



2017 전망 보고서

saesayon.org

장기불황 초입에 들어서는 주택시장

2017. 02. 10 | 권순형_새사연 이사 | avatar84@empas.com

새사연은 2008년부터 매 년 진보 정책 연구소 최초로 <전망 보고서>를 발간하고 있습니다. 경제, 주거, 노동, 복지 분야를 중심으로 세계의 흐름 속에서 한국 사회를 진단하여 사회를 바라보는 시야를 넓히고 새로운 사회로의 이정표를 제시하고 있습니다.

2016년 국내 부동산시장은 상고하지 현상이 뚜렷하였다. 2015년 하반기 미국발 금리인상에 대한 우려가 제기되었지만, 2016년 6월 한국은행이 기준금리를 1.25%로 인하하면서 금리인상에 대한 공포는 쉽게 잊혀졌다. 사상 최고치를 기록하였던 2015년 공급물량에 대한 우려에도 불구하고 2016년 주택공급은 전년과 비교하여 크게 줄어들지 않았다.

상반기 가격하락에 대한 공포가 잊혀 지면서 주택시장은 거래량이 증가하고 거래 가격도 2006년 이래 가장 큰 폭으로 상승하였다. 분양시장은 사상 최고치의 청약 경쟁률을 기록하고, 단기 매매차익을 노리는 투기수요가 시장에 유입되었다. 주택거래 증가와 신규 분양물량 증가에 따라 가계부채 증가에 대한 우려가 제기되었지만 정부는 땀질식 처방에서 벗어나지 못하였다. 2016년 11월 가계부채 증가속도가 사상 최고를 기록한 이후 정부는 일부지역에 대한 분양권 전매제한을 강화하는 부동산 대책을 발표하였다. 12월 미국 기준금리를 인상하면서 주택시장은 싸늘하게 식어가고 있다.

가계부채 증가에 기초한 주택시장의 성장은 임계점에 도달하였다. 저금리에 기초하여 부채를 늘려 주택수요를 진작하는 정책은 한계점에 도달한 가계부채로 작동하기 어려운 상태이다. 오히려 금리인상이 가속화될 경우 주택시장은 급격한 가격하락이 발생하고 부채를 감당하지 못하는 가계가 파산하는 경착륙 현상이 발생할 수 있다는 우려도 제기되고 있다. 적정 수요를 두 배 이상 초과하여 공급된 분양주택의 본격적인 입주가 다가오는 2017년 하반기 이후, 주택시장은 장기침체에 진입할 것이라는 전망에 무게가 실리고 있다. 이에 2017년 장기불황 초입에 들어가고 있는 국내 부동산시장의 현황과 요인을 점검하고자 한다. 주택시장의 현황과 더불어 시장의 위기를 증폭시킨 지난 10년 보수정권 집권 기간에 발생한 문제가 무엇인지와 이를 해결하기 위한 해결방안을 함께 모색하고자 한다.

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



2017 전망 보고서

saesayon.org

주택시장 위기의 시작과 선택의 기로

시간을 5년 전으로 되돌려보자. 국내 부동산 시장에서 가장 큰 이슈는 하우스 푸어로 대표되는 가계부채 문제였다. 2010년 이후 국내 주택시장은 수도권을 중심으로 가격이 하락하는 현상이 만들어졌다. 주택시장의 가락하락이 이어지면서 거래량도 감소하였다. 2006년 9월 30,000건에 육박하였던 아파트 거래량은 2012년 10월 3,000건 수준으로 떨어져 최고치 대비 1/10토막이 났다. 주택가격 하락과 거래부진이 이어지면서 가계대출의 연체율도 급증하였다. 2010년 0.5%를 기록하였던 가계대출 연체율은 2012년 1%로 증가하였다. 막대한 부채를 안고 주택을 구입하였던 소유자들은 원리금 상환 부담과 주택가격 하락이라는 이중의 고통을 감당하고 있었다. 주택가격이 하락하면서 담보대출을 받아 주택을 구매한 소유자들의 원리금 상환에 대한 부담이 증가되고, 주택가격 하락이 지속될 경우 파산하여 국내 주택시장이 붕괴할 수 있다는 우려가 급속히 퍼져갔다.

하우스푸어 문제를 방지할 경우 국내 경제에 심각한 충격을 가져올 것이라는 공포가 언론을 통해서 연일 보도되었다. 하우스푸어 문제를 처음으로 제기한 세력은 다름 아닌 하우스푸어에게 대출을 해준 은행을 비롯한 금융권이었다. 금융기관은 하우스푸어의 대규모 채무 불이행 사태가 발생하기 이전에 정부의 선제적인 대응을 요구하고 나선 것이다. 사실 하우스푸어 문제의 핵심은 소득수준에 맞지 않는 주택가격이다.

2000년 이후 주택가격이 가파르게 상승하였고 국내 주택가격은 국민들의 소득수준 대비 높은 수준을 형성하게 되었다. 주택가격 상승이 이어지면서 주택담보대출도 함께 상승하였다. 2008년 금융위기 이후 주택가격이 조정국면에 진입하면서 주택을 구입하는 과정에서 발생한 가계의 과도한 부채 문제가 제기되었다. 하우스푸어 문제를 해결하기 위해서는 소득수준에 맞지 않는 주택가격을 조정하는 합리적인 해결책이었다. 하지만 주택가격을 조정하는 것은 고통이 수반되는 쉽지 않은 선택이었다. 하우스푸어로 대표되는 주택시장의 위기는 장기적으로 구조조정을 통하여 시장의 안정을 달성할 것인가 혹은 당장 고통을 외면하고 주택가격 상승으로 이 문제를 이월할 것인가 하는 선택의 기회를 제공하고 있었다.

더 많은 빛으로 덮어버린 가계부채

정부는 하우스푸어 문제를 해결하려는 방안으로 주택시장의 구조조정 대신 인위적인 가격상승으로 문제를 덮어버리는 손쉬운 해결책을 선택하였다. 박근혜정부의 부동산 정책의 완결판인 4.1부동산 대책은 인위적인 주택경기 부양대책 기조로 일관하



2017 전망 보고서

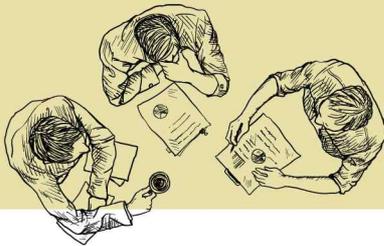
saesayon.org

였다. 우선 정부는 주택시장 불안의 원인으로 공급과잉을 지목하였다. 주택시장의 공급과잉을 해소하기 위하여 보금자리주택 등 공공주택공급을 축소하였다. 주변시세보다 낮은 가격으로 공급되었던 보금자리주택은 민간건설사가 지속적으로 폐지를 주장하였던 정책이었다. 정부는 공급과잉을 이유로 이를 간단히 수용하였고 주택공급은 민간건설사에게 의존하게 되었다.

다음으로 주택담보대출을 확대하여 전세수요를 매매수요로 전환하기 위하여 정책이 도입되었다. 2013년 수익·손실공유 모기지대출을 통하여 주택수요자에게 연 1~1.5%의 파격적인 금리로 대출하는 상품을 출시하였다. 수익·손실공유 모기지대출의 재원은 주택기금을 재원으로 조성되었다. 2013년 당시 주택기금의 주요재원이었던 청약저축의 이자율은 3.3% 수준이었다. 국민들의 세금으로 주택구입자를 지원하는 정책이 본격적으로 가동되었다. 2013년 9월 출시된 수익·손실공유 모기지대출은 출시 한시간만에 2조원이 대출되는 진기록을 기록하였다.

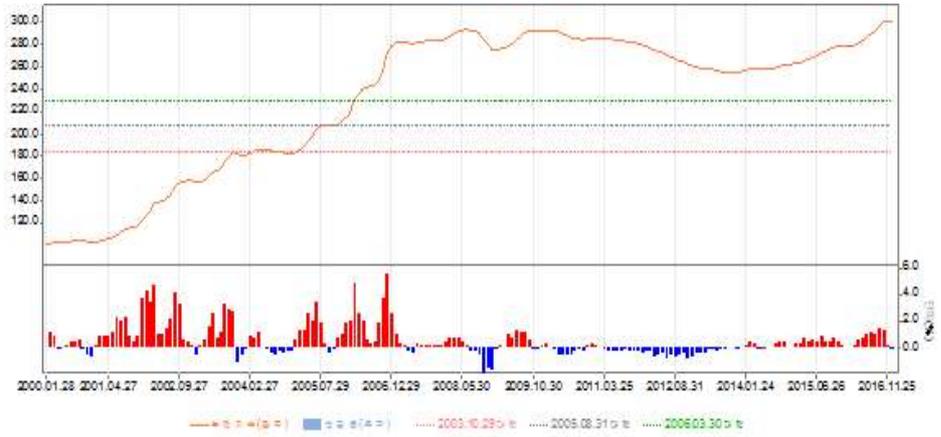
정부의 주택경기 부양대책에 맞추어 한국은행은 기준금리를 낮추기 인하하기 시작하였다. 2011년 7월 3.25%를 기록하였던 기준금리는 2012년 7월 3.00%, 10월 2.75%, 2013년 5월 2.50%, 2014년 8월 2.25%, 10월 2.00%, 2015년 3월 1.75%, 6월 1.50%, 2016년 6월 1.25%로 인하되었다. 2014년 7월 주택시장의 가격상승이 뚜렷하게 나타나고 가계부채의 증가가 가속화되고 있는 시점에 정부는 담보인정비율(LTV)과 총부채 상환비율을 완화하는 조치를 시행하였다. 담보인정비율은 70%로 확대되었으며 총부채 상환비율은 60%로 확대되었다. “빚내서 집사라” 구호가 주택정책의 핵심으로 떠올랐다.

인위적인 주택경기 부양대책은 효과를 발휘하기 시작하였다. 전세가격 상승과 월세 전환에 따라 높은 주거비를 감당하기 어려운 주택수요자들이 주택을 매입한 결과, 매매수요 증가에 따라 주택가격도 동반하여 상승하였다. 서울지역 아파트 거래가격은 2013년 상반기 이후 상승세를 기록하였다. 서울지역 아파트 가격은 2014년 평균 2.41%, 2015년 6.09%, 2016년 7.5% 상승을 기록하였다. 부동산 114 조사에 따르면 2016년 서울지역 아파트 가격은 2008년 수준을 넘어선 것으로 나타나고 있다.



2017 전망 보고서

그림 1. 서울지역 아파트 가격지수 변화



출처 : 부동산114 Repts

주택가격 상승세가 이어지면서 신규 공급물량도 동시에 증가하였다. 주택인허가 물량은 2013년 44만호, 2014년 51.5만호를 기록하였으며 2015년에는 76.5만호 사상 최고치를 경신하였다. 2016년에는 공급과잉에 대한 우려에도 불구하고 67만호의 가구가 공급된 것으로 추정되고 있다. 2013년 정부는 4.1부동산 대책에서 공급과잉을 해소하기 위하여 신규 공급물량을 줄이는 계획을 발표하였지만 신규 주택의 공급은 오히려 큰 폭으로 상승하였다. 2015년 공급물량은 국토부가 추정하는 연간 적정공급량 35만호를 두 배 이상 초과한 물량이다.

표 1. 연도별 주택인허가 물량 (단위 : 만 호)

구분	2013년	2014년	2015년	2016년	
				1~9월	연간(추정치)
인허가	44.0	51.5	76.5	52.0	67.0
착공	42.9	50.8	71.7	45.0	63.5
분양	29.9	34.5	52.6	32.1	49.7
준공	39.6	43.1	46.0	36.6	54.5

출처 : 주택산업연구원

주택공급의 증가와 함께 주택담보대출의 증가도 함께 이어졌다. 2014년 주택담보대출은 연간 35.5조원, 2015년 70.3조원, 2016년 11월 현재 52.7조원이 증가하였다. 주택담보대출의 증가와 함께 가계대출이 폭발적으로 증가하였다. 2013년 말 963조원이었던 가계부채 총액은 2016년 말 1,330조원으로 추정되며 2017년에는 1,500조원으로 증가할 것으로 예측되고 있다. “빚을 내어서라도 집을 사라” 는 정책은 가계부채를 위험한 수준으로 끌어 올리고 있었다. 가계부채의 가파른 증가에도 불구하고 가처분소득은 감소하고 있다. 국내 가계의 실질 가처분 소득은 2012년 3.5% 증가하였으나 2013년, 2014년, 2015년 3년간 0%대를 기



2017 전망 보고서

saesayon.org

록하였으며, 2016년 1~3분기에는 증가율이 -0.8%를 기록하였다.

2016년 국내 주택시장은 2006년 이후 최고의 호황을 기록하였다. 주택거래량 및 신규 공급물량이 증가하고 주택가격도 함께 상승하였다. 불과 3~4년 전 주택담보대출의 원리금 상환 부담으로 대규모 채무 불이행 사태를 우려하던 하우스푸어 문제는 언론에서도 우리의 기억 속에서도 사라졌다. 더 많은 빛으로 빛을 덮어 버렸기 때문이다. 소득수준에 맞지 않는 주택가격이 야기하는 주택시장의 구조적인 문제는 더 큰 규모로 확대되어 다가오고 있다.

장기 불황 초입에 들어선 2017 주택시장

2013년 출범한 박근혜 정부는 주택시장의 구조조정 기회를 인위적인 경기부양대책으로 덮어 버렸다. 인위적인 주택경기 부양으로 가계부채의 폭발적인 증가에 관심을 두지 않았다. 가계부채가 경제전반을 위기로 몰고 있다는 우려에 대하여 주택담보대출의 연체율이 낮아 건전성에 문제가 없다는 앵무새 같은 말을 반복하였다. 정부는 부동산 발 가계부채의 심각성에 대하여 애써 외면하거나 아니면 자기 임기 중에만 문제가 생기지 않으면 된다고 생각하는 것으로 여겨진다. 자기 임기 중에 부동산 발 가계부채 문제가 발생하지 않았으면 하는 이들의 희망은 성공할 것으로 같다. 헤아릴 수 없는 국정농단으로 인한 국민들의 분노는 대통령을 탄핵시켰고 박근혜의 임기는 고작 한 달 정도 남아 있는 것으로 판단되기 때문이다.

주택시장의 구조적인 문제가 해소되지 않은 상태에서 도입된 인위적인 주택경기 부양대책의 결과는 가혹하다. 가구 수 증가, 저금리 기조, 그리고 가계부채로 힘들게 유지되었던 주택시장의 불안정한 균형에 파열음이 들리고 있다. 가계부채는 기하급수적으로 늘어났고, 가계의 원리금 상환부담도 크게 증가하였다. 임계점에 도달한 가계부채는 금리인상이 이어질 경우 급속히 무너질 수도 있는 위태로운 상태이다. 인위적인 경기부양 대책에 따라 주택공급은 사상 최대 규모로 증가하였다. 선분양제도로 공급된 공급물량의 본격적인 입주가 시작되는 2017년 하반기 이후 공급과잉의 문제가 본격적으로 제기될 것으로 예상된다.

2017년 주택시장은 공급과잉과 금리인상 우려에 따라 거래량 감소와 가격하락이 발생하는 등 침체국면으로 진입하고 있다. 이러한 침체국면은 경기 및 금리 동향 등 경제적인 변수에 영향을 받게 되겠지만, 공급과잉의 문제가 해소되는 2~3년 이상 지속될 가능성이 높다. 문제는 이러한 시장침체도 가계부채가 잘 관리되었을 경우 가능하다는 점이다. 주택시장은 금리인상, 경기침체 및 가계소득 감소 등 외부요인이 발생하면 급속히 무너질 위험도 상존하고 있다. 향후 주택시장은 끝이 보이지 않는 강가에서 곳곳이 녹아버린 살얼음판을 건너고 있는 형국이다.



주택시장의 적폐 청산

국민들에게 씻을 수 없는 절망감과 상실감을 불러일으킨 국정농단 사건이 대통령과 그 주변 비선 실세 몇 명이 저지른 사리사욕의 문제에 국한되는가 하는 의구심이 든다. 국가 시스템의 붕괴를 야기한 이번 사건의 본질은 은밀하고 철저하게 자신들의 이속을 챙기는 세력들이 국정을 주도할 수 있었기 때문에 가능하지 않았을까? 이러한 의심은 지난 4년 동안 박근혜정부의 국정농단은 철저하게 거대자본의 이속을 챙기는 것에 집중하여 왔다.

국내 주택시장에서 나타난 여러 정책은 철저하게 거대자본의 이해에 따라 조정되어 왔다. 거대자본은 권력을 쥐고 자신의 입맛에 따라 정책을 좌지우지하였고 사회적 자산을 사유화하고 이윤을 독점하였다. 자신들의 이해와 맞지 않으면 사회적 합의는 헌신짝처럼 파기되었고, 공공자산을 자신들의 이해에 따라 주물럭거렸다. 거대자본이 주택시장을 이용하여 어떻게 자신의 이속을 챙겨왔는지, 영혼 없는 고위 관료들은 어떻게 여기에 기생하였는지를 살펴보고자 한다. 이들의 만들어낸 위기와 서민들의 절박한 주거문제를 어떻게 돈벌이 수단으로 사용했는지를 확인하고 이런 구조와 절연하는 것이 적폐청산의 출발점이 될 것이다.

주거비 부담 증가와 금융자본의 약탈

흔히 배후를 알 수 없는 정치적 사건이 발생하면 어떤 세력이 그 사태를 주도했을까 하는 갖가지 추측이 만들어진다. 의심대상이 다양한 추측을 부인함에도 불구하고 사태의 배후는 의외로 쉽게 확인할 수 있다. 다름 아닌 그 사건을 통해 이득을 보는 세력이 그 사태의 배후이다.

국내 주택시장은 2010년 이후 국내 주택시장은 소득수준에 비하여 지나치게 높은 주택가격과 치솟는 전세가격과 월세전환으로 서민들의 주거비 부담이 가중되는 상황을 직면하고 있었다. 문제의 해결을 위한 선택은 주택가격 조정을 받아들이고 서민들의 주거비 부담을 완화하는 정책을 도입하는 것이 절실하였다. 하지만 정부의 선택은 인위적인 주택가격 상승을 유도하여 문제 해결을 이월하는 것으로 귀결되었다. 인위적인 주택가격 상승을 위해서 금리를 낮추고 LTV, DTI 기준을 완화하였다. 치솟는 전세가격에 대한 정부의 대책은 전세자금 대출을 확대하는 것 이외에 다른 것은 없었다.

대통령이 나서 전세는 없어지는 제도이고 월세가 주택임대시장을 선진화방안이라 주장하였다. 월세에 대한 세액공제를 적용하여 전세에서 월세로 가속화하였다. 집 없



2017 전망 보고서

는 서민들의 선택은 운 좋게 전셋집을 구하여 전세자금 대출을 받아 전세를 유지하던지 높은 월세를 부담하는 것 이외에 다른 선택이 없었다. 아니면 더 많은 대출을 받아 주택을 매입하는 방법이 남아 있었다.

전세수요를 매매수요로 전환되어 매매가격이 상승하면 전세시장도 안정화될 것이라 주장하였지만 현실은 매매가격과 전세가격 모두 상승하여 서민들의 주거비 부담만 가중되었다. 전세가격 상승에 따라 전세를 기준으로 결정되는 월세도 함께 상승하였다. 서민들의 주거비 증가는 주택담보대출 및 전세대출에 대한 원리금 상환으로 나타났다.

주택담보대출 및 전세자금 대출 증가하면서 금융기관은 막대한 영업이익을 챙길 수 있었다. 6대 시중은행의 영업이익은 2014년과 2015년 11조원을 넘어섰다. 주택담보대출의 연체율은 2013년 이후 0.5% 수준을 기록하고 있었으며, 전세자금 대출은 상환 불이행을 걱정할 필요가 없는 대출 상품이었다. 금융기관은 인위적인 주택가격 상승정책에 최대의 수혜자이다. 손실이 낮은 주택담보대출과 전세자금 대출을 통하여 막대한 예대마진을 취하였으며, 그 고통은 고스란히 서민들에게 전가되었다.

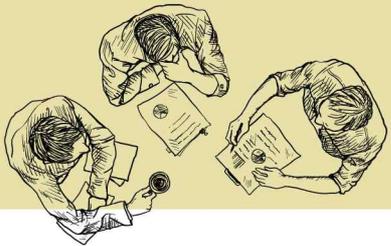
인위적인 주택가격 상승정책으로 막대한 이익을 취하고 금융기관의 탐욕은 여전히 진행되고 있다. 한국은행의 기준금리는 여전히 1.25% 수준으로 유지되고 있지만 이들은 조달금리 변화를 내세워 주택담보대출금리 인상에 나서고 있다.

표 2. 금리 변동 추이 (신규취급액 기준)

구분	6월	7월	8월	9월	10월	11월
주택담보대출금리	2.77%	2.66%	2.70%	2.80%	2.89%	3.04%
일반신용대출금리	4.29%	4.24%	4.24%	4.31%	4.28%	4.35%

출처 : 한국은행경제통계시스템, 2016년

금융기관은 인위적인 경기부양 정책의 최대의 수혜자이면서도 한발 앞선 위기 관리 시스템으로 주택시장의 파열을 재촉하고 있다. 금융기관의 탐욕을 제한하지 않고서는 주택시장의 구조조정은 불가능하다. 주택시장의 연착륙을 위하여 1주택 소유자들의 주택담보대출과 전세자금 금리를 동결할 필요가 있다. 또한 대규모 채무불이행 사태가 발생하면 한계가구의 채무조정과 주택압류 및 강제처분을 제한하는 정책이 도입되어야 한다. 소득수준에 맞지 않는 주택수요자를 양산하였던 LTV, DTI 기준을 대폭 강화하여 실수요자 중심으로 수요를 재편하여야 한다.



2017 전망 보고서

치솟는 분양가와 대형 건설사의 이유

국내 주택시장에서 선분양제도의 도입과 분양가격에 대한 통제는 사회적 합의였다. 건설사에게 주택착공 시점에 분양을 허용하고 수분양자로부터 건축비용을 조달 받아 주택을 완공하도록 허용한 것은 건설사에게 막대한 특혜를 제공하는 대신 주택공급가격을 낮추는 목표를 가지고 있었다. 선분양제도와 분양가통제는 마치 동전의 양면과 같은 권리와 의무였다. 하지만 건설사들은 선분양제도를 유지하면서 분양가는 자율로 결정하게 해 달라는 요구를 반복하였다.

1998년 IMF 경제위기 이후 분양가 통제가 해제되었다. 2000년 초반 주택가격 상승이 이어지면서 다시 도입되었던 분양가 상한제는 2015년 폐기되었다. 분양가 상한제 폐지 이전에 전매제한 완화가 도입되었다. 실수요자에게 주택을 공급하는 전매제한 조치의 폐지는 주택시장에 가수요자들을 끌어들이는 수단으로 사용되었다. 2014년 전매제한 완화로 분양 받고 1년이 경과되면 전매가 가능해졌다. 높은 분양가에도 불구하고 단기적인 투기를 목적으로 청약시장에 수요가 유입되었다.

분양가 상한제 폐지와 전매제한 완화에 따라 청약시장은 이상 과열을 기록하였다. 강남 재건축 아파트는 3.3㎡당 4,500만원이 넘는 분양가에도 불구하고 1,100대 일을 넘는 경쟁률을 기록하였다. 분양가 상승에 따라 주변 아파트 가격이 동반하여 상승하는 효과가 만들어졌다. 고삐 풀린 분양가격은 건설사들의 배만 불리고 토지가격 양등을 불러왔다. 아파트에 청약한 당첨자들은 대부분 전매를 통하여 시세차익을 목적으로 하였던 투자자들이었다. 이들은 중도금과 잔금에 대한 준비가 되지 않은 상태에서 주택을 청약하였고 입주 시점에 대규모 매물을 쏟아 낼 것으로 예상된다.

표 3. 연도별 아파트 분양가 동향 (단위: 만 원, 3.3㎡)

지역	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
전국	1,075	974	861	840	956	940	987	1,052
서울	1,759	1,801	1,549	1,944	1,631	1,888	1,946	2,131
경기	1,163	1,150	1,021	977	1,138	1,053	1,057	1,135
부산	856	725	827	853	841	971	1,232	1,112
대구	650	704	720	709	740	761	912	1,177
인천	1,103	1,132	1,102	1,063	1,009	1,117	1,057	1,094
광주	655	606	679	669	745	769	821	928
대전	810	645	855	742	818	836	823	853
울산	1,064	1,131	815	869	798	849	984	987

출처 : 부동산114 Repts



2017 전망 보고서

saesayon.org

선분양제도의 유지와 이에 따른 분양가 제한은 사회적 합의였다. 선분양제도를 유지하면서 분양가 통제를 거부하는 것은 사회적 합의를 외면하고 자신들의 이속을 챙기려는 건설사의 탐욕일 뿐이다. 정부는 분양가 상한제를 폐기하고 전매 제한을 완화하여 민간 건설사의 이해에 복무하였다. 고분양가로 공급된 신규주택의 분양가격은 수분양자에게 전가되었으며, 주택시장 전체의 가격을 올리는 역할을 하였다. 실수요자에게 주택을 공급하기 위한 목적으로 도입된 전매제한은 최소한 입주까지는 이루어져야 한다. 선분양제도를 유지하는 조건에서는 분양가 상한제가 적용되어야 한다. 준공 후 분양되는 주택에 대해서는 시장원리에 따라 시행자가 가격을 책정하는 것은 전혀 문제가 되지 않는다.

기업의 돈벌이 수단으로 전략한 임대주택리츠

저소득층의 주거안정을 위하여 공급되는 공공임대주택은 짧은 역사에도 불구하고 적지 않은 성과를 기록하였다. 참여정부시기 공공임대주택 재고를 전체 주택 재고의 10%를 목표로 하여 이를 달성하기 위하여 연간 10만 호의 국민임대주택을 공급하는 계획을 수립하였다. 하지만 이러한 계획은 MB정부가 국민임대주택 공급을 축소하고 보금자리주택으로 전환하면서 폐기되었다. 국민임대주택 공급은 매우 축소되었으며 박근혜정부가 들어서고 나서는 연간 3만 호로 수준으로 감소하였다. 민간임대시장의 임대료 상승 충격을 흡수하기 위해서는 적정량의 장기공공임대주택 재고가 필수적이거나 현재 재고는 수요에 턱 없이 못자란 상태이다. 정부의 공공임대주택재고 확충을 위한 노력이 필요하였으나 정책은 반대로 시행하였다.

정부는 공공임대주택을 축소하는 대신 민간자본을 임대주택공급에 끌어들이는 임대주택리츠를 도입하였다. 임대주택리츠는 공공임대주택리츠와 기업형임대주택리츠로 구성되는데 모두 리츠를 통하여 민간자본을 유치하여 임대주택을 공급하는 것을 목적으로 하고 있다. 리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 조달하여 부동산을 취득 개발하여 발생하는 수익을 배분하는 간접투자 상품이다. 공공임대리츠는 공공임대주택 공급에 필요한 자금을 민간자본으로 조달하고 임대주택을 건축하고 운영기간 동안 발생하는 임대료로 투자자에게 수익을 배당하고 10년의 임대기간이 종료되면 임대주택을 매각하여 청산수익을 배당하는 구조로 설계되어 있다.

민간자본은 자본출자와 용자로 리츠에 참여할 수 있으며 용자의 경우 선순위로 4.1%의 이자율을 보장해주고 있다. 자본출자에 대해서는 임대기간의 수익은 임대료 수익을 통하여 연간 5~6%의 수익률을 보장하고, 매각단계에서는 최초 토지가격(조성원가의 60~85%)을 낮추어 건설원가를 낮추어 주택가격이 상승하지 않아도 수익이 발생하는 구조로 설계되어 있다. 또한 매각단계에서 임대주택이 매각이 이루어지



2017 전망 보고서

saesayon.org

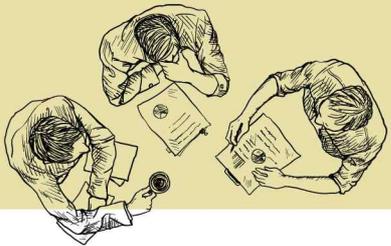
지 않을 경우 LH공사가 임대주택을 환매하는 규정을 적용하여 민간자본의 손실 가능성을 차단하였다.

공공임대주택리츠의 사업구조는 주택기금 후순위 출자, HUG(주택도시보증공사)의 사업비 보증, LH 환매특약 등 공적지원으로 사실상 무위험 수익률을 보장하여 민간자본을 끌어들이는 것을 목적으로 하고 있다. 민간자본에 보장하고 있는 수익률 수준은 평균 5~6% 수준으로 시장의 평균 수익률보다 높은 수준으로 제시되고 있다. 이러한 사업구조는 공공임대주택의 임대료를 상승시키고 임대기간 종료 이후 임대주택의 매각으로 이어지게 된다. 공공임대주택리츠에 투자하는 민간자본은 아무런 투자위험을 가지지 않는 구조임에도 불구하고 시장의 평균 수익률보다 높은 수익을 가질 수 있다. 이러한 사업구조는 리츠의 기본원리에 반하고 있으며 그 자체로 반자본주의적이다.

공공임대주택리츠는 민간자본을 이용하여 공공임대주택공급을 확대하는 명분으로 도입되었지만 사업의 본질은 공공임대주택을 민간자본의 돈벌이 수단으로 전락시킨 것이다. 공공임대주택 공급을 위해서 조성한 사회적 자원을 기업의 돈벌이 수단으로 사용하는 공공임대주택리츠는 즉시 폐지되어야 한다. 그러나 기업형 임대주택은 박근혜정부가 중산층 주거안정을 명분으로 공급한 임대주택으로 홍보되고 있다. 8년간 연 5%의 임대료로 장기간 거주할 수 있다고 홍보되고 있지만, 세부적인 사업구조는 공적 자원을 기업의 돈벌이 수단으로 전락시켰다는 점에서 공공임대주택리츠와 전혀 다르지 않다.

특히 기업형 임대주택리츠의 사업구조는 무늬만 민간 리츠로 표시될 뿐 내부구조는 대부분의 사업비를 주택기금의 출자와 용자로 구성되어 있다. 기업형 임대주택리츠의 재원조달은 출자 30%, 용자 50%, 보증금 20%로 구성된다. 이중 자본출자는 주택기금이 평균 70%를 출자하고 민간자본이 30% 수준으로 출자하고 있다. 또한 기금용자는 전용면적 60㎡ 이하의 주택은 호당 8,000만원 한도로 연 2.0%, 60㎡ 초과 85㎡이하의 호당 10,000만원 한도로 2.5%, 전용 85㎡초과 135㎡ 이하의 호당 11,000만원 한도로 3.0%의 용자금리가 적용된다.

민간용자에 대해서는 주택도시보증공사가 최대 70%까지 사업비를 보증한다. 기업형 임대주택리츠에 적용되는 용자조건은 전용면적 60㎡이하의 공공임대주택의 경우 한도 5,500만원을 한도로 2.3%의 금리가 적용되는 것과 비교하면 훨씬 좋은 조건이다. 또한 주택기금 출자의 수익률은 민간사업자의 내부수익률을 6%로 정할 경우 3%를 기준을 제시하고 있다. 결국 기업형 임대주택리츠는 주택기금이 사업비의 70% 이상을 출자 및 용자를 통하여 구성되며, 기금의 수익률을 낮추어 민간사업주체에게 막대한 특혜를 지원하고 있다.



2017 전망 보고서

기업형 임대주택리츠에 지원되는 막대한 공적지원이 임대주택에 거주하는 임차인들의 주거안정을 위한 것으로 이해하기도 어렵다. 기업형 임대주택리츠로 허가된 임대주택의 임대료는 주변 주택의 임대료와 비교하여 전혀 저렴하지 않으며 오히려 일부주택은 높은 임대료를 책정하고 있다. 중산층 주거안정에 기여하지 못하고 과도한 공공지원으로 기업들의 배만 불리는 기업형 임대주택을 즉각 중단하고, 공공 토지임대, 기금 출자 및 저리 용자 등의 지원은 공공임대주택이나 사회주택 지원으로 전환되어야 한다.

표 4. 기업형 임대주택리츠 임대료 현황

구분	건설사	주택규모	보증금 (단위 : 만원)	월임대료 (단위 : 만원)
위례A2-14블록	대림산업	109㎡	44,500	44
		110㎡	59,000	44
동탄2 A-14블록	대우건설	80㎡	10,000	46.8
		112㎡	14,000	61.9
김포 Ab-04블록	금성백조주택	114㎡	8,000	60
도화지구 5,6블록	대림산업	83㎡	5,000	43
		110㎡	6,500	55
서울 신당동	반도건설	51㎡	4,000	75
		96㎡	10,000	100
수원 오목천동	한화건설	102㎡	5,000	75

출처 : 이원욱 의원, 「[보도자료] 뉴스테이 사업 지분의 63.7%가 주택도시기금」, 2016.09.19

정부가 도입한 임대주택리츠는 민간자본으로 임대주택을 공급한다는 명분으로 도입되었지만 저소득층의 주거안정을 위해 공급되는 공공임대주택의 목적과 거리가 멀다. 민간자본에 온갖 특혜와 공적자금으로 무위험 수익률을 보장하면서 얻는 대가가 기업의 돈벌이 수단이라는 사실이 놀라울 뿐이다. 특히 공급확대를 명분으로 민간사업자에게 토지 수용권을 부여하는 시도는 공익사업의 근본원리를 심각하게 훼손하고 있다. 박근혜정부의 공공임대주택정책은 저소득층의 주거안정을 위해 국민들이 축적한 공적자원을 활용한다는 사회적 합의를 무참히 짓밟은 것이다.

집 없는 서민들의 주거불안과 뼈 아픈 고통을 자신들의 돈벌이 수단으로 사용하기 위하여 공공재산을 자기 멋대로 사용한 집단과 부역자들에게 반드시 그 책임을 물어야 한다. 국정농단에 따른 적폐청산은 주택시장에서도 차고 넘치는 형국이다.



2017 전망 보고서

saesayon.org

주택시장 연착륙과 구조조정

2017년 새해를 맞이하는 주택시장은 그간 미루어져 왔던 구조조정의 문제가 본격적으로 대두되고 있다. 소득은 정체되어 있고 주택가격은 더 많이 올라 있다. 주택 마련을 위하여 거액의 대출을 받은 소유자들은 금리인상에 따라 더 많은 소득을 원리금 상환에 사용해야만 한다.

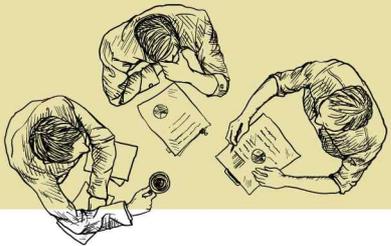
집 없는 서민들은 높아진 전세금을 마련할 방법이 없어 도심지에서 더 멀어지고 있다. 젊은 청년층의 주거불안은 훨씬 심각하다. 번듯한 일자리를 구하지 못하는 청년들은 알바를 전전하면서 1坪이 되지 않는 고시원에 거주하면서도 자신의 소득의 30% 이상을 소비하고 있다. 청년세대의 과도한 주거비 지출은 결혼과 출산을 기피하는 요인으로 작용하여 대한민국의 생존조차 위협하고 있다. 소득수준에 맞지 않는 주택가격과 임대료 문제를 해결하지 못하면 대한민국은 미래를 계획할 수 없다.

참혹한 국정농단의 결과 대한민국은 조금 일찍 대선을 치루게 될 것으로 예상된다. 하지만 선거에서 누가 당선된다 하여도 과거 정권이 만들어 놓은 적폐를 청산하는 것이 쉽지 않은 상태이다. 빚으로 성장한 주택시장은 작은 바람에도 쉽게 흔들리고 있다. 금리인상과 공급과잉에 대한 공포가 쓰나미처럼 몰려오고 있다. 차기정부는 주택시장의 경착륙을 예방하고 관리하는 것에 많은 시간과 재원을 쏟아 부어야 할지 모른다.

경기침체가 이어지면 손쉬운 건설과 주택으로 경기를 부양하고자 하는 목소리가 터져 나올 것이다. 전 재산이 주택 하나에 몰려 있는 사람들은 가격조정을 감내하지 못하고 인위적인 경기부양 대책을 요구할 수 있다. 예상되는 고통에도 불구하고 주택시장의 구조조정은 대한민국의 미래를 위해서는 더 이상 미룰 수 없는 과제이다.

주택시장의 붕괴를 막고 구조조정을 진행하기 위해서는 서민들의 주거비 부담을 완화하기 위한 정책이 필요하다. 우선 소득수준에 맞지 않는 주택구매를 조장하는 금융정책은 전면적으로 수정되어야 한다. 소 잃고 외양간 고치는 형국이지만 추가적인 피해를 막아야 할 필요는 충분하다. 전·월세 불안 문제를 해결하기 위하여 논의되었던 전·월세 상한제와 계약갱신청구권이 도입되어야 한다. 임대시장이 안정화 매매시장의 안정화는 동시에 진행되어야 효과가 발휘될 수 있다.

또한 저소득층이 안정적으로 거주할 수 있는 공공임대주택의 공급을 확대하여야 한다. 공공임대주택 공급은 전세임대와 분양전환 임대 등 단기적으로 공급호수를 맞추는 시도보다는 장기적으로 임대주택으로 활용할 수 있는 임대주택의 공급을 확대하여야 한다. 공공임대주택의 공급은 해당 주택거주자의 임대료 부담을 완화하고 장



2017 전망 보고서

기적으로 주택시장 임대료 완화에 기여할 수 있다.

다음으로 주택공급에서 공공의 역할을 강화하여야 한다. 주택공급을 민간에게 의존하는 방식은 필연적으로 주택가격을 높이거나 극단적인 주택공급 위축을 가져올 수 있다. 가구 수 증가에 따른 주택수요를 예측하고 공공이 적극적으로 대응하여야 한다. LH 부채 문제를 핑계로 방기하였던 공공택지 공급을 확대하고 적정 수준의 주택을 공공이 공급하는 방안이 필요하다. 

2017 새사연 전망 보고서 목록

분야	날짜	제목	작성자
노동	1월 9일	노동시장 불안정성의 심화	송민정
복지	1월 16일	'불통'에 멈춰버린 사회, 안전망을 세워야 한다	최정은
국내외 정세	1월 23일	국내외 정세, 대전환을 탐색하는 2017	박세길
세계경제	2월 3일	2017년 세계경제, "공포의 해"가 될 것인가?	송종운
마을	2월 6일	다가오는 선거의 계절, 마을살이의 운명은?	강세진
부동산	2월 10일	장기불황 초입에 들어서는 주택시장	권순형
보건의료	2월 13일	추후 공개	고병수
소득불평등	2월 17일	추후 공개	김창근
종합	2월 20일	추후 공개	송종운