



MVPR-2008-30

# VIP REPORT

2008. 9. 2.

■ 금융위기 가능성 해소를 위한 부동산 대책  
- 8.21 부동산 대책의 보완과제 -

발행인 : 김 주 현  
편집주간 : 유 병 규  
편집위원 : 홍순직, 이부형, 현석원  
발행처 : 현대경제연구원  
서울시 종로구 계동 140-2  
Tel (02)3669-4030 Fax (02)3669-4332  
Homepage. <http://www.hri.co.kr>  
인쇄 : 서울컴퓨터인쇄사 Tel (02)2636-0555

- 본 자료는 기업의 최고 경영진 및 실무진을 위한 업무 참고 자료입니다.
- 본 자료에 나타난 견해는 현대경제연구원의 공식 견해가 아니며 작성자 개인의 견해임을 밝혀 둡니다.
- 본 자료의 내용에 관한 문의 또는 인용이 필요한 경우, 현대경제연구원 경제연구본부(02-3669-4053)로 연락해 주시기 바랍니다.

# 목 차

---

■ 금융위기 가능성 해소를 위한 부동산 대책 - 8.21 부동산 대책의 보완 과제 -	
Executive Summary .....	i
I. 8.21 부동산 대책의 내용과 기대효과 .....	1
II. 8.21 부동산 대책의 한계 .....	7
III. 8.21 부동산 대책의 보완 과제 .....	11
■ HRI 경제 지표 .....	14

## 1. 주택경기 활성화를 위한 8.21 대책

지난 8월 21일 정부는 주택공급 기반을 강화하고 건설경기 활성화를 위한 보완대책을 발표했다. 8.21 부동산정책 기조는 주택공급 확대와 과도한 수요억제 정책의 완화로 요약된다. 주택공급 확대 정책에는 2개의 신도시 추가 건설계획, 재건축 사업에 대한 규제 완화 등이 있다. 한편 주택수요 억제 완화 정책에는 재건축사업에서 조합원 지위의 양도금지 규정 폐지, 전매제한기간 단축, 지방의 1가구 1주택에 대한 양도소득세 감면 대상 주택 확대, 임대주택사업자의 주택의 범위와 의무보유 기간 완화 등이 있다. 또한 미분양 주택사업자를 위한 각종 조세감면과 지원정책 등도 제시하였다.

이번 대책이 나온 배경은 두 가지다. 먼저 최근 미분양아파트 급등에 따른 주택건설 위기론이 대두되고 있는 가운데 주택시장이 장기간 침체하면서 주택건설 인허가 건수가 급감하자 2~3년 후 공급부족으로 빚어질지 모르는 시장의 불안정을 사전에 차단하겠다는 것이다. 그리고 수도권 전매제한 기간을 완화해 부동산 거래를 회복시키고 미분양 아파트의 환매조건부 매입과 부동산 관련 세제의 합리화를 통해 건설경기를 살리겠다는 의도도 깔려있다.

이에 따라 첫째, 장기적으로 주택공급이 확대되고 이에 따른 장기 주거안정이 가능하다. 특히 노후아파트가 많음에도 불구하고 그동안 부과되었던 과도한 규제를 완화함으로써 재건축이 활성화됨으로써 도심 내 주택공급 확대도 기대된다. 둘째, 수도권 전매제한 기간 완화가 신규주택 거래를 일정 정도 활성화시킬 가능성이 크다. 그동안 높은 양도세 등으로 인해 팔고 싶어도 팔지 못했던 선의의 주택보유자들이 세제 개편 시 주택을 팔 수 있는 기회가 제공될 수 있다. 셋째, 신도시 개발, 재건축활성화 등으로 건설투자가 확대되면서 주택건설 경기의 부진 탈출과 함께 국내 경제회복이 기대된다. 중소 건설업체 경영애로 완화 등을 통해 위축된 건설경기를 보완함으로써 서민의 일자리 창출을 도모할 수 있다.

## 2. 부동산버블 방지와 미분양아파트 해소에는 미흡

이번 대책은 과거와는 달리 지역별로 주택수급 사정이 다르다는 것을 인정하면서 어느 정도 시장원리를 가미한 정책으로 평가할 수 있다. 즉, 초과공급 현상을 보이고 있는 지방의 경우 수요확대 정책을, 초과수요 현상이 나타나는 수도권의 경우 공급확대 정

책을 펼치려고 했다는 점은 긍정적이다. 정부의 기대대로 단기적으로 주택시장이 활성화 되고, 경기회복에도 긍정적이다. 다만 이번 정책은 부동산 버블 방지와 주택 공급을 통한 건설경기 확대라는 두 가지 목표를 추구하고 있어 이를 효과적으로 충족하기 위한 보완적인 검토가 필요하다.

**첫째, 이번 대책으로 또다시 수도권 지역의 투기적 수요를 확대시켜 부동산버블을 확대시킬 수 있다.** 분양가 상한제를 수정하여 분양원가를 오히려 끌어올릴 수 있고, 전매제한 기간을 완화하여 투기적 수요를 유발할 수도 있고, 기주택 보유자에게 다주택을 구입하도록 유도하거나 공공이 미분양주택을 매입하는 정책 등은 주택가격을 상승시킬 수 있다.

**둘째, 장기적으로 주택시장의 심각한 불균형이 우려된다.** 지금도 미분양아파트 문제뿐만 아니라 기회만 되면 매도하려는 대기성 주택까지 고려하면 주택시장의 초과공급이 심각한 상태이다. 올해 만기가 돌아오는 2천 이상의 대출을 조건 내 1천으로 줄여야 하는 처분조건부 주택대출도 2만 9,800건 (3조 2,000억원)에 이르고 있다. 향후 주택수요가 위축될 수밖에 없는 상황에서 물량위주의 공급정책으로 더 많은 미분양주택이 양산될 경우 주택시장에 심각한 균형 붕괴가 초래될 수도 있다.

**셋째, 미분양아파트 급증과 관련하여 건설사의 유동성문제와 금융권의 부동산 PF대출등의 부실 문제에 대한 대책은 빠져 있다.** 현재 주택시장의 침체가 뚜렷해지면서 건설사의 유동성 위기가 나타나면서 부동산 PF대출 문제를 안고 있는 금융권에 전달되고 있는 상황이다. 특히 저축은행의 경우 미분양아파트와 연계된 부동산 PF대출의 부실화 위험이 수면 위로 부각되면서 대출 연체율이 상승하고 있다. 2008년 6월말 저축은행 부동산PF 대출연체율은 전년 동월의 11.4%보다 2.9%p 상승한 14.3%를 기록하였다.

### 3. 부동산시장 침체에 의한 금융기관 부실 방지를 위한 보완책 필요

앞으로 주택시장의 건강성을 유지하기 위하여서는 다음과 같은 정책들이 보완되어야 할 것이다.

**첫째, 미국 서브프라임모기지 사태와 같은 부동산 및 금융시장에 경착륙현상이 나타나지 않도록 당면한 부동산 PF 대출 문제를 더욱 적극적으로 대처해야 한다.** 금융권의 대출 조정 등이 절실하나 자칫 건설사 구조조정 지연으로 건설사의 경쟁력 약화될 수 있다.

하지만 더 큰 문제로 비화되기 전에 서둘러 정부가 적극적으로 조정에 나서 해결점을 모색할 시점이다. 금융기관, 건설사 등이 서로의 이익만 생각하다가 자칫 공멸할 수도 있기 때문이다.

저축은행의 PF 문제와 관련해서는 그래도 여유가 있는 은행권이 과거 카드사태 때와 같이 적극적인 역할을 하는 것도 한 방법이다. 뿐만 아니라 건설사의 유동성 부족에 따른 대규모 도산도 막아야 한다. 이를 위해서는 현재 급격히 증가하고 있는 미분양아파트를 분양가와 관계없이 시장가격에 자연스럽게 거래될 수 있도록 기 입주자 또는 계약자와 분쟁마찰을 피할 수 있는 제도 마련도 시급하다고 생각된다.

**둘째, 국내 부동산 문제는 너무 높게 형성된 주택가격임을 인지하고 주택시장의 연착륙을 유도하여야 한다.** 이를 위해서는 특정 지역의 투기적 버블 확대를 억제하고, 향후 국가경제에 대한 충격을 최소화하기 위해서는 이번 대책과 관련된 지역의 투기적 거래가 없도록 감시와 감독을 철저히 하여야 한다. 중앙정부나 지방정부 모두 무리한 지역 개발을 자제하여 주택의 원가가 되는 토지가격을 안정시킬 필요가 있다. 부동산 세제를 포함한 전반적인 세제개편 시에 종부세 과세기준 완화 등 주택가격 안정을 해칠 수 있는 세제에 대해서는 신중하게 접근할 필요가 있다. 뿐만 아니라 각종 규제 철폐 시 부동산 시장에 미치는 영향을 면밀히 검증하고 분석해 정책효과를 극대화할 수 있도록 만전을 기해야 할 것이다.

**셋째, 향후 주택공급의 증대는 국내 주택수요 상황에 맞춰 탄력적으로 대처할 필요가 있다.** 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택수요자의 삶의 질을 향상하는 방향으로의 정책 전환이 필요하다. 리모델링을 통한 노후주택 개선, 교통 교육 등 입지 여건 개선이 포함된 재개발을 통한 단계적 서민 주거환경 개선 등에도 역점을 두어야 한다. 그리고 장기적인 수요 증가와 소비자 니즈에 맞춰 주택공급 정책을 추진해야 한다. 특히 고령화와 핵가족화 등 가구 변화 추이를 보면서 중대형 보다는 상환여건이 좋은 중소형 주택의 공급에 초점을 맞추어야 할 것이다.

**넷째, 만일의 경우 금융기관 및 가계 모두 자산버블 붕괴의 피해를 최소화할 수 있도록 대비할 필요가 있다.** 금융기관들은 개인들이 투기적 세력에 동조되지 않도록 버블의 속성과 붕괴 후 폐해 등에 관해 철저히 이해시키면서 대출할 필요가 있다. 가계도 지나친 실물자산, 예금 위주의 금융자산 등에서 탈피하여 주식, 보험, 연금 등 자본시장 상품을 적절히 배합한 포트폴리오 재구성하고, 특히 무리한 대출에 의존한 주택 구입을 억제하고 투기적인 재테크를 자제해야 할 것이다. 그리고 중산층 이하 계층의 재정상태가 극도로 취약해질 것에 대비하여 그 기능이 위축된 서민금융 시스템의 복원도 필요하다.

**금융위기 가능성 해소를 위한 부동산 대책**  
**- 8.21 부동산 대책의 보완 과제 -**

8.21 부동산 대책의 내용과 기대효과	
주요 내용	- 주택공급 확대 : 2개 신도시 추가 건설, 재건축사업에 대한 규제 완화 - 주택수요 억제완화 정책 : 재건축조합원 지위양도금지 규정폐지, 전매 제한기간 단축, 양도세감면 대상 주택 확대 등
배 경	- 최근 미분양아파트 급등에 따른 주택건설업계의 위기론 대처 - 2~3년 후 공급부족으로 빚어질 수 있는 시장 불안정을 사전에 차단 - 부동산거래 활성화 및 건설경기 회복
기대 효과	- 주택공급(특히 도심 내) 주택공급 확대 등으로 장기 주거안정 마련 - 신규주택 거래 활성화로 선의의 주택보유자 거래기회 제공 - 신도시 개발과 재건축활성화로 주택건설 경기 회복과 경제회복 기여

8.21 부동산 대책의 한계	
버블 확대 가능성	- 분양가상한제 수정, 전매제한 기간 완화, 다주택구입 유도 등으로 수도권지역의 투기적 수요를 확대시킬 가능성
주택 수급 불균형 초래	- 미분양아파트 뿐만 아니라 매도대기성 주택 등으로 주택의 초과공급 상태에서 물량위주의 공급정책은 자칫 심각한 주택시장 불균형 초래
부동산 PF 대출 문제 배제	- 미분양아파트 급증 등으로 건설사의 유동성 위기가 나타나면서 부동산 PF 대출 문제가 심각

8.21 부동산 대책의 보완 과제	
부동산 PF 문제 처리	- 정부의 적극적인 건설사, 금융기관 등간의 이해 조정 시급 - 카드사태 해결 때처럼 은행권의 역할 제고 기대 - 시장가격에서 미분양아파트 거래 활성화를 위한 제도 마련
주택시장의 연착륙	- 8.21 대책과 관련된 지역의 투기적 거래 감시와 감독 철저 - 중앙정부와 지방정부의 무리한 지역개발을 자제 - 각종 규제완화 시 부동산 시장에서의 영향 검증 및 분석
탄력적인 주택공급	- 고령화 등 주택수요 변화 상황에 맞춰 탄력적인 주택 공급 - 주택수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로의 정책 전환 - 리모델링을 통한 노후주택개선 등 서민주거환경 개선에 역점
자산버블 붕괴 대비	- 개인이 투기 세력에 동조되지 않도록 버블의 속성과 폐해 등을 교육 - 가계, 지나친 실물자산에서 탈피하여 적절한 금융 포트폴리오 구성 - 중산층 이하 계층의 재정상태 취약에 대비 서민금융을 활성화

# 금융위기 가능성 해소를 위한 부동산 대책

## - 8.21 부동산 대책의 보완 과제 -

### I. 8.21 부동산 대책의 내용과 기대효과

#### (1) 주요 내용

##### ○ 주택공급기반 확대

- 수도권 30만호, 전국 50만호 수준의 안정적인 주택공급을 위한 중장기적 공급확대 기반 구축을 위한 제도 개선과 공급확대 기반 마련
  - '수요'가 있는 곳에 '공급'을 확대하여 도심 내 공급을 확대
  - 수요권 내 추가 신도시 개발을 위한 안정적인 공공택지 확보

#### < 주택공급기반 확대 >

	주요 내용
재건축규제합리화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업기간 단축과 재건축(재개발) 절차 개선</li> <li>· 재건축 일반 공급분에 대한 후분양 의무 폐지</li> <li>· 조합원 지위양도 금지(조합설립 인가 후 등기 시까지) 폐지<sup>1)</sup></li> <li>· 층수제한 완화</li> </ul>
분양가상한제 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주상복합 가산비 추가 인정</li> <li>· 민간택지 가산비 인정</li> </ul>
후분양제도 보완	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공아파트: 원칙적 後분양, 필요시 先분양 방식 유지</li> <li>· 민간아파트: 후분양 선택시 저리의 주택기금 지원 등 자율선택 (인센티브) 방식으로 변경</li> </ul>
공급확대 기반마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인천 검단신도시(기존 11.2km<sup>2</sup>, 주택 6.6만호)를 확대(증 6.9km<sup>2</sup>, 주택 2.6만호)</li> <li>· 오산 세교지구(기존 2.8km<sup>2</sup>, 주택 1.4만호)를 신도시급 규모로 확대 지정(증 5.2km<sup>2</sup>, 주택 2.3만호)</li> </ul>

자료 : 국토해양부



### ○ 주택수요 확대 및 신규주택 거래 활성화

- 시장불안기에 과도하게 설정된 인위적 수요억제 장치를 선별 완화하여 시장기능의 정상화 도모
  - 장기 주택담보대출 활성화 등을 통해 서민들의 주택구입 여력을 확충

#### < 주택수요 확대 및 신규주택 거래 활성화 >

	주요 내용
주택금융 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위축된 주택수요를 일부 보완</li> <li>· 30년 장기 보금자리론 공급여력 확대</li> </ul>
수도권 전매제한 기간 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 신규 분양주택에 대해 전매제한 기간을 권역별로 차등화 단축</li> </ul>

자료 : 국토해양부

### ○ 건설경기 보완

- 전반적인 경기침체와 함께 거래위축 지속 등으로 부동산 경기둔화가 심화될 경우에는 여러 부작용을 초래할 우려
  - 지방의 미분양아파트 해소 노력
  - 위축된 건설경기를 보완함으로써 서민 일자리 창출을 도모

#### < 건설경기 보완 >

	주요 내용
부동산세제 합리화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택건설용 토지 종부세 비과세</li> <li>· 미분양 주택 종부세 비과세 기간 확대</li> <li>· 시공사가 대물변제로 받은 미분양주택 종부세 비과세</li> <li>· 1세대 2주택 양도세 중과배제 대상 저가주택 범위 확대</li> <li>· 비수도권 지역에 대해 매입임대주택 사업 세제지원</li> </ul>
지방미분양아파트 환매조건부 매입	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건설 중인 미분양아파트를 현행 공공매입 가격 수준(최초 분양가의 70~75% 수준)에서 공공(주공, 대한주택보증 등)이 매입</li> <li>· 시행중인 공공매입 프로그램도 준공 전 미분양까지 대상 확대</li> </ul>
중소건설업체 경영애로 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건설경기 둔화상황을 고려, 계약 제도를 탄력적으로 운영</li> <li>· 중소 건설업체 입찰참가 및 수주기회 확대</li> </ul>

자료 : 국토해양부

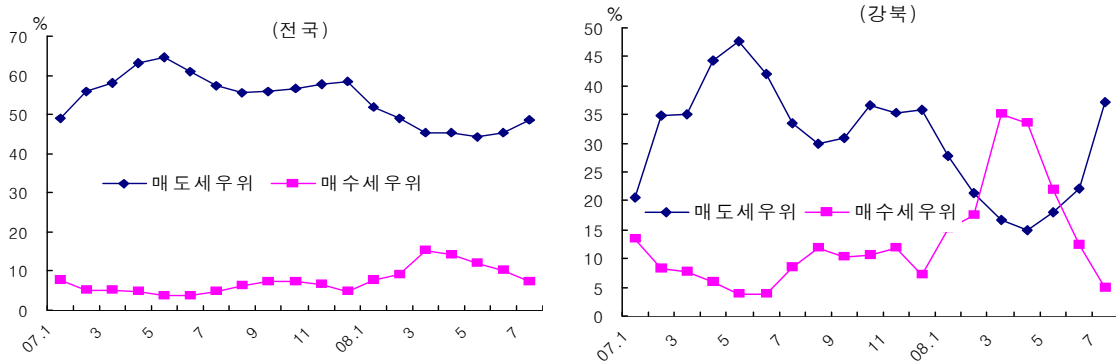
- 1) 투기과열지구가 조합설립인가가 난 뒤에도 조합원 지위를 사고팔 수 없도록 하는 조항

## (2) 대책의 배경

### ○ 거래 침체 심화 속에 미분양아파트 급등에 따른 주택건설 위기론 대두

- 국내 주택거래, 불확실성 확대, 가격하락 기대 등으로 거래심리가 매우 위축
  - 매매동향의 경우 매도세가 매수세보다 크게 우위를 보이는 가운데 최근 그 격차가 확대되는 추세를 보이고 있음
  - 강북지역 마저 2008년 초의 매수세 우위에서 매도세 우위로 반전

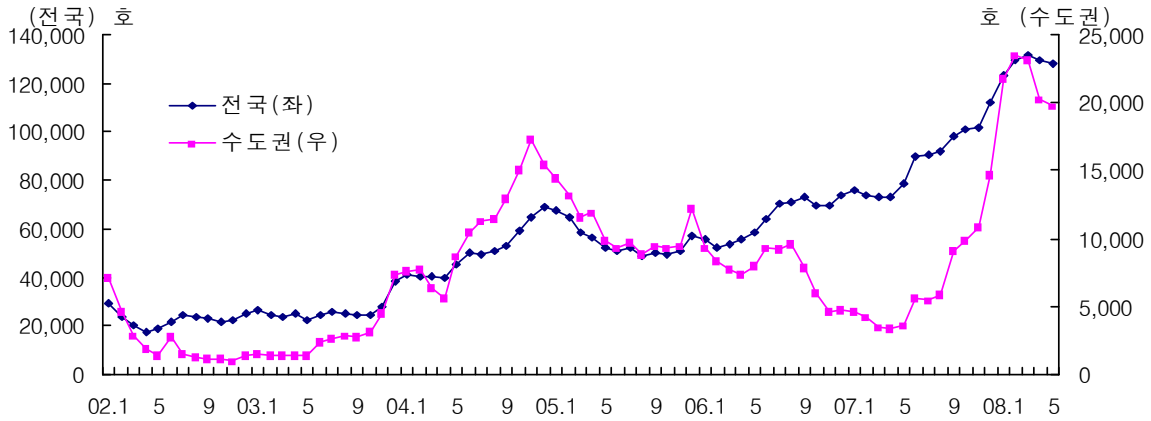
< 최근의 매매시장 동향 >



자료 : 국민은행

- 미분양아파트가 급증하고 있어 건설경기의 침체가 심화되고 있음
  - 2008년 5월말 현재 전국 미분양아파트는 13만 호 수준이며, 업계에서 피부로 느끼는 체감수치는 이보다 훨씬 많은 25만 호 수준으로 판단
  - 수도권 지역의 미분양아파트도 2007년 하반기 이후 급증하고 있는 추세
  - 몇 년 전 부동산 경기 호황 때 착공되었던 주택이 시장에 나오면서 지방의 주택 시장에서는 초과공급 현상이 나타나고 있으며, 미분양아파트로 인해 현금동원 능력이 취약한 일부 지방 중견 건설업체의 도산이 잇따르고 있음
  - 금년 1~7월중 부도업체 수(건설업 전체, 153개→217개), 부도율(일반건설업, 0.43%→0.55%) 모두 전년동기보다 증가
  - 2007년 2/4분기 이후 주거용 건설투자 부진이 지속되는 가운데, 2008년 상반기 전체 건설투자가 감소세로 전환(특히, 지방 중소기업체를 중심으로 건설업체감지표가 계속 악화되고 있음)

< 미분양아파트 추이 >



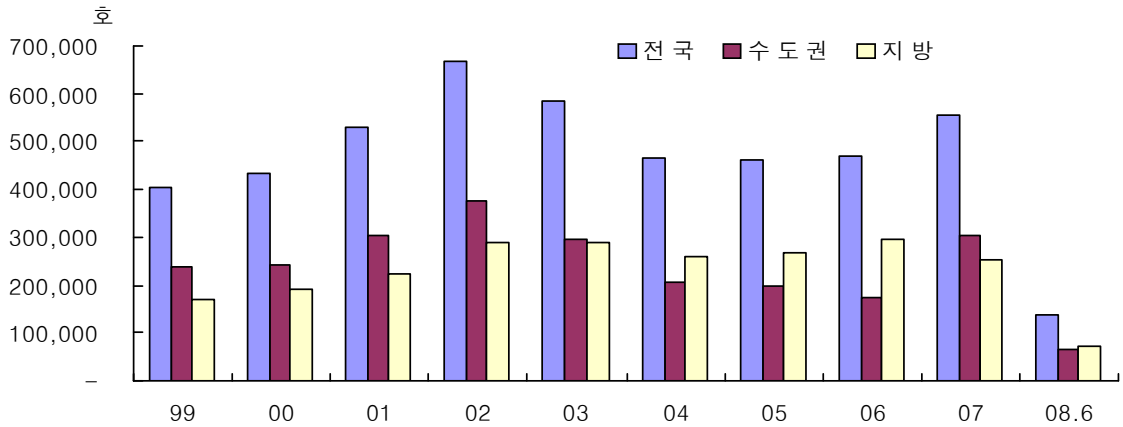
자료 : 국민은행

### ○ 3~4년 후 수급불균형에 따른 주택공급 불안을 우려

- 금년 들어 주택건설시장이 침체를 보이면서 주택건설 인허가 건수가 급감하자 향후 3~4년 후의 주택공급 감소에 따른 주택가격 불안을 우려
  - 주택건축실적(주택건설인허가 건수)의 경우 2007년 55만호 이상 공급 예정되어 있으며, 특히 수도권 지역의 공급이 크게 증가
  - 그러나 2008년 들어 부동산경기 침체 등으로 주택건축실적이 크게 위축(금년 상반기 전국적으로 13.2만호(수도권 6.3만호, 지방 6.9만호)가 건설 인·허가 되어 최근 5년 평균 대비 32.4% 감소)
  - 특히, 수도권 민간아파트 건설 인허가(상반기 기준)는 2007년 2.7만호에서 2008년 1.7만호로 감소 (2005~2007년 평균 대비로는 -56.3%)
  - 부동산 관련규제, 경기침체, 금리상승 등에 따른 수요위축과 재건축규제 등 공급부문 규제가 지속될 경우 수도권 30만호 공급 여부가 불투명한 상황
  
- 분양가 상한제 등으로 인해 민간에서의 주택건설이 줄고 있어 중장기적으로 필요한 주택공급량을 확보하기 위해서는 신도시 개발이 불가피하다고 판단
  - 민간부문의 공급위축이 가능한 상황에서 후분양에 따른 분양시기 지연 시 수급불안뿐만 아니라 금융비용 증가 등으로 분양가격 상승 가능성도 잠재

< 주택건설실적 추이 >

(단위 : 호)



자료 : 국토해양부, 「주택건설사업계획승인 및 건축허가 현황」

○ 부동산 및 건설경기 침체에 따른 경제회복 지연

- 우리 경제의 쌍두마차인 내수와 수출 모두 예상보다 부진할 것으로 보이는 가운데 2008년 경제성장률은 당초 5%대 초반에서 4%대 중반으로 하향 조정
  - 주요국들의 경기가 하반기에 본격 둔화될 것으로 보여 그동안의 수출호조가 지속되기 어려울 것으로 예상
  - 반면 수입은 오히려 각종 원유 등 원자재와 환율의 상승으로 크게 증가함에 따라 경상수지 적자가 크게 우려되고 있는 상황
  - 물가급등 속에 국내경기 침체가 깊어지자 스태그플레이션 현상이 우려되면서 자칫 장기불황 국면에 빠지지 않을까하는 우려마저 들고 있는 상황
  
- 부동산과 건설경기가 우리 경제에서 차지하는 비중을 고려할 경우 전반적인 거시경제에 부담으로 작용할 것을 우려
  - 2007년 건설투자는 GDP의 18%, 전체 고용에서 차지하는 비중은 7.9% 수준
  - 하반기 이후 정부의 대형 개발사업 추진이 예상되나 민간부분의 투자위축이 지속되며 그 회복은 제한될 것으로 예상

2) 현재 공공기관은 의무 후분양, 민간은 후분양 선택 시 공공택지 우선공급 방식으로 운영 중

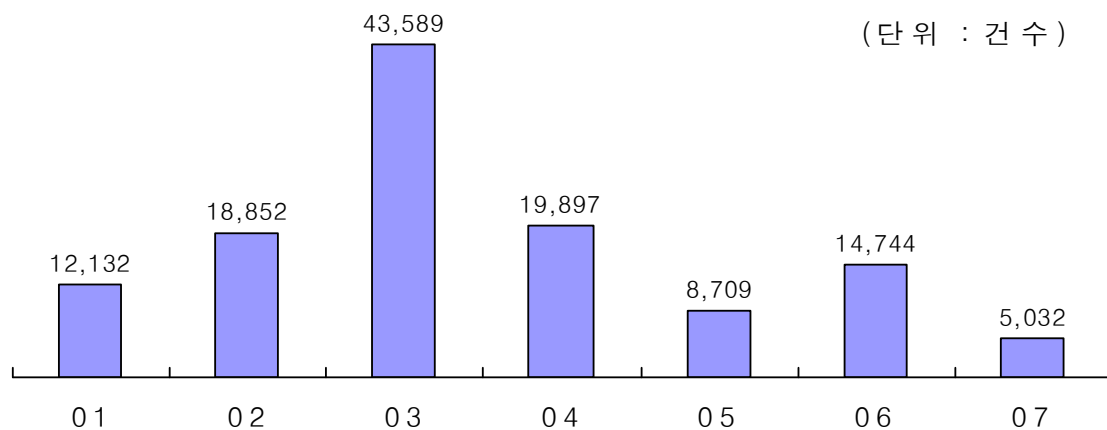
- 뿐만 아니라 부동산 거래위축에 따른 주거이전 제약 및 부동산 연관산업의 침체도 우려

### (3) 기대 효과

#### ○ 장기적으로 주택공급이 확대되고 주택거래가 활성화되면서 건설경기가 일정 정도 회복될 것으로 기대

- 중장기적 공급확대 기반 구축으로 중장기 시장안정을 도모
  - 주택건설사업계획승인 및 건축허가 건수가 2008년 들어 급감하고 있는 바, 수도권 30만호, 전국 50만호 수준의 안정적인 주택공급이 어려운 상황
  - 서울시 연도별 재건축사업을 통한 공급(인허가기준)은 지속적으로 감소 추세
  - 신도시 개발로 3~4년 후의 주택물량 급감에 대한 대비
  - 노후아파트가 많음에도 불구하고 그동안 과도한 증첩규제를 완화함으로써 재건축이 활성화됨으로써 도심 내 주택공급 확대<sup>3)</sup>

< 서울시 재건축 공급 인허가 추이 >



자료 : 국토해양부 보도자료(2008.8.21)

3) 2008년 1월 현재 서울지역 노후아파트(준공 후 24년 이상)는 서울지역 아파트 115만여 가구의 약 13%인 15만 2,360가구, 특히 강남권(강남, 서초, 송파)에만 9만여 가구

- 수도권 전매제한 기간 완화가 신규주택 거래를 일정 정도 활성화시킬 가능성
  - 수도권 지역의 경우 그동안 높은 양도세 등으로 인해 팔고 싶어도 팔지 못했던 선의의 주택보유자들이 세제 개편(1가구 1주택 보유자에 대한 장기보유 특별 공제율 확대 등)이 될 경우 주택을 팔 수 있는 기회가 제공
  - 최대 10년에 이르는 現 전매제한 기간은 장기간의 신규주택 거래규제로 인한 주택수요 감소, 신규아파트 거래량 감소로 인한 공급효과 반감 등으로 인해 개선요구가 많은 상황<sup>4)</sup>
  - 뿐만 아니라 투기적 목적으로 고가의 다주택 보유자들이 세금부담을 회피하고자 매물을 쏟아낼 것으로 전망되어 주택거래가 활성화될 것으로 판단
  
- 신도시 개발, 재건축활성화 등으로 건설투자가 확대되면서 주택건설 경기의 부진 탈출과 함께 국내 경제회복을 기대
  - 분양가 상한제 개선으로 위축된 민간부문의 공급이 활성화될 가능성
  - 건설경기 냉각과 함께 전반적인 소비가 위축되면서 국내경제 전반에 걸친 침체현상을 일정 정도 방지할 수 있음<sup>5)</sup>
  - 중소 건설업체 경영애로 완화 등을 통해 위축된 건설경기를 보완함으로써 서민 일자리 창출을 도모

## 2. 8.21 부동산 대책의 한계

### ○ 8.21 부동산정책 기조는 공급확대와 과도한 수요억제 정책의 완화로 요약

- 지역별로 주택수급 사정이 다르다는 것을 인정하면서 어느 정도 시장원리를 가미한 정책으로 평가<sup>6)</sup>

4) 2006년 말 부동산시장이 극도로 불안해지자 2007년 1.11대책을 통해 전매제한을 강화 (현재 수도권 공공택지는 10년(전용 85m<sup>2</sup> 이하)과 7년(85m<sup>2</sup> 초과), 민간택지는 7년(85m<sup>2</sup> 이하)과 5년(85m<sup>2</sup> 초과)간 전매가 제한

5) 주택가격 급락 방지로 자산효과(wealth effect)에 따른 소비위축도 어느 정도 방지 가능

6) 지난 정부에서 주택가격 급등은 주택수급의 질적 부조화 즉, 전체적인 공급량은 수요에 비해서 적지 않은데, 수요가 있는 곳에 공급이 없었기 때문이라는 점을 인정한 것으로 판단

- 특정 지역의 부동산 가격 급등이 공급부족에서 비롯된 것인지, 투기적 요인에 의한 것인지 정확하게 판단하여 적절히 대응하고자 함
  - 예컨대 초과공급 현상을 보이고 있는 지방의 경우 수요확대 정책을, 초과수요 현상이 나타나는 수도권 지역의 경우 공급확대 정책을 펼치려고 했음
- 이런 가운데 수요 확대를 통한 주택시장의 급락을 방지하고, 공급확대로 침체상태에 빠진 건설경기를 회복하고자 함
- 주택수요 유발 정책으로는 재건축사업에서 조합원 지위의 양도금지 규정 폐지, 전매제한기간 단축, 지방의 1가구 2주택에 대한 양도소득세 감면 대상 주택 확대, 임대주택사업자의 주택의 범위와 의무보유 기간 완화 등
  - 주택공급 확대 정책으로는 2개의 신도시 추가 건설계획, 재건축 사업에 대한 규제 완화와 미분양 주택사업자를 위한 각종 조세감면과 지원정책 등
- 다만 이번 정책은 부동산 버블 방지와 주택 공급을 통한 건설경기 확대라는 두 가지 목표를 추구하고 있어 이를 효과적으로 충족하기 위한 보완적인 검토가 필요함

#### ○ 수도권 지역의 투기적 수요를 확대시켜 부동산 버블을 확대시킬 수 있음

- 국내 부동산 문제 해결의 핵심은 너무 높게 형성된 주택가격의 연착륙임에도 불구하고 이번 대책은 오히려 버블을 확대시키는 방향으로 나가고 있음
  - 분양가 상한제를 수정하여 분양원가는 오히려 끌어올릴 수 있고, 전매제한기간을 완화하여 투기적 수요를 유발할 수도 있음
  - 기주택 보유자에게 다주택을 구입하도록 유도하거나, 공공이 미분양주택을 매입하는 정책 등은 주택가격을 상승시키고 국민의 부담을 증가시킬 수 있음
- 뿐만 아니라 방향성을 정하지 못한 시중유동성이 다시 수도권 부동산시장으로 회귀하면서 부동산가격을 급등시킬 우려

- 시중 단기유동성은 2007년 말 현재 500조원을 넘은 것으로 분석
- 경제성장에 필요한 적정 규모 이상으로 지나치게 많이 풀린 자금 즉, 과잉유동성은 부동산, 주식 등 초과수익이 존재하는 자산으로 유입되어 해당자산의 거품을 조장하는 주요인으로 지목되고 있음
- 시중자금이 부동산으로 모이면서 버블이 확대되면 훗날 시장이 경착륙될 경우 그 충격이 더욱 커지게 됨

○ 현재 미분양아파트가 심각한 수준인데도 불구하고 공급확대 정책은 주택시장의 초과공급 현상을 심화시킬 수 있음

- 수요가 위축될 수밖에 없는 상황에서 물량위주의 공급정책으로 더 많은 미분양주택이 양산될 경우 주택시장의 심각한 균형붕괴가 초래될 수도 있음
  - 고유가와 고금리, 경기침체와 주택시장의 불확실성 등으로 수요가 위축
  - 현재 대량의 미분양이 발생한 것은 공급과잉과 높은 분양가, 주택사업자의 잘못된 시장 판단, 즉 수요가 없는 곳에 무리하게 주택건설을 추진한 주택업계의 관행과 물량 위주의 주택정책 때문
  - 자칫 미분양아파트 문제를 해결하지 못하면서 공공이 미분양주택을 매입하는 정책은 그 부담을 국가와 소비자에게 떠넘길 수 있음
- 현재 미분양아파트 뿐만 아니라 매도대기성 주택까지 고려하면 주택시장의 초과공급이 심화되면서 주택시장에 뚜렷한 양극화현상이 나타날 수 있음
  - 처분조건부 주택대출의 청산 예정 (2005년 도입된 처분조건부 대출 규모는 7만1,000건(7조2,000억원)에 달하고, 이중 올해 만기가 돌아오는 대출은 2만9,800건(3조2,000억원)에 이룸)<sup>7)</sup>
  - 미분양아파트가 사회적 문제가 되고 있는 가운데 신도시개발과 재건축활성화는 자칫 장기적으로 공급초과 현상을 심화시킬 수도 있음

7) 2건 이상 대출을 받고 있는 경우 최초 대출의 만기가 돌아오면 1년 안에 1건으로 줄여야 하는 대출



- 2가구 이상 되는 세대들이 비강남권 또는 저렴한 아파트부터 팔 것으로 예상되기 때문에 '강남권 對 비강남권' '고가 對 저가' 아파트의 가격 격차는 심화될 가능성 (역 그래섬의 법칙)

○ 더욱이 시급한 미분양아파트 문제와 관련된 건설사의 유동성문제와 금융권의 부실 문제 등에 대한 대책은 빠져 있음

- 주택시장 침체가 뚜렷해지면서 건설사의 유동성 위기가 나타나고, 이는 부동산 PF 대출 문제를 안고 있는 저축은행 등 금융권에도 전달되고 있는 상황
  - 부동산 PF ABCP 시장이 위축되고, PF 대출금리가 상승하면서 건설사의 자금압박이 나타나고 있음<sup>8)</sup>
  - 경영환경 악화에다가 건설사 차입금의 만기가 속속 돌아올 경우 건설사들이 자금난에 봉착하면서 경영위기 가능성이 점증하고 있음
  - 특히 중소지방건설사의 경우 PF관련 우발채무가 증가하면서 경영의 어려움이 더욱 가중될 것으로 전망
  - 국내 부동산 PF 시장과 ABCP 시장이 부실화될 경우 저축은행 경영에 압박요인으로 작용할 가능성을 배제할 수 없으며, 이는 은행권을 포함한 전 금융기관의 안전자산 선호현상을 심화시키면서 신용경색 현상을 확대시킬 것임<sup>9)</sup>
- 저축은행의 경우 미분양아파트와 연계된 부동산 PF 대출의 부실화 위험이 수면위로 부각되면서 대출 연체율이 상승
  - 2008년 6월말 저축은행 부동산PF 대출연체율은 전년동월의 11.4%보다 2.9%p 상승한 14.3%를 기록
  - 저축은행의 부동산 PF 대출의 연체율 상승으로 저축은행의 연체율 하락이 최근 들어 멈춰지면서 15% 수준(3개월 미만도 포함)에서 유지되고 있음


8) 2007년말 기준 전 금융권이 건설협회 도급순위 1~300위 빌려준 총액(일반대출, PF ABS, PF ABCP 등) 105조원에 대한 만기 상환문제가 발생할 가능성

9) 현대경제연구원, 경제주평, 한국판 서브프라임 부실 가능성은 없나? 2008. 3. 31

### 3. 8.21 부동산 대책의 보완 과제

#### ○ 주택시장의 건강하게 유지하기 위하여 다음과 같은 정책 보완이 필요

- **(적극적인 부동산 PF 문제 접근)** 미국 서브프라임모기지 사태와 같은 부동산 및 금융시장에 경착륙현상이 나타나지 않도록 만전을 기울일 필요
  - 예견 가능한 부동산 PF 부실로 인한 건설업체의 위기가 금융권으로 확산되는 것을 방지하기 위하여 정부와 금융기관, 건설사 등이 협심하여 큰 동요 없이 부동산 PF 문제를 해결할 필요
  - 건설시장의 자금경색 현상 때문에 우량 건설사의 위기가 오지 않도록 정부, 금융기관, 건설사 등이 협의하여 대출연장 조정 등이 절실하나, 건설사 구조 조정 지연으로 건설사의 경쟁력 약화되는 것 또한 방지할 필요
  - 서로의 이익만 생각하다가 자칫 공멸할 수도 있다는 것을 염두에 두고 여유가 있는 은행권의 적극 나서는 것도 한 방법
  - 또한 현재 급격히 증가하고 있는 미분양아파트 문제를 해결하기 위해서 기입주자 또는 계약자와 마찰 없이 시장에서 결정하는 가격에 자연스럽게 거래될 수 있도록 법적인 제도 마련이 중요
- **(부동산시장의 연착륙 유도)** 특정 지역의 투기적 버블 확대를 억제하고, 국가 경제 충격 최소화를 위하여 부동산시장의 연착륙을 유도
  - 과잉유동성에 의한 특정 지역의 투기적 수요를 차단하기 위해서는 감시와 감독을 철저히 하면서 실수요자 중심의 거래를 촉진하는 한편 투기적 이익을 철저히 환수하는 정책이 요구
  - 중앙정부나 지방정부 모두 무리한 지역개발을 자제하여 주택의 원가가 되는 토지 가격을 안정시킬 필요
  - 부동산 세제를 포함한 전반적인 세제개편 시 종부세 과세기준 완화 등 주택 가격 안정을 해칠 수 있는 세제에 대해서는 신중하게 접근할 필요
  - 각종 규제 철폐 시 부동산 시장에 미치는 영향을 면밀히 검증하고 분석해 정책효과를 극대화할 수 있도록 만전을 기해야 할 것임

- **(탄력적 주택공급)** 향후 주택공급의 증대는 국내 주택수요 상황에 맞춰 탄력적으로 공급할 필요
  - 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로의 정책 전환이 필요
  - 리모델링을 통한 노후주택 개선, 교통 교육 등 입지 여건 개선이 포함된 재개발을 통한 단계적 서민 주거환경 개선 등에도 역점을 두어야 함
  - 한편 장기적인 수요 증가와 소비자 니즈에 맞춰 주택공급 정책을 추진해야 하며, 특히 고령화와 핵가족화 등 가구 변화 추이를 보면서 중대형 보다는 중소형 주택 공급에 초점을 맞추어야 할 것임
  
- **(경착륙 충격에 최소화)** 만일의 경우 금융기관 및 가계 모두 자산버블 붕괴의 피해를 최소화할 수 있도록 대비할 필요
  - 금융기관들은 개인들이 투기적 세력에 동조되지 않도록 버블의 속성과 붕괴 후 피해 등에 관해 철저히 이해시켜야 할 것임
  - 가계도 지나친 실물자산, 예금 위주의 금융자산 등에서 탈피하여 주식, 보험, 연금 등 자본시장 상품을 적절히 배합한 포트폴리오 재구성이 필요
  - 특히 무리한 대출에 의존한 주택 구입을 억제하고 투기적인 재테크 보다는 건전한 소비생활을 영위할 수 있는 정신 자세를 갖춰야 할 것임
  - 중산층 이하 계층의 재정상태가 극도로 취약해질 것에 대비하여 그 기능이 위축된 서민금융 시스템의 복원이 필요함 

박덕배 전문연구위원(3669-4009, dbpark@hri.co.kr)

## HRI 經濟 指標

---

### 🔗 主要 經濟 指標 推移와 展望

---

주요 경제지표 추이와 전망							
		2006	2007(P)	2008(E)	상반기	하반기	
국민 계정	경제성장률 (%)	5.1	5.0	4.9	5.3	4.5	
	최종소비지출 (%)	4.8	4.7	3.5	3.6	3.3	
	민간소비 (%)	4.5	4.5	3.4	3.6	3.2	
	총고정자본형성 (%)	3.6	4.0	4.3	2.5	6.0	
	건설투자 (%)	-0.1	1.2	2.8	1.5	4.0	
	설비투자 (%)	7.8	7.6	6.5	4.0	8.9	
대외 거래	경상수지(억 \$)	54	60	-10	-60	50	
	통 관 기 준	무역수지(억 \$)	161	146	60	-30	90
		수출(억 \$)	3,255	3,715	4,330	2,130	2,200
		증가율 (%)	(14.4)	(14.1)	(16.6)	(19.9)	(13.5)
		수입(억 \$)	3,094	3,568	4,270	2,160	2,110
		증가율 (%)	(18.4)	(15.3)	(19.7)	(26.9)	(13.1)
기 타	소비자물가(평균, %)	2.2	2.5	3.8	4.0	3.5	
	실업률 (%)	3.5	3.2	3.3	3.5	3.2	
금 융	원/\$ 환율(평균, 원)	955	929	995	990	1,000	
	국고채금리(평균, %)	4.8	5.2	5.0	5.1	5.0	