

개혁신당포럼 주경야독

2025 부동산 시장 - 진단과 해법

신성장경제연구소 최병천 소장

11월 3일 저녁 6시 30분, 곧 시작합니다.



개혁신당포럼 <주경야독> 철학

이 자리는 함께 묻고 배우는 자리입니다.

이곳에서는 질문이 먼저이며, 누구나 자유롭게 의견을 나눌 수 있습니다.

우리는 정답보다 질문, 논쟁보다 경청이 있는 토론을 소중히 여깁니다.

모두가 동등한 참여자로서, 발언에는 위계가 없습니다.

모든 질문은 기록되어 사라지지 않고, 다음 논의의 출발점이 됩니다.

우리는 말과 태도로 정치를 바꾸고, 민주주의를 만들어갑니다.

이것이 우리가 만들어가려는 새로운 정치포럼의 모습입니다.

2025 부동산 시장 - 전망과 해법

최병천 소장 (신성장경제연구소)

2025 부동산 시장 - 진단과 해법

－ 최병천 (신성장경제연구소 소장)

■ 전체 목차 ■

- 0. 소개
- 1. 2025년 대선 득표율 예측
- 2. 부동산 경기변동론
- 3. 노태우-노무현-문재인 정부의 경우
- 4. 수요-공급, 부동산 시장은 다르다
- 5. 2025 부동산 시장의 특징
- 6. 이재명 정부의 부동산 대책

■ 최병천 소개

現) 신성장경제연구소 소장

前) 한국사회여론연구소(KSOI) 부소장

前) 민주연구원 부원장

前) 박원순 서울시장 정책보좌관

前) 국회의원 정책보좌관 (19대 국회, 정무위원회)

前) 논술학원 강사

저서 ; 《좋은 불평등》 , 《이기는 정치학》 , 《한국의 논점》

■ 최병천 소개

《좋은 불평등》

: 글로벌 자본주의 변동으로 보는 한국 불평등 30년

1부 보수의 불평등 이론, 진보의 불평등 이론

2부 한국경제 불평등의 진짜 기원

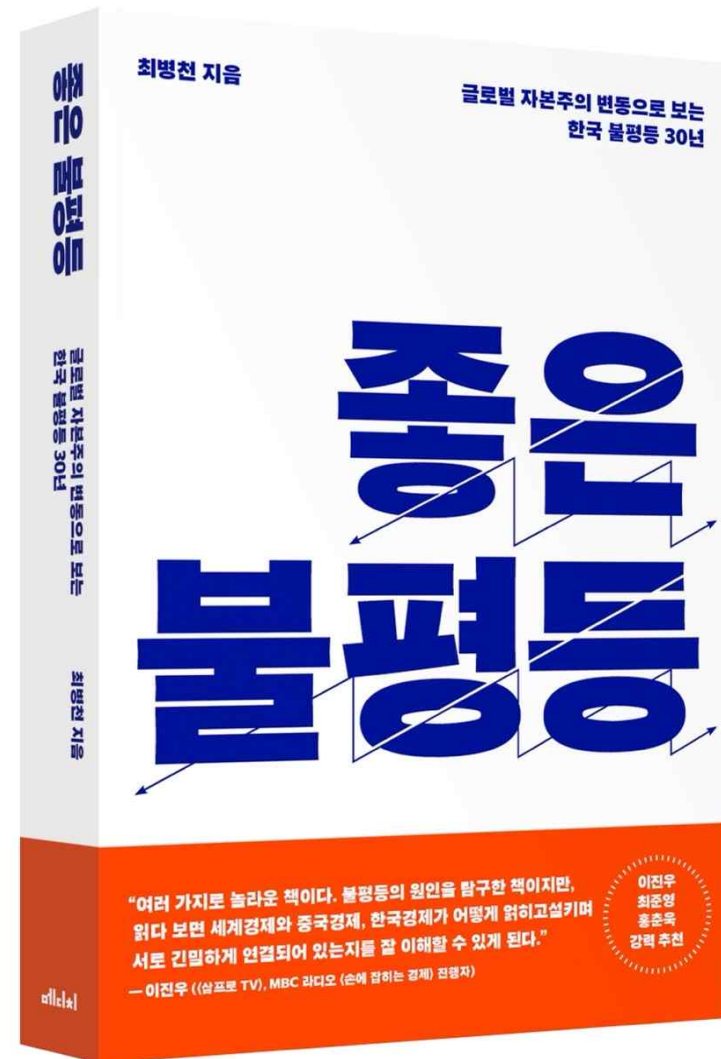
3부 한국경제 불평등은 중국발 불평등

4부 진보의 불평등 기획은 왜 실패했는가

5부 적폐의 경제학과 환경 변화의 경제학

6부 글로벌 자본주의 변동, 지난 70년, 앞으로 30년

- ①화두(논점) → ②불평등 변동, 제대로 된 분석
→ ③진보경제학 비판 → ④전망 및 대안

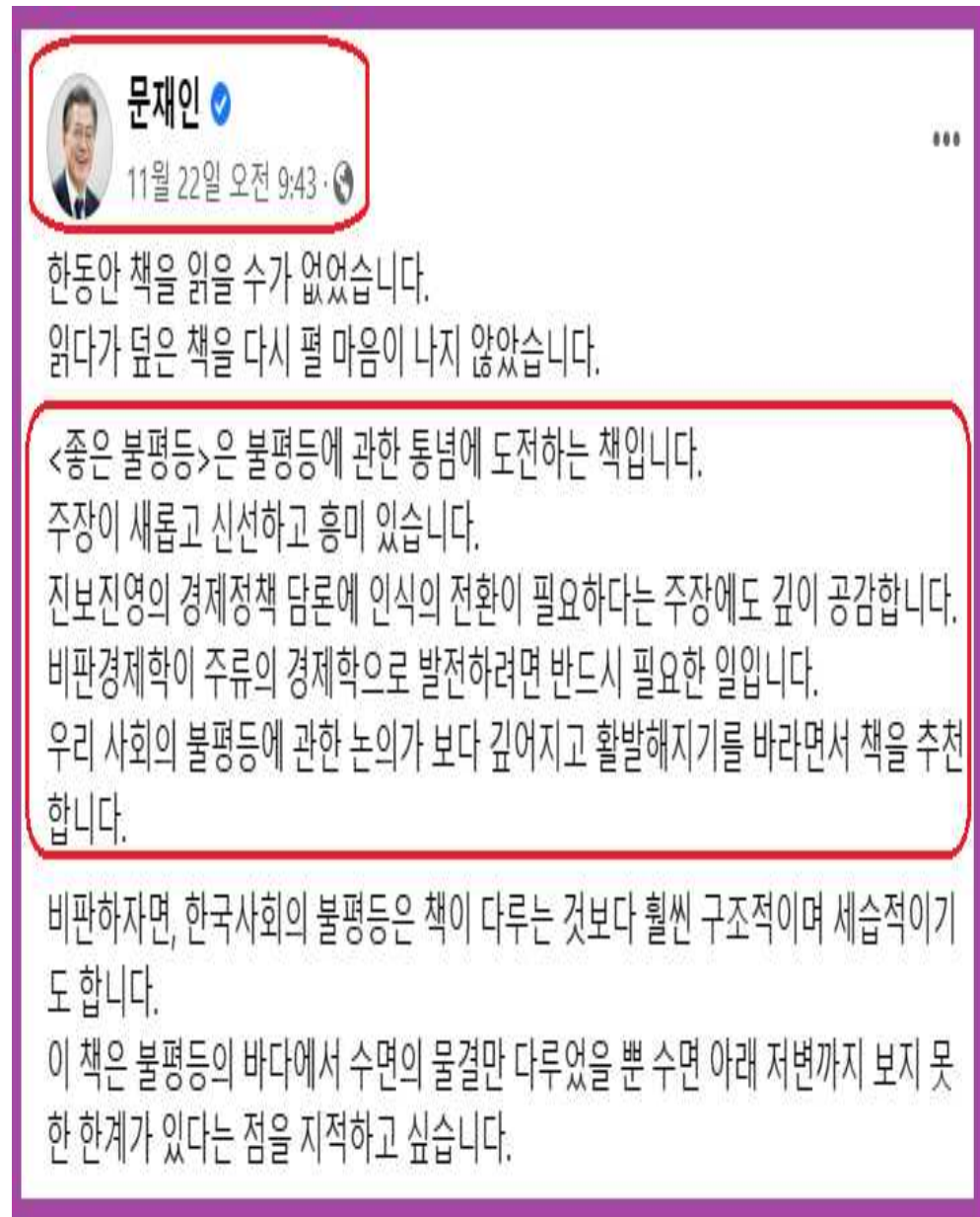


■ 문재인 대통령, 《좋은 불평등》 추천 사

■ 문재인 대통령> 11.22

“불평등에 관한 통념에 도전하는 책입니다”

“주장이 새롭고 신선하고 흥미 있습니다.”



■ 삼프로 TV & 일프로 TV - <최병천 소장의 불평등 연구> → 불평등과 경제성장 이야기



■ 언론사 칼럼

■ 중앙일보 : 최병천의 퍼스펙티브

■ 국민일보 : 국민논단

■ 석간 내일신문 : 경제시평

■ 시사저널 : 최병천의 인사이드

■ 경향신문, 한국일보 등

국민일보

2024-03-11 (월) 030면

건국전쟁, 농지개혁, 좌우합작의 나라

국민논단



최병천
신성장경제연구소 소장

“

2012년 박근혜 비대위의 성공
‘민주당스러운’ 정책 채택 덕분

동아시아 경제기적의 토대는
‘좌파’의 농지개혁을
우파가 수용해 시행한 것

한국이 성공한 진짜 이유
좌·우 ‘이념전쟁’에 매몰되지
않았기 때문임을 잊지 말아야

1987년 민주화 이후 9번의 총선이 있었다. 이 중에서 ‘불리한 판세를 뒤집은’ 대표적인 사례로 2012년 총선을 앞둔 박근혜 새누리당(현 국민의힘) 비대위 원장 시례를 꼽는다. 이에 대해서는 진보-보수, 민주당-국민의힘 전문가 모두 이견이 없을 정도다.

박근혜 비대위원장은 도대체 어떻게 ‘불리한 판세를 뒤집은’ 것에 성공할 수 있었을까. 핵심 비결은 ‘약점 보완’이었다. 더 정확하게는 ‘민주당스러운 정책’을 채택했기 때문이다. 당시 박근혜 비대위원장은 비대위원으로 김종인, 이상돈 교수, 이준석을 영입했다. 김종인은 ‘경제민주화’를 상징했고, 이상돈은 ‘4대강 반대’를 상징했고, 이준석은 ‘고령층’에 관한 지지층을 탈파하기 위해서였다. 이명박정부와 여당의 약점을 보완하기 위해서였다.

다른 한 축으로는 경제민주화와 복지국가를 내걸었다. 재벌의 순환출자 규제, 일감 몰아주기 규제, 기초연금 20만 원으로 상향 등 ‘민주당스러운’ 정책을 대거 채택했다. 일부 민주당 쪽 사람들은 박근혜 비대위원장이 ‘말로만’ 경제민주화를 내걸고 나중에는 공약을 이행하지 않았다고 비판한다. 일부 공약 위반이 있었던 것은 사실이지만 집행된 공약 역시 매우 많았다.

박근혜 비대위원장은 ‘민주당스러운’ 사람들을 영입하고, ‘민주당스러운’ 정책을 도입했기에 승리할 수 있었다. 1991년 소련의 붕괴가 전 세계 좌파에게 충격이었다면 2008년 미국발 글로벌 금융위기는 전 세계 우파에게 큰 충격이었다. 세계은행, 국제통화기금 등에 서도 신자유주의적 정책에 비판적인 견

이후 연평균 5.5% 이상의 경제성장률을 30년 이상 달성했던 나라는 매우 드물다. 대표적인 나라는 일본, 한국, 대만, 덩샤오핑 이후의 중국이다. 재밌게도 이들 네 나라의 공통점은 ‘농지개혁’을 했다는 것이다. 건국전쟁에서는 마치 한국만 농지개혁을 했던 것처럼 다룬다. 그것은 사실이 아니다.

하필 이들 네 나라는 왜 농지개혁을 하게 됐을까. 결론부터 말해 농지개혁은 ‘좌파 정책을 우파가 수용한’ 대표적인 사례다. 동북아시아에는 공산주의운동의 양대 축이던 소련과 중국이 있었다. 공산주의 압력이 가장 강했던 지역이다. 북한과 중국은 ‘농지개혁’을 명분으로 농민을 정치적으로 조직했다.

일본의 농지개혁은 미군정이 주도하고, 일본 정부도 동의했다. 왜? ‘공산화를 막기 위해’ 농지개혁이 필요하다고 봤다. 한국도 ‘공산화를 막기 위해’ 농지개혁을 해야만 했다. 대만 장제스의 경우 국공내전에서 패배한 이후에야 대만에서 농지개혁을 실시한다. 더 일찍 농지개혁을 했다면 국공내전에서 패배하지도 않았을 것이다.

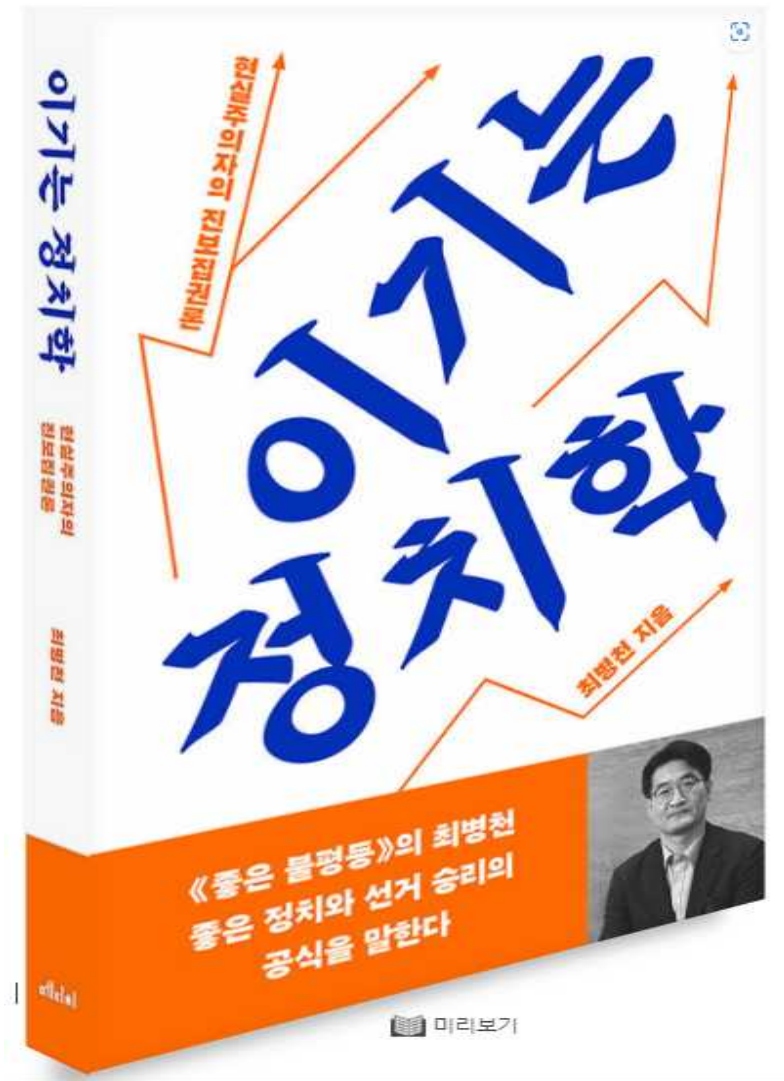
한국에서 실시된 1948년 제헌의회 총선에서 모든 정치세력은 농지개혁을 공약으로 내걸었다. 한국의 농지개혁은 이승만의 단독 업적이 아니다. 미군정의 압력과 조봉암을 비롯한 진보적 정치세력, 이승만 대통령, 그리고 공산주의운동의 압력이라는 4개의 세력이 상호작용한 결과였다.

건국전쟁은 내용 전반에 걸쳐 우파는 옳고 좌파는 틀리다는 인식을 깔고 있다. 이를테면 지하철의 ‘예수현당, 불신지옥’처럼, ‘우파현당, 좌파지옥’의 세

《이기는 정치학》

: 현실주의자의 진보집권론

- 1부) 가슴이 너무 뜨거워지면 상대방 선거운동을 도와준다
- 2부) 종부세는 '정권교체 촉진세'였다
- 3부) 세대교체는 나이교체가 아니라 '세계관의 교체'다
- 4부) 역대 선거결과로 보는 87년 이후 정치구도
- 5부) 민주당 정부는 촛불연합을 어떻게 외면했는가?
- 6부) 한국정치, '진보 우위' 시대는 끝났다.
- 7부) 2024년 총선에서 승리하려면 : 3+7전략



■ 언론사 수습기자 교육 - 이데일리, 아시아경제, 머니투데이 방송 등



2025년 대선 득표율 예측



최병천

5월 29일 · 🌐

...

< 예상 득표율의 판단 근거 - 이재명 49%, 김문수 42%, 이준석 8% >

1>

어제 올린 페이스북 글에서, 6.3 대선에 관한 예상 득표율을 밝혔다. ▲이재명 49% ▲김문수 42% ▲이준석 8% ▲기타 1%였다.

맞을 수도 있고, 틀릴 수도 있는데, 왜 이렇게 생각하는지 판단근거를 밝힌다.

87년 민주화 이후, 8번의 대선이 있었다. 흥미로운 것은 이 중에서 50%를 돌파한 후보는 2012년 대선에서 박근혜 후보가 유일하다. 박근혜 후보는 51.6% 득표로, 50%를 돌파한 유일한 후보이자 '역대 최다득표' 후보다.

왜 박근혜만 유일하게 50%를 넘었을까? 그 이유를 생각해 보면 구도효과가 결정적이다.

8번의 대선을 복기해보면, ①다자구도 ②2강 1중 구도 ③2강 1약 구도 ④순수한 양강구도로 구분할 수 있다.

① 다자구도는 87년 대선, 17년 대선이 해당한다.

② 2강 1중 구도는 92년 대선, 97년 대선이 해당한다.

③ 2강 1약 구도는 02년 대선, 22년 대선이 해당한다. 02년 대선에서는 권영길 후보가, 22년에는 심상정 후보가 완주하면서 약 4% 내외를 가져갔다.

④ <순수한 양강구도>는 2012년 대선이 유일하다. 1중 후보도, 1약 후보도 없었다. 박근혜가 51.6%를 득표한 진짜 비결이다.

이재명 후보는 48~51% 정도를 받을 것으로 예상된다. 그러나, 51.6%의 기록을 깨는 것은 쉽지 않아 보인다. (상대방의 역결집도 있을 것으로 예상되기에..)

2>

먼저 이준석을 살펴보자. 이준석 후보는 10%를 넘지 못하고, '여론조사보다 적게' 득표할 것으로 전망한다. 그 이유는 두 가지다.

■ 실제 개표결과

이재명) 49.4% (8.2%p 격차)

김문수) 41.2%

이준석) 8.3%

권영국) 1%

■ 예상 득표율 추론

이재명) 구도 효과로 인해, 과반 만만치 않음

보수 분열) 탄핵 찬성 보수 vs. 탄핵 반대 보수

김문수) 보수 분열 + 지지층 연령 + 연령별 투표율

이준석) 보수 분열 + 지지층 연령 + 연령별 투표율

①여론조사 M → ②100으로 재환산 → ③가중치



부동산 경기변동론

■ 부동산 경기변동론 - 부동산 문제 이해를 위한 첫 출발

- 거시경제는 '경기변동' 작동 → 부동산에서도 <부동산 경기변동 사이클>이 작동함
 - 한국의 경우, 대략 10년~12년 정도를 주기로 '부동산 경기변동'이 작동했음.

※ 서승환 국토교통부 장관(박근혜 정부) & 연세대 경제학과 교수

- 참여정부의 부동산 정책 비판을 위한 책. 『부동산과 시장경제』 (삼성경제연구소, 2006년)

“우리나라의 부동산 정책을 평가하기 위해 먼저 살펴보아야 할 것은 <부동산 경기변동>에 관한 것이다.

(..) <그림 3-2>에 의하면 토지 시장에도 경기변동이 있다는 사실을 관찰할 수 있다. 1978년, 1989년, 2002년 이 정점에 해당하며, 1986년, 1998년이 저점에 해당하므로 토지 경기변동의 주기는 <약 10년 정도>임을 알 수 있다.

(..) 토지 경기변동의 경우 확장기는 약 3~4년, 수축기는 약 7~8년으로 수축기가 확장기보다 두 배 정도 길다.”

/ (『부동산과 시장경제』, p.47~p.50)

■ 부동산 경기변동론 - 역대 정권 (상반기 기준, 서울지역 아파트값 상승률) 1)



- <부동산 가격의 출렁거림>을 한 눈에 알 수 있음 (약 12년, 부동산 경기변동론)
- 노태우-노무현-문재인 정부는 <부동산 경기변동 상승기>를,
- 김영삼-김대중-이명박-박근혜 정부는 <부동산 경기변동 하강기 or 정체기>를 만났던 것임.

1) 출처 : 중앙일보, “부동산 대책 17번에 강남 15억 급등…누를 때마다 뛰었다” (2019.11.10. / KB국민은행)

■ 부동산 경기변동론 - 가격 착시효과

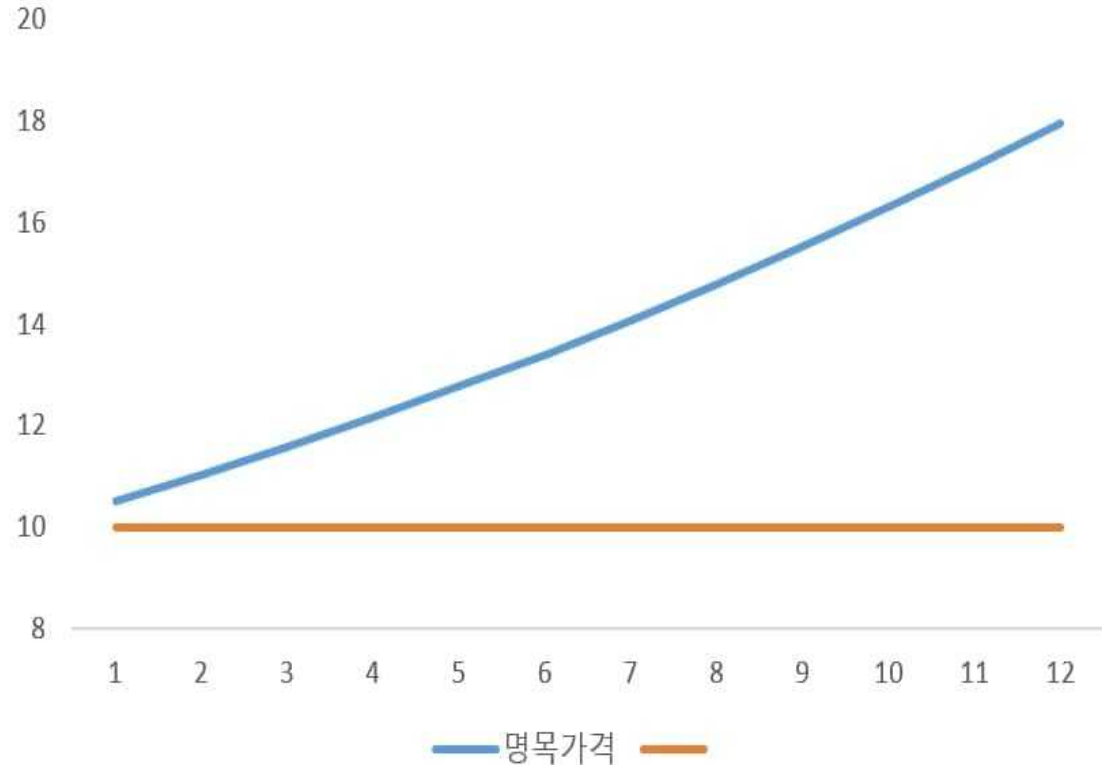
▶ 홍길동 A 아파트

: 10년째 10억원인 경우

: 성장률 3% + 물가 2% 가정

: 10년 후 '실질가격'이 되려면?

[그림] 아파트 명목가격 10억원이 유지되는 경우 (1년차~12년차)



년차	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년
성장률+ 물가상승율	10.5	11	11.6	12.2	12.8	13.4	14.1	14.8	15.5	16.3	17.1	18
명목가격	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

■ 부동산 경기변동론 - 가격 착시효과

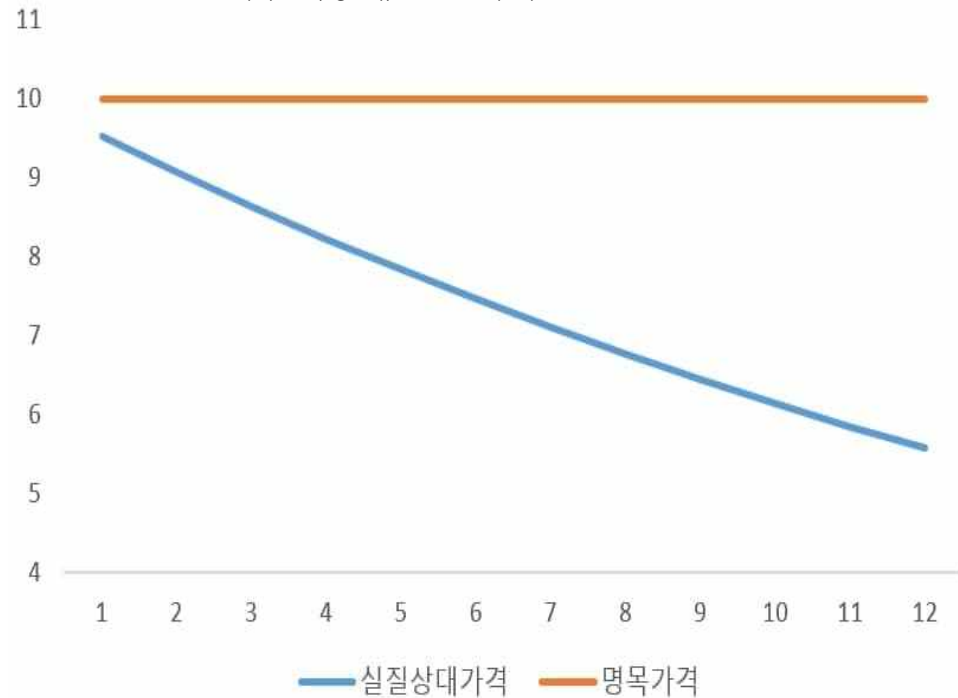
▶ 홍길동 A 아파트

: 10년째 10억원인 경우

: 성장률 3% + 물가 2% 가정

: 10년 후 (상대)실질가치는??

[그림] 10년 이후, (상대)실질 가격



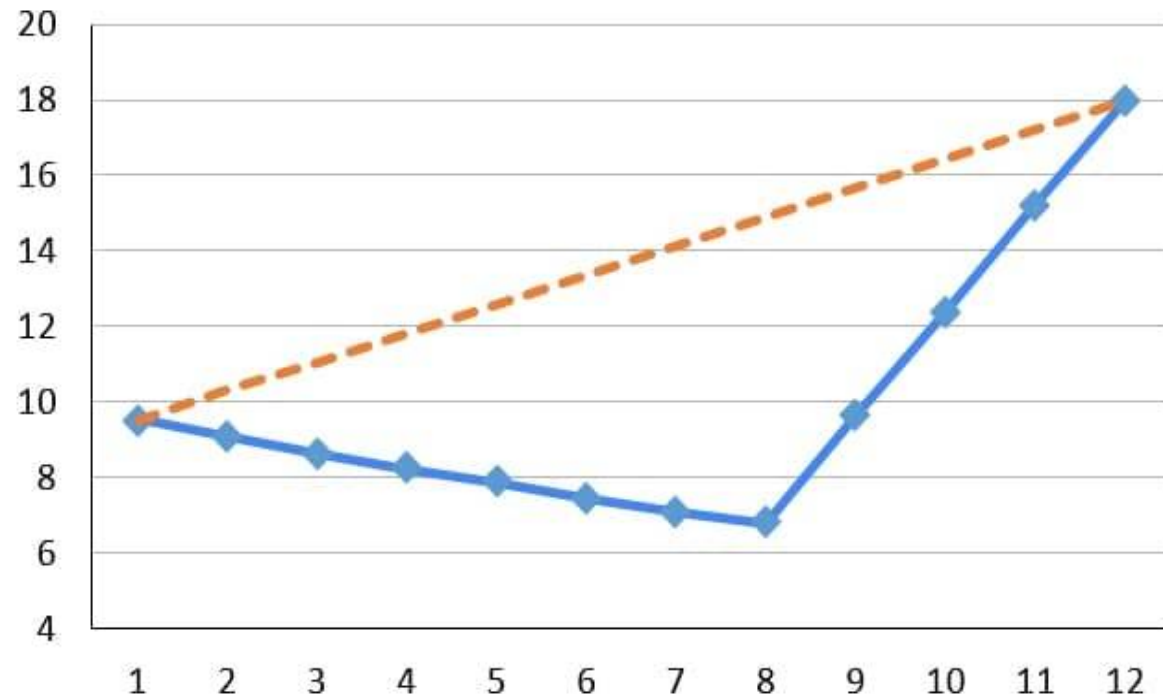
년차	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년
명목가격	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
실질가치	9.5	9.1	8.6	8.2	7.8	7.5	7.1	6.8	6.4	6.1	5.8	5.6

■ 부동산 경기변동론 : <8년의 점진적 수축기 + 4년의 급팽창기>가 만나면?

▶ 평균 거주기간 (자가 소유)

- : 10.7년 (2019년)
- : 10.7년마다 주택 구매
- : 11.1년 (2017년)
- : 11.1년마다 주택 구매
- : (주거실태조사)

[그림] 수축기 8년 + 팽창기 4년 : 가격 착시효과



년차	1년	2년	3년	4년	5년	6년	7년	8년	9년	10년	11년	12년
명목가격	10	10	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-
경제성장률 3% +물가상승률 2%	10.5	11	11.6	12.2	12.8	13.4	14.1	14.8	15.5	16.3	17.1	18
8년 하락 + 4년 상승	9.5	9.1	8.6	8.2	7.8	7.5	7.1	6.8	9.6	12.4	15.2	18

노태우-노무현-문재인 정부의 경우





■ 노태우 정부, 노무현 정부, 문재인 정부의 부동산 폭등

■ 노태우 정부

- : 1986~1990년 3저 호황 + 1987~1991년 노동자 대투쟁 → 연평균 25% 소득상승 → 부동산 폭등
- : 1989~1990년 부동산 230만호 공급 (당시 총 주택 670만채의 30% 분량) → <부동산 가격폭락>

■ 노무현 정부

- : 1997년 외환위기 → DJ 정부의 인위적 경기부양 (카드 + 부동산) → 가격상승 불씨
- : 2001년 12월, 중국 WTO가입 → **중국 성장을 연평균 12% → 한국 수출 증가율 연평균 30%**
→ **중국 수출 대박 → 수출 대기업 노동자들의 소득상승 대박 → 부동산 폭등 → 버블 세븐**
→ 강남3구/목동/분당/평촌/용인시 → 2008년 1분기 최고점 → <글로벌 금융위기>(+보금자리)

■ 문재인 정부

- : 박근혜 정부의 규제완화 → 17~19년 (부동산 사이클) + 20~21년 (코로나 유동성) → 가격폭등

■ 부동산 폭등의 공통점 : 부동산 사이클(10~12년) + 유동성 (소득 대박 or 금리인하)

■ 집값은 어떻게 잡혔나? - 노태우 정부 & 이명박 정부 & 문재인 정부

■ 노태우 정부 : 독재적 부실 공급

- 택지개발촉진법 (토지 강제수용) + 품질 불량인 철근/모래 사용 → 부실 공사 → 수명이 짧은 이유
- 독재적 부실 공급 → 총주택 2천만채(서울 400만채) → 서울 30%, 120만채 공급해야 (연평균 8만채)

■ 이명박 정부 : 글로벌 금융위기

- 노무현 정부의 가격상승 + 보금자리주택 150만채 (그린벨트 해제, 공공임대 80만 + 공공분양 70만)
- 2008년 9월 15일 : 글로벌 금융위기 (리먼 브러더스 파산일)

■ 문재인 정부 : 러시아-우크라이나 전쟁 & Fed의 금리 인상

- 22년/3월 금리 0.25% → 23년/7월 5.5% → 총 11회 인상, 자이언트스텝 4회 → 24년/9월 피벗

■ 가격 안정화 해법(?)

- : ① 독재적 부실공급 + ②글로벌 금융위기 + ③러-우 전쟁, 역대급 금리인상

수요-공급, 부동산 시장은 다르다

■ <부동산 가격 상승기>를 만나면

노무현 & 문재인 정부	박근혜 정부 & 윤석열 정부
가격 상승기 → 정책목표는 가격안정	가격 하강기 > 정책목표는 가격상승
① 수요 억제 (대출규제, 규제지역 지정)	① 수요 확대 (대출완화, 규제지역 해제)
② 공급 확대 (2기 신도시/3기 신도시, GTX 추진)	②공급 억제 (보금자리 주택 중단)
③ 투자에 대한 기대수익 낮추기 (보유세 & 양도세 인상)	③ 투자에 대한 기대수익 높이기 (보유세 인하 & 양도세 인하)

■ 노무현 & 문재인 정부

: <부동산 가격상승기>를 만나면 정치적으로 매우 곤란해짐

: 정책수단은 3가지 → ①수요 억제 ②공급확대 ③기대수익 낮추기

■ 부동산 시장의 특징 - 일반 재화시장과 차이점

■ 왜 진보정부는 <수요 억제>를 중심으로 접근하는가?

① 수요 : 단기에 사용 가능한 대책 ② 공급 : 장기에만 실제 공급이 가능함. (10~15년)

■ <수요의 법칙>이 작동하지 않는다

<수요의 법칙> → 가격이 오르면 수요가 줄어든다 → 작동하지 않음

: 자산시장은 <수요의 법칙>이 작동하지 않는다 : 가격 상승 → 수요 확대

: 코스피가 2,700에서 4,000을 찍으면 수요는 줄어드는가? 늘어나는가?

: 소비자는 <미래 기대가격> 중심으로 경제적 선택

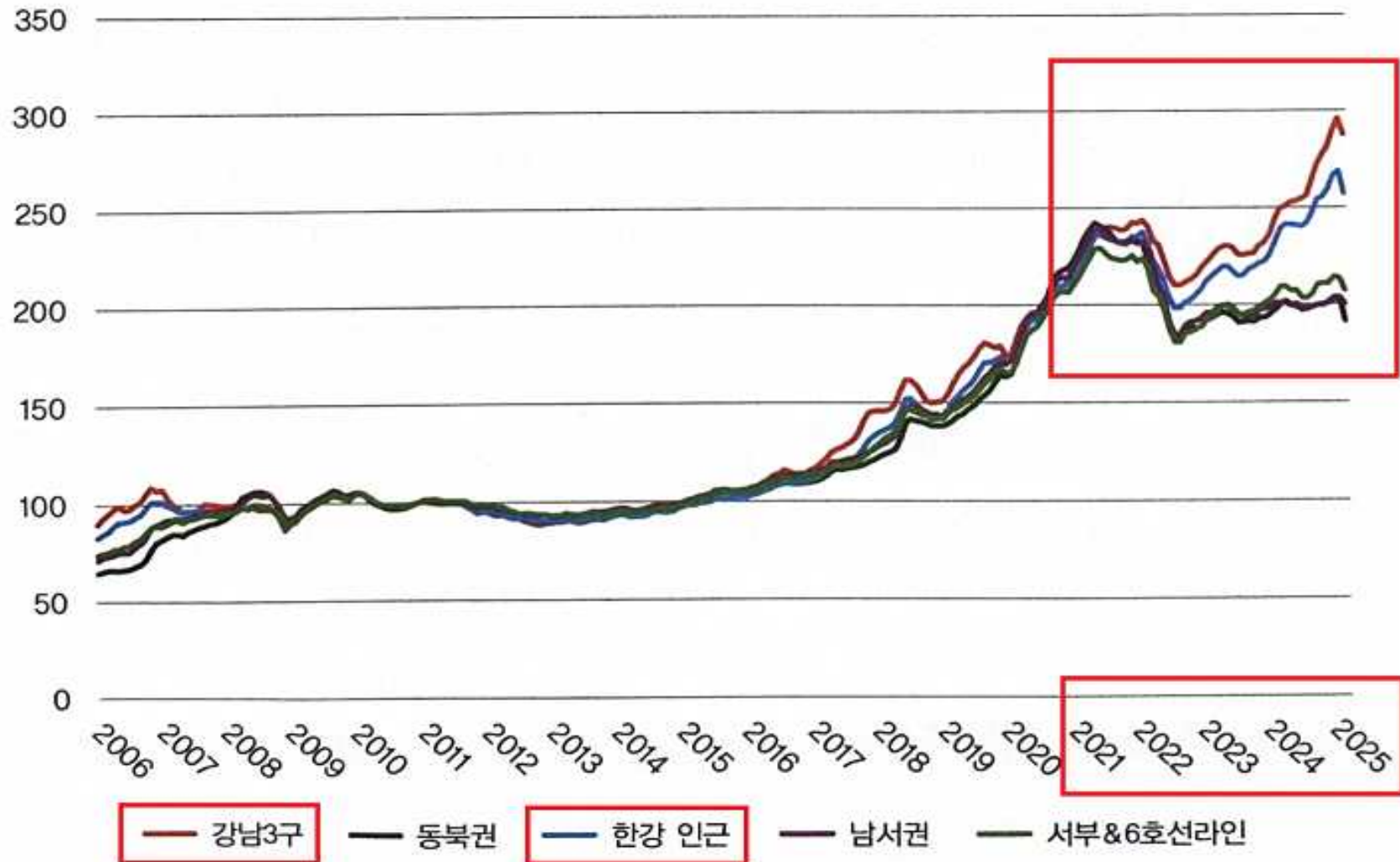
①실수요 ②자산상승 기대한 투자 수요 ③자산상승 기대한 '미리' 실수요

■ 부동산 시장의 특징

①필수 소비재 (사는 곳) ② 대규모 투자재 (사는 것) : 자산의 75% 부동산

2025 부동산 시장의 특징

서울시 권역별 아파트 매매가격지수(2006~2025년)



■ 서울 부동산

: 21년 4분기 전(前)고점 넘는 곳>

: 23/1월 ~ 25/6월 기준>

: 강남3구 + 마용성

: 한강벨트 인근

상승률 20% 이상> 12곳

■ 상승률 20% 넘지 못하는 곳

: 13곳

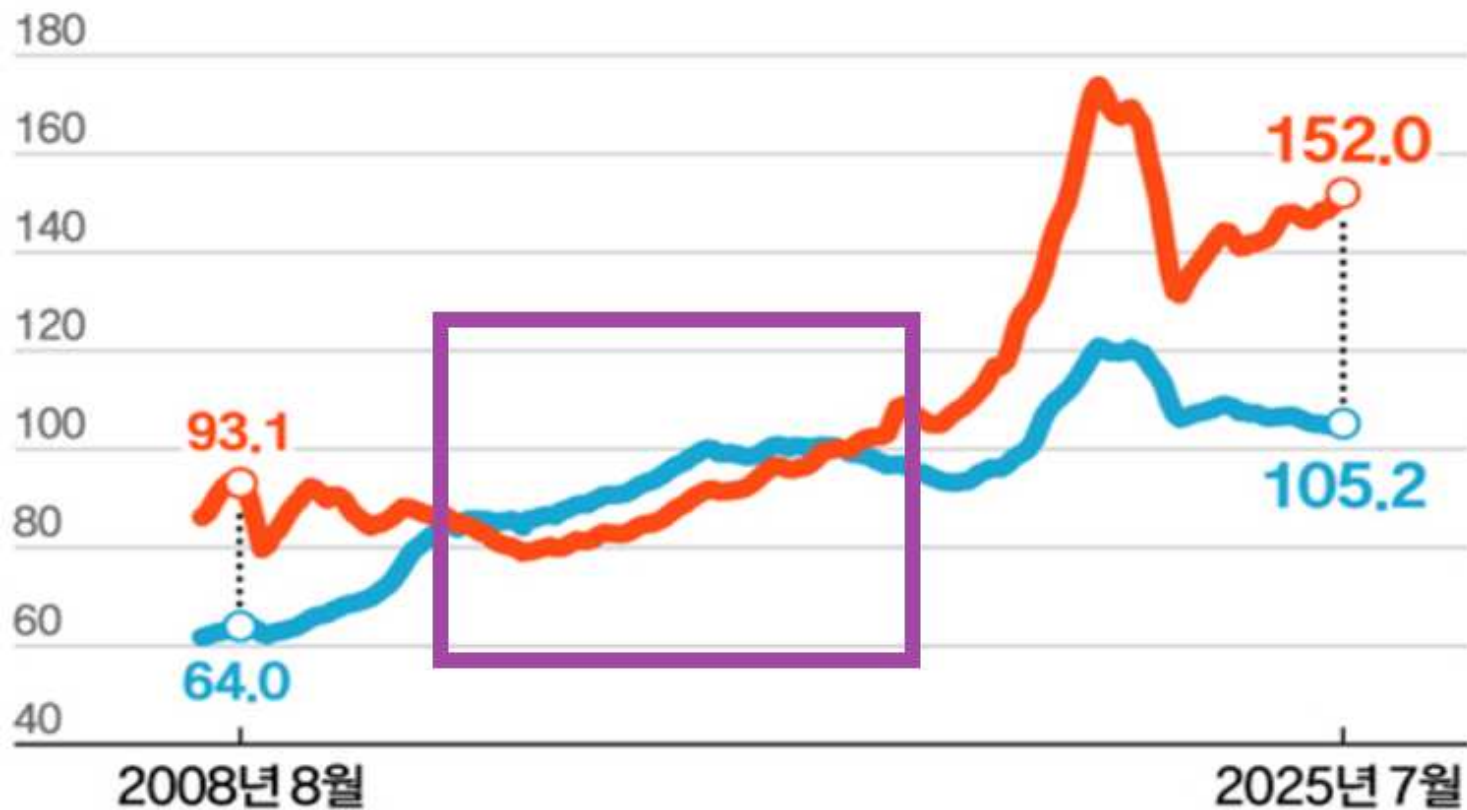
구별 아파트 가격지수: 2023년 1월(저점)=100 대비 2025년 6월 상승 폭



점점 벌어지는 수도권·지방 집값

※아파트 매매 실거래가격지수, 2017년 11월=100 기준

● 수도권 ● 지방



자료: 한국은행 경제통계시스템

The JoongAng

■ 2025 부동산 시장의 특징 : 뚝뚝한 한 채

■ 뚝뚝한 한 채 + 특정 지역만 올랐다

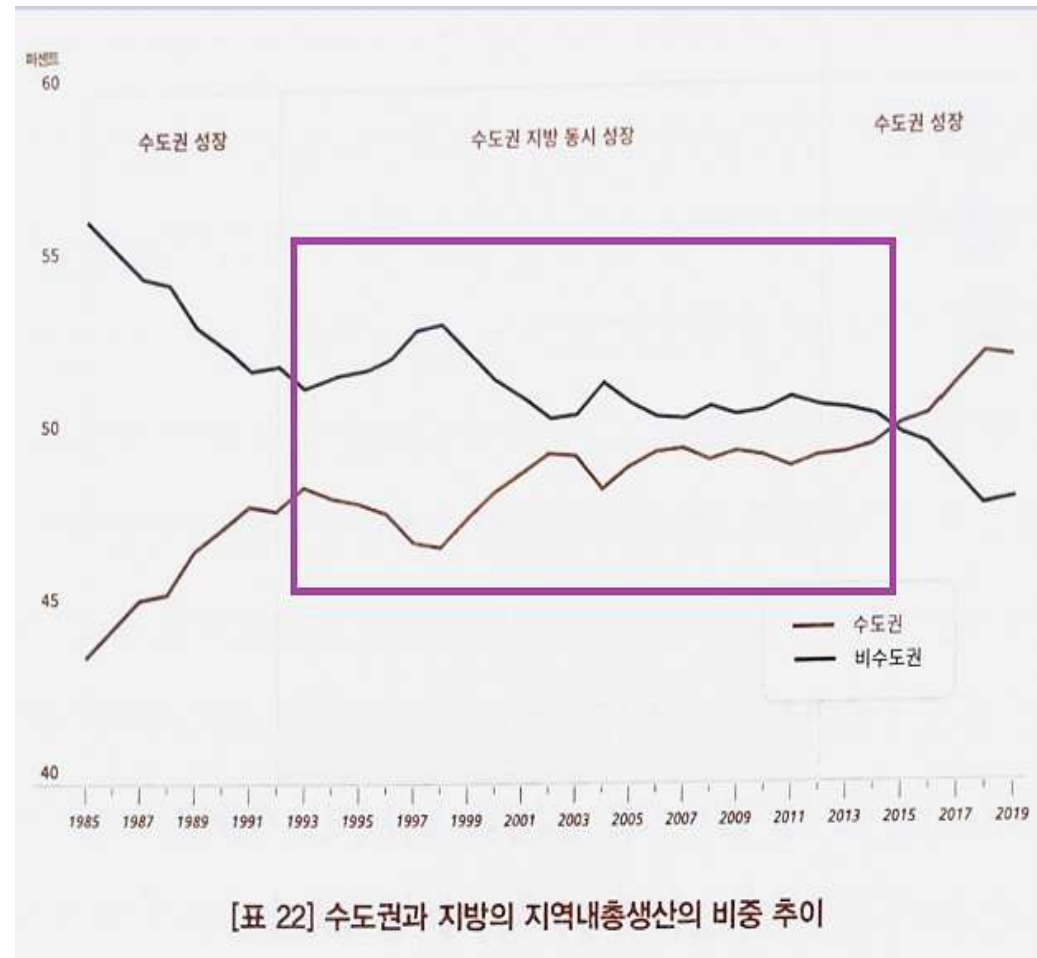
- ① 부동산 10~12년 사이클에 걸리지 않았다. (전(前)고점 2021년 4분기)
- ② 유동성 국면도 강력하진 않았다
- ③ 전(前)고점 넘은 곳은, 강남3구 + 마용성 + 한강벨트 (서울/경기도 전역, 전국적 확산 가능성 ↓)
- ④ <뚝뚝한 한 채, 선호 현상>이 강력해졌다. (강남3구 + 마용성 집중 현상)
- ⑤ 서울 vs. 지방의 격차 확대가 선명해졌다. → 문재인 정부는 수도권/지방이 '다' 오름
→ BUT, 지금은 <오르는 곳>만 오른다

■ 최근 부동산 시장의 특징 : <뚝뚝한 한 채>는 왜 작동하나?

■ 수도권/지방 '동반성장'의 쇠퇴
: 한국경제 양대 축은 수도권/영남권
: 한국 제조업의 최전성기는
 <중국 수출 대박기>와 일치함.
 (<좋은 불평등> : 1992~2015년)

■ 중국, 부품의 국산화 (제조 2025)
→ '상층'의 불평등 축소
→ '지역간' 불평등 확대

■ 다주택자에 대한 과도한 규제
① 다주택자에 대한 과도한 불이익
② 1주택에 대한 과도한 혜택



■ 부동산 정책의 전체 조감도(鳥瞰圖)

■ 부동산 정책의 전체 개요

①세금 ②대출 ③공급 ④규제지역(조정대상, 투기과열, 투기, 토지거래허가) ⑤공공임대

■ 세금의 경우

[표] 단계별 부동산 조세 체계 (매입, 보유, 처분 단계)

	매입 단계	보유단계	처분 단계	평가기준
국세		종합부동산세	양도소득세	공시지가 반영비율
지방세	취득세	재산세		

■ <뚝뚝한 한채 촉진법>이 작동하고 있다.

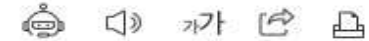
- * 취득세> 다주택자에 대한 무거운 세금
- * 보유세> 종부세 → ①1주택 50억원 ②3주택 30억원을 비교하면, ①번이 압도적으로 유리함.
- * 양도소득세> 조정대상지역의 경우, 2주택은 20%p 중과, 3주택은 30%p 중과 적용

같은 6억인데 세금은 왜...‘똥똥한 한 채’의 기원

김진화 기자

입력 2025.07.20. 오전 6:00 · 수정 2025.07.20. 오전 6:01 기사원문

👍 78 💬 139



지난달, 서울 집값은 전월 대비 0.95% 올랐습니다. 2018년 9월 이후 최대 최대 상승 폭입니다.

■ 뭉뚱한 한채 - 양도세의 경우

■ 취득가액 & 양도차익

1주택) 6억 → 6억원

2주택) 3억 + 3억 → 6억원

■ 양도소득세

: 1주택) 0원

: 2주택) 일반과세 7천만원

중과세 1억 5400만원

■ 조정대상 지역, 양도세 중과

2주택 양도세) 65% + 6.5% → 71.5%

3주택 양도세) 75% + 7.5% → 82.5%

주택 수에 따른 양도소득세 부담 비교 (원)

*2022년부터 양도세 중과세를 적용 유예 중

	A	B	
주택수	1주택(서울)	2주택(수도권)	
주택 현황	비과세 요건 충족	먼저 양도하는 1주택 과세	
과세 내용	전액 비과세	'일반과세'의 경우	'중과세'의 경우
양도가액	12억	6억	6억
취득가액	6억	3억	3억
양도차익	6억	3억	3억
장기보유특별공제		6000만	
양도소득금액		2억 4000만	3억
비과세 양도소득	6억		
과세 양도소득		2억 4000만	3억
양도소득세		7000만	1억 5400만

이재명 정부의 부동산 대책

■ 이재명 정부 출범 이후 부동산 대책

■ 6.27 대책

① 6억원 일괄 대출 규제 ②6개월 이내 전입 의무 ③전세대출을 포함한 정책자금 축소

▲전국 아파트 평균 5억2000만원 ▲수도권 아파트 평균 7억7000만원 ▲서울의 주택 평균 10억원

▲서울 아파트 평균은 13억원 (전국 상위 10%) ▲서울 상위 20% 평균 30억원 (전국 상위 4%)

→ 전체 국민 중 90%는 불이익이 거의 없고, 서울 아파트 평균 초과 지역만 규제 적용

■ 9.7 대책

: 2030년부터 135만채 착공 개시 (매년 27만호 공급)

: 토지거래허가제 권한을 <광역시자치체장>에서 <국토교통부 장관>으로 이관 → 커뮤니케이션 미스

■ 10.15 대책

: 토지거래허가제, 투기과열지역, 조정거래지역 3중 봉쇄망 → 서울 전역 + 경기 12곳

토허제 지정되면? → ①갭투자 금지 ②6개월 이내 전입 의무 ③2년 이상 실거주 ④구청장 허가

: 대출 추가 규제> ①15억 이상, 6억원 ②15~25억원, 4억원 ③25억원 이상 2억원 대출

■ 10.15 대책 이후 - 순기능과 역기능/부작용

■ 순기능

- ① 강력한 수요 억제 (초강력 대출규제, 갭투자 금지 = 전세대출 규제)
→ <현금 부자>들만 시장 진입이 가능해짐 → KB 부자보고서> 금융자산 10억원 이상 46만명
- ② 일시적 가격 안정

■ 역기능/부작용

: 전체 국민의 약 45%가 <전월세 세입자>임.

- ① 부동산 거래의 엄청난 불편함 → 모든 주택거래마다 '구청장'의 허가를 받아야 함
- ② 갭투자 금지 → 전세 공급 축소 → 전세의 월세화 → 전월세 가격 상승 → 서민층 주거비 상승
- ③ 거래량 급감 → 현금부자만 시장진입 가능 → 가격 왜곡 (거래량은 급감 & 가격 상승 가능성)
- ③ 아파트 평균 15억원 = 전국 상위 10% → 중산층의 상향 이동이 매우 어려워짐 (40~50대 고소득 맞벌이)
→ 고소득 & 평균 자산을 가진 40대~50대 맞벌이 노동자의 <상층 이동> 제한 가능성

- **다가오는, 아파트 공급 절벽**
- : 아파트 공급 연평균 3만 3천세대
- ▶ 2026년 1만 8000세대
- ▶ 2027년 8516세대
- ▶ 2028년 5477세대
- ▶ 2029년 999세대로 급감 예정

서울 아파트 입주 물량 추이와 예상치

단위: 세대, 2010년~2029년



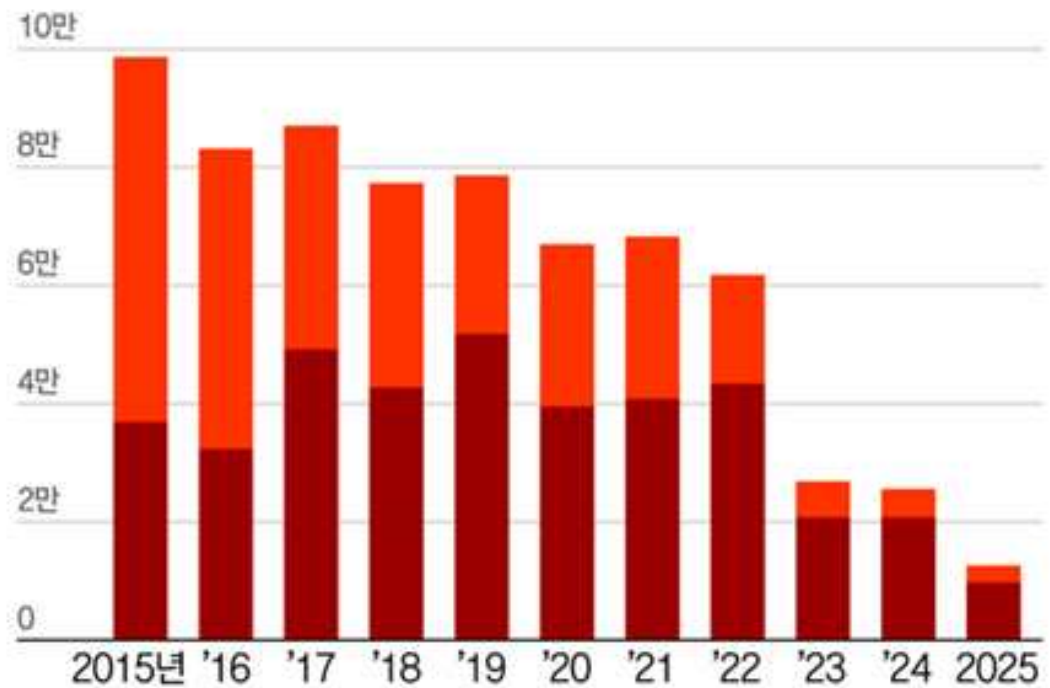
■ 아파트+빌라 합계, 공급 절벽

: 그간, 연 평균 8만 세대 공급

- ▶ 2023년 2만 8000세대
- ▶ 2024년 약 2만 6000세대
- ▶ 2025년(상반기) 1만 3000세대

서울 아파트·빌라 착공 물량 추이

단위: 세대, 2015년~2025년 3월 ● 아파트 ● 빌라



자료: 국토교통부

The JoongAng

■ 서울 거주 기준 - 빌라 시장의 중요성

■ 서울, 거주자 기준 주택

: 아파트 45% 비중

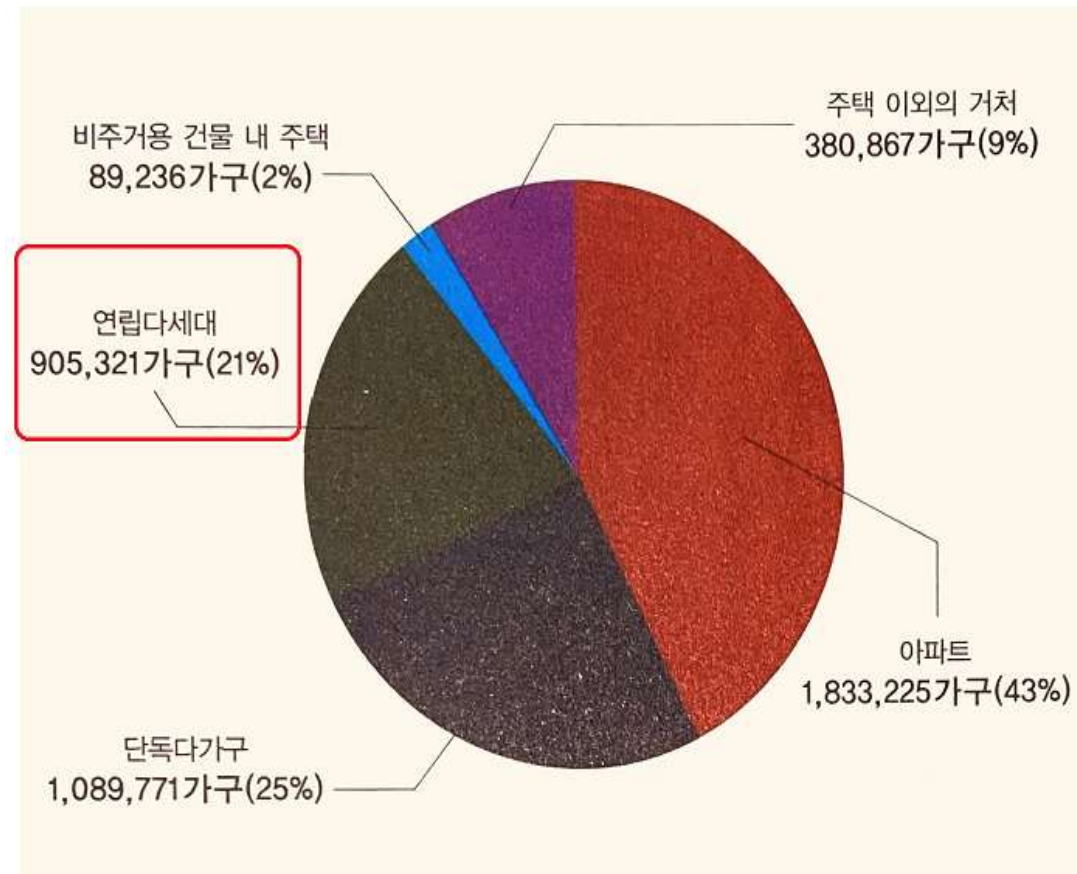
: **비아파트 55%**

: **빌라 21% 비중 (약 91만호)**

■ 빌라의 중요성

: 서민층의 주거형태

: 단기에 착공-입주가 가능함.



■ 몇가지 쟁점에 관하여 - 부동산 정책의 딜레마적 선택

① 진보정부가 되면 부동산이 폭등하는가?

: 사실이 아니다. <부동산 사이클>이 존재한다 → 박정희 정부, 노태우 정부, 노무현 정부, 문재인 정부

② 진보정부는 왜 공급보다 <수요 억제>에 집중하는가?

: 지금 의사결정을 해도 5~15년이 걸린다 → 보수언론도 그걸 알고 공격하는 측면이 강함

③ <부동산 가격 상승>을 막을 수 있나?

: 진보쪽 지식인 일부, <부동산 버블>이며 <가격 하락>이 되어야 한다 → '진보적인' 아무말 대잔치

④ 부동산 가격 상승 때문에 진보정부는 정권을 빼앗겼나?

▶ <서울 주변 지역>에서 이탈하거나 ▶<주택 구매 연령층>에서 이탈했어야 함.

→ BUT, 실제로 이탈 지역은 <종부세 벨트 = 한강벨트>였음

→ <부동산 가격 상승>때문에 대선에서 패배한게 아니라, <과도한 종부세> 때문에 대선에서 패배

서울 동별 득표 변화

2020년 총선

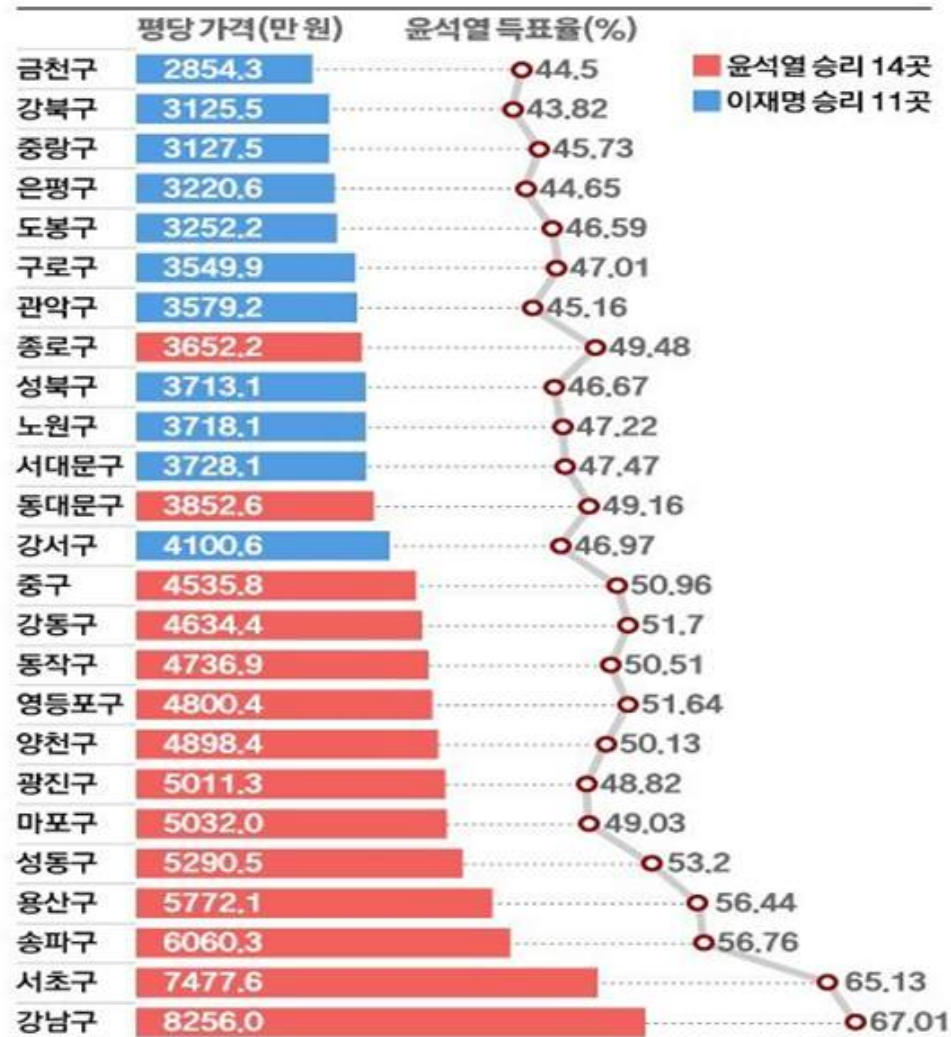


2022년 대선



구별 평당 가격과 윤석열 당선인 득표율

※서울 25개 구 아파트 평당가격과 득표율



자료: KB부동산, 중앙선거관리위원회

The JoongAng

감사합니다

질문

개혁신당포럼 **주경야독**

정당의 역할과 정치적 리더십

박상훈 정치발전소 소장

11월 10일 저녁 6시 30분

국회의원회관 제9간담회실

많은 참여 부탁드립니다.



감 사 합 니 다