keri 경제전망과 정책과제 Vol. 20-3

KERI 경제전망과 정책과제

2010. 10.

한국경제연구원

집 필 진

조 경 엽　　선임연구위원
김 창 배　　부 연 구 위 원

< 차 례 >

요 약 ····· v

제 I 장 최근 경제동향 ····· 1
1. 성장률 ····· 3
2. 생산 ····· 6
3. 소비 ····· 8
4. 투자 ····· 10
5. 대외거래 ····· 13
6. 물가 ····· 17
7. 고용 ····· 18
8. 금리와 환율 ····· 20

제 II 장 국내경제전망 ····· 23
1. 대내외 여건 ····· 25
2. 2010~2011년 국내경제전망 ····· 30

제 III 장 이슈분석: 향후 부동산시장 전망과 과제 ····· 41
1. 문제제기 ····· 43
2. 주택동향과 중장기전망 ····· 44
3. 이명박 정부 부동산 대책의 주요 내용과 평가 ····· 52
4. 정책제언 ····· 56

부 록 ····· 59

< 표 차 례 >

〈표 Ⅰ- 1〉 최종수요별 증가율(계절조정계열) ····· 4
〈표 Ⅰ- 2〉 최종수요별 성장기여도 ····· 4
〈표 Ⅰ- 3〉 최종수요별 증가율(원계열)····· 5
〈표 Ⅰ- 4〉 최종수요별 성장기여도 ····· 5
〈표 Ⅰ- 5〉 제조업 주요 업종별 생산증가율 ····· 7
〈표 Ⅰ- 6〉 서비스업 주요 업종별 생산증가율 ····· 8
〈표 Ⅰ- 7〉 유형별 소매판매액 증가율 ····· 9
〈표 Ⅰ- 8〉 유형별 설비투자 증가율 ····· 11
〈표 Ⅰ- 9〉 건설기성 및 건설수주(경상) 증가율 ····· 12
〈표 Ⅰ- 10〉 품목별 수출 ····· 14
〈표 Ⅰ- 11〉 지역별 수출····· 14
〈표 Ⅰ- 12〉 용도별 수입 ····· 15
〈표 Ⅰ- 13〉 주요국별 무역수지····· 16
〈표 Ⅰ- 14〉 경상수지 ····· 17
〈표 Ⅰ- 15〉 상품별 소비자물가····· 17
〈표 Ⅱ- 1〉 주요국 성장률 전망····· 26
〈표 Ⅱ- 2〉 유가 전망 ····· 27
〈표 Ⅱ- 3〉 주요 투자은행들의 환율 전망 ····· 28
〈표 Ⅱ- 4〉 분야별 재원배분····· 29
〈표 Ⅱ- 5〉 주요국 정책금리 현황 ····· 30
〈표 Ⅱ- 6〉 전망의 주요 전제 ····· 31
〈표 Ⅱ- 7〉 설비투자조정압력 및 제조업 평균가동률 추이 ····· 34
〈표 Ⅱ- 8〉 미분양 주택 ····· 35
〈표 Ⅱ- 9〉 2010~2011년 국내경제전망 ····· 40
〈표 Ⅲ- 1〉 주요 지역 주거용 건축물 거래량 추이 ····· 46
〈표 Ⅲ- 2〉 연도별 · 권역별 아파트 분양물량 ····· 49
〈표 Ⅲ- 3〉 보금자리주택 사전청약물량····· 49

<그림 차례>

〈그림 Ⅰ-1〉 GDP증가율(계절조정계열) ····· 3
〈그림 Ⅰ-2〉 GDP증가율(원계열) ····· 5
〈그림 Ⅰ-3〉 생산증가율(원계열) ····· 6
〈그림 Ⅰ-4〉 생산지수(계절조정) ····· 6
〈그림 Ⅰ-5〉 소매판매액 ····· 9
〈그림 Ⅰ-6〉 유형별 소매판매액 ····· 9
〈그림 Ⅰ-7〉 설비투자 ····· 10
〈그림 Ⅰ-8〉 유형별 설비 ····· 10
〈그림 Ⅰ-9〉 건설기성(경상) ····· 12
〈그림 Ⅰ-10〉 건설수주(경상) ····· 12
〈그림 Ⅰ-11〉 수출금액 ····· 13
〈그림 Ⅰ-12〉 물량 및 단가지수 ····· 13
〈그림 Ⅰ-13〉 수입금액 ····· 15
〈그림 Ⅰ-14〉 물량 및 단가지수 ····· 15
〈그림 Ⅰ-15〉 무역수지 ····· 16
〈그림 Ⅰ-16〉 소비자물가 ····· 17
〈그림 Ⅰ-17〉 생산자 및 수입물가 ····· 18
〈그림 Ⅰ-18〉 아파트가격(전국) ····· 18
〈그림 Ⅰ-19〉 취업자 증감 및 실업률 ····· 19
〈그림 Ⅰ-20〉 연령별 취업자 증감 ····· 19
〈그림 Ⅰ-21〉 산업별 취업자 증감 ····· 19
〈그림 Ⅰ-22〉 직업별 취업자 증감 ····· 19
〈그림 Ⅰ-23〉 기준금리 추이 ····· 20
〈그림 Ⅰ-24〉 시장금리 ····· 20
〈그림 Ⅰ-25〉 원화 환율 ····· 21
〈그림 Ⅰ-26〉 주요 통화가치 ····· 21
〈그림 Ⅱ-1〉 최근 주요국 성장률 ····· 26
〈그림 Ⅱ-2〉 최근 국제유가 추이 ····· 27
〈그림 Ⅱ-3〉 2011년 예산(안) ····· 29

〈그림 Ⅱ-4〉 반기별 성장률 ····· 32
〈그림 Ⅱ-5〉 경기종합지수 ····· 32
〈그림 Ⅱ-6〉 제조업임금과 취업자 증감 ····· 33
〈그림 Ⅱ-7〉 소비심리지수 ····· 33
〈그림 Ⅱ-8〉 건설기업 BSI ····· 35
〈그림 Ⅱ-9〉 GDP갭률 ····· 37
〈그림 Ⅱ-10〉 유가 및 원화의 물가압력 ····· 37
〈그림 Ⅲ-1〉 도시 주택매매가격지수 추이 ····· 44
〈그림 Ⅲ-2〉 도시 주택전세가격지수 추이 ····· 45
〈그림 Ⅲ-3〉 미분양 주택 수 추이 ····· 47
〈그림 Ⅲ-4〉 지역별 미분양 주택 수(2010년 8월) ····· 48

Ⅰ. 최근 경제동향

■실질GDP(계절조정): 3/4분기 중 전기 대비 0.7% 증가

– 전 분기(1.4%)에 비해 증가세 둔화
  • 민간소비(1.3%)는 내구재지출 확대 증가세 확대
  • 건설투자(1.5%)는 토목건설에 힘입어 증가세로 반전
  • 설비투자(6.3%)는 높은 증가세 유지. 하지만 전 분기(9.1%) 대비 둔화
  • 총수출(1.8%)이 총수입(2.3%)보다 더 크게 둔화

■제조업 생산: 3/4분기 중 전년동기 대비 12.1% 증가

– 1/4분기(26.9%), 2/4분기(20.2%)에 비해 둔화
  • 전자부품 · 컴퓨터 등, 자동차 · 트레일러, 기타 기계 · 장비 등은 호조
  • 기타 운송장비는 지난해 4/4분기 이후 감소세 지속

■서비스업 생산: 3/4분기 중 전년동기 대비 2.3% 증가

– 2/4분기(전년동기 대비 4.0%)에 비해 증가세 둔화
  • 운수업, 보건 · 사회복지서비스업, 도소매업은 호조
  • 반면 금융 · 보험업, 숙박 · 음식점업, 교육서비스업은 전체 증가율을 하회하였고 부동산 · 임대업(–16.2%)은 감소세 확대

■소매판매액: 3/4분기 중 전년동기 대비 7.4% 증가

– 2/4분기(4.9%)에 비해 상승
  • 전년동기 대비(%): 9.9%(2010. 1/4분기) → 4.8%(2/4분기) → 7.4%(3/4분기)
  • 내구재(16.9%)가 소매판매액 전체 증가율을 상회

■설비투자: 3/4분기 중 전년동기 대비 27.7% 증가

– 2/4분기(24.5%)에 비해 증가세 소폭 확대
  • 전년동기 대비 증가율:
    25.5%(2010. 1/4분기) → 24.5%(2/4분기) → 27.7%(3/4분기)
  • 기계류투자는 큰 폭 호조를 보인 반면 운송장비투자는 부진

■건설투자: 3/4분기 중 전년동기 대비 2.8% 증가

– 2/4분기(2.4%)에 비해 증가세 소폭 확대
  • 공공부문이 소폭 둔화되었으나 민간부문 증가세가 확대
  • 공종별로는 건축(-6.0%)은 부진. 토목(16.9%)은 증가세 확대

■수출: 3/4분기 중 23.9% 증가

– 2/4분기(33.1%)에 비해 증가세 둔화
  • 일평균수출액(억 달러) 감소:
    15.1(2010. 1/4분기) → 17.6(2/4분기) → 16.9(3/4분기)
  • 수출물량이 수출단가보다 더 큰 폭으로 하락
  • 무선통신기기, 컴퓨터 감소. 선박을 제외한 대부분 품목 증가세 둔화
  • 중국, 아세안 증가세 둔화. EU, 일본, 중동, 아프리카 지역 증가세는 확대

■수입: 3/4분기 중 24.3% 증가

– 2/4분기(43.1%)에 비해 증가세 둔화
  • 1/4분기 이후 수출증가세를 상회하는 증가세 지속
  • 일평균수입액(억 달러) 15억 달러대 유지
  • 수입물량보다는 수입단가가 더 큰 폭으로 하락
  • 용도별로는 수출용 수입이 큰 폭으로 둔화

■무역수지: 3/4분기 중 119억7천만 달러 흑자

– 2/4분기(144억2천만 달러)에 비해 소폭 축소

• 무역흑자: 중국, 중남미, 홍콩, 아세안, 미국, EU
• 무역적자: 중동, 호주, 일본
• EU지역 무역수지 흑자폭은 전 분기에 비해 축소

■경상수지: 3/4분기 중 약 120억6천만 달러 흑자

– 2/4분기(103억4천만 달러)에 비해 흑자 확대
• 서비스 적자가 확대되었으나 상품수지 흑자폭 확대
• 소득수지는 흑자로 반전되고 경상이전수지는 적자폭 확대

– 1~9월 중 237억 달러 흑자로 전년 같은 기간(321억1천만 달러)에 비해 흑자 축소

■소비자물가, 3/4분기 중 2.9% 증가

– 농축수산물 가격 급등의 영향으로 2/4분기(2.6%)보다 소폭 증가
• 3/4분기 중 농축수산물가격은 전년동기 대비 12.5% 증가

– 생산자물가는 7, 8월 중 3%대로 낮아졌으나 9월 4.0% 상승

■취업자 수, 3분기 전년동기 대비 369천 명 증가

– 2/4분기(433천 명)에 비해 증가속도 하락했으나 고용의 질은 개선
• 청년실업률 감소: 7.8%(2010. 2/4분기) → 7.6%(2010. 3/4분기)
• 연령별: 3/4분기 중 30~39세 취업자가 증가세로 반전
• 산업별: 제조업과 건설업에서 취업자 수 확대
• 직업별: 기능 · 기계조작 · 조립 · 단순노무의 증가세 둔화

■시장금리: 기준금리 인상에도 불구 장기금리의 하락세 지속

– 기준금리 인상 이후 잠시 상승했던 시장금리는 외국인 채권투자 확대 및 추가 금리 인상 지연 등으로 하락세로 반전

• 회사채(3년, AA-, %):
4.65(6월), 4.81(7월), 4.68(8월), 4.41(9월), 4.01(10월 29일)

■원/달러 환율, 7월 이후 하락세

– 유럽 재정위기 진정조짐, 위안화 절상, 국내 기준금리 인상, 무역수지 흑자 등이 원/달러 환율 하락 요인으로 작용
• 원/달러(평균): 1,212(6월), 1,207(7월), 1,180(8월), 1,167(9월), 1,127(10월 29일)

Ⅱ. 국내경제전망

1. 대내외 여건

■2011년 세계경제 성장률, 2010년에 비해 둔화 전망

– 선진국들은 공공부채 축소, 가계부채 조정 그리고 금융 개혁의 리스크에 직면하고 있어 경기부진에서 쉽게 벗어나지 못할 전망
• 미국, 재정건전성 강화, 고용불안, 가계부채 조정 등으로 성장세 둔화 지속
• 유럽은 재정건전성 강화에 따른 성장세 둔화가 불가피
• 일본의 엔고, 재정적자 등의 영향으로 성장률 둔화가 클 전망

– 신흥국 및 개도국들의 경우, 선진국 수요에 크게 의존하고 있는 점을 감안할 때 교역 감소를 통한 성장세 둔화가 불가피
• 또한 중국, 인도, 브라질 등 인플레이션 우려가 있는 국가들의 경우는 향후 통화정책의 긴축이 지속되면서 내수의 둔화가 예상됨.

■국제유가, 2011년 중 80달러/bbl 내외의 안정세 유지 전망

– 2011년 국제유가는 세계경제 성장 둔화와 미국 달러화 약세 등의 상반된 영향으로 현 수준의 가격대가 유지될 전망

• 선진국의 회복 지연, 중국의 출구전략은 석유수요의 약세 요인으로 작용
• 반면 달러 약세에 따른 원유에 대한 투자자금 유입 증가는 상승요인
* 고성장이 예상되는 브릭스, 아시아개도국, 중동지역의 원유수요는 지속될 전망

■달러, 전반적인 약세 기조하에서 엔 및 유로에 대해서 소폭 강세

– 2011년 미 달러화는 전반적으로 특히 신흥시장국 및 아시아 개도국 통화에 대해서 약세 기조를 지속
• 2011년 미국 성장률의 둔화에 대한 우려로 달러 약세 기조
• 더구나 미국의 추가 양적완화조치, 중국의 위안화 절상압력, 신흥시장국에 대한 외환시장 개입 자제 요구 등 미국은 전방위적인 달러화 약세를 유도

– 하지만 상대적으로 저조한 성장세가 예상되는 EU나 일본의 통화에 대해서는 강세가 예상됨.

■대내여건, 재정 및 통화 정책의 정상화 추진

– 2011년 예산안, 총지출보다 총수입이 많게 편성하는 등 재정건전화
• 총수입은 314조6천억 원, 총지출은 309조6천억 원으로 총수입이 총지출을 상회
* 관리대상 재정적자폭은 2010년 30조1천억 원에서 2011년 25조3천억 원으로 감소
• 총지출 증가율은 5.7%로 2010년(추경 대비 -3.3%)보다는 높은 증가율이지만 2005~2009년 평균 예산 증가율 7.9%에 비해 낮은 증가율

– 기준금리 인상, 완만한 속도로 진행될 전망
• 금리동결의 원인이 된 부동산 경기 하락 및 자본유입의 흐름이 당분간 이어질 것으로 보여 금통위의 금리인상도 쉽지 않을 전망
• 또한 국제유가의 상승폭도 낮고 원화가치도 상승할 것으로 전망됨에 따라 물가압력이 크지 않을 것으로 전망되는 점도 금리인상의 명분을 약화
• 하지만 성장률 등 펀더멘탈에 비해 다소 낮은 금리를 정상화하는 차원에서의 기준금리 인상은 불가피할 전망

* 선진국을 제외한 대부분의 신흥시장국 및 개도국들은 2009년 말부터 정책금리 인상을 단행하여 우리보다 정책금리가 높은 수준임.

2. 2010~2011년 국내경제전망

■2011년 전망의 전제조건을 다음과 같이 설정

전망의 주요 전제

(단위: %, 달러/bbl)

외생변수	단위	2010년	2011년
GDPCH(중국성장률)	%	10.5	9.0
GDPJP(일본성장률)	%	2.8	1.2
GDPUS(미국성장률)	%	2.6	1.9
OIL달러DUBAI(두바이)	달러/bbl	78.8	82.0
RP(기준금리, 기말)	%	2.25	3.00

■경제성장률: 6.1%(2010년) → 4.1%(2011년)

– 2011년 연간 성장률이 4.1%로 둔화될 전망
  • 재정 및 통화 정책 정상화 시행에 따른 내수회복세 둔화
  • 주요국들의 성장세 둔화에 따른 수출증가세 둔화
  • 2010년 고성장에 따른 기저효과 소멸

– 하지만 성장률 4.1%는 잠재성장률 수준에 근접한 수준으로 평가
  • 지난 10년간(2001~2010년) 평균 성장률은 4.2%
  • 또한 하반기 이후에는 선진국들의 재정위기 및 금융경색의 불확실성이 다소 완화되면서 우리 경제도 다시 회복세를 보일 전망

■민간소비: 4.2%(2010년) → 3.8%(2011년)

– 2011년 민간소비는 경기부양 효과 소멸, 금리인상, 자산가격 하락 등의 영향으로 둔화되겠지만 2010년 고용 및 임금의 개선으로 소비심리지수가 기준치를 상회하는 점을 감안할 때 완만한 둔화에 그칠 전망
  • 완만한 금리인상, 집값 하락세 둔화 등으로 소비의 급락 가능성 완화
  • 일자리의 질적 개선을 고려할 때 내년에도 견조한 고용 증가세 예상
  • 전 산업의 임금도 2010년 들어 증가세가 확대되고 있는 모습
  • 소비심리지수는 둔화되는 추세에 있지만 여전히 기준치를 상회

■ 설비투자: 23.1%(2010년) → 7.1%(2011년)

– 2011년은 설비투자 압력 하락, 세계경기 하락세 등 투자환경 악화의 영향으로 증가세가 둔화될 전망
  • 2010년 중 설비투자 급증세로 투자가 일단락되면서 설비투자 압력 하락
  * 생산과 생산능력의 증가율 차로 본 설비투자 압력은 7~8월 한 자릿수로 하락
  * 평균가동률도 하반기 들어 하락하는 모습(7월 84.8%, 8월 81.8%)
  * 선행지수인 기계수주증가율도 2/4분기 24.2%에서 7~8월 중에는 7.3%로 둔화

  • 2010년에 비해 다소 불리해진 기업투자환경
  * 세계경기 둔화에 따른 수출활력 저하는 관련 산업의 투자 위축을 초래
  * 대기업들의 투자여력에도 불구하고 경기 불확실성을 감안해 보수적인 투자
  * 중소기업은 금리상승, 구조조정, 대출회수 등의 영향으로 투자위축

■ 건설투자: –1.2%(2010년) → 0.6%(2011년)

– 2011년에도 건설투자의 부진은 지속
  • 부동산경기 회복 지연으로 민간건설 부문의 부진이 지속
  • 2011년 SOC 예산이 2010년에 비해 작게 편성
  * SOC 예산: 2010년 25조1천억 원 → 2011년 24조3천억 원(전년 대비 3.2% 감소)

– 하지만 비주거용 건물 및 토목을 중심으로 투자가 이루지면서 전체 건설투자는 2010년보다는 소폭 개선될 전망

• 잠재성장률 수준의 성장세가 유지되면서 비주거용 건물건설 수요는 지속
• 4대강사업 등 국책사업으로 토목건설은 소폭 증가(4대강사업: 2010년 3조2천억 원 → 2011년 3조3천억 원 ,전년 대비 1.9% 증가)

■경상수지: 306억 달러 흑자(2010년) → 132억 달러 흑자(2011년)

– 2011년 경상수지는 수출보다 빠른 수입증가세, 서비스수지 적자 확대추세 등으로 흑자폭이 2010년의 절반 수준으로 축소될 전망
• 수출은 선진국의 재정긴축 및 가계부채조정에 따른 수요 감소, 중국의 경기조정, 원/달러 환율 하락, 수출시장에서의 경쟁격화 등으로 증가율이 한 자릿수로 둔화
• 수입도 성장률 둔화의 영향으로 증가세가 낮아지겠으나 환율하락 및 단가 상승 등의 영향으로 수출에 비해 높은 증가율

■소비자물가: 2.9%(2010년) → 3.0%(2011년)

– 2011년 소비자물가의 상승률은 2010년과 유사한 3.0%로 전망됨.
• 성장률이 잠재성장률 수준을 유지하면서 수요측 물가압력이 완만
* GDP갭률로 본 총수요압력은 2011년 중 낮은 플러스에 그치는 모습
• 또한 원유를 포함한 수입원자재 가격의 완만한 상승, 원화절상 등의 영향으로 비용측면에서의 물가압력이 낮게 형성되면서 소비자물가 상승률은 크지 않을 전망

■시장금리(회사채, 3년 AA-): 4.8%(2010년) → 5.1%(2011년)

– 기준금리 인상의 영향으로 상승하겠으나 폭과 속도는 제한적일 전망
• 기준금리 인상이 완만하게 이루어질 전망
• 물가상승압력이 다소 완화
• 양호한 우리의 투자환경을 감안할 때 외국인 자금의 채권장으로 유입이 지속되면서 시장금리 상승을 제한하는 요인이 될 전망

■원/달러 환율: 1,155(2010년) → 1,095(2011년)

– 2011년 원/달러 환율은 글로벌 달러 약세, 달러공급 우위 지속 그리고 기준금리 인상 등의 영향으로 하락세를 보일 전망
  • 글로벌 달러 약세 현상은 미국경제의 둔화, 미국정부의 약달러 선호 등의 영향으로 2011년에도 지속될 전망
  • 수급측면에서는 경상수지 흑자 지속, 은행권의 외화 유동성 개선, 외국인 자본유입 증가 등으로 달러 공급 우위가 예상
  • 정책측면에서 기준금리 인상은 국내외 금리차가 확대 및 외국인 자금유입을 통해 원화가치 상승요인이 될 것임.

2010~2011년 국내경제전망

(단위: 전년동기 대비(%), 억 달러(국제수지부문))

구 분	2009년	2010년			2011년		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP	0.2	7.6	4.7	6.1	3.7	4.5	4.1
(SA, 전기 대비, %)		2.9	1.7	0.0	1.9	2.5	
민간소비	0.2	5.0	3.5	4.2	3.7	3.9	3.8
건설투자	4.4	−0.7	−1.6	-1.2	0.2	0.9	0.6
설비투자	−9.1	30.1	17.4	23.1	7.1	7.2	7.1
소비자물가	2.8	2.6	3.1	2.9	3.1	2.8	3.0
경상수지(억 달러)	426.7	116.7	189.0	305.7	58.7	72.8	131.6
상품수지(억 달러)	561.3	231.5	285.4	516.9	170.5	192.3	362.7
수출(억 달러, BOP 기준)	3,735.8	2,243.4	2,417.5	4,660.9	2,423.4	2,630.0	5,053.4
증가율%	−13.7	33.6	17.5	24.8	8.0	8.8	8.4
수입(억 달러, BOP 기준)	3,174.6	2,011.9	2,132.1	4,144.0	2,252.9	2,437.7	4,690.7
증가율%	−25.7	41.7	21.5	30.5	12.0	14.3	13.2
서비스 및 기타 수지	−134.6	−114.7	−96.4	-211.1	−111.7	−119.4	-231.2
환율(원/달러, 평균)	1,278.4	1,153.8	1,155.3	1,154.5	1,105.0	1,085.0	1,095.0
회사채수익률(3년, AA−)	5.8	4.9	4.7	4.8	5.0	5.3	5.1
실업률(%)	3.6	4.1	3.4	3.8	3.8	3.6	3.7

자료: 한국경제연구원

Ⅲ. 이슈분석: 향후 부동산시장 전망과 과제

■문제제기

– 부동산시장은 최근 서울과 수도권을 중심으로 거래가 위축되고 있음.
  • 전국 주택매매가격은 꾸준히 상승하고 있으나 2010년 3월 이래로 서울과 수도권의 매매가격은 하락세로 전환됨.

– 정부는 지속적인 대책을 발표하고 있으나 가시적 효과는 없는 상황
  • 기본적인 부동산 정책방향은 집값 안정을 통해 서민 주거안정을 도모하는 정책기조를 유지하고 있음.

– 중장기 부동산 전망을 통하여 향후 부동산 침체 가능성에 대해 논의하며 정책적 시사점을 제시하고자 함.

■주택시장 전망

– 단기적으로 부동산시장은 수급 불균형으로 하락세가 지속될 것으로 예상됨.
  • 주택매매가격은 수도권을 중심으로 한 하락세가 서울로 확대될 가능성이 예상되며 거래량 또한 수도권을 중심으로 감소세가 지속될 가능성이 높음.
  • 이미 계획된 택지개발물량으로 당분간 주택공급량은 증가할 전망이며 금융규제의 완화 가능성은 존재하나 주택 수요를 견인하기에는 어려울 전망임.
  • 가계부채의 증가로 인한 이자비용의 증가는 단기적인 하락 요인으로 작용

– 중장기적으로도 주택시장 규모는 조정기를 거쳐 점진적으로 하락할 전망
  • 수요측면에서 1차 베이비붐 세대의 은퇴와 주 수요층(35~54세 인구)의 감소가 큰 요인으로 작용할 것임.
  • 공급측면에서는 미분양 물량의 해소와 보금자리주택 지속적인 공급 여부가 변수로 작용할 것임.

■정책제언

– 정부의 부동산 정책은 실효성에 의문
  • 보금자리주택에 치중된 공급정책은 서민주거안정을 위한 주택공급정책으로서 환매조건부 미분양 주택매입은 미분양 감축을 위한 정책효과가 크지 않음.

– 따라서 보금자리주택 공급 위주의 정책 재고와 시장 메커니즘의 역할이 중요
  • 현재는 과잉공급으로 인한 시장의 하락세가 지속되므로 탄력적인 공급과 미래 수요측면의 변화를 반영할 수 있는 시장의 역할이 중요시 됨.

– 시장 메커니즘의 역할을 강화하기 위해서는
  • 조세부담액이 재산수익의 50%를 초과하는 "반액과세의 원칙"에 위배되어 위헌 소지가 있는 양도세 인하 개편
  • DTI, LTV를 통한 금융규제 정책과 기반시설부담금과 개발부담금의 재건축규제를 완화하여 수요부문의 활성화
  • 분양가 상한제는 가격규제로 인한 부작용이 초래될 가능성이 크므로 폐지

제1장

최근 경제동향

1. 성장률
2. 생산
3. 소비
4. 투자
5. 대외거래
6. 물가
7. 고용
8. 금리와 환율

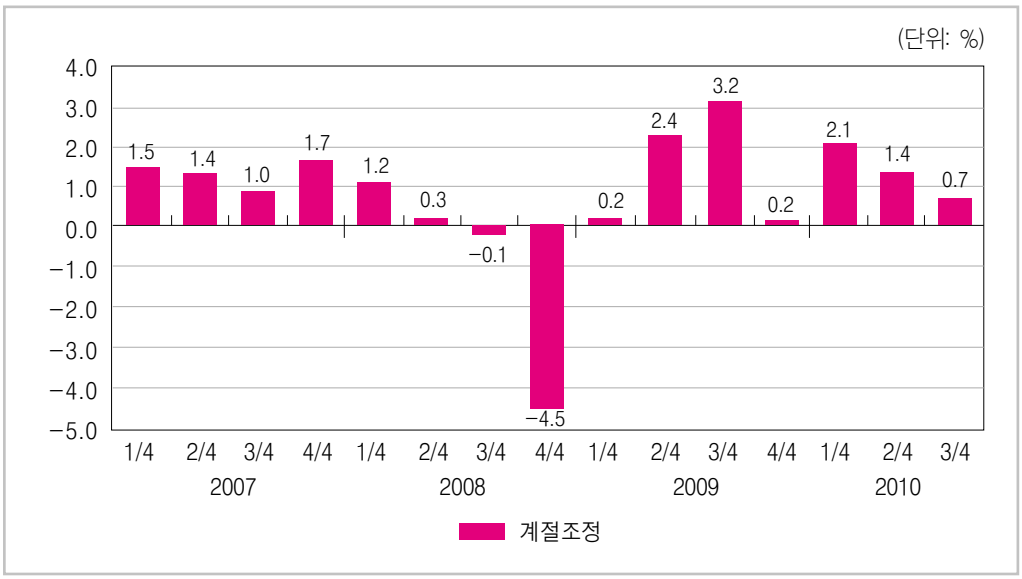
1. 성장률

■ 실질GDP(계절조정): 3/4분기 중 전기 대비 0.7% 증가

- 전 분기(1.4%)에 비해 증가세 둔화
  - 민간소비(1.3%)는 내구재지출 확대 증가세 확대
  - 건설투자(1.5%)는 토목건설에 힘입어 증가세로 반전
  - 설비투자(6.3%)는 높은 증가세 유지. 하지만 전 분기(9.1%) 대비 둔화
  - 총수출(1.8%)이 총수입(2.3%)보다 더 크게 둔화

- 내수의 기여도는 1.0%p, 순수출의 기여도는 -0.2%p

<그림 I - 1> GDP증가율(계절조정계열)



자료: 한국은행

〈표 Ⅰ - 1〉 최종수요별 증가율(계절조정계열)

(단위: 전기 대비, %)

구 분	2010년		
	1/4	2/4	3/4
국내총생산	2.1	1.4	0.7
민간소비	0.7	0.8	1.3
정부소비	5.8	0.1	−0.6
건설투자	1.3	−3.6	1.5
설비투자	2.4	9.1	6.3
무형고정투자	−4.7	−0.7	6.8
재화&서비스 수출	2.9	7.2	1.8
재화&서비스 수입	4.4	7.4	2.3

〈표 Ⅰ - 2〉 최종수요별 성장기여도

(단위: 전기 대비, %p)

구 분	2010년		
	1/4	2/4	3/4
내수	2.7	1.5	1.0
민간소비	0.4	0.5	0.7
정부소비	0.9	0.0	−0.1
건설투자	0.2	−0.6	0.3
설비투자	0.3	0.9	0.7
무형고정투자	−0.1	0.0	0.1
재고증감	1.0	0.7	−0.6
순수출	−0.5	0.1	−0.2
재화&서비스 수출	1.5	3.7	1.0

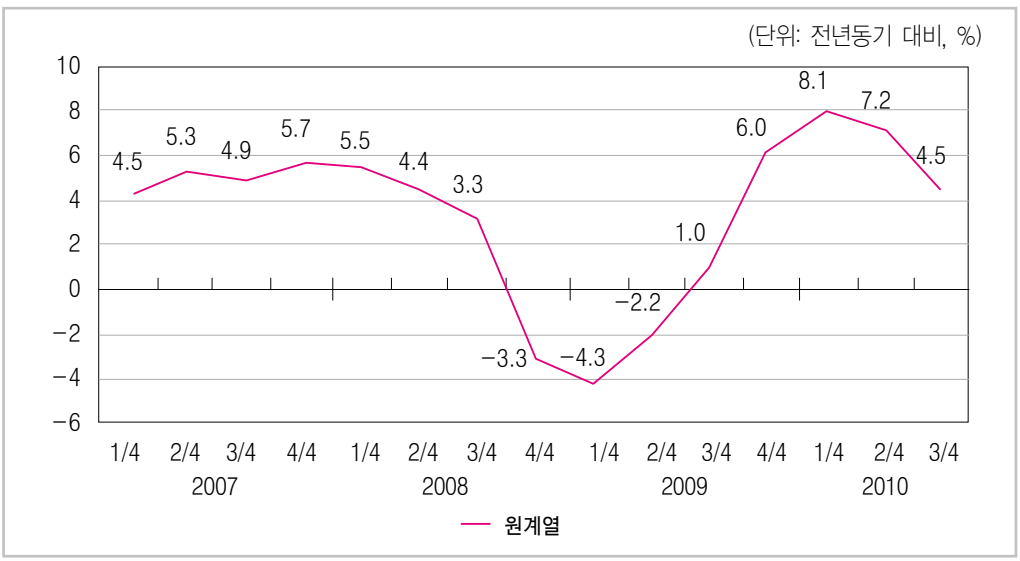
자료: 통계청

■실질GDP(원계열): 3/4분기 중 전년동기 대비 4.5% 증가

- 전 분기(7.2%)에 비해 증가세 둔화
  - 민간소비(3.3%)는 꾸준한 증가세 유지
  - 건설투자(−2.1%)는 전 분기(−2.9%) 대비 감소세 완화
  - 설비투자(25.2%)는 높은 신장세. 하지만 전 분기(30.2%) 대비 둔화
  - 총수출(11.3%), 총수입(15.0%) 모두 증가세 둔화

- 내수의 기여도는 6.1%p, 순수출의 기여도는 -1.3%p

<그림 I - 2> GDP증가율(원계열)



자료: 한국은행

<표 I - 3> 최종수요별 증가율(원계열)

(단위: 전년동기 대비, %)

구 분	2010년		
	1/4	2/4	3/4
국내총생산	8.1	7.2	4.5
민간소비	6.3	3.7	3.3
정부소비	3.8	3.2	2.9
건설투자	2.3	−2.9	−2.1
설비투자	29.9	30.2	25.2
무형고정투자	0.3	−5.0	2.3
재화&서비스 수출	16.6	14.1	11.3
재화&서비스 수입	21.0	19.3	15.0

<표 I - 4> 최종수요별 성장기여도

(단위: 전년동기 대비, %p)

구 분	2010년		
	1/4	2/4	3/4
내수	9.3	9.0	6.1
민간소비	3.6	2.0	1.8
정부소비	0.6	0.5	0.5
건설투자	0.4	−0.6	−0.4
설비투자	2.5	2.7	2.4
무형고정투자	0.0	−0.1	0.0
재고증감	2.2	4.5	1.8
순수출	−1.5	−1.7	−1.3
재화&서비스 수출	8.0	7.1	5.7

자료: 통계청

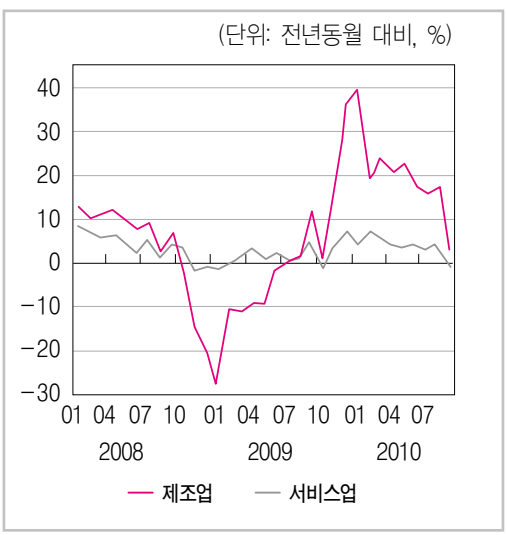
2. 생산

■제조업 생산: 3/4분기 중 전년동기 대비 12.1% 증가

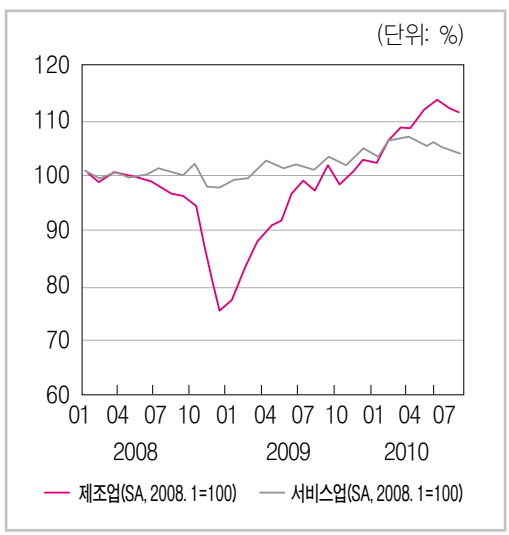
– 1/4분기(26.9%), 2/4분기(20.2%)에 비해 둔화
  • 전자부품 · 컴퓨터 · 영상 · 음향 · 통신장비(20.0%), 자동차 · 트레일러(16.5%), 기타 기계 · 장비(44.0%), 전기장비(13.1%) 등은 호조
  • 화학물질 및 화학제품(2.0%), 1차금속(8.3%), 금속가공제품(2.8%) 등의 증가세는 둔화
  • 기타 운송장비(–12.2%)는 지난해 4/4분기 이후 감소세 지속

– 제조업평균가동률은 3/4분기 평균 82.6%로 2/4분기(83.0%) 대비 하락
  • 제조업평균가동률(%): 80.5(2010. 1/4분기) → 83.0(2/4분기) → 82.6(3/4분기)

<그림 Ⅰ – 3> 생산증가율(원계열)



<그림 Ⅰ – 4> 생산지수(계절조정)



자료: 통계청

■서비스업 생산: 3/4분기 중 전년동기 대비 2.3% 증가

– 2/4분기(전년동기 대비 4.0%)에 비해 증가세 둔화
  • 운수업(9.7%), 보건 · 사회복지서비스업(8.5%), 도소매업(4.9%)은 호조
  • 반면 금융 · 보험업(1.9%), 숙박 · 음식점업(1.8%), 교육서비스업(0.0%)은 전체 증가율을 하회하였고 부동산 · 임대업(–16.2%)은 감소세 확대

〈표 I – 5〉 제조업 주요 업종별 생산증가율

(단위: 전년동기 대비, %)

구 분	2009년				2010년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
제조업	–16.5	–6.6	4.4	16.9	26.9	20.2	12.1
전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비	–19.5	–0.4	13.2	46.3	46.1	26.9	20.0
자동차 및 트레일러	–32.5	–19.0	15.9	14.7	51.0	35.6	16.5
화학물질 및 화학제품 제조업; 의약품 제외	–8.0	3.0	6.1	21.0	12.8	5.3	2.0
1차 금속	–27.1	–16.9	–5.3	17.6	38.6	27.0	8.3
기타 기계 및 장비	–24.3	–18.2	–10.4	8.7	41.9	52.2	44.0
금속가공제품 제조업; 기계 및 가구 제외	–16.2	–15.1	–5.6	–2.6	9.7	12.4	2.8
식료품	–8.9	–1.7	4.6	5.0	8.3	4.4	1.7
전기장비	–6.3	2.5	4.3	9.2	17.6	14.0	13.1
고무제품 및 플라스틱제품	–23.6	–12.2	–1.3	6.5	25.1	11.3	5.5
코크스, 연탄 및 석유정제품	2.9	–0.2	–3.6	–3.8	–7.2	5.1	7.2
비금속 광물제품	–12.2	–3.8	0.0	8.5	13.3	9.0	–3.1
기타 운송장비	22.3	15.1	18.4	–2.5	–6.0	–10.2	–12.2
섬유제품 제조업; 의복 제외	–14.7	–8.9	–2.8	2.3	16.4	13.3	5.0
의료용 물질 및 의약품	6.8	1.8	0.9	4.2	3.5	5.6	5.5
의복, 의복액세서리 및 모피제품	–9.7	–12.2	–10.8	1.7	3.2	15.6	–6.3
음료	–4.0	–2.5	–2.7	–10.7	0.4	3.3	0.4
펄프, 종이 및 종이제품	–14.5	–7.4	2.1	9.5	16.4	8.1	–3.1

자료: 통계청

〈표 Ⅰ-6〉 서비스업 주요 업종별 생산증가율

(단위: 전년동기 대비, %)

구 분	2009년				2010년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
총지수	−0.3	2.4	1.9	3.7	5.7	4.0	2.3
도매 및 소매업	−4.8	−2.2	0.3	5.4	7.5	5.5	4.9
금융 및 보험업	6.9	10.2	9.0	5.8	6.5	2.4	1.9
교육서비스업	9.3	16.5	−3.7	−9.6	−0.8	1.0	0.0
운수업	−12.7	−10.0	−4.8	1.4	14.0	13.8	9.7
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	−1.4	1.6	1.3	1.8	1.3	0.5	1.7
숙박 및 음식점업	−2.6	−0.6	−2.6	−0.2	1.5	0.9	1.8
부동산업 및 임대업	−4.2	−2.2	6.7	21.3	10.4	−2.7	−16.2
보건 및 사회복지서비스업	8.9	8.9	10.4	13.2	11.5	11.1	8.5

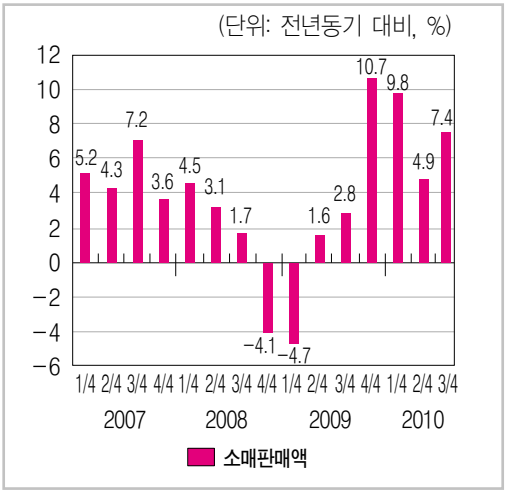
자료: 통계청

3. 소비

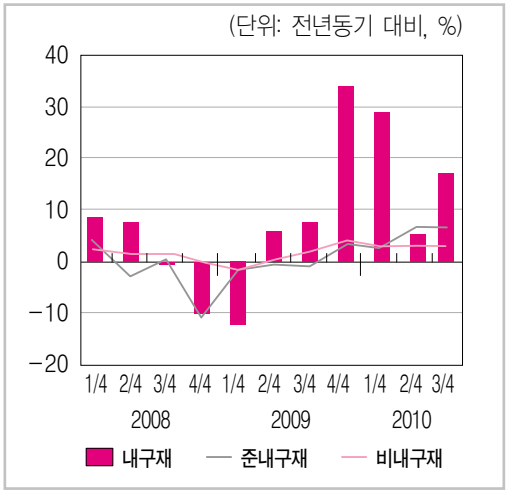
■소매판매액: 3/4분기 중 전년동기 대비 7.4% 증가

− 2/4분기(4.9%)에 비해 상승
  • 전년동기 대비(%): 9.9%(2010. 1/4분기) → 4.8%(2/4분기) → 7.4%(3/4분기)
  • 내구재(16.9%)가 소매판매액 전체 증가율을 상회
  • 전 분기에 비해서 승용차, 가전제품, 컴퓨터 등의 증가세가 큰 폭 확대

〈그림 I - 5〉 소매판매액



〈그림 I - 6〉 유형별 소매판매액



자료: 통계청

〈표 I - 7〉 유형별 소매판매액 증가율

(단위: 전년동기 대비, %)

구 분	2009년				2010년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
합계	−4.7	1.6	2.8	10.7	9.9	4.9	7.4
내구재	−11.9	5.8	7.8	33.8	29.4	5.4	16.9
승용차	−20.7	20.1	24.1	76.9	48.6	−2.1	12.0
가전제품	−1.8	4.0	−1.8	15.6	18.6	8.9	20.6
컴퓨터 및 통신기기	−6.1	−7.1	−0.8	7.9	20.0	14.6	23.1
준내구재	−22.5	−18.5	−3.3	1.0	7.2	5.3	0.9
의복	−1.5	−0.5	−0.7	3.4	2.7	7.0	7.1
오락, 취미 및 경기용품	−1.6	−1.8	−2.0	1.8	1.1	5.4	5.6
비내구재	−1.9	4.7	2.4	9.4	10.9	12.3	10.5
음식료품	−1.4	0.5	1.8	4.1	3.3	3.4	2.9
차량연료	−1.1	−1.6	0.1	5.9	4.3	4.0	2.5

자료: 통계청

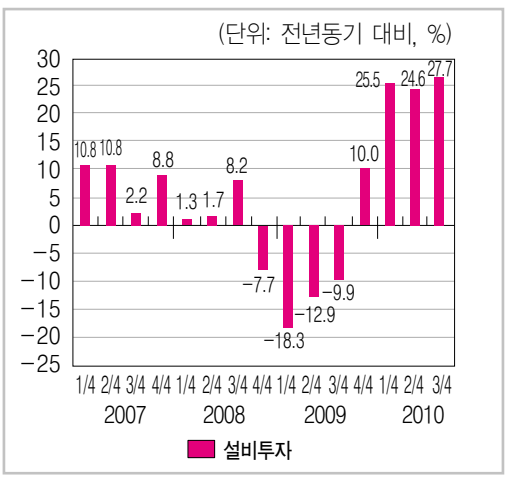
4. 투자

■설비투자: 3/4분기 중 전년동기 대비 27.7% 증가

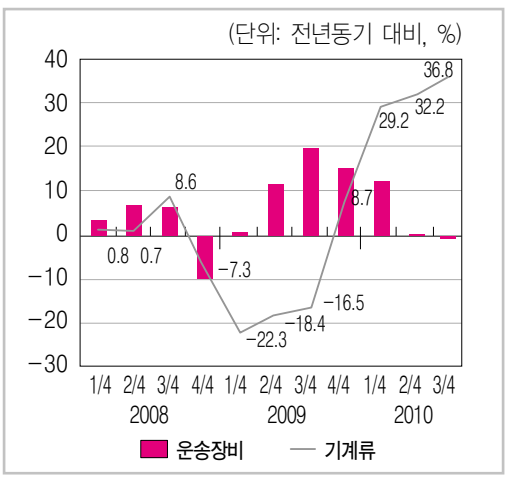
– 2/4분기(24.5%)에 비해 증가세 소폭 확대
  • 전년동기 대비 증가율:
    25.5%(2010. 1/4분기) → 24.6%(2/4분기) → 27.7%(3/4분기)

– 기계류투자는 큰 폭 호조를 보인 반면 운송장비투자는 부진
  • 기계류투자: 29.2%(2010. 1/4분기) → 32.2%(2/4분기) → 36.8%(3/4분기)
  • 운송장비투자: 11.9%(2010. 1/4분기) → 0.0%(2/4분기) → −0.8%(3/4분기)

<그림 Ⅰ – 7> 설비투자



<그림 Ⅰ – 8> 유형별 설비



자료: 통계청

<표 I - 8> 유형별 설비투자 증가율

(단위: 전년동기 대비, %)

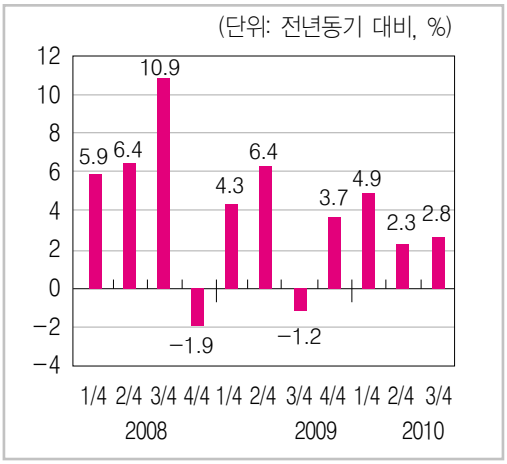
구 분	2009년				2010년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
전체	-18.3	-12.9	-9.9	10.0	25.5	24.6	27.7
기계류	-22.3	-18.4	-16.5	8.7	29.2	32.2	36.8
일반기계류	-33.5	-26.9	-17.6	20.4	73.6	72.9	67.2
전기 및 전자기기	-9.0	-5.5	-15.7	-1.1	-9.3	-1.8	9.0
정밀기기	-26.9	-25.8	-30.1	-20.3	5.0	-23.2	3.9
기타 기기	-2.7	-8.7	-3.7	11.9	-4.5	6.3	2.1
운송장비	0.4	11.4	19.5	15.0	11.9	0.0	-0.8
자동차	-7.4	10.7	23.2	29.6	15.5	1.1	-9.0
기타 운송장비	44.0	14.3	6.1	-30.8	-1.3	-4.9	34.6

자료: 통계청

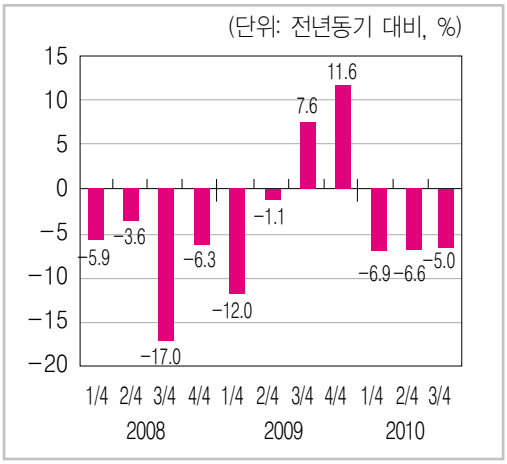
■건설투자: 3/4분기 중 전년동기 대비 2.8% 증가

- 2/4분기(2.4%)에 비해 증가세 소폭 확대
  - 공공부문(5.8%: 2/4 → 3.9%: 3/4분기)은 소폭 둔화되었으나 민간부문(3.2% → 3.6%) 증가세가 확대
  - 공종별로는 건축(-6.0%)은 부진, 토목(16.9%)은 증가세 지속
  - 선행지표인 건설수주는 1/4분기 이후 3분기 연속 감소세

<그림 Ⅰ-9> 건설기성(경상)



<그림 Ⅰ-10> 건설수주(경상)



자료: 통계청

<표 Ⅰ-9> 건설기성 및 건설수주(경상) 증가율

(단위: 전년동기 대비, %)

구 분		2009년				2010년		
		1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
건설기성		4.3	6.4	−1.2	3.7	4.9	2.4	2.8
발주자별	공공기관	24.5	31.9	21.3	10.7	11.4	5.8	3.9
	민간기관	−5.3	−5.9	−11.8	0.4	2.8	3.2	3.6
공종별	건축	−7.0	−4.8	−7.6	−0.5	2.8	−2.8	−6.0
	주거용	−13.1	−8.5	−11.2	−2.3	4.2	−8.8	−15.5
	비주거용	4.3	2.6	−0.6	2.4	0.5	8.1	10.9
	토목	25.7	27.6	11.2	9.7	7.8	9.8	16.9
	일반토목	28.7	25.7	12.7	−0.1	0.6	−0.7	2.0
	전기기계	−13.3	26.2	56.7	95.1	115.0	95.9	60.8
	플랜트	29.0	33.5	1.3	24.8	7.6	23.3	37.1
	조경공사	−37.0	11.9	10.5	10.6	156.1	54.2	325.8
건설수주		−12.0	−1.1	7.6	11.6	−6.9	−6.6	−5.0

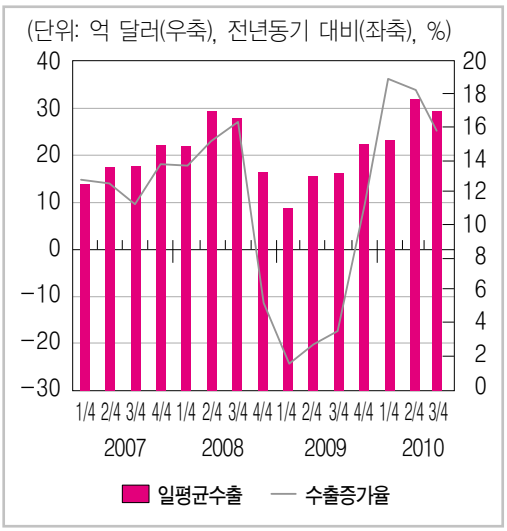
자료: 통계청

5. 대외거래

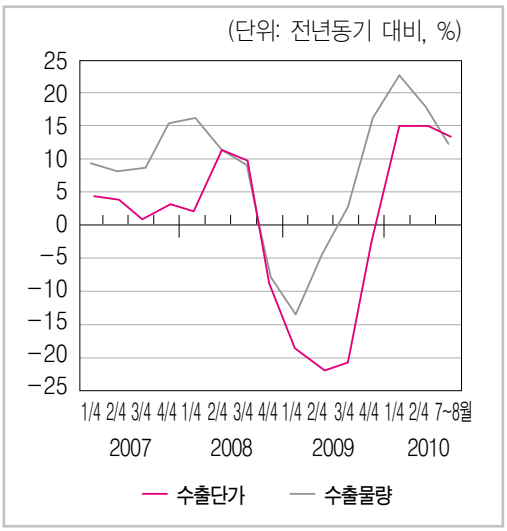
■수출: 3/4분기 중 23.9% 증가

– 2/4분기(33.1%)에 비해 증가세 둔화
  • 일평균수출액(억 달러) 감소: 15.1(2010. 1/4분기) → 17.6(2/4분기) → 16.9(3/4분기)
  • 수출물량이 수출단가보다 더 큰 폭으로 하락
  • 무선통신기기, 컴퓨터 감소. 선박을 제외한 대부분 품목 증가세 둔화
  • 중국과 아세안지역의 증가세 크게 둔화. EU, 일본, 중동, 아프리카 지역 증가세는 확대

<그림 I – 11> 수출금액



<그림 I – 12> 물량 및 단가지수



자료: 무역협회, 지식경제부

〈표 Ⅰ - 10〉 품목별 수출

품목(비중: 2010년 1~8월)	1/4	2/4	7~8월
반도체(11.03)	120.7	84.1	67.8
선박(10.16)	−8.1	11.7	28.3
석유화학제품(7.85)	58.3	33.4	16.5
자동차(7.51)	51.2	62.0	45.1
평판디스플레이(7.13)	62.0	33.9	27.8
철강제품(6.07)	14.8	14.8	38.1
무선통신기기(5.65)	−10.6	−23.2	−21.2
자동차부품(3.99)	107.6	74.9	60.4
섬유류(2.99)	22.7	19.8	19.9
가전제품(2.90)	42.5	35.2	31.2
컴퓨터(1.94)	33.7	19.1	−2.1

〈표 Ⅰ - 11〉 지역별 수출

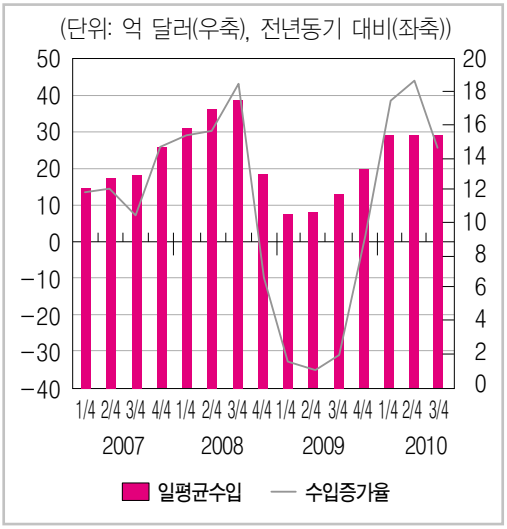
지역(비중: 2010년 1~8월)	1/4	2/4	7~8월
중국(25.1)	61.0	38.9	26.1
EU(11.7)	13.5	22.1	25.9
아세안(11.3)	46.2	39.2	18.5
미국(10.7)	26.8	36.6	33.9
중남미(8.1)	39.5	67.9	33.7
중동(6.0)	10.6	14.8	26.1
일본(5.9)	28.7	33.3	34.1
아프리카(2.2)	21.2	21.4	33.4

자료: 무역협회, 지식경제부

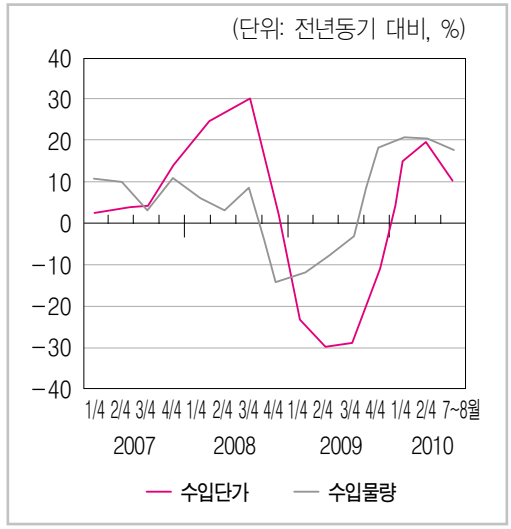
■수입: 3/4분기 중 24.3% 증가

− 2/4분기(43.1%)에 비해 증가세 둔화
  • 1/4분기 이후 수출증가세를 상회하는 증가세 지속
  • 일평균수입액(억 달러): 15.1(2010. 1/4분기) → 15.2(2/4분기) → 15.2(3/4분기)
  • 수입물량보다는 수입단가가 더 큰 폭으로 하락
  • 용도별로는 수출용 증가세가 큰 폭으로 둔화. 원자재의 증가세도 2/4분기에 비해 크게 둔화

<그림 I - 13> 수입금액



<그림 I - 14> 물량 및 단가지수



자료: 무역협회, 지식경제부

<표 I - 12> 용도별 수입

(단위: 전년동기 대비, %)

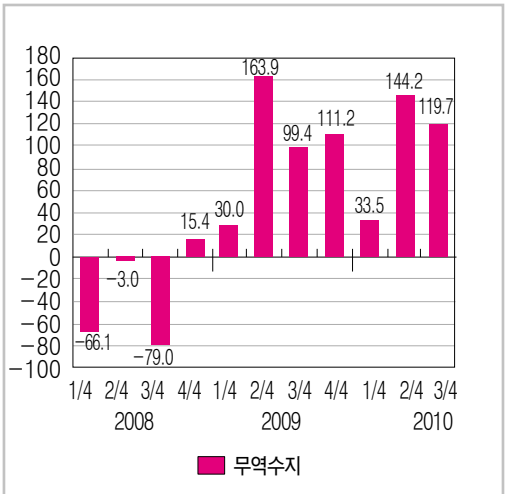
용도(비중: 2010년 1~8월)	1/4	2/4	7~8월
전체 수입	37.4	43.1	28.3
수출용(40.0)	50.3	40.0	16.5
내수용(60.0)	29.9	45.1	37.7
원자재(58.9)	38.8	53.2	29.3
자본재(31.5)	36.8	31.5	26.9
소비재(9.6)	29.5	27.0	30.5

자료: 지식경제부, 무역협회

■무역수지: 3/4분기 중 119억7천만 달러 흑자

– 2/4분기(144억2천만 달러)에 비해 소폭 축소
  • 무역흑자: 중국, 중남미, 홍콩, 아세안, 미국, EU
  • 무역적자: 중동, 호주, 일본
  • EU지역 무역수지 흑자폭은 전 분기에 비해 축소

〈그림 Ⅰ – 15〉 무역수지



〈표 Ⅰ – 13〉 주요국별 무역수지

(단위: 억 달러)

구 분	1/4	2/4	3/4	1~9월
중국	111.5	106.3	115.5	333.2
중남미	44.3	69.4	66.5	180.2
홍콩	52.4	62.5	57.9	172.8
EU	26.4	52.2	32.2	110.8
ASEAN	9.1	28.9	22.1	60.2
미국	12.3	20.7	26.4	59.4
호주	−25.2	−31.1	−40.1	−96.4
일본	−89.0	−92.3	−92.3	−273.7
중동	−141.0	−122.9	−122.4	−386.3

자료: 무역협회, 지식경제부

■경상수지: 3/4분기 중 약 120억6천만 달러 흑자

– 2/4분기(103억4천만 달러)에 비해 흑자 확대
  • 서비스 적자가 확대되었으나 상품수지 흑자폭 확대
  • 소득수지는 흑자로 반전되고 경상이전수지는 적자폭 확대

– 1~9월 중 237억 달러 흑자로 전년 같은 기간(321억1천만 달러)에 비해 흑자 축소

〈표 I - 14〉 경상수지

(단위: 억 달러)

분	2009년		2010년			
	1~9월	연간	1/4	2/4	3/4	1~9월
경상수지(=A+B+C+D)	321.1	426.7	13.4	103.4	120.6	237.3
A. 상품수지	405.9	561.3	74.3	157.1	166.4	397.8
B. 서비스수지	−114.3	−172.0	−60.4	−41.7	−52.4	−154.5
여행수지	−26.2	−38.9	−19.9	−13.6	−27.0	−60.6
C. 소득수지	29.1	45.5	7.6	−7.5	15.6	15.6
D. 경상이전수지	0.5	−8.1	7.6	−7.5	−8.9	−21.6

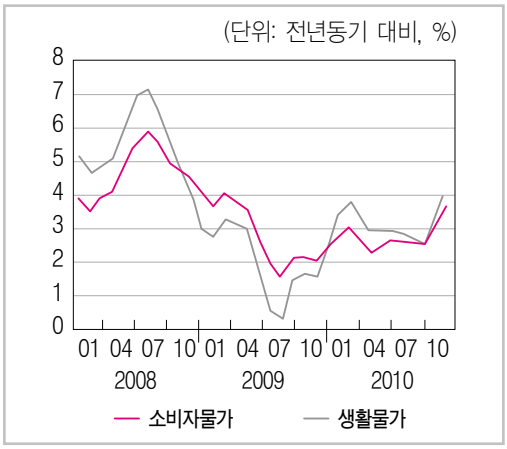
자료: 한국은행

6. 물가

■소비자물가, 3/4분기 중 2.9% 증가

– 농축수산물 가격 급등의 영향으로 2/4분기(2.6%)보다 소폭 증가
  • 3/4분기 중 농축수산물가격은 전년동기 대비 12.5% 증가

〈그림 I - 16〉 소비자물가



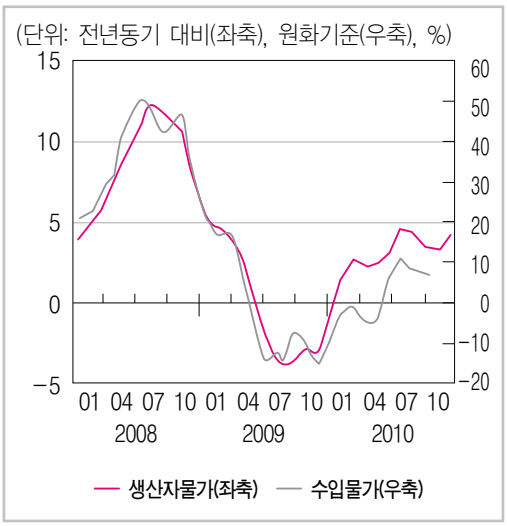
〈표 I - 15〉 상품별 소비자물가

구 분	2009년			2010년		
	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
총지수	2.8	2.0	2.4	2.7	2.6	2.9
상품	3.3	1.7	3.3	3.8	3.8	4.7
농축수산물	9.9	5.0	3.9	3.6	5.2	12.5
공업제품	1.7	1.0	3.1	3.9	3.4	2.5
서비스	2.3	2.1	1.9	2.0	1.8	1.8
집세	1.6	1.3	1.2	1.4	1.8	2.0
공공서비스	1.6	2.3	1.9	1.7	1.3	0.9
개인서비스	2.9	2.2	2.0	2.3	2.0	2.2

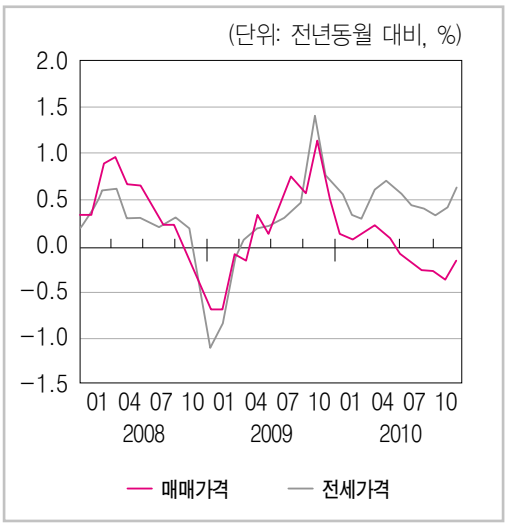
자료: 통계청

– 생산자물가는 7, 8월 중 3%대로 낮아졌으나 9월 4.0% 상승
– 수입물가도 4월 증가세로 반전. 이후 환율하락 영향으로 증가세 둔화
– 아파트 매매가는 4월 이후 하락세. 전세가는 하반기 들어 증가세 확대

<그림 Ⅰ – 17> 생산자 및 수입물가



<그림 Ⅰ – 18> 아파트가격(전국)



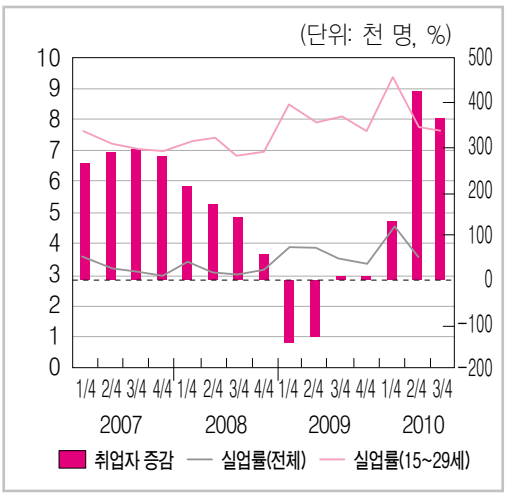
자료: 통계청

7. 고용

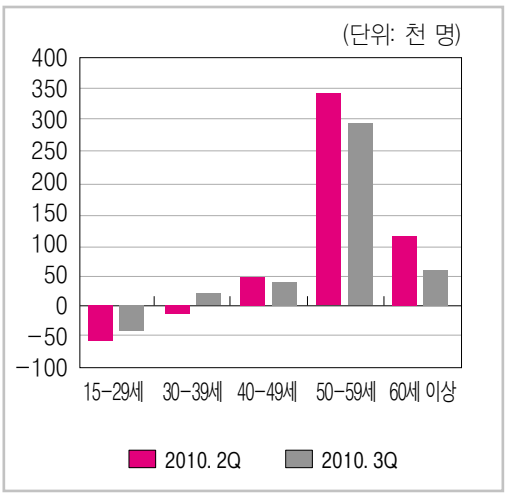
■취업자 수, 3분기 전년동기 대비 369천 명 증가

– 2/4분기(433천 명)에 비해 증가속도 하락했으나 고용의 질은 개선
  • 청년실업률 감소: 7.8%(2010. 2/4분기) → 7.6%(2010. 3/4분기)
  • 연령별: 3/4분기 중 30~39세 취업자가 증가세로 반전
  • 산업별: 제조업과 건설업에서 취업자 수 확대
  • 직업별: 기능 · 기계조작 · 조립 · 단순노무의 증가세 둔화

<그림 I - 19> 취업자 증감 및 실업률

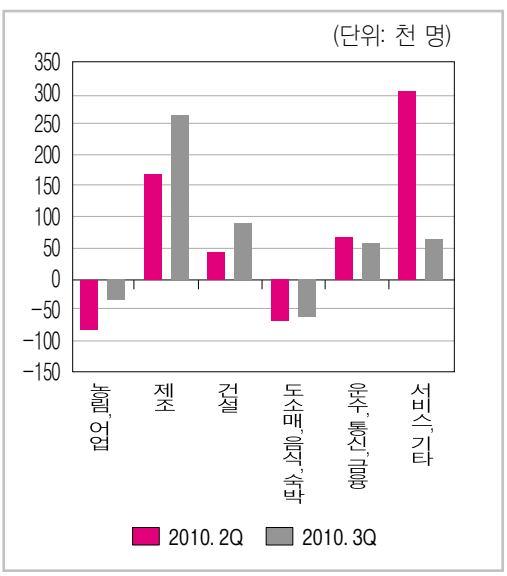


<그림 I - 20> 연령별 취업자 증감



자료: 통계청

<그림 I - 21> 산업별 취업자 증감



<그림 I - 22> 직업별 취업자 증감

자료: 통계청

8. 금리와 환율

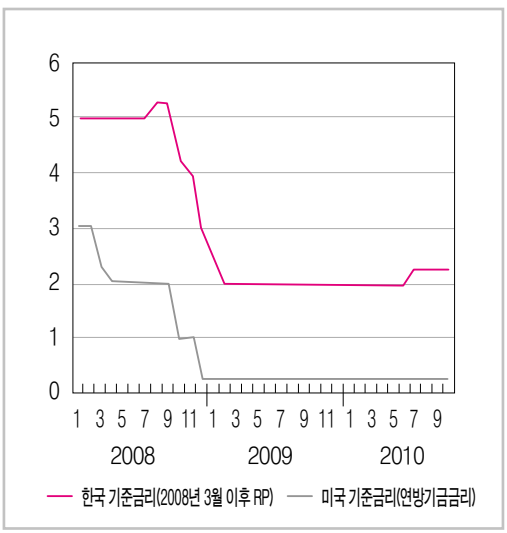
■시장금리: 기준금리 인상에도 불구 장기금리의 하락세 지속

– 기준금리 인상 이후 잠시 상승했던 시장금리는 외국인 채권투자 확대 및 추가 금리 인상 지연 등으로 하락세로 반전
  • 회사채(3년, AA-, %):
    4.65(6월), 4.81(7월), 4.68(8월), 4.41(9월), 4.09(10월 25일)

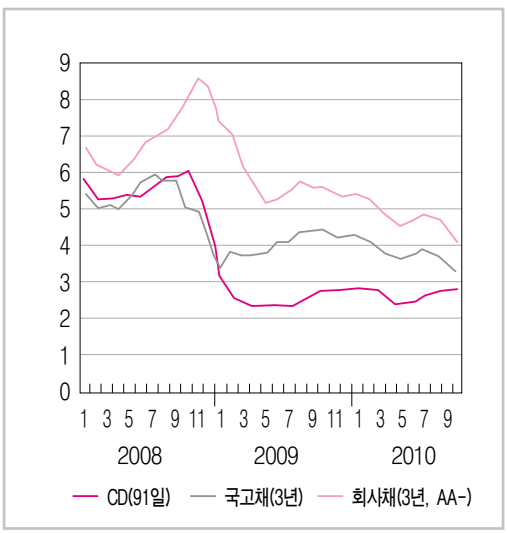
■원/달러 환율, 7월 이후 하락세

– 유럽 재정위기 진정조짐, 위안화 절상, 국내 기준금리 인상, 무역수지 흑자 등이 원/달러 환율 하락 요인으로 작용
  • 원/달러(평균): 1212(6월), 1207(7월), 1180(8월), 1167(9월), 1130(10월 25일)

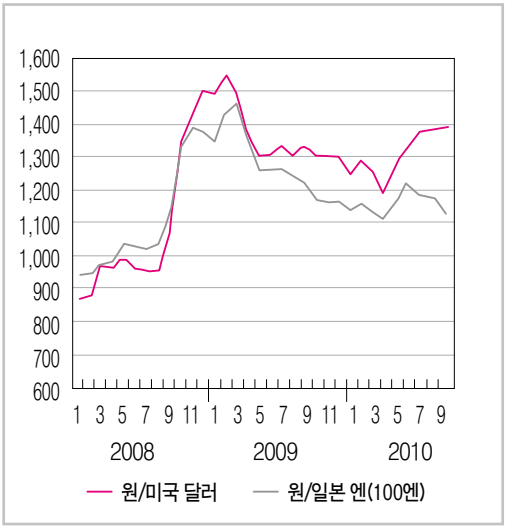
<그림 Ⅰ-23> 기준금리 추이



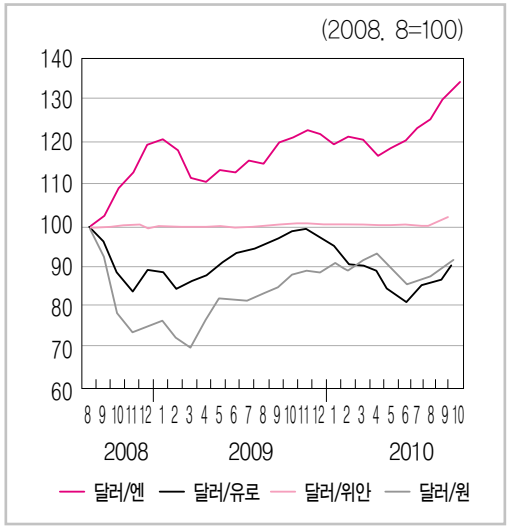
<그림 Ⅰ-24> 시장금리



<그림 I - 25> 원화 환율



<그림 I -26> 주요 통화가치



제Ⅱ장

국내경제전망

1. 대내외 여건
2. 2010~2011년 국내경제전망

1. 대내외 여건

■2011년 세계경제 성장률, 2010년에 비해 둔화 전망

– 2010년 하반기 이후, 주요국들의 성장세가 둔화되는 모습
  • 미국, 개인소비가 둔화되면서 성장 감속
  * 고용환경 악화, 소비성향 하락, 과잉부채 등으로 개인소비 둔화
  • 중국, 고성장세를 보이고 있으나 긴축 기조 전환에 따라 성장률 소폭 둔화
  * 성장률(전년동기 대비):
    11.9%(2010. 1/4분기) → 10.3%(2/4분기) → 9.6%(3/4분기)
  • 일본, 엔고 등에 따른 수출 둔화
  * 수출(전년동기 대비): 33.2%(2010. 2/4분기) → 23.5%(7월) → 15.5%(8월)
  • 유로존은 2/4분기 빠른 회복세를 보였으나 회원국 간의 성장률 격차 확대, 재정 건전성 강화 등을 감안할 때 하반기 성장세 둔화 가능성
  * EU집행위 2010년 성장률 전망(9월):
    독일(3.4%), 스페인(–0.3%), 영국(1.7%), 프랑스(1.6%) 등

– 2011년 세계경제 성장률은 2010년 4% 후반에서 3% 중반으로 낮아질 것으로 전망됨.
  • IMF는 2011년 세계경제 성장률을 4.2%로 전망했으나 다운사이드 리스크를 감안할 때 추가적으로 하향 조정될 가능성이 높음.
  * 2011년 성장률을 4.3%(7월 전망)에서 4.2%(10월 전망)로 하향조정

– 선진국들은 공공부채 축소, 가계부채 조정 그리고 금융 개혁의 리스크에 직면하고 있어 경기부진에서 쉽게 벗어나지 못할 전망

  • 미국, 재정건전성 강화, 고용불안, 가계부채 조정 등으로 성장세 둔화 지속
  * CBO의 재정적자 전망(GDP 대비): 8.9%(2010) → 7.0%(2011) → 4.2%(2012)
  * 실업률이 낮아지고 있으나 여전히 9%대의 높은 수준이 지속될 전망
  * 과도한 가계부채를 해소하기 위해 소비를 줄이고 저축을 늘리는 추세

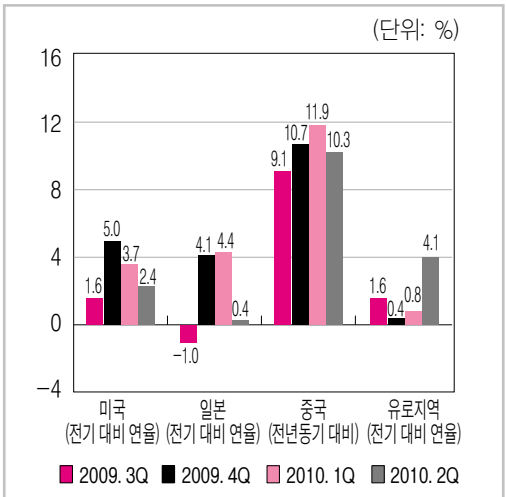
• 유럽은 재정건전성 강화에 따른 성장세 둔화가 불가피
 * 내수 위축뿐 아니라 역내 교역의 둔화를 통해 수출증가세의 하락을 가져옴.
 * 또한 세계경제 둔화로 독일 등의 수출활력도 크게 저하될 가능성

• 선진국 중 일본의 성장률 둔화가 가장 클 것으로 전망됨.
 * 수출의존도가 높은 일본에 세계경기 둔화 및 엔고 등은 불리한 환경
 * 또한 국내총생산(GDP)의 2배 수준인 재정적자를 감안할 때 적극적인 경기부양도 쉽지 않은 상황

– 신흥국 및 개도국의 경우, 선진국 수요에 크게 의존하고 있는 점을 감안할 때 교역 감소를 통한 성장세 둔화가 불가피

• 또한 중국, 인도, 브라질 등 인플레이션 우려가 있는 국가들의 경우는 향후 통화정책의 긴축이 지속되면서 내수의 둔화가 예상됨.
 * 중국의 9월 소비자물가 상승률이 3.6%로 높아지면서 통화긴축 기조가 더욱 강화될 가능성

〈그림 Ⅱ-1〉 최근 주요국 성장률



〈표 Ⅱ-1〉 주요국 성장률 전망

구 분	2009	2010	2011
세계	−0.6	4.8	4.2
선진국	−3.2	2.7	2.2
미국	−2.6	2.6	2.3
E U	−4.1	1.7	1.5
일본	−5.2	2.8	1.5
신흥국 및 개도국	2.5	7.1	6.4
중국	9.1	10.5	9.6
인도	5.7	9.7	8.4
ASEAN5*	1.7	6.6	5.4

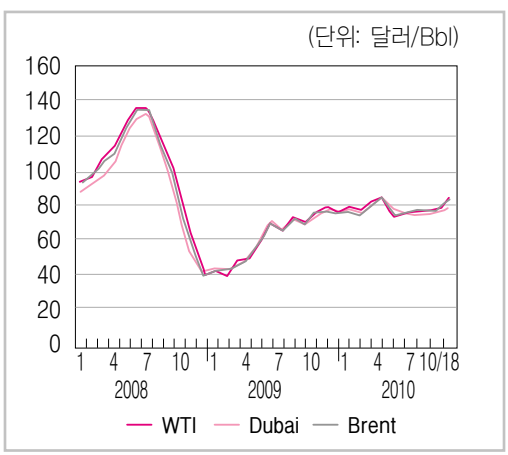
주: 인도네시아, 말레이시아, 필리핀, 태국, 베트남
자료: IMF, *World Economic Outlook*, Oct. 2010.

■국제유가, 2011년 중 80달러/bbl 내외의 안정세 유지 전망

– 7월 이후 점진적으로 상승세가 10월 들어 달러 80선에서 안정되는 모습
  • 주요국 경기지표 악화, 중국의 기준금리 인상 등 긴축 우려, 원유재고 증가 등이 유가 안정요인으로 작용
  * 두바이유(달러/bbl): 80.7(10월 1주), 80.42(2주), 79.6(3주)
  * 중국, 기준금리 5.31%에서 5.56%로 인상(10월 19일)

– 2011년 국제유가는 세계경제 성장 둔화와 미국 달러화 약세 등의 상반된 영향력을 보이면서 현 수준의 가격대가 유지될 것으로 전망
  • 선진국의 지표개선이 지연되고 있는 가운데 중국의 본격적인 출구전략은 석유수요의 약세 요인으로 작용
  • 반면 달러 약세에 따른 원유에 대한 투자자금 유입 증가는 상승요인
  * 또한 OPEC의 감산정책도 그대로 유지될 것으로 전망되고 있음.
  * 고성장이 예상되는 브릭스, 아시아개도국, 중동지역의 수요는 지속될 전망

〈그림 Ⅱ-2〉 최근 국제유가 추이



자료: 한국석유공사(www.petronet.co.kr)

〈표 Ⅱ-2〉 유가 전망

구 분	유 종		2009	2010	2011
CERA(10/6)	Dubai	기준유가	61.7	78.8	88.7
		고유가	61.7	81.8	111.6
		저유가	61.7	74.8	80.0
CGES(9/20)	Brent	기준유가	61.8	76.7	77.2
EIA(9/8)	WTI	기준유가	61.7	77.4	82.0
PIRA(9/28)	WTI	기준유가	61.7	78.6	88.6

자료: CERA – 美 캠브리지 에너지 연구소
CGES – 런던소재 세계에너지센터
EIA – 美 에너지정보청
PIRA – 석유산업연구소

– 주요 전망기관들은 2011년 유가가 전년 대비 소폭 상승할 것으로 전망하고 있으나 최근 세계경제지표의 혼조를 반영하여 하향조정하는 추세

• 미 에너지정보청(EIA)은 2011년 국제유가를 8월 전망 당시 83.5달러에서 9월 전망에서는 82.0달러로 하향조정

■달러, 전반적인 약세 기조하에서 엔 및 유로에 대해서 소폭 강세

– 2011년 미 달러화는 전반적으로 특히 신흥시장국 및 아시아 개도국 통화에 대해서 약세 기조를 지속할 것으로 예상됨.
• 2011년 미국 성장률의 둔화에 대한 우려로 달러 약세 기조
• 더구나 미국의 추가 양적완화조치, 중국의 위안화 절상 압력, 신흥시장국에 대한 외환시장 개입 자제 요구 등 미국은 전방위적인 달러화 약세를 유도

– 하지만 EU나 일본에 비해 상대적으로 양호한 성장세가 예상됨에 따라 이들 통화에 대해 상대적인 강세가 예상됨.
• 일본경제의 펀더멘탈이 약화가 지속될 전망에 따라 2011년 중 엔화 강세 기조는 다소 완화될 것으로 보임.
• 유로존 경제도 재정건전성 강화로 경기회복 지연이 불가피해지면서 유로화의 반등이 쉽지 않을 전망

– 주요 투자은행들도 엔과 유로의 상대적 강세를 예측하고 있음.
• 엔화는 10월 이후 12개월 동안 점진적으로 달러 대비 약세
• 유로화의 경우도 2011년 상반기까지는 달러 대비 약세

〈표 Ⅱ-3〉 주요 투자은행들의 환율 전망

(단위: 억 달러)

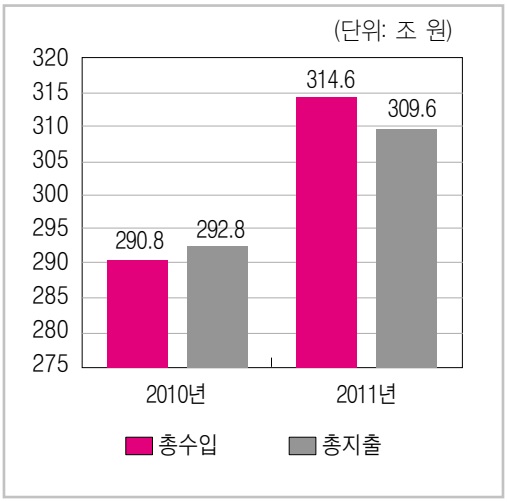
구 분	엔/달러				달러/유로			
	3개월	6개월	9개월	12개월	3개월	6개월	9개월	12개월
평균	83.82	84.58	86.83	88.36	1.3350	1.3383	1.3056	1.3143
최고	93.00	95.00	98.00	101.00	1.4100	1.5000	1.3800	1.5500
최저	79.00	78.00	79.00	78.00	1.2500	1.2700	1.2300	1.1000

주: JP모건 등 12개 투자은행들의 전망치이며 전망시점은 10월 7~15일
자료: 국제금융센터

■대내여건, 재정 및 통화 정책의 정상화 추진

– 2011년 예산안, 총지출보다 총수입이 많게 편성
  • 총수입은 314조6천억 원, 총지출은 309조6천억 원으로 2009년 경제위기 이후 처음으로 총수입이 총지출을 상회
  * 관리대상 재정적자폭은 2010년 30조1천억 원에서 2011년 25조3천억 원으로 감소
  • 총지출 증가율은 5.7%로 2010년(추경 대비 -3.3%)보다는 높은 증가율이지만 2005~2009년 평균 예산 증가율 7.9%에 비해 낮은 증가율
  • 또한 일반공공행정(9.3%), 교육(8.0%), 보건복지노동(6.2%) 등에 대한 증가율이 높게 편성된 반면 SOC에 대한 투자는 감소(-3.2%)

<그림 Ⅱ-3> 2011년 예산(안)



<표 Ⅱ-4> 분야별 재원배분

구 분	2010	2011	증가율
R&D	13.7	14.9	8.6
산업, 중소기업, 에너지	15.1	15.2	0.4
SOC	25.1	24.3	-3.2
농림수산식품	17.3	17.7	2.3
보건, 복지, 노동	81.2	86.3	6.2
교육	38.3	41.3	8.0
문화, 체육, 관광	3.9	4.1	5.0
환경	5.4	5.7	5.0
국방	29.6	31.3	5.8
외교, 통일	3.3	3.7	9.0
공공질서, 안전	12.9	13.6	5.3
일반공공행정	48.7	53.2	9.3

자료: 기획재정부

– 기준금리 인상, 완만한 속도로 진행될 전망
  • 금통위 기준금리 0.25%p 인상(2010년 7월) 이후 부동산 경기 그리고 최근에는 자본유입 증가에 따른 환율하락 압력 등을 우려해 동결
  • 금리동결의 원인이 된 부동산 경기 및 자본유입의 흐름이 당분간 이어질 것으로

보여 금통위의 금리인상도 쉽지 않을 전망

- 또한 국제유가의 상승폭도 낮고 원화가치도 상승할 것으로 전망됨에 따라 물가압력이 크지 않을 것으로 전망되는 점도 금리인상의 명분을 약화
- 하지만 성장률 등 펀더멘탈에 비해 다소 낮은 금리를 정상화하는 차원에서의 기준금리 인상은 불가피할 전망

* 선진국을 제외한 대부분의 신흥시장국 및 개도국들은 2009년 말부터 정책금리 인상을 단행하여 우리보다 정책금리가 높은 수준임.

〈표 Ⅱ-5〉 주요국 정책금리 현황

구 분	2009년 말	2010년 10월 15일	2009년 말 대비(bp)
미국	0~0.25	0~0.25	0
캐나다	0.25	1.00	+75
브라질	8.75	10.75	+200
유로지역	1.00	1.00	0
영국	0.50	0.50	0
한국	2.00	2.25	+25
일본	0.10	0.05	−5
중국	5.31	5.56(10/19)	+25
대만	1.25	1.50	+25
인도	4.75	6.00	+125
호주	3.75	4.50	+75

2. 2010~2011년 국내경제전망

■대내외 여건을 반영하여 전망의 전제조건을 다음과 같이 설정

– 2011년 세계경제 성장률은 리스크 요인들을 감안하여 IMF 전망보다 낮은 3.7%로 전제

- 미국 1.9%, 일본 1.2% 그리고 중국은 9.0%로 가정

– 국제유가는 주요 예측기관의 전망치가 하향조정되고 있는 점을 반영하여 배럴당 82달러로 가정
  • 전년평균(78.8달러/배럴) 대비 약 4% 상승

– 기준금리, 대내외 불안요인을 감안해 완만한 인상 예상
  • 현재 2.25%보다 0.75%p 높은 3.00%로 전제

〈표 Ⅱ-6〉 전망의 주요 전제

(단위: %, 달러/bbl)

외생변수	단위	2010년	2011년
GDPCH(중국성장률)	%	10.5	9.0
GDPJP(일본성장률)	%	2.8	1.2
GDPUS(미국성장률)	%	2.6	1.9
OIL달러DUBAI(두바이)	달러/bbl	78.8	82.0
RP(기준금리, 기말)	%	2.25	3.00

■ 경제성장률: 6.1%(2010년) → 4.1%(2011년)

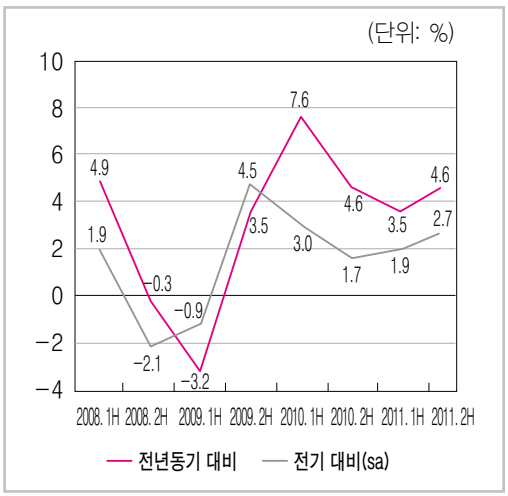
– 2010년 성장률은 하반기 경기둔화에도 불구하고 상반기 높은 성장세(전년동기 대비 7.6%)에 힘입어 연간 6%대를 기록할 전망
  • 수출이 세계경제 회복 등 대외 여건 호조로 높은 증가세를 시현한 가운데 건설투자를 제외한 내수부문도 고용 및 임금 회복, 기업투자 여력 증대 등으로 회복세를 유지

– 2011년에는 2010년 하반기 이후의 성장속도 둔화 추세가 이어지면서 연간 성장률이 4.1%로 둔화될 전망
  • 재정 및 통화 정책 정상화 시행에 따른 내수회복세 둔화
  • 선진국들의 재정 건전성 강화, 중국 등 신흥국들의 인플레 방어를 위한 긴축, 환율변동성 확대 등의 영향으로 수출증가세 둔화
  • 2010년 고성장에 따른 기저효과 소멸

• 선행지수의 증가세가 8개월째 둔화하는 등 경기하강국면 예고

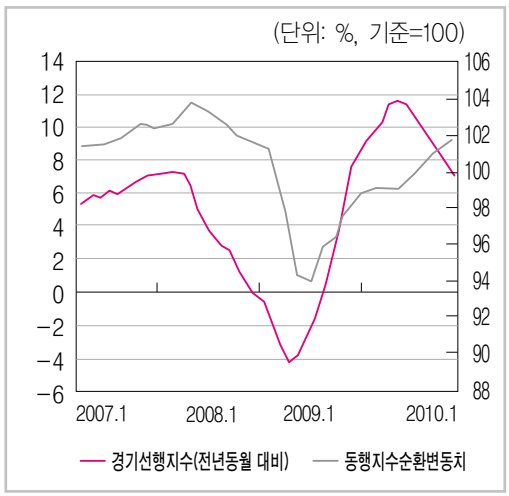
– 하지만 성장률 4.1%는 잠재성장률 수준에 근접한 수준으로 평가
• 지난 10년간(2001~2010년) 평균 성장률은 4.2%
• 또한 하반기 이후에는 선진국들의 재정위기 및 금융경색의 불확실성이 다소 완화되면서 우리 경제도 다시 회복세를 보일 전망

〈그림 Ⅱ-4〉 반기별 성장률



자료: 한국은행

〈그림 Ⅱ-5〉 경기종합지수



자료: 통계청

■민간소비: 4.2%(2010년) → 3.8%(2011년)

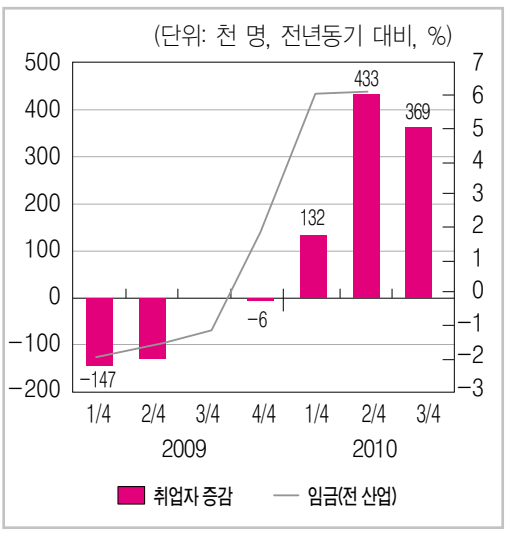
– 2010년 민간소비는 고용 및 임금 개선, 환율 하락 등으로 실질 구매력이 개선되면서 회복세를 보였음.
• 취업자 수: 올 1~8월 중 전년동기 대비 31만1천 명 증가
• 전 산업 임금: 2008년 4/4분기 이후 4분기 연속 감소 → 1.9%(2009. 4/4분기) → 6.0%(2010. 1/4분기) → 6.2%(2010. 2/4분기)

– 2011년 민간소비는 경기부양 효과 소멸, 금리인상, 자산가격 하락 등의 영향으로

둔화되겠지만 2010년 고용 및 임금의 개선으로 소비심리지수가 기준치를 상회하는 점을 감안할 때 완만한 둔화에 그칠 전망

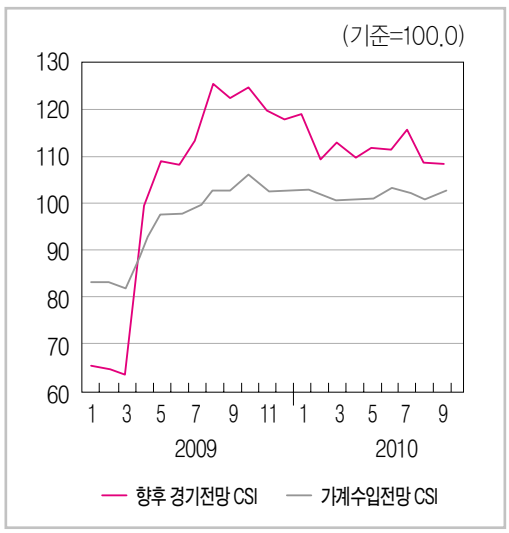
- 완만한 금리인상, 집값 하락세 둔화 등으로 소비의 급락 가능성 완화
- 2010년 하반기 재정 일자리 사업의 축소로 취업자 증가세가 둔화되고 있으나 최근 일자리의 질적 개선을 고려할 때 내년에도 견조한 증가세가 예상됨. 취업자 (전년동월 대비 증감, 천 명): 473(7월), 385(8월), 249(9월)
- 전 산업의 임금도 2010년 들어 증가세가 확대되고 있는 모습
- 소비심리지수는 둔화되는 추세에 있지만 여전히 기준치를 상회

〈그림 Ⅱ-6〉 제조업임금과 취업자 증감



자료: 한국은행

〈그림 Ⅱ-7〉 소비심리지수



자료: 한국은행

■ 설비투자: 23.1%(2010년) → 7.1%(2011년)

– 2010년 설비투자는 지난 2년간 투자부진으로 인한 투자압력이 상승하는 가운데 기업 실적 개선에 따른 투자여력 확대 및 환율하락 등에 힘입어 높은 회복세를 보임.

- 설비투자 증가율: 2008년(−1.0%), 2009년(−9.1%)
- 투자여력: 2009년 상장사 현금성 자산은 84조7천억 원(전년 대비 19% 증가)

• 환율하락: 수입 설비의 비용부담 완화[1]

– 2011년은 설비투자 압력 하락, 세계경기 하락세 등 투자환경 악화의 영향으로 증가세가 둔화될 전망

• 2010년 중 설비투자 급증세로 투자가 일단락되면서 설비투자 압력 하락
 * 생산과 생산능력의 증가율 차(差)로 본 설비투자 압력은 7~8월 한 자릿수로 하락
 * 평균가동률도 하반기 들어 하락하는 모습(7월 84.8%, 8월 81.8%)
 * 선행지수인 기계수주증가율도 2/4분기 24.2%에서 7~8월 중에는 7.3%로 둔화
 * 설비투자의 급증세가 일단락되고 있음을 시사

• 2010년에 비해 다소 불리해진 기업투자환경
 * 수출과 설비투자의 상관성이 높아진 점을 고려할 때 세계경기 둔화에 따른 수출 활력 저하는 관련 산업의 투자 위축을 초래
 * 대기업들의 투자여력에도 불구하고 경기 불확실성을 감안해 보수적인 투자
 * 중소기업은 금리상승, 구조조정, 대출회수 등 출구전략의 영향으로 투자위축

<표 Ⅱ-7> 설비투자조정압력 및 제조업 평균가동률 추이

(단위: %p, 전년동기 대비, %)

구 분	2009년				2010년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
설비투자조정압력(a-b)	-19.1	-8.9	1.2	12.8	21.6	14.3	5.6
a. 제조업생산증가율	-16.5	-6.6	4.4	16.8	26.8	20.1	12.1
b. 제조업생산능력증가율	2.6	2.3	3.2	4.0	5.1	5.8	6.5
제조업 평균가동률(%)	66.9	74.2	78.8	78.4	80.5	83.0	82.6

자료: 통계청

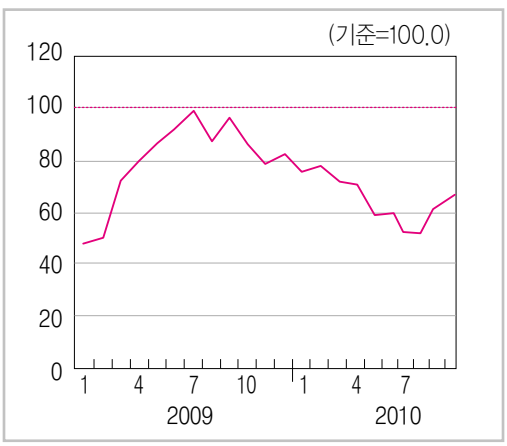
1) 환율 하락이 수출제품의 가격경쟁력 하락을 통해 설비투자를 감소시키는 효과는 느리게 반영되는 반면 수입품 가격하락은 즉각 반영됨에 따라 환율과 설비투자는 역의 상관관계를 보임.

■건설투자: -1.2%(2010년) → 0.6%(2011년)

- 2010년 건설투자는 부동산 경기 침체에 따른 민간건설 부진과 SOC 예산의 동결로 공공건설 증가세 둔화되면서 감소세를 보임.
  - 거래량 위축, 민간주택의 신규 분양 침체, 준공 후 미분양 증가 등 부동산 경기 위축(준공 후 미분양 아파트(천 호): 50.8(3월), 49.3(5월), 50.0(8월))
  - 2010년 SOC 예산: 2010년 25조1천억 원으로 2009년 대비 0.3% 증가에 그침.

- 2011년에도 건설투자의 부진은 지속될 전망
  - 부동산 경기 회복 지연으로 민간건설 부문의 부진이 지속
    * 인구구조 변화(저출산, 고령화, 베이비부머들의 은퇴), 주택 수요 목적의 전환(소유에서 사용), 수익률 저하 등의 요인 등을 감안할 때 당분간 부동산 경기의 부진은 이어질 듯
  - 2011년 SOC 예산이 2010년에 비해 적게 편성된 점을 감안하면 공공부문의 건설투자도 증가세가 둔화될 전망
    * SOC 예산: 2010년 25조1천억 원 → 2011년 24조3천억 원(전년 대비 3.2% 감소)

〈그림 Ⅱ-8〉 건설기업 BSI



자료: 건설산업연구원

〈표 Ⅱ-8〉 미분양 주택

(단위: 천 호)

구 분	2008년	2009년	2010년		
	12월	12월	3월	5월	8월
계	165.6	123.3	112.9	110.5	103.9
(준공 후)	46.5	50.1	50.8	49.3	50.0
민간부문	164.3	123.0	112.8	110.5	103.9
공공부문	1.3	0.3	0.1	0.0	0.0
수도권	26.9	25.7	26.1	27.6	28.3
지 방	138.7	97.6	86.8	82.8	75.7

자료: 국토해양부

– 하지만 비주거용 건물 및 토목을 중심으로 투자가 이루지면서 전체 건설투자는 2010년보다는 소폭 개선될 전망
 * 잠재성장률 수준의 성장세가 유지되면서 비주거용 건물건설 수요는 지속
 * 4대강사업 등 국책사업으로 토목은 소폭 증가(4대강사업: 2010년 3조2천억 원 → 2011년 3조3천억 원, 전년 대비 1.9% 증가)
 * 건설기업들의 경기전망을 보여주는 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 9월, 10월 소폭 개선(정부의 부동산 거래 활성화 대책 등에 대한 기대감 반영)

■경상수지: 306억 달러 흑자(2010년) → 132억 달러 흑자(2011년)

– 2010년 경상수지는 수출호조 등으로 흑자 기조를 지속했으나 흑자폭은 전년(427억 달러)에 비해 축소
 • 세계경제 회복, 기업 수출경쟁력 제고, 원화약세 등에 힘입어 큰 폭의 수출확대를 실현(통관기준 수출, 1~9월 중 30.5% 증가)
 • 하지만 수출용 수입증가, 내수회복, 단가상승 등의 영향으로 수입이 더 큰 폭으로 증가(통관기준 수입, 1~9월 중 34.4% 증가)하면서 상품수지 흑자가 축소되고 서비스수지 적자도 확대되면서 흑자폭 축소
 * 상품수지 흑자: 406억 달러(2009. 1~9월), 398억 달러(2010. 1~9월)
 * 서비스수지 적자: 114억 달러(2009. 1~9월), 155억 달러(2010. 1~9월)

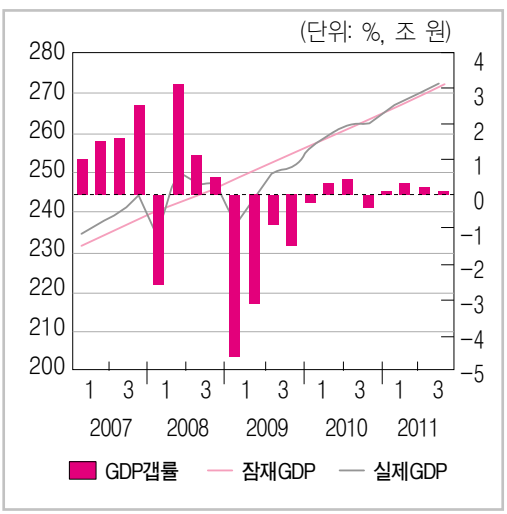
– 2011년 경상수지는 수출보다 빠른 수입증가세, 서비스수지 적자 확대 추세 등으로 흑자폭이 2010년의 절반 수준으로 축소될 전망
 • 2010년 약 25%의 증가세를 보인 수출은 선진국의 재정긴축 및 가계부채조정에 따른 수요 감소, 중국의 경기조정, 원/달러 환율 하락, 수출시장에서의 경쟁 격화 등으로 증가율이 한 자릿수로 둔화될 전망
 • 수입도 국내 성장률 하락 등으로 증가세가 둔화되겠으나 환율하락 및 단가 상승 등의 영향으로 수출에 비해 높은 증가율이 예상
 • 서비스수지는 서비스 산업의 저생산성 및 환율하락의 영향으로 적자폭이 확대될 것으로 전망됨.
 • 소득수지는 해외 포트폴리오 투자 활성화의 영향으로 흑자가 유지되겠지만 경상이전수지는 유학생 등 해외체류자에 대한 송금 증가, 일반정부의 경상이전 증가

등의 영향으로 적자 추세를 보일 전망

■소비자물가: 2.9%(2010년) → 3.0%(2011년)

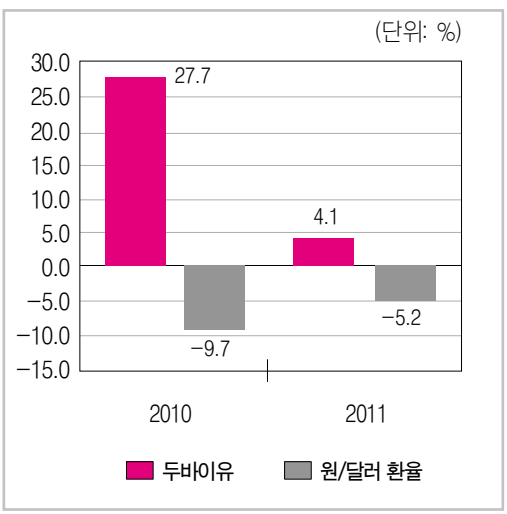
– 2010년 하반기 소비자물가는 총수요압력 증가, 농산물가격 급등, 기저효과의 영향으로 3%대 상승이 예상됨. 연간 소비자물가 상승률은 2.9%로 전망됨.
  • GDP갭률이 올 1분기 이후 플러스로 반전되면서 하반기 총수요 회복에 의한 물가 상승압력이 높아지고 있음.
  • 또한 올해 이상기후로 인한 농산품 가격 상승, 공공요금 인상 등도 하반기 물가 상승요인으로 작용
  • 지난해 하반기 물가상승률이 낮았던 데 대한 기저효과도 올 하반기 상승률을 상대적으로 높이는 효과

<그림 Ⅱ-9> GDP갭률



주: GDP갭률=(실제GDP−잠재GDP)/잠재GDP
잠재GDP는 HP필터로 추정

<그림 Ⅱ-10> 유가 및 원화의 물가압력



주: 한국경제연구원 전망치

– 2011년 소비자물가의 상승률은 2010년과 유사한 3.0%로 전망됨.
  • 위안화 절상에 따른 중국 수입품 가격 상승, 2010년 공공요금 인상 등이 물가

상승요인으로 작용

- 하지만 성장률이 잠재성장률 수준을 유지하면서 수요측 물가압력이 완만

* GDP갭률로 본 총수요압력은 2011년 중 낮은 플러스에 그치는 모습

- 또한 원유를 포함한 수입원자재 가격의 완만한 상승, 원화절상 등의 영향으로 비용측면에서의 물가압력이 낮게 형성되면서 소비자물가 상승률은 크지 않을 전망

* 물가압력(유가상승률+원/달러상승률): 11.8(2010년) → -1.1(2011년)

■시장금리(회사채, 3년 AA-): 4.8%(2010년) → 5.1%(2011년)

- 2010년 시장금리(회사채 수익률 기준)는 경기회복과 하반기 기준금리 인상에도 불구하고 지속적인 하락세를 보이며 전년(5.8%)보다 낮은 4.8%를 보임.
  - 주요국들의 경기부양으로 축적된 글로벌 유동성과 국내 부동산시장 침체의 영향으로 채권시장에 자금이 유입되면서 시장금리의 하락압력으로 작용

- 2011년 시장금리는 기준금리 인상의 영향으로 상승하겠으나 금리인상의 폭과 속도는 제한적일 것으로 전망됨.
  - 대내외 경기 불확실성 및 환율하락 압력 증대에 대한 우려 때문에 기준금리 인상은 완만하게 이루어질 전망
  - 2011년 물가상승압력이 다소 완화될 것으로 보이는 점도 시장금리 상승을 제한하는 요인
  - 또한 주요국들에 비해 상대적으로 양호한 우리의 투자환경을 감안할 때 외국인 자금의 채권시장으로 유입이 지속되면서 시장금리 상승을 제한하는 요인이 될 전망

* 주요 선진국에 비해 높은 기준금리(한국 2.25%, 미국 0~0.25%, 영국 0.5% 등)

* 2009년 우리나라의 '자본 접근성 지수(CAI: Capital Access Index)[2]'는 10점

2) CAI는 각국의 자본시장 개방도를 나타내는 지수로 미국의 밀켄 연구소가 매년 집계함. 물가 · 금리 · 세율 등을 포괄한 거시경제, 금융관련법과 제도, 건전성이나 효율성 등 금융회사 척도, 주식 및 채권시장 발달 정도, 벤처캐피털이나 신용카드 같은 기타 자본시장 여건, 외국인 자본 활용 가능성 등 7가지 항목으로 구성됨.

만점에 7.39점으로 조사 대상인 122개국 가운데 12위로 중국(36위), 대만(26위)은 물론 일본(23위)보다 높은 상황

■원/달러 환율: 1,155(2010년) → 1,095(2011년)

– 2011년 원/달러 환율은 글로벌 달러 약세, 달러공급 우위 지속 그리고 기준금리 인상 등의 영향으로 하락세를 보일 전망
  • 글로벌 달러 약세 현상은 미국경제의 둔화, 미국정부의 약달러 선호 등의 영향으로 2011년에도 지속될 전망
  • 수급측면에서는 경상수지 흑자 지속, 은행권의 외화 유동성 개선, 외국인 자본유입 증가 등으로 달러 공급 우위가 예상
  • 정책측면에서 기준금리 인상은 국내외 금리차 확대 및 외국인 자금유입을 통해 원화가치 상승요인이 될 것임.

– 하지만 글로벌 금융불안의 후유증으로 안전자산 선호 현상이 유지되면서 원/달러 환율의 하락폭은 제한적일 전망
  • 또한 중국의 긴축정책으로 중국 및 개도국들의 경기가 예상보다 크게 둔화될 경우 안전자산의 선호경향이 강화되면서 원/달러 환율의 상승압력도 배제할 수 없음.

<표 Ⅱ-9> 2010~2011년 국내경제전망

(단위: 전년동기 대비(%), 억 달러(국제수지부문))

구 분	2009년	2010년			2011년		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP	0.2	7.6	4.7	6.1	3.7	4.5	4.1
(SA, 전기 대비, %)		2.9	1.7	0.0	1.9	2.5	
민간소비	0.2	5.0	3.5	4.2	3.7	3.9	3.8
건설투자	4.4	−0.7	−1.6	-1.2	0.2	0.9	0.6
설비투자	−9.1	30.1	17.4	23.1	7.1	7.2	7.1
소비자물가	2.8	2.6	3.1	2.9	3.1	2.8	3.0
경상수지(억 달러)	426.7	116.7	189.0	305.7	58.7	72.8	131.6
상품수지(억 달러)	561.3	231.5	285.4	516.9	170.5	192.3	362.7
수출(억 달러, BOP 기준)	3,735.8	2,243.4	2,417.5	4,660.9	2,423.4	2,630.0	5,053.4
증가율%	−13.7	33.6	17.5	24.8	8.0	8.8	8.4
수입(억 달러, BOP 기준)	3,174.6	2,011.9	2,132.1	4,144.0	2,252.9	2,437.7	4,690.7
증가율%	−25.7	41.7	21.5	30.5	12.0	14.3	13.2
서비스 및 기타 수지	−134.6	−114.7	−96.4	-211.1	−111.7	−119.4	-231.2
환율(원/달러, 평균)	1,278.4	1,153.8	1,155.3	1,154.5	1,105.0	1,085.0	1,095.0
회사채수익률(3년, AA−)	5.8	4.9	4.7	4.8	5.0	5.3	5.1
실업률(%)	3.6	4.1	3.4	3.8	3.8	3.6	3.7

자료: 한국경제연구원

제Ⅲ장

이슈분석

향후 부동산시장 전망과 과제

1. 문제제기
2. 주택동향과 중장기전망
3. 이명박 정부 부동산 대책의 주요 내용과 평가
4. 정책제언

1. 문제제기

■부동산시장은 금융위기 이후 완만한 회복세를 보이다가 최근 서울과 수도권을 중심으로 거래가 위축되고 있음.

– 전국 주택매매가격은 꾸준히 상승하고 있으나 2010년 3월 이래로 서울과 수도권의 매매가격은 하락세로 전환됨.
  • 주택전세가격은 서울과 수도권을 중심으로 상승세가 지속됨.

– 2010년 수도권을 포함한 전국 주거용 건축물 거래량은 2009년에 비해 크게 감소하였음.

– 지방 미분양 주택 수는 감소하고 있는 반면 서울과 수도권의 미분양 주택 수는 꾸준히 상승하고 있는 추세임.

■정부는 지속되고 있는 부동산 침체를 해소하기 위한 대책을 빈번히 발표하고 있으나 가시적인 효과를 보이고 있지 못함.

– 지난 8월 29일에 발표된 「실수요 주택거래 정상화와 서민 · 중산층 주거안정 지원 방안」은 실수요자 위주의 주택거래 활성화와 서민 · 중산층의 거래불편 해소에 초점을 두고 한시적으로 시행

– 하지만 기본적인 부동산 정책방향은 집값 안정을 통해 서민 주거안정을 도모하는 정책 기조를 유지하고 있음.
  • 보금자리주택 공급과 미분양 주택 지원 등의 공급위주 정책 기조하에 DTI, LTV를 통한 금융규제와 양도세 중과세의 기본적인 수요억제 정책을 병행하고 있음.

■이러한 배경하에 본고는 최근 부동산시장의 동향을 파악하고 중장기 부동산 전망을 통하여 향후 부동산 침체 가능성에 대해 논의하며 정책적 시사점을 제시하고자 함.

2. 주택동향과 중장기전망

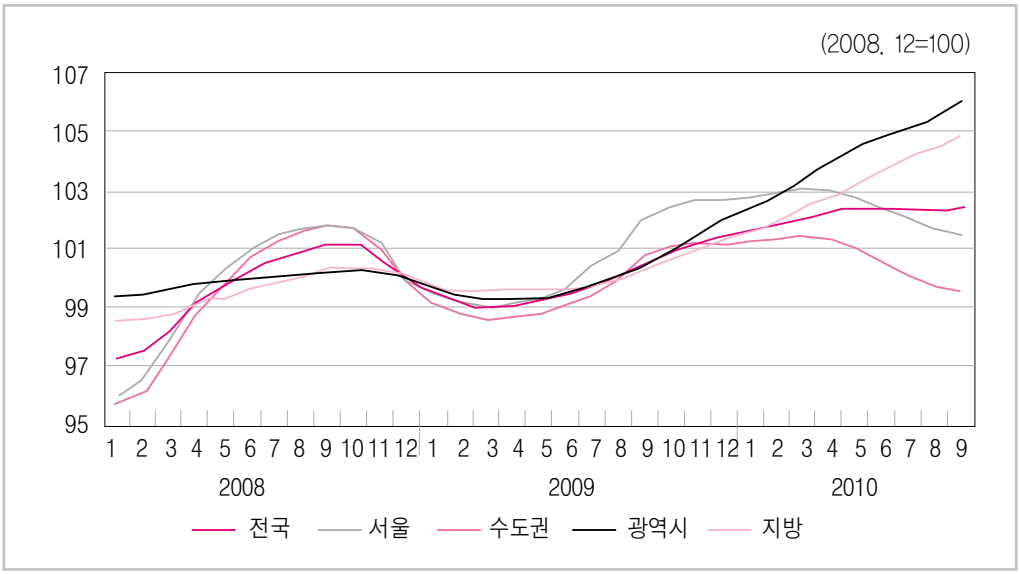
(1) 최근 주택동향

■전국 주택매매가격은 2009년 8월 이후 꾸준히 상승하고 있으나 서울과 수도권의 주택매매가격은 하락세로 전환됨.

– 5대광역시와 지방의 주택매매가격은 2009년 8월 이후 꾸준히 상승하여 전국의 주택매매가격과 유사한 추이를 나타냄.

– 하지만 서울과 수도권의 주택매매가격은 2010년 3월 이래로 하락세가 지속되고 있어 수도권은 2008년 금융위기 전 최고가격을 회복하지 못한 상태임.

<그림 Ⅲ-1> 도시 주택매매가격지수 추이



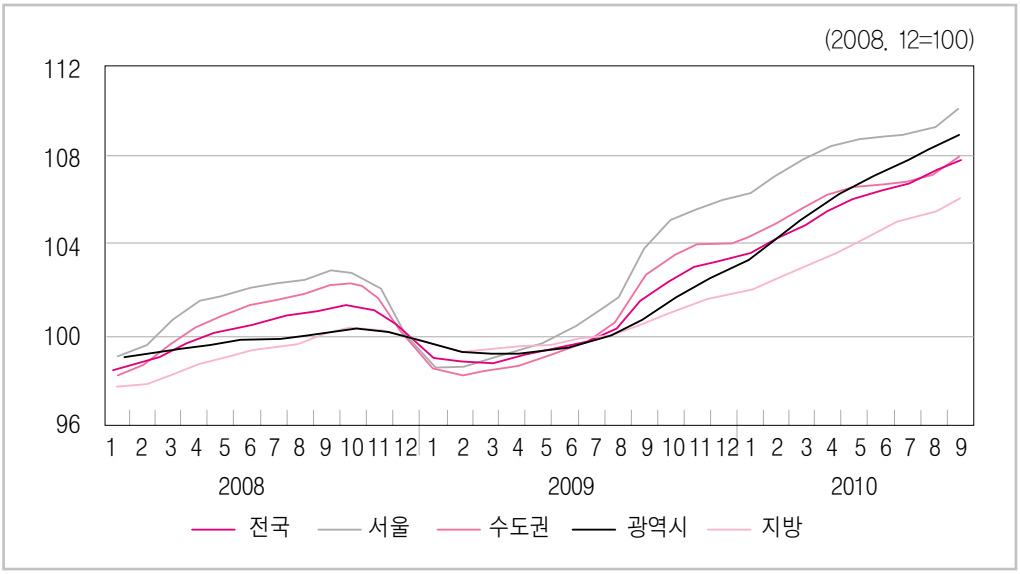
자료: 국민은행

■전국 주택전세가격의 추이는 2009년 4월 이후 지속적으로 상승하고 있음.

– 서울, 수도권을 포함한 전국의 주택전세가격의 상승세가 지속되고 있음.
  • 전국을 기준으로 2009년 2월에 최저점을 기록한 이래로 2010년 9월 현재까지 가파른 상승세가 이어짐.

– 서울 주택전세가격의 상승폭이 수도권과 지방보다 크고 가격도 높게 형성되어 있음.
  • 2008년의 전세 상승폭보다 2009년 8월 이후의 상승폭이 현저하게 크며 2010년 9월 현재 2008년 이후 가장 높은 가격을 기록함.

<그림 Ⅲ-2> 도시 주택전세가격지수 추이



자료: 국민은행

■2010년 전국 주거용 건축물 거래량은 지속적으로 감소하고 있는 추세

– 2009년부터 증가세를 보이던 주거용 건축물 거래량은 2010년 1/4분기부터 절대량이 감소하기 시작하여 2010년 3/4분기에는 2009년 1/4분기 수준으로 회귀함.

• 2010년 2/4분기부터 아파트를 중심으로 거래량이 크게 감소하여 전년동기 대비 -32.7%의 감소율을 기록

– 아파트, 다세대, 다가구 등 모든 주거용 건축물의 거래량 감소가 두드러짐.
• 아파트의 거래량은 2010년 3/4분기의 전년동기 대비 -32.8%, 다세대는 -38.6% 감소함.
• 5대광역시와 지방의 거래량의 하락폭이 상대적으로 작은 반면 서울과 수도권의 하락폭이 큼.

<표 Ⅲ-1> 주요 지역 주거용 건축물 거래량 추이

(단위: 필지, %)

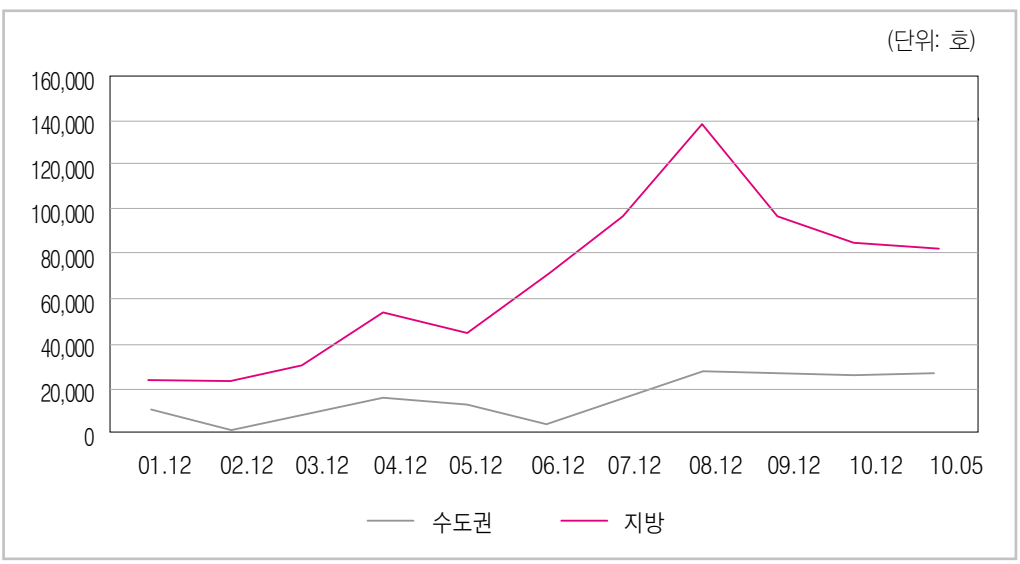
구 분		2009년					2010년			
		연간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기	3/4분기	전년동기대비
전국	주거용	1,217,460	233,535	301,439	346,137	336,349	270,901	272,157	233,079	-32.7
	아파트	929,698	187,563	229,201	262,055	250,879	208,023	200,230	176,218	-32.8
	다가구	13,777	1,655	3,253	4,345	4,524	3,090	3,388	2,723	-37.3
	다세대	132,042	19,613	32,918	39,106	40,405	28,188	32,821	23,992	-38.6
	연 립	33,819	5,278	8,644	10,189	9,708	7,748	7,618	6,456	-36.6
	단 독	108,124	19,426	27,423	30,442	30,833	23,852	28,100	23,690	-22.2
수도권	주거용	550,069	88,448	141,015	168,610	151,996	108,986	106,686	88,965	-47.2
	아파트	386,843	394,634	394,987	395,713	387,916	376,718	365,573	349,139	-11.8
	다가구	8,456	8,737	8,926	9,257	9,383	9,332	9,066	8,673	-6.3
	다세대	102,995	105,138	107,263	109,960	111,462	111,078	108,223	103,992	-5.4
	연 립	20,144	20,839	21,413	21,992	21,889	21,416	20,546	19,338	-12.1
	단 독	31,631	32,413	32,827	33,685	33,882	33,731	32,870	31,630	-6.1
5개광역시	주거용	288,527	62,983	71,184	77,464	76,896	69,867	71,293	60,840	-21.5
	아파트	245,395	247,017	251,636	249,252	250,873	250,503	246,882	238,850	-4.2
	다가구	2,440	2,537	2,630	2,697	2,767	2,826	2,869	2,827	4.8
	다세대	15,642	15,916	16,156	16,503	17,194	17,728	17,892	18,077	9.5
	연 립	3,840	4,009	4,093	4,220	4,274	4,436	4,509	4,542	7.6
	단 독	21,210	21,697	21,968	22,739	23,131	23,434	23,368	23,291	2.4

■미분양 주택 수는 감소 추세에 있으나 수도권의 미분양 수는 지속적으로 증가 추세에 있음.

– 2010년 5월 현재 미분양 주택은 11만460호로 전월의 11만409호에 비해 다소 증가하였으나 2009년 12월의 12만3,297호를 기록한 이래로 지속적으로 감소하고 있음.

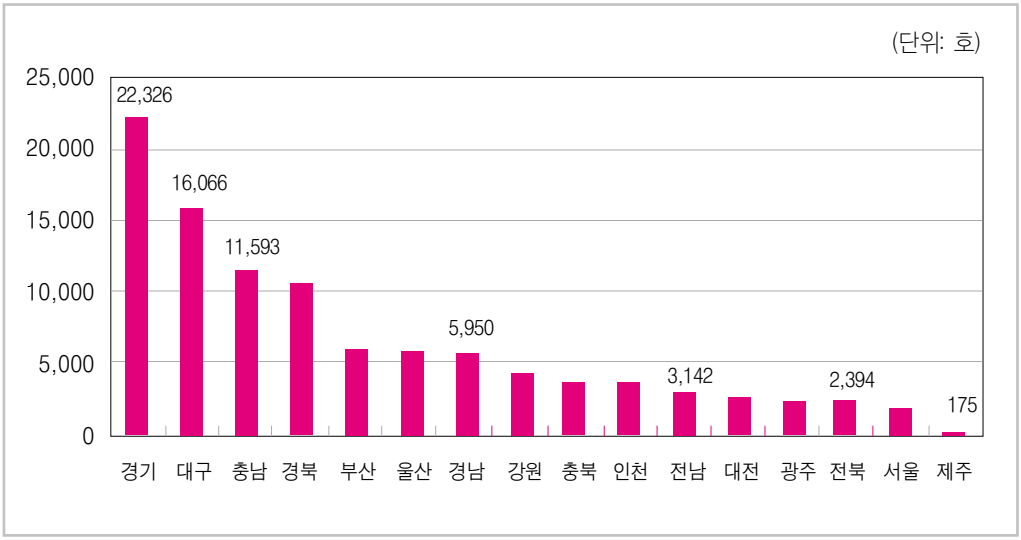
– 그러나 지역별로 지방 미분양 주택 수는 감소하고 있는 반면 서울과 수도권의 미분양 주택 수는 2009년 12월 수준을 상회함.
  • 2010년 5월 현재 경기의 미분양 주택 수는 2만2,349호로 가장 규모가 크며, 서울의 미분양 수는 1,957호로 2009년 12월의 1,803호 수준을 상회함.

<그림 Ⅲ-3> 미분양 주택 수 추이



자료: 국토해양부

<그림 Ⅲ-4> 지역별 미분양 주택 수(2010년 8월)



자료: 국토해양통계누리

■민간분양물량은 감소하였으나, 보금자리주택 사전청약물량은 2만816호임.

- 2010년 2/4분기까지의 누적 분양실적은 8만525호로 전년 동기 대비로 15.3% 증가하였으나, 2000년대 평균인 예년(2000~2009년 평균) 동기 대비로는 -34.3% 감소함.
  - 민간부문의 분양물량이 장기 평균인 예년(2000~2009년 2/4분기까지의 평균) 동기 대비 -59.7%의 극심한 감소율을 기록하여 공공부문의 105.2%의 증가율과 대조를 이룸.

- 보금자리주택 사전청약물량은 2010년 상반기 동안 2만816호가 공급됨.
  - 이는 2009년의 사전청약물량인 14,295호보다 45.9% 증가한 수준이며, 분양물량과 사전청약물량을 포함한 규모는 10만 호를 넘는 수준임.

<표 Ⅲ-2> 연도별 · 권역별 아파트 분양물량

구 분		2009년			2000년대 1/4~2/4 평균	2010년				
		계	1/4	2/4		계	1/4	2/4	전년 동기 대비	예년 동기 대비
전국	전체	69,817	21,756	48,061	122,490	80,525	37,019	43,506	15.3	−34.3
	공공	38,186	14,635	23,551	18,879	38,737	14,392	24,345	1.4	105.2
	민간	31,631	7,121	24,510	103,611	41,788	22,627	19,161	32.1	−59.7
수도권	전체	47,362	15,804	31,558	66,487	47,329	26,218	21,111	−0.1	−28.8
	공공	26,161	12,182	13,979	11,408	20,008	9,712	10,296	−23.5	75.4
	민간	21,201	3,622	17,579	55,079	27,321	16,506	10,815	28.9	−50.4
5개 광역시	전체	8,937	3,991	4,946	24,998	11,445	2,455	8,990	28.1	−54.2
	공공	2,828	1,461	1,367	2,300	5,551	840	4,711	96.3	141.3
	민간	6,109	2,530	3,579	22,698	5,894	1,615	4,279	−3.5	−74.0
지방	전체	13,518	1,961	11,557	31,005	21,751	8,346	13,405	60.9	−29.8
	공공	9,197	992	8,205	5,171	13,178	3,840	9,338	43.3	154.9
	민간	4,321	969	3,352	25,834	8,573	4,506	4,067	98.4	−66.8

주: 2000년대 평균은 2000~2009년 1/4분기부터 2/4분기까지의 평균임.
자료: 부동산114(주)

<표 Ⅲ-3> 보금자리주택 사전청약물량

구분	합계	2009년					2010년							
		서울 강남	서울 서초	고양 원흥	하남 미사	합계	서울 송파 (위례)	서울 세곡2	서울 내곡	부천 옥길	시흥 은계	구리 갈매	남양주 진건	합계
사전 예약 물량	35,156	1,405	864	2,545	9,481	14,295	2,350	783	711	3,566	4,520	2,805	6,126	20,861

자료: 보금자리주택 뉴플러스

(2) 주택시장전망

1) 단기전망

■단기적으로 부동산시장은 부동산 가격 하락과 수급 불균형으로 하락세가 지속될 것으로 예상됨.

– 주택매매가격은 수도권을 중심으로 한 하락세가 서울로 확대될 가능성이 높으나 주택전세가격은 당분간 서울과 수도권에서 지속적인 상승세가 예상됨.
  • 따라서 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어지기는 어려울 전망

– 최근 3년 동안 수도권의 주택거래량은 지속적으로 감소하고 있는 추세에 있으며 주택 가격이 하락하는 한, 거래량 감소가 지속될 가능성이 높음.

– 공급량은 최근 3년간 서울에 비해 수도권 외곽에 분양물량이 집중되어 미분양 적체 현상이 지속되고 있으나, 이미 계획된 택지개발물량으로 당분간 주택공급량은 증가할 전망

– 금융규제의 완화 가능성은 존재하나 주택 수요를 견인하기는 어려울 전망임.

■가계부채의 증가는 단기적인 하락 요인으로 작용할 것으로 전망됨.

– 가계부채의 빠른 증가세 지속
  • 2010년 2/4분기 말 현재 가계부채[3]의 규모는 754조9천억 원으로 지속적으로 증가하고 있는 상황
  • 2009년 현재 가계의 채무상환능력을 나타내는 개인 가처분 소득 대비 가계부채 비율은 1.43으로 금융위기 이후 다른 주요국은 감소한 반면 우리나라는 증가하고 있음.

3) 가계부채는 가계신용 잔액으로 정의되며 가계대출과 판매신용의 합으로 정의됨. 이 중 가계대출은 가계신용잔액의 대부분인 94.2%를 차지하고 있음.

- 향후 점진적 금리인상으로 부채에 따른 이자비용의 증가가 예상되며 가처분 소득의 개선 또한 기대하기 힘든 상황이므로 부동산의 처분 압력으로 이어질 가능성이 높음.
- 부동산담보대출의 약 92%가 변동금리형 상품이므로 금리변동에 따른 가계부채의 충격이 상대적으로 클 것이며, 주택담보대출의 만기도래 구조도 취약하여 가계부채의 상환 압력이 거세질 경우 부동산 처분의 가능성이 높아짐.

2) 중장기전망

■국내 주택시장 규모는 조정기를 거쳐 점진적으로 하락할 것으로 전망됨.

– 수요측면에서 1차 베이비붐 세대의 은퇴와 주 수요층(35~54세 인구)의 감소가 큰 요인으로 작용할 것임.
  - 향후 경기변동에 따른 점진적 금리인상과 가계부채의 증가에 따른 채무상환의 압력이 심각할 것으로 예상됨.

– 공급측면에서는 미분양 물량의 해소와 보금자리주택 지속적인 공급 여부가 변수로 작용할 것임.
  - 현재 정부는 2018년까지 매년 50만 호의 주택공급계획을 계획하고 있어 수급불균형에 따른 미분양의 적체가 증가할 것으로 전망됨.

– 또한 지방은 특별한 수요 창출 요인이 없기 때문에 지방과 수도권의 가격 차이는 지속될 전망임.

■인구구조 변화와 가계자산 구성의 변화로 인한 주택 수요는 지속적으로 감소할 것으로 예상됨.

– 1차 베이비붐 세대(1955~63년생)의 은퇴로 수요 감소가 예상됨.
  - 1차 베이비붐 세대와 2차 베이비붐 세대(1968~76년생)의 합산 인구는 약 1,480만 명으로 전체 인구의 약 30.3%를 차지함.
  - 2010년을 시작으로 1차 베이비붐 세대의 55세의 조기은퇴를 시작으로 향후 8년

동안 지속될 전망임.
- 은퇴 후, 노후에 대한 대비가 미미한 대부분의 가구들은 실질 소득의 감소를 경험하게 되고 높은 자가비율을 고려했을 때 소유주택의 처분으로 이어질 가능성이 높음.
- 따라서 수요 감소와 매물 증가로 인한 주택공급이 증가할 가능성이 있음.

– 인구의 고령화의 급진적 성장
- 2010년 현재 65세 이상의 인구비율은 총인구의 11.0%이며, 2018년에는 14.3%로 예상되어 다른 선진국에 비해 급격히 빠른 고령화가 진행 중임.
- 고령 인구의 증가는 거주에 대한 인식의 변화를 수반하고 주택 수요의 감소와 변화로 이어질 것으로 예상됨.

– 가계자산 구성 변화의 가능성
- 국내 가계의 보유자산 비중은 2008년 기준 부동산 자산의 비중이 80%에 달하여 가계의 자산 구성에 심각한 불균형이 존재하고 있음.
- 부동산 비중은 은퇴 직전 혹은 은퇴시점에 정점을 기록하고 있으며, 노후로 갈수록 감소하여 고령화에 따른 전반적인 부동산 가격의 하락이 예상됨.
- 1차 베이비붐 세대의 은퇴는 실물자산의 매각으로 이어지고 부동산 가격의 하락은 부동산 자산을 위주로 한 가계 자산구성의 변화에 대한 유인으로 작용할 것임.

3. 이명박 정부 부동산 대책의 주요 내용과 평가

■2008. 6. 11. 지방 미분양 상황 평가 및 정책 대응 방향

– 지방 미분양 주택 취득 시, LTV 상향(분양가 10% 인하 시 60 → 70%) 및 모기지 보험 확대

– 취득세 및 등록세 50% 감면

– 일시적으로 1가구 2주택 중복보유에 대한 허용기간을 1년에서 2년으로 인정함.

■2008. 8. 21. 주택공급 기반 강화 및 건설경기 보완 방안

– 재건축 규제 합리화
  • 재건축(재개발) 안전진단을 2회에서 1회 축소함.
  • 2종 일반주거지역의 층수를 15 → 18층으로 완화

– 공급 확대 기반 마련(수도권 내 공공택지의 안정적 확보)
  • 인천검단 및 오산세교지구 신도시급으로 확대

– 수도권 전매제한 기간을 5~10년 → 1~7년으로 완화

– 지방 미분양 아파트를 환매조건부로 매입

■2008. 9. 19. 도심 공급 활성화 및 보금자리주택 건설 방안

– 10년간 500만 가구(보금자리주택 150만 가구 포함) 건설

– 대체주택(1~2인 가구용 오피스텔, 기숙사형 주택) 확대

– 100㎢ 규모 그린벨트 해제

– 사전예약 방식의 주택청약제 도입

■2008. 10. 21. 가계 주거부담 완화 및 건설부문 유동성 지원 방안

– 일시적 1세대 2주택자에 대한 중복보유 허용기간을 1 → 2년으로 확대(전국)

– 투기지역 · 투기과열지구의 합리적 조정

– 대한주택보증에서 환매조건부 미분양 주택 2조 원 규모 매입

– 건설업체에 대해 신용위험평가(A~D등급)를 거쳐 구조조정

■2008. 11. 3. 경제난국 극복 종합대책

– 재건축 용적률을 법적 한도(300%)까지 허용

– 강남3구 제외한 주택투기과열지구 · 투기지역 등 해제

■2009. 8. 23. 전세시장 안정대책

– 주택기금 전세자금 지원 및 민간 전세대출 보증한도 확대

– 도시형 생활주택 및 오피스텔 규제완화

■2009. 8. 27. 서민 주거안정을 위한 보금자리주택 공급 확대 방안

– 보금자리주택 2012년까지 총 32만 호 건설(연 3만 호 → 8만 호)

– 하반기에 보금자리주택지구 5~6곳을 지정

– 위례 신도시의 4만3천 호 중 2만2천 호를 보금자리 배정 · 공급

– 생애최초 주택청약제도 도입과 금융지원 확대

■2010. 4. 23. 주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안

– 미분양 주택 4만 가구 감축

– 종전주택(새 주택을 분양받은 입주예정자) 구입자 DTI 완화

■2010. 8. 29. 실수요 주택거래 정상화와 서민 · 중산층 주거안정 지원방안

– 강남3구 제외한 DTI 규제를 내년 3월까지 전면 폐지

– 다주택자 양도세 중과 완화시한 2년 연장

– 보금자리주택 사전예약 및 공급시기 조절

■이명박 정부의 부동산 정책에 대한 평가

– 보금자리공급에 집중된 공급 정책에 대한 재고
  • 보금자리주택은 2009년 14만8천 호를 공급하였으며 2010년에는 18만 호를 공급할 예정
  • 최근 부동산 침체와 함께 공급원가 상승에 따른 분양성 하락으로 사업수행에 큰 차질이 생기게 됨.
  • 과도한 공급으로 일반 주택공급시장을 교란하여 주택거래 침체의 주요한 원인으로 파악되고 있으며 서민주거안정을 위한 주택공급정책으로서 실효성에 의문

– 미분양 주택 미분양 감축을 위한 정책 효과는 크지 않음.
  • 대한주택보증은 총 3.0조 원을 투입하여 환매조건부로 미분양 주택 약 2만 호를 매입할 예정임.
  • 분양가의 50% 이하 수준으로 지방 미분양 주택을 우선 매입하고, 수도권으로 확대할 예정이나 실질 수요에 의한 미분양 물량의 해소에는 큰 영향이 없음.

– 한시적 금융규제완화의 효과는 미미함.
  • 8 · 29 대책의 하나인 양도세 중과 완화 시한 2년 연장과 취득 · 등록세 1년 감면 연장은 주택거래 활성화에는 크게 기여하지 못함.

4. 정책제언

■보금자리주택 공급 위주의 정책 재고와 시장 메커니즘의 역할이 중요

– 현재는 수요보다 과잉공급으로 인한 시장의 하락세가 지속되므로 시장 상황에 맞게 공급을 탄력적으로 운용할 필요성이 높음.
  • 2010년 상반기에는 민간부문의 공급은 감소한 반면 보금자리주택 공급을 통한 공공부문의 공급량이 크게 증가함.
  • 시장정상화를 위해서는 공공부문과 민간부문의 물량 조정이 함께 이루어져야 하며 궁극적으로 공급부문에 대한 민간 주도의 전환이 필요

– 향후 인구구조의 변화와 가계자산 구조의 변화를 통한 주택 수요의 감소가 예상됨.
  • 1차 베이비붐 세대의 은퇴로 인해 주택 수요가 감소하고, 큰 평수의 주택에서 상대적으로 작은 평수의 주택을 선호할 가능성이 높음.
  • 주요국처럼 가계의 자산선호도 금융자산의 높은 비중으로 재편될 가능성이 높으므로 이에 따라 주택 수요가 감소하고 주택을 이용한 금융상품의 활용이 커질 것임.
  • 향후 주택에 대한 소유에서 이용의 인식 변화를 반영하여 임대수요의 증가가 예상되므로 임대주택에 대한 민간부문의 공급이 필요
  • 따라서 이러한 수요측면의 변화를 반영할 수 있는 시장의 역할이 중요시됨.

■소득세율 인하를 통한 양도세 개편

– 미분양 주택의 증가는 현재 상당히 적체되고 있는 상황임.
  • 2008년 미분양 주택 적체로 인해 주택경기가 크게 위축된 경험이 있었음을 상기
  • 내수 경기가 침체된 상황에서 미분양 주택의 증가는 전체 경제여건에 부정적인 영향을 끼칠 확률이 높음.

– 이미 “양도소득세 한시적 감면정책”은 효과를 본 바 있기 때문에 양도소득세의 개편이 요구됨.
  • 양도소득세 한시적 감면 정책은 수도권뿐만 아니라 지방에 있는 미분양 주택도

유의하게 감소시키는 효과가 있음.[4)]

- 양도소득세 감면정책을 통하여 미분양 주택의 적체를 해소하여 수급불균형을 개선시키고 주택시장의 활성화를 도모할 필요가 있음.
- 궁극적으로 양도소득세는 "반액과세" 원칙에 위배되어 위헌소지가 있으므로 양도세를 인하하는 개편이 요구됨.

■규제완화

– DTI, LTV를 통한 금융규제 정책은 궁극적으로 부동산 수요를 억제하고 있음.
  - 향후 금리인상, 가계부채의 증가, 1차 베이비붐 세대 은퇴 등의 부정적인 수요 전망을 고려했을 때 수요는 점점 더 위축될 가능성이 높음.
  - 부동산시장의 활성화를 위해서는 공급물량의 조절뿐만 아니라 수요를 규제하고 있는 금융규제의 완화가 병행되어야 함.
  - DTI, LTV 규제를 완화하는 틀에서 세부적인 결정사항은 금융기관의 자율에 맡기는 것도 하나의 대안이 됨.

– 재건축규제를 완화할 필요가 있음.
  - 민간건설경기를 위축시키고 분양가의 상승요인으로 작용하는 기반시설부담금과 개발부담금은 수요자의 부담으로 작용

■분양가 상한제 폐지

– 분양가 상한제는 가격 결정의 메커니즘을 시장이 아닌 가격규제에 둠으로써 전체 시장의 가격 안정화를 도모하려는 제도
  - 현재 가격 하락의 원인은 신규 주택시장의 낮은 가격이 원인이 아닌 분양가 상한제를 회피하기 위한 물량의 과다 공급에 의해 설명할 수 있음.
  - 하지만 가격규제는 실익보다 부작용을 초래할 가능성이 높으므로 폐지되어야 할 것임.

4) 박명호, 「미분양 완화를 위한 양도소득세 한시적 감면에 대한 소고」, 『재정포럼』, 조세연구원, 2009.

부록

주요 경제지표

경제성장률 · 소비 · 투자

구 분	경제성장률		1인당 GNI	소비		투자		
	GDP	제조업		민간	정부	총고정투자	설비	건설
	전년동기 대비(%)		US 달러	전년동기 대비(%)				
2005년	4.0	6.2	17,531	4.6	4.3	1.9	5.3	−0.4
2006년	5.2	8.1	19,722	4.7	6.6	3.4	8.2	0.5
2007년	5.1	7.2	21,695	5.1	5.4	4.2	9.3	1.4
2008년	2.3	2.9	19,296	0.9	4.2	−1.9	−1.0	−2.8
2009년	0.2	−1.6	17,175	0.2	4.9	−0.2	−9.1	4.4
2005년 1/4	2.7	4.8		2.5	3.7	−0.3	3.4	−3.1
2/4	3.4	3.9		4.7	4.7	1.8	2.8	0.9
3/4	4.5	6.7		5.7	6.3	1.5	4.1	−0.3
4/4	5.1	9.3		5.5	2.7	3.9	10.8	0.3
2006년 1/4	6.1	9.4		5.7	6.0	3.8	7.2	1.9
2/4	5.1	9.1		4.5	6.7	0.1	8.0	−4.2
3/4	5.0	8.7		4.3	6.0	4.0	12.0	−0.5
4/4	4.6	5.4		4.5	7.5	5.7	5.7	5.1
2007년 1/4	4.5	4.5		4.9	5.9	7.3	12.6	4.4
2/4	5.3	7.2		5.2	6.3	5.7	13.0	2.0
3/4	4.9	6.3		5.4	4.8	1.5	4.0	−0.2
4/4	5.7	10.2		4.7	4.7	3.1	8.0	0.4
2008년 1/4	5.5	8.9		4.5	3.6	−0.6	2.8	−2.5
2/4	4.4	8.3		2.7	4.3	0.6	2.0	−0.5
3/4	3.3	5.3		1.8	4.6	2.1	5.3	0.4
4/4	−3.3	−9.4		−3.6	4.7	−8.7	−13.3	−7.7
2009년 1/4	−4.3	−13.6		−4.4	7.2	−7.4	−23.1	2.8
2/4	−2.2	−7.2		−1.0	6.7	−2.3	−17.3	5.1
3/4	1.0	1.7		0.7	5.3	0.4	−7.0	4.4
4/4	6.0	13.0		5.8	1.1	7.1	13.3	5.0
2010년 1/4	8.1	20.7		6.3	3.8	11.4	29.9	2.3
2/4	7.2	18.0		3.7	3.2	6.4	30.2	−2.9
3/4	4.5			3.3	2.9	7.0	25.5	−2.1

무역 · 국제수지

구 분	무 역				국 제 수 지		외환보유액[1] (기말)	대미환율 (기말)
	수출(FOB)		수입(CIF)		상품	경상		
	억 달러	전년동기 대비(%)	억 달러	전년동기 대비(%)	억 달러			원/달러
2005년	2,844.2	12.0	2,612.4	16.4	326.8	149.8	2,103.9	1,013.0
2006년	3,254.6	14.4	3,093.8	18.4	279.1	53.9	2,389.6	929.6
2007년	3,714.9	14.1	3,568.5	15.3	281.7	58.8	2,622.2	938.2
2008년	4,220.1	13.6	4,352.7	22.0	56.7	−57.8	2,012.2	1,257.5
2009년	3,635.3	−13.9	3,230.8	−25.8	561.3	426.7	2,699.9	1,167.6
2008년 5월	393.9	26.9	387.0	29.6	3.7	−5.7	2,582.0	1,031.4
6월	372.6	16.4	378.3	32.7	34.3	17.3	2,581.0	1,043.4
7월	409.6	35.6	429.5	47.0	4.9	−24.3	2,475.2	1,008.5
8월	366.1	18.1	404.2	36.4	−29.3	−46.8	2,432.0	1,081.8
9월	374.3	27.6	395.3	45.4	−7.9	−12.2	2,396.7	1,187.7
10월	371.1	7.8	361.0	10.3	21.0	46.5	2,122.5	1,291.4
11월	288.4	−19.5	288.5	−15.0	12.3	24.1	2,005.1	1,482.7
12월	271.2	−17.9	265.8	−21.6	14.2	7.8	2,012.2	1,257.5
2009년 1월	211.3	−34.5	249.0	−31.4	−17.6	−16.1	2,017.4	1,368.5
2월	254.0	−18.5	226.0	−30.7	31.0	35.9	2,015.3	1,516.4
3월	278.9	−22.5	239.2	−35.5	69.7	66.5	2,063.4	1,377.1
4월	303.3	−19.9	248.7	−35.0	61.1	42.7	2,124.8	1,348.0
5월	278.2	−29.4	234.1	−39.5	48.7	34.4	2,267.7	1,272.9
6월	322.1	−13.6	256.9	−32.1	66.0	53.8	2,317.3	1,284.7
7월	319.1	−22.1	276.8	−35.6	61.1	44.2	2,375.1	1,240.5
8월	289.5	−20.9	274.1	−32.2	33.2	19.2	2,454.6	1,244.9
9월	339.2	−9.4	297.6	−24.7	52.7	40.5	2,542.5	1,188.7
10월	339.7	−8.5	304.0	−15.8	56.8	47.6	2,641.9	1,200.6
11월	339.9	17.9	295.3	2.4	58.4	42.8	2,708.9	1,167.4
12월	360.1	32.8	329.2	23.9	40.2	15.2	2,699.9	1,167.6
2010년 1월	307.4	45.5	315.1	26.6	13.8	−6.3	2,736.9	1,156.5
2월	330.4	30.1	310.5	37.4	15.6	1.7	2,706.6	1,158.4
3월	373.1	33.8	355.6	48.7	45.0	18.0	2,723.3	1,130.8
4월	393.1	29.6	355.1	42.7	51.2	14.2	2,788.7	1,115.5
5월	388.9	39.8	349.0	49.1	41.7	38.2	2,702.2	1,200.2
6월	420.7	30.6	354.0	37.8	64.2	51.0	2,742.2	1,210.3
7월	406.7	27.5	354.2	28.0	71.6	58.2	2,859.6	1,187.2
8월	370.9	28.1	352.6	28.6	37.0	20.7	2,853.5	1,189.1
9월	395.1	16.5	349.8	17.5	–	–	2,897.8	1,142.0

주: 1) 가용외환보유액 기준

물가 · 실업 · 이자율

구 분	물가[2]		실업률	제조업	통화[3]		회사채	주가지수
	생산자	소비자	(계절조정)	명목임금	신M2	M3	수익률	80.1.4=100
	전년동기 대비(%)		(%)	전년동기 대비(%)			연%, 평균	기간평균
2005년	2.1(1.5)	2.8(2.6)	3.7	8.1	6.9	7.0	4.68	1,073,6
2006년	0.9(0.3)	2.2(2.1)	3.5	5.7	8.3	7.9	5.17	1,352.2
2007년	1.4(3.6)	2.5(3.6)	3.2	5.5	11.2	10.2	5.70	1,712.5
2008년	8.6(5.6)	4.7(4.1)	3.2	0.6	14.3	11.9	7.02	1,529.5
2009년	−0.2(1.8)	2.8(2.8)	3.6	−0.6	10.3	7.9	5.81	1,429.0
2008년 5월	9.0(7.1)	4.9(3.2)	3.0(3.2)		15.8	13.1	6.22	1,846.8
6월	10.5(8.8)	5.5(3.9)	3.1(3.2)		15.1	12.7	6.68	1,858.2
7월	12.5(11.0)	5.9(4.6)	3.1(3.2)		14.8	12.1	6.99	1,569.6
8월	12.3(10.7)	5.6(4.4)	3.1(3.2)		14.7	11.8	7.11	1,537.5
9월	11.3(10.3)	5.1(4.5)	3.0(3.2)		14.5	12.2	7.46	1,446.6
10월	10.7(9.9)	4.8(4.4)	3.0(3.1)		14.2	11.9	7.95	1,201.7
11월	7.8(7.4)	4.5(4.1)	3.1(3.2)		14.0	11.4	8.85	1,074.0
12월	5.6(5.6)	4.1(4.1)	3.3(3.3)		13.1	10.4	8.35	1,114.9
2009년 1월	4.7(−0.3)	3.7(0.1)	3.6(3.4)		12.0	9.2	7.34	1,156.4
2월	4.4(0.4)	4.1(0.8)	3.9(3.5)		11.4	8.8	7.07	1,139.8
3월	3.5(0.8)	3.9(1.5)	4.0(3.7)		11.1	8.4	6.14	1,140.5
4월	1.5(1.0)	3.6(1.8)	3.8(3.7)		10.6	7.7	5.68	1,322.1
5월	−1.3(0.2)	2.7(1.8)	3.8(3.8)		9.9	7.3	5.16	1,400.5
6월	-3.1(−0.1)	2.0(1.7)	3.9(3.9)		9.6	7.0	5.21	1,395.2
7월	−3.8(1.1)	1.6(2.1)	3.7(3.7)		9.7	7.7	5.46	1,460.0
8월	−3.0(1.6)	2.2(2.4)	3.7(3.7)		10.0	8.0	5.74	1,577.9
9월	−2.6(1.7)	2.2(2.5)	3.4(3.6)		10.0	7.7	5.58	1,659.5
10월	−3.1(0.9)	2.0(2.3)	3.2(3.5)		10.5	7.8	5.60	1,630.6
11월	−0.4(1.3)	2.4(2.4)	3.3(3.6)		9.7	7.6	5.43	1,583.5
12월	1.8(1.8)	2.8(2.8)	3.5(3.6)		9.3	8.1	5.35	1,646.6
2010년 1월	2.8(0.7)	3.1(0.4)	5.0(4.8)		9.3	8.1	5.40	1,682.2
2월	2.4(1.0)	2.7(0.7)	4.9(4.4)		9.4	8.6	5.32	1,599.0
3월	2.6(1.6)	2.3(1.1)	4.1(3.8)		9.3	8.8	5.02	1,665.5
4월	3.2(2.4)	2.6(1.6)	3.8(3.7)		9.4	9.0	4.69	1,730.3
5월	4.6(2.9)	2.7(1.7)	3.2(3.2)		9.3	8.9	4.48	1,648.3
6월	4.6(2.6)	2.6(1.5)	3.5(3.5)		9.7	9.3	4.65	1,691.9
7월	3.4(2.7)	2.6(1.8)	3.7(3.7)		9.3	8.8	4.81	1,731.1
8월	3.1(2.9)	2.6(2.2)	3.3(3.4)		8.5	8.0	4.68	1,762.2
9월	4.0(3.9)	3.6(3.3)	3.4(3.7)		–	–	4.41	1,815.8

주: 2) ( ) 안은 전년말월 대비 증가율
3) 평잔기준

산업활동

구 분	산업생산		수요관련지표						
	전 산업	평균 가동률(%)	소매 판매액[4]	국내기계 수주[5]	설비투자 추계	건설 수주	건설기성	공공	민간
	전년동기 대비(%)								
2005년	6.3	79.7	4.2	−2.8	5.9	7.3	4.1	−3.7	7.5
2006년	8.4	80.0	4.0	17.4	9.2	9.0	2.6	0.6	4.0
2007년	6.9	80.1	5.2	20.6	8.2	23.6	6.6	8.4	4.6
2008년	3.4	77.5	1.1	−13.8	−3.0	−7.6	4.9	6.5	2.2
2009년	−0.8	74.6	2.6	−11.8	−8.0	3.0	3.3	21.2	−5.7
2008년 6월	7.3	80.1	−0.7	−1.4	1.6	−22.8	6.9	3.1	5.7
7월	8.8	79.3	4.2	16.0	12.3	−1.1	9.0	3.2	9.6
8월	2.2	78.3	2.2	−10.3	4.4	−4.9	8.4	8.9	6.4
9월	6.7	77.3	−1.8	−46.0	8.0	−36.5	15.1	6.9	17.3
10월	−1.5	76.9	−3.3	−47.5	0.2	−23.5	5.4	20.4	−2.8
11월	−13.6	69.1	−4.6	−53.2	−9.4	−39.5	−1.0	5.7	−6.5
12월	−18.4	62.8	−4.8	−43.9	−13.2	31.5	−8.5	3.4	−16.0
2009년 1월	−25.7	62.8	−2.9	−49.1	−21.8	0.3	−0.5	25.2	−11.4
2월	−10.2	67.7	−6.0	−27.5	−12.4	−19.0	11.2	34.2	1.0
3월	−10.6	70.3	−5.2	−25.5	−20.2	−14.9	3.1	16.7	−5.0
4월	−8.2	72.4	−4.2	−27.4	−18.5	−10.7	5.5	34.0	−5.2
5월	−9.1	73.6	1.7	−25.4	−16.1	−17.9	−1.6	16.8	−11.4
6월	−1.1	76.6	7.6	−2.0	−3.7	22.7	14.6	44.4	−1.3
7월	0.7	78.7	1.2	6.1	−18.3	−1.8	−2.8	16.6	−11.6
8월	1.0	77.7	0.5	−19.6	−15.6	−27.0	−8.2	14.1	−18.9
9월	11.1	79.9	6.7	26.5	5.3	55.3	6.8	31.9	−5.4
10월	0.2	77.3	9.8	−7.9	−0.5	28.8	−5.9	3.5	−10.1
11월	18.1	78.2	9.7	56.2	10.1	78.8	3.2	8.1	1.7
12월	34.2	79.6	12.7	21.2	20.8	−19.6	12.9	18.3	9.8
2010년 1월	37.0	78.9	6.9	11.2	20.9	17.1	5.8	3.4	8.3
2월	18.9	80.3	13.1	−3.1	19.5	−6.7	−0.8	9.6	−4.3
3월	22.7	82.4	9.9	22.9	34.7	−25.3	9.2	20.1	4.5
4월	20.1	82.2	7.3	25.1	25.6	−14.6	−1.1	−0.5	1.3
5월	21.7	82.8	3.7	57.5	24.3	16.8	7.8	10.0	8.5
6월	17.2	84.0	3.8	1.8	23.9	−15.8	1.0	7.5	0.4
7월	15.6	84.8	8.7	−19.1	33.9	22.2	9.3	18.4	5.7
8월	16.9	81.6	9.3	26.6	40.4	−13.9	10.4	7.5	14.2
9월	3.9	81.5	4.5	4.3	11.8	−18.4	−8.6	−10.1	−6.9

주: 4) 내수용 5) 내수용, 선박 제외

KERI 경제전망과 정책과제

1판1쇄 인쇄 / 2010년 10월 26일
1판1쇄 발행 / 2010년 10월 29일

발행처 / 한국경제연구원
발행인 / 김영용
편집인 / 조경엽

등록번호/제318-1982-000003호
(150-705)서울특별시 영등포구 여의도동 27-3 하나대투증권빌딩 8층
전화(대표) 3771-0001 (직통) 3771-0057 팩시밀리 785-0270~1
http://www.keri.org/

ⓒ 한국경제연구원, 2010

한국경제연구원에서 발간한 간행물은
전국 대형서점에서 구입하실 수 있습니다.
(구입문의) 3771-0057

ISSN 1229-5396 6,000원