

# 건설동향브리핑

CERIK

제782호  
2020.11.16

## 정책동향

- 민간투자사업 활성화, 정부고시사업 시행 통해 유도해야
- '좋은 개발사업', 도시의 운명을 바꿀 수 있다

## 시장동향

- 부산·대구 지역, 정비사업 인기로 주택가격 상승세

## 건설논단

- 국민의 화합을 위한 정치

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

## 민간투자사업 활성화, 정부고시사업 시행 통해 유도해야

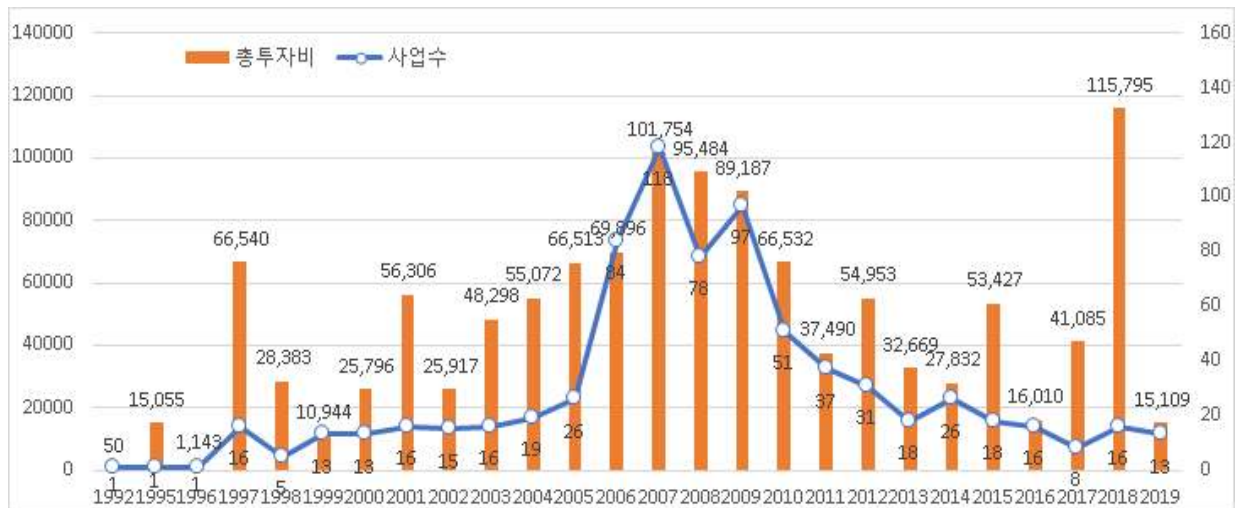
- 금융위기 후 총투자비와 사업 수 급감, 2019년엔 13건, 1.5조원에 불과 -

### ■ 민간투자사업 금융위기 이후 총투자비 및 사업 수 감소세

- 민간투자사업은 1992년 최초의 민간투자사업이 시작된 이후 금융위기 직전까지 증가세를 보였으나, 금융위기 이후 민간투자사업은 총투자비 및 사업 수가 급격히 감소함.
- 1999년 민간제안방식과 운영수입보장제도(MRG)가 도입된 이후 증가하였으나, 2007년 이후 감소세를 보이고 있음.
- 2019년은 총 13건, 1.5조원의 민간투자사업 실시협약이 체결됨.

<그림 1> 연도별 민간투자사업 추이(1992~2019)

(단위 : 억원, 건)



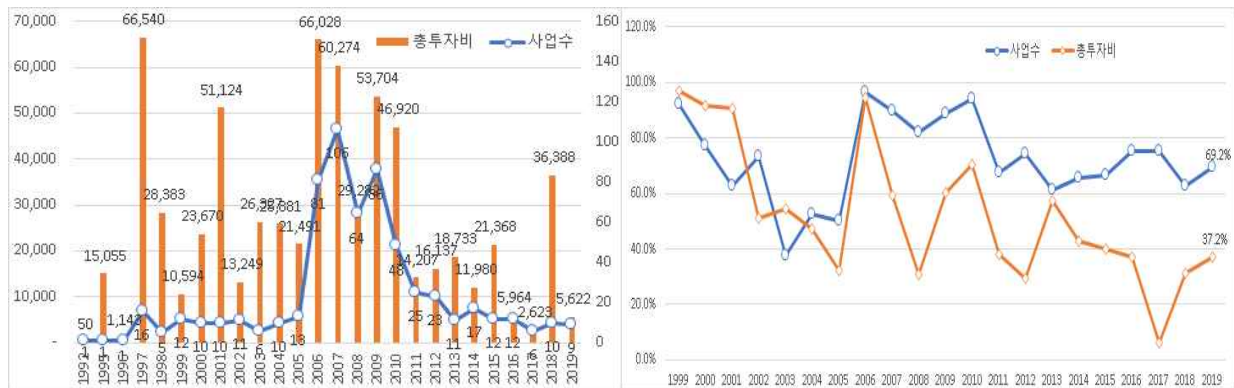
주 : 1993, 1994년은 사업실적이 없음.

자료 : 2019년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서.

- 민간투자사업의 정부고시사업은 전체 민간투자사업 추이와 유사한 흐름을 보이고 있으며, 전체 민간투자사업에서 정부고시사업이 차지하는 비중 역시 감소함.
- 정부고시사업은 2007년을 기점으로 감소세를 보이고 있으나, 2017년 6건으로 최저치를 보인 이후 서서히 회복세를 보이고 있음.
- 정부고시사업 사업 수의 비중은 전체 민간투자사업의 60%를 상회하고 있으나, 총투자비는 40% 이하로 급감함.

<그림 2> 민간투자사업 정부고시사업 추이와 비중(1992~2019)

(단위 : 억원, 건)



주 : 1993, 1994년은 사업 실적 없음.

자료 : 2019년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서.

주 : 1999년 이전은 정부고시사업만 존재함.

자료 : 2019년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서.

## 2019년, 국가관리로 추진하는 정부고시 임대형이 다수

- 2019년 민간투자사업은 총 13건, 1조 5,109억원 규모가 추진되었으며, 국가관리에 의한 정부고시 임대형 사업이 주를 이룸.
  - 그동안 지자체관리 사업이 주를 이루었으나, 2019년 들어 국가관리 사업이 다수를 차지함.
  - 발주방식별로는 정부고시 임대형 사업이 8건, 3,280억원으로 가장 높은 실적을 보임.

<표 1> 2019년 민간투자사업 현황

(단위 : 건, 억원)

구분	사업 수	총투자비	국가관리		국가관리 지자체		지자체관리		정부고시				민간제안 (수익형)	
			사업 수	총 투자비	사업 수	총 투자비	사업 수	총 투자비	수익형		임대형		사업 수	총 투자비
									사업 수	총 투자비	사업 수	총 투자비		
2019	13	15,109	7	3,131	4	4,263	2	7,715	1	2,342	8	3,280	4	9,487
전체	753	1217,240	212	705,606	201	3394,41	340	172,193	198	407,930	408	264,797	147	544,513

자료 : 2019년도 KDI 공공투자관리센터 연차보고서.

## 정부고시사업을 통한 민간투자사업 활성화 유도 필요

- 정부에서는 확장적 재정정책을 시행하고 있으나, 여전히 코로나19로 인한 경기 위축 대응은 역부족인 상황임. 따라서 좀 더 적극적인 정부고시사업의 시행을 통해 민간자본 유도를 통한 간접적 재정투자 효과를 도모하는 것이 필요함.
  - 코로나19의 영향이 언제까지 지속될지 불확실한 상황임. 재정투자 자원의 한계 및 급격한 국가부채 상승 등을 감안해 민간투자사업의 활성화를 통해 간접적 재정투자 효과를 도모하는 것이 필요함.

엄근용(부연구위원-kyeom@cerik.re.kr)

## ‘좋은 개발사업’, 도시의 운명을 바꿀 수 있다

- 영국 Liverpool One 사례를 통해 본 성공적인 중심시가지 재생 -

### ■ 현 국내 도심재생 : ‘작고 착한’ 사업에 치중, 영리 목적의 대규모 개발사업에 대한 거부감 커<sup>1)</sup>

- 국내 대다수 도시재생사업에서는 대대적인 인프라 확충이나 대규모 개발사업을 통한 환경 개선방식은 지양(止揚)하고 있으며, 소규모, 점진적 방식 중심으로 사업을 추진하고 있음.
  - 대규모 재개발 사업의 반작용으로 시작된 측면이 있는 국내 도시재생사업에서는 기본적으로 ‘개발’에 대한 상당한 거부감이 있음.<sup>2)</sup> 그래서 대체로 대규모 개발사업보다는 주민 공동 이용시설이나 보육시설 등과 같은 중·소 규모 생활 SOC를 공급하는 방식으로 추진되고 있음.
- 심지어 중·대 규모 사업으로 분류되는 중심시가지형 재생사업에서도 ‘작고 착한’ 사업방식에 치중하고 있음. 도시 공간의 ‘구조적 변화’를 끌어낼 만한 대규모 사업은 부재한 상황이며, 영리 목적의 대규모 개발사업에 대한 거부감이 매우 큰 상황임.
  - ‘도시재생 어울림 플랫폼’이라 불리는 복합 공적 용도 건물 조성, 쇠퇴한 전통시장이나 구도심 상권 활성화 사업 등을 제외하면 대체로 주거지 재생방식과 크게 다르지 않은 경우가 많음.
  - 반면, 교통 접근성 개선이나 도로·공원 확충 같은 대규모 인프라 확충사업, 민간투자 유치를 통한 오피스·호텔·상업시설 등을 조성하는 영리 목적의 부동산 개발사업은 거의 추진되지 않고 있음.<sup>3)</sup>
- 일반적으로 도시재생, 특히 경제적 측면의 재생에 있어 도심은 매우 중요한 위상을 차지하고 있음. 하지만 지금까지의 방식으로는 다양한 구조적 원인이 복합적으로 작용해서 발생하는 도심 쇠퇴 문제를 해결하는 데 상당한 한계를 노정하고 있음.
  - 이런 측면에서, 과감하고 혁신적인 접근을 통해 대규모 복합개발 사업을 성공적으로 추진하여 도시의 운명을 극적으로 바꿀 수 있었던 영국 리버풀시 사례는 중요한 시사점을 주고 있음.

### ■ Liverpool One : 민관 협력을 통한 ‘좋은 개발’로 도시의 운명을 바꾸다

- Liverpool One은 도심 한가운데 미·저이용되고 있던 곳에 조성한 리테일 중심의 대규모 복합 개발사업임. 워터프론트, 업무지구, 리테일 상권의 연결부에 자리 잡고 있었음<그림 1 참조>.

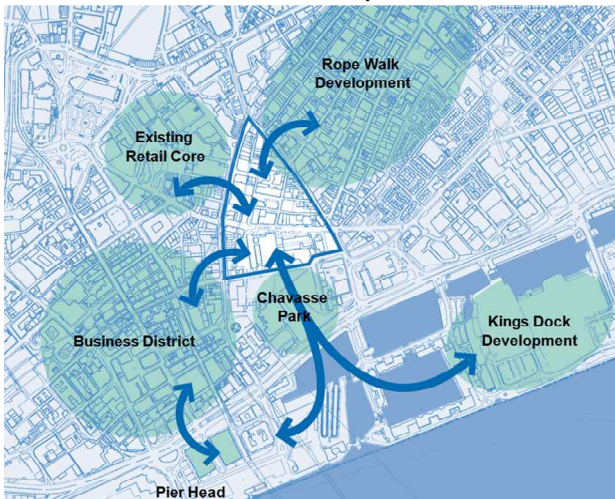
1) 본 내용은 『건설동향브리핑』 782~783호에 걸쳐 연재할 예정임. 782호에서는 사업의 개요와 파급효과를 중점적으로 고찰하고, 이어서 783호에서는 이 사업이 성공적으로 추진될 수 있었던 과정에 대해 자세히 살펴봄.

2) 예 : 인천뉴스(2017) “도시재생사업은 도시개발사업이 아니다”, 제주의소리(2020) “도시 관리는 ‘개발’ 아닌 ‘재생’...역사·정체성 보존 핵심”, 연합뉴스(2019) “옛 청주 연초제조창 2단계 도시재생사업 ‘유보’” 참조.

3) 이태희(2020) “민간참여 도시재생사업 활성화 방안 : 마중물사업으로 끝나는 도시재생을 넘어”.

- 대상지 면적은 17만 $\text{m}^2$ 에 달했으며, <그림 2>에서 볼 수 있듯 2차대전 당시 폭격으로 인해 많은 건물이 파괴되었던 곳으로, 이후 상당 부분 그대로 방치되고 있거나 주차장 등으로 사용되고 있었음.

〈그림 1〉 도심 내에서 Liverpool One의 위치



출처 : BDP (2009) Liverpool : regeneration of a city centre.

〈그림 2〉 개발 전 미·저이용되고 있던 대상지



출처 : <https://ryanblair13393.wixsite.com/>.

- 당시 리버풀시의 도심 환경은 오랜 기간의 도시 쇠퇴로 인해 매우 낙후되어 있음. 도시 전체적으로도 빈곤과 갈등이 심각했으며, 도시의 생존을 위한 큰 전환점이 필요한 시기였음.
  - 리버풀시는 18~19세기 국제 교역과 금융산업을 바탕으로 세계적 도시로 발전하였음. 하지만 1930년대 이후 주력 산업의 경쟁력 상실, 전쟁으로 인한 파괴 등으로 인해 급격히 쇠락해 갔음. 1931년 84만 6,000여 명에 달했던 인구는 2001년 절반 수준인 43만 5,000여 명 수준으로 급감했음.
- 리버풀시는 신노동당 정부가 제시했던 ‘도시 르네상스’<sup>4)</sup>(매력적 물리적 환경 조성, 민간투자 유치)를 통한 도심 재생전략)에 발맞춰 ‘기업가적 시각’으로 도심 재생전략을 수립했음.
- 도심재생의 핵심 전략사업 중 하나로 시는 해당 구역을 민간자본 유치를 통해 대대적으로 재개발하여 복합 쇼핑몰을 조성할 계획을 수립하였음. 이를 통해 향후 도심 활성화의 ‘촉매제’로 활용하고자 했음.
  - 당시 리버풀시는 리테일 경쟁력이 매우 취약하여 많은 시민이 맨체스터 등 이웃 도시에서 쇼핑했음. 즉, 상당한 부의 역외 유출이 발생하던 상황이었음. 리버풀시는 전문기관의 진단을 통해 리테일 경쟁력 강화를 위해서는 높은 품질의 상업공간이 추가로 건설될 필요가 있다는 결론을 내림.
  - 시는 도심 내 핵심지역 간 ‘연결고리’에 위치한 이곳을 개발하여 복합쇼핑몰을 조성하고자 했음. 이를 통해 리버풀 시민뿐 아니라 많은 외부 방문객들을 도시로 끌어들이고자 했음. 리테일 외에도 호텔, 문화시설, 공원 등이 복합된 24시간 활성화된 공간을 조성하여 도시에 활력을 불어넣고자 했음.

4) Urban Task Force(1999), "Towards Urban Renaissance".

〈그림 3〉 Liverpool One 마스터플랜



출처 : BDP (2009) Liverpool: regeneration of a city centre.

〈그림 4〉 기존 도시맥락 속에서 개방형 복합쇼핑몰 조성



출처 : <https://www.architectsjournal.co.uk/>.

- 리버풀시는 내부 완결적이고 폐쇄형으로 설계되는 일반적인 복합 쇼핑몰과는 다르게, 도심의 역사적 가로 패턴을 최대한 수용하여 연도형으로 조성된 개방형 상가 형태가 될 수 있도록 계획하였음. 이를 통해 가로 공간과 건축물이 기존 도심과 조화를 이루고, 보행자의 흐름을 자연스럽게 유도하여 도심 활성화에 기여할 수 있도록 했음.
  - 사람들은 도심 거리를 건다 자연스럽게 쇼핑몰로 들어가고, 다시 Albert Dock이 있는 워터프론트 공간으로 나가도록 설계함. 이를 통해 방문객들을 자연스럽게 다른 핵심 방문지로 유도함.
  - 이를 위해 매우 신중한 과정을 거쳐 세계적 수준의 디벨로퍼(Grosvenor)를 선정하였으며, 이후에도 디벨로퍼와 긴밀한 협의·협력 과정을 거쳐 수준 높은 개발을 실현하기 위해 노력하였음. 세심한 도시·건축 설계를 통해 ‘통일성과 다양성의 조화’를 이룬 전체적으로 매우 수준 높은 개발사업을 완료할 수 있었음. 전체 사업 대상지를 7개의 구역으로 나누고 구역마다 특색을 부여하였음. 건축적 다양성을 높이기 위해 총 26명의 건축회사가 참여하여 40개의 새로운 건물을 설계함.
- 이러한 과정을 거쳐 총 연면적 23만 4,000㎡에 달하는 대규모 개발사업을 성공적으로 완료할 수 있었음. 리버풀시가 소유한 토지(전체 대상지의 약 1/3)를 250년간 장기임차하는 조건으로 디벨로퍼가 한화 약 1조 5천억원(£1b)에 달하는 투자금의 대부분을 부담했음.
  - 대규모 쇼핑몰 외에도 극장 등 문화시설, 아파트 600가구, 2개의 호텔, 대규모 공원, 교통 환승 센터 등이 포함된 복합개발 사업임.
- 기존의 주변 상권에 미치는 피해를 최소화하고, 함께 발전해 나갈 수 있도록 많은 노력을 기울임. 도심 전체를 하나의 상권으로 본다면 Liverpool One이 ‘앵커’ 또는 ‘키 테넌트’ 역할을 해서 도시 내·외 고객들을 리버풀, 특히 도심으로 끌어들이는 핵심 역할을 수행함.
  - 기존 가로상권과 자연스럽게 연결되도록 하여 기존 상권이 받게 될 수 있는 피해를 최대한 줄이고자 하였고, 동시에 입점 업체 선정시 기존 상권에 있는 업체들과 가능한 한 겹치지 않도록 함.

〈그림 5〉 매력적인 개방형 쇼핑몰

출처 : <https://www.bdp.com>

〈그림 6〉 워터프론트와의 연결부에 조성된 공원

출처 : <https://theguideliverpool.com/>

- 2008년 ‘유럽의 문화수도’ 행사에 맞춰 개장된 Liverpool One은 각계각층으로부터 광범위한 호평을 받았으며, 엄청난 파급효과를 유발하며 도시의 운명을 바꿨다는 평가를 받고 있음.<sup>5)</sup>
  - 개장 후 10년간 5,000여 개의 일자리를 창출했고, 2억 8,600만명의 방문객을 유치함. 약 5조원 (£3.3b)의 총부가가치(gross value added)를 창출했으며, 이 중 절반 이상이 지역주민들에게 임금으로 지급됨. 이 쇼핑몰 하나가 리버풀 광역도시권 총부가가치 생산의 1.2%를 담당하고 있음.<sup>6)</sup>
  - 높은 경쟁력으로 최근 전자상거래 발달에 따른 리테일 상권의 전반적인 침체에도 타격이 크지 않다고 함.<sup>7)</sup>

### ■ 현실적이고 ‘기업가적 시각’이 반영될 수 있도록 국내 도시재생 정책의 대전환이 필요해

- 이 사례는 ‘좋은 개발’ 사업이 도시의 운명을 극적으로 바꿀 수 있다는 것을 보여줌. 전통시장이나 구도심 상권 활성화에 치중하고, 반면 대규모 복합쇼핑몰 개발을 도시재생에 적용하는 것을 상상하기 힘든 현 국내 도시재생 방식에 상당한 시사점을 제공해 주고 있음.
  - 최근 전자상거래의 급속한 발달로 인해 전통시장, 가로상권, 대형 마트를 포함한 오프라인 시장 전반이 생존을 걱정해야 하는 상황임. 도심 쇠퇴 문제를 해결하기 위해서는 기존의 사고 틀을 바꿀 수 있는 혁신적인 접근과 기업가적 시각이 반영될 수 있도록 정책의 획기적 전환이 요구되고 있음.
  - 도시가 처한 환경에 따라 접근방식이나 필요한 개발사업의 종류에는 차이가 있을 것이나, 영리 목적의 대규모 개발사업을 터부시하고 있는 현 국내 도시재생 정책에 대대적 수정이 필요함.
- 국가의 역할과 민간 디벨로퍼를 끌어들이고 추진 과정에서 협력해 나가는 방식과 관련해서도 매우 중요한 시사점을 제공해 주고 있음.
  - 시는 행정적·정치적 지원을 주로 담당했으며, 개발비용의 대부분은 민간 디벨로퍼가 조달함.

이태희(부연구위원 · thlee@cerik.re.kr)

5) <https://www.investliverpool.com/>; <https://www.grosvenor.com/>; Nurse, A. (2017). “City Centre regeneration to drive economic competitiveness? The case study of Liverpool one”, LHI Journal 8, pp.91~102 등 참조.

6) 아래에서 소개하는 수치는 디벨로퍼인 Grosvenor가 지원한 사회경제적 영향 평가보고서에서 도출된 내용으로, 추가 검증이 필요함.

7) <https://www.building.co.uk/buildings/how-liverpool-one-is-bucking-the-trend-in-the-retail-sector/5097757.article>.

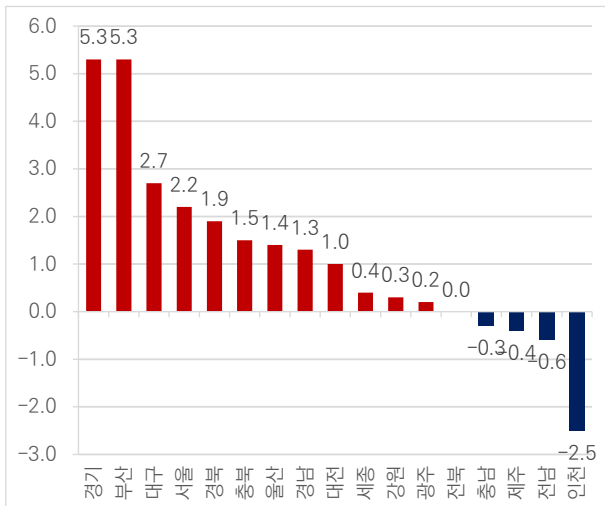
## 부산·대구 지역, 정비사업 인기로 주택가격 상승세

- 재개발·재건축 예상 사업장 위주의 주택시장 상승세 지속 -

### ■ 1~8월 민간주택 수주액 전년 동기 대비 69.9% 증가, 부산과 대구의 재건축재개발 시장 선전<sup>8)</sup>

- 2020년 들어 8월까지 집계된 주택 누적 수주액은 51.9조원으로 역대 최고 실적을 기록함.
  - 대한건설협회(2020) 조사 결과, 2019년 1~8월 건축 수주 증가 폭이 가장 컸던 지역 중 지방 광역시인 부산과 대구가 포함됨(<그림 1> 참조).
- 이는 주로 해당 지역의 재건축·재개발 사업장에서의 수주 인식이 늘었기 때문으로 판단됨.
  - 특히 2020년 1~8월 동안 누적된 재건축·재개발 사업 수주액은 약 17.6조원으로 역대 최대 수준을 기록하였는데 이는 전고점이었던 2014년 대비 18.9% 증가한 것임(<그림 2 참조>).
  - 여기에 민간택지 분양가 상한제가 당초보다 3개월간 유예되면서(기존 4월 28일 → 7월 28일) 민간 택지 중 많은 부분을 차지하고 있는 재건축·재개발 사업에 대한 수주 인식이 증가한 것으로 보임.

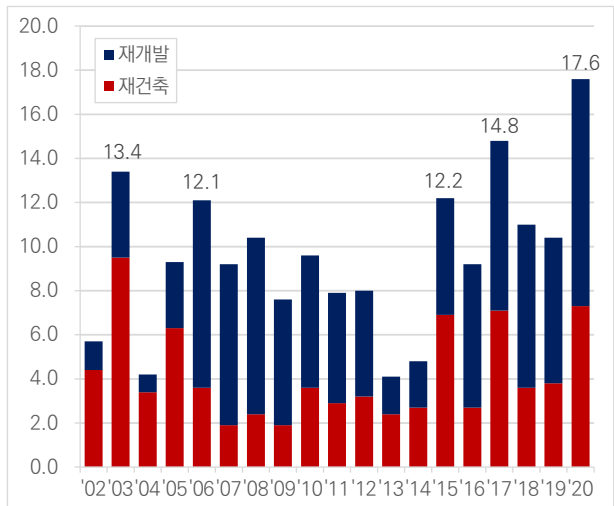
<그림 1> 지역별 YoY 건축 수주 증감액(조원)



주 : 2019년 1~8월 대비 2020년 1~8월 건축 수주 증감액을 나타낸 것임.

자료 : 대한건설협회(2020), 박철한(2020) 재인용.

<그림 2> 재건축·재개발 1~8월 누적 수주액(조원)



주 : 각 연도 1월~8월 누적 수주액을 기준으로 작성한 것으로서, 연간 수주액과는 차이가 있음.

자료 : 대한건설협회(2020), 박철한(2020) 재인용.

8) 민간 건설 수주액 중 주택 부문에 대한 상세한 내용은 지난 11월 2일 개최한 우리 원의 「2021년 건설 경기 전망 세미나」 자료를 참고할 수 있음(<http://www.cerik.re.kr/report/seminar/detail/2429>).

## ■ 수주 인식이 많았던 지방의 재개발·재건축 지역은 거래회전을 빠르고 가격 상승도 가팔라

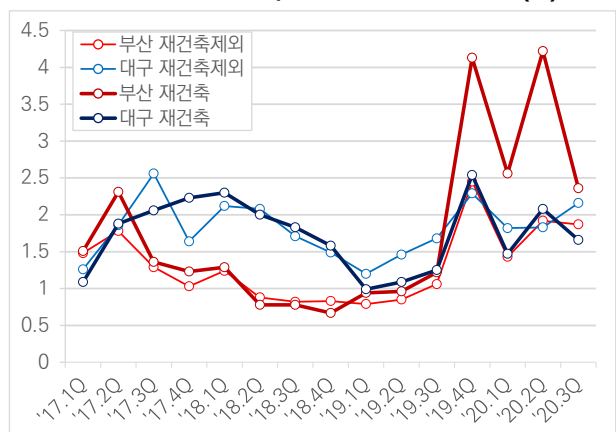
- 지방 광역시 재개발·재건축사업은 부산, 대구, 대전에 집중되어 있음.
  - 실질적으로 사업이 추진되고 있다고 볼 수 있는 조합설립 인가 이후 단계를 기준으로 분석할 때 지방 광역시 재개발·재건축 사업의 많은 부분은 부산, 대구, 대전에 집중되어 있음.
  - 특히 부산 동래, 대구 달서 등 특정 지역은 조합설립 인가 이후 사업장이 각각 9개소, 8개소에 달할 정도로 여러 곳에서 사업이 시행되고 있음(<표 1> 참조).
- 특히 해당 지역별, 상품별 관심도를 나타내는 거래회전율<sup>9)</sup>을 보면, 2019년 하반기 이후 재개발·재건축 물량에 대한 관심도가 높아진 것을 확인할 수 있음(<그림 3> 참조).
  - 부산의 경우 2019년 4분기 이후 당기 거래회전율 4% 초과 분기가 나타날 정도로 재건축 대상 주택에 대한 관심이 높고, 특히 재건축 대상이 아닌 주택과의 격차가 2%p 이상 나타나고 있음.
  - 대구 역시 전반적인 주택 거래회전율이 높은 가운데 2019년 4분기 최근 들어 가장 높은 거래회전율을 나타냄.

<표 1> 지방 광역시 정비구역 수(일부, 개소)

지역	구역 수
부산광역시 동래구	9
대구광역시 달서구	8
대구광역시 수성구	6
부산광역시 해운대구	5
부산광역시 북구	4
대전광역시 동구	3
대구광역시 북구	3
부산광역시 금정구	3
부산광역시 남구	3

주 : 조합설립 인가 이후 단계의 사업장을 계수한 것임.  
자료 : 부동산114(2020).

<그림 3> 지역별, 상품별 거래회전율(%)



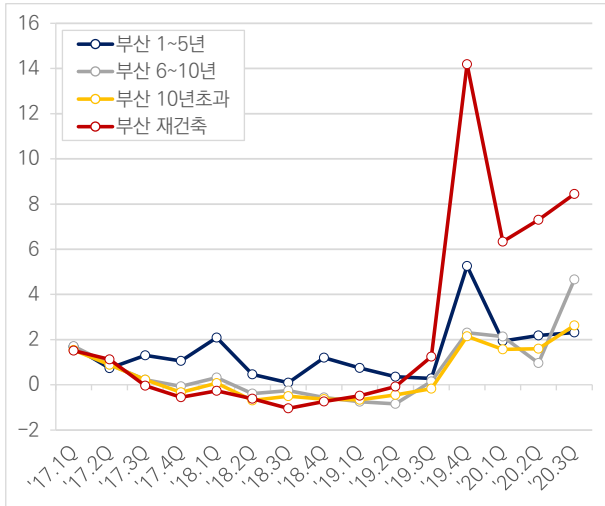
주 : 거래회전율이란, 주택 재고 대비 거래 건수 비율을 나타냄.  
자료 : 부동산114(2020).

- 이들 지역 건축의 연도별 가격 흐름을 살펴보면 재건축 대상 물량에서 2019년 하반기 이후 가격 상승 폭이 큰 것으로 나타남(<그림 4>와 <그림 5> 참조).
  - 부산지역은 재건축 대상 주택의 거래회전율이 급등한 2019년 4분기를 기준으로 지난해 같은 분기와 비교해 14% 이상 상승했고, 그 이후로도 재건축 대상 주택의 분기별 상승 폭이 최소 6% 이상을 기록하며 시장의 관심을 대변하고 있음.

9) 거래회전율이란 주택 재고 대비 거래 건수의 비율을 나타낸 것으로 거래가 빈번히 일어난다는 것은 시장에서의 관심이 크다는 의미로 해석할 수 있으며, 특히 후술할 가격변화율이 가파르게 상승한다는 것을 통해 시장의 관심도를 더 쉽게 파악할 수 있음.

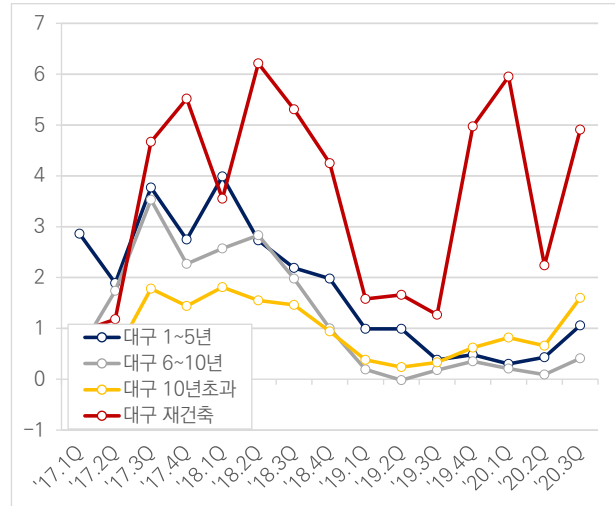
- 대구 역시 2018년 이후 재건축 대상 주택의 가격 상승률이 가장 높은 가운데 2020년 1분기 들어 상승 폭의 격차가 가장 크게 확대된 것으로 조사됨.

<그림 4> 부산 건축연령별 가격 변화율(%)



자료 : 부동산114(2020).

<그림 5> 대구 건축연령별 가격 변화율(%)



자료 : 부동산114(2020).

## 다만 인허가 실적 등 실제 건설 실적으로 이어지지 못하고 있다는 점에서는 주의 필요

- 인허가 실적은 지난 2015년 이후 지속 하락하고 있으며, 주거용 건축허가면적과 착공면적이 소폭 증가했지만 수주의 증가 폭 대비 미미한 수준임.
  - 지난 2015년 전국 기준 인허가 실적은 연간 68.9만호를 기록했던 반면 2019년 인허가 물량은 39.4만호를 기록해 42.8% 감소한 수량을 보이고 있음.
  - 선행지표인 인허가 물량이 감소함에 따라 2020년 입주 예상물량은 전국 기준 약 36.1만호에 달할 것으로 예상되는 반면 내년에는 이보다 27.1%가량 감소한 26.3만호에 그칠 것으로 보임.
  - 지방 시장에서는 주거용 건축허가면적과 주거용 건축착공면적이 소폭 증가하는 것으로 나타났지만 수주의 증가 폭을 감안한다면 미미한 수준에 그쳤으며, 지난 2010년 이후 추이를 비교해볼 때 결코 높은 수준이 아니라는 점에서 수치 해석에 유의하여야 할 것임.
- 즉, 현재 지방의 재개발·재건축 대상 주택에서 발견되고 있는 가격 상승 현상이 실제 개발과 직접적으로 연결되는 상황이 아니며, 오히려 가수요를 촉발해 지역 시장 전반에 영향을 미칠 수 있다는 점에서 유의해야 함.

김성환(부연구위원 · shkim@cerik.re.kr)

## 국민의 화합을 위한 정치

한 나라의 정치력은 정치인과 정치 집단 그리고 정치 시스템의 수준으로 예측할 수 있다고 한다. 정치의 본질적 기능이 국가가 지향해야 할 가치와 방향을 정하고 국가가 가지고 있는 물적·인적자원을 적절한 곳에 알맞은 크기로 배분하는 것인 만큼, 이런 결정을 내리는 정치인이야말로 국가 정치력 평가 요소 가운데 가장 중요하다고 할 수 있다.

정치인의 수준은 나라의 국력과 국가의 흥망(興亡)을 결정짓는 잣대가 된다. 고대 로마나 중국의 여러 제국, 조선을 살펴 들어보자. 그들이 세계 변화에 적응하지 못하고 역사의 뒤안길로 사라진 주된 이유는 국민의 탓도, 기업의 탓도 아닌 나라의 정치 권력을 장악하고 있던 정치인들의 무능과 사익추구, 국가 이익과 반하는 인기영합주의 그리고 국민을 분열시키는 정책 등 잘못된 가치의 추구 때문이었다.

위에서 언급한 바와 같이 국가의 흥망은 정치인의 무능과 국민 분열과 큰 연관이 있다. 우리에게 익숙한 손자(孫子)는 그의 병법서에서 “훌륭한 군주는 백성의 뜻을 한곳으로 모아 생사를 같이할 수 있게 만들어야 한다”라고 지도자(정치인)의 역량에 관해 기술하고 있다. 또한, 맹자(孟子)는 “하늘이 주는 좋은 때는 지리의 이로운만 못하고 지리의 이로운도 사람의 화합만 못하다”라고 하며 아무리 날씨와 시일의 길흉을 견주어 보아도 이는 지리적 견고함을 넘지 못하며, 아무리 지리적으로 견고해도 지키는 이들의 단결이 없으면 전쟁에서 이기지 못함을 강조했다.

코로나19로 인한 경제 침체와 계속되는 세금의 증가 속에서 국민이 느끼는 경제적·정신적 고통은 전쟁시의 어려움과 크게 다를 바 없다. 이제는 국가를 경영하는 정치인이 이에 대한 올바른 방향을 제시해야 할 때다. 그러나 건전한

정치를 통해 국가 발전을 기대하는 국민의 바람과는 다르게 국내의 정치 및 경제 상황은 여전히 어수선하기만 하다. 국가 권력의 주축이 되는 법무 장관과 검찰총장은 1년이 넘게 서로를 비판하며 국민을 두 패로 가르고 있으며 앞선 23번의 부동산 대책의 무(無) 효과 논란에도 불구하고 정부는 전·월세 시장의 불안을 이유로 24번째 부동산 대책을 준비 중이다. 깊어지는 임대인과 임차인 간의 감정의 골이 자칫 부자와 가난한 자 사이의 계층 분열로 확대될까 우려되는 이유이다.

우리 사회는 나이, 직업, 거주지, 성별, 소득, 주택 보유 등 다양한 처지와 역할 그리고 입장을 가진 개인들로 구성돼 있다. 정치란 이런 구성원들의 다양한 생각을 다듬고 원만하게 모아 화합시키는 과정과 결과를 말한다. 만약, 국민의 뜻을 모으는 과정이 편향되거나 그 결과에 국민이 화합되지 못한다면 올바른 정치라 할 수 없을 것이다. 같은 의견을 갖는 사람들만 모여서 정책을 결정한다면 확증편향(確證偏向, Confirmation bias)에 빠져 편협한 결정을 내리기 쉬워진다. 이를 바로 잡기 위해서는 정책 결정의 편향성 점검을 포함한 의사 결정 오류를 막는 절차가 필요하다. 가장 손쉬운 방법이 다양한 의견을 듣는 것이다.

부동산 등 정부 정책의 수립에서도 마찬가지이다. 진정 정부가 전·월세 시장의 가격 안정을 원한다면 주택 임차자의 의견과 함께 보유자 및 공급자의 목소리도 경청해야 한다. 진정 정부가 국민을 화합시키는 정치를 펼치고자 한다면 정치적 성향과 지역색을 배제하고 다양한 국민의 목소리에 귀를 기울여야 하는 것처럼 말이다. <경기일보, 2020.10.26>