

경제문화공동체

더함 포커스

The Community of Economics and Culture
DEOHAM FOCUS

2019. 09 Vol.1

1. 주택가격 변동요인

1) 주택 공급과 매매가격변화율의 관계

주택보급률과 주택가격의 변화

- 전국 주택보급률은 2002년을 기점으로 100%를 넘어섰고, 광주지역은 2006년에 106.1%를 달성한 후 부산 다음으로 높은 주택보급률을 보이고 있음

표 1 | 주택보급률 비교

(단위: %)

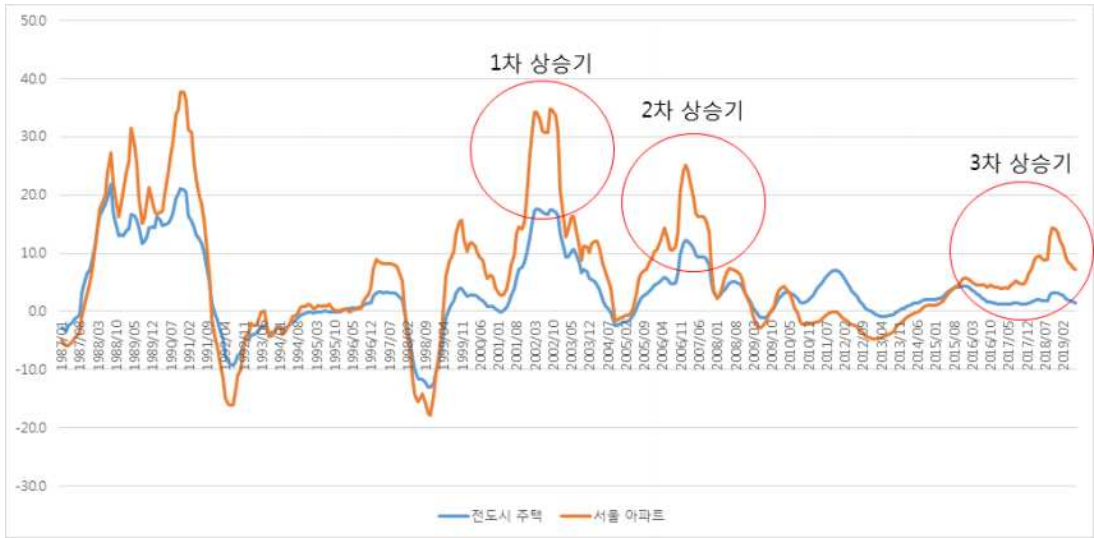
구분	전국	수도권	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
1995	86.0	76.7	68	71	71.2	89.9	81.0	90.7	-
2000	96.2	86.1	77.4	86.6	84.5	98.1	98.2	96.8	91.5
2002	100.6	91.6	82.4	92.5	87.3	103.8	99.4	97.8	94.7
2004	102.2	93.9	89.2	97.3	87.8	103.5	98.2	99.7	97.3
2006	107.1	96.9	91.3	104.3	93.6	108.0	106.1	104.0	99.9
2008	109.9	98.3	93.8	106.9	100.2	112.6	110.2	104.9	104.5
2010	112.9	103.6	96.7	109.3	103.3	114.4	114.0	107.8	106.3
2012	115.4	106	100.1	114.9	104.1	119.5	114.3	110.5	107.8
2014	118.1	107.5	103.8	120.9	106.2	118.2	116.9	112.3	111.7

주 : 국토교통부는 주택보급률 신(新), 구(舊) 데이터를 공개하고 있음. 신(新)주택보급률은 '주택수/일반가구×100'으로 산출하며, 일반가구는 '보통가구수+비혈연가구+1인가구'로 산정됨. 구(舊)주택보급률 산정식에는 비혈연가구와 1인가구가 포함되지 않아서 신 데이터보다 수치가 높음. 여기서는 한국 외환위기 당시부터 살피기 위해 '구 주택보급률'을 사용함 출처: 국토교통통계누리

- <그림 1>에서 보듯이 금융위기 이후 주택가격은 세 차례의 상승기를 지나며 가격 버블이 형성됨. 통화확대 정책으로 발생한 주택가격 상승은 시장원리에 따른 공급주의 정책보다는 통화제도나 주택금융제도를 활용해서 해결하는 게 바람직
 - 제1차 상승기(2001년~2003년)¹⁾ : 전국 주택보급률 100%를 넘어서는 2002년을 기점으로 실수요에 의한 1차 버블이 마무리 되면서 가격등락률이 급격히 하락함. 특히 서울 및 수도권 주택보급률은 다른 지역에 비해 낮은 편으로 실질 수요에 의한 가격 상승기로 볼 수 있음
 - 제2차 상승기(2005년~2007년) : IT버블 이후 세계 저금리 기조에 따른 유동성 장세로 주택가격은 상승했지만, 높은 주택보급률로 1차 상승기보다 상대적으로 가격상승률은 높지 않음. 그러나 수도권은 주택보급률이 낮아 실수요와 투기수요가 집중되면서 버블이 발생했고, 이러한 투기심리가 작동되면서 전국적인 주택가격 상승을 견인함
 - 제3차 상승기(2017년~2019년): 기존 상승기와 달리 세계 금융위기 이후 양적완화에 따른 물가 상승기로 주택가격은 시장원리보다 거시경제정책이나 금융정책의 영향을 받음

1) (사)경제문화공동체 더함(2010), 『주택시장의 가격오류 현상: 광주지역 주택가격의 왜곡』

그림 1 | 주택매매가격등락률



출처: 한국은행 경제통계시스템

세계 금융위기 이후 주택가격 상승은 경기침체로 투자처를 찾지 못한 부동자금이 부동산 시장으로 흘러들어 나타난 현상임

- 세계 금융위기 이후 본원통화는 확대되었지만, 신용창출이 발생하지 않아 통화승수는 낮아지고 있음
 - 세계 금융위기 이후 많은 나라들은 양적완화 정책을 시행하여 경제위기를 모면함. 한국도 2002년 이후 통화를 지속해서 확대하고 있으나 기업과 개인의 기대심리 저하로 흔히 말하는 돈맥경화 현상이 발생하여 통화승수는 낮아짐
 - 2016년 이후 통화유통속도와 국내총생산(GDP)이 낮다는 것은 국내 생산 및 소비활동의 전반적 침체를 의미함

표 2 | 통화량과 유동성

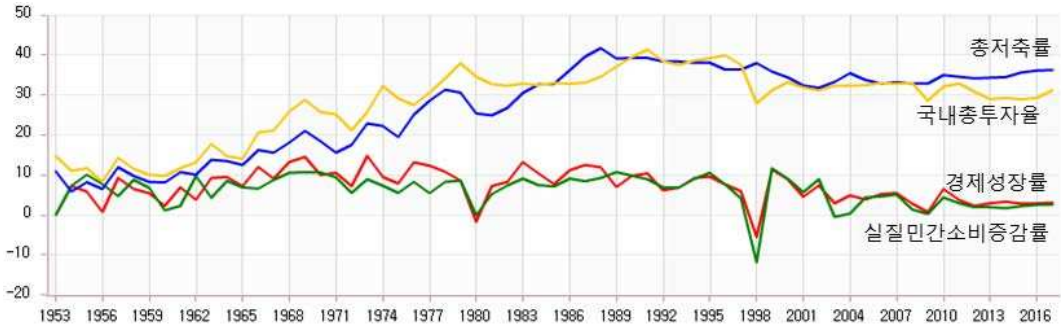
(단위 : 십억원)

구분	2002	2005	2010	2015	2016	2017	2018
본원통화	33,579	38,785	67,585	120,691	137,442	151,858	164,963
M2	824,228	993,960	1,639,675	2,182,911	2,342,621	2,471,226	2,626,902
GDP	761,939	919,797	1,265,308	1,564,124	1,641,786	1,730,399	1,782,269
통화승수	24.55	25.63	24.26	18.09	17.04	16.27	15.92
통화유통속도	0.92	0.93	0.77	0.72	0.70	0.70	0.68

출처: 한국은행 경제통계시스템에서 재구성

- 저축-투자 갭(Gap)은 한국 외환위기(1980년), 세계 금융위기(1998년) 그리고 통화확대(2008년) 국면으로 구분하여 볼 수 있음. 통화확대 이후 자금들이 투자로 연결되지 않아서 저축-투자 갭은 지속해서 커지는 상황임

그림 2 | 국민계정 비교



출처: 한국은행 경제통계시스템

- 결론적으로 최근 부동산 가격 상승은 주택보급률 부족 때문이 아니라 경기침체에 따른 통화확대가 원인이므로 주택시장 안정화를 위해서는 시장원리보다 금융정책을 통한 투기성 자금 유입을 차단하는 게 바람직함

2) 주체별 건설방식과 주택 가격

- 광주지역 주택공급량은 주택보급률 100%를 넘어선 2006년 이후에도 지속해서 증가추세이고, 타 지역에 비해 상대적으로 공급량이 많음
 - 2017년 기준, 광주지역 준공주택 보급량(1,495호)은 표면적으로 부산(629,299호), 대구(2,458호), 인천(2,924호) 다음으로 많지만, 지역별 인구수를 감안하면 광주지역 준공주택이 제일 많으며 인구밀도도 부산 다음으로 높음

표 3 | 지역별 준공주택과 인구 비교

(단위: 호, 천명)

구분	준공주택					인구
	2007년	2010년	2013년	2016년	2017년	2017년
부산	496,860	532,810	577,096	614,322	629,299	3,424
대구	394,637	456,155	479,907	531,399	549,016	2,458
인천	415,256	460,130	497,485	527,434	544,945	2,924
광주	270,459	305,846	324,469	351,505	361,571	1,495
대전	234,127	251,824	266,410	287,313	294,168	1,528
울산	96,148	115,904	131,858	153,529	161,158	1,159

출처: 국가통계포털

- [표 4]에서 보듯이 광주지역은 타 지역보다 상대적으로 민간영역의 주택공급량이 많아서 지역민의 주택마련 부담이 큼
 - 일반적으로 중앙정부는 정책개발과 지원을 하고 지방정부는 각 지역에 맞게 정책을 시행하는 것이 바람직 하지만, 주거정책은 중앙정부의 역할이 강하여 지자체는 사실상 지역 실정에 맞는 가격 및 공급 정책을 시행하지 못하는 실정임
 - 주택조합은 서민들이 일반분양주택보다 적은 금액으로 자신의 주택을 마련할 수 있는 제도임. 2017년

도 지역별 주택조합 실적을 살펴보면, 인천(42,226호), 대구(37,834호), 부산(30,750호), 울산(20,416호), 광주(12,789호), 대전(12,553호) 순으로 나타나 광주 시민의 주택 마련을 위한 비용부담이 높다는 것을 알 수 있음

- 주거, 의료 및 교육 같은 분야는 시민권 강화를 위해 공적 영역의 역할이 필요함. 특히 주체별 주택공급에서 '주택조합'방식은 실수자의 직접수요, 주택가격 안정이라는 측면에서 지자체의 역할 강화가 필요함

- 주택보급률이 100%를 넘어선 시점에서 주택가격 안정화를 위한 정부의 공급주의 정책은 민간건설업자의 분양주택 가격인상의 기회가 되어 전반적인 주택가격 인상으로 이어질 가능성이 큼. 결국 주택보급률이 높은 현 시점에서 공급주의 정책은 주거환경의 빈익빈 부익부 현상과 노후주택 관리 문제를 발생시키는 요인으로 작용함

| 표 4 | 사업주체별 준공주택

(단위 : 호)

지역별 사업주체	2007년	2010년	2013년	2016년	2017년	
부산	지자체	37,631	37,631	41,490	43,749	43,749
	민간건설업자	363,006	383,962	410,967	437,821	445,739
	주택조합	23,658	26,531	30,021	30,021	30,750
대구	지자체	34,250	37,490	41,107	42,002	42,744
	민간건설업자	280,812	310,430	320,416	350,718	359,228
	주택조합	14,799	29,696	35,005	36,068	37,834
인천	지자체	11,951	14,089	14,794	14,972	14,972
	민간건설업자	297,676	318,512	343,619	361,588	372,845
	주택조합	30,646	41,580	41,741	42,226	42,226
광주	지자체	8,874	10,316	10,316	11,001	11,913
	민간건설업자	210,280	229,616	243,254	259,473	263,750
	주택조합	4,750	7,503	7,503	12,789	12,789
대전	지자체	8,444	8,444	8,444	8,444	8,883
	민간건설업자	171,865	180,572	189,586	202,733	208,040
	주택조합	10,383	12,145	12,145	12,553	12,553
울산	지자체	2,003	2,003	2,003	3,192	3,192
	민간건설업자	74,364	91,420	101,632	113,463	119,008
	주택조합	10,174	10,174	13,985	18,332	20,416

출처: 국가통계포털

2. 광주지역 주거환경

근로사업소득 및 가구원수의 양극화가 타 지역에 비해 심함 - 가구소득 낮음

- 가구원수를 살펴보면, '1인 가구'는 대전(31.5%), 광주(29.8%), 부산(28.8%), 대구(27.4%), 울산(25.1%), 인천(24.7%) 순으로 높고, '2~3인 가구'는 부산(49.8%), 울산(49.5%), 인천(49.3%), 대구(48.7%), 광주(45.6%), 대전(45.2%) 순으로 높았으며, '4인 이상'은 울산(25.4%), 광주(24.5%), 대구(23.9%), 대전(23.2%), 부산(21.5%) 순으로 높게 나타나 '1인 가구'와 '4인 이상 가구' 비중이 높다는 것을 알 수 있음

- 근로사업소득의 경우, '245만원 이하'는 부산(45.9%), 대구(45.3%), 대전(45.3%), 광주(40.5%), 인천(36.6%) 순으로 나타났고, '245~400만원 이하'는 울산(42.4%), 대구(41.0%), 인천(39.0%), 대전(32.1%), 광주(27.6%) 순이며, '400만원 초과'는 광주(31.9%), 울산(24.5%), 인천(24.3%), 대전(22.6%), 부산(19.7%), 대구(13.6%) 순으로 높게 분포함
- 근로소득 맞벌이 가구는 광주(48.0%), 인천(30.6%), 부산(29.7%), 대전(28.6%), 대구(20.9%), 울산(16.7%) 순으로 높게 나타남
- 표면적인 광주지역 근로사업소득은 타 지역에 비해 저소득 가구비율도 높고 고소득 가구비율도 높은 소득의 양극화 현상이 나타나고 있음
- 그러나 '1인 가구'와 '근로소득 맞벌이 가구' 비중이 높은 것으로 보아 실질적인 광주지역 가구 소득수준은 타 지역에 비해 낮으며, 맞벌이 가구 비율 때문에 상대적으로 고소득 비율이 높게 나타남

표 5 | 광역시별 가구소득/생활비 현황

(단위 : %, 만원)

구분	전국	부산	대구	인천	광주	대전	울산
가구원수	1인	28.6	28.8	27.4	24.7	29.8	25.1
	2~3인	47.9	49.8	48.7	49.3	45.6	49.5
	4인 이상	23.4	21.5	23.9	26.1	24.5	25.4
근로사업 소득	245만원 이하	42.5	45.9	45.3	36.6	40.5	33.2
	245~400만원 이하	35.2	34.4	41.0	39.0	27.6	42.4
	400만원 초과	22.2	19.7	13.6	24.3	31.9	24.5
근로소득 맞벌이 가구	29.7	29.7	20.9	30.6	48.0	28.6	16.7
생활비(평균)	203.8	202.9	205.1	209.0	217.9	214.1	237.9

출처: 국토교통부(2019), 2018년도 주거실태조사에서 재구성

주거비용 부담률로 기형적인 주거점유 형태가 발생함

- 광주지역 가구소득은 낮는데 민간영역의 주택공급으로 주택시장의 가격은 높아져 상대적으로 다른 지역에 비해 주거부담률이 높음

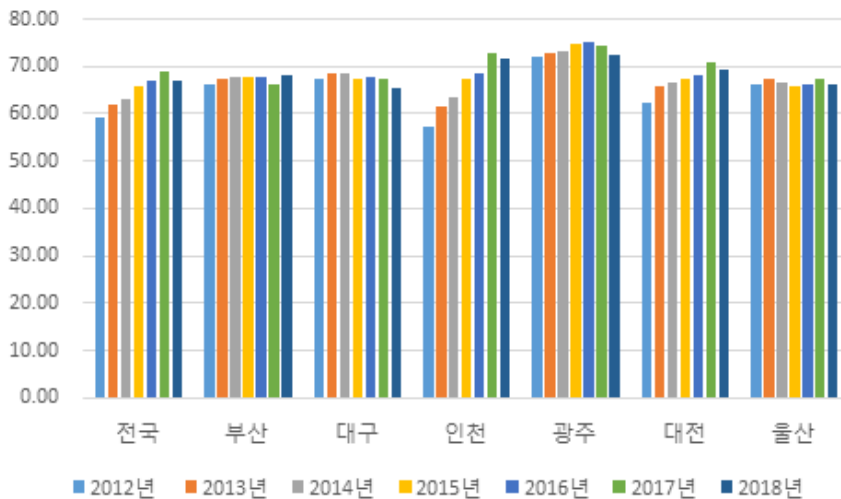
표 6 | 주택마련 대출액 및 점유형태

(단위 : %)

구분	주택마련 대출금액					주택 점유형태				
	없음	5,000 만원 미만	10,000 만원 미만	10,000 만원 이상	무응답	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	무상
부산	55.3	21.6	14.3	8.7	-	62.3	11.0	22.1	2.0	2.6
대구	54.5	27.7	12.1	5.8	-	59.4	12.3	20.8	4.2	3.2
인천	37.7	27.7	23.3	10.3	0.9	59.6	15.8	17.7	3.2	3.7
광주	46.4	29.9	19.2	4.6	-	62.4	9.5	21.2	4.2	2.7
대전	41.4	27.5	19.6	11.5	-	53.4	15.7	24.2	3.1	3.6
울산	53.4	19.4	18.2	9.0	-	64.0	8.8	21.0	2.1	4.0

- 주택 자가점유율은 울산(64.0%), 광주(62.4%), 부산(62.3%), 인천(59.6%), 대구(59.4%), 대전(53.4%) 순이고, 월세점유율(보증금 유+무)은 대전(27.3%), 광주(25.4%), 대구(25.0%), 부산(24.1%), 울산(23.1%), 인천(20.9) 순으로 높음
- 주택마련 대출금액 없는 주택소유자 비율은 부산(55.3%), 대구(54.5%), 울산(53.4%), 광주(46.4%), 대전(41.4%), 인천(37.7%) 순으로 높고, 1억 원 미만의 대출 주택소유자 비율도 높음
- 결국 광주지역은 무리해서 빚내서라도 집을 구하거나 월세를 부담하는 비율이 높아 상대적으로 다른 지역에 비해 주거부담이 큼
- 또한 <그림 3>에서 보듯이 광주지역은 주택보급률이 타 광역시에 비해 높은 편임에도 불구하고 전세금액이 주택가격의 70%를 넘다 보니 높은 주거부담률 때문에 가구들은 빚을 내서라도 주택을 구입하는 실정임

그림 3 | 주택매매·전세 가격 비율



출처: 한국감정원통계정보시스템

노후주택의 관리 대책이 부재한 실정에서 경기부양을 위해 공급주의 건설정책이 무분별하게 시행됨

- [표 1]에서 광주지역 주택보급률이 높은 것으로 나타나 노후주택의 재건축, 재개발사업도 타 지역에 비해 많이 추진되었음을 유추할 수 있음
 - 2018년도 노후건축물비율을 살펴보면, 부산(53.2%)이 가장 높고 그 다음으로 대전(47.1%), 대구(47.0%), 광주(37.3%), 인천(32.7%), 울산(28.6%) 순으로 나타남
- 정부 200만호 계획(1988~1992년)과 신도시 주택의 노후화 문제
 - 2016년도 거주주택의 건축년도를 살펴보면, 광주지역의 '30년 이상(1985년 이전)' 주택수는 타 지역에 비해 적은 편이지만, 정부의 200만호 공급정책으로 '22~31년(1986~1995년) 주택수'는 폭발적으로 증가함
 - 특히 '1996~2005년'의 경우, 광주지역이 33.5%로 가장 높은 것으로 보아 외환위기 당시 노동력, 물가 하락을 기회로 지역 건설사들이 경쟁적으로 주택을 공급한 것으로 보임

| 표 7 | 노후건축물 현황

(단위: 동)

구분	30년 이상 건축물 현황					2018년	
	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	전체 건축물	노후건축물비율
전국	2,476,132	2,511,900	2,543,217	2,601,270	2,666,723	7,191,912	37.1
부산	186,332	187,038	187,555	192,044	195,260	366,929	53.2
대구	103,375	106,136	109,589	114,934	118,860	252,967	47.0
인천	63,135	64,738	66,238	69,000	72,166	220,573	32.7
광주	44,659	46,376	47,947	50,375	52,752	141,337	37.3
대전	57,815	58,729	59,318	60,756	63,176	134,161	47.1
울산	32,360	33,378	34,729	36,708	39,063	136,646	28.6

출처: 한국토지주택공사(2019), 「2018년 건축통계 요약집」, 34p.

| 표 8 | 거주주택의 건축년도(2016년 기준)

(단위: 호, %)

구분	2006년 이후 (11년 이하)		1996~2005년 (12~21년)		1986~1995년 (22~31년)		1985년 이전 (32년 이상)		계
	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	
서울	576,956	15.2	978,391	25.9	893,632	23.6	319,498	8.4	3,784,444
부산	226,511	17.0	351,740	26.3	272,078	20.4	389,822	29.2	1,335,913
대구	149,118	16.1	185,314	20.0	237,747	25.6	243,882	26.3	928,533
인천	246,518	23.6	204,683	19.6	269,753	25.8	49,914	4.8	1,045,413
광주	131,386	23.2	190,053	33.5	129,958	22.9	66,192	11.7	567,163
대전	97,108	16.7	138,386	23.8	139,345	23.9	31,794	5.5	582,506
울산	90,830	21.5	122,914	29.0	148,571	35.1	33,327	7.9	423,416

출처: (사)경제문화공동체 더함(2017), 「광주 '인사이트(Insight) 경제: 광주지역 주거실태 현황 분석」, 4p.

3. 주거안정을 위한 정책 제언

1) 시장 원리에 따른 공급주의 정책에서 실수요자를 위한 주택정책으로 전환

지역주택조합 활성화를 통한 주민의 주택마련 비용 절감

- 주거정책은 정부 주도로 진행되어 지자체의 역할이 사실상 없는 상태에서 시민의 주거비 경감을 위해서는 공공주도와 민간주도를 구분하여 투트랙(two-track)으로 진행하는 것이 바람직함
주택조합 방식의 단점인 토지매입 및 시공업체의 투명성 제고를 위해 지자체 역할을 강화하여 실수요자에게 저렴한 주택을 공급

- 주택조합은 무주택 서민들의 주택마련을 위한 제도로 재개발 지역의 주민이 구성하는 지역조합, 직장 노동자들이 구성하는 직장조합, 공동주택 소유자들이 자신의 주택을 리모델링하는 리모델링주택조합으로 구분됨
- 지역주택조합은 주택가격이 저렴하고, 청약통장도 필요 없으며, 잔여물량의 일반분양을 통한 이윤이 조합원에게 돌아가는 장점이 있지만, 사업 무산 시 조합원이 책임과 의무를 부담해야 하고, 사업지체 시 추가 부담금이 발생하는 등 여러 가지 단점도 있음
- 현재는 주택조합 업무대행사의 자격요건 및 회계감사, 관련 자료의 공개를 강제하고 있으나, 감시 주체의 불명확성 때문에 주택조합의 투명성 문제의 해결 방안으로 볼 수 없음. 그러므로 투명한 자금 관리를 위해서는 지방자치단체가 지정하는 신탁회사에게 위탁하는 게 바람직
- 또한 주민의 신뢰를 얻는 조합이 되려면 사업추진 시 해당지역의 주민이 대표 또는 발기인이 되어야 하는데, 현재는 그에 대한 규정이 불비함

주택사회적협동조합을 통한 주민 공동체성 강화

- ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’에 따른 도시재생사업의 시행자 범위에 사회적협동조합이 포함됨
 - 사회적협동조합은 ‘협동조합 기본법’에 의한 비영리 법인으로 해당지역 주민이면 주택을 소유하지 않은 세입자도 조합원이 될 수 있음
 - 다른 주택조합과 비교하여 사회적협동조합은 상대적으로 조합설립 및 운영이 용이하고, 다양한 이해 관계자들이 참여하는 다중이해관계자모형도 가능함

가처분소득 증대를 위한 생활비 절감 정책 필요

- [표 5]에서 보듯이 광주지역은 타 지역에 비해 소득수준이 낮은 가구가 많아서 생활비 부담이 큰데, 대출이자를 부담하는 주택소유 가구비율도 높아 실질 가처분소득이 상대적으로 적을 것임
 - [표 9]를 살펴보면, 광주지역 가구특징을 반영하듯 ‘맞벌이 가구 양육지원’복지서비스를 원하는 비율이 가장 높은 것으로 나타났음
 - 현재 광주지역 지역아동센터는 300여개 이상이 존재하고, 작은도서관은 400여개가 존재함. 지방자치단체는 이러한 기관들이 맞벌이가구를 위한 아동돌봄을 할 수 있도록 ‘지역아동돌봄 거점센터’를 지정하여 지원해야 함. 향후 지역거점센터를 노인돌봄, 장애인돌봄의 거점으로 확대 운영하는 광주형 돌봄체계 구축방안이 필요함

표 9 | 지원을 원하는 복지서비스

(기준: 2018년, 단위 : %)

노인돌봄 서비스	산모신생아 서비스	장애인돌봄 서비스	맞벌이가구 양육서비스	저소득아동 자립지원	장애인 재활지원	가사간병 서비스
28.9	11.1	5.7	30.7	11.4	3.8	7.5

출처: 광주광역시(2018), 「2018년도 광주의 사회지표」, 316p.

2) 노후주택 관리를 위한 통합체계 구축 필요

노후주택 관리를 위한 종합계획 수립

- 광주광역시시는 15년 이상된 노후아파트 리모델링 기본계획 및 주택통계시스템을 구축할 계획임²⁾
 - 주택법에 따르면 50만 이상 대도시에서는 리모델링 기본계획을 수립하도록 강제함. 리모델링 기본계획의 취지에는 노후주택의 체계적 관리방안도 포함됨
 - 리모델링의 주요 내용은 준공 15년이 지난 공동주택 중 15층 이상 아파트는 3개 층, 14층 이하는 2개 층 그리고 가구수를 15%까지 확대하는 것임
- 공동주택의 노후주택은 준공한지 30년을 초과한 주택을 의미하는데, 준공 15년을 넘은 공동주택의 리모델링 사업은 자칫 과도한 개발이 될 수 있음. 이러한 사고를 예방하고 사업성공을 위해 '리모델링지원센터'설치 운영이 필요함

표 11 | 광주시 노후 불량건축물 기준

(기준: 2018년, 단위: %)

분류	주택의 구분	기준
공동주택	1994년 1월 1일 이후 준공	• 30년
	1984년 1월 1일~1993년 12월 31일까지 준공	• 21+(준공연도-1984)년
	1983년 12월 31일 이전 준공	• 20년
공동주택 이외의 건축물	철근·철골콘크리트 또는 강구조 건축물	• 내용연수 30년의 2/3 이상 경과
	그 이외의 건축물	• 내용연수 20년의 2/3 이상 경과
	기타 노후·불량건축물	• 기존 무허가 건축물 • 부엌, 화장실, 세면장 중 한 가지 이상을 갖추지 못한 주택 • 급수, 배수, 오수설비가 노후화되어 수선이 불가능한 건축물

출처: 광주광역시(2016), 「2025광주광역시 도시 및 주거환경정비 기본계획」, 17p.

취약계층 우선지원을 위한 장치와 안전진단 등 리모델링 비용 지원을 위한 경제적 지원 프로그램을 마련해야 함

- 주민참여 단계에서 교육 및 참여수당 지원, 조합설립 단계에서 주민 참여를 위한 참여 조건부 대출, 안전진단 지원 및 리모델링 비용 대출 등 단계별 또는 패키지 지원 프로그램을 마련하여 리모델링지원센터에서 관리·운영
- 노후주택의 공용공간 유지 및 보수를 위한 무이자 대출 또는 지역주민이 참여하는 시민펀드를 조성하여 공공성 강화 유도

노후주택 종합관리 체계에서 중요한 것은 예방관리임. 이를 위해 건설 관련 은퇴자들을 모아 사회적경제기업을 설립하여 노후주택 실태조사 및 주민 컨설팅을 실행함

2) 광주광역시 보도자료(2019.07.08.)