

9·1대책 시행 1년, 그리고 9·2대책 ... 임대차시장 불안 줄이나

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원

ykhur@cerik.re.kr

'9·1대책' 1년... 매매시장 호조세나 전월세 불안 심화

9·1대책이 발표된 지 1년이 지났다. 그동안 주택시장은 상당한 변화를 보였다. 메르스 사태, 차이나 쇼크 등을 겪으면서 경제 성장률이 하향 조정되는 등 거시경제의 어려움은 여전하다. 하지만 분양시장은 높은 청약 경쟁률을 나타내고, 재고 주택시장은 거래량 증가와 가격 상승이 동반하면서 전반적인 호황세가 이어지고 있다.

9·1대책의 주요 내용은 시장 과열기에 도입된 과도한 규제의 합리화였다. 재정비 규제 완화, 청약제도 개편, 수요자 및 공급자 부담 완화, 주택 공급 방식의 개편을 주요 내용으로 삼았

다. 특히, 청약제도는 2주택 이상 보유자에 대한 중복 차별을 폐지하고 무주택자로 인정받을 수 있는 소형, 저가 주택 기준을 완화하였다. 국민주택 청약 자격도 완화하여 세대주 여부와 관계없이 1세대 1주택인 경우 청약을 허용하였다. 이러한 규제 완화의 효과가 저금리 환경 하에서 신축 시장의 뜨거운 열기를 이끌고 있다. 또한, 9·1대책에는 주택 공급 방식의 대전환이라 할 수 있는 「택지개발촉진법」 폐지도 포함되었다. 양호한 공공 택지 공급 감소에 대한 우려로 공공 택지에 대한 선호 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다.

하지만 임대차시장의 불안은 지난

1년 동안 지속되었다. 임대인의 월세 선호로 전세 매물은 감소하는 가운데, 아파트 입주 물량도 예년에 비해 적다. 더욱이 강남권을 중심으로 재건축 멸실이 다수 이루어지면서 서울을 중심으로 한 수도권 전월세 불안은 심화되고 있다. 결국, 정부는 9·1대책 1년 만인 지난 9월 2일 '서민·중산층 주거 안정 강화 방안'을 발표하게 이르렀다.

'9·2대책', 취약 계층 주거 지원 중심

임대차시장의 구조 변화로 전세가 격이 2012년 8월부터 현재까지 지속적인 상승세가 이어지고 있어 전세 구의 어려움은 극심한 수준이다. 행복

주택, 뉴스테이, 주거 급여 등 기존의 주거 지원 정책들이 다수 존재하긴 하나, 임대료의 장기 상승, 월세 가속화 등으로 서민과 중산층의 주거비 부담은 상당히 높은 수준에 이르렀다. 9·2대책은 이러한 주거 취약 계층 지원과 함께 뉴스테이 활성화, 주거 지원 안내 시스템 구축, 정비사업 규제 합리화를 통해 규제 합리화라는 9·1 대책과 궤를 같이하며 더불어 도심 내 주거 환경 개선을 유도하고자 하였다.

먼저, 주거 취약 계층 지원은 1인 가구와 고령자를 위한 리모델링 임대와 공공 실버주택을 도입하고 물량 확대 및 수요자 자금 지원을 포괄하고자 하였다. 내년부터 리모델링 매입 임대를 도입하여 LH 등 공공 사업자가 연 2,000호를 공급할 계획이며, 집주인 리모델링 임대 사업도 1,000호 공급을 목표로 시범사업을 추진할 계획이다. 집주인 리모델링 임대사업은 집주인이 노후 주택을 주거 취약 계층을 위한 임대주택으로 개량하면 저리의 개량 자금을 지원하고 LH가 임대 리스크를 분담하는 사업 구조로 진행될 예정이다. 또한, 주거 복지 혼합동¹⁾의 시설 및 서비스 수준을 상향하여 거동이 불편한 독거 노인 등에게 맞춤형

형 복지 서비스를 제공하는 공공 실버 주택을 2016년부터 공급할 예정이다. 이와 함께, 고령층 전세 임대를 신설하고 대학생 전세 임대 물량은 확대하여 절대적인 물량 확대도 도모할 계획이다. 고령층의 공공 임대 계약금 및 행복주택 입주 대학생 전세보증금 대출 지원을 통해 수요자 자금을 지원하는 방안도 포함되었다.

둘째, 중산층을 위한 임대주택인 뉴스테이의 연내 성과 달성 및 재무적 투자 환경을 개선하여 조속한 뉴스테이 활성화 및 안정화를 도모할 예정이다. 리츠 영업 인가 목표는 2015년 1.4만호이고 2016년에는 2만호로 확대할 계획이다. 우선주 출자 허용 및 뉴스테이 모자(母子) 리츠²⁾를 도입하여 재무적 투자자가 뉴스테이 사업에 참여할 수 있는 모델을 다양화할 계획이다. 이와 함께 주택신용보증기금 출연료 면제 등을 통해 투자 환경을 개선하여 재무적 투자자 참여를 적극 유도할 예정이다. 택지지구 내 공동주택 용지를 뉴스테이로 활용하는 경우, 준공 후 5년이 경과하지 않았더라도 지구단위 계획 변경을 허용하는 입지 규제도 완화된다.

셋째, 주거 지원 안내 시스템으로

창구를 일원화하여 대국민 서비스의 질을 향상시킬 계획이다. 12월 1일부터 마이홈포털(온라인), 마이홈상담센터(오프라인), 마이홈콜센터(전화)를 동시 운영하여 행복주택, 뉴스테이, 주거 급여, 공공 임대 공급, 자금 대출과 관련된 원스톱 주거 지원 안내 시스템이 가능해진다. 국민들이 자신의 소득, 자산, 가구 구성, 주거지 등에 적합한 주거 지원 프로그램을 손쉽게 찾아볼 수 있는 시스템이 구축되는 것이다.

마지막으로, 정비사업의 규제 합리화를 추진하여 수익성 및 투명성 제고를 도모할 예정이다. 상가동과 같은 일부 동 소유자의 반대로 인한 정비사업이 지연되는 것을 방지하기 위하여, 재건축시 동별 구분 소유자 동의율을 2/3에서 1/2로 인하하였다. 또한, 동의서를 제출한 후 30일이 경과하면 철회를 제한하게 된다. 정비구역 지정 권한을 도지사에서 시장·군수로 이양하여 사업 기간을 단축시키고, 기반 시설 기부채납은 현금 납부 대체를 허용하여 부지별 특성을 반영할 수 있게 할 계획이다. 사업성 제고를 위해서는 준주거·상업지역 내 정비사업시 전체 연면적의 일정 비율 범위에서 오피

1) 주거 복지 혼합동은 독거 노인 등이 주거지 내에서 편리하게 복지 서비스를 이용할 수 있도록 영구 임대 1개동을 1~2층은 복지시설, 3층 이상은 주거시설로 하는 복합 건축물임.

2) 기금이 모리츠에 출자하고, 모리츠가 다수의 자리츠에 재출자하는 임대 리츠.

스텔 공급을 허용한다. 반면, CEO 조합장(전문 조합 관리인)·검인동의서 제도 도입, 장기 지연 사업장 공공기관 참여 확대 등을 통해 정비사업의 투명성도 함께 개선할 예정이다.

장기 대책으로 시장 정착 시간 필요할 듯

이번에 발표된 9·2대책은 가을 이사철을 앞두고 불안한 임대차시장을 진정시키기 위한 단기 대책은 아니다. 장기적인 관점에서의 1인 가구 증가, 고령층 확대 등 인구 구조적 변화에 대비한 장기 정책으로 평가된다. 시장의 메가 트렌드를 인식하고 사회 구조 변화에 능동적으로 대응했다는 점에서 긍정적이다.

다만, 리모델링 임대, 공공 실버주택 등 다수의 새로운 제도 도입을 포

합하고 있어 정부의 의도대로 시장에서 작동되기 위해서는 상당한 시간과 노력이 필요할 것으로 판단된다. 더욱이 시범사업이 다수이며 실제 공급 물량도 소규모에 불과하여 단기간에 효과를 기대하기는 어렵다. 리모델링 임대의 경우 주택 소유주에 대한 유인이 적어 실효성이 낮을 것이라는 지적이 다수를 이루고 있다. 이는 현재의 임대인 우위 시장에 기초한 비판이며 양호한 입지 지역의 모델로는 적합하지 않은 것이 사실이다. 그러나, 소유주의 재무적 상황, 소유 물건의 입지적 특성 등이 다양하다는 측면을 고려하면, 시장에서 작동 가능한 모델 개발이 불가능한 것은 아니다. 하지만 선행적으로 주택을 소유하고 있는 고령자에 대한 다각적인 연구 기반이 필요

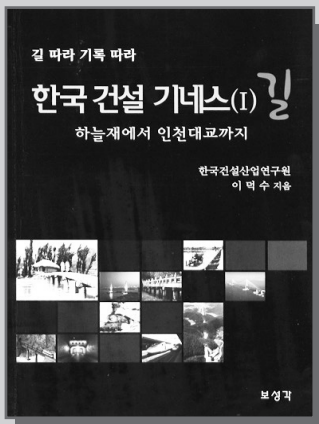
해 보인다.

시장은 장기적 변화보다는 눈앞에 있는 가을 이사철이 두렵다. 특히, 수도권 임대시장의 어려움은 극심하다. 저금리 환경 하에서 월세 전환, 전세가 상승은 당분간 지속될 것이다. 더욱이 재건축 사업이 속도를 내면서 강남권 멸실은 2016년까지 이어질 것으로 판단된다.

서울 입주 물량은 내년에도 많지 않다는 점에서 전세가격 상승으로 대변되는 전월세시장 불안은 내년에도 이어질 가능성이 높다. 임대차 정책의 단기 실효성이 낮은 것은 누구도 부인하기 어렵지만, 내년까지 이어질 것으로 보이는 임대차시장의 불안을 경감하기 위한 정책적 배려 역시 그 어느 때보다 중요하다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길 | 이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명 한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수포교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 ‘최초, 최고, 최장, 최대’등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 「한국 건설 기네스 (I) 길」을 발간하였다.