



주택시장 안정대책 평가 및 제언

李 淳 豪 (研究委員, 3705-6187)

정부는 수요억제를 통한 주택시장 안정을 위해 여러 대책을 발표한 데 이어 최근에는 분양시장규제 강화를 고려하고 있음. 그러나 기존의 정책수단이 효과를 내기까지는 다소 시간이 소요될 것으로 판단되므로 새로운 규제 및 정책보다는 위험관리에 치중하면서 공급확대와 보유세 강화 등 기존 정책의 효과를 기다리는 것이 바람직한 것으로 판단됨.

- 정부는 2006년중 가파른 주택가격 상승에 대응하여 보유세 및 양도세 강화, 주택담보대출에 대한 규제강화 등 주택수요 억제정책을 발표하였고, 이에 더하여 후분양제, 분양가공개, 분양가 상한제, 토지임대부 분양 및 환매조건부 분양 등 다양한 분양가인하 유도정책 도입을 검토하고 있음.
 - 이는 2003년 2월 참여정부 출범 이후 대형정책만 9번 발표하였음에도 불구하고 주택 가격이 지속적으로 상승함에 따라 공급자에 대한 직접규제 정책의 필요성이 제기되었기 때문임.
- 그러나 원가공개 및 분양가상한제와 같은 가격통제 정책은 단기적으로 효과가 있을 수 있으나 주택가격 안정을 위한 장기적 정책수단이 될 수 없을 것임.
 - 분양가에 상한을 둘 경우 장기적으로 주택공급량이 줄어들고 주택의 질 또한 저하될 가능성이 있어 항구적인 정책수단으로 사용하기에는 한계가 있음.
 - 또한, 원가공개를 사기업에까지 강제하는 정책 도입은 주택공급자의 이윤을 줄여 주택을 싸게 공급하려는 의도이나, 주택가격이 주변지역 수준으로 상승함에 따라 자본이득만 키우는 결과로 귀착될 가능성이 큼.
- 또한 환매조건부 분양제도는 분양가를 낮춤으로써 저소득층의 주택마련을 돕기 위한 것으로 긍정적으로 판단되지만 현재 문제가 되고 있는 일부 인기지역의 주택가격을 안정시키기는 어려울 것으로 판단됨.
 - 장기적으로 환매조건부 분양제도는 주택소유에 따른 과도한 자본이득을 막는 효과가 있으나 실거래가에 대하여 양도세를 과세하면 동일한 효과를 볼 수 있을 것으로 판단됨.
- 토지임대부 분양은 시행에 필요한 초기투자비(토지매입비 등) 부담을 어떻게 해소할 것인지가 관건임.
 - 토지임대부 분양이 정착되면 일회성이 아니라 앞으로의 모든 공공주택사업에는 초기에 많은 재정부담이 따를 것이고 이의 회수는 장기(infinity)에 걸쳐 이루어지므로 이



에 대한 확실한 대비책이 마련되어야 할 것임.

- 토지임대부 분양은 환매조건부 분양과 마찬가지로 서민에게 싼 값으로 주택을 공급한다는 측면에서는 긍정적이지만, 전체 주택시장에서 공공주택이 차지하는 비중을 감안하면 주택시장 안정에 미치는 효과는 한정적일 것으로 판단됨.

■ 따라서, 주택수요 억제를 위한 정책수단으로는 금리정책과 같은 일반적 정책수단뿐만 아니라 공급확대, 보유세 강화 등의 주택시장 고유의 수단도 함께 고려하는 것이 바람직함.

- 주택보유에 따른 실질적인 기회비용(명목이자율-주택가격 상승률+보유세율+기타 유지비용)에서 현재 변동이 가장 큰 요소는 주택가격 상승률이며, 이의 기대치는 급상승 추세임.
- 주택가격 상승률의 기대치가 급상승하는 것을 상쇄하기 위한 정책수단으로는 금리인상과 보유세 강화를 고려할 수 있으며 금리인상은 경제전반에 미치는 여러 효과를 종합적으로 판단하여 실시해야 함.
- 반면 보유세 강화는 장기적인 관점에서 주택가격 안정에 기여할 것으로 판단되며, 이에 따라 정부는 6억원 이상 주택을 대상으로 종합부동산세를 도입·시행 중이나 향후 재산세와 종합부동산세의 통합 등 보유세제 개편에 대한 연구가 필요함.
- 단, 양질의 주택을 지속적으로 늘려 보유세 인상이 주택가격 상승으로 전가되지 않도록 유의하여야 할 것임.

■ 투기적 수요의 경우 LTV 및 DTI 규제 강화로 인한 자금부족분을 전세금 인상으로 보충할 가능성이 있어 정책효과가 약화될 가능성이 있으므로 임대차 제도의 정비가 필요함.

- 전세제도는 우리나라의 독특한 임대차 관행으로 무주택자의 목돈마련에 도움을 주는 등 여러 장점이 있으나 투기적 수요자의 주택구입 자금의 주요한 원천 중의 하나임.
- 임차인 또한 전세자금 조달에 대한 기회비용(이자)이 일반적으로 월세보다 낮아 전세를 선호하는 경향이 강함.
- 따라서 장기적으로 세입자의 월세납입액에 대하여 소득공제를 해주는 것과 같은 방안을 마련하여 월세에 대한 실질 부담을 줄여줄 필요가 있음.
- 단, 세입자가 월세를 미납하는 경우 임대인을 보호하기 위한 제도적 절차를 마련할 필요가 있음.

■ 현재 주택시장이 불안한 상태이나 부동산가격 안정을 위한 많은 정책수단이 사용되고 있으며 이들 정책이 효과를 내기 시작할 경우 부동산시장이 안정될 수 있을 것으로 판단되므로 위험관리에 치중하면서 정책효과를 기다리는 것이 바람직할 것임.

- 새로운 규제 및 정책보다는 공급확대와 보유세 강화 등 기존 정책을 유지하면서 시장동향을 예의 주시하는 것이 바람직함.
- 또한, 정확한 분석없이 현재의 규제 및 정부개입이 지나치게 과도하여 부동산시장이 붕괴될 것이라는 주장은 오히려 불안심리를 자극하여 혼란을 초래할 여지가 크므로 정책효과를 보다 엄밀하게 분석하여 신중하게 발표하여야 할 것임.