

경제사회학

신자유주의는 서울의 부동산 시장을 구원할 수 있는가?

조용주

오늘 이야기할 내용

신자유주의는 서울의 부동산 시장을 구원할 수 있는가?

1. 재개발, 재건축이 주도하는 서울의 부동산 시장
2. 기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?
3. 바우처 정책은 서울에서 실현 가능한가?
4. 토론: 현재 부동산 시장에 필요한 정책 방향에 대해서

조용주

재개발, 재건축이 주도하는 서울의 부동산 시장

두 달 만에 11억 상승?

7월

29억

>

9월

40억

재개발, 재건축이 주도하는 서울의 부동산 시장

늙을 수록 비싸지는 서울의 아파트

10년된 아파트보다
3~40년된 아파트가 비싸다.

5~10년된 아파트에서마저
건폐율, 용적률을 이유로 가격이 하락한다.

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

기업지구 정책이란

영국

전쟁 후 황폐화된 도시의 재건 목표

미국

기능이 떨어지는 도시 개발
기업과 원주민의 상생 기대

조용주

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

클린턴의 기업지구 정책: 희망Ⅳ 정책

희망Ⅵ 정책

- 곤란을 겪는 공공주택의 주민들을 위해 철거, 복구, 대체 등을 통해 생활환경을 개선한다.
- 공공주택이 위치한 지역을 재건하고 주변 거주지역 개선에 기여한다.
- 최빈곤 가구의 집종을 피하거나 줄일 수 있도록 주택을 공급한다.

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

재개발/재건축의 쟁점, 노후도

- 얼마나 낡았는지? 얼마나 오래되었는지? 얼마나 거주에 불편이 있는지?
- 기업지구 정책의 본질은 기능적 한계를 마주한 지역의 발전, 그에 따른 상생
- 그러나 누구와의 상생인가?

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

비원주민이 차지하는 재개발 특수

재개발 지역 원주민 재정착률

30% 이하

빈곤층 비율 높은 경우 8~9%에 불과

재개발 이후 해당 지역 소득 상승률

약 3배

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

재개발 이전 노후된 주거시설에 모이는 무주택자

재개발 이전 주거시설은 노후된 시설

>

무주택자, 즉 전월세 임차인들의 유입

은마아파트 세입자 비율 70%

재개발, 재건축 조합원 2년 거주 의무 폐지

은마아파트의 위치적 이점

바우처 정책은 서울에서 실현 가능한가?

기업지구 정책과 함께 시행된 바우처 정책

- 기업지구 정책에 따른 지역 부동산 가격 상승
- 원주민과의 상생 불가능
- 대안으로 제시된 바우처 정책

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

바우처 정책이란

주거공간 임차료 중 70%를 국가에서 부담한다.

주거공간은 자발적 임대인의 참여로 마련한다.

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

바우처 정책의 문제점

- 임대인의 자발적 참여에 근거
- 수급 불일치 야기
- 주택 가격이 낮고 임대료가 낮은 상황에서만 유효

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

서울에서 바우처 정책 실현?

- 주택가격이 높음
- 임대료 및 임차 수요 높음
- 임대인 자발적 참여 이유 전혀 없음

기업지구 정책은 서울에서 실현 가능한가?

서울시 주택 바우처 제도

지원 금액

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
지원금액	80,000원	85,000원	90,000원	95,000원	100,000원	105,000원

개별 주택 기반이 아닌 단순 가구별 지원금

매우 낮은 금액의 지원금

토론

현재 부동산 시장에 필요한 정책 방향에 대해서

1. 서민주택 정책의 목적성을 고려할 때 현대 서울 부동산 시장에 필요한 정책 방향은 무엇인가?
2. 서울 부동산 시장의 특성이 소거된 비수도권 지역에 필요한 서민주택 정책에는 무엇이 있을까?

조용주

들어주셔서 감사합니다.

조용주