

4·1, 8·28 대책 후속 조치 - 추진 가능한 세부 금융 정책 조정

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

주택금융 5가지 세부 조정

정부는 지난해 12월 3일, 금융 정책의 세부 조정을 중심으로 4·1 및 8·28 대책의 후속 조치를 발표하였다. 그 세부 내용은 크게 5가지로 나눌 수 있다.

먼저, 국민주택기금과 주택금융공사의 우대형 보금자리론으로 이원화되어 있는 정책 모기지를 올 1월 2일부터 통합 운영할 계획이다. 공적 모기지는 지원 대상을 소득을 기준으로 제한하고 정부의 지원이 이루어지는 모기지이다. 지금까지 공적 모기지는 국민주택기금의 근로자·서민주택구입자금, 생애최초주택구입자금, 주택금융공사의 우대형 보금

자리론 등 3가지 형태가 존재하였다. 하지만 수요자의 입장에서는 유사한 모기지임에도 불구하고, 지원 대상과 대출 조건이 상이하여 수혜 형평성 논란 및 선택의 어려움 등의 문제가 제기되어 왔다.

또한, 재정 운영의 방식에 있어서도 주택기금 재원, 은행 이차 보전, 주택금융공사 이차 보전 등 개별적으로 운영되어 효율성 제고 논란도 컸다. 정부는 내년부터는 이러한 문제점을 해결하기 위해 공유형 모기지와 통합 정책 모기지로 단순화하고 11조원 규모로 지원할 계획이다. 이와 함께 지원 대상의 확대 및 금리 인하 효과도 기대되고 있다.

둘째, 정부는 시범 사업으로 도입한 수익·손익 공유형 모기지가 일정 효과를 발휘한 것으로 판단하고 수익·손익 공유형 모기지의 지원 물량을 보다 확대하여 2조원(1.5만호) 범위 내에서 2013년 12월 9일부터 한시적으로 상품을 운용하고 있다. 2014년에도 공급 대상의 조건 및 금리 등은 시범 사업과 동일한 수준인 부부 합산 연소득 7,000만원 이하, 수도권 및 지방 광역시, 아파트로 한정하여 시행할 계획이다.

셋째, 하우스 푸어의 주택을 매입하여 임대하는 희망임대주택리츠를 2014년에도 2013년과 비슷한 수준인 1,000호 정도 매입할 예정이며,

후속 대책의 주요 내용

통합 정책 모기지 시행	<ul style="list-style-type: none"> - 국민주택기금과 주택금융공사(우대형 보증자리론)로 이원화되어 있는 정책 모기지를 2014년 1월 2일부터 통합 운영 - 정책 모기지 통합으로 주택기금 직접 용자분에서 발생하는 이차 이익으로 주택금융공사 유동화 방식의 이차 손실을 보전함으로써 지속적이고 안정적인 정책 모기지 공급 능력 확보 - 2014년에는 정책 모기지 11조원 지원, 이는 2013년(11조원 집행 예상)에 이어 사상 최대 수준
공유형 모기지 본사업 실시	<ul style="list-style-type: none"> - 2조원(1.5만호) 범위 내에서 2013년 12월 9일부터 예산 소진시 까지 운영 - 공급 대상(부부 합산 연소득 7,000만원 이하) 및 금리·대상 지역(수도권 및 지방 광역시)·대상 주택(아파트로 한정) 등은 시범사업과 동일하게 운영
희망임대주택리츠 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 2014년에도 1,000호 매입, 시장 상황에 따라 추가 확대 - 매입 대상 : 9억원 이하 아파트
목돈 안 드는 전세	<ul style="list-style-type: none"> - 목돈 안 드는 전세Ⅲ(임차보증금 반환청구권 양도 방식) 위주로 운영 - 목돈 안 드는 목돈 I (집주인 담보 대출 방식)은 은행 자율 상품으로 운영
행복주택 활성화 방안	<ul style="list-style-type: none"> - 행복주택 공급 목표는 당초 20만호에서 14만호로 감소 - 직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지 활용(공공 용지, 도시 재생 용지, 공기업 보유 토지 등)

의 입주 비율을 상향 조정하고, 당초 계획보다 다양한 용지를 활용하여 행복주택을 공급할 계획이다. 행복주택의 공급이 국민임대주택 등의 공급 감소로 이어져 저소득층 주거 복지를 위축시킬 수 있다는 우려가 제기됨에 따라 당초 20만호에서 14만호로 물량을 축소할 예정이다. 그러나, 신혼부부, 사회 초년생, 대학생 등의 입주 비율을 당초 60%에서 80%로 상향 조정하여 젊은 사회 활동 계층에 대한 배려는 강화될 것으로 기대된다.

가용 부지 대상을 기존의 철도부지, 공영 주차장, 미활용 공공시설 용지 등 공공 용지뿐만 아니라 도시 주거지 재생과 산업단지의 주거지 개선과 연계하여 행복주택을 공급할 계획이다.

단기 효과 기대, 시장 반전에는 한계

8·28 대책 이후 반짝 살아나던 부동산시장이 11월을 기점으로 매매 가격이 보험세로 돌아서는 등 빠르게 식어가기 시작했다. 또한, 4·1 및 8·28 대책의 주요한 정책들의 국회 계류 기간이 장기화되면서 정책 불확실성에 의한 시장 경색 우려도 커졌다.

이러한 상황에서 금번 후속 대책은 정부가 자체적으로 추진 가능한

시장 상황 모니터링 후 추가 매입할 계획이다. 희망임대주택리츠는 1차 매입을 완료(508호)하였고, 2차 사업(500호)은 신청 자격을 완화하여 매입 신청 접수를 마감(810호)하였다. 2013년 매입 대상은 85㎡, 9억원 이하 아파트로 제한하였으나 올해부터는 면적 제한이 폐지된다.

넷째, 대한주택보증의 전세금 반환 보증과 연계한 모델인 목돈 안 드는 전세Ⅱ는 사업을 지속하되 집주인 담보 대출 방식인 목돈 안 드는 전세Ⅰ은 은행의 자율에 맡길 예정이

다. 목돈 안 드는 전세Ⅰ은 지원 실적이 2건에 불과하여 실효성이 극히 낮아 앞으로는 은행이 자율적으로 상품을 운영토록 할 예정이다. 반면, 목돈 안 드는 전세Ⅱ는 전세 대출과 전세금을 한 번에 보장받을 수 있도록 설계할 계획이다. 대한주택보증과 은행 간 협약을 통해 전세금 반환 보증을 은행이 위탁 판매하고 은행은 채권 양도 방식(목돈Ⅱ)의 전세 대출을 취급할 계획이다.

마지막으로, 행복주택의 물량을 축소하는 대신 젊은 사회 활동 계층

■ 이 슈 진 단

금융 정책을 중심으로 정책을 구성하였다. 이를 통해 국회 계류 장기화 등의 공백기 동안을 연결시키기 위한 노력을 기울였다는 측면에서 긍정적 평가를 할 수 있을 것이다. 또한, 시장의 반응을 즉각적으로 반영하여 세부 조정하였다는 측면에서 정책의 실효성 제고에도 일정 효과를 발휘할 것으로 기대된다.

그러나, 주요 정책이 제한적·한시적 지원책으로 이루어져 단기적인 시장 효과를 기대할 수는 있으나, 시장 전반에 영향을 미치기는 어려울 것으로 예상된다. 공유형 모기지 지원은 1.5만호, 희망임대리츠는 1,000호로 예정되어 있다. 우리나라 주택 시장은 2012년을 기준으로 연간 매매 거래량은 100만호, 그리고 연간 아파트 분양 물량은 26만호 수준이다. 결국, 시장 규모 대비 정책 지원의 비중이 절대적이라고 판단하기는 어려워 보인다.

결국, 이번 정책만으로 장기적이고 전반적인 시장 반전을 이끌기에는 한계가 있을 것이다. 무엇보다 시장 전반을 이끌 수 있는 정책들이 하루속히 시장에서 작동해야 할 것이다. 그런 측면에서 취득세 영구 인하(안)이 지난해 12월 10일 통과된 점은 다행스럽다. 물론, 취득세율이 말 그대로 영구 인하되었기 때문에 과거

의 한시적 조치와 같은 즉각적인 거래 증가와 같은 효과를 기대하기는 어려울 것이다. 하지만 장기적인 거래 시장 정상화를 위해서는 큰 도움이 되리라 생각한다.

또한, 공동주택 리모델링 관련 법안인 3개 층 수직 증축과 일반분양 15%가 가능한 법안이 국회에서 통과된 것도 다행스럽다. 노후 주택 정비를 위한 여러 가지 옵션이 가능해졌다고 판단된다.

계류 법안 다수 ... 국회 역할 '절대적'

후속 대책은 어디까지나 시장이 회복되는 데까지 공백기를 이어나가는 역할에 방점이 있다고 판단된다. 시장 전반의 개선을 위한 과제들은 아직도 산적해 있다. 우선적으로 국회에 계류되어 있는 법안을 돌아봐야 할 것이다.

2013년을 기점으로 다주택자 양도소득세 중과가 일몰된다. 완전 폐지하지 않거나 일몰을 연장하지 않는다면 시장에 대단한 혼란을 줄 것은 불을 보듯 뻔한 상황으로 진행되고 있다. 조속히 다주택자 양도소득세 중과 문제에 대한 매듭을 지어야 할 것이다.

여기에 더해 여전히 국회에 계류 중인 법률들이 다수 존재한다. 「소득세법」, 「주택법」 등으로 장기 모기지

이자소득 공제 확대, 분양가상한제 탄력 운영 등이다.

4·1, 8·28 대책은 다양한 수단을 사용한 종합 대책이라는 특징을 가진다. 정책이 설계 당시의 의도대로 시장에서 효과를 발휘하기 위해서는 국회 역할이 절대적이다. 그나마, 2014년에는 거시경제 여건이 2013년보다는 나아질 것으로 점쳐지고 있다.

또한, 수도권 주택시장도 2013년의 정책 기조가 안정적으로 이어진다면 급랭 상황은 벗어날 수 있을 것이다. 다양한 대책들이 국회 본회의를 통과하여 안정적으로 시장에서 운영되고 이를 통해 2014년에는 회복세를 자연스럽게 이어갈 수 있기를 기대한다.

4·1, 8·28 부동산 대책 등 2013년 주택 정책의 주요한 특징은 주택금융의 역할 확대에 있다. 이는 국민주택기금의 안정적 기금 확보 상황과 금융 정책 수단의 유연성에서 그 이유를 찾을 수 있을 것이다. 공공주도의 자금(자가, 차가) 지원 등으로 대변되는 이러한 특징은 2014년에도 이어질 것으로 판단되며 다양한 형태의 주택금융 정책들이 시장 정상화와 선진화를 위하여 개발되기를 기대한다. 