

새 정부에 바란다

주택 거래 활성화가
하우스 푸어 대책의 단초

김성곤 | 서울신문 산업부장

사람의 마음을 반쪽으로 갈랐던, 이쪽 아니면 저쪽의 선택을 강요받았던 대통령 선거가 끝났다. 선거가 끝나면서 국민의 관심은 차기 정부의 경제 정책이 어떤 스탠스를 취할 지로 모아지고 있다. 특히, 이 중에서도 가장 관심사는 부동산 정책이다. 당장 우리 경제의 발목을 잡고 있는 '하우스 푸어' 문제가 발등의 불인 데다가 경기 활성화 역시 이 문제와 분리해서 생각할 수 없기 때문이다. 앞으로 인수위원회에서 이들 문제를 다루겠지만 쉽지 않은 문제인 것만은 사실이다. 많은 서민 주거 안정 공약을 내걸었지만 이들을 모두 실현할 수도 없다. 또 공약처럼 현실이 녹록한 것도 아니다.

하우스 푸어 대책과 시장 정상화

우선 박근혜 당선인의 공약을 살펴보자. 큰 줄기는 주택 거래는 활성화하고, 서민 주거 안정을 도모한다는 것이다. 이렇게만 된다면 최상이겠지만 빛이 있으

면 그림자가 있듯이 이 둘을 달성하려면 희생해야 하는 것도 한둘이 아니다.

각론으로 들어가 보면 하우스 푸어 대책으로 보유 주택지분매각제와 주택연금사전가입제 등을 제시했다. 빛이 있는 주택 보유자들이 보유 지분의 일부를 은행 등 금융기관에 매각해 대출금을 상환하는 것으로, 좋은 방안이지만 고려할 점 또한 없지 않다. 우선 금융기관이 수백 조원에 달하는 주택담보 부채를 사들일 여력이 그리 많지 않다는 점이다. 자칫 주택 보유자들의 부실을 금융기관으로 이전하는 '윗돌 빼서 아랫돌 꺾는 식'의 해법이 될 수도 있다. 주택연금 가입 연령을 60세 이상에서 10여 년 앞당기는 것도 베이비붐 세대 하우스 푸어들의 대책으로 제시됐다. 선택 가능한 대안이기도 하지만 근본적인 하우스 푸어 대책이라고는 할 수 없다. 이 역시 재원이 한정돼 있는 데다 주택금융공사의 부실로 이어질 수 있기 때문이다.

특집 새 정부에 바란다

이들 정책 공약은 하우스 푸어 문제를 풀기 위한 보조 수단은 될 수 있지만 근본 치유책은 될 수 없다. 답은 박 당선인의 공약에 있다. 주택시장을 정상화해 채무자가 빚이 있는 집을 팔아 스스로 빚을 줄일 수 있도록 해야 한다. 이를 위해서는 일단 집값이 떨어지지 않을 것이라는 전제가 있어야 한다. 집값이 계속 떨어질 것이라는 데 누가 집을 사려고 하겠는가. 새 정부가 집값을 안정시키고, 나아가 경기 부양 조치가 효과를 발휘해 집값이 바닥을 찍었다는 심리가 확산돼야 한다.

박근혜 당선인은 이를 위하여 분양가상한제를 폐지하고, 취득세 감면 조치 연장, 보금자리주택제도의 손질 등을 내놓았다. 여기에도다 다주택자 양도소득세 감면 연장이나 서울에만 가해지고 있는 총부채상환비율(DTI), 담보인정비율(LTV) 등의 규제(50%)도 완화할 필요가 있다.

물론 반론도 적지 않다. 이렇게 되면 가계 부실이 더욱 심화돼 금융기관의 부실로 이어질 수 있다는 주장이 바로 그것이다. 하지만 지금까지 제시된 방법만으로, 금융기관이 빚을 인수하는 것만으로 가계 부실이 해결되는 것도 아니다. 결국 지금의 상태가 지속된다면 빚은 집 담보 대출자가, 잠재 부실은 금융기관이 안

고 있는 불안정한 양상이 지속된다는 것을 의미할 뿐이다. 이제는 서서히 집이 거래될 수 있도록 보다 적극적인 정책 수단을 강구할 때가 됐다고 할 수 있다.

보금자리주택제도의 '손질'

보금자리주택제도의 손질도 박근혜 당선인이 내세운 중요한 공약 가운데 하나다. 보금자리는 임대주택을 짓는다는 것인데, 여기에서도 하나 짚고 넘어갈 것이 있다. 보금자리지구에 들어서는 주택을 모두 임대주택으로 지었을 경우 나타날 수 있는 부작용 때문이다. 현재의 보금자리 지구는 절반쯤이 임대주택이고 나머지는 분양주택이다. 하지만 이를 모두 임대주택으로 지을 경우 보금자리 지구는 '정주 지구'가 아닌 '임시 거주지'로 전락할 수도 있다. 이 경우 서울의 영구 임대주택단지처럼 슬럼가로 전락할 수도 있다. 따라서 분양주택과 임대주택이 적절히 조화를 이룰 수 있도록 할 필요가 있다. 대신 주택형을 좀 더 서민형으로 확대할 필요는 있다고 본다.

이와 함께 보금자리주택이 심리적으로 집값 안정에 미친 효과 또한 무시해서는 안 된다. 이명박 정부가 전세난을 부채질한 측면이 있기는 하지만 집값을 잡은 것은 명백한 사실이다. 물론 개발제한구역(그린벨트)에 보금자리지구를 건설, 시세의 70% 안팎에 공급하는 극단적인 처방을 한 것은 사실이다. 이에 따라 앞으로 집값이 떨어질 것이고, 보금자리지구에서 반값(?) 주택이 계속 나올 텐데 무엇 때문에 집을 사느냐는 심리가 확산된 것 또한 부인하기 어렵다. 따라서 주택경기 활성화를 위해서는 보금자리주택제도를 손질할 필요가 있지만 극단적인 손질보다는 속도 조절이라든가, 주택형 구성 다양화 등을 통해 풀 필요가 있다. 나아가 주택경기가 활성화됐을 때 집값을 잡는 수단으로 활용

박근혜 당선인 주요 부동산 정책 방향

분야	정책	내용
주택거래 정상화	취득세, 양도세 감면 연장	2012년 말로 끝나는 취득세 추가 감면 연장 예상
	보금자리주택	분양 대신 임대형으로 전환
	분양가상한제 등	민간 주택에 한해 폐지
하우스 푸어	보유주택지분매각제	집 주인이 주택지분 일부를 공공기관에 매각해 대출 상환
전월세 안정화	목돈 안 드는 전세제도	전세금 인상액을 집 주인이 주택담보대출을 받아 조달 후 이자는 세입자가 부담
임대주택	행복주택프로젝트	철도부지 상부에 아파트와 기숙사 등 20만 가구 건설

자료 : 새누리당.

할 여지가 있도록 이름은 바꾸더라도 그 장점은 살려 둘 필요가 있다는 생각이다.

재개발·재건축과 주택시장 선순환

이와 함께 하우스 푸어 보유 주택 지분 매입이나 주택연금 대상 등도 주택 면적을 확대해서 그 대상을 늘리는 것도 현실적인 방법 가운데 하나다. 적정 선을 둘 경우 재원 부담이 크게 늘어나는 것은 아니기 때문이다.

아울러 주택경기 활성화와 주택시장의 선순환 구조 회복을 위해서는 재건축제도에 대한 깊은 고려가 뒤따라야 한다. 현재 상태로는 재건축지구 해지 등 퇴로를 열어 놓은 상태지만 주거 복지를 위해서도 재건축이나 재개발 사업은 필요하다. 다만, 이것이 투기의 수단으로 악용되는 것은 막아야겠지만 재건축이나 재개발을 투기의 온상으로 백안시하는 것도 문제다. 이 부분도 새 정부와 지방자치단체가 긴밀한 협조를 통해 해결해야 할 과제다. 다행히 재건축 초과이익환수제 유보 조치가 연장된 것은 다행스러운 일이라고 할 수 있다.

보금자리주택 정책과 함께 임대주택 정책도 중요한 정책 과제 가운데 하나다. 철도 부지 등을 활용해 25만 가구의 주택을 짓겠다는 공약을 내건 상태다. 임대주택의 공급 확대가 필요한 것은 사실이지만 과연 실효성이 있느냐는 것이다. 경의선 폐선 부지 등을 활용해 임대 주택이나 집을 짓자는 공약은 과거 서울시장 선거 때부터 단골 메뉴였다. 오세훈 시장 때부터 나왔지만 빛을 보지 못했다. 마땅한 부지가 없고, 지자체 간, 지자체와 코레일과의 이견도 작용했다. 이런 땅에 임대주택을 지을 경우 건축비 부담 등을 어떻게 해결할지 한번쯤 생각해봐야 한다. 물론

관련 부처나 정책 브레인들이 각종 아이디어를 내놓겠지만 정부 재정이 투입되지 않으면 해결이 쉽지 않은 문제라고 할 수 있다.

전월세 안정을 위해서는 전세금 인상액을 집주인의 주택담보대출로 조달하고, 이자는 세입자가 부담하는 방안이 제시됐지만 너무 절차가 복잡해 실효성이 의문시되는 안이다. 제도화하지 않는다면 집주인이 '갭'인 상태에서 이 방안이 원활히 채택될 수 있을지는 미지수이다. 좀 더 정책적 연구가 필요하다는 주장이 제기되는 것도 이 때문이다.

상대적으로 현실적인 공약, 실천 기대

새로 출범할 박근혜 정부의 부동산 관련 공약들은 이명박 정부 때와 비하면 소박(?)하고, 현실적이다. 하지만 상황이 상환인 만큼 그때보다는 여건이 좋지 않은 것이 사실이다. 문제는 이 소박한 정책들만이라도 제대로 시행하자는 것이다.

이명박 정부가 출범했을 때 시장에서는 건설을 아는 대통령, 시장주의자 대통령이 당선된 만큼 주택시장이 활성화될 것이라고 한껏 기대감을 키웠었다. 하지만 결과는 어떤가? 시장은 곤두박질을 쳤고, 전세 값은 치솟았다. 당시 내건 공약이나 정책들도 제대로 시행되지 않은 것들이 많다. 재건축 활성화는 언제 그런 공약이 있었느냐는 식이 돼 버렸다. 수도권 규제 완화 등도 주택경기 활성화를 위해 정권 말기에 조치를 취하긴 했지만 이미 그 시기를 놓친 뒤였다.

公約은 空約이라고 부르기도 한다. 지키지 못할 약속으로 전락하는 경우가 있기 때문이다. 박 당선인의 공약은 거창한 것은 그리 눈에 띄지 않는다. 그런 만큼 내세운 공약만이라도 확실히 챙겼으면 하는 생각이다. CERIK