

‘공영 개발 확대는 민간 시장 위축시키는 二重 규제’

- ‘2주택마져 투기로 모는 분위기 바람직하지 못해, 투기와 투자의 잣대 모호’ -

8·31 부동산 대책이 발표된 지 한 달이 지났다. 이번 대책은 이전의 어떤 대책보다도 주택 시장에 큰 충격을 던져주고 있다. 투기 온상으로 지목된 강남 지역의 재건축 및 용인, 분양 등지의 아파트 가격 하락 폭이 커지고 있다. 미분양과 분양 계약 해지 사태 등도 예고되고 있다. 이에 따라 건설업체들은 분양률을 높이기 위해 분양가를 속속 인하하고 있고, 분양성이 떨어지는 지역을 중심으로 분양 시기를 미루고 있다. 주택 시장의 가장 큰 충격은 보유세 강화에 따른 구매 수요 감소이다. 특히, 앞으로의 불확실한 주택 경기를 감안할 때 주택 구매 수요는 더욱 감소할 것으로 보인다. 이러한 주택 시장의 위축은 전체 건설 경기에도 커다란 악재로 작용할 전망이다. 주택 경기 침체로 건설업체들이 주택 부분의 수주 감소를 공공 부문에서 보전하려고 하면서 공공공사의 수주 경쟁은 극도로 심화될 것이다. 절대 수요가 줄어들면서 업체간 양극화도 커질 전망이다. 이에 『건설저널』에서는 8·31 부동산 대책이 건설업에 미친 영향을 진단하고 건설업계의 대응 방안을 마련하기 위해 지난달 27일 건설산업비전포럼이 주최한 토론회 내용을 지상 중계한다. 이번 토론회에서는 이상영 부동산114 대표가 ‘8·31 부동산 대책이 건설 시장에 미치는 영향과 대응 방안’을 주제로 발표하였고, 정부와 업계, 그리고 학계 및 연구 전문가들이 패널로 참석해 열띤 토론을 진행하였다. <편집자 주>



참 석 자

- 박선호 건설교통부 주택정책팀장
- 박재룡 삼성경제연구소 수석연구원
- 이상호 한국건설산업연구원 선임연구위원
- 이정근 현대건설 상무
- 허재완 중앙대학교 교수 (가나다순)
- 사회 : 김정호 KDI 국제대학원 교수
- 일자 : 2005년 9월 27일(화)
- 장소 : 건설회관 3층 중회의실

사회 : 이상영 부동산 114 대표께서 8·31 부동산 대책의 영향과 대응 방안에 대해 발표해주셨습니다. 앞으로의 부동산 경기를 예측해 볼 수 있는 좋은 내용이었습니. 발표 내용을 간략하게 요약해보면 8·31 대책 이전에는 양극화 현상이 가시화되고, 국지적인 아파트 값의 상승이 있었습니다. 아파트 값은 주기적으로도 하락하는 추세인데, 8·31 대책이 발표된 이후에 하락 추세가 더욱 가시화되고 있습니다. 그렇지만 3개월 정도 예고된 이후에 발표된 것이기 때문에 시장에서는 어느 정도 대비된 모습을 보이고 있습니다. 또한, 대책 발표 이후에 아파트 시장은 위축되고, 이로 인해 주상복합 시장은 반사이익 효과를 얻을 가능성이 있으며, 상가 시장 등은 현상 유지되

는 등의 효과가 있을 것으로 예상했습니다. 앞으로 8·31 대책이 집행된다면 14개 법안이 국회를 통과해야 되는데, 서울(종합부동산세)의 변화가 있을 가능성이 있다고 합니다. 이에 따라 앞으로 8·31 대책의 효과도 다르게 나타날 것입니다. 대응 방안으로 건설업체는 기대 수익률이 하락할 수 있기 때문에 현재의 분양 위주 사업에서 벗어나 다각화할 필요가 있습니다. 또한, 요즘 소비자들은 금리, 브랜드, 경기 등에 매우 민감하기 때문에 이러한 소비자 반응들을 잘 고려하면서 사업을 진행시켜 나가야 할 것입니다.

이상의 발표 내용을 참고로 지금부터는 좀더 구체적인 진단과 건설업체의 대응 방안에 대해 토론하도록 하겠습니다. 먼저, 건설업체

“주택 공영 개발은 개발 이익을 공적으로 환수하기 위해서, 또한 임대주택을 공공 택지에 많이 공급하여 서민 안정 기능을 강화하기 위해서 나온 정책입니다. 주택 공영 개발 지구를 통해서 주택 시장의 경기 위축을 막고 정부가 주택 경기를 조절할 수 있는 능력을 확충한다는 측면도 있습니다. 민간 부문의 고유 영역을 위축시키거나 공공 부문의 비대화를 촉진시키는 것이 아닌 전체적으로 민간 부문의 시장 자율 기조를 존중하는 범위 내에서 꼭 필요한 부분에 있어서, 또는 정부의 개입이 필요한 한에서 주택 공영 개발 운영의 모를 살려나가는 방향으로 갈 것입니다.”



박선호 건설교통부 주택정책팀장

를 대표하여 나오신 이정근 상무께서 말씀해주십시오.

이정근 : 건설업은 있는 토지에 건설비를 들여 물건을 만들어 파는 사업인데, 주택 가격 상승의 책임을 건설업계에 지우는 경향이 많이 있습니다. 우리 회사의 경우 수많은 건설 프로젝트를 다루는데 100건 중에 2~3건만이 성사됩니다. 그 대부분의 원인이 수요에 따른 것인데, 수요를 끌어내는 것은 가격입니다. 아파트 가격의 상승 요인은 토지비입니다. 건설업계는 토지의 주인이 아닙니다. 건축비는 지역에 상관없이 비슷한데, 사업 시행의 어려움을 야기한 것이 비싼 토지 비용입니다. 이번 기회를 통해 건설업자들이 아파트 가격 상승을 주도하는 것이 아니라는 것을 알리고 싶습니다.

8·31 대책의 업계에 대한 영향을 과정에 따라 살펴보면, 수요가 하락함으로써 토지 가격이 하락하게 되고 결과적으로 수요가 다시 증가하여 부동산업계가 활성화될 것이라는 예상을 해볼 수 있습니다. 앞으로의 시장은 절대 수요가 줄어들어 상위 업체들의 기준이 계속 내려가게 되고, 이로 인해 중소건설업체들은 더욱 어려움을 겪게 될 것입니다. 대형 건설업체는 기회만 있다면 큰 영향이 없을 것으로 예상됩니다. 장기적으로 호황의 기회를 가질 수도 있을 것으로 보입니다. 업계 측면에서 보면 민간 수요가 억제되는 대신 공공 발주가 늘어날 것으로 계획이 세워져 있습니다. 민간 부문이 줄어들지만 절대 물량이 줄어드는 것이 아니기 때문에 시공 능력을 가진 업체는 대체 물량으로 인해 결과적으로 어려움이 적을 것으로 보입니다. 다만, 경쟁은 격화되었지만, 턴키 발주나 대안입찰 방식을 도입하면 양질의 아파트를 공급하게 되고, 우선 점유의 기회가 유지될 것으로 생각됩니다. 저희 현대건설은 전체 매출액에서 주택이 차지하는 비율 40%를 해외건설 수주로 커버할 계획을 가지고 있습니다. 한편, 싱가포르나 홍콩 개발업자들은 자체 토지를 보유하고 있다가 경기에 따라 분양하는 방식을 적용하고 있는데, 이를 참고하여 정부에서 택지를 효율적으로 운용할 수 있는 방안을 강구해주셨으면 합니다.

또한, 앞으로 공공 발주 물량이 충분히 나오기까지의 기간 중에 도심 재개발·재건축 등의 발주 물량을 확보하기 위한 대책이 마련되어야 할 것입니다.

이상호 : 대책 발표 이후 한 달이 지났습니다. 그동안의 상황은 주택 거래 동결, 신규 분양 시장 위축 및 가격 하락 조짐을 보이고 있습니다. 당초 의도했던 효과가 보이는 듯하지만, 아직까지 그 효과를 논하기에는 이르다고 생각합니다. 8·31 대책의 실제 효과는 연말까지 입법화 정도를 감안해야 하고, 내년 지자체 선거도 중요한 변수가 될 것으로 보입니다. 8·31 대책의 실질적인 효과는 내년 하반기 이후가 되어야 확실하게 알 수 있지 않을까 싶습니다.

저는 정책적인 관점에서 기본적인 문제를 몇 가지 제기해보고 싶습니다. 대책 발표에 앞서 정부는 '헌법처럼 바꾸기 어려운 대책을 만들겠다'는 말을 많이 하셨는데, 정책의 기초가 광범위한 사회적 합의를 바탕으로 하고, 제대로 된 방향성을 가지고 있어야 한다고 생각합니다. 8·31 대책이 그런 것인지에 대해서는 몇 가지 점에서 의문을 갖고 있습니다.

첫째, 보유세 문제가 논란이 되고 있습니다. 부동산 가격 안정 문제를 얘기한다면, 우리나라 부동산 가격 상승의 원인은 보유세가 적기 때문이 아니었습니다. 우리나라를 비롯해 최근 전 세계적으로 부동산 가격이 급등한 가장 큰 원인 중 하나는 저금리 때문이었고, 정부 스스로가 개발 정책을 전국적으로 남발한 것 등이 복합적으로 작용하여 가격이 상승하게 된 것입니다. 미국도 보유세의 실효 세율이 1% 수준이라고 하지만, 집값이 상당히 상승했습니다. 따라서, 보유세가 높다고 해서 부동산 가격이 안정되는 것이 아님을 알 수 있습니다. 세계 대책은 기본적으로 세계 자체의 목적이나 논리에 따라 정비되어야 하고, 세계는 어디까지나 부동산 대책의 보완적인 역할을 해야 한다는 생각입니다.

두 번째 중요한 문제는 다주택자에 대한 종과세 문제입니다. 다주



박재홍 삼성경제연구소 수석연구원

“기본적으로 정부가 투기와 투자를 제대로 구분하고 있는가에 대한 의문이 생겼습니다. 구분이 어렵기 때문에 방향성을 제대로 세우는 데 어려움이 있겠지만, 정부 스스로가 명확히 해야만 비리에 대한 판단이라든지 업체나 수요자에게도 영향이 없을 것입니다. 정부가 명확하게 규제를 만든다면 규제의 잘잘못을 떠나서 규제를 준수하면 투자, 규제를 지키지 않으면 투기로 인정하는 것이 바람직하다고 생각합니다. 현재는 집을 2채만 가지고 있어도 투기로 몰리는 분위기가 되다보니, 사회적 노력이나 컨센서스들이 인정되지 않고 너무 흑백 논리로 판단하는 상황이 되었습니다.”

택자에 대해서는 사회적 인식의 변화가 필요합니다. 행정자치부 통계에 따르면 국내 자가주택 비율은 54%입니다. 국민의 46%가 집이 없기 때문에 국가나 개인 중 누군가는 집을 소유하여 임대해주어야 합니다. 다른 선진국들의 자가 주택 비율도 60~70% 정도입니다. 자가 주택 비율 100%를 만들려는 것이 주택 정책의 목적이 아니라면, 무조건 다주택자를 죄인시하여 징벌적인 중과세를 부과하는 것은 타당하지 않다고 생각합니다.

세 번째로 이번 대책에 포함된 공영 개발 확대는 사회 흐름과 반대되는 정책이라고 생각합니다. 공영 개발 확대의 목적이 무엇입니까? 개발 이익 환수입니까, 분양 가격의 하락입니까? 이미 분양 가격 하락이나 개발 이익 환수를 위해서 분양원가연동제, 채권입찰제 등이 이루어지고 있습니다. 이런 미당에 공영 개발 확대는 타당한 목적을 찾기 어렵고, 민간 시장을 위축시키는 이중 규제로 기능할 우려가 큼니다. 공영 개발로는 민간의 주택 수요가 양에서 질로 바뀐 현실 여건을 반영하기 어렵다는 사실도 지적하고 싶습니다.

마지막으로, 8·31 대책에 포함된 공급 대책의 실효성은 의문입니다. 시장 수요에 부응하는 공급이 되어야 하는데, 당장 서울시만 하더라도 최근 5년 간 재개발·재건축을 통한 주택 공급이 전체 공급 물량의 60% 이상을 차지해 왔습니다. 시장 수요가 있는 곳에서는 공급을 억제하고, 그 외 지역은 그린벨트를 해제하면서까지 개발하여 공급한다는 식의 대책은 이해하기 어렵습니다.

정책의 기본이 되고 있는 정책 기조 자체가 우리 사회의 합의를 형성할 수 있는가, 바람직한가를 고려해보면, 8·31 대책은 현안에 대한 단기 대응책으로 발표되었고, 앞으로도 상황에 따라 다시 바뀔 수밖에 없는 대책이 되지 않을까 싶습니다.

사회 : 사실상 이번 부동산 대책에 회의적인 사람이 많습니다. 보유세의 상승이 과연 가격 안정에 효과적인 대책이 될 수 있는지, 다주택자 중과 문제도 현재 임대주택공급제도가 없는 상황에서 수요 하

락에 따라 전셋값 상승이 우려된다는 부정적인 생각을 가지고 있는 사람이 많습니다. 공영 개발 확대가 결국에는 민간 시장을 위축시키는, 그래서 시대에 역행하는 대책이라는 것도 일반적인 생각입니다.

허재완 : 저는 8·31 대책의 핵심이 두 가지라고 생각합니다. 앞으로 주택의 보유에 대한 부담을 증가(보유세 증가)시키고, 주택에 대해서 공공 부문의 역할을 강화시키겠다는 것입니다. 앞으로 국민 정서상 지속될 가능성이 높다고 생각합니다.

보유세의 증가는 단기적으로 주택 가격을 안정시키고, 장기적으로는 공급을 감소시켜 오히려 주택 가격을 상승시키게 될 것이라고 일반적으로 얘기하고 있습니다. 제가 생각하는 영향으로는 첫째로, 국민들의 재테크 방법을 변화시킬 것이라고 생각합니다. 우리나라 국민의 평균 재테크 방법은 부동산입니다. 그것도 과도하게 부동산에 의존하고 있습니다. 반면, 미국인의 경우에는 60%가 주식입니다. 따라서, 앞으로 아파트 보유를 통해 수익을 내기 위해서는 매년 상당한 세금을 내야 한다는 것을 국민들이 피부로 느끼게 되면 재테크의 방법이 주식 등으로 분산하게 될 것이라고 생각합니다. 이러한 관점에서 주택 시장에 있어서 주거용 건설이 상대적으로 줄어들게 될 것입니다. 둘째, 아파트 보유를 통해 상당한 비용을 지불해야 한다면 이러한 부담을 짊어질 만한 곳에 집을 보유할 것입니다. 이러한 관점에서 부동산 주택 시장의 양극화가 심화될 것으로 보입니다. 특정 지역이나 특정 평형에 대한 양극화가 지금보다 심해질 것입니다. 이러한 양극화의 상위 쪽을 선점할 수 있는 대형 건설업체들은 상대적으로 틈새 시장이 생길 수 있을 것입니다. 셋째, 중산층 가능 계층의 자가주택 마련 목표가 변화될 것입니다. 상대적으로 임대주택의 선호도가 증가될 것으로 보입니다. 이에 대한 적절한 공급의 고려가 뒤따라야 할 것입니다.

다음으로, 8·31 대책의 공공 개발 확대 부분에 대해 살펴보면 이번 대책은 특히 주택 부문에 있어서 시장 메커니즘의 유용성에 대한

이번 대책에 포함된 공영 개발 확대는 사회 흐름과 반대되는 정책이라고 생각합니다.
 공영 개발 확대의 목적이 무엇입니까? 개발 이익 환수입니까, 분양 가격의 하락입니까?
 이미 분양 가격 하락이나 개발 이익 환수를 위해서 분양원가연동제,
 채권입찰제 등이 이루어지고 있습니다.
 이런 마당에 공영 개발 확대는 타당한 목적을 찾기 어렵고,
 민간 시장을 위축시키는 이중 규제로 기능할 우려가 큼니다.
 공영 개발로는 민간의 주택 수요가 양에서 질로 바뀐 현실 여건을
 반영하기 어렵다는 사실도 지적하고 싶습니다.



이상호 한국건설산업연구원 선임연구원

불신의 결의안이라고 생각합니다. 부동산 시장의 시장 메커니즘을 활성화시키고 민간 부문을 활성화시키는 것이 국민 모두에게 득이 된다는 증거를 찾을 수 없다는 것입니다. 여기에 의문점이 있습니다. 저는 분양가 규제의 부당성과 철폐를 강력히 주장했었습니다. 이에 대한 근거는 첫째, 분양가 자율화로 업체에 적절한 이유 동기를 주어서 공급을 확대하면 후에 주택 가격의 안정화가 이루어질 것이라는 점이었습니다. 둘째, 민간 부문 상호 경쟁의 결과로 주택의 질이 향상될 것이라는 것이 주된 논리였습니다. 그동안 공급이 충분히 확대되었음에도 불구하고 왜 가격 안정화를 이루지 못했습니까? 신도시 개발 등으로 공급이 확대되었음에도 불구하고 가격이 상승하는 이상 현상이 나타났습니다. 이에 따라 국민의 정서 속에 시장 메커니즘에 대한 불신이 남아 있고, 그 불신을 발판으로 시민단체들이 분양가 공개, 주공의 공영 개발 주도 등의 주장을 하게 된 것입니다. 따라서, 업계는 민간 부문의 활성화로 시장 메커니즘이 활성화될 때 수요자들이 혜택을 볼 수 있다는 강력한 메시지를 줄 필요가 있다고 생각합니다. 물론 구체적인 논의가 많이 필요하겠지만, 이번 조치를 통해 건설업계가 이러한 근본적인 의문에 대해 많은 연구를 했으면 합니다.

박재홍 : 이번 대책의 내용은 상당한 변화가 있음에도 불구하고 그 반응은 그다지 크지 않은 것 같습니다. 이미 대책이 수립되기 전 언론을 통해 정책 예상안이 강력하다는 것을 미리 알고 있어 정작 대책이 나왔을 때의 체감도가 낮을 수밖에 없었던 것입니다. 그러나, 실질적인 세 부담은 매우 크게 될 것입니다.

두 번째로 대책의 아쉬웠던 부분이 있는데, 기본적으로 정부가 투기와 투자를 제대로 구분하고 있는가에 대한 의문이 생겼습니다. 구분이 어렵기 때문에 방향성을 제대로 세우는데 어려움이 있겠지만, 정부 스스로가 명확히 해야만 비리에 대한 판단이라든지 업체나 수요자에게도 영향이 없을 것입니다. 정부가 명확하게 규제를 만든다면 규제의 잘잘못을 떠나서 규제를 준수하면 투자, 규제를 지키지 않

으면 투기로 인정하는 것이 바람직하다고 생각합니다. 현재는 집을 2채만 가지고 있어도 투기로 몰리는 분위기가 되다보니, 사회적 노력이나 컨센서스들이 인정되지 않고 너무 흑백 논리로 판단하는 상황이 되었습니다. 이미 공급된 주택의 비율로 따져보면, 공급 부족으로 가격 상승이 이루어지는 것이 아님을 알 수 있습니다. 주택의 질적 향상을 바라는 수요에 공급이 따라가지 못하는 상황인 것입니다. 연장선상에서 보면 중대형 평형 수요에 대한 정부의 인식에도 문제가 있습니다. 저는 분명 공급이 부족하다고 생각합니다. 건교부에서는 가구당 주택 면적을 발표하고 있는데, 1990년대에는 4.2평에서 2000년도에는 6.1평으로 증가하였습니다. 그런데 1990년도 분당 신도시 개발시 중대형 평형의 비중이 34%인 데 비해 2005년 판교의 중대형 평형의 비중은 26%밖에 되지 않습니다. 수요는 늘어나는데 공급은 줄어들고 있는 현 상황은 정부 수급 관리의 문제점이라고 생각합니다.

마지막으로, 8·31 대책에 따른 전망을 살펴보면 이번 대책은 국회에서 공론화되는 과정에서 큰 틀의 변화 없이 통과될 가능성이 높습니다. 8·31 대책은 향후 주택 가격에 많은 영향을 주게 되는데, 주택 가격과 건설 경기 간의 상관 관계가 80%입니다. 나머지 20% 운용을 정부가 얼마나 효과적으로 하느냐가 문제인데, 과연 정부 스스로가 그렇게 할 수 있는지 의문이 됩니다. 결국 주택 가격의 하락은 건설 경기의 위축을 가져올 수밖에 없습니다. 따라서, 부동산 대책은 마무리가 되었지만, 거시경제 측면에서 이런 부분을 감안해서 정책을 수립하고 집행해 나가야 할 것입니다.

사회 : 지금까지 논의된 것이 다섯 가지 정도입니다. 첫째, 세제 중심의 역제가 바람직한가, 오히려 이것이 양극화를 심화시키는 것은 아닌가? 둘째, 임대주택에 대한 정부의 확고한 대책이 있는가, 그리고 앞으로 수요 증가에 대한 대비는 되어 있는가? 셋째, 공영 개발 확대가 바람직한가? 넷째, 왜 공급 확대가 가격 안정으로 귀결되지 못하



이정근 현대건설 상무

아파트 가격의 상승 요인은 토지비입니다.
건설업체는 토지의 주인이 아닙니다.
건축비는 지역에 상관없이 비슷한데,
사업 시행의 어려움을 야기한 것이 비싼 토지 비용입니다.
이번 기회를 통해 건설업자들이
아파트 가격 상승을 주도하는 것이 아니라는 것을 알리고 싶습니다.

는가? 다섯째, 주택 수요와 건설 수요 관리를 분리한다는 정부의 대책이 가능한가? 여기에 대한 정부 측 의견을 들어보겠습니다.

박선호 : 부동산 대책이 발표된 지 한 달이 다되어 가고 있습니다. 지금 정부는 대책에 대해 냉정하게 평가하고, 시장의 동향은 어떻게 나타나고 있는지 또한 앞으로 어떠한 후속 조치들을 점검해 나가야 하는지에 대해 한창 작업을 하고 있습니다. 이번 토론회에서 좋은 말씀 주신 것도 많은 참고가 되도록 하겠습니다.

8·31 대책을 입안하는 과정에서 여느 정책 수립의 경우와는 달리 정책 효과 분석에 상당히 중점을 두었습니다. 8월 15일경에 대책 초안의 정책 패키지들을 놓고, 과연 주택 시장과 건설 경기에 어떠한 영향을 미칠 것인지 객관적으로 예측하는 작업을 했습니다. 그 당시에 가장 우려했던 한 부분이 오늘 논의의 주제가 된 건설 경기에 미치는 부정적인 측면이었습니다. 주택 가격의 하락이 건설 경기 위축을 가지고 올 것이라는 것에 정부도 어느 정도 단기적으로는 동의합니다. 정부가 생각하는 입장은 대책에 포함된 수요 및 공급 측면의 여러 정책들을 한꺼번에 봐주셔서, 8·31 대책이 중장기적으로 주택 및 건설 경기에 미칠 영향이 어떠한 것인가를 판단해주셨으면 하는 것입니다.

수요 측면을 보면 대책 발표 이후, 주택 가격 하향 안정세가 뚜렷해지고 있습니다. 주택 구매력이 부족해서 주택 수요가 진작되지 못하는 부분들은 주택 구매력을 보충할 수 있는 금융 대책을 보완했습니다. 이러한 것들이 작용하면 분양 시장뿐만 아니라 기존 주택 매매 시장에서도 주택 구매 수요가 유지되거나 상승할 것으로 예상됩니다. 다음으로, 공공 택지 지구 안에서 분양가상한제가 확대 적용되기 때문에 시세보다 저렴한 주택이 많이 공급됩니다. 신규 분양 시장의 위축은 지금 우려하시는 정도는 아닐 것으로 예측됩니다. 우선 우리나라 주택 시장의 기본적인 조건을 볼 필요가 있습니다. 현재 자가 보유율을 살펴보면, 전국적으로는 약 60% 수준이고 서울은 52% 수

준입니다. 선진국이 65~70%인 경우를 보면, 아직은 기대치에 미치지 못하는 것을 알 수 있습니다. 미국에서는 홈 오너십을 촉진하기 위한 정책 방향을 설정하고 자가 구매율을 높이기 위한 정책들을 펼치고 있습니다. 이 점을 감안하면 실수요가 충분히 뒷받침될 수 있을 것으로 예상됩니다. 또한, 소득 증가에 의한 보다 넓고 좋은 주택에 대한 수요가 많기 때문에 소득 증가에 따른 주택 수요, 멸실되는 주택을 대체하기 위한 주택 수요도 충분히 뒷받침될 것입니다.

공급 측면에서 보면, 이번 대책은 상당히 종합적인 공급 확대 정책이 망라되어 있습니다. 현재 수도권 내에서 공급 가능한 주택은 연간 24만호 수준인데, 이번에 정부는 연간 30만호 수준의 주택 공급을 하기 위한 정책 프로그램을 내놓았습니다. 송파 거여지구 개발, 수도권 내 4~5개 지역의 신도시 개발, 기존 신도시 확대 개발, 뉴타운을



국민의 정서 속에 시장 메커니즘에 대한 불신이 남아 있고,
그 불신을 발판으로 시민단체들이 분양가 공개,
주공의 공영 개발 주도 등의 주장을 하게 된 것입니다.

따라서, 업계는 민간 부문의 활성화로 시장 메커니즘이 활성화될 때
수요자들이 혜택을 볼 수 있다는 강력한 메시지를 줄 필요가 있다고 생각합니다.

물론 구체적인 논의가 많이 필요하겠지만, 이번 조치를 통해
건설업계가 이러한 근본적인 의문에 대해 많은 연구를 했으면 합니다.



허계완 중앙대학교 교수

통한 기존 시가지 활성화 등입니다. 더욱이 이번 국회에 내놓은 특별
법이 제정되면 광역적이고 체계적인 차원에서 재개발 사업이 이루어
질 수 있도록 하고, 도시 기반시설도 제대로 확충해서 주거 수준 향
상을 높이려고 합니다.

주택공영개발제도에 대해 많이 언급하셨는데, 일부 오해가 있습
니다. 주택공영개발제도는 모든 공공 택지에 적용되는 것이 아니라
투기 우려가 높거나 주택 정책의 목적에 비추어 봤을 때 공공의 주도
적인 역할이 필요하다고 생각되는 지역에 한정하여 시행되는 것입니
다. 주택 공영 개발 예상 지역으로는 판교의 중대형 물량, 송파 거여

많은 분들이 8. 31 대책 직전에 주택 부동산 시장은 시장 실패가 발생한 영역이라고 말씀
하셨는데, 이는 현실과 맞지 않습니다. 즉, 정부 정책이 시장을 교란시킨 결과인 것입니다.
그동안의 주택 부동산 시장은 시장 실패가 아닌 정책의 실패입니다. 앞으로는 부동산 시장
을 현실 감각을 가지고 살펴봐야 할 필요가 있습니다.”



신도시 개발이 예정된 송파 거여지구

지구 등이 해당됩니다. 주택 공영 개발은 개발 이익을 공적으로 환수
하기 위해서, 또한 임대주택을 공공 택지에 많이 공급하여 서민 안정
기능을 강화하기 위해서 나온 정책입니다. 주택 공영 개발 지구를 통
해서 주택 시장의 경기 위축을 막고 정부가 주택 경기를 조절할 수
있는 능력을 확충한다는 측면도 있습니다. 민간 부문의 고유 영역을
위축시키거나 공공 부문의 비대화를 촉진시키는 것이 아닌 전체적으
로 민간 부문의 시장 자율 기조를 존중하는 범위 내에서 꼭 필요한
부분에 있어서, 또는 정부의 개입이 필요한 한에서 주택 공영 개발
운영의 묘를 살려나가는 방향으로 갈 것입니다.

또한, 너무 세세 대책 위주라는 말씀이 있는데, 이번 대책은 수요
및 공급 대책이 균형 있게 망라되어 있기 때문에 단순히 세제를 통해
서 개발 이익을 환수하려 한다거나 집값 안정을 도모하기 위한 유일
한 대책으로 내세운 것은 아니라는 말씀을 드리고 싶습니다. 보유세
강화가 주택 가격의 양극화를 가져오는 것이 아닌가 하는 지적이 있
는데, 저희가 정책 효과 분석을 할 때에도 그 문제를 검토했습니
다. 대책 발표 이후에 주택 가격 동향을 살펴보면, 하락 폭 또는 하락
세가 가장 빨리 나타나고 있는 곳이 강남 지역의 고가 주택들입니다.
강북 지역이나 수도권 외곽 지역의 주택 가격은 별다른 변화가 없습
니다. 따라서, 주택 가격의 양극화 문제는 우려할 만한 정도는 아닙
니다.

마지막으로, 중산층을 위한 임대주택은 판교, 송파 거여지구에서
시장 수급 조절용을, 그리고 경기 조절용으로 전·월세형 임대주택을
건설할 계획으로 있습니다. 이는 새로운 임대주택 문화를 형성시켜
나가는 계기가 될 것으로 기대하고 있습니다.

사회 : 객석의 의견을 반영하여 사회자가 질문을 드리겠습니다. 대한
주택공사의 경우 부채가 막대한 수준인데 공영 개발 확대를 통해 벌
어들이 이익을 사회에 환원할 수 있는지 궁금합니다. 결국은 주택공
사가 벌어서 갚아야 하는 것이 아닐까요.



김정호 <DI 국제대학원 교수>

“사실상 이번 부동산 대책에 회의적인 사람이 많습니다.
보유세의 상승이 과연 가격 안정에 효과적인 대책이 될 수 있는지,
다주택자 중과 문제도 현재 임대주택공급제도가 없는 상황에서
수요 하락에 따라 전셋값 상승이 우려된다는
부정적인 생각을 가지고 있는 사람이 많습니다.
공영 개발 확대가 결국에는 민간 시장을 위축시키는,
그래서 시대에 역행하는 대책이라는 것도 일반적인 생각입니다.”

박선호 : 주택공사의 공영 개발 참여 문제와 관련하여 그러한 우려의 시각이 있습니다만, 주택공사와 같은 경우에 약 2만호 정도를 지을 때에는 새로운 인력 충원이 필요하지 않습니다. 지적하신 대로 일시적인 자금 부담은 있으나, 자금의 지출과 수익상 흐름의 불균형으로 일어날 수 있는 것이지 결국에는 분양에 따른 자금 회수가 가능해지고, 주공의 공사채 발행을 통해 시장에서 저렴한 이자율로 자금 도입이 가능할 것으로 보입니다. 판교의 25.7평 초과 물량, 송파 거여지구 물량을 처리하는 데 있어서는 큰 무리가 없다는 판단을 했습니다.

이정근 : 정부에 부탁드리고 싶은 것이 있습니다. 건설업계의 입장에 서는 줄어드는 민간 부문의 물량을 공공 부문에서 메울 수 있을 만큼 정부의 재정에 여력이 있는지 궁금합니다. 현재 혁신 도시·광역 개발·균형 촉진·기업도시와 같은 많은 개발 계획들이 발표되고 거기에 따라 건설업체들이 그 물량을 기대하고 있습니다. 이에 대해 정부는 어떻게 재원을 확보하고 운용할 것인지에 대한 효율적인 대책을 마련해주시고, 업체들이 믿고 기댈 수 있는 확실한 방안을 세워주시기 바랍니다.

이상호 : 한 가지만 더 말씀드리겠습니다. 많은 분들이 8·31 대책 직전에 주택 부동산 시장은 시장 실패가 발생한 영역이라고 말씀하셨는데, 저는 현실하고 맞지 않는 논리라고 생각합니다. 그동안의 주택 시장은 시장 원리대로 움직인 것이 아닙니다. 1998년까지 분양가 규제가 계속되었습니다. 지금까지도 택지 개발은 공공에서 수행해왔지, 민간이 해온 것이 아닙니다. 소형 주택을 얼마 이상 지어야 한다는 것도 시장 자율에 의한 제도가 아닙니다.

기존의 주택 정책이 실패했다고 하는 것도 다시 한번 생각해봅시다. 과연 강남의 재건축 대상 아파트나 대형 주상복합 아파트 가격이 하락하고, 강북 등 서민들이 사는 중소형 아파트 가격이 오르게 된다면 주택 정책이 성공한 것입니까? 반대로 강남의 재건축 아파트나

초고층 주상복합 아파트, 혹은 개발 호재가 있는 일부 지역(강북 뉴타운)의 주택 가격은 오르고, 서민들이 많이 사는 지역의 중소형 평형의 주택 가격이 안정되어 있는 것이 주택 정책의 실패입니까?

적어도 지금까지 주택 부동산 시장에서는 시장 원리보다는 정부 정책이 더 많은 영향력을 발휘해 왔고, 정책 자체가 시장을 많이 교란시켰다고 생각합니다. 이렇게 보면, 그동안의 주택 부동산 시장은 시장 실패가 아닌 정부 정책의 실패가 아닐까요? 덮어놓고 주택 부동산 시장은 시장 원리가 작동하지 않는다는지, 시장 실패가 발생하고 있다고 할 것이 아니라, 우리나라 주택 부동산 시장에 대한 현실 인식부터 제대로 했으면 합니다.

사회 : 전망에 의하면 이번 부동산 대책은 2006~07년에 걸쳐서 효과가 나타날 것이며, 가격 하락 폭은 10% 전후가 될 것으로 예상하고 있습니다. 주로 강남의 대형 아파트를 중심으로 떨어질 것으로 예상하는데, 이러한 가격 예측은 주택업계나 건설업계에 영향을 줄 것이며 대략 5~6% 정도의 물량 감소가 있을 것입니다. 민간 업체들이 우려하는 물량 감소에 대한 부분에 있어서 정부 측에서는 정부에서 주도하는 사업이 많으므로 전체 물량은 줄어들지 않을 것이라고 하셨습니다. 공영 개발이 지나치면, 민간 업체가 참여할 부분이 없다는 우려의 말도 나왔는데, 중요한 것은 공영 개발 중심으로 하고 나머지 부분은 민간 개발이 참여하는 방향으로 추진할 것이라고 하셨습니다. 이번 대책으로 인해 과거와 같이 주택으로 인해 많은 수익을 얻는 경우나 투기와 같은 불법 행위는 없어질 것으로 보입니다. 국민의 한 사람으로서 가격이 지나치게 상승하는 것은 바람직하지 않으며, 모든 것이 정상화되어 전 국민이 잘 사는 방향으로 나아갔으면 하는 바람입니다. 이상으로 토론을 마치겠습니다. 장시간 진지하게 토론에 임해주셔서 감사합니다. ●

정리 : 안지용 99yana@cerik.re.kr