노무현 대통령 주요 국정어록

부 동 산 과 주 택

차 례

1. 주거는 인간의 기본적인 권리
2. 부동산 투기는 단호하게 막아야
3. 합리적인 정책과 시스템이 필요합니다
4. 임대주택을 확대하겠습니다
5. 부동산정책에 대한 많은 오해들이 있습니다
6. 흔들리지 않고 끝까지 가는 것이 중요합니다

1. 주거는 인간의 기본적인 권리

□ 주거는 인간의 기본적인 권리

주거 문제는 새삼 설명할 필요 없이 중요한 문제입니다. 투자자금이 갈 곳이 없어 특정지역을 중심으로 한 부동산 투기에 쏠려 전체적으로 가격을 올려놓을 가능성을 낳고 있습니다. 상황에 대한 대비뿐 아니라 장기적으로 주택은 생활의 기본이기 때문에 집 때문에 고생하지 않도록 대책을 늦지 않게 세우도록 합시다.

(제6회 국정과제회의에서 2003. 5. 28)

집이 제일 소중합니다. 한 분 한 분 걱정이 많을 줄 압니다. 경제 어렵고 일자리도 마땅찮고 일자리가 있어도 벌이가 시원찮고, 그러나 여러분은 집 걱정은 덜어서인지 여러분 표정을 보니까 어려워도 행복해 보입니다. 사람의 생활이 안정되는 데 제일 기본조건이 나와 아이들이 몸을 눕히고 쉴 수 있는 곳, 밥 먹고 대화를 나눌 수 있는 곳, 주택입니다. 주택은 그만큼 소중한 것입니다. 인간의 기본입니다.

여러 가지를 잘 하려고 합니다만 그 중에서도 주택문제 하나만은 확실하게 하려 합니다. 돈 많은 사람 주택은 시장에서 해결하지만 어려운 사람들은 국가가 도와주지 않으면 앞으로도 어렵습니다. 특히 어려운 사람들의 주거 하나만은 정부가 책임져야 한다고 생각합니다. 최소한의 주택문제는 정부가 정책을 세우고 실행하는 것을 약속을 드리겠습니다. 얼마나 어떻게 짓겠다는 것은 조금 전 건설교통부 장관께서 말씀을 하셨으니까, 건설교통부 장관께서 이 정책을 착실하게 성의를 갖고 추진해 줘야 합니다.

(서민 주거안정 관련 현장방문에서 2003. 9. 3)

□ 부동산 문제, 서민의 입장에서 꼭 풀어야 할 숙제

서민들 관점에서 볼 때 정부가 해결해야 할 것이 2개 있습니다. 하나는 집값이고 또 하나는 사교육입니다. 이 문제를 해결해 주지 않으면 서민들의 휜 허리가 펴질 수 없습니다. 그래서 부동산 문제에 집중하고 있는 것입니다. 부동산 문제는 서민들 부담뿐 아니라 거품이 들어가면 경제 전체가 위험하게 되므로 경제 전반에서 부동산 문제를 다루는 것입니다. 하지만 서민의 입장에서는 주거의 문제입니다. 허리를 꼭 펼 수 있도록 해야 합니다.

(전국 교육장 오찬에서 2006. 5. 3)

2. 부동산 투기는 단호하게 막아야

□ 투기적 수요를 근절해야

금리소득 수준을 넘는 부동산 투기 초과소득은 전액 과세로써 환수한다는 수준의 정부 의지를 가져가야 합니다. 서민 주택문제를 반드시 안정시킬 것이라는 강력한 의지를 확고하게 밝혀 주십시오. 이러한 대책으로 인해 공급이 줄어들면 공공부문에서 공급을 늘리는 등 공급측면에서 따로 대책을 세우는 한이 있어도 투기수요를 줄여야 합니다. 지역, 가격에 따라서는 1가구 1주택의 경우도 적용한다는 의지를 가지고 국민적 합의를 만들어 갑시다.

건설교통부는 공급확대의 측면에서 지속적인 노력을 기울여 주십시오. 1가구 1주택에 대해서도 투기적 요소가 있는 부분은 지역을 한정해서라도 이를 배제해야 합니다. 이런 제도가 철저하게 시행되도록 인프라를 갖춰 실거래가격으로 100% 투명하게 자료가 축적되도록 해야 합니다.

지역간 수요·공급의 불균형으로 인한 가격불균형 문제를 해소하기 위해서도 국가균형발전정책을 강력하게 추진해 나갈 것이며, 지금은 유인책만 쓰고 있으나 필요하다면 더욱 강력한 정책을 검토할 것입니다.

부동산 가격이 오르면 임금이 오를 수밖에 없고 기업에도 큰 부담이 되는 등 부동산가격은 경쟁력의 핵심요소 가운데 하나이며, 기술혁신으로 흡수할 수 있는 것도 한계가 있는 만큼 비장한 각오를 가지고 국민을 설득해야 합니다.

(주택시장 안정대책 관련 제3차 경제·민생점검회의에서 2003. 10. 29)

부동산 문제 역시 크게 다르지 않습니다. 지난해 8·31대책을 내놓았을 때, 일부 정치권이나 일부 언론의 태도를 보면 입으로는 부동산정책에 찬성한다고 하면서도 실제로는 마치 부동산정책이 실패하기를 바라는 것처럼 그렇게 행동했습니다.

8·31대책의 후속 입법이 다행히 완료되었습니다. 앞으로 투기는 발붙이지 못하도록 할 것입니다. 집값을 안정시키고, 서민들의 내 집 마련의 꿈을 실현할 수 있도록 주택의 공급도 확실하게 늘려 나가겠습니다.

(신년연설에서 2006. 1. 18)

올 들어 일부 지역의 부동산 값이 다시 들썩거리고 있습니다. 시장원리와 맞지 않는 일시적인 현상이라고 생각합니다만, 정부는 만일의 사태에 대비해서 이미 예정했던 대로 추가적인 정책을 지금 검토 중입니다. 어떤 경우에도 부동산 투기가 서민들의 주거안정을 교란하는 일이 없도록 완벽한 조치를 취할 생각입니다.

(신년 기자회견에서 2006. 1. 23)

□ 부동산종합세는 투기를 막아 집값 인상을 억제하려는 것

부동산 가격이 폭등하지 않도록 안정시켜야 합니다. 안정되지 않으면 우리 사업은 실패합니다. 꼭 붙들어 둬야 합니다. 엊그제 부동산종합세제 발표했는데 찬·반양론이 있지만 땅값을 안정시킬 수 있는 정책입니다. 특별히 땅을 많이 가진 사람이 해당되지만, 여러분은 큰 손실 없습니다. 아파트 한 채 갖고 있는 중산층 정도에게는 별 관련이 없습니다.

부동산종합세 제안은 이 잘못된 구조를 고치려는 것입니다. 땅값을 반드시 잡겠습니다. 정당한 일로 이익을 얻는 것은 몰라도 땅 투기로 폭리를 취할 수 있는 일은 만들지 않겠습니다. 5년 뒤에도 앞으로 그런 일이 생기지 않도록 확실하게 만들어 놓겠습니다.

22평에 살고 있으면 25평으로 더 큰 집으로 이사 가고 싶을 것입니다. 꿈의 실현을 위해 그 정책을 지지해 주기 바랍니다. 우리 경제가 경쟁력을 가지려면 임금이 높아서는 안됩니다. 그런데 집세, 집값이 높으면 임금을 올리지 않을 수 없습니다. 집값을 낮춰야 임금을 낮출 수 있습니다. 서민주택은 임금인상을 억제하고 국가의 경쟁력을 높이려는 정책입니다. 이것은 국가경제로 봐서 꼭 필요한 정책입니다. 국가경제로 봐서도 서민생활 안정을 위해서도 부동산 가격을 안정시키고 주택문제를 잘 해결해 나가겠습니다.

(서민 주거안정 관련 현장방문에서 2003. 9. 3)

□ 부동산 가격 안정은 포기하지 않는다는 원칙과 일관성을 가지고 추진해야

최근 부동산 정책에 관해서도 마찬가지입니다. 집값을 반드시 안정시킨다는 정책은 변함이 없습니다. 다만 목표와 원칙을 지키는 범위 안에서 개별적인 정책들을 현실에 맞도록 유연성 있게 융통성 있게 구사해 나갈 것입니다.

또 한두 개의 현실적 정책을 가지고 부동산정책에 큰 변화가 있는 것처럼 여론이 흘러감으로써 국민들에게 매우 잘못된 신호를 줄 수 있고, 그것이 또 다른 부동산의 혼란을 초래할 우려가 있기 때문에 이 점에 관해서 다시 한 번 다짐을 드립니다.

부동산정책은 일관되게 가지고 가겠습니다. 공무원 여러분들도 정책수행에 있어서 이 점에 관해서 일관된 원칙을 견지해 주시고 믿음을 가지고 다른 정책도 거기에 맞추어서 추진해 주시기 바랍니다.

(수석보좌관회의에서 2004. 8. 24)

부동산정책의 답이 없는 것이 아닙니다. 어디로 가야 하는지 어떤 정책이 필요한지에 대해서 답이 다 있습니다. 그런 데도 이러한 정책이 채택되지 못한 것은 우리 사회의 뿌리 깊은 이해관계와 잘못된 관행 때문입니다.

부동산정책의 방향은 첫째, 모든 거래가 투명하게 이루어져야 하고 둘째, 투기로 얻은 초과이익은 철저히 환수해 투기적 심리가 사라지도록 하고 셋째, 시장이 투기적 세력에 의해 좌우되고 않고 세금의 전가가 일어나지 않도록 공공부문의 역할을 확대해 나가는 데 있습니다.

이러한 정책이 참여정부 이후에도 지속적으로 시행될 수 있도록 필요한 모든 정책수단을 강구하고 국민적 동의하에 추진해 나가야 하겠습니다.

(수석보좌관회의에서 2005. 6. 20)

□ 총론이 맞다면 지엽적인 문제로 전체를 무력화시켜서는 안 돼

정책이 발표된 이후 일부지역에서 가격폭등 등 이상 징후가 있는 것은 사실이지만 그것은 정책을 제대로 이해하지 못한 일시적인 현상에 불과할 것입니다. 아울러 이번 정책이 국회를 통과하게 되면 어디에서도 더 이상의 투기이익은 없다는 것을 분명히 알게 될 것입니다. 또한 가장 중요한 것은 국

회에서 법으로 통과되는 것입니다. 그동안 여야 모두가 부동산 안정을 위한 강력한 정책이 필요하다는 공감대가 있었기 때문에 큰 어려움 없이 통과될 것으로 기대합니다.

그러나 과거 부동산정책이 성공하지 못한 이유가 총론에는 모든 국민이 찬성하다가도 각론의 내용에서는 다양한 반대 목소리가 나오고 결국 정책의 핵심요소를 배제하거나 국회통과가 좌절되었기 때문이라는 점을 기억해야 할 것입니다. 국회에서 여야 정당의 태도보다 중요한 것은 국민여론입니다. 지금 여론에서는 총론이나 각론이나 정면 반대는 없습니다. 그러나 각론의 지엽적인 사안에 대한 이런저런 문제제기로 전체를 무력화시킬 수 있는 여론이 일어날 가능성이 있습니다.

보는 관점이나 인식에 따라 지엽적인 논란은 있을 수 있지만 큰 틀에서 차이가 없다면 작은 차이를 가지고 너무 흔들지 말고, 일단 큰 골격은 통과시키고 보완하는 방향으로 여론이 모아졌으면 좋겠습니다. 모든 사람에게 완벽한 정책은 존재할 수 없습니다. 최선의 정책이 있을 뿐입니다. 국민과 여론주도층에게 작은 지엽적 문제에 대한 시비에 흔들리지 않도록 호소하고, 국민의 뜻을 모아 국회에서 신속하게 통과될 수 있도록 간곡하게 협력을 당부해야 할 것입니다.

(부동산 관련에서 2005. 9. 2)

3. 합리적인 정책과 시스템이 필요합니다

□ 예측가능하며 일관성 있는 부동산정책이 추진되어야

장기적으로 예측 가능하며 일관성 있는 부동산정책이 추진돼야 합니다. 부동산정책이 종합적이고 체계적으로 추진될 수 있도록 국민경제자문회의에 부동산정책회의를 설치하세요. 부동산정책회의를 실무적으로 뒷받침하기 위한 기획단을 재정경제부에 두고 경제부총리가 각 부처에 걸쳐 있는 부동산 관련 정책들을 총괄하고 이를 부동산정책회의에 보고해 조정해 주십시오.

종합부동산세제 도입 등 보유세제의 개편은 올해 정기국회에 법안을 제출하기 전에 그동안 공청회에서 제기됐던 문제점과 시행과정에서 예측되는 문제점들을 사전에 강구하고 그 과세대상 및 세부담 정도를 국민들이 미리 알 수 있도록 하십시오.

향후 부동산정책을 수립해 나가는데 있어 부동산에 대한 전반적인 데이터베이스 등 기본적인 인프라를 갖춰야 합니다. 현재의 부동산 관련 통계를 재정비하고 주택에 대한 수요조사가 필요합니다. 이를 바탕으로 각종 정책수립 시 시뮬레이션을 통해 정책효과를 사전에 검증해 나가야 합니다.

(국민경제 자문회의에서 2004. 8. 11)

□ 과학적이고 합리적이어야 제대로 된 정책이 나올 수 있어

부동산안정대책 관련 부동자금이 부동산에 눈을 돌릴 수 없기 위해서는 부동산 실거래 가액을 포착할 수 있는 시스템의 구축이 중요합니다. 부동산 가격이 물가수준 안에서 안정돼야 합니다.

(경제·민생 점검회의에서 2003. 7. 14)

적어도 대통령은 거의 매일 부동산에 관한 통계를 보고 있습니다. 어제 저녁에 내가 보았던 통계는 우리나라의 공공 비축주택, 주택의 공공비축 비율이 OECD의 가장 낮은 나라의 절반도 되지 않는다는 겁니다. 이런 통계부터 또다른 것들까지 통계를 빠짐없이 보고 있습니다.

정책이나 책임 있는 연구단체라는 데에서 발표하는 수치가 과학에 근거해야 되는데, 사실 너무 과학성이 부족합니다. 국민들은 자기가 살고 있는 그 땅이나 자기가 만나는 사람을 중심으로 생각을 합니다. 저한테 누군가 와서는 국민들의 소득이 이만큼 높아졌는데 국민주택 규모를 아직까지도 25평 정도로 하고 있느냐고 합니다. 그래서 제가 듣고 그거 참 그럴 듯한 말인가 싶어서, 저도 부자니까요. 우리 국민소득이 얼마인데 국민주택 규모를 25평 정도로 해서 되겠느냐, 그거 30평 넘겨야지 했더니 30평형 하면 실제 실평수는 25평 정도밖에 안 되게 돼 있고, 그리고 그 수준의 주택을 가지고 있

는 국민의 숫자가 아주 적더라는 겁니다.

지금 실제 우리나라의 최저 주거기준과 비교해 보면 25평형은 아주 훌륭한 주택에 속하는데, 상당히 많은 국민들이 우리 국민들의 주거사정을 실제보다 훨씬 좋은 것으로 생각하고 있습니다. 그렇기 때문에 좀더 과학적인 자료와 근거를 통해 대책을 세우고 국민과 소통해 나가는 것이 절실합니다.

(주거복지정책 토론회에서 2006. 4. 25)

□ 수요에 맞춘 공급정책으로 전환해야

우리가 지금까지 주택정책을 하는데 있어서 먼저 주택의 수요를 전제로 목표로 설정하고 거기에 맞도록 정책을 세우지 못하고, 재원의 한계를 먼저 생각하고 그 범위 안에서 최선을 다하려는 수준에 머물렀습니다. 발상의 대전환을 아직까지 못했다는 것입니다. 그래서 이 부분에 대해서 이번에는 좀 각별한 결단을 해야 합니다.

주택공사는 과감하게 돈을 빌려서 사업을 하게 하고, 운용하는 과정에서 역금리나 손실이 발생하는 수준만큼 그것은 건설교통부 장관이 책임지시고요. 건설교통부 예산 갖고 부족하면 우리 부총리 옆에 계시지 않습니까. 조금 전에 재원조달에 최선을 다하겠다고, 여러 가지 방도의 재원조달 방법을 마련하겠다고 조금 전에 말씀하셨으니까, 이 때 확실하게 합시다.

최저 주거기준에 맞는 문제들을 제대로 파악하셔서 수요를 채울 수 있는, 양적으로 수요를 채울 수 있는 정책을 세워야 한다는 것입니다. 2007년도 계획을 세우고 예산 짤 때는 확실히 반영이 되도록 근본적으로 바꿔 주시기 바랍니다. 주택공사는 돈 빌려다 쓰십시오. 정부가 뒷감당하겠습니다. 딱 어느 수준까지 올려놓으면 다음에는 못 끌어 내립니다. 임기 중에 합시다. 그래서 재정능력에 맞춘 공급정책이 아니라 수요에 맞춘 공급정책으로 전환합시다.

(주거복지정책 토론회에서 2006. 4. 25)

□ 신도시는 선(先) 계획 후(後) 해제 원칙을 꼭 지켜야

현실적인 필요를 고려해 신도시를 건설하더라도 수도권 집중을 막을 수 있는 강력한 정책적 대안을 마련해야 합니다. 수도권은 선(先) 계획 후(後) 해제 원칙을 꼭 지켜 질적 수준은 한 단계 더 높이고 양적 팽창은 막아 수도권을 동북아 국제업무와 문화의 중심으로 발전시켜 나가야 합니다.

(건설교통부 업무보고에서 2004. 2. 12)

□ 주택가격 안정정책을 최우선으로, 건설경기에 대한 안정적 관리도 중요

주택가격 안정정책은 어떤 다른 정책적 이익을 희생하더라도 최우선 과제로 직접 챙기겠습니다. 앞으로 부동산 가격안정과 관련된 기본적이고 장기적인 정책에 대해서는 국민경제자문회의 등 대통령이 주재하는 회의를 통해 엄격하게 논의하고 결정하겠습니다. 일부에서 주택가격 안정정책에 대해 의구심을 제기하는데, 거듭 다짐합니다. 건설경기 하락 문제에 관해 전년 대비 감소보다는 국내총생산(GDP)에서 차지하는 비중을 비교하는 것이 중요합니다. 이상 과열 상태의 거품이 빠지는 것인지 아니면 장기적 추세에서 건설경기 자체가 위축되는 것인지 구별해야 할 필요가 있습니다.

주택부문이 건설 GDP에서 차지하는 비율을 확인해 보면 주택부분의 부양으로 건설경기 활성화에는 한계가 있다는 점을 확인할 수 있을 것입니다. 그러나 건설경기 침체는 경제에 부담이 되기 때문에 건설경기에 대한 안정적 관리는 매우 중요합니다. 특히 국민복지 확대와 관련된 사회간접자본(SOC) 투자수요를 각 부처에서 집중적으로 개발해 주십시오.

(국무회의에서 2004. 8. 23)

□ 지자체와 협력해야

참여입주자격·기준을 지자체 없이 중앙정부만 해도 됩니까? 복지수요가 제대로 파악되지 않은 상태에서 사업을 추진하는 것이 문제입니다. 복건복지부에서 인프라 구축, 시스템 완비 등 관련 문제를 점검할 필요가 있습니다. 탐탁지 않게 생각하는 지자체가 선호할 수 있도록 만들 유인책이 있습니까?

문제는 중앙정부의 적절한 통제 수단과 효과적인 인센티브가 얼마나 있는지가 불투명합니다. 이 문제에 대해서는 행정자치부가 철저히 검토할 필요가 있습니다.

근본적으로 문제를 분석해서 효과가 없으면 환수하고 넘길 것은 넘겨야 합니다. 임대주택에 관한 중앙정부가 1차적으로 추진하고 지자체는 거기에 상응하는 인센티브를 개발한 뒤 그때 가서 지자체에 넘기십시오. 수요가 있는 곳에 건설을 제대로 못 하는 게 문제입니다.

(국정과제회의에서 2005. 4. 27)

4. 임대주택을 확대하겠습니다

□ 주택은 시장에만 맡기지 말고 서민들의 주거안정에 기여해야

임대주택과 같은 서민들의 주거문제에 최우선의 관심을 갖고 최선을 다해 풀어 나갈 수 있도록 해 주시기 바랍니다. 주택공사나 토지공사는 경영수익을 올리는 것도 중요하지만 무엇보다 서민들의 주거안정에 얼마나 효율적으로 기여했나에 역점을 둬야 합니다. 부동산 시장의 안정을 위해 예고지표와 정책 수단이 효과적으로 연계될 수 있도록 관리해 주십시오.

공공부문 주택원가 공개는 관련 부처가 전문가들과 면밀히 검토해 충분한 여론수렴을 거쳐 가장 바람직한 방향으로 결론을 내 주셨으면 합니다.

(건설교통부 업무보고에서 2004. 2. 12)

주택공급은 시장기능에 의해 해결되는 것이 있고 시장에 맡기면 안 되는 것이 있습니다. 시장의 기능으로 해결되는 중형 이상의 임대주택은 시장에 맡기고, 시장이 해결하지 못하는 서민형 임대주택은 공공부문이 나서야 합니다. 사업자가 부도가 나면 입주자가 낭패를 보는 경우가 있는 등 민간임대 사업자만으로는 미덥지 못한 부분이 있기에 이에 대한 제도적 대비를 해야 합니다. 민간이 하는 것은 선이고 공공부분에서 하는 것은 효과가 없다고 인식하는 것

은 잘못된 것입니다. 공공부분도 경쟁도입과 혁신을 통해서 효율화가 가능한 만큼 필요한 부분에서는 과감히 나서서 수요를 충족해 나가야 합니다.

부동산 수요에는 소유에 대한 수요도 있지만 주거에 대한 수요도 있기에, 이것을 충족시킬 수 있는 임대주택정책은 부동산 공급을 위해서도 좋은 정책입니다. 주무부처는 따로 있지만 재정경제부가 주도적 역할을 해 줘야 합니다. 대불공단 미분양 사례에서 보듯이 경제력의 지역 간 불균형을 해소하는 균형발전이 중요합니다. 시장법칙에 반하지 않는 한 모든 수단을 동원해서라도 부동산 시장을 안정시켜 나갑시다.

(재정경제부 업무보고에서 2005. 3. 3)

□ 임대주택에 대해서는 완결된 정책을 마련해야

임대주택에 대해서는 완결된 정책을 마련합시다. 문제는 감세를 전제로 한 정책입니다. 궁극적으로는 주택의 가격에 연동된다는 점이므로 부동산 가격 안정이 병행되어야 합니다. 민간자본은 효율적이고 여유가 있으므로 민자를 동원하자는 것입니다. 그러나 민영은 항상 땅값은 오른다는 사고에 기초하고 있는 것이 문제입니다. 따라서 땅값 변화에 따라 주택을 수시로 팔 수 있는 민간을 경계해야 합니다. 주택시장은 특수시장이고 임대주택은 그중에서도 특수시장입니다. 정부가 공급을 조절할 수 있기 때문에 정부가 끌고 가야 합니다. 자금 동원도 싸게 할 수 있어야 효율적입니다.

정책은 완전해야 합니다. 단기적으로는 저소득층 주거안정, 장기적으로는 주택소유문화를 개선하는 데 정책의 목표가 있어야 합니다. 주택시장에서 생기는 모든 이익은 국민이 공유해야 합니다. 창조적 소득은 인정하되 투기적인 소득은 정부가 일체 인정하지 맙시다. 시장을 적절히 조정할 수 있는 정부 역량을 가져야 합니다. 주택공사와 토지공사의 역할이 크므로 국민의 불신을 해소할 수 있는 대책을 마련해야 합니다. 공기업을 관리하고 있는 예산처에서 공기업이 민간에 못지않은 투명성과 효율성을 가질 수 있도록 유도해야 합니다. 주택정책 전반을 포괄적으로 접근해서 정리하도록 해야 할 것입니다.

임대주택정책에 대해 국가와 자자체가 확실한 큰 비전을 가지고 가야 합니다. 예를 들면 불량주택 밀집지역을 매입 개조해서 살도록 할 수 있을 것입니다. 남은 임기 동안 확실하게 하겠습니다. 대신 청와대는 정책 추진과정에서 잘못이 있는지를 차질 없이 점검해 주기 바랍니다.

(수석보좌관회의에서 2005. 6. 20)

□ 임대주택은 주거복지정책

주택 관련한 정책은 한쪽으로는 부동산 투기를 억제하는 정책을 통해서 주택을 안정시키는 것이고, 한쪽으로는 투기 시장하고 아무 관계 없는 집이 없거나 아주 형편없는 집에 살고 있는 사람들의 주거복지 문제입니다. 그래서 부동산 시장의 문제는 이제 어느 정도 체제를 갖추어 놨기 때문에, 이제는 주거복지로 가야 합니다. 그래서 임대주택을 좀 대폭 확대하자 그런 것이지요.

실제로 국민임대주택 사업이 문민정부에 와서 상당히 중단돼 있었습니다. 중단돼 내려오던 것을 국민의 정부 말기에, 그것도 2003년 2월 달에「임대주택법」을 통과시켜 준 것이지요. 그 법에 의해서 참여정부에 와서 매년 10만 채씩 장기 임대주택을 짓고 있지요.

이것을 우리가 대폭 늘리려고 하는 것입니다. 본래 목표가 2012년까지 전체 주택의 15% 정도를 정부 임대주택으로 충당한다는 것이었는데, 이것을 2017년까지 한 20% 정도로 늘리자, 이렇게 목표를 수정했습니다. 그것이 현재 우리 주거복지에 대한 정책입니다.

(mbn 특별회견에서 2007. 5. 21)

□ 임대주택을 확대해야

그동안 시장금리가 너무 높아서 자금을 임대주택으로 투자할 수 없는 등 어려웠던 조건으로 인식이 낮았다고 볼 수 있습니다. 지금은 저금리 시대이며 앞으로 금리가 높아 지지 않을 것으로 전망되므로 이 금리 수준에서 자금을 관리하면 임대사업에 투자가 가능합니다. 민간 베이스에서도 가능하나 민간 베이스는 예측이 조금만 틀려도 문제가 발생하기에 공공부문이 백업해

야 합니다.

공공부문의 고유영역이 있습니다. 시장에서 주택을 구입할 수 없는 소득수준에 있는 사람도 많으므로 이는 시장원리가 아닌 공공 서비스로 해결해 줘야 합니다. 공공부문도 시장영역에서 임대주택 공급을 확대할 필요가 있습니다. 참여정부의 의지는 확고하며 좋은 안을 내면 모든 자원을 지원하겠습니다.

(건설교통부 업무보고에서 2005. 3. 7)

그동안 국민임대주택을 매년 9만 호씩 건립해서 서민들을 위한 주택은 착실히 공급해 왔습니다. 올해부터 2010년까지 수요가 많은 수도권에 연평균 36만 호 이상을 공급할 계획입니다. 민간 부문의 위축에 대비해 공공부문의 공급정책을 준비 중이며 곧 발표할 것입니다. 서민들의 주거복지를 위해 참여정부에 와서 임대주택 사업을 대폭 확대하였습니다. 임대주택은 10년 이내에 주거복지 선진국 수준으로까지 끌어올린다는 계획을 세우고 있습니다.

(신년연설에서 2007. 1. 23)

5. 부동산 정책에 대한 많은 오해들이 있습니다

□ 서민들의 어려움이 없도록 최선을 다하고 있어

부동산은 바로잡아진다고 생각합니다. 구조적으로 더 갈 수 없는 구조 위에 서 있기 때문에 아무리 배짱이 좋은 사람도 오래 버티지 못합니다. 작전세력이 오래가지 못한다고 저는 그렇게 생각합니다.

서민들의 수요, 마음 급한 수요, 가수요라고 할 수 있습니다. 마음이 급한 수요에 대해서 신뢰를 주는 것이 문젠데, 신뢰를 주도록 최선을 다하겠습니다. 실질이 있으면 신뢰를 주는 거라고 저는 그렇게 생각합니다. 실제로 준비하고 있습니다.

문제는 부동산 파동으로 인한 금융 부문에 다소 불안한 기미 없지 않았습니다. 이 부분에 대해서도 부동산과 함께 다잡고 있습니다. 큰 사고가 생기지

않을 것이라는, 이대로만 관리하면 큰 사고가 나지 않을 것이라는 보고를 받고 있습니다. 여러 사람에게 다시 확인하고 교차 확인하고 있지만, 그 점에는 큰 우려가 없는 것 같습니다. 다만 서민금융 부문에서 통계도 잡히지 않는 쪽에 걱정이 좀 있다고 해서 그 부분에 대해서 정부가 총력을 다해서 조사하고 대책을 세우고 있습니다. 그것도 아마 잘 관리할 수 있을 것입니다.

(신년인사회에서 2007. 1. 3)

□ 균형발전이 부동산값 상승을 불렀다는 것은 사실무근

균형발전정책 때문에 토지보상금이 많이 나가서 부동산값 올려놨다고 말하는 분도 계십니다. 전혀 사실이 아닙니다. 참여정부 들어선 뒤에 토지 보상금은 약 61조 정도 풀렸는데, 이는 기존 여러 사업들에 따라 풀린 것이지 균형발전과 관련해서 풀린 돈은 행정도시 3조뿐입니다. 그 돈의 행방을 추적해 보면 부동산 투기와는 관계없는 것으로 나옵니다. 2, 3% 정도 오른 수준 외에 관계가 없다고 보고 있습니다.

(지역언론 편집·보도국장 간담회에서 2007. 1. 30)

□ 차기 정부에서 건설경기 좋아질 것

조금만 멀리 보면 참여정부만큼 건설물량을 많이 준비한 정부도 없을 것입니다. 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 같은 국가 균형발전 사업이 준비를 마무리하고 올해 첫 삽을 뜨게 됩니다. 용산기지 이전, 비축용 임대주택 사업도 차질 없이 추진되고 있습니다.

앞으로 장기적인 전망을 가진 주택정책을 통해서 투기수요가 아닌 실수요자의 주택수요가 늘어나게 함으로써 주택 경기도 건강하게 활성화시켜 나가는 방향으로 정책을 잡아 나가고 있습니다.

앞으로 2012년까지 균형발전 영역에서 기반시설에만 약 56조 원의 투자가 이루어집니다. 이로 인해 유발되는 투자까지 합하면 101조 원을 넘을 것입니다. 건설경기와 지방경제 활성화는 물론, 우리 경제의 성장에도 큰 도움이 될 것으로 생각합니다. 그때 가서 인건비나 자재 파동이 일어나는 일이 없도

록 미리 차근차근 대책을 마련해 가고 있습니다.

물량뿐만이 아닙니다. 새롭게 건설되는 도시들은 건축, 환경, 문화, 정보통신, 교통 등 여러 면에서 세계 최고의 기술을 모아서 도시 건설의 모범을 보여 주게 될 것입니다. 세계의 많은 사람들이 이곳에 와서 건설 기술을 확인하고, 한국 건설 기업의 우수성을 배우고 갈 수 있는 그런 모범적인 도시를 만들어 나갈 것입니다.

(건설 60년 건설의 날 기념식에서 2007. 6.20)

□ 1가구 1주택자 양도세 그리 많지 않은데도 과장해 걱정

집을 여러 채 가지고 있는 사람들의 숫자는 그리 많지 않습니다. 저희가 충분히 집을 팔 수 있는 시간을 주었습니다. 그리고 또 실제로 1가구 1주택자가 내야 되는 양도소득세가 그리 많지 않습니다. 이것도 과장돼 있습니다. 예를 들면 6억 원 이상의 주택은 6억 이상 부분에 대해서만 양도소득세를 내게 되어 있습니다.

예를 들면 이렇게 한번 생각해 보시죠. 1991년에 1억 8,000만 원 주고 강남에 아파트를 샀던 사람이 금년 2월에 11억 받고 집을 팔았다고 하면 9억이 남게 됩니다. 9억의 양도 차익 중 양도소득세가 40%면 3억 6000만원 나와야 됩니다. 하지만 그렇지 않습니다.

어림도 없습니다. 실제로 6,800만 원입니다. 퍼센티지로 7.5%입니다. 그것 때문에 집을 못 판다, 이거는 근본적으로 세금이라고 내 본 일이 없는 사람들의 알레르기 반응이지요.

전문가들도 최고 세율만 생각하는 데, 정부가 그런 식으로 정책을 안 한다는 것이지요. 그리고 그 집 한 채 팔면 다른 데로 이사 가서 두 채 살 수 있습니다.

(mbn 특별회견에서 2007. 5. 21)

6. 흔들리지 않고 끝까지 가는 것이 중요합니다

□ 국가정책은 국민이 신뢰할 때 성과가 생겨

자유정책 환경이라는 것이 어떤 정책을 내놓았을 때 전 국민이 그것은 안 된다고 치부해 버리면 성공하기가 어렵습니다. 어떤 법도 국민의 10%만 완전히 무시하기 시작하면 불가능합니다. 정책이라는 것은 사람들이 원칙적으로 신뢰할 때 따르게 되면서 성과가 나는 것입니다. 잘 모르겠고 아닌 것 같기도 하지만 국가정책이니까 우리가 협력해서 이뤄 보자는 마음을 가지면 어려울 듯한 제도도 가능하게 됩니다. 하지만 확실한 것도 전 국민이 맞서 보자고 버티면 그것이 시행되기는 정말 어렵습니다. 법이나 권력이라는 이름으로 무엇이든지 강행할 수 있다면 5공이 왜 권력을 놓았겠습니까? 1차적으로 국민들의 동의가 필요한 것이 국가정책입니다.

일례가 지금의 부동산정책입니다. 부동산 가격 상승에 대해서 국민들이 너무 오랜 믿음을 가지고 있고, 또 한편으로는 대통령이 강남 사람들한테 무슨 유감 있는 것 아닌가하는 오해가 있습니다. 결코 그렇지 않습니다. 부동산에 거품 파괴 현상을 이겨 내고 편안했던 나라가 없습니다. 우리나라든 외국이든 부동산에 거품 들어가 꺼질 때 그 경제가 위기에 빠지거나 심각한 몸살을 앓게 돼 있습니다. 이것을 막아야 한다는 것입니다.

그래서 부동산정책을 내놓았는데, 안 될 것이라고 생각하는 사람이 너무 많습니다. 일부 언론까지 거기에 합세하니 국민들도 안 된다고 생각하고 버티는 것입니다. 나는 확신을 가지고 있습니다. 나중에 종부세 한번 내 보시면 알게 됩니다. 저도 가난한 사람은 아닙니다. 그러나 저는 제가 퇴임 후에 어떤 집에 살까를 들여다보면서 종부세 계산합니다.

일부 언론들하고 부동산 투기하는 사람들은 이 정책이 잘 안 될 거라고 생각하지만 이 세금제도는 노무현 정권이 끝나도 안 바뀌게 되어 있습니다. 지금도 여소야대 국면에서 이 법이 통과되는데 이것을 뒤집는 법은 얼마나 어렵겠습니까? 한번 생각해 보십시오. 그렇게 호락호락하지 않습니다. 그럼에도 불구하고 정책이라는 것은 이렇게 심리적으로 가는 측면이 있습니다.

(동반성장을 향한 중소기업인 초청 오찬에서 2006. 5. 19)

□ 모든 정책적 역량을 집중하여 부동산 문제 해결할 것

최근 부동산시장에 대한 국민 여러분의 불안과 염려를 잘 알고 있습니다. 특히 집 없는 서민 여러분의 상실감은 말로 다하기 어려울 것입니다. 정부는 8·31대책의 기본골격은 그대로 유지하면서 불안한 부동산 시장을 조기에 진정시킬 수 있도록 하겠습니다.

우선 신도시에 공급되는 주택 분양가를 인하하여 서민들의 내집 마련 기회를 늘리고, 주변 집값의 상승요인으로 작용하지 않도록 하겠습니다. 신도시 개발기간도 최대한 단축해서 공급확대의 효과가 조기에 나타나도록 하겠습니다. 이를 통해 수도권지역에 매년 30만 호의 주택을 차질 없이 공급하겠습니다.

정부는 지금 아파트 분양원가 공개를 확대하는 방안을 검토하고 있습니다. 이러한 원가공개 확대가 실질적인 분양가 인하로 이어질 수 있도록 제도적 장치를 마련하겠습니다. 주택금융 분야에 대해서도 지도와 감독을 강화하겠습니다. 주택금융의 급격한 증가는 부동산 가격을 상승시킬 뿐 아니라, 금융건전성을 약화시켜 국민경제의 체질을 부실하게 합니다.

부동산 시장의 안정은 민생경제 회복과 기업경쟁력 강화를 위한 필수요건입니다. 정부는 모든 정책적 역량을 집중하여 부동산 문제를 해결해 나가겠습니다.

(2007년도 예산안 및 기금운용계획안 제출에 즈음한 시정연설에서 2006. 11. 6)

□ 반대와 흔들기가 더욱 강력한 정책 불러

단번에 잡지 못해서 혼란을 드려 죄송합니다. 이번에는 반드시 잡힐 것입니다. 부동산 문제를 한번에 잡지 못한 이유는 반대와 흔들기 때문이었습니다. 그러나 정책 흔들기는 더 강력한 정책을 채택하는 결과가 됐습니다. 반대가 있으니 처음부터 강력한 정책을 통과시킬 수가 없었습니다. 그래도 어느 정도 효과가 있을 만한 정책이었는데 일부 부동산 언론은 효과 없을 것이라고 흔들고 야당은 장차 제도를 뒤집을 듯이 흔들었습니다. 그러다 보니 다시 오르고 다시 강력한 정책을 채택하는 결과가 된 것입니다. 흔들어서 더

강력한 정책이 만들어진 셈이니 부동산 신문으로서는 결과적으로는 자승자박이 되었습니다.

더 이상 부동산 투기로 이익을 얻기는 불가능하게 되었습니다. 그동안에 나왔던 모든 투기억제정책이 전부 채택되었습니다. 그중에서도 보유세, 거래가격의 공시제도는 가장 오랫동안 주장되어 온 정석적인 정책, 강력한 수단입니다. 전체 주택소유자의 2.4%인 23만여 세대에게만 해당되는 세금이니 뒤집지는 못할 것입니다. 통계가 투명하니 억지는 할 수 없을 것입니다.

(신년연설에서 2007. 1. 23)

□ 부동산 대책은 차기정부에서도 계속될 것

부동산 대책은 국민의 요구에 따른 법이기 때문에 차기 정부에서도 쉽게 바뀌지 않을 것입니다. 따라서 국민들은 형편에 맞게 집을 사되, 무리하게 빚을 내서 살 필요는 없습니다. 앞으로 부동산 가격이 그렇게 많이 오르지는 않을 것입니다.

(신년기자회견에서 2007. 1. 25)