

2014년 부동산시장 전망과 정책에 거는 기대

김현아 한국건설산업연구원 건설경제연구실장

4.1 대책으로 불 지핀 부동산 시장, '정책금융의 힘' 효력 발휘

새 정부 출범에 대한 기대감으로 시작되었던 2013년 부동산 시장은 절반의 성공과 절반의 숙제를 남긴 채 해를 넘겼다. 절반의 성공은 새 정부 출범이후 맨 처음 발표된 4.1 대책으로 '주택금융의 역할'이 컸다. 비록 생애최초주택구매자에 한정된 혜택이었지만 한시적으로 취득세 감면과 함께 1%대 초저금리의 주택구입자금 대출을 제공한 것은 30~40대의 내집 마련과 주택시장 회복에 적지 않은 기여를 하였다. 특히 4.1 대책은 침체된 주택매매거래를 회복시키는데 큰 힘을 발휘했는데 취득세 영구인하로 까지 이어지면서 이제 누구든지 주택을 필요로 할 때 구매하더라도 이전보다 저렴한 거래비용을 지불하게 되는 성과를 거두었다. 한편, '2단계 투자활성화 대책'으로 다루어진 수도권 토지이용 규제 개선은 아직 많은 사람들에게 체감되고 있지는 않지만 기존의 포지티브 시스템(positive system)으로 운영되었던 토지이용규제를 네거티브 시스템(negative system)으로 전환함으로써 기업투자촉진과 함께 토지이용의 효율성 제고 등 토지시장에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망된다. 그러나 전세문제와 같이 주택시장의 구조적인 변화에는 패러다임이 변화하고 있는만큼 '정책의 힘'이 역부족이었다.

여전히 풀지 못하고 과제로 남은 것도 있다. 아직 국회에서 입법절차를 마무리 하지 못하고 있는 4.1 대책의 주요 입법과 구조적으로 변화하고 있는 부동산 시장에 대한 대응이다. 다행히 '다주택자 양도세 증과'는 최고 소득세율 적용기준 완화와 함께 극적 타격을 이뤄냈지만 '분양가 상한제 개선'은 6년이 넘게 국회에서 표류중이다. '종합부동산세의 지방세화'도 진전이 없다. 이러한 제도들은 부동산 가격 급등기에 만들어진 '긴급조치성 규제'로 안정기에는 사실상 폐지가 불가피한 규제이다. 또한 최근의 부동산 시장 상황이나 향후 변화를 고려할 때도 이러한 규제는 이제 그 수명을 다한 '낡은 규제'가 분명하다. 특히 분양가 상한제의 경우 폐지가 아니라 탄력적 적용이라 여야의 입장차이 역시 내용적으로는 극명하지 않다. 그러나 이 제도의 폐지를 조건으로 '전월세 상한제'나 '임대차 등록제' 같은 새로운 조건이 삽입되면서 '제도 정상화'라는 본질은 사라지고 오히려 '빅딜(Big Deal)'의 도구가 되어 버렸다. 과거규제의 청산이 늦어지다 보니 새로운 시장에 대응한 입법은 아직도 갈 길이 멀다.

패러다임의 변화에 대응하는 본격적인 '정책의 힘' 발휘해야

원래 정책으로 시장의 큰 틀을 바꾸는 것은 불가능하다. 정책이란 시장의 큰 구조변화에 맞추어 변화될 따름이다. 그러므로 우리가 시장에서 정책의 힘을 기대한다는 건 그저 '마중물' 정도의 역할을 기대할 따름이다. 그런 측면에서 2014년에도 부동산 시장은 정부의 '마중물'이 필요할 것 같다. 여전히 거시경제적 상황이나 제도적 여건, 시장의 구조변화가 시장 자체의 힘으로 감당하기에는 한계가 있기 때문이다. 대부분의 주요 연구기관들은 2014년에 매매가격은 소폭 상승에 그치지만 전세가격 상승 등 임대시장의 불안은 지속될 것으로 전망하고 있다. 따라서 2014년 역시 매매시장 정상화와 함께 임대시장의 문제해결이 주요 정책이슈가 될 것이다. 그런 측면에서 2014년 정부의 부동산대책은 다음과 같은 내용을 고려해야 할 것이다. 첫째, 생애최초 주택구매자에 한정된 주택구매 지원을 좀 더 융통성 있게 운용해야 한다. 현행 생애최초구매자의 기준을 '부부 모두가 한번도 집을 소유하지 않은 경우'보다 최근 3년 정도 주택을 보유하지 않은 무주택자나 혹은 중서민층의 주택 교체 수요자까지 확대하여 정책금융의 수용범위를 확대할 필요가 있다. 나아가 국민주택기금에서 촉발된 수요자 금융의 혁신이 민간주택금융시장까지 확산될 수 있도록 주택금융 관련 제도개선도 요구된다.

둘째, 임대차 시장에 대한 적극적인 정책수립과 실천이다. 지금까지 정부의 주요한 전월세 대책이 전세가구의 자가전환이었다면 올해는 이보다 한 단계 더 나아가 근본적인 한국의 임대차 시장에 대한 정책고민이 구체적인 제도개선으로 나타나야 할 것이다. 다행히 정부는 2014년 경제운용방향에 '임대주택시장의 구조변화 대응'을 주요 정책과제로 담고 있다. 그러나 임대주택시장에 대해서는 우선 규제보다 활성화에 초점을 맞추어야 한다. 야당에서 주장하는 전월세 상한제나 임대차 등록제에 앞서 충분한 임대주택의 확보가 우선 되어야 할 것이다.

셋째, 주택을 보유하고 있는 노령가구들의 자산가치 보존과 이용가치 극대화를 위한 제도적 기반 마련이 요구된다. 리모델링 수직증축을 통해 일부 문제해결에 착수는 하고는 있으나 고령가구들이 과연 이러한 비용을 자력으로 조달할 수 있을지는 의문이다. 주요 선진국들이 리모델링 정책을 감축이나 성능개선 등으로 전환하고 장기저리의 자금지원에 주력하고 있는 점은 의미있게 받아들여야 할 점이다.

마지막으로 사회·경제 인구구조의 변화에 따른 '부동산 정책'의 패러다임 전환이다. 이제 단기적인 대책보다는 중장기적인 구조개편을 위한 정책수립과 실천이 필요하다. 1가구 1주택보유정책도 수정이 필요하다. 이제 주택을 몇 채 보유하고 있느냐 보다는 안정적인 정주공간의 유무에 따라 정책의 지원도 달라져야 할 것이다. 단순히 주택보유 여부에 따라 차등적으로 지원되는 주택구매지원이나 세제 혜택, 징벌적 과세도 수

정이 필요하다. 부디 2014년 부동산 시장은 과거 고도성장기의 그늘에서 벗어나 저성장시대에 안착하는 원년이 되길 기원한다. 그러기 위해서 ‘정부 정책의 힘’이 또 한 번의 마중물이 되기를 기대해 본다.

| 외부필자 기고는 KERI 칼럼의 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다.