3 · 30 부동산대책 지상 좌담회

정부가 8 · 31 부동산 종합대책을 내놓은 지 7개월 만에 3 · 30 대책을 발표했다. 정부의 호언장담에도 불구하고 올해 초부터 강남권과 용인, 분당의 아파트 값이 가파르게 올랐기 때문이다. 이번 3 · 30 대책은 재건축 개발이익 환수와 주택 담보대출 규제 강화를 두 축으로 하고 있다. 정부는 이번 대책을 통해 집값 상승의 진원지라고 판단하고 있는 강남권 재건축 아파트 값을 잡고, 고가 주택에 대한 대출을 제한해 투기 수요를 억제한다는 복안이다. 하지만 이러한 정부의 대책에도 불구하고 아파트 값은 좀처럼 꺾이지 않고 있다. 강남권 재건축 아파트 가격은 강도 높은 정부의 대책으로 인해 일단 상승세가 멈춘 상황이지만 꾸준히 수요가 넘쳐나는 강남과 신도시의 대형 평형 아파트 값은 오름세를 유지하고 있다. 이에 따라 한국주택협회에서는 정부 관계자와 전문가를 모시고 3 · 30 대책의 의미와 효과에 대해 긴급 지상 좌담회를 개최했다. 에디터 박준형 **사진** 이충규, 고하진

집값 안정을 위한 처방책으로 적합하다 vs 아직 미흡하다

Q 3 · 30 부동산대책이 강남권 등 집값 안정에 어느 정도 효과가 있을 것인지 평가해주시고 향후 집값 전망에 대해 말씀해주세요.

토론 참석자

허 영 서울시 주택국장
김경철 동부건설(주) 상무
박헌주 대한주택공사 주택도시연구원 원장
조주현 건국대학교 부동산대학원 교수
김지혜 소비자시민모임 사무총장
김영진 (주)내집마련정보사 대표

재건축 아파트는 사업 단계별로 희비가 엇갈린다

조주현 단기적으로는 예상 개발이익이 줄어들어 재건축 대상 아파트들의 가격 하락이 예상됩니다. 그러나 이미 재건축 절차가 상당히 진행된 아파트들은 상대적으로 영향이 적고, 일반 아파트나 이미 재건축이 완료된 아파트들은 오히려 가격이 뛸 것입니다. 장기적으로는 재건축 공급이 위축되어 수급의 질적 부조화 문제가 심화돼 가격 상승 요인으로 작용할 가능성이 높습니다.

김경철 3 · 30 부동산대책으로 개포주공, 은마 등 초기 단계의 재건축 단지는 신규 매수자들이 줄어들어 집값이 다소 떨어질 것으로 보입니다. 하지만 재건축 외에 일반 아파트나 이미 관리처분인가 신청 단계를 지난 재건축 아파트 값을 밀어 올리는 풍선 효과로 이어질 가능성이 높습니다. 궁극적으로는 강남 지역의 유일한 주택 공급원인 재건축이 전면 중단되어 공급 부족에 따른 집값 상승을 불러올 것으로 예상됩니다.

장기적 안정세 보인다

김영진 이미 판교 아파트 분양도 마무리됐고 비수기로 진입하고 있을 뿐만 아니라 금리도 상승하고 있어 강남 아파트 가격만 나 홀로 상승하기는 힘들 것으로 보입니다. 8월 판교 아파트 분양과 계절적인 성수기가 맞물려 강남의 중대형 아파트 가격이 소폭 상승한 후 연말에 강남 1가구 2주

김자혜 소비자시민모임 사무총장

허 영 서울시 주택국장

조주현 건국대학교 부동산대학원 교수

택자들이 매물을 내놓으면 11월경 강남 아파트 가격은 안정세에 접어들 것으로 보입니다.

박헌주 이번 대책은 주택 수요의 억제에 크게 기여할 것입니다. 또한 모기지 금리의 상승, 고유가 등 거시 경제 여건으로 인해 세계 주택 시장은 경착륙할 가능성이 높습니다. 결국 이러한 요인들이 복합적으로 가시화돼 주택 시장은 장기적인 안정 국면으로 진입할 것으로 보입니다.

허영 3 · 30 대책의 실시로 투기 수요가 감소되어 집값은 당분간 안정세를 나타낼 것으로 보입니다. 또한 공급 측면에서 수도권 공공 택지의 공급 확대와 기존 도심의 광역적 재정비 등 주택 공급이 지속적으로 확대돼 집값은 안정적인 실효를 거둘 수 있다고 전망됩니다.

Q 정부는 오는 8월부터 관리처분계획인가 신청 이전 단계의 모든 단지에 대해 재건축사업에서 발생하는 이익을 최고 50%까지 개발이익부담금으로 환수하겠다고 합니다. 개발이익부담금 도입의 긍정적인 효과와 부정적인 효과는 무엇이라고 생각하십니까?

개발이익 환수로 형평성 높아지지만 공급은 위축된다

조주현 개발이익 환수를 통해 형평성 제고에 기여한다는 점에서 개발이익 환수를 긍정적으로 볼 수 있습니다. 하지만 장기적으로 공급이 위축된다는 점에서 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 지금까지 재건축 아파트에 대해 투기적 이익을 취한 중간 매도자는 아무런 제재도 받지 않는데, 준공을 기다리며 매도를 자제한 원주민의 이익을 환수한다는 점에서 불만이 있을 겁니다.

김영진 개발이익 환수의 가장 큰 효과는 초기 단계에 있는 재건축 아파트의 가격 상승을 억제하고 시장을 안정시킬 것으로 예상됩니다. 하지만 강남 지역에 공급을 위축시키는 부정적인 측면이 있습니다.

개발부담금 환수 시점 재고해야 한다

박헌주 소유자의 특별한 행위 없이 사회적 · 경제적 요인이나 정부의 도시정책에 의해 재건축 대상 주택의 가격이 뛰고 그 이익이 사유화된다면, 재건축의 절차나 이익의 배분에 대한 사회적 논의가 필요합니다. 다만 사업 착수 시점을 주택 가격이 많이 오른 조합추진위원회의 설립인가 시점으로 설정함으로써 개발이익 환수제도의 의미를 퇴색시킬 우려가 있습니다.

허영 개발이익부담금은 국민주택기금이나 지자체가 운영하는 도시 및 환경 정비기금 재원 등으로 사용될 예정이어서 그 효과는 매우 크다고 할 수 있습니다. 다만 조합설립추진위원회 승인 전에 이미 대상 주택의 가격이 대폭 오르기 때문에 개발부담금의 부과로 개발이익의 대부분을 환수하기는 어려울 겁니다. 또한 강남 지역의 개발이익 환수 효과가 오히려 미미할 것으로 판단됩니다.

김자혜 일단 재건축 시장에 유입되는 투기 자본을 차단시키는 효과는 있을 겁니다. 재건축사업이 제한되면서 나타나는 부작용은 재건축 단지 외에 신규 아파트 입주권이나 기존 아파트의 가격이 오히려 오른다는 것입니다.

Q 이번 대책으로 투기 지역 내 6억 원 초과 아파트 구입시 총부채상환비율(DTI) 40% 이내로 대출해주는 조건이 도입돼 대출 가능 금액이 대폭 줄어들 것으로 보입니다. 기존 주택 시장과 신규 분양 시장에 미칠 영향에 대해 말씀해주세요.

신규 분양 시장 위축된다

조주현 대출 가능 금액은 대출 기간과 긴밀한 관계가 있습니다(장기일수록 대출 가능 금액이 많아지므로). 특히 신규 분양 주택 시장에서는 중도금 등 단기 대출이 중요한 요소로 작용합니다. 따라서 신규 분양 시장이 기존 주택 시장보다 타격이 클 것으로 예상됩니다.

김영진 기존 주택은 우회적으로 융자 받을 방법이 있지만 신규 아파트는 빠져나갈 방도가 없어 신규 아파트 시장에 더 큰 타격이 예상됩니다.
박헌주 DTI 적용시 대출 가능 금액이 많이 줄어들기 때문에 단기 매매차익을 목적으로 하는 주택 담보대출은 크게 감소하고, 투기성 자금의 주택 시장 진입도 상당 부분 차단될 것으로 보입니다.

허영 6억 원 초과 아파트에 대한 대출 억제는 다른 조치보다 효과가 있는 것으로 지적되었습니다. 특히 강남 지역의 경우 30평대 이상 아파트들은 대부분이 6억 원을 초과하므로 강남 지역의 주택 가격 안정에 효과적일 것으로 예상됩니다. 신규 주택 시장에서도 분양 가격이 6억 원 이상인 경우에는 파급 효과가 클 겁니다.

6억 원 미만 아파트 거래 활기 띤다

김경철 기존 주택 시장과 신규 분양 시장에서는 6억 원 미만의 아파트를 중심으로 활기를 띨 것으로 보입니다. 아파트 경매 시장에서 이러한 부분이 반영되고 있습니다. 6억 원 이상 아파트 경매의 경우 담보대출 규제 시행 이전에 비해 입찰자는 줄어들고 낮은 가격에 낙찰되는 양상을 띠고 있는 반면, 6억 원 미만의 아파트 경매는 활기를 띠고 있습니다.

Q 정부는 재건축 안전진단 예비평가를 시설안전공단 등 공적 기관에게 맡기고 안전진단 결과 재검토 의뢰 권한을 시 · 도지사로 상향 조정키로 했습니다. 이에 따라 재건축 시장에 어떤 영향이 있을 것으로 보십니까?

허영 안전진단의 예비평가를 시 · 군 · 구청장이 구성한 위원회에서 실시하던 것을 공적 기관이 함으로써 안전진단의 공신력을 높이는 계기가 될 수 있습니다. 이와 같이 예비평가에 이어 안전진단의 실시 결과에 대해서도 시 · 도지사가 재검토할 수 있도록 해 무분별한 재건축 추진을 방지하는 데 효과가 있을 것으로 판단됩니다. 특히 재건축을 위한 건물 안전진단을 공적 기관에서 평가하면서 안전진단 기준도 건물 구조의 안전성을 중심으로 평가할 겁니다.

김자혜 자치구에서 안전진단 심의 및 평가를 하기 때문에 아파트 소유자들의 요구를 더욱 많이 반영하면서 나타난 부작용은 다소 감소할 수 있습니다. 하지만 지방분권정책 측면에서는 역행하는 겁니다. 안전진단 예비 심사 및 평가를 시 · 도지사가 하면 객관성과 공정성이 유지되고, 자치구에 맡기면 평가 결과가 제대로 안 나온다는 것은 억지 주장입니다.

김경철 재건축 시장은 위축되거나 중단될 수밖에 없고 리모델링과 같은 다른 사업 방식으로 전환될 것으로 보입니다.

Q 정부는 오는 7월부터 강북의 일부 지역을 재정비촉진지구로 지정해 용적률과 층수제한을 대폭 완화하는 등 인센티브를 줄 예정입니다. 강북을 개발해 강남권 수요를 분산시키고자 하는 이유인데요. 그 효과가 어느 정도 있을 것으로 보십니까?

김경철 동부건설(주) 상무

김영진 (주)내집마련정보사 대표

박헌주 주택도시연구원 원장

강남 수요 분산하려면 공공 지원 확대해야 한다

조주현 용적률과 층수제한을 대폭 완화하는 것은 사업 추진에 필수적인 요소이지만 그것만으로는 충분하지 않습니다. 진정으로 수요를 분산하고자 한다면, 3~4개 지구를 선택해 집중적으로 개발, 지원해야 합니다. 아울러 도로나 공원 등 공공 시설물을 우선 지원해야 하며 구역별로 조합에 사업 추진을 맡기는 방식보다는 공공의 역할을 확대하는 방향으로 해야 합니다.

박헌주 강북의 도시 재정비를 통해 양질의 주택을 공급하면 강남에 집중된 고급 주택 수요의 상당 부분을 분산시켜 주택 시장 안정에 크게 기여할 것으로 보입니다. 그동안 근거법도 없이 추진되었던 강북 뉴타운 사업이 7월부터 도시재정비특별법에 의해 상당 부분 지원이 가능하므로 재정비사업 여건이 훨씬 좋아질 겁니다.

허영 '도시재정비촉진을 위한 특별법' 은 교육, 교통, 문화 등 강북의 기반시설 수준을 상향시켜 강남권 수요를 분산하는 데 기여할 것으로 예상됩니다. 아울러 서울시는 뉴타운 개발과 지난 2006년 2월 발표했던 'U-Turn Project 개발 전략' 을 실시하고 있어 강남과 강북의 균형 발전에 효과가 있을 것으로 봅니다.

김자혜 강북을 재정비해서 인센티브를 주는 것은 바람직하지만, 강북으로의 인구 분산 효과는 없을 듯합니다. 강남 지역 거주자가 집을 팔고 강북으로 이동하고 싶어도 양도세와 거래세 등의 부담으로 강북으로 이동하기가 어려운 실정입니다. 실제로 주변에서 노부부들이 하나밖에 없는 아파트를 처분하고

가격이 저렴한 강북 아파트로 옮기고 남은 여윳돈을 노후 생활비로 사용하려 해도 손에 쥐는 돈이 별로 없기 때문에 팔 수가 없다는 겁니다.

김경철 강북 광역 개발은 용적률과 층수제한 등이 완화되고 교육 환경 개선, 중대형 평형의 증대로 강남권 수요를 분산시키는 데 효과가 있을 것으로 보입니다. 하지만 이와 함께 재개발의 시공사 선정 시기를 조합설립인가 이후로 늦추는 도시 및 주거환경정비법 개정(안)이 통과된다면 강남권 수요의 분산 효과가 실질적으로 나타날지는 의문입니다. 왜냐하면 재정비촉진지구의 대부분이 재개발 지역이고 조합설립인가 이전에 시공사가 선정되지 않는다면 주민들의 자금 부족으로 인해 사업 추진이 예상보다 상당히 지연될 수 있기 때문입니다.

Q 재건축을 규제하면 일반 아파트 값이 오르는 '풍선 효과'의 부작용을 낳을 가능성도 배제할 수 없으며, 주택 수요가 고급화되어 규제만으로는 집값을 잡기가 역부족이라는 지적도 있습니다. 주택 가격을 안정시킬 수 있는 정부 정책 방향에 대해 말씀해주십시오.

재건축 규제 정책 한계 있다

조주현 재건축을 주택 정책의 일환으로만 다룬다면 부작용도 많고 한계도 있습니다. 또한 집값을 잡기 위해 언제까지나 재건축을 억제할 수도 없습니다. 따라서 도시계획 차원에서 밀도계획과 도시구조계획을 수립하고 그에 따라서 용적률 등의 조정을 통해 재건축을 논하는 것이 합리적입니다.

김영진 강남 대체 신도시를 강남과 가까운 곳에 대규모로 진행하되 개발 기간을 10~20년으로 하면 공급 부족에 따른 가격 상승 우려를 잠재울 수 있을 뿐만 아니라 체계적인 도시를 건설할 수 있습니다.

재건축 규제 완화해도 강남권 수요 충족 못한다

박헌주 재건축 아파트의 가격 상승이 일반 아파트의 가격 상승을 견인한다고 보기는 어렵습니다. 다만 재건축사업을 규제하면서 수요가 있는 주택(중대형 고급 주택) 공급이 원활하지 못할 경우에는 이 수요가 다른 지역으로 이전하면서 풍선 효과가 나타날 수도 있습니다. 그러나 비슷한 여건의 입지에서 중대형 주택처럼 수요가 있는 주택을 공급할 예정이거나 가시화되는 경우에는 풍선 효과가 나타나지 않을 것입니다.

허영 주택은 타 소비재와 달리 수요와 공급이 탄력적이지 않으며 특히 강남과 같은 국지 시장은 더욱더 탄력성이 없어 강남에 신규 주택의 공급 확대는 기하급수적으로 수요를 유발하게 됩니다.
강남 3개 구의 주택보급률은 94.5%(서초 106.6%, 강남 93.8%, 송파 87.2%)로 신규 주택 수요가 아닌 중대형 이전 수요로 강남의 중대형 아파트의 공급 부족이 강남 집값 상승의 주요 원인입니다.

김경철 풍선 효과는 정부가 시장의 정상적인 수요를 무시하고 이를 뒷받침하는 공급 정책을 내놓지 못해 발생한 것입니다. 정부가 주택 가격을 안정시키기 위해서는 무엇보다 공급 초과 지역과 수요 초과 지역을 구분해서 주택 공급 규모를 탄력적으로 적용하는 공급 체계를 마련해야 합니다.

Q 이번 대책으로 지방 신규 분양 시장의 위축과 전체 부동산 시장 분위기에 휩싸여 그 피해를 지방이 고스란히 떠안아 재건축 중단 사태가 빚어질 수 있다는 지적도 있습니다. 지방 부동산 시장에 미치는 영향과 정상화 방안에 대해 말씀해주십시오.

박헌주 3 · 30 대책은 재건축사업으로 주택 가격이 크게 올라 개발이익이 발생하는 강남권 등 일부 지역에 대해서만 영향을 끼치는 것으로 분석되고 있습니다.
부산의 경우 외환위기 이후 2만~3만 호 수준이었던 주택 건설 물량은 주택 가격이 오르면서 2002년에 6만 6000호, 2003년에 4만 3000호로 급증했습니다. 그런데 2003년 10 · 29 대책 이후 주택 시장은 안정 국면으로 들어섰고, 2~3년 전에 사업승인을 받아 착공했던 아파트는 입주를 시작했습니다. 이처럼 공급이 갑자기 증가하면 가격이 떨어지고 시장이 위축되는 것은 시장 원리입니다.

김경철 지방 부동산 시장은 현재 공급 과잉 상태로 미분양 물량과 미입주 물량이 넘쳐나고 있습니다. 그럼에도 개발이익부담금을 통해 재건축 단지의 신규 매수 유입을 감소케 하고 총부채상환비율(DTI)로 대출 규모를 제한하는 등 지방 시장의 수요까지 억제해 미분양 물량과 미입주 물량을 더욱 증가시킬 것으로 예상됩니다.
지방 부동산 시장의 안정을 위해서 무엇보다 서울의 강남권과는 다른 정책이 필요합니다. 전체적으로 일률적인 기준을 적용하는 일방적인 정책보다는 세부 지역별로 다양한 기준을 적용하는 부동산 정책 추진이 필요하며 지방은 대출 규모를 제한하는 지역에서 제외시켜야 합니다.