



임대 주택 확대가 능사인가

수요 억제와 공급 확대는 주택 시장 안정을 위해 절대적으로 필요한 수단이다. 하지만 정부가 공급 확대의 일환으로 선택한 임대 주택 확대 방안은 시장이 요구하는 공급 확대 성격과는 전혀 다르다는 점에서 많은 논란의 여지를 남긴다.

글 | 이정선 한국경제신문 기자

참 여정부가 추진하고 있는 임대 주택 정책에 대한 우려가 갈수록 심화되고 있다. 지난 '1·31 대책'에 발표된 임대 주택 340만 호 공급 계획은 정부 출범 초기에 내놓은 국민 임대 100만 호 건설계획의 '개정판'으로 이해할 수 있다.

이 같은 임대 주택 정책은 그동안 수요 억제책으로 동원한 10·29 대책, 8·31 대책, 3·30 대책, 1·11 대책 등과 함께 참여정부 부동산 정책의 양대 축이라고 할 수 있다. 서민과 중산층의 주거 안정을 위해 강도 높은 수요 억제책을 동원하는 한편, 임대 주택 물량을 확대해 공급 측면의 불안 요인도 해소하겠다는 복안인 것이다. 수요 억제와 공급 확대는 주택 시장 안정을 위해 절대적으로 필요한 수단이다. 하지만 정부가 공급 확대 수단으로 선택한 임대 주택은 전체 주택 총량을 채울 수는 있더라도 시장에서 요구하는 공급 확대(분양)와는 성격이 다르다는 점에서 여러 논란을 낳고 있다.

민간 시장 위축 우려

민간 업체들은 공공 임대 주택 공급이 확대될 경우 정부의 투자 확대로 민간 시장 영역이 위축되는 '구축 효과(Crowding Out)'와 유사한 현상이 나타날 가능성을 우려하고 있다. 예컨대, 임대 주택을 지금보다 확대 공급하려면 결국 그만큼의 토지가 더 필요할 수밖에 없고, 이는 결국 민간 택지 부족으로 이어져 궁극적으로는 민간이 설 자리가 줄어들는 결과를 초래할 가능성이 높기 때문이다.

실제 정부는 분양가 상한제(원가 연동제) 등에 따른 민간 부문의 공급 위축에 대비해 주택공사 등 공공 부문의 수도권 지역 분양 물량을 연간 3만 5000가구보다 많은 5만 가구 수준으로 늘릴 방침이다. 한 발 더 나아가 공공 부문 대 민간 부문의 택지 공급 비중을 현재의 47% 대 53%에서 거꾸로 53% 대 47%로 바꿀 예정이다. 이 같은 공급 구조 역전의 핵심에는 임대 주택 공급 확대가 자리 잡고 있다고 해도 과언이 아

니다. 정부는 영국이나 독일처럼 전체 주택 재고량의 20%를 임대 주택으로 채우기 위해 오는 2017년까지 총 340만 가구의 임대 주택을 지을 계획이다. 이 중 50만 가구의 비축용 임대 주택을 짓기 위해서 매년 200만 평의 공공 택지를 확보하고, 민간 택지 공공 사업을 통해서도 추가로 택지를 확보할 방침이다. 또한 매년 1500만 평 규모의 공공 택지를 지정해왔으나 2008년부터는 1650만 평으로 확대할 계획이다. 가뜰이나 가용 토지가 부족할 수도권의 사정을 감안하면, 이 같은 공공 택지 확대 방안이 결국 민간 업체들의 택지난을 한층 가중시킬 것이라는 관측이 설득력을 얻고 있다. 벌써부터 주택 업체들은 입지가 좁아질 것에 대비해 해외로 눈을 돌리고 있는 실정이다. 문제는 민간 시장 위축이 가져올 후폭풍에 있다. 주택 공급 절대량에서 민간이 차지하는 비율이 여전히 높은 상황에서 민간 시장의 위축은 곧 공급 부족에 따른 집값 상승으로 직결될 수밖에 없기 때문이다. 이미 서울의 경우 사업 승인 실적 기준 지난 2002년 공급량은 15만 9767가구였으나 2006년에는 3만 9694가구로 톱 떨어졌다. 경기(인천 포함) 역시 같은 기간 21만 6481가구에서 13만 2364가구로 크게 감소했다. 건설산업전략연구소 김선덕 소장은 “10·29 대책에서 3·30 대책으로 이어진 강공책에도 불구하고 집값이 폭등한 배경은 공급 부족에서 찾을 수 있다”며 “서민과 중산층을 위해 임대 주택을 짓는다는 명분은 좋지만 민간 영역을 침해, 위축시키면서까지 임대 주택을 짓는다면 집값 안정과는 멀어지는 결과를 낳을 것”이라고 지적했다.

임대 주택 실현 가능성도 의문

정부가 그동안 분양 주택의 대안으로 삼은 임대 주택 공급도 실적이 신통치 않다. 국민 임대 주택만 해도 지난 2003년부터 2006년까지 35만 6209가구를 사업 승인했다. 하지만 그린벨트 소유자의 거센 수용 거부와 지자체 등의 반발로 작년 말 기준 실제 착공 물량은 그 절반 수준인 17만 8990가구, 입주 물량은 더 작은 10만 324가구에 그쳤다. 이제 관심은 1·31 대책에서 발표한 임대 주택 340만 가구(2017년 기준) 공급이 과연 가능하겠느냐 쪽으로 기울고 있다.

340만 가구는 과거 노태우 정부 시절 추진했던 200만 가구의 1.5배에 달하는 실로 엄청난 물량이다. 하지만 공급 차질이 우려될 만한 징후가 곳곳에서 발견되고 있다. 예를 들어, 1·31 대책의 핵심인 비축용 임대 주택 50만 가구의 경우 재정 지원은 물론 조성 원가 수준으로 택지를 공급받는 등 건설사에 유리한 조건이 주어질 예정이다. 하지만 비축용 임대와 성격이 유사한 기존 전월세형 임대 주택과 10년 장기 중대형 임대의 경우 중산층용 임대 주택이라 재정 지원이 없는 데다 조성 원가보다 훨씬 비싼 감정 가격으로 택지를 공급받게 되어 있다. 따라서



전월세 10년 임대의 경우 비축용 임대 주택에 비해 임대 보증금이나 월 임대료가 더 비쌀 수밖에 없어 공급이 위축될 것으로 예상된다. 이들 10년 중대형 임대와 전월세형 임대 물량만 해도 2012년까지 약 14만 가구나 공급이 예정돼 있다. 더욱이 1·31 대책에서는 비축용 임대 50만 가구 추가 등의 청사진만 제시했을 뿐 국민 임대 주택 등 기존 임대 정책에 대한 보완점은 전혀 언급되지 않은 상태. 1·31 대책이 기존 임대 주택 정책을 확대 재포장한 것일 뿐 현실성이 없다는 비판이 제기되고 있는 것도 이런 이유들 때문이다. 한 전문가는 “새로운 청사진을 자꾸 발표하기에 앞서 기존에 추진하던 임대 주택이나 제대로 점검하는 일이 급선무”라고 꼬집었다.

340만 가구를 차질 없이 채울 수 있다고 해도 과연 임대 주택이 선진국 기준처럼 20%나 필요한지도 의문시되고 있다. 정부가 예를 든 영국, 독일 등의 경우 2차 대전 이후 폐허가 된 상황에서 당장 시급한 서민 주거 안정을 위해 공공 임대 주택을 대량 공급할 수밖에 없었던 특수한 사정이 있었다는 점에서 우리와는 사정이 다르다는 것. 더욱이 이들 나라에서는 최근 임대 주택을 줄이려는 움직임마저 나타나고 있다는 점은 시사하는 바가 크다. 가까운 일본만 해도 임대 주택 재고 비율이 10%를 넘지 않는다. 수도권 외곽에 지어지는 임대 주택을 소비자들이 선호할 것인지도 불분명하다. 건설산업연구원 박용성 박사는 “기본적으로 주택은 수요가 있는 곳에 공급해야 가격도 안정될 수 있다”며 “선호도가 떨어지는 지역에 저품질의 집을 짓는다고 해서 시장이 안정되기를 바라기는 어렵다”고 말했다. ☹