

# 2005년도 2/4분기 주택시장 전망

## 2/4분기 주택가격 보합세 지속 예상

### 주택건설경기 회복으로 이어지기에는 다소 시간 걸릴 듯

겨울 동안 얼어붙었던 소비심리가 미미하나마 풀리고 있어 내수시장이 봄과 함께 기지개를 펴고 있는 듯하다. 지난 2월까지의 생산·소비 통계는 복합적 신호를 보이고 있으나 설비투자는 전년 동기대비 증가세를 지속적으로 시현하고 있어 부분적으로 경제회복전망을 밝게 하고 있다.

서서히 풀리는 소비심리와 함께 주택시장도 점차 회복될 것이라는 전망이 나와 관심을 끌고 있다. 주택산업연구원(원장 高鐵)과 부동산뱅크(대표이사 宋尙烈)가 주택건설업체와 부동산중개업소를 대상으로 공동으로 조사한 '2/4분기 주택시장전망'에 따르면, 주택매매가격은 2/4분기에 보합세를 유지하고 주택거래는 증가할 것으로 예상된다.

주택건설업체와 중개업소 모두 현재 소비심리 회복은 일시적인 현상으로 본격적인 경제회복은 아니라는 의견이 많았다. 그러나 소비심리 회복은 주택시장에도 긍정적인 영향을 줄 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다. 주택거래가 서서히 증가하고 있어 주택건설경기는 저점을 통과하여 완만한 회복세를 보일 것으로 전망되며, 이에 따라 주택시장은 2005년 하반기 혹은 2006년 상반기에 회복될 수 있을 것으로 내다보고 있다.

한편 주택시장의 중장기 발전을 위해서는 규제완화, 중장기 정책 수립 및 운영, 주택산업과 시장의 투명성 확보가 필요하다는 의견이 많았다. 규제완화는 세제지원, 재건축사업, 인허가절차 부문에 가장 필요하며, 동시에 투기억제, 주택가격 안정을 위해서는 규제가 강화되어야 한다는 의견도 많았다.

후분양제 도입, 종합부동산세 도입, 실거래가 부과 등 주택시장은 많은 변화를 겪게 될 것이다. 주택시장이 발전하기 위해 반드시 거쳐야 할 과정이기도 하다. 이를 위해 주택건설업체, 수요자 등 주택시장에 참여하는 주체들도 변화해야 할 것이다. 그리고 이와 함께 기존 규제도 중장기 시장발전 방향과 맞게 조정되어야 할 것이다. 결국 주택시장의 모습을 완성하는 데에는 정부의 규제완화일 것이다.



## 조사분석 결과

### ○ 내수시장 회복 전망

최근 내수시장의 회복 징후에 대해서는 일시적인 현상으로 본격적인 회복이 아니라는 의견이 강하게 나타났다. 특히 주택건설업체의 전망이 중개업소 보다 일시적이라는 견해가 상대적으로 많았으며,

이는 경기회복에 대한 체감이 시차를 두고 나타나는 공급 측면의 특성을 반영하는 것으로 판단된다. 따라서 본격적인 회복으로 이어지기에는 다소의 시간이 필요할 것으로 전망되고 있다.

〈최근 내수시장 회복에 대한 의견〉

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
본격적 회복	9.8	37.6
일시적인 현상/ 본격적 회복 아님	90.2	62.4
합 계	100.0	100.0

### ○ 주택경기 전망

2005년 주택건설경기 BSI가 97.6으로 나타나 건설경기 침체는 지속될 것으로 전망되나, 지난해 연방 조사 당시의 89.4보다 높아 건설경기에 대한 회복심리가 조금씩 나아지고 있는 것으로 나타나고 있다. 특히 작년 동기대비 2005년 2/4분기 BSI는 102.5로 작년보다는 크게 호전될 것으로 예상하고 있다.

〈주택시장 회복 시점〉

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
2005년 상반기	1.2	10.6
2005년 하반기	30.5	33.2
2006년 상반기	40.2	24.8
2006년 하반기	17.1	16.7
2007년 이 후	11.0	14.7
합 계	100.0	100.0

### ○ 주택거래 전망

2/4분기 주택거래 SBI는 139.0으로 분석돼 주택거래도 회복될 것으로 예측되고 있으며, 1/4분기보다 증가할 것이라는 응답이 53.8%로 나타난 반면, 감소할 것이라는 응답은 14.8%에 불과했다.

### ○ 주택가격 전망

2005년 2월과 3월 연속적으로 강하게 상승세를 보인 주택가격은 이사철 등 성수기에 따른 계절적 요인이 강하게 나타났으며, 2/4분기에는 이 요인이 제고되므로 보합세를 유지할 것으로 나타났다.

〈2/4분기 주택매매가격 BSI〉

지역	주택건설업체		부동산중개업소	
	전 체	아파트	전 체	아파트
서울	100.44	100.51	100.36	100.50
수도권	100.57	100.62	100.47	100.58
전 국	100.31	100.40	100.28	100.37

### ○ 주택시장 발전을 위한 제언

주택시장의 발전을 위해서는 “주택시장기능 제고를 위한 규제완화”와 “중장기 주택정책의 수립 및 운영”, 그리고 “주택산업 및 시장의 투명성 확보” 등의 순으로 선결되어야 한다고 지적하고 있으며, 부동산중개업소의 경우, 주택시장 및 시장의 투명성 확보에 대한 응답비율이 다소 높게 나와 수요 측면의 시각을 반영하고 있다.

한편 규제완화가 시급한 부분으로 세제, 재건축사업 그리고 인허가 절차 순으로 응답하였다. 반면 규제가 강화되어야 할 분야로는 투기억제(투기수익 환수) 및 주택가격 안정, 불공정 행위 및 거래(불법 부동산거래 및 기부채납, 투명한 조세강화 등), 환경측면 강화 등의 의견을 개진하고 있다. ☺

〈주택시장의 중장기 발전을 위한 필요한 사항〉

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
주택산업 및 시장의 투명성 확보	11.0	25.5
시장기능 제고를 위한 규제완화	41.5	29.6
중장기 주택정책 수립 및 운영	36.0	28.6
주택건설업체의 전략 및 마인드 변화	8.5	8.0
주택의 공적 특성을 반영한 규제강화	2.4	7.3
기 타	0.6	1.1

〈규제완화가 시급한 부문〉

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
택지개발	12.4	13.6
인허가 절차	20.5	12.8
간선시설 등 사업자 부담	6.2	3.1
금융제도 (국민주택기금 심사 재검토 등)	14.3	8.9
세제지원(신규주택 구입시 취득세 감면 등)	19.3	29.3
임대주택 관련 규제 (택지공급, 보증금/월세상징, 분양권환)	19.3	9.0
재건축사업 관련 규제	16.1	21.4
기타	3.1	1.5

〈편집자註 : 이 글은 주택산업연구원에서 발표한 내용을 정리한 것이다〉

## 국토의계획및이용에관한법률시행령개정령안 (건설교통부공고 제2005-106호, 2005.4.7)

### ■ 개정이유

10년 이상 장기 임대주택 건설시 용적률의 인센티브를 부여하고 물류기반시설 등의 공익·공공시설에 대하여 자연녹지지역 내 개발행위허가 규모를 완화하는 등 현행제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

### ■ 주요내용

- 가. 계획관리지역에 대형할인점의 입지를 허용하고 자연녹지지역에서 토지적성평가를 거쳐 설치하는 기반시설에 대하여는 개발행위허가 규모를 3만제곱미터 까지 완화하는 한편 화물터미널과 일부 유통업무 설비는 도시계획시설결정이 없이도 설치할 수 있도록 함(제35조, 제55조, 별표 20)
- 나. 서민 주거향상을 위하여 10년이상 장기 임대주택을 지구단위계획구역 및 주거지역에 건설할 경우 당해지역 등에 적용되는 용적률의 20% 까지 임대주택의 추가건설을 허용(제46조, 제47조, 제85조)
- 다. 장기미집행 도시계획시설의 해소를 위하여 제1종지구단위계획구역안에서 공공시설 부지를 제공할 할 경우 공공시설 부지와 인접되지 않은 대지에서도 용적률 등의 인센티브 부여(제46조)
- 라. 수질환경보전법령에서 금은세공업 폐수배출시설에서 제외함에 따라 중심상업지역에 금은 세공공장을 조례로 허용(별표 8)

## 주택건설기준등에관한규정 일부개정령안 (건설교통부공고 제2005-109호, 2005.4.12)

### ■ 개정취지 및 주요내용

공동주택의 소음환경 개선을 위한 바닥충격음(중량충격음) 기준은 규모가 작은 공간에서 기준을 충족하기 어려운 문제점이 있어, 현행의 50데시벨 이하와 건설교통부장관이 고시한 표준바닥구조 중 선택하여 적용할 수 있도록 중량충격음 적용 기준을 보완하고자 함.

## 수도권정비계획법시행령 일부개정령안 (건설교통부공고 제2005-121호, 2005.4.22)

### ■ 제안이유

2004.12.31. 수도권정비계획법이 개정·공포(법률 제7308호)됨에 따라 동법에서 대통령령으로 위임한 사항을 규정하는 등 현행 규정의 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

### ■ 주요골자

- 가. 과밀부담금 부과대상이 되는 업무용시설등에 대한 용도변경의 범위를 개정 법률의 위임체계에 맞게 “업무용시설등이 아닌 시설에서 업무용시설등으로 용도를 변경”하는 것으로 규정함(안 제16조제1항)
- 나. “이미 과밀부담금이 부과된 건축물의 용도변경”에 대해서는 부담금 감면대상에 규정하여 현행과 같이 과밀부담금 부과상에서 제외함(안 제17조제4호)
- 다. 「국가균형발전 특별법」 제정으로 징수된 과밀부담금중 국가에 귀속되는 회계가 “토지관리및지역균형개발특별회계”에서 “국가균형발전특별회계”로 변경됨에 따라 이를 정비함(안 제20조)

“공시지가  
없는땅  
감정가로 과세”

— 국세심판원

개별 공시지가가 없는 토지는 2곳 이상 감정평가기관의 평가액을 기준으로 과세해야 한다는 국세심판원의 결정이 나왔다.  
11일 국세심판원에 따르면 지난 2003년 6월 모친으로부터 토지를 증여받은 아무개씨는 해당 토지가 형질변경과정에서 분할돼 공시지가가 고시되지 않았다는 이유로 증여 이전의 공시지가를 기준으로 증여세를 납부했다. 그러나 관할 세무서는 공시지가가 없는 경우 2개 감정기관에 의뢰해 감정액을 토대로 증여세액을 산출한 뒤 증여세 600여만원을 추가 납부하라고 아무개씨에게 통보했다. 아무개씨는 “토지가 분할됐지만 지목은 그대로 유지됐고, 증여 전후의 공시지가인 1만7천원~1만9천원대보다 훨씬 높은 2만5천원대의 감정평가액으로 과세한 것은 부당하다”며 국세심판원에 심판을 청구했다.  
국세심판원은 이에 대해 “상속증여세법 61조는 ‘평가기준일 현재 공시지가가 없는 토지는 세무서장이 2곳 이상의 감정평가기관에 의뢰한 감정액을 참작해 평가할 수 있다’고 정하고 있다”며 세무서의 손을 들어줬다. 국세심판원은 이어 “해당 토지가 ‘임야’로 돼 있지만 실제로는 과수원이어서 장부상 공시지가보다 실제 감정평가액이 높을 것인 만큼 감정액이 공시지가보다 현저히 높아 과세가 잘못됐다는 주장은 수용하기 어렵다”고 밝혔다.

〈한겨레신문 2005. 4. 12 보도〉

1가구1주택 비과세 입법목적 위배... 사업계획 승인일기준

아파트 1가구 1주택 양도에 따른 비과세 요건은 입주권 양도시점이 아니라 사업계획의 승인일을 기준으로 해야 한다는 법원의 판결이 나왔다.

서울행정법원 행정2단독 김병수 판사는 26일 이모씨(42)가 서울 송파세무서를 상대로 낸 양도세부과처분취소 청구소송에서 원고패소 판결을 내렸다.

재판부는 판결문에서 “통상 재건축사업이 시행돼 입주권을 부여받으면 입주권의 가치가 종전 아파트 가치에 비해 월등히 상승한다”며 “재건축에 임박해 철거될 운명에 처한 아파트 매수는 거주목적보다 입주권 양도에 따른 양도차익을 노리는 투기 목적으로 이뤄지는 경우가 많다”고 밝혔다.

재판부는 “이런 경우에도 양도세를 비과세하는 것은 1가구1주택 비과세 입법목적에 위배된다”며 “입주권의 양도시 비과세 범위를 사실상 축소시킨다고 해도 1가구1주택의 요건을 갖추는 시점을 입주권의 양도일 기준으로 볼 수 없다”고 덧붙였다.

이씨는 지난 99년 서울 송파구 문정동 소재 A아파트를 1억3500만원에 사들였고 2001년 구청으로부터 해당 아파트단지 가 재건축사업계획 승인을 얻었으며 재건축조합원의 지위를 얻은 있는 2002년 김모씨에게 4억만원에 되팔았다.

송파세무서는 이씨가 1가구1주택의 요건을 갖추지 못했이라며 매도액에 따른 양도세 5300여만원을 부과했고 이씨는 이에 불복, 소송을 냈다.

〈edaily뉴스 2005. 4. 26 보도〉

“투기목적  
입주권 양도..  
1가구1주택 양도  
비과세 해당 안돼”

— 서울행정법원