



수신	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자
발신	경실련 서민주거안정운동본부(본부장 서순탁, 서울시립대 도시행정학과 교수)
문의	경실련 부동산·국책사업감시팀(팀장 윤순철, 부장 최승섭/010-7535-5231)
일자	2016. 11. 03(목)
제목	[논평] 11.03 부동산대책에 대한 논평(총 2매)

투기 가수요를 원천 차단할 수 있는 근본대책 제시하라

- 투기세력을 차단하기 위한 근본적인 대책 대신 당장의 바람 잠재우기 위한 미봉책에 불과 -
- 전면적인 투기방지책과 거품제거·전월세 안정 등 서민주거안정책 시급히 시행해야 -

「실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안」이 발표됐다. 그러나 투기를 근본적으로 차단하고 여전히 비싼 주택가격을 안정시키기 보다는 지금당장의 급한 불만 끄고 보자는 미봉책이다. 대책 대다수는 정부가 가격 안정 의지를 표명해야 그나마 효과가 있을 뿐 가격 유지·상승 기조를 유지하고 있는 상태에서는 풍선효과와 일부지역 투기 집중 등 부작용만 불러올 뿐이다. 주택가격 거품제거가 아니라 주변 시세와 비슷한 비싼 공공주택을 공급하며 단순히 중도금 납부시기를 유예해 준다는 정부 관료들의 발상은 여전히 정부가 주택가격 안정에는 의지가 없음을 입증한다. 전세값 급등으로 신음하는 무주택 서민들을 위한 정책은 찾아 볼 수조차 없다.

경실련은 정부가 주택이 투기의 대상이 될 수 없도록 근본적인 대책을 제시할 것을 요구한다. 투기 수요를 유발하는 분양권 전매를 전면적으로 금지하고 가수요가 투기할 수 있도록 허용하는 현재의 청약제도를 실수요자 위주로 전면 개선해야 한다. 여전히 과도하게 비싼 집값 거품 제거를 위해 저렴한 공공주택 공급, 임대소득 과세, 월가공개, 후분양제를 시행해야 한다. 또한 집을 살 수 없는 서민들을 위해 전월세인상률상한제와 계약갱신청구권제 등 서민주거안정대책을 도입할 것을 촉구한다.

이번대책은 강남4구와 과천, 성남, 수도권 일부 공공택지에 한해 전매제한 기간을 강화하고 재당첨과 1순위를 제한하는 것이 핵심이다. 수도권 공공택지 일부가 대상에 포함된 것과 강남4구와 과천의 경우 소유권이전등기까지 전매를 금지한 것은 일정정도 효과가 예상된다. 그러나 여전히 집값 하락은 막아야 한다는 정부의 정책 기조로 인해 전면적인 대책이 되지 못함에 따라 미봉책에 그칠 것으로 우려된다.

강남4구를 제외한 서울의 경우 전매제한 기간이 1년 6개월로 강화됐지만 이 기간은 아파트가 절반정도만 지어진 시점이며, 여전히 주택가격의 일부만으로 전매와 투기가 가능하다. 지난달 서울에서 공급된 신촌아이파크의 경우 1년 6개월은 계약금과 중도금을 합쳐 전체 주택값의 40%만 마련하면 된다. 시행사에 따라 30%에 불과한 단지도 있다. 돈 한푼 없이 분양권 당첨만 노리고 투기에 뛰어드는 단기 투기 수요는 일정부분 줄어 들 수도 있지만 저금리 시대에 분양권 차액으로 수천만원의 이익이

예상되는 상황에서 자금이 충분한 투기세력에게는 여전히 큰 부담이 아니다. 더군다나 부산의 경우 전매제한 대상에서 제외됐으며, 나머지 지역은 아예 이번대책의 대상조차 아니다. 올해 거래된 전체 주택 거래량 중 분양권이 차지하는 비율은 지방이 오히려 수도권 보다 높다. 경남 27.2%, 대구 24.6%, 부산 23.2%를 나타냈음에도 지방 시장 축소를 우려해 대책에서 제외한 것은 매우 잘못된 처사이다.

재건축단지 규제역시 마찬가지이다. 가격 상승을 이끄는 강남 재건축단지의 분양권전매를 소유권이전 등기시까지 강화해 투기 수요를 줄이겠다는 것이 정부 설명이다. 그러나 정부가 수도권 대규모 택지 공급을 줄이겠다고 발표했고, 특히 서울의 경우 가용 용지 부족으로 대규모 단지는 재건축 등에서만 공급이 가능하기 때문에 개발이후 막대한 불로소득이 예상되는 재건축은 여전히 투기세력에게 매력적인 대상이다. 정부가 강남을 투기과열지구로 지정하지 않은 것 역시 조합원 지위 양도 등 재건축에 대한 투기를 허용하기 위함이다. 조합원 지위(입주권)는 전매제한 대상이 아니다.

이번 대책은 미봉책으로 당장의 광풍만 잠재우고 정권말까지 가격 하락을 막겠다는 정부의 기조가 여실히 들어난 대책이다. 그러나 이같은 정책은 가계의 건전성과 부동산에 의존한 우리나라 경제 구조를 더욱 악화시킬 뿐이다. 국가의 미래를 고민해야 하는 정권으로써 매우 부적절한 태도이다. 투기 가수요를 원천적으로 차단해 공공재인 주택이 투기의 수단이 되지 않도록 해야 한다. 정부는 지금이라도 저렴한 공공주택 공급, 분양원가 공개, 후분양제, 임대소득 과세 등 주택시장 정상화 방안을 시급히 시행하고 집 없는 서민들을 위해 전월세이상률상한제와 계약갱신청구권 도입에 나설 것을 촉구한다. <끝>