



인문계열

지원학과(부)	성명	생년월일 (예: 050512)						수험번호																					
		0	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

유의사항

1. 시험 시간은 100분입니다.
2. 답안 작성은 검은색 볼펜(연필 사용 불가)으로만 가능합니다.
3. 답안의 정해진 작성 분량을 준수하시기 바랍니다. 답안 영역에 작성한 내용만 인정됩니다.
4. 답안에 자신을 드러내거나 알릴 수 있는 표현 및 표시를 하면 안됩니다.
5. 답안지와 문제지, 연습지를 함께 제출하시기 바랍니다.

1. 제시문 및 문제

가

아주 근본적 수준에서 주택은 인간 존재를 위한 기본적 요구 중 하나이다. 외부 환경으로부터의 피신처가 되고, 쉬며 재생산을 하는 삶의 장소라는 점 이외에 주택은 훨씬 광범위한 의미를 지닌다. 현대 사회에서 주택은 대부분 가구의 가장 큰 단일 지출 품목이고, 중요한 투자의 가능성을 지닌다. 주택은 점유의 개념에 근거하여 임대와 자가 주택으로 구분되고, 민간소유와 공공소유, 시장 또는 비시장 양도에 기초하여 서로 다른 방식으로 다루어진다. 여기서 양도는 가격 결정 메커니즘을 말하고 대부분이 민간 시장(임대와 자가가 모두 포함)에서 사고, 팔고 임대하는 과정이 이루어진다. 즉 주택은 사적으로 소유되고 시장을 통하여 가격이 결정되는 하나의 경제 상품 중 하나이다. 경제적 효율성에 기초하여 국가의 시장개입이 최소한으로 제약될 수도 있는 것이다. 공공 비시장 주택은 주택시장에서 아주 적은 부분을 차지하는데, 산업화와 도시화가 성숙하게 이루어진 국가의 사회주택, 비영리 주택, 저소득층을 위한 임대 주택 등이 이에 포함된다. 주택은 보건, 교육 서비스와 같이 사회복지 서비스의 일환으로 다루어지는데, 주택이 지닌 사회적, 집합적 성격을 고려하고 사회 민주적 체제하에서 시민의 권리를 옹호한다는 차원에서 보다 적극적으로 국가가 주택 서비스의 제공에 대한 책임이 있는 것이다. 주택은 인간 보호의 근원적 속성을 지닌 만큼, 공중위생, 주택과밀문제, 높은 임대료, 주거환경 악화 등의 문제까지 폭넓게 다루어 주택최저기준을 설정해야 하는 정책이 우선되어야 한다. 주택은 사회산업이나 사회발전과 맥을 같이 함으로써 중산층과 노동자 계층과의 격차를 줄이고 도시 노동자계층의 열악한 주거환경을 개선하는 방안이 모색되어야 한다. 시장 메커니즘만으로는 저소득층에게까지 수요공급이 원활하지 않으므로 주택보조금 제도를 마련해야 하고, 더욱이 한국과 같이 주택시장이 지역적 소득 계층별로 심한 불균형을 이루고 있는 경우 정부의 역할이 더 강조되는 것이다. 무엇보다도 시민의 권리와 사회서비스로서의 주택을 인식하고 임대자와 임차자의 상관에서 세입자 권리를 보호하고 주택복지적 발상으로 양적 질적 요구를 함께 만족시킬 수 있어야 한다. 그럼에도 불구하고 주택이 지닌 시장경제하에서의 상품성은 복지서비스의 개념보다 경제적 가치의 개념이 크게 형성되어 있다. 아래의 표가 설명하는 바와 같이 주택은 수요재보다 소요재의 성격이 강조되어야 하고, 누구에게나 주어져야 하는 권리재의 기능을 우선 충족해야 한다. 그러나 막상 시장에서는 공급자와 수요자, 그리고 임차인과 임대인은 자기의 이익이 우선이 된 경쟁 관계이고 경제적 효과에 초점이 맞추어질 수밖에 없다.

공급과정	주택소요 (housing needs)	주택수요 (housing demand)
공급원리	인간의 기본권 보장	경쟁원리 추구
공급대상	저소득층, 무주택자, 도시영세민	모든 소득계층 (중고소득층이 주)
주택점유형태	임대우선, 부분 분양	분양과 임대
공급자 vs 수요자	공급자와 수혜자는 협동관계 기관간 수혜대상자간은 경쟁관계	기업간 공급자와 소비자간 경쟁관계
정부의 역할	직접적 지원과 보조	간접 금융과 세제지원

주택은 단일 상품으로 그 가격이 매우 비싸고 심지어 중고 상품임에도 지역 효과에 영향을 받아 가격이 더욱 상승하여 주택을 팔았을 때 실현되는 경제학적 교환가치가 큰 특성이 있다. 특히 지리적 부동산과 내구성은 주택에 대한 이해를 복잡하게 하여, 유희자금이 넉넉한 고소득층과 일부 중산층들까지 주택에 대한

투자를 부의 축적의 수단으로 삼고 권리재(의식주 중 하나로 인간에게 주어진 권리 재화)로써 누구에게나 주어져야 하는 주택의 배분 형평성을 저해시키기도 한다. 부동산에 대한 현명한 투자는 자산 구축에 크게 이바지한다. 부동산은 움직여 옮길 수 없는 부동산적이고 내구성 강한 주택을 포함한 재산, 토지나 건물, 수목 등을 일컫고 경제적 가치가 핵심이다. 하지만 주택을 부동산과 동일어로 취급할 수는 없다. 주택은 '거주' 또는 '주거'에 집중하여야 한다. 소득 창출의 기회를 주택에 대한 투자를 통해 얻고자 하는 오랜 한국 사회의 정서, 불안정한 주택 정책, 주택시장의 불안정으로 인한 시민 사회의 불안감 등을 완화하기 위해서는 인식의 전환이 필요하다. 집은 '사는 것(buy)'으로 단순히 인식할 수 없는, '사는(dwell, 혹은 live) 곳'이 되어야 한다. 민간 시장에서 거래되는 수요 상품(demand)이기 전에 주택을 소요재 권리재로 인식하는 국민적 정서 함양이 필요하다.

나

1960년대 이후 서울의 도시화가 급격히 전개됨에 따라 필요한 용지를 확보하고자 강남을 개발했고, 그 시기 수백원이었던 토지 가격이 순식간에 수천원이 되었고, 1970년대 수십만원에 이르면서 십년간 천배가 상승했다. 이후 명문 고등학교의 대거 강남으로의 이전, 8학군 형성, 88 올림픽을 계기로 잠실이 개발되면서 강남-서초-송파로 강남지역의 영토확장, 법원과 검찰청의 서초동 이전, 서초동 예술의 전당 개관, 삼성동 개발 등 도시내 신도시 건설(한강을 건너 강북의 도시화 산업화가 강남으로 확대)을 경험한 후 이 지역의 토지 가격은 백만 배쯤 상승했다. 1990년대까지만 해도 수 천만원 차이에 지나지 않던 아파트 가격은 십 억원의 편차를 낳게 되었고, 그 시기 강남을 선택하지 않았던 사람들은 박탈감에 화를 내고 더욱이 그런 기회조차 얻기 힘든 20대 30대 세대는 경제적 소외감에 분노한다. 부동산은 지리적 효과에 매우 민감하여 지역적 격차가 늘 존재한다. 현재 고금리 고환율에서 우리 경제 상황이 매우 부담스럽다. 외환 보유고를 풀어 환율을 방어하다 IMF를 맞은 끔찍한 기억이 있어 정부가 환율에 개입하기는 매우 조심스럽다. 정부의 정책은 한국 돈의 값어치가 국제 시장에서 폭락하거나 폭등하지 않을 딱 그 범위 안에서만 운영되어야 하는데, 이중 부동산 정책은 정부의 거시경제 정책의 가장 큰 부분 중 하나이다. 국내 거시경제 정책의 범위 안에서 부동산 정책이 시행되기 때문에, 경기 불황 속에서 부동산 가격 잡겠다고 금리를 올릴 수는 없다. 이전 세대는 대출을 통해 집을 갖고 대출금을 갚을 수 있는 정도의 경제 상황에서 살았지만, 현재는 경제력이 아직 형성되지 않은 2-30대가 대출로 집을 사고 이자와 원금에 대한 부담을 극복하기란 거의 불가능한 상황이다. 2015년 이후 꾸준히 한국은행은 가계 부채의 심각성을 경고해 왔다. `경기가 나쁜 상황에서 자영업 대출과 신용대출을 규제하기는 어렵다. 오히려 이자를 유예해주거나 저금리로 갈아탈 수 있도록 배려해준다. 대신 주택담보 대출과 전세 대출을 규제한다. 한국 경제 성장률은 1-2%인데, 부채 증가율은 5% 안팎이다. 거대한 규모의 부채 중 대부분은 주택 담보 대출이다. 한국처럼 만기 일시 상환 비중이 높은 나라는 극히 드물다. 소득보다 빚으로, 그것도 빚은 이자만 내고 원금은 나중에 미룬다. 한국 가계 자산은 80%가 부동산으로 구성되어 있다. 자산의 대부분이 빚이다. 부동산, 그야말로 부동, 움직이기 어려운 자산이다. 금융자산이 별로 없는 대출자가 은행에 빚을 갚기 위해 할 수 있는 방법은 원금 상환은 연기하고 이자만 내는 것, 또는 원금과 이자를 함께 갚아 나가는 것, 아니면 소유한 부동산을 처분해서 빚을 갚는 것이다. 주택 관련한 대출을 원금과 이자를 함께 갚기 위해 소비를 줄여야 한다. 소비가 위축되니 경기는 더 나빠질 수밖에 없다. 금융기관이 주택담보 대출의 원리금 균등분할 비율을 갑자기 높일 수밖에 없는 상황을 맞게 되면 그야말로 가계는 순식간에 궁핍해진다. 이미 미국의 서브프라임모기지 정책과 일본의 거품 경제에서도 금융위기의 최대 원인이 주택 관련 부동산 문제였음을 경험한 바 있다. 최근 아파트 가격이 다시 급등했다. 가격 상승의 원인은 금리인하, 부동산 정책 실패, 분양 아파트 감소 등에서 그 원인을 추적할 수 있을 것이다. 상품의 가격이 수요와 공급에 의해 결정된다는 것은 상식이다. 최근 부동산 시장을

전망하면서 부동산 가격 상승이 금리 인상 때문이라고 말하는 사람들이 있다. 아니다. 금리가 내리면 수요가 증가하고 오히려 집값이 오르게 된다. 공급도 마찬가지다. 공급이 감소하면 가격이 상승하고, 공급이 늘면 가격이 하락한다. 아파트 가격의 상승은 수요의 증가 혹은 공급의 감소 둘 중 하나가 원인이다. 현재 아파트 가격 상승의 원인은 거래량에 있다. 수요의 증가가 가격 상승을 불러온 것이다. 주택 수요는 다른 재화와 달리 유일하게 실제 사용하는 수요와 투자하는 수요가 동시에 존재한다. 부동산은 어떤 때는 실수요가 증가하기도 하고, 어떤 때는 투자수요가 증가하기도 하는데, 2020년에는 전년도인 2019년에 비해 거래량이 큰폭으로 거래량이 증가했는데, 이때 수요의 특성이 단기간 변동 수요가 큰 부분을 차지하고 있음을 보면, 결국 실수요보다 투자에 목적을 둔 수요였을 것이란 분석이 가능하다. 그야말로 전국 기준 갭 투자 즉, 전세를 끼고 주택을 매입하는 건수가 2019년 5만 건에서 2020년 11만 7000건으로 두배 이상 증가한 것이다. 한국의 자가 점유율은 2020년 기준 전국 57%의 비율을 보이고, 서울은 43.5%에 불과하다. 그런데 자가 보유 비율은 전국 61.3%로 자가 점유율보다 높은 수치를 보이며 실제 거주하고 있지 않은 수요가 있다는 것을 보여준다. 아래의 표가 말해주는 통계도 이상하다. 서울 가구수는 그대로인데 주택수가 증가한 상황에서 오히려 보급률은 줄었다. 아마도 주택을 가지고 있는 가구가 주택을 더 사들인 것이 아닌가 의심할 수 있다.

구분	2017년			2021년		
	가구수	주택수	보급률 (%)	가구수	주택수	보급률 (%)
전국	19,673.9	20,313.4	103.3	21,448.5	21,917.2	102.2
수도권	9,496.5	9,335.5	98.3	10,521.1	10,183.9	96.8
지방	10,117.4	10,978.0	107.9	10,927.4	11,733.2	107.4
서울	3,813.3	3,671.5	96.3	3,813.3	3,811.9	94.2

미국의 서브프라임 모기지 환란 이후 아파트 가격이 하락할 때 강남에 미분양 사태가 일어난 바 있었는데, 이때 회사에서는 미분양 아파트를 할인해 분양했고, 이때 누군가는 아파트를 샀다. 기회를 찾아 적절한 투자를 했다고 할 수 있다. 그런데 2021년 아파트 가격이 급등할 때 최고점에 전세를 끼고 매입한 사람들이 있다. 이는 분명한 투기이다. 아파트 가격 상승기류에 맞춰 더 오를 것을 기대한 전형적인 투기인 것이다. 그리고 이는 주택시장을 더욱 불안하게 하고, 이러한 분위기는 영혼이라도 팔아 지금이라도 사야하는 것이 아닌가하는 심리를 부추긴다. 생산활동을 통해 이익을 추구하여 돈을 버는 것을 목적으로 하는 것이 투자라고 할 때, 거래 대상의 가치변화에 주목하여 그 성격과 위험을 잘 알고 일정부분의 손실까지 고려하며 투자를 진행한다. 얼마 전 한국토지주택공사 직원들이 개발예정지역의 토지를 사들여 크게 사회의 물의를 일으킨 바 있다. 개발 예정지는 농지였는데 공사 직원들이 농사를 지을 것이라는 예측도 어렵지만, 신도시 개발예정지라는 점을 보면 아마도 수용보상금이나 다른 토지로 보상을 받을 수 있을 것이라는 수익을 기대하여 내부의 미공개 정보를 불법 활용한 행위라 짐작할 수 있다. 결국 이들 직원들은 직위 해제되었다. 합리적 분석과 판단 없이 시세 차익에만 목적을 두고 수익을 노리는 행위는 투기이다. 투기 행위는 주택 뿐 아니라 다른 상품이나 유가 증권 등에서도 이뤄지지만, 주택을 대상으로 한 부동산 투기는 본인의 자산에만 영향을 미치는 것이 아니라 관련된 주변까지 연쇄적 현상을 일으키는 영향력을 지니고 있다. 부동산 투기가 사회에 악한 영향을 미치는 것은 가수요자가 많다는 것, 이에 따라 정말 집이 필요한 사람이 집 마련의 기회를 뺏긴다는 것이다. 또한 투기는 토지의 가격과 평가가 낮은 미성숙지 등에서 이루어지는 것이 일반적인데, 당장 필요하지 않으면서 과도하게 구입하고 방치함에 따라 자기나 타인 누구에게도 당장 기여하지 못한다. 한국의 주택문제는 사람이 가장 많이 모여있는 서울에 집중되어있다. 지리적 가치가 주택과 토지의 가격을 형성하기 때문에 집에 대한 투자도 서울 등 대도시에 집중한다. 이는 시장 가격의 변동에 따른 매매 차익이

다른 어떤 상품보다도, 그리고 어떤 지역보다도 크기 때문에 거의 도박에 가까운 비정상적 규모의 이익을 취득할 수 있다는 기대 심리가 형성되기 때문이다. 공급이 부족하여 서울과 특정 대도시들에 주택부족 문제가 지속되거나 가격이 상승하는 것이 아니다. 주택시장에서는 수요가 중요하고, 특히 물건을 살 수 있는 구매력을 지닌 유효수요가 중요하다. 누군가가 당장 집이 필요하지 않아도 집값을 올리기 위해 높은 가격의 집을 여러 채 사는 동안, 실제 집이 필요한 수요자는 점점 멀어져가는 집값에 구매력이 위축된다. 다주택자들의 투기 수요를 억제하고 실수요 중심으로 주택시장이 재편되어야만 한다.

다

우리나라의 부동산 시장에 대해 논할 때 함께 살펴볼 수 있는 사례로는 일본의 이코노믹 버블(economic bubble)과 미국의 서브프라임 모기지 사태(subprime mortgage crisis)를 들 수 있다.

1987년 일본 정부는 플라자합의 채택 이후 엔화 강세로 인한 일본 기업들이 입을 무역수지에의 타격을 고려하여 대폭적인 금융완화 정책을 펼치기 시작했다. 경기침체를 대비하기 위해 내수 확대를 위한 금리 자유화 등 금리 인하를 추진하였으며, 1989년 초까지 초저금리 시대를 맞게 된다. 이 시기 저금리 기조와 맞물려서 부동산에 대한 가격상승을 기대하게 했고, 토지가격이 급상승하며 자산가격이 폭등하게 되는 계기가 되었다. 이처럼 집값이 천정부지로 뛰는 현상에 대응하기 위해 일본정부는 기존 주택정책 틀에 맞춘 공급량을 유지하는 주택공급 정책 기조를 견지했으며, 주택가격 등 부동산가격 상승에 대한 조치로 조세(토지세)와 '부동산 관련 용자의 총량규제'와 같은 금융 규제 강화를 선택하여 버블을 안정화시키려 노력했다. 하지만 이코노믹 버블은 쉽게 가라앉지 않았고, 자산 디플레이션이 발생한 이후 오히려 10년 장기불황이라는 결과를 낳게 되었다.

2000년대 초반 미국에서도 얼어붙은 경제를 살리기 위해 저금리와 주택소유장려정책을 펼치기 시작했다. 저금리로 인해 부동산 수요가 증가하게 되었고 이는 곧 부동산 가격 상승으로 이어졌다. 이처럼 부동산 가격이 상승하자 서브프라임 모기지대출(subprime mortgage)이 급증하기 시작하였다. 서브프라임 모기지란 주택담보대출상품의 일종으로 저신용-저소득 고객층을 대상으로 하는 대출을 의미한다. 신용도가 낮은 고객을 대상으로 하기에 높은 위험도로 인해 금리가 2-3%정도 높으며 초기 2년정도는 미끼금리 형식으로 낮은 고정금리를 적용하다 나머지 기간에는 높은 변동금리로 전환하는 형태를 취한다. 서브프라임 신용고객들은 자산이 부족해도 무리하게 대출을 받아 사는 것이 오히려 치솟는 부동산 가격을 생각하였을 때 이득이었던 것이다. 이는 곧 부동산 투기로 이어지게 되었다. 이러한 현상이 나타나자 미국정부는 무섭게 치솟는 부동산 가격을 안정시키기 위해 고정금리를 0.02%에서 5.25%까지 올리게 되었고, 서브프라임 등급의 대출자들은 높은 금리로 인해 대출금 상환을 하지 못하고 주택을 압류당하는 사례가 증가하게 되었다. 아래의 표는 미국 주택담보대출시장의 대출종류별 잔액추이의 비율(%) 분포이다. 차압된 집의 매물이 쏟아지자 부동산의 가격이 폭락하기 시작했고 이에 대한 연쇄적인 작용으로 관련 기업, 은행 및 금융기관의 부실화를 초래하였다. 특히 부실자산의 증가는 경제대공황으로 이어지게 되었다.

연도	프라임모기지대출	서브프라임모기지대출	기타
2002년	75.4	3.4	21.2
2003년	78.7	5.3	17
2004년	74.5	11.5	14
2005년	74.2	13.4	11.4
2006년	76.6	13.7	9.7

【문제 1】

<가>의 지문이 말하는 주택의 특성을 열거하고, <나> 지문이 설명하는 한국 주택시장에 적용하여 한국 부동산이 지향해야 할 건전한 전략 방안을 제시하시오. (800~1,000자)

【문제 2】

<다>의 금융위기를 몰고 온 서브프라임 모기지 사태와 일본 버블경제가 <나>가 설명하고 있는 한국의 주택 문제에 어떠한 교훈을 주고 있는지 논술하시오. (900±1,000자)