

2008

국립중앙도서관

<참고자료>국제주거권캠페인 관련 자료모음

안정적인 주거와 토지에 대한 권리를 위한 캠페인, 연대, 정의

우리는 2007-2008 지구적 캠페인을 발의하는 방식으로 2007년 10월부터 세계 강제퇴거 없는 날을 조직할 것을 제안한다. 모두를 위한 주거권을 위해 함께 행동하자! 이는 나이로비에서 열린 세계사회포럼에서 IAI(국제주민연맹), FAL, HIC(국제주거연맹)에 의해 제안된 것이며, 2008년 1월 26일 세계사회포럼의 세계행동의 날까지 진행될 것이다.

우리는 다음과 같이 “안정적인 주거권을 위한 세계 강제퇴거 없는 날”의 열개를 짊어주어 주민, 세입자, 홈리스, 땅 없는 이들, 이주자들의 연합, 전 세계 도시사회운동들뿐만 아니라 조합과 위원회들과 소셜 센터까지도 (행진, 기자회견, 점거, 연대의 날, 봉쇄투쟁, 회의 등을 통해) 그들 자신의 발의를 할 수 있도록 하고자 한다.

- * 강제퇴거, 철거와 주거 격리 위협에 대한 규탄
- * 자산과 땅으로부터의 퇴거와 저당사기의 희생이라는 주택 경매를 차단
- * 주택과 토지 부문의 사유화, 자유화, 매수에 대항하는 캠페인
- * 토지 개혁과 투기성의 비어있는 숙박시설 징발에 대한 지지 캠페인
- * 민중의 자금 구성을 통한 외채탕감에 대한 지지
- * 주택과 토지는 주민 조직에 의해 통제되어야 함.
- * 자연 재앙이나 전쟁에 의해 파괴된 정주의 활발한 재건을 지원
- * 지방정부와 중앙 정부들이 합당한 정책 수립을 통한 “퇴거로부터의 자유”를 그들의 영토에서 선포하도록 촉구
- * 지속적인 제로퇴거 캠페인과 새롭게 제안되는 캠페인들을 지속할 것.

우리는 지방 행정당국과 중앙, 지역 정부. 유엔에 강력히 요청하는 바이다. 특히 ICESCR(경제 사회 문화적 권리에 대한 국제규약 1981) 제11조 하에서 이러한 발의들을 지지하는 UN하비타트 의제와 AGFE(강제퇴거에 대한 자문그룹)에 대해 이들이 MDG 목표에 도달하고자 한다면 (특히 7에서 11번)

출처 : http://www.forumsocialmundial.org.br/dinamic.php?pagina=inv_habitants_en

주민(inhabitant)들의 국제 동맹 2007.9

주거권을 환기시키시는 2008년 1.26 대회. 세계 주요 거점에서 획기적인 기획을. 주요한 목표는 이 집중 행동을 ‘모두를 위한 주거를!’이라는 중심적 의제가 반영된 공동 행동의 발의를 위해 캠페인을 벌이는 것. 이는 2008.1.26 세계사회포럼 세계행동의 날에 결합하면서 정점에 달할 것임. 주제상으로는 다음의 이슈를 포괄하는 행동을 모색할 것임.

<대항 투쟁>

- * 퇴거와 어떠한 주거, 토지에 대한 권리 박탈에도
- * 금융 투기와 매수에도
- * 토지와 주택, 물과 공공서비스의 사유화의 폐해에 대해서도

우리는 다음을 위해 투쟁한다

- * 포괄적인 도시
- * 존엄을 지킬 수 있는 적절한 주택
- * 토지보유권의 보장
- * 환경적 차원에서 지속가능성

지역적으로 우리는 아시아(특히 남동), 라틴아메리카와 캐리비안, 북아메리카, 아프리카, 유럽, 중동과 호주에서 행동을 모색할 것. 출처 <http://campaign.hic-net.org/>

2007 주택과 토지에 대한 권리의 날 캠페인을 위한 하비타트 국제 연합

“모두를 위한 주택을!” 공동행동 발의를 위한.

2007 10월 1일 카이로, 멕시코, 나이로비와 산티아고

세계 인간정주의 날로서 유엔이 발의한 세계 주거와 토지 권리의 날에 세계적 공유지와 인간정주의 파괴를 부르는 사적 이익의 도전에 대항하는 대중적 목소리가 확대되고 있다. 하비타트 국제연합의 멤버와 조직에 있어 이날은 또한 우리의 상호연대와 세계 경제의 조정자가 방향을 긴급히 바꿀 때만이 “다른- 더 나은 세계는 가능하다”는 보편적 전망을 기념하는 날이기도 하다. 오늘날, 대부분의 정부와 다각적인 중개인들은 MDGs 내 담겨 있는 고상한 합의들에 대비되는 환경 자원을 낭비하고 취약층을 탄압하는 이데올로기와 실천을 증대시키고 있다. MDG 7 항에 의해 합의된 생활조건 개선과 충분한 물과 공중 위생에 대한 접근을 위한 절반 정도의 목표를 밟아왔다. 그러나 그 목표 자체로는 증대된 요구에 미달할 것이다. 2020년까지 100000 밀리언 슬럼 거주자들을 위한 주거환경의 개선을 약속했지만 동시에 불결한 주거조건에 처한 500만이 넘는 인구의 급증이 발생하고 있다.

UN 하비타트 “하비타트 날”이라는 올해의 기념 슬로건은 “안전한 도시가 공정한 도시다”(A Safe City is a Just City)라고 단언하고 있지만, 그 해석은 다를 수 있다. 우리는 그 주제가 우리의 도시의 억압받고 주변화된 주민들의 주거권을 방어하는 데 얼마나 모험적인지를 환기한다. (HIC의 주택과 토지에 대한 권리 네트워크는 “억압의 한 패턴 : 주택과 토지에 대한 권리 옹호자들에 대한 공격의 증대”에 대한 보고서를 냈다.)

다른 이들은 un하비타트 슬로건을 도시 법과 명령의 호소로 이해하겠지만, 빈곤과 노숙에 대한 노골적인 범죄화가 증대되어 왔다. 행정당국과 정부는 날뛰는 개발업자와 결탁된 법적 강제력으로부터 인권조약책임을 적용하기 위한 그들의 의무를 기각하는 판결을 수행하고 도시빈민들에게 안전하지도 공정하지도 않은 도시를 만든다.

정부들과 미디어가 그들의 주요 관심사로서 안전을 쟁점으로 삼아왔고 따라서 많은 유엔프로그램이 그것을 수행했다. 우리는 시민들의 안전이 정의를 이끌어내었다는 것을 믿을 수 없다. 우리의 관심사는 우리가 규탄하고 비판하고 제안을 정식화할 수 있도록 하는 것이 정의로운 도시가 안전한 도시가 될 수 있는 유일한 길이라는 점이다. (only a just city is able to become a safe city)

개발이 의심할 여지 없는 가설이라는 도시 의제의 성급한 수행은 가난한 농민과 목축민 등 토착민에게서 그들의 땅과 천연자원을 빼앗는 압박을 가져왔다. 오늘날 도시인구 거주자가 절반을 넘어섰지만 이는 축하할 일이 아니다. 우리의 도시들은 “세계적 수준의” 도시들이거나 선망할만한 수준의 도시로서 변적변적 빛나고 있다. 그러나, 그들은 세계의 자원이 한정적이지 않다는 가정 하에 경제성장의 이론적 모델로서 생산과 소비의 팽창에 집중하고 있다. 그들의 환경적, 사회적 배경 내에서는, 광폭한 도시화는 지속 가능하지 않으며, 강탈과 이민에 대한 대안이 요구되는 것이다.

우리는 집단적인 경험을 통해 수입이 낮고 주변화된 공동체들이 위에서 하달되는 모델보다 더 나은 경제적인 주거를 제안하고 만들어왔다는 것을 보아왔다. 그들은 복리(웰빙)를 모색하고 목표로서 안전을 보유하고 있다. 그러나 종종 사적 소유에 대해 모호했다. 국제세입자연합(International Union of Tenants)은 주택과 토지에 대한 권리의 날에 적절한 임대주택이 현대적이고 사회적 결속과 유동성을 보증하는 데 필요하다고 지적했다.

사람들은 선택을 원하며 균일하지도 않다. 우리는 올해 사적 소유의 확대가 어떻게 수많은 서브프라임모기지 보유자를 덮어 빠뜨리는지를 목격했다. 이들에게는 엄청난 채무부담과 산산조각난 미래의 신용의 희망이 있다. 사람들이 그와 같은 운명에 빠지지 않기 위한 더 나은 많은 정책들이 있다.

오늘, HIC는 훨씬 덜 소비적이고 훨씬 더 사심 없는 방식 내에서 상호 호혜롭고 연대성 있게 지구상에서 공존할 필요가 있다는 것을 천명하고자 한다. 오늘은 지역적이고 지구적인 주거 정책을 반향하고 인간 중심적이고 대안적인 방향을 설정하는 날이다. 오늘, HIC는 다른 많은 네트워크들과 함께, 4개월의 지구적 주거 캠페인을 WSF 2008과 126 행동 때까지 진행할 것을 선언한다.

데이빈더 람바 의장 등 2007.10.1

Davinder Lamba, President / Ana Sugranyes, General Secretary / Joseph Schechla, Coordinator of Housing and Land Rights Network / Lorena Zárate and Enrique Ortiz, HIC Latin America.

출처 : <http://www.hic-net.org/articles.asp?PID=803>

[참고자료]

2008년 주거·부동산정책 전망 관련 언론스크랩

(07년12월~08년1월초)

※ 편집 ; 미류 (구글검색결과 중 부분, 굵은글씨는 편집자)

07년 주거·부동산정책 평가

2007 부동산 시장, 거래 끊기고 강북 오르고 미분양 쌓이고

올해 부동산 시장은 정부의 각종 규제로 과거에 비해 크게 달라진 양상을 보였다. 분양가 상한제와 청약가 점제의 도입, 주택담보대출 규제 강화 등을 담은 '1·11 부동산종합대책'이 사실상 시장을 마비시킨 것이다. 서울 강남 지역을 중심으로 한 '버블세븐' 지역은 지속적으로 아파트 가격이 떨어졌다. 반면 서울 강북 지역과 인천, 경기 시흥시와 의정부시 등 그동안 소외됐던 지역의 집값은 다소 올랐다. 또 지방에서 시작된 미분양 사태는 경기 지역을 거쳐 서울로도 번져 강남의 아파트에서 계약을 '제로(0)' 현상이 나타나기도 했다.

○ 극심한 수요 위축

올해 부동산 시장의 가장 두드러진 특징은 거래가 크게 줄어들었다는 점이다. 건설교통부에 따르면 올 10월 전국의 아파트 거래량은 7만9793채로 지난해 같은 기간(11만209채)에 비해 30% 가까이 줄었다. 거래가 감소한 것은 각종 규제로 인해 실수요자들의 자금원인 은행 대출을 받기가 힘들어졌기 때문. 서울을 포함한 수도권 6억 원 초과 아파트 담보인정비율(LTV)이 60%에서 40%로 줄고 총부채상환비율(DTI)도 적용됐다. 예전처럼 은행에서 대출을 받아 집을 구입하기가 쉽지 않아졌다는 뜻이다.

종합부동산세가 크게 오르면서 수요자들의 매수 심리도 위축됐다. 특히 거래가 실종되다시피 한 것은 매수자와 매도자의 전망이 엇갈린 탓이 컸다. 매수자들은 내년부터 분양가 상한제가 적용된 아파트가 주변보다 15~20% 낮은 가격에 공급될 것이라고 예상하고 있다. 반면 일부 매도자는 정권 교체 이후 집값 상승을 기대하면서 매물을 거둬들이기도 했다.

○ 소외 지역의 약진

전체적으로 거래가 줄어들면서 서울 강남권과 중대형 고가 아파트의 가격은 소폭 떨어진 반면 서울 강북권의 중소형 아파트는 가격이 상승했다. 부동산 정보업체인 닥터아파트 자료에 따르면 '버블세븐' 지역인 서울 강남구(-1.91%) 서초구(-1.51%) 송파구(-5.31%) 양천구 목동(-6.64%), 경기 성남시 분당(-0.43%) 안양시 평촌(-1.25%) 등이 하락했다. 이에 비해 소외 지역으로 꼽혔던 서울 강북구(11.71%) 서대문구(9.32%) 노원구(9.04%) 등은 아파트 값이 올랐다.

소의 지역의 가격이 오른 것은 강북 재개발과 드림랜드의 공원 조성, 지하철 9호선과 경전철 개통 등 호재(好材)가 꾸준히 이어졌기 때문이다. 전통적으로 교육환경이 우수해 주거지로 각광받던 양천구 목동 지역은 학교를 선택할 수 있는 '광역학군제' 도입으로 가격 하락세가 두드러졌다.

경기 지역에서도 집값 패턴이 크게 달라졌다. 의정부시와 시흥시가 올해 각각 17.23%와 12.36%의 높은 상승률을 보인 반면 집값 강세 지역이던 과천시(-7.23%)와 용인시(-1.92%)는 약세를 면치 못했다. 수도권에서 가장 높은 집값 상승률을 보인 의정부시는 뉴타운 개발과 경원선 복선전철, 미군 부대 이전 등 개발 호재가 많아 실수요자들의 관심이 높아졌다는 평가다. 또 시흥시는 시화호 개발 사업인 멀티테크노밸리(MTV) 등에 힘입어 집값 상승률이 높았다. 인천은 올해 송도, 청라지구 등 경제자유구역을 중심으로 한 개발 기대감으로 7.68% 올라 주목을 받았다.

○ 전국으로 번진 미분양 사태

각종 규제로 묶인 부동산 시장은 결국 미분양 사태로 이어졌다. 건교부 자료에 따르면 10월 현재 전국의 미분양 아파트는 10만887채로 외환위기 이후 최대 물량이다. 하지만 건설업체에서는 집계되지 않은 수치를 합하면 이미 15만 채를 넘었을 것으로 보고 있다. 미분양 여파는 이른바 '분양 불패' 지역으로 여겨지던 서울 강남구와 서초구, 경기 성남시와 용인시 등에까지 영향을 미쳤다.

특히 건설업체들이 분양가 상한제를 피해 연말에 신규 물량을 대거 쏟아내면서 내년 초에는 미분양 규모가 20만 채를 넘어설 것이라는 예상도 나오고 있다. 부동산 정보업체인 스피드뱅크의 박원갑 부사장은 "지방에서는 주택전문 건설사들의 부도가 이어지고 있다"며 "내년에는 중견 이상의 건설업체까지 부도 사태를 맞을 수 있다"고 말했다.

2007년 연립, 단독 전셋값 아파트보다 더 올랐다

임대시장이 커지고 임대수요가 늘어나면서 연립, 다세대, 단독, 다가구 등 아파트 외 주택의 전월세 가격이 2007년 크게 올랐다. 서민층 세입자들의 부담이 크게 증가했다. 신규 전월세 수요자들도 높은 임대가격에 고민이 많지만, 특히 올해 임대차 계약 만료가 돌아온 세입자의 부담이 컸다.

이전 계약 시점인 2005년에는 상대적으로 서울, 경기, 인천 등 수도권 지역의 새아파트 입주물량이 많았고 2004년 시장 안정을 거치면서 가격이 비교적 안정적이었던 데 반해 계약 갱신이 돌아온 2007년에는 이미 2006년 가격 급등을 겪었고 신규입주 감소와 임대수요 증가로 전세가격이 크게 오른 상태였기 때문이다.

오른 임대 비용을 마련하지 못한 세입자들은 월세 전환이나 전세금을 낮춰 이사 가는 방법을 검토 중이다. 과연, 비아파트 주택 전월세 가격은 올해 얼마나 올랐을까?

- 수도권 연립, 다세대, 단독주택 전셋값 10% 이상 올랐다

연립, 다세대주택의 전세가격은 2005년 서울이 -1.82%, 경기 -1.62%, 인천이 -0.86% 하락했고 단독, 다가구주택은 서울이 -2.22%, 인천이 -2.81%씩 하락했다.

그러나 2006년부터는 상승세로 돌아섰다. 2006년 들어 서울, 경기, 인천 연립, 다세대주택 전세가격은 연

평균 6%이내 선에서 소폭 상승했고 2007년 들어서는 서울이 11.84%, 경기 15.56%, 인천이 18.36%로 크게 올랐다. 단독, 다가구주택 역시 서울이 10.68%, 경기 10.10%, 인천 43.86% 상승률로 2007년 특히 인천 지역을 중심으로 전세가격이 크게 상승했다.

반면 아파트 전세시장은 2006년 서울, 수도권이 10% 이상 오른 반면 2007년에는 서울이 2.79%, 경기 2.71%, 인천은 4.24%로 상승률이 둔화된 것으로 나타났다.

아파트보다 연립, 다세대, 단독주택의 전세가격이 훨씬 높은 상승률을 보였다. 이에 따라 면적당 가격 격차도 아파트와 격차를 크게 좁혔다. 2006년에는 서울 기준으로, 아파트 3.3㎡당 전세가격이 600만원 선이고 연립, 다세대주택은 322만원 선으로 격차가 277만원 정도였으나 2007년에는 그 격차가 264만원으로 좁혀졌다. 2007년에는 아파트 전세가격이 624만원 선이고 연립, 다세대주택은 360만원 선으로 상승했다. 경기 지역도 2006년에는 아파트 전세가격이 372만원 선이고 연립, 다세대주택은 226만원으로 격차가 146만원이었으나 2007년에는 아파트 381만원 선에 연립, 다세대주택은 261만원 선으로 격차가 120만원으로 크게 줄어들었다. 17%나 격차가 감소했다.

- 서울 용산, 강북 등 연립, 다세대주택 전셋값 큰 폭 상승

수도권 지역별로 연립, 다세대주택의 전세가격 상승률이 높았던 곳은 어디일까? 서울은 용산(27.09%), 강북(22.25%), 중(18.20%), 종로(18.02%), 은평(17.33%) 순으로 올랐다. 개발 호재와 함께 임대수요가 많은 곳들, 최근 매매가격이 많이 오르면서 임대가격도 상승한 곳들이 대부분이다. 금천(16.31%), 노원(14.56%), 성북(13.59%) 등 전세 실수요자가 많은 곳도 상위권에 랭크됐다.

경기권에선 안산이 35.60%로 가장 많이 올랐다. 광명(32.69%), 구리(25.15%), 남양주(24.90%), 부천(16.87%), 김포(16.25%), 의정부(15.90%), 화성(13.76%) 등이 뒤를 이었다.

- 서울지역 연립, 단독주택 연세도 8%대 육박

연세(연간 월세)도 크게 올랐다. 서울 수도권이 8%대에 육박하거나 상회하는 등 급등한 주택담보대출금리만큼이나 올랐다. 서울 연립, 다세대주택의 경우 올해 2007년 연세가 7.76% 올랐다. 경기 지역이 8.67%, 인천은 8.16%씩 각각 올랐다. 단독, 다가구주택도 서울이 7.22%, 경기가 6.85% 상승했다.

비아파트 주택 월세가격의 상승의 경우도 2006년까지의 매매가격 상승, 전세가격 상승이 영향을 미쳤고 개발사업에 따른 임대수요 증가와 함께 집주인들이 세 부담 증가 및 대출금리 상승에 따른 이자 증가분을 세입자에게 일부 전가한 까닭으로 분석된다.

은행권의 주택담보대출금리가 최고 8%대를 기록하고 있는 가운데 추가 상승 가능성이 높고 그에 따라 소액 임차인들의 월세 부담도 늘어날 전망이다.

- 서울 은평, 금천 등 임대수요 많은 곳이 연세도 상승

서울에선 뉴타운, 재개발 사업에 따른 이주 수요가 많았던 지역과 직장인 수요가 늘어난 곳이 강세를 보였다. 은평뉴타운, 서대문구 가재울뉴타운 등의 영향을 받은 은평구와 서대문구, 벤처타운 조성으로 직장인 수요가 늘어난 금천 및 주변 지역이 연립, 다세대주택 연세 상승률 상위권에 랭크됐다. 은평(18.39%), 금천(15.37%), 노원(11.98%), 서대문(10.70%), 동작(10.66%), 양천(9.70%), 관악(9.14%), 동대문(8.75%)

등의 순이다.

경기 지역도 광주(21.58%), 군포(14.65%), 의정부(14.54%), 용인(12.93%), 수원(12.77%), 남양주(12.56%), 안산(11.32%) 등이 2007년 한 해 동안 높은 연세 상승률을 보였다. 의정부는 금의뉴타운 개발 예정과 경전철 개통과 연이은 추가구간 착공, 미군기지 이전 등 각종 호재가 풍부했다. 안산 지역은 재건축, 재개발 사업은 물론 시흥시 등 인접지의 주택 가격 상승으로 이주 수요가 크게 늘어난 바 있다. 인천은 남동구 14.57%, 서구 8.81% 등지가 상승세를 보였다.

반면 새아파트 입주물량이 몰린 곳은 연립, 다세대주택의 연세 상승률이 상대적으로 낮은 편이었다. 올해 서울 구별로 최대 입주물량을 기록한 강서구는 4.16%의 연립, 다세대주택 연세 상승률을 기록했고, 강남구는 4.18%, 송파구는 6.41%를 기록하는 데 그쳤다. 동탄신도시 입주물량이 2007년 초부터 쏟아진 화성 지역 연립, 다세대주택 연세는 -4.85% 하락했다.

[되돌아 본 2007 부동산시장] 기록으로 본 시장

올해 부동산시장에서는 각종 신기록과 이색기록들이 속출했다. 각종 규제가 많은 탓에 우울한 기록들이 많은 것이 특징이다. 올해 주요 기록들을 정리한다.

0

주택 분양시장이 침체되면서 1~3순위 청약률이 '제로(0%)'인 단지들이 속출했다. 금융결제원에 따르면 올해 3순위까지 청약이 전무했던 단지는 수도권 등 전국에서 모두 37개 단지에 이른다.

4

청약미달 사태로 순위 외 청약인 이른바 '4순위' 신청을 받는 단지가 잇따랐다. 올 11월에는 신도시 분양 사상 처음으로 파주신도시에서 1069가구가 미달돼 4순위 청약이 몰리는 바람에 모텔하우스에서 추첨으로 당첨자를 가리는 진풍경이 연출되기도 했다.

4855

코오롱건설이 올 4월 인천 송도국제도시에서 분양한 '코오롱 더 프라우' 오피스텔은 123실 공급에 59만 7192명이 몰려 4855 대 1이라는 경이적인 청약 경쟁률을 기록했다. 아파트와 달리 전매제한이 없고 분양가가 3.3㎡(1평)당 650만원 선으로 주변 시세보다 200만~300만원 정도 싼 것이 인기의 비결로 꼽혔다.

61229

올 12월에는 모두 6만1229가구가 분양돼 월간 기준으로 최대치를 기록했다. 건설업체들이 분양가상한제를 피하려고 내년에 공급할 예정이던 아파트까지 일정을 앞당겨 서둘러 분양에 나섰기 때문으로 풀이된다.

10만

올 10월 말 현재 전국 미분양 아파트 누계치는 10만가구를 돌파해 10만3331가구를 기록했다. 미분양 주택이 10만가구를 넘은 것은 외환위기 직후인 1998년 12월(10만2701가구) 이후 처음이다.

4497만

현대산업개발이 내년 1월 부산 해운대구에서 공급하는 '해운대 아이파크' 슈퍼펜트하우스(423.4㎡) 분양가는 3.3㎡당 4497만원으로 아파트 분양가로는 사상 최고치를 기록했다.

50억4000만

올해 공시가격이 가장 높은 아파트는 서울 서초구 서초동 트라움하우스 5차 760㎡(230평)형으로 50억4000만원에 이른다. 공시가격 2위는 48억2400만원을 기록한 강남구 삼성동 아이파크 343㎡(103평)형이었다.

[아듀! 2007] 임대수익률 상승 '대체로 맑음'

올해 주택시장이 전반적으로 조정국면을 보인 반면 사무실 오피스텔 상가 등 수익형 부동산의 기상도는 '대체로 맑음'이었다. '부동산 투자=아파트'라는 공식에서 벗어나 사무실 오피스텔의 수요가 꾸준히 증가하면서 수익률도 뛰어오른 것.

특히 사무실은 올해 평균 공실을 1.2%를 기록해 3.3㎡당 임대료는 지난해보다 30% 오른 1200만~1300만원으로 뛰어올랐다. 원룸.오피스텔도 대학생 외에 싱글 직장인과 신혼부부 수요가 꾸준하면서 임대 수익률이 최고 10%로 대폭 상승했다. 강남 테헤란로로 출근하는 직장인들이 밀집한 강남 일대의 10평대 오피스텔은 보증금 1000만원에 월 임대료 80만원으로 올초에 비해 월 임대료가 10만원 가량 상승했고, 신혼부부들이 주로 사는 신도시 원룸도 보증금 1000만원에 월 임대료 55만~60만원으로 연초에 비해 10%이상 올랐다.

사무실 오피스텔에 비해 상가는 상대적으로 고전했다. 3.3㎡당 최고 1억5000만원에 이르는 분양가 거품 논란과 함께 주가 지수 2000을 돌파하면서 유동자금이 주식시장으로 몰려 실물 경기에 민감한 상가시장의 활성화에 걸림돌로 작용했기 때문이다.

美부동산시장 3重苦...가격하락,재고.연체증가
美11월 신규주택판매 9%↓...12년래 최저

미국의 부동산 시장이 집값 하락과 재고물량증가 그리고 주택대출금 연체증가라는 3중고에서 헤어나지 못하고 있다. 특히 미국의 11월 신규 주택판매가 예상보다 높은 9%나 급락하면서 12년 만에 최저수준으로 떨어져 이 같은 우려를 키웠다.

미국 상무부는 28일 지난달 신규 주택판매가 전월대비 9% 감소해 연간 기준으로 64만7천건이 거래된 것으로 집계됐으며 전망했던 것보다 거래량이 크게 줄었다고 밝혔다. 이는 지난 1995년 4월의 62만1천건 이후 가장 적은 것이며 경제전문가들은 지난달 신규 주택판매를 71만5천건으로 예상했었다. 지난 10월 신규 주택판매는 지난달 발표됐던 72만8천건보다도 줄어든 71만1천건으로 하향 조정됐다.

이 같은 신규 주택판매 부진은 주택재고물량 증가와 집값 하락을 부추기고 소비지출을 위축시켜 내년 경기확장에 부담을 줄 것으로 분석됐다.

크리스 로우 FTN 파이낸셜의 수석 이코노미스트는 블룸버그 통신에서 "주택수요가 가격하락과 신용경색 심화, 주택대출금 상환연체 증가 속에서 위축되는 모습을 계속 보이고 있다"면서 "부동산 시장이 안정을 되찾을 때까지 가격은 한참 동안 불안정한 모습을 보일 것"이라고 말했다.

전미주택건설협회(NAHB) 제리 하워드 회장은 CNN 방송에서 주택가격 판매부진과 가격하락의 원인을 과도한 주택건설이라고 지적했다. 하워드 회장은 "부동산 경기가 확장될 때 지나치게 공격적인 건설업자들이 있었다"면서 "부동산은 경기순환적 산업이기 때문에 경기가 하락할 것이라고 경제전문가들이 경고를 했지만 제때 주의를 기울이지 못해 신속하게 대응하지 못했다"고 말했다.

한편 미국의 단독주택건설은 부동산 경기가 활황을 보였던 지난 2003년부터 2006년 사이에 매년 최고치를 경신했고 이 기간에 무려 620만채의 단독주택이 새로 지어진 것으로 추산되고 있다.

08년 변화하는 주거·부동산정책

2008년 건설·부동산 제도 무엇이 달라지나?

공공임대 아파트 분양 전환 의무화
배우자 간 증여 공제액 2배로 확대

2008년 부동산시장은 안정세가 이어질 것으로 보는 전망이 우세하다. 또한 내년부터 시행될 예정으로 막바지 준비 중인 제도들도 대기 중이다.

2008년 달라지는 부동산 관련 제도로는 공공주택 후분양제 시행 등 공급규칙 개정 부분과 오피스텔 판매 제한, 전·월세 계약 신고 의무화 등 거래에 관한 내용, 해외부동산 투자 규제 완화 등이 있다. 미리 내년에 변화하는 부동산시장의 제도나 규칙의 주요 내용을 살펴본다.

■공급 관련 제도 변경



▷ 85㎡ 초과 공공건설임대주택도 무주택자 우선공급 = '주택공급에 관한 규칙' 개정안에 따라 85㎡ 초과 공공건설임대주택은 민영주택으로 분류되며, 무주택자에게 우선공급이 가능하도록 가점제를 우선 적용하여 입주자를 선정하고, 잔여주택이 있는 경우에는 추첨제를 적용한다. 2008년 1월 1일 이후 분양승인 신청분부터 적용된다.

▷ 공공주택 후분양제 시행 = 국가, 주택공사, 수도권 내 지자체 및 지방공사가 공급하는 주택의 경우, 건축 공정이 전체 공정의 40%에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. 2008년 1월 1일 이후 사업계획승인 신청분부터 적용된다.

▷ 비닐 간이공작물 거주자 국민임대주택 우선 공급 = 비닐, 부직포 등으로 건축된 간이건축물 거주자로서 행자부장관으로부터 그 거주사실이 통보된 자 중 무주택 세대주에게 국민임대주택 건설량의 10% 범위 안에서 우선 공급된다. 2008년 상반기 중 시행.

▷ 공익사업 이주자 주택특별공급 = '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'에 따라 공익사업 시행을 위해 철거되는 주택의 소유자 등에 대해서도 국민주택 및 국민임대주택의 특별공급이 가능하도록 확대된다. 2008년 상반기 중 시행.

▷ 공공임대 아파트 분양전환 의무화 = 2008년 상반기부터 의무임대기간(5~10년)을 넘긴 공공임대 아파트의 분양전환이 의무화된다. 국회 건설교통위원회는 지난 11월22일 전체회의를 통해 공공임대 아파트 '분양전환' 의무화 등의 내용을 담은 임대주택 개정안을 통과시켰다. 개정안에 따르면 공공임대 아파트의 세입자들은 임대사업자가 의무 임대기간 종료 후 1년 안에 해당 지자체에 분양전환을 신청하지 않을 경우, 세입자 2/3 이상의 동의를 얻어 해당 지자체에 직접 분양전환 승인신청을 할 수 있도록 했다.

■ 세금 관련 제도 변경

▷ 신축주택에 대한 양도세 감면 혜택 폐지 = 2008년부터 신축주택에 대한 양도소득세 감면 혜택이 폐지된다. 재정경제부가 발표한 '2007년 세제 개편안'에 따르면 IMF 위기 직후인 지난 99~2002년까지, 미분양 아파트(신축주택)에 대해 적용되던 과세 특례가 폐지된다.

그동안 미분양(신축주택) 주택을 포함할 경우 1가구 2주택자로 간주되지 않고, 양도가액 기준 6억원까지 비과세 혜택이 주어졌으나 내년부터는 감면 혜택이 폐지된다.

▷ 배우자 간 증여공제 3억원 → 6억원 확대 = 지난 8월 22일 세법 개편안에 따라 기존 배우자 간 증여세

공제액이 3억원에서 6억원으로 확대된다. 10년간 증여액을 합산하게 되며 공제액도 10년간 합산하여 6억원까지는 증여세가 공제된다. 2008년 1월 1일부터 시행되며 배우자간 증여액이 증가할 것으로 예상된다.

■ 거래 관련 제도 변경

▷ 전·월세 계약 신고 의무화 = 2008년 1월부터 주택 매매 거래에 대한 신고뿐만 아니라 전세 월세 계약도 신고가 의무화되며, 상반기부터는 실거래가도 신고해야 할 것으로 보인다. 주택거래신고지역에서 전·월세 계약을 할 경우, 15일 이내에 실거래가를 부동산 중개업자가 직접 신고해야 한다.

▷ 토지거래허가구역 내 외국인 거래시 허가 = 건설교통부는 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령' 개정을 통해 2008년 2월부터 토지거래허가구역 내에 토지 매입시 외국인(외국법인)도 허가를 받도록 할 계획이다. 기존 외국인(외국법인)에 한해서는 허가를 받지 않도록 했으나, 내국인이 외국법인 설립을 통해 토지를 매입하는 수단으로 악용하고 있어 이를 개선할 목적으로 시행된다.

▷ 해외 부동산 투자 전면 자유화 = 재정경제부 등에 따르면 해외 부동산 취득 자유화가 내년 상반기 중으로 앞당겨 시행될 전망이다. 정부는 외환 자유화 조치의 일환으로 2007년 3월 주거 목적의 해외 부동산 취득한도를 전면 폐지한 바 있으며, 투자 목적의 해외 부동산 취득은 2006년 5월 100만 달러, 2007년 2월 300만 달러로 한도를 확대한 바 있다.

부동산 114 부산경남지사 김성우 팀장은 "참여정부의 기존 제도들이 시행될게 아직 남아있지만 대선이 지나면서 정세 변화에 대해 기대감을 많이 가지고 있는 것 같고 특히 세제와 관련해 변화가 있지 않겠느냐는 예측들이 늘고 있다"고 말했다.

이명박정권 주거·부동산정책 전망

새 정부 부동산 정책 어떻게 바뀔까

참여정부의 '규제 일변도' 부동산 정책에 비판적 시각을 견지해온 이명박 한나라당 후보가 대통령에 당선되면서 부동산 정책에도 적지 않은 변화가 예상된다. 특히 이 당선자는 민간기업의 CEO 출신으로 '시장기능'을 중시하는 정책을 펴나갈 것으로 예상돼 건설시장을 활성화하는 규제완화 정책을 내놓을 가능성이 크다. 집권 초기 1-2년은 부동산 시장의 민감성 등을 감안해 참여정부의 정책근간을 크게 흔들지 않겠지만 그 이후에는 이와 같은 정책기조에 따라 부동산 정책의 틀을 바꿀 것이라는 전망이 많다.

◇ 세제완화 될까

= 가장 먼저 예상되는 것이 부동산 세제개편이다. 참여정부는 2005년 8.31 대책을 통해 고가 주택에 대한 종합부동산세를 도입했고, 1가구 2주택 이상 보유자에게는 양도세를 증과하는 등 거래세와 보유세를 모두 강화했다. 하지만 이 당선자는 "한 사람이 장기적인 거주 목적으로 보유하고 있는 1주택에 대해 증과세하는 것은 부당하다고 생각한다"며 참여정부의 부동산 세제에 대해 부정적 입장을 밝히고 있어 세제에 일정 부분 손질이 가해질 전망이다.

이 당선자는 공약집에서 '양도세는 부동산을 장기보유할수록 연분연승법(부동산 보유기간이 길수록 양도세율을 낮게 차등 적용하는 것)에 따라 누진적으로 인하하고, 장기보유 1가구 1주택자의 종부세 및 양도세 감면을 추진하겠다'고 밝히고 있다.

이를 토대로 비춰볼 때 1주택 장기보유자의 양도세율을 인하하고, 종부세도 세율을 낮추거나 현재 공시가 격 6억원 기준인 과세 대상을 9억원으로 올려 적용 대상을 줄일 가능성이 있다. 한나라당은 이와 관련해 1가구 1주택자 중 10년 이상 보유한 경우 종부세를 면제해주고, 종부세 부담 상한선을 현행 재산세와 종부세 합계의 300%에서 종부세의 150%로 낮추는 것 등을 골자로 한 종부세법 개정안을 국회에 제출해놓고 있다.

이 당선자는 또 등록세와 취득세를 통합하고, 재산 보유세 증가에 맞춰 세율을 인하하겠다고 밝혀 거래세 인하도 예상된다. 전문가들 역시 취.등록세 분리는 과거 잘못된 세제의 유산으로 통합하는 게 바람직하다는 의견이 많아 이 내용은 이른 시일내 손질될 가능성이 크다.

하지만 1주택 초과 소유자에 대한 양도세와 재산세는 그대로 유지하거나 더욱 강화하겠다는 입장인어서 다주택자의 세금 부담은 줄지 않을 전망이다.

◇ 용적률 상향, 재건축 규제 풀리나

= 이 당선자의 주택 공급 정책은 '공급 확대를 통해 집값을 잡겠다'는 큰 틀은 참여정부와 비슷하다. 하지만 참여정부가 수도권 신도시 개발을 통한 공급 정책을 폈다면 이 당선자는 도심 재개발, 재건축을 통해 공급을 확대하겠다는 것이 다른 점이다. 이 당선자는 이를 위해 용적률을 10% 이상 상향 조정하는 방법으로 재개발, 재건축을 활성화하겠다는 방침이다.

특히 도심 재개발 활성화 정책은 서울시장 재임시절부터 '서울의 지역간 격차를 없애겠다'는 모토아래 추진해온 강북 뉴타운 사업과 궤를 같이 해 당장 실행에 옮길 공산이 크다. 현재 뉴타운 사업이 '재정비축진지구'라는 큰 틀 아래 추진되고 있지만 사업추진이 더딘 점을 감안할 때 정부 지원폭을 늘리는 등의 지원책이 나올 것으로 예상된다.

이 당선자는 또 광역시와 구도심 및 슬럼화 지역을 재정비해 중심상업지역에 주상복합아파트를 건설하되 중산층, 신혼부부, 실버대상 임대아파트 등을 일정 비율 이상 공급하겠다는 계획이다.

강남지역 재건축 아파트 역시 토지이용 효율화 측면에서도 용적률을 풀어 공급 가구수를 늘릴 것으로 보인다. 이 경우 현재 용적률 문제로 사업이 정체돼 있는 개포 주공 등의 사업성이 개선될 전망이다. 하지만 재건축 임대주택 의무건립 등의 개발이익환수 제도는 쉽게 손대지 못할 것으로 업계는 보고 있다. 불로소득에 대한 국민적 반감이 큰데다 이 당선자도 용적률 완화에는 동의하지만 개발이익에 대해서는 철저히 환수하겠다는 입장을 표명한 바 있다.

당분간 신도시를 추가로 개발할 가능성도 적어 보인다. 이 당선자는 "신도시, 기업도시 등을 통해 풀려나고 있는 100조원의 현금이 부동산 투기를 부추기고 있다"며 신도시 개발에 부정적인 입장이다.

◇ 신혼부부 주택 공급, 청약제도 개편

= 이 당선자의 대표적인 공약중의 하나인 '신혼부부 보금자리 주택 공급'정책도 관심을 끈다. 이 당선자는 '신혼부부 주택마련 청약저축'을 새로 신설하고 매년 50만가구씩 공급되는 신규 주택 가운데 12만가구를 무주택 신혼부부에게 임대.분양 공급하겠다고 밝히고 있다.

공급 규모는 80㎡ 이하이며 월 5만-10만원을 불입해 첫 출산후 1년 이내 분양 또는 임대를 받게 된다.

하지만 이 주택 공급을 늘리기 위해서는 현행 국민임대주택이나 중대형 비축용 임대주택 등 기존 임대아파트 제도를 대폭 손질해야 하는 부담이 있다. 나이.결혼유무.출산 가능성 등 공급 대상의 범주를 놓고 형평성 논란도 제기될 것으로 보인다.

주택청약예금 제도도 바뀔 전망이다. 이 당선자는 주택의 희망 구입연도, 구입 희망 규모, 희망 지역 등을 명기한 주택청약제도를 시행하고, 주택공사 등은 청약예금 정보에 기초해 주택을 맞춤형으로 공급할 수 있도록 제도를 개편한다는 방침이다.

◇ 분양가 상한제도 손덜까

= 분양가 상한제에 대해서 이 당선자는 개인 의견을 명확하게 밝힌 바가 없다. 다만 시장 경제론자인 이 당선자의 성향을 보더라도 인위적인 가격 규제에는 반대입장인 것으로 알려져 있다. 이에 따라 공공부문을 제외하고 민간택지에 짓는 민영아파트에 대한 분양가 상한제는 폐지되거나 일부 손질될 가능성이 있다고 일부 전문가들은 예상한다.

하지만 일각에서는 "현재 집값 안정의 원인중 하나가 분양가 상한제 덕분이고, 싼 집을 분양받으려는 무주택 서민들의 기대감이 큰 만큼 제도를 개편하기 쉽지 않을 것"이라는 전망도 있다.

민영 아파트의 분양원가 공개에 대해서는 2004년 2월 상암지구 SH공사 아파트의 분양원가 공개 당시 이 당선자가 "민간기업과 공기업간에는 원가구성 요소에 차이가 있고 특히 기업은 시장경제원리에서 본다면 반드시 공개해야 하는 건 아니다"며 공개적으로 반대입장을 표명한 바 있어 개선의 여지가 남아 있다.

[이명박 시대] 경제 어떻게 달라질까-부동산

세계 완화부터 손덜듯... "거주목적 1주택에 중과세는 부당" 입장
신도시 보다 도심개발 초점...신혼부부 주택공급 확대등 청약제도 대폭 손질도

'규제 위주에서 시장주의로' '수요억제에서 공급확대로' '신도시 조성에서 도심개발로'.

이명박 대통령 당선자가 내세우고 있는 부동산정책의 3대 키워드다. 이 당선자는 민간건설업체의 CEO와 서울시장을 역임하면서 누구보다 부동산 시장과 업계를 꿰뚫어보고 있어 부동산정책에 큰 변화가 일 것이라는 전망이 많다.

◇ 세계 완화부터 손덜 듯

=이 당선자가 가장 먼저 손을 댈 부분으로 예상되는 것이 부동산 세제개편이다. 이 당선자는 평소 “한 사람이 장기적인 거주 목적으로 보유하고 있는 1주택에 대해 중과세하는 것은 부당하다고 생각한다”며 참여정부의 부동산 세제에 대해 부정적 입장이었다.

이에 따라 양도세는 부동산을 장기보유할수록 연분연승법(부동산 보유기간이 길수록 양도세율을 낮게 차등 적용하는 것)에 따라 누진적으로 인하하고 장기보유 1가구 1주택자의 종부세 및 양도세 감면을 추진하겠다고 밝히고 있다. 또 현재 공시가격 6억원인 고가주택 기준을 9억원으로 올려 종부세와 양도세 적용 대상을 줄일 가능성이 있다. 그러나 1주택 초과 소유자에 대한 양도세와 재산세는 그대로 유지하거나 더욱 강화하겠다는 입장이어서 다주택 보유자의 세금 부담은 줄지 않을 전망이다.

◇ 도심 용적률 상향으로 공급 늘려

=이 당선자의 주택공급정책은 신도시 개발보다 도심 재생에 초점이 맞춰져 있다. 도시의 용적률을 10% 이상 상향 조정하는 방법으로 재개발·재건축을 활성화하겠다는 것이다. 특히 도심 재개발 활성화 정책은 서울 시장 재임 시절부터 역점을 두고 추진해온 강북뉴타운 사업과 궤를 같이해 당장 실행에 옮길 공산도 크다.

강남 지역 재건축 아파트 역시 토지이용 효율화 측면에서도 용적률을 풀어 공급가구 수를 늘릴 것으로 보인다. 이 경우 현재 용적률 문제로 사업이 정체돼 있는 개포 주공 등의 사업성이 개선될 전망이다. 다만 재건축 임대주택 의무건설 등의 개발이익환수제도는 불로소득에 대한 국민적 반감이 큰데 이 당선자도 용적률 완화에는 동의하지만 개발이익에 대해서는 철저히 환수하겠다는 입장이어서 존속될 가능성이 크다.

◇ 신혼부부 주택과 청약제도 개편

=이 당선자는 ‘신혼부부 주택마련 청약저축’을 신설하고 매년 50만가구씩 공급되는 신규 주택 가운데 12만가구를 무주택 신혼부부에게 임대·분양 공급하겠다고 밝혔다. 공급 규모는 80㎡ 이하이며 월 5만~10만원을 불입해 첫 출산 후 1년 이내 분양 또는 임대를 받게 된다.

하지만 이 주택 공급을 늘리기 위해서는 현행 국민임대주택이나 중대형 비축용 임대주택 등 기존 임대아파트 제도를 대폭 손질해야 하는 부담이 있다. 나이, 결혼 유무, 출산 가능성 등 공급 대상의 범주를 놓고 형평성 논란도 예상된다.

장기적으로 주택청약예금제도도 대폭 손질할 것으로 보이는데 이 당선자는 주택의 희망 구입연도, 구입 희망 규모, 희망 지역 등을 명기한 주택청약제도를 시행하고 주택공사 등은 청약예금 정보에 기초해 주택을 맞춤형으로 공급할 수 있도록 제도를 개편할 방침이다.

이와 함께 건설업계가 요구하고 있는 분양가상한제와 원가공개 폐지에 대해서는 이 당선자가 개인 의견을

● 이명박 당선자 주요 부동산 공약

공약	내용
종합부동산세 완화	- 장기보유 1가구 주택자 부담 줄여 - 2주택이상은 중과 유지
양도소득세 완화	- 장기보유 1주택자 누진율 적용 감면
재건축·재개발 완화	- 도심 용적률·층고 규제 완화
공급 확대	- 도심용적률 완화, 매년 50만 가구씩 공급
신혼부부 주택공급	- 매년 12만가구씩 공급 - 34세 미만으로 자녀출산자에게 공급
청약제도 개편	- 희망규모 지역 등을 명기한 청약 제도 도입 - 주공이 맞춤주택 공급하도록

명확하게 밝힌 적은 없다. 다만 시장경제론자인 이 당선자의 성향을 감안할 때 공공 부문을 제외한 민간택지의 민영아파트는 폐지되거나 일부 손질될 가능성이 있다는 게 전문가들의 예상이다.

“부동산 규제 풀어 집값 잡는다”

‘MB 역발상’ 거래·공급·택지 늘려… 강남 집값은 기대감에 ‘들썩’

‘3대 부동산 규제를 풀어 집값을 안정시켜라’

노무현 정부의 ‘최대 실정’으로 지목되는 부동산 정책을 앞으로 이명박 정부가 어떻게 풀어갈지 관심이 모아지고 있다. 현 정부가 세금, 재건축·재개발, 택지제한공급의 3대 규제로 일관했던 것과 달리 이명박 정부는 규제를 과감히 푸는 ‘MB식 역발상’으로 집값을 안정시키겠다는 복안이다.

그러나 규제완화 기대감으로 21일 서울 강남구 대치동과 송파구 잠실동 등 일부지역에서는 아파트 호가가 1000만~2000만원 정도 오르거나 매물도 자취를 감추고 있다. 자칫 규제가 마구잡이로 풀릴 경우 집값 상승을 초래할 수 있어 정교한 해법이 요구된다.

◆ 양도소득세를 줄여 막힌 거래를 뚫는다 = ‘8·31부동산 종합대책’은 부동산 시장에 직격탄을 날렸다. 양도세율이 최대 60%(비업무용 토지 포함)로 늘어나자 매물은 사라지고 집값은 오름세였다. 종합부동산세 기준을 9억원에서 6억원으로 하면 매물이 쏟아질 것이라던 예측도 빗나갔다.

이에대한 이명박 대통령 당선자의 해법은 간단하다. 실거래가 과세가 정착된 만큼 양도세를 낮춰야 매물이 나오고 집값도 안정된다는 것이다. 부의 재분배 차원에서 중부세 조정은 신중해야 하지만 1가구1주택 장기보유자나 무수입 노년층등은 구제해야 한다는 입장이다.

◆ 재건축·재개발 풀어 아파트 공급 늘린다 = 이 당선자의 부동산 공약중에서 가장 눈길을 끄는 부분은 재건축·재개발 용적률 규제완화다. 노무현 정부는 집값상승의 기폭제가 재건축·재개발이라고 보고 그동안 고강도 규제를 가해왔다.

하지만 이 당선자는 서울의 경우 최고 250%인 용적률을 20% 정도씩 올려주는 방법으로 공급을 늘려나간다는 구상이다. 국민들이 원하는 지역에 좋은 주택의 공급을 늘려야 미분양 사태도 없고 토지 효율성도 높아진다는 생각이다.

◆ 택지늘리고 가격낮춰 분양가 떨어뜨린다 = 택지공급역시 MB식 역발상을 그대로 드러내주고 있다. 대선과정에서 이 당선자는 “한국토지공사등이 독점하고 있는 택지공급을 민간경쟁체제로 전환하겠다”고 밝혔다. 공공택지 땅값에 포함됐던 학교와 도로 등 기반시설부담금을 지자체에 부담시킬 계획이다. 신도시 아파트 분양가의 40~50%를 공공택지 땅값이 차지하고 있다는 점에서 이는 분양가 하락으로 이어지는 요인이다. 박상언 유엔알 컨설팅 대표는 “이 당선자의 부동산 정책은 규제완화로 잠깐의 부작용이 있을수 있지만 결국 물량공급을 통한 집값안정에 초점이 맞춰져 있다”고 말했다.

새정부 부동산시장 기상도... '안'은 햇살 '밖'은 흐림

《도심 재개발 재건축 유망》 '한반도 대운하 주변 주목' '신도시 개발 흐림' 부동산 전문가들은 이명박 정부 출범 이후 부동산 시장의 기상도를 이같이 전망했다. 특히 새 정부의 부동산 정책이 '도심 재개발 재건축 활성화'로 무게중심을 옮길 것으로 보여 '재개발 지분'과 '재건축 아파트' 등이 가장 매력적인 투자처로 꼽힌다. 동아일보가 부동산 전문가 13명에게 설문조사한 결과에서도 재개발 계획이 물린 서울 뉴타운과 용산구 등이 가장 유망한 투자처로 거론됐다. 하지만 재개발 재건축 분야는 조합 구성원 간의 이해관계가 복잡하게 얽힌 곳이 많아 지분 구성이나 입지 여건 등을 꼼꼼히 살펴야 한다고 전문가들은 조언했다.》

○ 재개발 재건축 유망

이명박 대통령 당선인은 선거 기간에 “신도시 개발보다 도심 재개발 지역의 용적률(대지 면적 대비 건물 연면적 비율)을 높여 연간 50만 채 이상의 주택을 공급하겠다”고 거듭 밝혔다. 또 현재 250%인 서울 지역의 용적률을 더 높일 것이라고도 했다. 강남 재건축에 대해서는 용적률을 높이기 어려우면 층고 완화를 통해 초고층 아파트를 세우겠다고 말한 점도 주목해야 할 대목이다.

서울 도심 재개발 지역 중에서는 용산구가 가장 유망한 것으로 꼽혔다. 국제업무단지가 들어서고 미군기지가 옮겨가는 등의 호재가 적지 않기 때문이다. 또 강남과 가까운 성동구 성수동 독섬과 금호동, 옥수동 등도 유망 재개발 지역이다.

이 당선인이 서울시장 재직 때 시작했던 뉴타운 사업도 더욱 탄력을 받을 것으로 전망됐다. 특히 올해 지정될 4차 뉴타운 후보지들의 소형 지분(단독, 다세대, 연립주택)은 투자 가치가 높다는 평가가 나온다. 용산구 서계동 청파동, 성동구 성수동, 성북구 정릉동, 중구 신당동, 강북구 미아동 수유동 등이 유력 후보지로 거론된다.



이명박 정부 출범 이후 유망 부동산 투자처

투자처	내용	유의점
강북 재개발 지역 지분	<ul style="list-style-type: none"> • 새 정부 도심 재개발 지역 용적률을 높여 주택 공급 공약 • 단독주택 및 연립, 다세대 등 소액 지분 투자 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 과도한 지분 조개기로 사업성 악화 우려 • 투자방법과 시기에 따라 수익 차이 큼 • 조합구성 및 입지 여건 꼼꼼히 따져야
강남 재건축 아파트	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축 규제 완화 시 입구정동 현대아파트, 개포동 주공아파트, 잠실5단지 등 호재 	<ul style="list-style-type: none"> • 집값이 너무 비쌌 • 소형평형 의무 건립 비율, 개발이익환수제 등 여전히 규제 많음
서울 용산구	<ul style="list-style-type: none"> • 국제업무단지 조성, 미군기지 이전 등 호재 • 단국대 용지 및 삼각지 일대 저가 아파트 유망 	<ul style="list-style-type: none"> • 용산동 일대 주상복합 등은 이미 각종 호재 반영돼 가격이 급등한 상황 • 재개발 진행 더디면 상당 기간 자금 묶일 위험
서울 뉴타운	<ul style="list-style-type: none"> • 왕십리, 은평뉴타운 등 유망 • 4차 뉴타운 후보지 관심 	<ul style="list-style-type: none"> • 교통·환경여건 개선 여부 점검 필요 • 장기간 전매제한으로 투자 매력 감소
한반도 대운하 주변	<ul style="list-style-type: none"> • 운하 통과하는 여객·화물 터미널 지역 유망 • 대운하 인근 물류 거점 및 상수원보호구역 해제 예상지역 호재 	<ul style="list-style-type: none"> • 반대 여론으로 실제 추진까지 시간 걸림 • 가격 급등 시 강력한 투기억제책 작동 • 노무현 정부의 달리 토지보상비 낮을 것으로 예상
그린벨트 농지, 산지 및 구릉지	<ul style="list-style-type: none"> • 새 정부 도농복합도시 그린벨트 기능 조정 및 구릉지 등 개발 공약 • 수도권 규제 완화 기대 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 일짜 지역은 연접개발제한 등으로 묶인 곳 많아 당장 업무용 토지로 전환 힘들
신도시	<ul style="list-style-type: none"> • 개발 계획이 확정된 판교 및 광고신도시 등 유망 	<ul style="list-style-type: none"> • 이명박 당선자가 출골 신도시 개발을 반대해 온 만큼 개발계획이 확정된 신도시를 제외하곤 투자 유의

자문단(가나다순) 고종원 R&E멤버스 대표, 김승배 피데스개발 대표, 김신조 내외주건 대표, 김영진 내집마련정보사 대표, 김학권 세중코리아 대표, 김희선 부동산114 전문, 박상인 유엔알 대표, 박원갑 스피드뱅크 부사장, 박합수 국민은행 부동산팀장, 안명숙 우리은행 재테크팀장, 이영호 덕터아파트 리서치센터장, 진명기 JMK컨설팅 대표, 함영진 부동산써브 실장

강남 재건축 시장도 규제 완화에 대한 기대감으로 벌써부터 들쭉이고 있다. 강남구 압구정동 현대아파트와 대치동 은마아파트, 개포동 주공아파트, 송파구 잠실동 주공5단지 등이 대표적이다.

하지만 선부른 기대는 금물이라는 지적도 많다. 새 정부가 투기가 다시 나타나는 것을 우려해 소형 평형 의무 건립 비율 등 재건축 규제의 큰 줄기는 유지할 것이란 전망이 우세하기 때문이다. 특히 이 당선인 측은 재건축 규제를 완화하더라도 개발이익을 철저히 환수할 수 있는 장치를 반드시 마련하겠다고 공언해 재건축 사업의 수익성이 크게 오르지 않는 것으로 전망된다.

또 종합부동산세와 양도소득세 등에 대해서도 이 당선인 측은 단계적인 완화 방침을 밝히고 있지만 1주택 장기 보유자 등에 한정될 가능성이 높아 세제(稅制) 완화에 따른 시세차익 보장도 수요자들의 기대에 못 미칠 것으로 보인다.

○ '한반도 대운하' 주변 지역 주목

대운하 건설은 이 당선인의 핵심 공약 중 하나다. 사업이 시작되면 굵직한 사업이 줄줄이 이어질 것으로 전망된다.

특히 여객 및 화물터미널 예정 지역이 주목받고 있다. 경기 여주군, 충북 충주시, 경남 밀양시, 경북 구미 문경 상주시, 대구, 전남 나주시, 광주 등이 물망에 오르고 있다.

새 정부의 주요 부동산 공약 중 하나는 땅값이 싼 그린벨트와 산지, 구릉지를 활용해 분양가를 낮추겠다는 것이다. 이런 땅은 개발가능용지의 절반 이하 가격에 확보할 수 있다는 게 새 정부의 구상이다.

하지만 수도권에서 활용 가능한 그린벨트와 구릉지 중 상당수가 연접개발제한 등 각종 규제를 받고 있는 데다 환경 단체들의 반대가 예상되는 등 장애물도 있다.

○ 신도시 개발은 퇴조할 듯

이 당선인은 줄곧 대규모 신도시 개발에 반대해 왔다는 점에서 새 정부가 출범하면 신도시 개발 계획은 일정 부분 수정이 불가피해 보인다.

판교와 광교, 파주, 김포신도시 등 이미 개발이 진행 중인 곳은 계획대로 추진되겠지만 송파신도시와 송파신도시의 후광(後光)효과로 들쭉이던 송파구 거여동 마천동, 성남시 구(舊)시가지, 하남시 일대 등은 개발 기대감이 줄어들고 있다.

이 밖에 현 정부가 강력하게 밀어붙인 행정중심복합도시나 동탄2신도시 등도 사업 내용이 상당 부분 수정될 가능성이 있다.

李 당선자측 부동산정책 속도조절반나

내년 하반기까지 시장 상황 주시..고가주택은 상향

이명박 대통령 당선자측 안팎에서 부동산 규제 완화에 대한 속도 조절론이 고개를 들고 있다. 친시장주의 목표를 달성하기도 전에 정책 변화를 노린 투기 세력의 극성이 우려되기 때문이다. 경제학자들도 '이명박

효과'로 부동산 시장이 이미 들썩이는 상황에서 선부른 규제 완화가 오히려 독이 될 수 있다는 주장을 하고 나섰다.

이 당선자 측은 따라서 고가주택 기준 상향 등을 통해 국민의 세 부담을 완화해준다는데는 변화가 없지만 투기 심리를 진정하기 위해 내년 하반기까지 시장 상황을 지켜본다는 입장이다.

◆규제완화와 시장안정 '딜레마'

이한구 한나라당 정책위 의장은 25일 "부동산시장이 안정되면 금융이나 세계 모두 완화하는 쪽으로 가는 게 맞다"고 밝혀 규제 완화를 강조하면서도 사실상 선(先) 시장안정에 무게를 뒀다. 여기에는 정권이 출범되기도 전에 부동산시장이 불안 조짐을 보이는 상황이어서 자칫 정책적 효과는 커녕 부작용만 낳을 지 모른다는 부담감이 깔려있다. 실제 시세 조사업체인 '부동산114' 조사 결과, 6주 연속 하락세를 보이던 서울 재건축 아파트 가격은 대선 직전부터 상승세로 돌아서 계속 오름세를 유지하고 있다.

허계완 중앙대(도시 및 지역계획학과) 교수는 "재건축 규제완화, 양도세·종부세 감면, 도심재개발 활성화, 분양가 규제완화 등에 대한 기대감으로 부동산 가격이 폭등할 가능성이 상존하고 있다"며 "규제를 완화하더라도 개발이익 환수장치를 마련해 부동산 투기와 가격 상승을 최소화해야 한다"고 지적했다. 이 당선자 측은 규제 완화가 투기수요를 자극한다는 우려에 따라 공약을 당장 실행에 옮기지 않으면서 투기억제책 마련에도 신경을 쓴다는 방침이다.

이한구 정책위의장은 "모든 정책엔 타이밍이 있고 지역실정도 고려해야 한다"면서 "내년 하반기까지 부동산시장의 상황과 지역별 여건 등을 모두 고려해 제도 개편작업을 진행해야 하기 때문에 지금 투기심리를 가진 것은 매우 위험한 일"이라고 말했다.

◆고가주택 기준 상향되나

이 당선자 측이 시장 안정을 전제로 달았지만 고가주택 기준의 상향도 매만지고 있는 것으로 알려져 시장의 관심을 끌고 있다. 이한구 정책위의장은 "고가주택 기준이 되는 6억원을 상향 조정하는 방안은 한나라당이 계속해서 주장해온 것"이라며 "6억원을 9억원으로 올릴지, 다른 방식으로 조정할지는 (앞으로) 검토해봐야 할 사안"이라고 전했다. 검토 안에는 면적 기준과 금액 기준 2가지 요건이 모두 충족해야만 고가주택으로 분류하는 방안도 포함된 것으로 알려졌다. 이 당선자도 공약에서 종부세 완화의 경우 대상 주택을 현행 6억원 이상에서 9억원 이상으로 상향조정한다고 밝힌 적이 있다. 이 경우 종부세와 양도세의 기준이 되는 고가주택 개념이 바뀌고 대상 가구도 대폭감소해 세금 부담이 크게 줄어들 것으로 보인다. 또 종부세 결정판이라할 참여정부의 8.31대책 핵심이 시행 3년도 안돼 폐지되는 운명을 맞게 될 전망이다. 정부는 당시 종부세 과세 대상을 9억원에서 6억원으로 강화하고 가구별 합산으로 보유세를 개편했다. 양도세는 부동산 양도로 실현된 자본 이득을 과세대상으로 삼지만 종부세는 환금성이 없는 집값 상승에 세금폭탄을 매긴다는 비판을 받으며 조세 저항을 불러왔다.

새 정부 "부동산 세제·금융규제 푼다"

규제완화 원칙 속 실행은 부동산시장 봐가며 속도조절

이명박 대통령 당선자측이 부동산 시장 안정을 전제로 부동산 관련 각종 세금과 금융규제를 동시에 완화,

국민 부담을 줄여주기로 했다. 다만 최근 규제완화 기대로 부동산 시장이 들쭉이는 상황을 고려해 규제완화 시기는 시장상황을 봐가며 추진하기로 했다.

이한구 한나라당 정책위 의장은 25일 머니투데이와의 전화통화에서 "부동산시장이 안정되면 금융이나 세제 모두 완화하는 쪽으로 가는게 맞다"면서 "취득·등록세, 양도소득세(1가구 1주택) 등 거래세 인하나 종부세 대상 축소 등이 내년에 모두 추진될 수 있을 것"이라고 말했다. 이 의장은 특히 "종부세 대상 축소나 양도세 인하를 위해 현행 6억원으로 돼있는 고가주택 기준도 상향 조정하는 방향이 검토되고 있다"며 "종부세 완화 대상은 1가구1주택자 가운데 장기·거주목적 보유자 등으로 한정될 것"이라고 강조했다. 이 의장은 "소득이나 담보비율 등을 기준으로 대출을 제한하고 있는 총부채상환비율(DTI)·주택담보인정비율(LTV) 등 부동산 금융규제도 세제를 완화하면서 패키지로 풀 수 있을 것"이라고 말했다

그는 다만 "부동산 시장의 안정 여부가 (금융규제와 세제) 조정 시기의 바로미터가 될 것"이라며 "타이밍이 문제"라는 점을 분명히 했다. 이어 "지금 상황은 전반적으로 물가상승 압력이 강하고, 서브프라임 모기지 문제 등 금융기관 경영이 불안정하기 때문에 금융이나 세제 등을 쉽게 터주기가 어렵다"며 "부동산 정책의 기조는 금융과 세제의 동시 완화이지만 시장 안정이 전제돼야 한다"고 신중한 입장을 보였다.

대선이 끝난 후 이 당선자의 부동산 규제완화에 대한 기대심리로 서울 강남권 아파트값의 호가가 상승하고, 한국경제학회도 "정권 초기에 부동산 폭등이 우려된다"고 경고하는 등 부동산 시장이 들쭉이고 있다. 이에 대해 이 당선자측 관계자는 "부동산 가격이 폭등하면 이 당선자의 목표인 경제살리기가 안된다"면서 "개발이익 환수 등 부동산 투기를 막기 위해서도 노력하겠다"고 말했다.

이한구 '부동산가격 상승 절대 용납못해' '미분양 해결에 재정투입 안할 것'

이한구 한나라당 정책위원회 의장은 26일 "국지적 부동산 가격의 상승은 발생할 수 있지만 전반적인 부동산 가격의 상승은 절대 용납할 수 없다"고 말했다. 이 의장은 이날 대한상공회의소에서 한국경제학회 주최로 열린 2007년 경제정책포럼에서 기자들과 만나 "금리가 상승하고 있고 해외에서 금융긴축 상황이 발생하고 있어 투기붐이 지속될 수 없을 것"이라고 전망하면서 이렇게 밝혔다.

이 의장은 "국지적인 부동산 가격 상승은 발생할 수 있지만 이는 국지적 대책으로 해결할 것"이라며 "내년 5~6월 정도가 되면 시장 상황 파악이 가능하므로 하반기에 필요한 조치를 취할 수 있을 것"이라고 말했다.

아파트 미분양 문제에 대해 그는 "내년 상반기에 미분양 문제가 본격화되면서 정책과제로 등장할 수 있다"고 우려하면서도 "재정을 투입해 민간사업자들의 문제까지 해결하는 것은 도덕적 해이를 불러올 수 있어 고려하지 않겠다"고 강조했다.

종합부동산세 완화와 관련해 그는 "1가구 1주택이면서 장기보유자에게만 완화해 준다는 기본 방침을 가지고 있다"면서 "고가주택의 기준을 상향 조정할지는 아직 결정되지 않았다"고 밝혔다. 이 의장은 양도소득세 역시 장기보유 기간에 맞춰 부담을 덜어주고 거래세와 보유세도 인하하겠다고 덧붙였다.

이 의장은 금산분리 완화에 대해 "제2금융권에 대한 규제를 먼저 완화하고 은행권에도 적용할 것"이라며 "은행의 경우 처음에는 컨소시엄을 통해, 추후에는 단독으로 인수가 가능하도록 할 것"이라고 밝혔다. 다

만 이는 산업자본의 투명성, 은행 감독기능 구축 등의 조건이 선행돼야 한다고 이 의장은 강조했다.

이 의장은 7% 성장 공약에 대해 "우리사회의 총공급능력을 충분히 활용한다면 새 정부 임기 내 연평균 7% 성장은 가능하다"고 답변했고 300만개의 일자리 창출은 "고용친화적 성장모델을 통해 달성할 수 있다"고 설명했다.

금융소외자 문제와 관련 이 의장은 "이 문제가 해결되지 않으면 소비능력 회복에 부담이 된다"면서 "물론 도덕적 해이가 발생하지 않도록 세밀하게 다뤄야 할 것"이라고 말했다.

[2008 부동산시장 쟁점] (1) 신도시 계획대로 가나 ... 송파·검단·동탄2는 '케도수정' 가능성

올해 부동산시장은 격변기를 맞을 전망이다. 이명박 정부의 규제 완화로 기존 정책의 틀이 상당부분 바뀔 것으로 예상되기 때문이다. 새 정부는 전면적인 규제완화를 올 하반기로 늦추기로 했지만, 말 많던 1주택자의 종합부동산세 및 취득·등록세 인하를 시작으로 도심 재개발, 재건축 활성화 대책 등이 속속 가시화되면서 기존 시장 판도에 상당한 변화를 몰고올 전망이다.

참여정부의 수도권 2기 신도시 건설계획도 예외가 아니다. 새 정부가 신도시가 아닌 재개발, 재건축 활성화를 통해 주택공급을 늘리겠다는 방침을 확고히 하고 있기 때문이다. 신도시는 이미 동탄1, 판교, 파주에서 주택이 분양 중인데 이어 올해에는 김포, 광교, 양주에서 주택이 첫 공급될 예정이다. 이에 따라 새 정부의 신도시 정책 변화는 실수요자의 내집마련 전략에 큰 변수가 될 전망이다.

한국경제신문은 신도시를 시작으로 올해 예상되는 주요 쟁점들을 집중 분석한다.

◆신도시도 서울과 먼 곳은 미분양 우려

1일 건설교통부에 따르면 현재 추진 중인 2기 신도시는 올해부터 주택이 공급되는 김포, 광교, 양주와 2009년 주택이 첫 분양되는 인천 검단, 평택, 송파 등 10개에 달한다. 이외에 고양 삼송, 남양주 진접, 고읍, 별내지구 등 대규모 택지개발지구와 국민임대주택단지 등 미니신도시도 수두룩하다.

신도시에서만 지난해 1만7581가구가 분양된 데 이어 △올해 3만6468가구 △2009년 9만5851가구 △2010년 16만2747가구 등 앞으로 모두 50만7442가 공급될 예정이다. 이는 현재 수도권 전체 주택 591만가구의 8.5%에 해당한다.

문제는 미분양 사태가 지방에서 수도권으로 확산되면서 신도시에서도 서울에서 멀리 떨어진 곳은 미분양이 나오고 있다는 점이다. 파주신도시에서 사상 처음으로 3순위까지의 청약이 미달된 것이 대표적인 예다. 더욱이 수도권에서 인천 송도국제도시와 청라지구 등 일부 인기지역 외에는 청약미달이 속출하고 있는 현실을 감안하면 미분양물량이 많은 외곽지역 인근인 양주, 검단, 동탄2 등 일부 신도시는 전망이 극히 불투명하다.

주택공급 확대라는 신도시 건설 효과가 의문시되고 있다는 얘기다.

◆인수위 신도시계획 수정할 듯

문제는 이뿐만이 아니다. 신도시가 발표될 때마다 신도시 예정지역 및 인근 집값. 땅값 자극→천문학적인 보상금 지급→부동산시장으로 보상금 재유입→부동산값 상승으로 이어지는 악순환이 되풀이되고 있다. 새 정부가 신도시 추가 건설에 부정적인 것도 이 때문이다.

곽승준 인수위 기획조정위 간사가 "참여 정부는 신도시 건설을 통해 부동산 투기를 막으려 했지만 부지 매입에 100조원 가까운 돈이 풀리면서 오히려 부동산 가격이 급등했다"고 지적한 것도 같은 맥락이다. 이에 따라 인수위는 기존 신도시 건설계획을 전면 재검토하는 방안을 고려 중인 것으로 알려졌다.

임대주택 수요자 등 서민층은 소득이 적은 만큼 '직주근접' 원칙에 따라 도심과 도심 인근에 우선적으로 거주지를 마련할 수 있게 하고, 대신 신도시는 중산층 주택수요에 맞춰 개발계획을 짚는 것이다. 이 과정에서 미분양이 많은 지역은 신도시 건설을 늦추고, 주택수요가 많아 공급이 부족한 곳은 일정을 앞당기는 방식으로 계획이 수정될 가능성이 높다.

또 신도시의 주택규모별 가구수도 수도권 전체의 주택수급에 맞춰 재조정될 것으로 예상된다. 임대주택을 축소하는 대신 이보다 규모가 큰 중.대형 분양주택을 늘리는 것이 유력하다는 관측이다.

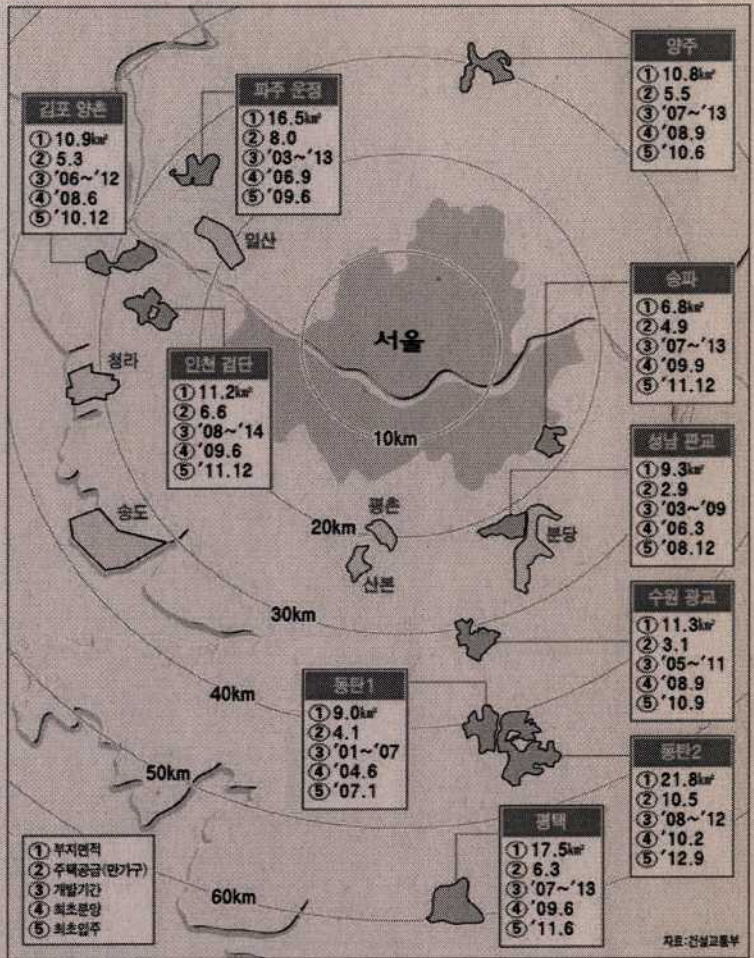
◆송파는 개발계획 수정 불가피

이에 따라 일부 신도시는 분양일정 연기 등 계획 수정이 예상된다. 특히 2009년 이후에 첫 주택분양이 예정돼 있는 검단.송파.동탄2신도시는 가능성이 큰 상황이다. 우선 송파신도시는 건교부와 서울시 간 이견으로 개발계획 수정이 불가피해 2009년 9월로 예정된 첫 분양이 사실상 어렵다.

서울시의회는 지난해 말 송파신도시 건설에 필요한 그린벨트 165만㎡(50만평)의 해제 문제에 대해 서울시 경계지역에 광복 녹지대 배치 △개발예정지구에 장지동 610-2 일대 일명 화훼마을을 포함 △임대주택 공급계획 재조정 등 6개 조항 이행을 전제로 '조건부 찬성' 의견을 제시해 개발계획의 대대적인 수정이 불가피하기 때문이다. 건교부는 "인수위와 협의해 최종 결정하겠다"는 입장인어서 계획 변경을 사실상 감수하고 있는 상황이다.

또 정부가 강남 수요 대체 신도시로 내세운 동탄2신도시의 궤도 수정도 불가피하다. 동탄2신도시는 서초구 양재동에서 30km나 떨어져 있어 강남 수요를 대체하기에는 무리라는 지적이 지배적이다. 검단신도시도

제2기 수도권 신도시 개요



인천에서 송도,청라 등을 제외하곤 청약미달이 속출하고 있는 상황이어서 일정이 미뤄질 가능성이 높다.

그러나 신도시 계획을 전면 수정하는 것은 오히려 실수요자와 부동산시장의 혼선을 불러 자칫 집값 불안으로 이어질 우려가 크다는 점이 새 정부로서도 고민스러운 대목이다. 이에 따라 사실상 주택분양이 끝난 동탄1,판교신도시와 공급이 한창 진행 중인 파주,울 6월과 9월에 주택을 첫 분양하는 김포,광교,양주 등은 이미 발표된 대로 진행하는 것이 바람직하다는 게 업계와 시장의 대체적인 분석이다.

건교부는 오는 5일로 예정된 인수위 업무보고 때 일부 신도시의 주택공급규모와 일정을 교통정리한 방안을 함께 보고할 것으로 알려졌다. 이에 따라 이날 업무보고를 계기로 새 정부의 신도시 정책 윤곽이 드러날 것으로 예상돼 주목된다.

서울시간부 잇따라 인수위行 ... 당선자 신임 '눈길'

이명박 당선자 '실용인사' 주목

서울시간부 잇따라 인수위行

서울시 간부들이 이명박 당선자의 대통령직인수위원회에 잇따라 발탁돼 눈길을 끌고 있다.

이명박 대통령 당선자측이 30일 발표한 제17대 대통령직 인수위원회 인선에서 법무행정분과위원회 전문위원에 김병일(52.1급) 서울시 경쟁력강화본부장이 기용됐고, 국가경쟁력강화특별위원회 과학비즈니스벨트T/F에는 최근 인사에서 영등포구로 파견된 장석명(44.3급) 국장이 선임됐다. 이에 따라 대통령직인수위원회에 포함된 서울시 간부는 지난 26일 대통령직 인수위원으로 선임된 이봉화(54.여.1급) 서울시 여성가족정책관까지 총 3명으로 늘어났다.

김병일 본부장은 31일 연합뉴스와의 전화통화에서 "서울시가 그동안 여러가지 새로운 정책을 시행해 왔는데 중앙정부의 행정에도 반영될 수 있도록 최선을 다할 것"이라며 "세계화, 지방화 시대에 대통령 당선자께서 지방행정을 몸소 체험해 무엇이 필요한지 잘 알기 때문에 실무적으로 제도화할 수 있도록 보좌하는데 최선을 다할 것"이라고 소감과 포부를 밝혔다.

김 본부장은 청주고와 연세대 정외과, 일본 사이타마대학원 정책학과를 졸업하고 1982년 국무총리 행정조정실 근무(행시 22회)로 공직생활을 시작한 이래 서울시 소비자보호과장, 홍보계획담당관, 경제진흥과장, 기획담당관, 대통령 정무수석비서관실 부이사관, 서울시 파리주재관 등 요직을 두루 거쳤다.

김 본부장이 이명박 대통령 당선자와 인연을 맺은 것은 2002년 7월 이 당선자의 서울시장 취임 직후 단행된 인사 때로, 이 당선자의 당시 역점사업 가운데 하나인 '뉴타운' 사업을 총괄하는 '지역균형발전추진단장'으로 발탁되면서부터다. 김 본부장은 그후 행정직이면서도 2006년 프랑스 파리4대학에서 도시계획 및 지역개발학 박사 학위를 받을 정도로 이 분야에서 해박한 지식과 탁월한 기획력을 보여 주며 뉴타운 사업을 원활히 추진했다는 평가를 받았다. 그는 또 2004년부터 이 당선자의 시장 임기말까지 서울시 대변인을 맡아 뛰어난 언변과 빠른 판단력으로 업무를 무난히 처리해 이 당선자의 신임을 얻었다는 후문이다.

김 본부장은 오세훈 시장 취임 이후 경쟁력강화기획본부장 겸 문화국장 등을 맡아 오다 지난 7월 인사에서 1급으로 승진했다.

장석명 국장은 서울대 정외과와 행정대학원, 캘리포니아주립대학원 국제경영학과를 나온 행시 30회 출신

으로, 1988년 체육부와 서울시 수습 파견으로 공직에 발을 들여났다. 서울시 내부에서 손꼽히는 고시 출신 대표주자로서, 이 당선자의 시장 재임 시절 중소기업과장과 산업지원과장, 기획담당관 등을 맡아 뛰어난 기획력과 아이디어로 이 당선자의 신망을 받은 것으로 전해졌다.

서울시의 한 관계자는 "인수위에 발탁된 서울시 간부들은 모두 이 당선자가 시장 시절 눈여겨 보고 능력을 인정한 인물들인 것 같다"면서 "이들 간부가 서울시와 중앙부처 사이의 가교 역할을 충실히 수행할 것으로 기대한다"고 말했다.

“역시 경제” 재경·건교·예산처 출신 많아

인수위 파견 공무원 34명 확정

노무현 정부 주택정책 주도한 인물도 포함

서울시 출신도 2명 선발... 48~52세가 20명

대통령직 인수위원회는 30일 각 행정 부처에서 인수위로 파견돼 근무할 고위급 공무원(전문위원) 34명의 명단을 발표했다. 사실상李明박(李明博) 대통령 당선자의 첫 행정부 인사(人事)라고 할 수 있다. 기능 축소가 거론되는 공정거래위원회 등에서는 아예 한 명도 파견을 받지 않았고, 과거 정부에서 주목받지 못했던 인사들이 들어가 있는 등 공직 사회 전반에 미칠 향후 '이명박 인사'의 방향과 관련돼 주목받고 있다.

◆50세 전후·영남·서울대 출신이 다수

인수위원회는 각 분과위원별로 정부 부처를 관장하게 돼 있다. 1~2급 고위직 중에서는 가급적 부처당 1명 이상 파견받는 것이 지금까지의 관례였다. 이 당선자는 건교부에서 3명, 재정경제부와 기획예산처에서는 2명씩을 파견받아 역시 '경제'를 중시하고 있음을 보여줬다.

반면 공정거래위원회에서는 파견 전문위원이 한 명도 없었다. 해양수산부와 과학기술부, 여성부에서도 전문위원 파견이 없었다. 이 당선자가 대폭 수술을 예고하고 있는 교육인적자원부의 경우 경남교육청 부교육감으로 재직 중인 엄상현 전 BK21 기획단장이 선정됐다.

부처 파견 전문위원을 연령별로 보면 50대가 21명, 40대가 13명이었다. 특히 이 당선자의 핵심 측근들과 연령대가 일치하는 48~52세가 20명으로 절반 이상을 차지했다. 이날 발표된 전문위원 가운데 최연소는 40세의 법무행정분과위 진경준 속초지청장이다. 출신 지역별로는 영남 15명, 서울·경기 8명, 호남 5명, 충청 5명, 강원 1명이었다. 대학별로는 서울대 16명, 연세대 3명, 고려대·성균관대 2명 순이었다.

◆주목받은 전문위원들

인수위는 "실력 위주로 뽑았다"고 했다. 조원동 재경부 차관보와 김동연 기획예산처 재정정책기획관 등은 부처에서 1순위로 추천한 사람들로 알려졌다.

한편 외교통상부에서 파견된 이용준 전 북핵담당대사는 김대중·노무현 정권에서 반(反)햇볕정책주의자로 지목돼 한동안 '고생'한 적이 있다가 이번에 새 정권의 핵심 자리에 복귀했다. 엄종식 통일부 정책기획관도 노무현 정부에선 국방대학교 연수와 동북아시아위원회 파견으로 3년5개월을 보내 핵심 보직을 맡지 못하다가 이번에 발탁됐다. 임관빈 육군본부 정책홍보실장 역시 '전혀 의외의 인물'로 국방부에서는 평가하고

있다. 또 산자부에서는 “산업정책국장이 인수위에 파견되는 관례를 깨고 재경부에 파견 나가 있던 윤수영 국장이 발탁돼 의외”라는 반응이다.

이와는 반대로 건교부에서는 8·31 조치 등 노무현 정부의 주택정책을 주도했던 서종대 주거복지본부장이 인수위에 참여해 의외로 받아들여지고 있다. 최희주 보건복지부 건강정책관의 경우에도 노무현 정부에서 건강투자전략을 입안하는 등 ‘잘 나가던’ 공무원이다.

법무행정분과위 전문위원으로 임명된 정병두 대검 범죄정보기획관과 진경준 속초지청장은 모두 법무부의 엘리트 코스인 검찰1과(현 검찰과) 출신이다. 두 사람 모두 임채진 검찰총장의 추천을 그대로 수용한 것으로 알려져 “임 총장을 이 당선자가 상당히 존중해주는 것 아니냐”는 해석이 나왔다. 이강덕(45) 경북지방경찰청 차장은 이 당선자와 같은 경북 포항 출신의 경찰대 1기 출신이다.

◆서울시·대운하 관련 주목

서울시 공무원이 2명 포함된 것도 이례적이다. 김병일 서울시 경쟁력강화본부장은 이명박 당선자의 서울 시장 시절 후반기 2년간 대변인을 맡아 이 시장을 최측근에서 보좌했다. 이 당선자의 주요 사업이었던 뉴타운사업을 총괄 기획·집행하는 뉴타운사업본부장도 했다. 장석명 서울시 정책기획관은 서울시 공무원들 사이에서 ‘이명박 전 시장이 총애했던 대표적 간부 중 한 명’으로 꼽히는 인사다.

인수위의 한반도대운하TF팀장인 장석효 전 서울시 부시장과 사회교육문화분과위원 이봉화 여성가족정책관 등 인수위원들까지 합치면 정권 인수위 고위직에 전·현직 서울시 공무원 4명이 참여하는 셈이다.

또 홍준석 환경부 수질보전국장은 낙동강유역환경청장을 지냈고, 현 수질보전국장이라는 점에서 이 당선자의 1번 공약인 한반도대운하사업과 관련한 역할이 주목되고 있다. 또 대운하 TF팀 전문위원으로 정해진 이재봉 국장은 항공정책과장과 고속철도건설기획단장을 지낸 교통 정책 전문가다.

李당선자 '실용인사' 주목

과거 불문.. 'KS 출신' 두각

대통령직 인수위원회가 30일 발표한 파견 공무원단의 인선을 두고 이명박 대통령 당선자의 ‘실용인사’ 원칙이 한층 뚜렷해졌다는 평가가 나오고 있다. 설령 과거의 흠결이 있더라도 능력만 있다고 판단되면 전력 불문하고 가져다 쓰는 ‘용인술’을 적극 구사하고 있다는 것이다. 그러다 보니 참여정부 부동산정책의 핵심 라인에 있었던 인물들이 기용되거나 현직 재외공관장이 태스크포스로 차출되고 지방 부교육감이 교육부 몫의 전문위원으로 채용되는 파격이 빚어지고 있다.

가장 눈에 띄는 점이 서종대 건설교통부 주거복지본부장과 도태호 국가균형발전위원회 수도권정책국장이 경제2분과와 기획조정분과에 기용된 것. 이들은 수요억제와 세제강화를 골간으로 한 부동산정책을 입안 또는 집행하는 라인에 있었다. 또 조원동 재경부 차관보도 총괄적으로 부동산 정책에 관여했다.

이에 따라 인수위 주변에서는 공급위주로 부동산정책기조를 전환하겠다는 이 당선자측의 공약 기조와 배치되는 것 아니냐는 관측도 나온다. 그러나 이들의 기용은 정책의 시행효과를 보가며 ‘점진적으로’ 정책의 수정을 피하겠다는 당선자측의 최근 입장을 반영하고 있다는 얘기들이 나온다. 이 당선자측 관계자는 “그

분야의 현황과 문제점을 가장 잘 아는 전문가로서 기용한 것"이라며 "부동산정책의 핵심은 집값 상승을 잡는 것 아니냐"고 말했다.

경제1분과 전문위원인 최중경 세계은행 이사는 참여정부 들어 환율방어 정책을 펴는데 핵심적 역할을 해 오다 정책실패 논란 속에서 한때 한직으로 이동했었던 인물이다. 그러나 이번 인수위에 전문위원으로 기용되면서 차기 정부의 환율정책을 비롯한 재정금융 정책기조 전반을 입안하는데 깊숙이 관여하게 됐다.

서울시 출신들이 줄줄이 중용된 점도 실용인선의 특징을 보여주는 대목이다. 이봉화 서울시 여성가족정책관이 인수위원으로 발탁된데 이어 김병일 서울시 경쟁력강화본부장과 장석명 서울시 정책기획관이 법무행정분과와 국가경쟁력특위로 기용됐다.

하찬호 주이라크 대사가 국가경쟁력강화특위 전문위원으로 기용된 것은 상식을 넘어서는 파격 인사라는 시각이 대두되고 있다. 특히 외교부 주변에서는 이라크가 외교적으로 민감한 상황에 놓여있는 상황에서 현직 공관장을 인수위 업무를 위해 불러들이는 것은 의외라는 반응을 보이고 있다.

교육부 몫으로 엄상현 경남 부교육감이 기용된 것도 이 당선자 특유의 인선 스타일을 엿보게 한다는 분석이 나온다. 인수위는 당초 교육부에 파견요청도 하지 않은 채 엄 부교육감을 발탁한 것으로 알려졌다. 이는 인사를 통해 향후 정부 조직개편과 관련한 분명한 메시지를 전달하려는 것으로 해석되고 있다.

그러나 이번 인선을 두고는 관가에서 이런 저런 뒷말이 나오고 있다. 특히 차기정부의 실세로 꼽히는 인물과 친분관계에 있는 인사들이 핵심 포스트를 차지하고 있다는 분석도 나오고 있다.

인수위가 30일 발표한 전문위원 인선을 고교·대학별로 분석해보면 이른바 'KS(경기고-서울대)' 출신이 6명에 달하는 것으로 집계됐다. 이는 전체 인수위원(34명)의 17.6%에 이른다.

기획조정분과의 조원동 재정부 차관보, 신정수 국무조정실 총괄심의관, 김준경 전KDI 부원장, 이용준 전 북핵담당 대사(외교통일안보분과), 최중경 세계은행 이사(경제1분과), 윤수영 산자부 국장(경제2분과)이 그들. 이중 조원동 김준경 이용준 윤수영 국장은 75년 경기고를 졸업한 동문들이다.

이명박정권 주거·부동산정책 전망에 대한 각계 입장

"새정부 최우선과제 부동산시장 정상화"

[학계 전문가 진단] 세금·재건축 규제 완화 공약 정책 적극 반영

대학교수, 연구원 등 학계 전문가들은 지나친 정부 규제로 기능을 잃은 부동산 시장을 정상화하는 것이 새 정부의 최우선 과제라고 입을 모았다. 이같은 관점에서 이명박 대통령 당선자가 주장한 부동산 세금 감면, 재건축 규제 완화 등은 적절한 공약이라는 평가다. 하지만 신혼부부 주택 우선 지원 등 일부 공약은 형평성 논란이 일 수 있는 만큼 보완이 필요하다는 지적이다. 한반도 대운하 건설도 충분한 검토와 국민적 합의를 통해 추진 여부를 결정해야 한다는 의견이 많았다. 학계 전문가들은 국민들이 믿고 따를 수 있도록 장기적 관점에서 일관된 정책을 펼 것을 새 정부에 바라는 점으로 꼽았다.

◇ "지나친 규제 풀어야 한다"

=학계 전문가들은 부동산 시장 정상화를 위해 세금 감면, 재건축 규제 완화 공약을 정책에 적극 반영해야 한다고 진단했다. 양도세와 재건축 규제는 중과 성격이 강한 만큼 손 불 필요가 있다는 분석이다.

손재영 건국대 부동산대학원장은 "참여정부는 부동산 거래를 묶고 세금을 높여 국민의 재산 가치를 훼손하는 방법으로 집값을 낮췄다"며 "새 정부는 지나친 세금 규제를 완화해 국민들의 재산권을 정상화해야 한다"고 말했다.

장성수 주택산업연구원 연구위원은 "부동산 투기를 막으려고 도입한 양도세 중과세 정책 결국 부동산 거래를 막는 주범이 됐다"며 "새 정부는 부동산 거래 활성화를 위해 다주택자의 양도세 비율을 과거 수준으로 되돌려야 한다"고 주장했다.

김현아 건설산업연구원 연구위원은 "재건축아파트는 개발이익환수제, 분양가상한제 등 겹겹 규제 때문에 용적률을 높여줘도 과거처럼 투자자들이 수익을 낼 수 있는 사업 구조가 아니다"면서 "용적률 완화로 늘어나는 물량을 서민들의 주거지원 수단으로 활용하면 집값 급등 부작용이 없을 것"이라고 설명했다.

◇ "서두르지 말고 정책 보완해야"

=이 당선자의 핵심 공약 중 신혼부부에게 매년 주택 12만가구를 지원한다는 내용은 보완이 필요하다는 지적이다.

이용만 한성대 부동산학과 교수는 "신혼부부에게만 혜택을 준다면 독신자나 중장년층 수요와의 형평성 논란에서 자유롭지 못할 것"이라며 "그래도 꼭 시행하겠다면 생애 단 한 번으로 기회를 제한하는 등 모델해저드(도덕적해이)를 막을 수 있는 방안을 마련해야 한다"고 말했다.

김현아 연구위원은 "신혼부부용 주택을 지을 택지를 어떻게 확보할지가 관건"이라며 "공급량보다는 수요를 흡수할 수 있는 지역에 우수한 품질의 주택을 내놓는 것이 더 중요하다"고 설명했다. "새 정부가 신혼부부용 청약통장을 새로 만들려는 것으로 알고 있다"며 "주택 수요를 나누지 말고 기존 청약통장과 청약제도 안에서 주거정책을 펴는 것이 바람직하다"고 김 연구위원은 덧붙였다.

핵심 국토개발 정책인 한반도 대운하에 대해서는 학계 전문가 대부분이 부정적인 의견을 보였다.

박덕배 현대경제연구원 연구위원은 "대운하는 청계천과는 완전히 다른 성격의 사업"이라며 "밀어붙이기 식으로 추진하기보다는 국민 의견을 수렴해 결정해야 한다"고 말했다.

이용만 교수도 "대운하는 환경문제, 사회비용 등 다양한 관점에서 실현 가능성을 따져봐야 한다"며 "검토 결과 잘못됐다고 판단되면 공약이라도 과감히 포기할 줄 알아야 현명한 지도자"라고 강조했다.

◇ "장기적 관점에서 시장 살려달라"

=학계 전문가들은 규제 일변도 정책으로 예민해진 부동산 시장을 새 정부가 정상화해야 한다고 당부했다. 시장 상황에 따라 시시각각 단기 처방을 내놓기 보다는 장기적 관점에서 국민들의 신뢰를 얻는게 중요하다는 의견이 많았다.

손재영 원장은 "정부의 지나친 규제로 엉망이 된 부동산 시장을 정상화시키는게 새 정부의 최우선 과제"라며 "국민들에게 절망이 아닌 희망을 주는 장기 안정책을 펴야 한다"고 조언했다.