

한선 프리미엄 리포트

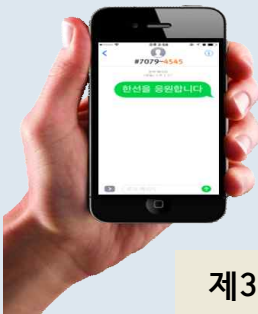
HANSUN PREMIUM REPORT

[주 제] 부동산 정책, 무엇이 문제인가?

[발제자] 김정호 서강대 경제대학원 겸임교수

[일 시] 2021년 3월 11일(목) 오전 9시 30분

[장 소] YouTube 한선TV 채널



☒ 문자 후원

#7079-4545

제359회 정책세미나 주요 내용

요 약

■ 수요가 있는 곳에 공급이 이루어지면 가격은 안정된다. 고가주택에 수요가 집중되면 공급도 여기에 맞춰 가격안정을 기대할 수 있다. 우리나라 주택정책은 수요가 많은 고가주택이 아닌 중저가주택에 공급정책이 집중되어 있다. 편향적 정책이 주택가격의 급등을 유발하면서 가격 양극화를 심화시켰다.

■ 공공성이 강한 자가주택으로는 수요를 해결하지 못한다. 한국인들이 원하는 것은 온전한 소유권이다. 불완전한 소유의 주택비중이 늘어날수록 소유가능한 기존 주택의 가격은 더 상승할 것이다.

■ 우리나라 1인 가구의 주택 소유비중은 낮다. 1인 가구는 청년이나 무의탁 노인이 많기 때문이다. 주택을 소유할 능력이 없거나 소유할 의사도 없는 사람들이다. 우리나라의 임대주택 상당수는 1~2인 가구를 대상으로 한 것이다. 문제는 임대주택 공급원인 다주택규제를 강화하면서 전월세난을 초래했다.

◆ 문재인 정부 부동산 정책의 특징

- ◆ 정부는 다주택자에 대한 징벌적 과세와 다주택을 소유한 것을 범죄화하는 정책을 펼쳤다. 정책이 실패하자 느닷없이 공급확대로 정책 방향을 전환했다. 그러나 갑작스런 공급확대 정책은 준비가 부족해 기대한 성과를 거두기 어려울 것으로 예측된다. 게다가 LH직원 내부정보이용 투기의혹 사건으로 인해 앞으로 공급확대 정책이 어떻게 진행될지는 오리무중이다. 공급확대정책도 시장수요를 충족하기 위한 것이 아니라 이념적이다. 그 예로 공공자가주택이 있다. 공공자가주택은 개발이익을 차단하기 위한 일종의 국영전세주택이다.

◆ 아파트 가격 동향

- ◆ 아파트 가격은 서울, 수도권, 세종시가 많이 올랐다. 아파트 가격이 높을수록 가격 증가율이 높다. 이에 가격 양극화가 일어났다. 가격 양극화는 전세와 매매 모두 나타났지만 그 중에서도 매매가 더 심하다. 지방의 주택은 지난 3년간 하락세를 보이는 곳도 다수 있다. 연립 단독은 13년간 하락세이거나 정체이다. 다만 최근에 중저가 주택의 가격 상승률이 고가 주택의 가격 상승률보다 높게 나타나는 곳이 있는데 이곳은 9억원에서 15억원 이상 아파트에 대한 대출 금지나 제한 때문에 나타나는 단기적 풍선효과로 보인다. 전월세의 가격은 전 지역적으로 상승했다.

가. 가격 양극화

- ◆ 강북 연립주택의 가격은 30년 동안 거의 변화가 없다. 화폐가치를 생각해 보면 오히려 가격이 떨어졌다. 사고 싶으면 누구라도 살 수 있으나 소유하고 싶어 하는 사람이 없기 때문이다. 사람들이 원하는 것은 좋은 아파트이다. 싼 것은 더 싸지고 비싼 것은 더 비싸지는 현상 때문에 가격 양극화가 나타났다. 비싼 집일

수족 가격이 많이 올랐다. 저렴한 집의 가격은 별로 변화가 없다.

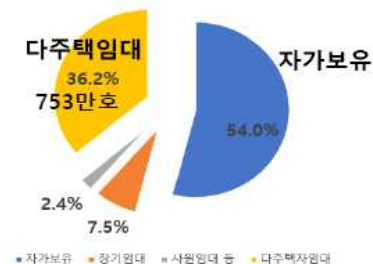
나. 가격 양극화의 이유

- ◆ 국민소득이 늘어나면서 과거에 비해 고가주택 거주수요가 증가했다. 주택은 단순히 거주수요만으로 거래되는 것이 아니다. 투자수요도 중요하다. 우리나라는 고가주택에 대한 투자 수요가 비정상적으로 높다. 이는 쉽게 변하지 않을 것이다. 그런데도 정부는 이들을 타겟으로 많은 규제를 하고 있다. 규제는 역설적으로 가급적 한 채의 자가주택을 최대한 비싼 것으로 가지려고 하는 ‘똥똥한 한 채’ 수요를 유발했다. 결국 거주수요와 투자수요 모두 고가 현상을 빚었다.
- ◆ 수요가 고가로 집중될 때, 공급도 고가 위주로 이루어지면 값이 크게 오르지 않는다. 벤츠에 대한 수요가 늘었다고 해서 벤츠의 가격이 증가하지 않는 것과 같다. 수요에 따라 공급도 증가하기 때문이다. 우리나라는 수요가 고가주택에 있는데 공급은 중저가주택에 집중되어 있다. 서민주거 위주의 중저가주택 공급정책을 펼치기 때문에 공급이 수요를 해소할 수 없게 되었고 양극화가 심해졌다.

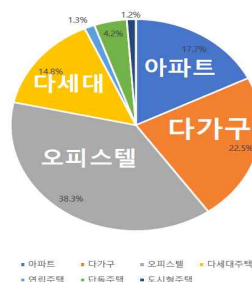
◆ 문재인 정부 부동산 정책의 평가

- ◆ 공공이 공급하는 공공자가주택으로는 수요를 해결하지 못한다. 한국인들이 원하는 것은 온전한 소유권이다. 불완전한 소유의 주택비중이 늘어날수록 소유 가능한 기존 주택의 가격은 더 상승할 것이다.

주택의 소유형태별 구성, 2018



2019 신규등록 임대주택 유형별 구성



2019 전체 주택 구성

단독주택	31.7%
아파트	52.3%
연립주택	2.2%
다세대주택	9.6%
비거주용 건물 내 주택	1.6%
오피스텔	2.7%

- ◆ 위의 표, 우리나라 [전체 주택의 소유형태별 구성('18)]을 보면 자가보유가 54%, 다주택임대가 36.2%이다. 문재인 정부가 규제정책 대상으로 삼고 있는 부분은 다주택 임대인 753만 호이다. 그런데 이 753만 호는 대부분 1~2인 가구이다. [신규등록 임대주택 유형별 구성('19)]을 보면 오피스텔이 38%로 가장 많고 다가구 주택이 22.5%로 그 뒤를 잇는다. 아파트는 17.7%다. 또 이 17.7% 중 6억이 넘는 고가의 아파트는 2%에 불과하다. [2019년의 전체 주택 구성] 중 아파트는 52.3%, 오피스텔은 2.7%이다. 전체 주택의 절반을 차지하는 아파

트의 임대주택률은 겨우 17.7%이고 전체 주택의 2.7%밖에 되지 않는 오피스텔은 38%를 차지하고 있다. 이는 결국 정부가 정책대상으로 삼고 있는 다주택 임대주택의 초점이 잘못 맞춰져 있다는 것을 뜻한다.

- ◆ 우리나라 1인 가구의 경우 집을 소유하지 않은 가구가 굉장히 많다. 1인 가구는 청년이거나 무의탁 노인이 많기 때문이다. 주택을 소유할 능력이 없거나 소유할 의사도 없는 사람들이다. 우리나라의 임대주택 상당수는 1~2인 가구를 대상으로 하고 한 것이고 가격 또한 아주 낮다. 정부는 다주택규제 효과로 사람들이 원하는 주택이 시장에 공급될 것이라고 말해왔다. 하지만 시장에서 강력하게 규제를 받는 주택들은 작은 아파트, 오피스텔, 다세대, 다주택같은 저가의 아파트이다. 다수가 원하는 주택이 아니다. 오히려 다주택규제는 전월세난으로 직결되어 1~2인 가구 주택공급이 줄어드는 문제를 야기했다. 결국 다주택규제에서 가장 큰 영향을 받는 사람들은 주택이 없는 청년, 1인 가구, 무의탁 노인이다.

◆ 정책 제안

- ◆ 정부는 소비자가 원하는 주택이 아닌, 유권자가 원하는 주택을 공급하고 있다. 정치권에서는 소비자가 진짜 원하는 것, 온전한 소유권, 고가의 주택을 공급하는 것이 아니고 유권자, 시민단체가 원하는 서민주택, 공공주택을 공급한다. 공급을 하려면 유권자와 시민단체가 아니라 소비자가 원하는 주택을 공급해야 한다. 소비자가 돈 내고 구입하고 싶은 주택을 공급해야 한다. 신도시 일부는 고급 주거지형을 배정해야 한다. 강남의 재건축 규제를 풀어서 고가주택이 공급될 수 있도록 해야 한다. 35층 층고제한을 폐지하고 고층 재개발을 허용해야 한다. 고층 재개발을 허용하면 건폐율이 줄어들어 지상의 넓은 산책로와 녹지를 가질 수 있게 된다. 이는 아파트의 질이 올라갈 수 있게 한다. 소비자가 원하는 것, 수요가 있는 주택을 공급해야 한다. 유권자가 아니라 소비자가 원하는, 소유를 타겟으로 해서 공급해야 한다. 다주택 보유를 범죄시하는 정책을 폐지해야 한다. 주택임대사업자를 인정해야 한다.

이 자료가 도움 되셨다면 수신번호 #7079-4545로 한 통 꼭~ 한선을 지지해주세요.

(한 통 2,000원)