



## ‘2%’ 부족한 8·31 부동산 대책

은 국민의 관심사였던 ‘8·31부동산 대책’이 발표됐다. 노무현 대통령과 정부는 이미 여러차례 이번 대책이 헌법만큼 고치기 힘든 제도로 만들겠다고 약속했다. 한덕수 경제부총리도 “이제 부동산 투기는 끝났다”고 선언했다. 실제로, 이번 대책에는 부동산 세제와 주택공급, 청약제도 개편, 토지시장 안정방안 등이 모두 담겨있다. 부동산 불로소득은 세금으로 철저히 환수하고, 주택 공급을 대폭 늘려 시장 불안 요인을 없애겠다는 게 이번 대책의 골자이자, 정부가 기대하는 효과이다.

그러나 이번 대책을 찬찬히 뜯어보면 뭔가 부족하다는 느낌이다. 전문가들 역시 몇가지 보완책 마련이 필요하다는 견해가 많다.

### 막판에 ‘수요 억제·공급 확대’ 병행으로 방향 틀어

당초 이번 대책은 세제 강화를 통해 투기 수요를 억제하는 방안이 주요 내용이 될 것으로 알려졌다. 그러나 막상 뚜껑을 열어본 결과, 공급 확대가 적지 않은 비중을 차지했다. 열린우리당과 정부 일각에서 제기된 “공급 확대 없이 시장 안정은 불가능하다”는 주장이 반영된 결과로 풀이된다.

세제 대책은 종합부동산세 대상 확대와 1가구2주택자 양

도소득세 중과세가 핵심으로 꼽힌다. 종합부동산세는 부과대상을 주택의 경우, 기준시가 9억원에서 6억원으로 낮췄다. 현행 개인별 합산방식도 세대별 합산방식으로 전환된다. 과표 적용률도 현재 기준시가의 50%에서 70%로 인상하고, 2009년까지 100%로 높여 실질적인 세 부담을 집값의 1% 수준까지 맞추겠다는 게 정부의 생각이다. 양도세는 내년부터 현행 기준시가에서 실거래가로 과표가 바뀐다. 이미 실거래가로 세금을 내고 있는 투기지역을 제외한 비투기지역은 세

금이 오르게 된다. 여기에 2주택자 양도세는 현재 양도차익의 9~36%에서 50%로 중과세된다. 지금보다 양도세 부담이 2배 이상 늘어나는 지역이 많아진다.

이번에 눈에 띄는 대목은 바로 공급분야이다. 우선, 강남 주택 수요 분산을 위해 송파구 거여동 일대 국·공유지 200만평에 신도시가 건설된다. 중대형 1만4천가구를 포함한 총 5만가구가 이르면 2008년 말부터 분양될 예정이다. 수도권 김포양촌, 파주운정, 화성동탄, 양주옥정 등 4~5개 신도시의 규모가 200만평 안팎에서 400만~500만평 규모로 늘어난다. 주택수도 14만가구 이상 확대된다. 아울러, 강북 뉴타운 활성화를 통해 도심내 주택공급도 원활하도록 유도할 계획이다. 전문가들은 이같은 공급 확대 정책의 기본 방향에 대해서 긍정적인 평가를 내리고 있다. "정부가 기존의 수요 억제 일변도에서 벗어났다는 것만 해도 획기적인 인식의 변화 아니냐"는 것이다.

**공공택지 개발 확대의 문제점 없다**

그러나 이번 대책에서 중요한 몇가지 포인트가 빠졌다는 지적이 나온다. 우선, 거래세 부분이다. 정부는 취득·등록세를 개인간 주택거래에 한해 내년부터 3.5%에서 2.5%로 낮출 계획이다. 보유세가 오를 만큼 거래세를 낮춰야 된다는 여론에 따른 것이다.

전문가들은 "거래세 인하 자체는 환영하지만 지금보다 1%포인트 이상 더 낮추고, 대상도 확대해야 한다"고 주장한다. 내년에 부동산실거래가 신고제도가 시행되면 2.5%세율을 적용해도 지금보다 취득·등록세가 늘어나는 경우가 많아지기 때문이다. 또한 신규 분양주택은 이번 인하 대상에서 빠져 형평성 문제도 제기되고 있다. "장기적으로 거래세는 아예 없애는 쪽으로 가야 한다"는 게 조세 전문가들의 시각이다. 지방세 세수 부족은 현행 조세 제도의 구조조정을 통해 충분히 해결될 수 있는 사안인 만큼 거래세 인하를 미룰 이유가 없다는 주장도 적지 않다.

한편, 공급대책으로 내놓은 공공택지 확대 방안, 광역개발도 부작용이 예상된다. 우선 공공택지는 실제 시장에 주택이 공급되기까지 최소 5~6년이 걸린다. 판교신도시만 해도 이미 2002년말 지구지정을 했지만, 실제 준공시점은 2008년 말에야 가능하다. 송파신도시 역시 2008년말 분양이 가능하다고 해도 입주하는 2010년은 넘어야 한다. 수도권 2기 신도시 역시 2008~2009년 이후에나 입주가 가능하다.

공공택지 확대는 민간 건설업체의 사업물량을 축소시켜 오히려 공급 축소로 이어질 수 있다는 주장도 있다. 사업이 가능한 땅은 공공택지로 묶이고, 재건축 규제는 계속된다면 민간업체가 설 길은 좁아질 수밖에 없게 된다. 더구나 공공택지는 원가연동제 실시로 사실상 수익성이 나빠져 대형 메이저업체의 참여율이 저조할 것이란 우려도 있다. 품질 저하

문제가 생길 수 있다는 것이다.

**부작용 막을 추가 대책 필요하다**

이번 대책으로 일단 주택에 대한 투기적 수요는 사라질 것으로 기대된다. 일단, 정부 기대대로 집값 급등 진원지였던 강남 재건축 시장은 직격탄을 맞아 가격이 급락하고, 거래도 중단됐다. 강남 중대형과 분당, 용인지역 등도 집값이 일부 내려갈 조짐이다. 토지시장 역시 양도세 중과세, 토지거래허가요건 강화 등으로 거래가 끊어졌다.

그러나 예상치 못한 반응도 나타나고 있다. 양도세 중과세 여파로 비강남지역, 즉 수도권 외곽의 매물이 늘어나고 가격도 하락하고 있다. 반면, 강남권은 호가는 떨어지고 있지만 매물이 크게 늘어날 기미는 아직까지 없다. 매매가격이 약세로 돌아서면서 전셋값도 뛰고 있다. 매매 수요가 전세로 돌아서면서 수요는 늘었는데, 전세 매물은 품귀 현상을 빚고 있는 실정이다. 분양권 전매 금지 대상에서 빠진 지방 아파트와 오피스텔 등에는 일부 부동산금이 몰리면서 이른바 '풍선효과'가 재연될 조짐도 보인다.

송파신도시 역시 미리 투기대책을 준비하지 못하는 바람에 주변 집값과 땅값이 치솟으면서 또다른 투기가 고개를 들고 있다. 정부는 이런 현상이 일시적인 것에 불과하다고 말하지만, 후속대책이 없다면 어떤 방향으로 될 지 예상하기 어렵다는 전망이 많다.

전문가들은 8·31대책이 국회 입법과정에서 또다시 정치 논리에 의해 변질되어선 안 된다고 말하고 있다. 큰 틀은 유지하되, 일부 부작용을 보완하는 선에서 법안이 만들어져야 한다는 것이다.

또, 궁극적으로 부동산 시장의 안정을 위해서는 시중에 넘쳐나는 부동산금 대책이 절실한 상황이다. 저금리가 지속되는 한 국민들은 뭔가 투자할 대상을 찾게 마련이기 때문이다. 이번 대책이 부동산의 기대 수익을 떨어뜨리는 데는 성공했지만, 여전히 국민들은 다른 투자상품이 부동산만큼 안전성과 수익성이 있다고 믿지 않는다. 따라서 부동산금을 생산적 부문이나 주식시장 등으로 유도할 만한 대책이 선행되지 않으면 자금의 선순환과 경제 활력을 기대하기 어렵다는 지적이다. ☺

사외(社外)기고는 본지의 편집 방향과 다를 수 있습니다.



유하룡 조선일보 산업부 기자 (you11@chosun.com)