

부동산시장의 현실과 우려

부동산 경기를 보는 몇 가지 시각

윤 혜 정

평택대학교 도시 및 부동산개발학과 교수

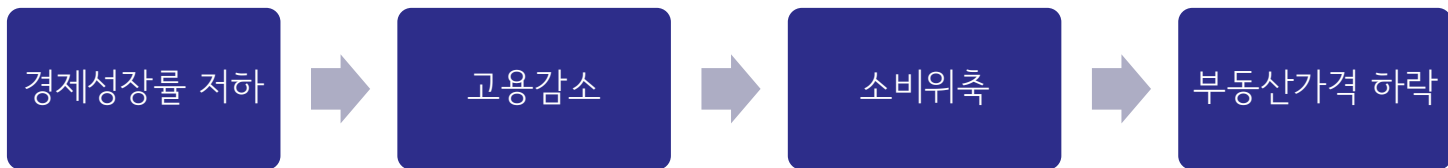
목 차

- I. 부동산 시장 활성화 정책의 배경
- II. 현 부동산 시장의 상황
- III. 우리 경제와 관련한 몇 가지 시각
- IV. 지금 우리들은 무엇을 해야 하나

I. 부동산 활성화 정책의 배경

• 장기간의 경기침체

- 글로벌 금융위기 이후 세계 경제의 부진이 장기화하고 불확실성이 커지는 상황에서 시중에 돈이 좀처럼 투자로 이어지지 못하고 있음
- 2002~2011년 4.9% 수준이던 연 평균 설비투자 증가율은 2012~2014년에는 1/3도 안 되는 1.5% 수준으로 감소한 상태
- 정부가 발표한 '2015년 경제전망'을 보더라도 올해 국내총생산 성장률은 연 3.8%를 넘지 못할 것으로 예측되며, 소비자물가 역시 지난해 12월까지 25개월간 상승률이 연 2% 수준을 밑돌고 있음
- 저성장·저물가가 지속되면서 최악의 국면인 경제가 활력을 잃는 디플레이션 우려까지 대두. 일본 아베노믹스에 따른 엔저 현상은 우리나라의 대외 수출 경쟁력을 떨어뜨려 어려운 처지에 놓인 우리나라 경제를 더욱 위협하고 있음

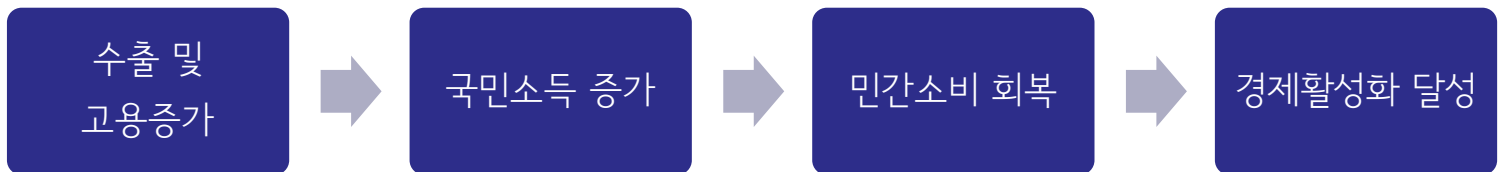


<경제침체의 악순환>

I. 부동산 활성화 정책의 배경

• 박근혜정부의 경기부양책

- 기업의 투자 독려 및 R&D 투자유도를 위한 각종 행정규제 철폐 시책 전개
- 정부는 2월부터 30조원 규모의 '기업투자촉진 프로그램' 운영계획을 확정하여 중소·중견기업 뿐 아니라 대기업으로 범위를 넓혀 지원한다고 발표
- 투자 규모나 업체별 한도도 없애고, 의료·관광·교육·소프트웨어 등 유망서비스 산업과 신성장동력 산업은 물론 반도체·자동차·조선·기계·철강 등 주력 산업 등도 포괄하여 지원한다는 방침
- 2015년 들어 미국을 중심으로 한 세계경제가 2008년 이후의 위축을 극복하고 안정적인 성장 추세를 보이고 있으며, 우리경제와 산업의 기반인 석유를 비롯한 국제 원자재가격이 하락하고 있어 정책이 효과를 기대해 볼 수 있음



<경제활성화의 선순환>

I. 부동산 활성화 정책의 배경

• 내수경기 촉진책으로서의 부동산대책

- 소비자들의 위축된 소비심리를 극복하기 위해 주택 구매력을 촉진시키고, 침체된 주택시장 분위기를 살리기 위한 정책 필요
- 박근혜 정부 출범이후 일련의 부동산 경기 부양정책은 장기간의 저금리로 인해 시중에 넘쳐나는 유동성을 부동산 부문으로 이끌어 들여 내수경제의 기반을 이루는, 부동산경기의 부양을 통해 소비회복과 경제성장이라는 두 마리 토끼를 동시에 잡으려 하는 시도

<표 1> 박근혜정부의 주택시장 대책발표 일람

구분	대 책
2013	'서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책'(4·1대책)
	'서민 중산층 주거안정을 위한 전월세 대책'(8·28대책)
2014	'서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안'(2·26 대책)
	'주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안'(9·1대책)
	'서민 주거비 부담 완화 방안'(10·30 대책)
2015	'기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안'(1.13 뉴스테이 정책)
	'서민 주거비 부담 완화 방안'(4.15)

I. 부동산 활성화 정책의 배경

- 부동산 시장활성화를 위한 주요정책내용
 - 전월세시장 안정을 위한 매매유도책
 - 생애최초 주택구입자금의 지원 규모 확대
 - 총부채상환비율(DTI)·주택담보대출비율(LTV) 한시 완화
 - 취득세 영구인하
 - 1%대 공유형 모기지 등을 통해 매매활성화 유도
 - 투자활성화
 - 지방자치단체에 따라 준공 후 20~40년으로 된 재건축 연한의 상한이 30년으로 완화
 - 청약제도에서 1순위의 요건이 현행 가입 2년에서 가입 1년으로 완화
 - 시장규제 철폐
 - 분양가 상한제를 민간 택지에 한해 사실상 폐지
 - 재건축 초과이익환수제 3년 더 유예
 - 과도한 재산권 규제로 지목되어 왔던 재건축 조합원에 대한 주택 분양을 1채에서 3채로 완화 등

II. 현 부동산 시장의 상황

• 인·허가 현황

- 3월 주택 인허가 실적은 전국 52,200호로 전년동월대비 34.0% 증가하였으며, 누계기준으로는 27.3% 증가한 118,772호 기록
- 서울 및 경기 증가(각각 86.9%, 90.0%)로 전년동월대비 81.5% 증가
- 유형별로 보면, 아파트는 33,553호, 아파트 외 주택은 18,647호로 전년동월대비 각각 37.8%, 27.5% 증가

• 거래량

- '15.3월 주택매매거래량(3.1~3.31)은 111,869건으로 전년동월대비 24.4% 증가 및 전월대비 41.9% 증가, 3월 누적거래량은 270,053건으로 전년동기대비 18.3% 증가
 - * 3월 거래량(만건): ('06)9.0→('11)9.6→('12)6.8→('13)6.7→('14)9.0→('15)11.2
 - ** 3월 누적거래량(만건): ('06)15.9→('11)24.3→('12)15.1→('13)14.1→('14)22.8→('15)27.0
- '15.3월 지역별 거래량은 전년동월대비 수도권은 31.5% 증가, 지방은 17.5% 증가하여 수도권이 상대적으로 크게 증가하였으며, 금년 1~3월 거래량 누계로는 전년동기대비 수도권은 22.5% 증가, 지방은 14.6% 증가
- 수도권에서는 전년동월대비 아파트는 28.7% 증가하였으며, 연립 및 다세대는 36.9%, 단독·다가구 주택은 45.4% 증가

II. 현 부동산 시장의 상황

• 신규분양시장 상황

- 분양 시장의 청약경쟁률의 '양극화' 현상
- 입지 조건이 좋고, 가격 경쟁력이 있는 즉, 분양가가 싼 단지엔 청약자가 몰려 실경쟁률이 수백대 1까지 치솟지만, 수요자의 외면으로 미달하는 단지도 속출하는 '분양가격 차별화' 양상이 나타남
- 2015년 들어 1순위 청약경쟁률이 높았던 상위 10개 단지 중 수도권 단지는 2곳에 불과했고, 나머지는 모두 지방. 특히 1월 경남 창원에서 분양한 단지는 일반 공급 117가구 모집에 평균 185대1의 올해 최고 경쟁률 기록

<표 2> 2015년 ¼ 분기 신규주택 청약개황

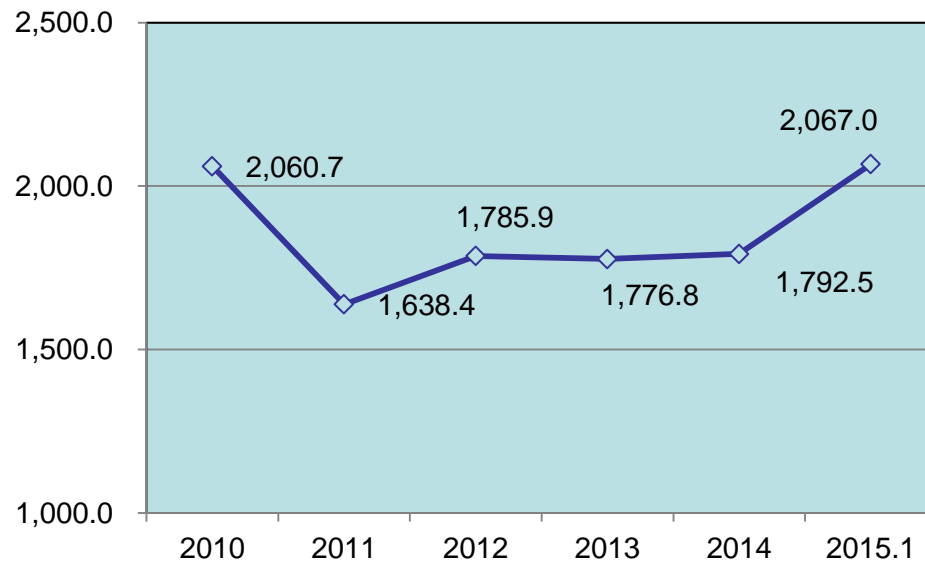
	전국	수도권	지방
분양단지(A)	61	20	41
1순위 청약 미달단지(B)	28	13	15
B/A(%)	45.9	65.0	36.6

자료: 금융결제원

II. 현 부동산 시장의 상황

• 신규분양가의 변동

- 분양가상한제 폐지가 시행되는 4월을 기점으로 주택건설업체들이 대규모 분양사업을 추진하면서 분양물량은 크게 증가할 전망
- 강북에서 분양예정인 한 단지는 연초 예상 분양가를 1,900만원 수준 잡았었으나 4월 들어 분양가를 3.3㎡당 2,200만원으로 책정. 올해 9월 분양 예정인 송파구 가락동의 '가락시영 아파트' 재건축은 9,510가구 중 1,634가구가 일반 분양분 분양가가 3,000만원선에서 결정될 것으로 보이는 등 분양가 인상이 가시화되고 있음 (부동산 114)



<그림> 서울 민간아파트 평균 분양가 추세 (3.3㎡당, 만원)

자료 : 대한주택보증주식회사

III. 거시경제와 관련한 몇 가지 시각

- 거시경제 순환상 부동산 경기가 선행 또는 주도할 수 있는가
- 부동산 활성화를 통한 경제 회복의 부작용은 없는가
- 부동산은 활성화되었으나 기대했던 경제성장이 이루어지지 않는다면

III. 거시경제와 관련한 몇 가지 시각

- 거시경제 순환상 부동산 경기가 선행 또는 주도할 수 있는가?
 - 거시경제적 측면에서 보면 부동산 경기는 일반 경기의 상당기간 후행(後行) 즉, ‘부동산이 살아서 경기를 살리는 것이 아니라 경기가 살아나 후 일정기간이 지나야 부동산이 살아난다는 것’
 - 이러한 점을 간과한 채 부동산 붐을 통한 내수활성화를 추진했을 경우 과연 정부의 기대와 같이 <부동산 경기회복→ 국내소비증가 → 경기활성화>가 이루어질 것인지, 인위적인 부동산 경기활성화로 인한 부작용은 없을지
 - 주택자금 대출을 증가시키고, 재건축 활성화를 통해 시중자금을 부동산 및 건설분야로 끌어들이겠다고 해서 정상적인 경기부양이 이루어질 수 있는가
 - 자칫 시중 유동성 과잉으로 투기가 살아나고 초과수요에 따른 인플레이션이 일어나 물가가 오른다면 서민들의 가계는 이제까지 보다 더 큰 어려움에 빠져들면서 경기회복에 장애가 될 것

III. 거시경제와 관련한 몇 가지 시각

<표 3> 국내은행* 부문별 대출채권 증감 추이> (단위 :조원)

구 분	2012년중	2013년중	2014년중	'15년 1~3월중	'15.3말잔액
기업대출	32.5	36.2	51.5	15.1	720.8
가계대출	12	14.5	39.2	7.9	526.1
(유동화 잔액 포함)	(22.3)	(24.6)	(39.1)	(9.8)	(569.8)
주택담보대출	11.3	11.9	37.3	9.8	373.9
	(유동화 잔액 포함)	(21.6)	(22.0)	(11.7)	(417.6)
공공 및 기타	-6.7	4.9	2.9	-0.3	31.4
원화대출 계	37.8	55.6	93.6	22.7	1,278.30

*은행계정 원화대출금 및 신탁계정 신탁대출금 기준
 자료 : 금융감독원

III. 거시경제와 관련한 몇 가지 시각

- 부동산 활성화를 통한 경제 회복의 부작용은 없는가?
 - 서울올림픽 전후 엔저에 따른 수출증가와 이로 인한 유동성과잉으로 부동산가격이 폭등하면서 사회적 갈등이 증폭되었던 아픔을 기억하고 있음. 전세값과 집값이 동시에 상승하면서 서민들의 주거가 불안정해지고 노동자들의 생존권을 요구하는 목소리가 일시에 분출되면서 큰 혼란을 경험 했음
 - 이미 전세가격이 매우 높게 형성된 상태에서 경기가 회복되어 주택이나 부동산을 사려는 수요가 일시에 증가한다면 주택 가격은 더욱 상승할 것이고, 경기회복을 통해 소득이 증가해도 집을 살 수 없는 즉, 실질적인 소비의 증가로 이어지지 못하는 현상이 전개될 수 있음
- 부동산은 활성화되었으나 기대했던 경제 성장이 이루어지지 않는다면?
 - 실물경제 성장이 뒷받침되지 않는 상태에서 부동산 시장에 유동성이 과도하게 공급될 경우 부동산 가격이 급등하는 한편 가격상승분이 궁극적으로 버블화될 것이고 이 버블이 터지게 된다면 우리국민 경제의 기반을 뒤흔들 가능성도 배제할 수 없음
 - 일본의 1980년대 버블의 붕괴과정과 이후 일본의 '잃어버린 20년'의 아픔과 시련을 결코 가볍게 보아넘겨서는 안 될 것임

지금 우리들은 무엇을 해야 하나

금융 및 재정 완화정책에 의존하는 경기회복은 그 효과가 단기적이고 제한적 지속적인 성장을 위해서는 수요 확대뿐 아니라 생산성 증가와 기술 발전 필요

- 부동산시장 및 주택시장에 대한 올바른 이해
 - 주택시장은 서민생활의 필수 재화시장으로 장기적이고 보편적인 정책수단 필요
 - 내수경제의 보조수단이 아닌 부동산 산업 본연의 역할 기능
- 주택수요 변화에 대응하는 장기적 주택정책
 - 에코부머의 등장과 저렴한 소형아파트 수요 증가
 - 5년마다 바뀌는 '공공주택정책'으로는 매매 및 임대시장의 안정 불가능
- 거래시장의 투명화 · 건전화 제도 강화
 - 분양시장 과열로 인한 분양가 및 주택가격상승 → 매매의욕 상실 → 미분양증가 → 전·월세시장 불안정 → 서민가계 위기, 이제까지의 정부노력이 물거품이 될 우려
 - 불법전매, 분양권 양도절차 및 세제 강화로 시장 질서 확립

감사합니다

