

2006년 주택 시장 동향과 시사점

# 수요 억제 중심의 일괄적인 정책에 부동산 시장 멎는다

2006년 부동산 시장은 개발이익환수제와 주택담보대출 규제를 강화하는 3·30 대책 이후 마지막에 발표된 주택 공급확대 방안을 골자로 한 11·15 대책으로 혼란스러웠다. 이에 2006년 부동산 시장의 동향과 문제점을 통해 시사하는 바를 알아봤다.

글 고 철 주택산업연구원장

REPORT

## 수요 억제 위주의 부동산 정책 펼쳐

참여정부 출범 이후 주택 가격은 지속적으로 상승했으나 정부는 주택 가격을 안정시키기 위해 여덟 차례의 부동산 대책을 발표했다. 정부의 부동산 대책 발표 후

주택 가격은 일시 하락한 후 가격이 경미하더라도 다시 상승하는 양상을 보여왔다. 2006년은 8·31 부동산 개혁방안에 따라 종합부동산세와 과세 체질개편 등의 영향으로 규제 강화 등 부동산 시장이 안정 될 것이라는 전망으로 출발했다.

참여정부는 출범 초기부터 부동산 시장을 안정시키기 위해 다양한 수요관리 정책으로 일관해왔다. 그러나 500조 원대의 유동 자금과 함께 지난 3년간 정부가 추진한 지역 균형 개발 및 택지개발 사업에 따른 토지 보상금이 부동산 시장으로 유입돼 정부 정책은 난관에 봉착했다.

행정중심 복합도시, 혁신도시, 기업도시 그리고 신도시 등 70여 건

의 개발 사업이 추진되고 있다. 지방의 균형 발전과 수도권권의 집중 완화를 통해 부동산 가격을 안정화하겠다는 목표로 추진된 이들 사업에만 무려 37조 원의 보상비가 지급됐다. 대도 수요로 인해 개발 예정지 인근 땅값이 상승하고, 갈 곳 없는 보상금은 주변 지역과 강남 등 수도권 부동산 시장으로 몰렸다. 결국 정부의 부동산 시장 안정 정책은 하반기 들어 주택 가격의 상승 기조가 확산되는 결과를 낳았다.

## 3·30 대책 발표 이후 버블 세븐 지역 가격 상승

올 초에는 8·31 대책을 보완하기 위해 개발이익환수제와 주택담보대출 규제를 골자로 한 3·30 대책을 발표했다. 전반적으로 주택 가격 상승률은 둔화했으나, 버블 세븐 지역을 중심으로 가격 상승세가 지속되었다. 하반기 들어서는 1가구 다주택자에 대한 양도세의 종과로 임대 주택 공급이 감소하고 보유세 부담을 임차인의 전세금 인상으로 전가하려는 경향이 나타나면서 서울과 수도권 전세 시장이 요동을 쳤다. 또 은평뉴타운의 분양 가격이 예상보다 높은 1200만 원대에 육박한 것

도 주택 시장을 자극했다. 전세금이 상승하고 신규 주택의 분양 가격이 상승하자 전세 거주자들이 대출을 얻어 주택을 구입하고자 하는 선매수 움직임이 나타나면서 추세 전후 수도권권을 중심으로 소형 주택의 가격이 상승하는 현상이 나타나기도 했다. 과거 주택 가격은 강남지역과 대형 평형이 가격 상승을 주도했으나 최근에는 수도권과 소형 평형의 주택이 가격 상승을 주도하고 있다. 10월 현재 주택 가격은 전월 대비 1.3% 상승해 5월 이후 둔화되기 시작했던 주택 가격이 9월 이후 강한 상승세를 보이는 등 주택 시장 불안정성은 다시 고개를 들고 있다.

## 신도시 등 공급 물량 확대한 11·15 대책

이러한 주택 가격의 상승세 전환으로 정부는 급기야 11·15 대책을 발표했다. 11·15 대책은 주택 가격 안정을 확립하기 위해 신도시 등의 공급을 앞당기고 물량을 확대하면서 분양가를 낮추는 정책으로 요약된다. 주택 시장이 불안한 근본적인 원인이 공급 부족에 있다는 사실을 정부가 인정하면서 2010년까지 수도권에 총 164만 호를 공급하겠다는 주택 공급 로드맵을 제시한 것은 중요한 변화다. 이러한 정책기조의 변화는 2007년 주택 및 부동산 시장이 안고 있던 수급 불균형 문제를 진정시키는 데 일조할 것으로 보인다. 그러나 실제로 공급이 시장에서 효과를 나타내 부동산 시장이 완전히 진정되는 데는 상당한 기간이 소요될 것이다. 이 과정에서 가격 상승이 재연될 가능성도 배제할 수 없다. 향후 2년간 토지 보상비로 30조 원 정도가 추가로 풀릴 것이기 때문에 시장 여건은 매우 불안하다.

LTV 인하, DTI 같은 대출규제 강화 방안은 정부가 예상하는 기대 효과보다는 실수요자의 주택 구입을 가로막는 부작용이 클 수 있다. 따라서 집값 안정을 도모하기 위해서는 기존 주택 매물이 자연스럽게 시장에 흘러나오도록 유도하는 방안을 강구해야 한다. 기존의 집을 팔고 더 넓고 좋은 집으로 옮겨가고자 하는 소비자들을 투기 세력으로 몰아서는 안 된다. 주택 관련 조세의 증가는 결과적으로 사용자 비용(User Cost)의 상승을 가져와 수요 감소와 공급 위축으로 이어진다. 실수요자의 입장을 고려하고 주택 산업의 침체를 미연에 방지한다는 측면에서 한시적이거나 양도소득세 인하를 통해 거래를 활성화시키는 방안을 검토해야 한다. 한편 취득세, 등록세 같은 거래세 부담을 낮추어 서민의 내 집 마련 부담을 낮추는 것이 현실적인 대안일 것이다.

정부가 발표한 수도권 신도시 공급 물량을 늘리는 것이 수요에 맞는 공급인지에 대해서도 생각해 보아야 한다. 즉 수요가 있는 곳에 적절한 규모의 주택이 공급되고 있는지 검토가 필요하다. 인천 검단이나 파주 같은 신도시는 서울에서 50~60km 떨어져 있어 서울, 특히 강남의 집값 안정에 기여하기 어렵고, 오히려 주변 지역 집값의 불안 요인으로 작용할 소지가 있다. 이러한 맥락에서 재건축에 대한 규제를 종합적으로 검토해야 할 것이다. 2005년의 재건축 임대 아파트 의무건설, 2006년

9월 재건축 개발이익환수제가 마련돼 재건축을 통한 투기를 차단할 수 있는 체제가 정비되었으므로 재건축의 순기능을 살려 수요자가 찾는 주택을 공급할 수 있는 기반 조성이 필요하다. 거리가 멀어 강남에 집중되는 수요를 충족시키지 못하는 신도시 건설보다는 오히려 강남지역 재건축을 정상화함으로써 얻는 사회적 편익이 크고 비용이 낮을 수 있을 것이다. 단기적인 주택 가격 상승보다는 장기적인 불안정 요인을 제거하는 것이 중요하다고 판단된다.

## 지방 주택 시장 위축 등 부작용 낳아

수도권의 경우는 가격 상승으로 인한 부동산 가격의 양등에 따른 문제점이 부각되고 있으나 수도권을 제외한 지방의 부동산 경기는 매우 위축돼 있다. 주택업체의 과잉 공급이 원인이기는 하나 참여정부의 부동산 시장 수요 규제의 부작용이 지방 주택 시장에 밀어닥치면서 토지 부문이 아닌 주택 부문에서 수요가 극도로 위축돼 미분양이 대량 발생하고 있다. 이러한 시장 상황이 2007년에도 지속된다면 지방에서 주택 사업을 하는 많은 기업들의 경영 악화는 물론 도산을 우려하지 않을 수 없다. 만약 이러한 상황이 벌어진다면 주택 생산의 기반이 붕괴되면서 지방 거주민들의 내 집 마련이 어려워지는 것은 물론 지역 경제에도 커다란 충격을 줄 것으로 예상된다. 이를 미연에 방지할 책임이 있는 정부는 지방 주택 시장을 얼어붙게 한 과도한 수요 규제를 풀어주어야 한다. 지방 주택 수요 정상화를 통해서 주택 시장이 정상화될 것이며, 이를 통해 지방 경기도 회복돼 지역 간 양극화 문제도 해소할 수 있을 것이다. 그러나 무엇보다 주택 정책의 중앙 집중 현상을 지방 중심으로 전환하는 계기가 마련돼야 할 것이다. 지역성이 뚜렷한 주택 시장과 주택 수요에 대한 이해는 중앙정부보다는 지방정부가 비교 우위에 있을 것이다.

이상과 같은 정책이 추진돼야 정부의 공급 확대 정책이 효과를 보기까지 부동산 시장을 진정시킬 수 있을 것이다. 이러한 맥락에서 내년의 부동산 시장 역시 예년과 유사한 시장 불안에 대해 정부가 적절히 대응하지 못한다면 가격 상승이 재연될 우려가 크다. 저금리와 풍부한 부동산 자금, 지역적으로 나타나는 수요 집중과 이에 적절하게 대응하지 못한 공급 등에서 현 주택 가격 상승의 원인을 찾아야 할 것이다. 정확한 주택 가격 상승 원인에 대한 분석과 이를 바탕으로 정책이 강구돼야 할 것이다.

2007년의 대선 정국에서 지역 개발 공약이 쏟아져 나오고, 민영주택의 원가 공개와 같은 민감한 사안이 정치적으로 쟁점화된다면 부동산 시장은 혼란에 빠질 수도 있다. 강남지역의 아파트 가격은 이미 크게 상승해 있어서 이 가격이 더 오를 경우 장기적인 주택 시장 안정의 여파로 거품이 붕괴하는 사회, 경제적 문제로 비화될 우려가 있다. 2007년은 좋은 주택이 지속적으로 공급돼 집값이 안정될 것이라는 믿음을 국민들에게 심어주는 해가 되기를 바란다. ☞