


Hansun Brief

발행일: 2023년 5월 4일(통권252호) / 발행인: 박재환 / 발행처: 한반도선진화재단 / 서울 중구 회계로 197, 407호 / 전화: 02-2275-8391 / email: hansun@hansun.org / www.hansun.org 

〈기획시리즈 1 - 윤석열 정부 부동산정책 평가〉

지난 1년간 윤석열 정부의 부동산정책을 살펴보고, 앞으로의 과제들을 점검하고자 기획시리즈로 5회에 걸쳐 싣는다.

위기관리와 규제완화¹⁾ - 주거복지를 중심으로 -

정수연

제주대 경제학과 교수
한선재단 부동산정책연구회장

1. 서론
2. 대내외환경
3. 윤석열 정부 부동산정책의 특징

2,000원으로 내 마음같은 '정책후원' 하기

☒ 문자 한 통 #7079-4545

1. 서론

새 정부는 문재인 정부의 정책으로 왜곡된 부동산시장을 정상화하는 과제 외에 시장급락이 공황으로 이어지지 않도록 시장 연착륙방안을 마련해야 하는 부담을 떠안았다. 단기적으로는 위기관리를 해야 하고 우선 규제완화를 통해 시장을 정상화해야 한다. 장기적으로는 출산율 저하와 인구감소, 급속한 노령화와 지방소멸, 심화되고 있는 수도권과 비수도권의 지역불균형발전에 대응할 로드맵을 세워야 한다. 이에 지난 1년간 윤석열 정부의 부동산 정책을 고찰하고, 앞으로의 과제들에 대한 재점검이 필요한 시점이다.

새 정부는 상식이 회복된 반듯한 나라를 표방하며 국민의 눈높이에서 부동산정책을 바로 잡을 것을 약속하였다. 주택공급을 확대하고, 시장기능회복을 통해 주거 안정을 실현하겠다

1) 이 글은 정수연(2023), 윤석열 정부 부동산정책의 현황과 과제(2023년 4월 13일, 국회자유경제포럼 정책세미나)의 일부를 수정, 보완한 것임을 밝혀둔다.

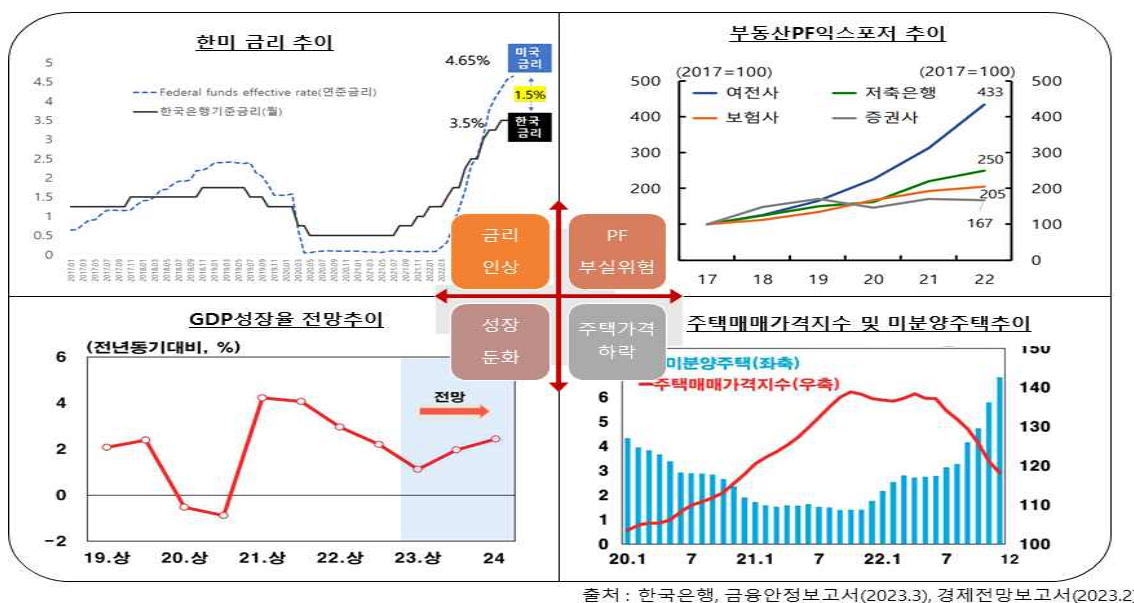
는 약속은 부동산시장의 규제 완화와 민간 주도 주택 공급을 의미한다. 지난 정부가 부동산 세금을 시장 안정화의 도구로 사용하여 정책 실패를 자초한 것과 달리, 공급을 통해 시장을 안정화하는 한편 부동산세제는 다시 세금 그 자체의 기능으로 회복시키고자 한 것이다. 또한 부동산시장을 바라보는 관점에 있어 주택구매자를 '잠재적 죄인'으로 간주하고 징벌적 세금을 부과하거나 대출규제로 부동산자산형성을 막는, 즉 '빈곤'을 '청빈'이라 간주하던 이분법적 사고에서 벗어나 대출규제를 정상화하는 중이다.

이 글에서 윤석열 정부의 지난 1년간의 정책들을 정리해보며 이러한 약속들이 얼마나 진 행되었으며 앞으로는 무엇을 보완해야 할지를 짚어보고자 한다.

2. 대내외환경

다음의 그림 1에서 보는 바와 같이 새 정부가 현재 직면하고 있는 대내외환경은 그다지 좋지 않다. 금리는 높고, 부동산프로젝트 파이낸싱 부실위험도 높다. 정부의 기민한 대응으로 프로젝트 파이낸싱의 큰 위험은 일단 피했으나 지방 중소건설사와 제2금융권을 중심으로 위기가 잔존한 상태이다. 주택 매매가격은 급격히 하락하고 있는데 이는 명백히 전 정부 부동산정책의 실패 때문이다. 주택가격은 급격한 상승도 나쁘지만 급격한 하락은 더욱 나쁘다. 경착륙을 우려하는 이유는 경제주체가 대비할 시간이 없기 때문이다. 녹록치 않은 정치 상황에도 불구하고 연착륙에 필요한 조치들을 신속히 실행한 것은 현 정부의 위기대응능력을 보여준 것이라 할 수 있다.

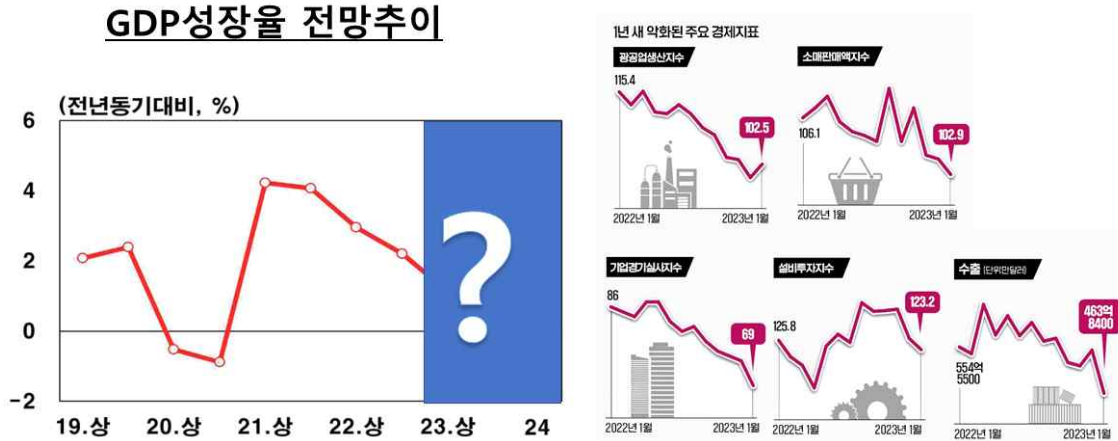
그림 1 윤석열 정부가 직면한 부동산정책 환경



출처 : 정수연(2023), 윤석열 정부 부동산정책의 현황과 과제, 2023년 4월 13일,
국회자유경제포럼 정책세미나에서 재인용

경제전망은 좋지 않다. 한국은행은 2023년 2월 경제전망보고서에서 하반기에는 우리경제가 나아질 것으로 전망, 상저하고를 이야기 하였으나(그림 1의 GDP성장율 전망) 통계청은 2023년 4월 10일 우리 경제의 지표들이 상저하고를 자신할 수 없다며 올해 경제성장률을 1%로 예상하였다(다음 그림2 참조).

그림 2 경제하강의 위험 증가



출처 : 통계청, 2013 경기순환시계(광공업 생산 · 소비 · 수출 하강 국면…

"경기 상저하고 장담 못해", 한국일보, 2023년 4월 9일 자에서 재인용)

주택시장이 파국에 이를 정도로 급격히 하락하면 소비가 위축되고 이것이 경제 전체에 부정적인 파급효과를 가져온다. 이를 경제학적으로 “음의 부의효과(negative wealth effect)”라고 한다. 결국 민간소비위축을 통해 GDP(국내총생산)에 영향을 미치기 때문에 주택시장의 폭등과 마찬가지로 주택시장의 폭락에도 기민한 정부대응이 요구된다.

3. 윤석열 정부 부동산정책의 특징

새 정부의 부동산정책의 특징을 요약하기에 앞서, 먼저 시간 순서대로 윤석열 정부에서 추진해온 정책들을 나열하면 다음과 같다.

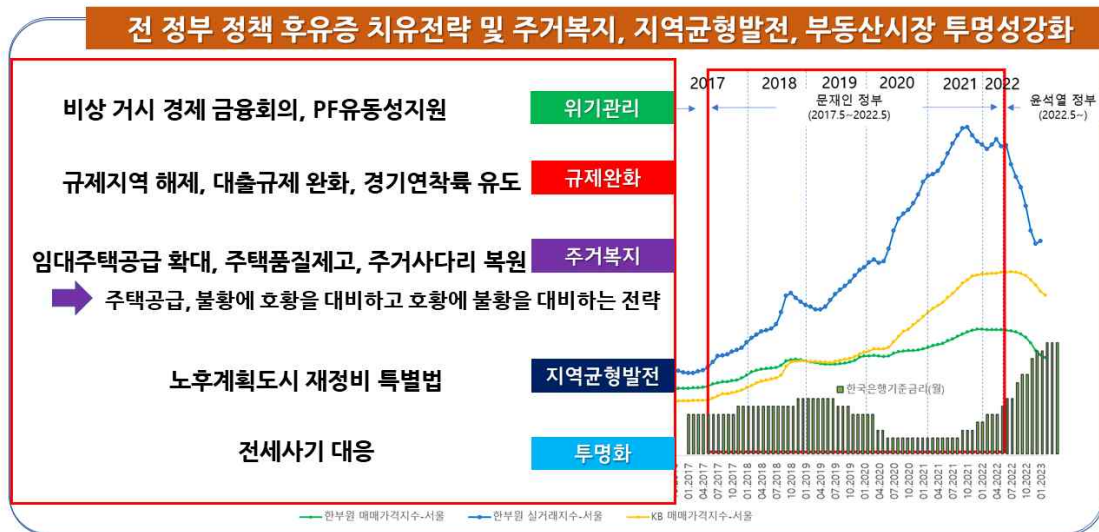
(발표날짜) 정책 명칭
(22.06.21) 부동산정책 ‘부동산 임대차시장 안정방안 및 정상화’
(22.07.05) 지방 투기과열지구 해제 등 규제지역 조정
(22.07.15) 국토교통부 분양가상한제 개선
(22.08.16) 국민주거안정 실현 방안
(22.09.01) 전세사기피해방지대책 발표
(22.09.15) 분양가상한제 기본형 건축비 2.53% 추가인상

(22.10.27) 부동산 거래 정상화 방안 발표
(22.11.10) 부동산 규제완화 발표
(22.12.30) 전세사기 대응 전담조직(TF구성)
(23.01.03) 부동산 대책
(23.02.28) 노후계획도시 특별법
(23.01.30) 특례보증자리론 출시
(23.03.02) 대출규제완화

지난 1년 윤석열 정부 부동산정책의 특징을 다섯 가지로 요약하면 다음의 그림 3과 같다. 기민한 위기관리 대응, 규제완화, 주거복지, 그리고 지역균형발전으로 진화한 노후계획도시 재정비 특별법과 부동산시장 투명으로 나아갈 전세사기 대응책들이다. 이번 한선브리프에서는 이 다섯 가지 중 위기관리대응, 규제완화, 주거복지를 다루고, 이후 전세사기와 노후 계획도시 재정비 특별법을 다룬다.

그림 3 윤석열 정부 부동산정책의 다섯 가지 특징

윤석열정부 부동산 정책의 특징



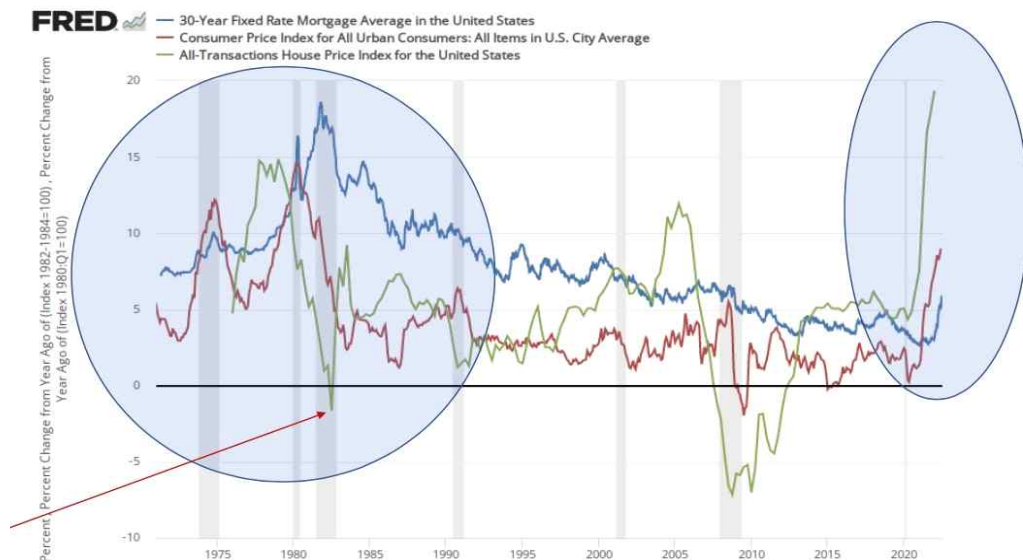
출처 : 정수연(2023), 윤석열 정부 부동산정책의 현황과 과제, 2023년 4월13일,
국회자유경제포럼 정책세미나

(1) 위기관리 대응정책

다른 역대 정부들과 달리 윤석열 정부는 시장과열의 최고점에서 정부를 인수하였으며, 파국을 우려할 정도로 위험한 상황에 직면하여 1년 만에 시장의 붕괴를 막아야 했다. 미리 대비하지 않았다면 부동산거품기에 주택을 구매한 사람들이 파산하고 집을 경매로 넘기게

되며, 거리로 내몰린 가구들은 노숙인이 될 가능성이 높았을 것이다. 파산한 가구들은 소비위축을 불러오고, 경기침체는 더욱 가속화되고 경기회복은 매우 더디게 된다. 이런 현상이 미국에 있었다. 다음 그림 4에서 보는 바와 같이 1980년 미국 경제는 제2차 석유파동으로 큰 침체를 겪었으나 회복은 빨랐다. 주택시장이 버텨주었기 때문이다.

그림 4 미국 2차석 유파동 및 글로벌금융위기 당시의 인플레이율, 모기지율, 주택가격 추이



출처 : Federal Reserve Economic Data

그러나 두 번째 미국 경기의 큰 침체, 2008년 서브프라임 모기지 사태는 그 회복이 오래 걸렸다. 미국 정부는 2008년 발생한 부동산금융위기에 즉시 대처하지 못했다. 파산한 가구들이 속출하는 가운데 2009년과 2011년에 모기지 모라토리엄을 실시하여 대응이 늦었다. 위기관리 대응 정책은 그래서 적기를 놓치지 않는 것이 중요하다. 또한 우리나라처럼 신성장동력산업을 미처 찾지 못한 나라에서 건설산업의 붕괴는 그 자체로 경제에 큰 위기를 초래한다.

특히 건설산업 노동자가 주로 저소득층 일용직 노동자들임을 감안하면, 그들의 실직이 우리 사회의 가장 아랫쪽을 무너뜨리는 것이 될 수 있음을 알 수 있다. 그들은 주거복지의 최우선 대상자이다. 일자리보다 더 나은 복지가 없는 것처럼 건설사 부도로 실직한 저임금 노동자에게 주거복지를 제공하는 것보다는 그들의 일자리가 위협받지 않도록 선제적으로 대응함이 중요하다 할 것이다.

새 정부와 국토교통부는 이러한 부동산시장의 산업적, 경제적 중요성을 인지하고 프로젝트 파이낸싱 위험을 막을 금융정책들을 구사하였으며(표 2 참조), 대출이자에 고통받는 중

산층들을 위해 특례보증자리론을 도입했다(표 3 참조). 바쁜 1년이었으며, 늦지 않은 대응이었다.

표 2 PF시장 유동성 지원 및 부동산 정책

구분	지원방식 및 대상	규모 및 비교
비상거시경제금융회의(2022.10.23), 기재부, 행안부, 국토부, 금융위, 한국은행, 금융감독원 합동		
채권시장안정펀드	회사채(AA-이상), CP 전단채(A1), PF-ABCP(A1건설사), 여전채(A+이상) 매입	20조원(1차 캐피탈콜3조원 완료, 2차 캐피탈콜5조원 1월 실시)
한국증권금융 유동성 지원	RP담보: 회사채(AA이상)신규 허용 증권담보대출: 회사채(AA이상), CP(A1), ABCP(예금담보), 중금채 신규 허용	중소형 증권사 대상 3조원 추가 지원
한국은행 적격담보대상 증권 확대 및 RP 매입 실시	은행채, 9개 공공기관채 담보대상 증권 확대 및 RP매매 대상기관(증권금융및 6개 증권사)에 대해 RP매입 실시	2023년 4월 30일까지 6조원+α 규모(추후 연장여부 검토)
한국산업은행 CP 매입	A3 이상 CP/전단채(금융회사 포함) 매입	증권사 대상 2조원(회사별 1,000억원 한도)
금융시장 현황 점검회의(2022. 11. 11, 금융위)		
PF ABCP매입 프로그램 (제2 채안펀드)	산업은행, 증권금융, 종투자업자9개사, SPC 설립하여 증권사 ABCP 매입	회사당 2,000억원 한도, 총1.8조원 규모(신청증권사 후순위4,500억원, 종투자중순위4,500억원, 산은, 중금선순위9,000억원)
비조치의견서 회신(2022. 12. 14, 금융감독원)		
증권사 자체보증 유동화증권매입시NCR위험값 완화	증권사 채무보증 제공 증권의 보유기간이 길어지는 경우에도 일시적으로 보유하는 경우에 준용하여 NCR 위험값을 적용할 수 있도록 허용	2022.11.9~2023.6.30에 취득한 유동화증권의 만기까지 한시 적용, 해당 유동화증권 만기가 2023.8.1이후 도래하는 경우 적용 불가
2023년도 국토교통부 업무보고(2023. 1. 3, 국토부)		
HUG PF 대출보증 확대	PF 대출보증 확대, PF-ABCP 대출전환 보증 신설, 미분양 대출보증 신설	2023년 PF 대출보증 10조원 공급, 미분양 대출보증 5조원 공급
주택 관련 청약규제 완화/폐지	규제지역 및 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 해제, 전매 제한 완화, 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지, 중도금 대출 보증 분양가 기준 폐지 등	
2023년도 금융위원회 업무보고(2023.1.27, 금융위)		
부동산 금융리스크 관리	정상 PF 보증, 건설사 및 증권사 보증 PF ABCP차환지원 부실 PF 매입·정리 펀드 조성하여 정상화 지원 다주택자 주택담보 대출규제 완화 등	브릿지론 본 PF전환 시 사업자보증 지원(15조원), PF-ABCP 장기대출전환보증(3조원) 부실 PF매입·정리펀드 (최대 1조원 조성)

출처: 이경자·백재승(2023). 부동산/건설 PF시장 점검: 건설사의 PF리스크 전이 가능성은 낮아, 삼성증권 Sector Update(2023.3.9.)

표 3 2023년 1월 도입한 특례보금자리론의 내용

- 대상 주택가격이 9억원 이하인 차주가, 소득제한 없이, 최대 5억원까지 LTV·DTI 한도 안에서 이용 가능함.
- 시중 주담대보다 낮은 금리를 1월말부터 적용하되 시장금리 상황, 주금공 가용재원 등을 감안하여 필요시 조정할 예정
- 대출 기본금리는 우대형(4.65~4.95%)과 일반형(4.75~5.05%)으로 나뉘며, 최대 90bp 내에서 금리우대를 별도로 적용함. (저소득청년 우대금리(10bp)를 신설하였으며, 우대금리 적용시 3.75~4.05% 까지 대출금리가 인하될 수 있음)
- 10·15·20·30·40·50년 6가지 만기가 존재하며, 중도상환수수료는 기존 주담대를 특례보금자리론으로 갈아타는 경우뿐 아니라 추후 특례보금자리론을 중도상환하는 경우에도 면제될 예정

— 다음 호에 계속됩니다. —

이 자료가 도움 되셨다면 수신번호

'#7079-4545'로 ☒문자후원 또는

<https://www.hansun.org/korean/support.php>을 클릭해 후원신청을 보내주세요.