



부동산 정책의 변화와 보험산업의 시사점

이태열 선임연구위원

요약

■ 정부는 4월 1일 발표한 부동산 정책을 통해 장기간 침체를 지속하고 있는 부동산 경기를 회복시키고 이를 통해 내수 경기를 부양하고자 하고 있음. 보험산업 측면에서는 내수 경기와 밀접한 관계를 가지고 있는 부동산 경기의 회복 여부에 관심을 가질 필요가 있으나, 주택임대업 활성화를 위한 정부의 일관된 정책 기조에도 주목하여야 할 것임. 주택임대업의 발전은 연금을 대체할 수 있는 임대소득의 활성화를 의미할 수도 있으나 임대 행위와 관련한 다양한 위험을 담보할 수 있는 상품개발 등으로 새로운 시장 기회가 확대될 수 있을 것임.

■ 정부는 집권 초기부터 경기 부양을 위해 많은 노력을 집중하고 있으며 특히 부동산 시장 활성화는 정부 정책의 핵심을 이루고 있음.

- 2008년 금융위기 이후 2010, 2011년 연속으로 수출 경기가 양호했음에도 불구하고 내수 경기 회복으로 이어지지 못했으며, 이에 따라 국민이 느끼는 체감 경기는 불황을 지속했음.
- 부동산 경기의 장기간 침체가 내수 경기 부진의 가장 큰 원인으로 지목되면서 정부는 부동산 경기의 활성화를 위해 정책 역량을 집중하고 있음.
- 부동산 경기 활성화는 직접적으로 부동산 중개업, 건설업 등 내수 산업의 경기 활성화뿐 아니라 이사에 따른 가구, 가전 수요를 증가시켜 내수 확대의 계기로 작용할 것임.

■ 정부는 4월 1일 부동산 시장 활성화 정책을 발표하였지만 즉각적인 시장의 반응은 나타나고 있지 않은 것으로 판단됨.

- 4월 1일 국토교통부는 『서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책』을 발표하고 ① 주택시장 정상화 ② 하우스·렌트 푸어 지원 ③ 보편적 주거 복지의 3가지 방향에서 정책을 추진함.

- 정부는 주택 시장 정상화를 위해 주택 공급 축소, 양도세·취득세 부담 완화와 주택구입자금 지원 등 다양한 정책을 제시하고 있음.
- 그러나 정책실시를 위해서는 국회의 법률 개정 사안이 많아 정책 발표 후 즉각적인 거래 활성화 조짐은 나타나고 있지는 않음.

■ 부동산 거래 활성화를 목표로 하고 있는 『주택시장 정상화』 분야의 경우, 법률 개정이 필요한 사안들이 집중되어 있어 관련 정책의 실질적인 도입 여부는 국회의 논의 과정에 달려 있음.

- 『하우스·렌트 푸어 지원』이나 『보편적 주거 복지』 분야는 일부 소득세법 개정을 제외하고는 대부분 시행령이나 정부의 계획 변경으로 정책도입이 가능함.
- 반면, 『주택시장 정상화』 관련 분야는 과거 부동산 경기 호황 시 법으로 규정한 것들이 많아 이를 완화하기 위해서는 국회 동의를 필요한 상황임.

〈표 1〉 주택시장 정상화 관련 주요 부동산 정책과 관련법

구분	관련법	소관 기관
양도세 한시 면제 - 금년 말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택 중 일정한 요건을 충족한 주택 대상	조세특례제한법	기획재정부
다주택자 양도세 중과 폐지 및 단기보유 중과 완화 - 다주택자 양도세 중과(50~60%)를 폐지하고 기본세율(6~38%) 적용	소득세법	기획재정부
분양가 상한제 신축적 운영 - 시장상황에 따라 지정·해제할 수 있게 신축성 부여	주택법	국토교통부
개발 부담금 한시 감면 - 대규모 투자를 수반하는 계획입지 개발사업에 대한 개발 부담은 한시적으로 감면	개발이익환수법	국토교통부
주택정비사업 2주택 허용 및 현금청산시기 연기 - 조합원에게 기존주택의 전용면적 범위 내에서 2주택 공급 허용	도시및주거환경법	국토교통부
리모델링 제도 개선 - 수직증축 리모델링 허용	주택법	국토교통부
토지임대부 임대주택 도입, 주택임대관리업 신설 - 택지비 부담 완화를 통한 민간 임대사업 활성화 - 주택임대관리업 신설 및 세제 혜택 강구	임대주택법 주택법	국토교통부
준공공임대주택 신설 - 의무 임대기간 준수, 임대료 인상을 제한 충족시 세제감면	지방세특례법 조세특례제한법	안전행정부 기획재정부

자료: 국토교통부(2013), 『서민 주거안정의 위한 주택시장 정상화 종합대책』.

■ 보험산업은 내수 경기와 밀접한 부동산 경기의 활성화 여부에 관심을 갖을 필요가 있지만 이와 동시에 지속적으로 추진되고 있는 주택임대업의 동향에도 주목할 필요가 있음.

- 정부는 2011년 2월 주택임대업 자격을 크게 완화하여 1채만 임대를 주어도 임대업자 자격을 허용하였으며, 금번 정책에서도 토지임대부 임대주택, 기업형 임대사업, 준공공임대주택 등 다양한 유형으로 민간주택임대사업을 육성하고자 하고 있음.
- 이러한 정부의 정책은 주택의 투기적 수요가 사라지고 있는 현 상황에서 주택 수요를 뒷받침하고자 하는 것이며, 이를 위해 안정적인 임대 소득의 확보가 가능하도록 지원함으로써 민간부문의 자율적인 임대주택 공급을 늘리고 정상적인 주택 매매 환경을 조성하고자 하는 것임.

■ 주택 임대업은 안정적인 노후 소득원을 창출할 수 있으며, 주택 임대업에 수반될 수 있는 위험을 담보할 수 있는 다양한 사업기회를 제공할 수도 있을 것임.

- 주택 임대업이 안정적으로 발전할 경우 임대 소득이 저금리로 경쟁력이 약화되고 있는 연금을 대체할 수 있는 노후 소득원이 될 수 있다는 점에서 보험산업은 관련 시장의 추이를 면밀히 주시할 필요가 있음.¹⁾
- 은행권의 경우 이미 풍부한 주택 담보 대출을 기반으로 주택 임대업에 관심을 가지고 있으며 이를 하우스푸어 문제의 해소 방안으로 제시하고 있음.²⁾
- 주택임대업의 활성화는 임차인의 배상책임 등 관련 위험을 담보하는 상품 수요를 활성화시킬 것으로 보이며 보다 임대차 관련 위험을 포괄적으로 담보하는 주택종합보험상품의 개발도 고려할 필요가 있을 것임. [kiri](#)

1) 전세 위주의 시장에서는 목돈을 금융기관에 맡기고 수익을 기대하지만 월세 중심의 임대사업의 경우 금융기관을 통하지 않고 수익이 창출되는 구조이기 때문에 금융산업 전체적으로 그 역할이 축소된다고 할 수 있음.

2) 현재 금융기관은 매각 후 재리스(sale and lease back) 방식으로 주택임대를 할 수 있으나 우리나라의 경우 집주인이 일정기간이 지난 후 집을 다시 살 수 있는 환매권이 있기 때문에 활성화되기 어려운 상황임. 금번 정부의 부동산대책에서는 국민주택기금 출자 등의 방식으로 자금을 조달한 리츠를 활용한 방식이 제시되고 있음.