

8·21 부동산 대책

광주·전남에 미치는 영향은?

금융·세제 완화 없어 거래 활성화 의문

1가구 2주택 중과세 감면·LTV 완화 누락 미분양 아파트 '환매조건부 매입'엔 긍정적

'8·21 부동산 대책'은 광주·전남 지역 등 지방의 고집적인 주택 문제인 주택 미분양을 해소하고 부동산 경기를 활성화하기에는 한계가 있다는 지적이 나온다.

재건축 활성화, 전매제한 완화 등 주요대책이 수도권에서만 효과를 발휘할 것으로 전망되는 반면 지방미분양 해소와 토지거래 활성화를 위한 취·등록세 등 세제완화, 무주택자들의 금융비용부담을 경감하는 담보인정비율(LTV) 등 주택금융 관련 규제 개선이 포함되지 않았기 때문이다.

다만 미분양아파트 환매조건부 매입이나 광역시 3억원 이하 주택 양도세 중과제 등의 지방 부동산시장에 다소 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망된다.

◇지방 효과는 여전히 의문=이번 대책에는 지방미분양 해소와 지방 토지거래 활성화를 위한 취·등록세와 양도세 등의 세제완화, 무주택자들의 금융비용부담을 경감하는 주택금융 관련 규제 완화 조치가 빠져 있다.

광주·전남 주택업계에서 줄기차게 요구하던 1가구 2주택 중과세 감면과 LTV(주택담보인정비율), DTI(총부채상환비율) 완화도 누락됐고, 중부

세 부과기준 조정(9억원→6억원)도 포함되지 않았다.

미분양 아파트에 대한 환매조건부 매입에 대해서도 물량이 충분하지 않을 것으로 예상돼 회의적인 반응이 지배적이다. 지난해 9월 발표한 미분양 아파트 1천143가구를 사들였는데, 이는 광주·전남을 포함한 전체 지방 미분양 주택의 1% 수준에 그쳤다.

부동산업계 관계자는 "이번 대책은 재건축 활성화와 전매제한 완화 등 지방 보다는 수도권 건축 경기 부양을 위한 정책이다"며 "환매조건부 매입을 통해 지방 아파트 미분양을 해소하는 것은 확실치 않으나 세제완화 등 실질적인 조치가 있어야 한다"고 말했다.

◇지방에 미칠 긍정 효과=이번 부동산 대책 가운데 지방에 긍정적인 영향을 미칠 수 있는 내용은 주공과 주택보증이 2~3조원을 투입해 지방의 미분양 아파트를 매입하는 '환매조건부 매입' 방식이다. 주공과 주택보증이 미분양 아파트를 최초 분양가의 70~75%에 사들여 임대한 뒤 일

정기간 경과 후 건설업체가 되자는 내용이다.

정부는 이를 통해 5월말 현재 광주·전남의 1만3천여 가구를 포함해 전국을 통틀어 12만8천170호에 달하는 미분양 아파트 물량을 일정분 소화할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

또 양도세 중과와 중부세 부과세를 위해 매입 임대사업자가 같은 시·군·구에 있는 5가구 이상을 임대해야 하는 현행 조건을 1가구 이상으로 대폭 축소하고 임대기간과 주택면적을 대폭 완화한 것도 미분양 물량 해소에 어느정도 영향을 미칠 전망이다.

1세대 2주택 양도세 중과 배제 대상 자가주택 범위를 도 단위 행정구역의 3억원 이하 주택에서 지방 광역시 까지 확대하고 미분양 주택의 중부세 부과세 기간을 확대한 것도 다소 긍정적인 평가를 받고 있다.

/윤영기·최경호기자 penfoot@

▲LTV(주택담보인정비율)=주택 담보가치에 따른 대출가능 한도를 의미한다. LTV가 60%라면 시가 3억원 짜리 아파트는 1억8천만원까지 대출받을 수 있다.

▲DTI(총부채상환비율)=총소득에서 부채 원리금 상환액이 차지하는 비중을 말한다. 총소득이 1억원인데 연간 부채 원리금 상환액이 4천만원 일 때 DTI는 40%가 된다.



국토해양부 이재영 주택토지실장이 21일 정부과천청사에서 인선 겸단, 오산 세교 등 2곳의 신도시 개발 등을 포함한 부동산 종합대책을 발표하고 있다. /연합뉴스

8·21 부동산 대책 주요 내용

부동산 활성화 대책	주요 내용
재건축 규제 합리화	• 시공기간 절반 단축(3년→1년 6개월) • 일반공급 후분양 의무 폐지 • 조합원 지위 양도 금지 폐지 • 2종일반주거 지역 총수 제한 완화 (최고 15층→평균 18층)
주택 공급 기반 강화	• 분양가 상한제 개선 • 주상복합 기선비 추가 인정 • 민간택지 기선비 인정 • 택지 감정가 120%내에서 실매입가 인정, 연역지반공사비 등 기선비 포함 • 아파트 후분양제 보완 • 공공이피트 '원칙 후분양 필요시 선분양' 방식 유지 • 민간 이피트는 자율 선택
신도시 2곳 지정	• 인천 김단신도시 6.9㎞² 확대 지정 • 기존 신도시 포함 9만2천가구 공급 • 오산 세교지구 신도시 1.1㎞² 확대 지정 • 5.2㎞² 추가 2만3천가구 공급
수요 확대·신규 주택 거래 활성화	• 30년 장기 주택담보 대출 활성화 • 1천만원~1천500만원 • 5~10년~1~7년 • 권역별 차등화
부동산 세제 합리화	• 주택건설용 토지 중부세 부과세 • 미분양 주택 중부세 부과세 기간 확대 • 1세대 2주택 양도세 중과 배제 대상 자가주택 범위 확대 • 지방(비수도권)광역시 1억원~3억원 • 비수도권 지역 매입 임대주택 사업 세제지원
건설경기보완	• 건설 중 미분양 아파트 공공매입 가격 수준 매입
지방 미분양 아파트 환매조건부 매입	• 최저가주택에 최대 내역으로 연기
중소건설사 경영지원	• 중소기업입찰, 우수 기회확대

환매조건부 매입 건설사에 '숨통' '민간 사업 실적 떠안는다' 비난도

■ 미분양 대책 '양날의 칼'

정부의 미분양 대책은 '양날의 칼'이다. 국가 경제를 위해 미분양을 매입해서라도 쓰러져가는 중소 건설사들을 살려야 한다는 명분이 있지만 고분양가 등 건설사의 '욕심'에 따른 사업 실적을 국가가 떠안아야 한다는 데 대해서는 비난의 목소리도 크다.

정부가 계획중인 '환매조건부' 매입은 건설중인 미분양 아파트를 현행 공공매입 가격 수준(최초 분양가의 70~75%)에서 주공이나 대한주택보증 등 공공이 매입하여 준공 이후 사업시행자가 원할 경우 당초 공공매입 가격에 공공의 자금조달 비용이 보장되는 수준으로 환매받을 수 있도록 하는 옵션을 주는 것이다.

건설업계는 이 경우 준공때까지 자금 조달 부담이 줄어들고, 입주시에 주공 등으로부터 사들여(환매) 다시 일반 소비자에게 분양한다면 임대 아파트로 전환해 민원이 발생하는 부작용도 줄일 수 있다며 관심을 표명하고 있다.

하지만 일각에서는 공공에서 미분양 주택 매입을 확대하는 것은 바람직하지 못하다는 지적도 적지 않다. 주공이나 대한주택보증이 미분양을 매입할 여력이 있는가도 의문이다. 주공은 부채와 부실이 엄청나고 주택보증 역시 재원이 넉넉치 않다. 자금 부담 때문에 실제 매입 건수가 많지 않거나 소극적일 수도 있다. 정부는 이 때문에 매입 가구수나 투입 자금 규모는 예정하지 않고 있다. /연합뉴스

"부동산 폭탄... 아파트 가격 상승 부추길 것"

■ 야당 반응

야당은 21일 수도권 신도시 추가지정을 비롯, 정부·여당의 잇따른 부동산 정책 발표에 대해 "부동산 폭탄"이라며 집중포화를 퍼부었다.

정부의 정책을 건설경기 활성화를 통한 시대착오적 경기부양책으로 규정, '뜨거운 감자'인 부동산 정책에서 확실한 전선을 형성하겠다는 시도로 풀이된다.

특히 민주당은 이명박 정부가 참여 정부 시절의 시장 안정화 조치를 무력화해 부동산 시장 혼란을 부추기고 있다고 공세를 고백해 바짝 당겼다.

민주당 정세균 대표는 이날 당사에

서 열린 당무위원회의에서 "한나라당이 부동산을 경기부양의 한 수단으로 활용하려는 저의가 엿보인다"며 "정부·여당이 참여정부가 마련한 부동산 개혁조치를 원점으로 돌려라고 했다"고 비판했다.

건설교통부 장관 출신의 의원은 기자간담회에서 "서민·중산층의 주거안정이 후순위로 밀려난 정책"이라고 규정하면서 정부의 재건축 조합원 지위 양도 허용과 민간택지 기반 완화 방침에 대해 "투기수요를 분방시장으로 끌어들이 아파트 가격 상승을 부추길 것"이라고 지적했다. /북지기자 jkpark@kwangju.co.kr

■ 핵심 빠진 세제완화 대책

정부가 부동산 활성화 대책을 마련하면서 관련 세제도 형식적으로나마 일부 손질했으나 핵심내용이 빠져 시장에는 별 영향을 주지 못할 전망이다.

지방 광역시의 양도세 부담을 일부 덜었지만 종합부동산세의 경우 과세기준이 그대로 유지되는 등 거의 변화가 없고 최근 시장을 억눌러온 금융규제 완화방안도 포함되지 않아 이번 대책으로 거래활성화가 이루어지기는 힘들다는 분석이다.

이에 따라 다음달 초 발표되는 세제개편안에 부동산 관련 세제 내용이 어느정도 포함되느냐에 관심이 쏠리

고 있다.

이번 개편안에는 지방의 광역시에 대해 양도세 중과 부담을 일부 덜어주는 내용이 들어있다.

현재 1세대 2주택에 대해서는 양도세를 50%로 중과하지만 1억원 미만 주택의 경우 자가주택으로 분류, 중과대상에서 제외된다. 특히 지방의 지역에는 한해는 공시가격 3억원 이하 주택도 중과대상에서 제외하는데 이 기준을 이번에 지방의 광역시 까지 확대하기로 했다. 부산, 광주, 대

구, 대전, 울산 등의 지방 대도시 주택도 3억원 미만이라면 양도세 중과 대상이 안된다는 뜻이다.

지방의 미분양 물량 해소를 위해 매입임대주택 사업의 요건도 완화했다.

지금까지는 다섯채 이상을 매입해 10년 이상 임대해야 양도세 중과에서 배제되고 중부세 부과세 혜택도 받았지만 앞으로는 한 채 이상을 사서 7년 이상 임대하면 같은 혜택을 받을 수 있다.

이번 대책에는 주택수요를 억제하

는 가장 큰 요인으로 평가되는 담보인정비율(LTV)이나 총부채상환비율(DTI) 등 주택금융 관련 규제의 완화 내용이 빠져 있다.

금융당국이 금융기관의 건전성 관리 차원에서 현행대로 유지하는 것이 바람직하다는 입장을 고수했기 때문이다.

LTV 규제에 따라 여전히 투기지역에선 주택 기준가격의 50%를 초과하는 대출 받을 수 없고 나머지 지역에서도 60% 초과 대출은 불가능하다.

또 투기지역 혹은 투기과열지구에서 6억원 초과주택을 구입할 때 연간 원리금 상환액이 소득이 40%를 넘지 못하고 6억원 이하 주택 매입에도 대출금액에 따라 원리금 상환액이 40~60%를 초과하지 못하도록 한 DTI 규제도 유지된다.

이번 대책에는 거래활성화 뿐 아니라 세제부담 조치에도 시장에서 요구한 내용들이 거의 빠져 있어 거래활성화에는 거의 도움이 되지 못할 것이라는 전망이 많다. /연합뉴스

지방 주택 임대사업 중부세 부과세 기간 10년→7년

조이 여행사

234-3922

359,000

389,000

419,000 469,000

1,390,000

1,390,000

289,000

카멜리아 3박 4일 (45H)

549,000

699,000

후쿠오카 하우스텐보스

999,000

1,299,000

일본 여행 상품

445,000

535,000

625,000

289,000