

부동산 정책의 목표와 방향 - 일관성 있는 정책으로 정상화를 추진

박동욱 연구위원 (국민경제연구센터/ 도시사회공학 박사)

<요약>

- ◎ 최경환 경제부총리가 취임 1년(7.17)을 맞아 주요 성과로 제시한 부동산 활성화 정책은 과열화를 초래, 전세금 급등과 수도권 외곽 아파트 청약열풍 등 부작용을 일으키고 있으며 주거비 상승으로 인한 서민경제 부담은 더욱 가중되고 있음
- ◎ 과열화의 결과로 가계부채의 심각성이 경제 위험요소로 부각되면서, 가계부채 축소를 위해 원금분할상환을 골자로 한 '가계부채 종합관리방안'(7.22)을 갑자기 발표했으나, 이는 기존 정책방향과 배치되는 '온탕-냉탕식' 정책으로 혼란을 야기하고 있을 뿐만 아니라 근본적인 대책도 될 수 없음
- ◎ 가계부채에 대한 현 정부의 정책은 현재 우리나라 가계자산의 구조상 소비부진을 일으키기 쉬우며, 이는 경제 활성화에 악영향을 줄 가능성이 높음
- ◎ 한국 부동산 정책, 특히 주거 정책은 '활성화'보다는 '정상화'에 목표를 두어야 하며, 일관성을 유지해야 시장에 충격과 혼란을 줄일 수 있음

<부동산시장 현황>

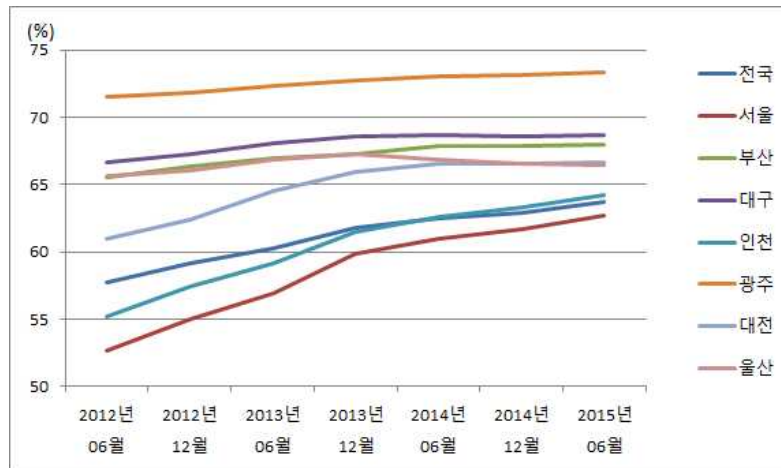
- 최경환 경제부총리는 취임 1주년을 맞아 “부동산시장이 정상화되고 있다”고 자평했지만 이는 ‘정상화’가 아닌 ‘과열화’이며, 그나마 ‘빳’으로 유지되고 있음
- 올해 상반기 서울시 주택매매거래량은 2006 하반기 이후 최대치
 - 2008년 상반기 이후 처음으로 거래량 10만 건을 초과(그림1 참조)
- 문제는 주택 거래가 개인 소득 상승 또는 주택 가격의 정상화에 의해 활성화된 것이 아니라 전세가 급등에 따른 ‘울며 겨자 먹기식 주택 구매’의 결과라는 것에 있음
 - 서울시를 비롯한 다수의 광역시에서 전세가율은 2012년 이후에 주택가격 대비 전세가격이 최고치를 기록하고 있음 (그림2 참조)
 - 전세비용 상승 등 거주자의 어려움이 증가함에 따라, 전국적으로 2015년 상반기 순위 내 청약경쟁률은 지난해의 두 배 이상인 10대 1을 넘으며 뜨거운 청약열기를 보이고 있음

[그림 1] 서울시 주택매매 거래량



(자료: 서울시 부동산정보광장)

[그림 2] 주택매매가격 대비 전세가격 비율



(자료: 한국감정원)

- 주택 매매의 활성화를 떠받치고 있는 것은 저금리와 LTV, DTI 완화에 따라 급증하고 있는 대출
 - 2000년 이후 최저수준의 저금리 기조(2015년 7월 한국은행 기준금리 1.50%)로 인해, 주택담보대출의 금리 역시 최저 수준 (그림3 참조)

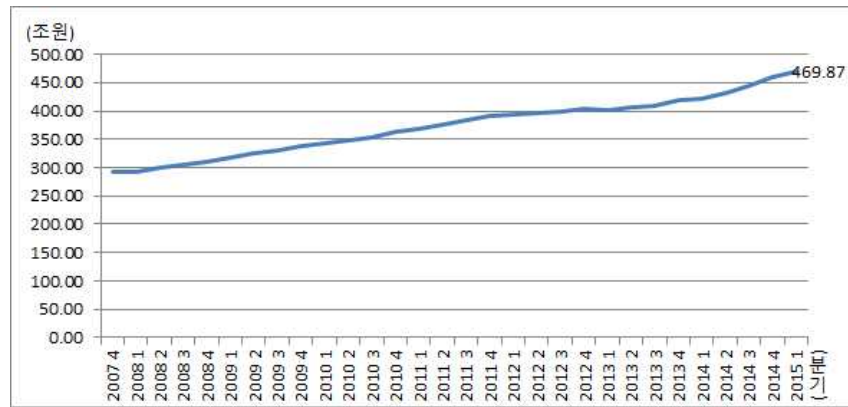
[그림 3] 한국은행 기준금리 및 주택담보 대출금리



(자료: 한국은행, 부동산정보 통합포털 재인용)

- 낮은 금리에 덧붙여 주택담보대출 급증을 막아왔던 LTV, DTI를 완화함으로써 정부는 ‘빚 권하는 정책’을 사용하였고, 그 결과 주택담보대출액은 10년 전의 2배가 넘는 500조원에 근접하고 있음 (그림4 참조)

[그림 4] 주택담보 대출액



(자료: 한국은행, 예금취급기관의 가계대출 중 주택담보대출)

- ‘빚 권하는’ 정책은 가계부채 급증을 통한 내수 부진을 초래하여 오히려 경제의 활력을 저해하는 요인이 될 수 있음
- 통계청 가계통계조사에 따르면, 지난 십년 간 처분가능소득과 소비지출이 함께 증가하고 있음 (그림5 참조)

[그림 5] 소비지출과 처분가능소득



(자료: 통계청 가계통계조사)

- 하지만 평균소비성향을 살펴보면, 금융위기 때를 제외하고는 지난 십년간 연속으로 하락하여 가계 소비가 부진해지고 있음을 알 수 있으며, 이러한 현상이 계속되면 총 수요 위축을 발생시킬 수 있고 실업이 늘어나 경제침체를 발생시킬 수 있음 (그림6 참조)

[그림 6] 평균소비성향

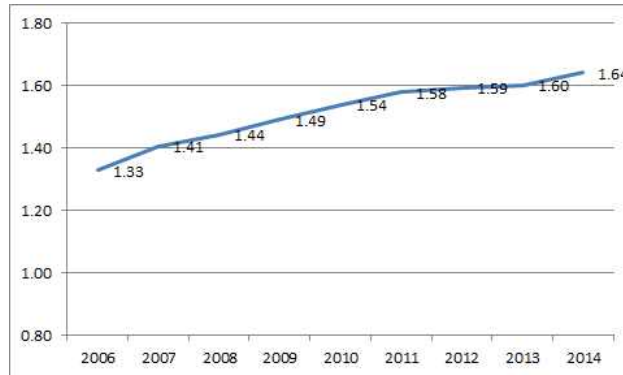


(자료: 통계청 가계통계조사, 평균소비성향 = 소비지출/처분가능소득)

- 평균소비성향의 하락의 주요 원인으로 처분가능소득 대비 가계부채의 비율 증가를 주목할

필요가 있으며, 이 비율 증가의 추세가 이대로 이어진다면 장래에 소득증대가 있더라도 부채상환부담이 더 커져 소비지출로 연결되지 못 할 가능성이 높음 (그림7 참조)

[그림 7] 가계부채/처분가능소득 비율



(자료: 한국은행, 국민계정 및 자금순환 상 가계부문 및 비영리단체 기준, 2011년부터 부채는 2008SNA 자료)

- ‘빚 권하는 정책’으로 급증하는 가계부채가 한국 경제의 뇌관으로 떠오르자 정부는 기존의 정책방향과 배치하는 ‘가계부채 종합관리방안’을 발표
- ‘빚으로 주택 마련’을 권하던 기존 정책방향을 변경하여, 원금분할상환이 중심인 가계부채 종합관리방안을 7월 22일 발표함 (표1 참조)
 - 주택담보대출의 원금분할상환, 상환능력 심사방식 개선, 제2금융권 비주택 대출 억제, 관계기관 합동 모니터링 강화 등으로 대출 관리를 통한 가계부채 증가 방지가 목적

[표 1] 가계부채 종합관리방안

| 구분 | 현행 | 개선 |
|-------------|---|---|
| 분할상환 관행 정착 | 일시상환 / 거치식 위주 거치기간 통산 3-5년 2017년말 분할상환 목표 40% | 원칙적으로 분할상환 취급 거치기간 1년 이내 단축 유도 2017년말 분할상환 목표 45% |
| 상환능력 심사 선진화 | 담보중심 심사 - 신고소득 광범위 인정 - 대출금액 한도만 규제 - 금리상승 리스크 미반영 - 기타부채의 이자만 고려 | 상환능력중심 심사 - 증빙소득 원칙 - 대출규모에 따라 분할상환 유도 - 금리상승 가능성 고려 - 기타부채의 원금상환도 고려 |
| 제2금융권 관리강화 | 탄력적 한도상향 가능 담보대출 최저한도 60% 인정 예탁금 비과세 | 리스크 감소요인 확보에 한해서 상향 허용 담보대출 최저한도 50% 축소 예탁금 비과세 단계적 축소 |
| 기대 효과 | 빚이 늘어나는 구조 상환능력 초과 대출 제 2금융권 비주택대출 증가 | 빚을 갚아나가는 구조 상환능력에 맞는 대출 제2금융권 비주택대출 억제 |

- 이번 방안은 원칙적으로 옳은 방향이나 근본적인 해결책은 아니며, 더 나쁜 것은 조변석 개하는 정부 정책이 부동산 시장과 경제 전체에 혼란과 부담을 야기하고 있다는 것임
- 가파르게 상승된 가계부채는 한국경제의 위험요소로 매년 지목되었으며, 이를 줄여나가

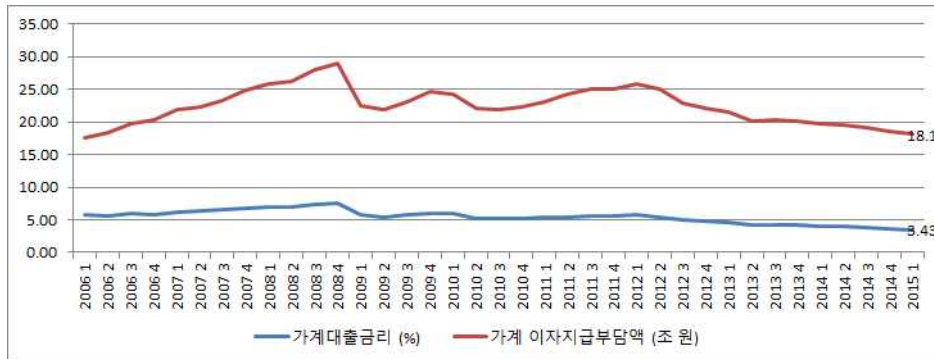
고자 하는 이번 가계부채 종합관리방안의 목적은 바람직하다 할 수 있음

- 하지만 임대주택 확대 및 주거복지 향상 등 주거지원 대책은 거의 없이, 높은 거주비에 지친 서민들의 대출을 더욱 어렵게 만든 이번 방안은 근본적인 해결책이 될 수 없음
- 갑작스러운 정책 방향 전환은 시장과 경제가 가장 싫어하는 ‘예측 가능성 부재’를 초래하며, 이런 ‘냉탕온탕’식 정책의 가장 큰 피해자는 자산 능력이 약한 서민일 수밖에 없음

○ 아울러 이번 가계부채 종합관리방안은 가계부문에 적지 않은 충격을 줄 것이며 소비부진을 일으켜 경제를 침체시킬 가능성도 있음 (그림 8 참조)

- 주택담보 대출액이 사상 최대를 경신하고 있는 상황에도 불구하고 가계는 낮은 금리 때문에 수년 간 이자지급부담액이 적었음
- 그러나 분할식 원금상환, 거치기간 단축, 담보대출 한도 축소 등은 서민 경제에 부채 상환의 부담을 급격히 증대시켜 소비 부진을 초래할 것

[그림 8] 가계 대출금리 및 이자지급부담액



(자료: 한국은행, 예금은행 기준 가계대출과 신규취급액 기준 가계대출로 계산함)

<현 정부의 부동산 정책에 대한 제언>

□ 부동산 정책은 과열화가 아닌 정상화를 목표로 삼아야 함

- 경기 침체를 부동산, 특히 주택 경기 활성화를 통해 해결하려는 정책은 자칫하면 활성화를 넘어 과열화되기 쉬워 부동산 시장을 왜곡하고 국민들의 주거 고통을 가중
 - 정부 정책은 ‘부동산 시장의 정상화’를 목표로 하여 국민의 주거 안정을 꾀해야 할 것임

□ 일관된 정책추진을 통해 경제의 불확실성을 줄여, 국민 부담을 낮추고 혼란을 방지해야 함

- 기존 ‘주택 거래’ 지원 기조 정책방향의 갑작스런 변경은 국민경제에 충격을 주고 부담을 가중시키며, 예측할 수 없는 엇박자 부동산정책은 무엇보다 서민생활의 어려움을 가중
- 한국에서 부동산은 중산층-서민의 가장 큰 자산인 만큼, 중장기 목표를 명확하게 하고 이에 맞게 일관된 정책 방향을 유지해야 함

□ 이번 ‘가계부채 종합관리방안’으로 인해 가계부채로 인한 소비축소가 경제활성화에 악영향을 미치지 않도록 소득과 금융 부문에서 보완 방안을 모색해야 함

- 앞서서도 언급한 바, 이번 종합관리방안은 가계부문의 소비심리를 악화시키는 정책으로

경제 침체의 우려가 있음

- 한번 꺼지면 다시 높이기 힘든 가계경제 심리를 낮추지 않도록 채무부담 축소와 소득향상 등 다각적이고 근본적인 방안을 모색해야 함

♣ 이 글의 내용은 집필자의 의견이며, 유능한경제정당위원회의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.