



08-38 (통권 316호)

2008.10.2.

韓國經濟週評

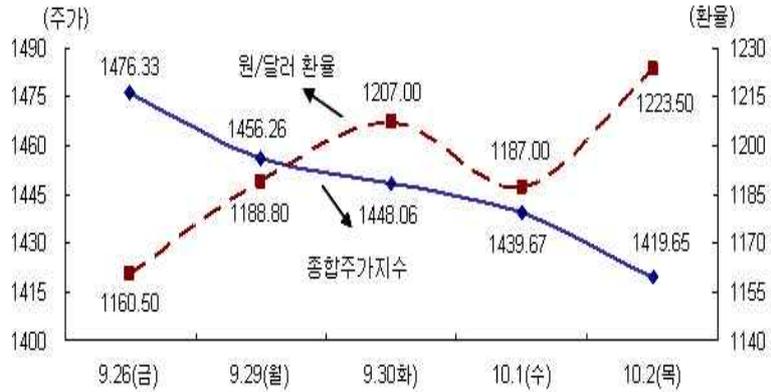


■ 2009년 주택시장의 향방은?

- 하향안정세 속 지역별 양극화 지속

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (9.26.~10.2)



차 례

| | |
|------------------------|----|
| 주요 경제 현안 | 1 |
| □ 2009년 주택시장의 향방은? | |
| -하향안정세속 지역별 양극화 지속 | 1 |
| 주간 경제 동향 | 13 |
| □ 실물 부문 : 경기 급랭 가능성 심화 | 13 |
| □ 금융 부문 : 금융시장 혼조 지속 | 14 |

□ 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 주간별 경제 경영 주요 현안에 대한 설명 자료입니다.
 □ 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 총 관 : 유 병 규 경제연구본부장 (3669-4032, bkyoo@hri.co.kr)
 □ 금융 경제 실 : 박 덕 배 전문연구위원 (3669-4009, dbpark@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 2009년 주택시장의 향방은?

- 하향안정세 속 지역별 양극화 지속

1. 침체 국면에 들어선 국내 주택시장

최근 국내 주택시장에서는 가격지수 자체는 매우 안정된 모습을 보이고 있다. 2006년 말 이후 정부의 강력한 부동산대책 (11.15, 1.11, 1.31)과 주택담보인정비율(LTV)와 총부채상환비율(DTI) 규제 강화 등으로 안정흐름을 지속하고 있다. 이러한 안정세 속에서도 2008년 한해 상대적으로 서울 강북지역이 강세를 보였고, 규모별로는 대형아파트가 소폭 하락한 반면 소형아파트가 비교적 빠르게 상승세를 보였던 것이 특징이다.

하지만 미국 금융위기로 불확실성 확대 및 주택 매매호가 하락 등으로 인하여 거래심리가 극도로 위축되면서 주택경기가 갈수록 침체되고 있다. 이러한 가운데 최근 미분양아파트 문제마저 불거졌다. 2008년 7월말 현재 전국 미분양아파트는 약 16만 채를 돌파한 상태이며, 업계에서 피부로 느끼는 체감수치는 이보다 훨씬 많은 수준으로 추정되고 있다. 이에 따라 건설사의 분양대금 수입이 원활하지 않아 건설업체의 부도가 늘어나고 있으며, 경영환경 악화에다가 건설사 차입금의 만기가 속속 돌아오면서 건설사들이 자금난에 봉착하고 있다.

2. 2009년 주택시장 전망

주택시장을 전망하기 위해서는 2009년 주택시장 변수를 점검할 필요가 있다. 먼저 수요측면에서 보면 국내 경기는 미국 發 금융위기의 여파로 수출증가세가 다소 약화될 가능성이 높아 전년 보다 악화될 것으로 전망되고 있다. 시장금리 상승세는 물가 상승 압력 완화로 둔화될 가능성이 높지만 은행의 자금상황에 크게 의존하면서 상승 가능성도 배제할 수 없다. 따라서 주택수요가 감소할 가능성이 크지만 과잉유동성이란 불안요인이 잠재하고 있어 지역에 따라 투기적 수요 발생 가능성도 존재한다.

둘째, 공급측면으로 보면 2채 이상의 주택에 대해 대출을 받은 사람들이 만기가 돌아오면 1건으로 줄여야 하는 소위 처분조건부대출 해소와 금리상승 부담 등으로 주택매도 물량이 증대될 전망이다. 여기에다 양도세 인하 또는 부과조건 완화 시 그동안 대기한 대규모 매도물량이 나올 가능성도 높다. 중장기적으로는 정부의 공급확대 정책에 따라 2008년 이후 수도권 6개 및 분당급 신도시 등의 지역에 주택공급이 점차 증가할 전망이다. 그러나 주택의 원가에 해당되는 지가의 경우 개발 및 그린벨트해제 기대감 등으로 상승세를 지속하면서 주택가격은 공급증대에도 불구하고 크게 떨어지지 않을 것으로 보인다.

셋째, 정책적 측면에서 보면 8.21 대책 등에서는 먼저 중장기 안정적 주택공급 확대 기반 구축을 위한 재건축규제합리화, 분양가상한제개선 등의 제도를 개선하여 도심내 공급확대 기반을 마련하였다. 또한 수도권 전매제한 기간과 같은 시장불안기에 과도하게 설정된 인위적 수요억제 장치를 선별 완화하여 시장기능의 정상화도 도모하고 있다. 동시에 거래활성화를 위한 양도세 과세제도와 종합부동산세 제도 개선 등 9.1 세제개편으로 8.21대책을 보완하고 있다.

따라서 2009년 주택가격은 상승·하락 요인이 혼재된 가운데서도 전반적으로 하향 안정세가 우세하다. 무엇보다도 경기회복 부진, 대출금리 불안 등 수요요인의 침체와 미분양아파트 문제가 깊어지고 있는 상태에서 공급매물이 증대될 것으로 기대되기 때문이다. 그러나 원자재가격 상승, 재건축아파트 가격 상승, 토지가격 급등 등 건축비용이 지속적으로 상승하여 주택가격 자체는 여전히 높은 수준에 머물러 있을 가능성이 높다. 전반적인 거래 부진 속에서도 세제 완화 등으로 소위 버블세븐의 고가주택의 거래가 다소 활기를 되찾을 경우 지역별 양극화 현상이 더욱 뚜렷해 질 가능성도 크다.

3. 시사점

정부가 강력한 부동산시장 활성화 대책을 내놓고 있는 동시에 급격한 긴축을 피하는 조심스러운 정책 운용으로 2009년 중 주택시장의 경착륙 가능성은 낮다. 그러나 취약한 가계 재무구조를 견디지 못해 집을 팔려고 내놓는 매물이 급증하면서 일시적이고 국지적으로 적정가격 이하로 떨어질 수도 있다. 특히 미분양아파트 문제가 해소되지 않으면 건설경기 악화로 부동산발 경제위기설이 재확산될 가능성도 존재한다.

따라서 주택시장 활성화도 시급하지만 미분양아파트가 급증한 시점에서 부동산시장의 현안은 부동산시장을 연착륙시키는 것이다. 특정 지역의 투기적 버블 확대를 억제하고, 과잉유동성에 의한 특정 지역의 투기적 수요를 차단하기 위해서는 철저한 감시와 감독이 중요하다. 또한 주택정책도 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로 전환이 필요하다.

그리고 만일의 경우 한국판 서브모기지 프라임 사태 가능성의 심각성을 인식하고 금융권과 건설업체간의 공존 모색이 절실하다. 건설시장의 자금경색 현상이 나타나지 않도록 건설사에 대한 금융권의 대출연장이 시급하며, 특히 예견 가능한 PF부실로 인한 건설업체의 위기가 금융권으로 확산되는 것을 방지하여야 한다. 뿐만 아니라 증가 일로에 있는 국내 가계부채가 가계 위기로 까지 확대되지 않도록 가계 스스로 적절한 조치를 취해야 한다. 우리 가계에 커다란 위협이 도사리고 있는 상황에서 가계도 재무구조를 개선하거나 건전한 소비생활을 하는 등 가계 구조조정이 절실하다.

< 2009년 주택시장의 향방은? >

| 침체국면에 들어선 국내 주택시장 | |
|-------------------|--|
| 주택 가격 | <ul style="list-style-type: none"> - 국내 주택가격지수 자체는 매우 안정된 모습 - 안정세 속에서도 서울 강북지역이 상대적으로 강세 - 규모별로는 소형아파트가 빠르게 상승 |
| 주택 거래 | <ul style="list-style-type: none"> - 불확실성 확대, 가격하락 기대 등으로 거래심리가 매우 위축 - 미분양아파트 급증 등으로 주택경기 침체가 심화 - 건설사 유동성 문제가 심화되면서 건설사의 경영이 악화 |

| 2009년 주택시장 변수 점검 | |
|------------------|---|
| 수요 측면 | <ul style="list-style-type: none"> - 경기회복이 미진하여 소득확대에 따른 수요 확대가 어려울 전망 - 대출 금리는 은행의 자금사정에 좌우되면서 상승 가능성 - 잠재된 과잉유동성이 투기적 수요를 일으킬 가능성 |
| 공급 측면 | <ul style="list-style-type: none"> - 처분조건부대출 해소, 양도세 인하 등으로 매도물량 증대 - 정부의 공급확대 정책으로 주택시장의 초과공급현상 지속 - 개발 기대감에 따른 지가 상승이 주택 원가를 인상 |
| 정책적 측면 | <ul style="list-style-type: none"> - 8.21대책으로 주택공급 확대 및 주택수요 억제정책 완화 - 경기부양을 위한 주택건설 경기 활성화 유도 - 양도세 인하, 종부세 완화 등 9.1 세제 개편이 8.21 대책을 보완 |

| 2009년 주택시장 전망과 시사점 | |
|--------------------|---|
| 전망 | <ul style="list-style-type: none"> - 주택가격, 수요회복 부진, 초과공급 지속 등으로 하향안정세 지배적 - 주택거래, 전반적인 부진 속에서도 고가주택이 밀집해 있는 특정 지역은 비교적 높은 가격 수준에서 다소 활기를 되찾을 가능성 |
| 시사점 | <ul style="list-style-type: none"> - 2009년 중 주택시장의 경착륙 가능성은 낮으나 일시적으로 큰 폭으로 떨어질 가능성을 배제할 수 없는 상황 - 미분양아파트가 급증한 시점에서 부동산시장의 현안은 인위적인 주택경기 활성화보다는 부동산시장을 연착륙시키는 것임 - 금융권과 건설업체간의 공존 모색과 증가일로에 있는 가계부채가 위기로까지 확대되지 않도록 적절한 조치가 절실 |

1. 침체 국면에 들어선 국내 주택시장

○ 국내 주택가격, 전반적인 안정세 속에 상대적으로 강북지역 강세

- 최근 국내 주택가격지수 상승률은 매우 안정된 모습을 보이고 있음
 - 2002.1~2008.9 전국주택지수는 1.50배, 강남지역아파트는 2.26배 상승
 - 2006년 말부터 국내 주택시장은 정부의 강력한 부동산대책(11.15, 1.11, 1.31) 이후 안정세(특히 LTV나 DTI 대출 규제 강화로 안정흐름을 보임)
 - 반면 전세시장의 경우 수요초과 현상이 심화되고 있는 가운데 전세가격이 지속적인 상승세를 지속함

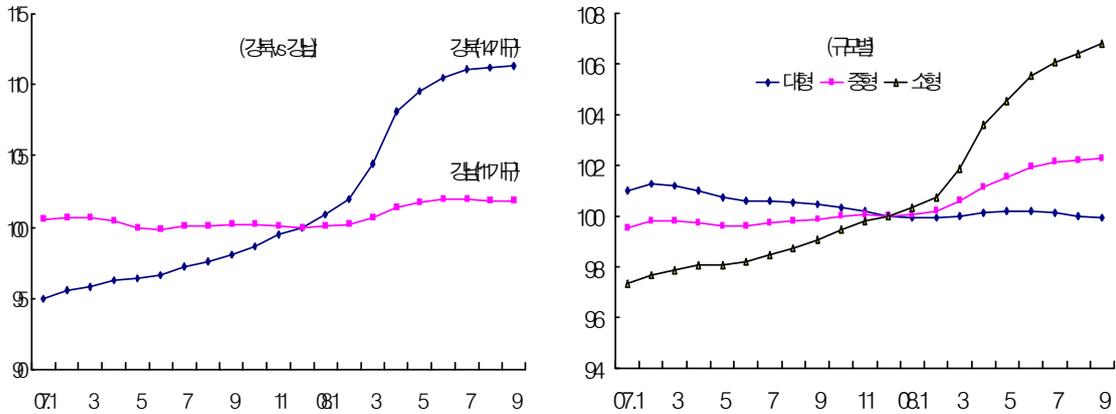
< 주택가격지수 증가율(전년동기대비) 추이 >



자료 : 국민은행

- 이러한 안정세 속에서도 강남·강북 지역의 주택가격이 대조적인 모습
 - 대선과 총선에서의 '뉴타운' 기대 등으로 서울 강북지역의 아파트가격 급등
 - 하지만 하반기 들어 강북지역의 가격 상승세도 크게 둔화되고 있는 모습
- 대형아파트 하락, 소형아파트 빠른 상승세 등 아파트 규모별 다른 양상 시현
 - 소형아파트(62.8m²이하)는 2008년 이후 8월까지 약 6.4% 상승한 반면 같은 기간 대형아파트는 보합 수준을 나타냄

< 최근의 아파트가격 추이 >

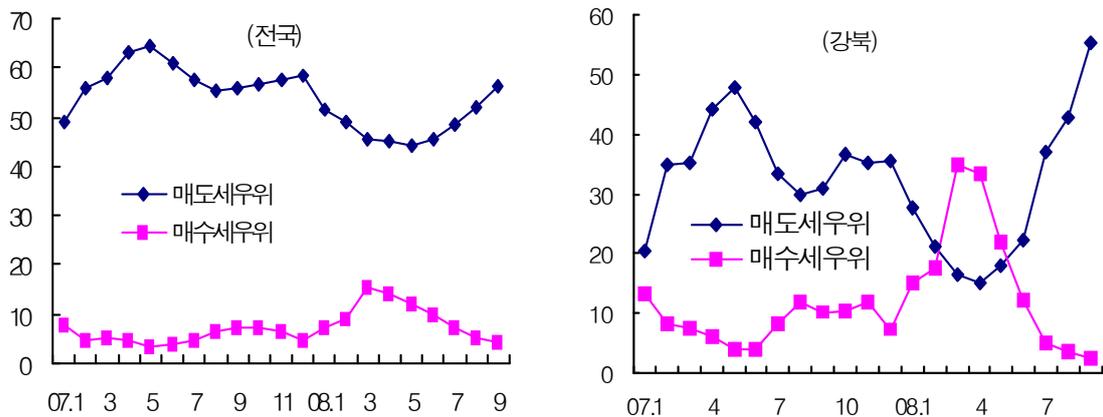


자료 : 국민은행

○ 국내 주택시장, 거래 침체 속에 미분양아파트가 급증하고 있음

- 국내 주택거래, 불확실성 확대, 가격하락 기대 등으로 거래심리가 매우 위축
 - 매매동향의 경우 매도세가 매수세보다 크게 우위를 보이는 가운데 최근 그 격차가 확대되는 추세를 보이고 있음
 - 강북지역 마저 2008년 초의 매수세 우위에서 매도세 우위로 반전

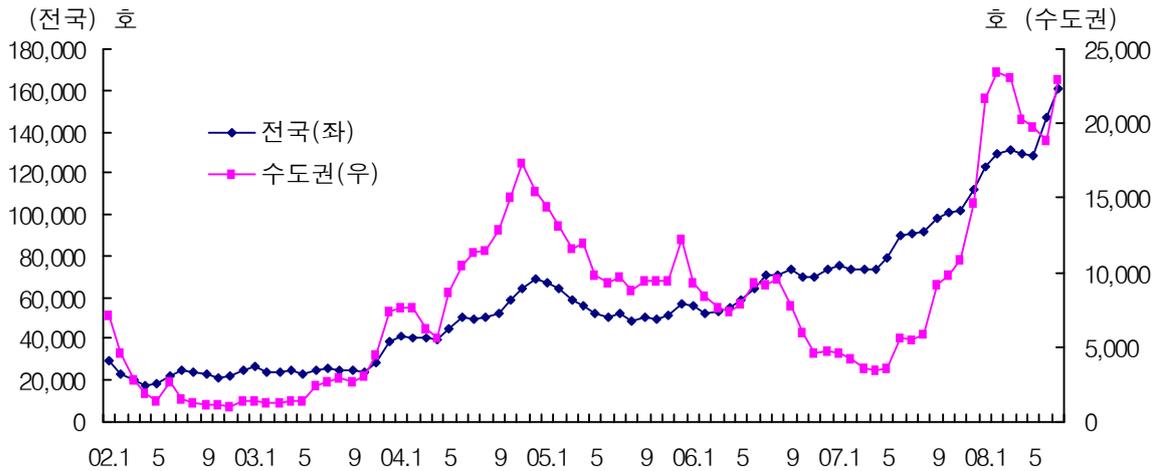
< 최근의 매매시장 동향 >



자료 : 국민은행

- 최근 미분양아파트가 급증하고 있어 주택건설 경기의 침체가 심화되고 있음
 - 2008년 7월말 현재 전국 미분양아파트는 약 16만 채를 돌파했으며, 업계에서 피부로 느끼는 체감수치는 이보다 훨씬 많은 25만 채 이상 수준 추정
 - 수도권 지역의 미분양아파트도 2007년 하반기 이후 전반적으로 급증 추세¹⁾

< 미분양아파트 추이 >



자료 : 국민은행

- 미분양아파트 증가 등 부동산경기침체가 지속되어 건설사의 분양대금 수입이 원활하지 않아 건설업체의 부도가 늘어나고 있음
 - 몇 년 전 부동산 경기 호황 때 착공되었던 주택이 시장에 나오면서 지방의 주택 시장에서는 초과 공급 현상이 나타나고 있음
 - 미분양아파트로 인해 현금동원 능력이 취약한 일부 지방 중견 건설업체의 도산이 잇따르고 있으며, 올 들어 8월까지 부도가 난 건설사는 224개로 지난해 같은 기간(141개)에 비해 50개 증가
 - 경영환경 악화에다가 건설사 차입금의 만기가 속속 돌아오면서 건설사들이 자금난에 봉착하면서 경영위기 가능성이 점증하고 있는 상황

1) 2008년 들어 수도권지역의 미분양아파트가 줄어든 것은 분양가상한제 적용 이전에 건설사들이 대규모 물량을 내놓은 것 때문인 것으로 판단

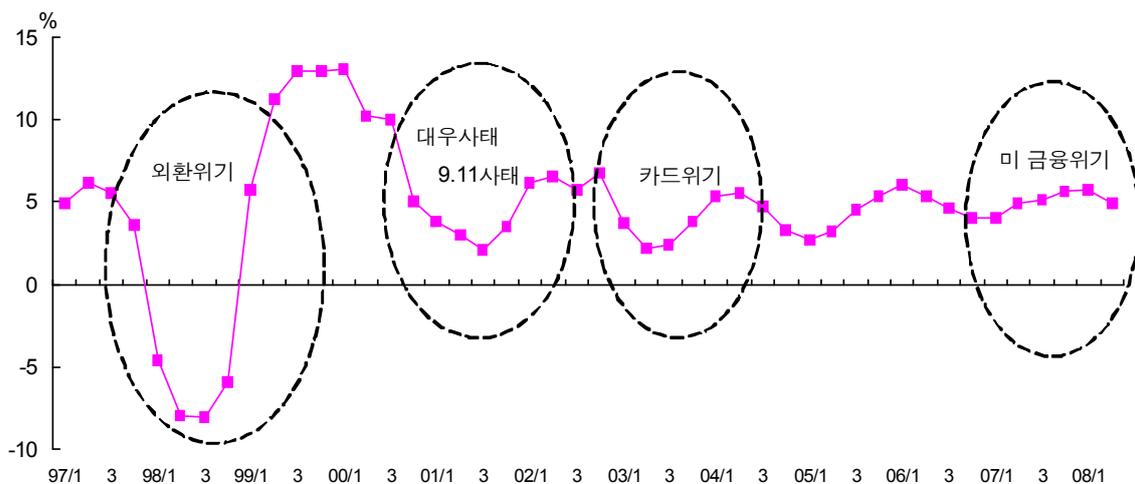
2. 2009년 주택시장 변수 점검

(1) 수요측면

○ 국내경기 회복이 미진하여 소득증가에 따른 주택수요 확대가 어려울 것으로 전망

- 우리 경제의 쌍두마차인 내수와 수출 모두 예상보다 부진할 것으로 보이는 가운데 2008년 경제성장률은 당초 5%대 초반에서 4%대 초반으로 하향 조정
 - 주요국들의 경기가 하반기에 본격 둔화될 것으로 보여 그동안의 수출호조가 지속되기 어려운 반면 수입은 오히려 각종 원유 등 원자재와 환율의 상승으로 크게 증가함에 따라 경상수지 적자가 크게 우려되고 있는 상황
- 2009년 경제성장률은 내수 부문의 성장 기여율이 다소 높아질 수 있지만 미국발 금융위기의 여파로 수출증가세가 다소 약화될 가능성이 높아 전년 보다 소폭 낮은 수준으로 전망됨
 - 규제완화, 감세정책, 물가상승률 하락 등으로 소비 및 투자진작 효과 기대
 - 경기부양을 위한 공공건설 투자 확대도 경기회복에 기여할 것으로 판단

< 외환위기 이후의 GDP증가율 추이 >

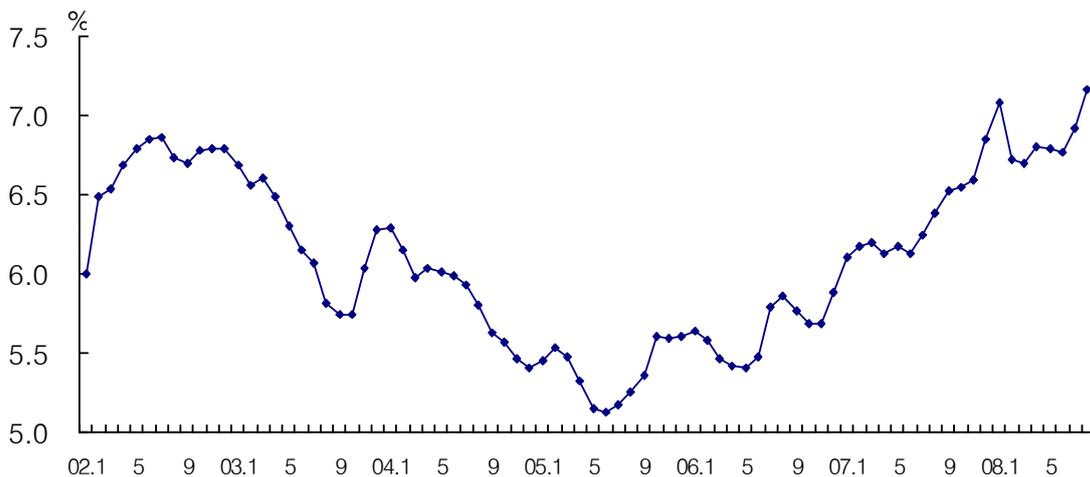


자료 : 한국은행

○ 주택담보대출금리 은행의 자금사정에 크게 좌우되면서 상승가능성 잠재

- 2006년 하반기 부터 상승추세로 돌아선 국내 금리는 2008년 물가상승 요인이 부각되면서 가파르게 상승
 - 2008년 1월 글로벌 금융시장 불안의 여파로 Money Move 현상이 진정되면서 급등하던 금리 상승세도 다소 진정되는 모습을 시현
 - 그러나 2008년 들어 물가 급등에 따른 장기금리 상승과 물가급등을 잠재우기 위한 통화당국의 금리인상 등으로 금리가 다시 가파른 상승세로 반전됨

< 예금은행의 주택담보대출 금리 추이 >



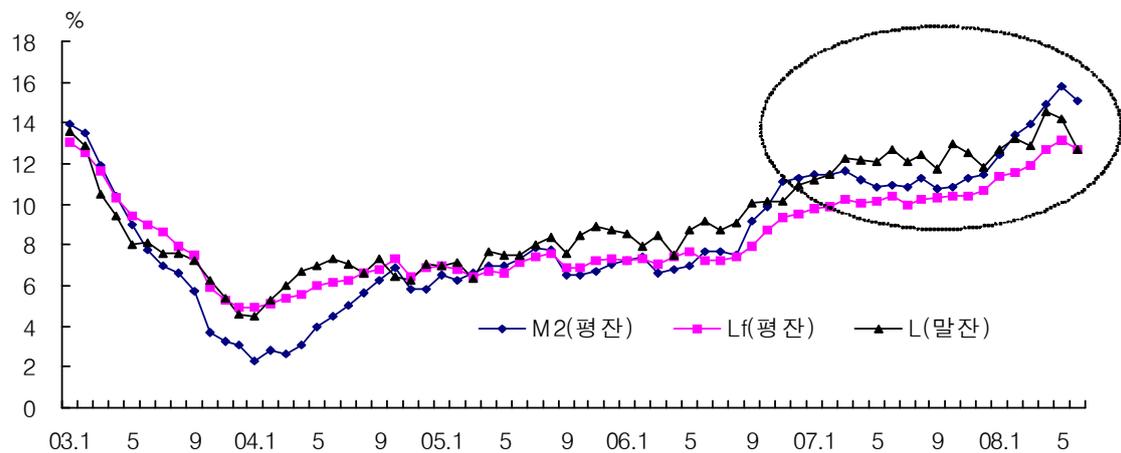
자료 : 한국은행

- 2009년에는 물가상승 압력 완화로 시장금리 상승세는 둔화 가능성이 높지만 은행의 자금사황에 크게 의존하는 CD금리의 경우 상승 가능성도 배제할 수 없음
 - 국내 경기 침체 가능성과 함께 유가 하락에 따르는 인플레이션 압력 완화로 국내 금리는 2008년 보다 낮은 수준을 기록할 것으로 전망
 - 서브프라임 사태가 진정되어 시장의 불확실성이 악화될 경우 Money Move 현상이 다시 진행되거나, 외화차입 상환 부담이 높아질 경우 은행의 자금사정이 악화되면서 CD 발행이 증가할 수 있음

○ 과잉유동성의 불안요인이 상시 잠재하고 있어 투기적 수요 발생 가능성

- 국내 통화 공급 증가율은 2006년 하반기 이후 다양한 통화긴축 조치에도 불구하고 가파르게 상승함
 - 통화당국의 긴축정책에도 불구하고 2006년 11월 이후 M2(광의통화), Lf(금융기관유동성), L(광의유동성) 등의 통화량이 2자리 수의 증가세를 지속
 - 2008년 들어 그 증가 속도가 갈수록 빨라지면서 2008년 7월말 현재 M2 증가율은 전년동기대비 14.4%를 기록
 - 과잉유동성은 언제든지 부동산, 주식 등 초과수익이 존재하는 곳으로 유입되어 해당 자산의 가격을 쉽게 급등시킬 수 있음

< 국내 통화량 증가율 추이 >



자료 : 한국은행

(2) 공급측면

○ 주택매도물량 증대로 공급이 급증할 가능성

- 처분조건부대출 규제 및 금리에 대한 부담으로 주택매도 물량 증대 전망
 - 2005년 도입된 처분조건부 대출 규모는 7만1,000건(7조2,000억원)에 달하고, 이 중 2008년 만기가 돌아오는 대출은 2만9,800건(3조2,000억원)에 이르는 등 대규모 처분조건부 주택대출이 청산 예정되어 있음

- 공동주택 공시가격 급등에 따른 보유세 부담 본격화에 따른 매물 증대 (2007년 종부세 대상 15만 가구 증가, 기존대상자 부담액 2배 급등) 효과는 최근 정부의 종합부동산세 개편으로 그 효과가 소멸될 가능성³⁾
- 대부분 CD금리에 연동된 주택담보대출 금리 또한 몇 년 전과 비교하여 거의 1.5배 이상 금리부담이 증가하였고, 이러한 상승 추세는 앞으로도 지속될 것으로 예상
- 신정부의 양도세 인하 또는 부과조건 완화 시 그 동안 대기한 매도물량이 증가할 가능성(1가구 1주택 보유자에 대한 장기보유 특별 공제율 확대)⁴⁾

○ 정부의 공급확대 정책으로 중장기적으로 주택시장의 초과공급 현상이 지속될 가능성이 높음

- 정부의 주택공급확대 정책에 따라 2008년 이후 수도권 6개 및 분당급 신도시 등 지역에 주택공급이 점차 증가할 것으로 전망
 - 임대주택 외에도 수도권 주택공급물량이 확대될 것으로 예정 (국토해양부 발표 2008년도 주택종합계획(안)에 따르면 주택수요가 많은 수도권에 3000천호, 수도권외 광역시에 88천호, 기타 지역에 113천호의 건설 인허가 계획을 발표)
 - 주택건설승인예정 물량이나 건축허가면적의 경우 2007년 55만호 이상 공급할 예정이며, 특히 수도권 지역의 공급이 크게 증가
 - 2008년 들어 부동산경기 침체 등으로 주택건축실적이 크게 위축되어 향후 경기회복 시 주택가격 불안 소지가 되고 있음을 우려하여 수도권 주택공급을 확대하기 위해 2개 지역을 신도시로 추가로 지정하고, 과밀지역의 용적을 완화로 재건축 활성화하는 대책을 마련함

2) 처분조건부 대출이란 2건 이상 대출을 받고 있는 경우 최초 대출의 만기가 돌아오면 1년 안에 1건으로 줄여야 하는 대출

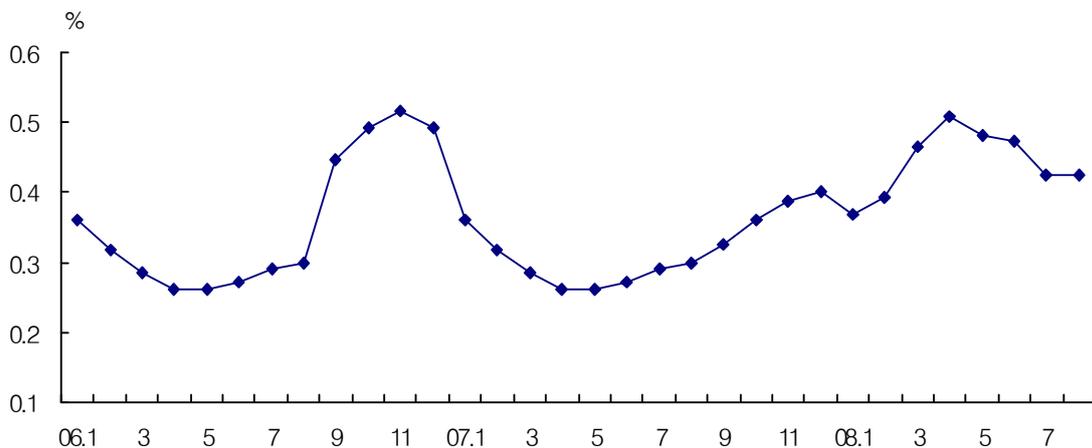
3) 2007년도 종합부동산세의 과세표준 적용률은 전년보다 10%p 상승한 80%이며, 2008년에는 90%, 2009년에는 100%가 적용될 예정

4) 최근 한나라당과 대통합민주신당은 6억 원 이상 1가구 1주택자에 대한 양도세 감면 폭을 대폭 확대하기로 하고, 현재 3년 이상 보유 시 최고 45%까지 양도소득을 공제해주는 장기보유특별공제율을 80%까지 높이겠다는 데에 합의

○ 주택의 원가에 해당되는 지가의 경우 2007년 7월 이후 개발기대감 등으로 상승세를 지속하고 있음

- 전국의 토지가격 상승률은 2006년 11월 이후 점점 낮아지다가 2007년 7월부터 다시 총선과 대선 등의 영향에 따른 개발기대감 등으로 상승세
 - 지역별 토지가격 상승률은 서울 및 수도권 지역이 뉴타운, 신도시 등 개발호재의 영향으로 전국 평균을 웃돈 반면 여타 지역은 낮은 수준을 지속
 - 최근 지가상승이 주춤해지고 있지만 신정부의 주택공급 확대 정책, 그린벨트 해제 등이 가시화되면 지가는 다시 상승세로 반전될 것으로 보임
 - 뿐만 아니라 글로벌 원자재 가격 상승에 따라 건축비용도 크게 상승

< 전국 지가상승률 추이 >



자료 : 국토해양부

(3) 정책적 측면

○ 8.21 대책으로 주택공급을 확대하고 주택수요 억제 정책을 완화

- 수도권 30만호, 전국 50만호 수준의 안정적인 주택공급을 위한 중장기적 공급 확대 기반 구축을 위한 제도 개선과 공급확대 기반 마련
 - 재건축규제합리화, 분양가상한제개선, 후분양제도보완 등 도심 내 공급확대
 - 수도권 내 추가 신도시 개발을 위한 안정적인 공공택지 확보

- 시장불안기에 과도하게 설정된 인위적 수요억제 장치를 선별 완화하여 시장 기능의 정상화 도모
 - 장기 주택담보대출 활성화 등을 통해 서민들의 주택구입 여력을 확충
 - 수도권 전매제한 기간 완화 : 신규 분양주택에 대해 전매제한 기간을 권역 별로 차등화하면서 단축
- 전반적인 경기침체와 함께 거래위축 지속 등으로 부동산 경기둔화가 심화될 경우에는 여러 부작용을 초래할 우려하여 주택건설경기를 활성화
 - 지방의 미분양아파트 해소 노력
 - 위축된 건설경기를 보완함으로써 서민 일자리 창출을 도모

○ 9.1 세계개편으로 8.21대책을 보완

- 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건 개선 등 거래활성화를 위한 양도세 과세 제도를 개선
 - 그 밖에 양도소득세 장기보유특별공제 확대, 1세대 다주택자 양도소득세 중과제도(50·60%) 합리화, 중과에서 제외되는 매입임대주택 요건 완화, 양도소득세 세율 및 과표 구간 조정 등도 포함
- 종합부동산세 완화 등 종합부동산세 제도 개선
 - 종합부동산세 과세기준금액 상한 조정, 세율 조정, 분납기한 연장 및 대상 확대 등 포함

3. 주택시장 전망과 시사점

(1) 2009년 전망

- 주택가격은 상승·하락 요인이 혼재된 가운데서도 수요부진, 공급증대 등으로 전반적으로 하향안정세를 보일 가능성이 높으나 지역별 양극화 현상이 더욱 뚜렷해 질 것으로 보임

- 향후 주택가격은 각종 부동산 대책에도 불구하고 수요회복 부진, 초과공급 현상 지속 등으로 하향세가 지배적
 - 경기회복 부진, 대출금리 불안 등 수요요인의 침체와 공급측면에서도 미분양아파트 문제가 해결되지 않은 상태에서 공급매물이 증대될 것으로 기대
 - 그러나 그동안 증가된 시중의 과잉유동성이 쉽게 줄어들지 않을 것이므로 정부의 부동산 정책이 투기과열을 부추켜 특정지역의 주택가격을 불안하게 할 요인으로 작용할 수도 있음

< 2009년 주택시장 변수 요인 >

| | 상승 불안 요인 | 하향 안정 요인 |
|--------|---|--|
| 수요 측면 | - 과잉유동성 | - 경기 회복 부진 - 대출금리 불안정 - 미 금융위기의 심리적 요인 |
| 공급 측면 | - 토지가격 상승 | - 주택시장의 초과공급 현상 지속 - 양도세 인하 등으로 공급매물 증대 |
| 제도적 측면 | - 부동산관련 세제 및 규제 완화 - 재개발 확대에 따른 투기수요 | - 공급확대 정책(장기적) |

- 주택거래, 전반적인 부진 속에서도 특정 지역은 여전히 높은 수준에서 거래가 다소 활기를 되찾을 가능성
 - 원자재가격 상승, 재건축아파트 가격 상승, 토지가격 급등 등 건축비용이 지속적으로 상승함에 따라 주택가격 자체는 상당 기간 높은 수준에 머물러 있을 가능성
 - 전반적으로 주택시장이 침체를 보일 수 있어도 최소한 특정지역 만큼은 주택 가격이 하락하지 않을 가능성도 잠재
 - 양도세 인하 종부세 완화 등으로 수도권 중 소위 버블세븐의 고가주택의 거래가 다소 활기를 되찾을 것으로 전망

(2) 시사점

○ 2009년 중 주택시장의 경착륙 현상이 나타날 가능성은 낮지만 주변 여건이 개선되지 못할 경우 그 이후 상황에 대해서는 안심할 수 없음

- 정부가 강력한 부동산시장 활성화대책을 내놓고 있으며, 급격한 긴축을 피하는 조심스러운 정책 운용으로 2009년 중 주택시장의 경착륙 가능성은 낮음
 - 과거 일본과는 부동산 버블의 성격이 다르고, 특히 외환위기를 겪으면서 뼈를 깎는 구조조정으로 은행권이 튼튼하다는 점이 강조
 - LTV(주택담보대출비율)가 당시 일본보다 훨씬 낮고, DTI(소득대비 부채상환비율)도 도입되어 시행
 - 특히 일본의 경우에서 보았듯이 급격한 정책을 쓰는 바람에 버블이 일시에 붕괴되었던 점에 극히 조심하고 있음(예컨대 콜금리를 인상하고는 있지만 가급적 대출 금리의 급격한 상승을 자제하는 방향으로 노력하고 있음)
- 그러나 어떤 계기로 한번 주택시장이 무너지기 시작하면 충분한 시간이 지난 후 적정 가격으로 회복될 수 있으나 일시적으로 큰 폭으로 떨어질 가능성을 배제할 수 없는 상황
 - 취약한 가계 재무구조를 견디지 못해 집을 팔려고 내놓는 매물이 급증하면서 일시적으로 적정가격 이하로 떨어질 수도 있음
 - 최근 미국발 금융위기 쇼크가 전염될 경우 한국에서도 한국판 서브프라임 모기지 사태가 나타날 수도 있다는 우려감 대두

○ 따라서 현재 시점에서 주택시장 활성화도 시급하지만 주택시장의 연착륙 유도도 매우 중요한 과제를 인식할 필요

- 미분양아파트가 급증한 시점에서 부동산시장의 현안은 인위적인 주택경기 활성화보다는 부동산시장을 연착륙시키는 것임
 - 기 입주자 또는 계약자와 마찰 없이 시장에서 결정하는 가격에 거래될 수 있도록 법적인 제도 마련
 - 특정 지역의 투기적 버블 확대를 억제하고, 과잉유동성에 의한 특정 지역의 투기적 수요를 차단하기 위해서는 철저한 감시와 감독이 중요

- 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로의 주택정책 전환이 필요
- 만일의 경우 한국판 서브모기지 프라임 사태 가능성의 심각성을 인식하고 금융권과 건설업체간의 공존 모색이 절실한 상황임
 - 건설시장의 자금경색 현상이 나타나지 않도록 건설사에 대한 금융권의 대출연장이 시급하며, 특히 예견 가능한 PF 부실로 인한 건설업계의 위기가 금융권으로 확산되는 것을 방지할 필요가 있음
 - 은행권과 비은행권이 서로 자기 몫을 챙기려다보면 건설업체, 제2금융권이 공멸되며, 이 경우 그 여파가 은행권으로 까지 미칠 수 있음을 인식
- 증가 일로에 있는 국내 가계부채가 가계 위기로 까지 확대되지 않도록 가계 스스로 적절한 조치가 절실
 - 전체 가계의 절반이 넘는 차입가계의 평균 부채는 중산층 가계에 적지 않은 부담을 줄 수 있는 8,300만 원 정도로 추정
 - 경기가 갈수록 나빠지고 물가는 오르면서 가계의 실질 가처분소득이 줄어들고, 반면 금리상승으로 이자부담은 크게 늘어나고, 주택담보대출에 대한 거치기간이 끝나기 시작하면서 원금에 대한 상환부담도 가세하고 있음
 - 우리 가계에 커다란 위협이 도사리고 있는 상황에서 가계도 재무구조를 개선하거나 건전한 소비생활을 하는 등 가계 구조조정이 절실

박덕배 전문연구위원 (dbpark@hri.co.kr, 3669-4009)

주간 경제 동향

□ 실물 동향 : 경기 급랭 가능성 심화

○ 8월 산업생산 증가율은 내수와 수출의 동반 부진으로 전년동월대비 1.9%를 기록, 7월의 8.6%에 비해 증가세가 크게 축소됨

- 소비 부문의 경우 8월 소비재 판매가 전년동월대비 1.5% 증가에 그쳐 7월의 3.9%에서 하락하였으며 향후 소비 회복의 강도를 나타내주는 내구재 부문도 3.9% 감소하여 소비 침체가 가속될 우려
- 설비투자추계 증가율은 기계류와 운수장비 부문의 부진으로 전년동월대비 8월 1.9%에 증가에 그쳐 7월에 비해 8%p나 하락
- 한편 현재 경기 국면을 나타내주는 동행지수 순환변동치도 7월의 99.7보다 0.2p 하락한 99.5를 나타내었고, 경기선행지수(선행지수 전년동월비)도 같은 기간 0.1%에서 -0.3%로 0.4%p 하락함

< 주요 실물 경제 지표 >

(전년동기대비, %)

| | | 2006 | 2007 | | 2008 | | | | | |
|-------|-----------|----------|-------|----------|----------|----------|----------|-------|-------|------|
| | | | 연간 | 3/4 | 4/4 | 1/4 | 2/4 | 8월 | 9월 | |
| 경기 | 경제성장률 | 5.1 | 5.0 | 5.1(1.5) | 5.7(1.6) | 5.8(0.8) | 4.8(0.8) | - | - | |
| | 수요 | 소비재판매 | 4.1 | 5.3 | 7.1 | 4.5 | 3.9 | 2.5 | 1.5 | - |
| | | 설비투자추계 | 8.9 | 8.6 | 0.7 | 9.2 | -0.9 | 0.1 | 1.6 | - |
| | | 건설수주 | 9.0 | 19.3 | -5.6 | 29.5 | -3.9 | -6.1 | -7.6 | - |
| | | 수출 | 14.4 | 14.1 | 9.4 | 18.2 | 17.4 | 23.2 | 18.7 | 28.7 |
| | 공급 | 광공업생산 | 8.3 | 6.8 | 6.0 | 11.0 | 10.6 | 8.6 | 1.9 | - |
| | | 취업자수(만명) | 2,315 | 2,343 | 2,361 | 2,358 | 2,305 | 2,387 | 2,362 | - |
| | | 실업률 | 3.5 | 3.2 | 3.1 | 3.0 | 3.4 | 3.1 | 3.1 | - |
| 수입 | | 18.4 | 15.3 | 7.3 | 25.9 | 28.8 | 30.2 | 37.0 | 45.8 | |
| 대외 거래 | 경상수지(억\$) | 54 | 60 | 44 | 32 | -52 | -1 | -47.1 | - | |
| | 무역수지(억\$) | 161 | 146 | 45 | 27 | -59 | 1 | -38 | -19.0 | |
| 물가 | 생산자물가 | 0.9 | 1.4 | 1.2 | 3.0 | 5.1 | 9.0 | 12.3 | - | |
| | 소비자물가 | 2.2 | 2.5 | 2.3 | 3.4 | 3.8 | 4.8 | 5.6 | 5.1 | |

주 : 경제성장률의 ()안은 계절조정 전기비 기준, 진한 글자체는 최근 발표된 경제 지표임.

□ 금융 동향 : 금융시장 혼조 지속

○ (해외 금융 시장) 미 국채금리 하락세 지속

- 금리: 글로벌 금융기관에 대한 구제금융 이후, 미 경제가 본격적인 침체에 접어들 것이라는 우려가 확산되며 전주말 대비 하락 (국채 10년물 : 3.85→3.74%)
- 환율: 달러화는 9월 유로지역 경기 부진과 글로벌 신용경색에 따른 은행간 대출 기피로 유로화 대비 강세를 보였으나, 세계 증시 하락에 따른 엔캐리 트레이드 청산으로 엔화에 대해서는 약세 (\$/€ : 1.4615→1.4009, ¥/\$: 106.01→105.72)

○ (국내 금융 시장) 원화 환율 1,200원 대로 상승

- 주가: 미 구제금융 법안의 상원 통과에도 불구하고, 외국인 주식투자 순매도세가 지속되는 가운데 국내 실물 경기 둔화 우려감이 대두되면서 전주말 대비 대폭 하락 (1,476.3→1,419.6)
- 금리: 8월 산업생산 증가율 큰 폭 둔화와 중소기업의 자금난 심화로 정책금리 인하 가능성이 제기되면서 전주말 대비 하락 (국고채 3년 수익률: 6.01→5.70%)
- 환율: 런던은행간 금리(Libor)가 사상 최고치를 기록하면서 달러 유동성 위기가 고조된 가운데, 외환보유고 감소로 정부의 외환시장 개입의 한계성이 부각되며 전주말 대비 큰 폭으로 상승(1,160.5→1,223.5)

○ (전망) 구제금융 법안 통과시 국내외 금융시장의 변동성 다소 완화 전망

< 주요 금융 지표 >

| | | 2007 | | | | 2008 | | | |
|----|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| | | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 1/4 | 2/4 | 9.26 | 10.2 ¹⁾ |
| 국내 | 거래소 주가 | 1,452.5 | 1,743.6 | 1,946.5 | 1,897.1 | 1,703.9 | 1,674.9 | 1,476.3 | 1,419.6 |
| | 국고채3년(%) | 4.76 | 5.26 | 5.46 | 5.74 | 5.10 | 5.90 | 6.01 | 5.70 |
| | 원/달러 | 940.9 | 923.8 | 915.1 | 936.1 | 990.4 | 1,046.0 | 1,160.5 | 1,223.5 |
| 해외 | DOW | 12,354 | 13,409 | 13,896 | 13,265 | 12,263 | 11,350 | 11,143 | 10,831 |
| | Nikkei | 17,288 | 18,138 | 16,786 | 15,308 | 12,526 | 13,481 | 11,893 | 11,368 |
| | 미국채10년(%) | 4.57 | 5.02 | 4.59 | 4.02 | 3.87 | 3.97 | 3.85 | 3.74 |
| | 일국채10년(%) | 1.60 | 1.88 | 1.69 | 1.51 | 1.45 | 1.60 | 1.47 | 1.51 |
| | 달러/유로 | 1.3354 | 1.3542 | 1.4267 | 1.4593 | 1.5788 | 1.5848 | 1.4615 | 1.4009 |
| | 엔/달러 | 117.83 | 123.18 | 114.80 | 111.65 | 99.70 | 106.22 | 106.01 | 105.72 |
| | 두바이(\$/바렐) | 63.12 | 66.42 | 76.64 | 89.06 | 97.66 | 136.65 | 95.76 | - |

주 : 1) 해외지표는 전일(10.1) 기준