

집값 딜레마

아파트 수요가 폭발하는 것에 비해 수도권 내 아파트 공급은 급속히 줄어들어서 향후에도 아파트 공급 부족은 당분간 해결되기 어려운 상황이다. 따라서 이에 대한 획기적인 공급책이 마련되지 않는 한 시장 내 가격 상승 현상을 제어하기가 쉽지 않을 것이다. 향후 정부가 주택 공급을 위한 정책을 어떻게 펼치는가가 시장 안정에 기본적인 방향을 결정할 것으로 생각된다.

10

· 29 부동산종합대책의 발표와 더불어 향후 부동산 시장의 안정 여부를 둘러싼 논의가 활발하다. 정부는 이번 대책으로 한정하지 않고 가격 상승의 조짐이 계속된다면 더욱 강력한 토지공개념의 도입까지도 검토하고 있다. 다른 어떤 때보다 정부의 의지가 강력하다는 점에서 부동산 시장도 예전에 비해서 현저하게 안정화되는 조짐을 보이는 것이 사실이다.

그렇지만 대책의 내용이 이미 상당히 알려진 것이고, 과거 1990년대 토지공개념의 도입과는 달리 이러한 정책이 갖는 한계도 크다는 점을 고려할 때 이번 조치만으로 시장이 안정될지 의문이 있다. 또한 1980년대 후반에서 1990년대 초반에 있었던 가격 폭등을 잡은 것이 결국 수도권 5대 신도시의 건설이었다는 점은 현재 정책에 시사하는 점이 크다.

현재 일본은 1991년 대비 집 값이 20% 전후이고, 홍콩은 1997년 대비 30%를 약간 웃돈다는 점은 최근 한국에서 벌어지고 있는 부동산 가격 폭등도 언제든지 폭락으로 이어질 수 있다는 점을 시사하고 있다. 이들 국가에서 가격 폭락이 나타난 요인은 다양하다. 그 중에서도 경제 성장이 뒷받침되지 않는 부동산 가격 상승에 의한 거품 가격 형성이 가장 큰 가격 폭락의 요인이라고 할 수 있다. 일본은 1980년대를 통해 부동산 가격 폭등이 6~7년 간 이루어진 후 경제 침체와 더불어 가격 폭락기로 접어들었고, 홍콩의 경우는 아시아 외환 위기 이후 폭락이 나타나기 시작했다.

한국의 경우도 현재와 같은 가격 상승이 지속된다면 가까운 장래에 가격 폭락이 나타날 우려가 있다. 올해 우리나라의 실질 경제성장률은 3% 수준에 머물 것으로 보이며 이러한 상태에서 10% 이상 부동산 가격이 계속 상승된다면 심각한 부작용을 낳으면서 결국 시장 파국이 올 가능성이 높다.

그럼에도 불구하고 강남, 분당 등 일부 지역을 중심으로 부동산 가



이상연
부동산114 대표이사

격이 계속 상승하는 것은 부동산 가격을 조정하는 기능들이 상실되고 있기 때문이다. 가장 큰 영향을 주고 있는 금리와 통화량의 경우는 주택 경기보다는 전체 실물 경기와의 관계에서 사실상 조정 불가능하다는 사고가 강하고, 이것이 일반인들을 포함한 부동산 구매 세력의 실질 구매력을 증대시키면서 지속적인 가격 상승을 야기시키는 원동력이 되고 있다. 여기에 또한 전세제도라는 우리나라에만 독특한 비공식적 자금 조달 방법이 이용되면서 주택 구입에 따른 자금 조달을 용이하게 하는 측면이 크게 작용하고

있다. 그리고 이렇게 구매한 부동산의 자본 이득이 환수되지 않는 조세 구조도 문제점 중에 하나다. 기본적으로 부동산 관련 조세의 과표가 제대로 파악이 되지 않을 뿐 아니라 불로소득에 비해 지나치게 낮은 실질 조세 부담이 결국은 투기 열풍이 가능한 배경 중에 하나가 되고 있다. 이 밖에도 여러 가지 요인들을 꼽을 수 있을 것이다. 교육, 교통, 문화 등 지역간 불균형한 사회 인프라도 문제가 될 것이다.

그렇지만 이러한 모든 문제에 앞서서 짚어야 할 측면이 간과되고 있다. 즉, 수급 불균형이 가져오고 있는 시장의 심각한 애로가 제대로 짚어지지 않고 있다. 우리나라에서 한 해 공급되는 주택 물량은 연간 50만에서 60만호 정도가 된다. 그렇지만 2000년에서 2002년까지 입주 물량은 30만~40만호에 그쳤고, 이는 IMF 외환 위기로 인한 예견된 재앙이었다고 할 수 있다. 그리고 이에 대한 정부의 처방은 공급 부족의 적극적 해소보다는 수요 조절에 초점이 맞추어졌다. 특히 아파트 수요가 폭발하는 것에 비해 수도권 내 아파트 공급은 급속히 줄어들어서 향후에도 아파트 공급 부족은 당분간 해결되기 어려운 상황이다. 따라서 이에 대한 획기적인 공급책이 마련되지 않는 한 시장 내 가격 상승 현상을 제어하기가 쉽지 않을 것이다. 향후 정부가 주택 공급을 위한 정책을 어떻게 펼치는가가 시장 안정에 기본적인 방향을 결정할 것으로 생각된다. 