

지방선거 이후 부동산 시장 전망

서울 강북 도심 재개발 '청신호'

5·31 지방선거가 끝났다. 오세훈 서울시장의 '강북 도심 부활 프로젝트'와 김문수 경기도지사의 '수도권정비계획'이라는 대표적인 공약이 서울, 수도권 부동산 시장에 미치는 영향과 효과에 대해 살펴보았다. 에디터 김소진



5·31 지방선거에서 한나라당이 압승한 가운데 정부의 부동산 정책과 시장 변화에 관심이 쏠리고 있다. 이번 선거 결과가 현 정부에 대한 심판을 포함하고 있다는 점에서 참여정부의 부동산정책 기조에 타격을 미칠지 귀추가 주목된다.

동시에 기존 정책에 대한 야당 중심의 지방 자치단체장의 반발도 더욱 커질 것으로 보인다. 실제로 이 같은 지방정부의 반발은 올 7월 부과될 재산세 인하폭을 둘러싸고 표면화되고 있다. 서울, 경기 등 수도권 기초 자치단체들은 6월 1일 재산세 적용 시점을 앞두고 잇따라 재산세 탄력세율을 최고 50%까지 낮추기로 결정하는 등 재산세 인하 도미노 현상이 나타났다. 하지만 이번 선거에서 한나라당이 싹쓸이했음에도 불구하고 정부의 부동산정책 방향에는 큰 변화가 없을 것이라는 업계 전문가들의 중언이다. 정부도 이러한 분위기를 감지한 듯 현 부동산정책 기조에 변함이 없을 것이라고 여러 차례 말한 적이 있다.

강북 뉴타운 숫자만 늘리기보다 사업 추진 가능성

점검해야 오세훈 서울시장의 부동산정책은 이명박 전 서울시장의 밑그림을 그대로 물려받은 강북 뉴타운 개발에 집중돼 있다. 이 같은 접근은 서울시가 정책을 일관성있게 유지할 것이라는 측면에서 일단 긍정적이다. 하지만 이명박 시장이 청계천 복원처럼 단번에 눈에 띄는 정책을 성공적으로 이끌었다는 점을 감안하면 눈에 띄는 정책을 찾기 힘들다.

오 시장의 정책안은 크게 '강북 도심 부활 프로젝트' '광역 뉴타운지구 지정' 등 두 가지로 나뉜다. '강북 도심 부활 프로젝트'는 쾌적성과 문화가 복합된 도심 공간을 개발하겠다는 것이 목표다. 복원된 청계천을 중심으로 '4대 남북축'을 세워 강북 개발의 지점으로 삼겠다는 것. 경복궁, 덕수궁 등의 고궁과 대형 서점이 위치한 남대문~경복궁 축은 '역사·문화의 거리'로 만들고 미술관, 전통음식점, 상가 등이 밀집한 명동~인사동 축은 '관광·문화의 거리'로 활성화시킬 계획이다.

그리고 서울시 뉴타운 구역을 50곳으로 늘리고 그 규모를 광역 단위로 확대하겠다는 구상도 밝혔다. 이를 위해 뉴타운 사업을 전담하는 공사를 설치하는 한편 강북의 학교시설을 개선해 공교육의 질을 높일 계획이라고 밝혔다. 서민층의 주택 공급을 위해서는 임대주택 10만 호 건설을 계획하고 있다. 중형 평형의 임대주택을 늘리고 고령화 사회에 대비해 독거노인을 위한 실버 임대주택도 개발할 예정이다.

강북을 적극 개발하는 데 비해 강남지역에 대해서는 규제 완화에 대한 가능성을 열어뒀다. 부동산 문제는 수요 억제보다 공급 확대를 통해 해결해야 한다고 보기 때문에 강남의 재건축을 순차적으로 실시하겠다는 것이다.

오 시장의 부동산정책에 대한 전문가들의 평가는 시안에 따라 엇갈린다. 일단 강북의 도심 재개발에는 '파란불'이 켜진 것으로 받아들여

분위기가. 하지만 뉴타운 숫자를 늘리는 것에 대한 평가는 부정적이다. 지금까지 지정한 뉴타운은 그 숫자가 적지 않은 데다, 아직까지 뚜렷한 성과가 나오지 않았는데 추가로 지정해 땅값만 올리는 것은 얻는 것보다 잃는 것이 더 많다는 지적이다. 전임자의 정책과 연장선 위에 있는 것도 중요하지만 정책에 자기 색깔을 입히고 구체화하는 작업이 선행돼야 한다는 것이다.

경기도 '수도권정비계획' 폐지·대체로 지역 발전 모색

김문수 경기도지사는 '중국보다 더 빠른, 강남보다 더 좋은 경기도를 위하여'라는 슬로건을 내걸고 10대 과제를 제시했다. 특히 산업단지가 많은 경기도의 지역적 특성을 고려해 '수도권정비계획법'의 폐지 또는 대체를 통해 불합리한 수도권 규제를 풀고 기업하기 좋은 환경을 구축한다는 계획이다. 이를 통해 김문수 경기도지사는 120만 개의 일자리를 창출해 청년 실업문제 등 지역 사회문제를 해결한다는 전략이다.

김문수 경기도지사는 전 손학규 지사가 추진한 경기도 파주 LCD 클러스터와 해외 기업 유치, 일산 한국국제전시장(KINTEX)에 이은 한류우드 조성 사업 등이 한층 탄력을 받을 것으로 기대하고 있다. 김 지사의 공약 중 가장 주목받고 있는 부분은 '수도권정비계획법 폐지 및 개정'이다. 이 법으로 인해 수도권의 성장과 발전이 저해됨에 따라 4만 개에 달하는 기업이 중국으로 빠져나갔고 국내 경제가 더욱 어려워졌다고 주장한다. 따라서 김 지사는 이 법을 폐지하고 대체 입법인 '수도권의 계획적 관리에 관한 법률'을 제정해 수도권에 4년제 대학을 설립하고 공장·신·증설 및 대규모 주거단지 조성 등으로 도시 경쟁력을 높여준다는 전략을 내놓았다. 이와 같이 구체적인 실천을 위해 경기도청에 '수도권 규제혁파추진단'을 신설할 계획이다.

시민단체들은 김문수 지사의 '수도권정비계획법 폐지'와 관련해 대표적인 헛공약이라고 지적하고 있어 향후 공약의 추진 여부에 관심이 집중되고 있다. 시민단체들은 법안의 통과 여부와 국민의 합의가 필요하고 국가 균형 발전에 저해된다는 점을 문제로 꼽고 있다. ㉞

수도권 시도지사 당선자 공약

당선자	주요내용
오세훈 서울시장	강북 도심 부활 프로젝트 추진 뉴타운 50곳 광역 개발 강남 공급확대를 위해 관련 규제완화 검토 임대주택 10만호 건설
김문수 경기도지사	강남 대체 신도시 개발 등 수도권 택지개발 확대 수도권 공장 신·증설 등 수도권 개발역제책 완화 행정수도 이전에 따른 공동화 보완책 추진 장발적 증세 통한 수요억제 반대