'사후약방문식 재건축 규제, 집값 상승' 逆風 '우려

- 시장 수요 억제 효과 의문시, 중장기적으로 공급난 초래 '불보듯' -

정부의 8월 9일 주택시장 안정 대책 발표 이후 각 주택업체마다 이에 대한 대책 마련에 부심하고 있다. 이번 대책의 주요 내용을 살펴보면 양도세 기준 시가 상향 조정, 매매 자금 출처 조사 등 과세 및 분양권 전매 요건을 강화하여 투기적 가수요를 억제시키고, 집값 폭등의 주요인으로 지목됐던 재건축 사업의 요건 및 절차의 강화로 무분별할 재건축을 제한하는 것으로 크게 구분할 수 있다.

공급 부족으로 집값 상승 초래할 듯

이를 좀더 자세히 살펴보면 먼저, 정부는 이번 주택 안정 대책을 통해 기준 시가의 상향 조정을 통해 양도 차익을 세금으로 환수하고 강남 지역 재건축 대상 매입자 중 자금 출처가 불확실한 경우에는 자금 출처 조사를 통해 증여세 등 탈루된 세금을 징수하겠다는 것이다.

또한, 현행 계약 이후 분양권 전매가 가능했던 것을 중도금을 2회 이상 납부하고 1년 이상 경과되어야 전매를 할 수 있도록 개정해 신규 분양 주택에 대한 수요를 억제할 방침이다. 나아가 재건축쿼터제 도입, 안전진단 요건 강화, 지구단위 계획 수립 대상 확대, 시공업체 선정 시기 및 방법의 개선 등을 통해 무리한 재건축 사업에 제동을 걸겠다는 것이다.

집값 안정을 위해 수요를 억제하는 것은 이해가 되지만 재건축을 규제할 경우 주택 건설 사업이 위축되고 결국은 주택 공급이 제한될 수밖에 없다. 따라서, 집값 안정을 위해 재건축을 규제하는 것은 단기적으로는 효과가 있을지 모르지만 결국에는 공급 부족으로 인해 오히려 집값이 상승하는 역효과를 초래하게 될 것이다. 결국 당초 의도했던 집값 안정이라는 목표는 물거품이 될 수밖에 없다.

또한, 수요를 인위적으로 억제하는 것은 시장 논리에도 맞지 않다. 물론 시장 상황에 따라 일시적인 수요 억제 정책을 강구할 수는 있지만 이의 부작용에 대해서도 심각하게 고민해야 할 것이다.

예를 들어 분양권 전매 요건을 강화할 경우 수요가 억제될 것인지도 미지수이지만 수요가 억제된다 할지라도 중도금을 지불할 능력이 없는 사람만 배제될 뿐이지 지불 능력을 갖춘 사람의 경우에는 아무런 영향을 받지 않는다. 오히려 인위적으로 눌려 있던 주택 가격이 전매 가능 시점 이후 급등할 가능성이 높다.

정부의 수요 억제 의지는 이해가 되지만 재건축 사업을 규제할 경우 결국에는 주택 공급이 제한될 수밖에 없다. 사진은 도곡동 주공아파트.

업계의 대응 전략

이러한 일련의 정부 주택 정책에 대해 주택업계에서는 이에 대한 대응 전략을 수립 중에 있는데 이를 몇 가지로 나누어 설명하면 다음과 같다.

우선, 정부의 정책이 수요를 억제하는 방향이라면 업체에서는 당연히 실질 수요를 확대할 수 있는 다양한 마케팅 전략을 수립해야 한다.

수요를 확대시키기 위해 업체는 우선 계약 조건의 완화와 금융 지원 확대를 통해 실질 수요층의 범위를 확대시키며 소비자의 욕구에 맞는 다양한 제품의 개발을 통한 차별화를 시도할 것이다. 예컨대 설계의 차별화와 품질의 고급화 또는 옵션제 등 다양한 방법들을 강구함으로써 소비자의 구매 욕구를 증대시키고자 할 것이다. 그러나, 업계에서는 현실적으로 이러한 방안들을 강구하지 않고 있다. 이는 정부의 수요 억제 정책의 실효성이 미미할 것이라는 것을 반증하는 것으로 보인다.

반면, 재건축 사업의 규제에 대해서는 업체별로 기존 수주 사업장의 특성에 따라 단계적으로 여러 가지 대책 방안을 수립하고 있다.

첫 번째 대책은 조합 설립 인가를 「주거환경정비법」 시행 이전까지 완료하는 것이다. 이번 정부 대책 중에서 업체들에게 가장 곤혹스러운 부분은 법 시행일 이전까지 조합 설립 인가를 획득하지 못하면 시공업체 선정을 새로 해야 한다는 것이다. 사업장을 하나 수주하기 위해서는 업체별·규모별, 그리고 경쟁 구도에 따라 차이가 있지만 통상 수십 억원의 수주 비용을 투입하고 있는 상황에서 시공업체를 새로 선정한다는 것은 엄청난 부담이 아닐 수 없다. 따라서, 업체들은 조합 설립 인가가 가능한 사업장을 선별하고 인력을 집중 배치하여 안전 진단과 조합 설립 인가를 최대한 앞당겨야 한다. 안전 진단이 통과된 사업장은 최단시일 내에 조합 설립 인가와 더불어 사업 계획 승인을 득하고 안전 진단을 통과하지 못한 사업장의 경우 안전 진단 기준이 강화된 서울 지역보다는 수도권 및 지방의 수주 사업장에 전력을 기울이는 방안도 강구할 수 있다.

둘째, 연립 주택 및 단독 주택 재건축 등 틈새 시장의 수주 영역을 확대하는 것이다. 대형 업체들의 경우 지금까지는 저밀도 대형 아파트 단지를 중심으로 수주를 해 왔으나 앞으로는 입지 조건이 뛰어난 강남 지역을 중심으로 수주 영역을 확대해야 할 것이다. 물론 단독주택 재건축의 경우 100 % 동의가 전제되어야 하지만 협의 매수 등을 통해 현실적으로 사업이 가능하다. 또한, 공동주택에 비해 대지 지분이 넓고 집값이 상대적으로 저평가되어 주민들의 기대 수익률도 적정하기 때문에 사업 추진이 훨씬 수월한 편이다.

셋째, 설계업체 및 컨설팅업체와의 협조 체계를 강화하는 것이다. 실제로 입법 예고된 내용을 보면 일정 규모 이상의 재건축 사업을 하기 위해서는 컨설팅업체에 위탁하거나 자문을 받도록 하고 있어 사업 초기부터 컨설팅업체의 직접적인 관여가 예상된다.

넷째, 시공업체의 입장에서는 각 사업장에 대한 대여금 현황을 정확하게 파악하는 것이 중요하다. 대부분의 재건축 조합들이 자체 예산이 없기 때문에 통상 시공업체의 대여금으로 사업 추진을 해온 것이 현실이다. 하지만 사업이 장기적으로 지연되거나 불가피하게 시공업체를 재선정하는 사례가 발생할 경우를 대비하여 사업장에 대한 대여금 현황을 정확하게 파악해두는 것이 필요하다.

마지막으로, 재개발 사업의 강화와 수도권을 중심으로 한 저층 아파트에 대한 선별적 수주 전략이다. 물론 재개발의 경우에도 재건축 규제 사항이 적용될 것으로 예상되지만 안전 진단 절차가 없고 대부분 주거 환경 개선이 필요한 지역이기 때문에 재개발 구역으로 지정되면 사업 추진이 원활할 것으로 예상된다. 저층 아파트의 경우 중층 아파트에 비해 경과 연수가 오래된 단지가 많고 사업성이 양호하기 때문에 주민 동의를 비롯한 사업 추진이 빠를 것으로 예상된다.

이상에서 정부의 주택 시장 안정화 대책 이후의 주택업체 대응 방안에 대해 몇 가지 살펴보았지만 이는 원칙적인 방안일 뿐 각 사업장마다 그 현안 문제가 다르기 때문에 현실적으로는 그 사업장의 특성에 맞는 대책을 수립해야 할 것이다.

'死後藥方文'식 규제 정책은 탈피해야

주택의 경우 다른 재화와는 달리 국민의 복지와 관련된 것이고 필요에 의해 단기간에 걸쳐 생산되는 것이 아니다. 때문에 정부의 시장 개입이 일정 부분 필요한 것을 인정할 수밖에 없다고 하더라도 지금처럼 문제점이 발생한 이후에 이를 해결하기 위해 규제 일변도의 정책을 펴는 것만으로는 그 효과를 기대할 수 없을 것이다. 더욱이 집값 안정을 위해 몇 년까지 수도권에 몇 십만 가구를 공급하고 임대 주택의 공급량도 확대하여 주택 가격을 안정시키겠다는 식의 발표만으로는 절대로 주택 문제를 해결할 수 없을 것이다.

물론 절대 공급량을 확대하는 것은 중요한 일이지만 과연 그것이 필요한 위치에 공급하는 것인지, 단순하게 물량만을 확대 공급하는 것으로 해결될 문제인지 다시 한 번 생각해야 할 것이다.

또한, 재건축 사업의 경우도 일반 택지가 거의 바닥난 서울 지역에서 주택을 공급하는 중요한 수단으로 제 기능을 발휘할 수 있도록 현실에 맞는 주택 정책 수립이 필요한 시점이다.

김재일
대림산업 개발사업부 대리