

건강한 주택시장을 향한 제언 :부동산 경기침체와 가계부채



홍미영*

(주)도시건축집단 이룸

comathong@daum.net

1. 부동산 경기침체와 가계부채

국내 가계부채가 1,000조원을 돌파했다. 한국은행 ‘가계신용조사’ 통계에 따르면 노무현 정권 말기인 2007년 665조원 수준이었다가 현재 2012년 정부예산(325조 4천억원)의 3배인 1,000조원을 훌쩍 넘어 가계부채는 우리 경제를 위기로 이끌 수 있는 『시한폭탄』이 되었다. 뿐만 아니라 대규모 PF사업 등을 추진하던 지자체 부채가 70조원에 이르러 민간과 공공, 기업 모두 대규모 부채를 지니고 있는 것으로 밝혀졌다. 이는 2008년 이후 진행된 미국발 비우량 주택담보대출(서브프라임모기지론)과 같은 시나리오로 진행될 가능성이 높아 부동산 거품 붕괴는 부의 상징이던 부동산을 ‘하우스 푸어’ ‘렌탈 푸어’로 대량 양산될 가능성을 지니고 있다. 여기에는 가계 자산을 늘리는데 가장 중요한 역할을 하던 아파트가 가장 중요한 폭탄의 뇌관이 되었다.

* 저자 학력, 경력 및 최근 연구:

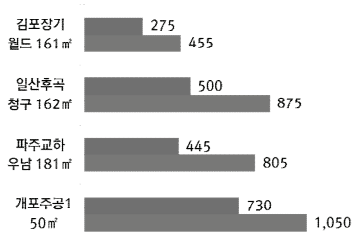
- 홍익대학교 도시계획과 석사 졸업
- 2009 서울특별시 준공업지역 종합발전계획, 2010 주거지종합관리계획, 2020 서울시 도시·주거환경정비기본계획 수립 중

1) 주택담보의 가계부채

1996년 1분기 주택담보대출 약 44조 3,000억은 2010년 2분기 372조 8,000억까지 늘어나 2011년 12월 기준 가계부채 994조원을 기록했다. 이중 주택담보대출이 379조로 전체 가계부채 중 자영업 대출 102조를 제외하면 약 40%를 웃돌아 주택담보 대출이 가계부채의 절반을 차지하는 것을 알 수 있다. 특히 이같은 주택담보 대출은 ‘부동산 불패신화’로 이어지는 집값 상승의 믿음으로 높은 가계대출을 유발하였으며, 부동산 버블붐을 만들어 내는 계기가 된다. 특히 2011년 한국은행 가계금융조사는 자기 집을 보유한 가구의 평균 가처분 소득이 전년대비 9.3% 증가한 반면 부채비율은 같은 기간 12.9% 증가해 이자부담이 소득에 비해 25% 넘어서면서 가계부채의 증가로 이어지고 있다는 것이다.

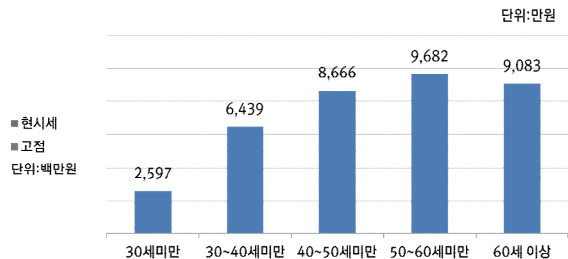
부동산 폭등과 같은 부동산의 가격상승이 전제가 된다면 가계부채의 청산 등의 가능성이 있겠지만, 현재 우리의 부동산은 2008년 이후 지속적인 하락세를 보이고 있다. 특히 ‘버블세븐지역’에 해당되는 강남, 서초, 송파 등의 아파트가격 하락이 20~30%에 육박하고 있으며 일부 수도권의 미니신도시, 택지개발지구들은 ‘깡통분양권’ 매물이 속출하는 현상을 보이고 있다.

주요 아파트 매매가 추이



자료 : 부동산 114

가구 연령별 평균 부채규모



자료 : 통계청 2011 가계금융조사

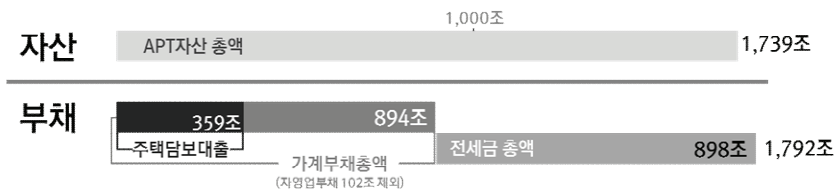
2) 고령인구의 가계대출

2012년 한국은행 금융안전보고서에 의하면 고령인구가 급속히 늘면서 나타나는 현상 중 50대 이상의 노령인구가 2003~2011년 동안 부동산 구매 뿐만 아니라 제2금융권의 대출비용이 매우 높아졌다는 것이다. 이는 2005~2007년 가격급등기에 고령층이 고가주택을 구

입했으며 이를 처분하기에는 상당한 손실을 감수하지 않으면 주택매매가 매우 어려운 실정일 것이라 예측하고 있다. 또한 베이비부머가 은퇴하며 창업자금 마련을 위해 주택담보대출이 늘어났으며, 또 대출형태의 대부분이 분할상환이 아닌 일시상환으로 대출원금 상황이 지연되고 있어, 고령층의 주택처분 등이 부동산경기를 둔화시키는 또 다른 요인으로 작용할 것으로 예측하고 있다.

3) 숨은 가계위험, 전세시장

여기에 우리가 주목해야 할 또 하나의 숨은 가계 위험은 전세시장이다. 최근 4년간 서울의 전세 평균 40%가 올라 우리의 전세 비중이 아파트 총액 1,739조원의 51%인 898조원을 차지하고 있다. 하지만 전세금은 가계부채에 포함되지 않는 부채로서 부동산 시장이 위축되면 세입자에게 까지 전이될 수 있는 문제가 있다는 것이다. 이는 주택가격의 하락과 이자부담으로 집주인이 대출원리금을 갚지 못해 경매처분이 되는 경우, 주택가격하락으로 은행담보를 처분하고 전세금을 돌려받지 못해 한 가구의 가계부채가 세입자 가구까지 전가되어 수많은 2차 피해자까지 양상 할 수 있는 것이다.



자료 : 통계청 2011 가계금융조사

따라서 일부에서는 총부채상환비율(DTI)과 주택가격 대비담보 인정비율(LTV)의 조정을 통해 가계부채상환과 대출이 가능하도록 규제완화를 말하고 있으나, 하우스 푸어를 벗어나는 실질적인 처방전이 될 지는 미지수이다.

2. 부동산 시장의 변화

1) 다운사이징

계속되는 부동산 신화의 붕괴는 부동산 시장의 변화를 가져오고 있다. 대형평형의 고가 주택보다 중소형 평형으로 주택시장의 지배구조가 바뀌고 있는 것이 그중 하나이다. 여기에는 앞서 서술한 바와 같이 고령층이 증가함에 따라 안정적인 현금흐름과 아파트 재건축시에도 일반물량이 큰 무리 없이 매매될 공산이 커 사업성이 높다는 것이다. 년초 개포주공아파트의 소형주택비율 30%가 강남의 아파트 가격을 하락시키는 주요요인으로 회자되고 있지만, 이와 같은 ‘다운사이징’은 바람은 서울시 전반으로 확대되고 있다. 최근 서초동 우성2차 아파트는 ‘평형 그대로’ 재건축을 추진하는 대표적인 단지이다. 즉 부동산 침체기가 지속되면서 재건축 후에도 가구별 평수를 늘리지 않는 ‘실속형 재건축’이 확산되고 있다. 주택시장 전반부는 ‘다운사이징’ 바람은 기존 평수를 유지하거나 줄일 경우 추가분담금을 대폭 절감되고, 평수 늘리는데 쓰지 않은 용적률은 일반분양 아파트로 활용해 주택재건축사업의 사업성을 극대화할 수 있는 실속형 재건축이 유행처럼 번지고 있다.

실례로 7월 초 서울시 건축심의를 통과한 강동구 명일동 삼익그린1차 재건축은 전용면적 85㎡이상 중대형 물량을 4.6%로 배치하고, 전용면적 70㎡과 77㎡를 넣어 가구당 약 10㎡의 면적을 줄이고 추가부담을 최소화하는 계획을 제시하였다. 또한 강남구 도곡동 삼익아파트 역시 대형평형 중 일부는 20㎡ 줄여 추가분담금을 줄이고, 향후 관리비 절약까지 고려한 재건축이 나타나고 있다.

2) 수익형 부동산

또 다른 주택시장의 변화는 안정적인 수익창출이다. 최근 도시형생활주택과 오피스텔은 소자본을 통해 임대소득을 올릴 수 있는 ‘수익형 부동산’으로 투자가 붓물처럼 번지고 있다. 부동산 하락세에선 시세차익보다 임대소득이 더 큰 투자처로 작용하고 있는 것이다. 특히 베이비부머의 은퇴와 함께 고령인구의 증가는 노후대책 차원의 ‘수익형 부동산’에 투자를 불러일으키고 있으며, 인구통계상 1·2인과 노인가구의 증가 등이 소형주택에 대한 수요를 끌어 올리고 있어 당분간 소형주택의 투자는 지속화될 것으로 보인다.

은평구 갈현동 갈현시장 재건축은 아파트 48가구를 판매시설과 복합한 주상복합을 건설할 예정이었으나, 최근 아파트를 도시형생활주택 129가구로 변경한 바 있다. 또한 양천구 목동 제일시장 역시 아파트 32가구를 도시형생활주택 212가구로 전환하는 계획을 수립하여 '수익형 부동산' 을 확보하는 정비계획을 변경했다.

3) 보금자리주택

세 번째 주택시장의 변화는 '보금자리주택' 에 대한 뜨거운 관심이다. 최근 위례신도시 보금자리주택의 공공분양이 24대 1로 높은 경쟁률을 기록했고, 하남미사와 강남세곡 등도 못지 않은 인기를 누릴 것으로 관측되고 있다. 특히 보금자리주택은 수요가 있는 곳에 난개발된 그린벨트를 해제하여 건설하는 것으로, 주변시세의 70~80%로 서민주택을 공급한다. 보금자리주택은 특히 도심이나 도시 가까이에 건립되어 위치적 장점과 저렴한 가격, 다양한 주거유형, 사전청약이 가능하다는 점이 기존의 임대주택과는 차별화되어 있다. 특히 임대주택이라 하더라도 리모델링이 쉬운 가변형 구조로 입주자의 생활방식에 따라 주택의 구조를 바꿀 수도 있고 유명디자이너가 설계한 디자인 단지로, 그리고 생활 맞춤형의 주거모델로 고풍자 돌봄형, 육아지원형 등이 고려되어 입주자 중심의 주거상품으로서의 인기를 얻고 있다.

4) 공동체 중심의 점진적 주거정비

마지막으로 부동산시장의 침체기가 계속되면서 전면철거를 통한 정비사업의 사업성이 없어짐에 따라 정비구역이나 재정비촉진지구(뉴타운) 해제 등이 발표되고 있다. 이로 인해 나타나는 것이 '마을만들기' 이다. 이제는 부수고 새로 짓기 보다는 고쳐쓰고, 좋은 주거지를 만들기 위해 동네가 함께 깨끗이 하자는 대안적 정비개념이 도입되고 있다. 이것은 부동산 시장의 변화라기보다 '사회문제의 완화' 라는 측면이 더 강하게 나타나지만, 이렇게 점진적인 주거지 정비를 하게 되면서 부각되는 다양한 사업방식들이 있다. 최근 국토부는 '도시 및 주거환경정비법' 의 개정을 통해 대규모 철거단지개발로 인해 파괴되는 도시기반시설과 공동체의 문제를 완화하기 위해 기존의 도시골격을 유지하며 블록단위의 소규모 주거정비를 할 수 있도록 '가로주택정비사업' 과 오래된 주거지의 특성이 사라지는 것을 방지하기 위해 마을 단위로 정비·개량할 수 있는 방안으로 '주거환

경관리사업'을 도입하고 있다. 또 민간에서는 동호인주택이나 협력주택(Co-Housing)처럼 같이 집을 짓거나 공동부엌, 공동거실 등 공동체 중심의 주거시장이 새로이 모색되고 있다. 주택이 자산으로만 평가되는 것이 아니라 사회적 자산으로서 확장된 가족의 개념(Extend Family)이 내포되도록 공동공간을 계획하고, 이것이 생활비를 절감하며 서로 돌볼 수 있는 환경을 만드는 데 기인된다고 볼 수 있다.

이처럼 부동산 시장은 다양한 변화를 겪고 있지만, 이것은 신규시장에 반영된 부동산 트렌드라 말할 수 있다. 여전히 주택담보대출로 남겨있는 가계부채는 별도의 해결방안이 필요하다.

3. 부동산 디플레이션 극복을 위한 제언

세계적인 디플레이션의 확산 속에서 우리도 예외는 아니다. 고령화로 인한 부동산 중심의 자산 가격 하락이 현실화되는 가운데, 글로벌 디플레이션에 추가적으로 노출되고 있다는 것이다. 즉 가계부채가 늘어나면서 신규투자 뿐만 아니라 소비가 줄게 되어 내수시장이 잠식되고, 이와 같은 내수시장의 잠식은 고용불안과 일자리부족, 저임금의 문제 등으로 야기될 수 있어 사회적 악순환을 초래할 수 있다. 이것은 경제전체에 영향을 나타내며 기업의 투자까지 디플레이션 되어 나라 전체의 자산 가치 하락을 수반할 수 있다.

따라서 부동산시장이 불러오는 사회·경제적 문제를 완화하기 위해 단기적으로는 부동산 금융과 정책을 연계하여 급격한 부동산 시장의 붕괴를 가져오는 것을 막고, 장기적으로 다양한 임대주택의 공급과 임대시장 관리를 통해 안정적인 주택시장을 확보해야 할 것이다. 이에 몇 가지 제안을 하고자 한다.

1) 금융과 정책을 통한 부동산 저성장 유도

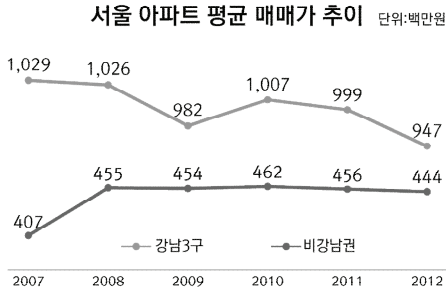
첫째, 가계부채의 문제를 완화하기 위해 여전히 주택거래는 활성화 되어야 한다. 금등을 통해 과거와 같이 시세차익을 볼 수 있는 투자의 모태가 아니라 살 집에 살고 옮겨갈 수 있도록 물가상승률을 반영한 실질가치로서의 믿음이 필요하다. 이를 위해 부동산 정책은 지역별 차별화된 방안이 모색되어야 한다. 예를 들어 강남을 비롯한 '버블세븐지역'에 건주는 '가구 1주택이상' 양도세의 과세나 주택가격대비 담보인정비율(LTV)의

규제 등 특정지역의 투기에 매몰되는 부동산 정책에서 벗어나야 한다. 서로 다른 입지조건과 밀도, 환경여건을 갖고 있으나, 이를 하나의 잣대로서 정책화 함으로써 또 다른 부동산 시장의 왜곡을 초래할 수 있다는 것이다. 최근 강남의 주택가격이 하락하면서 비강남권과의 주택가격차가 5억으로 줄어 들었다. 타 지역의 경우 주택가격의 하락폭이 적으나, 강남의 경우 10%이상 주택가격 하락이 초래되며 나타난 현상이다. 부동산 시장가격으로 강남과 비강남의 수준을 맞추는 것이 아니라 주거환경과 교육여건을 강화하는 방안으로 주거지의 니즈에 맞는 관리의 정책이 필요하리라 보여진다.

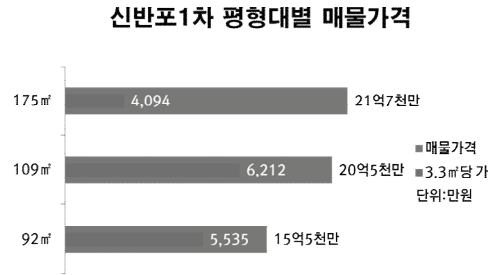
또 주택거래를 활성화하기 위해 총부채상환비율(DTI)을 완화하되 원리금을 장기균등 상환할 수 있도록 하며, 주택가격대비 담보인정비율(LTV)가 늘려 만기연장과 이자율을 전환할 수 있도록 금융과 국가의 주택정책완화가 필요할 때다. 그러나 DTI와 LTV로 만기연장과 이자율 전환 문제될 수 있도록 하되, 이것이 신규대출로 이어져 또 다시 부동산 거품을 만들지 않도록 장치를 잘 만들어야 할 것이다.

2) 소형주택의 주거비 보호

두 번째, 소형주택의 주거비를 줄일 수 있는 부동산 정책이 필요하다. 부동산 시장변화에 가장 크게 부각되는 것이 1·2인 가구의 증가와 소형주택의 선호도가 높아졌다는 것이다. 이로 인해 최근 서초의 모아파트의 경우, 109㎡(33평)의 매매가가 19억인 반면 175㎡(53평)의 매매가는 21억으로 공간에 있어 20평이나 차이가 나지만, 매매가는 2억의 차이를 나타내고 있다. 또 최근 보건복지부의 조사에 의하면 서울시 고시원의 ㎡당 임대료가 10만원인 반면 타워팰리스의 ㎡당 임대료는 7만원으로 소형일수록 주택가격과 임대료가 상승하고 있는 것을 볼 수 있다. 또한 다세대나 다가구의 주택형태가 도시형생활주택으로 옮겨지면서 원룸 중심의 소형주택이 투룸에 비해 1.5배 상승한 것을 볼 수 있다. 이와같이 1·2인 가구로 인해 소형주택에 대한 수요는 늘어날 것으로 예상하고 있지만, 주택비의 비중이 늘어나는 현상에 대한 규제와 제한이 없어 또 다시 서민이 부담해야 하는 주거비가 늘어나는 현상을 보여주고 있다.



자료 : 부동산써브



자료 : KB국민은행

3) 임대시장의 지원

세 번째, 임대시장의 다양성을 갖추는 것이다. 전국의 전세가격은 40개월제 상승 행진을 하고 있다. 7월 국민은행의 ‘전국주택가격동향조사’에 따르면 2009년 3월 이후 강남은 36.8%가 올랐고, 강북은 30.7%, 송파는 45.9%, 강동은 44.7%, 광진 42.5%, 서초 41.9%로 최근 4년간 서울의 전세가격이 40%가 넘게 오른 것을 볼 수 있다. 계속해서 전세가격은 오르고 있지만, 주택가격 하락으로 인해 전세금을 안전하게 되돌려 받을 수 있을지 의문이다. 또 중요한 것은 전세가격의 상승은 저소득층을 외곽으로, 수도권지역으로 이동시키는 결과를 초래하고 있어 임대시장의 다양한 지원책이 필요하다. 특히 앞서 제기된 바와 같이 전세총액이 아파트총액의 50%를 차지하는 등의 문제를 고려할 때, ‘전세보증제도’ 등을 통한 보호대책이 필요하며, 저소득층의 ‘공적보증’ 또는 ‘주거비 지원’을 통해 일자리와 가까운 곳에 주거할 수 있도록 하는 지원책이 강구되어야 한다.

4) 임대주택의 다양성

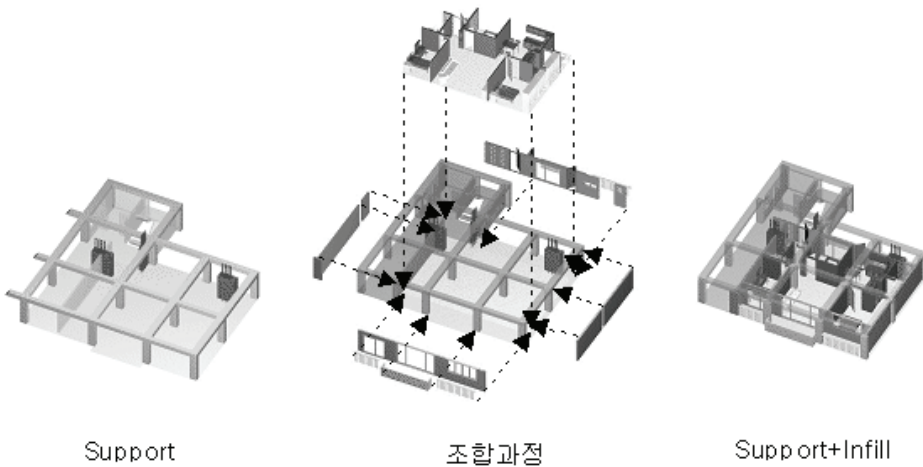
넷째, 공공에 있어서는 아파트와 다세대·다가구의 매입, 다양한 주거 니즈를 충족시킬 수 있는 다품종 임대주택의 공급이 필요하며, 앞서 거론된 ‘보금자리주택’과 같이 저소득층 뿐 아니라 신혼부부, 생애최초주택 등 차하위층도 함께 입주할 수 있는 임대주택의 이미지 변화가 필요하다. 또 임대주택으로 구분지어 건설하기보다 점적 형태로서 위치하도록 하여 주거지 선택의 폭을 높이는 것도 그 방법의 일환이 될 수 있을 것이다.

또한 임대시장에 있어 원룸과 같이 도시형생활주택으로 점철되는 민간임대시장이 잠자리만을 제공하는 것이 아니라 일본의 ‘쉐어하우스’와 같이 취미를 공유하는 임대주택이

나 꿈을 공유하는 임대주택 등으로 테마를 다양하게 하고, 이것이 전문적인 임대회사를 통해 관리되고, 투명한 전월세가 보장될 수 있는 방안 등이 제시되어야 할 것이다.

5) 구조의 유연성

다섯째, 주거시장에 유연하게 대응할 수 있는 구조를 갖자. 국토부는 2030년까지 인구가 꾸준히 증가하여 해마다 7만 5천가구의 주택수요가 증가한다고 예측하고 있다. 그러나 부동산 시장의 침체와 고령인구의 증가가 쉽사리 주택을 공급하는 여건으로 돌아서기는 쉽지 않을 것 같다. 따라서 리모델링을 통한 새로운 건설과 주택수요에 대응하는 건설방안이 모색되어야 한다. 기존의 벽식구조로 인해 정비사업 및 건설 가구수를 규정하기 보다 Open Housing*에 해당되는 SI주택과 기동식구조를 통해 사회와 구성원의 변화에 따라 자유롭게 1세대~3세대로 변화할 수 있는 구조를 갖춰 부동산의 수요공급을 조절할 수 있는 주택구조가 필요하다.



* 오픈하우징(Open Housing)이란 변화하는 사용자의 다양한 요구에 적응하는 것을 목적으로 주거를 구성하는 요소들이 서로 호환성, 가변성, 정합성을 갖도록 이루어진 체계로 정의 내릴 수 있으며, 소위 Open Building, SI(Support/Infill)주택 등으로도 일컬어진다. 이러한 개념의 출발은 1965년 하브라켄의 주도 하에 추진된 네덜란드 SAR(Stichting Architecten Research)의 작업에서 출발하였다는 데는 학자들 간에 의견을 달리하지 않는다.

6) 주택의 유지 및 관리

마지막으로 아파트 중심의 주택재고 및 공급관리에서 벗어나 주택의 유지·관리에 주의를 기울릴 필요가 있다. 이는 고령화로 인해 야기되는 생산가능인구와 소비계층의 감소는 주택수요 또한 감소시킬 수 밖에 없다. 인구구조로 나타나는 주택시장의 변화는 단기적으로는 주택수요에 영향을 미쳐 부동산의 가격변동을 초래하겠지만, 장기적으로 커뮤니티의 와해와 도시의 슬럼화로 연결될 수 있다. 따라서 동네단위의 사회적 자생력을 강화할 수 있도록 기존 주택의 유지·관리를 통해 고쳐 쓰고 동네가 함께 주거지를 가꾸며 사회적 자산으로서 커뮤니티와 주택이 결합될 수 있는 방안이 필요하다. 이와 같은 노력이 동네상권을 부활시켜 내수시장도 단단해 질 수 있는 기초를 제공할 뿐만 아니라 주택시장의 과도한 상승이나 하락을 잠재울 대안이 될 것이다.

부동산 가계부채의 문제는 단순한 총부채상환비율(DTI)나 주택가격대비 담보인정비율(LTV)의 완화로 가계대출을 용이하게 하여 일시적인 주택가격 하락의 문제를 해결하기보다 장·단기적 모색방안을 통해 건강한 주택시장을 만드는 노력이 필요하다. 즉, 단기적인 처방책은 담보 중심의 금융구조를 보완하고, 부동산 완화 정책이 제안될 수 있겠지만, 장기적으로 『주거복지』와 『삶의 질이 높은 주거환경』을 만들기 위해 가계의 주거비 비중을 낮추는 것이 중요하다. 이는 주거비의 지출을 낮춰 안정적인 주택시장을 확보하고, 잉여된 가계 소득은 삶의 질을 높일 수 있는 다양한 소비로써 내수시장을 단단하게 하고 건강한 주거지와 경제를 만드는 밑거름이 될 것이다.

참고문헌

- 가계금융조사(2011), 통계청
- <http://www.r114.com/>(부동산 114)
- <http://www.serve.co.kr/>(부동산써브)
- <https://www.kbstar.com/>(kb국민은행)