

Policy ISSUE REPORT

8.2 부동산대책이 지방재정에 미치는 파급효과 분석 : 부산시 사례를 중심으로

조기현 연구위원 여효성 수석연구원





I. 연구목적 및 배경

II. 부산지역 부동산시장의 최근 동향

1. 정부의 8.2 부동산대책 주요 내용
2. 부산지역 부동산시장 동향

III. 부산지역 지방세수입 전망

1. 부산지역 부동산시장 전망
2. 부동산시장 전망모형
3. 취득세 전망치

IV. 정책 시사점

I. 연구목적 및 배경

- ✓ 최근 우리나라의 부동산시장은 수많은 변화와 도전에 직면해 있음

 - 한국경제는 전반적인 성장 둔화를 겪고 있으며, 이와 더불어 저출산과 고령화, 1인 가구의 증가 등 인구 및 가구구조의 변화도 경험하고 있음
 - 2008년 세계 금융위기 이후 2012년부터 평균 경제성장률은 2.76%로서 잠재 성장률 밑에서 좀처럼 벗어나지 못한 상태임
 - 생산가능인구는 2016년 3,704만 명을 정점으로 감소하는 반면, 65세 이상 고령 인구는 2016년 690만 명에서 크게 증가할 전망임
 - 1인 가구의 비중도 1990년 9.0%에서 2015년 27.2%로 크게 증가함
- ✓ 경제성장의 둔화와 저성장의 고착화는 주택, 토지, 오피스, 상가 등을 포함하는 부동산시장에 직접적인 영향을 주게 됨. 또한 인구 및 가구구조의 지속적이고 빠른 변화는 부동산시장의 패러다임을 변모시켜 미래 불확실성을 높이는 주된 요인으로 작용하고 있음
- ✓ 부동산시장의 이러한 구조변화와 불확실성 증대는 부동산시장 의존도가 높은 지방세입에 위협요인으로 작용함

 - 부동산 관련 지방세수입은 취득세 26%, 재산세 14% 등 43%로서 그 위상이 지대한 바, 과거에는 신장성 및 안정성 측면에서 장점으로 거론되어 왔으나 최근에는 부동산시장의 불확실성 증대로 오히려 재정위험 요인으로 작용하는 실정임
- ✓ 특히, 그동안 지방세입은 정부 거시경제정책 변화로 인한 부동산시장의 변동성에 직접 노출되어 왔다는 점에서 그 위험성이 크다 볼 수 있음

 - 외환위기 당시 1998년 지방세수입은 전년 대비 -6.8%, 취득세는 -25.3% 감소하였으며 부산지역 지방세도 전년대비 -6.8%, 취득세는 21.7% 하락함
 - 2008년 금융위기 당시에도 취득세는 전국 -3.9%, 부산은 -4.6% 하락하였음

- ✓ 본 연구는 부동산시장의 변동성이 지방세입에 가해지는 재정위험이 크다는 점을 고려하여 정부의 8.2 부동산대책이 부산지역 지방세수입에 미치는 영향력을 분석하는 데 목적을 두고자 함
- 이를 통하여 다음 해 세입예산편성의 계획성을 제고하며, 재정위험 예방을 통한 건전재정 운영에 기여하고자 함

II. 부산지역 부동산시장의 최근 동향

1 정부의 8.2 부동산대책 주요 내용

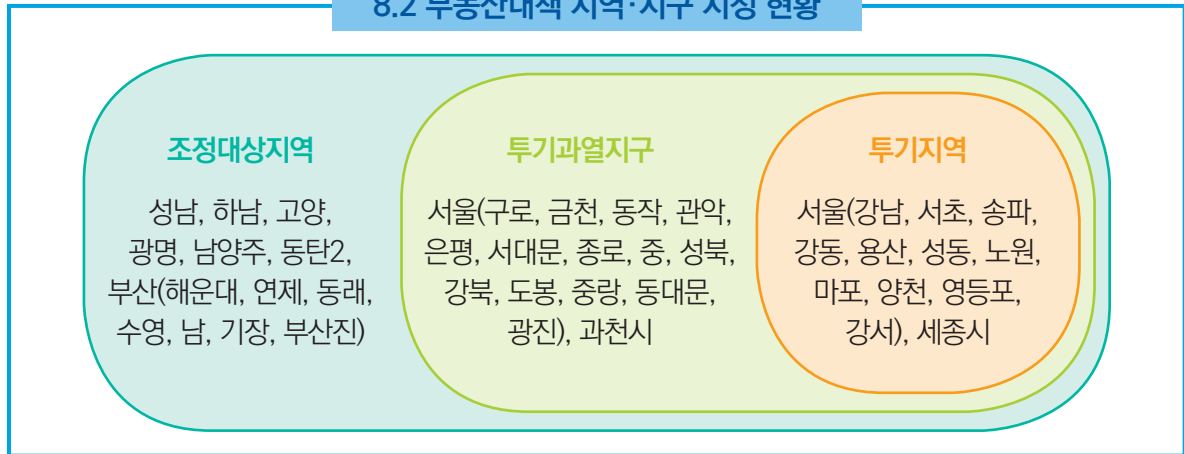
- ✓ 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화를 목적으로 정부는 8.2 대책을 발표한 바 있음
- 8.2 대책에는 투기과열지구와 투기지역 지정, 다주택 양도세 중과, 1가구 1주택 양도세 비과세 요건 강화, 청약 관련 규제 등 세제, 금융, 청약, 재개발·재건축 관련 규제들이 총망라되어 있음

8.2 부동산대책 지역·지구 지정 기준

- **투기과열지구**: 주택가격 상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 청약경쟁률이 5:1을 초과하였거나 국민주택규모 이하 주택의 청약경쟁률이 10:1을 초과하는 등 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역
- **투기지역**: 소비자물가 상승률의 30% 이상 부동산가격이 상승한 지역으로서 부동산 가격상승이 지속될 가능성이 있거나 확산될 우려가 있는 지역
- **조정대상지역**: 투기과열지구 요건 중 일부를 준용하여 과열이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역

- ✓ 부산지역의 경우 7개 자치단체(해운대구, 연제구, 동래구, 수영구, 남구, 부산진구, 기장군)가 조정대상지역으로 지정되었음

8.2 부동산대책 지역·지구 지정 현황



✓ 조정대상지역은 세제, 청약, 분양권 전매 제한 등의 규제가 시행됨

- (세제) 양도세 가산세율 적용(2주택자 +10%p, 3주택자 +20%p), 1세대 1주택 양도세 비과세 요건에 2년 이상 거주 추가, 분양권 전매 시 양도세율 50% 일괄 적용
- (청약) 청약 1순위 자격요건 강화(청약통장 가입 후 2년경과 및 납입횟수 24회 이상), 가점제 적용 확대
- (기타) 오피스텔 전매제한 강화(소유권이전 등기 시까지) 및 거주자 우선 분양 적용(20%)

[지역·지구별 적용 내용]

	조정대상지역	투기과열지구	투기지역
기존	<ul style="list-style-type: none"> • 청약 1순위 자격 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 5년 내 당첨 사실이 있는 자의 세대에 속한 자 - 세대주가 아닌 자, 2주택 이상 소유 세대에 속한 자 • 민영주택 재당첨 제한 • 재건축 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택) 		<ul style="list-style-type: none"> • 양도세 가산세율 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 1세대가 주택과 조합원 분양권을 3개 이상 또는 비사업용 토지를 보유한 경우 양도세율 +10%p
	<ul style="list-style-type: none"> • 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기 시(서울, 과천·광명) / 1년 6개월(성남) • 단기 투자수요 관리 <ul style="list-style-type: none"> - 중도금대출보증 발급요건 강화, 2순위 신청 시 청약통장 필요, 1순위 청약일정 분리 • LTV, DTI 10%p 하향 (투기과열지구·투기지역외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기 시 • 재건축 조합원 지위양도 금지 (조합설립인가 후) • 민간택지 분양가상한제 적용 주택의 분양가 공시 	<ul style="list-style-type: none"> • 주담대 만기연장 제한 • 기업자금대출 제한 • 농어촌주택취득특례 배제 <ul style="list-style-type: none"> - 농어촌주택도 양도세 주택수 산정 시 포함

(8.2 대책)	<ul style="list-style-type: none"> • 청약 1순위 자격요건 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 청약통장 가입 후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상 • 가점제 적용 확대 <ul style="list-style-type: none"> (조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%) • 오피스텔 전매제한 강화(소유권이전등기 시까지) 및 거주자 우선 분양 적용(20%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주담대 건수 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 차주당 1건 → 세대당 1건
	<ul style="list-style-type: none"> • 양도세 가산세율 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택자 +10%p - 3주택자 이상 +20%p • 다주택자 장기보유특별공제 적용 배제 • 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 2년 이상 거주요건 추가 • 분양권 전매 시 양도세율 50%로 일괄 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발·재건축규제정비 <ul style="list-style-type: none"> - 재개발 등 조합원 분양권 전매제한 - 정비사업 분양(조합원/일반) 재당첨 제한(5년) - 재건축 조합원 지위 양도 제한 예외사유 강화 • 거래 시 자금조달계획, 입주 계획 신고 의무화 • LTV·DTI 40% 적용 <ul style="list-style-type: none"> (주담대 1건 이상 보유세대 30%, 실수요자 50%)

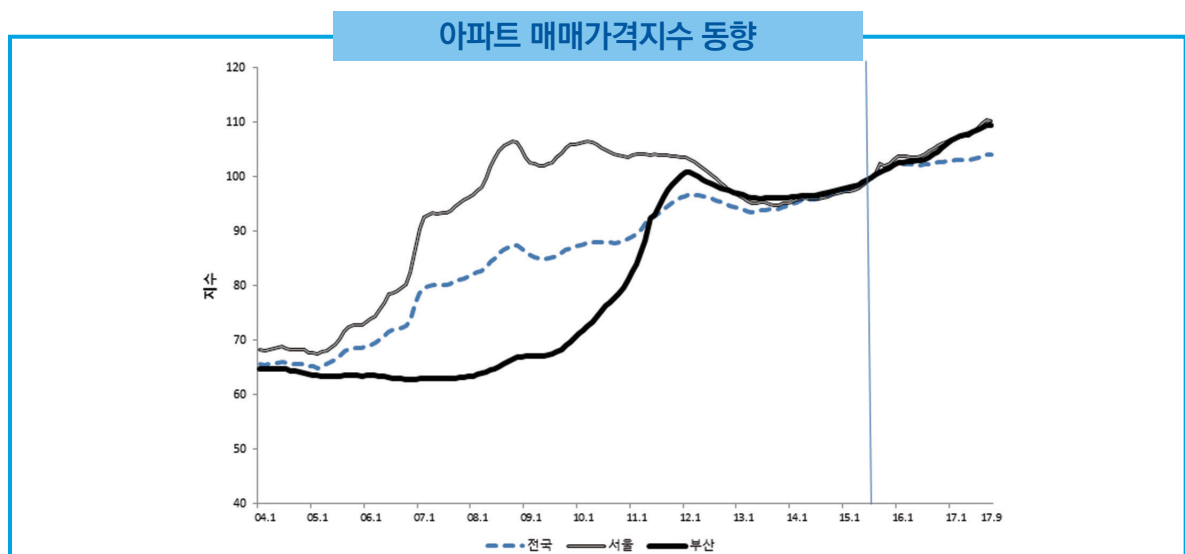
※ 자료: 「실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안」, 국토교통부 보도자료, 2017.8.2.

- ✓ 8.2 부동산대책으로 투기지역과 투기과열지구, 조정대상지역 등 규제를 비껴간 지역으로 수요자가 쏠리는 풍선효과가 우려됨
- 전국 주택 매매가격은 8.2 대책 발표 이후 매수심리가 크게 위축되며 지난달 대비 상승폭이 축소됨
- 9월 매매가격지수 조사결과, 조정대상지역에 포함된 부산 해운대구(-0.03%)는 18개월 만에 하락 전환되고 부산진구(0.13%), 동래구(0.12%), 남구(0.11%) 등은 지난달 대비 상승폭 축소함
- 반면 조정대상지역에서 빠진 서구(0.19%), 금정구(0.18%) 등은 대책 발표 이후 주요 상승 지역으로 꼽힘
- ✓ 8.2 대책은 실수요자 보호와 단기 투기수요 억제를 목표로 하나, 주택경기가 급랭하여 지방세인 취득세수 감소로 이어질 가능성 또한 존재함

2 부산지역 부동산시장 동향

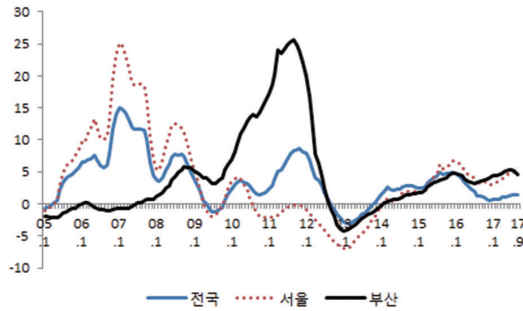
✓ 아파트 매매가격지수

- 아파트 매매가격지수 동향 따르면 전국의 아파트 매매가격은 2017년 9월 현재 기준시점인 2015년 6월 대비 4%가량 상승함
 - 같은 기간 서울과 부산의 매매가격지수는 각각 110.3과 109.4를 기록해 전국 평균 매매가 상승률의 2.6배와 2.35배에 달하는 상승률을 나타냄
 - 서울지역의 매매가격지수는 2008년 3분기에 고점을 찍고 긴 조정과정을 거치다가 계속되는 저금리 기조와 풍부한 유동성의 영향으로 지수가 회복세를 보인 후 2015년 하반기부터 가파른 상승세를 보여옴
 - 반면 부산지역의 매매가격지수는 2012년 고점을 찍고 2013년까지 상대적으로 짧은 조정기간을 거치다가 반등에 성공하여 2017년 현재 지수의 최고점에 도달해 있음
- 부산지역 아파트 매매가격지수의 전년 동월대비 증감률을 보면 2009년 3/4분기부터 2011년 10월까지 큰 폭의 증가세를 실현하였으며, 2016년 3/4분기부터 상승세를 보였음
- 그러나 전월 대비 증감률을 보면 2017년 6월 3.69%, 7월 3.68%에서 8.2 부동산대책 직후인 8월은 2.75%, 9월은 0%를 보이는 등 뚜렷한 둔화세를 보였음

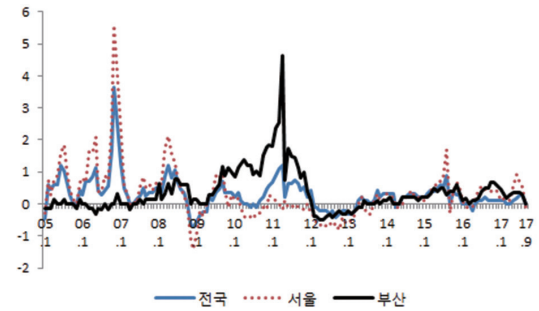


※ 자료: 한국감정원, 월간 계절조정 매매가격지수, 기준시점: 2015년 6월 (2015.6 지수 = 100.0)

전년 동월대비 아파트 매매가격지수 증감률

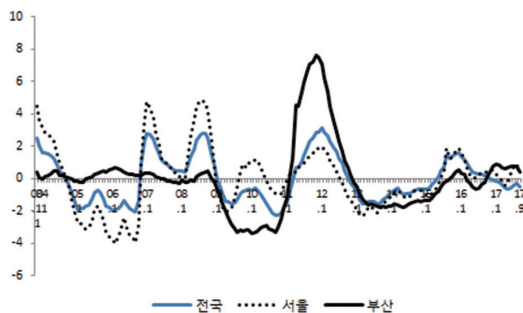


전월대비 아파트 매매가격지수 증감률

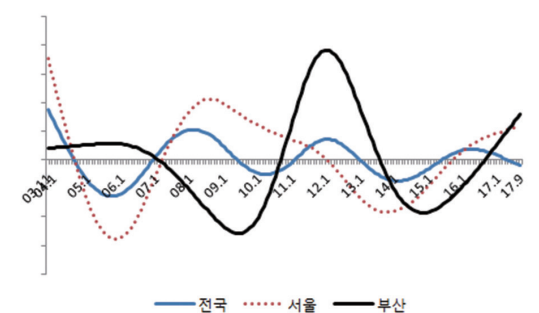


- H-P 필터를 이용한 아파트 매매가격지수 순환국면을 분석한 결과, 전국 매매가격지수는 하강국면인 반면 서울과 부산은 상승국면에 있음. 이는 8.2 부동산대책에서 지정된 지역·지구와 다른 지역 간 양극화가 심하다는 것을 말해주며, 부동산시장의 과열은 국지적 현상임을 시사함
 - 부산지역 아파트 매매가격은 전년 동월 대비, 전월 대비 증감률에서 나타난 바와 같이 2010년 3/4분기~2012년 2/4분기 기간 현저한 상승국면을 보여주며 매우 비정상적인 Overshooting 현상을 나타냄
 - 2016년 3/4분기부터 2차 상승국면에 진입함

아파트 매매가격지수의 장기추세와 격차



아파트 매매가격지수 장기순환국면



- 부산은 서울과 다음과 같은 차이가 관측됨
 - 부산지역 매매가격은 상승국면과 하강국면의 진폭이 매우 크고, 순환주기가 상대적으로 짧은 편으로 전국과 서울 대비 변동성이 매우 크다고 볼 수 있음
 - 상승국면과 하강국면의 시점이 서울과 반대 방향으로, 서울이 하강국면이면 부산은 상승국면, 반대로 서울이 상승국면이면 부산은 하강국면이었음
 - 이러한 현상은 투기자본이 서울 등 수도권 부동산시장을 먼저 진입 후, 하강국면에 도달하면 부산지역 부동산시장으로 진출하는 것으로 해석될 가능성이 있음
 - 다만, 2014년 하반기부터는 서울과 부산의 상승국면이 동조화 경향을 보이고 있음

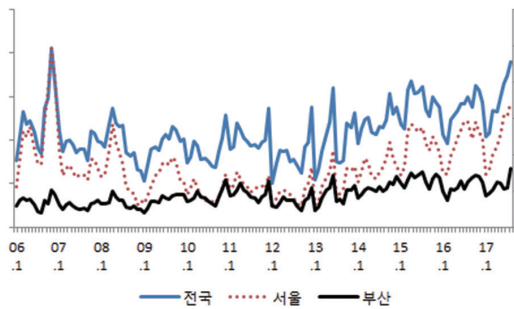
H-P(Hodrick-Prescott) 필터

- 단일 시계열에서 장기추세와 순환국면을 구분하는 기법으로 순환변동을 가지고 국면진단
- 경기변동은 저점 → 정점(상승국면), 정점 → 저점(하강국면)까지가 순환주기(저점 → 저점)이며 진폭은 저점 → 정점 간 높이를 의미

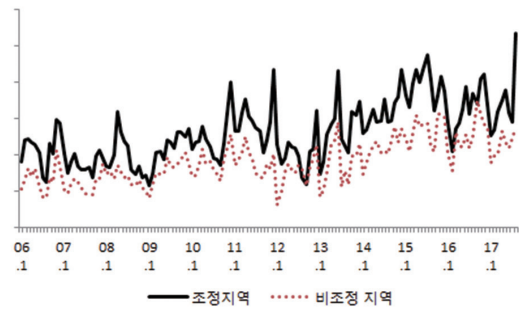
✓ 주택 거래량

- 부산지역 주택거래는 전국, 서울의 주택거래와 동조적 현상을 보였음
 - 부산지역 내에서 8.2 대책에서 고시된 조정지역과 그렇지 않은 지역의 주택거래도 대체로 비슷한 양상을 보였음
 - 다만, 조정지역이 비조정지역에 비하여 주택거래 상승세가 뚜렷한바, 조정지역이 부산지역 부동산시장의 상승세를 견인하는 결과로 이해됨

주요 지역 실제 주택거래량

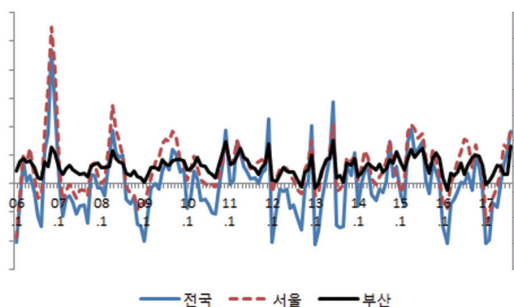
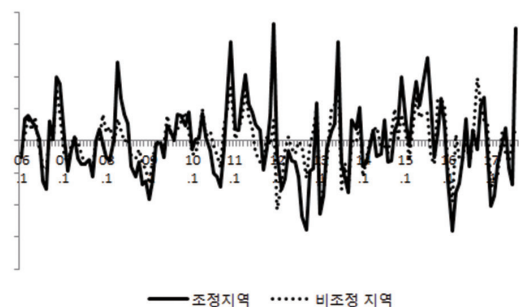


부산지역 내 조정지역 실제 주택거래량



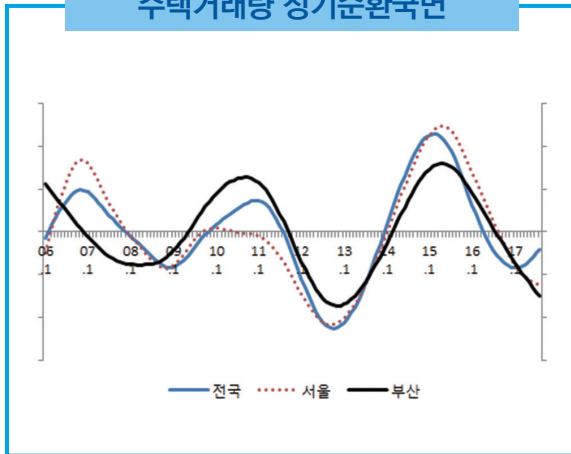
※ 주: 조정지역(해운대, 연제, 동래, 부산진, 남구, 수영, 기장)
거래량 합계

- H-P 필터로 추정한 장기추세와 실제 거래량 간 차이를 보면 조정지역이 비조정지역에 비하여 진폭이 크다는 것을 알 수 있음
 - 이는 외부충격 시 조정지역의 거래량이 급속히 냉각될 소지가 크다는 것을 시사함

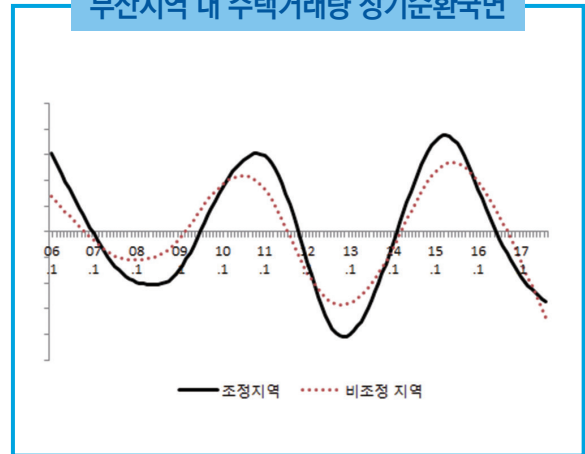
주요지역 주택거래량
장기추세와 실제 거래량간 차이부산지역 내 조정지역 주택거래량
장기추세와 실제 거래량간 차이

- 주택거래량의 장기순환추세를 보면 매매가격지수와 정반대로 전국 주택거래는 상승국면 초입에 진입하였으나 서울과 부산은 2015년 1/4분기부터 하강국면에 있음
- 부산지역 내에서 조정지역은 비조정지역과 마찬가지로 하강국면이기는 하지만 상승국면으로 전환될 개연성이 다소 관찰됨
- 그러나 8.2 부동산대책의 영향이 본격적으로 작용하기 이전인 8월까지의 통계로 분석한 것이어서 주택거래 회복 여부는 불확실함

주택거래량 장기순환국면



부산지역 내 주택거래량 장기순환국면



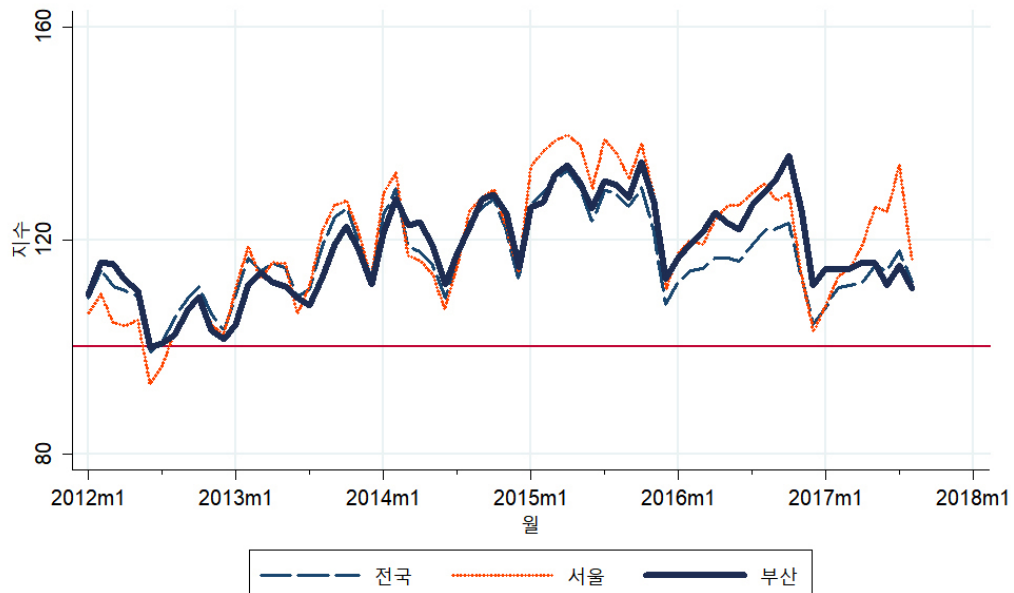
부동산시장 소비심리

- 정부의 주택금융정책, 8.2 부동산대책 등 일련의 조치들은 부동산시장 참여자들의 심리에 크게 작용하는바, 국토연구원이 발표한 ‘부동산시장 소비심리지수’에 의하면 부산지역은 2016년 10월을 정점으로 위축되는 추세임
- 부산지역 부동산시장은 2016년도 하반기부터 위축된 상태가 지속되어 왔으나, 8.2 부동산대책이 발표된 8월에는 7월의 115.2에서 110.9로 하락한 것으로 볼 때 소비심리의 위축 상태가 더 심화된 것으로 판단됨

부동산시장 소비심리지수

- 조사기간: 2017.8.25 ~ 9.1
- 부동산시장 소비심리지수는 0~200의 값으로 표기
 - 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

부동산시장 소비심리지수



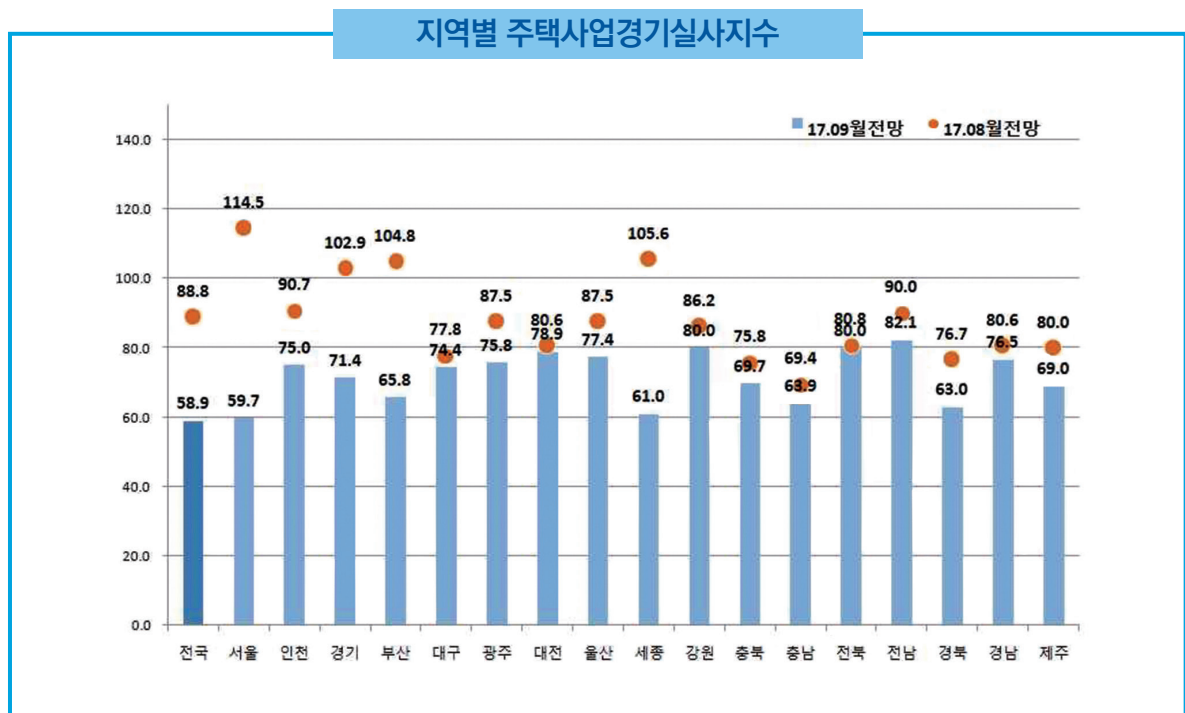
출처: 국토연구원, 부동산시장소비자심리조사

[부동산시장 소비심리지수]는 0-200의 값으로 표현되며, 지수가 100을 넘으면 전월에 비해 가격상승 및 거래증가 응답자가 많음을 의미

지역	2016년					2017년							
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월
전국	121.9	122.1	123.2	113.2	104.3	107.4	111.2	111.5	112.1	115.2	114.2	118.1	112.1
서울	130.5	127.4	128.7	113.8	102.8	107.8	113.1	114.8	119.2	126.2	125.4	134.1	116.4
부산	129.0	131.4	135.9	125.5	111.5	114.7	114.5	114.7	115.9	115.7	111.6	115.2	110.9

- 공급 측면에서는 주택산업연구원이 발표하는 ‘주택사업경기실사지수(HSBI)’를 통하여 살펴볼 수 있는바, 8.2 부동산대책의 영향으로 9월의 HSBI는 8월 88.8에서 29.9p 급락한 58.9를 기록하였음
 - 그동안 공급시장을 견인했던 서울, 경기, 부산, 세종 지역의 주택사업경기가 크게 위축되면서 전국적으로 50 수준의 하강국면으로 돌입함
 - 이는 전국지수 기준으로 주택사업경기실사지수를 처음 발표한 2014년 이후 45개월 만에 가장 낮은 수준임

- 부산지역은 전월대비 $\nabla 39.0$, 전년도 동월대비 $\nabla 18.2$ 가 하락한 65.8을 기록함
- 부산은 서울과 함께 당초 전망치에서 크게 하락한 지역에 해당함



III. 부산지역 지방세수입 전망

1 부산지역 부동산시장 전망

✓ 영향요인 판단

- 향후 부동산시장의 4대 영향변수는 ① 대출규제, ② 금리, ③ 가계부채, ④ 입주물량으로 파악됨
- 이 중에서 대출규제, 금리, 가계부채를 포괄하는 ‘주택금융정책’이 가장 큰 변수임
- (금리) 한국은행은 당분간 저금리 기조를 유지할 계획이나 8.2 부동산대책에도 불구하고 부동산시장 불안이 재연될 경우 주택담보대출 금리의 인상 가능성이 높은 상황임

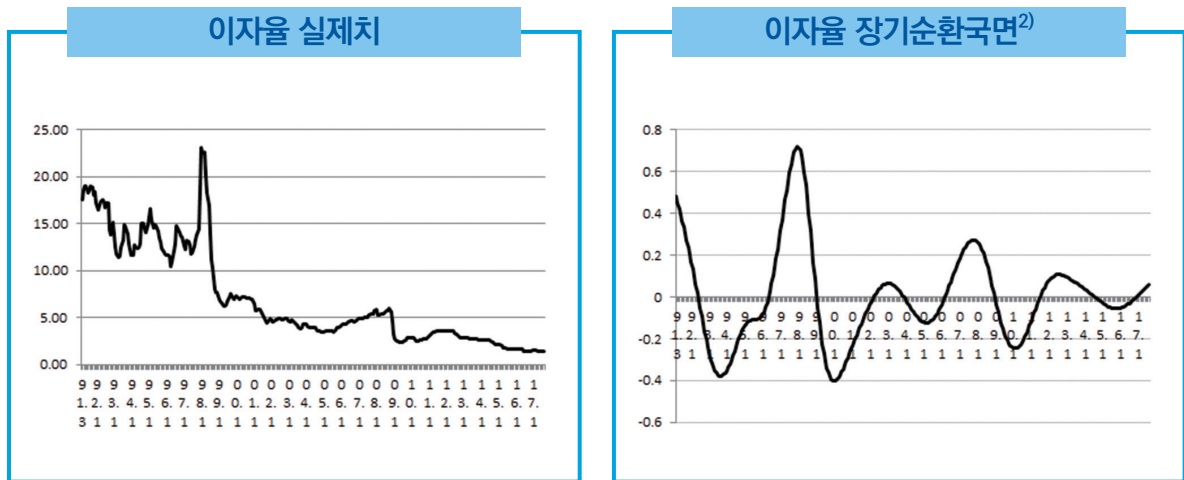
- 미국 연준(Fed)이 연내 기준금리를 한 번 더 인상할 것으로 예상하고 있으며 한국은행도 수출증가와 물가상승이 이어지면서 지난 6월 금리 인상 가능성을 시사함
- 해외 투자은행(IB) 역시 한국은행 기준금리 인상 시점으로 내년 상반기를 유력하게 예상하고 있음
- 인상 시점은 올해 하반기(노무라), '18년 1분기(BoA메릴린치, 바클레이즈, 씨티그룹, 골드먼삭스), '18년 2분기(JP모건, 스탠다드차타드(SC)) 등으로 예상됨
- 이에 따라 금융채 이자율이 상승 중이며, 주요 은행의 가계 주택담보대출 금리도 전년도 대비 크게 상승함

[5대 시중은행 주택담보대출 금리]

구 분	'16년 9월	'17년 9월	'17년 10월 10일
국민은행	2.82~4.12	3.29~4.49	3.40~4.60
신한은행	2.86~3.97	3.35~4.46	3.36~4.47
하나은행	2.745~3.945	3.625~4.845	3.625~4.845
우리은행	2.91~4.21	3.30~4.30	3.32~4.32
농협은행	2.82~3.92	3.34~4.48	3.36~4.50

- 장기순환국면 측면에서도 금리는 2016년 12월부터 상승국면에 진입하였다는 점에서 올해 하반기나 내년 상반기 금리 인상을 가정하는 것이 현실적¹⁾임

1) 한국은행, 「2017년도 제16차 금융통화위원회(정기) 의사록」, 2017.09.19. “금융통화위원회는 다음 통화정책 방향 결정 시까지 한국은행 기준금리를 현 수준(1.25%)에서 유지하여 통화정책을 운용하기로 하였다.”



- (대출규제 및 가계부채) 가계부채 관리강화 및 대출규제 강화(DSR 도입, LTV 및 DTI 강화), 전매제한 기간 연장, 1순위 청약조건 강화 등 8.2 부동산대책 후속조치가 이어질 경우 부동산시장은 급속히 냉각될 소지가 다분함

✓ 전망의 개요

- 부산지역 부동산시장은 단기간 위축될 가능성이 높다 사료됨
 - 주택거래량 및 소비심리지수가 하강국면에 있고, 주택사업경기실사지수 역시 전망치를 크게 밑도는 수준으로 하락하였음
 - 8.2 부동산대책 및 후속조치가 본격적으로 영향을 줄 경우 하강국면으로 전환될 가능성도 배제하기 어려운 실정임
 - 무엇보다 부동산 금융시장의 경색(금리 인상, 대출규제 등)으로 부동산시장을 견인할 동력이 크게 잠식될 것으로 예상됨
- 특히, 부동산시장 불안이 재연될 경우 종합부동산세 등 보유세 강화가 시행될 가능성이 높으며, 이 경우 그간의 장기순환국면으로 미루어 볼 때 하강국면이 급속히 진행될 위험도 있음

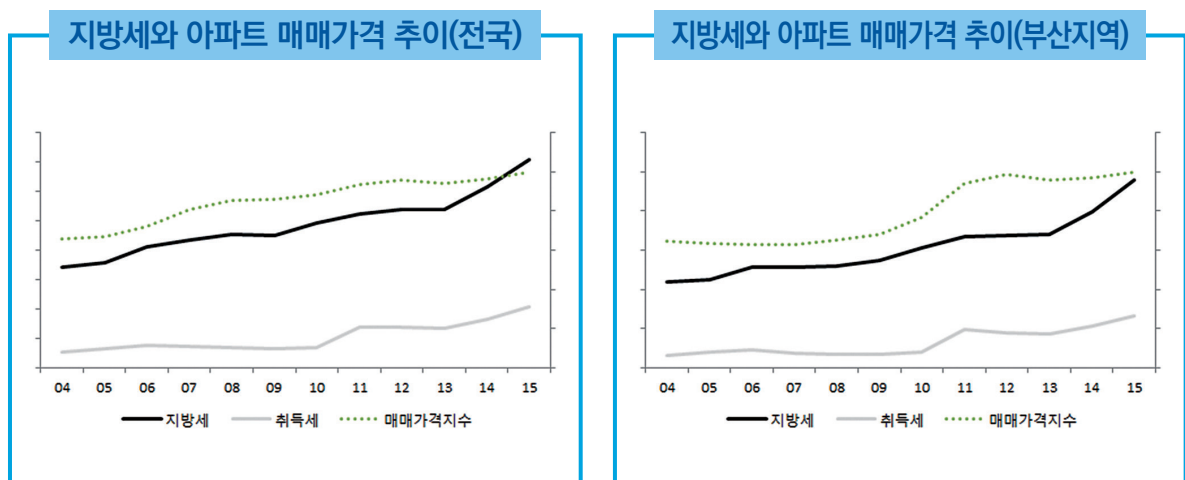
2) 이자율 예측 모형은 이자율이 0 아래의 음수(-)값을 취하지 않아야 된다는 제약조건에 따라 대표적으로 Vasicek 모형을 적용하는 것이 일반적임. 하지만 여기서는 이자율의 장기순환국면 파악에 초점을 두어 H-P filter를 적용하도록 함

- 부동산시장의 장기순환국면 상·하강국면이라는 점, 금리 인상 등 금융시장의 견인력 저하, 정부의 강력한 안정화 의지를 감안하면 부산지역 부동산시장 위축은 불가피하며, 경우에 따라서는 급격한 하락세도 예상됨

2 부동산시장 전망모형

✓ 부동산시장과 지방세 간 상호관계

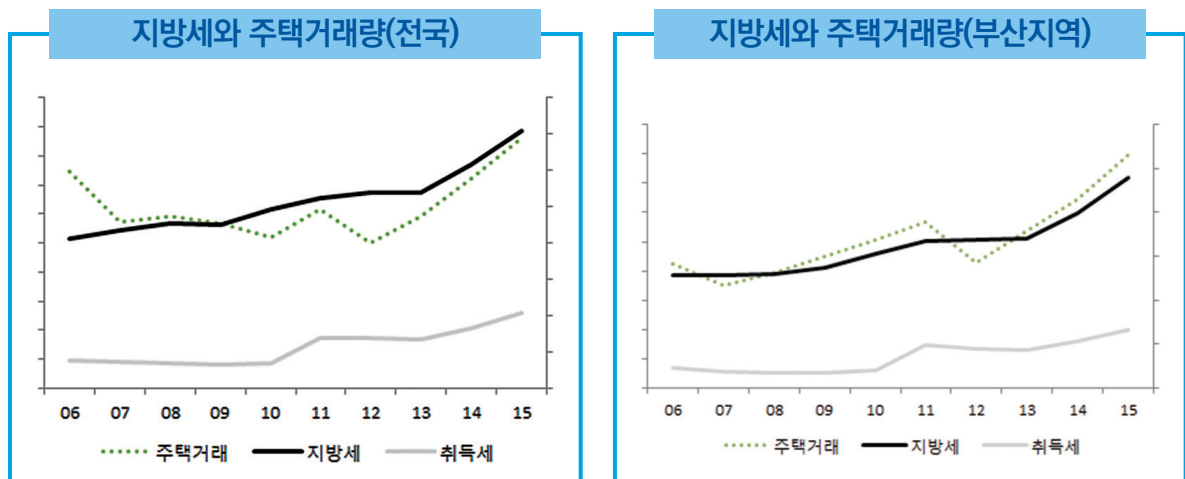
- 취득세와 매매가격 간 동행성이 지방세와 매매가격보다 높은 편이며, 전국에 비하여 부산 지역의 동행성은 보다 강한 양상을 보임
 - 상관관계를 보면 부산지역은 취득세와 매매가격이 0.93으로 높게 나타남



[지방세와 아파트 매매가격 간 상관관계]

지 역	지방세 ↔ 매매가격	취득세 ↔ 매매가격
전 국	0.92	0.80
부산지역	0.88	0.93

- 주택거래량은 2009년~2012년 기간 기복을 보이고 있으나 지방세는 전국, 부산지역 공히 꾸준히 증가세를 보이고 있음
 - 반면에 2009년~2010년 주택거래량 증가에 상응하여 취득세도 증가하는 등 취득세는 지방세와 달리 주택거래량과 동조화가 더 강한 편임
- 전국의 경우 매매가격에 비하여 지방세 및 취득세와 주택거래량 간 상관관계가 낮은 편이나 부산지역은 다소 높은 편임
 - 다만, 지방세와 주택거래량 간 상관관계는 0.94로 높지만 취득세와 주택거래량 간 상관관계는 매매가격보다 다소 낮은 수준임



[지방세와 주택거래량 간 상관관계]

지 역	지방세 ↔ 주택거래량	취득세 ↔ 주택거래량
전 국	0.56	0.59
부산지역	0.94	0.85

✓ 전망모형

- 취득세 전망모형을 연도별 취득세³⁾, 지가지수, 금리(91물 금리CD 유통수익률)를 포함하는 ARMA와 VAR(Vector Autoregressive) 모형으로 추정함
 - 전체 취득세에 영향을 미치는 변수로서 부동산 시장의 전반적인 흐름을 나타내는 대용 변수로써 지가지수를 사용함
 - 저금리 기조 유지의 확장적 통화정책으로 시장 유동성이 풍부해 지면 전체 주택시장 가격 및 거래량 상승을 가져올 것이라는 가정 하에 금리를 반영함
- ARMA 추정식
 - 취득세를 종속변수로 하고 연도별 지가지수, 금리를 설명변수로 하여 추정한 ARMA(1,0) 모형을 아래 표에 제시함
 - 2015년 기준 전국의 취득세는 약 20.8조 원으로, 실증분석결과 전국의 지가지수 한 단위 상승은 약 1,780억 원의 취득세수 신장을 가져옴
 - 반대로 부동산 취득 비용을 상승시키는 시장금리의 인상은 지방세수에는 부정적 영향을 미치는 것이 확인되었으며 시장금리가 1% 증가할 때 약 4,550억 원의 세수 감소 효과가 있는 것으로 나타남
 - 부산의 2015년도 취득세 세수는 1조 3,145억 원이며, 지가지수가 한 단위 상승하면 취득세 세수는 150억 원 증가하고, 금리가 1% 증가하면 취득세는 370억 원 감소하는 것으로 추정됨

[ARMA모형 추정 결과]

취득세(단위: 조 원)	전국	부산	서울
지가지수	0.178 (0.06)***	0.015 (0.01)***	0.034 (0.05)**
금리	-0.455 (0.11)***	-0.037 (0.00)***	-0.098 (0.02)**
상수항	0.136 (5.14)	-0.261 (0.38)	0.803 (1.71)

※ 주: ()내는 표준편차이며, ***, **는 각각 1%, 5% 유의수준에서 통계적으로 신뢰할 수 있다는 것을 의미함

3) 취득세는 1987년부터 2015년까지 연도별 통계를 사용하였으며, 2010년 이후 등록세가 취득세에 포함되어 단일 세목으로 징수됨에 따라 취득세와 등록세를 합한 시계열 자료를 사용하였음

■ 탄력성 추정 모델 결과

- 위의 ARMA모형은 취득세와 지가지수를 수준변수(level)로 측정한 회귀식이어서 지가지수 한 단위 변화에 따라 취득세 증가분을 측정할 수 있다는 장점이 있는 반면에, 전국, 부산, 서울을 비교할 때 추정된 계수의 값을 바로 비교하기가 어렵다는 단점이 존재함
- 따라서, 지역별로 지가지수 한 단위가 증가할 때 취득세에 어떤 영향을 주는지 비교를 위해 취득세와 지가지수 변수에 각각 log를 취하여 회귀분석을 하였음
- log-log 형태로 추정된 아래 회귀식의 계수는 지가지수의 지역별 탄력성을 나타내어 단위에 영향을 받지 않아 지역별 계수 비교가 용이함
- 추정결과 지가지수 탄력성은 전국 1.577, 부산이 1.461, 서울은 1.264로 나타나 전국 기준으로 지가지수가 1% 증가할 때 취득세는 1.58% 증가하는 것으로 해석할 수 있음
- 부산지역의 지가지수 탄력성은 전국보다는 7.3% 낮지만, 서울의 탄력성보다는 15.8% 높은 것으로 나타나 부동산이 취득세 세수에 미치는 영향이 서울 대비 더 크다고 판단됨

[탄력성 모델 추정 결과]

log(취득세)	전국	부산	서울
log(지가지수)	1.577 (0.21)***	1.461 (0.01)***	1.264 (0.19)***
금리	-0.026 (0.01)**	-0.053 (0.01)***	-0.039 (0.02)**
상수항	4.568 (0.91)***	-6.476 (1.78)***	-4.376 (0.85)***

※ 주: ()내는 표준편차이며, ***, **는 각각 1%, 5% 유의수준에서 통계적으로 신뢰할 수 있다는 것을 의미함

■ VAR 모형 추정결과

- 다음으로 취득세, 지가지수, 금리 변수들이 상호 영향을 주고받는 시스템을 추정하기 위해 VAR(Vector Autoregressive) 모형을 추정함

본 연구의 VAR 모형과 해석

- 취득세, 지가지수, 금리의 다중 시계열을 VAR(1) 모형으로 적으면 다음과 같음

$$\begin{pmatrix} \text{취득세}_t \\ \text{지가지수}_t \\ \text{금리}_t \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} \alpha_{11} & \alpha_{12} & \alpha_{13} \\ \alpha_{21} & \alpha_{22} & \alpha_{23} \\ \alpha_{31} & \alpha_{32} & \alpha_{33} \end{pmatrix} \begin{pmatrix} \text{취득세}_{t-1} \\ \text{지가지수}_{t-1} \\ \text{금리}_{t-1} \end{pmatrix} + \begin{pmatrix} \epsilon_{1t} \\ \epsilon_{2t} \\ \epsilon_{3t} \end{pmatrix}$$

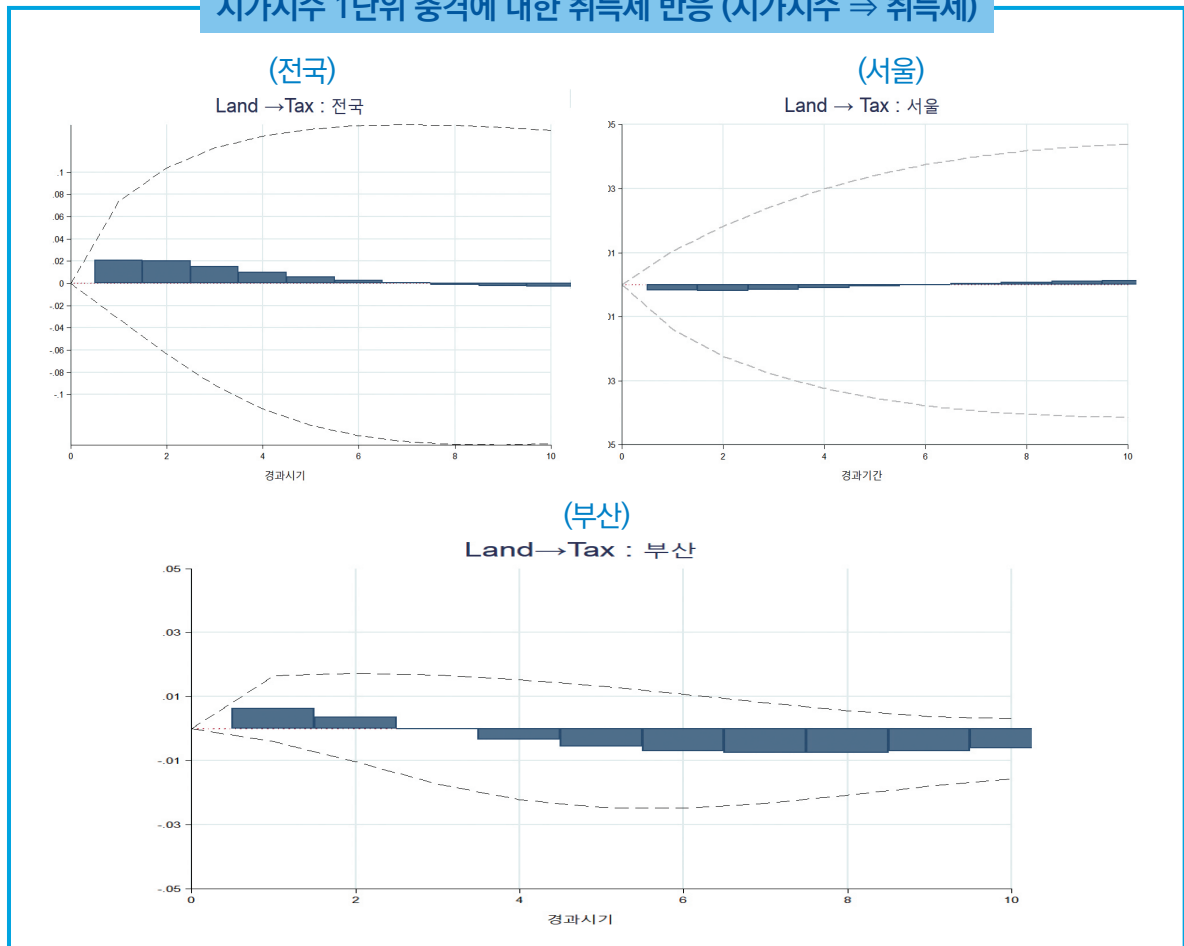
- $Z_t = \begin{pmatrix} \text{취득세}_t \\ \text{지가지수}_t \\ \text{금리}_t \end{pmatrix}$, $\Pi = \begin{pmatrix} \alpha_{11} & \alpha_{12} & \alpha_{13} \\ \alpha_{21} & \alpha_{22} & \alpha_{23} \\ \alpha_{31} & \alpha_{32} & \alpha_{33} \end{pmatrix}$, $(\epsilon_t) \sim WN(0, \Sigma)$ 라고 하면,

VAR(1) 시스템은 $Z_t = \Pi Z_{t-1} + \epsilon_t$ 로 적을 수 있음

- 충격반응함수는 지가지수 오차항 ϵ_{2t} , 금리 오차항 ϵ_{3t} 에 1단위 표준오차의 변동이 경제에 충격으로 주어졌을 때, 취득세가 시간의 변화에 따라 얼마만큼 영향을 받는지를 나타냄

- lag를 1기까지 포함한 VAR(1) 모형에 의한 충격반응함수(irf : impulse response function)의 결과를 그래프로 제시하였음
- 충격반응함수는 t 시점에서 지가지수와 시장금리에 각각 한 단위 충격(unit shock)을 주었을 때 이 k 기만큼의 경과기간이 지난 $t+k$ 시점에서 취득세에 미치는 반응을 나타낸 그래프임
- 실선으로 표시된 충격반응 함수를 중심으로 95% 신뢰구간을 위아래 점선으로 표시하였음
- 전국적으로 지가지수에 오차항 표준편차 1단위 충격이 가해지면, 6기 동안 양(+)의 취득세 증가 효과를 가져오며 이후 0으로 수렴함
 - 부산의 경우 지가지수 1단위 충격은 3기 동안 양(+)의 효과가 있는 것으로 나타나 상대적으로 충격의 지속기간이 짧은 편임
 - 서울의 경우에는 부산보다 취득세 규모가 3.4배에 달함에도 불구하고 지가지수의 충격이 취득세에 미치는 영향이 미미함

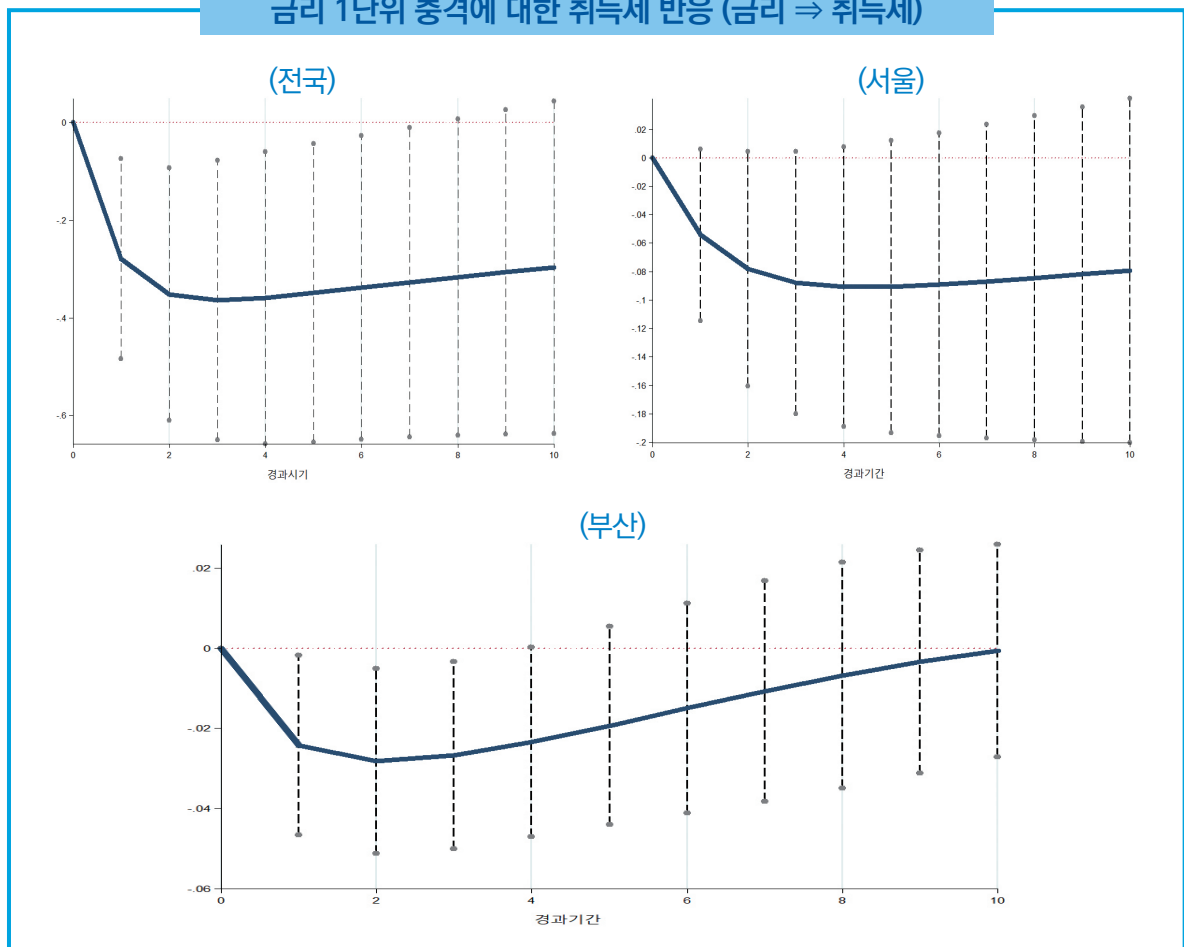
지가지수 1단위 충격에 대한 취득세 반응 (지가지수 \Rightarrow 취득세)



- 금리 오차항에 표준편차 1단위만큼의 충격이 시스템에 주어졌다고 가정하고 추정한 충격 반응 함수를 아래 그래프에 제시함
 - VAR 모형에서 이자율 변수는 시장에 풀린 유동성의 정도를 측정하기 위해 포함시켰으며, 중앙은행의 기준금리 인상 등의 직접적인 금리 정책 변화와 더불어 DTI(debt-to-income), LTV(loan-to-value) 등의 금융규제 강화를 반영함
 - 금리에 1단위 충격을 가하면 전국적으로 다음 期 취득세는 2,500억 원 감소하고, 취득세에 미치는 음(-)의 효과가 3기 후에 3,800억 원 감소분으로 정점을 찍으며 느리게 감소함
 - 금리 인상 및 금융규제 강화가 취득세 감소에 끼치는 영향은 지가지수 충격과 비교할 때 20배에 달하며, 그 효과도 장기적으로 지속되는 것으로 해석됨

- 금리에 대한 부산지역 취득세 충격반응 함수를 살펴보면 2기 후에 300억 원 가량의 감소를 가져와 음(-)의 효과가 정점을 찍고 이후 충격이 완만히 감소하는 모습을 나타냄
- 부산지역의 분석결과 지가지수 충격과 비교할 때 금리 인상의 충격은 파급효과의 방향은 반대이며 절대 규모로 4~6배가량 큰 것으로 나타남

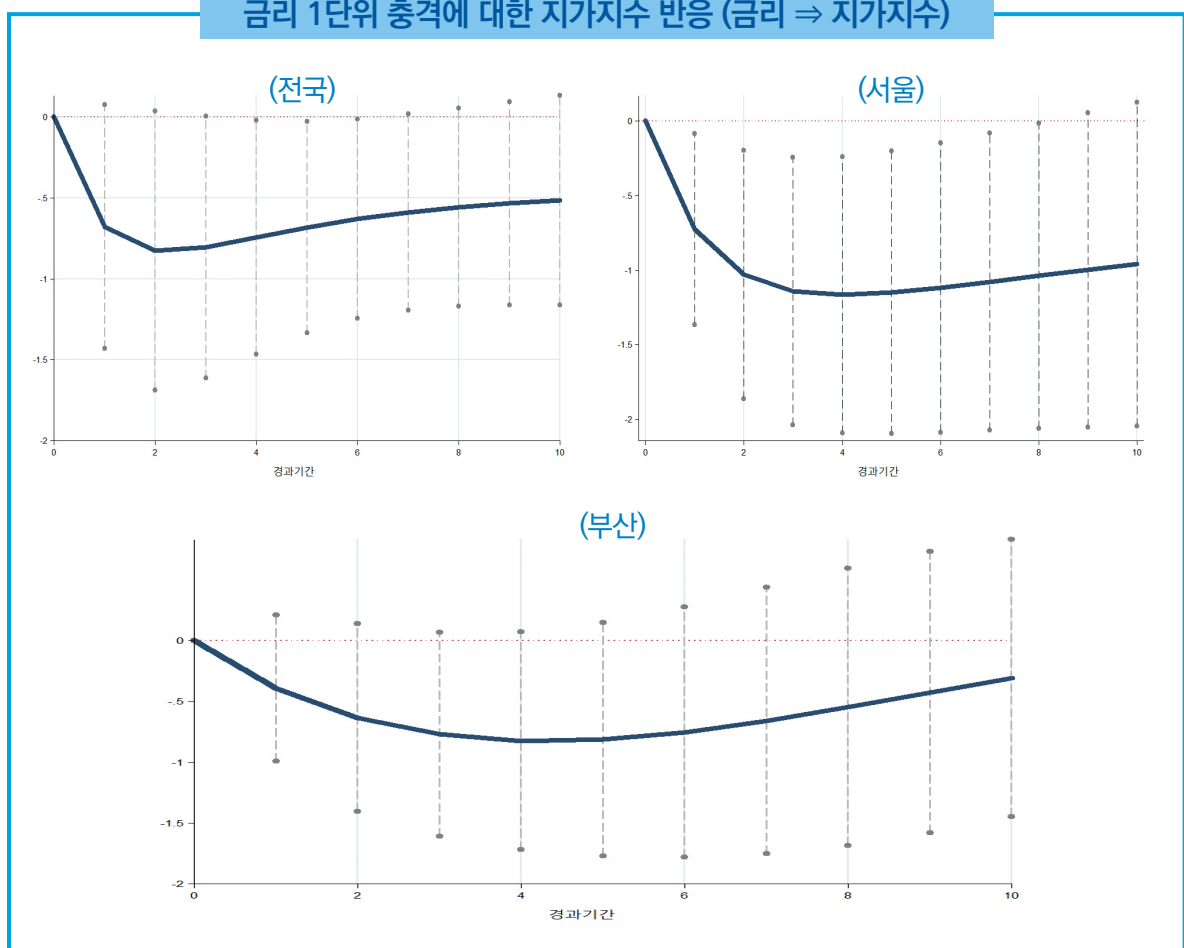
금리 1단위 충격에 대한 취득세 반응 (금리 \Rightarrow 취득세)



- 한편 중앙은행의 통화정책에 큰 영향을 받는 시장금리는 취득세뿐만이 아니라 지가지수에도 동시에 영향을 줄 가능성이 높음
- 따라서 금리에 주어지는 충격이 지가지수에 어떤 영향을 주는지를 나타내는 충격반응 함수를 다음과 같이 제시함

- 분석결과 시장금리의 증가로 인한 시장의 유동성 감소는 지가지수에 부정적인 영향을 끼치며, 부정적 효과의 크기는 각각 전국은 2기 후 -0.7, 부산은 4기 후 -0.8, 서울은 4기 후 -1.2에서 정점에 도달함
- 금리 인상 충격에 대한 지가지수의 반응은 서울이 가장 크고 효과의 반감기도 긴 반면, 부산 지역은 음(-)의 효과가 전국 평균과 비슷한 수준이나 지속기간은 짧은 것으로 나타남
- 금리 인상 충격은 취득세에 직접적인 영향을 줄 뿐만 아니라 부동산 시장 매매가에도 동시에 영향을 주는 것으로 나타나, 금리 인상 충격이 지가지수 충격에 비해 파급력이 큰 것을 설명할 수 있음
- 부산지역의 충격반응 함수는 비교 대상지역에 비해 충격의 지속기간이 상대적으로 짧은 것이 특징임

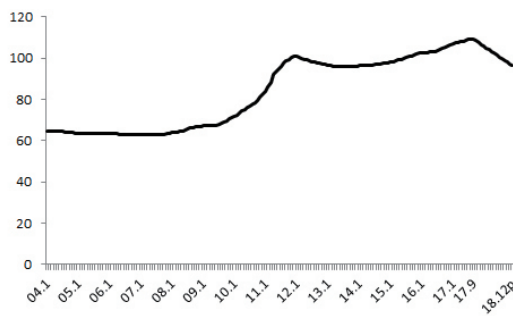
금리 1단위 충격에 대한 지가지수 반응 (금리 \Rightarrow 지가지수)



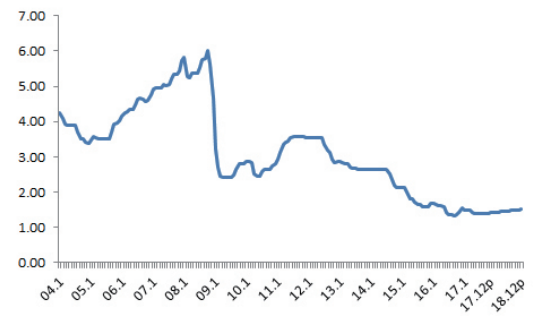
☑ 주택가격지수 및 금리 전망

- 현시점에서 주택가격지수와 금리가 어느 방향으로 움직일지 예단하기는 어렵지만, 장기 순환국면 상 펀더멘털 자체가 주택가격지수 하강국면, 금리는 상승국면이 있어 주택가격 지수는 하락할 가능성이 높고, 금리는 상승할 가능성이 높음
- 지가지수 전망
 - 2017년 하반기~2018년도의 지가지수 예측을 주택매매가격 지수의 장기하락국면 평균 감소율을 적용한 결과 2017년 8월 현재 109.4에 도달했던 주택매매가격 지수는 내년 상반기 지수 101을 상회하다가 연말에 가서는 96.5까지 떨어질 것으로 전망됨
- 이자율 전망
 - 마찬가지로 이자율 전망치는 장기상승국면 평균 감소율을 적용하여 전망치를 산출하였으며 2017년 8월 현재 1.39%인 91일물 CD유통금리는 내년도 말까지 12bp 상승하여 1.51%로 증가하는 것으로 전망됨

주택가격지수 및 이자율 전망(주택가격지수)



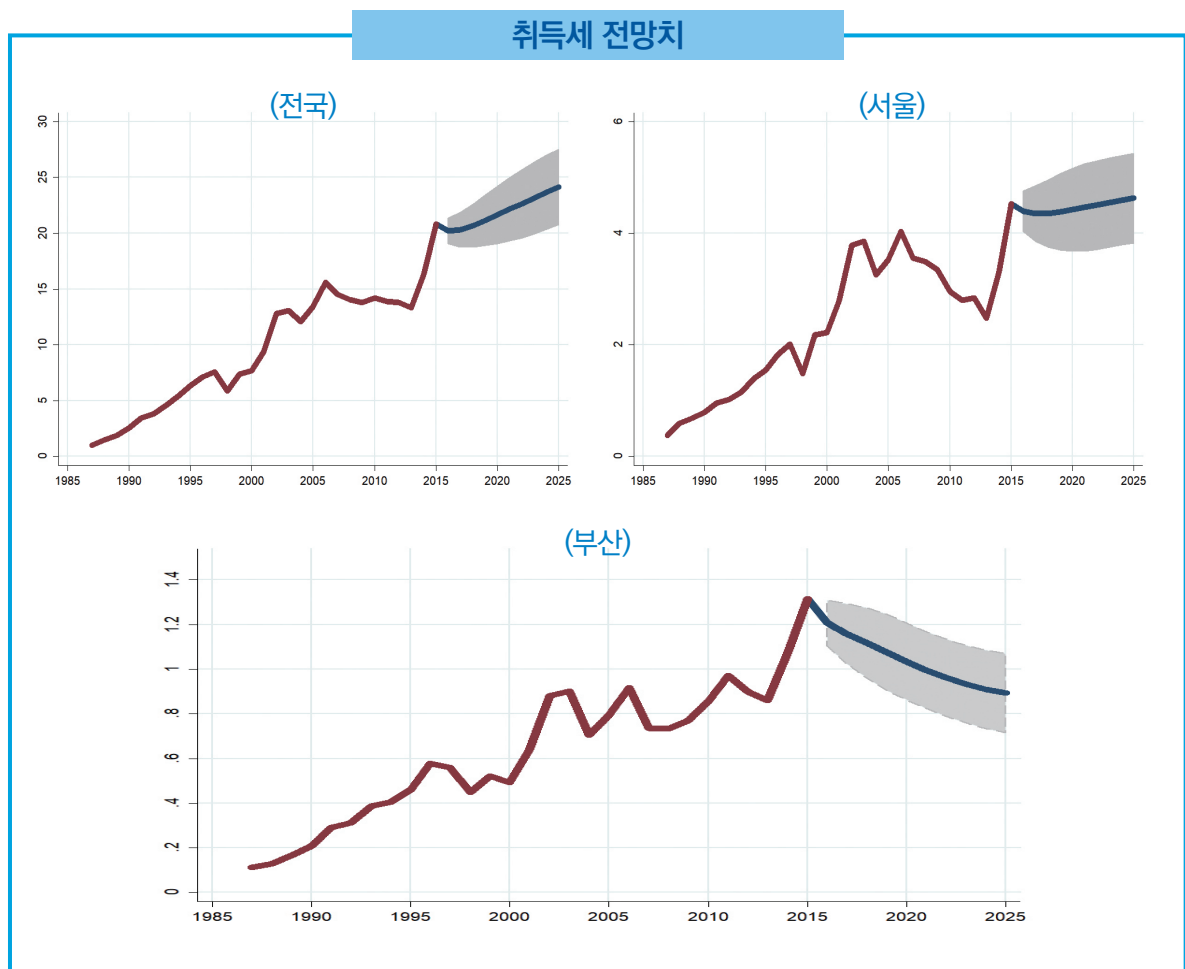
주택가격지수 및 이자율 전망(이자율)



전망치	2017년			2018년					
	8월	10월	12월	2월	4월	6월	8월	10월	12월
주택가격	109.40	108.49	106.68	104.91	103.16	99.76	112.1	98.10	96.47
금리	1.39	1.40	1.41	1.43	1.45	1.46	1.48	1.49	1.51

3 취득세 전망치

- 2015년까지의 자료로 추정된 VAR(1) 모형의 시스템이 앞으로도 안정적으로 유지된다는 가정 하에 예측된 취득세 전망치를 아래 그래프로 제시함
 - 현재의 취득세 세제가 유지된다면, 전국의 취득세는 2025년까지 완만하게 성장할 것으로 전망됨
 - 하지만 1998년도 외환위기, 2003년의 내수위축, 2009년의 글로벌 금융위기 이후 부동산 침체 등의 과거 경험에 비추어 볼 때 취득세는 앞으로도 경기변동에 밀접한 영향을 받을 가능성이 높음
- 서울지역 취득세의 경우도 전국보다는 증가세가 둔화될 것으로 보이지만 전망 기간인 2025년까지 정체 또는 소폭 증가할 것으로 나타남



- 반면 부산지역의 경우 부동산 시장 위축으로 인해 전망 기간 동안 큰 폭으로 감소하여 2020년에는 중립적 전망으로 2,800억 원 가량 줄어들 것으로 전망됨

[취득세 전망치]

(단위: 조 원, 연도별)

전망치*	전 국					
	비관적	(증감률)	중립적	(증감률)	낙관적	(증감률)
2016*	19.08	-8.31%	20.20	-2.93%	21.32	2.45%
2017*	18.75	-1.73%	20.31	0.54%	21.86	2.53%
2018*	18.76	0.05%	20.68	1.82%	22.60	3.39%
2019*	18.89	0.69%	21.15	2.27%	23.40	3.54%
2020*	19.08	1.01%	21.64	2.32%	24.20	3.42%

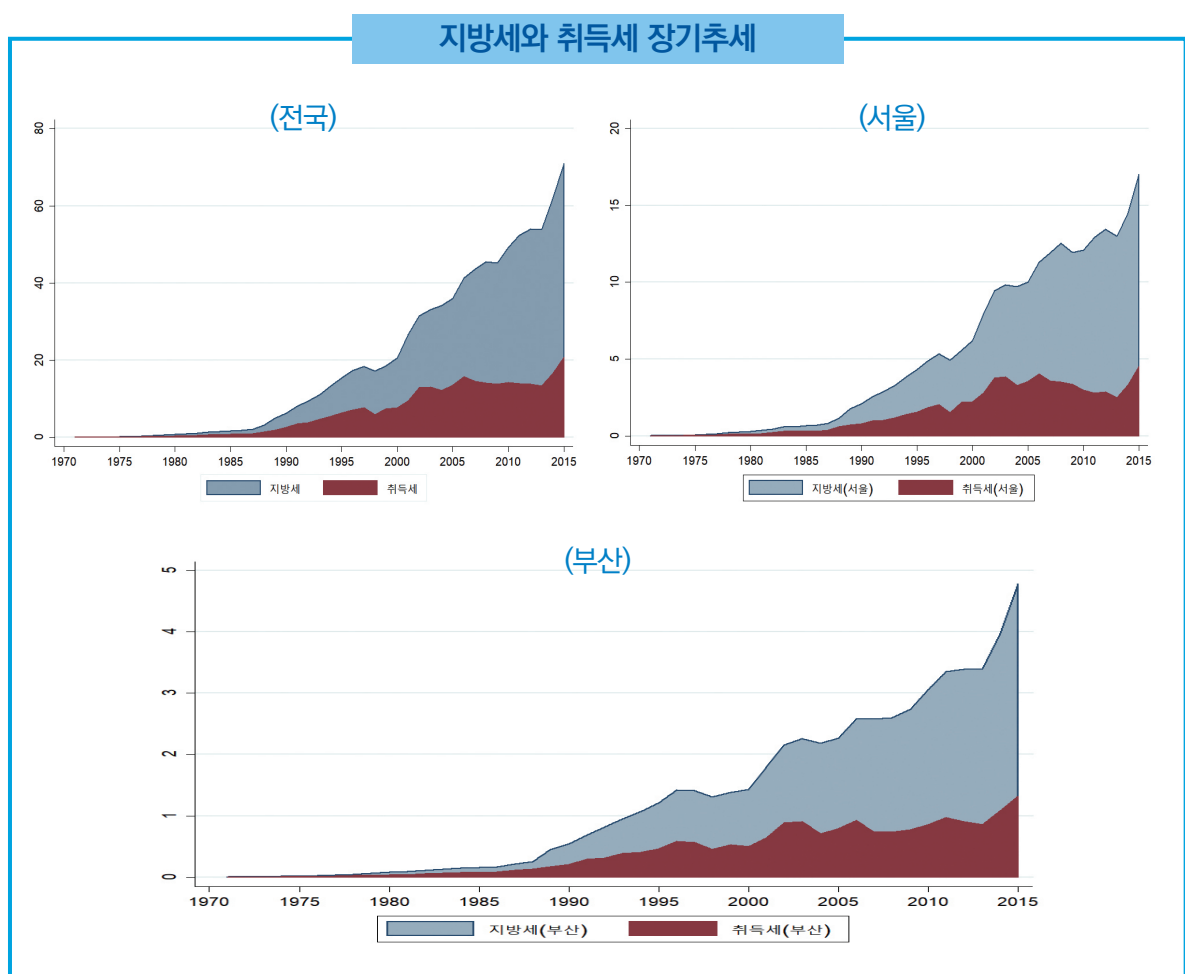
전망치*	부 산					
	비관적	(증감률)	중립적	(증감률)	낙관적	(증감률)
2016*	1.10	-16.03%	1.21	-7.63%	1.31	0.00%
2017*	1.02	-7.27%	1.16	-4.13%	1.29	-1.53%
2018*	0.96	-5.88%	1.12	-3.45%	1.27	-1.55%
2019*	0.90	-6.25%	1.07	-4.46%	1.25	-1.57%
2020*	0.86	-4.44%	1.03	-3.74%	1.21	-3.20%

전망치*	서 울					
	비관적	(증감률)	중립적	(증감률)	낙관적	(증감률)
2016*	4.03	-10.84%	4.39	-2.88%	4.75	5.09%
2017*	3.85	-4.47%	4.35	-0.91%	4.85	2.11%
2018*	3.76	-2.34%	4.36	0.23%	4.95	2.06%
2019*	3.70	-1.60%	4.38	0.46%	5.06	2.22%
2020*	3.68	-0.54%	4.42	0.91%	5.16	1.98%

- 중립적 전망으로 전국의 취득세는 2016년도 일시적 침체로 -2.93% 감소했다가 이후 2020년 2.32%로 취득세 세수 회복세를 보일 것으로 전망되며 2020년도에는 21.64조 원에 달해 소폭 증가할 것으로 전망되었음
 - 낙관적 시나리오(평균 추세선에서 표준편차 1단위 상한에 위치)에서는 24.20조 원으로 증가하고, 비관적 시나리오(평균 추세선에서 표준편차 1단위 하한에 위치)에서는 19.08조 원으로 1.73조 원가량 감소할 것으로 예측되었음
- 하지만 부산의 취득세 전망치는 2020년까지 낙관적 기준으로 1,000억 원, 중립적 기준으로 2,800억 원, 비관적 기준으로는 4,500억 원 줄어드는 것으로 전망되었음
 - 부동산 경기 위축에 따른 취득세 세수 전망치가 전국, 서울에 비해 큰 폭으로 하락할 것으로 보여 취득세 감소분에 대한 대비책이 요구됨

IV. 정책 시사점

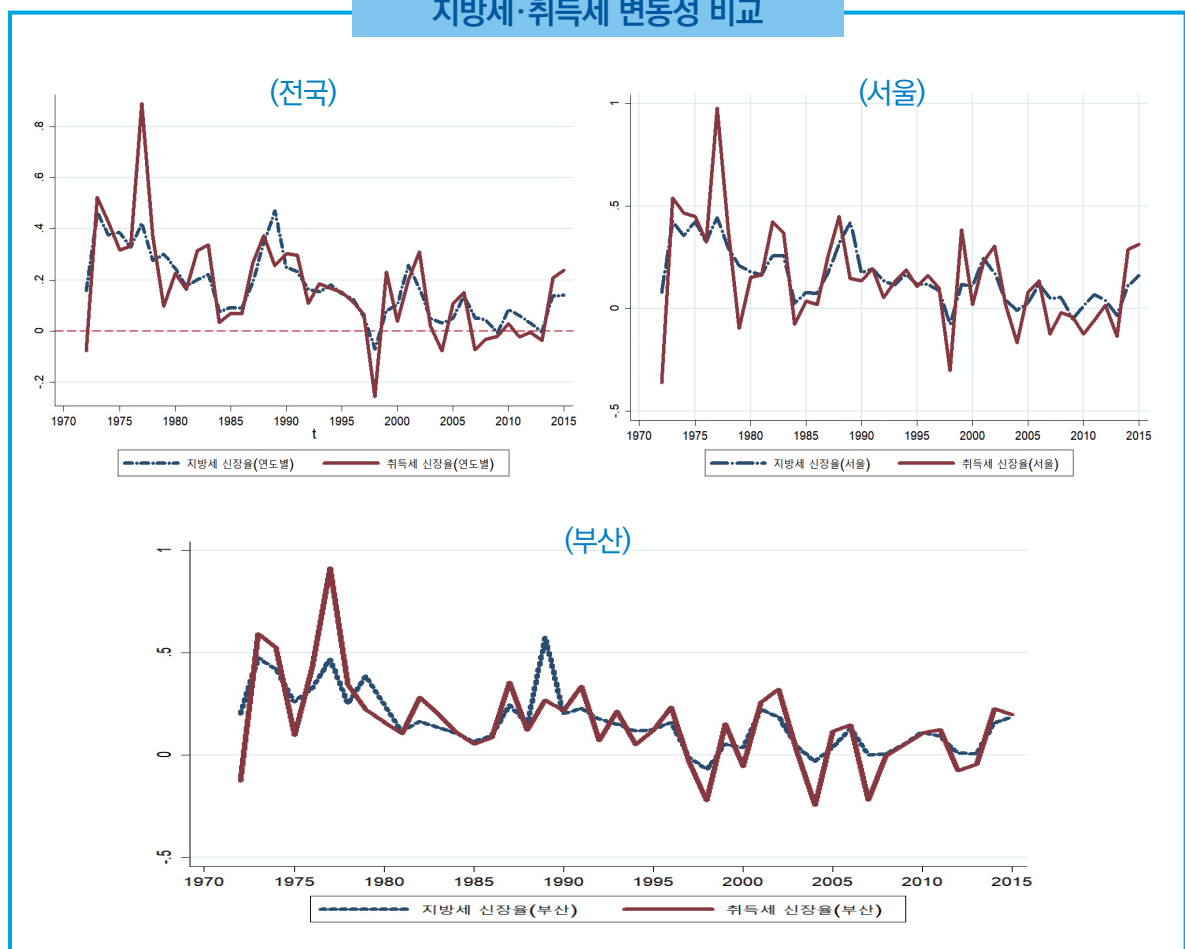
- 지방세와 취득세의 장기 증가추세를 아래 그림으로 제시함
 - 여러 통계에서 확인되듯이 취득세는 전체 지방세의 약 30%를 차지하는 가장 큰 세목임



- 하지만 경기변동에 큰 영향을 받는 부동산 시장의 특성상 취득세의 변동성은 전체 지방세 변동성보다 큰 것으로 분석되었음
 - 1971년부터 2015년까지, 전국적으로 지방세의 연도별 평균 증가율은 17.0%이고 취득세 평균증가율은 16.8%로 나타나 평균 증가율에는 큰 차이를 보이지 않고 있음

- 하지만 지방세 증가율의 표준편차가 13.0%인데 반해 취득세 증가율의 표준편차는 19.6%로 변동폭이 더욱 컸으며, 이는 취득세 증가율이 경기 상승기에는 전체 지방세보다 상승폭이 크고, 반대로 경기 하강기에는 하락폭이 컸기 때문임
- 부산의 경우에도 지방세, 취득세의 변동성은 전국과 비슷한 양상을 나타내며 서울 (24.6%)에 비해서는 변동성이 낮기는 하지만 증가율의 표준편차가 21.5%에 달해 전국 평균보다 변동폭이 큰 것으로 판단됨

지방세·취득세 변동성 비교



[지방세(증가율)]

지 역	평 균	표준편차	최소값	최대값
전 국	17.0%	13.0%	-7.1%	47.0%
서 울	15.4%	13.2%	-7.6%	44.5%
부 산	16.0%	14.3%	-7.1%	57.6%

[취득세(증가율)]

지 역	평 균	표준편차	최소값	최대값
전 국	16.8%	19.6%	-25.6%	89.0%
서 울	14.8%	24.6%	-36.1%	97.9%
부 산	15.5%	21.5%	-24.6%	91.4%

- 이상에서 확인할 수 있듯이 부동산 시장의 가격 및 거래량에 영향을 받는 취득세는 경기 순응적인 행태(pro-cyclical)를 나타내며, 취득세 예측 및 안정적인 세수 확보를 위해서는 지자체의 자체적인 경기변동 예측이 요구됨
- 한편 중앙에서는 대출 규제 및 보유세 강화를 골자로 하는 투기지역, 투기과열지역, 조정 대상지역의 지정을 지자체와 협의하여 사전에 지정에 따른 영향 및 파급효과에 대한 고려가 필요함
 - 부동산 시장 소비심리지수로 나타난 부산지역 부동산 시장 과열 정도는 2016년 10월 최고치를 기록한 후 과열 양상을 보이지 않고 있음
 - 반면 서울지역은 2017년 7월 소비심리지수가 134.1을 기록하여 8.2 대책 발표 이전 과열된 모습을 보임
 - 수도권과 비수도권 부동산 시장의 변화 추세가 다름에도 불구하고 강력한 부동산 시장 규제를 부산지역에까지 적용한 것은 부정적 정책효과가 더 크다고 할 수 있음
 - 부동산 시장 위축으로 인한 거래량 감소는 건설 및 인테리어 산업, 내구재 소비 등에도 부정적 영향을 끼쳐 지역 경기 위축에 따른 부정적 정책효과는 취득세 감소분보다 클 가능성도 존재함

- 취득세 세수가 증가하려면 매매가의 상승 또는 거래량의 증가가 선행되어야 하며 이를 위해서는 예측 가능한 정책의 집행으로 정책 불확실성을 최소화하는 것이 필요함
 - 통계조사 결과 8.2 대책 도입 이후 8월 부산지역의 주택매매 거래량은 지난해 동기보다 32.4% 급감한 것으로 나타남⁴⁾
 - 규제의 목적은 투기 수요를 억제하면서 실수요자 위주로 매매가 이루어지도록 유도하는 데 있으나, 실수요자 입장에서라도 정부의 규제가 매매가격에 미치는 파급효과가 어느 정도일지 시장 동향을 살피며 당분간 관망세를 유지할 가능성이 높음
 - 실수요자의 경우 더 이상 단기적인 큰 충격이 예상되지 않고, 주택매매가격이 안정되었다고 판단될 때 매수에 참여할 수 있으며 이를 위해 원칙에 입각한 부동산 정책으로 시장참여자가 기대하지 못한 정책 불확실성이 최소화될 때 거래량 회복이 가능하다고 판단됨

Ⅰ 참고문헌 Ⅰ

- 김덕례외, 「2017년 하반기 주택시장 전망」, 주택산업연구원, 2017.9.
- 박천규외(2017), “전환기 부동산시장의 전망과 과제”, 「도시정보」 420, pp.3~19.
- 이정현(2006), “8.31 부동산대책 1년: 부산 주택시장 현황과 전망”, 「부산발전포럼」 9월호, 부산발전연구원, pp.32~39.
- 윤성민·손승화·이정인(2016), 「지역 주택가격 변동의 장단기 결정요인 분석: 부산지역에 대한 모의실험과 정책적 시사점」, 한국은행 부산본부.
- 조만·송인호편(2015), 「인구고령화와 주택시장」, 한국개발연구원.
- 홍완표·이옥자(2016), “인구구성 및 가구특성 변화에 따른 주택수요 추정 - 6대 광역시를 중심으로-”, 「지역사회연구」 24(3), pp.23~45.
- KB국민은행(2017), 「월간 KB주택가격동향」, 9월호 및 8월호.
- 국토교통부(2017.8.2.), 「실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안」, 보도자료.
- 박희석·배준식(2009), 「부동산 경기침체가 서울시 세수에 미치는 영향」, 서울시정개발연구원.
- 박상수·임민영(2012), 「주택 관련 취득세 감면정책의 문제점과 개선방안」, 한국지방세연구원.

4) “얼어붙은 부산 주택매매시장 8월 매매거래량 32.4% 급감”, 부산일보 (2017.9.18.)

정책이슈리포트

