



문서번호 : 17-08-민생-01
수 신 : 제 언론사
발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회
제 목 : [민생경제위원회][논평] 중산층과 서민의 주거안정을 위해 주택가격을 안정화시킬
것을 촉구한다.
전송일자 : 2017. 8. 3.(목)
전송매수 : 총 3 매

[민생경제위원회][논평] 중산층과 서민의 주거안정을 위해 주택가격을 안정화시킬 것을 촉구한다.

1. 문재인 정부는, 2017. 8. 2.자로 발표한 “**실수요자 보호와 단기 투기수요 억제
를 통한 주택시장 안정화 방안**”(이하 ‘주택시장 안정화 방안’이라 함)을 통해, 과열
지역에 대한 투기수요 유입 차단(투기과열지구 및 투기지역 지정, 분양가 상한제
적용기준 개선, 재건축·재개발 규제 정비), 실수요 중심의 주택수요 관리 강화(조정
대상지역에 대한 다주택자 양도소득세 증과, 다주택자 및 과열지역 금융규제 강화,
다주택자 임대주택 등록 유도), 투기적 주택수요에 대한 조사 강화(자금조달계획 등
신고의무화, 특별사법경찰제 도입, 불법 전매 처벌규정 강화), 서민을 위한 주택공
급 확대, 실수요자를 위한 청약제도 정비 등의 대책들을 발표하였다.

2. 2017년 2분기 기준 한국의 가계부채(가계신용 잔액 기준)는 1,400조를 넘어설
것으로 예상되고, 내수 경기는 어려운데, 주택가격만 오를 수는 없는 형편이다. 특
히 한국의 심각한 저출산, 고령화 현상¹⁾을 감안하면, 오히려 중장기적으로는 주택
가격의 연착륙을 위해 비상한 노력을 해야 할 상황이다. 특히 한국의 가계부채는

1) 2017 현재 한국의 65세 이상 고령 인구는 14% 이상을 차지하고 있고, 2002년 이래로 연도별 출생아수는
50만 명을 넘어선 적이 없으며, 2017년부터는 40만 명 아래로 떨어질 것으로 예측되고 있다.

세계경제포럼(WEF)이 가계부문의 과대 부채를 판정하는 지표의 임계치²⁾를 상당히 초과하는 수준이다. 반면에 세계적인 저금리와 자산가들의 투자할 곳 없는 풍부한 현금 유동성은 여전히 주택 투기에 대한 욕망을 불러일으키고 있다. 이러한 상황에서 2017년 한국은 “가계부채 망국론”과 “부동산 불패론”이 여전히 힘겨루기를 하고 있다.

3. 현재 수도권 인구 및 도시 개발 집중으로 인해 단기적으로 수도권의 주택 가격이 급등하는 추세를 보이고 있으며, 이로 인해 수도권에 거주하면서 주택을 소유하지 못한 중산층과 서민의 주거 상황은 더욱 불안정한 상황이다. 물론 주택, 특히 아파트에 대한 투기 수요가 발생하고 주택가격이 상승하게 된 근본적인 원인은 박근혜 정부에서 지나친 주택 시장 규제 완화로 인한 투기 심리 작동으로 기인한 것으로 볼 수 있으나, 한편 일자리 창출과 도시재생 뉴딜 공약을 이유로 강력한 주택 시장 규제 및 주거 안정을 목표로 하는 규제 시스템 재도입에 머뭇거리는 문재인 정부의 태도를 보고, 주택 시장 참가자들이 주택가격이 다시 상승할 가능성이 높다는 예상을 하고, 이에 따라 투기적 수요가 발생하는 측면도 없지 않다.

4. 한편 2017년 8월 2일자 ‘주택시장 안정화 방안’ 발표에 앞서, 문재인 정부는 지난 2017년 6월 19일자 **“주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안”**을 발표하면서, 서울과 수도권, 광역 일부 민간택지에 대한 전매제한 강화, 조정대상 지역에서의 LTV·DTI 규제비율 및 집단대출 규제 강화, 재건축 조합원의 주택 공급수 제한 등 투기 억제를 위한 조치들을 취한 바 있다. 위와 같은 발표에도 불구하고 특히 수도권의 주택 실수요자들은 정부의 위와 같은 대책을 믿지 못하고, 투기 세력을 따라 높은 주택 가격에 추격 매수를 하게 되는 상황에 이르게 되었다. 결국 6월 19일자 대책은 본래 의도한 특정지역에서도 투기적 수요를 제압하지 못하는 부족한 대책이었음이 확인되었다. 위와 같은 정부 대책의 시행 착오를 막기 위해서는, 정부는 강력한 주택가격 안정 정책 등을 통해 실수요자들이 시간을 충분히 두고 자신의 가정 형편에 맞추어 주택 매매 시장에 진입해도 문제가 없을 것이라는 신뢰를 지속적으로 주어야 한다.

2) 임계치에 대해 세계경제포럼은 GDP대비 부채잔액(저량) 75%, 가처분소득 대비 원리금상환액(유량) 20%를 제시하고 있다.

5. 이러한 관점에 비추어 볼 때, 2017년 8월 2일자 ‘주택시장 안정화 방안’은 여전히 투기지구, 투기과열지구로 지정된 특정 지역에 대한 대책을 중심으로 하고 있어, 수도권 지역의 투기 수요를 억제할 강력하고 충분한 종합대책이라고 보기에 미흡한 것으로 판단된다. 따라서 문재인 정부는 분양가 상한제 전면적 재도입, 전월세 인상을 상한제와 임대차 계약갱신청구권 도입, 공공임대주택의 획기적인 확충, 주택 보유세제 강화 등을 추가적으로 발표하여 좀더 강력하게 주거 안정을 목표로 한 주택 정책을 추진하겠다는 입장을 발표할 필요가 있다. 특히 2017년 8월 2일자 ‘주택시장 안정화 방안’만으로는 계속 두더지 잡기 게임(또는 풍선효과)과 같은 양상을 보일 수 있기 때문에 민간택지의 주택가격 안정을 위해 분양가 상한제의 부활을 적극 추진할 필요가 있다. 아울러 보유세 강화 및 임대소득에 대한 과세 강화를 배제한 채, 다주택자 양도세 종과세만으로 주거 안정의 목적을 달성하기 어렵기 때문에 정부와 국회는 부동산 세제 개편에 대한 종합적 논의를 곧바로 시작해야 한다.

2017년 8월 3일

민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회

위원장 백 주 선

