

8.31 부동산제도 개혁방안 이후 주택 · 건설업체의 대응방안

2005. 11. 2.

이 상 호
(한국건설산업연구원 건설정책연구실장)

CERIK

차 례

C • 머리말

E • 8.31 대책의 주요 내용과 부동산 시장 동향

R • 8.31 대책의 파급효과

K • 주택 • 건설업체의 대응방안

• 맺음말

머리말

□ 8.31 부동산 대책의 핵심내용

✓부동산 투기억제를 위한 세제 강화와 주택공급 확대

□ 8.31 부동산 종합대책으로 인한 민간건설경기 위축 가시화

✓주택거래 급감, 매매가격 하락

✓신규분양 및 재개발/재건축 시장 위축

✓대출규제로 인한 자금흐름 경색 등

□ 8.31대책의 추진을 위한 14개 법률 제·개정안 국회 상정

✓8.31대책의 실제 효과는 2006년부터

□ 8.31대책으로 2006년 하반기까지 주택·건설경기 침체 지속 전망

✓중장기적인 주택수주 및 주거용 건축투자의 장기 침체 우려

□ 주택·건설업체는 대안적인 사업기회 모색 필요

8.31 대책의 주요 내용

□ 주택 투기수요 억제를 위한 세제 강화

	현행	개정	시행시기
보유세	종부세 과표적용을 50%	06년 70%, 09년 100%	
	종부세 인별합산	세대별합산	06년
	종부세 부과기준금액 9억원초과	6억원초과	06년
	종부세 공시가격 9~20억원 세율 1%	6~9억원 1%, 9~20억원 1.5%	06년
	종부세부당상한 전년비 1.5배	전년비 3배	06년
	주택분 재산세 과표적용을 50%	과표적용률 5%포인트씩 상향조정	08년
양도 소득세	모든 주택 공시가격 과세	06년 1가구 2주택 실가과세, 07년 모든 주택 실가 과세	
	1가구 2주택 양도세율 9~36%	50%	07년
	1가구 2주택 장기보유 특별공제적용	1가구 2주택 장기보유 특별공제 배제	07년
	1가구 1주택 중 15년 이상 장기 보유자 양도차익 30% 공제	1가구 1주택중 15년 이상 장기보유자 양도차익 45% 공제	07년
거래세	취득세 2% / 등록세 1.5%	취득세 1.5% / 등록세 1.0%	06년
	거래세 4.0%	거래세 2.85%	

8.31 대책의 주요 내용

□ 수도권 주택, 택지 수급전망 및 공급확대: 연 300만평(5년 1,500만평)

		주 택(단위 : 호)		택 지(단위 : 평)	
		1년간	5년간	1년간	5년간
총소요		30만	150만		
	민간택지	15만	75만	-	-
	공공택지	15만	75만	900만	4,500만
공급가능		24만	120만		
	민간택지	14만	70만	-	-
	공공택지	10만	50만	600만	3,000만
부족분		6만	30만		
	민간택지	1만	5만	-	-
	공공택지	5만	25만	300만	1,500만
공공택지 공급대책					
-국공유지			5만		200만
-개발중인 택지지구			14만		1,000만

8.31 대책의 주요 내용

□ 향후 5년간 정부의 주택공급계획안

✓ 공공택지지구중 5천호 이상 단지는 총 2,700만평, 41만호 수준

지구명	공급가능면적	공급호수	'06	'07	'08	'09	'10
총계	30,076천평	509천호	95천	110천	84천	109천	110천
(5천호이상)	27,684천평	417천호	67천	93천	70천	95천	90천
평화신도시	5,000	64,200				30,000	34,200
파주운정	1,053	30,125	2,479	5,444			22,202
양주옥정	1,847	31,000			13,000	14,900	3,100
성남판교	2,815	26,804	24,191			2,613	
고양삼송	1,488	22,000			9,000	10,800	2,200
남양주별내	1,544	21,000		9,000	9,900		2,100
수원의의	3,349	20,690		14,483	6,207		
김포양촌	1,612	25,000		7,500	10,000	7,500	
수원호매실	846	19,000	6,000	3,500	5,000	4,500	
평택소사벌	914	15,600				7,800	7,800
화성향남2	940	15,600				7,800	7,800
의정부민락2	584	15,500	4,000	3,750	4,000	3,750	
오산궐동	896	14,065				2,813	11,252
인천서창2	634	13,000	4,000	2,500	3,500	3,000	
화성동탄	443	12,287	5,255	7,032			
남양주진접	623	12,153		10,480	1,673		
화성향남	512	10,593	10,022		571		
용인흥덕	649	9,180		4,590	4,590		
양주고읍	449	8,706		8,255	451		
평택청북	601	7,324	5,754	1,570			
오산세교	217	6,860		6,860			
시흥능곡	293	5,765	5,357	408			
서울장지	200	5,671		2,709	2,962		
서울발산	175	5,604		5,604			

8.31 대책의 주요 내용

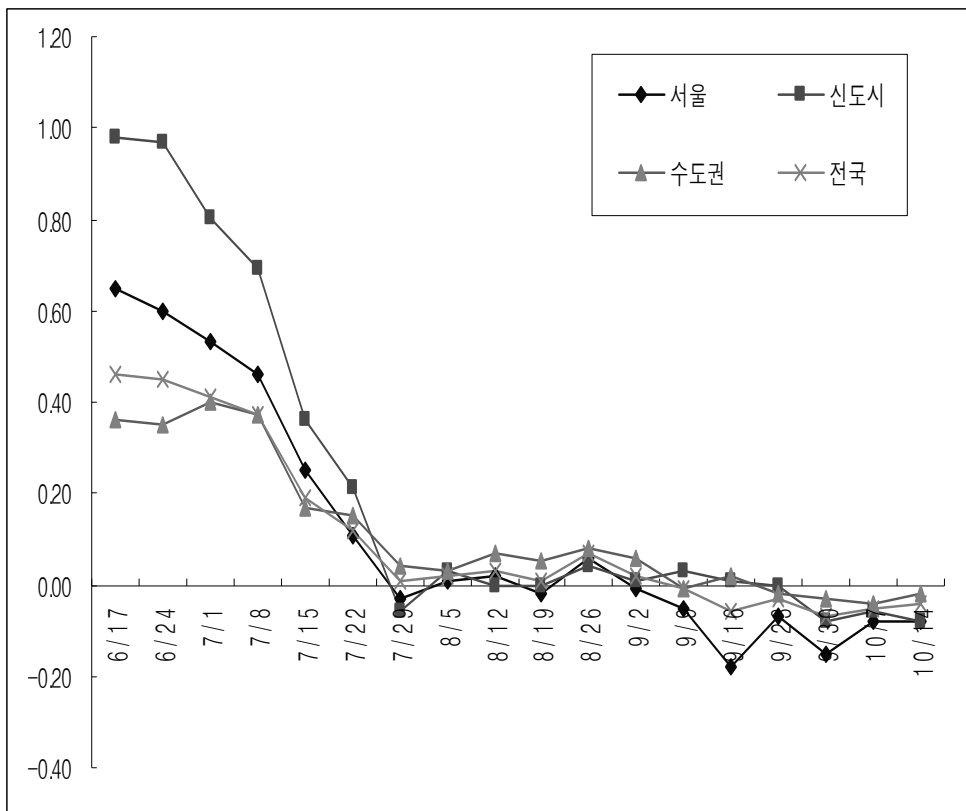
□ 무주택 서민주거 안정을 위한 지원확대

		현행	개정	시행시기
무주택 서민 주거 안정 지원	국민 주택기금	주택구입자금 1조 5천억원	2조억원 확대	06년
		주택구입자금 금리 5.2%	소득계층 내지 주택구입가별로 차등화해 지원	06년
		생애최초 주택구입자금 지원중 단	지원재개	10월
		저소득층 전세자금 대출금리 영 세민 3.0%, 근로자 5.0%	영세민 2.0%,근로자 4.5%	10월
	전세자금 지원확대	전체가구 지원금리 3%	2%	10월
	모기지 보험 도입	일반모기지론 금리 신청시 우선지원 없음	2천만원 이하 가구주 금리우대 (0.5~1.0% 인하) 우선지원 조치	9월
		모기지론 대출시 일반 LTV 적용	무주택자등이 비투기지역내 25.7평 이하 주 택 구입할 경우 모기지보험에 가입토록해 통상보다높은 LTV적용	06년

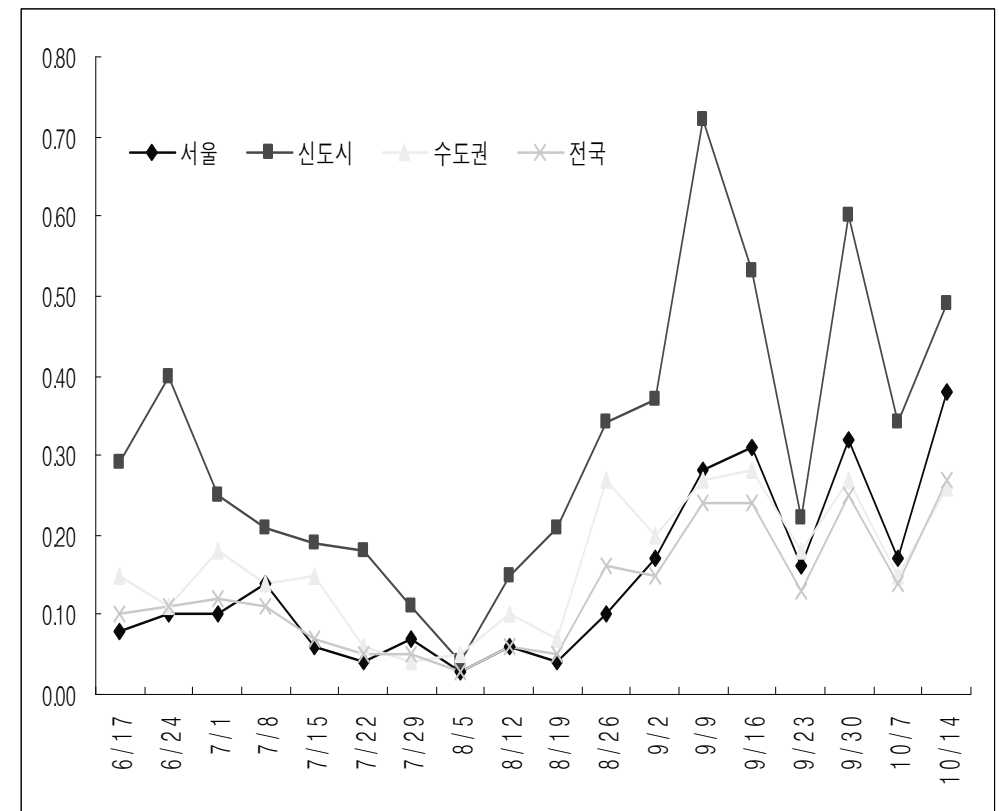
8.31 대책 이후의 부동산시장 동향

□ 8.31 대책이후 서울 강남권 재건축 아파트를 중심으로 매매가격 하락
 ✓아파트 전세가격은 여름 이사철부터 상승하다가 추석 이후 둔화

아파트 매매가격 주간변동률



아파트 전세가격 주간변동률

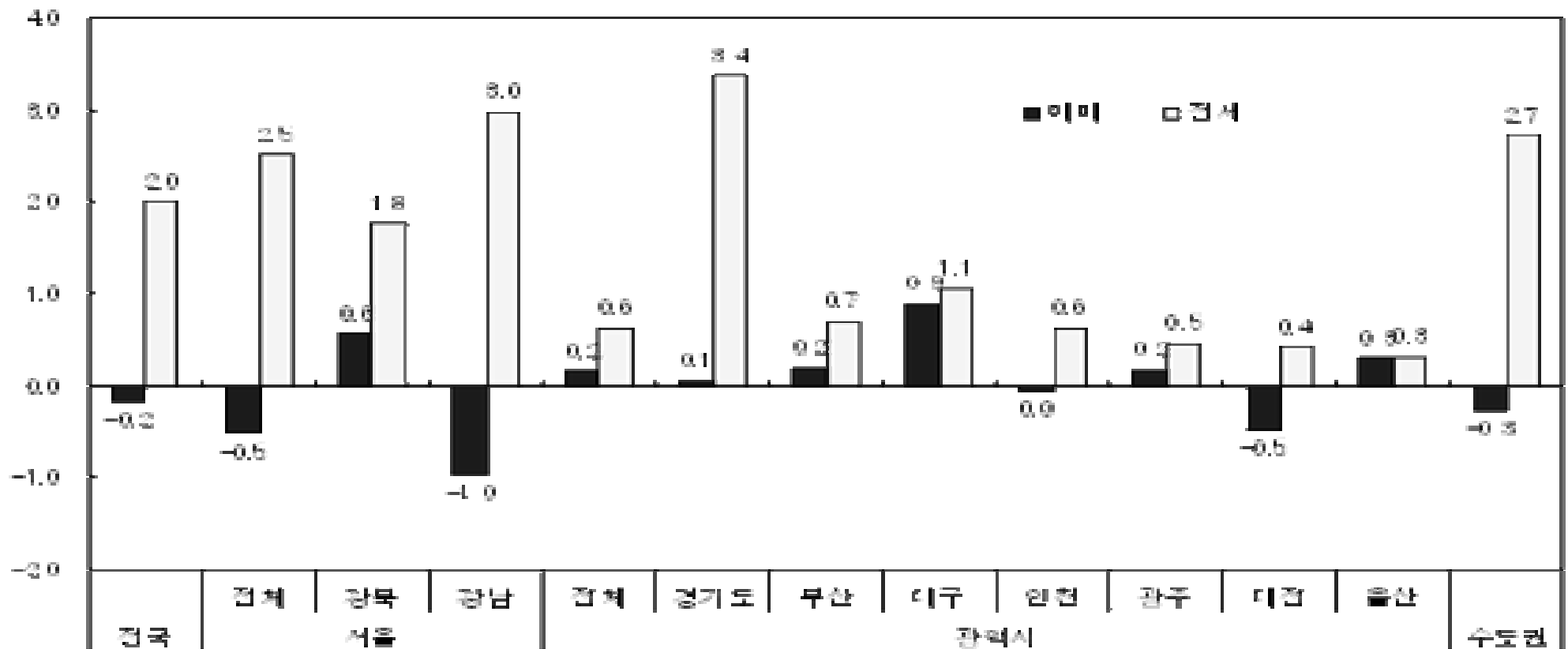


자료: 부동산114

8.31 대책 이후의 부동산시장 동향

□ 8.31 대책이후 2개월간(9월-10월말) 아파트 매매가격은 0.2%하락
 ✓아파트 전세가격은 2.0% 상승

8.31대책이후 2개월간 아파트 매매 및 전세가격 상승률 비교

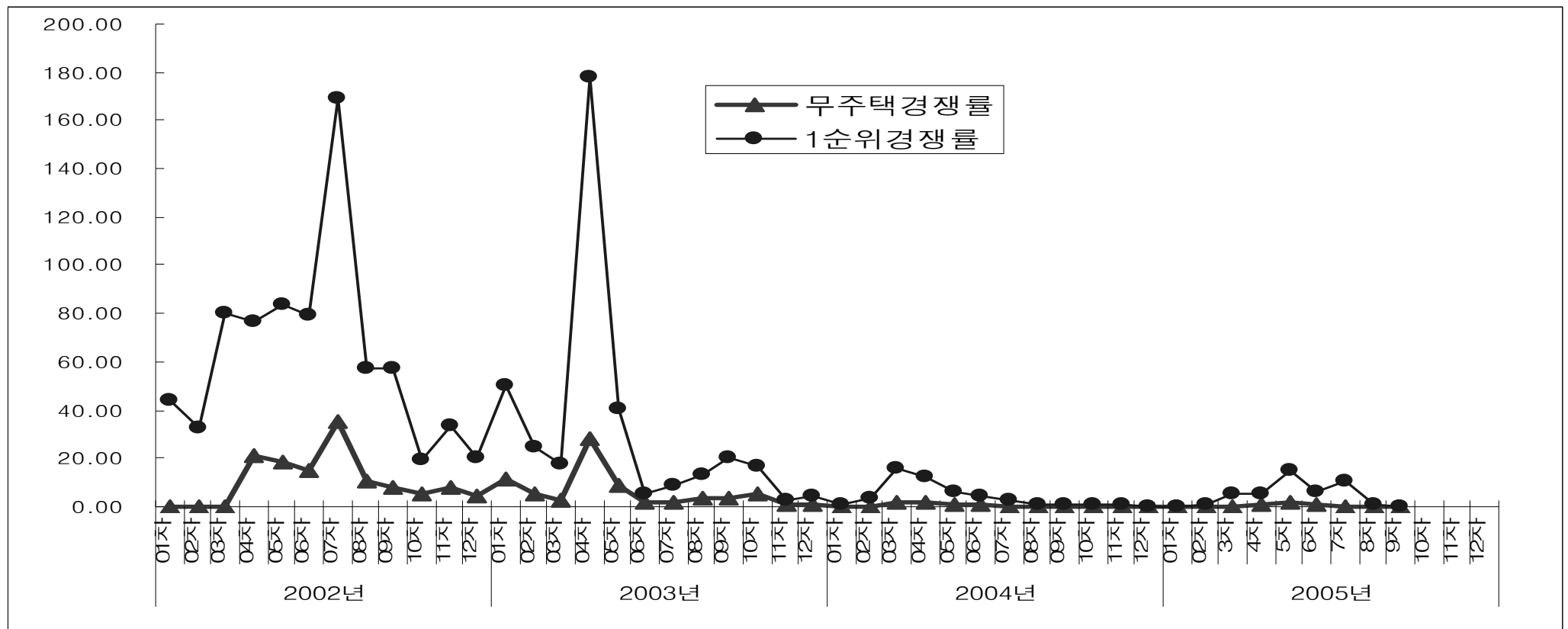


자료: 부동산114

8.31 대책 이후의 부동산시장 동향

□ 서울지역 동시분양 청약경쟁률은 지난 9월에 0.23:1로 하락
✓11월 동시분양분부터 서울지역 동시분양제도 폐지

서울시 동시분양 청약경쟁률 추이

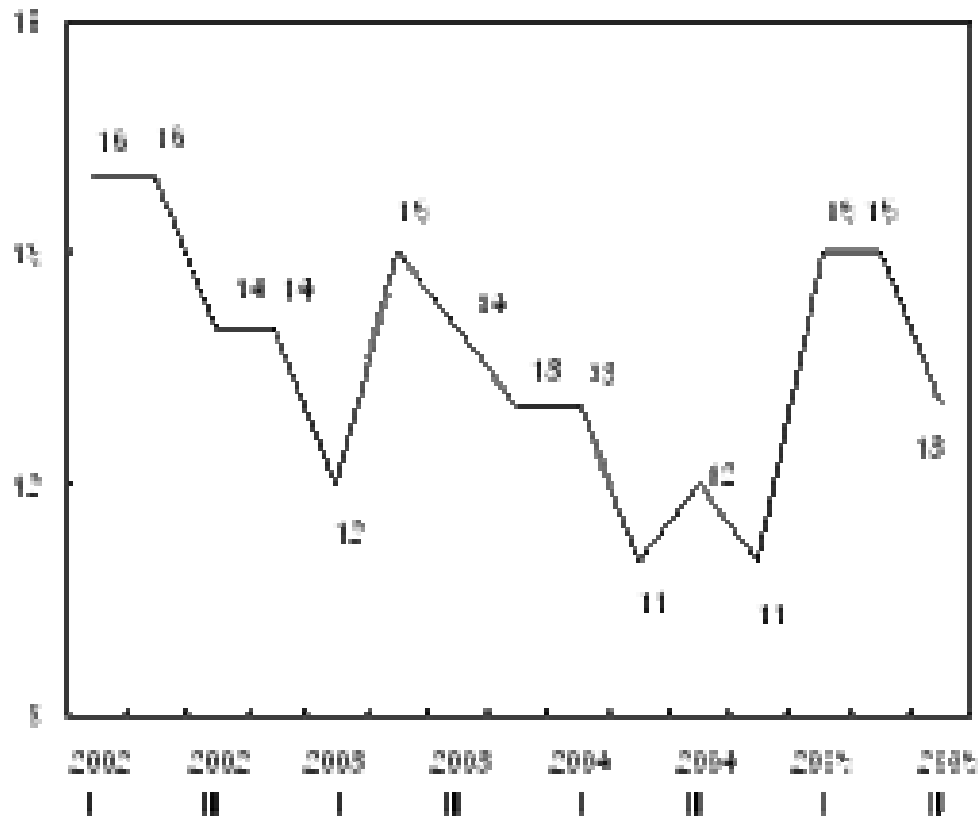


자료: 부동산114

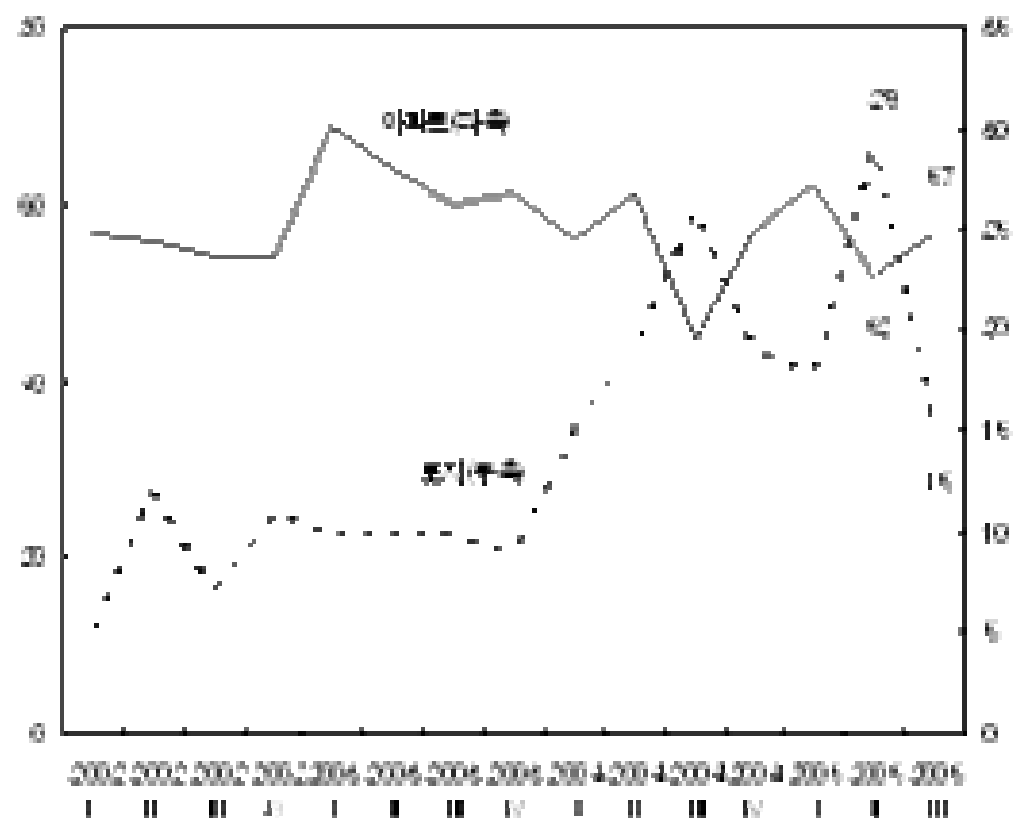
8.31 대책 이후의 부동산시장 동향

- 한국은행에서 조사한 3/4분기 부동산구매지수는 2/4분기보다 2p 저하
- ✓구매예정 부동산은 토지부문 비중이 크게 하락

부동산 구매지수 추이



구매예정 부동산의 비중추이



자료: 한국은행

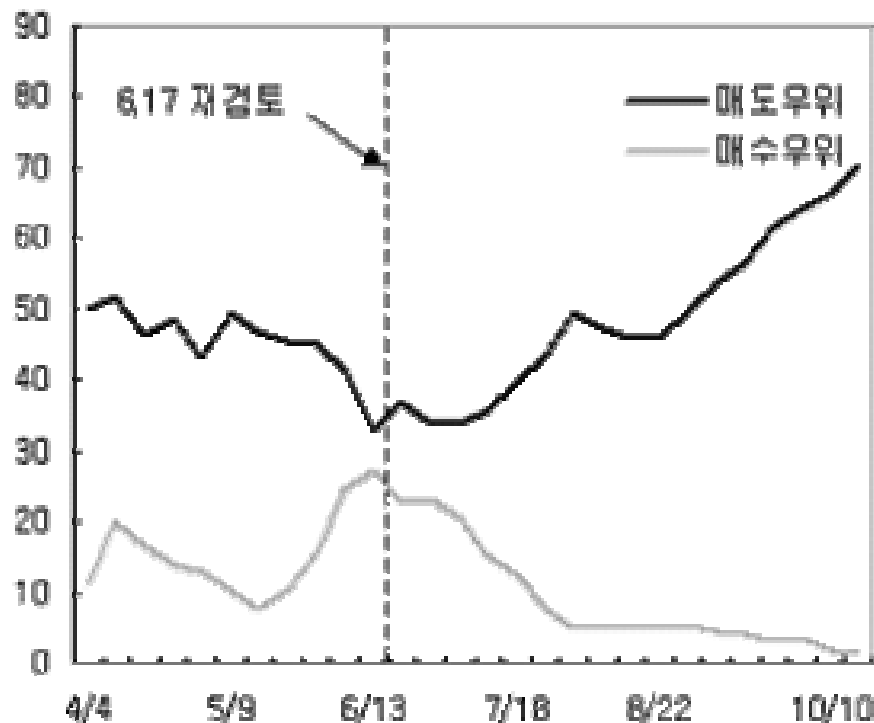
8.31 대책이후의 부동산시장 동향

□ 담보대출 제한, 세제강화에 따른 투자수익률 하락 및 집값하락 기대감 등으로 투기적 가수요 감소

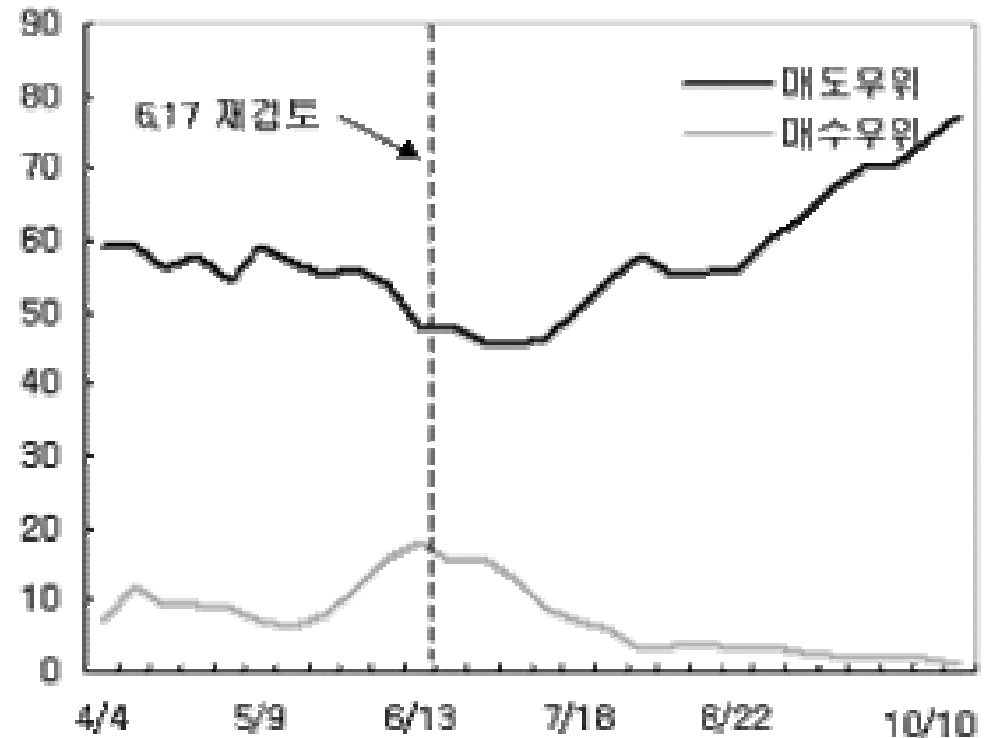
✓서울 매도우위: 32.8%(6.13)→45.7%(8.22)→70.3%(10.10)

✓수도권 매도우위: 47.5%(6.13)→55.8%(8.22)→77.1%(10.10)

6.17 재검토 전후 매매 수급동향 (서울)



6.17 재검토 전후 매매 수급동향 (수도권)

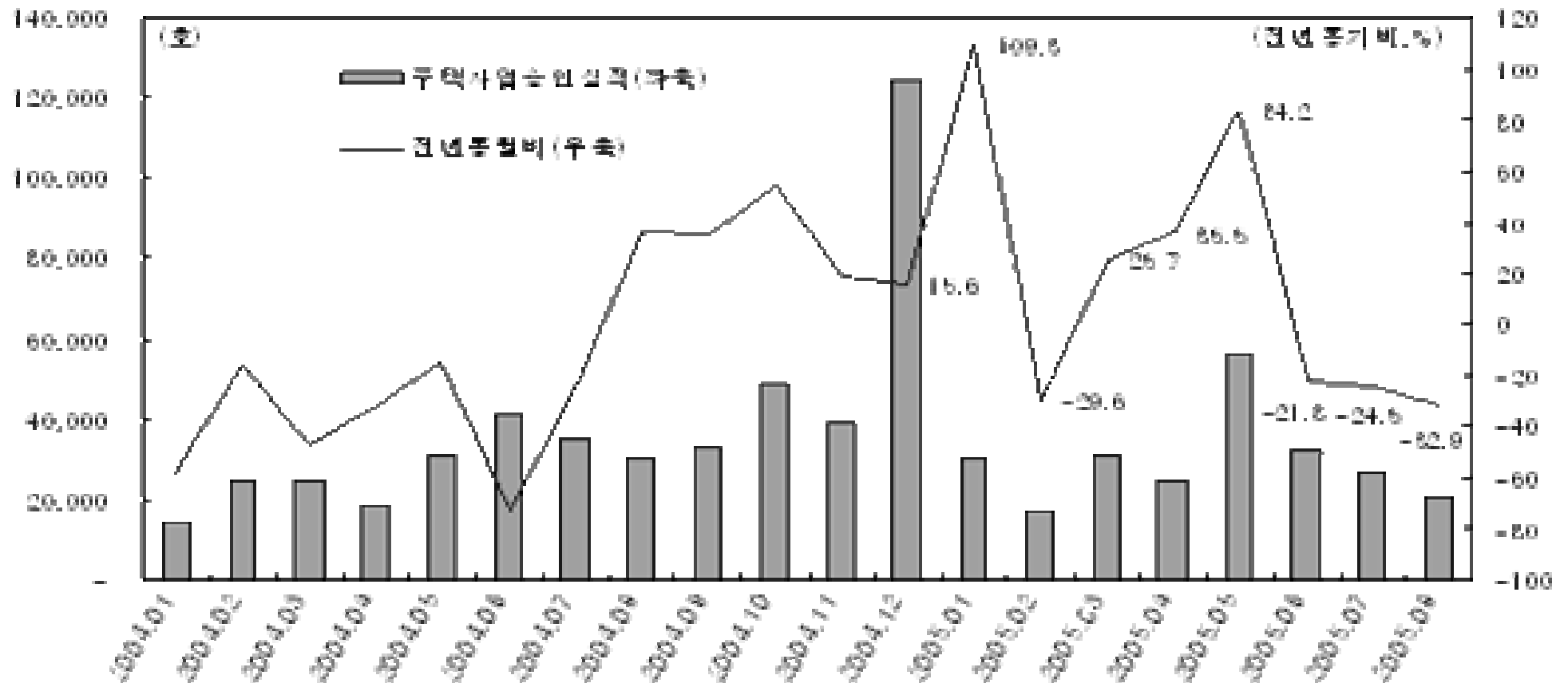


자료: 건설교통부.

8.31 대책 이후의 부동산시장 동향

□ 주택사업 승인 실적은 5월까지 급증하다가 6월 이후 급감
 ✓ 8.31 대책으로 3개월째 큰 폭으로 감소

주택사업 승인실적 추이



자료: 건설교통부

8.31대책의 파급효과

□ 8.31 대책의 실질적인 파급효과는 후속입법이 시행되는 **2006년 이후**
 ✓현재 **14개 법률 제•개정안 국회 제출**

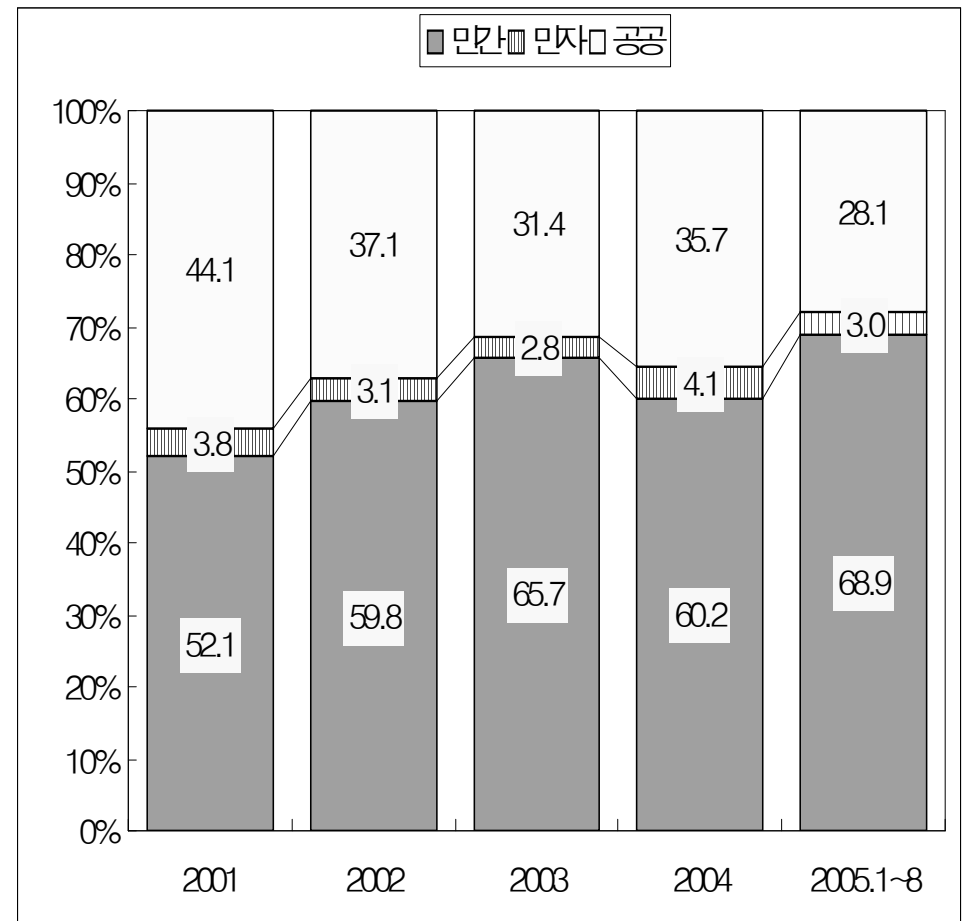
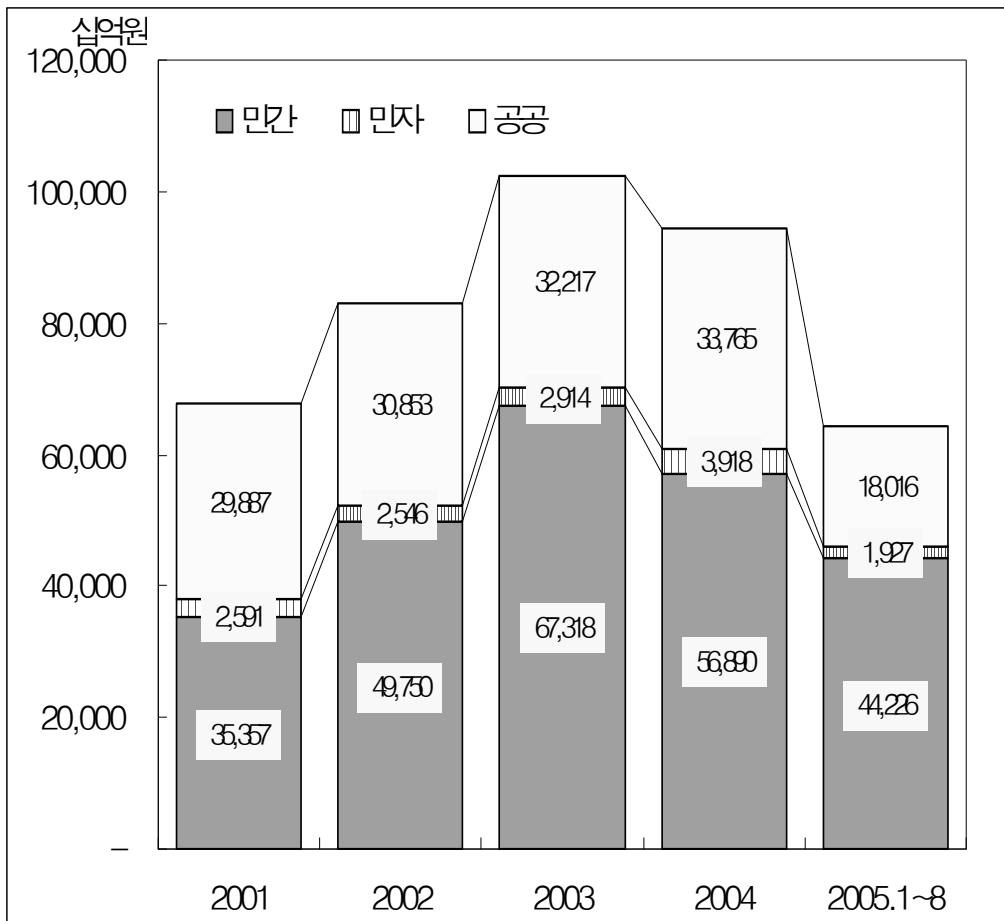
소관	법률명	주요 내용
재정경제부	종합부동산세법	종합부동산세 과세 강화
//	소득세법	양도소득세 강화
//	법인세법	법인부동산 양도시 특별부가세 과세제도 개선
//	조세특례제한법	농지 대도시 양도세 비과세제도 개선
행정자치부	지방세법	거래세 인하
//	지방교부세법	부동산 지방교부세 신설
법무부	부동산등기법	부동산 등기부에 실거래가 기재
건설교통부	주택법	주택공영개발, 원가연동제, 전매제한 강화
//	도시구조개선특별법(제정)	광역적 재개발 체계 정비
//	국민임대주택특별조치법	국민 임대주택단지 규모 확대, 단지내 국민임대주택 비율 조정
//	국토의계획및이용에관한법률	토지거래허가제 강화, 개발행위 허가대상 확대(비도시지역)
//	기반시설부담금에관한법률(제정)	기반시설부담금 부과
//	토지보상법	부재지주 채권보상
//	개발이익환수에관한법률	개발부담금 재도입

8.31대책의 파급효과

- 주택가격의 하향안정과 전세가격 상승
 - ✓다주택자 및 고가 주택보유자의 세금 부담 강화로 매물 증가
 - ✓서울 강남 등 인기지역 아파트 전세가격 상승세 지속
- 신규분양시장 위축과 수익성 저하로 지방 중소주택건설업체 경영악화
 - ✓1가구 2주택 이상 보유자에 대한 양도세 중과 및 보유세 강화
 - ✓투기지역에서 세대별 1건만 허용하는 주택담보대출 제한
 - ✓수도권 비인기지역과 지방의 신규 분양시장부터 위축
 - ✓개발부담금 부활 및 기반시설부담금 도입으로 인한 수익성 악화
- 주택수주 및 주거용 건설투자의 장기침체
 - ✓주거용 건설수주와 건축허가면적의 지속적 감소
- 세금 증가 및 자산가치 하락으로 인한 소비 위축
 - ✓최근 소비자의 체감경기를 나타내는 소비자 기대 및 평가지수 하강

주택·건설업체의 대응방안: 대안적인 사업기회 모색

□ 민간건설경기가 위축되더라도 공공건설수주 확대는 기대 곤란
 ✓ 시장규모 위축, 경쟁 심화, 입낙찰제도상의 한계, 수익성 저조



주택·건설업체의 대응방안: 대안적인 사업기회 모색

□ 임대주택사업

- ✓ 8.31대책에도 10년 장기 민간건설임대주택 활성화 지원책 포함
- ✓ 10년후 분양전환에 따른 분양매출의 불확실성, 낮은 수익성, 임차인 관리에 대한 부담 등 저해 요인 존재

□ BTL방식의 민간투자사업

- ✓ 2005년 도입된 BTL방식의 민간투자사업 활성화(학교시설 등 건축 공사 중심, 고시기준으로 2005년 6.2조원, 2006년 8.3조원 규모)
- ✓ 가격경쟁 심화로 인한 낮은 수익성, 과도한 사업제안비용 지출

□ 공공건축 턴키사업

- ✓ 서울 강북 뉴타운개발사업 및 판교 공영개발 중대형 아파트 등

□ 리모델링 사업

- ✓ 활성화 지원에도 불구하고 사업성 저조, 주택가격 하락으로 한계

주택·건설업체의 대응방안

- 브랜드 관리 및 브랜드 마케팅 강화
 - ✓ 8.31 대책에도 신도시 건설 등 주택공급 확대 정책 포함
 - ✓ 주택수요는 양(量)에서 질(質)로 변화
 - 좋은 주거환경과 브랜드 아파트에 대한 선호도 증대
 - ✓ 지역별/소득계층별로 차별화된 브랜드 마케팅 필요
- 주택품질 제고를 통한 분양경쟁력 확보
 - ✓ 분양가격 규제에서는 원가절감 노력과 더불어 품질제고를 통한 분양경쟁력 확보 필요 (입지, 주택, 단지 특성 등 차별화)
- 다양한 분양위험 관리방안 활용
 - ✓ 분양위험 관리 위한 보증상품 활용, 주택수요·사업성 평가 강화 등
- 비용절감 대책 마련 등
 - ✓ 사업성이 떨어지는 토지의 조기 매각 통한 조세부담 경감 등

- 8.31대책이후 주택가격의 하향안정은 이루었지만 부작용도 존재
 - ✓전세가격 상승, (지방 중소) 주택건설업체의 경영악화, 세금증가 및 자산가치 하락으로 인한 소비 위축 등
- 주택·건설업체들로서는 대안적인 사업기회 모색 불가피
 - ✓임대주택사업, 민간투자사업, 리모델링 사업 등이 대안으로 등장
 - 현행 제도 틀에서는 수익성 기대 곤란
- 8.31대책 후속입법이 시행되는 2006년에는 주택·건설경기 침체 심화
 - ✓주택수주 및 주거용 건축투자의 장기 침체 우려
- 투기 억제 장치 구축 및 주택·건설경기 상황을 감안한 규제완화 필요
 - ✓재건축 규제, 분양권 전매제한, 기반시설부담금 등의 합리적 개선
 - ✓주택공영개발 확대정책 재검토 및 1가구 2주택자에 대한 규제완화