

MBC 100분 토론-노 대통령에게 듣는다

③ 원가공개 뒤 공급부족 없도록 최대 노력

- 민간사업자 건설 포기 않게 대책 마련할 것 -

■ 부동산

▲ 진행자 손석희 = 전세라든가 부동산 대책에 대해서 질문이 있으셨기 때문에 그 문제로 바로 좀 넘어갔으면 좋겠는데요, 사실은 한 가지 질문마다 답변을 이미 해 주셨기 때문에, 그리고 또 여태까지 나왔던 말씀이 많이 중복되기도 했고요, 그래서 조금 다른 측면으로 접근하고 싶은데, 이게 사실 부동산 문제는 다른 측면으로 접근할 것도 사실 별로 없습니다. 문제는 집값을 잡느냐 못 잡느냐 하는 문제인데요, 많은 분들이 느끼기에, 지금 참여정부의 여러 가지 대책이 나왔습니다마는, 예를 들어서 10.29였죠? 그다음에 작년엔 8.31, 금년에 3.30, 그래서 정부에서는 그런 표현을 합니다. ‘장편 대하드라마다,’ 그래서 ‘성공할 것이다’ 이렇게 얘기를 하는데, 실제로는 (집값이) 뛰고 있기 때문에, 그것이 국지적이든 아니든... 지금 정부에서 가장 주시하고 있는 버블 세븐(bubble seven) 지역이 오히려 더 뛰었다는 그런 결과가 나와 있거든요? 왜 뛰었다고 생각을 생각하시는지요?

“집값 오르는 강남 아파트는 ‘명품’ …시장 원리와 맞지 않아”

노무현 대통령 = 시장 메커니즘이 부분적으로 통하지 않는 부분들이 있습니다. 예를 들면 우리가 상품이라는 것은 사용 가치라든지 수요 공급에 의해서 가격이 결정되어야 되는데, 흔히 말하는 세계에서 하나밖에 없는 다이아몬드라든지 또는 특수한 수량이 제한돼 있는 명품이라든지 이런 것은 일반 시장의 수요 공급에 의한 가격 결정의 원칙이 적용이 안 됩니다.

그러니까 지금 강남의 일부 아파트 몇 개라든지 이런 것이 명품이거든요. 이걸 사용 가치도 생각 안 하고, 돈이 너무 많은 사람들이 사용 가치도 생각 안 하고 수요 공급도 생각하지 않고 무조건 사 버리는 이런 것이 있거든요. 이런 것 때문에 강남 일부 아파트의 가격은 수요 공급, 시장 원칙하고는, 시장 원리하고는 맞지 않게 움직입니다. 이것이 이제 다른 데 영향을 미치고 하는데, 저는 ‘그러나 결국 오래 못 간다’ 이렇게 말씀드리고 싶습니다. 반드시 오래갈 수는 없습니다.

그리고 우리가 보호하고자 하는 부동산은 그런 명품 부동산 같은 것은 사실은 좀 내버려 뒀다 다른 데 심리적 영향을 미치지 않으면 그 사람들이야 뭐 비경제적 사고로 경제 활동을 하는 사람들의 문제는 좀 제쳐뒀다 민생의 문제는 아니라는 것이죠. 민생에 관련된 것, 그 다음에 우리가 생산 활동 하는 사람에게 소위 상품의 생산 원가에 관련된 문제, 이런 문제에 관한 한은 확실히 잡아 나갈 수 있습니다.

▲ 대략 이런 문제 때문이 아닐까요? 그래도 뛰는 것은 정부 정책에 대한 어떤 신뢰, 물론 신뢰를 가져달라고 말씀하십니다마는, 그렇지 않은 예가 몇몇 군데에서 발견되기 때문에 더욱 더 그런 현상이 일어나는 것이 아닌가... 예를 들면 아까 잠깐 얘기가 나왔습니다만, 판교 분양가도 오래 전

얘기도 아니고 금년 1월에 바로 1000만원 정도로 한다고 얘기했다가….

“판교 분양 급등은 공기업 폭리 취하기 위한 것 아니다”

- 다시 설명을 드려야겠네요. 그렇습니다. 판교 그 질문이 있었는데… 판교를 우리 건설교통부에서는 좀 촘촘히 지으려고 했습니다. 그런데 환경부에서 그것을 용납하지 않아서 용적률을 많이 낮추어버렸습니다. 많이 낮추니까 자연히 땅이 넓어지고, 세대 당 토지 지분이 넓어지고, 땅값이 엄청 많이 치이게 된 것이죠. 그런 것이 판교 가격의 핵심적인 것이지, 아마 판교에 서민 주택 지은 사람들, 서민 주택이라고 말할 수 있을지 모르지만 소형을 지은 우리 공기업들이 아마 거기에서 폭리를 취하고 값을 올리고 이런 건 아닐 것입니다.

또 하나 있다면, 그 부분이 인기가 있기 때문에 채권 입찰을 하지 않습니까? 채권 입찰이라는 것은 사실은 시중 가격을 다 그대로 반영하고, 그 채권 가지고 또 다른 공익적 사업에 쓰는 것 아닙니까? 그런 것인데, 그것을 가지고 ‘부동산 가격을 올렸다’ 이렇게 보이는 측면도 있지만, 그건 또 다른 측면에서 볼 수 있는 여지가 있습니다.

▲ 환경부도 이 정부고요, 건설교통부도 이 정부인데, 그렇다면 총체적으로 정부에 대한 어떤 신뢰가 그것 때문에 흔들리는 것이 아닌가, 왜냐 하면 값이 1000만원에서 한 1200, 300만원이면 모르겠는데 1800만원이면 거의 두 배로 뛰었기 때문에 굉장히 크게 논란이 되지 않았습니까? 그래서 그런 신뢰성 문제가 생기는 것 같고요. 또 하나는 최근에 문제된 것인데—물론 이걸 서울시에서 주관해서 한 것이긴 합니다만—은평 뉴타운 같은 경우에도 굉장히 많이 고가의 분양가가 나와서 결국 이제 그 일이 뒤로 미뤄졌는데, 그러면서 나온 것이 후분양제였습니다, 오세훈 서울시장이 발표한 것이. 그러면서 오세훈 시장이 뭐라고 얘기했냐면 ‘다른 민간 조합

형태로 추진되는 뉴타운도 앞으로 이제 많이 하게 될 텐데, 그것도 후분양제로 할 수 있도록 정부에다 법안 개정을 요구하겠다' 이런 얘기를 한 바가 있는데, 혹시 그것 받아들이실 생각이 있으신지요.

“정부도 후분양제 계획 이미 수립…정책 급변 없이 신중 관리”

- 지금 원칙적으로 정부는 그 방향으로 가도록 이미 계획을 잡아 놓고 있는데, 속도를 좀 더 앞당기자는 것 아니겠습니까? 처음에 이제 그렇게 기간을 둔 것은 또 그 나름대로 이유가 있을 것입니다. 건설업을 하는 사람이 그 분양 시기에 따라서 자금의 소요가 훨씬 달라지거든요. 그렇기 때문에 이제 지금의 이 관행이 건설 자문에 30% 정도만 투자하고 분양해 가지고 그 돈으로 집을 짓는데, 후분양으로 하자면 전부 자기 돈으로 해야 하니까 자금을 어디서 빌려야 하고 또 거기에 많은 이자도 지불해야 되고 담보도 제공해야 되고, 그렇게 되니까 신용이 있는 업체들은 빌릴 수 있고 또 못 빌리는 업체는 도산할 것이고... 이런 제도가 변화하는 과정에서 그 충격을 줄여줘야 되는 것이 있죠.

어떻든 간에 서울시장이 그와 같은 것을 하게 되면 정부 정책에도 일단 충격을 줍니다. 그래서 전부 다시 한 번 이것을 검토하는 계기는 될 것입니다만, 그래서 최대한 당기려고 하지 않겠습니까만, 그러나 전체 부동산 공급 시장을 한꺼번에 교란시키는 그런 급작스러운 정책의 변경, 말하자면 분위기 따라서 정책이 이리로 갔다 저리로 갔다 그렇게 하는 일은 없도록 아주 신중하게 관리해 나갈 것입니다.

▲ 그런데 후분양제 얘기가 나오면 당연히 분양 원가 문제가 나오는데요. 지금은 물론 공공 부문에 한해서 분양 원가를 공개한다고 하지만 대략 한 일곱 가지 부문으로 뭉뚱그려서 하기 때문에 세부 사항을 공개하라는 것이 시민단체들의 의견입니다. 아마 오늘 이 시간 시민단체들이 보면서 특히

이 질문은 꼭 해 달라고 요구하고 있을 텐데요, 분양 원가 공개 문제, 당초에 노무현 대통령께서 말씀하실 때에 ‘시장 논리에 따라 이러는 게 아니냐?’ 이런 말씀을 하셔서 가지고 반대하시는 입장을 표명하신 바가 있습니다. 그런데 그 생각은 아직까지도 일단 변함이 없으신지요.

“공급부족 없도록 대대적 주택공급 계획 세우고 있어”

- 지금은 제가 분양원가공개제를 반대할 수가 없네요. 왜냐하면 많은 국민들이 그렇게 믿고 있고, 많은 시민사회에서 그 주장을 하고 있기 때문인데... 내가 그때 그 부분에 대해서 반대 견해를 표명했던 것은 이유가 있습니다. 지금 예를 들면 부산에는 아파트 미분양이 이제 쌓여가고 있거든요. 미분양이 많이 쌓이면 금리 계속 물고 물고 하다가 결국은 염가로 손해보고 처분해야 됩니다. 그것도 안 돼서 도산하고 하거든요.

또 잘 되는 데서 집 짓지 않습니까? 되는 데서는 원가 공개해 가지고 원가 이상 못 받고 또 미분양난 곳에서는 적자보고, 그럼 그 적자도 우리 정부에서 물어 줘야 될 것 아니냐, 말하자면 아주 인기가 좋은 곳, 예를 들면 판교 같은 곳에서 돈을 못 벌게 억제하면 또 장사가 잘 안 되는 데서는 정부가 물어 줄 거냐? 이런 문제가 답이 안 나와서 어렵지 않겠느냐?

그리고 주택공사도 마찬가지입니다. 토지공사도 토지를 개발할 때 수요가 좋고 목이 좋고 살 사람이 많은 곳에서 개발해서 돈을 많이 남겨 가지고 그 다음에 이제 공단이 귀하고 또 별 인기 없는 곳에 거기 가서 공단을 해 놓고 거기에 염가로 한다면 임대 토지, 임대 부지를 제공해 주어야... 사업을 그렇게 해야, 공익사업이라는 것이 그런 것이거든요. 그런 것인데 이걸 전부 원가연동제로 묶어버리면 이제 그와 같은 융통성 있는 사업을 할 수 없고 전부 국민의 세금으로 부담을 해야 되는 것이죠. 정부가 계속 뒷돈을 대줘야 하는 것입니다. 그렇게 또 못 하라는 법도 없죠. 정부가 그렇

게 해야 합니다. 해야 하는데, 이런 여러 가지들이 엉켜 있기 때문에, 제가 그래서 ‘원가 공개에 대해서 좀 신중하자’ 오히려 반대 의견을 표명했는데, 지금은 국민들이 제 생각과 달리 그건 다 공개하는 것이 좋겠다고 또 바라니까 그 방향으로 가야 되지 않겠습니까? 그건 뭐 저도 거역할 수 없는 흐름이라고 봅니다.

신중하게 해야 하고, 다만 궁극적으로는 그리 되면 개인사업은 개인사업대로 알아서 할 일이고, 만일에 개인사업자들이 그런 제도하에서는 집을 못 짓겠다고 하는 경우도 생각할 수 있기 때문에 공공 분야에서, 소위 주택공사라든지 토지공사라든지 이런 쪽에서 대대적인 주택 공급을 할 수 있는 그런 계획을 지금 세우고 있습니다. 왜냐하면 시장을, 시장을 강력하게 통제하면은 일반 민간업자들은 사업을 할 수도 있고 안 할 수도 있는 거니까, 뒤로 빠질 경우에 대비해서 공공 부문이 집중적으로 좀 투자를 할 수 있게 정부는 계획을 가지고 있고요.

그래서 어디로 가든 공급이 달라지 않게, 값이 폭등하지 않게, 어쨌든 부동산, 우리가 있는 지혜를 다 짜내고 다 짜내서 부동산 잡을 테니까요, 우리 서민들이 집값에 너무 불안해하지 않았으면 좋겠습니다.

▲ 원가 공개 부분에 있어서는 여전히 생각이 안 바뀌셨을 것 같아 가지고 제가 굉장히 많은 질문을 준비했는데, 지금 생각을 좀 바꿔 주신 것 같아서 대부분의 질문을 지금 다 버렸습니다.(웃음) 그런데 방법에 문제가 있는데요, 어떤 순서에 의해서 원가 공개가 어느 부분까지 가능하시리라고 생각을 하십니까? 제가 아까 말씀드렸던 대로 혹시….

- 그 문제에 좀더 들어가면, 제가 사실은 우리 건교부의 주택정책국장 잡고 꼬치꼬치 묻고, 한참 묻고도 못 알아들어서 다시 묻고, 그렇게 하는 분야거든요? 그러니까 그것을 제가 여기에서 답하기가 좀 어렵지 않겠습니

까? ‘이렇게 하면 어떻게 되냐? 저렇게 하면 어떻게 되냐?’ 막 물어도
요, 한 두 시간 묻고 가고 난 다음에 또 곰곰이 생각해 보니까 또 의문이
생겨요. ‘이런 건 또 어찌냐?’ 고 또 전화해서 또 물어보고… 그런 것이
부동산 정책의 세밀한 부분입니다. 그래서 지금 우리 경제보좌관실이 거의
부동산 정책에 매달리다시피 몇 사람이 이것만 하고 있는데도 내가 불쑥
질문하면 즉답을 못 해 가지고 나중에 대답해 주겠다고… 실력 없는 사람
은 아닙니다. 그만큼 이게 복잡한 문제인데, 오늘 다 대답하라면, 저 대답
못 해요.

“건교부·경제보좌관실 연구해 가급적 많이 공개하는 쪽으로”

▲ 예, 알겠습니다.(웃음) 그런데 이건 좀 여쭙고 싶네요. 원가 공개를 하게
되면, 그동안에 대개 나왔던 얘기들이 뭐냐 하면, 거기서 얻는 이익을 가
지고, 그러니까 원가 공개 안 하고 예를 들면 공공 개발 같은 것에서도 거
기에서 얻은 이익을 가지고 다시 뭐 영구 임대 주택을 준다고 이런 쪽으
로 투자를 해 온 것 아니겠습니까? 그런데 시민사회 요구는 그거였습니다.
그렇게 하는 것—두 가지 방향이었는데요—하나는 그렇게 하는 것도 시민
사회에 어떤 동의를 구해서, 즉 투명한 공개 절차를 통해서 동의를 구한
다음에 이익을 남겨서 투자하면 괜찮지 않느냐 하는 것과 또 하나는 공공
임대 주택이야말로 정부 책임하에 하는 것인데 왜 그것을 소비자들한테 전
가하느냐 하는 문제였거든요? 두 번째 경우에 대해서 질문을 드리겠는데
요, 그렇게 해서 만일에 공개를 하고 별로 남는 것이 없어진다면 공공 임
대 주택에 대한 재원은, 그것을 짓는 데 그 재원은 어떻게 마련할 것인가
하는 문제가 남거든요?

- 말하자면 다른 데서 벌어서 쓰면 좋겠는데 안 되니까… 어차피 이제 돈
을 빌리죠. 주택 채권도 발행하고, 또 경우에 따라서는 사채도 발행할 수
있는 것이죠. ‘사채놀이한다’ 는 사채가 아니고 회사채입니다.

결국 금융 시장에서 자금을 동원해서 집을 짓고 수익을 얻고, 그러나 이게 이제 공공사업이기 때문에 수입이 아무래도 이자를 못 따라 갈 수 있거든요? 관리비하고 다 하면... 못 따라 가는 차액만큼을 정부가 부담하는 쪽으로 그런 방향으로 계획을 잡아보라고 지시를 했는데, 어디까지 갔는지 모르겠습니다.

공공 부문이 사업을 빚내 가지고 하고, 그 이자 그걸 전부 다 임차인이나 서민들한테 다 내라고 하면 그래도 싸긴 싸지만 부담이 많으니까, 아주 어려운 사람들을 위해서는 좀 더 많은 이자로 인한 손해 생기는 것은 정부가 부담하자, 그렇게 가자고 지금 계속 몇 번 독촉했는데, 이 다음번에는 아마 우리 건교부 장관하고 주택공사에서 저한테 보고를 할 것입니다. 그런데 그게 어려운가 봐요, 빨리 안 올라오는 것을 보니까... 사업 조직을 만들고 이렇게 해야 하니까 임기 안에 그건... 하여튼 공공주택사업부를 확실하게 좀 이렇게 확충해 놓고 하겠습니다.

▲ 민간 부문까지 세부적인 원가 공개도 생각을 하고 계신 건가요?

- 그 부분은 조금 전에... 제가 그 전에는 반대를 했는데 이제 반대를 할 수가 없게 됐으니까... 그렇다고 해서 내가 그것 하라고 지시할 형편도 또한 아닙니다. 그래서 건설교통부에서 좀 더 연구하고, 우리 경제보좌관실도 좀 더 들여다보고, 그렇게 해서 그쪽에 최종적인 결론을 가져오면 제가 그때 판단해야 하는데, 어쨌든 가급적이면 많이 공개하는 쪽으로...

왜냐하면 그렇게 됐을 때 민간 사업자가 건설 공급을 전부 포기해 버렸을 경우, 집짓기를 포기할 경우가 발생하지 않도록 해야 하거든요? 거기에 대한 대비책을 전부 마련해 가면서 이렇게 한번 정리를 하겠습니다.

▲ 알겠습니다. 확인차 질문을 다시 드렸던 겁니다, 민간 부문에 있어서는… 당연히 그런 방향으로 말씀하셨으리라고 생각이 들긴 들었는데요. 자, 아무튼 그 부문에 있어서는 노무현 대통령께서 많은 시간을 절약해 주셨기 때문이에요, 이 원가 공개 문제에 있어서는….

- 좀 까다롭긴 했지만 부동산 얘기를 많이 한 것은, 저로서는 감사하게 생각합니다. 사실은 부동산 정책이야말로 경제 정책에 있어서 핵심이라고 봐야 됩니다. 아주 중요한 문제이기 때문에… 부동산 정책이 잘못되면 우리 생산 업체의 경쟁력도 결국 떨어지게 돼 있습니다. 왜냐하면 집세가 비싸면서 월급 더 내라고 노동자들이 아우성치게 돼 있고, 사업장도 전부 다 세금 또 더 내야 되는 것이고, 그다음에 공장 투자할 때도 투자 원금이 크게 들어가는 것이고, 어느 모로 보나 이걸 경쟁력을 떨어뜨리는 것이죠.

▲ 알겠습니다. 사실은 이 문제는 뭐 세금 정책과 함께 원가 공개가 있어야만 그것이 효과를 높일 수 있다라는 주장이 있어 왔기 때문에 그렇게 간다라는 방향으로 저희들은 이해하겠습니다.

- 그 방향으로 저도 같이 한번 검토해 보겠습니다.