

# 새 정부의 주택 정책 방향에 대한 제언

주택 정책은 국민의 복지 수준과 서민 경제를 크게 좌우한다. 그래서 참여정부는 뚝박질하는 주택 가격을 잡기 위해 지난 5년간 부단히 애를 썼다. 국민들은 참여정부 시절 잘 된 부동산 정책은 그대로 실행하고, 그렇지 않은 제도는 수정·보완해서 주택 시장의 안정화에 기여하기를 바란다. 이번에 새로 출범한 새 정부의 주택 정책 방향에 대해 살펴보았다.

글 이경희(한국주거학회 회장)

주택 정책이 선거를 통한 정권 교체 과정에서 핵심 쟁점으로 부각되면서, 이번 대통령 선거에서도 중요한 이슈로 국민들에게 인식되었다. 이명박 정부의 주택 정책 기조는 '싼값에 많은 집을 공급해 시장을 안정시키겠다'는 것이다. 저렴한 주택 공급을 위해 새 정부는 첫 번째 국정 과제에서 가용 토지 확대, 조성 원가 인하 등 다양한 정책 수단을 통해 아파트 분양가를 낮추겠다는 의지를 거듭 확인했다. 주택 물량의 확보를 위해 수도권 지역에 30만 가구 등 연평균 50만 가구 내외의 주택을 안정적으로 공급하는 계획을 제안하고 있다.

이렇게 공급 측면의 거시적인 총량 목표는 제시되었으나 지역 간 주택 수요의 특성이나 재정적인 기반에 기초해 각 지역마다 주택을 어떻게 공급할 것인지에 대한 구체적인 안은 제시되고 있지 않다. 무엇보다도 주택 시장은 지역적으로 운영된다는 점을 인식한다면 주택 공급 계획안 제안 시보다 정교한 작업이 이루어져야 한다. 따라서 각 지역별 인구 구성과 고용을 기반으로 하는 세심한 주택 공급 계획안과 로드맵이 제시되어야 할 것이다.

새 정부의 두 번째 주요 과제는 주택 시장 기능의 정상적인 작동이다. 그동안은 주택 담보 대출 규제, 금리 인상, 분양가 상한제 시행 등 정책적 요인과 종합소득세, 양도세 등 세금 정책이 크게 작용해 전국적으로 주택 시장에서의 자유로운 선택과 이동을 어렵게 만들었다. 새 정부에서는 장기 보유 1주택자에 대해서는 현행 최고 45%인 특별 공제 한도를 80%까지 늘려 양도소득세 부담을 줄여주는 방안을 국정 과제에 담고 있다. 하지만 이번 국정 과제에 포함된 내용을 보면 이와 같은 장기 보유 1주택자의 양도세 감면 조치 외에 시장이 요구하고 있는 활성화 방안이 거의 없다는 것이 문제점으로 지적된다. 12만 가구에 이를 것으로 추산되는 미분양 주택이 있는 실정에서 거래 침체를 해소할 만한 다양한 대책이 부족해 새 정부 출범 이후에도 이를 둘러싼 정부 정책과 시장의 참여한 논쟁은 계속될 수밖에 없을 것으로 보인다.

서민들의 입장에서는 무엇보다도 장기적으로 예측할 수 있는 세금 체계가 마련되고 거주 기간이나 소득, 연령이 고려된 세금 부과 방식 도입이 절실하다. 참여정부에서 적극 추진해서 성공한 정책 중 하나는 시장 투명화였다. 실거래가 신고 등 부동산 시장을 투명하게 만든 이러한 정책은 앞으로 지속적으로 계승 발전시켜야 할 것이다. 최근 고도 경제 성장과 함께 경험하게 되는 빈부 격차, 양극화 현상은 우리나라의 경우에도 예외가 아니다. 삼성경제연구소의 2005년 자료 조사 결과를 보면, 우리나라 상위





20% 계층의 순자산이 하위 20% 계층 순자산의 19.9배에 이르고 있다. 또한 2006년에 발간된 OECD 통계 연보에 따르면, 우리나라의 GDP 규모는 30개 회원국 중 9위인 데 반해 사회적 공공 지출은 28위에 불과한 것으로 나타났다. 이러한 지표들을 볼 때 우리나라의 계층별 양극화는 심각한 수준이지만, 이에 대한 공공의 노력은 아직도 미흡하다.

참여정부의 주택 정책 중에서 눈에 띄는 업적을 꼽는다면 아마도 주거 복지 실현을 위한 노력을 들 수 있다. 우선, 건교부 내에 주거 복지를 전담하는 전문 부서가 생겼고, 이를 기반으로 주거 관련 복지 서비스의 다양화를 시도해 저소득층을 위한 주거 복지 구현 방안을 마련했다.

새 정부에서도 취약 계층을 위해 보다 다양한 주택 유형 보급과 이를 위한 효율적이고 통합적인 서비스를 제공하는 방안을 찾고자 고심하고 있다. 그 일환으로 기존의 저소득층을 위한 국민 임대 주택과 매입 임대 주택 등과 함께 새 정부에서는 지분형 아파트, 시프트(장기 전세 아파트), 신혼부부용 아파트 공급을 제안하고 있다.

이 중 신혼부부용 아파트에 관해서는 여러 가지 논란이 제기되고 있으나 최근 우리나라의 저출산 문제를 고려할 때 이는 적절한 배려라 생각된다. 2006년 유럽주거학회의 주요 발표 논문 중 인구와 주거와의 관계를 분석한 연구(Clara H. Mulder, 2006)에서도 세계 주요 도시의 저출산 문제는 턱없이 비싼 주택 가격 때문이라 결론짓고 있다. 따라서 신혼부부들에게 저렴한 주택을 제공해 안정적인 생활이 가능케 하는 것은 출산율을 높이는 데 기여하게 될 것이다.

고령화에 따른 노인들의 주거 안정도 앞으로 중요한 주택 정책 과제가 될 것이다. 그러한 의미에서 고령자 주거 안정에 관한 법안도 시급히 마련해 이에 대한 정부의 구체적인 지원이 이루어져야 한다.

우리나라의 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비율이 이미 반 이상을 넘어설 정도로 아파트가 보편적인 주택 유형이 되고 있다. 이러한 아파트의 보급률에 비해 관리 체계는 아직도 매우 미흡한 수준이므로 이에 대한 정부의 장기적인 계획이나 전문가 양성도 시급한 상황이다. 앞으로 공동 주택의 관리 업무가 체계적으로 이루어질 수 있도록 이에 대한 정부와 지방자치단체 차원의 제도 보완과 인력 확충 방안이 모색될 필요가 있다.

주택은 한 나라의 복지 수준을 나타내는 지표다. 개인과 가족이 건강하게 이웃과 더불어 안정적으로 살 수 있도록 새 정부와 학계, 그리고 산업체가 공동의 노력을 기울여 양적으로나 질적으로 주거 수준을 높일 수 있기를 기대한다. ☺