

## 주택 정책의 고민과 새 정부의 선택



얼마 전, TV 채널에서 바바라 월터스의 인터뷰 프로그램이 방영되고 있었다. 2007년을 빛낸 세계적인 인물을 만나 당사자들의 속내를 들여보는 프로그램이었다. 축구 스타 벤투 부부 다음 차례가 베네수엘라의 대통령인 차베스의 인터뷰였다. 같이 보고 있던 아들이 불쑥 “저 사람은 좋은 대통령이야?” 하고 물었다. 어찌 말해야 하나 잠시 생각하다가 한 대답이, “노무현 대통령과 비슷해”였다. 기존 질서나 관행을 무시하고 나름대로 분명한 주관을 가지고 있다는 점에서 아마도 같을 것이고, 그 방향이 주로 대중 영합적이라는 점, 미국 중심의 세계 질서에 동의하지 않는다는 점에서는 정도의 차이가 있지만 비슷하다고 느꼈기 때문이다. 누구나 마찬가지로 공(功), 과(過)가 있겠지만, 부동산에 관해서는 노무현 대통령 스타일로 밀어붙인 정책들이 과(過) 쪽에 가깝다는 생각을 하고 있다. 시장과 정부의 관계를 워낙 비비 꼬아서 시장이 제대로 작동하기 어렵게 만들어놓았기 때문이다. 덧붙여서 노 대통령 본인의 말처럼 여기저기 대못을 박아놓아서 변화가 쉽지 않아 보인다.

참여정부는 5년간 강남 주택 가격 상승의 진원지로 지목받은 재건축을 다양한 규제로 가로막았다. 그 결과 강남의 주택 수급이 개선되지 않아 가격 상승의 불안감이 더욱 커졌다. 압력법술의 증기는 빼지 않으면서 불만 지핀 형국이다. 재건축을 용이하게 하는 방향으로 규제가 완화된다면 재건축 아파트의 가격 폭등을 피하기 힘들다. 세금 문제도 마찬가지다. 세금으로 주택 가격을 눌러놓았지만, 소위 범강남권 주택 수급엔 큰 개선이 없다. 따라서 세금을 완화해주기에는 부담이 있다. 범강남권을 염두에 둔 세금 폭탄이 침체를 거듭하고 있는 지방 시장에도 동일하게 적용되는 상황을 개선키 힘들다. 세금은 전국적으로 동일하게 적용되기 때문에 특정 지역과 나머지 지역을 달리 취급하기에는 제도 운영상 어려운 점이 많은 것이기 때문이다. 이런 문제들 때문에 대통령직 인수위에서도 부동산에 대해서 만큼은 극도로 신중한 모습을 보이고 있다. 1년 동안 그대로 간다거나 규제 완화는 개발 이익 환수를 전제로 한다거나 하면서, 물의를 일으킨 자문위원을 징계했다. 이런 신중함을 이해 못할 바는 아니다. 그러면 결국 부동산 시장은 참여정부 집권이 계속되는 것인가?

국민 주거 생활을 향상시키기 위해서든, 새 정부의 입지 강화를 위해서든 기존 정책을 고수하는 것은 바람직하지 않다. 다소 진통이 있더라도 시장을 정상화시키는 방향으로 새 정부가 주택 정책 색깔을 드러내야 한다. 주택 시장을 정상화하기 위해서는 여러 세제나 규제들을 폐기 내지 완화해야 할 것이고, 그 과정에서 일부 지역의 단기적인 가격 상승은 감수해야 한다. 참여정부라고 왜 ‘시장이 안정되면 무리한 제도들은 다시 정비하겠다’는 생각을 갖지 않았겠는가. 주택 시장은 워낙 심리적인 요인들이 많이 작용하니, 우선 강력한 정부 의지를 보여 투기 심리를 잠재우면 시장이 안정될 것으로 기대한 것이다. 그러나 참여정부의 각종 규제들은 수급 개선에 아무런 도움이 되지 않았고, 시장 불안 요인도 줄어들지 않았다. 새 정부는 시장을 중시하는 성향을 가졌다고 이해된다. 시장을 존중하는 것은 곧 국민의 뜻을 받드는 것이다. 그리고 주택에 관한 한 우리 국민은 모두 전문가다. 정부가 발표하는 정책들 하나하나가 수급에 어떤 영향을 미칠 것이고, 가격에 어떻게 반영될지를 금방 짐작하는 수준에 올라 있다. 이런 똑똑한 국민들을 상대로 투기 심리 운운하면서 심리전을 펼칠 생각은 아예 하지 않기를 바란다. ☺