주택거래신고제 시행…부동산 시장에 어떤 영향 미치나

- 취득세 · 등록세7배까지 늘어나, 서울강남 · 강동 · 송파구및 분당 지역 -

지난해 10 · 29대책 이후 하락 안정세를 보였던 아파트 값이 다시 한번 뛰고 있다. 올 1/4분기동안서울아파트가격상승률은 1.58%였고, 이 중 재건축 아파트 값은 4.21% 상승했다.

특히, 강남권에집중되어있는저밀도지구는8.03% 오르는등작년11월부터올1월까지 하락했던 아파트값이 다시 2 4월 석달간오름세를보이고있다. 상황은신도시도 마찬가지여서 1/4분기에 평균 1.19% 상승했다.

아파트값이또다시급등할까하는서민들의불안심리가한껏고조되고있는이때, 또한번정부의규제정책이시행됐다. 올3월 30일부터 시행에 들어간 주택거래신고제가그것이다. 제도는이미시행됐고, 대상지역도 4월 21일 확정됨에 따라 26일부터 시행에들어갔다.

신고지역지정시취 · 등록세2 7배증가

주택거래신고제란 전용 면적 18평형 초과아파트를거래할경우 계약당사자의성명, 주소, 주민등록번호, 계약일및거래주택의소재지, 실거래가액등거래내역을해당 지자체에신고하도록하는 제도이다. 계약체결후 15일안에관할구청에신고해야하며, 주택거래신고지역으로지정되면현재해당 지자체의 과세 표준액으로 부과되던 취 · 등록세가 실거래 가격으로 부과된다. 현재 과세 표준액은 시가의 30 40% 수준이기때문에실거래가로부과되면취 · 등록세가약2 7배가량늘어날전망이다. 만약 허위, 이중 계약시에는 집값의 10%가 과태료로부과된다.

주택거래신고제는 해당 시점에 가격이 크게오른지역을 대상으로투기세력 차단과 아파트 값을 안정시키려는 목적으로 제정됐기때문에전 지역을대상으로하는제도가 아니다. 대상지역 지정 요건 또한 최근 가격 상승 추이를 반영한다. 투기 지역 중주택가격상승률이월1.5% 이상이거나 3개월간누적상승률이3% 이상일때, 그리고 1년 간 아파트 가격 상승률이 다른 지역의 평균보다 2배 이상 높을 때 주택거래신고지역으로지정된다.

이에따라첫번째대상지역은서울시강남구, 강동구, 송파구, 분당등으로 확정됐다. 후보지로 발표됐던 성남 수정구, 경기 김포시, 충남 아산시, 강원 춘천시는 최종 확정과정에서제외됐다.

집값에 어떤 영향 미칠까

주택거래신고제를바라보는사람들은 과연이번제도의시행이아파트시장에 어떤 영향을미칠지주목하고있다. 먼저, 주택거래신고제가 시행되면 지정 지역의 거래는 위축될가능성이높다. 특히, 지금까지투기목적의구매자들이실거래자나거래가격을 공개하지않고낮은세금을부담해왔지만, 앞으로는 거래 자체가 투명해지고, 거래에 따른 세금 부담이 커지기 때문에 심리적 · 실질적으로 거래가 위축될 가능성이 높다. 또전지역이지정되는것이아니기때문에 이왕이면 신고 대상 지역보다는 다른 지역으로투자수요가이전할가능성도높다. 실제로제도시행과함께강남권과분당의아파트 시장은 거래가 끊기고 가격도 약보합세를보이고있다. 관할구청에도신고가거의없는상황이다.

하지만 주택거래신고제 자체가 가격에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단된다. 최근 2 3개월 간 주택거래신고제 대상 지역1순위였던강남권아파트값은오히려주택거래신고제 지정을 앞두고 미리 거래를 마치려는매수자들로인해상승하는경향을 보였다. 따라서, 지정후일시적으로아파트값이 안정세를 보이더라도 주택거래신고제로인한가격 안정보다는이미 거래를마쳤기때문에수요자체가감소한 것이원인일 수있다.

취 · 등록세율은 통상 매매 가격의 5.8%이다. 2억원아파트를거래할경우, 과세표준액이 시가의 40% 수준이라면 미대상은 평균 464만원, 대상지역은1,160만원의세금을 부담해야 한다. 따라서, 대상 지역은 동일한아파트를구입하더라도매수자의입장에서696만원의세금부담이커지는것은 사실이다. 하지만대상지역의아파트값이 미대상 지역보다 1,000만원 이상 오른다면 사정은 다르다. 특히, 강남권등 수요가 많고아파트값이크게오르는지역은취 · 등록세의증가가크게문제되지않을수있다.

또한, 주택거래신고제 대상 지역이 아닌 곳은 상대적으로 거래 메리트가 생기는 효과가 있다. 2002 03년 정부가 내놓은 여러가지대책중투기과열지구, 투기지역

지난 4월 26일부터 주택거래신고제가 실시된 서울 강남구 · 강동구 · 송파구 · 분당 지역의 아파트 시장은 거래가 끊기고 가격도 약보합세를 보이고 있다. 관할 구청에도 거래신고가거의없는상황이다.

등으로 지정하거나 개별 단지로 규제할 경우, 규제 대상이 아닌 지역의 아파트 값이 오르고 뒤늦게 정부가 규제하는 사례가 많았다. 따라서, 전반적인아파트값안정세에는큰영향을미치지못할전망이다.

평형별로는주택거래신고제의경우전용면적18평형이초과된아파트만을대상으로한다. 재건축아파트는조합설립인가를마쳤어야신고 대상이다. 하지만앞서살펴본바와같이아파트값 상승을주도하고있는강남권 재건축 아파트 단지는 대부분 5층 미만의 저층 단지가 많고, 아직 조합 설립 인가를 마치지 않은 단지들도 다수 포함되어 있다. 잠실 주공4단지처럼 이미 재건축되어 멸실된 아파트는 신고 대상에서 제외된다. 이런단지들은오히려반짝인기를보일수도있다. 따라서, 주택거래신고제자체가아파트값안정또는하락에크게영향을미치지는않을것으로보인다.

부동산 투자 위축될 듯

그렇다면아파트값은계속오를까?

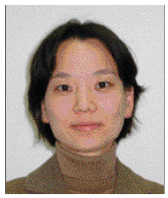
이에대한명쾌한해답을내리긴어렵다. 일각에서는아파트값상승에따라또다른 정부의 가격 안정 대책이 필요하다는 의견도 나오고 있다. 따라서, 아파트시장이 어떻게급변할지는미지수이다.

다만, 1/4분기서울 지역 아파트 값 상승률이1.58%인반면재건축아파트를제외한 일반 아파트 값 상승률은 0.99%에 불과하다. 신도시를제외한수도권역시재건축단지를 제외하면 0.29%의 낮은 가격 상승률에 멈췄다. 이는 주택 담보 대출 이자율이 연 6 7% 수준이라는 점을 감안하면 분기당이자율1.5 1.7%보다낮은상승률이다.

따라서, 최근몇 천만원씩 상승한다는아파트들은오히려특정아파트에국한된다는 것을 의미한다. 한편으로는돈 없는 서민이 무리한 대출 부담을 지면서 경쟁력 없는 아파트를구입할필요는없는시점이라는점을 시사한다. 다만, 최근가격오름세가수요자들의 불안감을 고조시켜서 또 다시 아파트 시장에 자금이 몰리게 된다면 1/4분기보다 높은수준의가격상승도가능할전망이다.

따라서, 일단추진돼온각종부동산안정 규제정책들이 일관성있게 추진되고, 과도한 기대감에 오르고 있는 재건축 단지들도 이미 사업 승인까지 완료된 단지들이 아니라면 강화된 안전 진단, 지구단위계획, 조합원지위양도금지등에적용을받아서점차안정세로돌아갈 수있도록제도적뒷받침이필요한 시점이다. 이미 정부는 주택거래신고제 시행과 함께 하반기에는 재건축 개발이익환수제를 도입하겠다는 입장을 밝히고 있다. 또한, 최근국세청의 발표에 따르면전국의기준시가가6.7% 상승했다. 이에 따라 오는 7월 부과될 예정인 재산세가 크게 오를 전망이다. 특히, 가격 상승을 주도하고있는 강남권소형재건축 단지는최대 90%까지 기준시가가 인상될 예정이다. 주상복합규제와함께반짝인기를얻고있는 오피스텔의규제도 강화할방침이다. 이에따라지금까지지역별, 상품별규제로인해 이쪽저쪽으로 몰리던 부동산 투자 자금은갈수록투자수익성의저하와 투자상품의고갈로이어질전망이다.

이제 수요자들도 투자 전략을 바꿔야 한다. 경쟁력 없는 아파트 가격은 제자리걸음에멈추고있고, 투자성있는아파트들은정부규제가이어지고있다. 따라서생활환경과 개발 가능성에 따른 장기적인 관점에서 부동산 투자에 접근하거나 기대 수익률을 떨어뜨리고, 꾸준히 가격 추이를 살펴보면서‘ 내몸에맞는투자계획 ’을 세워야 할 때이다.



김혜현
부동산114 리서치본부차장