



주택시장동향분석(4) : 주택시장동향과 여론추이 〈2014년 12월〉

2014.12.30 | 강세진_새사연 이사 | wisemaninspace@daum.net

박근혜 대통령이 주택을 가진 사람들이 수익을 얻을 수 있는 구조를 만들어야 한다고 행정부와 입법부를 다그친 지 한 달 만인 12월 29일, 결국 〈부동산 3법〉이 국회에서 처리되었다. 우려했던 대로 서민들의 주거안정을 위한 대책은 뒷전으로 밀렸다. 주택을 통한 수익이라는 것이 결국은 임대수익 또는 개발이익과 같은 불로소득이기 때문에 서민의 주거안정과는 양립할 수 없는 것이었다. 건설경기 부양과 서민층의 주거안정 중 어떤 정책에 지지를 보내야 할지 신중하게 고민 할 때이다.

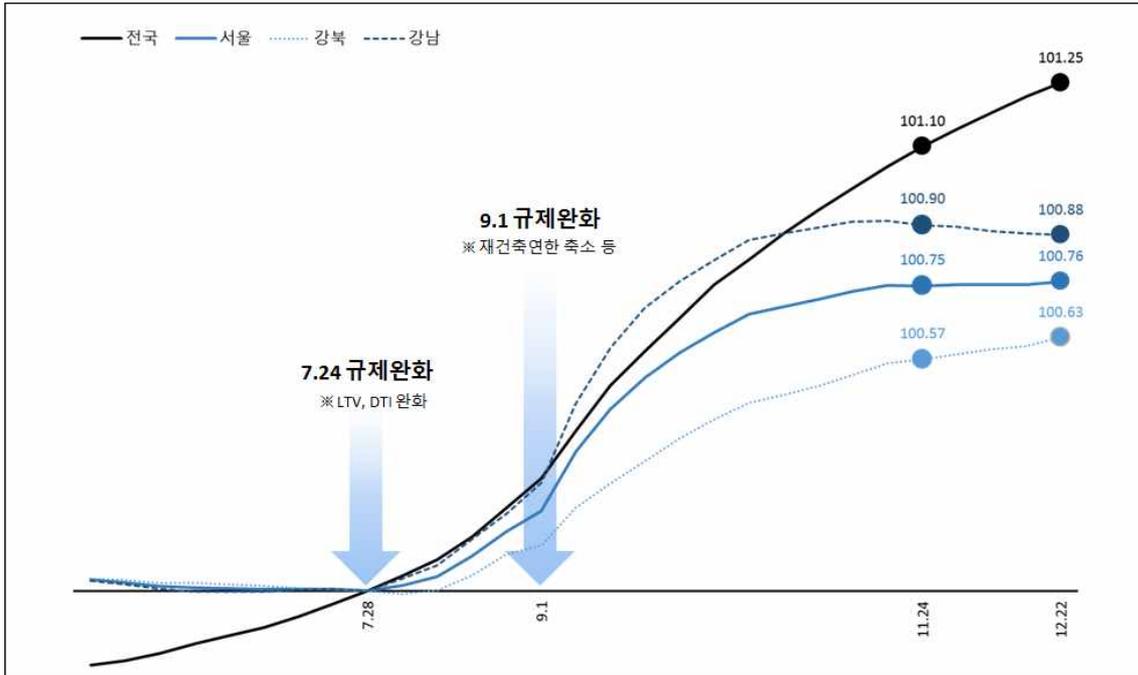
12월 중 주택가격동향 : 주택시장 침체? 오히려 과열을 우려해야 할 수준

국민은행의 주택가격동향조사에 따르면 12월 22일 기준 전국의 아파트매매가격은 11월 24일 기준에 비해 0.15% 증가하여 상승세를 지속하였다. 같은 기간 서울의 아파트매매가격을 살펴보면 평균은 0.01% 증가, 강남은 0.02% 감소, 강북은 0.06% 증가하였다(그림1). 부동산업계에서는 주택시장이 침체되었다고 주장하지만 전국의 주택가격이 장기간 지속적으로 오르고 있으므로 실제로는 서울처럼 매매가격이 오를 만큼 올라서 더 오르기 힘든 지역을 제외하고는 오히려 주택시장의 과열을 우려해야 하는 상황이다.

같은 기간 아파트전세가격을 살펴보면 전국 평균은 0.27% 증가, 서울 평균은 0.34% 증가, 강남은 0.42% 증가, 강북은 0.24% 증가하였다(그림2). 이러한 전세가격의 상승세는 월세소득에 대한 적절한 과세와 같은 적극적인 정책이 펼쳐지지 않는 한 꺾이지 않을 것으로 여겨진다. 임대소득과 같은 불로소득에 대해 적절한 과세가 이루어지지 않으면 장기적으로 시장의 건전성이 훼손될 수밖에 없다. 불로소득은 실질적인 부가가치 생산이 아니기 때문에 물가만 올릴 것이기 때문이다. 경제성장에서 임대소득과 같은 자본이득의 비중이 높아지면 실질성장률은 정체되거나 오히려 감소되는 결과를 낳을 수 있다. 서민의 주거안정 뿐만 아니라 경제의 건전성을 유지하기 위해서라도 임대비용이 일반적인 소득수준에 비해서 과도하게 높아지는 것을 막아야 한다.

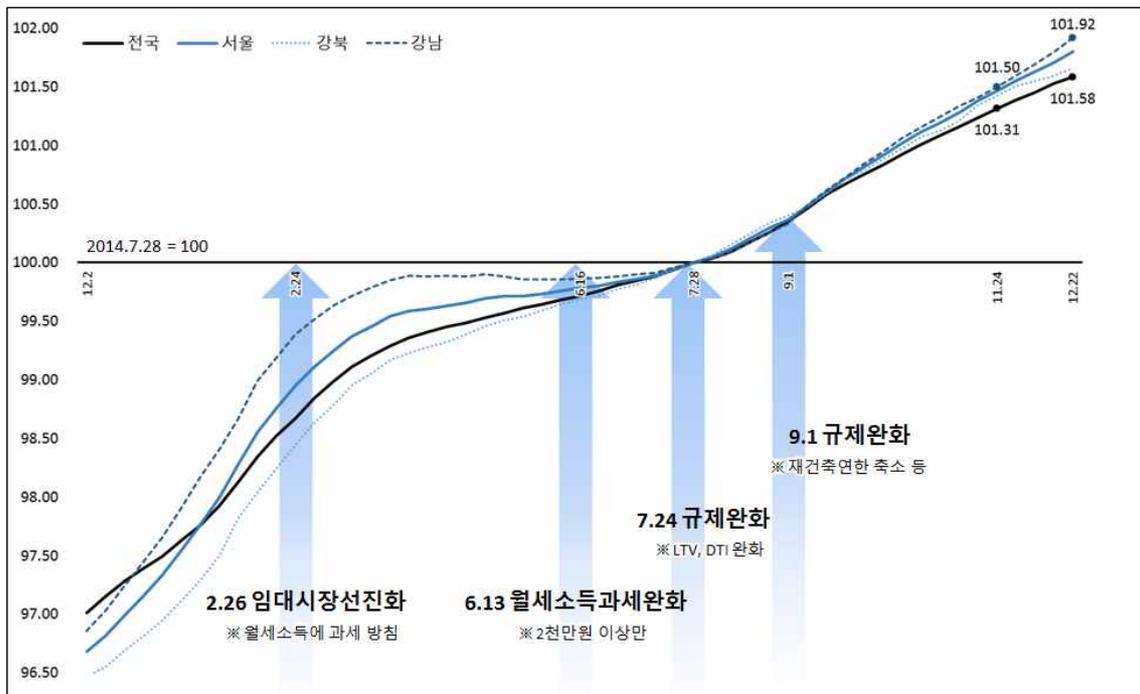


그림 1. 주간 아파트매매가격동향 (2014.6.2~12.22)



자료 : 국민은행 주택가격동향조사

그림 2. 주간 아파트전세가격동향 (2013.12.2~12.22)



자료 : 국민은행 주택가격동향조사

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께해주세요.



정부정책동향 : 부동산3법, 결국은 불로소득 조장...

박근혜 대통령이 11월 25일 국무회의를 주재하면서 주택을 가진 사람들이 수익을 얻을 수 있는 구조를 만들어야 한다고 행정부와 입법부를 다그친¹⁾ 지 한 달 만인 12월 29일, 결국 <부동산 3법>이 국회에서 처리되었다. 주택법이 개정되어 민간택지에서 공급되는 주택에 대한 분양가상한제가 사실상 폐지되었다. 도시 및 주거환경 정비법이 개정되어 주택재건축사업 조합원이 다수의 주택을 가지고 있을 경우 주택을 세 채까지 분양받을 수 있게 되었다. 또한 재건축초과이익 환수에 관한 법률이 개정되어 재건축사업 시행 시 초과이익에 대한 환수를 3년 간 유예하였다.²⁾ 우려했던 대로 서민들의 주거안정을 위한 대책은 뒷전으로 밀렸다.

주택을 통한 수익이라는 것이 결국은 임대수익 또는 개발이익과 같은 불로소득이기 때문에 서민의 주거안정과는 양립할 수 없는 것이었다. 전체 주택의 40%를 지니고 있는 상위 10%³⁾의 이익을 위해서 그 40% 주택에 세 들어 사는 서민들을 더 어렵게 만들 정책이 버젓이 통과된 셈이다. 집 한 채를 소유하고 있는 대부분의 주택소유자들에게 임대수익은 그림의 떡일 뿐이다. 내 집만 오른다면 모를까 집값이 오르는 것도 이익이 되지 못한다. 그렇다면 건설경기 부양과 서민층의 주거안정 중 어떤 정책에 지지를 보내야 할까.

건설경기 부양은 서민층의 주거비 부담을 늘려 전반적인 수요를 위축시킬 것이다. 반면에 주거비용을 낮추어 서민층의 주거가 안정이 되면 당연히 전반적인 수요가 살아날 것이다. 우리들의 일자리를 지킬 수 있을 뿐만 아니라 새로운 일자리도 생겨나는 선순환이 가능하다. 선택은 우리의 몫이다.

여론동향 : 누가 왜 부추기는지 꼼꼼하게 따져봐야 할 듯

‘부동산은 심리’ 라면서 투자를 부추기는 사례에 마음이 흔들린다면⁴⁾ 다시 한 번 마음을 다잡아야 할 듯하다. ‘연수익률 14.8%, 임대수익보장(연 720만원)’ 과 같은 분

1) 박대통령 "적정 수익구조 만들어야 주거도 안정"...부동산법안 처리 촉구 [뉴시스, 2014.11.25.]

http://www.newsis.com/ar_detail/view.html?ar_id=NISX20141125_0013317063&cID=10301&pID=10300

2) 국회 통과한 '부동산 3법' 어떤 내용 담겼나 [연합뉴스, 2014.12.29.]

<http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2014/12/29/0200000000AKR20141229179253003.HTML?input=1179m>

3) 부동산 침체에 부자들은 사재기.. "1인당 700채 보유" [연합뉴스TV, 2014.11.3.]

<http://media.daum.net/economic/industry/newsview?newsid=20141103231011357>

4) 전혀 달라진 청약 열기.. 역시 부동산은 심리? [헤럴드경제, 2014.11.2.]

http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20141031000947&md=20141102085118_BL



양광고의 상당수가 허위인 것으로 드러나 공정거래위원회의 시정조치를 받았다고 한다.⁵⁾

2015년 서울시민들이 가장 중요하다고 생각하는 경제이슈는 ‘부동산 불안정’ 이라고 한다. 하지만 가장 관심이 있는 이슈는 역시 ‘복지예산 확보’ 였다(그림3).⁶⁾

그림 3. 서울시민들이 생각하는 2015년 주요 경제이슈



자료 : 서울연구원

〈부동산3법〉의 통과에도 불구하고 건설업계는 주택재건축사업과 주택재개발사업에 대한 규제를 더 풀어야 한다고 주장하고 있다.⁷⁾ 하지만 〈부동산3법〉이 결국 강남 재건축의 개발이익만을 위한 것이라는 지적도 있으며,⁸⁾ 부동산 활성화를 부추기는 정책에 대한 우려도 많다. 정부의 관계자들은 분양가상한제가 완화되어 고품질의 주택이 늘어날 것을 기대한다고 하는데 아직도 많은 서민들이 높은 집값에 허덕이고 있다는 것을 잊어서는 안 될 것이다.⁹⁾

5) ‘고수의 보장’ 부동산 광고 속지 마세요 [한겨레신문, 2014.12.28.]

http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/671100.html

6) 올미년(2015년), 서울시민들이 생각하는 주요 경제이슈는? [서울인포그래픽스 제115호, 2014.12.15.]

<https://www.si.re.kr/node/50648>

7) 부동산 규제, 남은 대안은? [한국경제TV, 2014.12.10.]

<http://www.wowtv.co.kr/newscenter/news/view.asp?bcode=T30001000&artid=A201412100689>

8) ‘부동산3법’ 강남 재건축 정조준.. 쏠림현상 우려 [연합뉴스TV, 2014.12.27.]

<http://media.daum.net/economic/others/newsview?newsid=20141227112506800>

9) 집값 꺼지는데 명품 아파트 타령, 경제지들은 환영 일색 [미디어투데이, 2014.12.26.]

<http://www.mediatoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=120860>



가끔 의심스럽기도 하지만 경제상황을 그래도 가장 정확하게 인식하고 있을 것으로 기대되는 은행들은 정부의 부동산 대책에 큰 기대를 걸지 않고 있는 듯 보인다. 시중은행의 대부분이 내년 가계대출 증가 목표치를 올해 실적의 절반 수준으로 낮춰 잡고 있다.¹⁰⁾

2014년 새사연 발간 보고서

2014년 12월 30일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
세계경제	1/15	지뢰밭 속 순항?	정태인
한국경제①	1/16	스스로 지뢰밭을 만들고 있는 박근혜 정부	정태인
한국경제②	1/17	747에서 474로 갈아탄 근혜노믹스	여경훈
복지①	1/20	박근혜 정부식 보건의로, 민영화 폭탄	이은경
돌봄	1/21	진정한 '국가 책임 보육' 이 되려면	최정은
주거	1/24	주택시장 죽이기에 골몰하는 정부, 어찌 하오리까	강세진
노동	1/28	사라진 공약, 반복되는 노동시장 문제들	김수현
복지②	1/29	노인, 대학생, 취약계층 복지 정책 실종	이은경
노동	4/14	청년일자리정책, 새 방향에 답 있다.	김수현,강세진,최정은
노동	4/17	청년들이 원하는 '좋은 일자리' 는 무엇인가?	김수현,강세진,최정은
노동	4/21	서울 청년일자리정책 새 방향 제안	김수현,강세진,최정은
주거	5/12	노인복지의 주요 이슈, 주거	강세진
경제	5/19	피케티의 "21세기 자본", 그리고 한국 경제 ①	정태인
정치	5/22	민주주의의 수호자는 누구인가	이은경
경제	5/26	피케티의 "21세기 자본", 그리고 한국 경제 ②	정태인
노동	6/2	노동자를 위한 나라는 없다	이은경
경제	6/5	도시가계의 지출구조 진단 ①	강세진
경제	6/16	도시가계의 지출구조 진단 ②	강세진
복지	6/17	박근혜 2기 개각, 복지축소와 민영화의 신호탄?	이은경
경제	6/19	대기업 지원정책으로 전락한 중소기업 적합업종제도	이상호
의료	6/23	박근혜 정부의 독주에 브레이크를	이은경
의료	6/26	이제 그런 핑계 대지마	이은경
복지	7/10	돌봄서비스의 현주소와 발전방향 제언	최정은
노동	7/14	여성 노동시장에 대한 질적 개선 정책도 추진되어야	김수현
경제	7/29	소득 불평등 지표 개선, 앞으로도 계속 될까?	김수현
사회적경제	8/4	해외협동조합실패사례(1) : 사업이 번창해도 실패한다	이수연
사회적경제	8/5	해외협동조합실패사례(2) : 치열한 시장경쟁에서 살아남지 못하다	이수연
사회적경제	8/8	해외협동조합실패사례(3): 무리한 확장과 무관심이 발목을 잡다	이수연
경제	8/22	여전히 심각한 빈곤문제, 더욱 악화된 중고령층 빈곤	김수현
주거	8/25	마을계획 : 주민들의 일상적 사고와 활동의 순환과정	강세진

10) "부동산대책 약발 끝" 은행들 내실 다지기...가계대출 급증세 내년엔 꺾일까 [한겨레신문, 2014.12.16.]

http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/669410.html



경제	9/2	MB정부보다 더 강화된 풀뿌리 관광육성정책 파괴	정란수
보건복지	9/5	보건복지부의 답변은 틀렸다	이은경
보건복지	9/11	9시 등교, 과학적 근거로 접근해보자	이은경
고용	9/12	2014년 8월 노동시장 분석	김수현
의료	9/15	민영화를 민영화로 돌려막는 박근혜 정부	이은경
주거	9/16	주택구매 수요계층 전환기, 값이 떨어져야 시장이 살아난다	강세진
주거	9/22	80년대 이후 주택가격추세 분석	강세진
사회적경제	9/25	지역화폐의 이해와 유형 분석	이수연
보건복지	9/26	표류하는 공무원 연금	이은경
노동	9/30	증가추세의 사회복지서비스 일자리, 질적 측면 제고해야	김수현
사회적경제	10/10	유럽의 여섯 가지 지역화폐 실험 소개	이수연
복지	10/14	건강보험 부과체계 논쟁, 소득·자산 의미 없다	이은경
노동	10/16	2014년 9월 노동시장 분석	김수현
주거	10/20	주택의 사회적·경제적 속성, 그리고 사회주택	강세진
복지	10/21	공무원 연금 개악, 대대적 복지 축소로 이어질 것	이은경
정치일반	10/30	제19대 국회 입법활동현황 : 국회의원들의 '실적주의' 그림자	이상동
주거	11/3	매점된 주택의 비극 <끝없는 전세가 상승>	강세진
주거	11/5	사회주택과 사회적 경제주체 활성화	강세진
노동	11/13	월간 노동시장 모니터 : 2014년 10월 노동시장 분석	김수현
사회적경제	11/17	지역화폐와 지역경제 발전	이수연
돌봄	11/21	불행한 방과 후, 외국은 무엇이 다른가?	최정은
돌봄	12/1	돌봄서비스까지 '시장화' , 이대로 괜찮은가?	최정은
주거	12/4	주택시장동향분석(3) : 주택시장동향과 여론추이 <2014년 11월>	강세진
사회적경제	12/8	[잇:북] 지역화폐 A to Z	미디어팀
보육	12/11	누리과정 파행, '땀질식 처방'으로는 막을 수 없다	최정은
주거	12/16	공동체주택 : 도시재생, 사회적경제, 마을공동체 활성화의 기반	강세진
노동	12/19	월간 노동시장 모니터 : 2014년 11월 노동시장 분석	김수현
주거	12/30	주택시장동향분석(4) : 주택시장동향과 여론추이 <2014년 12월>	강세진