

정부의 부동산 대책과 향후 전망

김선덕 소장/건설산업전략연구소

1. 부동산 대책의 내용과 평가

□ 8·31 대책의 주요 내용과 영향

- 8·31 부동산 종합 대책은 크게 나누어 수요 억제, 공급 확대, 거래 투명화, 토지 대책 등 네 가지 방향으로 수립되었음
- 우선 수요에 영향을 미치는 주택 금융 부문은 개인별 투기 지역 주택담보대출 억제에서 세대별 기준으로 강화되었고, 2주택 이상 담보대출은 만기 도래시 상환해야 함
 - 이로 인해 신규 투자 수요가 크게 줄 뿐만 아니라 매물이 나올 수밖에 없을 것으로 보임
 - 이미 주택 가격 수준이 높고 매매전세가 비율이 낮아 주택담보대출을 받지 않고 자기자본으로 주택을 구입하기가 어려움
 - 적어도 현재의 주택을 매각하고 신규 주택을 매입하지 않는다면, 유주택자가 추가로 주택을 구입하기가 어려워질 것으로 보임
- 보유세에 해당되는 종합부동산세는 강화되고, 매도시 발생하는 양도소득세도 강화되었으나 매입시 내는 취득·등록세의 세율은 낮아졌음
 - (종합부동산세) 종합부동산세의 과세 대상이 9억 원에서 6억 원으로 낮아지고, 나대지의 경우에는 3억 원으로 낮아졌음
 - 이외에 과거 인별 과세에서 가구별 합산 과세가 이루어져 부과 대상이 대폭 늘어날 것으로 보임
 - 그리고 종합부동산세 세율도 2017년까지 1% 수준으로 점진적으로 끌어올리기로 한 것을 2009년까지 앞당겨 1% 수준으로 상향하고 매년 세금 부담 상한도 전년대비 3배까지 확대되었음
 - 이에 따라, 고가 주택이나 다주택자들의 보유세 부담은 크게 늘어나지만 다주택자들은 전세가 상승기에는 2년간의 보유세를 임대료에 전가할 것이고, 공급이 과잉되어 전세 매물이 넘쳐날 경우에는 본인이 부담할 수밖에 없을 것임
 - (양도소득세) 8·31 부동산 종합 대책에서는 2주택자로 확대되었고 세율도 9~36%

- 에서 단일 세율로 50%로 정해져 주택 매도시 양도소득세가 크게 증가하게 될 것임
- 이러한 2주택 양도소득세 증과는 1년 유예 기간을 두어 2007년부터 시행하는 것으로 했음
- 2주택자에 대한 양도소득세가 증과되면, 1주택자가 신규 투자해서 차후 매각에서 얻는 수익이 크게 떨어질 것으로 보임
- 2주택 양도소득세 증과로 인하여 양도소득세가 적게 부과되는 소형이나 가격이 낮은 지역의 매물이 증가할 것으로 보임
- **(취·등록세)** 취·등록세는 개인간 주택 거래 부문에서 3.5%에서 1% 정도 낮출 계획임
- 서울은 다소 낮아지지만 실거래가로 신고하기 때문에 실제 금액은 큰 변동이 없거나 다소 증가할 수도 있어 거래 촉진에는 별 도움을 주지 못할 것으로 보임

- **공급 대책은 수도권 택지 공급을 크게 늘리고 공영 개발을 확대하기로 했음**
 - 공공 아파트 공급 물량은 수도권 지역에 택지 공급을 확대하고 송파구 거여동 인근의 그린벨트 지역에 200만 평의 미니 신도시를 건설하기로 하고 수도권에서 5년간 1,500만 평의 택지를 공급하기로 했음
 - 8·31 대책에서는 판교신도시의 25.7평 이상의 토지에 대해서 공영 개발을 하기로 하고, 25.7평 이상 중대형에 대해서도 원가연동제를 하기로 했음
 - 판교 분양 아파트의 전매 제한도 확대해 25.7평 이하는 10년간 전매를 금지하고 25.7평 이상은 5년간 전매를 금지하기로 했음
 - 강북 광역개발시 공공 부문이 시행을 맡는 경우 용적률을 50-100% 정도 높여주기로 했음
 - 공영개발 방식의 확대는 민간 건설업체를 시공사로 다시 전략시킬 것으로 보임
- **지방의 토지 부문은 전매 제한을 강화하고 양도소득세를 60% 부과하기로 했음**
 - 토지거래허가 구역의 토지 취득을 위해서는 자금 조달 계획을 밝혀야 하고, 용도별로 전매 제한 기간을 대폭 늘려 매매 차익을 위한 단기 투자에서 장기 실수요 투자로 전환될 것임
 - 다만, 토지거래허가 지정후 사후 관리가 부실해지면 불법적인 거래가 크게 증가할 것임

□ 8·31 대책 평가

- 부동산 보유세 강화 정책과 함께 대출 억제 정책을 병행해 강제로 매물이 나올

수밖에 없는 구조를 만들어 다주택 보유 억제 정책 측면에서는 실효성이 있을 것으로 평가됨

- 그동안의 부동산 대책에서 금융 부문에서는 주택담보비율(LTV)만 강화하고 대출 자격 규제가 없었기 때문에 가격 상승기에 금융권 자금을 이용한 레버리지 투자를 막을 수 없었음
- 또 고가 주택의 종합부동산세가 누진적으로 확대되기 때문에 소득 대비 장기 보유에는 상당히 많은 비용이 소요되고 가격 하락기에 매물이 많아질 것으로 보임

- 반면에 신규 주택 수요가 지나치게 위축돼 공급 감소가 예상됨

- 아파트 신규 분양 시장에서 주택 보유자들의 대체 수요나 전매를 이용한 투자 수요 비중이 상당히 높았으나, 2주택 중과세 또는 6억 원 이상 종합부동산세 부과 등으로 인해서 신규 아파트 수요는 크게 감소할 것임
- 아파트는 호당 건설비용이 엄청나 재고(미분양)를 쌓아 놓고 시간을 두고 팔 수 있는 상품이 아님
- 주택 산업은 기본적으로 주문 생산의 기본적인 속성을 가지고 있어 수요 부진은 곧 공급 위축으로 이어질 수밖에 없음
- 정부가 아무리 택지를 많이 확보했다고 하더라도 수요가 없으면 토지 수용 비용만 묶일 뿐임
- 또 민간이든 공공이든 건설 주체는 부채 비율이 높아질 수밖에 없음
- 따라서, 지속적으로 주택 공급을 확대하기 위해서는 무주택자 주택 구입이나 1주택 교체 수요에 대해서 지원을 확대해야 주택 수요 자체가 크게 감소하지 않을 것임

- 부동산자금의 생산적인 신규 투자처 발굴이나 유도 시스템 구축이 미흡했음

- 부동산 간접 투자 예외 조항 등이 없어 부동산자금이 흘러들어갈 투자처를 조성하지 못했음
- 부동 자금을 생산적인 대상에 투자하거나 민자 유치나 BTL 등 성장 잠재력을 확충할 수 있는 부문으로 유도할 수 있는 대책이 뒤따라야 할 것임

2. 향후 부동산 시장 전망

□ 부동산 시장 파급 효과

- 첫째, 다주택 보유나 고가 주택 보유의 투자 수익률을 크게 떨어뜨릴 것임
- 종합부동산세의 상향 조정을 통하여 장기 보유 부동산의 투자 수익의 일부를 매년

세금으로 환수하고, 양도소득세의 중과로 다주택 투자의 경우에 투자 수익의 대부분을 세금으로 환수됨

- 둘째, 부동산 투자 리스크가 확대되어 신규 투자 및 거래 감소 효과가 있을 것임
 - 공공택지 분양 주택이나 토지에 전매제한 기간이 상당히 길어져 거시 경제 환경 변화나 주택 시장의 수급 변화에 따른 리스크를 보유자가 질 수밖에 없음
 - 현재 유가 상승 및 미국 금리인상에 따른 한미 금리 역전으로 국내 금리도 인상될 가능성이 높아졌음
 - 이러한 거시 경제 환경 변화의 리스크를 보유자들이 지게 되면 매입 시 낮은 가격을 요구할 수밖에 없음
 - 따라서 매도자와 매수자의 눈높이가 달라 매매 동결이 상당히 오래갈 것임
 - 신규 분양의 경우에도 분양가가 높으면 미분양이 발생할 가능성이 높아졌고, 이미 7월부터 전국 기준으로 미분양이 증가했음
- 셋째, 개인별 대출이나 과세에서 세대별로 변경되어 부유층의 부동산 투자가 억제되어 투자 상품으로서의 매력도는 다소 하락할 것임
 - 가족의 미래의 수요를 앞당겨 주택을 매입하여 중장기 보유하는 것은 줄어들 것으로 보임
 - 과거에는 비록 현재 미성년이기는 하지만 장래 결혼 및 분가를 예상해 미리 주택을 마련하려던 수요가 많았으나, 향후 이러한 수요는 크게 억제될 것임
- 넷째, 과도하게 주택, 토지에 집중되어 있던 부동산 투자가 상가, 오피스, 오피스텔, 해외 투자 등 다양한 분야로 확대되어 투자포트폴리오가 다양해질 것임
 - 주택 매각 자금이나 부동 자금이 금리가 낮은 은행이나 거품의 위험이 상존하는 증시로 가기보다는 새로운 부동산 투자처를 찾아 움직일 것으로 보임

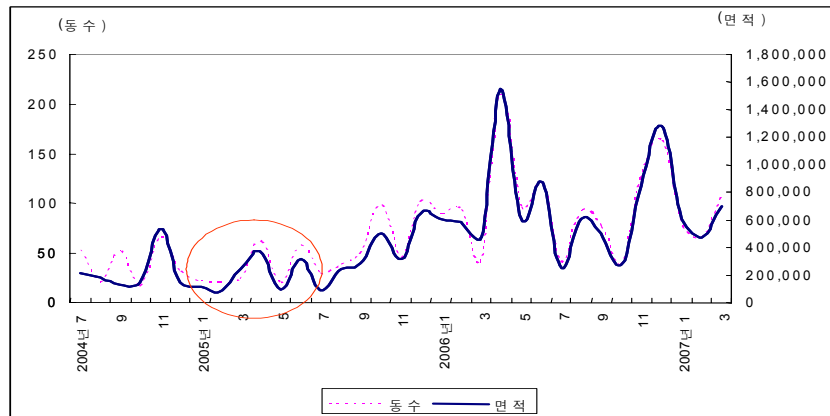
□ 향후 부동산 시장 전망

- 중장기적으로 가격 하락기에 상당한 보유 부담을 줄 것이기 때문에 하방경직적인 우리나라 부동산 시장이 변동 폭이 커지는 계기가 될 가능성이 큼
 - 우리나라 부동산 시장은 외환위기시를 제외하고는 계단식 가격 상승 또는 하방경직성이 강했는데, 이는 가격 상승 → 정부 규제 강화 → 매매 동결로 이어졌기 때문임
 - 2주택 이상 담보대출 만기 연장 불허나 종합부동산세의 급격한 강화, 2주택자 양도소득세 강화 및 1년간 유예기간 부여 등으로 인하여 매물이 증가하는 반면 매수세는

위축되어 가격 하락폭이 커질 수 있음

- 8·31 대책의 국회 입법 및 2006년 아파트 공급 과잉 시기와 겹치면서 가격 하락 폭이 커질 것임
- 8·31 부동산 대책이 입법화되는 시기까지는 거래 동결과 함께 급매물이 서서히 증가하다가 국회에서 연관 14개 법안이 제정, 개정되면 내년부터 거래량이 증가할 것으로 보임
- 2006년 상반기에 수도권에 입주물량이 증가하는 시기이기 때문에 가격 하락 요인이 더욱 커질 것으로 보임

<수도권 아파트 입주물량 추이>



자료: 건설교통부, 건축허가 및 착공물량(매월)

주: 면적 기준

- 지방 주택 시장의 경우에 2-3년 동안 분양이 확대되어 조만간 공급 과잉 시기가 도래할 것으로 예상됨
- 지역별로 경기도는 2003~04년간 분양된 아파트 물량이 2003년 기준 아파트 재고의 14.45%에 이르고, 충청권은 23.74%에 이르고, 호남권은 7.02%, 영남권은 10.24%, 강원권은 10.99% 정도임
- 특히 강남 지역의 입주물량이 올해 4/4분기 이후 증가해서 2006년 상반기에 최고조에 이르기 때문에 8·31 대책 효과와 겹치면서 하락폭이 커질 것으로 보임
- 2005년 상반기에 신규 입주량이 적었지만, 개발이익환수제 실시와 겹쳐 재건축 철거가 작년 말부터 올 초까지 진행되어 재고가 크게 줄었으나 하반기 이후 신규 재건축 사업 승인이 격감했고 신규 아파트 입주량은 증가함

- 전세, 월세 등 임대료는 다소 상승할 것으로 보임

- 8·31 대책이후에 매물 증가로 인하여 가격은 하락하는 반면에 매입보다는 임대 수요가 증가하고, 보유세 부담을 전세 가격에 전가하는 경향이 나타나면서 전반적으로 전세 및 월세 가격은 상승할 것임
- 이러한 보유세 전가는 신규아파트 공급이 크게 나타나는 2006년 상반기까지는 크지 않을 것으로 보이고, 서울 2007년 수도권 및 지방은 2008년 이후에 나타날 것임
- 매매 가격 하락 및 전세 가격 상승은 주택매매전세 비율을 높일 것으로 보이고, 이는 그동안 거품이 많았던 서울 일부 지역과 신도시의 가격 거품을 제거하는 계기가 될 것임

3. 건설업 등 파급 효과

- 올해 상반기 건설 수주 호조에서 하반기에는 감소로 전환될 것임

- 주택 부문은 지난 3년 평균 전체 건설 수주의 38%를 차지하고, 민간 수주를 기준으로 보면 대략 60%의 비중임
- 9월 이후 청약률 감소 및 아파트 사업 계획 재검토 등으로 인해 사업 물량이 감소할 것으로 보임
- 2004년 건설 수주는 94.57조 원이었으나 2005년은 95.4조 원으로 0.9% 정도 증가에 그칠 것으로 보임
- 올해 상반기에는 지방 분양 시장 호조를 보였지만 8·31 종합 대책이후 9월 이후 분양 시장 침체로 하반기 주거 부문 건설 수주가 8% 정도 감소하고 하반기 전체 건설 수주도 4% 정도 감소할 것으로 전망됨

- 올해 건설 투자에는 영향이 크지 않을 것으로 보이나 2006년 이후에는 건설 투자 감소 및 거시 경제에 침체 요인이 될 것으로 보임

- 9월 이후 아파트 분양 위축은 내년 건설 기성 증가 둔화로 나타나고 동시에 건설 투자 감소로 나타날 것임
- 건설 부문 이외에도 8·31 대책으로 인한 거래 위축과 주택 금융 대출 축소 등으로 연관 서비스 산업이 위축될 것으로 보임
- 이러한 건설 및 연관 서비스 산업의 위축은 내수 위축과 거시 경제 침체 요인으로 등장할 것임

- 건설업 산업은 위축되나 사업 구조조정은 촉진될 것으로 보임

- 저금리 지속, 부동산 가격 상승 등 투자 수요 확대로 아파트 및 오피스텔, 주상복합

분양 사업의 확대되어 외환위기 이후 침체되어 있던 건설업체들의 워크아웃 졸업과 주택 건설 부문 비중이 확대되었음

- 공공 건설 시장에서도 2004년부터 최저낙찰제로 인한 경쟁 격화로 인한 적자 수주 등으로 인한 공공 건설 부문의 부실도 2-3년 후에 나타날 것으로 보임
- 주택 시장의 위축과 공공 부문의 입찰 경쟁 심화로 내년 이후 건설 각사의 경영악화를 초래할 것임

- 향후 주택 부문의 비중을 줄이면서 BTL 사업, SOC 민자 유치, 해외 사업의 비중 확대 등 사업 구조조정이 활발히 전개될 것으로 보임

4. 일본형 부동산 버블 붕괴 가능성

- 일본은 80년대 말 저금리로 인해 부동산 가격이 폭등하자 대출총량규제와 함께 금리를 3년간 4.7%나 인상했음

- 우리나라는 가구당 대출 건수 규제를 하고 있고 금리 인상을 하지 않았으나 보유세가 크게 증가함으로써 보유세 비용 부담은 커졌음

- 일본은 주택에 대한 담보대출 비율이 높아 가격 하락 시에 부동산 보유자의 도산과 금융권의 연쇄 도산이 일어나 내수가 크게 위축되고 장기 불황으로 접어들었음

- 우리나라의 경우에는 2003년부터 주택 담보 대출 비율(LTV) 규제를 했고, 2004-2005년에 투기 지역에 대해 이 비율을 하향 조정했음

- 다만, 제1금융권에서는 이 비율을 대부분 지켰지만, 제2금융권 등에서는 추가 담보를 통하여 주택 가격의 100%에 가까운 추가 담보대출을 해준 경우가 있기 때문에 아파트 가격이 하락하는 경우 일부 대출금 회수를 위한 경매 물건이 증가할 가능성도 배제할 수 없음

- 가격 하락폭이 크지 않다고 하더라도 장기적인 경기 침체가 지속이 되면 상환 능력이 한계에 도달해 부실화되는 비율도 높아질 것으로 보임

- 우리나라는 주요 지역의 거품 제거 수준에 그칠 것으로 보이고 일본과 같은 부동산과 거시 경제가 동반 하락하는 버블 붕괴 가능성은 높지 않음

- 8·31 대책과 공급 과잉으로 가격 하락폭이 커질 수 있으나 금리가 높지 않고 담보대출 규제가 상대적으로 잘 이루어져 일본과 같은 버블 붕괴 가능성은 높지 않음