

■ 이 슈 진 단

5·10대책 불구 주택시장 ‘찬바람’ - 거래 정상화 요원한가

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

주택 거래 정상화와 주거 안정 지원 도모

5·10 주택 거래 활성화 대책이 발표되었다. 주택 경기 침체가 장기화되고 있는 만큼 강남3구 투기지역 해제, 양도세 비과세 요건 완화, 생애최초주택구입자금 추가 지원 등 주택 거래 정상화와 서민 주거 안정을 위한 내용들이 다수 이번 대책에 포함되었다. 가격 침체에 따른 어려움은 둘째 치더라도 거래량 감소는 심각한 수준이다.

지난 1/4분기 주택 매매 거래량은 전년 동기 대비 43.1% 감소하였다. 특히, 비중이 가장 높은 아파트 거래 침체가 가장 심각하여 전년 동기 대비 49.4% 감소한 것으로 나타났다. 이는 아파트 거래량이 작년의 절반 수준에 불과하다는 것이다. 이러한 거래량 감소는 직접적인 연관이 있

는 부동산중개업, 이사대행업체, 인테리어업체의 폐업 등 경기 한파로 나타나고 있다.

뿐만 아니라 간접적으로 연결되어 있는 가구업, 가전업 등 관련 산업의 어려움도 커지고 있다. 결국, 경제 성장과 내수 촉진을 해결하기 위해 서라도 주택시장의 정상화가 필요하다는 공감대가 형성되어 5월 10일 ‘주택 거래 정상화 및 서민·중산층 주거 안정 지원 방안’이 발표된 것이다.

5·10대책 주요 내용

5·10대책의 주요 내용은 규제 정상화, 내 집 마련 여건 개선, 임대주택 공급 및 재정비 사업 활성화로 요약된다.

가장 먼저, 대책 전에 포함 여부가 가장 높게 점쳐졌던 강남3구 투기지

역 해제가 이루어졌다. 이번 강남3구의 투기지역이 해제되면 LTV·DTI가 서울 여타 지역과 동일하게 40%에서 50%로 확대된다. 또한, 3주택자에 대한 양도세 가산 세율인 10%p가 적용되지 않으며 생애최초주택구입자금도 지원받을 수 있게 된다. 강남3구는 주택거래신고지역 해제로 계약 후 신고 의무 기간이 일반 지역과 동일하게 15일 내에서 60일 내로 완화된다.

임대 사업자는 임대사업용 주택 구입시 60㎡ 이하는 취득세를 면제 받고 60~85㎡ 이하는 25%의 취득세 감면 혜택도 적용받을 수 있다. 이와 함께 수도권 공공 택지와 개발제한구역 해제 지구의 분양권 전매 제한 기간을 완화하고, 보금자리주택 거주 의무 기간도 인근 지역과 시세 차익이 적은 지역은 합리적인 수준

으로 완화할 계획이다.

내년 3월 말까지 한시적으로 적용이 배제되고 있는 민영주택 재당첨제한제도도 현재 지정된 지역이 없는 투기과열지구를 제외하고는 폐지할 예정이다. 현행 2년 미만 단기 보유 후 주택을 양도하는 경우 40%의 양도세 증가 세율을 완화하여 기본 세율로 환원할 계획이다.

다음으로, 실수요자의 내 집 마련 여건을 개선하기 위해 세제 및 자금 지원을 확대할 계획이다. 자금 지원 측면에서는 무주택자에게 지원되는 주택금융공사의 우대형 II 보증자리의 지원 대상을 부부 합산 소득 4,500만원에서 5,000만원 이하로 확대하고 대상 주택도 3억원에서 6억원 이하, 대출 한도도 1억원에서 2억원으로 대폭 확대하였다.

또한, 생애최초주택구입자금 규모를 5,000억원 추가하여 금년 중으로 1.5조원을 지원할 계획이다. 중도금 이자 부담을 덜어주기 위하여 동일인 대출 보증 한도를 현행 2억원에서 3억원까지 확대한다.

세제 지원 측면에서는 1세대 1주택자의 양도세 비과세 요건을 3년 보유에서 2년 보유로 완화할 예정이다. 종전에는 한시적 2주택자가 기존 주택을 2년 안에 처분해야 양도세가 비과세되었으나 앞으로는 3년으로 연

장할 계획이다.

마지막으로, 중소형 임대주택 공급 및 재정비 사업을 활성화하기 위한 대책들이 다수 포함되었다. 세대 구분형 아파트 공급은 85㎡ 초과에만 적용할 수 있으나 앞으로는 85㎡ 이하 규모의 아파트에도 가능하다. 현행 30㎡ 이하인 별도 구획하는 면적 상한도 폐지하되 최소구획 면적(14㎡ 이상)을 설정할 예정이다.

리모델링시에도 세대 구분형으로 공급할 수 있도록 관련 규정을 정비하기로 하였다. 2~3인용 도시형 생활주택 공급을 촉진하기 위해 30~50㎡의 원룸형에 대한 주택기금 지원 한도를 80만원/㎡에서 100만원/㎡으로 상향 조정하였다.

입주민 커뮤니티 활성화를 위해 공동 이용 거실, 취사장, 세탁실, 취미 활동 공간과 같은 주민공동 생활 시설을 설치하는 경우에는 용적률 산정에서 제외기로 하였다. 1:1 재건축의 주택 규모 제한도 합리적으로 개선하여 기존 주택의 면적 증가 범위를 현행 10% 이내에서 보다 확대할 계획이며, 면적 증가 범위와 연동하여 기존 주택 면적의 축소도 허용할 예정이다.

뉴타운지구 내 재개발 사업에만 적용되던 용적률 인센티브 제도는 재건축 사업까지 확대할 계획이다. 용

적률을 「국토계획법」상 상한까지 허용하되, 증가된 용적률의 20~50% 이상을 임대주택으로 공급해야 한다. 이와 함께 뉴타운 기반시설 설치비에 대한 국고 지원도 확대할 예정이다.

냉담한 반응...

시장 정상화 요원한가

5·10대책 이후 한 달여가 지난 현 시점에서 시장 반응은 냉랭하다. 매매가격은 오히려 더 하락하고 거래량도 예년 수준에 훨씬 밀돌고 있다. 게다가 그리스 쇼크로 다시 불거진 유럽의 재정 위기는 자산시장의 리스크를 확대시키면서 전 세계 경제 성장의 불확실성이 커지고 있다. 현재의 거시경제 상황을 고려할 때 주택 정책만으로는 주택시장의 회복을 기대하기는 어려워 보인다.

하지만 침체기를 겪으면서 우리는 시장 정상화를 위해 노력하고 미래를 준비해야 한다. 주택 재고나 인구 및 가구 구조, 경제 활동 인구 동향 등을 감안해볼 때 우리나라 주택시장은 근본적인 패러다임의 변화가 진행되고 있다.

매년 증가하는 가구 수는 줄어들고 인구는 급속하게 노령화되고 있다. 또한, 1인 가구, 부부 가구의 증가 등 가구 분화와 가구 해체가 빠르

■ 이 슈 진 단

게 진행 중이다. 외국인은 지속적으로 유입되고 있으나 그들의 주거 실태는 파악하지 못하고 있다. 주택을 소비하는 수요자들의 물량 규모나 패턴의 근본적인 변화가 진행되고 있는 것이다.

이러한 수요 변화에 맞춰 과거의 프레임인 주택이 절대적으로 부족해서 가격이 급등하고 투기가 만연하던 시절을 위한 정책은 바뀌어야 한다. 단기적으로 전세가격은 안정되었으나, 임대차시장의 불안은 여전하다.

얼마 전 발표된 통계청의 추계 가구에 따르면 우리나라 가구 수는 2035년까지 지속적으로 증가하여 2010년의 1.5배에 이를 전망이다. 이는 현재보다 50%가 많은 가구들을

위한 추가적인 주택이 필요하다는 사실이다.

매매가격이 정체되면서 신규 발생 가구들이 소유보다는 거주를 택할 가능성이 높아지면서 임대차시장의 불안은 확대되고 있다. 재정적 한계를 고려할 때 이들을 위한 공공의 역할은 제한적이다.

결국, 민간의 임대주택 공급이 지속적으로 이루어져야 한다. 이는 시장 메커니즘에 친화적인 정책만이 안정적으로 운용될 수 있음을 시사한다. 도입 의도는 좋았으나 결과적으로 재앙적인 결과를 초래하는 정책들이 많다.

이는 시장 메커니즘을 무시한 결과이다. 그동안 정부는 이러한 구조적 변화에 대응하고자 과거의 프레

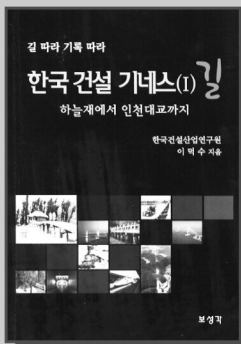
임에서 벗어나 다주택자 양도세 증가 폐지, 분양가상한제 폐지, 재건축 초과 이익 부담금 2년 부과 중지 등 관련법을 국회에 제출하였다. 그러나, 18대 국회를 넘지 못하고 시장의 신뢰만 잃었다.

과거의 프레임으로 시장을 해석하고 대처하는 것은 가장 쉬운 방법일 것이다. 우리가 예상한 것보다 빠르게 주택 수요가 변화하고 있듯이 이에 맞추어 시장은 변화하고 있다.

기업형 임대주택 사업의 활성화, 다주택자 양도세 증가 폐지 등은 임대시장 안정화를 위한 근본적 변화를 시도하면서도 임대차시장 안정을 위하여 무엇보다 시급한 정책이다. 19대 국회의 책임 있는 역할을 기대해본다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길 / 이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명하는 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수표교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 '최초, 최고, 최장, 최대' 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(I) 길』을 발간하였다.