



부동산으로는 경기를 살릴 수 없다

2013.04.03 | 김병권_ 새사연 부원장 | bkkim21kr@naver.com

부동산 거래관련 감세와 금융지원은 필연적으로 국민들의 가계부채를 늘릴 것이고 가계채무 부담을 키울 것이다. 더 나아가 올해에 한해 한시적으로 추진되는 이런 정책들은 경기회복 지속을 위한 동력도 제대로 만들어내지 못하고 다시 부채의 덫에 걸려 수요위축으로 되돌아갈 가능성이 높다.

창조경제의 실체가 부동산 시장 부양이었던가?

‘창조경제’를 키워드로 2013년 경제정책 방향을 내놓은 이후 박근혜 정부가 첫 세부 정책으로 선택한 분야가 부동산이라는 사실은 별로 창조적으로 보이지 않는다. 어쨌든 4월 1일 발표한 공식적인 정책 명칭은 “서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책”이다. 제목에서 드러난 것처럼 주거복지정책이 아니라 시장 부양(정부 표현은 시장 ‘정상화’)정책이다. 물론 발표 세부내용 뒷부분에 하우스푸어와 렌트푸어 대책, 그리고 공공임대주택 대책이 있지만 이는 대선 공약 내용을 반복한 것에 불과할 뿐이고, 핵심은 주택 공급과 수요조절을 통한 시장 부양이다.

또한 제목에서는 ‘서민 주거안정’을 위한 대책이라고 표현하고 있지만 레토릭에 불과할 뿐, 진짜 목적이 ‘부동산 시장 부양을 통한 경기회복 도모’인 것도 명확하다. 3월 28일자 관계부처 합동으로 발표한 ‘박근혜 정부 2013년 경제정책 방향’에서 “내수, 수출 쌍끌이 경제 여건 조성”을 위해 부동산 시장을 정상화하겠다는 문제의식을 이미 분명히 했기 때문이다. 4.1 부동산시장 부양대책은 그런 차원에서 보면 집권 첫째 침체된 경제에서 탈출하기 위한 가장 일차적인 지렛대로써 부동산 경기 부양을 선택한 것이라고 봐야 한다. 따라서 4.1 대책의 정당성이나 실효성은 일차적으로 경기회복 수단이라는 차원에서 평가해보는 것이 적절할 것이다. 부동산 경기 부양으로 경기가 정말 회

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



복될 수 있는가? 그로 인해 치러야 할 비용과 대가는 무엇인가?

‘부채기반 주택수요 붕괴’가 부동산 경기침체의 원인

4.1 대책의 핵심은 공급 측면에서 공공주택 분양을 다소 조절하면서, 수요 측면에서 과감한 세금 감면과 금융규제 완화를 통해 주택 매매 수요를 다시 일으키겠다는 것이다. 단 올해에 한해서 한시적으로 하겠다는 단서가 있다. 그리고 추가적으로 매매시장을 넘어 (공공임대가 아닌)민간 임대시장 키우겠다는 것이며 분양가 상한제 폐지, 토지거래허가구역 해제, 개발 부담금 감면, 수직 증축 리모델링 허용 등 건설업자를 위한 규제 완화를 포함하고 있다.

그렇다면 이 시점에서 현재 부동산 시장이 정체된 원인과 상태를 확인해보자. 진단이 제대로 되어야 정책 처방이 맞게 제시되었는지 알 수 있기 때문이다. 먼저 수요 측면을 보자. 우리나라의 주택가격은 수도권 기준으로 소득대비 8배가 넘을 정도로 여전히 높다. 그럼에도 불구하고 시장거래가 가능했던 것은 대규모로 공급된 주택담보대출 때문이었다. 한마디로 소득기반의 주택수요가 아니라 부채기반의 주택 수요로 지탱되어 온 것이다.

[그림 1] 우리나라 가계부채 비율 변화 추이(자금순환표상 개인부문부채 기준)



승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



2008년 글로벌 경제위기는 바로 부채기반 주택수요의 총체적 붕괴였으며 때문에 위기 이후 미국을 포함한 대부분의 국가에서 상당 기간 가계의 채무조정을 겪게 되고, 이에 따라 주택가격도 하락하게 되었다. 그리고 가계부채 축소 조정과 주택가격 하락이 어느 정도 진행된 시점에서 주택시장이 다시 작동하기 시작하게 되었다. 미국의 경우 지난해부터 조금씩 주택경기가 살아나고 있는 사례가 그에 해당한다. 물론 그것이 이전 상황으로의 복귀를 의미하지는 않는다.

그런데 외국과는 달리 우리나라의 가계부채는 경제위기 가운데에서도 전혀 조정되지 않고 계속 커져왔다. 이명박 정부시절 계속된 부동산 경기의 인위적 부양 조치들과 안이한 가계부채 대책 때문이었다. 그 결과 GDP대비 개인 금융부채는 2007년 81.6%에서 지난해 91.1%까지 늘어났고 가처분 소득대비로도 160%를 넘어섰다. 당분간 가계부채 규모를 키우기보다는 원리금 상환 압력을 완화시키는 것이 급선무인 상황이 된 것이다. ([그림 1] 참조)

부채 기반의 주택 수요 붕괴로 인한 수요 위축이 주택 가격 하락의 기본 동인임에도 불구하고, 가계부채 조정이 없는 상황에서 공급은 수요변화에 조용하지 못하고 과거의 관성에 따라 상당한 공급량을 지속하고 있는 중이다. 우선 여전히 서울 수도권 중심의 미분양 물량이 늘어나고 있는 중이다. 2008년 16만 채를 넘어가던 미분양 주택이 2012년에는 7만 채 정도로 줄었지만 줄어든 것은 지방일 뿐이었다. 수도권은 외환위기 이후 처음으로 지난해 말 미분양 주택이 3만 채를 넘어갔고 준공 후 미분양도 빠르게 늘었다.

4.1대책, 다시 부채의 덫에 걸려 수요위축으로 되돌아갈 가능성

이런 상황에서 4.1대책이란 공공주택의 공급을 약간 줄여나가면서 주택 거래관련 감세와 금융지원으로 추가적인 수요를 창출하겠다는 것이다. 그러면 현재 서민들이 주택을 구입하기에 적절한 수준으로 주택가격 조정이 진행되었는가? 물론 이명박 정부의 거듭되는 부동산 경기 부양에도 불구하고 주택가격은 수도권 중대형 주도로 이미 2008년부터 서서히 하락하고 있었고 2010년부터는 중소형까지 하락 추세가 확대되었다. ([그림 2] 참조) 물론 수도권 이외의 지역에서는 이 시점에 뒤늦게 급등이 시작되어 그 추세가 2011년 말까지 계속되기도 했지만 지난해 와서 상승세가 꺾이게 된다. 최근 부산 집값이 인천을 추월했다는 소식을 보면 조만간 지방 가격 추이도 수도권 흐름에 수렴될 것이다.

어쨌든 서울 수도권에서는 일부 지역에서 최고점 대비 30~50% 하락하는 경우가 생기고 있지만 추가적인 하락을 계속하는 중이다. 그런데 최고점을 찍기 이전 시점인 2006

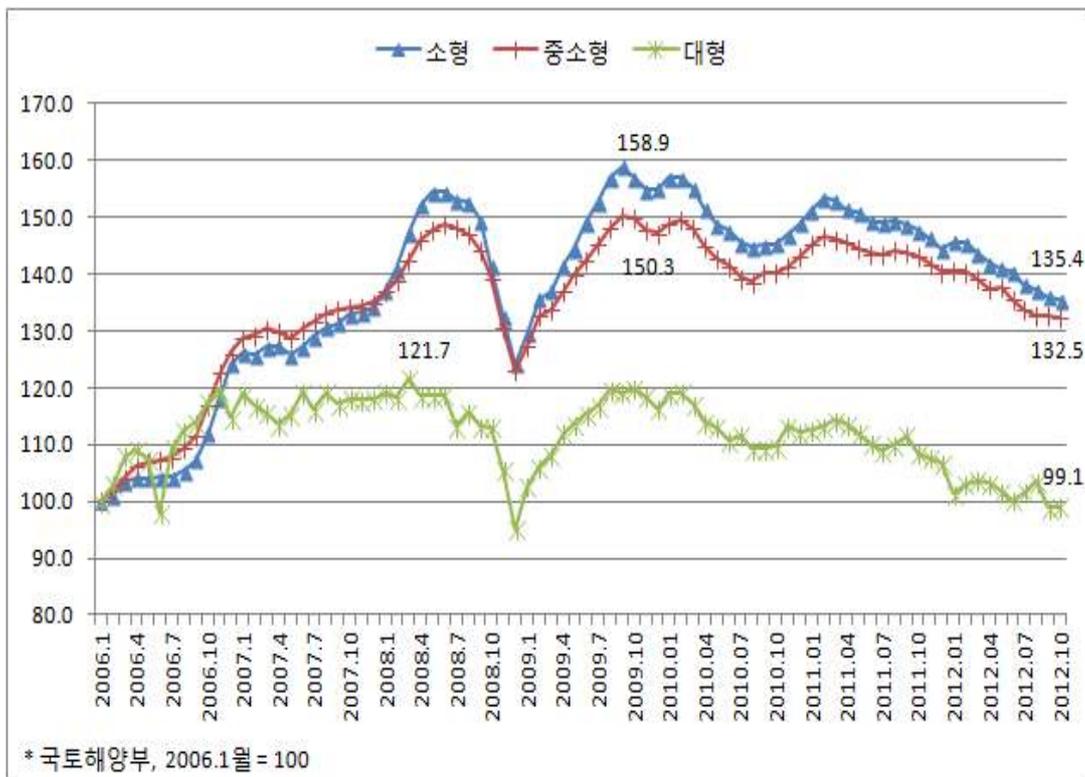
승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



년 기준으로 보면 대형 아파트 정도가 대체로 2006년 시점으로 되돌아왔을 뿐이고 소형의 경우에는 당시에 비해 여전히 30%이상 높은 수준이다. 공식 실거래 가격 자료가 없지만 만약 주택거품이 본격화되기 이전인 2004년과 비교하면 훨씬 높은 수준일 것이다.¹⁾ 또한 다른 나라와 비교해 보아도 우리나라 수도권 주택가격의 하락폭이 컸다고 할 수는 없다. 결국 2008년 이후 수도권 대형 → 수도권 중소형 → 지방 대형 → 지방 중소형 순서로 완만하게 가격이 하락하는 흐름이 이어지고 있었다. 박근혜 정부는 이 흐름을 ‘정상 시장’ 이라고 인정하지 않고 있는 것이며, 이를 반전시켜서 다시 주택가격 상승을 유도하고 싶은 것이다.

[그림 2] 서울지역 아파트 실거래가격 지수 변화 추이(2006.1월 = 100)



더욱이 서울과 수도권에서 주택가격이 하락했다고 하지만, 2012년 말 기준으로 서울에서 PIR(중위주택가격/소득)은 9.5배에 이를 정도로 매우 높다. 연간 소득을 9년 이상 모두 모아야 평균 주택을 구매할 수 있다는 뜻이다. 특히 하위 20%의 저소득층의 경우 하위 20% 수준의 주택을 구입한다고 해도 연간 소득의 14.2배를 모아야 하는 것으로 분석되었다.²⁾ 요약하면 이렇다. 최고점 대비로 평가하면 우리나라 서울의 주택은 상당히 하락했지만 오르기 전과 비교해보면 크게 떨어진 것이 아니다. 또한 소득과 비교하면 아직 소득으로 감당할 수 있는 가격 수준까지 내려온 것도 아니다.

이런 상황에서 정부의 부동산 거래관련 감세와 금융지원이 필연적으로 국민들의 가계부채를 늘릴 것이고 가계채무부담을 키울 것이다. 더 나아가 올해에 한해 한시적으로 추

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



진되는 이런 정책들은 경기회복 지속을 위한 동력도 제대로 만들어내지 못하고 다시 부채의 덩어리에 걸려 수요위축으로 되돌아갈 가능성이 높다.

심지어 하우스푸어 등의 가계부채 위험을 막는다면서 부동산 가격 유지를 위해 금융지원을 풀었던 것이 오히려 가계부채위험 가구를 늘리는 악순환의 고리에 빠질 위험도 있다. 이는 부채기반 수요의 한계를 더욱 심화시키면서 수요 동력을 약화시키고 부동산 가격지지 효과는 일시적인 것으로 그칠 것이다. 그리고 가계부채조정에 의한 가계 수요 기반 회복, 그리고 부동산 가격 조정 완료 후의 부동산 시장 정상화라는 목표는 또 다시 지연될 것이다. 결국 우리나라는 가장 늦게 부동산 시장이 정상화되는 나라로 기록될 수도 있다.

부동산 시장 부양으로 경기를 회복시킬 수 없다.

요약해보면 창조경제를 고창하면서 출범한 박근혜 정부가 첫 대책으로 내놓은 것이 결국 구식 버전의 신자유주의 정책이었다. 감세정책과 금융규제완화, 그리고 부동산 부양 정책으로 경기를 살리자는 정책이기 때문이다. 사실 전체 경제가 하락하고 있는데 부동산 경기만 좋게 만들 묘수는 없다. 2011년 3.7%, 2012년 2.0%로 급락한 우리 경제가 올해도 2.3%를 정부 스스로 예측하고 있는 마당에 부동산 경기만 살아날 수 있다는 기대를 갖는 것이 오히려 매우 비현실적이다. 이런 상황에서 거꾸로 건설과 부동산 경기를 부양시켜 국민경제 회복에 기여하도록 하자는 것이 ‘창조경제’를 주장하는 정부생각이고, 건설업자와 금융계의 생각이며 일부 언론의 생각이다. 부동산 시장을 살리고 고용도 늘리고 내수도 좀 살려 보자는 것이다. 부동산 경기 부양을 주장하는 대부분의 사람들이 이런 근거를 들이댄다.

그런데 이와 관련하여 전 IMF 수석경제학자이자 금융 분야의 세계적인 전문가인 라구람 라잔(Raghuram Rajan) 교수가 최근 글로벌 경기 부양책이 실패하는 이유를 분석한 대목을 참고할 필요가 있다. 그는 미국을 포함한 세계적인 주택거품이 중·저소득층 가구들로 하여금 막대한 부채를 동원하여 담보가 용이한 주택이나 자동차 같은 특정 상품 수요를 과도하게 일으킨 결과라고 진단한다.

거품이 붕괴하고 경기침체가 된 상황에서 정부가 재정지출을 통해 수요를 자극해야 하는 것은 맞지만 문제는 누구에게 어떤 수요를 일으킬 것인가가 중요하다는 것이 그의 주장의 요지다. 이번 거품 붕괴는 일반적인 경기 사이클이 아니기 때문에 붕괴 이전의 실업자들이 원래 직장으로 돌아오고, 가동을 중단한 기업이 원래 상품을 다시 생산하며 위축되었던 해당 산업이 다시 회복되는 식으로 될 수 없다는 것이다. 특히 부채를 동원하여 과잉 팽창했던 건설 산업은 구조 조정되어야 하며 과잉 공급되었던 주택 상품도

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



조정되어야 한다는 것이다. 거품 붕괴는 주택 건설시장에서 발생했지만 경기 회복은 다른 산업에서 다른 상품 수요에 의해 이뤄져야 한다는 것이다.³⁾

우리나라도 다를 것이 없다. 지속 불가능한 부채 기반의 주택 수요로 떠받쳐진 주택 공급구조 역시 지속 불가능하다. 부채 기반의 주택 수요가 붕괴했으면 당연히 그것으로 지탱되던 공급구조도 조정되어야 하는 것이다. 따라서 부동산 경기를 살려 전체 경기를 회복시킨다는 발상은 당분간 버릴 필요가 있다. 내수를 진작시키기 위해 차라리 다른 산업 분야를 찾자는 것이다. 부동산 경기를 살린다면서 추가적인 대출을 동원하도록 자극하여 가계부채를 키운다면 이후 더 심각한 파국을 맞을 수도 있기 때문이다.

지금 주택정책은 경기부양이라는 차원에서 벗어나 적어도 두 가지 차원에서 검토되어야 한다. 첫째는 주택정책이 가계부채를 늘리는 방향으로 추진되어서는 안 된다는 것이다. 박근혜 정부 스스로 2013년 정책방향을 발표하면서 한국경제의 3대 위험 요인으로 ‘가계부채 부실’, ‘부동산 시장 침체’, ‘자본 유출입 변동성 확대’를 꼽았다. 그런데 부동산 시장을 살린다면서 가계부채위험을 키우는 정책을 사용하는 것은 정책적 모순이다. 부채기반 주택수요를 창출하는 것은 이제 더 이상 가능하지 않다는 생각을 확고히 가질 필요가 있다.

둘째는 주택정책이 이제는 ‘시장정책’ 보다는 ‘주거복지’ 차원에 무게를 두고 추진되어야 한다는 것이다. 공공임대주택 공급계획을 구체화하고, 전월세 가격 안정화를 위해 가격 상한제와 임대차 기간 연장 등의 제도적 개선을 도모할 필요도 있다. 부동산 관련 취득세나 양도세 등의 감세는 오히려 주거복지재원을 줄이는 결과를 낳을 수도 있기 때문에 바람직하지 않다.

이제 국민들에게 부채를 지면서까지 주택매매에 뛰어들게 해서 경기를 활성화시키는 시대가 아니다. 부동산으로 성장률을 지탱하는 시대가 지났다는 말이다. 그런데도 박근혜 정부가 집권 초부터 다시 부동산에 집착하는 것은, 그만큼 ‘창조경제’가 내용이 없기 때문일지도 모른다. 잘못된 주택정책과 함께 내용이 부실한 창조경제를 동시에 점검해 볼 필요가 있다는 것이다. 

1) 국토해양부에서 주택가격 실거래가격 통계를 집계한 것은 2006년부터다.

2) 국민은행 주택통계, 2012.12월 기준

3) Raghuram Rajan, "Why Stimulus has failed", 2013.1.12.

<http://www.project-syndicate.org/commentary/boosting-demand-impedes-recovery-by-raghuram-rajan>

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.