

본 자료는 2013년 8월 8일(목) 조간부터 보도해 주십시오.

(인터넷 보도 : 8월 7일(수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
금융경제연구실	ejhwang@khi.re.kr
권주안 선임연구위원	02.3215.7651
황은정 연구원	02.3215.7699

총 9 매 (별 첨 : 7 매)

“취득세율 인하로 주택거래 회복 가능”

- 감면으로 단기 주택거래 전국 7천호(10%), 서울 1천호(14%) 증가 가능 -
- 장기에도 취득세 감면은 거래량을 증가시키는 것으로 분석 -

최근 논란이 되고 있는 취득세율 인하는 아파트 거래량을 전국에서는 약 7천호, 서울에서는 약 1천호 증가시키는 것으로 분석되었다. 전국의 경우 월 10%, 서울은 14% 주택거래량을 증가시키는 효과이다. 또한 장기적으로도 동일한 효과가 있는 것으로 분석되어, 정부가 추진하는 취득세율 영구 인하는, 그동안 한시적 조치로 야기된 주택시장 불확실성 문제를 제거시킬 뿐 아니라 주택거래 회복을 통한 시장 정상화에 크게 기여할 것으로 기대된다.

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 최근 「취득세 감면과 주택거래량 변화」 페이지를 통해 "취득세 감면은 주택거래량을 증가시킨다"는 분석 결과를 내놓았다. 취득세 감면이 실제로 주택거래를 증가시키지 않는다는 최근 주장과는 반대의 결과로, 정부가 추진하고 있는 취득세율 영구 인하는 주택거래를 회복시킬 수 있어, 주택시장 정상화 기대감을 증폭시키고 있다.

취득세 한시적 감면 조치는 2010년 이후 반복되었고, 취득세 감면으로 2011년 주택거래량은 증가하여, 거래량에 (+) 영향을 준 것으로 나타났다. 반면 2012년에는 취득세 감면에도 불구하고, 거래량은 감소하여 마치 취득세 인하가 주택거래와 아무 관련이 없는 것처럼 보이나, 실제로 감면 기간이 2011년에 비해 1/3에 불과(2011년 9개월 → 2012년 3개월)한데 기인한다고 지적하였다. 따라서 2012년의 경우에는 취득세 감면으로 주택거래량 감소폭이 완화된 것으로 해석해야 한다고 주장하였다.

선행연구는 글로벌금융위기 이후 벌어지고 있는 주택시장의 패턴 변화를 반영하지 않고 있어, 결과를 적용하기에 적절하지 않다고 지적하였다. 오히려 취득세 감면이 한시적으로 적용됐던 기간에는 그렇지 않았던 기간 보다 주택거래량이 상대적으로 크며, 최근 나타난 거래절벽 현상도 단순히 거래시점 변동으로 해석하기 보다는 기간동안의 거래량 총량 변화를 보는 것은 타당한 방법이라고 밝혔다.

주택거래량 통계 집계기 시작된 이후 최근 2013년 5월까지의 월통계자료를 활용하여, 취득세 감면의 단기 효과를 분석하였는데, 취득세 감면 더미의 계수값 부호는 (+)이고, 통계적 유의도도 적절한 것으로 분석되어, 취득세 감면이 있었던 기간에는 주택거래량이 많다는 결론을 내릴 수 있다고 주장하였다. 취득세 감면으로, 전국은 월 7천호, 서울은 월 1천호 정도 주택거래량이 증가하고, 이는 다시 전국은 10%, 서울은 14% 월거래량이 증가하는 효과이다. 취득세 감면이 적용되었던 2006~2010년까지 기간을 더미에 포함하여 분석한 장기 효과 결과도 거래량을 증가시킨다는 결론을 도출하였다.

취득세 감면은 주택거래량을 회복시키고, 주택시장 정상화에 도움된다면, 현재 정부가 추진하고 있는 취득세율 영구 감면은 긍정적인 효과를 가져다 줄 것으로 기대된다. 다만 안행부가 제시하고 있는 주택가격에 따른 세율 차등화 방안은 취득세 본래 취지와는 달리 누진적 성격이 있어 신중하게 검토되어야 할 것이다.

참 부 : "취득세 감면과 주택거래량 변화"

취득세 감면과 주택거래량 변화

▣ 논의 배경

- 최근 취득세율 영구 감세를 둘러싸고, 주택거래량에 대한 영향이 있다는 의견과 그렇지 않다는 의견이 대립되고 있음. 취득세율 인하에도 불구하고 주택거래량에 변화가 없다면, 세수만을 감소시킬 것이라는 주장이 대두되고 있음.
- 선행연구 결과를 보면, "취득세율과 주택거래량은 서로 영향을 주지않아, 관계가 없다"는 것이 정설이나, 이 결과는 주택시장 변동 패턴이 변화하기 이전의 시점자료를 활용하였다는 점¹⁾에서 재검토되어야 함.
 - 최근 주택시장 변동 양상을 중장기 패러다임 변화로 이해하는 경향이 확산되고 있어 과거 변동 패턴을 통해 도출된 분석결과는 그 타당성을 유지하기 어려울 것으로 판단됨.
- 본 페이지는 취득세율 변화와 주택거래량의 연관성을 검토하여, 취득세율 변화로 인한 주택거래량에 대한 영향을 검증하는데 목적이 있음.

▣ 취득세율과 연간 주택거래량 변화

- ※ 각주에서 언급한 바와 같이 주택시장의 패러다임 변화 시점을 2010년으로 가정하여 그 이전과 이후의 기간으로 나누어 검토하였으며, 특히 취득세의 한시적 감면 조치가 빈번하게 일어났던 기간과 일치한다는 점에서 나름 근거가 타당할 것으로 판단됨.

1) 글로벌금융위기가 발발한 2008년 이후 주택시장은 침체를 경험하고 있으며, 사실상 매매가격이 하락세 국면으로 접어든 2010년 정도가 패러다임 변화의 시발점으로 간주할 수 있음.

① 2006~2010년

- 2006년 들어서면서, 취득세율은 2.5% 인하, 2006년 3/4분기 이후 세율 추가 인하(2.0%)되어 2010년까지 지속적으로 2% 수준 유지.
- 2007년부터 주택시장의 침체국면 전환으로, 세율 변화가 없음에도 불구하고 거래량은 점차 감소. 취득세율 인하는 주택거래량 증가로 이어지지 않는다는 주장은 일견 타당한 것으로 보이나, 동기간 취득세율이 2% 수준을 장기간 유지하여, 세율 변동이 없었으므로, 주택거래량과의 관계로 해석하는데 한계가 있음.

② 2010년 이후

- 2011년 3월 이후 취득세율 감면 대상 확대 및 세율 인하로 거래량은 증가하였음. 2012년 들어 9월까지 본래의 세율로 복원되었으나, 이후 감면 조치를 적용하였고, 주택거래량은 2011년 대비 감소하였음.

<표 1> 취득세율 변화와 주요 주택시장 지표

기간	세율		주택가격(만원/평)		주택거래량(호)		비고	
			전국	서울	전국	서울		
2004	-	5%	401	1,138	-	-		
2005	-	3.5%	435	1,283	-	-	공시가격	
2006.1.1~8.31	-	2.5%	508	1,702	1,494,935	323,392	보유세 강화, 거래세 완화	2010년말까지 50%감면
2006.9.1~12.31	-	2%						
2007	-	2%	533	1,752	1,148,574	193,334		
2008	-	2%	544	1,725	1,179,742	183,197		
2009	-	2%	571	1,831	1,133,637	170,962		
2010	-	2%	596	1,788	1,037,229	115,227		
2011.1.1~3.21	9억이하	2%	643	1,752	1,231,393	141,596	감면대상 축소	감면폭이 가장 컸던시기로 거래량과 세수 모두 가장 증가한 시기
	9억초과	4%						
2011.3.22~12.31	9억이하	1%						
	9억초과	2%						
2012.1.1~9.28	9억이하	2%	647	1,643	1,004,006	112,094	추가 감면	
	9억초과	4%						
2012.9.29~12.31	9억이하	1%						
	9~12억	2%						
	12억초과	3%						

자료: 부동산114, 온나라부동산정보종합포털

- 2011년과 2012년의 연간 거래량 변화를 살펴보면, 서울 인하로 2011년 거래량은 전국에서 18.7%, 서울의 경우 22.9% 증가하였음. 반면 2012년 거래량은 2011년 대비 전국 18.5%, 서울 20.8% 감소하였음. 2012년 감면 적용기간은 2011년 대비 1/3로 단축되었음. 감면 기간 단축으로 거래량 감소는 크게 나타난 것으로 해석됨.
 - 2012년 거래량은 2010년 대비, 전국 3.2%, 서울 2.7% 감소하였으며, 주택시장 침체 원인으로 야기된 거래 위축이 취득세율 감면으로 완화되는 것으로 해석할 수 있음.
- 2011년의 경우 취득세율 인하는 거래량 증가로 이어졌음. 2012년 거래량 감소는 2011년에 비해 취득세 감면기간이 짧았다는 점을 감안할 때, 거래량 감소를 어느 정도 완화시킨 것으로 해석할 수 있음.

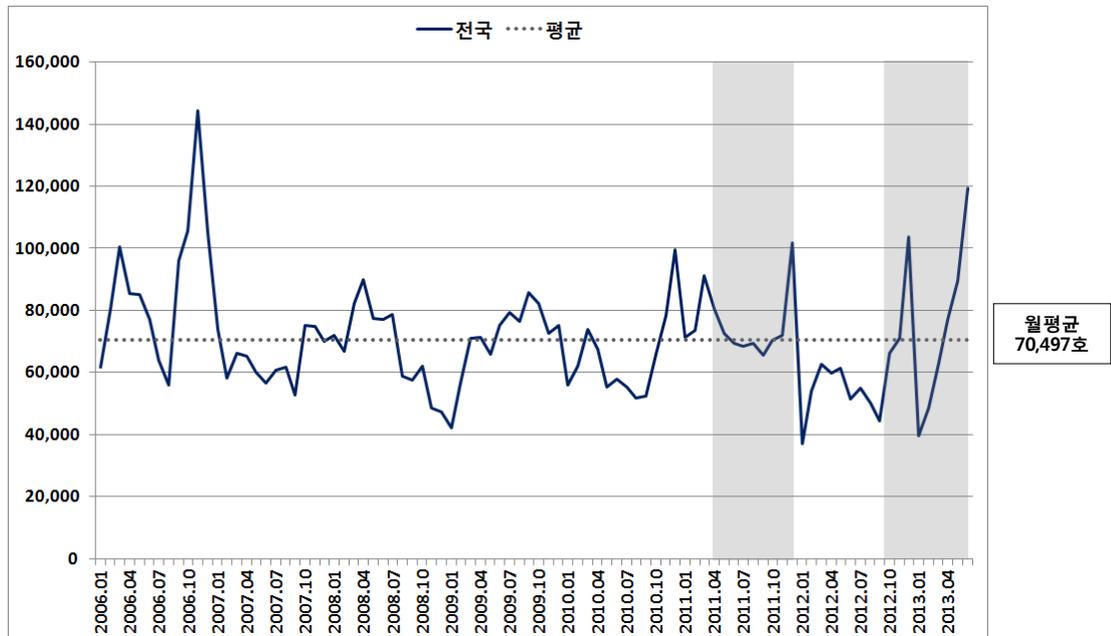
〈표 2〉 주택거래량 연간 증감률 변화

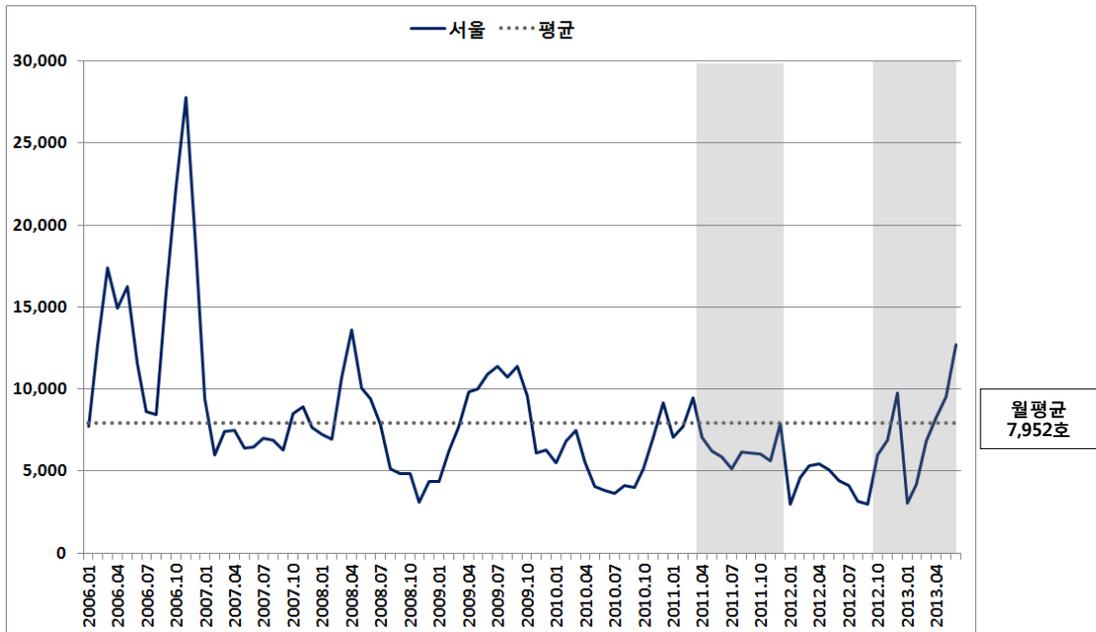
연 도	전국 거래량 변동	서울 거래량 변동	감면기간	비 고
2008	2.7%	-5.2%	0개월	2% 유지
2009	-3.9%	-6.7%	0개월	
2010	-8.5%	-32.6%	0개월	
2011	18.7%	22.9%	9개월	서울추가인하, 1%
2012	-18.5%	-20.8%	3개월	2010년 대비
	-3.2%	-2.7%		

▣ 취득세율과 월간 주택거래량 변화

- 앞의 검토 결과를 다시 반복하면, 취득세율 인하는 거래량과 관계없다는 주장은 부분적으로 타당하지 않는다고 결론내릴 수 있음. 최소한 취득세율 인하는 거래량 감소폭을 완화하는 순기능이 있다는 주장이 가능하며 2011년 사례를 본다면 오히려 취득세율 인하로 주택거래량이 증가하였다는 점에서 취득세율 인하는 거래량 증가로 이어질 수 있다는 결론을 유추할 수 있음.

- 이러한 관계를 보기 위해 취득세율 감면 기간과 그렇지 않은 기간에서의 거래량 변화를 그림으로 살펴보았음.
 - 점선은 전국과 서울의 월평균 주택거래량을 의미하며, 실선은 당해월의 실제 주택거래량임.
 - 취득세율 감면 기간은 회색으로 표시하였으며, 감면이 종료되는 직전 시점에서 거래량이 급격히 증가하는 패턴을 볼 수 있음. 거래 시점을 변동시켰다는 주장도 가능하나, 감면이 없었던 2012년 9월까지의 거래량 변화를 보면, 동 기간 전후의 거래량에 비해 상대적으로 거래량이 적었음을 알 수 있음.
 - 2010년 이후 거래량은 분석기간 평균 대비 낮은 수준이었으나, 취득세율이 감면되었던 기간의 거래량이 그렇지 않았던 기간에 비해 많은 것으로 분석되어, 취득세율 감면은 주택거래량을 증가시키거나 혹은 최소한 감소 정도를 완화한다는 주장이 타당함.
 - 더욱이 최근 전국과 서울에서의 주택거래량은 증가하는 추세를 보이고 있어 취득세 감면은 선행연구와는 달리 주택거래량을 증가시킬 수 있다는 가능성을 볼 수 있음.





〈그림 1〉 취득세 감면과 전국·서울 주택거래량

▣ 취득세 변화의 주택거래량에 대한 영향 계량분석

(i) 취득세 감면의 단기 효과

- 2006년 1월부터 2013년 5월까지 월통계자료를 활용하여 계량분석을 실시하였음. 종속변수는 아파트 거래량으로 전국과 서울을 구분하여 추정하였음.
 - 시계열자료 단위근 검증 결과, 단위근은 없는 것²⁾으로 분석되어 추정 모형은 단순선형 형태로 추정 시도.
 - 취득세 감면 기간 더미변수는 2011년부터의 한시적 감면 기간을 포함하여 추정
- 취득세 더미의 추정계수 부호가 (+)으로 분석되었으며, 계수의 통계적 유의도는 90% 수준에서 유의한 것으로 나타났음.
 - 취득세 감면은 아파트 거래량을 전국에서는 월 7천호, 서울의 경우 월

2) 95% 유의수준 기준으로 단위근은 없는 것으로 분석되었음.

1천호 정도 증가시키는 것으로 분석되었음. 이는 전국의 경우 월평균 거래량의 10%, 서울은 14%, 거래량을 증가시키는 효과임.

▶ 취득세 감면은 주택거래량을 증가시킨다는 결론을 도출할 수 있음

〈표 3〉 아파트 거래량 계량분석 결과 1 (단기 효과)

구 분	전 국		서 울		자료 출처
종속변수	아파트 매매거래량				온나라
독립변수	계수추정	t-값	계수추정	t-값	
상수항	83,334.13	5.87***	15,563.74	4.71***	
아파트 매매가격 전월대비 변동률	20,247.61	6.61***	3,249.37	11.56***	국민은행, %
아파트 전세가격 전월대비 변동률	-340.11	-0.11	456.61	1.40	국민은행, %
예금취급기관 가계대출	-0.05	-1.46	-0.06	-2.67**	한국은행, 십억원
취득세 더미	6,973.87	1.84*	1,110.71	1.84*	감면기간 = 1 비감면기간 = 0
Adj. R ²	0.55		0.80		

자료 : 2006.1~2013.5 월간통계
주 : *** 99%, ** 95%, * 90% 유의수준

(ii) 취득세 감면의 장기 효과

- 취득세 더미를 2개로 나누어 추정을 시도. 우선, 추가로 **2006년부터 2010년까지 장기 감면기간을 더미에 포함하여 장기 효과 추정** 시도(취득세 더미 1). 2011년 이후 취득세 한시적 조치로 감면 마지막 달에 거래량이 급격하게 증가하는 패턴을 보이고 있어, 이를 제거하여 별도의 더미로 추정(취득세 더미 2).
- 2006~2010년까지 장기 감면(취득세 더미 1)은 전국에서 95% 유의수준에서 거래량을 증가시키는 효과가 있는 것으로 추정되었으며, 서울의 경우 효과는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었음.
 - 따라서 **장기적인 취득세 감면도 거래량을 증가시킨다는 동일한 결론 도출할 수 있음.**

〈표 4〉 아파트 거래량 계량분석 결과 2 (장기 효과)

구 분	전 국		서 울		자료 출처
종속변수	아파트 매매거래량				온나라
독립변수	계수추정	t-값	계수추정	t-값	
상수항	61337.85	4.45***	12431.07	3.54***	
아파트 매매가격 전월대비 변동률	19818.70	7.28***	3212.24	11.42***	국민은행, %
아파트 전세가격 전월대비 변동률	1961.76	0.68	602.39	1.84*	국민은행, %
예금취급기관 가계대출	-0.02	-0.62	-0.04	-1.92*	한국은행, 십억원
취득세 더미 1	9117.74	2.61**	619.25	0.97	취득세 완화 (2006~2010/2011후 한시 감면 기간) (2011.12/2013.5 제외)
취득세 더미 2	40878.71	5.25***	3518.15	2.48**	취득세 완화 마지막월 (2011.12/2013.5)
Adj. R ²	0.65		0.81		

자료 : 2006.1~2013.5 월간통계

주 : *** 99%, ** 95%, * 90% 유의수준

▣ 결 론

- 지금까지 취득세 관련 연구결과는 취득세와 주택거래량은 상관관계가 없는 것으로 분석되었으나, 최근 주택시장 변화로 기존의 변동 패턴에 변화가 있는 것으로 판단됨.
- 단순 통계자료 검토와 계량분석을 통해서 도출된 결과는 다음과 같은 결론을 도출.
 - (i) 단기에 있어 취득세 감면은 주택거래량을 증가시키며, 월평균 거래량을 전국은 7천호, 서울은 1천호 정도 증가시키는 효과가 있다
 - (ii) 장기에 있어서도 취득세 감면은 주택거래량을 증가시킨다
 - (iii) 2012년 주택거래량 변동은, 주택시장 침체로 인한 거래량의 감소를 취득세 감면으로 완화시킨 결과로 해석된다