

요약

I. 서론

- 지난해 이후 주택 매매 및 전세가격이 크게 상승하였으며, 최근 이러한 급등세가 다소 누그러졌으나 여전히 불안정한 모습을 보이고 있음.
- 이에 따라 정부에서는 아파트 재건축시 소형주택 의무비율 규제를 부활, 용적률 하향조정 등을 포함하여 다양한 주택가격 안정화 정책들을 추진하고 있음.
- 그러나 이러한 주택정책이 전체 부동산시장에 미치는 영향에 대한 이론적인 연구는 매우 미흡한 것으로 판단됨.
- 따라서 본 연구에서는 경제이론에 바탕을 둔 부동산가격 결정모형을 구축하고 모형 시뮬레이션을 통해 최근 정부에서 추진 중인 주택정책의 효과를 분석하고 향후 정책적인 시사점을 도출하고자 함.
- 본 연구에서는 A-A(Anas-Arnott) model을 바탕으로 다양한 소득계층과 주택의 규모가 존재하는 지역경제의 부동산가격 결정 모형을 구축하여 서울시의 부동산시장을 대상으로 모형을 추정하고 최근 초점이 되고 있는 소형주택 건축 의무제도, 용적률, 택지공급 등이 서울시의 부동산가격(택지, 규모별 주택의 거래가격 및 임대료)과 스톡(택지, 규모별 주택의 스톡)에 미치는 효과를 분석함.

II. 정부의 주택정책 변화

- 외환위기와 이에 따른 국내경기 침체로 인해 주택수요가 감소하고 주택경기가 침체에 빠지면서 규제일변도의 주택정책에서 시장경제체제로 점차 변화하여 왔으나, 최근 들어 주택시장이 비정상적인 폭등현상을 나타남에 따라 가격안정대책으로 정책의 초점이 두어지면서 주택가격 안정을 위한 규제 강화로 정책의 방향이 전환되고 있음.

- 그 동안의 주택공급 확대로 주택보급률이 2001년 98.3%로 크게 상승하는 등 주택의 절대 부족문제는 상당부분 완화되고 전반적인 주거수준도 개선되고 있음.
- 다만, 아직도 선진국에 비해서는 주택의 절대수가 부족하고 소득대비 주거비 부담이 아직도 높은 수준인 것으로 나타나고 있음.
- 또한 우리나라 대도시 지역의 경우 전체 가구 반 이상이 임차가구이나, 대부분 임차권이 잘 보호되지 못하는 개인임대 주택(비제도권 시장)에 거주하고 있으며, 장기 임대주택의 재고가 절대 부족한 실정임.
- 주택정책에 있어서 정부와 민간간의 역할 분담이 제대로 이루어지지 않고 제도권 주택금융시장이 아직 미비되어 있음.
- 주택정책의 장기적인 정책방향이 뚜렷하지 못하고 주택가격 불안정시 주택가격 안정을 위한 대중적인 요법 또는 경기안정화의 수단으로 활용되면서 주택정책의 일관성이 이루어지지 못하고 있는 것으로 보임.
- 또한 주택정책과 관련된 법령이 복잡하고 주무부처가 상이하여 정책간의 연계성을 이루어지지 못함으로써 정책의 효율성이 낮아지는 부작용을 낳고 있음.

III. 주택정책의 효과 분석

1. 정책 분석 모형

- 본 모형에서는 H개의 소득계층과 I개의 규모별 주택유형이 존재하는 한 지역 내에서 인구(지역내 거주가구) 및 소득이 일정하다는 가정아래 균형상태에서의 토지(택지) 및 유형별 주택의 가격과 임대료 및 스탁을 도출함.
- 정책효과 분석은 정책이 실시되기 전의 부동산 시장이 균형상태에 도달한 것으로 보고, 주택정책 실시 이후 나타나는 새로운 균형상태와의 비교 분석에 초점을 두고 있음.

- 본 모형에서는 주택거주자가 생애 효용을 극대화하는 주택유형에 거주하게 되며, 주택거주자의 주택유형의 선택(주택수요)은 각 주택유형의 임대료와 주거서비스의 평균효용 및 특이효용에 의해 결정되어짐.
- 주택 및 토지소유자의 경우 기대이익을 극대화하기 위해 현재 소유하고 있는 토지 및 주택을 그대로 유지할 것인지, 주택을 건축하거나, 철거 또는 재건축 하게 됨(주택공급).
- 본 고에서는 각종 파라미터의 통계나 추정에 있어서 서울시의 부동산 시장여건을 감안하였음.
- 도출된 파라미터를 사용한 기본설정의 시뮬레이션을 한 결과는 아래의 표와 같음.

주택유형별 가격 및 스톡 - 기본 설정

(단위: 만원, 평, 호)

	토지(1평)	20평 미만	20 ~ 29평	30 ~ 39평	40평 이상
거래가격	752	7,660	12,867	17,601	25,850
연간 임대료	0	580	974	1,334	1,956
스톡	1,351,829	1,241,845	983,146	305,122	579,697

2. 용적률 하락의 효과 분석

- 용적률 하향 조정정책은 장기적으로 볼 때 주택가격 및 임대료 상승을 초래할 가능성이 큰 것으로 우려됨.
- 본 모형에 의하면, 전체 주택의 용적률을 250%에서 240%로 낮출 경우 토지가격이 4.4% 내외 상승하고 주택가격과 임대료가 5% 이상 상승하는 것으로 나타났음.
- 토지(택지)가격의 상승은 토지의 공급이 제한되어 있는 상황에서 용적률 하락으로 인해 건축에 필요한 토지(택지)의 수요가 증가하는 데 주로 기인하고 있음.
- 또한 주택가격이 토지가격 상승에 비해 보다 크게 상승하는 것은 토지가격의 상승, 건축에 필요한 토지 증가와 함께 그 동안 토지로 남아 있던 주택 건설에 비효율적인 토지에 주택을 건축하는 데 따른 코스트 상승이 맞물려 작용하는 것으로 볼 수 있음.

주택유형별 가격 및 스톡 - 용적률 240%

(단위: 만원, 평, 호)

	토지(1평)	20평 미만	20 ~ 29평	30 ~ 39평	40평 이상
거래가격	785	8,097	13,566	18,587	27,174
연간 임대료	0	613	1,025	1,407	2,054
스톡	1,302,932	1,358,871	942,434	313,152	495,353

3. 택지 공급 확대의 효과 분석

- 반면 토지(택지) 공급확대는 용적률 하락과는 정반대의 효과를 가져오게 됨.
- 전체 토지의 약 1.45%에 해당하는 약 50만평의 택지를 추가 공급하게 될 경우 토지가격은 약 3.1% 하락하고, 토지가격의 하락으로 인해 주택 가격과 임대료도 약 2% 내외 하락하는 것으로 나타났음.

주택유형별 가격 및 스톡 - 택지공급 확대

(단위: 만원, 평, 호)

	토지(1평)	20평 미만	20 ~ 29평	30 ~ 39평	40평 이상
거래가격	729	7,500	12,614	17,235	25,365
연간 임대료	0	568	955	1,307	1,920
스톡	1,405,422	1,200,986	998,156	301,043	609,625

4. 소형주택 의무 건설제도의 효과 분석

- 본 모형에서는 소형주택건설의무제도의 효과를 30평대의 중형 주택과 40평 이상의 대형 주택 건설시 20평 미만 주택과 20평대 주택을 각각 10%(건축호수 기준)씩 의무적으로 건설하도록 하고, 20평대 주택 건설시 20평 미만 주택을 10% 의무적으로 건설하도록 한다는 가정 아래에서 분석하였음.
- 이 경우 토지가격은 평당 745만원으로 소형주택건설의무제도를 실시하기 전에 비해 약 0.9% 하락하는 것으로 나타났음.

·이러한 토지가격의 하락은 토지 이용에 대한 제약으로 인해 토지의 기대이익이 낮아진 데다 전체적으로 중소형 주택의 스톡이 증가하면서 토지의 수요가 감소한 데 주로 기인하고 있는 것으로 분석됨.

- 주택가격의 경우는 토지가격의 하락으로 인해 전반적으로 하락하는 가운데 특히 20평 미만의 주택의 경우는 1.0% 하락하여 토지가격에 비해서도 상대적으로 크게 하락하였음.

·또한 20평대 주택의 가격도 0.6% 하락하였음.

·소형주택의무공급제도로 인해 상대적으로 건축비용이 증가하는 30평대 주택과 40평 이상의 대형 주택은 각각 가격이 0.4%, 0.3% 하락하는 데 그쳤음.

·한편 규모별 주택에 대한 임대료도 주택가격의 하락 폭과 유사한 비율로 하락하였음.

주택유형별 가격 및 스톡 - 소형주택건설 의무화

(단위: 만원, 평, 호)

	토지(1평)	20평 미만	20 ~ 29평	30 ~ 39평	40평 이상
거래가격	745	7,584	12,786	17,522	25,780
연간 임대료	0	575	968	1,328	1,951
스톡	1,359,917	1,240,283	985,479	306,227	577,821

IV. 시사점

- 본 모형에 의한 주택정책의 효과 분석은 정책이 실시되기 전의 부동산 시장이 균형상태에 도달한 것으로 보고, 주택정책 실시 이후 나타나는 새로운 균형상태와의 비교 분석에 초점을 두고 있음.

·따라서 최근의 부동산가격 상승의 기대심리 또는 투기적인 요인에 의한 단기적인 가격 흐름을 분석하는 데에는 한계가 있다고 하겠음.

- 그러나 주택정책을 고려할 때 단기적인 효과뿐만 아니라 장기적인 효과를 감안하지 않을 수 없음.
- 특히 최근의 재건축과 관련한 용적률 하향조정정책은 비록 단기적으로는 재건축과 관련된 투기과열을 억제하는 효과를 가져올 수는 있으나, 장기적으로는 모형에서의 결과처럼 주택가격과 임대료 상승을 초래할 가능성이 큼.
- 택지공급 확대는 주택가격 안정의 유효한 수단임과 동시에 주거의 질적 향상을 높일 수 있으며, 주택 임대거주자의 효용을 높일 수 있다는 점에서 택지 공급 확대는 필요한 것으로 판단됨.
- 물론 서울의 경우 이용 가능한 택지가 거의 개발됨에 따라 더 이상의 추가적인 택지개발이 매우 어려운 실정이라는 하나, 수도권에서의 택지개발과 함께 서울시 거주 가구가 수도권으로 이동하게 될 경우는 이와 유사한 효과를 가질 수 있을 것으로 판단됨.
- 한편, 소형주택건축의무제도의 경우는 주택가격을 하락시키는 것으로 나타나고 있음.
- 그러나 이러한 주택가격 하락이 소형주택 건축 증가에 직접적으로 기인하기보다는 택지의 비효율적인 이용에 따른 택지의 기대이익이 낮아진 데 기인한다는 점에서 바람직하다고는 볼 수 없음.