# 부동산 대책과
# 국가균형발전 정책 검토

2006. 12

국가균형발전위원회

# 《목 차》

Ⅰ. 주택시장 동향 ·····1

1. 최근 주택가격 동향 ·····1

2. 언론 동향 ·····2

Ⅱ. 주택시장 수급분석 ·····3

1. 주택보급 실태 및 시장여건 ·····3

2. 최근 주태가격 불안요인 분석 ·····5

Ⅲ. 토지보상비의 영향 ·····8

1. 토지보상비 지출현황 ·····8

2. 수도권 주택가격에 미치는 영향분석 ·····9

Ⅳ. 향후 대응방안 ·····10

1. 단기적 수요관리 ·····10

2. 중장기 공급확대 ·····11

Ⅴ. 균형발전정책이 부동산문제해결의 근본대책12

# Ⅰ. 주택시장 동향

## 1 최근 주택가격 동향

◇ 9월 이후 수도권을 중심으로 급등한 주택매매·전세가격은 11.15대책·단기급등의 견제심리등으로 상승세가 둔화된 상황

□ **(매매)** 5월이후 안정세를 유지하다가 **9월 중순부터 수도권 중심으로 상승폭 확대**

('06.8월) 0.5% → (9월) 0.8% → (10월) 2.3% → (11월) 5.4%

o **(서울)** 향후 추가상승 기대감속에 강남권이 상승세 주도

o **(경기)** 신도시 개발 기사 등에 따라 과천 중심으로 큰 폭 상승

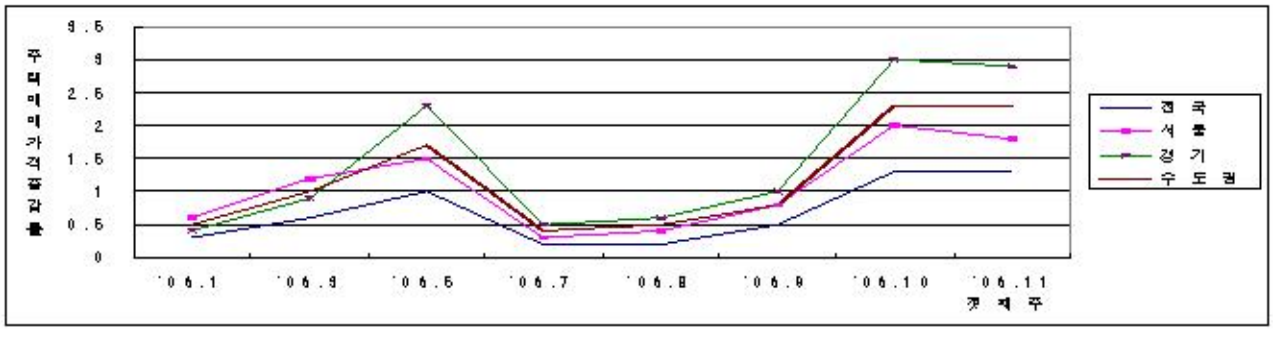
· 과천 : ('06.8월)△0.1% → (9월)1.4 → (10월)10.2 → (11월)15.0

<주택가격 상승률>

| 구 분 | '04 | '05 | '06.1 | '06.3 | '06.5 | '06.7 | '06.8 | '06.9 | '06.10 | '06.11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전 국 | -2.1 | 4.0 | 0.3 | 0.6 | 1.0 | 0.2 | 0.2 | 0.5 | 1.3 | 3.1 |
| **수도권** | **-2.9** | **5.1** | **0.5** | **1.0** | **1.7** | **0.4** | **0.5** | **0.8** | **2.3** | **5.4** |
| 서 울 | -1.4 | 6.3 | 0.6 | 1.2 | 1.5 | 0.3 | 0.4 | 0.8 | 2.0 | 4.8 |
| 강남권 | -1.6 | 9.4 | 1.0 | 1.8 | 1.5 | 0.3 | 0.4 | 0.8 | 2.0 | 4.8 |
| 강북권 | -1.2 | 3.3 | 0.2 | 0.5 | 0.7 | 0.4 | 0.5 | 0.7 | 1.5 | 4.1 |
| 경 기 | -4.1 | 5.5 | 0.4 | 0.9 | 2.3 | 0.5 | 0.6 | 1.0 | 3.0 | 6.9 |

o 11월 중순부터 수도권의 주택 매매가격 상승률 둔화 추세

(11월1주)2.3% → (2주)1.3% → (3주)1.0% → (4주)0.8%




급측면
공

# Ⅱ. 주택시장 수급분석

◈ **최근 주택가격 급등은 전반적인 공급부족 상황속에서 단기적 수요급증·주택 공급시차 등 복합적 원인에 기인**

**【 수요측면 】**

o 수도권 인구 집중 지속·소득증가·주거패턴 변화 등에 따른 **실수요의 지속적 증가**

o 최근 주택가격 불안심리로 앞당겨진 **미래수요의 현재화**

o 국제수지 흑자 등에 따른 시중유동성 증가로 대기성 자금에 의한 **투기수요 가세** 등

**【 공급측면 】**

o 강화된 규제로 인한 **민간부문의 주택공급 감소**

o 택지개발 부진등으로 인한 **공공부문 주택공급계획 지연**

## 1 주택보급실태 및 시장여건

□ **(주택보급율)** 우리나라의 **주택보급률 및 자가점유율**이 선진국에 비해 아직 낮은 실정

| | **한국(서울)** | 일본 | 미국 |
|---|---|---|---|
| **· 주택보급율(%)** | **96.8(89.7)** | 113.3 | 110.1 |
| **· 자가점유율(%)** | **55.6(44.6)** | 61.2 | 69.0 |

* 주택보급율 : 한국('05), 일본('98), 미국('01)

* 자가점유율 : 한국('05), 일본('03), 미국('05)

o 1인당 주거면적 등 **주거수준**도 선진국에 비해 **열악**한 수준

| | **한국(서울)** | 일본('03) | 미국('03) | 영국('02) |
|---|---|---|---|---|
| **· 1인당(평)** | **6.9(6.6)** | 10.9 | 20.6 | 11.5 |

□ **(주택수요) 주택실수요는 항상적으로 연간 30만호 이상** 내재 추정

o 건교부는 '06~'10년까지 수도권의 주택수요를 연간 30만호 추계

※ 기본수요 **年 26만호**(가구증가 15만, 소득증가 5만, 멸실 6만) + 주택보급률 제고('04년 93%→'12년 112%) 소요 **年 4만호**

o 그러나, **1인 가구 증가, 주택고급화, 재개발 대체수요** 등 실제 연간 주택수요는 30만호 이상으로 전망

- '00~'05년중 실제 가구증가는 연 19.2만호 수준

<수도권 인구증가요인>

(천명)

| | '00 | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **인구증가** | 388 | 309 | 352 | 363 | 288 | 254 |
| **자연증가** | 238 | 173 | 142 | 226 | 148 | 125 |
| **순유입** | 150 | 136 | 210 | 137 | 140 | 129 |

- 소득증가에 따른 **고품질 주택수요·재개발 대체수요** 등이 예상보다 큰 것으로 추정

□ **(주택공급)** '00년 이후 **실제 주택공급량은 연평균 27만호** 수준으로 수요량에 미달

o '02년도 37.6만호를 정점으로 공급량이 급격히 감소하여 **'05년 공급량은 19.8만호**('06년 1~9월 9.5만호) 수준

o 서울은 '02년 16만호에서 '05년 5.2만호('06. 1~9월 2.6만호)로 급격히 축소

| 구 분 | '00년 | '01년 | '02년 | '03년 | '04년 | '05년 | '06.1~9월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 수도권 | 240,985 | 304,396 | 376,248 | 297,289 | 205,719 | 197,901 | 95,192 |
| (서울) | (96,936) | (116,590) | (159,767) | (115,755) | (58,122) | (51,797) | (25,684) |

⇨ **주택시장의 수급 구조상 가격상승 요인이 본질적으로 내재**

## 2 최근 주택가격 불안요인 분석

### 1 수요측면

□ **(단기유동성)** 주택가격 불안의 주요인인 **단기유동성***이 '06년 10월 현재 **526조원으로 팽창**('03년말 460조원 대비 66조원 증가)

o 마땅한 투자처가 부족한 상황에서 시중부동자금이 부동산에 몰려 집값 상승 주도

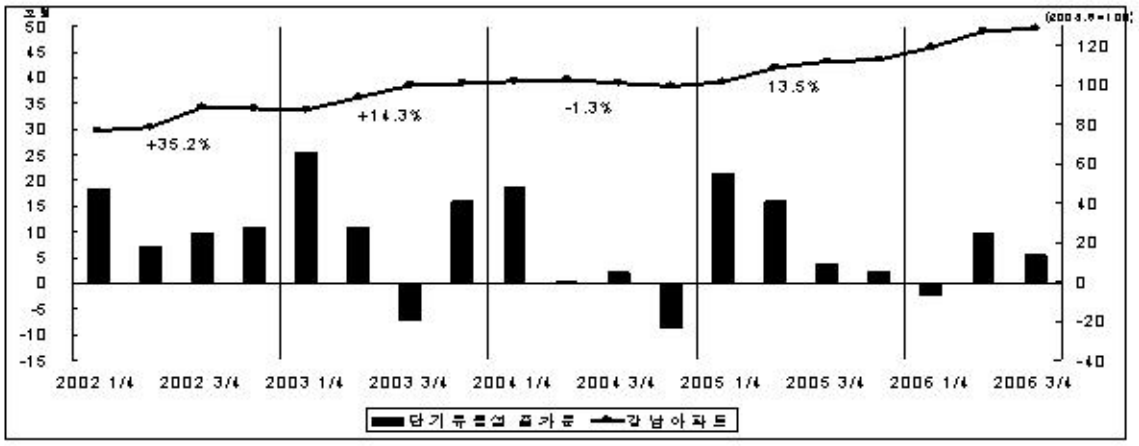
('03말)460.4→('04말)472.5→('05말)515.9→('06.6)523.3→**('06.10)526.1조원**

* 단기유동성 = M1(현금 및 요구불예금, 수시입출금식저축성예금) + 6개월미만 금융상품(6개월미만 정기예금, CD, 단기채권형수익증권 등)

**【단기유동성과 집값의 관계】**

o 단기유동성 크게 증가('02, '03, '05) ☞ 한강이남아파트 가격 상승

o 단기유동성 소폭 증가('04) ☞ 한강이남아파트 가격 하락




* 자료 : 국토연구원

□ **(주택담보대출) 가격 불안심리가 주택담보대출과 연계**되어 가격 불안 가세

o 은행권의 편의주의적 담보대출 관행과 맞물려 주택담보대출 급증

- 주택구입 시급성이 없고 자금준비가 덜된 가구까지 주택담보 융자로 주택구입에 참여

※ 주택가격 상승 → 담보가치 증가 → 금융대출 증가 → 주택수요 증가 → 주택가격 상승

<주택담보대출추이> (단위 : 조원)

| | '05.12월 | '06.6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **월 말 잔 고** | 190.3 | 199.8 | 202.0 | 204.3 | 206.9 | 209.7 | 213.9 |
| **전월대비증감액** | 1.5 | 2.2 | 2.3 | 1.3 | **2.6** | **2.8** | **4.2** |

## 2 공급측면

□ **(공공부문)** 수도권 택지 확보난으로 인해 **정부의 택지·**

< 참고 : 정부의 주택공급 계획 >

【 8.31 대책(2005) 】

o '10년까지 **매년 30만호** 주택 공급을 위해 연간 900만평, 5년간 4,500만평의 공공택지를 공급

o **연 300만평(5년간 1,500만평) 공공택지 공급확대**

※ 연간 600만평은 공급가능, 부족분 300만평에 대한 공공택지 공급대책

- 국공유지를 택지지구로 개발하여 총2백만평(5년간)/기존 택지지구 주변을 확대 개발하여 총1천만평(5년간) 공급 등

【 제3차('06~'20) 수도권정비계획(2006.7) 】

o 연평균 30만호씩 '10년까지 총 150만호 주택 공급

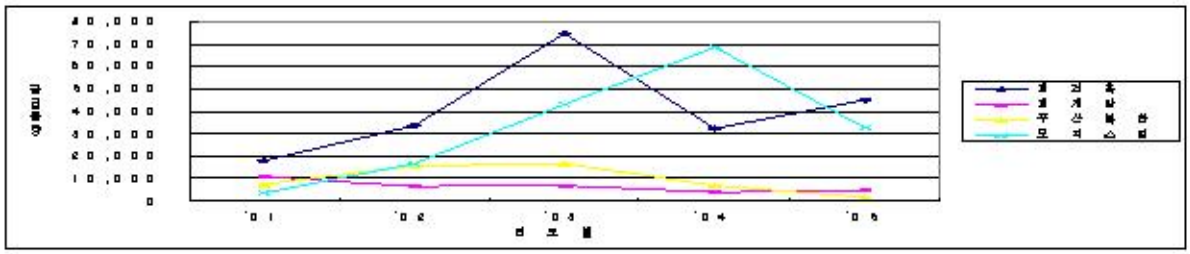
o '10년까지 연간 900만평, 5년간 4,500만평의 공공택지를 공급

□ **(민간부문)** 민간부문 주택건설도 **감소**(재건축·재개발·주상복합·오피스텔 : '03년 14.1만호 → '05년 8.4만호)

o 이는 **민간부문의 주택공급에 대한 규제강화**등에 기인

- 비도시지역내 공동주택 건설시 2종 지구단위계획 수립 의무화
- 다세대·다가구 주택의 부설주차장('04) 및 일조권 규제강화('06)
- 오피스텔에 대한 업무용 면적비율 강화(50%→70%)
- 주상복합아파트의 주택연면적 비율축소(90%→70%미만) 등

< 최근 민간부문 주택공급 추이 >



(단위 : 호)

| | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 |
|---|---|---|---|---|---|
| 재 건 축 | 17,857 | 33,602 | 74,652 | 32,167 | 45,000 |
| 재 개 발 | 10,849 | 6,410 | 6,711 | 3,942 | 4,409 |
| 주상복합 | 7,526 | 15,578 | 16,815 | 6,837 | 1,735 |
| 오피스텔 | 3,463 | 16,630 | 42,999 | 68,449 | 32,679 |
| **합 계** | **39,695** | **72,220** | **141,177** | **111,395** | **83,823** |

# Ⅲ. 토지보상비가 주택시장에 미치는 영향

## 1 토지보상비 지출현황

□ **(토지보상비 규모) '03~'05년간 토지보상비는 총37조원** 규모

o 최근 3년간 수도권 중심으로 지출규모가 빠른 속도로 증가

o 도로 등 SOC, 주택, 하천, 국방, 농업시설 등 **국가목적 사업추진**을 위해 불가피한 지출로 구성

※ '05년 수도권 보상비 9조 중 4조가 택지주택, 1.6조가 도로사업에 지출

(단위 : 조원)

| 구 분 | 합 계 | 사업별 | | | | | | | 지역별 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 도로 | 택지 | 하천 | 국방 | 농업 | 산단 | 기타 | 수도권 | 비수도권 |
| '03년 | 8.35 | 2.50 | 3.14 | 0.35 | 0.13 | 0.07 | 0.40 | 1.76 | 3.90 | 4.45 |
| '04년 | 14.06 | 2.90 | 8.30 | 0.37 | 0.05 | 0.06 | 0.13 | 2.25 | 8.87 | 5.19 |
| '05년 | 15.14 | 3.18 | 7.14 | 0.22 | 0.60 | 0.07 | 1.07 | 2.88 | 9.22 | 5.92 |

□ **(택지부문) 수도권 인구집중**에 따른 주택공급 부족 해소를 위한 **신도시 개발**이 택지 보상비의 주된 증가요인

o 김포, 판교, 동탄 등 신도시 개발이 이루어지면서 **수도권에 풀린 보상비가 최근 증가추세**

※ 수도권 보상비 : '03년 3.9조원 → '04년 8.87조원 → '05년 9.22조원

o 수도권 신도시 개발은 **부동산시장 안정과 수도권 주민의 주거향상**을 위해 이루어지고 있으며,

- 국가균형발전 정책과는 직접적인 연관성이 없음

## 2 토지보상비가 수도권 주택가격에 미치는 영향

□ **(지방에 풀린 보상비의 영향)** 지방에 풀린 보상비의 증가 규모는 **미미한 수준**에 불과

※ 비수도권 보상비 : '03년 4.45조원 → '04년 5.19조원 → '05년 5.92조원

o 지방에 풀린 보상비 증가가 **수도권 집값 상승의 주된 요인이라고 보기는 곤란**

□ **(보상비의 부동산 유입규모)** 금년 **토지보상비가 수도권 부동산시장에 유입된 규모는 약 8~10조원** 수준으로 추정

o 이는 수도권 연간 부동산 거래규모(330조원)의 2.0~3.0%

※ 금년 토지보상비는 약 20조원으로 추정되며, 그중 수도권의 경우 60~80%, 비수도권은 3~6%가 수도권 부동산 구입자금으로 유입되는 것으로 가정

o 특히, 국가균형발전사업인 **행정중심복합도시 보상금(3조)이** 수도권 부동산에 전부 유입된다고 하더라도 이는 **수도권 부동산 거래규모의 0.9%에 불과**한 수준

- 국가균형발전사업중 **혁신도시 및 기업도시**는 지구지정 및 개발계획을 수립하고 있는 단계로 **아직 보상비가 지출된 것이 없으며,**

  • **보상제도 개선 등을 통해 앞으로 풀릴 보상금이 부동산 시장의 불안요인이 되지 않도록 적극 관리해 나갈 예정**

⇨ **국가균형발전정책 추진을 위해 지출한 보상비가 수도권 집값 상승을 가져왔다는 주장은 사실무근**

## Ⅳ. 향후 대응방안

◈ **주택수요와 공급 양 측면에서 종합적인 대책을 강구**
o 공공부문과 민간부문의 주택공급을 유기적으로 연계

◈ **주택공급 소요시일 등을 감안 장·단기 대책을 구분하여 단계적 추진**

### 1 단기적 수요관리

□ **(유동자금 관리강화)** 시중 유동자금에 대한 관리를 강화하여 투기적인 가수요를 차단하고 부동산시장 불안정성 제거

o **주택담보대출 규제 강화**(11.15 대책에 기반영)
- 주택담보비율 인하(비은행금융기관 60~70% → 50% 등)
- 금융기관의 대출시 융자심사 강화 등

o **정부 보상제도의 개선**
- 전면매수 방식에서 수용·환지방식 혼용
- 채권보상 및 현물보상 적극 활용

※ 토지보상비를 현금 대신 토지·건물등으로 지급하는 현물보상제 도입 위한 토지보상법개정 추진중(현물보상비율이 토지보상총액의 20~30% 추진)

- 보상비 급증을 예방하기 위해 토지보상 기준 시점을 합리적으로 조정하는 방안 검토

□ **(가격불안심리 해소)** 홍보 강화 등을 통해 정책신뢰 회복

o 최근 집값상승 요인의 정확한 진단 및 국민이해와 협조 요청

o 예측가능하고 신뢰성있는 주택공급 로드맵 개발·제시

□ **(균형발전정책 인식)** 균형발전 정책에 대한 부정적 인식 시정

o 최근 수도권 집값 불안은 수도권 집중이 근원적 원인

o 행복도시·혁신도시·기업도시 등 균형발전정책 추진을 위한 토지보상금의 영향은 미미한 수준

## 2 중장기 공급확대

□ **(주택공급계획)** 아파트 반값 공급 방안, 공공부문의 분양원가 공개 확대 등을 적극 검토하고, 향후 5년간 **연평균 30만호 내외의 주택을 공급**

o 다만, '04년 이후 신도시 등 공공택지 확대효과가 가시화되기 이전인 **'06~'07년**에는 **평균 23.7만호** 수준

o 공공택지에서의 공급물량이 크게 늘고, 강북 재정비 등의 공급물량이 본격화되는 **'08년 이후는 32~38만호로 증가**

< '06~'10년간 주택건설 물량추정 >

(단위 : 천호, '06.10)

| 구분 | | '06년 | '07년 | '08년 | '09년 | '10년 | 연평균 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 수도권 | 합계 | 191 | 256 | 369 | 387 | 318 | 304 |
| | 공공택지 | 83 | 115 | 212 | 236 | 139 | 157 |
| | 민간 | | | | | | |

## Ⅴ. 균형발전정책이 부동산 문제해결의 근본대책

□ 수도권 주택시장의 불안은 **수도권 인구집중에 따른 주택 부족이 근본적 원인**

o 이를 근원적으로 해소하기 위해서는 **수도권 일극중심에서 다극 분산형 발전전략으로의 전환 필요**

※ 매년 15만명('00~'05년 평균)의 수도권 순유입 인구를 억제하지 않으면 수도권 집값 문제 해결 불가능

□ 참여정부는 국가균형발전특별법 제정('03.12), 균형발전특별회계 신설('05.1) 등 **일관되고 안정적인 균형발전 시책을 추진중**

o 행정중심복합도시·혁신도시·기업도시 등 균형발전사업을 계획대로 진행

- **행정중심복합도시**는 '06.11월 개발계획을 확정하고, 보상 완료 단계
- **혁신도시**는 개발계획 수립중이며, 혁신도시특별법도 금년중 국회통과 전망('06.12.7, 국회 건교위 심의완료)
- **기업도시**도 6개 시범사업 지역에서 개발계획 수립중

o 아울러, 지역전략산업 및 산업클러스터 육성정책 등 **지역혁신 및 투자확대시책을 중점 추진중**

□ 앞으로, **국가균형발전 시책이 가시화되는 '12년 이후에는 수도권 부동산시장의 안정기조가 확고**해질 것으로 예상

o 다만, **국가균형발전 시책이 가시화되기까지는 정부의 현명한 수급관리와 국민적 협조 필요**