

# 건설동향브리핑

CERIK

제769호  
2020.8.10

## 정책동향

■ 공공참여 고밀재건축 도입, 주택공급으로 이어질까?

## 시장동향

■ 임대주택 재고 298.5만호... 전체 주택의 16.9%

■ 2019년 건설자산, 전년 대비 6.1% 증가

## 산업정보

■ ENR 225대 설계기업 매출 4년 연속 상승세

## 건설논단

■ 편제와 국민분열

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 공공참여 고밀재건축 도입, 주택공급으로 이어질까?

- 실익이 적어 특히 수요자 선호 단지에서 참여 저조 예상 -

### 공공참여 고밀 재건축 모델, 서울권역 주택공급 확대 방안 중 하나

- 정부는 8·4 주택공급 대책에서 13.2만호 이상의 추가 공급 방안을 발표함. 이 중 5만호 이상을 공공참여형 고밀 재건축을 통해 공급할 계획인데, 이는 이번 공급 대책에서 가장 큰 비중을 차지하고 있음.
- 공공참여 고밀 재건축은 소유자들의 동의를 받아 정부가 공공 시행자로 참여하며, 종 상향과 층수 제한 완화 등의 인센티브를 제공하여 주택공급을 확대하는 방식임. 여기에 대한 반대급부로 증가 용적률의 50~70%를 환수하여 공공주택을 공급할 계획임.
  - 토지 등 소유자의 2/3 이상 동의시 LH·SH 등의 공공기관이 공동 시행자로 참여함. 종 상향, 규제 완화(층수 제한, 공원 설치) 등을 통해 주택공급 물량을 확대하고, 공공 지원을 통해 빠른 사업추진을 가능케 함. 하지만 재건축초과이익환수제, 분양가상한제 제외 인센티브는 제공되지 않음.
  - 인센티브에 대한 반대급부로 증가 용적률의 50~70%를 기부채납으로 환수할 예정임(세부사항은 향후 확정). 이를 통해 기대 수익률의 90% 이상 환수할 계획임.
  - 정부는 정비구역으로 지정되었으나 사업시행인가를 받기 전 단계 구역 중 20%가 참여할 것으로 예상하고 있음. 이를 통해 5년간 5만호 이상 공급이 가능할 것으로 추산 중임.

<표 1> 공공참여형 고밀 재건축시 기부채납

[ 기존 재건축 ]		[ 공공참여형 고밀 재건축 ]	
용적률 (250→300%)	배분 구조	용적률 (250→500%)	배분 구조
+50%	기부채납 1/2 : 50호(임대) 일반분양 1/2 : 50호	+250%	기부채납(임대 1/4) : 125호
250%	조합원 및 일반 분양 : 500호		기부채납(분양 1/4) : 125호
			일반분양 1/2 : 250호
		250%	조합원 및 일반 분양 : 500호

\* 당초 500호 → 기존 재건축 600호  
   ↳ 조합원+일반분양 550호  
   기부채납(임대) 50호

\* 당초 500호 → 공공참여형 고밀 재건축 1,000호  
   ↳ 조합원 + 일반분양 750호  
   기부채납(임대) 125호, 기부채납(분양) 125호

자료 : 국토교통부.

## ■ 원하는 '지역', 원하는 '시기'에 원하는 '물량'의 주택공급 발생은 어려울 듯

- 높은 공공기여 조건과 불충분한 인센티브, 주거 환경 저하 우려, 그리고 공공과의 공동시행으로 발생할 수 있는 리스크로 인하여, 특히 '수요자 선호지역'에서의 참여가 저조할 것으로 예상됨.
  - 용적률 증가로 인해 사업 당시 소유자들이 부담해야 할 추가분담금은 다소 줄어들 수 있음. 하지만, 높은 기부채납 비율, 재건축 초과이익환수제와 분양가상한제 적용 제외로 인해 인센티브 수준은 제한적임.
  - 반면, 고밀 개발로 인한 주거환경 저하, 임대주택 확대에 대한 거부감, 토지지분 감소 등으로 완공 후 주택 가치는 기존 방식에 비해 낮아질 가능성이 큼. 일부 지역에서는 추가분담금 감소 폭보다 주택가치 하락 폭이 더 클 수 있을 것으로 예상됨.
  - 따라서 주택가격 상승을 선도하고 있고, 소유자들의 추가분담금 납부 능력이 높은 강남권, 주요 역세권 등 '수요자 선호지역'에 위치한 단지의 참여는 상당히 저조할 것으로 예상됨.
- ※ 강남권 정비사업 참여자 인터뷰 결과, 일부 사업장에서는 일반분양과 임대주택 공급을 최소화하는 대신 면적을 대형화하고 고급 내장재를 사용하는 방식으로 추진하고 있음. 이를 통해 많은 추가 분담금을 부담하더라도 재건축 초과이익환수 부담을 최소화하고 완공 후 주택 가치 극대화를 추구 중임.
- 사업 참여를 검토하기 위한 필수적인 세부 요건이 아직 확정되지 않았고, 조합의 의사결정 구조의 특성을 고려시 정부가 목표하는 기간 내 주택 공급으로 이어지기는 어려울 것으로 예상됨.
  - 기부채납 비율, 임대주택 인수가격, 임대주택 유형(입주자 특성), 의사결정 과정에서의 공공-소유자 권한배분 등 핵심 세부사항이 결정되지 않은 상황으로, 소유자들이 본격적으로 검토를 시작하기까지도 추가 시간이 소요될 것으로 보임.
  - 또한, 일사불란한 의사결정이 어려운 조합의 의사결정 구조의 특성을 고려해볼 때, 의사결정이 내려지기까지는 상당한 시간이 필요할 것으로 예상됨. 따라서 정부가 목표로 하는 5년 내 주택 공급으로 이어지는 단지는 상당히 제한적일 것임.
- 이 밖에도 학교 일조권 침해 등으로 용적률 상향이 제한되거나, 지나치게 과밀화되는 주거 환경에 대한 거부감으로 최대 용적률까지의 상향을 거부하는 단지가 상당수 나올 수 있음. 결과적으로 실제 공급으로 이어지는 물량은 정부 목표에 상당히 미달할 것으로 예상됨.
- 따라서, 사업성 부족, 높은 추가 분담금 등으로 인해 주로 민간 재건축 방식으로 사업추진이 어려웠던 지역에서 긍정적으로 검토할 것으로 판단됨. 소비자 선호지가 아닌 지역의 중층 고밀 단지나, 재건축이 힘들어 리모델링을 검토하고 있던 단지를 중심으로 사업 참여가 예상됨.

## ■ 실효성 있는 정책을 위해서는 참여자 선호를 충분히 반영한 ‘워킹 가능한 모델’ 도입해야

- ‘공공참여 고밀 재건축’ 모델을 통하여 기존 민간주도 정비사업 방식으로 공급 가능한 물량 이상을, 특히 ‘수요자 선호지역’에서 유도하기 위해서는 해당 지역 소유자들의 선호를 면밀히 고려한 인센티브 제공이 필요함.
  - 공공개발과는 달리 민간사업인 재건축사업은 토지주인 소유자들의 참여가 필수적임. 이들의 자발적 참여를 유도하기 위해서는 그들의 선호를 충분하게 반영한 인센티브 제공이 필요함.
  - 이번에 발표된 사업모델의 경우 단기적으로 조합원들의 추가분담금 부담은 감소할 수 있으나, 중장기적으로 주거환경 저하와 토지지분 감소 등으로 인해 오히려 경제적 손실이 발생할 가능성이 있음. 따라서 추가분담금 부담 능력이 있는 소유자들의 참여를 유도하기는 힘들 것으로 보임.
  - 소유자들의 자발적 참여를 유도하기 위해서는 충분한 수준의 경제적 인센티브 제공과 동시에 소유자들이 우려하는 사항(예 : 공공개입 정도, 공공주택 유형 및 비율 등)에 대한 고려도 필요할 것임.
- 강남권, 주요 역세권 등 수요자 선호지역의 경우 이미 사업추진 의지가 강하고 역량이 높음. ‘일상적 행정절차의 정상적 진행’ 만으로도 빠른 사업추진이 가능함. 정부가 원하는 시기에 주택 공급을 유도하기 위해서는 기존 재건축사업을 정상적으로 진행시키는 것이 가장 효과적일 것임.
  - 강남권, 여의도, 목동 등 수요자 선호지역 단지의 경우 최근 ‘주택시장 과열’이라는 이유로 정비구역 지정, 정비계획 수립 등 ‘일상적 행정절차’ 진행이 중단되었음. 행정절차의 정상적 진행만으로도 신속한 사업추진이 가능함.
  - 여기에 더해 최근 운영했던 ‘정비사업 지원 TF’와 같은 행정 지원이 병행될 시 더욱 빠른 사업추진이 가능할 것으로 보임.
- 미개발지가 절대적으로 부족한 서울시에서, 특히 수요자들의 선호도가 높은 지역에 주택공급을 확대하기 위해서는 정비사업의 정상화가 절대적으로 요구되고 있음. 단기적으로는 다소 부작용이 있을 수 있으나, 보다 장기적 관점을 가지고 민간과 공공이 win-win 할 수 있는 방향으로의 제도설계가 요구됨.
  - 공공성의 극대화(예 : 공공기여 비율 및 ‘불로소득’ 환수 확대)가 반드시 공익의 극대화(예 : 공급증가, 부동산시장 안정, 서민주거 안정 등)로 이어지지 않는음.
  - 정책 목적 달성을 위해서는 시장참여자들의 선호를 충분히 고려하여 민간과 공공 win-win할 수 있는 방향으로의 정책 개선이 필요함.

이태희(부연구위원 · thlee@cerik.re.kr)

## 임대주택 재고 298.5만호… 전체 주택의 16.9%

- 임대주택 공급은 임대차 시장 안정에 일정 부분 기여 -

### 임대주택 재고, 전체 주택의 16.9% 차지

- 2010년 이후 매입 임대주택의 급격한 증가와 함께 공공 임대주택의 비중이 전체 주택 수의 10%를 넘어섬.
- 공공 임대주택은 2018년 기준 298.5만호로 전체 주택 수 대비 16.9%의 비중을 차지하고 있으며, 단기 임대 및 수요가 제한된 5년 건설/사원임대를 제외하면 14.2% 수준임.

<표 1> 임대주택 재고 추이

(단위 : 천호)

구분	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018
재고주택 수	10,959	13,223	14,677	16,367	16,692	17,123	17,633
임대주택 수	754	1,243	1,399	1,938	2,273	2,460	2,985
(비중)	(6.9%)	(9.4%)	(9.5%)	(11.8%)	(13.6%)	(14.4%)	(16.9%)
(5년 건설/사원임대 제외 비중)	(3.1%)	(4.3%)	(6.3%)	(9.9%)	(11.2%)	(11.9%)	(14.2%)
장기(영구/50년/국민)임대	269	358	667	1,163	1,256	1,366	1,547
5년 건설/사원임대	419	675	472	312	403	418	489
매입임대	66	210	260	463	614	676	949

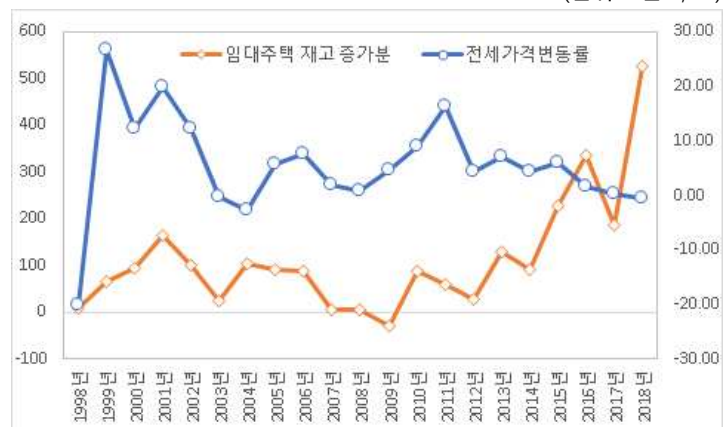
자료 : 국토교통부, 통계청.

- 한편, 임대주택 재고와 아파트 전세 가격은 역의 관계를 보이고 있음.

- 임대주택 재고 증가량이 많은 경우 아파트 전세가격 변동률은 둔화하는 흐름을 보이며, 반대로 임대주택 재고 증가분이 크지 않을 경우는 전세가격 변동 폭이 확대되는 경향을 보임.
- 임대주택 재고 증가분과 아파트 전세가격 변동률의 상관관계 지수는 -0.013로 나타남.

<그림 1> 아파트 전세가격과 임대주택 재고 증가량

(단위 : 천호, %)



자료 : 국토교통부.

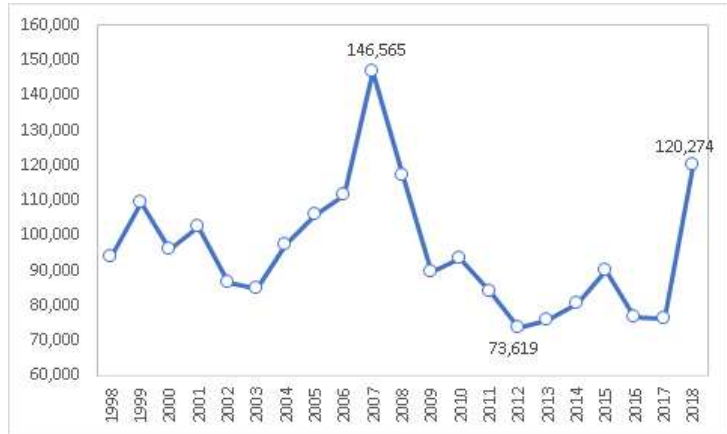
## 임대주택 건설 실적은 최근 증가

● 임대주택 건설 실적은 2018년 급격히 증가함.

- 외환위기 직후 줄어든 임대주택 건설 실적이 참여정부 들어 증가하였으나 금융위기 이후 다시 감소함. 그러다 2018년에 12만 274호를 공급함.
- 임대주택 건설에 따른 공급 효과는 시간적으로 2~3년 뒤에 나타남에 따라 2020년 이후 임대차 시장 안정에 일정 부분 기여할 전망이다.

<그림 2> 임대주택 건설 실적(1998~2018)

(단위 : 호)



자료 : 국토교통부.

● 지난 8월 4일 정부는 용적률 상향, 정비사업 공공성 강화, 도심 공급 확대 등을 주요 내용으로 하는 “서울권역 등 수도권 주택공급 확대 방안”을 발표함.

- 도심 내 군부지, 공공기관 이전부지 등의 신규 택지 발굴을 통해 3.3만호를 공급할 계획임.
- 3기 신도시 등 용적률 상향 및 기존 사업 고밀화를 통해 2.4만호를 공급할 계획임.
- 재건축 및 재개발 등 정비상의 공공성 강화를 통해 7.0만호를 공급할 계획임.
- 또한, 역세권 주거지역 용적률 완화, 입지규제 최소구역제도 도입 등의 개선을 통해 공급 확대를 도모할 계획이며 기존 공공분양 물량 사전청약을 0.9만호에서 6만호로 확대할 예정임.

## 일정 수준 이상의 공급 확대 불가피

● 임대주택 재고 증가량과 전세가격 변동률이 (-)관계를 보임에 따라 지속적인 임대주택의 공급이 필요함.

- 임대주택 재고 증가량의 확대는 전세가격의 변동률을 둔화시킴에 따라 일정 수준 이상까지 임대주택 공급 확대가 필요함.

● 최근 ‘8·4 수도권 주택공급 대책’은 시장에 공급 확대에 대한 신호를 주기 때문에 전세시장 안정에 긍정적으로 작용할 전망이다. 다만, 공급 확대에 따른 비인기지역 또는 외곽지역 공가 발생 등에 대한 대비가 필요함.

엄근용(부연구위원 · kyeom@cerik.re.kr)



## 2019년 건설자산, 전년 대비 6.1% 증가

- 토지자산은 전년 대비 6.6% 증가한 8,767조원 기록 -

### ■ 2019년 말 국민순자산은 1경 6,621.5조원으로 GDP의 8.7배 기록

- 2019년 말 기준 우리나라의 국민순자산(國富)은 전년 대비 6.8%(1,057.7조원) 증가한 1경 6,621.5조원을 기록했으며, 이는 국내총생산(GDP)의 8.7배임.
- 국민순자산 중 비금융자산은 1경 6,041.5조원으로 국민순자산의 96.5%를 차지했고, 금융자산(1경 7,213.1조원)에서 금융부채(1경 6,633.1조원)를 뺀 순금융자산은 580.0조원으로 국민순자산의 3.5%를 차지함.
- 비금융자산에 속하는 생산자산은 7,221.5조원으로 전년 대비 6.2%(422.7조원) 증가했으며, 비생산자산은 8,820.0조원으로 6.6%(542.7조원) 증가함.

<표 1> 최근 국민순자산 규모 변화 추이

(단위 : 조원, %, 배)

구분	2018p	증감액		2019p	증감률	
		증감액	증감률		증감액	증감률
국민순자산	15,563.8 [8.2]	1,249.8	8.7	16,621.5 [8.7]	1,057.7	6.8
비금융자산	15,076.1	1,042.5	7.4	16,041.5	965.4	6.4
생산자산	6,798.8	455.1	7.2	7,221.5	422.7	6.2
비생산자산	8,277.3	587.4	7.6	8,820.0	542.7	6.6
순금융자산	487.7	207.3	73.9	580.0	92.3	18.9

주 : [ ] 내는 국내총생산 대비 배율(배).

자료 : 통계청·한국은행, "2019년 국민대차대조표 결과(잠정)" 보도자료, 2020.7.21.

### ■ 2019년 말 건설자산은 전년비 6.1% 증가한 5,353.1조원, 국민순자산의 32.2% 차지

- 2019년 말 기준 국민순자산의 32.2%를 차지하고, 생산자산 중 가장 큰 비중(74.1%)을 차지한 건설자산은 5,353.1조원으로 전년 대비 6.1%(309.7조원) 증가함.
- 세부 유형별로 살펴보면 주거용 건물자산이 1,722.1조원으로 전년 대비 7.1% 증가했고, 비주거용 건물자산은 1,711.6조원으로 전년 대비 6.6% 증가함.
- 건설자산 가운데 가장 비중이 높은 토목 건설자산은 전년 대비 4.9% 증가에 그친 1,919.4조원을 기록함.

<표 2> 최근 건설자산 규모 변화 추이

(단위 : 조원, %)

구분	2017		2018p		2019p	
건설자산	4,692.2	(5.6)	5,043.4	(7.5)	5,353.1	(6.1)
주거용 건물	1,466.6	(7.5)	1,607.9	(9.6)	1,722.1	(7.1)
비주거용 건물	1,482.7	(6.1)	1,605.8	(8.3)	1,711.6	(6.6)
토목건설	1,743.0	(3.6)	1,829.7	(5.0)	1,919.4	(4.9)

주 : 1) 당해년 말 명목 순자본스톡(자산가액) 기준.

2) ( ) 내는 전년 대비 증감률(%).

자료 : 통계청·한국은행, "2019년 국민대차대조표 결과(잠정)" 보도자료, 2020.7.21.

## 2019년 말 토지자산은 전년 대비 6.6% 늘어난 8,767조원, 국민순자산의 52.7% 차지

- 비생산자산에 해당하는 토지자산은 2019년 말 기준으로 8,767조원을 기록해 전년 대비 6.6%(541.4조원) 증가하였으며, 국민순자산의 52.7%를 차지함.
- 토지자산 중 가장 큰 비중(70.9%)을 차지하는 건물·구축물 부속토지 자산이 지가 상승 등의 영향으로 전년 대비 7.0% 증가한 6,218.3조원을 기록함.
- 세부적으로 주거용 건물 부속토지가 3,334.7조원으로 전년 대비 7.5% 증가했고, 비주거용 건물 부속토지는 1,976.2조원으로 6.9% 증가한 가운데, 구축물 부속토지는 5.6% 증가에 그친 907.4조원을 기록함.
- 주거용 건물 부속토지(43.0%) 및 비주거용 건물 부속토지(23.7%)가 토지자산 전체 증가의 66.7%를 기여함.
- 한편, 농경지, 임야, 문화오락용 토지는 각각 1,192.5조원(5.1% 증가), 566.2조원(3.9% 증가), 287.7조원(3.3% 증가)을 기록함.

<표 3> 최근 토지자산 규모 변화 추이

(단위 : 조원, 배, %)

구분	2017		2018p		2019p	
토지자산	7,638.9	(100)	8,225.6	(100)	8,767.0	(100)
건물·구축물 부속토지	5,359.9	(70.2)	5,809.2	(70.6)	6,218.3	(70.9)
주거용 건물 부속토지	2,847.4	(37.3)	3,101.8	(37.7)	3,334.7	(38.0)
비주거용 건물 부속토지	1,704.0	(22.3)	1,848.0	(22.5)	1,976.2	(22.5)
구축물 부속토지	808.5	(10.6)	859.4	(10.4)	907.4	(10.4)
농경지	1,073.3	(14.1)	1,134.6	(13.8)	1,192.5	(13.6)
임야	519.7	(6.8)	544.8	(6.6)	566.2	(6.5)
문화오락용 토지	239.1	(3.1)	264.3	(3.2)	287.7	(3.3)
기타 토지	447.0	(5.9)	472.7	(5.7)	502.4	(5.7)

주 : 1) 당해년 말 명목 순자본스톡(자산가액) 기준.

2) ( ) 내는 토지자산 전체 대비 구성비(%).

자료 : 통계청·한국은행, "2019년 국민대차대조표 결과(잠정)" 보도자료, 2020.7.21.

이홍일(연구위원 · hilee@cerik.re.kr)



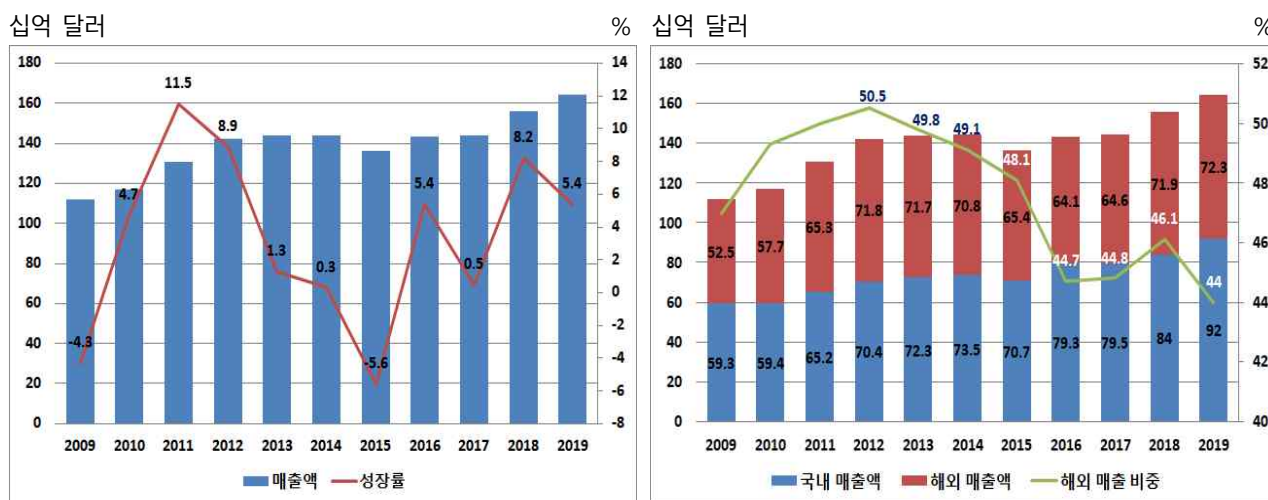
# ENR 225대 설계기업 매출, 4년 연속 상승세

- 2019년 기준으로 전년 대비 5.4% 증가한 1,643억 달러 기록 -

## ENR 225대 설계기업의 작년 글로벌 매출, 전년보다 84억 달러 증가한 1,643억 달러

- 세계 설계기업의 2019년 글로벌 매출(국내+해외)이 4년 연속 상승세를 기록함.
  - 2018년 처음으로 1,500억 달러를 돌파한 글로벌 매출이 2019년에도 탄탄한 성장세를 유지할 수 있었던 이유는 국내 매출 증가 때문이다.
  - 2018년 840억 달러를 기록한 설계기업의 국내 매출은 전년 대비 9.5% 증가한 920억 달러로 역대 최초로 900억 달러대를 기록함.
  - 반면, 해외 매출은 전년 대비 0.6% 증가에 그치며 723억 달러를 기록함. 또한, 해외 매출이 글로벌 매출에서 차지하는 비중은 44%로 감소해 2007년(42.8%) 이후 최저치를 기록함.

<그림 1> ENR 225대 설계기업 매출 및 성장률(좌)과 국내 및 해외 매출 추이(우)

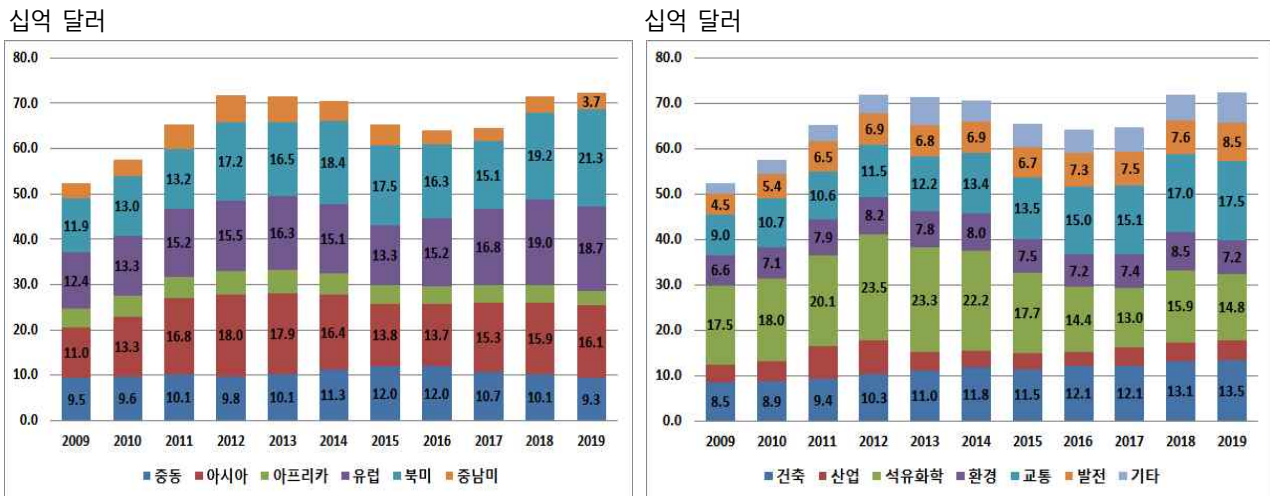


자료 : ENR.

- 지역별로는 북미 시장이 전년 대비 21억 달러 증가한 213억 달러, 유럽 시장은 소폭 감소한 187억 달러를 기록하며 해외 매출 규모로 1위와 2위를 차지함.
  - 북미 시장은 2017년 151억 달러를 기록한 이후 2년 연속 매출 증가세를 보였지만, 유럽 시장은 2016년부터 이어오던 성장세가 꺾임.
  - 아시아와 중남미 시장은 전년 대비 각각 2억 달러와 1억 달러 증가한 161억 달러와 37억 달러를 기록하며 성장세를 유지함.

- 중동 시장은 전년 대비 8억 달러가 감소한 93달러를 기록하며 2012년 이후 처음으로 100억 달러에도 미치지 못함.
- 공종별로는 교통 부문이 전년 대비 5억 달러 증가한 175억 달러를 기록하며 2011년 이후 8년 연속 성장세를 유지함.
- 발전과 건축 부문도 전년 대비 각각 9억 달러와 4억 달러 증가하며 85억 달러와 135억 달러를 기록하며 상승세를 이어감.
- 반면에, 2018년 159억 달러를 기록하며 2015년부터의 감소세를 마감했던 석유화학 부문은 성장세를 이어가지 못하며 11억 달러 감소한 148억 달러에 그침.

<그림 2> ENR 225대 설계기업 지역별(좌) 및 공종별(우) 해외 매출 추이



자료 : ENR.

## 코로나19와 유가 변동성, 미·중 갈등 확대는 해외 설계시장 낙관론을 경계하게 만들어

- 코로나19 확산 영향이 2019년 설계기업의 해외 매출에 반영되지 않았다는 점을 고려할 때, 인프라 부문의 투자 증가에만 의존한 낙관적 시장 전망은 경계해야 함.
- 오히려 코로나19로 인한 경제 회복 장기화와 유가 변동성 확대, 미·중 간 갈등 증가 등으로 인해 해외 설계시장의 불확실성은 커질 것임.
- 세계 경제 회복을 위한 방안 중 하나로 인프라 부문의 투자 확대는 많은 국가에서 주요한 정책 수단이 되고 있음. 때문에, 관련 사업 수주를 위한 공공 펀드 투자 활용 등 적극적인 수주 전략의 실행이 필요함.

손태홍(연구위원 · thsohn@cerik.re.kr)

## 편세와 국민 분열

중국 예기(禮記)의 단궁하편에는 ‘가정맹어호야(苛政猛於虎也)’라는 말이 있다. ‘가정(苛政)’이란 혹독한 정치를 말하며 이로 인해 백성들에게 미치는 피해는 사납고 무서운 호랑이의 해(害)보다 더 크다는 의미이다.

혹독한 정치란 무엇일까? ‘가정맹어호야’의 유래를 좀 더 살펴보자. 옛날, 공자가 노나라의 혼란에 환멸을 느끼고 제나라로 가던 중 허술한 세개의 무덤 앞에서 슬피 우는 여인을 만났다고 한다. 사연을 물으니 시아버지와 남편 그리고 아들을 모두 호랑이가 잡아먹었다는 것이었다. “그렇다면 이곳을 떠나서 사는 것이 어떠냐”하고 공자가 묻자 여인은 “여기서 사는 것이 차라리 괜찮습니다. 다른 곳으로 가면 무거운 세금 때문에 그나마도 살 수가 없습니다”라고 대답했다고 한다. 예나 지금이나 혹독한 세금에 대해 국민이 느끼는 두려움은 생명보다 더 큰 듯하다.

지난 7월 22일 정부는 소득세 과세표준 10억원 초과 구간 신설 및 최고세율 상향 조정(42% → 45%), 고가 주택 보유자와 다주택자에 대한 과세 강화, 금융투자소득에 대한 과세 도입 등을 주요 내용으로 하는 ‘2020년 세법 개정안’을 발표했다. 코로나19의 피해 극복을 위한 투자 및 소비의 활성화와 한국판 뉴딜 등 신산업에 대한 투자 재원 마련이 세법 개정의 목적이라고 한다.

하지만 부동산과 관련된 세금의 인상이 개편안의 주요한 내용인 것으로 보아, 저소득층과 비교하면 세금을 더 납부할 ‘돈’은 있으나 납세자의 숫자가 적어 증세에 대한 거부감이 덜 표출될 것으로 예상되는 일부 부자들을 대상으로 한 증세안이라는 느낌을 지울 수 없다. 그러나 생각해보자. 금번 증세의 주대상이 된 부자들도 우리나라의 아주 소중한 국민의 일원이다. 또한, 우리가 익히

알고 있듯이, 국방·교육·근로의 의무와 함께 국민의 4대 의무를 누구보다도 충실이 이행하고 있는 국가의 재원인 것이다.

코로나19의 발발로 저소득층과 영세기업의 어려움이 가중되자 이들을 경제적으로 지원하기 위한 비용 마련의 일환(一環)으로 고소득층에게 세금을 더 징수하는 것은 일견 타당해 보인다. 그러나 전체 근로소득자의 40%에 달하는 722만명의 근로소득세 면제자에 대한 과세 방안이 없는 상태에서 부동산 보유자를 중심으로 한 세법의 개편은 부동산 소유자와 비소유자 계층 간 분열을 조장한다는 비판을 면하기 어려울 것이다. 또한, 이번 증세안은 조세 재원 확보의 영속성 측면에서도 문제가 있다. 통계청 발표에 의하면 지난 2019년 5,171만명이었던 우리나라의 인구는 약 20년 후인 2040년에는 5,085만명으로 2019년 대비 86만명 감소한다고 한다.

인구 감소는 국가 경제성장과 조세 수입에 큰 영향을 미치는 만큼 일부 계층에 대한 편중된 조세 수입은 미래의 국가 재정 안정을 위해서도 좋은 개선안은 아닐 것이기 때문이다. 국민의 복지증대에 대한 기대는 나날이 커질 것이며 이를 정권 유지의 방편으로 삼는 정치세력과의 이해가 맞물리는 한 한번 올린 세금을 내리기는 쉽지 않을 것이다. 국가의 근본이 되는 국민의 숫자가 감소하는 상황에서 근로소득 면제자를 포함한 소득 탈루자에 대한 합리적 징세 방안이 확립되지 않는 한 일부 계층에게 편중된 대한 조세 부담은 갈수록 커질 것이며, 이는 결국 재산의 과소에 따른 국민계층 분열로 이어질 수 있음을 정부는 잊지 말아야 한다. <경기일보, 2020.8.2.>

임기수(연구위원 · kslim@cerik.re.kr)