

2006

# 부동산 시장 하향 안정기조 정착시킬 터



글 · 강팔문 건설교통부 주거복지본부장

## 부동산 시장의 항구적인 안정기반을 구축하기 위해 8·31 대책 발표

돌이켜보면 지난 한해는 참으로 다사다난했던 한해였다. 연초만 하더라도 대다수 전문가들이 부동산시장이 최근의 공급호조에 힘입어 대세안정기로 접어들 것으로 내다봤지만, 2월 강남 및 분당 지역을 중심으로 시작된 시장불안이, 5월부터는 과천, 평촌 등 경기도 일대로 확산되는 양상이 나타났으며, 정책대응에 실패할 경우 전국적인 부동산시장 불안이 초래될 지경에 이르렀다.

이에 정부는 대통령 주재 6.17 부동산 정책회의에서 부동산 시장의 항구적인 안정기반을 구축하기 위해 과거와 같은 단편적이고 임시방편적인 정책처방이 아닌, 부동산 투기로는 더 이상 돈을 벌기가 쉽지 않은, 건전하고 창의적인 생산활동이 우대받는 근본적인 부동산제도 개혁방안을 8월말까지 수립하기로 결정하였다. 이러한 결정에 따라 당정이 매주 1차례씩, 총 8차례에 걸쳐 머리를 맞대고 고심한 끝에 드디어 지난 8·31일 '서민주거안정과 부동산투기 억제'를 위한 부동산제도개혁방안을 국민들 앞에 발표하게 되었다.

다행히 8·31 부동산 정책 발표 후 투기적 가수요가 제거되면서 부동산시장이 전반적으로 하향안정세를 회복해 가고 있지만, 최근의 강남 재건축 불안조짐에서도 보듯이 부동산 시장에는 갈 데를 찾지 못하고 있는 풍부한 시중 여유자금 등 잠재적 불안요인이 많이 남아 있기 때문에 정부는 확고한 시장안정기반이 정착될 때까지 긴장의 고삐를 늦추지 않을 계획이다.

## 새해 주거복지분야 최우선 과제는 부동산 시장 안정기조 정착

이러한 맥락에서 2006년 주거복지분야 최우선 정책과제는 8·31 부동산제도 개혁방안이 당초안대로 제도화되고, 집행될 수 있도록 관계법령 개정 등 후속조치를 차질없이 이행함으로써 부동산시장의 안정기조를 정착시켜 나가는 것이다.

먼저, 정부는 투기적 가수요를 제거함으로써 실수요자 중심의 부동산시장 질서가 자리잡을 수 있도록 노력해 나갈 것이다. 이를 위해 8·31 부동산제도 개혁방안에서 밝힌 바와 같이 투기성이 강한 일부 다주택자 및 고가주택보유자에 대한 보유·양도세를 대폭 강화함으로써 앞으로는 부동산 투기로 돈을 번다는 것이 쉽지 않고, 큰 득도 되지 않는다는 사실이, 국민들의 인식 속에 뿌리를 내리도록 할 것이다. 또한 불필요한 토지취득에 대해



서는 토지거래 허가요건 강화, 기반시설부담금 및 개발부담금 부과, 토지 보유 및 양도세 강화 등 토지의 취득-보유-양도 등 전단계에 걸쳐 시세차익을 철저히 흡수해 나갈 계획이다. 공공택지에서 건설되는 신규분양주택의 경우도 25.7평 이하 주택은 전매제한의 대폭 강화를 통해 25.7평 초과 주택은 채권입찰제를 통해 서민들의 내집 마련 부담은 낮추면서도 시세차익을 노린 투기적 가수요 유입은 차단해 나갈 계획이다.

둘째, 정부는 아무리 수요관리를 잘 해 나간다고 하더라도 수급 불균형 해소없이 장기간 시장안정 달성은 어렵다는 인식하에 수요가 있는 곳에 주택, 토지 공급이 확대될 수 있도록 다각적인 대책을 강구해 나갈 계획이다.

먼저 주택의 경우 인구증가 및 가구분화, 주택밀실 등을 감안하여 연평균 50만호 이상의 주택을 공급해 나갈 계획이며, 특히 수요가 많은 수도권 공급확대를 위해 연평균 900만평 이상의 공공택지를 수도권에 집중적으로 공급할 계획이다. 또한 '도시재정비촉진을위한 특별법' 제정을 계기로 기존도심내에 도로, 공원 등 주거기반시설이 잘 갖춰진 양질의 주택공급을 크게 늘림으로써 지역간 주택수요 분산을 통한 주택시장 안정은 물론 도시내의 균형발전도 도모해 나갈 계획이다.

셋째, 부동산시장에 있어서 공공부문의 역할을 대폭 강화해 나갈 계획이다. 쌀, 배추 등 일반적 상품과 달리 주택, 토지 등은 택지의 한정성, 도시계획적 제한, 정보의 비대칭성, 외부효과 등으로 시장기능에만 맡겨 놔서는 자원배분의 효율성과 형평성을 달성하기가 곤란하다. 이에 따라 정부는 주택 및 토지 비축 확대를 통해 공공부문의 부동산 수급조절 능력을 제고해 나가는 한편, 판교·송파 신도시 건설 등에 있어 공공이 직접 건설, 분양하는 공영개발제도를 도입함으로써 주택건설과정에서의 주변 집값, 땅값 자극 등 부작용을 최소화하고, 공급물량확대에 따른 시장안정효과는 극대화해 나갈 방침이다.

넷째, 이러한 정책들을 통해 부동산시장 안정기조가 정착되면 무주택서민들의 내집 마련 기회가 확대되는 만큼, 정부는 실수요자들의 내집 마련 지원 및 시장소외계층의 주거안정 지원을 대폭 강화할 계획이다. 먼저 무주택자들의 자가소유를 촉진하기 위해 분양가 규제를 통해 양질의 주택을 저렴하게 공급하는 한편, 주택기금에서 저리의 주택자금을 지속적으로 지원할 계획이다. 다음으로 내집 마련이 현실적으로 곤란한 계층이 안정적인 주거공간을 확보할 수 있도록 기존의 국민임대 100만호 공급정책을 계획대로 차질없이 추진해 나가되, 그 공급방식을 신규건설 외에도 기존 도심내 다가구 매입임대, 전세형 임대 등으로 다양화함으로써 저소득층들이 실제로 원하는 곳에, 부담능력에 맞춘 다양한 임대료 수준으로 공공임대주택을 공급해 나갈 계획이다.

다섯째, 투명한 부동산거래기반 구축 및 주택의 품질 제고 추진 등을 통해 부동산시장의 선진화를 도모해 나갈 계획이다. 새해부터는 부동산 실거래가 신고제를 전면 시행하여 거래를 투명화하고 부동산 이득에 대한 적정과세를 실현하여 세부담의 형평성을 제고할 계획이다. 또한 실거래가격 정보를 시장에 적절히 제공하여 거래비용을 절감하고 가격상승을 야기하는 정보의 비대칭성을 해소해 나갈 계획이다. 이와 동시에 소득향상 등으로 주택품질에 대한 소비자들의 관심이 증대되고 있는 만큼 주택성능표시제, 지능형 홈네트워킹 구축 등을 통해 소비자 만족도를 제고해 나갈 계획이다.

마지막으로 현재 검토중인 2단계 부동산대책 마련시 택지공급제도 개선, 주택 및 토지 비축 확대 등을 통해 분양가를 일반국민들이 체감할 수 있는 수준으로 낮추고 무주택자들이 집 걱정없이 안정적으로 살 수 있는 주거공간 확충에 정책의 초점을 두며, 현실성 있는 대안마련에 주력해 나갈 계획이다.

