

목 차

■ 건교부의 정책현안과 부동산 대책

Executive Summary 1

1. 혁신적 조직운동 2

2. 건교부의 당면과제와 1.11 대책 6

3. 집값 안정을 위한 당부 13

< 토론 > 14

■ HRI 경제 지표 31

건교부의 정책현안과 부동산 대책

□ 혁신적 조직운동

- **혁신적 리더쉽** : 모든 것이 급변하는 지식 정보화 시대의 리더에게는 과거의 경험보다는 변화의 관리 능력이 훨씬 중요한 자질임
- **혁신적 시각** : 지식 정보화 사회, 개방경제로 이행하면서 기존에 옳다고 믿던 것들이 더 이상 적합하지 않게 되었음
 - 과거의 성공사례에 매달리지 않고 끊임없이 새로운 혁신을 추구하는 것만이 유일한 생존전략임

□ 건교부의 당면과제와 1.11 대책

- **건교부의 조직 혁신 비전** : 건교부의 혁신 비전은 어디서나 살기 좋은 국토, 누구에게나 편리한 교통 이 두 가지를 실현하는 것임
 - 이를 달성하기 위하여 국민신뢰회복과 청렴하고 깨끗한 부처 만들기를 두 가지 역점과제로 함
- **부동산 안정의 당위** : 부동산이 안정화되어야 하는 이유는 첫째는 부동산 투기가 혁신활동의 의욕을 꺾는 것을 막기 위해서이며, 둘째는 노블리스 오블리제를 통해 부자들이 존경받는 사회를 만들기 위해서임
- **1.11 부동산 대책** : 1월 11일날 발표된 부동산 대책이 가지는 중요한 의미는 첫째 분양가 인하, 둘째 가격상승에 대한 선제적 대응, 셋째 과잉 유동성 관리라는 것임
 - 작년 부동산 시장의 불안 원인은 고분양가 때문이었으며, 따라서 이번 대책에서는 분양가를 낮추는데 역점을 두고 있음
 - 올해 안으로 집값을 잡는 것이 앞으로의 집값 안정을 위하여 매우 중요하며, 이를 위해 공급확대나 전월세대책등의 가격안정책을 선제적으로 발표하였음
 - 부동산 가격 폭등의 큰 이유는 520조가 넘는 막대한 단기 유동성 때문이며 이런 자금이 부동산 시장으로 들어오는 것을 막기 위하여 주택 담보 대출을 규제하였음

□ 집값 안정을 위한 당부

- 집값 안정은 경제와 민생에 핵심이며, 집값을 안정시키기 위해 어느 정도 부작용은 감수해야 할 것임
 - 부동산 문제에 대해 서로 다른 모든 의견들을 따를 수는 없기 때문에 정부가 여론으로부터 비판을 받는 것은 일정부분 감수할 것임

건교부의 정책현안과 부동산 대책

- 출처 : 한경미래니엄포럼
- 일시 : 2006년 1월 25일
- 연사 : 이용섭 건설교통부 장관
- 주최 : 한국경제신문, 현대경제연구원 공동

주제 발표

1. 혁신적 조직운동

(이용섭 건교부 장관) 안녕하십니까? 오늘 이른 아침에 이런 좋은 자리를 마련해 주셔서 고맙습니다. 우선 양해 말씀드려야 될 것은 발제 자료를 미리 만들어서 배포해 드려야 하는 것 같습니다만 요즘 너무 바빠서 못 만들었습니다. 이해해 주시기 부탁드립니다. 부동산 대책에 대해서는 이미 언론에 상세한 내용들이 다 보도가 됐습니다. 그래서 저는 오늘 건설교통 행정에 임하는 저의 자세 그리고 부동산 대책과 관련해서 시중에서 논의되고 있는 일부 쟁점에 대해서 제 의견을 말씀드리는 것으로 하고 보다 상세한 내용은 질의 답변을 통해서 말씀드리겠습니다.

제가 건설교통부 장관이 된 지 오늘로 40여일 됐습니다. 어떤 날은 하루가 길도 힘들다 생각했는데 훌쩍 40여일이 지나갔습니다. 제가 행정자치부 장관으로 있다가 건교부 장관으로 간다고 하니 많은 분들이 걱정을 해 주셨습니다. 제가 11월 말에 내정될 때만 해도 건교부가 부동산 대책이다 해서 어려웠을 때였습니다. 건설 교통 행정에 대해서 전혀 경험도 없는 사람이 가서 잘 할 수 있을까 해서 여러분들이 많은 걱정을 해 주셨습니다. 아마 제가 갈 때 건설교통부 직원들도 그렇

게 많이 걱정을 했던 것 같습니다. 제가 취임식 하는 날 취임사를 하지 않고 취임 강의를 직원들한테 했는데 거기에서 그런 얘기를 했습니다. 당사자인 저는 걱정하지 않습니다. 우리 건교부 직원들도 걱정하지 마십시오 아마 조금만 시간이 지나면 이런 걱정이 한낱 기우에 불과하다는 것을 알게 될 것입니다. 그렇게 얘기를 하면서 실제 제 얘기를 하면 성공 체험이 많습니다. 제가 관세청장, 그리고 국세청장, 청와대 혁신 관리 수석, 그리고 행자부 장관 갈 때도 똑같이 사람들이 동일한 걱정을 했습니다. 왜냐하면 그 자리도 사실상 제가 처음 해 본 일이었습니다. 그러나 제가 다녀간 곳 다 순항하고 있습니다. 지금 제가 드리는 이야기는 우리 직원들한테 했던 이야기를 그대로 옮기는 것입니다. 정부 업무평가나 혁신 평가에서 다 우수한 평가를 받고 있고, 국민들 평가도 비교적 좋습니다.

■ 혁신적 리더쉽

그래서 이런 내용으로 직원들한테 얘기를 했는데 제가 오늘 이 얘기로 제 발제를 시작하는 것은 세상이 바뀌었다 하는 것을 말씀드리기 위해서 얘기를 시작하는 것입니다. 오늘 여기 참석해 주신 여러분들은 지적 수준이나 여러 가지 연구면에서 아주 훌륭하신 분들이고 제가 어떤 말씀을 드린다는 것 자체가 외람됩니다마는 새로운 시각에서 정부 대책이나 정책을 평가해 줬으면 좋겠다 하는 뜻에서 말씀을 드리는 것입니다.

물론 조직을 운영하다 보면 전문성이나 과거 경험이 매우 중요합니다. 특히 산업사회 때는 동일한 일을 반복해서 하기 때문에 저는 과거 경험이 중요하다고 생각을 합니다. 그러나 지금은 변화와 속도에 의해서 승부가 결정되는 지식 정보화 사회입니다. 그래서 과거의 경험보다는 급변하는 환경에 얼마나 빨리 유연하게 대처하느냐 하는 변화 관리 능력이 저는 훨씬 중요하다고 생각을 합니다. 그래서 이 시대의 기관장의 가장 중요한 자질은 혁신적 리더십이다 라고 이야기를 하고 싶습니다. 그래서 건설 교통부에 과거에 무슨 문제가 있었다면 그것은 건교부 직원들

이 전문성이 부족하거나 열심히 안 해서라기보다는 변화의 속도와 방향을 제대로 읽지 못한데서 비롯된 것 아니겠는가 라는 이런 생각도 해 봤습니다. 그래서 우리 직원들에게 취임 강의를하면서 마지막으로 제가 이런 이야기를 했습니다. 여러분의 전문성과 제 혁신적 리더십이 만났으니 이보다 더 나은 건설교통 행정에 드림팀을 찾기도 어려울 것이다 이렇게 이야기를 한 바 있습니다.

물론 전문성이나 경험이 많으면서 혁신성도 있으면 금상첨화지요 그렇지만 그런 사람 찾기가 쉽지 않습니다. 그리고 사람은 한쪽으로 치우치는 경향이 있습니다. 아시겠지만 하버드 대학의 도널드 설 교수는 조직의 위기를 극복하는 CEO는 인사이드 아웃사이더라는 연구 결과를 제시한 바 있습니다. 그래서 우리가 어떤 조직을 혁신할 때 인사이드를 쓰면 전문성은 있어서 좋지만 새로운 변화를 잘 시도하지 않습니다. 환경은 바뀌고 있는 데도 불구하고 과거의 성공 경험을 그대로 적용하는 경우가 많습니다. 그렇다고 아웃사이더를 쓰면 새로운 변화나 새로운 것을 추구하는 혁신성은 뛰어나지만 많은 비용이 초래됩니다. 그리고 내부의 신뢰를 받기도 어렵고 그래서 인사이드 아웃사이더가 혁신적 리더로써 가장 적합하다 내부에 있기는 하지만 핵심에서 비껴나는 분 이런 분들이 적임자라고 이야기를 했습니다. 그래서 제 스스로는 저도 건설교통 행정에 인사이드 아웃사이더라 생각하고 일을 하고 있습니다.

■ 혁신적 시각

문제는 이처럼 산업 사회에서 우리 사회가 지식 정보화 사회로, 또 폐쇄경제 체제에서 개방경제 체제로 바뀌면서 과거 우리가 옳다고 생각했던 가치나 제도 시스템들, 이런 게 이제 통용되지 않는다는 사실입니다. 그래서 사회 비평가인 엘빈 토플러가 미래 성공의 가장 위험한 요소는 과거의 성공경험이다 이렇게 얘기를 했지 않습니까? 그래서 우리가 주변에서 기업을 포함해서 많은 조직들이 흥망성쇠가 갈리고 있는 데 그것들의 공통점을 보면 그것은 성공 함정, success

trap에서 빠져 나오지 못한데서 많은 이유가 있다고 생각합니다. 그래서 우리가 가지고 있는 전문적 지식이나 경험 중에서 실은 별로 필요 없는 지식들이 참 많습니다. 우리 직원들한테도 그런 얘기를 하는데 우리가 최선이라고 생각하는 것 중에서 최선이 아닌 경우가 참 많습니다. 우리가 살아온 세상이 전부라고 생각하면 많은 오류를 범한다고 생각합니다. 우리 친구들을 옆에서 보면 골프 쳐보지 않은 사람이 테니스가 가장 재미있다고 얘기를 합니다. 그리고 나서 후에 골프를 경험해 보고는 골프가 재미있다고 얘기를 하는데 그래서 우리가 접하고 있는 세상은 너무나 좁다 라는 것을 말씀을 드립니다. 잘 아시는 것처럼 지난 해 엘빈 토플러가 부의 미래라고 하는 책자를 발간했습니다. 이 분은 미래의 부를 창출할 수 있는 세 가지 심층기반으로 지식과, 부와 시간을 얘기하고 있습니다. 여기에서 지식은 새로운 지식을 습득하는 능력도 중요하지만 수많은 지식 중에서 무용지식, 이 Obsoledge를 누가 찾아내서 버리느냐 하는 정제 능력이 중요하다는 이야기를 했습니다.

제가 지금 말씀드리는 것은 결론적으로 얘기하면 결국은 혁신의 문제입니다. 조직이 됐든 국가가 됐든 미래 발전을 좌우하는 것은 혁신격차라고 생각합니다. 혁신하는 국가, 혁신하는 사람, 혁신하는 조직이 미래 성공을 좌우하리라고 생각합니다. 혁신은 과거 익숙한 것으로부터 결별에서 시작되고 현재의 것에 문제를 의식을 갖고 만족하지 않고 뭔가 새로운 것을 추구하는 것이 혁신이라고 생각을 합니다. 지금 우리가 살고 있는 이 변화와 속도의 시대에 생존과 번영을 위한 전략은 혁신뿐이라고 생각합니다. 내용은 사람마다, 조직마다 방법은 다를 수 있지만 전략은 혁신이어야 됩니다. 그래서 지금 세계는 혁신중입니다. 선진국 후진국 막론하고 모든 국가가 기업과 사람들이 혁신을 추진하고 있습니다. 그래서 저는 일반 국민들은 몰라도 여기에 계신 우리 전문가들은 과거 농경사회나 산업 사회적 시각에서 정부 정책이나 대책을 판단하지 말고 새로운 시각에서 보아주었으면 좋겠다 하는 말씀을 드립니다. 그래서 저는 건설교통 행정도 제가 지금 맡아서 하고 있지만 혁신적 시각에서 업무를 하려고 노력하고 있습니다. 서론이었습니다.

2. 건교부의 당면과제와 1.11 대책

언론이나 일부에서 부동산 대책이 여덟 번이 나왔다 아홉 번이 나왔다 자주 나온다 해서 비판을 하고 있습니다. 저는 이것도 바뀌어야 된다고 생각합니다. 우리가 과거에 살았던 농경 사회나 산업 사회 때는 사회가 안정적이었습니다. 변화가 없었습니다. 그래서 하나의 대책을 내 놓으면 약효가 오랫동안 지속이 되었습니다. 그러나 아까 말씀드렸던 것처럼 지금 우리는 속도와 변화의 시대 속에 살고 있습니다. 시시각각 변하고 있습니다. 변화하는 환경에 맞추어서 저는 대책은 자연스럽게 유연하게 그때그때 내 놓아야 된다고 생각합니다. 그렇게 얘기를 했더니 어떤 분이 그런 것 다 감안해서 미리 대책을 내 놓으면 될 것 아니냐고 하시는데 그런 대책은 찾기가 참 어렵습니다. 그래서 저는 정책과 대책은 구별되어야 된다고 생각합니다. 정책이 자주 바뀌면 안됩니다. 정책은 일관성을 유지해야 된다고 생각합니다.

참여정부의 부동산 정책의 기초는 네 가지입니다. 공급 확대, 수요 관리, 투명성 재고, 서민 주거 생활 안정 이 네 가지 4대 정책 기초를 바꾸지 않습니다. 그건 일관되게 그대로 가는 것입니다. 다만 이러한 정책을 달성하기 위한 구체적인 대책은 시시각각 발전되어야 된다고 생각합니다. 왜냐하면 시장이 시시각각 바뀌고 있고 투기하는 사람들의 마음이 바뀌고 있는데 어떻게 하나의 대책을 가지고 대응할 수 있느냐는 말이지요. 그래서 저는 이런 면에서 보면 대책이라고 하는 것은 환자에 대한 의사의 처방과 같은 것이다 환자가 수술하고 나서 처음에는 죽을 미움을 먹다가 상태가 좋아지면 죽으로 가고 또 상태가 좋아지면 밥으로 가는 것처럼, 시시각각 열을 재고 혈압을 재고해서 거기에 맞는 처방을 하는 것처럼 대책도 시시각각 상황에 맞춰서 달라져야 된다고 생각을 합니다. 그래서 이 시대 공직자나 정책가가 가장 경계해야 될 것은 세상이 급변하고 있는 데도 과거 정책을 고집한다든지 이미 발표된 정책이기 때문에 바꿀 수 없다고 하는 경직된 사고 저는 이것이 가장 경계해야 될 대상이라고 생각합니다. 그래서 평가하실 때 왜 대책을 자주 내 놓느냐고 나무라지 말고 정책 기초를 바뀌었는지 아니면 대책이 필요한 대책인지 이러한 시각에서 평가를 해 주셔야 된다고 생각합니다.

■ 건교부의 조직 혁신 비전

두 번째 말씀을 드리고 싶은 것은 우리 건설교통부의 금년도 역점 과제에 대해서 한 가지 말씀을 드리겠습니다. 모든 혁신에는 비전이 있어야 됩니다. 구성원들의 가슴을 뜨겁게 하는 비전이 있어야 하는데 우리 건설교통부의 비전은 두 가지입니다. 어디서나 살기 좋은 국토, 누구에게나 편리한 교통 이걸 실현하는 게 저희 비전입니다. 이 비전을 달성하는 데 있어서 제가 신년사에서 우리 직원들한테 내건 두 가지 역점 과제가 있습니다. 하나는 국민 신뢰 회복이고, 두 번째는 청렴하고 깨끗한 부처 만들자 이 두 가지를 내걸었습니다.

정책 신뢰가 정책 성공의 가장 중요한 요소라고 생각합니다. 그 것에 대해 의견을 제시할 분은 아무도 안 계실 것입니다. 앞으로는 신뢰받지 못한 조직, 신뢰받지 못한 상품, 신뢰받지 못한 어떤 것도 국민들로부터 신뢰받지 못하면 생존하고 발전하기 어렵다고 생각합니다. 아마 그 동안 부동산 대책이 기대했던 것만큼 성공하지 못했던 것도 따지고 보면 우리 정책이 국민들로부터 신뢰받지 못하는데서 부터 비롯된 면이 크다고 봅니다. 신뢰는 우리가 어떻게 한다고 해서 일시에 주어지는 것이 아니고 시간을 두고 쌓아가야 된다고 생각합니다. 그래서 정책결정 과정은 각계각층으로부터 의견을 들어서 신중하게 결정하되 일단 결정이 되면 속도감을 갖고 일관성을 유지하면서 조기에 성과를 창출하면 국민 신뢰도 회복되리라고 생각하고 그런 식으로 운영해 가겠습니다.

두 번째, 제가 내건 게 깨끗하고 투명한 건설 교통부를 만들자 라는 것인데, 저희 건설교통부가 보도에서 보셨겠습니까만 2, 3년째 정부 부처 중에서 청렴도 순위가 꼴찌입니다. 어찌되어서 그런 것인지 저희가 분석을 하고 있습니다만 저는 이제 공무원이 청렴하고 부처가 투명해지면 많은 문제들이 자동적으로 해결된다고 생각합니다. 그것은 사심이 없기 때문에 일을 공정하게 처리하고 일을 공정하게 처리하면 혁신적이고 능력 있고, 경쟁력 있는 기업이나 사람들이 우대 받기 때문입니다. 그래서 이 청렴성, 투명성을 높이기 위해서 직원들의 청렴성 재고 노력과 함께 부조리 같은 게 발붙일 수 없는 청렴 시스템이나 인프라를 구축하려고 생각하고 있습니다.

■ 부동산 안정의 당위

그게 제가 역점적으로 추진하려고 하는 것이고, 다음으로는 지금 부동산 대책을 안정시키기 위해서 대책을 강구하면서 많은 사회적 비용도 들고 있습니다. 그런데도 우리가 이 부동산을 꼭 안정시켜야 되는 이유, 그것은 개인들의 주거 생활 안정이라든지 형평성 문제라든지 이런 것을 떠나서 우리 사회가, 우리 국가가 지속적으로 발전하기 위해서는 이것이 꼭 필요하다 라는 거시적 측면에서 그 나름대로 두 가지 이유를 가지고 있습니다.

서두에 말씀드렸다시피 개인이 됐든 조직이 됐든 국가가 됐든 미래 발전은 혁신에 의해서 좌우된다고 생각하는 사람입니다. 정보 격차 못지 않게 혁신 격차가 중요하다는 이야기입니다. 우리 사회의 혁신 친화적 환경을 만드는 것이 중요하다고 생각을 합니다. 부동산 시장을 안정시켜야 되는 이유로, 첫 번째는 혁신 친화적 환경을 조성하기 위한 것입니다. 우리 사회 혁신을 가로막는 두 가지 큰 걸림돌이 있다고 생각합니다. 첫 번째는 우리 사회에 오랫동안 뿌리박혀 있는 연고를 바탕으로 한 온정주의 문화입니다. 학연이나 혈연이나 지연에 의해서 우리 뜻을 이룰 수 있고 우리가 원하는 자리에 갈 수 있다고 한다면 아무도 어렵고 힘든 혁신을 하려고 하지 않을 것입니다. 과거 혁신을 게을리하고도 생존하고 발전했던 기업들이 있었습니다. 이것도 따지고 보면 폐쇄적 산업시대에서 정경유착이나 연고를 바탕으로 한 음성적 접대 청탁, 로비가 통했기 때문입니다. 혁신을 저해하는 또 하나의 가장 중요한 것은 우발소득기회라고 생각합니다. windfall profit 기회, 혁신하지 않고도 쉽게 부를 축적할 수 있다고 한다면 아무도 기업들이 기술 개발하고 경영혁신을 하지 않을 것입니다. 잘 아시는 것처럼 사업 환경이 날로 어려워지고 있습니다. 많은 비용을 투자해서 기술을 개발해도 6개월이나 1년을 가지 않습니다. 이런 상황 속에서 힘 안들이고 돈을 벌 수 있다고 한다면 그런 사회에서 혁신이 활성화될 수 없겠지요. 저는 이러한 우발 소득 기회의 대표적인 것이 부동산 소득이라고 생각합니다.

제가 첫 번째 이유로 드는 것이 혁신 친화적 환경을 조성하자는 것이고, 부동산 시장을 안정시켜야 되는 두 번째 이유는 부자들이 존경받는 사회를 만들기 위해서도 꼭 필요하다고 생각합니다. 제가 국세청장 할 때도 여러 번 했던 얘기입니다. 마는 우리 사회를 지탱하는 양대 축이 있다면 그것은 시장 경제와 민주주의일 것입니다. 이 시장 경제와 민주주의가 발전하기 위해서는 부자들이 존경받는 사회가 되어야 된다, 부자들이 존경받으려면 두 가지 필요 조건이 있는데 첫 번째는 부를 형성하는 과정이 투명하고 공정해야 된다는 것입니다. 그 시대 그 조직에서 가장 유능하고 능력있는 사람들이 더 많은 소득을 획득할 수 있어야 된다고 생각합니다. 그런데 그 사회의 부를 축적하는 주의 원천이 투기나 부동산 투기와 같은 소득이라면 아무도 부자들을 존경하지 않을 것입니다. 그래서 사업의욕이나 근로의욕이나 투자 의욕을 저상시키는 부동산 투기 소득은 반드시 근절되어야 되겠다는 이야기이고, 두 번째 부자들이 존경받으려면 부자들은 사회에서 많은 편익을 누립니다. 갖지 못한 사람들에 비해서 많은 편익을 누립니다. 그래서 편익을 누린 만큼 사회적 비용을 부담해 줘야 된다. 따지고 보면 한국의 민주주의와 시장 경제를 채택하고 있었기 때문에 부자가 될 수 있었습니다.

그런 면에서 보면 이 분들은 사회에 가장 많은 빛을 지고 있는 분들이라고 생각이 됩니다. 그래서 이 분들이 사회에 기여하는 가장 확실한 방법은 세금을 내 주시는 것입니다. 그래서 부자들이 노블리스 오블레제를 실현하는 길은 성실하게 세금을 내 주는 것이고 그런 면에서 종부세다 재산세다 부담이 늘어나고 있지만 보유세도 이해가 되어야 된다고 생각을 하고 싶습니다. 부시 대통령이 대통령이 되고 나서 미국에서 상속세를 폐지한다고 발표를 했습니다. 그래서 미국 부자들이 모여서 상속세 폐지하면 큰일난다고 기자회견을 했습니다. 거기에는 우리가 다 아는 조지 소로스 테너 그런 백만장자들이 모여있었습니다. 그 분들이 상속세 폐지하면 세금 줄어들지 않습니까? 그래도 반대했던 것은 크게 두 가지 이유였습니다. 하나는 우리가 미국에서 큰돈을 벌 수 있었던 것은 미국이 자본주의와 시장 경제를 채택했기 때문이다. 그래서 우리가 미국에 가장 많은 빛을 지고 있다 하는 것이 첫 번째 이유였고, 두 번째 이유는 우리가 미국에서 당당하게 살 수 있고 국민들로부터 존경받을 수 있는 이유는 사회적 비용, 세금을 부담하고 있기 때문인데 그럴 기회를 박탈해 버리면 어떻게 하느냐 라고 애

기를 했습니다. 저는 이것을 멋진 부자들의 아름다운 반란이라고 얘기를 했습니다만 그렇습니다. 그래서 지속적인 발전을 위해서는 부동산 시장 안정 이것은 매우 중요한 것이고 어느 정도 사회적 비용이 들더라도 차제에 확실하게 안정시스템을 갖춰주는 것이 좋다고 생각을 합니다.

■ 1.11 부동산 대책

지난 11월 15일에 대책이 나가고 2개월여 만에 1월 11일날 부동산 대책이 나왔습니다. 부동산 대책이 갖는 의미가 제 나름대로 세 가지라고 생각이 듭니다. 물론 평가는 서 있는 사람마다 서 있는 위치에 따라서 보는 관점에 따라서 다를 수 있을 것입니다. 첫 번째는 분양가 인하에 역점을 두었습니다. 이 분양가 인하가 갖는 의미가 많습니다. 사실은 지난 해 우리 부동산 시장이 불안했던 것도 따지고 보면 판교다, 은평이다 하는 몇 개 지구의 분양가가 인상되면서 비롯된 면이 큼니다. 그래서 그 동안 논란이 됐던 분양과 관련한 모든 제도들, 예를 들어 상한제다. 원가 공개제도다, 임대 조건부 분양제도, 환매 조건부 분양제도, 마이너스 옵션제 청약가점제 이런 모든 것을 다 이것은 되고 저것은 안 되고 그런 경계를 치지 않고 모든 것을 다 포함해서 검토해서 이번 대책에 포함을 시켰습니다. 분양제도와 관련된 것을 총 점검해서 마무리했다는 점에서 의의가 있다고 생각합니다.

두 번째는 저는 앞으로 집값 안정에 있어서 금년의 역할이 매우 중요하다고 생각합니다. 금년에 우리가 확실하게 집값 안정 기조를 정착시킨다면 이것은 상당기간 지속될 것입니다. 그것은 나름대로 이유가 있습니다. 참여 정부가 그 동안 추진해 왔던 여러 가지 대책들이 이제 본격적으로 효과를 나타내기 시작하고 있고 내년 이후에는 수도권에서 연평균 32만호의 주택이 공급이 될 것입니다. 이런 여러 가지 일을 생각할 때 금년에 집값 잡는 게 참 중요합니다. 그래서 안정기조를 확실하게 정착시키기 위해서 지난 11.15 대책을 보완하면서 이번에도 종합적인 대책을 강구했고 그래서 이 분양가 인하 방안 외에도 세 가지를 추가적으로 종합 대책으로 발표를 했습니다. 우선 첫 번째는 공급 확충에 관한 내용이고 두 번째는 전/월세 대책입니다. 금년 집값이 안정되기 위해서는 2, 3월 이사철 시즌에 전/월세 시장이 안정되는 것이 매우 중요하다고 생각이 됩니다. 금년 2, 3월에 전/월세

시장이 흔들려버리면 금년 집 값 잡기 참 어렵습니다. 그래서 이걸 2, 3월에 가서 문제가 발생이 되면 후에 처방을 강구하면 늦다고 생각을 해서 이번에 선제적으로 대책을 마련해서 발표를 했습니다. 그것은 수요와 공급을 맞춰주는 것이지요.

그리고 하나 제가 애정을 갖고 했던 것이 전/월세 지원 센터를 지난 1월 15일에 문을 열었습니다. 과거에는 전/월세민들이 어렵고 힘들 때 어디에 하소연할 곳이 없었습니다. 그러나 지금은 전/월세와 관련해서 문제가 생기면 전/월세 지원 센터에 찾아가면 원스탑으로 모든 문제를 해결해 줄 수 있는 시스템을 만들었습니다. 그래서 우리 전/월세 사는 분들이 다른 것 잊어버리고 1577-3399 이 전화번호 하나만 기억했다가 문제가 생기면 거기에 연락하면 됩니다. 어떻게 모든 문제가 다 해결될 수 있겠습니까마는 그래도 하소연 할 곳이 있다는 창구를 만들어 준 게 큰 의미가 있다고 해서 지금 잘 작동이 되고 있습니다.

세 번째 1월 11일 대책에서 저희가 역점을 두었던 것 중에 하나가 유동성 관리입니다. 실은 시장에서 우리 부동산 가격이 안정을 못 찾고 있는 상당한 이유 중에 하나는 풍부한 유동성입니다. 지금 520조가 넘는 단기 유동성이 시장으로 몰려들면 어떠한 대책도 효과를 발휘하기가 참 어렵습니다. 그래서 이번에는 주택 담보 대출을 규제했습니다. 저는 크게 두 가지 이유가 있다고 생각합니다. 하나는 단기적 시장 유동성이 투기 자금으로 들어오는 것을 막는다는 데서 의미가 있고 지금 이 시점에서 많은 분들이 걱정하기 시작하고 있습니다. 만약 집값이 단기에 급락했을 때 올 수 있는 버블 붕괴에 따른 경제에 오는 리스크를 걱정하고 있습니다. 그래서 이것은 앞으로 있을지 모를 가계나 금융 기관에 리스크 관리 측면에서 필요하다 생각해서 이번 대책에 넣었습니다.

두 번째는 저희가 역점을 두었던 것은 투명성 재고를 요구하는 많은 국민들의 바람, 그리고 업계나 전문가들 중에서는 반시장적 규제를 강화했을 때 오는 문제, 이 상충된 얘기들을 하고 계십니다. 그래서 이 두 가지를 조화시키는 데 역점을 두었다는 말씀을 드리겠습니다. 그래서 우리 대책이 나오고 나서 시민 단체나 그런 곳에서는 이게 무늬만 원가 공개이지 무슨 원가 공개냐 이렇게 얘기를 하시고, 또 업계나 전문가들께서는 이중규제다 상한제만 했으면 됐지 왜 원가 공개까지 하

느냐 이런 이야기들을 했습니다. 그래서 자세히 내용을 보시면 이 두 가지를 조화시키려고 무던히도 노력했구나하는 그런 흔적들을 도처에서 찾아볼 수 있습니다. 실은 정부는 당초에 상한제만으로도 분양가 인하하는 데는 효과가 있다고 생각을 했습니다. 그런데 여기에 원가 공개제가 상충되고 중복되는 제도로 도입이 되면 분양가 인하에서 효과가 없으면서 규제로만 작용한다 이렇게 생각을 했습니다. 그런데도 저희가 원가 공개 제도를 채택했던 것은 크게 세 가지 이유 때문입니다.

첫 번째는 대다수 국민들, 어떤 여론 조사에서 보면 70% 이상이 원가 공개제를 요구하고 있습니다. 실제 원가 공개제가 갖는 장단점을 크게 검토해 보지 않은 채 막연하게 많은 국민들이 원가 공개제를 요구하고 있습니다. 저는 정책은 시간과 공간의 제약을 받는다고 생각을 합니다. 국민들께서 이렇게 생각을 하시면 그건 어떻게 할 수가 없는 것입니다. 그리고 두 번째는, 주택은 어느 정도 공공재입니다. 그렇기 때문에 일반재와는 달리 주택 가격 결정과정이 어느 정도 투명성을 유지할 필요가 있다 이런 생각을 했고, 원가 공개제가 상한제와 잘 조화가 되면 그 나름대로 상한제 실효성을 높일 수 있다고 해서 원가 공개제를 도입했습니다. 이렇게 도입하면서도 기업 부담을 최소화하기 위해서 저희 나름대로 많은 배려를 했습니다. 우선 원가 공개 제도는 전국을 대상으로 해서 시행하는 것이 아니고 수도권과 투기 과열지구에 한정했습니다. 그리고 원가 공개 내역도 과거에 우리 기업들이 공개하지 않은 것을 추가로 자료를 제출하는 것이 아니고 이미 감리자 모집 공고 때 지금은 58개 항목을 제출하고 있습니다. 그래서 어떤 의미에서 보면 이것도 추가적 부담으로 보기는 어렵다는 점을 말씀드릴 수 있습니다. 그리고 개별기업들이 직접 자기 원가를 공개하는 것이 아니고 지방 자치 단체가 이것을 공개하도록 했고 또 분양 원가에 대한 분쟁 소지도 줄이기 위해서 원가 내용이 법적 효력이 제한된다는 주의 문구도 앞으로 공개할 때 넣으려고 생각을 합니다. 그래서 원가 공개는 분양가 결정 과정의 투명성과 객관성을 높여서 적정한 분양가를 책정하자는 것이지 업계를 힘들게 하자는 것은 절대 아니라는 것입니다. 그래서 투명하고 경쟁력 있는 기업들은 이 제도하에서 적정한 이윤이 보장이 되면서 사업을 할 수 있도록 했다는 점을 말씀드릴 수 있을 것입니다. 이제 우리 기업들도 폭리를 취한다는 일부 추측이나 오해에서 벗어나서 당당하고 투명하게 사업할 수 있는 계기로 이번 제도를 활용해야 된다고 생각합니다.

3. 집값 안정을 위한 당부

제가 이야기 마무리 하겠습니다. 저한테 주신 20분이 훨씬 넘은 것 같습니다. 결론적으로 이야기해서 집값 안정은 경제와 민생에 핵심이라고 생각을 합니다. 그래서 집값이 흔들리면 사회가 흔들리고 국민들이 살기가 참 어렵습니다. 그래서 어떤 일이 있더라도 금년에 조기에 집값을 안정시켜야 된다고 생각을 합니다. 그런데 유감스럽게도 잘 아시는 것처럼 부작용이 없는 대책은 없습니다. 그래서 계속된 대책으로 불편하고 어렵더라도 집값 안정이라는 큰 가치를 위해서 개별적인 가치를 잠시 접어들 수 밖에 없다는 생각이 듭니다. 특히 이 부동산 대책에 대해서는 각자가 처한 위치에 따라서 의견이 다 다릅니다. 여기에 계신 우리 전문가들께서도 부동산 정책에 대해서 나름대로 서로 다른 견해를 가지고 있을 것입니다. 그래서 이게 정부가 여론에 너무 치중해서 정책이나 대책을 마련하다 보면 일관성 유지도 어렵고 중심을 잡기도 어렵습니다. 그래서 저희는 정부의 길을 갈 것입니다. 그 길은 대체적으로 중심을 잡는 길인데 그렇다 보면 좌에 계신 분 우에 계신 분 양쪽에서 비판을 받을 수 밖에 없는데 그건 정책 담당자의 숙명으로 받아들이고 그런 길을 가도록 하겠습니다.

제가 건설교통부에 와서 보니까 건설교통 행정은 국민 생활과 아주 밀접하게 관련이 있습니다. 주택뿐만 아니라 물류 교통, 교통도 항공 택시 철도 여하튼 선박만 우리와 해당이 되지 않지 모든 게 건설 교통부에서 하고 있습니다. 그래서 우리가 조금만 나태해도 국민이 불편하게 되어 있습니다. 그런데 제가 일을 해 보니까 공무원이 편하면 국민이 불편하고 공무원이 불편하면 국민이 편합니다. 그래서 금년 한 해 우리 건설교통부 직원들은 불편한 한 해가 될 것입니다. 앞으로 금년 한 해 많이 지원해 주시고 도와주시기 부탁드립니다. 고맙습니다.

토론

(이승은 서울대 교수) 말씀 잘 들었습니다. 그런데 지금 하신 말씀 중에서 요즘 사회를 급변하는 사회로 묘사하셨는데 전적으로 동의합니다. 특히 한국 사회는 고도성장 사회가 되어 가지고 한 평생 목도한 것이 10년이 다르게 생활 수준이 높아 집니다. 높아지면 사람들이 뭐 원하나 했더니 집 늘려 갑니다. 내 집 마련하고 질을 늘려갑니다. 그건 무슨 말이나 하면, 앞으로 한국 사회의 주택 수요는 지금보다 훨씬 고급 주택을 소유하는 쪽으로 전개될 것인데 그러나 지금 당장에는 10년 뒤에 내가 필요로 할 고급 주택을 공급하는 것을 반대하고 서민용 주거 정책을 해야 된다고 주장하게 되어 있습니다.

그런데 정부는 여론의 불모가 되어 가지고 곧 수요가 늘어날 고급 주택의 공급을 소홀히 하고 서민 주택의 공급을 치중하다 보니까 그때가 되면 항상 고급 주택은 공급이 부족하고 그러다 보니까 값이 올라가고 어김없이 값이 올라가는 고급 주택의 집 값 동향을 보고 정상적인 투기를 하려고 하지 않는 정상적인 사람들이 투자 목적으로 투자 자산으로 주택을 생각하게 되고 그러다 보니까 실수요 주택 수요 증가에 투자 수요 증가가 가세하니까 더욱 증가하고 그러나 정부는 거기에 부응하는 공급 확대 정책을 해 오지 않았기 때문에 부동산 아파트 투기의 차액은 우발 소득이 아니라 누구나 다 아는, 이걸 그냥 오를지 안 오를지 모르는 걸 돈 때려 넣고 오르게 가격을 조작해 놓고 소득을 올리는 것이 아니라 그 동안 누적되어 온 정부가, 정부 정책이 빚어낸 확실한 소득 기회가 되어 버렸다는 말입니다. 저는 우발 소득이라는 표현에 대해서 과연 우발적이냐 이것은 제도적인 것이다 그렇기 때문에 이 구조를 혁파하려면 그런 소득 증가가 일어나지 않게 만들어야 됩니다. 그러면 공급을 대폭 확대해야 된다 이런 말씀입니다.

그래서 지금 4대 원칙으로 공급 확대를 제일 먼저 말씀하셨는데 그 공급 확대가 처음이자 끝인 것 같습니다. 그런 취지에서 분양가 인하를 기조로 한 최근의 아파트 대책은 저는 본질을 조금 벗어난 대책이 아닌가 라는 생각을 합니다. 물론 지금 분양가를 대폭인하하고 정부가 나서서 30여만호씩 매년 수도권에 아파트를

공급한다 하면 당장 집을 사려던 사람은 좀 기다릴 것입니다. 수요 관리의 단기적 효과를 있을 것입니다. 그러나 분양가를 인하하면 민간 아파트 건설업자가 건설을 별로 내켜하지 않을 것은 너무나 당연한 이야기이고 이윤을 추구하는 아파트 건설업자가 공급을 확대하지 않을 것이기 때문에 아마 32만호는 공공주택을 공급한다는 말씀으로 들립니다.

그러니까 이걸 이미 주택 정책이 시장 경제를 우회해서 정부가 개입해서 가격을 조정하고 물량도 정부가 공급하는 쪽으로 선회하는 쪽으로 보여서 사실은 대단히 근심스럽습니다. 20원짜리 원가를 들여서 생산한 제품이 10만원에 팔리면 파는 사람은 도둑놈이라고 합니다. 그런데 사실은 도둑놈이 아닙니다. 남들이 발상하지 못한 혁신을 해서 10만원으로 사 갈 수 있는 제품을 20원 들여서 만들었는데 99980원을 폭리라고 생각을 하고 원가에 50%만 붙여라 해서 30원에 팔게 만들면 별로 매력 있는 생산 업종이 아니기 때문에 아무도 공급확대에 나서지 않을 것입니다. 그런데 20원 들여서 10만원 벌게 만들면 정부에서 공급을 굳이 확대하지 않아도 사업자들이 너도나도 이 물건 만들려고 달려들 것이고 그렇게 공급이 확대하면 결국은 30원 가격으로 낙찰이 되는 것이지요. 그렇기 때문에 지금 현재 구조적으로 공급이 부족해서 빚어진 현상을 타개하는 가장 좋은 방법은 관/민 할 것 없이 아파트 공급에 총력을 기울이도록 유도하는 체제가 바람직한 것인데 이 분양가 인하라고 하는 것은 거기에 맞지 않기 때문에 최근에 집값이 잡히는 것은 아주 단기적인 현상이 아닌가 라고 저는 보고 장기적 후유증을 걱정해야 될 것 같은 생각이 들어서 그 대책에 대해서 말씀을 듣고 싶습니다.

(황건호 증권업협회장) 저는 금융 쪽에서 일생을 보내서 이번 문제를 교수님은 사회 경제적인 문제로 접근하셨는데 저는 금융 문제로 질문을 드리고 권유를 드리겠습니다. 국제적인 과잉 유동성 문제는 사실 어제오늘 얘기가 아니었습니다. 다 아시겠지만 벌써 몇 년 전부터 전 세계가 이런 자유로움이 지나친 과잉 유동성 때문에 많은 몸살을 앓고 아시다시피 원자재 가격도 이런 유동성 투기 자본들이 관여하고 하는 이런 여러 가지 사례를 보고 다행히 최근 들어와서 해외는 선제적으로 이런 문제들이 해결되어 가고 있지만 저희는 아직 과잉 유동성 문제가 계속 되

고, 어제 무슨 자료를 보다 보니까 부동 자금 얘기가 520조라고 말씀하셨는데 600조까지도 얘기를 하고 있는 상황입니다. 오늘 이 금융 과잉 유동성 문제로 한번 이 문제를 유동성 관리를 하신다고 말씀하셨는데 저는 다른 차원에서 이야기해 보겠습니다.

한 가지 이런 국제적인 과잉 유동성 속에서 제가 최근에 어떤 연구 기관에 우리 자본 시장을 키워 보려고 가계 자산의 운용실태를 의외해서 장기간 조사한 적이 있습니다. 저도 우리가 기본적으로 저를 비롯해서 모든 사람들이 실물 자산을 좋아하는 것을 다 알고 있지만 통계를 보고 놀랐습니다. 이런 유동성 관리를 사전적으로 해야 하는데 4, 5년간 유동성이 엄청 늘어남과 동시에 그런 자산들이 상당히 실물 자산으로 가 있습니다. 정확한 통계인지 모르겠지만 84% 정도가 실물 자산에 가 있습니다. 가계 부채도 많습시다마는, 이게 일본도 최근에 나온 자료를 보면 65%까지 갔던 게 50% - 40%까지 떨어진다고 하고 OECD에서는 이걸 말도 안되는 수치인데 문제는 이런 수치가 계속 강화됩니다. 부동산까지 올라가서 그런지 모르겠지만 강화되고 있고, 그래서 저는 이런 국제 과잉 유동성이 한국의 유동성이 이런 면에서 우리의 사회적인 쏠림 현상과 같이 맞아 들어가면서 이런 여러 가지 사회 문제를 일으킨다고 생각합니다.

제가 부동산 문제를 여러 가지 수급의 문제라든가 사회 문제 라든가 우리 정책 문제라든가 여러 가지 말씀하신 사회의 형평의 문제라든가 여러 가지 문제를 버리고 순수하게 금융 쪽으로 접근한다고 하면 저는 유동성 관리를 진작부터 시작했어야 하는데 4, 5년 전부터 했어야 하고 지금이라도 유동성 관리를 은행에 대출 규제는 하나의 정부 정책이 나왔지만 이런 유동성을 어떻게 물꼬를 터서 관리하느냐 하는 것이 상당히 중요하지 않을까 생각이 됩니다. 방법이 뭐가 있겠습니까? 그래서 저는 여러 차례 자본 시장이라든가 기업의 투자 문제를 권유하고 있습니다마는 우리의 금융 세제 정책이 상당히 니즈한 것 같습니다. 어떤 형평이라든가 균형을 기본으로 하는 정책은 정부의 정책이라고 생각하지만 위기가 생겼을 때 위기 관리는 하는 것은 위기관리 때문에 융통성있게 접근할 수 있지 않느냐 라는 생각을 하고 있습니다.

위기관리라는 것은 우리 사회 지도자들의 책임이고 우리 정부의 책임이라고 생각합니다. 그래서 이번에 이 유동성 관리에 있어서 여러 가지 제가 권유를 하고 있는데 세계 문제에 있어서 좀 더 유연하게 유동성 관리를 금융 정책과 동시에, 금융정책은 사전적인 정책입니다마는 뒤쫓아가는 것 같고 그래서 세계 정책을 유연하게 써 줬으면 하는 생각이 들고 구체적인 예로 이런 유동성을 우리가 새롭게 유동성이 창출되는 건 은행에서 규제를 하신다고 하는데 이미 나와 있는 유동성은 어떤 식으로 전환시키느냐 이것을 전환시키지 않으면 단기적인 대책이 잘 되지 않을 거라고 생각합니다. 그래서 단기적인 대책으로써 이런 것을 하나는 자본시장 쪽으로 금융 시장 쪽으로 전통적으로 좋아하는 우리 실물자산 선호 현상을 바꿔줄 필요가 있고, 또 하나는 세계 정책에 있어서 기업 투자 쪽으로, 그것이 일반적인 정책에 형평성, 균형성에 다소 문제가 있더라도 위기관리라는 차원에서 그런 쪽으로 풀어주시면 어떨까 하는 권유를 드리는데 예를 들면 최근에 우리 유동성 관리를 하기 위해서 펀드 투자를 허용해 주시고 세계 혜택도 주시는데 이런 것도 포괄적으로 할 수 있는 것이고, 또 도입되어 있던 기업 퇴직 연금 제도 같은 것도 사실은 미국 같은 형평을 중시하는 나라에서도 엄청난 장기 투자에 대한 세계가 많 습니다. 그렇게 해서 이런 퇴직연금을 활성화해서 자본 시장을 활성화시키고 기업 투자를 유도시키는 쪽에서 원칙은 시키시되 유연한 자세로 세계나 국민 정책을 해야지만 이미 발생된 시중의 유동성을 관리할 수 있지 않을까 물꼬 차원에서 건의를 드리고 싶습니다.

(이용섭 장관) 첫 번째 교수님이 말씀해 주신 내용 하나는 품질이고 두 번째는 공급 확대의 문제인데 원가 공개제와 상한제 하면서 많은 분들이 걱정하는 게 아주 획일적이고 품질이 낮은 아파트만 공급되는 것 아니냐 이렇게 이야기들을 하십니다. 그런데 실제 내용을 자세히 보면 그렇지 않습니다. 분양가라고 하는 것이 세 가지로 결정이 되지 않습니까? 하나는 택지비이고 두 번째는 건축비, 거기다 추가로 들어가는 가산비라는게 있습니다. 그런데 우리가 이번에 상한제와 원가 공개제를 어떻게 하고 있느냐 하면 택지비는 시중 시가로 감정한 감정가액으로 해 주고 있습니다. 공인 감정기관이 평가한 가격으로 하고 있습니다. 그렇기 때문에 과거에 오래전에 토지를 구입한 기업 측에서 보면 많은 이윤을 거기에서 창출할 수 있습

니다. 반대로 과거에는 그런 면이 있었습니다. 건설업체의 경우에는 공사를 하는 것이 중요하기 때문에 땅을 소유한 사람들이 요구하는 대로 특히 알박기 같은 것은 아주 비싸게 샀거든요. 이런 게 분양가 인상의 원인이 됐었는데 감정가로 하게 되면 아주 비싸게 산 것을 인정을 안 해 주기 때문에 택지비는 인하시키는 효과도 있고 그 두 가지 효과가 있다고 생각하는데 어쨌든 택지비는 시가로 사실상 인정을 해 주는 것이고 기본형 건축비는 상한가가 상한액이 결정이 되는데 그것은 공공택지에서 건설되는 아파트 경우에는 61개 항목을 자료를 제출하게 됩니다. 또 여러 기관에 여러 주택 유형별로 원가를 산정해 가지고 적어도 이런 정도면 쓸만한 아파트를 건설하겠다는 평당 원가를 중앙정부가 우선 산정을 합니다. 공공택지의 경우에는 현재도 하고 있습니다. 그래서 현재 보면 평당 25.7평 이하의 경우에는 343만원, 그리고 25.7평 초과하는 경우에는 373만원으로 기본형 건축비를 인정해 주고 있습니다.

물론 이것도 이번에 다시 검토를 하겠다라는 여기에 적정 이윤도 가산이 되는 것이고, 그렇게 해서 결정이 되고 품질과 관련해서 우리의 경우에는 아주 뛰어난 아파트를 짓겠다 그리고 예를 들면 노인정 같은 것도 크게 짓고 테니스 장도 안에 만들고 이런 것을 가산비로 해당 업체가 신청하게 되면 지방 자치 단체에서 설치되는 원가 분양가 심사 위원회에서 검증을 해 가지고 타당하면 다 인정을 해주도록 되어 있습니다. 그래서 이것은 기업별 별로 사업장 별로 나오는 것이고 기본형 건축비는 기업들한테 부담을 드리지 않기 위해서 지방 자치 단체가 중앙에서 고시한 금액을 그대로 써도 되고 지방의 특수성을 감안해서 별도로 책정해도 됩니다. 그렇기 때문에 그 내용을 보면 이것으로 인해서 품질이 크게 낮아진다는 것은 걱정 안 해도 되리라고 생각을 하고 그리고 설령 공공부분에서 주택공사나 그런 곳에서 시행사가 되더라도 시공사들이 지금은 다 자기 브랜드를 쓰고 있습니다. 그렇기 때문에 자기 브랜드 가치도 중요하고 시장에서 인지도 제고도 중요하기 때문에 품질이 크게 낮아지리라고 생각은 안 하고 있고 아시다시피 지난해부터 주택 성능 등급 표시도 정부에서 하고 있습니다. 이런 것들이 작용이 잘 되면 품질에는 큰 문제가 없으리라고 생각합니다.

두 번째는 공급 문제인데 공급이 많이 쏟아지면 집값이 내리지요. 그런데 아시다시피 주택이라고 하는 것은 택지가 있어야 지어야 되는 것이 아닙니까? 우리나라 토지는 99,000평방킬로미터이고 이걸 매립하기 전에는 늘어날 수 없는 유한재입니다. 99,000평방킬로미터 중에서도 산림 빼 버리고 농지 빼 버리고 하면 공장용지다 공공용지다 대지로 쓸 수 있는 건 6%가 안 됩니다. 그리고 공급이라고 하는 것이 수요가 있으면 일반 재화처럼 바로 공장을 가동시키면 제품이 나와줘야 하는데 주택은 수요가 있어서 짓기 시작하면 4년 내지 3, 4년 이후에 공급이 됩니다.

공급 시차가 있고 또 하나 중요한 것은 우리나라 주택 보급률이 106% 인데도 주택 보유율, 각자가 주택을 가지고 있는 보유율은 60%가 되지 않습니다. 그 얘기는 무슨 얘기냐 하면 한 사람이 한 세대가 2주택 이상 가지고 있는 경우가 많다는 것입니다. 그렇기 때문에 주택을 200%, 300% 보급률을 늘리면 몰라도 200%, 300% 늘린 나라는 있을 수도 없고 늘려놓으면 거기에서 많은 문제가 유발이 됩니다. 120~130% 이렇게 되는 것이 선진국인데 이렇게 늘린다 하더라도 이런 가수요나 투기적 수요가 있으면 절대 공급으로 잡을 수가 없습니다. 더구나 단기적인 집 값 안정은 공급으로 될 수가 없습니다. 최근 2, 3년 동안 경험해 보셨지만 주택을 공급하면 그 공급이 새로운 집값 상승을 유발시켰습니다. 그건 단기적 대책이 될 수 없는 것입니다. 그렇기 때문에 단기적으로는 투기적 수요 가수요 이것을 안정시켜 줘야 되기 때문에 정부가 그렇게 하고 있다는 말씀을 드립니다.

그런다 하더라도 결국은 공급 문제로 기착이 됩니다. 그래서 공급 쪽은 계속 늘려갈 것이고, 제가 아까 얘기했던 2006년부터 2010년 5년 동안에 수도권에 164만호 그래서 연평균 32만호를 짓는다 했는데 이것은 공공부분과 민간 부분 다 합친 것입니다. 그리고 여기에는 주택 보급률을 현재 112%에서 116%까지 올리는 것을, 그러니까 수도권의 경우에는 96%에서 116%까지 보급률을 올리는 것까지 감안해서 만들어진 공급량입니다. 그렇기 때문에 이게 공급되면 공급 문제도 해소가 되리라 생각하고 하여튼 중장기적으로는 공급쪽에 가장 역점을 두고 있다는 것을 말씀드리겠습니다.

(이용섭 장관) 제가 세금과 금융 쪽은 답변을 안 드렸습니다. 그런데 저도 그 부분이 아쉬운데 선진국들 부동산 대책을 보면 금리와 유동성 쪽에 많은 무게를 둡니다. 실제 유동성과 금리가 부동산 가격에 미치는 영향을 Regression Model로 분석해 놓은 걸 보면 상당한 상관관계가 있는데, 우리는 그 동안 이 부분이 다른 요소가 중요하기 때문에 그렇겠지만 금융시장이나 경제 상황이 중요하기 때문에 그렇기는 하지만 금리나 유동성 쪽이 부동산 시장 안정시키는데 큰 기여를 못했습니다. 그래서 이번 1월 11일 대책에서 주택 담보 대출이라도 늦었지만 규제하는 것은 많은 도움이 되고 있다고 생각을 하고 세금 문제는 원칙적으로 찬성입니다. 그런데 금융이나 세금 쪽은 제가 답변하기는 적절하지 않은 것 같습니다. 유념하겠습니다.

(홍익대학교 박호남 교수) 홍익대 박호남입니다. 장관님 말씀 잘 들었는데요, 올해 집 값 안정에 여러 가지로 애를 쓰시는 것 같습니다. 실지로 1·15 부동산 대책 이후에 집값이 안정되고 있다는 뉴스도 나오고 있는데 제가 질문 드리고 싶은 것은 집값 안정은 뭘 의미하는 건지 어떻게 되면 집값이 안정됐다고 생각하는 건지 그런 것에 대해서 여쭙고 싶습니다. 예를 들면 집값이 더 이상 안 오르면 안정이 되는 건지 아니면 20% 정도 떨어지면 안정됐다고 생각하는 것인지 그런 질문인데 현재 여러 가지 정책이 있었지만 집 값 하나만 가지고 말씀을 드리자면 정부는 버블 세븐 지역이라고 일단 규정을 했습니다. 그래서 그 일곱 개 지역이 버블 지역이라고 했고 그게 인구에 회자하고 있는데 실제로 집 값 동향을 보면 그게 과연 버블 지역인지가 굉장히 의심스럽습니다.

청와대 정책 실장이 버블 세븐이라고 했는데 강남 지역에 부동산 가격은 내려가는 징후가 보이지 않고 내려가더라도 조금 밖에 안 내려가고 오히려 올해 들어 와서 나타난 현상은 다른 지역으로 오히려 부동산 가격 상승이 확산되고 있는 것이고 또 앞으로 부동산 가격이 하락하더라도 다른 지역이 먼저 하락하고 상대적으로 버블 세븐 지역은 적게 하락할 게 아니냐 그렇게 보면 그게 무슨 버블이나 그런 반대논리도 가능한 것입니다. 그래서 이것과 이런 모습과 관련지어서 집 값 안정이 어떤 모습을 띠어야 집 값 안정이라고 보시는지 그걸 여쭙고 싶습니다.

(이용섭 장관) 집값 안정은 두 가지 의미를 가져야 된다고 생각합니다. 우선은 가장 중요한 것은 현재보다 더 오르면 안되겠다 라는 것이고, 두 번째는 특정 지역의 경우에는 적정한 가치보다 훨씬 오른 것이 사실입니다. 최근에 한국은행이나 삼성 경제 연구소에서 발표한 것 보면 구체적으로 숫자까지 제시하면서 버블이 있다고 경계하고 있는 지역들이 있습니다. 저는 이러한 지역의 경우에는 하향 안정화가 되어야 된다, 더 내려야 된다고 생각합니다. 그게 몇%나 하는 걸 제시하기는 어렵지만 현재보다 더 오르지 않아야 되고 과도하게 오른 지역은 하향 안정되어야 된다 그게 집값 안정의 개념으로 생각하고 있습니다.

(최홍식 금융연구원장) 말씀 잘 들었습니다. 은행 중에 은행이라고 하는 BIS에서 1, 2년 간에 걸쳐서 테스트워스가 만들어져서 세계 곳곳에 부동산 가격에 대한 우려의 소리를 듣고 작업을 해서 리포트가 나왔는데 그 내용의 핵심을 말씀드리면 지금 토론하신 두 분의 말씀을 결합한 것과 비슷합니다. 그 동안에 금융 규제 완화, 금융 혁신, 경제 메트로 변수의 변화에 따라서 국제적으로 과잉 유동성이 굉장히 커진 반면 그것이 부응할 수 있는 주택 공급이 부족하다 특히 부가 일어나면 즉각적으로 주택을 원하는데 그것을 맞추기 위해서는 시간적인 갭이 있기 때문에 두 가지 문제, 과잉 유동성과, 공급의 미진함이 가장 큰 주택 가격의 양등의 원인이었다는 얘기를 합니다.

그래서 지금 말씀하셨듯이 우리나라도 그게 예외가 아니어서 지난 3, 4년 동안 과잉 유동성이 경제적인 상황에서 일어났었던 것이고, 예상했던 것보다는 저는 지금 장관님께서 말씀하신 앞으로 더 많이 늘리겠다 했지만 지금까지 과거의 경험을 보면 실적으로 보면 계획했던 것보다는 굉장히 미진했던 것 같습니다. 주택 공급은 다양한 품질이나 이런 것이 굉장히 늘어날 수 있다고 하셨는데 어느 정도인지 구체적으로 말씀해 주셨으면 합니다. 왜냐하면 과거 1, 2년 전에 우리가 공급 확대라고 하면 이 정권에서는 그런 얘기하면 큰일나는 줄 알았는데 지금 들어와서 공급 확대에 대한 것이 수궁이 되고 있는데 과연 공급확대라는 의미는 어느 정도 생각하시면서 하시는 것인지에 대한 얘기를 구체적으로 말씀해 주셨으면 도움이 될 것 같습니다.

(이용섭 장관) 결국은 전국적으로는 50만호 이렇게 하는데 실은 부동산 통계는 전국을 가지고 얘기하는 게 별 의미가 없습니다. 수도권 문제인데 제가 아까 얘기했던 연평균 32만호는 주택이 멸실 되는 것, 그리고 매년 생성되는 가구들이 있습니다. 1인 가구를 포함해서 생성되는 가구, 그리고 현재 96% 정도 되는 수도권의 주택 보급률을 116%까지 올리려면 매년 어느 정도 추가적으로 새로운 주택이 공급되어야 된다 그렇게 해 가지고 그런 로드맵 하에서 만든 게 2010년까지 164만호를 짓겠다 라는 것입니다.

물론 이것은 건설 허가 기준입니다. 그런데 우리가 주택 통계를 가지고 얘기하면서 자주 혼란이 오는 것이 허가 나고 나서 집이 만들어지려면 몇 년 걸리지 않습니까? 분양 기준, 준공기준 이 세 가지를 해야 되는데 최근 2, 3년 동안에 공급이 적었던 것은 사실입니다. 사실이고 다만 주택 공급은 적었는데 택지는 많이 마련을 했습니다. 수도권에는 택지마련이 가장 중요합니다. 지금 수도권에서 택지 찾기가 참 어렵거든요. 그래서 지난 11·15 대책 때 매년 32만호 짓기에서 필요한 공공택지는 거의 다 확보가 되고 있고 최근 2, 3년 동안에 많이 확보한 효과가 내년 이후에 나타나기 때문에 내년 이후에 크게 걱정하지 않아도 된다고 말씀을 드렸고, 그래서 연도마다 호수는 다르지만 내년부터 매년 평균 32만호 정도는 주택이 공급된다 그렇게 공급되면 새로 늘어나는 신규 세대를 다 흡수할 뿐만 아니라 주택 보급률을 올리는 것까지 감안 된 거라고 말씀드릴 수 있고 그게 중요한 의미가 있는 것은 엇그제 대통령께서 신년 기자 간담회에서 말씀하셨던 것처럼 공공부분의 역할을 강조하려고 합니다. 우선 어떤 수요가 있어서 신도시를 만들어서 집을 공급하기까지 4, 5년이 걸리기 때문에 새로운 수요가 있을 때 바로바로 일반 공산품 공급하는 것처럼 수급 조절용 아파트가 있으면 좋겠다 해서 공공 부분에서 그것을 매년 일정량을 지으려고 생각을 합니다. 그렇게 되면 보통의 경우에는 전/월세로 공급하고 분양 물량이 부족할 때는 공급을 해 주는 식으로 하려고 합니다.

아까도 말씀드린 것처럼 이번에 상한제나 원가 공개 제도가 처음 발표됐을 때는 민간 주택 공급 물량이 많이 줄어들지 않겠느냐 생각하는데 내용을 들어보면 꼭 그렇지 만은 않다는 말씀은 드렸고 저희가 77년부터 원가제를 도입했을 때, 그

러니까 확일적으로 평당 얼마 이상을 못 받는다고 했을 때는 주택 공급이 줄어들었습니다. 그런데 88년부터 원가 연동제를 실시하면서 주택이 60만호 공급되면서 시장이 안정됐는데 이번에 저희가 도입한 상한제는 원가 연동제와 비슷한 성격을 가지고 있습니다. 아까 얘기한 것처럼 택지비는 감정가액으로 해 주고 건축비의 경우에는 적정 이윤이 감안된 기본 건축비가 되고 또 가산비를 인정해 주기 때문에 민간 쪽에서 크게 위축이 없으리라고 생각을 하고 있지만 만약에 있을 지도 모르는 위축에 대비해서 지금 주택공사나 토지공사 그리고 각 지방 자치단체 지방 공사들을 통해서 분양 물량을 늘리려는 계획이 부처 간에 상당히 많이 진척이 되어 있습니다. 그래서 중장기적인 공급물량은 크게 걱정을 안 하셔도 될 것입니다.

(강정호 서울과학종합대학원 교수) 강정호입니다. 주택의 공급과 관련해서 질에 대한 언급이 없어서 말씀을 드립니다. 지금 사실 제 또래 되는 분들이 서울 외곽 지역에 살다가 상당히 사는 게 고달프다고 다시 시내 쪽으로 많이 들어옵니다. 그런데 다른 구체적인 예를 든다면 우리 전철역 같은게 과천 쪽에 간다라든지 김포 공항 가는 쪽을 보면 전철역은 있는데 그 지역이 텅 빈 지역들이 많습니다. 만약에 그런 지역에 주택이나 아파트를 많이 공급하게 된다면 삶의 질이라고 할까 주택의 품질이라고 할까 그런 쪽에도 크게 개선이 되지 않을까 생각하는데 그게 왜 안 되는지 궁금합니다. 감사합니다.

(이용섭 장관) 도심 내 전철역 주변도 결국은 택지 공급 문제인데 도심 쪽에 공급을 하기 위해서는 재개발 재건축이 문제와 그게 어려운 지역 같은 경우는 재개발 쪽으로 가고 아파트 새로 짓는 걸 재건축이라고 얘기를 하는데 지금 우리가 재개발 재건축은 규제를 하고 있습니다. 왜냐하면 실은 강남 같은 곳에 재개발 재건축을 하게 되면 늘어나는 세대 효과가 10% 내외입니다. 10% 내외인데 그런 장점이 있기는 하지만 그게 고분양가로 분양했을 때 주변 집값에 미치는 부정적인 효과가 너무 강하기 때문에 재개발 재건축 쪽은 저희가 집값 안정 기조가 확실하게 자리잡을 때까지는 일정한 규제를 할 수 밖에 없다고 생각을 해서 그 정책 기조를 가지고 있고 기타 도심에 아주 편리하고 삶의 질을 높일 수 있는 일정 공간은 택지로 공급을 받아야 되는데 그 문제가 잘 해결이 안 되어서 그러는데 그것도 해야지요.

(김종욱 우리투자증권 회장) 장관님 말씀 잘 들었습니다. 두 가지를 말씀드리고 싶은데 하나는 장관님께서 건설과 교통을 같이 맡으시니까 말씀드리고 싶은 건데 싱가포르 주재할 때 보면 싱가포르 건물을 보면 높은 건물이 있고 옆에 어넥스 빌딩이라고 자동차 주차 빌딩 큰 게 있고 또 높은 건물이 하나 있고 옆에 짙은 해서 건물이 다닥다닥 붙어있지 않고 높은 건물 어넥스 빌딩 식으로 해서 자동차 때문에 길을 막는 그런 게 없어서 후발의 이점을 이용해서 우리나라도 그렇게 되어야 되지 않나 하는 그것 한 가지와 또 한가지는 로맨틱한 말씀일지 모르겠는데 영국에 있을 때 내셔널 웨스트 미스트 뱅크를 지을 때 프린스 찰스가 런던의 스카이라인을 상한다고 해서 인가를 안 해 줬었어요. 요새 우리나라도 돌아다니다 보면 지방의 멋진 농촌 풍경이 있는데 난데없는 아파트가 나와 가지고 스카이라인이 형편 없어 보이거든요. 그런데 우리나라도 세계 11위 12위 경제 대국이 됐는데 앞으로 나중에 그런 걸 다시 생각해서 다시 부수고 옛날에 남산에 있는 호텔 부수듯이 그런 걸 안 하려고 하면 아무리 지방 자치가 되었다 하더라도 건설 교통부에서 주관해서 도시 미적인 그런 스카이라인도 생각해서 인가를 해 주셔야 되지 않나 라는 생각이 듭니다.

(이용섭 장관) 그렇습니다. 처음에 제가 사무관 시작하면서 13평 아파트에 살 때 13평 아파트에 사는 농을 마련할 수 밖에 없지 않습니까? 그 다음에 23평 가고 큰 곳으로 옮기면서 처음부터 큰 것 샀으면 낭비적으로 버리는 일이 없지 않겠느냐 생각하지만 그렇게 할 수 없는 것 아닙니까? 우리가 개발의 중요한 시점에 도시 미관이나 환경이나 이런 생태 문제를 전혀 고려하지 않고 개발해야 됐던 그런 시대가 있었습니다. 그런데 이제 지금 말씀하신 그런 문제를 고려해야 될 때가 됐다고 생각합니다. 그래서 새로 만드는 도시의 경우에는 요새 잘 만듭니다. 행정 중심 복합 도시는 만드는데 과천이나 그런 것처럼 한곳에 모아서 높이 짓는 게 아니고 연변을 따라가면서 아주 멋있게 잘 짓고 있고 대도시의 경우에도 서울을 포함해서 저희가 도시 재생 사업을 펼치고 있습니다. 그래서 이 시점에서 서울 대도시를 살리는 환경이나 미관이나 경관 생태 이런 걸 다 고려해서 살리는 재생사업을 하고 있습니다.

(현대 경제 연구원장 김주현) 장관님의 여러 가지 말씀을 들었는데 세 가지만 질문드리겠습니다. 우선 주택 가격을 낮추기 위해서 원가공개를 통해서 가격 낮추는 정책이 핵심 정책이 된 것 같은데 결국 토지 조성 가격을 낮춰준다고 원가 부분을 낮추지 않는 않은 상태에서 기업의 이익 부분을 축소시키라고 함은 결국 물량을 줄이게 되는 그런 결과를 갖고 오는데 대통령께서 그에게 발표하실 때 보니까 32만호 정도가 필요한데 민간이 줄어들면 공공부분에서 그 부분을 확대하겠다고 말씀하시는데 저희들은 주택에 대한 수요가 차별화가 되어 있다고 보거든요. 주택에 대한 소유 욕구 자체가 거주에 대한 목적도 있고, 어떤 가격 상승을 기대한 투기 목적도 있기 때문에 임대 주택을 공급하는 것과 민간 주택을 공급하는 것과 공급의 양은 같아도 수요는 차등화 된다고 생각하는데 민간 주택이 줄어드는 부분을 임대주택을 늘여서 공급한다고 해서 주택 숫자는 같아지지만 수요에 분명히 차등이 생길 것 같은데 그 부분을 어떻게 조화시킬 예정이신지와, 두 번째는 서울 일부 지역의 가격이 굉장히 급등하는데 그걸 보다보면 그게 도미노 효과를 일으켜서 파급을 갖고 오고 그래서 다른 지역으로 가격 확산이 되기 때문에 그걸 차단해야 된다는 생각도 하고 계신데 저는 강북에 살기 때문에 저는 그 지역이 아닌데 제가 보면 그런 특수지역의 가격이 오르는 것은 수요 공급의 원칙에 의해서 오른다고 보거든요. 삶의 환경이 좋고 교통이 편리하고 교육환경이라든가 그런 게 어우러져서 오르는데 전국에 아니면 서울에 있는 가격이 고르게 올라야 된다고 생각하는 건 일단 발상이 잘못된 것 같습니다.

그러니까 지금까지 저평가 되었던 가격이 오르는 걸 자연스럽게 받아들인다면 될 것 같은데 아까 박호남 교수 질문한 것과 비슷한 얘기가 될텐데 그런 가격이 어느 정도 우리가 용인해야 되는 건지 그걸 정부에서 가격이 오른다 안 올랐다 진정됐다는 판단할 때 좀 더 설득력 있는 걸 가지고 판단할 생각이 있으신지와 세 번째는 요즘 여러 군데에서 우려하고 있는 이야기인데 가계발 금융 위기 이런 얘기를 합니다. 그런데 이걸 제가 걱정이 되어서 장관님 소관은 아닌데 연관이 되기 때문에 말씀드립니다. 요즘 얘기하고 있는 가계발 금융위기라는 게 가계 대출의 60% 육박하는 게 부동산 담보 대출로 되어 있는데 주택가격을 잡기 위해서 유동성을 줄이고 있던 말입니다. 여러 가지 정부에서는 정책을 펴고 있는데 그래서 금융 쪽에서 금리가 올라가는 역할을 하게 됐을 때 가계에 돌아오는 부담이 조금씩

늘어나는 그 시기와 지금 대통령이 말씀하시는 모든 부동산 가격을 잡기 위한 대책을 다 쏟아 붓는다고 했을 때 그 대책들이 시차를 두고 효과가 나타나서 그 두 개가 가계 부분에 금리 올라가는 부분과, 부동산 가격이 폭락하는 시점이 맞물렸을 때 우리가 옛날에 일본에서 보아왔던 그런 유사한 금융 위기가 올 수 있지 않느냐 하는 걱정을 하는데 사실은 지금 부동산 대책들 쏟아놓은 것들이 서서히 효과를 나타낼 텐데 그게 맞물려서 주택 가격을 잡는 데는 성공할텐데 그게 부작용을 갖고 올 수도 있다는 걸 조심하면서 갔으면 좋겠다는 말씀을 드립니다.

(이용섭 장관) 첫 번째 말씀하신 주택 품질의 다변화, 다양화에 대해서 주택 공급 로드맵을 보면 각 분위 별로 필요한 수요를 요구하는 게 주택의 품질에 다양화를 다 책정하고 있습니다. 예를 들면 6분위 정도까지는 공공 쪽에서 공급을 하더라도 7분위 이상의 소득자인 경우에는 민간 부분이 담당하도록 되어 있습니다. 그래서 아주 생계가 어려운 3분위까지는 임대 주택 쪽에서 공급을 하고, 그런데 아파트에서 가장 중요한 게 택지입니다. 공공택지와 민간 택지 두 부분으로 나뉘어지는데 그 동안은 공공택지도 다 주공이 짓는 건 아닙니다. 공공 택지도 60%는 민간 회사에서 짓고 있습니다. 40%만 그 동안은 공영이 담당했습니다. 그리고 공공택지와 민간 택지 비율을 보면 그 동안 47%가 공공택지 아파트가 공급이 됐고 53%가 민간 쪽에서 됐습니다. 그런데 앞으로 공영개발 제도를 확대한다 해 가지고 그걸 바꾸려고 합니다. 아무래도 주택이 갖는 공공성 감안해서 2010년까지 164만호에서는 공공이 53% 민간이 47% 분담하는 것으로 되어 있고 과거에는 공공을 짓는 게 주로 25.7평 이하였습니다. 그런데 지금은 공영개발 제도 확충한다고 해서 이번에 판교에서 짓는 걸 보면 25.7평 초과도 주택 공사가 짓고 있습니다.

주택 공사는 시행사로만 참여하지 시공사는 다 건설업체입니다. 그런데 이 건설업체들이 다 자기 브랜드를 쓰고 있습니다. 그렇기 때문에 품질이 공공 분야에서 한다고 해서 특별히 낮아지리라고는 생각지 않고 앞으로 고급 주택의 경우에는 민간 주택 회사에서 많은 기여를 해 줘야 된다고 생각을 하고 가격문제는 선호 지역과 비 선호지역과 평당 가격이 비슷해야 된다 그건 안 되는 것이고, 다만 차별화는 있어야 되지만 그 차별화될 정도의 수준에 비해서 너무 차별화가 되고 있다는 것입니다.

그래서 그런 부분이 문제라고 생각을 하고 그리고 또 하나는 리스크 문제인데 우리는 그 동안 쪽 리스크 관리를 해 와 가지고 지금 담보 대비 대출 비율이 LTB가 52% 수준밖에 안 되고 대손 충당금도 금융기관이 130% 정도 적립을 하고 있기 때문에 가격이 하락하더라도 우리가 이웃나라에서 봤던 그런 큰 문제는 생기지 않으리라고 생각을 하고 있습니다.

(이윤호 원장) 현 정부의 부동산 정책을 보면 특히 주택과 관련해서 시장적 조치든 비시장적조치든 수단과 방법을 가리지 않고 주택 아파트 가격은 잡겠다 라는 것이 한마디로 핵심인 것 같습니다. 그런데 문제는 비시장적 조치들을 강하게 쓰면 쓸수록 이게 분명히 나중에 부작용이 있습니다. 그리고 장관님이 맡으시기 전에 여러 가지 부동산 정책이 여러 개 나왔기 때문에 언젠가 한번 이걸 크게 손봐야 되리라고 생각하는데 거기에 대해서 장관님은 어떤 생각을 갖고 계시는지 알고 싶습니다.

그리고 장관님이 제일 잘 하시면서도 대답하기 곤란한 문제를 여쭙어보겠습니다. 지금 실질적으로 양도 소득세에 관한 것이 주택 정책에 아주 큰 축 중에 하나인데 그게 아마 아시겠지만 주택가진 분들의 얘기를 들어보면 여러 가지 문제점을 안고 있습니다. 1가구 다주택자들은 양도 소득세 때문에 시장에 내놓는 게 아니고 증여를 한다든지 그런 쪽으로 움직임이 있고 1주택자들은 양도소득세율이 워낙 높고 크기 때문에 팔지도 못하고 강남에 있는 것을 팔아서 양도소득세를 내면 강북에 있는 그만한 평수의 집으로 수평 이동 하는 것 밖에 안 되기 때문에 1가구 1주택자에 대한 양도 소득세를 완화해 준다든가 그런 방향에 대해서 정말 오랫동안 세정을 담당하신 전문가이시니까 어떠한 판단을 하고 계신지 여쭙어 보고 싶습니다.

(이용섭 장관) 정부가 수단과 방법을 가리지 않고 집 값을 잡겠다고 하는 것은 좀 과한 얘기인 것 같고 어찌됐든 지금 이 시점의 가장 큰 중요한 가치는 집 값을 안정시키는 것이라고 보고, 그런데 그 시점에 가장 중요한 핵심 가치가 있으면 다른 가치는 좀 희생이 되어야 됩니다. 우리가 대통령 중심제 하에서 단임제다 하는 게 지금 이 시점에서 보면 많은 문제가 있다고 얘기하지 않습니까? 그렇지만 그 시점

에서는 가장 중요했던 게 정권교체였습니다. 정권 교체라는 그 목적을 달성하기 위해서는 일단 연임제나 중임제는 포기했던 것 아니겠습니까? 그런 게 많습니다. 하여튼 집값 안정에 중점을 두어서 대책을 강구하고 있고, 시장이 기본적으로 정부보다 본질적으로 더 효율적이라고 하는 데에 대해서는 이견이 있을 수가 없습니다.

그런데 시장의 기능이 작동되기 위해서는 몇 가지 전제 조건이 있어야 되지 않습니까? 합리적인 수급 채널이나 가격 메카니즘에 의해서 자원 배분이 효과적으로 이루어져야 하는데 우리의 경우에는 가격이 오르면 수요가 떨어지고 가격이 오르면 공급이 바로 나올 수 있어야 하는데 주택 시장이라고 하는 것은 그게 안 되지 않습니까? 그래서 불가피한 측면이 있다는 점을 말씀드린 것이고, 정책의 경우에는 아까도 말씀드렸지만 시간과 공간의 제약을 받습니다. 지금 이 시점에서 왜 60년대 그 사람은 통행금지를 두었을까 라고 얘기할 수는 없지 않습니까?

그래서 집 값 안정 기조가 정책이 되면 모든 것은 정상으로 돌아가리라고 생각을 하고 양도 소득세인데 이것도 제가 드릴 얘기는 아닙니다. 재정 경제부 장관 소관 사항인데 양도세는 두 가지 큰 의미가 있습니다. 하나는 앞으로 투기적 수요가 많을 때를 얘기하는 건데 앞으로 주택이나 부동산을 사더라도 대부분의 소득을 양도소득세로 흡수한다 그렇기 때문에 실수요가 아니고 투자나 투기의 대상으로 부동산을 할 때는 유의하라는 메시지가 하나 있습니다. 두 번째는 신규 물량이 나오는 게 30만호라고 했지만 저희 주택이 1300만호 정도 됩니다. 수도권에 30만호 32만호 해 봤자 얼마 되지 않습니다. 그래서 물량을 늘리는 방법은 신규 물량을 늘리는 방법도 있고 기존 물량을 늘리는 방법도 있는데 기존 물량을 늘리면 훨씬 단기간에 효과가 나타나고 물량도 많습니다. 그런데 기존 물량을 늘리는 데 가장 장애요소가 되는 게 양도세입니다. 양도세를 줄이면 기존 물량이 늘어나는 효과는 있습니다. 그래서 투기적 수요를 줄이기 위해서 양도세가 대부분의 투기 소득을 흡수한다 이 장점과 내렸을 때 기존 물량을 늘리는 장점 중 어느 것에 더 무게를 둘 것인가 하는 것은 그 시대의 부동산 정책이 지향하는 방향과 관련이 있다고 생각합니다.

그런데 정부가 계속해서 투기 수요 관리를 위해서 양도세를 강화하고 보유세를 강화한다는 방침을 밝혀왔습니다. 그리고 지금에 와서 바로 엇그제 강화한 것처럼 생각을 하는데 계속해서 일정한 유예기간을 두어왔습니다. 1세대 2주택의 경우에도 금년부터 실거래가 과세합니다. 1세대 1주택의 경우에는 6억 이상의 경우에는 과세가 전혀 되지 않고 6억이상 초과된 주택에 대해서만 과세하는데 그것도 15년 이상 살면 양도 차액의 45% 인가가 공제가 됩니다. 그런 장치들이 다 있기 때문에 현재 투기지역 또는 가수요적 요소에 의해서 부동산 시장이 불안하고 있는 데 이 시점에서 기존 주택 물량을 늘린다는 차원에서 양도세를 조정하는 것은 현명하지 못하다고 생각을 합니다. 지금은 때가 아니라는 얘기입니다. 그 논리가 맞지 않다는 게 아니고 시기상 잘 선택을 해야 된다고 생각합니다.

(사회자) 요즘 신도시를 만든다고 하는데 물론 공급확대책이라고 그러면서도 판교니 뭐니 하다 보면 붐이 일어서 그게 또 시장 불안 요소로 거꾸로 작용하는 측면도 없지 않는 것 같습니다. 신도시를 발표한다고 신문에서 본 것 같은데 거기에 대한 진행사항이나 발표하고 나서 부작용에 대한 대책은 마련되어 있는지 말씀해 주십시오.

(이용섭 장관) 이 부분은 제가 구설수에 오를 수 있기 때문에 제가 진짜 말하고 싶지 않은 부분입니다. 지난 11월 15일에 제가 부임하기 전에 11·15대책이 발표가 됐는데 거기에 이런 내용이 들어가 있었습니다. 민간 택지 위축 가능성 그리고 2011년 이후 소요에 미리 대비하기 위해서 2007년 상반기부터 분당급 신도시등을 확보한다 이런 내용이 들어가 있었습니다. 제가 KBS 일요 진단에 나가서 이 내용을 원칙적으로 밖에 얘기를 안 했는데 제가 이야기해 가지고 신도시 예정지에 투기적 수요가 들어가는 것처럼 얘기해서 거북스러운데 지난 11월 15일에 대책에서 발표된 내용 외에 어떤 것도 추가적으로 확정되거나 발전된 게 없습니다. 그건 이 정도만 하겠습니다.

(사회자) 추가로 여러 가지 분양가 상한제, 청약가점제 등등 이런 제도들이 나오고 있는데 저희들이 얼른 느끼기에는 2, 30년 전에 가격 통제하고 산아제한하면 우선권 주는 식의 제도들이 2, 30년전의 제도로 되돌아 간 것 아닌가 라는 생각이 듭니다.

니다. 그런데 사실은 경제학에서 보면 가격규제 내지는 정부 개입의 대표적인 실패 사례가 항상 부동산 주택 가격 규제입니다. 그런데 사실 그러다가 규제를 하다가 언젠가는 가격 자율화를 해야 된다고 해서 이런 난리가 났는데 장기적으로 보면 자율화를 다시 이런 식으로 가야 되지 않나 생각하는데 분양가 상한제를 앞으로 계속 가지고 가야 되는지 거기에 대한 기본적인 구상을 말씀해 주십시오.

(이용섭 장관) 지금은 1월 11일날 발표했던 제도가 약효를 발휘할 수 있도록 제도를 법령화하고 제대로 집행하는 것이 중요하다고 생각을 하고 위원님께서 말씀하신 것은 지금 걱정할 문제는 아닌 것 같습니다.

(사회자) 사실은 건설교통부 장관님이시면 부동산뿐만 아니라 소위 가장 중요한 사회 간접시설 투자라든가 SOC라든가 교통 등 중요한 현안이 많이 있는 데도 불구하고 오늘 아침에는 아파트 내지는 부동산 얘기만 가지고 질문과 토론이 벌어졌습니다. 지금 당장 가장 큰 현안으로 되어 있기 때문에 그런 것 같습니다. 다음에는 좀 더 국토의 장기적인 개발 문제들이 보다 더 중요한 과제이고 우리 장관님 모시고 국토 개발 계획 문제에 대해서 토론할 수 있는 기회가 있었으면 좋겠습니다. 장관님 말씀을 들으면서 수궁하면서도 걱정이 되는 것이 소위 시대 상황과 변화에 따라서 대책이 자꾸 변해야 된다고 말씀하셨고 잠깐 나왔지만 여론에 따라서 정책이 변하다 보면 거기에 따라서 시장이 반응을 하고 시장이 반응하면 대책이 달라지고 하는 자칫 잘못하면 악순환에 빠지지 않을까 걱정이 됩니다. 그런 측면을 고려해서서 부동산 정책을 잘 세워주시기를 부탁드립니다 아침 일찍부터 나와서 좋은 말씀해 주시고 여러분들 좋은 포럼 이루어진 것에 대해서 감사 드립니다. 앞으로도 올해 더욱 건설교통 행정에 대해서 발전을 이루어주시기를 부탁드립니다 오늘 포럼은 이걸로 끝내겠습니다. 감사합니다. **HRI**

정리 및 교열

남충현 연구원 (netch30@hri.co.kr) ☎ 02-3669-4142

HRI 經濟 指標

➤ 主要 經濟 指標 推移와 展望

		주요 경제 지표 추이와 전망						
		2001	2002	2003	2004	2005(P)	2006(E)	2007(E)
국 민 계 정	경제성장률 (%)	3.8	7.0	3.1	4.7	4.0	5.0	4.2
	최종소비지출 (%)	4.9	7.6	-0.3	0.4	3.4	4.5	3.7
	민간소비 (%)	4.9	7.9	-1.2	-0.3	3.2	4.2	3.5
	총고정자본형성 (%)	-0.2	6.6	4.0	2.1	2.3	3.2	2.5
	건설투자 (%)	6.0	5.3	7.9	1.1	0.4	-0.1	1.5
	설비투자 (%)	-9.0	7.5	-1.2	3.8	5.1	7.5	4.5
대 외 거 래 통 관 기 준	경상수지 (억 \$)	80	54	119	282	166	61	-30
	무역수지 (억 \$)	93	103	150	294	232	167	100
	수출 (억 \$)	1,504	1,625	1,938	2,538	2,844	3,260	3,560
	증가율 (%)	(-12.7)	(8.0)	(19.3)	(31.0)	(12.0)	(14.6)	(9.2)
	수입 (억 \$)	1,411	1,521	1,788	2,245	2,612	3,093	3,460
	증가율 (%)	(-12.1)	(7.8)	(17.6)	(25.5)	(16.4)	(18.4)	(11.9)
기 타	소비자물가 (평균, %)	4.1	2.7	3.6	3.6	2.8	2.2	2.8
	실업률 (%)	3.8	3.1	3.4	3.7	3.7	3.5	3.7
금 융	원/\$ 환율 (평균, 원)	1,291	1,253	1,192	1,145	1,024	955	925
	국고채금리 (평균, %)	5.7	5.8	4.6	4.1	4.3	4.6	4.4