

[신간 안내]

저서명 : 대한민국 주택정책의 대수술, 공정한 주택정책의 길을 찾다

저 자 : 윤주선, 서진형, 조인창, 한정탁, 한중일, 김기홍

출판사 : 박영사

출판일 : 2021년 11월 5일

페이지 : 279

언 어 : 한국어

ISBN : 979 11 303 14051

판매처 : 교보문고 외

[발간 목적]

지난 4년 동안 우리나라 국민이 가장 많이 들었던 정치적 언어는 “기회는 평등하게, 과정은 공정하게, 결과는 정의롭게”라는 말이 아닌가 한다. 이 수사학적 용어가 집권층의 위선과 무능으로 드러나는 데 오래 걸리지 않았다. 특히 주택 및 부동산 분야에서, 많은 국민의 허탈과 분노는 ‘영끌’ ‘벼락거지’ ‘패닉바잉’ 등의 신조어를 창출해 냈으며, 급기야 여권이 칭찬하며 임명한 검찰총장과 감사원장이 야권의 대통령 후보로 등장하는 진풍경이 펼쳐지고 있다.

경제 분야에는 진보와 보수의 경계가 무의미하다. 서민들에게 정치는 먹고사는 것의 실마리에 지나지 않는다. 오죽하면 공산주의 국가를 이끌던 중국의 덩샤오핑조차 ‘흑묘백묘’라는 국가발전의 신념을 설파하고 이것을 교시로 이어받은 중국은 G2의 반열에 오르게 되었다. 박정희 대통령 시대의 경제발전은 “잘 살고 보자, 잘살아 보자, 잘살 수 있다”라며 오직 먹고사는 것에 매달린 결과이다.

이제 우리는 모두 ‘기회는 평등하고, 과정은 공정하며, 결과는 정의로운’주택 및 부동산 정책이 무엇인지를 생각해 보아야 한다. 문재인 정부의 집권층은 레토릭에만 전념했을 뿐, 공정에 대한 개념은 희박했다. 권력이 바로 공정이라고 믿었는지도 모르겠다. 청와대의 모 수석은 주택은 평등이라고 주장했다. 자본주의 시장경제 시각을 갖고 그 주장을 들어보면, 어처구니가 없다. 평등! 얼마나 멋진 말인가! 하지만 그 레토릭이 낳은 게 ‘영끌’이라면 이상하지 않은가!

2022년에 들어설 새로운 정부도 평등, 공정, 정의와 같은 개념을 명확하게 견지한 채로 출발하지 못하면, 결국 일부의 좌경화된 시민단체, 사회주의 학자, 의식화되어 있는 무산계층과 강성노조에 의해 이리저리 끌려다니다가 이른바 ‘표(票)폴리즘’에 의해 문재인 정부와 유사한 패착을 안겨 줄 것이다. 더는 국민을 희생양으로 삼고, 효과도 거의 없이 천문학적 예산을 쏟아부어, 토지공개념이나

공공주택정책에 몰방하는 일은 없어야 할 것이다.

본서는 공정한 주택정책을 위한 하나의 지침서 성격으로 지어진 책이다. 지난 50여 년 동안 임시방편적으로 대응해 왔던 주택정책은 막을 내려야 한다. 그래야만 국민이 산다. 인식과 개념을 바꾸지 않으면 절대로 국민을 수렁에서 구해 낼 수 없다. 주택을 공공재로 보는 인식을 깨지 않는 한, 아무 희망도 없다. 공공재적 성격의 일부가 전혀 없는 것은 아니지만, 공공재라고 하여, 도로, 상하수도 와 같은 기반시설처럼 인식해서는 안 된다는 것이다. 토지공개념이라는 이념적 정책도 버려야 한다. 이 정책은 저소득층을 임시로 위로할 수는 있어도, 배고픈 것을 해결해 주지 못한다. 대수술이 필요한 시점이 온 것이다.

[책의 구성과 주요 내용]

본서는 크게 3편으로 나누어, 제1편에서는 공정한 주택정책이란 무엇인가에 대해 생각해 보고자 하였다. 1장에서는 공정한 주택정책의 가능성을 진지하게 검토해 보자는 의미에서 여러 가지 화두를 던졌다. 문재인 정부의 주택정책이 기회는 평등한가, 과정은 공정한가, 결과는 정의로운가 하는 것과 어떻게 해야 그렇게 될 수 있는가 하는 것들을 생각해 보았다. 2장에서는 우리나라 주택정책의 유형과 특징을 살펴봄으로써 지난 정부들의 정책이 현재까지 이어져 오는 기저에 작동하고 있는 특징들을 분석해 보았다.

제2편에서는 문재인 정부의 부동산 정책의 공정성을 평가하는 데 초점을 맞추었다. 1장에서는 26번의 주택정책의 핵심을 박제하듯이 하나씩 정리해 보았다. 그리고 2장에서는 문재인 정부의 주택정책에 대한 언론 기고문 30선을 통해 독자들에게 정부 정책의 문제점을 알려주고자 했다.

제3편에서는 공정한 주택정책을 위한 해법에 대해 논하였다. 공저자들이 갖고 있는 생각을 솔루션으로 만들어 다양한 해법을 제시하고 있다. 이를 위해 1장과 2장에서는 여·야 대선후보들의 주택정책의 주요 내용을 살펴보고, 3장에서는 대수술을 위한 인식의 파사현정(破邪顯正)에 관해 다루었고, 4장에서는 분야별 해법에 대해 기술하였다.

=====

[목차]

PART 01 공정한 주택정책이란 무엇인가?

CHAPTER 1 공정한 주택정책의 가능성

- 01 기회를 평등하게
- 02 과정을 공정하게
- 03 결과를 정의롭게

CHAPTER 2 우리나라 주택정책의 유형과 특징

- 01 우리나라 주택정책의 유형
- 02 우리나라 주택정책의 특징

PART 02 문재인 정부의 부동산 정책은 공정하였는가?

CHAPTER 1 문재인 정부 26번 주택정책의 주요 내용

- 01 2017년 6월 19일 - 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적·맞춤형 대응방안
- 02 2017년 8월 2일 - 실수요 보호와 단기 투요수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안
- 03 2017년 10월 24일 - 가계부채 종합대책
- 04 2017년 11월 29일 - 주거복지 로드맵
- 05 2017년 12월 13일 - 임대주택 등록 활성화 방안
- 06 2018년 6월 28일 - 2018년 주거종합계획, 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획
- 07 2018년 7월 5일 - 신혼부부·청년 주거지원 방안

- 08 2018년 8월 27일 - 수도권 주택공급 확대 추진 및 투기지역 지정 등을 통한 시장안정 기조 강화
- 09 2018년 9월 13일 - 주택시장 안정대책
- 10 2018년 9월 21일 - 수도권 주택공급 확대방안
- 11 2018년 12월 19일 - 2차 수도권 주택공급 계획 및 수도권 광역 교통망 개선방안
- 12 2019년 1월 9일 - 등록 임대주택 관리 강화방안
- 13 2019년 4월 23일 - 2019년 주거종합계획
- 14 2019년 5월 7일 - 제3차 신규택지 추진계획
- 15 2019년 8월 12일 - 민간택지 분양가상한제 적용기준 개선 추진
- 16 2019년 10월 1일 - 부동산 시장 점검 결과 및 보완방안
- 17 2019년 11월 6일 - 민간택지 분양가상한제 지정
- 18 2019년 12월 16일 - 주택시장 안정화 방안
- 19 2020년 2월 20일 - 투기 수요 차단을 통한 주택시장 안정적 관리 기조 강화
- 20 2020년 5월 6일 - 수도권 주택공급 기반 강화 방안
- 21 2020년 5월 20일 - 2020년 주거종합계획
- 22 2020년 6월 17일 - 주택시장 안정을 위한 관리방안
- 23 2020년 7월 10일 - 주택시장 안정 보완대책
- 24 2020년 8월 4일 - 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안
- 25 2021년 2월 4일 - 공공주도 2080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안
- 26 2021년 8월 30일 - 제3차 신규 공공택지 추진계획

CHAPTER 2 문재인 정부 26번 주택정책에 대한 시론

- 01 부동산 보유세 인상 정책
- 02 가계부채관리정책과 대출규제
- 03 부동산 공시가격제도의 논란
- 04 부동산 규제정책의 비평
- 05 부동산 가격 논란

- 06 세금만능주의에 대한 비평
- 07 임대차 3법의 부작용
- 08 아파트 공급대책의 필요성
- 09 부동산과의 전쟁
- 10 그린벨트 보존과 해제
- 11 부동산 전문가가 가장 많은 대한민국
- 12 임대차 3법의 전격 시행
- 13 전·월세전환율과 표준임대료 제도의 망상
- 14 부동산 정책의 비상식
- 15 부동산 정책과 부동산 정치
- 16 부동산 거래분석원 설치 논란
- 17 공공재건축 사업의 신기루
- 18 전세대란의 해결책
- 19 집값 급등의 원인
- 20 부동산 공급백신 처방
- 21 뉴노멀에 의한 부동산 대책
- 22 1가구 1주택 정책
- 23 특단의 공급정책 모색
- 24 공직자의 신도시 부동산 투기
- 25 소규모 재개발사업의 오류
- 26 농지 경자유전의 원칙
- 27 도심공공개발사업의 문제점
- 28 임대차 신고제도의 논란
- 29 임대주택사업자 제도
- 30 여당 부동산 특별위원회

PART 03 공정한 주택정책을 위한 해법은 무엇인가?

CHAPTER 1 정부·여당 대선후보의 주택시장 인식

- 01 김부겸 총리의 견강부회(牽強附會)식 주택정책 인식
- 02 홍남기 부총리의 어불성설(語不成說)식 주택정책 인식
- 03 송영길 대표의 조삼모사(朝三暮四)식 주택정책 인식
- 04 이낙연 후보의 아전인수(我田引水)격 주택정책 인식
- 05 이재명 후보의 분서갱유(焚書坑儒)식 주택정책 인식
- 06 정부와 여당 대선후보 주택정책의 한계

CHAPTER 2 야당 대선후보의 주택시장 인식

- 01 윤석열 후보의 온고지신(溫故知新) & 줄탁동시(啐啄同機)식 주택 정책 주인식
- 02 야당 경선후보의 주택정책
- 03 야당과 여당 대선후보 주택정책의 차이

CHAPTER 3 파사현정(破邪顯正)의 대수술

- 01 극단적 규제 타파로 시장균형(市場均衡)적 주거안정 도모
- 02 서민 및 취약계층 중심의 주택정책 편향탈피(偏向脫皮)
- 03 공정한 주택시장을 만들기 위한 집권층과 공공기관의 환골탈태(換骨奪胎)
- 04 견인견지(見仁見智) 관점에서 주택시장 이해 및 주택정책 전환
- 05 주택시장 특성을 반영한 응변창신(應變創新)형 주택정책 수립
- 06 새로운 시대에 선제대응(先制對應) 하는 혁신적 주택정책의 발굴

CHAPTER 4 공정한 주택정책, 해법 11가지

- 01 주택공급 분야
 - 해법1. 용도지역제 개편을 통한 고밀도시화
 - 해법2. 정책만능주의의 퇴물, 분양가 상한제 폐지

02 주택금융 분야

해법3. 무주택자의 서러움, LTV, DTI, DSR 완화

해법4. 주택거래시장의 동맥경화, 양도세 완화

03 주택청약 분야

해법5. 낡고 헛갈리는 누더기 주택청약제도 전면 개편

해법6. 가구수별/계층별 특별 공급물량 확대

04 주거복지 분야

해법7. 국민보험주택 제도 신설

해법8. 취약계층을 위한 임대주택 공급 확대

05 신도시/택지지구/정비사업 개발 분야

해법9. 노후 신도시 기능개선 및 스마트도시 조성 특별법 제정

해법10. 노후 도심의 활력형 재생을 위한 재개발 제도 개선

해법11. 스마트도시형 재건축/재개발/리모델링 프로그램 도입