

11. 最近 住宅市場動向 및 住宅價格安定對策

資料提供：建設部

● 주택가격은 전반적으로 하향안정세를 유지하고 있으나

- 그동안 하락폭이 컸던 서울 일반지역의 아파트가 부분적으로 오름세를 보임에 따라 8월 중 주택가격은 소폭(0.1%) 상승한 것으로 나타났었음.
- 그러나 9월 첫째주 부터는 이들 지역도 오름세를 멈추고 다시 보합세로 돌아서고 있으며 대다수의 전문가들은 200만호와 신도시 건설등 공급의 확대에 힘입어 앞으로 2~3년간 집값은 안정될 것으로 전망하고 있음.

● 이처럼 집값이 안정될 것으로 전망하는 근거는

- 우리나라 부동산시장이 '91년을 정점으로 4~5년주기의 하강국면에 접어들고 있으며 분양물량과 입주물량이 충분하고 미분양도 증가추세라는 점.
- 하반기중에도 물가, 통화량등 경제변수도 안정되어 주택가격에 크게 영향을 미치지 않을 것이라는 점,
- 정부의 일괄성있는 투기억제대책의 효과가 가시화됨으로써 주택부문에 투기성자금이 유입되지 못할 것이라는 점.
- 금년 2/4분기부터 지가가 하락하기 시작하여 집값상승을 억제하며 아직도 서울의 아파트값이 바닥시세가 아니라는 점등을 들고 있음.

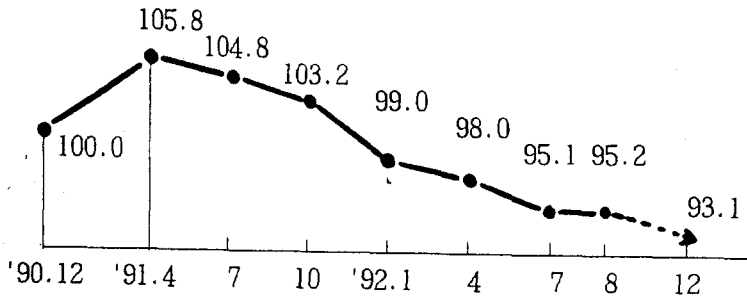
● 그러나 소폭이나마 아파트값이 오르면 실수요자들이 불안해 하고, 심리적 파장에 따라 상승세가 연장될 수도 있으므로 다음과 같이 사업대책을 철저히 강구하고자 함.

- 신규분양 및 입주물량등 주택시장의 실상을 매월 정기적으로 홍보,

- 년초에 편성된 상설단속반을 서울과 과천지역에 집중적으로 투입하여 단속활동을 전개하고 신도시입주합동지원반의 활동을 강화하여 야간일제조사 및 특별관리대상 세대에 대한 심층조사등 특별조사활동 강화,
- 주축법등 관련법령을 개정하여 투기행위자에 대한 벌칙을 강화하고 부동산매매정보 공유제도를 도입하는등 중개업질서 확립,
- 주택물량할당제는 보다 신축적으로 운용하여 민간부문에 5만호정도를 추가로 배정하되 수도권등 수요가 많은 지역에 우선배정하고자 함.

1. 최근 주택시장동향

- 주택가격은 200만호와 신도시건설등 공급의 획기적 확대에 힘입어 전반적으로 하향안정세를 유지하고 있으나
 - 8월들어 그동안 하락폭이 컸던 서울 일부지역의 아파트가격이 부분적으로 반등세를 보임에 따라 8월중 주택가격은 소폭(0.1%) 상승한 것으로 나타났음.



- 그러나 9.9일과 9.14일에 건설부조사반이 직접 실시한 바에 의하면 8월중 반등세를 보였던 서울의 목동·상계동과 과천등 대단위 아파트단지도 9월 첫주부터는 오름세가 멈추고 거래도 한산한 것으로 나타났음.

단위: 백만원

조사지역	규모 (평)	가격 동향			7.31	8.31
		7.31	8.31	9.14	대비	대비
상계동 4단지	17	60-63	63-65	65-67	2-3	2
중계동 청구	26	115-125	128-130	128-130	3-5	-

※ 세부내역 별첨

조사 지역	규모 (평)	가격 동향			7.31 대비	8.31 대비
		7. 31	8. 31	9. 14		
목동 4단지	20	90-100	100-110	100-110	10	-
명일동 한양	31	165-175	180-185	180-185	10-15	-
개포동 현대	32	200-210	210-230	210-230	10-20	-

※ 세부내역 별첨

2. 서울 一部地域 上昇原因

- 이와 같은 국지적인 반등현상에 대하여 일부 중개업소에서는
 - 집값이 바닥시세까지 떨어졌고 신도시분양은 거의 마무리 단계에 있으며 주택물량규제 등으로 서울지역의 주택공급은 감소할 것이라는 우려와
 - 연말대선등으로 돈이 풀리게 되면 물가상승에 따른 인플레이션리로 집값이 오를 것이라고 하여 실수요자들을 부추키고 있음.
- 그러나 대부분의 주택전문가들은 그동안 하락폭이 컸던 지역이 조정국면에 접어들면서 이사철과 맞물려 나타나는 일시적인 현상으로 보고 있음.
 - 실제 9월이 시작되면서 이들지역의 집값도 오름세를 멈추고 보합세를 유지하고 있으며 전문가들도 최소한 내년말까지는 주택가격이 하락할 것으로 전망하고 있음.

〈'91. 4월 대비 '92. 7월말 주택가격 하락률〉

구 분	전 국	서 울	강 북	강 남	5대도시	지방도시
전 체	10.1%	13.5	12.9	13.7	10.9	5.7
아파트	14.4%	19.3	18.5	19.3	16.1	7.5

※매년 봄·가을 이사철에 즈음하여 매매나 전세계약이 활발히 이뤄지면서 집값이 일시 오름세를 보이다가 진정되는 경향을 보여 왔음.

(금년 2~3월에도 동일한 현상을 보였음.)

3. 향후 전망

- 서울 일부지역의 부분적인 아파트가격 상승은 조정국면과 이사철에 따른 일시적 현상에 불과하며 얼마 가지않아 다시 종래의 하향안정세로 회복될 전망이다.

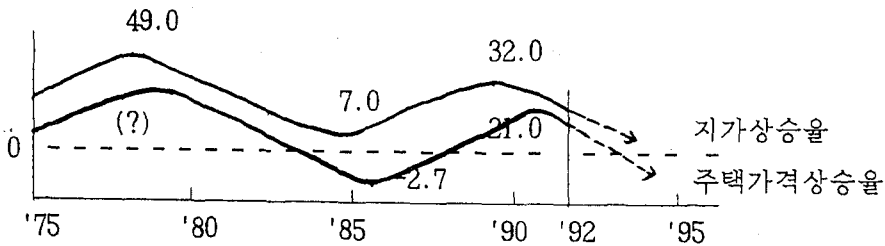
*전문가 10인 설문결과 8인이 다시 하락세로 전환할 것으로 전망(건설부 조사)

*180개 중개업소대상 설문조사결과 73%가 안정세 지속으로 전망

(팩스뱅크조사 : 중개업소간 중개물건 정보 제공기관)

- 이와같이 전망하는 근거는

- ① 우리나라 부동산시장은 매 4~5년단위로 주기적인 등락현상을 보여왔으며 '91년을 정점으로 향후 2~3년간은 하강국면에 접어들 것으로 예측됨.



- ② '87년까지 년평균 주택건설은 22만호수준에 불과하였으나

- 200만호건설에 따라 '90년부터 매년 50만호이상의 주택이 건설되고 있으며

- 금년에 63만호가 입주되고 내년이후에도 매년 50만호 이상이 실제입주 가능

〈년도별 주택건설 및 입주〉

구 분	'85	'88	'89	'90	'91	'92	'93이후
건 설	23만호	32	46	75	61	50	50이상
입 주	22만호	28	31	43	56	63	50이상

- 이처럼 주택공급의 확대가 계속되자 미분양도 전반적으로 증가하는 추세임.

〈전국 미분양 현황〉

구 분	'91.12	'92. 2	'92. 4	'92. 5	'92. 6	'92. 7	'92. 8
계	11,021	18,415	22,402	25,271	26,123	28,752	29,424
공 공	1,644	1,714	2,081	1,555	1,632	1,560	1,951
민 간	9,377	16,701	20,321	23,716	24,491	27,192	27,473

※ 세부내역 별첨

- 특히 수도권은 금년에 29만호가량의 입주가 진행중이고 서울에만도 연립·다세대주택의 미분양이 26천호가량 적체되어 있음.

〈8.20일현재 서울지역 미분양 현황〉

계	25,763호	연립주택	4,116	다세대주택	21,647
---	---------	------	-------	-------	--------

- 또한 신도시는 아직도 8만호정도 더 분양할 것이 남아 있고, 입주된 것은 전체의 11.3%에 불과하며 앞으로 서울에 살던 사람들이 신도시에 입주하게 되면 서울의 기존주택중 약 24만호정도가 전세 또는 매물로 쏟아질 전망.

〈신도시 분양 및 입주 현황〉

총 계 (92. 8월말)	분	양	입 주	
	기분양	잔여물량	기입주	잔여물량
269,674 (100%)	189,871 (70.4%)	79,803 (29.6%)	30,439 (11.3%)	239,235 (88.7%)

- ③ 하반기중에도 경제안정기조는 지속될 것이며 물가, 통화량등 주택가격에 크게 영향을 미쳤던 경제변수들도 계속 안정될 것으로 전망됨.
- 2/4분기중 GNP성장율은 6.0%, 8월말까지의 소비자물가상승율은 5.9% 수준으로 이러한 안정기조는 하반기중에도 계속 유지될 전망.
- ④ 특히 주택전산망의 확충등으로 가수요가 차단되어 앞으로 투기성자금이 주택부문으로 유입될 가능성은 거의 없음.

- 지난 8.9일 양도소득세과세자료의 입력이 완료되어 과거 5년간 개개인의 주택소유여부를 확인할 수 있게 됨으로써 무주택위장등이 불가능하며
- 토지공개념제도의 착실한 시행과 기업의 부동산매입제한으로 최근 부동산부문의 수익률이 시장금리수준에도 미달함.
- ⑤ 그동안 지가가 상승하면 1년후쯤부터 주택가격이 상승하기 시작하였으나 금년 2/4분기부터 지가가 하락하기 시작하여 집값상승이 억제됨.

〈년도별 지가상승률〉

'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92. 1/4	'92. 2/4
7.0%	7.3	14.7	27.5	32.0	20.6	12.8	0.43	△ 0.53

- ⑥ 서울의 기존 아파트가격은 신축아파트 분양가격보다 2배내지 3배이상 높기 때문에 주택가격의 거품이 다 빠진것이 결코 아니며 바닥시세는 아직 요원.

〈기존 아파트가격과 분양가 차이〉

(단위: 만원)

기존아파트	평당가격(A)	분양아파트	평당분양가(B)	차이(A/B)
대치 선경 31평	650-750	수서 대우 31평	232	약 3배
과천 주공 25평	470-500	평촌 삼성 25평	215	약 2배
목동6단지 45평	630-700	분당 현대 45평	237	약 3배

4. 주택 가격 안정대책

이처럼 최근의 아파트 가격상승은 이사철과 연말대선에 따른 기대심리등에 의한 일시적 현상이기는 하나, 집값이 소폭이나마 오르면 실수요자들이 불안해 하게 되고 심리적 영향에 따라 상승세가 연장될 수도 있으므로 이에 대한 대책을 강구하고자 함.

〈주택시장 홍보대책 강구〉

- 주택시장의 실상을 국민들에게 보다 정확히 알려 불합리한 정보에 의하여 실수요자들이 불안해 하지 않도록 하는 것이 중요하므로
- 신규분양 및 시장동향을 매월 정기적으로 홍보할 계획임.

〈단속활동 강화〉

- 연말대선을 전후하여 투기꾼들이 다시 활동하지 못하도록 년초에 편성된 상실단속반을 과천지역에 집중적으로 투입하여 단속을 전개
 - 시도특별단속반과 중앙대책반을 가동하여 금년말까지 월1회이상 집중단속
 - 매물회수권유나 호가조작등 중개업자의 투기조장행위를 중심으로 단속
- 특히 최근 이들지역에서 주택을 사거나 판자들에 대하여는 주택전산망을 이용, 다주택 소유여부를 철저히 확인하여 양도세등 과세자료에 활용

〈신도시 아파트 단속강화〉

- 『신도시입주합동지원반』의 활동을 강화하여 야간일제조사 및 특별관리대상세대에 대한 심층조사등 특별조사활동을 신도시의 입주가 완료되는 시점까지 계속하여 집중적으로 실시하며
- 조기퇴거 및 장기 미입주세대에 대한 양도세등 포탈여부, 전매·전대등 위장여부와 상습투기자 여부를 조사 확인하여 계약취소, 세무조사의뢰, 고발조치등 엄단해 나갈 계획임.

〈주택투기에방을 위한 제도개선〉

- 금년내로 주택건설촉진법을 개정하여 주택투기방지를 위한 제도적 조치를 보다 강화하고자 함.

① 주택공급질서 문란행위를 구체화하고 이를 위반한 자는 공급신청권을 무효화하거나 공급계약을 취소하며 벌과금도 병과

※ 공급질서 문란 행위 : 청약저축증서, 철거민증서 및 주택조합원명의를 양도, 양수 및
알선하는 행위

② 투기자에 대한 벌칙을 강화하여 벌과금 액수를 현행 100~1,000만원에서 1,000~2,000
만원으로 상향조정

③ 민영주택도 당첨후 소유권이전등기시까지는 전매를 금지.

-부동산중개업법을 개정하여 건전한 부동산 거래질서를 확립해 나가고자 함.

① 중개업자간에 부동산매매정보 공유제도를 도입하는등 중개업제도를 개선

② 무허가로 중개업영업을 시도한 자는 중개실적에 관계없이 처벌할 수 있도록 하는등 불법중개업자에 대한 처벌을 강화

<주택건설적정관리제도의 신속적 운영>

-그동안 건설경기의 진정을 위하여 불요불급한 건축을 제한하고 주택건설도 50만호 범위
내에서 억제하여 온 결과 2/4분기 건설투자가 작년 동기대비 2.9% 감소하는등 상당한
성과를 거두었음.

-그러나 물량제한으로 장기적채민원이 집중하고 있으며 일부지역에서는 가격불안요인으로
작용하는 점도 없지 않으므로 건자재수급상황에 지장이 없는 범위내에서 지역별 수
요를 감안하여 민간물량을 추가로 배정하되

-분양이 비교적 활발한 수도권에 우선배정하고 나머지 지역은 민간물량의 적체정도를 감
안하여 시도별로 할당.

주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련