

5·23 조치를 통해서 본 최근 정부 정책의 평가

김 현 아 | 건설산업연구원 책임연구원

5월 들어 세번째 주택가격 안정대책 발표

정부는 5·8 조치에 이어 지난 5월 21일 투기단속을 위한 세무조사 확대 및 보유세를 대폭 강화하는 것을 골자로 하는 추가대책을 발표하였으며 23일에는 이를 종합한 종합 가격 안정대책을 발표하였다.

이번 대책의 주요 내용으로는 먼저 투기과열 지구 및 투기지역 확대, 투기과열 지구내 300세대 이상의 주상복합 아파트 분양권 및 조합(지역, 직장) 아파트 분양권 전매를 금지하여 준공 후 등기이전 후에야 가능하게 하였다.

또 투기과열 지구내 재건축 아파트 일반 분양분의 선분양 요건을 강화함으로써 사실상 후분양 방식을 강제하고, 안전진단의 경우 구청장이 안전진단을 하되 필요한 경우 시도지사가 사전에 안전진단을 실시하여 그 결정에 따르도록 하고, 예비 안전진단의 평가 항목을 다양화함은 물론 평가결과를 계량화하여 객관성을 확보하며, 의결방식도 전원합의제를 의무화함으

로써 안전진단 요건을 강화하였다.

부동산 보유세를 이원화(지방세, 국세)하여 과다 보유에 따른 누진세를 부과하는 방안을 검토하여 빠르면 연내 법안을 국회에 제출할 예정이다. 또 투기과열 지구 내에서의 주택담보 인정비율을 3년이하 신규 대출에 한하여 현행 60%에서 50%로 하향 조정함으로써 가계대출을 통한 무분별한 부동산 시장 유입을 조절하기로 하였다.

더불어 시중의 유동자금을 유입할 수 있는 대체 투자처를 마련하기 위해 다양한 원금보전형 금융상품을 개발하여 판매할 예정이다. 또한 기업연금제도, 연기금 주식투자 확대 유도, '자산운용업법'을 통해 기관투자자의 육성을 꾀하기로 하였다.

부동산 가격 위축에 따른 실물경기 침체 우려, 국지적인 대응으로 일관

정부의 부동산 가격 안정대책은 지속적으로

‘투기과열지구 및 투기지역 지정’을 통한 국지적 대응으로 일관하고 있으며 이로 인한 유동자금의 이동이 부동산 투자 및 투기를 점차 확산시키고 있다.

투기과열지구 및 투기지역 내의 제한된 규제 시행과 이들 지역의 확대는 시장상황과 지구(지역)지정 간의 시간적 격차로 인해 정책의 타임성이 계속 어긋나고 있다.

전매제한 시행까지 일정기간이 소요됨에 따라 1~2개월 동안의 분양권 투자가 오히려 더욱 심화되는 부작용을 낳고 있다.

지역적인 차원에서라도 향후 가격 상승에 대한 기대감이 없는 지역도 투기과열지구(혹은 투기지역)에서 제외된다는 이유만으로 유동자금의 투기 대상이 되고 있다.

가격 상승의 진원지가 강남지역 재건축 아파트임에도 불구하고 정부의 재건축 아파트에 대한 규제는 단기적인 처방에 그치고 있다. 오는 7월 「도시및주거환경정비법」시행 이전에 구청 차원에서 시행되는 안전진단을 관리 감독할 수 있는 기능이 미약해 최근의 재건축 사업 가능성에 대한 기대심리를 꺾기는 어려울 것으로 판단된다.

재건축 아파트의 일반분양분 후분양 방식 강제 역시 아직 후분양 시행에 따른 정부의 기본 방침이 확정되지 않은 가운데, 시행을 강제함으로써 후분양 방식 시행에 따른 부작용 및 문제점이 차츰 드러날 가능성이 크다고 볼 수 있다.

단, 일정 기간 재건축 아파트의 일반분양분이 시장에 나타나지 않음으로써 분양가격 상승에

따른 인근 지역 아파트 가격 상승의 연결고리는 차단할 수 있을 것이다. 그러나 동시에 조합원 지분에 대한 수요가 집중되며 조합원 지분의 가격이 상승할 우려가 있으며 수요가 많은 강남지역의 경우 오히려 현재의 프리미엄이 누적되었다가 일시에 반영될 가능성이 크다.

최근 정부의 부동산 가격 안정대책을 종합적으로 분석해본 결과 정부의 가격 안정대책은 부동산 가격 하락이 아닌 부동산 경기 연착륙에 더 큰 ‘정책 의도’가 실려 있어, 실제 시장에서 가격을 하락시키는 요인으로 작용하기는 어려울 것으로 판단된다.

아직은 버블 가능성 적지만 2차 급 상승이 재현될 경우 버블 진입 가능성 커

최근 2년여 동안의 주택시장 호황을 부동산 버블로 판단하기는 어려운 상황이나, 이번의 가격 상승이 다시 2차 급상승으로 이어질 경우 버블 진입 가능성이 커질 것으로 판단된다.

다만 우리나라의 경우는 일본의 버블붕괴와는 다소 여건이 상이함에 따라 일본식 부동산 버블붕괴의 우려는 상대적으로 낮게 보고 있다. 따라서 정부의 부동산 가격 안정대책은 이제 단기적 처방보다는 근본적인 처방이 필요하다.

근본적인 해결방안은 부동산 시장 내에서 형성되고 있는 과도한 기대심리를 불식시킴으로써 부동산 시장의 수익률을 낮추어야 하며, 동시에 시중의 풍부한 유동자금을 흡수할 수 있는 부동산 시장 외적인 정책 및 집행 수단이 필요하다. ㉞