



민간 업체 참여 유도하는 주택 공급 전략 필요

전국의 주택 가격이 어느 정도 안정세를 보이고 있는 가운데 민간 건설업체의 참여를 유도하고 집값을 안정시키는 방안으로 택지지구 개발 확대가 거론되고 있다. 재건축 규제로 주택 공급이 많지 않은 강남에는 신도시, 택지지구 개발 등으로 주택을 공급해야 한다는 목소리가 높다. 이제는 주택 수요의 억제가 아닌 주택 공급을 위한 전략적인 대응에 대해 살펴봐야 한다.

글 손경환 국토연구원 주택토지연구실장

SPECIAL REPORT

정부의 강력한 투기억제대책에 따라 올 하반기 들어 부동산 시장은 대체로 안정을 유지하고 있다. 지난 몇 년 동안 매년

10~20%씩 올랐던 아파트 가격은 3·30대책이 발표되고 강남아파트에 대한 거품 논쟁이 일어나면서 약보합세를 보이고 있다. 가격 폭등의 진원지로 손꼽혔던 재건축 아파트의 경우 10%가량 가격이 떨어진 곳도 나타나고 있다.

지방의 토지 시장 역시 대규모 개발 사업의 추진에 힘입어 가격이 급등했으나, 최근 몇 달 사이에 가격 상승세가 상당히 진정된 분위기다. 일부 지역에서는 매도 가격을 낮춰도 거래가 이뤄지지 않는 상황도 발생하고 있다. 이처럼 서울 강남지역의 아파트를 비롯한 부동산 시장은 다소 안정 국면을 보이고 있다.

그렇지만 향후 부동산 시장의 전망에 대해서는 아직도 이견이 분분하다. 일부에서는 정부의 강력한 시장 안정에 대한 의지와 함께 부동산 가격이 지나치게 상승했기 때문에 부동산 시장의 상승 국면은 거의 끝났다고 주장하는 반면, 부동산에 대한 기대 심리가 여전히 남아 있는 데다 시중 유동성이 넘치는 만큼 가격이 다시 오를 것이라는 의견도 제시하고 있다.

이러한 상황에서 부동산 시장이 안정을 유지하고 부동산 경기가 급격한 변동 없이 연착륙하기 위해서는 시장 불안을 초래한 원인을 해소할 필요가 있다. 부동산 시장에서 가격이 급등했던 배경으로는 저금리, 과잉 유동성 같은 금융 시장적인 요인이 지적된다. 외환위기를 겪은 이후에 나타났던 사상 초유의 저금리 현상은 부동산 투기의 상대적 수익성을 높임으로써 수요를 촉발했다. 저금리로 인해 금융기관에서 이탈한 자금은 단기 유통화하면서 부동산 시장에 유입됐다. 이는 바로 급격한 가격 상승으로 이어졌다.

또한 분양가 자율화, 분양권 전매 허용 같은 규제 완화와 대규모 개발 사업의 추진도 부동산 수요를 증가시킨 주요 원인으로 들 수 있다. 이와 함께 부동산 시장을 불안하게 만든 원인의 하나로 주택의 수급 불균형이 지적되고 있다. 10·29대책, 8·31대책을 비롯한 정부의 연이은 시장안정대책에도 불구하고 대책 발표 이후 주춤했던 가격이 다시 상승했던 것은 수급 불균형에 대한 우려가 불식되지 않은데 기인한 바가 많았을 것이다.

공공택지개발을 위한 효율적인 여건이 마련돼야

이런 점에서 부동산 시장이 계속 안정을 유지하기 위해서는 적정한 수준의 주택 공급이 지속적으로 이뤄져야 할 것이다. 시장안정대책에 따

라 주택 경기가 위축되면 공급이 어느 정도 감소하는 것은 불가피한 측면이 있다. 그렇지만 주택 공급이 급격하게 감소하는 경우, 건설경기 침체, 주택 수급 불균형에 따른 가격 불안 재발 같은 여러 가지 부작용을 야기할 우려가 있다. 특히 주택 시장의 양극화로 인해 미분양 물량이 증가하고 있는 지방 주택 시장에서는 상당수의 중소 주택업체가 경영의 어려움에 직면해 있으며, 이는 부동산 시장의 연착륙에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 있다.

주택종합계획에 따르면 2012년까지 국민임대주택을 비롯해 연평균 50만 호의 주택을 공급할 계획이다. 주택 부족 문제가 남아 있는 수도권에서도 연 25만 호 이상의 주택이 공급되며, 수급 불균형으로 인한 가격상승의 핵심 지역인 서울 강남 등지에서도 판교, 송파신도시 등을 포함해 향후 5년 동안 10만 호가 넘는 주택을 공급할 예정이다.

사실 서울 강남지역의 수급 불안 문제는 수요에 비해 공급이 모자란다는 인식에 바탕을 두고 있다. 그러나 이들 지역에서 나타나고 있는 수요의 상당 부분은 투자 목적의 성격을 지니고 있다. 정부가 추진하고 있는 것처럼 투기를 목적의 수요를 적절히 억제하는 경우, 주택 시장은 실수요자를 중심으로 형성되고 수급 불균형은 상당 부분 완화될 것으로 보인다. 따라서 현재 예정된 주택공급계획이 원활하게 이뤄진다면 주택 시장 안정은 물론, 주택경기의 연착륙도 무난히 이뤄질 수 있을 것으로 기대된다. 결국 부동산경기를 연착륙시키고 시장의 안정을 확고하게 만들기 위해서는 주택공급계획을 차질 없이 수행할 수 있도록 철저히 추진 전략을 마련하는 것이 중요하다.

수도권에 매년 25만 호 내외의 주택을 공급하기 위해서는 공공택지 개발을 통한 공급 여건이 조성돼야 한다. 난개발 방지를 위한 각종 제도로 인해 민간의 택지개발여력이 부족한 만큼 공공부문에서 중요한 역할을 맡아야 할 것이다. 또한 택지조성원가 공개, 주택공급규칙 개정 등의 여건 변화에 맞춰 택지의 효율적인 개발 전략을 마련할 필요가 있다.

특히 서울 강남 등의 경우, 주택 공급의 상당 비중을 차지하던 재건축 규제로 인해 공급 부족에 대한 우려가 제기되고 있다. 송파신도시, 강북뉴타운 개발 등으로 장기적으로는 공급 물량이 충분한 것으로 판단되지만 당장 가시화되는 주택 공급은 많지 않다는 인식이다. 이 때문에 강력한 수요억제대책에도 불구하고 이들 지역에서는 가격의 하방경직 현상이 나타나고 있는 실정이다. 이러한 상황을 감안할 때 상대적으로 조기 공급이 가능한 송파신도시 등의 개발계획을 차질 없이 추진하는 것이 중요하다. 이와 함께 재건축 문제도 도시계획적인 차원에서 근본적으로 재검토하고, 도시 공간 구조의 개선과 삶의 질 향상을 도모할 수 있는 방향으로 장기적인 대책을 마련해야 할 것이다. ☺