



# 부동산시장 동향분석

2012년 1/4분기

KDI 실물자산연구팀



제2권 제1호 (통권 5호)

# 부동산시장 동향분석

2012년 1/4분기

KDI 실물자산연구팀

## 실물자산연구팀

---

조 만 교수(팀장, KDI 국제정책대학원)

차문중 선임연구위원(국제개발협력센터소장)

송인호 연구위원

김대용 전문연구위원

계세라 연구위원

손재영 교수(건국대학교, KDI 겸임연구위원)

김현아 전문연구위원

김현섭 연구위원

이준용 연구위원

『부동산시장 동향분석』은 부동산시장 동향에 대한 체계적·정기적 모니터링과 함께 이상 동향 분석 및 관련 정책현안을 제공합니다. 본 자료는 KDI 홈페이지에서 다운로드하실 수 있습니다. <http://www.kdi.re.kr>

Part  
01

요 약..... 10

Part  
02

부동산시장 동향..... 17

1. 거시·금융 환경..... 18

    Box 1. 해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로 - 이준용..... 21

2. 공급·거래량 동향..... 33

    Box 2. RMG 현안 분석 요약 - 주택거래 저조현상과 이에 대한 대응방안 - 김현섭..... 43

    Box 3. 서울시 뉴타운·정비 사업의 新정책구상에 대한 영향 및 시사점 - 이준용..... 51

3. 가격 동향..... 61

    Box 4. 주택가격의 순환주기 분석 - 김현아..... 74

4. 부동산 대출·금융 부문 동향..... 80

    Box 5. 가계금융조사에 나타난 소득분위별 레버리지 행태 분석 - 김현섭..... 85

참고문헌..... 91

Part  
03

정책 현안..... 93

1. 주거복지 현황과 정책방향 - 정의철..... 94

    가. 도입..... 94

    나. 주거수준 현황..... 95

    다. 주거복지정책 개요..... 98

    라. 성과와 한계..... 101

    마. 주거복지정책 방향..... 104

참고문헌..... 107

Part  
01

〈표 1〉 최근 부동산 동향 요약표..... 15

Part  
02

〈표 1-1〉 관련 거시·금융 변수의 동향 ..... 20

〈표 1-2〉 미국 주택구입능력지수의 변화 추이..... 24

〈표 1-3〉 미국, 중국 및 유럽 주요국의 GDP 및 민간소비 변화..... 31

〈표 2-1〉 공급과 거래량 변수에 대한 기초통계..... 34

〈표 2-2〉 부동산 매수세 실증요인 분류표..... 43

〈표 2-3〉 지역별 부동산 매수세 실증요인..... 45

〈표 2-4〉 주택거래 활성화를 위한 정부 정책..... 47

〈표 2-5〉 주택거래 활성화 대책일지..... 47

〈표 2-6〉 주택시장 활성화 방안..... 49

〈표 2-7〉 실태조사 종류 및 각 사업별 면적과 주거면적 대비 비중..... 53

〈표 2-8〉 전수조사지역의 사업면적과 주거면적 대비 비중..... 54

〈표 2-9〉 서울지역 주택재개발사업 현황..... 56

〈표 2-10〉 서울지역 주택재건축사업 현황..... 56

〈표 3-1〉 지역별 (연간)보증금월세전환율(월세이율) 추이..... 64

〈표 3-2〉 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2012년 2월 기준)..... 64

〈표 3-3〉 규모별 실질 주택전세가격지수의 기초통계량(2012년 2월 기준)..... 65

〈표 3-4〉 전세·매매 가격비율에 대한 기초통계..... 65

〈표 3-5〉 Bry and Boschan 알고리즘에 의한 지역별 실질 주택매매가격지수의 순환주기..... 79

〈표 4-1〉 부동산 대출·금융 부문의 기초통계..... 83

Part  
03

〈표 1-1〉 국민 주거여건의 변화 추이..... 95

〈표 1-2〉 주거수준 국제 비교..... 96

〈표 1-3〉 주거면적, 소득, 주택자산, 부동산자산 지니계수..... 97

〈표 1-4〉 소득계층별 주거수준..... 97

〈표 1-5〉 최저 주거기준 미달 가구 비율.....	98
〈표 1-6〉 보금자리주택 유형과 내용.....	99
〈표 1-7〉 국민주택기금 용자의 주요 내용.....	100
〈표 1-8〉 유형별 임대주택 재고 현황.....	101

Part  
01

[그림 1] 주요 부동산시장 변수 추이..... 16

Part  
02

[그림 1-1] 미국 10대 도시의 실질주택가격 추이와 전년동기대비 변화율..... 21

[그림 1-2] 미국의 재고주택 판매량 및 준공 후 미분양 주택 수..... 22

[그림 1-3] 미국 캘리포니아 주의 주택매각잔여지수 추이..... 23

[그림 1-4] 미국 신규주택 착공물량 및 장기평균(1959~2007년)..... 23

[그림 1-5] 중국의 실질주택가격 추이와 변화율..... 25

[그림 1-6] 중국 70대 도시의 주택가격 변화의 분포(2011년 1월~2012년 2월)..... 26

[그림 1-7] 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 호황)..... 27

[그림 1-8] 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 불황)..... 28

[그림 1-9] 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 안정 혹은 보합)..... 29

[그림 2-1] 로그 실질건설투자(계절조정) 및 세부 항목(계절조정)의 추이..... 35

[그림 2-2] 강남 아파트 거래량 및 입주물량(추세선 제거, 3개월 이동평균)..... 36

[그림 2-3] 지역별 아파트 거래량 추이..... 39

[그림 2-4] 지역별 아파트 입주물량 추이..... 41

[그림 2-5] 연도별 주택재개발사업 현황..... 55

[그림 2-6] 연도별 주택재건축사업 실적..... 55

[그림 3-1] 유형별 수도권 월세가격지수 증가율 추이..... 63

[그림 3-2] 지역별 실질 주택매매가격과 실질 아파트실거래가격 추이..... 68

[그림 3-3] 지역별 실질 주택전세가격 추이..... 70

[그림 3-4] 지역별 매매 대비 전세가격 비율 추이..... 72

[그림 3-5] BP 필터를 이용한 지역별 로그 실질매매가격지수 및 전세가격지수의 순환변동..... 76

Part  
02

[그림 4-1] 국내 은행의 대출행태지수 추이 및 전망..... 81

[그림 4-2] 여금은행과 비은행예금취급기관의 주택담보대출 추이..... 82

[그림 4-3] 주택담보대출 금리 및 스프레드 추이..... 82

[그림 4-4] 건전성 선행지수 주요 지표 동향 및 지역별 신규 주택담보대출 추이.....84

[그림 4-5] 수도권 주택담보대출 연체율 추이..... 84

[그림 4-6] 소득분위별 취약부채가구 부채액 비중(전체 부채액 대비)..... 86

[그림 4-7] 소득분위별 취약부채가구 비율(해당 소득분위 대비)..... 86

[그림 4-8] 경상소득 대비 총담보대출 비율..... 87

[그림 4-9] 경상소득 대비 거주주택담보대출 비율..... 88

[그림 4-10] 경상소득 대비 총부채상환액 비율..... 89

[그림 4-11] 경상소득 대비 담보대출상환액 비율..... 90

Part  
03

[그림 1-1] 주요 국가의 장기임대주택 비율..... 102

[그림 1-2] 사업주체별 공공임대주택 건설실적..... 103

[그림 1-3] 국민주택기금 운용실적..... 104





01

요약



## 요약

- 2011년 높은 상승률을 지속하던 전세가격은 최근 상승률의 둔화 또는 하락 조짐을 보이고 있음.
- 주택가격은 지난해 4/4분기 이후 점차 안정세에 접어드는 양상이나 지역·부문·평형 간 다소 차별화된 시장동향을 보이고 있음.
  - 지역적으로는 비수도권 주택시장이 지난 분기까지 수도권에 비하여 현저하게 높은 가격 및 거래량 상승률을 보여 왔으나, 점차 안정세에 접어드는 양상을 보이고 있음.
  - 평형별로는 중·대형 주택이 가격상승률이 낮고 미분양물량도 적은 반면, 소형 주택은 매매가격 및 전세가격이 상대적으로 높은 상승세를 기록하고 있음.
- 아파트 거래량은 아파트 입주물량과 함께 큰 폭의 감소 추세를 나타내고 있으며, 최근 신규주택의 공급에 있어서 대부분의 지역의 인·허가 발행물량이 크게 증가하고 있음.
  - 주택경기의 후행지표인 아파트 입주물량은 2012년 2월 전국적으로 12,220호로 장기평균(25,188호)을 크게 하회하고 있음.
  - 아파트 거래량 또한 지난 2011년 4/4분기 이후 감소세가 이어지면서 전국 -26.8%, 서울 -40.2%의 감소율을 기록
  - 반면, 2007년 이후 3년간 저조한 모습을 보였던 주택건설 인·허가 발행물량이 2011년 43만호로 증가하여 장기평균에 근접하였으며, 특히 2011년 4/4분기에는 전국 인·허가 발행물량이 25만호 수준으로 장기평균 대비 2배가 넘는 물량이 발행되었음.
- 최근 부동산시장의 매수세가 부진한 가운데, 그 원인<sup>1)</sup>으로 경기침체, 가구 수 감소, 불확실성 증대 등에 의한 ‘부정적 향후 전망’이 ‘구매능력의 부족’ 등의 다른 이유보다 더 중요한 것으로 조사됨.

1) 지역모니터링그룹(RMG) 서베이에 의한 결과임.

■ 거시경제환경은 최근 건설투자의 부진과 소비자물가 상승세가 둔화되는 가운데, 소비 및 소비 관련 심리지표의 개선 등 내수지표가 개선되고 있어 경기둔화 추세가 완만해지고 있음.

- 최근 실질 건설투자는 -4.0%로 전 분기보다 0.6%p 개선되었으며, 지난해 4%를 기록하였던 소비자물가도 3.1%로 상승세가 둔화됨.
- 또한 2월 중 소매판매액 증가율 5.3%로 큰 폭으로 상승하였으며, 일부 선진국 경제지표의 불확실성이 다소 완화되는 가운데 소비자심리지수도 개선되는 추세임.

■ 한편, 해외 주요국들의 주택가격은 하향세가 지속되고 있으며, 일부 국가의 경우에는 주택가격의 하락 폭이 증가하고 주택시장의 침체가 민간소비의 위축을 가져오는 음(-)의 자산효과(wealth effect)가 더 뚜렷해짐.

- 미국은 경기회복조짐에 따라 주택시장도 회복할 기미가 조금씩 보이고 있지만, 은행들이 보유한 담보주택(REO)들에 대한 조치 결과에 따라 주택시장의 상황이 변화될 것임.
- 중국은 정부의 각종 규제조치로 주택가격의 하락세가 이어지고 있으며, 최근 5개월 연속 상하이, 베이징의 주택가격이 지속적으로 하락
- 유럽의 주요국 중 포르투갈과 스페인의 실질주택가격이 크게 하락하였으며, 비교적 주택시장이 안정적인 국가였던 덴마크와 스웨덴도 주택가격이 급격히 하락하고 있음.

■ 부동산 대출 및 금융 부문은 주택담보대출 잔액의 증가세가 다소 주춤하는 모습이나 비은행예금기관의 빠른 증가율은 지속되고 있음.

- 주담대 잔액은 2011년 4/4분기에 389.2조원에서 2012년 1월 말 현재 388.6조원으로 다소 줄어든 가운데, 전년동월대비 증가율은 은행권이 6.7%인 데 반하여 비은행예금기관은 13.3%를 기록
- 주택담보대출 금리는 5%로 상승하였으나 가산금리는 금융위기 이후 2009년에 2.91%를 기록한 이후 최근 1.4~1.5% 수준을 유지
- 최근의 주택담보대출 연체율은 2010년 이후 안정적인 추세를 보임(금감원 자료 기준; 2012년 1월 0.8%).

■ 시장동향과 관련하여 본 보고서에서는 다음의 Box 분석이 포함됨.

- Box 1: 해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로

- 2000년대 초·중반 주택시장의 호황기를 겪은 이후 미국 및 중국, 유럽 국가들의 최근 주택시장 현황 분석
- Box 2: RMG 현안 분석 요약 - 주택거래 저조현상과 이에 대한 대응방안
  - 수도권을 중심으로 한 주택거래 저조현상의 원인과 이에 대한 대응방안에 대한 부동산시장 모니터링 그룹의 의견 정리
- Box 3: 서울시 뉴타운·정비 사업의 新정책구상에 대한 영향 및 시사점
  - 지난 1월에 발표된 서울시의 뉴타운·정비 사업의 新정책구상이 부동산시장에 미칠 영향과 시사점에 대한 분석
- Box 4: 주택가격의 순환주기 분석
  - 우리나라의 주택 매매가격 및 전세가격의 변동추이를 살펴봄으로써 현재 순환국면 중 어느 위치에 있으며 최근의 특징은 무엇인지를 분석
- Box 5: 가계금융조사에 나타난 소득분위별 레버리지 행태 분석
  - 소득분위별로 레버리지 행태가 어떻게 나타나는지를 살펴봄으로써 가구부채 현황과 레버리지 행태가 실제로 어떠한 양상을 띠고 있는지를 분석

■ 본 보고서의 정책 현안으로는 ‘주거복지 현황과 정책방향’이 포함됨.

표 1 | 최근 부동산 동향 요약표

(단위: 전년동기대비 %, 조원, %)

	장기 평균 <sup>1)</sup>	2010		2011					2012				
		연간	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	11월	12월	1월	2월		
거시 변수	실질국내총생산	4.5	6.2	3.6	4.2	3.4	3.5	3.4	-	-	-	-	
	민간소비	3.8	4.1	2.2	2.8	3.0	2.0	1.2	-	-	-	-	
	건설투자	1.4	-1.4	-6.5	-11.9	-6.8	-4.6	-4.0	-	-	-	-	
	설비투자	6.6	25.0	3.8	11.7	7.5	1.0	-3.4	-	-	-	-	
	총수출	10.4	14.5	10.0	16.8	9.6	9.6	5.2	-	-	-	-	
	총수입	9.0	16.9	6.6	10.8	7.9	6.0	2.3	-	-	-	-	
	정부지출	4.3	3.0	2.3	1.5	2.1	3.4	2.0	-	-	-	-	
	소비자물가지수	3.2	3.0	4.0	3.8	4.0	4.3	4.0	4.2	4.2	3.4	3.1	
	3년 만기 국고채 금리(%)	5.0	3.7	3.6	3.8	3.7	3.6	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	
공급 및 거래	주택 인·허가	전국	15.5	1.2	3.4	42.3	74.0	132.1	12.1	10.2	-6.0	59.0	-
		서울	80.1	91.7	10.1	102.7	266.2	119.2	-33.8	350.2	-55.5	-9.8	-
		6개 광역시	20.7	-13.2	4.7	120.6	152.4	152.5	20.5	142.4	-17.7	82.5	-
	아파트 거래량	전국	-1.5	-9.4	3.5	23.0	23.2	27.3	0.1	-8.0	2.3	-48.0	-26.8
		서울	-4.4	-36.5	3.8	22.8	42.4	49.1	-8.1	-20.1	-13.8	-58.3	-40.2
		6개 광역시	3.3	-2.8	4.6	31.6	34.8	34.4	5.5	-3.4	11.2	-38.4	-30.7
	입주물량	전국	3.3	4.8	-3.0	-29.0	-38.9	-45.7	2.6	20.7	-25.3	-31.4	-24.2
		서울	19.9	16.3	9.3	31.1	-21.0	-67.9	90.2	504.3	102.1	-66.3	-66.3
		6개 광역시	37.1	27.1	-2.6	-42.8	22.7	7.5	-21.3	-68.4	-0.1	-16.2	-64.7
주택 가격	실질주택 매매가격	전국	1.8	-0.5	-3.4	-1.0	0.7	2.0	2.2	2.8	2.6	3.0	2.7
		서울	3.6	-1.3	-4.0	-4.7	-4.4	-3.9	-3.3	-3.6	-3.7	-3.3	-3.3
		6개 광역시	0.5	0.9	-3.0	2.2	4.8	6.6	6.2	7.5	7.1	7.4	6.7
	실질주택 전세가격	전국	2.6	3.3	-3.2	4.8	6.7	8.1	8.7	8.5	7.8	7.9	6.9
		서울	3.1	4.5	-3.3	4.0	4.9	6.7	7.3	7.1	6.4	6.2	5.0
		6개 광역시	2.0	3.7	-3.2	5.5	7.4	8.2	8.6	8.5	7.8	8.1	7.4
	매매가격 대비 전세가격(%)	전국	59.3	55.2	55.4	57.9	58.4	58.8	58.7	60.1	60.1	60.2	60.3
		서울	49.6	42.0	42.3	45.6	46.3	46.8	48.1	50.8	50.8	51.0	51.2
		6개 광역시	66.0	64.1	64.3	65.9	66.1	66.2	65.2	65.7	65.7	65.8	66.0
주택 대출	전체 주택담보대출잔액 (전년동기대비, %)	326.6	357.6	389.2	364.9	372.8	379.7	389.2	385.2	389.2	388.6	-	
	(연간 GDP 대비, %)	9.7	8.8	8.8	9.4	9.1	9.4	8.8	8.9	8.8	8.1	-	
	(연간 GDP 대비, %)	29.4	30.5	33.2	31.1 <sup>4)</sup>	31.8 <sup>4)</sup>	32.4 <sup>4)</sup>	33.2 <sup>4)</sup>	32.8	33.2	33.1	-	
	은행권 잔액 (전년동기대비, %)	224.7	284.5	306.1	289.9	295.3	299.6	306.1	303.4	306.1	305.3	-	
	비은행예금기관 잔액 (전년동기대비, %)	8.5	7.7	7.6	8.5	8.1	8.2	7.6	7.66	7.6	6.7	-	
	비은행예금기관 잔액 (전년동기대비, %)	63.9	73.1	83.1	75.0	77.5	80.1	83.1	81.8	83.1	83.3	-	
	(전년동기대비, %)	14.9	13.1	13.6	13.2	13.3	14.1	13.6	13.74	13.6	13.3	-	
	CD 91일물(%)	4.39	2.67	3.44	3.14	3.46	3.59	3.56	3.56	3.55	3.55	3.53	
	주택담보대출 금리(%)	5.86	5.00	4.92	4.85	4.88	4.96	4.99	5.01	4.95	5.06	-	
주담대 가산금리 <sup>3)</sup>	1.81	2.33	1.48	1.71	1.42	1.37	1.43	1.45	1.40	1.51	-		

주: 1) 2000년 1월 1일 이후부터 현재까지의 평균임. 단, 공급 및 거래 변수들의 장기평균은 2001년 1월 1일 이후부터, 은행권 주택담보대출잔액은 2004년 4/4분기부터, 전체 주택담보대출잔액과 비은행예금권 주택담보대출잔액은 2008년 4/4분기부터, 주택담보대출금리와 주담대 가산금리는 2001년 9월부터, 연체율은 2005년 8월부터 현재까지의 평균임.

2) 3년 만기 국고채금리, GDP 대비 가계대출잔액, CD 91일물 및 주택담보대출 금리, 스프레드 및 연체율을 제외한 나머지 변수는 모두 전년동기대비 증가율(%)임.

3) 주담대 가산금리=주택담보대출 평균금리-91일물 CD금리.

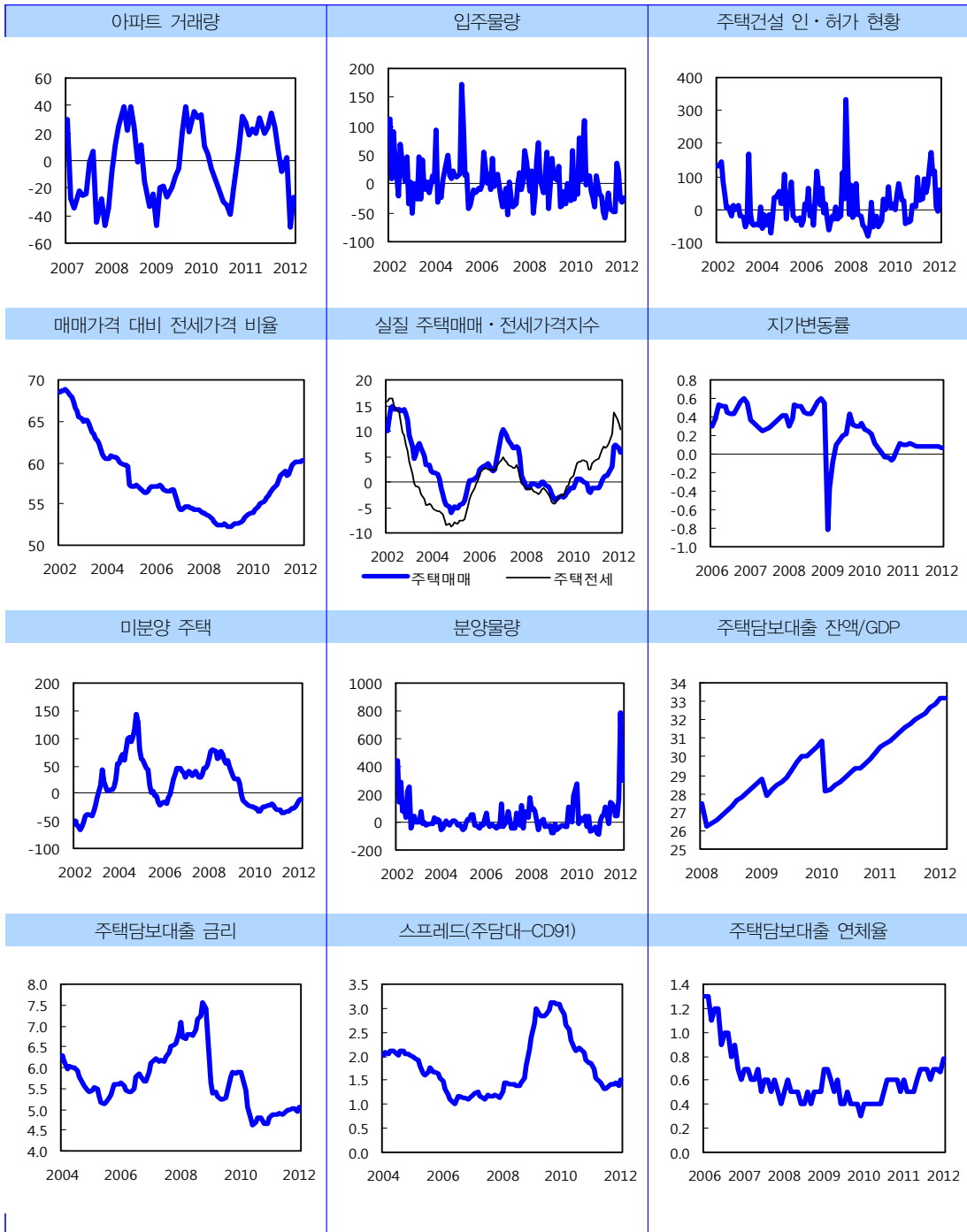
4) 2010년 연간 GDP 대비 값임.

5) 거래량은 2012년 통계 개편에 따라 기존 부동산 거래건수에 포함되었던 신탁/신탁해지건수가 제외됨.

자료: 한국은행(거시변수, 연체율을 제외한 주택대출); 온나라 부동산정보 통합포털(아파트 거래량); 금융감독원(연체율); 국토해양부(주택 인·허가); 부동산114(입주물량); 국민은행(주택가격).

그림 1 | 주요 부동산시장 변수 추이

(단위: 전년동기대비 %, %)



자료: 한국은행, 금융감독원, 국토해양부, 온나라 부동산정보 통합포털, 국민은행, 부동산 114.

# 02

## 부동산시장 동향

1. 거시·금융 환경
2. 공급·거래량 동향
3. 가격 동향
4. 부동산 대출·금융 부문 동향





## 1. 거시·금융 환경

■ 최근 거시경제환경은 건설투자의 부진과 소비자물가의 상승 등에 의한 부동산시장의 위험성이 다소 둔화되는 추세이며, 소매판매액, 건설기성 등 내수지표가 개선되고 대외 불확실성이 축소되고 있는 추세

- 실질 GDP 증가율은 2010년 연간 6.2%(2000년대의 장기평균 4.5%)를 기록한 후 증가율이 둔화되어 최근 2011년 4/4분기 기준 전년동기대비 3.4%를 기록
- 실질 민간소비도 2010년 중 4.1%의 증가율을 시현하였으나 2011년 4/4분기에는 1.2%로 증가율이 둔화
- 실질 건설투자는 2010년 3/4분기 이후 감소세를 지속하여 2011년 4/4분기 -4.0%를 기록
  - 주거용 건물투자 증가율은 2010년 -13.4%의 하락세를 기록하였으며, 2011년 4/4분기 현재에도 -5.4%로 하락세를 지속
  - 비주거용 건물투자는 꾸준히 증가세를 지속하였으나 2011년 4/4분기에는 -1.9%로 하락세로 전환
  - 토목건설은 2008년 글로벌 금융위기 이후 증가세를 시현하였으나 2010년 -6.2%를 기록하며 하락세로 반전, 최근에는 하락폭이 둔화되어 4/4분기에 -0.9%를 기록
  - 건설기성액도 주거용 건물투자자와 유사한 동향을 보이며 하락세를 기록하였으나 금년도 2월에는 14.5%의 증가를 시현
  - 주택투자율(GDP 대비 주거용 건물투자)은 2006년 4/4분기 5.2%를 기점으로 지속적으로 감소하여 2011년 4/4분기 현재 2.8%를 기록
- 반면, 실질 설비투자는 2010년 상반기 약 30%의 경이적인 증가율을 보인 이후 증가세가 둔화되어 2011년 4/4분기 기준 -3.4%의 증가율(장기평균 6.6%)을 기록
- 총수출은 2010년 1/4분기 이후 지속적으로 두 자릿수 상승률을 기록하였으나, 2011년 4/4분기 5.2%(장기평균 10.4%)로 증가율이 둔화
- 소비자물가지수 상승률은 2010년 2/4분기의 저점(2.6%) 이후 꾸준히 상승하였으나, 금년도 1월 3.4%, 2월 3.1%로 상승세가 다소 둔화

- 3년 만기 국고채의 경우 2010년 2/4분기 이후 대체로 유사한 수준을 보이고 있으나, 91일물 CD금리는 2010년 2/4분기 2.5%에서 2012년 2월 말 현재 3.5%를 유지
- 소매판매액은 2011년 1/4분기 이후 전년동기대비 5% 이상의 증가율을 기록하였으나 9월부터 증가폭이 둔화되는 가운데, 1월에는 0.6%의 낮은 증가율을 나타냈지만 2월 현재는 다시 5.3%를 기록
- 종합주가지수(KOSPI)는 2010년 2/4분기 이후 큰 폭의 상승세를 이어가고 있었으나, 2011년 8월 이후 글로벌 금융시장의 불안으로 인하여 변동폭이 증가하는 가운데 2월 현재 전년동기대비 4.7%의 증가율을 나타냄.
- 한국은행의 소비자심리지수는 2010년 2/4분기 이후 전체적으로 하락세를 보였으나, 2012년 2월에는 다시 심리가 개선되어 기준치인 100을 기록
  - 주택·상가가치전망 CSI도 2011년 1/4분기 109.7을 기록한 후 꾸준히 하락하였으나, 2012년 2월 현재에는 다시 전월보다 1p 증가한 103을 기록

표 1-1 | 관련 거시·금융 변수의 동향

(단위: 전월(기)대비, 전년동월(기)대비, %)

	장기 평균 <sup>1)</sup>	2010		2011						2012	
		연간	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	11월	12월	1월	2월
실질국내총생산	4.5	6.2	3.6	4.2 [1.3]	3.4 [0.9]	3.5 [0.8]	3.4 [0.4]	-	-	-	-
민간소비	3.8	4.1	2.2	2.8 [0.4]	3.0 [0.9]	2.0 [0.4]	1.2 [-0.4]	-	-	-	-
건설투자	1.4	-1.4	-6.5	-11.9 [-6.7]	-6.8 [1.6]	-4.6 [1.8]	-4.0 [-0.3]	-	-	-	-
주거용 건물	-0.9	-13.4	-15.9	-25.4 [-10.0]	-16.5 [-1.0]	-16.6 [-2.7]	-5.4 [9.2]	-	-	-	-
비주거용 건물	6.3	7.6	3.3	1.8 [-2.6]	7.2 [7.4]	5.7 [-0.3]	-1.9 [-5.2]	-	-	-	-
토목 건설	0.1	-6.2	-6.0	-12.2 [-3.2]	-7.1 [2.3]	-6.3 [0.3]	-0.9 [1.0]	-	-	-	-
설비투자	6.6	25.0	3.8	11.7 [-1.1]	7.5 [3.9]	1.0 [-0.8]	-3.4 [-5.2]	-	-	-	-
총수출	10.4	14.5	10.0	16.8 [3.3]	9.6 [1.2]	9.6 [2.2]	5.2 [-1.5]	-	-	-	-
총수입	9.0	16.9	6.6	10.8 [1.2]	7.9 [2.8]	6.0 [1.5]	2.6 [-3.1]	-	-	-	-
정부지출	4.3	3.0	2.3	1.5 [1.7]	2.1 [0.8]	3.4 [1.4]	2.0 [-1.7]	-	-	-	-
건설기성액	1.0	-3.3	-6.7	-12.6 [-3.8]	-6.6 [2.0]	-8.4 [-4.3]	-0.5 [5.7]	-6.3 [-6.7]	1.7 [14.6]	-9.5 [-15.4]	14.5 [10.7]
주택투자율 <sup>2)</sup>	4.1	3.3	2.7	2.7	2.6	2.5	2.8	-	-	-	-
소비자물가지수	3.2	3.0	4.0	3.8	4.0	4.3	4.0	4.2	4.2	3.4	3.1
3년 만기 국고채금리(%)	4.9	3.7	3.6	3.8	3.7	3.6	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
소매판매액지수(불변)	4.8	6.7	4.3	5.4 [1.5]	5.7 [0.1]	4.7 [1.6]	1.9 [-1.3]	1.2 [-0.3]	2.0 [-0.6]	0.6 [0.6]	5.3 [2.6]
종합주가지수(KOSPI)	11.7	21.9	-11.0	24.4	23.7	-5.5	1.4	-3.0	-11.0	-5.5	4.7
실업률	3.6	3.7	3.4	4.2	3.4	3.1	2.9	2.9	3.0	3.5	4.2
원/달러환율	0.2	-9.4	-4.2	-2.1	-7.0	-8.3	1.0	0.5	0.2	2.2	0.3
OECD 경기선행지수 <sup>3)</sup>	98.2	100.7	100.3	101.6	100.9	99.5	99.1	99.1	99.3	-	-
소비자심리지수 <sup>4)</sup>	102.6	110.4	101.6	103.7	102.0	100.0	100.7	103.0	99.0	98.0	100.0
주택·상가가치전망 CSI <sup>4)</sup>	101.5	101.9	105.8	109.7	105.7	104.7	103.0	102.0	102.0	102.0	103.0

주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후 현재까지의 평균값임.

2) 주택투자율 = 실질 주거용 건물 건설투자(S,A) / 실질 GDP(S,A) × 100.

3) 경기판단 기준점은 100이며 100 이상이면 경기호황, 이하이면 경기둔화를 나타냄.

4) 소비자심리지수와 주택·상가가치전망 CSI의 기준치는 100이며, 장기평균은 2009년 7월부터 현재까지의 평균임.

5) [ ]는 전월(분기)대비임.

자료: 한국은행(ECOS); 통계청(KOSIS); OECD.

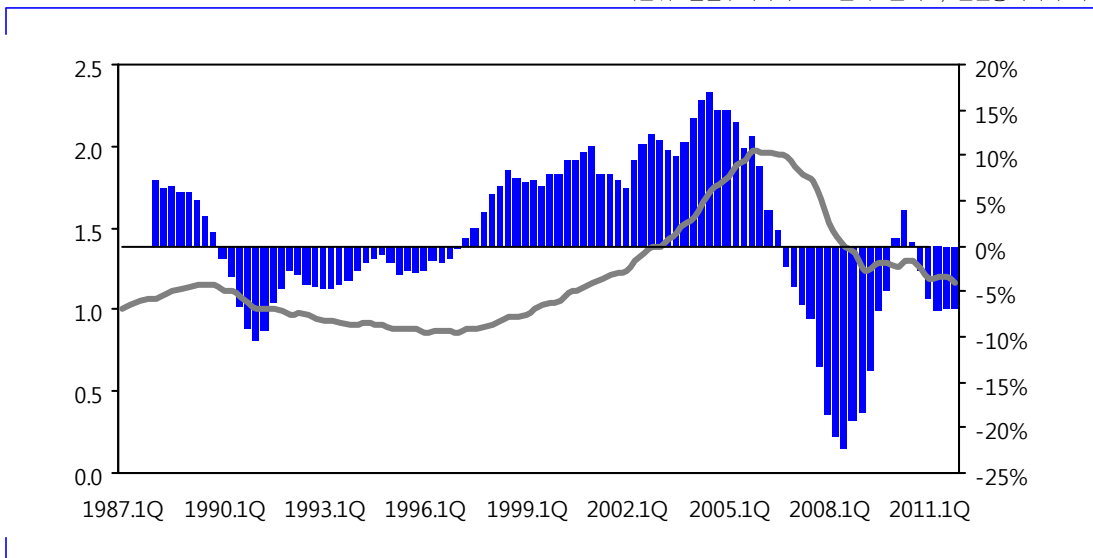
## Box 1 해외 주택시장 동향 분석 - 미국, 유럽, 중국을 중심으로

이준용(KDI 연구원)

### 1. 미국 주택시장

그림 1-1 | 미국 10대 도시의 실질주택가격 추이와 전년동기대비 변화율

(단위: 실질주택가격 1987년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
자료: S&P/Case-Shiller Home Price Indices.

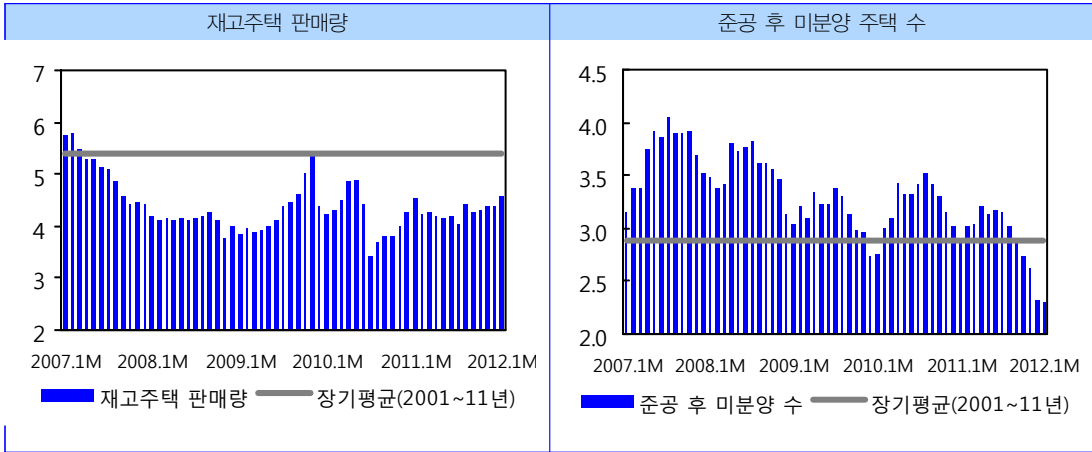
■ 미국 10대 도시의 실질주택가격은 전분기대비 2011년 3/4분기엔 큰 변화가 없었지만 4/4분기의 실질주택가격은 3.3% 하락하여 주택가격의 하락폭이 커지고 있음.

- 2011년 4/4분기의 실질주택가격 수준은 2001년 1/4분기 수준(실질가격=1.16)으로 1980년대 후반 가격하락이 시작하기 직전 수준, 그리고 다시 그 수준까지 회복한 2001년 1분기와 같은 수준임.<sup>2)</sup>
- 이는 2000년대 주택시장 호황기에 가격상승분이 빠져 나간 상태이므로 주택시장의 경기변동이나 과거 주택가격의 순환성을 고려한다면 이후 새로운 순환국면인 주택시장의 수축기(contraction)에 접어들 수 있음.

2) 한국개발연구원, 『부동산시장 동향분석(2011년 4/4분기)』, 제4권 제4호, 2011, p.21.

그림 1-2 | 미국의 재고주택 판매량 및 준공 후 미분양 주택 수

(단위: 백만호)



자료: NAR

■ 미국의 재고주택 판매량은 2011년 후반부터 최근(2012년 1월)까지 꾸준히 증가하고 있으며, 미분양 주택 수가 2011년 12월에 들어 급격히 하락

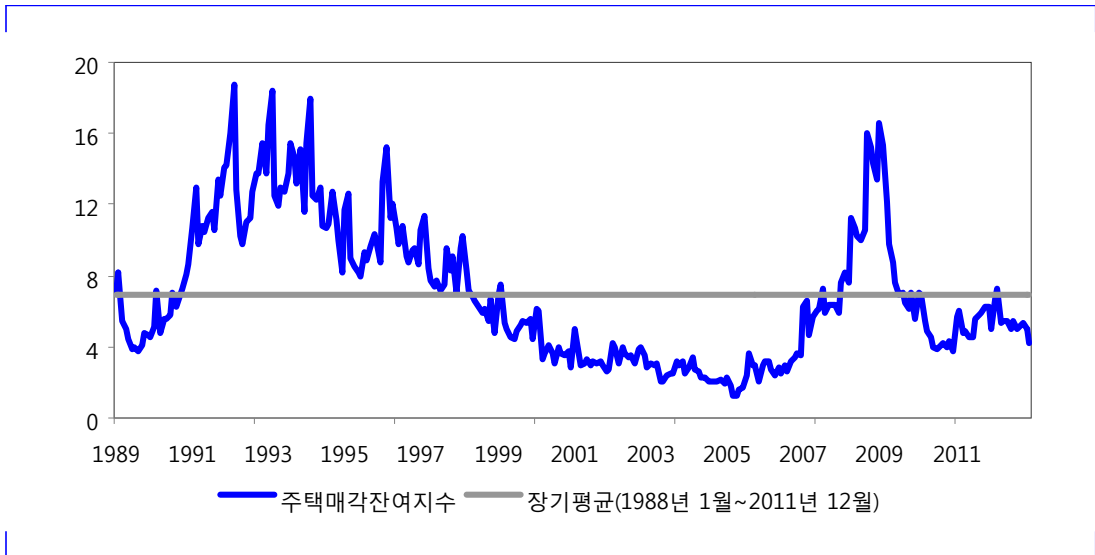
- 재고주택 판매량은 2012년 1월 기준 457만호로 2011년 말 수준(2011년 11월 기준 442만호)보다 소폭 증가하고 있는 추세
- 2011년 11월 대비 2012년 1월의 미분양 주택 수는 11.8% 감소하였고, 이는 2000년대 초·중반의 미분양 주택 수와 비슷한 정도로 최근 급격히 하락하고 있는 추세임.

■ 미국의 주택 관련 지표 중 주택시장의 경기를 나타내는 주택매각잔여지수(Unsold Inventory Index)는 2000년대 초반 수준으로 매우 낮은 상태

- 주택매각잔여지수는 현재 주택시장의 매매현황을 나타내는 지표로서, 시장에 나와 있는 매물주택이 매매되는 데 걸리는 시간을 나타냄.
- [그림 1-4]는 미국 캘리포니아 주(州)의 주택매각잔여지수로 2011년 말 기준으로 현재 시장의 매물주택이 매매되는 데 걸리는 시간은 약 4개월이 소요됨을 보여줌.
- 그렇지만 글로벌 금융위기 이후 착공물량이 줄어든 데 따른 영향으로 최근 신규매물주택이 상대적으로 줄어들게 된 부분도 있으므로 주택매각잔여지수에 대한 분석은 보다 장기적인 시각으로 바라볼 필요가 있음.

그림 1-3 | 미국 캘리포니아 주의 주택매각잔여지수 추이

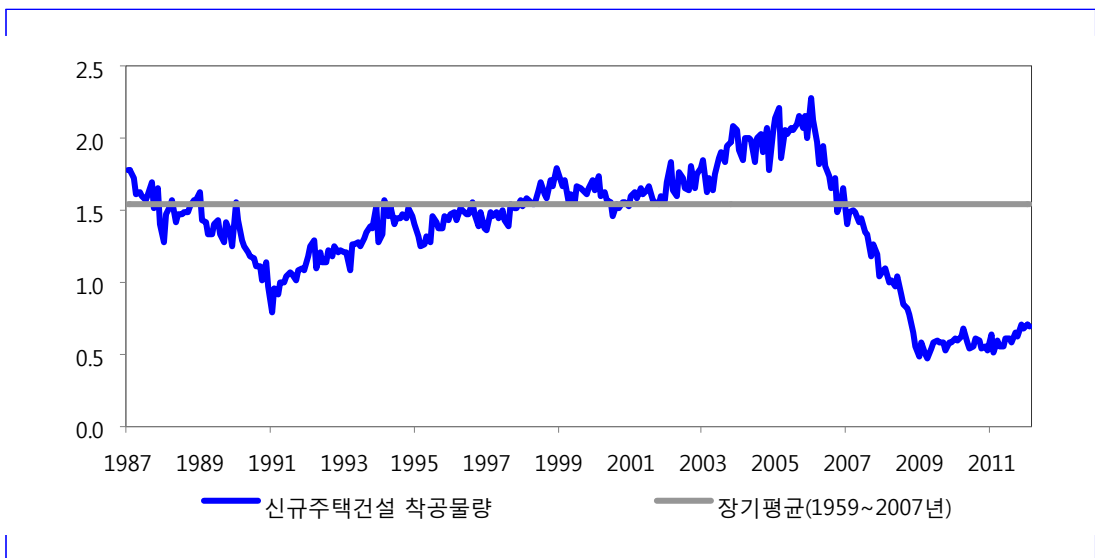
(단위: 백만호)



자료: CAR.

그림 1-4 | 미국 신규주택 착공물량 및 장기평균(1959~2007년)

(단위: 백만호)



자료: U.S. Census Bureau.

■ 신규주택 착공물량은 지난 분기에 이어 소폭 상승하였고, 2012년 2월 기준 착공물량은 약 69만호

- 전 분기에 비해 착공물량의 증가는 미미한 수준이지만 전년동기대비(2011년 2월) 34%로 지속적으로 높은 성장률을 보이고 있음.

- 그렇지만 아직 장기평균(1959~2007년) 수준인 150만호임을 고려할 때, 주택시장이 정상적으로 회복되는 데에는 좀 더 시일이 소요될 것임.

표 1-2 | 미국 주택구입능력지수의 변화 추이

(단위: 달러, %)

	2008	2009	2010	2011		2011	3/4	4/4
				3/4	4/4			
단독주택가격(중앙값) (전년대비, %)	196,600	172,100 (-12.5)	173,100 (0.6)	177,800	170,600	166,200 (-4.0)	169,400 (-4.7)	163,400 (-4.2)
주택구입능력지수 (전년대비, %)	137.8	169.4 (22.9)	174 (2.7)	171.6	179.5	184.5 (6.0)	181.9 (6.0)	195.7 (9.0)

주: ( ) 안은 전년대비 변화율이며, 2011년 3/4분기, 4/4분기의 변화율은 각각 2010년 3/4분기, 4/4분기 대비 변화율임.  
 자료: NAR

■ 주택구입능력지수를 보면 담보대출 이자율의 하락 등으로 주택구입능력지수가 상승하며 일부 경기지표들이 개선되고 있지만, 추가적인 주택가격 하락의 가능성은 아직 남아 있는 상태

- 최근 미국의 경제동향에서 실업률이 점차 하락하는 등의 일부 경기지표들이 완만하게 개선<sup>3)</sup>되고 있는 영향도 주택소비에 긍정적인 영향을 주는 것으로 판단됨.
- 하지만 단독주택가격의 지속적인 하락은 추가적인 주택가격 하락에 대한 기대가 형성될 수 있고, 은행들이 보유하고 있는 담보물(Real Estate Owned: REO)인 주택들이 낮은 가격으로 매각되면 이들의 영향으로 주택시장이 회복되기 어려울 수 있음.

■ 최근 금융기관의 REO인 주택을 임대용으로 일괄 매각하는 움직임을 보이고 있는데,<sup>4)</sup> 현재 상태로는 이에 대한 조치가 주택시장을 안정시키는 효과가 큰 정책으로 판단하고 있음.

- Fannie Mae 등이 REO를 임대용으로 일괄 매각(bulk sale)하는 계획과 대형 부동산기업들의 매입 계획이 현실화되어 주택가격이 안정되거나 상승세로 전환할 경우, 대출금보다 가격이 낮은 주택(under water)의 감소에 따른 모기지 연체방지효과가 기대됨(김종만[2012]).
- 이와 같은 예상은 주택가격의 추가적인 하락을 막고 주택가격의 하락세를 관망하고 있던 수요를 실수요로 끌어들이어 주택시장을 안정시키는 데 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보임.

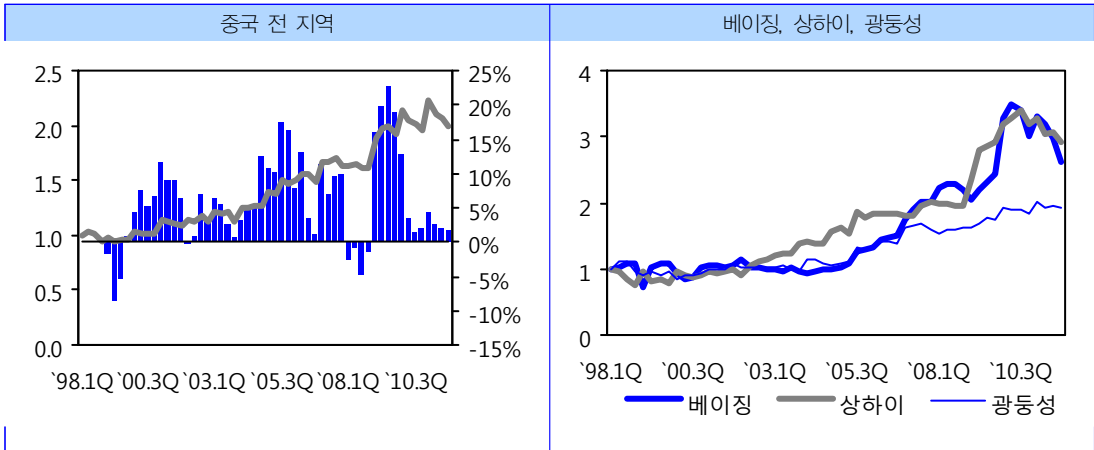
3) 한국개발연구원, 『KDI 경제동향』, 2012년 2월호, p.9.

4) REO 상태인 주택을 임대주택으로 활용하는 계획(REO-to-rental program)의 배경은 REO의 전체 재고가 증가할 것으로 예상되지만(2011년 2/4분기 기준 50만호 이상이고, 추가적으로 2012년과 2013년에 각각 1백만호씩 증가 예상), 공동주택의 공실률이 점차 줄어들고 평균 임대료가 증가하는 추세에 있음(Federal Reserve Board, 2012,1).

## 2. 중국 주택시장

그림 1-5 | 중국의 실질주택가격 추이와 변화율

(단위: 실질주택가격 1998년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: CEIC; IHS Global Insight.

■ 2011년 들어 중국 주택가격의 하락은 뚜렷해지고 있으며 대도시 및 인구규모가 큰 도시에서도 실질주택가격이 하락

- 2011년 인구규모가 5백만명 이하인 중소도시의 주택가격이 지속적으로 하락하였으며,<sup>5)</sup> 2011년 3/4분기 대비 4/4분기의 대도시에서도 주택가격이 하락하고 있음.
- 베이징, 상하이의 주택가격은 최근 들어 가장 큰 폭으로 하락하였는데, 3/4분기 대비 4/4분기의 실질주택가격 하락률은 베이징 -11.7%, 상하이 -5.2%임.

■ 작년 한해 중국 주택가격의 하락은 중국정부가 대도시에 대한 ‘구매제한령<sup>6)</sup>’ 시행, 주택담보대출의 제한 및 보유세(방산세)의 도입 등과 같은 주택시장의 강력한 긴축정책에 의한 영향으로 보임(매일경제 Luxmen 제18호, 2012.3).

- 주택구매제한령은 2010년 5월 북경에서 처음 실시, 2010년 8월 심천·상해 등 36개 도시로 확대
- 2011년 120여 개 도시의 주택가격에 대한 조정목표 아래,<sup>7)</sup> 외지인에의 주택구매를 원천적으로 차

5) 한국개발연구원, 『부동산시장 동향분석(2011년 4/4분기)』, 제1권 제4호, 2011. p.27.

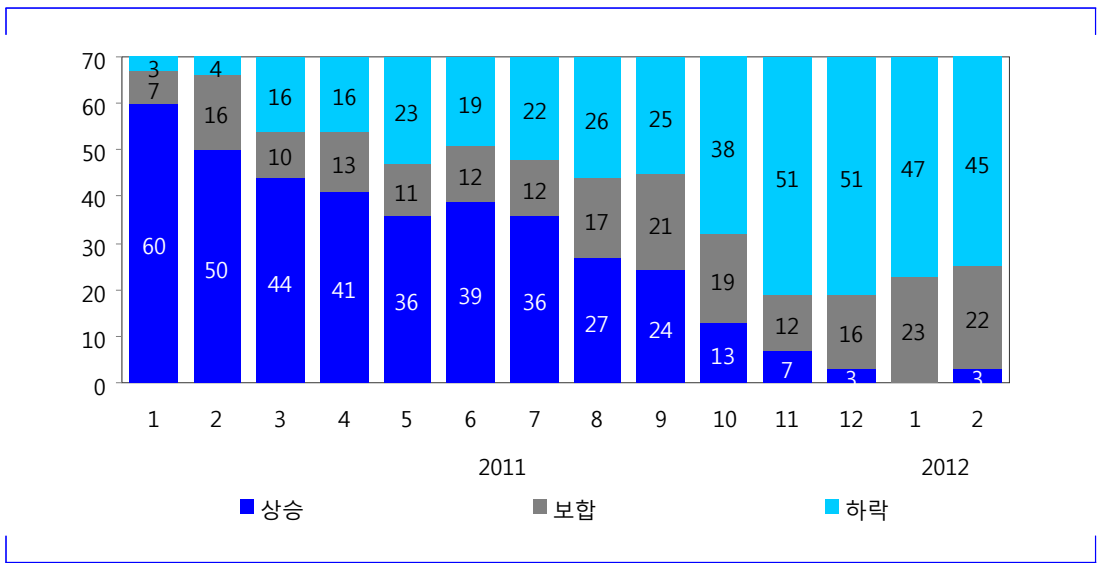
6) 주택구매제한령은 상품주택(매매가 자유로운 주택)의 구입은 1가구 1주택에 한해 허용하고 추가로 「가족구성원상환표」를 제출하게 하는 제도(한국은행 북경사무소, 2011.9.26)

7) 이러한 조치는 2011년 1월에 발표된 신 국8조(国八条)에서는 관련 부서가 각 지방 정부에 합리적인 부동산 시세를 지정하고 통제 목표를 정해 구체적인 구매 제한 범위와 기준을 마련하는 것임(한국투자기업지원센터, 2012.2).



- 단하는 46개 중·대형 도시에 대한 구매제한령, 10개 도시에 대한 부동산 강제 구매제한령을 발표
- 2011년 8월부터 중국 5대 은행 북경 소재 지점들은 1가구 1주택자의 주택담보대출에 대한 금리우대 폐지 및 3주택 이상 대출 전면 중지
- 주택보유세는 2011년 1월부터 상해·중경 등 시범도시 거주 1가구 2주택 이상으로 1인당 평균 60m<sup>2</sup>를 초과할 경우 주택보유세의 징수 및 대상지역을 확대할 예정(한국은행, 2011.11.21)
- 국무원 산하 발전연구센터 금융연구소가 긴축정책을 유지하고 부동산 관련 대출규제에 대한 완화에 대한 계획이 없다고 발표하는 등 중국정부는 기존 정책기조를 유지할 것으로 보임.<sup>8)</sup>

그림 1-6 | 중국 70대 도시의 주택가격 변화의 분포(2011년 1월~2012년 2월) (단위: 도시 수)



자료: 중국 국가통계국.

- 2012년 들어 전월대비 주택가격이 하락한 도시의 수는 작년 말 대비 큰 차이를 보이지 않음.
- 가격이 하락한 도시의 수는 소폭 감소하였지만 상승한 도시의 수가 변함이 없고, 단지 보합상태인 도시의 수가 증가하였음.
- 최근 5개월 연속(2011년 4/4분기, 2012년 1·2월) 주택가격이 하락 혹은 보합세가 지속된 도시의 수는 53개, 지속적으로 하락한 도시의 수는 19개임.
- 중국 도시 중 인구밀도가 가장 높은 도시인 상하이, 베이징은 최근 5개월 연속 주택가격이 지속적으로 하락한 도시에 속함.

8) 매일경제 2012.1.27 기사

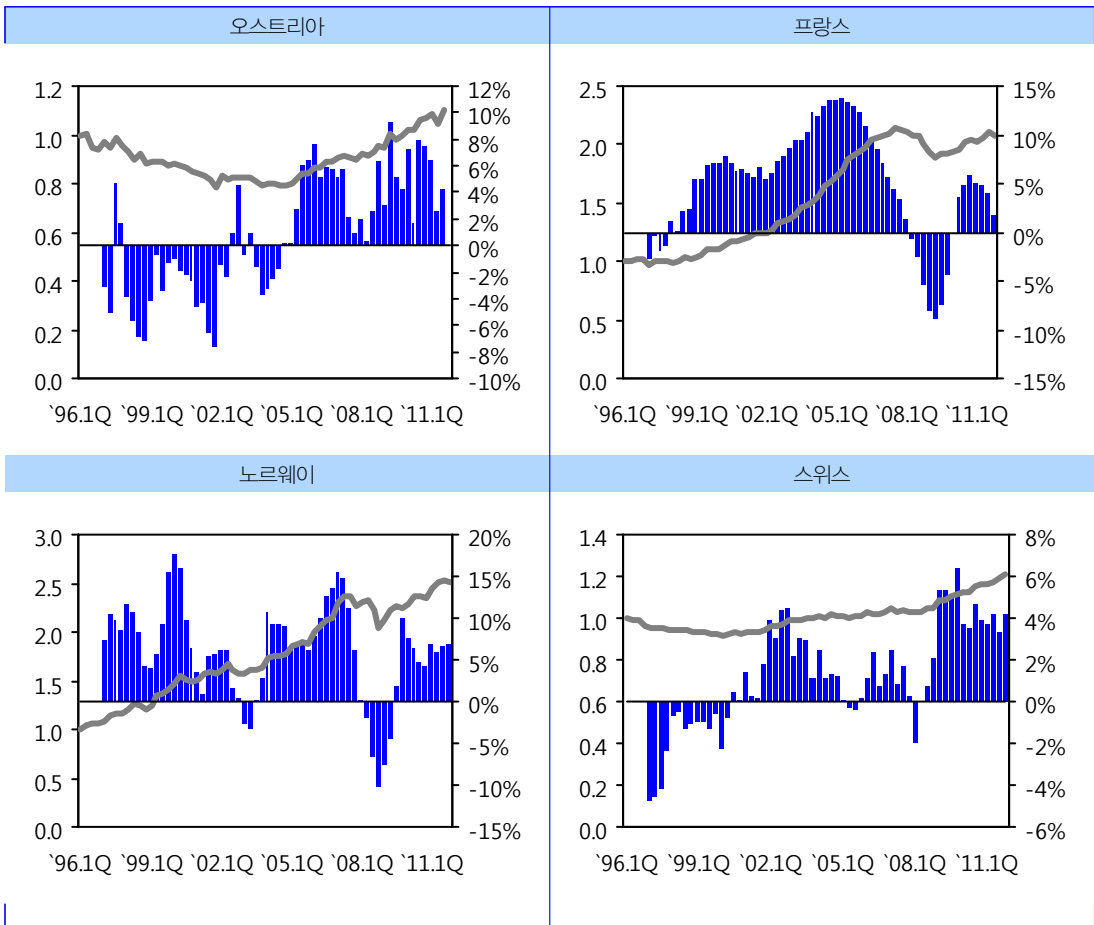
### 3. 유럽 주택시장

■ 유럽의 일부 국가들은 재정위기 등과 같이 경제가 침체상태인 것처럼 주택시장에서도 비슷한 상황을 보이고 있음.

- 국가 재정위기에 처한 국가(PIIGS)의 주택시장은 침체된 상태(불황)를 유지하고 있으며, 그 외 국가들은 호황 및 안정(보합) 상태로 분류할 수 있음.<sup>9)</sup>

그림 1-7 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 호황)

(단위: 실질주택가격 1996년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: BIS; OECD.

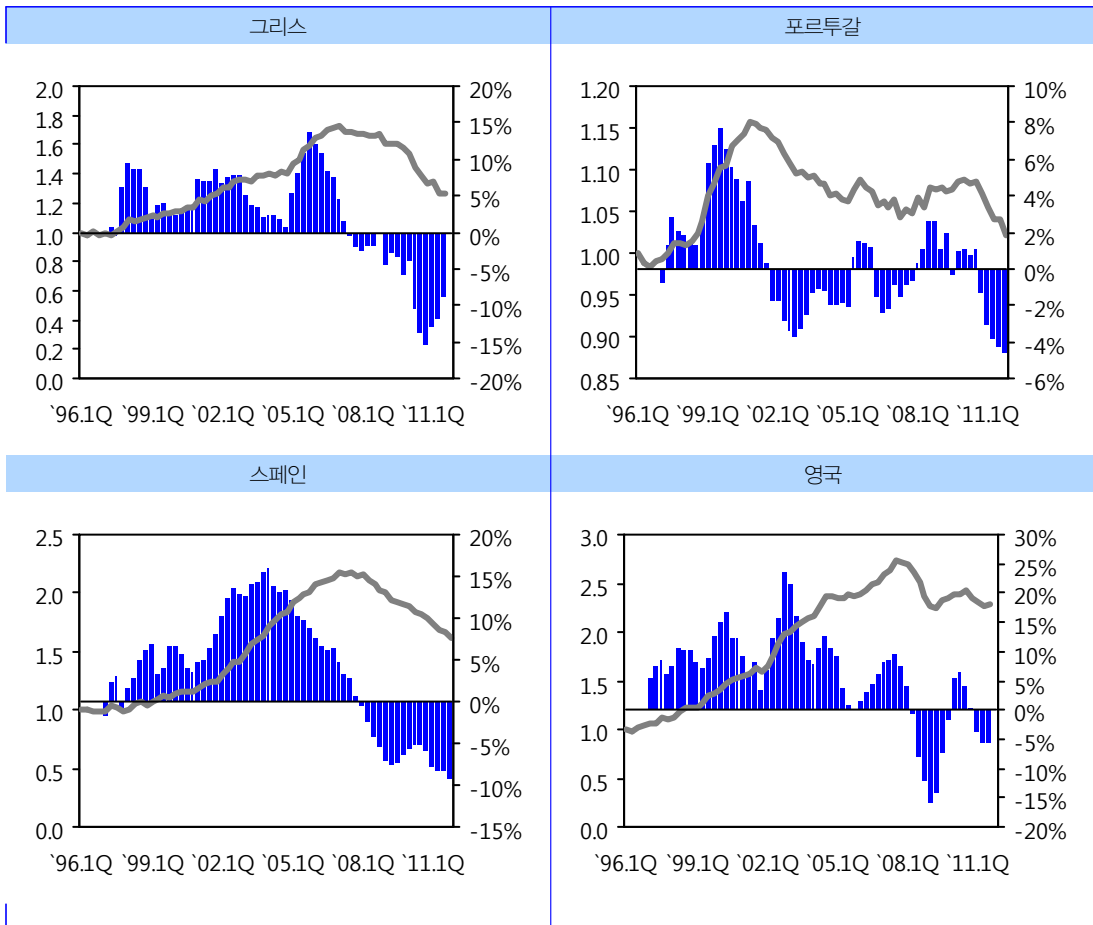
9) 한국개발연구원, 『부동산시장 동향분석(2011년 4/4분기)』, 제권 제4호, 2011 참조.

■ 유럽의 주요국 중에서 주택시장이 호황기에 속한 국가는 오스트리아, 프랑스, 노르웨이, 스위스이며, 2010년 4/4분기 대비 2011년 4/4분기 실질주택가격 상승률은 각각 4%, 2%, 7%, 4%임.<sup>10)</sup>

- 오스트리아와 스위스의 경우 전분기대비 2011년 4/4분기 실질주택가격은 각각 5.5%, 1.7%로 주택 가격이 지속적으로 상승
- 반면, 프랑스와 노르웨이는 전분기대비 2011년 4/4분기 실질주택가격이 -1.3%, -0.8% 하락하였는데, 주택시장의 하락 국면 진입 여부는 좀 더 지켜봐야 할 필요

그림 1-8 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 불황)

(단위: 실질주택가격 1996년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: BIS; OECD.

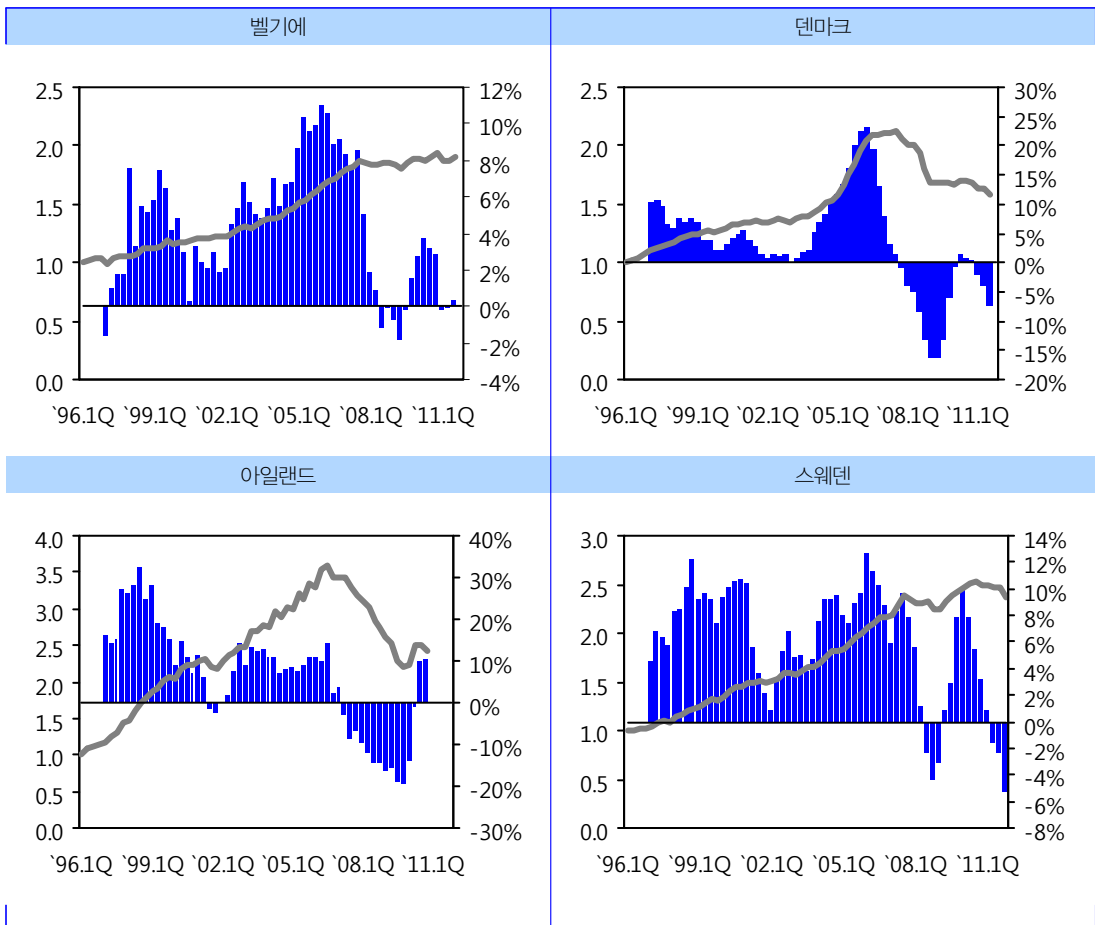
10) 오스트리아는 2011년 3/4분기 기준.

■ 유럽 재정위기 상태인 국가(PIIGS)의 주택시장은 모두 침체에 있으며, 2011년 4/4분기 실질주택가격이 크게 하락한 국가는 포르투갈, 스페인임.

- 2011년 3/4분기에 가격 하락이 주춤했던<sup>1)</sup> 포르투갈과 스페인의 실질주택가격이 크게 하락하여 2011년 3/4분기 대비 4/4분기 실질주택가격은 포르투갈 -1.7%, 스페인 -2.8% 하락
- 전년동기대비 실질주택가격 하락률은 전 분기보다 1%p씩 더 증가하여, 포르투갈 -5%, 스페인 -9% 가격이 하락

그림 1-9 | 유럽 주요국의 실질주택가격 추이 및 변화율(주택시장의 안정 혹은 보합)

(단위: 실질주택가격 1996년 1/4분기=1, 전년동기대비 %)



주: 실선 표시는 실질주택가격(좌축), 막대 표시는 전년동기대비 변화율(우축)을 나타냄.  
 자료: BIS; OECD.

1) 2011년 2/4분기 대비 2011년 3/4분기의 실질주택가격 변화를 보면 포르투갈 0.0%, 스페인 -0.8%임.

■ 주택시장이 안정적인 유럽 국가들 중에서 덴마크와 스웨덴의 주택가격이 급격히 하락하고 있음.

- 덴마크는 2011년 3/4분기 기준으로 전년동기대비 실질주택가격이 -7%, 스웨덴은 2011년 4/4분기 기준으로 전년동기대비 실질주택가격이 -5% 하락하였고, 스웨덴의 경우 글로벌 금융위기 당시보다 전년동기대비 실질주택가격의 하락폭이 더 큼.
- 전분기대비 실질주택가격의 하락률은 덴마크 -3.6%(2011년 3/4분기), 스웨덴 -4.0%(2011년 4/4분기)로 주택가격이 크게 하락하고 있으므로, 이들 국가의 주택시장을 주시할 필요

#### 4. 해외 주요국의 주택시장과 거시경제와의 연계

■ 2011년 미국의 GDP 성장률은 1.6%, 민간소비는 2%로 낮은 성장률을 보였으며, 중국은 9.2%로 2010년 10.4%보다 하락하였지만 여전히 높은 성장률을 보이고 있음.

- 특히 작년 말 2012년 중국의 경제성장률 전망을 하향 조정하였는데,<sup>12)</sup> IMF 전망보고서의 경우 이를 8.2%까지 낮추어 전망치를 발표<sup>13)</sup>
- 중국 경제전망보고서(IMF)에서는 유럽 재정위기의 침체가 가속된다면 그에 대한 여파로 중국 경제성장률 전망치가 8%대에서 4% 수준으로 낮아질 수 있음을 경고<sup>14)</sup>

■ 유럽 주요국 중에서 전 분기에 이어 2011년 4/4분기에도 GDP 성장률이 하락한 국가는 그리스와 포르투갈이고, 민간소비 변화율에서는 그리스, 아일랜드, 포르투갈, 스페인, 영국임.

- 이들 국가는 2분기 연속 지속적으로 하락(전년동기대비)하고 있고, 대부분의 국가가 재정위기에 속해 있음.
- 앞서 유럽 주택시장 동향에서 보았듯이 그리스, 포르투갈, 스페인, 영국은 주택시장의 침체에 속한 국가로 이들 모두 2분기 연속 민간소비가 하락하고 있음.
- 이는 거시경제와 주택시장과의 연계성으로 주택시장의 침체가 민간소비를 동반 하락시키는 음(-)의 자산효과(wealth effect)가 더 뚜렷해지고 있음을 보여줌.
- 따라서 상기 국가들은 국가 재정위기에 따른 국가 경제침체 외에도 주택시장침체에 의해 발생하는 소비 위축의 영향으로 경기침체가 더 심화되고 가속될 수 있음을 유의

12) 한국개발연구원, 『부동산시장 동향분석(2011년 4/4분기)』, 제1권 제4호, 2011, p.33.

13) IMF, World Economic Outlook Update, 2012,1,24.

14) IMF, China Economic Outlook, 2012,2,6.

표 1-3 | 미국, 중국 및 유럽 주요국의 GDP 및 민간소비 변화

(단위: 10억달러, 10억유로, 1조위안, %)

	GDP			민간소비			
	2010 4/4	2011 4/4	전년동기대비 변화율(%)	2010 4/4	2011 4/4	전년동기대비 변화율(%)	
미국	13,2	13,4	1,6	9,3	9,5	1,6	
중국	40,2	47,2	9,2	12,1	13,3	10,0	
유럽	오스트리아	66,9	67,9	1,4	35,7	35,9	0,6
	벨기에	81,1	82,0	1,0	42,8	42,8	0,1
	덴마크	51,8	52,1	0,7	26,0	26,1	0,4
	프랑스	446,3	452,6	1,4	262,1	261,2	-0,3
	그리스	51,7	48,8	-5,5	39,0	36,0	-7,8
	아일랜드	40,9	41,0	0,3	19,5	18,7	-3,9
	노르웨이	64,2	65,4	1,8	30,8	31,3	1,6
	포르투갈	39,4	38,3	-2,8	26,4	24,7	-6,5
	스페인	238,2	238,9	0,3	136,0	134,4	-1,1
	스웨덴	82,6	83,6	1,2	40,1	40,4	0,8
	스위스	83,6	84,6	1,2	49,1	49,5	0,8
	영국	471,2	474,3	0,7	299,6	297,5	-0,7

- 주: 1) 미국, 유럽의 경우 단위는 10억달러, 10억유로로 실질가격(2005년 기준)이고, 중국의 경우 단위는 1조위안으로 명목가격임.  
 2) 그리스의 기준시점은 1/4분기(잠정치), 아일랜드는 3/4분기임.  
 3) 중국의 민간소비 기준시점은 각각 2009년, 2010년 기준이고, 변화율은 이들 기간 내의 변화율임.  
 4) 민간소비는 민간가계, 비영리 단체 포함이며, 중국의 경우 민간가계만 해당함.  
 5) 모든 국가의 전년동기대비 GDP의 변화율은 실질 GDP 변화율임.

자료: Bureau of Economic Analysis; Eurostat; CEIC.

■ S&P의 유로존에 대한 신용등급 하향 조정 이후(2012년 1월), Moody's도 유로존 6개국에 대해 신용등급을 강등하고 3개국의 등급전망을 하향 조정

- 신용등급이 강등된 국가는 이탈리아, 스페인, 포르투갈, 슬로바키아, 슬로베니아, 몰타이고,<sup>15)</sup> 신용등급 전망을 하향 조정한 국가는 오스트리아, 영국, 프랑스임.
- 포르투갈, 스페인은 앞서 언급한 주택시장의 침체, 경제성장률과 민간소비가 지속적으로 하락하는 국가인데, 이들 국가는 S&P, Moody's 모두 신용등급 강등 국가에 속함.

15) S&P의 경우 프랑스, 오스트리아, 스페인, 몰타, 슬로베니아, 슬로바키아, 이탈리아, 키프로스, 포르투갈(총 9개국)임.

- 종합하면 유로존의 주요 국가들의 신용등급이 하락하고 있으며 유럽 재정위기가 중국 경제에 미치는 악영향이 커질 것으로 예상되는 가운데, 이러한 재정위기에 빠진 유럽 국가들과 중국의 주택시장 침체가 심화되고 있다는 점임.
  
- 각종 전망 보고서에서 위의 상황에 대한 경고들을 볼 때, 위와 같은 상태가 지속되거나 심화된다면 유럽재정위기에 따른 또 다른 글로벌 경제위기를 맞이하게 될 수 있음을 유념하고 미국·중국·유럽 주요국에 대한 모니터링이 지속되어야 할 것이며, 유연하게 대처할 수 있는 방안들을 모색하는 노력이 이루어져야 할 것임.

## 2. 공급·거래량 동향

### 가. 주택건설 인·허가 발행 동향

■ 최근 주택건설 인·허가 발행량은 전국적으로 증가하는 추세를 보이고 있음.

- 2011년 4/4분기 주택 인·허가 발행은 25만호 수준으로 전년동기대비 12.1%의 증가세를 보이고 있음.
  - 전국적으로 주택 인·허가 발행은 2010년 4/4분기 이후 증가세를 보이고 있는 가운데, 2011년 4/4분기에는 전년동기대비 12%의 증가율을 기록
  - 서울의 경우 2010년 3/4분기 이후 100%를 상회하는 높은 증가율을 보였으나, 2011년 4/4분기에는 -33.8%의 큰 폭의 감소율을 기록
  - 6개 광역 시도 지난 분기에 이어 2011년 4/4분기에 26.4%의 증가 추세를 기록
  - 지역적으로 대구·광주·대전·울산 광역시의 인·허가 발행이 장기평균을 크게 상회하는 추세를 나타냈으며, 그 이외 지역도 장기평균 수준 또는 이를 상회하는 수준임.
  - 인·허가 발행물량은 글로벌 금융위기 이후 2008~10년의 3년간 건설경기의 침체로 인하여 이전 분기까지는 대부분 장기평균에 못 미치는 수준을 시현하였으나, 현재 대부분의 지역에서 장기평균을 상회하는 추세로 변화하고 있음.
  - 인·허가 발행물량 통계는 신규주택 공급의 초기 지표로 의미가 있으나, 대형 재개발·재건축의 인가 및 허가에 소요되는 시간 그리고 인·허가 물량의 일부만이 실제로 착공된다는 점에서 특정 시점의 주택공급 현황을 나타내는 지표로는 한계가 있기 때문에 향후 착공물량 등 시장상황을 더욱 정확하게 보여줄 수 있는 통계의 분석이 필요한 상황<sup>16)</sup>

16) 우리나라의 주택공급-거래량 관련 통계의 현황과 정책과제는 『부동산시장 동향분석(2011년 2/4분기)』(한국개발연구원[2011]), Box 2 참조.



표 2-1 | 공급과 거래량 변수에 대한 기초통계

	주택재고량(2010년 말)		인·허가 발행(2011년 4/4분기)				
	총호수 (1,000호)	인구 1,000명당 호수	총발행호수 (A)	전년동기 대비(%)	전분기대비 (%)	장기평균 (B)	장기평균 대비 발행량 (A/B)
전국	17,672 (100%)	363.8	250,342 (100%)	12.1	103.6	122,092	2.05
서울	3,400 (19.2%)	347.1	31,381 (12.5%)	-33.8	84.3	19,651	1.60
경기도	3,837 (21.7%)	337.2	86,132 (34.4%)	-4.8	228.4	35,514	2.43
6개 광역시	4,518 (25.6%)	358.4	50,694 (20.2%)	26.4	38.4	31,712	1.60
부산	1,243 (7.0%)	364.0	16,290 (6.5%)	30.2	173.9	7,951	2.05
대구	887 (5.0%)	362.6	6,538 (2.6%)	133.8	116.7	5,634	1.16
인천	937 (5.3%)	351.7	11,747 (4.7%)	-39.9	36.0	8,839	1.33
광주	528 (3.0%)	357.8	7,191 (2.9%)	234.8	98.2	3,426	2.10
대전	536 (3.0%)	356.9	4,496 (1.8%)	221.4	-60.7	3,041	1.48
울산	387 (2.2%)	357.6	4,432 (1.8%)	157.1	11.4	2,822	1.57

	아파트 거래량(2012년 2월)					아파트 입주물량(2012년 2월)				
	총거래량 (C)	전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (D)	장기 평균 대비 거래량 (C/D)	총입주량 (E)	전년 동월 대비 (%)	전월 대비 (%)	장기 평균 (F)	장기 평균 대비 물량 (E/F)
전국	53,911 (100%)	-26.8	45.5	74,106	0.73	12,220 (100%)	-24.2	-9.7	25,188	0.49
서울	4,628 (9%)	-40.2	56.4	8,708	0.53	1,222 (10%)	-66.3	-31.1	4,254	0.29
강남	2,443 (5%)	-37.9	67.3	4,510	0.54	134 (1%)	-92.3	-83.1	2,282	0.06
강북	2,185 (4%)	-42.5	45.8	4,198	0.52	1,088 (9%)	-42.4	11.0	1,972	0.55
경기도	10,506 (19%)	-37.4	48.2	18,720	0.56	6,200 (51%)	252.9	21.8	8,117	0.76
6개 광역시	17,698 (33%)	-30.7	24.0	23,098	0.77	2,366 (19%)	-64.7	-6.1	6,381	0.37
부산	3,356 (6%)	-53.2	-16.0	6,036	0.56	0 (0%)	-	-	1,515	-
대구	4,841 (9%)	4.8	158.9	4,173	1.16	1,778 (15%)	44.8	-	1,317	1.35
인천	2,382 (4%)	-53.0	-0.7	4,412	0.54	588 (5%)	-79.6	390.0	1,328	0.44
광주	2,311 (4%)	-23.5	38.0	3,323	0.70	0 (0%)	-100.0	-100.0	904	-
대전	2,754 (5%)	-12.8	-17.2	2,677	1.03	0 (0%)	-	-100.0	794	-
울산	2,054 (4%)	-18.1	103.4	2,479	0.83	0 (0%)	-100.0	-	524	-

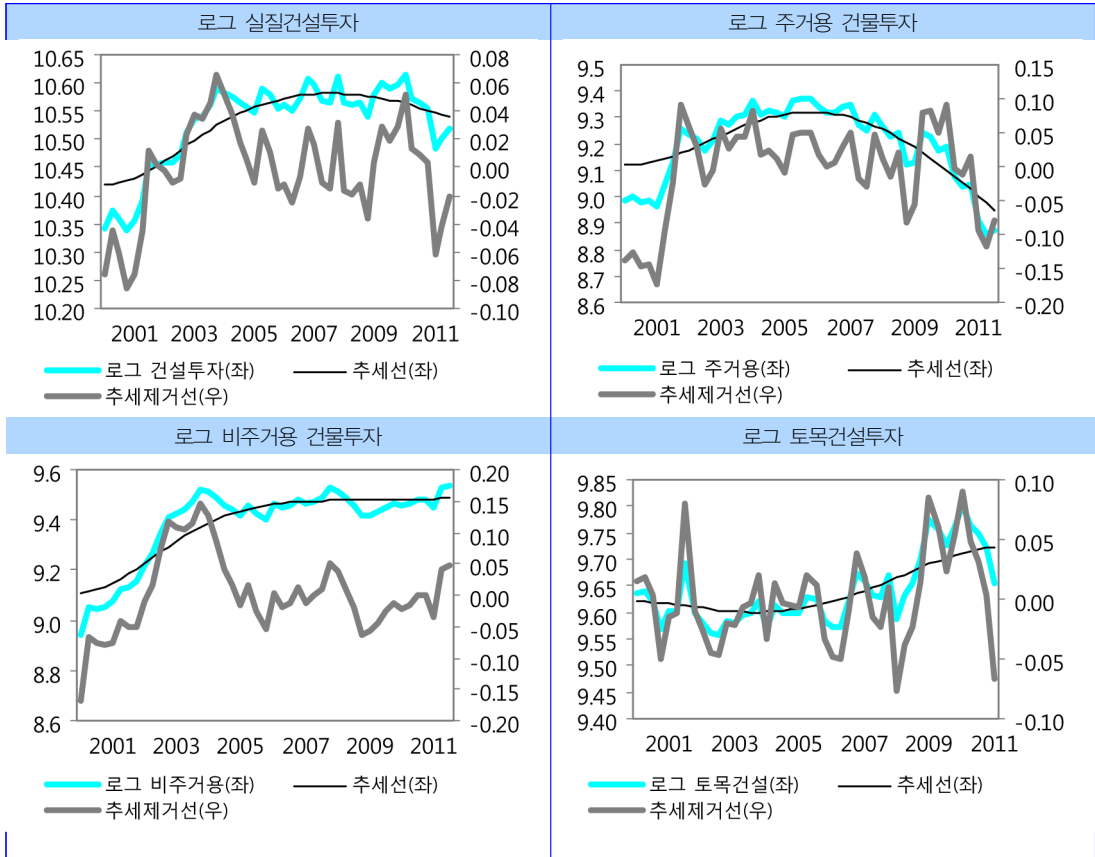
주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후 현재까지의 평균값임.

2) 주택재고량은 신기준(다가구주택 구분거처 반영)으로 집계한 결과임.

3) 아파트 거래량은 2012년 통계 개편에 따라 기존 부동산 거래건수에 포함되었던 신탁/신탁해지건수가 제외됨.

자료: 부동산 114(REPS); 국토해양부; 통계청.

그림 2-1 | 로그 실질건설투자(계절조정) 및 세부 항목(계절조정)의 추이



자료: 한국은행

## 나. 아파트 거래량 및 입주물량 동향

■ 아파트 거래량은 전국적으로 2010년 4/4분기, 서울의 경우 2011년 1/4분기부터 전년동기대비 증가세를 기록하였으나 2011년 4/4분기 이후 다시 감소세로 반전하여 2012년 2월 현재 전국 -26.8%, 서울 -40.2%의 감소율을 기록

- 2006년 이후 아파트 거래량은 전국적으로 하락 추세(6개 광역시는 소폭 증가)였으며, 특히 2008~09년의 글로벌 금융위기 당시 추세선 이하로 하락하였으나 2010년 말 이후 추세선을 상회하는 수준으로 회복한 이후 2011년 4/4분기 이후 다시 하락세로 반전하였음.
- 2012년 2월 전국 아파트 거래량은 5만 4천호 수준으로 전년동기대비 -26.8%의 감소율을 시현하

였으며 장기평균(7만 4천호)을 하회

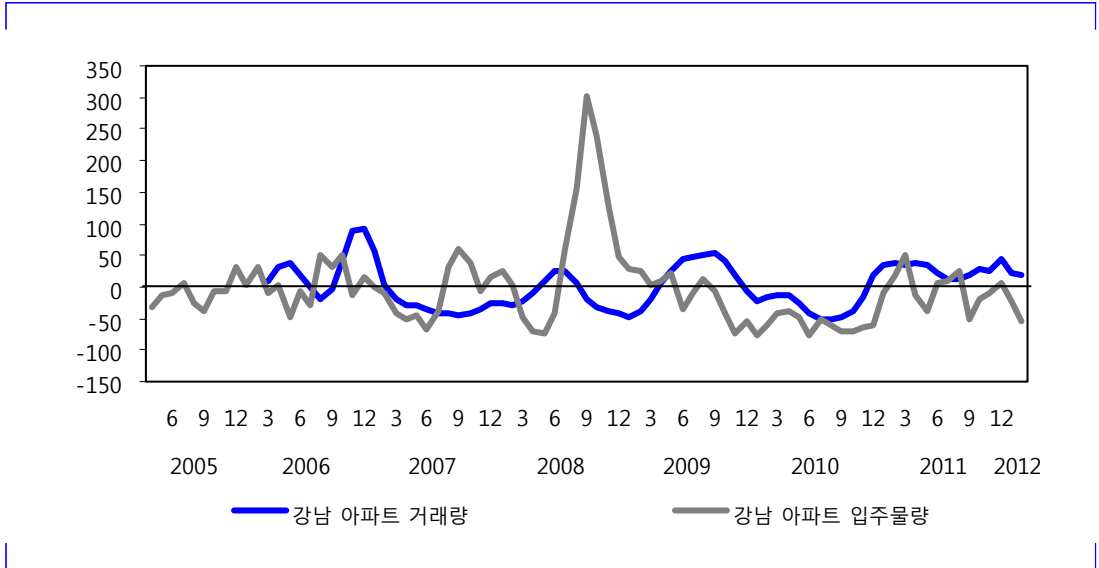
- 서울의 경우 2012년 2월 현재 전년동기대비 기준으로는 -40.2%의 높은 감소율을 기록하였으며, 강남과 강북 모두 장기평균에 미치지 못하는 수준임.
- 6개 광역시의 거래량은 2006년 이후 장기적으로 증가하는 추세였으나, 2012년 2월 현재 대구·광주 광역시를 제외한 지역들의 거래량은 장기평균을 하회하는 수준을 보이고 있음.

■ 아파트 입주물량은 2012년 2월 현재 전국적으로 큰 하락 추세를 보이고 있음.

- 2012년 2월 아파트 입주물량은 1만 2천호 수준으로 장기평균 2만 5천호를 크게 하회
  - 지역별로는 대구광역시만이 장기평균을 상회하는 수준을 시현함.
- 서울 강남지역 입주물량의 경우 2008년 7~9월 기간에는 추세선의 3~5배까지 상승하였으나, 리먼 브라더스사태 직후인 2008년 10~11월에는 각각 추세선 대비 1.2배와 0.2배로 급감한 이후 최근 입주물량이 높은 증가율을 시현하였으나, 2012년 2월에는 다시 장기평균 대비 0.06의 매우 적은 입주물량을 기록함.

그림 2-2 | 강남 아파트 거래량 및 입주물량(추세선 제거, 3개월 이동평균)

(단위: 동호수, 세대수)



주: 2009년 1월 이후의 거래량은 2012년 통계 개편에 따라 기존 부동산 거래건수에 포함되었던 신탁/신탁해지건수가 제외됨.  
 자료: 부동산 114(REPS).

## 다. RMG 서베이에 나타난 지역 주택거래량 동향

■ 주택매매시장에 대한 RMG 모니터링 그룹의 인식은 다음과 같음.

- 서울 강남지역의 주택매매시장은 전 분기와 마찬가지로 전반적인 침체기를 나타내고 있으며, 지역적으로 시장이 회복할 만한 요인은 보이지 않음.
  - 소형 평형대에서는 꾸준히 수요가 있는 반면 중·대형 평형대는 수요가 거의 없으며, 따라서 거래 자체도 거의 이루어지지 않는 상황
- 강북지역의 주택매매시장은 극심한 거래침체와 매물 적체 및 가격하락 현상이 두드러짐.
  - 일부 지역의 경우 설 연휴 이후 향후 장기적인 침체를 우려한 일부 매도자들의 투매 현상도 발생하고 있음.
- 경기 남부지역의 경우 매매시장은 지난 분기에 이어 약세가 지속되고 있으며, 중·대형 평형의 경우 거래 감소 및 매매가 하락이 심화되고 있음.
  - 전체적인 시장상황은 전년보다 악화되었으며 향후에도 당분간 이러한 기조가 유지될 것으로 판단됨.
- 경기 북부지역은 매매시장이 극도로 침체되면서 전 분기에 비해 문의나 거래량이 더욱 감소하였음.
  - 지역 대부분이 이러한 상황으로 향후 시장회복도 쉽지 않을 것으로 전망되며, 다만 수익형 부동산을 중심으로 일부 거래가 있으나 이 역시 많지는 않은 편임.
- 인천지역의 매매시장의 경우 매매거래가 부진하고 일부 지역의 매매가격은 소폭 하락한 모습임.
  - 급매물 중심의 매매거래로 전체적으로 매매거래가 부진한 상황이며, 이와 같은 매매거래 부진의 경향은 다음 분기에도 계속될 것으로 전망됨.
- 부산·경남의 매매시장은 대체로 지난해의 급등세에 기인한 부담으로 올해 1/4분기에는 조정기에 접어든 모습이며 관망세가 지속되고 있으나, 실수요자를 중심으로 한 매매문의는 다소 증가할 전망이다.
  - 거래량은 지난 분기와 비슷한 수준을 견지할 것으로 보이나, 올해 대선과 총선이 있어 시중에 자금이 유입되면 부동산경기가 활성화되어 거래가 증가할 것이라는 전망도 존재함.
- 대구·경북 지역의 매매시장은 지난해 말 취득세 추가 감면조치가 종료되어 거래량이 줄어들면서, 2012년 1월 이후 주택매매에 대한 문의가 지난해 말에 비해 절반 이상 감소하였고, 매매거래량 또한 대폭 감소함.
  - 아파트의 매매가격은 보합세를 나타내고 있으나, 계절적 변화 및 입주 예정 신규아파트의 가격

- 강세로 인해 기존 중·소형 평형대 아파트의 경우 가격이 소폭 상승함.
- 다가구주택도 소형 평형 주택 부족 현상이 지속되면서 내용연수가 오래되지 않고 주거환경이 양호한 소형 다가구주택의 경우 여전히 수요가 이어짐.
  - 충청권역의 경우 서남권 신도시의 입주 시작으로 시장이 크게 영향을 받고 있어 침체상태에 있음.
    - 분양시장은 공사비 증가 및 지가 상승 등 분양가격의 상승요인이 있으나 세종시를 제외한 타 지역은 해당 분양가격에 상승분을 반영하는 데 한계가 있는 것으로 판단됨.
  - 호남권역의 경우 지속적인 경기침체로 인한 주택수요의 감소와 아파트 분양물량의 증가로 전반적인 매매 문의 및 거래가 감소된 모습을 보이고 있음.

그림 2-3 | 지역별 아파트 거래량 추이

(단위: 건수)

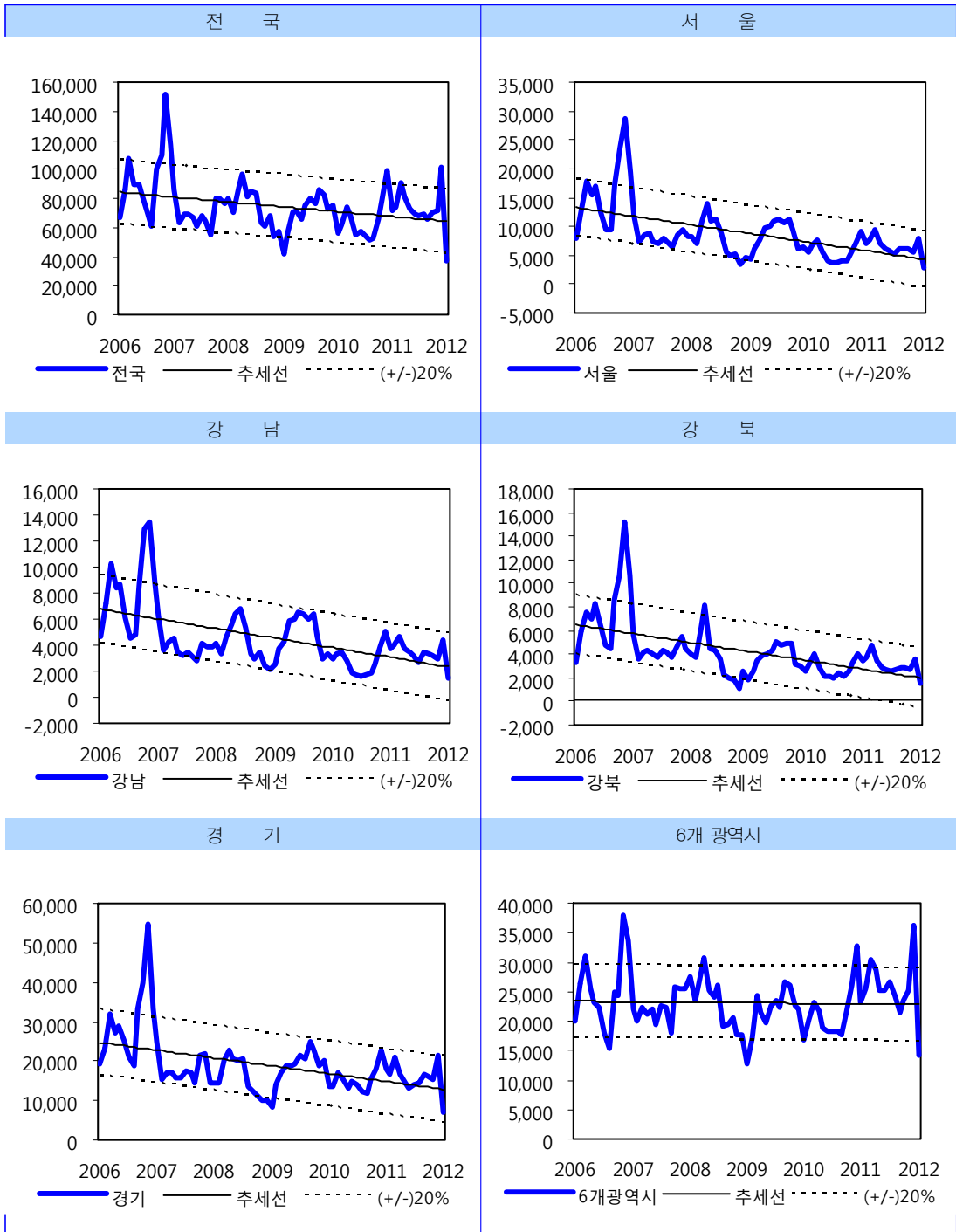
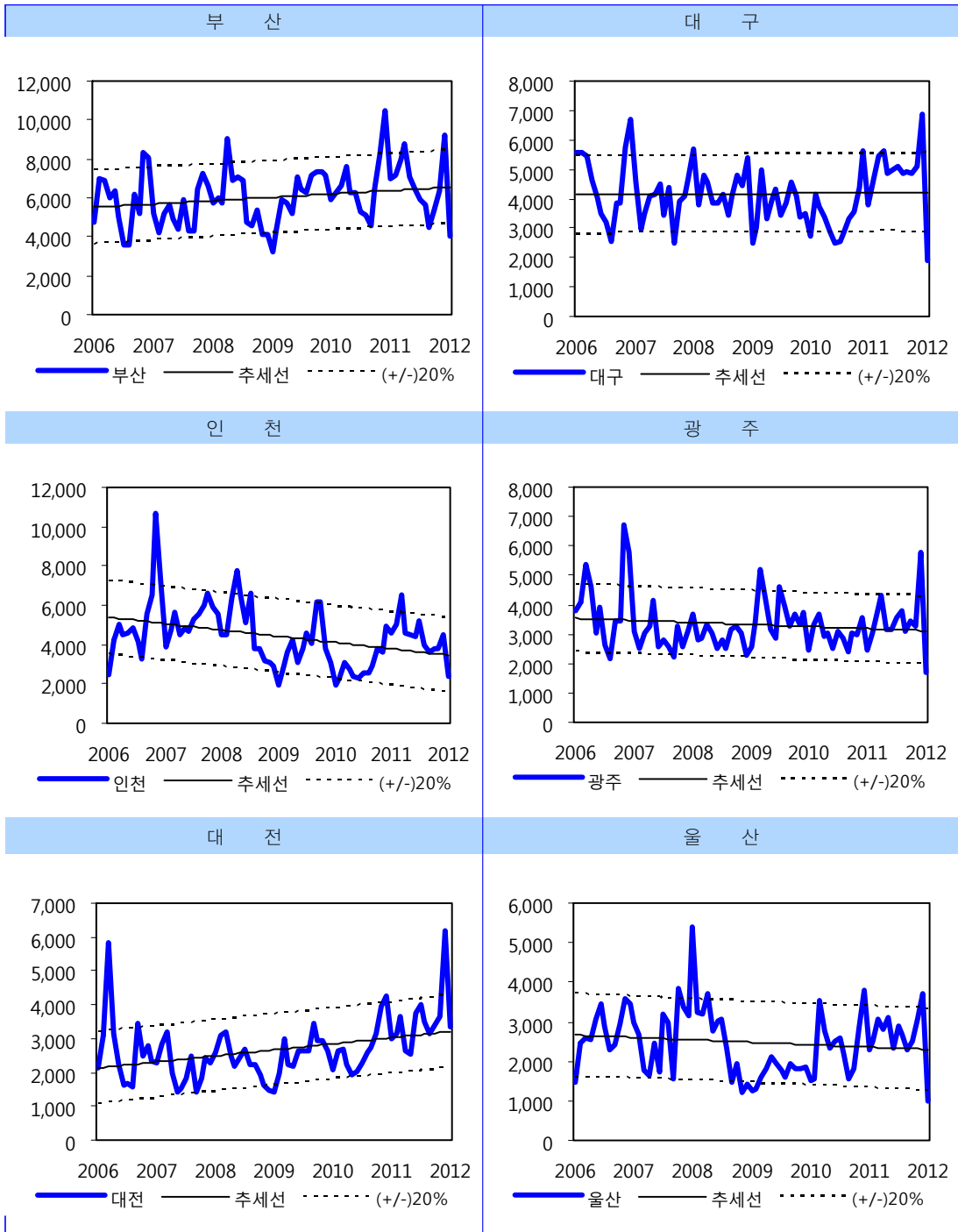


그림 2-3 | 의 계속

(단위: 건수)



주: 2009년 1월 이후부터는 2012년 통계 개편에 따라 기존 부동산 거래건수에 포함되었던 신탁/신탁해지건수를 제외한 거래량으로 작성함.

그림 2-4 | 지역별 아파트 입주물량 추이

(단위: 세대수)

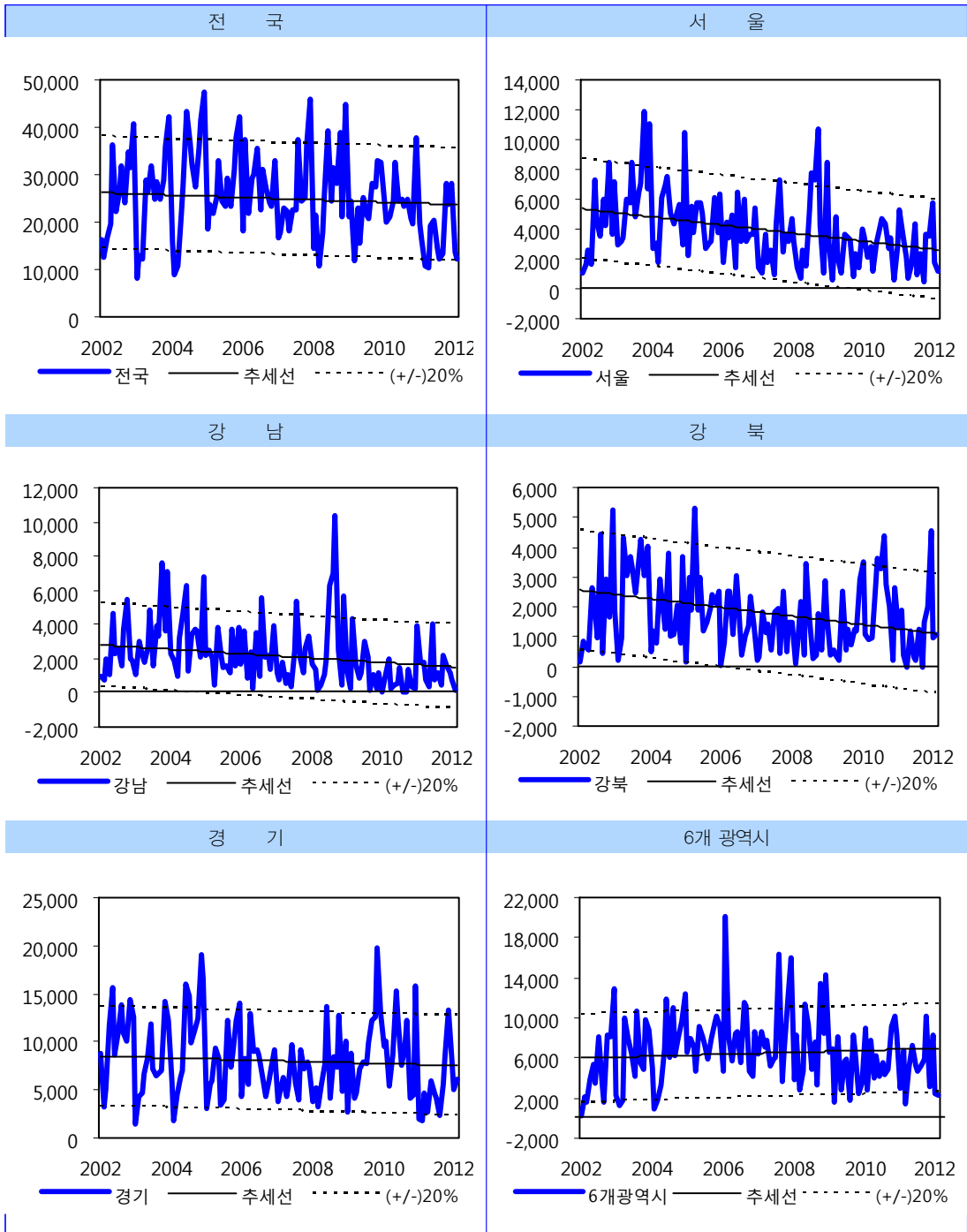
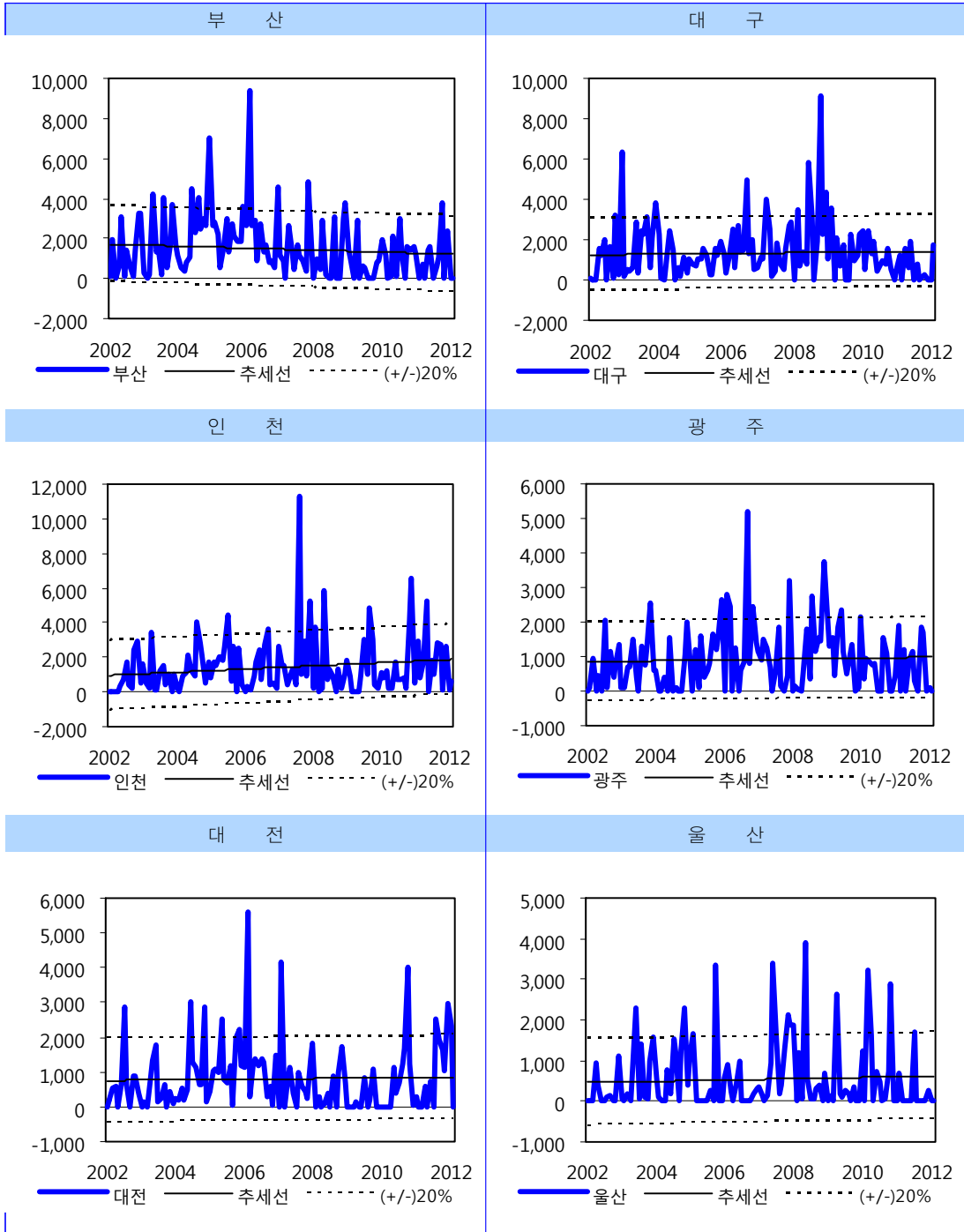




그림 2-4 | 의 계속

(단위: 세대수)



## Box 2 RMG 현안 분석 요약 – 주택거래 저조현상과 이에 대한 대응방안

김현섭(KDI 연구원)

### 가. 주택시장의 거래 저조현상

■ 수도권을 중심으로 하여 주택거래가 위축되면서 국민경제 전반에 부정적인 영향을 미칠 우려가 존재하고 있음.

- 급매 중심의 주택가격 하락 현상, 주택시장의 가격에 대한 신뢰성 상실, 주택시장의 불안 증가, 주택매각의 어려움에 따른 주거이동제약, 입주 지연 등에 따른 건설업체의 자금부담 가중, 중개사무소의 경영상 어려움 등의 다양한 상황이 발생하고 있으며, 이러한 상황이 지속될 경우 가계부실화, 금융부실화, 내수경기와 고용위축 등의 문제로 이어질 수 있음.
- 부동산 모니터링 그룹에서는 수도권을 중심으로 한 ‘부동산 매수세 실종’의 원인과 관련하여 요인들을 나열하고 모니터링 그룹 구성원들의 의견을 수렴하였음.
- 구체적으로 현재 부동산시장에서는 주택거래가 위축된 원인과 관련하여 다음 표와 같은 가능한 요인들을 나열하고, 부동산 매수세 실종의 원인을 선택하여 의견을 제시하도록 하였으며, 부동산 매수세 실종의 원인이 복합적일 수 있다는 점에서 중요성에 따라 세 가지의 매수세 실종원인을 선택하도록 하였음.

표 2-2 | 부동산 매수세 실종요인 분류표

대분류	세부 설명
(1) 구매능력 부족	잠재매수자들이 자산이 부족하고 미래 소득 전망도 나쁘기 때문
(2) 현재의 주택가격	관심지역의 주택가격이 너무 비싸서 향후에 추가적으로 하락할 것을 예상하고 당분간 전·월세에 거주하려 하기 때문
(3) 부정적 향후 전망	향후 주택가격이 하락하거나 상승하지 않을 것으로 기대하기 때문
(4) 신규분양 대기	보금자리 주택 등 향후 저렴한 분양 주택을 기다리고 있어서 현재는 매수할 생각이 없기 때문
(5) 임차인지원정책	전·월세난 해소를 위한 과도한 임차인지원정책이 주택을 매입할 필요성을 낮추기 때문
(6) 금융상의 제약	주택구매 능력과 의사가 있지만, 충분한 대출을 받기 어려움.
(7) 높은 조세부담	주택을 매수해 보유할 경우 취득·등록세, 보유세, 양도소득세 등 세금부담이 너무 크기 때문
(8) 대체자산 투자	주택보다는 예금, 주식, 펀드, 채권 등 다른 자산에 투자하는 것이 더 유리하기 때문
(9) 정책 불확실성	정부의 부동산 및 주택정책에 추가적인 변화 등을 기대하면서 대기하기 때문
(10) 향후 규제강화 우려	다주택 보유에 대해 또다시 종과세, 기타 규제가 강화될 것을 우려하기 때문

## 1) 주택시장 현황

■ (기존주택시장) 수도권을 중심으로 가격 상승폭 둔화, 주택거래량도 급감함.

- 주택매매가격은 최근 대외여건의 불확실성 증대로 인한 구매심리 위축으로 수도권의 하락세가 지속된 가운데, 지방의 상승세 둔화가 맞물리며 하향안정세 지속됨.
  - 특히, 서울은 뉴타운 재검토지역을 중심으로 침체분위기가 확산되며 하락세가 지속됨.
- 아파트거래량은 크게 위축되었던 2010년에 비해 증가세를 지속해 온 2011년과 달리 매매계약자가 취득세 감면 혜택이 종료되는 지난해 말까지 거래 신고를 마침에 따라 올해 1월 들어 전국적으로 크게 감소함.
- 12.7대책으로 반짝 반등했던 재건축시장도 재건축 소형의무비율 확대 발표 이후, 강남 3구의 재건축 대표단지 급매물 거래마저 관망세를 이어가면서 부진을 면치 못하는 상황임.

■ (신규주택시장) 기저효과로 지표상 일부 개선되었으나, 수도권의 신규공급은 부족한 상황임.

- 분양물량은 올해 들어 지난해의 부진에 따른 기저효과와 세종시를 중심으로 한 지방의 신규공급이 크게 증가하여 전년동월대비 큰 폭의 증가세를 보였으나, 수도권은 감소세가 지속됨(전년동월대비 1월 기준 46.9%, 2월 기준 50.6% 감소).
- 입주물량도 전년동월대비 24.2%, 전월대비 9.7% 감소한 12,220건호를 기록하며, 올해 들어 2개월 연속 전국적인 감소세를 지속함.
- 현재 민간 건설사들은 경제불안과 보금자리주택 등으로 신규 물량을 내놓지 않고 있기 때문에 2~3년 후 공급 감소현상이 나타나고, 이로 인한 주택가격 상승의 가능성을 배제하기 어려움.

## 2) 부동산 모니터링 그룹의 논의 결과

■ 부동산시장에서 매수세 실종원인과 관련된 부동산 모니터링 그룹의 논의 결과를 살펴보면 다음과 같음.

■ (1순위) 부동산 모니터링 그룹에서는 부동산시장에서 매수세 실종원인으로 '부정적 향후 전망'이 가장 중요한 것으로 나타남.

- 부동산시장에서의 매수세 실종의 주요 원인은 향후 주택가격이 하락하거나 상승하지 않을 것으로

기대하기 때문이라는 의견이 가장 높게 나타남.

- 주택가격의 상승에 대한 기대가 형성되지 않거나 하락에 대한 우려는 주택이 가계자산에서 차지하는 비중을 고려해 볼 때 실수요 주택구매수요와 투자목적 주택구매수요를 위축시키는 근본적인 원인인 것으로 나타남.
- 향후 인구와 가구 수가 감소하는 인구통계적 트렌드를 고려해 부동산시장의 미래를 부정적으로 보는 견해가 많이 등장하고 있는 상황에서 세계적인 경기위축, 불확실성 증대, 경제성장 둔화 등의 요인이 겹치면서 부동산시장의 부정적 미래에 대한 전망이 더욱 설득력을 얻게 되는 상황으로 평가됨.

표 2-3 | 지역별 부동산 매수세 실종요인

대분류	서울		경기		인천	충청 강원	대구 경북	부산 울산 경남	광주 전라
	강남	강북	남부	북부					
구매능력 부족		○	○	○			○		○
현재의 주택가격	○	○	○			○	○		
부정적 향후 전망	○	○	○	○	○	○	○	○	○
신규분양 대기									○
임차인지원정책					○				
금융상의 제약	○					○			
높은 조세부담	○			○	○			○	
대체자산 투자	○								
정책 불확실성	○	○			○			○	
향후 규제강화 우려									

■ (2순위) 부동산시장에서의 매수세 실종의 주요 원인으로 높은 현재 주택가격과 이를 감당할 만한 구매능력의 부족으로 나타남.

- 부동산 매수세 실종의 가장 큰 원인으로 지적된 향후 부동산시장의 가격상승의 가능성이 낮은 상황에서 관심지역의 주택가격이 너무 비싸서 향후에 추가적으로 하락할 것으로 기대하기 때문에 당분간 전·월세에 거주하려는 성향을 보인다는 의견이 두 번째로 중요한 부동산시장에서의 매수세 실종원인으로 나타남.
- 높은 현재의 주택가격이 부동산시장에서의 매수세 실종원인이라는 의견은 과거 수년 동안 주택가격의 급격한 상승을 경험하였다는 점, 급매물을 중심으로 현재에도 주택가격의 하락이 진행되고 있다는 점 등을 고려하면 매수자와 매도자 사이에 가격수준에 대한 공감대 형성이 되지 않았기 때문에 거래를 미루려는 성향이 나타나고 있다는 것을 보여줌.

- 높은 현재의 주택가격이 매수세 실종의 원인이 되는 경우 향후 일정 기간 동안 가격하락이나 보합 상태가 지속되어 가격수준의 안정성이 확보되고, 가격수준에 대한 공감대가 형성된 이후에 매수세가 나타날 것이라는 전망을 가능하게 함.
- 부동산 매수세 실종의 가장 큰 원인으로 지적된 향후 부동산시장의 가격상승의 가능성이 낮은 상황에서 경기침체 등으로 인해 잠재매수자들이 자산이 부족하고 미래 소득 전망도 불투명하기 때문에 쉽게 부동산을 구매하려 하지 않는다는 의견도 부동산시장에서의 매수세 실종원인으로 나타남.
- 주택구매에는 상대적으로 높은 금융대출을 동반하는 경우가 많은데, 미래 주택가격 상승에 대해 기대나 신뢰감을 갖지 못하거나 미래 소득전망이 불투명한 경우 선뜻 대출에 따른 금융비용과 위험을 감수하면서 주택을 구매하지 않으려는 성향이 나타날 가능성이 높음.

■ (3순위) 부동산시장에서의 매수세 실종의 원인으로 정책 불확실성과 높은 조세부담을 언급하는 경우가 많이 나타남.

- 부동산시장에서의 매수세 실종원인으로 정부의 부동산 및 주택 정책에 추가적인 변화 등을 기대하면서 대기하기 때문이라는 의견이 나타남.
- 부동산 활성화를 위한 많은 부동산정책들에 대한 정부와 국회, 정부 부처, 정부와 지자체간에 혼선이 존재하는 상황에서 부동산시장의 참여자들은 부동산정책에 대해 불확실성을 강하게 느끼게 되고, 이러한 불확실성이 해소되기 전까지는 선뜻 주택을 구매하거나 투자하지 않으려는 성향을 보임.
- 최근 부동산 활성화 방안에 대한 부처 간의 불협화음, 정부에서 제시한 법률의 국회처리 보류, 서울시 등의 지자체와 정부 간 정책방향의 혼선 등이 정책 불확실성을 만들어냄에 따라 주택시장의 참여자들이 행동을 유보하고 관망하는 태도를 취하고 있다는 것을 보여줌.
- 부동산시장에서의 매수세 실종원인으로 주택을 매수해 보유할 경우 취·등록세, 보유세, 양도소득세 등 세금부담이 너무 크기 때문이라는 의견이 나타남.
- 향후 주택가격이 하락하거나 상승하지 않을 것으로 기대가 일반화되고, 경제성장의 둔화와 소득 전망이 불투명한 상황에서 주택 보유와 관련된 각종 조세들의 부담감이 더욱 크게 느껴지게 되고 이에 따라 주택구매의 필요성이 상대적으로 감소하게 되는 상황이라는 것을 보여줌.

## 나. 주택거래 활성화를 위한 방안

■ 정부는 부동산시장의 침체와 관련하여 다양한 주택거래 활성화방안을 제시하고 있으나, 다양한 정부정책 제시에도 불구하고 주택거래 활성화의 성과는 그리 높지 않은 것으로 보임.

- 부동산 모니터링 그룹에서는 주택거래 활성화를 위한 방안과 관련하여 다양한 주택거래 활성화 대안들을 도출하고 이들 대안에 대한 부동산 모니터링 그룹 구성원들의 의견을 수렴하고자 시도함.
- 구체적으로 정부의 주택거래 활성화를 위한 정책 중 현재 시점에서 가장 효과적인 것으로 예상되는 세 가지를 순서대로 나열하고 이유를 설명하도록 하였음.

표 2-4 | 주택거래 활성화를 위한 정부 정책

주요 정책대안
(1) LTV, DTI 규제 등 대출규제 완화
(2) 주택소유자에 대한 각종 세금 부담 완화
(3) 다주택자에 대한 증과세 등 각종 불이익 철폐
(4) 재개발, 재건축 활성화를 위한 규제완화
(5) 보금자리주택사업 속도조절
(6) 전·월세난과 관련된 임차인 지원 정책의 축소
(7) 주택매수에 대한 한시적 특별 지원(저리 대출, 세금 우대 등)
(8) 임대주택투자 펀드 및 리츠의 활성화(저리 대출, 세금 우대 등)

## 1) 주택거래 활성화를 위한 정부의 정책

■ 정부는 침체된 부동산경기를 활성화하고 실수요 중심의 주택거래 정상화를 유도하기 위하여 여러 차례에 걸친 대책을 발표한 결과, 지난해에는 지방을 중심으로 한 비교적 빠른 회복세를 보임.

표 2-5 | 주택거래 활성화 대책일지

구분	주요 내용
2008.6.11	「지방 미분양 대응 방안」 · 취·등록세 50% 감면(분양가의 2→1%) · 양도세 비과세되는 일시적 2주택 인정기간 연장(1→2년)과 같은 내용을 발표
2008.8.21	「주택공급기반 강화 및 건설경기 보안 방안」 · 수도권 전매제한기간 완화(5~10년→7~3년) · 지방광역시 2주택 양도세 증과배제 범위 확대(1→3억원) · 지방 매입 임대 세제지원(양도세 증과배제, 종부세 비과세)요건 완화
2008.11.3	「경제난국 극복 종합대책」 · 강남 3구 외 주택투기지역 및 투기과열지구 전부 해제 · 수도권 전매제한 완화(8.21 전 분양주택에도 적용) · 양도세 감면 확대(1주택자가 실수요 목적 지방주택 취득 시, 기존 주택 양도 시에는 1주택 인정, 지방주택은 증과배제)

표 2-5 | 의 계속

구분	주요 내용
2008.12.22	「경제위기 조기극복 추진계획」 · 수도권 전매제한기간 추가 완화(3~7년 → 1~5년)에 대하여 발표
2009.2.12 / 2009.3.16	기획재정부의 「세계개편안」 및 국토해양부 「주택법·공급규칙」 개정 · 수도권 과밀억제권역 외 지역 신축주택(미분양 주택 포함) 양도세 한시 면제 · 다주택 보유자 양도세 중과 한시 배제
2010.3.18	「당정협약」 · 지방의 미분양주택 양도세 감면 및 취득·등록세 감면 1년 연장 · 지방 민간택지 주상복합아파트의 분양가상한제 폐지 등을 발표
2010.4.23	「주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안」 발표 · 강남 3구 외 6억원 이하 85㎡ 이하 기존 주택 매매자에 2억원(연 2.5%)까지 융자
2010.8.29	「실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안」 발표 · 무주택 및 1가구 1주택자 대출에 한해 DTI 한시적 자율화 · 생애최초 주택구입자금 신청, 2억원까지 주택자금 지원 · 다주택자 양도세 중과 완화 2년 연장, 취득·등록세 감면 1년 연장 · 주택자금 전세자금 대출한도 4,900→5,600만원으로 상향 · 보금자리주택 사전예약물량 80→50%로 축소, 예약시기 조절
2011.2.11	「전월세시장 안정 보완대책」 발표 · 매입임대사업자 세제지원(양도세 중과 완화, 종부세 비과세)요건 완화 발표
2011.3.22	「주택거래 활성화 방안」 발표 · DTI 자율적용 3월 말 종료, 단 1억원까지 소액대출은 DTI 심사 면제 · 생애최초 주택구입자금 대출시한 11년 말까지 연장 · 주택거래 시 취득세 연말까지 50% 감면
2011.5.1	「건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안」 발표 · 서울, 과천 및 5대 신도시 1세대 1주택자(9억원 이하) 양도세 비과세요건 완화(2년 거주요건 폐지)
2011.6.30	「하반기 경제정책방향」 발표 · 수도권(과밀억제권역)의 분양권 전매제한기간 완화(1~5년 → 1~3년, 투기과열지구 제외) · 민간 임대사업자에 대한 지원 강화, 재정지원 확대 등을 통해 임대주택 공급 촉진
2011.8.18	「전월세시장 안정화 방안」 발표 · 생애최초 주택구입자금 금리 연 5.2→4.7% 인하
2011.9.7	「세법개정안」 · 다주택자에 대해서도 양도세 장기보유특별공제 허용
2011.12.7	「주택시장 정상화 및 서민주거안정대책」 발표 · 강남 3구에 대해 투기과열지구 해제 · 다주택자 양도세 중과제도 폐지 추진 · 재건축초과이익부담금 2년간 부과 중지 · 토지거래허가구역 추가 해제 · 생애최초 주택구입자금대출 2012년까지 연장(금리 4.7 → 4.2% 인하) · 근로자·서민 주택구입자금 지원대상 부부합산 연소득 2,000 → 3,000만원 확대

- 그러나 최근 주택시장은 유럽 재정위기 등과 같은 세계경제 불확실성이 증대되고, 계절적 비수기 요인이 맞물리면서 매수심리가 크게 위축된 가운데, 지난해 수도권과 달리 높은 가격 상승세를 보인 지방 주택시장마저도 상승세가 둔화됨.





■ (1순위, 2순위) 주택시장을 활성화하기 위한 정책방안으로 주택소유자에 대한 각종 세금부담 완화, 다주택자 증과세 폐지 등의 각종 불이익 철폐 등이 1순위와 2순위로 나타남.

- 부동산시장의 매수세가 실종된 상황에서 주택시장을 활성화하기 위한 방안으로 주택 매수와 소유와 관련된 부담을 가능하면 줄이고, 불이익을 해소할 수 있는 방안이 필요하다는 의견이 가장 높게 나타남.
- 부동산시장에 대한 부정적인 미래 전망에 따라 주택 매수와 소유에 따른 혜택을 크게 느끼지 못하는 현재 시장상황을 고려할 때, 상대적으로 매수와 소유에 따른 혜택을 강화하는 방안으로 부담이나 불이익을 완화할 필요가 있다는 의견으로 평가됨.
- 주택에 대한 개념도 소유에서 주거로 빠르게 바뀌고 있으므로 과거 투기억제를 위해 도입된 다주택자에 대한 증과세제도는 폐지하는 것이 바람직하며, 현재 부채 지주 및 비업무용 토지에 대한 양도소득세는 양도차익의 60%를 부과하는 징벌적 과세로 부동산거래 활성화에 악영향을 미치고 있으므로 세율을 대폭 낮추어 조세부담을 줄임으로써 시장원리에 따라 거래를 활성화할 필요가 있다는 의견이 제시됨.

■ (3순위) 주택시장을 활성화하기 위한 정책방안으로 LTV, DTI 규제 등의 대출규제 완화가 필요하다는 의견을 보임.

- 주택시장을 활성화하기 위해 주택 매수와 소유에 대한 각종 부담의 완화와 더불어 매수에 필요한 금융여건의 개선이 필요하다는 의견이 3순위로 나타남.
- 가계부채문제가 대두되고 가계부실이 우려되는 상황에서는 활용하기 쉽지 않겠지만, 주택매수를 촉진한다는 점에서 주택시장 활성화를 위해 필요한 방안이라는 의견

■ (4순위 및 기타) 주택시장을 활성화하기 위한 정책방안으로 주택매수에 대한 한시적 특별 지원이 필요하다는 의견과 함께, 전·월세난과 관련된 임차인지원정책의 축소 등의 의견이 있음.

- 주택시장이 지나치게 위축되는 경우 나타날 수 있는 문제점을 단기에 직접적으로 해소하기 위한 방안으로 한시적으로 주택매수를 유도하고 촉진하기 위한 지원책을 제시함으로써 실수요자의 구매를 촉진하고 주택시장 활성화를 도모하자는 의견으로 판단됨.
- 반면, 전·월세난과 관련된 임차인지원정책이 강화됨에 따라 주택매수의 필요성과 유인이 감소한다는 측면에서 임차인지원정책을 축소함으로써 주택시장이 좀 더 활성화될 수 있다는 의견도 존재함.

## Box 3

## 서울시 뉴타운·정비사업의 新정책구상에 대한 영향 및 시사점

이준용(KDI 연구원)

## 1. 배경

■ 주택 재개발·재건축 사업은 주거환경을 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시환경을 개선하고, 주택재고 증가 및 도시기능의 활성화를 추구하는 사업이지만 여러 문제점이 존재(김현아·김혜원(2004); 박환용(2005))

- 대표적으로 특정 계층의 개발이익 독점, 저소득층 주택난 심화, 주택가격 상승 및 자원의 비효율적 활용 초래, 도시 환경 및 경관 악화 등임.

■ 한편, 뉴타운사업은 종래 민간 주도 재개발의 문제점을 개선하고 지역 격차를 해소하여 균형발전을 촉진하기 위한 목적으로 추진되었지만, 여전히 여러 문제점이 상존함(이명훈(2006); 건국대학교 부동산·도시연구원(2009)).

- 앞서 언급한 정비사업의 문제점과는 달리 뉴타운사업은 낮은 주민 재정착률과 기존 주민사회의 파괴, 주민 참여 기회의 미비, 낮은 준공률, 획일적 기준 적용과 공익확보 규정 미비, 철거 재개발 위주의 대규모 개발사업 등이 대표적인 문제점들임.

■ 「서울시 뉴타운·정비 사업 新정책구상」은 위의 문제점들 중에서 소유자보다 영세 가옥주와 세입자 등의 거주자 중심, 전면 철거 위주의 개발보다 공동체가 유지되는 주거환경개선사업으로 전환하고자 하는 정책구상안임.

- 즉, 뉴타운 및 재개발·재건축 사업 등에서 거주자이면서 상대적으로 소외되어 왔던 세입자 및 영세 조합원에 대한 주거권 보장의 강화가 주요 목적
- 실태조사 결과, 갈등이 없고 주민의 일정 비율이 찬성하는 구역은 추진지역으로 분류해 사업이 원활히 이루어질 수 있도록 공공 관리 등 행정지원을 강화하고, 세입자대책 강화로 주거권을 보호
- 주민반대가 심한 지역은 해제지역으로 분류하여 주민 희망에 따라 마을 만들기, 주거환경관리사업 등 거주민 중심의 재생사업으로 전환하여 공동체 유지 및 주거환경 개선이 이루어지도록 할 계획

■ 실태조사는 뉴타운 및 정비 사업 전체 1,300개 구역 중 610개 구역에 대하여 실시할 계획이고, 결과에 따라 사업추진 지원 및 구역 해제로 분류 및 정책 시행 예정

- 610개의 실태조사구역은 추진위원회(이하 추진위)와 조합의 설립 여부에 따라 조사방식(전수조사, 비전수조사)이 구별되는데, 추진위 및 조합 미설립구역(317개 구역)은 전수조사, 설립구역(293개 구역)은 토지 등 소유자 10~25% 이상이 동의 시 조사(비전수조사)

■ 추진위 및 조합 미설립구역(317개 구역)에 대한 전수조사 결과에 따라 토지 등 소유자의 30% 이상이 구역 해제를 요청 시, 추진위 및 조합 설립구역(293개 구역)에 대한 비전수조사 결과에 따라 추진위 구성 및 조합 설립에 동의한 토지 등 소유자의 1/2~2/3 혹은 과반수의 동의로 해산신청 시 해제 추진

- 뉴타운 및 정비구역 83개소와 정비용정구역 234개소에 대해 각각 구청장, 시장이 실태조사를 실시하며, 구역 해제를 요청 시 시장은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 구역 해제
- 추진위 및 조합 취소 요청 시 구청장은 추진위 승인 혹은 조합인가 승인을 취소, 정비용정구역이 나 정비구역의 해제를 시장에게 요청<sup>17)</sup>

■ 본고에서는 서울시의 새로운 정책구상이 실현될 때 여러 측면에서 발생하는 영향들을 기존 완료된 사업의 평가 및 주택공급효과 등의 연구를 시도한 선행연구들의 결과들을 통해 제시하고, 新정책구상의 도입이 주택정책방향에 시사하는 바를 논하고자 함.

## 2. 주택시장에서의 新정책구상 도입으로 인한 영향

### 1) 주택가격 측면에서의 예상 효과

■ 뉴타운 및 정비사업 지역 내 비(非)아파트들은 지분가치 향상으로 인해 가격이 크게 상승한 상태로, 사업구역 해제 시 이전 가격으로 회귀하여 자산가치가 크게 하락할 수 있음.

- 해당 사업지의 비아파트 주택가격은 그렇지 않은 주택에 비해 평균적으로 뉴타운사업 지역은 57%, 재건축사업 지역은 38%, 재개발사업 지역은 8% 더 높음(김중현·이창무·신상영[2008]).
- 또한 상기 연구 중에서 사업지 인근 지역도 이들의 외부효과로 인해 가격상승이 유의하게 나타난 것을 확인할 수 있는데, 뉴타운사업 지역 200m 이내는 3%, 재건축사업 지역 200m 이내는 1%,

17) 사업해제요건(토지 등 소유자 동의 비율, 조합 해산 등의 절차와 방법)은 4월 중에 조례를 개정할 계획

재개발사업 지역 200m 이내는 4% 가격이 더 높음.

- 사업구역 해제 시 위의 가격상승분만큼 지분가치가 하락할 것이며, 특히 대형 지분보다 상대적으로 높았던 소형지분 가격의 하락폭은 대형보다 더 클 것임.
- 대형지분의 경우 사업구역 해제 후에도 도시형 생활주택이나 오피스텔 등 다른 용도로 개발이 가능한 반면, 사업 소형지분의 토지에 대한 효율은 크게 떨어지게 될 것임.

■ 서울시 뉴타운·정비 사업의 실태조사별·사업종류별 사업면적의 규모는 <표 2-7>과 같음.

- 주거면적 대비 비중의 크기는 각 구별 주거면적(전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역의 총합) 대비 전수 실태조사의 사업면적과 비전수 실태조사의 사업면적을 합한 면적의 비중임.
- 각 구별 뉴타운 및 정비 사업구역이 해당 구의 주거면적 대비 가장 높은 지역은 성북구로 무려 25%를 차지하며 동대문구 및 은평구도 20% 정도임.

표 2-7 | 실태조사 종류 및 각 사업별 면적과 주거면적 대비 비중

(단위: m<sup>2</sup>, %)

자치구	전수조사 (A)	비전수조사 (B)	뉴타운사업 (C)	정비사업 (D)	총합계 (A+B 또는 C+D)	주거면적 대비 비중
성북구	313,482	2,866,214	2,092,998	1,086,698	3,179,696	25.1
동대문구	643,374	1,137,377	813,902	966,849	1,780,751	20.1
은평구	600,114	1,474,629	834,304	1,240,439	2,074,743	20.0
강동구	689,124	341,417	455,722	574,819	1,030,541	16.5
성동구	123,000	844,270	-	967,270	967,270	15.2
강북구	465,406	815,759	369,290	911,875	1,281,165	14.1
동작구	378,865	1,023,560	911,923	490,502	1,402,425	13.4
금천구	377,576	341,026	322,775	395,827	718,602	12.0
관악구	784,729	530,341	365,051	950,019	1,315,070	10.0
노원구	123,000	860,521	596,513	387,008	983,521	8.5
서대문구	506,425	762,163	248,782	1,019,806	1,268,588	8.2
구로구	263,000	628,417	332,929	558,488	891,417	7.8
용산구	180,000	1,199,594	1,021,374	358,220	1,379,594	7.5
종로구	839,958	158,479	715,563	282,874	998,437	7.3
광진구	326,715	107,393	189,519	244,589	434,108	6.0
송파구	549,930	170,043	618,973	101,000	719,973	5.9
마포구	118,616	705,346	311,696	512,266	823,962	5.4
중랑구	668,451	446,302	624,437	490,316	1,114,753	5.2
영등포구	270,523	793,635	764,477	299,682	1,064,158	5.0
서초구	295,000	296,746	-	591,746	591,746	4.5
중구	400,938	96,597	306,899	190,637	497,535	4.0
도봉구	227,000	107,000	-	334,000	334,000	3.7
강서구	360,470	62,223	208,920	213,773	422,693	2.8
양천구	80,047	179,541	35,584	224,004	259,588	2.3
강남구	73,000	-	-	73,000	73,000	0.4
총합계	9,658,743	15,948,594	12,141,630	13,465,707	25,607,337	8.3

주: 1) 전수조사는 추진위 혹은 조합이 설립되지 않은 지역, 비전수조사는 추진위 혹은 조합이 설립된 사업지역에 해당함.

2) 주거면적에 해당하는 용도지역은 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역에 해당함.

자료: 서울시 홈페이지, 통계청.

- 따라서 이들 지역은 전수 혹은 비전수 실태조사의 결과에 따라 주택시장의 불안정성이 높아질 가능성이 있는 지역임.
  - 예컨대, 사업이 동시다발적으로 진행되면 일시에 주택멸실량이 늘어나 임차수요의 증가와 임대공간의 감소로 임대료가 증가하며, 반대로 대규모의 사업구역이 해제가 된다면 상승했던 사업지역 내의 주택가격은 일시에 하락할 수 있음.
  - 또한 사업이 더디게 진행되더라도 공사지연에 따른 금융비용의 증가로 조합들의 부담이 커지며, 사업주체들의 비용도 증가하여 분양가에 반영되는 등의 악영향이 증가할 것으로 예상됨.

■ 다음의 <표 2-8>에서 전수조사지역의 사업면적은 전수 실태조사 후 해제될 최대 면적을 나타내며 관악구, 서대문구, 은평구, 강동구 지역이 주거면적 대비 큰 비중을 나타냄.

표 2-8 | 전수조사지역의 사업면적과 주거면적 대비 비중

(단위: m<sup>2</sup>, %)

자치구	정비구역	정비예정구역	합계	정비구역 비중	정비예정구역 비중	전체 비중
관악구	233,729	551,000	784,729	3.7	8.8	12.6
서대문구	35,124	471,301	506,425	0.6	7.9	8.5
은평구	30,637	569,477	600,114	0.4	7.9	8.3
강동구	103,324	585,800	689,124	1.1	6.5	7.6
종로구	738,238	101,720	839,958	4.3	0.6	4.9
동대문구	160,709	482,665	643,374	1.2	3.7	4.9
송파구	305,628	244,302	549,930	2.7	2.1	4.8
서초구	-	295,000	295,000	0.0	4.6	4.6
중랑구	156,393	512,058	668,451	1.1	3.5	4.5
중구	349,938	51,000	400,938	3.9	0.6	4.5
동작구	-	378,865	378,865	0.0	4.3	4.3
강북구	14,156	451,250	465,406	0.1	3.9	4.0
금천구	153,576	224,000	377,576	1.5	2.1	3.6
성북구	149,982	163,500	313,482	1.1	1.2	2.4
강서구	-	360,470	360,470	0.0	2.3	2.3
구로구	-	263,000	263,000	0.0	2.2	2.2
영등포구	156,523	114,000	270,523	1.2	0.9	2.1
광진구	117,028	209,687	326,715	0.8	1.4	2.1
도봉구	-	227,000	227,000	0.0	2.0	2.0
성동구	-	123,000	123,000	0.0	1.2	1.2
마포구	-	118,616	118,616	0.0	0.9	0.9
용산구	-	180,000	180,000	0.0	0.8	0.8
노원구	-	123,000	123,000	0.0	0.7	0.7
양천구	15,047	65,000	80,047	0.1	0.5	0.7
강남구	-	73,000	73,000	0.0	0.3	0.3
총합계	2,720,031	6,938,711	9,658,743	0.9	2.2	3.1

주: 1) 주거면적에 해당하는 용도지역은 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역에 해당함.

2) 정비구역은 정비계획이 수립된 정비구역(뉴타운 재정비 촉진구역 포함), 정비예정구역은 정비계획이 수립되지 않은 정비예정구역(뉴타운 재정비 촉진구역 포함).

자료: 서울시 홈페이지; 통계청.

- 현재 부동산시장의 침체기를 고려할 때, 추진위 및 조합이 설립되어 있지 않은 전수조사 지역은 사업구역에서 해제될 가능성이 높음.
- 따라서 이들 지역의 비아파트 주택가격의 하락 가능성이 다른 지역에 비하여 높음.
- 또한 실태조사를 요청한 사업지역의 조사 결과에 따라 추가적으로 해제구역이 증가할 수 있음.

## 2) 주택공급 및 주거의 질적인 측면에서의 영향

■ 전국적으로 2000~10년 기간 동안 재개발사업을 통해 건립된 주택은 철거된 주택의 2.36배 수준이며,<sup>18)</sup> 재건축사업에서는 철거된 주택을 감안하여도 20만호 가량의 추가적 주택공급효과를 봄.

그림 2-5 | 연도별 주택재개발사업 현황

(단위: 동, 호)

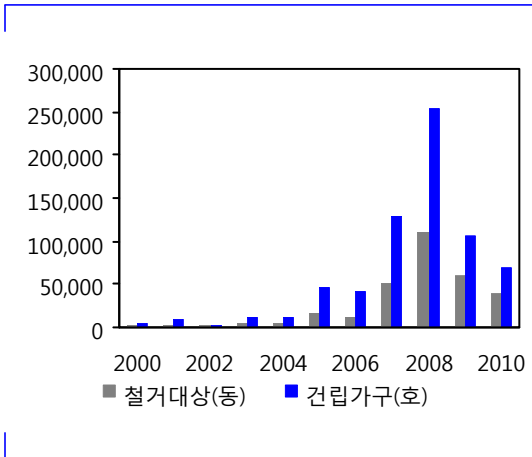
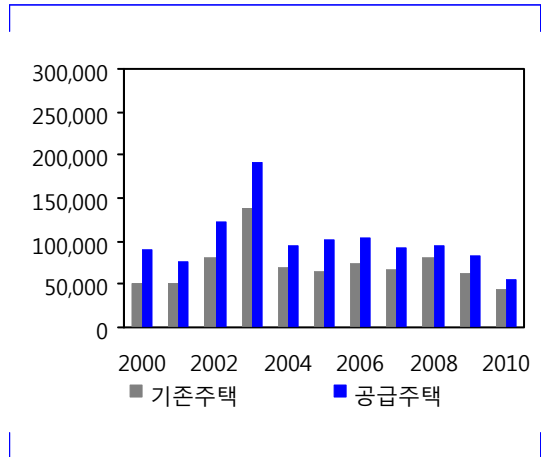


그림 2-6 | 연도별 주택재건축사업 실적

(단위: 호)



자료: 2011년 「주택업무편람」.

18) 재개발사업 현황자료를 보면 철거대상의 단위는 동 수이므로 이에 대한 정확한 표현은 철거된 건물 1동당 2.36개의 주택이 공급된 주택멸실 호수와 신규공급주택의 호수를 직접적으로 비교하기 힘들지만, 예전 노후화된 주택들은 공동주택이 아닌 대부분 단독주택(다가구주택)들이므로, 위의 수치는 주택 멸실량과 공급량을 대략적으로 가늠할 수 있게 함.

표 2-9 | 서울지역 주택재개발사업 현황

(단위: m<sup>2</sup>, 동, 호)

구 분		구역 수	시행면적(m <sup>2</sup> )	철거대상(동)	건립가구(호)
전국	계	1,082	67,997,173	442,891	969,328
	완료	406	17,197,056	153,274	298,402
	시행 중	197	12,424,139	98,226	206,835
	미시행	479	38,375,978	191,391	464,091
서울	계	604	32,298,389	291,993	516,488
	완료	340	14,868,065	136,879	279,049
	시행 중	99	5,539,954	65,711	97,930
	미시행	165	11,890,370	89,403	139,509

주: 2010년 12월 31일 기준임.

자료: 2011년 「주택업무편람」.

표 2-10 | 서울지역 주택재건축사업 현황

(단위: 호)

지역	계			조합인가			사업계획 승인			준공		
	조합 수	기존 주택	공급 주택	조합 수	기존 주택	공급 주택	조합 수	기존 주택	공급 주택	조합 수	기존 주택	공급 주택
전국	3,818	878,062	1,321,786	963	254,831	353,465	1,279	338,072	489,913	1,576	285,159	478,408
서울	2,564	408,406	626,914	634	134,672	183,572	809	141,980	204,755	1,121	131,754	238,587

주: 2010년 12월 31일 기준임.

자료: 2011년 「주택업무편람」.

■ 실태조사에 따라 사업구역이 해제되고 추진위 및 조합 인가 승인이 취소되는 경우, (여러 대안적 정비 사업방식이 제안되고 있지만) 이로 인한 신규주택 공급량은 줄어들 것임.

- 서울지역 재건축사업의 경우, 신규 공급된 주택량은 멸실주택인 기존 주택 대비 1.53배 증가한 것으로 나타남(2010.12.31 기준).
- 재개발사업의 경우 멸실주택량과 신규 공급주택량의 직접적인 비교는 힘들지만, 기존 주택 및 도로의 노후도와 구조형태 등을 고려해 볼 때, 양질의 주택공급이 크게 증가된 것임.
- 즉, 역사적으로 주택 재건축 및 재개발 사업은 멸실주택량에 비해 신규공급량을 증가시키며 궁극적으로는 주거의 질에 대한 획기적인 향상을 가져옴.
- 빠른 경제성장 및 소득수준의 향상에 걸맞게 주택 수요가 증가하고 다변하는 상황에서, 주택재개발 및 재건축사업은 이에 맞는 질적수준이 향상된 대규모 주택공급의 역할을 담당해왔던 것은 분명함.

■ 주택필터링 이론에 의하면, 기존 주택보다 질적으로 향상된 신규주택의 공급은 고소득계층에게 공급되고 고소득계층의 기존 거주주택은 하위 소득계층에게 공급되기 때문에 결국 전소득계층에게 기존 거주주택보다 질적으로 향상된 주택이 공급되는 효과를 발생시킴.

- 주택필터링 이론은 고소득층의 고급주택이 시간이 지남에 따라 노후화되면 기존 고소득층의 거주자는 새로 공급된 고급주택으로 이주하게 되고, 기존 거주주택에는 중간 소득계층이 자발적으로 이주하게 되는 원리로 주택의 질적 수준·가격·가구의 소득수준 등에 의한 변화과정을 설명함.<sup>19)</sup>
- 즉, 기존보다 질이 높은 주택이 공급되면 소득여건에 맞는 소득계층이 이주를 하게 되고, 기존 주택은 그보다 낮은 소득계층들에게 연쇄적으로 공급되는 시장중심적인 정책을 정당화하는 이론임(조덕호[1995]).

■ 주택필터링 효과를 통해 뉴타운 및 정비 사업<sup>20)</sup>의 주택공급효과를 분석한 최근 연구 결과<sup>21)</sup>를 보면, 신규주택 공급효과 외에도 재고주택시장에서도 일정 부분 주택공급효과를 보이는 것으로 나타남.

- 총량적 파급효과의 결과는 신규주택의 공급효과는 분석기간 중 1.49배<sup>22)</sup>이며, 공가의 연쇄 차수가 증가함에 따라 필터링 과정의 중단(멸실, 공가, 분가, 외부지역 전입 등)에 의해 신규주택공급의 파급효과는 점차 감소
- 시간적 파급효과의 결과, 입주 시작일 이후 입주자의 기존 주택이 공가로 관측되기까지 걸리는 시간은 약 112일(중위수 기준)로, 신규주택에 따른 재고주택의 공급효과는 약 3개월 이상 걸림.
- 공간적 파급효과의 범위는 중위수 기준으로 신규주택에서 5.4km, 신규주택의 평균 전입거리 3.4km, 재고주택으로의 주거이동거리는 기존 주택으로부터 1.0km임.

■ 이러한 연구 결과는 뉴타운 및 정비 사업에서 발생하는 신규주택공급 외에도 재고주택시장에서의 추가적인 주택공급효과가 있고 기존보다 양질의 주택이 공급되는 혜택이 있음을 보여줌.

- 다만, 필터링 과정에서 신규주택공급의 파급 효과 및 범위가 줄어들고, 소요 시간이 길어지는 제한요인들이 존재함.

19) 보다 자세한 내용은 김경환·손재영(2010)의 p.28, O'Sullivan(2009)의 pp.348~351 참조.

20) 길음 뉴타운(2~3단지), 역삼래미안, 장안래미안에 신규공급(입주)된 4,470세대를 대상으로 신규 아파트의 입주자, 신규 아파트 입주자의 기존 거주지에 입주자의 순으로 필터링 과정이 중지될 경우(전출한 주택의 멸실, 세대분할로 인한 이주로 전출주택이 공가주택이 아닐 경우, 분석기간 내 공가로 남는 경우)까지 추적하였음.

21) 「주택필터링 개념을 활용한 주택공급효과 실증분석」, 서울시정개발연구원, 2010.

22) 최초 공급된 주택의 전입률은 92%, 이와 같은 전입을 계기로 전출자들의 기존 주택이 공가가 되어 주택공급효과가 일어난 비율은 전체 신규공급 주택 수의 57%임.



- 이와 같이 주택필터링이 원활하지 않는 경우, 저소득층의 주거문제는 특별히 저소득층을 겨냥한 정책(targeted policies)에 의해서만 해결할 수 있고(김경환·손재영[2010]), 고급주택은 시장기능에 맡기고 저소득층은 정부가 직접 나서서 해결해야 함(조덕호[1995]).
- 또한 위의 결과에서 포착되지 않은 소수의 상가주, 가옥주 등에 대한 보다 체계적인 연구와 분석들이 뒷받침되어야 하는 과제는 남아 있음.

### 3) 재정부담 측면에서의 영향

■ 서울시의 계획에 따르면, 추진위 해산 시 이들이 사용한 법정 비용의 일부는 공공이 보조하는 방안 검토

- 이는 「도시및주거환경정비법」 제16조 2항(조합 설립인가 등의 취소)에 근거하여 올해 하반기 중에 대통령령이 정하는 범위에서 서울시 조례로 정할 계획임.
- 반면, 조합 승인이 취소된 경우 비용보조 불가(법적 근거 없음)

■ 구체적인 비용항목은 사업진행과정에서 감정평가비, 설계용역비 등이 대표적이며, 이들은 사업의 규모, 지역, 진행상태에 따라 매우 상이함.

- 비용 측면에서는 추진위가 구성된 구역(182개 구역)은 평균 5~7억원, 조합이 구성된 구역(111개 구역)은 평균 50~70억원 가량으로 이들에 대한 대략적인 재정부담 금액은 현재로서는 많게는 수천억원 정도로 추측
- 보상범위 측면에서는 사전에 비용지원 대상자에 대한 명확한 가이드라인을 바탕으로 그에 대한 정당성을 확보하고 관련 이해관계자들에게 동의를 얻는 것이 선행되어야 할 것임.
- 예를 들어, 일반 투자자들에게 투자 실패에 따른 비용을 보전해 주어야 하는지와 조합 설립을 위해 시공사가 지원했던 비용의 포함 여부 등에 대한 논란이 야기될 수 있음.

■ 주택공급의 감소와 더불어 조합 내 주민들 간의 갈등, 투자손실 등의 사회적 비용을 야기할 수 있음.

- 앞서 언급하였듯이 신규주택공급이 줄고 미래 일정 시점에서는 주택 부족으로 인한 가격상승을 초래할 것임.
- 이러한 가격상승이 일어난 이후에 부족한 주택공급문제를 해결하기 위해서는 지금보다 더 많은 보

상비와 비용이 들며, 그 부담은 주택공급자가 주택소비자에게 전가할 수 있음.

- 또한 조합 내 주민 간의 갈등과 대립, 정책변화로 인한 투자손실, 각종 소송 등 막대한 사회적 비용이 지출될 수 있음.

■ 기존 사업을 유지하는 목적으로 참고할 수 있는 선행연구<sup>23)</sup>를 보면, 주거대책비를 지원받은 기존 세입자의 만족도와 세입자의 개발이익 부분에 대한 결과가 시사하는 바는 다음과 같음.

- 길음 뉴타운사업의 세입자에 대한 조사 결과, 주거대책비를 선택한 세입자들이 이주한 주거에 대한 만족도가 대부분 높아졌으며, 그 만족도의 분포는 공공임대아파트를 선택한 세입자와 유사하였음.<sup>24)</sup>
- 즉, 주거대책비와 같은 지원에 대해 응답자(세입자)들이 긍정적인 만족을 나타낸다고 볼 수 있으므로, 세입자에게 보다 현실성 있는 적절한 주거대책비나 공공임대아파트의 입주자격 등 기존보다 폭넓은 기회를 제공하는 것도 혼란을 최소화하는 방안이 될 것임.
- 상기 선행연구에서 또 다른 결과를 보면, 위의 사업에서 세입자에게 배분되는 개발이익은 전체 개발이익의 2% 미만인 것으로 볼 때, 주거권을 침해당한 이들에게 일정 부분 분배할 수 있는 정책개입의 정당성과 여력이 존재
- 즉, 주거권을 침해당한 세입자 몫의 개발이익이 미미하므로 전체 사업수익성이나 진행에 차질을 빚지 않는 수준에서 개발이익의 재분배에 대한 재원을 마련할 수도 있음.

### 3. 요약 및 시사점

■ 새로운 정책구상이 현실화되기 위해서는 사업해제에 따른 매몰비용의 확보, 사업참여자 간의 이해관계 극복 등 산재된 문제들을 해결하더라도 주택시장의 불안, 주택공급의 축소 등의 영향은 피하기 힘들.

- 막대한 재정부담 외에도 장기적으로 주택시장의 불안과 양질의 주택공급 축소가 미래의 일정시점에서는 이전보다 더 큰 폭의 주택가격 상승을 불러올 가능성이 큼.
- 신정책구상의 취지는 그 어느 정책보다도 주거복지향상 측면에서 진일보한 수준이지만 위의 문제점들이 가져오는 악영향을 감당하기에는 다소 무리가 있음.
- 따라서 그 취지는 살리되 현재 예상되는 수반비용을 기존 뉴타운사업 및 정비 사업에 지원하는 방

23) 『뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안』(서울특별시[2007]).

24) 공공임대아파트 선택 세입자의 경우 매우 좋아짐 33.3%, 약간 좋아짐 37.0%, 별차이 없음 22.2%로 전체 긍정적이거나 동일한 만족도의 비중은 92.5%, 주거대책비를 선택한 세입자의 경우 매우 좋아짐 33.3%, 약간 좋아짐 41.6%, 별차이 없음 19.4%로 94.4%가 긍정적이거나 동일한 만족도를 보임.

향으로 모두 전환하여 기반시설금으로 지원하거나, 순차적으로 사업진행을 유도하는 데 가용할 수 있도록 하는 정책방향의 전환이 필요

■ 지금까지는 정부의 적극적인 정책개입을 통해 직간접적으로 주택이 공급되었지만, 향후 수요 변화에 따라 원활한 주택공급이 이루어지는 시장 중심의 정책으로의 전환이 요구됨.

- 여러 선행연구의 결과에 의하면 국내 주택시장은 주택필터링이론에 따라 신규주택공급의 효과가 저소득층에까지 미치지 어렵기 때문에 소비자들을 세분화하여 정책방향을 설정할 필요가 있음.
- 고소득계층이나 중간소득계층들은 각종 규제나 제한들을 완화하여 그들의 수요에 맞추어 주택이 공급될 수 있도록 시장기능을 최대한 살리고, 신용제한 범위를 설정하는 등의 안전장치를 마련하는 것이 타당
- 반면, 저소득층은 앞서 언급하였던 만족도 조사결과와 같이 주거대책이나 공공임대주택의 지원을 통해 이주만족도를 높이고, 이를 위해 뉴타운 및 정비 사업에서 세입자에게 개발이익이 효과적으로 재분배될 수 있는 대안이 필요

■ 위와 같이 논의한 사안들은 대상지역의 범위가 서울시로 한정되어 있지만, 이에 대한 연장선에서 보면 주택공급정책의 효율성을 높이기 위해서는 맞춤형 주택정책 도입이 필요함을 보여줌.

- 서울시의 정책구상은 특정 지자체의 특별한 문제의식에 기초하여 이에 맞는 맞춤형 주택정책의 구상임.
- 작년 일부 광역시에서 주택가격 상승이 두드러졌던 것도 지역 내의 수급불균형에 따른 영향이 컸던 것처럼, 지역주택시장에 대한 수급조절기능의 중요성이 높아지는 점은 지역적으로 맞춤형 정책 도입의 필요성을 뒷받침하고 있음.<sup>25)</sup>
- 물론 이를 위해 해당 지역 주택시장의 지역별, 소득계층별, 주택유형별 등의 특성에 대한 이해, 관련 산업 관계자들의 참여의지와 전문성, 중앙정부에서의 적절한 가이드라인 제시 등 여러 요건들이 전제되어야 함.
- 따라서 이들은 장기적인 안목으로 준비하면서 소득계층별 선호도에 따라 원활히 주택공급이 가능하도록 시장기능을 활성화하고 저소득층에게는 적극적인 주거지원대책을 강구하는 등 정책대상을 타겟화하는 것이 효율적인 주택공급정책에 대한 올바른 정책방향이 될 것임.

25) 한국개발연구원, 『부동산시장 동향분석(2011년 4/4분기)』, 제1권 제4호, 2011의 “Box 3. 광역시 주택시장 동향분석” 참조.

### 3. 가격 동향

#### 가. 매매·전세 가격 동향

■ 실질 주택매매가격은 전국적으로 2010년 4/4분기 이후 확대되던 증가세가 안정되는 추세이며, 증가세를 주도하던 지방 대도시 매매시장 또한 안정세에 접어들고 있음.

- 실질주택가격 상승률은 전국의 경우 2000년대의 장기평균이 1.8%로 인플레이션 대비 1.8%의 추가적인 상승률을 보이고 있으며, 2010년 4/4분기의 저점(전년동기대비 -1.9%) 이후 지속적으로 회복되어 2012년 2월 현재 2.7%를 기록
- 그러나 서울은 2010년 3/4분기부터 현재까지 하락세가 지속되는 가운데, 2012년 2월 현재 -3.3%의 실질 증가율을 기록
- 한편, 6개 광역시는 2010년 2/4분기 이후 장기평균(0.9%)을 상회하는 증가율을 기록하였으며, 2012년 2월 실질 증가율이 10.6%를 기록
  - 지방 광역시 중 인천·광주·대전의 2월 실질매매가격 상승률은 각각 전년동월대비 13.9%, 8.0%, 10.7%로 타 지역에 비하여 여전히 높은 상황이나 최근 증가율은 증가폭이 둔화되고 있음.
- 평형별로 살펴보면 전국적으로 대형 부문에서는 -1.4%를 기록하였으나 중형과 소형 부문에서 각각 전년동월대비 3.2%, 3.7%의 증가를 보인 반면, 전월대비 기준으로는 모두 감소세를 나타냄.

■ 전세가격은 2010년 초부터 전국적으로 장기평균을 웃도는 수준의 상승세가 지속되고 있으며, 매매가격 대비 전세가격 비율은 서울 및 6개 광역시 대부분 지역에서 상승세를 기록하고 있음.

- 전국의 실질전세가격 증가율은 2010년 1/4분기 3.4%에서 지속적으로 상승하여, 2012년 2월 6.9%를 기록
  - 지역적으로는 경기도와 6개 광역시가 서울보다 높은 전세가격 상승률을 보이고 있음(2012년 2월 기준 각각 7.4%, 9.2%, 5.0%).

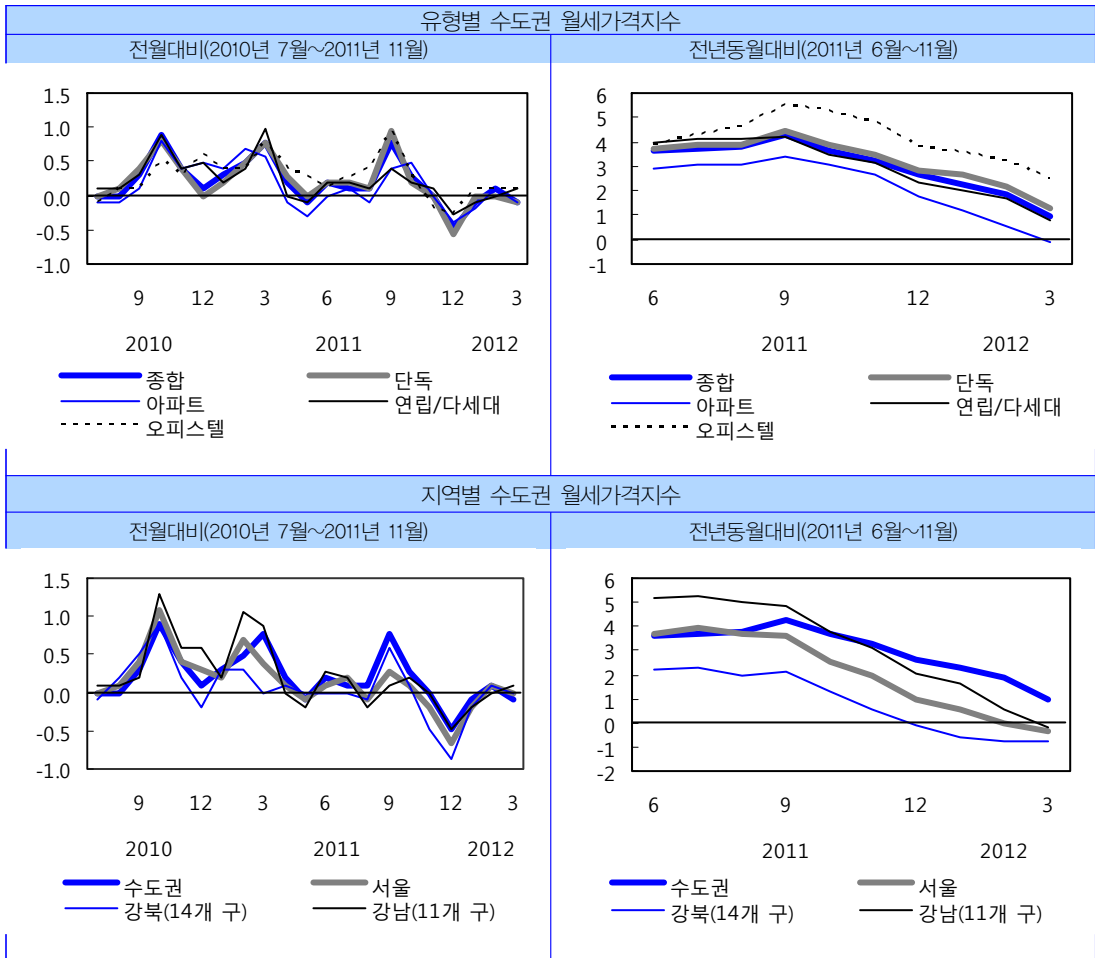
- 지방 광역시 중에서는 인천(14.6%), 대전(11.1%), 부산(9.5%) 순으로 전세가격 상승 추세를 보임.
- 평형별로는 전 지역의 전체 규모에서 증가세를 보이고 있음.
- 이와 같은 최근의 전세가격 상승률은 서울의 경우 매매가격 하락과 매매가격 대비 전세가격의 상승에 기인하며, 지방 광역시의 경우 매매·전세 가격비율은 안정적이나 매매가격의 상승이 전세가격 상승요인인 것으로 분석됨.
  - 2010년 2/4분기 서울의 평균 전세·매매 가격비율은 41.8%였으나, 2012년 2월 말 현재 51.2%로 증가
  - 지방 광역시의 경우 동 기간 전세·매매 가격비율이 65.9%에서 66%로 안정세를 보이고 있음.
- 최근 전세가격 상승의 원인에 대해서는 RMG 서베이 결과를 요약한 『부동산시장 동향분석(2011년 2/4분기)』(한국개발연구원[2011])의 Box 3 참조

■ 2012년 3월 수도권외 월세가격지수는 104.3(2010년 6월=100)으로 전월과 유사한 수준을 유지하였으며, 전년동월대비로는 1.0% 증가함.

- 유형별로는 전월대비 단독주택, 아파트의 증가율이 각각 -0.1%씩, 연립/다세대 0.1%, 오피스텔 0.1%로 계절적인 요인을 고려할 때 낮은 수준을 기록
  - 전년동월대비 기준으로는 2011년 9월 이후 모든 유형의 증가율이 전월에 비해 감소하여 단독주택 1.3%, 아파트 -0.1%, 연립/다세대 0.8%, 오피스텔 2.5%를 기록함.
- 월세시장은 오피스텔이 주류를 이루고 있고, 더구나 조사대상이 수도권이기 때문에 오피스텔의 거래량이 상대적으로 많고 가격 증가율이 높은 것이 일반적임.
- 지역별 전월대비 증가율은 서울 0%(강북 0%, 강남 0.1%), 경기 -0.3%, 인천 -0.1%를 기록
  - 전년동월대비 증가율은 서울 -0.4%(강북 -0.8%, 강남 -0.2%), 경기 3.1%, 인천 -0.4%를 기록하며 전체적으로 하락 추세를 시현

그림 3-1 | 유형별 수도권 월세가격지수 증가율 추이

(단위: 전월대비 %, 전년동기대비 %)



자료: 국토해양부, 「수도권 월세가격동향조사」(2012.4.2).

■ 전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율(이자율)인 수도권 (연간)보증금월세전환율(월세이자율)은 0.88%로 2011년 상반기와 비교하면 다소 감소

- 지역별로는 인천이 0.94%로 가장 높으며, 서울지역의 경우에는 강남(0.85%)이 강북(0.83%)보다 지속적으로 높은 수치를 보이고 있지만 격차는 다소 감소하는 추세로 보임.

표 3-1 | 지역별 (연간)보증금월세전환율(월세이율) 추이

(단위: %)

지역	2011										2012		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
수도권	10,88	10,85	10,82	10,78	10,69	10,60	10,57	10,56	10,54	10,54	10,51	10,50	
서울	10,53	10,50	10,45	10,39	10,28	10,14	10,11	10,10	10,09	10,09	10,05	10,05	
강북	10,26	10,24	10,22	10,11	10,05	9,97	9,97	9,99	9,97	9,97	9,96	9,96	
강남	10,77	10,73	10,67	10,64	10,49	10,29	10,23	10,20	10,20	10,20	10,14	10,14	
경기	11,27	11,25	11,21	11,20	11,11	11,03	11,01	10,99	10,95	10,95	10,92	10,90	
인천	11,18	11,17	11,19	11,18	11,22	11,28	11,27	11,27	11,27	11,28	11,26	11,27	

주: 1) (연간)보증금월세전환율=(월세가격/(전세금-월세보증금))×100×12.

2) 국토해양부, 「수도권 월세가격동향조사(2012.4.2)」를 재계산함.

표 3-2 | 실질 주택매매·전세가격지수의 기초통계량(2012년 2월 기준)

	전년동월대비, %				(계절조정) 전월대비, %			
	장기평균	2월	[80% 신뢰구간]	현재 추세	2월	[80% 신뢰구간]	현재 추세	
<b>실질 주택매매가격지수</b>								
전국	1.8	2.7	[-3.7, 9.0]	↗	-3.1	[-14.1, -10.2]	↘	
서울	3.6	-3.3	[-12.3, 5.7]	↘	-6.4	[-21.0, -12.9]	↘	
강남	4.5	-3.5	[-15.1, 8.0]	↘	-7.4	[-25.3, -15.8]	↘	
강북	2.5	-3.1	[-10.5, 4.4]	↘	-5.4	[-17.9, -11.0]	↘	
경기도	1.0	6.7	[1.3, 12.2]	↗	-6.0	[-22.4, -14.8]	↘	
6개 광역시	0.9	10.6	[3.2, 17.9]	↗	-0.9	[-10.2, -9.1]	↘	
부산	-0.6	7.1	[0.6, 13.7]	↗	-0.8	[-11.7, -10.7]	↘	
대구	2.7	-5.2	[-15.2, 4.7]	↘	2.6	[-8.0, -11.3]	↗	
인천	-1.0	13.9	[8.2, 19.6]	↗	-6.5	[-20.9, -12.5]	↘	
광주	1.5	8.0	[0.1, 15.9]	↗	1.2	[-8.5, -10.0]	↗	
대전	1.3	10.7	[4.6, 16.8]	↗	-7.5	[-20.4, -10.8]	↘	
울산	1.1	-2.5	[-12.6, 7.7]	↘	7.6	[-3.5, -13.3]	↗	
<b>실질 주택전세가격지수</b>								
전국	2.6	6.9	[-1.2, 15.1]	↗	-2.1	[-13.2, -10.5]	↘	
서울	3.1	5.0	[-5.4, 15.4]	↗	-2.8	[-16.3, -12.8]	↘	
강남	3.7	5.1	[-6.0, 16.1]	↗	-3.3	[-17.7, -13.4]	↘	
강북	2.6	4.9	[-5.1, 14.8]	↗	-2.9	[-16.3, -12.7]	↘	
경기도	2.2	7.4	[-0.5, 15.3]	↗	-3.2	[-14.9, -10.8]	↘	
6개 광역시	2.4	9.2	[0.3, 18.0]	↗	-0.1	[-10.6, -10.5]	↘	
부산	0.9	9.5	[0.5, 18.5]	↗	-1.0	[-12.7, -11.5]	↘	
대구	3.0	0.5	[-11.2, 12.1]	↗	4.3	[-8.1, -13.6]	↗	
인천	0.8	14.6	[9.1, 20.2]	↗	-2.1	[-16.4, -13.8]	↘	
광주	3.6	2.3	[-7.0, 11.6]	↗	3.0	[-6.7, -10.4]	↗	
대전	2.3	11.1	[4.5, 17.8]	↗	-14.4	[-29.5, -11.1]	↘	
울산	1.6	6.9	[-0.7, 14.4]	↗	7.9	[-3.5, -13.7]	↗	

주: 1) 장기평균 전세는 2000년부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임.

2) 2000년 1월부터 2012년 2월의 전국 실질 주택매매가격지수의 전년동월대비/전월대비 증가율의 표준편차는 5.0/8.87임.

3) 전월대비 값은 연간화한 결과임.

자료: 국민은행, 한국은행.

표 3-3 | 규모별 실질 주택전세가격지수의 기초통계량(2012년 2월 기준)

		전년동월대비, %				현재 추세
		장기평균	2월	[80% 신뢰구간]		
<b>실질 주택매매가격지수</b>						
대형	전국	-3.1	-1.4	[-3.5, 0.6]		↘
	서울	-3.9	-5.0	[-7.5, -2.5]		↘
	6개 광역시	-0.7	2.9	[-0.5, 6.2]		↗
중형	전국	-0.4	3.2	[0.0, 6.3]		↗
	서울	-2.9	-3.7	[-6.1, -1.3]		↘
	6개 광역시	2.2	8.1	[2.7, 13.5]		↗
소형	전국	0.6	3.7	[1.3, 6.1]		↗
	서울	-1.5	-2.7	[-5.7, 0.4]		↘
	6개 광역시	2.1	7.0	[3.0, 10.9]		↗
<b>실질 주택전세가격지수</b>						
대형	전국	1.1	4.2	[-1.1, 9.4]		↗
	서울	1.6	3.6	[-2.6, 9.8]		↗
	6개 광역시	1.7	5.4	[0.1, 10.8]		↗
중형	전국	3.5	7.8	[1.5, 14.2]		↗
	서울	3.4	5.8	[-0.7, 12.3]		↗
	6개 광역시	4.1	8.7	[2.5, 15.0]		↗
소형	전국	3.2	7.4	[2.6, 12.2]		↗
	서울	2.9	4.8	[0.8, 8.9]		↗
	6개 광역시	3.4	7.3	[2.8, 11.9]		↗

주: 1) 장기평균은 대·중·소형은 2008년 12월부터 현재까지의 전년동월대비 증가율의 평균임.

2) 아파트·연립주택의 경우 소형은 62.8㎡ 미만, 중형은 62.8~95.9㎡, 대형은 95.9㎡ 이상이며, 단독주택의 경우 소형은 건물면적 95.9㎡이고 대지면적 228.1㎡ 미만인 경우, 중형은 건물면적 95.9~162.0㎡ 미만이고, 대지면적 327.3㎡ 미만인 경우, 대형은 건물면적 162.0㎡ 이상이거나 대지면적 327.3㎡ 이상인 경우임.

3) 현재 추세는 전년동월(2011.2)/전월(2012.1)의 증가율 대비 상승/하락/보합을 표시함.

자료: 국민은행, 한국은행.

표 3-4 | 전세·매매 가격비율에 대한 기초통계

	전세·매매 가격비율(2012년 2월)				
	2012년 2월 (%) (E)	2012년 1월 (%) (F)	전월 대비 (E-F)	장기평균 <sup>1)</sup> (%) (G)	장기평균 대비 (E-G)
전국	60.3	60.2	0.1	59.3	1.0
서울	51.2	51.0	0.2	49.6	1.6
강남	49.0	48.9	0.1	45.5	3.5
강북	53.7	53.5	0.2	55.0	-1.3
경기도	54.7	54.5	0.2	47.9	6.8
6개 광역시	66.0	65.8	0.2	66.0	0.0
부산	66.5	66.4	0.1	68.1	-1.6
대구	71.4	71.1	0.3	68.8	2.6
인천	51.0	50.6	0.4	55.3	-4.3
광주	75.7	75.4	0.3	72.9	2.8
대전	65.3	65.6	-0.3	64.9	0.4
울산	72.2	71.8	0.4	71.1	1.1

주: 1) 장기평균은 2000년 1월 1일 이후 현재까지의 평균값이며, 전세·매매 가격비율의 경우 경기지역은 2003년 7월 이후, 나머지 지역은 2004년 9월 이후부터 현재까지의 평균값임.

자료: 국민은행, 한국은행.



## 나. RMG 서베이에 나타난 지역별 주택가격 동향

■ 주택매매가격 동향에 대한 RMG 모니터링 결과, 지역별 특이사항은 다음과 같음.

- 서울 및 경기 지역의 아파트 매매가는 2006년 정점 시기와 비교할 때 20~30% 정도 하락한 수준으로 현재도 보합 내지는 하락하는 추세
- 부산과 경남 지역의 경우 지난해의 급등세에 기인한 부담으로 올해 1/4분기에는 조정기에 접어든 모습이며, 다음 분기에도 매매가격이 다소 하락할 전망
  - 울산지역의 매매시장은 지난해까지의 장기간 침체에서 벗어나 회복국면에 접어든 모습이었으나, 이번 분기에는 계절적 비수기로 인하여 다소 주춤한 모습임.
- 대전지역은 올해 상반기까지 매매가격과 전세가격의 상승세가 지속되었으나, 향후 매매가격이 안정세를 보일 것으로 예상되고 있음.
- 강원도의 경우 고속도로 개통과 동계올림픽과 같은 호재가 현재 가격에 대부분 반영되어 보합세를 나타내고 있음.
- 호남지역의 경우 전반적인 매매문의 및 거래가 감소된 모습을 보이고 있으나 가격은 보합세를 유지하고 있음.
  - 광주광역시의 경우 다음 분기에는 봄철 이사수요 등의 영향으로 매매문의 및 거래량이 증가하고 거래가격은 다소 회복하여 강보합세를 유지할 전망이다.
  - 군산시는 다음 분기에 이사철 등의 계절적인 요인으로 실수요자들의 이동이 있을 것으로 예상되며, 군산지역의 전세가 대비 매매가격 비율이 80~90%에 달하기 때문에 전세수요의 매수세환이 생겨나며 매매거래량도 증가할 전망이다.

■ 지역별 주택전세가격 동향에 대한 RMG 서베이 결과, 전세가 상승 추세는 전 분기에 대비하여 안정되는 경향을 보이고 있음.

- 강남지역의 임대차시장은 상승세가 둔화된 상황이며, 겨울철 이주수요가 감소함에 따라 가격상승폭이 둔화된 것으로 보임.
  - 봄철 이사철과 개학이 겹치는 3월부터 전세가격의 변동이 관찰될 것으로 보이지만 작년과 같이 큰 변동은 없을 것으로 보임.
  - 강동구와 같이 재건축에 따른 이주수요로 인해 국지적인 전세가격 상승은 지속될 것으로 보임.
- 강북지역의 경우 임대차시장은 학군수요의 둔화로 전세가격 상승폭은 감소되었으나 전세 부족 현상이 지속되고 있고, 최근 신혼부부 등의 신규 수요 증가 및 주택구입 보류현상 심화 등으로 전세

가격은 상승 중임.

- 경기 남부지역의 경우 임대차시장은 지역별로 차이를 보이고 있는데, 특히 서울과 인접한 지역의 경우 서울의 시장상황에 큰 영향을 받고 있음.
  - 성남시의 경우 강동구 고덕지구 재건축 이전수요로 전세시장이 활발히 움직이고 전세가격도 상승함.
- 경기 북부지역도 가을 이사철이 끝나면서 전세난이 상당히 완화
  - 전세난은 없지만, 전세가격은 여전히 강세를 보이고 있는데, 가격의 상승세가 꺾이기는 했지만 지역에 따라 상승세가 지속되고 있음.
  - 월세화나 반전세의 추세는 상당히 감소하였는데 이는 임대인들에 의한 월세 공급물량이 지나치게 많고, 임차인들은 전세금대출을 이용하여 전세 입주에 따른 자금조달에 어려움이 없기 때문이라고 판단됨.
- 인천지역 임대차시장의 경우 입주로 인해 공급이 증가한 부천시의 약대동을 제외하고는 전세가격이 약간씩 상승한 것으로 나타남.
  - 전세가격이 상승하기는 하지만 전세난으로 불릴 정도는 아닌 상황임.
  - 여러 지역의 경우 분양아파트나 보금자리주택의 입주, 도심형 생활주택 등의 공급으로 인해 전세가격이 안정화되거나 하락할 전망이다.
- 부산·경남 지역의 경우 임대차시장은 지난 분기의 주요 아파트 신규 입주 마감과 전학 등으로 인한 수요 증가로 지난 분기보다 상승하였고, 단독 및 오피스텔은 지난 분기와 비슷한 수준을 유지함.
  - 신규 아파트의 입주물량이 거의 소진되고, 추가 공급 예정이 당분간 없는 것으로 나타남에 따라 가격이 다소 상승할 전망이다.
- 대구·경북 지역의 임대차시장은 전월세를 포함한 임대차 수요와 공급이 모두 감소하면서 임대거래가 예년 수준의 1/3 정도 수준으로 감소함.
  - 아파트 및 다가구주택의 임대료 수준은 작년(2011) 4/4분기에 이어 큰 변동 없이 올해 초까지 지속적으로 유지되고 있지만, 대구지역 내의 하위 시장에 따라 임대차시장이 지난 분기에 비해 상대적으로 거래량이 증가한 지역도 있음.
- 충청·강원 지역은 전반적으로 소형 평형 중심으로 약간의 전세가격 상승이 있었음.
- 광주광역시와 전주시의 임대차시장은 계절적 요인으로 인해 지난해 1/4분기 대비 상승하는 모습을 보이고 있으나, 공급이 부족하여 거래가 거의 이루어지지 않고 있음.
  - 광주광역시는 전세시장의 수급불균형으로 전세가격이 강세를 지속할 것으로 전망되나, 월세의 경우 장기간의 경기침체로 인해 거래량이 소폭 감소할 전망이다.

그림 3-2 | 지역별 실질 주택매매가격과 실질 아파트실거래가격 추이

(기준: 2006,1=100)

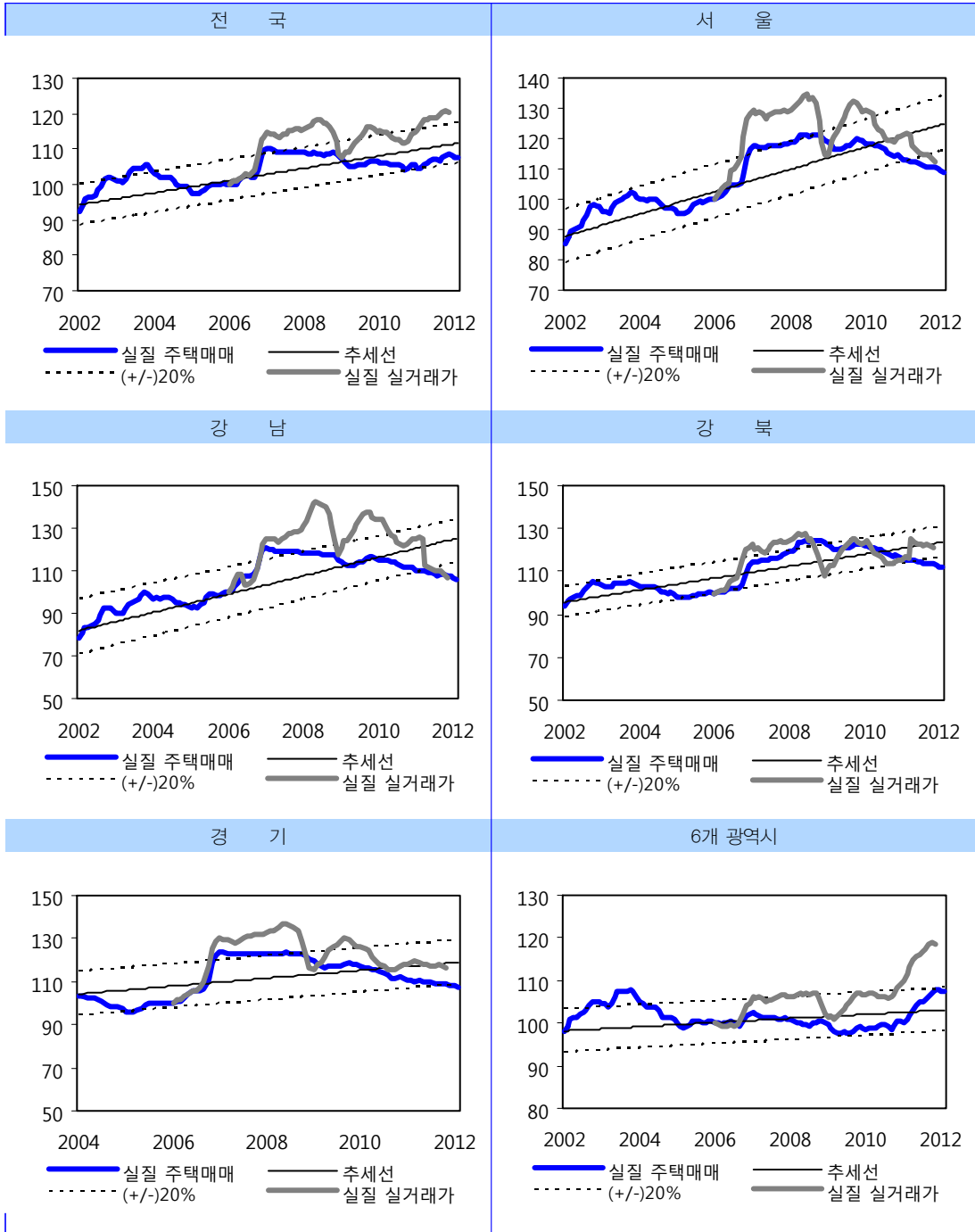
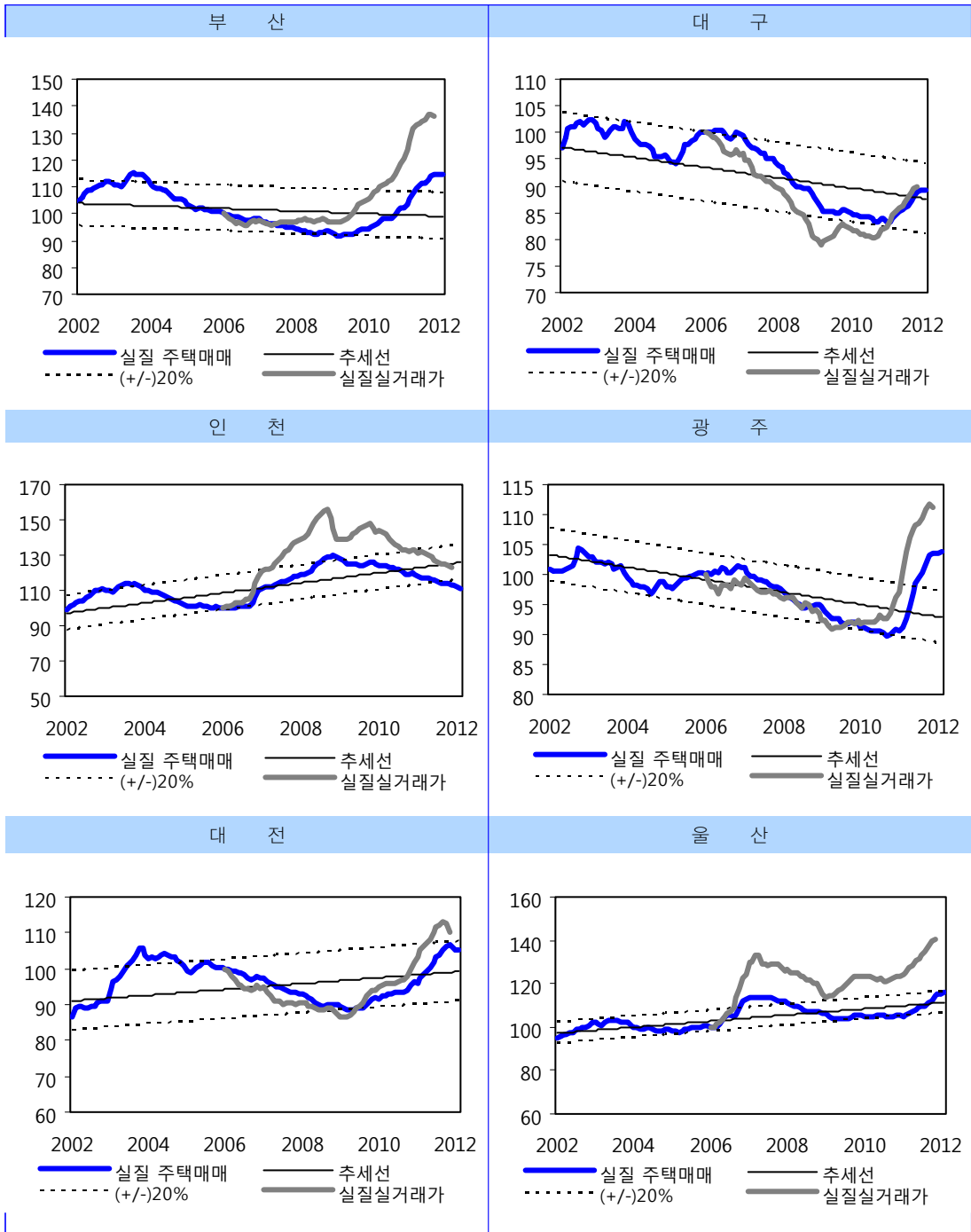


그림 3-2 | 의 계속



주: 추세선과 (+/-)20%선은 실질 주택매매가격지수에 대한 것임.

그림 3-3 | 지역별 실질 주택전세가격 추이

(기준: 2006.1=100)

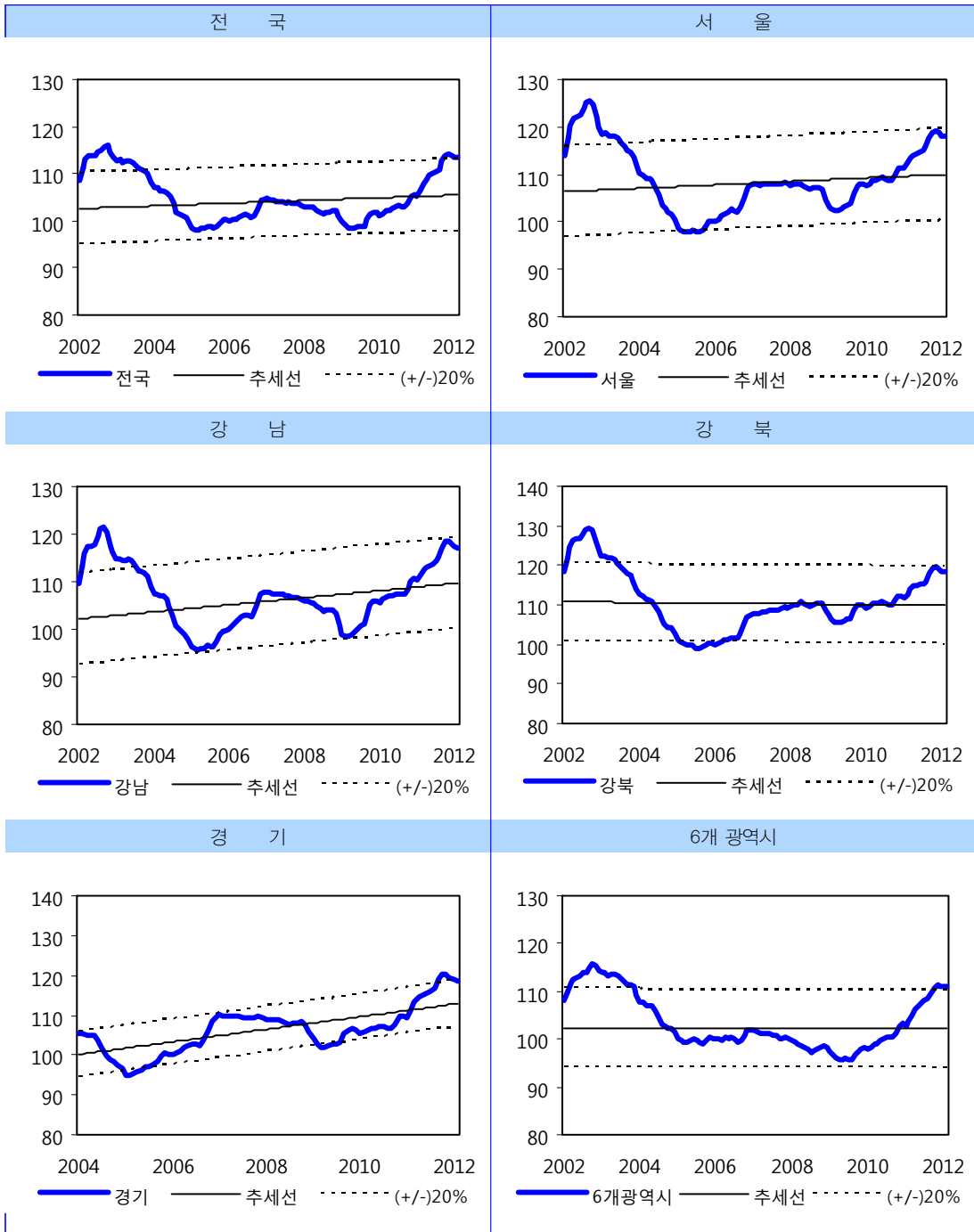


그림 3-3 | 의 계속

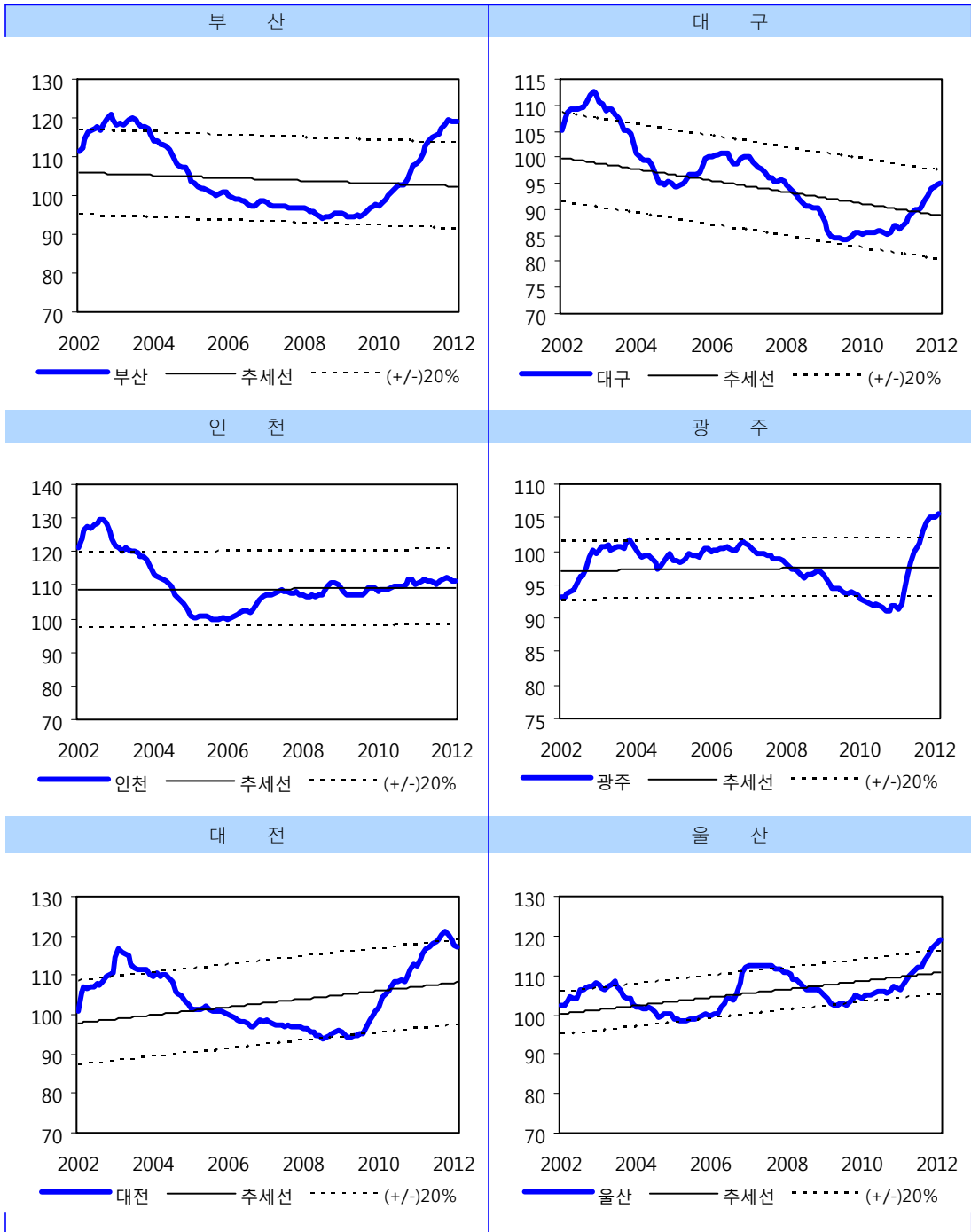


그림 3-4 | 지역별 매매 대비 전세가격 비율 추이

(단위: %)

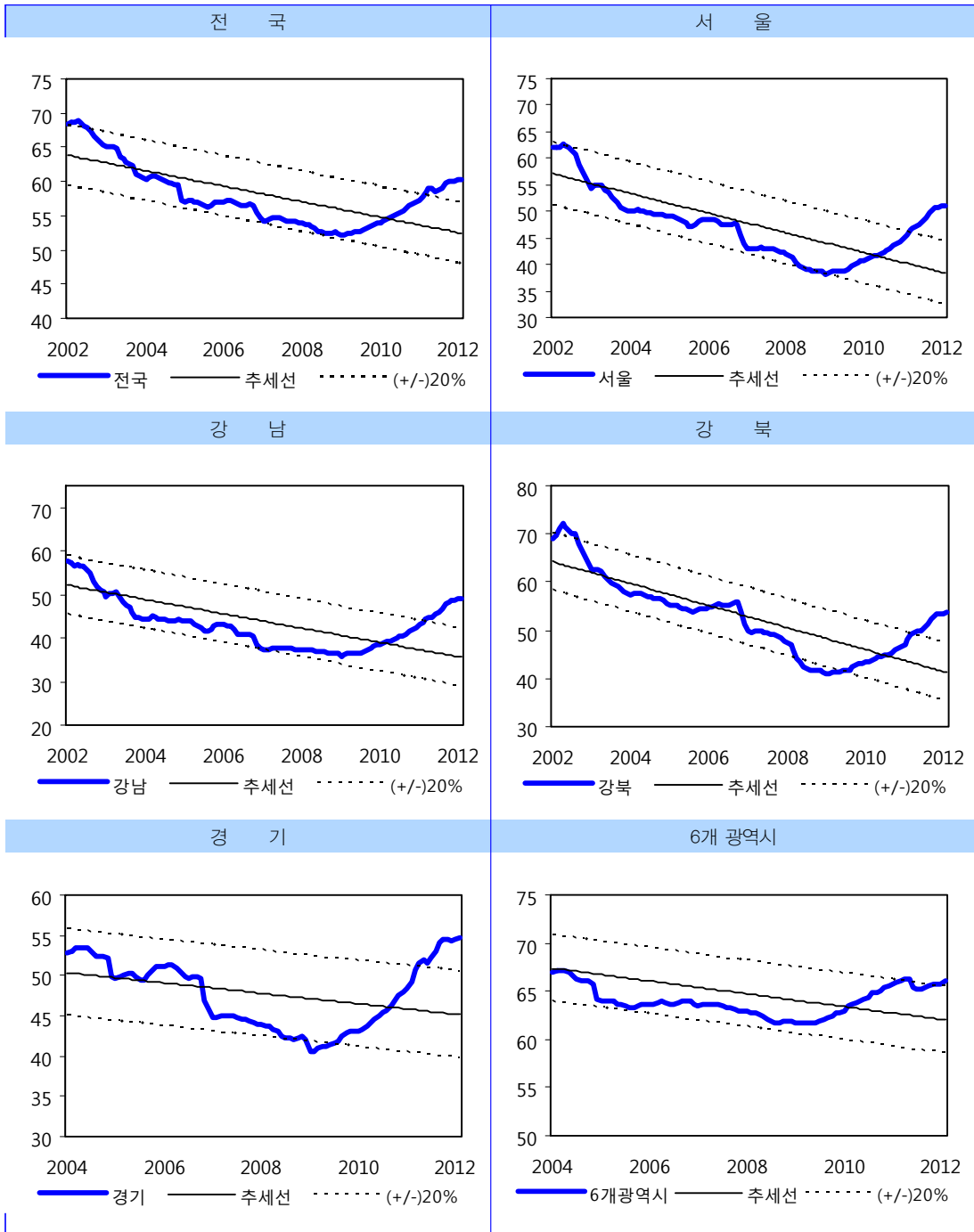
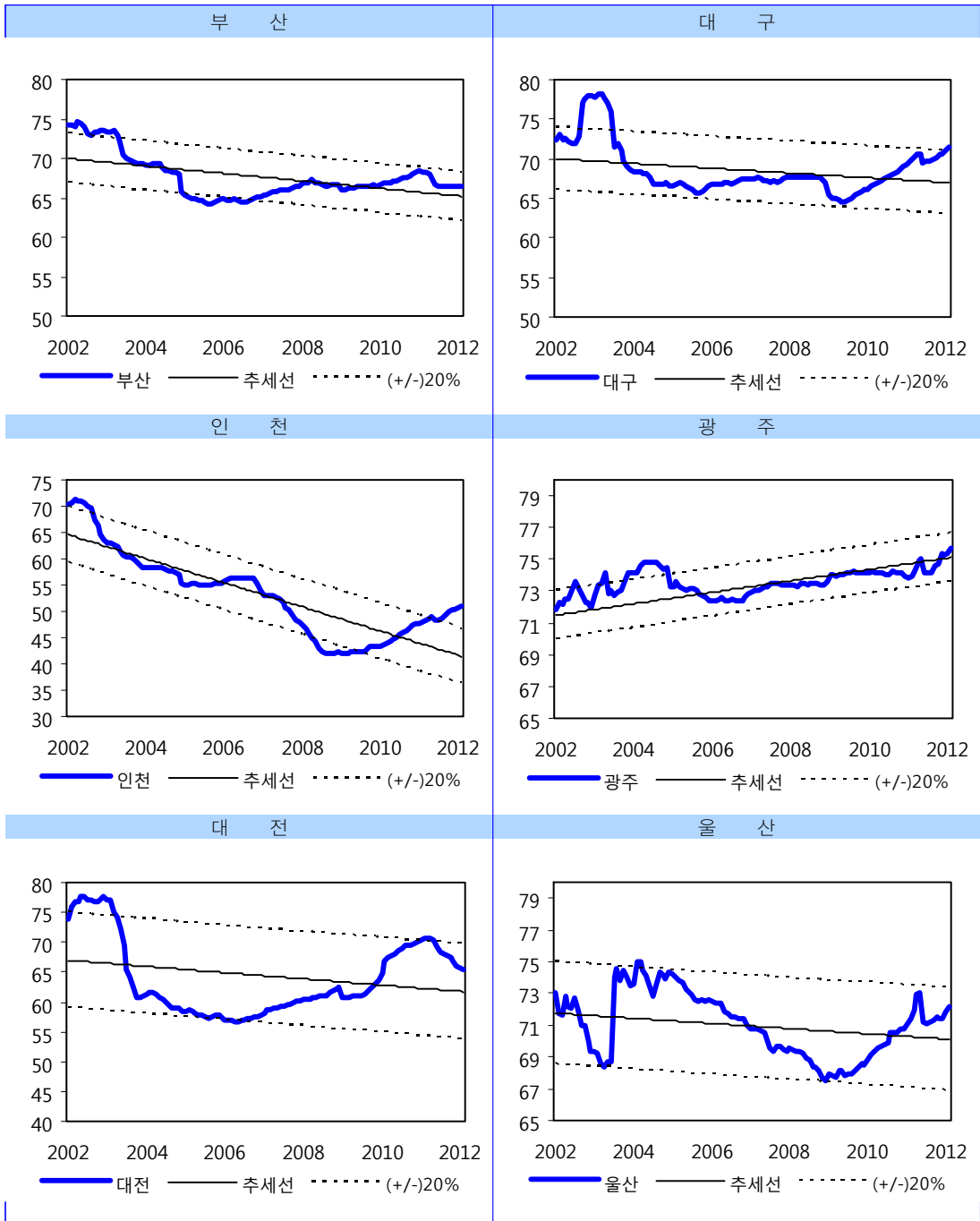


그림 3-4 | 의 계속

(단위: %)





## Box 4 주택가격의 순환주기 분석

김현아(KDI 전문연구원)

■ 우리나라의 주택매매가격 및 전세가격의 변동추이를 살펴봄으로써 현재 순환국면 중 어느 위치에 있으며 최근 특징은 무엇인지를 살펴봄.

- 주택가격의 순환주기를 식별하기 위한 성장추세요인과 순환변동요인의 분해 방법은 선형추세나 차분을 이용하거나 선형필터를 이용하는 등 다양한 방법이 있음.
- 선형추세선에 의하면 장기 추세선으로부터의 이탈 정도를 통해 주택가격의 순환 변동을 파악할 수 있으며, 이 경우 추세선에서 벗어나 순환적으로 변동하는 부분을 성장순환으로 볼 수 있음.
  - [그림 3-2]에 의하면 최근 서울지역의 실질 주택매매가격은 장기 추세선을 크게 하회하는 반면, 6개 광역시는 장기 추세선을 상회하여 지역적으로 주택가격의 순환주기가 다르게 나타나고 있음.
- 시계열이 차분안정성을 따르는 경우 차분을 통해 추세를 제거할 수도 있으며, 선형필터를 이용할 경우 많이 사용하고 있는 것은 Hodrick-Prescott(이하 HP) 필터와 Band-Pass(이하 BP) 필터 등이 있음.
  - HP 필터는 시계열 분석에서 많이 사용되고 있는 필터링으로 주로 시간영역(time domain)에서 계산되기 때문에 사용이 간편하다는 장점이 있으나 자료의 마지막 시점이 추세선의 끝부분에 과대 영향을 미쳐 상대적으로 정확도가 떨어지는 편향(end-point bias)을 일으킬 수 있고, 추출한 순환요인이 가성적 순환(spurious cycle)일 수 있다는 지적이 있음(Murray[2003]).
  - 반면, BP 필터는 경기순환요인(business cycle components)을 18개월(6분기)부터 96개월(32분기)까지의 구간 내에서 주기로 하는 변동으로 정의하고 구간을 벗어나는 장·단기 변동성을 제거하는 방법으로, HP 필터링 시 야기되는 end-point bias가 없어 최근 추세에 대한 연구에 적합하고 mean-squared error(MSE)가 낮다는 장점이 있음(Corbae and Ouliaris[2006]).
- 본 연구에서는 장기적인 순환주기뿐만 아니라 최근 동향에 중점을 맞추기 위하여 BP 필터를 사용하여 지역별 실질 주택매매가격의 순환주기 분석을 실시함.

■ KB 국민은행에서 발표(1986.1~2012.2)하는 계절조정된 지역별 주택매매가격지수와 주택전세가격지수를 로그 실질화하여 필터링하여 추세선을 제거한 순환변동을 살펴본 결과, 다음과 같은 특징을 발견함(그림 3-5 참고).

- 첫째, 로그 실질주택매매가격지수와 로그 실질주택전세가격의 추이를 비교해 보면, 과거에는 대체로 주택매매가격보다 주택전세가격의 진폭이 더 크고 순환주기가 선행하였으나, 2000년대 중반 이후에는 두 시계열의 진폭과 순환주기가 대체로 유사한 것으로 나타남.
  - 특히 외환위기 기간인 1990년대 후반의 주택전세가격의 수축폭은 주택매매가격의 경우보다 훨씬 큰 것으로 나타남.
  - 최근에는 주택전세가격의 진폭이 주택매매가격의 진폭보다 작음.
  - 전국지역을 보면, 과거에는 로그 실질전세가격이 로그 실질주택매매가격에 선행하는 모습이나 2000년대 후반부터는 동행하는 모습임.
- 둘째, 두 시계열 모두 확장기의 진폭이 수축기의 경우보다 더 크게 나타나 중심축으로부터 비대칭적인 모습을 보임.
  - 예외적으로, 외환위기 기간의 주택전세가격의 경우에는 수축기의 진폭이 확장기의 경우보다 큼.
- 셋째, 2000년대 중반 이후 순환주기의 변동폭이 과거 1990년대에 비해 작고 순환주기도 짧아진 것으로 나타남.
- 넷째, 통계청에서 발표하는 경기순환국면과 비교해 보면, 1997년의 외환위기나 2003년의 신용카드사태로 인한 경기수축 기간에는 로그 실질주택매매가격과 로그 실질주택전세가격 모두 하강국면을 거쳐 로그 실질주택매매·전세가격 수축기를 경험
  - 반면, 2008년의 글로벌 금융위기로 인한 경기수축 기간에는 로그 실질주택매매·전세가격도 수축하였으나 과거와 같이 급락하는 모습은 없었음(참고로, [그림 3-5]의 회색 부분은 경기수축기임.).
- 마지막으로, 2010년 4/4분기의 저점 이후 로그 실질주택매매가격지수와 로그 실질주택전세가격 모두 2012년 2월 현재에는 상승국면에 있으며, 자세한 기간은 이후의 분석을 참고
  - 전국적으로는 로그 실질주택매매가격이 2011년 12월 이후 중심축을 통과하여 확장기에 진입한 반면, 로그 실질주택전세가격은 2010년 6월 이후 중심축을 약간 상회하다가 2011년 9월 이후부터 확장기가 시작된 것으로 나타남.
  - 지역별로도 모든 지역의 로그 실질주택매매·전세가격 순환주기가 상승국면에 있지만 로그 실질주택매매가격의 경우 서울의 강북, 경기, 인천, 울산 지역이, 로그 실질주택전세가격의 경우 인천, 울산 지역이 중심축을 하회하는 수준에 머물러 있음.
  - 서울, 인천, 경기, 광주광역시 등 대부분 지역의 순환변동은 최근 추이에서 나타나는 특징과 유사한 추세이나, 부산과 울산 광역시 등 지역에 따라 추세를 반영하지 않은 지역이 존재
    - \* 참고로 부산 및 울산 광역시 등 일부 지역의 BP 필터링 결과는 HP 필터링 결과와 상이한 추이를 나타냈으며, 이는 필터링 방법에 따른 바이어스에 기인한 것으로 사료됨.

그림 3-5 | BP 필터를 이용한 지역별 로그 실질매매가격지수 및 전세가격지수의 순환변동

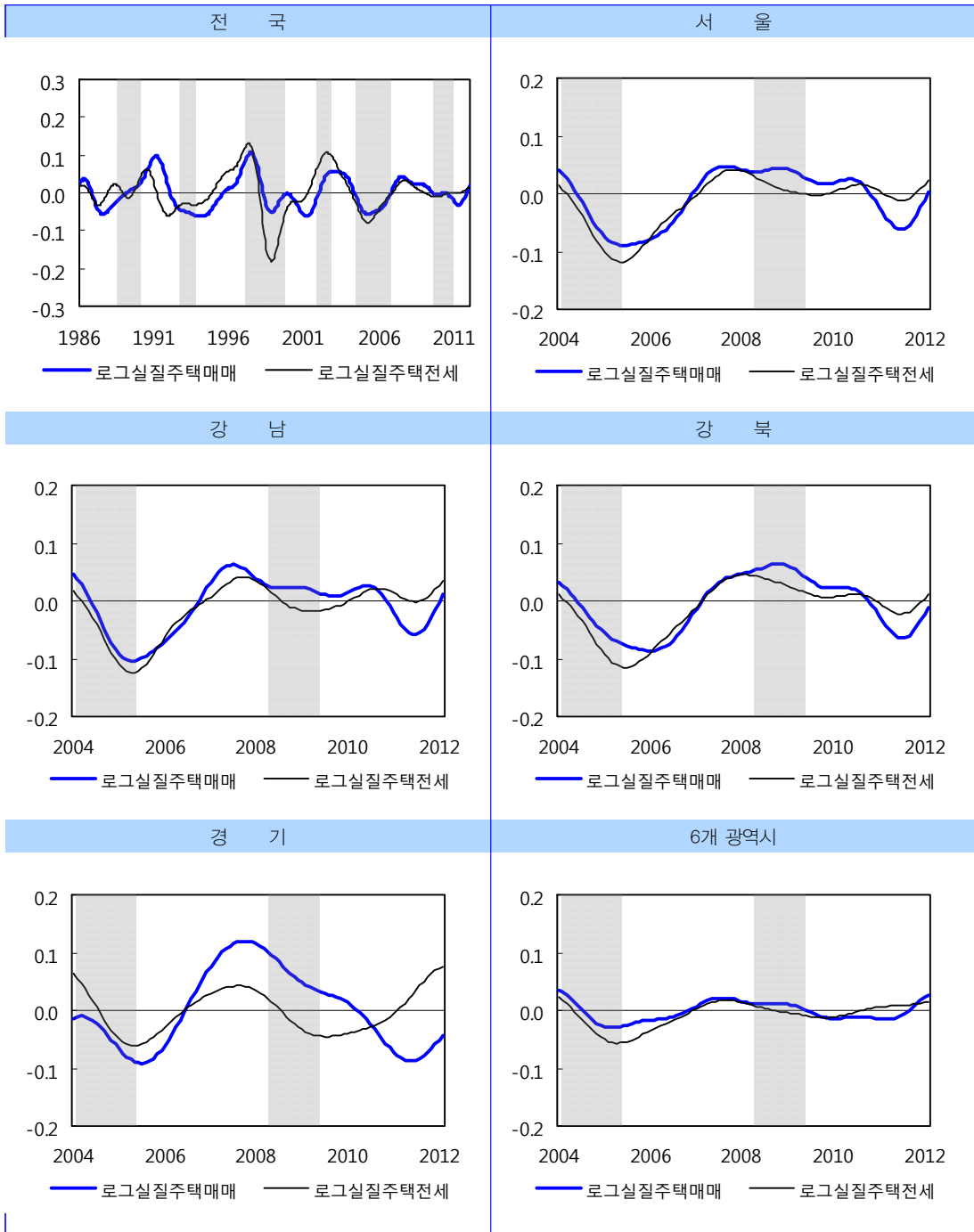
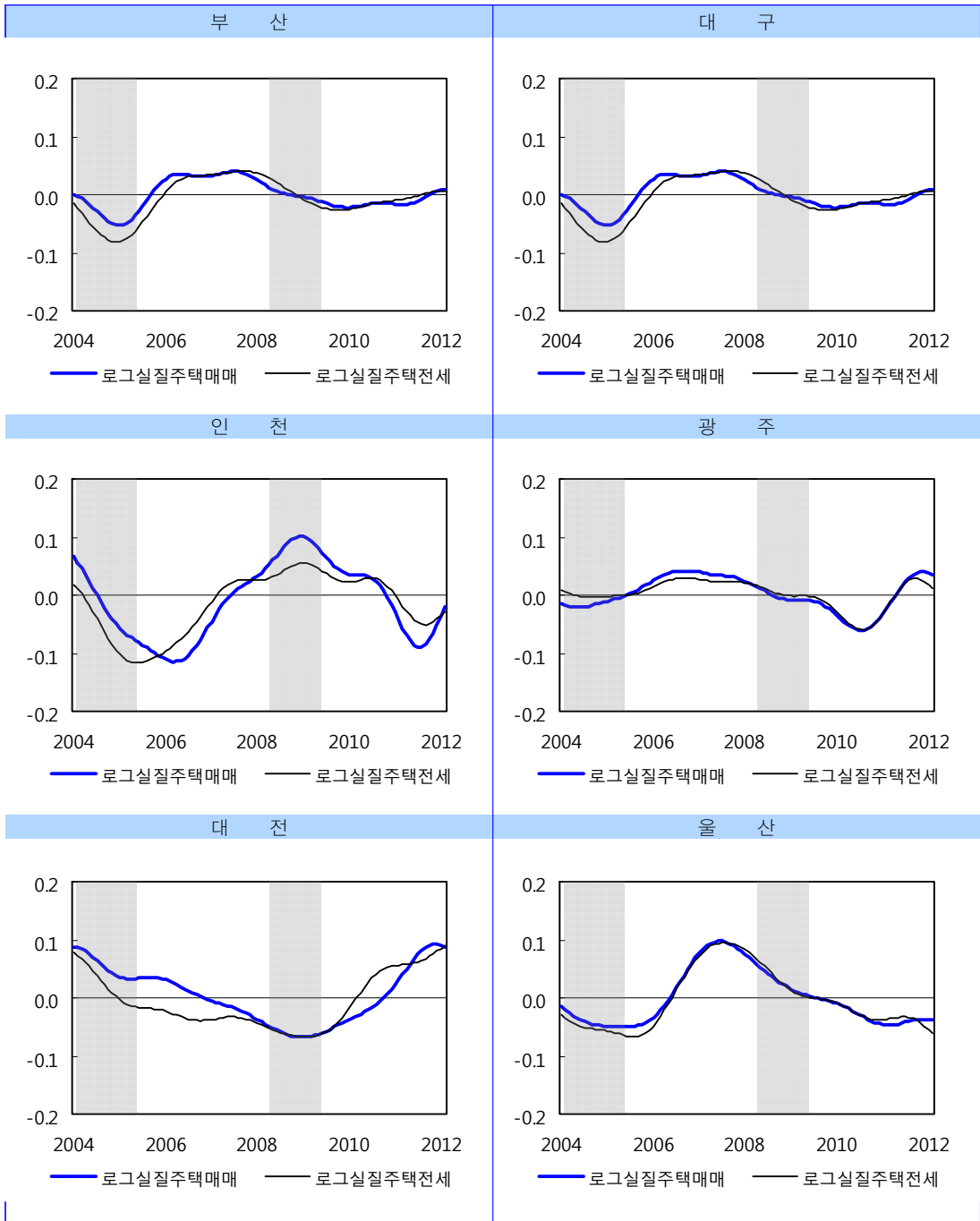


그림 3-5 | 의 계속



주: 회색 부분은 경기순환국면 중 수축기임(KOSIS의 경기종합지수 참고).  
 자료: KB국민은행.

■ BP 필터를 이용하여 추출한 순환 데이터를 Bry and Boschan(1971)이 제시한 알고리즘에 적용하여 지역별 주택매매가격과 전세가격의 평균 순환주기와 최대 순환주기를 파악함.

- Bry and Boschan은 월별 자료를 로그화하여 주기(cycle) 내에서의 저점과 고점을 식별하는 알고리즘을 소개하면서 한 주기 내의 최고점(peaks)은  $[t-k; t+k]$  구간 내에서  $t$  시점일 때 가장 큰 경우, 최저점(troughs)은  $[t-k; t+k]$  구간 내에서  $t$  시점일 때 가장 작은 경우로 정의함.
  - 참고로, 이후 Harding and Pagan(2001)은 이 알고리즘을 분기자료에 적용한 바 있음.
- $k$ 의 크기에 대한 최적값은 없으나 Bry and Boschan(1971)은 5개월, Harding and Pagan(2001)은 2개 분기로 제안하였으며, 월별 데이터를 기준으로 분석한 본 연구에서는  $k$ 를 5개월로 하여 계산함.

■ 지역별 실질 주택매매가격지수의 추세를 제거한 순환주기를 Bry and Boschan 알고리즘에 의하여 고점과 저점을 식별한 결과, 가장 최근에는 2011년 5월에 저점을 통과하여 상승국면에 위치한 것으로 파악됨.

- 관측기간(1986.1~2012.2) 내에서 전국적으로 평균 23개월의 수축기간(고점에서 저점까지) 동안 연간 약 5%씩 감소하였으며, 반대로 평균 28개월의 팽창기간(저점에서 고점까지) 동안에는 연간 약 3.7%씩 증가함.
- 최대 수축기간은 36개월인 반면, 최대 팽창기간은 61개월로 수축기간보다 팽창기간이 더 오래 걸리는 것으로 나타남.
- 서울지역의 경우 강북지역이 강남지역보다 평균 순환주기가 더 긴 것으로 나타났으며, 6개 광역시 중에는 부산과 대구 광역시의 평균 순환주기가 가장 짧고 울산광역시와 가장 긴 것으로 나타남.
- 또한 고점에서 저점까지의 최대 기간은 대체로 2000년 후반에, 저점에서 고점까지의 최대 기간은 1990년 후반에 나타남.

■ 실질 주택전세가격지수의 경우에도 전국을 기준으로 현재 2011년 5월 이후 저점을 통과하여 상승국면에 있는 것으로 나타났으며, 전체 관측기간 동안 광주와 인천을 제외한 모든 지역에서 수축기간이 팽창기간보다 길게 나타나는 비대칭적인 모습을 보임.

- 전국의 경우 수축기간은 평균 25개월, 최대 36개월이고, 팽창기간은 평균 17개월, 최대 61개월이며, 서울지역의 경우 수축기간은 평균 26개월, 최대 33개월이고, 팽창기간은 평균 18개월, 최대 46개월임.

- 그리고 주택매매가격의 경우와는 달리 고점에서 저점까지의 최대 기간은 대체로 2000년 중반, 저점에서 고점까지의 최대 기간은 1990년 후반과 2000년 초반에 나타남.

표 3-5 | Bry and Boschan 알고리즘에 의한 지역별 실질 주택매매가격지수의 순환주기 (단위: 개월 수, %)

구분	평 균				최 대					
	고점 → 저점		저점 → 고점		고점 → 저점			저점 → 고점		
	기간 (개월)	증가율 (연간화)	기간 (개월)	증가율 (연간화)	기간 (개월)	증가율 (연간화)	저점일	기간 (개월)	증가율 (연간화)	고점일
<b>실질 주택매매가격지수</b>										
전국	22.7	-5.0	28.0	3.7	36	-5.3	1994. 2.	61	1.4	1991. 2.
서울	18.8	-6.6	19.5	5.8	35	-6.5	1994. 1.	41	5.1	1997. 6.
강북	27.3	-5.1	23.7	5.4	38	-5.2	2006. 1.	39	4.0	1997. 6.
강남	18.8	-7.9	19.5	7.0	35	-7.4	1994. 1.	41	6.3	1997. 6.
경기	30.0	-5.8	16.5	8.6	44	-5.7	2011. 6.	27	9.4	2007. 10.
6개 광역시	14.1	-4.7	17.7	4.1	21	-4.5	2005. 3.	41	4.8	1997. 6.
부산	16.3	-4.8	17.4	4.7	29	-1.5	2009. 11.	38	5.0	1997. 4.
대구	16.0	-5.3	16.1	5.9	29	-2.6	2009. 12.	44	4.8	1997. 6.
광주	28.0	-4.2	27.2	4.5	46	-2.7	2010. 7.	54	3.7	1997. 6.
대전	20.7	-4.7	20.3	4.7	40	-3.1	2009. 1.	36	4.6	1997. 6.
인천	23.7	-7.8	27.3	6.1	37	-7.0	2006. 3.	46	4.3	1997. 6.
울산	31.2	-4.7	29.4	5.3	56	-2.9	2012. 2.	44	4.5	1990. 7.
<b>실질 주택전세가격지수</b>										
전국	16.7	-7.2	24.6	5.1	32	-6.9	2005. 4.	45	7.7	2002. 8.
서울	17.6	-9.0	26.1	5.8	33	-9.8	2005. 5.	46	10.4	2002. 8.
강북	18.4	-8.3	25.3	5.8	34	-9.1	2005. 6.	45	10.1	2002. 8.
강남	15.4	-9.7	22.9	6.2	32	-10.5	2005. 4.	46	10.9	2002. 8.
경기	23.0	-4.6	27.0	4.6	23	-4.6	2009. 7.	27	4.6	2007. 8.
6개 광역시	18.2	-7.4	27.0	5.2	31	-6.1	2005. 4.	63	3.9	1997. 4.
부산	16.1	-6.8	26.3	4.5	31	-5.3	2005. 7.	47	6.4	2002. 12.
대구	18.2	-9.8	27.2	7.1	27	-8.0	2004. 12.	64	4.7	1997. 5.
광주	30.6	-4.7	28.2	5.9	47	-2.3	2010. 8.	64	4.7	1997. 5.
대전	16.6	-5.7	18.0	3.9	46	-4.0	2006. 10.	24	5.8	1997. 4.
인천	18.9	-5.8	15.3	6.9	37	-9.3	2005. 6.	27	6.3	2007. 9.
울산	23.5	-6.5	27.7	5.7	40	-4.0	2010. 12.	47	4.6	1990. 6.

주: 1) 각 수치들은 BP 필터로 추출한 실질 주택매매·전세가격지수의 순환주기를 기준으로 계산한 것으로 기간은 고점(저점)에서 저점(고점)까지의 개월 수이며, 증가율은 고점(저점) 대비 저점(고점)의 증가율임.

2) 관측기간은 1986.1~2012.2임.

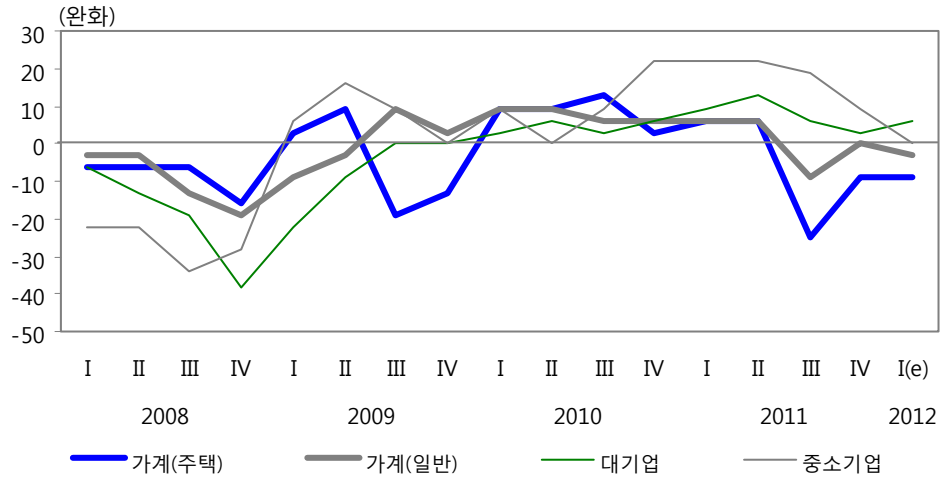
자료: KB국민은행, 한국은행.

## 4. 부동산 대출 · 금융 부문 동향

- 주택담보대출(이하 주담대) 잔액은 2012년 1월 말 현재 388.6조원(은행권 305.3조원+비은행권 83.3조원)으로 GDP 대비 31.4%에 달하고 있고, 2010년 이후 전년동기대비 8~9%대 수준의 꾸준한 성장률을 보이고 있음.
  - 최근 주담대 잔액 전년동기대비 증가율은 2012년 1월 말 현재 은행권이 6.7%인 데 반하여 비은행예금기관은 13.3%를 기록하여 더 빠른 증가세를 보이고 있음.
    - 주택금융공사의 고정금리상품인 ‘보금자리론’의 판매실적은 전월대비 76.6% 감소한 2012년 1월 중 2,703억원을 기록하였으며, 이는 지난해 취득세 감면혜택 종료에 따른 주택거래량 감소에 기인
    - 보급자리론의 대출잔액은 2012년 1월 말 현재 19.6조원으로 전체 주담대 잔액의 5%를 차지하고 있음.
    - 2012년 1월 말 현재 주택금융공사의 MBS 발행 잔액은 23조원으로 주담대 잔액의 6.0%에 이릅니다.
  - 주담대 이자율은 2005년 이후 상승 추세였으나 2008년의 금융위기 이후 통화팽창정책에 힘입어 하락 추세를 보이고 있으며, 2011년 중 평균대출금리는 4.9%를 유지(그림 4-3 참조)
    - 91일물 CD금리는 최근 인플레이션의 상승으로 인해 증가세를 보이고 있으나, 주담대 가산금리(대출금리 - CD금리)는 2010년 3/4분기 2.2%에서 지속적으로 감소하여 3/4분기 말 1.38%로 하락하였으나, 2012년 2월 말 소폭 상승하여 1.49%를 기록
  - 금융감독원에서 발표하는 은행 전체(일반은행+특수은행)의 1일 이상 주택담보대출 연체율은 2월 말 기준 0.7%를 기록한 반면, MBS 기초자산 1개월 이상 연체율은 1월 말 기준 0.45%로 소폭 증가
    - 한편, MBS 조기상환율은 전 분기보다 감소한 1월 말 기준 1.48%를 기록
- 2012년 1/4분기 한국은행의 ‘금융기관 대출행태 서베이’에 따르면, 국내 은행의 대출태도는 주택대출 심사에 있어서 대기업을 제외하고는 대체로 신중한 자세를 보이는 것으로 조사됨.

- 2010년 이후 가계대출에 대한 대출완화 입장을 유지한 금융기관 수가 강화 입장을 유지하는 금융기관 수보다 많아 가계의 일반 및 주택 대출태도지수는 3~13을 기록하였으나, 2011년도 3/4분기부터 대출태도가 강화기조로 전환되어 각각 -9, -25를 기록하였으며, 2012년 1/4분기에도 가계 주택을 중심으로 강화기조가 유지될 전망이다.

그림 4-1 | 국내 은행의 대출행태지수 추이 및 전망



	2009				2010				2011				2012	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4 <sup>e</sup>	
총 합	-2	7	-2	-4	8	4	11	16	15	15	5	5	-1	
중소기업	6	16	9	0	9	0	9	22	22	22	19	9	0	
대 기 업	-22	-9	0	0	3	6	3	6	9	13	6	3	6	
가 계	주택	3	9	-19	-13	9	9	13	3	6	6	-25	-9	-9
	일반	-9	-3	9	3	9	9	6	6	6	6	-9	0	-3

주: 1) 대출행태지수 = [ {‘크게 완화(증가)’ 응답비중×1.0 + ‘다소 완화(증가)’ 응답비중×0.5} - {‘크게 강화(감소)’ 응답비중×1.0 + ‘다소 강화(감소)’ 응답비중×0.5} ] × 100.

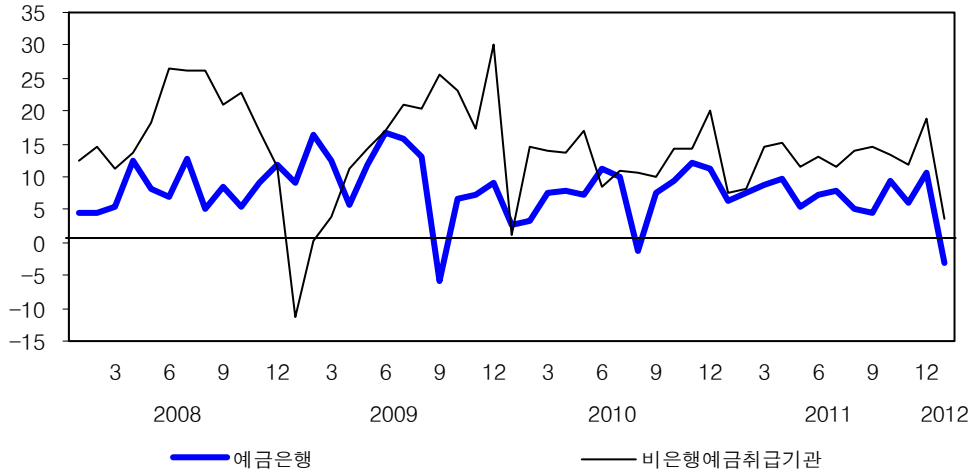
2) e는 전망치임.

자료: 한국은행.



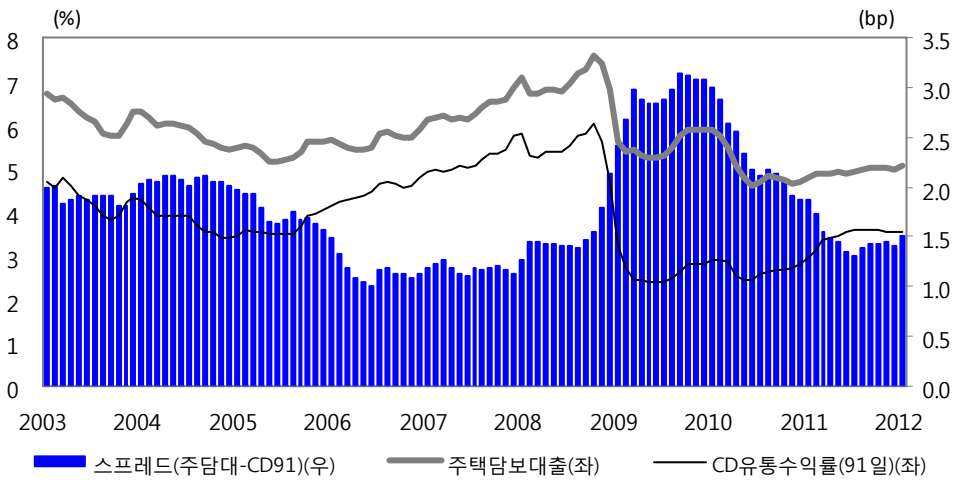
그림 4-2 | 예금은행과 비은행예금취급기관의 주택담보대출 추이

(단위: 연율, %)



자료: 한국은행

그림 4-3 | 주택담보대출 금리 및 스프레드 추이



자료: 한국은행

표 4-1 | 부동산 대출 · 금융 부문의 기초통계

(단위: 조원, %)

	2010	2011					2012			
		연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1월	2월		
A. GDP	1,173.3	1,237.1	286.8	308.5	313.2	328.6	-	-		
B. 가계대출	797.5	858.1	808.2	826.0	839.1	858.1	-	-		
대출액 (잔액)	C. 예금은행	431.5	455.9	435.1	444.3	449.6	455.9	453.1	-	
	D. 주택담보대출	284.5	306.1	289.9	295.3	299.6	306.1	305.3	-	
	E. 비은행예금취급기관	164.4	186.8	167.1	173.6	179.0	186.8	186.2	-	
	F. 주택담보대출	73.1	83.1	75.0	77.5	80.1	83.1	83.3	-	
	(D+F)/(C+E)	60.0	60.6	60.6	60.3	60.4	60.6	60.8	-	
	(D+F)/A	30.5	31.5	29.5	30.1	30.7	31.5	31.4 <sup>2)</sup>	-	
CD유통수익률(91일)	2.67	3.44	3.14	3.46	3.59	3.56	3.55	3.53		
금리	COFIX	잔액 기준	3.92	3.88	3.74	3.88	3.96	3.96	3.96	3.94
		신규취급액 기준	3.19	3.69	3.59	3.68	3.76	3.72	3.75	3.73
	주담대 금리	5.00	4.92	4.85	4.88	4.96	4.99	5.06	5.02	
	가산금리 <sup>1)</sup>	2.33	1.48	1.71	1.42	1.37	1.43	1.51	1.49	
연체율 <sup>3)</sup>	기업	1.6	1.5	1.4	1.5	1.4	1.6	1.3	1.4	
	가계	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8	0.9	
	신용카드	1.4	1.7	1.7	1.2	2.0	2.2	-	-	
	주택담보	0.5	0.6	0.5	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	
MBS 기초자산 연체율 <sup>4)</sup>	0.42	0.41	0.43	0.40	0.40	0.43	0.46	-		
MBS 기초자산 조기상환율	2.38	2.11	2.28	2.21	1.90	2.05	1.48	-		

주: 1) 가산금리 = 주택담보대출 평균금리 - 91일물 CD금리.

2) 분모(A)는 2011년 GDP임.

3) 1일 이상 원금연체 기준.

4) 연체율 = 1개월 이상 연체대출잔액/당월 말 대출잔액.

자료: 금융감독원, 한국은행, 전국은행연합회, 주택금융공사.

■ KCB의 2012년 2월 Orange Report에 따르면, 가계채무의 과도수준지표인 DTI 40% 이상의 차주비율이 2009년 약 14%에서 2011년 10월 18%까지 상승하였으나, 최근 들어 상승세가 둔화되는 추세

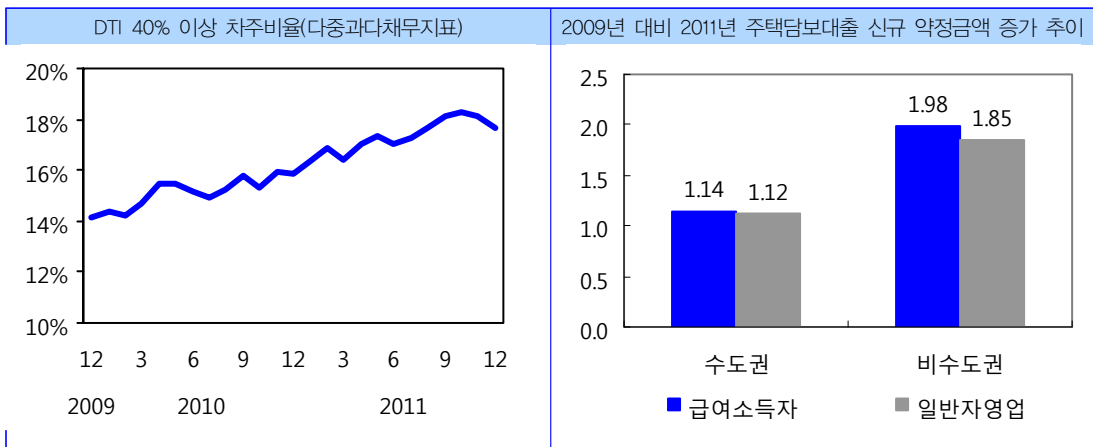
- 그러나 비수도권(서울, 경기, 인천 제외)의 2009년도 대비 2011년도의 주택담보대출 신규약정금액이 크게 증가하였으며, 특히 비은행업권에서 빠르게 증가하고 있는 현상은 계속적으로 모니터링할 필요가 있음.

■ 한편, 최근 수도권 자영업자의 신규 주택담보대출 연체율이 대출시기, 대출기관, 다중채무 여부, 차입자 유형에 따라 매우 상이한 것으로 나타남.

- 2011년 1월 기준 자영업자의 주택담보대출 연체율이 2010년 1월에 비하여 월등하게 높은 것으로 나타나 자영업자의 최근 대출의 부실률에 대한 모니터링이 필요한 것으로 보임.
- 또한 2011년 1월 기준 수도권 자영업자의 신규 주택담보대출의 연체율 중에서도 기업대출 보유, 다중채무자, 그리고 비은행으로부터의 차입자의 경우 연체율이 가장 높은 것으로 나타남.
- 이상은 주택담보대출 당시 대출목적(주택 구입, 기존 대출의 재상환, 사업자금 마련 등)에 대한 정확한 자료 수집과 이들 차입자 유형에 따른 차별화된 시장 모니터링의 중요성을 시사함.

그림 4-4 | 건전성 선행지수 주요지표 동향 및 지역별 신규 주택담보대출 추이

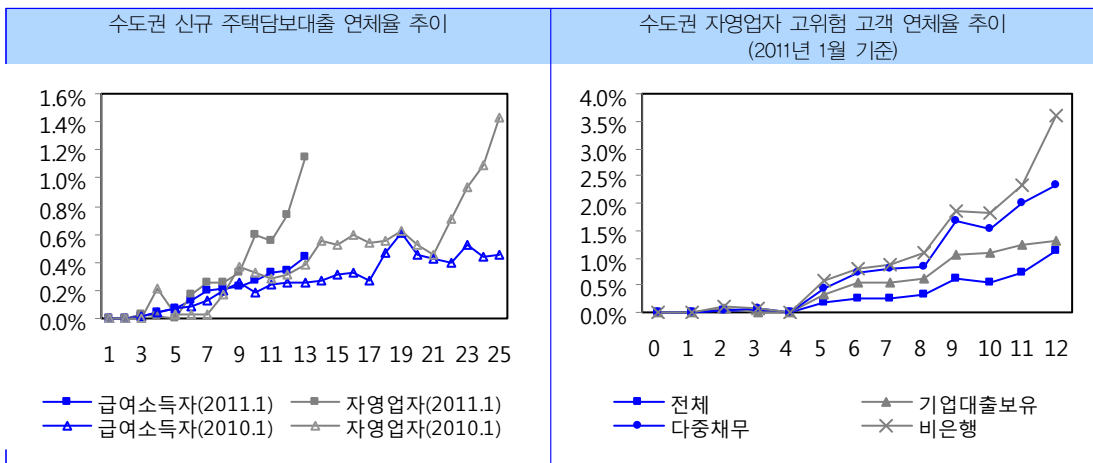
(단위: %, 배)



자료: Orange Report, KCB(2012.2).

그림 4-5 | 수도권 주택담보대출 연체율 추이

(단위: %)



주: 연체율은 30일 이상, 금액기준이며, 가로축은 연체 경과 개월 수임.

자료: Orange Report, KCB(2012.2).

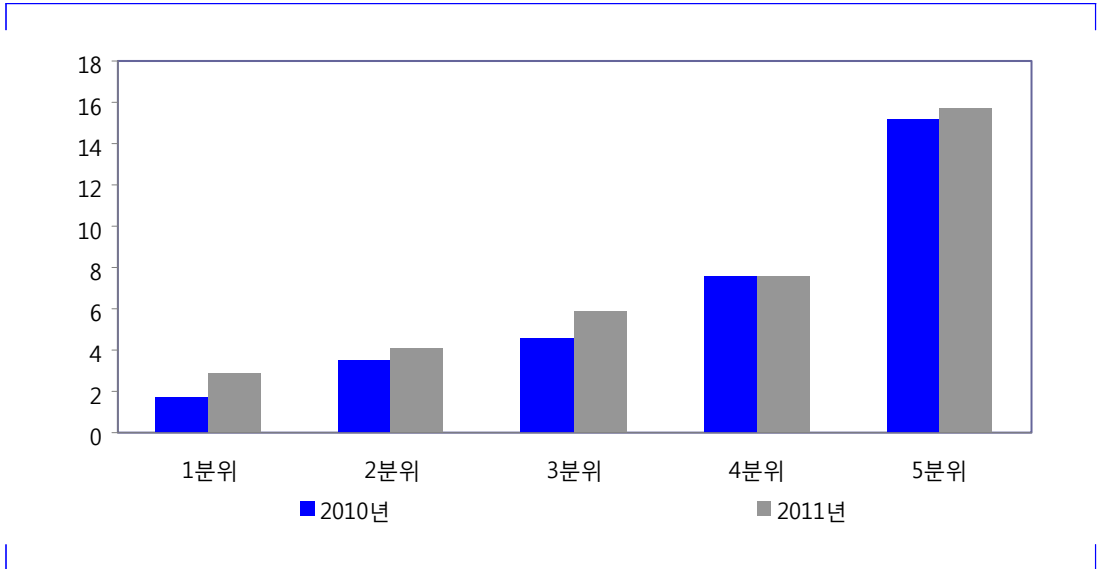
## Box 5 가계금융조사에 나타난 소득분위별 레버리지 행태 분석

김현섭(KDI 연구원)

- 2011년 11월 11일 통계청과 금융감독원 및 한국은행은 전국의 약 10,000가구를 표본으로 설문조사를 실시하여 2011년 가계금융조사 결과를 발표함.
  - 설문조사는 가구특성별 자산과 부채의 규모, 분포 및 구성과 가계의 재무건전성 파악을 목적으로 한 조사로서 자산 및 부채에 대한 항목은 2011년 3월 31일을 기준으로, 소득 및 지출 항목은 2010년 1월 1일부터 12월 31일까지 일 년 동안을 기준으로 조사를 실시함.
- 2010~11년 가계금융조사의 주요 지표와 각 가구의 특성에 따른 담보대출의 상환방식의 차이에 대한 분석 및 가계부채 증가에 미치는 요인에 대한 분석 등은 『KDI 부동산시장 동향분석』(2011년 3/4분기)의 Box 4, 『KDI 부동산시장 동향분석』(2011년 4/4분기)의 Box 4 참조.
  - 만기일시상환 대출을 소유한 가구는 세대주의 연령이 60대가 가장 많으며, 만기일시상환, 분할상환, 기타로 상환방식을 나누었을 때 지역에 따른 차이는 크게 나타나지 않았음.
  - 투자 목적의 담보대출이거나 거주주택 이외의 부동산 담보대출일 경우, 이로 인해 경상소득 대비 부채총액 비율이 높은 경우와 저축은행 및 비은행권 금융기관의 담보대출을 이용할 경우에 만기일시 상환방식의 대출 보유 비율이 높게 나타남.
  - 가구소득과 자산 보유 정도가 높아질수록, 그리고 가구주 연령이 적을수록 가구부채가 증가하는 경향을 보임.
- 본 절에서는 가계금융조사의 전체 표본 중 부채와 담보대출이 존재하는 가구들을 대상으로 소득분위별 레버리지 행태가 어떻게 나타나는지를 살펴보았음.
  - 분석 결과 총담보대출 비율, 주택담보대출 비율, 총부채상환액 비율 및 주택담보대출 상환비율 등은 상위 소득계층일수록 낮게 나타났음.
  - 상위소득 계층에 속할수록 채무상환능력이 비교적 양호한 것으로 관찰되는 점과 가구부채가 상위 소득 계층에 집중되어 있음을 고려할 때, 최근 가구부채의 증가 추세가 시스템 위기로 전이될 가능성은 높지 않다는 점을 시사하고 있음.

그림 4-6 | 소득분위별 취약부채가구 부채액 비중(전체 부채액 대비)

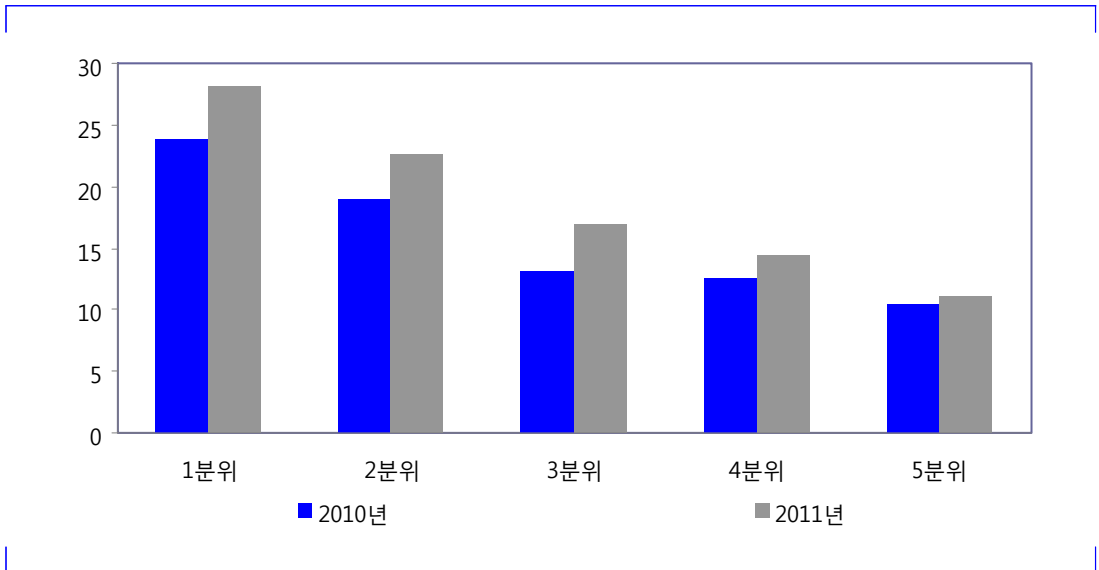
(단위: %)



주: 취약부채가구는 경상소득 대비 원리금상환 비율(DSR)이 40% 이상인 가구를 나타냄.  
 자료: 가계금융조사(2010, 2011).

그림 4-7 | 소득분위별 취약부채가구 비율(해당 소득분위 대비)

(단위: %)



주: 취약부채가구는 경상소득 대비 원리금상환 비율(DSR)이 40% 이상인 가구를 나타냄.  
 자료: 가계금융조사(2010, 2011).

■ 상위소득 계층에 속한 취약부채가구가 보유한 부채금액이 많은 편이기는 하지만, 취약부채가구 수의 비중은 비교적 낮은 편임.

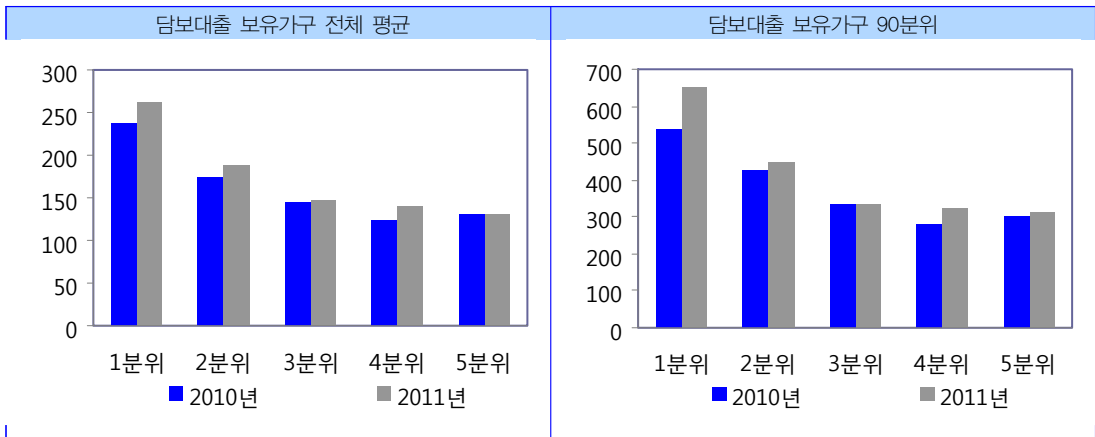
- 4~5분위 계층 취약부채가구가 보유하고 있는 전체 부채액 대비 부채액 비중은 1·2분위 계층 취약부채가구에 비하여 2~4배에 달하는 것으로 나타나고 있지만, 해당 소득분위 대비 취약부채가구 비율은 반대로 1~2분위 계층 취약부채가구에 비하여 절반 이하로 나타나고 있음.
- 상위소득 계층에 속할수록 채무상환능력이 비교적 양호하다는 점에서 가계 취약부채의 위험성은 높지 않은 편이라 볼 수 있음.

■ 전체 가구들 중에서 담보대출을 보유하고 있는 가구들을 대상으로 살펴본 경상소득 대비 총담보대출 비율은 상위소득 계층으로 갈수록 낮게 나타나고 있음.

- 분석 결과, 상위소득 계층으로 갈수록 경상소득 대비 총담보대출 비율은 점차 감소하고 있는데, 1분위의 경상소득 대비 총담보대출 비율에 비하여 5분위의 경상소득 대비 총담보대출 비율은 절반 수준에 이르고 있음.
- 경상소득 대비 총담보대출 비율은 대부분의 소득계층에서 2010년에 비하여 2011년이 다소 높게 나타나고 있음.
  - 특히 1, 2, 4분위 가구들의 경우 2010년에 비하여 2011년의 경상소득 대비 총담보대출 비율의 증가율이 높은 것으로 나타났음.
  - 취약계층 가구들의 현황을 나타내는 90분위 값을 살펴보면 이 증가폭이 더욱 큰 것으로 나타나고 있는데, 특히 1분위 가구들의 경우 1년 사이에 20% 넘게 증가하는 모습을 보이고 있음.

그림 4-8 | 경상소득 대비 총담보대출 비율

(단위: %)



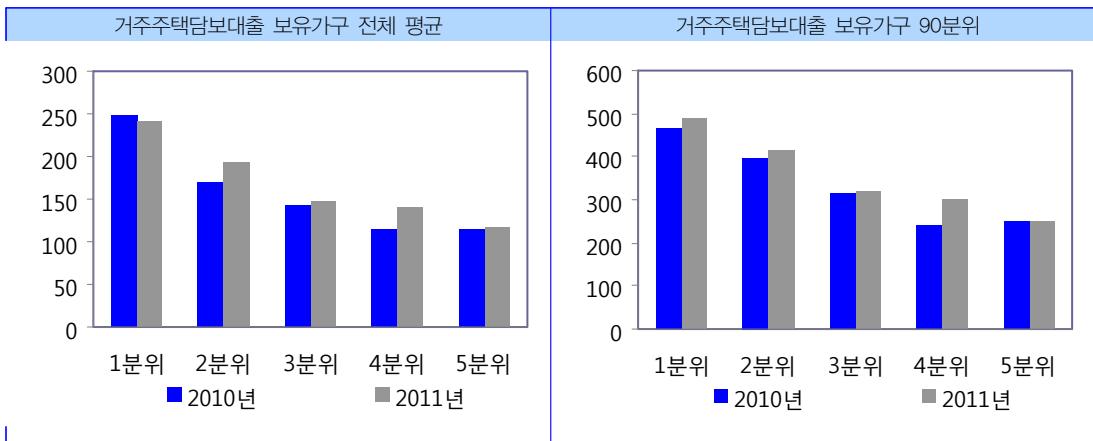
주: 상위 1%의 가구들을 제외한 값임.  
 자료: 가계금융조사(2010, 2011).

■ 전체 가구들 중에서 거주주택담보대출이 존재하는 가구들을 대상으로 살펴본 경상소득 대비 거주주택 담보대출 비율 또한 상위소득 계층으로 갈수록 낮게 나타나고 있음.

- 분석 결과 상위소득 계층으로 갈수록 경상소득 대비 거주주택담보대출 비율은 점차 감소하고 있는데, 1분위의 경상소득 대비 거주주택담보대출 비율에 비하여 5분위의 경상소득 대비 거주주택담보대출 비율은 절반 이하 수준에 이르고 있음.
- 경상소득 대비 총주택담보대출 비율은 대부분의 소득계층에서 2010년에 비하여 2011년이 다소 높게 나타나고 있음.
  - 특히 2, 4분위 가구들의 경우 2010년에 비하여 2011년의 경상소득 대비 총담보대출 비율의 증가율이 높은 것으로 나타났음.
  - 취약계층 가구들의 현황을 나타내는 90분위 값을 살펴보면 4분위 가구들의 증가폭이 매우 큰 것으로 나타나고 있음.

그림 4-9 | 경상소득 대비 거주주택담보대출 비율

(단위: %)



주: 상위 1%의 가구들을 제외한 값임.  
 자료: 가계금융조사(2010, 2011).

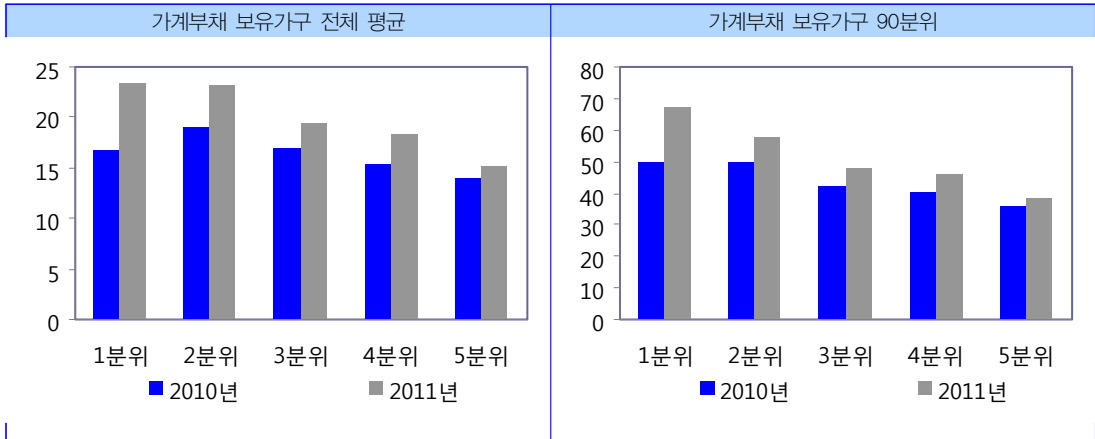
■ 전체 가구들 중에서 가계부채가 존재하는 가구들을 대상으로 살펴본 경상소득 대비 총부채상환 비율 또한 상위소득 계층으로 갈수록 낮게 나타나고 있음.

- 1, 2분위의 경상소득 대비 총부채상환 비율은 크게 차이를 나타내고 있지 않으나, 이후 상위소득 계층으로 갈수록 경상소득 대비 총부채상환 비율은 점차 감소하고 있는 추세를 보임.
- 총부채상환 비율 역시 2010년에 비하여 2011년에 증가세를 나타내고 있는데, 경상소득 대비 담보대출 비율에 비하여 큰 폭의 상승세를 나타내고 있음.

- 전 소득계층에 걸쳐서 2010년 대비 2011년의 경상소득 대비 총부채상환 비율의 증가율이 높게 나타났으며, 특히 1, 2분위의 증가율이 높은 것으로 나타나고 있음.
- 취약계층 가구들의 현황을 나타내는 90분위 값을 살펴보면, 가구 전체 평균값에 비하여 증가율이 더욱 높은 것으로 나타나고 있음.

그림 4-10 | 경상소득 대비 총부채상환액 비율

(단위: %)



주: 상위 1%의 가구들을 제외한 값임.  
 자료: 가계금융조사(2010, 2011).

■ 전체 가구들 중에서 담보대출이 존재하는 가구들을 대상으로 살펴본 경상소득 대비 담보대출상환 비율 또한 상위소득 계층으로 갈수록 낮게 나타나고 있음.

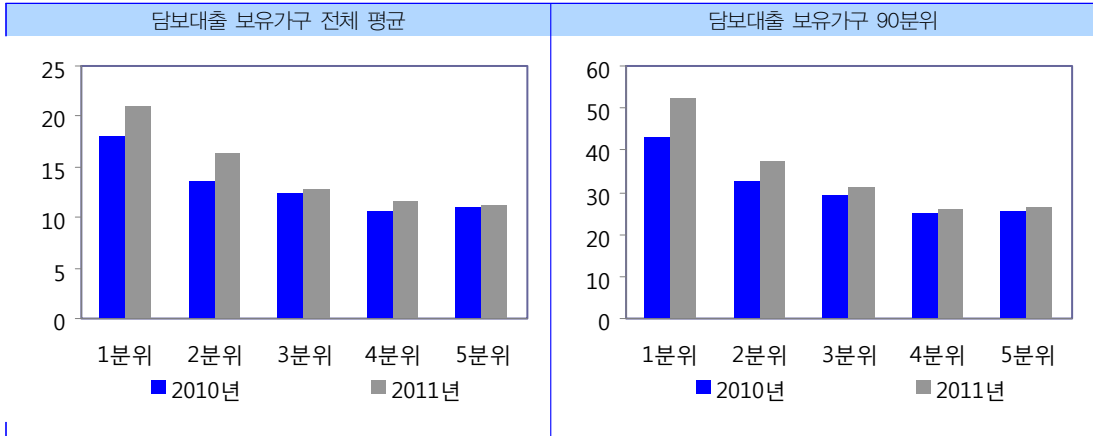
- 분석 결과 상위소득 계층으로 갈수록 경상소득 대비 담보대출상환 비율은 감소하고 있는데, 소득 분위별 차이가 크지 않은 총부채상환액 비율과 달리 1분위의 경상소득 대비 담보대출상환 비율에 비하여 5분위의 경상소득 대비 담보대출 비율은 절반 수준에 이르고 있는 등 소득분위별 차이가 큰 것으로 나타나고 있음.
- 담보부채상환비율 역시 2010년에 비하여 2011년에 증가세를 나타내고 있는데, 총부채상환액비율과는 달리 소득분위별 증가율 차이가 크게 나타나고 있음.
  - 전 소득계층에 걸쳐서 높은 증가율을 보였던 총부채상환액비율과는 달리, 담보대출상환비율은 특히 1, 2분위의 증가율이 높은 것으로 나타나고 있음.
  - 취약계층 가구 현황을 나타내는 90분위 값을 살펴보면, 가구 전체 평균값에 비하여 1분위 가구들의 증가율이 더욱 높은 것으로 나타나고 있음.
- 저소득층의 경우 담보대출 상환부담이 상위소득 계층에 비하여 큰 것으로 판단할 수 있음.
  - 이는 1, 2분위 가구들의 경상소득 증가율이 2010~11년 기간 동안 둔화되면서 나타난 소득감소



효과와, 최근 추진되고 있는 정부의 주택금융지원정책 등이 1, 2분위 가구를 지원 대상으로 함으로써 해당 가구들의 주택담보대출 이용이 증가하고 있는 점 등에 기인하는 것으로 사료됨.

그림 4-11 | 경상소득 대비 담보대출상환액 비율

(단위: %)



주: 상위 1%의 가구들을 제외한 값임.  
 자료: 가계금융조사(2010, 2011).

■ 분석 결과들을 종합해 보면, 위험부채현황과 소득분위별 레버리지 행태 분석을 통해 가구부채현황을 살펴본 결과 현재 가계부채의 위험성이 크지는 않는 것으로 나타남.

- 상위소득 계층에 속할수록 채무상환능력이 비교적 양호하고, 가구부채가 상위소득 계층에 집중되어 있는 점, 상위소득 계층의 레버리지 행태가 크게 위험성을 나타내지 않고 있다는 점에서 최근 가구부채의 증가 추세가 시스템위기로 전이될 가능성은 높지 않을 것으로 예상됨.
- 다만, 하위소득 계층에 속한 가구들이 보유한 부채금액이 비교적 작기는 하지만 취약부채가구의 비중이 높은 편이고 레버리지 행태 또한 상위소득 가구들과 비교하여 다소 위험성을 보이고 있다는 점에서, 규모의 측면에서 큰 문제는 발생하지 않더라도 부실가능 가구 수가 많아짐으로 인한 사회적 문제가 발생할 가능성이 존재.
- 또한 2010년과 비교하여 2011년의 각종 비율들이 크게 증가하였다는 점에서, 급격한 가계부채의 증가 및 부채구조의 악화에 대한 충분한 경계가 필요할 것으로 보임.

## 참고문헌

- 건국대학교 부동산·도시연구원, 『도시 내 주택공급 확대를 위한 공공의 역할』, 대한주택공사 용역보고서, 2009. 1.
- 건국대학교 부동산·도시 연구원, 『2012년 1/4분기 RMG 보고서』, 건국대학교, 2012.
- 국토해양부, 『2011년도 주택업무편람』, 2011. 11.
- 김경환·손재영, 『부동산 경제학』, 건국대학교 출판부, 2010.
- 김득갑, 「유럽주택가격 동향과 시사점」, 『SERI 경제포커스』, 제86호, 삼성경제연구소, 2006.
- 김득갑·양오석·이종규, 「남유럽 재정위기의 현황과 전망」, Issue Paper, 삼성경제연구소, 2010.
- 김종만, 「미국 모기지 연체비율 하락 지속, 담보주택 차입비율 소폭 하락」, Issue Briefing, 국제금융센터, 2012. 2. 17.
- 김종현·이창무·신상영, 「비아파트 주택가격에 대한 도시정비사업별 시장효과 분석」, 『국토계획』, 제43권 7호, 2008.12.
- 김태현·권영덕, 『주택필터링 개념을 활용한 주택공급효과 실증분석』, 서울시정개발연구원, 2010.
- 김현아·김혜원, 『주택공급체계의 국내외 분석』, 한국건설산업연구원, 2004. 3.
- 박환용, “재개발·재건축의 문제점과 개선방안,” 『국토』, 통권 240호, 국토연구원, 2005. 8.
- 서울특별시, 『뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안』, 2007.
- 이명훈, “도시재정비 촉진을 위한 특별법의 문제와 과제,” 『도시정보』, 통권 제289호, 대한국토도시계획학회, 2006.4.
- 이치훈, 「최근 중국경제 동향과 향후 전망」, Issue Briefing, 국제금융센터, 2012. 1.
- 조덕호, “주택의 여과과정과 정책대안,” 『대한국토도시계획학회지』, 제30권 4호, 1995.
- 한국개발연구원, 『부동산시장 동향분석(2011년 4/4분기)』, 제1권 제4호, 2011.
- \_\_\_\_\_, 『KDI 경제동향(2012.2)』, 제1권 제4호, 2012.

한국은행 북경사무소, *China Weekly* 2011. 9. 26일자, 2011. 11. 21일자.

한국투자기업지원센터, 『중국투자뉴스』, 제285호, 2012. 2. 17.

Bry, G. and C. Boschan, “Cyclical Analysis of Time Series: Selected Procedures and Computer Programs,” *NBER*, New York, 1971.

Claessens, Stijn, Giovanni Dell’Ariccia, Deniz Igan, and Luc Laeven, “Cross-Country Experiences and Policy Implications from the Global Financial Crisis,” *Economic Policy*, Vol. 25, 2010, pp. 267~293.

Corbae, D. and S. Ouliaris, “Extracting Cycles from Nonstationary Data,” in D. Corbae, S. Durlauf, and B. Hansen(eds.), *Econometric Theory and Practice: Frontiers of Analysis and Applied Research*, Cambridge University Press, New York, 2006.

Crowe, C., G. Dell’Ariccia, D. Igan, and P. Rabanal, “How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences,” Working Paper, No. 11/91, IMF, 2011.

Duca, John V., John Muellbauer, and Anthony Murphy, “House Prices and Credit Constraints: Making Sense of the U.S. Experience,” Working Paper, Oxford University, 2010.

Federal Reserve Board, “The U.S. Housing Market: Current Conditions and Policy Conditions” White Paper, 2012. 1. 4.

Harding, D. and A. Pagan, “Extracting, Analysing and Using Cyclical Information,” Melbourne, Melbourne Institute of Applied Economics and Social Research, 2001.

IMF, 『World Economic Outlook Update』, 2012. 1. 24.

\_\_\_\_\_, 『China Economic Outlook』, 2012, 2, 6.

Laeven, Luc and Fabian Valencia, “Resolution of Banking Rises: The Good, the Bad, and the Ugly,” Working Paper, No. 10/146, IMF, 2010.

Murray, B., “Cyclical Properties of Baxter-King Filtered Time Series,” *Review of Economics and Statistics* 85, 2003.

O’Sullivan, Arthur M., *Urban Economics*, 7th edition, McGraw-Hill, 2009.

03

## 정책현안

### I. 주거복지 현황과 정책방향

---



## I. 주거복지 현황과 정책방향

정의철(건국대학교 교수)

### 가. 도입

- 주택은 사람이 살아가는 데 필수적인 생활공간이며, 사회적으로 생산과 소비를 장려하는 것이 바람직한 가치제라는 점에서 안정적인 주거생활은 국민의 삶에 중요한 영향을 미침.
  - 주거가 안정되면 근로자의 근로의욕을 북돋아 생산성을 높이고 과도한 주거비용에 따른 임금 및 물가상승 압력을 해소할 수 있음.
  - 주택자산의 공평한 배분은 계층 간 상대적 박탈감과 상호 불신을 완화하고 사회통합과 경제발전을 촉진시킴.
- 그동안 우리나라는 경제발전과 더불어 주택의 양적 부족 현상이 전반적으로 완화되었고 평균적인 질적 주거수준도 향상됨.
  - 주택보급률이 2002년 처음으로 100%를 넘기 시작하여 2010년을 기준으로 거의 113%에 도달하였으며, 자가점유율, 가구당 주거면적, 사용 방 수, 주택시설 등에서도 전반적인 개선이 이루어짐.
- 그러나 우리나라 가구의 평균적인 주거수준 향상에도 불구하고 저소득층의 주거수준은 그렇지 못한 것으로 나타나고 있으며, 소득계층 간 격차가 확대되고 있음.
  - 이러한 계층 간 주거격차의 확대는 외환위기 이후 전개된 한국 경제구조의 변화과정과 밀접하게 관련되어 있음.
  - 기업구조조정으로 인한 대량 실업, 소득 감소, 고금리 등의 영향에서 출발하여 이후 고용구조 변화에 따른 소득격차의 확대, 금융시장과 부동산시장의 변화에 따른 자산격차의 확대 등 다양한 요인이 존재함.

■ 이러한 과정에서 주택정책을 복지적 관점에서 접근하는 노력이 꾸준히 진행되었으며, 다양한 주거복지 정책 프로그램들이 시행되고 있음.

- 본 정책 현안에서는 우리나라 가구의 주거현황과 주요 주거복지정책을 살펴보고, 이를 토대로 향후 주거복지정책 방향을 모색하기로 함.

## 나. 주거수준 현황

■ 지난 수십년간 우리나라 국민의 평균적 주거수준은 지속적으로 향상됨.

- 신규주택의 지속적 공급에 힘입어 주택재고가 2005년을 기준으로 지난 25년 동안 2.35배 증가하였으며, 1인당 주거면적은 2.27배, 가구당 주거면적은 1.44배 증가함.
- 방 1개당 인구수와 방 1개 보유 가구의 비율은 점차 감소하여 주거과밀의 문제가 해소되고 있으며, 주택시설 또한 크게 개선되어 2005년 현재 온수시설 보유주택 거주가구나 수세식 화장실 보유주택 거주가구의 비율은 95%를 넘고 있음.

표 | -1 | 국민 주거여건의 변화 추이

	단위	1960	1970	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
전국 주택재고량	천호	3,464	4,360	5,319	6,105	7,357	9,570	11,472	13,223	14,677
평균 주택면적	m <sup>2</sup>	-	47.9	68.4	72.6	80.8	80.7	81.7	83.7	-
1인당 주거면적	m <sup>2</sup>	-	6.8	10.1	11.3	13.8	17.2	20.2	22.8	25.0
가구당 주거면적	m <sup>2</sup>	-	35.9	45.8	46.4	51.0	58.6	62.9	66.0	-
방당 거주인원	명	-	-	2.1	1.9	1.5	1.1	0.9	1.3	-
가구당 사용 방 수	개	-	2.2	2.2	2.2	2.5	3.1	3.4	3.6	3.7
온수목욕 가구비율	%	-	-	4.3	20.0	34.1	74.8	87.3	95.8	-
수세식 화장실 보유	%	0.21	-	12.3	33.1	51.3	75.1	86.9	94.0	-
주택보급률	%	82.5	78.2	74.4	69.8	72.4	86.0	96.2	105.9	112.9
인구 천명당 주택 수	호	-	141.2	142.1	150.9	169.5	214.5	248.7	279.7	302.1

자료: 김경환·서승환, 『도시경제』, 2009, p.237; 국토해양부, 『2011년도 주택업무편람』, 2011.

■ 그러나 이와 같은 주거수준 향상에도 불구하고 주요 선진국과 비교하면 아직 낮은 상태임.

- 인구 천명당 주택 수는 2010년 기준 302호로 추정되나, 일본, 미국, 영국, 프랑스 등 주요 선진국은 모두 400호를 넘고 있음.

- 자가점유비율(2010년 54.2%)은 프랑스(56%), 덴마크(53%), 네덜란드(55%)와 유사하나, 일본(61.2%), 미국(68.3%), 영국(70.5%)보다는 낮고, 1인당 주거면적 또한 2005년 현재 22.8㎡로 일본(29.4㎡)을 제외한 주요 선진국이 40㎡에 근접하거나 초과하고 있는 점을 고려하면 낮은 수준에 머물고 있음.
- 반면, 연소득 대비 주택가격 비율은 2009년 현재 7.7로, 과거 통계이기는 하나 미국(3.7), 영국(3.8), 일본(5.7), 프랑스(5.1), 독일(6.0) 등과 비교해 볼 때 매우 높은 수준임.

표 1-2 | 주거수준 국제 비교

(단위: %, m<sup>2</sup>, 명, 호, 배)

구분	보급률 (%)	자가점유 비율 (%)	주택당 면적 (m <sup>2</sup> )	1인당 주거면적 (m <sup>2</sup> )	평균 가구원 수 (명)	주택 수/1천인 (호)	주택가격/소득 (PIR) (배)
한국	86.1('95)	53.3('95)	80.7('95)	17.2('95)	3.3('95)	215('95)	5.6('05)
	96.2('00)	54.2('00)	81.7('00)	20.2('00)	3.1('00)	249('00)	6.6('07)
	105.9('05)	55.6('05)	83.7('05)	22.8('05)	2.9('05)	280('05)	7.6('08)
	112.9('10)	54.2('10)		25.0('10)		302('10)	7.7('09)
일본	114.3('03)	61.2('03)	92.4('98)	29.4('80)	-	399('98) 429('03)	6.8('95) 5.7('04)
미국	108.5('03)	68.3('03)	187.8('95)	55.9('89)	-	419('95) 427('03)	3.3('00) 3.9('98) 3.7('03)
영국	105.2('04)	70.5('03)	85.0('96)	40.3('91)	2.5('91)	417('00) 417('01)	3.4('00) 3.4('95) 3.8('02)
프랑스	120.5('04)	56('03)	88.0('96) 86.7('98)	39.7('90)	2.6('90)	490('00) 462('01)	6.5('94) 5.1('99)
독일	100.6('03)	45('03)	86.7('98)	47.6('89)	2.3('91)	445('00)	5.1('97) 6.0('02)

자료: 국민은행, '전국주택가격동향조사' 결과, 2011. 7; 국토해양부, 『2011년도 주택업무편람』, 2011.

■ 또한 소득계층 간 주거수준의 격차는 지속적으로 존재하고 있음.

- 통계청 자료를 이용하여 지난 10년간의 주거면적, 소득, 주택자산 및 부동산자산에 대한 지니계수 측정 결과, 주거면적 불평등도는 2000년(0.25)에 비하여 2005년 0.22로 개선되었으나 2010년 다시 0.27로 악화됨.
- 경상소득을 이용하여 측정한 소득 지니계수는 2005년 0.36에서 2010년 0.46으로 크게 증가
- 주택자산 지니계수는 2000년 0.57에서 2010년 0.62로 증가하였으며, 보유주택 및 토지, 건물 등 기타 부동산을 포함한 부동산자산 지니계수 또한 2000년 0.62에서 2010년 0.70으로 상승

표 | -3 | 주거면적, 소득, 주택자산, 부동산자산 지니계수

	주거면적	소득	주택자산	부동산자산
2000	0.25	0.39	0.57	0.62
2005	0.22	0.37	0.61	0.66
2010	0.27	0.46	0.62	0.70

주: 1) 주택자산 = 현 거주주택의 가격 또는 보증금 + 현 거주 이외 보유주택가격

2) 부동산자산 = 주택자산 + 보유 토지 또는 건물가격+ 분양 또는 중도금 납입액

3) 2000년 소득은 총소득, 2005년, 2010년 소득은 경상소득

자료: 통계청의 2000년 가구소비실태조사, 2006년 가계자산조사, 2011년 가계금융조사 자료를 이용하여 분석.

■ 저소득층의 주택 소유비율은 낮고 보증부월세나 월세와 같은 상대적으로 열등한 점유형태의 비율은 높음.

- 또한 저소득층 소유가구의 평균 주택가격은 전체가구 평균 주택가격의 55%(2005년), 28%(2010년)밖에 되지 않으며, 전세보증금이나 보증부월세 보증금도 전체 평균의 46~54% 수준임.

■ 이러한 이유는 저소득층 가구의 소득과 자산이 상대적으로 적은 데 기인함.

- 저소득층의 평균 총소득은 전체 평균의 각각 24.4%(2005년), 19.8%(2010년)이며, 총자산 또한 전체 평균의 46.4%(2005년), 39.5%(2010년)밖에 되지 않음.
- 주택자산이나 부동산자산의 크기도 전체 평균의 50% 이하임.

표 | -4 | 소득계층별 주거수준

(단위: m<sup>2</sup>, %, 만원)

	저소득층		평균	
	2005	2010	2005	2010
주거면적(m <sup>2</sup> )	54.04	63.99	67.08	76.55
소유비율	0.52	0.48	0.60	0.57
전세비율	0.20	0.15	0.21	0.20
보증부월세비율	0.13	0.21	0.11	0.16
월세비율	0.07	0.04	0.03	0.02
거주주택가격(만원)	8,706.58	12,259.62	15,843.06	20,902.20
전세보증금(만원)	2,285.16	4,507.83	4,947.75	8,328.41
보증부월세보증금(만원)	548.10	873.33	1,154.51	1,477.61
경상소득(만원)	785.23	793.16	3,213.35	4,011.77
주택자산(만원)	6,292.74	7,711.35	13,930.85	17,271.57
부동산자산(만원)	10,907.71	9,310.61	22,779.06	21,906.69
PIR	11.09	15.46	4.93	5.21

주: 저소득층은 중위소득 50% 이하 가구, PIR은 평균 주택가격/평균 경상소득임.

자료: 통계청의 2006년 가계자산조사, 2011년 가계금융조사 자료를 이용하여 분석.



■ 2005~10년 기간 동안 저소득층의 주거수준은 크게 개선되지 않음.

- 저소득층의 평균 주거면적은 2005년 54㎡에서 64㎡로 증가하였으나 상대적으로 우량한 점유형태인 자가거주 비율(52% → 48%)과 전세거주 비율(20% → 15%)은 감소한 반면, 상대적으로 열등한 점유형태인 보증부월세거주 비율은 13%에서 21%로 크게 증가
- 평균 전세보증금은 2005년에 비해 2010년 97%가 증가하였으며, 보증부월세보증금도 59% 증가하여 주거부담이 가중되고 있음.
- 동 기간 동안 소득 증가에 비해 주택가격 증가가 높아 전체 가구의 PIR은 2005년 4.93에서 2010년 5.21로 증가하였는데, 저소득층의 경우에는 11.09에서 15.46으로 크게 증가

■ 그동안 신규주택의 지속적인 공급으로 인해 주택의 물리적 상태가 개선됨에 따라 최저 주거기준 미달 가구 규모는 점차 감소

- 국토연구원의 조사 결과에 따르면 최저주거기준 미달 가구 비율은 2006년 전체 가구의 16.6%에서, 2008년 12.7%, 2010년 10.6%로 감소하고 있는 추세
- 그러나 아직도 184만 가구의 주거수준이 최저 주거기준에 미달되고 있음.

표 1-5 | 최저 주거기준 미달 가구 비율

(단위: 만가구, %)

구 분	2006	2008	2010
미달가구 수	268	212	184
총 가구 수	1,616	1,667	1,734
미달가구 비율	16.6	12.7	10.6

자료: 국토연구원, 『2010년 주거실태조사』 결과 보도자료.

## 다. 주거복지정책 개요

■ 정부의 주거복지정책은 주택을 직접 공급하는 방식의 공급자 지원과 주택 구입 또는 안정적 거주를 간접적으로 지원하는 수요자 지원방식을 통하여 추진

- 공급자 지원방식은 ‘보증자리주택’을 건설하여 소득 5분위 이하 가구에 공급하는 것을 주된 목표로 하고 있으며, 수요자 지원방식은 국민주택기금 융자 등을 통하여 저소득층의 주거수준 향상과 주거안정에 초점을 두고 있음.

■ 정부의 보금자리주택 공급계획은 2018년까지 총 150만호를 공급하는 것임.

- 보금자리주택에는 80만호의 공공임대주택뿐 아니라 ‘내 집 마련’ 지원을 위해 70만호의 소형 분양주택이 포함되며, 영구임대주택이 다시 부활되었고, 국민임대주택 이외에 장기전세주택과 분남형(지분형) 임대주택 등으로 공급유형이 다양화되었음.

표 1-6 | 보금자리주택 유형과 내용

유형		호수	프로그램 내용
분양주택		70만	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중소형 저가주택 공급</li> </ul>
임대주택	공공 임대 (10년 임대)	20만	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10년간 임대 후 분양 전환</li> <li>• ‘지분형 주택’ 위주로 공급하여 서민들의 점진적 자가소유를 촉진 (능동적 복지 구현)</li> </ul>
	장기 전세 (10~20년 임대)	10만	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 월임대로 부담이 없는 ‘장기 전세형’으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여(도심 위주로 공급)</li> </ul>
	장기 임대 (30년 이상)	50만	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민임대 40만: 시중가의 60~70%로 공급(소득에 따른 차등임대료제, 전세, 월세 선택제)</li> <li>• 영구임대 10만: 최저 소득층을 위해 공급 재개(재정지원으로 시중가의 30%로 공급)</li> </ul>

■ 공공임대주택 유형별로 공급대상 소득계층이 구분되고 재정, 국민주택기금, 택지지원 및 가격할인 등 다양한 지원체계를 갖추고 있음.

- 소득 1분위 최저 소득층을 위해서 시세 30% 수준의 영구임대주택을 공급하며, 소득 2~4분위 계층에게는 시세 50~80% 수준의 국민임대주택을 공급하는 한편 소득 3~5분위 계층에게는 분남형, 전세형 임대주택과 저렴한 중소형 분양주택을 공급

■ 보금자리주택과 같은 건설방식을 통한 임대주택 이외에도 저소득층의 생활근거지에 인접한 위치의 주택을 매입 또는 전세 임차하여 최저 소득계층 및 신혼부부에게 임대하는 방식도 추진

■ 수요자 지원방식은 국민주택기금의 저리 용자를 통해 이루어지는데, 전세자금 용자와 구입자금 용자로 나누어 운용

- 전세자금 용자는 용자대상에 따라 저소득가구 전세자금 용자와 근로자·서민주택자금 용자, 기존 주택 전세임대자금 용자, 소년소녀가정 등 전세자금 용자 등으로 구성
- 주택구입자금 용자는 근로자·서민 주택구입자금 용자, 근로자·서민 주택중도금자금 용자, 생애

최초주택구입자금 용자 등으로 나뉘어 운용

- 용자대상 및 거주지역에 따라 용자한도액, 대출금리, 상환기간 등이 달라진다. 또한 대상가구의 소득 이외에도 가구특성(한부모가정, 소년소녀가정, 신혼부부 등)에 따라 지원방식이 세분화되고 있는 추세
- 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하의 주택에 대해서만 용자가 이루어지며 구입자금 용자지원의 경우 구입주택가격의 상한선이 정해짐.

표 1-7 | 국민주택기금 용자의 주요 내용

	지원 대상	용자금액	용자조건
저소득가구 전세자금	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역별 전세보증금 이하 전세계약 체결자</li> <li>가구소득이 최저생계비 2배 이내</li> <li>세대원 전원 6개월 이상 무주택자인 세대주</li> <li>전용면적 60㎡ 이하 주택</li> </ul>	지역별 2,800만원~5,600만원 (당해 주택 전세보증금 70%)	연 2%, 15년 분할상환
기존주택 전세임대자금	<ul style="list-style-type: none"> <li>기초생활수급자, 한부모가정</li> <li>도시근로자 월평균소득 50% 이하인 자, 장애인 등</li> <li>전용면적 85㎡ 이하 주택</li> </ul>	지역별 4,000만원~7,000만원	연 2%, 당해연도 12월 20일 상환(1년단위 연장)
신혼부부 전세임대	<ul style="list-style-type: none"> <li>혼인기간 및 자녀 유무에 따라 순위 결정</li> <li>전용면적 85㎡ 이하 주택</li> </ul>	지역별 4,000만원~7,000만원	연 2%, 당해연도 12월 20일 상환(1년단위 연장)
소년소녀가정 등 전세자금	<ul style="list-style-type: none"> <li>소년소녀가정, 대리양육가정, 친인척위탁가정, 아동복지시설 퇴소자 등</li> <li>도시근로자 월평균소득 50% 이하인 자</li> <li>전용면적 85㎡ 이하 주택</li> </ul>	지역별 4,000만원~7,000만원	무이자 (만 20세까지)
근로자·서민주 택전세자금	<ul style="list-style-type: none"> <li>연간급여 3천만원 이하</li> <li>6개월 이상 무주택인 세대주</li> <li>전용면적 85㎡ 이하 주택</li> </ul>	전세가격의 70% 범위 내 최고 6,000만원	연 4.0~4.5% 2년 이내 일시 상환 (최장 6년)
근로자·서민주 택구입자금	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부합산 연간 소득 2천만원 이하</li> <li>6개월 이상 무주택 세대주</li> <li>전용면적 85㎡ 이하로 주택가격 3억원 이하 준공된 주택</li> </ul>	호당 1억원 이내	연 5.2%(대출기간 20년) 연 5.7%(대출기간 30년) 대출기간 동안 원리금 분할상환
최초주택 구입자금	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부합산 연간 소득 4천만원 이하</li> <li>대출신청일 현재 무주택 세대주로 세대원 모두 주택을 소유한 사실이 없는 자</li> <li>전용면적 85㎡ 이하 및 주택가격 6억원 이하 주택(투기지역 제외)</li> <li>2011년 3월까지</li> </ul>	호당 2억원	연 5.2%, (1년 거치 19년 분할상환)

주: 국토해양부, 『2011년도 국민주택기금편람』, 2011을 이용하여 재정리.

## 라. 성과와 한계

■ 그동안 지속적인 공공임대주택 건설로 공공임대주택 재고가 확충되었음.

- 2004년 이후 총 건설실적의 20% 이상을 임대주택으로 건설하여 2009년 현재까지 약 220만호의 임대주택이 건설, 공급되었음.

■ 2010년 현재 임대주택 총재고는 140만여 호로 전체 주택재고의 9.5%를 차지

- 그러나 이 중 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택(30년 임대), 10년 임대주택, 전세임대주택 등 사실상 장기간에 걸쳐 임대가 가능한 공공적 성격의 임대주택 비율은 약 72만여 호로 전체 주택재고의 4.9%에 불과

표 | -8 | 유형별 임대주택 재고 현황

(단위: 호, %)

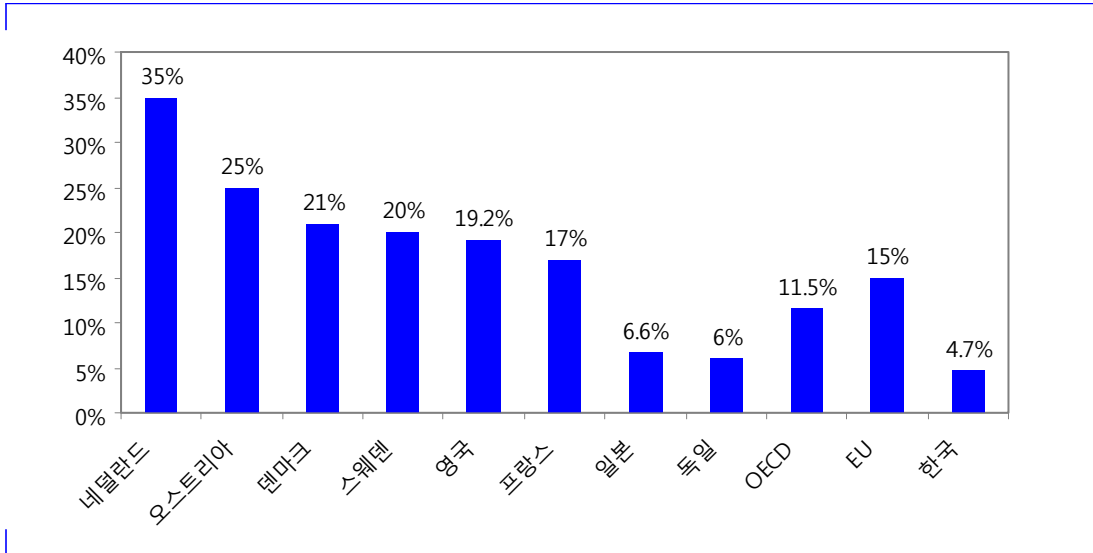
계 (호)	영구임대	50년 공공임대 (정비사업 포함)	건설임대 (5년/10년) (공공/민간 /건축허가)	국민임대 (다가구/부도 /미분양 매입 포함)	사원임대 (공공/민간)	매입임대 (공공/민간)	전세임대
1,399,227	190,519	100,722	390,994	375,941	28,347	260,298	52,406
	(13.6%)	(7.2%)	(27.9%)	(26.9%)	(2.0%)	(18.6%)	(3.8%)

자료: 국토해양부, 『2011년도 주택업무편람』, 2011.

- 2003년 12월 기준으로 장기 공공임대주택의 비율이 2.4%였던 점을 고려할 때, 지난 7년간 장기 공공임대주택 재고 비율은 2.5%p 증가한 수치이나 주요 선진국의 장기임대주택 비율을 고려하면 아직 낮은 수준

그림 | -1 | 주요 국가의 장기임대주택 비율

(단위: %)

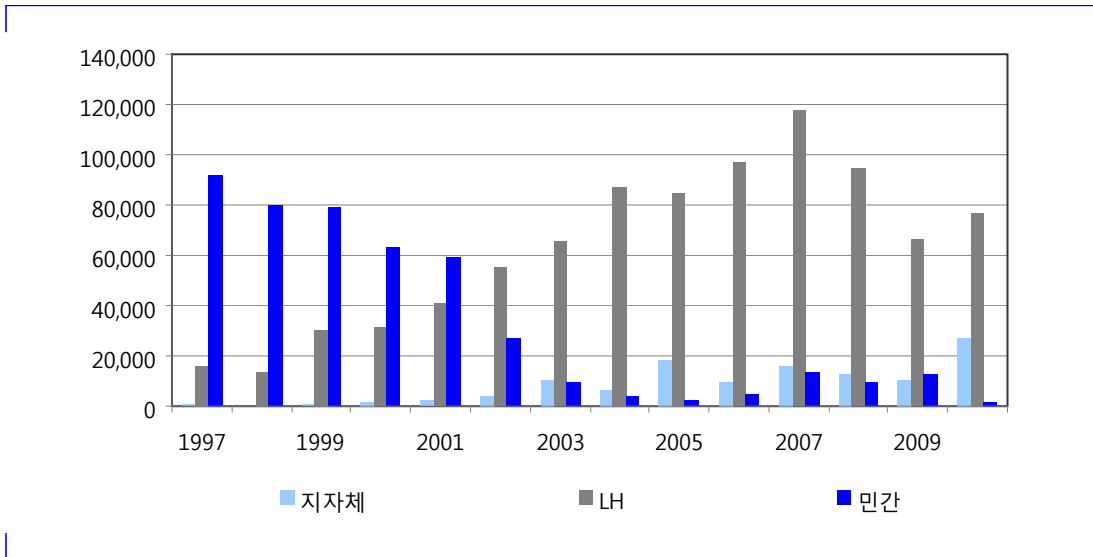


■ 그러나 정부의 직접 개입을 통한 공공임대주택 재고의 지속적인 증가에도 불구하고 민간부문의 임대주택 건설실적은 저조

- 민간부문의 임대주택 건설은 1997년에 9만 1천여 호로 가장 높은 실적을 보인 이후 지속적인 감소 추세를 이어 옴.
- 2003년 이후에는 2007년과 2009년을 제외하면 연간 1만호를 넘지 못하였는데, 2004년 이후 공공부문(LH)의 자금난 등으로 임대주택 공급이 저조하였던 2009년을 제외하면 임대주택 건설에서 민간부문이 기여한 정도는 10% 미만
- 이는 지난 7년간 임대주택은 거의 대부분 공공부문에 공급되었음을 반증하는 것이며, 막대한 공공재원이 임대주택 건설에 투입되었음을 의미

그림 I-2 | 사업주체별 공공임대주택 건설실적

(단위: 호)



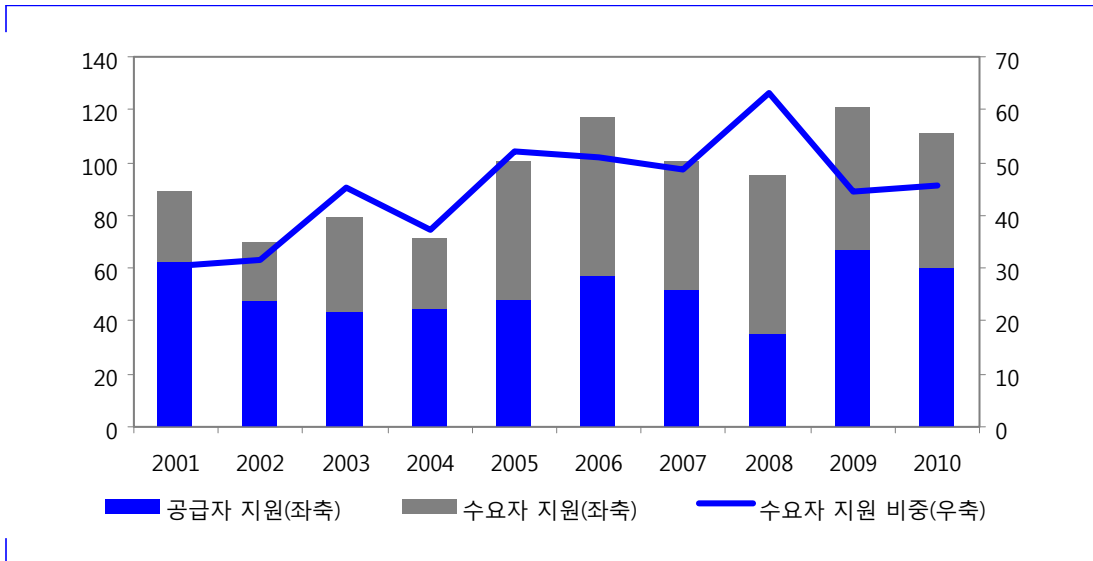
자료: 국토해양부, 『주택업무편람』, 2011.

■ 한편, 국민주택기금 용자 중 수요자 지원 비율이 증가하였다는 것은 긍정적인 측면

- 주거비 보조가 현실적으로 존재하지 않는 우리나라의 경우 전세자금 용자가 이를 대신하고 있는 것으로 해석할 수 있음.
- 2001년 수요자 지원 비율은 30.5%이었으나 이후 점차 증가하고 있는 추세
- 수요자 지원은 공급자 지원에 비해 주택의 입지, 규모, 유형 등 수요자의 주거선호를 보다 잘 반영할 수 있는 장점이 있음.

그림 | -3 | 국민주택기금 운용실적

(단위: 천억원, %)



자료: 국토해양부, 『2011년도 국민주택기금편람』, 2011.

■ 최근 들어 가구특성에 따른 전세자금 융자사업이 이루어지는 것도 긍정적으로 평가할 수 있음.

- 그러나 근로자·서민 주택구입자금 등에서 볼 수 있는 바와 같이 가구소득기준이 너무 낮게 적용되는 부분은 개선 필요

### 마. 주거복지정책 방향

■ 향후 우리나라 인구구조와 주택시장을 둘러싼 미래 환경 변화를 고려해 볼 때 주택수요 또한 세분화·차별화될 것이므로 주거복지정책의 기본방향도 현재보다 미시적인 방향으로 설정되어야 하며, 단순히 주택서비스만 제공하는 차원을 넘어 정책대상가구의 ‘삶’과 연결되는 제반 복지서비스가 복합적으로 제공되어야 함.

■ 이를 위해 향후 주거복지정책은 다음과 같은 기본방향에서 추진되어야 함.

■ 첫째, 큰 틀에서 소득과 생애주기를 종과 횡으로 연결하는 형태의 주거복지정책 방향 정립이 필요함.

- 가구의 생애주기에 따라 주거입지, 주택 유형 및 규모에 대한 선호와 지불능력 등이 달라질 것이

기 때문임.

■ 둘째, 주거복지정책과 기타 복지정책이 효율적으로 연결되는 사회정책적인 측면으로의 정책방향이 요구됨.

- 주거복지정책이 가구 부담능력에 맞는 주택만을 제공하는 것이 아니라 가구들의 생활에 실질적으로 도움을 줄 수 있는 기타 복지서비스가 연결되어 제공되어야 함.
- 예를 들어 저소득 노인가구의 경우 주거와 복지, 의료서비스가 결합된 형태의 복합적 서비스가 제공되어야 할 필요가 있으며, 청년층 저소득가구의 경우 주거와 고용이 연계되는 정책들이 같이 고려되어야 함.
- 또한 중년층 저소득가구의 경우 자녀들의 교육환경이 매우 절실하므로 주거, 고용, 교육 서비스가 동시에 제공될 수 있도록 해야 함.

■ 셋째, 정책대상가구의 실질적인 노력을 이끌어낼 수 있는 형태의 주거복지정책 방향이 정립되어야 함.

- 주거빈곤 탈출, 주거수준 개선, 자가주택 구입 등 개인적인 노력들과 연동되는 주거복지정책 수단이 개발될 필요가 있음.
- 정책대상가구들이 영원히 지원계층에 머물지 않게 해야 하며, 이들이 자립할 수 있도록 스스로 노력하게 하고, 이를 통해 일정한 성과를 거둘 수 있는 방향으로의 정책이 추진되어야 함.
- 예를 들어 저소득가구에게 장리 저리의 저당대출이 원활하게 활용될 수 있는 통로를 만들고, 지분형 임대주택과 같이 가구가 자산을 축적하여 해당 주택에 대한 지분을 증대시켜 궁극적으로 입차에서 소유로의 전환이 가능해질 수 있는 기제를 만들어야 함.

■ 넷째, 공공이 모든 것을 다할 수 있다는 생각을 버리고 민간부문을 적극적으로 이용할 수 있는 방향으로의 정책이 필요함.

- 한정된 재원으로 정부 또는 공공에서 주거복지정책과 관련된 모든 부담을 할 수 없음.
- 특히 전월세시장에서 민간부문의 역할을 인정해야 하고, 민간부문의 역할이 보다 충실해질 수 있도록 제도적 틀을 마련해야 함.

■ 다섯째, 점차적으로 공급자 중심에서 수요자 중심으로의 주거복지정책 방향의 전환이 필요함.



- 다양화·세분화되는 주거복지 수요를 정부가 일일이 파악하기 어려우며, 정부는 일정한 지원을 하고 수요자가 이러한 지원을 받아 각자에게 적절한 주거서비스를 선택하는 방향으로의 정책방향 전환이 요구됨.
- 재원의 한계를 고려할 때 정부가 무한정 공공임대주택을 공급하기는 어려우며, 건설된 임대주택의 관리 측면에서도 추가적인 비용이 소요될 수밖에 없음.
- 현재 전체 주택재고의 4.9%인 장기성 공공임대주택 재고가 대략 12~15% 정도에 도달하면 임대시장에서 임대료 상승에 대한 완충작용을 할 수 있을 것으로 판단되므로 이후 점진적으로 주택바우처제도를 도입할 수 있는 방향의 정책 추진이 필요함.

## 참고문헌

- 국민은행, ‘전국주택가격동향조사’ 결과, 2011. 7.
- 국토연구원, 『2010년 주거실태조사』 결과 보도자료.
- 국토해양부, 『2011년도 주택업무편람』, 2011.
- 국토해양부, 『2011년도 국민주택기금편람』, 2011.
- 김경환·서승환, 『도시경제』, 2009.
- 통계청, 2000년 가구소비실태조사.
- \_\_\_\_\_, 2006년 가계자산조사.
- \_\_\_\_\_, 2011년 가계금융조사.



## 부동산시장 동향분석

제2권 제1호(통권 5호)

2012년 1/4분기

인쇄일 2012년 4월 27일  
발행일 2012년 5월 1일  
발행인 현 오 석  
발행처 한국개발연구원(서울특별시 동대문구 회기로 47 청량사서함 113호)  
대표전화: 02-958-4114, 팩시밀리: 02-958-4310  
등록일 1975년 5월 23일 제6-0004호  
디자인·인쇄 애플소스(02-2264-7850)  
© 한국개발연구원 2012

**KDI** 한국개발연구원

130-740, 서울시 동대문구 회기로 47

Tel 02-958-4114 Fax 02-958-4310 [www.kdi.re.kr](http://www.kdi.re.kr)