



## 주택시장동향분석(5) : 아파트 실거래가 동향 〈2006년 1월 ~ 2015년 1월〉

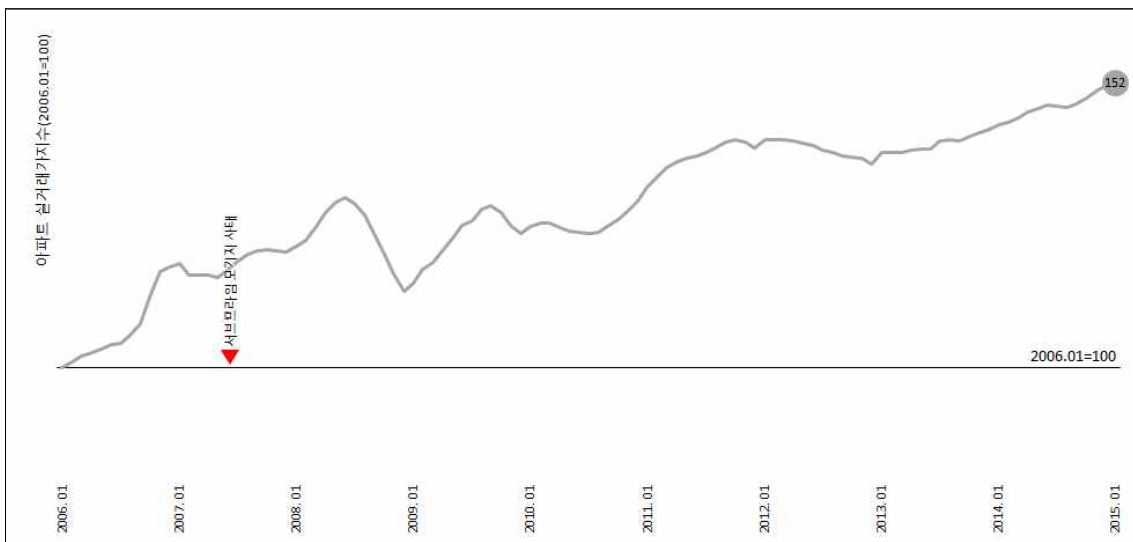
2015.3.23 | 강세진\_새사연 이사 | wisemaninspace@daum.net

경제민주화와 서민복지강화를 약속하며 정권을 얻은 박근혜 정부는 공약은 제쳐두고 뜬금없이 위기의 시장을 살리겠다며 주택시장의 안정화에 기여하여 온 여러 안전장치들을 꾸준히 제거하였다. 도대체 무엇이 위기였을까? 2008년 잠깐 하락세를 보였지만 그 이후 꾸준한 상승기조를 유지하고 있다. 누구의 이익을 위해 역지를 부린 것인지 주의 깊게 살펴야 한다.

전국의 아파트 실거래가 : 1.5배로 상승

한국감정원의 아파트실거래가가격지수는 2006년 1월부터 현재까지 전국의 아파트 실거래가 가격을 조사하여 지수로 발표하는 자료이다. 2006년 1월의 가격을 100으로 두었을 때 2015년 1월 현재 전국의 아파트실거래가가격지수는 152이다. 즉 10년도 채 지나기 전에 아파트 실거래 가격이 52%나 증가한 것이다. 연평균 5%가 넘는 추세이다. 현재 경제성장률이 이에 미치지 못하니 주택시장이 침체되었다기보다는 과열의 조짐이 보이는 것은 아닌지 의심해야 할 수치이다.

그림 1. 전국 아파트실거래가가격지수 (2006.1~2015.1)



출처 : 한국감정원 아파트실거래가가격지수



## 서울의 아파트 실거래가 : 34% 상승

주택시장의 침체라는 이슈를 띄우기 위해 정부나 관련 업계에서 주로 거론하는 통계치는 서울의 아파트가격이다. 서울의 아파트실거래가격지수를 살펴보면 2008년 6월 143까지 치솟았다. 불과 2년 6개월 동안 43%나 오른 것이다. 누군가에게는 달콤했을 이 수치가 747공약을 내세운 이명박 후보를 대통령으로 당선시키고 뉴타운을 외치는 수많은 국회의원을 만들었다는 것에 큰 이점이 없을 것이다. 문제는 사람들이 부동산으로 부자가 될 꿈을 꾸던 시기에 이미 전 세계적으로는 부동산으로 쉽게 부를 축적한 사람들 덕분에 서민들의 삶이 나락으로 떨어질 조짐을 보이고 있었다는 것이다.

2007년 4월 미국 2위의 서브프라임 모기지 대출회사인 뉴센추리 파이낸션의 파산을 시작으로 미국 내외의 거대 금융회사들이 줄줄이 파산하거나 파산위험에 직면하는 사태가 2008년까지 이어진다. 전 세계의 경제성장은 멈추고 우리나라의 경제성장도 2008년 2.8%, 2009년 0.7%에 그친다. 143에 달했던 서울의 아파트실거래가격지수는 2008년 12월 117까지 하락하였다. 이 시기에 큰 대출을 끼고 주택을 구매했던 사람들에게는 위기가 아니라 재앙처럼 느껴졌을지도 모른다.

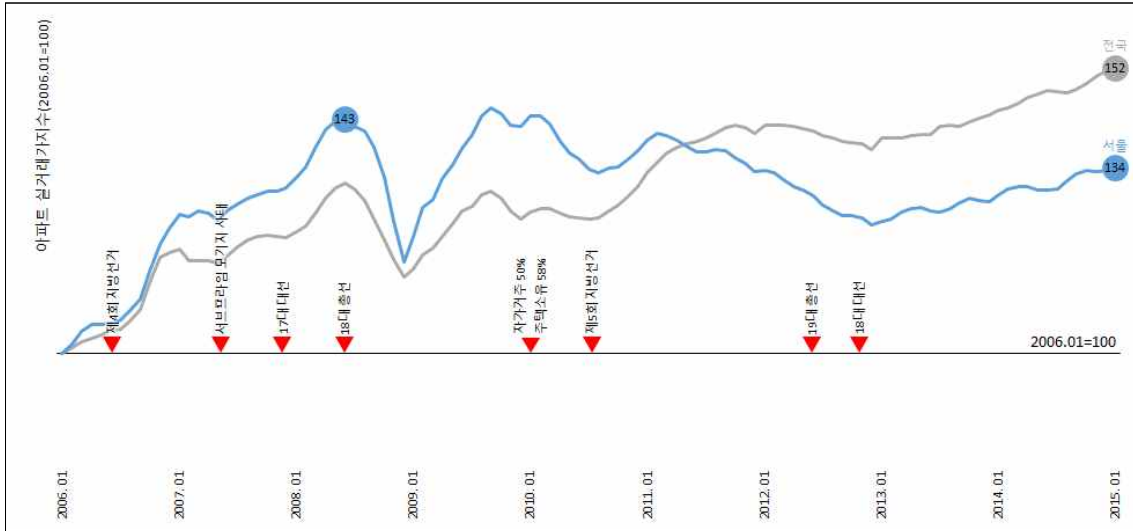
하지만 기억을 더듬어보면 전 세계적으로 위험이 커지고 있던 상황에서 대통령후보와 여러 국회의원 후보들이 개발공약을 내세우며 주택가격을 부추겼었다는 것을 쉽게 떠올릴 수 있다. 2년 6개월 사이에 43%나 가격이 치솟은 주요 요인이다. 짧은 기간에 가격 하락의 폭이 컸다는 것은 정치적 선동에 의한 가격의 거품이 상당했다는 것을 방증한다. 2008년 무렵 서울의 주택시장을 위협에 빠뜨린 것은 무책임하게 공약을 남발한 정치인들이었을지도 모른다.

이후의 추세를 살펴보면 2009년을 거치면서 서울의 실거래가격지수는 빠르게 회복된다. 당시 정부에서 건설경기를 부양하기 위해 엄청난 노력을 기울였다는 것과 무관하지 않을 것이다. 하지만 2010년을 거치면서 2013년까지 완만한 감소세를 피하지 못했다. 이를 시장의 침체로 해석하고 싶은 사람들도 있을 수 있으나 다른 한편으로는 지나치게 오른 주택가격이 적정수준으로 조정되는 것이라고 해석하고 싶은 사람들도 분명히 존재한다. 지금 이 글을 읽는 사람들 중에서 대출을 얻지 않고 서울에서 집을 구매할 수 있는 사람들이 얼마나 되겠는가.

주택시장이 정상으로 되돌아가는 것일지도 모르는데 정부는 위기라고 진단하며 주택시장의 안정화에 기여하여 온 여러 장치들을 꾸준히 제거하였다. 2015년 1월 서울의 아파트실거래가격지수는 134이다. 2006년 1월에 비해 34% 증가한 수치이다. 연평균 3%가 넘는 증가추세를 두고 시장이 침체되었다고 주장하는 것이 과연 옳은 것일까. 전세가격이 수억 원에 달하게 만드는 주택가격이 너무 높다고 해석하는 것이 옳은 것일까.



그림 2. 서울 아파트실거래가격지수 (2006.1~2015.1)

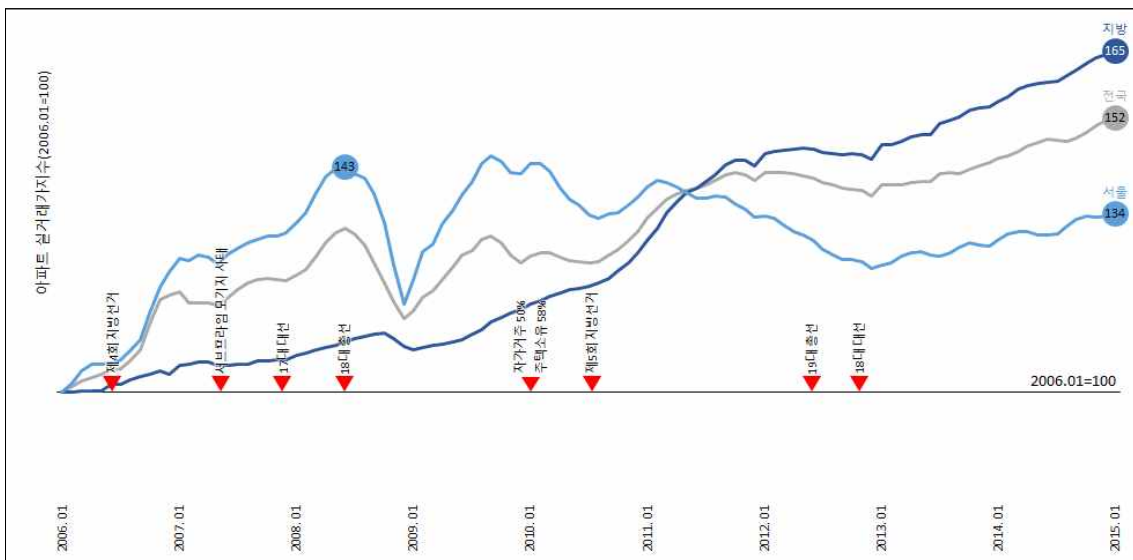


출처 : 한국감정원 아파트실거래가격지수

### 수도권 외 지방의 아파트 실거래가 : 65% 상승

주택보급률이 100% 수준에 근접한 상황에서 9년 동안 34% 정도의 가격 상승을 보이는 것도 결코 적은 수치라고 보기는 어려운데 수도권 외 지방의 아파트실거래가격지수는 2015년 1월 현재 165에 달한다. 2006년 1월에 비해 65%나 증가한 것이다. 이렇게 오르는 동안 일시적인 하락세도 많지 않았다. 상식적으로 주택가격이 오르기 위해서는 갑자기 인구가 증가하여 주택수요가 늘어나거나 소득이 늘어나서 물가를 끌어올리는 상황이어야 한다. 수도권 외 지방에서 주택가격이 65%나 증가할만한 요인이 있었는지 의문이다.

그림 3. 수도권 외 지방의 아파트실거래가격지수 (2006.1~2015.1)



자료 : 한국감정원 아파트실거래가격지수



설령 주택가격이 빠르게 오를 요인이 있었다면 서민의 주거안정을 위해서 가격 안정을 위한 정책을 펼치는 것이 정상적인 정부의 정책이라고 볼 수 있다. 하지만 주택시장이 과열될 대로 과열된 상황에서 정부의 대책은 주택시장 활성화를 위한 규제완화였다. 이로 인해 자칫 주택시장의 안정성이 깨진다면 피해를 보는 것은 결국 서민들일 것이다. 정부의 규제완화에 힘입어 상위계층은 임대주택리츠, 기업형임대사업 등을 통해서 주택가격이 하락하더라도 안정적인 수익을 올릴 수 있는 기반을 착실히 닦아가고 있다. 물론 그 수익은 서민들의 임대료와 세금으로 충당될 것이다.

### 가장 많이 오른 곳. 울산 : 두 배로 상승

2006년 1월 이후 아파트실거래가격이 전국에서 가장 많이 오른 곳은 울산이었다. 울산의 아파트실거래가격지수는 2015년 현재 199이다. 9년 동안 두 배로 오른 것이다. 울산은 전국에서도 손꼽히는 고소득 도시이며 지역내총생산이 가장 높은 지역 중에 한 곳이기도 하다. 2005년부터 2013년까지 울산의 지역내총생산은 56% 증가하였다. 결코 적은 수치는 아니지만 아파트 실거래가격의 상승추세에는 미치지 못한다. 이런 상황에서 주택시장을 활성화하기 위한 정책이 펼쳐진다면 어떻게 될지 우려스럽다.

그림 4. 울산 아파트실거래가격지수 (2006.1~2015.1)



출처 : 한국감정원 아파트실거래가격지수



가격이 오르는 동안 서민들은 반지하로

한국보건사회연구원의 한국복지패널조사에 따르면 반지하층에 거주하는 저소득층이 2005년 4.5%에서 2010년 5.9%로 증가한 것으로 나타나고 있다. 5년간 1.4%나 증가한 것으로써 무시할 수 없는 수치이다. 그나마 지하층에 거주하던 비율이 2.7%에서 0.8%로 줄었다는 것이 위안일 수도 있다. 하지만 지하층은 애초에 주택이라고 할 수 없다. 지하층에서 반지하로 올라온 것이나 고마워해야 하는 상황이라면 너무 비참한 것이 아닌가. 이런 시국에 과열된 주택시장을 더욱 과열시키려는 정책이 그리도 급한 것인지 우리 모두 되물어야 하는 것은 아닐까. ✎

2015년 새사연 발간 보고서

2015년 3월 23일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
한국경제	1/8	'가상의 적' 앞세운 구조개혁의 속살	정태인
세계경제	1/12	약 엔, 강 위안, '슈퍼 달러' 의 시대 도래?	박형준
고용,노동	1/15	노동시장 유연화, 만능 열쇠가 될 수 있을까?	김수현
주거	1/22	소수자가 된 무주택 서민의 미래는?	강세진
돌봄	1/26	'좋은 돌봄', 현 상황에서는 불가능	최정은
복지	2/3	복지 없는 노후는 '재앙' 이다	이은경
잇:북	2/11	2015년 전망보고서 종합 : 침체의 지속, 복지 축소 정책의 위기	미디어팀
고용,노동	2/16	허점투성이 월급으로 은폐되는 '장시간 노동'	이정아
고용,노동	2/24	월간 노동시장 모니터 : 2015년 1월 노동시장 분석	김수현
경제	2/27	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:①자본주의 다양성 모델들	박형준
경제	3/5	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:②한국사회경제모델의 나아갈 길	박형준
돌봄	3/9	아동학대와 CCTV 논란, 보육정책 방향	최정은
고용,노동	3/16	노인을 위한 나라가 아니다	이정아
고용,노동	3/19	월간 노동시장 모니터 : 2015년 2월 노동시장 분석	김수현
주거	3/23	주택시장동향분석(5) : 아파트 실거래가 동향	강세진