



건설 업계 살리는 제도적 해법

## 불합리한 규제 폐지해야 시장이 살아난다

주택 시장이 사면초가의 위기에 놓여 있다. 치솟는 금리와 주택 수요 감소로 인한 미분양 물량 적체, 주택 건설 업체의 연쇄 부도 등은 10여년 전 IMF 당시 냉각됐던 분양 시장과 매우 흡사하다. 최근에는 스태그플레이션의 우려와 함께 부동산 시장 하락세가 가속화되고 있어 시장 정상화를 위한 묘책이 그 어느 때보다 절실해 보인다. 글 박성민(한국건설산업연구원 연구위원) 사진 (NOBLE ASSET)

지난 8월, 국내 미분양 주택이 16만 호를 넘어섰다. 수치만 놓고 보면 1997년 외환 위기 때(8만 호)보다 상황이 더 좋지 않다. 최근 분양 시장이 급격히 위축되면서 미분양 사태를 해소하기 위한 건설 업체의 전략도 10여년 전과 유사하다. 분양 조건 변경, 분양가 인하, 중도금 및 잔금 전환 등 파격적인 조건으로 수요 창출에 나서고 있으며, 분양 계획을 미루거나 전면 재검토하는 사업장도 늘고 있다. IMF 수준의 건설 경기 침체를 해결하기 위한 다양한 정책들이 쏟아져 나오고 있으나 그 효과는 미미한 수준이다.

### 주택 자금 지원, 건설 경기 살려

1997년 IMF 위기가 닥쳤을 때 정부는 침체된 부동산 시장을 활성화시키기 위한 각종 대책들을 쏟아냈다. 1998년 '5·22 주택 경기 활성화 대책'은 미분양 아파트 문제를 해결하기 위해 1년 동안 전용 면적 85㎡ 이하 신축주

택 구입 시 5년간 양도세를 면제하고, 60~85㎡ 신축 주택 구입 시 1년간 취득·등록세를 한시적으로 25% 감면해줬다. 주택 재개발·재건축 사업 활성화를 위해서 규모별 공급 의무 비율도 폐지했다.

5·22 대책에 이어 '6·22 주택 경기 활성화 자금 지원 방안'을 통해서도 국민주택기금으로 중도금 1조 8000억 원 등 3조 6400억 원의 주택 자금을 지원했다. 은행에서는 전용 면적 85㎡ 이하 아파트의 분양가 10% 이상을 납입한 6만 가구에 대해 가구당 평균 3000만 원씩 대출해줬다.

이후 '9·25 건설 산업 활성화 방안'이 발표되면서 아파트 중도금 3조 원을 추가 지원했다. 12월에는 '12·12 건설·주택 경기 활성화 방안'이 추가로 나오면서 1999년 1월 1일부터 1년간 한시적으로 1가구 1주택자의 양도소득세 비과세 요건을 3년에서 1년 이상 보유로 완화해 위축된 시장을 회복시키기 위해 총력을 기울였다. 1999년 3·22 주택 건설 확대 계획에 따

라주택 자금 1조 7522억 원을 추가로 지원하고, 중형분양주택에 대한 건설자금지원과다세대·다가구주택 건설자금도 지원했다. 그해 주택 자금 대출금리 한시적 인하, 근로자주택구입 및 전세 자금, 영세민 전세 자금 지원 확대 등이 이뤄졌으며, 분양예정자에 대한 지원금리를 인하하고 주택 건설자를 지원하기 위한 대출금리도 2000년 6월까지 한시적으로 인하여 침체된 건설 산업을 회생시키기 위한 다양한 정책을 마련했다.

### MB 정부의 다각적 노력, 효과는 미미한 수준

MB 정부는 중부세와 양도세를 완화하고, 재건축규제 완화방안으로 조합원의 지위양도 금지를 폐지했다. 분양가 상한제 완화, 수도권 전매 제한 기간도 1~7년으로 완화했고, 1가구2주택 양도세 중과배제 범위 확대 등 세제도 완화했다. 또한 인천 검단 지역과 오산 세교지구에 신도시를 건설하겠다는 계획도 가지고 있다. 이처럼 MB 정부는 부동산시장의 거래를 활성화시키고 현재의 침체된 경제 분위기를 해소하기 위해 다각도로 노력하고 있다.

그러나 지난해 연말에 시작된 미국의 서브프라임 모기지 사태는 국내 부동산 금융 시장에도 파장을 미치고 있다. 건설업체들은 부동산규제 중 LTV, DTI 중복규제를 문제로 지적하고 이에 대한 개선을 요구하고 있다. 하지만 부동산 대출을 과거와 같이 자유롭게 풀어줄 경우 국내 부동산 버블 붕괴에 따른 금융권의 동반 부실로 이어질 수 있다. IMF 수준의 건설경기 침체를 해결하기 위한 정부의 다양한 정책들이 쏟아져 나오고 있으나 그 효과는 미미한 수준이다.

### 건설 경기 살리기 위해 투자는 필연

이명박 정부의 가장 큰 과제는 건설 경기의 회복이다. 건설 경기 회복은 반드시 필요하지만 건설업체와유관업체 등 이른바 '건설족'에 대한 특혜라는 비판이 초래될 수도 있으나, 건설 경기가 침체될 경우 국내의 경제 침체가 악화될 수 있으므로 건설분야의 투자는 필연이다. 촛불 시위 등으로 정부의 추진 의욕이 꺾인 대운하 등 대형 토목 SOC 사업은 미국의 루즈벨트 대통령이 추진해 대공황을 이겨내는 데 주요한 역할을 한 뉴딜 정책의 역할을 할 수도 있다. 대운하가 무산된다 하더라도 경인운하 등 지방 운하 사업을 비롯, 호남 고속철 등 대형 토목 사업은 건설업 경기를 살리는 기회가 될 것이다. 재건축·재개발 관련 규제도 꾸준히 완화되어야 한다. 과거 재건축은 일반분양 물량이 많아 수익성이 높지만 현재의 재건축은 이 같은 이득을 취하기 어렵다. 주택 시장에 활기를 부여하고, 건설 경기의 회복을 위해서라도 재건

IMF 위기 시 부동산 정책

| 일시   | 대책                           | 주요 내용  |
|------|------------------------------|--|
| 1998 | 5·22 주택 경기 활성화 대책            | 양도세 감면(조세 특례) / 취·등록세 한시적 감면   |
|      | 6·22 주택 경기 활성화 자금 지원 방안      | 신규 주택 중도금 대출   |
|      | 9·25 건설 산업 활성화 방안            | 중도금 추가 지원 / 택지 개발 시 민간 참여 확대   |
|      | 12·12 건설 및 부동산 경기 활성화 대책     | 재개발·재건축 활성화 / 분양가 전면 자율화 / 준농림지역 개발 절차 간소화                                       |
| 1999 | 3·22 주택 건설 확대 계획             | 주택 건설 자금 지원  |
|      | 10·7 주택 건설 촉진 대책             | 주택 건설 자금 대출 이자 인하 조치   |
| 2000 | 7·1 주택 건설 촉진 대책              | 주택 건설 자금 대출 이자 인하 조치 연장  |
|      | 8·3 건설 산업 활성화 대책             | 재개발 조합원에 전세금 지원 및 건설 자금 대출금리 인하 / 취·등록세 감면 / 2001년 말까지 비수도권 지역 신축 주택 구입 시 양도세 면제 |
|      | 11·1 건설 투자 적정화 대책            | 지방 거점 도시의 신시가지 개발 및 주택 공급 확대 / 지방 건설 업체의 수수료 확보 방안 강구                            |
|      | 11·11 지방 건설 활성화 방안           | 화성 동탄·김포 양촌·성남 판교 건설 계획 / 재개발 주거 환경 개선 사업 활성화                                    |
| 2001 | 1·4 지방 건설 및 주택 건설 활성화 대책     | 6개 지방 신시가지 개발 계획   |
|      | 5·23 건설 산업 구조 조정 및 투자 적정화 방안 | 생애 최초 내 집 마련 대출 지원 / 취·등록세 50% 감면 / 2001년 말까지 구입한 신축 주택 양도세 면제                   |

MB 정부의 부동산 정책 변화

| 일시   | 대책                        | 주요 내용  |
|------|---------------------------|--|
| 1·30 | 지방 투기 지역 해제               | 비수도권 지역 투기 지역 및 투기과열지구 모두 해제   |
| 3·21 | 소득세법 개정                   | 1가구 1주택자 양도세 장기 보유 공제 최대 80%로 확대   |
| 5·01 | 주택공급규칙 개정                 | 공급량 최대 30%까지 신흥 부부 특별 공급<br>60세 이상 무주택 세대주 국민 임대 우선 공급<br>10년 이상 근 장기 복부자 특별 공급  |
| 6·11 | 지방 미분양 대책                 | 내년 6월 말까지 지방 미분양 매입 시 취·등록세 50% 감면<br>지방 일시적 2주택 기간 2년 연장<br>중부세 합산 및 양도세 중과세 면제<br>임대 기간 10년 → 5년으로 단축  |
| 8·21 | 주택 공급 기반 강화 및 건설 경기 보완 방안 | 재건축 일반 공급 후분양 폐지 / 재건축 조합원 지위 양도 금지 폐지<br>2종 일반 주거지 층수 평균 18층 상향 / 주상복합 가산비 인정<br>감정가의 120% 내에서 택지 매입가 인정 / 선분양 의무화 폐지<br>세교·검단 신도시 확대 지정 / 수도권 전매 제한 5~10년 → 1~7년 완화<br>부동산 세제 합리화 / 지방 미분양 확대 조건부 매입<br>중소 건설사 지원 확대 |
| 9·01 | 2008 세제 개편안               | 고가 주택 기준 6억 원~9억 원 상향<br>양도소득세 장기 보유 특별공제(연 4% → 8% / 20년 → 10년 조정)<br>중부세 과표 적용률 80% 동결<br>중부세 세부담 상한액 300% → 150%<br>1주택 비과세 기간 3년 거주로 연장  |

축·재개발사업 규제 완화는 반드시 필요하다.

한편, 세제 개편을 중심으로 한 주택 거래 시장의 회복도 부동산 문제 해결의 중요한 요소다. 지난 2005년에 발표된 8·31 대책 이후 양도소득세와 종합부동산세 등 보유세와 거래세가 모두 오른 이후 부동산 시장은 거래가 눈에 띄게 줄어든 상황이다. 부동산 시장 정상화를 위해선 주택 거래 시장부터 정상화되어야 한다. 즉, 주택 거래 시장의 침체는 시장 경제하에서 부동산 시장 전체를 동맥경화에 이르게 한다. 정부가 감세 정책이란 당근책을 통해 거래 시장을 정상화시키지 않으면 경제의 심장은 멈출 수도 있다. 거래를 활성화시켜야 경제가 살고 현재의 경기 침체에서 벗어날 수 있을 것이다.