



8·31 부동산 대책 이후 주택정책의 변화와 과제
**직접적인 규제보다는
 주택공급 확대 정책 실시해야**

지난 7월 초 국회 법제실·국회 입법지원단 건설교통분과위원회 주최로 '8·31 부동산 대책 이후 주택정책의 변화와 과제'에 대한 세미나가 열렸다. 이번 세미나는 부동산 관련 법률 제정하는 법제실 주최로 개최돼 현 부동산 정책을 점검하고 앞으로 부동산 정책의 방향과 과제를 마련하는 데 적합했다는 평가가 지배적이었다. 세미나에서 발표됐던 주택 정책에 대한 다양한 의견과 아이디어에 대해 살펴보자.

에디터 김소진 사진 고하진

주제 발표
제1주제
 '최근 부동산 정책의 동향과 파급효과'
 강팔문 건설교통부 주거복지본부장

제2주제
 '참여정부 주택 부동산 정책 평가와 대안 모색'
 장성수 주택산업연구원 정책연구실장

제3주제
 '재건축 개발이익환수 제도의 평가와 과제'
 변창흠 세종대학교 행정학과 교수

지난 7월 4일 국회 법제실·국회 입법지원단 건설교통분과위원회 주최로 '8·31 부동산 대책 이후 주택정책의 변화와 과제'에 대한 세미나가 개최됐다. 제1주제로 강팔문 건설교통부 주거복지본부장의 '최근 부동산 정책의 동향과 파급효과', 제2주제는 장성수 주택산업연구원 정책연구실장의 '참여정부의 주택 부동산 정책 평가와 대안 모색', 제3주제로는 변창흠 세종대학교 행정학과 교수의 '재건축 개발이익환수제도의 평가와 과제'가 발표됐다.

세미나를 시작하는 인사말을 통해 이한길 국회 법제실장은 "부동산 정책과 관련된 분야는 전문적인 영역으로 행정부에 의해 주도되었습니다. 이 점에서 부동산 정책에 관한 세미나를 법제실 주관하에 개최하는 것은 입법부로서의 국회 위상을 높이기 위함입니다. 이번 세미나에서는 공익과 사익이 첨예하게 대립하고 있는 부동산 정책에 대해 전문가들의 폭넓은 의견을 듣고자 합니다"라고 말했다.

공공택지·주택 공급 확대, 전세자금 지원과 청약제도 개편 시행 첫 번째 발표자인 강팔문 건설교통부 주거복지본부장은 현재 소득계층별 주거복지 로드맵에 따라 다양한 맞춤형 주거복지 프로그램을 체계적으로 시행 중이라면서 '최근 부동산 정책의 동향과 파급효과'에 대해 주제 발표를 했다.

강 본부장은 우선 '부동산 거래 투명화'와 '주택 수요 관리' '주택 공급 제도 개편' '재건축 제도 합리화' 등 정부가 추진하고 있는 부동산 정책 추진 현황을 설명했다. 강 본부장의 발표에 따르면 현행 정부는 부동산 거래 투명화를 위해 부동산 실거래가를 시·군·구에 의무적으로 신고하도록 하고 있으며, 주택 수요를 억제하기 위해 보유세를 강화하고 거래세 부담을 완화하는 정책을 펼치고 있다. 또한 주택공영개발 제도를 도입해 공공택지의 개발이익을 공공부문에서 적절히 환수하고 안전진단 강화를 통해 재건축 제도의 합리성과 투명성 제고에 힘쓰고 있다.

그리고 정부는 주택가격 안정을 위한 주거시설 공급을 위해 2006~2010년 동안 수도권 내 공공택지 1500만 평을 추가 확보하고 수도권에 연 30만 호를 건설할 예정이다. 서민들의 주거 안정을 위해서는 전세자금 지원을 확대하고 실수요자 중심의 청약제도 개편안을 단계적으로 시행할 방침이다.

신도시와 강북 뉴타운 개발 및 공공택지 공급 확대를 유도해야 두 번째 발표자로 나선 주택산업연구원 장성수 선임연구위원은 '참여정부 주택 부동산 정책 평가와 대안 모색'이라는 주제로 발표했다. 장성수 선임연구위원은 "참여정부가 추진한 5가지 정책 가운데 지역균형개발과 종합부동산세 도입, 과표 현실화, 보유과세 강화 및 거래세 경감, 공공임대주택의 대량 건설 등은 긍정적으로 평가하지만 재건축 규제 및 개발이익환수 제도 등 시장의 거래 및 가격의 직접적인 규제는 잘못된 정책으로 보인다"고 말했다.

그는 주택의 수급 불균형 문제를 방지한 채 규제 위주의 주거 대책만으로는 서민들의 주거 안정을 달성하기 힘들 것이며 오히려 주택시장의 왜곡을 가져와 더 큰 부작용을 초래할 것이라고 전했다.

장성수 선임연구위원은 참여정부가 부동산 가격 안정을 위해 힘쓰고 있으나 주택시장에 나타난 결과를 박서는 정책의 근본적인 검토가 필요하다고 지적하면서, 단기적인 대응으로 신도시와 강북 뉴타운 개발을 통해 주택의 수급 균형을 맞추고, 중장기적으로는 직접적인 시장 규제보다 공공택지 공급의 확대를 유도하는 식으로 정책을 펼쳐야 한다고 전했다.

재건축 개발이익환수 제도, 주택 공급 측면에서는 부정적 세 번째 발표자로 나선 변창흠 세종대 행정학과 교수는 '재건축 개발이익환수 제도의 평가와 과제'라는 주제로 발표했다. 변창흠 교수는 "일부에서 재건축 사업이 개인의 투자 활동이나 건축 행위이기 때문에 재건축 사업에 대한 공공의 개입은 재산권 침해라고 주장하고 있지만, 잠실·반포·개포동 등 대규모 아파트 단지의 재건축 사업에 대해서는 공적인 규제가 정당하다"고 밝혔다.

소형 평형의 의무제도에 대해서는 소형 평형의 분양가가 높아 저소득층이 입주해 살기 힘들 것이라고 하지만 신규 공급되는 아파트의 평형을 제한하지 않을 경우, 재건축 지역이 중대형 아파트로만 구성돼 도시 내 주거 환경의 격차가 더욱 벌어질 것이라는 우려가 제기되고 있다. 그리고 재건축 개발이익환수 제도는 재건축 수요를 억제하고자 하는 의도로 추진되고 있으나 주택 공급에 부정적인 영향을 미칠 수 있다고 변 교수는 주장했다.

현 재건축 개발이익환수 제도에는 임대주택 건립의 의무화, 기반시설 부담금 부과 등 여러 가지 제도들이 복합적으로 적용되는 점을 지적했다. 또한 여러 가지 개발이익환수 제도가 중첩됨에 따라 재건축 개발이익의 총량과 비율을 미리 예측해 평가하는 것은 불가능하며, 기반시설 부담금 부과와 임대주택 건립은 사업승인 시점에 결정되는 반면, 재건축 부담금은 분양 시점에 정해지기 때문에 부담금 총액 산정이 어렵다는 부분도 거론했다.

이에 따라 중복된 개발이익 부담 제도를 통합 운영하고 재건축에 대한 지역별 총량제 또는 시기조정 위원회의 운용, 재건축 공영제도 도입 등은 검토해볼 만하다고 변창흠 교수는 제안했다. ⊕



강명운 건설교통부 주거복지본부장



장성수 주택산업연구원 정책연구실장



변창흠 세종대학교 행정학과 교수