



# 8·31 부동산 안정대책이 향후 부동산값에 미칠 영향과 전망

**정**부는 일부 강남 및 분당지역의 고가주택, 다주택과 재건축 투기수요에서 부동산폭등의 원인을 파악하고 부동산시장의 안정대책을 마련하였다. 지난 8월 31일 발표된 부동산종합대책의 핵심은 투기수요 억제를 위한 세제강화와 신규택지 확보 및 주택공급 확대 그리고 주택서민주거안정정책 등으로 크게 요약할 수 있다.

특히 이번 정책은 과거와는 달리, 구체적 서민주거안정을 위한 방안으로 무주택서민에 대한 전세금대출금리인하, 생애최초 주택구입 자금, 저소득층 모기지론 우대 등 금융지원 확대와 임대주택활성 방안을 담고 있다. 이는 내집마련 수요자들에게 적극적 물적 지원을 함으로써 투기수요에서 실수요자 위주의 부동산시장을 유도하겠다는 의지이다.

정부 규제 발표로 인해 아파트 가격조정은 올 연초부터 시작된 상승폭의 30~50%정도는 하락할 것으로 보인다. 지난 10·29 대책 후 강남권 주택시장이 약 4~5개월 정도 하락하고 집값하락폭도 5~10% 정도 달했던 점을 감안한다면, 이번 대책발표에 따른 하락조정기간은 최소 6개월에서 1년 정도 그리고 그 하락폭은 10%에서 많게는 20% 내외가 될

것으로 예상된다.

올 하반기부터 내년초까지 비거주 보유주택을 처분하는 다주택자가 늘어날 것이다. 양도소득세 및 종합부동산세 등 각종 세금 중과조치 부담으로 1가구 2주택을 포함한 다주택자들은 강남을 제외한 비인기지역내 소형주택을 우선으로 방매할 것으로 보인다. 강남권 역시 내년 초부터 하반기까지 양도소득세 유예기간 동안, 많은 물건이 중개업소로 몰릴 것이다.

특히 강남권 부동산가격은 정부대책을 선(先)반영해 이미 두달 전, 조정장세에 진입한데다 재건축, 재개발, 중대형아파트 등 고가주택 중심의 세금회피매물, 실망매물, 차익매물이 쏟아져 추가하락 가능성이 매우 높다. 본격적으로 급매물이 늘어날 것으로 보이는 시기는 9월 정기국회 관련법안 통과 이후가 될 것이다.

8·31정책으로 가장 우려되는 몇 가지 부작용 중의 하나는 지역별, 평형별, 유형별로 가격양극화 및 차별화가 심화되고 있다는 것이다. 또한 내집마련 시기를 보류하고 전세기간을 연장하는 세입자 증가와 각종 세 부담의 전세금 전

정부는 부동산시장 안정화를 위해서 세제강화대책 및 공급확대정책 뿐만 아니라 장기적이고 포괄적인 시각에서, 금리인상 등 금융대책, 유동자금 해소를 위한 대안마련 등을 고민해야 할 것이다.

가현상 등이 복합돼 이미 강남권을 중심으로 급속하게 전세 가격이 상승하고 있다.

최근 행정자치부 발표에 따르면, 우리나라 전체 주민등록에 등재된 1,777만 세대 중 54.6%에 해당하는 971만 세대만이 자기 집을 갖고 있다고 한다. 정부는 절대 주택부족을 공감하고 기존 택지지구 확대, 강북도심광역 개발, 수도권 내 공공택지 비중확대 등 제반공급 확대대책을 다각적으로 제안하고 있다.

이 중 가장 많은 집중을 받고 있는 곳은 단연코, 200만평국·공유지를 보유하고 있는 송파신도시다. 뉴타운 호재와 함께 일부 지역은 평당 3천만원을 등락할 정도로 가격이 올랐다. 정부는 이 곳에 중대형아파트 2만 가구를 포함, 국민 임대주택 2만 가구와 전용면적 25.7평 이하 아파트 1만 가구로 공급할 계획이다.

그러나 택지개발 후 입주 시까지 최소 6~7년이 소요되기 때문에, 신도시개발 이전까지 강남권의 공급물량 공백이 생기고, 수도권 입주물량이 크게 줄어드는 문제가 있다. 강남권 역시 후분양제 도입과 재건축 규제로 향후 2~3년간 강남권 지역의 신규공급은 거의 없는 것으로 나타났다.

또 국내 인구감소에도 불구하고 가구 수 증가, 전후(1955년~63년) 베이비붐세대(약 810만명) 등 주택 실수요층이 증가함으로 중장기 주택수급면에서 볼 때 향후 2010~2015년까지는 꾸준한 집값상승세가 예견된다. 이러한 연유로 주택부족은 항상 존재할 수밖에 없다.

그러나 주택공급 확대역할을 수행할 건설업계의 전망은 그리 밝지 않다. 8·31 정책으로 대부분 중소건설업체의 어려움은 가중될 것으로 보인다. 분양권전매 강화, 양도세 증과 등 부동산 수요억제 정책으로 투자자들이 발걸음이 뜸해 지는데다 정부의 공영개발 확대 등으로 미분양분이 발생할 가능성이 크기 때문이다.

2003년 10·29 대책발표 전후 각각 5분기를 비교한 결과, 건설투자증가율은 평균 약 5.1%p 하락하고, 건설업생산 증가율도 약 4.4%p 감소한 것으로 나타났다. 이번 8.31정책은 10·29정책에 비해 강력하고 업그레이드(up-grade)된 부동산대책이라는 측면에서 미치는 영향력은 더 클 것으

로 판단된다.

요즘 부동산정책 관련하여 많이 사용되는 단어 중 하나가 풍선효과이다. 풍선효과란 풍선의 어느 한쪽을 누르면 누른 쪽은 들어가지만, 다른 쪽이 대신 부풀어 오르는 현상을 말한다. 이는 오갈 데 없는 430조의 부동자금이 다른 투자지역이나 투자물건으로 옮겨가 부동산가격을 상승케 하는 투자자금으로 대체되기 때문이다.

지난 3~4년간, 우리나라 집값급등은 풍부한 부동자금과 저금리, 공급부족, 투기수요 등 여러 가지 원인이 복합적으로 이루어진 결과라 할 수 있다.

따라서 정부는 부동산시장 안정화를 위해서 세제강화대책 및 공급확대정책 뿐만 아니라 장기적이고 포괄적인 시각에서, 금리인상 등 금융대책, 유동자금 해소를 위한 대안마련 등을 고민해야 할 것이다. 더불어 강력한 실행의지와 구체적인 정책현실성 그리고 일관적인 정책방향 등을 제공하여 폭넓은 국민의 신뢰와 지지를 확보해야 한다. ☎

사외(社外)기고는 본지의 편집 방향과 다를 수 있습니다.



고종완 RE멤버스 대표