

충분한 여론 수렴을 통한 로드맵 제시가 절실하다

지난 5년간 전국을 뜨겁게 달궜던 부동산 시장에 대한 새 정부의 정책 방향에 대한 관심이 뜨겁다. 서민들의 주거 안정 정책과 거래 활성화 대책을 비롯해 국책 사업인 새만금 간척지의 성공적인 토지 이용 계획과 대운하 개발 사업 등 부동산 관련 현안들이 눈앞에 있다. 바람직한 부동산 정책의 실행이 중요한 현 시점에서 새 정부의 부동산 정책 방향에 대해 살펴봤다. 글 이성근(한국부동산정책학회장)



'이명박 인수위'가 새 정부의 주요 국정 과제를 확정하는 과정에서 대운하 사업, 새만금 간척지 개발 사업, 주택 정책을 어떻게 계획하고 있는지에 대해 많은 국민들의 관심과 전문가들의 논란이 일고 있다. 특히 맞춤형 주택 공급과 규제 완화를 어떤 방향으로 조정해나갈지 궁금하다. 수요자가 원하는 주택 유형은 제대로 파악되었는지 우선 점검해야 한다. 서울과 지방이 구분되는 확실하고 구체적인 계획안을 제시해야 신뢰성이 확보된다.

차기 정부는 국정 사업의 우선 순위를 새만금 개발 사업에 두고, 향후 전문가와 이해 집단들의 여론을 충분히 수렴한 후에 한반도 대운하 사업의 경제성과 환경성, 안전성 및 기술적인 정밀 조사를 통해 단계적으로 지역을 선택해 추진하는 것이 보다 효과적이라 할 수 있다. 삼면이 바다인 우리나라에서 한반도 운하가 반드시 필요한 것인지, 또한 건설 후 홍수와 빙결 등에 대비한 사후 관리에는 문제점이 없는지 다시 한 번 꼼꼼히 점검하고 추진해야 한다. 대운하로 발생하는 문제는 어떤 분야에 국한되지 않기 때문이다. 운하 건설 반대자들의 경고성 의견을 진지하게 새겨들어야 할 가치가 충분히 있다.

새만금 간척지의 성공적인 토지 이용 계획은 국가적으로 매우 중요한 사안이다. 인접 중국과의 치열한 산업·레저 분야 경쟁에 대비해야 하며, 여론 수렴 과정과 절차상의 문제점이 없는지도 꼼꼼히 따져봐야 한다. 5년 안에 가시적인 성과를 내겠다는 강박관념에서 벗어나 중장기적으로 한국 경제를 살릴 수 있도록 중앙 정부와 지자체가 개발 계획을 공유하면서 외국과의 경쟁에서 앞설 수 있는 특성화된 개발안을 수립해야 한다.

우리나라 주변에 베이징, 상하이, 홍콩, 도쿄 등 경쟁 도시가 많고, 두바이 개발과 비교해 재원이 많지 않은 점을 세밀하게 고려해야 한다. 과거 새만금 사업이 찬반 양론으로 심하게 대립되어 국가·사회적인 갈등으로 인해 대법원의 사법적인 판단까지 갔던 경험을 우리는 기억하고 있다. 새 정부의 핵심 과제로 확정되고 발전 계획이 바뀌어 갈등이 재연되지 않기 위해서는 국민들의 충분한 여론 수렴이 뒤따라야 하며, 지나치게 정치적인 논리를 앞세우지 말아야 한다.

신혼부부용 연간 12만 가구의 공급에 무주택 기간이 긴 중장년층의 불만은 없는지 보다 더 세심한 공급 체계상의 연구가 필요하다. 예컨대, 미분양 사태가 야기된 토지 임대부와 한때 조건부 아파트 공급에 대해 검토하고 지역적으로 수요층이 다른 요소가 혼재되어 있어 공급에 신중하게 접근해야 한다.

서민들의 내 집 마련을 위해 도입되는 '지분형 분양 주택 제도'는 주택 소유권을 둘로 나누어 실거주자와 투자자가 갖는 제도다. 영국은 실거주자의 지분을 25~75%의 일정한 범위



내에서 사들일 수 있는데, 어떤 의미에서 51%로 정했는지 기준이 분명치 않다. 실수요자 입장에서 10년 전매 제한의 문제, 투자자의 입장에서 은행 금리와 비교해 기대 수익을 충족시킬 수 있을지 실효성이 의심스러우며, 자칫하면 정부가 집값 상승을 보증해주는 형태가 될 수 있다. 그러나 수익의 원동력이 추가적인 가격 상승이 아니라 초기 분양 시 가격이 급등하지 않기 위해서는 분양가 상한제가 철저히 시행되어야 하기 때문에 택지가 충분한지 검증되어야 한다. 이런 복잡한 절차를 단순화하기 위한 대안으로 정부가 개인의 정확한 금융 정보 자료를 공유할 수 있다면, 실수요자인 1주택자의 최초 주택 구입자에 한해 담보 대출 비율을 60% 이상 높여주는 것이 현실적인 해결책이다.

지방의 투기 지역과 투기과열지역의 해제는 시기적으로 늦었지만 당연하다. 거래 활성화에 장애가 되는 기존 아파트와 신규 분양 규제를 재조정해야 한다. 일례로, 양도세 비교세 요건인 2년 거주, 3년 보유를 완화해 1년 거주로 하며, 전매 제한도 최대 10년에서 5년 이내로 재조정해야 한다. 실거주자들의 집이 팔리지 않아 고통받는 피해를 줄이기 위해서는 일시적인 2주택자의 비과세 유예 기간을 1년에서 2년으로 확대해야 한다.

올해 공시 가격 6억 원 초과 고가 주택에 대한 종합부동산세가 점점 위력을 더하고 있다. 과표 적용률이 작년 80%에서 금년에는 90%로 올랐기 때문이다. 주택 시장에서는 공시 가격이 오르지 않아도 세금의 기준이 되는 과표 금액이 올랐기 때문에 부담이 더욱 커지고 있다. 하지만 수십 억 원 이상의 고가 미술품을 점유만 해도 재산 증여와 상속의 투기 대상이 되고 있는 현실에서 과세가 공평하고 적절하게 이뤄지고 있는지 궁금하다. 10억 원 이상 고가 골프 회원권은 엄연히 투기성이 존재한다. 골프장 하나 짓는 데 700여 개의 도장이 필요했던 규제 장벽을 완화시켜야 하며, 투기성이 없도록 세금의 형평성도 함께 해결해야 한다. 6억 원 이상 고가 주택에 대해 불만이 없도록 다방면에서 철저한 연구가 이루어져 제도적인 보완책이 마련되어야 한다.

어슬픈 정책 개발의 추진 과정에서 발생하는 피해는 누구의 몫인가. 정부는 각종 개발 계획 발표에 앞서 과거 삼심성 공약의 정치적인 논리와 부동산 정책의 신뢰성 위기를 어떻게 극복해야 하는지 보다 진지하게 고민해야 한다. 새 정부의 출범을 조심스럽게 지켜보는 국민의 우려가 줄어들도록 충분한 여론수렴을 통해 제대로 된 로드맵을 먼저 제시해야 하며, 설익은 정책 개발로 국민을 실험의 대상으로 만들지 말아야 한다. '진실로 국민을 섬기는' 정부가 되기를 바란다. ☺