

‘잠재성장률 2%p 제고’를 위한

經濟週評

세계 경제 패러다임 변화와 한국경제

10-41(통권 421호)
2010.10.22



■ 최근 아파트시장 트렌드와 2011년 전망
- 당분간 하락세가 대세

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (10.15~10.22)



차 례

주요 경제 현안	1
□ 최근 아파트시장 트렌드와 2011년 전망 - 당분간 하락세가 대세	1
주요 국내외 경제지표	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.

□ 경제연구본부 : 유 병 규 경제연구본부장 (2072-6210, bkyoo@hri.co.kr)
 : 박 덕 배 전문연구위원 (2072-6216, dbpark@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 최근 아파트시장 트렌드와 2011년 전망 : 당분간 하락세가 대세

주택시장의 불확실성이 높아진 가운데 2010년 초부터 수요부진 등으로 아파트매매 거래량이 위축되고, 수도권 아파트 시장의 가격 하락 현상이 뚜렷해지고 있다.

(최근 트렌드) ① (거래 위축) 매매 거래량은 지방과 수도권 관계없이 크게 위축되고 있다. ② (전세시장 강세) 아파트구입을 서두르지 않고 대신 전세수요 증가로 이어지면서 아파트 전세가격이 지역별, 규모별 막론하고 빠른 상승세를 보이고 있다. ③ (입주예정물량 축소) 전국 입주 아파트 예정물량은 2008년부터의 아파트 건설축소로 인하여 2011년 아파트 입주예정 물량이 급감하고 있다. ④ (수도권 미분양 증가) 전국 미분양아파트가 줄어들고 있으나, 수도권의 미분양은 빠른 상승세를 유지하고 있다. ⑤ (지역별·규모별 가격 양극화) 아파트매매가격은 서울 등 수도권 일부 지역에서 뚜렷한 하락세를 보이고 있는 반면 부산 등 일부 지방은 가파른 상승세 보이고 있다. 뿐만 아니라 소형아파트에 대한 수요 증가와 공급 부족으로 상대적으로 소형아파트가 대형 아파트 보다 강세를 보이고 있다.

(향후 전망) 첫째, 체감경기 악화 및 가계부채 문제 등으로 수요요인이 크지 않은 상태에서 아파트 시장은 당분간 침체 상태에서 벗어나기 힘들다. 둘째, 현재의 지방 아파트 상승세는 일반적으로 거래량이 가격을 선도한다는 측면에서 보면 시간이 지나면서 수도권에서 나타나고 있는 거래감소와 가격하락 동시에 나타나는 쉼표 띠플레이션의 현상이 나타날 수 있다. 셋째, 최근의 전세가격 상승이 빠른 시일 내에 아파트 매매가격 상승으로 이어지기도 어려울 것으로 보인다. 2000년대 초반 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어진 당시와 비교해보면 아직 매매가격 자체가 높기 때문이다. 넷째, 현재의 중소형 아파트 선호 추세는 당분간 지속될 가능성이 높고, 대형 아파트는 공급 과잉 현상이 더욱 뚜렷해 질 것으로 예상된다. 이에 따라 다섯째, 중장기적으로 2008년부터의 공급 축소 현상에다가 경기회복 등으로 수요가 살아날 경우 중소형 아파트 중심으로 한 가격상승 불안요인이 잠재되어 있다.

(정책 과제) 따라서 국내 주택시장의 불안한 하락 추세에 대응하기 위해 단기적으로 재건축·재개발 시기 조정, 미분양아파트의 전세활용 등을 통해 전세수급을 조절하고, 정부의 보급자리 주택 공급 정책을 보다 탄력적으로 추진하고, 중장기적으로는 고령화 및 핵가족화 등 시장의 수요를 정확히 반영하여 수급불균형에 따른 주택시장 불안현상이 재연되지 않도록 유도하고, 노후주택 개선 등을 통해 취약계층의 주거안정에도 역점을 두어야 할 것이다.

< 최근 아파트시장 트렌드와 2011년 전망 : 당분간 하락세가 대세 >

아파트 시장의 트렌드	
개 관	<ul style="list-style-type: none"> - 최근 수도권 일부지역에서 아파트시장의 불확실성 확대 - 국내 주택 유형별 60% 정도를 차지하고, 경제상황에 민감한 아파트 시장의 트렌드를 분석하여 전망과 과제 도출 필요
트렌드	<ul style="list-style-type: none"> ① (거래 위축) 매매 거래량, 지방과 수도권 관계없이 크게 위축 ② (전세시장 강세) 전세가격, 지역별, 규모별 막론하고 빠른 상승세 ③ (입주예정물량 축소) 아파트 건설축소로 2011년 입주예정 물량급감 ④ (수도권 미분양 증가) 지방과 달리 수도권의 미분양 빠른 상승세 ⑤ (지역별·규모별 가격 양극화) <p>(지역별) 수도권에서는 뚜렷한 하락세, 일부 지방은 가파른 상승세 (규모별) 중소형아파트 강세, 대형 아파트 약세</p>

2011년 전망	
2011년	<ul style="list-style-type: none"> - 수요요인이 크지 않은 상태에서 현재의 가격 하락세 흐름을 지속 - 지방의 상승세는 시간이 지나면서 거래감소와 가격하락으로 전환 - 일반적으로 거래가 가격을 선도한다는 측면에서 보면 지방에서도 수도권에서 나타나고 있는 (부채)디플레이션의 현상 가능성 - 높은 매매가격으로 빠른 시일 내에 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어 지기는 어려울 전망 - 현재의 중소형 아파트 선호 추세는 당분간 지속 - 대형 아파트는 공급 과잉 현상이 더욱 뚜렷해 질 것으로 예상
중장기 측면	<ul style="list-style-type: none"> - 중장기적으로 중소형 아파트 중심으로 한 가격불안 잠재 - 2008년부터의 공급 축소 현상에다가 경기회복 등으로 수요가 살아날 경우 대형보다 중소형 아파트 가격 불안

시장 안정화를 위한 정책 과제	
단기 과제	<ul style="list-style-type: none"> - 첫째, 재건축·재개발 시기 조정, 미분양아파트 전세활용 등을 통한 전세수급 조절 - 둘째, 정부의 보금자리 주택 정책을 보다 탄력적으로 접근 - 셋째, 이해관계자 갈등 해소, 선분양제도 등으로 미분양 물량 축소 - 넷째, 대출구조 장기화를 통한 가계부채 부담 완화 등 수요 진작
중장기 과제	<ul style="list-style-type: none"> - 고령화 및 핵가족화 등 시장 니즈를 반영하여 수급균형 유도 - 노후주택 개선 등을 통해 취약계층의 주거안정에도 역점

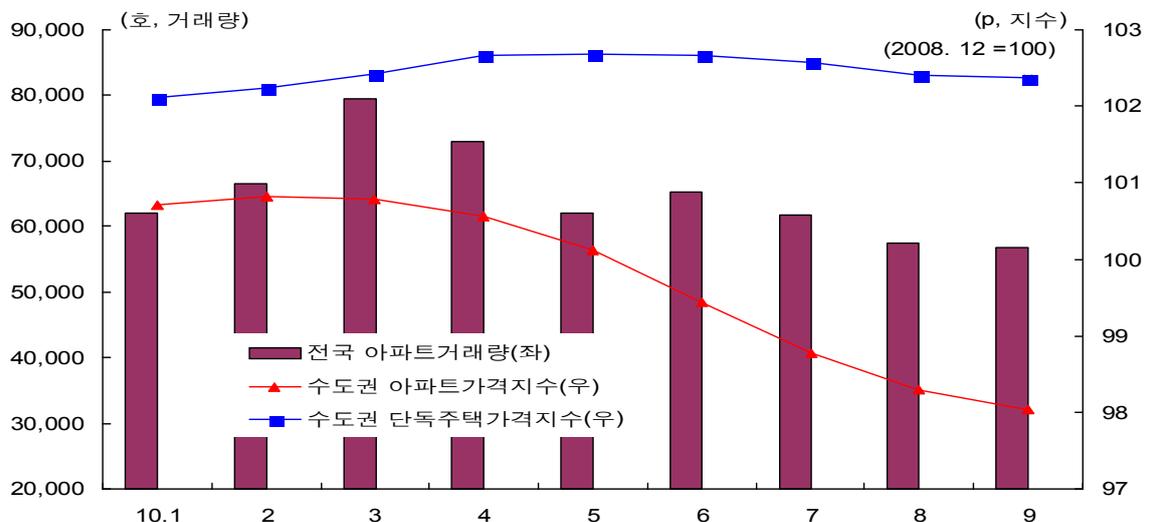
1. 개관

○ 국내 주택시장, 불확실성이 높아진 가운데 2010년 초부터 수요부진 등으로 극심한 침체 현상 대두

- 여타 국가와 달리 글로벌 금융위기에도 굳건히 유지되었던 국내 주택시장에 정부 정책의 영향도 미약할 정도로 불확실성이 높아지고 있음
- 금융위기로 미국, 영국 등이 각기 고점대비 33%, 20% 정도의 가격조정을 받은 것에 비해 한국의 경우 아직 큰 폭의 가격조정을 받지 않은 상태
- 2010년 8.29 부동산대책에서 DTI 규제 완화, 보금자리 주택 공급 정책 수정 등에도 불구하고 주택시장의 불안한 양상은 지속되고 있음
- 최근 일시적으로 소폭 반등하고는 있지만 전반적으로 아파트매매 거래량이 위축되고 있는 가운데 수도권 아파트 시장의 가격 하락 추세 현상이 뚜렷해지고 있음
- 서울지역의 경우 단독주택 가격은 유지되고 있지만 아파트가격 상승률은 빠르게 하락하고 있음

○ 국내 주택 중 절대적 비중(60% 추정)을 차지하고, 경제상황에 민감하게 반응하는 아파트시장의 트렌드를 분석한 후, 시사점 등을 생각하기로 함

< 최근의 아파트 거래량 및 수도권 주택 가격지수 추이 >



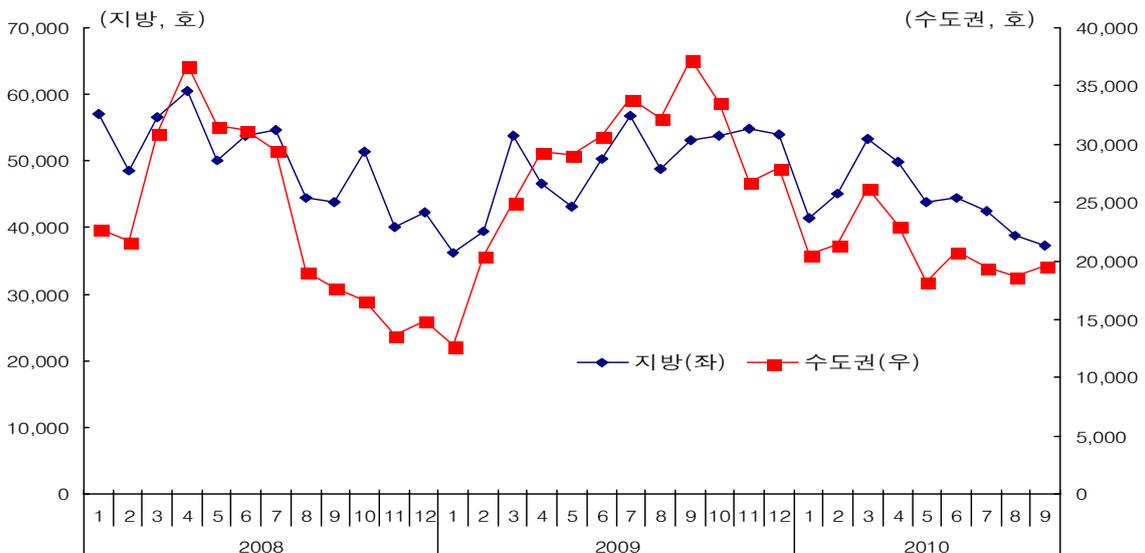
자료 : LH공사, 국민은행

2. 국내 아파트시장의 트렌드

① (거래 위축) 매매가격의 흐름과는 달리 매매거래량은 지방과 수도권 관계 없이 크게 위축되고 있음

- 아파트를 '사려는' 세력보다 '팔려는' 세력이 훨씬 크며 두 세력 간의 격차도 확대 추세를 지속
 - 전국 아파트 매매동향의 경우 '매도세 우위'가 66%, '매수세 우위'가 8%이며, 수도권의 경우 '매도세 우위'가 83%, '매수세 우위'가 0.3%를 기록
 - '매도세 우위'와 '매수세 우위' 세력 간의 차이는 아직 확대 추세를 지속
- 금융위기 이후 빠르게 증가하던 아파트매매 거래량이 금년 2월 이후 계절적 요인 등으로 소폭 상승한 것을 제외하면 지난해 8월 이후 하락세 지속
 - 2010년 초 일시적 상승 반전은 봄철 이사 수요와 주택시장 침체가 길어지면서 불안함을 느낀 집주인들이 낮은 가격에 서둘러 매도하고 있기 때문으로 분석되며, 4월부터 거래량 감소 현상이 지속
 - 수도권(서울+경기) 지역의 경우 금융위기에서 벗어나 2009년 3만 7천호까지 상승했으나, 최근 1만 8천호 수준까지 감소

< 아파트 매매 거래량 추이 >



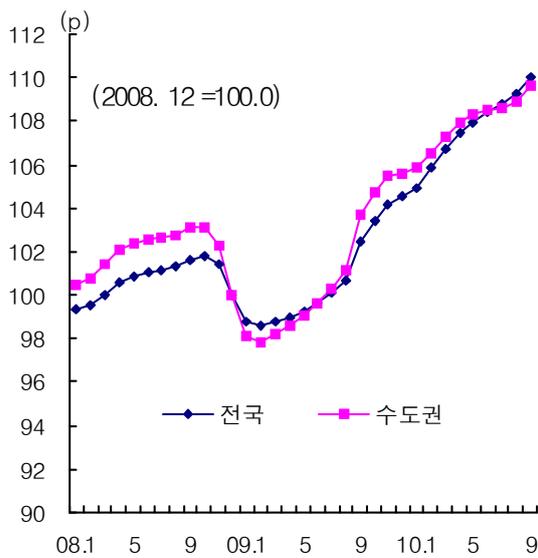
자료 : LH공사.

② (전세시장 강세) 아파트 전세가격, 매매시장의 분위기와는 달리 지역별, 규모별 막론하고 빠른 상승세를 나타내고 있음

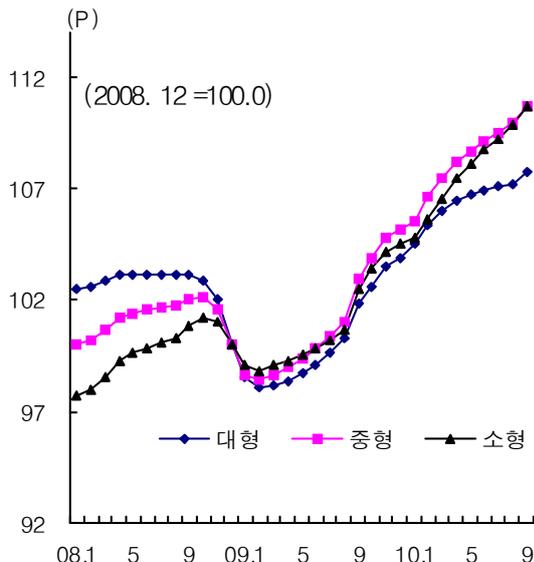
- 지역별로 아파트 전세가격지수는 2009년 초반부터 주택구입 수요를 대신하여 전세수요가 크게 늘어나면서 전국뿐만 아니라 수도권 지역 모두 가파른 상승세를 지속
 - 주택 매매시장의 불안정 때문에 ‘부동산 불패’에 대한 인식 변화로 추가 하락을 예상하거나 보금자리주택 등을 기대하면서 주택 구입을 지연하고, 대신 전세 수요가 크게 늘어남
 - 2009년부터 2010년 9월까지 전세가격 지수는 전국은 10.1%, 수도권은 10.9% 상승

- 규모별 아파트 전세가격지수도 2009년 초반부터 규모에 관계없이 전반적으로 빠른 상승세를 지속하다가, 최근 대형아파트의 전세가격 상승 추세가 둔화
 - 2009년 1월부터 2010년 9월까지 중형과 소형 아파트의 경우 지속적으로 빠른 증가를 하면서 10.7%p 상승하였으며, 대형의 경우 빠르게 성장하다가 2010년 들어 속도가 다소 둔화되어 7.1%p 상승

< 지역별 전세가격 지수 추이 >



< 규모별 전세가격 지수 추이 >



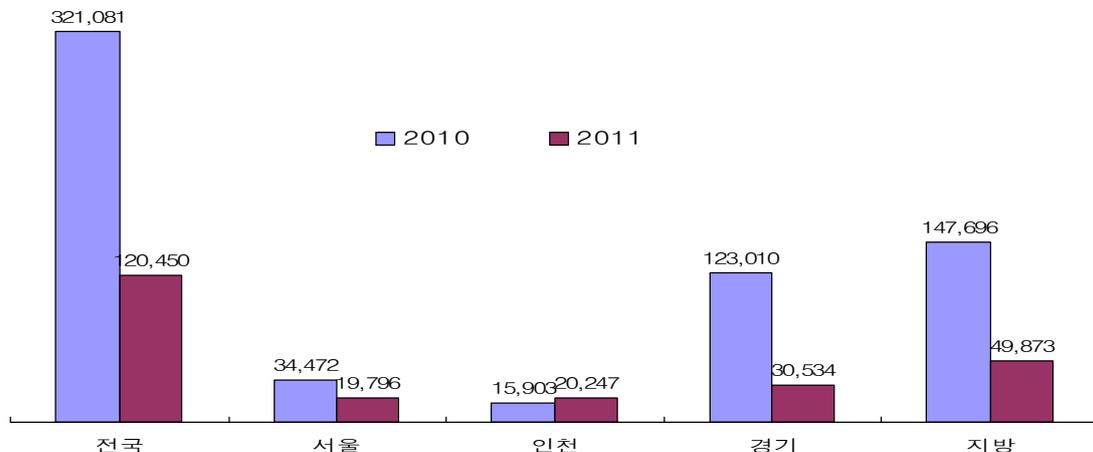
자료 : 국민은행.

③ (입주예정 물량 축소) 전국 입주 아파트 예정물량은 최근의 아파트 건설 실적 축소로 인하여 크게 축소될 전망

- 최근 아파트건설실적이 크게 줄어들었고, 특히 서울지역 아파트건설이 큰 폭으로 축소되고 있음
 - 전국 아파트 건설실적은 2007년 47.6만호에서, 2008년과 2009년에는 각기 26.3만호와 29.7만호 수준으로 급감(2010년 7월까지 6.4만호)
 - 서울 아파트 건설실적은 2007년 5.0만호에서, 2008년과 2009년에는 각기 2.1만호와 2.6만호 수준으로 급감(2010년 7월까지 0.5만호)
- 2011년 전국 입주물량은 2010년의 37% 수준인 12만 450가구로 크게 위축
 - 서울은 2010년 3만 4,472가구에서 2011년 1만 9,979가구로 크게 줄고, 이중 신규 공급이 어려운 강남 4구(강남, 서초, 송파, 강동)의 경우 2010년 4,415가구에서 2011년 1,105가구로 축소
 - 경기도의 경우 2010년 12만 3,010가구에서 2011년 3만 534가구로 75% 급감하는 반면 인천의 경우 송도 국제도시와 청라지구 등에서의 입주공급 증가로 2010년 1만 5,903가구에서 2011년 2만 247가구로 증가
 - 지방의 경우 2010년 14만 7,696가구에서 2011년 4만 9,873가구로 약 10만 가구가 줄어들

< 2010~2011년 입주 예정 물량 비교 >

(단위: 가구)

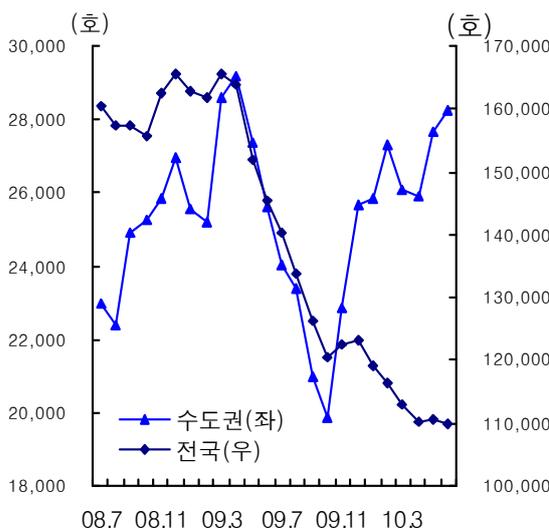


자료 : 부동산써브

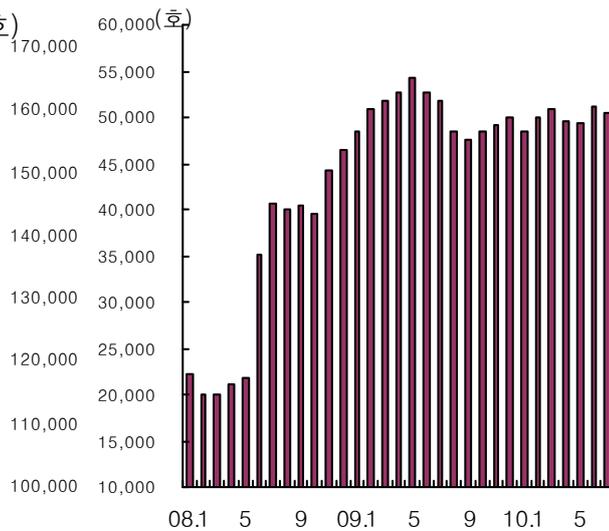
④ (수도권 미분양 증가) 정부 미분양정책 등으로 전국 미분양아파트가 줄어들고 있으나, 수도권의 미분양은 빠른 상승세를 유지하고 있으며, 누적된 '준공 후' 미분양은 감소하고 있지 않음

- 전국 미분양아파트는 정부 대책 등에 힘입어 2009년 4월 이후 꾸준히 하락
 - 전국의 미분양아파트는 금융위기로 2009년 3월 16.5만호를 넘어섰다가 이후 감소하면서 2010년 7월 현재 11만호 수준을 기록
 - 이는 정부의 규제완화 정책과 지방 미분양해소 대책 등에 의해 일부 미분양아파트가 매각된데 기인
- 반면 수도권 미분양아파트의 경우 글로벌 금융위기 이후 빠르게 하락하다가 신도시 등의 공급물량이 미분양되면서 2009년 9월 이후 빠르게 상승
 - 수도권 미분양아파트는 2009년 10월 20,000호 이하로 떨어졌다가 양도세감면 혜택 종료 전 밀어내기 분양 등에 기인하여 다시 급등하면서 2010년 7월 현재 28,000호를 상회
 - 한편 악성으로 분류되는 '준공 후 미분양'의 경우 꾸준한 누적되고 있으며, 최근의 수도권미분양과 추이를 같이 하고 있는 것이 특징

< 미분양아파트 추이 >



< '준공 후' 미분양아파트(전국) 추이 >



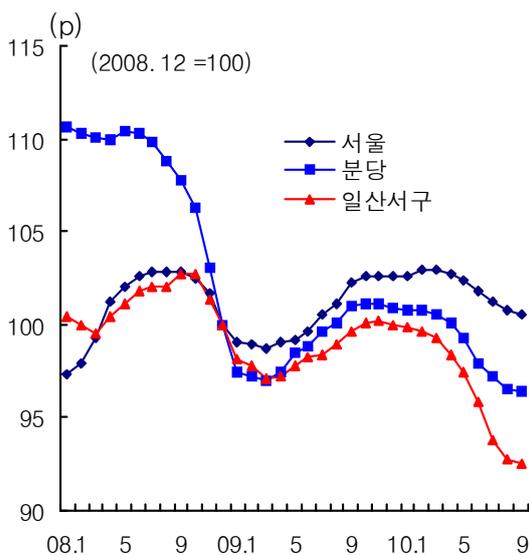
자료 : 국민은행.

⑤ (지역별·규모별 가격 양극화) 아파트매매가격, 지방과 수도권 등 지역별로, 소형 중형 대형 등 규모별로 뚜렷한 양극화 현상이 나타나고 있음

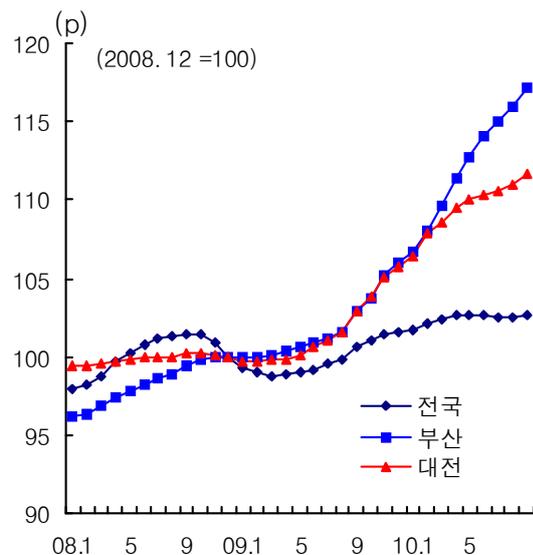
(지역별 양극화)

- 최근 서울 및 수도권 지역의 아파트가격지수는 2009년 4월 금융위기에서 벗어나면서 빠르게 상승하다가 2010년 들어서부터 뚜렷한 하락세 지속
 - 2010년 들어 9월까지 서울지역의 아파트가격은 약 2%, 분당은 약 4%, 일산서구는 약 8% 하락
 - 특히 버블세븐의 대표적인 신도시인 분당의 경우 2010년 9월 현재 2007년 초의 최고점에서 약 20% 하락
- 반면 부산, 대전 등 지방의 경우 2009년 3월부터 오히려 빠른 상승세를 지속하면서 전국 아파트 매매가격은 상승세를 지속
 - 부산의 경우 2009년 3월부터 상승하면서 2010년 9월까지 약 17%하였고, 대전의 경우 약 12% 상승
 - 지방의 상승세에 힘입어 전국의 아파트가격지수도 2010년 9월까지 상승세

< 수도권 아파트매매지수 추이 >



< 전국 아파트매매지수 추이 >

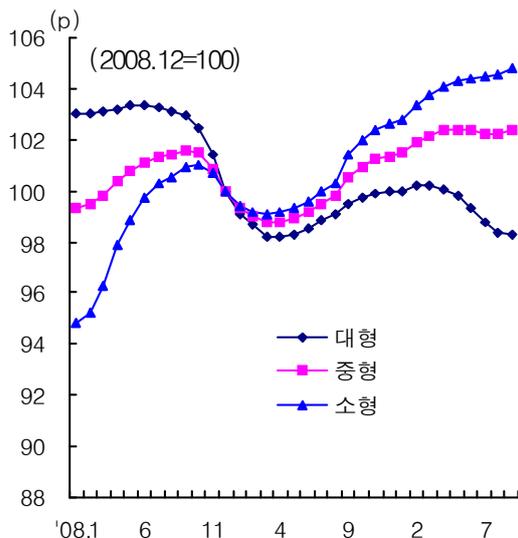


자료 : 국민은행.

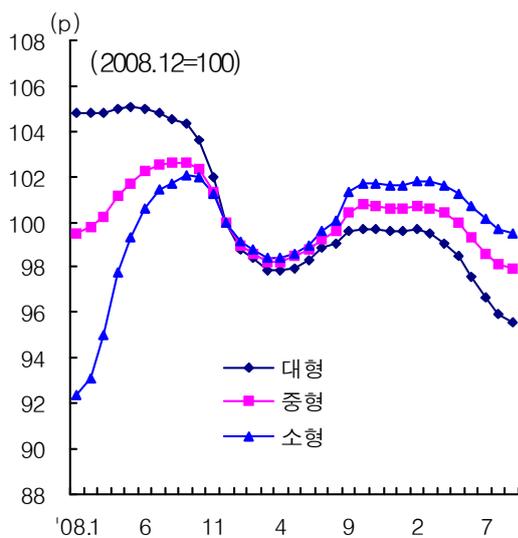
(규모별 양극화)

- 사회적 환경변화로 소형 가구가 증가하고 있음에도 그동안 중대형주택 위주의 주택공급 정책으로 인하여 소형주택에 대한 상대적 공급부족 현상 나타남
 - 핵가족화, 저출산 등에 따른 2세대 이하 가구 증가, 이혼율 증가와 고령화 진전 등으로 2인 이하 가구 수 증가로 소형 주택에 대한 수요 증가
 - 반면 2000년대 주택경기 호황 중대형 아파트의 공급은 꾸준히 되었으나, 소형주택은 2002년 16.8만호 이후 지속적으로 감소하여 2009년 1.4만호 기록
- 이에 따라 상대적으로 중대형 아파트의 하락 추세가 상대적으로 두드러지고 지방의 소형아파트는 상승 추세
 - 전국의 소형아파트(62.8m²이하)는 지속적으로 상승하고 있지만 대형아파트(95.9m²이상)는 하락세
 - 하지만, 서울지역의 경우 중·대형아파트 뿐만 아니라 소형아파트도 하락하고, 이러한 추세는 강북보다 강남이 더욱 뚜렷이 나타나고 있음

< 규모별 아파트매매 가격지수 (전국) >



< 규모별 아파트매매 가격지수 (수도권) >



자료 : 국민은행.

3. 2011년 전망과 정책과제

(1) 전망

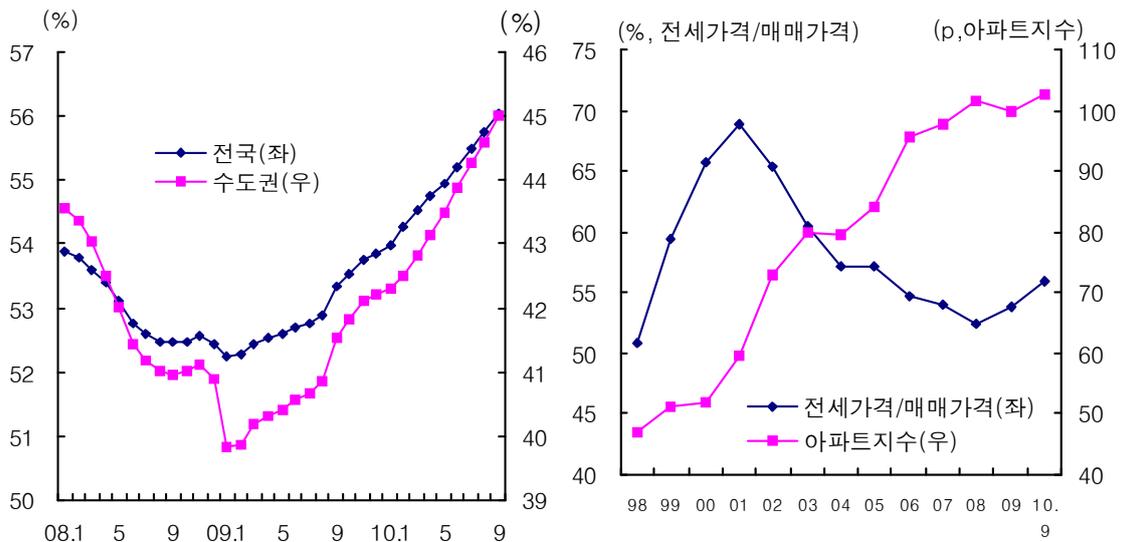
○ 최근의 국내 아파트 시장의 트렌드는 매매거래 부진, 전세가격 급등, 소형 아파트 중심의 공급 축소, 아파트 가격의 지역별·규모별 양극화 등으로 요약될 수 있음

- 전반적 아파트 시장의 침체 분위기 속에 매매거래가 부진하고, 아파트 구입 동기가 크게 축소되면서 전세수요가 증가
 - 서울과 지방을 막론하고 아파트 매매 거래의 감소 추세가 지속되고 있으며, 아파트 가격의 불확실성이 커져 아파트 구입을 서두르지 않는 것이 전세수요 증가로 반영되고 있음
- 아파트 초과공급(미분양아파트)이 지방을 중심으로 완화되고 있으나 수도권은 초과공급 현상은 여전히 지속되고 있으며, 그간의 초과공급에 따른 공급업자(건설사)의 건설축소가 2011년 입주예정 아파트 공급 축소로 이어지고 있음
 - 지역별로 지방의 미분양아파트의 감소되고 있으나, 수도권 지역의 미분양 아파트 공급은 증가 추세를 지속
 - 규모별로 중소형의 경우 초과공급 축소가 빠르게 진행되고 있으며, 대형의 경우 당분간 초과공급 상태가 지속
 - 2008년부터의 아파트 건설축소로 인하여 2011년부터 아파트 입주예정 물량이 급감
- 아파트 매매시장에서의 가격의 지역별, 규모별 양극화 현상이 뚜렷이 나타나고 있음
 - 지역별로 수도권 지역의 아파트 가격이 빠른 하락세, 지방의 경우 빠른 상승세를 나타내고 있음
 - 규모별로 사회적 환경 등의 변화로 수도권과 지방을 막론하고 상대적으로 소형아파트가 강세를, 대형아파트는 약세를 보이고 있음 (단, 중형의 경우 수도권은 약세, 지방은 강보합세)

○ 트렌드 분석을 통하여 2011년 아파트시장을 다음과 같이 전망할 수 있음

- 체감경기 악화 및 가계부채 문제 등으로 수요요인이 크지 않은 상태에서 현재 아파트 시장의 흐름을 이어갈 가능성이 높음
- 2010년 지표경기(GDP증가율) 호전에도 불구하고 체감경기(GNI증가율)는 부진을 지속하면서 소득을 통한 주택구입 여력을 악화시키고 있음¹⁾
- 2009년 말 현재 가처분소득 대비 국내 개인금융부채는 금융위기 가운데서도 증가하여 영국 다음의 높은 수준을 유지하고 있음
- 매매거래 부진 속에서 수도권을 중심으로 아파트 가격이 소폭 등락을 거듭하면서 하락 추세를, 지방의 경우 소형 아파트를 중심으로 상승세 전망
- 최근의 전세가격 상승이 전반적인 매매가격 상승으로 이어지기 어려울 전망
- 아파트 매매가격대비 전세가격 비율이 2009년 1월~2010년 9월 전국의 경우 6.5%p, 서울의 경우 11.5%p 상승
- 2002년 초 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어질 당시 전세가격/매매가격 비율이 전국의 경우 68.9%, 수도권의 경우 66.4% 등과 비교하여 2010년 9월말 현재 전국의 경우 56.0%, 수도권의 경우 46.0%

< 최근 아파트 전세가격/매매가격 추이 > < 과거 아파트 전세가격/매매가격 추이 >

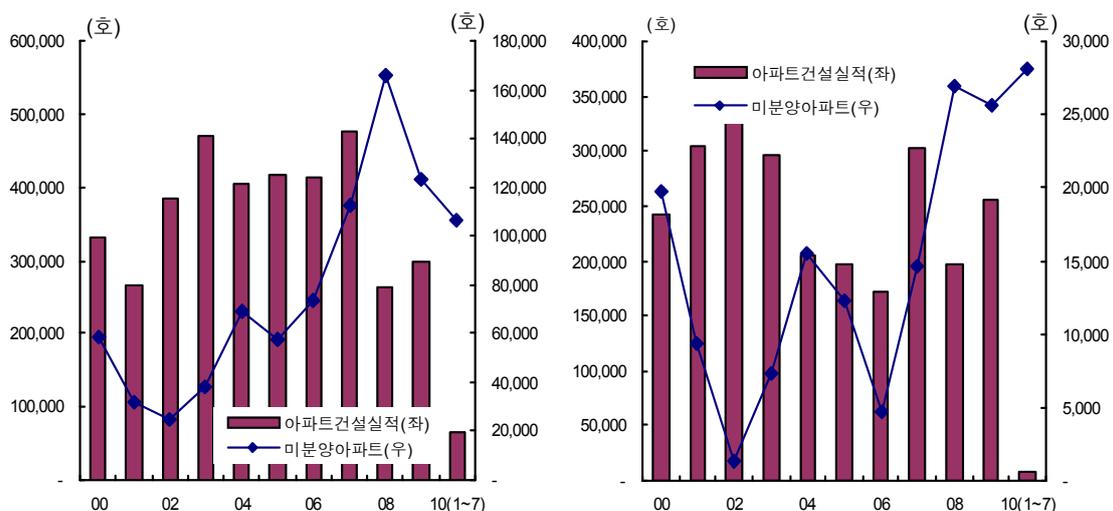


자료 : 국민은행

1) GNI(국민총소득)은 우리나라 국민이 국내는 물론 국외에서 벌어들인 소득의 실질구매력을 나타내며 지표경제를 나타내는 국내총생산(GDP)과 달리 국민들의 체감지표로 사용.

- 현재의 지방 아파트 상승세는 시간이 지나면서 약화되면서 수도권에서 현재 나타나고 있는 (부채)디플레이션의 현상이 나타날 수 있음
 - 수도권에서는 거래 감소뿐만 아니라 가격하락 현상이 동시에 나타나는 (부채)디플레이션의 현상이 진행
 - 지방에서도 현재 거래 감소 현상이 나타나고 있으며, 일반적으로 거래가 가격을 선도한다는 측면에서 지방 주택시장에서도 거래부진 속에 가격하락 현상이 나타날 가능성이 높음
- 하지만 중장기적으로 현재의 공급 축소 현상이 누적되고 경기회복 등으로 수요가 살아날 경우 가격불안 요인이 잠재되어 있음
 - 2008년부터 전국 및 서울 등 전반적으로 본격적으로 주거용 주택 건설실적(주택건설사업계획승인 및 건축허가)이 큰 폭으로 축소되고 있음
 - 미분양아파트의 경우 전국은 소형을 중심으로 빠르게 감소하고, 서울은 줄지 않고 있지만 상대적으로 낮은 수준
 - 경기부양정책의 효과로 체감경기도 상승 반전하고, 가계부채문제가 순조롭게 해결될 경우 주택에 대한 수요도 증가할 것으로 판단
 - 단, 인구 및 사회구조 변화와 현재의 미분양아파트 등을 고려할 경우 중대형 아파트의 경우 상당 기간에 침체 상태에 빠질 가능성

< 아파트 건설실적과 미분양 추이(전국) > < 아파트 건설실적과 미분양 추이(서울) >



자료 : 국토해양부, 국민은행

(2) 정책 과제

○ 현재 아파트 시장의 여러 문제점을 해결하기 위해서는 다양하면서도 적절한 대책을 마련할 필요가 있음

- 단기적으로 매매시장 가격 안정화를 통한 전세수요의 매매수요로의 전환을 유도하면서 전세수급 조절과 향후 안정적인 아파트수급조절 기능 제고를 위한 건설사 구조조정 등에 초점
 - 재개발·재건축·뉴타운의 개발 시기를 분산을 통한 전세수요의 속도조절과 미분양아파트 등을 활용한 전세물량 확보 등을 통해 전세수급을 조절
 - 아파트 시장의 과잉 공급 문제를 해결하고, 향후 안정적으로 공급할 수 있도록 건설사의 구조조정이 필요
- 2010년 가격 하락세를 주도한 요인으로 분석되고 있는 정부의 보금자리 주택 공급 정책을 8.29 부동산대책에서 보다 더욱 탄력적으로 수정할 필요
 - 당초 2012년까지 수도권에 60만 가구를, 지방에 14만 가구를 공급 계획이 보금자리주택 공급 계획을 수정
 - 보금자리주택은 2009년부터 2018년까지 총 150만 호를 공급할 예정이나, 8.29 대책에서 당초 공급목표는 예정대로 추진되지만 공급 속도를 조절²⁾

< 보금자리 주택 지구 지정 택지 및 주택공급 현황(2010.8.10 현재) >

	택지면적(km2)	주택공급 (보금자리 주택)	비고
1차지구 (2009년)	8.9	45,349 (39,414)	서울 강남, 서울서초, 고양 원흥, 하남 미사
2차지구 (2010년)	8.9	57,323 (41,367)	서울 내곡, 서울 세곡, 부천 옥길, 시흥 은계, 구리 갈매, 남양주 진건
3차지구 (2010년)	21	121,300 (87,800)	서울 향동, 인천 구월, 광명 시흥, 하남 강일, 성남 고등
기 타	1.2	(5,551)	위례 신도시
합 계	40	223,972 (127,132)	

자료: 親서민 보금자리 주택정책의 현황과 발전방향, 국회 서민주택정책 전문가포럼 토론회 2010. 8.

2) 2010년 하반기 예정인 4차 지구는 당초 4~6개 지구를 지정한 것과는 달리 2~3개만 지정하고, 3차 지구 사전 예약 물량도 80%에서 50% 이하로 축소하고, 2011년 상반기로 예정된 4차 지구 역시 사전예약 물량과 시기는 추후 조정

- 매매시장 거래활성화를 통하여 아파트시장의 연착륙 유도가 중요
 - 시급한 주택정책은 급격한 출구전략을 자제한 가운데 가계의 대출 원리금 상환 구조를 선진국 수준의 장기화(20~30년) 등을 통하여 가계부실 문제가 갑자기 불거지지 않도록 유도
 - 시행사, 시공사, 입주자 등 이해관계자 간의 갈등 해소와 선분양 제도를 개선 등을 통하여 입지 조건과 수급 상황에 맞는 가격을 제시함으로써 미분양 물량을 해소
 - 주택정책의 방향을 공급확대 정책에서 수요 진작으로 전환하여 거래 활성화를 유도

- 한편 중장기적으로 고령화 및 핵가족화 등 시장의 니즈를 정확히 반영하여 주택을 공급함으로써 공급축소 및 수급불균형에 따른 주택시장 불안현상이 재연되지 않도록 유도하고, 취약계층의 주거안정에도 역점을 두어야 할 것
 - 주택정책을 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로 전환하고, 고령자 및 다세대 및 다가구 주택의 생계형 소유자에 대한 세제 지원을 통해 중소형 주택 공급을 활성화
 - 특히 전세가격 상승에 취약한 저소득 계층을 위한 소형 임대주택 공급을 꾸준히 확대하고, 리모델링을 통한 노후주택 개선, 교통 교육 등 입지 여건 개선이 포함된 재개발을 통한 단계적 서민 주거환경 개선 등에도 역점
 - 향후 10년 간 예정된 보금자리 주택 150만 호 중 공공임대, 장기전세, 장기임대 등의 임대 주택 80만 호의 공급을 목표 수정 없이 탄력적으로 진행

박덕배 전문연구위원 (dbpark@hri.co.kr, 02)2072-6216)

주요 국내외 경제지표

□ 국내외 성장률 추이

구분	2008년			2009년					2010		
	연간	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간(E)	1/4	2/4
미국	0.0	-4.0	-6.8	-2.6	-4.9	-0.7	1.6	5.0	2.6	3.7	1.7
유로 지역	0.5	-0.4	-1.9	-4.1	-2.5	-0.1	0.4	0.2	1.7	0.3	1.0
일본	-1.2	-5.4	-10.0	-5.2	-16.4	9.7	-0.3	3.4	2.8	5.0	1.5
중국	9.6	9.0	6.8	8.7	6.2	7.9	9.1	10.7	10.5	11.9	10.3
한국	2.3	3.1	-3.4	0.2	-4.3	-2.2	1.0	6.0	5.9	8.1	7.2

주: 1) 2010년 전망치(E)는 IMF 2010년 10월 기준이고 한국은 현대경제연구원 전망치임.
 2) 미국, 일본은 전기대비 연율, EU는 전기대비, 중국, 한국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2008년말	2009년		2010년		전일비	
		6월말	12월말	10월 15일	10월 22일		
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	2.21	3.54	3.83	2.56	2.55	-0.01%p
	엔/달러	90.76	96.65	92.93	81.32	81.33	0.01 ¥
	달러/유로	1.4042	1.4141	1.4413	1.3969	1.3919	-0.005\$
	다우존스지수(p)	8,776	8,447	10,428	11,063	11,147	84p
	닛케이지수(p)	8,860	9,958	10,655	9,500	9,376	-124p
국내	국고채 3년물 금리(%)	3.41	4.16	4.41	3.05	3.23	0.18%p
	원/달러(원)	1,259.5	1,273.9	1,164.5	1,111.4	1,123.0	11.6원
	코스피지수(p)	1,124.5	1,390.1	1,682.8	1,902.3	1,897.3	-5p

주: 10월 22일 해외지표는 전일(10월 21일) 기준임.

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2008년말	2009년		2010년		전일비	
		6월말	12월말	10월 15일	10월 22일		
국제 유가	WTI	44.61	69.08	79.35	81.26	80.32	-0.94\$
	Dubai	36.45	71.85	78.06	80.72	80.39	-0.33\$
CRB선물지수	229.54	249.96	283.38	296.06	295.55	-0.51p	

1) CRB지수는 CRB(Commodity Research Bureau)사가 곡물, 원유, 산업용원자재, 귀금속 등의 주요 21개 주요 상품선물 가격에 동일한 가중치를 적용하여 산출하는 지수로 원자재 가격의 국제기준으로 간주됨.