

8. 주택산업 위기 극복 방안

자료제공 : 주택산업연구원

1. 주택현황

◦ 주택건설 현황

- '97년말 현재 주택보급률은 92.0%로서 '85년의 69.8%보다 크게 향상되어 주택의 양적부족은 상당부분 해소되었으나 수도권지역 주택보급률은 81.9%수준이며, 서울은 72.4%수준으로 아직도 양적부족 상태에 있음

	'80	'85	'90	'95	'97
가구수(천)	7.470	8.750	10.167	11.133	11.544
주택수(천)	5.319	6.105	7.357	9.570	10.627
주택보급률(%)	71.2	69.8	72.4	86.0	92.0

- '90년 이후 매년 60만 호 내외의 주택이 지속적으로 공급되었으며, 이 중 민간부분이 약 65%를 담당

	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'90-'97
주택건설(천호)	750	613	575	695	623	619	592	596	5,063(100.0)
공공부문	269	164	195	227	258	236	232	219	1,800(35.5)
민간부문	481	449	381	469	364	383	360	377	3,263(64.5)

※ 수도권지역은 '97년에 229천 호를 건설하였으나 '96년(272천 호)에 비해 15.8% 감소

◦ 주택가격 동향

- 주택의 매매 가격은 '91년부터 하향안정세를 지속하다가 '96년, '97년에 다소 상승세를

보였으나 금년에 들어서 다시 하락세를 보이고 있음.

	'80	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98.1	'98.2
매매(%)	14.6	21.0	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	1.7	-0.8	-1.3
전세(%)	17.5	16.8	1.9	7.5	2.4	4.6	3.7	6.5	0.8	-1.0	-2.4

-전세 가격도 '90년을 고비로 임대차계약기간이 갱신되는 짝수년에는 다소 상승세를 보이
나 전반적으로 안정세를 유지

2. 최근 주택업계 현황

• 주택업계의 자금부족과 부도 급증

-'95년 이후 주택경기 침체로 10만여 호에 이르는 미분양 적체로 인해 회수되지 못한 자
금이 4~5조원에 달해 업계 자금난 심화

	'94	'95	'96	'97	'98.1	'98.2
미분양(천호)	106	152	111	89	90	89

-주택경기 침체로 부도업체수도 증가추세에 있었으나 최근 IMF체제하의 구조조정과정
에서 금융기관의 대출금 회수와 신규대출 중단으로 부도업체수가 더욱 급등

	'94	'95	'96	'97	'98.1~3
부도업체(수)	60	176	183	221	135

※ '97. 11까지는 월평균 15업체의 부도가 발생하였으나 그 후는 월 50업체가 부도를 당함으로써 주
택공급기반이 붕괴되고 있음

※ 최근 부도업체 상당수가 주택사업을 오랜기간동안 활발히 해오던 명문업체(청구, 극동, 보성 등)라
는 점에서 사태의 심각성이 있음

-주택사업을 영위하고 있는 사업체수도 '91년 9천개에서 최근에는 3천개 이하로 격감

	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98.2
계(개사)	8,974	7,936	6,181	4,223	4,238	3,961	3,000	2,990
지 정	117	117	116	116	115	114	113	112
등 록	8,857	7,819	6,065	4,107	4,123	3,847	2,887	2,878

◦ 소비자의 주택구매력 위축

- 최근 고금리, 물가상승 등에 따른 실질소득 감소와 은행의 가계자금 대출 축소, 그리고 고실업의 영향으로 주택구매력 급감
- 주택의 중도금을 용자해주고 있던 주택할부금융사가 자금조달 애로로 기존 약정대출과 신규대출을 전면중단하여 주택구매력은 더욱 감소(중도금 지원 약정호수 : 14만호, 4조원)
- ※ 그 결과 당첨자의 분양계약 해지율이 30~40%에 이르고 중도금 및 잔금 미회수율이 70~80%에 달해 주택업체 자금난이 더욱 가중

◦ 주택업체의 금융비용 급증

- 과거 주택업체의 금융비용은 평균 15% 수준이었으나 IMF이후 신규대출중단으로 사채 시장에서 년 30~40%에 이르는 고금리로 운영자금을 조달함으로써 금융비용이 급증하여 채산성이 악화되고 있음

◦ 자재값의 급등

- IMF 이후 환율상승으로 자재가격이 급등하여 업계 자금부족 심화
- ※ 지난 1개월동안에 철근은 30.6%, 목재 13.1%, 거푸집 22.7%, 시멘트 벽돌은 37.5% 상승

3. 주택산업 침체의 문제점

◦ 주택공급 기반의 붕괴 : 주택공급 축소 및 공사중단 현상 증가

- '98년 1월 공급량은 1만5천여 가구, 2월은 1만2천여 가구로 '97년 대비 60% 수준에 불과하며,
- 현재 공사가 중단된 아파트가 9만여 호에 이르고 있음

◦ 2002년까지 주택보급률 100%달성의 불투명

- 2002년 주택보급률 100%달성을 위해 매년 50만~55만호 주택이 건설·공급되어야 하나

'98년의 경우는 IMF 영향으로 40만호를 밀돌것으로 보여 목표달성의 걸림돌이 될 것으로 예상됨

◦ **실업률의 증대와 내수 침체를 가중**

-주택건설은 노동집약적(Labor intensive)인 사업으로서 고용창출효과가 매우 큼. 예컨대 국민주택규모 10만호의 건설에는 약 20만 명(12만 명의 현장기능인력과 8만2천명의 건축자재 생산인력)에 달하는 고용효과가 있음.

-따라서 올해 주택공급이 지난해에 비해 20만호 축소될 경우 이에 따른 실업자만 40만 명을 초과할 것으로 예상됨

※ 특히 주택건설 관련 인력은 대부분 저소득 계층으로 주택산업의 침체는 곧 사회문제와 직결 될 수 있음

-주택산업은 산업연관효과와 생산유발효과가 매우 커서 주택산업의 침체는 주택관련산업(시멘트, 레미콘, 철근, 합판 등)의 침체를 가중시킬 것임.

◦ **주택가격 폭등 우려**

-IMF 한파로 주택구매력 하락폭이 주택공급 축소보다 크기 때문에 공급부진에도 불구하고 주택가격이 하락하고 있으나, 추후 경기가 회복되면 오늘의 공급축소가 주택가격 폭등으로 이어질 것임.

※ 예컨대 주택공급량이 10% 감소하면 주택가격은 2.56% 증가함. 따라서 '98년 주택건설이 40만호를 밀돌 경우 공급부족만으로 인하여 10%이상의 가격상승이 예상됨.

-또한 주택가격 상승은 전세가 상승으로 이어지게 마련이며, 80년대 말과 같은 서민의 주거불안이 또다시 야기될 우려가 있음

4. 개선방안

◦ **소비자의 주택구매력 회복**

가. **중도금 대출 특별융자 지원**

-주택할부금융사의 중도금 대출 재개를 위해 약 4조원의 특별융자 지원

※ 한은특융이나 국민주택기금 등에서 지원

나. **주택저당채권의 유동화 실시**

-외자도입 및 주택저당채권 유동화제도의 조속한 실시로 주택금융 확대(별첨 1참조)

다. 주택에 대한 양도소득세 폐지

-부동산 투기억제 및 세수확보 효과가 미미한 반면, 조세 형평성 배치, 주택시장 왜곡 등 많은 문제점을 야기시키고 있는 양도소득세 제도를 주택에 한하여 폐지하여 주택구매력 증진(별첨 2참조)

◦ 임대사업 범위 확대

- 세제감면 등 각종 혜택을 받을 수 있는 임대사업자 범위를 현행 5가구에서 2가구로 확대
 - 기존의 미분양 주택을 해소함으로써 이에 적체된 약 4조원의 자금 회전을 기하는 한편,
 - 소액자본의 주택부문 유입을 촉진, 임대주택시장을 활성화하여 점차 증가하는 임대 수요에 대응하는 일석이조의 정책효과 도모
- 5호 이상 임대주택을 소유하고 있는 비교적 부유한 자산계층에게는 각종 세제혜택을 부여하고 그 이하 2~4호의 주택을 보유하여 임대하는 비교적 소액자산가에게는 세제혜택을 불허하는 것은 사회적 형평에도 어긋남.

◦ 분양계약에 “물가연동제” 도입

- 분양에서 준공까지 2~3년의 장기간이 소요되어 그 동안 자재비 변동이 극심할 것으로 예상
- 따라서 계약후 준공까지 발생하는 건축비 변동분을 주택가격에 반영할 수 있도록 계약시 물가연동제 도입을 허용(정부공사의 경우는 물가연동제가 도입되어 있음)

◦ 택지공급 확대

- 2002년까지 주택보급률 100% 달성을 위해서는 매년 50~55만호의 주택을 공급하여야 하며, 이를 위해서는 매년 2,000만평의 택지가 소요
- 주택부족이 특히 심각한 수도권 주택난 완화를 위해서는 매년 27만호의 주택을 공급하여야 하며, 이를 위해 매년 850만평의 택지가 소요되나 기존 택지가 고갈되어 신규택지의 개발·공급이 시급
- 따라서 수도권 지역의 신도시 개발, 준농림지와 산지·구릉지의 적극적 활용 등이 요망됨

※ 현재 주거용으로 지정된 토지는 국토 전체의 1.8%에 불과한 실정임

<주택저당채권(mortgage) 유동화제도 도입>

1. 우리나라 주택금융 현황

- 낮은 주택자금대출 잔액 규모

- '97년말 현재 주택금융대출 총잔액은 54조원으로 국내총생산(GDP)대비 12.8%이며 선진국과 비교하여 매우 저조한 실정임.

- ※ 일본 : 34.7%, 미국 : 54.5%, 영국 : 55.2%, 독일 : 46.6%

- 낮은 주택가격 대비 주택융자비율(LTV)

- '96년말 현재 21.6%로서 선진국의 70% 수준에 비하여 매우 낮음

- ※ 일본 : 63.5%, 미국 : 78.8%, 영국 : 70.8%

- 주택자금대출기관의 편중

- 국민주택기금과 주택은행의 비율이 전체 주택자금대출잔액중 약 80%를 차지

- 재원조성의 불안정성

- 국민주택기금과 주택은행의 민영주택자금의 재원은 국민주택채권과 청약예금에 의존하고 있으며, 이러한 재원은 주택경기에 따라 변동이 심해 재원조성이 불안정함.

- 최근 IMF상황에 따른 주택경기의 침체는 재원조성의 문제점을 더욱 심화시킬 것으로 전망됨

2. 유동화제도 도입의 필요성

- 주택자금대출을 위한 재원확대

- 자본시장에서 도매방식으로 자금을 조달하여 규모의 경제를 실현할 수 있으며 대량의 자금을 조달할 수 있음.

- 주택자금대출로 인한 금융기관의 유동성 위험 극복

- 예수금 등의 단기 자금으로 장기의 주택자금을 대출함으로써 만기가 일치하지 않아 받

생하는 유동성 위험 및 이자율 위험은 주택저당채권을 유동화 중개기관에 매각하여 자금을 조달함으로써 해결할 수 있음

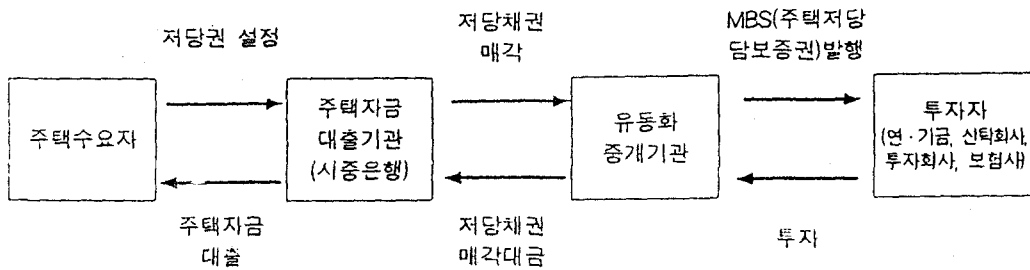
◦ 주택자금 대출기관의 BIS기준 제고

-주택저당 대출채권의 위험가중치는 50%인 반면, 이를 주택자금 공급기관에 매각하는 경우 위험가중치는 0%로 낮추어짐

◦ 금융부문의 장기발전 전략으로서의 채권시장 육성

-주택저당채권의 유동화는 채권시장의 발달을 가져오며 우리나라 자본시장의 장기적인 발전 전략으로 채권시장을 육성할 수 있음.

3. 유동화제도 운영원리



4. 유동화제도 도입을 위한 선결과제

- 유동화 중개기관의 설립

<주택시장 정상화를 위한 양도소득세 폐지>

1. 양도소득세 도입배경

- 지가급등에 따른 투기를 억제하기 위해 '67년 「부동산투기억제에 관한 특별조치법」의 제

정으로 도입

- ‘부동산투기억제세’를 '75년 양도소득세와 특별부과세로 대체하여 소득세와 법인세에 각각 편입하여 현재에 이르고 있음

2. 양도소득세 현황 및 성과

- 3년 이상 보유한 1세대 1주택(고급주택 제외)의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 부과하지 아니하며, 임대주택법에 따라 5호 이상의 주택을 5년 이상 임대하는 경우 양도소득세(또는 특별부과세)를 감면함
- 양도소득세는 부동산 억제기능이 강조되어 부동산경기 변동에 따라 탄력적으로 운영되어 왔음.
 - 주택이 절대적으로 부족하던 '70~'80년대 양도소득세는 주택투기를 방지하여 주택가격 안정에 크게 기여하였으나,
 - 1991년부터 주택가격은 하향 안정세를 유지하고 있으며, '97년말 현재 주택보급율은 92%에 달하고, IMF체제이후 미분양주택이 10만여 호에 달해 주택은 투기대상으로서 의미를 상실하였음.
 - 또한 '90년대에 들어 부동산 실명제 도입, 부동산 전산망 가동 등 각종 투기억제수단이 완비되어 투기방지 목적의 양도소득세는 존치 이유가 없어졌음.
- 최근 3년간('94~'96) 주택에 대한 양도소득세 평균결정세액은 689억원으로 총 국세평균결정세액 56조3천억원의 0.12%에 불과하여 세수확보 효과도 극히 미미한 실정임

3. 양도소득세 문제점

□ 조세 부과의 형평성에 배치

- 1세대 1주택 보유에 대한 양도차익은 그 크기에 관계없이 비과세하고 소형 주택을 2가구 보유한 경우, 양도차익이 적어도 양도소득세를 부담하게 되어 형평에 어긋남

- 5호이상 주택을 소유하여 임대하고 있는 비교적 부유한 자산계층에게는 양도소득세를 감면하고, 그 이하 2~4호의 주택을 보유하여 임대하는 자에게 양도소득세의 감면을 불허하는 것은 사회적 형평에도 어긋남.

□ 주택시장의 왜곡

- 1가구 1주택의 경우 양도차익에 관계없이 비과세되어 양도차액이 큰 대형주택 선호를 부추김
- 임대주택시장 육성에 장애
 - 양도소득세 감면과 관련된 임대주택사업자 등록 요건이 임대주택 5호 이상으로 되어 있어 소액자본의 임대주택 투자가 제한되어 임대주택시장 활성화의 장애요인이 되고 있음

□ 과도한 세부담

- 양도소득세 부과세율은 30%~50%(미등기전매의 경우 75%)에 이르고 있으며, 양도소득세 결정세액에 주민세 10%가 부과되어 양도시 실제 부담은 매우 큼

4. 개선방안

- 부동산 투기억제 효과가 미미한 반면에 조세 형평성 배치, 주택시장 왜곡 등 많은 문제점을 야기시키고 있는 양도소득세 제도는 주택에 한하여 폐지함이 타당함
- 또한 주택시장의 정상화를 도모하는 한편, 임대주택시장을 활성화하여 점차 증가하는 임대수요에 대응할 수 있도록 하기 위해서도 양도소득세를 폐지하여야 함.