

비축용 임대 50만 가구 공공 부문 역할 강화, 민간 부문 위축

정부가 '주택 시장 안정과 주거 복지 향상을 위한 공공 부문 역할 강화 방안'으로 마련된 '1·31 대책'을 발표했다. 투기 억제와 공급 확대, 거래의 투명성 등 정부 정책의 기존 발표 연장에서 임대 주택 재고 20% 확충을 위해 임대 주택 펀드를 위한 비축형 장기 임대 주택을 공급하겠다는 것이 그 핵심 내용이다.

임대 주택 공급 확대 방안은 애초 2012년까지 185만 가구로 예정됐던 임대 주택을 2013년부터 2017년까지 연간 10만 가구씩 총 50만 가구 더 늘리기로 했다. 비축용 장기 임대 주택(시장 상황에 따라 매각 전환 가능한 임대 주택)은 2007년 5000가구, 2008~2017년 연간 5만 가구씩 총 50만 가구를 추가 공급한다. 또 10년 임대 및 전세 임대 주택도 30만 가구를 추가 공급한다. 이에 따라 현재 80만 가구의 임대 주택 수를 2017년까지 340만 가구로 늘려 다섯 가구 가운데 한 가구는 임대 주택이 된다. 임대 주택을 건설하기 위해서는 공공 택지를 넉넉히 확보하고 있어야 하는데, 수도권외의 경우 택지 확보에 어려움이 커 사업 수행이 어려웠다. 정부는 이를 해결하기 위해 내년부터 전국에 공공 택지 1650만 평을 확보할 계획이다. 올해 공급될 장기 임대 주택 5000가구는 김포 양촌, 고양 삼송, 수원 호매실 등 수도권에서 4000가구, 지방에서 1000가구가 계획돼 있다. 또 국무조정실 산하에 국방부와 환경부, 농림부 등이 참가하는 '택지 확보 태스크포스'를 만들어 택지를 차질 없이 확보할 수 있도록 하는 방안도 추진키로 했다.

7조 원 규모 임대 주택 펀드 조성

임대 주택 사업은 초기 사업비 부담이 크고, 적자가 불가피해 재정에 의한 사업비 보전 방식으로만은 단기간 내에 임대 주택을 확충하는 데 어려움이 따른다. 정부는 이에 따라 국민 연금, 우체국, 농협, 생명 보험사 등 장기 투자성 자금을 사업에 끌어들이는 방침하에 재정 출자를 통해 적정 수익률을 보장해주는 임대 주택 펀드를 만들기로 했다. 2019년까지 임대 주택 펀드를 조성해 매년 7조 원의 자금을 끌어들이겠다는 목표를 세우고 있다. 수익률 보전을 위해 정부도 한 해 5000억 원 정도의 재정을 지원하고, 나머지 6조 5000억 원은 민간에서 조달한다는 계획이다. 임대 주택 펀드는 토지공사와 주택공사가 함께 설립해 장기 자금 운용 기관(농협, 우체국 등)에서 돈을 빌려 펀드의 주된 재원으로 삼고, 이 돈을 임대 주택 사업 시행자에게 출자해 주택을 건설한 뒤 2019년부터 시작되는 주택 매각을 통해 2028년까지 원금을 갚는 구조다. 정부는 돈을 융자해준 이들 기관에 대해 국고채 유통 수익률에 약간의 추가 수익을 얹어 돌려준다는 계획이다. 투신권을 통해 임대 주택 투자 상품을 판매하는 방안도 구상에 포함됐지만, 이는 자금 조달이 충분치 않을 경우에 한정된 것으로, 임대 주택 펀드는 통상적인 '펀드'와는 다소 개념이 다르다.

주공 등 공공 부문 분양 주택 공급 확대

'1·11 대책'으로 인해 민간 공급이 위축될 가능성에 대비해 주공 등 공공 부문 주택 공급을 확대한다. 주공 등 공공의 수도권 분양 주택 건설 목표를 현행 연 3만 5000가구에서 최소 5만 가구 이상으로 확대할 방침이다. 또 시장 점검을 통해 민간 공급이 차질을 빚을 경우 택지 개발 관련 규제 완화, 주공의 민간 택지 개발 확대, 토공의 공공 택지 공급 확대 등의

대응책을 즉시 강구한다는 계획이다. 이를 위해 민간 택지 내 재개발·재건축의 경우 수익성 문제나 분쟁으로 장기 지연 되면 주공 등 공공 주체를 시행자로 정하고, 구역 지정 요건인 노후도를 20% 범위에서 조례를 완화하는 등 제도적인 특례를 추진해나간다. 또 민간이 사업 대상 토지의 50% 이상을 매수한 상황에서 매도 거부나 알박기 등으로 잔여 토지의 확보가 어려울 경우 대상지 전체를 택지개발예정지구로 지정해 공공 부문과 민간 부문이 공동 사업을 시행하는 방안을 제도화하고, 국공유지·그린벨트·공공 택지 등을 확보해 시장 상황에 따라 즉시 공급이 확대될 수 있도록 할 예정이다.

서민층 주거 안정을 위한 금융 지원 확대

장기 고정 금리 모기지 공급을 활성화하기 위해 주택 담보 대출에 대한 금융 기관의 주택 금융 신용 보증 기금 출연료율을 변동 금리 대출의 경우 0.165%에서 0.3%로 상향 조정하고, 장기 고정 금리 대출은 현행대로 유지할 방침이다. 이와 함께 저소득·무주택 서민을 위한 장기 저리의 금리 우대 모기지론을 도입한다. 또한 서민층의 임차자금 보증 지원을 위해 주택 금융신용보증기금의 임차자금 보증은 현재 신용 평가 등급 1~8등급까지로 제한돼 있지만, 9등급의 저소득층도 보증할 수 있도록 대상을 확대한다. 여기에 1~8등급까지는 임차자금 보증 한도를 연간 소득의 두 배까지 늘리기로 했다.

사회 친화적 임대 주택 공급

임대 주택 사업을 통한 사회 계층 간 융합, 즉 ‘소셜 믹스(Social Mix)’ 정책도 계속 추진된다. 국민 임대 주택을 건설할 때 분양 주택과 임대 주택을 단지 내 동별 혼합, 동 내 혼합 등의 방식으로 섞어 짓는 방안이 시범 사업을 거쳐 추진된다. 현재는 임대 주택 건설 시 50%씩 공급되는 임대와 분양 주택이 단지별로 나뉘어 배치되는 실정이다. 또 국민 임대 주택 품질 개선을 통한 사회 통합을 유도하기 위해 내부 통신망 구축, 쾌적한 주거 환경을 위한 발코니 확장 및 보육 시설 등 공동 커뮤니티 시설을 확충한다. 중·장기적으로는 서민 주거 정책이 현행 정부 등 공급자가 단순히 임대 주택 등 공급을 늘리는 방식에서 수요자의 선택권이 보장되는 주거 복지 서비스 체제로 전환된다. 이를 위해 저소득층의 주거비 부담을 줄이기 위해 월소득 가운데 임대료 비중이 큰 가구를 대상으로 임대료 일부를 정부가 보조해주는 ‘주택 바우처’ 제도의 도입이 검토된다. 도입 시기는 임대 시장의 수급 여건, 임차인의 정확한 소득 파악 여부, 바우처 지급을 위한 주거 복지 전달 체계의 성숙도 등을 종합적으로 고려해 결정될 예정이다.

‘1·31 대책’에 대해 전문가들은 일단 임대 주택 공급 확대와 공공 부문 역할 강화라는 방향에 대해선 필요한 부분이라는 데 동의한다. 그러나 실질적인 주택 시장 안정 효과를 가져오려면 필수적인 전제 조건이 있다는 언급이 많았다. 김선덕 건설산업전략 연구소장은 “임대 물량 확대가 계획대로 실행만 되면 집값 안정에 긍정적”이라며 “그러나 이번 조치로 민간 공급이 줄어들었다면 효과가 반감될 것”이라고 지적했다. 일부 전문가는 이번 조치로 강남 등 이른바 ‘버블 세븐’ 지역 중대형 고급 주택에서 시작된 집값 불안이 중소형 서민 주거로 확산되는 것을 차단할 수 있다는 평가도 내렸다. 최막중 서울대 환경대학원 교수는 “장기 임대 비축 확대와 국민 임대 주택 공급 증가는 저소득층 주거 안정에 도움이 될 것”이라며 “정책이 효과를 발휘하려면 도심 다가구 매입 임대나 임대 주택 입지가 더욱 중요하다”고 평가했다. 한편, 임대 주택 공급 확대에 부정적인 전문가들은 장기 비축용 임대나 국민 임대 아파트가 중대형 실수요층의 입맛과는 상당한 거리가 있고, 우량 입지를 확보하기가 힘들다는 점을 집중적으로 문제 삼았다. 또 ‘적재적소에 필요한 물량을 공급한다’는 관점에서 임대만 늘릴 경우 수급 불균형을 염려하는 목소리도 나왔다. 또한 대량의 공공 부문 공급 확대를 위한 예산 확보 방안인 임대 주택 펀드에 대해 전문가들은 한결같이 ‘수익성 보존과 저가의 임대료 책정’이라는 상반된 정책 목표가 양립할 수 있는가 하는 의문을 제기했다. ㉞