헛다리 공공임대, 이번엔 남의 다리 긁나

기고

문재인 정부가 어제(19일) 고민끝에 향후 2년간 수도권 7만가구, 서울 3만5000가구를 포함한 전국에 11만4000여가구 규모의 임대주택을 공급하겠다는 내용의 '서민·중산층 주거안정 지원방안' 부동산정책을 내놓았다.

요즘 서울을 포함한 수도권은 물론 전국 중소도시로까지 전세가격 상승이 번지는 가운데 아파트가격은 물론 전·월세시장 안정을 위한 마땅한 대책을 찾지 못해 두번이나 정책발표를 미뤄오다 드디어 서민과 중산층을 위한 전·월세가격 안정을 위한 전세대책을 발표한 것이다. 하지만 부동산시장과 전문가들 사이에서는 과연 이번 정책도 효과가 있을까 하는 의문을 제기한다.

급격히 상승하는 전·월세시장의 문제점이 무엇인지 원인을 근본적으로 확인하지 않고, 전세입자들이 원하는 바가 무엇인지 알지 못한채 지금 당장 발등의 불만 끄기 위해 숫자 채우기식 공급대책을 또 다시 졸속으로 발표한 것은 아닌지해서다.

제조회사들은 물건을 만들때 판매전략으로 '좋은 제품을 만드는 것보다 소비자가 원하는 제품을 만드는 것'이 더 중요하다고 말한다.

이런 이유 때문에 모든 주택을 '다끌'(이전의 부동산 법인과 리츠의 쌍끌이, 개인의 영끌이에 빗대서, 정부가 모든 집이란 집은 물론 호텔 등 상업시설까지 다 끌어모은다는 의미)이 해서 공급하겠다는 이번 정부정책이 효과가 있을까 하는 의구심을 자아내게 한다.

문재인 정부는 2017년부터 지금까지 무려 23번에 달하는 부동산정책을 발표했지만 매매시장은 물론 전·월세시장의 불안이 계속되고 있다. 아파트 매매가격도 10월에는 서울과 수도권이 다소 잠잠해지는것 같았는데 11월 들어 전·월세시장이 불안해지자 주택가격도 다시 상승하려는 움직임을 보이고 있다.

이런 상황에서 어제 발표된 '서민·중산층 주거안정 지원방안'이 불안해진 주택시장을 안정시키고 전세입자들의 고통을 조금이나마 덜어줄 수 있는 부동산 대책이 될 수 있을까. 또다시 문재인정부를 시험대에 올려놓는 매우 중요한 정책이 될 것으로 보인다.

이번에 발표한 정부정책의 골자를 보면 첫째, 3개월 이상 비어있는 공공임대주택 3만9000여 가구를 전세 형태로 전환해 무주택자에게 공급하는 방안이다.

둘째는 공공전세제도를 신설해 2022년까지 한시적으로 전국 1만8000가구, 수도권 1만3000가구, 서울 5000가구를 LH나 SH가 사들여 공공전세주택으로 공급하는 매입약정방식을 활용하는 것이다.

셋째는 3~4인 가구가 거주할 수 있는 '질좋은 중형 임대' 주택을 향후 5년간 6만3000가구 공급하겠다는 것이다. 그외에도 입주와 청약시기를 단축해 2022년까지 2만6000가구의 공급효과를 내는 방안도 포함시켰다.

결과적으로 지금까지의 부동산정책이 실패한 이유는 부동산시장을 무시한 것은 물론 시장참여자들을 전혀 생각하지 않고 정부가 주도적으로 부동산시장을 좌지우지하려는 정책을 만들어서다. 그 정책이 어떤 부작용과 문제점을 유발할지 검토나 생각도 전혀 없었다. 이번 대책 역시 부동산시장과 전세입자의 요구사항을 잘 검토하고 파악해서 발표한 대책인지 벌써부터 문제점과 불만들이 불거진다.

첫째, 과연 11만4000여가구의 물량 확보가 가능한지의 문제다. 물론 2년동안 전국에 걸쳐 공급한다고해도 요즘 전세난이 심해지자 국민임대조차 경쟁률이 두배로 뛰어오르는 상황에서 3개월 이상 공실인 공공임대 물량을 얼마나 확보할 수 있을지 의문이다.

둘째, 정부가 공급하겠다는 공공임대주택 물량은 전국에 걸쳐 확보하는 물량으로 만일 정상적으로 공급된다해도 서울은 3만5000가구, 수도권은 7만가구인데 이 물량이 차질없이 확보돼 서울과 수도권의 전세난을 해결할 수 있을까. 또한 서울과 수도권에 공급하겠다는 물량도 전세입자들이 살기를 원하는 위치, 그리고 원하는 주택형태로 공급될 수 있을지 걱정이다. 매입임대와 전세임대는 대부분 90%이상이 다가구와 다세대주택 등 빌라인데 지금도 공실이 적지 않다. 요즘 세입자들은 대부분 아파트를 선호하고 있어 정부가 물량공세로 공급하겠다는 공공임대주택이 또다시 공실로 남을 수 있다.

셋째, 호텔 등의 비주거용건물은 전체 공급예정 물량의 3%뿐이라고는 하지만 만일 공공임대주택으로 공급된다면 주변 생활여건이나 환경문제가 맞지 않을뿐만 아니라 호텔의 경우에는 주방시설을 하는데 필요한 비용이나 환기, 안전문제 등이 걸림돌이 될 수 있다. 특히 호텔은 중심상업업무지구에 속해 밤중 소음이나 주차문제와 아이가 있는 가구는 유흥업소 등 유해환경에 노출될 가능성이 높다.

이런 측면에서 과연 이번 서민·중산층 주거안정정책이 성공할 수 있을지 의문이 든다. 정부는 최근의 전·월세시장 불안은 공급부족에서 오는 것으로서 공공임대주택 확대만으로는 서민은 물론 중산층의 전세수요를 해결할 수 없다는 점을 깨닫고 민간임대시장을 정상화하는 방안을 좀 더 심각하게 고민해 봐야 할것이다.

요즘 전국적인 집값상승과 전·월세난 등 부동산시장의 난맥(亂脈)상은 부동산시장의 목소리를 듣지 않고 시장을 역행해 정부가 스스로 자초한 면이 크다.

2017년 문재인 정부 출범 이후 2년간 주택공급에 손을 놓고 다주택자 규제 등 수요를 옥죄는 규제로만 일관함으로써 부동산매매시장을 마비시켜 민간에서의 전셋집 공급을 막은 여파와 임대차3법이 올해 전·월세 가격의 폭발을 일으킨 원인인 것이다. 더 큰 걱정은 내년 아파트 입주물량이 올해의 절반밖에 안된다면 전세난은 더 심각해질 것이고 일부지역에서는 전세값 폭등이 나타날 수도 있다. 따라서 지금 정부가 할일은 숫자 맞추기 공공임대 공급대책보다 부동산매매시장에서 전세시장으로 전셋집 공급이 원활히 될 수 있도록 매매시장의 퇴로를 터주는 것이 아닌지 되묻고 싶다.

약력
-서울사이버대학교 부동산학과 전임교수
-국토교통부 국가공간정보위원회 및 국가공간정보유통협의회 심의위원
-(사)대한부동산학회 운영위원장

김동환 서울사이버대학교 부동산학과 학과장

시장경제신문 meconomynews.com	**회사명** 에이앤드에프 코리아	
발행인 이성복	**편집인** 유지원	**청소년보호책임자** 서진기
대표전화 02-6919-7032	(우) 04527 서울시 중구 소월로 10, 3층 (단암빌딩)	**기사제보** press@meconomynews.com
등록번호 서울 다 10279	**등록년월일** 2011년 8월 23일	**간별** 주간
인쇄인 및 발행소 동아이앤디 / 서울 종로구 청계천로1 동아미디어센터 / 02-2020-1750		본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.

기자수첩

포스코 신사업 '수소', 2% 아쉽다

포스코가 수소사업을 추진한다. 2050년까지 500만톤 생산체제를 갖춰 매출 30조원을 달성하겠단 목표다. 리튬을 이을 미래 먹거리로 수소를 낙점한 것이다. 지난 2018년 말 최정우 회장이 신성장부문을 신설한 이후, 포스코가 신사업을 밝힌 것은 이번이 처음이다.

산업 성장성 측면에서 포스코의 선택은 긍정적이다.

포스코에 따르면 수소의 국내 수요는 2030년 194만톤, 2040년 526만톤 이상으로 증가할 전망이다. 활용 분야도 석유화학산업 중심에서 수송, 발전 등으로 확대될 것으로 예상된다. 컨설팅업체 맥킨지 또한 수소사업 시장 규모가 2050년에는 연간 2조5000억달러(약 2940조원)에 이를 것으로 내다봤다.

포스코는 제철소 지역에 수소충전소를 설치하고, 운송차량을 수소차로 전환하는 등 수소생태계 육성으로 수요 기반 창출에 나선다는 계획이다.

다만 이번 선택에 있어 아쉬움도 있다. 포스코가 신성장부문을 새로 꾸리며 지난 2년여간 다양한 사업을 모색했을 터인데 선택지가 수소였단 대목에서다. 현대차, SK, 한화, 두산 등 국내 굴지의 대기업들은 이미 수소사업 진출을 공식화했다. 많은 기업들이 수소사업을 추진하는 만큼 더 이상 신사업 타이틀을 붙이긴 애매하다.

포스코가 리튬사업을 발표했을 당시와 비교하면 아쉬움은 두배다.

권오준 전 회장은 지난 2016년 초 이차전지소재인 리튬을 신사업으로 추진하겠다 밝혔다. 전기차 핵심 부품인 리튬이온배터리에 쓰이는 리튬을 국산화해 한국 뿐만 아니라 해외에서도 소재기업으로 거듭나겠다는 목표였다.

이후 포스코는 리튬 광산과 염호를 확보하는 등 독보적인 리튬 생산업체로서 사업 추진에 속도를 붙이고 있다.

당시 포스코의 신사업 방향성은 뚜렷했다. 국내에서 아무도 건드리지 않은 리튬을 국산화해 수입을 대체한다는 것. 대기업 가운데 유일하게 포스코가 리튬 진출을 선언하며 획기적이었단 평가도 받았다.

하지만 이번엔 아쉬움이 크다. 등 떠밀린 선택이란 느낌이 강하다.

정부는 2050년까지 탄소제로의 탈탄소 정책을 추진한다는 계획이다. 탄소세 도입도 검토하고 있다. 탄소 배출권 거래에 이어 세금까지 내야 하는 철강사들로선 이중고에 처한 셈이다.

이런 상황에서 포스코가 고를 수 있는 신사업은 극히 제한적이었을 것으로 추정된다. 본원 경쟁력인 철강업을 유지하면서도 추진할 수 있는 사업을 선택할 수 밖에 없었을 것이다.

수소는 철강과 친환경을 동시에 만족할 수 있단 점에서 최적의 대안으로 보인다. 신사업 측면에선 아쉬움이 있어도 말이다. 시기도 절묘하다. 포스코의 수소사업 진출은 최정우 회장의 연임이 이사회에서 만장일치로 의결된 이후 발표됐다. 아무리 정치권 개입이 줄어들었다곤 하나 포스코로선 정부 눈치를 볼 수 밖에 없다. 정부의 탈탄소화 정책에 있어 배출가스 주범으로 지목되는 포스코로선 어떠한 입장이라도 내놔야 했을 것이다. 최정우 회장의 연임을 발표하는 시기니 만큼 정부가 흡족할 수 있는 선물 보따리를 풀어야 했단 말이다. 포스코가 최 회장 연임과 함께 수소사업을 공식화했다는 얘기가 여기저기서 흘러나오는 이유다.

포스코가 수소사업 진출을 공식화한다는 첫 기사가 나왔을 때다. 업계 한 관계자는 "포스코 정도의 대기업이 수소사업을 키우겠단 것은 당연한거 아니냐. 그게 뭐 별스러운 소식인가"라고 말했다. 이 한마디가 지금 떠오르는 이유는 뭘까.

옥승욱 기자 okdol99@newdailybiz.co.kr

기자수첩

이재용 증거 넘친다던 검찰, 독선과 아집만 가득

"피고인 측에서 의도적으로 재판을 지연하는 경우는 다반사지만 검찰이 시간을 질질 끄는 일은 이례적입니다. 한 기업인에 대해 4년간이나 재판이 이어지고 있는 상황이 정상적인지 의문입니다." 국내 한 대기업 관계자가 기자와의 대화에서 이재용 삼성전자 부회장의 파기환송심이 화두에 오르자 고개를 좌우로 저으며 보인 반응이다. 이미 결론이 났어도 모자랄 판에 1분 1초가 생명인 기업을 옥죄고 있으니 납득하기 어렵다는 것이다.

지난 2017년부터 법원을 드나들며 국정농단 사건을 취재한 기자 입장에서는 수긍이 가는 대목이다. 통상 파기심은 2~3개월 안에 끝내는 게 일반적이다. 그러나 지난 1월 특검의 재판부 기피 신청으로 9개월 이상 지연됐다.

재판부가 삼성에 준법감시위원회 설치를 권고한 것을 두고 이 부회장에게 유리한 양형 사유로 삼고 있어 재판장을 바꿔달라는 논리였다.

법원은 이를 받아들이지 않았다. 서울고법과 대법원은 "특검이 주장하는 사유만으로 불공평한 재판을 할 것이라는 의혹을 갖는 것은 합리적이라고 보기 어렵다"며 특검이 제기한 기피 신청을 기각했다.

파기심 재판부의 공정성에는 문제가 없다는 것이다.

그럼에도 불구하고 특검의 이런 태도는 재판 재개 이후에도 이어졌다. 지난 23일 열린 공판에서는 서증조사에 3시간 가까이 할애했는데 사실상 사건을 처음부터 되짚는 수준에 불과했다.

새로운 증거도 제시하지 못한채 이 부회장이 승마지원 및 동계 영재스포츠센터 지원 등이 대가를 기대하고 박근혜 전 대통령에게 공여한 뇌물이라는 주장을 이어갔다. 그러나 이는 1심과 2심을 거쳐 모두 해명된 부분이다. 실제로 1심과 2심은 물론 대법원 상고심도 뇌물의 성격에 대해서는 명시적인 판단을 내리지 않았다.

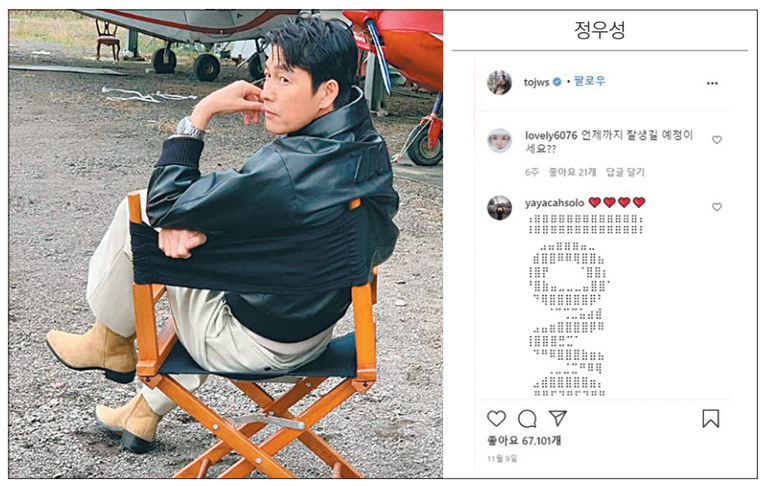
국정농단 재판이 4년여간 진행된 점을 감안하면 삼성은 10년간 사법리스크에 갇힐 가능성이 높다. 이 부회장은 이미 검찰에 10차례나 소환돼 조사를 받았고, 구속영장 실질심사만 3번 받는 등 유례가 없을 정도로 강도 높은 수사를 받았다.

특검 기소에 따른 재판은 무려 80차례 열렸고, 이 가운데 이 부회장이 직접 출석한 재판은 1심에서만 53차례를 포함해 총 70여차례에 달한다. 삼성바이오로직스 회계 문제 등과 관련한 수사에서도 50여차례의 압수수색과 430여차례의 임직원 소환조사가 진행됐다.

'혐의를 입증할 증거가 차고 넘친다' 던 증거는 없고 망신주기에만 혈안이 돼 있는건 아닌지 의문이다. 검찰은 국민의 신뢰를 받기 위해 검찰개혁을 추진하고 있지만 절차적 정당성도 갖추지 않는다면 독선과 아집으로 비춰질 뿐이다.

조재범 기자 jbcho@newdailybiz.co.kr

SNS 스타 SNS



2021 신축년(辛丑年) 1월의 띠별 운세

2021년 01월 1일 ~ 2021년 01월 31일까지 띠별 운세입니다
사주역학의 만남 라이프비전(www.lifevision.co.kr) 제공

쥐(자, 子)

지출은 꼼꼼하게 체크하고 계획되지 않은 것은 자제하라. 즉흥적인 결정은 후회 할 일을 만들 뿐이다. 평소대로 하면 무난하다. 60년생 예상한 것에 비해서 지출이 늘어나는 날이다. 72년생 일이 이상하게 흘러가는 것 같아 마음이 편하지 않다.

소(축, 丑)

허리띠를 졸라매도 지출이 많은 시기이니 투자나 큰 지출을 계획하고 있다면 다음으로 미루는 것이 좋다. 섣부른 판단으로 괜한 일을 벌리지 않는 것이 좋다. 61년생 서로에게 힘이 되겠다. 격려하는 사이에 좋은 운이 온다. 73년생 오늘은 잠시 멈추어 서서 자기 자신을 되돌아보는 기회로 삼아라.

호랑이(인, 寅)

가는 것이 있다면 오는 것이 있는법. 지금 잃어버린 것들은 더 좋은 기회로 다시 찾아올 것이다. 낙심하고 있을 시간에 더욱 노력하라. 62년생 해보지고 않고 안 될 것이라는 걱정을 하지 마라. 74년생 하는 말마다 내가 듣고 싶었던 말만 골라서 하니 저절로 호감이 생긴다.

토끼(묘, 卯)

느긋한 마음을 가져라. 조급한 마음이 일을 망치는 근원일 것이다. 한템포 쉬어간다는 생각으로 넓은 시야로 주위를 한번 돌아보는 기회를 가져라. 63년생 인생의 반려자를 만나는 운세이니 두 눈을 크게 뜨고 주위를 잘 살펴보아야 한다. 75년생 주위의 변화를 잘 체크하라. 유용한 정보를 얻을 수 있다.

용(진, 辰)

기회는 항상 주변에 있는 법. 무엇을 선택하는 가에 따라 결과는 달라진다. 진심어린 주위의 조언을 허투로 듣지 말고 현명한 선택을 원한다면 귀 기울여야 할 것이다. 64년생 어찌 보면 큰일은 아니지만 당하는 입장에서는 섭섭하게 느껴질 수 있다. 76년생 친구와 즐거운 하루를 보낸다. 남의 일을 도울 일이 생긴다.

뱀(사, 巳)

많은 어려움을 느끼게 된다. 뜻하지 않은 곳에서 도움의 손길이 도착하게 되니, 그 간의 노력들이 헛되지 않음을 느끼게 될 것이며, 더욱 더 관계 개선에 힘써야 할 것이다. 65년생 구설수가 있으니 먼저 앞서 행동하지 말고 말을 아껴야 한다. 77년생 말 한마디를 하더라도 사리에 어긋나지 않게 말해야 한다. 괜한 핀잔을 듣게 된다.

말(오, 午)

눈 앞에 닥친 위기는 모면할 수 있으나 더 큰 파도가 몰려오고 있으니 아직은 안심하고 기뻐할 때가 아니다. 지금 이상으로 노력으로 대처해야 할 것이다. 66년생 마지막까지 남아있던 감정의 찌꺼기마저 깨끗하게 씻어내야 한다. 78년생 소기의 목적을 달성할 수 있는 하루가 될 것이다.

양(미, 未)

선택에는 항상 고민이 따르는 법. 지금의 작은 것을 얻는다면 후에 올 큰 것을 얻지 못할 것이다. 지금 당장의 이익 보다는 대인관계에 집중하는 것이 좋을 것이다. 67년생 서로 간의 거리가 많이 가까워진다. 79년생 휘는 버들가지는 꺾이지 않는다. 지나친 감정표현은 억제하는 편이 좋다.

원숭이(신, 申)

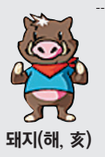
능력의 한계를 느끼거나 부담스러운 일을 맡게 되더라고 몸으로 붙히치고 발로 뛰어 자신의 능력의 한계를 높인다면 큰 결실을 얻게 될 것이다. 68년생 여러 가지 일로 하루 종일 바쁘게 보내는 날이 된다. 80년생 모든 것이 다 새롭게 바뀌지는 시기다. 새로운 사람도 만나고 환경도 바뀌게 된다.

닭(유, 酉)

몸은 고되지만 결과에 만족함을 느낀다. 보상도 보상이지만 큰 일을 해냈다는 생각에 자신감이 충만하게 될 것이다. 무엇이든 할수 있을 것 같은 자신감이야 말로 최고의 보상일 것이다. 69년생 화내지 말고 좋게 생각하고 넘어가라. 81년생 사소한 일에 스트레스를 받지 말고 넉넉한 마음을 내라.

개(술, 戌)

겉모습이 그 사람의 전부가 아니다. 선입견 또는 겉모습으로 평가하기보다는 진실된 마음을 보아야 한다. 귀인으로 다가올 사람을 겉모습으로 판단하는 오류를 범하지 않기 바란다. 70년생 얼렁뚱땅 대충 넘어가려고 한다든지 억지는 통하지 않는다. 82년생 무조건 앞으로 가려고만 하지 말고 제대로 가고 있는 살펴야 한다.



돼지(해, 亥)

자신의 탁월한 능력이 주위의 시샘하거나 질투로 돌아 올 수 있으니 행동에 더욱 신중함이 필요하다. 괜한 부스럼 거리는 만들지 않는 것이 좋다. 71년생 그토록 간절히 원하던 답을 듣게 될것이다. 세상이 다 내편이 된 것 같겠다. 83년생 걱정하지 마라. 현재 오는 즐거움을 온전히 즐겨라.