

## 4·1 종합 대책 - 주택시장 정상화되나

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원  
ykhur@cerik.re.kr

정부는 지난 4월 1일, 출범 이후 처음으로 '서민 주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책'을 발표하였다. 주택시장의 침체가 지속되면서 민생의 어려움과 함께 금융 시스템 및 거시경제 전반에 위험이 확대될 가능성이 커졌기 때문이다.

### 서민 주거 안정 도모

대책의 내용은 주택시장 정상화, 하우스푸어·렌트푸어 지원, 보편적 주거 복지의 3가지 분야를 포괄하고 있다.

먼저, 주택시장 정상화는 공급 조절과 수요 진작을 동시에 도모할 계획이다. 공공 분양 주택의 공급 물량을 기존 연 7만호에서 2만호 이하로

축소하되 시장 여건에 따라 탄력적으로 공급할 계획이다. 이와 함께 민간 주택의 공급 조절도 함께 유도할 계획이다. 이를 위하여 수도권 그린벨트 내 신규 보금자리지구 지정을 중단하고 기존 지구는 공공 분양 주택 물량 및 청약 시기 등을 조정할 계획이다.

다음으로, 세제와 금리, 청약제도 개선 등을 통해 유효 수요를 창출하고자 하였다. 올해 안에 일정 조건의 신규 주택이나 미분양 주택을 구입하거나, 1세대 1주택자가 보유한 주택을 금년 말까지 구입하면 세액의 전액 면제를 추진한다. 그리고 부부 합산 일정 소득 이하의 가구가 금년 말까지 일정 조건의 주택을 생애 최초

로 구입할 경우 취득세를 전액 면제 받게 된다. 또한, 생애최초주택구입 자금 지원 확대 및 대상자의 LTV, DTI 규제를 은행권이 자율 적용하도록 할 계획이다.

생애 최초 주택 구입시 소득 요건은 기존의 부부 합산 5,500만원에서 6,000만원<sup>1)</sup>으로 상향 조정되고, 금리도 3.8%에서 3.3~3.5%로 인하될 예정이다. 또한, 생애최초주택구입 자금을 대해서는 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용하고, LTV도 70%로 완화가 추진된다.

또한, 청약제도를 일부 개편하여 유주택자에게도 1순위를 부여하고 민영 주택 청약가점제 적용 대상

1) 국회 통과 과정에서 7,000만원으로 상향 조정됨.

■ 이 슈 진 단

85㎡ 이하에만 적용하고, 적용 비율은 현행 75%에서 40%로 완화하여 청약가점제를 축소할 방침이다.

**하우스푸어 지원 및 주거 복지 실현**

다음으로, 하우스·렌트 푸어를 지원할 예정이다. 금융권 자체 채무 조정 이후 3개월 이상 연체자에게 보유 지원 매각 옵션을 부여할 예정이다. 대상은 85㎡ 이하 1주택 보유로 연소득 5,000만원 이하의 경우이며 10년 간 원금 상환이 유예된다. 또한, 목돈 안 드는 전세제도의 활성화를 위해 집 주인에게 소득세 비과세, 소득 공제, 양도세 중과 폐지·재산세·종부세 감면 등 인센티브를 부여할 계획이다.

마지막으로, 임대주택 공급을 도시 외곽에서 도심 내 공급 위주로 전환하고 다양한 수요자 맞춤형 지원을 확대하여 보편적 주거 복지를 실현할 계획이다. 특히, 도심 내 국·공유지 등의 활용, 매입·전세 방식의 확대, 주택 바우처 등 수요자 지원 확대, 복지 연계·관리 등 전달 체계를 강화할 예정이다. 또한, 보편적 복지를 위해 2017년까지 소득 5분위 이하 520만 무주택 가구의 64%에게, 그리고 2022년까지는 소득 5분위 이하 550만 가구에 행복주택, 주택 바우처, 공공 임대 확대 등 공공 주거 지원 서

비스를 제공할 계획이다.

**다양한 내용 불구 시장 부양 불투명**

공공 분양 주택 공급 축소 및 기존 주택에 대한 한시적 양도세 감면 조치는 현 주택시장 침체에 대한 정부의 인식 변화를 보여준다.

특히, 금융위기 이후 처음으로 기존 주택에 대한 한시적 양도세 감면 조치가 추가된 것은 이례적이다. 지금까지 기존 주택의 양도소득세 감면은 외환위기 직후 DJ정부에서 한차례 시행한 이후 한 번도 시도되지 않았다. 명시적 금융 규제는 제외되었으나 세부적 대책에서 LTV, DTI 내용을 다수 포괄하고 있어 정부의 전향적인 시각을 보여준다.

또한, 이번 4·1대책은 다양한 정책을 포괄하고 있어 주택시장 하락세 저지와 거래 활성화에 일부 도움이 될 것으로 기대된다. 무엇보다 패키지 형태의 정책으로 시너지효과에 의한 수요 추가 증진 효과도 가능하지 않을까 예상된다. 파급력이 큰 양도소득세 혜택은 1세대 1주택자의 주택을 매수할 시 받을 수 있는 혜택으로 하우스 푸어의 시장 탈출에는 일정 부분 기여할 것으로 판단된다.

그러나, 생애 최초 주택 구입자 지원과 하우스 푸어 탈출을 주요 정책 목표로 삼고 있어 시장 부양 여부는

불투명하다. 현재 침체 상황은 매우 심각하며 다주택자 등 투자 수요의 적극적인 역할이 필요하나 실수요자 중심의 대책이라는 한계를 가진다. 최근 회복되고 있는 미국 시장에서도 적극적인 투자 수요 확대가 절대적인 역할을 하고 있다. 또한, 공공 분양 물량 조정은 공공 임대주택 공급 확대가 함께 존재하여 시장 효과를 반감시킬 가능성도 없지 않다.

**장기 과제에 대한 고민 필요**

이번 4·1대책이 시장에서 일정 성과를 발휘하기 위해서는 관련법의 조속한 후속 처리가 절실한바, 국회에서 여야가 비교적 신속하게 합의한 점은 긍정적이다. 특히, MB정부 하에서 분양가상한제 폐지 등의 정책이 수차례 발표됐었지만, 국회 통과가 무산되거나 지연되면서 시장의 정책 내성만 키운 부작용이 많았던 점을 고려하면 다행스럽다. 다만, 4·1대책 내용 중 시장 영향력이 큰 정책들은 단기 정책에 속한다.

현 시장 상황에서 단기 정책이 성과를 달성하기 위해서는 적절한 타이밍의 시행, 광범위한 혜택을 통한 시장의 국면 전환을 위한 강력한 모멘텀을 부여해야 한다. 하지만 당초 발표된 정부 정책도 강력한 모멘텀을 형성하기에는 지원 대상이 제한적이

라는 약점이 존재하였다. 지원 대상을 생애 최초 주택 구입자 및 1세대 1주택 보유자의 주택으로 한정하였기 때문이다.

더욱이 국회 통과 과정에서 양도세 지원 대상이 정부안에서 크게 후퇴하여 미분양, 분양 주택, 기존 주택 모두 85㎡ 이하 또는 6억원 이하로 축소되었다. 6억원 이상의 중대형 주택들의 실망감은 더욱 커질 것으로 예상되며 시장 전반에 강력한 모멘텀을 주기에는 어려움이 있을 것으로 판단된다. 양도세 면제 혜택 적용일을 정부 발표일로 소급 적용하지 않고 상임위원회 통과일로 적용시킨 점도 아쉽다.


전반적 시장의 국면 전환을 위해서는 다주택자 등 투자 수요의 적극적인 역할과 광범위한 지원 대상 범위를

설정해야 할 것이다. 또한, 아직 구체화되지 않은 정책들이 다수 존재하여 후속 조치 과정에서 실행력을 담보할 수 있는 정책의 구체화가 필요한 상황이다. 특히, 지원 대상 하우스 푸어의 정의와 범위, 리모델링 수직 증축의 허용 범위 등에는 구체적인 마련이 반드시 뒤따라야 할 것이다. 그리고 전반적인 시장 활성화를 위해서는 추가 세제 혜택 등에 대한 고민도 필요하다.

부동산시장의 패러다임 변화로 시장은 다각도로 변화하고 있다. 특히, 국세 및 지방세 세원의 일정 비율을 담당해 온 부동산 관련 세원은 감소할 것이다. 주택 가격 상승세 둔화에 따른 양도 차익 감소에 따른 양도소득세액 감소, 거래량 감소에 따른 취득세액 감소, 자산 가치 하락에 따른

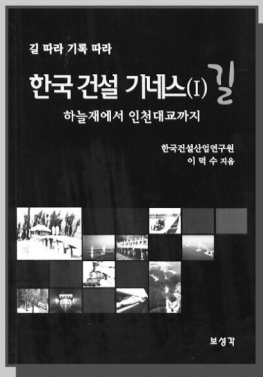
재산세 조세 저항 증가 등이 불가피하다. 지방세에서 차지하는 취득세와 재산세의 높은 비중을 고려할 때 국세보다 지방세에 대한 영향이 크며 최근의 지방 재정 여건을 고려할 때 어려움이 가중될 가능성이 높다. 또한, 취득세의 반복적 인하 등 단기 세제 정책의 부작용을 고려할 때 지금이야말로 장기 세제 개편 논의가 필요한 시점으로 판단된다.

분양 시장도 수요, 금융, 청약 방식 등 다양한 각도에서 빠르게 변화하고 있다. 시장은 상호 유기적으로 연결되어 있고 제도 또한 과거 방식에 맞추어 복합적으로 얽혀 있다.

현재의 상황을 하나의 제도로 풀 수 있는 해법은 극히 드물다. 따라서, 실타래를 풀듯 하나하나 제도를 정비해 나가야 할 것이다. 

도 · 서 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길 / 이덕수 지음, 보성각 펴냄



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

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계립령(하늘재)을 비롯해 수포교, 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.