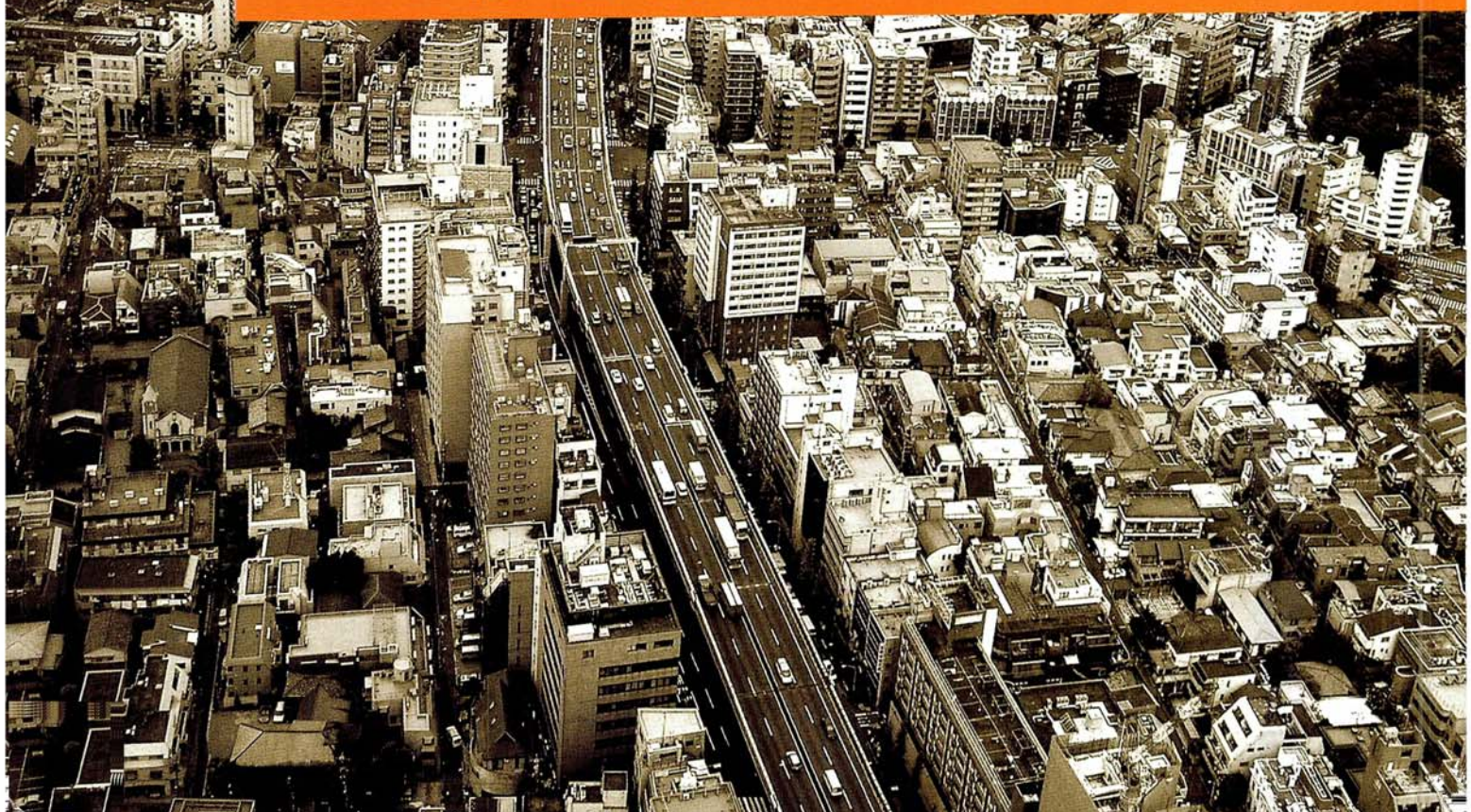


최근의 재건축, 재개발 논란을 보며

글 이규병 (한국주택협회 고문)




2006년의 주택 가격이 대체적으로 안정될 것이라는 전문가들의 예상에도 불구하고 1월부터 재개발 추진 아파트의 가격 급등이 연일 지상에 오르내리고, 정부도 급기야는 재개발 인허가 사항에 대한 중앙정부와 지방정부 간의 권한을 재배분한다는 방침을 밝히고 있다. 이에 대해 지방정부는 반발하고 있다고 한다. 이러한 사태를 보면서 느끼는 것은 과연 우리가 이렇게 호들갑을 떨어야 하는가다. 재개발 추진 아파트 가격이 올랐다는 것도 호가에 의한 것이고 실제 거래 사례는 지역별로 1~2건에 불과하다. 과연 재개발이 될 것인가 하는 것도 불투명하다. 또한 재개발 추진 아파트의 규모도 전국 아파트나 강남, 서울의 아파트 재고에 비하면 극히 작다. 그런데 어떻게 이런 가격 상승이 수도권이나 서울의 아파트 가격을 올릴 것처럼 얘기되고 있는가?

여기에는 정부의 주택정책, 특히 8·31대책이 Lock-in Effect를 초래할 것이라는 부작용을 과도하게 강조해 강남이나 서울에 질 좋은 주택 공급이 안 되고 소득 향상에 따른 고급 주택에 대한 수요가 증가하는 상황에서 주택 가격은 상승할 수밖에 없다. 특히 주택 가격의 상승에 따른 높은 투자 수익률을 보고 430조원에 달하는 시중 부동산금이 주택을 비롯한 부동산으로 유입돼 주택 가격의 상승을 가속화시킬 것이라는 주장에 근거를 두고 있다. 그러나 과연 국지적이고 실현되지 않는 가격 상승의 압력이 우리나라 내지는 서울 및 강남 아파트의 가격 상승으로 그대로 나타날 것인가에 대해서 필자는 회의적이다. 주택 시장은 원래 획일적이고 전국적인 시장이 아니다. 강남과 강북 아파트, 서울과 지방의 아파트 가격차는 매우 크다. 물론 언론에서 일부 지역의 아파트 가격 상승을 대서특필하고 재테크의 유망 수단이라고 보도하면서 은연중에 아파트 가격이 오를 것을 암시하고 있지만 정책 당국자나 생산자, 소비자 모두 여기에 현혹되어서는 안 된다. 그런 관점에서 볼 때 재건축 아파트의 인허가 권한에 대한 중앙정부와 지방정부 간의 재배분 방침의 계기는 매우 성급하고 단선적인 대응일 뿐이다. 또한 이러한 논의는 재건축 문제가 주택정책의 전부인 것처럼 오해받을 우려도 있다.

이러한 사태의 전말을 보면서 우리는 지역적인 문제를 전체적인 것으로 보고 이에 대해 조건반사적인 대응을 하는 것이 아닌가 하는 느낌을 갖는다. 주택 문제에 대처하는 데 있어서 먼저 주택이 무엇인가에 대한 성찰이 필요한 것 같다.

주택은 인간이 비바람을 피하고 안온하게 살기 위한 공간이다. 즉 주택은 생활 필수품이다. 이러한 주택이 공동체 사회를 이루는 근간이 되고 도시와 공동체가 형성되면서 입지 제한적 특성을 갖게 된다. 특히 개발이 급속화하면서 좋은 지역에 좋은 주택이, 열악한 지역에는 나쁜 주택이 나타나기 시작하는데 여기서 주택에 대한 투자 가치가 나타나는 것이다. 그렇다면 주택 문제에 대한 대책은 어떻게 접근해야 할까? 가장 중요한 것은 정부나 지자체가 개발 과정에서 살기 좋은 지역을 만들고 격차를 줄여 주택의 입지 여건을 넓혀주는 것이다. 또한 주택의 소비 격차를 줄여주는 최소 수준의 주택을 정부가 대량 공급해 그 나머지는 소비자가 자기 소득에 맞게, 또 장래 계획에 따라 자유롭게 선택하게 하는 것이다.

기존 주택의 재건축, 재개발은 원칙적으로 입주자의 판단에 맡기는 것이 기본이다. 다만 여기서 나타나는 개발 이익은 적절한 수준에서 환수하고 그 지역의 환경을 악화시키지 않도록 적절한 규제를 가하면 된다. 지방자치단체도 이러한 면에서 옹분의 역할을 해야 한다. 지역 공동체 형성을 위한 관점에서 재개발, 재건축에 대한 적절한 지도와 규제를 가해야 할 것이다. 중앙정부는 주택정책 전체 관점에서 재개발 및 재건축에 대한 기본 원칙을 제시하고 지방정부에 지역 실정에 맞는 지도와 규제를 할 수 있도록 신축성을 부여해야 할 것이다. 여기에는 중앙정부와 지방정부의 소아병적인 이기주의를 버리고 주택의 경제적·사회적 기능과 이에 입각한 바람직한 주택정책의 모습을 진지한 논의를 통해 합의점을 이루는 노력이 필수적이다.

또한 부동산 가격의 급격한 상승이 부동산 업자들에게 단기적으로 큰 이익이 되지만 과연 이것이 사회적·경제적으로 바람직한가에 대한 성찰이 이루어져야 한다. 부동산 버블의 붕괴는 부동산 업자들에게도 치명적이다. 이번 사태를 보면서 우리 사회가 아직도 성숙되지 않았다는 것을 알 수 있다. 부디 올해부터 조금 더 느긋하고 사려 깊게 그리고 성숙한 공동체 인식을 지닌 사회가 되기 위한 노력이 이루어질 수 있기를 바란다. 



*이 글을 쓴 이규방님은 현재 한국주택협회 고문으로 활동 중이며, 前 국토연구원 원장을 역임했다. 저서로는 <우리나라 주택 정책의 개선방안>이 있습니다.