2008년 주택부동산 경기 전망

I. 2007년 주택부동산 시장 동향

II. 2007년 주택부동산 시장의 특징

III. 2008년 주택부동산 시장 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

< 차 례 >

I. 2007년 주택부동산 시장 동향

1. 토지시장
   (1) 가격
   (2) 거래
   (3) 공급
   (4) 정책
2. 주택시장
   (1) 가격
   (2) 수요 및 거래
   (3) 공급
   (4) 정책

II. 2007년 주택부동산 시장의 특징

1. 부동산 경기와 일반 경기변동의 분리
2. 시장의 세분화의 국지적 변동
3. 정책효과의 양면성

III. 2008년 주택부동산 시장 전망

1. 거시경제 호름과 부동산 정책
   (1) 일반 경기 전망
   (2) 정책 여건 변화
2. 주택부동산 시장 전망
   (1) 수요 전망
   (2) 공급 전망
   (3) 가격 전망

IV. 전망의 시사점 및 정책과제

1. 임시적 공급과잉에 따른 부작용 해소
   (1) 미분양 해소
   (2) 대규모 이주수요 분산
2. 주택수요의 정상화로 거래 회복
   (1) 전세수요의 자가구입 촉진
   (2) 주택교체를 위한 금융 및 세제 개선
3. 급격한 민간 주택공급 감소 방지
I. 2007년 주택부동산 시장 동향

1. 토지시장

   (1) 가격

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

   - 2006년에는 수도권과 충청권이 토지가격 상승세를 주도하였으나 2007년에는 서울 및 수도권이 토지가격 상승을 주도하고 있으며 기타 지역은 답보상태를 나타내고 있음.

   - 2007년 9월말(누계) 현재 수도권 지역에서 가장 높은 토지가격 상승세를 나타낸 지역은 서울 용산(7.1%), 삼성구(6.7%)이며 그 다음으로 인천은(6.3%), 광주(4.8%), 광주(4.3%) 등으로 모두 수도권 및 뉴타운 등 지역 내 개발호재에 기인함.
   - 용산지는 미군거치 이전, 용산공단지, 한남네이한, 국제업무단지 조성 등의 개발호재가 토지가격에 영향을 미치고 있음.
   - 인천 지역은 경제자유구역개발, 인천국제공항 2단계사업 및 2014년아시안게임 활주 등이 기타 지역에서는 수도권 신도시 건설 및 지역내 뉴타운 사업 추진에 따른 기대감이 반영된 것이다.

   ![그래프 1: 연도별 지가변동률](graph1.png)
   ![그래프 2: 지역별 지가변동률(2007년9월말 누계)](graph2.png)

   자료: 건교부, 한국토지공사

- 용도지역별 토지가격 동향을 살펴보면 2007년에도 비도시지역보다는 도시지역의 토지가격 상승세가 높아 나타났으며 상업지역 및 공업지역의 가격 상승세가 두드러짐.

  - 도시 지역 내용도지역별 토지가격 상승률은 대략 0.3% 내외로 비슷한 수준이나 동안 상승세를 주도하던 주거지역이나 농지지역보다는 상업 및 공업지역의 토지가격 상승세가 주거 및 농지지역수준을 나타내고 있다는 것이 드러나고 할 수 있음.

   〈표 1〉 용도지역별 지가 동향

<table>
<thead>
<tr>
<th>연도</th>
<th>주거</th>
<th>상업</th>
<th>공업</th>
<th>녹지</th>
<th>관리</th>
<th>농림</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>06. 연간</td>
<td>5.61</td>
<td>5.96</td>
<td>4.69</td>
<td>5.47</td>
<td>6.41</td>
<td>4.79</td>
</tr>
<tr>
<td>07. 하반기</td>
<td>0.97</td>
<td>1.01</td>
<td>0.75</td>
<td>1.08</td>
<td>1.14</td>
<td>0.68</td>
</tr>
<tr>
<td>07. 상반기</td>
<td>0.99</td>
<td>0.79</td>
<td>0.65</td>
<td>0.99</td>
<td>0.96</td>
<td>0.74</td>
</tr>
<tr>
<td>07. 하반기</td>
<td>0.91</td>
<td>0.94</td>
<td>0.95</td>
<td>1.05</td>
<td>1.03</td>
<td>2.31</td>
</tr>
<tr>
<td>08. 1월</td>
<td>0.30</td>
<td>0.31</td>
<td>0.31</td>
<td>0.30</td>
<td>0.33</td>
<td>0.22</td>
</tr>
<tr>
<td>08. 2월</td>
<td>0.33</td>
<td>0.34</td>
<td>0.33</td>
<td>0.37</td>
<td>0.35</td>
<td>0.25</td>
</tr>
<tr>
<td>08. 3월</td>
<td>(2.70)</td>
<td>(2.77)</td>
<td>(2.36)</td>
<td>(3.14)</td>
<td>(3.17)</td>
<td>(2.32)</td>
</tr>
<tr>
<td>08. 4월</td>
<td>(1.98)</td>
<td>(1.27)</td>
<td>(1.00)</td>
<td>(0.69)</td>
<td>(0.74)</td>
<td>(0.85)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 한국토지공사

- 2008년 주택부동산 경기 전망
(2) 거래

주택거용 토지거래 부진, 상업용지 및 공업용지 거래 증가

- 2007년 토지거래는 주택거래 부진의 영향으로 전년동기대비 1~9월 누계 5.5% 감소(전년동기 기준).
- 2006년 실적과 차이가 이루어지면서 급감하였던 토지거래량이 2006년 하반기 주택 거래의 폭증으로 다시 증가세를 나타풀었으나 2007년 상반기 다시 하락세를 나타내었다.
- 1~4분기까지 상업용, 녹지, 용도미지정 등의 토지거래량은 전년대비 거래량이 증가하였으나 2~4분기 이후 다시 감소세.

지역별로 살펴보면 2007년 토지거래량은 급증한 지역은 인천, 경남, 경북지역이며 서울, 경기, 충남지역의 토지거래량은 크게 감소하였음.

인천을 제외한 수도권 지역의 토지거래량은 전년동기 대비 12.6% 감소함.

(3) 공급

2004년 이후 공공택지 공급 증가, 당분간 증가세 지속

- 2004년 이후 공공택지 공급이 계속 증가추세에 있으며 제2기 신도시 개발이 본격화된 2008년에도 이러한 공공택지 공급확대는 지속될 것으로 예상됨.

- 수도권내 주요 공공택지공급지역은 김포 양촌(4만평), 벌디자구(9,487평), 상상지구(1만평), 인천 영종(1만,2,565평), 부천(6,320평), 장기지구(173평), 광주 교하(141평), 평택 소사서(7,112평), 화성 향남(2,683평) 등 이른.

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년 실적</th>
<th>2007년 실적</th>
<th>% 증감</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전체</td>
<td>4,040만평</td>
<td>4,635만평</td>
<td>14.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>1,448억평</td>
<td>2,013억평</td>
<td>40.2%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>1,669억평</td>
<td>2,059억평</td>
<td>23.2%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| 지역별로 살펴보면 2007년 토지공급은 급증한 지역은 인천, 경남, 경북지역이며 서울, 경기, 충남지역의 토지공급량은 크게 감소하였음.

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년 실적</th>
<th>2007년 실적</th>
<th>% 증감</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전체</td>
<td>576억평</td>
<td>623억평</td>
<td>8.5%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 한국토지공사

2008년 주택부동산 경기 전망

(3) 자료

- 2004년 이후 공공택지 공급이 계속 증가추세에 있으며 제2기 신도시 개발이 본격화된 2008년에도 이러한 공공택지 공급확대는 지속될 것으로 예상됨.

- 수도권내 주요 공공택지공급지역은 김포 양촌(4만평), 벌디자구(9,487평), 상상지구(1만평), 인천 영종(1만,2,565평), 부천(6,320평), 장기지구(173평), 광주 교하(141평), 평택 소사서(7,112평), 화성 향남(2,683평) 등이。

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년 실적</th>
<th>2007년 실적</th>
<th>% 증감</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전체</td>
<td>4,040만평</td>
<td>4,635만평</td>
<td>14.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>1,448억평</td>
<td>2,013억평</td>
<td>40.2%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>1,669억평</td>
<td>2,059억평</td>
<td>23.2%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| 지역별로 살펴보면 2007년 토지공급은 급증한 지역은 인천, 경남, 경북지역이며 서울, 경기, 충남지역의 토지공급량은 크게 감소하였음.

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년 실적</th>
<th>2007년 실적</th>
<th>% 증감</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전체</td>
<td>576억평</td>
<td>623억평</td>
<td>8.5%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 한국토지공사

2008년 주택부동산 경기 전망

(3) 자료

- 2004년 이후 공공택지 공급이 계속 증가추세에 있으며 제2기 신도시 개발이 본격화된 2008년에도 이러한 공공택지 공급확대는 지속될 것으로 예상됨.

- 수도권내 주요 공공택지공급지역은 김포 양촌(4만평), 벌디자구(9,487평), 상상지구(1만평), 인천 영종(1만,2,565평), 부천(6,320평), 장기지구(173평), 광주 교하(141평), 평택 소사서(7,112평), 화성 향남(2,683평) 등이。

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년 실적</th>
<th>2007년 실적</th>
<th>% 증감</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전체</td>
<td>4,040만평</td>
<td>4,635만평</td>
<td>14.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>1,448억평</td>
<td>2,013억평</td>
<td>40.2%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>1,669억평</td>
<td>2,059억평</td>
<td>23.2%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
| 지역별로 살펴보면 2007년 토지공급은 급증한 지역은 인천, 경남, 경북지역이며 서울, 경기, 충남지역의 토지공급량은 크게 감소하였음.

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년 실적</th>
<th>2007년 실적</th>
<th>% 증감</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전체</td>
<td>576억평</td>
<td>623억평</td>
<td>8.5%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 한국토지공사
(4) 정책
토지보상자금 관리의 대토보상제 도입

- 각종 지역개발 및 신도시 개발로 인한 대규모 토지보상자금이 부동산 시장에 제도 입영에 따른 시장불안을 최소화하기 위해 정부는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 개정함으로써 보상자금을 효율적으로 관리하고 현지 주민의 재정착과 개발혜택을 유도할 수 있도록 도입

일정규모 이상 보상금의 금융기관 장기 예치자에 대해 상업용지 우선 분양 인센티브를 제공

부재지주 채권보상 의무화 및 자발적 채권보상의 유도를 위해서가 10~15%의 전환율을 정함

택지개발사업의 보상평가기준 및 행위제한 시점 조기화 부실과다 보상평가방지를 위해 감정평가사 자격 등록제 및 처벌을 강화

보상금 수령자의 부동산 거래내역조사 및 국세청 통보상업용지 보상대상자 기준시점을 조기화(광역시와 특별자치도 1년 전) 등을 통하여 부동산 투기행위를 방지

表 7. 대토보상법 개요

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>제도 내용</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>보상방법</td>
<td>현금+토지(현장과 전액 현금지급)</td>
</tr>
<tr>
<td>보상대상</td>
<td>합의에 의해 양도장차(현장주인이 토지보상받은자 등 우선)</td>
</tr>
<tr>
<td>보상유형</td>
<td>일반분양가격</td>
</tr>
<tr>
<td>보상투자액</td>
<td>주택용지(390㎡, 상업용지 1,100㎡) 전환</td>
</tr>
<tr>
<td>토지상환</td>
<td>사업계획 변경, 토지소유자 사정변경</td>
</tr>
<tr>
<td>전환금지</td>
<td>소유권 이전등기시까지 제한 상속은 제외</td>
</tr>
<tr>
<td>주산신지 대상자 결정법 및 등록법</td>
<td>사업시행자가 사업계획등을 고려하여 결정</td>
</tr>
</tbody>
</table>

- 공공민간 공동사업제도 도입을 위한 「택지개발촉진법」 시행령 및 시행규칙 개정
- 공공사업을 시행할 수 있는 예정지구의 최소면적(도시지역 1만㎡이상, 비도시지역 3만㎡) 지정
- 공공사업자가 공동임대주택 건설 등 시급한 필요에 따라 요구하는 경우에는 20% 이상 민간부분이 주택건설에 해당하는 경우에 50% 이상 민간의 사전 토지 확보비율을 정함.

2. 주택시장
(1) 가격
수도권 소형 아파트 및 연립주택 가격의 강세, 비수도권 지역은 개체

- 2007년 전국의 주택가격은 상승세가 크게 둔화되는 가운데 안정세를 나타내고 있으나 수도권 지역의 소형 주택의 매매가격은 여전히 상승세를 나타내고 있음.
- 수도권 지역은 연립주택과 소형 아파트 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타낸 반면 1~9월 주택가격(단독, 연립, 아파트 포함)이 4.3% 상승한 반면 광역시의 경우에는 음성 (2.8%)과 인천(8.8%)을 제외하고는 전국의 억제를 나타낸(대구 -1.5%, 대전 -1.3%).
- 2007년(1~9월)의 주택 매매가격 상승률을 지역별로 살펴보면, 서울 강북, 인천, 경기지역이, 주택취득비로는 연립주택과 중소형 아파트의 가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타남.
- 반면, 서울 및 수도권 인기가지의 지구가 주주 형 대중 및 중형 아파트 매매가격은 하락 및 억제를 나타냄.

주택전세가격 역시 지역별로는 서울 강북, 인천, 경기지역이, 주택취득비로는 연립주택과 중소형 아파트의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내면서 전국적으로는 3.2% 상승하였음. 2년 단위의 임대차 계약기간은 감안하면 2007년 9월 현재 전국 주택 전세가격은 2년 전 대비 9.9% 상승하였음.
- 모든 주택취득비에서 중소형(각각 1.7%, 2.9%)주택의 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 나타내고 있음. 특히 2007년 대형 아파트의 전세가격이 6.3%는 하락세를 나타냄.

<그림 3> 아파트 매매가격 변동률(전년동월대비)    <그림 4> 주택취득비 지도별 매매가격 변동률(1998년-2007년)
자료: 부동산114주, 국민은행, 부동산114주
- 2007년 주택가격 변동률은 대형아파트의 가격이 가장 높아지지 않았고, 중형아파트와 일반아파트의 가격이 상승세를 보였다.

- 재건축 아파트의 경우, 경기 지역의 가격이 상승세를 보였고, 부산 지역의 가격이 하락세를 보였다.

2006년 말 대형아파트의 가격은 대형 아파트의 가격이 가장 높아지지 않았고, 중형아파트와 일반아파트의 가격이 상승세를 보았다.

- 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리는 상승할 것으로 예상된다.

- 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리는 상승할 것으로 예상된다.

- 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리는 상승할 것으로 예상된다.

- 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리는 상승할 것으로 예상된다.

- 주택담보대출규제 강화와 함께 시중 변동금리는 상승할 것으로 예상된다.
매수세 위축으로 아파트 거래량 지난해보다 30% 이상 감소

- 2007년 월평균 주거용 건축물 거래량은 9만 7,263건으로 2006년 월평균 거래량의 76% 수준에 불과한 반면, 아파트 거래량은 전년 월평균의 72% 수준인 6만 3,093건으로 감소하였다.
  - 서울 및 경기도의 아파트 거래량은 지난해 월평균 거래량의 50-60% 수준으로 감소하였고, 12개 주택시장 거래량은 전년 월평균 거래량의 70% 수준으로 감소하였다.
  - 경기도의 주택거래량은 전년 월평균 거래량의 70% 수준으로 감소하였다.

- 2007년 월평균 주거용 건축물 거래량의 증감률
  - 전국: 24.2% (전년 동기대비)
  - 수도권: 39.6% (전년 동기대비)
  - 수도권: 70.8% (전년 동기대비)

- 2007년 주택가격 감소는 경기적 측면보다 정책적 요인들이 더 크게 작용

<표 10> 주요지역 아파트 실거래가 현황

<table>
<thead>
<tr>
<th>주요지역</th>
<th>매매실거래가</th>
<th>전년동기대비</th>
<th>증감율</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전국</td>
<td>50.7%</td>
<td>71.5%</td>
<td>41.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>56.4%</td>
<td>76.1%</td>
<td>32.4%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권(좌축)</td>
<td>50.7%</td>
<td>71.5%</td>
<td>41.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>수도권(우축)</td>
<td>56.4%</td>
<td>76.1%</td>
<td>32.4%</td>
</tr>
<tr>
<td>경기도</td>
<td>60.2%</td>
<td>78.5%</td>
<td>36.8%</td>
</tr>
<tr>
<td>경기도</td>
<td>60.2%</td>
<td>78.5%</td>
<td>36.8%</td>
</tr>
<tr>
<td>기타광역시</td>
<td>50.7%</td>
<td>71.5%</td>
<td>41.7%</td>
</tr>
<tr>
<td>기타광역시</td>
<td>50.7%</td>
<td>71.5%</td>
<td>41.7%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

- 2007년 주택가격 감소는 경기적 측면보다는 정책적 요인들을 위한 것으로 분석됨.
  - 경기적 측면 위축의 원인은 강력한 주택담보대출 및 금리상승으로 자금동원능력이 크게 저하된 데 기인하였으나 하반기에는 분양가 상한제에 대한 기대감이 반영되면서 오히려 매매가격이 감소하고 있으며 이것이 거래부진의 원인이 되고 있다.
  - 경기도의 주택거래량은 전년 월평균 거래량의 70% 수준으로 감소하였다.
  - 서울 및 경기도의 아파트 거래량은 전년 월평균 거래량의 70% 수준으로 감소하였다.

- 2007년 주택가격 감소는 경기적 측면보다는 정책적 요인들을 위한 것으로 분석됨.
  - 경기적 측면 위축의 원인은 강력한 주택담보대출 및 금리상승으로 자금동원능력이 크게 저하된 데 기인하였으나 하반기에는 분양가 상한제에 대한 기대감이 반영되면서 오히려 매매가격이 감소하고 있으며 이것이 거래부진의 원인이 되고 있다.
  - 경기도의 주택거래량은 전년 월평균 거래량의 70% 수준으로 감소하였다.

- 2007년 주택가격 감소는 경기적 측면보다는 정책적 요인들을 위한 것으로 분석됨.
  - 경기적 측면 위축의 원인은 강력한 주택담보대출 및 금리상승으로 자금동원능력이 크게 저하된 데 기인하였으나 하반기에는 분양가 상한제에 대한 기대감이 반영되면서 오히려 매매가격이 감소하고 있으며 이것이 거래부진의 원인이 되고 있다.
  - 경기도의 주택거래량은 전년 월평균 거래량의 70% 수준으로 감소하였다.
신규 분양물량 폭증, 대규모 단지 입주시장, 아파트 공급 비교적 풍부

- 오는 9월 분양가 상한제 시행을 앞두고 이미 사업수인을 취득한 사업과 승인을 준비 중인 사업지 모두의 신규 분양가 4/4분기에 집중될 것으로 예상됨.
- 2006년 분양실적이 저조하였던 수도권은 2007년에는 분양물량이 전년대비 141% 증가한 22만호에 이를 전망함.
- 지방 광역시도 2005~2006년 분양물량이 꾸준히 증가하였으며 올해도 전년대비 46% 증가한 11만호 정도의 물량이 분양될 예정임.
- 그러나 상반기 분양이 대거 지연되어서 보수대로 15% 정도밖에 분양이 이루어지지 못하여 하반기 대분반의 분양물량이 공급될 예정임.
- 전국적으로 4/4분기에 신규 아파트 분양물량이 크게 집중되면서 약 25만호가 분양될 예정이며 수도권 분양물량이 11만 6천호에 이를 전망함.
- 가장 많은 분양량이 대기 중인 지역은 경기도로 11~12월에 총 5만 6,873호이며, 그 다음으로 부산 1만 4,025호, 대전 1만 2,208호, 서울 1만 1,464호, 충남 9,908호 순임.

표 연도별 권역별 아파트 분양물량

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>전국</td>
<td>228,354</td>
<td>359,077</td>
<td>358,097</td>
<td>310,916</td>
<td>296,651</td>
<td>457,862</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>수도권</td>
<td>164,717</td>
<td>189,087</td>
<td>173,760</td>
<td>152,312</td>
<td>92,711</td>
<td>233,238</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>5개 광역시</td>
<td>39,570</td>
<td>96,135</td>
<td>89,041</td>
<td>59,199</td>
<td>68,730</td>
<td>74,234</td>
<td>108,258</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>(-9.4)</td>
<td>(-19.4)</td>
<td>(-7.4)</td>
<td>(-32.7)</td>
<td>(14.7 )</td>
<td>(8.0 )</td>
<td>(45.8 )</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 부동산114

2008년 주택부동산 경기 전망
분양가 상한제의 영향으로 주택건설실적 수도권 급증, 지방은 급감

수도권은 총 13만 4천호로 전년 동기 대비 41.1% 증가하였으며 서울시 지역 제계발 사업의 조기 추진으로 전년대비 64.2% 증가하였음.
- 경제자유구역개발 등으로 개발호재가 풍부한 인천도 전년 동기 대비 148% 증가하였으며 경기도도 증가하였음.

하지만 지방은 분양가 상한제 시행에도 불구하고 월말 현재 허가 주택건설사업 실적이 만천호로 전년 동기 대비 감소하였음.

년도 주택건설 사업승인실적의 특징은 아파트 공급비중이 감소한다는 것임.
- 2007년 아파트 공급비중이 전체주택건설실적의 80.1% 에 육박하였으나 이후 점차 하락하여 2007년 7월 현재 79.3%로 떨어짐.

수도권 및 지방의 주택건설 사업승인 실적 추이 (2000.1.1 ~ 2007.9.30)

<table>
<thead>
<tr>
<th>년도</th>
<th>수도권</th>
<th>지방</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2000</td>
<td>585,382</td>
<td>240,985</td>
</tr>
<tr>
<td>2001</td>
<td>469,900</td>
<td>304,396</td>
</tr>
<tr>
<td>2002</td>
<td>463,641</td>
<td>316,248</td>
</tr>
<tr>
<td>2003</td>
<td>415,511</td>
<td>290,293</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>412,891</td>
<td>297,445</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>287,742</td>
<td>172,058</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>287,455</td>
<td>103,898</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>222,515</td>
<td>134,291</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 건교부

표 아파트 건설실적과 비중 추이

<table>
<thead>
<tr>
<th>년도</th>
<th>총주택건설실적</th>
<th>아파트</th>
<th>비중</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>2003</td>
<td>585,382</td>
<td>468,763</td>
<td>80.1</td>
</tr>
<tr>
<td>2004</td>
<td>469,900</td>
<td>404,387</td>
<td>86.2</td>
</tr>
<tr>
<td>2005</td>
<td>463,641</td>
<td>415,511</td>
<td>89.6</td>
</tr>
<tr>
<td>2006</td>
<td>415,511</td>
<td>412,891</td>
<td>97.9</td>
</tr>
<tr>
<td>2007</td>
<td>287,455</td>
<td>222,515</td>
<td>79.3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 건교부

수요관리 정책의 효과 본격화, 분양가 상한제 공급규제는 강화

2007년은 참여정부의 부동산 수요억제정책의 효과가 본격적으로 나타난 시기라고 볼 수 있음.
- 그동안 양도세 및 종합부동산세 부담 등의 세부담 효과가 국지적으로 부동산 수요를 완화시키는 데 기여하였음.
- 2007년은 금융규제의 효과가 가시화하면서 부동산에 대한 수요가 크게 감소하고 있음.
- 정부의 전방위적인 수요관리 정책의 효과가 본격적으로 나타나고 있는 것임.

한편 침체가 지속되고 있는 지방주택시장의 회복을 위한 규제지역의 일부 해제 및 미분양 해소방안에 대한 대책이 발표됨.

- 2006년까지는 주요 지방 개발계획이 발표되었으나 2007년에는 수도권 지역에서의 개발계획이 크게 증가하였음.

- 서울공사 주거정부, 장애의 방범, 지방재정 등 주거환경정비사업 추진 등으로 많은 개발계획이 발표됨.

(표 14) 2007년의 주요 정부 정책발표내용과 개발호재

<table>
<thead>
<tr>
<th>날짜</th>
<th>제목</th>
<th>세부 내용</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.2</td>
<td>주택시장 안정을 위한 서울의 주택정책 발표</td>
<td>- 분양원가 절감 턴키방식 최저가 낙찰제 마감재 옵션제 공사 공사비 e: , , SH 58 → 개 항목 세부 공개 사이버모델하우스 대체</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>- 분양가 결정제도 개선 분양가 인근주택 가격 연동제 분양가 심의제도 e: , , 저소득층 주거대책 저소득층 전세자금 대출 상향조정 5만원 8,000만원 (장기)</td>
</tr>
</tbody>
</table>
|      |      | - 임대보증금 융자비율 상향조정 대가구 주택 임대사업자 등록기준 완화(돈수 → 가구수) 임대사업자 재세치중
| 1.11 | 부동산 대책 정부 | - 주택공급제도 개편 분양가상한제 및 원가공개확대 마이너스 옵션제 도입 토지임대부 및 환매조건부 분양 시범실험 전매제한 기간 확대 청약가점제 월 조기 시행 |
|      |      | - 서울시 주택시장안정 년 중 국민임대주택 만가 가구 수도권 만가 구 건설 |
|      |      | - 투기지역에 대한 대손충당금 설정 강화 |
| 1.15 | 검단신도시 확대 | - 인천시는 인근 군사보호지역 만평을 신도시에 추가 편입시켜 개발면적을 확대하는 방안 건교부에 건의 |
|      |      | - 세금지구 자치단체의 용역 및 보험사업
| 1.17 | 주택담보대출 | - 주택담보대출 리스크 관리 강화 보완책 발표 |

자료: 건교부

2008년 주택부동산 경기 전망

(4) 정책

수요관리 정책의 효과 본격화, 분양가 상한제 공급규제는 강화

- 2007년은 참여정부의 부동산 수요감소정책의 효과가 본격적으로 나타난 시기라고 볼 수 있음.
- 그동안 양도세 및 종합부동산세 부담 등의 세부담 효과가 국지적으로 부동산 수요를 완화시키는 데 기여하였음.
- 2007년은 금융규제의 효과가 가시화하면서 부동산에 대한 수요가 크게 감소하고 있음. 정부의 전방위적인 수요관리 정책의 효과가 본격적으로 나타나고 있는 것임.
- 한편 침체가 지속되고 있는 지방주택시장의 회복을 위한 규제지역의 일부 해제 및 미분양 해소방안에 대한 대책이 발표됨.

- 2006년까지는 주요 지방 개발계획이 발표되었으나 2007년에는 수도권 지역에서의 개발계획이 크게 증가하였음.

- 서울공사 주거정부, 장애의 방범, 지방재정 등 주거환경정비사업 추진 등으로 많은 개발계획이 발표됨.
<table>
<thead>
<tr>
<th>날짜</th>
<th>제 목</th>
<th>세부 내용</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.23</td>
<td>서울 부두심</td>
<td>주상복합아파트 주택비율 상향 도시환경정비사업구역 용산, 영동구, 청량리, 마포 등</td>
</tr>
<tr>
<td>1.24</td>
<td>서대문리모델공</td>
<td>건축용 매매 지역 시세 저주어진 현 25%→10%로 축소</td>
</tr>
<tr>
<td>2.13</td>
<td>다기구 다니아구</td>
<td>주택전용부수금 감액 모든 다기구주택 가구당 전용면적 18㎡(100%)로 대체주택전용부수금(50% 감면, 축정자약정보증금은 면제)</td>
</tr>
<tr>
<td>3.7</td>
<td>6대 밭도 지역</td>
<td>주지정역 침해</td>
</tr>
<tr>
<td>4.2</td>
<td>서성역 경전철</td>
<td>신설역, 부동산 점검, 지반 확정</td>
</tr>
<tr>
<td>4.17</td>
<td>주거재정비</td>
<td>재정비촉진지구 지정요건 대폭 완화 대통령령이 정하는 일정규모 이하의 광역시와 중소도시에서는 주거지형은 25만 이상 중심지형은 10만 이상만 되면 지정할 수 있음</td>
</tr>
<tr>
<td>9.18</td>
<td>경전철 추가건설</td>
<td>용도의 변경과 함께 3, 7위주</td>
</tr>
</tbody>
</table>
기본적인 주택시장의 특징

임금 및 가중치가 높은 서울 강남지역에 대규모 아파트 공급이 이루어지면서 주택가격이 약보합세를 나타내고 있음. 특히 대형 아파트 공급이 늘어나면서 대형 아파트의 경우 가격이 하락세를 나타내고 있고.

아파트 입주물량은 2007년보다 감소하였으나 전세가격은 비교적 안정세를 나타내고 있음.

2. 시장의 세분화와 국지적 변동
   (1) 시장의 세분화

   시장전체의 경기변동과 분리되는 국지적 시장

   - 일반적으로 정책적 요인에 의한 전세가격의 다독핑으로 2007년의 주택시장은 총량적 지표와는 상관없이 세분화된 시장별로 수급불균형의 문제가 나타나고 있음.
   - 아파트 입주물량은 2007년보다 감소하였으나 전세가격은 비교적 안정세를 나타내고 있음.
   - 2007년의 주택사업은 총량적으로는 감소하였으나 대규모 단지 단위로 공급되면서 공급의 효과가 국지적으로 오히려 더 크게 나타나고 있기 때문임.
   - 뉴타운, 경전철 등 개발호재가 있는 지역에서는 정책적 요인에 의한 수요위축에도 불구하고 가격이 높게 상승하고 있음.
   - 그 동안 주택수요 강력한 서울 강남지역에 대규모 아파트 공급(입주)이 이루어져서 전세가격이 양호함해를 나타내고 있음.
   - 대형 아파트 공급이 늘어나면서 대형 아파트의 경우 가격이 하락세를 나타내고 있음.

   서울의 경우 입주물량이 증가하고 있는 강남에 비해 강북지역은 매매 및 전세가격이 비교적 높은 상승세를 나타내고 있음.

   - 2007년 소형주택의 가격이 상대적으로 높게 상승하는 이유로는 소형 및 저가주택 밀집 지역에서의 개발호재와 소형주택에 대한 전세수요가 증가한 것에 기인함.
   - 서울 강북지역 및 수도권 외곽지역에서 확산되고 있는 뉴타운 개발사업(재개발 사업 포함) 등의 개발호재는 상대적으로 가격이 저렴했던 해당지역의 주택가격을 상승시키는 요인으로 작용함.
   - 저가주택 밀집 지역에 대한 수요 증가는 분양가 상한제 및 주택구매능력강화에 의한 구매예정자의 전세수요의 전환에 따른 총량적인 전세수요 증가와 재개발사업 추진에 따른 소형주택의 발발 및 이주수요 증가에 기인함.
   - 반면, 2003년 이후 거의 공급이 중단되면서 신규 소형 주택 공급(단지형, 단가구, 주거용 오피스텔 감소)에 기인한 것으로 해석됨.

   3) 2003년과 2007년은 입주증명에는 큰 차이가 없었음에도 불구하고 아파트 공급이 대규모 단지 단위로 이루어졌으므로 주택 공급량이 적기 때문에 지역간의 공급지역에 크게 달라질 가능성이 크며, 전세수요자 구입은 가용량이 제한적이어서 전세수요 구입이 보다 해당지역에서 계속 거주하려는 수요가 강 leo, 그러므로 용량적 죽인으로 쓰는 공급이 전자적 참여가 편리해 지고 있음.

   4) 저가주택에 대한 재개발 강조로 소형주택보유자들에게 주택개단을 만기하면서 소형 저가주택의 재개발이 강조되고 있으며, 최근 공급이 높은 아파트 단지의 소형 아파트 비중이 감소하고 중대형 평균이 증가하는 것도 원인일 수 있으며.
2007년 상반기 수도권에서 전세가격이 높게 상승한 지역들은 의정부, 안산, 인천, 서울 강북지역으로서 뉴타운 사업 등, 착공에 따른 이주수요와 최근 국지적 개발호재(경전철, 지하철 연장공사 등)가 가격 상승의 원인이 됐다.

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

(표 1) 전국 및 수도권 규모별 아파트 입주물량 추이(2003-2008)

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>주택 매매가격 변동률(2007년 1-9월)</th>
<th>주요 개발 호재</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>서울</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>용산구</td>
<td>14.2</td>
<td>국제업무단지 개발, 용산만국공원 조성, 도심재개발사업 등</td>
</tr>
<tr>
<td>도봉구</td>
<td>9.7</td>
<td>뉴타운</td>
</tr>
<tr>
<td>노원구</td>
<td>7.6</td>
<td>뉴타운(지하철 중심)</td>
</tr>
<tr>
<td>구로구</td>
<td>6.8</td>
<td>디지털 비즈니스 거리 개발, 특구 발전</td>
</tr>
<tr>
<td>양천구</td>
<td>5.3 (10.4)</td>
<td>경전철, 뉴타운, 초대형 체험 레미터디지털공원 조성</td>
</tr>
<tr>
<td>경기</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>의정부</td>
<td>16.4</td>
<td>경제자유구역개발, 2014년까지 개발, 인천경전철 매후단지 개발 등</td>
</tr>
<tr>
<td>안산</td>
<td>15.4 (12.2)</td>
<td>동구청 건설, 안산산전 확장, 시화 멀티테크노밸리</td>
</tr>
<tr>
<td>시흥</td>
<td>16.8 (17.2)</td>
<td>경전철, 제3정문고속도로, 군지리구 개발, 혹은영정단지 조성</td>
</tr>
<tr>
<td>이천</td>
<td>4.2 (8.3)</td>
<td>복선전철, 행정타운, 중부내륙고속도로, 국제저층차경기장, 자동차전용도로(신남-장호원)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

주: 2007년 주택물량은 주택매매 및 매입건물의 경우 차세대 연령대가 주택의 전세수요를 나타내기 필요하며, 2008년 주택물량은 주택매매 및 매입건물의 경우 차세대 연령대가 주택의 전세수요를 나타내기 필요함으로 하여 표 화한 자료. 부동산114(주)

(2) 국지적 개발호재

- 뉴타운, 경전철, 도심재생사업 등 국지적 개발호재 중부

- 전반적으로 토지 및 주택시장이 안정됨을 나타내고 있으나 각종 개발호재가 지속적으로 발표되면서 해당 지역의 주택 및 토지가격 상승세는 높은 수준을 나타내고 있음.
- 서울의 용산구, 중랑구, 도봉구 등의 강북지역에서는 도시재생사업 및 뉴타운사업, 경전철 건설 등의 개발호재가 집중되면서 2007년에서 높은 토지 및 주택가격 상승세를 나타내고 있다. 경기도 지역도 강북 지역과 같이, 안산, 시흥 지역은 부동산 가격이 높게 상승하였음(대표 지구)
- 이들 지역에도 정부의 각종 규제가 적용되고 있으나 여전히 높은 수준의 유동성과 개방이후에 대한 기대감이 규제의 효과를 극복하고 있음.
- 재개발 재건축에 대한 규제 강화로 투자수요가 급감하고 있으나 여전히 재개발지정이 이루어지면 해당 지역의 토지가격 및 주택가격이 상승하고 있음.
3. 정책효과의 양면성

(1) 주택수요 감소의 양면성

주택매매수요는 감소하는 대신 전세수요 증가로 임대수요가 급증

- 2003년 이후 계속된 정부의 강도 높은 부동산 대책으로 주택구매수요는 크게 감소하였지만 이는 대부분 주택구매를 연기하거나 잠시 보류한 것으로 향후 주택구매에 전환될 가능성이 높음.
- 일반 경기지표와 소비지표들이 회복되고 있는 시점에서 주택수요가 위축되는 것은 경기적 측면보다는 각종 정책효과에 기인한 것으로 볼 수 있음.
- 특히 분양가 상한제 및 대출규제 강화에 따른 수요 위축은 근본적인 수요 감소라고 보다는 일시적인 감소로 보아야 할 것임.
- 또한 재고주택의 경우에도 세부담으로 매도를 연기하는 행태가 거래 가능한 물량은 감소시키는 효과를 나타내고 있음.
- 주택구매수요의 지연으로 전세수요가 증가하면서 소형 주택 중심으로 주택전세가격이 계속 상승하고 있음.
- 자가 구입이 가능한 계층이 주택구입을 연기하고 전세 등으로 거주하면서 총량적인 전세수요가 증가하고 있음.
- 정책적 요인(분양가 상한제 등)으로 공급(분양)물량이 역대 최고로 증가한 시점에서 과도한 수요 감소 정책을 전념으로 미분양 증가 등 시장불안이 증폭되고 있음.
- 2007년 8월 말 미분양 주택수는 총 9만 1,714호로 외환위기 직후 수준에 근접하고 있으며 4/4분기 대규모 분양이 이루어지지 않은 경우 미분양 물량은 역대 최고(20만호)에 이르는 전망임.
- 주택수요저하들은 분양가 상한제가 적용되는 민간택지의 아파트 공급을 이유로 주택구매를 지연하고 있으나, 법적용의 경과조치로 인해 실제 분양가 상한제가 적용되는 민간 아파트는 내년에도 공급되기 어려울 것으로 전망됨.
- 한화건설산업연구원이 수도권 거주자를 대상한 주택구매계획에 대한 설문조사결과, 응답자의 절반정도가 향후 5년 이내 주택구입계획이 있다고 응답하였으며 1년 이내 구입계획응답자를 포함할 경우 응답비율은 80%에 달함.
- 2030년 주택부동산 경기 전망

(2) 시장왜곡에 의한 공급 과잉

분양가 상한제 시험을 앞두고 주택건설사업수익과 분양 집중

- 분양가 상한제 시행을 앞두고 주택건설사업승인과 분양 집중
- 도시권에 국한되며 지방도시들은 별다른 변화를 나타내지 않고 있음.
- 수도권은 월말 현재 주택건설 사업승인 실적이 총 13만 4천호로 전년 동기 대비 41.1% 증가하였으나 지방은 분양가 상한제 시행에도 불구하고 9월 말 현재 주택건설사업 수용승인실적이 14만 6천호로 전년 동기 대비 30% 감소하였음.
- 정부는 늘어난 사업수용실적으로 연내 공급계획물량을 무난히 달성할 것이라고 전망하고 있으나, 분양가 상한제 적용사업의 사업실태는 수도권에 국한되어지며 지방은 변화가 미미한 것으로 전망됨.
- 대규모 분양에도 불구하고 주택수요가 크게 위축된 상황이 있어서 올 연말이후 미분양물량은 크게 급증할 것으로 예상됨.
- 월~월 동안 분양예정인 아파트 물량은 총 25만호로 이르며 이는 현재 미분양 주택수는 역대 최고(27만 호)에 달하는 규모임.
- 그동안 비교적 양호한 분양실적을 보인 수도권 지역이 분기 일시적으로 대규모 분양이 이루어지면서 미분양증가가 불가피한 것으로 전망됨.
- 수도권의 연내 미분양 규모는 현재의 2배인 1만호를 넘어서 것으로 예상됨.
신규 주택판매 부진으로 미분양 주택수가 증가하면서 건설업체들의 부도가 증가하고 있으며, 지난해 세창건설로부터 시작된 중견건설사의 부도사태가 금년에도 신일 세종 동도, , , , , , , 등으로 이어지면서 확대 조짐을 나타냄.

건설업체의 부도 증가에 따른 지역경제의 동반 침체 주택을 구입한 소비자들의 피해는 물론 부동산 대출 등과 관련된 금융위기의 초래 가능성도 제기되고 있음.

특히 중견 건설사들의 부도가 증가하는 것은 신규분양 저조, 중도금 및 전금 납부 지연 등으로 인해 자금유입이 저조되고 있는 가운데 금리상승, 금융기관들의 대출 연장 기피, 만기가 도래하는 대출채권의 차환발행이 극대화되면서 금융기관의 자금유입이 더욱 악화될 가능성도 큼.

동시 다발적인 건설업체들의 부도 등은 관련 금융기관에도 타격을 줄 것으로 예상됨.

특히 최근의 사태로 인해 부동산 PF시장의 금융기관의 자금유입이 경색될 경우 신규 사업의 추진은 더욱 어려워지면서 부동산 시장의 침체를 가중시키는 악순환이 될 가능성이 큼.

부동산 PF의 비중이 크지 않아 아직은 대규모 금융위기를 우려할 상황이 아니라도 현 상황이 지속되면 건설업체의 연쇄부도와 제2금융권의 위기를 초래할 수 있음.

프로젝트에서 발생하는 리스크가 건설회사에 집중되고 있는 상황에서 업체가 지속되고 있는 저가 부동산 시장에 사업장을 보유하고 있는 건설업체들의 자금난은 더욱 악화될 가능성이 큼.

자료: 한국신용정보

부동산 PF의 비중이 크지 않아 아직은 대규모 금융위기를 우려할 상황이 아니라도 현 상황이 지속되면 건설업체의 연쇄부도와 제2금융권의 위기를 초래할 수 있음.

특히 중견 건설사들의 부도가 증가하는 것은 신규분양 저조, 중도금 및 전금 납부 지연 등으로 인해 자금유입이 저조되고 있는 가운데 금리상승, 금융기관들의 대출 연장 기피, 만기가 도래하는 대출채권의 차환발행이 극대화되면서 금융기관의 자금유입이 악화되기 때문이다.

특히 중견 건설사들의 부도가 증가하는 것은 신규분양 저조, 중도금 및 전금 납부 지연 등으로 인해 자금유입이 저조되고 있는 가운데 금리상승, 금융기관들의 대출 연장 기피, 만기가 도래하는 대출채권의 차환발행이 극대화되면서 금융기관의 자금유입이 악화되기 때문이다.

2007년 6월말 현재, 은행과 저축은행, 보험사 등 금융기관의 부동산 PF 규모가 69조 9,000억 원으로 파악되고 있으며(금융권 총 대출의 4.8%, 금융권 총 자금의 2% 수준임).

자료: 한국신용정보

2005년 주택부동산 경기 전망
주관아

Ⅲ. 2008년 주택부동산 시장 전망

1. 거시경제 환경과 부동산 정책

(1) 일반 경기 전망

2008년 세계경제성장률 둔화, 국내 경제성장률 상향전망

- 2008년 세계경제성장률은 중국, 인도 등의 아시아 국가들의 성장세에도 불구하고 미국 경제의 위축으로 당초 5.4%에서 4.8%로 낮아질 전망.
  - 미국의 서브 프라임 모기지 사태에 의한 소비위축, 주택가격 하락의 여파로 성장률이 2.9%에서 1.9%로 하향될 전망.
  - 중국, 인도 등의 고성장이 지속될 것으로 예상되나, 중국 등 일부 국가들의 자산가격의 버블가능성이 높아지고 있어 변수가 될 가능성이 높음.
  - 그럼에도 불구하고 IMF는 국내 경제성장률은 올해보다 높아질 것으로 전망함.

- 유가 상승세가 지속되고, 국내에 의한 저물가 효과가 취외하면서 전 세계적으로 물가상승에 대한 압력이 높아지고 있음.
  - 석유 최고가의 유지와 원자재 가격 상승 등으로 전 세계적으로 물가상승 압력이 높아지고 있음.

- 2008년 국내경제전망의 경우 올해보다 높은 상승률을 예상하고 있으나, 미국경제의 저성장과 달리의 급락 우려, 고유가에 따른 글로벌 인플레이션 등으로 경제성장률이 하향 조정될 가능성이 제기되어 있음.

- 주요 연구기관들의 2008년 국내 경제성장률은 올해보다 높은 5%대 초반을 전망하고 있음. 대부분의 전망이 상고하저로 하반기에 다소 경제성장률이 둔화될 것으로 예상하고 있음.

- 그러나 2008년 상반기 투자계의 매도세가 하반기에 감소하는 이유는 새 정부 출범 이후로 매도를 연기하기 때문임.

- 정부의 각종 규제로 인해 가격조정이 불가피한 재건축 사업장 등에서도 가격조정 대책을 시행하는 추세임.

- 따라서 내년도 경제성장률은 2008년 정부출범으로 각종 정책변화의 가능성이 매우 높은 시기임.

- 미국의 금리인하로 국내 금리도 당분간 추가 상승의 가능성은 낮아지니 면접 전망에 따른 현재의 대책으로 경제성장률이 매우 높은 부작용이 없음.

- 2008년 2008년 정책변화 가능성 높으나, 가시화되기 어려울 전망

- 2008년에는 새 정부 출범으로 각종 정책변화의 가능성이 매우 높은 시기임.

- 특히 부동산 부문은 참여정부에서 과도한 규제중심의 정책을 추진하였기 때문에 새정부 출범 후 정책 변화가 가시화될 가능성이 높음.

- 이에 2007년 하반기부터 대선 이후 부동산 정책변화에 대한 기대감이 높아지고 있음. 상반기 증가한 매도세가 하반기 들어 감소하는 이유는 새 정부 출범 이후로 매도를 연기하기 때문임.

- 정부의 각종 규제로 인해 가격조정이 불가피한 재건축 사업장 등에서도 가격 조정 대책을 시행한 추세임.

- 그러나 내년도 부동산의 정책변화는 가시화되기 어려울 것으로 예상됨.

- 현재의 정책기조를 변경하기 위해서는 다수의 법률 개정이 요구되나 내년 5월 국회의 원 선거가 예정되어 있어 가정안정에 따른 법률개정을 위한 의결수율의 가능성이 낮음.

- 대부분의 제도(분양가 상한제, 재건축 조세이익 환수 등)들이 시행된 지 얼마 지나지 않아 구체적인 법적용 부작용을 도출하기 어려워 법 개정의 논리적 근거를 마련하기 어려울 것임.

- 또한 현재의 부동산 관련 규제는 다시의 법률이 연계되어 있어 부분적인 개정보다는 큰 틀에서의 조정이 필요하므로 단기간 내 변경하기에는 제한이 있음. 따라서 내년에 부동산 정책의 변화가 가시화되기 어려울 것으로 전망됨.

- 다만 내년 상반기 지방을 중심으로 한 부동산 경기의 철회가 소형제단에 영향을 미침으로써 기획재정부가 출범함에 따라 경기회복이 예상됨. 사설업체들의 부도가 가시화될 것으로 전망됨.
내년도 일반 건설경기는 올해보다 나아질 것으로 전망되고 있으나 이는 다가오는 미분양의 증가가 감안되지 않은 것임. 또한 혁신도시, 행정중심복합도시, 신도시 등의 추진이 본격화될 것을 고려한 수치임. 그러나 새정부가 출범되면 이러한 각종 개발사업의 추진일정이나 개발계획의 변화 가능성도 배제할 수 없음. 따라서 건설경기전망이 수정될 가능성도 있음.

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

표 년 하반기 주택 가격 변동 요인과 영향

<table>
<thead>
<tr>
<th>주요 변수</th>
<th>방향</th>
<th>주택시장에 미치는 영향</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>GDP</td>
<td>↑</td>
<td>매매 ↑, 전세 ↑</td>
</tr>
<tr>
<td>금리</td>
<td>↑</td>
<td>매매 ↑, 전세 ↑</td>
</tr>
<tr>
<td>정부정책방향</td>
<td>새정부 출범에 따른 기대감</td>
<td>↑</td>
</tr>
<tr>
<td>주택금융시장동향</td>
<td>주택담보대출의 원금 상환시작</td>
<td>↓</td>
</tr>
<tr>
<td>주거생활수요</td>
<td>주택사진소지자 등 재정비사업의 추진</td>
<td>↑</td>
</tr>
<tr>
<td>입주물량</td>
<td>수도권 : 증가, 지방 : 감소</td>
<td>수도권 : ↓, 지방 : ↓, 지방 : ↓</td>
</tr>
<tr>
<td>주택공급</td>
<td>수도권 : 증가, 지방 : 감소</td>
<td>수도권 : ↓, 지방 : ↓, 지방 : ↓</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<그림 16> 부동산 구입계획 비중(좌축)
<그림 17> 소비자 기대지수와 주택구매수요

자료 : 한국은행, 통계청

2. 주택부동산 시장 전망

(1) 수요 전망

- 각종 경제지표들의 실적이 호조세를 나타내면서 소비자들의 향후 경기전망에 대한 기대감이 70을 상회.
- 향후 경기회복에 대한 소비자들의 기대감이 높아지면서 생활정신 및 소비지출에 대한 긍정적인 평가가 이루어지고 있음(한국은행 분기별 소비자동향조사).

- 부동산에 대한 수요는 경제적 요인과 심리적인 요인에 의해 좌우되며 경제적 요인으로는 경제전망, 금리 등이며 심리적 요인으로는 전세가격과 정책변수임.
- 최근 각종 경제지표의 실적 호조로 향후 경기전망에 대한 소비자들의 긍정적인 전망이 이어지고 있음에도 불구하고 부동산에 대한 수요는 여전히 위축되고 있는 것은 금리부담과 심리적 요인에 기인한 것으로 판단됨.

- 올해 들어 강화된 대출규제와 높아진 금리로 이자부담이 높아져 구매력이 뒷받침되지 못하는 측면과 상대적으로 전세가격이 안정세를 나타내는 가운데 분양가 상한제 시행으로 향후 신규분양가격이 하락할 것이라는 기대감이 부동산 수요를 연기하게되기 때문임.

- 서울 강남 및 수도권 대규모 도시개발사업지 등에서 대규모 고급 아파트가 공급됨에 따라 관망세를 나타내게 될 것으로 예상됨.

자료 : 한국은행, 통계청

(Ⅳ) 2005년 하반기 주택 가격 변동 요인과 영향

<table>
<thead>
<tr>
<th>주요 변수</th>
<th>방향</th>
<th>주택시장에 미치는 영향</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>GDP</td>
<td>↑</td>
<td>매매 ↑, 전세 ↑</td>
</tr>
<tr>
<td>금리</td>
<td>↑</td>
<td>매매 ↑, 전세 ↑</td>
</tr>
<tr>
<td>정부정책방향</td>
<td>새정부 출범에 따른 기대감</td>
<td>↑</td>
</tr>
<tr>
<td>주택금융시장동향</td>
<td>주택담보대출의 원금 상환시작</td>
<td>↓</td>
</tr>
<tr>
<td>주거생활수요</td>
<td>주택사진소지자 등 재정비사업의 추진</td>
<td>↑</td>
</tr>
<tr>
<td>입주물량</td>
<td>수도권 : 증가, 지방 : 감소</td>
<td>수도권 : ↓, 지방 : ↓, 지방 : ↓</td>
</tr>
<tr>
<td>주택공급</td>
<td>수도권 : 증가, 지방 : 감소</td>
<td>수도권 : ↓, 지방 : ↓, 지방 : ↓</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<그림 16> 부동산 구입계획 비중(좌축)
<그림 17> 소비자 기대지수와 주택구매수요

자료 : 한국은행, 통계청

(Ⅳ) 2005년 하반기 주택 가격 변동 요인과 영향

<table>
<thead>
<tr>
<th>주요 변수</th>
<th>방향</th>
<th>주택시장에 미치는 영향</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>GDP</td>
<td>↑</td>
<td>매매 ↑, 전세 ↑</td>
</tr>
<tr>
<td>금리</td>
<td>↑</td>
<td>매매 ↑, 전세 ↑</td>
</tr>
<tr>
<td>정부정책방향</td>
<td>새정부 출범에 따른 기대감</td>
<td>↑</td>
</tr>
<tr>
<td>주택금융시장동향</td>
<td>주택담보대출의 원금 상환시작</td>
<td>↓</td>
</tr>
<tr>
<td>주거생활수요</td>
<td>주택사진소지자 등 재정비사업의 추진</td>
<td>↑</td>
</tr>
<tr>
<td>입주물량</td>
<td>수도권 : 증가, 지방 : 감소</td>
<td>수도권 : ↓, 지방 : ↓, 지방 : ↓</td>
</tr>
<tr>
<td>주택공급</td>
<td>수도권 : 증가, 지방 : 감소</td>
<td>수도권 : ↓, 지방 : ↓, 지방 : ↓</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<그림 16> 부동산 구입계획 비중(좌축)
<그림 17> 소비자 기대지수와 주택구매수요

자료 : 한국은행, 통계청
공급 전망

미분양 적재로 민간주택사업 지연이 불가피

9월까지의 주택건설실적이 의하면 연간 43만호의 주택건설 사업승인이 이루어질 것으로 예상됨.
9월까지 28만호의 주택사업승인이 이루어졌으며 연말 정부의 국민임대주택 및 공공주택의 사업승인이 추가(13만호 내외)되면 연간 약 43만호 내외의 주택건설실적이 예상됨.
그러나 올 하반기 대규모 분양에 따른 미분양 적체로 민간주택사업 지연이 불가피로 예상됨. 월말까지 만호의 주택사업승인이 이루어졌으며 연말 정부의 국민임대주택 및 공공주택의 사업승인이 추가 만호 내외되면 약 만호 내외의 주택건설실적이 예상됨. 그러나 올 하반기 대규모 분양에 따른 미분양 적체로 사업 리스크가 증가하면서 건설업체들의 추가사업추진에 어려움이 예상됨.
분양 여건의 악화로 신규 사업에 대한 부동산 트의 차질이 예상됨. 기존 분양풍토의 미분양 적재에 따라 이후 사업장의 분양시기 조절이 불가피할 것으로 예상됨. 따라서 올해 비경제 안정화의 주택건설사업승인 실적이도 불구하고 2008년 분양은 상당부분 지연될 가능성이 높음.

서울의 경우 전체 주택건설사업승인실적 중 재개발 재건축 사업 비중이 80%에 이르고 있어 조합원분을 제외한 일반분양분은 많지 않은 것으로 예상됨.
서울의 경우 재개발 재건축 사업의 일반분양분이 전체 사업승인 물량의 10%내외인 점, 투기과열지구 내 재건축 일반분양분은 부양분이라는 점을 감안하면, 재개발 재건축 사업자에서 공급되는 일반분양분의 공급은 2008년 미미할 것으로 예상됨.
만약 제2기 신도시 등 수도권내 공공택지에서 공급되는 주택공급분은 주택공급분이 2008년에 2007년보다 증가할 것으로 예상됨.

아파트 입주물량 올해 수준이나 국지적 전세가격 불안

서울 지역은 강남의 대규모 재건축 아파트 단지의 완공으로 2008년 입주물량이 2007년보다 증가할 것으로 예상됨. 강남 아파트 입주물량은 강북의 배가 될 것으로 예상됨. 특히 강남 개구리 아파트 입주물량은 약 47,925호로 서울시 전체 입주물량의 35%로 사상 최대가 될 전망임. 따라서 2008년에도 대형평형 및 고가 아파트의 가격은 풍부한 물량 공급으로 하향안정세를 나타낼 것으로 전망됨.

주( )는 2006년 대비 입주물량증가한 지역, (e)는 2006년대비 감소한 지역임. 미정( ) 아파트 입주자 모집공고 상에 정확한 입주물량을 명기하지 않은 것으로, ( )는 일반분양 입주자 예상입주시
자료: 부동산주
<표 21> 서울시 주요 지역별 아파트 입주물량

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>강북</td>
<td>44,090</td>
<td>34,382</td>
<td>22,671</td>
<td>33,402</td>
<td>21,063</td>
<td>26,608</td>
<td>18,405</td>
<td>13,876</td>
<td>16,260</td>
</tr>
<tr>
<td>강남</td>
<td>31,687</td>
<td>26,465</td>
<td>28,583</td>
<td>42,698</td>
<td>39,561</td>
<td>25,841</td>
<td>28,945</td>
<td>21,674</td>
<td>31,665</td>
</tr>
<tr>
<td>개구리</td>
<td>3,271</td>
<td>5,740</td>
<td>6,620</td>
<td>9,718</td>
<td>12,388</td>
<td>10,084</td>
<td>14,332</td>
<td>9,196</td>
<td>23,160</td>
</tr>
<tr>
<td>강남 개구리</td>
<td>8,068</td>
<td>7,041</td>
<td>9,120</td>
<td>12,131</td>
<td>15,910</td>
<td>11,101</td>
<td>15,138</td>
<td>11,359</td>
<td>26,432</td>
</tr>
<tr>
<td>합 계</td>
<td>75,777</td>
<td>60,847</td>
<td>51,254</td>
<td>76,100</td>
<td>60,624</td>
<td>52,449</td>
<td>47,350</td>
<td>35,550</td>
<td>47,925</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 부동산 주: 114( )

반면 소형 아파트는 2003년 이후 공급비중이 감소하고 있어 수급 불균형이 예상됨. 역대 규모 재건축 및 재개발 사업 착공에 따른 아파트 수준은 대폭 증가한 것으로 예상됨. 서울시 주요 지역별 아파트 입주물량

<표 22> 서울시 주요 대규모 재건축 사업승인 실적

<table>
<thead>
<tr>
<th>구</th>
<th>재개발재건축 사업승인 세대수</th>
<th>세대 이상 대규모 사업장</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>종로구</td>
<td>2,770</td>
<td>돈의문 구역 재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>중구</td>
<td>2,615</td>
<td>신당지역 주택재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>용산구</td>
<td>616</td>
<td>구의시장 주변 재건축</td>
</tr>
<tr>
<td>명동구</td>
<td>504</td>
<td>명동미아파트재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>영등포구</td>
<td>1,023</td>
<td>불광 응암 신사 재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>서대문구</td>
<td>7,427</td>
<td>가재울 뉴타운</td>
</tr>
<tr>
<td>마포구</td>
<td>5,649</td>
<td>아현 주택재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>양천구</td>
<td>930</td>
<td>신월 재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>강남구</td>
<td>135</td>
<td>방배 재건축</td>
</tr>
<tr>
<td>강서구</td>
<td>132</td>
<td>망배 재건축</td>
</tr>
<tr>
<td>구로구</td>
<td>332</td>
<td>망배 재건축</td>
</tr>
<tr>
<td>영등포구</td>
<td>625</td>
<td>망배 재건축</td>
</tr>
<tr>
<td>서초구</td>
<td>1,130</td>
<td>망배 재건축</td>
</tr>
<tr>
<td>동작구</td>
<td>5,993</td>
<td>기업재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>강남구</td>
<td>6,944</td>
<td>성내 미주아파트재개발</td>
</tr>
<tr>
<td>연계</td>
<td>55,579</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

주: 2008년 3월말 현재 사업승인 건설지역까지 포함하였음. 지로 서울시 주 재양구

자료: 한국토지공사, 한국건설산업연구원

(3) 가격 전망

1) 토지시장

국지적인 개발호재가 감소하면서 2007년보다 낮은 2%정도 상승


2007년도도 토지가격은 2006년도 보다 조금 낮은 3.0% 내외의 상승률을 나타낼 것으로 전망되며 2008년도는 이보다 낮은 2% 내외의 상승이 예상됨. 2007년 상반기 지가상승률은 약 1.8%였으나 하반기에는 상반기에 보다 상승률이 둔화되어 1.1% 상승에 그칠 전망임.

토지경기의 저항은 대규모 토지보상금으로 현재의 감소세가 이어질 것으로 전망됨. 토지부동산의 대비는 관리지역 및 농림지역 등의 비도시지역의 거래가 다시 증가하여 회복되는 반면, 주거용 토지는 감소세가 이어질 것으로 전망됨.

<표 23> 2007년 지가 전망

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년</th>
<th>2007년(%)</th>
<th>2008년(%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>관급</td>
<td>1.31</td>
<td>1.43</td>
<td>1.24</td>
</tr>
<tr>
<td>연간</td>
<td>1.50</td>
<td>5.61</td>
<td>1.1</td>
</tr>
<tr>
<td>관급</td>
<td>1.31</td>
<td>1.43</td>
<td>3.0</td>
</tr>
<tr>
<td>연간</td>
<td>1.50</td>
<td>5.61</td>
<td>2% 내외</td>
</tr>
</tbody>
</table>

자료: 한국토지공사, 한국건설산업연구원
2) 주택시장

주택매매가격 1.5%, 전세가격은 3.5% 매매가격은 실질적으로 하락

- 2008년 주택매매가격은 2006년 집중된 공급과 수요 감소로 1.5% 상승에 그칠 전망, 이는 물가상승률을 감안하면 실질적으로 주택가격이 하락하는 것으로
- 미분양 물량의 적재, 주택수요가 많은 지역의 입주물량 증가로 주택구매에 대한 실적 압박요인이 크게 감소
- 공공택지에서는 분양가 상한제가 적용되나 민간택지에서는 2008년 내 분양가 상한제 적용상품의 분양은 엄밀하게나 가능할 것으로 예상됨. 따라서 분양가 상한제 시행에 따른 주택분양가격하락에 대한 기대감이 2008년에도 지속될 전망임.
- 경기회복에도 불구하고 주택매매수요는 심화될 경우 부동산 PF 중심의 금융 상품을 이용해 아파트를 포함한 전세 주택매매의 실적 압박요인이 크게 감소. 양도세 부담으로 주택교체수요자들의 주택교체도 지연되면서 총량적인 주택구매 수요의 감소가 예상됨.

- 2008년 지방 주택시장의 침체는 더욱 심화될 것으로 예상됨.
- 낮은 입주율, 입주수요의 증가, 신규 주택판매 부진의 악화가 접쳐면서 2008년에도 지방주택시장의 침체는 지속될 전망.
- 지방 부동산 경기의 침체로 각종 지역개발사업의 추진에 차질이 우려되며 새로운 부도 등이 연달아 발생해, 주택구매 수요의 감소로 주택가격은 하락할 전망임.
- 한편, 주택전세가격은 소형 주택중심으로 국지적으로 크게 상승할 것으로 예상됨 따라 연간 3.5% 정도 상승이 예상됨.

- 전세가격은 재개발 및 재건축 사업 착공이 집중되어 있는 수도권 지역의 해당 사업 지역에 한해 크게 상승할 것으로 예상됨.
- 소형주택에 대한 재고가 충분하지 않은 상황에서 재개발 사업추진에 따른 대규모 별실이 이주수요를 발생하기 때문임.
- 분양가 상한제 시행에 따른 조기 사업추진 추진으로 대규모 물량이 동시에 착공될 가능성이 높아 이주수요가 집중될 가능성에 높음.
- 재개발 사업장이 없는 지역과 대형 고가 아파트의 경우에는 입주량 증가로 역차량 수주로 공급되면서 전세가격이 하락할 가능성을 나타낼 것으로 예상됨.

<table>
<thead>
<tr>
<th>구분</th>
<th>2006년</th>
<th>2007년</th>
<th>2008년(예상)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>매매가격</td>
<td>전국</td>
<td>6.9</td>
<td>1.4</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>수도권</td>
<td>20.3</td>
<td>2.4</td>
</tr>
<tr>
<td>전세가격</td>
<td>전국</td>
<td>5.4</td>
<td>1.1</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>수도권</td>
<td>10.4</td>
<td>1.7</td>
</tr>
</tbody>
</table>

주: 전기(년말) 대비 증감률임. 주택가격이라 할인 단독주택, 연립주택, 아파트를 포함한 전체 주택가격임.
자료: 국민은행, 한국건설산업연구원.
Ⅴ. 전망의 시사점 및 정책과제

정책적 요인에 의한 인위적인 수요조절이 시장 왜곡 아기

- 2008년 국내 부동산 시장은 세부부 출범 등의 변수가 있고라도 불구하고 홀때 시장 분위기가 지속적으로 "정책효과에 의한 수요 감소와 일시적 파생공급"의 요인으로 전반적인 안정세가 예상됨.
  - 그러나 이러한 안정세는 과도한 수요관리 정책에 의한 일시적 수요감소와 역시 정책 효과에 기인한 일시적 공급조절에 의한 것으로 근본적인 안정기조로 보기는 어렵음.
  - 제도변화에 따른 일시적 파생공급이 불가피한 상황에서 지속적으로 수요감소정책을 폐 경우 미분양 적재 등 부동산 시장을 오히려 침체시키고 중장기적으로 공급은 감소시키는 원인이 될 수 있음.
  - 따라서 2008년에는 인위적인 정책효과로 감소된 주택수요를 적절하게 정상화시키는 노력이 필요함. 법률 개정 없이 추진이 가능한 조치로는 금융규제 완화, 부동산 규제지역의 해제 등이 있음. 또한 생산형 주택구매 대책을 통한 주택구매자금 지원확대를 통한 주택구매 지원도 요구됨.

- 특히 지방주택시장의 침체는 2008년에도 지속될 것으로 예상되며 이에 따라 내수경기가 동반된 안정세를 정상화시킬 필요가 있음. 중기적으로는 정상적인 공급과도 연계되며 정상화된 시장기능의 회복이 필요함.

1. 일시적 공급조절에 따른 부작용 해소

미분양 아파트의 민간 임대아파트로의 전환 지원

- 지금까지의미분양 주택적재는 정량과 문제였으나 점차 수도권으로 미분양 문제가 확산되고 있음.
  - 정부가 개정된 병원, 건축 등 공급규제에 의한 수요관리의 효과로 주택수요가 감소한 반면, 분양가 상한제 등의 영향으로 2007년 수도권 분양량이 크게 증가함. 일시적으로 분양량이 증가하는 반면 정책적 요인으로 주택수요가 감소하여 대규모 미분양이 불가피한 상황임.
  - 수도권의 경우에도 2008년 상반기 내 미분양 아파트가 현재의 2배 수준이 1만호를 넘을 것으로 예상됨. 또한 그 동안 초기 계약률은 낮아도 준공까지 대부분 미분양이 해소되었으나 향후에는 준공후에도 미분양으로 남을 가능성이 커 미분양 주택에 대한 중장기적 대응이 요구됨.
  - 정부가 지난 9.20일 발표한 "지방 미분양 아파트 활용방안"은 준공후 미분양양을 대상으로 하며 혼합 역사집합 및 매입가격을 높고 업계와 기상약자 간의 협상을 예상되며 소기의 성과를 달성하기 어려울 것으로 판단됨.

- 8월말 현재 전국의 미분양 아파트가 9만 1,714호이며 이중 준공후 미분양은 전체 미분양의 14.5%에 해당하는 1만 5,115호임( 수도권 10,504호, 지방 11,659호).
  - 임대수요가 높은 지역의 경우 기상약자 중 미분양을 임대하는 임차인에게 대책이 마련될 가능성이 높음. 반면 임대수요가 낮은 지역은 임차인 구제를 고려할 가능성이 높음.
  - 특히 지방은 국민임대 등으로 활용이 어려운 대형아파트의 미분양 물량이 많아 현제 대규모 미분양을 해소하기에는 역부족할 것으로 판단됨.
  - 그러므로 정부가 직접 매입하기에 앞서 미분양 아파트가 시장에서 해소될 수 있도록 하는 조치가 전형되어야 할 것임.

- 미분양 아파트가 시장에서 해소되기 위해서는 단기적으로는 수요자에게 유리한 판매전략의 수립, 중기적으로는 1가구 1주택에 한정되어 있는 주택관련 세제 및 금융규제의 개선이 요구됨.
  - 먼저 민간사업자의 경우 초기계약을 체결하기 위해 분양가격을 저렴하게 책정하는 판매전략이 필요함.
- 미분양 장기 대체에 따른 금융비용부담을 감소하는 차원에서 초기 분양가를 대폭 인하할 필요성이 있음.

  - 향후 분양 전환을 목표로 미분양 주택을 임대주택으로 활용, 전세보증금으로 자급부담 완화하는 방안도 요구됨.
  - 무리한 분양을 추진하여 낮은 계약률을 달성하는 것보다 처음부터 임대주택으로 전환하여 공급

  - 회사별 브랜드 아파트를 수도권 주택에 체험할 수 있게 하여 장래의 분양수요를 전환 유도

  - 전세보증금이 확보됨에 따라 무리한 할인패드를 장해할 필요성이 없음.

- 그러나 건설사가 미분양 아파트를 임대주택으로 전환함에 있어 장애가 되는 제도가 많아 이와 개선이 불가피할 것임.

  - 전세보증금이 임대사업자의 부채로 치러되어 회사의 경영평가에 빠지어 갈등이 초래됨.
  - 또한 미분양 주택의 임대주택전환에 따른 세부등록의 2중 부담, 종합부동산소의 부과 등 세부당을 완화하는 조치가 요구됨.

- 중기적으로는 위촉된 수요를 정상화함으로써 원활한 주택교체 등의 주택거래를 촉진시켜야 할 것임.

  - 지방으로 이전하는 기업등의 경우 및 부동산리베이션 사업 등에 대하여 1가구 2주택 세제 감면을 위한 중복택수부담을 완화하는 것임.

  - 현재 비세부 임대료를 받기 위한 2주택 보유 기간이 1년이나 이를 지방의 경우 3년 이상으로 대폭 확대하여 외지인들의 지방주택보유를 허용할 필요가 있음.

  - 중소 이상의 가구들이 세컨드 하우스(second house)의 목적으로 지방의 주택을 보유할 수 있도록 1가구 2주택 보유에 대한 세제도출을 완화할 필요성이 있음.

  - 지방 도시들은 축소 인구가 감소하고 있는데다 소득수준을 감안할 때 2주택 이상 보유가 체계적 및 수요에 부응하는 반면 수도권 거주자들의 경우 소득증가, 여유시간 증대 등으로 인해 세컨드 하우스(second house)에 대한 장기적 욕구가 증대하고 있기 때문임.

※ 주 향후 개정, KTX개통 등으로 인해 수도권에서 지방 도시로의 이거수요 가 증가하고 있음. 따라서 지방주택이 세컨드 하우스로서의 기능을 담당할 수 있도록 유도할 필요성이 있음.

---

2. 주택수요의 정상화로 거래 회복

(1) 전세수요의 자가구입 촉진

- 우리나라는 인구수 증가를 앞으로는 첫주택 구매자(first home buyer)보다는 주택교체수요자가 주류를 이룰 것으로 예상됨.

  - 그러나 현재의 주택공급제도는 첫주택 구매자(부부구매자)에게 초점이 맞추어 있어 유주택자들의 주택교체수요를 반영하지 못하고 있음.

  - 신규 분양시장에서 공급되는 주택을 모두 첫주택 구매자에게 공급하는 현행 주택공급제도는 인구수 증가를 반영하지 못하고 있음.

  - 주택 교체수요자 및 고급주택에 대해서는 가격규제를 폐지해야 할 것임.

  - 분양가 상한제 등의 주택공급대상을 첫주택 구매자 및 정책보호 대상으로 한정하고 기타 주택교체수요자 및 고급주택에 대해서는 가격규제를 폐지해야 할 것임.
상환액을 주변시세의 80%로 제한하기 때문에 소득수준이 높은 가구의 경우에도 신규 주택구입에서 시세차익을 획득할 수 있음.

- 최근의 주택수요는 분양가 상한제 및 청약가점제의 영향으로 주택구매를 연기하면서 전세차익수가 증가하고 있음.
- 주택시장에서의 전세수요 증가는 가구의 소득수준이 높은 여성의 경우에만 시세차익을 획득할 수 있음. 80%
- 또한 대규모 재개발 사업의 진행으로 이주수가 발생하는 2008년에는 기존의 전세수요 증가와 이주수요 성장이 맞물리면서 전세시장의 불안이 야기될 수 있음.
- 그러므로 주택구매가 가능한 계층에 대해서는 자가 구매가 축진되도록 현행 제도의 보완이 요구됨.

(2) 주택교체를 위한 금융 및 세제 개선

- 주택교체를 원활하게 하기 위해서는 기존 재고주택의 매도를 늘려 거래 가능한 물량을 확대하는 것과 수요자의 구매능력을 지원하여야 할 것임.
- 재고주택의 매도를 늘리는 방법은 현행 과도한 양도세를 완화하여 주택처분을 유도하는 것임.
- 정부는 그 동안 양도세 강화와 주택담보대출 규제(1인 1건)를 시행하여 왔으나 정부가 의도한 처분효과보다는 금융의 부작용만 낳고 있음.

1가구 1주택의 경우에는 6억 원을 초과하더라도 양도세 비과세혜택을 동일하게 부과하여 할 것임.
- 양도 차익에 있어 단순한 양도차익(매도 당시의 가격-매입 당시의 가격)이 아닌 적정
- 물가 상승률 만큼의 가치를 인정하는 제도적 보완이 요구됨.
- 실거래가 신고 등으로 양도차익이 투명하게 파악되는 바 양도세율의 조정도 검토가 필요함.

3. 급격한 민간 주택공급 감소 방지

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