

주택시장 연착륙 유도 - 신규·재고 주택 순환성 확보로

허 윤 경 | 한국건설산업연구원 연구위원

ykhur@cerik.re.kr

최근 들어 미분양 주택이 다시 증가하고 거래량도 큰 폭으로 감소하였다. 주택시장의 대표 지표들이 다시 하락세다. 2009년 3/4분기 이후 일부 지역의 매매 가격이 상승하면서 과열로 여겨지던 주택시장의 온도가 급격하게 변화하고 있는 것이다. 국내 경기도 2009년 2/4분기부터 빠른 회복세를 보였으나 성장세는 둔화되고 있다. 회복세의 주요 동력이 정부의 재정 투자이다 보니 민간부문의 회복세가 미흡하다는 점도 불안하다.

여기에 국내 경제 성장은 세계 경제 회복에 따른 수출 회복이 필수 조건이나 여전히 유럽의 위기 상황이 진행 중이다. 민간 경기가 완전히 상승세로 돌아서고 설비 투자의 확대와 고용 여건 개선이 함께 이루어져야 구조적 경기 회복 여부는 이야기할 수 있을 것이다. 따라서 현

재의 경기 상황은 일시적 회복 또는 회복세 진입 수준으로 판단된다. 유동적인 경기 상황으로 인해 주택시장 지표의 방향성도 단기간에 달라지고 있는 것이다. 그렇다면 현시점에서 일시적 과열을 진정시키기 위해 시행된 규제 정책과 경기 회복을 예상하고 도입된 한시적 조치 소멸의 파급 효과를 재점검할 필요성은 크다.

신규 시장과 재고 시장의 이원적 접근

주택시장 안정을 목적으로 하는 우리나라의 규제 정책은 신규 주택시장과 재고 주택시장에 대해 이원적인 접근 방식을 취하고 있다. 경

기 침체로 적체된 미분양 해소와 주택 가격 상승 억제라는 두 가지 목표를 동시에 추구해야 하는 현재의 시장 상황을 고려하면 일면 타당한 방식이다. 금융 위기 이후 신규 주택시장에는 경기 활성화 및 미분양 감소를 위해 분양가상한제 적용을 제외하면 대부분 다양한 규제 완화 정책이 주류를 이루어 왔고, 재고 주택시장에서는 2009년 하반기부터 가격 급등을 막기 위한 금융 규제와 세제 규제를 사용하고 있다.¹⁾

그러나 주택시장은 신규 시장과 재고 시장의 독립된 성격의 시장이라기보다는 순환적으로 연결될 수밖에 없는 구조이기 때문에 이원적 접근 방식을 취할 경우 많은 문제점

1) 재고 주택에 대한 금융 규제는 LTV(Loan to Value : 주택담보인정비율)와 DTI(Debt to Income : 총부채상환비율) 강화에 중점을 두고 있다. 신규 및 미분양 주택에 대한 세제 혜택인 5년 간 양도세 감면은 2월 11일자로 종료되었다. 이와 함께 다주택자 양도세 감면, 미분양 주택 취득·등록세 감면도 연내 종료될 예정이다. 더욱이 분양가상한제는 다수의 논의가 있었지만 법 개정 과정은 여전히 지진부진하다.

을 노출할 우려가 크다. 재고 주택을 보유한 소유자가 신규 분양 주택을 구매하기 위해서는 먼저 재고 주택의 처분이 원활하게 이루어져야 한다. 또한, 재고 주택시장을 중심으로 주택시장이 침체 국면에 진입하게 되면 신규 시장 구매자의 의사결정에도 영향을 줄 수밖에 없다. 특히, 우리나라의 주택 정책은 중산층 이상의 가구를 대상으로 하는 신규 주택 공급 정책에 기반하고 있으며 이는 이론상 주택 순환 과정이 원활히 작동할 때 효과를 발휘할 수 있다. 현행 이원적 접근방식에 의한 규제 정책은 신규 주택과 재고 주택 간 순환 과정(filtering process)²⁾의 장애물로 작용할 가능성이 높다는 것이다. 여기에 현재와 같은 전방위적인 규제 정책이 유지될 때는 거래량 감소와 신규 주택 판매 부진이 더욱 심화될 우려가 크다.

파급 효과 :

거래량 감소 · 미분양 증가

시장 파급 효과를 살펴보자. 금융규제 이후 수도권 재고 주택시장의

지난 12월 거래량은 2009년 최고치였던 9월과 비교할 때 48% 감소하였다. 강남3구의 가격이 가장 먼저 하락하였으나 수도권 외곽의 거래량 감소가 더욱 우려스럽다. 서울의 매매 가격은 2010년 들어 상승세로 돌아섰으나 수도권 외곽은 여전히 하락세를 유지하고 있어 거래량 감소가 지속될 가능성이 크다.³⁾

신규 주택시장도 세제 감면 혜택 종료로 앞두고 분양 물량이 집중된 결과 판매 부진으로 이어지고 있다. 2009년 11월 미분양 주택이 12만 2,542호로 전월 대비 2,105호(1.7%) 증가하며 8개월 만에 증가세로 돌아섰고 12월까지 미분양이 연속 증가하고 있다.

주목할 점은 비교적 분양시장 상황이 좋은 것으로 인식되어 온 수도권에서 비교적 큰 폭으로 증가한 것이다. 여기에 준공 후 미분양이 차지하는 비율이 40%를 상회하고 있다. 2007년까지 전체 미분양에서 준공 후 미분양이 차지하는 비율이 20% 미만에 불과하였던 것과는 대조적이다.

이처럼 불확실한 경기 상황, 제도적 요인이 복합적으로 맞물리면서 재고 주택 내 가구 이동, 재고 주택과 신규 주택 간의 가구 이동 등 주택 순환 시스템까지 둔화되고 있는 것이다. 더욱이 올 1월까지 집중되어 있는 분양 물량을 고려할 때 미분양 증가세는 당분간 이어질 것으로 예상된다.

단계별 · 지역별 접근으로

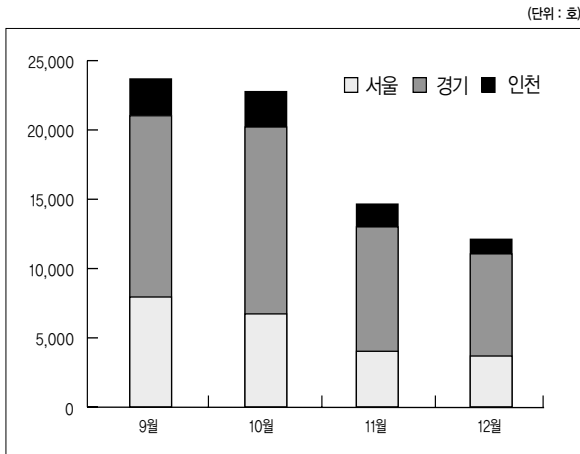
연착륙 도모해야

지금과 같이 경기의 구조적 회복 여부를 판단하기 어려운 상황에서는 주택시장 연착륙을 위해 금융, 세제, 공급 가격 규제 간의 범위와 시기의 조율을 통하여 시장 내부적 순환성을 확보하는 것이 필요하다. 이제는 신규 주택시장과 기존 주택시장에 대한 이원적 정책 추진을 탈피하여 시장 상호간에 영향력을 주고받는다든 점을 감안하여 정책을 설계할 필요성이 커지고 있다. 즉, 신규(재고) 주택시장에 대한 정책 변화는 재고(신규) 주택시장에 영향을 미쳐 전체 주택시장의 변화로 이

2) 주택 순환 과정의 개념은 정확히 내려져 있지 않으나, 하성규(2006)가 선행 연구를 종합해 '소득이 높은 계층의 가구가 신규 주택으로 이동함으로써 생긴 공간(空家)을 소득이 낮은 계층의 가구가 저렴한 비용으로 구매할 수 있을 때 발생한다'고 정의하고 있음. 그러나 본 연구의 순환 과정은 계층 및 주택의 질을 종합해 시장에서의 가구의 이동 과정 전체를 주택 순환 과정으로 봄.

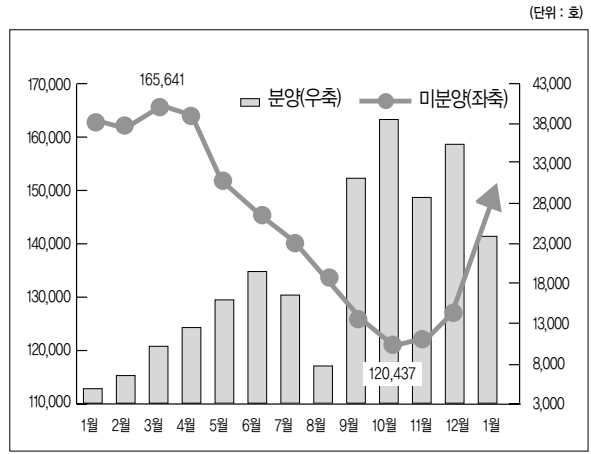
3) 선행 연구에서 가격과 거래량의 인과관계 분석을 통해 강남3구, 노원구를 제외한 지역은 가격에 거래량이 영향을 미치는 것으로 추정함(허윤경 외, "주택 거래량과 가격 간의 그랜저 인과관계 분석 : 서울 아파트 시장을 중심으로", 한국주택학회, 주택연구 vol.16 No.4, 2008).

수도권 거래량 추이 (2009)



자료 : 국토해양부.

분양 물량과 미분양 물량 추이



자료 : 국토해양부, 부동산114(주).

어질 가능성이 있음을 인지하여야 한다.

이를 위하여 먼저, 지역별 차별적 접근이 요구되고 있다. 재고 주택시장은 금융위기 이후 시장의 양극화 및 국지적 가격 변동 폭이 확대되고 있다. 따라서 국지적 과열 현상이 우려되는 강남3구를 비롯한 서울을 제외한 수도권 지역은 금융 규제 완화를 통해 순환 시스템의 정상화를 도모할 필요가 있다.

이와 함께 신규 주택시장의 분양 물량 단기 풀림 현상은 제도적 요인(양도소득세 감면 조치 소멸)에 의해 초래되었으므로 공급 시장 정상화를 위한 연착륙 조치가 필요하다. 경기 회복이 올해 말이나 내년 초 이후에나 완전한 성장세를 보일 것으로 예상되고 있기 때문에 종료된 양도소득세 감면 조치를 소급 적용하여 연말까지 연장한다면 단기 풀림 현상을 완화할 수 있고, 분양 물

량의 급감 현상도 조정할 수 있을 것으로 기대된다.

마지막으로, 시장 정상화 차원에서 분양가상한제와 같은 반시장적인 제도는 조속히 폐지되는 것이 원칙이나, 시장 연착륙을 위하여 규제 간의 조율 및 범위 조정을 통해 단계별로 폐지하는 것도 대안이 될 것이다. CERIK