

8·31 대책 이후 주택 시장... 중장기적 수요 위축 '불가피'

- 내년 말까지 '하강안정' 예상, 입법화 거치면 낙폭 커질 듯 -

8·31 부동산 대책이 발표된 후 아파트 시장을 비롯한 부동산 시장 전반이 가격 하락과 더불어 크게 거래가 위축되고 있다. 지난 한달 간 가격 하락의 속도는 2003년 10·29 대책 이후보다 빠르지 않지만 이번 부동산 대책이 예고된 7월 초부터 가격 안정세가 뚜렷해졌고, 발표 이후에는 연이은 후속 대책의 발표와 더불어 시장이 극도로 위축되는 현상을 보이고 있다.

가격 하락이 가장 크게 이루어진 아파트는 역시 강남의 재건축 아파트로 발표 이후 3주 간 3% 전후의 가격 하락이 발생하였으며, 일반 아파트의 경우도 전체적으로 가격 하락의 추세를 보이고 있다. 특히, 가격 상승이 두드러졌던 강남, 분당, 용인, 과천, 평촌 등의 아파트 가격이 약세를 보이고 있고, 상대적으로 강북 아파트가 일부 상승하는 현상도 있었으나 그 정도는 미미한 수준이다.

매매 시장과 달리 전세 시장은 전세가 상승 폭이 커지면서 일부 지역에서 전세가가 급등하기도 하였으나 추석이었던 9월 중순 이후로 그 상승 폭이 크게 둔화되고 있다. 최근 전세가의 상승은 매매 수요가 전세 수요로 일부 전환되면서 전세 수요가 증가한 결과가 반영된 것이기는 하지만, 결국 전세가 상승도 강남을 비롯한 분당, 용인 등 매매가 상승이 둔화된 지역에서 국지적으로 전개된다는 점에서 크게 우려할 상황은 아니라고 할 수 있다.

8·31 대책 이전의 부동산 시장

올해 아파트 가격의 급등 현상이 재현되

면서 8월 말까지 과천, 분당, 용인은 30% 전후의 가격 상승률을 기록하였고, 강남 4개구, 평촌, 산본, 일산 등도 17~26%의 가격 상승률을 기록하였다. 평형대별로 보면 36평 이상 대형 평형들이 10% 이상 가격 상승률을 기록하였는데, 특히 46평 이상은 15~20%의 가격 상승을 기록하였다.

이번 가격 폭등기에는 거래 증가도 부분적으로 수반되었다. 2004년도 전국 아파트 거래 건수는 77만 건으로 평년의 100만 건 안팎에 비해 크게 줄어들었으나 올해 들어 상반기에는 월평균 8만~9만 건을 기록하면서 예년 수준을 회복하였다. 일반적으로 전세 거래와 매매 거래는 2:1 정도의 비율을 보이는데, 2001~03년 사이에는 매매 시장이 과열되면서 반대의 양상을 보이다가 2004년부터 매매 거래가 급감하였고, 올해 들어 예년의 비율로 회복되는 양상을 보였다. 이처럼 거래량의 수준이 높지 않은 것에 비해 가격은 강남, 분당, 용인 등 일부 지역은 과열 양상을 보이는 기형적 시장이었다.

8·31 대책의 주요 내용

8·31 대책은 발표된 내용과 그 전후로 별도로 이루어진 정책 등 광범한 정책 처방을 포괄하고 있다. 일단 8·31 대책 자체만 보면 서민 주거 안정 정책, 부동산 거래 투명화 정책, 주택 시장 안정 정책, 토지 시장 안정 정책의 4가지 범주로 되어 있다. 서민 주거 안정 정책으로는 무주택 서민 주거 안정 지원, 공공 임대주택 건설 확대, 민간 임대주택 활성화가 있고, 부동산 거래 투명화

정책으로는 실거래가신고제, 매매의 등기부등본 등재 등의 방안이 있다. 주택 시장 안정 정책으로 수요 정책인 투기 수요 억제제를 위한 세제 합리화, 공급 정책인 수도권 신규 택지 확보 등 공급 확대, 주택공급제도의 공공성 강화가 있다.

정책의 핵심이라고 할 수 있는 주택 정책을 좀더 살펴보면 보유세 강화 방안으로 6억원 이상 고가 주택에 대한 종합부동산세 과세 강화가 있다. 또한, 투기 이익의 환수를 위해 양도소득세를 1세대 2주택 이상에 대해서 과세하는 것으로 하고, 1세대 1주택도 6억원 이상 고가 주택은 과세하는 것으로 하였다. 거래 단계에 대해서는 부담을 줄여주기 위해 반대로 개인간 거래세를 인하하기로 하였다. 공급 정책은 수도권 주택 및 택지 수급 전망에 따라 신규 택지 공급, 재개발지의 광역 개발 허용, 주택 공영 개발 확대, 공공 택지 내 원가연동제, 채권입찰제 도입, 분양권 전매 제한 강화, 재건축 규제 유지 등을 포함하고 있다.

토지 정책은 토지 수요 정책으로 토지거래허가제를 강화하고, 거래 후 사후 관리 강화, 토지 분할 규제, 부담금제 정비 차원에서 기반시설부담금제 도입, 개발부담금 재부과, 토지 보상 과정에서 대체 토지 수요를 막기 위한 채권 보상, 보유세 및 양도세 강화 등을 내용으로 하고 있다. 특히, 토지의 경우 주택 정책에 준하는 수준의 세금 부담과 규제를 도입하고 있다.

한편, 정부는 8·31 대책과 별도로 주택 대출 규제를 강화하기 위해 8월 30일 주택

담보 대출 리스크 관리 강화 방안을 발표하였다. 이 날 대책은 담보 대출의 경우도 세대 단위로 규제를 하기로 하고, 소득 기준에 의해 대출 한도를 책정하고, 투기 지역 내 3건 이상인 대출이나 미성년자 대출 등에 대해서는 반드시 상환하도록 조치하였다. 이러한 대책은 이미 6월 30일에 발표된 담보 비율 축소 등 리스크 관리 대책의 연장선상에서 이루어진 것이다. 이는 기존 입주를 앞두고 있는 기대출자나, 향후 분양지 대출을 이용하려는 수요 계층에게 큰 제약을 가하는 것으로 조세 정책보다도 단기적으로는 더 큰 효과를 발휘할 것으로 예상된다.

중장기적 정책 영향 클 듯

이상의 정책 내용에서 볼 때 8·31 대책의 영향은 첫째 단기적인 효과보다는 중장기적인 영향이 더 클 것으로 예상된다. 대부분의 정책이 입법 과정을 거쳐 법에 의거 진행되기 때문에 이후 변동도 그만큼 어렵고, 점진적으로 그 강도가 강화될 것이기 때문이다. 특히, 세금과 관련해서 양도소득세보다는 보유세인 부동산종합세와 재산세의 효과가 더 강력할 것이다. 양도소득세는 실제 매매가 발생하는 경우에만 과세되기 때문에 동결 효과가 발생할 수 있으며, 이에 따라 당장의 효과가 강력하지 않을 수 있다.

그렇지만 보유세가 강화될 경우 양도소득세의 효과가 커질 수는 있다. 장기적으로 보유함으로써 부담하는 세금이 양도하는 것보다 더 큰 부담이 될 수도 있기 때문이다. 결과적으로 보유세가 강화되면 그만큼 효과는 강력해질 것이다. 이러한 점에서 현재 정부안대로 과세가 이루어질 경우 주택 가격 하락 내지 안정에 큰 영향력을 발휘할 것으로 예상된다. 물론 세금만으로 부동산 가격을 좌지우지할 수 없지만, 그만큼 부에 대한 사회적 책임이나 부담을 가한다는 점에서 과거처럼 쉽게 부동산 보유를 결정하기는 어려울 것이다.



둘째, 주택의 공공성을 높이기 위한 정책들이 원가연동제, 채권입찰제, 공공 임대주택 등의 형태로 도입되었고, 이러한 정책은 그 강도 면에서 원가 공개, 임대주택이나 토지의 국가 소유 등과 비교하면 충격이 덜할 수 있는 정책이다. 그렇지만 이 정책이 주택 가격 안정으로 이어지려면 계획대로 공공주택이 순조로이 공급되어야 하는데, 이를 위해서는 국가나 공기업의 재정 부담이 전제되어야 한다.

셋째, 수도권 내 대규모 택지 공급, 송파 미니 신도시, 광역 재개발 등 향후 주택 공급과 관련한 정책이 포함됨으로써 지나친 주택 건설 위축을 피하려는 내용이 포함되었다. 이러한 공급 정책에 대한 비판도 없지 않지만, 이번 정책이 국지적 가격 상승과 수도권 내 수급 문제를 해결하는 부분을 포함해야 효과가 있다는 점에서 공급 확대 정책은 불가피한 선택이었다고 할 수 있다. 다만, 중장기적으로 서울 강남을 중심으로 한 수도권의 기형적 발전을 대체할 새로운 수도권 도시 계획이 검토되어야 할 정도로 지역 불균형이 심하다는 점에서 향후 이에 대

8·31 부동산 대책을 발표하고 있는 한덕수 부총리와 추병직 건교부 장관.

해서도 대책이 마련되어야 할 것이다.

주택 가격, 내년 말까지 하강 안정 예상

대체적으로 가격이 내년 말까지 하강 안정될 것이라는 예상이 가능하다. 특히, 최근 금리 인상이 검토되면서 시장 수요의 위축은 더욱 심화될 것으로 예상된다. 경기 회복세도 내년부터 예상은 되지만 그 수준은 5% 정도로 그칠 것으로 예상되고 있다. 따라서, 주택 수요에 결정적 영향을 주는 경기와 금리가 주택 가격을 뒷받침하기 어렵거나 억제하는 방향으로 움직이고 있기 때문에 향후 수요 증대에 의한 주택 가격 양등의 가능성은 그만큼 낮을 것으로 예상된다. 여기에 8·31 대책 자체가 갖는 중장기적 억제 효과가 입법화에 의해 발휘되면 주택 가격의 하락 폭은 그만큼 클 것으로 예상된다. ●



이상영
부동산14 대표이사