

정부의 주택시장 안정대책 이후의 주택시장은 어디로

김 현 아 | 건설산업연구원 책임연구원

정부는 '8. 9 주택 가격 안정 대책' 이후 8.9대책 추진에 따른 보완 조치를 연이어 발표하였으며 8월 27일에는 주택 가격에 이어 '토지 시장 안정 대책'을 9월 4일에는 '9. 4 주택시장 안정대책'을 발표하였다.

당초 '8. 9 가격 안정 대책'은 강남 지역의 재건축 대상 아파트를 겨냥한 국지적이고 특정 부문에 대한 대책이었으나 이후 발표되는 정책들은 그 대상이 토지를 포함한 모든 부동산에 적용되며, 전지역으로 확대되고 있다.

정부 대책의 효과가 시장에서 가격 하락으로 이어지지 못하면서 시장은 더욱 혼란

비교적 강도 높은 정부의 대책 발표에도 불구하고 주택 가격이 하향 안정세를 보이지 않는 이유는 시장에서 형성되고 있는 소비자들의 주택 가격에 대한 기대 심리가 매우 높기 때문이다.

지금까지도 거래가 동반되지 않은 호가 중심의 상승세인데다가 세무 조사, 자금 출처 조사 등이 이미 올해 연초부터 계속된 조치들이어서 큰 충격을 주지 않고 있다.

또한 현재 주택 시장에는 투기 세력뿐만 아니라 풍부해진 유동성으로 인해 주택을 투자 대상으로 삼는 투자 수요의 참여가 매우 늘어난 상황이다.

저금리 지속, 주식 시장 침체 등으로 대체 투자처를 차지 못한 투자 수요자들이 계속 부동산으로 이동하고 있으며, 부동산 시장에서 수익을 얻은 투자자들이 자본 시장으로 이동하지 않는 등 주택 시장의 만성적인 초과 수요가 지속되는 상황이다.

국지적인 가격 안정 대책은 적용 대상에서 제외되는 지역이나 사업 지구에 반사 이익을 주고 있으며 이로 인한 수요자들의 집중 현상이 더욱 심화되고 있다.

특히 재건축에 대한 강화 정책이 이미 사업 추진이 확정되어 있는 단지들의 가격 상승을 부추기고 있다.

그리고 서울의 분양권 전매 제한 역시 자금 여력이 있는 투자 수요자들에게 투자 기회를 확대시켜주는 호재로 작용할 뿐만 아니라 전매 제한을 받지 않는 수도권 분양시장을 과열시키는 부작용으로 나타나고 있다.

또한 정부의 대책에도 불구하고 쉽게 가격이 안정되지 않고 전세입자 등 주택의 실수요자들의 불안감이 고조되면서 이들의 주택 매입 수요를 자극하고 있다.

즉 향후 주택 시장에 대해 불안을 느낀 임차 수요자들이 지금이라도 주택을 매입하려고 하는 것으로 사료된다.

단기적인 대책은 수요자들의 주택 시장에 대한 불안감을 고조

세무 조사 등의 대책은 일시적으로 거래를 동결시키는 효과는 있지만 근본적으로 가격을 안정시키지는 못하며 매물이 증가하지 않는 상황에서 가격 하락은 기대하기 어렵다.

언론 매체와 정부의 대책이 시장에 과민하게 움직이면서 주택 실수요자들의 주택 시장에 대한 불안 심리를 가중시킬 우려가 있고, 주택 시장 이외의 대체 시장이 마련되지 않는 상태에서 거래를 위축시키고 무리한 가격 안정을 시도할 경우 투자 및 투기 수요자들은 오히려 투자 기간을 장기화 할 가능성이 크다고 볼 수 있다.

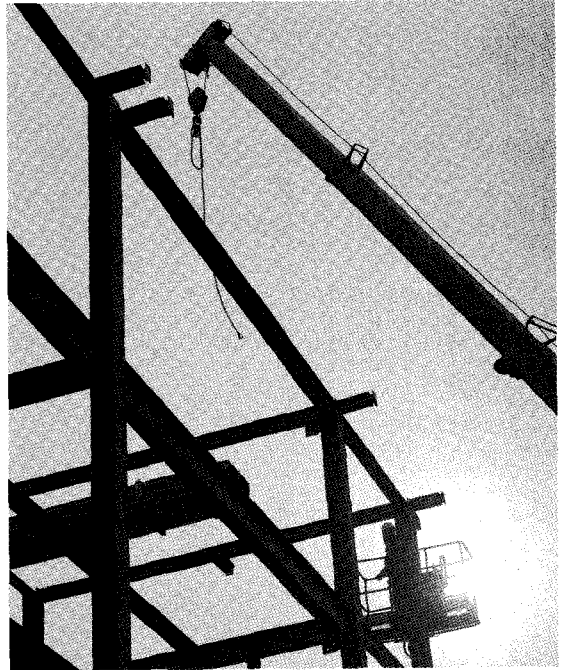
지금이라도 중장기적인 대책으로 대응하면서 수요자들의 과도한 기대 심리를 진정시켜야

단기적 대책에 의한 가격 안정 효과는 더 이상 확대되지 않을 것으로 예상되므로 추가적인 단기 대응보다는 지금이라도 근본적인 원인 처방과 중장기 대책에 착수하여야 할 것이다.

향후 지속적인 주택 공급에 대한 마스터플랜(Masterplan)의 제시와 함께 쾌적한 주거 환경 조성을 담보하는 각종 기반 시설의 확충 등에 대한 세부 계획이 병행되어야 하며, 현실적인 수행 여건의 어려움에도 불구하고 결국은 중장기적인 주택 세제 개편을 시도해야 할 것이다.

또한 취득세와 양도세를 연계 과세함으로써 주택 관련 세제의 현실화율을 높이고 납세자들의 성실 신고를 유도해야 한다.

현재 취득세는 지방세로서 과표인 시가 표준액이



시장 거래 가격의 40% 미만이다. 반면 양도세의 과표는 기준 시가로 최근 수시고시제가 도입되면서 시가 대비 80% 정도까지 상향 조정되었으나, 이는 양도세 신고시 취득 원가를 높이는 효과가 있어 결국 양도 차액이 줄어드는 효과가 나타난다.

즉 대부분의 납세자들은 주택 취득시 취득세는 시가 표준액에 맞추어 적게 신고하는 반면 양도세 신고 시에는 기준 시가에 맞추어 높게 신고하는 이중적인 행태를 보이고 있다.

최근 양도세에 대한 각종 대책이 발표되고 있으나 과표에 대한 현실화 정도나, 납세자들의 성실 신고가 이루어지지 않는 한 지금의 대책은 항시 일시적인 거래 동결 효과밖에 얻을 수 없다.

결국 중장기적인 대책의 수립과 지속적인 실천만이 지금의 주택 시장을 안정시키고 앞으로 이와 같은 불안정한 상황의 반복을 막는 방안이 될 것이라고 판단된다. ☺