

월간 건설경기동향

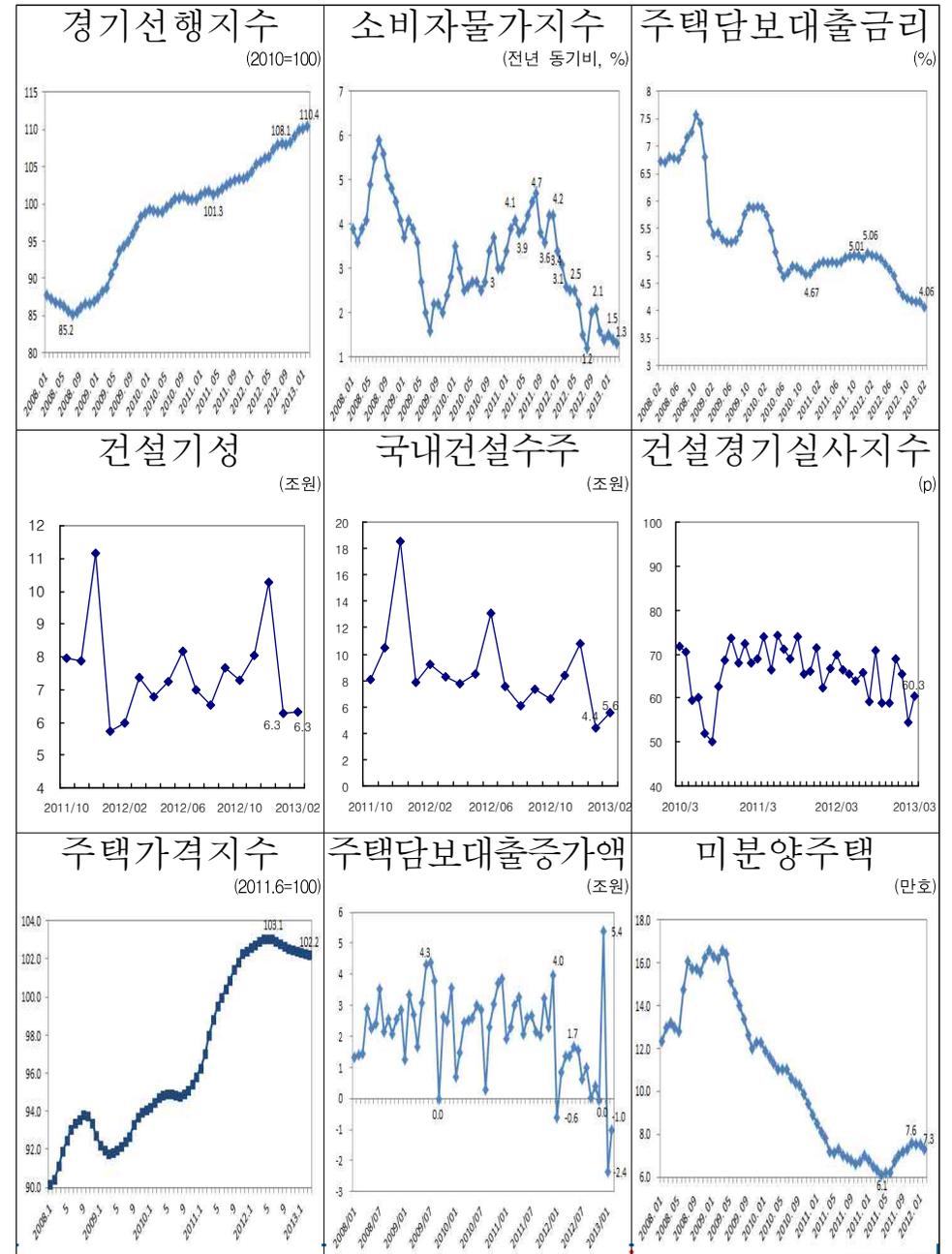
2013 4

건설경기

- ☑ 2013년 2월 국내 건설수주 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 39.0% 감소한 5조 6,099억원 기록, 7개월 연속 감소세 지속
- ☑ 2월 건축허가면적 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 17.6% 감소한 726.8만㎡ 기록
- ☑ 2월 건설기성 민간기관의 호조로 전년 동월 대비 5.4% 증가한 3조 5,660억원 기록
- ☑ 2013년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI) 전월비 6.0p 상승한 60.3 기록

부동산경기

- ☑ 2013년 2월 전국 토지가격 전월 대비 0.07% 상승하며, 28개월 연속 상승함. 거래량은 전월 대비 0.6% 증가
- ☑ 3월 수도권 아파트 매매가격 전월 대비 0.17% 하락하며 25개월 연속 하락하였으나, 재건축 아파트는 0.90% 상승함. 지방광역시 0.09%, 기타지방 0.11% 상승
- ☑ 1~2월 주택건설 인허가 전년 동기 대비 25.9% 감소
- ☑ 3월 전국 분양물량 전월 대비 323.1%, 전년 동월 대비 13.4% 증가, 2월 미분양 전월 대비 1,794호 감소
- ☑ 1~3월 입주물량 전년 동기 대비 16.4% 감소



목차

I. 건설경기 3

1. 선행지표 3

 ■ 건설수주 3

 ■ 세부 공종별 건설수주 4

 ■ 재건축·재개발 수주 동향 6

 ■ 건축허가면적 7

2. 동행지표 9

 ■ 건설기성 9

 ■ 건설투자 10

 ■ 건축착공면적 11

 ■ 건설기업 경기실사지수(CBSI) 12

※ 주요지표동향 13

II. 부동산경기 14

1. 토지시장 14

 ■ 토지거래량 14

 ■ 토지가격 15

2. 주택시장_가격 및 거래 17

 ■ 서울/수도권 시장 18

 ■ 광역시/지방 시장 19

3. 주택시장_공급 21

 ■ 주택 인허가 실적 21

 ■ 분양 및 미분양 물량 23

 ■ 입주물량 25

4. 4:1 부동산 대책의 평가와 과제 28

I. 건설경기

1. 선행지표

■ 건설수주

**2013년 2월
국내 건설수주
전년 동월 대비
39.0% 감소**

- 2013년 2월 국내 건설수주는 공공과 민간 모두 부진해 전년 동월 대비 39.0% 감소한 5조 6,099억원을 기록함.
- 결국, 건설수주는 지난 2012년 8월부터 2013년 2월까지 7개월 연속 20~40% 수준의 높은 감소세를 지속함.
- 지난 2012년 2월 수주가 2월 실적으로 역대 최대치인 9조 1,904억원을 기록한데 따른 영향으로 투자릿 수 이상 감소한 측면도 있지만, 2005년 이후 2월 수주가 대부분 6조원 이상인 것을 감안하면 수주액 자체도 예년도 수준에 미치지 못한 것으로 판단됨.
- 2월 공공수주는 건축수주가 양호했으나 토목수주의 부진으로 전년 동월 대비 22.1% 감소한 2조 246억원을 기록함.
- 공공 토목수주는 철도와 항만 등 일부 수주가 증가하였으나, 큰 비중을 차지하는 도로와 교량 수주가 부진하여 전년 동월 대비 35.5% 감소한 1조 3,784억원을 기록 지난 1월 1.9% 소폭 증가후 다시 감소함.
- 공공 건축수주는 주거용 건축은 부진했으나 비주거용 건축이 양호한 모습을 보여 전년 동월 대비 40.2% 증가한 6,462억원을 기록, 지난 2월 38.1% 감소에서 한달 만에 다시 반등함.

표_2013년 2월 건설수주

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구 분	합계	발주처별						공종별			
		공공		민간		토목	건축	토목	건축	주택	비주택
2013. 2월	5,609.9	2,024.6	1,378.4	646.2	3,585.3	399.8	3,185.5	1,778.2	3,831.7	1,602.5	2,229.2
증감률	-39.0	-22.1	-35.5	40.2	-45.6	-87.3	-7.4	-66.4	-1.8	-8.5	3.7
2013.1~2	9,987.8	3,930.2	2,585.8	1,344.5	6,057.6	1,178.1	4,879.5	3,763.9	6,224.0	2,487.8	3,736.2
증감률	-41.6	-20.0	-22.2	-15.4	-50.3	-72.8	-38.0	-50.8	-34.2	-55.4	-3.7

자료 : 대한건설협회

- 공공 주거용 건축수주는 9개월 만에 가장 부진한 667억원을 기록, 전년 동월 대비 65.5% 감소해 지난 1월 63.6% 감소에 이어 높은 감소세를 기록함.
- 한편 비주거용 건축 수주는 혁신 도시 및 세종시 관련 공사의 영향으로 전년 동월 대비 116.6% 급등한 5,795억원을 기록, 지난 2012년 7월부터 8개월 연속 증가함.
- 2월 민간수주는 토목과 건축 모두 부진해 전년 동월 대비 45.6% 감소, 지난 2012년 8월부터 시작된 감소세를 지속해 7개월 연속 감소함.
- 민간 토목수주는 2월 실적으로는 6년 내 최저치인 3,998억원을 기록, 전년 동월 대비 87.3% 급감해 5개월 연속 감소세를 지속함.
- 민간 건축수주는 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 7.4% 감소해 8개월 연속 감소세를 지속함. 다만 수주액 자체는 3조 1,855억원으로 2월 실적으로는 최근 5년간 두번째로 높은 수준으로 금액상 다소 양호해 작년 12월과 1월의 60%대의 높은 감소세는 다소 진정됨.
- 주거용 건축수주는 전년 동월 대비 1.4% 감소한 1조 5,358억원을 기록해 작년과 비슷한 수준을 기록함. 지난 2012년 12월과 1월 80%대의 높은 감소세가 다소 둔화됨.
- 비주거용 건축수주는 전년 동월 대비 12.3% 감소한 1조 6,497억원으로 지난 1월(-21.5%)에 이어 감소세 지속함.

■ 세부 공종별 건설수주

- 2013년 2월 수주를 세부 공종별로 나눠보면 건축수주의 경우 사무실 및 점포와 기타 수주를 제외하고 모두 부진한 모습을 보인 것으로 나타남.
- 주택수주는 민간과 공공 모두 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 9.8% 감소, 7개월 연속 감소세를 지속함.
- 사무실 및 점포 수주는 지난 1월 21.3% 감소해 부진하였으나, 2월에는 전년 동월 대비 32.9% 증가해 양호한 모습을 보임.

토목 공종
도로 및 공항,
발전 및 송전,
기계설치 등
부진

- 공장 및 창고와 관공서 수주의 경우는 각각 전년 동월 대비 55.2%, 6.7% 감소해 지난 1월의 부진을 이어감.
- 한편, 기타 수주는 전년 동월 대비 14.6% 증가해 양호한 모습을 보임.
- 토목 공종의 경우 도로 및 교량, 항만 및 공항, 토지조성 수주가 전년 동월 대비 증가하였으나, 비중이 큰 도로 및 공항, 발전 및 송전, 기계설치 등이 부진하였음.
- 도로 및 교량 수주는 지난 1월 55.2% 증가하여 양호했으나, 2월에는 61.6% 감소해 다시 부진한 모습을 보임.
- 철도 및 궤도 수주의 경우 금액 자체는 예년도 수준인 1,568억원을 기록하였으나, 지난 2012년 2월 수주가 220억원에 불과한데 따른 기저효과 영향으로 전년 동월 대비 611.4% 급등함.
- 한편, 항만 및 공항 수주는 가거도항 수퍼방파제 공사의 영향으로 전년 동월 대비 163.1% 급등한 1,930억원을 기록함.
- 한편, 토지조성 수주는 전년 동월 대비 27.3% 증가한 1,916억원을 기록, 3개월만에 다시 증가함.
- 발전 및 송전 수주와 기계설치 수주는 각각 전년 동월 대비 95.3%, 82.4% 감소해 부진한 모습을 보임.

표_주요 세부 공종별 수주액 및 증감률

(단위 : 십억원, 전년 동월비 %)

구분	건축					토목					
	주택	사무실 및 점포	공장 및 창고	관공서 등	기타	도로 및 교량	철도 및 궤도	항만 및 공항	토지조성	발전 및 송전	기계설치
2013년. 2월	1,451.4	911.9	224.0	385.1	48.7	199.0	156.8	193.0	191.6	107.8	287.8
증감률	-9.8	32.9	-55.2	-6.7	14.6	-61.6	611.4	163.1	27.3	-95.3	-82.4
2013.1~2	2,217.1	1,299.6	543.1	588.3	169.8	504.3	175.5	220.3	292.3	203.8	1,147.8
증감률	-59.2	10.2	-47.7	-11.9	152.3	-29.2	69.5	12.9	4.9	-93.8	-45.6

자료 : 통계청

■ 재건축·재개발 수주 동향

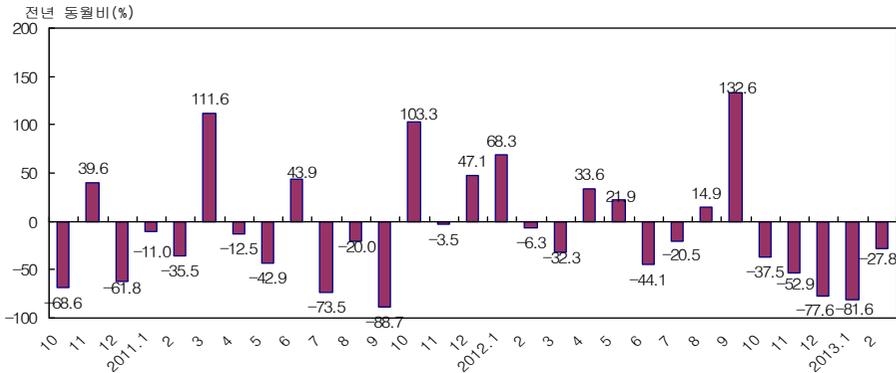
재건축·재개발
81.6% 감소

- 2013년 2월 재건축·재개발 수주는 재건축수주의 부진으로 전년 동월 대비 27.8% 감소해 5개월연속 감소세를 지속함. 결국 2005년 이후 2월 실적으로는 8년 내 최저치인 4,201억원을 기록함.
- 2월 재건축 수주는 발생하지 않음. 수주가 발생하지 않은 것은 지난 2012년 3월 이후 11개월 만으로 5개월 연속 부진한 모습을 보임.
- 한편, 재개발 수주는 전년 동월비 0.6% 증가한 4,201억원을 기록함.
- 재개발 수주의 경우 경기도와 전라도 지역의 수주가 일시적으로 발생해 지난 2012년 8월 이후 6개월 만에 소폭 플러스(+)로 돌아섰지만, 여전히 서울시의 재개발 수주가 저조한 영향으로 수주가 뚜렷하게 반등되는 추이는 보이지 않고 있는 것으로 판단됨.

표_2013년 2월 재건축·재개발 수주 증감률

(단위 : 전년동월비, %)			
	재건축	재개발	총계
2013년 2월 증감률	-	0.6	-27.8

그림_재건축·재개발 수주 금액 증감률 추이



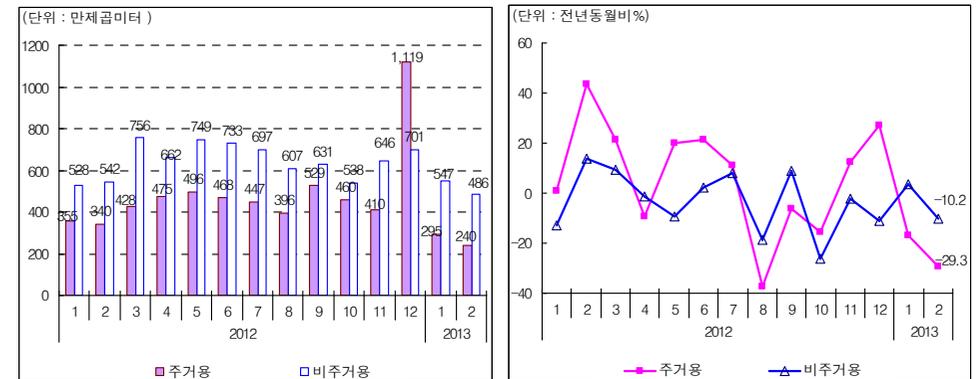
자료 : 한국건설산업연구원

■ 건축허가면적

2013년 2월
건축허가
전년 동월 대비
17.6% 감소

- 2013년 2월 건축허가면적은 주거용과 비주거용 모두 부진해 전년 동월 대비 17.6% 감소한 726.8만㎡를 기록, 2개월 연속 감소세를 지속함.
- 주거용 건축허가면적은 수도권과 지방 모두 감소해 전년 동월 대비 29.3% 감소한 240.4만㎡를 기록, 지난 1월의 17.1% 감소를 이어감.
 - 지역별로 수도권의 주거용 건축허가면적이 전년 동월 대비 41.1% 감소해, 지난 1월의 31.2% 감소를 지속함.
 - 지방의 주거용 건축허가면적 또한 전년 동월 대비 22.0% 감소해 지난 1월 3.6% 감소를 이어감.
- 비주거용 건축허가면적은 모든 공종에서 부진한 모습을 보여 전년 동월 대비 10.2% 감소한 486.4만㎡를 기록함.
 - 공업용과 상업용 허가면적이 각각 전년 동월 대비 18.7%, 8.4% 감소해 부진하였으며, 교육·사회용과 기타도 각각 0.9%, 10.7% 감소하였음.

그림_월간 건축허가면적 및 증감률 추이



자료 : 국토해양부

2. 동행지표

■ 건설기성

**2013년 2월
건설기성
전년 동월 대비
5.4% 증가**

- 2013년 2월 건설기성은 공공이 부진했으나 민간이 호조를 보여 전년 동월 대비 5.4% 증가한 6조 2,993억원을 기록, 지난 1월 9.0% 증가에 이어 증가세를 보임.
 - 공공기관 기성은 전년 동월 대비 1.9% 감소한 2조 3,132억원을 기록, 지난 2012년 10월부터 시작된 감소세를 지속함.
 - 민간기관 기성은 전년 동월 대비 11.2% 증가한 3조 7,474억원을 기록, 지난 1월 18.3% 증가에 이어 2개월 연속 증가세를 유지함.
- 공종별로 건축기성의 경우 주거용이 호조를 보여 전년 동월 대비 2.1% 증가, 지난 2010년 2월 기성과 비슷한 3조 5,660억원을 기록함.
 - 주거용 건축기성은 동탄2신도시 사업물량의 영향으로 전년 동월 대비 10.8% 증가한 1조 8,475억원을 기록, 2개월 연속 증가함. 다만, 2004~2010년까지 7년 동안 2월 실적 평균이 모두 2조원 이상인 것을 감안하면 금액 자체는 다소 낮은 수준인 것으로 판단됨.
 - 비주거용 건축기성은 전년 동월 대비 6.0% 감소한 1조 7,182억원을 기록, 11개월 연속 감소세를 지속함.
- 토목기성은 일반토목이 부진하였으나 전기기계와 플랜트가 호조를 보여 전년 동월비 10.0% 증가한 2조 7,333억원을 기록함.

표_2013년 2월 건설기성실적

(단위 : 십억원, 전년동기비 증감률 %)

구분	총액	공종별							발주 기관별			
		건축공사				토목공사			공공기관	민간기관	민자	외국기관
		주거용	비주거용	일반토목	전기기계	플랜트						
2013. 2	6,299.3	3,566.0	1,847.5	1,718.5	2,733.3	1,409.6	370.4	904.8	2,313.2	3,747.4	228.7	10.0
증감률	5.4	2.1	10.8	-6.0	10.0	-6.3	116.7	22.0	-1.9	11.2	2.1	-61.8
2013.1~2	12,557.8	7,047.3	3,705.6	3,341.7	5,510.4	2,814.1	754.0	1,840.5	4,377.8	7,695.8	464.2	20.1
증감률	7.1	4.5	14.0	-4.3	10.7	-9.1	118.2	31.7	-1.9	14.7	-6.6	-60.2

자료 : 통계청

■ 건설투자(잠정치)

**2012년 건설투자
2.2% 감소,
3년 연속 감소**

**공종별로 주거용
건축과
토목투자가 부진**

- 한국은행이 3월 26일 발표한 국민계정(잠정치)에 의하면 2012년 국내 건설투자는 전년 대비 2.2% 감소해 3년 연속 부진한 모습을 보임.
 - 한국은행은 지난 1월 24일 2012년 국내 건설투자 속보치를 발표하면서 전년 대비 1.7% 감소했다고 발표하였음.
 - 그러나, 3월 26일 발표한 잠정치는 이보다 0.7%p 더 하락한 2.2% 감소한 것으로 나타나 건설경기가 실제적으로 더욱 침체한 것으로 나타남. 또한, 지난 2010년 2/4분기부터 11분기 연속 감소해 역대 최장기간 감소함.
- 2012년 건설투자를 공종별로 보면 비주거용 건축투자가 증가한데 반해 주거용 건축과 토목 투자는 침체가 더욱 깊어진 것으로 나타남.
 - 토목투자는 4대강 사업 완료의 영향으로 2010년과 2012년 6.2%, 7.3%감소에 이어 2012년에도 2.9% 감소해 3년 연속 감소함.
 - 2012년 주거용 건축투자는 전년 대비 5.7% 감소해 7년 연속 감소세를 지속함. 결국 지난 1989년 20.9조원 이후 23년 만에 최저인 27.6조원을 기록, 주거용 건축투자의 위축이 매우 심각한 것으로 나타남.
 - 한편, 비주거용 건축투자는 세종시, 혁신도시와 관련된 공공 청사 건축공사 증가의 영향으로 2011년 4.7% 증가한 이후 2012년에도 0.3% 증가해 2010년부터 3년 연속 증가세를 지속함. 결국, 역대 최대치인 57.1조원을 기록함.

건설투자 추이

구분		건설투자 금액 (조원, 2005년 불변가격)					건설투자 증감률(% , 전년 동기비)				
		계	토목	건축	주거	비주거	계	토목	건축	주거	비주거
		2011년	1/4	28.2	11.0	17.1	6.3	10.9	-10.0	-11.4	-8.9
	2/4	39.2	16.0	23.1	7.7	15.4	-4.7	-9.4	-0.9	-13.7	7.0
	3/4	36.6	13.9	22.7	7.2	15.6	-3.6	-7.9	-0.6	-14.7	7.4
	4/4	42.2	19.0	23.1	8.1	15.0	-1.7	-2.2	-1.4	-5.4	0.9
	연간	146.2	60.0	86.1	29.2	56.9	-4.7	-7.3	-2.7	-14.4	4.7
2012년	1/4	28.1	10.5	17.6	6.3	11.3	-0.4	-4.5	2.4	0.0	3.8
	2/4	38.0	15.6	22.4	7.1	15.3	-3.1	-2.9	-3.2	-7.3	-1.1
	3/4	36.4	14.0	22.4	6.7	15.7	-0.3	1.1	-1.3	-6.5	1.2
	4/4	40.5	18.1	22.3	7.5	14.8	-4.2	-4.9	-3.7	-7.7	-1.5
	연간	143.0	58.2	84.7	27.6	57.1	-2.2	-2.9	-1.7	-5.7	0.3

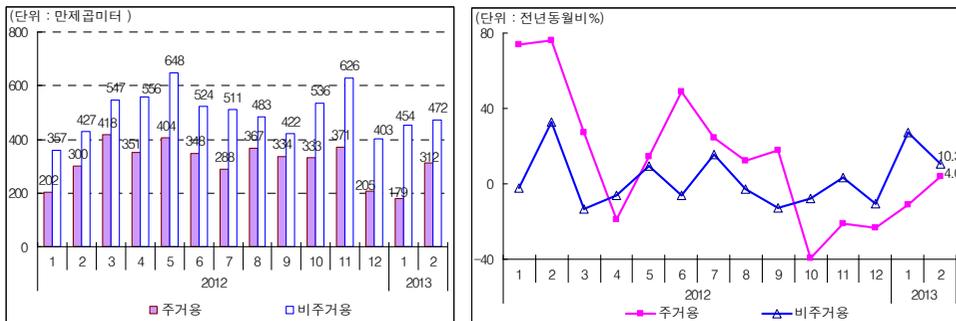
자료 : 한국은행 2012년 국민계정(잠정), 2005년 연쇄가격 원계열 기준

**2013년 2월
건축착공
전년 동월 대비
7.7% 증가**

■ 건축착공면적

- 2013년 2월 건축 착공면적은 주거용과 비주거용이 모두 호조를 보여 전년 동월 대비 7.7% 증가한 783.2만㎡를 기록함.
 - 건축 착공면적은 지난 2012년 8~12월까지 5개월 연속 감소해 부진하였는데, 올 1월 전년 동월 대비 13.2% 반등 후 2개월 연속 증가함.
 - 2월 실적으로는 자료가 확인되는 2000년 이후 가장 높은 면적을 기록해 매우 높은 실적을 기록함.
- 주거용 착공면적은 지방이 부진했으나 수도권이 호조를 보여 전년 동월 대비 4.0% 증가한 311.7만㎡를 기록, 4개월 연속 감소세를 마감함과 동시에 2000년 이후 2월 실적으로는 역대 최대 실적을 기록함.
 - 지방은 28.1% 감소해 5개월 연속 부진한 모습을 보였으나, 수도권은 전년 동월 대비 115.0% 급등함.
- 비주거용 착공면적은 상업용과 기타 착공면적이 호조를 보여 전년 동월 대비 10.3% 증가한 471.5만㎡를 기록함.
 - 상업용과 교육·사회용이 각각 20.9%, 13.1% 감소해 부진했으나, 공업용이 0.5% 증가하고 기타 착공면적이 전년 동월 대비 89.2% 증가하였음.

그림_월간 건축착공면적 및 증감률 추이



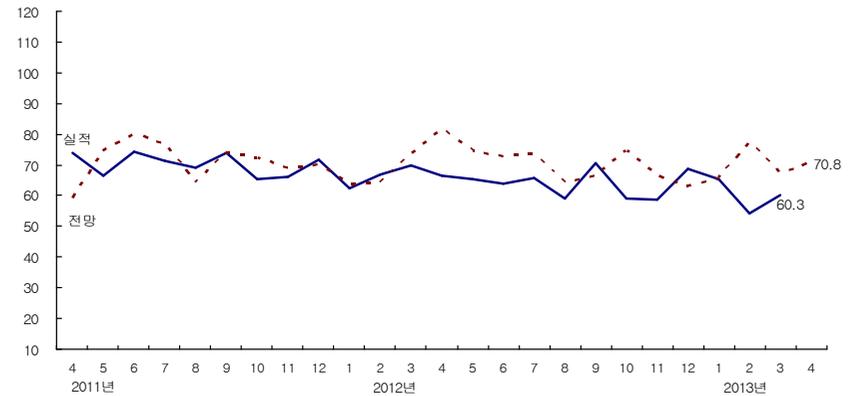
자료 : 국토해양부

■ 건설기업 경기실사지수(CBSI)

**2013년 3월
CBSI
전월 대비
6.0p 상승한
60.3 기록**

- 2013년 3월 건설기업경기실사지수(CBSI)는 전월비 6.0p 상승한 60.3을 기록함.
 - 이로써 지난 1월 이후 2개월 연속 하락했던 CBSI가 3개월만에 다시 상승함.
 - 이는 무엇보다 지난 2월 CBSI가 11.1p나 하락하며 30개월만에 최저치(54.3)를 기록한 기저효과가 큰 영향을 미쳤고, 더불어 3월에는 흑한기가 끝나 통상 CBSI가 증가하는 계절적 요인 역시 영향을 미친 것으로 판단됨.
 - 그러나 CBSI 상승에도 불구하고 CBSI 수치는 기준선인 100.0에 훨씬 못 미친 60선에 불과하며, 흑한기로 인해 지수가 부진했던 1월 CBSI 수치(65.4)에도 못 미친 것을 볼 때 건설업체의 체감경기는 아직 심각한 수준의 침체가 이어지고 있는 것으로 판단됨.
 - 또한, 2월 자금 관련 지수가 크게 악화한 것을 볼 때 몇몇 건설사의 법정 관리 및 워크아웃 신청으로 건설업체의 체감경기가 위축되었을 뿐 아니라, 실제 건설사들의 자금사정 역시 매우 악화되고 있는 것으로 판단됨.

그림_건설기업 경기실사지수(CBSI) 추이

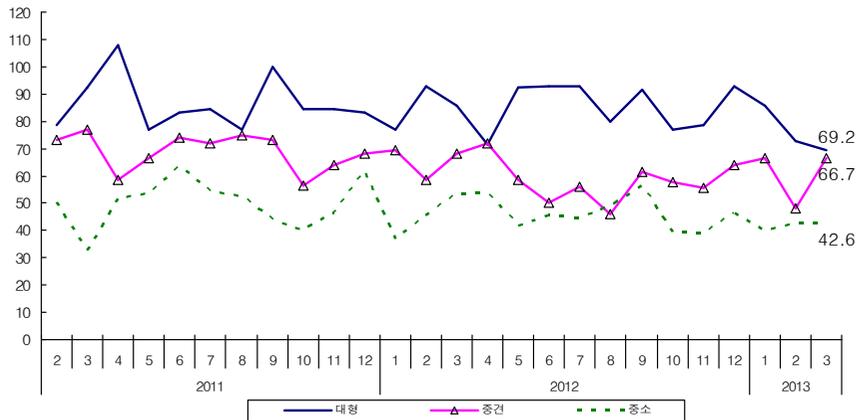


자료 : 한국건설산업연구원

**업체규모별로
대형업체
하락**

- 업체 규모별로 경기실사지수를 살펴보면 중견업체 지수가 전월비 큰 폭으로 상승했고, 중소기업체 지수도 전월비 소폭 상승한 반면, 대형업체 지수는 전월비 하락함.
- 중견업체 지수가 전월인 2월에 한일건설, 동보주택건설의 법정관리 신청 등의 영향으로 전월비 무려 18.7p나 하락해 2월 CBSI 하락을 주도했는데, 3월에는 반대로 전월비 18.7p 상승한 66.7을 기록해 3월 CBSI 상승을 주도했음.
- 이는 추가적인 체감경기 악화 요인이 발생하지 않은 가운데, 전월인 2월 중견업체 지수가 4년 4개월만에 최대 낙폭을 기록한데 따른 기저효과가 영향을 미친 때문으로 판단됨.
- 중소기업체 지수도 전월비 2.6p 상승한 42.6을 기록했는데, 지수 자체는 여전히 대형, 중견업체에 비해 상대적으로 가장 저조함.
- 한편, 대형업체 지수는 지난 2월 지수가 작년 4월(71.4) 이후 최저치인 72.7을 기록했는데, 3월에도 3.5p 하락한 69.2를 기록해 2010년 8월(50.0) 이후 31개월만에 최저치를 기록하며 부진함.

그림_업체규모별 경기실사지수(CBSI) 추이



자료 : 한국건설산업연구원

건설경기 주요 지표

구분		2012년 11월	12월	2013년 1월	2월	3월		
선행 지표	국내건설수주	합 계	-19.8	-41.6	-44.7	-39.0	-	
		토 목	-18.4	-49.0	-15.8	-66.4		
		건 축	-20.4	-36.8	-56.9	-1.8		
		공 공	-24.3	-15.7	-176	-22.1		
		토 목	-24.4	-41.1	1.9	-35.5		
		건 축	-24.0	18.9	-38.1	40.2		
	건축허가	민 간	-17.4	-59.5	-55.9	-45.6		
		토 목	-6.5	-60.7	-33.7	-87.3		
		건 축	-19.4	-59.1	-61.8	-7.4		
		합 계	3.1	9.2	-4.8	17.6		
동행 지표	기 성	주 거	12.3	27.1	-17.1	-29.3	-	
		비주거	-2.0	-11.0	3.6	-10.2		
		합 계	2.2	-7.9	9.0	5.4		
	건축착공	공 공	-6.2	-8.8	-2.0	-1.9		
		민 간	1.5	-6.2	18.3	11.2		
		합 계	-7.3	-15.5	13.2	7.7		
	C B S I	주 거	-21.2	-23.4	-11.4	4.0		
		비주거	3.5	-10.7	27.0	10.3		
		중 합	58.7	68.9	65.4	54.3		60.3
		대 형	78.6	92.9	85.7	72.7		69.2
중 견		55.6	64.0	66.7	48.0	66.7		
중 소		38.9	46.3	40.0	40.0	42.6		
서 울	69.6	79.3	76.2	63.6	64.8			
시 방	42.5	52.1	49.0	41.8	53.6			

자료 : 건설수주는 대한건설협회, 기성은 통계청, CBSI는 한국건설산업연구원
주 : CBSI는 지수, 이외는 전년 동월 대비 증감률임.

부동산경기 주요 지표

구분		2012.12월	2013.1월	2월	3월	전월 대비	전년 동월대비
토지 시장	토 지 가 격 지 수	100.208	100.239	100.305	-	0.1%	0.9%
	토지거래량 (필지)	223,804	140,857	141,684	-	0.6%	-14.4%
주택 시장	아파트매매가격지수	230.12	229.68	230.06	229.84	-0.1%	-3.5%
	아파트전세가격지수	248.64	249.78	251.06	251.98	0.4%	3.7%
	중위주택가격(만원)	23,571	23,473	23,439	23,417	-0.1%	-3.0%
	주택매매거래량(호)	108,482	27,070	47,288	-	74.7%	-14.2%
	분 양 물 량 (호)	7,206	3,697	15,556	-	320.8%	-7.0%
	미 분 양 물 량 (호)	74,835	75,180	73,386	-	-2.4%	13.2%

금융 관련 주요 지표

구분	2012.10월	11월	12월	2013.1월	2월	전월 대비	전년 동월대비
주택담보대출금리 (%)	4.23	4.19	4.16	4.19	4.06	-0.13%p	-0.96%p
주택담보대출규모(십억원)	312,103	311,939	316,909	314,690	313,920	-0.2%	2.6%
주택담보대출 연체율(%)	0.94	0.89	0.74	0.94	0.96	0.02%p	0.22%p

자료 : 한국건설산업연구원, 대한건설협회, 부동산114, 국민은행, 온나라포털, 국토해양부, 통계청, 한국은행, 금융감독원의 최신 자료 기준

주 : 토지거래량은 온나라포털의 토지거래 기준, 아파트거래량은 국토해양부의 공개분 자료 물량 보도자료 기준, 주택담보대출금리는 예금은행 가중평균 주택담보대출 연체율(%), 기업 및 가계대출 연체율(월계열) 중 전체은행의 주택담보대출 연체율 기준
토지가격지수 2012.10.1 = 100, 아파트 매매가격지수, 아파트 전세가격지수 2000.1.=100임.

II. 부동산경기

토지시장 : 토지가격 28개월 연속 상승, 거래량은 소폭 증가
 주택시장 : 수도권 재건축 아파트 매매가격 상승, 지방광역시 및 기타 지방 매매가격 상승

1. 토지시장

● 토지 거래

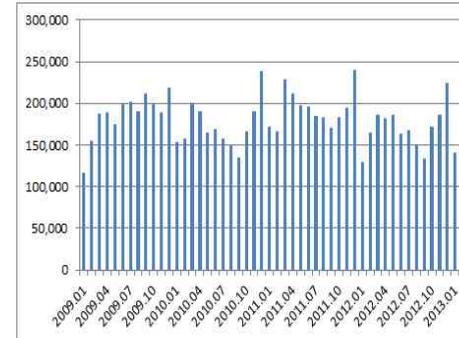
- 2013년 2월 전국 토지거래량은 14만 1,684필지로 전월 대비 0.6% 증가, 전년 동월 대비 14.4% 감소함.

**토지거래
전월 대비
0.6% 증가
전년 동월 대비
14.4% 감소**

- 면적기준으로는 131.5km²가 거래되어, 전월 대비 9.1%, 전년 동월 대비 18.5% 감소함.
- 2월 토지거래량은 최근 3년(2010~2012) 평균 거래량 16만 2,836필지의 87.0% 수준임.
- 도시지역 토지거래량은 필지기준 전월 대비 5.5% 증가, 전년 동월 대비 13.6% 감소함.
 - 면적기준으로는 전월 대비 10.6%, 전년 동월 대비 27.8% 감소함.
- 용도지역별(필지기준)로는 전월 대비 대부분의 용도 지역이 감소한 가운데 주거지역과 상업지역은 증가함.
 - 전월 대비 주거지역 15.1%, 상업지역 3.2% 증가, 공업지역 8.9%, 녹지지역 18.5% 감소함.
- 거래원인별(필지기준)로는 매매(18.0%) 거래를 제외한 모든 거래원인에서 전월 대비 감소함.
 - 전월 대비 판결 50.3%, 교환 43.6%, 증여 8.9%, 분양권 30.9%, 기타 35.0% 감소함.
- 거래주체별(필지기준)로 전월 대비 개인의 토지 구매가 증가함.
 - 개인 2.6% 증가, 법인 13.2%, 기타 14.8% 감소함.

그림_전국 토지거래량 추이

(단위 : 필지)



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_개인간 거래와 매매 거래 비중 추이



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

표_토지거래량 추이

(단위 : 필지, %)

구분	2011년		2012년				2013년				
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기		2분기		
							10월	11월	12월	1월	2월
전체 거래량	537,758	618,595	481,435	530,861	451,008	581,658	172,385	185,469	223,804	140,857	141,684
개인간 거래	392,060	441,193	338,931	390,612	315,622	410,818	124,640	132,495	153,683	89,270	101,313
비중	72.9	71.3	70.4	73.6	70.0	70.6	72.3	71.4	68.7	63.4	71.5
매매 거래량	407,603	465,057	344,761	400,281	316,405	427,777	122,941	134,865	169,971	85,278	100,641
비중	75.8	75.2	71.6	75.4	70.2	73.5	71.3	72.7	75.9	60.5	71.0

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

● 토지가격

**토지가격
28개월 연속
상승세 지속**

- 2013년 2월 전국 토지가격 변동률은 전월 대비 0.07% 상승하며, 28개월 연속 상승세를 이어감. 상승폭은 소폭 확대됨.
- 수도권은 전월 대비 서울(0.06%), 인천(0.08%), 경기(0.03%) 상승함.
 - 인천은 송도국제도시 활성화 및 GCF 사무국 유지, 글로벌국제대학 개교 등의 연수구(0.35%)를 중심으로 높은 상승률을 보이며, 전월 하락률이 이달 들어 상승률로 전환됨.
- 비수도권 지역은 세종시(0.63%)에서 7개월 연속으로 가장 높은 상승률을 보였으며, 그 외 지역은 0.07~0.16%의 상승률을 보임.

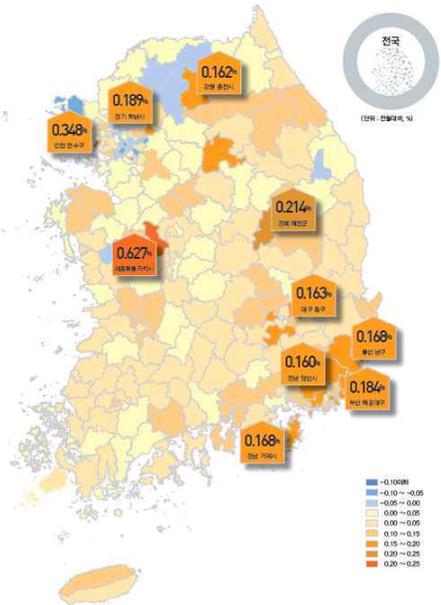
- 세종시는 지속적인 접근성 개선, 아파트 분양 호조 등으로 상승세가 지속
- 울산은 테크노산업단지 조성, 신항만 배후도로 공사, 울산대교 공사 등에 따른 남구(0.17%) 등을 중심으로 높은 상승률을 보임.
- 용도지역별로는 모든 용도지역이 상승률을 보인 가운데 공업지역 (0.10%), 계획관리지역(0.11%)에서 상대적으로 높게 상승함.
- 이용상황별로는 용도지역과 마찬가지로 모두 상승한 가운데 공장용지 (0.10%)에서 가장 높은 상승률을 보임.

표_토지가격변동률 추이

구분	2011년		2012년												2013년	
	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
월 별	0.10	0.10	0.09	0.09	0.12	0.12	0.11	0.10	0.07	0.03	0.02	0.06	0.07	0.08	0.03	0.07
누계 (전년말대비)	1.07	1.17	0.09	0.18	0.30	0.41	0.53	0.63	0.69	0.72	0.75	0.81	0.87	0.96	0.03	0.10

자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_전국 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

그림_수도권 2월 토지가격변동률 분포



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

2. 주택시장_가격 및 거래

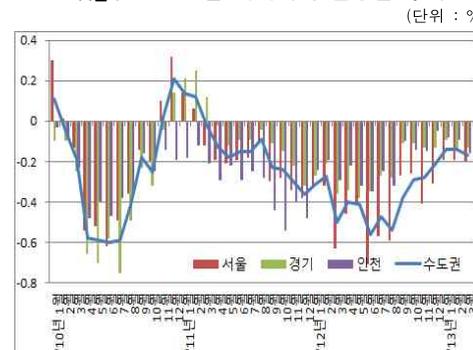
서울/수도권 시장

**수도권
25개월 연속
하락세
지속**

- 2013년 3월 수도권 아파트 매매가격은 전월 대비 0.17% 하락하며, 25개월 연속 하락세가 이어지고 있음.
- 서울(-0.20%), 인천(-0.16%), 경기(-0.13%) 모두 하락하였으며, 하락폭은 모두 소폭 확대됨.
- 시군구별로는 서울 용산구(-1.39%)에서 가장 높은 하락률을 보였으며, 그 외 서울 영등포구(-0.71%), 구로구(-0.61%), 관악구(-0.56%), 성북구(-0.56%)에서 0.5% 이상 하락함.
- 반면, 서울 강동구(0.61%), 송파구(0.36%), 강남구(0.02%), 경기 과천시(0.32%), 광명시(0.05%), 안성시(0.02)는 소폭 상승함.
- 규모별로는 일반아파트 소형 0.14%, 중형 0.21%, 대형 0.39% 감소, 재건축 아파트 소형 1.81%, 중형 1.05%, 대형 0.34% 상승함.
- 재건축 아파트는 전월 대비 0.90% 상승하며, 전월에 이어 2개월 연속 상승함.
- 서울 강남구(0.98%), 강동구(2.49%), 송파구(1.88%), 서초구(0.44%)인 강남 4구에서 상승세를 지속하였으며, 그 외 경기 과천시(0.79%)가 상승함.

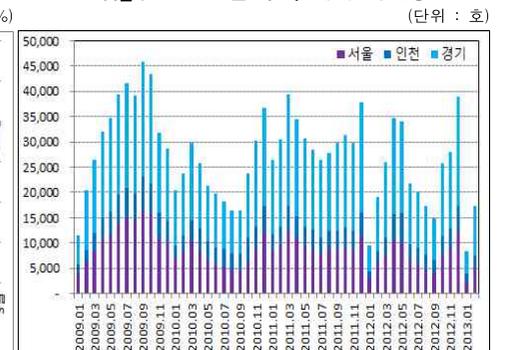
**재건축아파트
강남4구
중심의
상승세**

그림_수도권 월별 매매가격 변동률 추이



자료 : 부동산114(주)

그림_수도권 월별 주택 매매 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**거래량
기저효과로
전월 대비
104.3% 증가**

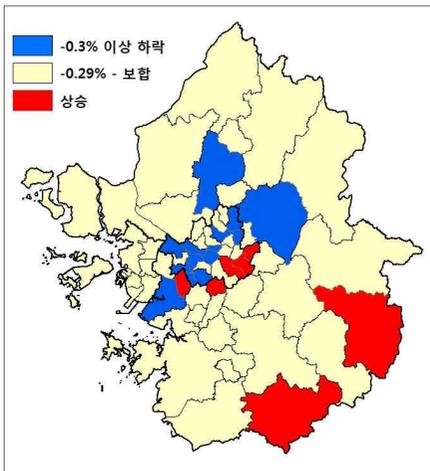
- 2013년 2월 거래량은 최근 7년 2006~2011년 2월 평균 대비 37.5% 감소
- 2013년 2월 주택 매매 거래량은 1만 7,276호로 전월 대비 104.3% 증가, 전년 동월 대비 10.0% 감소함.

**전세가격
10개월 연속
상승**

- 2013년 3월 수도권 아파트 전세가격은 전월 대비 0.34% 상승, 상승폭은 소폭 확대됨.
- 10개월 연속 상승하고 있음. 대부분의 지역이 상승세를 보인 가운데 - 0.27%~2.09%의 변동률을 보임(서울 0.44%, 인천 0.34%, 경기 0.23%).
- 경기 동두천시(2.09%)가 수도권에서 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 그 외 상승지역은 0.01~1.25% 수준을 보임.
- 반면, 경기 하남시(-0.27%), 서울 서초구(-0.09%), 인천 서구(-0.03%)는 하락함.
- 규모별로는 소형 0.05% 상승, 중형 0.14%, 대형 0.32% 하락함.

그림_2013년 3월 수도권 매매가격 변동률

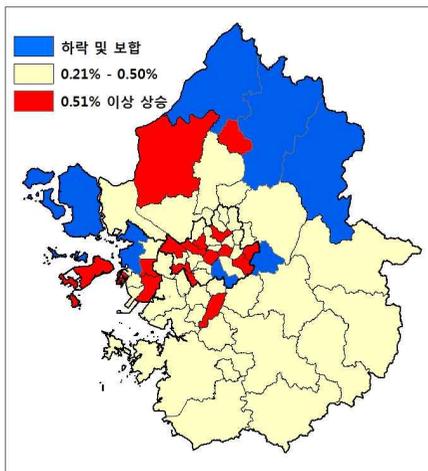
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_2013년 3월 수도권 전세가격 변동률

(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

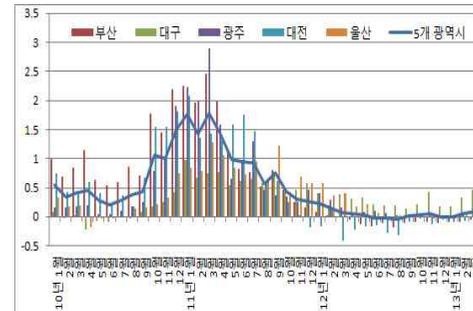
■ 광역시/지방 시장

**지방광역시
매매가격,
전세가격
상승**

- 2013년 3월 지방광역시 아파트 매매가격은 전월 대비 0.09%로 소폭 상승함.
- 부산(-0.05%), 대전(-0.12%)은 12개월 하락세 지속되고 있으며, 대구(0.46%), 광주(0.14%), 울산(0.04%)은 상승세를 지속함.
- 지방광역시 시군구 대부분이 상승한 가운데 대구 남구(0.87%)가 가장 높은 상승률을 보임. 대전 서구(-0.44%), 부산 기장군(-0.29%), 해운대구(-0.23%), 남구(-0.17%), 강서구(-0.08%), 동구(-0.03%), 동래구(-0.02%), 부산진구(-0.01%)는 하락률을 기록함.
- 규모별로는 소형 0.27%, 중형 0.12% 상승, 대형 0.05% 하락함.
- 전세가격은 전월 대비 0.28% 상승하며, 10개월 연속 상승함.
- 모든 지방광역시가 상승함(부산 0.14%, 대구 0.60%, 광주 0.06%, 대전 0.38%, 울산 0.05%).
- 지방광역시 시군구 모든 지역이 보합 또는 상승한 가운데 대구 서구(1.27%)가 가장 높은 상승률을 보임.
- 규모별로는 소형 0.35%, 중형 0.28%, 대형 0.23% 상승함.
- 2월 거래량은 1만 1,870호로 전월 대비 91.7% 증가, 전년 동월 대비 15.1% 감소함.
- 지역별로는 전월 대비 부산 61.5%, 대구 131.3%, 광주 109.1%, 대전 109.3%, 울산 65.7% 증가함.

그림_광역시 월별 매매가격 변동률 추이

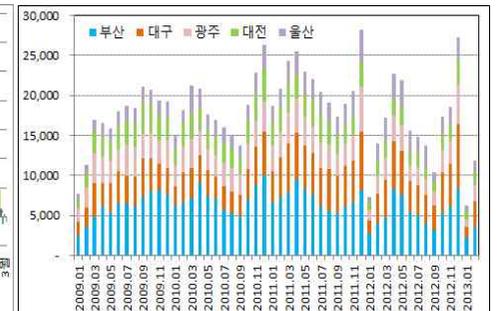
(단위 : %)



자료 : 부동산114(주)

그림_지방광역시 월별 주택 거래량

(단위 : 호)

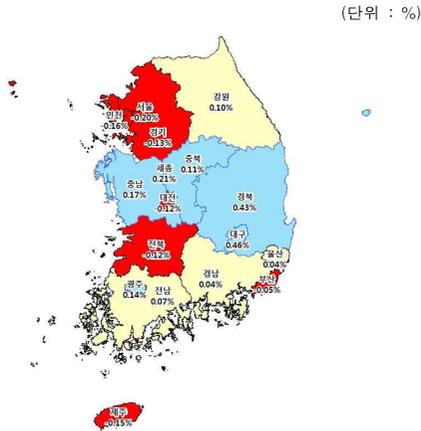


자료 : 온나라부동산정보 통합포털

**기타지방
매매가격
상승**

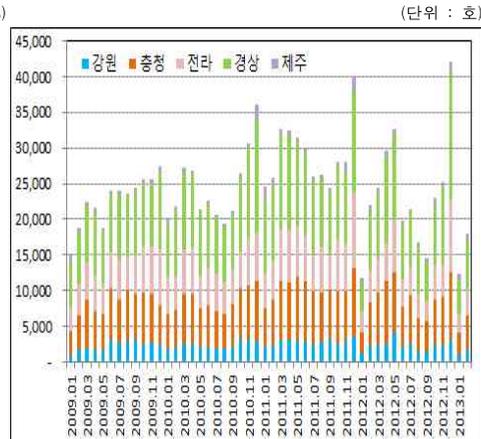
- 3월 기타지방 아파트 매매가격은 전월 대비 0.11% 상승함.
 - 세종(0.57%), 경북(0.23%), 강원(0.10%), 충남(0.08%), 전북(0.02%), 제주(0.00%), 경남(-0.03%), 전남(-0.11%), 충북(-1.06%) 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 경북 구미시(0.83%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 제주 제주시(-0.16%)는 가장 높은 하락률을 보임.
 - 규모별로는 소형 0.18%, 중형 0.11%, 대형 0.02% 상승
- 전세가격은 전월 대비 0.27% 상승하였으며, 상승폭은 소폭 확대됨.
 - 경북(0.56%), 경남(0.34%), 제주(0.33%), 충남(0.29%), 강원(0.20%), 충북(0.11%), 전남(0.10%), 세종(0.09%), 전북(0.05%), 순임.
 - 대부분의 지역이 보합세를 보인 가운데 충남 계룡시(1.18%)에서 가장 높은 상승률을 보였으며, 전북 익산시(-0.05%)는 유일하게 하락률을 기록함.
 - 소형 강세가 지속됨(소형 0.30%, 중형 0.27%, 대형 0.25%).
- 2월 거래량은 1만 8,142호로 전월 대비 46.1% 증가, 전년 동월 대비 17.4% 감소함.
 - 모든 권역에서 전월 대비 증가함. 반면 전년 동월 대비로는 모든 권역이 감소함.

그림_2013년 3월 매매가격 변동률



자료 : 부동산114(주)

그림_지방 월별 주택 거래량



자료 : 온나라부동산정보 통합포털

3. 주택시장_공급

■ 주택 인·허가 실적

**2013년 1~2월
인허가
전년 동기 대비
25.9% 감소**

- 2013년 1~2월 주택건설 인·허가실적은 4만 5,543호로 전년 동기 대비 25.9% 감소함.
 - 1~2월까지 공공부문 1,751호, 전년 동기 대비 8.1% 감소, 민간부문 4만 3,792호, 26.5% 감소함.
 - 2월 한 달 동안의 실적은 2만 1,591호로 전년 동월 대비 32.7%, 전월 대비 9.9% 감소함.
 - 경기(4,432호), 서울(3,090호), 충남(2,578호), 부산(2,120호), 경남(2,044호)에서 2천호 이상의 인허가 실적을 보임.
 - 유형별로 민간분양 4만 1,978호(92.2%), 민간임대 1,814호(4.0%), 공공임대 1,371호(3.0%), 공공분양 350호(0.8%), 국민임대 30호(0.1%)의 순임.

**수도권
전년 동기 대비
36.1% 감소**

- 수도권 인허가는 전년 동기 대비 36.1% 감소하여 지난달에 비해 감소폭이 확대됨.
 - 공공부문 실적은 36.1% 감소하였고 민간부문은 36.1% 감소하여 감소폭이 확대됨.
 - 서울 37.9%, 인천 85.0%, 경기 11.1% 감소함. 서울과 경기의 감소폭이 확대됨.

표_부문별·지역별 2013년 1~2월 주택건설실적

(단위 : 호, %)

구분	지역별				공공부문				민간부문			
	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방	전국	수도권	기타 광역시	기타 지방
2013년 1~2월	45,543	18,426	6,597	20,520	1,751	115	610	1,148	43,792	18,311	5,987	19,372
2012년 1~2월	61,503	28,820	10,196	22,487	1,906	180	309	1,417	59,597	28,640	9,887	21,070
전년 동기 대비 증감률	-25.9	-36.1	-35.3	-8.7	-8.1	-36.1	97.4	-19.0	-26.5	-36.1	-39.4	-8.1

주 : 세종특별자치시는 기타지방으로 분류함.
자료 : 국토해양부

**전년 동기 대비
기타광역시
35.3%,
기타지방
8.7% 감소**

- 전년 동기 대비 기타광역시 35.3%, 기타지방은 8.7% 감소함.
 - 기타광역시는 공공부문 실적이 97.4% 증가하였으나 610호에 불과함. 민간은 39.4% 감소하여 소폭 감소폭이 축소됨.
 - 울산(-82.9%), 대전(-77.8%), 광주(-27.4%), 대구(-23.8%), 부산(-3.7%)의 5개 광역시 모든 지역에서 감소함.
 - 기타지방은 공공 36.1% 감소하였으나 민간에서는 8.1% 감소함.
 - 강원(59.0%), 경남(32.2%), 충북(7.6%)에서만 증가하였고 전북, 제주, 경북, 전남, 충남은 10% 이상 감소함.

**전년 동기 대비
아파트 15.8%
아파트외 38.2%
감소**

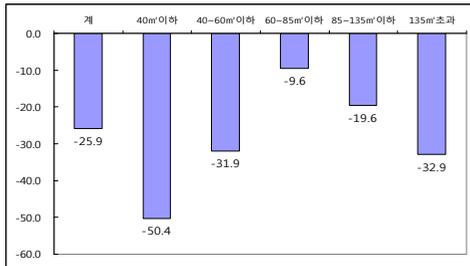
- 이번 달에도 아파트의 주택 감소세가 전반적인 감소세를 견인함.
 - 아파트 인허가 실적은 2만 8,306호로 전년 동기 대비 15.8% 감소함. 아파트외 실적은 1만 7,237호로 전년 동기 대비 38.2% 감소함.
 - 아파트는 경기도는 22.3% 증가하였으나, 나머지 대부분 지역은 감소함.
 - 아파트외의 주택은 전국적으로 감소하였고 특히 서울(-45.8%)의 감소폭이 확대됨.
- 이번 달 들어서는 모든 규모에서 감소함.
 - 중형(60~85㎡ 이하)의 감소폭이 9.6%로 가장 적으며 초소형(40㎡ 이하)의 감소폭은 50.4%에 이름.

그림_2013년 1~2월 주택유형별 주택건설실적 (단위 : 호, %)

구 분	아파트		아파트외 주택	
	2013년 1~2월	전년비 증감률	2012년 1~2월	전년비 증감률
총 계	28,306	-15.8	17,237	-38.2
수도권	10,101	-32.5	8,325	-39.9
서울	3,619	-28.5	3,260	-45.8
인천	310	-93.6	551	-36.7
경기	6,172	22.3	4,514	-35.2
지 방	18,205	-2.4	8,912	-36.5

자료 : 국토해양부

그림_2013년 1~2월 규모별 주택건설실적 증감률 (단위 : %, 전년 동기 대비)



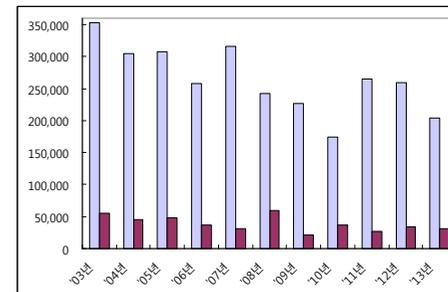
자료 : 국토해양부

■ 분양 및 미분양 물량

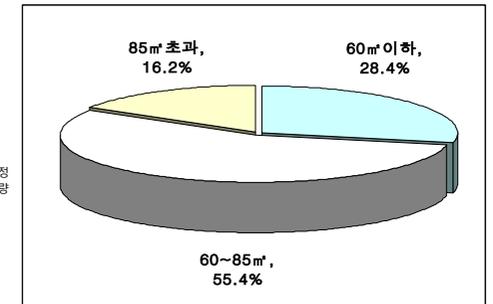
**2013년 3월
분양물량
전년 동월 대비
13.4% 증가**

- 2013년 3월 아파트 분양물량은 2만 2,000여 호로 전년 동월 대비 13.4%, 전월 대비 323.1% 증가함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 3월 대비 3.4% 증가하여 예년 수준을 유지함.
 - 규모별 비중은 소형(60㎡ 이하) 14.5%, 중형(60~85㎡) 62.6%, 대형(85㎡ 초과) 23.0% 수준으로 대형 비중이 크게 증가함.
- 3월 수도권 아파트 분양물량은 8,000여 호로 전년 동월 대비 45.5%, 전월 대비 1,569.2% 증가함.
 - 수도권은 예년(2003~2012년 평균) 3월 대비로는 8.5% 감소함. 3월에 동탄2기 신도시 분양이 이루어지면서 예년 수준을 유지함.
- 3월 지방 아파트 분양물량은 1만 4,000여 호로 전년 동월 대비 0.5%, 전월 대비 195.5% 증가함.
 - 지방은 예년(2003~2012년 평균) 3월 대비로는 11.9% 증가함.
 - 울산 2,600여 호, 경남 2,300여 호, 세종, 부산, 광주, 강원, 전북에서 1,000호 이상의 분양이 이루어짐.
- 2013년 4월 아파트 분양예정물량은 3만 8,000여 호 수준임. 수도권 1만 8,000여 호 지방 2만 여 호가 예정되어 있음. 4·1대책의 조속한 후속 조치가 이루어진다면 2만호 이상의 물량이 분양될 것으로 전망됨.

그림_2013년 1~3월 분양 물량 추이(전국) (단위 : 호) 그림_2013년 1~3월 규모별 분양 물량 비중(전국) (단위 : %)



자료 : 부동산114(주)
주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.



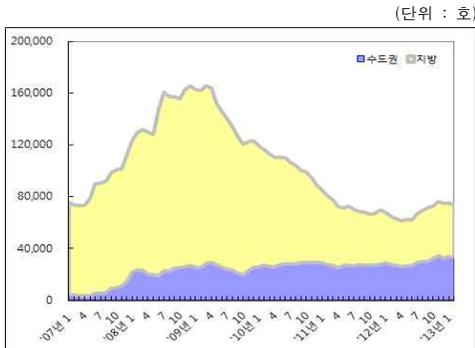
자료 : 부동산114(주)

**미분양
다시 감소
등락 반복**

- 2013년 2월 미분양주택은 1개월 만에 다시 1,794호 감소하여 7만 3,386호를 기록함.
 - 1월과 2월 극심한 분양물량 감소에 따라 신규미분양 발생이 감소한 것으로 판단됨.
- 전월 대비 수도권에서 110호(-0.3%), 지방에서 1,684호(-4.1%) 감소함.
 - 수도권 미분양 물량은 3만 3,674호로 단기적으로 등락을 반복하고 있음.
 - 지방의 미분양 물량은 3만 9,712호로 2개월 연속 감소함.
- 준공후 미분양은 전월 대비 381호(-1.3%) 감소하여 2만 7,867호를 기록함.
 - 준공후 미분양은 수도권은 30호 증가하여 1만 5,737호, 지방은 411호 감소하여 1만 2,130호 수준임.
- 수도권 중형(60~85㎡ 이하) 미분양이 397호 증가하여 지난달에 이어 가장 큰 폭 증가
 - 수도권은 중형(60~85㎡ 이하) 397호 증가하였으나 소형(60㎡ 이하) 110호, 대형(85㎡ 초과) 447호 감소함. 준공후 미분양은 대형에서 40호 증가
 - 지방은 중형(60㎡ 이하)에서 1,068호, 대형(85㎡ 초과) 390호, 소형(60㎡ 이하) 226호 감소함. 준공후 미분양도 모든 규모에서 감소함.

**수도권
대형(85㎡)
준공후
미분양은
증가**

그림_미분양 물량 추이



자료 : 국토해양부

그림_2013년 2월 규모별 미분양 물량



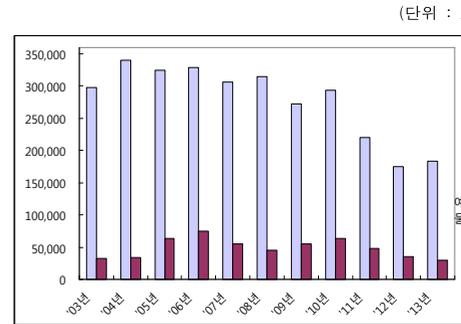
자료 : 국토해양부

입주물량

**2013년 1~3월
아파트 입주
전년 동기 대비
16.4% 감소**

- 2013년 1~3월 아파트 입주물량은 2만 9,000여 호로 전년 동기 대비 16.4% 감소함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 1~3월 대비로는 지난달과 동일한 42.2% 감소함.
- 2013년 1~3월 입주물량은 전년 동기 대비 수도권 21.6%, 지방 9.7% 감소함.
 - 예년(2003~2012년 평균) 대비로는 수도권 37.7%, 지방 46.6% 감소한 수준임.
 - 수도권에서는 전년 동기 대비 인천 12.0% 증가하였으나, 서울 12.9%, 경기 31.9% 감소함.
 - 광주와 부산의 입주물량 증가세는 지속되고 있고 대구, 대전은 여전히 전년 대비 감소함.
- 전년 동기 대비 소형(60㎡ 이하) 29.2%, 대형(85㎡ 초과) 44.7% 감소하였으나 중형(60~85㎡)은 14.9% 증가함.
 - 수도권 소형(60㎡ 이하)은 9.5%, 중형(60~85㎡) 16.2% 증가하였으나 대형(85㎡ 초과) 54.2% 감소함.
 - 지방은 소형(60㎡ 이하) 52.3%, 대형 10.9% 감소하였으나, 중형(60~85㎡)은 13.8% 증가함.
- 2013년 4월 아파트 입주 예정물량은 1만 4,000여 호 수준이며 수도권 1만 여 호, 지방 4,000여 호로 전망되고 있음.

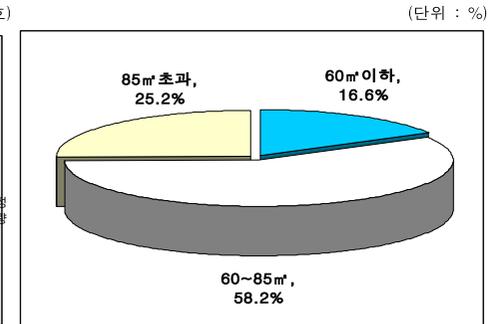
그림_2013년 1~3월 입주물량 추이(전국)



자료 : 부동산114(주)

주 : 예정물량은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음.

그림_2013년 1~3월 규모별 입주물량 비중(전국)



자료 : 부동산114(주)

4. 4.1 부동산 대책의 평가와 과제

① 4.1 대책의 주요 내용

□ 주택시장 정상화

- 공급 : 공공·민간 분양물량 조정
 - (공공분양) 공공분양주택 축소, 민간주택 공급조절
 - ※ 공공분양주택, 연 7만 → 2만호로 축소
- 수요 : 세제·금리·청약제도 개선
 - (양도소득세) 5년간 양도소득 전액 면제
 - ※ 9억원 이하 신규·미분양주택을 구입하거나, 1세대 1주택자가 보유한 9억원·85㎡이하 주택 금년말까지 구입시 5년간 양도소득 세액 전액 면제
 - (취득세) 생애최초 주택구입자 취득세 한시 면제
 - ※ 부부합산 6천만원이하 가구가 금년말까지 6억원·85㎡이하 주택을 생애최초로 구입할 경우 취득세를 전액 면제
 - (금리) 생애최초 주택구입자금 지원 확대 및 대상자의 LTV, DTI 규제 은행권 자율 적용
 - ※ 생애최초주택구입 소득요건 상향(부부합산 5.5천 → 6천만원), 금리 인하(3.8% → 3.3~3.5%) 도 추진
 - ※ 생애최초주택구입자금에 대해서는 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용하고, LTV도 70%로 완화 적용
 - (청약제도) 청약가점제 축소 및 유주택자에게도 1순위 부여
 - ※ 민영주택 청약가점제 적용대상을 85㎡이하에만 적용, 적용비율 현행 75%에서 40%로 완화

□ 기타 대책

- 하우스·렌트푸어 지원 및 보편적 주거복지 확대
 - ※ 금융권 자체 채무조정 이후 보유지원매각 옵션 지원(3개월 이상 연체), 85㎡이하 1주택 보유, 연소득 5천만원 이하의 경우 10년간 원금 상환 유예
 - ※ 목돈 안드는 전세 집 주인에게 소득세 비과세, 소득공제, 양도세 증과폐지·재산세·종부세 감면 등 인센티브 부여

② 4.1 대책의 평가

□ 정부 시장 인식 전환, 당초 기대보다는 다양한 내용 포함

- 수요 증진을 위한 다양한 정책을 포괄하고 있어 주택시장 하락세 저지와 거래 활성화에 일부 도움이 될 것으로 기대됨.
 - 지금까지 도입하지 않았던 공공분양주택 공급 축소 및 기존 주택 한시적 양도세 감면조치는 현 주택시장 침체에 대한 정부 인식 변화를 보여줌
 - ※ 금융위기 이후 처음으로 기존 주택에 대한 한시적 양도세 감면조치가 추가됨(외환위기 직후 DJ정부에서 한차례 시행).
 - 또한, 명시적 금융규제는 제외되었으나 세부적 대책에서 LTV, DTI 내용을 다수 포괄하고 있어 전향적인 정책 시각을 시사함.
 - 파급력 큰 양도소득세는 1세대 1주택자의 주택을 매수할 시 받을 수 있는 혜택으로 하우스푸어의 시장 탈출에는 기여할 것으로 판단됨.
 - 패키지 형태의 정책으로 시너지 효과에 의한 수요 추가 증진 효과도 가능할 것으로 기대됨.
- 국회 의존적 정책 다수 존재하여 시장 부양 여부 불투명
 - 시장 파급력이 큰 정책 다수가 국회 통과 사안으로 적기에 법 시행이 안될 때는 오히려 시장을 경색시킬 가능성이 큼.
 - ※ 관련 법 : 소득세법, 주택법, 도정법, 지방세특례제한법, 조세특례제한법

- 생애최초주택구입자 지원과 하우스푸어 탈출을 주 정책 목표로 삼고 있어 시장 부양 여부는 불투명한 것으로 판단됨.
 - 다주택자 등 투자수요의 적극적인 역할 필요하나 실수요자 중심의 대책
 - ※ 최근 미국에서도 적극적인 투자수요 확대 역할 절대적임.
 - 또한, 공공분양 물량 조정은 공공 임대주택공급 확대가 함께 존재하여 시장 효과를 반감시킬 가능성이 존재함.

③ 향후 정책과제

조속한 후속 처리

- 관련법의 조속한 후속처리가 전제되어야 4·1대책은 효과를 발휘할 것으로 예상됨.
 - MB정부 하에서도 분양가상한제 폐지 등의 정책이 수차례 발표됐었지만, 국회 통과가 무산되거나 지연되면서 시장의 정책 내성만 키움.
- 후속 조치 과정에서 행력을 담보할 수 있는 정책의 구체화가 필요함.
 - 지원 대상 하우스 푸어의 정의와 범위, 리모델링 수직증축의 허용 범위 등 다수 정책의 구체적 기준 마련이 필요함.

추가 보완 사항

- 전반적인 시장 활성화를 위해서는 추가 세제 및 금융규제 혜택이 필요
 - 생애 최초주택구매자가 아닌 일반 구매자에 대한 취득세 감면조치도 기존 6개월에서 1년 정도 연장이 필요
 - 대부분의 지원이 85㎡·9억원 이하 주택에 치중되어 있어 수도권에 적체된 고가 대형주택에 대한 추가 대안이 마련되어야 함.



건설경기동향 및 전망 TFT

이홍일 연구위원 (hilee@cerik.re.kr)
 허윤경 연구위원 (ykhur@cerik.re.kr)
 엄근용 연구원 (kyeom@cerik.re.kr)
 박철한 연구원 (igata99@cerik.re.kr)

한국건설산업연구원

서울특별시 강남구 논현동 71-2 건설회관 9,11층
 TEL:(02)3441-0600(代) FAX:(02)3441-0808
<http://www.cerik.re.kr>