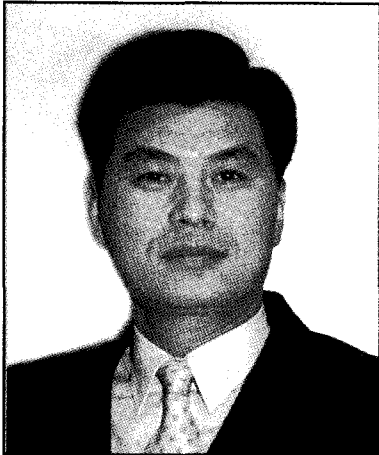


9.4 주택시장 안정대책



이준희
건설교통부 주택도시국 국장

서민 주거안정을 위해 투기수요를 지속적으로 억제하고, 강남에 집중된 주택수요를 수도권으로 분산하기 위하여 신도시 개발을 본격 추진하는 것을 골자로한 장·단기 주택시장 안정대책이 지난 9월 4일 발표되었다.

이번 대책에서 건교부는 단기적으로 투기과열지구에서 최근 5년간 신규아파트 당첨자를 청약 1순위에서 제외하는 등 청약요건을 대폭 강화하고, 주택 공급질서 교란행위에 대한 처벌을 강화하는 등 투기수요를 지속적으로 억제해 나가기로 하였다. 또 무분별한 재건축을 억제할 수 있도록 리모델링에 대해 금융 지원을 강화하여 리모델링을 활성화하기로 하였다.

아울러, 중장기 안정대책으로 판교(280만평) 동측지역(140만평)을 중대형 위주로 우선 개발하여 2007년(당초 2009년)부터 입주기로 하였으며, 화성 동탄지구(273만평)도 금년중 170만평을 우선 공급기로 하는 등 자족기능을 갖춘 수도권 신도시를 추가 개발, 서울강남에 집중된 고급 주택수요를 흡수하는 방안도 적극 강구기로 하였다.

건교부 주택도시국 이준희 국장을 만나 대책방안을 들어보았다.

〈글 | 왕희삼 기자〉

▣ 주택시장 안정대책의 취지는?

90년 이후 안정세를 유지해 오던 주택가격이 2001년 하반기이후 급등세로 전환되고 있다.

서울 강남 소재 아파트를 중심으로 주택가격이 급등세를 보인 후 강북과 서울 인접 신도시 지역으로 파급되었다. 반면 단독·연립주택이나 지방의 주택가격은 90년 수준에서 크게 오르지 않는 상황이다. 그리고 토지가격의 경우 금년 들어 서울을 중심으로 상승, 98년 외환위기 이전 수준으로 접근하였다.

결국 주택시장의 안정은 중장기적으로 수급의 균형이 전제되어야 하며, 수요가 있는 경우 공급이 수반되어야 효과적인 대책이 될 수 있다.

▣ 투기수요 억제외의 수단은?

아파트 청약 1순위 요건이 대폭 강화됐다. 서울과 경기의 남양주, 고성, 인천 삼산1지구 등 향후 투기과열지구로 추가 지정되는 지역도 포함된다.

최근 5년간 신규 아파트 청약 당첨자, 향후 청약

예·부금 신규 가입자 중 세대주가 아닌자, 2주택 이상 보유자 등을 청약 1순위에서 제외한다. 청약 통장 불법거래에 대한 처벌도 강화된다. 처벌 기준이 현행 징역 2년 이하에서 3년 이하로 확대되고, 통장을 파는 사람 뿐 아니라 사는 사람도 함께 처벌을 받는다.

▣ 양도소득세 및 보유과세를 강화한다는데?

서울, 신도시(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동) 및 과천 지역 아파트 보유자를 집중 겨냥하고 있다. 이 지역에서는 신축주택 양도세 감면(5년) 혜택을 받을 수 없고, 1세대 1주택자 양도세 비과세 혜택을 받기 위해서는 3년 보유 뿐 아니라 1년 이상 거주 요건을 함께 갖춰야 한다.

고급주택의 세금 부담도 더욱 커진다. 시가가 6억원을 넘고 전용면적이 45평 이상(현행 50평 이상)이거나, 3주택 이상을 보유한 경우 기준시가가 아닌 실거래가를 기준으로 양도세가 부과돼 현재보다 60% 가량 세금을 더 물어야 한다. 기준시가



〈표 1〉 기준시가 및 실거래가에 의한 세부담(강남소재 APT : 31평형, 5년보유 경우)

(단위 : 만원)

구 분	기준시가의 경우(A)	실거래가의 경우(B)	비교(B/A)
취 득 가 액	21,000	33,000	1.6
양 도 가 액	39,200	60,000	1.5
양 도 차 익	17,570	26,010	1.5
양 도 소 득 세	4,116	6,699	1.6

가 3억원 이상 아파트에 대해서는 주택 보유에 따른 재산세 가산률이 현행(2~10%)보다 크게 높아지고, 대지에 부과되는 종합토지세 과표(현재 공시지가의 33%)도 단계적으로 상향조정된다.

▣ 세정·금융·교육 등 다각도의 대책인데?

통상 1년마다 조정이 이뤄지는 아파트 기준시가에 대해 앞으로는 수시고시제가 운영된다. '부동산거래 동향파악 전담반'이 구성돼 아파트 가격이 급등하거나 급락할 경우 기준시가를 연간 수차례 조정할 수 있다.

고가 아파트 매입자 중 483명에 대한 국세청의 1차 자금출처 조사가 11월말까지 완료되고, 조만간 2차 자금출처 조사가 진행될 예정이다. 또 아파트 뿐 아니라 지가 급등지역의 토지 거래에 대해서도 강도 높은 세무조사가 이뤄진다.

또한 과도한 주택담보대출을 막기 위해 현재 70~80% 선에서 이뤄지는 주택담보대출비율을 60%

안팎으로 하향 유도하고, 부동산 투자자금의 주식 시장 유입을 유도하기 위해 기업연금제도의 조기 도입이 추진된다. 수도권 교육 여건 개선을 위해서는 경기 북부에 2005년 제2경기과학고 설립이 추진되는 등 특수목적고, 자립형 사립고, 외국인학교 등을 적극 유치토록 한다.

▣ 마지막으로 중장기 대책은?

부동산 가격 안정을 위한 중장기 대책은 주택 공급 물량 확대에 초점이 맞춰졌다. 판교신도시 동쪽 지역(140만평)은 중·대형 위주 고층 아파트단지 로 우선 개발돼 입주시기가 2009년에서 2007년으로 2년 단축된다. 이를 위해 '영덕~양재간 도로'를 2006년 조기 개통할 예정으로 화성 동탄지구도 연말까지 170만평이 우선 공급되고, 수도권 택지개발 추진지구도 조기 공급된다. 이밖에도 서울 강남에 버금가는 수준의 신도시를 2~3개 추가 개발하는 방안도 추진된다. ☞

〈표 2〉 5대 신도시 개발 현황

구 분	전체	분당	일산	평촌	산본	중동
위 치		성남시	고양시	안양시	군포시	부천시
수용인구(만명)	116.8	39	27.6	16.8	16.8	16.6
주택건설(천호)	292 (281)	97.6 (94.6)	69.0 (63.1)	42.0 (41.4)	42.0 (41.4)	41.4 (40.5)
용적율(%)	-	184	169	204	205	225