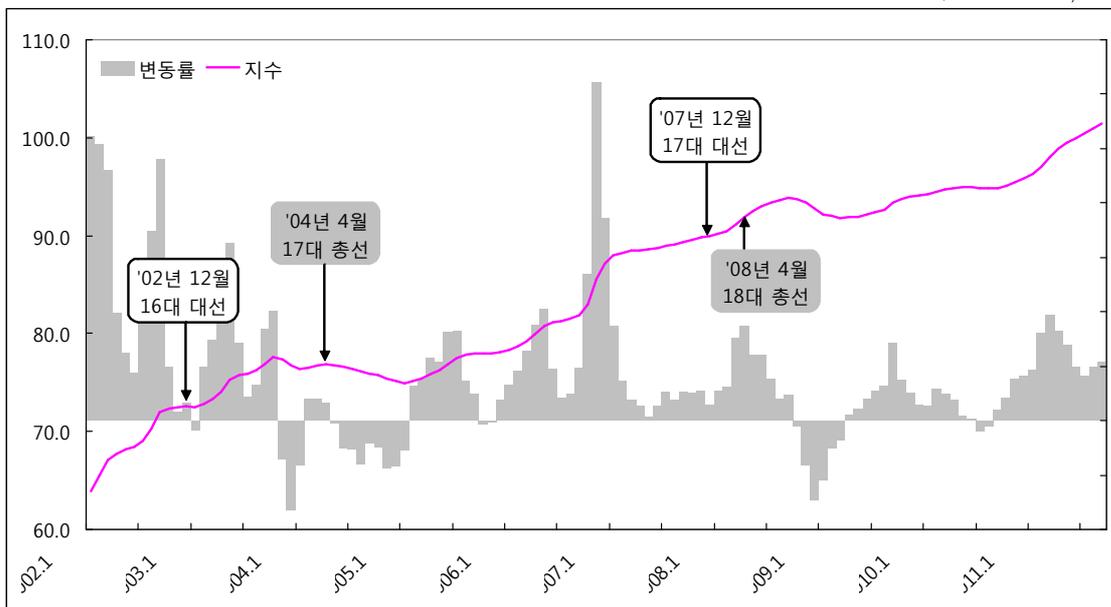
- 과거와 같은 대규모 개발공약 보다는 복지 위주의 정책들이 주를 이루겠지만, 대선 · 총선에 따른 시장 영향력은 분명히 존재할 것으로 판단됨.
 - 2011년 4월 분당 재보궐 선거에서 리모델링 정책은 주요한 공약으로 다루어짐.
 - 전국 단위의 정책보다는 당해 지역의 현안과 관련한 주택 및 부동산정책이 다수 나올 것으로 예상됨.

- 선거가 부동산시장에 미치는 영향은 선거 이후보다는 이전에 상승압력으로 작용할 것으로 예상됨.
 - 정책의 방법론을 수요억제정책 또는 공급확대정책을 선택하는가의 차이는 존재하지만 부동산시장 안정이라는 정책 목표는 동일함.
 - 따라서, 새로운 당선자는 부동산시장 안정을 도모하려는 경향이 높을 것임.

- 2012년은 대규모 선거가 상 · 하반기에 예정되어 있어 선거에 의한 부동산시장 상승압력은 과거에 비해서는 약화되겠지만 상존할 것으로 예상됨.

<그림 31> 전국 주택가격변동률 추이

(2011.6 = 100, 단위 : %)

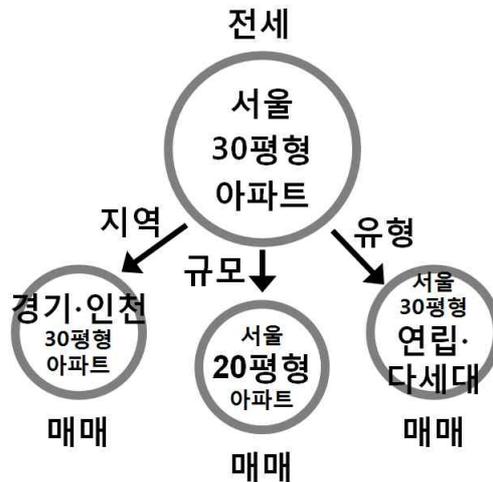


자료 : 국민은행

지역·규모·유형 다운사이징, 전세 → 매매 이동 가능한 수준

- 급격한 전세가격 상승으로 규모나 점유형태를 줄여나가며 매매수요로 이동시킬 가능성이 제기되고 있음.
 - 매매가격 대비 전세비율이 상승하긴 하였으나, 여전히 48.99%(2011년 9월 현재)에 달하는 높은 매매 대비 전세비율을 고려하면 유사한 품질의 주택으로의 전세에서 매매로의 직접 이동은 쉽지 않을 것으로 예상됨.
- 유사한 품질의 주택으로의 매매에서 전세 이동은 어려울 수 있으나, 지역, 규모, 유형의 다운사이징을 통해 전세에서 매매로 전환은 가능할 것임.
 - 예를 들면, 서울 30평형 아파트 전세에서 경기·인천의 동일한 품질의 주택, 인근지역의 20평형 아파트, 동일한 지역·규모의 연립·다세대 매매로 이동 가능

<그림 32> 서울 30평형 아파트의 전세 → 매매 다운사이징 예시



- 지역·규모·유형의 다운사이징을 통해 전세에서 매매로 이동 가능한 가격 수준임.
 - 서울 32평형 아파트 전세가격 2억 5,664만원 수준임. 다운사이징 가능한 유형인 ①서울 24평형 아파트 매매가격 3억 2,616만원, ②서울의 평균 연립가격은 2억 4,020만원, ③경기 32평형 매매가격 2억 8,864만원으로 이동 가능한 가격 수준으로 판단됨.

<표 31> 지역·규모·유형의 주택가격 추정(2011년 9월)

(단위 : 만원)

구분	지역	전세		매매		
		아파트		아파트		연립
유형	규모	24평형	32평형	24평형	32평형	평균가격
지역	서울	18,648	25,664	32,616	49,056	24,020
	경기	12,096	15,968	19,248	28,864	13,367

주 : 아파트는 부동산114(주)의 규모별 단가, 연립은 국민은행의 평균주택가격을 활용하여 추정함.
 자료 : 부동산114(주), 국민은행

최근 2년간, 수도권 다주택자 · 지방 투자목적 1세대1주택 증가

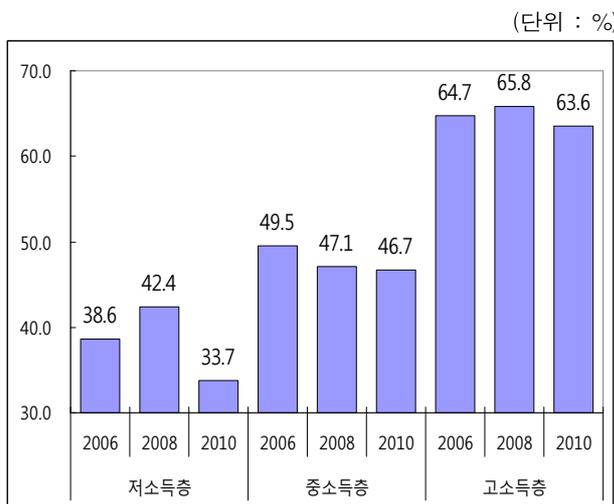
- 소득이 높을수록 자가거주비율이 높은 현상은 수도권, 지방 동일하게 나타나, 중소득층 이상에 있어서는 수도권과 지방의 차가 크게 발생함.
 - 2010년 기준 수도권 자가거주비율, 저소득층 33.7%, 중소득층 46.7%, 고소득층 63.6%
 - 2010년 기준 광역시 자가거주비율, 저소득층 39.5%, 중소득층 62.6%, 고소득층 78.6%

- 수도권은 모든 소득계층에서 2008년에서 2010년 사이 자가거주비율이 낮아졌고, 특히 저소득층과 고소득층의 자가거주비율이 크게 낮아짐.
 - 저소득층의 자가거주비율은 2008년 42.4%에서 2010년 33.7%로 8.65%p 낮아짐.
 - 중소득층도 0.40%p, 고소득층 2.17%p 낮아짐.

- 지방은 2008년에서 2010년 사이 고소득층만이 자가거주비율이 높아졌고, 저소득층과 중소득층의 자가거주비율이 소폭 낮아짐.
 - 저소득층의 자가거주비율은 4.24%p, 중소득층도 0.08%p 낮아짐. 다만, 고소득층은 0.19%p 높아짐.

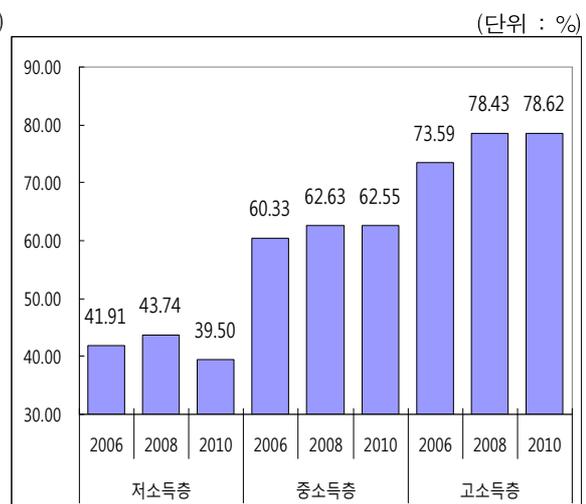
- 자가보유율이 감소하면서 자가거주비율이 감소한 수도권은 다주택자 비율이 증가하였다는 의미로 해석이 가능함.
 - 지방의 경우는 자가보유율이 증가하였지만 자가거주비율이 감소한 것은 거주 목적이 아니라 보유를 통한 투자 목적의 1세대 1주택이 증가한 것으로 해석이 가능함.

<그림 33> 수도권 소득계층별 자가거주비율



자료 : 국토해양부 · 국토연구원, 주거실태조사

<그림 34> 지방 소득계층별 자가거주비율



자료 : 국토해양부 · 국토연구원, 주거실태조사

다주택자 등의 잠재적 공급물량, 1세대 1주택 가구 흡수 가능성

- 다주택자는 순수하게 재무적 관점에서 주택시장에 접근함에 따라 수익률 상황에 따라 시장 진입과 진출은 달라질 것임.
 - 다른 투자상품과 비교하여 적정한 수익률이 예상될 때 주택시장에 진입할 것임.
 - 반면, 시장 불확실성이 커지면 새로운 다주택 수요는 주택시장으로 진입하지 않고 적정 수익률을 확보한 다주택자는 시장을 출구하려 할 것임.

- 현재와 같은 상황에서는 단기적으로 다주택자가 매매시장에서 공급자의 역할을 한다는 의미임.
 - 현재와 같이 실질가격이 하락하는 상황에서는 적정 수익률을 확보한 기존 다주택자는 수익을 실현하려 할 것임.
 - 월세 등을 통한 소득수익률을 추구할 수도 있으나, 현재와 같이 전세위주의 낮은 소득수익률 상황에서는 단기적인 수익률을 실현하기는 어려움.
 - 또한, 마이너스 수익률을 기록하고 있는 다주택자의 경우에도 손실을 감내하고도 매도에 나설 가능성이 거주 목적의 실수요자보다 높음.
 - ※ 장기적으로 다주택자가 매매시장에서는 수요자, 임대차시장에서는 공급자로서의 역할을 할 때 민간 임대차시장의 안정을 도모할 수 있음. 그러나, 현재의 우리나라 주택시장의 경기 및 임대차시장의 구조를 고려하면, 단기적으로는 매매시장의 공급자로서의 역할을 할 가능성이 높음.
 - 시장을 출구하고자 하는 다주택자, 금융비용 부담에 한계를 느끼는 가구 등 재고주택시장의 잠재적 공급물량이 대기상태인 것으로 판단됨.

- 1세대 1주택자는 실거주 목적과 재무적 관점을 동시에 가지고 시장에 접근함에 따라 다주택자와 같이 재무적 관점만으로는 판단하기 어려움.
 - 경기상황에 직접적인 영향을 받는 재무적 관점만으로 1세대 1주택자의 방향성을 해석하기는 어려움.
 - 물론, 거주하지 않고 보유를 통해 재무적 이익을 기대하는 경우는 실거주 목적보다는 재무적 관점이 강할 수 있음. 그러나, 향후 실거주를 목표로 주택을 보유한 경우도 다수 존재하므로 다주택자와 같이 재무적 관점만으로 주택시장에 참여한다고 판단하기는 어려움.
 - 즉, 전세가격 급등에 따른 자가 보유의 상대적 효용 상승, 교체수요 압박 등에 따른 실거주 목적의 매매수요 회복 여부가 2012년 시장의 가장 중요한 변수로 예상됨.

- 다주택자들과 같이 주택시장을 출구하려는 수요자들이 내놓은 잠재적 공급물량을 실거주 목적의 1세대 1주택자의 흡수 가능성과 여력이 2012년의 가장 강력한 기회 요인이 될 것으로 판단됨.

(4) 공급 : 수도권 마무리 재고조정 진행중

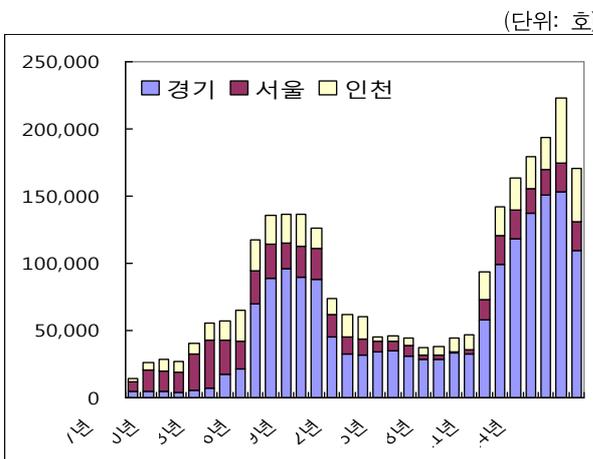
수도권 토지, 2015년까지 공급 여력 충분

- 2007년, 2008년에 급격하게 증가한 수도권의 공공 택지개발사업지구 지정의 영향으로 2010년부터 수도권의 토지공급이 급증함.
 - 택지개발사업지구리스트에서 준공년을 기준으로 이동평균을 이용하여 공급예정 호수를 추정함.
 - 2000년대 초반 수도권 호수는 3~4만호 수준에 불과했음. 그러나, 2010년 5.8만호로 급격하게 증가한 이후 2016년까지 지속될 예정임. 2011년 9.9만호, 2012~2016년까지 10~15만호 수준에 이름.

- LH공사의 경영정상화 일환으로 사업조정을 추진하여 진행사업은 시기를 조정하고 신규사업은 138개 중 89개 지구 사업조정 마무리된 상태임.
 - ※ 2011년 9월 제303회 국회(정기회) 국정감사, 국토해양위원회 자료
 - 진행사업 276개 지구는 사업비 투입시기를 조정하였고 신규사업은 사업제안 철회(과주능금, 춘천만천2), 지구지정 해제 · 취소(오산세교3, 아산탕정2단계), 사업지 규모 축소(안성 아양 지구) 등을 통해 138개 중 89개 사업조정 마무리

- LH공사의 사업조정이 상당히 이루어졌으나, 지속적으로 증가해 온 공공택지 지정실적을 고려하면 2015년까지는 토지 공급이 증가할 전망이며, 시기 지연에 따라 이후에도 안정적 토지공급이 이루어질 전망이다.
 - 토지공사에 적체된 미매각 토지도 상당히 존재할 것으로 예상

<그림 35> 수도권 택지지구 공급추이(택지 준공년 기준)



주 : 택지지구리스트의 준공년을 기준으로 하여 5년 이동평균을 이용하여 추정함.
 자료 : 국토해양부(2010.12.31 현재)

<표 32> LH공사 신규사업지구 사업조정 현황

(단위 : 지구)

신규 사업지	조정 마무리	보상착수	행정절차 완료	협의완료
	89	5	33	51
138	조정 진행	행정절차 진행	후속조치 대상	협의진행
	49	6	31	12

자료 : 2011년 9월, 제303회 국회(정기회) 국정감사, 국토해양위원회

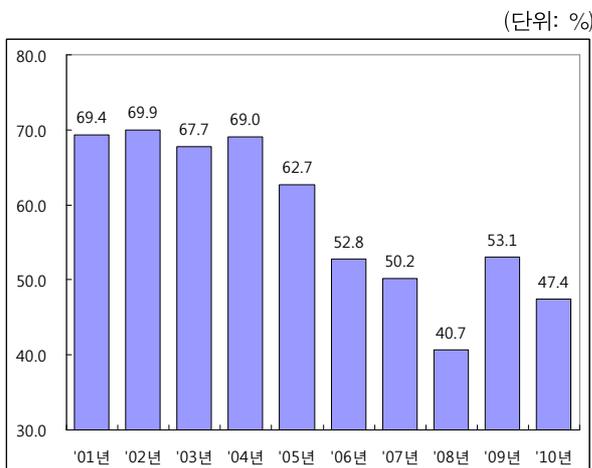
기매입 토지, 미분양·분양 대기 물량 존재

- 허가 이후 실질적인 착공여부를 가늠할 수 있는 동일 연도의 허가 대비 착공 면적 비율은 2000년대 초반 70% 수준에 이르렀으나 2007년 이후 절반 수준에 그치고 있음.
 - 허가면적 및 착공면적에는 신축, 증개축, 대수선이 포함되어 있음. 이를 분류할 수 있는 착공면적 기준으로 주거용의 신축의 비중(2001~2010년 평균)은 97.3%임.
 - 허가면적 대비 착공면적 추이는 2001~2004년은 70% 수준을 유지함.
 - 2005년 이후 감소하기 시작하여 2007년 이후에는 절반 수준을 밑돌고 있음. 2008년에는 가장 낮은 40.7%로 감소하였고 2010년도 47.4% 수준에 불과하여 절반수준도 회복하지 못함.

- LH의 사업승인 이후 미착공 물량은 26만호 수준으로 추산됨.
 - 9월 4일 국토해양부에 따르면 LH의 미착공 물량이 지난 7월말 현재 46만 8,860가구이며 사업승인 이후, 2년 이상 착공에 들어가지 못한 미착공 물량이 26만 가구로 추산되고 있음.
 - 유형별로는 임대아파트가 28만 3,434가구, 공공분양 아파트가 19만 4,605가구에 이룸.

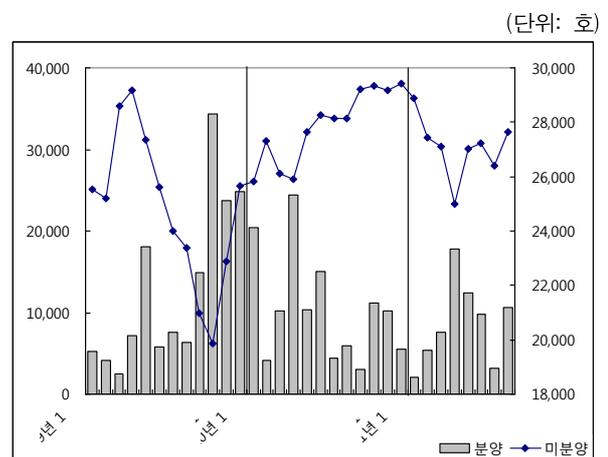
- 토지는 매입하였으나 착공 및 분양으로 이어지지 못한 물량이 상당수 존재하고 분양물량이 적음에도 미분양도 감소하지 않고 있음.
 - 민간사업의 경우 도시정비사업은 제외하고 주택사업계획의 승인을 받으려면 대지의 소유권을 확보해야 함.
 - 수도권외의 분양물량이 적음에도 분양물량이 증가하면 미분양이 증가하는 악순환 지속

<그림 36> 당해년 기준 주거용 허가 대비 착공비율(면적)



주 : 신축, 증개축, 대수선이 포함됨.
 자료 : 통계청

<그림 37> 월별 수도권 미분양 및 분양 물량



자료 : 국토해양부

도시형생활주택 인허가 급증, 오피스텔 분양 증가

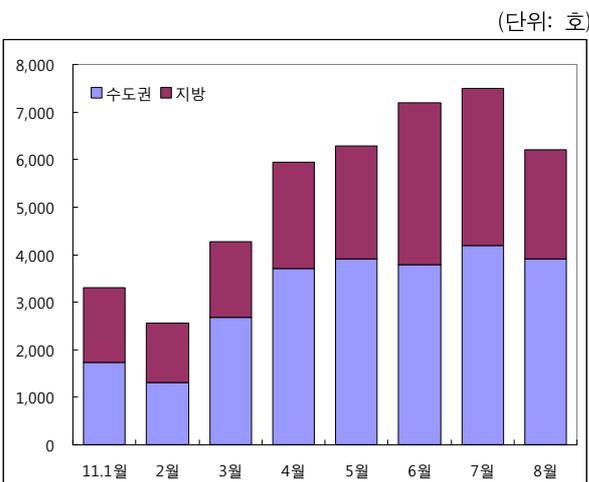
- 도시형생활주택 공급확대를 위한 자금지원 정책 진행중
 - 1·13 대책에서 도시내 소규모 주택건설 촉진을 목적으로 전폭적인 금리(4~5→2%) 인하, 대출가능액(㎡당47→80만원)을 확대함.

- 도시형생활주택 인허가 4월부터 매월 5,000호 이상 발생하며 폭발적인 증가세 지속중
 - 2009년 실적은 1,688세대, 2010년은 20,529세대의 인허가 실적 발생
 - 2011년은 3월 이후 8월까지 증가세가 확대되는 추이를 보여 왔으나, 8월 들어 주춤함.

- 2011년 1~8월까지 수도권 도시형생활주택이 전체 주택에서 차지하는 비중 20.3%에 달하고 지방에 비해 높음.
 - 2011년 1~8월까지 전국 도시형생활주택 인허가 실적은 4만 3,250호로 전체 주택 인허가 실적의 17.0% 수준임.
 - 수도권은 2만 5,241호, 전체 주택의 20.3% 수준이며 지방은 1만 8,009호, 전체 주택 중 13.8%를 기록함.
 - 유형별로는 통계가 발표된 1~4월까지 중 원룸형 88.9%, 단지형 다세대 7.8%, 단지형 연립 3.3% 순으로 대부분 전용면적 12㎡ 이상~50㎡ 이하의 초소형 원룸형 형태임.

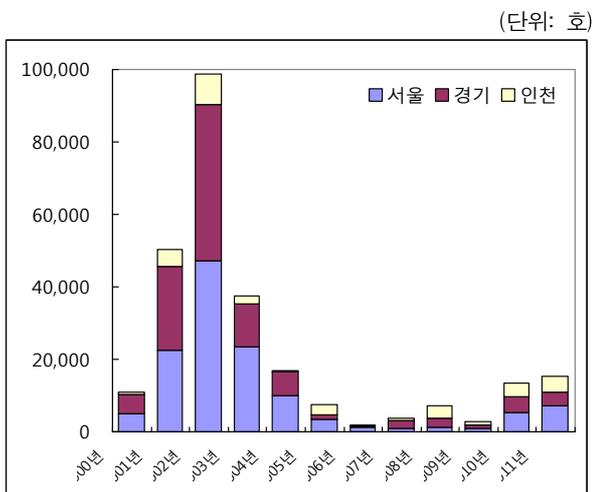
- 수도권 오피스텔 분양물량은 2004년 이후 가장 많은 물량이 분양됨.
 - 2006년 이후 수도권 오피스텔 분양물량은 1,000호 수준에 그쳤으나 2010년 5,000호를 넘어선 이후 2011년은 1만호 수준의 분양이 예상되고 있음.

<그림 38> 2011년 도시형생활주택 월별 인·허가 추이



자료 : 국토해양부

<그림 39> 수도권 오피스텔 연도별 분양 추이



자료 : 부동산114(주)

입주물량, 아파트 예년에 비해 감소하나 아파트의 급증

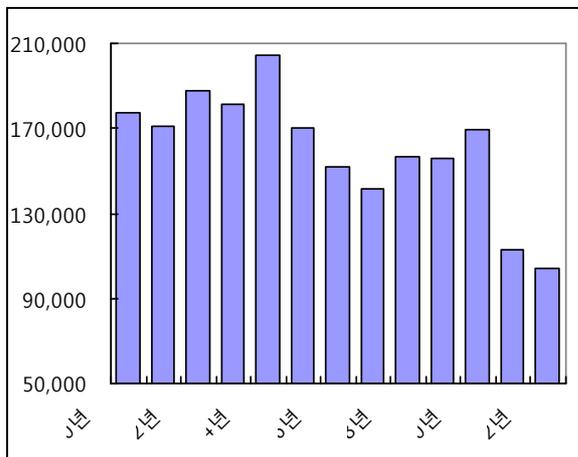
- 수도권 아파트 입주물량은 2012년까지 예년에 비해 큰 폭 감소하는 수준에 그칠 듯
 - 2012년 수도권 아파트 입주물량은 10만호 초반대 수준으로 2011년 수준과 유사할 것으로 예상됨. 2000년대 평균 입주물량이 17만호 수준이었던 것과 비교하면 큰 폭의 감소세가 이어질 것으로 예상됨.

- 아파트의 인허가가 2010년 이후 지속적으로 증가하여 2012년에는 입주물량이 큰 폭으로 증가할 것으로 예상됨.
 - 2005~2007년 사이의 아파트의 인허가 물량은 4만호를 넘지 못하는 수준을 유지함.
 - 2010년 5만 2,830호, 2011년 9월까지 6만 6,021호를 기록하여 이러한 수준이 유지되면 올해 연말까지 8만호를 넘는 인허가가 이루어질 전망이다.
 - 인허가 이후 6개월에서 1년 이내에 입주가 가능한 아파트의 상품의 특성을 고려하면 2012년 입주물량이 큰 폭 증가할 것으로 예상됨.

- 2012년 수도권 입주물량은 아파트는 2011년 수준을 유지하여 예년 대비 큰 폭 감소하나 아파트의 물량이 증가할 것으로 예상됨.
 - 아파트 수요자들의 아파트외 주택으로의 이동 여부 및 이동 강도에 따라 내년 전세 시장 영향은 달라질 것으로 예상됨.
 - 2000년대 초반의 경험에 비추어 보면 멸실에 의한 전세가격 상승은 완충할 수 있을 것으로 예상됨.

<그림 40> 수도권 아파트 입주물량 추이

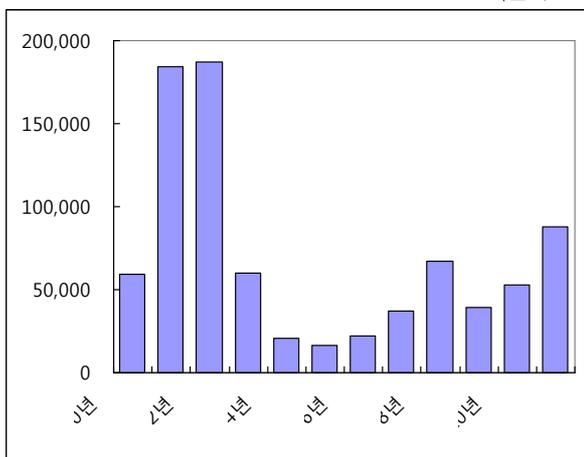
(단위: 호)



자료 : 부동산114(주)

<그림 41> 수도권 아파트외 인허가 추이

(단위: 호)



주 : 2011년은 추정치로 9월까지 물량을 월평균 계산하여 12월까지를 추정함.

자료 : 국토해양부

금융위기 이후 사업지연 등으로 2012년 멸실압박 커

- 최초 발표된 멸실 주택수는 2010년 기준 전국 6만 2,485호이며 수도권 2만 3,762호, 지방 38,723호임.
 - ※ 국토해양부는 2011년 10월 11일자 보도자료를 통해 2010년 기준 전국 멸실주택 현황을 최초로 공개함.
 - 수도권 중에서는 서울 1만 2,571호, 경기 9,184호, 인천 2,007호로 나타남.

- 주택 유형별로는 단독주택 4만 4,981호, 다가구 7,327호, 아파트 7,124호, 연립 1,704호, 다세대 1,349호 순으로 나타남.
 - 즉, 83.7%에 달하는 절대 다수가 단독·다가구주택인 것으로 조사됨.

- 센서스 기준으로 보수적으로 판단할 때 연간 주택 멸실물량은 최소 10만호 수준인 것으로 추정됨.
 - 2010년과 2005년 센서스 자료를 기초로 멸실물량을 추정함. 건축연도가 2005년 이후인 경우는 신규주택 공급 시기로 간주하여 제외하고 건축연도 2004년 이전의 총주택 물량을 비교하여 추정함.
 - 연간 멸실물량 추정량은 단독주택 8만 9,000호, 연립주택 7,000호, 다세대 5,000호 수준으로 추정됨. 비거주용 건물 내 주택도 1만 2,000호 수준으로 추정됨.
 - 다만, 아파트의 경우 연간 3,000호 수준에서 오히려 증가하여 조사상의 착오가 발생한 것으로 판단됨.

- 평균적인 멸실에 비해 2010년 멸실물량이 상당히 적었다는 점을 고려할 때 2011년 멸실압박을 크게 받을 것으로 예상됨.

<표 33> 2010년 지역별·유형별 멸실주택 현황

(단위 : 호)

구분	계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
전국	62,485	44,981	7,327	1,704	1,349	7,124
수도권	23,762	15,214	5,016	1,421	985	1,126
지방	38,723	29,767	2,311	283	364	5,998

자료 : 국토해양부 보도자료(2011년 10월 10일자)

<표 34> 지역별·유형별 멸실물량 비중

(단위 : %)

지역	비중	유형	비중
수도권	31.7	단독주택	25.3
		연립주택	2.2
		다세대주택	4.3
지방	68.3	단독주택	62.9
		연립주택	4.7
		다세대주택	0.8

자료 : 인구주택총조사 자료를 활용하여 추정함.

보금자리주택지구 본격 공급, 2013년 하반기 이후

- 2011년 5월까지 5차 지구까지 지정되어 보급자리주택지구는 총 19개 지구이고, 총 면적은 43,939천㎡이며, 민간분양을 포함한 총 공급예정 주택은 25만 6천호 수준임.
- 2012년 11~12월 보급자리주택 시범단지에서 일부 최초 입주가 예정되어 있으나, 시범지구의 대부분의 물량은 2013~2014년에 입주가 마무리 될 예정됨.
 - 2012년 11~12월 서울강남, 서울서초 일부에서 2,000세대 수준의 최초 입주가 시작될 전망이다.
- 2차·3차 지구도 사업 진행 속도가 느려 실제 준공까지는 상당한 시일이 소요될 것으로 예상됨.
 - 2차지구는 2011년에 보상에 착수한 사업지가 많아 2014년 이후 입주 예상됨.
 - 3차지구의 하남감일은 2012년 보상에 착수할 예정임. 광명시흥은 현재 LH의 경영여건으로는 사업을 진행하기 어려운 대규모 사업지로 사업진척에 난항을 겪고 있음.
- 4차·5차지구는 소송이 진행 중이거나 상당한 민원이 제기되고 있음.
 - 4차지구인 하남감북은 서울행정법원에서 하남감북 보급자리주택지구 지정 처분취소 소송이 진행 중임.
 - 5차지구의 과천시식정보타운은 주택물량은 당초 9,600가구에서 4,800가구로 50% 축소하고 토지는 유보지로 결정함.
- 현재까지 지정된 보급자리주택지구의 공급은 이루어지겠지만, 본격적인 입주는 2013년 하반기 이후로 이연될 가능성이 상당히 높은 것으로 판단됨.

<표 35> 보급자리주택지구 현황

(단위 : 천㎡, 호)

구분	면적	전체 주택	보급자리주택	지구
1차지구 (시범지구)	8,053	53,950	39,414	서울강남, 서울서초, 고양원흥, 하남미사
2차	8,803	57,323	41,367	서울내곡, 서울세곡2, 부천옥길, 시흥은계, 구리갈매, 남양주진건
3차	20,987	122,407	85,697	서울항동, 인천구월, 하남감일, 광명시흥, 성남고등
4차	3,061	5,000	3,400	서울양원, 하남감북
5차	3,035	21,900	15,500	서울고덕, 서울강일3, 서울강일4, 과천시식정보타운
총계	43,939	255,780	182,128	

자료 : <https://portal.newplus.go.kr>

(5) 금융 : 소비자 유동성 확보 어려움

생활자금 주택대출 증가, 리스크 관리 어려움 확대

- 2011년 6월말 현재 국내 가계신용은 876.3조원으로 전분기에 비해 증가폭이 확대(+10.4조원 → +18.9조원)됨. 월별 통계로는 최근 들어 증가폭이 둔화되고 있음.
 - 주택대출은 376.7조원으로 총 가계신용의 43.0%를 차지함. 2/4분기 중 예금은행의 주택담보대출 증가폭은 전분기를 유지하였으나 비은행예금취급기관은 증가폭이 확대됨.

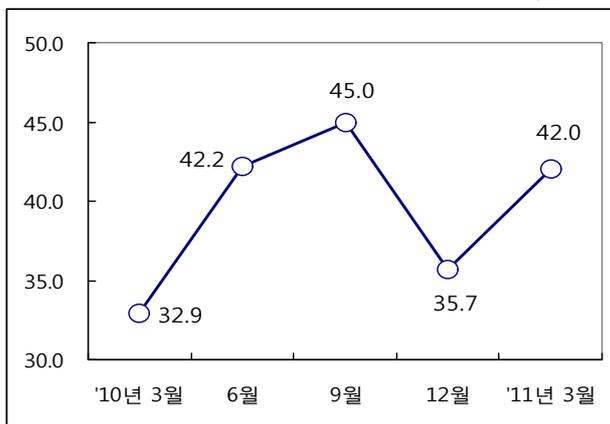
- 주택담보대출 중 주택구입의 용도 사용 비율이 2011년 3월 현재 42%에 달함.
 - 주택담보대출의 용도에 대한 정기적인 통계는 존재하지 않으나, 2010년 이후의 신규대출 중 주택구입의 용도 비중이 꾸준히 증가하였고, 2010년 9월은 45.0%에 달함.

- 보금자리론 사용자의 절대 다수는 30~44세 연령의 소득수준 3천~5천만원이며 DTI는 30~40% 수준인 것으로 판단됨.
 - 비교적 안정적인 주택담보대출 구조를 갖고 있는 보금자리론의 이용자 소득수준을 살펴보면 47.0%가 3천~5천만원 수준이며 연령 구간은 69.6%가 30~44세임.
 - 다만, DTI 50% 초과하는 비율도 15%에 달하고 있음.

- 최근 들어 주택구입의 용도의 주택대출이 증가하면서 가계부실 리스크 관리가 더욱 어려워지고 있음.
 - 전체대출 중 만기일시상환, 변동금리 비중이 높은 것은 잘 알려진 사실이며 비교적 안정적인 보금자리론도 DTI 50%를 초과하는 비중이 15%에 달하고 있음.

<그림 42> 주택담보대출 중 주택구입의 용도 사용 비율

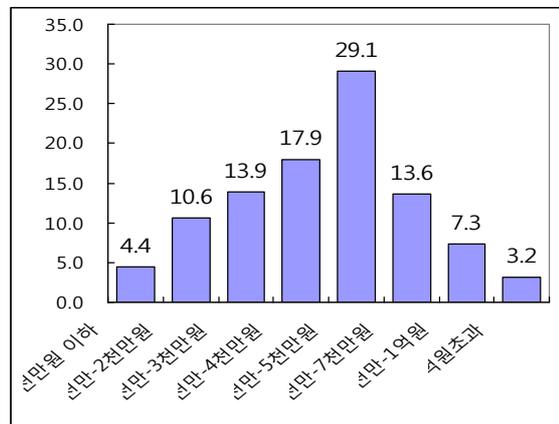
(단위: %)



주 : 예금은행의 신규취급액 기준
 자료 : 금융감독원 · 한국은행

<그림 43> 2011년 소득수준별 대출잔액 비중

(단위: %)



주 : 한국주택금융공사 보금자리론 및 MBS 잔액 기준
 자료 : 한국주택금융공사

가계대출 연착륙 대책으로 수요자 주택대출 받기 어려워

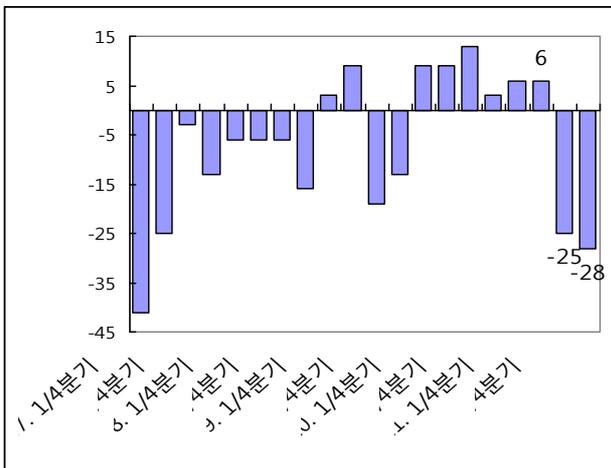
- 거시경제의 부담으로 지적되어 온 가계부채 문제를 해결하기 위한 금융당국은 6월 29일자로 연착륙 종합대책을 발표함.
 - 가계부채 증가량 억제, 고정금리·비거치식 분할상환 주택담보대출 활성화를 위해 소득공제 차등화 및 수수료 면제 혜택 등
 - 금융당국이 은행에 가계대출 증가율을 경제성장률 이내로 자체토록 권고함. 초과시 준비금 적립의무를 대폭 강화하는 등의 조치로 증가세 억제
 - 현재 5%에도 미치지 못하고 있는 고정금리 비거치식 분할 상환대출을 2016년까지 30%까지 끌어올리겠다는 정책 목표 제시

- 가계대출 연착륙 대책으로 수요자가 주택 관련 대출을 받기 더욱 어려워지고 있음.
 - 일부 은행에서는 신규대출뿐만 아니라 기존 대출금까지 회수하는 등 전면적인 가계대출 억제 조치를 실시하였고 증가율 상한에 도달한 일부 은행에서는 대출을 중단하는 사태마저 발생함.

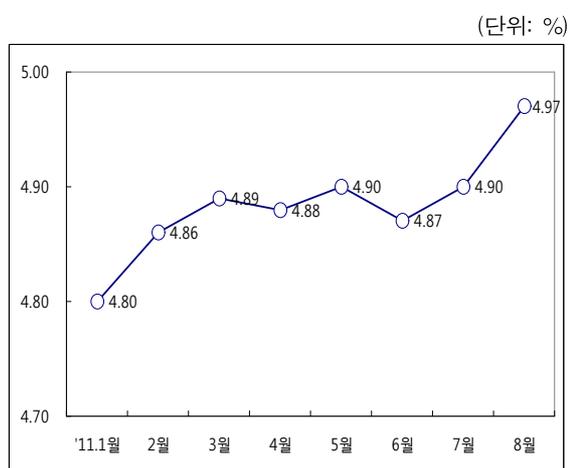
- 은행권 주택부분의 가계대출태도가 3/4분기부터 강화되어 4/4분기에는 더욱 심화됨.
 - 2011년 3/4분기부터 주택부분 가계대출의 태도지수가 급격히 강화된 것으로 조사됨. 3/4분기 -25로 급속히 하락한 이후 4/4분기에는 -28로 더욱 하락한 것으로 나타남.

- 기준금리 동결에도 불구하고 대출 축소에 따른 손실 보전 및 가계대출 규제 등의 목적으로 주택담보대출의 금리는 상승함.

<그림 44> 한국은행 가계(주택) 대출태도 서베이



<그림 45> 예금은행 주택담보대출 가중평균금리



주 : 대출태도지수가 正(+)이면 '완화'라고 응답한 금융기관수가 '강화'라고 응답한 금융기관수보다 많음을 의미하며, 負(-)로 나타나면 그 반대의 경우를 의미함
 자료 : 한국은행

2. 2012년 주택 · 부동산 경기 및 시장전망

(1) 주요 쟁점 정리

- 2012년 부동산시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 글로벌 경제 위기의 지속 여부, 자가 거주 목적의 주택수요 회복세, 공급시장의 재고조정 속도, 소비자금융의 정책 운영 방향 등이 주요한 변수가 될 것으로 예상됨.
- 2012년 시장에서 거시경제 여건은 위험요인으로 작용할 것으로 판단되나, 공급시장의 재고조정 속도와 실거주목적의 수요 회복 및 정책적 지원 상황에 따라 시장상황은 달라질 수 있을 것으로 판단됨.
 - (위험) 글로벌 경제 위기 우려는 2012년 가장 강력한 위험요인으로 작용한 것임.
 - (한계) 100%를 넘어선 주택보급률, 60%에 달하는 자가보유율, 감소하고 있는 신규공급물량을 감안할 때 주택시장은 양적성장 측면에서는 한계에 도달한 것으로 판단됨.
 - (장애) 수도권에 산재한 대규모 택지개발 사업과 기매입 토지 및 미분양 물량은 2012년 시장회복에 장애물로 작동하겠지만, 재고조정 속도에 따라 방향성은 달라질 수 있을 것으로 기대됨.
 - (기회) 3년 이상 장기화된 전세가격 상승, 총선과 대선의 기대감 등이 실거주 목적의 수요 회복에 영향을 미칠 것으로 판단됨. 그러나, 거시경제 불안이라는 위험요인이 존재하는 상황에서 자가보유촉진책과 같은 정책적 영향력은 커질 것임.

<표 36> 2012년 부동산 가격 주요 변동 요인

구 분		주요 변수의 변화 동향	2012년			
			토지시장	주택시장 매매	전세	
위험	거시경제 여건	- 글로벌 경기 불안 우려 - 국내 물가상승, 경제성장 둔화	↘	↘	↗	
한계	주택시장 구조적 환경	- 높은 주택보급률과 자가보유율 - 신규주택공급(인허가, 분양) 감소	↘	↘	↘	
기회 · 장애	수요	심리지수	- 주택시장 심리지수 상승 중	↗	↗	→
		총선·대선 영향	- 과거 수준은 아니지만 상반기 총선, 하반기 대선의 영향력 존재	↗	↗	→
		전세에서 매매 전환	- 지역·규모·유형의 다운사이징 하여 전세에서 매매로 전환 가능성	→	↗	↘
		1세대1주택 수요회복	- 다주택자는 과거와 같은 수익률 확보 어려움에 주택시장을 출구 - 실거주 목적의 1세대1주택 수요 회복 강도에 따라 방향성이 달라질 듯	→	↗	→
	공급	공급 여력 충분	- 수도권 토지공급, 2015년까지 공급 여력 충분 - 기매입 토지, 미분양·분양 대기 물량 존재	↘	↘	→
		멸실압박	- 최근 멸실물량 감소하여 멸실 압박 존재	↗	↗	↗
금융	소비자	- 가계대출연착륙 대책으로 수요자 주택대출 받기 어려워	→	↘	↗	
	공급자	- 건설업 성장성·수익성·안정성 모두 악화	→	↘	↗	

(2) 공급전망

가. 주택사업승인 및 신규분양 실적

2012년 분양물량 25만호, 주택사업승인실적 45만호 전망

- 2012년 아파트 분양물량은 2011년보다는 소폭 증가하는 25만호 수준으로 전망됨.
 - ※ 현재의 전망치 기준은 부동산114(주)의 분양물량 기준이나, 국토해양부의 분양물량 통계가 일정기간 축적되고 나면 국토해양부 자료를 기준으로 발표할 예정임.
 - 2011년 분양물량은 지방시장을 중심으로 살아나고 있는 분양물과 인허가 증가 등을 고려할 때 2010년보다 증가한 24만호 수준으로 전망됨.
 - 2012년 분양물량은 지방시장 회복의 지속, 수도권 시장 재고조정 마무리 진입 등에 따라 2011년보다 소폭 증가한 25만호 수준이 될 것으로 예상됨.

- 인·허가 물량은 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 2012년 인허가 실적은 45만호 수준으로 전망됨.
 - 2011년 인허가 실적은 1~9월까지 LH공사 물량이 전혀 없음에도 불구하고 민간의 급증으로 30만호 수준을 달성하고 있음. LH의 미착공 물량 등 어려움은 지속되고 있으나 공공에서 10만호 수준의 물량은 달성할 것으로 예상됨. 또한, 아파트외 물량 급증에 따라 2011년 인허가 물량은 전년 대비 큰 폭으로 증가한 45만호 수준이 될 것으로 판단됨.
 - 2012년 인허가 물량은 LH 경영정상화에 따라 공공 물량이 정부 계획물량인 15만호 수준은 나올 것으로 예상됨. 아파트외 실적은 2011년에 비해 크게 감소할 것으로 예상되나, 지방을 중심으로 아파트 부분의 인허가 증가세 유지로 전년 수준인 45만호는 유지할 것으로 판단됨.

<표 37> 2011~2012년 주택건설실적 전망

(단위 : 호, %)

구 분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년 ^{하)}	2012년 ^{하)}
합계	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	450,000	450,000
공공부문	120,522	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	100,000	150,000
민간부문	464,860	339,809	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	350,000	300,000
(비중)	(79.4)	(73.3)	(69.6)	(69.4)	(71.8)	(62.0)	(55.9)	(64.2)	(77.8)	(66.7)

자료 : 국토해양부, 2011~2012년은 한국건설산업연구원 추정치임.

나. 아파트 입주물량

2012년 입주물량, 주택 35만호, 아파트 17만호 전망

- 2012년 아파트 입주물량은 2011년보다 감소한 수준인 17만호 공급이 예상됨.
 - ※ 현재의 전망치 기준은 부동산114(주)의 입주물량 기준이나, 국토해양부의 분양물량 통계가 일정기간 축적되고 나면 국토해양부 자료를 기준으로 발표할 예정임.
 - 수도권은 올해 수준을 유지할 것으로 예상되나, 지방의 감소폭이 커 전국적 감소세가 예상됨.

- 수도권은 2011년 수준인 11만호 수준을 유지할 것으로 예상되나, 지방은 전년 대비 30% 수준의 감소가 예상됨.
 - 수도권은 예년 대비 경기도에서 큰 폭 감소하면서 감소세를 견인할 것으로 판단됨.
 - 지방은 2011년 9만호 수준의 입주가 이루어진 반면 2012년은 6만호 수준에 그칠 것으로 전망됨.

<표 38> 2012년 전국 아파트 입주물량 전망

(단위 : 호, %)

구분	2010년	2011년	2012년 ^{하)}	2000년대 평균 (2000년~2010년)
전국	297,816	206,111	170,000	314,372
수도권	169,286	112,536	110,000	169,693
지방	128,530	93,575	60,000	144,678

자료 : 2012년은 추정치이며 나머지는 부동산114(주)의 자료임.

- 아파트외 인허가 실적의 급격한 증가세를 고려할 때 전체 주택분의 입주물량은 2011년보다 2012년에 증가할 것으로 예상됨.
 - 아파트외 인허가 실적이 크게 증가하면서 전체 주택 입주물량은 2011년에 비해 2012년은 3만호 수준에서 증가할 것으로 예상됨.
 - 수도권의 2012년 전체 주택의 입주물량은 2011년에 비해 증가하나 지방은 2011년 수준을 유지할 것으로 예상됨.

<표 39> 2012년 전국 주택 입주물량 전망

(단위 : 만호, %)

구분	2011년		2012년 ^{하)}	
	전체주택	아파트외	전체주택	아파트외
전국	32.4	11.8	35.0	18.0
수도권	17.7	5.8	20.0	9.0
지방	14.7	6.0	15.0	9.0

자료 : 2011년 물량은 국토해양부의 1·12 대책 보도자료 발표 내용이며 2012년은 추정치임.

(3) 가격전망

2012년, 주택가격 수도권 1%, 지방 7% 수준의 상승 전망

- 2012년 수도권 주택시장은 여전히 진행 중인 공급물량의 재고조정과 주택담보대출의 규제 등에 따른 실수요자의 유동성 확보 어려움 등으로 1% 내외의 상승세로 예상됨.
 - 기존의 주택보유자 중 일부는 적정 수익률 확보의 어려움으로 주택시장에서 출구하려 할 것임. 즉, 신규주택공급 뿐만 아니라 재고주택시장의 잠재적 공급물량이 존재하는 상황임.
 - 또한, 실거주 목적의 수요자를 중심으로 시장의 회복세가 감지되고 있으나, 금융당국의 가계대출 강화에 따라 유동성 확보가 어려워 수요회복세도 더딜 것으로 판단됨.

- 2012년 지방 주택시장은 공급부족의 영향으로 2011년의 호조세를 이어갈 것으로 예상되나, 매매가격의 상승폭은 둔화되어 7% 수준의 상승세가 전망됨.
 - 지방시장의 높은 주택보급률과 자가보유율을 고려할 때 과거와 같은 상승기간을 유지하기 어려울 것으로 판단됨. 또한, 부산과 같이 단기간에 공급이 집중된 지역과 선행하여 상승한 지역은 상승세가 빠르게 둔화될 것으로 예상됨.
 - 다만, 후발하여 상승한 지역들이 상승세를 견인하여 내년에도 호조세를 이어갈 것으로 판단됨.

- 전세시장은 입주물량 감소, 전세의 월세 전환 등은 유효하나 3년 이상 장기화되고 있는 전세가격 상승세는 크게 둔화되어 전국적으로 5% 수준의 상승이 예상됨.
 - 아파트 입주물량 감소세가 지속되나 아파트외를 중심으로 입주물량이 크게 증가하여 이를 완충할 것으로 예상됨. 아파트의 전세가격 상승세는 다른 상품에 비해 높은 수준은 유지할 것으로 판단됨.
 - 다만, 임대차계약기간이 2년에서 3년으로 연장되게 되면, 임대료 선반영에 따른 전세가격 급등이 나타날 가능성도 존재함.

- 토지시장은 선거의 영향 및 개발호재에 따른 변동성은 확대될 것으로 판단되나, 공공택지의 미매각, PF 사업장의 어려움 등을 고려할 때 주택시장과 유사한 변동으로 예상됨.

<표 40> 2012년 전국 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2009년	2010년	2011년				2012년		
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기 ^①	연간 ^②		
주택	수도권	1.2	-1.7	0.7	0.1	-0.1	0.8	0.8	1.0
	지방	1.7	6.0	3.9	4.0	3.1	3.0	14.0	7.0
	전세	3.4	7.1	4.3	2.7	3.3	2.0	12.5	5.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

Ⅲ. 전망의 시사점과 정책과제

1. 전망의 시사점

국내주택시장, 물량 감소 · 수익성 하락

- 국내 주택시장의 신규주택 물량은 감소하고 수익성까지 악화되어 양적성장의 한계에 도달한 것으로 판단됨.
 - 과거 50만호 수준에 육박했던 인허가 물량은 40만호대로 감소하였고 분양물량도 큰 폭 감소한 것으로 나타나고 있음.
 - 이러한 신규공급물량의 감소와 함께 수익성도 지속적으로 하락하고 있어, 주택 관련 사업의 어려움은 지속되고 있음.
 - 또한, 경기침체의 장기화로 금융비용 누적, 전면적인 할인분양 등을 실시하고 있어 수익성도 지속적으로 하락하고 있음.

지방시장, 수요층 얇고 상승기간 짧다는 점 인식해야

- 지방시장이 회복되고 있으나, 수도권보다 높은 주택보급률 등 재고시장의 여력을 고려할 때 상승기간이 짧을 수 있다는 점을 인식하여 지방시장 진출에 있어서도 신중한 접근이 필요한 것으로 판단됨.
 - 지방의 높은 주택보급률과 자가보유율을 고려할 때 지금의 회복세가 장기화되기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 또한, 도시의 규모라는 측면에서 볼 때도 수요층이 얇기 때문에 단기간의 신규공급물량에도 빠르게 초과공급 상태를 맞을 수 있음.

경기 리스크 대비하여 자본확충 필요

- 글로벌 경기 침체 우려라는 거시경제적 위험요인 상존하고 있음. 위기 국면에 대비하여 자본확충 및 유동성 확보는 리스크를 효과적으로 줄일 수 있는 수단이 될 것임.
 - 경기 회복을 기대하고 분양시기를 연기한 사례와 당해 시점의 할인 판매 사례를 금융비용을 고려하여 비교하면 후자가 오히려 수익률이 높은 경우가 다수 발생하고 있음.

- 거시경제적 위험요인을 고려할 때 분양시기 조율을 고려한 시기연장보다는 할인분양을 통한 선판매가 자본확충 및 경영 리스크를 줄일 수 도 있음. 따라서, 열위의 사업장은 시기 지연보다는 할인분양 통한 재고조정 전략이 보다 유효할 것으로 판단됨.

2. 정책과제

(1) 주택수요 연착륙 유도

취득세 인하 1년 연장 필요

- 부동산 거래활성화 대책 중 하나인 취득세 감면 시한이 2011.12.31일로 종료될 예정임.
 - 취득세 감면 조치가 표준세율로 복귀되면 취득세 부담은 1~2%에서 4%로 급등함.
 - 가계대출연착륙 대책의 영향으로 주택구입의 유동성을 제약받는 상황에서 취득세의 급격한 상승은 주택거래시장을 크게 위축시킬 것으로 예상됨.
- 거래시장에 충격을 줄이기 위해서는 올해 말로 종료예정인 주택의 취득세 감면조치를 1년 연장하는 것이 필요함.
 - 수도권 시장은 1% 수준의 상승으로 여전히 보합세를 벗어나지 못할 것으로 예상됨. 이러한 상황에서 취득세의 급격한 상승은 수도권 주택시장을 더욱 위축시킬 것으로 판단됨.
 - 취득세율 인하 연장을 통해 수도권 주택시장의 연착륙을 도모해야 할 것으로 판단됨.

<표 41> 주택 취득세율

구분		취득세	농특세	교육세	합계	
표준세율		4.0%	0.2%	0.4%	4.6%	
한시적 감면 (2011.12.31 까지)	1주택	85㎡ 이하	1.0%	-	0.1%	1.1%
		85㎡ 초과	1.0%	0.65%	0.1%	1.75%
	고가주택 및 다주택	85㎡ 이하	2.0%	-	0.2%	2.2%
		85㎡ 초과	2.0%	0.5%	0.2%	2.7%

거주목적의 1세대1주택을 위한 주택대출 탄력적 적용 필요

- 침체를 지속하고 있는 수도권 시장에서 가계대출 억제 정책은 매매수요를 더욱 위축시켜 전세수요가 매매수요로 이전하지 못하고 하고 있음.

- 주택은 일정수준의 차입금 없이 전액을 자기 지분으로 구매하기는 어려운 고가의 상품임.
 - 그러나, 6.29 가계대출 연착륙 대책 이후 신규대출 뿐만 아니라 기존대출자까지 자금 회수에 대한 압박을 받고 있음.
- 거시경제적 측면에서 가계대출부실 관리가 중요하나, 민간이 주도하고 있는 우리나라 주택시장에서 자가주택공급을 통한 사회 안전망 제공 역시 중요한 사회적 목표임.
- 우리나라는 민간 주도하의 주택시장을 형성하고 있고 현재 공공의 여력을 고려할 때 민간시장에서 자율적으로 작동할 수 있는 자가보유촉진책은 가장 중요한 주택정책수단임.
- 거주목적의 1세대1주택을 위한 주택대출에 한해서는 현행 가계대출 규제를 탄력적으로 운영할 필요성이 높음.
- 거주목적의 생애최초주택구입자 및 교체수요를 위한 1세대1주택 수요자에 한해서는 LTV 및 DTI의 탄력적 운영 필요
 - 국민주택기금 지원을 받을 수 있는 소득수준(부부합산 연소득이 4000만원 이하)을 보다 확대하여 생애최초주택구입 수요층을 확대할 필요성 높음.
- 또한, 가계부실의 양적 측면의 관리뿐만 아니라 장기적인 금융시스템 개선을 통한 노력도 함께 이루어져야 할 것으로 판단됨.

다주택자 양도세 증과 폐지하여 다주택자 주택시장 출구속도 조절

- 2008년 이후 다주택자 양도세 증과는 임시 감면 형태로 연장해 오고 있음. 그러나, 최근의 시장상황을 고려할 때 한시적 연장은 다주택자들을 시장에 진입하기 보다는 출구시키는 역할을 하고 있음.
- 현재의 감면 조치는 일시적인 것으로 항상 부활될 수 있다는 시장의 불신 상존
 - 또한, 현재는 수익률에 대한 확실성이 상당히 낮은 상황임. 따라서 진입보다는 일정 수익률을 달성한 다주택자를 시장에서 출구시키는 역할을 하고 있는 것으로 판단됨.
- 다주택자 양도세 증과 완전 폐지하면 단기적으로 다주택자가 주택시장에서 이탈하는 속도를 조절하고 장기적으로는 시장을 진입시키는 역할을 해야 할 것임.

- 2주택 이상 보유자에 대한 양도세 중과를 일반 소득세율(9~36%)수준으로 하향 조정하는 것이 필요함.
- 2주택 이상 보유자에게도 장기보유 특별공제를 적용하여야 정부가 기대하는 임대주택 공급자로서의 역할이 작동될 수 있을 것임.

(2) 공급시장 정상화

공급시장 정상화를 위한 분양가상한제 폐지

- 주택경기 호황기에 주택가격 조절수단으로 도입되었으나, 시장상황이 변해 도입 논리와 부조화의 부조화
 - 도입 논리인 신규주택가격 통제를 통한 주택가격 상승 억제 논리는 향후 시장상황에 부합하지 않음.
 - 현재와 같이 신규주택시장의 리스크가 큰 시장에서 시장가격보다 고분양가의 주택은 판매되기 어려움. 앞으로도 과거와 같은 주택경기 호황기 도래 가능성은 낮음.
- 분양가상한제는 효과보다 공급물량 왜곡, 장기 주택경기 역행과 같은 부작용 많음.
 - 불경기에도 규제를 회피하게 위해 공급을 늘리고 호황기에도 규제 때문에 공급을 줄일 가능성이 존재함. 여기에 주택공급에 걸리는 시간이 2~5년으로 비교적 길어 경기상황과 역행할 가능성이 높음.
- 주택시장 환경변화 고려할 때 조속한 폐지 필요
 - 분양가상한제가 주택경기 조절수단이 되어서는 안되며 전반적인 주택시장의 환경과 주택 정책적 맥락을 고려할 때 조속한 폐지가 필요
 - 규제완화에 대한 기대감이 반영된 상황에서 법적 조치 지연될 경우 시장에서는 주택사업이 지연되는 적체효과가 나타나 정상적인 주택공급시스템에 차질이 불가피함.
 - 일부 도심지역의 재개발 재건축 일반분양분의 분양가 상승이 예상되나 이에 따른 부작용은 추후 도정법 등 관련법에서 보완할 수 있음.

보금자리주택, 수정계획 발표하여 시장 혼란 최소화 필요

- 최근의 보급자리주택사업의 당초 계획과는 물량 및 시기면에서 상당히 달라지고 있음.
 - 보급자리주택사업은 당초 2012년까지 수도권에서 연간 3만호를 공급할 계획이었으나,

이를 8만호 수준으로 크게 확대됨.

- 그러나, 최근의 사업진행 속도 및 물량 수준을 고려할 때 목표 물량을 달성하기는 어려울 것으로 예상됨.

- 보금자리주택의 수정계획을 발표하여 시장 혼란을 최소화해야 할 것으로 판단됨.
 - 보금자리주택에 대한 물량 시기를 명확히 하여 기존의 문제점을 개선한 수정계획을 발표하여 시장의 혼란을 최소화해야 할 것임.

(3) 정책 실효성 제고

중앙정부 주도의 지역별·규모별 차등 규제 재검토 필요

- 중앙정부 주도의 지역별·규모별 차등 규제의 효율성 의문
 - 2012년 하반기 들어 수도권지역에서 투기지역인 동남권(강남4구) 지역만 매매 가격이 하락함.
 - 민간임대시장 측면에서는 소득이 높은 수도권 지역의 주택에서 오히려 소득수익률이 낮은 상황 발생되고 있음.
 - 또한, 규모규제 역시 최근 들어서는 대형 주택의 가격상승률이 오히려 낮아 주택에 대한 규모규제 효율성에 대한 의문이 제기되고 있음.
- 현행 주택정책에 있어 중앙정부 주도하에 지역별·규모별 차등규제 정책이 광범위하게 사용되고 있음.
 - 투기지역, 투기과역지구, 토기거래허가구역, 주택거래신고지역 등 지역선정을 통한 중앙정부의 직접규제를 실시하고 있음.
 - 임대사업자 혜택, 세제중과 등 지역 및 규모 규정 통한 직접 규제도 존재함.
- 주택시장의 국지적 양상을 고려할 때 현행 지역별·규모별 차등규제와 같은 미시적 조정 정책은 지방정부의 역할로 이양해야 할 것으로 판단됨.
 - 주택시장의 국지적 양상을 고려할 때 중앙정부 주도하의 지역별·규모별 규제의 실효성은 점차 약화될 수밖에 없음.

(4) 임대차시장 안정화

민간임대주택사업 활성화를 위한 전향적 지원 필요

- 민간 임대사업이 투자수익률이 아니라 소득수익률을 추구할 수 있는 시장환경의 조성
이 절실하며 사업참여를 촉진하기 위해서는 세제지원, 인센티브 부여 등 다각적 지원
필요
 - 민간 임대사업이 적정 수익률을 달성하기 위해서는 일정수준의 자본수익률이
가능하도록 하는 양도소득세 정책과 소득수익률을 확보할 수 있는 보유세제 운
영이 필요함.
 - 현재의 임대차시장은 투자수익률이 낮아 민간 임대사업을 영위하기 어려움.
 - 현재와 같이 소득수익률이 낮은 상황에서 자본수익률까지 불확실할 경우 임대
사업의 영위가 어려움.

- 시장적 한계를 고려할 때 민간의 사업 참여를 촉진하기 위해서는 자금지원, 택지지원
등 다양한 혜택을 고려해야 할 것임.
 - 현재 국민주택기금에서 운용하고 있는 자금지원의 규모의 총량적 확대를 통해 임대
주택의 양적 공급이 증대될 수 있도록 해야 할 것임.
 - 지원조건인 용자이율은 낮추고 용자기간은 늘리는 것도 하나의 대안이 될 것임.
 - ※ 1·13 대책에서 도시내 소규모 주택건설 촉진을 목적으로 전폭적인 금리(4~5→2%) 인하, 대출가
능액(㎡당47→80만원) 확대의 효과로 2011년 들어 도시형생활주택의 인허가가 급격하게 증가함.

LIHTC와 같은 자율적 인센티브 구조 검토 필요

- 미국의 저소득층 임대주택 세액공제 프로그램(Low Income Housing Tax Credit: 이하
LIHTC)과 같이 임대주택공급이 시장에서 자율적으로 작동하는 인센티브 구조를 만드
는 것이 중요함.⁴⁾
 - LIHTC는 일정요건의 민간사업자들에게 감가상각이 되지 않는 고정자본을 제외한 개
발비용에 대해 10년간⁵⁾의 세액공제를 부여하며, 민간 개발업자는 세액감면의 권리를
유동화하여 투자상품으로 시장에서 거래될 수 있도록 하고 있음.
 - 1987년과 2007년 사이 LIHTC 프로그램에 의해 공급된 공동주택(multi-family) 착공

4) 장경석 외, 2009, “조세정책을 활용한 저렴 임대주택공급에 관한 연구 : 미국의 LIHTC 프로그램을 중심으로”, 주택연구, 제17권 제3호.

5) 실제로는 세액공제 부여기간은 주마다 상이하여 10년 이하 혹은 이상인 주도 있음.

량은 동 기간 미국 전체 공동주택 착공량의 15.5%에 달함.⁶⁾

- 민간부분의 개발자에게는 재무적 이득이 확보되고 투자자 역시 이익을 낼 수 있어야 하며 입주민에게는 저렴한 임대료가 보장되는 제도설계가 필요함.

— 다른 한편, 임차자에 대한 월세 중심의 보조금 운영, 월세 보증 제도 도입도 안정적 임대시장을 형성하는데 도움을 줄 것으로 기대됨.

- 민간 임대주택사업자에게는 월세 비중 증가는 안정적 수요층 형성으로 임대사업의 안정성을 담보하는 쪽으로 작용하여 시장을 활성화할 것임.
- 월세가 전세에 비해 낮은 상승률을 보이고 있다는 점⁷⁾에서, 월세 형태의 주거비 지원과 임대료 변동성 통제와 관련한 다각적인 검토가 필요함.
- 월세 중심의 보조금 운영은 안정적인 월세시장을 형성하여 민간 임대사업자의 사업 환경을 개선시킬 수 있을 것으로 판단되며, 급격히 상승하고 있는 임차인의 주거비 부담 경감에도 도움을 줄 것임.
- 또한, 월세 보증 제도는 보증부 월세의 순수월세로의 이동을 촉진시킬 수 있음에 따라 도입여부를 검토할 필요성이 높음.
- 전세의 월세 전환에 대해 직접적으로 개입하는 것은 주택시장 내부적으로는 순기능으로 작용할 것으로 판단되나, 지속적인 주거비 상승에 따른 가처분 소득의 감소, 저축의 감소, 연금제도와의 관계, 노령사회에 대한 부담 등 사회전반적인 틀에서 종합적 검토가 필요한 것으로 판단됨.

6) <http://www.danter.com/taxcredit/lihtcmf.htm>

7) 허윤경, 2011, 최근 전·월세시장의 동향과 문제점; 민간 임대사업자 관점의 임대차시장 해석을 중심으로, 한국건설산업연구원, 주거복지연대 공동세미나 자료집.