

주택 정책 - 끊임없는 소통으로 예측 가능할 수 있도록

- 시장 현실 직시, 중산층과 서민의 주택 수요 아우를 수 있어야 -

두 성 규 | 한국건설산업연구원 연구위원
skdoo@cerik.re.kr

부 동산 투기 열풍으로 과열되거나 혹은 경기 침체와 더불어 위축된 모습으로 항상 국민 들이나 정책 당국에 잔뜩 긴장감을 주는 존재가 다름 아닌 주택시장이다. 정책 당국은 과도한 변동성을 진정시키거나 때로는 활성화를 위하여 대책들을 내놓기도 하는데, 현 정부도 출범 초기부터 '주택 시장의 안정'을 기치로 내걸고 다수의 주택 및 부동산 대책을 선보인 바 있다.

하지만 많은 고심과 노력을 쏟았음에도 불구하고 주택시장 안팎의 평가는 그다지 호의적이지 않은 편이다. 그 이유는 아마도 주택시장 내의 기대나 요구와 동떨어져 '국민' 혹은 '서민'에게 깊은 울림을 주지 못한 탓으로 보인다. 감동은 차치하고라도 주택 정책 전반에 대한 불신과 회의만을 가져다주는 안타까운 상황들이 최근의 '5·10 대책'에 이르기까지 한두 번이 아니었다.

주택시장을 둘러싼 환경 변화가 분명하게 진행되고 있음에도 불구하고 참여정부 시절 주택시장 과열을 잠재우기 위하여 도입되었던 규제를 완화하는 것과 관련하여 실기한 주택 정책들은 거듭된 시행착오

로 서민 및 중산층의 철저한 외면을 자초하였다.

변화 반영한 합리적 정책 마련을

정책 당국의 헛발질과 정치권의 공리공담이 주택 시장과 시장 참여자들 모두를 지치게 만드는 와중에 서도, 모바일 혁명이 우리 삶의 모습을 송두리째 바꾸어놓고 있듯이 급속한 인구구조 및 수요 변화가 진행되어 기대와 우려가 모아지고 있다.

인구 증가율 감소와 1~2인 가구의 급증, 예상보다 빠른 고령화 사회로의 진입과 베이비부머 세대의 본격적인 은퇴, 소유 중심에서 거주 중심으로의 인식 변화 등은 이전과는 다른 낯선 현상임에 틀림없다. 또한 최근 국내 주택시장은 재고 부족에서 벗어나 소득 수준 향상 및 주거 인식 변화로 질적 수준 제고라는 과제에 직면하고 있으며, 서민들의 주거 안정을 위한 '주거 복지'가 중심 화두로 떠오르고 있다. 이러한 변화들을 감안하고 합리적 방향으로 나아가는 구체적 방안들의 마련에 대해 많은 논의가 있어야 하겠지만, 어쨌든 이제 주택 정책은 그 중심축에서부터 근본적 변혁이 기대되는 출발점에 서있다. 부문별로

정책 방안을 정리해보면 다음과 같다.

‘신규 주택’ - 구조 변화에 적절한 대응 필요

먼저, 인구 구조 및 경기 변동의 가장 중심점에서 있는 신규 주택시장의 정책 방안을 살펴본다. 규제의 신설·강화와 완화 사이에서 끊임없이 확립적으로 부대끼고 있는 신규 주택 공급 시장은 새로운 변화를 감안할 때 현행 「주택공급규칙」을 공공부문과 민간부문으로 이원화하여 적용할 필요가 있다.

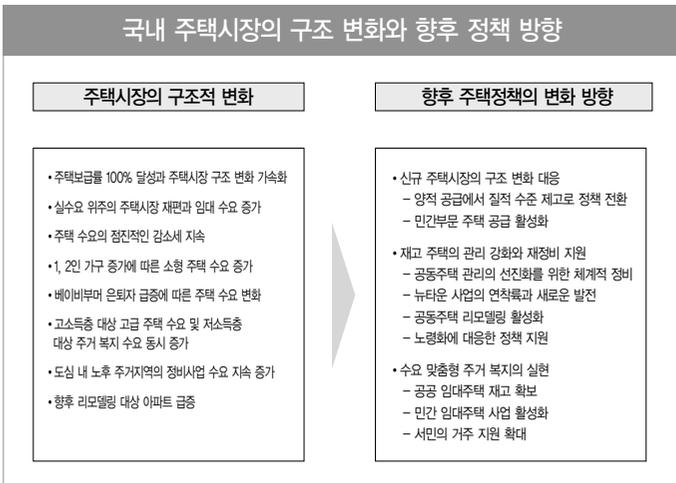
서민들의 주거 안정을 위한 공공부문은 현재와 같은 수준의 필요한 규제를 유지 혹은 강화되어야 함은 당연하다. 하지만 민간부문은 소형 위주 및 친환경 강화와 편의성 제고 등이 충분히 반영될 수 있도록 불필요한 규제를 점진적으로 폐지하여야 한다. 중산층의 자가 보유 확대를 위한 장기 모기지 상품의 활성화와 같은 소비자 금융 여건의 개선도 필요하다. 부동산 세제와 관련해서는 징벌적 성격의 다주택자에 대한 양도세 중과를 일반 과세로 전환하는 등으로 완화하고, 대신 임대 소득에 대한 과세 체계를 정비하여 현실에 부합할 수 있도록 해야

한다. 공공부문으로 인한 민간부문의 위축 문제는 민간이 분양 주택을, 공공이 임대주택 공급을 맡는 이른바 ‘역할 분담’으로 풀어 나갈 수 있을 것이다. 그리고 리츠나 법인의 분양시장 참여를 활성화하고, 주택경기 호황기에 주택 가격의 조절 수단으로 도입된 분양가상한제는 현실과 맞지 않음 뿐만 아니라 주택경기 역행을 방지할 필요도 있으므로 폐지토록 해야 한다.

‘재고 주택’ - 거주 효용 증진과 재정비 지원

다음은, 재고 주택의 거주 효용 증진과 재정비 지원을 위한 정책적 고려의 필요성을 살펴본다. 이미 1,000만 가구에 육박하고 있는 공동주택의 급속한 보급은 국내 주거 양식의 커다란 변화와 함께 주택 관리의 중요성을 일깨워주고 있다. 늦은 감이 없지만, 공동주택 관리의 체계화와 효율화를 위한 기본법 제정이 선행되어야 한다. 이와 함께 전문적·지속적 지원을 위한 ‘주택관리지원센터’를 만들어 공동주택의 거주에 따른 기존의 각종 민원이나 불편, 갈등 요인들을 상시적으로 해소하고 처리

할 수 있는 실천적 여건 조성도 중요하다. 난관에 부딪히고 있는 뉴타운 사업의 출구 전략이 연착륙할 수 있는 구체적 방안도 모색되어야 한다. 뉴타운 사업 방식의 존폐 여부를 포함한 장기적 정책 방향성을 분명하게 제시하여야 혼선을 최소화할 수 있으며, 주민의 적극적 참여와 관심을 이끌어낼 수 있다. 그리고 구역 해제에 대한 주민(조합원)의 의사 표시가 합리적으로 반영될



특집 차기 정부의 건설·주택 정책 과제

수 있도록 정족수 가중 등 규정의 보완이 필요하다.

가장 심각한 문제라고 할 수 있는 매몰 비용의 처리는, 국가와 지자체가 서로 미룰 것이 아니라 금융기관 또는 보증기관과의 연계 방안 등 주민(조합원)의 부담을 실질적으로 경감할 수 있도록 세부 방안 마련을 서둘러야 한다.

리모델링의 경우는 구조 안전성 확보를 조건으로 수직 증축의 허용 방안이 검토되어야 하며, 공동주택의 장수명화와 에너지 절감 및 친환경성 강화를 위한 대수선 방식의 리모델링도 적극 수용하여야 한다. 리모델링 활성화를 위한 조세 부담의 경감 및 금융 지원 방안도 모색할 필요가 있다.

‘주거 복지’ - 주거 안정 위한 수요 맞춤형으로

마지막으로, 최근 화두가 되고 있는 ‘수요 맞춤형 주거 복지’의 실현을 위한 새로운 그림을 그려 나가야 할 필요성을 살펴본다. 주거 복지의 실현은 결국 공공부문과 민간부문에서 임대주택의 공급을 안정적으로 가져가면서 동시에 자가 거주를 촉진하는 데서 출발해야 할 것이다. 공공부문에서의 임대주택 재고를 확충하기 위해서는 지속적 공급을 통해서 전체 주택 가운데 임대주택 비중을 OECD 평균치에 가까운 10% 수준까지 끌어올려야 한다.

서민 등 거주자의 주거 개선 의지를 강화하기 위해 고용 촉진 프로그램과 연계하는 것도 정책의 효과를 배가하는 데 도움이 될 것이다. 단순히 신규 공공 임대주택을 추가적으로 건설하는 것 외에도 다가구 매입 임대나 전세 임대 등 다양한 방법으로 지속성을 가지고 공공 임대주택의 비중을 늘려 나가야 한다. 동시에 임대시장 안정을 위하여 가장 큰 비중을 차지하는 민간부문에서 원활한 임대 물량 공급이 지속적

으로 공급될 수 있도록 다주택자의 증과세 폐지나 적정 수익률의 확보를 지원하는 정책적 모델 구축이 시급하다. 민간 개발업자에게 임대주택 건설 비용이나 기존 주택 매입비에 대한 세액 공제 혜택을 부여하는 미국의 LIHTC (Low Income Housing Tax Credit) 도입과 공공의 재원 확보의 애로 상황을 고려한 BTL 방식의 임대형 민자사업 방식도 고려할 만하다.

충분한 소통으로 예측 가능한 정책을

구체적 방안 마련 못지않게 중요한 것은 정책 당국이 거듭되어 온 시행착오에서 벗어날 수 있도록 주택 시장의 현실을 제대로 직시하여야 한다는 점이다. 즉, 국민과 주택시장 내에서 기대하는 바를 면밀하게 파악해서 자신감을 가지고 예측 가능한 정책을 내놓아야 한다는 것이다. 이것이 가능하려면 일관성 있는 정책 기조를 확립한 후에 국민 혹은 주택시장에 참여하고 있는 다양한 이해 관계자들과 충분한 소통을 위해 노력해야 하는 것은 물론이다. 또한 주택시장을 둘러싼 경제 환경의 흐름과 사회적 변혁이 빠르게 진행되고 있는 점을 감안하여 이러한 변화가 자연스럽게 정책에 흡수되도록 조화로운 정책을 수립하고자 하는 자세도 필요하다.

민간과 공공 부문의 특성을 감안하여 선택과 집중을 통한 역량을 발휘할 때 중산층과 서민을 아우르는 정책의 균형감을 가질 수 있다. 주택 정책의 수립은 이전보다 훨씬 복잡한 변수를 고려해야 하는 어려운 과제이다. 다양한 주택 수요의 등장과 금융 환경의 변화 등을 포함한 경제적 변혁 시대에 맞도록 보다 정밀하고 세분화된 ‘스마트한 주택 정책’ 마련을 위한 차기 정부의 노력이 국민에게 신뢰와 감동을 주길 기대해본다. CERIK