

건교부 출입기자단 초청 주택정책 세미나 개최

연회는 지난 12월 12, 13일 2일간에 걸쳐 용인에 소재한 한화리조트에서 건교부에 출입하는 기자단을 초청하여 “주택정책 세미나”를 개최하였다.

세미나에는 협회에서 이중근 회장과 김종철 부회장을 비롯한 실·팀장과 건교부에서는 류영창 공보관 등이 참석하였다. 또한 기자단은 연합뉴스의 심인성 기자를 비롯한 17개 방송·신문사에서 20명의 기자들이 참석하였다.

이날 세미나는 협회장과 기자대표의 인사말에 이어 주제발표 및 토의 순으로 진행되었다.

이중근 회장은 인사말을 통해 10.29부동산 안정대책 이후 주택시장은 주택가격이 하락하고, 신규 분양시장이 위축되는 등 전반적으로 주택경기가 침체 국면에 접어 들고 있다고 하였다.

이렇듯 주택분양 경기가 극도로 침체되고 있어 주택업체들은 계획했던 주택사업을 포기하거나 내년으로 연기하는 사태가 빚어지고 있으며, 주택업계에서는 IMF 외환위기 때와 같은 어려운 상황이 닥쳐올 것으로 내다보면서 그에 대한 대비도 준비하고 있다고 말했다.

주택건설 경기는 한번 위축이 되면 다시 회복되는데 오랜 시간이 걸리며, 주택시장을 안정시키는 근본적인 해결책은 주택공급을 확대해야 하며

이를 위해서 정부는 택지공급, 세제·금융지원 등을 통하여 주택업계가 공급을 늘릴수 있는 기반을 조성해야 하고 주택경기가 내수경기에 미치는 영향을 감안하여, 주택산업의 자율과 창의를 위축시킬수 있는 규제들이 완화되어 주택산업이 발전될수 있도록 정부의 지원이 요청된다고 주장했다.

「10.29 주택가격안정대책」이후 아파트 투자 수익률 변화라는 주제 발표를 통해 건설산업전략연구소의 김선덕소장은 10.29 주택가격안정종합대책은 투기지역 다주택 보유자의 양도소득세율을 크게 올리고, 주택거래 신고제를 도입함으로써 실거래가 파악으로 과표가 크게 올라가 투자 수익률을 크게 떨어뜨릴것으로 보았다.

투기지역에서 1주택 보유자가 투자용으로 아파트 1채를 더 매입하는 경우(매매 전세비율 45% 가정) 10.29대책으로 변화할 양도소득세율과 취득·등록세(실거래가의 3%적용)를 기준으로 보면, 향후 주택가격이 20%정도 상승해야 은행 금리 수준의 투자 수익률을 올릴수 있을 것으로 내다봤다.

따라서 다주택자들의 매물을 받아줄 매수세는 무주택자나 1가구 이주 실수요자들이나 무주택자들은 구매력이 취약하고 실수요자들은 1가구 양도세 감면 기간이 지나지 않아 실제구입 수요는

극히 제한적일 것이다.

10.29 대책 이전의 서울(취등록세 거래가의 1.45%, 투기지역 양도소득세 41%)에서는 가격 1% 상승에 투자 수익률이 1.07%로 높아 투자자금이 아파트 시장에 계속 유입되는 구조였으나, 10.29대책으로 투자수익률이 0.69%로 하락해 자금 유입이 끊어지고, 강남지역의 아파트는 평균가격으로 계산하여 10.29 대책의 투자수익률 하락 효과는 9.33%이고, 10.29 대책이후 가격하락까지 포함하면 이미 투자수익률이 10.76% 하락 했다고 분석했다.

2004년은 입주물량이 2003년에 비하여 많고 금리가 상승할 가능성이 높으며, 위에서 언급한 것처럼 세금 증가로 투자 수익률이 낮아졌기 때문에 투자 수익률이 되살아나기에는 다소 시간이 걸릴 것으로 판단했다.



택건설경기의 위축으로 국내경기 회복세를 크게 감소시킬 가능성이 높고, 그동안 우려하였던 경착륙(hardlanding)의 가능성도 배제할 수 없으며, 신규아파트 매입수요 위축으로 내년 주택 공급물량은 50만 가구에서 미달할 가능성이 크며, 주택거래 신고제를 도입하여 실거래가를 파악하여 부동산 투기 차단의 기초가 마련된다면 취·등록세나 양도소득세율을 조정할 필요가 있으며, 실수요 확대를 위한 모기지 도입 확대 및 건축에 관련한 규제(소형의무비율 조정, 상가 후분양, 오피스텔 주거비율 축소)를 시기 조정할 필요성이 있다고 말했다

주택시장의 차별화 현상이란 주제 발표를 통해

국토연구원의 손경환박사는 최근 주택시장에서 나타난 가장 큰 특징은 차별화 현상이다.

지역별 차별화 뿐 아니라 주택유형별로도 차별화가 진행되고 있으며, 지역별 차별화는 90년대 후반들어 수도권과 지방 주택시장의 차별화로 나타났으며, 지난 몇년 동안은 수도권 내에서도 주택시장이 세분화되면서 서울 강남권역(강남구·서초구·송파구·강동구)과 여타 지역의 차별화가 빠른속도로 진행이 되고 있으며, 2001년 이후 서울 강남지역의 아파트가격 상승률은 전국 주택가격의 평균상승률을 크게 상회하고 주택유형별 차별화는 시장이 아파트와 여타 주택으로 나누어지면서 나타나고 있으며, 2001년 이후 아파트가격은 55% 상승한데 비해 단독주택의 가격상승률은 불과 14%에 그쳤으며, 이에 따라 정부의 주택시장 안정대책도 서울 강남지역의 아파트수요를 억제하면서 이들 지역에 집중된 수요를 분산하는데 초점을 두고 추진되고 있다.

향후의 주택시장에 대한 주요 관심사는 서울 강남권역의 아파트가격이 과잉 상승했는지, 주택시장의 차별화 현상이 앞으로도 지속될 것인지 등에 관한 문제라고 할 수 있을 것이다.

차별화 현상의 원인은 “주택시장의 세분화” 과거 부동산 투기가 만연하던 시기에는 전국의 주택시장이 한꺼번에 가격이 상승하거나 침체를 겪었으며, 전반적인 주택 부족문제가 어느정도 해결되면서 주택시장은 원래의 분화된 시장으로 전환되고 있다.

수도권 주택시장의 수급불균형으로 주택재고가 증가하면서 전국의 주택보급률은 2000년



이종근 회장이 참석한 가운데 개최된 기지단초청 주택정책 세미나 모습

96.2%로 높아졌으며, 2002년에는 100%를 상회하고 있으나 서울 및 수도권 주택보급률은 2000년에 77.4%, 86.1%였으며, 2002년 현재도 82.4%와 91.6%에 그쳐 수급불균형 문제가 여전히 남아 있는 실정이다.

지역간 생활여건 차이 및 계층간의 소득격차 확대로 서울 강남지역 아파트가격의 상승은 교육 등 생활여건의 차이와 함께 계층별 소득격차의 확대에도 기인했으며, 외환위기 이후 계층별 소득격차가 계속 확대되고 있다.

또 서울 주변 수도권지역의 고교평준화 이후 교육여건이 우수한 서울 강남지역으로 주거이전 수요가 촉발되고, 아파트 선호의 증가에 따른 유형별 차별화로 사람들의 주거선호가 생활이 편리

하고 가격상승의 시세차익까지 기대할수 있는 아파트 위주로 변하면서 주택시장에서는 아파트와 여타 주택간의 차별화가 확고하게 자리잡고 있으며, 급격한 금리하락으로 금융기관에서 이탈한 자금이 안정적인 임대수익을 목적으로 아파트의 투자수요에 유입되고, 주택시장의 지역별 차별화는 외국의 경우에도 자주 나타나는 현상으로 간주되고 있다.

이러한 현상은 특히 가격상승기에 강하게 나타났다가, 주택경기가 침체되면 가격격차의 차별화는 완화되는 추세를 보여주는 경우가 많으며, 주택시장의 차별화 현상이 해소되는지 여부와 해소과정은 주택시장이나 경제여건 같은 상황에 따라 다르게 나타날 수 있을 것이라고 말했다.