

2012. 10. 4.

보도자료

이 자료는 2012년 10월 4일(목) 09:30 배포시부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀

TEL 02) 958-4030 FAX 02) 960-0652 E-mail press@kdi.re.kr

**부동산시장 모니터링(2012년 3/4분기)
보고서 요약****1. 부동산시장 모니터링 그룹 개요**

- KDI와 건국대학교 부동산·도시연구원은 2011년 3/4분기부터 부동산시장 모니터링그룹(Real Estate Market Monitoring Group, 이하 RMG)을 운영해 왔음.
- RMG는 지역별 부동산학 교수, 개발 및 금융 전문가, 부동산 중개업자 등 부동산시장 전문가들로 구성된 협의체이며, 논의 결과를 전국적으로 취합, 시장동향을 파악하고, 주요 현안에 대한 정책제언을 하고 있음.
- RMG는 기존의 정량적 조사체계를 보완하기 위해 정성적 조사에 중점을 둔 보고서를 매분기마다 발간하고 있음.
 - RMG는 조사통계의 객관성 보다는 실무전문가들의 의견수렴에 초점을 맞추고 있음.

2. 부동산시장 모니터링 보고서(2012년 3/4분기) 주요 내용

가. 시장현황 개요

□ 매매 시장

- 지난 2/4분기 이후 매매시장은 거래량 감소, 거래가격의 하락(내지 포함) 등 위축되는 조짐을 보였으나, 그 양상은 서울, 수도권, 지방 시장 등 지역별로 다르게 나타남.
 - 서울시 주택시장은 가격과 거래량이 지속적으로 하락하였으나, 거래량 감소에 비해서 가격하락세는 작음.
 - 지난 몇 년간 호황기를 보낸 지방 주택시장은 가격상승세가 둔화되거나 하락세로 전환되는 등 침체국면의 징후가 보임.

□ 임대 시장

- 지난 분기 임대차시장은 전반적으로 거래량은 침체, 전세가는 포함세 양상을 보임.
 - 서울 강남지역 임대차가격은 소폭상승, 강북은 전반적 하락세를 보이는 가운데 신규공급 물량, 개발호재 등에 의해 지역 간 차이를 보이고 거래량은 다소 감소함.
 - 수도권 임대차가격은 일부 지역적 특성에 의한 상승지역(판교 등) 외에는 안정세를 유지하고 있으며, 전반적인 거래량 침체에도 일부 소형평형에서는 거래가 이루어짐.
 - 지방 임대차시장은 거래량 감소에도 불구하고 완만한 가격상승세를 유지하고 있음.

□ 분양 시장

- 분양시장은 경기남북부의 미분양 적체지역을 중심으로 수도권은 부진을 면치 못하고 있는 반면, 지방광역시는 눈에 띄는 호조세를 보임.
 - 수도권은 신규분양이 잇따라 미분양 되면서 기존 적체물량과 함께 미분양 재고 수가 증가했으며, 이후 지속적인 가격의 하락세를 이어감.
 - 특히 미분양 건 중 대형평형이 60% 이상을 차지하고 있어 대형 주택시장의 거래부진 및 침체가 계속 이어질 것으로 보임.
 - 지방 분양시장은 지난 몇 년간 호황이었으나, 점차 입지 여건과 평형에 따라 분양 실적이 차별화되는 양상을 보임.

□ 올해 아파트 연간 분양 예정물량은 총 25.6만호로 예상되며, 이는 최근 10년 평균물량은 하회하나 최근 3년 평균물량보다 약 3.4만호 정도 많은 물량임.

- 올해 서울과 경기도의 분양 예정물량은 지난해와 비슷한 11만호, 비수도권은 약 14.5만호로 예상되며, 특히 비수도권의 물량은 지난해보다는 소폭 감소했으나 2009~2010년 수준에 비하면 약 2배 증가함.

□ 오피스텔 분양실적은 글로벌 금융위기 이후 크게 증가, 올 1~8월 총 2.4만실이 분양되었으며, 지역적으로는 서울 도심보다는 외곽지역과 경기도 지역의 저렴한 분양물량이 많았음.

- 비수도권의 경우에는 부산에서 오피스텔 공급이 많았으며, 중소도시의 공급도 증가한 것으로 나타남.
- 규모별로는 49.5~66㎡이하의 공급이 절반을 차지하는데, 이는 신규 분양 아파트에서 부족한 66㎡이하의 물량을 오피스텔이 대체하고 있는 것으로 해석됨.

- 오피스텔 과잉공급에 대한 우려 및 이에 따른 수익률 저하에도 불구하고 당분간 공급 증가가 이어질 것으로 예상됨.

□ 경매 시장

- 전반적 부동산 경기침체국면이 경매시장에 본격적으로 반영되기 시작하면서 경매물건이 증가함.
 - 2009년 이후 감소해오던 전국의 경매물건이 2/4분기를 기점으로 증가세로 전환하였음.
- 경기침체로 전국의 경매 입찰참여자 수, 입찰경쟁률 및 낙찰률 모두 감소한 반면, 낙찰가율은 소폭 상승함.
 - 2회 이상 유찰물건에 참여자가 집중되면서 전 유찰가를 넘기는 현상과 지방물건에 투자자가 집중되면서 매각가율을 끌어올림.

나. 주택시장 침체 및 변화가 예상되는 정책적 관심 지역

- 주택시장의 침체로 향후 시장 상황이 급변할 가능성이 있는 지역에 대해서는 정부의 주의 깊은 관찰이 요구됨.
- 최근 수도권 외곽의 대형평형 밀집 지역인 파주, 인천경제자유구역 중 청라 및 영종지구, 용인 지역 등은 주택가격이 분양가격보다 떨어지고 주택거래도 부진하여 심각한 가계부채 문제가 대두될 수 있는 지역으로 파악됨.
 - 파주지역은 지속적인 경기침체와 교통망 등 기반시설 부족 문제로 인해 운정 1, 2지구의 경우 실거래 가격이 분양가격 보다 1억원 가량 하락, 수분양자들에 의한 집단 소송이 진행 중임.
 - 청라지구의 경우 개발사업계획의 무산, 대중교통망의 미비(7호선 연장) 등으로 인해 매매의 경우 실제 분양가격보다 1억원 이상 하락한 상태이며, 거래문의 또한 없는 실정

- 영종지구의 경우 당초 분양 시 제시되었던 개발계획 및 기반시설 등의 미완성과 부동산가격 하락으로 인해 많은 단지에서 수분양자들의 소송이 진행되는 가운데, 금년 중반기 이후부터 7,100여세대 입주물량이 예정되어 있어 추가 가격 하락이 우려됨.
- 용인시의 경우 중대형 평형이 많은데다(70% 이상) 광고 등 2기 신도시 입주가 진행되어 가격 하락폭은 더욱 커짐.
- 시장상황이 급변할 가능성이 있는 지역인 부산시 주택시장은 지난 몇 년간 유례없는 호황이었지만, 향후 급격히 침체국면으로 전환될 경우 미분양, 미입주 등의 문제와 주택담보대출 건전성의 훼손이 우려됨.

다. 하우스푸어 대책

- 개인의 투자손실을 국가가 책임지지 않으면서도 시장에 최소한의 유동성을 부여하는 대책이 가능할 것으로 판단
- 금융권을 중심으로 논의되는 ‘세일 앤드 리스백 프로그램’ 등에서 시장기능이 잘 작동될 수 있는지 여부가 핵심 문제임.
 - 미국의 경우, 뱅크오브아메리카(Bank of America, BOA)의 세일 앤드 리스백 프로그램을 신청할 수 있는 집주인들은 사실상 파산 상태이고, 실직 등으로 대출금을 갚기 불가능한 경우로 주택의 시세가 대출금보다 작은 사례였음.
- 다른 채무조정 사례들을 참고해 금융기관 주도로 추진하되, 주택을 할인가에 매입하고, 일정 조건하에 사후 정산하는 것이 한 가지 대안으로 제안될 수 있음.
- 지역별 아파트 실거래 가격지수와 주택대출액을 살펴본 결과, 대부분의 지역에서 최근 4~5년간 주택가격 상승은 미비하였으나 주택대출액은 증가하는 모습을 보였으며, 특히 경기, 인천, 부산지역에서 이러한 현상이 두드러짐.

- 경기지역의 경우 아파트 실거래가의 변동성이 타 지역에 비해 컸으며, 2007년 1월 대비 2012년 5월 주택가격지수는 1% 상승하였으나 주택대출은 44%가 증가하였음.
- 인천지역의 경우 주택가격지수는 고점(2008년 9월) 대비 17% 하락하였고, 2007년 1월 대비 2012년 5월 주택대출은 79% 증가하여 주택가격 하락 및 부채증가의 문제가 타 지역에 비해 심각한 상황
- 부산지역의 경우 2007년 1월 대비 2012년 5월 주택가격지수는 63% 상승하였으나 주택대출은 31% 증가하여 주택대출이 최근 급격하게 증가하고 있는 현상에 주목할 필요 있음.

라. 부동산시장 활성화 대책

- 현재의 부동산경기 활성화를 위해 필요하다고 생각하는 정책이 무엇인지 묻는 질문에 대다수 RMG 위원들은 '취득세 인하'를 최우선 정책 과제로 응답함.
- 전국의 대다수 지역에서 취득세 인하가 최우선 과제로 꼽힘.
 - 취득세율이 다소 낮아졌으나, 실거래가 과세에 따라 세부담이 커짐에 따라 주택투자의 유인이 크게 줄어들음.
 - 취득세 인하에 따라 지방세수가 감소할 수 있지만, 거래량을 늘린다면 세수가 오히려 늘 수도 있을 것임.
- 양도세 인하 및 증과폐지, 재개발·재건축 규제완화, 보증자 리주택 공급물량 조절 등을 그 다음으로 추진할 정책 과제로 꼽음.
 - 전국적으로 대다수의 RMG 위원들이 세금 감면 정책과 공급물량 조정정책이 필요하다는 의견을 제시함.

- 지역별로 살펴보면 서울 지역의 경우 재개발·재건축 규제완화를 최우선 정책 과제로 답했으며, 수도권 지역의 경우는 보금자리 주택 공급물량 조정을 최우선 정책 과제로 정책을 꼽음.

□ 그러나, 2012. 9. 10일 발표된 「경제 활력 제고를 위한 2차 재정지원 강화대책」 중 취득세 및 양도세 감면 조치는 그 효과가 제한적일 것으로 예상됨.

○ 취득세의 경우,

- 입주 시 잔금 납입 일자가 올해 말까지인 주택에 한해 적용되므로 신축 주택 판매에는 큰 영향을 미치지 못할 것으로 예상
- 전반적인 시장 침체에도 불구하고 저가 매물에 대한 수요는 소폭이나마 유지되고 있었는데, 취득세 감면이 저가매물중심의 기존 주택거래에 촉진제 역할을 할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 미분양 주택 매입에 따른 양도세의 경우,

- 3/4분기 분양 예정인 물량을 미분양 상태로 만들기 위해 분양일정 등을 앞당기는 등의 방법을 사용할 것으로 예상, 일시적으로 분양 물량이 증가할 것으로 전망
- 양도세 감면 조치는 미분양 상태로 남아 있는 주택의 재고 소진에는 일부 도움이 될 수 있으나, 그 효과는 중소형 평형에 국한될 것으로 예상되며, 미분양 주택의 절반이상이 85㎡초과의 대형 아파트임을 감안할 때, 대형 아파트의 매수세는 크게 회복되지 못할 것

[별첨] 중앙 부동산시장 모니터링그룹 위원 명단

□ 중앙 부동산시장 모니터링그룹(Real Estate Market Monitoring Group, RMG)은 총 13명의 전문가 위원으로 구성되어 있음.

- 이외에도 부동산 중개업자 등이 지역위원으로 참여하고 있음.

분 류	중앙 전문가그룹(RMG) Real Estate Market Monitoring Group	
	서울 강남 지역	김경환 교수
서울 강북 지역	이종아 박사	KB금융지주
경기 남부 지역	손재영 교수	건국대학교
경기 북부 지역	이상영 교수	명지대학교
인천 지역	신종철 교수	건국대학교
부산·울산·경남 지역	강정규 교수	동의대학교
대구·경북 지역	정성용 교수	대구대학교
충청·강원 지역	남영우 교수	나사렛대학교
광주·전라 지역	김종진 교수	전주대학교
신규분양시장	김현아 박사	건설산업연구원
개발시장	김승배 대표	피데스 개발
공공부문	김용순 박사	한국토지주택공사

❖ 문의: 유주연 건국대학교 부동산·도시연구원 박사(010-****-****)
김현아 KDI 거시·금융정책연구부 전문위원(02-958-4078)