

전국세입자협회·서울세입자협회· 서민주거안정연석회의·참여연대

수 신 각 언론사 정치부·사회부·경제부·사진부
참여연대 (담당 : 홍정훈 간사 02-723-5303 hong@pspd.org)
발 신 서울세입자협회 (담당: 박동수 대표 010-6311-3334 tongil625@naver.com)
서민주거안정 연석회의 (담당: 이강훈 변호사 02-567-5177 khl@cyberduksu.co.kr)
제 목 [논평] 뉴스테이 구색 맞추기에 불과한 국토부 주거대책 발표
날 짜 2015. 9. 3. (총 4 쪽)

논 평

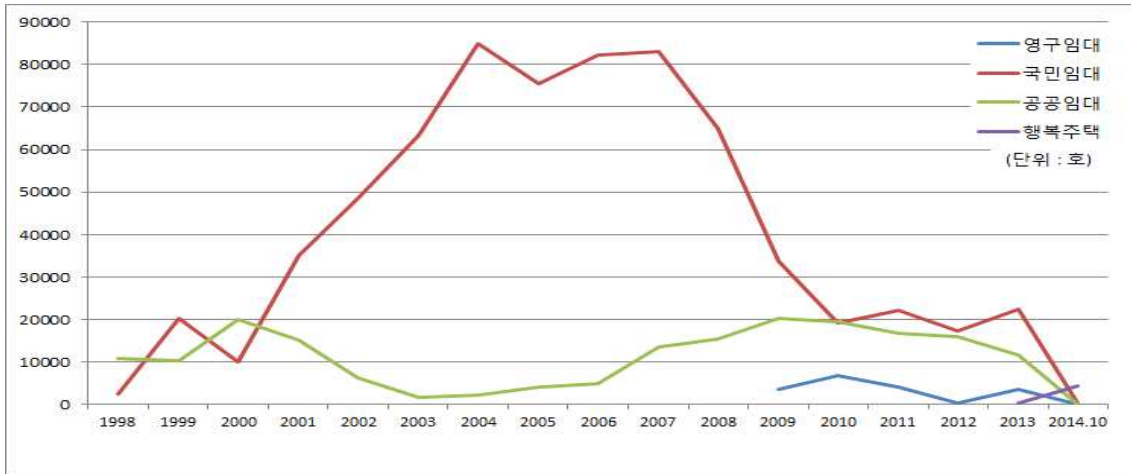
뉴스테이 구색 맞추기에 불과한 국토부 주거대책 발표
전월세 구조 급변에 따른 주거비 부담 완화 위한 근본적 대책 빠져
서민·중산층 위한 공공임대주택 공급량 확대가 가장 시급해

1. 2015년9월2일 국토교통부가 발표한 서민·중산층 주거안정강화 방안은 박근혜 정부와 새누리당이 혈안이 되어 있는 뉴스테이 정책의 구색 맞추기에 불과하다. 서민·중산층의 주거비 부담을 완화하기 위해서 시급히 도입해야 할 전월세 상한제, 계약갱신청구권, 표준임대료, 공공임대주택 확대 등의 제도 개선 방안은 내용에서 모두 빠졌다. 정부가 진정 이 문제를 해결하겠다는 의지가 있다면, 단순히 행정절차를 수정하는 방향이 아닌, 국회 서민주거복지특별위원회 등을 활용해 실질적인 제도 개선을 위한 전향적인 태도를 보여야 한다.
2. 이번 국토부 발표 내용을 요약하면 다음과 같다. 그간의 공공임대 공급 확대, 행복주택, 뉴스테이, 주거급여 등 맞춤형 주거지원의 성과를 체감하기에 부족하다는 진단 하에, 독거노인과 대학생 등 저소득 1인가구에 대한 주거 지원을 강화한다. 또한, 중산층 주거비 절감을 위한 2016년도

뉴스테이 공급 물량 확대, 공급촉진지구 신속 지정 및 원스톱 주거지원 안내시스템 구축을 주요 주거안정강화 방안으로 제시하고 있다.

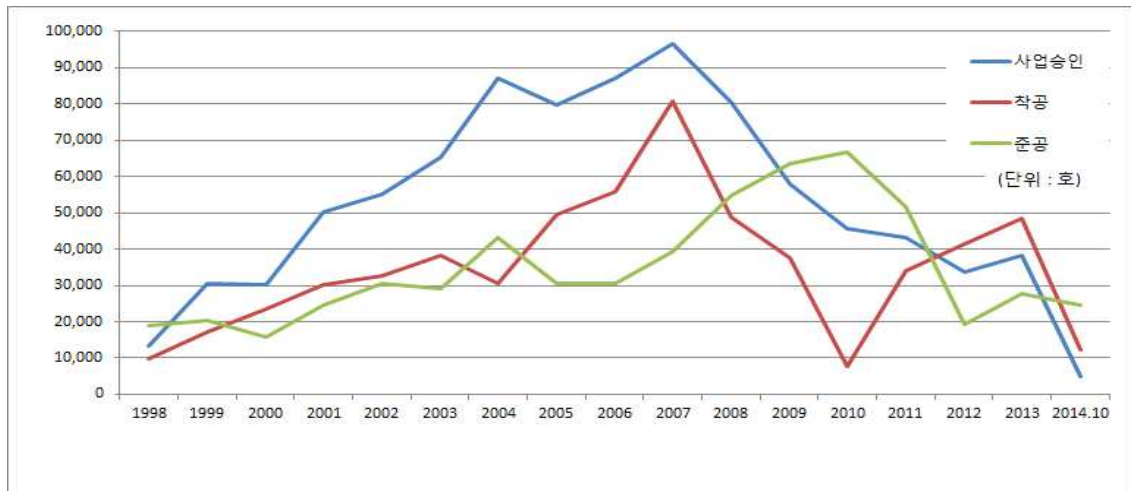
3. 국토부가 리모델링 매입 임대 사업, 전세임대 신설·확대, 공공실버주택 등을 통해 저소득 독거노인·대학생 1인가구를 비롯한 주거취약계층에 대한 지원을 강화하겠다고 밝힌 것은 바람직하다. 그러나 이들의 임대주택 수요에 비해 공급량은 여전히 턱없이 부족하다. 매입·전세임대 등 공공임대주택의 전체 공급계획 규모 확대 없이, 일부 추가·변동되는 정부 대책은 그야말로 언 발에 오줌 누기가 아닐 수 없다. 특히 전세임대나 준공공임대 확대 대책이 빠진 상태에서 치솟는 전월세임대시장에 실질적인 효과가 있을지 의문이다. 서민·중산층 주거안정강화를 위한 가장 확실한 방안은 공공임대주택 공급량 확대다. 국토부는 이번 발표에서 금년 공공임대주택 공급량이 “역대 최대수준(입주 기준)” 이라고 밝혔으나, 이는 참여정부 시절의 높은 ‘사업 승인’ 물량에서 기인한 것이다. 박근혜 정부에서 공공임대주택 공급 확대가 이루어졌다는 주장을 위해서는 준공 뿐만 아니라 사업 승인 실적도 발표해야 함에도 불구하고, 결국 국토부는 의도적으로 착시 현상을 일으켜 국민을 기만한 셈이다. [그림1]과 [그림2]를 참조하면, 공공임대주택 사업 승인 물량은 2007년 이후 눈에 띄게 줄어든 것을 확인할 수 있다. 대선 당시 20만호 공급을 약속했다가 14만호로 축소했던 행복주택 사업 역시, 임기 절반이 이른 현 시점 사업 승인량은 목표치의 30%에도 미치지 않는다.

[그림1] LH공사의 공공임대주택 사업승인 현황(1998~2014.10)



출처 : LH공사 내부자료.

[그림2] LH공사의 공공임대주택 공급 현황(1998~2014.10)



출처 : LH공사 내부자료.

- 정부는 뉴스테이 활성화를 위해 2015년 1.8만호, 2016년 2만호 공급, 뉴스테이 복합개발 위해 용도지역 상향, 재무적 투자자 보호방안 및 관련 법령의 정비 등의 대책을 발표하였다. 그러나 소득 5-7분위를 대상으로 한 높은 월세의 뉴스테이가 과연 중산층의 주거비 부담 완화에 걸맞은 정책인지 근본적인 의문은 해결되지 않았다. 아울러 LH가 보유하고 있던 택지를 민간에 매각하거나 이를 민간임대리츠 방식으로 사업 계획을 변경

하겠다는 것은 당초 공공택지 조성 목적에도 반하며, 같은 토지로 훨씬 더 낮은 금리로 자금 조달이 가능한 LH가 직접 공공주택을 공급하게 하는 것이 타당하다.

5. 또한, 정비사업 규제 합리화를 명목으로 정비사업 동의요건을 완화하고, 도의 정비구역 지정권한을 도지사에서 시장, 군수로 이양하는 방안도 서민·중산층 주거안정강화 방향과는 관련성이 없다. 재건축 지역 일부 주민의 반대에는 나름의 경제적 이유가 있으므로 지나친 동의율 완화는 부작용을 일으킬 수 있다. 정비구역 지정권한을 시도지사에 준 이유는 시장, 군수의 정비사업 사업추진을 적절히 통제하기 위한 것이므로 도지사 권한 이양은 적절하지 않다. 용적률 인센티브에 따른 공공임대 공급시 조합의 부담 완화도 지방자치단체의 권한 내에서 탄력적으로 추진되어야 할 일이다. 또한, CEO 조합장 제도는 전문성 및 투명성 표방에도 불구하고 조합과 외부세력의 결합만 용이하게 하는 제도로서 남용 가능성이 크며, 지자체의 공공관리 등을 통한 지원을 확대할 수 있도록 대책을 마련하는 것이 옳다. 국토부의 이번 발표는 도시정비사업이라는 생선을 고양이에게 맡기는 꼴이다.
6. 급변하는 전월세 시장의 구조적 변화로 인해 서민·중산층의 주거비 체감 부담은 날이 갈수록 악화되고 있다. 국토부가 매번 발표하는 정책 도입의 근거에 해당하는 문제 인식은 나무랄 데 없으나, 내용은 늘 부실하거나 엉뚱한 방향으로 흘러간다. 정부는 문제 해결 방향과는 거리가 먼 전시적인 행정을 펼치기보다, 공공임대주택, 준공공임대주택 확대를 비롯해 전월세 상한제, 계약갱신청구권, 표준임대료 도입 등의 근본적인 제도 개선에 전향적인 태도로 나서야 한다. 끝.