



11·15 대책 '부동산 시장 안정화 방안'

공급 확대 · 분양가 규제로 집값 안정될까?

지금까지 정부가 세금 강화 등 수요 억제 정책에 주력하다가 이번에는 검단·파주 등 신도시에 공급 물량을 확대하는 정책에 초점을 맞췄다. 하지만 이번 대책안은 중장기적인 공급 확대 정책이어서 집값을 주어진 임기 내에 잡을 수 있을지는 의문이다. 더불어 분양가를 규제해 실질적으로 분양가 자율화 시대의 막을 내렸다. 11·15 대책 발표의 배경과 대책안에 대해 구체적으로 살펴본다. 에디터 김소진

지난 11월 15일 정부가 또다시 부동산 정책을 발표했다. 그런데 11·15 대책이 발표되기까지 갖가지 해프닝이 벌어졌다. 3·30대책 이후 집값이 안정되는 기미가 보인다면 잠시 안도의 한숨을 내쉬던 정부는 급기야 인천 검단신도시를 강남의 대체 도시로 지정하는 발표를 하는 등 서둘러 사태를 수습하려는 모습이 역력했다. 이 과정에서 일부 지역은 경우 집값이 일주일 만에 1억 원 이상 오르는 등 이상 급등 현상을 보이자 추병직 건교부 장관이 책임을 지고 자리에서 물러나기까지 했다. 또 '지금 집을 사면 낭패'라는 글을 올려 오히려 성난 민심에 불을 지폈던 이백만 청와대 홍보수석과 강남권에 아파트를 구입해 도덕성에 타격을 입은 정문수 경제보좌관도 자리에서 물러났다.

결국 '부동산 3인방'의 동반 퇴진은 부동산 정책 수립의 주도권이 건교부에서 재경부로 넘어가는 계기가 되었으며, 재경부가 박병원 재경

부 제1차관을 중심으로 '부동산 관계 부처 특별 대책반'을 만들어 지난 달 15일 '부동산 시장 안정화 방안'을 발표했다.

공공택지 내 분양 가격 20~30% 내려 1년 내에 조기 공급

지난달 발표한 대책안은 수요억제 부문에 초점을 맞췄다기보다 중장기적인 공급 확대와 분양가 인하, 대출 규제를 주요 골자로 했다. 공급 택지 물량의 조기 확대 방안으로는 현재 조성 중인 2기 신도시의 개발 밀도와 용적률을 지역 여건과 주택 수요 등을 감안해 상향 조정하고, 녹지율을 조정해 4만 3000호를 추가 공급할 예정이다. 그리고 개발제한구역 해제 지역에 건설되는 국민임대단지(남양주 별내 등 28개 지구)의 용적률을 높여 4만 600호를 추가 공급하는 계획안도 포함된다.

이와 함께 정부는 택지 사업 절차에서 지구 지정과 개발 계획 수립을 동시에 진행하고 두 차례 실시해야 했던 환경영향평가를 한 차례 줄이는 등의 방법으로 신도시의 주택 공급 시기를 6개월~1년 정도 앞당기기로 했다. 더불어 정부는 공공택지 내 분양 가격을 20~30% 내린 평당 700만~1100만 원으로 낮춰 고분양가로 인해 주변 집값이 들쭉이는 악순환의 고리를 차단키로 했다.

민간 택지 내 주택 공급 물량을 확대하기 위해서는 수도권 도심의 재 정비촉진지구 및 서울 뉴타운에 2012년까지 총 36만 호(임대주택 5만 4000호 포함)의 주택을 건설하고, 세입자 등 원주민의 재정착을 통한 주거 안정을 위해 전체 물량의 약 15%인 5만 4000호를 임대주택으로 건설할 계획이다.

분양 원가 공개 확대 및 분양가 제도 개선을 위한 방안으로는 '분양가 제도개선위원회' 활동 및 전문 용역을 확보해 객관적이고 합리적인 원가 공개 방안을 구체화하는 한편, 분양가를 실질적으로 낮출 수 있는 분양가 관련 제도의 개선 방안을 마련할 계획이다. 우선 올해 안에는 도시 개발사업(수용방식) 및 경제자유구역 개발 사업에도 분양가 상한제 적용을 위한 제도적 기반을 마련할 계획이다.

또한 금융기관에 대한 주택담보대출 리스크 관리와 감독 당국의 지도를 강화할 방침이다. LTV·DTI 적용, 대출 취급 시 채무 상환 능력 심사의 적정성, 대출 모집인의 부당·과장 광고에 대한 대응 등을 집중 점검하고, 투기 지역의 6억 원 초과 아파트를 신규 구입시 적용되는 DTI 규제를 수도권 투기과열지구에 대해서도 확대 적용할 계획이다. 하지만 이 법안은 서울 강북권 등 수도권의 비투기 지역의 경우 6억 원 초과 아파트가 많지 않아 이전보다 규제가 크게 강화됐다고 보기도 어렵다. 오히려 6억 원 이하 중소형 아파트에 매수세가 몰린다면 풍선효과를 일으킬 수 있는 가능성도 배제할 수 없다.

그리고 소득에 따라 주택담보대출 규모를 제한하는 DTI(총부채상환 비율)제도의 적용 대상 지역을 확대하고 은행권에 대한 규제로 인해 수요가 몰리는 상호저축은행 등 제2금융권의 주택담보대출을 축소하는 내용을 담고 있다. 그런데 제2금융권의 주택담보대출 규제 강화 역시 사업자금을 조달하는 자영업자나 서민들의 자금줄을 막아 생계를 위협할 수 있는 점은 주의를 해야 한다. 하지만 주택담보대출 규제는 집 한 채 마련하려는 서민들에게 오히려 내 집 마련의 기회마저 차단시킬 수 있다. S 부동산 정보업체가 조사한 바에 따르면 DTI를 수도권 투기과열지구로 확대하더라도 새로 DTI 규제를 받게 되는 아파트는 서울 3778가구, 인천 2003가구 등 수도권을 통틀어 5700여 가구에 그치는 것으로 나타났다. 이는 수도권 전체 아파트의 약 1.43%에 불과한 수준이다.

집값을 잡으려고만 드는 정부, 근본적인 정책적 접근 방식부터 수정해야

지난 '11·15 부동산 시장 안정화 방안'에 대해 업계 전문가들은 강남 등 서울지역 내에 공급을 확대할 수 있는 재건축 규제 완화나 세율 인하 등 거래 활성화 방안이 빠져 있어서 근본적으로 집값 상승을 막는 데는 한계가 있을 것으로 보인다고 관측하고 있다. 또한 정책의 주요 내용이 공급 확대 등 중장기적인 대책인 만큼 단기적인 불안 요인은 해결되기 힘들 것으로 전망한다.

지난 11·15대책이 발표된 다음 날 벽산건설과 한라건설이 국제청의 예고도 없이 세무조사를 받았다. 이를 두고 건설사들이 고분양가로 분양한다는 인상을 수요자들에게 심어 주는 식으로 정부가 '건설사 길들이기'를 하는 것 아니냐는 따가운 시선을 받기도 했다. 그야말로 집값은 잡으면 잡을수록 천정부지로 뛰어오른다. 그때마다 정부는 시행·시공사, 중개업자, 투자자 등을 집값 불안정의 주범으로 몰고 있다. 현 시점에서 정부가 집값 불안정의 책임 소재를 밝히는 것에 급급하는 모습은 정책 수립의 결정권자인 정부의 책임을 회피하려는 것으로밖에 비쳐지지 않는다. 정부는 유기체와 같은 부동산 시장의 생리와 시스템을 제대로 파악해서 시장을 바라보는 시각 등 근본적인 것부터 다시 되짚어봐야 할 것 같다. ☹

11·15 대책 발표 이후 실수요자들의 내 집 마련 전략

11·15 대책 발표 이후 내 집 마련 전략에 대해 전문가들은 지금 여력이 있는 수요자라면 올 겨울부터 내년 초까지 개발 호재가 풍부하고 집값이 잘 오르는 블루칩 지역에 알짜배기 아파트를 마련하는 것이 적절하다고 조언한다. 내년 봄 신도시 추가 발표와 이사철이 겹치면서 가격이 다시 상승세를 탈 가능성이 있고, 내년 후반기에는 대선과 맞물리면서 정국이 매우 불안해질 수 있기 때문이다.

또 청약저축 가입자나 청약부금과 청약예금 가입자 중 무주택 기간이 길고 부양가족이 많은 사람의 경우 매수 시점을 늦춰 2008년 청약가점제 시행 이후 신도시 물량을 기다리는 것도 나쁘지 않다. 청약통장 예치금을 증액해서 가점제가 적용되지 않는 전용면적 25.7평 초과 중대형 평형을 노려보는 것도 고려해볼 만하다. 앞으로 공급될 신도시에 당첨 확률도 높을뿐더러 20~30% 가량 저렴하게 공급되기 때문에 큰 폭의 시세 상승도 기대할 수 있기 때문이다.