

2007년 새해 부동산 정책 방향

# 부동산 시장 안정을 위해 정책 역량 집중한다

2007년 부동산 시장에 대한 국민들의 관심이 최고조에 달했다.

2006년 발표된 주택·부동산 관련 정책들이 2007년도에 어떠한 영향을 미칠지  
수요자들뿐만 아니라 업계와 전문가들 사이에 갑론을박이 한창이다.

향후 주택 시장 전망이 불투명한 가운데 2007년 주택·부동산 시장에 대한  
정부의 정책 방향에 대해 살펴보았다. 글 | 강팔문 건설교통부 주거복지본부장

2006년도에는 부동산 문제가 대다수 국민들의 최대 관심사 중 하나였다. 2005년 8·31정책 발표 이후 부동산 시장은 전반적으로 안정세를 유지했으나, 작년 초 규제 완화에 대한 기대 심리와 봄 이사철을 앞둔 계절적 요인이 겹치면서 재건축 시장을 중심으로 주택 가격이 상승하기 시작했다. 이 같은 불안을 해소하기 위해 정부는 8·31 정책의 보완 조치로 재건축제도와 금융규제를 합리화하는 3·30 대책을 마련했다. 8·31 정책과 3·30 대책의 입법이 완료된 5월 이후에는 시장이 안정세를 유지했다. 하지만 9월 이후 계절적 요인과 파주, 은평 등 일부 지역의 고분양가 논란과 공급 부족에 대한 불안 심리가 가중돼 수도권을 중심으로 부동산 시장이 불안한 양상을 보였다.

이에 정부는 11·15 부동산 시장 안정화방안을 발표했다. 특히 11·15대책은 수도권 주택 공급 로드맵을 제시해 양질의 주택을 '저렴한 가격으로, 가능한한 많이, 빨리' 공급해 수급 불균형을 완화하는 데 초점을 맞추었다. 최근의 시장 불안을 야기한 주요 원인인 수급불균형 문제를 해결해 무주택 서민들의 내 집 마련 기회를 확대하고 시장 내 불안 심리를 해소하고자 한 것이다. 다행히 11·15대책이 발표된 이후부터 시장 내 불안 심리가 해소됨에 따라 점차 안정세를 회복하고 있다. 그러나 시중에 마땅한 투자처를 찾지 못한 유동자금이 떠돌아다니는 등 불안요인이 남아 있기 때문에 확고한 시장 안정 기반이 구축될 때까지 긴장의 고삐를 늦추지 않을 것이다.

### 2006년 주택 시장 안정 기반을 구축하기 위해 꾸준히 노력했다

2007년에도 우리 사회의 가장 중요한 화두 중 하나는 '주택' 문제가 될 것이다. 부동산 시장이 안정될 것인지, 분양가가 공개 및 분양가상한제 확대 등 정부의 부동산 정책이 어떻게 자리를 잡을 것인지 등에 대해 국민 모두가 관심을 갖고 지켜 볼 것이다. 정부는 8·31 정책 등에 의한 투기 억제, 공급 확대, 시장 투명성 제고 등 참여정부의 부동산 정책 기조를 확고히 유지하고, 특히 11·15 대책에 의한 공급 확대정책을 조기에 가시화하는 등 시장을 안정시키기 위해 모든 정책 역량을 집중시킬 계획이다.

먼저, 봄 이사철 전세 시장 안정을 위해 시장 동향을 면밀히 모니터링하고, 선제적으로 대응해 무주택 서민의 주거 불안 해소를 최우선 과제로 설정할 계획이다. 이를 위해 국민 임대주택의 입주 조기를 앞당기고, 오피스텔의 바닥 난방을 허용해 전세 공급 물량을 최대한 확대할 계획이다. 또한 영세민, 무주택 서민·근로자에 대한 전세자금도 작년 2조 3000억 원에서 올해에는 2조 7000억 원으로 확대할 계획이다. 더 나아가 중·장기적으로 무주택 서민들을 위해 2012년까지 총 116만 8000호의 장기 임대주택을 비축해 전체 주택수의 12% 수준으로 확충할 예정이다.

또한 11·15대책의 효과를 조기에 가시화해 안정적이고 지속적으로 양질의 주택이 '싸게, 많이, 빨리' 공급될 것이라는 시장의 확고한 신뢰를 얻는 데 최선을 다할 것이다. 우선 8·31정책에서 제시된 수도권 내 공공택지 1500만 평 중 아직까지 미확보된 400여만 평을 올 상반기 중으로 확보할 계획이다. 이와 더불어 신도시 개발밀도 상향 조정, 계획관리지역 내에서 적용되는 용적률의 상향 조정, 다세대·다가구·오피스텔 등 건축 규제 완화 등 공급 확대와 관련한 규제합리화와 제도개선을 신속하게 추진할 계획이다. 한편으로는 분양가 인하와 시장의 투명한 여건 조성 등을 위해 분양원가 공개 확대 등 분양가를 실질적으로 낮출 수 있는 종합적인 분양가제도와 전반적인 공급제도 개선 방안을 강구할 계획이다. 이를 위해 현재 여러 가지 대안을 면밀하게 검토 중으로 정부의 정책 방향이 확정되면, 관련 대책을 조속히 추진해 국민이 집값 걱정 없이 생활할 수 있도록 노력할 것이다.

### 공급과 수요 관리, 새로운 분양제도 정착에 진력한다

이러한 공급 확대와 더불어 기존의 투기억제 시책에도 흔들림 없이 추진해 시장의 막연한 규제 완화에 기대감을 불식시키는 것도 중요하다. 주택 시장의 항구적 안정 기조의 정착을 위해서는 주택 공급의 확충과 병행해 투기억제 대책도 균형 있게 추진돼야 한다. 보유세 및 양도세 합리화라는 기존 세제정책의 큰 틀도 유지할 것이다. 또한 11·15대책에 의해 제시된 금융기관의 주택담보대출에 대한 리스크 관리 강화를 지속적으로 해나갈 계획이며, 향후 금융기관 리스크 관리 실태 및 주택 담보대출 추이 등을 면밀히 점검하고 이상 징후가 발견될 경우 추가적인 조치도 강구할 것이다. 한편으로는 시장 내에 마땅한 투자처를 찾지 못하고 있는 막대한 단기 유동자금이 생산적인 부분으로 유입될 수 있도록 유도하는 방안도 검토할 것이다.

마지막으로 시장의 확고한 안정 기조를 기반으로 서민 주거 안정과 주거복지 증진에도 적극 노력할 것이다. 앞서 언급한 바와 같이 장기 임대주택을 적극 확충할 계획이다. 특히 저소득층부터 중산층에 이르기까지 소득계층별 수요에 부응할 수 있도록 국민임대, 10년 임대, 전월세형 임대, 다가구 매입임대 등 다양한 유형의 맞춤형 임대주택을 공급할 것이다. 또한 국민주택기금 지원을 확대하고, 종전의 추첨제에서 무주택 기간, 연령, 가족수 등 다양한 요인을 고려한 가점제로 청약제도 개편안을 마련해 무주택 서민들의 내 집 마련 기회를 보다 확대할 예정이다. 2007년 정해년(丁亥年)은 이른바 '황금 돼지해'라 한다. 2006년은 주택 시장의 안정과 서민에 주거복지 증진이라는 황금돼지를 낳기 위한 준비 기간이라 생각하고, 정부는 이러한 정책 목표 달성을 위해 지금까지 해온 것보다 더 많은 노력을 기울일 것이다. 국민 여러분께서도 정부에 대한 믿음을 갖고 적극적으로 지원해 주실 것을 간곡히 당부 드린다. ☺