

**칼럼**

## 주택시장 정상화를 위한 과제



**한만희**  
서울시립대학교 국제도시과학대학원장

지난 30년 가까운 기간 동안 주택 문제는 우리 국민과 정부가 겪어온 난제 중의 하나였으며, 지금도 만만치 않은 어려움을 던져주고 있다. 그런데 과거에는 초과 수요에 의한 매매 및 전세 가격 급등이 주로 문제였다면 지금은 매매시장 침체, 전세의 월세 이동에 따른 전세가 상승과 월세 하락이라는 복잡한 양상을 보이고 있다. 이와 같은 시장 상황은 집값 상승에 대한 기대심리가 지배하던 시장으로부터 주거비용 절감을 추구하는 시장으로 전환하는 과도적 현상으로 볼 수 있다. 더 이상 집값 상승은 기대하기 어려우므로 적은 부담으로 편리하게 생활할 수 있는 집을 찾아가는 수요자들이 늘어나고 있는 것이다.

주택 소유로 인한 부담에는 금융비용, 세금, 관리비 및 감가상각 등을 들 수 있고 이를 상쇄할 수 있는 편익이라면 생활의 편리함이나 품위, 이웃과의 관계 등과 함께 일부 집값 상승 가능성을 들 수 있다. 수요자들은 이들 주택으로부터의 비용과 편익을 비교해서 순이익이 큰 쪽으로 행동하는 경향이 늘고 있는 것 같다. 그런 점에서 금융비용도 크지 않고 세금도 내지 않으면서 가격 하락의 위험도 지지 않는 전세야말로 순이익이 큰 주거 수단이며, 따라서 전세가격이 강세를 띠는 것은 당연하다고 하겠다. 또 한편으로 교통 등 여건이 괜찮은 미분양 아파트나 전원주택, 땅콩주택 등에 대한 관심이 늘어나는 것은 주택으로 인한 무형적 편익을 중시하는 움직임의 하나라고 볼 수 있을 것이다.

‘주택시장 정상화’를 위한 정부의 대책은 당연히 이런 추세에 맞춰 나가야 한다. 주택과 관련된 각종 공급제도, 세제, 금융 수단 등을 주택 소유의 부담은 낮추고 편익은 늘리는 방향으로 운용해야 하는 것이다. 이번에 발표한 손익·수익 공유형 모기지론 도입, 장기주택모기지론 소득공제 확대 등은 이와 같은 시장 변화를 반영한 정책 수단들이라고 보며, 앞으로도 주택 소유로 인한 금융, 세금 등의 비용을 줄여주는 다양한 대안을 발굴해 나가야 한다. 전세로부터 월세로의 이동도 결국은 금리 면에서 월세가 유리하기 때문에 발생하는 것이므로 전세에 대해 세금 감면이나 기금 등을 활용한 금융 지원을 통해 비용을 줄이기 위한 노력이 필요하다.

편익을 늘리는 방안으로서 디자인이나 구조, 분위기 면에서 다양한 주택을 제공하고 특히 교통이나 교육 등의 여건을 개선함으로써 수요자들이 쾌적하고 편리하게 살 수 있도록 해주어야 한다. 이와 함께 주택으로부터의 경제적 이득은 리츠 등 간접 투자를 활용해 얻도록 하고, 자기 집을 투자 수단화함으로써 주거가 불안정해지는 일은 줄이도록 유도해야 한다.

최근 시장 상황의 변화는 이제 주택으로 인한 경제적 이익이나 비용뿐만이 아니라 편리함이나 쾌적함 등 유무형의 수단을 모두 동원한 정책 조합이 필요한 시점임을 말해준다. 이들 방안을 포함해 앞으로 시장 상황 변화를 고려한 맞춤형 대책이 계속 마련되기를 기대한다. CERIK