

# 2010년 하반기 주택·부동산 시장 전망

한국건설산업연구원 연구위원 허윤경

연구위원 엄근용

I. 2010년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

II. 2010년 하반기 주택·부동산 시장 전망

III. 전망의 시사점과 향후 과제

## < 차례 >

### I. 2010년 상반기 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 .....	8
(3) 공급 .....	12
3. 비주거용 상품시장 .....	15
(1) 임대료 .....	15
(2) 거래 .....	17
(3) 공급 .....	18
4. 정책동향 .....	19

### II. 2010년 하반기 주택·부동산 시장 전망 ..... 23

1. 전망의 주요 쟁점 .....	23
(1) 실물경기와 부동산경기의 탈동조화 .....	23
(2) 가격 : 하락세의 특징 .....	24
(3) 거래 : 수도권 거래 경색 장기화 .....	28
(4) 수요 : 수요 위축 및 수요 진작 요인 미흡 .....	29
(5) 공급 : 공급감소 가능성 .....	33
(6) 정책 : 금리인상과 금융규제 완화 가능성 .....	37
2. 하반기 주택·부동산 경기 및 시장전망 .....	38
(1) 주요 쟁점 정리 .....	38
(2) 공급전망 .....	39
(3) 가격전망 .....	41

### III. 전망의 시사점과 향후 과제 ..... 42

1. 기업의 시사점과 과제 .....	42
2. 정책의 시사점과 과제 .....	43

# I. 2010년 상반기 주택·부동산 시장의 동향과 특징

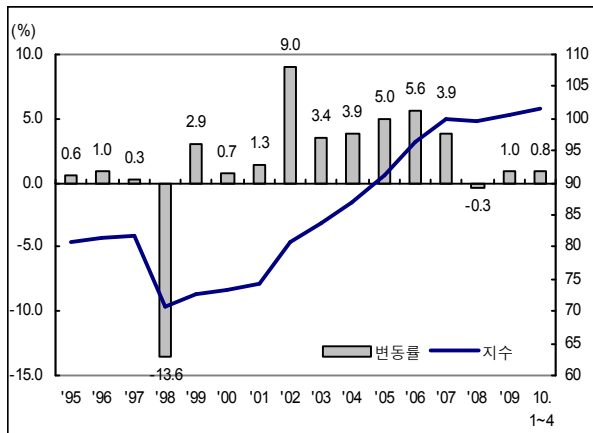
## 1. 토지시장

### (1) 가격

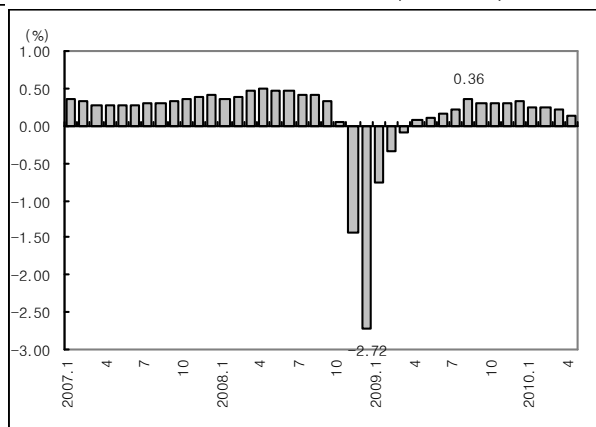
#### 13개월 연속 상승하였으나, 최근 상승폭 둔화 중

- 토지가격은 보금자리주택, 교통여건 개선 등 각종 개발계획으로 2009년 4월부터 2010년 4월까지 13개월 연속 상승. 최근 상승폭은 둔화되고 있음(13개월 누적 : 3.0%).
  - 수도권에서 상대적으로 높은 상승률 기록(13개월 누적 : 서울 3.6%, 경기 4.1%, 인천 4.8%). 기타 지역은 1% 대의 상승률
  - 지방 시도 중에서는 충남(1.9%)과 경북(2.1%)이 높은 상승률을 보임. 이는 당진(5.8%)의 경제자유구역 사업과 경산(4.4%)의 대구지하철 2호선 연결 영향임.
  - 그러나, 2010년 4월 강남지역 토지가격은 하락세로 전환됨(전월대비 4월 지가변동률 강남구 -0.13%, 송파구 -0.01%, 강동구 -0.02%).
- 상반기 토지가격 상승으로 금융위기 이전 수준의 97.6%(2008년 10월 대비)까지 회복됨.
  - 도시별로는 군지역에서 가장 높은 회복세를 보임(대도시 96.9%, 시지역 98.1%, 군지역 98.9%).
  - 용도지역별로는 녹지(99.2%), 관리지역(99.0%), GB(99.2%)에서 이용상황별로는 전(99.7%)과 답(99.2%)에서 가장 높은 회복세를 보임.

<그림 1> 연도별 지가변동률과 지가지수



<그림 2> 월별 지가변동률(전월대비)



자료: 온나라포털

## 상반기, 녹지지역·비도시지역 높은 상승률

- 모든 용도의 토지가격이 2009년 2/4분기부터 회복세를 보였으며 2009년에는 도시지역, 2010년은 비도시지역에서 더 높은 상승률을 보임.
  - 보금자리주택 개발 등으로 그린벨트 해제지역에 대한 기대 증가로 녹지지역 상승
  - 비도시지역 토지가격은 그 동안 상대적으로 낮은 상승률을 보였던 관리지역과 농림지역이 2010년 들어 높은 회복세를 보임.

**<표 1> 용도지역별 지가변동률 추이**

(단위 : %)

구분	평균	도시지역				非도시지역			
		주거	상업	공업	녹지	관리	농림	자연환경	
2007년	3.8	4.0	3.5	4.5	4.3	3.2	2.6	1.7	
2008년	-0.3	-0.9	-1.1	0.1	1.1	0.7	0.9	0.0	
	1/4분기	1.2	1.3	1.1	1.4	1.3	1.0	1.0	0.5
	2/4분기	1.5	1.5	1.3	1.6	1.6	1.2	1.6	0.5
	3/4분기	1.2	1.2	1.1	1.3	1.3	1.2	1.0	0.5
	4/4분기	-4.1	-4.8	-4.5	-4.0	-3.1	-2.6	-2.7	-1.5
2009년	1.0	1.1	0.4	0.7	1.4	0.9	0.4	0.3	
	1/4분기	-1.2	-1.3	-1.4	-1.2	-1.0	-1.1	-1.0	-0.5
	2/4분기	0.3	0.4	0.3	0.2	0.4	0.2	0.1	0.1
	3/4분기	0.9	1.0	0.8	0.7	0.9	0.7	0.6	0.2
	4/4분기	0.9	0.9	0.7	1.0	1.1	1.0	0.8	0.5
2010년	0.7	0.7	0.4	0.7	0.9	0.8	0.6	0.4	
	4월	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1	

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.  
 자료: 온나라포털

**<표 2> 연도별 세부 지역별 지가변동률 추이**

(단위 : %)

구분	2010년		2009년		2008년	2007년	2006년	2005년	2004년
	1/4분기	4월	1/4분기	연간					
전국	0.7	0.1	-1.2	1.0	-0.3	5.9	9.2	6.6	4.1
서울	0.7	0.1	-1.4	1.4	-1.0	4.9	5.6	4.9	4.3
인천	1.1	0.2	-1.4	2.0	1.4	4.2	5.1	5.7	6.1
경기	1.0	0.2	-1.6	1.2	-0.3	2.2	2.5	1.9	0.9
부산	0.4	0.1	-0.7	0.1	-0.2	2.9	4.2	3.3	1.6
대구	0.6	0.1	-1.0	0.3	-0.5	0.9	1.4	1.9	0.7
광주	0.3	0.1	-0.5	0.3	-0.9	1.5	4.2	6.8	2.3
대전	0.3	0.1	-0.6	0.3	-1.0	2.9	2.9	2.1	1.8
울산	0.3	0.1	-0.5	0.3	-0.3	1.7	2.5	2.6	2.3
강원	0.3	0.1	-0.3	0.3	0.4	1.3	4.4	5.0	3.8
충북	0.3	0.1	-0.5	0.1	-0.4	2.0	5.6	8.3	11.7
충남	0.5	0.1	-1.0	0.3	-0.1	1.2	1.3	1.4	0.7
전북	0.2	0.1	-1.2	-0.5	2.6	1.3	1.9	2.5	0.9
전남	0.4	0.1	-0.4	0.4	0.3	1.7	2.5	2.2	2.1
경북	0.6	0.2	-0.8	0.5	-0.1	2.2	2.6	2.8	3.1
경남	0.4	0.1	-0.4	0.4	0.1	1.7	2.1	2.1	2.0
제주	0.4	0.1	-1.0	0.2	0.0	2.1	2.1	2.0	1.3

주 : 전기(전월) 대비 증감률임.  
 자료: 온나라포털

(2) 거래

**기저효과로 전년 대비 증가하였으나, 2008년 대비로는 감소**

- 전국 토지거래량은 전년 동기 대비 9.2%의 증가세를 보였으나, 2008년 1/4분기 대비로는 -14.4%로 여전히 (-)의 거래량을 보이고 있음.
- 2010년 1/4분기 토지거래량은 대구, 인천, 광주를 제외한 모든 지역에서 전년 동기 대비 증가세를 나타내고 있으며, 특히 울산에서 거래량이 큰 폭으로 증가함.
- 수도권은 보금자리주택 개발계획 등으로 경기를 중심으로 회복세를 보이고 있으며, 지방은 재개발 등의 영향으로 광역시를 중심으로 회복세를 보임.
- 충남은 세종시, 황해경제자유구역 등으로 지난해에 이어 2010년 들어서도 토지거래량이 증가세를 나타냄.

<표 3> 지역별 토지거래량 추이

(단위 : 건, %)

지역	2006년	2007년	2008년	2009년			2010년	
				1/4분기	증감률 (연간)	1/4분기	증감률 (분기)	
전국	2,845,247	2,490,064	2,499,753	2,432,618	504,666	-2.7	550,960	9.2
서울	439,327	328,610	316,020	264,078	48,109	-16.4	52,899	10.0
경기	750,861	589,207	536,587	553,910	99,926	3.2	116,882	17.0
부산	124,690	115,509	120,021	138,993	26,602	15.8	33,044	24.2
대구	107,186	81,250	93,907	91,017	21,701	-3.1	19,328	-10.9
인천	142,801	157,172	153,633	123,853	22,762	-19.4	22,383	-1.7
광주	72,053	53,507	53,814	65,148	18,965	21.1	13,475	-28.9
대전	57,910	43,586	46,803	51,877	10,360	10.8	13,153	27.0
울산	66,949	72,646	56,121	45,973	8,723	-18.1	14,273	63.6
강원	163,060	144,621	139,071	126,579	26,352	-9.0	27,070	2.7
경남	198,136	196,330	222,689	210,496	49,281	-5.5	51,325	4.1
경북	186,050	190,053	184,441	187,191	44,644	1.5	47,787	7.0
전남	124,726	135,194	148,599	143,552	31,912	-3.4	37,131	16.4
전북	118,577	117,505	142,333	130,616	30,180	-8.2	32,060	6.2
충남	146,364	127,775	146,477	167,389	36,727	14.3	37,180	1.2
충북	107,532	104,115	110,910	102,887	22,050	-7.2	24,317	10.3
제주	39,025	32,984	28,327	29,059	6,372	2.6	8,653	35.8

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료: 온나라포털

## 토지가격 상승지역 거래량 증가

— 토지가격이 2009년 2/4분기부터 상승세로 전환된 것과는 달리 토지거래는 2009년 4/4분기 들어 주거지역을 중심으로 상승세로 전환됨.

- 주택경기 침체에도 기저효과로 주거지역 거래량이 큰 폭으로 증가함.
- 실물경기의 회복세로 공업지역은 2010년 1/4분기에 전년 동기대비 44.9% 증가
- 한편, 녹지 및 GB 지역은 보금자리주택 계획 등으로 거래량이 증가함.
- 비도시지역도 토지가격이 회복되면서 관리지역을 중심으로 거래량이 증가세를 보임.

<표 4> 용도지역별 토지거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구 분	계	도시지역						非도시지역		
		주거	상업	공업	녹지	GB	미지정	관리	농림	자연환경
2006년	-4.5	17.0	1.0	3.0	-19.0	-53.1	125.1	-30.9	-32.7	-39.8
2007년	-0.1	-18.7	11.7	-15.8	-5.5	-22.5	16.1	-6.8	-4.5	-6.2
2008년	0.4	-0.6	-5.4	6.9	2.5	-2.7	38.9	-1.0	3.8	12.8
1/4분기	0.6	0.6	-0.8	2.5	-3.4	-7.3	20.6	0.9	2.0	-5.6
2/4분기	24.6	28.2	19.8	44.0	28.5	-15.8	128.0	12.2	13.0	18.7
3/4분기	8.6	6.8	2.4	9.5	10.3	-18.1	98.5	8.5	14.1	26.7
4/4분기	-27.6	-32.2	-36.6	-27.5	-19.4	28.7	-23.8	-23.1	-10.9	14.6
2009년	-2.7	-2.4	-9.7	-17.6	2.0	16.8	-38.8	0.8	0.9	16.0
1/4분기	-21.6	-26.3	-22.4	-47.9	-5.2	10.6	-41.2	-17.2	-10.0	27.9
2/4분기	-19.4	-21.2	-27.8	-34.4	-15.4	32.9	-68.4	-11.3	-4.4	18.6
3/4분기	10.4	13.3	0.7	10.3	10.3	64.0	-22.4	7.4	11.4	14.9
4/4분기	31.5	40.2	22.6	25.2	24.9	-15.7	-6.3	32.0	12.9	4.2
2010년 1/4분기	9.2	14.5	10.2	44.9	-5.8	-13.4	53.4	4.5	-3.7	-12.0

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료: 온나라포털

— 2009년 기업들의 구조조정 등의 영향으로 매매 외 거래가 다수 증가하였으나 2010년은 매매거래만이 증가세를 보임.

- 2009년 경기침체에 따른 공매처분 등 판결 및 교환거래와 증여거래가 증가세를 나타냈으나 2010년 들어서는 매매거래를 제외한 모든 거래 유형이 감소함.

<표 5> 거래원인별 토지 거래량 변동률(필지수 기준) 추이

(단위 : %)

구분	매매	판결	교환	증여	신탁·해지	분양권	기타
2009년 1/4 분기	-26.1	20.9	-2.1	-9.1	0.1	-20.5	-18.7
2/4 분기	-20.8	19.1	13.0	-11.6	-16.2	-20.5	-22.7
3/4 분기	17.3	-4.2	-4.8	9.4	3.0	-22.9	-19.7
4/4 분기	51.6	3.8	30.0	18.6	-0.6	-8.4	-28.5
2010년 1/4 분기	18.5	-9.8	-11.0	-2.4	-11.0	-15.1	-12.9

주 : 전년 동기 대비 증감률임.  
 자료: 온나라포털

(3) 공급

**공공택지 58.8km<sup>2</sup> 공급, 2007년의 90.2% 수준 유지**

- 2010년 공공택지 공급(실시계획승인 기준)은 58.8km<sup>2</sup>가 계획되어 있으며, 이는 2009년보다 소폭 감소한 물량이나 2007년의 90.2% 수준을 유지함.
  - 특히 수도권에서 전체 공급계획물량의 93%인 55km<sup>2</sup>의 택지를 공급하여 동탄2 등 신도시 개발을 지속적으로 진행할 예정임.
  - 보금자리주택 공급에 관한 법령인 '보금자리주택건설을 위한 특별법'에 의해 전체 택지공급량의 35.5%가 수도권에 공급되어질 예정임.
  
- 2010년 택지지구지정은 보금자리주택지구, 인천검단 신도시 등을 통해 31km<sup>2</sup>(수도권 30km<sup>2</sup>)를 지정할 계획임.

<표 6> 연도별 공공택지공급 추이(2005~2010년)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	'05년 실적	'06년 실적	'07년 실적	'08년 실적	'09년 실적	2010년 계획
합계	40.4	46.4	65.2	51.9	59.2	58.8
토지공사	14.5	20.1	35.5	24.4	53.9	-
주택공사	16.7	19.0	18.6	21.4		
지자체	9.2	7.2	11.2	6.1	5.2	-

자료: 국토해양부, 각 연도별 주택종합계획

<표 7> 개발방식별 공공택지 공급계획(2010년)

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	계	택촉법	보금자리주택법	기타
전국	58.8	37.4	20.9	0.5
수도권	55.2	34.3	20.9	-
지방	3.6	3.1	-	0.5

자료: 국토해양부, 2010년 주택종합계획

## 2. 주택시장 동향

### (1) 가격

#### 수도권·아파트 매매가격 하락, 전국 모든유형 전세가격 상승

- 2009년 하반기 3차례의 금융규제(수도권 LTV, DTI 규제 강화) 발표로 상승세가 둔화되었던 주택매매가격이 상반기에는 수도권 아파트를 중심으로 하락세를 보임.
  - 최근의 하락세는 주택경기침체에 따른 부담으로 상대적으로 가격이 높은 아파트, 연립, 단독 순으로 확산되는 양상을 보임.
  - 지역별로는 지방은 상대적으로 높은 상승률을 보이고 있는 반면, 수도권은 지난 3월부터 아파트를 중심으로 하락세
  - 규모별로는 상대적으로 가격이 비싼 재건축과 중대형 평형에서 하락세를 주도하고 있으며, 반대로 리스크가 적은 소형 평형에서는 상승세를 보임.
- ※ 국민은행은 세대수가중방식, 부동산114는 가치가중방식으로 지수간 변동률의 차이를 보이고 있음. 재건축 여부 및 시장상황에 맞는 규모별 구간을 지원하는 부동산114지수를 함께 설명함.

<표 8> 지역별 유형별 주택매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	전국	수도권			5개 광역시					
		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	
전체 (1~5월)	2008년	2.9	5.4	7.0	3.5	1.1	-0.3	0.8	0.4	0.1
	2009년	-0.8	-0.6	-1.5	-1.5	0.3	-2.1	-0.7	0.2	-1.0
	2010년	0.9	0.2	-0.3	-0.4	4.4	0.4	0.5	3.3	1.6
단독 (1~5월)	2008년	1.7	4.6	4.1	2.6	0.1	0.5	0.4	0.1	0.5
	2009년	-0.3	0.2	0.2	-0.2	-0.1	-1.0	-0.7	-0.4	-1.2
	2010년	0.5	0.6	0.7	0.8	0.8	0.0	-0.5	1.3	0.9
연립 (1~5월)	2008년	5.3	6.3	10.3	5.9	0.1	0.8	-1.6	1.1	0.0
	2009년	-0.7	-1.0	-1.8	-0.4	0.2	-0.5	-0.6	1.4	-0.5
	2010년	0.7	0.6	-0.1	0.4	2.4	0.0	0.1	3.1	0.7
아파트 (1~5월)	2008년	2.6	5.3	6.1	3.0	1.8	-0.9	1.0	0.4	0.0
	2009년	-1.0	-0.8	-1.7	-2.1	0.6	-2.8	-0.7	0.1	-1.0
	2010년	1.1	-0.2	-0.6	-1.0	6.4	0.6	0.9	4.0	2.1

주 : 전년 말 기준.  
자료 : 국민은행

<표 9> 아파트 유형별 매매 및 전세가격 변동률(2010. 1~5월 누적)

(단위: %)

구분	매매가격			전세가격		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
일반아파트	-0.4	-1.0	1.7	2.7	2.7	2.8
재건축	-2.1	-2.5	1.9	2.1	2.1	2.1

자료 : 부동산114(주)



- 주택전세가격은 주택경기 침체, 보금자리주택 대기 등으로 주택구매 실수요자들이 주택 구매 연기, 입주물량 부족 등으로 2009년 2월부터 현재까지 지속적인 가격상승세를 보임.
  - 2008년 31.5만호를 보이던 입주물량이 2009년에는 28.2만호 수준으로 약 3만호 이상이 감소하여 2009년 전세가격 상승을 견인함.
  - 규모별로는 전국적으로 중소형의 강세가 두드러지고 있음.
  - 그 동안 낮은 전세가격을 보였던 재건축 대상 아파트의 전세가격 상승세가 이어지고 있으며, 단독 및 연립주택까지도 확산되는 양상을 나타냄.
  - 지난해부터 이어지던 전세가격 상승세로 인하여 전세가격은 고점대비 110% 수준에 육박하고 있음.

<표 10> 지역별 유형별 주택전세가격 변동률

(단위 : %)

구분	전국	수도권			5개 광역시					
		서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전	울산	
전체 (1~5월)	2008년	2.0	3.1	2.6	2.4	1.3	-0.4	1.4	1.2	0.5
	2009년	-0.7	-0.3	-1.3	-1.5	1.0	-3.3	-0.8	0.4	-1.3
	2010년	2.7	2.7	1.8	2.2	5.0	1.5	0.1	7.9	2.6
단독 (1~5월)	2008년	1.9	4.2	1.9	2.8	0.4	0.2	-0.1	0.6	0.4
	2009년	-0.5	-0.3	-0.5	-0.6	0.5	-1.7	-1.5	0.0	-1.7
	2010년	1.1	1.3	1.0	1.2	2.0	0.4	-2.0	2.2	0.9
연립 (1~5월)	2008년	3.5	4.5	6.0	3.7	0.7	0.1	0.0	0.8	1.5
	2009년	-0.8	-1.4	-0.6	-1.3	1.5	-0.6	-2.4	0.8	-0.3
	2010년	2.3	2.8	1.7	2.0	2.8	0.3	-0.1	6.0	1.0
아파트 (1~5월)	2008년	1.6	2.0	1.1	2.1	1.9	-0.7	2.0	1.4	0.4
	2009년	-0.7	0.2	-1.8	-1.7	1.2	-4.4	-0.4	0.5	-1.3
	2010년	3.3	3.1	2.1	2.4	6.8	2.2	0.8	10.0	3.5

주 : 전년 말 기준.

자료 : 국민은행

<표 11> 아파트 규모별 매매 및 전세가격 변동률(2010. 1~5월 누적)

(단위: %)

구분	매매가격				전세가격			
	전체	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	전체	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
전국	-0.4	0.1	-0.4	-0.7	2.7	3.4	2.9	2.1
수도권	-1.0	-0.9	-1.1	-1.0	2.6	3.4	2.7	2.1
지방	1.7	3.2	1.8	0.5	3.0	3.2	3.2	2.3

자료 : 부동산114(주)

<표 12> 전국 아파트 규모별 매매 및 전세가격 회복수준(5월 현재)

(단위: %)

구분	매매가격				전세가격			
	전체	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과	전체	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
금융위기직전	99.0	101.7	99.5	96.7	108.0	108.4	109.4	105.6
고점대비	98.4	101.6	99.1	93.3	108.0	108.4	109.4	105.2

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

자료 : 부동산114(주)

## (2) 수요 및 거래

### 가. 수요

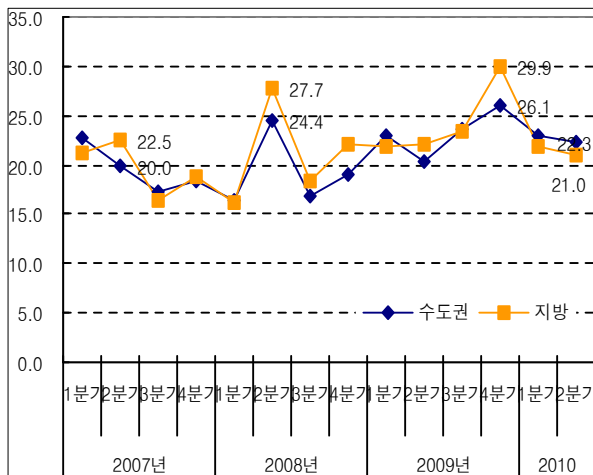
**청약의사 ↓ 매입의사 ↓ 매도의사 ↑**

— 상반기 주택수요는 재고주택 및 분양주택의 추가적인 가격하락 및 가격상승에 대한 불확실성 증대로 구입의사가 2010년 들어 2분기 연속으로 하락함.

- ‘주택거래 소비자 인식조사(부동산114)’ 결과에 의하면 2010년 들어 신규 분양주택에 대한 매입의사가 2분기 연속 하락함.
- 재고주택은 전기 대비 수도권과 지방 모두 구입의사가 하락한 반면, 분양주택은 지방에서 소폭 상승함(0.7%p).

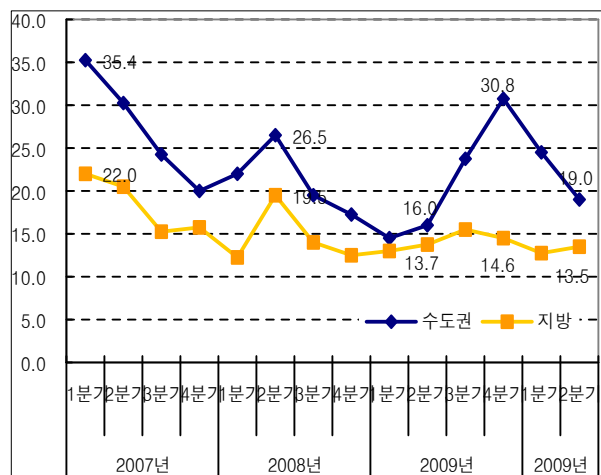
<그림 3> 향후 6개월내 재고주택 매입의사

(단위 : %)



<그림 4> 향후 6개월 이내 신규 분양주택 청약의사

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

— 최근 들어 주택담보대출 연체율이 상승하고 있고, 금리인상 가능성이 존재하여 주택담보대출의 리스크가 적지 않은 상황임.

- 주택담보대출이 3조원 증가하였지만, 신용판매 감소로 가계대출은 지난해 연말보다 0.7조원 증가
- 주택담보금리는 코픽스연동대출 판매로 지난해 연말보다 0.82%p 인하됨.
- 2009년 지속적으로 감소하였던 주택담보대출 연체율이 최근 들어 소폭 상승함.

<표 13> 주택금융 관련 주요 지표 추이(예금은행 기준)

(단위 : 조원, %)

구분	2007년	2008년				2009년				2010년		
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기		
										1월	2월	3월
가계대출	363.7 <17.5>	367.7 <4.0>	377.0 <9.3>	383.6 <6.7>	388.6 <4.9>	392.1 <3.5>	400.3 <8.2>	405.0 <4.7>	409.5 <4.5>	408.5 <-1.0>	408.3 <-0.2>	410.2 <2.0>
주택대출	245.8 (69.6) <4.8>	244.8 (67.6) <-1.0>	248.7 (66.6) <3.9>	252.0 (66.0) <3.3>	254.7 (65.7) <2.7>	260.4 (65.6) <5.7>	266.5 (66.4) <6.0>	270.0 (66.7) <3.6>	273.7 (66.8) <3.6>	273.8 (67.0) <0.1>	274.1 (67.1) <0.3>	275.5 (67.1) <1.3>
주택담보대출	221.6 (62.7) <4.5>	224.3 (60.9) <2.7>	229.5 (61.0) <5.2>	234.6 (60.9) <5.1>	239.7 (61.1) <5.1>	247.3 (61.7) <7.6>	254.4 (63.1) <7.1>	259.2 (64.0) <4.8>	264.2 (64.5) <5.0>	264.8 (64.8) <0.6>	265.5 (65.0) <0.7>	267.2 (65.1) <1.7>
주택담보대출금리	6.34	6.83	6.79	7.11	7.27	5.48	5.27	5.50	5.89	5.88	5.75	5.47
주택담보대출 연체율	0.43	0.49	0.58	0.44	0.47	0.56	0.43	0.41	0.33	0.38	0.44	0.36

주 : 1. < >안은 전기대비 증감액, ()안은 가계대출에서 각 대출이 차지하는 비중임.

2. 2010.4 주택담보대출금리 5.07%, 연체율 0.40%임.

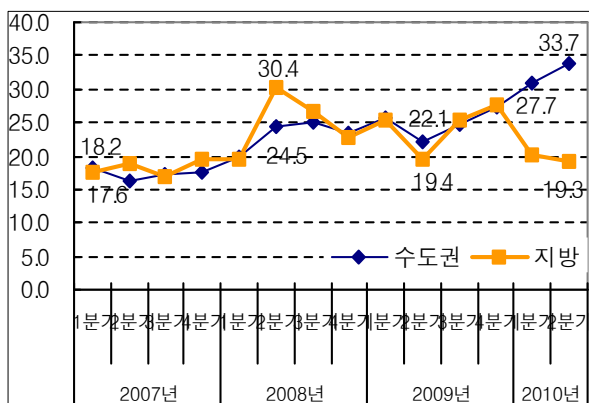
자료 : 한국은행, 금융감독원

— 최근 주택경기 위축과 하반기 금리인상 가능성으로 주택매도의사 비율이 지속적으로 증가함.

- 수도권은 주택경기 장기화 및 금리인상 가능성 등으로 매도의사가 지속적으로 증가
- 지방은 최근 가격상승세와 더불어 매각의사 감소
- 한편 주택보유수별 매도이유를 보면 1채 보유자는 다른 주택으로 이전을, 2채 및 3채 이상은 추가상승 기대부족과 다주택 보유부담을 이유로 매도하고자 함.

<그림 5> 향후 6개월내 주택매도 의사

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주), 분기별 주택거래 소비자 인식조사 결과

<표 14> 주택보유수별 매도이유(수도권)

(단위 : %)

구분	1채	2채	3채이상
세금부담	0.9	6.3	7.1
추가상승 기대부족	10.3	20.3	21.4
금리부담	6.6	6.3	7.1
다른 주택으로 이전	70.1	32.8	21.4
다주택 보유부담	0.9	21.9	35.7
경제적 어려움	9.3	10.9	0.0
기타	1.9	1.6	7.1

## 나. 거래

### 상반기 주택거래, 2009년 2/4분기 이전 수준으로 다시 감소

- 2009년부터 증가세를 보이던 주거용 건축물 거래량은 2010년 1/4분기 들어 기저효과와 영향으로 전년 동기 대비로는 증가하였으나, 절대적인 거래량은 2009년 2/4분기 이전 수준으로 감소함.
  - 그러나 상대적으로 저렴한 가격경쟁력과 재개발의 영향으로 수요가 증가하면서 다가구, 다세대 거래량은 증가
- 재고주택 거래량을 명확하게 판단할 수 있는 국토해양부 보도자료 상의 아파트 거래량도 2010년 1/4분기 들어 하락세를 나타냄.
  - 지방 거래량은 회복 수준을 유지하고 있으나, 수도권은 2009년 3/4분기를 정점으로 하락세를 보임.
  - 특히, 강남 3구는 전년 동기 대비 13.2%(2010년 1/4분기) 감소하였고, 5개 신도시 지역도 전년 동기비 28.4% 감소함.

<표 15> 주요지역 주거용 건축물 거래량 추이

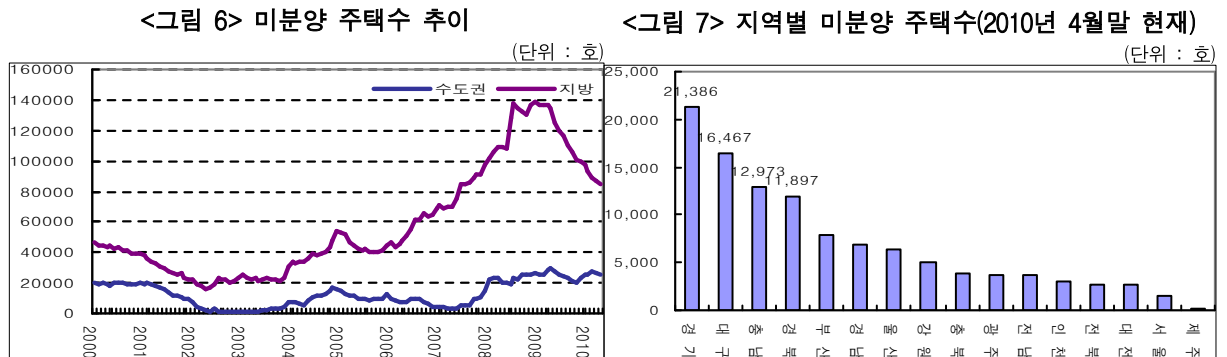
(단위 : 필지, %)

구분	2009년					2010년				전년동기비
	연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	4월	(1~4월)		
전국	주거용	1,144,174	217,817	284,107	326,461	315,789	259,110	92,829	351,939	13.4
	아파트	890,368	178,747	220,487	251,410	239,724	203,475	69,380	272,855	8.3
	다가구	12,882	1,513	3,010	4,106	4,253	2,867	1,109	3,976	68.3
	다세대	124,994	18,214	31,123	37,430	38,227	26,799	11,926	38,725	39.9
	연립	30,715	4,725	7,800	9,317	8,873	7,102	2,663	9,765	36.4
수도권	주거용	522,239	83,785	134,992	160,764	142,698	105,170	37,073	142,243	11.8
	아파트	372,173	64,479	97,705	114,004	95,985	74,204	24,257	98,461	1.4
	다가구	8,088	810	1,847	2,663	2,768	1,608	604	2,212	71.1
	다세대	97,904	13,074	24,276	30,232	30,322	20,197	8,846	29,043	43.7
	연립	18,660	2,066	4,764	6,217	5,613	3,880	1,358	5,238	50.7
5개 광역시	주거용	278,802	59,745	69,184	75,582	74,291	68,315	24,679	92,994	13.5
	아파트	238,759	52,950	58,778	64,625	62,406	58,540	20,052	78,592	9.6
	다가구	2,270	315	569	669	717	559	249	808	64.2
	다세대	15,054	2,846	3,863	3,923	4,422	3,734	2,029	5,763	37.5
	연립	3,619	605	1,002	905	1,107	964	464	1,428	40.8
기타 지방	주거용	343,133	74,287	79,931	90,115	98,800	85,625	31,077	116,702	15.3
	아파트	279,436	61,318	64,004	72,781	81,333	70,731	25,071	95,802	15.2
	다가구	2,524	388	594	774	768	700	256	956	65.7
	다세대	12,036	2,294	2,984	3,275	3,483	2,868	1,051	3,919	19.5
	연립	8,436	2,054	2,034	2,195	2,153	2,258	841	3,099	16.1

자료 : 온나라포털, 건축물 거래량 통계

## 미분양 주택수 감소, 준공후 미분양 비중 증가

- 미분양주택은 최근 4개월 연속 감소세를 보이면서 11만 409호로 감소하여 금융위기 직전 수준을 하회하고 있음.
  - 그러나 수요기반이 취약한 비수도권 지역 비중이 76.5%, 85㎡ 초과 중대형 주택 비중은 59.5%임.
- 최근 준공 후 미분양 주택이 감소하고 있음에도 전체 미분양의 44.9%에 이룸.
  - 전체 준공 후 미분양(총 4만 9,592호)의 91.1%인 4만 5,200호가 지방에 집중
  - 전체 미분양은 2009년 말 대비 10.5% 감소하였으나, 준공후 미분양은 1.0% 감소에 그침.
  - 최근 준공후 대형(85㎡ 초과)은 4월에도 300호 증가함. 특히, 수도권 준공후 미분양 대형 증가세가 목격됨.
- 4월말 현재 미분양이 가장 많이 적체되어 있는 지역은 경기도(21,386호) 지역임.
  - 다음으로 대구(16,467호), 충남(12,973호), 경북(11,897호), 부산(7,814호), 경남(6,815호) 순임. 지난해부터 이어오던 지역별 물량 순위가 변화하지 않음.



자료 : 국토해양부

자료 : 국토해양부

**<표 16> 권역별 규모별 미분양 주택수 추이**

(단위 : 호, %)

연도	합계	준공후 미분양(비중)	60㎡ 이하		60~85㎡		85㎡ 초과	
			전체	준공후	전체	준공후	전체	준공후
<b>수도권</b>								
2006년	4,724	2,576(54.5)	1,440	991	2,569	1,400	715	185
2007년	14,624	1,347(9.2)	1,351	413	6,607	798	6,666	136
2008년	26,928	1,339(5.0)	1,150	266	5,757	772	20,021	301
2009년	25,667	3,226(12.6)	1,940	235	6,278	951	17,449	2,040
2010년 4월	25,910	4,392(16.9)	1,392	190	5,902	968	18,616	3,234
<b>비수도권</b>								
2006년	69,048	11,078(16.0)	4,563	2,064	37,781	7,502	26,704	1,512
2007년	97,630	16,048(16.4)	4,413	2,147	46,921	9,643	46,296	4,258
2008년	138,671	45,137(32.6)	6,144	3,859	64,167	25,756	68,360	15,522
2009년	97,630	46,861(48.0)	3,911	3,143	41,556	21,140	52,163	22,578
2010년 4월	84,499	45,200(53.5)	3,752	2,739	33,624	18,251	47,123	24,210

주 : 전용 면적 기준임. 연도말 기준

자료 : 국토해양부

### (3) 공급

#### ① 주택인허가 실적

### 민간 주택 인·허가, 예상 밖 호조세

- 2010년 4월까지의 누적 신규 주택사업승인(허가)실적은 7만 625호로 전년 동기 대비 40.3% 증가하였고, 예년(2000~2009년 평균) 동기 대비로는 32.2% 하락한 수준임.
  - 지역별로는 전년 동기 대비 수도권 66.2%, 5개 광역시 20.4%, 기타지방 12.0% 증가하여 주택경기 침체에도 불구하고 예상 밖 호조세를 보임.민
  - 특히, 민간분양시장의 침체에도 불구하고 민간부문의 인·허가 실적은 전년 동기 대비 60.6%의 증가세
  - 유형별로는 경기(187.3%)의 폭발적 증가세에 기인하여 아파트가 전년대비 19.5% 증가하였고 전국적 증가세로 아파트외 주택 73.2% 증가함.
  - 규모별로는 모든 규모에서 전년 대비 증가세를 보이고 있으며 아파트외 주택 실적 호조에 힘입어 전년 동기 대비 대형(85㎡초과) 실적보다 중소형(85㎡이하) 실적 증가세가 확대되고 있음.

<표 17> 부문별 주택 인·허가 실적(2010년 1~4월)

(단위 : 호)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2010년 (1~4월)	70,625	42,751	4,491	23,383	3,070	1,277	280	1,513	67,555	41,474	4,211	21,870
2009년 (1~4월)	50,331	25,721	3,730	20,880	8,272	2,556	-	5,716	42,059	23,165	3,730	15,164
전년동기비 증감률	40.3	66.2	20.4	12.0	-62.9	-50.0	-	-73.5	60.6	79.0	12.9	44.2

자료 : 국토해양부

#### ② 신규 아파트 분양실적

### 민간분양 물량 감소, 보금자리 사전청약 공급 2만호

- 2010년 2/4분기까지의 누적 분양실적은 8만여호로 전년 동기 대비 15.3% 증가하였으나 2000년대 예년(2000~2009년 평균) 동기 대비로는 34.3% 감소한 것으로 나타남.
  - 2/4분기까지 수도권 분양물량은 2000년 이후 분양실적 중 가장 적은 4만 7천여호에 불

과하여 전년 동기 대비로도 0.1% 감소함.

- 미분양이 해소되지 않고 있는 5개 광역시는 예년 대비 54.2% 감소하였고 지방도 29.8% 감소

— 특히, 민간분양 감소가 극심하여 예년(2000~2009년 2/4분기까지 평균) 대비 59.7% 감소하였고 이를 대체하기 위한 공공분양은 105.2% 증가

- 분양물량이 집중되고 있는 수도권외의 경우도 민간 분양물량은 예년대비 50.4% 감소
- 반면, 공공 물량은 급증하여 장기평균과 비교할 때 두배 이상의 물량이 공급됨.

<표 18> 연도별 · 권역별 아파트 분양물량

(단위 : 호, %)

구분		2009년			2000년대 1/4~2/4 평균	2010년				
		계	1/4	2/4		계	1/4	2/4	전년 동기비	예년 동기비
전국	전체	69,817	21,756	48,061	122,490	80,525	37,019	43,506	15.3	-34.3
	공공	38,186	14,635	23,551	18,879	38,737	14,392	24,345	1.4	105.2
	민간	31,631	7,121	24,510	103,611	41,788	22,627	19,161	32.1	-59.7
수도권	전체	47,362	15,804	31,558	66,487	47,329	26,218	21,111	-0.1	-28.8
	공공	26,161	12,182	13,979	11,408	20,008	9,712	10,296	-23.5	75.4
	민간	21,201	3,622	17,579	55,079	27,321	16,506	10,815	28.9	-50.4
5개 광역시	전체	8,937	3,991	4,946	24,998	11,445	2,455	8,990	28.1	-54.2
	공공	2,828	1,461	1,367	2,300	5,551	840	4,711	96.3	141.3
	민간	6,109	2,530	3,579	22,698	5,894	1,615	4,279	-3.5	-74.0
지방	전체	13,518	1,961	11,557	31,005	21,751	8,346	13,405	60.9	-29.8
	공공	9,197	992	8,205	5,171	13,178	3,840	9,338	43.3	154.9
	민간	4,321	969	3,352	25,834	8,573	4,506	4,067	98.4	-66.8

주 : 2000년대 평균은 2000~2009년 1/4분기부터 2/4분기까지의 평균임.  
자료 : 부동산114(주)

— 분양시기 지연현상이 극심하여 계획 대비 실적은 1/3 수준에 머물고 있음.

- 주택경기 침체에 따라 분양시기를 잡지 못하고 지속적으로 분양물량을 지연시킴. 이러한 현상은 지속적으로 심화되고 있음.
- 양도소득세 한시 감면을 앞둔 1월에는 계획대비 실적이 58.6%에 이르렀으나 4월부터 30%대로 낮아짐.

<표 19> 분양 계획 대비 실적 추이(2010)

(단위 : 호, %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월
계획(전월 집계)	29,000	15,000	25,000	40,000	55,000
실적	17,000	6,000	12,000	13,000	17,500
계획대비 실적	58.6	40.0	48.0	32.5	31.8

자료 : 부동산114(주)

— 분양물량과 별도로 보금자리주택 사전청약물량이 2010년 상반기동안 2만 861호가 공급됨.

- 분양물량과 사전청약물량을 합치면 10만호를 넘는 수준임. 이는 전년 동기 대비 45.2% 증가, 예년 대비로도 17.2%로 축소됨. 사전청약물량이 공급되면서 수요자입장에서 공급량이 적지 않고 지속될 것으로 체감하고 있음.

<표 20> 보금자리주택 사전청약물량

(단위: 호)

구분	합계	2009년					2010년							
		서울 강남	서울 서초	고양 원흥	하남 미사	합계	서울 송파 (위례)	서울 세곡2	서울 내곡	부천 옥길	시흥 은계	구리 갈매	남양주 진건	합계
사전예약 물량	35,156	1,405	864	2,545	9,481	14,295	2,350	783	711	3,566	4,520	2,805	6,126	20,861

자료 : 보금자리주택 뉴플러스

### ③ 아파트 입주물량

#### 입주물량 전국적 안정세, 서울·부산·대전은 예년 수준 못미쳐

- 2010년 1월~5월까지의 누계물량은 11만 9,000여호로 전년 동기 대비 26.1% 증가함.
  - 수도권 입주물량은 6만 5,000여호로 58.4% 증가, 지방은 5만 4,000여호로 1.3% 증가한 것으로 나타남. 부산, 광주를 제외한 모든 지역에서 전년동기비 증가세를 보임.
- 2000년대 예년(2000~2009년 평균) 동기 대비로는 전국적으로 19.4% 증가
  - 특히, 경기(53.6%)의 큰 폭의 증가세가 전국 증가세를 견인하고 있으며, 지방에서는 울산(127.2%)의 입주물량이 대규모로 증가함.
  - 전국적 증가세에도 서울(-16.0%), 인천(-32.1%), 부산(-39.4%), 대전(-64.4%)은 예년 대비 비교적 큰 폭 감소한 것으로 조사됨.

<표 21> 연도별·지역별 아파트 입주물량

(단위 : 호, %)

지역	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년		
							1~5월	전년 동기비	예년 동기비
전국	347,894	334,818	330,703	308,362	315,075	281,550	119,460	26.1	19.4
수도권	203,872	169,094	151,563	141,278	157,416	156,053	65,171	58.4	25.0
지방	144,022	165,724	179,140	167,084	157,659	125,497	54,289	1.3	13.3
서울	61,930	53,442	47,457	36,490	54,278	30,268	12,977	9.3	-16.0
경기	124,164	94,549	90,369	74,596	87,745	110,900	48,906	84.2	53.6
인천	17,778	21,103	13,737	30,192	15,393	14,885	3,288	21.6	-32.1
부산	29,751	26,400	31,061	16,454	14,119	8,378	3,941	-25.7	-39.4
대구	10,350	12,997	19,408	19,510	30,176	15,707	7,605	2.7	31.7
광주	5,340	12,415	17,729	11,744	13,551	13,808	5,047	-25.8	32.5
대전	11,587	13,976	15,576	10,123	6,601	2,214	1,128	855.9	-64.4
울산	8,266	6,493	3,383	12,267	8,966	3,881	6,082	106.0	127.2

주 : 2000년대 평균은 2000~2009년 1~5월까지의 평균임.

자료 : 부동산114(주)



### 3. 비주거용 상품시장

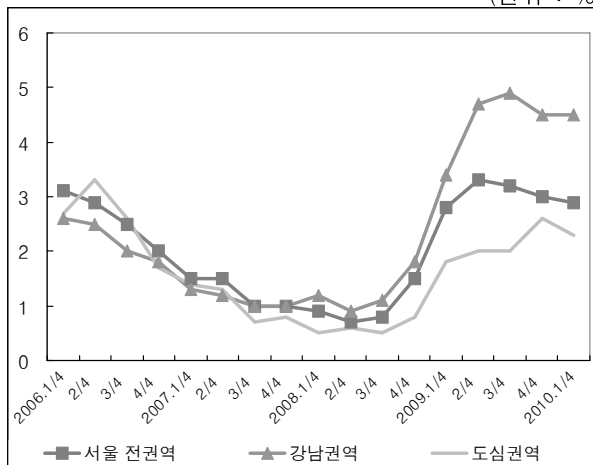
#### (1) 임대료 및 공실률

#### 서울 오피스 공실률 3분기 연속 하락세

- 서울 오피스 공실률은 2009년 2/4분기 3.2%를 기록한 이후 3분기 연속 하락세를 지속
  - 공실률 증가세가 가팔랐던 강남은 2009년 3/4분기 4.9%까지 급증한 이후 2분기 연속 4.5% 수준을 유지함. 도심권역과 기타권역도 공실률 하락세가 이어지고 있음.
  - 그러나 상암DMC에 공급이 많아 마포·상암 지역에서 공실이 증가함.
- 규모가 클수록 공실률 회복 속도가 빠른 것으로 나타남<sup>1)</sup>.
  - 대형 공실률은 2010년 1/4분기 현재 2.7%까지 떨어져 최고치 대비 1.1%p까지 하락 하였으나, 소형은 최고치 대비 0.6%p 하락에 그침.
- 2009년 1/4분기 이후 환산임대료<sup>2)</sup>의 상승세는 둔화되었으나, 여전히 상승세는 유지
  - 공실률은 하락하고 있으나 여전히 공실 리스크가 존재하고 있기 때문에 급격한 임대료 상승으로는 이어지기 어려움.
  - 지표에는 반영되지 않고 있는 Rent-Free나 각종 지원들이 상당히 줄어들면서 실질 임대료는 비교적 회복속도가 빠름.
  - 도심권은 분기당 0.2%의 환산임대료 상승세를 유지하고 있으나, 강남권은 상승폭이 둔화되고 있어 권역간 격차가 커짐.

<그림 8> 서울 오피스 공실률 추이

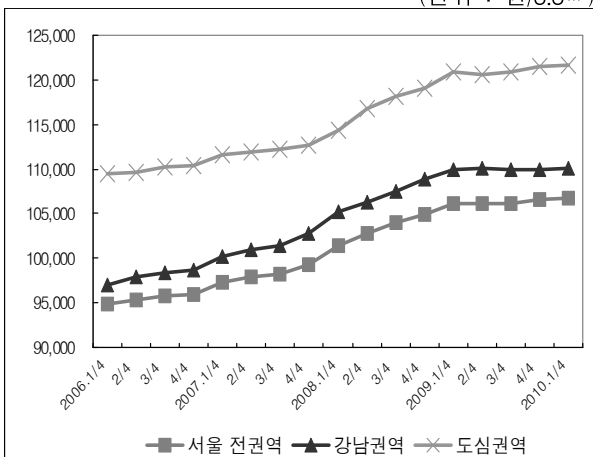
(단위 : %)



자료 : 메이트플러스

<그림 9> 서울 권역별 오피스 환산임대료 추이

(단위 : 원/3.3㎡)



자료 : 메이트플러스

1) 소형 : 연면적 9,917㎡ 미만, 중형 : 연면적 9,917 ~ 33,058㎡ 미만, 대형 : 연면적 33,058㎡ 이상  
 2) 환산임대료는 관리비를 포함한 금액임.

## 지방 매장용 빌딩(상가), 높은 공실률에도 투자수익률은 상승

- 2010년 1/4분기에도 높은 공실률이 유지되고 있으나, 투자수요 증가에 따른 자산가치 상승으로 투자수익률<sup>3)</sup>이 2분기 연속 상승함.
  - 2010년 1/4분기 투자수익률은 전분기 대비 0.4%p 상승한 2.2%로 나타나 2분기 연속 상승세를 시현함. 공실률은 10.4%로서 전 분기 대비 소폭 하락함.
  - 2009년 투자수익률 하락폭이 가장 컸던 서울의 회복세가 가장 가파르게 나타나고 있음.
  
- 높은 공실률이 유지되고 있으나, 기관투자자 및 부동산펀드 등 투자수요 증가에 따른 자산가치 상승으로 투자수익률 상승 추이는 유지됨.
  - 경기회복에 따라 오피스 수요가 후행하여 증가할 것으로 예상되나, 하반기 공급이 많아 공실률 상승이 우려됨.

**<표 22> 매장용 빌딩 공실률**

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2004년	6.6	4.2	9.2	10.6	6.8	9.0	6.8	13.8
2005년	10.2	7.2	14.2	13.8	11.7	14.6	8.9	19.3
2006년	10.6	7.7	15.0	11.3	17.3	15.6	9.5	14.9
2007년	11.6	8.3	15.4	14.9	14.9	18.7	9.6	19.1
2008년	10.4	6.5	15.2	13.6	13.7	15.8	12.9	16.4
2009년	10.5	7.1	12.6	13.3	15.4	14.8	13.8	16.5
2010년 1/4분기	10.4	6.6	13.2	13.3	15.8	16.1	13.3	16.9

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

**<표 23> 매장용 빌딩 투자수익률**

(단위 : %)

구분	전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2004년	9.5	11.1	7.7	8.2	6.8	6.7	10.5	7.3
2005년	8.7	10.7	6.2	6.0	6.7	4.3	10.9	5.2
2006년	8.1	9.7	5.7	7.2	7.4	3.5	8.9	6.0
2007년	8.2	10.1	5.5	6.6	7.3	3.9	7.9	6.1
2008년	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 1/4분기	2.2	2.8	1.6	1.8	1.9	1.7	1.6	1.1

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

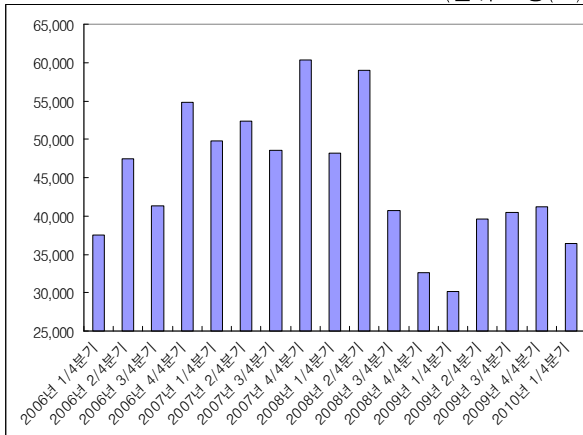
3) 단위분위 당 보유를 가정으로 소득수익률과 자본수익률을 모두 고려하여 투자수익률을 발표하고 있음.

(2) 거래

**비주거용 부동산 전년동기비 투자릿수 이상 증가세**

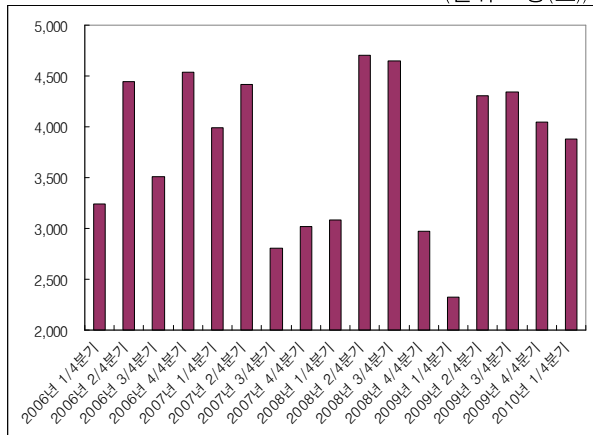
- 2010년 1/4분기 비주거용 거래량은 전년 동기 대비 상업·업무용 20.8%, 공장용 67.1%, 기타용 15.5% 증가하여 모든 유형에서 증가함.
  - 상업·업무용은 2009년 2/4분기 이후 프라임급 오피스를 중심으로 거래가 증가하기 시작함.
  - 2010년 1/4분기 거래량은 전년 동기 대비 20.8% 증가하였으나, 2006년 수준에는 미치지 못하고 있음.
  - 공장용은 2008년 2/4분기부터 증가한 거래가 2010년 1/4분기까지 지속되고 있음. 경기 회복의 영향으로 상반기 동안 제조업과 관련한 공장 거래가 활발했던 것으로 판단됨.
  - 기타건물의 거래도 지속적으로 증가하고 있음.

<그림 10> 상업·업무용 부동산 거래량 추이  
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<그림 11> 공장용 빌딩의 거래량 추이  
(단위 : 동(호))



자료 : 온나라포털

<표 24> 비주거용 부동산의 연간 거래량 추이

(단위 : 동(호), %)

구분	상업·업무용		공장용		기타건물	
	거래량	증감률	거래량	증감률	거래량	증감률
2006년	181,018	-	15,732	-	11,018	-
2007년	211,029	16.6	14,226	-9.6	17,060	54.8
2008년	180,491	-14.5	15,405	8.3	37,818	121.7
2009년	151,423	-16.1	15,022	-2.5	39,447	4.3
2010년 1/4분기	36,357	20.8	3,884	67.1	9,333	15.5

자료 : 온나라포털

주 : 증감률은 전년말(전년 동기) 대비 증감률임.

### (3) 공급

#### 단지내 상가 공급 급증, 악재로 작용할 듯

- 2010년 서울 오피스의 공급 규모는 828,898천㎡ 수준으로 예상되며, 상대적으로 물량이 적었던 2009년에 비해 139.5% 증가한 수치임.
  - 당초 계획에 따르면 향후 10년간 공급예정물량의 41%가 2011~2012년에 공급될 예정<sup>4)</sup>이었으나 경기 여건 및 시장 상황에 따라 시기가 지연되거나 물량이 축소된 경우가 다수 발생하고 있음.
  - 2010년 공급예정물량이 가장 많은 권역은 도심으로 2005년 이후 최고치에 해당됨. 그러나 단기적 공실률 상승은 불가피하나 대기업 및 금융사들이 더욱 밀집하고 있는 최근의 경향을 고려할 때 가격 하락으로 이어지기는 어려울 것으로 예상됨.
- 상가 공급은 단지내 상가를 중심으로 폭발적으로 증가하여 2004년 이래 가장 많은 물량이 공급될 것으로 예상됨.
  - 매장용 빌딩 공실률이 10.4%에 달하고 있는 현시점에서, 대규모 상가의 공급은 상권 형성 어려움 가중 등 상가시장의 악재로 작용할 것으로 판단됨.

<표 25> 서울 오피스 공급 추이

(단위 : 천㎡)

구분	전체	강남권역	도심권역	마포여의도권역	기타
2005년	490,698	192,570	231,643	37,466	29,019
2006년	320,964	178,982	31,295	71,079	39,608
2007년	1,497,566	529,220	235,052	641,518	91,776
2008년	627,707	440,076	103,063	54,431	30,137
2009년	346,036	132,959	2,527	170,885	39,665
2010년 <sup>e</sup>	828,898	232,744	507,095	34,111	54,948

자료 : R2Korea

<표 26> 전국 상가 유형별 공급추이

(단위 : ㎡)

구분	전체	근린상가	단지내 상가	복합 상가	테마상가	기타상가	오피스텔상가
2005년	3,365,883	1,609,091	166,748	563,499	625,788	377,020	23,737
2006년	3,001,352	1,428,692	174,255	778,009	233,632	375,895	10,870
2007년	7,360,517	1,944,979	142,580	640,811	246,651	4,385,496	-
2008년	1,798,645	1,087,316	181,651	390,166	75,932	63,579	-
2009년	3,025,151	835,420	216,758	1,188,184	663,208	121,581	-
2010년 <sup>e</sup>	10,040,930	548,796	8,030,137	1,122,506	192,485	147,005	-

자료 : 부동산114(주)

4) SIPM, 2009년 4분기 Office Market Report, 서울시 오피스시장 중장기전망 및 시장변화 방향

## 4. 정책동향

### 공급 부문에 집중, '보금자리' + '미분양지원' + '도심공급'

- 2010년 상반기 부동산 관련 정책동향은 공급 부문에 집중되어 '보금자리주택 공급', '미분양 지원', '도심 주택 공급 확대'로 요약할 수 있음.
- 반면, 2009년 도입된 수도권 수요억제책인 금융규제(DTI, LTV) 강화 정책은 완화 없이 유지됨.
- 국토해양부(2010.1.6)에 의하면 2009년 보금자리주택을 14.8만호를 공급하였으며 2010년에는 이보다 4만호 많은 18만호를 공급할 예정임.
  - 4월 1일 시범·2차 지구에 이어 서울향동, 인천구월, 광명시흥, 하남감일, 성남고등 5개 지구를 3차 보금자리주택지구로 선정함. 3차 보금자리 주택지구에서는 총 12만 1,300호의 주택이 공급될 예정임.
- 당정 협의를 통해(2010.3.18) 2월11일자로 종료된 양도세 한시감면 조치를 법령 공포일(6월 8일)로부터 내년 4월 30일까지 지방 미분양주택(2월11일 현재)에 한해 연장함.
  - 양도세 감면율을 차등 적용하여, 분양가를 10%까지 인하시에는 60% 감면, 10% 초과에서 20%까지 인하시에는 80% 감면, 20% 초과 인하시에는 100% 감면함.
- 미분양 사업장의 유동성을 지원하기 위하여 대한주택보증의 환매조건부 매입을 주요 골자로 하는 미분양 주택 감축을 위한 4·23대책을 발표하였으나 효과는 크지 않음.
  - 대한주택보증은 6월까지 1.5조원, 하반기 중 추가로 1.5조원을 투입해 총 3조원 규모의 환매조건부로 미분양주택 약 2만호를 매입할 예정임.
  - 매입대상은 준공전 미분양주택으로 분양가의 50% 이하 수준으로 매입함. 지방을 우선 매입하고 자금 여유가 있을 경우 수도권까지 확대할 계획임.
- 도심 주택공급 확대와 도심 공급방식의 효율화와 재개발·재건축 관련 임차시장의 안정화를 위한 정책이 이루어짐.
  - 도심 주택 공급을 확대하기 위하여 '도시형 생활주택 공급활성화', '도심 역세권 고밀 개발을 통한 소형주택공급 확대', '준주택 유형 정의' 등을 추진함.
  - 재개발구역 저소득 세입자의 주거안정을 위하여 '순환용임대주택' 공급을 계획하였고 '재개발·재건축 이주시기 조절'하여 임차시장 안정화를 위한 정책이 이루어짐.

<표 27> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용

구분(발표일)	세부 내용	적용일				
토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법 시행령 제정 (’09.10.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지임대료는 해당 택지의 조성원가(공공택지) 또는 감정가격(민간택지)에 3년만기 정기에금 이자율을 적용·산정</li> <li>증액은 약정 체결 2년후부터 가능하나 주택임대차보호법령의 차임 등의 증액청구 한도비율(5%)를 초과할 수 없도록 함.</li> </ul>					
에너지절약형 친환경주택 건설기준 마련 등 “주택건설기준 등에 관한 규정” 개정안* (10.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택사업계획승인을 받고자 할 경우 전용면적 60㎡ 초과(그 이하는 10%이상) 주택의 총에너지를 15%이상 절감하도록 설계해야 함.</li> <li>친환경 주택의 총성능(에너지 절감율 또는 이산화탄소배출 절감율)은 난방, 급탕, 열원, 전력 등 4개 분야 및 14개의 평가요소*를 기준으로 평가* 외벽, 축벽, 창호, 현관문, 바닥, 지붕, 보일러, 집단에너지, 신재생에너지(태양광, 태양열, 지열, 풍력) 등</li> </ul>					
개발사업 보상시 대토 및 채권보상 활성화 (11.13)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택용지의 1인당 대토면적 상한을 현재 330㎡에서 990㎡로 상향조정</li> <li>대토를 현물출자하여 개발전문부동산투자회사(개발리츠)를 설립하고 개발사업을 시행하여 수익을 배당받을 수 있도록 하는 방안 추진 계획</li> <li>대토보상 계약체결 1년후 대토보상자에게 대토보상 계약을 지속하거나 현금보상으로 전환할지를 선택하는 기회(1회)를 부여하는 “대토보상 옵션(Option)제”를 도입할 계획</li> </ul>					
공동주택 리모델링시 시공사 선정시기 및 방법 명료화 (12.15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>(공동주택 리모델링시 시공사 선정시기 및 방법 명료화) 시공사 선정시기는 리모델링주택조합은 조합설립인가 후에, 입주자대표회의는 소유자 전원의 동의를 받은 후에 추진, 시공사 선정은 경쟁입찰방식으로 결정</li> <li>(주택건설사업계획 승인 후 공사 착수기간 한시적 유예) 20세대 이상 주택건설사업 시행시 ‘11.6.30.까지 사업계획승인을 받은 경우 한시적으로 공사 착수기간을 연장(2년→4년)함.</li> </ul>					
2009년 세제개편안(12.24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>법인세 최고세율 인하 2년 유보(법인법 §55)</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>현행*</th> <th>개정안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <input type="checkbox"/> ‘10년 2단계 법인세율 인하                      ○ 낮은세율 : 11% → 10%(‘10년)                      높은세율 : 22% → 20%(‘10년)                 </td> <td> <input type="checkbox"/> 높은 법인세율 인하 2년 유보                      ○ 낮은세율 : (좌 동)                      높은세율 : 22% → 20%(‘12년)                 </td> </tr> </tbody> </table>	현행*	개정안	<input type="checkbox"/> ‘10년 2단계 법인세율 인하 ○ 낮은세율 : 11% → 10%(‘10년) 높은세율 : 22% → 20%(‘10년)	<input type="checkbox"/> 높은 법인세율 인하 2년 유보 ○ 낮은세율 : (좌 동) 높은세율 : 22% → 20%(‘12년)	
	현행*	개정안				
<input type="checkbox"/> ‘10년 2단계 법인세율 인하 ○ 낮은세율 : 11% → 10%(‘10년) 높은세율 : 22% → 20%(‘10년)	<input type="checkbox"/> 높은 법인세율 인하 2년 유보 ○ 낮은세율 : (좌 동) 높은세율 : 22% → 20%(‘12년)					
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>정 부 안</th> <th>수정안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰폐지                      ○ 공제방법(①+②)                      ① 당기분 : 당해연도 투자금액 × 10%* *                      수도권과밀억제권역은 3%                      ② 증가분 : (당해연도 투자금액 - 직전 3년간 연평균 투자금액) × 10%                      ○ 일몰 : 2009.12.31                 </td> <td> <input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰연장                      ○ 공제방법 : 당해연도 지방 투자금액 × 7%                      ※ 증가분 제도는 폐지                      ○ 일몰 : 2010.12.31                 </td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>지방투자분에 한해 임시투자세액공제 1년간 일몰연장</li> </ul>	정 부 안	수정안	<input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰폐지 ○ 공제방법(①+②) ① 당기분 : 당해연도 투자금액 × 10%* * 수도권과밀억제권역은 3% ② 증가분 : (당해연도 투자금액 - 직전 3년간 연평균 투자금액) × 10% ○ 일몰 : 2009.12.31	<input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰연장 ○ 공제방법 : 당해연도 지방 투자금액 × 7% ※ 증가분 제도는 폐지 ○ 일몰 : 2010.12.31		
정 부 안	수정안					
<input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰폐지 ○ 공제방법(①+②) ① 당기분 : 당해연도 투자금액 × 10%* * 수도권과밀억제권역은 3% ② 증가분 : (당해연도 투자금액 - 직전 3년간 연평균 투자금액) × 10% ○ 일몰 : 2009.12.31	<input type="checkbox"/> 임시투자세액공제 일몰연장 ○ 공제방법 : 당해연도 지방 투자금액 × 7% ※ 증가분 제도는 폐지 ○ 일몰 : 2010.12.31					
수도권 대규모 택지개발지역 특별공급비율 조정 (’10.1.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 외의 지역 청약 1순위 요건을 입주자저축 가입기간 24개월 이상에서 6개월 이상으로 단축하되, 청약과열 등이 우려되는 경우 지자체장이 24개월까지 연장할 수 있음</li> <li>수도권을 제외한 지역의 민영주택 청약가점제 적용여부 및 적용비율에 대한 자율성 부여</li> <li>우선공급을 특별공급에 흡수하고 특별공급 비율을 축소((공공주택) 70%→63%, (민영주택) 43%→23%) 조정 및 분양주택의 신혼부부 특별공급 면적을 60㎡ 이하에서 85㎡ 이하로 확대</li> <li>신혼부부 특별공급(국민임대인 경우 우선공급) 대상에 임신중인 부부 포함하고, 입양으로 특별공급 받은 자는 입주시까지 입양을 유지토록 규정</li> <li>수도권 대규모택지개발지구에서 공급되는 주택의 우선공급비율을 주택건설지역 거주자에게 주택공급량의 50%를 우선 공급하고 나머지는 수도권에 배정함.</li> <li>다만, 경기도는 해당 주택건설지역(시·군)에 30%, 경기도에 20%로 구분하여 우선 배정하고, 나머지 50%는 수도권에 배정</li> </ul>	1.26				

<표 28> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
분양가상한제 일부 현실화 추진 (1.15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간택지에 있어서 분양가 산정시 실매입가로 택지비를 인정하는 경우, 매입에 따른 제세공과금(취·등록세)만 택지비 가산비로 반영하였으나, 보유에 따른 제세공과금(종부세, 재산세, 공동시설세, 도시계획세, 농어촌특별세, 지방교육세)도 추가로 인정</li> <li>- 잔금지급일(또는 등기접수일)부터 입주자모집공고 신청일까지 부담한 실제비용을 인정하며, 최장 3년분으로 제한함.</li> <li>- 장기보유 민간택지 사업장의 경우, 감정평가로 사업추진 가능</li> <li>• 공공택지는 선수 공급으로 분양가 산정시 택지비 납부대금에 대한 기간이자를 가산비로 인정, 이번에 기간이자의 적용기간 및 적용금리를 조정함</li> <li>- 적용기간은 현재 선수금·중도금 등 대금 납부일부터 입주자모집공고일 이후 6개월까지 인정하였으나, 최장 12개월로 연장하되 전체 분양가에서 차지하는 택지비 비중에 따라 차등 적용(30%이하 6개월, 30%초과~40%이하 9개월, 40%초과 12개월)함.</li> <li>- 적용금리는 현재 1년만기 정기예금금리('09.11월 3.61%)를 적용하고 있으나, 가중평균금리('09.11월 5.39%)를 적용키로 함.</li> </ul>	
재개발구역 저소득 세입자용 '순환용임대주택' 공급 (2.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시는 시가 보유한 재개발임대주택 공가를 활용한 저소득 세입자를 위한 '순환용 임대주택'으로 공급 전망</li> <li>- 조합이 순환용 임대주택을 신청하고 구청이 구역내 저소득 세입자 순으로 공급하도록 함.</li> <li>- 입주 신청자격을 '임대주택신청자격이 있는 세입자 중 도시근로자 가구별 월평균소득 70%(3인 가구 272만6천원, 4인 가구 299만3천원) 이하이면서 신청일 현재 2년 이상 거주한 자'로 제한</li> </ul>	
택지개발권한 지방에 전면 이양 (2.17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체의 과도한 택지개발을 방지하기 위해 택지수급계획을 초과하여 지구를 지정하고자 하는 경우 국토부장관과 사전 협의토록 함</li> <li>• 대규모 택지개발지구(330만㎡ 이상 신도시급)의 경우에는 지구지정 전에 국토부장관의 승인을 받도록 함</li> <li>• 국가 정책사업 또는 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우, LH공사가 요구하는 일정면적(100만㎡) 이상의 경우에는 국토부장관도 직접 지구를 지정할 수 있도록 함.</li> </ul>	2.18
도시형 생활주택 공급활성화 본격 시동 (국토해양부, 3.5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재개발시에도 국토계획법에 따른 상한까지 용적률을 허용하고, 정비계획상 용적률 초과분에 대해 일정비율을 소형주택으로 건설하여 임대주택으로 공급토록 제도개선</li> <li>• 정비사업 관련 분쟁 조정을 위한 도시분쟁조정위원회의 조속한 구성을 위해 관련 조례를 신속히 개정하고 위원회를 설치키로 함</li> <li>• 「순환용주택 운영지침」을 마련하고, 필요시 국토부, 지자체, LH공사가 참여하는 협의제도 구성키로 함</li> </ul>	
도심 역세권 고밀개발을 통한 소형주택공급 확대 추진 (3.17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (고밀복합형 재정비촉진지구의 지정범위) 국철, 지하철 및 경전철 등의 역승강장의 중심점 또는 간선도로의 교차점에서 500m 이내이며, 대상지는 철도와 지하철이 2개 이상 교차하는 역세권, 철도, 지하철과 버스전용차로가 3개 이상 교차하는 대중교통결절지, 기타 시·도 조례로 정하는 주요 역세권 및 간선도로 교차지임.</li> <li>• (고밀복합형 재정비촉진지구 내 학교시설 기준 및 주차장 설치기준의 완화) 학교시설의 경우 교지면적을 2분의 1까지 완화할 수 있으며, 주차장의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주차장 설치기준을 50% 범위 안에서 시·도 조례로 완화할 수 있고, 「주차장법」에 따른 주차장 설치 시에 시·도 조례로 완화할 수 있도록 함.</li> <li>• (고밀복합형 재정비촉진지구 내 소형주택 건설 비율) 과밀억제권역의 경우 재정비촉진계획 수립에 따라 용도지역 변경으로 증가되는 용적률 또는 「국토계획법」의 상한까지 증가되는 용적률의 75% 이상의 범위 안에서 조례로 정하는 비율을 60㎡이하의 소형주택으로 건설토록 함</li> <li>- 그 외의 지역은 동일하게 증가되는 용적률의 25% 이상, 75% 이하의 범위 안에서 조례로 정하는 비율을 60㎡이하의 소형주택으로 건설토록 함.</li> </ul>	3.18
리츠 국내부동산 처분제한기간 단축 (3.17)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리츠의 국내부동산 처분제한기간을 현행 3년에서 1년으로 단축</li> <li>- 다만, 주택에 대해서는 기존 3년의 처분제한기간을 유지하되, 미분양 해소를 위해 자기관리 리츠나 위탁관리 리츠가 미분양 주택에 투자하는 경우에도 처분제한기간을 두지 않기로 함.</li> </ul>	3.18

<표 29> 주요 부동산 제도 및 정책의 주요 내용(계속)

구분(발표일)	세부 내용	적용일
지방 미분양주택 양도세 감면 (3.18)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방의 금년 2월11일 현재 미분양주택에 한해 양도세 한시감면을 법령 공포일로부터 내년 4월 30일까지 연장</li> <li>• 양도세 감면율을 차등 적용하기로 함. 분양가를 10%까지 인하시에는 60% 감면하고, 10% 초과에서 20%까지 인하시에는 80% 감면하며, 20% 초과 인하시에는 100% 감면하기로 함.</li> </ul>	6.8
국토해양부·대한주택보증, 건설업체 유동성 공급 본격 실시 (3.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방의 미분양 주택에 대한 대한주택보증(주)의 환매조건부 매입(5차)을 재개 (3.31(수) 매입공고를 함.)</li> <li>• 대한주택보증(주)은 PF대출 총 보증한도를 상향(5천억 → 1조원)하고, 신용도 등에 따라 보증요건을 차등화하는 등 주택사업금융보증규정을 개정('10.3.30)</li> </ul>	
3차 보금자리지구 추가 지정 (4.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시범·2차 지구에 이어 서울항동, 인천구월, 광명시흥, 하남감일, 성남고등 5개 지구를 3차 보금자리주택지구로 선정함.</li> <li>- 3차 보금자리 주택지구에서는 총 12만 1,300호의 주택이 공급될 예정이며 이중 보금자리 주택은 약 8만 7천호(72%)에 이를 것으로 예정됨(나머지는 민간 분양으로 공급).</li> <li>- 올해 그린벨트 해제지역에서만 약 8만호의 보금자리 주택이 공급(사전 청약 기준)될 것으로 예상됨.</li> </ul>	
재정비촉진사업 지구지정 권한, 인구 50만 이상 대도시 시장에게 허용(4.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구 지정을 신청하거나 재정비촉진계획을 수립하여 결정 신청하면 시·도지사가 재정비촉진지구를 지정하고 재정비촉진계획을 결정·고시하던 것을 인구 50만 이상 대도시의 시장의 경우에는 직접 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정을 할 수 있도록 함.</li> </ul>	
준주택 유형 정의 및 공동주택단지 위탁관리수수료 공개 등 입법예고 (4.14)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주택 유형 : 오피스텔, 노인복지주택, 고시원을 준주택으로 정함</li> <li>• (주택관리 관련사항) 공동주택 단지전체의 전기료·수도료·가스사용료·난방비·급탕비와 장기수선충당금, 위탁관리수수료, 입주자대표회의 운영비, 정화조 오물수수료, 생활폐기물 수수료, 건물전체 대상 보험료를 공개항목에 추가하고, 공개대상 공동주택 범위도 현행 분양주택에서 임대주택도 포함</li> </ul>	
재개발·재건축 이주시기 조절 (4.15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·도지사가 사업시행인가 및 관리처분 인가시기를 조정하도록 시장·군수에게 요청하면 특별한 사유가 없는 한 이를 따르도록 의무화</li> <li>• 인구 50만 이상의 대도시시장에게 조례 제정 권한을 부여</li> <li>• 법정기준(세대수의 17%) 이상으로 임대주택을 건설하는 등 다양한 세입자 보호대책을 마련하여 시행하는 경우 용적률 상향이 가능토록 함.</li> </ul>	4.15
서울시 주계약자 공동도급제 전면 시행 (4.20)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합 건설업체와 전문 건설업체 모두의 전문성을 평가하여 기술력과 시공능력을 갖춘 종합·전문 건설업체간 컨소시엄이 구성되도록 유도</li> <li>• 서울시는 2억이상 100억미만 공사를 대상으로 5개 사업을 우선 선정하여 주계약자 공동도급 방식으로 발주하고, 시행과정에서 나타나는 문제점 등을 지속적으로 보완한 후 점차 확대 실시할 예정</li> </ul>	
주택 미분양 해소와 거래 활성화로 경제회복 견인 (4.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대한주택보증의 환매조건부 매입을 3조원(준공전 미분양 2만호) 규모로 확대(당초 계획 : 금년 5천억 규모 (4월 기 매입공고))</li> <li>- 6월까지 1.5조원 규모(상기 4월 매입분 5천억 포함)를 매입하고, 하반기 중 경기상황을 감안하여 추가로 1.5조원 규모를 매입 예정</li> <li>- 매입대상: 지방 미분양 우선 매입, 중소기업체 미분양 주택 우선 매입</li> <li>- 매입한도 업체당 1,500억원으로 확대 계획(현행 1,000억원)</li> <li>• 리츠·펀드 청산시 주택매각이 되지 않을 경우 대비 LH공사의 매입계약 규모를 현행 5천억원에서 1조원 수준으로 확대</li> <li>• 준공후 미분양주택을 담보로 한 건설사 회사채에 대하여 주택금융공사에서 1조원 규모(준공후 미분양 5천호 수준)의 신용보강을 통해 회사채유동화 활성화 계획</li> <li>• LH공사에서 준공후 미분양 1천호 매입하여 공공임대주택으로 활용 계획</li> <li>• 기존주택이 팔리지 않아 신규주택에 입주할 못하는 자(입주지정일 경과)의 기존주택(6억 및 85㎡ 이하, 투기지역 제외)을 구입하는 자를 대상으로, 국민주택기금에서 금년말까지 1조원 범위내에서 주택구입자금을 융자 지원하고 주택금융신용보증기금(주택금융공사)에서도 DTI 한도를 초과하여 대출(LTV 한도 이내)이 가능하도록 보증 지원</li> </ul>	



## Ⅱ. 2010년 하반기 주택·부동산 시장 전망

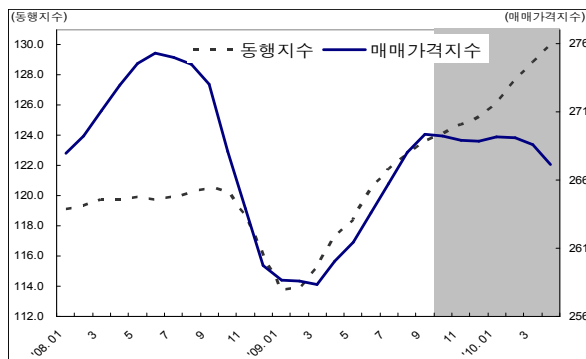
### 1. 전망의 주요 쟁점

#### (1) 실물경기와 부동산경기의 탈동조화

#### 실물경기와 주택경기 탈동조화

- 실물경기 상승에도 2009년 10월부터 실물경기와 주택경기의 탈동조화 현상 목격
  - 국내 경제가 2010년 1/4분기 8.1%의 높은 성장률 기록, 지난 3분기 연속 증가세 확대
  - 반면, 수도권 주택가격은 2009년 10월부터 하락세를 나타냄. 탈동조화가 시작된 2009년 10월부터 현재(2010년 4월)까지 동행지수는 4.8% 상승, 수도권 매매가격은 0.8% 하락
  - 동행지수가 7개월 연속 상승하는 동안 수도권 매매가격 단기 반등한 1월을 제외하고 지속 하락
- 실물경기 상승폭이 둔화중이나 주택 매매가격 하락폭은 확대되고 있어 탈동조화 현상이 당분간 지속될 가능성이 큼.
  - 동행지수는 2월부터 둔화되고는 있으나 매월 0.8% 이상의 상승세를 구현하고 있음.
  - 그러나 수도권 매매가격지수는 2월 이후 하락폭이 지속적으로 확대되고 있음(2월 : -0.04% → 3월 : -0.17% → 4월 : -0.54%).
- 실물 경기의 성장세 유지에도 미분양 적체·거래량 감소·가격 하락 등으로 하반기 수도권 부동산 시장의 하락세를 반전시킬 요인이 많지 않음.
  - 한국은행(4월)은 우리나라 경제성장률을 상반기 6.6%, 하반기 4.0% 성장하여 연간으로는 4.6% 성장할 것으로 전망함. 관련 연구소들도 5.0% 이상의 경제성장률 전망<sup>5)</sup>

<그림 12> 동행지수와 수도권 아파트 매매가격지수



자료 : 부동산114(주), 통계청

<표 30> 동행지수와 수도권 아파트 매매가격지수 비교

구분	동행지수	수도권 매매가격지수
변곡점	2009년 10월	
변곡점 이후 변동률 ('09년 10월 ~ '10년 4월)	4.8% 상승	-0.8% 하락
특징	- 연속 상승 (7개월) - 상승폭 둔화중	- 지속 하락 (1월 제외) - 하락폭 확대중

자료 : 부동산114(주), 통계청

5) LG경제연구원 : 5.0%, 삼성경제연구원 : 5.1%, KDI : 5.9%

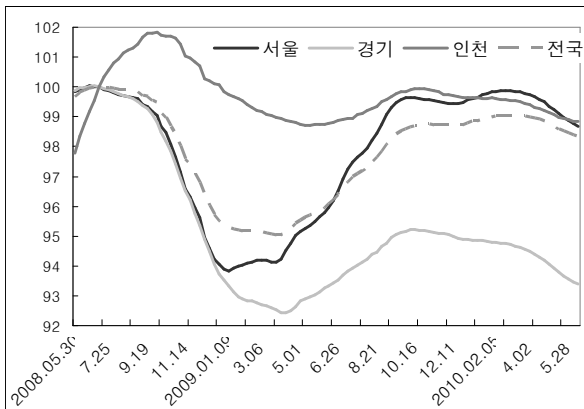
## (2) 가격 : 하락세의 특징

### 경기 · 인천 → 서울로 하락세 확대

- 경기·인천에서 시작된 하락세 서울로 확대
  - 2009년 11월부터 수도권 전역이 동반하락을 시작, 경기·인천은 7개월 동안 하락을 지속하고 있음.
  - 서울은 2009년 12월부터 3개월 동안 반등하여 2월 전고점 형성 후 하락하고 있음.
  
- 경기 > 인천 > 서울의 순으로 최고점 대비 회복 수준은 낮고 하락폭은 큼.
  - 금융위기 이후 회복 수준의 차이를 보이고 있는데, 최고점 대비 전고점과 비교하면 서울(99.8%) > 인천(98.1%) > 경기(95.1%) 순으로 나타남.
  - 최고점 대비 현재 수준도 서울(98.8%) > 인천(97.1%) > 경기(93.4%) 순으로 나타남.
  
- 수도권 하락 장세에도 서울의 하방 경직성이 비교적 큰 것으로 나타나고 있음.
  - 서울 아파트가격이 3개월 연속 하락세를 보이고 있으나, 최고점(2008년 6월) 대비 99.8%까지 회복되었다 98.8% 수준으로 떨어진 것으로 나타남.
  - 경기·인천의 하락세에도 서울은 1월·2월 동안 전고점을 넘어서는 반등이 이루어짐.
  
- 수도권 주택경기 침체에 따라 전반적인 하락세를 보이고 있으나, 지역별·공간적으로 다른 패턴을 보이고 있음.
  - 이러한 현상은 최근 몇 년간 지속적으로 목격되고 있으며 더욱 강화된 패턴을 보임.

<그림 13> 수도권 매매가격 추이

(2008.7.4(전국최고점) = 100)



자료 : 부동산114(주)

<표 31> 상반기 수도권 매매가격 하락시기와 기간

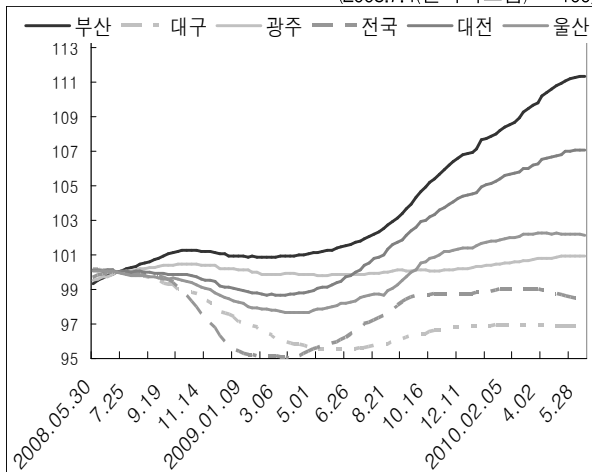
구분	서울	경기	인천
최고점	'08년 6월	'08년 6월	'08년 9월
전저점	'09년 1월	'09년 3월	'09년 5월
최고점 대비 전저점 수준	94.0%	92.4%	96.9%
전고점 (하락시점)	'10년 3월	'09년 10월	'09년 10월
최고점 대비 전고점 수준	99.8%	95.1%	98.1%
하락기간	3개월	7개월	7개월
현재(2010년 5월) 최고점 대비 수준	98.8%	93.4%	97.1%

자료 : 부동산114(주)

### 광역시 일부 지역 강세이나 제한적

- 상반기동안 수도권은 하락한 반면, 광역시는 부산·대전을 중심으로 상승세를 보임.
  - 수도권은 1~5월 동안 1.1% 하락하였으나 5개 지방 광역시는 1.7% 상승함.
  - 세부지역별로 부산(2.8%), 대전(1.6%)은 전국에서 가장 높은 상승률을 보이고 있음. 광주(0.5%), 울산(0.3%)은 보합, 대구(-0.1%)는 하락
  
- 현재(2010년 4월) 다수의 미분양이 적체되어 있으나 최고치 대비 두자릿수 이상 감소함.
  - 최고치 대비 가장 많은 물량이 해소된 지역은 광주(-70.6%)이며 부산(-47.2%)도 비교적 많은 물량이 해소됨.
  - 그러나 최저치 대비로 대구 68.0배, 울산 26.4배에 달하는 물량이 여전히 적체되어 있음.
  
- 2004년부터의 장기간 약세 후 구조적 반등으로 판단되나, 여전히 대규모 미분양이 적체되어 있다는 점에서 상승세는 제한적임.
  - 2004년 이후 광역시는 수도권과 비교할 때 장기 약세시장을 형성함. 다만, 울산은 2006년 급등을 경험하는 등 수도권과 유사한 패턴을 보임.
  - 재고주택을 중심으로 가격 상승세와 미분양 물량 해소가 이루어진 지역에서 일부 신규 주택 판매(분양)도 이루어짐.
  - 그러나 여전히 지역내 흡수가 어려운 대형 미분양의 수가 많고, 수요 증가가 한정적이라는 측면에서 상승여력은 제한적임.

<그림 14> 광역시 매매가격 추이  
(2008.7.4(전국최고점) = 100)



자료 : 부동산114(주)

<표 32> 상반기 광역시 매매가격 변동률과 미분양 현황(2010년 4월)

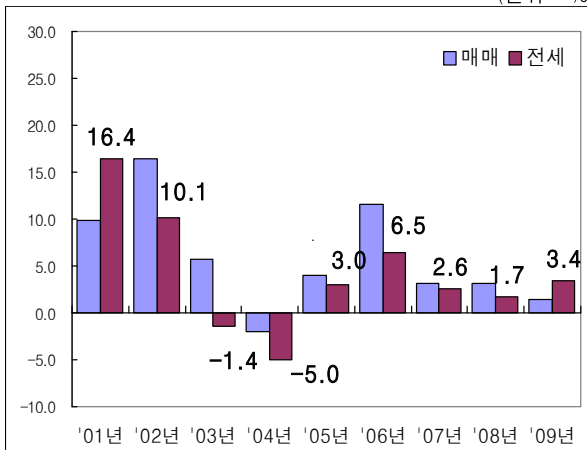
구분	상반기 변동률 (2010년 1~5월)	미분양 주택수 (호)	최고치 대비 증감률 (%)	최저치 대비 배율 (배)
부산	2.8	7,814	-47.2	10.3배
대전	1.6	2,662	-33.6	16.4배
광주	0.5	3,775	-70.6	8.3배
울산	0.3	6,362	-34.6	26.4배
대구	-0.1	16,467	-23.6	68.0배

자료 : 부동산114(주), 국토해양부

## 전세가격 상승에도 불구하고 매매가격 하락

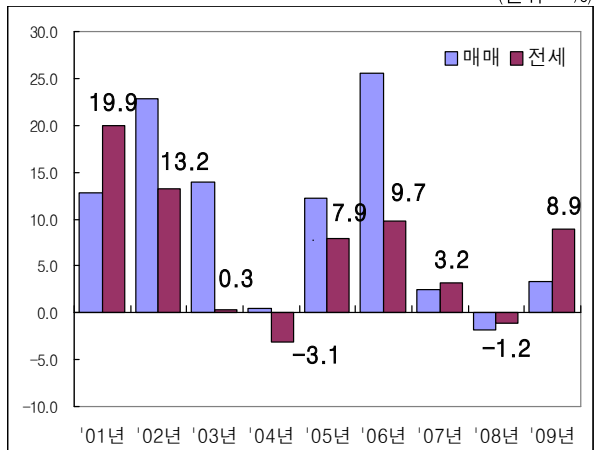
- 금융위기 이후 전세가격은 2009년 2월부터 2010년 5월 현재까지 16개월째 상승세 지속하고 있으나 매매가격은 하락세
  - 2009년 1월부터 2010년 5월까지 전국 전세가격은 12.8% 상승하였고, 2010년 상반기 동안 2.7% 상승함. 매매가격은 0.5% 하락함.
  - 그러나 2010년 2월부터 상승세가 둔화되어 2010년 5월 서울 전세가격은 하락함.
  
- 과거에는 전세가격이 상승하면 매매가격을 밀어 올리는 효과를 발휘한다고 알려져 왔으나, 상반기에는 이러한 효과를 발휘하지 못함.
  - 연간자료를 살펴보면 2000년대 초반 전세가격 상승이 선행적으로 나타난 이후, 매매가격 상승이 나타남.
  - 2006년까지는 매매가격 상승률이 전세가격 상승률을 초과함(부동산114지수 기준).
  
- 그러나 2007년부터 매매가격보다 전세가격 강세가 시작되었고 2009년 들어 이러한 패턴이 강화되고 있는 것으로 판단됨.
  - 부동산114지수는 2007년부터 매매가격보다 전세가격 상승률이 높은 현상이 나타났으며, KB지수도 2009년 들어 매매가격보다 전세가격 상승률 강세를 보임.
  - 비교적 고가의 주택부터 이러한 패턴이 시작된 이후 전체 주택으로 확산되고 있는 것으로 판단됨6).

<그림 15> KB지수 연간 전국 가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 국민은행

<그림 16> 부동산114지수 연간 전국 가격 변동률 (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

6) KB지수 : 세대수가중방식, 부동산114 : 가치가중방식

## 규모별 가격차 축소, 앞으로 지속될 듯

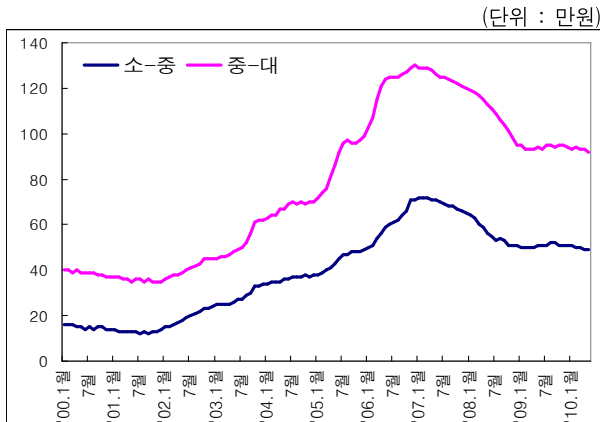
- 중형(60~85㎡ 이하)과 대형(85㎡ 초과)의 하락세에도 소형(60㎡ 이하)은 0.2% 상승함.
  - 규모별 매매가격 변동률은 대형(-0.7%) > 중형(-0.4%) > 소형(0.2%)의 순임.
  - ※ 주택가격에 있어 주택규모보다는 토지지분의 영향이 크고 정책변수에 민감한 재건축 대상 아파트를 제외하고 일반아파트를 대상으로 분석함.
  
- 2007년부터 소형 강세 현상은 시작되었으며, 이는 2007년 대형 분양물량이 급격히 증가한 것에 기인함.
  - 금융위기의 여파로 2008년 대형이 6.3% 하락하였으나 소형은 8.6% 상승함.
  - 전체물량에 25% 수준에 머물렀던 대형 물량이 2007년에는 37%까지 공급되었으며, 2008년 이후에도 20% 후반대(2008년 : 28%, 2009년 : 27%, 2010년 상반기 27%)를 유지
  
- 규모별 가격차이도 줄어들고 있고 이러한 패턴은 하반기에도 지속될 것으로 전망됨.
  - ㎡당 72만원에 이르렀던 소형·중형간 가격차는 50만원까지 줄어들었으며, 중형·대형간 가격차도 130만원에서 92만원으로 줄어듦.

**<표 33> 전국 일반아파트 규모별 매매가격 변동률**

구분	2007년	2008년	2009년	2010년 상반기(1~5월)
소형(60㎡이하)	8.7	8.6	3.3	0.2
중형(60~85㎡이하)	3.1	-0.7	2.9	-0.4
대형(85㎡초과)	0.2	-6.3	1.7	-0.7

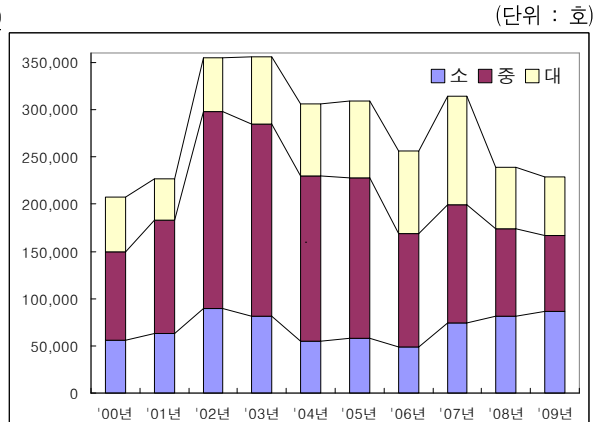
주 : 주택규모보다는 토지지분의 영향이 큰 재건축 대상 아파트는 제외.  
 자료 : 부동산114(주)

**<그림 17> 전국 ㎡당 규모별 가격차**



주 : 소·중 : 60㎡이하와 60~85㎡이하의 ㎡당 가격차, 중·대 : 60~85㎡이하와 85㎡초과의 ㎡당 가격차  
 재건축 대상 아파트는 제외.  
 자료 : 부동산114(주)

**<그림 18> 전국 규모별 분양물량**



### (3) 거래 : 수도권 거래 경색 장기화

#### 수도권 거래량 감소 장기화(3년 이상 평균 하회)

- 지방 거래량은 예년 수준을 상회하였으나, 수도권은 여전히 3년간 평균에도 미치지 못함.
  - 실거래신고제도가 도입된 2006년부터 3년간 아파트 거래량 회전율(재고수 대비 거래량)<sup>7)</sup> 평균은 전국 6.2%, 수도권 6.3%, 지방 6.2% 수준임.
  - 지방은 2009년 평균 수준을 회복하였으나 수도권은 2009년 가격 상승세에도 불구하고 5.1% 수준에 그침.
  
- 2007년부터 시작된 수도권 거래량 감소가 3년 이상 장기화되고 있음.
  - 2010년 1/4분기 수도권 거래량도 분기 평균(1.6%) 수준에 미치지 못하는 0.9%에 불과함.
  - 수도권 거래량 감소가 시작된 2007년부터 3년 이상 평균 수준에 미치지 못하고 있어 거래경색이 심각한 수준임.
  - 상반기에는 분기 평균 대비 서울(0.6%p)보다 인천(0.7%p)과 경기(0.7%p) 거래량 감소폭이 더 큰 것으로 나타남.
  
- 주택 가격이 하락하는 한, 거래량 감소가 지속될 가능성이 큼.
  - 주택가격이 하락하게 되면 자신이 구매한 가격보다 낮은 가격으로 매물을 내놓지 않게 되는데 이러한 손실회피 행태로 오랫동안 거래되지 않고 결국 거래가 성사되지 않는 현상이 발생함.
  - 또한, 분기별 거래량 회전율 추이로 볼 때, 수도권은 가격과 정책에 민감하게 반응함. 가격이 상승하는 시점에는 거래량 증가폭이 크고 하락하는 시점에서는 감소폭이 큼.

<표 34> 아파트 재고수 대비 거래량 추이

(단위 : %)

구분	연간				평균	'10년 1/4분기	분기평균 ('06~'09년)
	'06년	'07년	'08년	'09년			
전국	7.9	5.6	5.2	6.3	6.2	1.4	1.6
수도권	10.4	5.4	4.4	5.1	6.3	0.9	1.6
서울	9.4	3.9	3.4	4.6	5.3	0.8	1.4
인천	9.2	7.7	5.8	4.2	6.7	0.8	1.5
경기	11.4	6.0	4.7	5.6	6.9	1.0	1.7
지방	5.6	5.7	6.0	7.4	6.2	1.9	1.7

자료 : 국토해양부, “신고분 아파트 실거래가” 보도자료, 부동산114(주), 통계청 자료 활용하여 추정한 수치임.

7) 거래량은 경기 변동에 따른 변화뿐만 아니라 재고량(stock)에 영향을 받게 되므로 재고량을 고려한 분석 필요

**(4) 수요 : 수요 위축 및 수요 진작 요인 미흡****금리인상 가능성 · 금융규제 · 대세하락 논란 → 수요위축**

- 물가안정을 위해 금리인상 가능성 커지고 있음. 통화유통속도의 상승세 확대, 생산자물가의 빠른 상승 등 물가 상승세가 예상보다 높아질 가능성이 높음.
- 2009년 강화된 수도권 LTV · DTI는 지난 상반기동안 완화 없이 유지됨.
  - 수도권의 신규대출 LTV 강화 조치(2009년 7월 7일) 유지(기존 60% 이내 → 50% 이내)
  - 수도권 DTI 규제 강화(2009년 9월 7일)하여 유지
  - '풍선효과'를 개선하기 위하여 보험사, 상호금융회사, 저축은행, 여신전문 금융기관 등 제2금융권도 2009년 10월 12일부터 신규대출에 대한 LTV 및 DTI적용
- 수도권의 신규 및 미분양 주택 5년간 양도세 감면 혜택은 연장 없이 2월 11일자로 종료됨.
  - 2009년 2월 미분양주택 해소 등 경제 활성화를 위해 정부는 2010년 2월 11일까지 취득하는 신축 · 미분양주택에 대해 5년간 양도세 면제 혜택을 부여함.
  - 5년 경과 후 양도시 5년간 발생한 양도소득금액에 대해서는 공제하고, 나머지에 대해서는 일반세율(6~35%) 적용
  - 수도권은 종료되었으나 지방은 내년 4.30일까지 취득하는 경우로 연장. 조세특례제한법이 6월 8일 공포 · 시행됨. 다만, 분양가 인하율에 비례하여 양도세를 감면함.
- 3월과 4월에 인구구조 변화를 주요 변수로 하여 중장기적으로 주택가격이 하락할 것이라는 내용의 연구가 다수 출판되면서 버블논란이 확대됨.
  - 산은경제연구소(2010.3), 「국내 주택가격 적정성 분석」, 현대연구원(2010.3), 「아파트가격 하락 가능성과 시사점」, 하나금융경영연구소(2010.3), 「중장기 주택시장 변화요인 점검 및 전망」, 신한FSB연구소(2010.4), 「국내 주택(부동산)시장 중장기 전망 및 향후 주요 이슈」
- 그러나 다수의 연구가 수요 변수 위주로 분석이 이루어진 한계를 내포하고 있음.
  - 인구감소 및 베이비부머의 은퇴, 소득 대비 높은 주택가격, 금리 인상 및 가계부채 증가에 따른 주택구매력 감소 등 수요 변수 위주로 분석함.
  - 그러나 주택공급물량 추이와 수요 감소에 따른 공급량 감소 가능성, 주택공급 방식의 변화 등 공급측면의 분석은 없음.

## 재고주택시장의 1세대 1주택자로 수요층 축소

- 주택수요자는 거주목적의 1세대 1주택자, 다주택자로 나누어 볼 수 있음.
  - 1세대 1주택자는 주택 매수 및 매도에 있어 실거주 목적이 중요한 의사결정 요인임.
  - 다주택자는 주택가격 상승 및 임대수익에 의한 수익률에 따라 결정할 가능성이 큼.
  
- 신규주택시장은 양자 모두에서 투자리스크 확대 및 생활환경 미비에 따른 거주 리스크가 존재하여 매수로 이어지기 어려울 것으로 예상됨.
  
- 재고주택시장의 경우는 1세대 1주택자 매도물량은 줄고 매수물량은 유지될 것으로 판단됨.
  - 최초진입자의 경우 국지적 전세가격 상승 가능성이 존재하고 가격 조정 이후 주택구입가능계층이 확대되어 주거안정성을 위해 매수에 나설 가능성이 있음.
  - 반면 현재 1세대 1주택자는 가격이 하락할 경우 기존 소유 주택 가격 하락으로 신규 구매 주택에 대한 지불능력을 감소시킴. 또한 구입가보다 낮은 가격에 판매를 피하기 위한 손실회피의 행태로 매도물량이 줄어 거래량은 감소할 가능성 존재

<표 35> 2010년 하반기 시장의 주택소유형태별 수요자의 선택 가능성

구분	1세대 1주택자		다주택자	
신규주택 시장	매수 ↓	- 투자리스크 확대 - 교육환경 등 생활환경 미비로 실거주 리스크 존재	매수 ↓	- 투자 리스크 확대(생활환경 미비로 월세 등 수익형 상품으로 접근하여도 공실 리스크 존재) - 대체 투자 상품의 수익률 추이
재고주택 시장	매수 ↓	- 국지적으로 전세가격 상승 가능성 존재하고 교육여건 등을 고려한 구매 가능성 존재	매수 ↓	- 월세 등 수익형 부동산으로의 구매 가능성 존재 - 대체 투자 상품의 수익률 및 안정성 추이
	매도 ↓	- 주택가격 하락은 자가 소유 가구들의 유동성을 제약하여 주거 이동성 감소 - 손실회피 행태 등으로 매도로 이어지기 어려움.	매도 ↑	- 2006년 이전 구입자의 경우 수익 실현 가능성 확대 - 다주택자 양도소득세 한시 감면 연내 종료 - 2007년 이후 구매자는 손실회피 행태로 매도로 이어지기 어려움.

- 다주택자의 경우, 매수시기에 따라 일부는 매도에 나설 가능성도 있음.
  - 다주택자의 경우 한시적으로 기본세율을 적용하고 있는 다주택자 양도세 감면 조치가 2010년 12월 31일자로 종료될 예정임).



- 2011년 이후부터 2주택자는 50%, 3주택자 이상은 60%로 다시 중과세 예정
- 2006년 이전 구입자의 경우 2010년 내에 판매가 이루어지게 되면 일정 수익률을 달성할 수 있으므로 매도에 나설 가능성 존재함.

— 2005년 행정안전부 건축물대장 기준, 1세대 1주택 가구는 전체 주택시장의 78.8%로 절대 다수를 차지함.

- 주택소유와 관련한 정확한 세대수를 추정하는 것은 어려우나 거주여부와 상관없이 법적으로 1세대 이상을 소유하고 있는 세대는 971만세대로 추정됨<sup>9)</sup>.
- 건축물 대장 등재된 자료 기준으로 2005년 조사된 주택수는 1,119만호<sup>10)</sup> 수준임.
- 즉, 2005년 건축물대장 기준 전체 주택 대비 1주택 이상 소유 주택은 86.8% 수준임.
- 다주택자(2주택이상)의 자가 거주 주택 제외하고 매도로 이어질 가능성이 있는 주택은 전체 주택에서 최대 13.2%로 추정됨.

<표 36> 기관별 주택소유 관련 통계

행정안전부	국세청	통계청
< 주택보유 세대 >	<3주택이상 보유세대>	< 주택점유형태 >
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계: 971만</li> <li>· 1세대 1주택 : 882.0만</li> <li>· 1세대 2주택 : 72.0만</li> <li>· 1세대 3주택 : 8.7만</li> <li>· 1세대 4주택 : 2.5만</li> <li>· 1세대 5주택 이상: 5.3만</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 3주택보유 : 12.6만</li> <li>· 4주택보유 : 2.3만</li> <li>· 5주택이상보유 : 3.1만</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자가 : 883만</li> <li>· 전세 : 356만</li> <li>· 월세 : 301만</li> <li>· 무상 : 49만</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단위 : 세대</li> <li>· 기준일 : 2005.8.12</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단위 : 세대</li> <li>· 기준일 : 2004.12.31</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단위 : 가구</li> <li>· 기준일 : 2005.11.1</li> </ul>

주 : 행정안전부는 세대별 부동산 보유현황 통계를 1회만 작성 (2005. 8. 30일 공표)  
 국세청은 다수 주택 보유자 현황을 보도자료로 1회 제공 (2005. 6. 24일 공표)  
 자료 : 통계청, 2008, 제2008년도 기획재정위원회 국정감사 서면답변서

## 전세가격 상승으로 매매가격 상승 견인하기 어려울 듯

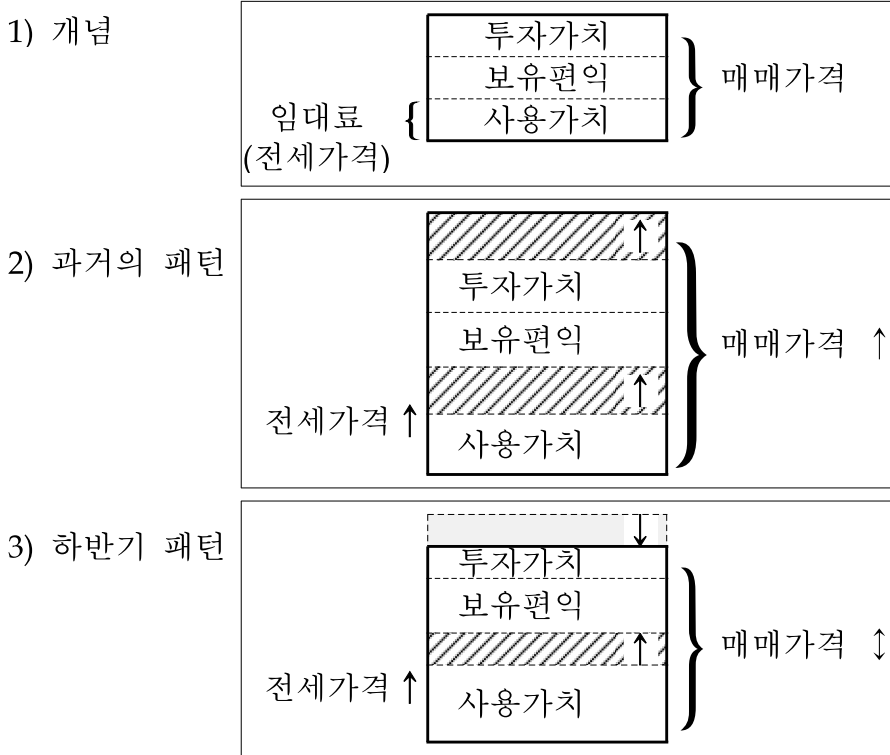
- 매매가격은 개념적으로 사용가치 + 보유에 따른 편익 + 투자가치로 분해할 수 있음.
  - 사용가치는 시장에서 임대료(전세가와 월세, 보증금)와 같은 형태로 평가됨.
  - 보유편익은 임차형태의 주거에 비해 보유를 통해 발생할 수 있는 편익임. 비교적 짧은 주기인 2년에 한번 재계약이 이루어지는 전세 및 임차의 주거 불안정성에 비해

8) 투기지역 안에서는 기본세율에 10%를 가산해서 최고 45% 세율로 과세  
 9) 통계청 점유형태는 현 거주주택의 점유형태를 조사하고 행정안전부 주택보유 통계는 현 거주주택의 점유형태와 상관없이 법적인 주택보유 여부를 기준으로 조사  
 10) 통계청, 2005년 인구주택총조사는 1,322만호로 조사되었으나, 통계청 조사는 법적 등록여부와 관계없이 주택요건을 충족하면 주택으로 조사되는 반면 행정안전부 조사는 건축물 대장 등재된 자료 기준으로 조사됨에 따라 무허가 주택 및 법인소유 주택 제외함.

보유를 통한 주거 안정성이 확대되는 등의 편익을 말함. 반면, 보유세 및 관리비 요인으로 마이너스 편익이 발생할 수도 있음.

- 투자가치는 향후 매매가격 상승으로 실현할 수 있는 자본이득을 말함.

<그림 19> 매매가와 전세가의 개념적 분해



— 과거와 같이 매매가격 상승에 대한 전망이 명확한 시기에는 전세가격(사용가치) 상승은 매매가 상승으로 나타남.

- 투자가치가 유지된다면 사용가치의 상승분은 매매가격 상승으로 이어짐. 또한, 투자가치 상승이 함께 발생하였기 때문에 매매가가 급격하게 상승함.

— 하반기에는 전세가격(사용가치)이 상승하더라도 투자가치 감소에 따라 매매가격 상승으로 이어지기 어려울 것으로 판단됨.

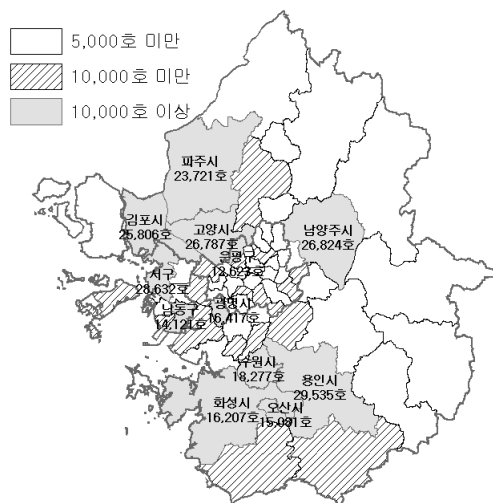
- 즉, 매매가격 대비 전세가격 비율이 상승하더라도 매매가격 상승을 견인하기 어려움.
- 사용가치 상승분과 투자가치 감소분의 크기에 따라 매매가격 상승여부가 달라질 수 있음.
- 그러나 투자가치에 대한 불확실성이 커지고 있어 사용가치 상승만으로 매매가격 상승을 견인하기 어려울 것임.
- 또한, 전년 대비 입주물량이 많아 전세가격(사용가치) 상승분도 국지적 지역에 한정될 것으로 예상됨.

(5) 공급 : 공급감소 가능성

**경기 · 인천 일부 지역 국지적 공급과잉**

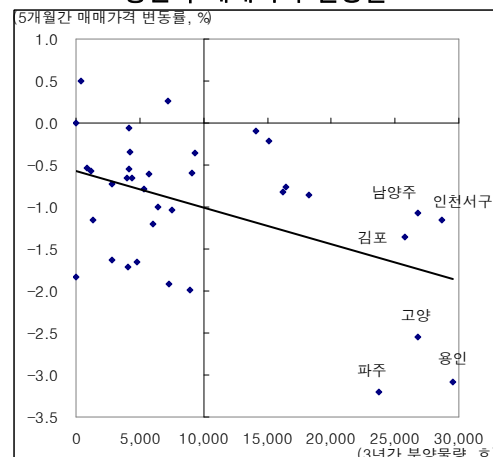
- 최근 3년간 서울에 비해 수요가 적은 경기 · 인천 등 수도권 외곽에 분양물량이 집중됨.
  - 3년간 분양물량을 집계하면 용인시(29,535호), 남양주시(26,824호), 고양시(26,787호), 김포시(25,806호), 파주시(23,721호)의 개별 시군구당 2만호 이상이 공급됨.
  - 수원시(18,277호), 광명시(16,417호), 화성시(16,207호), 오산시(15,081호)는 3년간 1만호 이상이 공급됨.
- 단기간 대규모 공급이 이루어진 지역은 미분양 적체 현상이 후행하여 발생함.
  - 2010년 4월 현재 용인시(6,724호), 고양시(4,000호), 수원시(2,128호), 김포시(1,479호), 파주시(1,021호)에 1천호 이상의 미분양이 적체되어 있음.
- 경기 · 인천의 하락세는 국지적 공급과잉으로 인한 미분양 적체의 영향으로 지역내 재고주택시장까지 하락시킴.
  - 상반기동안 매매가격이 가장 많이 하락한 지역은 경기 파주시(-3.2%), 용인시(-3.1%), 고양시(-2.6%) 등으로 공급이 많고 미분양이 적체된 지역임.
  - 특히, 이들 지역은 인구증가에 따른 주택공급이 아니라, 주택공급을 통한 인구유입 매커니즘에 바탕함. 그러나 최근 10년동안 지속적으로 대규모 물량이 공급되어 왔음. 또한 고용중심지와의 거리가 멀고 서울을 비롯한 고용중심지와의 인근지역에 수요가 집중되고 있다는 점에서도 한계에 도달한 것으로 판단됨.

<그림 20> 2007~2009년 수도권 분양물량



자료 : 부동산114(주)

<그림 21> 경기 · 인천 3년간 분양물량과 상반기 매매가격 변동률



주 : 분양물량은 3년물량(2007~2009년), 상반기 매매가격은 상반기 변동률(2010년 1~5월) 군지역 제외

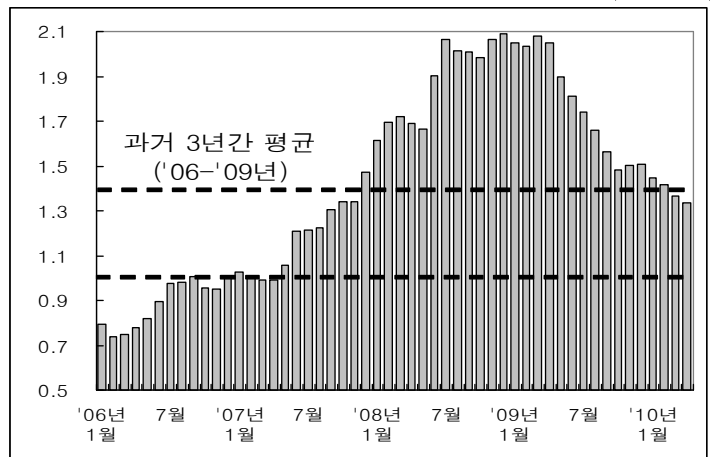
자료 : 부동산114(주)

## 미분양 주택수 감소중이나, 2010년 인·허가 목표 40만호의 27.5%에 달해

- 2008년 12월 전국 주택재고수 대비 미분양 물량은 2.1%에 이르렀으나, 2010년 4월 현재 1.3% 수준으로 감소함.
  - 최근 3년간 평균(2006~2009년)인 1.4%보다 하회하는 수준까지 감소함.
  - 그러나 2007년 상반기 이전 재고수 대비 미분양 물량이 1.0%를 넘지 않았던 것과 비교하면 여전히 높은 수치임.

- 지방의 미분양이 지속적으로 해소되고 있으나, 재고수 대비 미분양 비율이 과거 전국 최고치를 상회하는 지역이 다수 존재함.
  - 충남(3.9%), 대구(3.7%), 경북(3.1%), 울산(3.0%), 충북(2.2%)은 전국 최고치보다 높음.
  - 준공후 미분양도 대구(2.6%), 강원(1.8%), 충남(1.6%), 경북(1.4%)에서 높게 나타남.

<그림 22> 주택재고수 대비 미분양 비율 추이 (단위 : %)



자료 : 국토해양부, 부동산114(주), 통계청 자료 활용하여 추정한 수치임.

<표 37> 시도별 주택재고수 대비 미분양 비율(2010년 4월 말 현재)

		(단위 : %)																
구분	전국	서울	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산	강원	충남	충북	전남	전북	경남	경북	제주	
전체	1.3	0.1	1.0	0.6	1.2	3.7	1.1	1.0	3.0	1.9	3.9	2.2	1.5	0.9	1.3	3.1	0.5	
준공후	0.6	0.0	0.1	0.1	0.4	2.6	0.8	0.1	1.0	1.8	1.6	0.9	0.8	0.6	1.0	1.4	0.5	

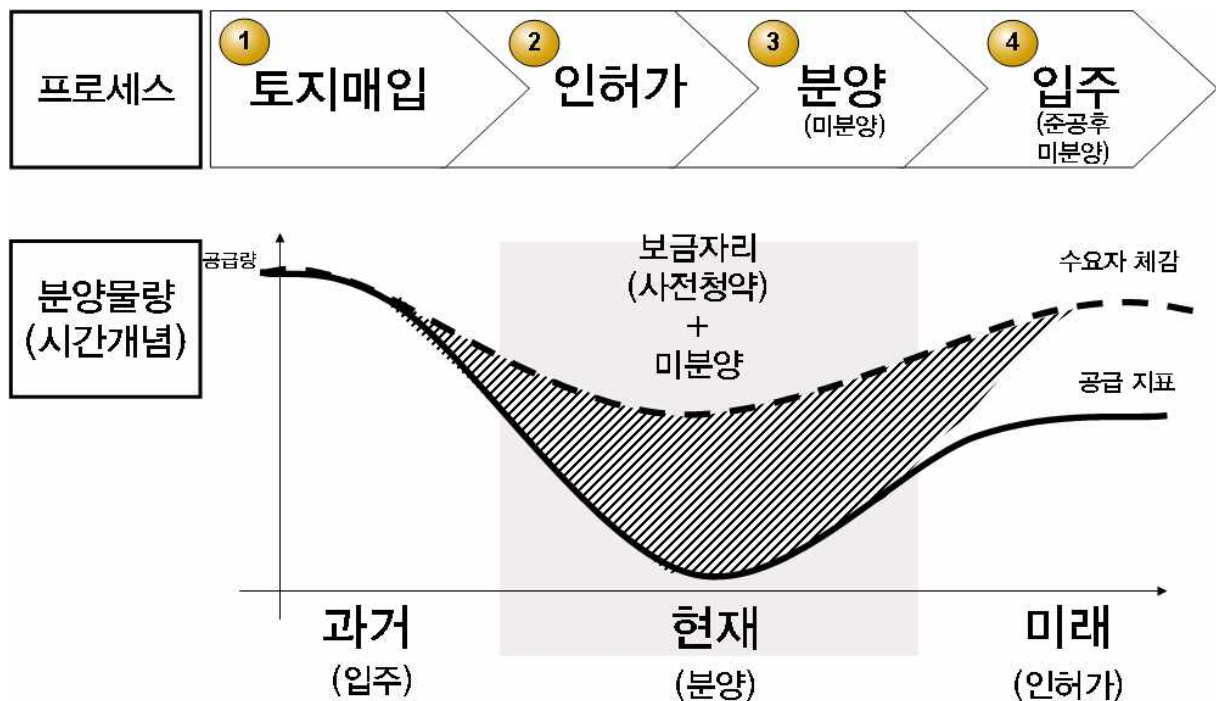
자료 : 국토해양부, 통계청, 부동산114(주) 자료로 추정함.

- 최근의 미분양 감소는 분양물량 감소 효과가 적지 않으며, 지방 대형 적체가 많아 시장 내 흡수 가능성은 낮음. 미분양 문제는 하반기에도 지속될 가능성 높음.
  - 지방의 가격 상승 및 거래량 증가가 목격되고 있으나, 중소형에 제한적이며 중대형이 많은 미분양 해소에는 한계가 있음.
- 미분양으로 적체되어 있는 11만 409호(2010년 4월 현재)는 2010년 연간 인·허가 목표 물량 40.1만호의 27.5%에 달하는 물량임.
  - 2010년 연간 인·허가 목표물량 대비 미분양 물량은 수도권 9.8%, 지방 62.1%에 이룸.

**수요자 체감 공급물량 = 미분양 + 보금자리 + 신규분양**

- 일반적으로 주택공급이라 함은 ‘인·허가 실적’을 의미하나, 시장에서 판매 및 구입 행위가 이루어지는 것은 분양 단계로 수요자의 입장에 보다 근접한 변수라 할 수 있음.
  - 프로세스로 살펴보면, ①토지매입, ②인·허가, ③분양 ④입주 단계로 이루어짐.
  - 그러나, 수요자 입장에서는 구매가 가능한 분양물량과 준공 이후 입주가 가능한 입주물량이 보다 직접적인 변수임.
- 구입시점인 분양을 기준으로 도식화하면, 적체된 미분양과 보금자리주택 공급 등으로 소비자 관점에서 공급은 지속적으로 증가할 것으로 체감하고 있음.
  - 공급지표는 2/4분기까지 예년(2000~2009년 평균) 동기 대비 입주 19.4% 증가, 분양 34.3% 감소, 인·허가 32.2% 감소하여 공급이 예년수준을 밀돌고 있음.
  - 그러나 11만호에 달하는 미분양과 공공의 보금자리주택 공급 정책은 수요자 관점에서 공급이 많은 것으로 인식하게 함.
  - 5월까지 보금자리 사전청약물량이 2만호 이상 공급되었고, 2012년까지 수도권에서 매년 15만호의 보금자리주택이 공급될 예정임.

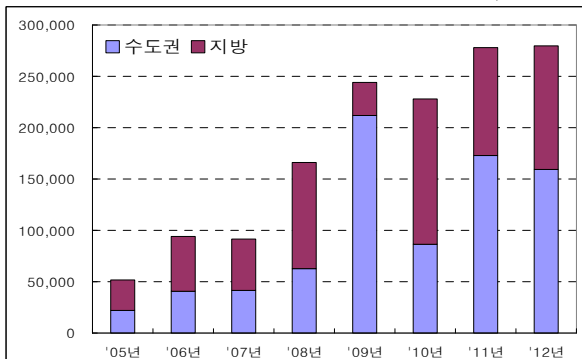
<그림 23> 공급 프로세스 및 분양기준 체감물량 추이



## 기계획된 물량으로 하반기 물량 전년 넘어설 듯

- 전국에서 지역개발사업이 동시다발적으로 추진되어 왔고 기매입 및 기계획된 토지물량으로 주택공급이 전년 수준을 넘어설 것으로 예상됨.
  - 차입을 통해 택지를 확보한 공급자의 경우, 사업이 진행될 때만 리파이낸싱이 가능함.
  - 4월까지 인·허가 실적이 전년 동기 대비 40.3% 증가함.
  
- 기계획된 택지개발지구 주택물량도 2009년을 기점으로 지속적으로 증가할 예정임. 공급시기가 조정되더라도 일정규모 이상은 공급될 것으로 예상됨.
  - 공공택지 물량이 2007년 65.2km<sup>2</sup>까지 확대되었고 매년 50km<sup>2</sup> 상회하는 물량이 공급됨.
  - 준공일 기준으로 단순 합산하면, 2009년 이후 연간 평균 전국 26만호, 수도권 16만호, 지방 10만호가 2012년까지 공급이 예정되어 있음.
  - 이에 더해 그린벨트 해제 지역에서만 약 8만호의 보금자리 주택 공급(사전청약 기준)이 예상됨.
  
- 2020년 도시기본 계획 및 도중합계획 상의 목표인구가 통계청 장래추계 인구 대비 500만~1,000만명까지 과다추정됨<sup>11)</sup>. 이에 기반한 개발계획의 공급물량은 미분양으로 남을 가능성 존재함.
  - 현재 16개 시·도의 도시기본계획 및 도중합계획에 따르면 2020년 목표인구는 약 5,400만명 수준이나, 통계청의 추계인구는 4,932만명으로 약 500만명의 차이가 존재
  - 또한 광역시 및 시·군 도시기본계획의 2020년 목표인구를 모두 합할 경우 6,000만명이 넘어 통계청 추계인구와 1,000만명 이상의 차이가 나고 있음.

<그림 24> 택지개발지구의 주택 물량 추이(준공년 기준) (단위 : 호)



<표 38> '09~'12년 택지개발지구 주택 물량 (단위 : 호)

구분	'09년	'10년	'11년	'12년	평균 ('09~'12)
수도권	211,774	86,093	173,266	158,934	157,517
지방	32,093	141,899	104,505	120,404	99,725
합계	243,867	227,992	277,771	279,338	257,242

자료 : 국토해양부, 주택 물량을 준공년 기준으로 합산함. 준공일이 정해지지 않은 보금자리 물량은 제외

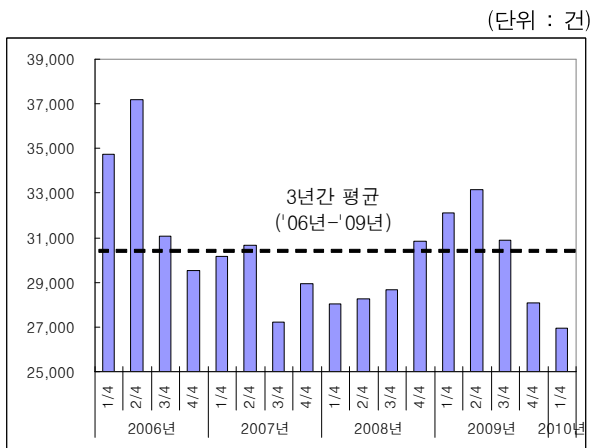
11) 국회입법조사처, 2010, 「목표인구 과다설정에 기초한 지역개발사업 추진의 문제점과 대응방안」, 현안보고서 제82호를 인용

(6) 정책 : 금리인상과 금융규제 완화 가능성

**금리인상 단기적 충격 불가피하나 급매도 물량은 제한적**

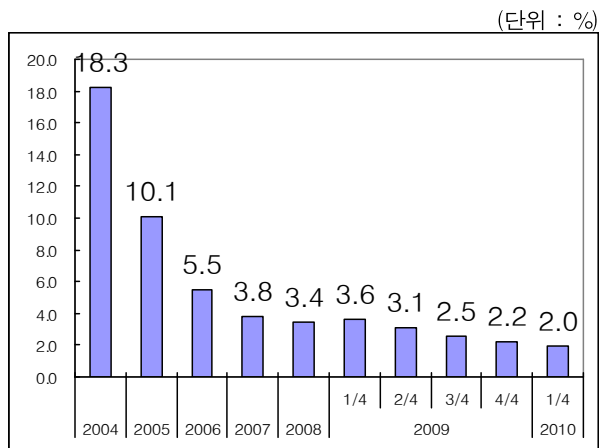
- 최근 들어 주택담보대출 연체율이 상승하고 있어 금리가 인상되면 단기적으로는 충격을 받을 것으로 예상됨.
  - 2009년 지속적으로 감소하였던 주택담보대출 연체율이 최근 들어 소폭 상승함.
- 그러나 급매도 물량 증가로 인한 급격한 하락으로 이어질 가능성은 낮음.
  - 경기 회복세가 유지될 것으로 전망됨에 따라 가계 소득도 상승세를 유지할 것으로 예상됨.
  - 금리 상승으로 인해 급매 물건 증가로 이어지기 위해서는 신용판매에서 선행적으로 문제를 발생할 가능성이 큼. 그러나 2010년 1/4분기 카드 연체율은 2.0%로 지속적으로 하락하고 있음.
  - 대법원의 분기별 경매 매각 접수 건수 추이에서도 2009년 2/4분기 전고점을 형성한 이후 지속적으로 하락하고 있음. 최근 3년간 평균과 비교하여도 큰 폭 하락하고 있음.
- 급격하게 침체되고 있는 수도권 주택시장 상황을 고려하여 2009년 하반기부터 도입된 수도권 금융규제는 완화될 가능성도 존재함.
  - 상반기 가격하락 및 거래량 감소 등으로 부동산 경기 침체에 대한 우려가 크고 자산 가격 하락으로 인한 실물경기 상승세 둔화 가능성도 배제하기는 어려움.

<그림 25> 대법원 경매 매각 접수 건수 추이



자료 : 대법원 법원경매정보 매각통계

<그림 26> 카드 연체율 추이



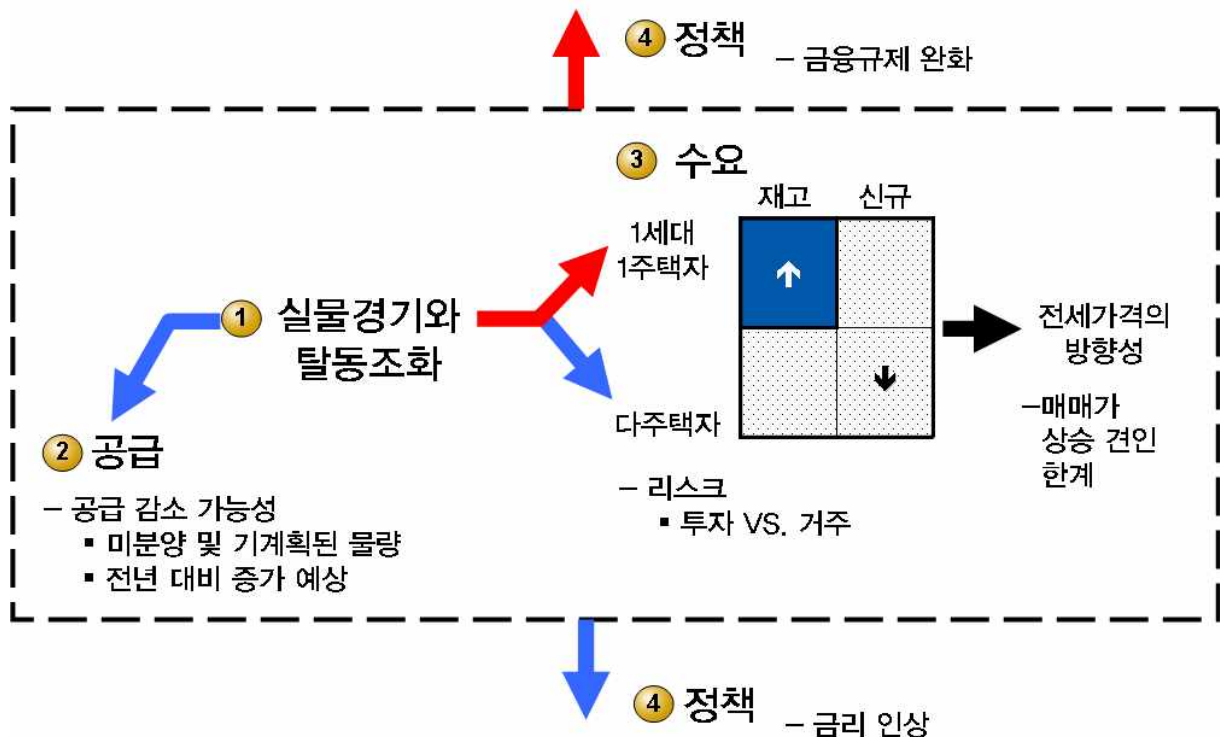
자료 : 금융감독원

## 2. 하반기 주택·부동산 경기 및 시장전망

### (1) 주요 쟁점 정리

- 하반기 부동산시장에 영향을 미칠 수 있는 요인으로는 실물경기와의 탈동조화 현상 지속 여부, 수요 회복 여부와 공급 감소 가능성, 정책 변수를 들 수 있음.
  - 실물경기와의 탈동조화 현상은 지속될 가능성이 높음에 따라 국내 경제가 상승하더라도 주택경기에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 판단됨.
  - 경기·인천발 가격 하락세는 지속될 것으로 예상되며 광역권의 상승세 견인은 제한적임.
  - 수도권 거래량 감소 장기화되어 3년 이상 평균을 하회하고 있음.
  - 수요측면에서도 리스크가 확대된 상황에서 생활환경 및 어메니티가 갖추어지지 않은 신규주택시장의 투자리스크 및 거주리스크가 확대된 상태임. 다만, 1세대 1주택자들은 거주리스크가 적은 재고주택시장에 대한 수요 증가 가능성은 존재함. 또한, 과거와 같이 전세가격 상승이 매매가격 상승을 견인하기 어려운 상황에서 전세가격 방향성에 의한 매매가격 영향력은 제한적일 것으로 판단됨.
  - 상반기 수요 위축에 따라 하반기 공급 감소가 이어져야 하나 기계화된 물량이 많고 적체된 미분양을 고려할 때 전년 대비 공급 감소로 이어질 가능성은 적음.
  - 또한, 정책 변수인 금리 인상과 금융규제 완화 가능성이 모두 상존하여 상·하방 영향력을 동시에 줄 것으로 예상됨.

<그림 27> 2010년 하반기 부동산 가격 주요 변동 요인





## (2) 공급전망

### 가. 주택사업승인 및 신규분양 실적

#### 분양 · 주택사업승인 실적 모두 전년 보다 증가 전망

- 2010년 총 분양계획 물량은 지난해보다 많으나 신규주택시장 침체 등을 감안할 때 실제 분양 실적은 전년 수준보다 3만호 많은 25만호 내외가 될 것으로 예상됨.
  - 인·허가 실적이 전년보다 많고 2009년에 시작된 보금자리 사전청약이 연말에 본 청약으로 집계됨에 따라 전년보다 분양물량이 증가할 것으로 판단됨.
  - 2010년 내에 분양시기를 정한 물량(6월 현재)이 27만호이나 시장이 침체되고 있는 경기도 물량이 다수를 차지함. 하반기 예정물량 중 일부 물량의 분양시기는 내년으로 이연될 가능성이 큼.
- 인·허가 물량은 제도적 변화에 따라 변동이 있을 수 있으나 공공부문의 주택공급 등을 종합할 때 2010년은 주택종합계획 목표인 40만호를 달성할 것으로 전망됨.
  - LH공사 및 지자체 등 공공부문에서 보금자리주택 약 18만호를 공급할 계획임.
  - 4월까지 민간부문의 인허가 실적도 전년 대비 60.6%의 증가세를 보이고 있으며, 기매입 택지와 기계획 물량의 지속적인 연기가 어려운 점도 전년 수준의 실적은 달성할 것으로 예상됨.

<표 39> 2010년 주택건설실적 전망

(단위 : 호, %)

구 분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년 <sup>(a)</sup>
합계	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	400,000
공공부문	127,927	123,730	120,522	123,991	140,978	143,694	156,989	141,160	168,300	180,000
민간부문	401,927	542,811	464,860	339,809	322,663	325,809	398,803	230,125	213,487	220,000
(비중)	(75.9)	(81.4)	(79.4)	(73.3)	(69.6)	(69.4)	(71.8)	(62.0)	(55.9)	(55.0)

자료 : 국토해양부, 2010년은 한국건설산업연구원 추정치임.

- 시장에서 차지하는 공공의 비중이 전년보다 더욱 증가할 것으로 전망됨.
  - 2000~2008년까지 인허가 기준 공공 비중은 평균 30.6%, 분양으로는 18.2% 수준임.
  - 2009년부터 공공 인·허가 물량은 44.1%의 비중으로 확대되었고 분양물량도 44.6%까지 확대됨.
  - 2010년에는 이보다 공공 비중이 확대될 것으로 예상됨.

## 나. 아파트 입주물량

### 2010년 아파트 입주물량 전년 대비 8.1% 증가

- 2010년 아파트 입주물량은 2009년보다 8.1% 증가한 30만호 공급이 예상된다.
  - 2000~2009년 평균 입주물량이 32만호 수준이었던 점을 고려하면 예년에 미치지 못함.
  - 6월 이후 하반기에 전체 물량의 60.8%가 몰려 있어 하반기 전세 가격 안정에 도움을 줄 것으로 예상된다.
- 수도권 전체 입주물량은 예년 대비 2.1% 상승하여 전세가격 안정에 도움을 줄 것으로 기대되나 국지적으로는 수급 불안정이 나타날 수 있음.
  - 수도권 전체 입주물량은 안정세이나 서울은 2000년 이후 두 번째로 적은 물량임.
  - 규모별로도 대형(85㎡ 초과) 물량이 집중되어 있다는 점은 중·소형 전세가격에 불안요인으로 작용할 수 있을 것임.

<표 40> 2010년 전국 입주물량 전망

(단위 : 호, %)

구분	입주물량				전년 대비 증감률			예년 대비 증감률
	2008년	2009년	2010년	2000년대 평균 (2000년~2009년)	2008년	2009년	2010년	2010년
전국	314,972	281,755	304,668	315,123	2.1	-10.5	8.1	-3.3
수도권	156,350	156,053	173,048	169,514	11.0	-0.2	10.9	2.1
서울특별시	54,098	30,268	35,837	54,885	47.6	-44.0	18.4	-34.7
인천광역시	86,802	110,900	119,224	99,511	17.4	27.8	7.5	19.8
경기도	15,450	14,885	17,987	15,118	-49.0	-3.7	20.8	19.0
기타 광역시	73,732	43,988	60,643	62,990	4.7	-40.3	37.9	-3.7
부산광역시	14,247	8,378	15,561	19,380	-13.8	-41.2	85.7	-19.7
대구광역시	30,176	15,707	12,607	16,687	54.4	-47.9	-19.7	-24.5
광주광역시	13,586	13,808	9,171	11,378	14.1	1.6	-33.6	-19.4
대전광역시	6,601	2,214	10,678	9,249	-35.0	-66.5	382.3	15.5
울산광역시	9,122	3,881	12,626	6,297	-25.6	-57.5	225.3	100.5
지방	84,890	81,714	70,977	82,619	-12.7	-3.7	-13.1	-14.1
강원도	9,541	9,100	3,449	9,257	5.0	-4.6	-62.1	-62.7
경상남도	22,219	18,425	12,307	20,729	5.2	-17.1	-33.2	-40.6
경상북도	12,091	13,703	15,857	11,096	-14.8	13.3	15.7	42.9
전라남도	8,539	3,820	6,312	6,966	9.0	-55.3	65.2	-9.4
전라북도	8,829	9,292	5,045	9,600	-25.1	5.2	-45.7	-47.4
충청남도	13,006	20,499	15,036	14,799	-25.3	57.6	-26.7	1.6
충청북도	9,788	6,632	11,799	8,741	-38.1	-32.2	77.9	35.0
제주도	877	243	1,172	1,431	2039.0	-72.3	382.3	-18.1

자료 : 부동산114(주)

### (3) 가격전망

#### 하반기 주택 · 토지가격 하락세 전망

- 실물경기가 상승하더라도 수도권 지역의 주택가격 하락이 확대되면서 전국 부동산 가격을 하락시킬 것으로 예상됨.
  - 수도권 외곽에 적체되어 있는 미분양 물량이 많고 공급되지 않은 수도권 택지개발지구 물량도 적지 않음. 전년 대비 공급물량 감소가 어려울 것으로 판단되어 신규주택시장 하락세가 이어질 전망이다.
  - 지방시장도 여전히 미분양 물량이 적체되어 있어 부산 · 대전 일부 지역의 상반기 회복세가 전국 시장 상승세를 견인하기는 어려움.
  - 그러나, 금융위기의 여파로 가격이 하락하였던 2009년 3월 수준(전저점) 이하로 떨어질 가능성은 낮은 것으로 판단되어 연간 시장은 약보합세가 예상됨.
  - 다만, 서울은 가격 조정에 따른 수요 증가로 4/4분기에는 상승세로 반전될 가능성도 있음.
  
- 토지시장은 국지적 개발호재에 따른 가격 변동성은 클 수 있으나, 주택시장의 하락세 영향을 받을 수밖에 없고 미분양 택지 적체의 문제 등으로 하반기동안 약보합세가 예상됨.
  
- 주택시장은 신규주택시장과 재고주택시장의 온도차가 더욱 커질 것으로 전망됨.
  - 또한, 수도권 내에서도 서울과 경기 · 인천이 다른 양상을 보일 것으로 예상됨.
  
- 하반기 아파트 입주물량 집중 효과가 있으나 국지적 · 규모별 수급불균형은 존재하여 매매가격보다는 하락폭이 적은 약보합 정도의 하락이 하반기동안 예상됨.
  - 서울 중소형 주택의 전세가격은 보합 또는 상승세를 유지할 것으로 예상되며, 수도권 대형의 전세가격이 하락세를 주도할 것으로 예상됨.
  
- 비주거용인 오피스는 도심의 공실률 증가는 있겠지만 상반기의 상승 기조를 이어갈 것으로 판단되나 상가 시장은 공급 증가로 약세시장이 예상됨.
  - 주택입주와 맞물린 단지내 상가 공급 과잉은 급격한 공실률 증가로 이어질 가능성이 큼.

<표 41> 2010년 하반기 전국 토지 및 주택가격 전망

(단위 : 전기말 대비, %)

구분	2007년	2008년	2009년					2010년		
			1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	연간	상반기	하반기 <sup>*)</sup>	
토 지	3.8	-0.3	-1.2	0.3	0.9	0.9	1.0	0.7	약보합	
주 택	매매	3.1	3.1	-1.0	0.4	1.3	0.8	1.5	0.9	약보합
	전세	2.6	1.7	-1.1	0.6	2.3	1.6	3.4	2.7	약보합

주 : 토지가격은 한국토지공사 지가동향, 주택가격은 국민은행의 주택종합가격지수를 활용하였음.

### Ⅲ. 전망의 시사점과 향후 과제

#### 1. 기업의 시사점과 과제

##### 실수요자로 수요 위축, 수요자 특성에 맞는 상품 구성 필요

- 공급자 시장에서 수요 위축에 따른 수요자 중심 시장으로 변함. 수요자 입장에서 투자 리스크 및 거주 리스크가 크다면 외면을 받을 가능성 확대됨.
  - 주택가격의 40% 대출을 통한 주택 구입을 가정하면, 거래세·재산세·이자비용 등 보유에 따른 비용 등을 감안하면 연 3% 이상의 가격 상승이 확보되어야 함.
  - 자본이득이 명확하지 않은 상황에서 대출을 통한 주택구입은 제한적일 수밖에 없음.
  - 거주 환경이 정비되지 않아 실거주 및 임차 리스크까지 존재하게 되면 수요자의 외면을 받을 가능성이 큼.
- 시장의 수요가 실수요자로 한정되고 있다는 점을 고려하여 상품을 개발해야 함.
  - 자본이득에 의한 주택소비가 아니라 사용가치에 및 보유편익에 의한 주택소비로 바뀌고 있음.
  - 입지적 요인이 더욱 중요해졌고 규모별 가격차도 지금보다 더 줄여야 할 것임.

##### 시장 하락기에 맞는 자구노력 필요

- 시장침체에 맞는 자구노력이 필요하며 하락지역인 경기·인천의 공급시기 조정 및 물량 조정이 필요함.
  - 높은 분양가 상품이라도 판매 가능한 가격으로 할인하여 부실을 최대한 줄여나가야 함.
  - 가격이 하락하고 있는 수도권 외곽의 물량은 가능한 범위 내에서 공급시기를 조정하거나 물량 조정이 필요함.
  - 기매입된 토지의 경우 이자비용부담 발생으로 어려움을 겪을 가능성이 크나, 현재 상황에서의 사업진행은 더 큰 리스크로 남을 수 있음.
  - 단기적으로는 부동산사업과 관련한 포트폴리오를 조정하고 중장기적인 관점에서 상품 개발에 나서야 할 때임.

## 2. 정책의 시사점과 과제

### 출구전략 실행 시 금융규제 완화 필요

- 수도권 거래경색이 심화되어 3년 이상 평균을 하회하고 있어 주거 이동성의 제약 및 소유자들의 불편이 가중되고 있음.
  - 거래 활성화는 일정 수준의 거래상승이 동반될 때 실현될 수 있는 목표임에 따라 하락세로 예상되는 하반기 시장의 거래 활성화도 쉽지 않을 것으로 예상됨.
- 출구전략 시행에 따른 급격한 수요 위축을 금융규제 완화로 완충하는 방안이 필요함.
  - 거래량이 감소한 상황에서 출구전략까지 시행되게 되면 수요가 현재보다 더욱 위축될 가능성이 있음.
  - 최근 주택담보대출연체율이 증가하고 있는 등 금리인상에 따른 단기적 충격은 불가피함.
  - 따라서, 출구전략에 따른 수요 위축 분을 소폭의 DTI 규제 완화로 완충하는 것이 대안이 될 수 있음.

### 시장의 구조적 변화에 맞게 다주택자에 대한 논의 필요

- 연말에 만료되는 다주택자 중과 한시 감면 소멸을 앞두고 다주택자에 대한 인식을 전환하는 계기로 삼아야 함.
  - 올 연말 한시적으로 도입된 다주택자의 양도소득세 기본세율 적용이 완료됨.
  - 인구 감소 및 저성장은 장기적 추세이고 과거와 같은 투자수익률 확보가 어렵다는 측면에서 보면 투자수요 위축은 장기적 트렌드임.
  - 부동산시장이 과거와 같은 자본이득을 안겨주지 않는다면 다주택자를 임대주택의 공급자로 새롭게 조명하여 새로운 시장에 맞는 새로운 수요를 창출할 수 있을 것임.

### 보금자리 시기 조정 및 물량 조정

- 현재의 하락세는 재고 적체에서 시작된 것이며 시장을 정상화하기 위해서는 공급시기 조정 및 물량 조정이 필요
  - 수요가 위축되었다면 공급을 줄여 시장을 정상화 시켜야 한다는 측면에서 계획된 물

량의 시기 조정 및 물량 조정이 요구됨. 상반기동안 민간의 공급감소에 비해 공공의 공급량이 크게 증가함.

- 2010년 목표물량 40만호 중 18만호가 공공의 보급자리 물량임. 공공물량 조정 없이 시장 전체의 공급 감소를 통한 시장정상화라는 목표를 달성하기는 어려움.
- 시장을 정상화하기 위해서는 공공·민간 모두 물량 조정이 필요함.

### 시장정상화를 위한 분양가상한제 폐지

— 시장정상화를 위해서는 분양가상한제 폐지가 필요함.

- 분양가 상한제는 반시장적인 규제로 이미 외환위기 이전부터 기업들은 물론 학계에서도 폐지의 필요성이 제기되어 왔음. 가격규제가 가져오는 부작용이 적지 않기 때문에 분양가는 인위적 규제가 아닌 시장의 선택에 맡기는 것이 바람직함.

※ OECD에서도 민간의 주택공급을 저해하는 분양가 상한제와 같은 반시장적 규제는 폐지하여 주택시장을 활성화 시킬 것을 권고(2007, 2008년 검토 보고서)

- 분양가상한제는 신규주택시장의 가격 규제를 통해서 전체 주택시장의 가격 안정을 도모하겠다는 논리임. 그러나 현재 가격하락은 신규주택시장의 낮은 가격에 의한 것이 아니라 분양가상한제를 회피하기 위한 물량의 공급과다에 기인함.
- 현재와 같이 신규주택시장의 리스크가 큰 시장 상황이야 말로 상한제를 폐지할 수 있는 기회임. 분양가상한제를 폐지하더라도 시장가격보다 높은 주택은 판매되기 어려움.
- 또한, 공공과의 경쟁이 심화되고 있는 민간의 다양한 상품개발(그린 홈 등)을 위해서도 분양가상한제 폐지는 도움이 될 것임.