

국민의힘 “청년 공급에 초점” vs 민주당 “전 국민 기본주거”

4·10 총선 공약 비교

부동산

“내 눈앞에 집이 이렇게 많은데, 어째서 내 집은 없나.”

내 집 마련을 하지 못한 이들의 탄식이다. 통계청에 따르면 2022년 기준 전국의 주택보급률은 102.1%로 전년 대비 0.1%포인트 하락했다. 이는 3년 연속 하락한 수치다. 다만 지방으로 갈수록 주택보급률이 높고, 수도권은 90%대로 전국 평균을 밑돈다.

이에 4·10 총선에서 국민의힘과 더불어 민주당은 부동산 및 주거 관련 공약을 내놓았다. 양 정당은 모두 주택공급을 약속했지만 방법론은 달랐다. 수도권 및 1기 신도시 재개발 역시 세부 내역에서 다른 점을 보였다.

전반적으로 양 정당 공약에서 공통점보다는 차이점을 더 많이 발견할 수 있었다.

◆ 국민의힘 ‘노후 구도심 정비’… 민주당 ‘자족기능 갖춘 명품 신도시’ 약속

국민의힘은 공약집을 통해 노후화된 구도심 정비를 위해 ‘도심복합개발 지원법’ 적용을 확대하겠다고 약속했다. 이는 구도심의 복잡한 권리관계와 까다로운 인허가, 용도지역에서 자유로운 ‘규제 프리존’을 적용해 입체복합개발을 추진하겠다는 뜻이다.

또 기존 주민 반대가 많았던 관 주도의 강압적인 ‘공공도심 복합개발’ 방식은 없애고, 민간과 공공이 상호 보완하여 주민 동의를 얻어 추진하는 사업방식을 적용하겠다고 밝혔다.

아울러 도심복합개발과 철도 지하화 사업을 연계하겠다고면서 국토계획법과 도심복합개발법상 도시혁신구역의 성장거점형, 입체복합용도구역의 주거중심형 등 2가지 제도 적용을 통해 환승거점 중심업무지구 유통거점 등 특화 개발을 약속했다.

이밖에 노후화된 구도심의 역세권 콤팩트시티, 메가시티 거점, 환승역세권, 대규모 이전적지, 준공업지역, 도로 철도 지하화 상부공간, 철도역 주변 유희부지 등 다양한 지역을 직장·주거·편의시설·공원 등 도보 15분 생활이 가능한 미래형 압축도시로 탈바꿈하겠다고 했다.

반면 민주당은 ‘자족기능을 갖춘 명품 신도시 건설’을 슬로건으로 내걸고, ▲1기 신도시의 신속한 재개발·재건축 ▲자족기능을 갖춘 3기신도시 건설 등을 약속했다.

1기신도시 재개발·재건축의 세부 내용을 살펴보면 ▲절차 간소화, 권한 지방위임으로 신속한 재개발 추진 ▲용적률 500%까지 상향할 수 있는 4종 주거지역 신설 ▲수직·수평증축 규제 완화 및 인센티브 강화 ▲빈집 녹색리모델링 지원 및 장수명 주택 인센티브 확대 ▲현금청산자 권리 강화 추진 등의 내용이 담겨 있다.

3기신도시 건설에 대해서는 ▲지구지정 후 1년 내 교통대책 수립 추진 및 선교통-후입주 실현 ▲도시첨단산업단지 조성, 일자리 창출로 자족기능 강화 ▲공공주택지구 내 종합의료시설·사회복지시설 부지 공급 지원 등이 포함돼 있다.

◆與, ‘내집 마련’ 청년 위주 주택정책 vs 野, 2040·6080 아우르는 ‘기본주거’

‘내집 마련’이 어려워진 상황을 반영한 만큼, 국민의힘과 민주당은 나란히 주택공급 공약을 내걸었다. 다만 국민의힘은 청



전세사기 강동전세 피해자 전국대책위원회 회원들이 지난 3월 27일 오전 서울 종로구 참여연대에서 기자회견을 열고 원희룡 국민의힘 후보(전 국토부장관), 김정재 국민의힘 후보 등을 규탄하는 구호를 외치고 있다. /뉴스1

여야 주거·부동산 정책 주요공약	
국민의힘	민주당
<ul style="list-style-type: none"> 구도심의 복잡한 권리관계와 까다로운 인허가, 용도지역에서 자유로운 ‘규제 프리존’을 적용한 입체복합개발 추진 관 주도 강압적인 ‘공공도심 복합개발’ 방식 일몰 국토계획법과 도심복합개발법상 도시혁신구역의 2가지 제도 적용을 통해 환승거점 중심업무지구 유통거점 등 특화개발 역세권 콤팩트시티, 메가시티 거점, 환승역세권, 대규모 이전적지, 준공업지역 등 다양한 지역에 적용 	<ul style="list-style-type: none"> 절차 간소화, 권한 지방 위임으로 1기 신도시 신속한 재개발·재건축 용적률 500%까지 상향 가능한 4종 주거지역 신설 수직·수평증축 규제 완화 및 인센티브 강화 녹색 리모델링 지원 및 장수명 주택 인센티브 확대 자족기능을 갖춘 3기신도시 건설 지구지정 후 1년 내 교통대책 수립 추진 첨단산업단지 조성, 일자리 창출로 자족기능 강화 종합의료시설·사회복지시설 부지 공급 지원
<ul style="list-style-type: none"> GTX역세권 도심복합개발 과정에서 상향된 용적률 일부를 청년·신혼·출산 가구를 위한 공공분양(뉴:홈)주택 등으로 공공기여 추진 재개발 재건축 규제 완화로 발생한 개발이익 일부를 신생아 우선공급 등으로 공급 지방광역권의 개발제한구역 임차주택 개선을 통해 일자리 연계, 청년·신혼·출산 가구 주택 공급 확대 청년 내집 마련 1·2·3의 청년주택드림 청약통장 가입 대상(만 19~39세) 단계적 확대 	<ul style="list-style-type: none"> 기본주택: 무주택자 누구나 적정임대료 내고 장기 거주 가능한 분양·임대형 공공주택 제공 신혼부부 주거지원대상 결혼 10년차까지 확대 동거, 예비부부, 사실혼 모두 출산주거지원금 제공 1인 가구 셰어하우스, 여성안심주택 등 공급 확대 비수급 무주택 청년 월세 가구 전체에 월 30만원 지원 6080세대 복지주택 10만호 보급, 재고량 30만호 확보 추진 6080세대 맞춤형 주택연금제도 확대
<ul style="list-style-type: none"> 수도권도 지역 간 삶의 질 격차 해소, 직주근접 활성화 등 새로운 공간계획 재설정 추진 세컨드홈 활성화로 인구감소지역 경제 부활 수도권 인구가 지방에 집을 갖도록 장려해 4일은 도시에서, 3일은 농·산·어촌에서 생활하거나 리모델링하여 공유숙박(Airbnb) 형태로 활용 지원 인구감소지역 주택은 주택수 제외로 중과세율 적용, 청약기회 상실 등 불이익 방지와 양도소득세 비과세, 보유세, 취득세 세제 특례 혜택 적용 확대 추진 	<ul style="list-style-type: none"> 전세사기 피해자 요건 확대 피해자 참여 <전세사기 피해지원위원회> 운영 신착사기 피해 주택에도 주택인도소송유예 및 중지, 공공매입 가능 다가구주택 피해자들의 공공매입 확대 전세사기로 인한 파산 또는 개인회생신청 등에서 금융거래 불이익 방지 우선변제금 적용 대상인 소액임차인 기준 확대 지자체의 전세사기 피해주택 관리감독 강화 전세사기 피해 주택소유를 위한 협동조합 설립 시 지자체 지원 근거 마련 등

2022년 전국 주택보급률 102.1% 수도권 90%대… 전국 평균 하회

與 도심복합개발 지원법 적용 확대 직주근접 활성화, 수도권 격차 해소 인구감소지역에 ‘세컨드홈’ 장려

野 자족기능 갖춘 명품 신도시 건설 전세사기 피해자 요건 확대·툭 구성

년·신혼·출산가구를 위한 공공분양 등 청년 세대 주택공급에 초점을 맞췄고, 민주당은 ‘전 국민의 기본주거’라는 개념을 강조했다.

국민의힘은 ‘청년·신혼·출산 가구의 내 집 마련을 과격적으로 지원하겠다’는 약속 아래, 청년·신혼·출산 가구에 공공분양 형식의 주택공급 구상을 밝혔다.

이에 GTX 노선의 주요 거점 역세권을 중심으로 상향된 용적률 일부, 혹은 재개발·재건축 규제 완화로 발생한 개발이익을 통한 청년·신혼·출산 가구를 위한 공공분양(뉴:홈) 주택 지원을 공약으로 설정했다. GTX 노선이 깔리는 지역 혹은 노후화

된 구도심을 개발하는 과정에서 ‘내집 마련’이 어려운 청년 세대를 배려하도록 한 정책으로 보인다.

아울러 청년세대의 직주근접 및 쾌적한 생활을 위해 맞춤형 생활공간과 신산업 일자리, 보육·교육 환경을 갖춘 친환경 콤팩트시티 조성도 추진하겠다고 했다. 청년 ‘내집 마련 1·2·3’ 청년 주택드림 청약통장 가입 대상을 현행 만19~34세에서 만39세까지 단계적으로 확대하는 내용도 공약집에 담겨 있다.

민주당은 ‘기본주거’를 약속했다. 이는 ‘기본소득’ ‘기본주택’ 등 이재명 대표의 ‘기본 시리즈’ 공약을 연상시킨다. 민주당은 ▲기본주택 100만호 규모의 주거복합 플랫폼 조성 ▲2030년 공공임대 300만호 확보해 세 집 중 한 집에 공공임대 혜택 제공 ▲공공임대 공급로드맵 법정화 추진 ▲긴급 주거 제공 등을 통한 비주택 거주 완전한 해소 ▲임차인등록제 도입 및 인센티브 부여로 임대시장 투명성 제고 ▲공시가격 현실화 로드맵 법정화, 산정근거 및 평가절차 투명한 공개 등을 공약으로 내세웠다.

2040 젊은 세대를 위한 공약으로는 신

혼부부 주거지원대상을 결혼 10년차까지 확대하고, 동거커플, 예비부부, 사실혼 등 구분 없이 출산주거지원금을 제공하는 내용을 넣었다. 1인 가구 맞춤형 셰어하우스나 여성안심주택 등의 공급을 확대해 1인 가구 비중이 높은 2040세대를 겨냥했다. 비수급 무주택 청년 월세 가구 전체에 월 30만원을 지원해 월세 부담을 낮추겠다고 했다.

직장을 은퇴하는 6080세대에게도 복지주택 10만호를 공급하고, 맞춤형 주택연금 제도를 확대하겠다고 밝혔다. 고령, 건강상의 이유로 기존 주택의 공실이 발생하면 공공임대로 사용하고, 공공임대주택 전환 고령자에게는 공공 요양주택으로 이주를 지원하도록 해 고령자의 노후를 고려했다.

◆ 국민의힘, 지방의 ‘세컨드홈’ 장려… 민주당 ‘전세사기’ 피해 대책 눈길

양 정당은 주택 공급과 도시 개발 외에도 부동산·주거 공약을 내세웠다. 국민의힘은 수도권과 지방의 ‘격차 해소’를 위한 공약을 내세운 점이 눈길을 끌었고, 민주당의 경우엔 전세사기 피해를 방지하거나 피해자를 지원하는 내용을 담았다.

우선 국민의힘을 살펴보면, 국민의힘은 수도권 내 지역 간 삶의 질 격차 해소를 위해 직주근접 활성화 등 새로운 공간계획을 약속했다. 또 인구감소지역 활성화를 위해 ‘세컨드홈’을 활성화시키겠다고 밝혔다. 이에 수도권 인구가 지방에 집을 사면 ‘4일은 도시에서, 3일은 농·산·어촌에서 생활’하거나 공유숙박 형태로 활용할 수 있도록 지원할 예정이다.

또 인구감소지역에 주택을 보유한 이들을 위한 세제 혜택 계획도 밝혔다. 인구감소지역 주택은 주택 수에서 제외해 중과세율 적용, 청약기회 상실 등 불이익을 방지하고 양도소득세 비과세, 보유세·취득세 세제 특례 혜택 적용을 확대할 계획이다.

민주당은 지난해 사회적 문제가 됐던 전세사기 대책을 마련했다. 우선 전세사기 피해자 요건을 확대하고, 피해자가 참여하는 ‘전세사기 피해지원위원회’를 구성하겠다고 밝혔다.

다가구주택 피해자들의 공공매입을 확대하고, 전세사기 피해자들이 이로 인한 파산·개인회생신청을 할 경우 금융거래 불이익을 방지하겠다고도 했다. 지자체의 전세사기 피해주택 관리 감독도 강화하고, 전세사기 피해주택 소유를 위한 협동조합을 설립할 시 지자체가 지원할 수 있는 근거도 마련하겠다고 약속했다.