



(재) 여의도연구소
www.ydi.or.kr

The Youido Institute

통권 22호 Vol. 2013-01

이슈브리프

ISSUE BRIEF

22

발행처_여의도연구소 발행인_이주영 발행일_2013년 9월 5일

현안 주택문제 진단과 정책 과제

현 주택시장은 ‘매매시장 침체’, ‘전세시장 이상 급등’ 현상으로 요약되며, 각 시장 모두 수요·공급 측면에서 그 원인을 찾아볼 수 있음

매매시장의 경우, 안정적 소득창출의 어려움과 주택가격 하락 예상에 따른 수요심리 위축, 수도권중심 공급 과잉에 따른 심리적 불안감 등으로 주택거래가 극감된 것으로 보임.

전세시장은 매매시장 위축에 따른 신규 전세공급자 감소, 시장이자율 하락으로 기존 전세공급자들이 월세공급자로 전환되었던 반면, 매매시장 위축으로 전세수요 증가, 시장이자율 하락에 따른 기존 월세수요자의 전세수요자로 전환 등에 따라 단기적 전세 가격의 급등을 가져왔음 (월세는 상대적으로 안정적임)

여의도연구소에서는 8. 23(금), 8. 29(목) 두 차례에 걸친 현장종사자 간담회 및 관계분야 전문가 간담회를 통해 이러한 주택시장, 특히 임대차시장의 이상 현상의 실태를 진단하고 필요한 대책을 논의하였음

본고는 간담회 논의결과를 바탕으로 하여, 현안 주택문제를 분석해 보고, 정부의 ‘8.28전월세대책’에 대한 평가와 보완책을 제시함

작성:이종인 연구위원(☎ 02-2070-3325)

jongin_lee@yahoo.com

Contents

I. 현 주택(임대차)시장 진단

II. 주택정책의 방향 설정의 필요성

III. 8. 28전월세대책의 실효성 평가

IV. 시사점

I. 현 주택(임대차)시장 진단

- 8월 전국 주택가격동향 조사 결과 전월대비(7.15일 대비 8.12일) 매매가는 0.13% 하락, 전세가는 0.42% 상승. 전년도 8월에 비해 매매가 1.18%하락, 전세가 3.55% 상승(한국감정원)
 - 전국의 매매가 대비 전세가격이 61.44%(아파트의 경우 60.57%)로 2001년 말 62.02%를 기록한 이후 최고수준(8.23일 기준, 부동산114)
- 매매가의 60%가 넘으면 전세 수요가 매매로 돌아섰던 과거 사례가 있었음. 주된 요인은 당시 집값상승의 기대심리가 매우 높았기 때문으로 보임
 - 최근까지도 전세가비중이 높은 지역은 여전히 아파트 매매가가 상승한 것으로 나타남

전국 전세가비중 구간별 아파트 매매가 변동률						
	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013. 8. 16
40%미만	-9.3%	4.6%	-4.0%	-4.1%	-8.8%	-1.3%
40~60%미만	5.9%	1.6%	-1.2%	0.0%	-5.2%	-2.1%
60~70%미만	5.3%	3.4%	6.8%	9.9%	-1.1%	-0.4%
70%이상	3.9%	5.1%	13.2%	17.3%	2.3%	2.1%

자료 : 부동산114리서치센터

- 경제성장과 소득수준 향상이 뒷받침되지 못하는 불투명한 경제 환경은 거시경제 불안정과 겹쳐 부동산거래시장의 위축 현상을 장기화
- 매매시장 장기 침체에 따른 신규 전세공급자 감소와 더불어, 기존 전세공급자의 월세로의 전환이 가속되어 전세공급이 급감한 반면,
 - 매매시장 위축에 따른 자가 가구의 전세수요 증가, 시장 이자율하락과 정부·금융권의 저리 전세자금 융자로 전세자금조달이 용이해져 전세수요자 급증을 견인
- ➔ 현 주택임대차시장은 비정상적임. 하지만 상기 제 요인에 의한 일시적 현상으로 보는 것이 타당함. 거스르기 어려운 시장의 구조적 변화(자가→차가, 전세→월세)로 인식할 필요가 있음
- ➔ 주택가격 안정, 전세가 상승으로 '가격대비 전세가비중' 이 커지면 자가→차가 수요가 감소되고, 전세가상승·월세안정에 따라 전세의 월세전환율과 월세가격 하락 예상
- ➔ 향후 보증부월세의 안착, 전세의 월세전환 추세 감속을 위한 대책 필요. (예: 월세 소득공제 및 대출보증 확대, 기업형 임대 등 민간임대시장 확대를 위한 규제완화, 공공매입임대 확대 등)

II. 주택정책의 방향 설정의 필요성

- 4.1대책 및 금번 8.28대책 등 정부의 주택정책에는 기본적 정책방향에 대한 입장이 일관되지 않은 면이 있음
 - 8.28대책의 경우 차가주의보다는 자가주의 비중이 더 커 보임. 점유형태에 대한 정부의 정책 방향 설정이 중요함
 - 예컨대 자가주의를 우선시할 것인지 일본과 같이 차가 위주의 정책을 펼 것인지의 여부, 자가주의를 중시한다면 어느 수준으로 할 것인지에 대한 정책 포지션 필요
 - 전세제도에 대한 입장 및 월세·보증부월세로의 전환을 시장에 맡길 것인지, 제도적으로 대응할 것인지 입장도 설정해야 함

 - 임대시장 활성화를 위한 정책의 경우,
 - 공공임대주택과 민간임대주택의 담당 영역과 비중을 어느 정도로 유지할 것인지, 민간임대시장의 경우 일본과 같은 기업형임대사업을 활성화할 것인지 여부에 대한 정책 방향이 제시되어야 함
- ➔ 분석·연구를 통해 시장과 조화된 정책 포지션 설정 필요



III. 8.28전월세대책의 실효성 평가

- 매매시장의 침체 · 조정 기조가 장기화 될 경우 전세시장의 불안이 지속될 것이라는 판단 아래, 매매 활성화를 통한 임대차시장 정상화 방안(8.28대책)은 시의적절
- 두 측면에서 8.28대책을 살펴보면,
 - 취득세인하 및 저리 장기모기지공급 확대, 임대주택공급 확대 등 신규 대책과,
 - 다주택자양도세중과폐지, 분양가상한가 신축운영, 수직증축리모델링 등 4.1대책의 후속조치
- 저리장기 모기지 도입은 현 시장상황 및 시점에 비춰 매우 적절한 대책. 취득세 영구인하 역시 매매시장 활성화에 따른 전세시장 안정화에 기여할 것임
 - 임대주택공급확대 및 월세입자 지원책 역시 (단기적 효과는 미약하지만) 중장기적 임대시장 안정화에 기여 확신

1. 저리장기 모기지 도입의 적절성과 보완점

- 수익공유형 모기지 및 손익공유형 모기지(Equity Loan) 도입은 무주택자 주택구매를 지원하는 파격적, 혁신적 금융지원 방안
 - 가격상승 기대가 거의 없는 상태에서 자본이득의 일부를 포기하는 대신, 저금리와 안정적 장기거주를 희망하는 가구들이 상당수 반응할 것으로 기대
- 무엇보다 전월세보다 낮은 (기회)비용으로 내 집을 마련할 수 있다는 점이 구매수요를 이끌 것이며,
 - 국회 관련법 개정 절차 없이 기금운용계획 변경만으로 일단 시행할 수 있다는 장점
- ➔ 대상 소득(부부합산 연7천만원)이 비교적 높아 특혜시비 우려
- ➔ 연내 3천호, 생애최초주택구입자로 대상이 한정되어 불만 증가 우려 → 활용 가능한 기금의 범위 내에서 무주택자로 대상 확대 고려
- ➔ 85㎡ 이하 대상 한정 부분도 재검토 필요(가격 및 대출한도제한이 있으므로 85㎡ 제한조건을 완화해도 될 것임)
 - * 금번 혜택에서 제외된 다가구주택과 다세대주택(빌라), 수도권 · 광역시로 한정된 수혜 범위 등의 조건 완화 검토

2. 취득세율 인하 대책의 관건

- 항구적 취득세율 인하 대책은, 그동안의 한시적 취득세 감면에 따른 거래증감과 거래절벽 등 시장교란 현상을 감소시켜 매매시장 안정에 기여. 시장 활성화에도 일정부분 기여할 것임
- ‘4.1부동산대책’ 등 거래세 경감 관련 기존 대책과는 달리 정책의 사각지대가 대폭 축소되어 긍정적 효과 기대
 - 전국 아파트의 94%(약 661만 채)는 6억원 이하 규모여서 대부분 1% 취득세율 적용 예상. 다주택자에 대한 차등 세율 폐지 방침도 바람직한 방향
- ➔ 주택시장 정상화를 위한 정책의 실효성 제고를 위해서는 6억 이상 주택에 대해서도 장기적으로 1% 수준으로 인하 검토. 1기 신도시 등에 거주하는 상당수 중산층이 6~9억원 주택에 거주하는 실정
- ➔ 향후 추진될 국회 절차가 여야간 이견, 소급적용 논란 등으로 순탄치 못할 경우 정책 효과가 반감될 뿐 아니라, 거래절벽 지속화에 따른 임대차시장 왜곡현상이 심화될 가능성이 큼. 신속히 지방세법이 개정될 수 있도록 정부 및 정치권 차원의 조치·협력 수반돼야 함

3. 임대주택공급 확대의 효과와 보완점

- 공공임대주택 공급 확대, 민간을 활용한 간접적 임대주택 공급 증가 및 월세 소득공제 혜택 확대 등의 대책은 바람직한 임대주택 수급기능 조절책
- 국공유지·철도부지 등을 활용한 ‘행복주택’ 등 신규 공공임대주택 공급에 대한 구체적 방안 결여, 공공분양주택 용지의 임대전환 방안이 미진함. 구체적 보완 필요
 - 지방선거를 앞둔 지역주민들의 님비현상으로 행복주택의 경우 현실적으로 정상 추진이 쉽지 않아 보임 → 이에 대한 정책 방안 필요
- 민간임대사업에 대한 종합적 검토와 대책 필요
 - 그동안 매입임대사업자 수 정체 등을 감안할 때, 8.28대책에서의 지원(주택구입자금 금리 5% → 2.7~3% 인하, 대출금액 상향(6천만원 → 1.5억원, 세제혜택 등)을 통해서도 정책 한계가 예상됨
 - 낮은 가격상승 기대, 임차인의 높은 전세 선호 상황 아래 민간 임대시장이 활성화되기 어려운 여건임
 - 리츠(REITs: 부동산투자신탁)와 펀드 등 기업형 임대사업자 육성을 통한 민간임대회사의 장기임대주택 공급 활성화 필요

이슈브리프 ISSUE BRIEF

- * 민간임대사업은 월세 위주로 공급될 것이므로 전세에서 월세로의 전환이 가속화될 것임
- * LH의 '희망임대주택 리츠'가 500여 가구의 하우스푸어 주택을 매입, 임대로 전환하는 사업을 추진 중임

➔ 민간임대사업 활성화를 위한 과감한 혜택 부여 방안, 사업자들의 사회적 책임 요구 등에 관한 연구검토 필요

4. 전월세상한제에 대한 입장

- 8.28대책에는 포함되어 있지 않으나 전월세상한제 도입 여부가 현안 주택정책 쟁점 중의 하나임
 - 새누리당은 과거 「주택임대차보호법」개정안 발의를 통해 전월세상한제의 취지를 부분적으로 반영코자 한 적이 있지만, 현 상황에서는 시장경제 원리에 맞지 않는다는 입장. 정부에서도 논의하지 않고 있는 상황
 - 민주당 등 야권에서는 자동계약갱신청구권 보장을 포함하는 제도 도입을 필수 정책으로 배수진
- 의무계약기간연장, 재계약인상률 5%제한 등 동 제도는,
 - 재산권침해 등 위헌 논란, 편법 인상으로 임차인의 부담 가중, 민간부문의 임대주택 공급 감소, 신규 및 잠재 임차인 차별, 기존 주택임대차보호법의 임차인보호기능 미미와 같은 규제효과 실종 등 많은 문제점 예상
 - * 1989년말 전세보호기간 2년 연장에 따른 서울지역 전세가가 1분기 26% 급등 경험
 - 반면, 여러 선진국에서의 시행경험 및 현재 일부 시행중인 점, 임차 서민의 주거안정 기대 등의 긍정적 입장도 있음
- ➔ 8.28대책의 국회처리과정에서 다주택자양도세중과폐지 등 타 대책과 연동 조율될 가능성도 없지 않지만, 제도의 효과에 대한 객관적 판단이 선결되어야 할 것임. 불가피한 상황이라면, 제도적용 대상을 준공공(임대)주택 등으로 한정하는 방안, 물가상승률에 연동하는 방안 등의 검토를 통해 예상되는 부작용의 최소화 바람직

5. 주택문제 해결을 위한 추가 의견

- 다주택자 양도세 중과폐지, 분양가 상한가 신축 운영, 수직증축리모델링 등 4.1대책 핵심 사안이 8.28대책과 패키지로 추진될 수 있도록 범정부·국회적 협력이 요구됨
- 매물·시세 정보 등 거래동향을 정부에서 제공(예컨대, 국토부의 거래관리시스템(RTMS) 등)함으로써 정보의 공정성과 객관성을 유지해야 할 것임

* 부동산거래 관련법에 법적 근거가 마련되어 있는 상태이지만, 세원 노출 등을 꺼리는 부동산중개사들의 반발이 강한 실정

■ 2006년에 도입된 매매물건 실거래신고 뿐 아니라 2010년부터 시행된 전월세 실거래제도가 정착되어야 하며,

■ 아파트로의 전월세 쏠림현상 완화를 위해 구도심의 다가구·다세대 주택밀집지역의 주차장 부족 문제도 함께 해결토록 해야 함

* 주차장 시설확충 예산은 확충된 지자체도 있으나 지역이기주의 등으로 부지확보의 어려움이 있는 실정

■ 지금까지 수차례 경험한 바 있는 역전세로 인한 임대차시장 혼란 문제도 염두에 두고 정책을 추진해야 할 것임

IV. 시사점

■ 임대차시장은 계절적 요인 등 여러 변수의 영향을 받기 때문에 8.28대책이 단기간 내 전월세 시장 정상화에 한계

- (임대)주택공급의 비탄력성에 기인 공급확대책의 단기 달성이 어려우며, 월세소득공제 상향조정에 따른 세입자 혜택이 크지 않음

- 지난 4.1대책의 핵심법안 처리, 취득세율 인하, 장기모기지 이자소득공제 확대, 매입임대사업자 세제지원 확대, 월세소득공제 확대 등이 국회의 신속한 법안처리가 요구되는 사안들임 → 이 부분이 가장 큰 변수이며, 그 결과에 따라 8.28대책의 효과가 크게 달라질 것임

■ 정책 시행의 적절한 타이밍 확보가 매우 중요할 뿐 아니라, 정치권, 언론, 국민과의 객관적 정보 공유 및 소통이 뒷받침되어야 함

- 특히 주택시장 정상화를 위한 정치권의 대승적 결단을 기대

새누리당의 싱크탱크인 여의도연구소에서는 우리나라의 정책정당 발전을 통한 새로운 정치문화 구현에 기여하기 위하여 「ISSUE BRIEF」를 발간하고 있습니다
「ISSUE BRIEF」에 개진된 내용은 새누리당 및 여의도연구소의 공식견해와 다를 수 있습니다



(재) 여의도연구소
www.ydi.or.kr

서울시 영등포구 여의도동 13-6 기계회관 신관 3층
TEL:02-2070-3301~2 FAX:02-2070-3331