



건설산업연구원은 지난 8월 23일 오후 2시 서울 논현동 건설회관 3층 중회의실에서 '8·31 대책 1년: 평가와 개선 방향'이라는 주제로 세미나를 개최했다. 이번 세미나에서는 8·31대책 이후 부동산 시장 동향의 평가와 문제점 개선을 위한 규제, 그리고 재건축, 재개발 사업의 개선 방향에 대한 주제들을 발표했다. 에디터 박지현, 사진 최지영

## 8·31 대책 후 1년: 평가와 개선 방향 수도권과 지방의 주택규제 차등화해야

### 주제 발표

#### 제1 주제

'8·31대책 이후 부동산 시장 변화와 시사점'  
강민석 한국건설산업연구원 책임연구원

#### 제2 주제

'수도권과 지방의 주택규제 차등화 방안'  
백성준 한국건설산업연구원 부연구위원

#### 제3 주제

'주택 거래 활성화를 위한 주택세제 개편 방안'  
박용석 한국건설산업연구원 부연구위원

#### 제4 주제

'재건축·재개발 사업의 새로운 역할 모색과 제도 개선 과제'  
두성규 한국건설산업연구원 연구위원

지난 8월 23일 서울 논현동 건설회관 3층 중회의실에서 건설산업연구원 주최로 '8·31대책 1년: 평가와 개선 방향'에 대한 세미나가 개최됐다. 이번 세미나는 8·31대책의 문제점을 평가하고 그 시정 방안을 모색하기 위해 마련된 자리였다.

최재덕 한국건설산업연구원 원장의 인사말로 시작된 이번 세미나에서는 제1주제로 강민석 한국건설산업연구원 책임연구원의 '8·31대책 이후 부동산 시장 변화와 시사점', 제2주제로 백성준 한국건설산업연구원 부연구위원의 '수도권과 지방의 주택규제 차등화 방안', 제3주제로 박용석 한국건설산업연구원 부연구위원의 '주택 거래 활성화를 위한 주택세제 개편 방안', 제4주제로 두성규 한국건설산업연구원 연구위원의 '재건축·재개발 사업의 새로운 역할 모색과 제도개선 과제'가 발표됐다.

### 지방 부동산 거래 활성화 유도해야

첫 번째 발표자인 강민석 한국건설산업연구원 책임연구원은 '8·31대책 이후 부동산 시장 변화와 시사점'에 대해 주제 발표를 했다. 강 책임연구원은 8·31대책 후 토지 시장의 동향을 '토지 가격 상승'과



강민석 한국건설산업연구원 책임연구원



백성준 한국건설산업연구원 부연구원



박용석 한국건설산업연구원 부연구원



두성규 한국건설산업연구원 연구위원

'거래량 감소'로 요약했다. 그리고 주택 시장 동향 면에서는 전국에서 울산 지역의 주택 매매 가격이 상승세를 보였다고 전하며 2006년 주택 시장은 '가격 조정 시점의 지연' '시장 차별화 확대와 지방 붐과' '거래 동결'로 시장의 흐름을 요약할 수 있다고 전했다.

그러나 지금까지 주택 가격 변화만으로 정책의 효과를 판단하기는 이른 것으로 보인다며 8·31대책에 따른 급격한 수요의 위축으로 인한 부작용을 해소하고 장기적인 시장의 안정을 도모하기 위해 지속적인 정책의 보완이 필요하다고 역설했다. 강 책임연구원은 그 일환으로 8·31대책이 장기적으로 부동산 시장 안정에 기여하기 위해서는 수요를 위축시키는 정책보다 향후 공급계획이 실효성 있게 시행돼야 한다고 주장했다.

### 수도권과 지방의 주택규제를 차등화해야

두 번째 발표자로 나선 백성준 한국건설산업연구원 부연구위원은 '수도권과 지방의 주택규제 차등화 방안'이라는 주제로 발표했다. 백 부연구위원은 8·31대책 이후 수도권은 여전히 높은 가격 상승세를 유지하는 반면 지방의 주택 경기는 침체의 징후를 보이고 있다며 지방 주택 시장 침체의 근본 원인으로 과도한 규제를 꼽았다. 그리고 지방의 3억 원 미만 주택에 대한 '1가구 2주택자 양도세 중과' 비적용, 수도권과 충청권을 제외한 지방의 분양권 전매금지 조항의 단축 적용(?) 등 지방의 주택 수요를 살리기 위한 배려 차원의 장치가 별 효과를 보지 못했다고 지적했다.

그는 침체된 지방 주택 경기를 활성화하기 위해 수도권과 지방에 대한 획일적인 규제에서 '맞춤형 규제'로 전환해야 한다고 전하며 그 방안으로 주택 가격 상승률에 따른 4단계 구분법을 제시했다. 주택가격 상승률이 100%인 경우 1단계(예상)로 규정해 분양권 전매제한 조치를, 150% 올랐을 때는 2단계(주의)로 금융대출 제한을 가하도록 했다. 또 200% 이상 가격이 급등한 3단계(단속)는 2단계 조치와 세제 강화,

주택거래신고 등의 규제를 하는 반면 50% 이상 가격이 급락하면 4단계(촉진)로 규정, 세제 감면 및 면제 조치로 주택 거래를 활성화시켜야 한다고 말했다.

보유세를 합리화하고, 양도소득세 부담을 경감해야 세 번째 발표자인 박용석 한국건설산업연구원 부연구위원은 '주택 거래 활성화를 위한 주택세제 개편 방향'이라는 주제로 발표했다. 박용석 부연구위원은 8·31대책의 세제 부문을 주택 투기수요 억제를 위해 다주택 보유자의 양도소득세 및 고가 부동산에 대한 종합부동산세를 강화하는 것으로 평가했다.

이어서 박 부연구위원은 보유세 개편 방향으로 1세대 1주택자로서 소득금액이 일정 수준 이하의 노령자 등에 대해 종합부동산세를 감면하거나 면제하는 방안을 강구할 필요가 있고, 고가주택을 보유하고 있지만 일정한 수입이 없는 고령자 등에 대해 상속·증여·매매 등 소유권이전시까지 과세 이연 형태의 제도적 보완, 검토가 필요함을 주장했다.

### 일괄 매수 후 개발 및 분양하는 방식을 도입해야

네 번째 발표자인 두성규 한국건설산업연구원 연구위원은 '재건축·재개발 사업의 새로운 역할 모색과 제도 개선 과제'라는 주제에 대해 발표했다. 두성규 연구위원은 현재 재건축에 대한 과도한 규제로 인해 장기적으로 주택의 수급 불균형이 초래될 우려가 있음을 밝혔다.

따라서 두 연구위원은 투기적 수요 억제를 위해 재건축·재개발 관련 개발이익은 환수하되 용적률 증가 등을 통해 시장 수요에 부응하도록 공급을 확대 필요가 있다고 주장하고, 필요한 규제시에도 일괄 매수 후 개발 및 분양 방식을 비롯해 다양한 사업추진 방식의 도입을 통해 주민 선택의 폭을 확대해야 한다고 전했다. 마지막으로 두성규 연구위원은 재건축·재개발 사업의 지속적이고 장기적인 추진을 위해 기존의 '도정법' 중심의 법 제도를 체계화할해야 한다고 강조했다. ☺