<입론>

정부는 높아지는 부동산가격을 바로잡기위해 이전부터 계속하여 부동산문제의 대책으로 여러 정책을 펼쳐왔다. 이에 8.2 부동산 대책을 꼽을수있는데, 8.2부동산규제중 대표적으로는 주택대출 규제 강화, 다주택자 양도세 강화 , 청약제도 개편등이 있다.

하지만 8.2 부동산 규제당시 다주택자 중과세율제가 적용되면서 여러 채를 사서 높은 과세를 부담하기 보다 수익성이 높은 집 한 채만 사자는 식으로 타지역 투자자들까지 강남 아파트로 몰리게 되어 강남지역 부동산의 수요가 급증 따라서 수요는 증가하지만 공급에는 변동이 없어, 공급이 수요 변동 폭을 따라가지 못해 실제가격이 계속 상승하게 되었다.

결국 높아져만가는 부동산가격을 잡지못한 정부는 초과이익 환수제라는 강력한 규제를 내놓게되었다. 초과이익 환수제란 재건축을 통해 조합원 평균 3천만원 이상 개발이익을 얻으면 정부가 이익의 최고 50%를 부담금으로 환수하는 제도이다.

이 제도가 강남 재건축 아파트 단지에 적용된다면 특정 단지의 조합원 1인당 부담금이 최대 8억 정도가 될 것인데 이는 재건축 사업이 멈추게 할 수 있고, 결국 매물 공급이 줄어 희소성이 높아지면서 집값이 오히려 뛰게 될 것이고, 이에 시세차익을 노리는 사람들이 집값상승을 고려해 더 많은 이익을 얻고자 매물을 거둬들이게 되면 공급물량이 더욱 줄어들어 시세가 대폭 오르게된다.

강남지역 아파트 값 상승은 재건축 이익에서 비롯되는 것 뿐만아니라, 주변 상권의 발달과 그로인한 인구의 밀집에서 이루어진 것이다. 강남 아파트 가격 상승 억제하려면 다른 지역 역시 강남과 유사한 주거환경 등이 이루어진 뒤 아파트 가격 하향 평준화가 이루어져야 한다.멀리 보았을 때는 아파트 가격의 하락이 이루어질 수 있으나 향후 1~2년 이라는 단기적인 관점에서는 여전한 강남지역 아파트 가격의 상승을 예측할 수 있다.

<반박>

최근에도 정부의 규제에도 불구하고 2018년의 시작도 약 50주 동안 개발 호재가 있는 지역이 가격 상승을 주도 하면서, 연속 오름세가 이어지고 있다는 것은 정부의 규제에도 불구하고 부동산 시세가 흔들리지 않고 있다는 뜻이다.

<참고자료>

재건축 초과이익 환수제란 재건축을 통해 조합원 평균 3000만원 이상 개발이익을 얻으면 정부가 이익의 최고 50%를 부담금으로 환수하는 제도

뉴스토마토 - 현재로써 정부의 규제책이 효과를 거두는 모양새이긴하지만 이 같은 시장 조장 국면이 중장기적으로 이어지기는 어렵다는것이 전문가들의 의견

-수요층이 두터운 서울권에 공급이 낮아지면 희소성이 오를것이란 의견

한국금융 – 이달들어 정부는 2개의 대책인 ‘재건축 안전진단 기준 강화’와 ‘청약 위장전입 단속’을 꺼냈지만 강남은 40년이상된 아파트단지들이 많아 상대적으로 재건축 안전진단을 통과할 가능성이 큼

지난 8.2 부동산대책부터 강남 지역은 꾸준히 가격이 상승하였음

강남지역 아파트 값은 향후 1~2년정도는 상승 할 것이라고 생각한다.

강남지역 아파트 값 상승은 재건축 이익, 인구의 밀집, 투자자들의 수요 등 다양한 이유 때문이다. 최근에도 정부의 규제에도 불구하고 2018년의 시작도 약 50주 동안 개발 호재가 있는 지역이 가격 상승을 주도 하면서, 연속 오름세가 이어지고 있다는 것은 정부의 규제에도 불구하고 부동산 시세가 흔들리지 않고 있다는 뜻이다.

초과이익 환수제란 재건축을 통해 조합원 평균 3천만원 이상 개발이익을 얻으면 정부가

이익의 최고 50%를 부담금으로 환수하는 제도이다. 이 제도가 강남 재건축 아파트 단지에 적용된다면 특정 단지의 조합원 1인당 부담금이 최대 8억 정도가 될 것인데 이는 재건축 사업이 멈추게 할 수 있고, 결국 매물 공급이 줄어 희소성이 높아지면서 집값이 오히려 뛸 수도 있다.

강남 아파트 가격은 상승할 것이다.

근거

1. 재건축초과이익환수제, 8.2부동산규제 등의 제도가 2017년부터 시행되었지만 제도 시행때부터 현재까지 강남권 아파트의 시세는 계속 상승하였다.

-다주택자 중과세율제가 한 몫함(여러 채를 사서 높은 과세를 부담하기 보다 수익성이 높은 집 한 채만 사자는 식으로 타지역 투자자들까지 강남 아파트로 몰리게 되었음) 자원의 희소성때문에 수요가 급증

사용가능한 자료 : 강남 아파트 시세 그래프

2. 공급물량의 부족

수요는 증가하지만 공급에는 변동이 없어, 공급이 수요 변동 폭을 따라가지 못해 실제가격이 계속 상승하게 된다.

수요곡선 우측이동 그래프 보여주기(공급곡선 그대로)

3. 가격을 노리고 매물을 거둬들임->공급의 감소

시세차익을 노리는 사람들이 집값상승을 고려해 더 많은 이익을 얻고자 매물을 거둬들인다. 공급물량을 변화시킴

수요곡선 우측이동+공급곡선 좌측이동 그래프

강남지역 아파트 값 상승은 재건축 이익에서 비롯되는 것이 아니라, 주변 상권의 발달과 그로인한 인구의 밀집에서 이루어진 것이다. 강남 아파트 가격 상승 억제하려면 다른 지역 역시 강남과 유사한 주거환경(상권, 인구 밀집) 등이 이루어진 뒤 아파트 가격 하향 평준화가 이루어져야 한다. 멀리 보았을 때는 아파트 가격의 하락이 이루어질 수 있으나 향후 1~2년 이라는 단기적인 관점에서는 여전한 강남지역 아파트 가격의 상승을 예측할 수 있다.