

부동산 시장 안정을 위한 공급 시스템 구축의 원칙



이명박 정부가 들어서면 부동산 정책의 패러다임이 크게 바뀔 것으로 예상했었다. 그렇지만 인수위에서부터 거론되었던 부동산 정책은 과거 정부와 크게 다를 바가 없었을 뿐만 아니라, 작금의 부동산 정책은 '무색(無色), 무취(無臭)' 하기까지 하다. 정부 출범 초기에는 무엇보다 장기적으로 부동산 시장의 안정을 도모하기 위한 공급 시스템을 구축하는 작업이 이루어져야 하지만, 여전히 이에 대해 정부가 시장에 보내는 신호는 전무하다. 따라서 지금부터라도 정부는 다음과 같은 원칙을 되새겨볼 필요가 있다.

첫째, 부동산 문제에는 '특효약'이나 '지름길'이 없다는 사실을 먼저 인정해야 한다. 노무현 정부의 토지 임대부나 환매 조건부의 '반값 아파트'와 마찬가지로 인수위 시절의 지분형 아파트 같은 묘책을 찾는 데 정책 역량을 소모해서는 안 된다. 지난하고 고단한 길이지만, 결국 가격 안정을 위해서는 꾸준히 공급을 늘리는 길밖에 없다. 물론 주택 공급이 충분 조건은 아니지만, 필요 조건을 무시하고 문제를 해결할 수는 없기 때문이다. 집값은 '한방'에 날려버릴 수 있는 상대가 아니다. 꾸준한 '깍'을 통해 스스로 무릎을 꿇도록 해야 한다.

둘째, 집값이 안정되었을 때 공급을 준비해야 한다. 물리적으로 주택 건설은 시간이 걸릴 뿐 아니라, 일단 가격이 오르면 급한 불을 끄는 데 매달려 정작 주택 공급에는 신경을 쓸 수 없기 때문이다. 집값이 안정되면 손을 놓고 있다가 집값이 오르면 '땀질' 처방에 급급해온 관행이 그동안 주기적인 가격 불안정이 반복된 이유이기도 하다. 당장은 누가 알아주지 않더라도 그나마 비교적 집값이 안정되어 있는 현시점이야말로 체계적인 주택 공급을 준비하기 위한 적기다.

셋째, 주택 공급의 '물량'보다 '위치'에 초점을 맞춰야 한다. 수요가 있는 곳에 공급이 이루어지지 않으면 물량 통계는 생색내기에 불과하다. 이제 건설 물량 목표를 내세우고 이를 맞추는 데 급급해온 과거의 관행에서 탈피해야 한다. 마찬가지로 주택의 물량보다 질을 중시해야 한다. 소득층에 따른 다양한 주거 수요를 무시한 채 더 이상 1970년대의 일률적 잣대를 계속 들이대서는 안 된다.

주택의 위치와 질을 고려할 때 주택 공급은 도시 공간 구조 재편과 도시 경쟁력 제고라는 보다 폭넓은 차원에서 접근해야 한다. 국민 소득 3만 달러, 4만 달러 시대에 대비해 우리 국민이 일하고 잠자고 놀 공간에 대한 비전과 밑그림을 갖고 기성 시가지의 재개발·재건축과 신도시 개발 등을 통한 주택 공급의 우선 순위를 결정해야 한다는 것이다. 수도권 경우 이러한 도시 공간 구조 재편의 첫 단추는 좋든 싫든 간에 최고의 중심지인 서울 강남이 될 수밖에 없다. 강남이 개발된 지 곧 50년이 되지만, 아파트 단지와 상업·업무용 건물 등이 뒤범벅된 현재의 도시 구조를 갖고서는 향후 50년의 미래를 약속할 수 없다. 따라서 강남의 재개발·재건축은 단지 주택 문제가 아니라 도시 경쟁력 차원에서 접근해야 하며, 이를 애써 외면하는 것은 첫 단추를 끼지 않고 남은 단추의 구멍을 찾는 우(憂)를 범하는 것과 같다. ☹