

주택시장 안정을 위한 정책 제언

박재룡 | 삼성경제연구원 수석연구원

최근 주택시장 동향

정부의 시장안정조치에도 불구하고 주택가격 상승기조가 유지되고 있는 상황이다. 2월의 주택매매 가격은 작년 말 대비 5.5%, 전세가격은 5.0%나 상승한 상태로 서울 아파트 가격은 외환위기 이전 보다 33% 더 상승하였다.

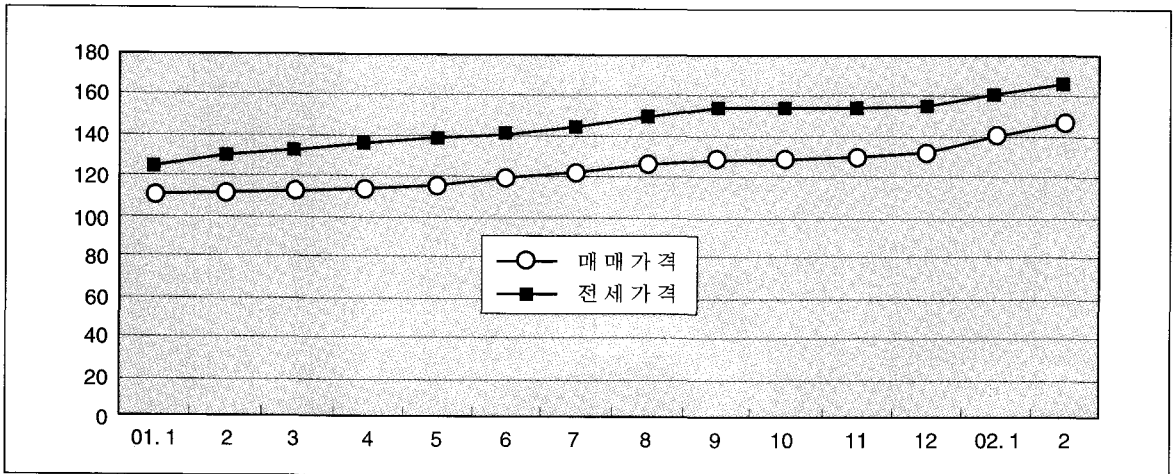
1월 주택건설은 작년 동기 대비 133%나 증가, 미분양 주택 5.9만호(2000. 12) → 3.1만호(2001. 12) → 2.9(2002. 1)로 급속히 감소하였다.

서울의 신규 아파트 분양가격은 1997년 대비 약 50%나 상승하여 기존 아파트 가격과의 격차가 급격히 축소되는 양상으로, 신규 아파트 분양가격의 기존 아파트 가격 비율이 1997년 67.1%에서 2001년 96.2% 늘어났다. 이러한 과정에서 신규 아파트 청약률은 30~40:1을 유지하며 과열양상을 보이고 있다.

가격 급등의 원인과 과정

주택가격 급등 원인은 저금리, 주택경기부양정

〈그림 1〉 월별 주택매매가격 및 전세가격 추이



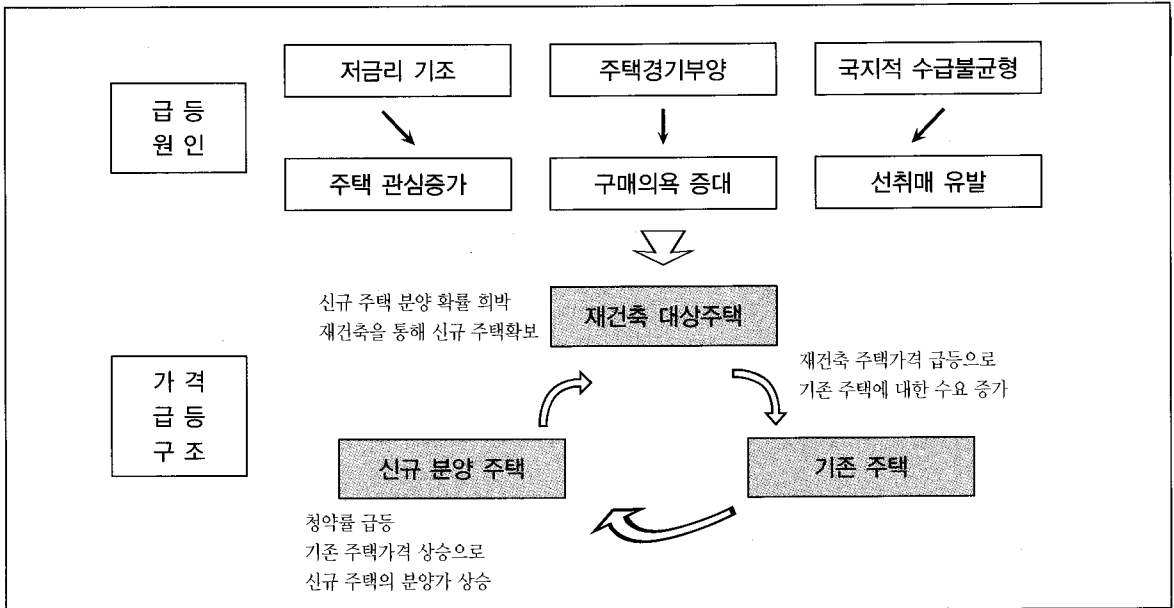
책, 국지적 수급불균형 등으로 1997년 외환위기 발생으로 나타난 고금리가 1999년부터 10%이하로 떨어지면서 저금리 기조가 유지되어 주택이 대체투자 수단으로 부각되었다.

또한 1998년부터 추진된 주택경기부양정책들이

저금리 기조와 맞물리면서 수요자들의 주택구매의욕을 증대시켜 시장 진입을 촉진, 주택구입시 각종 금융 및 세제지원 영향으로 외환위기 이후 감소된 주택구매력이 구매의욕 증대로 대체되었다.

입지성이 양호한 강남지역에 수요가 일시에 집중

〈그림 2〉 가격 급등의 원인과 과정



〈표 1〉 주택가격 상승 원인과 과정의 차이

구분	1989년	2001~2002년
시장기조	- 부동산 신화 존재로 버블기 - 토지 및 주택 모두 상승기조	- 외환위기 이후 버블 가능성 재대두 - 토지는 안정, 주택만 상승 기조
시장상황	- 분양가 제한 → 시세차익 보장 - 불법적 유통화(미등기 전매) 성행	- 분양가 자율화로 시세차익 축소 및 합법적 유통화 성행
원인	- 주택의 절대적 부족 - 전국적 수급 불균형	- 저금리 및 주택경기부양 대책 등 - 국지적 수급 불균형
과정	- 서울 → 전국 확산 - 신규분양주택 & 기존 주택 동시 가격 급등 (재건축 붐은 없었음)	- 서울 강남 → 강북 및 신도시지역 - 신규분양주택 → 재건축 대상 주택 → 기존 주택
결과(전망)	- 정부의 공급확대 및 투기억제대책으로 가격 하락 (200만호 건설, 토지공개념)	- 정부의 시장개입으로 점진적 시장안정 및 가격 상승 둔화 예상(과세강화, 공급확대 등)

되면서 국지적인 수급불균형을 초래하였고, 이로 인하여 주택구매 시기를 앞당기는 선취매 현상이 유발되어 가격이 급등하는데 일조를 하였다.

80년대 말과의 비교

최근의 가격 급등 현상은 과거 80년대 말과는 다른 양상으로 판단된다.

최근은 주택의 절대량 부족 보다는 입지성이 양호한 지역의 국지적 수급불균형, 저금리와 각종 세제 지원 등으로 주택이 대체 투자수단으로 부각되었다.

하지만 80년대 말은 전국의 주택보급률은 70%대에 머물고, 서울의 경우는 57% 수준 등 전국적으로 주택이 부족하였던 상황이었기에 토지 및 주택가격 동시 상승하였다. 1989~1990년동안 200만호 주택건설과 토지공개념 등 강력한 투기억제대책 영향으로 1991년부터 가격 하락세로 전환되었다.

2000년말 현재 주택 보급률이 96%대에 달하기 때문에 과거와 같은 절대적인 주택부족에 기인한다고는 곤란하다.

정부 정책의 한계

신규 주택시장 위주로 추진

청약과열과 분양권 전매 폐해를 억제하기 위해서는 기존 주택가격의 안정도 필요한 데 이에 대한 대책은 미흡

분양가 상승 억제 대책 미흡

분양가 자율화 이후 나타난 급격한 분양가 상승에 대해 적절한 대책 마련이 소홀

단기성 대책 위주로 추진

과거와 같이 행정동원력이 많이 소요되는 국세청 세무조사를 추진하는 등 단기성 대책 위주

정책의 신뢰성 미약

폐지제도의 부활이나 제도 운영 미흡으로 정부 스스로 시장 혼란을 자초

주택시장 정보 체계 미흡

조사된 주택가격의 시장흐름 반영 미흡으로 정보 전달 왜곡 및 정부 정책의 실효성 저하 우려

향후 주택시장 전망

금리 상승

- 저금리 학습효과 둔화
- 대출 금리 상승 → 레버리지 효과 약화

정부의 시장개입

- 가수요 억제 및 주택공급 확대
- 주택의 유동성 제한과 조세부담 등으로 주택수요 위축

대통령 선거 (15대)

- 물가상승 부담 및 서민들의 주택가격 부담 해소를 위한 추가적 시장안정대책 예상

향후 주택시장은 2/4분기에 정점을 보이고 점진

적으로 안정될 것으로 전망된다.

금리 상승, 정부의 지속적인 투기억제 대책, 대선 실시 등으로 올해 주택가격은 5%내외에서 안정될 것이며, 1·8 및 3·6조치 등 정부의 지속적인 시장 안정대책이 이루어짐으로써 급격한 가격 상승기조를 보이기는 어려울 전망이다.

특히 대선을 앞둔 상황에서 물가상승에 대한 기여율이 높은 주택가격 안정을 위해 2/4분기내에 추가적 조치가 예상된다.

정책 제언

기본 방향

주택경기 부양대책의 속도 조절

- 거시경제 정책과 연계
- 주택경기 부양 → SOC투자 전환
- 매매임대사업자 지원 축소

조세 및 분양제도의 개선

- 기준시가 상향 조정
- 후분양제 도입 검토
- 부실시공 책임 강화

국지적 수급 불균형 해소

- 適地 위주의 공급계획 마련
- 가격차별화에 대응한 세제 구축
- 수도권 인구재배치 계획 수립

언론의 명확한 시장 정보 제공

- 針小棒大식 시장정보 지양
- 시장정보의 객관성 유지
- 올바른 여론 선도 기능의 회복

주택정책의 일관성/지속성 확보

- 朝變夕改식 정책 추진 지양
- 중장기적 마스터 플랜 수립
- 주택시장 관련 지표 개발

정책 제언

주택경기부양대책은 실물경기의 회복 속도 등과 관련하여 완급조절이 필요하다. 먼저 주택정책은 금리 및 통화 정책 등 거시정책과 연계되어야 효과적이며, 주택 위주의 경기양 대책을 SOC투자 활성화로 전환하여 추진하여야 한다.

마지막으로 실수요자를 위한 정책 지원은 일관성 있게 유지하되 투자수요(매입임대사업자)를 위한 지원은 축소 내지는 폐지해야 한다.

조세제도 및 분양제도 개선

점진적 후분양제 도입과 후분양제 도입 업체에 대한 인센티브 부여하고, 분양가 자율화로 주택가격이 상승한 만큼 건설업체의 부실시공 처벌을 강화해야 한다. 필요시 제조물책임법(Product Liability)을





국지적 수급 불균형해소를 위해 입지성을 감안하여 총량적 주택공급 보다는 적지(適地) 위주의 택지개발 및 주택공급확대 추진이 필요하다. 그리고 수도권내의 국지적 주택부족을 비수도권 지역의 개발로 해결하는 데는 인프라 비용이 많이 소요될 수 있으므로 수도권내 인구재배치 검토를 통해 재산세 등 조세체계를 개선 지역간 주택가격 차별화를 해소함으로써 국지적 주택수급 불균형에 대응하여야 한다.

적용시켜 경제적 책임 강화하는 신규 분양시장의 과열억제와 분양가 상승 억제를 위해 기존 주택에 대한 기준시가 상향 조정 및 수시 고시제 조기 도입해야 한다. 그러나 청약증거금제 도입은 주택시장의 머니게임(money game) 유발과 실수요자의 시장진입 억제 우려가 있으므로 신중한 검토가 필요하다.

입지성을 고려한 공급확대 추진

국지적 수급 불균형해소를 위해 입지성을 감안하여 총량적 주택공급 보다는 적지(適地) 위주의 택지개발 및 주택공급확대 추진이 필요하다. 그리고 수도권내의 국지적 주택부족을 비수도권 지역의 개발로 해결하는 데는 인프라 비용이 많이 소요될 수 있으므로 수도권내 인구재배치 검토를 통해 재산세 등 조세체계를 개선 지역간 주택가격 차별화를 해소함으로써 국지적 주택수급 불균형에 대응하여야 한다.

언론의 침소봉대식 시장정보 제공지양

언론기관들은 주택을 재테크 수단 위주로 부각하기 보다는 주거안정과 정책적 조언을 담당하는 역할에 충실하도록 해야 한다. 언론은 주택시장 정보를 국민들에게 제공함으로써 주택시장에 대한 커다란

영향력을 가지기 때문에 침소봉대(針小棒大)식 시장해석을 지양할 필요가 있다. 예컨대 최근의 강남지역 주택가격 급등이 학원 밀집때문이라는 결과론적 해석과 382명의 지방 학생이 강남지역으로 유입되었기 때문이라고 보는 것은 지나친 해석과 같은 경우이다.

즉 언론은 수요자 및 공급자 등 서로 상반된 이해 집단들 사이에서 정확한 시장정보를 제공함으로써 객관적인 입장을 견지하여야 한다.

일관성을 가진 중장기적 정책 마련

주택정책 추진시 행정동력을 최소화하고 상시적 정책 풀(Pool)을 마련함으로써 조변석개(朝變夕改)식 일관성 상실에서 초래되는 시장 혼란을 사전에 방지하는 주택정책의 일관성과 지속성 확보로 시장내 정책의 신뢰도를 제고해야 한다.

새로운 제도나 규제를 양산하기 보다는 기존 제도의 도입 취지 등을 고려하여 운영 효율화에 역점을 두고, 시장안정을 위한 다양한 시장 지표 개발 및 중장기 마스터 플랜을 마련함으로써 시장 변화에 대한 대응력을 높이고 시장내 정책의 신뢰성을 높여야 한다. 