

제 19대 대선예비후보 주거정책 토론회

“차기 정부에 제안한다” 주거안정 실현을 위한 정책 토론회

일시 | 2017년 3월 23일(목) 오전10시

장소 | 참여연대 느티나무홀

주최 | 주거·시민단체

경제정의실천시민연합·뜨거운청춘·민달팽이유니온·민변민생경제위원회·
비닐하우스주민연합·빈곤사회연대·새로운사회를여는연구원·서울주거복지
센터협회·서울세입자협회·임대주택국민연합·전국세입자협회·주거권실현
을위한국민연합·(사)주거연합·집걱정없는세상·참여연대·한국도시연구소·
홈리스행동 (17개 주거시민단체)

프로그램

- 10:00 사회** 유영우 (사)주거연합 상임이사
- 10:05 발제** 각 대선예비후보의 ‘주거·시민단체 5대 정책질의’ 관련
종합평가
진남영 새로운사회를여는연구원 원장
- 10:25 토론1** **대선예비후보 주거정책 발표 및 토론**
이재명 후보측 / 남기업 토지구택기본소득위원회 위원
안철수 후보측 / 김제동 국민의당 국토교통 전문위원
심상정 후보측 / 김건호 정의당 정책본부 주거담당위원
- 10:50 토론2** **차기 정부에 제안하는 ‘주거안정 실현 5대 정책’**
- **임대주택 정책 개혁**
최은영 한국도시연구소 책임연구위원
 - **주거취약계층 지원 정책**
윤애숙 빈곤사회연대 조직국장
 - **주택임대차 안정화 정책**
최창우 전국세입자협회 대표
 - **주택분양제도 개선**
김성달 경실련 부동산·국책사업감시팀 팀장
 - **주택금융 및 주택 관련 세제의 정상화**
이강훈 참여연대 민생희망본부 부분부장
- 11:25 종합토론**
- 11:45 질의응답**
- 12:00 폐회**

목차

발제	각 대선예비후보의 ‘주거·시민단체 5대 정책질의’ 관련 종합평가 / 진남영	04
토론1	대선예비후보 주거정책 발표 및 토론	
	- 더불어민주당 이재명 예비후보의 주거정책 공약 / 남기업	15
	- 국민의당의 주거정책 공약 / 김제동	33
	- 주거안정 실현을 위한 대선정책 토론회 정의당 토론문 / 김건호	34
토론2	차기 정부에 제안하는 ‘주거안정 실현 5대 정책’	
	- 임대주택 정책 개혁 / 최은영	43
	- 주거취약계층 지원 정책 / 윤애숙	46
	- 주택임대차 안정화 정책 / 최창우	49
	- 주택분양제도 개선 / 김성달	51
	- 주택금융 및 주택 관련 세제의 정상화 / 이강훈	53

각 대선예비후보의 ‘주거·시민단체 5대 정책질의’ 관련 종합평가

진남영 / 새로운사회를여는연구원 원장

I. 주거시민단체 주거분야 관련 제19대 대선 예비후보자 캠프의 정책에 관한 평가단 구성·운영 및 평가방법 등에 관한 기준(안)

1. 평가주체

- 주거 관련 시민단체들¹⁾의 활동가로 구성된 제19대 대선 정책 토론회 추진 모임 (이하 “주거분야 대선 정책 토론회 추진모임”)

2. 평가단의 구성과 운영

- (1) 평가단은 주거분야 대선 정책 토론회 추진모임이 주거분야에 전문성을 갖고 있는 박사 학위 이상을 소지한 학자 3인, 변호사 자격을 갖고 있는 법률전문가 2인 등 5인을 위촉한다.

- (2) 평가단의 운영 및 평가절차는 다음과 같이 한다.

첫째, 주거분야 대선 정책 토론회 추진모임이 평가위원을 선정하여 위촉하고 수락한 평가위원에게 평가 관련 자료를 발송한다.

둘째, 평가단의 평가위원들은 주거분야 대선 정책 토론회 추진모임이 논의하여

1) 경제정의실천시민연합·뜨거운청춘·민달팽이유니온·민변민생경제위원회·비닐하우스주민연합·빈곤사회연대·새로운사회를여는연구원·서울주거복지센터협회·서울세입자협회·임대주택국민연합·전국세입자협회·주거권실현을위한국민연합·(사)주거연합·집걱정없는세상·참여연대·한국도시연구소·홈리스행동 (17개 주거시민단체)

제공한 평가지표와 방법 및 기준에 따라 평가자료를 분석하여 의견을 이메일을 통해 서면으로 제출한다.

셋째, 주거분야 대선 정책 토론회 추진모임이 평가위원들이 평가한 서면 의견의 결과를 취합하여 평가의견서 초안을 각 평가위원들에게 재차 이메일로 발송한다. 이와 관련하여 주거분야 대선 정책 토론회 추진모임이 평가위원들의 평가의견을 취합하여 평가의견서 초안 작성 실무를 담당한다.

넷째, 취합된 의견에 대한 평가의견서 초안을 각 평가위원들이 승인할 경우 주거분야 대선 정책 토론회 추진모임은 해당 평가 의견을 대외적으로 언론 등에 공표한다.

다섯째, 평가자의 개별 사안에 관한 의견이 누구의 것이었는지에 대한 실명은 공개하지 않는다.

3. 평가지표, 평가기준, 평가방법

(1) 평가의 목적

- 주거 관련 시민단체들의 제19대 대선 정책 평가는 각 캠프/정당의 주거 분야 공약에 대한 평가가 아니라 주거분야 대선 정책 토론회 추진모임이 20대 총선 전에 각 정당에 요구한 5대 정책 요구사항을 각 정당이 수용하는지를 평가하는 것을 목적으로 한다.

(2) 평가지표

- 주거 관련 시민단체들의 5대 요구사항을 기준으로 다음 5가지 정책을 그 하위 항목까지 구체적으로 수용 여부를 평가한다.

(3) 평가기준 및 평가방법

- ① 대통령 선거기간 전 토론회가 실시되는 관계로 아직 공약이 정식으로 발표되지 않은 시기임. 따라서 공약을 평가할 방법은 없고 해당 캠프나 정당에서 주거권 네트워크의 요구사항을 정책으로 수용하는지 여부 및 수용의 정도를 평가하는 것이 타당함
- ② 각 평가 항목별 평가는 후보자 캠프별로 찬성, 반대, 기타 중 하나로 표기하되, 그 의미는 다음과 같이 한다.

찬성: 찬성 및 정책 수용

반대: 정책 불수용

기타 및 세부의견: 찬성, 반대로 표기하기 어려운 구체적 의견이 있을 경우 이를 간단히 평가 서술 (그외 후보측 답변 회신 내용이 위 3가지보다 더 직관적으로 이해가 잘 될 경우 이를 그대로 사용할 수도 있음)

※ 평가단 내에서 의견이 엇갈리는 경우 평가자 다수의 의견을 평가단의 대표의견으로 하되, 그 경우에도 다른 의견이 있음을 괄호로 부기하고 그 의견을 간단하게 기재한다.

※ 답변 보류한 사항은 개별 평가위원은 해당 항목에 대해 평가를 하지 않되 해당 캠프에 대한 정책 준비정도를 총평에서 평가할 수 있으며, 최종 종합 평가의견서 작성시에는 해당 항목에 대해서는 “답변 보류” 로 기재함.

③ 찬성, 반대, 기타 및 세부의견 중 구체적 이유를 서술한 경우 이를 종합하여 해당 의견의 이유로 한다.

④ 5대 정책요구안에 대한 각 캠프의 답변에 대한 평가를 총평에서 기술한다.

2. 주거정책 5대 요구안에 대한 제19대 대선 예비 후보자 회신 평가 비교표

(후보자 성명 가나다순)

구분 (요구안)		남경필	심상정	안철수	안희정	이재명	
임대주택정책개혁	뉴스테이·공공임대리츠 폐지, 공공택지 민간 매각 제한	뉴스테이 폐지	사실상 뉴스테이유지 *(조건부 찬성)	찬성	기타(뉴스테이 유지, 건설사, 금융자본 특혜제공반대) *(내용상 찬성)	찬성	찬성
		공공택지 매각 제한	찬성	찬성	기타(뉴스테이에 대해 공공택지를 제한적으로 공급하되 특혜제공반대) *(내용상 찬성)	찬성	찬성
		공공임대리츠 폐지	찬성	찬성	기타(공공임대리츠 유지 및 금융자본 특혜제공반대) *(내용상 찬성)	찬성	찬성
	공공임대주택 확충 및 공공의 재정 책임 확대	찬성	찬성	찬성 *(기존 계획 유지, 추가 확충 반대)	찬성	찬성	찬성
	사회주택 공급 확대	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
	임대주택 임차인 보호 강화	임대료 차등부과	찬성	찬성	찬성	찬성	기타(별도 검토 필요) *(신중 접근 입장)
		순환이주 정책	찬성	찬성	찬성	찬성	기타(현재 임대주택 재고부족 등으로 실시 어렵다) *(신중 접근 입장)
		임차인대표회의 강화	찬성	찬성	찬성	찬성	기타(공공임대 가능, 민간임대 불가) *(신중 접근 입장)
		임대사업자 등록 의무화	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성
	주거취약계층복지확대	주거급여 개혁	소득기준 개선	반대	찬성	찬성	찬성
부양의무자기준 폐지			찬성	찬성	찬성	찬성(단계적 폐지)	찬성
급여수준 제고			반대	찬성	찬성	찬성	찬성
홈리스 등 주거취약계층의 지원 확대		지원대상 확대	반대	찬성	찬성	찬성	찬성
		주거이전 대책	반대	찬성	찬성	찬성	찬성
		비주택 환경개선	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성

	주거복지 정책 대상 기준 설정 및 주거바우처 대상층 확대	RIR 기준 설정	찬성	찬성	찬성	찬성	기타(복지대상 확대찬성, 소득대비 임대료 기준으로 확대하는 것은 별도 검토)		
		대상층 확대	찬성	찬성	찬성	찬성		찬성	
	임차인 집수리 정책		찬성	찬성	찬성	조건부 반대 (민간지원기관 통해 간접지원)	찬성	찬성	
민간 임대 시장 규제	주택임대차 안정화 정책 실시	갱신 보장	반대	찬성	찬성	찬성	찬성	차후검토	
		표준임대료	찬성	찬성	찬성	조건부 반대 *(반대)	찬성	차후검토	
		임대료 상한제	찬성	찬성	찬성	조건부 반대 *(반대)	찬성	차후검토	
	임차인 보증금 보호 확대		찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	
분양 제도 개선	분양가 상한제 확대 및 분양원가 공개	분양가 상한제 확대	찬성	찬성	반대	찬성	찬성 (‘차후검토’라는 회신 후 회신서 뒤쪽에 추가 검토하여 찬성의견 밝힘)		
		분양원가 공개	반대	찬성	반대 *(찬성)	찬성		차후검토	
	80% 완공 후 분양제 의무화	후분양제 의무화	조건부찬성 (취지 찬성하나 충분한 의견 수렴 및 신중 접근) *(‘사실상 반대’라는 평가 있음)	찬성	찬성	찬성	찬성	차후검토	
		전매제한 강화	찬성	찬성	찬성	초배지 분양 조건부 반대	찬성	찬성 (‘차후검토’라는 회신 후 회신서 뒤쪽에 추가 검토하여 찬성의견 밝힘)	
		LTV·DTI 규제 강화 및 소비자 중심의 비소구 대출 확대		LTV·DTI 강화	찬성	찬성	찬성		찬성
금융 제정 강화	과표 현실화 임대소득 과세 정상화를 통한 주택 관련 세제의 정상화	비소구대출 확대	반대	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	
		과표 현실화	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	
			과세 정상화	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성	찬성

※ *()는 평가위원단 소수 의견. ‘기타’는 ‘기타 및 세부의견’의 줄임말

Ⅲ. 주거안정을 실현을 위한 5대 정책요구안에 대한 예비 후보별 회신 종합 검토

(예비후보자 성명에 따라 가나다순으로 평가함)

1. 남경필 (바른정당)

1) 임대주택 정책개혁

■ 뉴스테이 폐지를 제외한 나머지 정책요구안을 찬성하는 입장으로 뉴스테이에 대해서 단순 폐지보다는 발전에 대해 언급하고 있으나 문제점은 인식하고 있는 것으로 보임

2) 주거취약계층에 대한 주거복지 확대

■ 주거취약계층에 대한 주거복지 확대 요구에 대해 재정부담을 이유로 대체로 소극적인 입장으로, 현 상태를 유지하면서 재정여건을 감안해 일부 확대하자는 의견. 청년 등 주거사 각지대에 대한 강조, 공동체 복원에 관심은 인상적

3) 민간임대시장: 주택임대차 안정화정책 실시 및 보증금 보호 강화

■ 현행 주택임대차 제도를 유지하되, 표준임대료나 보증금 보호 확대 등을 통해 일부 개선하자는 입장. 그러나 계약 갱신이 보장되지 않는 이상, 표준임대료나, 임대료상한제가 사실상 적용되지 않으므로, 주택임대차 안정화를 위한 실질적인 대책이 될 수 없음.

4) 실수요자 중심으로 주택분양제도 개선

■ 분양가 상한제 확대 및 전매제한 강화를 통해 과도한 분양가 인상 및 투기 수요 규제에 찬성하는 입장으로, 투기적인 주택시장에 대해서는 적극적인 행정 의지가 있는 것으로 평가됨. 다만 과도한 분양가 상승을 억제하는 제도는 찬성하지만 분양가 인하 압력이 될 수 있는 분양원가 공개에는 반대하는 입장.

5) 주택 금융 및 주택관련 세제 정상화

■ 주택금융 및 주택 관련 세제 정상화 방안 대부분 찬성하나, 비소구대출에 대해서는 도덕적 해이 우려로 반대

6) 총평

■ 전반적으로 볼 때, 임대주택정책 개혁과제와 주택금융 및 주택 관련 세제 정상화 과제에 대해서는 긍정적인 입장을 표명하고 있으나, 주거취약계층에 대한 주거복지 확대 요구, 민간주택 임대차 안정화 정책 실시, 실수요자 중심의 주택분양제도 개선에는 소극적인 입장을 보이고 있음. 주거정책에 있어서 대체적으로 시장중시, 소유권 중시를 강조하는 입장으로 평가됨.

2. 심상정 (정의당)

1) 임대주택 정책개혁

■ 임대주택 정책 개혁 관련 제안에 모두 찬성하는 입장으로 뉴스테이의 문제점에 대해 구체적으로 파악하고 있으며, 이에 대한 ‘정의스테이’라는 대안을 제시하고 있는 점은 평가할 수 있음. 사회주택에 대한 언급은 하고 있으나 비영리 민간 등 새로운 공급주체를 통한 민관협력방식에 대한 고민이 부족해 보임.

2) 주거취약계층에 대한 주거복지 확대

■ 주거취약계층에 대한 주거복지 확대 방안에 대해 찬성 의견이나, 구체적 실현 방안은 제시되지 않고 있음

3) 민간임대시장: 주택임대차 안정화정책 실시 및 보증금 보호 강화

■ 주택임대차 안정화를 위한 계약갱신청구권과 임대료 상한제 도입, 표준임대료 등 주택임대차 안정화 패키지 정책 도입에 모두 찬성함. 아울러 임차인 보증금 보호 확대에 찬성 입장임

4) 실수요자 중심으로 주택분양제도 개선

■ 주택 분양제도 개선 방안에 대해 찬성 의견이나, 구체적 실현 방안은 제시되지 않고 있음. 분양가 상한제와 분양원가 공개에 찬성하고 후분양제와 전매제한 강화에 찬성하는 등 분양시장을 실수요자 중심으로 재편하는데 찬성하는 의견

5) 주택 금융 및 주택관련 세제 정상화

■ 주택 금융 제도 개선 방안에 대해 찬성 의견이나, 신뢰할 수 있는 구체적 실현 방안은 제시되지 않고 있음

6) 총평

■ 주거시민단체들의 주거안정 실현을 위한 5대 정책 요구안에 모두 찬성 의견. 취약계층을 위한 주거 복지에 찬성하면서 민간임대시장 안정화를 위한 계약갱신제도 및 이를 실효적으로 보장하는 임대료상한제 실시에 찬성하는 점을 살펴보면 주거복지와 전월세난 해결책에 공감하고 있다고 평가됨. 다만, 구체적인 세부의견 제시가 없어서 정책 구상력과 체계정합성 등을 평가하기 어려움

3. 안철수 (국민의 당)

1) 임대주택 정책개혁

- 다양한 유형의 공공임대주택을 단일화하여 소득, 임신여부, 가족수, 무주택기간 등 점수를 매겨 순차적으로 공급하는 점수제를 도입하고 공공임대주택 임차가구의 주거비가 가구 소득대비 30%가 넘을 경우 30%까지만 임대료를 내도록 하는 부담 가능한 주택정책을 제시하였다는 점에서 다른 후보들과 차별적인 부담가능주택 정책을 제시한 것으로 보임. 공공임대주택 확충 목표를 제시하고, 공공, 기관, 민간으로 공급주체를 나눠 공공의 혜택을 차등화 하려는 입장은 그 주택의 기능과 성격에 비추어 바람직하다고 보임.
- 기업형 임대주택에 대하여 유지하면서 특혜제공은 반대의견을 제시하였으나 특혜가 없으면 작동하지 않을 정책임.

2) 주거취약계층에 대한 주거복지 확대

- 주택청을 신설하여 주거복지 제도를 통합 운영하고, 물리적 플랫폼 기능을 수행하도록 하는 방안은 주거복지에 정책적 자원 배분을 증대시키고, 효율적이고 종합적인 주거복지를 수행할 수 있을 것으로 적절한 것으로 판단됨. 이 경우 민간의 주거복지 관련 단체들과 협력관계 구축이 중요.

3) 민간임대시장: 주택임대차 안정화정책 실시 및 보증금 보호 강화

- 주택임대차의 계약기간 갱신은 보장하되 표준임대료와 임대료상한제에 대해 반대(조건부) 입장을 표명하고 있는데, 주거비 과부담 문제, 특히 청년 세대의 주거비 과부담 문제에 대한 대안이 무엇인지가 제시되어야 할 것임. 기관을 통한 소규모의 주택 공급은 주거비 과부담 문제에 대한 대안이 될 수 없음.

4) 실수요자 중심으로 주택분양제도 개선

- 분양가 상한제와 분양원가 공개에 반대하는 등 분양가는 시장자율에 맡긴다는 입장. 그에 대한 대안으로 후분양제를 의무화하되, 초배지 분양시 전매제한을 강화할 필요가 없다는 입장으로 실수요자의 분양가 부담 완화에 대한 효율적 대책이 되기 어려움.

5) 주택 금융 및 주택관련 세제 정상화

- 주택금융 및 주택 관련 세제 정상화 방안 전반적으로 찬성하는 입장

6) 총평

- 주거정책에 대해 각론까지 세부적으로 정책을 준비한 것으로 보이는데 예컨대 주택시장을 공공, 기관, 민간으로 재구조화한다는 구상, 주택청 신설 및 주거복지센터를 통한 주거복지전달체계 확립, 공공임대주택 통합 및 점수제를 통한 입주와 공공임대주택 임대료에 소득 대비 30% 임대료 상한선 도입, 주거급여통합, 초배지 분양, 비소구대출 제도 구

체화 등은 안철수 후보의 주거복지 정책, 주택 시장정책 및 주택 금융정책의 구체적인 내용을 파악할 수 있게 하는 의미있는 제안으로 판단됨.

- 다만 민간임대차 시장에 대해 공공지원이 없으면 개입하기 어렵다는 입장으로는 전월세 가격 상승으로 인한 주거비 부담에 시달리는 서민의 주거비 부담 완화 요구에 대한 적절한 대책이 되기 어렵다는 비판이 가능

4. 안희정 (민주당)

1) 임대주택 정책개혁

- 전반적으로 찬성하고 있으나, 이를 보완하는 구체적인 방안을 구상 중이어서 구체적인 정책평가에 한계가 있음.

2) 주거취약계층에 대한 주거복지 확대

- 전반적인 정책 요구사항에 찬성하는 입장이나, 부양 의무 기준 폐지에 대해서는 단계적 폐지를 세부의견으로 제시함. 마찬가지로 세부의견을 구체적으로 밝히지 않아 세부적인 정책 평가 어려움.

3) 민간임대시장 : 주택임대차 안정화 정책 실시 및 보증금 보호 강화

- 전반적으로 찬성하고 있으나 구체적인 갱신 기간, 임대료 인상 상한선 제시가 없는 점은 미흡함. 세부적인 정책은 파악하기 어려움.

4) 실수요자 중심으로 주택분양제도 개선

- 전반적으로 분양시장을 실수요자 중심으로 재편하는데 찬성하는 입장임. 마찬가지로 세부 의견을 구체적으로 밝히지 않아 구체적인 정책 평가 어려움.

5) 주택 금융 및 주택관련 세제 정상화

- 주택금융 및 주택 관련 세제 정상화 방향에 대해 전반적으로 찬성하는 입장임. 마찬가지로 세부 의견을 구체적으로 밝히지 않아 구체적인 정책 평가 어려움.

6) 총평

- 주거시민단체들의 5대 정책 요구안에 대해 모두 찬성 의견을 표시하였으나, 구체적인 내용이 없어서 후보의 해당 사안들에 대한 구체적 입장을 파악하기는 곤란함.

- 다른 대선 예비 후보 캠프들이 주거정책에 대해 비교적 상세히 답변한 것에 비해 안희정 예비후보 답변은 구체적 의견제시가 거의 없는 것을 고려할 때 주거정책에 대한 캠프의 정책 준비 정도가 부족한 것일 가능성이 있음

5. 이재명 (민주당)

1) 임대주택 정책개혁

- 임대주택 정책 개혁에 관련된 대부분의 제안에 동의하고 특히 공공임대주택 공급량에 대해 구체적인 도달 목표를 제시하고 있는 점은 공약의 실현 의지가 엿보임. 그러나 뉴스테이에 대해 다소 유보적인 입장에 대해 좀 더 명확한 입장 표명이 필요함.
- 임대주택의 임차인 보호방안과 관련해서는 별도 검토가 필요하다거나, 일부 반대(순환이주, 민간임대주택의 임차인대표회의 강화)하는 등 선별적 입장을 취하고 있음.

2) 주거취약계층에 대한 주거복지 확대

- 주거취약계층에 대한 주거복지 확대에 매우 적극적이고, 특히 소득대비 임대료 기준 산정을 통해 주거복지 대상 확대가 필요하다는 의견은 그동안 우리 사회에 관련 기준이 없었다는 점에서 긍정적임. 다만 임차인 집수리와 관련하여 기존의 자가 주택개량자금지원을 언급하는 것은 관련 정책에 대한 이해가 부족하다고 판단됨

3) 민간임대시장: 주택임대차 안정화정책 실시 및 보증금 보호 강화

- 주택임대차 안정화 정책(주택임대차 계약갱신청구권, 표준임대료, 임대료인상 상한제)에 대해 “차후 검토”한다는 답변을 보내와 캠프의 민간임대시장 정책(특히 주택임대차 제도 개선)에 대한 입장 정리가 필요. 임차인 보증금 보호 확대는 찬성.

4) 실수요자 중심으로 주택분양제도 개선

- “차후 검토”하겠다는 입장을 보내와 캠프의 주택분양시장에 대한 정책 정리가 필요하다고 볼 수 있으나 첨부된 입장에서는 분양가 상한제와 전매제한 강화가 반드시 필요하다고 기술하여 일부는 추가로 검토했다고 볼 수 있음.

5) 주택 금융 및 주택관련 세제 정상화

- LTV, DTI 규제 강화 및 비소구대출 도입에 찬성하는 등 주택금융의 정상화 방향에 대해 동의하고 있음. 특히, 주택 임대소득으로 확보된 재원으로 공공임대주택 등 주거안정 정책에 사용하려는 점이 돋보임.

6) 총평

- 이재명 후보가 핵심 공약을 통해 밝힌, “서민들의 주거비 부담 완화” 및 “가계부채 관리 정책”에 대한 분명한 지향점은 높이 평가할만한 부분으로 판단됨.(실효성에 대해 이견을 제기한 평가위원 있음)
- 다만, 민주당 대선 예비 후보 중 1명으로서 주택임대차 안정화 정책(계약갱신청구권, 표준임대료, 임대료 상한제)에 대한 의견이 정리되어 있지 않다는 것은 의외이며(특히 계약갱신청구권과 임대료 상한제는 민주당의 당론으로 삼아 왔던 정책이었음) 혹시 논란이

될 수 있는 정책에 대한 입장 발표를 미루는 것이 아닌지 의문이 제기됨. 아울러 주택분양 제도와 관련한 일부 내용에 대해서도 준비를 하지 못한 것으로 보여 전반적으로 주거 정책에 대한 준비정도가 높다고 볼 수는 없음.

이재명 예비후보의 주거정책 공약

남기업 / 더불어민주당 이재명캠프 토지구택위원회 위원

공약 1 고위공직자 부동산 백지신탁제를 도입하겠습니다.

1. 우리가 처한 현실

대한민국에서 부동산은 ()이다. ()속에 들어갈 말은?

- 계층간·지역간 불평등의 근원
- 공직자 부패의 온상
- 부당 치부의 수단
- 경제 불안정과 고비용-저효율의 원인

부동산에 이해관계를 가진 고위공직자들이 많아서 정책이 왜곡되고 각종 부패가 발생

- 고위공직자일수록 가용 자금과 정보가 많아 부동산 투자를 통해 불로소득을 누릴 수 있는 여지가 많음
- 2016년 10월 현재, 기획재정부, 금융위원회, 국세청, 국토교통부 등 부동산 정책 유관 정부 부처의 1급 이상 고위 관료 30명 중 절반이 강남 3구에 부동산(평균 10억 원 이상)을 보유
- 박근혜 정부가 2014년에 규제완화의 종결판이라 불리는 9.1대책을 발표한 이후 우병우, 안종범, 문고리 3인방(이재만, 정호성, 안봉근) 등 청와대 실세들의 집값은 수억 원씩 상승

- 전국의 시장, 군수 총 165명 중 132명이 자기 관할 지역 내에 부동산 보유 (<http://newstapa.org/34335>)
- 2010~2016년 기간에 자기 관할 지역 내에 보유한 부동산의 가치가 상승한 지자체장 상위 10명의 부동산 평가액 상승률은 평균 65.5%
- 뉴스타파의 전수 조사에 따르면, 셀프 개발로 자기 부동산 값을 끌어올린 사례 다수 존재
- 일반 경제정책과 부동산 세제, 재개발·재건축 관련법, 개발계획 등 부동산정책이 정책 입안자이자 집행자인 공직자들의 이해에 따라 수립·변경된다는 강한 의구심이 국민들 사이에 상존

□ 고위공직자의 부동산 투기 의혹에 대한 대책 마련이 시급

- 공직자의 재산이 공개되고 국회 인사청문회가 열릴 때마다 부동산 투기 의혹이 약방의 감초처럼 등장
- 그로 인해 검증 과정에서 후보가 낙마하는 경우도 많았고 검증을 통과하더라도 정책 내용에 사적 이해관계를 반영했다는 비난을 받는 경우가 있었음.

□ 높은 도덕성을 갖추고 국민들의 지지를 받는 고위공직자를 확보하기 매우 어려움

- 고위공직자의 높은 도덕성은 국정 전반에 대한 신뢰를 높이는 데 필수적인 전제 조건
- 부동산 투기를 통한 불로소득 추구행위가 만연한 사회에서는 고위공직에 취임할 위치에 있는 인사들도 부동산 투기의 유혹에서 자유롭기 어려움

2. 이재명의 정책 공약

□ 제도 도입의 취지

- 경제정책과 부동산정책에 큰 영향을 미치는 고위공직자와 부동산의 연결고리를 차단함으로써, 정책의 건전성을 확보하고 고위공직자 인재풀을 보호

□ 부동산백지신탁제의 대상

- 대통령, 국회의원, 국회 인사 청문 대상자, 지방자치단체의 정무직 공무원
- 위 대상자의 배우자 및 자녀(단, 자신의 힘으로 취득했음을 입증하는 부동산은 제외)

- 제도 시행 후 대상자의 범위를 공직자윤리법이 정하는 재산공개 대상자와 부동산 정책 담당자로 점진적으로 확대

□ 부동산백지신탁제 대상자의 의무

- 대상자는 보유 부동산에 대하여 취임 30일 이내에 실수요임을 입증해야 함
- 실수요 부동산은 대상자가 거주 목적이나 영업 목적으로 직접 사용하는 부동산과 선산 등으로 엄격히 제한
- 실수요임을 입증하지 못한 부동산(이하 '대상 부동산')은 취임 후 90일 이내에 스스로 매각하거나, 취임 후 30일 이내에 수탁기관에 백지신탁해야 함
- 대상자는 취임 이전에 대상 부동산의 처분계획(자진 매각 또는 백지신탁)을 공표해야 함
- 대상자 또는 그 이해관계자는 신탁재산의 관리·운용·처분 및 매각대금의 운용에 관여해서는 안 됨

□ 부동산백지신탁 관리위원회 설치

- 고위공직자 소유 부동산의 실수요 여부를 판단하고 수탁기관을 관리·감독하기 위해 인사혁신처 산하에 부동산백지신탁 관리위원회(이하 '백신위')를 설치
- '백신위'는 위원장 1인을 포함한 9인의 위원으로 구성하되, 위원장 및 위원은 대통령이 임명 또는 위촉하며, 이 중 3인은 국회의, 3인은 대법원장이 추천

□ 수탁기관의 역할

- 수탁기관은 '대상 부동산'의 관리·운용·처분 및 매각금액의 운용 등을 담당
- 수탁기관은 수탁 후 6개월 이내에 최고가 매각의 원칙에 따라 '대상 부동산'을 매각 하되, 매각하지 못할 경우 '백신위'의 승인을 얻어 3개월 단위로 매각 기한 연장 가능
- '대상 부동산'이 모두 매각될 때까지 수탁기관은 신탁재산을 운용하고, 매각이 모두 완료되면 그 사실을 신탁자에게 통보
 - 매각금액과 매각 때까지의 수익(임대료 등)을 합한 금액이 신탁 시점의 시가 상당액에 그 법정이자를 더한 금액을 초과할 경우 차액을 국고로 귀속
 - 신탁자는 '대상 부동산' 매각완료 통보를 받을 경우, 신탁해지를 청구할 수 있음
 - 신탁해지 시 수탁기관은 매각금액에서 위 국고귀속분을 뺀 금액을 신탁자에게 반환
 - 신탁자가 신탁해지를 청구하지 않을 경우, 수탁기관은 매각금액에서 국고 귀속분을 뺀 금액을 운용할 수 있으며, 신탁자 퇴임 시 그 운용금을 반환

- 매각되지 않거나 매각 추진 과정에서 신탁자가 사임할 경우, 또는 '대상 부동산'의 가격이 하락할 경우, 현물로 반환
- 단, 신탁 해지 시점의 시가 상당액과 신탁 기간 중 수익(임대료 등)을 합한 금액이 신탁 시점의 시가 상당액에 그 법정이자를 더한 금액을 초과할 경우 차액을 환수하여 국고로 귀속
- 위 차액 환수 작업은 법률이 정하는 정부 부처에서 별도로 담당

□ 고위공직 취임 후 부동산 관련 행위 규제

- 고위공직자 재임 기간 및 퇴임 후 3년 동안은 실수요 목적이 아닌 부동산의 신규 취득을 금지

3. 공약 시행으로 달라질 내일

- 청렴한 고위공직자들이 공정한 정책을 수립·집행하는 전통이 확립되고, 국정 농단 세력이 고위공직자와 결탁하여 부동산으로 부당 이득을 취득할 수 있는 여지가 사라질 것
- 고위공직자 후보 인재풀이 넓어져서 국정 운영이 원활해질 것
- 정부의 경제 정책과 부동산 정책에 대한 신뢰가 회복될 것

공약 2 국토보유세 도입으로 특권과세를 강화하겠습니다.

1. 우리가 처한 현실

□ 부동산 불로소득이 초래하는 소득 불평등

- 매년 300조원 이상의 부동산 불로소득이 발생하는 것으로 추정
 - 2007~2015년에 '부동산매매차익+순임대소득'은 연평균 317조원 발생(GDP의 24.3%)
 - 같은 기간 GDP 대비 피용자보수의 비율은 연평균 43.6%
- 2013년 현재 개인 토지 소유자 중 상위 10%가 전체 개인 소유지의 65%를, 법인 토지 소유자 중 상위 1%가 전체 법인 소유지의 75.2%를 소유(가액 기준)
- 극소수의 부동산 과다 보유자가 대부분의 부동산 불로소득을 차지할 가능성이 높고

이것은 소득 불평등의 중요한 원인

□ 기업의 부동산 소유 불평등은 가계보다 더 심각

- 2005~2013년 기간 동안 법인의 토지소유 비중 급증(과표기준 29.1% → 35.8%, 면적 기준 16.4% → 19.7%)
 - 반면 법인의 증부세 납부액 비중은 크게 감소(89.9% → 82.9%)
- 자산 순위 10대 재벌이 소유한 투기용 부동산의 규모는 2012년 말 장부가액 기준으로 13조 6천 188억원(chaebul.com).
- 2014년 현재 상위 1% 기업이 기업 전체 소유 부동산의 76.2%를 소유하고 있고, 상위 10대 기업이 35.3%를 소유(가액 기준).
 - 더 큰 문제는 소유의 편중도가 계속 심화되고 있다는 점.
 - 2008~2014년 6년 사이에 상위 1% 기업이 소유한 부동산은 546조원에서 966조원으로 77% 포인트 증가했고, 상위 10대 기업이 소유한 부동산은 180조원에서 448조원으로 무려 147% 포인트 폭증.
 - 기업 소유 부동산에서 발생한 부동산 불로소득의 대부분은 상위 1% 기업이 차지했을 것으로 추정
- 우리나라의 높은 부동산 가격은 재벌·대기업에게는 유리하고 신규 기업이나 중소기업, 임차 사업자에게는 매우 불리하게 작용.

□ 한국 사회에서 부동산은 소득 불평등의 주된 원인이자 소비와 투자, 일자리 등 경제 전반에 부담을 주고 있음

2. 이재명의 정책 공약

□ 국토보유세 도입의 필요성

- 토지, 자연자원, 환경 등은 모든 국민이 평등하게 권리를 누려야 할 공유자산의 성격을 갖고 있음
 - 우리나라 현행 헌법은 토지공개념 조항(122조)을 두어 토지의 특별한 공공성을 인정
 - 토지 소유자에게 소유 규모에 상응하는 적정 대가를 징수할 경우 토지와 부동산에서 생기는 불로소득과 특권구조를 제도적으로 해소할 수 있음
 - 이를 위해 가장 좋은 정책 수단은 토지보유세 징수

- 2014년 현재 우리나라의 부동산 보유세 실효세율은 0.15%로, 미국(1.5%), 일본(1%), 영국(1.2%), 캐나다(1%) 등 선진국의 1/6~1/7에 불과
- 낮은 보유세 부담은 주기적으로 발생하는 부동산 투기의 주요 원인

□ 국토보유세 도입 방안

- 기존 국세 보유세인 종합부동산세를 폐지하는 대신 국토보유세 도입
- 지방세인 재산세는 현행대로 유지
- 현행 종합부동산세의 용도별 차등과세를 폐지하고, 전국에 있는 토지를 인별 합산하여 과세
 - 종합부동산세는 주택, 종합합산토지, 별도합산토지, 분리과세토지로 구분하고 세율과 과표 구간을 각각 다르게 적용
 - 이는 1980년대 말 종합토지세 제정 당시 영업용 건물의 부속 토지를 많이 보유한 금융기관과 대기업의 보유세 부담을 낮추기 위해 고안한 방식.
- 국세보유세 납부액 중 토지분 재산세 해당분은 환급
- 비과세·감면은 원칙적으로 폐지
 - 우리나라의 비과세 감면 비율은 재산세의 경우 무려 34.7%(2014년)에 이를 정도로 과다함.
 - 높은 비과세·감면 비율은 방만한 부동산 보유를 조장함.
 - 높은 비과세·감면 비율은 일종의 차별적 과세이므로 보유세의 공평성을 훼손시킴.
 - 높은 비과세·감면 비율은 과세기반의 협소화 초래.
 - 높은 비과세·감면 비율은 낭비적인 입법경쟁을 부추김.
 - 비과세·감면을 폐지하여 과세기반이 확대되면 보유세 실효세율은 증가할 수 있음.
- 국토보유세의 과세표준과 세율 예시

과세표준	세율(%)
1억 원 이하	0.10
1억 원 초과 ~ 5억 원 이하	0.30
5억 원 초과 ~ 10억 원 이하	1.00
10억 원 초과 ~ 50억 원 이하	1.50
50억 원 초과 ~ 100억 원 이하	2.00
100억 원 초과	2.50

□ 국토보유세 시산

○ 시산의 기본 사항

- 민간 소유 토지에서 개인 소유 토지는 73.5%, 법인 소유 토지는 26.5%(가액기준)
- 공시지가를 과세표준으로 삼았고, 비과세·감면은 없는 것으로 계산
- 2012년을 기준으로 시산

<표 1> 개인

과세표준	세율(%)	대상자수(명)	세액(10억원)
1억 원 이하	0.10	10,846,015	418.3
1억 원 초과 ~ 5억 원 이하	0.30	3,762,858	2,634.0
5억 원 초과 ~ 10억 원 이하	1.00	463,655	1,901.0
10억 원 초과 ~ 50억 원 이하	1.50	234,466	8,511.1
50억 원 초과 ~ 100억 원 이하	2.00	13,074	1,520.5
100억 원 초과	2.50	4,646	1,353.4
합계		15,324,714	16,338.3

<표 2> 법인

과세표준	세율(%)	대상자수(명)	세액(10억원)
1억 원 이하	0.1	41,227	1.5
1억 원 초과 ~ 5억 원 이하	0.3	37,644	26.4
5억 원 초과 ~ 10억 원 이하	1.0	18,071	74.1
10억 원 초과 ~ 50억 원 이하	1.5	27,507	998.5
50억 원 초과 ~ 100억 원 이하	2.0	4,750	552.4
100억 원 초과	2.5	5,701	1,660.7
합계		134,900	3,313.6

○ 2012년 기준으로 19조 6,520억 원의 국토보유세 징수 가능.

- 2012년 토지분 재산세 징수액은 5.015조 원이므로 이를 차감하면 국토보유세 실제 징수액은 14조 6,370억 원

- 공시지가는 2012년에서 2015년까지 12.5% 상승했으므로, 2018년까지는 20% 상승하는 것으로 가정. ☞ 2018년의 국토보유세 수입은 17조 5,640억 원이 될 것으로 단순 추정
- 종합부동산세 폐지로 인한 세수 감소를 약 2조원으로 보면, 국토보유세 도입에 의한 세수 증은 약 15.5조원

□ 국토보유세 징수액은 전 국민에게 토지배당으로 지급

- 국토보유세 세수는 모든 국민에게 1/n씩 토지배당으로 분배
- 토지배당 액수는 1인당 연 30만원
- 국토보유세와 토지배당 동시 도입 시의 순수혜 계산

<표 3> 국토보유세와 토지배당 동시 도입 시 손익 계산

주택가격	5천만 원	1억 원	3억 원	5억 원	9억 원	10억 원	12억 원
토지분재산세	19,200	38,400	172,800	364,800	979,200	1,132,800	1,440,000
국토보유세	32,000	64,000	376,000	760,000	2,060,000	2,700,000	3,980,000
토지배당	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
순혜택	1,187,200	1,174,400	996,800	804,800	119,200	-367,200	-1,340,000

1. 주택가격은 공시가격임
2. 주택 부속 토지가격 = 주택가격×0.64*
* 주택가격에서 토지가격이 차지하는 비율
3. 토지배당은 4인 가족 기준. 1인당 연 30만원 지급

- 공시가격 10억 원(시가 13억 원 상당) 이상의 주택을 소유해야 순수혜
- 공시가격 10억 원 미만 소유 세대는 '국토보유세+토지배당' 도입으로 순수혜 가구가 됨. 만일 토지배당 액수가 증가하면 순수혜 가구의 기준은 상승
- 단, 주택 이외에 토지나 상가를 소유할 경우 납세액은 위의 사례보다 많아짐

□ 국세 보유세 개편 내용

	종합부동산세 폐지	국토보유세 도입														
과세대상	토지+건물	토지														
용도별 차등 과세	주택, 별도합산토지, 종합합산토지로 용도 구분 차등 과세	용도별 차등과세 폐지														
과표	공시가격×공정시장가액비율	공시지가														
인별합산	인별합산	인별합산														
과표 및 세율	용도별로 과표 및 세율 상이	<table border="1"> <thead> <tr> <th>과표표준</th> <th>세율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1억 원 이하</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>1억 원 초과 5억 원 이하</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>5억 원 초과 10억 원 이하</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>10억 원 초과 50억 원 이하</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>50억 원 초과 100억 원 이하</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>100억 원 초과</td> <td>2.5</td> </tr> </tbody> </table>	과표표준	세율(%)	1억 원 이하	0.1	1억 원 초과 5억 원 이하	0.3	5억 원 초과 10억 원 이하	1.0	10억 원 초과 50억 원 이하	1.5	50억 원 초과 100억 원 이하	2.0	100억 원 초과	2.5
과표표준	세율(%)															
1억 원 이하	0.1															
1억 원 초과 5억 원 이하	0.3															
5억 원 초과 10억 원 이하	1.0															
10억 원 초과 50억 원 이하	1.5															
50억 원 초과 100억 원 이하	2.0															
100억 원 초과	2.5															
비과세·감면	있음	폐지														
특이사항		국토보유세에서 토지분 재산세 차감														

3. 공약 시행으로 달라질 내일

□ 부동산 소유 불평등이 줄어들고, 그로 인한 소득 불평등이 완화될 것

□ 지가 안정과 소득분배 개선으로 경제가 활성화될 것

- 경제에 큰 부담이었던 지가가 안정되면 지가에 짓눌렸던 경제는 활성화될 수 있음.
- 소득 불평등 완화와 토지배당 지급은 내수 활성화에 도움이 됨.
- 건물분 보유세 폐지는 토지의 효율적 사용을 촉진함.

□ 재벌기업의 부동산 투기를 억제하여 재벌개혁에 기여할 것

- 재벌이 누릴 부동산 투기이익이 감소하여 재벌기업이 부동산 투기보다는 생산적 투자에 집중하게 될 것

공약 3 '아기사랑주택' 30만호를 출산 가구에게 공급하고, 확실한 주거 복지정책으로 주거권을 보장하겠습니다.

1. 우리가 처한 현실

□ 높은 주거비는 저출산의 주된 원인

- 국가 존립을 위협하는 OECD 최하위 수준(2015년 현재) 출산율의 주요 원인은 높은 주거비
- 주거문제는 미혼 청년이 결혼을 꺼리고 신혼부부가 출산을 꺼리게 만든 유력한 요인
 - 현대경제연구원의 2014년 조사에 의하면, 남성의 68%가 결혼 포기 이유로 주택구입 등 결혼자금 문제를 들고 있음
 - 이삼식·최효진의 2012년 연구에 의하면, 주택 마련 문제가 최종 자녀수 결정에 영향을 미쳤다고 응답한 가구 수는 전체의 52.8%. 이 비율은 조사 당시 주거 상황이 열악할수록 높아지는 경향
- 공공임대주택이든, 분양주택이든 청년세대의 주택 접근은 매우 어려운 상황
 - 일반 선정 절차를 거쳐 청년가구가 공공임대주택에 입주하기는 거의 불가능. 서울의 경우 공공임대주택 입주 비율이 20대 초반은 0.3%, 20대 후반은 1.4%에 불과
 - 신혼부부 특별공급, 생애최초 주택 특별공급, 신혼부부 전세임대, 행복주택 공급 등 청년세대에게 우선적으로 주택을 공급하려는 제도가 시행되고 있지만, 입주 기회를 누리는 청년세대는 소수

□ 주거 약자와 서민은 헌법이 보장하는 주거권(헌법 제35조)을 제대로 누리지 못하고 있음

- 헌법은 모든 사람에게 주거권이 있음을 천명
- 지금까지의 정부는 부동산을 갖고 있거나 구입 능력이 있는 사람들을 위한 주택 공급 정책에 치중
 - 사유지 강제수용으로 조성한 공공택지를 민간 건설업자에게 분양했고, 정부 직접 건설분도 임대보다는 분양 위주로 공급

- 2015년 말 현재 우리나라의 장기공공임대주택 재고 비율은 5.2%로 경제협력개발기구(OECD) 평균인 11.5%의 절반 이하
- 공공임대주택 공급의 지역적 편차가 클 뿐 아니라, 대개 교통이 불편한 곳에 대규모로 공급이 이뤄져서 슬럼화와 사회적 격리 현상이 심각

□ 2010년 이후의 전월세대란은 급진적 도시재개발 정책과 이명박·박근혜 정부의 공공임대주택 공급 축소 정책이 야기한 결과

- 뉴타운 사업으로 상징되는 급진적인 도시재개발 정책은 도시에서 저렴한 소형 주택을 대량 멸실시켜 서민층의 주거문제를 악화
- 이명박 정부의 보금자리 주택 정책은 장기공공임대주택 공급 목표를 반토막냄(연간 10만호 → 5만호)
- 박근혜 정부의 장기공공임대주택 공급 물량은 이명박 정부 때보다 더 축소
 - 2016년 영구임대주택과 국민임대주택의 공급 목표는 겨우 9천호
 - 대신 박근혜 정부는 중산층 이상을 대상으로 한 뉴스테이와 청년세대를 대상으로 한 행복주택의 공급에 치중
 - 뉴스테이는 기업형 임대주택으로 역대 연봉자나 다주택 소유자도 입주 가능. 기업형 임대사업자에게 세제혜택이나 저리 용자 등 과도한 혜택 부여
 - 행복주택은 대학생, 사회 초년생, 신혼부부 등 청년세대를 특별히 배려했다는 점에서 의미가 있으나, 사업이 지지부진(임기 3년차인 2015년에 와서야 겨우 847호 입주)

2. 정책 방안

□ 정책 운용 원칙

- 저출산 문제를 주거복지 정책과 결합하여 해결
- 민간 건설업자에게 과도한 개발이익이나 특혜를 부여하는 정책은 중단
- 공공임대주택은 의무임대 기간 30년 이상의 장기공공임대주택 위주로 공급
- 장기공공임대주택 재고 비율을 OECD 평균 수준으로 제고
- 공공임대주택의 유형을 다양화하고, 민간의 활력을 이용한 준공공임대주택 공급 확대 추진
- 공공택지의 공공성을 존중하는 주택 공급 방식 추구

□ 합계출산율 제고를 위해 '아기사랑주택'을 5년간 30만 호 공급

- 출산 후 3년이 경과하지 않은 무주택 세대를 대상으로 신개념 공공임대주택인 '아기 사랑주택' 공급
 - 출산 가구를 직접 대상으로 삼는 최초의 정책으로서 전체 물량을 출산 가구에 공급
- 신생아수를 감안해 5년간 30만호를 수도권과 지방에 나누어 공급. 매입/임차/건설을 적절히 배합
 - 현재 매년 신생아수는 약 40만명. 즉 출산 가구는 약 40만 가구
 - 처음에는 기존 출산 가구까지 대상이 되므로 공급 목표를 높게 설정하고, 점차 목표를 낮춤: 8만호(2018년) → 7만호(2019년) → 5만호(2020년 이후)
- 임대료는 수도권은 시세의 60%, 지방은 40% 수준으로 책정하고, 최장 10년간 거주 가능하게 함
- LH에 의한 공공임대주택 공급 방식과 함께, 민간제안형인 허브리츠(HUB-REITs) 방식을 활용
 - 기존 뉴스테이 사업에 대한 공적 지원은 중단 → 공공성이 전혀 없음에도 기업형 임대주택 사업자에게 주어지는 혜택이 과도
 - 대신 뉴스테이 사업의 허브리츠 방식을 '아기사랑주택' 사업에 활용
 - 입주자 선정은 정부 권한

※ 뉴스테이 사업 허브리츠 방식의 공적 지원 내용

- 주택도시기금의 지분(우선주) 출자
- 주택도시보증공사의 회사채 보증을 통한 사업 신용도 제고와 재무적 투자자의 참여 촉진
- 세제·금융·자금 등 재정적 지원
- 택지 지원, 공급 촉진 지구 특례, 국토부 내 사업 지원 시스템 구축 등을 통해 사업의 불확실성 제거

- '아기사랑주택' 공급 사업은 임대료를 낮게 책정하고 정부가 입주자를 선정한다는 면에서 강한 공공성을 가짐
 - 기존 뉴스테이 사업과 차별화되지만, 그로 인해 참여하는 민간 사업자의 수익성이 악화되고 사업 참여가 부진할 수 있음
 - 버스 준공영제나 SOC 민간투자 방식에서 사용되는 최저 수익률 보장을 통해 수익성 저하를 보상
 - 수익률 구간별로 보상 비율을 달리 적용함으로써 도덕적 해이를 방지

□ 장기공공임대주택 공급 목표를 높여서 2022년 말까지 장기공공임대주택 재고 비율 8%를 달성

- 공공임대주택 재고량이 절대적으로 부족한 실정에서 서민의 주거복지를 위해 가장 우선해야 할 것은 장기 공공임대주택의 공급 확대
 - 장기공공임대주택이란 임대 의무 기간이 30년 이상인 영구임대, 50년임대, 국민임대, 행복주택 등을 의미
 - 2015년 현재 한국의 장기공공임대주택 재고 비율은 5.2%에 불과
 - 스웨덴, 덴마크, 오스트리아, 영국 등 유럽 주요 국가의 장기 공공임대주택 재고 비율은 20% 전후이고, 네덜란드의 경우 무려 32%
- 2022년까지 장기공공임대주택을 매년 약 12만호씩 공급하면, 2015년 현재 86만호에 머물고 있는 장기공공임대주택 재고를 약 150만호로 늘릴 수 있음.
 - 2022년에 장기공공임대주택 재고 비율은 약 8%로 상승
 - 그 후 5년 간 매년 12만호 공급을 계속하면 2027년에 이 비율은 약 10%로 상승하여 OECD 평균 수준에 접근

□ 수요가 존재하는 곳 위주로 공공임대주택 공급을 늘리고, 공공임대주택의 유형을 다양화

- 공공임대주택 공급 시 수요가 존재하고 서민들의 생업 여건에 맞는 입지를 선정
 - 공공임대주택용 택지 확보를 위해 국공유지 실태 상세 조사 실시
 - 전통적인 건설임대뿐만 아니라 매입임대·전세임대, 민간 토지 임차 후 건설, 노후 대형 건물 매입·개조 등의 방식을 적극 활용
 - ※ 매입임대·전세임대는 정부가 민간 주택을 매입하거나 전세를 얻어서 임대하는 공공 임대주택 공급 방식으로, 직주근접형 공공임대주택 공급에 유리하고 시간이 걸리지 않는다는 장점이 있으며, 이미 시행되고 있음
 - 폐지된 재건축 임대주택 의무건설 제도와 완화된 재개발 임대주택 의무건설 제도를 복원
- 대학생 및 청년, 독신 여성, 단신 거주 어르신, 장애인들을 위해 맞춤형 특수 공공임대주택을 공급
 - 공공기숙사, 공공원룸텔, 도심형 스튜디오, 셰어하우스, 여성·노인·장애인 안심주택 등
- 송파 세 모녀처럼 긴급 상황에 빠진 국민들이 6개월 간 마음 놓고 숙식을 제공받을 수 있도록 긴급구호주택 마련


□ 준공공임대주택 지원 강화와 역세권 민간참여 준공공임대주택 건설

- 준공공임대주택에 대한 지원 강화로 공급 물량 확대
 - ※ 준공공임대주택이란 임대 의무 기간과 임대료 결정에 규제를 받는 대신 조세 감면이나 주택기금 용자 등 인센티브가 부여되는 민간 임대주택
- 도시 내 역세권을 중심으로 민간업체에 공유지를 신탁하거나 용적률 인센티브를 부여하여 소형 준공공임대주택 공급을 유도

□ 공공택지에서는 공공분양주택보다 공공임대주택과 토지임대부 주택을 공급하는 데 주력

- 공공분양주택의 공급을 줄이는 대신 장기 공공임대주택과 토지임대부 주택의 공급은 확대
 - ※ 토지임대부 주택이란 토지는 공공이 소유하고 건물은 민간에 분양하는 방식으로 공급되는 주택. 관련 특별법이 2015년 말 폐지되었으나 2016년 10월 국민의 당 정동영 의원이 재발의해 둔 상태
- 공공임대주택과 토지임대부 주택의 공급은 4대강 사업, 분양주택 공급, 주택 매매시장 부양 등과는 달리 서민친화형 경기부양책
- 향후 경기회복을 위해 확대할 재정 지출분은 공공임대주택과 토지임대부 주택 공급에 우선적으로 투입

□ 실질적인 소셜 믹스(social mix)가 이뤄질 수 있도록 정책 실행

- 공공택지에서는 한 단지(장기적으로 한 건물) 안에 공공임대주택, 토지임대부 주택, 분양주택을 섞어 건설함으로써 실질적 주거 소셜믹스를 실현  공공임대주택 주민이 받는 눈에 보이지 않는 차별 해소
- 행복주택과 토지임대부 주택으로 구성된 소셜믹스형 신혼부부 특화단지 조성

□ 공공임대주택 관리 체계를 정비하여 건강한 지역 공동체 형성

- 적절한 지역복지 체계를 구축하는 것도 주택관리의 중요한 임무로 포함
- 에너지플러스 하우스를 공공임대에 우선 적용하여 취약계층의 에너지 빈곤 문제 해결
 - ※ 에너지플러스 하우스란 외풍 차단 등 단열 효과 제고로 난방비를 절약하고, 태양광, 태양열, 지열 등으로 신재생에너지를 생산하여 에너지 소비량보다 생산량이 많아지게 만드는 주택
- 임차인대표자회이나 임차인조합이 활성화될 수 있도록 지원하여 임차인의 관리 참여 확대

□ **공공임대주택 및 토지임대부 주택의 건설 및 관리·운영에 협동조합 참여 장려**

- 협동조합은 주택의 건설·관리·운영과 함께 단지 내 상가의 운영·관리 권한을 보유(공공임대주택의 경우 건설은 제외)
- 주택 단지 내 각종 활동에 주민의 참여가 증가하여 커뮤니티가 활성화되고, 마을기업이 뿌리를 내려 안정적인 일자리를 창출할 것.

□ **주택협동조합, 공동체토지신탁 등 대안적 주택공급 조직 지원·육성**

- 정부 주도의 택지개발 및 분양주택 공급과 민간 건설업체 주도의 분양주택 공급을 대신할 대안적 주택공급 조직을 지원·육성하여, 공공성이 강화된 민간주택 공급 유도
- 국공유지를 낮은 사용료로 임대하고, 국민주택기금이나 금융기관의 장기대출과 조합원의 출자금으로 주택 건축 자금을 조성하여 시범사업 실시
 - ※ 주택협동조합이란 공동으로 소유되고 민주적으로 운영되는 주택 소비자 조직으로서 주택의 공급과 관리를 담당
 - ※ 공동체토지신탁(Community Land Trust)이란 토지를 영구적으로 소유하면서 토지가치 공유화 및 저렴한 주택 공급 등의 역할을 담당하는 비영리조직으로서, 미국에 250여개, 영국에 80여개가 활동 중이며 매년 숫자가 증가하고 있음

3. 공약 시행으로 달라질 미래

□ **공공임대주택 공급이 직접 출산을 장려하는 효과를 발휘할 것**

□ **건설업자들이 공공택지를 분양받아 막대한 토지 개발이익을 누리는 일은 어려워지고, 서민주택의 공급 부족 문제는 해결될 것**

□ **이명박·박근혜 정부가 시행한 토건국가형 경기부양이 아니라 서민친화형 경기부양이 추진될 것**

공약 4 주택 및 상가 임대차 시장의 '힘의 비대칭'문제를 해소하겠습니다.

1. 우리가 처한 현실

□ **중산층과 서민들이 전월세난으로, 자영업자들이 불합리한 임대차 제도로 고통받고 있음**

- 이명박 정부와 박근혜 정부가 임대차 시장의 안정적인 관리를 포기하고 주택 가격 유지에 정책 역량과 자원을 '올인'함에 따라 전월세 시장은 지옥으로 변함. 10년 만에 전국 아파트 평균 전세 가격은 1억에서 2억으로 두 배 상승. 치솟는 전월세 가격을 감당 못해 시민들이 서울을 속속 탈출하고 있음. 중산층과 서민들은 빚내서 집을 사거나 빚내서 전세를 살아야 하는 양자택일의 처지로 내몰림
- 상가건물 임대차 계약상의 열악한 지위는 800만명에 육박하는 자영업자들의 영업 안정성을 크게 위협하고, 과잉경쟁 시장에서 사투를 벌이고 있는 자영업자들을 벼랑으로 내몰고 있음
- 사정이 이러함에도 현재의 법령과 제도는 서민들의 주거안정성과 자영업자들의 영업 안정성을 효과적으로 보장하지 못하고 있음

2. 이재명의 정책 공약

□ **주택임대차보호법을 개정해 임대인과 임차인 간의 '힘의 비대칭'을 해소**

- 임차인에게 1회에 한해 자동 계약갱신권을 보장하여 최소 4년 동안은 임차인이 주거 불안에서 벗어나도록 함
- 자동 계약갱신권 조항이 주택임대차보호법에 도입될 경우, 이미 존재하는 '차임 등의 증감청구권' 조항(제7조)에 의해 전월세상한제가 자동 적용되게 됨(임대료 인상률 상한: 연 5%)
- 전세 보증금 월세 전환 시 적용하는 전월세전환률 인하
 - 현행 '연 10%와 기준금리+3.5% 중 낮은 값'에서 '연 8%와 기준금리+2.5% 중 낮은 값'으로 인하
- 우선변제제도를 개선하여 대상 가구를 확대하고 우선변제금도 증액
 - ※ 우선변제제도란 세 들어 사는 집이 경매로 넘어갈 경우 세입자가 전월세 보증금을 송두리째 날리는 것을 방지할 목적으로 만든 제도

□ **전월세보증금지원센터 및 전월세분쟁조정위원회 설치**

- 이사 시기 불일치로 인한 전월세 보증금 반환 불편 해소, 용자 추천, 상담 및 법률 지원, 전월세 관련 분쟁 조정 등의 업무 수행

- 이미 서울시는 2012년부터 전월세보증금지원센터를 운영해 왔는데, 이 센터는 개소 후 올해 9월까지 353억 원을 저리로 대출해 임차인들에게 큰 도움을 주고 있음

□ 상가건물 임대차보호법을 개정해 자영업자들의 영업안정성을 보장

- 상가건물 임대차보호법 상의 보호 대상 보증 금액 상한제를 폐지
 - 주택임대차 보호법 상의 보호 대상이 사실상 임차인 전부인 것처럼, 상가건물 임대차보호법 상의 보호 대상도 상가 건물 임차인이면 누구나 해당되게 변경
- 임대차 계약 기간의 상한을 현행 5년에서 10년으로 상향
- 임대차 계약갱신 시 임대료 인상률 상한을 현행 9%에서 5%로 인하하여 주택임대차 보호법과 균형을 맞춤
- 권리금 회수 기회 보호 기간을 '계약 종료 3개월 이내'에서 '계약 기간 중'으로 확대·변경
- 건물 재건축을 할 경우, 임대인은 임차인에게 재건축 건물의 우선입주권을 부여하거나 적절한 퇴거료를 지급하게 함
- 우선변제 대상 임차인의 범위를 확대하고 우선변제금도 증액
- 기초자치단체 산하에 상가임대차분쟁조정위원회를 설치하여 영세 자영업자들이 임대인 상대 분쟁에서 불이익을 당하지 않게 함

□ 젠트리피케이션 예방을 위한 공유자산(community assets) 조성

- 정부 및 민간 소유 자산을 공유자산으로 만들어 임차 상인들에게 안정된 재산권을 보장하고, 새로운 시장 질서를 형성
- '토지임대부 공정상가' 공급
 - 젠트리피케이션 발생이 예상되는 상업지역에서 매물이 나오면 임차 상인은 지자체로 하여금 토지를 매입하도록 요청(지자체 우선매수권), 임차 상인은 건물 매입 후 지자체와 임차 상인 간 30년 지상권(연장 가능)을 설정하여 사적 자산을 공유자산화
 - 비슷한 방식으로 전통시장에서 영업하는 임차 상인들이 상인협동조합을 설립해 건물을 매입하고, 정부는 토지를 매입해 임차 상인들에게 공정한 임대료를 납부케 하고 토지를 사용토록 하는 방안을 적극 추진
 - 공유자산화 투입 재원의 선순환을 위해 지자체 토지소유 지분 중 일정 부분을 지속적으로 공유자산 관리 주체에게 점진적으로 이양
- 민관 협력의 공유자산 관리 조직 설립 및 운영

- 공유자산화를 안정적으로 추진하고 지속적으로 관리하기 위해서는 민관 협력의 공유 자산 관리 조직이 필요함
- 토지 매입을 위해 다양한 방식으로 재원 확충
 - 정부 예산에서 토지비축기금 확충
 - 도시재생기금 및 지자체 사회투자기금 등 재원 확보
 - 장기채, 공동체주식(community shares) 등 발행

3. 공약 시행으로 달라질 내일

- 주택 임차인들의 주거 안정성이 개선되고, 주거 극빈층의 절박한 처지가 향상될 것
- 자영업자들의 영업안정성이 훨씬 개선되고, 젠트리피케이션으로 인한 자영업자들의 축출현상이 완화될 것

공약 5 특권과세 강화로 모든 국민에게 기본소득을 지급하겠습니다.

[별첨자료 참조]

토론

국민의당의 주거정책 공약

김제동/ 국민의당 국토교통 전문위원

주거안정 실현을 위한 대선정책 토론회

정의당 토론문

김건호 / 정의당 정책본부 주거담당위원

1. 현황과 진단

- 지난 16일 발표된 신한은행의 ‘2017 보통사람 금융생활 보고서’에 따르면 대한민국의 보통사람이 서울에서 아파트를 사려면 월급을 한 푼도 안 쓰고 11년을 모아야 함. 2015년 기준 주택보급률은 102.3%에 달하지만 자기 집을 가지고 있는 국민은 56.8%에 불과함.
- 국민 절반에 가까운 전월세 세입자들은 전세값 상승과 월세 전환으로 인한 주거비 부담에 고통 받고 있음. 올해 1월 현재 서울 아파트 평균 전세값은 2년 전보다 6천800만원, 18%나 상승하였음. 2016년 11월 서울시 발표에 따르면 2006년 10월 이래 10년간 서울 아파트 전세가격은 평균 79.8% 올라 같은 기간 물가상승률(27.2%)보다 3배가량 오른 것으로 나타남.
- 하지만 ‘빚내서 집을 사라’는 박근혜 정부의 부동산 정책은 이러한 문제점을 더욱 가중시켜 왔음. ‘부동산 3법’ 통과, LTV·DTI 규제완화 등 전방위적인 분양가 규제 완화, 투기 억제 수단 해제는 투기 과열과 가계부채 폭등을 불러일으키면서 서민과 중산층의 삶이 위협받는 상황에 다다름.
- 이번 대선은 그동안 부동산 부자와 대형건설사들을 위한 특혜에 집중되어 온 부동산 정책의 방향을 올바르게 세우는 계기가 되어야 할 것임. 아울러 집값 거품을 제거하여 집이 투기의 대상이 아닌 거주 공간으로 자리매김하는 출발점이 되어야 할 것임.

- 우선적으로는 저소득층 무주택 세입자가 부담 없는 비용으로 안정적으로 거주할 수 있는 장기공공임대주택 공급 확충과 주거급여 확대가 요구됨. 또한 ‘기울어진 운동장’으로 전락한 임대차 시장을 똑바로 세워 세입자의 권리를 강화하고, 후분양제 도입, 부동산 과세 강화 등을 통해 주택분양제도와 세제를 정상화시키는 것이 필요함. 아울러 부모와 자녀로 구성된 전통 가족 중심으로 설계된 주거 정책을 1인·청년·대학생 등 다양한 가구의 특성에 맞게 전환시켜야 함.

2. 주거안정 실현을 위한 정의당 대안

1) 반값임대주택 공급 확충

- 2015년 기준 장기공공임대주택 재고는 116만호로 전체 주택재고의 6.0%에 불과, OECD 평균 11.5%에 비해 매우 낮은 수준임. 박근혜 정부 들어 추진된 뉴스테이는 사실상 고소득층만이 입주 가능해 서민 주거안정의 핵심인 장기공공임대주택 확충에 기여하지 못하고 있음.
- 기존에 진행되어 왔던 임대주택 공급도 계획 대비 턱없이 부족한 것으로 드러남. 지난 20일 발표된 감사원 감사결과 2013년~2016년 국토교통부는 영구임대주택의 경우 계획 물량의 21.8%, 국민임대주택의 경우 61.7%만 공급한 것으로 나타남.
- 공공택지 민간매각 중단, 공공택지 원가 공급 등을 통해 토지비 거품을 제거하고 시장의 실제도급가액에 기초하여 건축비를 낮춘다면 반값임대주택 공급이 충분히 가능하며, 공급량을 대폭 늘릴 수 있음.

<정의당 대안>

- ⇨ 장기공공임대주택 비중 12% 확보를 위해 매년 15만호 이상 ‘반값임대주택’ 공급 (반값임대 공정주택은 현재의 부풀려진 가격 거품을 제거하여 공급되는 토지공공보유 건물분양 등을 포함하는 장기공공임대주택임)

※ 사례 : 과천 주암지구(2016년 6월 지정)에 반값임대주택을 공급하는 경우

■ 과천주암지구 조성원가 추정

구분	내용	비고
소유	민간	
위치	과천시 주암동	
면적	929,000㎡(평)	
용도	그린벨트	보전용지
공시지가	319만원/3.3㎡	2015.1.1. 기준 (주암동 표준지 평균)
택지비	449만원/3.3㎡	조성공사 및 간접비 평당130만원 (강남보금자리 참조)
조성원가	816만원/3.3㎡	유상면적 55% 기준

■ 반값임대주택 가격 추정

- 조성원가(용적률 고려)에 적정건축비(평당 450만원)를 더한 금액

구분	주택가격	토지비	건축비
3.3㎡당	858만원	408만원	450만원
33.0㎡ (10평)	8,580만원	4,080만원	4,500만원
49.6㎡ (15평)	12,870만원	6,120만원	6,750만원
66.1㎡ (20평)	17,160만원	8,160만원	9,000만원

■ 임대료 추정

구분	뉴스테이	반값임대주택	비교	
공급호수	5,200호	5,200호	동일	
용적률	200%	200%		
용도변경	그린벨트 ⇒ 주거지역	그린벨트 ⇒ 주거지역		
월임대료 ¹⁾	10평	60만원	21만원	40%
	15평	90만원	32만원	
	20평	120만원	43만원	

주1) 정부 발표 뉴스테이 공급가는 제시되지 않았으며, 임대료는 주암동 주변인 우면동 전월

세 시세의 80%에 전월세전환률 6%를 전제로 추정.

주2) 반값임대주택 임대료는 주택가격의 연 3% 이자비용으로 추정 계산.

2) 주거급여 지원 확대

- 2014년 기준 저소득층의 경우 전세(14.2%)보다 월세(34.0%)의 비중이 높으며, 월소득 대비 임대료 비율(RIR)이 29.0%로 저소득층 세입자의 임대료 부담이 다른 계층에 비해 매우 높음.
- 현재 주거급여 지원 대상은 4인가구 기준 월소득 182만원 이하(중위소득의 43%) 가구이며 지급 기준은 소득에 따라 지역별, 가구원별로 차등 지원되고 있음
- 부양의무자가 있을 경우 지원 대상에서 제외되며, 기준임대료가 적용되어 사각지대가 발생함으로써 정작 지원을 받아야 할 주거취약계층이 지급 대상에서 제외됨.

<정의당 대안>

⇒ 주거급여 지급 대상을 중위소득 60%로 확대, 부양의무자 기준을 삭제함.

⇒ 주거급여 지급액을 월 평균 20만원으로 인상

구분	수혜 가구	주거급여		추가소요	비고
		월평균	연간		
현행 (2016년)	81만	11만원	1.2조원	-	부양의무자 기준 중위소득 43% 이하
정의당 안	215만	20만원	4.4조원	3.2조원	부양의무자 기준 폐지 중위소득 60% 상향

* 주거급여 소요 재원은 부동산 과표 현실화, 임대소득 과세에 따른 세수증가분 활용

3) 1인·청년·대학생 가구 맞춤형 주거지원 확대

- 2015년 기준 1인 가구는 520만가구로 가구원 수 대비 가장 높은 비중을 차지하고 있음.
- 1인가구는 저소득층 무주택 세입자라는 대표적인 주거약자의 특징을 보이고 있음. 특히 비

율이 높은 여성 1인가구의 경우 1인가구 밀집지역이 상대적으로 안전망이 취약한 주거지역에 위치하고 있어 주거 안전에 대한 수요가 높음. 하지만 공공주택공급, 금융지원 등 여러 면에서 1인가구는 주거복지의 사각지대로 남아 있음.

- 청년가구의 경우 현 주거지원체계에 포함되어 있는 유형은 대학생 및 신혼부부 일부로 국한되어 있음. 미혼 1인 청년가구 및 자녀양육 청년가구에 대한 주거지원은 미흡한 상황임.
- 대학생들의 경우 새 학기를 앞두고 등록금 부담뿐만 아니라 대학가 주변 높은 월세 부담에 시달리고 있음. 기숙사는 학생들이 안정적인 주거공간에서 거주하면서 학업에 전념할 수 있는 필수 교육시설이지만 기숙사 입사 희망자 중 전국 대학 기준으로 19.5%, 서울시내 대학의 경우 11.5%만이 기숙사에 들어갈 수 있음.

<정의당 대안>

- ⇒ 1인가구 맞춤형 소형임대주택 공급 확대
- ⇒ 사회주택 공급 활성화 (사회주택공급 특별법 제정)
- ⇒ 서울시형 장기안심주택, 원룸형 임대주택 공급을 국가사업으로 확대
- ⇒ 기숙사 수용률 30% 이상 의무화로 기숙사 확충
- ⇒ 여성·노인 1인가구 주거안전망 확보 (범죄예방환경설계시설 확충 등)

4) 세입자 권리 보호 강화 - 전월세 상한제 · 계약갱신청구권

- 전세값이 계속 오르고 있지만 현행법 상 임차인의 권리를 보호 받을 수 있는 수단은 사실상 없음. 임대인이 전세값 과다 인상, 월세 전환을 요구하면 세입자 입장에서는 어쩔 수 없이 이를 받아들이거나 다른 곳을 찾을 수밖에 없는 상황임 (전세 평균 거주기간 4.2년)
- 올해 2월 서울 지역 아파트 매매가 대비 전세값 비율은 75.7%에 달해 집값이 하락할 경우 '깡통전세' 발생 위험이 높아짐. 하지만 가장 효과적인 위험 회피 수단인 전세금반환보증보험의 경우 집주인 동의, 수수료 부담 등의 이유로 가입률이 3.6%에 불과함.

<정의당 대안>

- ⇒ 소비자물가상승률 연동 전월세 상한제 도입

- ⇒ 계약기간 3년, 계약갱신청구권 1회 보장으로 6년 거주 보장
- ⇒ 임대차 계약 시 세입자의 전세보증보험 가입 의무화
(저소득층·주거취약계층에 대해서는 국가보조 지원)

5) 공정임대료제 도입

- 우리나라 임대차 시장의 경우 임대주택 수가 800만 가구에 육박하고 있지만 지자체에 등록된 임대주택 수는 6%에 불과함. 임대차 시장의 정확한 파악이 불가능해지면서 임대료가 합리적 과정을 거치지 않고 산정되고 있어 임차인이 공정한 계약을 맺기 어려운 환경임.
- 해외 사례를 보면, 독일·영국 등의 국가와 뉴욕 등 대도시에서 비교임대료·공정임대료·표준임대료 등의 이름으로 임차인이 부담가능한(Affordable) 임대료가 산정되고 있음.
- 임대인과 임차인 모두 납득할 수 있는 합리적인 공정임대료를 산정하여 임대차시장의 정상화와 임차인의 주거권을 확보함.

〈정의당 대안〉

- ⇒ 공정임대료법 제정을 통해 임대차등록 제도 도입
- ⇒ 지자체 내 공정임대료위원회가 기존 임대료 및 주택의 연한·종류 등을 고려해 공정임대료를 산정·공시하도록 함

6) 공공아파트 후분양제 의무화

- 현행 아파트 선분양제는 과거 70~90년대 주택공급 확보를 위해 분양가 규제에 따른 건설사의 자금난을 덜어주기 위한 조치였음. 90년대 이전까지 분양가는 3.3㎡당 100만원 이하로 유지되어 소비자는 선분양제라는 건설사 지원책에 동의할 수 있었음. 하지만 1999년 분양가 자율화 이후 분양가가 3.3㎡당 천만원대까지 상승했고, 2014년 분양가 상한제 폐지 이후 강남 재건축 아파트는 3.3㎡당 3~4000만원대로 폭등했음.
- 선분양제가 유지되는 한 건설사들의 일방적인 고분양가 책정을 막을 수가 없음. 또한 부

동산 시장의 위험성을 높이고 있는 가장 큰 원인인 분양권 전매 투기를 방지할 수 없음.

- 주택은 인생을 살아가면서 제일 비싼 가격으로 구입하는 상품임. 소비자가 해당 상품에 대한 품질을 판단하고 합당한 가격을 지불하는 것이 시장원리에 맞음. 또한 주택 품질 강화, 부실공사 방지, 주택시장 정상화를 위해서도 필요함.

<정의당 대안>

- ⇒ 공공아파트 80% 완공 후 분양 의무화
- ⇒ 후분양제 도입 민간아파트에 대한 금융·세제 지원 확대

7) 분양가 상한제 확대 · 분양원가 공개

- 지난 2007년 집값 폭등을 막기 위해 참여정부는 분양가 상한제를 도입한 바 있음. 하지만 이에 대한 반대급부로 분양원가인 기본형 건축비를 부풀려 책정하여 고분양가와 민간건설사의 불로소득을 용인한 바 있음. 따라서 분양가 상한제 재도입이 필요한 상황임에도 2014년 민간택지 분양가 상한제마저 폐지되었음.
- 정부는 분양가 상한제 적용 주택에 한해 12개 항목을 공개하고 있음. 하지만 해당 공사비의 근거자료인 설계내역 등 세부내역은 공개되지 않고 있음. 특히 LH, SH 등 공공기관은 분양원가 공개 판결을 받았음에도 불구하고 아직까지 내역을 공개하지 않고 있음.

<정의당 대안>

- ⇒ 분양가 상한제를 선분양제 민간 아파트까지 확대 시행
- ⇒ 선분양제 민간 아파트 대상 분양원가 61개 세부항목 공개
- ⇒ 유형별 표준주택을 제시하고 이에 따른 표준건축비 도입

8) 부동산 조세정의 실현으로 주거안정 재원 마련

- 통계청 ‘2015년 주택소유 통계’를 보면 상위 10% 주택자산 평균은 7억4300만원, 총액은

794조4544억원으로 우리나라 전체 주택자산의 35.0%를 점유하고 있음. 상위 20%가 소유하고 있는 주택자산은 전체의 51.7%로 부동산 자산가격의 격차가 매우 심함.

- 불로소득 과세를 통해 노동의 대가가 인정받고, 계층간·지역간 자산 격차 해소를 위해 부동산 보유에 대한 공정한 과세가 절실한 상황임. 하지만 그 출발점이 되어야 할 과표 기준이 현실을 전혀 반영하고 있지 못함. 그 결과 시가 대비 부동산 보유세 실효세율은 0.15% 수준(2013년 부동산 보유세 12조원, 부동산 자산 8,000조원)에 불과해 선진국의 1~2% 수준에 비해 매우 낮음.
- 국토연구원 조사결과 아파트, 단독주택, 개별토지의 공시가격(공시지가)의 실거래가 반영률은 각각 72%, 59%, 61%에 불과함. 현재 공시가격의 평균 65%인 실거래가 반영률을 80%로 상향 조정할 경우 재산세 1.9조원, 종부세 2.1조원 등 약 4.5조원의 세수 증가가 예상됨.

〈정의당 대안〉

- ⇒ 부동산 과표 산정시 실거래가 반영률을 80%로 상향 조정
- ⇒ 표준지와 표준주택 조사평가 권한의 지방정부 이양
- ⇒ 임대소득 과세 정상화 (현행 3주택자 이상에게 적용되는 전세소득 과세를 2주택 이상으로 확대, 월세 소득 분리과세를 폐지하고 종합과세 실시)

9) 올바르게 투명한 재개발·재건축 사업 추진

- 2000년대 중반 집값이 폭등하자 참여정부는 후분양제 도입, 재건축 초과이익 환수 등 무분별한 재개발·재건축 사업을 막기 위한 규제를 시행한 바 있음. 하지만 이명박 정부와 박근혜 정부를 거치면서 분양가상한제 폐지, 재건축 연한 단축, 재건축 초과이익 환수 유해 등 무차별적인 규제 완화가 진행되었음. 이에 따라 강남 재건축 아파트 단지를 중심으로 투기가 과열되면서 전체 부동산 시장을 위협하고 있는 상황임.
- 현행 제도상으로도 입주 시 이익이 크지 않으면 부담금이 부과되지 않으며, 조합원 1인당 평균 개발 이익이 3,000만 원 이하면 부담금 대상에서 제외됨. 이런 상황에서 재건축 초과 이익 환수 제도가 계속 유예되거나 폐지되면 낡고 영세한 주거환경에 놓인 시민들의 주거 환경개선 재원을 마련할 수 없게 됨.
- 모든 재개발·재건축 사업이 1:1 개발이 아닌 용적률 특혜를 얻어 진행되는 만큼 철저한

개발이익 환수와 사업추진의 투명성 보장이 중요함. 하지만 사업비와 관련된 모든 자료들이 공개되지 않고 조합원과 허가권자인 일부 공무원, 전문가(심의위원)만 정보를 독점하면서 사업 비리를 키우고 있고, 이와 관련된 불법·탈법 발생 사례가 끊이지 않고 있음.

<정의당 대안>

- ⇒ 재개발·재건축 사업 개발이익 50% 환수
- ⇒ 조합 설립 동의 요건 4/5로 강화·재건축 허용연한 50년 이상 설정
- ⇒ 조합 운영 투명성 강화 (조합장 권한 위임 범위 축소 등)
- ⇒ 재개발·재건축 사업비 관련 자료 인터넷 상시 공개

차기 정부에 제안하는 주거안정실현 5대 정책 : 임대주택 정책 개혁

최은영 / 한국도시연구소 책임연구원

임대주택 정책

: 뉴스테이 폐지와 공공임대주택·사회주택 확충·임대주택 임차인 보호

① 뉴스테이·공공임대리츠 폐지, 공공택지 민간 매각 제한

- 주택도시기금, 토지 등의 공공자원을 공공임대주택을 공급하는 데 지원하여도 부족한 상황임. 주택도시기금의 출자, 그린벨트 해제 등 과도한 특혜를 기업에 제공하지만 높은 임대료로 운용되는 기업형 임대주택(뉴스테이)은 폐지해야 함(향후 서울에 공급 예정인 뉴스테이의 임대료는 영등포구 대림동 전용면적 37㎡의 경우 보증금 1,000만 원에 월세 106만 원, 중구 신당동 59㎡의 경우 보증금 1억 원에 월 100만 원으로, 임대료가 매우 높음)
- 또한 공공택지 저가 매각 및 LH공사의 매입확약 등으로 민간자본에게 무위험 수익률을 보장하는 공공임대리츠도 폐지함
- 아울러 공공택지, 공공주택 지구 등 주거안정을 위해 토지를 강제수용해서 추진되는 사업지구 내 공동주택지를 민간주택사업자에게 매각하지 않아야 함. 공공주택 특별법에서는 공공주택 배분비율을 장기공공임대 15% 이상, 공공분양 15% 이하로만 규정하고 있어 공공주택 비중이 절반도 안 됨

② 공공임대주택 확충 및 공공의 재정 책임 확대

- 저소득층, 장애인 등 주거취약계층을 위한 공공임대주택 공급 확대

- 대학생·청년, 신혼부부 등을 위한 생애주기 맞춤형 공공임대주택 확충: 청년주거 개선을 위한 소형주택 공급 확대, 대학생을 위한 공공 기숙사 확대, 신혼부부를 위한 주택 공급 확대
- 공공임대주택은 분양임대주택이 아닌 장기공공임대주택을 중심으로 공급을 확대하되 2032년까지 총 주택 재고 중 공공임대주택 재고 비율 15%를 달성할 필요가 있음
- 이를 위해 1) 정부는 주거기본법상의 주거기본계획을 통해 연간 공급할 임대주택 및 주택 재고 확보 목표를 설정해야 함. 2) 저소득층을 위한 공공임대주택(영구임대, 국민임대, 매입임대)은 건설, 운영 등에 대한 정부 예산 지원을 확대할 필요가 있음. 3) 기존 정부의 임대주택에 대한 계획 공급 물량 외에 추가적으로 공공임대주택 공급을 위해 주택도시기금 외에도 공공의 채권 발행 및 국민연금의 인수를 통한 임대주택 건설 활용
- 미국 등의 사례에서 볼 수 있는 바와 같이 공공임대주택의 관리에 소요되는 비용에 대한 정부의 재정 책임 확대 필요
- 미국 사례: 공공주택 운영 기금은 거주자가 지불하는 임대료와 공공주택을 운영하는 실제 비용 간의 차이를 보완하기 위해 고안되었음. 운영비용에는 일상적·예방차원의 정비, 편의 시설 관리, PHA(Public Housing Agency) 종업원들의 임금과 수당, 지원 서비스, 주민 참여 지원, 보험, 보안관리 등이 포함됨. 자본금은 현대화, 철거, 이주 주택, 관리 개선 등 다양한 목적으로 사용될 수 있음. 2016년 기준으로 45억 달러(한화 약 5조 3,000억 원)가 공공주택의 운영 기금으로, 19억 달러(한화 약 2조 1,000억 원)가 자본금으로 책정되었음 (National Low Income Housing Coalition, 2016).

〈표〉 HUD의 공공주택 운영 기금의 예산

(단위: 100만 달러)

프로그램	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
공공주택 운영기금	4,455	4,775	4,617	3,962	4,054	4,400	4,440	4,500	4,569
공공주택 자본금	2,450	2,500	2,040	1,875	1,777	1,875	1,875	1,900	1,865

출처: National Low Income Housing Coalition, 2016.

주: 자료 기준일은 2016년 2월 9일임; 2017년은 요구 금액임.

③ 사회주택 공급 확대

- 공공택지와 주택도시기금 지원, 세제 감면 등 민간임대주택 공급확대를 위한 지원 대상을 뉴스테이를 공급하는 민간 영리 기업이 아닌 사회적기업, 주택협동조합 등의 사회적 경제 주체나 비영리단체로 변경해서 사회주택 공급을 확대할 필요가 있음. 시가보다 낮은 임대료(예: 시세 80% 이하) 책정 등 지원에 상응하는 공공성을 확보함.

④ 임대주택의 임차인 보호 강화

- 공공임대주택에서 소득에 따른 임대료 차등 부과(선진국과 같은 소득대비 주거비 부담 (Rent to Income Ratio: RIR) 기준 설정 필요)²⁾
- 일정규모 이상의 민간·공공임대주택에 임차인대표회의 설치 의무화 및 대표회의에 대한 지원 강화
- 민간임대주택의 임대료는 연 5%의 범위에서 통계청이 발표한 가장 최근 연도와 그 직전 연도 해당 지역 주거비 물가지수의 변동률을 기준으로 임대료의 증감률을 정하되, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 추가적인 증감이 필요할 경우 임차인대표회의와 협의하여 결정
- 민간 임대사업자 등록 의무화
- 공공임대주택에서 타지역 공공임대주택으로의 순환 이주를 가능하게 하도록 제도 개선

2) 저소득층인 공공주택 거주자가 지불가능한 임대료만으로 공공주택의 실제 운영 비용을 모두 감당하기에는 현실적인 어려움이 있다. 이에 1969년 미국의 연방 의회에서는 상원의원 Edward W. Brooke의 이름을 딴 Brooke Amendment를 통과시킴으로써, 공공주택 거주자들이 자신의 소득에서 임대료로 지불해야 하는 금액의 한계를 법제화했다. 처음 소득에서 공공주택 임대료가 차지하는 비율이 25%미만이어야 했으나 나중에는 30%미만이 되었다(National Low Income Housing Coalition, 2016).

차기 정부에 제안하는 주거안정실현 5대 정책 : 주거취약계층 지원 정책

윤애숙 / 빈곤사회연대 조직국장

주거취약계층에 대한 주거복지 확대

- ① 주거급여 개혁: 주거급여 대상자 선정 기준인 소득기준 개선·부양의무자 제도의 폐지 및 주거급여 수준의 제고
 - 소득기준 개선 : 중위소득의 43%라는 기준은 기존 최저생계비보다 조금 높을 뿐, 예산에 맞추어 근거 없이 설정한 기존 차상위계층조차 포괄하지 못하는 부실한 기준이므로 정책대상자를 확대할 수 있도록 소득기준 개선
 - 부양의무자 제도 폐지 : 부양의무자가 부양능력이 없거나 부양을 받을 수 없는 경우임에도 부양의무자가 있는 사람은 주거급여 대상자로 선정되는 경우가 극히 적음. 관련 연구에서도 부양의무자 제도 폐지 없이는 대상 확대가 이루어지지 않는다고 보고 있음
 - 주거급여 수준의 제고 : 평균 월 11만원은 공공임대주택의 재고 부족으로 민간 임대주택에 거주하는 급여 대상 임차가구가 실제로 지불하는 임대료와 큰 차이가 있음(쪽방의 경우도 월세가 25만원 전후임). 인간의 존엄성을 유지할 수 있는 주거에 거주할 수 있도록 주거급여 수준을 제고해야 함. 주거급여 확대 재원은 부동산 과세 과표 현실화를 통한 세수 증가분 등을 활용.

② 노숙인 등 주거취약계층의 지원 확대

- ‘노숙인 등 복지법’ 개정을 통한 정책대상 확대 : 현행 법률이 정한 '노숙인 등' 이라는 대상 규정³⁾은 개념 정의를 회피한 것으로 법제명은 물론 정책 용어로서도 타당하지 않음. 그에 따라 쪽방, 고시원, 숙박시설 등지의 홈리스들이 차등 지원을 받거나 사각지대에 처하는 문제가 발생하고 있음. 따라서 법률 개정을 통해 지원 대상에 다양한 유형의 홈리스를 포함시켜, 지원의 사각지대를 해소해야 함
- 탈(脫)시설 주거지원 정책 수립 : 정부는 주거가 아닌 시설 입소 중심의 홈리스 정책을 고수하고 있는 상황임. 그로 인해 입·퇴소 및 거리노숙이 반복되는 회전문 현상이 발생, 탈(脫)시설 지원정책의 부재로 인한 만성적 홈리스가 양산되고 있음. 따라서 주거지원 중심 전략 하에 임시주거지원사업 및 주거취약계층 주거지원사업 지원 확대, 장애 및 노인 홈리스 등 특성에 따른 지원주택 및 무장애주택 확대 등의 구체적인 방안이 실행되어야 함
- 도시개발 및 용도변경에 따른 쪽방 멸실 대책 수립 : 쪽방은 홈리스에게 탈(脫)노숙의 발판으로서 기능하며, 임시주거지원사업, 결핵환자투약관리사업 등 정책자원의 역할도 수행하고 있음. 그러나 도시 재개발 및 도시의 고급화·상업화로 인한 건물주의 용도변경 등에 따른 쪽방의 멸실이 진행되고 있어 저소득층의 마지막 거처로서 기능하는 쪽방의 거주민들을 더욱 열악한 주거상황으로 내몰고 있음. 이에 쪽방지역개발에 대한 규제강화 및 쪽방지역 재생을 위한 공공쪽방·공공주택 등의 방안 마련을 통해 쪽방주민들의 안정적인 주거권이 보장되어야 함.
- 여성 홈리스에 대한 주거지원 정책방안 강화 : 여성 홈리스의 경우, 적은 규모 및 비가시적 특성 등으로 인해 정책대상에서 소외되어 왔음. 여성 홈리스를 위한 종합지원센터의 부재 및 지원기관의 부족은 대표적인 정책적 소외라 볼 수 있으며 그에 따른 적절한 주거지원도 미비한 상황임. 또한 여성 정책을 담당하는 여성가족부의 지원 대상에도 포함되어 있지 않아 복지 사각지대에 놓임
- 경제적 빈곤으로 인한 비닐하우스 등의 비주택 거주 가구에 대한 국공유지 변상금 부과나 비닐하우스 등이 위치한 사유지 소유자에 대한 이행강제금 부과 등 주거안정을 위협하는 행정 단속 위주의 정책을 지양하고 주거개선 대책을 수립해야 함. 아울러 경제적 빈곤으로

3) 법률 제2조 1항에 따르면 ‘노숙인 등’은 1) 상당한 기간 동안 일정한 주거 없이 생활하는 사람, 2) 노숙인 시설을 이용하거나 상당한 기간 동안 노숙인 시설에서 생활하는 사람, 3) 상당한 기간 동안 주거로서의 적절성이 현저히 낮은 곳에서 생활하는 사람으로 규정됨. 이와 같은 홈리스에 대한 법적 정의는 법률 제정 전과 비교하여 비교적 정책 대상이 포괄적인 것처럼 보이나, 법률은 시행규칙을 통해 연령을 18세 이상으로 제한하였고 쪽방주민의 경우, 지침을 통해 노숙과 쪽방 거주를 반복하는 이 만을 대상으로 하여 상당히 협소한 개념을 유지하고 있음.

인해 주택보다 더 열악한 곳에 사는 비닐하우스 주민에 대해 개발시 주거이전비 지급 및 이주대책이 수립되지 않는 문제에 대한 개선이 필요함.

- 한 평도 안되는 고시원 등 열악한 비주택에 대한 면적, 안전과 건강 등에 관한 기준 마련

③ 주거복지 정책 대상 기준 설정 및 주거바우처 대상층 확대

- 주거복지 정책 대상 기준 설정 : 주거복지의 우선 정책 대상 설정을 위해 소득 대비 주거비 부담(RIR)이 과도한 가구에 대한 기준 설정(예: 호주와 같이 소득 하위 40% 가구로서 소득 대비 주거비 부담 비율이 30%를 넘는 경우 및 이들에 대한 지원이 가능하도록 주거복지 제도 개선

- 주거급여 대상층 확대 : 기존 주거복지 대상에서 배제되어 왔던 저소득층 청년 독립가구 등에 대한 주거급여 확대 필요

④ 임차인 집수리 정책 : 저소득층이 거주하는 저렴한 민간 임대주택의 열악한 주거환경을 개선하기 위한 임차인 집수리 정책 실시

차기 정부에 제안하는 주거안정실현 5대 정책 : 주택임대차 안정화 정책

최창우 / 전국세입자협회 대표

민간임대시장: 주택임대차 안정화 정책 실시 및 보증금 보호 강화

① 주택임대차 안정화 정책 실시

- 주택임대차 안정화 정책은 1) 임대차기간 갱신 보장, 2) 임대료 가이드라인(예: 표준임대료), 3) 임대료 인상률 상한제, 4) 임대차 분쟁조정위원회를 통한 임대차 분쟁조정 제도 등으로 구성. 계약 갱신을 바탕으로 주거 안정을 도모하고 임대인과 임차인의 합의-조정을 중심으로 제도를 운영하는 것으로 이를 위해 정부와 지자체가 전문기관을 통해 구축한 정확하고 공정한 임대차 정보를 제공하고 분쟁조정기구를 통해 당사자 간 합의-조정을 지원하도록 하는 것이 핵심.

○ 임대차기간 갱신 보장

- 임차인의 계약 갱신을 통한 계속 거주 없이 주거 안정은 불가능하며 2년 뒤 계약이 끝나는 방식으로는 임대료 조정도 불가능함. 따라서 독일, 프랑스, 일본 등과 같이 장기임대차가 가능한 방식으로 개혁할 필요가 있음.
- 계약갱신요구를 임차인의 권리로 명시하여, 임차료 미납 등의 정당한 사유가 없는 한 임차인의 재계약 요구를 임대인이 거절하지 못하도록 제도 개혁

○ 표준(공정)임대료 : 임대차계약이 갱신되어 임대차가 존속되는 것을 전제로 임대료에 대하여 당사자 간 합의가 어려울 때 갱신된 임대차의 임대료를 조정하기 위한 기준 마련 (필요 시 분쟁조정위원회의 조정)

- 외국 도입 사례: 임대인과 임차인이 합의하여 임대차 갱신 시 임대료를 정하되 당사자 사이에서 갱신된 임대차의 임대료를 정하지 못하는 경우 지방자치단체가 고시하는 표준임대료에 의하여 임대료를 정하도록 하거나(독일, 프랑스 등), 임대료 행정관이 개입하여 행정기관 내부에서 공정한 임대료 기준을 정한 기준(공정임대료)에 의하여 임대료를 정함(영국, 워싱턴 D.C 등).

○ 임대료 상한제 : 표준(공정)임대료 등 임대료 안정화제도를 도입한 선진국은 임대료 상한을 법률로 규제하고 있음

- 외국 도입 사례: 프랑스의 경우 최근 12개월 동안 평균 소비자 물가변동치에 상응하도록 제한, 독일의 경우 3년에 20% 이상 인상 요구할 수 없음.

- 직전 연간 소비자물가상승률 등 적절한 물가지수에 연동된 임대료 상한 설정 필요

② 임차인 보증금 보호 확대

- 임차인의 보증금 보호 확대를 위해 임대차등록제 도입 및 임대차등록내용의 공시, 임대차등록과 부동산등기 제도를 연동시켜 실시간 공시 및 상호확인이 이루어지도록 하여 임대차등록 접수시 즉시 등록 임대차에 대한력이 발생하도록 제도 개선, 경매시 임차인 우선매수 청구권 도입, 임대차계약 전 다가구주택 보증금 총액 확인이 가능하도록 제도 개선 등

차기 정부에 제안하는 주거안정실현 5대 정책 : 주택분양제도 개선

김성달 / 경제정의실천시민연합 부동산·국책사업감시팀 팀장

실수요자 중심으로 주택 분양 제도 개선

- **분양가 상한제 확대 적용** : 부동산 3법 통과 이전의 수준으로 규제를 강화해, 공공택지와 마찬가지로 민간택지에도 분양가 상한제 적용해야 함(분양가 상한제 폐지 이후 서울 강남에서는 분양가가 4,000만원 전후로 폭등함).
- **분양원가 공개** : 최소한 과거 수준⁴⁾인 61개 항목에 대한 원가공개로 분양가 인하효과를 높이고 소비자 알권리를 보장할 필요가 있음⁵⁾
- **기본형 건축비 인하** : 기본형 건축비 산정내역 투명한 공개, 표준주택 및 표준건축비 제정⁶⁾으로 건축비의 거품⁷⁾을 제거
- **80% 완공 후 분양제 의무화** : 주택을 짓지도 않고 판매하는 선분양제는 소비자의 선택권 침해, 부실시공 조장, 집값하락의 리스크 전가 등 소비자에게 매우 불리. 모든 공공아파트,

4) 서울시는 2006년 9월 오세훈 선언, 중앙정부는 참여정부의 2007년 4월 주택법 개정으로 공공아파트에 대해 61개 항목의 원가를 공개해왔으나 서울시는 박원순 시장이후, 중앙정부는 이명박 정부 이후 12개 항목으로 축소되면서 후퇴.
5) 장기적으로는 성남시처럼 모든 공공사업 및 공공주택사업의 설계내역, 원하도급 내역, 원하도급 대비표 등이 인터넷 등에 투명하게 상시공개되어야 함
6) 건축비는 땅값과 달리 지역별 대동소이해야 정상임에도 불구하고 공공아파트조차 평당 수백만원, 호당 수천만원씩 차이나는 것은 비상식적(마곡 평당 700만원 vs 강남서초 평당 550만원)
7) 참여정부에서 분양가상한제 도입을 위해 마련된 기본형 건축비는 2016년말 현재 평당 580만원이고, 가산비용까지 허용함으로써 실제 소비자들이 지불하는 건축비는 700만원대

분양가자율화 아파트에 대해서는 80% 완공 후 분양제(골조분양)를 의무화.

- 선분양시 분양예약제 도입 : 완공 후 분양제를 의무화 하되, 선분양을 할 경우에는 분양 시 소액의 예약금을 납입한 후 예약만 하고, 최종선택인 본 청약은 1~2년 이후에 하도록 함. 이를 통해 소비자들이 충분히 알고 결정을 할 수 있고 소비자의 금융손실을 최소화하며 소비자에 불리한 집단대출 시스템을 개혁할 수 있고, 판매를 위한 건설사들의 경쟁도 유도할 수 있음.

- 분양권 전매제도 강화 : 현행 6개월에 불과한 분양권 전매제한 기간을 최소 1년 이상으로 확대해, 분양 시장에 거품을 발생시켜 실수요자의 주택 구입을 방해하는 투기 수요를 규제해야 함. 향후 완공 후 분양제 의무화를 도입하되, 선분양시 예약제 운영시에도 분양권 전매를 제한하도록 함.

차기 정부에 제안하는 주거안정실현 5대 정책 : 주택금융 및 주택 관련 세제의 정상화

이강훈 / 참여연대 민생희망본부 부분부장

주택 금융 및 주택 관련 세제의 정상화

① LTV·DTI 규제 강화 및 소비자 중심의 비소구 대출 확대

○ LTV·DTI 규제 강화 : 주택담보대출은 일단 늘어나면 다시 줄이기 어렵고 채무조정도 쉽지 않기 때문에 증가 속도를 충분히 통제해야 함. 또한 집단대출 등에 대한 규제 등 정부 정책의 사각지대를 해소하고 LTV(주택담보대출비율)·DTI(총부채상환비율)·DSR(총부채원리금상환비율) 등 상환능력 심사를 강화해야 함

○ 소비자 중심의 비소구 대출 확대 : 주택 가격 거품에 따라 주택 가격 하락시 하우스푸어로 전락하면서 사회문제화되고 있음. 주택담보대출이 무한책임이 될 경우 주택구매자는 빚에서 헤어날 수 없음. 비소구대출⁸⁾은 주택담보대출이 주택을 담보로 하는 만큼 소비자가 주택소유권을 포기하면 소비자에게 추가적인 상환책임을 묻지 않는 대출제도로 우리나라 같이 주택 가격의 거품이 많을수록 소비자보호를 위해 반드시 도입되어야 함

② 과표 현실화·임대소득 과세 정상화를 통한 주택 관련 세제의 정상화

○ 과표 현실화 : 한은 발표에 따르면 '64년 이후 대한민국 땅값은 3천배가 상승하여, 모든 경제지표(국민총소득, 노동자 평균임금 등) 상승을 앞지르고 있으나 집과 땅의 과세기준인

8) 미국 등은 주택담보대출시 주택가격 하락에 의한 손실을 금융권이 떠안는 비소구대출제가 정착화되어 있는 반면 우리나라는 여전히 소비자에게 전가하고 있으며, 국토부는 비소구대출을 시범사업으로 도입하겠다는 소극적 입장임.

공시지가 및 공시가격은 시세를 제대로 반영하지 않고 있음. 이로 말미암아 상속증여세, 재산세, 종합부동산세, 양도세 등에서 수많은 불로소득이 사유화되고 있음. 따라서 개별지 및 개별주택 과표의 기준이 되는 표준지 및 표준주택 공시가격의 현실화율을 높여 공평과세를 실현하고 불로소득을 환수해야 함. 아울러 모든 부동산 실거래가 내역이 공개되고, 다운계약 등에 대한 처벌강화가 이루어져야 함.

- 임대소득 과세 정상화 : 한국의 자가점유율이 53.6%로 나머지 주택은 임대되고 있음에도 불구하고 민간 임대시장과 관련 임대소득에 대해 정상 과세되지 않고 있는바, 소득이 발생하는데도 과세되지 않는 특권을 허용하여서는 안 됨. 후술하는 임대사업자 등록 의무화 및 전월세 임대소득세 부과 등을 통해 임대소득에 대한 과세를 정상화하여야 함.

<“차기정부에 제안한다” 주거안정실현을 위한 정책토론회>

발행일 2017. 03. 23.

발행처 주거·시민단체

경제정의실천시민연합·뜨거운청춘·민달팽이유니온·민변민생경제위원회·비닐하우스주민연합·빈
곤사회연대·새로운사회를여는연구원·서울주거복지센터협회·서울세입자협회·임대주택국민연합·
전국세입자협회·주거권실현을위한국민연합·(사)주거연합·집걱정없는세상·참여연대·한국도시연
구소·홈리스행동 (17개 주거시민단체)

문의 참여연대 김주호 간사 02-723-5303 min@pspd.org

Copyright ©주거·시민단체, 2017

※본 자료는 참여연대 웹사이트(<http://www.peoplepower21.org>)에서 다시 볼 수 있습니다.