

대출규제 풀어 부동산 시장 안정을

〈발언대〉



최 상 근
〈대한건설협회
규제개혁팀장〉

건설의 날(15일)이 마냥 즐겁지만은 않은 것은 불황에 허덕이는 건설인이기 때문일지도 모른다. 하지만 일반시민의 입장에서 생각해 봐도 그 심정은 마찬가지다.

부동산대출규제가 강화된 지 1년이 지났다. 지난 1년 동안 수도권 아파트 매매가격은 하락행진을 계속했다. 분당·일산·용인 등 소위 '버블 세븐'이라 불리며 잘나가던 지역의 아파트 매매가격은 지난 2006년 말 호황기에 비해 40%정도 떨어졌다. 규제강화를 시작했던 원래 취지대로라면 부동산가격의 하향 안정이라는 목표를 충분히 달성한 것으로 보인다.

하지만 부작용에 따른 피해는 간과할 수 없다. 주택시장 침체로 건설업체가 어려워진 것은 차치하더라도 주택거래가 제때 이뤄지지 않아 겪

게 되는 국민의 고통이 예상외로 크다. 실제 규제가 강화된 후 수도권지역의 주택거래량이 절반으로 줄어드는 등 시장 전체가 얼어붙었다. 거래가 제때 되지 않아 신규주택 입주예정자, 현금이 필요한 자영업자, 생업, 자녀 교육 등의 이유로 이사를 가야만 하는 시민들은 속이 탄다.

앞친 데 덮친 격으로 금융당국이 지난주 기준금리 인상을 전격 단행했다. 주택가격의 지속 하락이 예견되는 만큼 부동산시장 침체의 골이 더욱 깊어지는 것은 아닐지 우려된다.

우리나라의 주택담보대출인정비율(LTV) 상한은 50%다. 미국·영국·일본 등 선진 외국이 70%대인 것에 비해 매우 낮아 아직 여유가 있는 편이다. 따라서 이중규제에 해당하는 총부채상환비율(DTI)은 현재보다 다소 완화하더라도 큰 문제가 없을 것이다. 금융회사의 재무건전성 확보를 위한 여분의 장치가 마련돼 있기 때문이다.

더 이상 선량한 시민들의 피해를 줄이기 위해서라도 부동산시장 안정책의 유연한 조정이 필요하며 실수요자의 주택거래 불편 해소를 위한 대책 마련에 나설 때다.