

역과 중첩이 없고 특히 소음피해 영향가구는 신도지역의 절반 이하로 적게 나타났다.

## ■ 국내 첫 드론시범 사업자 선정

국내 첫 드론(무인비행장치) 시범사업의 윤곽이 나왔다. 국토교통부는 2016년부터 시작되는 드론 시범사업에 참여할 대표 사업자로 대한항공과 CJ대한통운, 현대로지스틱스 등 15곳을 선정했다.

또 강원 영월 하송리·대구 달성 구지면·부산 해운대 중동·전남 고흥 고소리·전북 전주 완산구 등 5개 지역(548km<sup>2</sup>)에 고도 300~450m까지를 시범사업 전용구역으로 지정했다.

15개 사업자는 2016년 초부터 드론을 이용해 공역에서 ▲물품배송 ▲재난구호 ▲관측·보안·측량 등 모니터링 ▲고층 시설물 안전진단 ▲스마트농업 ▲통신망 활용 ▲게임·레저 스포츠 영역 사업 가능성 검증에 나선다.

드론에 소형택배 상자를 부착하고 5km 이내까지 운반실험을 하는 물품배송 분야는 CJ대한통운·현대로지스틱스·대한항공·부산대·경북대가 맡는다.

2016년에는 주간, 근거리 등 드론을 활용한 기초테스트를 진행하고 2017년에는 야간, 원격조정 등 심화테스트를 통해 비즈니스 모델 발굴 및 활용 가능성을 확인한다.

2018년부터는 150m 이하 저고도에서 물품수송 등 복합운영 테스트 단계로 넘어가 2020년 상용화를 준비한다는 계획이다. 국토부는 드론 안전규제 합리화 방안을 올해 마련하기로 하고 시범사업 결과를 통해 위험도에 맞춰 드론 관련 제도를 보완한다.

# 주택·부동산

## ■ 부동산 정책

2008년 이후 주택수급 불균형과 대내외 경제 불확실성 등으로 주택거래 위축과 주택시장 하향곡면이 2013년까지 이어졌다. 또 매매시장 침체로 전세수요가 증가해 2013년 하반기에는 전세시장 불안우려가 발생하기도 했다.

주택거래 부진과 전세시장 불안이 지속될 경우 서민주거비 부담을 증가시키고, 거시경제 전반에 부담을 줄 수 있어 정부는 주택시장 정상화와 서민 주거안정을 위한 종합대책을 지속적으로 추진했다.

정부는 시장 과열기에 도입된 과도한 규제를 완화하고 시장 수요에 맞게 공급을 조절해 시장 자율조정기능을 회복함으로써 주택시장을 정상화하는데 초점을 두었다.

2013년 4·1부동산 대책에 따라 생애최초주택구입자 취득세 면제(2013년 말까지), 생애최초주택구입자 주택구입자금 지원강화 등을 제공해 실수요자의 주택구입 지원을 강화하고 양도세 한시감면, 청약제도 개선 등을 시행해 주택구매 여력이 있는 계층의 주택구입을 지원했다.

5월에는 과도한 대출상환 부담으로 어려움을 겪는 하우스

푸어를 위해 프리워크 아웃, 대출채권 매입제도, 주택연금사전 가입제도 등 하우스푸어 지원대책을 시행했다.

7월에는 시장수요를 반영해 지구지정 해제·규모축소, 사업승인·분양시기 연기 등을 통해 LH 시행 공공택지에서 2013년부터 2016년까지 4년간 11만9천 가구의 사업승인을 축소하는 공급조절 방안을 마련했으며, 이에 8월에 고양풍동 2지구 지구지정을 해제했다. 또한 전세금 마련에 어려움을 겪는 무주택 가구 지원을 위해 목돈 안드는 전세제도를 시행했다.

9월에는 민간의 분양물량 조절을 위해 후분양 대출보증을 도입해 민간의 분양예정 물량을 후분양으로 유도하고 모기지 보증과 전세보증금 반환보증을 도입해 미분양 주택의 임대할 용을 지원했다.

10월에는 무주택 서민의 내집 마련을 지원하기 위해 주택 가격 상승·하락에 따른 이익이나 손실을 공유하는 조건으로 1~2%대 저리로 주택구입자금을 지원하는 수익공유형·손익 공유형 모기지를 도입, 시범사업으로 3천 가구를 지원했다.

또한 과거 시장과열기에 도입된 과도한 규제 개선을 적극적으로 추진해 12월에는 다주택자 양도세 중과를 폐지하고, 수직 증축 리모델링을 허용했으며 취득세를 항구적으로 인하해 주택시장이 정상화되기 위한 기반을 마련했다.

이와 같이 2013년 부동산 대책을 발판으로 주택 매매시장은 침체곡면에서 회복곡면으로 이동했으며 시장회복에 대한 기대심리가 견고하지 못하고 본격 회복에는 한계가 있었다.

이에 정부는 2014년 8월부터 총부채상환비율(DTI)와 주택담보대출비율(LTV)을 완화해 주택수요자들의 부담을 덜어줬고 9월에는 '규제합리화를 통한 주택시장 활력 회복 및 서민 주거안정방안'(2014년 9월 1일)을 추진했다.

9·1 부동산 대책에 따라 재건축 연한을 종전 최장 40년에서 30년으로 10년 단축하고 안전진단시 주거환경평가 비중을 강화했다.

청약제도도 완화했다. 청약 1순위 자격 발생 시기를 종전 2년에서 1년으로 단축하고 청약 순위도 1, 2순위를 통합했다. 또 전용면적 85㎡ 이하 민영주택에 대한 청약가점제를 2017년 1월부턴 지자체 자율운영으로 전환하고 청약통장도 주택종합저축통장으로 일원화했다.

택지개발촉진법도 폐지하도록 하고 2017년까지 3년간 LH 공공택지지정을 중단하는 등 규제합리화로 국민 불편을 해소하고 과도한 부담을 완화하면서 시장 활력 회복을 추진하기로 했다.

2014년 말에는 주택업계의 염원이던 '부동산 3법'이 통과됐다. 2012년 9월 발의됐던 민간택지 분양가 상한제 폐지가 2년 3개월 만에 국회 문턱을 넘었고, 재건축 초과이익 환수제 시행이 2017년까지 유예됐다.

정부의 이러한 조치들로 수익성이 없어 답보상태였던 재개발, 재건축 사업 추진이 활발해졌다. 또 주택 매매가격 하락세가 진정되고 거래량이 증가하는 등의 성과를 보였다.

한편 정부는 무주택 서민의 주거안정을 위해 행복주택 등 임대주택 공급확대와 주택바우처 도입 등 맞춤형 주거비 지원을 내용으로 하는 보편적 주거복지의 틀을 마련했으며 전월세 시장 안정을 위한 대응 방안(2013년 8월 28일), 서민·중산층

주거안정을 위한 주택임대차 시장 선진화 방안(2014년 2월 26일), 서민주거비 부담 완화(2014년 10월 30일), 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안(2015년 1월 13일) 등을 통해 서민 주거안정과 전월세 시장 안정을 도모했다.

민간임대주택 공급 활성화를 위해 준공공임대주택, 토지임대부 임대주택, 주택임대관리업을 도입하고 임대주택리츠 규제도 대폭 완화했다.

정부는 이와 함께 중산층이 8년 이상 장기간 거주 가능하고 임대료도 안정적으로 관리되는 등록 임대주택 재고를 확보하기 위해 대형 건설사들이 참여하는 '기업형 민간임대제도'를 도입하고, 2015년 1만4천 가구를 공급했다.

행복주택 3만8천 가구 사업승인 등을 통해 역대 최대 수준인 12만 가구의 공공임대주택을 공급하고 저소득 가구의 주거비 지원을 위한 주거급여를 확대·개편 시행했다.

생애주기별 주거지원 강화를 위해 대학생 전세임대·기숙사, 저소득 1인 가구를 위한 원룸형 공공임대주택, 노인·장애인 등 주거약자용 영구·국민임대주택 공급 확대도 진행했다.

## ■ 부동산 시장 개황

2015년 주택 매매시장은 저금리 기조와 2014년 부동산 3법 통과, 청약제도 간소화 등 규제합리화 및 부동산시장 활성화 정책으로 주택 매매가격이 상승하고 매매 거래량이 크게 증가하며 이전 침체기를 벗어나며 회복세를 보였다.

2015년 전국주택가격동향조사 결과에 따르면 전국의 주택 매매가격은 3.5% 상승했으며, 2014년 상승률(1.7%) 및 최근 5년(2010~14년) 평균 상승률(2.1%)보다 높은 수치를 기록했다.

지역별로 보면 수도권이 4.4%, 지방 광역시는 4.3%, 기타 지방은 1.7%가 올라 수도권과 지방광역시에서 큰 상승세를 나타냈다.

전국적으로 '부동산 3법' 개정에 따른 재건축·재개발 사업의 활성화로 매매시장이 활기를 띠며 가격 상승세를 보였고, 이에 따라 수도권 주택가격(2014년 1.5% → 2015년 4.4%)과 지방 주택가격(지방광역시 2014년 2.5% → 2015년 4.3%) 모두 2014년 대비 상승폭이 확대됐다.

수도권에서는 서울(4.6%), 경기(4.5%)가 인천(3.4%)에 비해 상대적으로 높은 상승률을 기록했으며 월별 증감률은 수도권 전체와 유사한 흐름을 보였다.

지방의 경우 제주(8.1%)의 상승폭이 가장 컸고 대구(8.0%), 광주(5.8%)가 그 뒤를 이었다. 이에 비해 세종시(-0.9%)는 유일하게 하락세를 보였다.

세부 지역별로는 대구 수성구가 10.3%로 전국에서 가장 높은 상승률을 보였고 경기 광명시(9.1%), 경기 하남시(8.8%) 순으로 상승한 가운데 그 외 주요 지역 대부분 상승한 것으로 나타났다.

주택유형별로는 아파트는 4.9%, 단독주택은 1.2%, 연립주택은 1.8% 상승했다. 이는 재건축사업 활성화로 아파트의 상승폭이 크게 확대됐고, 아파트의 가격 상승 부담 영향으로 비아파트 수요가 증가하며 단독·연립주택의 상승폭도 확대된 것으로 분석된다.

주택규모별로는 1~2인 가구 증가와 높은 전세가격 부담에

따른 매매전환 실수요 증가 등의 영향으로 소형·중소형 주택의 강세가 지속되는 것으로 나타났다.

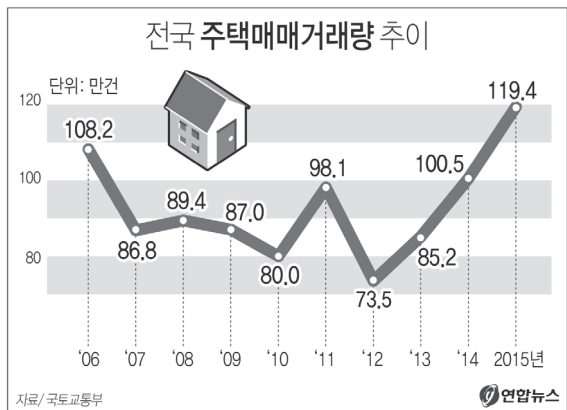
아파트의 경우 전용면적 60㎡ 이하는 5.5%, 60~85㎡는 4.8% 상승, 85~102㎡는 3.9% 상승, 102~135㎡는 3.9% 상승, 135㎡ 초과는 2.8% 순으로 나타나 규모가 작을수록 높은 상승률을 기록했고, 대형주택은 2015년 하락에서 상승 전환했다. 이는 최근 중소형 위주로 공급이 집중되며 대형규모의 공급이 감소한 영향이 큰 것으로 분석된다.

전국의 주택 전세가격은 저금리 기조 장기화에 따른 임대인의 월세전환 증가와 재개발·재건축 이주수요 증가로 4.9% 상승하며 매매가격과 같이 높은 상승세를 보였으며, 2014년 상승률(3.4%)보다는 높은 수준이나 5년(2010~14년) 평균 상승률(6.2%) 보다는 낮은 수준을 나타내고 있다.

임대인의 월세 선호현상 확대로 전세 매물 부족이 심화되고 전세가격이 상승함에 따라 전세에서 매매 또는 월세 비중이 낮은 준전세로 이동하는 임차인이 증가하고 있으나 수요 대비 부족한 전세 물량으로 가격 상승세가 지속되는 것으로 분석된다.

시·도별로는 경기(7.4%), 서울(7.3%), 대구(6.9%)의 전세가격이 크게 상승했다. 서울은 재건축·재개발 사업에 따른 이주수요 증가로 상승폭이 확대됐고, 경기는 서울 전세난에 따른 유입수요 증가와 교통망 확충에 따른 접근성 향상으로 수요가 증가한 것으로 판단된다.

시·군·구별로는 경기 고양시 일산동구(17.2%), 하남시(12.7%), 서울 노원구(12.2%)가 가장 높게 나타났으며 전국 상위 10개 지역 이상이 경기와 서울 지역인 것으로 나타났다.



2015년 주택 매매거래 건수는 전국 119만4천 건으로 전년 대비 18.8%, 3년(2012~14년) 평균 대비 38.1% 증가하며 2006년 이후 최대치를 기록했다.

수도권은 61만2천 건으로 전년 대비 32.4%, 3년(2012~14년) 평균대비 67.3% 각각 증가했다. 지방의 경우 58만2천 건으로 전년 대비 7.2%, 3년(2012~14년) 평균 대비로는 16.7% 증가했으며 지방에 비해 수도권의 거래량이 크게 증가한 것으로 나타났다.

2015년 주택 거래시장은 2006년 관련 통계를 조사한 이후 최대치를 기록했다. 2015년 전국의 주택거래량은 119만3천691건으로 2014년보다 18.8% 늘었고, 종전 최대치인 2006년의

108만2천453건을 11만여 건 웃돌았다.

정부의 잇단 주택시장 활성화 정책으로 주택시장이 활력을 회복할 것이라는 기대감이 있던 데다가 전세난에 전세를 구하던 실수요자들이 주택 구매로 눈을 돌리면서 주택 거래량이 급증했다.

지역별로는 수도권이 61만천782건으로 2014년보다 32.4%, 지방이 58만천909건으로 7.2% 각각 증가했다.

주택유형별로는 아파트가 14.0% 늘어난 80만8천486건 매매했고 연립·다세대주택이 33.5% 증가한 21만7천279건, 단독·다가구주택이 25.8% 많아진 16만7천926건 거래됐다.

## ■ 아파트 분양시장

2015년 전국 아파트 분양실적은 전국 기준 52만5천467가구로 2014년(34만4천887가구) 대비 52.4% 증가(3년 평균대비로는 67.4% 증가)한 것으로 나타났다.

이는 통계를 작성하기 시작한 2007년 이후 최대치다. 종전까지 최대치는 바로 직전인 2014년 34만4천887가구였다.

주택 분양이 급증한 것은 전세난으로 인해 신규 내집 마련 수요가 증가하면서 신규 분양주택에 대한 선호가 커진데다 분양시장이 모처럼 활기를 띠자 건설사들이 밀어내기 식으로 분양에 나선 때문이다.

특히 수도권에서 27만2천187가구가 분양되며 전년 대비 120.0%나 증가했다. 서울이 40.5% 늘어난 4만5천978가구, 경기도가 139.8% 증가한 19만8천937가구, 인천이 237.7% 많아진 2만7천272가구였다.

지방은 14.5% 늘어난 24만3천280가구가 분양됐다. 충북(2만4천612가구·118.1%)과 경북(3만2천746가구·97.5%)이 증가세를 이끈 가운데 대구(1만5천984가구·24.7% 감소), 광주(8천394가구·29.6% 감소) 등 5대 광역시의 분양물량은 3.7% 줄었다.

2015년 전국의 미분양 주택수는 10월까지 감소세를 유지했으나 공급과잉 논란이 일면서 11월, 12월에는 두 달 연속 미분양이 증가했다. 2014년 말 4만379가구였던 미분양 주택수는 2015년 말 기준 6만1천512가구로 2만1천133가구 증가했다.

경기도는 2014년 말 1만4천723가구에서 2015년 말에는 2만5천937가구로 1만1천214가구나 증가했고, 충남은 2014년 말 2천838가구에서 9천65가구로 6천227가구 증가했다. 충북은 931호에서 3천655가구로 2천724가구 증가했다.

이에 비해 서울이 2014년 말 1천356가구에서 494가구로 862가구 줄었고 부산은 2천60가구에서 1천290가구로 770가구 감소했다.

전국의 입주자저축 가입자 수는 1998년 말 139만1천289명 이후 증가세로 돌아서 2006년 말 721만2천736명으로 고점을 찍고 2007년부터 감소했다. 그러나 2009년 5월 주택청약종합저축 출시로 가입자 수가 늘기 시작했다.

2015년에는 분양시장 호조와 청약 1순위 자격이 1년으로 단축되는 등 청약제도 간소화 영향으로 2015년 말 기준 출시일 대비 216% 증가한 1천997만 명을 기록, 청약통장 가입자수 2천만 명 시대에 성큼 다가섰다.

## ■ 토지시장

2008년 세계 금융위기 직후 급락했던 지가는 2010년 11월부터 62개월 연속 소폭 상승세를 이어가고 있고, 2015년 한 해도 2.40%가 올랐다.

최근 저금리 및 규제완화 등의 영향으로 토지 수요가 늘며 토지거래량이 약 309만 필지로 2006년 이후 최대치를 기록했고, 전국 지가변동률도 2.40%(수도권 2.19%, 지방 2.77%)로 전년(1.96%)대비 상승폭이 0.44%p 증가하며 2015년 물가상승률(0.7%)을 넘어섰다.

이와 같은 지가변동률의 상승세는 제주도(7.57%)가 최고 상승률을 나타내며 상승을 주도했고 세종(4.57%), 대구(4.06%), 대전(3.11%) 등 대부분의 지역에서 전년대비 상승폭이 확대되며 지가 상승을 이끌었다.

시·군·구별로 살펴보면 제주도 서귀포시(7.97%), 제주도(7.32%), 전남 나주시(5.33%), 구례시(5.11%), 대전 유성구(5.00%) 순으로 높은 상승을 기록한 반면, 인천 강화군(0.55%), 충남 태안군(0.70%), 경기 연천군(0.73), 가평군(0.84%), 동두천(0.85%) 등의 지역에서는 낮은 상승률을 보였다.

2015년의 전체 토지 거래량은 주거용 건물 등의 거래 증가로 약 309만 필지, 2,181km<sup>2</sup>를 기록했고 전년(264만 필지, 1,969km<sup>2</sup>)대비 필지수는 16.8%(면적 기준 10.8%) 증가하며 2006년 이후 최대치를 기록했다.

## ■ 주택건설 실적

2015년 전국에서 건설 인·허가를 받은 주택은 76만5천328가구로 전년보다 48.5% 늘어나며 관련 통계를 시작한 1977년 이후 최대치를 기록했다.

2008년 금융위기 이후 주택시장이 침체하면서 유보됐던 사업물량이 작년 주택시장 회복세에 맞춰 단계에 집중적으로 공급되면서 인허가 물량이 급증한 것으로 보인다. 이로 인해 일각에서 주택 공급 과잉을 우려하는 목소리도 나왔다.

정부와 건설업계는 그러나 2016년에는 그간 지연물량 해소, 택지부족 등으로 2015년에 비해 주택 인허가 물량은 크게 감소할 것으로 보고 있다. 지역별로는 2015년 수도권이 전년대비 69.0% 늘어난 40만8천773가구가 인허가 됐다. 서울이 55.2% 증가한 10만1천235가구, 경기도가 69.8% 많은 27만6천948가구, 인천이 125.2% 늘어난 3만590가구로 집계됐다.

지방은 35만6천555가구로 30.4% 증가했다. 전년 대비 부산(3만3천535가구)이 94.9%, 충북(3만1천125가구)이 90%, 전북(2만2천552가구)이 64%씩 인허가 물량이 증가했다.

반면 전남(1만5천631가구)과 경남(4만5천325가구), 울산(1만2천459가구)은 각각 11.3%, 8.3%, 0.3% 인허가가 감소했다.

유형별로는 아파트 인허가 물량이 53만5천931가구로 2014년과 비교해 53.9% 늘었고 아파트 외 주택은 23만397가구로 작년보다 37.5% 증가했다.

주체별로는 공공(7만6천428가구)은 2014년 대비 20.7% 증가했으나 최근 3년 평균 대비로는 9.2% 감소했다. 민간(68만8천900가구)은 2014년 대비 52.4% 증가했으며 최근 3년 평균 대비로는 60.2% 증가했다.