

건설동향브리핑

제407호 (2013. 4. 15)

■ 경제 동향

- 전국 아파트 매매 시장, 4.1 대책 이후 관망세

■ 정책 · 경영

- 리모델링 활성화 위해선 추가 비용 절감 노력 절실
- 4.1 세제 지원책, 침체 국면 전환 계기되어야

■ 정보 마당

- 효율적인 회의를 만들기 위한 10계명

■ 연구원 소식

■ 건설 논단 : 보물단지를 애했단지로 만든 우리 사회

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

전국 아파트 매매 시장, 4.1 대책 이후 관망세

- 대책 효과 극대화를 위한 빠른 입법화 필요 -

■ 4.1 대책 이후 전국 아파트 매매 가격 주간 변동률 0.00%

- 전국 아파트 매매 가격의 주간 변동률은 2013년 들어 지속적인 하락세를 보이다가 ‘4.1 주택 시장 정상화 종합 대책’ 이후 보합세를 나타냄.
 - 수도권에서는 2013년 2월까지 -0.06~-0.08% 수준의 변동을 보였으나, 3월부터 하락폭이 둔화되며, 4.1 대책 이후 0.01% 하락함(서울 -0.02%, 인천 -0.01%, 경기 0.00%, 1기 신도시 -0.01%).
 - 지방 광역시는 지속적인 상승세를 보였으며, 4.1 대책 이후 0.02%의 상승률을 기록함.
 - 기타 지방도 0.00~0.04%의 변동을 보였으며, 4.1 대책 이후 0.01% 상승함.

<2013년 아파트 매매 가격 주간 변동률>

구분	1.04 (1주)	1.11 (2주)	1.18 (3주)	1.25 (4주)	2.01 (5주)	2.08 (6주)	2.15 (7주)	2.22 (8주)	3.01 (9주)	3.08 (10주)	3.15 (11주)	3.22 (12주)	3.29 (13주)	4.05 (14주)
전국	-0.04	-0.04	-0.05	-0.05	-0.04	-0.03	-0.04	-0.04	-0.02	-0.02	-0.03	-0.02	-0.01	0.00
수도권	-0.07	-0.06	-0.08	-0.07	-0.07	-0.06	-0.07	-0.08	-0.05	-0.04	-0.05	-0.04	-0.02	-0.01
서울	-0.07	-0.08	-0.11	-0.07	-0.08	-0.07	-0.10	-0.08	-0.04	-0.03	-0.06	-0.05	-0.03	-0.02
인천	-0.08	-0.04	-0.04	-0.06	-0.04	-0.08	-0.05	-0.06	-0.04	-0.04	-0.03	-0.04	0.00	-0.01
경기	-0.07	-0.05	-0.06	-0.08	-0.05	-0.05	-0.05	-0.08	-0.05	-0.05	-0.03	-0.01	0.00	0.00
1기 신도시	-0.13	-0.09	-0.11	-0.11	-0.10	-0.08	-0.06	-0.10	-0.10	-0.03	-0.05	-0.03	0.00	-0.01
지방 광역시	0.01	0.01	0.01	0.02	0.03	0.02	0.02	0.07	0.03	0.04	0.02	0.04	0.01	0.02
기타 지방	0.02	0.01	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.01	0.03	0.02	0.04	0.00	0.02	0.01

주 : 1기 신도시는 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동이며, 굵은 글씨는 4.1 대책 이후 변동률임.
 자료 : 부동산114(주)

■ 66~132㎡ 미만 규모 보합세, 그 외 규모는 하락

- 규모별로 살펴보면, 66~132㎡ 미만은 보합세를 보였으나, 그 외의 규모에서는 하락함.
 - 수도권도 전국과 같은 추이를 보였으나, 그 외의 규모에서는 더욱 큰 하락률을 보임. 서울은 99~132㎡ 미만, 인천은 99~132㎡ 미만, 165㎡ 이상, 경기는 66~132㎡, 1기 신도시는 99㎡ 미만에서 보합세를 보임.

- 지방 광역시는 165~198㎡ 미만을 제외한 모든 규모에서 상승 또는 보합세를 보임.
- 기타 지방은 모든 규모에서 상승 또는 보합세를 보임.

<4.1 대책 이후 규모별 아파트 매매 가격 변동률(2013. 3. 29~4. 5)>

지역	전체	66㎡미만	66~99㎡미만	99~132㎡미만	132~165㎡미만	165~198㎡미만	198㎡ 이상
전국	0.00	-0.03	0.00	0.00	-0.01	-0.01	-0.01
수도권	-0.01	-0.04	0.00	0.00	-0.02	-0.03	-0.01
서울	-0.02	-0.06	-0.01	0.00	-0.03	-0.04	-0.01
인천	-0.01	-0.02	-0.02	0.00	-0.01	0.00	0.00
경기	0.00	-0.01	0.00	0.00	-0.01	-0.01	-0.01
1기 신도시	-0.01	0.00	0.00	-0.01	-0.02	-0.02	-0.01
지방 광역시	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	-0.01	0.00
기타 지방	0.01	0.00	0.01	0.01	0.01	0.00	0.00

주 : 1기 신도시는 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동이며, 규모별 분류는 분양 면적 기준임.
 자료 : 부동산114(주)

■ 시장은 아직 관망세

- 4.1 대책에서 양도소득세의 한시적 감면과 취득세의 한시 면제, 금리 지원 등 주택 수요자를 위한 다양한 지원책이 제시되었으나, 매매 시장은 아직 관망세를 보이고 있음.
 - 9억원 이하의 신규 및 미분양 주택을 구입하거나, 1세대 1주택자가 보유한 9억원·85㎡ 이하의 주택을 금년 말까지 구입할 경우 5년 간 양도소득 세액 전액 면제
 - 부부 합산 소득 6,000만원 이하의 가구가 금년 말까지 6억원·85㎡ 이하의 주택을 생애 최초로 구입할 경우 취득세를 전액 면제
 - 생애 최초 주택 구입 소득 요건의 상향(부부 합산 소득 5,500만원→6,000만원), 금리 인하(3.8%→3.3~3.5%) 도 추진
- 4.1 대책 이후, 국회 입법까지 주택 거래가 한시적으로 동결됨에 따라 빠른 입법화가 필요한 것으로 판단됨.
 - 주택 구입 결정자의 경우, 대책 시행 시점으로 구매를 지연함에 따라 입법시까지 주택 거래가 경색됨.

엄근웅(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)

리모델링 활성화 위해선 추가 비용 절감 노력 절실

- 수직 증축 허용의 효과와 추가 요청 과제 -

■ 수직 증축 허용으로 리모델링 활성화 전기 마련

- 정부가 그동안 안전성을 이유로 불허했던 수직 증축 리모델링을 허용함으로써 공동 주택 리모델링 사업이 활성화의 전기를 맞게 되었음.
 - 정부는 '4.1 주택시장 정상화 종합 대책'을 통해 안전성 확보 방안의 마련을 전제로 그동안 논란이 많았던 수직 증축 리모델링을 허용하기로 하였음.
- 정부의 수직 증축 허용 조치로 리모델링 아파트의 세대 수 증가와 일반 분양 실현 가능성이 크게 높아졌음.
 - 용적률이 높고 단지 내 여유 공간이 부족한 노후 아파트들도 추가 세대 확보와 일반 분양의 가능성이 높아져 그만큼 주민 부담을 경감시킬 수 있게 되었음.
- 그 동안 리모델링을 진행해 온 아파트 단지(2011년 말 기준 41개 단지, 2만 3,000여 세대)들이 일차적인 수혜 대상이 될 것임.
 - 또한, 분당, 일산 등 부동산 시장의 침체로 큰 타격을 받고 있는 수도권 신도시 아파트들의 주거 환경의 개선과 주택 가격의 회복 가능성이 기대되고 있음.

■ 주택 및 부동산 시장의 저성장 국면에서 과잉 기대는 위험

- 그러나, 주택 및 부동산 시장이 저성장 국면으로 진입하고 있는 현 시점에서 수직 증축 리모델링에 대한 지나친 기대는 위험할 수 있음.
 - 정부의 종합 대책에도 불구하고 주택 보급률의 상승, 잠재 성장률의 하락, 인구 구조의 고령화 등으로 인한 주택 및 부동산 시장의 저성장 국면은 근본적으로 쉽게 변화될 수 없을 것임.
- 우리나라 주택 및 부동산 시장은 투자 가치를 기대하기 어려운 시대로 진입하고 있음.
 - 신축이든 재건축이든 투자 가치에 기반한 사업성의 확보가 어려운 시대로 진입하고 있으며, 리모델링은 이러한 시대적 여건에 부응하여 그 필요성이 제기되고 있는 것임.

- 리모델링은 근본적으로 건물의 투자 가치보다 이용 가치의 향상에 초점을 맞춘 사업으로서, 저성장 시대에 직면한 주택 및 부동산 시장에 적합한 건축적 수단임.

■ 이용 가치 향상에 초점을 둔 추가적인 비용 절감 노력 및 대책

- 공동 주택 리모델링의 핵심 과제는 비용 절감, 즉 주민 부담금의 경감에 있음.
 - 수직 증축을 통하여 세대당 전체 리모델링 사업비의 30% 가량을 절감할 수 있는 것으로 알려지고 있음.
 - 그런데 현행과 같은 골조만 남기는 방식의 리모델링을 추진한다면 수직 증축을 통한 비용 절감분을 감안한다 해도 세대당 부담금은 1억원을 크게 상회할 것이며, 이 비용을 감당하면서까지 리모델링을 추진할 단지는 거의 없을 것임.
- 주민 부담금은 현실적으로 최대 1억원 이하 수준에서 책정되어야 하며, 이를 위해서 주민, 정부, 그리고 건설기업 등 세 주체들은 다음의 세 가지 측면에서 비용 절감 노력을 적극 모색하지 않으면 안 될 것임.
- 첫째, 리모델링의 기대 수준을 낮추어 꼭 필요한 부분만 고치고 확대하는 맞춤형, 부분 증축형 또는 대수선형 방식의 리모델링을 추진할 필요가 있음.
 - 건설기업들은 공기와 비용을 획기적으로 줄일 수 있는 모듈 방식, 경량화 공법 등 신 기술을 적극 개발, 적용시켜 나가야 할 것임.
- 둘째, 세대 수 증가분은 분양 방식에만 치중하지 말고 수요가 있는 소형 임대 세대를 공급하는 등 다양화할 필요가 있음.
 - 특히, 대형 평형의 경우 임대 방식의 세대 분리형 증축을 적극 활용할 필요가 있음.
 - 정부는 기존 세대 수의 1/10 범위 내에서 허용하고 있는 현행 세대 수 증가의 기준을 신축적 적용이 가능한 면적 기준으로 변경하여 확대 적용할 필요가 있음.
- 셋째, 정부는 에너지 절감과 안전성 제고 등 공공성이 높은 부분에 대해서는 공적 금융과 조세 지원을 확대해 나가야 할 것임.
 - 장기적으로는 장기수선충당금제도와 연계하여 공적 리모델링 금융 지원을 확대하는 방안을 적극 검토할 필요가 있음.

윤영선(연구위원 · ysyoon@cerik.re.kr)

4.1 세제 지원책, 침체 국면 전환 계기되어야

- 적기 시행, 광범위한 지원 대상 필수적 -

■ 단기 정책 : 일정 요건의 양도소득세 · 취득세 한시 면제

- 정부는 4.1 주택 시장 정상화 종합 대책에서 수요 회복을 통한 주택 시장의 정상화를 도모하기 위하여 단기적 세제 지원과 중장기적 세제 개편 내용을 포괄하여 발표함.
- 단기적 세제 지원책으로 연말까지 주택을 구입하면 취득 후 5년 간의 양도소득 세액 전액을 면제할 예정임.
 - 대상은 2013년 말까지 매매 계약을 체결하고 계약금을 지불한 주택임.
 - 가격과 규모는 9억원 이하의 신규 및 미분양 주택과 1세대 1주택자 또는 일시적 2주택자가 보유한 85㎡ 이하 · 9억원 이하의 기존 주택을 구입하는 경우로 제한함.
 - 특례 조항으로 종전 보유 주택의 양도시 신규 구입 주택은 주택 수 산정에서 제외될 예정임. 이는 기존의 1세대 1주택 비과세 요건을 갖춘 수요자가 1채 이상의 주택을 올해 내로 구입하면 기존 주택의 비과세 혜택을 유지시키는 특례임.
 - ※ 현재 일시적 2주택자의 3년 기간 유예 제도는 존재하고 있으나, 3주택자 이상자에게도 기존 1세대 1주택 비과세 혜택을 유지시키기 위한 특례임.
- 취득세도 연말까지 생애 최초로 주택을 구입하면 면제해줄 계획임.
 - 부부 합산 소득 6,000만원 이하의 가구가 6억원 이하, 85㎡ 이하의 주택을 구입하는 조건임.

■ 장기 정책 : 양도소득세 · 법인세 일부 개편

- 장기적으로 세 부담을 완화하기 위하여 다주택자 양도세 중과 폐지, 단기 양도시 세율 인하, 법인세 추가 과세 폐지 등을 추진함.
 - 시장 과열기에 도입되었던 다주택자 양도세 중과(50~60%) 제도를 폐지하고 기본 세율(6~38%)로 과세할 예정임.
 - 거래 활성화를 위해 단기 양도의 세 부담을 완화하여 1년 내 주택 단기 양도는 현행 50% → 40%로, 2년 내 단기 양도는 현행 40% → 기본 세율(6~38%)로 과세할 계획임.
 - 법인의 부동산 양도 소득에 대한 일반 법인세 외 추가 과세(30%) 제도는 폐지 추진

■ 단기 정책 : 적기 시행, 광범위한 혜택 지원으로 국면 전환 모멘텀되어야

- 현 시장 상황에서 단기 정책이 일정 성과를 달성하기 위해서는 적절한 타이밍의 시행, 광범위한 혜택을 통한 시장의 국면 전환을 위한 강력한 모멘텀을 부여해야 함.
- 세제 지원의 대부분은 「소득세법」, 「지방세특례제한법」, 「조세특례제한법」 개정 사안임. 국회 통과가 지연될 때는 오히려 주택 시장을 더욱 경색시킬 가능성이 큼.
 - MB 정부 하에서도 다주택자 중과 폐지 등 다수의 정책이 수 차례 발표되었지만, 국회 통과가 무산되거나 지연되면서 시장은 경색되고 정책 내성만 확대됨.
- 현재 발표된 정책은 강력한 모멘텀을 형성하기에는 지원 대상이 제한적이어서 국면의 전환 여부는 불투명한 것으로 판단됨.
 - 지원 대상은 생애 최초 주택 구입자 및 1세대 1주택 보유자의 주택으로 한정하고 있음.
 - 더욱이 지원 대상 주택의 규모 및 가격과 관련하여 지방 역차별 논쟁이 심화되고 있어 국회 통과 과정상에서 변수가 존재하는 상황임.
 - 전반적 시장의 국면 전환을 위해서는 다주택자 등 투자 수요의 적극적인 역할과 광범위한 지원 대상 범위를 설정해야 할 것임.

■ 장기 정책 : 전반적인 세제 개편 논의 필요한 시점

- 부동산 시장의 패러다임 변화로 국세 및 지방세 세원의 일정 비율을 담당해온 부동산 관련 세원 감소가 전망됨.
 - 주택 가격의 상승세 둔화에 따른 양도 차익의 감소로 양도소득 세액 감소, 거래량의 감소에 따른 취득 세액 감소, 자산 가치의 하락에 따른 재산세 조세 저항 증가 등이 불가피
 - 지방세에서 차지하는 취득세와 재산세의 높은 비중을 고려할 때 국세보다는 지방세의 영향이 크며, 최근의 지방 재정 여건을 고려할 때 어려움이 가중될 가능성이 높음.
- 취득세의 반복적 인하 등 단기 세제 정책의 부작용을 고려할 때 지금이야말로 장기 세제 개편 논의가 필요한 시점으로 판단됨.
 - 시장 변화에 맞춘 세제의 개편, 임대 소득 등 누락된 세원의 발굴, 세무 행정을 지원할 수 있는 인프라의 구축 등이 함께 도모되어야 할 것임.

허윤경(연구위원 · ykhur@cerik.re.kr)

효율적인 회의를 만들기 위한 10계명*

- 회의 참석자의 불만을 최소화하는 생산적 회의 운영 방법, 건설 사업에도 유용 -

■ 생산적 회의와 소모적 회의

- 직장인들은 일과 중 상당한 시간을 회의에 할애하고 있지만, 정작 업무 생산성 저하의 근본 요인으로 회의를 주목하고 있는 실정임.
 - 미국의 직장인들은 월 평균 61.8회의 회의에 참석하고 있으며, 회의 시간의 50% 이상을 비생산적이라고 지적
 - 건설 사업의 집행 과정에서 다수의 주체가 참여하는 회의체의 운영이 불가피한데, 효율적인 회의 기술을 습득한다면 유관 조직 전반의 업무 생산성을 제고할 수 있음.

■ 효율적 회의를 위한 10계명

- <회의 계명 1> 필요한 회의만 소집하라.
 - 메모, 이메일, 보고 등으로 대체할 수 있다면 회의 목적이 불명확한 것이며, 집단의 시간 및 비용 낭비로 볼 수 있음.
 - 주기적 회의 중 당초의 목적이 더 이상 유효하지 않은 습관성 회의의 개최는 피해야 됨.
- <회의 계명 2> 회의 목적을 명확히 하라.
 - 회의 개최의 근본적인 목적은 공동의 의사 소통, 의사 결정, 조치 관리를 통해 개인이 독자적으로 해결할 수 없는 과제를 수행하기 위함임.
 - 회의 목적이 명확할수록 회의 안건을 구체화할 수 있으며, 회의 참석자의 최소화 가능
- <회의 계명 3> 회의 안건 및 자료를 사전에 배포하라.
 - 회의 목적, 주요 안건, 예상하는 성과, 안건별 우선 순위 및 배정 시간 등을 포함한 회의 일정과 회의 안건의 참고 자료를 미리 배포하는 것이 필수적임.
 - 회의 참석자에게 요구되는 준비 자료가 있다면 충분한 시간을 두고 사전 통보 필요

* 본고는 www.EffectiveMeetings.com에 수록되어 있는 내용을 토대로 정리하였음. 원출처는 Harvard Business Publishing Newsletters, A Network MCI Conferencing White Paper, Accountemps 2002 Survey 등에서 발간 및 조사한 자료임.

- <회의 계명 4> 회의 시간을 준수하고 단축하라.
 - 회의 자체를 없애기는 어렵지만 회의 시간의 준수 및 단축은 가능한 것이므로, 회의는 배정된 시간을 초과하지 않도록 운영하여야 함.
 - 특정 안건이 지체될 경우, 해당 안건을 별도의 회의 개최로 이관하는 것이 필요함.
- <회의 계명 5> 회의석상에서는 공개적 비난을 삼가라.
 - 회의 참여자를 공개적으로 비난하고 명예를 훼손시키는 상호 비판적 회의는 참여자의 사기를 저하시킬 뿐만 아니라 회의 성과에도 부정적인 영향을 미침.
 - 회의 운영자는 회의 참석자의 발언시 예의를 지키는 것을 강조해야 함.
- <회의 계명 6> 회의 운영은 민주주의 원칙에 입각하라.
 - 회의 운영자는 독단적으로 자신이 원하는 방향으로만 회의 진행을 유도하려는 참석자의 시도를 차단해야 함. 토의가 없고 특정 개인이 독점하는 회의는 무의미함.
- <회의 계명 7> 회의시 공과 사를 구분하라.
 - 회의는 공적 사무의 일부이므로 사적 업무나 대화 등은 최소화해야 함. 다만, 회의 개시 및 종료 시점에서 회의 참석자 간의 사적 교류는 가능함.
- <회의 계명 8> 후속 조치 사항을 결정하라.
 - 회의 종료 시점에서 후속 조치가 필요한 사항에 대해서는 조치 업무, 조치 성과물, 조치 주관자, 조치 기한 등을 결정하는 것이 반드시 필요함.
 - 회의 후 후속 조치 사항의 결정이 없으면 실제 가치를 창출하는 실행도 없게 됨.
- <회의 계명 9> 회의록을 작성하고 회람하라.
 - 회의 내용 및 결정 사항에 대한 서면화된 회의록 통보는 추후 불필요한 혼동을 최소화할 수 있으며, 조치 항목의 처리 상황을 추적 관리하는 기준으로 활용될 수 있음.
 - 회의 종료 후 가급적 조속한 시간 내에 회의록의 작성과 회의 참석자 회람 필요
- <회의 계명 10> 회의 프로세스를 점검하라.
 - 회의가 종료된 후 회의 참석자가 느끼는 회의 과정에서의 불만 사항이나 문제점을 제안할 수 있게 하고, 차기 회의에서 개선될 수 있는 방안을 모색해야 함.
 - 업무를 위한 회의가 업무에 장애가 되지 않도록, 회의 프로세스의 효율성 평가 필요

김원태(연구위원 · wontkim@cერიk.re.kr)

■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
4. 9	국토교통부	• 국토교통부 기술기준과 주최, '실적 공사비, 표준 품셈' 관련 회의에 건설관리연구실 최석인 연구위원 참여
4. 10	대한국토도시계획학회	• 대한국토도시계획학회 주최, '기반 시설 기부 채납 가이드 마련을 위한 세미나'에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여
4. 11	한국주택금융공사	• 한국주택금융공사 주최, 'PF 보증 심사' 회의에 건설경제연구실 김현아 실장 참여 - 충남 예산 아파트 건설 사업 PF 보증 심사
4. 12	한국은행 · 통계청	• 한국은행 및 통계청 공동 주최, '건설 통계 관련 문제점 검토 회의'에 건설경제연구실 이홍일 연구위원 참여 - 건설 통계 관련 문제점 발제
	경기개발연구원	• 경기개발연구원 주최, '저성장 고령화 시대, 도시는 어디로 가는가?' 국제 학술 세미나에 건설경제연구실 김현아 실장 토론자로 참여
	국토교통부	• 국토교통부 주택정책과 주최, '4.1 대책 관련 주택 시장 전문가 간담회'에 건설경제연구실 두성규 연구위원 참여 - 4.1 주택 시장 정상화 대책의 내용 및 취지 설명
	SBS CNBS	• SBS CNBS 주최, '하도급 불공정 등에 대한 간담회'에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여
	국토교통부	• 국토교통부 주최, '공동 주택 리모델링 TF 회의'에 건설산업연구실 운영선 연구위원 참여 - 공동 주택 리모델링 TF에 대한 개괄적 논의

■ 한국건설관리학회와 MOU 체결

- 연구원은 지난 4월 10일 한국건설관리학회(회장 김예상 성균관대 교수)와 연구 및 정보 교류에 대한 업무 협정을 체결하였음.
 - 협정서에는 연구 조사 및 세미나의 공동 개최, 연구 인력 교류, 연구·자료·홍보의 협조에 관한 사항 등이 포함되어 있음.

■ 「새 정부 주택 정책 방향에 대한 제언」 세미나 공동 개최

- 연구원은 한국주택학회(회장 이용만 한성대 교수)와 공동으로 '새 정부 주택 정책 방향에 대한 제언' 세미나를 개최할 예정임.
- 일시 및 장소 : 2013. 4. 17(수), 14:30~18:00, 건설회관 2층 중회의실
- 기타 자세한 내용은 연구원 홈페이지(www.cerik.re.kr) 참조

보물단지를 애물단지로 만든 우리 사회

용산국제업무지구는 단군 이래 최대 규모의 투자 개발 사업으로, 주변 지역의 부동산 가격까지 주도하는 보물단지 대접을 받았다. 사업 착수 전, 부지 소유자 코레일은 매각을 통해 45조원의 빚을 감축할 수 있다는 기대 섞인 계산을 했고, 투자자들은 상업 시설 건설을 통해 새로운 수익원의 개발을 기대했다. 주민들은 기대 이익에 대한 보상과 개발 반대로 갈려 있었다.

기대와 우려 속에 추진되던 사업은 7년이 지난 현재 예상 투자비의 0.02%에도 못 미치는 이자를 지급하지 못해 애물단지로 변하더니, 결국 청산이 결정되었다. 과거 해당 지역이 보물로 보였던 시기는 부동산 경기가 활황이었고, 한강 르네상스와 연결되어 지역의 경제성을 더 높여주는 효과까지 있었다. 부동산 개발의 최대 걸림돌인 부지 마련도 장애가 없어 미래 가치를 예상한 투자자들이 모여 들면서 주도권 경쟁까지 벌어질 정도였다.

애물단지에서 청산으로 가닥이 잡힌 지금, 큰 손실을 본 주민들은 폭발 직전으로 대규모 소송전이 예상된다. 언론은 비난 일색이며, 일부 전문가는 처음부터 잘못된 계획이었다고 주장하고 있다. 시민들은 책임 주체를 밝히되 세금으로 손실을 메우는 걸 경계하고 있는 실정이다.

용산국제업무지구와 같이 대단위 밀집 지역에서 부가가치가 높은 사업은 수직 도시화, 즉 초고층 개발이 불가피하다. 일반 시민들은 초고층 건축이 큰 돈벌이가 되는 것으로 오해하고 있지만, 사실 경제성을 기대하기 힘들다. 건설 자체가 일감 확보에는 도움이 되겠지만 건설업체에게도 수익이 별로 나지 않는 상품이다. 이런 이유 때문에 초고층 상업단지 개발은 자기자본에 의한 투자 여력이 확보되지 않으면 계획대로 추진하기 어렵다.

정부 재정은 물론 공공 재정 여력이 소진되면서, 이를 대신할 수 있는 것은 민간 자본이다. 민간 자본은 이윤이 전제되지 않으면 절대 투자가 이루어지지 않는다. 용산국제업무지구와 같은 대규모 사업은 더 큰 이익이 보장되지 않으면 민간 자본이 몰리지 않는다. 그렇다고 민간이 포기한 사업을 국가나 지방자치단체가 나설 수는 없지 않은가. 경기가 침체된 지금 경제력 회복에 필요한 촉진제가 우선이다. 즉, 국민 행복도 배고픔 문제 해결의 다음 순서다.

민간 투자를 통해 시민의 세금에 부담이 되지 않고 지역에 새로운 일자리와 경제 활력, 그리고 무엇보다 세수 증대를 가져 올 수 있다면, 지역에서 사업을 환영하는 건 당연해 보인다. 다시 말해 지역에 혜택이 손실보다 더 크게 나타난다면 굳이 반대할 명분이 없지 않은가.

<건설경제, 2013. 4. 3>

이복남(연구위원 · bnlee@cerik.re.kr)