

새로운 주택 수요와 도시 재생 프로젝트

글 | 최재필 서울대학교 교수



1975년 우리나라 최초로 현대 포니 자동차가 생산되었다. 당시 1인당 국민총생산은 600달러 정도로 자동차 등록 대수는 19만 대였다. 그 후 우리나라 경제는 비약적으로 발전했다. 2005년 1인당 국민총생산은 1만 6000달러, 자동차 등록 대수는 무려 1539만 대이다. 1975년 당시 포니는 아주 부유한 계층만 탈 수 있었던 자동차였다. 국민소득이 26배로 늘었고 자동차 등록 대수는 무려 81배가 증가한 2007년에 포니 자동차를 타는 사람은 아무도 없다. 대신 지난 30년간 그보다 몇 곱절이나 좋아진 국산·수입 자동차가 거리를 활보하고 있다. 지금 우리터러 여전히 포니 수준의 자동차를 타야 한다고 누군가 강제한다면 어떤 일이 벌어질까? 아니면 한발 양보해서 포니 수

준의 자동차를 타면 괜찮고, 예를 들어 소나타급 이상의 차는 더 이상 만들지도 말고 혹 이것을 타려면 엄청난 세금을 내야 한다면?

1976년 한강 남쪽 진흥발에 아파트가 들어섰다. 1년 전 포니를 생산한 현대그룹이 압구정동이라는 곳에 대규모로 아파트를 지은 것이다. 그로부터 30년이 지났다. 그간의 경제발전에 맞춰 자동차는 포니에서 소나타, 그랜저, 에쿠스 등으로 비약적인 업그레이드가 이뤄졌지만 압구정동 현대아파트는 아직도 그대로다. 물론 강북지역의 이보다 훨씬 더 오래된 열악한 환경의 주택도 거의가 다 그대로고, 시간이 흐름에 따라 노화되고 있다. 물론 주택은 자동차보다는 내구 연한이 훨씬 더 긴 소비재이다. 그러나 소비재임에는 틀림없다. 주택도 소비자의 요구

에 따라 부단히 업그레이드되어야 한다는 말이다.

더 편리하고 좋은 차에 대한 지칠 줄 모르는 욕구를 갖는 것과 마찬가지로, 주택에 대해서도 그런 기대를 품는 것은 당연하다. 그런데 더 편리하고 좋은 집의 숫자는 우리의 소득증가만큼 또 우리의 욕구만큼 늘어나지 않고 있다. 30년 전 포니가 자동차를 소유할 수 있는 상위 계층의 전유물이었고, 압구정동의 현대아파트도 당시로서는 상위 계층의 전유물이었다면, 현재의 상황은 다르다.

예를 들어 서울의 중산층 또는 그 이하 계층조차도 포니나 압구정 현대아파트 이상의 수준을 원하고 있고 또 그럴 여력도 있다. 그런데 더욱 좋고 새로운 아파트가 시장에 나오는 길이 막혀 있으니 기존의 좁은 아파트가 (지은 지 30년이 된 낡은 아파트일지라도!) 그 값이 하늘 높은 줄 모르고 뛰버려, 중산층은 바라볼 수도 없는 비싼 아파트가 되고 말았다.

그런데 요즘 이런 비싼 아파트를 가지고 있으면 사회적으로 지탄받는 분위기다. 그래서 좋은 집을 가지면 재산세와 종합부동산세를 많이 내야 한다. 세금이 많아서 집을 팔려고 하면 양도세를 아주 많이 내야 한다. 좋은 집은 그 값이 최근 들어 너무 많이 올랐으니 집값이 오르면 만큼 불로소득에 대한 세금을 내야 한다는 것이다. 그러나 아파트 값이 오르는 이유는 아파트 주인이 욕심을 내어 과도하게 그 값을 올린 것은 아니다. 중학교 시절 배운 초급 경제학 원리만 기억하고 있어도 그 답을 바로 말할 수 있다. 공급에 비해 수요가 너무 많기 때문

이다. 그간의 눈부신 경제성장의 결과 더 좋은 아파트에서 살고 싶은 사람들은 아주 많은데 더 좋은 아파트 물량이 한정돼 있는 것이 문제다.

여기까지는 누구나 동의하는 바이다. 그런데 이 문제에 대한 현 정부의 해법이 영 이상하다. 현재 좋은 아파트에 사는 사람들에게 무거운 세금을 매겨 거기 사는 것을 응징하고, 이것을 일벌백계 방식으로 모두에게 보여주면서 좋은 아파트에 살고자 하는 수요 또는 욕구를 억제하는 것이 그 해법이다.

사실 국내의 주택보급률은 이미 100퍼센트를 넘어섰으니, 통계수치로 보자면 주택이 부족하지는 않다. 하지만, 우리의 소득 수준에 맞는 더 크고 편한 주택은 크게 모자란다. 이런 주택의 신규 공급은 당분간 대폭 증가하기는 어려울 듯 보인다.

미국, 영국, 일본에서 성공한 도시재생 사업으로 도시 경쟁력 키워야

물론, 신도시를 계속 건설하거나 아파트 단지를 끝도 없이 계속 개발해 나갈 수는 없다. 가용 토지도 한정돼 있고, 이러한 개발에 따른 환경오염, 수도권 인구 집중 등 여러 가지 문제가 있기 때문이다. 그럼 더 좋은 아파트 공급은 정말 불가능하고, 따라서 수요를 억제하는 것만이 유일한 해법일까? 아니다.

이른바 도시재생이 그 해법이 될 수 있다. 도시재생은 지난날의 마구잡이식 재개발과는 다르다. 도시재생은 문자 그대로 낡고 오래된 도시 공간을 새로이 다시 살려내는 것이다. 이것은 옛날 도시 조직의 조그만 조각 한 부분을 볼도저로 밀어버리고 그 자리에 아파트만 빼곡히 채워



넣는 재개발과 달리 기존 도시의 역사적·문화적 조직과 맥락을 그대로 살리면서 일부 낙후된 부분을 개선해 적절한 유형의 도시 산업과 주거를 복합적으로 유치함으로써 그 도시에 다시 생기를 불어넣는 것이다. 도시재생은 미국, 영국, 일본 등에서 크게 성공을 거두고 있고, 우리나라에서도 최근 이 사업을 적극 검토하고 있다.

더 크고 좋은 아파트를 바라는 국민들의 자연스러운 수요를 억제만 할 것이 아니라, 도시재생 같은 사업을 통해 고급 아파트 공급을 늘리는 것이야말로 기본에 충실한 '집값 잡기'가 되지 않을까 하는 생각이 든다.

예를 들어, 서울 강북의 도시재생 사업을 통해 600년 역사의 서울 구도심지가 새로이 태어나, 서울의 긴 역사와 뿌리 깊은 전

통문화가 첨단기술과 다양한 국제 문화와 어우러지고, 여기에 도시형 산업과 건강한 주거 형태가 들어선다면, 누가 굳이 지은 지 30년이 지나 좁기도 하거니와 여기저기 낡아 수리를 해야 하는 강남의 아파트를 비싼 돈 주고 사려고 하겠는가?

이제 우리는 지난 50년간의 경제성장을 위해 시멘트 공장, 연탄 공장, 봉제 공장으로, 그리고 좁은 골목길과 작고 밀집된 주택으로 혹사해온 옛 도시에 다시 생기를 불어넣어주는 일에 나서고 있다. 부디 여기에 우리가 원하는 좀 더 좋은 환경에 좀 더 크고 편리한 주택이 많이 공급돼 우리의 기본적 주거 수요가 충족되길 바란다.

※이 글에 나오는 특정 상품명은 단지 그 시대 상황을 묘사하기 위한 예를 든 것일 뿐임을 밝혀둡니다. ☺