2013년 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경
연 구 원 엄근용

Ⅰ. 2012년 하반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

Ⅱ. 2013년 주택·부동산 시장의 전망

Ⅲ. 전망의 시사점과 정책과제

< 차례 >

Ⅰ. 2012년 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 ····· 9
(3) 공급 ····· 13
3. 비주거용 상품시장 ····· 18
(1) 임대료 ····· 18
(2) 거래 ····· 20
(3) 공급 ····· 21
4. 정책동향 ····· 22

Ⅱ. 2013년 주택·부동산 시장의 전망 ····· 27

1. 전망의 주요 요인 ····· 27
(1) 거시경제 여건 : 선진국의 위기와 중국의 기대 ····· 28
(2) 수요 : 변수별 혼재 양상의 방향성 ····· 30
(3) 공급 : 가격 비탄력적 공급의 지속 여부 ····· 34
(4) 금융 : 부실처리의 영향 ····· 40
(5) 정책 : 새 정부의 정책 방향 ····· 43
(6) 국제 비교 : 금융위기 이후 가격 패턴별 비교 ····· 44
2. 2013년 주택·부동산 시장 전망 ····· 51
(1) 주요 쟁점 정리 ····· 51
(2) 공급 전망 ····· 52
(3) 가격 전망 ····· 54

Ⅲ. 전망의 시사점과 정책과제 ····· 55

Ⅰ. 2012년 하반기 주택 · 부동산 시장의 동향과 특징

1. 토지시장

(1) 가격

전국 토지가격 0.7% 상승

— 토지가격은 2010년 10월 이후 매월 0.1% 내외의 상승률을 보이며 2012년에도 지속적으로 상승함.

· 수도권에서는 하남(2.7%), 화성(1.6%)을 중심으로 경기(0.8%)에서 상대적으로 높은 상승률을 보임(2012년 8월까지 누적 : 서울 0.3%, 인천 0.4%).

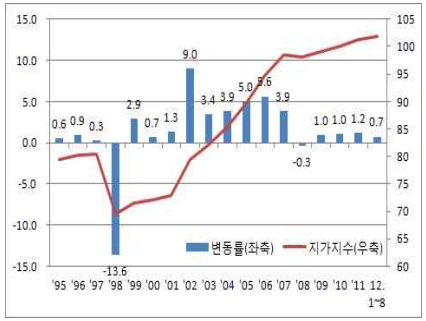
· 지방 시도 중에서는 부산(1.2%), 강원(1.2%), 세종(1.3%)에서 높은 상승률을 보였으며, 부산은 도시철도 4호선 개통, 명지오션시티 및 서부유통산업단지, 강원은 동계올림픽 유치, 세종은 행정기관 이전 본격화 등의 이슈로 높은 상승률을 보임.

— 토지가격은 주택시장 침체에도 불구하고 2012년 동안 1.0% 내외의 상승률을 지속함.

· 최근 토지가격은 과거와 달리 개발호재(도로, 주거단지, 산업단지 조성 등)나 이슈(동계올림픽 유치, 지역통합 등)가 발생될 경우 주변지역으로 확산되기 보다는 해당지역에 한정되어 나타남.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수

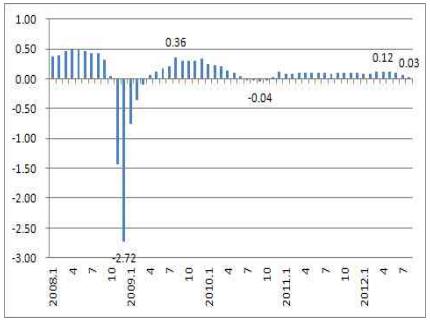
(단위 : %)



자료 : 온나라포털

<그림 2> 월별 지가 변동률

(단위 : %)



주 : 전월 대비 변동률임.
자료 : 온나라포털

지방 중심의 상승세

— 용도지역별 토지가격은 상반기 동안 녹지를 중심으로 고른 상승률을 보였으나, 하반기 들어 도시지역은 보합세를 보임.

· 수도권은 전년 동기 대비 상승폭이 감소한 반면, 지방은 대부분 전년 동기 대비 상승폭이 확대됨.

<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분		평균	도시지역				非도시지역		
			주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경
2009년		1.0	1.1	0.4	0.7	1.4	0.9	0.4	0.3
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		1.2	1.1	0.8	1.3	1.6	-	1.0	1.7
	1/4분기	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
	3/4분기	0.3	0.2	0.2	0.3	0.4	-	0.3	0.4
	4/4분기	0.3	0.2	0.2	0.3	0.4	-	0.3	0.4
2012년	1/4분기	0.3	0.3	0.2	0.3	0.4	-	0.3	0.3
	2/4분기	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	-	0.3	0.3
	7월	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1	-	0.1	0.1
	8월	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	-	0.1	0.1

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

<표 2> 지역별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2012년				2011년		2010년	2009년	2008년
	1/4분기	2/4분기	8월	누계	8월(누계)	연간			
전국	0.3	0.3	0.0	0.7	0.8	1.2	1.0	1.0	-0.3
서울	0.2	0.3	-0.1	0.3	0.8	1.0	0.5	1.4	-1.0
인천	0.2	0.2	0.0	0.4	0.4	0.6	1.4	2.0	1.4
경기	0.3	0.3	0.0	0.8	0.9	1.5	1.5	1.2	-0.3
부산	0.5	0.5	0.1	1.2	0.9	1.6	1.2	0.1	-0.2
대구	0.4	0.4	0.1	1.1	0.8	1.4	1.4	0.3	-0.5
광주	0.2	0.3	0.1	0.7	0.6	0.7	0.7	0.3	-0.9
대전	0.4	0.3	0.1	0.9	1.0	1.5	1.5	0.3	-1.0
울산	0.3	0.4	0.1	1.0	0.7	1.1	0.7	0.3	-0.3
강원	0.5	0.5	0.1	1.2	0.8	1.5	0.8	0.3	0.4
충북	0.2	0.3	0.1	0.8	0.3	0.6	0.7	0.1	-0.4
충남	0.3	0.4	0.0	0.7	0.4	0.8	1.2	0.3	-0.1
전북	0.4	0.4	0.1	1.0	0.4	0.8	0.7	-0.5	2.6
전남	0.4	0.5	0.1	1.0	0.6	0.9	1.1	0.4	0.3
경북	0.4	0.4	0.1	1.0	0.6	1.1	1.1	0.5	-0.1
경남	0.4	0.5	0.1	1.2	0.9	1.6	1.3	0.4	0.1
제주	0.3	0.3	0.1	0.8	0.6	0.9	1.1	0.2	0.0

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(2) 거래

전국 토지거래 13.6% 감소

— 2012년 1~8월 토지거래량은 전년 동기 대비 제주를 제외한 모든 지역에서 감소하였으며, 특히 대도시 지역에서 거래량이 큰 폭으로 감소함.

· 전국 토지거래량(1~8월)은 전년 동기 대비 13.6%의 감소하였으며, 최근 3년 평균(2009~2011년 평균) 대비로는 20.1% 감소함.

· 지속적인 경기침체에 의한 매매거래 감소, 신규투자 감소에 따른 토지구매 감소 등의 영향으로 토지거래가 감소한 것으로 판단됨.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

구분	2009년	2010년	2011년				2012년				
			연간	1~8월		증감률(연간)	1/4분기	2/4분기	1~8월		증감률(1~8월)
				7~8월	누계				7~8월	누계	
전국	2,230,604	2,071,257	2,329,199	367,131	1,539,977	12.5	481,435	530,861	317,944	1,330,240	-13.6
서울	234,348	167,179	194,929	28,783	131,571	16.6	35,287	42,315	22,153	99,755	-24.2
경기	509,200	435,683	467,679	73,122	308,089	7.3	91,202	103,009	64,081	258,292	-16.2
부산	116,654	128,795	146,329	21,882	98,642	13.6	25,775	32,092	18,627	76,494	-22.5
대구	69,697	65,630	92,314	14,560	58,539	40.7	18,804	20,800	12,149	51,753	-11.6
인천	115,222	94,123	110,220	17,223	75,561	17.1	18,047	22,684	14,769	55,500	-26.5
광주	60,014	51,231	64,199	10,787	41,063	25.3	11,535	12,966	8,695	33,196	-19.2
대전	48,661	52,751	63,942	11,185	40,515	21.2	12,920	9,181	5,869	27,970	-31.0
울산	39,190	48,102	57,786	9,942	38,082	20.1	10,988	13,551	8,372	32,911	-13.6
강원	113,476	111,777	120,381	20,451	78,083	7.7	28,094	27,938	16,952	72,984	-6.5
경남	194,391	200,762	207,371	33,591	140,850	3.3	43,861	50,219	30,435	124,515	-11.6
경북	179,320	180,278	213,938	33,922	139,266	18.7	49,564	51,143	29,174	129,881	-6.7
전남	137,727	142,469	156,326	23,954	102,341	9.7	35,465	40,057	21,800	97,322	-4.9
전북	125,352	120,000	131,235	19,554	87,557	9.4	29,175	29,520	17,393	76,088	-13.1
충남	162,179	146,703	164,013	26,166	108,797	11.8	38,605	41,164	21,917	101,686	-6.5
충북	97,834	94,094	102,896	16,950	68,791	9.4	22,448	25,040	15,802	63,290	-8.0
제주	27,339	31,680	35,641	5,059	22,230	12.5	9,665	9,182	5,797	24,644	10.9

자료 : 온나라포털

주거 · 상업지역 중심 감소세

— 2012년 들어 주거지역과 상업지역을 중심으로 토지거래가 급감함.

· 2011년 주거지역과 상업지역 중심의 거래량 증가세를 보였으나 2012년 들어 이들 지역을 중심으로 급감함.

· 2011년 기업들의 신규투자로 증가세를 보였던 공업지역은 경기 둔화와 함께 감소세 지속. 비도시지역도 거래량 감소세를 보임.

— 매매거래에 의한 토지 거래 감소세가 지속되고 있으며, 전매제한 규제 완화에 따라 교환 및 분양권 거래가 증가함.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분		계	도시지역						非도시지역		
			주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
2010년		-7.1	-6.2	-4.2	8.0	-10.5	-19.4	-15.9	-7.4	-10.2	-21.7
	1/4분기	11.2	19.7	18.6	48.0	-6.1	-13.2	27.2	3.4	-3.4	-12.0
	2/4분기	-6.8	-7.1	-8.8	3.9	-5.8	-20.6	10.1	-5.4	-9.4	-17.1
	3/4분기	-26.8	-31.2	-26.2	-19.6	-19.2	-31.2	-39.1	-18.3	-22.7	-34.4
	4/4분기	-1.8	2.3	6.6	19.9	-10.6	-10.9	-34.8	-7.5	-7.1	-24.2
2011년		12.5	18.1	18.2	3.6	2.7	20.5	-15.5	9.1	-3.6	-1.1
	1/4분기	11.1	20.4	17.0	7.4	-4.4	5.0	-37.7	4.4	-5.8	-14.8
	2/4분기	15.6	23.2	21.7	5.9	5.7	18.0	-15.6	10.2	-2.0	-6.7
	3/4분기	22.0	28.3	31.0	-1.3	13.3	42.5	23.9	16.0	3.7	12.1
	4/4분기	3.8	5.3	6.9	2.5	-2.5	18.6	-24.6	6.5	-8.6	11.0
2012년	1/4분기	-15.0	-27.6	-2.6	2.1	1.3	27.6	0.5	3.7	-2.1	-11.1
	2/4분기	-12.5	-19.3	-2.8	-10.7	-3.3	14.0	17.5	-3.2	-11.4	-11.6
	7~8월	-13.4	-19.4	-10.4	-2.1	-2.6	-0.9	-1.7	-4.0	-15.3	-24.8

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

<표 5> 거래원인별 토지 거래량 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	분양권	기타
2010년 1/4 분기	23.2	-9.8	-11.0	-2.4	-15.2	-31.6
2/4 분기	-8.1	-24.4	5.9	-5.4	2.0	-1.9
3/4 분기	-31.2	-14.2	-4.5	-14.7	-12.5	-5.3
4/4 분기	-1.4	-21.1	-9.0	-3.6	-7.0	11.0
2011년 1/4 분기	12.6	-22.1	21.2	0.5	20.7	-2.0
2/4 분기	22.7	3.1	-2.3	4.7	-3.5	-25.1
3/4 분기	26.7	5.8	25.8	5.9	17.5	-1.0
4/4 분기	2.5	0.9	17.3	-1.2	18.9	4.8
2012년 1/4 분기	-20.7	-0.6	9.3	6.8	2.1	2.4
2/4 분기	-16.7	-32.4	6.1	-3.0	13.3	7.3

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

2012년 택지공급 전년 대비 소폭 증가

— 2012년 공공택지 공급실적은 22.7㎢로 2011년보다는 소폭 증가한 수준이나, 최근 가장 많았던 2009년과 비교 시 1/3 수준으로 급감함.

· 주택경기 침체 지속 등으로 과거와 비교해서는 여전히 감소한 수준이나 지방과 수도권 모두 전년 대비 소폭 증가한 택지공급실적을 보임.

<표 6> 지역별 공공택지공급 추이(2005~2012년)

(단위 : ㎢)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
전국	40.4	46.4	65.2	51.9	59.2	54.8	15.2	22.7
수도권	21.5	34.2	43.7	23.6	30.5	54.5	10.0	14.3
지방	18.9	12.2	21.5	28.3	28.6	0.4	5.2	8.4

자료 : 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획 및 택지개발사업지구 통계

— 2012년 공공택지는 택지개발에 의해서 50.7%가 공급될 전망임.

· 수도권은 보금자리지구 계획이 지속되면서 택지공급물량의 상당부분을 차지하고 있음. 반면, 지방은 택지개발 및 도시개발을 통해 공급될 전망임.

<표 7> 2012년 개발방식별 공공택지 공급계획

(단위 : ㎢)

구분	계	택지개발	보금자리	도시개발	산단 등 기타
전국	22.7	11.5	5.9	4.5	0.8
수도권	14.3	7.7	5.9	0.7	-
지방	8.4	3.8	-	3.8	0.8

자료 : 국토해양부 2012년 주택종합계획

— 택지개발예정지구 실적도 2007년 이후 감소하였으나, 2012년 들어서는 전년보다 10.1㎢가 증가한 14.1㎢가 지정 될 전망임.

※ 지정에서 공급까지 2~3년의 시차가 존재함.

<표 8> 연도별 택지개발예정지구(2005~2012년)

(단위 : ㎢)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
합계	64.8	75.6	54.5	10.1	26.1	31.7	4.0	14.1
토지공사	23.5	51.4	30.1	3.4	24.0	30.3	-	-
주택공사	40.0	23.8	12.5	5.7				
지자체	1.3	0.4	12.0	1.0	2.1	1.4	-	-

자료 : 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획 및 택지개발사업지구 통계

2. 주택시장 동향

(1) 가격

전국 매매 0.2% 상승, 수도권 하락 · 지방 상승

— 2012년 1~9월 수도권 주택매매가격은 2.1% 하락하였으나, 지방은 2.8% 상승하여 전국(0.2%)은 소폭 상승함.

· 수도권에서 아파트를 중심으로 하락세를 보이고 있음.

· 지방은 5개광역시 아파트와 연립을 중심으로 상승세를 보였으며, 금융위기 이후 지속적인 상승세를 유지함.

· 유형별로는 그 동안 높은 상승세를 보였던 아파트가 수도권에서는 가장 높은 하락률을 기록함(2012년 1~9월까지 하락폭 : 아파트 > 연립 > 단독).

· 상반기에 이어 하반기에도 중소형 평형에서 상승세가 높게 나타남. 수도권은 모든 규모에서 하락함. 반면, 지방은 모든 규모에서 상승세를 기록한 가운데 중소형에서 가장 높은 상승률을 보임.

<표 9> 지역별 · 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~9월)	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
	2012년	0.2	-2.0	-2.9	-2.0	1.2	4.5	3.5	-1.0	7.1
단독 (1~9월)	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
	2012년	0.8	0.1	-1.4	-0.5	3.0	1.7	0.2	0.7	2.2
연립 (1~9월)	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
	2012년	-0.1	-0.9	-2.7	-1.1	3.3	6.1	1.6	0.6	4.2
아파트 (1~9월)	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
	2012년	0.2	-3.2	-3.3	-2.2	0.0	5.4	4.5	-1.6	8.8

주 : 누적증감률임.
자료 : 국민은행

— 1~9월 동안 부동산114(주)의 재건축 아파트 하락폭은 8.0%에 달하여 수도권 아파트 가격 하락을 견인하고 있음.

· 최고점 대비 16.5% 수준으로 하락한 것으로 조사되고 있으며, 수도권 내에서는 지역에 따른 하락률 차이는 크지 않음.

<표 10> 수도권 재건축 아파트 매매가격 변동률(2012년 9월)

(단위 : %)

구분	수도권	서울	강남3구
2012년 1~9월	-8.0	-8.3	-8.0
최고점 대비 현재 (2012년 9월)	-16.5 (2010년 1월 대비)	-16.7 (2010년 1월 대비)	-16.3 (2007년 1월 대비)

자료 : 부동산114(주)

전국 전세 2.4% 상승, 전국적 상승세

— 주택전세가격은 2009년 2월 이후 현재까지 3년 7개월 연속으로 상승세를 이어가고 있음.

· 전세가격의 상승세는 전국적으로 이루어지고 있으며, 2012년 수도권 1.1%, 지방 4.3% 상승하며 지방에서 더 높은 상승률을 보임.

· 전국적으로 중소형의 강세가 매매시장과 마찬가지로 이어지고 있으며, 지방은 중소형, 수도권은 소형에서 가장 높은 상승률을 보임.

· 금융위기 이후 최저점(2009년 1월) 대비 현재(2012년 9월) 모든 규모에서 30% 이상 상승함.

<표 11> 지역별 · 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구분		전국	수도권			5개광역시				
			서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산
전체 (1~9월)	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
	2012년	2.4	1.0	1.3	1.2	1.5	6.5	4.9	-2.1	7.2
단독 (1~9월)	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
	2012년	1.5	1.2	1.4	0.2	3.1	1.5	0.6	-0.3	2.5
연립 (1~9월)	2010년	3.9	4.3	3.5	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
	2012년	2.0	1.6	0.0	1.8	2.7	5.9	3.8	0.8	3.2
아파트 (1~9월)	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
	2012년	2.8	0.8	1.7	1.4	0.7	8.5	6.1	-3.1	9.1

주 : 누적증감률임.
자료 : 국민은행

<표 12> 규모별 주택매매가격 및 전세가격 변동률(2012년 1~9월)

(단위 : %)

구분	매매가격			전세가격		
	소형	중형	대형	소형	중형	대형
전국	0.9	0.2	-1.8	2.8	2.5	0.9
수도권	-1.4	-2.3	-3.9	1.5	0.9	0.3
지방	3.4	2.7	1.1	4.7	4.8	2.0

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

수도권 월세 0.7% 하락, 9월 들어 상승 반전

— 2012년 1~9월까지 수도권 월세가격은 0.7% 하락하며, 전세가격에 비해 안정적인 수준을 보이고 있음.

· 서울 0.9%, 경기 0.5%, 인천 0.5% 하락함.

· 그러나, 전세가격 상승과 함께 9월 월세가격도 0.2% 상승하며 상승세로 돌아섬. 특히 아파트는 전월 대비 0.6% 상승함.

※ 국토해양부에서는 조사통계 형태로 보증부 월세를 완전월세로 환산 적용하여 라스파이레스산식으로 2010년 6월부터의 월세지수를 공표하고 있음.

— 수도권의 주택유형별 월세가격은 단독 0.6%, 아파트 1.3%, 연립 · 다세대 0.2%, 오피스텔 0.6% 하락하여 모든 유형에서 하락함.

· 서울의 한강이남(11개구) 아파트가 2.7% 하락하여 가장 높은 하락률을 보였고 한강이북(14개구) 아파트 1.4%, 한강이남 단독주택 1.3% 하락함.

· 한강이북 연립/다세대 0.7%, 오피스텔 0.1%, 경기 연립/다세대 0.2%, 인천 오피스텔 0.4% 상승함.

· 한강이남 아파트 중심의 하락세, 그 외의 지역인 연립/다세대 및 오피스텔은 상승함.

— 월세가격의 변동성은 낮으나, 시계열적으로는 전세가격과 유사한 패턴으로 판단됨.

· 월세가격은 전세가격에 비해 변동성은 낮은 것으로 조사되고 있음. 아파트는 보증부 월세가 다수 존재하여 전환율의 영향력으로 다른 유형에 비해 월세지수 변동성이 크게 나타나는 착시도 존재함.

<표 13> 수도권 월세가격 변동률(2012년 1~9월)

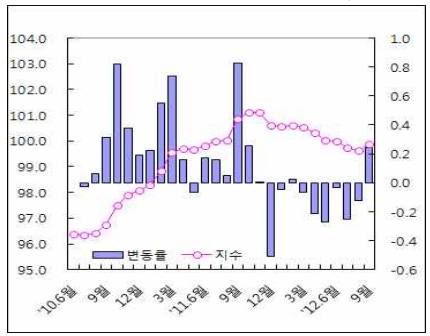
(단위: %)

구분	종합	단독	아파트	연립/다세대	오피스텔
수도권	-0.7	-0.6	-1.3	-0.2	-0.6
서울	-0.9	-0.7	-2.1	-0.3	-0.8
경기	-0.5	-0.7	-0.4	0.2	-0.8
인천	-0.3	-0.3	-1.0	-0.6	0.4

자료 : 국토해양부

<그림 3> 수도권 월세지수 및 변동률 추이

(2012년 6월 = 100, 단위 : %)



자료 : 국토해양부

(2) 수요 및 거래

가. 수요

신규주택 청약의사 ↓ 재고주택 매입의사 ↓

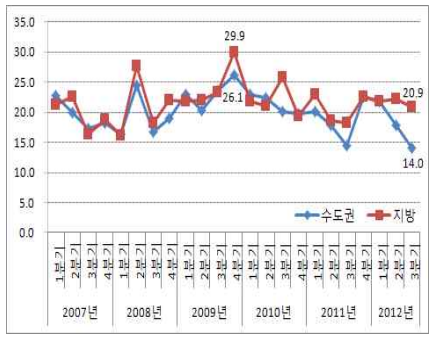
— 상반기 주택매입과 관련한 설문결과는 재고주택 및 분양주택 다른 패턴을 보임.

· 신규 분양주택에 대한 매입의사는 건설업체들의 적극적인 할인전략과 보금자리주택에 대한 기대 등으로 2/4분기 청약의사가 상승하였으나 3/4분기 들어 불투명한 경기전망 등으로 급격히 감소함.

· 재고주택은 수도권은 구입의사가 하락세를 보이고 있으며, 큰 변동성을 보이지 않음.

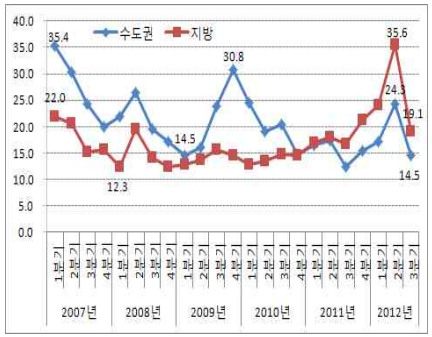
<그림 4> 향후 6개월내 기존 재고주택 매입의사

(단위 : %)



<그림 5> 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

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

· 수도권은 지속적인 매매가격 하락에 따른 매도 철회 증가로 주택매도의사가 지속적으로 감소함.

· 지방은 상반기 동안 가격 상승으로 매각의사가 크게 증가하다가 3분기 들어 급감함

· 한편, 향후 6개월 이내 주택 구입 의사가 있는 수도권 거주자는 주변 시세보다 20% 저렴하면 주택을 매수하겠다고 응답함. 또한, 예비 청약자들도 분양가격이 주변 주택의 시세보다 20% 저렴할 때 청약의사가 있다고 답한 경우가 많음.

나. 거래

주택매매 거래 전년 동기 대비 32.0% 감소

— 주택매매 거래량은 2012년 1월 들어 급감한 이후, 지속적인 거래량 감소세를 보임.

· 아파트는 1~3분기 누적실적이 전년 동기 대비 37.0% 감소하여 전반적인 감소세를 견인함.

— 2012년 5월을 기점으로 전국적인 하락세를 보이고 있음.

· 수도권은 3월부터, 5개광역시는 4월부터 기타지방은 5월부터 거래량이 지속적으로 감소하고 있음.

· 특히, 9월 들어 수도권은 전월 대비 14.4%, 5개광역시 24.5%, 기타지방은 13.2%가 감소함.

<표 14> 지역별 · 건물유형별 주택매매 거래량 현황

(단위 : 필지, %)

구분		2011년					2012년				
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	전년동기비	
										3분기	1~3분기
전국	주거용	981,238	242,969	258,145	217,479	262,645	151,376	192,624	144,471	-45.0	-32.0
	아파트	705,303	185,987	179,781	152,963	186,572	103,612	127,789	95,255	-48.9	-37.0
	다가구	23,245	2,549	7,363	5,921	7,412	3,623	5,543	4,159	-43.9	-15.8
	다세대	121,980	27,229	34,748	27,133	32,870	21,937	29,118	21,315	-35.2	-18.8
	연립	31,616	6,762	8,677	7,435	8,742	5,352	7,088	5,215	-40.3	-22.8
	단독	99,094	20,442	27,576	24,027	27,049	16,852	23,086	18,527	-31.5	-18.8
수도권	주거용	372,814	96,067	93,750	84,020	98,977	54,700	72,099	52,378	-47.1	-34.6
	아파트	246,846	69,168	57,723	54,927	65,028	34,987	43,823	32,374	-50.2	-38.8
	다가구	8,156	980	2,549	2,092	2,535	1,186	1,843	1,379	-45.6	-21.6
	다세대	81,286	17,941	23,296	18,391	21,658	12,923	18,345	12,917	-40.4	-25.9
	연립	13,979	2,959	3,834	3,228	3,958	2,240	3,119	2,052	-48.2	-26.0
	단독	22,547	5,019	6,348	5,382	5,798	3,364	4,969	3,656	-36.9	-28.4
5개광역시	주거용	258,862	63877	70470	56804	67711	38,559	51,131	38,903	-42.5	-32.7
	아파트	194,849	51,340	51,743	41,966	49,800	27,152	35,214	27,104	-45.6	-38.3
	다가구	7,470	763	2383	1945	2379	1,148	1,907	1,330	-44.1	-13.9
	다세대	25,434	5,758	7,380	5,395	6,901	5,500	6,931	4,895	-29.1	-6.5
	연립	5,442	1079	1674	1273	1416	761	1,264	986	-30.4	-25.2
	단독	25,667	4937	7290	6225	7215	3,998	5,815	4,588	-36.4	-22.0
기타지방	주거용	349,562	83025	93925	76655	95957	58,117	69,394	53,190	-44.6	-28.7
	아파트	263,608	65,479	70,315	56,070	71,744	41,473	48,752	35,777	-50.1	-34.3
	다가구	7,619	806	2431	1884	2498	1,289	1,793	1,450	-42.0	-11.5
	다세대	15,260	3,530	4,072	3,347	4,311	3,514	3,842	3,503	-18.7	-0.8
	연립	12,195	2724	3169	2934	3368	2,351	2,705	2,177	-35.4	-18.1
	단독	50,880	10486	13938	12420	14036	9,490	12,302	10,283	-26.7	-12.9

자료 : 온나라포털, 주택매매 거래 중 건축물유형별 통계

전국 미분양 주택 7만 1,552호, 신규 분양 중심 3개월 연속 증가

— 미분양주택은 최근 3개월 연속 증가하며, 2012년 9월 현재 7만 1,552호로 2011년 말 수준을 넘어섬.

· 건설업체들의 적극적인 마케팅 전략과 분양가 인하 등에도 불구하고 지속적인 경기 침체로 3개월 연속 미분양물량이 증가함.

· 신규 분양물량이 많은 소형(60㎡ 이하)과 중형(60~85㎡)의 미분양 물량이 증가함.

· 특히, 수도권의 미분양물량은 외환위기(1998년 9월) 이후 처음으로 3만호를 넘어섬.

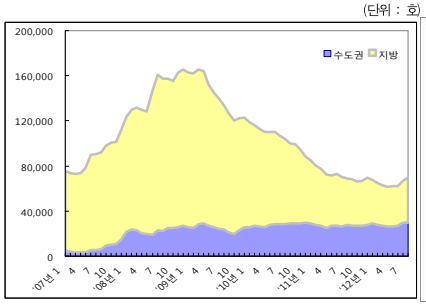
— 준공 후 미분양 주택은 최근 소폭 증가하여 전체 미분양의 37.8%에 이르며, 수도권 39.8%, 지방 37.3% 수준임.

— 9월 말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기(2만 1,864호) 지역임.

· 다음으로 경남(7,348호), 충남(6,187호), 부산(5,393호), 대구(4,993호) 순임. 대구는 최근의 분양 호조로 미분양 재고가 상당히 감소함.

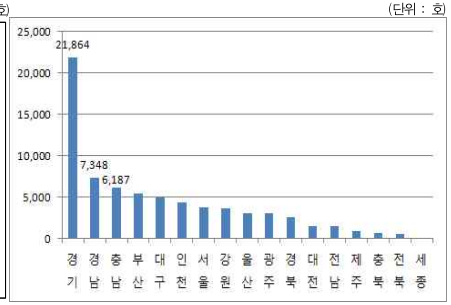
<그림 6> 미분양 주택수 추이

(단위 : 호)



<그림 7> 지역별 미분양 주택수 현황(2012년 9월말)

(단위 : 호)



<표 15> 지역별 · 규모별 미분양 주택수 추이

(단위 : 호, %)

구분		합계	준공후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
				전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
수도권	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	27,881	9,972(35.6)	672	149	8,531	1,189	18,678	8,634
	2012년 9월	30,038	11,963(39.8)	1,225	300	10,458	1,811	18,355	9,852
지방	2008년	138,671	45,137(32.6)	6,144	3,859	64,167	25,756	68,360	15,522
	2009년	97630	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	41,926	20,909(49.9)	4,326	1,395	15,992	4,394	21,608	15,120
	2012년 9월	41,514	15,474(37.3)	4,425	2,176	22,004	3,138	15,085	10,160

자료 : 국토해양부

전월세 거래량 전년 수준, 보증부 월세 비중 전년 보다 높아져

— 2012년 1~9월까지 전국 전월세 거래량은 98만 3,386호로 전년 동기 대비 1.6% 감소하며 전년 수준을 유지함.

※ 국토해양부는 전월세거래정보시스템을 통해 집계한 전월세 거래량을 보도자료 형태로 발표함. 확정일자 기준 자료임에 따라 누락분 발생 가능성이 높은 순수월세를 제외하고 집계함.

· 수도권은 1.4%, 5개광역시 3.5%, 기타지방 0.9% 감소하여 전년 수준을 유지함.

· 매매시장과 달리 전세가격과의 상관관계는 크지 않으며 계절적 요인에 의한 거래량 변동성이 더 큰 영향을 미치는 것으로 판단됨.

— 2012년 월세(보증부 월세) 비중은 33% ~ 36% 수준으로 전년(33 ~ 34%)에 비해서는 높게 형성됨.

· 1~9월까지 아파트외 물량 비중은 51.6%로 전년 동기의 50.9%에 비해 소폭 확대됨. 도시형 생활주택 등 월세 중심의 상품 공급이 확대되고 있는 점이 작용함.

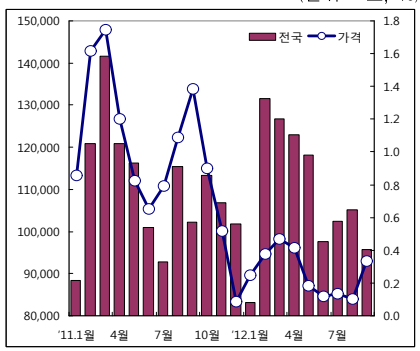
· 국토해양부가 보증금 없는 순수 월세는 제외하여 집계하고 있다는 점을 고려하면, 실제 월세비중과 통계치와의 차이는 상당히 클 것으로 판단됨.

— 매물 감소로 전월세 거래량이 감소하면 임대인 우위시장이 형성되어 월세 비중이 급격하게 증가하는 것으로 나타남.

· 2012년 1월은 계절적 비수기 요인과 겹치면서 거래량이 급감하였고 월세 비중도 연중 최고치인 35.5% 수준에 달함.

<그림 8> 전국 주택 전월세 거래량 및 전세가격 변동률 추이

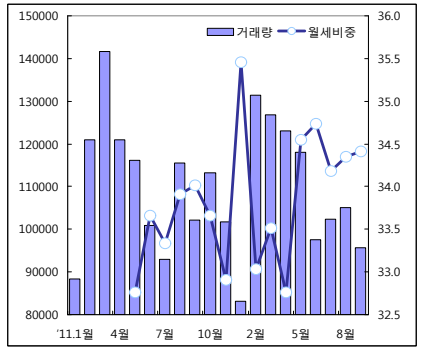
(단위 : 호, %)



자료 : 국토해양부 전월세 거래량 보도자료, 국민은행

<그림 9> 전국 주택 전월세 거래량 및 월세 비중 추이

(단위 : 호, %)



주 : 보도자료상 월세 거래량은 2011년 5월부터 발표됨.
자료 : 국토해양부 전월세 거래량 보도자료

(3) 공급

가. 주택 인허가 실적

인허가 전년 동기 대비 24.8% 증가

— 2012년 1~9월까지 주택건설 인 · 허가실적은 37만 3,393호로 전년 동기 대비 24.8% 증가

· 공공부문 1만 9,566호, 전년 동기 대비 92.4%, 민간부문 35만 3,829호, 22.4% 증가함.

· 유형별로 보면, 민간분양 35만 2,127호(94.3%), 공공임대 1만 407호(2.8%), 공공분양 8,166호(2.2%), 민간임대 1,700호(0.5%), 국민임대 993호(0.3%)의 순임.

— 5개광역시 16.4%, 기타지방 44.3% 증가하여 증가세가 전국적으로 축소되는 양상이나 절대적 물량으로는 예년을 넘어서는 수준임.

· 5개광역시의 민간은 17.2% 증가하며 지속적으로 증가세가 둔화되고 있으나, 공공부문은 3.5% 증가함.

· 대전(-67.1%), 대구(-8.3%), 울산(-6.4%)의 감소세가 이어지고 있으며 광주(70.1%), 부산(53.3%)의 증가세는 지속되고 있음.

— 아파트 인허가 실적은 21만 2,610호로 전년 동기 대비 28.9% 증가함.

· 수도권에서는 인천 8.3%, 경기 25.8% 증가하였으나 서울에서 6.3% 감소하여 10.3% 증가함. 이번 달 들어 경기의 아파트 인허가가 크게 증가함.

· 아파트외 실적은 16만 783호로 전년 동기 대비 19.8% 증가함.

— 규모별로는 초대형(135㎡ 초과)을 제외하고 모든 규모의 상승세가 이어지고 있으며 국민주택(85㎡ 이하)에서 30.8%의 증가세

<표 16> 부문별 주택 인 · 허가 실적(2012년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2012년 1~9월	373,393	164,379	69,534	139,480	19,566	3,515	3,268	12,783	353,827	160,864	66,266	126,697
2011년 1~9월	299,252	142,896	59,712	96,644	10,171	4,027	3,159	2,985	289,081	138,869	56,553	93,659
전년동기비 증감률	24.8	15.0	16.4	44.3	92.4	-12.7	3.5	328.2	22.4	15.8	17.2	35.3

주 : 2012년에 출범한 세종시는 5개광역시에 포함함.
자료 : 국토해양부

나. 분양(승인) 실적

분양승인 전년 동기 대비 21.0% 증가

— 국토해양부의 1~9월까지 전국 분양물량은 22만 4,326호로 전년 동기 대비 21.0% 증가

· 수도권은 전년 동기 대비 6.0% 감소하였으나, 지방은 41.7%의 폭발적 증가세로 지역별 양극화 현상이 지속되고 있음.

· 수도권에서는 인천 117.8%, 서울은 10.1% 증가하였으나, 경기 25.8% 감소함.

· 지방에서는 제주(518.5%), 충북(395.7%), 강원(220.2%), 전북(136.3%), 충남(109.7%)에서 세자릿수 이상 분양승인실적이 증가함.

· 5개광역시도 광주(74.5%), 대구(30.1%), 울산(24.4%)은 전년 대비 20% 이상 증가한 것으로 나타남. 반면, 경남(-8.6%), 부산(-23.0%), 대전(-33.9%)은 감소함.

— 수도권은 총량적 감소에도 일반 분양을 위한 물량은 증가세를 보이고 있으며, 지방은 분양, 임대, 조합 모든 유형에서 증가세임.

· 분양부문은 전년 동기 대비 29.6% 증가하였으며, 지방에서 40.8%의 증가를 보임. 수도권도 전반적인 분양승인실적은 감소하였으나 분양부문은 7.1% 증가함.

· 조합부문은 전년 동기 대비 5.2% 증가하였으며, 수도권은 11.5% 감소, 지방은 27.1% 증가하여 전년보다 소폭 증가하는 수준을 보임.

· 임대부문은 지방은 58.7% 증가하였으나, 수도권은 23.7% 감소하며, 전국적으로 1.2% 증가함.

<표 17> 국토해양부 분양(승인)실적(2012년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분			전국	수도권	지방
전체	2011년	(1~9월)	185,358	80,433	104,925
	2012년	(1~9월)	224,326	75,606	148,720
		증감률	21.0	-6.0	41.7
분양	2011년	(1~9월)	126,400	41,810	84,590
	2012년	(1~9월)	163,872	44,799	119,073
		증감률	29.6	7.1	40.8
임대	2011년	(1~9월)	39,727	27,709	12,018
	2012년	(1~9월)	40,220	21,145	19,075
		증감률	1.2	-23.7	58.7
조합	2011년	(1~9월)	19,231	10,914	8,317
	2012년	(1~9월)	20,234	9,662	10,572
		증감률	5.2	-11.5	27.1

자료 : 국토해양부, 주택공급동향 보도자료

2012년 아파트 분양 7.1% 감소 예상

— 부동산114(주) 기준의 2012년 연간 아파트 분양물량은 24만 6,636호 수준으로 예상되며 전년 대비 7.1%, 예년(2000~2010년) 평균 대비로도 8.2% 감소한 물량임.

· 수도권은 전년 대비 18.4% 감소가 예상되며, 5개광역시 18.0% 감소, 기타지방 16.5% 증가할 전망임.

· 아파트 분양물량은 전년 동기 대비 4/4분기 감소폭이 클 것으로 예상됨.

— 2012년 동안 수도권은 소형(60㎡ 이하)의 비중이 증가한 반면 지방은 중형(60~85㎡이하)의 비중이 증가한 것으로 나타남.

· 전국적으로 중소형(85㎡ 이하) 비중이 88.6%에 달해 2000년 이후 가장 높은 수준임.

· 수도권 소형(60㎡ 이하) 비중은 2000년에서 2007년까지는 21~26%에 그침. 그러나 2008년 이후 35% 수준을 보이고 있으며, 2012년은 33.8%에 달할 전망임.

※ 수도권 소형(60㎡ 이하) 비중은 2008년 35.2%, 2009년 32.6%, 2010년 36.8%, 2011년 35.9%임.

· 지방은 2년 연속으로 소형('10년 44.9% → '11년 22.8% → '12년 20.5%)은 감소하고 중형('10년 44.9% → '11년 64.2% → '12년 68.9%)은 증가한 것으로 나타남.

— 도시형 생활주택 등 아파트외 부문의 공급은 인허가에서 분양까지 시차가 짧아 전체 주택 분양승인물량 증가를 견인한 것으로 판단됨.

· 또한, 도시형 생활주택 등 아파트외 부문의 인허가 실적이 크게 증가하였고 이들 유형의 주택의 경우 인허가에서 분양까지 시차가 짧아 당해년인 2012년 주택 분양승인 증가로 이어진 것으로 판단됨.

<표 18> 지역별 · 분기별 아파트 분양 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2011년					2012년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4[e)]
전국	265,546	27,213	82,909	45,830	109,594	246,636	34,293	86,888	68,775	56,680
증감률	51.8	-27.4	40.6	37.3	143.0	-7.1	26.0	4.8	50.1	-48.3
수도권	111,715	12,399	38,674	13,750	46,892	91,107	8,012	33,791	17,152	32,152
증감률	12.1	-53.5	20.8	-29.7	119.3	-18.4	-35.4	-12.6	24.7	-31.4
5개광역시	68,753	6,421	23,187	15,592	23,553	56,390	9,113	14,708	20,321	12,248
증감률	90.5	161.5	97.5	219.6	99.3	-18.0	41.9	-36.6	30.3	-48.0
기타지방	85,078	8,393	21,048	16,488	39,149	99,139	17,168	38,389	31,302	12,280
증감률	91.7	0.6	38.4	84.9	229.1	16.5	-18.4	132.8	-20.0	-32.7

주 : 전년 동기 대비 증감률이며, 2012년 4/4분기는 분양예정물량이 포함됨.
자료 : 부동산114(주)

다. 준공 실적

주택 준공 전년 동기 대비 16.4% 증가

— 국토해양부의 1~9월까지 주택 준공실적은 25만 5,717호로 전년 동기 대비 16.4% 증가함.

· 수도권 14.2%, 지방 19.2% 증가하여 전국적으로 주택 준공실적은 증가한 것으로 나타남.

· 특히, 단독 13.4% 다가구 22.1%, 다세대 85.7%, 연립 105.8% 증가하여 아파트외 부문의 증가세가 전반적인 증가세를 견인함.

· 지방의 다세대(111.4%), 연립(138.9%) 증가세는 두드러짐.

<표 19> 국토해양부 준공실적(2012년 1~9월)

(단위 : 호, %)

구분			전국	수도권	지방
전체	2011년	(1~9월)	219,650	121,853	97,797
	2012년	(1~9월)	255,717	139,183	116,534
		증감률	16.4	14.2	19.2
단독	2011년	(1~9월)	23,817	4,843	18,974
	2012년	(1~9월)	27,011	5,207	21,804
		증감률	13.4	7.5	14.9
다가구	2011년	(1~9월)	11,657	2,789	8,868
	2012년	(1~9월)	14,232	3,174	11,058
		증감률	22.1	13.8	24.7
다세대	2011년	(1~9월)	37,642	28,444	9,198
	2012년	(1~9월)	69,904	50,464	19,440
		증감률	85.7	77.4	111.4
연립	2011년	(1~9월)	3,253	1,553	1,700
	2012년	(1~9월)	6,696	2,634	4,062
		증감률	105.8	69.6	138.9
아파트	2011년	(1~9월)	143,281	84,224	59,057
	2012년	(1~9월)	137,874	77,704	60,170
		증감률	-3.8	-7.7	1.9

자료 : 국토해양부, 주택공급동향 보도자료

— 1~9월까지 아파트 준공실적은 13만 7,874호로 전년 동기 대비 3.8% 감소하여 예년 대비 감소세가 9월까지 이어지고 있음.

· 수도권에서 7.7% 감소하였고 지방은 1.9% 증가한 것으로 조사됨.

— 부동산114(주) 기준의 2012년 연간 아파트 입주물량은 국토해양부 자료보다는 감소폭이 커 전년 대비 20.4% 감소가 예상됨.

· 5개광역시의 경우 전년 대비 33.1% 감소하여 가장 감소폭이 큼. 전년 대비 수도권 12.4%, 기타지방 28.7% 감소할 것으로 나타남.

<표 20> 지역별 · 분기별 아파트 입주 물량(예정포함)

(단위 : 호, %)

구분	2011년					2012년				
	계	1/4	2/4	3/4	4/4	계	1/4	2/4	3/4	4/4[e)]
전국	217,998	46,651	49,808	39,846	81,693	173,466	37,937	40,271	46,228	49,030
증감률	-27.0	-29.0	-38.9	-45.7	4.9	-20.4	-18.7	-19.1	16.0	-40.0
수도권	122,210	23,541	27,019	21,645	50,005	107,095	20,329	19,131	33,069	34,566
증감률	-27.7	-35.8	-42.3	-50.2	18.6	-12.4	-13.6	-29.2	52.8	-30.9
5개광역시	44,016	7,025	10,706	10,104	16,181	29,433	6,500	11,998	8,040	2,895
증감률	-50.2	-57.0	-12.7	-19.0	-2.4	-33.1	-7.5	12.1	-20.4	-82.1
기타지방	51,772	16,085	12,083	8,097	15,507	36,938	11,108	9,142	5,119	11,569
증감률	-27.9	26.2	-46.3	-53.6	-19.1	-28.7	-8.1	12.9	-67.0	4.2

주 : 전년 동기 대비 증감률임.
자료 : 부동산114(주)

소형 아파트 입주물량 급감세나, 아파트외 주택 입주 증가

— 2012년 아파트 입주물량 감소는 소형(60㎡ 이하) 주택에서 크게 나타나고 있음.

· 2012년 아파트 입주물량은 전년 대비 소형(60㎡ 이하) 50.6%, 대형(85㎡ 초과) 9.4% 감소하나 중형(60~85㎡ 이하)은 4.0% 증가가 예상됨.

· 중형(60~85㎡ 이하) 중 수도권은 7.3%, 지방은 0.2% 증가함

· 소형(60㎡ 이하)은 수도권(-46.8%)보다는 지방(-55.7%)의 감소폭이 큰 것으로 나타남.

— 소형 아파트 입주물량이 감소하고 있으나, 전국적으로 아파트외 주택의 입주가 급증하고 있어 이를 완충할 것으로 예상됨.

· 아파트외 주택의 대부분이 소형주택임을 감안할 때 아파트 부문의 소형 입주 물량 감소의 영향은 제한적일 것으로 예상됨.

· 중형 아파트는 수도권과 지방 모든 지역에서 전년 대비 증가하나, 예년 대비로는 감소한다는 점에서 불안 요인은 존재함.

3. 비주거용 상품시장

(1) 임대료 및 공실률

서울 오피스, 공실률 상승 · 임대료 보합

— 2012년 2/4분기 서울 오피스 공실률은 4.0%를 기록하며 2010년 이전 수준으로 상승함.

· 2011년 상반기 3% 초반대로 낮아졌던 서울 오피스 공실률은 2011년 4/4분기부터 상승하기 시작하여 2012년 2/4분기에는 4%대까지 상승함.

· 안정세를 찾아가던 도심의 공실률이 상승하고 있으며 강남권의 공실률도 가파르게 상승하면서 서울 전역의 공실률 상승이 나타나고 있음.

· 신규 오피스 공급 증가로 임차인들이 신규빌딩으로 이전함에 따라 노후된 중소형 빌딩을 중심으로 공실률이 증가하는 양상을 보이고 있음.

— 2012년 2/4분기까지 환산임대료[1)]는 전년 대비 2.8% 상승하였으나, 신규 임대시 주어지는 각종 혜택 등을 고려할 때 보합세가 지속되고 있는 것으로 판단됨.

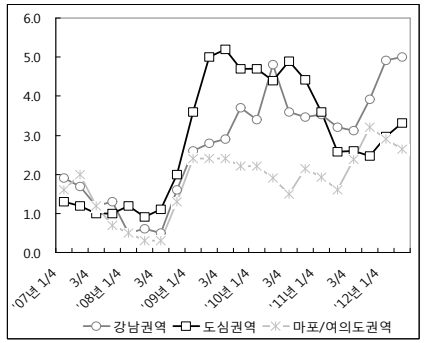
· 서울의 전 지역에서 전분기 대비 0.5% 이하의 상승에 그치고 있음.

· 전분기 대비 대형 상승률이 가장 낮으나, 전년 동기 대비로는 프라임, 대형, 중형, 소형 순으로 환산임대료 상승률이 높게 나타남.

— 신규 오피스 공급이 지속되면서, 소형, 노후오피스를 중심으로 공실률은 높아지고 임대료 정체는 지속되고 있음.

<그림 10> 서울 오피스 공실률 추이

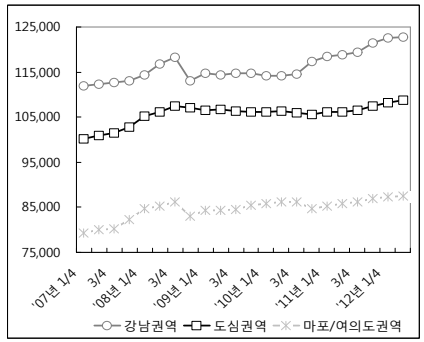
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<그림 11> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

1) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

매장용 빌딩(상가), 공실률 상승 · 투자수익률 상승세 둔화

— 2011년 하락세를 보였던 매장용 빌딩 공실률은 2012년 들어 다시 큰 폭으로 상승하는 모습을 보이고 있음.

· 대구의 경우 16.5%까지 공실률이 상승함. 이는 주거지역 인근 학원업종 임차인 수요 감소의 영향으로 조사되고 있음. 울산은 공실률이 14.5%까지 상승한 것으로 나타남.

— 공실률 상승과 함께 3/4분기 들어 투자수익률이 큰 폭 감소하여 2012년에 연간으로는 투자수익률이 5% 초반대를 형성할 것으로 추정되고 있음.

· 연간 7% 대를 형성할 것으로 예상되는 부산의 투자수익률이 가장 두드러짐. 부산은 비교적 안정적인 소득수익률을 나타내고 있으며 일정 수준의 자본수익률이 기대되는 울산도 6%대는 형성할 것으로 예상됨. 수도권은 지역별로 편차가 크나, 안양이 가장 양호하고 수원의 투자수익률이 가장 낮을 것으로 전망됨.

<표 21> 매장용 빌딩 공실률 추이

(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		7.8	5.2	10.0	13.7	12.6	9.6	8.3	11.4
2012년	1/4분기	9.2	6.5	11.5	15.9	14.0	10.4	9.7	13.4
	2/4분기	9.3	6.3	11.1	16.9	13.8	10.9	10.6	15.3
	3/4분기	9.2	6.4	11.0	16.5	14.5	11.6	9.5	14.5

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

<표 22> 매장용 빌딩 투자수익률 추이

(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		6.7	6.8	7.4	6.0	7.1	5.3	6.5	5.2
2012년	1/4분기	1.8	1.9	1.8	1.7	1.6	1.3	1.1	1.8
	2/4분기	1.6	1.6	1.8	1.4	1.4	1.5	1.5	2.1
	3/4분기	0.5	0.5	1.3	1.0	0.1	-0.1	0.4	0.7

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

(2) 거래

상업 · 업무용, 공업용, 기타건물 모두 거래 감소

— 2012년 2/4분기까지 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업 · 업무용, 공업용, 기타건물 모두 감소함.

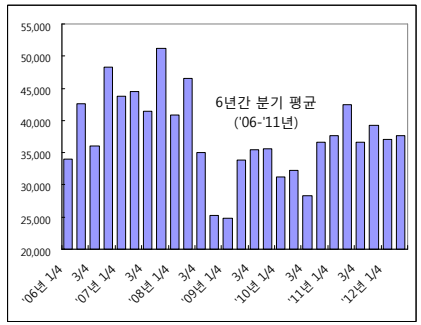
· 상업 · 업무용은 2011년 이후 평년 수준을 유지하고 있음. 그러나 2012년 1/4분기 이후 전년 동기 대비 감소세 양상을 보이고 있음.

· 공업용은 2010년 4/4분 이후 평년 수준을 상회하는 거래량 추이를 지속하고 있음. 다만, 평년 수준을 넘어서는 거래량의 증가세는 둔화되는 모습을 보이고 있음.

· 기타건물은 2011년부터 거래량이 감소하는 양상을 보이고 있으며 2012년 2/4분기 들어서는 전년 동기 대비 17.1%의 극심한 감소세를 나타냄.

<그림 12> 상업 · 업무용 부동산 거래량 추이

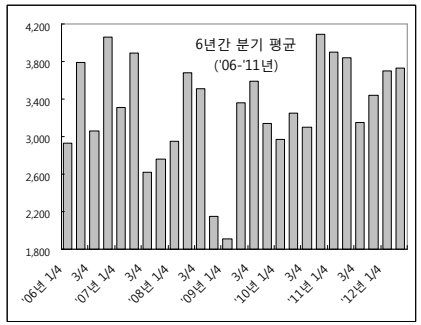
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<그림 13> 공업용 빌딩의 거래량 추이

(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<표 23> 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

구분		상업 · 업무용		공업용		기타건물	
		거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률
2006년		160,987	-	13,850	-	9,636	-
2007년		180,935	12.4	12,593	-9.1	12,172	26.3
2008년		147,728	-18.4	12,291	-2.4	28,298	132.5
2009년		129,600	-12.3	11,999	-2.4	31,740	12.2
2010년		128,510	-0.8	13,414	11.8	33,452	5.4
2011년		155,892	21.3	14,348	7.0	32,514	-2.8
2012년	1/4분기	37,079	-1.7	3,698	-5.3	7,751	-0.1
	2/4분기	37,582	-11.4	3,731	-2.9	8,213	-17.1

주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임. 2012년 통계개편에 따라 이전 보고서의 집계치와 차이가 있음.
자료 : 온나라포털

(3) 공급

서울 오피스, 2013년까지 공급 증가 지속 전망

— 2013년 서울 오피스 공급은 전년 대비 21.5% 증가한 145만㎡ 수준으로 예상됨.

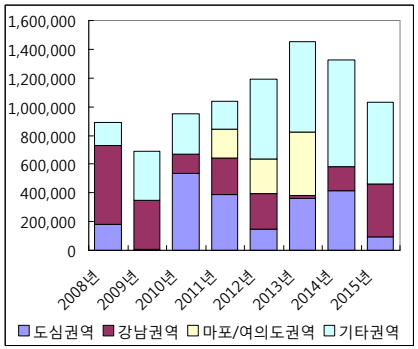
- 2012년 서울 오피스 공급은 기타지역과 마포 · 여의도권을 중심으로 이루어졌으며 규모는 119만㎡ 수준 전년 대비 14.8% 증가함. 2009년 이후 서울 오피스 공급 물량은 증가 추이를 지속하고 있음.
- 또한, 2014년까지 공급물량이 지속될 것으로 예상됨에 따라 오피스 시장의 약세는 당분간 이어질 것으로 판단됨.
- 2013년에는 도심과 마포 · 여의도권의 공급이 전년 대비 2배 수준까지 증가할 것으로 전망되어 어려움이 예상됨.

— 프라임 오피스를 중심으로 공급이 확대되고 있어 상대적 열위에 있는 노후된 중소형 오피스의 공실률 상승과 임대료 약세가 전망됨.

- 2011년 이전까지는 신규 오피스 공급량의 25% 이상을 중소형 오피스가 담당함.
- 2012년 이후 신규 오피스 공급의 절반 이상이 프라임급 오피스로 이루어질 예정임.
- 특히, 2013년 이후에는 신규 오피스 공급물량 중 프라임급 오피스의 비중이 80% 이상 수준까지 확대될 것으로 예상됨.
- 최근에도 프라임 오피스 공급 영향으로 약세를 보이고 있는 노후화된 중소형 오피스의 어려움은 2015년까지 이어질 가능성도 존재함.

<그림 14> 권역별 서울 오피스 공급 및 예정 물량 추이

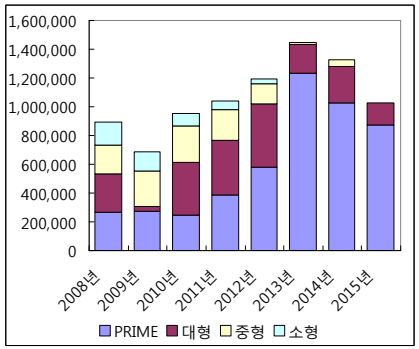
(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

<그림 15> 등급별 서울 오피스 공급 및 예정 물량 추이

(단위 : ㎡)



자료 : 메이트플러스

4. 정책동향

자금 및 세제 지원 등 간접 지원책 중심

— 2012년 정책은 규제 완화 내용이 포함되긴 하였으나, 수요자와 공급자를 위한 자금 및 세제 지원 등 간접적 지원책을 중심으로 운영됨.

— 지속적인 부동산경기 침체와 더불어 가계부실 우려가 커지면서 '주택거래 정상화 대책(5 · 10)'을 발표함.

- 투기지역 · 주택거래신고지역 해제, 분양권 전매제한기간 완화, 민영주택 재당첨 제한 폐지 등 시장과열기 도입된 규제 정상화
- 금리우대 보금자리론 지원대상 · 한도 확대, 생애최초 주택구입자금 5천억원 추가지원 등으로 실수요자 내집마련 지원
- 1세대 1주택자 양도세 비과세 보유요건 완화(3→2년), 일시적 2주택자 종전주택 처분기한 연장(2→3년) 등 주택거래 세부담 완화
- 2~3인용 도시형 생활주택 건설시 자금지원 확대, 2세대이상 거주가능한 세대구분형 아파트 건설규제 완화 등 중소형 · 임대주택 공급 활성화
- 1:1 재건축시 주택규모제한 합리적 개선, 블록형 단독주택 용지 건설규제 완화 등 사업특성에 맞는 주택건설 여건 조성

— 하반기 경제운영 정책(6 · 28)에서 수요자 및 공급자를 위한 자금 지원 정책이 다수 포함됨.

- 은행권 PF채권 2조원 규모 매입하고 3조원 규모의 P-CBO 발생
- 수요자에게는 구입 및 전세 자금 지원 확대, 월세 소득 공제 확대

— 또한, 경제 활력 대책(9 · 10)을 발표하여 전반적인 경기 회복과 더불어 수요자 측면의 규제 완화 및 혜택을 통해 경기 회복을 도모하고자 함.

- 주택거래 활성화를 위해 2012년 말까지 취득세 · 양도세 등 부동산 거래세 한시적 감면 추진
- 소비 활성화를 위해 근로소득 원천징수세액 인하 및 자동차 등에 대한 개별소비세 한시 인하
- 저소득층을 위해 긴급복지 지원대상 확대 등 생활안정 대책 강화

<표 24> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용
분양가상한제 운영상 과도한 규제 개선 ('12.1.5)	○ 공공택지 선납대금 기간이자 인정범위 현실화 - (가산기간) 택지비 비중 40%를 넘는 경우 가산기간 12→14개월로 연장 - (금리) 1년 만기 정기예금 금리와 주요 시중은행의 PF 대출시 평균 가산금리(CD 유통수익률+3.3%)를 가중평균(2:8) ○ 민간택지 실매입가 인정범위 확대(법인장부상 가격도 포함) ○ 분양가 공시항목 축소(61개 항목에서 12개 항목으로 대폭 축소) ○ 건축비 가산비 추가 인정 - 유비쿼터스도시기반시설, 신 · 재생에너지설비를 추가 ○ 추가선택품목 인정대상 확대(붙박이 가구를 추가)
주택법 시행령, 시행규칙 개정('12.1.17)	① 기숙사를 준주택에 포함(시행령 안 제2조의2 개정) ② 초고층 복합건축물내 공동주택 단위세대별 규모제한 배제(시행령 안 제21조제1항 개정) ③ 민간택지 실매입가 인정범위 확대(시행령 안 제42조의2 개정) - 법인장부상 택지가액을 실매입가 인정대상에 포함하고, 실매입가 인정범위를 감정평가액 120%, 공시지가 150% 중 사업자 선택할 수 있도록 허용 ④ 주택관리사 자격 취득을 위한 경력기준 완화(시행령 안 제73조제1항제1호 개정) - 비의무관리대상 공동주택도 관리의 전문성이 요구되는 점을 고려하여 50세대이상 149세대 이하의 공동주택 근무경력도 인정되도록 포함 ⑤ 대한주택보증 환급이행 요건 구체화(시행령 안 제106조제1항제1호가목 개정) - (개정) 공정율 80%*이상인 사업장은 환급대상에서 제외(단, 감리자 확인) ⑥ 기타 - 공동주택 공용부분 수선시 고효율기자재 등을 의무 사용토록 장기수선계획 수립기준 개선(시행규칙 안 제26조, 제30조 관련 별표5 개정) 등
임대주택법 시행령, 시행규칙 개정안 입법예고 (국토해양부, 1.31)	① 오피스텔의 매입임대주택 등록 관련 - 등록 가능한 오피스텔 범위 국토부 장관이 고시하는 요건 갖춘 오피스텔 (예) 전용 85㎡이하, 바닥난방 · 전용입식부엌 · 수세식 화장실 · 목욕시설 구비 ② 임대주택 중복 입주 확인시스템 관련 - (확인대상) 국가, 지자체, LH, 지방공사가 공급하는 건설임대주택 및 매입임대주택 - (확인방법) 임대사업자가 입주자 정보*를 전산관리지정기관에 분기별로 통보하면, 전산관리지정기관이 중복입주자를 확인하여 사업자에게 통보
「주택공급에 관한 규칙」 개정 (국토해양부, 2.27)	① 주택청약 가능지역 단위 확대 - 수도권 외의 지역도 주택청약 가능지역을 도 단위로 확대 ② 「제주특별자치도」를 주택건설지역 범위에 포함 - 제주특별자치도 전체로 개편된 행정구역과 주택건설지역을 일치시키기 위하여 주택건설지역 단위에 특별자치도 포함 ③ "수도권" 시·도지사에게도 「청약가점제 조정 권한」 부여 - 수도권도 시 · 도지사가 지역실정에 맞게 가점제 적용비율 탄력적 조정 가능 ④ 「기업도시」 에서 공급되는 주택의 청약대상 범위를 전국으로 확대 - 기업도시 공급 주택도 청약대상을 전국으로 확대 ⑤ 입주자저축증서의 불법 거래 및 광고시, 입주자 자격 제한 - 보금자리주택지구 10년(지구내 민영주택은 3년), 보금자리주택지구 외의 주택거래신고지역 및 투기과열지구 5년, 그 외의 지역은 3년 ⑥ 당첨자 중 노인과 장애인이 희망할 경우, 1층을 우선 배정 - 당첨자 중 노인(65세 이상) 및 장애인이 희망하는 경우, 1층 주택을 우선 배정 ⑦ 「비정규직 근로자」에게도 국민임대주택 우선공급 - "고용노동부장관이 청하는 기준"을 충족하는 비정규직 근로자
민영주택에 대한 재당첨제한 배제기간, 1년간 더 연장 (국토해양부, 3.30)	① 시장 등(시군구청장)에게 "민영주택 특별공급비율" 조정 권한 부여 ○ 민영주택도 총량 한도내에서 대상자 간 비율을 10%p 범위에서 조정할 수 있도록 함(유형별 최소 3%는 확보) ② "기관 추천 특별공급" 비율 조정 대상 확대 ○ 시 · 도지사의 승인 받아 10%를 초과하여 특별공급 할 수 있도록 함. ③ "납북피해자"에게 민영주택 특별공급 대상에 포함. ④ 철거 주택의 세입자인 "소년소녀가장"에게도 임대주택 특별공급 대상에 포함 ⑤ "행정중심복합도시" 및 "도청이전신도시" 특별공급 대상 확대 ⑥ "기관 추천 민영주택 특별공급" 대상자에 대한 거주지 제한 폐지 ⑦ 민영주택에 대한 "재당첨 제한 배제기간" 1년 연장 ○ 민영주택에 대한 재당첨 제한 적용 배제기간 1년 연장('13.3.31까지) ⑧ 동별사용검사(임시사용승인 포함) 받은 주택에 대한 잔금 납부시기 명확화 ○ 잔금 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 "주택공급계약"에 따라 정하도록 함(법제처 법령해석 결과 반영). ⑨ 입주자모집공고 사항에 "추가선택품목 확대에 따른 비용" 반영 ○ 추가선택품목으로 기존 "발코니 확장" 외에 "시스템 에어컨" 및 "붙박이 가전제품" 등이 추가 ⑩ 생애최초 특별공급 소득요건 중 "가구원" 정의 명확화 ○ 1년 이상 같은 주민등록표상에 등재되어 있는 경우

<표 25> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용
단독주택용 공업화주택 인정기준 마련(국토해양부, 4.2)	① 단독주택에 대한 공업화주택 인정기준 별도 마련 - 단독주택 성능인정 기준 5개로 대폭 축소(공동주택은 성능기준 10개) 분류 / 주택유형 / 항 목 성능기준 / 단독주택(5개) / 구조안전, 환기 및 기밀, 열환경, 내구성 성능기준 / 공동주택(10개) / 단독주택 성능(5개) + 추가 5개(내화 및 방화, 피난안전 및 추락방지, 음환경) ② 공업화주택 건설공법 다양화 - 철골조 공법 등을 통한 생산기준(기타 조립식부재)도 추가 ③ 공업화주택 인정기준 간소화 및 객관화 - 소음기준 층간소음 기준으로 단순화, 급배수설비의 소음방지성능은 삭제 - 명확한 인정기준 추가 구분 / 개정 전 / 개정 후 기밀성능 / 창호는 적절한 기밀성능을 유지하도록 선언적으로 규정 / 시간당 1.5회의 기밀성능 유지 결로방지성능 / 접합부위 등은 이슬이 맺히지 아니하도록 선언적으로 규정 / 접합부위의 표면온도와 실내외 온도의 온도차이 비율은 0.20 이하
공동주택 리모델링 시공자 경쟁입찰로 선정 (국토해양부, 4.3)	○조합이 리모델링 시공자를 선정하는 경우에는 일반경쟁입찰이나 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰에 의한 경쟁입찰 방법으로 선정함. - 경쟁입찰시 입찰공고 후 조합이 주관하는 현장설명회와 입찰참가 업체가 함께 참여하는 합동홍보설명회(2회이상)를 개최하도록 함. - 최종 시공자 선정은 총회에서 조합원 총수의 과반수 이상이 직접 참석한 가운데 의결하도록 함.
공동주택 배치기준 완화, 원룸형 주택 주차장 기준 위임근거 마련(국토해양부, 4.9)	① 공동주택 배치기준 완화 - 1층 필로티 구조 도입한 경우, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 1층이 주택 외의 시설인 경우, 외벽이 개구부가 없는 측벽인 경우에는 예외로 규정을 적용받지 않도록 완화 ② 원룸형 도시형 생활주택 주차장 기준 조례 위임근거 마련 - 사업승인 대상(30세대 이상) 원룸형 주택의 주차장 기준 지자체가 조례로 1/2범위 내에서 강화하여 운영할 수 있도록 근거 마련 ③ 지하저수조 설치 의무용량 기준 조례 위임근거 마련 - 필요한 경우 지자체 여건에 따라 기준의 1/2범위 내에서 조례로 완화하여 저수조 용량을 정할 수 있도록 위임근거 마련
7월부터 1천세대 이상 주택단지 분할 건설·공급 가능 (국토해양부, 4.10)	① 개정 법률에서 위임한 사항을 구체화 < 주택단지의 분할 건설·공급> - 분할 건설·공급할 수 있는 단지규모를 1,000세대 이상 또는 대지면적 5만㎡ 이상으로 정하고, 지자체 조례로 10% 범위 내에서 완화 가능 - 각 구분되는 단지(공구)는 300세대 이상으로 하되, 입주민 안전을 위하여 6m 이상 도로나 부설주차장, 옹벽 또는 축대, 녹지 등으로 경계를 구분 - 분할 공구 중 최초 착공공구는 사업승인일로부터 2년내 사업을 착수하여야 하고, 나머지 분할 공구는 최초 착공 이후 2년 내 착수하여야 하는 바, 이를 위반하는 경우에는 3개월 영업정지 등의 처분을 할 수 있도록 함. < 사업계획의 통합심의 > - 도시계획·건축·교통 등 사업계획 승인사항을 통합심의하게 될 공동위원회는 25~30인의 위원으로 구성하되, 각 분야별 위원이 5인 이상이 되도록 함. < 리모델링 세대수 증가 허용 > - 세대 일부 또는 전부를 필로티로 전용하는 경우 필로티 전용 범위는 1층으로 하고, 필로티 전용에 따른 최상부 증축은 1개 층으로 그 범위를 명확화 ② 하자심사분쟁조정위원회 조정결과 이행 의무 강화 - 입주자 하자보수보증금 청구시 보증서 발급기관이 보수보증금 즉시 지급 - LH공사 등 공공기관은 하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁조정결과를 반드시 이행하도록 의무화 ③ 위탁관리 리츠에 대한 주택건설사업자 등록기준 완화 - 위탁관리 리츠 사업자등록 시 자산관리회사(AMC)가 보유하고 있는 기술자·사무실 기준을 포함하여 산정하도록 개선

<표 26> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

<table>
<tr><th>구분(발표일)</th><th>세부 내용</th></tr>
<tr><td>가로주택정비사업 및
주거환경관리사업
시행방안 마련
(국토해양부, 4.3)</td><td>① 가로(街路)주택정비사업 시행방안 마련
- 가로주택정비사업은 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 이하인 가로구역에서 시행하도록 하고, 공급되는 주택은 7층 이하로 하기로 함.
- 주차장 면적은 건폐율 산정 시 제외, 대지안의 공지도 1/2범위에서 완화
- 복리시설 의무면적은 확보하되, 용도 제한없이 주민 필요 시설로 사용할 수 있도록 하고, 공급세대 150세대 이하는 어린이 놀이터 설치의무 면제
② 주거환경관리사업* 대상지역 규정
- 보전 · 정비 · 개량이 필요한 단독 · 다세대 밀집지역, 정비구역 해제지역 등에서 추진할 수 있도록 하고, 기존 단독주택 재건축 및 재개발 사업도 주민 50% 이상 동의할 경우 주거환경관리사업으로 전환할 수 있도록 함.
③ 지분형 주택 공급방안 마련
- 주택규모 전용면적 60㎡이하, 해당 정비구역 2년 이상 거주 영세 원주민에게 공급
- 시행자와 주민이 공동 소유 기간은 10년 이내로 하고, 지분사용료 등 기타 필요한 사항은 LH와 지방공사 등 시행자가 정하여 운영토록 함.</td></tr>
<tr><td>장애인 · 고령자 등
주거약자 지원의
제도적 기반 마련
(국토해양부, 4.26)</td><td>① 주거약자용 주택 의무건설 비율 설정
- 30년 이상 공공건설임대주택의 경우 수도권은 100분의 5, 그 밖의 지역은 100분의 3이상을 주거약자용 주택으로 의무건설
② 주거약자용 주택이 갖추어야 할 주요 편의시설을 구체적으로 규정
③ 주택개조비용 지원대상자의 자격 등
- 주거약자지원법에서 주거약자의 활동능력에 적합하도록 주택을 개조하기 위하여 필요한 비용을 국민주택기금으로 융자 지원 할 수 있도록 규정함
- 임대사업자가 주거약자에게 임대할 목적으로 동법의 개조비용을 지원받은 경우 입주일로부터 4년간 해당 주택을 주거약자에게 의무 임대
④ 2년마다 주거약자 주거실태조사 실시</td></tr>
<tr><td>주택거래 정상화 및
서민 · 중산층
주거안정 지원방안
(국토해양부, 5.10)</td><td>① 시장과열기 도입되었던 과도한 규제 정상화
○ 강남3구 주택 투기지역과 주택거래신고지역 해제(투기과열지구는 '11년말 해제)
○ 수도권 공공택지와 개발제한구역 해제지구 분양권 전매제한 기간 완화(주택법시행령 개정), 보금자리주택 거주의무기간도 인근지역과 시세차익이 적은 지역은 합리적인 수준으로 완화(보금자리법 시행령 개정)
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">전매제한</th><th rowspan="2">보금자리주택
거주의무기간</th></tr>
<tr><th colspan="2">현 행</th><th colspan="2">개 선</th></tr>
<tr><td>일반공공택지
(85㎡ 이하)</td><td colspan="2">3년</td><td colspan="2">1년</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">GB해제
공공택지
(85㎡ 이하)</td><td rowspan="2">인근시세
70% 미만</td><td rowspan="2">민영주택 7년
보금자리 10년</td><td>70% 미만</td><td>민영 5년
보금 8년</td><td>5년 → 5년</td></tr>
<tr><td>70~85% 미만</td><td>민영 3년
보금 6년</td><td>5년 → 3년</td></tr>
<tr><td>인근시세
70% 이상</td><td>민영주택 5년
보금자리 7년</td><td>85% 이상</td><td>민영 2년
보금 4년</td><td>5년 → 1년</td></tr>
</table>
○ 양도세 중과세율 완화(소득세법 개정)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>현 행</th><th>개 선</th></tr>
<tr><td>1년 미만</td><td>50%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>1년 이상~2년 미만</td><td>40%</td><td>삭제(기본세율 6~38% 적용)</td></tr>
</table>
② 실수요자의 주택구입여건 개선
○ 주택금융공사 우대형II 보금자리론(금년 1.5조원 한도) 지원대상(부부합산 소득 4,500→5,000만원 이하, 대상주택 3→6억원 이하)과 한도(1→2억원) 확대
○ 국민주택기금 생애최초 주택구입자금 1조원 → 1.5조원 확대
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">생애최초
주택구입자금</th><th colspan="4">보금자리론</th></tr>
<tr><th>기본형</th><th>우대형 I</th><th colspan="2">우대형 II</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>현행</td><td>개선</td></tr>
<tr><td>소득요건
(부부합산소득)</td><td>5,000만원 이하</td><td>제한없음</td><td>2,500만원
이하</td><td>4,500만원
이하</td><td>5,000만원
이하</td></tr>
<tr><td>대상주택</td><td>6억원 이하</td><td>9억원 이하</td><td>3억원 이하</td><td>3억원 이하</td><td>6억원 이하</td></tr>
<tr><td>금 리*
(만기)</td><td>4.2%
(20년 만기)</td><td>4.6~4.85%
(10~30년)</td><td>3.6~4.3%
(10~20년)</td><td>4.2~4.45%
(10~30년)</td><td>(좌 동)</td></tr>
<tr><td>대출규모</td><td>2억원 이내
(주택가격 70%내)</td><td>5억원 이내
(주택가격
70%내)</td><td>1억원 이내
(주택가격
70%내)</td><td>1억원 이내
(주택가격
70%내)</td><td>2억원 이내
(주택가격
70%내)</td></tr>
</table>
○ 주택금융공사 동일인 대출보증 한도 2억원 → 3억원 확대
○ 1세대 1주택자 양도세 비과세 기준 2년이상 보유로 완화</td></tr>
</table>

<표 27> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

<table>
<tr><th>구분(발표일)</th><th>세부 내용</th></tr>
<tr><td>주택거래 정상화 및
서민 · 중산층
주거안정 지원방안
(국토해양부, 5.10)</td><td>③ 중소형 · 임대주택 공급 및 재정비사업 활성화 지원
○ 「세대구분형 아파트」85㎡ 이하 아파트도 적용할 수 있도록 하고, 별도구획하는 면적상한(현행 30㎡이하)도 폐지하되 최소구획면적(14㎡이상)을 설정(사업승인지침 통보)
○ 도시형 생활주택 30~50㎡의 원룸형에 대한 주택기금 지원한도 100만원/㎡으로 상향(주택기금 세부지침 개정)
- 주민공동생활시설(공동이용 거실, 취사장, 세탁실, 취미활동공간 등)을 설치하는 경우에는 그 면적은 용적률 산정에서 제외(건축법시행령 개정)
○ 1:1 재건축에 대한 주택규모 제한 개선
- 기존주택 면적 증가범위(현행 10% 이내) 확대, 기존주택 면적 축소도 허용(도정법 시행령 개정).
- 뉴타운지구내에서 재개발사업에만 적용되던 용적률 인센티브 제도*를 재건축사업까지 확대 계획(도촉법 개정)
* 용적률을 국토계획법상 상한까지 허용하되, 증가된 용적률의 20~50% 이상을 임대주택으로 공급
- 뉴타운 기반시설 설치비에 대한 국고지원(금년 850억원) 확대도 지속 추진</td></tr>
<tr><td>「제5차
경제활력대책회의」
개최 결과</td><td>① (양도세 감면) '12년 말까지 미분양주택 취득시 5년간 발생하는 양도차익에 대해 양도소득세 100% 감면
② (취득세 감면) '12년 말까지 주택거래에 대한 취득세 50% 추가 감면 추진 (2.4% → 1.2%)
* 취득세 감면은 시도지사협의회를 통해 자치단체와 협의한 후 최종안 확정
③ (연체이자율 인하) LH에 분양대금을 미납한 토지·주택계약자의 연체이자율을 0.5(1개월미만)~1%p(1개월이상) 인하</td></tr>
<tr><td>분양가상한제
시장상황에 맞게
탄력적으로
운용(국무회의
통과)(국토해양부,
9.11)</td><td>① 분양가상한제 신축 운영
○ 보금자리주택, 보금자리주택지구에서 건설·공급하는 보금자리주택 외의 주택, 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역의 주택을 대상으로, 국토해양부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용주택으로 지정한 경우 적용
② 주택 전매행위제한제도 개선
○ 국토해양부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 전매행위제한주택으로 지정한 경우 일정기간 전매행위를 제한</td></tr>
</table>

Ⅱ. 2013년 주택 · 부동산 시장의 전망

1. 전망의 주요 요인

— 2013년 주택 · 부동산 시장 전망의 기본 틀은 국내 시장 여건 분석, 새 정부의 정책 방향 검토 후 국제 비교를 통한 시사점을 도출하는 3가지 단계로 접근하고자 함.

— 먼저, 내부 여건 검토 부분은 2013년에 직접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 거시경제, 수요, 공급, 금융의 측면에서 분석함.

· 거시경제적 변수는 글로벌 경기와 국내경기 상황을 함께 살펴보고자 함.

· 단기적 수요는 정확하게 측정하기 어려우나, 가격 조정폭, 전세가격과의 관계, 심리지수의 변화 등을 분석하고자 함.

· 공급요인은 시계열적 흐름과 공간적 문제를 함께 검토함. 그리고 가계부채 및 부동산PF 문제 등 부동산관련 금융 변수들의 양상을 살펴봄.

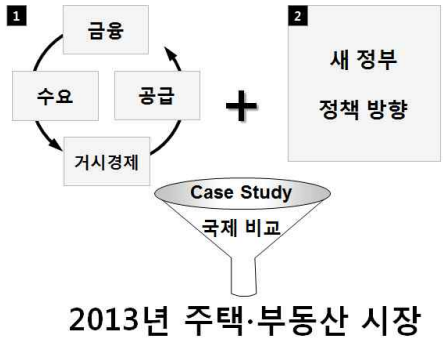
— 다음으로 대선 후보들의 공약을 검토하여 새 정부의 주택 및 부동산 정책 방향을 검토하고자 함.

— 마지막으로, 국제 비교를 통해 우리나라 주택 · 부동산시장을 해석하기 위한 시사점을 얻고자 함.

· 우리나라 주택시장은 금융위기 이후 단기 반등은 존재하였으나, 하락을 지속하고 있음. 2012년 하반기 들어 바닥 논의가 뜨거우나, 변수들은 혼재되어 나타남.

· 따라서, 가격 흐름이 다른 국가들의 비교를 통해 우리나라 시장을 해석하기 위한 시사점을 얻고자 함. 특히, 주택가격과 주택공급과의 관계에 초점을 맞추어 살펴보고자 함.

<그림 16> 2013년 주택 · 부동산 시장 전망의 분석 틀



(1) 거시경제 여건 : 선진국의 위기와 중국의 기대

선진국의 위기, 신흥국의 부양책 공존

— 2013년 세계경제는 유럽재정위기의 진행 방향, 미국 재정절벽(Fiscal Cliff) 위험, 중국 새 지도부의 경제정책 방향 등이 주요 이슈가 될 것으로 전망됨.

· 대부분의 유럽 국가들은 2013년까지 재정적자 기준 준수 협약을 이행하기 위한 긴축정책으로 저성장세가 지속될 것으로 예상됨. 다만, '재정통합' 추진 속도에 따라 방향성은 달라질 수 있을 것임.

· 미국은 금융위기 이후 한시적으로 시행한 대규모 감세 혜택 및 재정지출의 종료와 감축 상황에 직면해 있음. 정치적 상황에 따라 달라질 것으로 예상되나 긴축 규모를 축소하고 재정절벽을 회피할 가능성이 가장 높아 보임. 그러나, 이러한 위험 회피는 중장기적 재정건전성 확보의 어려움으로 나타날 것임.

· 중국은 11월 8일에 예정된 5세대 지도부 선출 이후 정책적 연속성은 유지하겠지만 단기적으로는 통화완화, 소비촉진, 투자확대 등 경기부양책을 사용할 가능성도 높음. 또한, 브라질, 인도 등의 경기부양 정책에 대한 논의도 존재함.

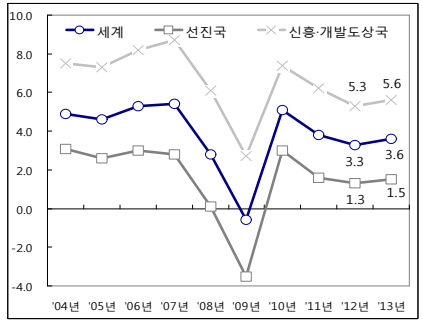
— 2013년 세계경제는 위험요인들이 다수 존재하는 상황이나 상저하고의 양상을 보이며 3% 초중반대의 경제성장률을 시현할 것으로 예상됨.

· 2012년 저점 형성 이후 2013년 소폭 회복될 것으로 전망됨에 따라 2013년은 전반적으로 상저하고의 흐름을 보일 것으로 판단됨.

· 다만, 위험요인들의 현실화 여부에 따른 변동성은 상당히 큰 상황임.

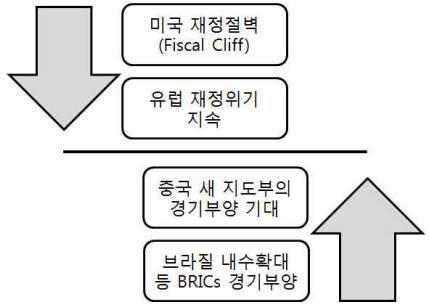
<그림 17> GDP 성장률 전망

(단위 : %)



주 : 2012년과 2013년은 전망치임.
자료 : IMF, 2012.10, World Economic Outlook

<그림 18> 2013년 세계경제의 주요 변수



국내 경제, 상저하고 회복세 기대

— 2013년 국내 경제도 세계경제의 흐름과 같은 패턴으로 상저하고의 흐름으로 예상됨.

· 하반기 세계경제 회복에 따라 설비투자 호조를 시작으로 국내 경제도 완만한 회복세를 보일 가능성이 높음. 또한, 2013년 글로벌 경기가 개선되면 수출이 국내 경제성장을 견인할 것으로 기대됨.

— 주택경기에 직접적 영향을 미치는 소득증가는 2013년 경기 회복에 따른 효과를 보이겠지만 증가폭은 크지 않을 것으로 전망됨.

· 2012년 2/4분기 도시 근로자가구의 월평균 경상소득은 명목 기준으로 418만원 수준이며 전년 동기 대비 5.4% 상승하여 상승폭이 둔화되고 있음.

※ 전기 대비로는 큰 폭 감소하는 것으로 나타나고 있으나, 가계동향조사의 경상소득은 계절적 요인이 존재하여 전기 대비 비교하기는 어려움.

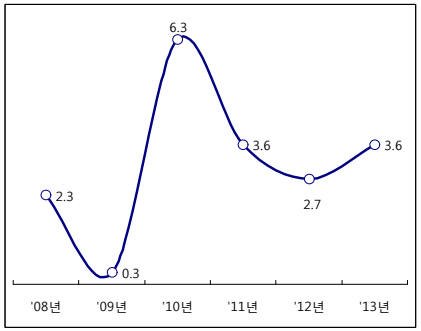
· 2012년 연말에는 소득 증가폭이 크게 둔화되겠지만, 2013년 경기 회복이 실현된다면 소득도 다시 증가세로 반전할 것으로 예상됨. 그러나, 더딘 회복속도에 따라 상승폭은 제한적일 것으로 예상됨.

— 2013년 주택시장도 국내경기 회복에 따른 영향을 받을 것으로 예상되나, 크기는 제한적일 것으로 판단됨.

· 2013년 국내 경제가 회복세로 반전되고 물가 상승세가 둔화될 것으로 예상됨. 그러나 국내 경제의 회복속도가 더디고 주택시장 내부의 잠재적 위험 요인들로 영향력의 크기는 제한적일 것으로 판단됨.

<그림 19> 한국의 GDP 성장률 전망

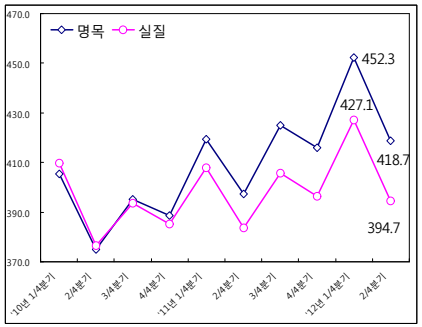
(단위 : %)



주 : 2012년과 2013년은 전망치임.
자료 : IMF, 2012.10, World Economic Outlook

<그림 20> 도시 근로자가구 월평균 경상소득 추이

(단위 : 만원)



자료 : 통계청

(2) 수요 : 변수별 혼재 양상의 방향성

수도권 실거래가격, 최고점 대비 12.3% 하락, 대형 26.9% 하락

— 2012년 8월 수도권 실거래가격지수(잠정지수)는 전월 대비 0.6%, 전년 대비 4.5% 하락하며 하락세를 지속하고 있으며 3월 이후 하락폭이 확대되는 양상을 보이고 있음.

※ 잠정지수는 해당 계약월로부터 익월말까지 신고된 자료만을 가지고 신고기한 마감 전에 미리 작성한 지수로 신고 완료 이후 변경됨(예 : '12년 8월 잠정지수는 '12년 8월에 계약되어 '12년 8 · 9월에 신고된 자료 활용). 따라서, 규모별 잠정지수는 발표하지 않고 있음.

— 2012년 8월 수도권 실거래가격지수는 최고점(2008년 6월) 대비 12.3% 하락한 것으로 조사됨.

· 2012년 7월 지수는 최고점 대비 소형(60㎡ 이하) 9.7%, 중소형(60~85㎡ 이하) 10.4%, 중대형(85~135㎡ 이하) 14.9% 하락함.

— 수도권 대형(135㎡ 초과)은 2007년 2월부터 하락을 지속하고 있으며 2006년 1월 대비로도 8.5% 하락한 수준임.

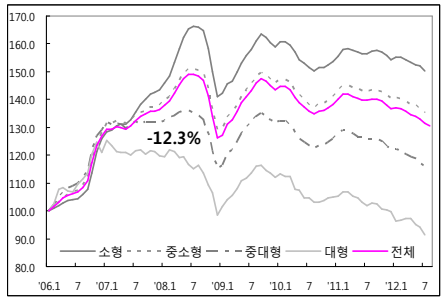
· 수도권 대형(135㎡ 초과)의 경우는 최고점 대비 26.9% 하락하였으며 지수가 발표된 2006년 1월 대비로도 8.5% 하락함.

· 2007년 1월 최고점을 형성한 이후 금융위기 직후 반등이 존재하였으나, 장기적 추세로는 지속적으로 하락함.

— 지역별로는 최고점(2008년 6월) 대비 동북권에서 14.6% 하락하여 낙폭이 가장 컸고 재고량이 적은 도심권을 제외하고는 10% 내외의 하락세로 조사됨.

<그림 21> 규모별 수도권 아파트실거래가격지수 추이

(2006년 1월 = 100)



자료 : 국토해양부

<표 28> 규모별 변동률(2012년 7월)

(단위 : %)

구분	소형 (60㎡ 이하)	중소형 (60~85㎡ 이하)	중대형 (85~135㎡ 이하)	대형 (135㎡ 초과)
최고점 대비 변동률	-9.7	-10.4	-14.9	-26.9
최고점 시점	2008년 7월	2008년 7월	2008년 5월	2007년 1월
2006년 1월 대비 변동률	50.4	35.2	16.0	-8.5

자료 : 국토해양부

매매가격 대비 전세가격비 상승, 거래량 증가 예상

— 수도권 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율은 2009년 2월 이후 지속적으로 상승하여 52.2% 수준까지 상승함.

· 수도권 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 2009년 1월 36.6%를 기록한 이후 3년 9개월 연속 상승함.

· 5개광역시와 기타지방도 2005년에서 2006년 저점을 형성한 이후 상승하여 각각 67.8%, 66.4%까지 상승함.

— 주택가격 하락과 금리 인하의 효과로 주택구입부담지수가 낮아져 실수요자들의 주택구입 여건이 개선됨.

· 2008년 2/4분기 176.9p에 이르렀던 주택금융공사의 주택구입부담지수는 2012년 2/4분기 122.4p까지 하락함.

※ 주택금융공사의 주택구입부담지수는 100p보다 클수록 대출상환 부담이 크고 100p보다 작을수록 그렇지 않다는 것을 의미함.

· 전국적으로도 2008년 80p을 상회했던 지수는 2012년 들어 70p까지 하락함.

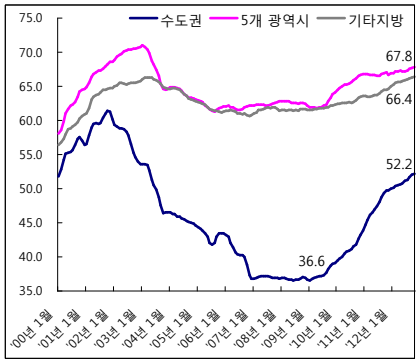
· 그러나, 2012년 2/4분기 들어 소득 여건이 어려워지면서 지수가 다시 상승함.

— 통계가 발표된 9월까지는 취득세 인하에 따른 거래량 반등이 확인되지 않지만, 정책적 효과에 따라 10월 이후에는 일정부분 증가할 것으로 예상됨.

· 취득세 인하 효과가 9월 24일부터 적용됨에 따라 10월 거래량은 일정량 증가할 것으로 전망됨. 그러나, 연말까지 한시적 적용에 따른 단기적 증가일 가능성도 적지 않음.

<그림 22> 아파트 매매가격 대비 전세 비율 추이

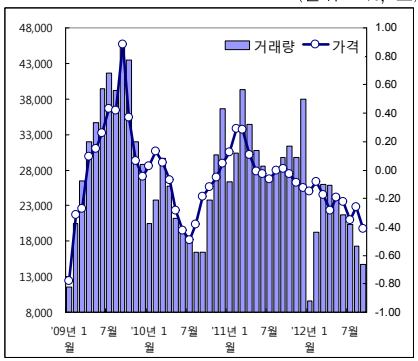
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

<그림 23> 수도권 주택 매매가격 변동률 및 매매거래량 추이

(단위 : %, 호)



자료 : 국토해양부, 국민은행

심리지수, 국토연 긍정적, 한국은행 부정적

— 2012년 9월 국토연구원의 수도권 주택시장 소비심리지수는 3개월 연속 반등하며 108.3p까지 상승함. 시장상황이 나아질 것이라는 응답자가 상당수 증가한 것임.

· 2012년 7월까지는 지수가 100p이하를 나타내며 시장상황에 대해 나아질 것이라는 응답자가 적었음.

· 2012년 8월 들면서 취득세 인하 등 세제 혜택에 대한 기대감이 형성되면서 지수가 100p를 넘어섬.

· 지방의 대표시장인 부산은 최근 3개월 상승하였으나, 2011년 8월 140.6p까지 상승하였던 지수가 2012년 9월 들어서는 108.1p까지 하락한 상황임.

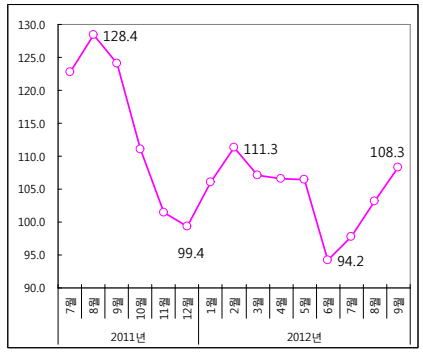
— 한국은행의 주택 · 상가가치전망은 9월 들어 4개월 만에 상승세로 반전하였으나 여전히 100p 이하를 보이고 있음.

· 2012년 5월에는 지수가 100p을 넘어서며 시장회복에 대한 기대감이 형성되었으나 6월 이후 3개월 연속 하락함.

· 2012년 9월 들어 반전하였으나 서울 92.0p, 6대광역시 96.0p로 여전히 부정적인 답변이 많은 것으로 조사됨.

— 세제 혜택 등 정책적 요인으로 시장 회복에 대한 기대감이 형성되고 있으나, 여전히 지표가 혼재되는 모습을 보이고 있음.

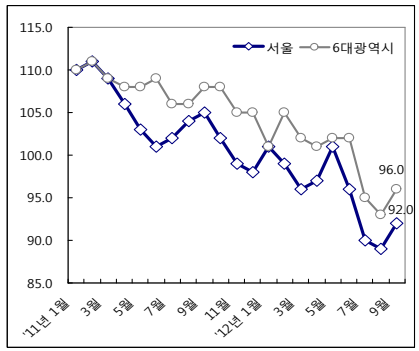
<그림 24> 국토연구원의 수도권 주택시장소비심리지수 추이



주 : 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 시장상황이 더 나아질 것이란 응답자가 많음을 의미함.

자료 : 국토연구원

<그림 25> 한국은행의 주택 · 상가가치전망CSI 추이



주 : 지수가 100이상(이하)이면 긍정(부정)적인 답변을 한 소비자가 부정(긍정)적인 답변을 한 소비자보다 많다는 의미

자료 : 한국은행

가구수 증가 둔화, 고령 가구만 증가

— 2013년에는 전년 대비 26만여 가구가 증가할 것으로 추계되고 있음. 이는 2000년대에 비해 크게 감소하는 수준임.

· 2011년은 전년 대비 33만 가구가 증가하며 2010년 31만호에 이어 크게 증가함. 그러나, 2012년 들어서는 26만 가구 증가에 그치며 둔화될 것으로 예상됨.

· 2014년 이후에도 지속적으로 증가 가구수가 줄어들 것으로 예상되고 있으며 2020년에는 23만호까지 감소할 전망임.

— 2013년에 신규 증가 가구수는 50세 이상 가구에서만 발생하여 노령 가구의 증가가 두드러짐.

· 가구주 연령을 기준으로 50~59세 가구, 16만 가구, 60~64세 가구, 5만 가구, 65세 이상 가구, 16만 가구 증가하고 50세 미만 가구는 오히려 감소할 것으로 전망됨.

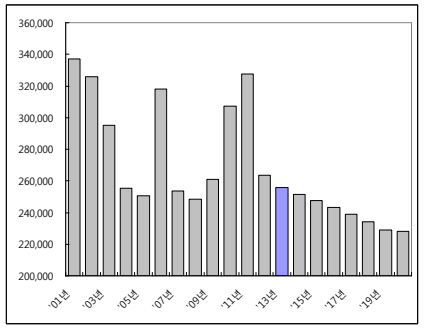
· 노령 인구의 취업률이 과거에 비해 상승하고는 있으나, 절대적인 경제활동 인구 비율은 큰 폭 줄어들 것임. 65세 이상 인구의 경제활동 비율(2012년 9월)은 33.3% 수준에 불과함.

※ 통계청, 경제활동인구조사(2012년 9월 기준), 20~29세 61.6%, 30~39세 75.5%, 40~49세 80.3%, 50~59세 74.5%, 60~64세 58.9%, 65세 이상 33.3%

— 신규 발생 수요라 할 수 있는 증가 가구수가 감소하고 있고 신규 증가 가구의 대부분이 노령가구 및 1~2인 가구에서 발생하고 있어 주택수요에 미치는 영향력은 제한적일 것으로 예상됨.

<그림 26> 전국 연간 증감 가구수 추이

(단위 : 가구)



자료 : 통계청, 가구추계

<표 29> 가구주 연령별 전년 대비 증감 가구수

(단위 : 가구)

구분	2011년	2012년	2013년
전체	327,668	263,674	255,653
20세 미만	15,448	-225	-1,180
20-29세	-9,417	-25,940	-10,955
30-39세	-57,442	-59,724	-71,308
40-49세	-22,613	-27,284	-25,557
50-59세	206,991	188,270	161,720
60-64세	41,967	39,472	45,237
65세 이상	152,734	149,105	157,696

자료 : 통계청, 가구추계

(3) 공급 : 가격 비탄력적 공급의 지속 여부

가격하락, 상승세 둔화에도 공급량 지속

— 수도권 주택시장은 가격 하락세가 지속되고 있으나, 인허가 실적은 오히려 증가함.

· 가격 하락 시 공급량이 감소하여 시장의 자율적 조정이 이루어져야 하나, 2010년 이후 도시형 생활주택 등 아파트외 인허가 물량의 증가가 이어지면서 3년 연속 인허가 물량이 증가하고 있음.

— 지방 주택시장도 2012년 들어 급격하게 가격 상승세가 둔화되고 있으나 인허가 물량은 급증하는 현상이 이어지고 있음.

· 2006년에서 2009년까지는 매매가격이 3% 이내로 정체되는 동안 인허가 물량도 큰 폭 감소함. 2010년 시장 회복과 가격 상승세에 큰 영향을 미친 것으로 판단됨.

· 그러나, 2012년 들어 가격 상승세가 급격하게 둔화되고 있음에도 불구하고 세종시, 혁신도시 등에서 다수의 인허가가 발생하면서 전년 대비 50%를 상회하는 증가세를 보이고 있음.

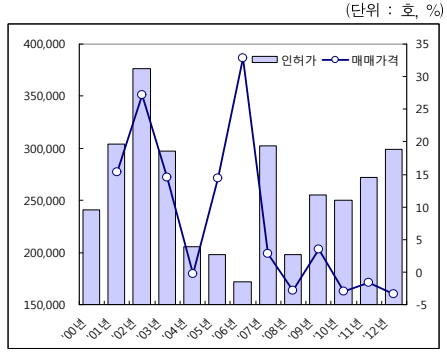
— 가격 하락에도 불구하고 과거 계획된 택지 개발 사업, 전월세 시장 안정을 위한 자금지원 등 정책적 공급 확대의 영향으로 공급시장의 자율적 기능이 약화된 상황임.

· 수도권은 기계획된 보금자리주택지구, 외곽지역의 공공택지 물량과 전월세 시장 안정을 위한 소형주택 자금지원의 영향으로 인허가 물량이 유지되고 있음.

· 지방은 세종시, 혁시도시 등 대규모 사업의 인허가 단계 도래로 공급량이 급증함.

<그림 27> 수도권 인허가 실적과 아파트 매매가격 추이

(단위 : 호, %)

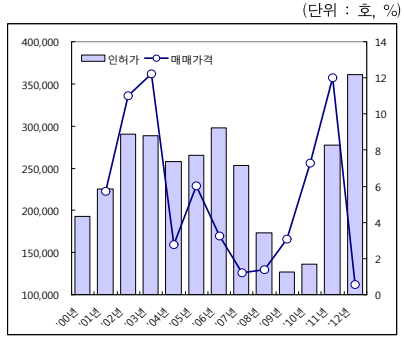


주 : 2012년 인허가 실적은 1~9월까지 전년 동기비 15.0% 증가하여 전년 대비 10% 증가를 가정함. 2012년 가격은 9월까지의 가격 변동률임.

자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

<그림 28> 지방 인허가 실적과 아파트 매매가격 추이

(단위 : 호, %)



주 : 2012년 인허가 실적은 1~9월까지 전년 동기비 33.7% 증가하여 전년 대비 30% 증가를 가정함. 2012년 가격은 9월까지의 가격 변동률임. 국민은행지수는 5개광역시와 기타지방 지수가 2003년 9월 이후로 발표되어 부동산114(주) 자료를 사용함.

자료 : 국토해양부, 부동산114(주)

전체 인허가 중 23.8% 도시형 생활주택

— 2012년 1~8월까지 도시형 생활주택의 인허가는 7만 6,546호이며 전체 인허가 물량의 23.8%에 이름.

· 2010년부터 도시형 생활주택 인허가가 급증하기 시작함. 2009년 1,688호에 불과하던 도시형 생활주택 연간 물량은 2010년 2만 529호, 2011년 8만 3,859호까지 급증함.

· 2012년 1~8월까지 인허가 실적도 7만호를 넘어서며 전년 동기 대비 77.0% 증가세를 지속 중에 있음.

— 2012년 들어 수도권과 5개광역시에서 전체 주택 인허가에서 도시형 생활주택 인허가가 차지하는 비중이 30%를 상회하고 있음.

· 수도권의 전체 주택에서 차지하는 도시형 생활주택 인허가 비중은 2011년 18.0% 수준이었으나 2012년 들어 33.3%까지 상승함.

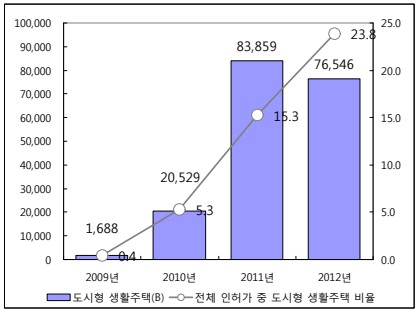
· 5개광역시도 2011년 23.2%에서 2012년 30.3%까지 상승함. 기타지방의 인허가 중 10.2%가 도시형 생활주택으로 나타남.

· 연말 공공의 아파트 인허가 쏠림현상을 고려할 때 연간 비중은 소폭 낮아질 것으로 예상되나, 자금지원이 이루어지는 연말까지 도시형 생활주택 인허가는 지속되어 전년보다 높은 비중을 유지할 것으로 판단됨.

— 도시형 생활주택 공급이 전국적으로 이루어지고 있어 임대차시장 안정에는 기여할 수 있을 것으로 판단되나, 전반적인 시장 침체에도 불구하고 공급은 지속되는 역효과를 발휘하고 있음.

<그림 29> 연도별 도시형 생활주택 인허가 실적

(단위 : 호, %)



자료 : 국토해양부

<표 30> 지역별 도시형 생활주택 인허가 실적

(단위 : 호, %)

구분	2011년		2012년(1~8월)	
	도시형 생활주택 인허가	전체 주택 인허가 중 도시형 생활주택 비율	인허가	전체 주택 인허가 중 도시형 생활주택 비율
수도권	49,066	18.0	45,786	33.3
5개 광역시	22,930	23.2	18,104	30.3
기타 지방	11,863	6.6	12,656	10.2
전국	83,859	15.3	76,546	23.8

주 : 2012년 출범한 세종시는 5개광역시에 포함하여 산출함.
자료 : 국토해양부

오피스텔, 입주물량 ↑ · 임대수익률 ↓

— 주택 통계에 포함되진 않지만, 주거용으로 활용될 수 있는 오피스텔의 입주물량도 2013년 크게 증가할 것으로 예상됨.

· 2013년 수도권 오피스텔 입주물량은 1만 7,000여 호 수준이며 전년 대비 129.6% 증가할 것으로 전망됨.

· 2007년 이후 오피스텔 물량은 크게 감소하여 2만호를 넘어서지 못함. 그러나, 주택경기 침체의 영향으로 틈새시장인 오피스텔 분양물량이 2011년과 2012년 크게 증가하여 2013년 입주물량은 2006년 수준을 회복할 것으로 예상됨.

· 지방 오피스텔 입주물량도 2013년과 2014년 지속적으로 증가할 것으로 조사됨.

— 공급증가에 따라 연간 임대수익률은 지속적으로 하락하고 있음.

· 오피스텔은 자가 거주 및 사용보다는 임대용으로 주로 이용된다는 점에서 투자수익률은 자본수익률보다는 임대수익률을 중심으로 형성됨.

· 전국 오피스텔의 연간 임대수익률은 2012년 9월 현재 6.0%대를 형성하고 있으며, 2010년 이후 지속적으로 낮아지고 있음.

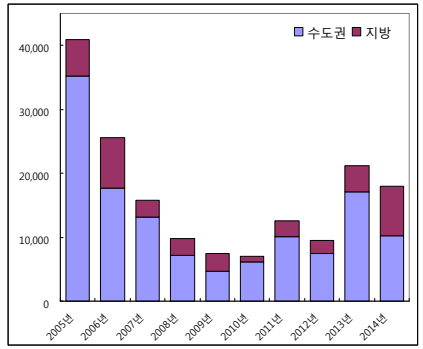
· 특히, 서울의 연간 임대수익률은 2010년 1월에는 5.9%대를 형성하였으나, 최근 들어서는 5.5%까지 낮아짐.

· 지방은 수도권에 비해서는 높은 임대수익률을 보이고 있으나 하락 추이는 동일하게 나타나고 있음.

— 오피스텔 공급이 지속되고 있어 임대수익률 하락 및 시장 약세가 이어질 것으로 예상됨.

<그림 30> 오피스텔 입주물량 추이

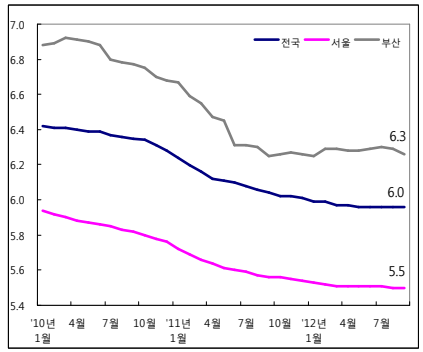
(단위 : 호)



자료 : 부동산114(주)

<그림 31> 오피스텔 연간 임대수익률 추이

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

수도권 · 지방, 분양물량↑하면 분양률 ↓

— 분양시장에서는 분양물량이 증가하면 분양률은 하락하는 현상이 수도권과 지방 모두에서 나타나고 있음.

— 2012년 2/4분기 수도권 분양률은 66% 수준에 불과하며 분양률이 발표된 2006년 2/4분기 이후 가장 낮은 수준임.

· 수도권 분양률은 2006년에서 2007년까지는 90% 수준을 상회함. 2011년에는 70%를 상회하였으나 2012년 들어 본격적으로 60%대에 머물고 있음.

· 수도권 분양률은 2011년 1/4분기 79%로 상승하였으나 2011년 2/4분기부터 분양물량이 증가하면서 지속적으로 분양률이 낮아짐.

· 2012년에도 1/4분기 소폭 분양률이 상승하였으나, 2/4분기 들어 분양물량이 증가하면서 다시 분양률이 66%까지 하락함.

· 분양물량이 감소하면 분양률이 소폭 증가하나, 분양물량이 증가하면 다시 분양률이 하락하는 현상이 나타나고 있음.

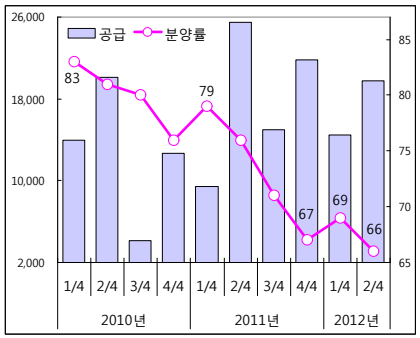
— 2012년 2/4분기 지방 분양률은 63% 수준이며 2011년 2/4분기 이후 분양물량이 증가하면서 분양률은 낮아지고 있음.

· 2011년 상반기 주택가격 상승과 함께 분양률이 70%까지 상승하였으나, 2012년 들어 60%대로 낮아짐.

· 지역별 편차도 커서 대전은 79% 수준이나 경북은 51%에 불과하며, 2011년 분양시장의 호황세를 보였던 부산도 62%까지 낮아짐.

<그림 32> 수도권 분양세대수와 분양률

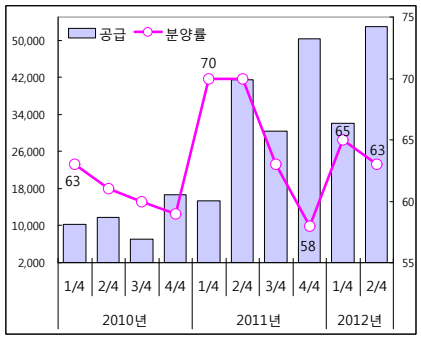
(단위 : 호, %)



자료 : 대한주택보증, 공동주택시장정보, 각 분기별 보고서

<그림 33> 지방 분양세대수와 분양률

(단위 : 호, %)



자료 : 대한주택보증, 공동주택시장정보, 각 분기별 보고서

공급 많은 지역, 매매가격 하락폭도 커

— 최근 4년간 경기 남부지역과 경기 서부, 인천 지역에 집중적으로 아파트 공급이 이루어짐.

· 시군구 단위로 자료를 발표하는 부동산114(주) 기준 주택가격의 최고점인 2008년 8월부터 현재(2012년 9월)까지의 아파트 입주물량을 기준으로 공급량을 살펴봄.

· 경기 남부지역은 용인시(3만 9,103호), 수원시(3만 7,830호), 성남시(2만 7,689호), 화성시(2만 6,825호)의 아파트 입주가 이루어짐.

· 경기 서부지역도 파주시(3만 4,849호), 김포시(2만 8,765호), 고양시(2만 6,657호)에서 다수의 입주가 이루어짐.

· 인천지역도 서구(3만 248호), 남동구(1만 8,947호), 연수구(1만 1,851호) 지역에서 다수의 공급이 발생함.

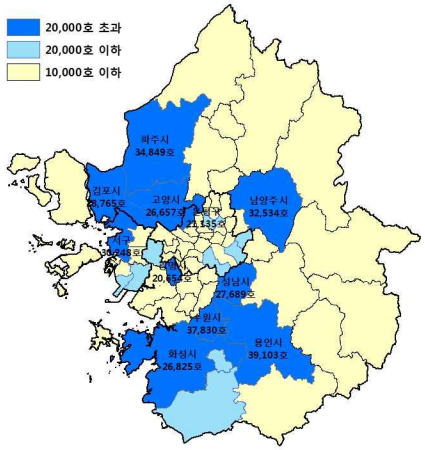
— 아파트 입주가 많았던 지역과 인근 지역을 중심으로 아파트 가격의 하락폭도 크게 나타나고 있음.

· 입주물량이 가장 많은 용인시는 수도권에서 가장 하락폭이 높은 지역이며 경기 남부 인근 지역인 성남시, 하남시, 광주시 등은 10% 이상 하락한 것으로 조사됨.

· 경기 서부지역의 하락폭이 보다 커서 고양시, 파주시, 김포시는 15% 이상 하락한 것으로 나타나고 있음.

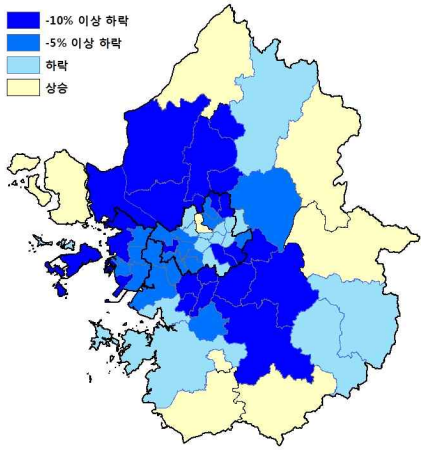
· 인천도 연수구와 서구를 중심으로 10%를 상회하는 가격 하락을 경험하고 있음.

<그림 34> 아파트 입주물량(2008년 8월~2012년 9월)



자료 : 부동산114(주)

<그림 35> 아파트 가격변동률(2008년 8월~2012년 9월)



자료 : 부동산114(주)

경기 남부, 경기 서북부 2013년까지 아파트 입주 지속

— 2013년에도 기계획된 공공택지의 영향으로 최근 들어 공급이 많았던 지역인 경기 남부, 경기 서북부, 인천 지역에 공급이 집중될 것으로 예상됨.

· 수원시와 용인시에서 각각 5,000호 이상의 물량이 2013년 입주가 예정되어 있음. 인근지역인 성남시, 의왕시, 하남시에서도 1,000호 이상의 입주가 예정되어 있음.

· 경기 서북부 지역은 2013년 공급 물량도 다수 예정되어 있음. 고양시에는 1만호 이상의 입주 물량이 예정되어 있고 김포시도 6,000호 이상이 대기하고 있음.

· 인천지역의 공급물량도 2013년까지 입주가 전 지역에서 지속될 것으로 전망됨.

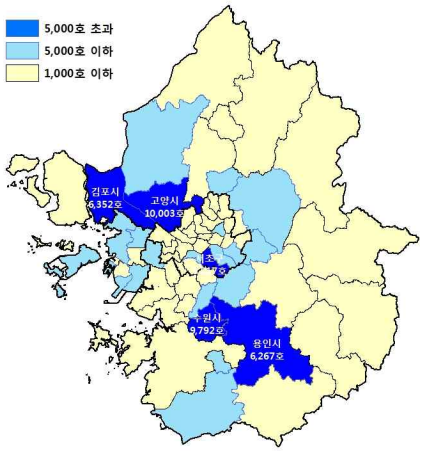
— 특히, 경기 서북부 지역은 2014년까지 입주가 지속될 것으로 예상되고 있음.

· 파주시, 김포시는 2014년에도 5,000호 이상의 아파트 입주 물량이 지속될 것으로 집계되고 있음.

· 2014년에는 남양주시 등 경기 동부 지역에도 입주 물량이 다수 발생할 것으로 예상됨.

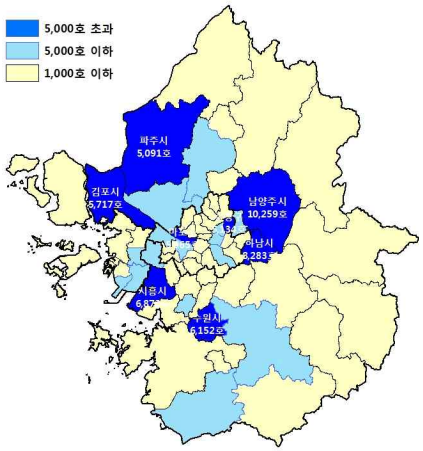
— 최근 4년 동안 공급이 많았던 경기 남부와 경기 서북부, 인천 지역의 공급이 2013년에도 많을 것으로 예상되고 있어 상대적 어려움이 지속될 가능성이 높음.

<그림 36> 2013년 아파트 입주 예정 물량



자료 : 부동산114(주)

<그림 37> 2014년 아파트 입주 예정 물량



자료 : 부동산114(주)

(4) 금융 : 부실처리의 영향

기존 대출, 금리인하에도 연체율은 상승

— 2012년 2/4분기 가계신용은 922조원이며 이 중 가계대출은 868조원, 예금은행의 주택대출은 312조원 수준임.

· 2012년 1/4분기 가계신용이 소폭 감소하였으나, 2/4분기 들어 다시 증가함.

— 2012년 동안 기준금리가 0.25%p씩 2차례 인하되어 2012년 10월 기준 2.75%까지 낮아짐. 이에 따라 주택담보대출 금리도 인하되고 있음.

· 신규취급액 기준의 예금은행 주택담보대출의 가중평균 금리는 4.41%까지 낮아져 2001년 9월 조사이래 가장 낮은 수준임.

· 반면, 잔액 기준의 예금은행 주택담보대출의 가중평균 금리는 4.97% 수준임.

— 금리인하에도 불구하고 집단대출을 중심으로 가계대출의 연체율은 지속적으로 상승하여 금융위기 때보다 높은 수준을 매월 갱신하고 있음.

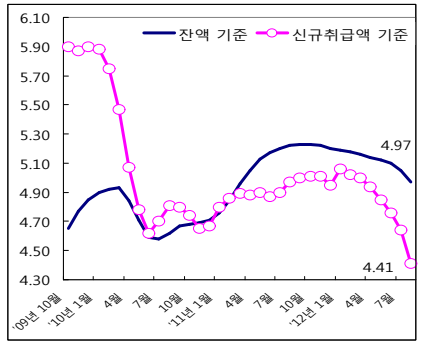
· 2012년 8월말 잠정치 기준으로 집단대출 연체율은 1.90% 수준이며 전 고점인 2011년 6월보다 상승함.

· 주택담보대출 연체율도 2개월 연속 상승하여 0.91%를 기록함. 다만, 집단대출을 제외하면 0.42% 수준임.

— 신규대출은 금리 인하 및 금융기관의 대출 태도 완화 등의 혜택을 직접적으로 받겠지만, 기존 대출을 중심으로 연체율 증가 등 어려움이 지속될 것으로 예상됨.

<그림 38> 예금은행 가중평균 대출금리(주택담보대출) 추이

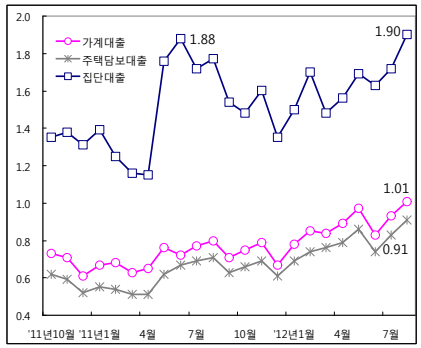
(단위 : %)



자료 : 한국은행

<그림 39> 국내은행 대출채권 연체율 추이

(단위 : %)



자료 : 금융감독원

연립 · 다세대주택, 경매건수 56.4% 증가

— 2012년 1~9월까지 수도권 법원 경매건수는 전년 동기 대비 25.6% 증가함. 상반기(1~6월)동안 전년 동기 대비 23.6% 증가한 것에 비해 소폭 확대되는 양상임.

· 2012년 1~9월까지 수도권 법원 경매건수 3만 7,457건으로 전년 동기 대비 25.6% 증가한 수준임.

· 특히, 인천은 8,493건으로 전년 동기 대비 67.7% 증가하여 큰 폭의 증가세를 나타냄. 인천의 연립 · 다세대는 89.2% 증가하였고 인천의 아파트도 46.6% 증가하여 비교적 가파른 증가세를 보이고 있음.

· 용도별로는 연립 · 다세대주택이 56.4% 증가하였고 단독 · 다세대도 26.0% 증가함.

— 법원 경매물건의 수도권 매각가율은 2011년 1~9월까지 80.6% 수준이었으나 2012년 1~9월에는 74.0%까지 하락함.

※ 2011년 1~12월까지의 수도권 전체 주택의 매각가율은 78.2%임.

· 경매물건이 증가한 연립 · 다세대주택의 매각가율이 71.4%로 가장 낮게 나타남. 아파트의 매각가율도 74.3%까지 하락함.

· 단독 · 다가구는 비교적 매각가율 하락폭이 적어 2012년 76.2% 수준을 유지함.

— 경매시장에서는 연립 · 다세대주택의 경매건수가 크게 증가하고 있으며 매각가율도 낮아져 리스크가 가장 크게 확대되고 있는 것으로 판단됨.

<표 31> 2012년 1~9월 수도권 법원 경매건수의 전년 동기비 증감률

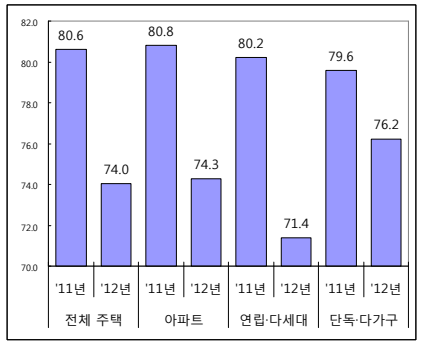
(단위 : %)

구분	수도권	서울	경기	인천
전체	25.6	21.8	14.6	67.7
아파트	12.1	17.6	3.9	46.6
연립 · 다세대	56.4	30.1	49.9	89.2
단독 · 다가구	22.8	20.6	26.0	13.8

자료 : 2012년 10월 3일자 기준 대법원 법원경매정보

<그림 40> 수도권 법원 경매(1~9월)의 용도별 매각가율

(단위 : %)



주 : 매각가율 = (매각가/감정가) × 100
자료 : 2012년 10월 3일자 기준 대법원 법원경매정보

PF문제, 정상화뱅크 · 구조조정 등 부실처리 내년까지 이어질듯

— 3차 PF정상화뱅크 가동 이후에는 PF대출 연체율이 단기간 하락하겠지만 신규부실PF채권이 지속적으로 발생할 가능성이 높음.

· 국내은행의 부동산PF대출의 연체율이 2차 PF정상화뱅크 이후 다시 상승하기 시작하여 2012년 8월 현재 잠정치로 7.41% 수준에 이름.

· 1차와 2차 PF정상화뱅크를 통한 부실채권 처리로 연체율이 하락하는 모습을 보였으나, 단기간에 그치며 2012년 하반기 들어 다시 6%를 상회하여 상승하고 있음.

· 정부의 부실 PF매입 계획 등을 고려할 때 8월 이후에는 3차 PF정상화뱅크 가동에 따라 연체율이 하락할 것으로 예상됨.

— 2012년 6월 말 현재 국내은행의 부동산 PF 부실채권잔액은 3조 1,113억원 수준이며, 저축은행의 부실채권도 1조 6,207억원으로 알려지고 있음.

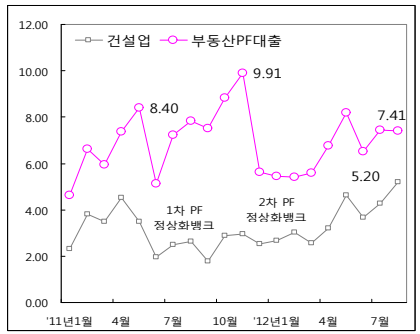
· 금융감독원에 따르면 국내은행의 부동산PF대출 중 부실채권비율은 11.2%이며 이를 통해 대출잔액 규모를 추정하면 약 27조원 수준으로 판단됨.

· 2012년 국정감사에 따르면, 2012년 6월 말 저축은행 PF 대출 잔액은 3조 1,113억원이며 부실 채권 규모는 1조 6,207억원 수준임. 또한, 올해 말 만기가 집중되어 있음.

— 부동산시장 침체에 따른 전반적인 건설업 기업채권의 연체율이 5.2%에 달하고 있어 신규부실PF채권이 지속적으로 발생할 가능성이 높음. PF정상화뱅크와 구조조정을 통한 부실처리의 문제가 내년까지 이어질 가능성이 높은 것으로 판단됨.

<그림 41> 국내은행 기업 대출채권 연체율 추이

(단위 : %)



자료 : 금융감독원 연체율 보도자료

<표 32> 저축은행의 PF대출(2012년 6월말)

(단위 : 억원)

구분	규모	비율
대출잔액	31,113	100.0
부실채권	16,207	52.1
올해 대출만기	24,562	78.9
수도권	21,803	70.1
경기	10,919	35.1
서울	7,121	22.9
인천	3,763	12.1

자료 : 2012년 국정감사 자료

(5) 정책 : 새 정부의 정책 방향

주택관련 금융 부실 처리 방식 2013년 주요 이슈

— 공약은 유사하나 새 정부의 성격에 따라 정책 운영 속도, 정책 중요도 등의 차이로 시장에 미치는 영향력은 다를 것으로 판단됨.

· 세 후보의 명확한 주택관련 공약이 발표되지는 않았으나, 모두 저소득층을 위한 임대차 시장 안정 등 주거복지 위주의 공약을 발표함.

※ 현재(2012년 9월) 지지율이 가장 높은 세 후보의 공약을 대상으로 삼음.

· 그러나, 재정조달 방식, 기존 주택시장의 구조적 모습을 고려할 때 새 정부의 정책 운영 방식에 따라 그 속도는 달라질 것으로 예상됨.

· 우리나라 주택시장은 '전세제도'로 인하여 매매시장과 임대차시장이 복합적으로 상호작용을 해옴. 따라서, 정책 방향성 전환에 따른 속도조절은 중요한 과제가 될 것임.

— 2013년 단기적으로는 일명 '하우스푸어'로 대변되는 주택 및 부동산 금융 관련 부실의 처리 방식이 주요한 이슈가 될 것으로 예상됨.

· 주택담보대출의 연체율 상승, 경매건수 증가 등 금융 관련 부실의 문제가 지속되고 있어 처리방식 및 규모 등에 대한 문제가 2013년의 주요한 이슈가 될 것으로 예상됨.

· 중장기적으로는 자가 보유 지원 정책과 임대차 시장 안정 정책 사이의 균형점을 찾는 것이 주요한 과제가 될 것임.

· 또한, 세부적인 수요 측면에서는 고령화 사회를 대비한 주택 · 부동산 시장 정책 방향, 저소득계층의 주거복지 문제, 공급측면에서는 일정 수준의 재고가 확보된 현 상황에서 노후주택 정비 방식에 대한 새로운 해법 제시가 필요한 상황임.

· 주택정책 수단으로는 공급확대 방식의 지속과 자금지원 방식으로 선회 사이의 균형도 시장에 미치는 영향력이 클 것으로 판단됨.

— 과거와 달리 경기부양 방식의 정책운영이 어렵다는 측면에서 단기적 시장에 미치는 영향력은 제한적이겠지만, 중장기적으로 시장에 미치는 영향력은 상당할 것으로 판단됨.

<표 33> 대선 후보별 주택 · 부동산 관련 공약

새누리당 박근혜 후보	민주통합당 문재인 후보	무소속 안철수 후보
- 소유주택 지분 매각제도 도입 - 집주인 대출전환으로 세입자 전세보증금 부담 완화 - 철도 부지 위에 임대주택 5년간 20만 가구 건설 - 주택역모기지론 50대로 확대	- 개인회생기간 5년 → 3년 단축 - 채무자의 최소주거권 보장-압류 불가 '힐링통장' 도입 - 연 25% 초과금지 이자제한법 개정-공정대출법, 공정채권추심법 제정 - 주택대출 구조를 고정금리와 장기대출에 인센티브 부여	- 공공임대주택 2018년까지 연간 11만 5천호 공급 - 공공택지 내 공공임대주택 및 토지임대부주택 혼합 건설 - 임차인 1회 자동 계약 갱신권 - 전세금 보증센터 설립 - 파산자 지원 2조원 규모 펀드 조성 - 주택담보대출 최장 20년간 분할 변제 허용

자료 : 각 대선캠프 홈페이지, 한국경제(2012년 10월 25일자), 매일경제(2012년 10월 25일자)

(6) 국제 비교 : 금융위기 이후 가격 패턴별 비교

4개국 비교(캐나다, 영국, 미국, 일본)

— OECD(2011)는 금융위기 이후 20개국의 주택가격의 패턴을 통해 4가지 형태로 분류함.

· 빠른 반등 : 5~15% 범위에서 주택가격이 상승한 프랑스, 캐나다, 호주, 스웨덴, 벨기에, 핀란드, 노르웨이, 스위스가 분류됨.

· 약한 반등 : 영국, 뉴질랜드, 덴마크, 한국은 추가 하락 가능성이 높은 국가로 분류함.

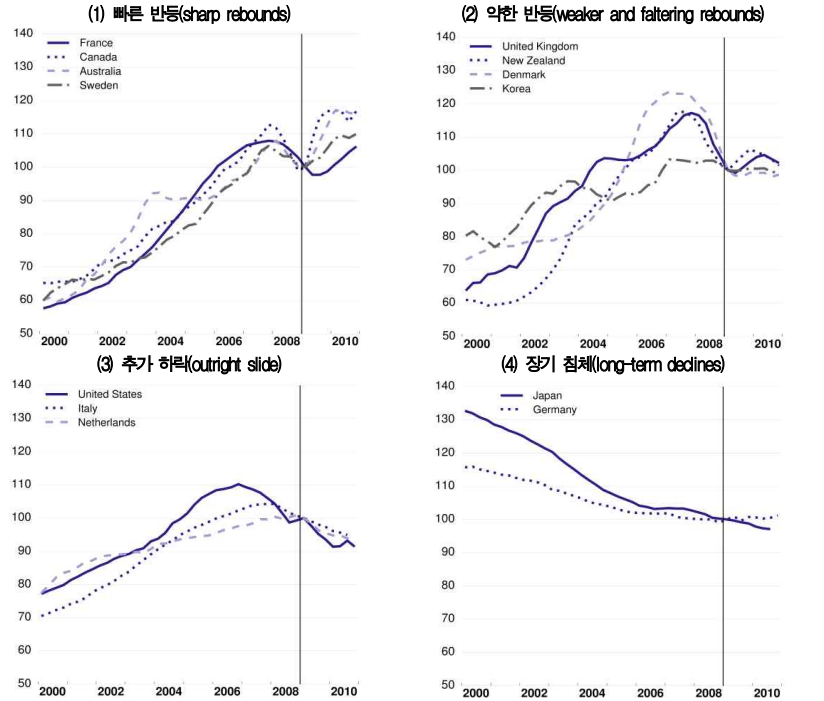
· 추가 하락 : 금융위기 이후에도 지속적으로 주택가격이 급락한 미국, 이탈리아, 네덜란드, 그리스, 아일랜드, 스페인임.

· 장기 하락 : 일본과 독일은 1990년대 초반 버블이 붕괴되었으나 지속 하락함.

— 4가지 패턴의 대표 국가인 캐나다, 영국, 미국, 일본을 살펴보고 시사점을 얻고자 함.

<그림 42> 금융위기 이후 주택가격 패턴에 따른 분류

(2009년 1/4분기 = 100)



자료 : Linda Rousova, Paul van den Noord, 2011, "Predicting Peaks and Troughs in Real House Prices", OECD, p7.

캐나다 가격 상승에도 공급 감소, 英 공급 조정 후 반등세

— 캐나다 주택시장은 가격상승세를 지속하고 있음에도 공급은 금융위기 이전보다 적은 수준을 유지하면서 가격상승세가 지속되고 있음.

· 캐나다 주택가격은 금융위기에도 비교적 하락폭이 적었고 2009년부터 상승세를 지속하여 2012년에도 8월까지 4.5% 상승한 것으로 조사됨.

· 캐나다 주택가격은 금융위기 직후인 2008년에는 빠르게 회복하며 0.8% 하락에 그치며 전세계적에서 가장 안정적인 흐름을 보임. 또한, 2009년 5.0%, 2010년 3.5%, 2011년 6.8%, 2012년 1~8월 4.5% 상승한 것으로 나타남.

· 금융위기 직전 20만채를 상회했던 연간 주택 준공실적은 2009년 18만채 수준으로 빠르게 감소함.

· 2009년에서 2011년까지 금융위기 이후 공급시차로 인하여 연간 평균 준공실적은 18만채 수준을 유지함.

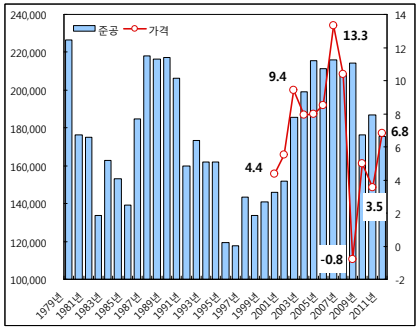
— 우리나라와 함께 약한 반등으로 분류된 영국은 금융위기 이후 준공물량이 빠르게 감소하면서 2012년 들어 주택가격이 반등을 보이고 있음.

· 영국은 금융위기 이후 빠르게 반등했으나 침체를 2년간 지속하다 2012년 들어 다시 회복세를 보이고 있음. 2012년 1~8월까지 주택가격은 2.4% 상승한 것으로 나타남.

· 금융위기 이전 준공실적은 20만채를 상회하는 수준을 보였으나 2009년 들어 18만채 수준으로 감소함. 2010년은 15만채, 2011년은 14만채 수준까지 감소한 것으로 나타남.

<그림 43> 캐나다 주택 준공 실적과 주택가격 변동률 추이

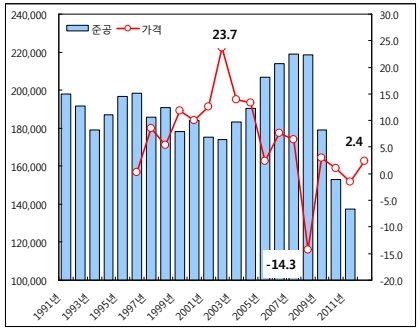
(단위 : Unit, %)



주 : 가격지수는 거래일 기준, Composite 11 지수, 전년 대비 변동률
자료 : Teranet National Bank National Composite House Price Index , Canada mortgage and housing corporation.

<그림 44> 영국 주택 준공 실적과 주택가격 변동률 추이

(단위 : Unit, %)



주 : 가격지수는 England & Wales, 준공실적은 England, Wales, Scotland, Northern Ireland를 모두 포함함. 또한, 준공실적은 영국의 회계 기준 월이 11월임에 따른 차이도 일부 존재함.
자료 : 영국 Land registry house price index, Department for communities and local government

美 탄력적 공급 조정, 日 가격하락에도 주택 공급 지속

— 금융위기 이후 미국의 주택시장은 최고점 대비 30% 이상 하락하였고 이와 함께 공급량도 최근 40년 평균 대비 60% 감소하여 비교적 탄력적으로 움직임.

· S&P/Case-Shiller 기준 주택가격은 최고점(2006년 4월) 대비 2012년 1월에는 33.2%까지 하락하였고 6년 간 침체가 지속됨.

· 최근 40년(1971~2010년) 평균 주택 허가 물량은 146만채 수준임. 그러나, 2008년 연간 주택 허가 물량이 91만채로 감소한 이후 2009년 58만채, 2010년 60만채, 2011년 62만채로 급격히 감소함. 최저치인 2009년 주택 허가 물량은 최근 40년 간 평균 대비 60.0% 감소함. 착공 실적 및 준공실적도 허가와 유사한 수준으로 60% 이상 감소

— 일본은 버블붕괴 시점인 1989년 이전 10년의 주택 착공실적보다 이후 10년의 주택 착공실적이 오히려 5.8% 증가하였고 주택가격은 지속적으로 침체를 거듭함

· 일본 부동산연구소의 지가지수와 맨션가격지수 추이를 살펴보면, 주택지의 토지가격은 1989년부터 하락하기 시작하였고 맨션가격지수는 1991년부터 하락함.

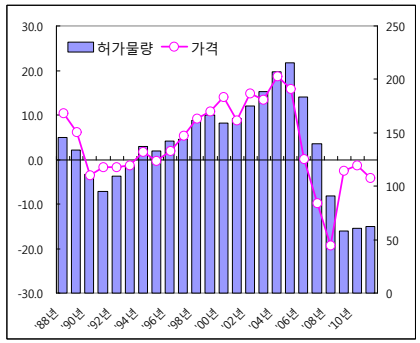
· 주택가격 호황기였던 1980년~1989년까지 연평균 136만호의 주택 공급이 이루어짐.

· 1989년 이후에는 1991년 잠시 주택공급이 감소하였으나 이후 지속적으로 증가함. 1990~1999년 연평균 144만호의 주택이 공급되어 버블붕괴 이전보다 공급량이 증가하는 현상을 보임. 1997년에 이르러서야 본격적으로 주택공급이 감소하기 시작함.

· 2000~2009년에는 연평균 주택공급 물량이 113만호까지 감소하여 현재는 최고치 대비 절반 수준에 그침.

<그림 45> 미국 주택 인허가 실적과 주택가격 변동률 추이

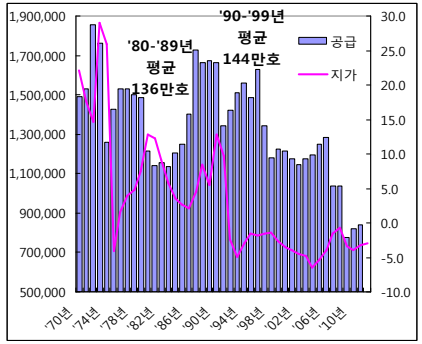
(단위 : 만Unit, %)



주 : 가격지수는 계절조정 후, 전년 대비 변동률.
자료 : S&P/Case-Shiller Home Price indices, Composite-20, United States Census Bureau.

<그림 46> 일본 신규주택 공급 및 주택지가 변동률 추이

(단위 : 호, %)



주 : 용도지역별시가지가격지수 주택지, 각 연도 3월 기준.
자료 : 일본 국토교통성, 일본 부동산연구소

가격에 탄력적으로 공급 감소한 ‘캐나다, 영국, 미국’ 반등

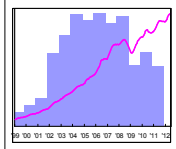
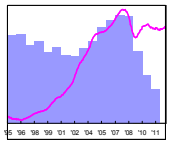
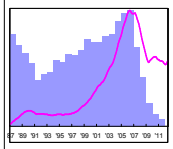
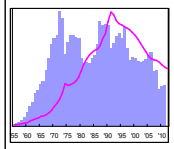
— 4개국의 주택 관련 가격자료를 비교하면 일본을 제외한 3개국은 2012년 들어 주택가격 상승세를 나타냄.

- 캐나다는 금융위기 이후 8.5% 가격 조정이 이루어졌으나 8개월 만에 반등을 시작하여 2012년 8월 현재 최저점(2009년 4월) 대비 27.3% 상승함. 금융위기 이전 전 고점 대비로도 16.5% 상승함.
- 영국은 2007년 11월부터 1년 5개월 동안 16.9%의 가격 조정이 이루어짐. 금융위기 이후 반등이 이루어졌으나 2010년과 2011년 다시 하락세를 경험함. 그러나, 2012년 들어 다시 상승세를 보이고 있음. 2012년 8월 현재 최저점(2009년 4월) 대비 7.9% 상승한 것으로 조사됨.
- 미국은 5년 9개월 동안 34.2% 하락하며 비교적 큰 폭의 가격 조정이 이루어짐. 반면 2012년 2월부터 가격 상승세를 보이며 최저점 대비 3.7% 상승한 것으로 나타남.
- 일본은 1992년부터 현재까지 21년간 하락세를 지속하고 있으며 주택지의 토지가격은 최고점 대비 49.8% 하락한 것으로 나타남.

— 일본을 제외한 3개국의 경우 가격 하락과 함께 비교적 탄력적으로 공급 감소 현상이 나타난 것으로 판단됨.

- 캐나다는 단기적 추이일 가능성이 존재하기는 하나, 2007년부터 공급 물량이 감소하기 시작하여 2011년 현재는 전고점이었던 2006년 대비 18.7%의 주택공급 물량이 감소함.
- 캐나다는 금융위기 직후 가격이 하락하면서 공급이 감소하였고 공급시차로 인하여 2011년까지 공급이 감소한 것으로 판단됨.
- 영국은 가격 정점이었던 2007년까지 주택공급이 증가하였으나 2008년부터 빠르게 감소함. 2011년 주택공급 물량은 최고점 대비 37.3%까지 감소함.
- 미국도 가격 정점시까지 공급이 지속되다 2007년부터 빠르게 공급이 감소하였고 2011년은 2006년 대비 주택공급물량이 70.5% 감소함.
- 일본은 1992년부터 가격하락이 시작되었음에도 불구하고 1996년까지 공급이 유지되거나 증가함. 1997년에 이르러서야 본격적으로 공급이 감소하기 시작함. 2011년 주택공급물량은 1987년 대비 51.3% 감소한 것으로 조사되어 미국보다 오히려 공급 조정 폭이 적은 것으로 나타남.

<표 34> 4개국의 가격 및 공급 추이 비교

구분			캐나다	영국	미국	일본
가격 및 공급 추이	주택가격 및 지가지수 / 공급 | 2008년					
가격	금융위기	최고점	현재 (2012년 8월)	2007년 11월	2006년 4월	1991년
		최저점	2009년 4월	2009년 4월	2012년 1월	현재 (2012년 3월)
		조정폭	8.5% 하락	16.9% 하락	34.2% 하락	49.8% 하락
		조정 기간	8개월 (전고점 2008년 8월)	1년 5개월	5년 9개월	21년
	현재	최저점 대비	**27.3% 상승 (2012년 8월)**	**7.9% 상승 (2012년 8월)**	**3.7% 상승 (2012년 7월)**	-
		최고점 대비	전고점(2008년 8월) 대비 16.5% 상승 (2012년 8월)	10.4% 하락 (2012년 8월)	31.8% 하락 (2012년 7월)	49.8% 하락 (2012년 3월)
		사용 자료	Teranet National Bank National Composite House Price Index	Land Registry House Price Index	S&P/Case-Shiller Home Price index	일본부동산연구소, 시가지가격지수 주택지(지가)[5]
		지수 지역	Composite 11 (11개 대표 도시)	England & Wales	Composite-10[4] (10개 대표 도시)	전일본
		분석 기간[1]	1999년 3월 ~ 2012년 8월 (월간)	1995년 1월 ~ 2012년 8월 (월간)	1987년 1월 ~ 2012년 7월 (월간)	1955년 ~ 2012년 (연간, 3월 기준)
공급 (연간 준공 물량)	최고점	시점	2006년[2]	2007년	2006년	1987년[6]
		물량	215,947채(Unit)	219,070채(Unit)[3]	1,979,400채(Unit)	1,728,534호
	현재	최고점 대비	**18.7% 감소**	**37.3% 감소**	**70.5% 감소**	**51.3% 감소**
		물량 (2011년)	175,623채(Unit)	137,420채(Unit)	584,900채(Unit)	841,246호
	사용 자료		Canada Mortgage and Housing Corporation	Department for Communities and Local Government	United States Census Bureau	국토교통성

1) 가격지수 구득가능한 최대 기간을 포괄하여 분석함.
2) 구득 가능한 통계의 시계열상 최고시점은 1979년이나, 버블붕괴 시점 등을 고려하여 1987년을 공급정점으로 삼음.
3) 영국의 가격지수는 England & Wales, 준공실적은 England, Wales, Scotland, Northern Ireland를 모두 포함함. 또한, 준공실적은 영국의 회계 기준월이 11월임에 따른 시차도 일부 존재함.
4) 미국 전체상황을 파악하기 위해서는 Composite-20이 보다 적합하나, 가격변동성의 차가 크지 않고 Composite-10이 보다 장기 시계열 제공하여 채택함. 계절조정 지수임.
5) 일본의 주택가격지수는 일본부동산연구소와 동경증권거래소의 맨션가격지수가 존재하나 시계열이 짧아 지가지수를 사용함.
6) 가격지수 분석기간의 시계열상 최고시점은 1972년이나, 버블붕괴 시점 등을 고려하여 1987년을 공급정점으로 삼음.

선진국 경험, 거시경제 안정 · 공급 조정 주요 변수

— 선진국의 사례에서 볼 때, 주택시장 반전을 기대하기 위해서는 안정적인 거시경제 성장세가 밑바탕이 되어야함을 보여주고 있음.

· 주택시장 가격 흐름에는 전반적으로 거시경제 여건이 큰 영향을 미치는 것으로 판단됨. 캐나다 경제가 금융위기에도 불구하고 비교적 안정적 성장세를 유지함에 따라 높은 고용율을 유지하였고 이에 따라 주택가격도 지속적으로 상승할 수 있는 여건을 형성함.

· 반면, 영국과 미국의 경우는 금융위기 이후 경제여건의 불안한 흐름에 따라 주택가격도 견조한 성장세를 보이지 못하고 단기적 정책 요인 등에 의한 등락이 존재함.

— 가격하락에 탄력적인 공급 조정이 선행되어야 시장 반전을 기대할 수 있으며, 일본의 경우 공급이 지속되면 가격이 하락하고 다시 공급이 감소하는 악순환이 발생할 수 있음을 보여주고 있음.

· 일본을 제외하고 가격 하락폭이 큰 국가(미국 > 영국 > 캐나다)일수록 공급 감소폭이 크게(미국 > 영국 > 캐나다) 나타나고 있음.

· 일본 사례에서 볼 때 단기적 공급 불일치는 존재하나, 중장기적으로는 과거 대비 공급물량이 절반 수준으로 감소했다는 점은 시사하는 바가 큼.

· 캐나다의 경우는 금융위기 이후 공급시차가 존재하여 2012년 공급물량은 증가할 것으로 예상됨. 이에 따라 공급과잉 논란과 함께 경제성장률 둔화가 함께 나타나면서 2013년 시장은 호황세를 이어가기 어려울 것으로 전망되고 있음.

— 앞서 지적한 거시경제 및 공급량 뿐 아니라 정책적 요인, 수요의 변화, 주택금융 환경 등 관련한 변수들이 복합적으로 영향을 미쳤을 것으로 판단됨.

· 캐나다의 경우 미국의 공공주도의 주택금융구조와 달리 민간주도의 구도를 형성하면서 역설적으로 시장자율적 규제의 역할로 위기대응 능력이 높았고 이에 따라 금융위기의 여파를 제한적으로 받음.

· 영국은 미국의 자가보유 촉진책 뿐 아니라 임대주택 정책도 균형있게 추진해 왔으며 주택 대출 상품은 세계에서 가장 유연성이 높은 것으로 평가되고 있음. 또한, 토지이용 규제가 강력해 공급량의 계획적 조절이 가능한 측면도 존재함.2)

· 일본은 가격 급등 이후 금리 급속 인상, 대출총량 규제 등 정책적으로 버블붕괴를 촉진한 측면이 존재함. 또한, 신축주택에 대한 강한 선호도가 가격 하락에도 단기적으로는 공급을 지속시키는 역할을 한 것으로 알려지고 있음.

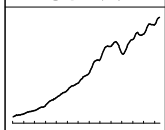
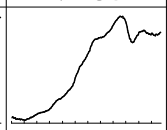
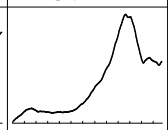
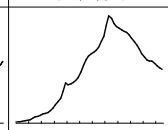
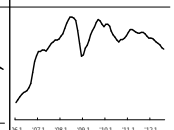
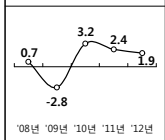
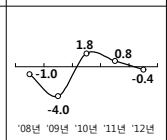
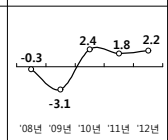
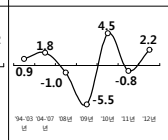
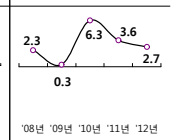
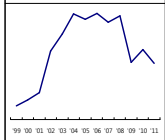
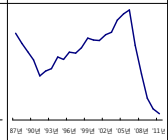
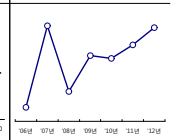
2) ニッセイ基礎研究所, 2012, 유럽주택 현황과 전망

— 우리나라의 경우 경제성장률이 과거에 비해 둔화되고 있고 정책적 요인에 의한 공급이 지속되고 있는 점은 우려스러움.

· 금융위기 이후 선진국에 비해 안정적인 거시경제여건을 형성하고 있으나 과거에 비해서는 성장세가 둔화되고 있음.

· 참여정부의 신도시, 혁신도시 등 대규모 공급물량의 지속, 현정부의 보금자리주택, 임대차시장 안정을 위한 소형주택 공급 확대정책이 맞물리며 가격이 하락함에도 공급이 지속됨.

<표 35> 각국의 주택시장 비교

구분	캐나다	영국	미국	일본	한국(수도권)
가격 지수 추이	상승 지속	약한 상승	상승 반전	장기 침체	?
					
GDP 성장률	안정적 성장세 유지	불안한 흐름	경기불황 지속	장기침체 및 저성장	성장세 둔화
					
공급	- 공급시차에 의해 감소하였고 2012년 증가 예상	- 시장 자율 및 정책적 공급 조정	- 시장 자율적인 공급 조정	- 단기적 비탄력적, 장기적 탄력적	- 금융위기 직후 공급 감소, 이후 증가
					
평가	- 선진국 중 하락폭 가장 적고 가장 빠른 반등 - 경제 성장세를 바탕으로 안정적 고용시장 형성 - 미국과 유사한 주택금융구조나 민간주도로 형성. 금융위기 이후 위기 대응 능력 높아	- 거시경제 보합세 - 토지이용 규제 심해 공급과 가격과의 상관관계 커 계획적으로 조절 - 주택 대출 상품 세계에서 가장 유연성이 높은 것으로 평가되어 위기대응력 높아	- 선진국 중 가장 하락폭이 큰 국가 중 하나로 조정시간도 5년 이상 장기화 - 압류물건 급증하여 저가 매물 공급 지속 - 세제지원, 주택금융지원 등 다수의 지원책 전개	- 21년간 장기 침체 지속 중 - 가격 급등 이후 정책 금리 급속 인상, 대출총량 규제 등 정책적 버블붕괴 촉진 - 신축주택에 대한 선호도가 강해 가격 하락에도 공급이 지속되는 역할	?

주 : 공급물량은 한국은 인허가 기준, 나머지 4개국은 준공물량 기준임. 수도권의 2012년 인허가 실적은 추정치임. 1~9월까지 전년 동기 대비 15% 증가 수준이나 보수적으로 10% 증가로 추정함. 한국의 주택가격지수는 수도권 실거래가격지수를 활용함.
자료 : GDP 성장률 IMF

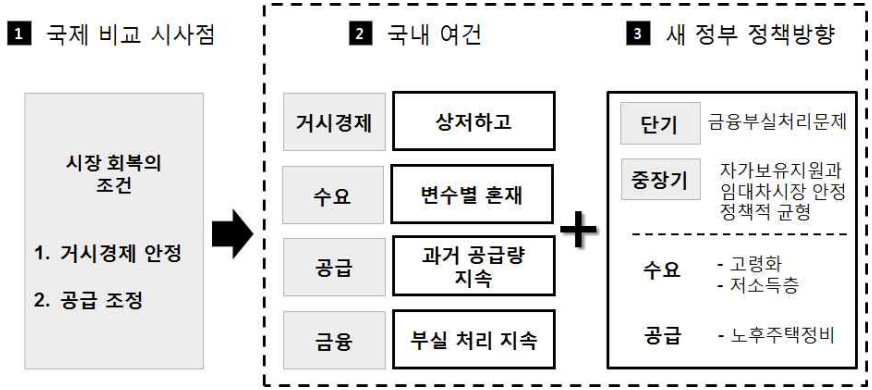
2. 2013년 주택 · 부동산 시장 전망

(1) 주요 쟁점 정리

— 2013년 부동산 주택 · 부동산 시장은 거시경제 여건과 공급 조정폭에 따라 방향성이 달라질 가능성이 높은 것으로 판단됨.

- 4개국을 비교한 결과 시장 반전이 이루어지기 위해서는 거시경제 안정과 가격에 탄력적인 공급조정이 복합적으로 선행되어야 함.
- 2013년 한국 거시경제는 소폭 회복세를 보이며 상저하고의 모습을 보일 것으로 예상됨. 그러나, 미국의 재정 절벽, 남유럽의 재정위기 지속과 같은 위험 요인이 다수 존재하는 상황임.
- 수요 부문의 심리지수가 살아나고 전세가 상승에 따른 실수요 목적의 구매도 일부 발생할 것으로 예상되나 장기적 수요 증가폭 감소에 따른 위축이 여전히 혼재되어 나타나는 양상으로 판단됨.
- 공급부문은 가격에 비탄력적으로 물량이 증가한 점은 하방 압력으로 작동할 것임. 다만, 도시형 생활주택 자금지원의 종료[3], 공공의 대규모 공급계획 축소 등이 이루어진다면 방향성 반전에 도움을 줄 것임.
- PF부실, 주택 관련 수요자 대출 부실 등 금융부문의 부실처리가 2013년까지 이어질 것으로 예상됨에 따라 저가매물 증가로 이어질 것으로 판단됨.
- 2013년 새 정부 이후 정책방향에 따른 영향력도 존재할 것으로 판단됨. 다만, 단기적 영향력은 제한적일 것으로 예상되며 중장기적 방향성을 가늠하는데 역할을 할 것임.

<그림 47> 2013년 주택 · 부동산 시장의 변동 요인



3) 단지형이나 다세대·연립형 도시형 생활주택과 다세대·다가구주택에 대한 건설자금 저리 지원은 연장에 대한 논의가 진행 중에 있어 변동성은 존재하는 상황임.(10.26. '제7차 경제활력대책회의')

(2) 공급 전망

가. 주택 인허가 및 분양(승인) 전망

주택 인허가, 2012년 58만호, 2013년 40만호 전망

— 도시형 생활주택 자금 지원 종료, 지방시장의 둔화세를 고려할 때 2013년 인허가 실적은 40만호 수준으로 전망됨.

- 2012년 인허가 실적은 58만호 수준으로 예상되며 2011년에서 이어 이례적인 증가세를 이어가는 것임. 도시형 생활주택 등 소형주택 자금 지원, 지방시장의 호황세 등에 힘입어 인허가 급증세가 이어질 것으로 예상됨.
- 2013년에는 도시형 생활주택 자금 지원 종료, 지방시장 둔화세 가속 등을 고려할 때 큰 폭 감소하는 40만호 수준에 그칠 것으로 예상됨.

<표 36> 2013년 주택 인허가 전망

(단위 : 호, %)

구 분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
합계	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	580,000	400,000
공공부문	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	138,315	115,349	120,000	100,000
민간부문	339,809	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	248,227	434,245	460,000	300,000
(비중)	(73.3)	(69.6)	(69.4)	(71.8)	(62.0)	(55.9)	(64.2)	(79.0)	(79.0)	(75.0)

자료 : 국토해양부, 2012~2013년은 한국건설산업연구원 추정치임.

— 2013년 분양(승인) 물량은 2012년에 비해 큰 폭 감소하는 25만호 수준으로 전망됨.[4]

- 지방 시장을 중심으로 높은 물량 증가세가 지속되고 있음. 수도권은 전년에 비해 소폭 감소세에 그치고 있어 2012년 분양(승인) 물량은 2011년보다 10% 증가한 31만호 수준으로 예상됨.
- 2013년 분양 물량은 인허가 감소, 지방시장 둔화, 수도권 시장의 어려움 등을 고려할 때 25만호 수준으로 판단됨.

<표 37> 2013년 주택 분양(승인) 전망

(단위 : 호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
전국	296,823	255,134	201,098	200,958	284,923	310,000	250,000

자료 : 국토해양부, 2012~2013년은 한국건설산업연구원 추정치임.

4) 2012년 전망까지는 부동산114(주) 자료를 활용하여 전망하였으나, 신뢰성 등을 고려하여 국토해양부 자료로 변경함.

나. 준공 전망

주택 준공물량, 2012년 35만호, 2013년 40만호

— 2012년 전체 주택의 준공 물량은 2011년보다 증가한 35만호 수준으로 전망됨.
- 수도권의 주택 준공 물량은 2011년(32만호)에 비해 증가하나 지방은 2011년 수준을 유지할 것으로 예상됨.
- 아파트외 준공 물량이 6만호 이상 증가하면서 전반적 증가세를 견인할 것으로 판단되며 수도권과 지방 각각 전년 대비 3만호 이상의 아파트외 준공 실적 증가가 예상됨.

— 2012년 아파트 준공 물량은 2011년보다 감소한 수준인 17만호 공급이 예상됨.
- 수도권은 2011년 수준을 유지하나, 지방의 감소폭이 커 전국적 감소세가 예상됨.

— 2013년 전체 주택의 준공물량은 2012년보다 5만호 증가한 40만호 수준으로 전망됨.
- 수도권은 전년 수준의 준공물량이 예상되며, 지방은 아파트를 중심으로 준공물량이 증가하여 전월세 가격 안정에 도움을 줄 것으로 판단됨.
- 인허가 증가세를 고려할 때 아파트외 준공물량이 2012년보다 확대되면서 준공물량 증가를 견인할 것으로 예상됨.

— 2013년 아파트 준공물량은 전년 대비 증가한 19만호 수준이나, 수도권은 감소하고 지방은 증가하여 다른 양상을 보일 것으로 예상됨.
- 특히, 수도권의 아파트 임대차시장은 준공물량 감소의 영향을 받을 것으로 판단됨.

— 그러나, 주택뿐 아니라 오피스텔 물량까지 고려하면 전반적인 주택 공급부족 문제는 상당부분 해소될 것으로 전망됨.

<표 38> 2013년 주택 준공 전망

(단위 : 만호)

구분	2012년			2013년		
	전체주택	아파트	아파트외	전체주택	아파트	아파트외
전국	35.0	17.0	18.0	40.0	19.0	21.0
수도권	20.0	11.0	9.0	20.0	9.0	11.0
지방	15.0	6.0	9.0	20.0	10.0	10.0

자료 : 국토해양부 통계를 기초로 한 한국건설산업연구원 추정치임.

(3) 가격 전망

2013년, 수도권 주택가격 상저하고 약보합 전망

— 2013년 수도권 주택시장은 가격에 비탄력적인 공급물량의 지속과 부실처리에 따른 영향으로 보합세로 예상되나, 하반기 들어 거시경제의 회복상황에 따라 상저하고의 흐름을 보일 것으로 전망됨.
- 가격 하락에 비탄력적으로 공급이 지속적으로 증가하고 있어 2013년 시장에도 상당한 부담으로 작용할 것으로 예상됨.
- 수요 부문 변수들의 방향성이 혼재되어 나타나고 있으나, 가계부채 및 부동산PF 부실의 처리가 당분간 지속될 수밖에 없다는 점에서 하방압력으로 작용할 것임.
- 하반기 거시경제 회복에 맞물려 공급 조정이 이루어진다면, 하반기 이후에는 일부 개선되는 모습을 보일 것으로 예상됨.

— 2013년 지방 주택시장은 호황세가 빠르게 둔화되면서 강보합세가 예상됨. 수도권과 달리 상고하저의 모습을 보일 것으로 판단됨.
- 지방시장의 주택가격 둔화세가 예상보다 빠르게 나타나고 있고 거래량도 감소 중
- 세종시, 혁신도시 등 다수의 공급물량이 예정되어 있는 점도 가격 상승세 둔화에 큰 영향력을 발휘할 것으로 판단됨.

— 2013년 전세시장은 수도권의 아파트 입주물량은 감소하나 전국적으로 도시형 생활주택 등 소형주택의 입주가 증가하면서 2012년 수준인 4% 상승이 전망됨.
- 2012년 크게 증가한 도시형 생활주택 등 소형주택의 인허가 물량을 고려할 때 전체 주택의 입주물량은 풍부할 것으로 전망되며 전반적인 주택 전세가격은 올해 수준의 상승을 유지할 것으로 판단됨. 또한, 지방의 아파트 입주물량이 크게 증가하여 지방 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대됨.
- 다만, 수도권 아파트 입주물량 감소세가 지속되면서 수도권 아파트를 중심으로 전세가격 불안요인이 존재함. 또한, 매매가격 상승세 둔화에 따른 전세 압박 요인도 존재하여 수도권 아파트 시장은 올해보다 상승세가 확대될 가능성이 높음.

<표 39> 2013년 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분			2010년	2011년	2012년					2013년[6]
					1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기[6]	연간[6]	
주택	매매	수도권	-1.7	0.5	-0.4	-0.7	-1.0	-0.4	-2.5	약보합
		지방	6.0	14.0	1.4	1.0	0.3	0.2	3.0	강보합
	전세(전국)		7.1	12.3	1.1	0.7	0.6	1.4	3.8	4.0

주 : 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

Ⅲ. 전망의 시사점과 정책과제

시장 침체기 벗어나기 위해서는 공급 조절 필요

— 수도권 주택시장의 회복을 기대하기 위해서는 공급 조절이 선행되어야 할 것으로 판단됨.
- 선진국의 사례에서 볼 수 있듯이 시장회복을 기대하기 위해서는 선행적으로 공급 조절이 필요하나 현재 우리 시장은 오히려 공급이 확대되는 양상을 보이고 있음.
- 수요 위축 상황에서 공급마저 증가하면서 시장 침체를 심화시키고 있음.

— 최근의 공급증가에는 정책적 요인이 큰 영향을 미치고 있어 공공 주도의 공급 조절이 우선되어야 할 것임.
- 침체기를 빠르게 벗어나는 것이 가계, 정부, 금융, 기업 모두에서 이익이 된다는 점을 인식해야 할 것임.
- 임대차시장 안정을 위한 공급자 자금 지원의 영향으로 도시형 생활주택 등 아파트외 주택 공급이 급속하게 증가함. 이에 따라 최근 들어 전월세 가격이 전년에 비해 안정되고 있어 소기의 성과를 발휘함.
- 최근의 전월세 가격 상승은 아파트를 중심으로 발생하고 있음. 따라서, 금융위기 이후 시행해온 소형주택 공급 확대 정책에 대한 속도 조절이 필요한 상황임.
- 또한, 과거 시장의 맥락에서 추진해 온 보금자리주택 정책 등 공공의 대규모 공급 확대 정책에 대한 반성도 필요한 것으로 판단됨.

취득세 문제 등 부동산 관련 세제 종합적 검토 필요

— 반복적인 취득세 정책 변화로 시장 변동성이 확대되었고, 2013년에는 세율이 다시 복귀한다는 점에서 시장 영향력이 적지 않을 것으로 판단됨.
- 한시적 취득세 인하 정책에 따라 2013년에는 9억 이하 주택은 현행 1% → 2%, 9억 초과 주택은 2~3% → 4%로 복귀됨. 따라서, 취득세 종료에 따른 거래량 감소, 가격 약세 등 변동성이 확대될 것으로 예상됨.
- 중앙정부의 세수 보전이 뒤따르더라도 반복적 취득세 정책 변화에 따른 지방 재정의 어려움은 가중되고 있음. 또한, 세제 혜택에 대한 기대감이 형성된 시장에서는 세율이 복귀되더라도 추가 인하에 대한 기대가 지속되면서 거래를 경색시킬 가능성도 높음.

— 취득세 뿐 아니라 부동산 관련 세제에 대한 종합적인 검토가 필요한 시점으로 판단됨.

- 취득세를 안정적인 수준으로 인하하기 위해서는 지방재정 보전을 위한 조세정책의 변화가 함께 모색되어야 할 것임.
- 또한, 중장기적으로 거래량 감소로 인한 거래세원 감소, 가격 하락에 따른 양도소득세원 감소 및 재산세 저항 증가로 이어질 가능성이 높음.

금융부실 처리, 종합적 대책 통해 시장 불안감 불식 필요

— 정책 논의는 활발하나 정책수단에 대한 합의가 이루어지지 못하면서 부동산 금융 관련 신규 부실과 시장의 불안감이 지속적으로 발생하는 상황임.
- 가계부실인 주택 관련 대출자의 부실 처리에 관한 정책적 논의는 활발하나, 명확한 실행수단에 대한 논의는 진전을 보지 못하고 있음.
- PF부실의 문제도 단계별 배드뱅크 작동의 효과가 단기에 그치고 있음.

— 가계부실 처리를 위한 지원 문제, PF관련 문제 등 종합적 계획을 통해 시장 불안감을 불식시킬 필요성이 높음.
- 주택시장과 주택금융제도의 큰 틀에서 종합적이고 체계적인 검토를 통해 취약계층별 종합 계획을 운영해야 할 것임.[5)]
- 또한, 가계부채 문제의 심각성은 제1금융권보단 제2금융권에 집중되어 있고, 제1금융권의 부실처리가 제2금융권의 풍선효과로 나타날 수도 있음. 따라서, 부실처리문제도 제1 · 2금융권을 통합하여 관리하는 방안을 고민해야 할 것임.
- PF부실문제는 저축은행 및 보험사를 포함한 명확한 실태를 파악하여 효과를 장기화할 수 있는 방안 모색이 필요함.

중장기 주택 · 부동산 정책 방향 모색 및 방향성 제시

— 2013년은 성숙기 시장으로 이행하는 중요한 시점으로 새 정부의 정책에 따라 중장기적 주택 및 부동산시장의 방향성을 가늠하는 중요한 한해가 될 것임.
- 우리 주택시장은 최근 들어 인구 감소, 노령화, 1인 가구 증대 등 인구 구조적인 변화와 함께 주택가격 하락, 국지적 영향력 증대 등 다양한 측면의 변화를 맞고 있음.
- 따라서, 변화하는 시장을 담을 수 있는 주택정책의 틀의 근본적인 변화가 요구되고 있음.

5) 허윤경, 이승우, 2012, “금융위기 이후 미국의 모기지 지원 프로그램의 시사점”, 한국건설산업연구원