

4. 부동산 가격 상승 조짐과 정책 과제

- (부동산 가격 동향) 주택은 6월 이후 가격 하락 폭이 둔화, 최근에는 가격 상승으로 반전되었고, 토지도 가격 하락폭이 크게 둔화되었으나 거래는 오히려 부진
- (가격 반등의 원인) 금리 하락 등 금융 요인과 부동산 규제 완화 및 세금 감면 등 정책적인 요인이 복합적으로 작용. 현재 바닥이라는 인식과 IMF 이후 주택 공급 축소로 향후 가격이 폭등할 것이라는 인식 확산
- (부동산 가격 논쟁과 평가) 주택 부문 상승세가 토지나 부동산 시장 전반으로 확대될 것이라는 '상승 지속론'과 반등 조짐은 있지만 재차 하향할 수밖에 없다는 '재차 하향론'이 있으나, 하반기 실업 증가로 말미암아 상승세가 지속될 가능성은 거의 없을 것으로 판단됨
- (정책 과제) 부동산 가격 하락에 의한 자산디플레가 경제 전반에 미치는 부정적인 영향을 감안해 SOC 투자 확대, 신도시 건설 등 부동산 수요 확대 정책이 필요함. 다만 부양책 실시로 가격 상승시 저소득층 주거 상황 악화가 예상되므로 주택 구입시 소득세 감면, 공공 임대 주택 투자 확대 등 저소득층 주거 지원 정책도 필요

□ 부동산 가격 동향

- IMF 이후 4월까지 큰 폭의 하락을 거듭하던 부동산 가격이 6월 이후 하락 폭이 둔화되었고, 7월 이후 상승세로 반전됨
 - 부동산 가격의 상승은 주택 중에서도 아파트 가격 상승이 주도하고 있으나 토지의 경우에도 가격 하락 폭이 둔화되고 있음
 - 하락 폭이 컸던 전세 가격도 7월 들어 하락세에서 상승세로 반전되었고 분당 등 일부 지역에서는 큰 폭의 상승세를 보이고 있음

< 올해 부동산 가격 상승률 >

(전월대비, %)

구 분	98.1	98.2	98.3	98.4	98.5	98.6
주택	-0.8	-1.3	-2.8	-2.8	-2.3	-1.5
아파트	-1.0	-2.1	-3	-3.2	-3	-
전 세	-1.1	-2.6	-4.2	-5.5	-3.7	-2.2
아파트	-1.4	-3.5	-5.3	-6.3	-4.7	-
토 지		-1.27			-9.49	

자료: 주택, 전세는 한국주택은행, 토지는 한국토지공사

- 연초에는 신규 아파트 청약률이 10%에도 미치지 못했지만 최근들어 대형 건설업체를 중심으로 분양률이 높아지고 있는 추세임
- 다만, 추가 가격 상승 기대로 매물을 회수하는 사례가 늘어 거래는 오히려 부진한 상태임

□ 가격 반등의 원인

- 최근 부동산 가격이 상승세로 반전된 것은 금융 요인과 부동산 경기 부양 정책 요인이 복합적으로 작용한 결과로 보임
 - 금리 하락, 이자 소득 과세 강화, 금융권 구조 조정으로 인한 예금자 불안 확산으로 자금이 부동산 시장으로 유입됨
 - 연초부터 정부는 분양가 자율화, 취득세, 등록세 등 부동산 매매 관련 세금 인하, 분양 당첨권 전매 허용, 양도세의 한시적인 면제 등 부동산 경기 부양 정책을 추진해 여유 계층의 부동산 투자를 촉진하는 정책을 펴왔음
- IMF 이후 6개월 동안에 급격한 부동산 가격의 하락으로 더 이상 추가 하락은 어려울 것이며, 주택의 공급 축소로 향후 2-3년후에 주택 가격이 크게 상승할 것이라는 기대가 형성됨
 - 비록 주택은행의 통계는 6월까지 12% 정도밖에 하락하지 않은 것으로 되어 있으나 토지의 경우 지역에 따라서는 30% 이상 하락한 지역도 있음
 - 주택 공급이 분양 저조, 건설업체 부도로 인한 공사 중단 등으로 평년에 비해 35~40만 가구¹⁾ 정도 축소될 것으로 추산되고 있음

□ 향후 부동산 가격 논쟁 및 평가

- 현재 주택 가격 반등 조짐을 어떻게 볼 것인가, 즉 부동산 가격이 향후 지속적으로 상승할 것인가, 아니면 다시 가격이 하향세로 돌아설 것인가에 대하여 의견이 엇갈리고 있음

1) 평년에 60만 가구 정도 공급되었으나 올해 공급이 35만 가구 정도로 예상돼 25만 가구가 줄어들 것으로 보이고, IMF 이후 공사 중단 물량도 10여만 가구에 이르고 있음

- (상승 지속론) 현재 주택 부문의 상승세가 토지나 부동산 시장 전반으로 확대
 - 금리 하향 추세가 지속되고, 정부도 부동산 가격의 급격한 하락에 의한 자산디플레와 내수 부진을 막기 위하여 SOC 투자를 중심으로 경기 부양책을 강력히 추진해 부동산 수요가 증가할 것이라는 데에 근거를 두고 있음
- (재차 하향론) 반면에 일시 반등 조짐은 있지만 재차 하향할 수밖에 없음
 - 하반기 이후 공기업, 금융권 및 대기업 구조 조정이 본격화되고, 극심한 내수 침체에 따른 가동률의 저하로 실업자가 크게 늘어날 수밖에 없어 부동산 매물이 확대되고 가격이 하향할 것이라는 데에 근거를 두고 있음
- (평가) 양쪽 논의를 모두 부분적으로 타당성을 가지고 있음. 하반기 부동산 가격은 여유 계층의 수요 증대가 대기 수요자의 시장 참여로 확대될 지 여부, 그리고 구조조정이나 실업의 확대에 따른 급매물 증대와 이로 인한 가격 인하 압력이 얼마나 크게 나타나는 지에 의해 결정될 것으로 보임
- (전망) IMF 이후 부동산 가격의 급락은 기업 부도, 구조 조정과 실업에 따른 매물 급증이 주요한 원인이었음. 따라서 하반기 이후 내수 부진이 지속되고 실업이 확대된다면, 급매물의 증가세도 이어질 수밖에 없어 최근의 가격 상승세가 오래 지속되지는 못할 것으로 보임. 이에 따라 가격 상승도 소폭에 그칠 가능성이 크고 본격적인 가격 회복은 2000년 이후에나 가능할 것으로 보임
 - 주택이나 개발 예정지, 그린벨트 지역의 경우에는 가격 상승 또는 하락 폭이 둔화될 것이나, 경기 불황의 직접적인 영향을 받는 상업용 건물이나 상가는 수요가 확대되기 어려워 부동산 상품에 따른 가격 차별화가 더욱 커질 것으로 보임

□ 정책 과제

- 일단 부동산 가격이 큰 폭으로 하락하면 수요 위축과 기업 설비 투자 축소로 이어져 몇 년간에 걸쳐 경제 성장을 끌어내리는 효과가 있음
 - 일본에서의 분석 결과에 의하면, 부동산, 주식 가격이 20% 하락한 경우 경제 성장률이 첫해에 1.1 %, 2년후 1.6 %, 3년후 0.7%, 4년후 0.7% 등 4년간 4.1% 떨어지는 상황이 초래됨²⁾

- 우리나라의 경우에도 내수 부진, 실업 증가 상태에서 부동산 가격이 급격한 하락하다면 자산디플레이션으로 이어져 또다시 내수 부진, 실업 증가로 연결되는 악순환이 유발될 가능성이 높음

- 최근 부동산 가격 상승을 경기 회복의 지렛대로 활용할 수 있도록 하기 위해서는 부동산 수요 확대 정책이 필요할 것으로 보임
 - 부동산 경기 부양을 위해서는 신도시 건설, SOC 투자 확대, 세금 감면 등 내수 진작책이 필요함
 - 정부가 추진하고 있는 자산유동화(ABS, Asset-Backed Securitization) 및 주택저당채권유동화(MBS, Mortgage-Backed Securitization) 제도 도입은 향후 부동산 수요 확대에 도움이 될 것임

- 다만, 소득이 감소하고 실업이 증가하는 현시점에서 경기 부양 등으로 부동산 가격이 상승한다면 저소득층 주거 상황이 더욱 악화되고 주택 구입 시기도 더욱 연장된다는 부작용도 있음
 - 주택 구입시 소득세 감면, 저리 중도금 대출 확대, 공공 임대 주택 투자 확대 등 저소득층 주거 지원 정책이 필요함

(김 선 덕 sdkim@hri.co.kr ☎724-4036)