

한반도선진화재단 세미나 자료
2021년 3월 11일

부동산 정책, 무엇이 문제인가?

김정호

서강대 경제대학원 겸임교수
Creator, 김정호의 경제TV

문재인 정부 부동산 정책 특징

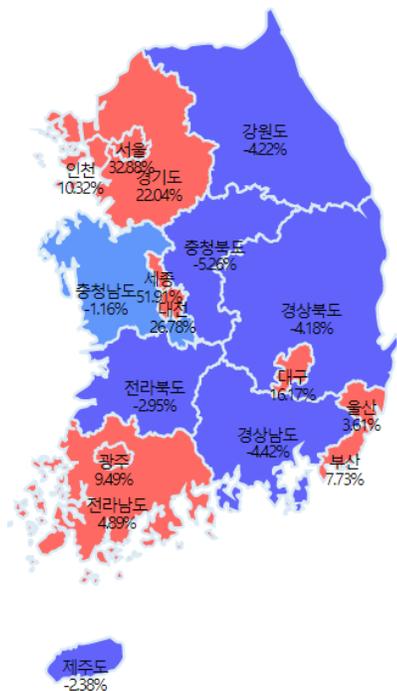
1. 다주택자 징벌적 과세 + 다주택 범죄화 분위기
2. 실패하자 느닷없이 공급확대로 전환...
 - 준비 부족 → 실현 가능성 희박
 - LH 직원 내부정보 이용 사건으로 더욱 악화
3. 공급 내용도 시장수요가 아니라 이념적 공급
 - 공공자가주택 등

최근 아파트 가격 동향 요약

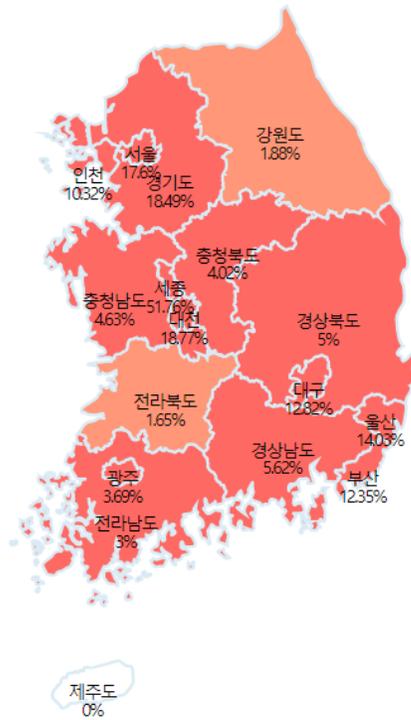
1. 서울-수도권 세종이 많이 올랐다.
2. 지난 30년간 고가일수록 많이 올랐다.
3. 가격 양극화는 매매 가격이 심하다.
4. 지방은 지난 3년간 하락세 보이는 곳 다수. 지난 1년간은 모두 상승
5. 연립/단독은 30년간 하락세.
6. 다만, 최근 고가 상승률 < 중저가 상승률 나타났다. 단기적 현상일 가능성
7. 전월세는 최근 거의 전 지역 상승

지역별 주택 매매 가격 변화율 분포

18년 2월
~ 21년02월01일

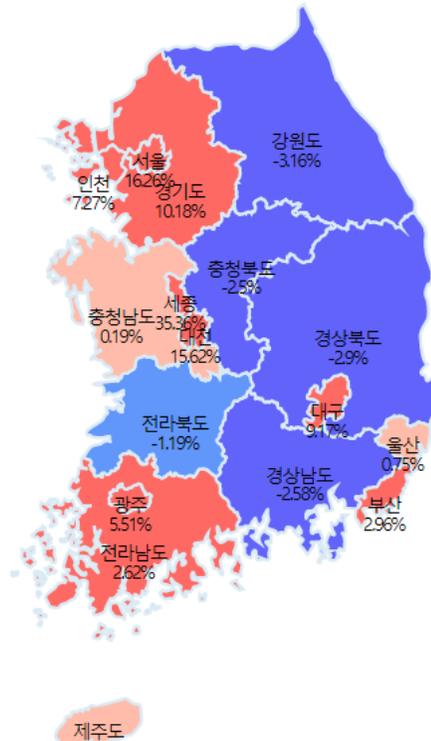


19년 11월
~ 21년02월01일

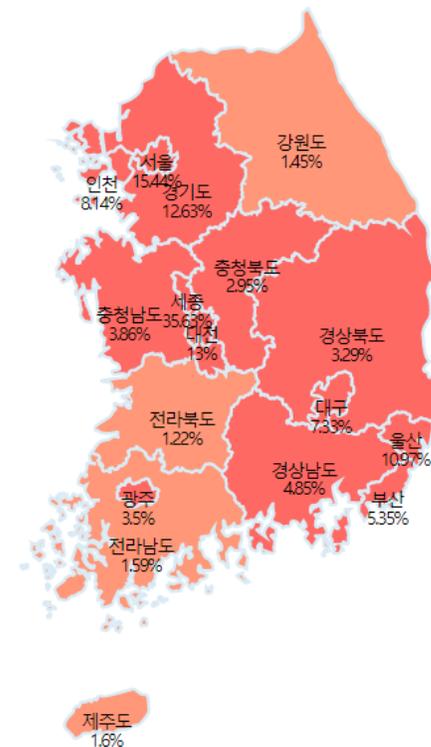


지역별 주택 전세 가격 변화율 분포

18년 2월
~ 21년02월01일



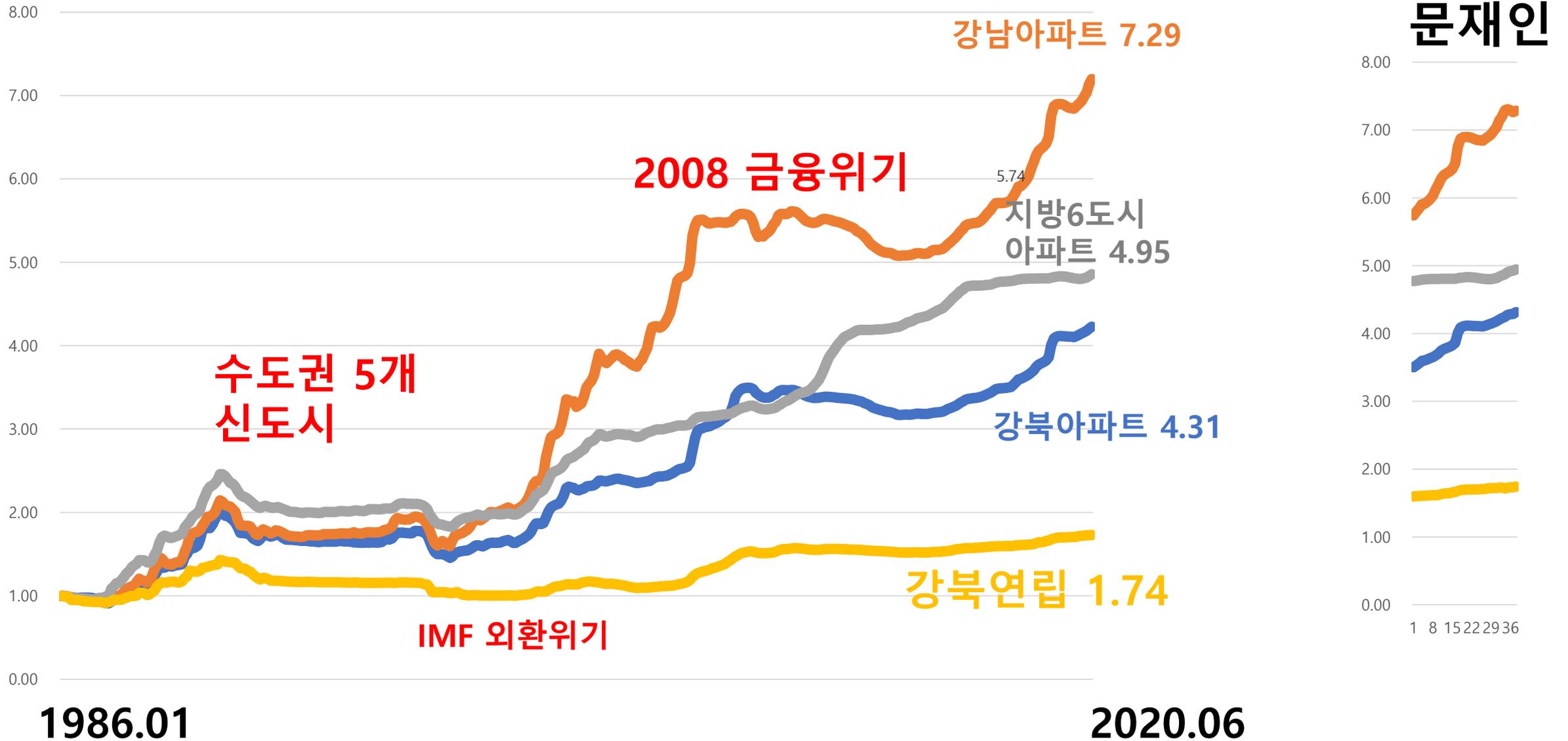
19년 11월
~ 21년02월01일



- 2% 이상 상승
- 1% 상승
- 0.1% 상승
- 변동없음
- 0.1% 하락
- 1% 하락
- 2% 하락

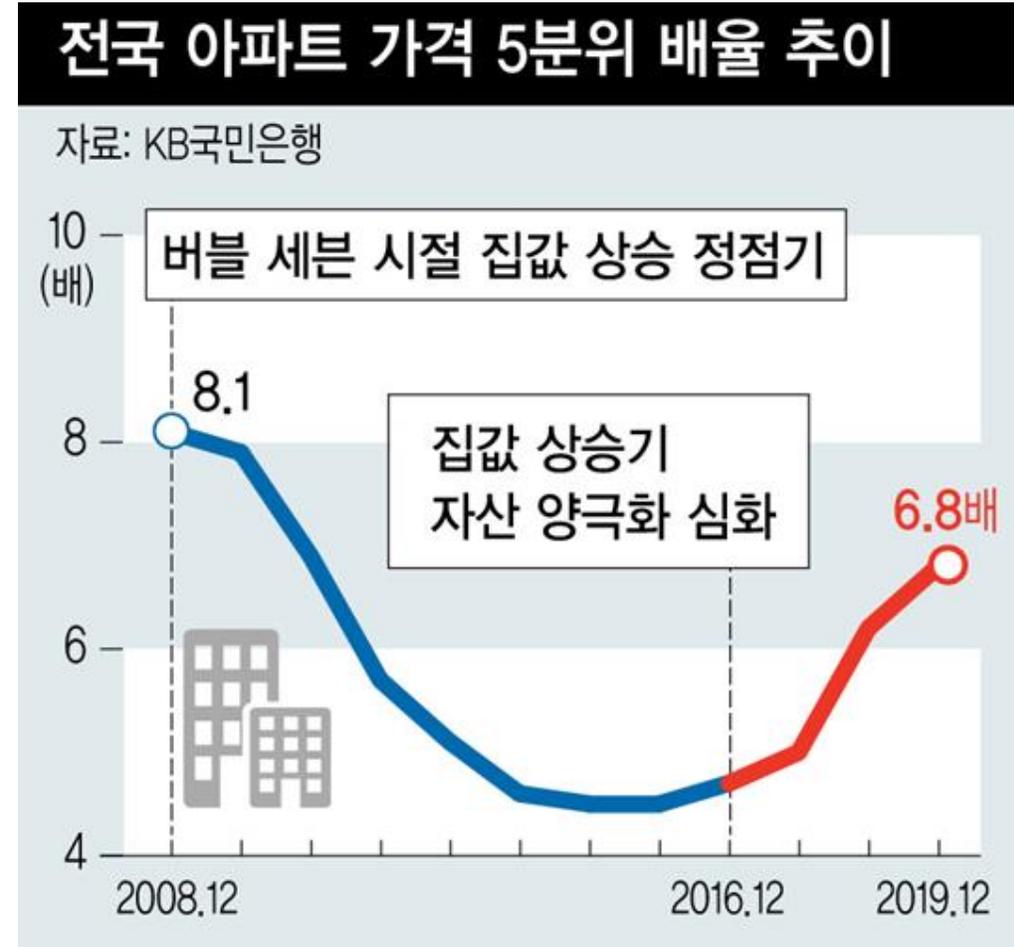
자료: asil.kr

주택 종류별 매매 가격 추이(1986.01=1)



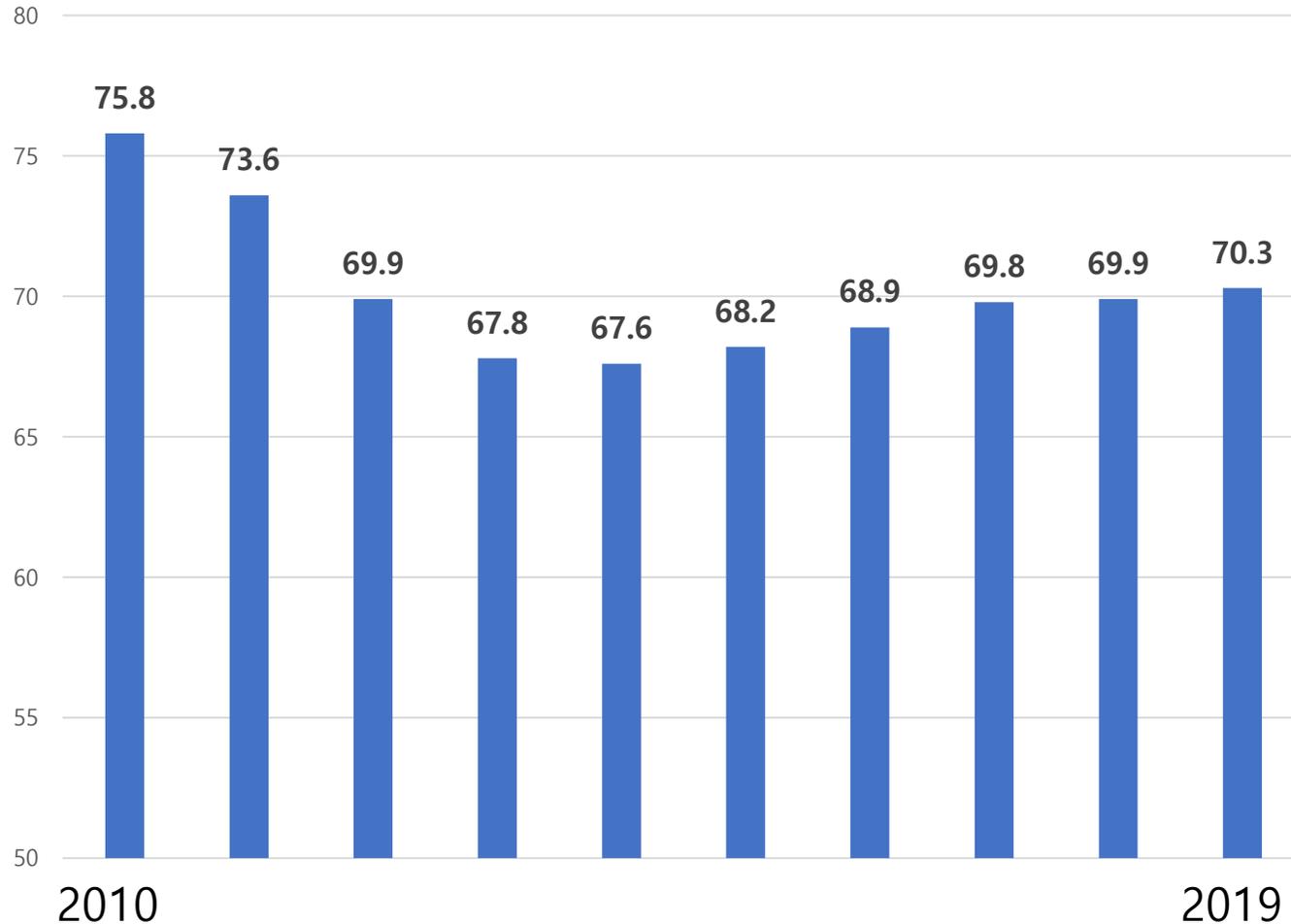
왜 가격 양극화?

1. 고가 주택 거주 수요 증가
 - 소득 증가 → 고급주거지 선호 증가 → 고가 주택 선호 증가
2. 고가 주택에 대한 투자 수요 증가(떨떨한 한 채 수요)
 - 다주택자 범죄자 취급 & 규제 + 부동산 자산 선호변 → 고가 주택 선호 증가
3. 수요는 고가로 집중, 공급은 중저가에 집중 → 가격 양극화
4. 코로나-통화량 증가로 자산 가격 상승. 양극화 설명 못함



자료: <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/922851.html>

한국인의 자산 중 부동산 비중(%)



자료: 통계청 가계금융복지조사, 각 년도

뚝뚝한 한 채 현상

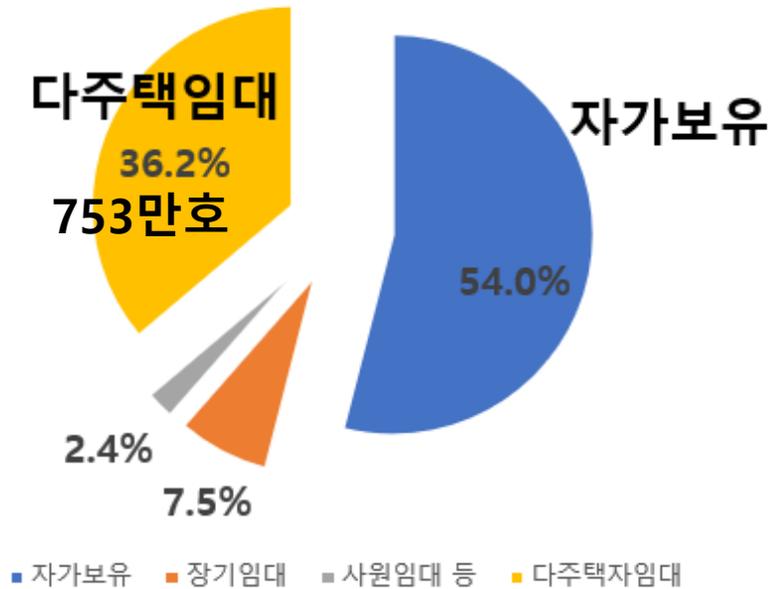
- 한국인의 portfolio 중 부동산 비중 상당히 안정적
- 다주택 범죄시 분위기 → 1주택을 최대한 크게 보유하려는 성향 형성
- 이것이 뚝뚝한 한 채 수요
- 이것과 고가 주택 거주 수요와 겹쳐서 고가 주택 수요 급증

문재인 정부 부동산 정책 평가

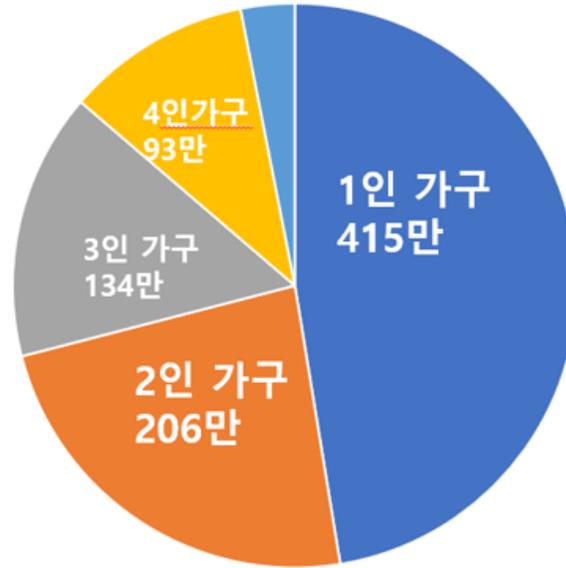
1. 변창흠식 공공자가 公共自家 정책으로 수요 해결 못한다.
 - 한국인들 원하는 것 온전한 소유권
 - 공공자가처럼 불완전소유 비중 늘수록 소유가능 기존 주택은 더 오른다.
2. 다주택 규제로 뚝뚝한 한 채 수요 강화 및 전월세난 악화
 - 다주택 범죄시 → 뚝뚝한 한 채에 대한 실수요 강화
 - 2+2 계약갱신권. 기입주자는 좋겠지만 새로 나온 임대주택은 결국 4년 임대 전제로 한 가격 형성
 - 다주택자는 임대사업자. 특히 저가 다가구/오피스텔
 - 다주택 규제로 임대주택 재고 축소 우려. 특히 1인 및 2인 가구용 축소
3. 강남 재개발 재건축 차단/강남 35층 층고 제한 → 기존 고가 주택 가격 상승

2018년 총주택수 2,080만호(A)

주택의 소유형태별 구성, 2018

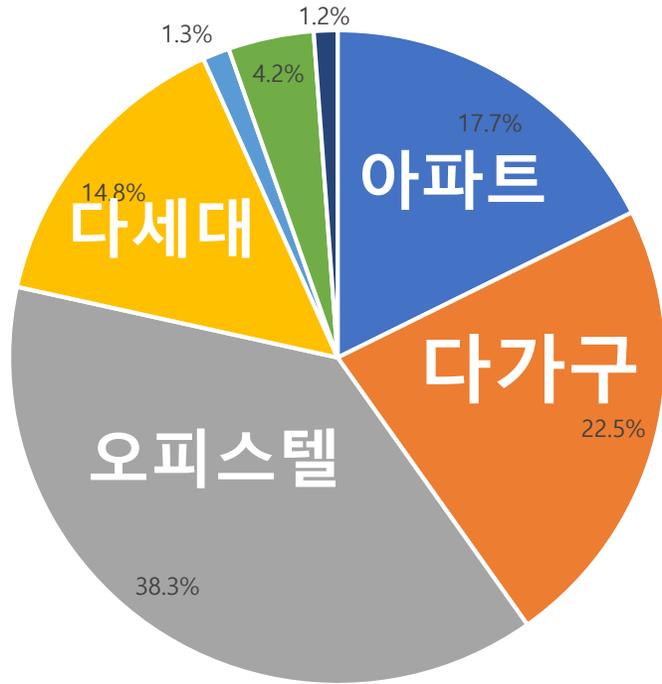


무주택자/임차인의 구성
총 875만 가구



		소유	비소유
합계	19,979	11,234	8,745
1인	5,849	1,699	4,150
2인	5,446	3,386	2,060
3인	4,204	2,868	1,336
4인	3,396	2,468	928
5인 이상	1,085	813	272

2019 신규등록 임대주택 유형별 구성



- 아파트
- 다가구
- 오피스텔
- 다세대주택
- 연립주택
- 단독주택
- 도시형주택

2019 전체 주택 구성

단독주택	31.7%
아파트	52.3%
연립주택	2.2%
다세대주택	9.6%
비거주용 건물 내 주택	1.6%
오피스텔	2.7%

'19년 신규등록 임대주택 유형별(공시가격·건축물) 세부현황

종류별 구분	합계 (부존재 제외)	3억원이하	3억원초과 6억원이하	6억원초과	공시가격 부존재*
합계	69,571호 (100%)	36,297호 (52.2%)	21,900호 (31.5%)	11,374호 (16.3%)	76,064호
아파트	20,999호 (100%)	13,677호 (65.1%)	5,851호 (27.9%)	1,471호 (7.0%)	4,752호
다가구주택	25,674호 (100%)	3,927호 (15.3%)	13,082호 (51.0%)	8,665호 (33.7%)	7,115호
오피스텔					55,741호
다세대주택	15,476호 (100%)	14,642호 (94.6%)	549호 (3.5%)	285호 (1.8%)	6,119호
연립주택	1,577호 (100%)	1,373호 (87.1%)	150호 (9.5%)	54호 (3.4%)	343호
단독주택	5,118호 (100%)	1,969호 (38.5%)	2,257호 (44.1%)	892호 (17.4%)	1,025호
도시형 생활주택	727호 (100%)	709호 (97.5%)	11호 (1.5%)	7호 (1.0%)	969호

※ 6억원 초과 아파트는
공시가격 미존재
2%에 불과

제안

1. 유권자가 아니라 소비자가 원하는 것을 공급하라.
 - 소비자가 돈 내고 구입하고 싶은 주택을 공급하라
 - 신규 신도시 일부는 고급주거지형 신도시 배정
 - 강남 재건축 자유화
 - 35층 층고 제한 폐지. 고층 재개발 허용
2. 다주택 보유 범죄 시 정책 폐기 → 주택 임대사업자 인정.

끝.