

## 지역별 부동산 공급 차별화 정책 필요

부동산 시장 특징	유형별 · 지역별 · 평형별 양극화 심화		
	유형별	지역별	평형별
	- APT 상승률 최고 • APT 1.6% • 단독주택 0.3%	- 서울 · 강남권 급등 • 전국 1.6%, 서울 2.9%, 강남권 5.3%	- 대형이 소형 대비 4배 • 대형 평형 3.4% • 소형 평형 0.9%



양극화 원인	수급 불균형과 수요 억제 위주 정책에 기인	
	수급 불균형 확대	정책 혼선
	- (공급 부족) 강남권 공급 한계 • 재건축 규제 강화 • 양도세 증과로 매물 감소 - (수요 증가) 이사철의 계절적 요인, 소득 증가와 삶의 질 향상 욕구로 대형 선호, 양호한 교육·문화 여건 에 대한 지속적 수요 존재	- (정책 혼선) 양도세 증과로 거래 위축 • 중앙정부와 지방정부간의 갈등으로 공급 계획 지연 • 5.31 지방자치단체 선거로 인한 규제 완화 기대



전망	국지적 불안 요인 상존
	- (공급 확대) 수도권 주택 입주 예정 물량 풍부 • '04년 23.7만 가구 → '06년 25.9만 가구 → '08년 33.5만 가구 - (수요 감소) 금리 상승, 주택담보대출 강화로 기대 수익률 저하 - (정책 효과 가시화) 8.31 및 후속대책 효과 하반기부터 가시화 - (잠재 불안 요인) 강남권은 추가 공급 여력 한계, 양대 선거를 앞둔 규제 완화 기대 심리, 정책혼선으로 인한 공급 계획 차질 가능성 존재로 추가 상승 우려



안정화 대책	수급 불균형 완화: 지역별 공급 차별화와 수요 분산
	- (공급 차별화) 지역 특성을 고려한 탄력적인 공급 체계 마련 - (수요 분산) 강북 뉴타운, 송파 신도시 등의 계획 철저히 이행 • 양질의 주택 공급과 주거 환경 개선을 통한 지역 균형 발전 - (정책 실효성 증대) 중앙정부와 지방자치단체와의 정책 공조 • 부동산금의 脫투기화를 위해 다양한 간접 투자 상품 개발 확대

□ 지역별 부동산 공급 차별화 정책 필요

1. 최근 부동산 시장의 특징

○ (양극화 심화) 8.31 대책 이후 진정세를 보였던 부동산 가격이 최근에 들어 강남권과 대형 APT를 중심으로 재상승함으로써 유형별·지역별·평형별 양극화 현상이 심화되고 있음

- 유형별로는 APT 매매가 상승률이 단독주택의 5배에 달하는 1.6%를 기록
  - 2005년 8.31 조치 이후 전체 부동산 가격 상승률은 1.2%로써, 그 이전 6개월(2005. 3~8) 동안의 3.6%보다는 안정되었으나, 전년 동기(-1.3%)에 비해서는 여전히 높은 수준임
  - 특히, APT의 매매 가격은 단독주택 0.3%의 5배가 넘는 1.6%에 달했고, 전세 가격은 단독주택 0.2%보다 약 20배나 높은 3.9%에 달함
  - 즉 APT는 단독주택에 비해 상승할 때는 더 큰 폭으로, 하락할 때는 하방 경직성이 작용하여 적게 내렸음

< 유형별 최근 부동산 가격 추이 >

구 분		2004	2005	2006
		(2003. 9~04. 2)	(2004. 9~05. 2)	(2005. 9~06. 2)
총 합	매매가	0.4%	-1.3%	1.2%
	전세가	-1.7%	-2.8%	2.7%
APT(A)	매매가	2.4%	-0.8%	1.6%
	전세가	-0.3%	-1.8%	3.9%
단독주택(B)	매매가	-1.9%	-1.7%	0.3%
	전세가	-3.5%	-3.9%	0.2%
격차(A-B)	매매가	4.36%p	-0.91%p	1.32%p
	전세가	-3.26%p	-2.09%p	3.67%p

주 : 격차의 플러스(+)와 마이너스(-)는 APT가 단독주택에 비해 각각 많이 상승하였음과 적게 하락하였음을 의미함

- 지역별 APT 가격은 서울과 강남권의 상승률이 전국과 강북권보다 각각 2배 정도 높은 수치를 기록
  - 서울의 APT 가격 상승률은 2.9%로 전국의 1.6%보다 높았으며, 서울의 강

남 4개구(강남, 서초, 송파, 양천)의 상승률은 강북의 4.4%보다 2배 이상 높은 9.3%에 달함

- APT 평형별로는 대형이 소형보다 4배 이상 큰 폭으로 상승
  - 대형(전용면적 기준 29평 이상) APT 상승률은 소형(同 기준 19평 이하)의 0.9%보다 높은 3.4%를 기록

## 2. 부동산 양극화의 원인

○ 최근의 양극화 심화 현상은 강남권의 국지적인 수급 불균형과 수요 억제 위주의 정책에 기인한 것으로 평가됨

- (공급 부족) 강남권의 추가 공급 여력 축소와 양도세 증가로 인한 매물 감소, 소득 증가와 삶의 질 향상 욕구로 인한 대형 평형 선호 등에 기인
  - 강남권의 최대 공급원인 재건축의 규제가 강화됨으로써 추가 공급 여력이 한계에 달함(용적률 축소, 개발이익 환수제, 소형 평형 의무 비율 강화 등)
  - 지난 5년간의 서울 전체 APT 재고는 20.3% 증가했으나, 강남·서초·송파 등 강남 3개구의 재고는 오히려 2.8% 감소하였음
  - 또한 소득 증가와 삶의 질 향상 욕구, 다주택자 증과세 등으로 중대형 평형 선호가 뚜렷하고, 비인기 지역의 소형 주택을 우선 처분하려고 하기 때문
- (수요 증가) 이사철의 계절적 요인과 양호한 교육·문화 여건에 따른 지속적인 진입 수요가 존재하고 있기 때문임
  - 통상적으로 상반기는 학군 배치 및 결혼에 따른 이사 수요가 존재하여 계절적으로 부동산 가격이 상승하는 시기이며, 학군과 교통·문화 여건이 양호한 강남 지역에 대한 대기 수요는 꾸준히 존재함
  - 또한, 강남 지역 재건축 APT의 집중 규제를 틈탄 일반 APT 및 용산·양천구의 상승(소위 '풍선 효과')과 뒤이은 강남권 재건축의 후속 상승세가 지속되는 양상을 보이고 있음
  - 더욱이, 송파구와 서초구의 경우에는 제2롯데월드 건설 및 삼성본사 이전 등의 개발 호재도 한 몫을 한 것으로 보임

< 부동산 가격의 분기별 상승률 추이 >

(단위 : %, 전분기 대비)

구 분		I 분기	II 분기	III 분기	IV 분기
전 국	20년 평균	2.7	1.0	1.8	0.1
	최근 1년	1.7	2.8	1.8	0.2
서 울	20년 평균	3.4	0.7	2.7	-0.1
	최근 1년	2.5	4.4	2.5	0.5
강남권	20년 평균	3.7	1.0	2.9	-0.1
	최근 1년	3.6	7.1	2.8	0.8

자료 : 재정경제부 자료 재구성

- (정책의 신뢰성 약화) 종과세로 인한 거래 위축, 중앙정부와 지자체간의 갈등, 선거를 앞둔 규제 완화 기대 심리 등이 작용
  - 양도세 종과로 거래는 위축되면서도 소량 매물의 호가가 전체 부동산 가격 상승을 선도하는 시장 왜곡 현상이 발생
  - 재건축 APT의 용적률과 뉴타운 및 송파 신도시 건설을 둘러싼 중앙정부와 서울시와 갈등은 정부 정책에 대한 신뢰성을 약화시킴
  - 또한, 수 차례의 고강도 수요 억제책 발표와 집권 후반기로의 진입으로 경제주체들은 '더 이상의 정책이 없다'는 내성이 길러졌으며, 5.31 지자체 선거 및 2007년 대선을 앞두고 규제 완화 심리가 작용한 것으로 해석됨
  - 이외에도 판교 분양을 앞두고 인근의 분당과 용인 지역의 가격 동반 상승 효과가 작용한 것으로 보임

3. 향후 부동산 가격 전망

- 수도권 공급 물량 증가와 정부 정책 효과의 가시화로 전반적으로는 하향 안정될 것으로 기대되나, 일부 지역은 2007년까지 국지적인 수급 불안 요인이 여전히 존재하여 상승할 가능성도 배제할 수 없음
  - (수급 불안 완화) 수도권의 주택 입주 예정 물량의 증가와 부동산의 기대 수익률 저하에 따르는 수요 위축으로 수급 불안이 다소 완화될 것임
    - 서울과 수도권은 물론, 강남 4개구(강남·서초·송파·강동)의 입주 예정 물량도 꾸준히 늘어날 것으로 전망
    - 금리 상승과 주택 담보 대출 규제 강화(다주택자의 만기 상환 불허) 등으

로 기대 수익률이 낮아짐으로써 투기적 수요가 위축될 것으로 예상

< 서울 및 수도권 주택 입주 예정 물량 >

(단위 : 천 호)

구 분	2004	2005	2006	2007	2008	2010
수도권	159	200	204	209	260	288
서울	78	51	55	61	75	81
- 강남4구	12.1	9.6	11.6	13.0	23.8	-

자료 : 건설교통부, 닥터아파트

- (정책 효과의 가시화) 8.31 조치 및 후속 조치 등 정부의 지속적인 부동산 안정 대책에 의한 수요 억제 효과가 가시화될 것으로 기대
  - 공시 가격 상승에 따른 부담이 늘어나는 8.31 대책의 효과는 재산세와 종합부동산세가 부과되는 하반기부터 점차 가시화될 전망
  - 더욱이, 정부는 재건축의 개발이익 환수제 및 안전진단 강화 등 고강도 8.31 후속 대책을 마련 중에 있어 투기적 수요는 크게 줄어들 것임
- (잠재 불안 요인 존재) 강남권과 뉴타운 예정지 등의 개발 예정 지역은 지속적인 기대 수요가 존재하여, 1차 뉴타운과 잠실 재건축 지구 및 판교 신도시의 입주가 시작되는 2008년 이전까지는 추가 상승 가능성도 존재
  - 재건축 규제로 인한 추가 공급 여력 미약, 2006~07년의 양대 선거에 대한 규제 완화 기대 심리와 이로 인한 매물 감소 등으로 강남권의 수요를 충족시키기에는 한계가 존재함

< 부동산 시장의 상승 및 하락 요인 분석 >

구분	상승 요인	하락 요인
공급	- 재건축 규제 강화로 강남권의 추가 공급 여력 미약 - 양도세 증가 부담으로 매물 감소	- 입주 예정 물량 증대 - 2003~04년 건축 허가 면적 풍부
수요	- 실수요자 중심의 중대형 평형 및 강남 지역 선호 여전 - 풍부한 시중 유동성 - 뉴타운 등 개발 호재 지역 차별화	- 금리 상승, 주택담보대출 규제 강화 - 기대 수익률 저하로 투기수요 감소 - 양극화 심화로 지방·소형 하락
정책, 기타	- 중앙정부와 지자체와의 정책 혼선으로 정책의 신뢰성 저하 - 규제 완화 기대(지자체 선거, 대선)	- 지속적인 고강도 안정화 정책 실시 - 8.31 정책 효과의 가시화

- 따라서 판교 신도시 입주 및 송파 신도시와 뉴타운 건설 계획에 차질이 발생하여 공급이 지연되거나 감소할 경우에는 강남권역의 추가 상승 가능성을 배제할 수 없음

#### 4. 부동산 시장 안정화를 위한 과제

○ 시장별 공급 차별화 정책과 수요 분산을 위한 균형 개발 정책을 추진하여 수급 불균형을 완화하는 한편, 정책의 실효성을 증대시켜야 할 것임

- (시장별 공급 차별화) 경직적인 주택 공급 정책보다는 시장 여건에 맞는 탄력적인 정책 운용으로 국지적인 수급 불균형을 완화해야 함

- 개발 이익은 환수하되, 공급 초과 지역과 수요 초과 지역을 구분하여 주택 공급 규모와 평형을 탄력적으로 적용하는 공급 체계를 마련이 요구됨
- 예컨대, 공급 부족 지역인 강남권은 용적률과 소형 평형 의무 비율 완화 등의 재건축 규제 완화를 통해 중대형 평형의 공급 확대를 허용하는 대신, 여기서 발생한 이익을 부도심권의 국민 임대 주택 건립 재원으로 활용
- 또한 공급이 늘어나는 2008년 이전까지는 양도세 중과 유예를 통해 다주택자의 매물 퇴로를 열어줌으로써 매도자 우위에서 완전경쟁 시장으로 전환

- (수요 분산) 지역 균형 개발과 삶의 질 향상은 물론, 강남권의 수요 분산을 위해 강북의 뉴타운 건설을 차질 없이 진행

- 양질의 주택 공급과 동시에, 교육·교통·문화 부문의 주거 환경 개선을 통해 강남권 수요를 분산시켜야 함
- 이를 위해서는 강북 뉴타운과 송파 신도시 건설, 판교 분양 등의 공급 계획을 차질 없이 진행하여 강남권으로의 진입 수요를 억제해야 함

- (정책의 실효성 증대) 정책의 일관성 유지 및 철저한 사후 점검과 함께, 중앙정부와 지방정부간의 협력적 공조체제를 통해 정책 집행의 실효성을 높여 정책의 신뢰성을 회복해야 함

- 또한, 부동산자금의 脫투기화를 위해서는 부동산을 대상으로 하는 리츠와 부동산 펀드 등 다양한 간접 투자 상품 개발을 확대해야 함

홍순직 수석연구위원(3669-4182, [sjhong@hri.co.kr](mailto:sjhong@hri.co.kr))

< 참고 > 8.31 후속 대책의 주요 내용과 문제점

□ 주요 내용

- 규제 강화를 통해 재건축에 대한 투기를 원천 차단하겠다는 의도
  - 주요 골자는 개발 이익 규모에 따라 구간별로 세율을 누진 적용하여, 개발 이익의 최고 50%까지 환수한다는 것임
  - 이외에 재건축 안전 진단 강화와 6억원 초과 APT의 주택 담보 대출 축소 등
  - 기존의 임대주택(용적률 추가 증대분의 25%) 및 소형주택 건설 의무비율(전용면적 25.7평, 통상 32평형 이하 60%)도 그대로 유지

□ 재건축 개발이익 환수제 시행의 문제점

- 첫째, 미실현 소득에 대한 과세
  - 지난 1989년의 토지초과이득세 역시 미실현 수익에 대한 과세로 헌법 불합치 판정을 받은 전례가 있었음
- 둘째, 양도소득세에 대한 현행 법리와 상충
  - 현행법상, 개발과 관련된 자본 이득 환수는 양도소득세를 통해 부과하도록 되어 있음에도 불구하고, 개발이익 환수제는 보유 중인 준공 시점 부과
  - 따라서 보유 기간중의 개발이익 환수제는 양도소득세의 선납 기능이 있으며, 양도세와의 이중과세를 피하기 위해서는 상호 비과세 및 감면 조치가 필요
  - 더욱이 양도 시점에서 주택 가격이 하락했을 경우에는 기납부한 개발이익금을 되돌려 받을 수 있을 지가 의문시되며, 이 경우에는 이중 과세에 해당
- 셋째, 개발이익 환수제 집행에의 어려움 존재
  - 개발 이익 산정의 자의성이 존재할 뿐 아니라, 실거래 가격이 아닌 공적 평가에 기준하여 산정함으로써 부정확성이 존재
- 넷째, 강남권 재건축 규제를 통한 부동산 가격 안정 효과도 의문시됨
  - 규제 강화는 공급 부족과 매물 감소를 통해 해당 지역의 가격 상승 초래
  - 또한, 상대적으로 규제가 적은 일반 APT와 분양권에 대한 투기를 유발하는 '풍선 효과'를 초래
  - 최근 재경부 고위관계자도 최근의 강남권 주택 매입자의 80%는 무주택이거나 1가구 1주택자의 실수요자라고 인정하였음

주간 경제 동향

□ 실물 동향 : 더블딥 현실화 가능성 급증

○ 2월 경기 동행지수와 선행지수가 모두 하락세로 반전하고 있어, 작년 2/4분기 이후의 미약한 경기 회복 국면이 단기간 내 종결되는 더블딥(Double Dip, 경기 再침체) 우려가 확산

소비, 투자의 내수 부진 속에, 생산 증가율마저 크게 둔화

- 소비재 판매 증가율이 1월 전년동월대비 8.9%에서 2월에 1.1%로 급락하였으며, 2월 설비투자추계도 2.3%에 그치고 있어 내수 부진이 지속됨
- 또한 2월 산업생산 증가율이 외형상 20.0%를 기록하였으나, 조업일수를 감안할 경우 1월의 12.2%에서 2월에 6.7%로 하락하는 모습을 나타냄

동행지수 및 선행지수의 동반 하락으로 경기 재침체 가능성 급등

- 한편 現 경기 국면을 나타내는 동행지수순환변동치가 1월의 100.7에서 2월에 100.4로 하락하고, 선행지수도 7.6%에서 7.3%로 떨어져 향후 경기 하강 가능성이 높은 것으로 판단됨

< 주요 실물 경제 지표 >

(전년동기대비, %)

		2004	2005					2006			
			연간	1/4	2/4	3/4	4/4	12월	1월	2월	
경기	경제성장률	4.7	4.0	2.7(0.5)	3.2(1.4)	4.5(1.6)	5.3(1.6)	-	-		
	수요	소비재판매	-0.8	3.9	1.2	3.4	4.4	6.8	9.6	8.9	1.1
		설비투자추계	1.4	3.2	3.9	1.4	1.1	7.0	12.6	0.1	2.3
		건설수주	-3.9	9.5	22.3	38.5	15.8	-17.9	-17.0	10.9	22.2
		수출	31.0	12.0	12.7	9.0	15.4	11.4	10.5	3.8	17.4
	공급	산업생산	10.2	6.3	3.5	3.5	7.1	10.3	11.3	6.4	20.0
		취업자수(만명)	2,256	2,286	2,225	2,313	2,303	2,303	2,270	2,247	2,241
		실업률(%)	3.7	3.7	4.2	3.7	3.6	3.5	3.5	3.7	4.1
수입		25.5	16.4	14.8	15.2	21.1	14.6	16.4	17.3	27.3	
대외 거래	경상수지(억\$)	282	166	59	26	27	54	5	1	-	
	무역수지(억\$)	294	232	62	60	49	61	14	5	5	
물가	소비자물가	3.6	3.2	3.2	3.0	2.3	2.5	2.6	2.8	2.3	
	생활물가	4.9	4.1	4.7	4.5	3.4	3.4	3.7	3.8	3.3	

주 : 경제성장률 ( )안은 전기대비 계절조정 증가율이며, 진한 글자체는 최근 발표된 통계 지표임



□ 금융 동향 : 美 금리 인상으로 글로벌 달러화 강세

○ (해외 금융시장) 미국의 금리인상으로 글로벌 달러화 강세

미국 정책 금리 인 - 금리: 미 연준이 2006년 2004년 6월 이후 15번째 정책  
 상으로 시중 금리 금리를 인상(1%→4.75%)함에 따라 시중 금리도 대폭 상  
 대폭 상승 및 글로벌 승 (4.67%→4.80%)  
 별 달러화 강세 - 환율: 미 연준의 금리 인상 및 美컨퍼런스보드 소비자신  
 리지수 예상치 상회(2월 102.7→3월 107.7, 예상치 102.0)  
 등으로 글로벌 달러화 강세 (\$/€ : 1.2190→1.2032, ¥/\$  
 : 115.92→117.68)

○ (국내 금융시장) 해외 금리 인상에도 불구하고 경기 둔화 우려로 보합세

미국 국채 금리 상승 - 주가: 국제 유가 상승, 미국 증시 약세 등의 영향으로  
 에도 불구하고 2월 소폭 하락 (전주 말 1,341→1,333)  
 산업활동 부진 등 경 - 금리: 미 금리상승 등에도 불구하고 2월 산업활동이 실질적  
 기 재침체 우려가 부 으로는 부진한 것으로 나타남에 따라 경기 재침체 우려  
 각되면서 금리 보합 가 부각되며 약보합 (국고채 3년 수익률, 4.89%→4.88%)  
 - 환율: 수출 네고 물량 출회에도 불구하고 미국 금리 인  
 상에 따른 엔/달러 상승 등 글로벌 달러화 강세의 영향  
 으로 소폭 상승 (전주 말 971.2→975.2)

○ (전망) 경기 부진 우려로 주가와 금리의 약보합세가 지속될 전망이다

< 주요 금융 지표 >

	2004	2005				2006		
		1/4	2/4	3/4	4/4	3.17	3.29	
국내	거래소 주가	895.9	965.7	1,008.2	1,221.0	1,379.4	1,341.1	1,332.7
	국고채3년(%)	3.28	3.91	4.02	4.60	5.08	4.89	4.88
	원/달러	1,035.1	1,015.5	1,025.4	1,041.1	1,011.6	971.2	975.2
해외	DOW	10,783	10,504	10,275	10,569	10,718	11,280	11,216
	Nikkei	11,489	11,669	11,584	13,574	16,111	16,340	16,938
	미국채10년(%)	4.22	4.48	3.91	4.32	4.39	4.67	4.80
	일본채10년(%)	1.44	1.33	1.17	1.48	1.48	1.72	1.78
	달러/유로	1.3556	1.2964	1.2108	1.2026	1.1849	1.2190	1.2032
	엔/달러	102.56	107.15	110.92	113.51	117.75	115.92	117.68
	두바이(\$/바렐)	33.11	45.91	52.09	56.32	53.19	58.25	59.03