

진단, 부동산 정책

여론몰이 주택 정책과 시장의 반격

- 주택시장도 엄연히 수요와 공급의 원리에 따라 움직인다 -

‘우리나라 집값이 유별나게 높은 중요한 이유는 투기에 있다.’ ‘분양 원가를 공개하거나 분양가를 규제하면 주택가격이 안정된다.’ ‘재산 보유 과세를 강화하면 집값이 안정된다.’ ‘강남 재건축은 규제해야 한다.’ ‘1가구2주택보유에 대해 높은 세금을 물려야 한다.’

이런 명제들에 대해 여론을 묻는다면 대부분 과반수 또는 절대 다수의 지지를 받을 것이다. 그러나, 시장경제의 작동원리를 받아들인다면 하나하나의 주장이 문제를 안고 있다.

투기는 가격 상승의 원인일 수도 있지만 가격 상승에 대한 자연스러운 반응이기도 하다. 공급이 달리지 않는 물건에 투기할 사람은 별로 없기 때문이다.

신규 분양 아파트 값을 규제한다고 해서 전체 아파트 가격이 안정되지는 않는다. 꾸준한 공급만이 가격 안정에 기여할 수 있으며 인위적인 분양가 규제는 최초 분양자에게 이득을 안겨줄 뿐이다.

보유세를 강화하면 집값이 한 번은 내리지만 이후 가격 상승은 시장의 수요 공급에 달려있다. 우리보다 재산세 실효세율이 몇 배나 높은 미국의 주택가격이 우리나라보다 더 큰 폭으로 올랐다.

1가구 2주택에 중과세를 하면 주택 부문에 자본투입이 줄어 결국 임대주택의 공급이 줄어 임대료가 상승한다. 주택에는 시장원리가 적용되지 않아야 한다고 생각하는 사람이 많지만 좋은 싫든 주택 시장도 엄연히 시장 수요와 공급의 원리에 따라 움직인다.

여론몰이식 정책이 집값 상승 부추겨

지난 2년여 동안 참여 정부는 강남 아파트 값을 잡기 위해 총력을 기울였지만 강남 아파트 값은 오히려 상승했고 양극화는 심화되었다. 수많은 주택시장 안정 대책이 효과 없었던 것은 경제 원리를 외면한 여론몰이식 정책에 대한 시장의 반격 탓이다.

저금리와 풍부한 유동 자금이 집값 상승을 부추긴 것은 사실이지만 특별히 강남 아파트 값이 집중적으로 오른 것은 국지적인 수급 과잉 때문이다. 지난 5년 동안 서울 전체의 아파트 재고는 20.3% 증가했지만 강남, 서초, 송파 등 강남 3구 의 재고는 2.8% 감소하였다. 또한, 1994년부터 2003년까지 서울시 취업자 순증가분의 61%가 강남 3구

에집중된반면이지역의아파트재고증가분은 서울 전체 증가분의 5%에 불과했다. 이런상황에서강남아파트값이오른것은 당연하다. 가게에물건이넘쳐나도정작손님들이 찾는특정제품이모자라면값이오르는이치와도같다.

주택양극화문제도원인은분명하다. 소득이 늘고 취향이 고급화되면서 보다 넓찍하고주변환경이좋은주택에대한수요는 꾸준히늘고있다. 그런데정부의공급정책은신규건설주택의60% 이상을1970년대예정해진국민주택규모(전용면적25.평)이하의 소형으로 짓도록 규제하고있다. 이처럼중대형공급이부족한데다1가구다주택자들에게대해양도소득세를중과세한결과소형아파트매물이늘어가격이떨어진반면 상대적으로 희소한 중대형 아파트 값은 오히려상승한것이다.

재건축도 마찬가지이다. 정부는 강남 지역에서 아파트를공급할 수 있는 거의 유일한 수단인 재건축을 투기의 진원으로 지목하여 억제해 왔다. 후분양, 평형규제, 임대주택건설의무, 기반시설부담금등이최근 몇년동안쏟아진규제들이다. 이들정책이 도입될 때 나름대로 명분이 제시되었지만 본질은 재건축의 수익률을 낮춰서 재건축 아파트에 대한 수요를 억제하자는데 있었다. 그러나, 강남의집값은잠시주춤했다가 빌미만 생기면 다시 오르는 현상이 반복되었고, 재건축을 규제하면일반아파트와 이 미규제대상아파트의 재건축아파트들의가격이반사적으로올랐다.

시장 참여자들은 새로운 규제 환경에서 어떻게든 살 길을 찾기 마련이다. 주택 보유, 양도, 거래 단계에 걸친 철저한 과세는 주택 거래의 위축을초래했다. 보유세를 피하기 위해 집을 팔면 양도소득세를내야하고, 더 작은 집을 사려고 해도 거래세 부담이 만만치 않아 집을 팔지 않고 버티게 된다. 처분하려는 사람들에게 퇴로를 열어주

지않은것이 정부의기대처럼강남집값이 쉽게내리지않은이유중의하나이다.

재건축 억제하면 강남 집값 더 오를 것

이쯤에서 정부의 주택 정책의 궁극적인 목표를 되새겨볼 필요가 있다. 주택 정책의 목표는크게두가지로요약된다. 하나는국민들의 전반적인 주거 수준과 주거 만족도를 높이는 일이고, 또 하나는 시장 소외 계층들에게 일정 수준의 주거 서비스를 보장하는 것이다. 후자를 위해서는 참여정부가 나름대로 최선을 다해 왔지만 전자에 대해서는 전혀 그렇지 않다. 강남 집값 안정을 위한수많은대책중에서강남아파트, 특히 중대형 아파트 공급 확대에 기여한 정책은 없었다. 강남근처인 송파거여신도시개발 계획이 얼마간 도움이 될 수 있을 뿐이다. 하지만 가뜩이나 강남 중대형 아파트 수요를 흡수하는데한계가있다는지적이있는데다최근들어신규공급아파트를토지는 국유로 하고 건물만 분양하겠다는 방침이 흘러나와혼란을가중시키고있다.

시장 경제에서 정부 정책의 효과는 각자 제살궁리를하는경제주체들이정책에어떻게반응하느냐에 달려있다. 의도가좋은 정책이라고 해서 좋은 결과가 보장되지 않으며 국민의 98%를 위한 정책이라고 해서 예외일수없다.

재건축 외에 강남 지역의 아파트 공급을 늘릴현실적인 대안은없다. 정부와 여당이 추진하려는 개발 이익 환수나 추가적인 규제는자제해야 한다. 어떤식으로도 재건축을억제하면할수록 강남아파트가격은더 오를것이다.

물론 규제를 풀면 당장은 시장이 요동칠 수 있다. 그러나, 규제를 강화해도 효과가 잠시뿐이라는 것을 이미 여러 차례 경험한 바있다. 도로교통혼잡을근본적으로해결하기 위해 지하철 건설이 필요하다면 공사 기간에 일어날 일시적인 불편과 혼잡을 견

뚫아한다고설득해야한다.

경직적인평형규제도재고할때이다. 주택건설업자가 중대형 아파트 수요가 많은 곳에소형 아파트를 지으면 망한다. 앞으로 핵가족화가 진행되어 소형 주택 수요가 늘지 않으면소득증가에따라중대형수요가 늘지는당담하기어렵다. 그러나, 기업의사활을걸고소비자들의마음을잡기위해경쟁하는 주택사업자들보다공무원들이 주택 시장흐름을더잘파악할수있다는보장이 없고잘못된 정책판단에따른사회적낭비에대해책임질방법도없다.

정말 필요한곳에정책 역량모아야

지난몇년동안주택가격상승은일본과독일을제외한대부분의선진국이공통적으로경험한현상이었고, 유별난것은우리정부의정책 대응이었다. 세계적인주택가격 상승의 중요한 원인 중의 하나는 저금리였지만같은나라에서도주택가격이전체평균에비해특별히오른지역은자연적제약이나규제로 인한공급에로가심한도시들이었다. 2000년대초반에급격한주택가격 상승을 경험한 영국에서 전반적인 가격 안정을위해금리인상을단행하는 한편국지적인공급부족을타개하기위한 보다탄력적인공급이 이루어질 수 있도록 시스템의 개선을 모색하고 있는 것은 이러한 이유에서이다.

어느 나라에나 비싼 도시나 지역이 있지만가장비싼동네의 집값을정부가책임지는 예는없다. 냉정하게판단해보면10여원을넘는고급아파트가서민들의 주거안정에 직접적인영향을 미친다고보기 어렵다. 지금이라도 강남에서 눈을 돌려 정부의 개

입이 정말 필요한 곳에 역량을 모으는것이 주택 정책의정도이다. 



김경환
서강대학교경제학과교수