

기고

주택시장 불황 타개 하려면...



박 환 응
경원대
도시계획학과 교수

요즘 대부분의 사람들은 외환위기 때보다 더 어렵다고 이야기한다. 주택시장도 예외는 아닌 것 같다. 그러면서도 많은 이들은 IMF 사태 때의 기억으로 인해 언제 투자를 해야 할까 고민하면서 시기를 저울질하고 있다. 주택가격이 많이 떨어져서 지금이 투자하기에 적격이라는 사람이 있는가 하면, 아직 그럴 수준은 아니라는 사람도 있다. 주택산업은 경기에 민감하기 때문에 그만큼 불황을 타파할 수 있는 좋은 재료가 될 수 있다.

과거 가뭄으로 비가 오지 않을 때 가장 효과적인 조치는 비가 올 때를 대비하여 물을 모을 수 있는 우수지를 만들고 저수지 바닥에 쌓인 토사를 걷어내는 것이었다. 경제 불황이라는 '가뭄'을 맞아 지금 정부가 해야 할 일은 주택시장의 정상화를 위한 조치를 취하고 시장활성화 대책을 강구하는 일이다. 이를 위해 시장불안 요소를 제거하고 수도권 미분양 주택 구매 시 한시적으로 양도세를 면제할 필요가 있다. 또 분양가 상한제 폐지의 조기 실현도 검토해야 할 것이다. 필요하다면 강남3구에 대한 투기지역 및 투기과열

지구 지정도 폐지하여야 한다.

금융위기로 인한 시장불안을 제거하기 위해 주택업계의 구조조정을 통한 부실업체 정리도 필요하지만, 건설한 건설업체를 발표하여 주택업계의 금융경색을 푸는 것이 불황 타개에 더 도움이 될 수 있다. 미분양주택에 대한 한시적 양도세 면제 발표는 주택 구매를 활성화시키면서 경제 활성화에 대한 기대감을 높인다.

그런 조치가 수도권 지역의 미분양주택 문제를 더욱 심화시킬 것이라는 반론은 주택이 지역적 특성을 지니고 있다는 점을 간과한 결과다. 양도세 감면으로 인한 시장불안 요소를 최소화하고자 경기도와 서울에 양도세 감면 차등을 둔 것은 적절한 선택임에도 불구하고, 아직 관련법규의 개정이 이뤄지지 않아 시장의 불신이 가중되고 있다. 많은 이들은 우리가 IMF를 어떻게 탈출하였는지 잘 기억하고 있다. 그로 인해 은행도, 개인도 현금을 보관하면서 적절한 투자대상과 시기를 찾고 있다. 정부는 이러한 사람들에게 현재가 활기찬 미래로 나아가는 출발점이라는 점을 명확하게 부각시켜서 경제를 살리는 단초를 제공하여야 한다.

분양가 상한제 폐지 또한 주택가격의 상승을 도와주자는 뜻이 아니다. 정상적인 주택시장을 위해 불필요한 조치를 제거하고 친환경적 단지계획을 위한 여건을 조성하자는 것이다. 상한제 도입 당시 수도권 주택시장

은 활황이었으나 비수도권은 높은 보급률로 인해 매우 어려운 상황이었다. 당시 분양가 제도개선위원회에서는 분양가 상한제를 주택시장이 불안한 수도권지역에 한정하고, 그것도 공공택지에 한해서 적용하자는 결론을 발표한 바 있다. 그럼에도 불구하고 정치권의 강력한 요구에 의해 전국 모든 주택에 적용하는 바람에 비수도권의 시장에는 불필요한 조치가 되었으며 수도권의 민간개발에는 장애요인으로 남아있다.

가장 대표적인 장애요소는 토지가격과 건축비 산정방식인데 현행 제도로는 주택유형 다양화와 건축디자인 다양화를 수용하기 힘들다. 이러한 점을 감안하여 민간개발에서는 분양가 상한제를 폐지하고 공영개발에서는 상한제를 존속시켜 개발이익을 사회환원시키고 저소득층을 보호해야 한다.

양도세 면제, 분양가상한제 폐지 등과 같은 특단의 조치는 주택시장의 어려운 상황을 연착륙으로 유도하여 주택이 가장 큰 재산인 모든 소득계층을 보호하는 역할을 할 것이다. 현재 주택시장은 과거 주택보급률이 매우 낮았던 IMF 때와는 판이하게 다른 상황이며 주택시장의 불안을 최소화할 수 있는 총부채상환비율(DTI), 주택담보인정비율(LTV) 등의 금융제도를 보유하고 있다. 경기불황을 빠져나올 수 있는 타개책이 주택시장에서 작동할 수 있도록 관련법규의 개정이 시급히 요구된다.