

수 신 각 언론사 정치부·사회부·경제부

발 신 참여연대 민생희망본부 (담당 : 홍정훈 간사 010-2059-1886 min@pspd.org)

제 목 [논평] 주택 실수요자 배제한 박근혜정부의 11·3 부동산 대책

날 짜 2016. 11. 06. (총 2 쪽)

논 평

주택 실수요자 배제한 박근혜정부의 11·3 부동산 대책 분양가 상한제와 LTV·DTI 규제 강화 빠진 ‘투기 유지’ 정책에 불과 투기 거품 가득한 부동산 시장, 선별적·단계적 대응할 수준 아니야

1. 박근혜정부가 11·3 발표한 <실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안>은 분양가 상한제 재도입과 LTV·DTI 강화 등 주택의 실수요자를 위한 핵심적인 규제가 빠진 ‘투기 유지’ 정책에 불과하다. 투기 거품이 가득한 현재 부동산 시장은 박근혜정부가 밝힌 선별적·단계적 대응이 필요한 수준이 아니며, 무주택 서민·중산층 실수요자는 도저히 주택을 구매할 수 없는 것이 현실이다.
2. 정부는 이번 대책에서 조정 대상지역을 선정해 전매제한 기간 등의 규제를 적용하겠다고 밝혔다. 정부의 이번 대책에는 조정 대상지역 이외의 수도권 민간택지에 대한 전매제한 기간 강화 등 수도권 민간택지에 대한 전반적인 투기규제가 빠져 있고, 분양가 상한제 등 전국적으로 발생하는 부산, 대구 등 주요 대도시의 심각한 분양가 상승을 억제할 방안에 대한 언급이 없다. 이와 같은 특정 지역에 한정된 사후 규제 방식은 풍선효과를 불러일으킬 가능성이 높다. 아울러 수도권 전역을 조정 대상지역으로 지정하지 않고, 서울과 과천·성남을 비롯한 경기도 일부 지역만을 국지적으로 선정한 것은 문제다. 국토부는 일부 지역만을 조정 대상지역으로 선정한 근거로 삼았어야 할 어떠한 신뢰할만한 데이터도 명시하지 않았다. 이마저도 주택법에 명시된 투기과열지구를 지정하는 방식을 피

하고, 정부가 굳이 시행령을 개정하며 유례없이 조정 대상지역을 선정한 것은 투기과열지구 지정에 포함된 재건축 사업의 조합원 지위 및 주택 공급 수 제한 등의 보다 강력한 규제를 일괄적으로 도입하지 않기 위한 꼼수에 불과하다.

3. 정부 대책의 또 다른 심각한 문제는 1300조 원에 육박한 가계부채 증가의 핵심 원인인 LTV·DTI 규제를 강화하겠다는 언급은 아예 하지 않았다는 점이다. 정부는 최근 투기과열 양상이 과도하게 나타났다는 것을 인정하면서도, 그에 대한 대책은 <8·25 가계부채 관리방안>에서 한 발짝도 나아가지 못한 것이다. 한국은행이 국회에 제출한 10월 <통화신용 정책보고서>에 따르면, 정부의 주택경기 진작책과 전세난 지속에 따른 주거비용 상승을 국내 가계대출이 급증한 주요 원인으로 꼽았다. 올해 1~8월 예금취급기관 가계대출은 증가폭은 68조6000억 원으로 역대 최고치를 기록했는데, 그 내역을 살펴보면 주택구입이 가장 높은 비중(49.3%)을 차지했고, 주택임대차가 차지하는 비율(12.6%) 역시 전년 대비 약 2배 상승했다.
4. 결국 정부의 이번 대책은 투기 수요를 억제하지 않고, 분양시장이 활황인 상태를 유지하겠다는 기조를 밝힌 것과 다름없다. 정부는 현재 투기 거품이 가득한 분양 시장을 바로잡지 않는 이상, 주택 구매력이 없는 무주택 서민·중산층의 내집 마련은 불가능하다는 점을 간과했다. 비정상적인 부동산 시장 흐름에 대처하기 위해 정부가 도입하겠다고 밝힌 규제는 사태가 이 정도로 커지기 이전에 예방했어야 할 조치의 성격을 지니고 있다. 이러한 규제를 사후 관리를 위한 목적으로 뒤늦게 도입한다고 해도 실효성은 매우 떨어질 것이다. 정부는 하루빨리 투기 수요를 바로잡을 수 있는 분양가 상한제 재도입, 수도권 민간택지 일반에 대한 전매제한 강화, LTV·DTI 강화, 투기과열지구 지정 등의 규제를 도입해, 실수요자가 안정적으로 주택을 구입할 수 있는 여건을 마련할 수 있는 근본적인 대책을 내놓아야 한다. 끝.