

제 120 호 (2006. 9. 1)

- 경제 : 지방 건설업, 수주 물량 감소 및 폐업 증가
토지 거래 실적 크게 감소
2006년 상반기 외국인 토지 보유 현황
 - 이슈 : 1세대 1주택 장기 보유자, 양도소득세 대폭 감면해야
831 대책 후 부동산 시장 변화와 시사점
수도권과 지방의 주택 규제 차등화 필요
재건축재개발 사업의 새로운 역할 모색과 제도 개선 과제
 - 정보 : 아제르바이잔 건설시장 현황 및 전망
 - 논단 : 부동산 규제 지역별 차등 적용을
-

지방 건설업, 수주 물량 감소 및 폐업 증가

- 당좌거래 중지도 늘어 -

■ 폐업 신고 업체, 수도권과 지방 모두 크게 증가

- 2005년부터 지방 중소 건설업체들의 수주 물량이 급감하면서 2006년 들어서는 폐업 하는 업체들이 속출하고 있음.
 - 1~6월 건설 수주 물량은 수도권 소재 업체는 7.3% 감소한 반면, 지방 소재 업체는 22.7% 감소한 것으로 조사됨.
 - 대한건설협회 광주광역시회 소속 120개 회원사 중 2006년 상반기에 공사를 한 건도 수주하지 못한 업체가 50개사에 달하는 것으로 추산됨.
 - 또한 한국은행 어음 부도율 동향에 따르면 금년 4월부터 7월까지 당좌거래가 중지된 건설업체 수는 총 160개인데 그 중 지방업체는 126개로 78.7%를 차지함.
- 8. 26일 현재, 폐업을 신청한 업체 수가 수도권과 지방 모두에서 크게 증가함.
 - 전국적으로 폐업을 신청한 업체는 3,534개사로 일반건설업이 387개사, 전문건설업이 3,147개사임.
 - 지역별로는 지방은 지난해 같은 기간에 비해 1,600개사나 증가하였으며 수도권도 1,465개사 증가함.
 - 일반건설업의 경우 지난해 62개사였으나 금년에는 6배 수준인 387개사로 폐업을 신고한 업체가 크게 증가함.

수도권과 지방 소재 업체의 폐업 실태

(단위 : 개사)

구 분	2005년 1. 1 ~ 8. 26			2006년 1. 1 ~ 8. 26			증 감		
	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방	전국	수도권	지방
계	469	209	260	3,534	1,674	1,860	3,065	1,465	1,600
일반건설업	62	19	43	387	139	248	325	120	205
전문건설업	407	190	217	3,147	1,535	1,612	2,740	1,345	1,395

자료 : <http://www.kiscon.net>.

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

토지 거래 실적 크게 감소

- 올해 들어 7개월째 감소세 지속 -

- 지난 7월 토지 거래량은 18만 2,603필지, 198,922천㎡(6,017만평)로 전년 동월 대비 필지 수는 27.9%가 감소(-7만 726필지)했고 면적은 36.0%가 감소(-111,860천㎡)한 것으로 나타남.
 - 거래량이 감소한 이유는 전체 거래 중 큰 비중(52%)을 차지하고 있는 주거용지 거래가 크게 감소하였고, 아울러 농지 및 임야 거래가 큰 폭으로 감소한 것이 주요 원인임.
- 토지가격이 완만한 상승세가 지속되고 있는 반면 토지 거래량은 급격하게 감소하고 있음.
 - 토지 거래량은 최근 4년간 10%가 넘는 증가세를 지속하여 옴.
 - 토지 거래 실적은 2001년 0.7% 감소한 이후 10~20% 내외의 높은 상승세를 유지해 왔으나 5년만에 감소세를 나타냄.
- 2006년 들어 7개월째 토지 거래 실적은 감소세를 지속하고 있음.
 - 분기별로는 1/4분기 26.3%, 2/4분기 34.1% 감소하여 2분기 연속 20%가 넘는 큰 폭의 감소세를 나타냈으며 상반기 전체로는 30.8%나 감소함.
 - 주거지역의 경우 지난해 1/4분기 이후 증가세가 지속되었으나 7월은 크게 감소함.
 - 높은 증가세를 지속하던 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 토지 거래 실적은 감소세로 전환되었으며, 특히 녹지지역과 개발제한지역은 감소폭이 40%를 상회하고 있음.

용도 지역별 토지 거래량 추이(면적 기준)

(단위 : %)

구분		계	도시계획 구역내						관리 지역	농림	자연환경 보전
			주거	상업	공업	녹지	개발제한	용도 미지정			
2004		18.4	-24.8	-11.0	-2.1	15.7	-8.0	-14.2	17.2	37.3	14.4
2005	1/4	0.5	-26.1	-23.3	27.3	4.9	-18.0	-8.1	12.1	-5.5	19.8
	2/4	26.0	0.3	1.4	48.5	13.6	30.6	44.1	28.9	29.0	43.5
	3/4	12.7	11.9	7.1	-1.5	20.1	-5.5	48.0	8.3	14.6	46.9
	4/4	9.8	27.0	33.3	22.2	28.8	-5.3	13.0	0.6	11.9	17.0
연간		12.5	1.8	4.6	23.4	16.4	0.6	22.2	12.7	12.2	30.2
2006	1/4	-26.3	38.3	-12.1	-10.3	-33.7	-74.8	129.3	-27.7	-25.8	-63.1
	2/4	-34.1	13.1	-7.4	-2.7	-45.8	-67.6	236.6	-41.9	-34.6	4.5
상반기		-30.8	23.6	-9.4	-5.8	-40.7	-70.5	191.8	-36.1	-30.8	-29.2

주 : 증감률은 전년 동기간 대비 증감률임.

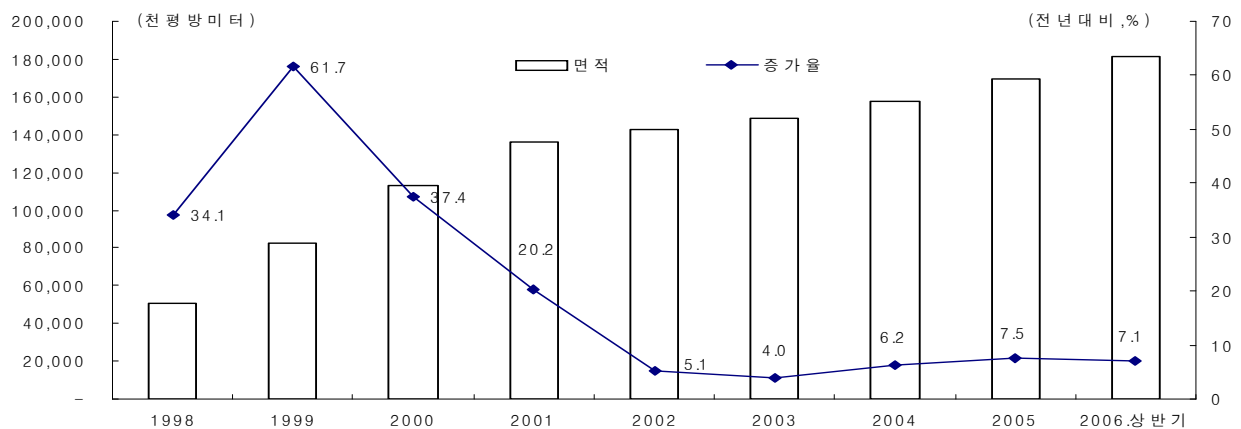
자료 : 한국토지공사.

2006년 상반기 외국인 토지 보유 현황

- 전년 대비 7.1% 증가 -

- 2006년 6월 말 현재 외국인이 보유한 토지는 1억 8,150만㎡(5,033만평, 181.5km²)임.
- 금액으로는 23조 2,233억원(공시지가 기준)이며, 면적 규모는 분당 신도시 면적(19.6 km²)의 9.3배에 해당함.
- 2006년 상반기에 외국인은 국내 토지 799만㎡(241만평) 1조 6,245억원을 취득하고, 90만㎡(27만평) 2,118억원을 처분하여 709만㎡(214만평) 1조 4,127억원이 증가함.
- 1998년 부동산 시장 개방 이후 외국인의 토지 보유는 2000년까지는 연평균 30%가 넘게 증가하였으나, 2002년 이후는 비교적 소폭(4.0~7.5%)의 증가세를 보이고 있음.

외국인 토지 보유 면적 추이



- 용도별로는 해외 교포의 임야, 농지 등 장기 보유 토지가 절반을 차지하고, 그 외 공업용, 주거용, 레저용, 상업용 순이며 지역별로 보면 면적 기준으로는 전남 3,017만㎡, 경기 2,951만㎡, 경북 2,595만㎡, 강원 1,644만㎡, 제주 1,506만㎡ 순임.

외국인 토지 보유 면적 추이

용도별	계	주거용	상업용	공업용	레저용	기타
면적(만㎡)	18,150	1,131	557	6,474	787	9,201
비율(%)	100.0	6.2	3.1	35.7	4.3	50.7

자료 : 건설교통부.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

1세대 1주택 장기 보유자, 양도소득세 대폭 감면해야

- 양도소득세 과다 부과는 1세대 1주택자로 신규 주택으로 이전하려는 교체 수요의 교체 자금을 부족케 하여 주택 실수요자의 주거 수준 향상을 저해할 수 있어
- 양도소득세 부담으로 인해 주택 교체 수요에 대한 경제적 유인이 매우 적음.
 - 서울 강남의 46평형 아파트의 경우 1995년에 3억원 매입, 2006년에 17억원이 되면 양도소득세 2.5억원, 기타(취득·등록세, 중개 수수료 등) 비용 6,000만원 소요. 자산 가치 17억원 수준이 3억원이 감소한 14억원 수준이 됨.
 - 특히, 양도소득세 강화는 공급 동결(lock in effect)¹⁾ 효과로 부동산 투기 억제라는 정책 목표와는 달리 주택거래 감소, 주택가격 상승을 초래할 수 있음.
- * 주택 거래는 금년 초에 비해 평균 70% 이상 감소, 강남 3구의 주택거래 건수도 금년 6월 503건으로 3월 2,491건에 비해 80% 이상 감소
- * 국민은행의 주택거래 ‘활발성’은 2006년 6월 0.3%로 작년 6월 이후 가장 낮은 수치
- 실거래가 6억원 이상의 고가 주택은 전국 공동주택의 3.9% 이상, 전국 아파트의 4.9% 이상 차지할 것으로 추정
- 서울의 경우 공동주택의 13.0% 이상, 아파트는 18.9%가 고가 주택

고가 주택의 비중 추정

(단위 : 천호, %)

구 분	2005년 기준 주택수			6억원 이상 고가아파트 (D)	D/A	D/B	D/C
	총주택(A)	공동주택(B)	아파트(C)				
전 국	13,014	8,751	6,963	-	2.61)	3.92)	4.93)
서 울	2,292	1,837	1,259	238	10.4	13.0	18.9
수도권	5,712	4,621	3,363	340	6.0	7.4	10.1

주 : 1) 전국 총주택 중 수도권 시가 6억원 이상 아파트 비중

2) 전국 총공동주택 중 수도권 시가 6억원 이상 아파트 비중

3) 전국 총아파트 중 수도권 시가 6억원 이상 아파트 비중

자료 : 통계청, 『2005 인구주택총조사 전수집계 결과』, 2006. 7, 닥터아파트(www.DrApt.com).

1) 양도소득세 부과 및 강화에 따라 가격이 상승한 주택의 처분을 저지하는 것으로 이로 인해 주택 거래량이 감소하는 것을 말함.

■ 양도소득세 비과세 배제 대상인 고가 주택의 기준가격은 실거래가 6억원 이상, 기준가격은 주택가격 상승 등을 감안하여 1977년 이후 3번 조정

- 1977년(5,000만원) 이후 1989년(1억 8,000만원), 1991년(5억원), 1999년(실거래가 6억원) 조정, 고가주택 기준가격 조정 시기는 대체로 주택가격 급등기
- 실거래가 6억원은 1999년에 설정, 2006년 기준으로 환산하면 주택 매매가격 감안시 주택 8.7억원, 아파트 10.6억원, 서울을 기준으로 하면 주택은 10.5억원, 아파트 13.3억원

■ 고가 주택의 기준 상향 및 장기보유특별공제율 상향으로 부동산 투기와 무관한 1세대 1주택 장기 주택 보유자의 양도소득세 대폭 감면 필요

- 고가 주택의 기준을 실거래가 9억원 이상으로 상향 조정 필요
 - 주택 매매가격은 1999년부터 2006년 6월까지 총 45.6% 상승
- 1세대 1주택으로 장기 주택 보유자의 경우 장기보유특별공제율 범위를 세분화하고 특별 공제율 상향 조정 필요
 - 장기보유특별공제율 보유 기간을 현재의 4단계(3~5년, 5~10년, 11~15년, 15년 이상)에서 5단계(3년 이상, 5년 이상, 10년 이상, 15년 이상, 20년 이상)로 세분화
 - 현재, 1세대 1주택의 장기보유특별공제율을 상향하여 부동산 투기와 무관한 1세대 1주택 장기 주택 보유자의 양도소득세 부담을 대폭 완화

■ 보유세를 강화하고 실거래가 과세를 정착시키는 등의 획기적인 주택세제 개편은 평가받을 수 있지만, 양도소득세 과중은 주택 거래 침체 유발

- 양도소득세가 과중하면 오히려 주택 매물이 과소 발생하거나 주택 공급이 부족하여 주택가격이 하락하지 않을 수 있음.
- 부동산 투기와 무관한 1세대 1주택 실수요자의 양도소득세를 실질적으로 경감하여 주택 거래 활성화를 유도하고, 자신의 주택 니즈에 적합한 주택 소비를 촉진시켜야 함.

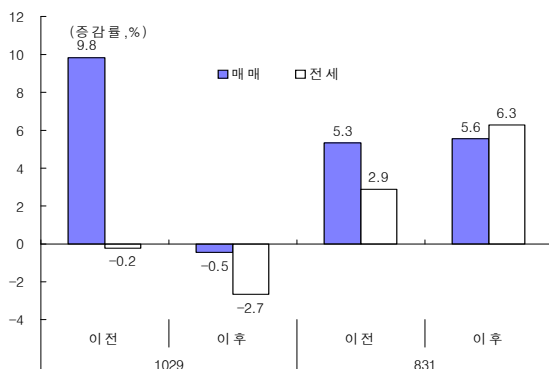
박용석(부연구위원-yspark@cerik.re.kr)

8.31 대책 후 부동산 시장 변화와 시사점

- 장기적인 시장 안정을 위해 지속적인 제도적 보완 필요 -

- 2006년 들어 가격조정 국면이 본격화될 것이라는 예측과는 달리 주택매매가격은 높은 상승세를 보이며, 가격조정 시점이 지연됨.
- 2003년 10·29 대책과 비교할 경우 가격에 미치는 영향이 아직 크게 나타나지 않음.
 - 아파트 매매가격을 보면, 10·29 대책 이후에는 감소세로 전환된 반면, 8·31 대책 이후에는 여전히 높은 상승세를 보이고 있음.
 - 전세가격은 2003년에는 대책 이후 1년간 2.73% 하락하여 하락폭이 커진 데 반해, 2005년에는 6.3% 상승하여 대책 이전보다 크게 상승함.

10·29, 8·31 대책 전후 비교



10·29, 8·31 대책 전후 비교(지역별)

구 분		매매				전세			
		전국			광역시	전국			광역시
서울	강북	강남	서울	강북	강남				
10·29	이전	9.8	13.4	18.8	8.4	-0.2	-2.0	-1.3	0.0
	이후	-0.5	-1.3	-2.2	-0.4	-2.7	-4.2	-4.8	-2.5
8·31	이전	5.3	8.2	12.7	2.8	2.9	1.7	3.0	1.4
	이후	5.6	10.2	14.1	1.7	6.3	10.1	11.5	3.5

주 : 가격 증가율은 대책 이전 8개월, 이후 1년간에 대해 비교함.
 자료 : 국민은행.

- 주택가격 상승의 주된 요인은 재건축 아파트 가격을 중심으로 한 강남 지역 아파트 가격의 상승과 판교 분양을 전후로 한 인근 지역의 가격 상승이 주요 원인임.
 - 양도세 강화, 매도자의 관망세로 인한 시장 매물 축소, 재개발·재건축에 대한 규제 등으로 인한 수도권 공급 부족
 - 작년 말 서울시의 재건축 아파트에 대한 용적률과 층고 제한 완화에 대한 논란, 지방선거로 규제완화 기대감이 상존하면서 가격조정 지연 요인으로 작용
- 8·31 대책 후 주춤했던 주택가격은 2006년에도 지속적으로 상승했으나, 3·30 대책 이후 안정화 기미를 보이고 있으며, 금년 하반기 이후 하락이 가시화될 듯함.

■ 거래 위축 및 지방 부동산 시장 위축 확대

- 지속적인 정부 규제에 부동산 거래가 크게 위축되고 있음.
 - 토지가격의 완만한 상승세가 지속되고 있지만 토지 거래량은 급격하게 감소함.
 - 토지 거래량은 최근 4년간 10%가 넘는 증가세를 지속하여 왔으나 2006년 상반기(1월~6월) 토지 거래량은 전년 동기 대비 30.8%나 감소
 - 주택 거래 재고시장과 신규시장 모두 크게 위축됨.
 - 주택구매지수(CSI)가 2004년 4/4분기 수준으로 하락, 국민은행에 따르면 2/4분기 이후 매수세 감소, 매도세 증가 추세에 두드러지나 거래는 크게 감소함.
- 최근 지방을 중심으로 주택 매매가격이 하락하고 있으며 하락 지역도 확대되는 등 가격 하락이 가시화되고 있음.
 - 2006년 7월 현재 전국 주택 매매가격은 전년 말 대비 4.1% 상승하였으나, 부산(-0.7%)과 경북(-0.5%) 등 일부 시도 지역은 하락함.
 - 지방의 가격 하락 확산에도 불구하고 지방의 주택 공급은 2006년에도 증가할 전망이다.
 - 건축허가면적을 보면 지방은 5분기 연속 증가세가 지속되고 있으며, 주택건설 실적 역시 3분기 연속 증가세를 나타냄. 입주 물량은 올해 전국 32만 6,000호가 공급, 수도권과 지방의 공급 비율 역전 현상 발생
 - 지방 미분양은 크게 증가하여 2004년 말 수준(5만 3,000호)에 근접하고 있으며, 하반기에는 이를 넘어설 전망이다.

■ 장기적인 시장 안정을 위해 지속적인 보완책 필요

- 향후 ‘부동산 가격 안정’이라는 정부의 1차적인 목표는 달성할 수 있을 것으로 보이나 정책의 추진 과정에서 발생하는 문제점에 대한 개선은 지속되어야 함.
- 지방시장의 급격한 붕괴가 가져올 문제점과 거래가 크게 위축되는 문제, 수요가 있는 지역에 공급이 이루어지는 문제 등은 향후에도 지속적으로 보완해야 할 것임.
 - 이를 위해 i) 수도권과 지방 규제 차등화, ii) 거래 활성화를 위한 세제 개편, iii) 재개발·재건축에 대한 문제는 충분한 검토와 대안 마련이 필요함.

강민석(책임연구원·mskang@cerik.re.kr)

수도권과 지방의 주택 규제 차등화 필요

- 획일적 규제에서 맞춤형 규제로 -

- 8·31 부동산 대책은 근본적으로 수도권과 지방을 동일선상에서 규제하는 획일적 대책으로 지방에 대한 보완장치에도 불구하고 지방 주택경기 침체를 초래함.
- 2007년부터 적용되는 ‘1가구 2주택 양도세 중과’의 경우, 지방의 3억원 미만 주택은 포함하지 않음에도 불구하고, 지방 주택 수요 감소를 막는 데는 역부족이라서 지방의 미분양 물량이 급증하고 있음.
- 수도권과 충청권을 제외한 지방에 대해서는 분양권 전매금지 조항도 1년으로 단축 적용하고 있지만, 1년 후 분양권 전매금지가 풀리는 시점에서 신규 분양 물량과의 경쟁이 불가피하여 신규 분양률을 낮추는 요인이 되고 있음.

■ 수도권과 지방간의 주택수급 구조 차이 이해 선행돼야

- 전국적으로 유사하게 적용하고 있는 ‘획일적 규제’를 지역별 수급 특성에 맞게 ‘맞춤형 규제’로 바꿀 필요가 있음.
- 지방과 수도권 간의 주택수급 구조의 차이를 이해하는 것이 선행되어야 함.
- 지방(서울·인천·경기 이외 지역) 주택 수요 한계 : 공급 과잉 및 수요 위축
 - * 지방 인구(2005년) : 2000년 대비 30만 7,000명 감소
 - * 지방 주택(205년) : 2000년 대비 70만호 증가
 - * 지방 주택소유율(2005년) : 64.2%(수요 포화) / 지방 주택보급률(2004년) : 109.5%
- 지방의 각종 개발계획에도 불구하고 인구 유입은 예상보다 저조할 가능성이 크므로, 외부로부터 유입되는 주택구매 수요를 차단해서는 지방 주택시장 침체가 불가피하며 발생된 미분양 물량 해소에도 장기간 소요될 전망
- 반면, 버블세븐으로 불리는 가격 급등 지역과 수도권 일부 지역 등 투기 우려가 남아 있는 지역에서는 지속적인 시장 감시가 필요

■ 투기 우려 없는 지역 우선 해제

- 우선 주택가격이 안정된 주택투기지역에 대해서는 신속히 검토한 후 해제
 - 가격 안정지역(전국 소비자물가 상승률보다 낮은 지역) 대상 해제 조치

(전년 말 대비 2006년 7월 상승률 및 전년 동월 대비 주택가격 상승률 기준)

- * 서울시 금천구 / 부산시 수영구 / 대전시 중구·서구·유성구·대덕구
- * 경기도 구리시·평택시·오산시·안산시·안성시
- * 충북 청원군, 충남 천안시·공주시·아산시·연기군 / 경남 창원시

■ 주택 규제 차등화

- 각 단계에 맞는 경기 과열 및 침체를 진단하고 지역을 지정하는 차등화된 기준을 마련할 필요가 있음.
 - 현행 주택투기지역 지정 기준에서는 전국 평균 주택 가격상승률보다 30% 이상 급등한 지역에 대해 획일적으로 투기지역을 지정
 - 그러나 전국 평균을 적용하는 것은 해당 시도 상황을 충분히 고려하지 못하므로 해당 시도 평균 상승률을 기준하여 지역별로 차등화·세분화 필요
 - 또한 30%라는 기준은 너무 협소하여 가격 상승하락에 따른 지역 지정 변동의 민감성이 크므로 기준을 현행 기준보다 확대할 필요가 있음.
- 주택가격 상승률 등으로 4단계로 구분하고, 각 단계별로 적용되는 규제의 내용 및 강도를 세분화

차등화된 지역 규제 (예시)

단 계	주택가격 상승률 ¹⁾ 등	규제 내용
1단계(예상)	100%	분양권 전매제한 등
2단계(주의)	150%	1단계 조치 + 금융 대출 제한 등
3단계(단속)	200%	2단계 조치 + 세제 강화 + 주택거래 신고 등
0단계(촉진)	50% 급락, 주택수요촉진 필요 지역	세제 감면 및 면제 등

주 : 해당 시도의 주택가격 상승(하락)을 대비.

- 지방의 주택공급 계획을 재검토하여 인구 증가율을 감안하여 축소·조정
 - 지역별 미분양 실태의 엄밀한 조사, 지역별 인구 증가율의 보수적 추정 등 지역별 주택 수급상의 과부족을 면밀히 비교한 후 주택공급 계획을 재수립
 - 향후 주택공급 계획 수정에 따라 택지공급 계획도 전면 재조정
 - 지방 주택수급 실태 및 향후 대책을 마련하기 위해 전담팀을 구성하고 지방의 주택 공급에 대해서는 중앙정부 차원에서 검토 조정

백성준(부연구위원·sjjly@cerik.re.kr)

재건축·재개발 사업의 새로운 역할 모색과 제도 개선 과제

■ 세제 강화를 중심으로 한 8·31 대책

- 2005년의 ‘8·31 대책’은 투기 수요 억제를 위한 세제 강화에 중점을 두고 있으며, 개발이익에 대한 기대감이 남아 있던 재건축 사업을 부동산 투기의 진앙지로 보아 ‘기반시설부담금제’의 도입을 통한 개발이익의 철저한 환수를 천명함.
- 1년이 경과한 현재, 투기 수요의 방지는 성과가 있었으나, 과도한 규제 강화로 공급 위축이 동시에 초래됨으로써 국내 경기 회복 및 수급 균형에 부정적 영향을 미칠 우려가 큼.

‘8·31 대책’으로 인한 재건축·재개발 관련 입법 현황

법률명	주요 내용	시행일
도시재정비촉진을 위한 특별법(제정)	광역적 재개발 체계 정비 위해 특례사항 규정 - 건축규제 완화(용도지역 변경 허용, 용적률 완화, 층수제한 완화, 학교 설치기준 및 주차장 설치기준 완화 등), 재개발구역 지정요건 완화, 소형주택의 무비율 완화, 개발이익환수 위해 임대주택 건설 의무화, 토지거래허가 확대 시행 등	2006. 7. 1
기반시설부담금에 관한 법률(제정)	기반시설부담금 부과(건축 행위로 인해 유발되는 기반시설(도로, 공원, 녹지, 학교, 상하수도, 폐기물 처리시설)의 설치비용을 개발 행위자에게 부담	2006. 7. 12

■ 재건축 규제 강화 중심의 ‘3·30 대책’

- ‘8·31 대책’ 발표 후 약 6개월 정도 경과한 시점에 정부는 재건축 절차의 투명성 강화와 재건축 사업의 개발부담금 신설을 주요 내용으로 하는 ‘3·30 대책’을 추가적으로 발표함.
- 수도권 과밀억제권역의 후분양제, 임대주택 의무 건설(개발이익환수제), 소형주택의 무비율 강화, 재건축 연한강화 등의 기존 규제 외에 개발부담금제도가 추가적으로 신설됨.
- 규제 강화 내용은 도시·주거환경정비기본계획 수립시 건교부 장관과의 사전 협의 명시와 안전진단 절차에 시설안전공단 또는 건기연 등 전문기관의 의견을 반영토록 한 것임.

‘3·30 대책’으로 인한 재건축재개발 관련 입법 현황

법률명	주요 내용	시행일
도시 및 주거환경 정비법(개정)	재개발의 시공사 선정 시기를 명확하게 하고, 재건축의 안전진단 절차 강화	2006. 8. 25
재건축초과이익환수법률(제정)	재건축으로 인한 개발이익을 환수하기 위하여 개발부담금(재건축 초과이익/당해 조합원 수 × 부과율)을 새로이 신설	2006. 9. 25

■ 부동산 정책에 대한 평가

- 정부는 ‘8·31 대책’과 ‘3·30 대책’을 통하여 부동산 시장의 안정을 확보할 수 있는 제도적 토대가 마련되었다고 자평하고 이러한 정책이 본격적인 효과가 발생될 때면 부동산 시장의 신뢰감 형성과 재건축 시장의 안정도 기대할 수 있을 것으로 봄.
- 반면에 부동산 시장의 반응은 부동산 거래의 투명성과 공정성 확보에 기여한 부분은 긍정적으로 볼 수 있으나 재건축 사업에 대한 지나친 중목 규제와 전반적인 공급 부족 우려를 바탕으로 ‘8·31 대책’의 실효성에는 의문을 제기하고 있음.

■ 시행상의 문제점과 제도 개선 과제

- 재건축에 대한 규제의 중복성과 과도한 규제에 의한 수급불균형 우려, 특별법 양산으로 정비사업 관련 법령간 통일성과 체계화 훼손 등의 문제점이 잔존하고 있음.
- 향후 투기적 수요 억제 위한 개발이익 환수가 제도적으로 정비되어 있으므로, 용적률 증가 등을 통해 시장 수요에 부응하는 공급 확대의 후속적 조치 필요하며, 정비사업의 지속적·장기적 추진을 위해 현행 「도정법」 중심으로 체계화되어야 하고, 재건축 규제 강화의 지속 현실을 감안할 때 다양한 사업 추진 방식(일괄 매수 후 개발 및 분양 방식 등)을 도입하여 주민의 선택 폭을 확대함으로써 사유재산권 행사의 제한이라는 논란을 해소할 필요가 있음.

두성규(연구위원·skdoo@cerik.re.kr)

아제르바이잔 건설시장 현황 및 전망

- 아제르바이잔(Azerbaijan Republic)은 코카서스 산맥 남쪽 카스피해 연안의 서쪽 해변가에 위치해 있음.
 - 국토의 대부분이 산(구릉)으로 러시아, 그루지야, 터키, 아르메니아, 이란과 경계를 이루며, 최근 알제리와 더불어 원유생산국으로 주목받고 있음.
 - 아제르바이잔의 석유 매장량은 공식적으로 확인된 것만 약 70억 배럴로, 이는 세계 매장량의 약 0.6% 수준임.
 - 국토 면적은 8만 7,000km²로 한반도의 5분의 2 정도이며, 전체 인구는 830만명(2005)으로 수도인 바쿠에 약 21.7%가 집중되어 있음.
 - 언어는 기본적으로 아제르바이잔어를 사용하며, 1991년 8월 30일 독립 전까지 구소련 연방이었던 관계로 고위층이나 50대 이상 고령자는 러시아어도 구사함.
- 정치적으로는 2003년 10월 일함 알리예프 대통령 집권 이후 신진 엘리트 세력인 바쿠계를 중심으로 권력을 강화하고 있음.
- 1994년 이후 휴전 상태인 나고르니 카라바흐 분쟁은 단기간 내 해결의 기미가 보이지는 않으나, 이전과 같이 대규모 내전으로 확대될 가능성은 낮음.

■ 최근 경제 동향

- 국제 고유가 기조 속에 신규 석유·가스 생산이 증가하여 최근 GDP 성장률이 급격히 상승하였으며, 향후 수년 내에 경제 규모가 약 3배 이상 확대될 것으로 전망됨.
 - 아제르바이잔은 2003년 11.2%, 2004년 10.2%, 2005년에는 26.4%의 성장률을 기록하였으며, 2006년도에도 20%의 고도 성장이 예상됨.
 - 고도 성장에 따라 GDP는 2003년 73억 달러에서 2004년 85억 달러, 2005년에는 125억 달러를 기록함.
- 아제르바이잔 정부는 2006년도부터 석유 판매에 따른 연 200억 달러 이상의 수입에 대한 재정 지출방안을 모색 중에 있음.
 - 정부는 석유수출 대금으로 도로, 통신, 발전소 등 국내 인프라 확충에 노력하는 한편 원유, 가스에만 의존하던 산업 구조에서 탈피하여 제조업, 건설업 및 IT분야 등으로

산업 구조의 다변화를 적극 추진 중임.

- 2005년 석유가스 부문에 대한 대규모 외국인 직접투자(FDI)의 유입과 석유수출 확대
로 약 12%에 달하는 물가상승률을 기록할 전망이다.

■ 건설시장 현황 및 전망

- 경제의 급성장에 따라 최근 건설시장이 크게 성장하고 있으며, 향후에도 지속적으로 성장할 전망이다.
 - 건설부문의 투자 추이를 보면, 2001년 5.9억 마나트에서 2002년에는 11억 마나트 (86% 증가), 2003년 19억 마나트(72% 증가), 2004년 24억 마나트(26% 증가)로 지속적으로 증가함.
 - 건설시장은 석유자원 개발과 가스석유 파이프라인 공사가 주도하고 있으며, 수도 바쿠를 중심으로 상업용 건축과 주택 개발도 활성화됨.
- 주요 개발사업은 도로, 에너지를 중심으로 전개됨.
 - 도로의 총연장은 1만 8,723km이며, 이 중 4차선 고속도로는 191km에 불과함.
- 도로포장률은 50%를 넘고 있으나 대부분 1970년대 건설되었으며 개보수가 이루어지지 않아 3/4이 불량한 상태임.
- 도로 건설은 주로 국제금융기관(ADB, EBRD) 차관, 일본, 쿠웨이트 등의 ODA에 의존함.
 - 전력시설은 발전설비 총용량이 5.2GW로 1991년 독립 이후 투자가 이루어지지 않아 전력난이 심화됨. 전력 정상화를 위해 25억 달러 소요 예정
- 현재 러시아, 터키, 이란 및 그루지야에서 전력 수입
- 2015년까지 발전설비를 7,000MW로 증설 계획
 - 상하수도 분야에 있어서는 향후 수질개선 사업에 약 30억 달러 및 수도공급 시스템 개선에 10억 달러 소요 예상
- 현재 ① 바쿠 - 러시아 국경 간 고속도로 개보수(북측), ② Alat - Astarat(이란 국경) 고속도로(2.5억 달러, 남측), ③ Gazi Mammad - Georgia 국경 380km(3억 달러, 동서), ④ Baku - Sharmakhy - Georgia 국경 310km(4억 달러, 동서), ⑤ Yevlax - Beilagan간 고속도로(150km, 남측), ⑥ Baku 시내 개선 및 우회도로(바쿠)의 총 6개 프로젝트가 구체적으로 검토되고 있음.

- 아제르바이잔 건설업체들은 외국 업체의 하도급 정도만 할 수 있는 수준으로 대형 토목공사의 단독수행은 어려운 실정임. 따라서 석유, 가스 관련 인프라 개발에 서방 선진국 업체들이 많이 진출해 있으며, 일반토목 분야는 터키, 러시아 업체들의 활동이 활발함.
- 주요 서방업체는 영국, 프랑스, 핀란드, 스웨덴 등의 업체들임.

■ 아제르바이잔 건설시장 진출시 고려 사항

- 긍정적 측면
 - 급속한 경제 발전으로 인해 인프라 및 주택 등 건설 물량이 풍부함.
 - 아제르바이잔은□바쿠는 현재 건설 중□이라고 할 만큼 많은 건설공사가 추진 중임.
 - 풍부한 석유 자원으로 인한 자체 재원 확보 가능, 국제 금융기관 및 외국계 은행 및 기업의 지속적 투자가 유입됨.
 - 양국 정부간의 적극적인 협력관계가 추진되고 있음.
- 부정적 측면
 - 의사소통의 제약
 - 30대 이상은 러시아어와 아제리어 사용, 30대 미만은 아제르바이잔어만 사용, 영어 교육이 취약함.
 - 철근, 모래, 자갈 등 주요 자재 원활 수급 의문시됨(대규모 토목공사시 필요 자재의 현재 조달 무리 예상).
 - 건설 장비 노후화로 본국 조달 및 인접국 대여 사용이 불가피하여 원가 상승의 원인이 될 가능성이 높음.
 - 건설 관련 제도 및 공사 관련 규정이 미비함.
 - 구소련 시절 건설 관련 규정 및 Specification이 폐기 또는 와해되고 새로운 규정은 준비 중으로 공사시 관련 규정에 대한 해석 차이로 인한 마찰 가능성이 상존함.
 - 사회적으로 관료주의와 부정부패가 만연됨.
 - 알리에프 대통령의 부패 근절 천명에도 불구하고, 급행료 요구 등이 상례화되어 있으며, 상부의 지시가 하부에서 제대로 수행되지 못하는 등 공무원의 업무 처리가 비효율적임.

김민형(연구위원-mhkim@cerik.re.kr)

부동산 규제 지역별 차등 적용을

건설 경기 침체가 심각하다고 아우성이다. 이는 몇몇 수치를 보아도 알 수 있다. 올해 일반건설업체의 수주액은 불변가격 기준으로 1997년의 83%에 불과한 94조원 정도가 될 전망이다. 2003년 3.1%인 경제성장률 중 1.3% 포인트 가량 기여했던 건설산업이 2004년 이후에는 기여도가 0.1% 포인트로 추락했다. 이러한 시점에서 권오규 경제부총리가 최근 지방 건설 경기에 대한 보완책을 강구하겠다고 하는 방침을 밝힌 것은 늦은 감은 있지만 당연한 조치라고 생각된다.

여기서 다만 건설경기 회복에 필요한 몇 가지를 제안하고자 한다.

첫째, 지방 주택경기 활성화를 위하여 현재 전국적으로 유사하게 적용하고 있는 각종 주택 규제를 소위 버블 지역과 수도권, 그리고 지방 등으로 차등화해 기성품 규제가 아닌 지역별 맞춤형 규제로 바꿀 필요가 있다. 둘째, 1가구 1주택 장기 보유자에 대한 양도소득세 완화를 통해 보유세 부담능력이 없는 보유자에게 퇴로를 열어 주어 경색된 주택시장에 활력을 불어넣어야 한다. 한 조사기관의 조사에 따르면 수도권의 6억원 이상 고가주택은 지난해 6월 말 21만 채에서 올해 6월 말 현재 34만 채로 62.8%나 늘어났다. 셋째, 행정복합도시, 혁신도시 등이 원활하게 추진될 수 있도록 제도를 보강해야 한다. 신도시 개발은 주로 개발 사업자가 토지를 선분양해 재원을 조달하는데 주택 경기가 침체되면 재원 마련이 어렵다. 넷째, 민간의 활력을 이용한 건설 물량을 늘릴 필요가 있다. 수도권 제3외곽순환도로 건설이라든가 초고층 건물 건축 등 민간이 스스로 하고자 하는 사업을 최대한 지원하든가 아니면 최소한 관련 규제라도 철폐해야 한다. 다섯째, 재건축에 대한 인식을 바꾸어야 한다. 재건축은 단순한 강남 집값 차원을 넘어서 도시 기능 복구 차원에서 접근해야 한다. 여섯째는 수도권 공장규제 방법의 전환이 필요하다. 대학은 정원을 직접적으로 규제하지만 공장은 건축 규모를 통해 간접적으로 규제하고 있다. 공장에 대해서도 고용 인구를 직접적으로 규제하는 방법을 모색할 필요가 있다.

주택 건설 관련 정책에서 목표의 일관성과 함께 수단의 유연성이 있어야 건설산업을 담당한 침체의 터널에서 벗어나게 할 수 있을 것이다.

최재덕(원장:jdchoi@cerik.re.kr)

■ 건교위 정장선 의원 주최 『건설경기 활성화를 위한 정책토론회』 참여

- 8. 31(목), 국회 건교위 정장선 의원과 대한건설협회가 의원회관 대회의실에서 공동 주최하는 『건설경기 활성화를 위한 정책토론회』의 주제 발표 참여
- 금번 세미나에서 ‘건설경기 활성화를 위한 정책과제’를 주제로 건설정책연구실 백성준 부연구위원이 주제 발표를 할 예정. 특히, 지방 건설경기 활성화를 위한 정책과제를 중점 제시할 예정

■ 건교위 정희수 의원 주최 『8·31대책 1년 후, 참여정부의 부동산정책 무엇이 문제인가』 세미나 참여

- 9. 1(금), 국회 건교위 정희수 의원이 주최하는 『8·31 대책 1년 후, 참여정부의 부동산정책 무엇이 문제인가』 세미나에 참여하여 주제 발표를 할 예정
- 연구원에서는 ‘건설산업 활성화를 위한 제도적 개선방안’을 주제로 건설정책연구실 이상호 실장이 주제 발표를 할 예정. 이 밖에 서강대 김경환 교수가 ‘참여정부의 부동산정책의 허와 실’을 주제로 발표하고, 주택산업연구원 장성수 선임연구위원이 ‘주택시장 안정화 정책의 실효성 평가’를 발표할 예정

■ 건교위 박상돈 의원 주최 『SOC 확충 및 국가 경쟁력 강화를 위한 대토론회』 세미나 참여

- 9. 4(월), 국회 건교위 박상돈 의원과 대한건설협회가 공동 주최하는 「SOC 확충 및 국가 경쟁력 강화를 위한 대토론회」에서 주제 발표를 할 예정
- 연구원에서는 ‘교통시설 재정사업 예산부족에 따른 대책 방안’을 주제로 건설정책연구실 박용석 부연구위원이 발표할 예정. 이와 함께 ‘SOC 투자 확대를 통한 성장 잠재력 확보방안’을 주제로 국토연구원 유재운 연구위원이 발표를 할 예정.

■ 발간물 정보

- 주택거래 활성화를 위한 양도소득세 개편 방향(건설산업동향, 2006-11)
 - 양도소득세의 현황과 주택시장에의 영향 및 문제점
 - 주요 선진국의 장기 주택보유에 대한 양도소득 과세 현황
 - 고가 주택 기준가격 수준 검토 및 양도소득세 개편 방향