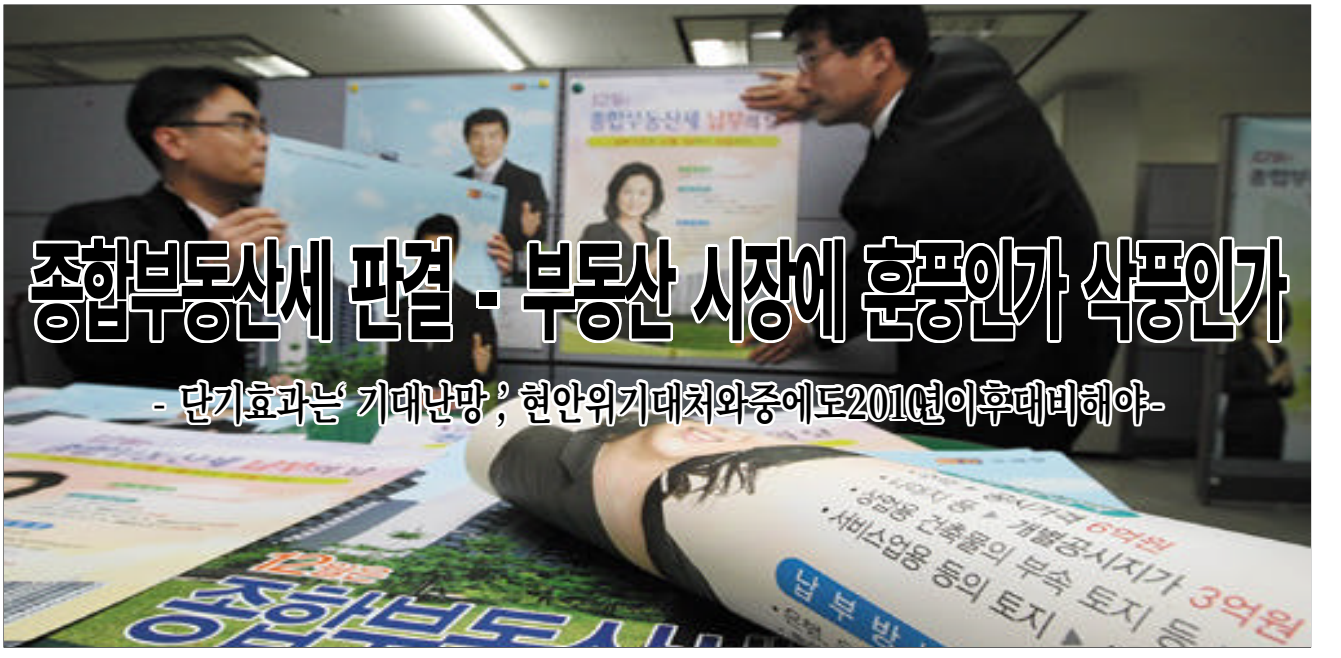

종합부동산세 판결 - 부동산 시장에 훈풍인가 삭풍인가

- 단기효과는 '기대난망', 현안위기대처와중에도2010년이후대비해야-

헌법재판소가지난달13일종합부동산세에 대해 세대별 과세 위헌과 1주택자 과세 헌법불합치판결을내렸다. 헌재가내린결정의 요지는 종부세 자체는 합헌이지만 가구별합산과세는헌법에위배되고, 1주택자에게 종부세를 부과하는 것은 헌법에 불합치한다는것이다. 이에따라 부동산시장에도적잖은변화가 예상된다. 그동안종합부동산세는 합산 과세로 인해 다주택 보유를 현실적으로제약해왔다. 뿐만아니라1가구 1주택자라도비싼집을보유하는것은적잖은부담이됐었다. 거꾸로이런제약은부동산시장, 특히 주택시장을 위축시키는요인 가운데 하나였다. 건설업계가 헌재의 종부세판결을환영하는것도바로이때문이다.

지난달 25일국세청은 41만 1,000명에게 종부세2조 8,809억원을부과했다. 이는지난해보다7만 2,000여명이줄어든 규모이다. 특히, 주택분 종부세 납세자는 30만 7,000명으로 7만 5,000여 명이나 줄었다. 대신 다른 분야에서는 조금 늘어났다. 이중에는 집값 하락으로 종부세 부과 대상에서 제외된 경우도 적지 않지만 이번 합산과세를배제함에따라혜택을본경우도적지않다.

그렇다면 헌재의 종부세 판결은 건설업계에는어떤영향을미칠까? 모두긍정적인 영향을 미칠 것이라고 진단을 하지만 어느 정도 영향을 미칠지는 제대로 말을 못하고 있다. 대부분원칙적인 방향만제시하고 있을뿐이다. 이를두고전문가들을탓할수도 없다. 헌재의종부세판결이주택경기활성화를 가로막던 걸림돌을 하나 제거했다고 할수있지만 이것만으로시장이살아날수 있을만큼우리주변의여건이녹록치않기 때문이다.

중대형 인기 되살아나나

헌재의 종부세 판결로 고가 주택 보유자나주택업계입장에서는얻는것이있는반면 잃은 것도 있다. 헌재의 결정이 있기 전 한나라당은종부세부과기준을현행6억원에서9억원으로상향조정하는방안을추진했었다. 하지만가구별 합산 과세가 위헌으로판결이나면서상황이달라졌다. 이방안대로라면 최대 18억원까지 종부세를 내지 않아도 돼 종부세가 사실상 사문화되는 현상이나타나기 때문이다. 이에따라 정부와 여당은종부세부과기준을현행6억원으로 존치하는 방향으로 가닥을 잡아가고 있다. 대신5 8년이상거주할경우종부세를대폭감해주는방안을대안으로추진중이다.

어떻든 이번 결정으로 시장에 긍정적인 영향을미치는것은분명하다. 대표적인것이 이번 세대별 합산 과세와 1주택자 과세에위헌결정이내려짐에따라고가주택에 대한 인기가 높아지고 2주택 이상 보유 심리도 커질 것으로 전문가들은 보고 있다. 한국건설산업연구원 김현아 연구위원은 "종부세가 고가 주택에 대한 규제였던 만큼 부자들의 주택 구매에 숨통을 터주면서 보유의지를강하게해줄것"이라며,"특히 주택상향이동에대한제도적여건을갖춰준것과다름없어인기지역의고가아파트로 갈아타려는 수요도 늘어날 것 같다"고 말했다.

이와 함께 수도권 중대형의 인기도 다시 살아날 전망이다. 중대형 집값은 종부세가 공시가격6억원초과주택으로확대시행된 2006년 이후하락세로 돌아서는등 종부세의위세는대단했었다. 물론종부세부과기준이6억원으로묶였지만장기보유시대폭감면을해줄 것으로보여중대형 주택에대한 인기는 되살아날 것으로 보인다. 이론적으로중대형 미분양해소에도도움이될전망이다. 지방이나 수도권에 미분양으로 남아 있는 주택의 대부분이 중대형이기 때문이다.

단기 효과는 기대할 수 없어

헌재가종부세에대해일부위헌, 일부헌법불합치판결을내렸지만이로인해주택경기가 금세 살아날 것으로는 보이지 않는다. 이는 우리가 처한 여건 때문이다. 미국의 서브프라임 모기지에서 비롯된 글로벌 금융위기는이제실물경제로옮겨붙고있다. 한국도예외는아니어서이실물경제의 파고를온몸으로 겪고 있다. 어쩌면브라질에있는나비의날갯짓이 미국텍사스에토네이도를 발생시킬 수도 있다는 나비효과(butterfly effect)의대표적인 사례가 한국인지도모른다. 미국에서감기 몸살을 앓고 있는데 우리는 폐렴으로 발전한 것처럼 우리경제는실제로큰어려움을겪고있다.

특히, 한국인들은1997년금융위기를겪었다. 당시혹독한경험은경제위기에보탬이 되기도 하지만 소비 위축으로이어진다. 모든 지출을동결하고, 당시의 경험에 비추어현금을손에쥐려고한다. 그렇다고수출이늘어날것같지도않다. 해외건설이건설업체들의달러박스였지만이것마저도내년에는 효자 노릇하기가 어려울 것으로 보인다. 대형 건설업체의 한 부사장은 "내년은 정말로혹독한한해가될것"이라며,"몇몇 회사를 제외하면 모든 지표가 하향 곡선을 그릴것이다"고말했다.

실제로 미국이나 일본, 중국등 해외시장에서 구매 욕구가 살아나야 수출이 늘어나는데 이들의 구매 욕구는 당분간 살아나는 것을기대하기는어렵게됐다. 몇년전뉴욕타임스 등 미국 유수의 언론에서는 서브프라임 모기지에 대한 경고음을 발했었다. 언젠가는 뻥 하고터질것이라는직접적인경고를 했었다. 당시 미국에서는 한국 못지않은투기가성행했다. 공항에근무하는한엔지니어가 모기지 대출을 받아서 10여 채가 넘는주택을사기도했다. 하지만대부분설마하는생각에시간이흘렀고, 마침내서브프라임 모기지 사태가 발생한 것이다. 미국 이금융시장의위기는 어느 정도진정을 시킬지 모르지만 문제는 주택 구매자들의 부실로인한직접적인피해와구매력저하다.

이렇게 보면 내년에도 세계 경기가 회복되기는쉽지않을것으로보인다. 빨라야내년 하반기에나 가능할 것이라는 분석이 지배적이다. 주택경기 활성화의최대걸림돌이라던 종부세가 사실상 폐지의 수준을 밟고있음에도불구하고시장에큰영향을미치지 못하는 것도 바로 이 때문이다. 이미 종부세 폐지에 따른 효과가 시장에 반영된데다가우리경제의외생변수가너무 좋지 않기 때문이다. 이런상황에서는 백약이 무효라고 할 수 있기 때문이다. 실제로 분양현장에서는 종부세 판결 이후 미분양 주택 판매등에서거의효과를볼수없다고하소연하고있다. 종부세부담에서어느정도벗어나 주택을 구매하려고 해도 대출 규제가 여전하기때문이다.

수도권 투기지역과 투기과열지구의 해제(서울 강남·서초·송파구 등 제외)로 DTI(총부채 상환 비율) 규제는 폐지되고, LTV(담보인정 비율)는 40%에서 60%로 높아졌지만 은행 창구에서는 여전히 DTI를 적용, 직업이 없는자영업자의경우대출에 제약을두고 있다. 스피드뱅크박원갑소장은 "종부세는 매수자보다는 매도자에 영향을미쳐중대형, 고가주택매물이줄어드는 효과는 있겠지만 경기 침체와 구조조정 등의여파로최소한 내년상반기까지매물회수나호가상승은나타나지않을것"이라고 말했다.

2010년 이후를 대비하자

최근한단체의부회장과모임이있었다. 그는"앞으로 2~3년 후에는 서울 등지의 집값이 큰 폭으로 뛸 것 같다"고 걱정했다. 정작 서울에서 공급이 이뤄지지 않았다는 것이다. 실제로 국토해양부에 따르면 올해 주택건설실적은애초 목표의70% 수준에 그칠 것으로 전망되고 있다. 국토부가 9월까지집계한결과수도권은10만가구, 전국 19만 5,000여가구의주택이건설인허가를 받았다. 10월, 11월실적이집계되지않았고 12월에도 일부 인허가를 받을 전망이지만 큰폭으로늘어나기는어렵게돼있다. 국토부는 올해 건설 인허가 실적은 수도권에서는 20만 가구, 전국적으로는 35만 가구 안팎에서마무리될것으로보고있다. 이는연초에수도권 30만가구, 전국 50만 1,000가구를목표로했던것과 비교하면70% 수준에그치는규모이다.

올해주택건설이목표를채우지못한것은분양가상한제 시행등으로싼값의주택이 공급될 것이라는 기대 심리가 확산되면서주택수요가줄어든것이주택시장내부의주된원인이다. 여기에다 9월부터 전 세계를휩쓸고있는글로벌금융 위기라는외부 변수까지 가세하면서 주택건설업체들의 의욕을 꺾었다. 문제는 이 추세대로라면 2~3년후공급부족사태가오는 것은불을 보듯 훤하다는 것이다. 게다가 주택시장은 집값 제어 장치가 거의 풀렸다. 투기지역, 투기과열지구가 풀렸고, 재건축 규제도 완화가 초읽기 상태다. 집값 잡는 데 한몫을 톡톡히 했던 종부세도 거의 유명무실화돼 가고있다.

이런 상태에서실물 경기가 살아나기 시작하면 집값이 걷잡을 수 없이 오를 수 있다. 마치 2002~03년 금융위기이후 '1차 집값 상승 랠리'를 방불케 할 것으로 보인다. 건설업체 입장에서는 미동도 없는 미분양을 처리하고, 대주단 가입 문제를 어떻게대처하느냐가현안이지만앞으로2~3년 후의 상황에 대해서도 곰곰이 생각해볼 필요가있다.

김성곤
서울신문산업부차장