

주거복지와 시장 정상화 - 공공 · 민간의 선택과 집중으로

- 정책 조율 컨트롤 타워 긴급, 이전 정부들의 실패 경험을 반면교사로 -

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

그 어느 때보다도 국민적 관심이 뜨거웠던 대선 열기를 뒤로 한 채 2012년 임진년(壬辰年)이 저물고 2013년 계사년(癸巳年)의 밝은 해가 떠올랐다. 새로운 정부의 출범은 언제나 기대와 우려가 교차하기 마련이지만, 2008년 글로벌 금융위기와 그 뒤를 이은 유로-존 재정 위기의 그림자가 짙게 드리운 탓인지 새롭게 출범할 정부를 기다리는 국민들의 마음이 마냥 편치만은 앓는 듯하다. 특히 국내 경기 회복의 발목을 잡다시피 하고 있는 주택 및 부동산 경기의 지속적인 침체는 새 정부가 슬기롭게 풀어가야 할 지난(至難)한 과제이기도 하다. 아직도 주택시장 내에서는 가격 하락세를 바라보는 시각들이 침예하게 각을 세우고 있는 데다 금융 문제와 국내 경기, 서민들의 주거 안정, 주택산업의 진퇴 등이 맞물려 있어 해법 마련이 결코 만만치 않을 것이기 때문이다.

주거복지 + 주택시장 정상화

박근혜 대통령 당선자가 선거 과정에서 제시한

주택 관련 정책의 특징을 살펴보면 우선 주거복지를 강조하고 있는 점이 눈에 띈다. 야권 후보와 경쟁적으로 공을 들인 분야라고 할 수 있는데, 유휴 철도 부지를 활용한 '행복주택 20만호 공급', 저소득층의 월세를 정부가 일정 부분 지원하는 '주택바우처 제도'의 시범 실시, 그리고 나날이 가파르게 올라 국민들의 부담을 가중시키고 있는 전세 보증금을 집주인의 담보 대출로 충당하되 이자를 대납하는 방식의 '목돈 안 드는 전세제도'가 대표적인 공약이다.

또한 별다른 언급이 없어 국민들의 궁금증을 증폭시켰던 '주택시장 정상화' 공약도 한참 뒤에 다음과 같은 내용을 담아 합류시켰다. 이미 2012년 말로 종료되기는 해도 거래량 회복 등 어느 정도 정책 효과의 가능성을 비춰 준 '한시적 취득세 감면' 조치의 연장을 통하여 주택시장 내 구매력 있는 수요층의 관심을 되돌린다는 것이다. 또한 야당의 거센 반발로 국회 논의 과정에서 거듭 좌절을 맞보았던 분양가상한제를 보금자리주택에 한정하여 적용하거나 또는 집값 변동 폭이 일정 수준 이상 크거나 클

특집 새 정부에 바란다

우려가 있는 곳에 국지적으로만 적용하는 방안 등이 폐지 방안과 함께 검토될 것으로 보인다. 그리고 2009년부터 2012년 말까지 한시적으로 다주택자의 양도세 증가가 유예되고 있는 것을 폐지 가능성까지 포함하여 공약 내용에 올려놓고 있는 것도 주목을 끌고 있다.

이처럼 박근혜 대통령 당선자의 주택 관련 공약은, 주거복지를 위주로 하되 국내 경기 회복 등을 위하여 주택 거래 정상화가 필요하다는 점을 일정 부분 반영하고 있는 것으로 요약된다. 다만 앞으로 주택시장이 안고 있는 각종 현안들을 헤쳐 나가기 위하여 동원 가능한 정부 재원과 정책적 에너지 등이 한정되어 있다는 점을 감안하지 않을 수 없을 것이다. 이를 극복하고 정책 목표를 달성하려면 분명한 철학이 담긴 주택 정책의 방향성 설정이 어느 때보다 중요하다. 그리고 주택시장 내 역할 배분 등을 통하여 공약의 실현 가능성을 높일 수 있도록 역량을 모아야 한다. 기본 원칙을 바로 세워 국민과 시장의 신뢰를 얻어내고, 공약 가운데 현실성이 떨어지는 부분은 보완 방안을 마련하여 시행착오를 최소화시킬 필요가 있는 것이다.

공공과 민간의 선택과 집중으로

기본 원칙과 관련하여 먼저 주거복지의 실현과 주택시장의 정상화를 병행하기 위해서는, 공공부문과 민간부문의 선택과 집중이 중요하다는 점을 들지 않을 수 없다. 선거 과정에서 거듭된 언급으로 어느 때보다 서민층을 위한 주거복지의 수요와 기대감이 높아지면서 한정된 자원으로 눈높이를 맞추려면 효율적인 정책 운용이 절실하기 때문이다. 공공부문에서는 주거복지의 실현을 위한 총력을 기울이되, 주택

시장의 정상화를 통하여 민간부문의 자율성을 확보해야 한다. 이렇게 되면 내수경기의 회복과 경제의 활력, 일자리 확보, 그리고 이에 따른 조세 수입 증가 등을 통한 재원 확충이 가능하게 되어 공공부문과 민간부문이 상호 선순환될 수 있는 기틀 마련을 기대해볼 수 있다.

또한, 주거복지에서 성과를 거두려면 공공부문의 기능 및 역할이 중요한 것은 두말할 나위가 없다. 이와 관련하여 임대주택의 공급 등 공공부문에서 가장 주도적 역할을 담당할 한국토지주택공사(LH)에 대한 기능 및 역할의 조정도 새로운 전기를 모색해야 할 것으로 보인다. 많은 전문가들이 주택시장을 교란시켜 민간시장의 침체를 가져 온 주된 원인으로 이구동성 지적하는 보금자리주택의 분양 물량 과다 문제는 단순히 분양 물량의 조정 등 미봉책으로 그칠 것이 아니라 그렇게 될 수밖에 없었던 근본적 원인을 살펴보아야 바른 해법 모색이 가능해진다. 월세 중심의 임대주택 공급에 집중할 경우 투입된 재원의 회수 기간이 길고 수익성이 떨어져 LH 경영난으로 이어질 수밖에 없다는 점과 과다한 부채로 인하여 LH가 운신의 폭이 제한될 수밖에 없다는 한계를 풀어야만 공공주택 정책의 바람직한 이정표를 세울 수 있는 것이다. 새 정부 주거 복지 정책과 관련하여 떠안게 된 중요하면서도 무거운 과제 중의 하나라고 하지 않을 수 없다.

아울러 LH에만 맡겨놓을 것이 아니라 점차 위축되어 가고 있는 민간부문의 임대주택 공급도 활발하게 재개될 수 있도록 하여 공공부문의 부담을 나누는 등 적절한 자원의 효율적 안배도 함께 검토할 필요가 있다. 이러한 부분이 효과적으로 이루어진다면 전세난과 월세 전환 가속화 등 주택시장 변환기의

충격을 완화시킬 수 있고, 공공 임대를 분양받을 수 없는 서민들의 주거복지까지도 충분히 반영된 입체형 정책 성과로 이어나갈 수 있을 것이다.

정책 추진 컨트롤 타워 긴요

그 다음으로는 주택 혹은 부동산 정책의 추진을 책임감을 가지고 담당할 컨트롤 타워의 설치를 들 수 있다. 그 동안 MB정부가 기존의 부동산 관련 규제를 상당 부분 완화하였음에도 주택시장의 반응이 미지근하거나 가시적인 성과를 거두지 못한 데에는 정부 정책에 대한 신뢰감 추락에 기인하는 바가 크다. 정부 내 정책 조율이 난항을 거듭하거나 해당 정책에 대한 책임을 지는 곳이 없으니 필요한 후속 조치들을 기대할 수 없어 현실감이 떨어진다는 비판이 적지 않았었다. 예전과 달리 주택 정책은 단순히 주택을 건설·공급하고 분양하는 데 그치는 것이 아니라 각종 금융 시스템과의 연계, 거래 과정에서의 세제와의 균형, 대내외적 경제 환경의 변화, 수요의 정확한 규모 및 동향의 예측 등이 복합되어야 한다. 이처럼 총괄적인 관점에서 기획과 조정, 그리고 시행에 힘을 실어 줄 책임감 있는 주체가 절실하다.

세심한 검토와 보완을

그리고 선거 과정에서 공약으로 제시되었지만 구체적 실천 과정에서 많은 문제점이 예상되는 사항에 대해서는 세심하고도 꼼꼼한 검토와 보완이 필요하다. 유휴 철도 부지를 활용하여 이른바 ‘행복주택’ 20만호를 공급하겠다는 공약을 예로 들어볼 때, 국유지에 대한 낮은 토지 이용료를 바탕으로 저렴한 주택 공급이 가능하다는 점은 아주 매력적인 방안임에는 틀림이 없다. 다만, 현실적으로 소음과 진동을

최소화하여 주거에 불편이 없는 유휴 철도 부지를 확보한다는 것이 말처럼 쉬운 일이 아님은 누구나 쉽게 알 수 있을 것이다. 차도에 근접한 경우에도 소음 등으로 차음벽을 설치하거나 창문을 거의 닫고 생활해야 하는 불편이 따르게 되는데, 단순히 가격이 저렴하다는 이유만으로 서민들이 철도 위에 거주하면서 생활상의 불편과 고통을 기꺼이 감내하고자 할지는 의문이기 때문이다.

나날이 고공행진을 거듭하고 있는 전세시장의 안정을 도모하고 월세로의 전환 과정에서 경착륙을 방지하려면 충분한 임대 물량이 공급되어야 하는데, 현재 투자 심리의 위축으로 진통을 겪고 있는 재건축·재개발 출구 전략의 대안 마련도 임대시장 안정을 위한 주택 공급 차원에서 시급한 과제이다.

이전의 실패를 반면교사로

국내외 여건과 부동산 경기의 오랜 침체로 인하여 어느 때보다 국민의 간절한 기대감은 크고, 그 기대감만큼 새로운 정부의 책임감도 막중하겠지만 과반 이상의 지지로 국민들이 성원을 보내준 만큼 국민들이 원하는 바를 진심으로 소통하면서 정책에 반영될 수 있도록 배전의 노력을 다해야 한다. 약속한 것은 반드시 지킨다는 원칙과 소신의 대통령 당선자인지라 집권 초기에 공약 사항으로 내걸었던 사항들은 분명하게 추진될 것으로 기대된다. 그러나 역대 정부가 경험했던 바를 돌이켜볼 때 주택 가격의 조정에 정책 역량을 집중하는 등 의욕만 앞세우거나 지나치게 기존 약속의 틀에서 벗어나지 못할 경우 현실과의 괴리를 초래하여 국민이 그 폐해와 고통을 고스란히 부담해야 했던 이전 정부들의 실패들을 새 정부는 반면교사로 삼을 필요가 있다. CERIK