

요 약

▶ 8-31 부동산종합대책

- 종합대책의 주요 기조는 ①부동산 거래시장 투명화, ②투기수요 억제와 시장 안정화, ③ 개발이익 환수 및 토지 공공성 강화로 설정됨.
- 종합부동산세 강화, 다주택자 양도세 증과, 수도권 택지 및 주택공급, 국세청 관련 조직 신설 등을 담고 있음.

▶ 예상되는 파급 효과

- 종합부동산세 및 양도세 증과 조치는 다주택 보유자에 상당한 세부담 증가를 초래할 것으로 예상되며, 단기적으로 주택매매 수요 위축과 가격 하락 및 전세가격의 국지적 상승을 초래할 것으로 전망됨.
- 신규 분양시장이 크게 위축될 것으로 전망되며, 비인기지역 및 비아파트를 우선 처분할 가능성이 있어 주택시장의 지역별·상품별 양극화와 차별화가 가속될 것으로 예상됨.
- 건설경기는 종합대책의 영향으로 2005년 하반기부터 주거용 건설수주 감소가 본격화되고, 상업용 건물 등 건축경기의 장기침체로 건설투자도 계속 부진할 것으로 전망됨.

▶ 주요 대책에 대한 평가

- 이번 대책은 수요억제방안과 공급확대방안을 포괄한 광범위한 내용으로 구성되어 있어 단기적으로나 중장기적으로도 부동산시장 및 주택 건설산업에 중대한 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 1가구 2주택에 대한 왜곡된 시각과 양도세 증과, 단기간의 지나친 세금 부담 강화는 부작용을 초래할 우려가 있고, 현안과제인 강남분당 지역의 부동산 가격을 안정시키는데 한계가 있음.
- 공영개발의 급격한 확대는 주택품질을 저하시킬 우려가 있고, 시장수요를 반영하지 못할 경우 미분양 사태를 초래할 수도 있음.
- 토지 및 주택공급확대 방안은 장기계획인 데다가 그린벨트 해제, 군부대 이전 같은 복잡한 과정이 요구되어 단기적인 주택시장 안정대책으로서는 실효성을 기대하기 어려울 것임.

▶ 정책 제언

- 향후 국회 논의 과정에서 건설적인 보완 및 개선을 통해 실효성있는 대책이 시행되어야 함.
- 조세정책은 부동산대책의 보완적 역할에 그쳐야 하며 시장원리에 따른 수요공급원칙을 살려야 함.
- 1가구 2주택에 대한 양도세 증과, 과도한 세금 및 과표 인상 등은 완화할 필요가 있음.
- 공영개발 확대 정책은 재고할 필요가 있으며, 시장수요에 걸맞는 주택공급 대책의 실효성 확보가 필요함.
- 건설경기 침체 및 내수 부진을 막기 위해서는 민간 건축부문의 위축을 만회할 수 있도록 지원된 국책사업을 조기 시행하고, 민간투자사업 활성화를 통해 SOC 투자를 확대해야 함.