

참여정부 추진 사업을 중단하지 말고 끝까지 마무리해야 한다는 주장도 있었다. 장성수 연구위원은 "새로운 사업을 추진하는 것도 중요하지만 2기 신도시, 기업도시, 혁신도시 등 현 정부가 시작한 지역균형발전 사업을 성공적으로 마무리 짓는 것도 새 정부가 해야 할 숙제"라고 강조했다.

전문가들이 보는 새정부 첫해 부동산시장

"규제완화 가능성...다소 활기떨듯"

재건축 등 정책변화 기대감으로 가격상승 전망

법개정등 필요...급격한 분위기 반전은 힘들수도

새 정부 첫해 부동산 시장은 신정부 출범에 따른 부동산 정책 변화 가능성으로 인해 완만한 상승세를 보일 것으로 전망됐다. 새로운 정부가 출범하게 되면 참여정부가 그 동안 쏟아낸 강도 높은 규제에서 규제완화쪽으로 정책 방향을 선회할 가능성이 높은 만큼 시장이 이를 반영할 것이라는 예상이다. 그러나 신정부의 정책 변화가 시장에 직접 영향을 미치기 위해선 법률 개정 등으로 다소 시간이 필요해 급격한 시장 상승은 어려울 것으로 점쳐진다.

19일 서울경제가 부동산 전문가들을 대상으로 '새 정부 첫해 부동산 시장 전망'을 조사한 결과, 대다수의 전문가들은 내년 부동산 시장이 정책 변화 가능성으로 인해 완만한 오름세를 보이면서 본격적인 상승 여력을 위한 체력을 비축하는 시기가 될 것으로 내다봤다.

고종완 RE멤버스 대표는 "새 정부가 부동산 정책 변화를 꾀할 경우 정책 변화 효과는 내년 하반기 이후 나타날 가능성이 높다"며 "대선 이후 부동산 가격 안정 추세가 이어지면서 하반기 들어 뚜렷한 상승 추세를 나타나게 될 것"으로 진단했다.

고준석 신한은행 PB역시 "전반적인 시장 분위기는 정책 변화 기대감으로 활기를 띠 것"이라고 전제한 뒤 "다만 정부 정책 변화는 투기를 조장하지 않는 범위 내에서 이뤄질 것으로 보이는 만큼 오름세는 완만한 것으로 보인다"고 내다봤다.

김학권 세종코리아 대표는 "심리적인 안정감 회복으로 시장에서는 매물 회수가 본격적으로 이뤄질 수 있다"며 "또 급매물 소화 속도가 예전보다 빨라지면서 거래가 늘어날 것"이라고 기대했다.

재건축 등에 대한 규제 완화 기대감도 호재로 작용할 것으로 전망됐다.

박원갑 스피드뱅크 부사장은 "시장에선 새 정부 출범이 분명 호재로 작용해 전반적인 시장 흐름을 좌우하게 될 것"이라며 "특히 재건축 등은 규제 완화에 대한 기대감이 가장 크게 영향을 미치는 점을 고려할 때 상승곡선을 보일 것"이라고 예상했다.

그러나 일각에서는 정부 정책 변화로 급격한 상황 변화를 기대하기는 무리라며 신중한 입장을 보여 대조를 이뤘다. 금융시장 환경과 각종 세금 부담, 분양가 상한제 시행에 따른 전매 제한 등 부동산 정책이 일시에 변하기는 어려워 장미빛 전망에 빠져서는 안 된다는 지적이다.

김현아 건설산업연구원 연구위원은 "신정부 출범 이후 시장이 변할 것이라는 기대감은 이미 하반기부터 시장에 퍼져있었지만 상황은 기대와는 다르게 돌아가고 있다"며 "이 같은 기대감은 부동산 경기의 추가 하락을 막는 수준에서 그칠 수 밖에 없다"고 예상했다.

박상언 유엔알 컨설팅 대표도 "부동산 시장은 10만가구에 달하는 미분양 물량과 급등세를 보이는 주택담보 대출 금리 등으로 정상적으로 작동하고 있지 않다"며 "신정부가 출범한다 해도 시장 분위기가 일시에 바뀌기는 힘들 것"으로 전망했다.

"MB 당선에도 부동산 둔화될 것"-NYT

"중개인 생활 30년만에 지금 같은 부동산 시장은 처음 본다"

여의도에서 30년째 부동산중개업소를 운영하고 있는 정두현씨가 최근 한국의 부동산 시장에 대해 내린 평가다. 그는 "부동산 시장 전체가 뽕뽕 일어 붙어 외환위기 때보다 상황이 더 안 좋다"며 "그때는 팔려는 사람이나 있었지, 지금은 수요와 공급이 완전 '제로'(0)다"고 말했다.

이명박 한나라당 후보가 17대 대통령으로 확정됨에 따라 부동산 정책의 변화 기대감이 점차 고조되고 있지만 정권이 바뀌어도 부동산 시장이 이전과 같은 호황을 누리기는 힘들 것이라고 뉴욕타임스(NYT)가 우리나라의 전문가들을 인용, 보도했다.

부동산 시장은 한때 광적인 투기붐이 일면서 고공행진을 이어갔다. 그러나 노무현 대통령이 종합부동산세를 비롯, 일련의 부동산 시장 안정화 정책을 펼치면서 광적인 열기는 수그러들었다. 지난해말 이후 서울에서 부동산 거래는 급격히 줄어 들었다. 건설교통부에 따르면 지난 10월 서울의 아파트 거래 건수는 전년동기대비 3분의1 수준인 8680건으로 급감했다. 나라 전체로는 거래가 절반 가까이 실종됐다. 부동산 값 상승세도 예전 같지 않다. 올해 전국적인 아파트 값 상승률은 2.1%에 불과하다. 12월 서울의 아파트 값도 3% 오르는데 그쳤다.

그러나 19일 이명박 한나라당 후보가 대통령에 당선되면서 부동산 시장이 예전의 활기를 되찾을 것이라 기대감이 고조되고 있다. 일찍이 현 정권 말기에 들어서면서부터 커진 기대감이었다. 이 당선자는 부동산 규제 완화를 선거 공약으로 내세웠다. 이 당선자는 종합부동산세와 재건축 규제 등 부동산 관련 규제를 완화하겠다는 입장이다.

그러나 대다수 전문가들은 이 당선자가 부동산 정책에 칼을 대도 주택 값이 크게 오르는커녕 더 떨어지거나 심지어 붕괴될 수도 있다고 경고한다. 지난 수년간의 과열로 주택 시장 버블이 한껏 증폭돼 있다는 이유에서다.

김광수경제연구소의 김광수 소장은 "부동산 시장은 머지않아 터질 수밖에 없는 버블 상태"라며 "현 정부의 규제책으로 부동산 시장의 광적인 열기가 예전처럼 지속될 수 있을지에 대한 국민적 회의가 늘어났다"고 진단했다.

일각에서는 부동산 시장 '단명론'도 제기됐다. 일단 투자붐은 조성되겠지만 올해 초 시작한 대형 개발 프로젝트들이 완료되는 때인 5년쯤 후 포화 상태에 직면할 것이라는 주장이다.

건국대학교의 심교연 부동산학과 교수는 "2013년까지 약 100만호의 신규 주택이 시장에 공급될 것"이라며 "이토록 많은 물량이 한꺼번에 쏟아져 나오는 건 본 적이 없다"고 말했다.

새정부의 부동산 정책 '4대 딜레마'

'친시장주의' 이명박 당선자...분양가상한제 놓고 고민

참여정부와 부동산정책에서 대립각을 세웠던 한나라당 이명박 후보가 당선되면서 부동산 정책과 시장 움직임에 적잖은 변화가 예상된다. 이 당선자는 도심재개발, 재건축을 통한 공급확대, 장기주택 보유자에 대한 양도세, 종합부동산세 감면, 신혼부부를 위한 청약저축 등을 부동산 주요 공약으로 내세웠다. 하지만 이러한 정책은 대부분 참여정부가 추진해온 정책을 뒤집어야 하고 형평성 문제 등이 불거질 수 있는 민감한 사항이어서 추진과정에서 진통이 예상된다. 새 정부 부동산 정책의 4가지 딜레마를 짚어본다.

■ 종부세 완화... '집부자 대변' 비난 거셀듯

'친시장주의자'인 한나라당 이명박 후보가 대통령으로 당선되자 집부자들도 기대감이 커지고 있다. 집부자들도 종부세 등 세금 부담이 줄어드는 수혜를 받을 수 있을까. 결론부터 말하자면 그럴수도 있고 아닐수도 있다.

종부세 등 감면으로 집부자들이 혜택을 보면 '강남 부자들을 위한 정책'이라는 비판이 불보듯 뻔하기 때문에 이 당선자는 '장기 1주택자 등에 대한 구제'를 강조하고 있다. 그는 후보시절 "1가구 1주택자 보호를 위해 10년이상 1주택 장기보유자와 세부담 능력이 취약한 저소득 노년층은 종부세와 양도세를 감면하겠다"고 밝혔다.

결국으로는 다주택자들에게는 지금처럼 보유세와 양도세를 무겁게 매기겠다는 입장이지만 종부세 상한성이나 대상을 손대게 되면 다주택자들도 수혜를 보게된다. 한나라당도 종부세 상한선을 현행 종부세 합계의 300%에서 종부세 150%로 하향 조정하는 내용을 담은 종부세법 개정안을 국회에 제출했다. 종부세 대상을 현행 공시가격 6억원에서 9억원으로 올리더라도 집부자의 부담은 그만큼 줄게 된다.

■ 도심재개발...신도시 공동화 우려

이 당선자는 주택공급 확대에 대해서는 참여정부와 궤를 같이 하지만 그 방법은 사뭇 다르다. 참여정부에서는 '수도권 신도시'가 주요 주택 공급처였지만 이 당선자는 이와 반대로 '서울 등 도심재개발, 재건축'에 주목하고 있다.

강남 등 재건축 규제 완화 및 뉴타운사업 등 재개발을 통해 연간 50만가구씩 공급하겠다는 청사진을 그렸다. 이 당선자는 최근 "기존 도시 과밀지역에 용적률과 층수 규제를 풀어 집을 더 많이 짓는 게 효율적"이라며 "신도시 건설은 시간이 많이 걸리고 풀린 보상금이 주변 땅값을 부추기는 등 부작용이 많다"고 말했다. 특히 서울시장 시절 송파신도시에 대해서는 강남, 북 격차가 더 벌어지고 교통, 환경문제가 발생한다며 정면으로 반대의사를 표명한 바 있다.

이에 따라 인천 검단, 화성 동탄2지구, 송파 등 참여정부가 추진해온 수도권 신도시를 놓고 새 정부가 고민에 휩싸이게 됐다. 기존의 대규모 국책 사업을 '없던 일'로 할 경우 시장 혼란이 우려되고 그렇다고 계속 추진하기에는 향후 공급과잉이 발생할 수 있기 때문이다.

유엔알 박상언 사장은 "수도권 신도시 건설과 도심 재개발 사업을 동시에 추진한다면 재원도 재원이지만 선호도가 떨어지는 수도권 외곽 신도시 공동화될 수 있다"고 지적했다.

■ 신혼부부 청약저축...역차별 논란 예상

젊은층의 내집마련을 돕기 위해 내놓은 '신혼부부 청약저축'신설도 난제 중 하나다. 이 당선자는 매년 공급되는 50만 가구 중 12만 가구를 무주택 신혼부부에게 우선 임대.공급하겠다고 밝혔다.

신혼부부가 한달에 5만-10만원씩 불입해 첫 아이를 낳으면 1년이내에 전용 80㎡이하 주택을 분양(임대) 받을 수 있게 된다. 하지만 장기 무주택자에게 유리한 가점제를 시행하면서 참여정부도 '신혼부부 구제책'을 내놓으려다 신혼부부의 범위가 불명확하고 다른 계층과의 형평성 논란이 일어 포기한 적이 있어 새로운 제도가 정착하기까지 많은 논란이 예상된다.

부동산퍼스트 광창석 이사는 "자녀를 낳지 않은 신혼부부는 대상에서 빠지게 되고 결혼 10년차 안팎의 기혼부부 중에도 무주택자가 많아 이들과의 형평성 문제가 나올 수 있다"고 지적했다.

■ 분양가상한제 완화...분양가 상승 '부메랑'

새 정부가 주택 수요억제보다는 공급확대로 집값 문제를 해결한다는 것은 이미 기정사실화돼 있다. 이 때문에 참여정부의 핵심 부동산 대책이면서 주택공급량과 가장 밀접한 분양가상한제와 분양원가 공개의 운명이 큰 관심거리다.

건설업계 역시 상한제와 원가공개 완화에 많은 기대를 걸고 있다. 주택건설협회 관계자는 "새 정부가 들어서면 주택 공급의 최대 걸림돌인 분양가상한제 등을 좀 풀어주지 않겠냐"며 "분양시장이 지금보다는 나아질 것으로 예상한다"고 전했다.

하지만 이럴 경우 실수요자들의 부담이 늘어난다는 점이 이 당선자에게 고민을 안겨주는 대목이다. 서울 사당동 김모씨(36)는 "분양가상한제로 더 싸고 좋은 아파트를 기다리고 사람들이 주변에 많다"며 "비싼 아파트는 아무리 많이 공급돼도 대부분 청약자들에게는 그림의 떡일 수밖에 없다"고 말했다.

결국 이명박 정부는 민간의 주택공급을 활성화시키면서 분양가도 낮출 수 있는 '묘책'을 찾아야 하는 숙제를 안게 됐다.

“한국 부동산 정책 등 변화할 듯” JP모건 전망

미국계 투자은행(IB)인 JP모건은 정권 교체와 함께 한국 경제정책이 큰 변화를 맞게 될 것이라고 전망했다. 20일(현지 시간) JP모건은 '아시아태평양 경제 분석' 보고서에서 "지난 수년간 한나라당과 집권 여당 사이에 경제정책에 대한 인식 차가 크게 벌어졌다"며 "이번 선거 결과와 함께 한국의 주요 경제정책에 변화가 예상된다"고 밝혔다.

예컨대 단기적으로 부동산 규제 완화와 감세정책이, 장기적으로는 한반도 대운하 공약이 핵심 이슈가 될 것이라고 분석했다. JP모건은 "이명박 대통령 당선자는 성장 중심의 친경제적 인물로 분류돼 중장기적으로 경제성장에 긍정적이지만 최근 미국의 서브프라임 모기지(비우량 주택담보대출) 부실 등 대외 변수와 국내 정치 불안으로 한국 경제의 전망은 단기적으로는 유보적"이라고 평가했다.

정치적 불안정 요인으로는 내년 4월 총선을 앞둔 정당 간 혼란과 최근 국회에서 통과된 'BBK 특검법'을

들었다.

“새정부 초기 부동산 폭등 가능성” 경제학회

“7% 성장, 물가·경상수지 악화 우려”

재개발·재건축 규제 완화, 종합부동산세 감면, 대운하계획 본격 추진 등 이명박 대통령 당선자 측이 내세운 부동산 정책 공약으로 인해 새 정부 초기 부동산 가격이 폭등할 수 있다는 지적이 제기됐다. 또 이 당선자가 내세운 투자 확대에 의한 7% 경제성장은 물가상승과 경상수지 적자, 재정적자 등을 초래할 수 있으며, 300만개의 일자리 창출 또한 좋은 일자리 창출과는 상충되는 공약이라는 평가도 나왔다.

한국경제학회(학회장 이영선 연세대 교수)는 26일 대한상공회의소에서 ‘대통령 당선자 경제공약의 현실성 검증과 제안’을 주제로 열리는 2007년 경제정책포럼을 앞두고 24일 사전배포한 자료에서 이렇게 밝혔다. 이번 포럼은 대통령 당선자 결정 후 당선자의 경제정책 공약의 현실성을 비판적이고 객관적으로 검증해 건설적인 대안을 제시하기 위해 마련된 것으로, 한국경제학회 소속 학자들과 이한구·안명욱·김애실·이주호 의원 등 한나라당 관계자들이 참석한다.

허재완 중앙대 교수는 “재건축 규제완화, 양도세·중부세 감면, 용적률 완화, 도심재개발 활성화, 분양가 규제완화 등에 대한 기대감으로 부동산 시장이 벌써부터 예민해져 있다”면서 “새 정부 초기부터 새로운 정책 하나에도 부동산 가격이 폭등가능성이 상존하고 있다”고 지적했다. 각종 지역개발공약들이 구체화되고 대운하계획이 본격적으로 추진될 경우 참여정부의 혁신·기업도시 정책처럼 전국의 부동산 가격이 들쭉거릴 가능성이 높다고 허교수는 분석했다.

허 교수는 “규제 일변도 정책으로 불안정해진 부동산 시장을 새 정부가 반드시 정상화시켜야 하지만 장기적 관점에서 시장 여건을 살피가며 전략적으로 규제완화를 추진해야 한다”면서 “새로운 개발이익 환수장치를 조속히 마련, 부동산 투기 및 가격상승이 최소화될 수 있도록 해야 한다”고 조언했다.

7% 경제성장과 300만개 일자리 창출의 실현 가능성에 대한 비판도 제기됐다. 박원암 홍익대 교수는 “규제완화와 감세 등으로 투자를 촉진해 7% 경제성장을 할 경우거시경제면에서는 물가 상승과 경상수지 적자, 재정적자까지 초래할 수 있으므로 이에 대비해야 한다”면서 “물가 상승으로 서민의 주요 생활비를 30% 절감한다는 공약이 어려워질 수 있으며 감세는 당장 재정적자를 확대할 가능성이 높다”고 지적했다.

박 교수는 “현재 공약사업에 필요한 재원은 예산 10% 절감 등으로 조달한다고 계획돼 있는데 국가예산을 10%나 절감하기가 어려울 뿐더러 재정지출을 줄이는 만큼경기 부양 효과도 줄어들 것”이라며 “감세를 통해 경기를 부양하려는 많은 나라들에서 재정지출이 줄어들지 않으면서 오히려 재정수지 적자 및 경상수지 적자가 확대된 사례가 있다”고 전했다.

최강식 연세대 교수는 “300만개 일자리 창출, 청년 실업률 3~4%, 고용률 70% 등 5년 후의 모습을 담은 (이명박 당선자측의) 공약은 현실과 심각한 괴리를 보이고있다”고 비판했다. 최 교수는 “기술 진보 등으로 성장에 따른 고용 증가는 과거보다 확연히 둔화되고 있어 연간 60만명의 순 고용증가와 좋은 일자리 창출은 상충될 수 있는 정책이다”면서 “교육제도로 독일과 같은 듀얼 시스템(Dual System)을 도입하기 전에는 청년실업을 절반으로 축소하겠다는 양적인 정책 목표도 실현 가능성이 낮다”고 진단했다. 듀얼 시스템은 고등학교 진학 시에 취업예정자는 실업제로, 대학진학 예정자는 인문계로 미리 구분하는 것으로 현재

한나라당이 제시하는 교육정책과는 거리가 있다는 평가다.

이 당선자 측의 조세정책에 대한 비판의 목소리도 나왔다. 이인실 서강대 교수는 "서민 생활보호를 위한 유류세 인하는 세수 손실은 크나 실질적인 도움은 적은 인기 영합적인 세금정책"이라며 "부동산 관련 조세정책의 합리적 조정도 부동산 시장 환경에 맞춰 신중하게 인하여야 한다"고 조언했다.

이 교수는 "일자리 창출을 위한 조세정책으로 법인세율 인하를 얘기하고 있는데 법인세 인하가 일자리 창출로 이어질 것이라고는 보기 어렵다"면서 "국민 기본생활 지원을 위한 맞춤형 조세감면은 지나치게 근로자 위주로 짜여져 있어 자영업자와의 형평성이 맞지 않고, 지나친 소득공제 확대는 소득세 제도를 복잡하게 만들 수 있다"고 지적했다.

(학계 정책제언①-부동산)"폭등 우려..신중하라"

"주택거래 정상화 최우선 과제로 삼아야"..주택공급 비중, 신도시↓ 재개발↑

"장기적 관점에서 규제완화 전략적 추진 필요"

"서울등 대도시 스카이라인 마스터플랜 수립해야"

"신혼부부 청약 우선권 배정보다 특별가산점 주는게 바람직"

새 정부 초기부터 부동산가격 상승이 재연될 개연성이 높은 만큼 기존 주택거래의 정상화를 부동산정책의 최우선 과제로 삼아야한다는 지적이 제기됐다. 허재완 중앙대 교수는 26일 오후 한국경제학회 주최로 열리는 '2007 경제정책 포럼'에 앞서 배포한 자료를 통해 이같이 밝혔다.

허 교수는 "재건축 규제완화를 비롯해 양도세·종부세 감면, 용적율 완화, 도심재개발활성화, 분양가 규제완화 등에 대한 기대감으로 부동산시장이 예민하다"며 "새로운 정책 하나에도 부동산가격이 폭등할 가능성이 상존하고 있다"고 밝혔다. 허 교수는 이에 따라 "규제 일변도 정책으로 불안정해진 부동산 시장을 새 정부가 반드시 정상화해야 하지만 부동산규제 완화에 따른 부작용을 최소화 하기 위해선 장기적 관점에서 시장여건을 살펴가며 규제 완화를 전략적으로 추진해야 한다"고 설명했다.

허 교수는 "주택공급 확대는 당분간 신도시 개발과 재개발·재건축을 병행해서 추진하되 점차 신도시 비중을 줄이면서 재개발의 비중을 확대하는 게 바람직하다"며 "이런 차원에서 송파신도시 등 입지가 좋고 주민선호도가 높은 신도시에는 임대주택 비중을 대폭 줄이고 분양주택을 더 많이 공급하는 형태로 개발계획을 수정할 필요가 있다"고 조언했다.

허 교수는 "재개발, 재건축 촉진을 위한 용적율 상승은 주택공급차원이 아니라 도시경쟁력 강화 및 공간구조 개편차원에서 전략적으로 결정돼야 한다"며 "특히 서울을 비롯한 대도시는 '스카이라인 마스터플랜(가칭)'을 수립해 초고층이 가능토록 용적율을 탄력적으로 운영할 지역과 용적율을 억제할 곳을 분명히 구분해야 한다"고 강조했다.

허 교수는 "신혼부부들에게 주택청약의 우선권을 배정하는 문제는 기존 주택청약제도의 틀을 흔들 수 있는 문제이기 때문에 보다 신중히 접근할 필요가 있다"며 "만일 추진해야 한다면 신혼부부를 위해 새로운 청약제도를 만들기보다 기존 청약제도 안에서 신혼부부에게 특별 가산점을 부여하는 방안을 추진하는 것이 바람직하다"고 덧붙였다.

"한반도 대운하 부동산 급등 초래"...경제학회 포럼

정권 인수위원회 출범을 앞두고 이명박 당선자의 정책에 대한 따끔한 질책이 봇물을 이뤘다. 26일 한국경제학회가 대한상공회의소에서 '대통령 당선자 경제공약의 현실성 검증과 제언'을 주제로 개최한 '2007년도 경제정책포럼'에서는 이명박 당선자의 정책의 구체성과 실효성에 대한 검증이 이뤄졌다.

이날 토론자들은 일부 정책에 대해 방향은 옳지만 구체적인 방안이 부족하고 현실 가능성이 낮다고 질타했다. 신혼부부 청약저축제와 한반도 대운하 등은 국민적 공감대가 제대로 형성되지 않았다고 지적했다.

"숫자에 매달리지 마라"

거시경제와 금융분야를 검증한 홍익대 박원암 교수는 "거시경제 공약 중 '7% 경제성장'과 '일자리 300만 개 창출'이 가능한가 여부가 논란의 핵심"이라면서 "이들 숫자에 지나치게 구애받지 말고 가능한 범위 내에서 달성하는 정책비전으로 삼아야 한다"고 조언했다.

그는 "7% 경제성장을 위해 무리한 부양책을 쓰면 부작용이 우려되고 이렇게 성장하더라도 매년 60만개 일자리 창출이 가능한것도 아니"라고 말했다.

최강식 연세대 교수(노동·교육 부문)는 "300만개 일자리 창출에만 집착하게 되면 질이 낮은 일자리만 양산할 수 있다"며 "청년 실업문제도 실업률을 낮추는데 급급해하지 말고 좋은 일자리를 만드는 데 힘써야 한다"고 했다.

박교수는 '예산 10% 절감을 통한 균형재정 달성'에 대해서도 "현실적으로 국내의 다른 정권을 보더라도 예산을 동결하는 것도 어렵는데 이를 줄인다는 건 더욱 더 어려운 것"이라고 회의적으로 평가했다.

이인실 교수도 "세입 확충 방향이 10% 예산 절감 밖에 없고 이마저도 구체적인 실행방안이 없다"고 거들었다.

"도덕적 해이 우려된다"

신용회복 정책과 사회복지 관련 공약 등은 대선에서 유리한 고지를 점하기 위해 남발된 경향이 있다는 지적을 받았다.

김원식 건국대 교수(복지분야)는 "대선에서 복지정책은 후보는 표를 많이 얻고 유권자는 혜택이 많아져 다다익선이다"며 "하지만 그후 발생할 부담이 후세에 전가되고 수혜자는 근로의욕이 감퇴하는 부작용이 있다"고 주장했다. 그는 이어 "특히 EITC(근로장려세제)는 근로자의 소득과약이 안될 경우 위장 수급자가 증가해 국고가 낭비될 수 있다"며 도입 재검토를 요구했다.

박원암 교수는 '700만 신용회복 정책'에 대해 "사회적 대통합과 경제발전 기반을 다진다는 이유로 비슷한 정책이 선거때마다 나왔지만 도덕적 해이현상이 발생할 소지가 크다"며 "도입되더라도 금융질서를 해치지 않는 선에서 실행돼야 하고 연체기록 말소 등까지 이뤄져선 안 된다"고 했다.

"전국적으로 부동산값 급등 우려"

허재완 중앙대 교수(부동산·지역발전 분야)는 "재개발·재건축 규제완화, 수도권 규제완화로 서울,수도권의 부동산 가격이 급등하고, 한반도 대운하 주요거점의 부동산 시장이 들쭉이면 참여정부처럼 새 정부에서도

전국 부동산이 요동칠 수 있다"며 강한 우려를 나타냈다.

허 교수는 "규제완화는 그 폭과 타이밍이 시장에 절대적인 영향을 미치기 때문에 정교한 로드맵을 만들어야 한다"고 당부했다. 그는 재건축, 재개발 용적률에 대한 구체적인 사항은 지자체에서 조례를 통해 정하도록 하고 있는데 이를 중앙정부가 강요할 수 있는지 따졌다.

한반도대운하 건설에 대해서는 "고속도로와 고속철도가 발달해 있는데 환경 등 문제를 무릅쓰고 막대한 재원을 들일 필요가 있느냐"며 "국민적 공감대를 형성하는 일이 급선무"라고 했다.

신혼부부 청약제도에 대해서는 형평성 문제를 제기했다. 허 교수는 "우리나라 전체인구의 43%가 무주택자인데, 예를 들어 결혼 10년차에 두 아이를 가진 무주택자보다 신혼부부가 더 절박하다 볼 수는 없다"고 말했다.

"한국경제 일찍 늙어가고 부동산 딜레마 심화"

현대경제연구원 '2008년 10대 트렌드' 발표
성장 잠재력 고갈 외화내빈
'영원한 중진국' 고착화 우려
경기부양 목적 부동산 정책
유동성 과잉 겹쳐 거품 우려

우리나라 경제가 성장잠재력 고갈로 인해 선진국 대열에 합류하지 못하고 '영원한 중진국'으로 고착화될 우려가 높은 것으로 지적됐다. 우리 경제가 조로화 현상에서 탈피하지 못하고 있다는 이야기다.

현대경제연구원은 25일 '내년 국내 10대 트렌드'라는 보고서에서 ▷외형상 풍요속 경제 조로화 지속 ▷부동산 딜레마 가속 ▷고유가, 고금리, 고원화가치, 고물가 등 신4고 역경의 가중 등을 우리 경제의 내년도 10대 트렌드로 꼽았다. 그외 ▷성장으로의 경제정책 선회 ▷신수종 사업 투자 확산 ▷지식서비스 산업의 부상 ▷금융산업 내 구조조정 가열 ▷책임 있는 기업에 대한 욕구 증대 ▷신남북경협시대의 분위기 조성 ▷국내 체류 외국인 2%시대-다문화시대의 신갈등 구조 부각 등이다.

먼저 경제 조로화의 경우 우리나라가 올해 1인당 국민소득 2만 달러를 달성하고 내년에는 명목 국내총생산(GDP) 1조 달러 돌파가 예상되는 등 외형상으로는 화려하지만 내실은 빈약하다는 것이다. 연구원은 2000년 이후 한국 경제가 투자 정체로 인한 성장잠재력 고갈 문제에 직면하면서 1인당 국민소득 3만 달러 이상인 '선진국 중의 선진국' 클럽과의 소득격차가 2000년 1만6641달러에서 2004년 2만5396달러로 오히려 확대됐다고 밝혔다.

연구원은 '부동산 딜레마'는 차기정부가 경기부양을 목적으로 주택시장 부양, 국토개발 등의 정책을 펼칠 경우 가계와 중소기업 부채 문제로 대변되는 과잉유동성 문제가 상존하고 있기 때문에 경제 내 거품을 확대시키는 딜레마에 빠질 가능성이 있다고 말했다.

'성장으로의 경제정책 선회'와 관련해서는 외환위기 이후 지금까지 정부의 경제정책은 분배문제의 비중을 높여왔으나 내년 이후에는 반대로 성장 부문의 정책비중이 높아질 것으로 전망되며, 구체적으로는 기업 투자 규제 완화, 공공건설 경기 부양, 조세제도의 정비 등이 이뤄질 것이라고 지적했다.

연구원은 이 같은 국내 10대 트렌드는 위협요인이자 기회요인이 될 것인 만큼 정부는 경제정책을 통한 성장잠재력 확충과 금융·자산시장발 위기 가능성 차단에 주력하되 인기영합주의적 정책으로 경제 안정성이 훼손되는 것을 막아야 한다고 지적했다. 기업은 신수종 사업 확보에 주력하고, 신사업으로 지식서비스 시장과 대북 사업을 적극 검토하는 한편, 경영리스크 요인들에 대한 체계적인 관리가 필요하다고 연구원은 밝혔다.

'2% 집부자' 위한 이명박의 아찔한 부동산 정책

[주장] 투기공화국 만드는 '부동산 개악 계획' 즉각 철회하길

대통령에 당선된 지 얼마 되지도 않았는데 이명박 대통령 당선자 측에서 부동산 정책을 대대적으로 수습하겠다는 소리가 거침없이 흘러나오고 있다. 언론의 보도를 종합해 보면 이 당선자 측이 손대려고 하는 부동산 정책은 대략 아래와 같다.

이미 이명박 당선자는 후보 시절부터 참여정부의 부동산 정책들을 대대적으로 수정하겠다고 공언한 터라 위에서 적시한 부동산 정책들이 새삼스러울 일은 아니다. 그러나 부동산 부문이 한국경제 더 나아가 한국 사회에서 차지하는 비중, 대통령 후보와 당선자 간의 입장의 상이함 등을 감안할 때 이 당선자가 부동산 문제를 조금은 신중하게 다룰 것이라고 생각했는데 이런 예측은 여지없이 빗나간 셈이다.

부동산 문제, 조금은 신중하게 다룰 줄 알았는데...

이 당선자 측이 생각하고 있는 부동산 정책 가운데 가장 잘못된 것은 종부세를 후퇴시키려는 것이다. 이 당선자측이 종부세 과세 기준 상향, 차등 부과 등을 통해 종부세 부담을 완화시키려고 하는 것은 종부세를 징벌적 세금의 일종으로 오해하기 때문인 듯하다. 아마도 조중동 등의 수구언론이 만들어 널리 유포된 '세금폭탄론'을 이 당선자 측이 무비판적으로 수용하지 않았나 싶다. 그러나 종부세를 징벌적 세금으로 인식하는 것은 전적으로 오해다.

주지하다시피 부동산 문제는 토지의 소유 및 처분 시에 발생하는 불로소득에서 생긴다. 따라서 부동산 문제를 근본적으로 해결하기 위해서는 토지의 소유 및 처분 시에 발생하는 불로소득을 차단하거나 환수해야 한다. 이를 위한 최적의 수단이 바로 보유세(종부세는 보유세의 일종)이고 양도소득세와 각종 개발이익환수장치는 이를 보조하는 역할을 한다. 물론 부동산 문제가 보유세(종부세) 등의 세제(稅制)만을 통해 해결되지는 않는다. 그러나 보유세 등의 세제 없이 부동산 문제를 해결할 수 있는 방법은 전혀 없다. 더욱이 종부세는 투기억제 수단일 뿐 아니라 개인이나 법인이 국가와 사회로부터 받는 서비스에 대한 대가이기도 하다.

근래 집값이 가장 많이 상승한 이른바 버블세븐 지역을 한 번 생각해 보자. 이들 지역의 주택 가격이 상승을 초월할 만큼 높은 이유는 무엇보다 사회적 인프라, 즉 도로·지하철·공원·의료시설·학교·상권 등이 다른 지역에 비해 월등히 우수하기 때문이며 이는 곧 삶의 질이 타 지역에 비해 높다는 것을 의미한다. 물론 이들 지역에 구축된 사회적 인프라는 대부분 국세로 마련된 것이다.

이와 같이 값비싼 서비스를 국가와 사회로부터 받는다면 그에 상응하는 대가를 치르는 것이 당연하다. 이런 측면에서 보면 버블세븐에 소재한 주택을 소유한 주민들이 다른 지역 주민들보다 양질의 서비스를 국

가와 사회로부터 받는 만큼 더 많은 보유세를 내는 것은 너무나 자연스러운 일이라 할 것이다. 참고로 종부세 과세 대상 주택의 절대다수가 버블세븐에 위치하고 있다.

한편, 이런 관점에서 보면 1주택 장기 보유자, 고령자, 저(?)소득층 등이라고 해서 종부세 감면 대상이 될 수 없음이 자명하다. 또한, 종부세는 소득세가 아닌 재산세임을 잊어서는 안 된다. 많은 재산을 가지고 있으면 이에 상응하는 세금을 내는 것이 마땅한 일이다. 투기목적의 유무, 소득의 많고 적음 등을 고려할 이유가 없다.

'살기좋은 버블세븐'은 국민 세금으로 만들어졌는데

종부세 과세 대상도 얼마 되지 않는다. 올해 주택분 종부세를 납부할 것으로 예상되는 개인은 올해 우리나라 전국 1855만 세대의 2% 정도인 37만 9000세대에 불과하다. 또 전국 1855만 세대 중 52%를 차지하는 주택을 보유한 세대(971만세대) 중에서도 3.9%만이 종부세를 부담할 뿐이다.

특기할 사실은 종부세를 다주택 보유자나 고가주택보유자가 대부분 부담한다는 점이다. 놀랍게도 종부세 부담자의 61.3%는 2주택 이상 다주택 보유자다. 이들 23만 2000 다주택 보유세대가 전체 종부세액의 71.6%를 부담하고 있으며, 이들이 보유한 주택은 97만 7000가구로, 전체 종부세 대상 주택 112만 4000가구의 86.9%를 차지하고 있다. 즉, 종부세 대상이 되는 주택 10채 가운데 9채는 다주택 보유자가 소유하고 있는 셈이다.

한편, 종부세액이 가파르게 상승했다 해도 종부세 과세대상자들의 시가 대비 실효세율은 불과 0.5%에 불과하다. 이는 선진국에 비해 한참 낮은 수준이다. 종부세 과세대상자들에 대한 실효세율이 여전히 매우 낮은 수준임에도 실효세율이 단기간 내에 급격히 상승한 것처럼 보이는 것은 무엇보다 과거의 보유세 실효세율이 터무니없이 낮았기 때문이다. 쉽게 말해 과거의 보유세 실효세율이 비정상이고 지금이 정상인 셈이다.

사정이 이러함에도 이명박 당선자 측은 종부세를 크게 후퇴시킬 계획을 세우고 있다. 만약 이와 같은 계획이 그대로 집행된다면 단 2%의 부동산 부자들에게만 혜택이 돌아가게 될 것이다.

1가구 1주택자들에 대한 양도세 인하도 잘못된 정책이다. 이미 1주택자들은 대부분 양도세를 면제받고 있다. 단지 공시가격 6억원을 초과하는 부분에 대해서 양도세가 부과되고 있지만 양도세 부담이 매매차익의 10% 수준에 불과한 수준이다. 즉 1가구 1주택자들에 대한 양도세 감면을 고민해야 할 이유가 전혀 없는 것이다.

게다가 양도소득세는 실현된 불로소득에 대해서 부과된다. 근로소득에도 과세하는 마당에 실현된 불로소득에 대해서 감면을 해주자는 용감한 주장을 어떻게 할 수 있는지 참으로 궁금하다. 물론 양도세는 동결 효과를 발생시키는 부작용이 있지만 실현된 불로소득을 환수하는 데는 아직 양도세만한 것이 없다. 따라서 보유세가 충분히 현실화될 때까지는 양도세를 유지하거나 강화하는 것이 옳다.

다주택자들이 집팔면 공급 늘어난다

한편 이명박 당선자 측은 서울 도심의 용적률을 상향해 재건축 및 재개발을 활성화시키고 이를 통해 공급을 늘리겠다는 생각을 하고 있다. 그러나 이도 옳은 방향이 아닌 것으로 보인다. 국민의 정부 말기부터 시작된 부동산 가격 상승은 공급 부족 때문이라고 하기보다는 투기적 수요 때문이었다.

이는 주택보급율은 106%인데 반해 자가보급율은 60% 수준이라는 점, 이른바 버블세븐 지역의 주택담보대출 금액과 비중이 타지역을 크게 압도한다는 점, 강남 벨트 등의 주택 소유 편중도가 극심하다는 점, 버블세븐 지역의 매매가 대비 전세가 비율이 전국 최저 수준이라는 점 등이 명확한 증거가 된다.

쉽게 말해 지금의 부동산 시장은 대규모 공급을 필요로 하지 않는다. 오히려 최근의 수도권 아파트 미분양 사태가 보여 주듯이 공급 과잉을 걱정해야 할 상황이다. 백 보 양보해 공급을 늘리는 것이 필요하다면 재건축 및 재개발에 의존할 것이 아니라 기존의 다주택 소유자들이 가지고 있는 여분의 주택을 시장에 매각하도록 정책적으로 유도하는 것이 옳을 것이다. 이를 위한 최선의 수단이 보유세 현실화임은 재론할 필요가 없다.

통계에 따르면 중부세 납부대상자 중 40% 이상이 3채 이상의 주택을 보유하고 있다고 한다. 그런데 3주택 이상 보유자가 2채를 남겨두고 나머지만 처분해도 19만 3000채의 신규 공급 효과가 있다고 한다. 이는 판교 신도시를 6개 짓는 것과 마찬가지로 효과를 발휘하는 셈이다.

이 당선자 측이 자신 있게 말하는 재건축 및 재개발은 거시적으로는 국토균형발전, 미시적으로는 도시계획의 목적과 필요에 적합할 경우에 한해 추진되는 것이 옳을 것이다. 재건축 및 재개발 시에 발생하는 개발이익이 대부분 환수돼야 함은 물론이다.

대한민국을 투기공화국으로 만들지 말길

벌써부터 부동산 시장이 들쭉인다는 소식이 들린다. 시장 참여자들의 기대가 반영된 탓이다. 이 당선자가 취임하기도 전에 이 지경인데 만약 이명박 정부가 출범한 이후 위에서 열거한 정책들을 그대로 추진할 경우 어떤 상황이 벌어질지 생각만 해도 아찔하다.

이 당선자는 지금이라도 부동산 정책을 후퇴시키려는 시도를 중단해야 할 것이다. 혹시 대한민국을 투기공화국으로 만들 생각이 아니라면 말이다.

[부동산 돋보기] 새 정부 부동산 공약, 방향은 맞지만...

이명박 대통령 당선자의 부동산 공약은 '수요가 많은 곳에 주택 공급을 늘려 집값 안정을 유도하겠다'는 것으로 요약할 수 있다. 공급을 늘리기 위해 재건축 규제와 세제(稅制) 등 관련 규제를 풀겠다는 구체적인 방안도 내놓았다. 현 정부가 부동산 정책의 초점을 수요 억제에 맞췄다면, 이 당선자는 실수요를 충족시킬 수 있도록 서울 인천 경기 등 수도권에 공급을 늘리는 방향을 선택했다고 볼 수 있다.

현 정부가 투기 수요를 차단한다며 각종 규제를 강화했다가 집값 폭등만 초래한 경험에 비춰 보면 공급 확대를 골자로 한 이 당선자의 공약은 일단 큰 줄기는 제대로 잡았다는 평가가 많다. 하지만 이 당선자가 해쳐 가야 할 부동산 시장의 현실은 그리 녹록지 않은 것도 사실이다.

이 당선자 측의 공약을 있는 그대로 해석한다면 서울에서 주택 수요가 가장 많은 곳 중 하나인 강남지역 부터 재건축 규제를 풀어야 하지만 현실적으로 그렇게 하기가 어렵다. 대선 전부터 강남 재건축 아파트의 매물이 회수되고 호가(呼價)가 몇 천만 원씩 오르는 등 가격 불안 조짐이 일부 나타났기 때문이다. 부동산 정책이 바뀐 것이 전혀 없는데도 이 정도인데 실제 재건축 규제가 조금이라도 풀리기 시작하면 어떻게 될 지 벌써부터 우려하는 목소리도 나오고 있다.

양도소득세 완화 문제도 난제(難題)다. 이 당선자 측은 거래 활성화와 기존 매물의 공급 확대를 위해 양도세를 단계적으로 완화하겠다는 뜻을 밝히고 있다. 현재 집을 팔고 싶어 하는 집 주인 가운데 수천만~수억 원에 이르는 양도세 부담 때문에 집을 내놓지 못하는 상황을 감안하면 양도세 감면이 주택 공급 확대에 이어질 여지는 충분해 보인다. 하지만 양도세 감면이 꼭 막힌 거래에 숨통을 틔워주는 촉매제는 되겠지만 반대로 시세차익을 안정적으로 보장해 주는 장치로 악용될 가능성이 있다는 점에서 역기능도 예상된다.

전국적으로 10만 채를 넘어선 미분양 물량을 해소하고 거래를 활성화하면서도 집값을 안정시킬 수 있는 '요술방망이'를 이명박 정부가 어떻게 만들어 낼 수 있을지 많은 국민이 지켜보고 있다.

올해 부동산시장 최대 변수는 '정책'

[2008 부동산시장-전문가 설문조사]"집값 급등 없을 것"

2008년 부동산 시장은 어떻게 될까. 매년 집값, 전셋값 등 부동산 시장 향방은 집이 있거나 없거나 전 국민이 궁금해하는 공통 관심사다. 올해는 부동산 규제 완화를 공약으로 내세운 이명박 대통령 당선자의 집권 첫해여서 부동산 시장 소식에 귀를 쫓긋 세운 수요자들이 여느 해보다 많다. 부동산 시장은 고도의 심리전이 전개되는 곳인 만큼 새 정부의 정책 변화에 따라 신속하게 투자 전략을 바꿔야 할 수도 있기 때문이다.

머니투데이는 학계와 금융계, 연구소, 건설·부동산 업계 전문가 20명을 대상으로 '2008년 부동산 시장 전망과 새 정부의 정책 과제'에 대한 설문조사를 실시했다.

전문가들은 올해 집값이 지난해와 비슷한 안정세를 유지하거나 소폭 상승할 것으로 내다봤다. 전셋값은 대부분 지역이 보합세를 보이겠지만 서울 강북 등 수도권 일부 지역은 다소 상승할 수 있다는 응답이 많았다. 분양시장은 강력한 미분양 해소책이 나오지 않는 한 지난해와 비슷한 장세가 이어질 전망이다. 지방의 경우 미분양 적체 현상이 더 심화될 것으로 보인다.

부동산 시장을 좌우할 최대 변수로는 새 정부 부동산 정책, 4월 총선, 서브프라임 모기지 후폭풍, 금리 등이 거론됐다.

◇ 집값 급등 없을 것

=전문가들은 올해 집값이 크게 오르는 등 요동칠 가능성이 낮다고 예상했다. 20명 중 15명(75%)는 안정·보합세, 5명(25%)은 물가상승률 안팎의 완만한 상승세를 보일 것이라고 답했다. 새 정부의 규제 완화 기대감에 강남 일부 재건축 아파트 호가가 오르는 등 부동산 시장이 꿈틀대고 있지만 실제 거래량 증가나 가격 급등으로 이어지기는 어렵다는 분석이다.

김현아 한국건설산업연구원 연구위원은 "새 정부가 집권해도 참여정부의 정책을 단기간 뒤엎을 수는 없을 것"이라며 "주택담보대출 규제와 금리상승 여파로 주택 구매력이 약화돼 있어 전국의 집값 상승률은 1.5~2%에 그칠 것"이라고 전망했다.

손재영 전국대 부동산대학원장은 "온갖 규제로 그동안 움짱달짝 못했던 재건축 시장은 국지적으로 호가가 떨 수 있지만 걱정할만한 수준은 아닐 것"이라며 "지난 2006년 가을처럼 집값이 급등할 가능성은 희박하다"고 말했다.

새 정부의 규제 완화가 본격화되고 주택 대기 수요가 매수에 나서면 집값이 오를 것이라는 시각도 있다.

박원갑 스피드뱅크 부사장은 "새 정부 출범 자체가 부동산 시장 호재로 작용해 전반적인 시장 흐름이 바뀔 것"이라며 "세금, 재건축 등 규제 완화 기대감이 높아 집값은 상승 곡선을 그릴 것"이라고 내다봤다.

전셋값은 입주물량 증가로 지난해와 비슷한 보합권을 유지할 것으로 보인다. 하지만 전세계약이 많은 작수해여서 봄·가을 이사철은 강세를 보일 것이라는 전망이 우세하다. 새 정부의 신혼부부 주택 12만가구 공급 정책도 전셋값 불안 요소로 꼽힌다.

특히 서울 강북 뉴타운 등 이주 수요가 많은 일부 지역은 전셋값이 큰 폭으로 오를 수도 있다. 부동산뱅크 김용진 본부장은 "재개발 사업지 거주자들은 공사 기간 세를 얻어 살다가 재입주하는 경우가 많아 강북권 소형아파트 전셋값이 상승할 것"이라며 "강남의 경우전세 수요는 예년과 비슷하지만 입주물량이 많아 안정세를 이어갈 것"이라고 설명했다.

◇ 분양시장은 지난해와 비슷

=올해 분양시장은 지난해와 마찬가지로 수요자 중심으로 전개될 것으로 전문가들은 내다봤다. 응답자의 50%(10명)가 수요보다 공급물량이 많아 일부 유망 단지에만 청약자들이 몰리는 현상이 지속될 것으로 예상했다.

김승배 피데스개발 사장은 "분양가가 싸고 향후 가격 상승 가능성이 높은 극소수 단지만 청약률 낙제점을 면할 것"이라며 "오는 2~3월까지 분양가상한제 적용을 받지 않는 단지 분양이 줄줄이 예정돼 있어 미분양 물량은 더 늘어날 것"이라고 말했다.

김병호 쌍용건설 사장은 "투기과열지구 해제 등 규제 완화에도 불구하고 지방 미분양 물량은 줄어들 기미를 보이지 않고 있다"며 "대출규제 완화 등 거래에 숨통을 틔워주는 강력한 대책 마련이 시급하다"고 지적했다.

1분기까지는 분양가상한제 미적용 단지와 적용 물량이 혼재돼 수요자들이 아파트 선택에 어려움을 겪을 것이라는 전망도 있다.

이상근 삼성증권 부동산 연구위원은 "일반 수요자들이 분양가가 싼 아파트와 전매가 가능한 아파트 중 한 가지를 고르는 것은 매우 어려운 일"이라며 "자신의 자금이나 거주상황에 따라 소신있게 결정하든지, 새

정부가 전매제한 규제를 손질할 때까지 기다리는 수밖에 없다"고 말했다.

올해 신규 분양물량은 당초 우려와 달리 크게 감소하지 않을 것으로 보인다. 대부분의 전문가들은 분양가 상한제 본격 시행이 올해 공급물량에 큰 영향을 미치지 않을 것으로 분석했다.

오히려 지난해보다 "소폭 증가"(9명)하거나 "큰 변화가 없을 것"(6명)이라는 응답이 많았다. "지난해보다 공급물량이 감소할 것"이라는 응답 비율은 25%에 불과했다.

김영진 내집마련정보사 사장은 "올해 전국에 쏟아지는 민간 분양아파트는 지난해보다 10% 정도 증가한 33만여가구"라며 "특히 서울지역에는 지난해보다 2배 가까이 많은 6만4000여가구가 공급돼 공급에 숨통이 트일 것"이라고 분석했다.

◇ 시장 최대 변수는 '정책'

=올해 부동산 시장을 좌지우지할 변수로는 '새 정부의 부동산 정책'(12명, 60%)을 꼽은 전문가들이 많았다.

조명래 단국대 도시지역계획학과 교수는 "현재 부동산 시장은 마른 장작 같아서 정부 정책에 따라 삼시간에 불이 붙을 수 있다"며 "아직까지는 실제 거래가 많지 않지만 정책 추진 방향에 따라 부동산 시장이 빠르게 회복될 수 있다"고 말했다.

서브프라임모기지 후폭풍을 우려하는 목소리도 있다.

박덕배 현대경제연구원 연구위원은 "부동산 시장 최대 불안 요소는 아직 끝나지 않은 서브프라임모기지 파장"이라며 "프로젝트파이낸싱(PF)과 자산담보부기업어음(ABCP) 시장이 부실화돼 금융기관이 자금 압박을 받으면 부동산 뿐만 아니라 국내 전체 경제에 치명적인 영향을 미칠 수 있다"고 경고했다.

이밖에 오는 4월 치러질 총선, 금리 인상 등도 부동산 시장 변수로 꼽혔다.

[새로운 리더, 새로운 대한민국] 9. '부동산 공화국' 탈출구 모색

시장 왜곡하는 '냉·온탕 정책' 이젠 그만
공급 뒷받침 안된 세금폭탄으로 집값억제 한계
분양가 상한제·전매제한 규제 등은 손질 시급
1주택자·無소득자 과도한 세금부담 완화 필요

지금부터 5년 전으로 거슬러 올라가보자. 당시 노무현 대통령 당선자는 "하늘이 두쪽 나도 집값은 꼭 잡겠다"며 부동산시장에 경고한다. 이후 노 대통령은 이런 공약을 지키기 위해 매년 굵직굵직한 부동산규제정책을 1~2개씩 내놓으며 시장을 옥죄었다.

그러나 시장의 반란은 계속됐다. 국민은행이 발표한 올해 11월 전국의 아파트 가격은 지난 2002년 12월 대비 33.9% 올랐고 서울은 무려 52.7%나 폭등했다. 노 대통령이 재임 시절 내내 주타깃으로 지목했던 서울 강남구와 서초구는 76.7%, 송파구의 아파트값은 무려 80.7% 올랐다. 게다가 부동산값 안정을 위해 취해진 각종 규제책으로 지방에는 미분양 아파트가 넘쳐나고 거래시장도 뿔뿔이 떨어져 제 기능을 발휘하지

못하는 상황이다.

지금의 부동산시장은 작은 자극에도 급등과 급락을 거듭하며 예민해져 있다는 게 전문가들의 의견이다. 이는 역대 정부의 냉온탕을 오가는 정책으로 부동산으로 부를 축적한 이들도 많은데다 이 때문에 좌절감을 맛본 국민들도 많기 때문이다.

때문에 이명박 정부에 국민들이 바라는 정책은 롤러코스터를 타는 부동산시장을 예측 가능한 시장으로 바꿔달라는 것이다. 서민들도 몇 년만 돈을 모으면 내 집 장만을 할 수 있고 건설업체들도 시장여건을 충분히 감안해 주택공급을 하며 마음 놓고 경영을 할 수 있도록 연건을 조성해달라는 요구다.

◇부동산시장 선순환 구조로=전문가들은 무엇보다 '일관성 있는 부동산정책'이 필요하다고 입을 모은다. 이는 과거 경제가 어려울 때는 경기부양의 수단이 됐고 집값이 오를 때는 각종 규제의 대상이었던 부동산시장을 원위치로 회귀시키는 조치가 필요하다는 뜻이다.

예컨대 시장경기 영향보다 주택담보대출 규제, 금리인상, 분양가상한제 시행 등 정책적 요인과 종합부동산세·양도세 등 세금정책으로 집값을 억누르는 것보다 수요자가 원하는 지역에 충분한 공급이 우선해야 부동산시장도 제 기능을 발휘하게 된다는 게 핵심이다.

장성수 주택산업연구원 정책연구실장은 "참여정부의 가장 큰 실수는 시장이 정상적으로 작동하도록 정책이 도와주는 역할을 해야 했는데 시장을 지배하려 했던 것"이라며 "분양가상한제나 전매제한 규제 등은 새 정부에서 다시 손을 봐야 한다"고 말했다.

다른 전문가들도 비슷한 의견을 보여 분양가상한제는 장기적으로 민간의 공급을 크게 위축시키는 조치인 만큼 일정 부분 손질하는 게 바람직하다고 입을 모았다. 또 전매제한 조치도 너무 길면 주택 유통량이 줄어들어 주택공급정책 효과가 반감돼 다소 완화하는 것이 옳다는 지적이다.

◇과도한 세금 경감, 일원화 필요=참여정부가 도입한 각종 부동산세금은 과거 부동산으로 부를 축적한 사람들을 겨냥한 징벌적 요인이 크다. 그러나 이 세금이 1주택만을 수십년 동안 장기 보유한 사람들에게까지 무차별적으로 부과되면서 불합리하다는 지적을 받고 있다. 때문에 이명박 대통령 당선자는 장기보유 1가구1주택자와 고령자의 경우 종합부동산세와 양도소득세는 완화해주고 부담은 줄여주겠다는 방침이다.

전문가들도 세금부담 완화에 대해서는 대부분 찬성한다. 다만 세금 문제는 종합적으로 검토해야 할 것으로 지적됐다. 세금은 크게 양도세, 보유세, 상속·증여세 등 세 가지로 나뉘는데 이 가운데 한두 개만 건드리는 것은 난센스라는 얘기다.

박원갑 스피드뱅크 연구소장은 "1가구1주택 보유자와 근로소득이나 금융소득 등이 없는 가구에 대해서는 세금을 과감하게 깎아주고 투기목적인 2주택 이상 보유자는 세금을 강화하는 조치를 취하는 등 탄력적인 운영이 필요하다"고 조언했다.

◇너무 서둘지는 말자=도심지역 용적률·재건축 완화, 양도세·증부세 감면, 분양가규제 완화 등 이 당선자가 내세운 주요 부동산 공약들은 모두 민감해진 시장을 자극하는 요인들이다. 일부에서는 '새 정부 출범 초기 부동산가격이 폭등할 가능성이 있다'는 경고음도 들린다. 자칫 새 정부 출범 초기 부동산가격이 불안

해지는 양상을 보이면 5년 내내 이에 매달려야만 하는 불행을 겪을 것이 분명하다.

허재완 중앙대 교수는 지난 26일 열린 '2007 경제정책 포럼'에서 "새 정부 출범 초기 새로운 정책 하나에도 부동산가격이 폭등할 가능성이 상존한다"며 "부동산규제 완화에 따른 부작용을 최소화하기 위해서는 장기적 관점에서 시장여건을 살펴가며 규제완화를 전략적으로 추진해야 한다"고 주장했다.

또 대선후보 시절 공약에도 너무 얽매이지 말 것을 주문했다. 신혼부부들에게 주택청약의 우선권을 배정하는 것이 대표적인데 10여년간 내 집 마련을 하지 못한 서민들도 많은 상황에서 신혼부부에게 정책을 집중하는 것은 신중할 필요가 있다는 얘기다.

박 소장은 "부동산시장 속성상 단계적으로 규제를 완화한다고 해도 가격은 한꺼번에 오른다"며 "당선자 측은 서둘러 미완의 정책을 내놓기보다 입안 과정부터 말을 통일하고 시장에 일관된 시그널을 주도록 노력해야 할 것"이라고 말했다.

한반도 대운하

한반도 대운하로 부동산시장 요동칠까
터미널 예정된 충주·문경·나주 수혜볼듯
도로·철도보다 경쟁력 있느냐가 관건

이명박 대통령 당선자는 한반도 대운하 공약을 확고하게 밀어붙일 태세다. 대통령직 인수위원회에 대운하 태스크포스(TF)까지 만들었다. 1~2월 중에는 네덜란드 운하 전문가들을 초청해 운하 건설 노하우를 전달 받을 예정이다. 한반도 내륙에 물길이 열리면 부동산시장에도 작지 않은 영향을 미칠 것으로 보인다.

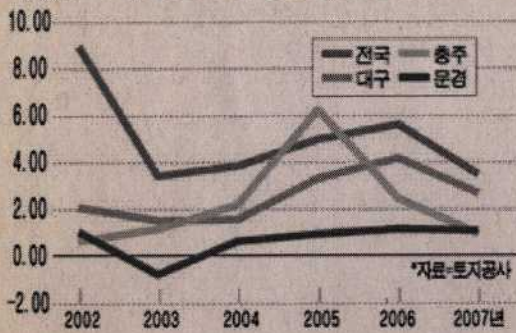
◆ "남한에 2100km 물길 열겠다"

= 한강과 낙동강을 연결하는 경부운하(540km)는 대운하 계획의 일부에 지나지 않는다. 한강·낙동강·영산강·금강 등을 모두 한 물길로 연결하겠다는 게 이 당선자 구상이다. 운하 길이가 남한만 2090km, 북한을 합치면 3100여 km에 이르는 방대한 구상이다.

그러나 일에는 순서가 있는 법. 서울과 부산을 연결하는 경부운하가 가장 먼저다. 이후에 영산강 하구~광주 구간과 금강 하구~행정중심복합도시 구간 물길도 열겠다고 한다. 한반도대운하연구회 등에 따르면 낙동강과 한강에 19개 갑문과 10km 터널, 댐 2개, 주운보 16개 등을 설치하면 경부운하를 완공할 수 있다고 한다. 갑문은 소령산맥 주변에 6개가 집중적으로 설치된다. 선박이 험준한 산맥을 넘으려면 갑문의 도움이 필수다.

◆ 터미널 열리는 곳이 수혜 볼 듯

대운하 수해 예상지역 땅값 변동률(단위=%)



= 길이 짧으면 부동산 가격이 오른다는 것은 거의 공식처럼 여겨진다. 도로·철도 등을 통해 서울·수도권 접근성이 개선된 곳은 땅값이 크게 올랐다는 경험에 기반하고 있다.

같은 논리로 운하가 열리면 땅값 상승을 예상하는 목소리도 높다. 고종완 RE멤버스 대표는 "한반도 대운하는 물류혁명을 가져오게 될 국책사업으로 국내 투자지도를 확 바꿀 것"이라고 말할 정도다. 특히 터미널이 생기는 도시를 주목할 필요가 있다. 운하를 통해 물류·관광 거점으로

거듭날 가능성이 있기 때문이다. 기업·사람이 모이면 자연스럽게 부동산 가격이 오를 수 있다.

현재 터미널 예정지로 거론되는 도시는 영산강 유역의 광주·나주, 한강 유역의 여주·충주, 낙동강 유역의 문경·상주·구미·대구·밀양 등이다.

이 당선자는 공약집에서 "이들 지역은 항구도시로 거듭나게 될 것"이라고 말해 터미널 건설을 기정사실화했다.

◆ 낙후한 내륙 지역 개발

= 이 당선자가 터미널 후보지로 점찍은 충주·나주·상주·문경·밀양 등은 2002년부터 해마다 인구가 감소한 지역이다. 대구도 2004년부터 3년간 인구가 줄었다. 지역경제 침체로 일자리가 줄어들었기 때문이다. 당연히 부동산 가격도 침체를 면치 못했다. 혁신도시 예정지인 나주를 비롯한 일부 지역을 제외하면 대부분 지역의 땅값 상승률이 전국 평균을 밑돌았다. 그만큼 내륙은 해안 지역보다 낙후됐다는 방증이다.

그러나 운하가 개설되면 내륙 지역 개발이 촉진될 것이라는 기대가 해당 지역 주민을 들뜨게 하고 있다. 밀양·문경·상주 등 낙후된 내륙 지역이 물길을 따라 대양과 연결될 수 있기 때문이다. 한반도 대운하연구회 관계자는 "대구에서 화물을 배에 실어 부산을 통해 곧바로 외국으로 수출할 수 있게 된다"고 말했다.



◆ 운하 경쟁력 필수

= 그러나 회의론도 만만치 않다. 운하는 철도·도로보다 속도가 크게 느려 경쟁력이 없기 때문에 기업들이 이용하지 않을 것이라는 게 근거다. 국토연구원은 1998년에 경부운하는 서울~부산 운송에 무려 123.3시간이 걸린다는 보고서를 내놓기도 했다. 산악지형 탓에 갑문·리프트 통과에 35시간이 소요되기 때문이다. 서울~부산 운송에 5~7시간 소요되는 철도·도로에 비교하면 느림보 운행이다.

한 부동산 전문가는 "운하를 기업들이 외면하면 터미널이 들어서더라도 땅값 상승은 기대하기 힘들다"며 "도로·철도에 비해 운하가 어느 정도 경쟁력을 갖추느냐에 따라 부동산시장에 미치는 영향도 달라질 것"이라고 말했다.

한반도 대운하, 부동산시장 '뇌관'

경제성·환경·부동산 투기판 논란이 관건

한나라당 이명박 후보가 제 17대 대통령선거에서 당선됨에 따라 그동안 천문학적인 사업비와 환경문제로 주목을 받지 못했던 '한반도대운하' 프로젝트가 수면으로 떠오를 것으로 보인다.

이 당선자는 한반도 대운하 건설에 반대하는 세력의 공세에 밀려 앞으로 타당성 조사 등을 거쳐 신중하게 추진하겠다고 한 발짝 물러서긴 했지만 이 당선자가 10년 이상 연구했으며 10대공약중 4번째로 내세웠던 것을 고려하면 착공이 다소 늦어지더라도 추진될 가능성은 높아 보인다. 이에 따라 대운하가 지나는 여객, 화물터미널 기지 등의 항구도시를 중심으로 부동산 시장이 활기 떨 가능성이 높아졌다. 내년 대운하 계획이 구체화될 경우 분양시장도 이들 도시 중심으로 관심이 쏠릴 것으로 예상된다. 단, 경제성과 환경훼손 그리고 부동산 투기판 등의 논란이 여전하기 때문에 투자계획이 확정되기 전 선부른 투자는 낭패를 볼수 있다는 게 전문가들의 지적이다.

◇ 경부운하 어떻게 건설되나

=이 당선자가 경부운하를 구상하게 된 출발점은 늘어나는 물동량을 해결해 보자는 것이었다. 해양수산부의 추정에 따르면 2020년 우리나라의 컨테이너 물동량은 4천700만TEU로 2005년의 3배 이상으로 늘어나게 돼 새로운 운송수단의 확충이 불가피한 실정이다.

이 후보의 공약집에 따르면 한반도 운하계획은 남한에 5곳을 예정하고 있다. 가장 먼저 한강과 낙동강을 잇는 경부운하와 영산강 호남운하를 2009년 착공에 들어가 2012년까지 건설 완료한다는 계획이다. 그리고 여기에 금강의 충청운하, 안동운하 등을 예정하고 있다.

경부운하는 총길이 540km로 용강갑문을 시작으로 파주~여주~충주~문경~구미~대구~밀양을 지난다. 금강운하는 충주~공주~부여~군산을, 영산강 운하는 광주~목포 지역을 지날 것으로 예상된다. 경부운하 구간에는 모두 115개의 교량이 있으며 이중 14개는 선박이 운항하기에 너무 낮아 다시 지어야 하며 12개의 보와 2개의 댐을 만들어야 한다. 나머지는 이미 있는 시설을 이용하면 된다.

이 당선자는 2008년 상반기 중 대운하 추진계획수립하고 2009년 경부, 호남 운하 착공해 2010년 말 호남 운하, 2012년 말 경부운하 건설을 완료하겠다고 밝혔다. 운하가 통과하는 △광주(광역시) △대구(광역시), △여주(경기) △충주(충북) △밀양(경남) △나주(전남), △구미(경북) △문경(경북) △상주(경북) 등 9곳은 항구도시로 개발하겠다는 공약이다.

◇ 경제성·환경훼손 부동산투기 등 논란이 실행여부 관건

= 경부운하는 이 당선자가 공약으로 내세울 당시부터 경제성, 공사비, 환경문제, 부동산 투기 등이 거론되면서 거센 반대 여론에 직면했었다. 또 운하 추진이 본격화될 경우 그 목소리는 더욱 커질 것으로 예상된다.

경부운하 건설 논란에서 가장 큰 이견은 공사비다. 공사비는 한강구간과 낙동강구간 40km를 어떻게 연결하느냐에 따라 적게는 14조원, 많게는 16조원으로 추정되고 있다. 공사비 조달은 하천 준설에 따른 골재 판매수익금이 8조원 가량 될 전망이어서 공사비 절반은 여기에서 충당할 수 있으며 나머지는 민간투자사업으로 할 예정이다.

하지만 경부운하 반대론자는 각종 암반공사와 유지관리비 등을 고려할 때 총 공사비는 예상 공사비의 2~3 배에 달한다고 주장하고 있다. 특히 난공사로 예상되는 조령산 구간은 암반비용만 8~11조원 이상이 소요 될 뿐만 아니라 유수지 이전, 환경 복구비용 등을 고려할 경우 총 공사비는 40~50조원에 달한다는 게 반대론자의 입장이다.

경제성도 논란이 끊이지 않는 대목이다. 이 당선자는 경부운하가 완성되면 물류비용이 지금의 3분의 1 수준으로 줄어들 것으로 전망하고 있다. 이는 유류 소비가 트럭을 이용할 때에 비해 줄어들기 때문으로 연간 약 4억리터, 금액으로는 4000억원의 유류 절감효과가 있을 것으로 보고 있다.

물류비용 감소에 따라 공산품뿐 아니라 농산물의 유통이 촉진되고 유통구조가 개선되며 도로교통량 감소에 따른 환경비용 절감도 기대하고 있다. 또 건설 과정에서 발생하는 고용효과 등을 고려하면 충분히 경제성이 있다는 게 이 당선자측 설명이다. 이에 따라 경부운하 완공 뒤 30년간 발생할 편익은 37조5000억원 정도로 보고 있다.

반면 건설교통부가 수자원공사 등에 의뢰해 만든 보고서에서는 이와 큰 차이를 보이고 있다. 경부 운하 완공 후 향후 50년 동안의 편익은 2조5000억원에 그칠 것으로 보고서는 분석했다.

이 당선자는 경제성외에 하천 저류량이 7억톤에서 17억톤으로 늘어남에 따라 갈수기에 필요한 용수를 확보하는 효과도 있으며 하천환경 개선 효과도 있다고 보고 있다. 그러나 반대측에서는 오히려 환경을 오염시킬 수 있어 국민들의 식수원이 위협받을 수 있다는 논리를 펴고 있다.

개발에 따른 운하 주변 부동산시장이 투기판으로 변질될지도 우려되는 대목이다. 실제 운하 통과 지역으로 거론되는 여주 일대 땅값은 이명박 후보가 당선자로 유력시되면서 가격이 큰 폭으로 뛴 상태다.

◇ 대운하 인근 3만9000가구 분양

= 내년 중 대운하 건설 항구도시 인근에는 총 74개 단지 3만9686가구가 분양될 예정이다. 이 가운데 대구광역시 물량이 가장 많은 40곳 2만2185가구이며, 광주 26곳 1만3331가구, 구미 5곳 3362가구, 상주 2곳 438가구, 나주 1곳 370가구 순이다.

스피드뱅크 박원갑 부동산소장은 "경제성 여부나 환경훼손을 놓고 반대여론이 만만치 않아 적지 않다"며 "따라서 대운하 건설에 따른 후광지역 투자는 리스크가 큰 만큼 실행계획이 좀더 구체화될 때까지 기다리는 것이 바람직하다"고 조언했다.

5대 건설사, 대운하 공동 협의체 만든다(종합)

국내 시공능력평가 5위 이내의 대형 건설사들이 조만간 한반도 대운하 사업을 위한 '공동 협의체'를 구성하고 대운하 건설에 본격적으로 뛰어들기로 했다.

3일 현대건설 이종수 사장은 기자들과 만난 자리에서 "5개 건설사가 각 사별로 한반도 대운하 사업 관련 태스크포스(TF)를 구축하고, 조만간 실무진을 중심으로 별도의 공동 협의체(일종의 TF)를 만들어 운영할 방침"이라고 밝혔다.

공동 협의체를 구성할 회사는 대우건설, 삼성물산, GS건설, 현대건설, 대림산업 등 상위 5개사가 주축으로, 이들 회사는 지난달 28일 인수위 장석효 대운하 TF 팀장과 조만간 간담회를 열고 정부의 대운하 건설 계획을 청취한 바 있다. 하지만 사업의 규모를 감안해 추후 이들 5개 업체외에 다른 건설사들도 공동 협의체에 참여할 가능성이 큰 것으로 알려졌다.

새로 만드는 공동 협의체에서는 앞으로 한반도 대운하의 사업성과 설계, 건설 방향 등에 대해 폭넓은 논의가 이뤄질 것이라고 이 사장은 소개했다. 이와 관련, 대형 건설회사들은 대운하 사업을 위한 별도 TF 구성에 본격 착수했다. 현대건설은 이미 청계천 복원 사업을 맡았던 토목사업본부 임원(전무급)을 필두로 대운하 TF를 꾸리고, 사업성 검토에 들어갔다. 대우건설도 이달중 토목사업본부 SOC민자사업팀을 중심으로 TF를 구성하기로 하고 인력 선발에 나섰고, 삼성물산과 GS건설, 대림산업 등도 전담 TF 구성을 준비중이다.

이 가운데 현대건설은 참여정부 이전부터 인천 굴포천에 경인운하 사업을 추진하다 무산된 바 있어 이번 대운하 사업에 가장 적극성을 보이고 있다.

이중수 사장은 "협의체 운영방식은 구체적으로 논의된 바 없지만 실무진들이 사안별로 공동으로 아이디어를 내거나 공동 대응하는 형식이 될 것"이라며 "사업성 여부는 검토를 해 봐야 알겠지만 대형 사업인 만큼 긍정적으로 보고 있다"고 말했다. 이 사장은 또 "대운하를 현행 SOC사업에 적용되는 민간투자법 등 개별법으로 진행하면 너무 오래 걸린다"며 "개인적으로는 특별법을 만들어 추진하는 편이 효율적으로 본다"고 덧붙였다.

빈곤 해결을 위한 사회연대(준)

우 140-801 서울 용산구 갈월동 8-48 신성빌딩 4층 TEL:02-778-4017 FAX:778-4006 E-mail : antipoor@jinbo.net

시행일자 : 2008. 1. 8

받 음 : 제 노동사회단체

참 조 :

담 당 : 최예륜 정책교육팀장(02-778-4017, 011-9059-7347)

제 목 : 1.26세계행동의 날 '1.26국제주거권공동행동' 공동주최 구성 제안의 건

- 개발보다 인간을 -

1.26세계행동의날 "1.26국제주거권공동행동" 공동주최 구성을 제안합니다

신자유주의 개발 광풍이 전 세계 곳곳에서 일상적으로 벌어지고 있습니다. 신자유주의 개발은 가난한 이들의 권리를 박탈하고, 끊임없이 빈곤으로 내몰고 있습니다. 신자유주의 사회에서 확대되어가는 도시개발논리가 지속되는 한 모두를 위한 주거권은 결코 실현될 수 없습니다. 안정된 주거와 토지에 대한 권리는 도시빈민, 노동자, 농민, 이주자들의 권리를 모아내는 연대를 통해 실현 가능합니다.

현재 이러한 신자유주의 개발에 맞서 2006년 나이로비에서 열린 세계사회포럼에서 IAI(국제주민연맹), HIC(국제주거연맹)등에 의해 제안된 '모두를 위한 주거권 캠페인'이 2008년 1월 26일 세계사회포럼의 세계행동의 날까지 전개되고 있습니다.

이에 빈곤사회연대(준)에서는 2008년 1월 26일 신자유주의에 저항하는 세계행동의 날에 발맞추어 국제주거권공동행동을 전개하고자 합니다. 빈민 대중의 주거권을 쟁취하는 것은 경쟁과 투기의 논리에 잠식당한 이 세계를 바꿔내는 하나의 시도가 될 것입니다. 1.26세계행동의 날 "개발보다 인간을" 「1.26국제주거권공동행동」을 전개하기 위한 공동주최 구성을 제안하고자 합니다.

※ 제안서와 1.26국제주거권공동행동 기획 회의결과를 참조하시고 공동주최 참여를 결정해주시요.

1.26세계행동의 날 "개발보다 인간을" 1.26국제주거권공동행동 3차 기획 회의

: 10월 16일(수) 14시 빈곤사회연대

첨부 : 1.26세계행동의 날 『주거권공동행동』 제안서 및 1.26국제주거권공동행동 기획 회의자료

빈곤사회연대(준)

관악주민연대, 광진주민연대, 노동자의힘, 노동장애인야간학교, 노숙인복지와인권을실천하는사람들, 문화연대, 민주노동당, 민주노동자연대, 민주노총, 민주화를위한전국교수협의회, 민중복지연대, 한국사회당, 사회진보연대, 서울경인사회복지노동조합, 성공회나눔의집협의회, 성북장애인자립생활센터, 신용사회구현시민연대, 위례복지센터, 인권운동사랑방, 장애여성공감, 장애인실업자종합지원센터, 전국공무원노동조합, 전국불안정노동철폐연대, 전국빈민연합, 전국실직노숙인종교시민단체협의회, 전국학생행진, 정태수열사추모사업회, 주거권실현을위한국민연합, 중랑장애인자립생활센터, 천주교빈민사목위원회, 최옥란열사추모사업회, 피노키오자립생활센터, 한국백혈병환우회, 한국빈곤문제연구소, 한국자활후견기관노동조합, 한국자활후견기관협회, 향린교회(37개단체)

1.26세계행동의 날 『주거권공동행동』 “모두를 위한 주거권 공동행동”(가)을 제안합니다

일시: 2007.12.24

발신: 빈곤사회연대(준)

수신: 제 노동사회단체 /주거권운동 단체 및 활동가

살기 좋은 주거환경을 만들어주겠다고 이루어지는 도시개발, 그러나 아파트가 즐비하게 들어서는데 신 가난한 사람들은 변두리로 쫓겨나고 '청소'를 당하는 곳. 바로 지금 한국사회의 모습입니다. 정부는 집 값을 잡아주겠다고 집 없는 사람들이 집을 가질 수 있도록 하겠다고 호언장담해왔지만, 집이 투기를 위한 상품인 한 주거권의 실현은 불가능합니다.

그런데 이런 개발을 빙자한 가난한 사람들의 권리 박탈은 신자유주의 광풍이 지배하는 전 세계 곳곳에서 일상적으로 벌어지고 있습니다. 도시에 사는 인구가 전 세계 인구의 절반을 넘어섰지만 이 과정은 농민들이 토지와 주거에 대한 권리를 빼앗긴 채 도시빈민이 되어가는 과정이었습니다. 도시빈민들은 갈수록 세련되어지는 도시의 구석에서 숨죽이며 살아왔어야만 했습니다.

모두를 위한 주거권은 집이 상품인 한, 그리고 투기의 대상인 한 그리고 자본주의 사회에서 확대되어 가는 도시개발논리가 지속되는 한 결코 실현될 수 없습니다. 안정된 주거와 토지에 대한 권리는 도시빈민, 노동자, 농민, 이주자들의 권리를 모아내는 연대를 통해 실현 가능합니다.

빈곤사회연대(준)에서는 2008년 1월 26일 신자유주의에 저항하는 세계행동의 날에 발맞추어 주거권 공동행동을 전개하고자 합니다. 이 공동행동은 국제주거연맹(HIC)이 전개하는 '모두를 위한 주거권 캠페인'과 그 맥락을 함께 하고자 합니다. 가난한 이들의 주거권을 쟁취하는 것, 그것은 경쟁과 투기의 논리에 잠식당한 이 세계를 바꿔내는 하나의 시도입니다. '모두를 위한 주거권 공동행동'(가)에 함께 해 주십시오.

* 주거권 공동행동(가)의 공동주최와 사업 실행을 위한 준비모임

: 12월 27일(목) 1시 문화연대 회의실

문의 : 최예륜 정책교육팀장(011-9059-7347)

<참고1>

모두를 위한 주거권 공동행동”(가) 기획초안

1. 취지와 목표

- 세계 행동의 날에 발맞추어 주거권을 천명하고 도시개발의 문제점을 폭로하는 집중 행동을 전개
- 한국 사회 주거권 운동단위의 연대
- 주거권운동의 의제와 쟁점을 정리하고 대안적 주거공간을 위한 요구를 모아낸다

2. 진행방식

- 1.26 WSF 세계 행동의 날 주간 사업으로 배치한다
- 대중집회와 릴레이 직접행동 (토론회 등 상정 타진)

3. 공동주최

- 주거권 공동행동에 동의하는 모든 단체와 개인
- 예시 : 빈곤사회연대 / 전빈련(전국노점상총연합, 빈민해방철거민연합) / 주거연합 / 전철연 / 노실사 / 주거권 기획팀 / 민주노동당 / 한국사회당 ...

4. 준비계획

- 12/18 제안서 배포
- 12월 마지막 주 준비모임
- 1월 첫주~ 사업 준비

5. 준비체계

- 주거권운동의 의제를 정리하는 역할과 대중적 실천활동을 기획하는 역할, 주거권국제행동 등과 소통하는 역할들이 주요 역할이 될 수 있도록 기획단 혹은 준비팀 구성. (126 세계 행동의 날 조직위원회와의 관계 고려)
- 예시 : 준비팀 구성(정책팀/ 선전홍보팀/ 조직팀/ 국제연대팀)

※ 1.26 세계 행동의 날 조직위 이후 일정

- * 126 조직위원회 회의: 2007년 12월 27일 오후 3시 (문화연대)
- * 조직위원회 출범 대표자/집행책임자회의: 2008년 1월 8일 오전 11시

1.26 세계 행동의 날 <주거권공동행동> 기획을 위한 2차 회의 결과

□ 일시·장소 : 2007년 1월 4일(금) 1시 인권운동사랑방

□ 참석 : 주거권 기획팀·인권운동사랑방 재영 미류 / 주거연합 이원호 / 전빈련 김도균 / LOCOA 오미옥 / 전국학생행진 최대성/ 빈곤사회연대 김소연 최예륜 마영경(자원활동가)

□ 회의결과

▶보고안건

1. 1.26 세계행동의 날<주거권공동행동>1차 기획회의 결과 보고

2. 1.26 세계행동의 날 준비상황 보고

: 주요일정(1.26 주간 21일~26일)

-1월 8일 11시 1.26조직위 대표자·집행위 회의(민주노총)

-1월 22일 1.26 국제공동기자회견(시간·장소 미정)

-1월 24일 국제연대사업 평가와 전망 토론회(시간·장소 미정)

-1월 26일 세계행동의 날(시간·장소 미정)

▶논의안건

1. 2008년 주거관련 이슈 브리핑 (부록 자료 참고) 및 자유토론

① 재개발·재건축의 문제점과 세입자들의 권리 : 주거권기획팀 재영

② 2008년 주거부동산 전망 관련 동향 브리핑(2007 부동산 정책 평가 및 2008 주거정책 전망, 이명박 주거·부동산·개발 정책) : 주거권기획팀 미류

2. 1.26 세계행동의날 <주거권공동행동>기획안

1/ 명칭

-기존에 가안으로 제안했던 명칭 '모두를 위한 주거권공동행동'이 모호함. 전세계적이며 한국에서도 이슈가 되고 있는, 신자유주의적 개발·강제철거 및 강제퇴거를 반대하는 기조를 담은 상징적인 명칭으로 바꿈(일단 가안이며, 추후 더 좋은 명칭이 있으면 제시하기로 함)

→ 명칭: **'개발보다 인간을'** 1.26국제주거권공동행동

2/ 방식

: 각 단위별 사전 간담회-1.26주간 집중 선전전-1.26세계행동의 날 집회 결합

: 서울 지역 외 결합 할 수 있는 지역 단위에 제안하여, 각 지역에서 진행함.(대구와 부산 지역 단위와 소통: 빈곤사회연대 담당)

① 사전 릴레이 간담회

-주거권공동행동의 취지와 주거권의제를 중심으로 자료집 발간, 각 대중조직 별로 1.26국제주거권공동행동을 진행하기 전 사전 릴레이 간담회를 진행함.

-빈철연, 전철연, 주거연합과 논의하여 각 단위별로 구체적인 일정을 확정함.(대략 1월 3째주~넷째주 사이) 간담회는 대규모 형태보다는 조직별로 소규모 형태로 진행하여, 내실있는 간담회가 될 수 있게 함.

-각 단위별로 간담회 일정이 확정되면, 주거권공동행동 기획단이 최대한 참여함.

-자료집은 최대한 단위별 의제들이 포함될 수 있게 구성함.

② 1.26주간 집중 선전전

-1.26세계주거권공동행동의 의제를 알릴 수 있는 집중 선전전을 진행함. 1.26세계행동의 날 주간(21일~26일)에 하루를 선정하여, 대중적 캠페인을 진행함.

-현재 LOCOA차원에서 회원국 중 강제퇴거 문제가 심각한 국가를 선정하여, 대사관 앞에서 항의하는 공동행동(구체적인 행동계획은 미정임)준비 중임. 주거연합과 LOCOA경우 국제적 주거권 운동 흐름을 계속 가져오고 있는 조직이기 때문에 최대한 이런 흐름을 계속 이어가는 것이 바람직하므로, LOCOA공동행동에 함께 연대하면서, 이 일정에 맞춰서 최대한 1.26국제주거권공동행동 집중 선전전을 진행하는 것으로 함.

→ LOCOA에서 7일날 자체 논의 후 공동 진행에 대한 여부를 알려주기로 함.

-집중선전전의 구체적인 방식과 장소는 주요 이슈 지역과 참여 가능한 주민들을 타진해서 추후 회의 때 자세히 논의하기로 함. 1.26국제주거권공동행동의 의제와 요구를 대중적으로 선전하는 캠페인으로 기획하기로 함.

③ 1월 26일 세계행동의 날

-현재 1.26세계행동의 날 집회 일정 및 기획이 미확정이나, 1.26국제주거권공동행동은 1.26 집회에 최대한 집중 결합하는 것으로 함.

-집회 전 주거권 공동행동 참여단위 공동으로 사전 간담회를 진행하고, 주거권공동행동을 알릴 수 있는 선전전을 병행함.

방식은 선전부스 설치 등 추후 구체적으로 기획하기로 함.

3/ 자료집 발간

-사전간담회와 대중교양용 자료집을 발간함.

-자료집은 1.26세계행동의 날과 1.26국제주거권공동행동을 충분히 알릴 수 있는 내용, 각 조직별 사안, 지역별 사안을 넣음.

-교양 자료집 기획안을 멜 회람 후 기타 의견을 수렴, 각 원고를 11일까지 취합, 검토 후 자료집 발간하기로 함.

1. 자료집 구성 (페이지는 A4 기준)

1) 국제주거권공동행동 제안 (빈곤사회연대)

- 공동행동의 의의를 국제적 시각에서, 신자유주의에 맞선 반빈곤운동의 맥락에서 설명 (2p)

2) 개발과 강제퇴거

- 개발과 관련한 정세전망 (2p) (이원호)
- 개발, 강제퇴거의 문제점과 요구 (3p) (재영, 미류)

3) 개발현황 (각 1p)

- 아시아지역 강제퇴거 현황 (오미옥)
- 대구 지역 도시개발과 강제퇴거 현황
- 부산 지역 도시개발과 강제퇴거 현황과 빈활의 문제의식
- 철거민운동 단체가 본 개발과 강제퇴거 현황(빈철연/전철연/주거연합 각 1장)
- 쪽방철거와 개발 (노실사)
- 대학가 주위의 개발 (학생행진) ; 대학가 주변의 개발 붐과 대학생의 주거권에 대한 에세이 정도

4) 126 세계행동의 날의 의의와 행동 계획(2p) (126조직위원회)

※ 대안적 주거모델 제안과 주거권 운동의 관점

2. 편집 및 배포

- 편집 ; 빈곤사회연대 (A5 30p 분량으로 적정부수 인쇄)
- 배포 ; 회원조직 중심으로 배포, 국제공동행동의 날 한국 조직위원회 소속단체 배포

▶ ※차기회의는 1월 16일(수) 오후 2시 빈곤사회연대에서 진행됩니다.

※ 2차 회의가 끝나고 대구 주거연합과 주거복지부산연대와 소통하여 지역 차원의 연계가 있는 사업계획을 논의하기로 하였습니다.

※ 주거권공동행동의 공동주최 여부와 1·26 세계행동의날 조직위원회 참여여부를 논의하여 주십시오.

※1·26 세계행동의날 조직위원회의 홈페이지가 개통되었습니다. <http://www.action126.net/> 입니다. 아직은 자료가 많지 않지만 앞으로 많은 이용 바랍니다.

※ 자료집 기획안을 확인해주시고 맡은 글을 1월 11일(금) 오후까지 antipoor@jinbo.net으로 보내주시기 바랍니다.