

주택시장 활성화를 위한 제언

- 구매력 증가위해 취득세, 등록세 감면 시급 -

장성수 (주택산업연구원 연구실장)

주택시장 활성화의 당위

주택산업은 토지를 정리하여 주택을 건설할 수 있는 대지를 조성하고 건축자재를 조합하여 주거용 건축물을 생산하여 소비자에게 판매하는 산업이다. 주택건설을 중심에 둔 포괄적인 의미에서 주택산업이라는 개념에는 주택의 판매, 주택의 거래 및 중개, 주택의 관리, 주택 금융 및 보증·보험 등의 관련 분야가, 주택건설용 자재 및 설비기기의 생산업과 같은 직접적인 분야를 중심으로 존재하고 있다.

주택산업은 고용효과가 큰 산업이며, 다른 제조업 분야에서 생산되고 개발된 신소재, 신공법, 신기술이 실용화되는 산업이다. 예로 국민주택규모(전용 25.7평을 기준) 10만호를 건설하려면 연간 약 23만 8천명의 인원이 필요하다. 즉 14만 2천명의 기능인력이 12개월 동안 건설현장에서 일할 수 있는 셈이며, 이에 필요한 건축자재를 생산하기 위해서 연간 9만 6천여명의 생산인력이 요구되는 산업이다.

이러한 주택산업이 국민경제에서 차지하는 비중이 생산유발액 및 부가가치 유발액이 약 7%선이고 고용유발효과는 약 5%선에 이른다. 국민경제 운영이라는 측면에서 주택산업은 중요한 위치를 차지한다. 21세기에도 양적인 측면에서 주택건설이 당분간 지속되어야 한다는 사실과 새로운 주택수요가 계속해서 나타나고 있기 때문에 주택

건설산업이 지닌 사회적 중요성은 더욱 더 커질 전망이다.

우선 양적인 측면에서 볼 때 인구증가율은 감소하더라도 핵가족화에 따라 인구증가율을 상회하는 보통가구수의 증가의 영향으로 신규수요의 증가는 당분간 지속될 것으로 보인다.

즉, 인구증가율은 2000년부터 2010년 사이에 연평균 0.6에서 0.7%수준으로 낮아지지만 보통가구수의 증가율은 같은 기간 중 연평균 1.7%를 유지하여 매년 20만호 이상의 주택 신규소요가 나타나게 된다.

따라서 현재의 주택시장 수급 기조를 크게 바꾸지 않고, 주택보급률 100%를 달성하고 유지하기 위해서는 적어도 향후 7~8년간 연간 40~50만호의 주택을 건설해야 한다는 수요가 존재한다.

이러한 양적인 수요에 더하여 수요 다양화에 따라 새로운 주택수요가 나타나고 있다. 노인가구, 여성가구, 1인 가구 등의 증가가 두드러질 것으로 보이며, 정보화 주택의 등장은 주택의 개념을 바꿔놓을 것이다.

또한 1980년대 이후는 물론 그 이전에 건설된 주택의 개보수 수요가 크게 늘어날 전망이다. 때문에 이를 담당해야 할 주택산업의 사회적 중요성은 한층 강조될 것이며, 이러한 맥락에서 주택산업 발전의 기본적 조건으로서 주택시장이 활성화되어야 할 것이다.

주택건설산업 여건

주택산업의 핵심인 주택건설업체는 주택경기가 호황에 절정이었던 주택 200만호 건설계획 기간 중에는 최대 8천 8백여개에 달했으나 IMF 구제금융체제의 산업구조 구조조정과 이에 따른 실업과 주택수요감소에 따른 미분양과 자금난 등을 거치면서 주택경기가 위축되었던 1998년에는 3천 1백개사 정도로 감소하였으며, 경기침체가 정지된 1999년 말 현재 3천 2백여개사 수준에 머물고 있다.

이러한 현상은 주택구매력의 급격한 감소에 따라 신규주택분양시장 규모가 급격히 위축된 결과이며, 이 여파로 주택건설업체의 자금사정이 악화되었기 때문이다. 이러한 주택시장 상황을

개선하지 않고서는 금년도 주택건설 목표 50만호의 달성과 2002년의 주택보급율 100% 달성의 가능성은 희박하다. 설사 정책적 무리를 감내하면서도 대량건설을 추진했을 경우 미분양아파트의 급증과 이에 따른 주택건설업체의 경영악화와 도산은 쉽게 예상된다. 이러한 여건에서는 주택산업의 발전은 기대할 수 없다.

따라서 주택산업의 육성과 발전을 위해서는 주택시장의 활성화 특히 신규분양 수요의 확대를 통한 주택시장의 활성화가 반드시 이루어져야 할 것이다.

주택시장활성화의 방향과 대책

주택시장활성화의 방향은 수요 주택재고의 확대, 무주택자의 내집 마련 기회 제공, 주택가격의 안정, 주택건설업체의 경영여건 등을 종합적으로 고려하여 설정하여야 할 것이다. 주택시장 활성화의 방향은 구매력 확대를 통한 신규 수요의 확대, 이러한 수요에 적절히 대응할 수 있는 주택건설여건의 확보라는 차원에서 주택건설업체의 운영자금 지원 규모 확대 및 부동산시장 정상화 자금지원의 확대 그리고 주택시장의 원활한 운영을 뒷받침할 수 있는 관련지원제도의 정비로 크게 나누어 접근할 수 있다.

이 가운데 주택재고의 확대, 신규주택수요의 확대, 서민의 내집 마련기회제공, 주택가격의 안정이라는 측면을

동시에 달성하고 주택건설업체의 매출을 증가시킬 수 있는 가장 지름길은 신규자가 취득 계층의 구매력 지원이라 하겠다.

IMF 이후 경기 위축에 따라 전반적인 소득수준이 급격히 감소하였으나 1999년 들어서 경기가 되살아나면서 전반적인 소득수준은 개선되었다. 1999년 도시근로자가구의 월평균 소득은 222만 5천원으로 1998년에 비해 4.3% 증가했다. 그러나 계층간의 소득수준이 벌어지는 문제가 나타나고 있다. 최상위 소득 계층인 소득 5분위의 소득 증가율은 5.4%를 기록하였다. 반면

주택산업이 국민경제에서 차지하는 비중이 생산유발액 및 부가가치 유발액이 약 7%선이고 고용유발효과는 약 5%선에 이른다. 국민경제 운영이라는 측면에서 주택산업은 중요한 위치를 차지한다. 21세기에도 양적인 측면에서 주택건설이 당분간 지속되어야 한다는 사실과 새로운 주택수요가 계속해서 나타나고 있기 때문에 주택건설산업이 지닌 사회적 중요성은 더욱 더 커질 전망이다.

신규주택수요자의 주류를 형성하는 중하위 소득 계층인 3분위와 2분위는 각각 3.2%와 2.6% 증가에 그쳤다. 또한 1999년 4/4분기 중 전체 도시 근로자 가구의 소득은 9.1% 증가했으나 소비지출이 14.3%나 늘어나 가계 흑자율은 IMF 이후의 바닥권으로 내려 갔다. 정부가 목표로 한 연간 50만호 수준의 주택 대량 공급이 가능하기 위해서는 이들의 구매력을 향상시켜야 할 것이다. 소득 수준은 거시 경제의 상황에 좌우되고 있기 때문에 단기간의 회복을 기대하기는 어렵다. 따라서 주택의 구입 단계에서 발생하는 구매력 저하 요인을 없애 주어야 한다.


이를 위해서는 우선은 주택대출 자금의 확대를 통한 주택가격대비 대출금 비율(Loan To Value Ratio)의 상승유도, 주택대출 자금 이자의 감면, 주택대출 자금 이자상환금의 소득공제 혜택 부여가 있으며, 주택구입에 따른 세금 감면 혜택이 주어져야 한다. 이 가운데서도 가장 시급한 것이 주택구입시의 필요한 세금의 감면이다.

주택구입시에 필요한 세금의 종류는 다음과 같다. 취득세가 주택구입 가격의 2% 그리고 이 세액의 10%에 달하는 농어촌 특별세, 등록세가 주택구입가격의 3% 그리고 이 세액의 20%에 달하는 교육세가 있다. 그리고 2000년부터는 주택구입가격의 0.8%에 달하는 교육시설부담금을 내야 한다. 이를 합치면 주택가격의 6.6%에 달한다. 1억원 짜리 주택을 구입할 때 660만원의 추가금액을 지불해야 한다. 이 금액은 도시 근로

자 월평균소득의 3개월치에 해당하는 금액으로서 그것도 입주한지 1내지 2개월 내에 현금으로 내야 한다. 이러한 세부담에 더하여 부동산 중계수수료, 이사비용 등을 포함하여 생각할 때 처음으로 내집을 마련한 서민에게는 엄청난 부담이며, 구매력 저하의 중요한 요인이라 하겠다.

따라서 서민의 주택구매력의 확대를 지원하여 내집마련의 기회를 제공하여 그들의 주거를 안정시키고, 신규주택분양의 확대를 통한 주택시장의 활성화를 도모하기 위해서는 주택을 최초로 구입하는 경우 신규주택과 관련된 관련세금을 감면해 주어야 할 것이다. 이미 임대주택사업자의 경우에는 임대용으로 25.7평 이하 신규주택구입자에게는 취득세와 등록세 감면 혜택을 주고 있고, 2001년까지 한시적이기는 하지만 양도세의 감면 혜택도 부여하고 있다.

임대사업자는 주택을 통해 이익을 얻으려는 사람이다.

따라서 소득격차 증가에 따른 중산층의 불만을 진정시키고 중산층의 내집마련을 지원하기 위해서 무주택가구가 처음으로 내집을 마련할 경우에만 취득세와 등록세 등 주택구입시의 관련 세금의 감면혜택을 부여하는 것을 주저할 이유는 없다고 하겠다. 세금감면을 통한 구매력의 확대를 통해 신규주택수요를 활성화하고 이를 통해 분양시장의 활기를 불어넣어 주택시장의 활성화를 도모할 수 있기 때문에 주택산업의 발전을 유도하는 정책적 결단이 시급히 요구된다. 

서민의 주택구매력의 확대를 지원하여 내집마련의 기회를 제공하여 그들의 주거를 안정시키고, 신규주택분양의 확대를 통한 주택시장의 활성화를 도모하기 위해서는 주택을 최초로 구입하는 경우 신규주택과 관련된 관련세금을 감면해 주어야 할 것이다.