

Hansun Brief

발행일: 2020년 7월 20일(통권146호) / 발행인: 박재완 / 발행처: 한반도선진화재단 / 서울 중구 퇴계로 197, 407호 / 전화: 02-2275-8391 / email: hansun@hansun.org / www.hansun.org 

〈기획시리즈5 – 새로운 시각, 청년의 눈〉

청년주거정책의 문제점과 대안 – 문재인 정부의 부동산정책에 대한 평가를 중심으로 –

이 준 형

중앙대학교대학원 법학과 대학원생

목 차

1. 문제점: 시장 위에 군림하려는 정부의 실패
2. 대안1: 재개발·재건축 규제완화로 공급 확대
3. 대안2: 주거사다리정책; 주거공급의 유연화
4. 대안3: 주거복지확충

2,000원으로 내 마음같은 '정책후원' 하기

✉ 문자 한 통 #7079-4545

집권 4년차에 접어든 문재인 정부는 무려 22차례의 부동산 대책을 발표¹⁾했다. 문 정부는 부동산 대책을 발표할 때마다 서울 강남지역의 집값을 잡겠다며 수요억제정책이나 과도한 세금인상정책 그리고 추가 신도시지정을 그 내용으로 하였지만, 정책의 효과는 당초 목표했던 바와는 정반대의 현상을 초래한 것으로 보인다. 실제 문재인 정부 출범 이후 서울 아파트 매매 가격이 평균 51.5% 상승했다는 통계²⁾가 이를 말해준다.

이러한 문재인 정부의 부동산 정책 실패의 피해는 고스란히 미래세대인 청년들에게 돌아가고 있다. 문 정부의 부동산 수요억제정책은 부동산시장을 경직시키면서 수도권 특히 서울로의 진입 장벽을 더욱 높게 쌓고 있으며, 주택 가격의 가파른 상승으로 청년들의 내 집 마련은 더욱 어려워졌다. 따라서 이 글에서는 문재인 정부의 부동산 정책에 대한 문제를 진단하면서 청년주거문제에 대한 대안을 제시해 보고자 한다.

1) 가장 최근 발표된 부동산 정책(22번째)으로는 2020년 7월 10일 발표된 〈7·10 부동산대책〉이다.

2) 2020년 7월 15일 서울신문에서 부동산 114에 의뢰한 2017년 5월 말 대비 2020년 6월 말 기준 3년간 〈서울 25개 자치구별 아파트 매매가 상승률〉 참조.

1. 문제점: 시장 위에 군림하려는 정부의 실패

문재인 정부가 부동산 정책을 발표할 때마다 실패하는 이유는 시장을 철저하게 무시하고, 정부가 시장 위에 군림하여 정부의 계획이 시장을 통제할 수 있다는 오만함에서 비롯되었다고 본다. 시장은 시장에 참여하는 주체들이 서로간의 경쟁과 자발적 합의를 통해 거래가 이루어지며, 수많은 거래가 이루어지면서 다양한 정보를 담게 된다. 우리 부동산 시장에서도 마찬가지이다. 정부가 그토록 잡고 싶어 하는 서울 강남지역의 부동산 가격은 강남 지역의 편리한 교통인프라, 자녀들의 교육환경, 도심권으로서 직주근접, 문화생활환경 등이 종합적으로 평가되었기 때문에 높게 형성될 수밖에 없다. 이를 인위적인 규제정책으로 잡겠다는 것은 실패할 수밖에 없는 처방일 것이다. 우리 정부가 그동안 강남 지역의 부동산 소유자들을 투기꾼으로 몰고, 수요억제정책과 징벌에 가까운 세제강화 등으로 부동산 시장을 혼란케 하는 사이 강남지역을 포함해 서울 전 지역의 집값이 급상승했다. 정부가 시장을 조금이라도 존중하는 태도를 가졌다면, '왜 강남의 집값이 비싼지'에 대한 보다 정확한 진단과 대안이 나왔을 것이며, 나아가 강남북간 그리고 수도권과 지방간 격차가 줄 수 있는 정책들이 나오지 않았을까하는 아쉬움이 남는다.

또한 정부가 발표한 3기신도시 정책도 시장을 제대로 이해하지 못한 채 시장을 혼란스럽게 만든 실패한 정책 중 하나로 평가할 수 있을 것이다. 정부에서는 공급정책에 대한 부재로 인해 많은 비판을 받던 와중에 발표한 공급정책이었다. 하지만 아직 2기신도시의 입주가 완료되지도 않았을 뿐만 아니라 교통인프라 등 여러 인프라 건설이 늦

어지고 95년 전후로 입주를 한 1기신도시의 재건축연한이 다가오고 있다는 점을 고려했을 때, 1,2기신도시보다 서울과 가까운 입주조건인 3기신도시 지정은 기존 신도시 주민들에게 재앙으로 다가왔을 것이다.

2. 대안1: 재개발·재건축 규제완화로 공급 확대

앞서 문 정부의 부동산 정책에 대한 문제점을 살펴보면, 앞으로의 부동산 정책은 시장을 존중하는 방향으로 흘러가야 한다. 현재 가파르게 상승하고 있는 부동산 가격을 안정화시키고, 사람들이 살고 싶어 하는 제대로 된 공급을 늘리기 위해서는 1차적으로 기존 원도심의 재개발·재건축 규제를 완화시키는 방법이 있을 것이다. 현재 서울의 원도심이라고 한다면 종로, 중구, 용산, 서대문 등 강북지역이 우선적으로 고려될 것이다. 천만인구 도시 서울의 원 도심임에도 불구하고 아직도 이 지역에는 차 한 대도 진입할 수 없는 골목에 가연성 높은 소재로 지어진 집들이 있다. 폭우나 폭설 등과 같은 자연재해로 인해 인명피해도 일어나고 있다. 이러한 지역은 주거환경개선이 시급해 보인다. 하지만 우리 행정당국은 이를 그대로 방치하고 있다. 작년 5월, 대법원에서는 재개발지역으로 지정된 종로구 사직2지역의 경우 서울시에서 직권으로 재개발 해제를 한 행정처분에 대해서 무효 판결을 내렸다. 이러한 행정당국의 재개발 발목잡기에서 벗어나 용적률이나 건폐율 등 재개발·재건축에 대한 규제를 대폭 완화하면서 강북도심을 중심으로 부동산 공급을 확대한다면, 부동산 시장의 안정화와 주거환경개선에 도움이 될 것으로 보인다.

3. 대안2: 주거사다리정책; 주거공급의 유연화

재개발·재건축을 통해 주택 공급을 확대하는 것도 중요하지만 그에 못지않게 중요한 것이 바로 다양한 형태의 주거형태를 공급하는 것이다. 이는 1인 가구의 증가나 소규모 주택을 선호하는 현대인들의 라이프 스타일 변화를 반영할 주택공급이 이루어져야 한다. 주거 형태에 대한 유행에 발맞춰 주택공급을 하는 것도 좋은 방법이겠지만, 실제 신규 주택 인프라를 공급하는데 투입되는 재원과 시간은 여타 정책에 비해 오랜 시간과 막대한 예산이 필요한 까닭에 유행에 즉각적으로 대응하기는 힘들다. 따라서 주거공급에 대한 규제를 풀어 주거공급의 유연화가 필요하다.

대표적으로 임대주택이나 셰어하우스·코하우징 등의 공유주택 등이 새로운 주거공급의 형태로 이용될 수 있을 것이다. 이러한 공급에 대한 규제가 완화되면 실제로 기존 인프라를 이용해서도 얼마든지 공급을 확장할 수 있게 된다. 실제 일본의 경우 소규모주택을 대량으로 계획해서 공급했다가 인구감소시기가 오면서 공실로 남아있는 성냥갑주택이 우리에게 좋은 본보기가 되어줄 것이다. 따라서 당장 소규모주택이 유행이라고 해서 소규모주택을 무리하게 공급하기 보다는 기존 인프라를 활용할 수 있는 부분도 정책적으로 고민해봐야 할 것이다.

또한 임대주택에 대한 편견을 깨는 것이 중요하다. 내 집 마련의 과정은 임대주택을 거치며 자신의 주거 형태를 향상해가는 과정이 될 수 있도록 해야 한다. 따라서 임대주택이 주거사다리 기능하게 됨으로써 부담 가능한(affordable) 주택

공급이 확대될 것이다. 임대주택 공급에 있어서 공공이 주체가 될 필요는 없다. 다양한 민간주체가 참여하여 임대주택을 공급할 수 있도록 하는 정책을 통해 공급 확대가 이루어질 수 있다.

4. 대안3: 주거복지확충

마지막으로 주거복지에 대한 부분도 정책적으로 고려되어야 할 대상이다. 부동산 시장에서 정부가 인위적으로 가격결정을 할 수 없다면, 저소득층이나 청년·신혼부부를 대상으로 저리의 금융서비스를 받을 수 있도록 해야 한다. 지금은 정부나 지자체에서 청년·신혼부부를 대상으로 저리의 금융서비스를 받을 수 있도록 복지정책을 제공하고 있으나 그 혜택은 소수의 일부에게만 돌아가면서 정책적 효과가 미비한 상황이다. 따라서 정부나 지자체는 금융서비스를 통한 주거복지의 대상을 확대하여 보다 효과적인 정책이 될 수 있도록 해야 할 것이다.

그리고 그동안의 부동산 대책을 통해 DTI나 LTV와 같은 대출규제가 심화되면서 주택담보대출을 받기가 더욱 어려워졌다. 이러한 대출규제도 과감하게 완화하여 내 집 마련의 기회가 확대될 수 있도록 주거복지를 확대해야 할 것으로 보인다.

**이 자료가 도움 되셨다면 수신번호
'#7079-4545'로 ☒ 문자후원 보내주세요.
(한 통 2,000원)**