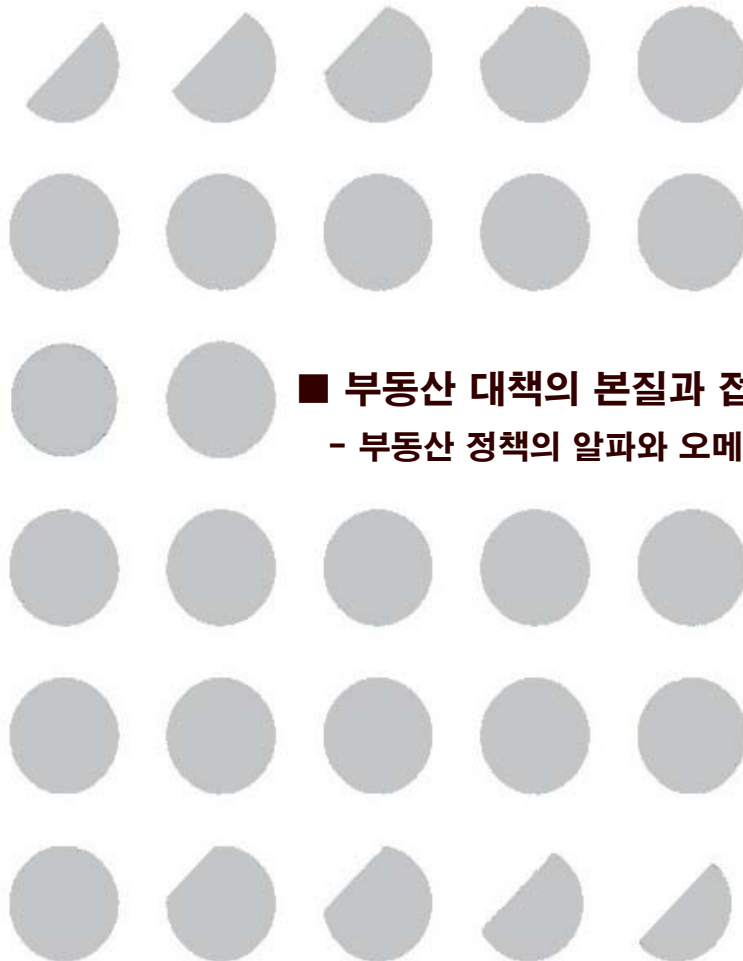


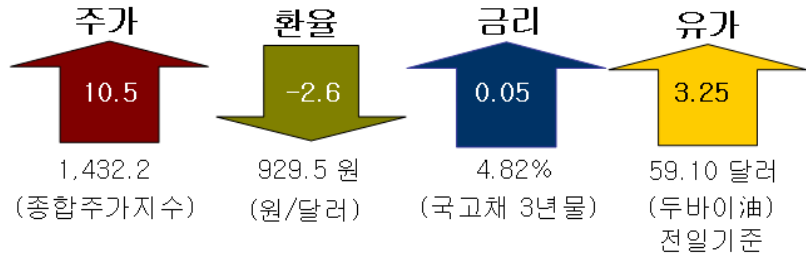
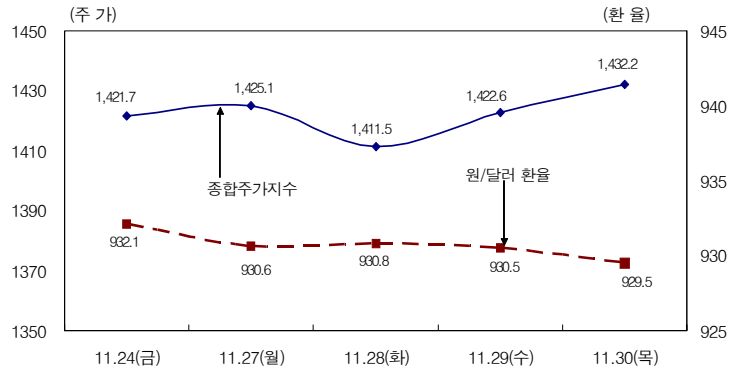
韓國經濟週評



■ 부동산 대책의 본질과 접근 전략
- 부동산 정책의 알파와 오메가

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (11.24~12.01)



차 례

주요 경제 현안	1
□ 부동산 대책의 본질과 접근 전략	
- 부동산 정책의 알파와 오메가	1
주간 경제 동향	13
□ 실물 부문 : 수출 호조, 내수 부진의 경기 양극화 심화	13
□ 금융 부문 : 원화 환율 하락, 주가 상승	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 괄 : 유 병 규 경제본부장 (3669-4032, bkyoo@hri.co.kr)
- 동북아 분석팀 : 홍 순 직 수석연구위원 (3669-4182, dsjhong@hri.co.kr)
- 금융 분석팀 : 박 덕 배 연구위원 (3669-4009, dbpark@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 부동산 대책의 본질과 접근 전략 - 부동산 정책의 알파와 오메가

2000년대 초반부터 상승하기 시작한 부동산 가격은 그동안 지속적인 부동산 시장 안정 대책에도 불구하고 지속적으로 상승하였다. 특히 강남권과 중대형 APT 가격이 급등함으로써 부동산 시장의 지역별·유형별·평형별 양극화 현상이 심화되었다.

이러한 강남권과 대형 APT 중심의 가격 상승은 수급 불균형과 특수 지역에 대한 사회 문화적인 인프라 격차 등이 복합적으로 작용한 것으로 평가된다. 우선 수요 측면에서는 소득 증가에 따른 삶의 질 향상 욕구 증대로 중대형 평형의 선호가 증가하였고, 저금리와 풍부한 시중 유동성 속에서 마땅한 투자 수단이 부족하여 부동산 투자 수요가 늘어났기 때문이다. 공급 측면에서는 수도권과 강남권의 최대 공급원인 재건축 규제의 강화로 이 지역의 공급이 감소하였고, 양도세 증가로 매물이 감소하여 공급 부족 현상이 나타났다. 서울의 강남·강북 간의 교육·교통·문화 등의 사회 문화적인 인프라 격차로 특정 지역에 대한 수요가 꾸준히 증가하여 지역간 격차가 확대되었다.

향후 부동산 가격은 단기적으로는 국지적인 수급 불안 요인과 2007년 대선을 앞둔 규제 완화 기대 심리의 반영 등으로 안정을 낙관할 수 없으나, 중장기적으로는 기대 수익률 감소와 주택 공급 확대 등으로 안정될 전망이다. 2007년 서울과 경기도의 신규 아파트 입주 예정 물량은 2006년에 비해 약 21% 감소할 것으로 보이며, 특히 강남구와 서초구는 1/3 수준으로 대폭 감소할 것으로 예상된다. 이로 인해 1차 뉴타운과 잠실 재건축 지구 및 판교 신도시의 입주가 본격 시작되는 2008년 이전까지는 부동산 가격의 국지적인 추가 상승 가능성도 존재한다. 그러나 다주택자에 대한 양도세 증가와 금리 상승, 주택담보대출 규제 강화 등으로 기대 수익률이 감소하여 투기적 수요는 크게 위축될 전망이다. 또한 정부의 11.15 대책으로 향후 공급 물량이 2010년까지 꾸준히 늘어날 것으로 예상됨에 따라 중장기적으로는 주택 가격이 하향 안정세를 보일 것이다.

특히, 10년을 주기로 국내 부동산 가격이 폭등한 후 안정되는 '10년 주기설'에 비추어볼 때, 2001년 하반기부터 상승하기 시작한 최근의 부동산 가격 상승 국면은 2006년 말부터 점차 안정 국면으로 접어들어 2008년부터는 본격적인 조정 국면으로 진입할 것으로 예상된다. 10년 주기설이란 지난 70년대 말과 80년대 말~90년대 초의 두 차례에 걸쳐 국내 부동산 가격이 약 10년을 주기로 3~4년간 대폭 상승한 후, 일정 기간 동안 하향 안정화되는 양상을 반복해왔다는 경험적 사례를 토대로 한 부동산 시장 가설이다. 이에 의하면, 20%대의 높은 상승률을 기록한 2002~2003년은 3차 폭등기에 해당한다. 다만 2003년 이후 둔화세를 보이던 주택 가격이 이전 폭등기와는 달리, 하락기가 1년만에 멈추고 2005년 하반기부터 다시 상승세로 반전된 것은 이전과 구별되는 특징적 현상이다. 이는 수급 불안에 대한 근본적인 대책이 없는 상황에서 8.31 대책과 3.30 대책 등의 강력한 수요 억제책으로 거래 물량이 축소됨에 따라 부동산 가격 상승 기대 심리가 작용한 것으로 평가된다. 따라서 과거 부동산 가격 변동 추이를 보면, 11.15 공급 대책이 효과를 보이는 2008년부터 약 2년간은 본격적으로 부동산 가격의 조정 국면이 가시화될 것으로 보인다.

향후 부동산 정책은 중장기적인 관점에서 특정 지역에 대한 규제보다는 시장 수급 원리를 기초로, 서민·중산층의 주거 안정에 우선 순위를 뒤야 한다. 또한 한국에서의 부동산은 가장 중요한 노후 대책의 일환일 뿐 아니라 높은 교육열을 반영한다는 한국적 특수성과, 소득 증대에 따라 더 나은 주거 문화를 원하는 사회 문화적 요인 등을 감안하여 부동산 가격의 급락보다는 점진적인 하향 안정화 정책을 추진해야 한다. 우선 총량적인 주택 공급 정책보다는 지역별 수급 요인을 고려하여 주택 규모와 평형을 탄력적으로 적용하는 지역별 공급 차별화 정책이 요구된다. 예컨대 초과수요 지역인 강남권은 용적률과 소형 평형 의무 비율 완화를 통해 중대형 평형의 공급 확대를 허용하는 대신, 여기서 발생한 개발 이익을 부도심권의 국민주택 건립 재원으로 활용할 수 있을 것이다. 또한 비강남권의 교육·교통·문화 부문의 주거 환경 개선을 통해 강남권 수요를 분산시켜야 하며, 양도세 증가 등 과도한 규제의 일시 완화를 통해 정상적인 거래가 이루어지도록 해야 한다. 중장기적으로는 인구 감소와 고령화 등 연령별·지역별 인구구조 변화 등을 감안한 중장기 로드맵을 수립하여 추진해야 한다.

부동산 대책의 본질과 접근 전략

- 부동산 정책의 알파와 오메가 -

부동산 시장 특징

2003년 이후 지역별·유형별·평형별 양극화 심화		
지역별	유형별	평형별
<ul style="list-style-type: none"> - 서울·강남권 급등 - 전국 13.9% - 서울 24.0% - 강남권 36.1% 	<ul style="list-style-type: none"> - APT 상승률 최고 - APT는 23.0, 단독 주택은 0.8% 	<ul style="list-style-type: none"> - 대형이 2.6배 상승 - 대형 APT 43.0% - 소형 APT 16.2%

양극화 원인

수급 불균형과 지역간 사회 문화적 인프라 격차 존재	
수급 불균형 확대	사회 문화적 인프라 격차 존재
<ul style="list-style-type: none"> - (수요 증가) 소득 증가와 삶의 질 향상 요구로 중대형 선호 - 풍부한 시중 유동성과 저금리 속에 대체 투자 수단 미흡 - (공급 부족) 강남권 공급 한계 - 재건축 규제 강화 - 양도세 종과로 매물 감소 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산에 대한 한국적 특수 정서 - 노후 대책의 일환으로 인식 - 특정 지역의 잠재 수요 지속 - 수도권과 지방, 강남과 강북간의 교통·교육·문화적 인프라 격차로 특정 지역 수요 증가

전망

단기적으론 국지적 불안 요인 상존 2008년부터 본격적인 조정 국면 진입 기대
<ul style="list-style-type: none"> - (단기) 국지적인 수급 불안과 2007년 대선의 규제 완화 기대 - 2007년 서울·경기도의 아파트 입주 예정 물량 21.0% 감소 - 다만 양도세 등 종과에 따른 기대수익률 저하로 상승폭은 제한적 - (중장기적) 10년 주기설에 의하면, 2002~2003년의 3차 폭등기를 거쳐 수도권 공급 물량이 늘어나는 2008년부터 안정 전망 - 10년 주기설이란 지난 70년대말과 80년대말~90년대초의 두 차례에 걸쳐 부동산 가격은 3~4년간 대폭 상승한 후, 일정 기간 하향 안정화되는 양상을 반복해왔다는 경험적 사례를 토대로 한 가설

안정화 대책

수급 원리에 기초한 서민·중산층의 주거 안정에 우선
<ul style="list-style-type: none"> - (지역 차별화) 강남 지역 재건축 규제 완화로 초과 수요 완화 - (수요 분산) 뉴타운, 신도시, 기업도시 등의 양적·질적 개발 병행 - 비강남권의 주거 환경 개선으로 교육·교통·문화 부문의 격차 해소 - (거래 활성화) 양도세 등 종과 제도의 일시 완화로 매물 확대 유도 - (금융 상품 개발) 부동산자금의 脫투기화 위해 간접 투자 상품 개발 - (중장기 로드맵 마련) 연령별·지역별 인구 구조 변화 고려 - (정책 신뢰성 회복) 부처간 및 중앙·지방 정부간 협력 강화

□ 부동산 대책의 본질과 접근 전략

- 부동산 정책의 알파와 오메가

1. 최근 부동산 시장 추이

○ 2000년대 초반부터 상승하기 시작한 부동산 가격은 그동안의 지속적인 부동산 시장 안정 대책에도 불구하고 꾸준히 상승

- 2000년대 초반에 높은 상승세를 보이던 부동산 가격은 2004년에 하락세를 기록했으나, 2005년 이후 다시 상승세로 반전됨

< 최근 부동산 가격 추이 >

(전년말 대비 증가율, %)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005	'06.10
총 합	매매가	0.4	9.9	16.4	5.7	-2.1	4.0	6.3
	전세가	11.1	16.4	10.1	-1.4	-5.0	3.0	4.8
APT	매매가	1.4	14.5	22.8	9.6	-0.6	5.9	7.3
	전세가	12.2	20.0	12.2	-0.4	-2.7	5.7	9.1
단독주택	매매가	-1.4	3.3	7.8	0.8	-3.6	1.1	3.1
	전세가	8.2	10.9	8.0	-3.1	-8.3	-1.7	1.8

자료 : 국민은행

○ 지역별·유형별·규모별로 부동산 가격의 양극화 현상이 심화

- 지역별로는 서울과 강남권 지역의 가격이 전국과 강북권 지역보다 약 2~3배 높은 상승률을 기록

· 서울의 가격 상승률은 전국의 13.9%보다 약 1.7배 높은 24.0%를 기록했으며, 서울에서도 강남 지역이 강북 지역보다 약 2~3배 높은 상승률을 시현

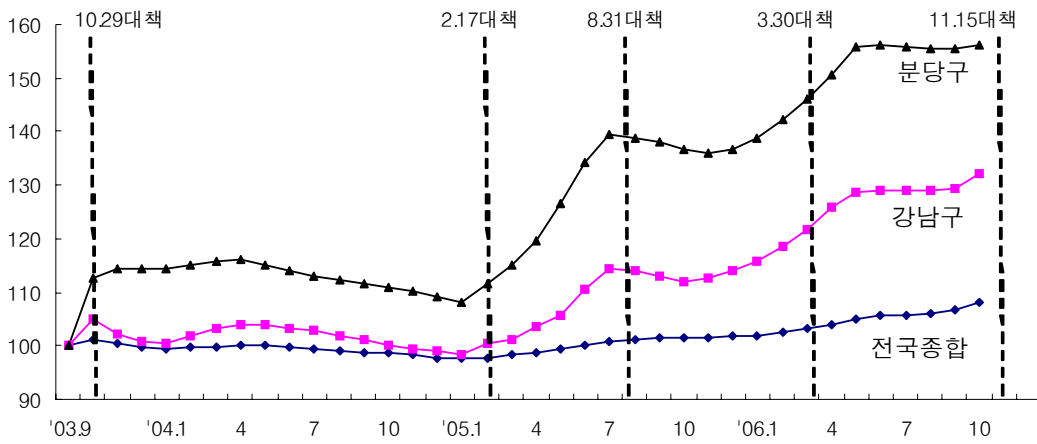
· 특히 버블 세븐 지역중의 하나인 강남 4구(강남, 서초, 송파, 양천)와 분당의 아파트 상승률은 평균 67.1%로 강북의 14.5%보다 약 4.6배나 높음

* 버블 세븐 지역은 강남구, 서초구, 송파구, 양천구, 분당, 평촌, 용인임

	전국	서울	강북권	강남권	성남
주택종합	13.9%	24.0%	11.8%	36.1%	51.8%
아파트	23.0%	35.9%	14.5%	52.0%	63.9%

자료 : 국민은행

< 주요 지역의 아파트 지수 추이 >



자료 : 국민은행(2003. 9 = 100.0)

- 유형별로는 APT 매매가 상승률이 단독 주택의 약 2~3배 달함
- APT 매매 가격은 단독주택의 0.8%보다 28배 이상 높은 23.0%를 기록했으며, 전세 가격도 강남이 강북의 3.4%보다 높은 9.0%를 기록

		전국	서울	강북	강남	성남
매매	아파트	23.0%	35.9%	14.5%	52.0%	63.9%
	단독주택	0.8%	15.1%	13.3%	17.9%	-
전세	아파트	7.0%	6.6%	3.4%	9.0%	18.8%

자료 : 국민은행

- APT 평형별로는 대형이 소형보다 2.6배 높은 상승률을 시현
- APT 매매가 상승률이 대형(43.0%) > 중형(23.6%) > 소형(16.2%) 순으로 대형이 소형보다 약 2.6배나 많이 상승
- 대형은 전용면적 기준으로 29평 이상(일반 아파트 38평형 이상)이며, 소형은 동일 기준으로 19평 이하(일반 아파트 25평형 이하)를 말함

	대형	중형	소형
주택종합	17.3%	13.5%	12.0%
아파트	43.0%	23.6%	16.2%
단독	1.3%	-2.1%	4.3%

자료 : 국민은행

2. 부동산 가격 상승 원인

- 국내 부동산 가격 상승은 수급 불안과 특수 지역에 대한 사회·문화적인 인프라 격차 존재 등에 기인한 것으로 평가

(1) 수요 측면

- 소득 증가에 따른 삶의 질 향상 욕구 증대로 중대형 평형의 선호 증가
 - 소득 증가에 따른 주택 수요 확대 : 1인당 GNI가 1997년 11,176 달러 → 2002년 11,499 달러 → 2005년 16,291 달러로 '참여정부'의 연평균 소득 증가율 12.3%는 '국민의 정부' 시절의 0.6%에 비해 20배 높음
 - 특히 소득 증가에 따른 삶의 질 향상 욕구 증대, 다주택자 중과세 등으로 인기 지역의 중대형 평형의 선호가 반영
- 저금리 기조 하에서의 가계 대출 확대
 - 저금리 정책 기조에 힘입어 시장 금리가 지속적으로 하향 안정세 유지 : 주택담보 대출 금리가 2002년 평균 6.67% → 2005년 6월 5.13% → 2006년 9월 5.77%
 - 은행권의 풍부한 시중 유동성을 바탕으로 시중은행들은 경쟁적으로 주택 담보 위주의 가계 대출을 확대
 - 이로써, 가계 대출 대비 주택 담보 대출 비중이 계속 확대 : 2002년말 52.5% → 2004년말 56.4% → 2006년 9월말 현재 58.8%

< 은행권의 가계 대출 현황 >

(단위 : 조 원)

	2002	2003	2004	2005	2006. 9
기업 대출	248.2	281.6	285.3	302.7	333.9
가계 대출	249.9	279.1	301.4	329.4	352.1
- 주택담보대출	131.3	152.4	169.9	190.2	206.9
(비 중)	52.5%	54.6%	56.4%	57.7%	58.8%

자료 : 금융감독원

- 주 : 1) 일반은행(국내은행 + 외국은행 지점)의 원화 대출 기준으로 기간 말 기준
- 2) 주택 담보 대출 비중은 가계 대출 대비 기준

- 저금리 기조가 지속되는 가운데, 마땅한 대체 투자 수단의 부재
 - 종합주가지수의 견조한 상승에도 불구하고, 외환위기 이후 형성된 안전 자산 선호 현상으로 개인 투자자들은 주식 시장을 지속적으로 이탈
 - 강남권 재건축 APT의 집중 규제를 틈타 일반 APT 및 인근 지역 아파트의 가격 상승을 초래하는 '풍선 효과'는 지속적인 투자처를 제공

< 최근 유가 증권 시장의 개인 순매수 규모 추이 >

(단위: 억 원)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
개인 순매수	-42,383	8,642	-58,770	-66,127	-80,768	-13,777
종합주가지수	572.8	757.0	679.8	832.9	1,073.6	1,345.8

자료 : 증권선물거래소

주 : 2006년 수치는 개인 순매수 규모의 경우는 7월 13일 현재이며, 종합주가는 기간 평균 지수로 11월 27일 현재까지 기준임

- 전국토의 동시 다발적인 개발로 투기적 수요를 증가시킴
 - 국토 균형 개발과 지방 분권화 명목으로 추진된 대규모 도시 개발 계획으로 풀린 토지 보상금은 인근 지가 상승과 부동산 구매력을 증가시킴
 - 2005~08년간 행정중심복합도시와 혁신도시, 기업도시 등에 대한 토지 보상금은 약 37조 원에 달함 (건설교통부 추산)

(2) 공급 측면

- 총량적인 주택 공급 감소 속에서 수도권 지역의 공급은 급속히 감소
 - 주택 건설 실적이 매년 줄어들고 있을 뿐 아니라, 최근 3년간의 정부 실제 주택 공급 물량은 정부 목표치의 73.1%에 불과
 - 특히 수도권은 용적률 축소와 개발이익 환수제, 소형 평형 의무 비율 강화 등의 재건축 규제 강화로 급격히 감소
 - 이로써 2005년의 수도권 주택 건설 실적은 2002년에 비해 절반 수준으로 감소하였으며, 특히 서울은 同 기간 중 1/3 수준 급감하여 서울의 비중은 절대 인구 비율(20.8%)에도 못 미치는 11.2%에 불과

< 주택 건설 실적 추이 >

(단위: 호, %)

	전국	수도권(비중)	서울(비중)
2001	529,854	304,396 (57.4%)	116,590 (22.0%)
2002	666,541	376,248 (56.4%)	159,767 (24.0%)
2003	585,382	297,289 (50.8%)	115,755 (19.8%)
2004	463,800	205,719 (44.4%)	58,122 (12.5%)
2005	463,641	197,901 (42.7%)	51,797 (11.2%)
'06. 1~9	303,558	95,192 (31.4%)	25,684 (8.5%)

자료 : 건설교통부

주 : 사업 계획 승인 기준으로, () 내는 전국 주택 건설 실적 대비 기준임

- 토지 가격 상승에 의한 분양가 인상은 기존 주택 가격을 상승시키고, 이는 다시 분양가를 상승시키는 악순환을 초래
 - 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 등 국토 균형 개발과 지방 분권화 명분으로 추진된 대규모 도시 개발 계획과 각종 재개발 사업 기대 등으로 충남 및 수도권 중심의 토지 가격이 급등하였음
 - 참여정부 기간 중(2003. 3~2006. 9) 전국의 토지 가격은 17.2%, 서울 24.1%, 경기 22.0%, 충남은 24.6%나 상승

(3) 사회 문화적 측면

- 지역간 사회 문화적 인프라 격차로 특정 지역에 대한 수요는 꾸준히 증가
 - 우리나라의 주택 구입 결정 요인으로는 교통(40.9%)과 교육(19.6%) 여건이 가장 중요한 것으로 조사됨 (현대경제연구원 전화설문조사, 2006. 11)¹⁾
 - 서울 시내 고등학교의 2006년도 서울대 진학률은 강남구는 1,000명당 25.4명, 서초구는 23.5명, 송파구는 13.2명인 반면, 중랑구는 3.7명, 마포구는 2.8명으로 큰 격차를 보임 (주요 일간지 보도)
 - 강남 및 강북의 교통 시설에서도, 강남권의 올림픽 도로는 나들목이 많아 편리한 반면 강북권의 강변 북로는 나들목이 적어 불편하며, 한강 둔치의 연결 통로도 강남에는 55곳이나, 강북은 36곳에 불과한 수준

1) 현대경제연구원, 「부동산 경제에 대한 국민 의식 조사 : 부동산 시장의 과열 현상 진단과 제언」, 2006. 11.

- 또한 한강 시민공원이 강남은 8곳인 반면 강북은 4곳에 불과하며, 시설물에 있어서도 강남은 인라인 스케이트 도로 등이 잘 포장되어 있는 반면, 강북은 비포장 도로가 많음

3. 향후 부동산 가격 전망

- 단기적으로는 국지적인 수급 불안 요인과 2007년 대선을 앞둔 규제 완화 기대 심리의 반영으로 가격 안정을 낙관할 수 없으나, 기대 수익률 감소와 주택 공급 확대로 중장기적으로는 안정될 것으로 예상됨
- (국지적 불안 요인 상존) 강남권과 뉴타운 예정지 등은 지속적인 잠재 수요가 존재하여, 1차 뉴타운과 잠실 재건축 지구 및 판교 신도시의 입주가 본격 시작되는 2008년 이전까지는 국지적인 추가 상승 가능성도 존재
 - 재건축 규제로 인한 서울과 강남권의 추가 공급 여력 감소, 2007년 대선에 대한 규제 완화 기대 심리 작용과 이로 인한 매물 감소 등으로 강남권의 수요를 충족시키기에는 한계가 존재
 - 2007년 서울과 경기도의 신규 APT 입주 예정 물량은 2006년에 비해 약 21.0% 감소할 것으로 예상되며, 특히 강남구·서초구는 1/3 수준으로 급감
 - 한편, 1995년 이후 총 8번의 전국적인 선거 중 1998년을 제외한 7번의 선거에서, 선거일의 전국 아파트 매매 가격은 6개월 전보다 상승하였으며, 특히 강남 지역의 기간 평균 상승률은 전국 평균의 2.8%보다 높은 4.1%를 기록

< 지역별 아파트 입주 물량 추이 >

(단위 : 천 호)

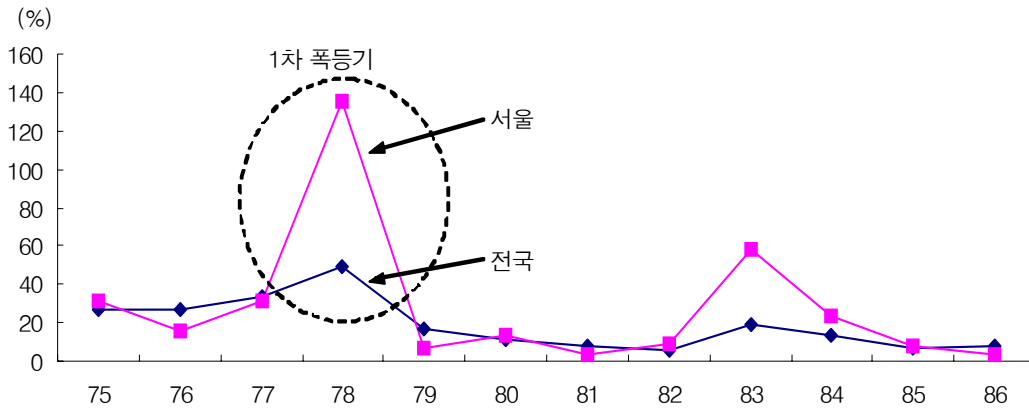
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
전 국	299.7	295.9	336.9	329.4	338.4	309.1
수도권	183.6	179.3	201.2	167.9	156.5	124.5
(비중)	(61.3%)	(60.6%)	(59.7%)	(51.0%)	(46.2%)	(45.4%)
- 서울	53.1	77.1	60.5	51.9	46.3	36.7
지방	116.1	116.6	135.7	161.5	181.9	168.8

자료 : 부동산114, 대한주택공사, SH공사

- (수급 불안 완화) 수도권외 주택 입주 예정 물량의 증가와 부동산의 기대 수익률 저하에 따르는 수요 위축으로 수급 불안이 다소 완화될 것임
 - 정부는 용적률 완화 등의 11.15 공급 대책을 통해 2007~10년까지 매년 수도권 수요(26만 가구)보다 약 30~40% 많은 36만 가구를 공급할 계획
 - 금리 상승과 주택 담보 대출 규제 강화, 다주택자의 양도세 증과(9~36% →50%), 종합부동산세 과표 적용률 상향(2005년 50%→2006년 70%→2009년 100%) 등으로 기대 수익률이 낮아짐으로써 투기적 수요는 위축될 전망
 - 특히, 지방의 경우는 수도권과 지방의 획일적인 규제로 미분양 물량이 늘어나고 있음 (2005년 44,970 가구 → 2006년 9월말 65,300 가구로 증가)
- (10년 주기설에 의한 전망) 국내 부동산 시장을 '10년 주기설'에 비취볼 때 2001년 하반기 이후의 APT 가격 상승은 3차 파동에 해당되며, 2006년을 정점으로 상승률이 둔화되면서 하향 안정세를 보일 것으로 예상
- 10년 주기설 개념 : 국내 부동산 가격이 70년대 말과 80년대 말~90년대 초에 약 10년을 주기로 3~4년간 대폭 상승한 이후, 일정 기간 동안 하향 안정화되는 양상을 반복해왔다는 경험적 사례를 토대로 나온 속설임
- 1차 폭등(1977~79년) : 중동 특수로 인해 경기가 호조를 보인 가운데 영동 시가지 조성 사업 등 굵직한 개발 호재가 작용하면서 나타남
 - 정부는 신축 아파트 분양가를 동결(국민주택 규모 이하를 평당 134만 원)하는 등 강도 높은 투기 억제책을 내놓은 뒤, 1980년대 초반부터 주택 경기는 4년간 하락 곡선을 시현
 - 1978~79년의 2년 동안 전국 토지 가격은 82.7% 상승하였으며, 아파트 건설이 본격화된 서울시의 지가는 167.4% 상승함²⁾

2) 당시에는 토지 가격에 대한 통계만 집계되었고 주택 가격 지수는 기록되지 않았기 때문에, 본고에서는 토지 가격을 부동산 가격의 대표 변수로 함

< 제1차 부동산 폭등 당시의 지가 상승률 추이 >

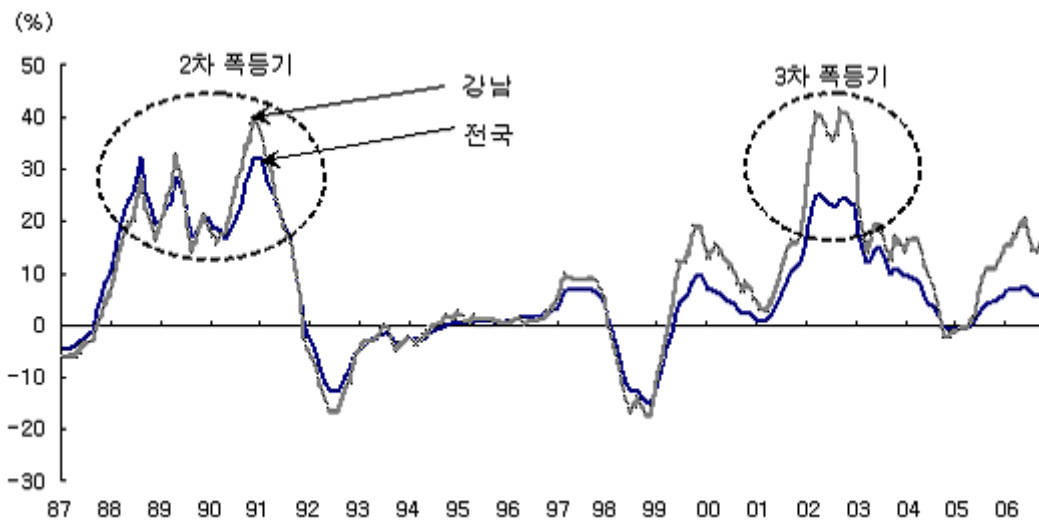


자료 : 한국토지공사

- 2차 폭등(1988~91년) : 한국 경제는 3저(저금리, 저유가, 달러약세) 호황, 올림픽 특수 등으로 사상 최고의 무역수지 흑자폭을 기록한 가운데, 정부가 신규 아파트 분양가를 동결하면서 나타남
 - 신규 분양 아파트 가격이 기존 아파트 가격보다 더 낮게 책정되면서 시세 차익을 노린 가수요가 대거 몰림
 - 채권 입찰 가격을 포함한 새 아파트 가격이 큰 폭으로 상승했고 그에 따라 기존 주택 가격도 덩달아 오름
 - 지난 1988년 4월부터 1991년 4월까지 전국 아파트 값은 평균 86.5% 올랐고 서울 강남 지역은 94.5% 상승하였는데, 당시에는 아파트 가격은 전국적으로 비슷하게 상승한 것이 특징임
 - 정부는 분당, 일산 등 5대 신도시 개발 등 공급 확대 정책으로 대응하면서 아파트 값은 1991년 상반기 말부터 하락하기 시작하였으며, 특히 신도시 입주 시작된 1991년 10월부터 큰 폭으로 떨어짐³⁾
 - 1990년대 중반에 접어들면서 아파트 가격은 안정세를 보이다가, 1997년 말의 외환위기가 발생한 직후 국제통화기금(IMF)의 고금리 처방 여파로 1998년까지 30%가 하락

3) 부동산뱅크 자료에 의하면, 서울의 APT 평당 매매 가격은 1991년 5월 700만 7,000원에서 1992년 2월에는 547만 7,000원으로, 불과 9개월만에 21.8%나 하락함

< 제2, 3차 부동산 폭등 당시의 아파트 가격 상승률 추이 >



자료 : 국민은행
 주 : 전년 동기 대비 상승률

- 10년 주기설에 의하면, 3차 폭등기는 2002~2003년에 해당됨
- 1990년대 초·중반에 안정세를 보이던 부동산 가격이 2001년 하반기부터 급등하여 2002~2003년에 최고의 상승률 수준에 도달함
- 다만, 2003년 이후 둔화세를 보이던 주택 가격 상승률이 이전 추세와는 달리 하락기가 1년 만에 멈추고 2005년 하반기부터 다시 상승세로 돌아섬
- 2005년 하반기부터의 가격 상승은 2005년의 8.31 대책과 2006년의 3.30 대책 등의 강력한 수요 규제 대책으로 거래 물량이 축소되고 수급 요인의 근본적 문제 해결책이 제시되지 않아 가격 상승 기대 심리가 작용한 것으로 평가됨
- 따라서 과거 부동산 가격 변동 추이를 보면, 정부의 주택 공급 확대 위주의 11.15 대책이 효과를 보이는 2008년부터 약 2년간 본격적인 부동산 가격 조정 국면이 가시화될 것으로 분석됨. 실제로 2008년부터는 뉴타운과 판교 등 서울과 수도권외의 신규 아파트 입주 물량이 30% 이상 늘어날 것으로 조사됨
- 특히 지역별로는 최근 2~3년간 공급 물량이 집중된 지역, 평형별로는 가장 많이 공급됐던 중대형 평형에서 가격의 하향 안정이 예상됨

4. 부동산 시장 안정화 과제

- (기본 방향) 향후 부동산 정책은 특정 지역에 대한 규제보다는 시장 수급 원리를 기초로 서민·중산층의 주거 안정에 우선 순위를 뒤야 함
 - 한국적 정서와 사회 문화적 요인을 감안한 부동산 정책 추진
 - 한국에서의 부동산은 가장 중요한 노후 대책의 일환일 뿐만 아니라 높은 교육열을 반영하는 한국적 특수성과 소득 증대에 따라 더 나은 주거 문화를 원하는 사회 문화적 요인 등을 감안하여 정책을 추진해야 할 것임
 - 주거용 부동산이 자산에서 차지하는 비중은 미국민은 40%(비거주용 포함 60%)인 반면, 한국은 약 80%를 차지할 정도로 부동산 소유욕이 강함
 - 인구 구조 변화 등을 감안한 중장기 로드맵 하에 연착륙 유도
 - 중장기적으로는 인구 구조 변화와 국토 균형 발전을 위한 인프라 확충 수요 등을 감안하여 종합 대책을 수립하고, 단기 급락보다는 하향 안정화될 수 있도록 점진적으로 추진해야 할 것임
- (세부 과제) 지역별 공급 차별화 정책과 수요 분산 정책을 통해 수급 불균형을 완화하는 한편, 인구 구조 변화를 감안한 중장기 로드맵 하에서 정책의 실효성을 높여 신뢰를 회복해야 함
 - 시장별 공급 차별화 정책 추진 : 맞춤형·적재적소 공급 관리 필요
 - 개발 이익은 환수하되, 초과 수요 지역과 초과 공급 지역을 구분하여 시장 수요에 맞는 탄력적인 주택 공급 정책을 추진하여 국지적인 수급 불균형을 완화
 - 예컨대 초과수요 지역인 강남권은 용적률과 소형 평형 의무 비율 완화 등의 재건축 규제 완화를 통해 중대형 평형의 공급 확대를 허용하는 대신, 여기서 발생한 개발 이익을 부도심권의 국민임대주택 건립 재원으로 활용
 - 강남권 수요 분산과 서민·중산층의 주거 환경에 역점
 - 정부는 부동산 대책을 인위적 규제나 강남권 집값 잡기보다는 서민과 중산층의 주택 공급과 가격 안정화 등의 주거 환경 개선에 역점을 뒤야 함
 - 이를 위해서는 강북 뉴타운과 송파 신도시 건설 등의 공급 계획을 차질

- 없이 진행하여 양질의 주택 공급 확대와 동시에, 교육·교통·문화 부문의 주거 환경 개선을 통해 강남권 수요를 분산
- 또한 기업도시도 국토균형발전 차원의 관광·레저형 중심의 개발보다는 울산이나 토요다市와 같이 기업이 원하는 산업집적형 계획 도시를 건설하여, 자족 능력을 갖춘 주거·산업 도시로 개발해야 함
- **과도한 규제의 일시적 완화로 완전 경쟁 시장으로 전환**
 - 양도세 중과 제도의 일시 유예 등을 통해 다주택자의 매물 확대를 유도함으로써 거래 활성화를 통해 현재의 매도자 우위(공급 위축) 시장에서 완전 경쟁 시장으로 전환해야 함
 - 이로써 거래 부진 속에 가격이 상승하는 주택 시장의 ‘스태그플레이션’ 현상을 완화
 - **이외에도 시중 부동산 자금의 투기화를 방지하기 위한 다양한 금융 상품 개발도 병행 추진**
 - 또한, 부동산을 대상으로 하는 리츠(REITs : Real Estate Investment Trusts)와 부동산 펀드 등 다양한 간접 투자 상품 개발을 확대하여 개인 차원의 투기가 아닌 법인 차원의 투자로 발전시켜야 할 것임
 - **연령별·지역별 인구 구조 변화, 교통 인프라 수요 등을 감안한 중장기 주택 수급 로드맵을 마련하여 적기에 안정적으로 공급할 수 있는 택지와 여건을 조성**
 - 향후 2022년까지 수도권외의 중대형 주택 수요 계층인 40~54세 인구는 지속적으로 늘어나 118만 5,600명이 추가 증가하는 반면, 중소형 수요 계층인 25~39세 인구는 2008년을 정점으로 감소할 것으로 예상 (통계청 자료)
 - **부처간의 협력적 공조 체제와 일반 국민 입장에서의 ‘현장’ 정책 수립 등으로 정책의 실효성을 제고시켜 정책의 신뢰성을 회복**
 - 중앙정부간은 물론, 중앙정부와 지방정부간의 협력적 공조 체제로 정책의 실효성을 높여 정책의 신뢰성을 회복해야 하며, 특히 대규모 신도시 건설 계획 발표 이전에 광역 교통 인프라 확충 계획부터 우선 마련

홍순직 수석연구위원(3669-4182, sjhong@hri.co.kr)
박덕배 연구위원(3669-4009, dbpark@hri.co.kr)

< 참조 > 참여정부의 주요 부동산 정책

○ 참여정부는 총 8번의 부동산 안정 대책을 발표하였는데, 최근에 발표된 11.15 대책을 제외하고는 수요 억제에 초점을 둔 것으로 평가

		주요 내용
2003년	5.23 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 분양권 전매 제한 - 수도권 전역 및 충청권 일부 투기 지역·투기과열지구 지정 - 선분양 요건 강화 - 재건축 안전 진단 기준 대폭 강화
	9.5 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화 - 재건축 조합원 지위 양도 금지 - 재건축 중소형 주택 건설 의무 비율 확대 (60%)
	10.29 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 강북 뉴타운 추가 조성 - 종합 부동산세 조기 시행 - 1가구 3주택자 양도세 중과 - 투기지역의 주택담보대출인정비율(LTV) 40%로 하향
2005년	2.17 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 재건축 개발 이익 환수제 시행 및 초고층 불허 - 판교 일괄 분양제 도입 등 투기 방지 대책
	5.4 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 1가구 2주택자 양도세 실거래가 과세 - 부동산 보유세율 단계적 강화
	8.31 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 실거래가 신고 제도 시행 - 세제 강화 <ul style="list-style-type: none"> · 종부세 대상 확대 (9억 원→6억 원, 가구별 합산) · 1가구 2주택자 양도세 중과 (9~36% → 50%) - 분양가 상한제 확대 - 개발 부담금제 및 기반시설 부담금 제도 도입 - 공급 확대 (송파신도시 발표)
2006년	3.30 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 재건축 개발 이익 최대 50% 환수 - 총부채상환비율(DTI) 도입 등 주택담보대출 규제 강화 - 주택거래신고지역의 부동산 거래시 자금 조달 계획 신고
	11.15 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> · 수도권 신도시 신규택지 확보 추진 (검단, 파주 신도시) · 개발 밀도 및 용적률 상향 조정 - 분양가 인하 : 기반시설 비용의 일부를 국가·지자체 재정 투입 - 주택 담보 대출 규제 강화 <ul style="list-style-type: none"> · LTV(주택담보대출인정 비율) 강화: 제2금융권 60~70%→50% · DTI(총부채상환비율)의 수도권 투기과열지구로 적용 확대

주 : 1) LTV(Loan to Value)란 주택 담보 가치 대비 최대 대출 인정 비율
 2) DTI(Debt to Income)란 연소득 대비 금융부채 상환액 비율로, 금융부채 상환액은 주택담보대출 연 원리금 상환액과 기타부채의 연 이자 상환액의 합계임

주간 경제 동향

□ 실물 동향 : 수출 호조, 내수 부진의 경기 양극화 심화

○ 10월의 산업 생산은 반도체, 자동차 등 주력 수출 업종의 호조가 지속되었으나, 소비와 투자 부진 등으로 내수 업종은 부진세가 심화됨

반도체, 자동차 등의 업종을 제외하고는 산업경기 침체

- 전체 산업 생산은 추석 연휴에 따르는 조업 일수 감소 등으로 9월의 전년동월 대비 16.5% 증가에서 10월에 4.6% 증가에 그침 (반도체, 자동차 부문을 제외할 경우, 같은 기간 11.9% 증가에서 0.9%의 감소세로 반전)

- 또한 소비재 판매 증가율은 9월에 4.7%에서 10월에 4.5%로 하락하였으며, 설비투자 추계는 같은 기간 15.5% 증가에서 6.1% 증가에 그침

내년 중반 이후 수출 경기 부진으로 불안한 경기 회복 예상

- 한편 선행지수가 2개월 연속 상승하고 있어 내년 하반기 경기 회복 국면으로의 진입을 예상할 수 있으나, 세계 경제의 성장 둔화로 수출 경기마저 부진할 경우 경기 회복이 지연될 가능성이 높음

< 주요 실물 경제 지표 >

(전년동기대비, %)

		2004	2005		2006						
			연간	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	9월	10월	
경기	경제성장률	4.7	4.0	4.5(1.6)	5.3(1.6)	6.1(1.2)	5.3(0.8)	4.6(0.9)	-	-	
	수요	소비재판매	-0.8	3.9	4.4	6.8	5.0	5.5	2.2	4.7	4.5
		설비투자추계	1.4	3.2	1.1	7.0	4.3	4.2	10.0	15.5	6.1
		건설수주	-3.9	9.5	15.8	-17.9	-9.7	-14.1	36.2	94.1	1.5
		수출	31.0	12.0	15.4	11.4	10.6	16.9	16.6	21.3	11.5
공급	산업생산	10.2	6.3	7.1	10.3	12.0	10.9	10.6	16.5	4.6	
	취업지수(만명)	2,256	2,286	2,303	2,303	2,258	2,341	2,331	2,330	2,346	
	실업률(%)	3.7	3.7	3.6	3.5	3.9	3.4	3.3	3.2	3.3	
	수입	25.5	16.4	21.1	14.6	19.5	20.0	21.4	22.6	13.6	
대외 거래	경상수지(억\$)	282	166	27	54	-12	7	4	14	17	
	무역수지(억\$)	294	232	49	61	15	50	25	19	25	
물가	소비자물가	3.6	3.2	2.3	2.5	2.3	2.4	2.5	2.4	2.1	
	생활물가	4.9	4.1	3.4	3.4	3.2	3.0	3.3	3.2	2.3	

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

□ 금융 동향 : 원화 환율 하락, 주가 상승

○ (해외 금융 시장) 미국의 경기 둔화 가능성 등으로 글로벌 달러화 약세

미 몇몇 경기지표의
예상치 하회 등에
따른 경기 둔화 전
망으로 금리 하락

- 금리: 미 10월 내구재 주문 및 11월 소비자신뢰지수 예상치 하회 등에 따른 경기둔화 전망으로 하락 (국채 10년물 : 4.55 → 4.46%)
- 환율: 미국의 경기 둔화에 따른 미 연방은행의 금리 인하 가능성이 커지고 있는 반면 유로 지역의 경기 호조와 이에 따른 유럽중앙은행의 금리 인상 가능성 등으로 글로벌 달러화 약세 (\$/€ : 1.3094→1.3155, ¥/\$: 115.90→115.80)

○ (국내 금융 시장) 원화 환율 하락, 주가 상승

달러화 약세에 따른
역외 거래자의 달러
화 매도 등으로 원화
환율 하락

- 주가: 해외 수주 호조에 따른 건설주의 강세와 자동차 및 IT주에 대한 저가 매수세 유입 등으로 상승 (1,421.7 →1,432.2)
- 금리: 한국은행의 지급준비율 인상과 산업활동 동향의 호전 가능성 등으로 소폭 상승 (국고채 3년 수익률, 4.76 →4.82%)
- 환율: 외환당국의 시장 개입성 매수세에도 불구하고 글로벌 달러화 약세 및 월말 수출 기업의 달러화 환전 수요 등으로 하락 (932.0→929.5)

○ (전망) 글로벌 달러 약세 기조 지속으로 원화 환율 하락 지속 전망

< 주요 금융 지표 >

		2005			2006				
		2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	11.24.	11.30.
국내	거래소 주가	1,008.2	1,221.0	1,379.4	1,359.6	1,295.2	1,371.4	1,421.7	1,432.2
	국고채3년(%)	4.02	4.60	5.08	4.93	4.92	4.57	4.76	4.82
	원/달러	1,025.4	1,041.1	1,011.6	971.6	948.9	946.2	932.0	929.5
해외	DOW	10,275	10,569	10,718	11,109	11,150	11,679	12,280	12,227
	Nikkei	11,584	13,574	16,111	17,060	15,505	16,128	15,734	16,274
	미국채10년(%)	3.91	4.32	4.39	4.85	5.14	4.63	4.55	4.46
	일본채10년(%)	1.17	1.48	1.48	1.78	1.93	1.68	1.66	1.66
	달러/유로	1.2108	1.2026	1.1849	1.2118	1.2790	1.2674	1.3094	1.3243
	엔/달러	110.92	113.51	117.75	117.78	114.42	118.18	115.90	115.80
	두바이(\$/배럴)	52.09	56.32	53.19	59.16	67.17	57.33	56.21	59.10