

현안과 과제

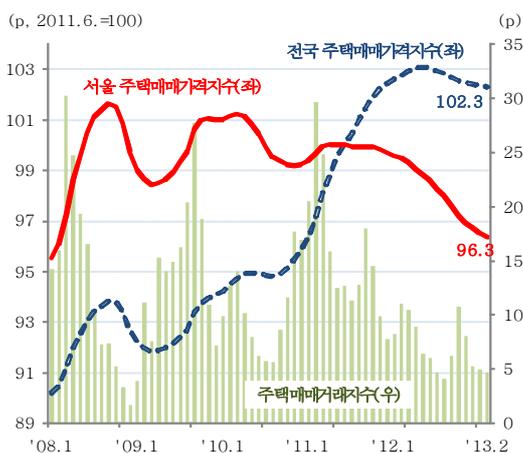
- 주택시장 정상화 대책의 효과 제고 방안
- 주택 실수요 거래 활성화 기대된다.



1. 주택 경기 침체와 배경

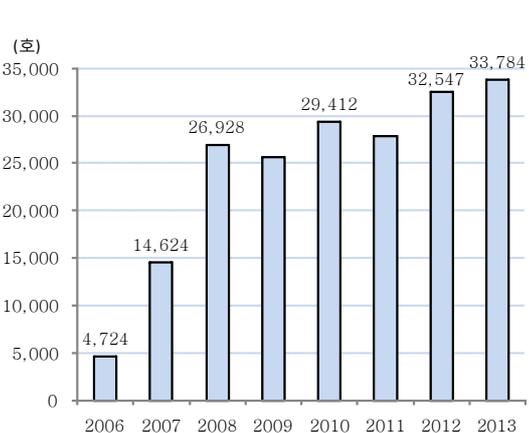
- (부동산 경기침체) 주택매매 가격이 수도권을 중심으로 하락세를 지속하고, 주택 매매거래량도 최저치를 기록하여 부동산 시장 침체의 장기화 우려
 - 서울 및 수도권 주택매매가격지수는 2013년 2월까지 하락세 지속
 - 전국적으로도 2012년 5월 이후 하락세를 나타냄
 - 주택 매매거래량은 2006년 약 72만호에서 2012년 약 50만호로 2006년 통계 집계 이후 최저치 기록
 - 주택 매매거래는 2011년 취득세 인하 및 DTI¹⁾ 규제완화에 따라 일시적으로 급증한 이후 2012년 들어 다시 급락
- (부동산 침체 배경) 수급 및 제도적 요인으로 부동산 시장 침체 지속
 - 공급측 요인 : 주택건설 초과 공급, 보금자리 주택의 공급 과잉, 급증한 미분양 주택 미해소 등으로 부동산 가격 하락
 - 수요측 요인 : 가계부채 부담으로 인한 주택구매 여력 약화, 전세 선호현상 심화, 도시화율의 포화 상태 도달로 주택 수요 미흡
 - 제도적 요인 : 부동산 관련 세금의 급증으로 부동산 거래 위축

< 주택매매 가격과 거래량 추이 >



자료 : 국토교통부, 국민은행 자료를 기초로
현대경제연구원 재구성

< 수도권 미분양주택 추이 >



자료 : 국민은행
주 : 각 년도는 연말기준, 2013년은 1월 기준임

1) DTI(Debt To Income; 총부채상환비율)는 금융부채 상환능력을 소득으로 따져서 대출한도를 정하는 계산비율을 말함. 대출상환액이 소득의 일정 비율을 넘지 않도록 제한하기 위해 실시

2. 주택시장 정상화 대책의 주요 내용

- 정부는 2013년 4월 1일 관계부처 합동으로 『서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책』을 발표
 - 주택시장 정상화, 하우스·렌트푸어 지원, 보편적 주거복지 실현을 통해 서민·중산층 주거안정과 주택시장 정상화 목표를 달성할 계획
 - (주택시장 정상화) 공공분양주택의 공급을 축소하고, 수도권 개발지구의 사업계획 조정 등 공공부문을 중심으로 공급물량 조정. 세제·금융·청약제도 개선을 통해 생애최초 구입자·다주택자·기업형 임대사업자 등 유효수요층의 주택매매 여건 개선
 - (하우스·렌트푸어 지원) 연체우려 및 단기연체 주택담보대출에 대한 상환기간을 연장하고, 장기분할상환 대출로 전환 하는 등 프리워크아웃²⁾ 확대
 - (주거복지 실현) 주거복지 패러다임을 공급자 주도에서 수혜자 중심으로 전환하고, 주택바우처 도입을 통해 보편적 주거복지 실현

< 주택시장 정상화 종합 대책 >

구분	내용
주택시장 정상화	(공급) - 공공분양주택(보금자리주택 등) 축소 - 민간주택 공급조절
	(수요) - 생애최초구입자 지원확대 - 주택구입자 지원 강화 - 민간임대시장 활성화 - 주택정비사업 활성화
주택 관련 부채 경감 지원 (하우스·렌트푸어 지원)	(하우스푸어) - 프리워크아웃 - 대출채권, 보유지분 매각 - 임대주택 리츠
	(렌트푸어) - 목돈안드는 전세 - 전세자금 지원
보편적 주거복지	(임대주택) - 수혜자 중심으로 전환 - 도심내 공공임대 확대
	(수요지원) - 주택바우처 도입 - 대학생, 신혼부부 등 생애주기별 지원 강화

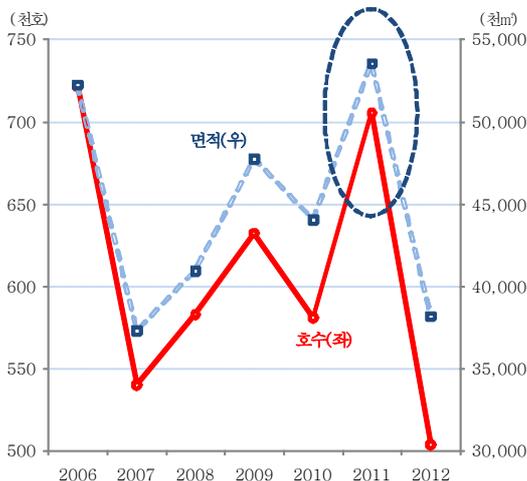
자료 : 관계부처 합동, 『서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책』, 2013.4.1.

2) 프리워크아웃(pre-workout)은 가계대출 연체율이 증가하고 연체의 장기화가 우려되어, 사전채무조정 없이는 정상적인 채무상환이 어렵다고 판단되는 단기연체자의 채무를 조정해주는 제도

3. 주택시장 대책의 특징과 예상 효과

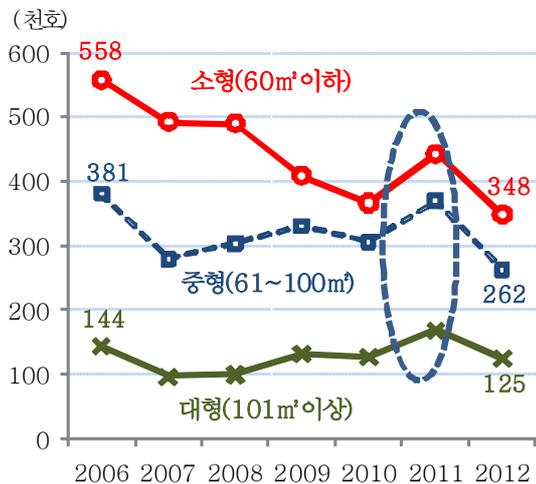
- 정부의 '4.1. 주택시장 정상화 종합 대책'은 수급 조정과 제도 개선을 동시에 추진함으로써 주택 거래의 장애 요인과 서민들의 주거난을 해소하려는 데 특징이 있음
 - 기존 주택 공급을 현실에 맞추어 조절하는 한편 과도한 수요 억제 제도를 개선하고 서민들의 주거 불안을 해소하기 위한 다양한 대책을 강구
- 금번 정부의 종합 대책이 차질없이 추진될 경우에 실수요 거래 촉진, 신규 주택 수요 증대, 주택 가격 안정화, 서민들의 주거 안정, 가계부채 문제 연착륙 유도에 실제적인 도움을 주는 한편, 국내 경기 활성화의 단초를 마련해 줄 것으로 예상됨
 - (실수요 거래 촉진) 그동안 주택 거래를 가로막던 과도한 취득세와 양도세 감면 등으로 실수요자들을 중심으로 주택 거래가 활성화 될 전망
 - 2010년 9월 DTI규제가 한시적으로 폐지되고, 2011년 5월 19일 취득세 50% 인하 조치가 국회 본회의 의결을 거쳐 공포·시행됨에 따라 2011년 주택 매매거래가 크게 증가했음

< 주택 매매거래 추이 >



자료 : 국토교통부

< 규모별 주택 매매거래 추이 >



자료 : 국토교통부

- **(주택 신수요 증가 유발)** 생애 최초 구입자와 서민 무주택자들에 대한 세제와 금융지원 등으로 주택 신규 수요가 증가할 것으로 예상
 - 취득세 한시면제 및 주택기금의 생애 최초 주택구입자금 지원 강화를 통해 주택 실수요자 중심으로 신수요가 증가할 전망
 - 부동산시장 과열기에 도입된 엄격한 규제들이 완화됨에 따라 주택 수요 여력이 확대

- **(부동산 가격 안정화 유도)** 과도한 공급 물량의 축소와 신규 수요 유발 등으로 부동산 가격의 빠른 하락세가 진정될 것으로 기대
 - 공공분양주택의 공급물량을 대폭 축소하고, 시장여건에 따라 탄력적인 수급조절기능을 강화함에 따라 미분양 주택이 축소될 전망

- **(서민들의 주거불안 해소)** 공공 임대주택 공급, 저소득층에 대한 주택바우처 도입, 생애주기별 주거 지원 강화책이 실현될 경우 서민의 주거 불안 해소
 - 주거취약계층 및 저소득층을 중심으로 공공 임대주택 등의 주거지원이 확대됨에 따라 주거복지 수준 증대
 - 특히, 1인 가구 비중이 높은 저소득층을 고려하여 공공임대 주택의 소형주택 비중이 확대될 것으로 기대

- **(가계부채 해결 여건 조성)** 다양한 유형의 하우스푸어 대책과 주택 전세자금 부담의 완화를 통한 렌트푸어 대책으로 주택 관련 가계부채를 해소할 수 있는 여건 조성
 - 신용회복위원회의 주택담보대출 프리워크아웃 및 개인워크아웃 활성화를 통해 신용회복제도의 수혜범위가 주택담보대출까지 확대
 - 전세자금 대출요건이 상향 조정됨에 따라 전세자금 마련의 부담이 완화되고, 저리의 전세대출 지원 확대

- (경기 활성화 토대 마련) 주택 거래가 정상화 될 경우에 건설산업과 관련된 자영업 경기가 회복되면서 서민 소득과 고용이 증가하고 소비가 늘어나게 되어, 본격적으로 내수 경기가 활성화 될 수 있는 단초가 마련됨
- 건설업은 산업연관효과가 큰 산업으로 생산유발 및 고용창출 효과가 매우 높음

【참고】 건설업의 파급효과

- 건설업은 부가가치유발계수³⁾, 생산유발계수⁴⁾가 상대적으로 높아서 생산 측면에서 중요한 역할 차지
 - 건설 산업의 최종수요가 1단위 증가할 때 발생하는 부가가치를 나타내는 부가가치 유발계수도 0.749로 전산업의 평균치인 0.686을 초과함
 - 건설업의 생산유발계수는 전산업의 평균치인 1.948보다 높은 2.104를 기록하여 건설업이 타 산업에 미치는 파급효과가 높게 나타나고 있음
- 고용 창출 측면에서도 건설업은 중요한 위치를 차지
 - 2013년 2월 현재 건설업 취업자는 160만명으로 전산업 취업자 2,398만명의 약 6.7%를 차지함
 - 건설 산출액 10억원 투자시 창출되는 일자리 수를 나타내는 취업유발계수는 전산업 평균 12.9명보다 높은 13.7명을 기록하고 있음

< 건설업의 생산효과 >

(단위: p)

	건설업	전산업
부가가치유발계수	0.749	0.686
생산유발계수	2.104	1.948

< 건설업의 고용효과 >

(단위: 천명, 명/10억원)

	건설업	전산업
취업자 수	1,604	23,984
취업유발계수	13.7	12.9

자료 : 한국은행, 통계청

3) 부가가치유발계수 : 어떤 산업의 최종수요가 1단위 증가할 경우 각 산업에서 직·간접적으로 유발되는 부가가치 단위를 의미(한국은행, 『알기쉬운 경제지표 해설』, 2010.)

4) 생산유발계수 : 최종수요 1단위 증가할 때 각 산업에서 직·간접적으로 유발되는 생산액 수준을 의미

4. 주택 시장 효과 극대화 방안

- 정부 주택정책의 예상 효과를 극대화하기 위해서는 우선 신속한 국회입법조치가 실현되어야 하고, 금융완화, 재정 지출 확대 등과 관련된 경기대책이 병행될때 경기 회복 기대 심리가 경제 전반에 확산
 - (신속한 국회 입법 조치 실현) 주택시장 종합대책과 추경 확보를 위한 국회입법 조치를 신속히 실현하여 적기에 정책 지원이 이루어지도록 하고 기대 심리 약화를 방지
 - 2012년 국회입법 지연으로, '9·10 부동산 대책' 이후 시장이 더욱 냉각됨
 - (금융완화 정책 추진) 주택 거래 수요 증가를 뒷받침하고 하우스푸어와 렌트푸어의 가계부채 원리금 상환 부담 완화를 위해 기준 금리 인하를 적극 검토할 필요
 - 1월·2월 광공업생산은 전년 동월대비 각각 7.3%, 9.3% 감소하고, 근원물가도 전년 동월대비 1.5% 상승에 머물러 기준 금리 인하의 필요성이 제기됨
 - (추경 예산 확보 재정 지출 증가) 국내 수요 확대를 위한 추경 예산을 확보하고 정부 재정 지출을 확대
 - 한국 경제 성장률을 0.5%p올리기 위해서는 약 11조원의 재정지출이 필요하고, 1.0%p 올리기 위해서는 약 22조 원의 재정지출이 필요한 것으로 추정됨(현대경제연구원, 현안과 과제 13-17, 2013.3.26.)
 - (기업의 투자 심리 개선) 대기업 정책 등에 대한 정책의 불확실성과 불안감을 해소함으로써 기업들의 투자 심리를 개선하여 전반적인 경기 회복에 대한 기대감을 높임
 - 기업투자가 증대되면 건설 경기 회복에 대한 기대감이 증대되어 부동산 거래 활성화의 선순환 환경이 조성

경제연구본부 김광석 선임연구원 (2072-6215, gskim@hri.co.kr)