

<뉴스초집>

## 주택시장 안정화를 위한 부동산정책 방향

### Comprehensive Measures in Real Estate Policy for Housing Market Stabilization



글 / 이 선

(Lee, sun)

도로 및 공항기술사, 교통기술사,

도시·지역계획 박사,

(주)한석엔지니어링 부회장,

중앙대학교 대학원 강사,

한국기술사회 홍보위원.

E-mail : sunleephd@hanmail.net

그동안 정부가 2003년부터 시도한 강력한 투기 대책으로 알려진 10·29대책, 판교신도시 분양시장

관영방지와 최고층 개건축물허 등을 담은 2·17대책, 실거래가 과세 및 개발이익환수 강화 등을

담은 4·4대책 등 연속적인 부동산 정책으로 결국

하고 부동산 시장의 왜곡현상은 계속되고 있다.

The recent speculation fever in Kyeongnam and its southern vicinity of Seoul resulted in surging

demand and it is the Government's plan to implement support measures to discourage people from

buying multiple homes by reinforcing tax measures. To meet the increasing demand for

more large-sized apartments in Seoul, the Government may allow to build more large sized units. By the end of August, a comprehensive

package tool of real estate policy measures, including real estate controlling guidelines, is scheduled to

be presented to the Government. We hope that the package tool will stabilize housing market more

effectively and enhance the national economy.

다가구주택 소유자들의 투기적인 가수요에 의한

영향이 주요 요인인 것으로 확인되고 있다.

가수요와 실수요의 구분은 그 경계가 다소 애매

하고 투기적 가수요라는 용어에 이의를 제기하는

견해도 있다. 투기목적의 가수요는 대부분 실수

요가 있는 곳에 부수적으로 일어나는 것으로 오

히려 먼저 집을 사두려는 선취매로 보는 것이 적

절하다는 주장이다. 여하간에 투기성 가수요의

규제 수단으로써 보유세 인상과 양도세 실거래가

과세 등 조세에 의한 투기대책이 구체화되고 있

다. 그러나 이러한 정부의 투기대책은 건전한 경

### 1. 집값 상승과 단기대책

주택시장의 안정은 시급한 국가적 당면과제이다. 주택시장에 대한 정부의 다양한 집값 안정대책에도 불구하고 서울 강남을 비롯한 경기 분당·용인 등 수도권 지역의 집값 상승에 대한 기대심리가 좀처럼 꺾이지 않고 있다. 주택시장은 주택수요 증대에 대한 안정적인 공급 기반 취약 등의 문제점을 갖고 있으면서 국민경제운용에 큰 영향을 미치고 있다.

주택은 개인자산 중 가장 큰 부분을 차지하는 고가의 내구재로서 소비재인 동시에 투자재로서의 역할을 한다. 집값 상승은 핵가족화, 독립가구 증가 등에 따른 가구 수의 급속한 증가와 보다 나은 주거환경을 갖는 주택에 대한 기대심리와 그에 따른 수요증대, 그리고 투기성의 가수요 등에 의한 중복효과로 국가 경제에 심각한 문제로 대두되고 있다.

적을 무조건 나쁜 것으로 매도할 수 없다.

그러나 단기간에 이루어지는 집값 상승을 유도함으로써 전반적인 수도권 주택시장에 부정적인 영향을 미쳤다고 판단되는 다주택보유자들의 부동산 추가 매입은 당연히 가수요에 의한 투기라는 견해에 이의를 달수가 없다.

### 3. 분양원가 상승과 대형평형의 희소성

신도시의 아파트건설을 택지개발부터 건축과 분양까지 모두 공기업이 맡도록 하자는 공영개발여부가 논란이 되고 있다.

논란의 발단은 판교 신도시의 평당 분양가가 1000만원을 상회하면서 집 없는 서민을 위해 도입된 분양가 상한제의 취지가 퇴색되었다는 지적에서 제기된다. 25.7평을 초과하는 중대형의 경우 채권입찰제 적용으로 평당 1500만원 안팎에서 결정될 가능성으로 인해 분당 등 판교인근의 중대형 위주의 집값 상승의 발단이 초래되었다고 할 수 있다. 일각에서는 최근 집값 상승이 재건축에 적용되는 소형평형 의무비율의 적용으로 대형평형이 희소해 질 것이라는 기대감에 기인된 것으로 지적하기도 한다.

판교의 경우 공영개발을 통해 모두 임대주택으로 분양하자는 의견도 제기되고 있으나 정부와 공기업의 부담이 너무 커질 가능성이 우려되고 분양가를 낮출 경우 시세차익을 노린 투기의 우려가 더욱 높아질 가능성이 예상된다. 결국 시장교란, 투기조장, 주택의 질 저하 등의 부작용의 가능성을 안고 있는 판교 신도시문제가 금번 부동산 종합대책에 포함될 중요한 과제 중의 하나이다.

### 4. 공급확대 및 규제완화

앞에서 거론한 바와 같이 강남 등 일부 집값이 상승한 데에는 좋은 주거환경을 가진 주택에 대

한 실수요가 어느 정도 적용되었다고 볼 수 있다. 특히 집값 불안의 진원지인 강남권과 근거리 에 위치한 판교 신도시의 경우는 중대형 평형보다 임대아파트와 소형아파트 위주로 짓는 바람에 강남·분당·용인 등지의 중대형아파트가 가격상승을 선도했다. 더구나 이러한 실수요에 투기적인 가수요가 편승하여 아파트 가격급등을 초래하고 일부 시각에서는 오히려 정부의 부동산정책이 되래 집값상승을 부추겼다고 주장한다.

주택은 토지와 달리 현행법체계 내에서 건축규제를 다소 완화함으로써 공급량을 증대시킬 수 있으며 가격상승폭도 완화할 수 있다. 실수요로 인해 비싼 집 한두 채 갖고 있는 주택소유자를 무조건적인 투기꾼으로 몰아서는 안 되며 이러한 부득이한 수요를 저지하는 공급차단정책은 바람직하지 못하다. 강남의 주거여건을 대체할 수 있는 특정지역의 대형아파트 가격상승을 잠재우기 위해서는 고급 중대형주택의 공급확대가 필요하며 주택실수요자들에게 주택공급이 늘어난다는 확신을 심어줄 정책적 배려가 필요하다.

### 5. 조세 및 수요규제

부동산 보유과세부담을 높여야 한다는 것은 오래전부터 거론되어 왔으나 부동산의 보유과세로 부동산 특히 아파트 투기를 근본적으로 잠재울 수 있는가에 대하여는 회의적인 견해도 있다. 정부의 전방위적인 부동산 대책의 내용 중 많은 부분이 보유과세·양도소득세의 강화 등 조세정책을 수단으로 하고 있다. 그러나 부동산대책을 조세정책에만 의존하는 것은 한계가 있고 단기적인 처방으로는 효과가 있을지 모르겠으나 장기적인 관점에서는 오히려 경제시장을 악화시킬 수 있는 우려의 견해를 나타내는 이들도 있다.

부동산가격의 안정화를 위해서는 조세정책을 통한 방법도 중요한 비중을 차지할 것이나 조세정

책은 장기적인 시각에서 정립되어야 하며 단기적인 처방으로 적용될 사항은 아니라고 할 것이다. 정부의 정책개입이 단기적으로는 부동산가격에 영향을 줄 수 있을지 모르나 부동산의 수급을 왜곡시켜 종래에는 오히려 심한 가격의 기복을 초래할 수도 있다. 투기와 관계없는 부동산의 실질적인 소유자들에게 피해가 가지 않도록 하여야 하며 국민들의 조세저항에 대한 대처로 정부가 추진하는 보유세 강화의 당위성에 대해 국민을 설득하는 노력이 선행되어야 한다.

## 6. 제언

부동산 정책을 둘러싸고 전문가들 사이에 수요억제론과 공급확대론이 팽팽한 대립을 보이고 있다. 수요억제론자들은 주택투기를 단속하고 조세등을 통해 주택에 대한 수요를 줄이자는 반면 공급확대론자들은 수요가 많은 중대형 아파트의 공급 확대가 중심이 되어야 한다고 주장한다.

그동안 정부는 어떻게 해서든지 집값을 잡아야 한다는 공감대가 형성되어 가고 있는 가운데 수요억제와 투기 단속을 강조하는 여러 가지 단기대책들로 부동산 문제해소를 시도하였으나 좋은 실효를 거두지 못하였다.

시장주의자들에 의하면 가격급등과 같은 우리나라의 부동산시장의 당면 문제의 대부분이 부동산 시장 내부의 고질적인 수급불균형에 기인하는 바가 크다고 판단하고 있다. 이와 같은 수급불균형의 해소는 단기적 수요억제 정책을 통해 거래를 동결시킬 것이 아니라 공급확대정책을 병행하면서 장기적인 관점에서 수요와 공급의 자연스러운 조정을 통해 가격안정이 달성될 때 까지 지속되어야 하며 근본적인 개선책을 통해 시장의 체질 개선에 초점을 맞추고 시장기능을 활성화 할 수 있는 정책도입이 바람직하다고 주장한다.

시장기능을 무시한 채 가격급등을 격을 때 마다

거래세 강화, 고강도 세무조사 등 정부의 강도 높은 규제로 거래가 급랭하고 가격이 안정되는 것 보다는 오히려 거래를 대폭적으로 활성화 시켜 주택시장 자체로 하여금 자연스럽게 가격왜곡 현상이 제거될 수 있도록 시도하는 것이 바람직하다고 할 수 있다.

임기응변식 단기주택정책에서 벗어나 부동산시장의 왜곡현상에 대한 정확한 진단 하에 유연한 사고로 장기적인 안목의 처방이 기획되고 조정되어야 한다.

앞으로 정부의 주택정책이 현행 법체계 내에서 실수요의 문제를 해결하면서 동시에 투기적인 가수요를 실무적으로 차단할 수 있는 효과적인 처방들이 다가오는 8월말에 선 보일 부동산종합대책에 담아지고 이를 토대로 하여 우리나라 주택시장의 안정화와 국가경제의 발전을 기대한다.

<원고 접수일 2005년 7월 14일>