

부동산 경기변동과 서울시 세수

서울시정개발연구원 연구위원
 박 희 석

경기침체 장기화 우려로 지방재정 결손 우려

지난해 발생한 미국발 금융위기로 급격한 성장률 둔화, 내수 경기 위축 등 실물경제 침체가 가시화 되고 있는 가운데 정부는 확대재정 정책, 부동산 규제완화 등 총체적인 정책수단을 통해 경기부양을 실시하고 있다. 그럼에도 불구하고 전반적인 경기침체가 지속되고 있어 현재의 경기 침체 국면이 장기화될 가능성이 높아지고 있다. 경기침체로 지자체 차원에서는 실질소득 감소에 따른 주민세 결손, 부동산 시장 침체로 취득세, 등록세 등 부동산 관련 세수 결손 등이 예상됨에 따라 당분간 지방재정 결손에 대한 우려가 지속될 것으로 보인다.

서울시의 경우 부동산세수와 관련하여 현재 시세의 약 30%를 부동산 관련 취득세 및 등록세(이하 부동산세수)에 의존하고 있어 본 고에서는 향후 부동산 시장의 경기변동이 서울시 세수에 어떤 영향을 미치는가에 대해 분석하고자 한다.

현재의 금융위기와 IMF 외환위기 기간 중 부동산 시장 변화

현재의 금융위기는 IMF 외환위기보다 우리경제에 미치는 충격이 장기적이고 더 클 것으로 확실시 되고 있는 가운데 양 위기 기간 중 서울의 부동산 시장과 관련하여 주택매매가격지수, 경제성장률 그리고 정부의 부동산시장 대책 등에 대해 간략히 비교하면 다음 [표 1]과 같다.

[표 1] 현재 금융위기와 과거 IMF 외환위기 기간 중 부동산시장 특징

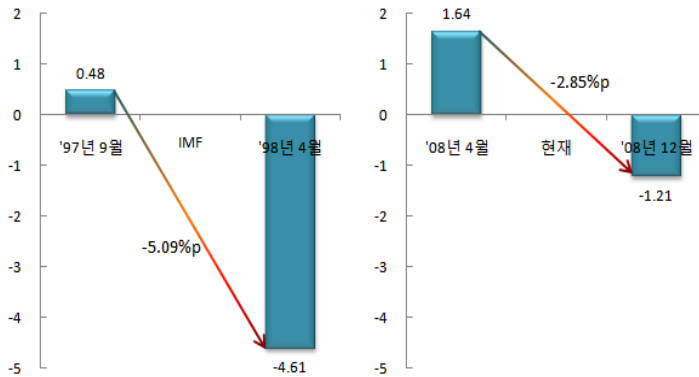
	현재의 금융위기	IMF 외환위기
주택매매 가격지수	<ul style="list-style-type: none"> • 8개월 동안 3%P 이상 감소 • 전반적인 부동산 시장 침체로 거래 단절 	<ul style="list-style-type: none"> • 7개월 동안 5%P 이상 감소 • 기업들 구조 조정으로 대형 부동산 거래 활발
경제성장률	<ul style="list-style-type: none"> • 금융위기로 3.6%P 감소 • 2009년 성장률도 감소세를 유지하여 -3.6% 예상 	<ul style="list-style-type: none"> • IMF직후 11.4%P 감소, 1999년에는 9.5%로 회복
부동산 대책	<ul style="list-style-type: none"> • 양도세 비과세 범위 확대, 종합부동산세 완화 • 주택전매제한, 재개발 재건축 규제 완화, 그린벨트 해제 	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산시장개방, 규제완화 및 시장기능 활성화 • 토지공개념 법률 폐지, 분양권 전매 허용 등

주택시장을 대표하는 주택매매가격지수는 IMF 외환위기 기간에는 7개월 동안 5.62P 감소(52.33→46.71)한 반면, 최근 금융위기 기간중에는 이후 8개월 동안 2.85%P 감소하였다. ([그림 1] 참조) IMF 외환위기 당시 주택시장의 특징으로는 단기간에 거래량이 줄었으나 기업들의 구조 조정으로 대형 부동산 거래가 활발하여 유동성의 문제가 없었던 것으로 보이나 최근의 주택시장은 장기간 거래 부진으로 인하여 전반적으로 부동산 시장의 침체가 지속되고 있다.

서울의 전반적인 경기상태를 나타내는 GRDP 성장률의 경우 IMF 외환위기 전·후에는 11.4%P로 크게 감소(2.2%→-9.2%)한 반면 현재의 금융위기 전·후에는 3.6%P (잠정) 감소한 것으로 파악된다. ([그림 2] 참조)

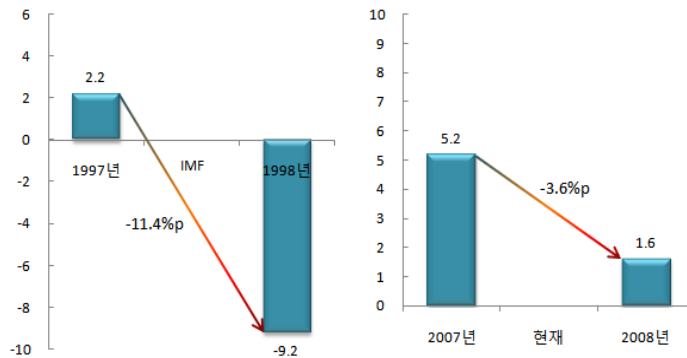


IMF 외환위기 당시 급격한 자산 가치하락에 따라 부동산 시장은 중요한 경제 활성화의 정책수단으로 대두되었다. 이에 따라 정부는 부동산시장개방, 규제완화, 시장기능 활성화, 토지공개념 폐지, 분양권 전매 허용 등 강도 높은 부동산 시장 부양책을 실시하였다. 최근 금융위기로 침체되고 있는 부동산 시장을 자극하기 위해 정부는 양도세 비과세 범위 확대, 종합부동산세 완화, 주택전매제한, 재개발 재건축 규제 완화, 그린벨트 해제 등의 각종 규제완화 대책을 수립하고 있다.



주 : 금융위기 전후로 최고점과 최저점을 단순 비교함

[그림 1] 서울의 주택매매가격지수 증가율 추이 (전월대비 %, %P)

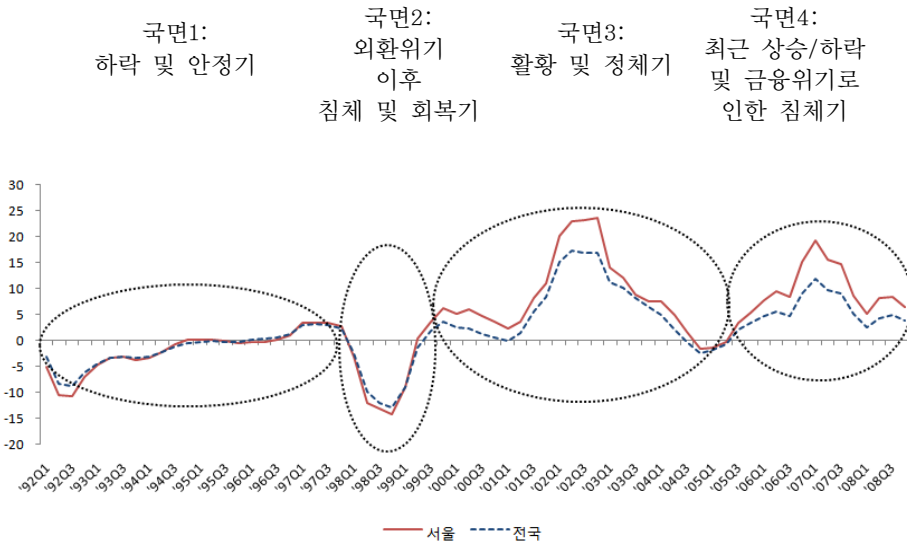


주 : 금융위기 전후로 최고점과 최저점을 단순 비교함

[그림 2] 서울의 GRDP 증가율 추이 (전월대비 %, %P)

부동산 시장의 변동 추이 및 향후 부동산 시장 여건

서울의 부동산세수의 증감 추이는 부동산 시장의 경기와 상호 밀접한 관계를 가지고 있어 향후 부동산 시장이 경기 국면 상 어느 시점에서 회복될 것인가가 중요한 이슈로 대두되고 있다. 따라서 부동산 경기를 대표하는 주택가격매매지수 증가율을 이용하여 부동산 시장의 경기추세를 알아보면 다음과 같이 크게 네개의 국면으로 나누어 설명할 수 있다.



[그림 3] 주택매매가격지수 증가율 (전년동기비, %)

국면 1(1992년~1997년)은 1992년초 주택 200만호 건설계획 완료로 주택가격 증감률이 최저점에 도달한 후 서서히 회복세를 보이는 시기로 외환위기 이전까지 주택가격은 안정세를 나타내고 있다. 국면 2(1998년~2000년)는 외환위기 이후 급격한 주택가격 하락으로 주택거래 마비와 자산디플레이션을 가져왔으며, 부동산 시장 부양을 위해 정부는 주택시장 안정대책, 주택경기 활성화 방안, 건설 및 부동산 활성화 대책을 발표하였다. 국면 3(2000년~2005년)은 외환위기 이후 조정기간을 거쳐 부동산 완화정책으로 급상승세로 반전, 2002년에 최고점에 도달하였으나 주택시장 과열을 진정시키기 위한 10.29 부동산 시장 안정화 및 후속대책으로 부동산 시장의 침체가 지속되었다. 국면 4(2005년~최근)는 저금리와 투자자금의 유동성으로 부동산투자가

가속화되면서 2006년까지 상승세를 이어오다가 8.31부동산 대책 등 정부의 강도 높은 규제로 하락세를 나타냈으나 MB 정부 이후 규제 완화에 대한 기대감으로 잠시 상승 분위기를 이어오다 최근 금융위기로 다시 침체기로 접어든 것으로 해석할 수 있다.

이상과 같은 국면분석에서 IMF 외환위기인 국면 2를 고려하면 향후 본격적으로 부동산시장이 회복되기까지는 2~3년 정도 소요될 것으로 파악된다. 향후 부동산 시장과 관련된 긍정적인 요인과 부정적인 요인은 [표 2]와 같다.

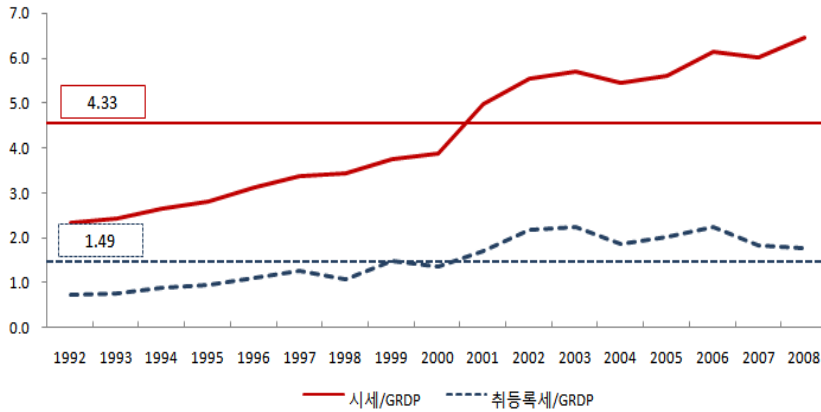
[표 2] 향후 부동산 시장 전망과 관련된 긍정적, 부정적 요인

	긍 정	부 정
금융시장	<ul style="list-style-type: none"> 저금리(기준 금리 2.0%) 기조 유지로 주택담보대출 부담 경감 풍부한 부동산자금 (MMF설정액 4월16일 현재 123조4380억원)¹²⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 가산금리로 여전히 높은 시장금리 성장을 하락으로 가계소득 감소, 소비심리 위축 (2009년 -3.6% 예상)
규제완화	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 규제완화(용적률상향조정) 각종 대규모 개발계획에 대한 기대 부동산 세제 혜택(양도세, 종부세) 	<ul style="list-style-type: none"> 추가 규제완화 기대감 이미 집값에 반영 및 규제완화 보류 가능성 존재 뉴타운 등 개발계획의 단기적 효과 미비

서울의 경제규모 대비 부동산세수 비중 완만한 증가

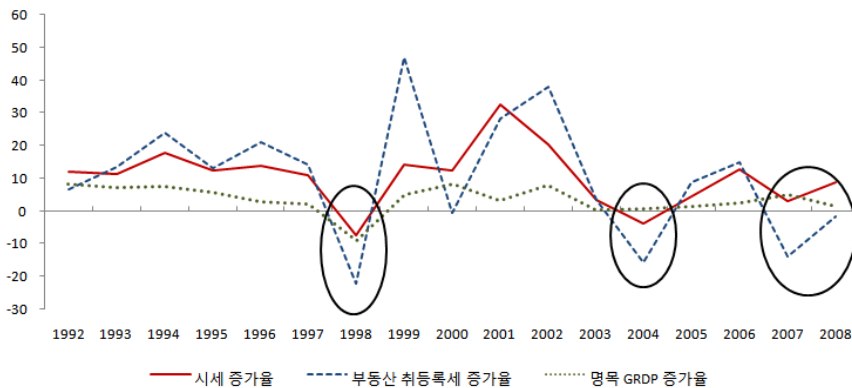
1992년~2008년 기간 중 서울의 GRDP 대비 시세 비중은 평균 4.33%로 1992년 2.2%에서 2008년 6.5%로 지속적인 확대 추세를 나타내고 있으며, 최근 3년(2006년~2008년)간 6.2%를 점유하고 있다. 또한 동 기간 중 GRDP 대비 부동산세수 비중은 평균 1.49%로 2003년에 2.26%로 최고 점유율을 보이다가 최근 3년(2006년~2008년) 간 1.9% 점유를 보이며 감소세를 나타내고 있다. ([그림 4] 참조)

12) 현재 시중 유동자금이 800조로 추산되며 이는 2005년 이후부터 통화 증가율이 계속 상승한 결과로 해석. 이에 반해 동시기에 선진국은 통화율 감소



[그림 4] 서울의 GRDP 대비 세수 비중

1992년~2008년 기간 중 서울의 시세 증가율과 부동산세수 증가율은 서울의 경제성장률(GRDP 증가율)과 비슷한 추이를 가지고 움직이고 있다. 분석기간 중 시세 증가율은 GRDP 증가율 보다 크게 나타나고 있다. 특히, 외환위기 전·후(1996~1999), 2000년 초반(2001~2003), 최근(2004~2007) 등 서울시 경제성장률과 부동산 세수 증가율 사이의 동반 상승·하락 추이가 두드러짐을 알 수 있다. 따라서 부동산시장은 경제의 불·호황기를 전·후하여 성장률과 밀접한 관계를 가지며 동반하여 움직이는 경향을 가지고 있으며, 그 정도는 성장률 보다 크게 나타나는 특징이 있다.



[그림 5] 연도별 서울시 세수 증가율 및 서울의 성장률

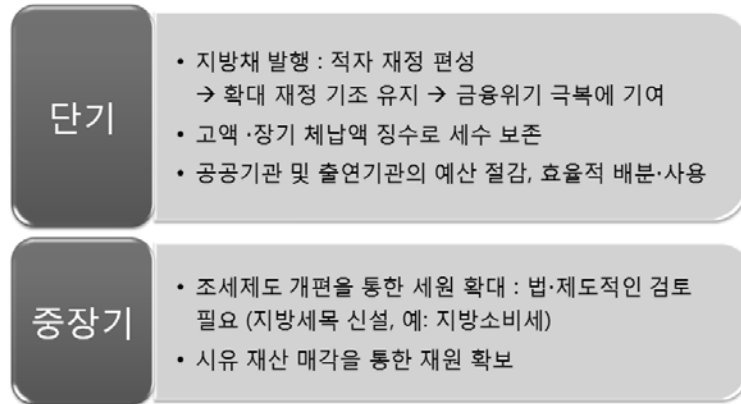
서울의 경제성장률과 부동산 세수간의 관계를 좀 더 자세히 알아보기 위해 단일방정식 형태의 간단한 회귀분석을 통해 분석하면 경제성장률 1%p 하락(상승)시 부동산 세수는 2.56% 감소(상승)하고 있는 것으로 분석된다.

지방채 발행을 통한 확대재정 정책 당분간 필요

금융위기로 현재의 경기침체국면이 장기화될 것으로 예상되는 가운데 과거 IMF 외환위기와는 달리 급격한 V자 형태의 회복보다는 완만한 L자 형태의 회복세를 보일 것으로 전망된다. 최근 주식가격 상승, 소비자태도지수 향상 등으로 경기가 하강국면을 통과했다는 의견이 언급되고 있으나, 이는 지난해 10월 급격한 경기침체에 대한 상대적인 호전으로 해석 할 수 있으며, 현재의 금융위기와 IMF 외환위기 때의 경기침체 국면은 본질적으로 상이함에 주목할 필요가 있다.

향후 서울시는 재정운용기조를 IMF 외환위기 때와 유사하게 SOC 투자, 신 성장산업 발굴, 일자리 창출 등에 초점을 맞추어 자원배분을 할 필요가 있으며 전반적 재정운용기조를 경제 활성화와 관련된 사업에 집중 투자할 필요가 있다.

최근 일련의 부동산 부양책에도 불구하고 서울시 부동산 시장은 당분간 관망 추세를 유지하고 있고 부동산 경기의 회복 여부는 불투명한 실정으로 부동산 세수에 의한 결손도 커질 것으로 예상된다. 이에 따라 향후 서울시는 장기화 될 것으로 예상되는 경기침체에 대비하여 부족한 자원 확충에 적극 대응할 필요가 있으며 장단기로 실행 가능한 방법을 동원하여 다양한 형태로 세원 발굴, 향후 예상되는 서울시 전체 시세 결손액을 보존하여야 할 것이다.([그림 6] 참조)



[그림 6] 단기·중장기 자자체 자원 확충 방안

장기화의 조짐을 보이는 경기침체의 우려 속에 서울시의 최우선적인 정책과제는 고용창출을 위한 사업규모 확대, 지방채 발행을 통한 자원 확보 등 재정건전성이 유지되는 상태에서 적극적인 적자재정을 통한 확대 재정정책이 필요할 것으로 사료된다.

〈참고문헌〉

국민은행, 주택가격지수 시계열 (2009.1)

박희석 외, 「부동산 경기변동이 서울시 세수에 미치는 영향」, 서울시정개발연구원, 2004

서울특별시, 세목별징수실적, 각년도

통계청, KOSIS 