

■ 이 슈 진 단

# 4·11 총선 이후 부동산 시장은 여전히 ‘안개 속’

조 철 현 | 아주경제 건설부동산부 부장

4·11 총선이 여당인 새누리당의 승리로 끝났다. 이제 관심사는 총선 이후 부동산 정책 변화와 시장 향방에 모아지고 있다. 업계에서는 이명박 정부와 새누리당이 부동산 거래 활성화와 건설경기 회복을 위한 규제 완화 대책을 내놓을 것이라는 기대감이 커지고 있다. 건설·부동산 시장이 장기 침체에서 헤어날 수 없으면서 ‘시장 활성화 대책’에 대한 갈증이 큰 까닭이다. 당장 주택 거래부터 살려야 한다는 목소리가 정치권 일각과 정부, 건설업계 등에서 나오고 있다.

부동산 및 건설산업은 경제에 미치는 파급력이 큰 만큼 더 이상 방치하다가는 경기 회복은커녕 부동산시장이 회복 불능 상태에 빠질 것이라는 주장이다.

큰 틀에서 봤을 때 급격한 정책

변화는 없겠지만 새누리당의 정책 기조가 민주당보다는 시장에 유화적인 만큼 집값 급락 위험은 피했다는 점에서 주목할 만하다. 하지만 규제 완화책이 나와도 집값 상승 등 부동산 경기가 바로 살아나기는 쉽지 않다는 게 전문가들의 대체적인 의견이다.

### 시장 침체 심각… 규제 완화 목소리 높아

최대 관심은 부동산 관련 규제 완화 여부다. 그만큼 건설·부동산 경기가 장기 침체의 늪에 빠져 있다는 얘기다. 실제 주택 거래 침체는 심각한 상태다. 국토해양부에 따르면 지난 3월 전국 주택 매매 거래량은 총 6만 7,541건으로 전년 동월(9만 6,264건)보다 29.8%나 줄었다.

특히 서울·수도권의 감소 폭이 컸다. 서울(7,646건)과 서울을 포함

한 수도권(2만 5,958건)의 경우 전년 같은 달에 비해 각각 38.2%, 34.0% 줄었다. 지방(4만 1,583건) 역시 27.0% 감소했다. 이에 따라 거래 시장을 활성화시킬 추가 규제 완화 대책을 요구하는 목소리가 힘을 얻고 있다. 여당은 어떻게든 거래부터 활성화해야 한다는 방침에 무게를 두고 있다.

황우여 새누리당 원내대표는 4·11 총선 직후 “19대 국회 개원에 앞서 임시국회를 열어서라도 계류 중인 부동산 활성화 법안을 처리해야 한다”고 밝혔다. 시장이 되살아나기 위해서는 국회의 법안 처리뿐만 아니라 추가 활성화 대책이 나와야 한다는 주장도 거세지고 있다. 부동산 주무부처인 국토해양부 내부에서는 ▲서울 강남3구(강남·서초·송파구) 투기지역 지정 해제, ▲충부채상환

■ 이 슈 진 단

비율(DTI) 추가 완화 같은 부동산 규제 완화의 마지막 선까지 과감하게 풀자는 주장이 제기되는 상태다.

가계 부채 증가를 이유로 금융 규제 완화에 신중한 입장을 지켜 왔던 박재완 기획재정부 장관마저 최근 “DTI 완화가 오히려 가계 빚을 줄일 수 있다는 견해도 있다”며 대출 규제 완화 가능성을 시사하기도 했다. 그러나 반대 여론도 만만치 않다. 시민단체는 물론 야당인 민주통합당도 부동산 규제 완화에 부정적인 반응을 보이면서 정부와 새누리당을 압박하고 있다.

**시장 활성화 법안 어떻게 될까**

부동산 규제 완화의 대표적인 계분양가상한제 폐지다. 이를 담은 「주택법」 개정안은 국회에서 3년째 잠자고 있다.

여당이 지난 2009년부터 법안 발의를 통해 폐지를 추진해 왔지만 야당이 논의조차 거부하면서 18대 국회 문턱을 넘지 못하고 있는 것이다. 그 사이 정부가 분양가상한제 예외 규정으로 토지비를 높게 책정할 수 있는 근거를 마련하고, 건축비도 여러 차례 올렸다. 분양가상한제가 사실상 유명무실해졌다고 지적받는 이유다.

또한, 시장 침체 속에 분양가를 주변 시세보다 높게 책정할 경우 미분

양 우려 때문에 상한제가 폐지되더라도 가격을 망냥 올릴 수 없다는 것도 상한제 폐지 주장에 힘을 보태고 있다. 정부도 부동산 활성화 대책을 발표할 때마다 민간 주택에 한해 분양가상한제 폐지 필요성을 강조하고 있는데다 여당에서도 공감대를 형성한 만큼 19대 국회에서는 힘을 받을 전망이다. 꺼져 가는 서울·수도권 주택시장의 불씨를 살리기 위해 다주택자 양도세 중과 영구 폐지 또한 다시 추진될 가능성이 농후하다.

새누리당은 18대 마지막 임시국회에서 다주택자 양도세 중과 폐지를 추진하겠다는 입장이다.

다주택자 양도세 중과는 노무현 정부 때 부동산 투기를 억제하기 위해 도입된 제도로, 2주택 보유자가 집을 팔 경우 양도 차익의 50%, 3주택 이상 보유자는 양도 차익의 60%까지 세금을 매기도록 하고 있다. 그러나 주택 경기가 침체되자 2009년부터 양도세 중과 적용을 유예해 왔다.

올해 말까지 한시적으로 6~35%의 기본 세율로 과세되는 것이다. 정부는 지난해 12월 ‘12·7 대책’을 통해 다주택자 양도세 중과를 폐지하겠다고 밝혔지만 아직까지 국회 문턱을 넘지 못한 상태다. 기획재정부 관계자는 “양도세 중과는 올 연말까지 한시적으로 적용하지 않고 있어 아직

개정안은 제출하지 않은 상태”라며, “국회가 열리면 정부 입법이나 의원 발의로 법안을 제출할 계획”이라고 말했다. 설령 18대 국회에서 양도세 중과 제도가 폐지되지 않더라도 19대에서 논의될 가능성은 크다.

업계에서는 다주택자 양도세 중과 폐지되더라도 당장 집값에 미치는 파급 효과는 크지 않지 않을 것으로 보고 있다. 하지만 양도세 중과에 부담을 느끼고 있는 다주택자들이 매물을 내놓는 계기가 되고, 여유 있는 1주택자들은 주택 구입 부담을 덜 수 있어 거래 활성화에 도움이 될 것이라는 전망이 우세하다. 분당·일산·평촌 등 수도권 1기 신도시 주민들이 강력히 요구하고 있는 리모델링 수직 증축 허용 여부도 관심을 모은다. 리모델링 수직 증축 허용을 담은 「주택법」 개정안은 19대 국회로 넘어갔다.

국회가 지난해 말 리모델링 안을 담은 「주택법」 개정안을 처리했지만, 수직이 아닌 수평과 별동 증축만 허용키로 했기 때문이다. 업계에서는 현재 허용하고 있는 수평 증축이나 별동 신축은 일부 저밀도 단지에서만 가능해 수직 증축이 허용되지 않는 한 리모델링시장이 활성화되기는 힘들 것으로 보고 있다. 현재 새누리당 백성운 의원 등이 수직 증축을 허용하는 내용의 「주택법」 개정안을 발의

했지만 아직까지 구체적인 논의는 없는 상태다. 하지만 지난 총선에서 일부 의원들이 리모델링 수직 증축을 공약으로 내걸어 19대 국회에서 또다시 법안이 다뤄질 것으로 예상된다. 시장에서도 여전히 수직 증축 허용 필요성에 목소리를 높이고 있다. 특히, 재건축 대안으로 리모델링이 거론되면서 앞으로 수직 증축을 허용해야 한다는 주장에 힘이 실리고 있다. 새누리당이 4·11 총선에서 승리했지만 아직 대선이 남아 있어 일사천리식의 규제 완화는 이뤄지기 힘들 것으로 보는 전망도 많다.

부동산 규제를 선불리 밀어붙일 경우 야당은 물론 국민들에게 자칫 '부자 정당'이라는 공격을 받을 수 있다고 판단해 규제 완화에 소극적으로 대응할 가능성도 없지 않다는 것이다. 또한, 대선을 앞두고 각 정당의 공약 초점이 임대주택 확대 등 서민 주거 안정과 복지 확대 등에 초점

을 맞추고 있다. 따라서 부동산 주요 법안과 규제 완화는 대선이 끝나는 시기까지 미뤄질 수 있다는 전망도 나오고 있다.

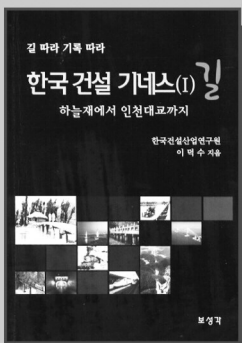
### 부동산 시장... '큰 변화 없을 듯'

4·11 총선 이후 부동산시장에는 큰 변화가 없을 것이라는 것이 전문가들의 공통된 견해다. 총선 공약들이 주로 서민 주거 복지 쪽에 무게를 두고 있어서다. 건설·주택 경기가 크게 침체돼 있다는 것도 시장 전망을 어렵게 한다. 또 정부와 여당이 거래 활성화 대책을 내놓는다 해도 서울·수도권 부동산시장이 되살아나기에는 한계가 있다는 의견이 우세하다. 부동산 매수 욕구가 사라졌고 앞으로의 시장 전망도 밝지 않다는 게 이유다. 올 연말 대선에서도 후보들이 집값을 올릴 만한 개발 호재를 공약으로 내걸지는 않을 것으로 보인다. 서울·수도권 부동산시장은

당분간 현재와 같은 가격 약세, 거래 부진 양상을 보일 것으로 예상된다. 서울은 구청장에 이어 국회의원까지 야당이 휩쓸면서 뉴타운 출구 전략이 한층 힘을 받게 됐다. 반면, 지방 부동산시장은 일부 지역에서 공급 과잉 우려도 있지만 별다른 악재가 없는 한 호조세가 지속될 것으로 보인다. 세종시와 혁신도시로 이전하는 공공기관이 자리를 잡고 기반시설이 갖춰질 때까지 호재가 계속될 수 있다는 분석이다. 올 하반기에도 수익형 부동산 투자 열풍은 지속될 전망이다. 연말 대선에서도 '복지' 공약이 화두가 될 것인 만큼 부동산 분야에서는 여야 모두 서민 주거 안정을 계속 강조할 가능성이 크기 때문이다. 따라서 결국 임대주택을 늘리거나 전세시장을 안정시키겠다는 공약이 늘어나면서 임대 사업자를 활성화하는 대책이 추가로 나올 수도 있다. 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.