

2006. 12. 14(木)

第46回 韓經研 포럼

KOREA ECONOMIC RESEARCH INSTITUTE FORUM

- 주 제 : 정부의 부동산 정책평가와 향후 시장전망
- 연 사 : 김현아 박사(한국건설산업연구원)



가

2006. 12.14

/ ()

1

8.31

- 1. 8.31
- 2. 11.15

가

2

가

- 1.
- 2.
- 3.

3

- 1.
- 2. 2007
- 3.

1. 8.31

01

8.31

가

[가]

:%

	'05.8.31 1	8.31 7 (05.8.31~06.3.30)	3.30 7 (06.3.30-06.10.30)							
				6	7	8	9	10	11	(1~11)
	5.8	2.4	5.3	0.5	0.2	0.2	0.4	1.5	3.8	11.4
	10.5	4.7	8.5	0.6	0.3	0.3	0.6	2.2	6.2	19.7
(14)	4.9	2.1	5.1	0.5	0.3	0.3	0.5	1.7	5.8	4.7
(11)	14.3	6.4	10.8	0.7	0.3	0.2	0.7	2.5	6.5	24.6
	8.9	3	9.5	0.9	0.4	0.4	0.8	2.6	6.9	20.2

[가]

:%

	'05.8.31 1	8.31 7 (05.8.31~06.3.30)	3.30 7 (06.3.30-06.10.30)							
				6	7	8	9	10	11	(1~11)
	6.5	4.8	3.7	0.1	0.1	0.2	0.8	1.2	1.2	6.9
	10.6	7.8	5.6	0.2	0.2	0.4	1.2	1.7	1.7	10.9
(14)	9.0	5.8	6.3	0.4	0.3	0.6	1.3	1.8	1.7	11.1
(11)	11.7	9.3	5.0	0.1	0.1	0.2	1.2	1.5	1.6	10.7
	9.5	6.7	5.8	0.2	0.2	0.4	1.3	1.8	1.8	10.7

:

1. 8.31

02 11.15

11.15

	- 8.31 가 , 1500 1100 , 2007 400 (2011) 175% → 191%) - 150% → 180% (190% → 200%) - (7.5 → 5~6) - : - (2 150% → 180%) - 가 (,) - () /)
가	- 가 25% : - , , - 가 (가)
	- , LTV - LTV (60~70% → 50%) - DTI (6 → 6)

1. 8.31

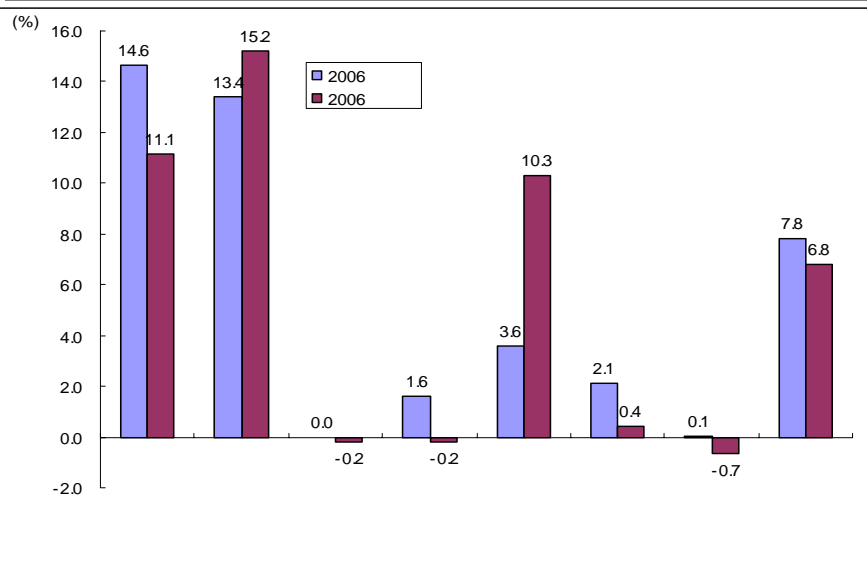
02 11.15

- 가
- 2007 2 , 가 -
- 가 , 가 가 + () +
→ 가

가

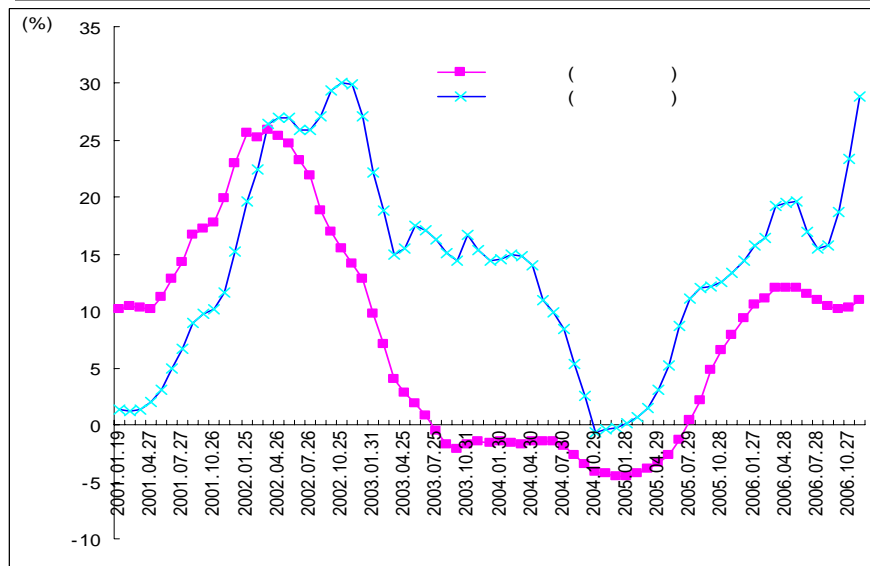
가

[2006년 주요 지역별 아파트 매매가격 변동률]



주: 전년말대비 증감률
자료: 부동산 114(주)

[수도권 아파트 매매 및 전세가격 변동률]

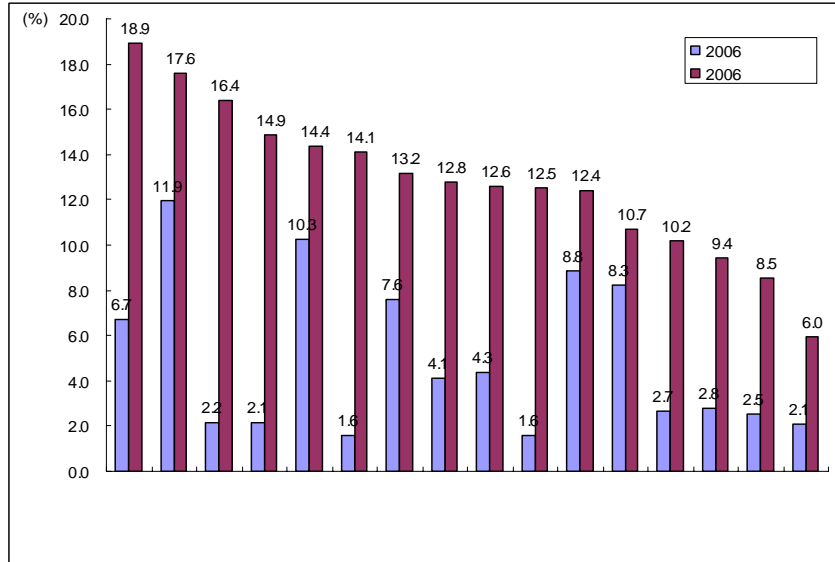


주: 전년 동기대비 증감률
자료: 부동산 114(주)

1. 8.31

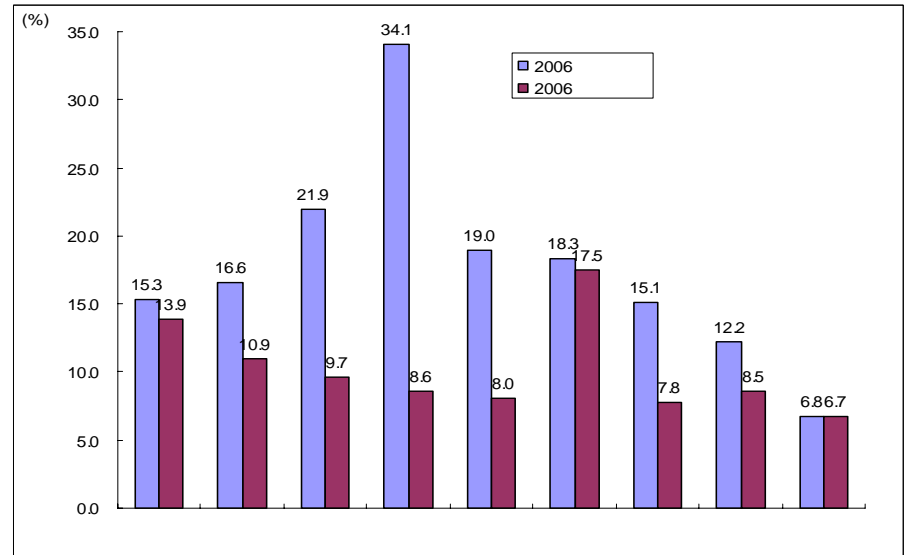
02 11.15

[2006년 하반기 아파트 매매가격 급등 지역]



주: 전기말 대비 증감률 자료: 부동산 114(※)

[2006년 상반기 아파트 매매가격 변동률]



주: 전기말 대비 증감률 자료: 부동산 114(※)

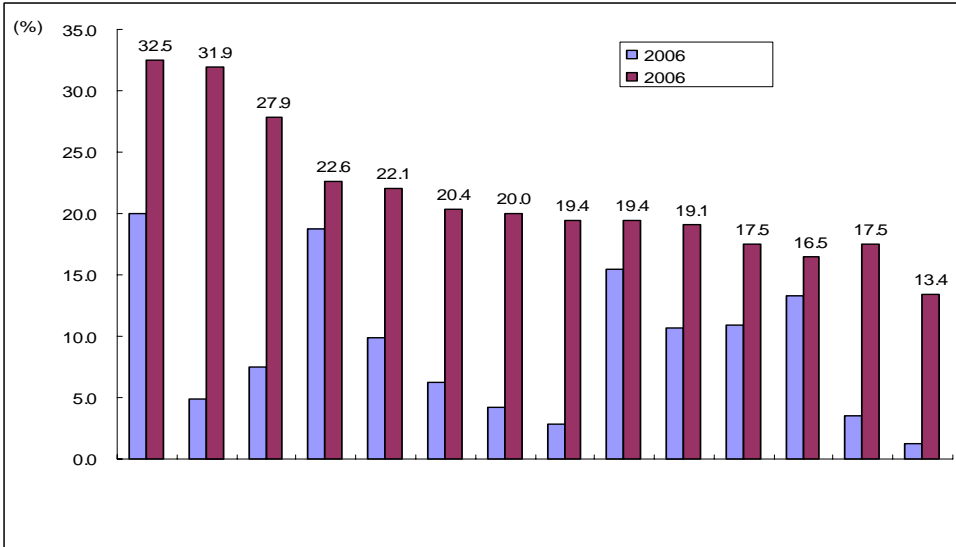
[2006년 서울시 주요 지역 아파트 전세가격 상승률과 전세매매비율]

2006 1~11	10.4	16.9	14.1	13.1	12.9	11.8	11.3	11.2	11.1	10.9	10.7	10.3	10.3
	35.9	37.55	31.38	54.37	42.1	48.3	52.53	42.73	48.71	37.84	53.31	26.97	39.59
2006 1~11	10.3	10.1	9.2	9.1	8.6	8.1	8.1	7.9	7.0	6.7	6.6	5.9	4.6
	41.92	27.33	49.54	45.87	32.73	45.21	30.04	53.02	45.05	53.37	51.24	27.35	49.1

1. 8.31

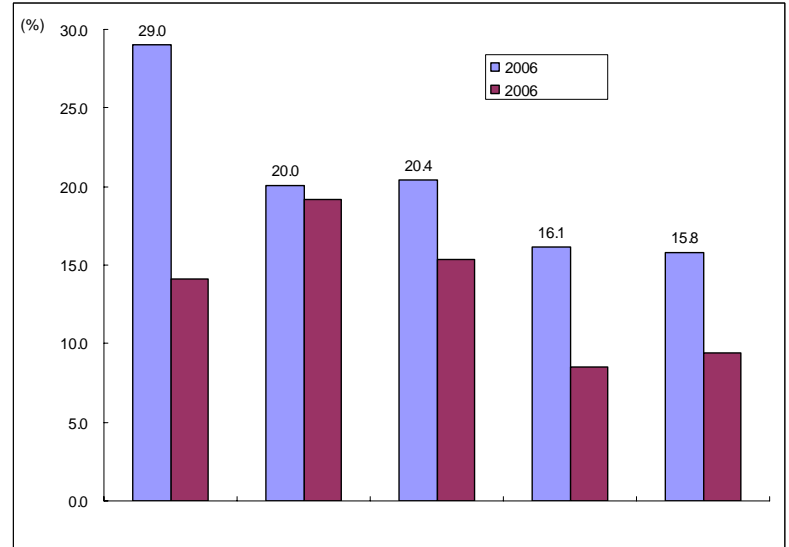
02 11.15

[2006년 하반기 아파트 매매가격 급등 지역]



주: 전기말 대비 증감률 자료: 부동산 114(주)

[2006년 상반기 아파트 매매가격 변동률]



주: 전기말 대비 증감률 자료: 부동산 114(주)

[2006년 경기도 주요 지역 아파트 전세가격 상승률과 전세매매비율]

2006	1~11	10.8	10.8	8.9	15.4	11.2	2.9	12.5	10.4	11.4	6.5	12.2	9.5	7.7
		38.11	36.21	56.12	48.9	36.15	31.78	54.24	40.86	36.81	55.09	42.44	42.69	41.4
2006	1~11	20.2	15.6	3.8	8.1	15.7	22.3	10.6	24.2	17.1	1.4			
		41.2	47.05	28.3	29.93	20.93	44.22	40.16	39.19	35.86	56.89			

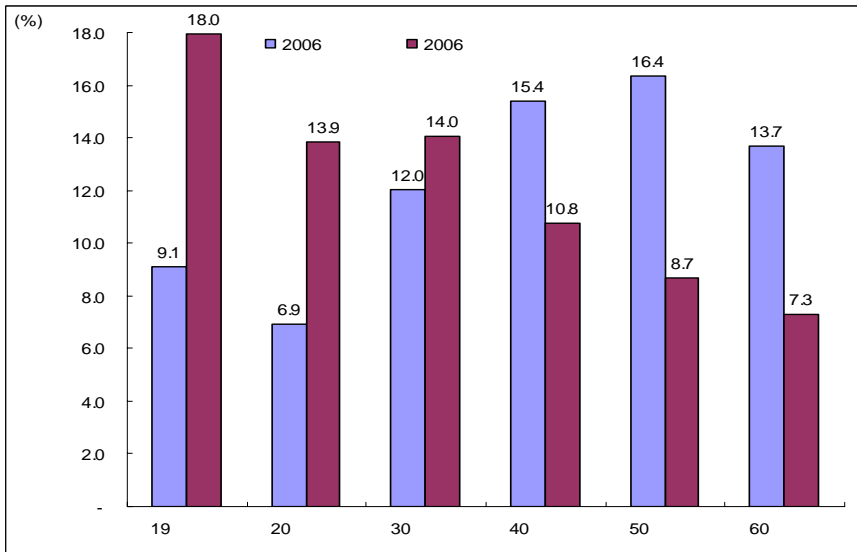
1. 8.31

02 11.15

가 , 가 , 가

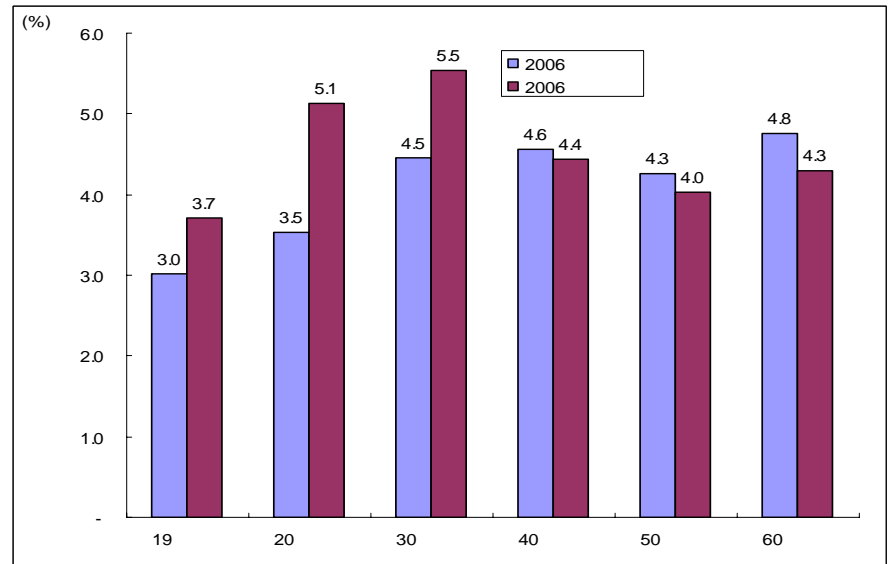
- 가 19 가 18%, 20 , 30 14%
- 30 가 5.5% , 20 , 40 가

[2006년 수도권 평형별 아파트 매매가격 변동률]



주: 전년말대비 증감률
자료: 부동산 114(주)

[2006년 수도권 평형별 아파트 전세가격 변동률]



주: 전기말대비 증감률
자료: 부동산 114(주)

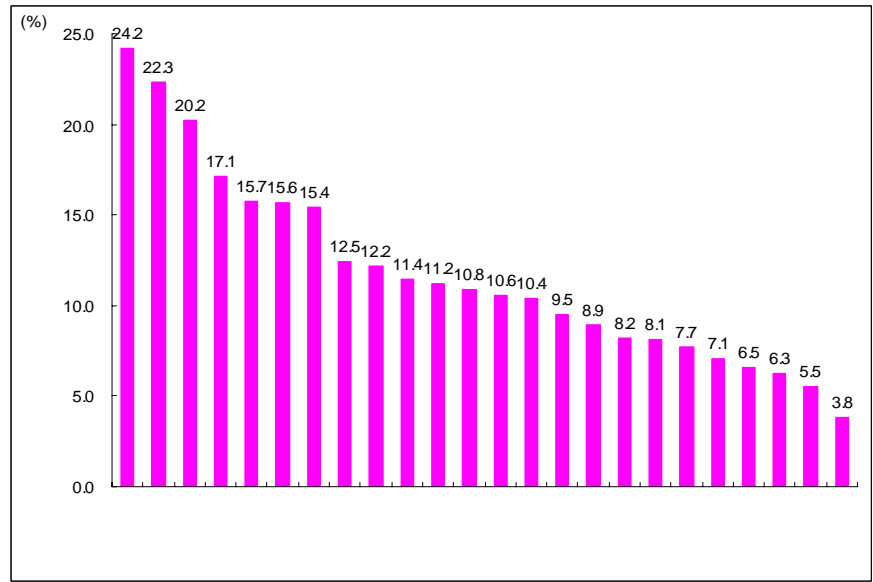
1. 8.31

02 11.15

가 ,

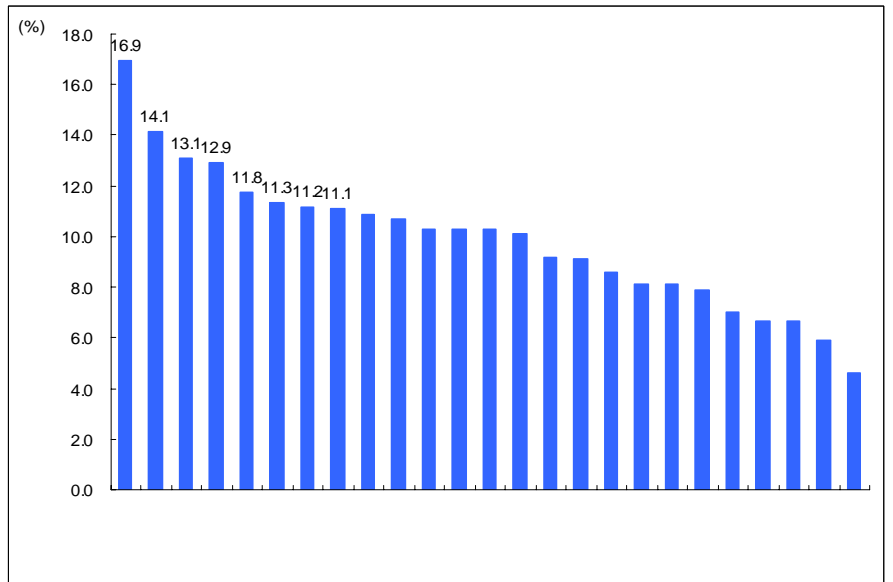
- 가 가 가 50%
- 가 , ,
- 가

[2006년 수도권 아파트 전세가격 변동률]



주: 전년말대비 증감률
자료: 부동산 114(주)

[2006년 서울지역 아파트 전세가격 변동률]



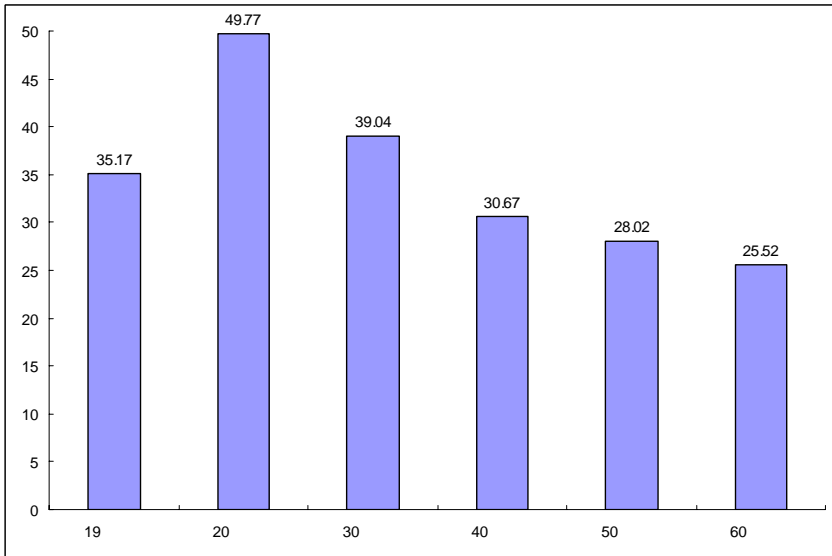
주: 전년말대비 증감률
자료: 부동산 114(주)

1. 8.31

02 11.15

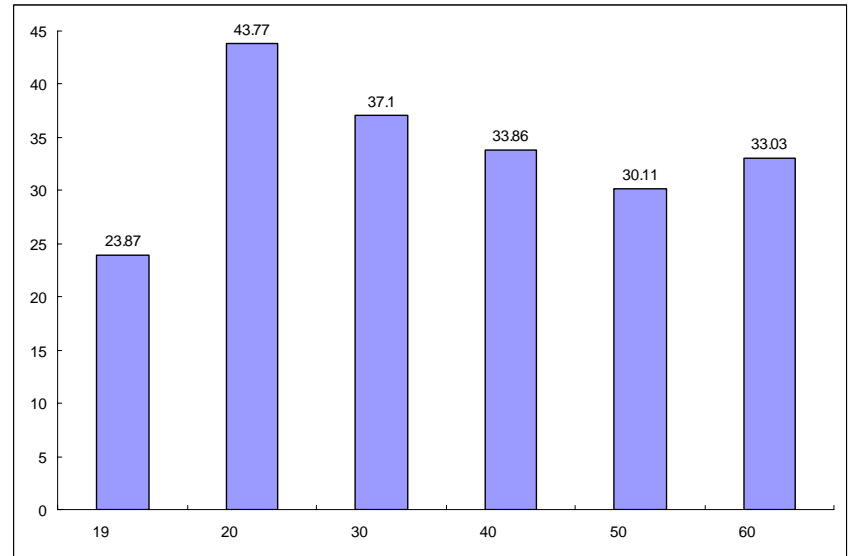
- , 20 가 30 가 , 가 가
 - 가 = 가 + 가
-

[2006년 경기도 아파트 전세매매비율]



주: 2006년 11월 기준
자료: 부동산 114(주)

[2006년 서울지역 아파트 전세매매 비율]



주: 2006년 11월 기준
자료: 부동산 114(주)



2. 가 01

- 가 ()
 -
 - 가
 -

- ()
 -
 - , , , (, , ,)



2. 가 02

- (.. , etc.)
 - 2006 6 200
 - ‘ ’ ‘ ’ , → ...
 - , ,
 -
 -
 - 가 →

- ()
 -
 - → ,
 - but.
 - (, ,)



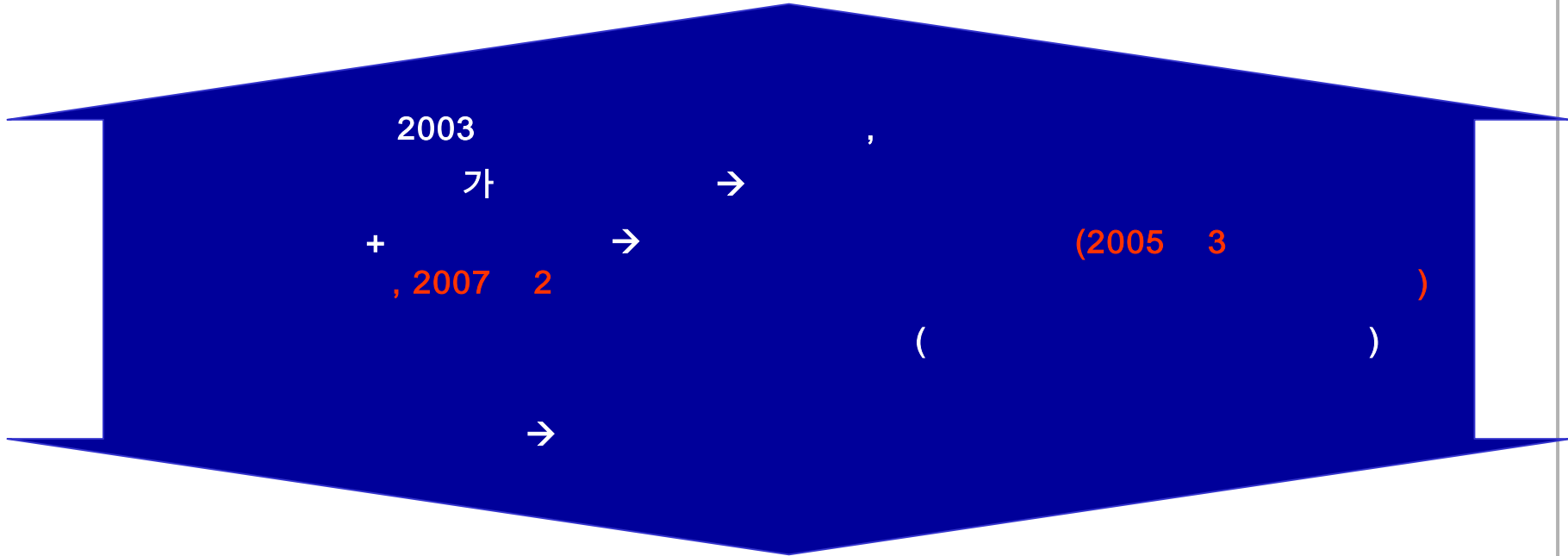
2. 가 03

- () 가
 - / 가
 - ()
 - () / 가
 - → 가
- - 1가 2 가? 가?
 - 가 가?
 - 가? 가
 - 가?
 - ‘ ’ ‘ ’ 가?



2. 가 03

- 2004 가 2005
- 2003 (2004,2005)
- (,)



- 2004 -
- 2003

2.

가

03

• 8.31

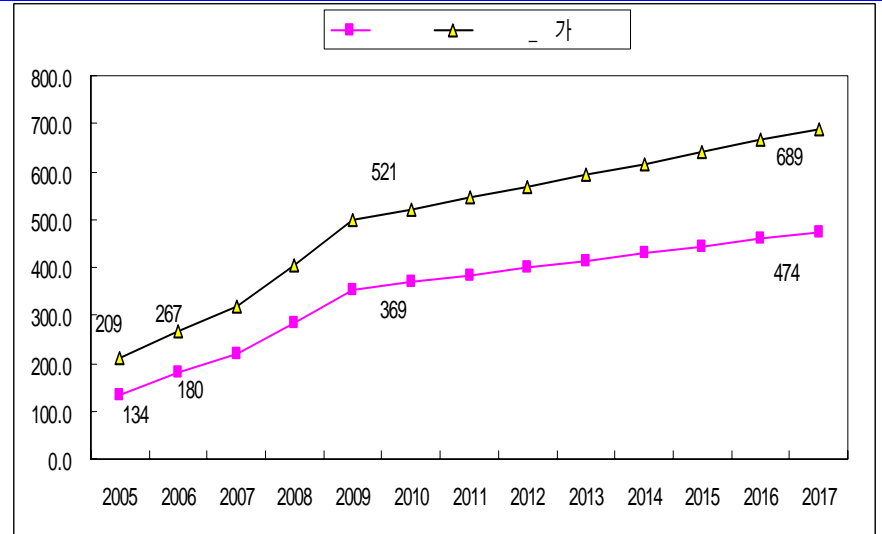
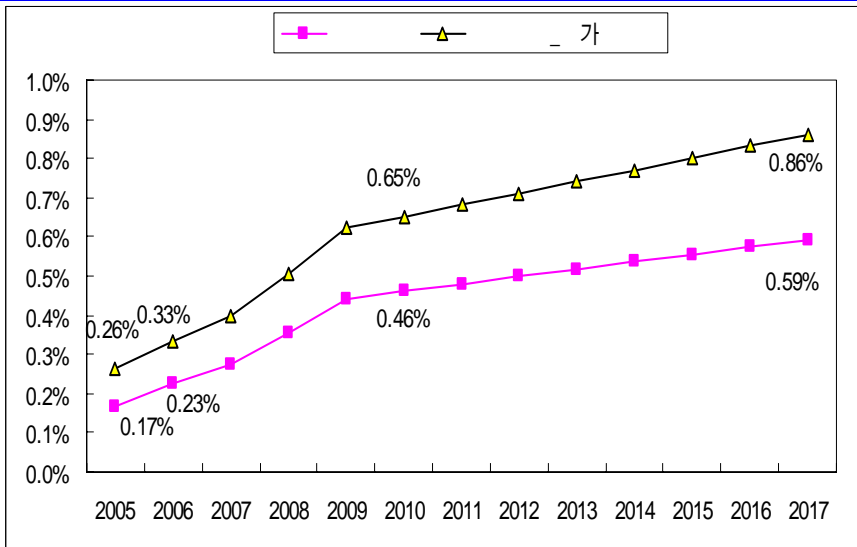
—
—
—

(가 , 가 → 가 ,) + =
(가 , 가 → 가 ,)

•

가, 가 → ,
()

[가 8]



VS.



?

시장

- 정부 정책에 대한 강한 불신 → 규제완화에 대한 막연한 기대감(대선 이후)
- 풍부해진 자금여력으로 단기적으로는 시장 충격에 대응 가능
- 시장의 착각 → 정권이 바뀌면 모든 정책이 바뀐다? *NO!*

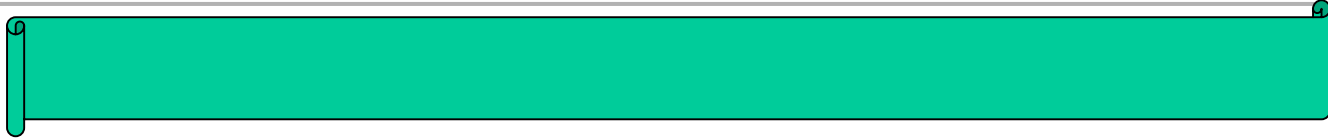
가

정부

- 시장실패인 부동산 시장에 적극적으로 개입해야 한다~
- 부동산에 ALL IN!
- 시장 기능의 과소 평가, 트렌드 변화에 대한 인지 및 수용에 무감각, 무대응

3.

01



[]

- 99
- 2004

가

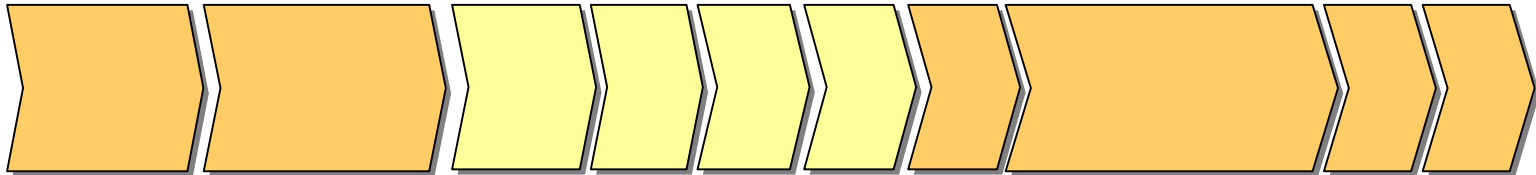
가

[]

- 1991
- 1998
- 1998
- 2001
- 2004

(REITs)

ABS MBS
CR - Reits





3.

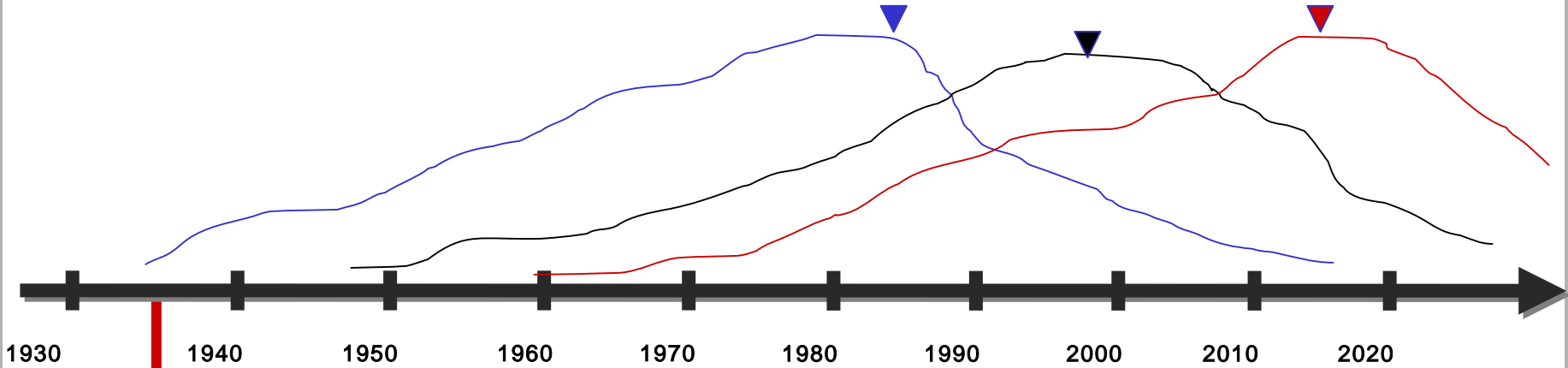
03

- (,)
- , ,
- :
- ,
- 가
- 가가
- ,
-
-
-

3.

01

(baby boomer)



파급효과는?

베이비 부머의 고령화, 수명연장, 가구분열

3.

01

[Redacted text]

[Redacted text]

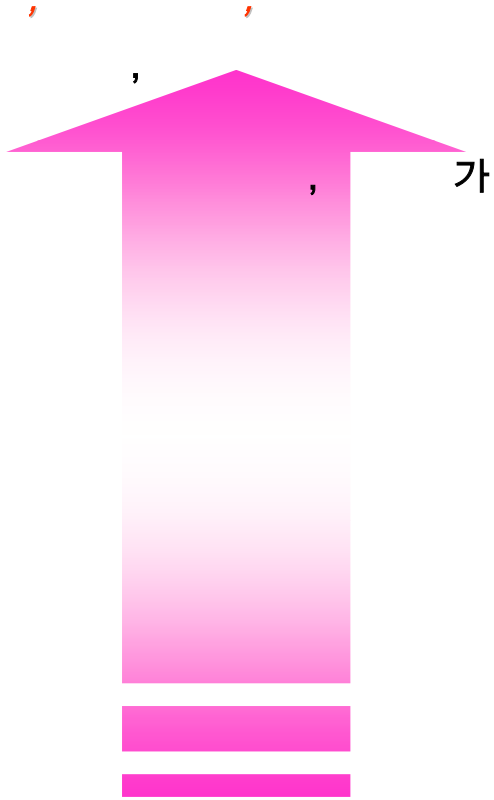
✓
-
✓
→

[Redacted text]

✓ 가: 가
✓

[Redacted text]

✓ 가
✓ 가



As-
/s

, , :

3.

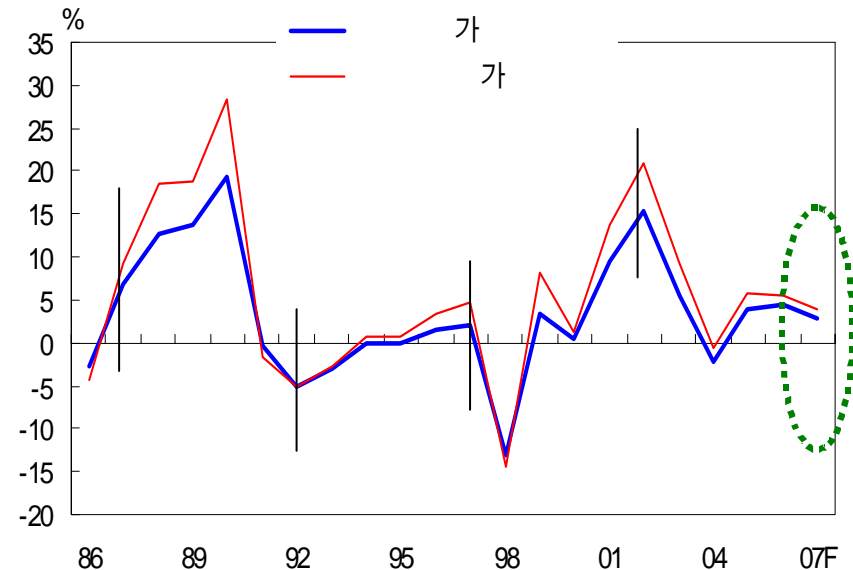
02 2007

- 2007년 주택시장 :가격 상승을 유발할 수 있는 불안요인 잠재 + 일부 지역 심각한 침체 예상
 - 송파 신도시 개발의 진행 여부 / 용산 개발의 방향 / 재정비 촉진 시범사업의 진행
 - 대선국면과 연계된 시장의 반응과 기대
 - 원가 공개와 후분양 적용의 시행방향과 세부 내용

2007

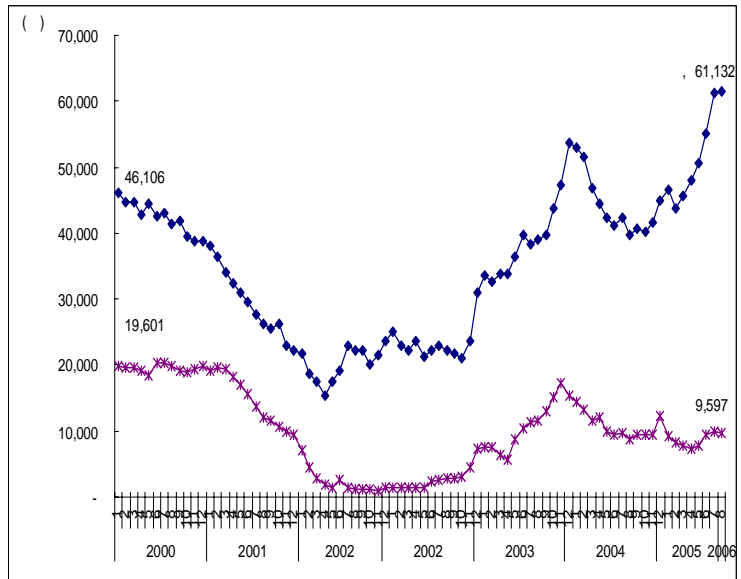
구분		주택시장	토지시장
일반 경기	수요	↓	↓
	공급	↓	↓
금리 및 금융	수요	↓↑	↓
	공급	↓	↓
입주량 등 공급 물량	수요	↓↑(지역간 차별화)	-
	공급	↓↑(지역간 차별화)	-
정책	수요	↓↑	전반적 ↓, 국지적 ↑
	공급	민간공급 ↓ 공공공급 ↑	개발에 대한 기대감 ↑

대선 실시연도의 주택(아파트)매매가격변동률 추이



아파트 매매가격 수도권 강세... 지방 약세 고착

- 2007년 봄 : 수도권 전세가격 상승세 재현 가능성 잠재
 - 강남3개구 및 서울지역 입주물량 감소 : 2008년 하반기 이후 소폭 증가 예상
 - 2주택 양도세 종과대상 물량 매도에서 보유로 전환(2006년 12월 이후) → 전세 대신 월세 선호 가능성 잠재(상대적으로 전세가능한 물량 감소 예상)
 - 지방도시, 미분양 증가, 입주율 저조, 신규 분양대기 물량 여전히 풍부 : 가격 약세 불가피



(단위:호)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
	3,022	2,817	5,444	4,684	6,448	3,212	25,627
	2,438	6,000	3,926	3,247	3,491	176	19,278
	1,528	819	3,029	2,019	3,917	4,813	16,125
3	6,988	9,636	12,399	9,950	13,856	8,201	61,030

수요



- 2007년 주택시장 :중소형(25.7평 이하) 실수요자 중심의 주택매매수요 증가 예상
 - 중소형 전세가격 상승 / 뉴타운 개발에 따른 중소형 주택 멸실과 이주비 지급 / 주거용 오피스텔 및 다세대 주택 공급 중단 여파로 대체 상품 고갈 / 고분양가로 원가 연동제 상품 선호

공급



- 후분양+원가 공개 동시 시행방안이 변수로 등장
 - 적용범위 논란 (뉴타운 사업(민간, 공공시행, 합동시행)(기존 재개발, 재건축 사업)
 - 주택재정비사업 등 지자체 추진 공영개발사업도 분양가 규제
 - 지자체별 분양가 심의위원회 구성 및 발족 → 사업기간 연장(분양승인 지체)
 - 대선을 앞두고 원가 공개 논란 지속, 구체화 가능성도 내재
- 도시내 가용토지 고갈 vs. 기반시설부담금, 개발부담금, 토지 양도세 실거래가 과세 등으로 사업비 부담 증가
- 건설업 양극화에 따라 상대적으로 대기업에 불리한 정책 및 규제 완화 예상

3.

02 2007

2007



- ◆ (2008) : 가 ,
- ◆ 가 () : 가 가



- ◆ (, ())
- ◆ (,)
- ◆ ()



/

- ◆ 가 가 /
- ◆



- ◆ , 가
- ◆ (가)
- ◆ 2006 2007 : 가

3.

- - [] 가
 - [] ,
 - , 가 + (, , 가 →

- →
-
-

- 100%, 가 60%
-
- (,) → ,
- →



3.

- !.....
→
- , , ,
-! / 가 가
-
-
- ✓
- ✓ ()



3.

- - , →
 -
 - :
 - +

- - / VS.
 - 가
 - (가)