

【 주간 포커스 】

주택경기 침체에 대한 소고

유진아 부연구위원

주택가격은 3저 호황 및 막대한 경상수지 흑자에 따른 풍부한 유동성으로 인해 1980년대 중반부터 1990년대 초반까지 급등하였으나 분당 등지의 1기 신도시 입주에 따른 주택공급 확대로 1990년대 초반 이후 외환위기 이전까지 하향 안정화되었다. 2000년대 들어 저금리를 바탕으로 상승한 주택가격이 하락세로 전환된 것도 2기 신도시 입주에 따른 주택공급 확대에 기인한바 크다고 할 수 있다. 1기 신도시 건설 전후의 경험에 비추어 볼 때 주택공급 확대가 해소되기까지는 상당한 시간이 필요하고 이 기간 중 주택시장 활성화 정책도 큰 효과를 기대하기가 어려울 것으로 보인다.

□ 최근 주택시장은 2기 신도시 입주와 같은 주택 공급 확대 등의 영향으로 하락세가 지속되고 있는데 이러한 현상은 1990년대 초반 1기 신도시 입주로 주택 공급이 확대되었던 시기와 유사

- 1기 신도시의 경우 분당 등지에 약 29만호가 공급되었으며 입주가 시작된 1991년부터 주택가격이 4년에 걸쳐 점진적으로 하락
- 2기 신도시의 경우 2010~15년 기간 중 수도권 지역에 약 59만 6천호가 공급될 예정¹⁾
 - 신도시 이외에도 뉴타운 지구 등지에서 주택 공급이 꾸준히 이루어지고 있으며 2010년 중 입주 예정 물량은 약 19만호²⁾

□ 1기 신도시 및 2기 신도시 건설은 주택 공급 확대를 통해 과열된 주택시장을 안정화시키기 위해 추진

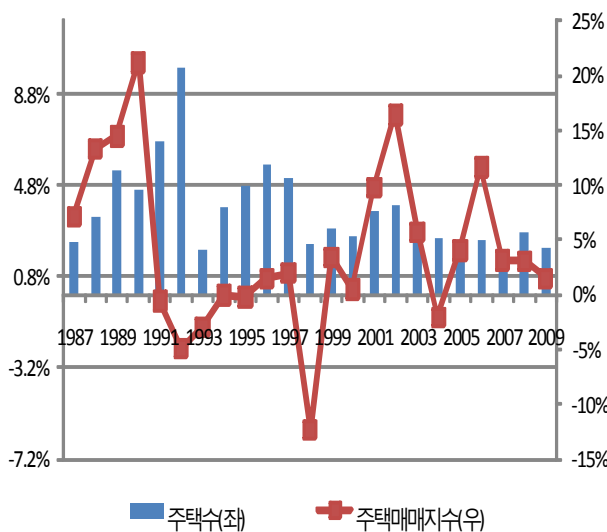
- 1980년대 후반 소위 3저 호황에 따른 소득 수준 향상 및 막대한 경상수지 흑자를 통한 풍부한 유동성으로 인해 주택가격이 급등하였고 이를 해결하기 위하여 1989년 1기 신도시 건설 계획이 발표

1) 국토해양부, 택지개발지구현황

2) 부동산뱅크

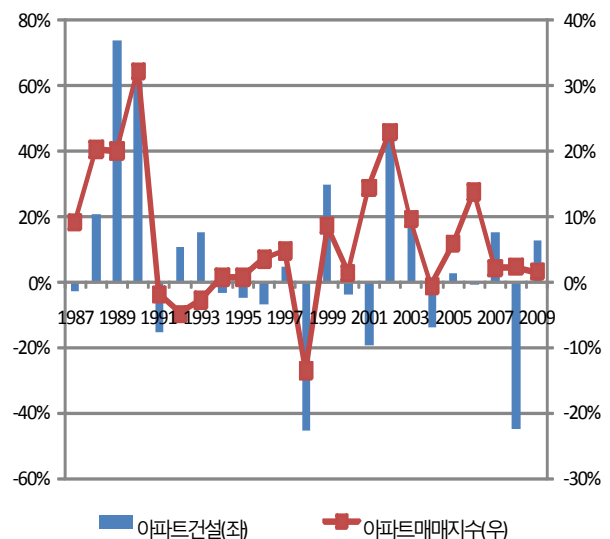
- 실질경제성장률은 1986년부터 3년 연속 11% 이상을 기록하였고, 경상수지 흑자는 1987~89년 기간 중 300억 달러(누적)에 달하였으며, 같은 기간 통화량(M2)은 연평균 30% 이상 증가
- 1986년과 1987년 각각 -2.8%, 7.4% 상승하였던 주택가격은 1988~90년 기간 중 연평균 16.3% 급등
- o 2기 신도시는 저금리 및 가계대출 증가 등으로 인한 주택가격 상승에 대응³⁾ 하기 위해 추진되었는데 2005년 판교 개발을 시작으로 본격화
- 무담보 콜금리는 1998년 14.9%에서 2005년 3.3%로 하락하는 가운데 가계대출은 1999년 191조원에서 2005년 493조원으로 확대
- 1990년대 주택가격은 하향 안정적이었으나 2001년 들어서 2년 연속 약 10% 이상 상승하였고 2006년에도 11% 내외 상승 시현

<그림 1> 주택 수 및 주택 매매지수 증감률



자료: 국토해양부, 한국은행

<그림 2> 아파트 건설¹⁾ 및 매매지수 증감률



주: 건설인허가

자료: 국토해양부, 한국은행

□ 1990년대 초반 주택가격 하락으로 다양한 주택시장 활성화 정책이 시행되었으나 당시의 낮은 주택보급률에도 불구하고 별 다른 효과가 없었음.

3) 이와 함께 다양한 주택가격 안정대책이 추진되었다. 주요 내용을 살펴보면 먼저, 2003년 분양권 전매금지 및 투기과열지구를 지정한 5.23 대책, 재건축 중소형 건설을 의무화한 9.5대책, 종합부동산세를 도입한 10.29 대책이 발표되었다. 2005년에는 재건축 개발환수제를 도입한 2.17 대책, 양도세 실효과가 과세의 5.4 대책, 중부세과세 대상 하향 조정의 8.31 대책 등이 발표되었다. 2006년에도 DTI 규제 및 재건축 초과이익 환수제 등을 내용으로 한 3.30 대책이 발표되었다.

- 1990년 초·중반 주택보급률⁴⁾이 전국 90%, 서울 70% 미만이었음에도 불구하고 주택경기를 활성화시키기 위한 대책들이 큰 효과를 발휘하지 못함.
- 주택가격은 1990년대 연평균 -1.3% 상승하는 등 하향 안정화

<표 1> 1990년대 초반 주택시장 활성화 정책

	부동산 관련 정책	정책 내용
1992	부동산 투기억제대책 일부 완화 건축허가 제한 일부 해제	재벌기업군의 부동산 신규취득 금지조치 일부해제 다가구주택 및 재개발 아파트 등 건축물 규제해제
1993	토지이용 규제 완화 수도권 건축규제 완화	준농림지역의 행위제한 완화 등
1994	소형 주택건설 의무비율 조정	18평 이하주택 건설비율 10% 이내로 조정

□ 최근 들어 극심한 매매부진 속에 주택가격이 하락세로 전환됨에 따라 다양한 대책이 추진 또는 검토 중에 있으나 1차 신도시 건설의 경험에 비추어 볼 때 주택 공급 확대가 해소될 때까지 큰 효과를 기대하기가 어려울 것으로 보임.

- 2009년 현재 주택보급률이 전국 111%, 서울 94.6%로 높아졌고 2010년 5월 현재 미분양 주택도 11만호에 달한 상황
 - 주택 경기가 활발하였던 2005년과 2006년 미분양 주택은 각각 약 5만 7천 호와 7만 4천호

<표 2> 현 정부의 주택시장 활성화 정책

	부동산 관련 정책	정책 내용
2008	3.21 대책 6.11 대책 9.11, 9.19, 9.23 대책	장기보유 특별공제 확대 지방 미분양 양도세 감면 및 LTV 완화, 지방 전매제한 등
2009	11.3 대책 1.23 대책	중부세 부담완화 및 세율인하, 양도세 감면 및 종과폐지 등 재건축 중 소형 건설 의무화 완화, 투기과열지구 축소 등 토지거래허가구역 축소

4) 주택보급률은 주택 수를 가구 수로 나누어 계산되는데, 주택 수는 당해 연도 입주물량과 멸실주택 수를 가감하고 가구 수는 일반가구에서 1인 가구 및 비혈연 가구를 제외하여 계산