

부동산 세제 개편 '시급', '신도시보다 도심 재개발' 선호

- '차기 정부의 부동산 정책 방향' 설문 조사, '종부세 완화해야' 49% -

일반 국민이 바라는 차기 정부의 부동산 정책은 무엇일까? 한국건설산업연구원에서는 지난 대선 직후 전국의 일반시민 500명을 대상으로 차기 정부의 부동산 정책 방향에 대한 설문조사를 실시하였다. 설문지의 주요 내용은 대통령 당선자가 선거 공약으로 내세웠던 부동산의 주요 정책에 대한 찬반 의견 및 향후 추진 방향에 대한 의견을 묻는 것이었다.

본 조사는 2007년 12월 20일부터 10일간 조사 전문기관인 GR리서치에서 시행하였으며, 전국 국민을 대상으로 임의추출한 일반인을 대상으로 전화 설문 방식을 취하였다. 유효응답자수는 500명. 응답자의 지역별 분포를 살펴보면 전체 응답자의 49.6%가 수도권 거주자가 가장 많고 그 다음으로 경남/부산/울산(15.8%), 광주/전남/전북(10.6%), 대전/충남/충북(9.8%) 순이었다. 연령별 구성비나, 성비, 직업군으로 살펴볼 때 비교적 큰 조사분포를 보이고 있어 본 조사는 통계적으로 유의미한 대표성을 갖는다고 볼 수 있다.

정책 변화에 대한 기대감 높아

먼저 새 정부가 출범하는 2008년 부동산 가격전망을 묻는 질문에서 응답자의 60%가 '새 정부 출범 이후 규제 완화에 대한 기대감으로 하반기부터 가격이 재상승할 것'이라고 응답하였다. 2007년과 비슷한 안정세가 지속될 것이라는 응답과 각종 금융 여건(금리 상승)과 미분양증가 등으로 하락할 것이라고 응답한 비율은 각각 26.3%, 13%에 그쳤다.

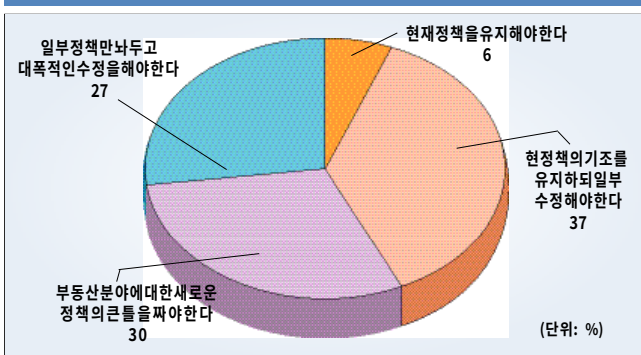
참여정부의 정책 기조와 관련하여 차기 정부의 부동산 정책 방향을 묻는 질문에서는 응답자의 57%가 대폭적인 수정(27%)과 정책의 틀(30%)을 수정해야 한다고 응답해 부동산 정책이 변화되기를 바라는 요구가 높게 조사되었다. 그러나, 응답자의 37%는 현 정책의 기조를 유지하되 일부만 수정해야 한다는 보수적인 입장을 나타내 현 정책의 일부를 지지하는 응답 비중도 적지 않은 것으로 나타났다.

차기 정부가 부동산 분야에서 가장 시급

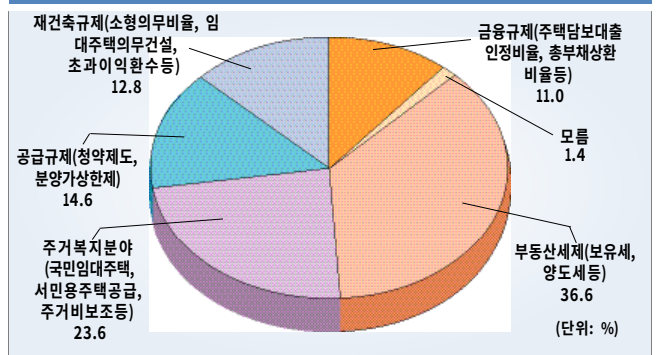
하게 제도 개선을 추진해야 하는 분야를 묻는 질문에서는 '부동산 세제(보유세, 양도세)'라고 응답한 비율이 36.6%가 가장 많았다. 그다음으로 임대주택 및 서민용 주택 공급 등의 '주거 복지 분야'가 23.6%, 청약제도 및 분양가상한제 등의 '주택 공급 규제' 14.6%, '재건축 규제' 12.8%, '금융 규제' 11%로 나타났다. 시장에서 차기 정부에 가장 많은 기대감을 보였던 분야가 바로 부동산 세제와 재건축 분야였는데, 세제 분야에 대한 규제 완화는 우선 순위가 높은 반면, 재건축 규제에 대한 우선 순위는 부동산 세제에 비해 크게 낮았다.

이처럼 재건축 규제에 대한 우선 순위가 밀려난 것은 규제 완화의 필요성에도 불구하고 재건축 규제가 당장은 가격 상승의 우려가 있어 시기 조절이 필요하다고 판단하고 있기 때문으로 조사(45.8%)였다. 또한, 재건축·재개발 부분은 일부 규제 완화의 필요성은 인정되나 과도한 불로 이익에 대한 환수장치가 유지되어야 한다는 응답도 27.6%나 차지하고 있어 규제 완화에 대한 견제의

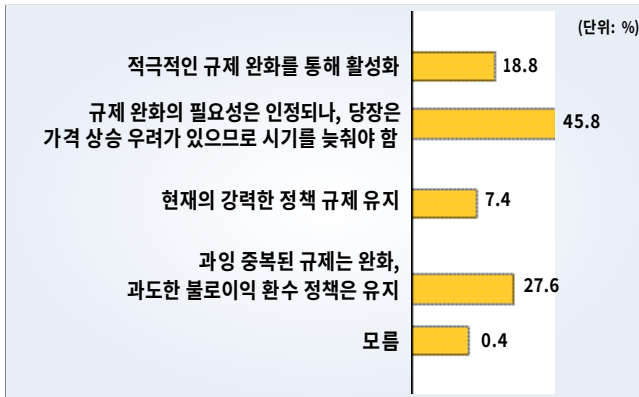
차기 정부의 부동산 정책 기본 방향



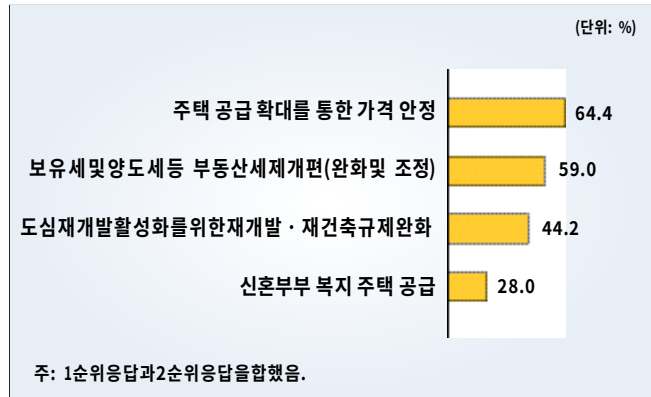
차기정부가가장 시급하게 추진해야 할 부동산 제도 개선 분야



재개발·재건축 사업에 대한 차기 정부의 정책 방향



부동산 공약 중 반드시 실천해야 할 공약



견도적지않았다.

양도세·거래세 완화 요구 커

차기 정부의 우선적 과제로 제시된 부동산 세제를 구체적인 항목별로 조사한 결과는 아래표와 같다.

보유세는 현행 유지 및 강화의 견과 완화 및 폐지의 의견이 팽팽히 맞서고 있는 가운데 재산세는 유지(32.8%) 및 강화(17.4%) 입장인 반면, 양도세는 완화(45.4%) 및 폐지(4.2%)보다 더 높게 조사되었다. 반면, 종합부동산세는 유지(25.6%) 및 강화(19.2%)보다는 완화(49.0%) 및 폐지(5.8%)의 견이 더 높게 조사되었다. 특히, 양도세 및 취득·등록세의 부동산 거래세는 완화 및 폐지(각각 65.4%, 59.2%)를 요구하는 의견이 현행 기준의 유지 및 강화(각각 34.6%, 40.8%)보다도 높게 조사되었다.

행복·혁신 기업 도시 수정 필요... 78.2%

향후 주택 공급과 관련하여 수도권 제2기 신도시 추진의 적절성에 대한 질문에서 응

답자의 52.4%는 현재 2기 신도시 개발을 반대(20.4%)하거나 현재의 개발 계획이 축소(32%)해야 한다고 응답했다. 주택 공급 수단으로 신도시 개발을 적극 찬성하는 응답은 10%에 불과했다. 그러나, 도심재개발과 신도시 개발의 적절한 조화를 통한 공급 확대가 필요하다고 응답한 비율이 37.2%에 차지해 주택 공급 확대를 위해서는 신도시 개발이 일부 불가피하다는 의견도 있었다.

참여정부의 국토 균형 발전 차원에서 추진되었던 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 건설에 대한 차기 정부의 정책 방향을 묻는 질문에서는 응답자의 78.2%가 수정이 필요하다고 응답하였으며, 참여정부에 이어 적극적으로 추진해야 한다고 응답한 비율은 19%에 불과하였다. 특히, 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 모두 수정과 재검토가 필요하다고 응답한 비율이 29.2%였으며, 기업도시에 대한 재검토와 수정이 필요하다는 응답 비율(78.2%) 높게 조사되었다. 지역 균형 개발 사업에 대한 의견은 수도권과 지방이 서로 상반된 입장을 보일

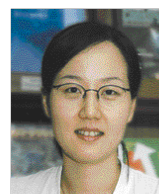
수 있을 것으로 판단되어 응답자를 수도권과 지방으로 구분하여 살펴보았으나 지방 도시 응답자의 77.4%도 지역 균형 개발 사업에 대한 재검토와 수정이 필요하다고 응답하였다.

규제 완화하되 가격 안정도

차기 대통령이 후보 시절 공약으로 내세웠던 부동산 관련 공약 중 반드시 실천해야 한다고 생각하는 공약을 묻는 질문에서는 응답자의 64.4%가 '주택 공급 확대를 통한 가격 안정'이라고 응답하였다. 그다음으로 높은 비중을 차지하는 응답은 보유세 및 양도세 등 부동산 세제 개편(59%), 재개발·재건축 규제 완화(44.2%), 신혼부부 복지 주택 공급(28%) 등의 순이었다.

이러한 조사 결과는 차기 정부에 대한 국민의 바람이 가격 안정과 규제 완화라는 다소 상충되는 정책을 요구하고 있다는 것으로 해석이 가능하다.

결국 차기 정부의 부동산 정책은 참여정부의 규제 중심의 정책을 시장 중심으로 옮겨 놓으면서 동시에 규제 완화에 대한 기대감으로 형성되는 가격 상승도 잡아야 하는



두마리 토끼 사냥이 필요할 것으로 판단된다.

김현아
한국건설산업연구원 연구위원
hakim@cerik.re.kr

항목별 부동산 세제의 정책 방향

(단위: %)

구분	재산세	종합부동산세	양도세	취·등록세
유지	32.8	25.6	22.2	33.6
강화	17.4	19.2	12.4	7.2
완화	45.4	49.0	59.0	53.8
폐지	4.2	5.8	6.4	5.4
기타	0.2	0.4	-	-