

부산·경남 : 정책 완성도 비교적 높은 편

심형석 | 영산대 부동산금융학과 교수

최 근 수도권 부동산시장이 침체를 보이고 있는 데 반해 부산과 경남 부동산시장은 상대적인 강세를 보이고 있다. 부동산 정보업체의 자료에 의하면 금년 상반기 아파트 매매 가격은 부산과 경남이 각각 4.2%, 3.2% 상승한 데 반해 서울과 경기도는 1.4%, 2.1% 하락하였다. 지방 부동산시장이 오히려 강세를 보이고 있는 이유는 수도권 아파트에 비해 저평가된 부분이 경기 침체에 더욱 부각되었으며, DTI 금융 규제가 서울 지역에만 적용되고 있기 때문이라 여겨진다.

모처럼 훈풍이 불고 있는 부산, 경남 부동산시장이 현재와 같은 상대적인 강세를 이어갈 수 있을까 우려하는 목소리 또한 높다. 특정 지역에 한정된 소형 중심의 아파트 가격 상승은 한계가 있을 수밖에 없다는 것이 그러한 논리의 출발점이다. 이런 측면에서 새로이 출범하는 지방 정부의 건설, 부동산 정책이 주목을 받을 수밖에 없다.

부산과 경남의 건설, 부동산 공약은 새로이 선출된 자치단체장들의 이념적 성향이 다른 것처럼 뚜렷한 차이를 보인다. 부산 허남식 시장의 공약은 시장 중심의 건설 및 부동산 정책을 근간으로 지역 활성화를 도모하고 있는 데 반해 경남 김두관 지사의 공약은 기본적으로 정부 주도의 건설·부동산 정책

이라는 큰 틀에서 생태학적인 도시 리모델링에 주안점을 두고 있는 것으로 평가된다. 다음은 부산과 경남의 건설, 부동산 공약을 산업단지, 도시재생, 대형 개발사업 등 3가지의 큰 범주를 가지고 분석하여 실천에 따르는 문제점과 개선 과제를 도출해 보았다.

부산 - 시장 중심, 지역 활성화 도모

산업용지 수요를 고려한 적정 산업용지 공급 정책으로 지역 경제의 지속적인 성장을 도모하는 것이 부산의 산업단지 공약의 기본 방향이다. 현재 공사 또는 절차를 이행 중인 산업단지는 15개소 19.61km²인데 추가적으로 23.35km²를 조성할 계획이다. 이는 2020년 기준 산업용지 수요 64.3km²라는 로드맵을 고려한 정책인 것으로 보인다. 하지만 성공적인 산업용지 개발을 위해서는 산업용지의 분양가를 최대한 인하해야 하는 노력이 선행되어야 하는데 다시금 재원 조달의 문제가 제기될 수 있다. 한국토지주택공사와 부산도시공사뿐만 아니라 민간 업체가 이러한 산업용지 개발에 따른 재원 조달의 주체가 되어야 하기 때문이다. 산업단지를 친환경 경으로 리모델링하겠다는 공약도 언급하고 있으나 공약의 세부 내용을 자세히 살펴보면 친환경보다는

IT를 도입한 에너지 효율적인 산업 공간 창출에 더 큰 비중을 두고 있는 것으로 보인다. 그리고 이러한 산업단지 공약의 목적은 지역 경제의 일자리 창출에 우선순위를 두고 있음을 제시하고 있다. 더불어 부산, 울산, 경남 경제 통합을 이루겠다는 공약도 눈에 띄는데 임기 내 실천은 어려울 것으로 보이며 2009년 10월에 이미 구성된 동남권 광역경제발전위원회의 실질적인 운영 활성화가 현실적이지 않나 생각한다.

부산의 도시재생 사업은 한 마디로 '커뮤니티 뉴딜' 정책으로 요약할 수 있다. 이는 기존의 시장 논리에 맡겨둔 도시재생 사업을 사회적 도시재생 사업으로 전환하겠다는 것이다. 커뮤니티 뉴딜 정책의 핵심은 주거환경 개선 등 물리적 공간만이 아니라 문화, 교육, 보건, 복지, 방범 등 사회·경제적 문제를 총체적으로 해결해 나가는 정책을 강구하고 공공, 지역 주민, 민간 기업, 시민단체 등 다양한 주체들이 사회적 파트너십을 형성하여 추진한다는 것이다. 하지만 지역 도시재생 사업의 가장 큰 문제점

인 사업성 부족을 해결할 수 있는 대안이 없으며 새로운 정책을 수립하기 위한 재정 계획도 없는 상태이기 때문에 현실성 있는 공약으로 평가하기에는 문제가 있어 보인다. 특히 원주민의 정착을 위한 대안 제시도 부족해 보인다. 원도심 회복과 그동안 소외된 강동권(북, 사상, 사하구)의 정체성 확보를 위한 공약도 제시하고 있으나 북항 재개발과 연관성이 높은 점이 위협하며 창조 도시라는 개념 자체가 모호한 점 또한 우려된다.

대형 개발사업에서는 북항 재개발과 국제산업물류도시 등이 눈에 띈다. 국제산업물류도시는 입주 기업들의 수요가 충분하므로 가능성이 높은 사업이지만 북항 재개발의 경우 자금과 수요 부족 문제를 해결해야 하는 등 그동안 지지부진했던 문제점들을 획기적으로 해소할 수 있는 전략적 대안이 필요할 것이다. 그리고 최근 대기업이 참여했지만 여전히 우려되는 동부산관광단지과 급하게 포함된 돛구장 건설에 대한 실천력 있는 로드맵이 아쉽다.

부산의 건설 및 부동산 공약은 대부분 이전부터



부산 북항 재개발 조감도

추진된 것이지만 자금 부족 등 현실적 측면에서 지연 또는 변질된 것이 많아 파급 효과와 가능성을 염두에 두고 선별적으로 실천하는 것이 좋을 듯하다. 특히 대표할 만한 개발사업을 성공시키지 못한 부산시의 경우 하루 빨리 랜드마크적인 성공 케이스를 만드는 것이 중요할 듯싶다.

경남 - 생태학적 도시 리모델링에 주안점

기존 건설 및 부동산 사업의 연장선에서 공약을 제시한 부산과는 달리 경남은 과거 정부와는 다른 공약들이 눈에 띈다. 먼저 산업단지 개발에서는 종합 계획이 없이 추진된 기존 산업단지의 문제점과 함께 낮은 분양률과 소규모의 단지 개발에 그친 점 등을 지적하고 있다. 특히, 하동 갈사만 조선산업단지의 지지부진함을 예로 들면서 산업단지 지정을 남발하기보다는 기존 산업단지를 리모델링하고 확장이 필요한 부분을 중심으로 추가 조성할 것을 제시하고 있다. 산업단지 내 자원 순환 시스템 등 생태 산업단지 조성에도 역점을 두고 있다.

신규 산업단지 조성에 따른 자금 부담이 없어 재원 조달에는 문제가 없을 것으로 보이나 산업수요에 기반한 산업단지 개발에 대한 일정 계획이 아쉽다. 기존의 단지만을 리모델링하고 생태단지를 조성하는 데 초점을 맞추어 신규로 요구되는 산업단지 수요를 확보하지 못한다면 갈수록 연담화되어 가는 주변 권역으로의 기업 이탈을 어떻게 막을 수 있을지 우려된다.

향후 마산을 중심으로 늘어날 경남의 도시재생 사업의 변화가 가장 특징적인데 서울에서 일부 지역에 시행하고 있는 공공관리제도와 결합개발제도를 도입하고 있다. 이로 인해 도시 정비 기간을 단축하고 안정적이고 지속적인 도시 발전을 유도하려

하나 사실 두 가지 제도 모두 도시재생 사업 추진의 핵심인 사업성 확보와는 크게 상관이 없는 제도이다. 물론 지방정부가 소요되는 모든 자금을 투자하거나 상당 부분을 지원하여 시행한다면 문제가 없지만 결합개발제도는 오히려 사업 추진 기간을 연장시켜 수익성을 더욱 악화시키는 요소가 있다. 재원 조달 계획이 전무하다는 점 또한 문제이지만 시범지역으로 선정한 마산 도시재생 프로젝트는 어려움을 겪고 있는 부산의 북항 재개발의 재판이 되지 않을까 우려된다.

경남의 대형 개발사업에 대한 공약은 눈에 띄지 않으나 혁신도시와 교통 소외 지역 해소를 위한 광역교통 환승 체계 구축이 주목된다. 진주 혁신도시는 과거의 대한주택공사(경남)와 한국토지공사(전북)의 통합으로 탄생한 한국토지주택공사 유치가 성공 조건으로 부상하고 있다. 금년 1월에, 통폐합하는 공기업 7곳에 대한 혁신도시 이전지 확정에서도 한국토지주택공사는 제외되어 향후 진통이 예상된다. 따라서 통합 공사 입지 결정을 앞두고 경남과 진주시는 시나리오별 대응 전략에 따른 개발 계획 수립이 요구된다.

도로나 교통 기반시설을 신설하거나 확충하는 사업은 주민들의 지지를 받기 쉽다. 따라서 단발성, 선심성 정책의 표본이 될 수 있어 재정 건전성과 향후 산업 및 도민의 이동 수요에 초점을 맞추어 면밀히 검토, 추진되어야 할 것이다. 특히 '사통팔달, 뺨 뚫린 경남'을 슬로건으로 하는 교통 정책은 수요가 부족한 지방에서는 빨대 효과 등을 우려해 여타 산업과의 연계성을 고려해 추진되어야 한다. 즉, 교통이 편리해지면 외부로 유출되는 수요가 오히려 늘어날 수 있기 때문에 거점 도시 육성과 함께 편의

시설 구비가 선행되어야 할 것이다.

재원 조달, 끊임없는 고민을

부산과 경남의 건설·부동산 공약은 과거에 비해서 정책의 완성도가 높으며 다양한 측면에서 지역을 발전시키기 위한 노력이 엿보인다는 점에서

긍정적이다. 특히 재원 마련에 대한 고민과 함께 단계별 추진 전략을 세우고 있어 공약의 실현 가능성을 높여줄 수 있는 좋은 진전이라 평가된다. 하지만 여전히 공약들 간의 유기적 연관성이나 민간부문의 재원 조달을 위한 수익성 확보 방안은 끊임없이 고민해야 하는 주요한 이슈라고 여겨진다.

울산 : 3선 시장, 공약 이행 무난할 것으로 기대

추 성 태 | 경상일보 경제부장

3선 연임에 성공한 박맹우 울산광역시장의 민선 5기 공약은 경제산업, 환경녹지, 문화복지, 도시기반, 감동행정 등 5대 분야 70개 세부 사업으로 돼 있다. 민선 3, 4기 시정 기조를 유지하면서 새 공약을 실천에 옮긴다는 구상이다. 산업 수도 울산을 이끌어가는 경제 시장답게 박 시장의 핵심 공약들은 대부분 경제산업 분야에 집중돼 있고, 이들 사업은 필수적으로 건설을 수반하고 있어 공약 사업이 계획대로 진행되면 지역 내 건설산업도 더불어 활기를 띠 전망이다.

임기 내 19.5조원 소요

울산시가 최근 발표한 '민선5기 시장 공약 이행 계획'을 살펴보면 민선 5기 공약 이행을 위해서는 임기 내(2011~2014년) 19조 5,297억원(올해 말까지 기투자 4조 7,435억원 별도), 임기 후(2015년 이후) 4조 3,149억원 등 총 28조 5,881억원의 사업비가 필요하다. 이 중 임기 내 투자 재원은 국비 4조 9,426억원과 시비 2조 4,505억원, 민자 12조

1,366억원 등으로 구성돼 있고, 분야별 투자 계획은 경제산업 15개 사업 13조 9,614억원, 도시기반 17개 사업 10조 8,146억원, 환경녹지 12개 사업 3

민선 5기 울산시장 주요 공약 및 투자 계획

공약명	사업 연도	총사업비
5조원 투자 유치 3만개 일자리 창출	2010~14년	8조 5,345억원
동북아 오일허브 구축 사업	2010~15년(1단계)	2조 488억원
산업용지 1,600만㎡ 탄력적 조성	2010~14년	2조 3,350억원
기간산업 테크노산업단지 조성	2008~14년	3,208억원
중산동 이화 건설기계산업단지 조성	2008~14년	1,394억원
세계 녹색산업 클러스터 육성	2010~14년	1,640억원
세계 4대 그린카 클러스터 조성	2010~15년	1,997억원
2차 전자산업 대대적 육성	2010~14년	304억원
울산 4대강 정비사업	2011~18년	6,542억원
도시 명품공원 조성사업	2009~15년	2,252억원
광역시도로망 대대적 확충	2003~15년	1조 4,352억원
KTX 울산역세권 개발사업	2008~16년	7,375억원
동해남부선 복선화· 신형만 입입 철도	2016년까지	4조 7,932억원
강동관광휴양단지 본격 개발	2005~16년	2조 2,413억원
임대형 보금자리주택 건립 지원	2008~14년	2,832억원