

최근 부동산정책과 시장동향

김 병 욱

부동산 114 상무이사 / 발표일 : 2007. 2. 1.

I. 참여정부 부동산 정책의 특징과 시장 반응

1. 참여정부 부동산 정책의 주요 내용

- 참여정부의 부동산정책 기조는 불로소득의 환수와 수요관리 정책, 그리고 보유세강화와 거래세 인하 정책 실행 등으로 특징지을 수 있을 것임.
- 참여정부는 총 8번의 부동산 안정대책을 발표, 이중 2006년 11.15 대책을 제외하고는 수요 억제에 초점을 두고 있는 것으로 평가

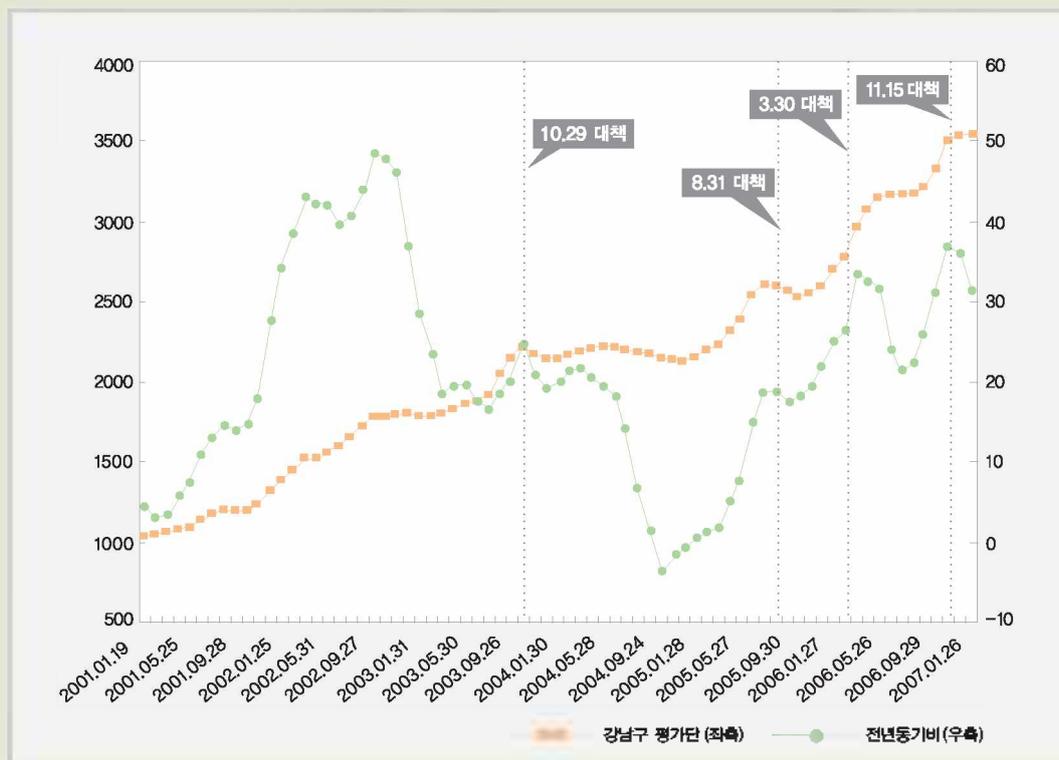
〈표〉 참여정부의 주요 부동산대책

연 도	부동산대책	주 요 대 책 내 용
2003년	5·23대책	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 전역 및 충청권 일부 분양권 전매금지 · 주상복합 및 조합아파트 분양권 전매금지 · 수도권 전역 투기과열지구 지정, 재건축 후분양제 · 재건축 안전 진단 기준 대폭 강화
	9·5대책	<ul style="list-style-type: none"> · 1가구 1주택 양도세 비과세요건 강화 · 재건축 조합원의 지위 양도 금지 · 재건축 소형평형 의무비율 60% 도입
	10·29대책	<ul style="list-style-type: none"> · 강북 뉴타운 추가 조성 · 종합부동산세 조기 시행 · 1가구 3주택 양도세 중과, 투기지역 LTV 40%로 하향 · 주택거래신고지역 지정
2005년	2·17대책	<ul style="list-style-type: none"> · 재건축 개발이익환수제, 초고층불허, 판교 일괄분양 등 투기방지대책 · 채권·분양가 병행입찰제 도입
	5·4대책	<ul style="list-style-type: none"> · 부동산 보유세율 단계적 강화 · 1가구 2주택 양도세 실거래가 과세
	8·31대책	<ul style="list-style-type: none"> · 세제강화: 종합부동산세 대상 9억원에서 6억원 초과로 강화, 재산세 과표 적용율 상향 · 다주택 양도세 강화(1가구 2주택 이상 양도세 중과), 기반시설 부담금제 도입, 송파신도시건설공급확대
2006년	3·30대책	<ul style="list-style-type: none"> · 재건축 초과이익환수제 도입(최고 50%), 고가주택 대출요건(DTI) 강화 · 주택거래신고지역 내 주택매입 시 자금조달계획 신고
	11·15대책	<ul style="list-style-type: none"> · 추가 신도시 건설계획 발표: 검단신도시 지정, 파주 신도시 확장, 개발밀도 및 용적률 상향조정 · 분양가 인하: 기반시설 비용 일부 국가 및 지자체 재정 투입 · 주택담보대출규제 강화 <ul style="list-style-type: none"> - LTV 강화: 제2금융권 60~70% → 50% - DTI의 수도권 투기과열지구로 확대 적용

2. 시장의 반응

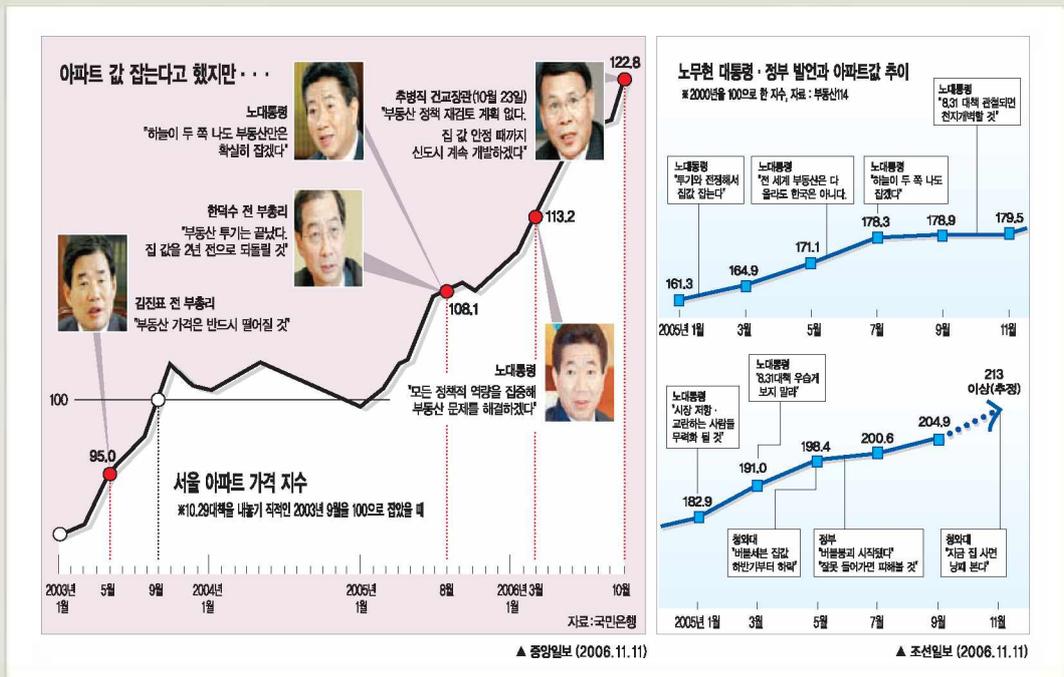
- 2002년 이후 정부 당국의 각종 부동산 대책이 30여 차례 시행
- 처음 발표된 10.29 종합대책 이후 일시적으로 안정세를 보였던 주택가격은 2005년 들어 상승세가 다시 확산될 조짐을 나타내자 정부는 8.31 종합대책을 추가 발표
- 특히 8.31대책 및 후속 대책인 3.30대책이 발표된 이후에도 수도권 지역에서 상대적으로 상승률이 낮았던 지역의 아파트 매매가격이 크게 상승하면서 11.15대책이 발표
 - 비인기지역중 개발호재 및 향후 가격 상승 기대감이 있는 아파트 매수
 - 2007년 2주택 양도세 증가, 전국 실거래가 양도세 부과 등을 앞두고 매도-매수 수요 집중
 - 수도권 전세가격 상승세, 신규 분양가격 상승으로 기존 주택매입 수요 증가, 뉴타운 등의 개발호재, 실수요자들의 불안감 가중에 따른 선매수 등으로 가격 상승 폭 확대

〈그림〉 2001년 이후 강남구 아파트 평단가 추이



- 전반적으로 정부 정책 및 정책 책임자의 말을 믿을 바가 전혀 못된다는 것이 시장의 반응으로 평가
 - 주요 언론에 정부정책과 반대로 전개되고 있는 주택가격 상승 및 시장 상황을 다소간 냉소적으로 평가한 그림이 이러한 상황을 극명하게 나타냄

〈그림〉 참여정부이후 정부정책발언과 주택가격 변동



- 참여정부 기간동안 시장과 정부의 동상이몽 현상 지속

○ 정책에 대한 내성이 강화된 시장의 착각은? "정권이 바뀌면 모든 정책이 바뀐다"

- 정부 정책에 대한 강한 불신 → 규제 완화에 대한 막연한 기대감(대선 이후)
- 풍부해진 자금여력으로 단기적으로는 시장 충격에 대응 가능

○ 규제 일변도의 고강도 대응에 치중하고 있는 정부의 착각은? → 시장 기능에 대한 과소평가, Trend 변화 인지 및 수용에 무감각, 무대응

- 시장실패인 부동산 시장에 적극적으로 개입해야 한다.
- 부동산에 ALL IN

- 그리고 결과는 서울시 및 경기도 지역의 아파트 매매가는 2배 이상 상승

〈표〉 참여정부 이후 아파트 가격변화

(단위: 만원, %)

지 역	2003년 1월 평당매매가	2006년 12월 평당매매가	매매가 상승률
서울시	813	1,715	110.9
경기도	476	997	109.4
전 국	461	863	86.3

3. 참여정부 부동산 정책의 평가

(1) 긍정적 측면

- 실거래 가격 신고와 등기부 등재 → 부동산 시장의 투명성 확대
 - 과표 현실화보다 더욱 혁명적인 시장 조치
 - 향후 세율의 조정이 이루어지더라도 과표가 높아지기 때문에 부동산 세부담은 높아질 수 밖에 없는 상황
- 부동산 시장의 공공성 확대
 - 개발이익에 대한 환수조치와 견제장치 마련
 - 복지정책으로서의 주택정치, 서민주거 안정에 대한 다양한 정책대안 제시 (국민임대, 매입임대, 전세임대, 환매조건부 주택, 토지임대부 주택 등)

(2) 부정적 측면

- 개발정책의 버블 → 특별법의 난발, 기업도시, 재정비.....등
 - 2006년 6월말 현재 전국에서 200여개의 지역개발사업이 추진 중
 - 균형과 정책적 안배로 변질되어 지역개발사업의 평준화, 소규모화 분산화가 강화되면서 경쟁력 상실
 - 경제자유구역, 제주국제자유도시, 기업도시 등의 경쟁력 미비
 - 지방 부동산시장의 버블원인 제공, 막대한 토지보상자금의 유포로 인한 시중 유동성의 급증
- 양극화 심화 → 자금부담능력이 우월한 개인과 기업만이 생존 가능
 - 주택자금 대출의 부익부 빈익빈 / 개발이익에만 치중하는 공영개발과 높은 가격
 - 막대한 자금동원능력이 요구되는 민간건축 개발시장 : 공공공사 재정축소와 민간투자사업 확대 → 중소기업체의 생존 위기
 - 부동산공급의 억제 → 기존 소유자에 대한 회소가치 증대
- 시장 Trend를 반영하지 못하는 정책 : 규제 중심의 정책
 - 중대형 주택가격은 투기수요에 의해 급등하는가? → 소득수준의 향상과 인구구조의 변화 그리고 이에 따른 주거서비스의 고급화 욕구를 무시한 결과
 - 주택구입은 투기인가? 주택은 반드시 1채만 보유해야 하는가?

- 주택 공급이 수요와 균형을 이룰 정도로 충분한 수준인가?
- 임대주택을 많이 지으면 주택이 보유의 개념에서 거주용의 개념으로 변화하는가?
- 세제 강화를 통한 주택가격 안정책이 성공할 수 있는가? 오히려 거래중단으로 인한 부작용과 공급 비탄력에 의한 가격 전가를 심화시키고 있는 것이 아닌가?

II. 반값아파트 실현의 문제

1. 아파트 분양가격 상승과 그 원인

- 1999년 분양가 자율화를 계기로 1998년 서울지역 평당 분양가격이 520만원이었으나 2006년 10월 초 현재 1392만원으로 급격히 상승
- 용산구의 경우는 556만원에서 2110만원으로 상승하여 무려 279.6% 상승

〈표〉 분양가 상승률 추이(06년 10월 현재)

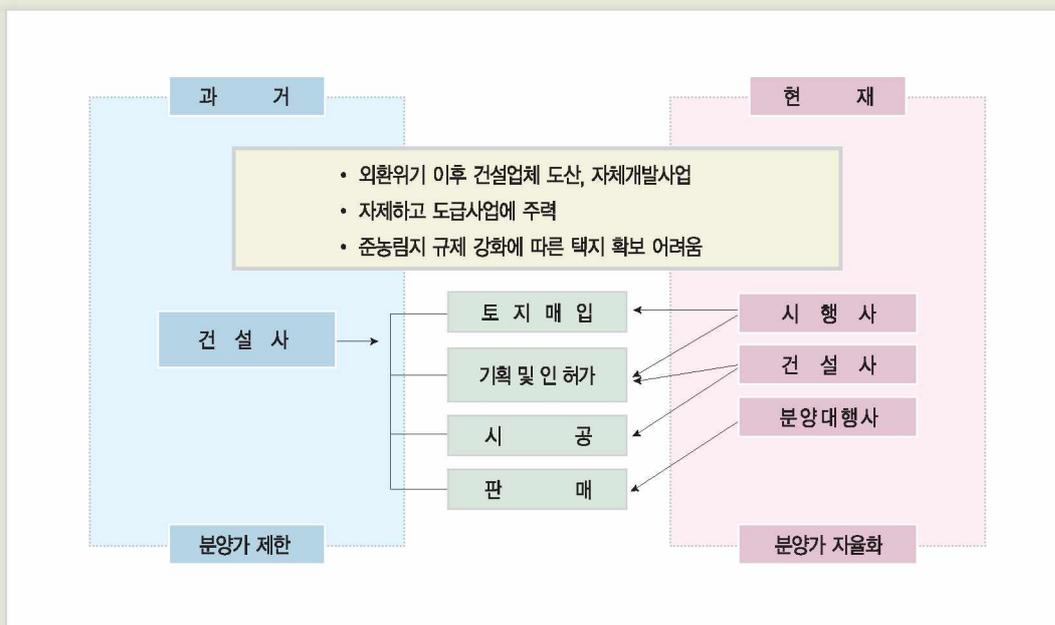
지 역	평 당 분 양 가		
	98년(만원)	06년(만원)	변동률(%)
서울특별시	520.07	1391.89	167.63
경 기 도	451.08	1002.85	122.32
인천광역시	333.48	717.96	115.30
대구광역시	393.50	817.57	107.77
광주광역시	302.67	593.89	96.22
전 라 북 도	288.28	545.59	89.26
부산광역시	417.20	676.20	62.08
대전광역시	424.58	664.00	56.39
경 상 남 도	423.61	619.98	46.36
전 국	523.56	785.54	50.04

자료 : 박상돈의원 국정감사 자료(2006)

- 분양가격 상승의 배경과 원인
- 99년 이후 분양가 전면 자율화 : 분양가 자율화 조치로 과거 주변시세보다 낮았던 분양가격이 주변 시세에 근접하게 책정되기 시작

- 재고주택 가격의 급등(공급부족, 저금리, 재건축 사업의 활성화 등의 요인으로 촉발)
- 사업참여자의 증가 : 사업 참여주체가 다양화되면서 주체간의 거래비용이 증가하게 되고 사업수익의 분배대상이 증가하면서 더 높은 수익창출 필요

〈그림〉 외환위기 이후 주택건설사업의 구조 변화

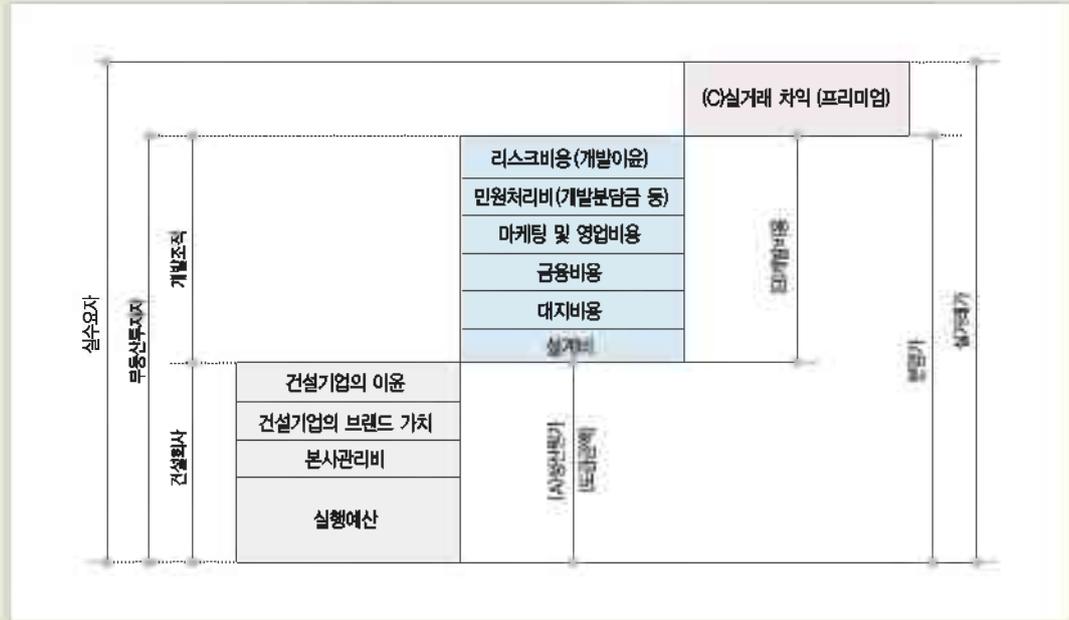


2. “반값 아파트” 실현 가능성은?

– 아파트가격은 생산원가와 개발이익으로 구성

- 생산원가는 건설(시공)원가인 도급금액과 개발비용으로 세분
- 개발비용에는 토지비용 외에 생산과정의 장기화에 따른 각종 리스크비용, 자금조달에 따른 금융비용 등이 포함
- 개발사업에서 가장 큰 리스크는 분양성이라 할 수 있으며, 분양률이 낮을 경우 현금흐름이 악화되면서 사업 리스크가 급증하는 특징을 갖고 있음.
- 개발에 따른 이익은 시공사의 공사마진과 시행사의 개발이익으로 구분
- 시공사의 경우 일반적으로 토지비 및 공사비 조달에 대한 지급보증에 대한 리스크 부담을 포함한 예정 수익을 목표로 하여 수주
- 시행사의 경우 전체 매출액의 8% 수준의 개발이익을 목표로 사업 진행(시공사 수주심의 기준)

〈그림〉 아파트 가격의 구성



자료 : 한국건설산업연구원

- 반값아파트는 토지임대부주택, 환매조건부주택 등의 구체적 방안이 제시되었고, 정부도 시범적인 추진 발표
 - 토지임대부 주택제도란 공공부문이 토지소유권을 보유하여 주택 공급 시 토지는 임대하고 주택만 분양하는 방식
 - 토지는 인간이 창조하는 것이 아니라 천부적인 것이기 때문에 공공부문이 소유하면서 임대하는 반면, 주택은 사회적 부가가치의 산물로 인식하기 때문에 민간부문에 분양해야 한다는 것
 - 토지를 공공부문이 영구적으로 소유하기 때문에 토지에서 발생하는 개발이익을 원칙적으로 환수할 수 있다는 것
 - 또한 택지비용으로 토지의 임대료만 전세나 월세로 지불하면 되기 때문에 주택건설 비용이 줄어들고 그만큼 집값 하락에 기여할 수 있다는 주장
 - 환매조건부주택은 공공부문이 택지를 개발하고 주택을 건설하여 분양하되, 선매권(환매권)을 보유하는 방식
 - 최초 분양할 때 분양가격을 조성원가 수준으로 낮게 책정하는 대신 주택을 분양 받은 사람은 반드시 공공부문에겐 매각해야 하며
 - 공공부문이 매입하는 가격은 분양할 때 미리 정한 가격이나 최초분양가에 정상이자율(국고채 수익률 등)만을 가산한 가격으로 결정함으로써 주택보유 과정에서 자본이익을 가지지 못하게 하는 것을 의미

- 반값아파트 공급 정책은 실현성 가능성 보다는 실익에 대한 판단이 필요
 - 실현 가능성 측면에서는 공공의 택지 확보 가능성이란 문제와 재정 부담 등의 문제점이 등이 지적되고 있는 상황
 - 하지만 무엇보다 이러한 분양주택 공급의 실익이 무엇인지가 먼저 판단되어야 할 임.

- 토지임대부 주택에 대한 평가
 - 일반 분양주택에 비해 싼 가격으로 분양받을 수 있는 이유는 토지를 임대받는 대신 미래 토지가격 상승에 따른 자본이득을 포기하는 것으로, 건물만을 소유하기 때문에 건물에 대한 자본이득 기대 가능(하지만 건물은 감가상각으로 인해 가격 하락)
 - 시간이 흐를수록 토지와 건물의 가격격차가 확대되면서 토지임대부를 팔고 일반 분양주택을 구입하기 어려워지는 상황 발생
 - 즉 토지임대부주택은 감가상각으로 가격이 하락할 건물을 소유하면서 지상권을 확보하기 위해 장기 공공임대주택보다 비싼 값을 지불하고, 각종 세금과 유지보수비용을 지불하며, 가격 하락에 따른 위험을 떠안아야 하는 구조

- 환매조건부주택에 대한 평가
 - 주택을 소유해 얻을 수 있는 미래 자본이득을 포기하고 공공에 되파는 구조로서 본질적으로 분양 대금에 대한 금융비용 등을 보존해 주는 장기 전세계약 형태의 공공임대주택과 비슷한 개념
 - 주택가격이 오를 경우 환매조건부 주택을 되판 자금으로 다른 일반 분양주택을 구입하기 어려울 가능성이 매우 높아질 것이며, 각종 소유에 따른 세금 등의 비용을 부담하게 되고 계약 조건에 따라서는 주택가격 하락에 따른 손해도 감수할 수 있는 구조

- 따라서 이러한 반값아파트는 분양주택이라기 보다는 장기 공공임대주택의 특성을 갖고 있으면서, 수분양자에게 실익이 없는 정책 수단이 될 수 있음.

- 오히려 택지확보의 어려움으로 인해 공공택지에서 이러한 반값아파트란 명분의 공급방식이 일반 분양 아파트나 장기 공공임대아파트 물량을 대체할 경우 기존 주택공급 계획의 차질에 따른 시장 교란 요인이 될 수 있을 것으로 우려

Ⅲ. 부동산버블의 위험성

1. 외환위기 이후 부동산가격 상승의 원인

- 외환위기 이후 부동산시장은 크게 두 기간으로 구분하여 급등양상이 전개되었으며, 가격급등의 원인도 구조적인 차이점을 보이고 있음.
- 2001년 하반기부터 2004년까지의 가격 급등기간 : 제1기
- 2005년 이후 현재까지의 가격 급등기간 : 제2기

〈그림〉 시기별 서울 및 버블7 지역의 아파트 매매가격 변동 추이

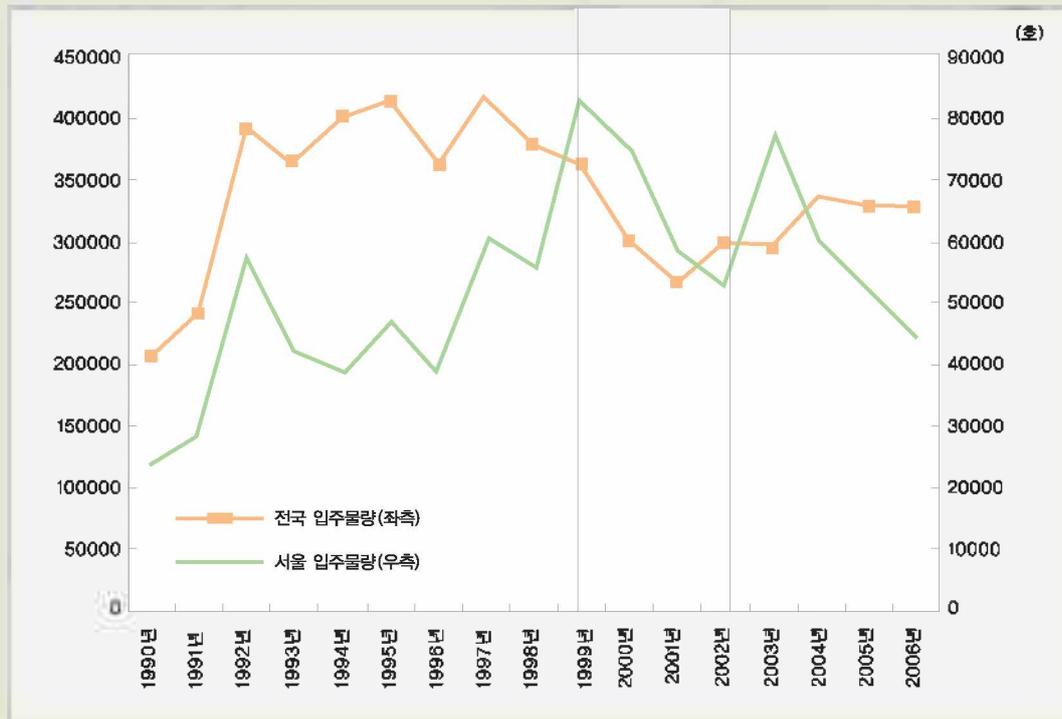


주 : 전년말대비 변동률임.

- 외환위기 이후 제1기 : 시장 내부의 구조적 원인에 의한 가격 폭등기
 - 주택시장 내부의 수급불균형(외환위기 직후 신규주택공급 급감)
 - 저금리 기조 정착과 풍부한 유동성(금융기관들의 가계대출 확대, 개발사업의 PF 증가와 이에 연계된 중도금대출 확대)
 - 대규모 재건축 사업의 착수와 재건축 붐(70년대 대규모 택지개발이 시행되었던 강남지역의 저밀도 아파트의 재건축 시기 도래)

- 부동산관련 규제의 대폭 완화와 폐지 : 신규 아파트 분양가격 자율화 전면 실시, 분양권 전매 허용, 건설경기 부양을 위한 각종 세제지원조치 시행

〈그림〉 전국과 서울의 아파트 입주물량 추이(1990-2006)



– 2기의 가격급등은 정부정책 효과가 주원인

- 대규모 토지보상금의 집행에 따른 부동산시장내 유동성 확대, 규제일변도의 정책에 대한 불신 등이 가격 폭등을 촉발한 계기

– 대규모 토지 보상자금과 시중 부동산자금

- 행정수도 이전이 위헌판결 이후 행정중심복합도시로 새롭게 추진, 그리고 이와 맞물려 기업도시, 혁신도시 및 서울의 뉴타운사업, 수도권 신도시 개발 등 대규모 공공개발 사업 발표
- 이러한 일련의 사업을 위해 공식적인 정부의 토지보상자금은 2003년 8조원이던 것이 2004년 14조원, 2005년 20조원 규모로 급증(주변지역 민간택지 보상비까지 합하면 상상을 초월할 금액)
- 저금리와 대체 투자처가 마땅치 않은 상황에서 이러한 유동자금이 부동산 시장으로 재유입

– 규제 일변도의 정책에 대한 내성과 불신

- 가장 강력한 규제수단으로 평가되던 8.31 종합대책 발표 이후 주택가격은 불과 3개월만에 상승세로

- 반전(2006년 3월 판교 중소형 분양, 5월말 지방선거 등을 앞두고 부동산 규제완화에 대한 기대감이 형성되었고, 주택교체수요 집중 등으로 수요가 빠르게 회복되기 시작)
 - 서울, 수도권 특정지역을 중심으로 한 수급불균형(양적 불균형과 질적 불균형 문제 상존)이란 근본적인 문제가 해소되지 않은 상황에서 강력한 수요 규제 대책으로 오히려 거래물량이 축소되면서 가격 상승 기대 확산
 - 특히 양도세 부담이 가격에 전가되거나 양도세 부담으로 매도를 연기하는 사례가 증가하자 거래 가능한 물량이 크게 부족하게 되고 이로 인해 가격 상승 지속
- 버블7 지역의 가격상승, 지역내 혹은 지역유입을 시도하는 주택교체수요와 판교개발이라는 특수한 상황에 기인
- 강남지역을 제외한 목동, 분당, 평촌, 용인 지역은 1기에 비해 2기에 더 높은 가격상승 지속
 - 우리나라의 경우 베이비부머들이 주택규모를 확대하려는 수요가 집중되는 시기가 2002년~2008년 정도로 예상(소득증가로 주택서비스에 대한 수요 증가)
 - 중대형 평형으로의 교체수요가 증가하는데 반해, 양도세 부담 증가로 중대형 매물 부족 현상이 지속되었으며, 재건축 억제로 인해 지역내 중대형 아파트 공급이 감소할 것이라는 예측이 수요자들의 불안감을 더해 주면서 선매수 야기
 - 판교개발 역시 개발계획이 변경되면서 당초 공급물량이 감소하였고, 청약자격이 강화되면서 판교대기 수요들이 인근지역인 분당과 용인의 주택매수로 전환(버블을 우려하던 정부가 판교의 분양가격을 인근 아파트가격의 90% 수준으로 책정)

〈표〉 버블 7 지역의 지역별 아파트 매매가격 변동 추이

(단위: %)

	서울	강남구	서초구	송파구	양천(목동)	분당	평촌	용인시
2001년	17.4	27.6	22.4	24.5	19.3	10.6	13.4	5.6
2002년	29.8	37.4	36.0	37.9	35.0	29.6	25.2	12.5
2003년	14.4	22.7	12.4	22.8	19.7	30.2	6.4	19.1
2004년	0.8	-0.9	1.3	-0.4	-0.7	0.5	0.6	-0.7
2005년	15.3	22.5	26.3	27.7	18.9	32.1	28.7	34.3
2006년	31.9	36.3	30.6	31.8	48.0	25.8	50.2	29.8

자료: 부동산114(주)

2. 부동산버블의 위험성

- 최근 부동산가격 상승은 일부 예외적인 국가들(일본, 독일)을 제외한 전세계적인 현상
 - 90년대 중반이후 전세계 대부분의 국가들이 급격한 주택가격 상승을 경험하고 있으며, 최근 1~2년 간의 상황을 제외하고는 오히려 우리나라의 주택가격 상승률이 낮은 상황이었음.
 - 전 세계적 주택가격 상승의 원인은 저금리가 가장 핵심적인 원인으로 지적되고 있으며, 과거에 비해 상승폭이 크고 상승의 지속기간도 긴 특징을 보이고 있음.
- 각국별로 부동산버블에 대한 우려가 제기되고 있으나 아직 버블 붕괴의 징후를 나타내고 있는 나라는 없으며, 내부적인 논란이 계속되고 있는 상황
- 그럼에도 불구하고 향후 금리가 인상되면 이들 국가의 부동산가격이 하락할 것이라는 데는 대부분 의견을 같이하고 있는 상황이며, 실제 주요 선진국들의 경우 선제적인 조치로 금리인상을 단행하고 있는 상황임.
- 현재 우리나라 부동산시장에서는 부동산버블이 존재한다는 설과 아직 속단하기 이르다는 설이 공존
 - 그러나 이론적 측면에서는 경제의 기초 여건에 해당하는 투자, 소비 등이 부진을 면치 못하고 있는 가운데 부동산가격만이 고공비행을 하고 있는 상황을 감안할 때 부동산버블의 존재를 인정하는 분위기
- 일본의 부동산버블 붕괴, 가장 우려하는 최근의 사례

〈표〉 한국과 일본의 버블 형성기의 특징 비교

버블 형성기의 특징		일 본	한 국
유 사 점	금융정책	저금리 기조, 10%를 상회하는 통화증가율	저금리 기조, 통화증가율이 '01 이후 10%진입
		경기 회복에 앞서 자산가격 급등	경기 회복에 앞서 자산가격 급등
		가계 및 기업의 대출 용이	가계 및 기업의 대출 용이
차 이 점	실물경기	내수 확대에 따른 경기 회복	내수 확대에 따른 경기 회복
	부동산 시장	경제성장률을 웃도는 과도한 부동산 가격 상승 6대도시 가격 급상승 → 전국 확대	경제성장률을 웃도는 과도한 부동산 가격 상승 서울 및 수도권 중심 가격 상승 → 점차 확대
차 이 점	실물경기	자산가격 급등과 실물경기 확장이 병행	실물경기 위축, 자산가격만 급등
		부동산 시장과 주식시장이 동반 상승 (대체 투자처 존재)	주식시장 약세 및 침체, 부동산 시장만 상승세 (대체 투자처 부재)
		주식 폭락 1년뒤 자가 폭락	주식시장 침체상황이나 폭락은 아님.

차 이 점	부동산 매입주체	기업(기업이 과다 부동산 보유)	가계(특정 투기세력만이 과다 보유 일반적인 가계의 경우 1가구 2주택 이상 보유 가능성 적음)
	버블 형성기간	5-6년	2년
	주택 수급상황	주택보급률 100% 초과전국	주택보급률 100%달성
			서울 및 수도권은 아직 공급 부족
	버블의 확산정도	동경권에서 시작 전국으로 확대	수도권 및 일부 지방도시에 국한
	대출형태 및 특징	논뱅크 급성장, 신용채대출 LTV 110-120%	가계대출 증가 초기에는 LTV 90%수준이었으나 정부 규제로 최근에는 50-60% 수준
			대부분 만기시점 미도래로 신용채대출은 불가능
	경기 전망	경제성장에 대한 과도한 기대감	경제상황에 대한 기대감 낮음
부동산 시장 상황	자본이득에 대한 토지신화에 대한 과도한 맹신	재건축 및 분양권 전매 등 시장 내부의 정책변수에 의한 과도한 기대심리	

- 현재 우리나라의 버블 논쟁은 향후에도 지속될 것으로 예상
 - o 시장은 주거서비스의 개선, 양질의 주택공급에 대한 수요가 유지 혹은 높아지고 있는 상황
 - o 그러나 동시 다발적인 지역개발사업의 추진, 정책에 의한 수급 불균형, 인위적인 공급억제 정책 등 시장과 괴리된 “정책의 버블”이 아닐까? 하는 지적도 제기되고 있는 상황

IV. 지방의 주택시장

1. 가격동향

- 지방 주택 시장은 2003년 이후 각종 정부 규제가 수도권에 집중되는 과정에서 2003~2004년 기간동안 일시적 가격 급등기를 나타낸 후 전반적으로 하향 안정추세
 - o 수도권 주택경기 호황으로 인한 건설업체 및 개발업체의 자금능력 축적으로 인해 지방으로의 공격적 수주여력 구비(대형 건설업체들 2003년 하반기부터 지방시장으로 활발한 진출 시도)
 - o 각종 정부 규제가 수도권에 집중된 과정에서 상대적으로 지방도시는 규제의 반사이익
 - o 정부의 각종 대규모 개발정책 발표로 인해 일시적 호황국면 지속

〈그림〉 아파트 매매가격 전년동월비 추이



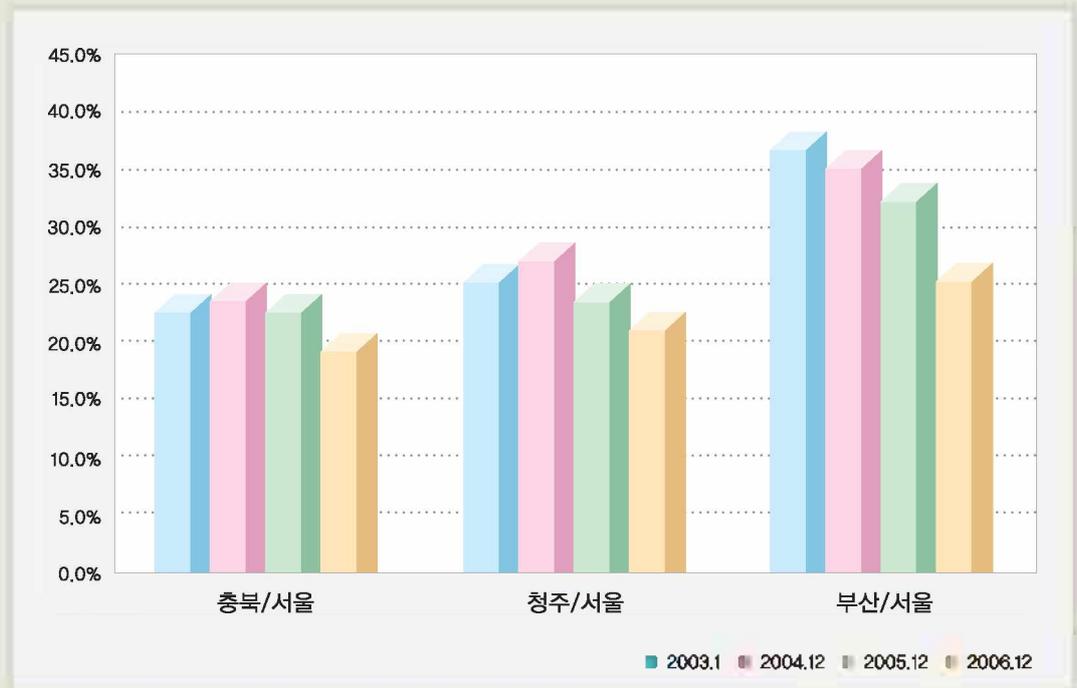
- 충북과 청주지역의 경우 2002년 이후 연평균 10% 내외의 안정적 가격 성장 지속
- 충북지역의 경우 참여정부 출범이후 2006년 말까지 전기간동안 아파트 가격이 58.2% 상승
- 같은 기간 동안 청주시 아파트가격의 경우 61.7% 상승

〈그림〉 충북 및 청주지역 아파트 매매가격 변동 추이



- 하지만 같은 기간동안 서울 아파트가격이 큰 폭으로 상승함에 따라 서울과 지방의 아파트 격차는 확대 되고 있음.

〈그림〉 서울과 충북, 청주 지역의 아파트가격 비교



2. 주택 공급 및 미분양 현황

- 지방의 주택건설실적(사업계획승인 기준)은 2004년 이후 수도권보다 많은 물량이 공급되고 있음.
- 지방의 주택건설실적은 2006년 8월말 현재는 전체의 67.1%로 매년 비중이 높아지고 있음.
- 수도권에서의 민간택지공급이 거의 중단된 반면, 주택공사와 토지공사에 의한 지방 택지공급이 활발하게 진행되면서 대형업체들도 지방시장에 집중

〈표〉 주택건설실적 추이

(단위:호, %)

건설실적	전 국	수도권	서울	지방	지방비중
1999년	404,715	237,454	61,460	167,981	41.5
2001년	529,854	304,396	116,590	225,458	42.6
2003년	585,382	297,289	115,755	288,093	49.2
2004년	463,800	205,719	58,122	258,081	55.6
2005년	463,641	197,901	51,797	265,740	57.3
2006.1~8	261,439	86,039	24,558	175,400	67.1

자료 : 건설교통부

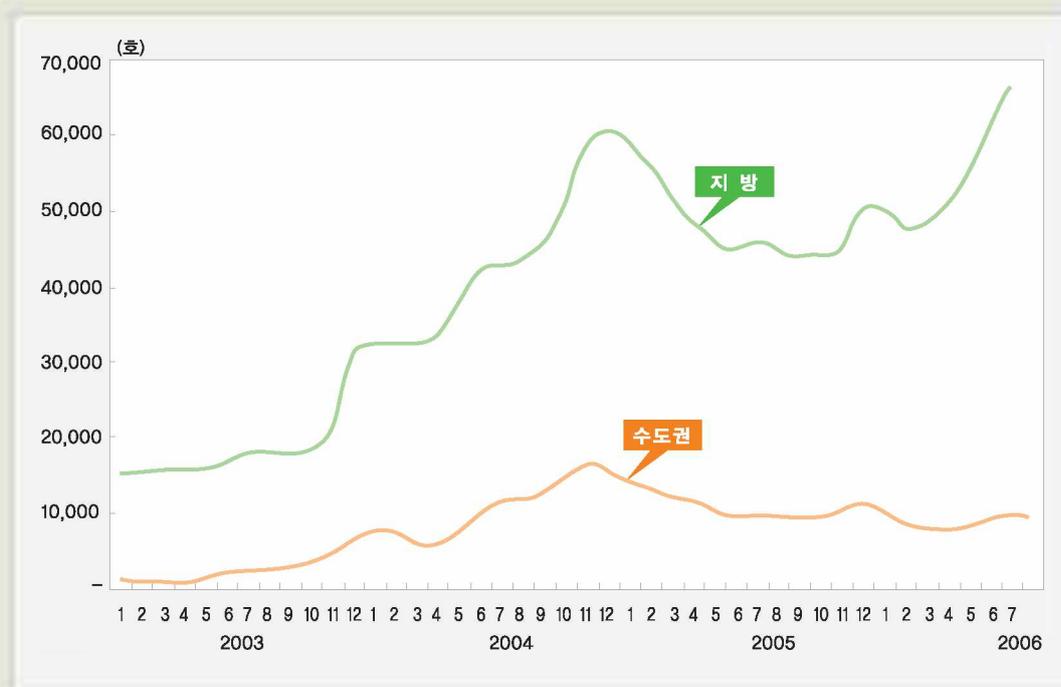
- 이러한 공급증가는 2006년 이후 지방의 아파트 입주물량이 수도권 입주물량을 추월하는 현상으로 연결

〈표〉 아파트 입주물량 추이

구 분	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년
전 국	267,262	299,740	295,921	336,860	329,399	334,132	282,122
수 도 권 (비 중)	168,933 (63.2)	183,613 (61.3)	179,303 (60.6)	201,193 (59.7)	167,895 (51.0)	157,305 (47.1)	124,453 (44.1)
서울특별시	57,746	53,060	77,135	60,493	51,923	44,806	29,820
경기도	107,115	121,256	91,021	122,978	94,908	98,395	66,638
인천광역시	4,072	9,297	11,147	17,722	21,064	14,104	27,995
지 방 (비 중)	98,329 (36.8)	116,127 (38.7)	116,618 (39.4)	135,667 (40.3)	161,504 (49.0)	176,827 (52.9)	157,669 (55.9)

- 수도권과 지방의 획일화된 규제로 지방의 수요가 위축된 상태에서 지속적인 공급의 증가는 미분양 증가로 나타나고 있음.

〈그림〉 미분양 호수 추이



자료: 건설교통부

- 미분양 호수는 2006년 들어 급격하게 증가하고 있으며 외환위기 직후인 1998년 9월 이후 가장 높은 수치를 기록하고 있음.
- 지방주택시장의 미분양 급증으로 인해 전체 미분양물량에서 지방이 차지하는 비중도 점차 확대되고 있음.
○ 2005년 8월 기준 지방의 미분양 물량은 전체 물량에서 86.5%를 차지하여 10채중 8~9 채는 지방미분양 물량으로 볼 수 있음.

〈표〉 수도권-지방 미분양 물량 비중

(단위: 호, %)

구 분	전 국	수도권	서 울	지 방	지방비중
2004년	69,133	15,458	612	53,675	77.6
2005년	57,215	12,242	5744	4,973	78.6
2006.8월말	70,970	9,597	377	61,373	86.5

자료 : 건설교통부

- 지방은 수요가 위축된 상태에서 착공단계의 사업물량(주택건설실적)과 입주단계의 물량(임주물량)이 여전히 풍부해 전반적인 시장 붕괴 위험에 직면하고 있다는 평가를 받고 있음.

