

“文정부 부동산정책 무식한 땀질... 공부도, 소통도 안해”

“공급 않고 늘리는 척 외형만 급조 임대차3법은 집주인에게 화풀이용”
‘무모한 표가르기 계산 ‘포퓰리즘’ 비판

부동산 전문가 김현아 통합당 비대위원

문재인 정부의 부동산 정책이 나온 직후 지난 6~7월 서울 강남권에서는 희귀한 일이 벌어졌다. 부모 세대로부터 집을 증여받는 젊은이들이 늘었다. 이를 두고 김현아 미래통합당 비상대책위원은 “증여세가 양도세보다 부담이 더 적기 때문”이라고 했다. 김 위원은 한국건설산업연구원·서울시정개발연구원 등에서 연구원을 지낸 부동산 전문가이다.

김 위원은 10일 본지와와의 인터뷰에서 문재인 정부의 부동산 정책을 ‘실패’라고 단언했다. 김 위원은 정부가 땀질식 부동산 정책을 남발해 국민 혼란만 부추겼다고 지적했다. 이 때문에 정부 정책에 대한 불신도 커졌다고 했다. 다음은 인터뷰 일문일답.

-지난 4일 정부의 부동산 공급 대책에 대한 총평을 한다면.

“본질은 바뀌지 않았다. 대신 외형만 시장의 요구를 수용한 정책이라고 보여진다. 정부는 그간 공급이 부족하지 않다고 했다. 그러면서 수요 관리만 하며 투기를 억제했다. 그러더니 뒤늦게 공급 정책이라며 급조해서 (정책을) 냈다. 그 중에 현 정부가 비판하던 전 권력 정책 내용도 그대로 가지고 왔다. 현 정부 철학과 위배되는 공급대책인 것이다. 대표적으로 그린벨트·녹지 해제, 고밀의 아파트 공급 대책 등이다. 이는 급조된 정책으로, 내용적으로도 허접하다고 평가한다.”

-이번 공급 대책 중 3기 신도시 용적률 상향은 어떻게 보나.

“우리나라 신도시의 가장 큰 문제는 집만 짓고 관련 인프라가 조기에 마련되지 않는다는 거다. 30년된 1기 신도시도 여전히 그 문제가 해결이 안 됐다. 지방으로의 공공기관 이전 문제를 한번 보자. 기업 유치가 수도권 안에서 집중되고 (서울 밖으로) 분산되지 못하고 있다. 1기 신도시가 베드타운으로 전락한 이유 중 하나다. 3기 신도시도 이 문제에서 나아가지 못한다. 3기 신도시 특히 (1기 신도시보다) 입지적으로 서울에 가깝다. 도시계획적 측면, 공간구조에 있어 서울의 연담화(鏈擔化)가 이뤄질 수 있는 것이다. 이에 비효율성, 도시 간 양극화를 촉매할 수 있다. 정부는 이에 대한 보완장치도 마련되지 않은 상황에서 서울에 가까운 빈땅만 찾아

공급 대책을 내놨다. 과거처럼 수도권 안에서의 빈땅만 찾아서 집만 지어대는 공급대책을 답습하고 있다.”

-태릉 골프장 등에 신규 택지를 공급하겠다는 대책도 있다.

“그것도 그린벨트이다. 코로나 사회가 되면서 주거가 더 중요해졌다. 이 시대의 사람들에게는 넓은 주택에 살 수 없으면 집 밖으로 나왔을 때 공공의 공간(space·스페이스)이 있는지가 제일 중요해졌다. 지금 정부의 공급 확대 정책이 이와 부합하는가? 그렇지 않다고 본다. 이 측면에서 보면 태릉 골프장을 지역 주민들이 이용할 수 있는 복합 문화공간 등으로 만드는 것이 더 중요하다. 주변에 이미 주택으로 지어진 곳의 용적률을 높여서 쾌적도 혹은 이용도를 높이는 방법을 강구해야 한다. 그러나 정부의 공급 대책은 이와 완전히 거꾸로 가고 있다. 특히 서울 집값 문제를 잡겠다고 1기 신도시 주민들을 더 살기 어렵게 만들고 있다. 서울 길목에 집을 지으면 신도시 주민들이 서울을 오가는 게 어렵다.”

-재건축 사업장에서도 반대 여론이 높다.

“(공공참여형 공급) 대책을 보면서 동상이몽이라고 생각했다. 조합들과 정부가 생각하는 규제 완화가 다른 듯 하다. 여기서 현 정부의 가장 큰 문제가 드러난다. 공부도 안 하고 소통도 안 한다는 점이다. 재건축 사업장 입장에서 보면 참여할 유인책이 없다. 강북 지역의 재개발 (사업장) 입장에서 유인책이 중요한 게 아니라 재정적 지원을 해줘야 한다는 점이다. 강북 재개발은 추가 부담금을 감당 못 하는 사람들이 많다. 용적률을 더 줘서 개발이익을 공공으로 환수하게 되면 조합원들은 사업을 할 수가 없다. 조합원들에 대해 (제각기) 다른 재정적 지원이 필요한데, 정부 정책에는 이러한 내용까지 다 담았는지 모르겠다. 그리고 지금 경기도 과천 등에서도 마찬가지 아닌가. 오죽하면 더 불어민주당 의원들도 나서 (정부의 공급대책에 대한) 반대 시위에 참여하겠는가.”

-이와 공급 대책 실효성에 대해 어떻게 보는지.

“사전계약제는 정말 허수라고 생각한다. 이는 과거 MB 정부 시절 사전예약



김현아(사진) 미래통합당 비대위원이 10일 국회 본청에서 본지와 만나 문재인 정부의 부동산 정책에 대한 의견들을 밝히고 있다. 사진=이종현 기자

제를 모티브로 가져온 것이다. 아예 똑같은 내용이다. (그런데 현 정부는) 설계도도 없이 집을 청약시키겠다고 한다. 분양가로 확정되지 않은 상태에서. 그러면 누가 청약을 하겠는가. 그리고 나중에 그런 민원을 누가 받겠나. 말이 안 되는 정책이다.”

-정부는 2017년 임대사업자에 대한 혜택을 준다고 했다가 이번 에 반복했다. 시장에 미치는 영향은.

“더 혼란만 키웠다고 본다. 정부 정책의 불신, (정책의) 소급 자체가 무리였다. 이는 시장에 ‘정부 정책은 믿을 만한 게 못 된다’는 불신을 학습시키는 대표적인 사례가 됐다. 소급 적용은 애시당초 문제였다고 판단한다. 등록임대주택사업 정책에 실패해서 뺏 맞고 집 한채를 가지고 세를 주는 일반 사람들에게 화풀이 하는 게 임대차3법이다. 임대차 계약기간이 안정적으로 2년에서 4년으로 늘어나는 것은 필요하다. 그런데 정부가 지향해야 할 목표는 (임차인들이) 장기적으로 안정되게 살게 하는 것이다. 이는 유인책이나 점진적 유도가 아닌 강제규정으로 할 수 없는 것이다. 오히려 정부 정책이 임대인과 임차인 간 갈등만 만들고 있다.”

-민주당이 지난 4일 본회의에서 통과시킨 임대차 3법의 문제점은.

“전월세전환율이 굉장히 복잡하다. 이는 전세를 월세로 전환할 때 드는 비

용이다. 금리와 같아서는 안 된다. 시중 금리 뿐 아니라 재산세, 소득세, 집의 유지보수 등 각종 비용을 감안해야 한다. 통상 시중금리의 2.5배에서 3배 정도 매긴다. 어느 나라 임대사업자도 다 같다. (지금 정부처럼) 이를 시중금리 비율로 만들겠다는 것은 무지(無智)의 소치다. 특히 우리나라의 특수성을 보면, 통상 보증금을 올리고 월세를 줄이려고 한다. 이때 전월세전환율을 전세로 전환할 때 적용하게 되면, 전셋값이 더 늘어난다. 5%에서 2%로 줄이면 전세에서 월세로 줄일 때 월세 비용을 줄일 수 있는데, 전세로 바꾸려고 할 때 그 낮아진 전월세전환율이 전셋값을 더 많이 주게 된다. 역설적인 것이다.”

-문재인 정부 출범 후 나온 부동산 정책들 중 가장 최악이라고 평가하는 부분은.

“다 최악이었지만 분수령은 6·17 대책이라고 본다. 재건축 조합원들의 거주요건을 강화하고 3억 이하 등 일정 가격 이하 주택에 대한 대출을 못 받게 하는 대책이 주택 시장 교란에 정점을 찍었다. 이미 문 정부의 부동산정책은 실패라고 과거부터 말해왔다. 김현미 국토교통부 장관이나 홍남기 경제부총리, 김상조 청와대 정책실장까지 이 정책의 가장 책임 있는 메신저를 바꾸라고 누누히 이야기했다. 그런데 안하고 있다. 파국으로 가고 있다.”

김현기 기자 hjkim_9529@newdailybiz.co.kr

임대차3법 헌법소원 예고

회원 2만명 임대협 추진 로펌 40곳에 제안서 요청



‘임대사업자협회 추진위원회’가 ‘임대차3법’ 헌법소원심판 청구를 위한 준비 작업에 들어갔다.

헌법소원은 ‘헌법정신에 위배된 법률에 의해 기본권 침해 받은 사람이 직접 헌법재판소에 구제를 청구하는 일’로 사전모축이 제소한 헌법소원은 각하될 가능성이 컸다.

하지만 임대인 1만1850명을 회원으로 둔 네이버가 ‘임대사업자협회 추진위원회’가 나서면서 상황이 극반전되고 있다. 이곳 회원이자 지난 5월부터 꾸준히 임대인 기본권 보장을 주장해온 ‘동네변호사’가 이번엔 ‘임대차3법 헌법소원’을 준비중인 모습이 포착됐다. 동네변호사는 헌법소원심판 청구인 모집을 통해 “솔직히 헌법소송을 제기해 우리가 100% 승소(인용 결정)한다고 장담하진 못하지만 여기서 주저않는 순간 우리가 걸어왔던 인생이 ‘적폐취급’을 받고 당연히 행사할 수 있는 ‘기본권’이 제한당하고, 징벌적 세금을 부담해야 하는 억울한 상황이 계속 펼쳐질 것”이라며 “최후방편으로 헌법소원을 제기하고자 한다”고 권위있게 진행이유를 설명했다.

임대인들의 헌법소원심판 소송은 늦어도 3개월내 진행될 것으로 보인다. 헌법재판소법 제69조 제1항 ‘헌법소원심판은 그 사유가 있음을 안날로부터 90일내, 그 사유가 있는 날부터 1년내 청구해야 한다’고 규정하고 있기 때문이다. 문제는 ‘대형로

폼의 협조’와 ‘비용’이다.

동네변호사는 “헌법소원은 행정부를 상대로 소송을 하는 것이어서 정부와 척을 질 수 있기 때문에 로펌들이 얼마나 우리소송에 관심을 가져줄지 미지수”라며 “상위 10위 대형로펌에 제안서를 요청하고 중·소형로펌 중에선 헌법소원 및 조세소송에 특화된 곳이나 변호사들에게 제안서를 요청할 계획”이라고 밝혔다.

이어 “가장 승소(인용) 가능성이 높은 시나리오를 제시한 로펌을 선정하거나 3~4개 로펌 및 변호사와 협업해 테스크포스팀을 구성, 한시적으로 관련 프로젝트를 진행하도록 하겠다”고 덧붙였다.

동네변호사는 “우리 임대사업자 및 임대인 숫자를 감안해 최소 1만~3만 명이 모인다면 비용부담을 줄일 수 있는 것”이라며 “2만~3만명이 참여해 청구인단이 구성된다면 개인당 10만~30만원 정도 부담하면 되지 않을까 조심스레 예측해 본다”고 덧붙였다.

모집일에 따르면 로펌선정의 이달 24일까지 약 40곳에 제안서를 요청하고 9월3일까지 관련 프리젠테이션을 진행한후 최종 선정할 것으로 보인다. 소장제출은 10월8일로 예고돼 있다.

박지영 기자 pjy@newdailybiz.co.kr

“세금만 내면 된다” 김진애, “투기도 자유” 더 황당 주장

김진애 열린민주당 의원이 20일 뉴스1과 인터뷰에서 “제일 중요한 (부동산값 폭등 해결을 위한) 수단은 세금”이라고 말했다. 그는 “어떤 식으로 (부동산 문제) 상황을 해소하면 좋겠는가”라는 매체의 질문에 “세금은 제대로 거둬들일 수 있도록 하고, 투자자도 그걸 피하면 안 되는 거다”라며 “(세금) 제도의 틀을 만들어 놓고 자신의 경제적 활동이나 이런 걸 하게 놔둘 때 시장이 관철이 된다”고 주장했다.

김진애 전 청와대 민정수석의 다주택 논란과 관련해서는 “청와대 수석 비서관급 참모들에게 ‘무조건 1주택만 가지라’고 한 것은 솔직히 너무 지나쳤다고 생각한다”고 말했다.

김 의원은 다주택자를 겨냥하는 한편, 임대사업자를 지원한 점이 시장

에 이중교란 사인을 했다고도 주장했다. 김 의원은 그러면서 “김진애 전 수석의 경우 아파트 두 채를 안 팔고 나갔는데, 본인이 그런 선택을 한 것 아니냐”면서 “부동산정책을 만드는 정책실장이나 국회 국토교통위원회 위원장 등이 아파트 두 채를 소유하고 절대 못 팔겠다고 한다면 문제가 될 수 있겠지만, 민정수석의 자리에서는 그게 무슨 상관인가”라고도 반문했다.

한편, 김 의원은 4일 국회 본회의에서 “부동산값이 올라도 문제 없다. 세금만 열심히 내라”고 발언해 논란을 일으킨 바 있다.



김진애 의원

김현기 기자

GRANDMA WILL BE STAYING WITH US FOR A WHILE.

WHEN? WHY? HOW LONG?

4-Zone Temperature Control. People feel things differently.

Das Auto.