

Hansun Brief

발행일: 2020년 2월 19일(통권122호) / 발행인: 박재완 / 발행처: 한반도선진화재단 / 서울 중구 퇴계로 197, 407호 / 전화: 02-2275-8391 / email: hansun@hansun.org / www.hansun.org 

부동산 정책 실패요인과 지속가능한 주택정책은?

이 한 준
한반도선진화재단 국토교통연구회장

목 차

1. 정부의 부동산 정책 실패요인
2. 지속가능하고 일관성 있는 주택정책

2,000원으로 내 마음같은 '정책후원' 하기

✉ 문자 한 통 #7079-4545

1. 정부의 부동산 정책 실패요인

- 정권에 따라 일관성 없이 바뀌는 정책 혼선으로 시장의 신뢰 상실과 부동산의 특성을 이해하지 못하고 집권자의 임기 중에 모든 문제를 해결하겠다는 잘못된 과잉 정책의 결과
 - 주택은 공급정책 발표 후 최소 5년 이후에 시장에 공급 가능
 - 노무현 정부의 과욕: 10개 신도시, 10개 혁신도시, 세종시, 동시 추진
 - MB(보금자리주택), 박근혜(뉴 스테이), 문재인(3기 신도시) 정부는 각기 다른 주택 정책 추진
- 부동산을 경제정책의 일환으로 취급하지 않고 주택의 공급과 수요규제에 초점을 둔 단편적이고 근시안적인 부동산 정책
 - 관치금융으로 인해 일관성을 상실한 대출 규제와 후진적인 금융정책

- 친노조, 반기업정책으로 기업의 투자욕 상실에 따른 경제 상황 악화, 증시침체, 저금리정책으로 투자처를 잃은 풍부한 시중자금(1,500조~2,000조 원)이 부동산에 집중
- 부동산 중에서도 환금성이 강한 강남지역 아파트에 시중 자금이 집중되어 강남 지역 아파트의 과열 품귀현상 발생
 - 강남 지역 아파트의 가격을 누가 올렸나? 정부냐? 주민이냐?
 - 재개발 재건축, 층수제한을 통해 공급을 억제하는 정부!
 - 특목고, 외고 등을 폐지하여 강남지역 선호를 높이는 정부!
 - 선량한 거주민을 투기꾼으로 매도하는 정부!
 - 강남지역의 아파트 가격을 올린 주된 행위자는 정부!

□ 수요와 공급이 미스매치 된 주택공급: 신도시건설

- 서울의 부족한 주택공급을 위해 경기도에 신도시를 건설
- 주택공급의 미스매치로 통행 거리 증가와 도시의 외연적 확산, 불필요한 인프라 공급비용 증가, 비효율적인 토지이용 초래
- 잘못된 신도시 정책으로 서울의 인구는 1,100만 명(2010년)에서 973만 명(2019년)으로 감소, 반면 경기도 인구는 650만 명(1988년)에서 1,350만 명(2019년)으로 급증

2. 지속가능하고 일관성 있는 주택정책

가. 중·저소득층 무주택자, 청년, 신혼부부에 대한 주거복지 실현

- 정부는 중, 저소득층의 무주택자, 청년 및 신혼부부를 위한 공공주택을 지속적으로 공급함으로써 주거복지제도의 실현
 - 수도권 중심으로 총 가구 수의 10% 이상을 공공주택으로 공급
 - ▶ 공공주택도 과거와 다르게 양호한 입지(철도역 주변 등 대중교통의 접근성이 우수한 곳)
 - ▶ 다양한 형태(주택형태, 평형, 공급방법)로 추진하여 살고 싶은 주거공간으로 건설
 - ▶ 재원은 국고, 재건축재개발사업 등으로 인한 초과수익환수금 등

나. 공급은 수요가 있는 곳에 확대: 재건축 재개발 활성화

- 저출산 고령화의 급진전으로 향후 예상되는 빈집문제를 고려하여 수요가 있는 곳에 공급을 확대: 재건축 재개발사업의 적극 활용
 - 정부가 주택가격 상승을 우려하여 재건축 재개발을 억제하고 층고 제한을 하는 것은 현 정부의 재임 기간만을 위한 임시적인 주택정책임. 이처럼 폭탄돌리기를 하고 있는 것은 전형적인 **행정의 갑질**
 - 주택이 노후화되면 안전하고 환경이 좋은 주택에서 살기위해 재건축이나 재개발을 하려는 것은 주민의 당연한 권리임. 공공은 거주민의 안전과 환경개선을 위해 이를 규제하기보다 오히려 적

극적으로 정책 지원을 해야 함

- 재건축재개발사업 추진으로 인한 일시적인 주택가격 과열현상은 정부가 일관성 있는 주택정책을 추진하면 시장의 순기능에 따라 자연히 해소될 것임. 나아가 초과수익환수제도를 이용하면 부동산과열도 제어 가능

다. 부동산 관련 세제의 개선

□ 보유세 인상 및 거래세 인하를 통한 주택거래 활성화 유도

- 현재와 같이 과도한 금융규제, 세제규제 등을 실시하여 주택거래가 실종되면 가족 규모나 형편에 따라 대형에서 소형, 소형에서 대형으로 이주가 불가능함. 이는 지방세수의 감소를 초래하여 지방재정난 초래
- 결과적으로 공공의 투자위축과 서비스 저하 원인

라. 부동산 금융규제 완화와 자본시장 기능회복

□ 관치금융 논란마저 불러온 부동산금융 규제를 파격적으로 완화하여 시장자율 중심의 부동산거래 활성화 유도

- 투기과열지구, 투기지역, 고가주택에 대해 LTV, DSR 기준을 강화한 결과 수도권 비규제 지역, 지방 광역시를 중심으로 주택가격의 이상 급등 유발. 또한 9억 원 미만 주택의 비정상적 가격상승 등 부작용 심화로 맞벌이, 신혼부부, 30~40대 가정의 청약 포기 현상 초래
- 지역에 관계없이 **생애최초주택구입자**, **무주택자**에 대해서는 LTV(주택담보 대출비율), DSR(총부채 원리금 상환비율) 관련 현행 **규제를 철폐**. 단, 2주택 이상 다주택자에 대해서는 엄격한 규제조 유지
 - ▶ 현재 투기 과열지구는 LTV, DSR 40% 적용 중이며 9억 원 초과주택은 초과분에 대해 20%로 낮춰 적용

□ 풍부한 시중 부동산금이 사회간접자본투자에 적절히 활용되도록 유도 하여 부동산시장 왜곡을 막고 장기적이고 안정적 투자 및 국가성장 동력 확보추진

- 갈 곳 잃은 시중 부동산금이 1,500조 원에 달하는 상황에서 부동산금융의 반시장적 규제강화는 시장 왜곡과 편법을 유발
- 시중 유동성 해소, 장기 안정적 투자 및 국가성장 동력 확보차원에서 사회간접자본 펀드에 대한 세제지원, 펀드가입자 배당소득에 대한 분리과세, 소득공제혜택 등을 부여. 인프라펀드에 참여한 컨소시엄에게는 사업자선정 시 가점 제공을 통해 SOC에 대한 민간투자 활성화 유도

이 자료가 도움 되셨다면 수신번호

'#7079-4545'로 ☒ 문자후원 보내주세요. (한 통 2,000원)