

## 주택 거래 활성화를 위한 정책 방안

# 정책 기조의 변화로 부동산 시장 숨통을 터라

하반기 부동산 시장은 기반시설, 부담금 신설 등 부동산 시장의 발목을 잡는 각종 규제가 시작된다. 이에 따라 하반기에 집을 사고 팔 계획이 있는 사람들은 이러한 제도를 충분히 염두에 두고 움직여야 한다고 전문가들은 충고한다. 하반기 부동산 시장을 움직일 변수에 대해 알아보자.

글 김현아 한국건설산업연구원 부연구위원



5·31 지방선거가 여당의 참패로 막을 내린 후 여당은 민심을 읽어야 한다. 부동산정책 완화를 주장하고 있는 반면 정부에서는 아직 정책이 제대로 시행되기도 전에 정책 기조를 바꿔서는 안 된다고 한다. 일단 현 정책 기조를 유지한다는 조건으로 통합된 상태이나 지금이라도 정책 기조를 바꾸어야 한다는 반론도 만만치 않다. 그렇다면 과연 현재 부동산 시장의 상황은 어떠한가? 현 정책 기조를 유지하는 것이 바람직한 것인가?

람직한 것인가?

거래는 크게 위축됐으나 여전히 호기는 높아 정부는 지난달 일부 지역의 부동산 버블 가능성을 강하게 제기했다. 일명 버블 세븐이라 명명되는 이 지역의 경우 단기간에 가격이 과도하게 상승해서 향후 큰 폭의 가격 조정이 예상된다. 정부의 연이은 버블 경고의 영향으로 이들 지역의 주택가격 상승률은 점차 둔화되는 조짐을 보이고 있다. 그러나 아직 본격적인 가격 하락의 조짐은 나타나지 않고 있다. 공교롭게도 월드컵 개막, 비수기의 영향으로 부동산 시장은 다소 관심에서 벗어난 상태다. 그러나 일반적으로 버블 세븐 지역에는 매물이 적다. 아직 시장에서는 부동산 세계 정책의 효과가 보유세보다는 양도세에서 먼저 민감하게 나타나고 있는 것 같다. 또한 재건축 조합원 명의 이전 금지의 영향도 적지 않다. 이것이 전반적으로 재건축 대상 아파트의 거래 가능한 매물을 줄이는 주요 원인이기 때문이다. 보유세의 경우 재산세는 150%, 종부세는 300%의 상한이 있는 데다 일부 지역은 지역 조례로 재산세를 일부 감면해주고 있다. 그러나 양도세는 이러한 여과장치 없이 계속 강도를 높여왔기 때문에 보유세 부담보다 양도세 부담을 더 크게 느끼는 건 오히려 당연하다.

한편 버블 세븐 지역에 가려 있는 지방 도시들의 부동산 경기는 이미 침체 상태에 빠져있다. 지역의 수요 기반이 취약함에도 불구하고 각종 지역개발 호재로 대량의 주택 공급이 이뤄졌던 지방이 정부의 강력한 부동산 대책 효과를 먼저 받고 있기 때문이다. 정부는 투기억제 대책으로 사실상 2주택 이상을 보유하기 어렵게 만들었다. 그러자 지역 내 수요보다 외지의 투자 수요가 많았던 지방 도시들이 가장 먼저 타격을 입고 있다. 그럼에도 불구하고 지방의 분양 및 입주 대기 물량은 계속 늘





어나고 있다. 각종 개발계획에 따라 높아진 땅값에 분양가도 계속 높아지고 있다. 지금 지방 도시들은 수요자와 공급자 모두에게 어려운 시장이다. 인기 지역, 고급 주택의 경우 보유세 부담은 점차 임대료로 전가되고 있다. 그러나 정작 중산층과 서민층이 보유한 주택은 세 부담은 늘어난 반면, 주택가격의 상승폭은 크지 않다. 전세값이 상승하면서 내 집 마련의 압력은 커져가지만 이미 너무 올라버린 주택가격은 물론 은행 대출규제 강화, 거래세 비용 증가로 내 집 마련도 쉽지 않은 실정이다. 즉 정책의 효과는 이미 나타나고 있다. 그러나 당초 예상한 가격 하락보다는 급격한 거래 위축, 중·서민층의 부담 강화가 먼저 나타나고 있다. 정부는 거래 위축이 가격 하락의 신호라고 생각하고 있다. 그러나 이 역시 더 이상 세 부담을 견디지 못하는 서민층부터 먼저 매물을 내놓을 것이다.

**거래 숨통 터 부동산 시장 정상화 노력 필요** 강력한 부동산정책, 금리 인상 등 지금 부동산시장에는 충분히 가격을 하락시킬 요인이 많다. 그러나 이런 상황에도 불구하고 가격 하락이 이뤄지지 않는 것은 거래 동결에 그 원인이 있다. 따라서 가격이 높음에도 불구하고 시장 곳곳에 불안요인이 잠재되어 있는 지금 일부 거래에 숨통을 틔여주는 일이 필요하다.

먼저 양도세에 대한 일부 수정 및 보완이다. 먼저 6억 원이라는 고가 주택의 기준을 9억 원 이상으로 상향 조정할 필요가 있다. 당초 6억 원을 결정할 때보다 지금의 주택가격은 너무 상승했기 때문이다. 그다음은 양도세에 일부 감면 조항을 추가하는 것이다. 공제제도는 지난 8·31 대책으로 사라진 장기보유특별공제가 대표적인 방안이다. 그러나 장기보유특별공제 이외에 현 주택을 처분하고 실제 거주용 주택을 구입하는 경우에 양도세를 일괄 감면해주는 방안이 추가돼야 할 것이다. 현재 우리나라의 감면 조항으로는 미흡하다. 장기특별공제도 실거주자를 중심으로 일부 부활할 필요가 있다. 그다음은 공제제도와 함께 양도세 이연제도를 도입하는 것이다. 즉 양도세 부담을 주택 교체 과정에서 부담하지 않고 최종 주택 처분시에 일괄 납부하는 것이다.

두 번째는 취득·등록세 부담 완화이다. 정부도 이 부분의 필요성에는 크게 공감하고 있으나 지자체의 세수 부족을 이유로 결정이 쉽지 않은 형편이다. 취득·등록세율 완화는 중장기적인 계획을 수립해 점진적으로 수행해야 할 것이다. 그러나 단기적으로 세율보다는 과표 조정이 필요하다. 현재 실제 취득 가격이 아닌 보유세와 마찬가지로 과표 적용률을 따로 결정하는 것이다. 그렇다면 지금보다 세 부담을 훨씬 줄일 수 있을 것이다.

세 번째는 재건축 대상 아파트의 조합원 자격 명의를 변경 제한을 완화하는 것이다. 이미 각종 규제로 재건축이 어려워져 재건축에 대한 투자 매력도가 많이 저하되고 있다. 이런 상황에서 재건축 아파트에 대한 매도매수 판단이 시장에서 이루어질 수 있도록 하는 것이 바람직할 것이다.

마지막으로 지방 주택 시장에 대한 대책이다. 우선 지방은 일부 외지의 투자 수요가 아니면 이미 현재에도 과잉 공급의 상태이다. 따라서 지역경제 활성화를 위해 일부 지역의 경우 외국인들의 투자 목적의 부동산 취득에 있어 2주택 보유 양도세 증가에 대한 조항을 배제시켜주는 것이 필요하다. 이미 다량의 부동산 보유에 대해서는 재산세와 종부세를 부담시키고 있지 않은가?

정부의 부동산정책은 아마 앞으로 계속 그 위력을 나타낼 것이다. 강력한 정책이 지속될 것이라는 정책 일관성에 대한 신호는 정책 효과의 기폭제가 될 것이다. 그러나 문제는 정부의 정책 효과가 지방부터, 중·서민층부터 가시화된다는 데 있다. 자칫 정책의 일관성이라는 명분에 발목이 잡혀 부동산 경기가 경착륙으로 이어질 가능성을 반드시 점검해야 한다. 정책을 수행하는 과정에서 수정·보완은 정책 기조의 변화가 아니다. ☺