

주택시장 정상화를 위한 주택정책 제안

2009. 3. 18

권 주 안
[주택산업연구원 선임연구위원]

목 차

1 주택시장 동향

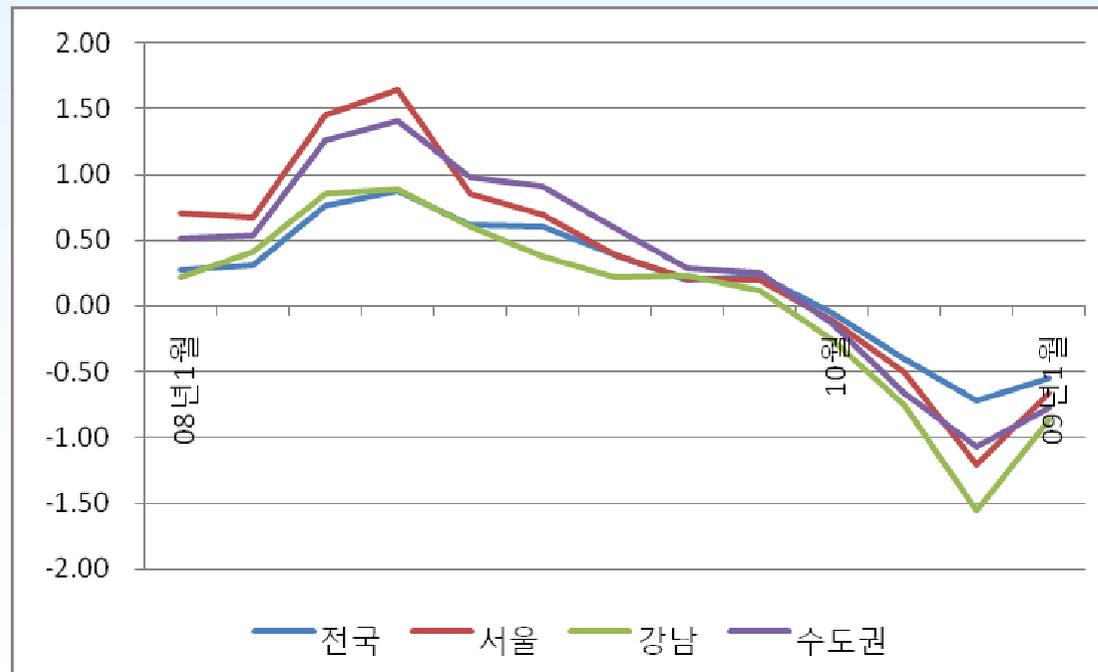
2 이명박 정부의 주택정책

3 시장 정상화를 위한 정책 제안

I 주택시장 동향

1. 주택가격

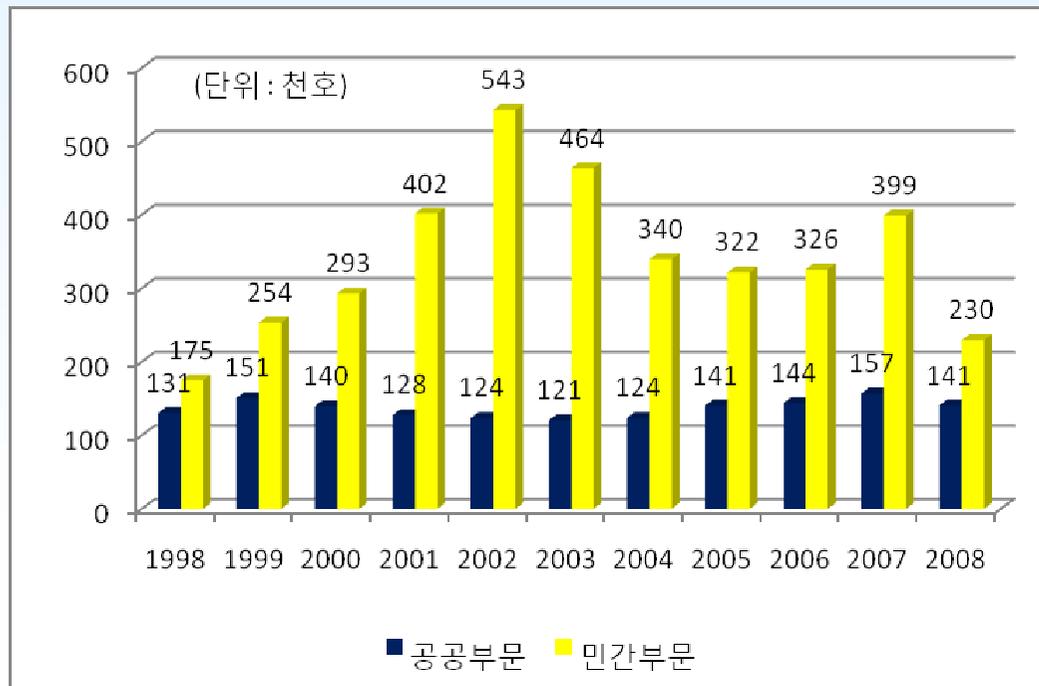
- 2008년 4월 이후 상승세 둔화, 10월부터 하락세로 전환 : 전지역 동일한 추세
- 정부의 꾸준한 수요억제책(조세, 금융 등)과 글로벌경제의 침체 심화에 기인
- 주택가격은 하향 안정화 그러나 가격 기대심리 위축되고 주택수요 감소는 장기화



자료 : 국민은행

2. 주택건설실적

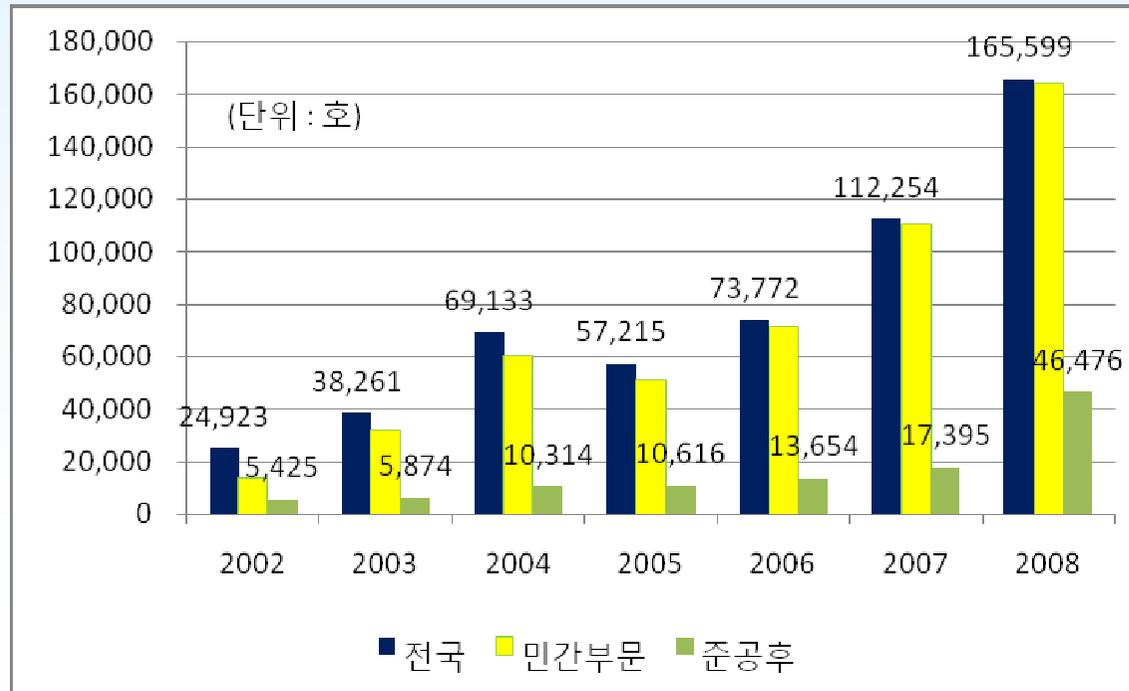
- 2008년 주택건설실적은 전년대비 33.2% 감소한 37만호 기록 : 분양여건 악화로 공급계획도 크게 감소하여, 향후 주택공급 부족 발생 우려
- 민간부문은 전년대비 42.3% 감소한 23만호 공급 : 1999년 공급실적 수준 하회



자료 : 국토해양부

3. 미분양 물량

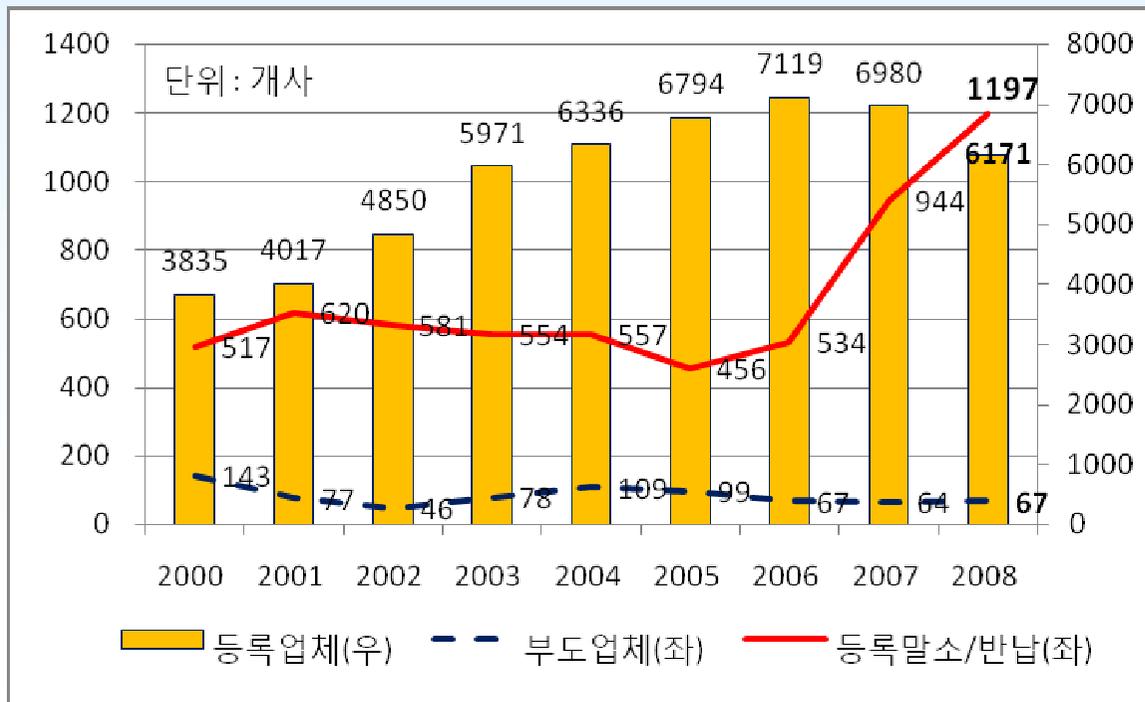
- 2008년 12월 현재 미분양은 16.5만호를 기록, 민간부문이 대부분을 차지
: 분양시장의 극심한 침체로 1995년 15만호 수준을 상회하고 있음
- 악성 미분양인 준공후 미분양은 4.6만호로 전년대비 167% 증가 : 유동성 위기 발생



자료 : 국토해양부

4. 주택건설업체

- 부도업체수는 2008년 67개사로 2006년 수준을 유지하고 있음
- 그러나 등록말소/반납 경우가 2005년 456개사에서 급증하여 2008년 1,197개사
: 등록업체수는 2006년 이후 감소 추세로 전환되어 공급기반 위축 우려



자료 : 대한주택건설협회, 한국주택협회

5. PF 대출

- 분양시장 침체로 자금회수가 원활치 않아 연체율은 상승하는 추세
- 단기 자금조달 수단인 ABCP의 증가로 자금조달 구조의 안정성 저하
- PF대출 부실 확산 → 금융부문 위축 → 자금조달은 더욱 어려워지는 악순환

구 분	기 관	2006.12	2007.12	2008.6	구성비(%)
PF대출	은 행	26.7 (0.23)	41.8 (0.48)	47.9 (0.68)	60.7
	저축은행	11.6 (10.4)	12.1 (11.6)	12.2 (14.3)	15.5
	보 험	3.8	4.6	5.3 (2.4)	6.7
	기 타	8.2	12.0	13.5	17.1
	소 계	50.3	70.5	78.9	100.0
유동화	A B S	7.4	4.2	3.0	16.3
	A B C P	9.5	12.4	15.2	83.7
	소 계	16.9	16.6	18.2	100.0
주 : 1, 단위는 <small>천 원</small>		67.2	87.1	97.1	-

2. 계은 연체율(%)
 자료 : 금융감독원

6. 소 결

- 참여정부의 다양한 수요억제책으로 주택수요 크게 위축
: 주택가격 하락세 전환과 미분양 적체는 급증
- 최근 글로벌경제의 침체로 고용 및 소득여건 불안정성이 증대되고 있으며 이로 인해 주택구매력이 더욱 감소하고 있음
⇒ 거래가 정상적으로 이루어지지 않는 “주택시장의 위기” 초래
- 미분양 적체, 분양시장 악화로 주택건설업체는 유동성 위기에 직면하고 있으며
• 건설업 추가 구조조정과 PF대출의 부실 확산으로 여건은 더욱 악화되고 있음
⇒ “주택산업의 위기” → 공급 감소로 가격 불안정성 재현 위험 증대
- 2008년 주택공급 33.2% 감소, 주택산업연구원 조사 2009년 주택건설계획 26.8% 축소, 향후 주택가격 불안정성 증대 우려 ⇒ “주택가격 안정성” 저해 위험

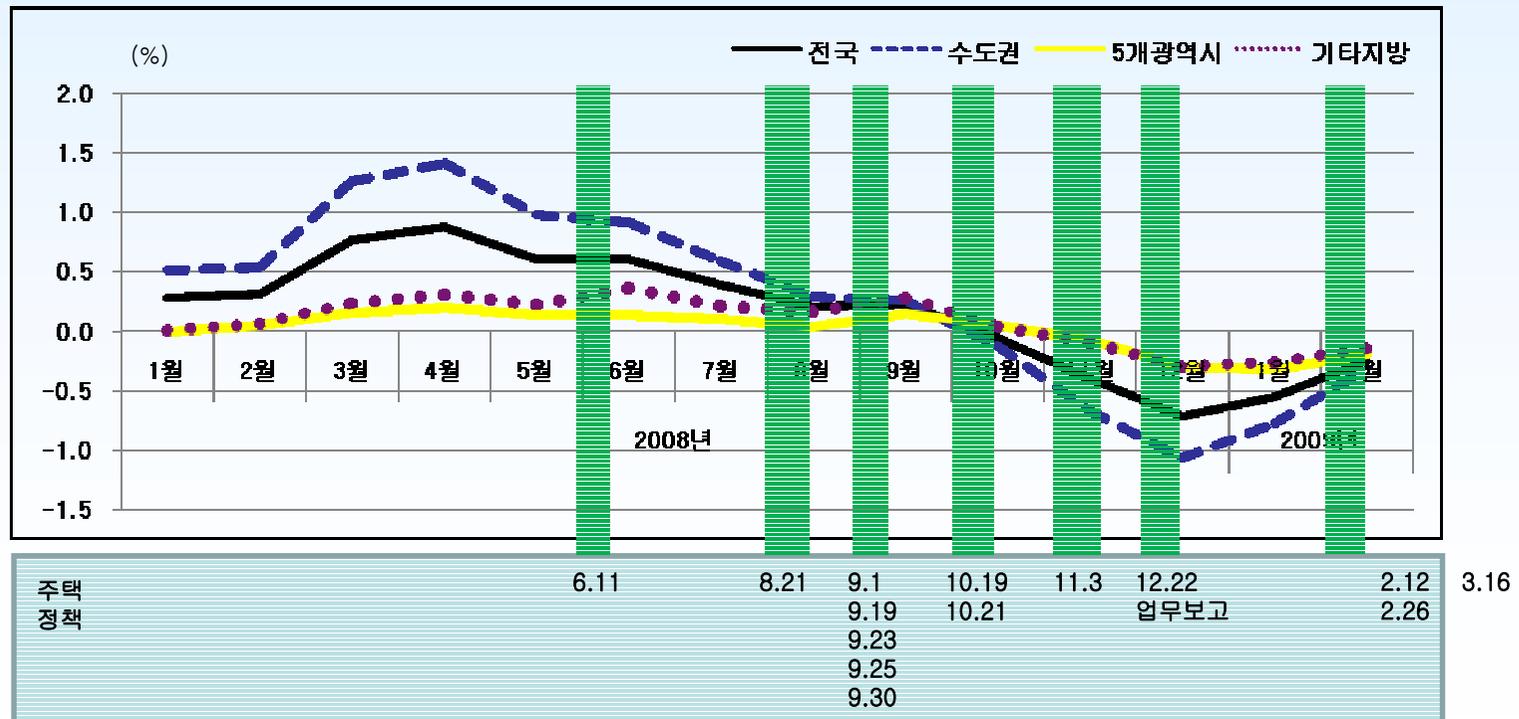
Ⅱ 이명박 정부의 주택정책

II. 이명박 정부의 주택정책

1. 주택정책 개요

※ 이명박 정부는 출범 후 미분양 해소, 건설산업 유동성 지원, 세제 및 금융제도 개선 등을 포함하는 대책을 총 13회에 걸쳐 발표하였음

전월대비 주택매매가격 증감률 추이와 주택정책



2. 주택정책의 주요 내용

◆ 수요 진작 대책

① 조세 부담 완화

• 취득세

- 지방 미분양 매입시 75% 감면 / 세부담 0.5%로 하락
- 2010년 6월말 까지 한시 적용 / 전국으로 확대

• 양도소득세

- 비과세 대상 일시적 2주택자 허용 기간 2년으로 연장
- 1주택 과세 범위 6억원 초과에서 9억원 초과로 축소
- 1주택 장기보유특별공제 연 4% 20년에서 연 8% 10년으로 변경
- 다주택 보유자 양도소득세율 일반 세율(6~35%) 적용
- 지방 미분양 매입시 2주택자를 1주택자로 인정 : 중과 배제

2. 주택정책의 주요 내용

- 양도소득세 (계속)
 - 2009년 12월말 까지 매입 신축주택에 대해 5년간 면제
 - : 지방, 수도권 비과밀억제권역은 100% 감면
 - : 서울 외 수도권 과밀억제권역은 60% 감면
- 종합부동산세
 - 미분양 아파트에 대한 종부세 비과세 기간 3년에서 5년으로 연장
 - 대물변제로 보유하고 있는 미분양주택은 5년간 비과세

2. 주택정책의 주요 내용

② 금융 규제 완화

- 주택담보인정비율(LTV) 60%에서 70%로 상향 조정 : 분양가격 10% 인하시
- 모기지보험 부보시 LTV 80%에서 85%로 확대 허용
- 30년 장기모기지 활성화를 위해 이자소득공제 1천만원에서 1.5천만원으로 확대
- 투기지역내 아파트 추가매입시 처분조건부 대출상환기간 1년에서 2년으로 연장
- 국민주택기금 매입임대자금 700억원에서 1,500억원으로 확대
- 한국주택금융공사 1,000억원 추가출자를 통해 주택담보대출 금리 인하 유도

2. 주택정책의 주요 내용

◆ 공급부문 지원 대책

※ 공급 지원 대책은 건설업체의 유동성 확보와 구조조정에 초점에 맞추어져 있음

- 환매조건부 미분양 주택 매입
 - 대한주택보증이 건설중 지방 미분양 물량을 매입
 - 총 2조원 규모 매입 / 역경매방식, 분양가격의 50% 가격으로 매입
 - 공정을 50% 이상 현장 대상 / 준공후 6개월 내 환매 가능
 - * 대한주택공사는 분양가격의 70% 매입하나 환매조건이 없음
- 주택건설업체 보유 토지 처분 지원
 - 공공택지의 제3자 전매 허용
 - 부채상환 목적의 경우 한국토지공사가 역경매방식, 최저가로 매입 / 3조원

2. 주택정책의 주요 내용

- 건설사 회사채 유동화 지원 : 대한주택보증, 한국주택금융공사 보증 부보 지원
- 민간부동산펀드 조성 지원 : 대한주택보증 보증 확대 적용
- 건설부문 구조조정 방안 시행
 - 대주단 협약을 활용하여 신용등급별(A~D)로 지원 차별화
 - A, B 등급은 채권은행이 Fast Track 프로그램 적용하여 지원
 - C등급은 워크아웃을 통해 지원과 구조조정 병행
 - D등급은 회사정리 적용
- 매입임대사업 조건 완화
 - 지방 매입임대사업 세제지원 확대
 - : 임대호수(5호→1호), 기간(10년→7년), 면적(85㎡→149㎡ 이하)
 - 준공전 미분양까지 확대
- 비사업용 토지 양도시 법인세(30%) 중과 폐지

2. 주택정책의 주요 내용

◆ 규제 완화

• 전매제한 완화

구 분			과밀억제권역		기타지역	
			현행	개정	현행	개정
수 도 권	공공 택지	85㎡이하	7년	5년	5년	3년
		85㎡초과	5년	3년	3년	1년 (투기과열지구 3년)
	민간 택지	85㎡이하	5년	3년	1년(투기과열지구 3년)	
		85㎡초과	3년	1년 (투기과열지구 3년)		

• 투기지역 등 해제

- 토지투기지역 전부 해제, 투기과열지구 강남3구 제외 해제

• 해당첨제한 : 2년간 적용 배제

• 재개발, 재건축 규제 완화 : 절차 간소화, 후분양 의무 및 조합원 지위양도 금지 폐지

3. 주택정책의 효과 검토

◆ 효과 검토 : 총평

- 지원, 규제 완화 등의 각종 대책은 주택시장 침체가 더 심화되기 전에 이루어져야 했으나 대책이 늦게 발표되어 전반적인 효과는 매우 미미하게 나타남
 - 각 대책을 통한 관련 규제 완화는 한번에 이루어지지 않고 대책을 발표할 때마다 조금씩 완화시켜 대책 효과가 제대로 시장에 발휘되지 못함
- 대책을 검토하는 과정에서 당정이 각기 상이한 내용을 주장하여 주택시장에 혼란을 가중시키는 부작용 발생함
- 현 주택시장의 침체는 거시경제와 세계경제의 침체와 맞물려 심화되는 측면도 있는 바 거시경제 상황의 호전에 대한 기대 없이는 개별적인 대책에 의한 효과는 미미할 수밖에 없음

3. 주택정책의 효과 검토

◆ 부문별 대책의 효과 검토

- 수요 진작 대책
 - 추가 가격 하락에 대한 전망으로 기대심리가 형성되지 않고 있어 수요 활성화 대책 효과는 매우 미미함
 - 거시경제 여건 악화로 주택수요 위축은 장기화되고 있으며 대책의 효과를 기대할 수 없음
- 공급자 지원 대책
 - 주택공급 계획 물량이 감소하고 있어 실적 감소를 피할 수 없음
 - 환매조건부 매입 대책은 매입자금의 한계를 극복하지 못하고 양호한 현장에 한정된 선별적, 부분적 유동성 지원이 이루어지고 있는 실정임

3. 주택정책의 효과 검토

- 공급자 지원 대책 (계속)
 - 건설사의 구조조정으로 미분양 물량의 추가 매각과 자금조달이 어려워지고 있어 오히려 시장 상황을 악화시키고 있음
- 규제완화
 - 규제 완화의 범위와 정도가 적고 발표가 늦추어져 걱정 시점을 놓치는 등 주택시장 분위기를 전환하는데 실패하였음

Ⅲ 시장 정상화를 위한 정책 제안

1. 정상화를 위한 추진 방향

- 미분양 물량의 해소를 위한 지원
 - 과도한 미분양으로 인한 부담을 제거하여 정상적인 공급 체계 회복
- 거래 정상화를 위한 수요 진작
 - 주택수요를 회복시켜 정상적인 시장 활동을 유도
- 주택시장 작동을 저해하는 요인의 제거
 - 주택시장에 내재된 불확실성을 제거하여 시장 정상화 유도

※ 주요국의 주택시장 활성화 대책

- 세계경제의 동반 침체 심화에 대응하여 각국은 주택시장 활성화 대책을 마련
 - 미국
 - FNMA, FHLMC에 대한 공적 지원 확대를 통해 대출지원 확대 및 금리 인하 유도
 - 상환불능으로 주택압류 직면한 400만세대에 대해 공적 자금 투입하여 상환지원
 - 영국
 - 인지세(취등록세) 면제 범위 확대 : 12.5만 파운드에서 17.5만 파운드
 - 최초구입자 대상 주택가격 대비 30%까지 5년 동안 제로금리 적용
 - 프랑스
 - 2009~2010년 신축주택 구입자 제로금리 대출 확대
 - 일본
 - 주택구입자 공제 적용기간을 5년으로 연장, 공제가능액을 500만엔으로 확대
 - 토지 양도에 대한 장기양도소득 공제제도 신설 적용
- ⇒ 주택수요 진작을 통한 시장 정상화 및 경기 회복 기대

2. 정책 제안

◆ 주택수요 진작

• 최초주택구입자금대출 상품 재개

- 주택을 최초로 구입하는 세대에 대한 자금지원을 확대하여 구매력을 제고시킴
- 주택수요 회복을 통해 미분양 물량 해소 가능할 뿐 아니라 주택시장의 선순환을 유도하는 방안이 될 것임
- 주택소유 확대를 통해 주거복지수준 제고를 기할 수 있음

• 양도소득세 감면 신축주택 대상의 확대

- 현재 신축주택에 대한 양도소득세 감면은 전용 149㎡ 이하로 한정하고 있음
- 현 미분양이 중대형 규모에 집중되었다는 점을 감안할 때 확대 필요
- IMF 외환위기 사용되었던 기준인 전용 165㎡ 이하로 확대가 적절

2. 정책 제안

◆ 주택수요 진작

• 상속세 및 증여세 한시적 감면

- 다주택자에 대한 양도소득세 감면으로 양도차익이 기대되는 수도권으로 주택수요 집중되어 지방 주택시장 회복을 기대할 수 없는 한계 노정
- 지방 미분양 물량에 대한 상속세 및 증여세의 한시적 감면을 통해 지방 주택시장의 상대적 박탈감을 제거하고 시장 회복에 기여함
- ※ 상속세 및 증여세법 개정안은 국회에 계류 중 : 10~50% 세율을 6~33%까지 인하

• 취득등록세 감면 적용 기간의 연장

- 현재 2010년 6월까지 취득등록세 감면 적용
- 주택시장 침체가 지속될 경우 감면 적용 기간을 연장

2. 정책 제안

◆ 주택수요 진작

• 매입임대사업자 세제지원 확대 적용

- 현재 지방 미분양 물량을 구입하여 임대사업하는 경우 1호 이상, 5년 이상 임대한다면 종합부동산세 합산 및 양도소득세 중과가 배제됨
- 세제지원 대상 주택 기준을 지방에서 수도권으로 확대하고 면적 기준도 전용 165㎡ 이하로 확대

2. 정책 제안

◆ 주택공급자 지원

• 한시적으로 대출보증상품 운용

- 현재 건설업체 자금조달 지원 방식은 미분양 자산을 담보로 보증기관의 보증을 통해 회사채를 발행하는 복잡한 구조임
- 조달구조를 단순화하여 비용 발생을 최소화할 수 있는 대출보증상품 운용
- 대한주택보증이 미분양 자산 가치의 50% 이하 범위내에서 대출보증을 제공하고 사업자는 이를 통해 은행으로부터 자금을 조달하여 유동성 확보
- 대출보증 한도와 승인은 대한주택보증의 심사를 통해 선별적으로 수행

2. 정책 제안

◆ 추가적인 규제 완화

- 강남3구 투기지역 및 투기과열지구 해제
 - 주택가격이 하락하는 현 시장 상황은 지정 해제 요건을 충족시킴
 - 현 주택시장 상황에서는 투자적 목적의 수요를 통한 수요 회복이 요구됨
 - 잠재수요가 큰 강남지역 규제 완화를 통해 시장 회복의 단초를 제공
- 분양가 상한제 폐지의 조속한 시행
 - 분양가 인하 효과가 미미하고, 사업위험의 가격 반영이 적절하지 않아 주택 공급 감소를 유도함 / 주택가격 하락 시기에는 규제의 실익이 없음
 - 분양가 상한제는 가격을 인하하는 효과 없이 주택공급을 감소시켜 향후 주택가격 불안정을 증대시키므로 규제 폐지 필요
 - 분양가 상한제 폐지 시 전매제한도 폐지

감사합니다