



## 수요 억제 아닌 공급 확대, 주택정책 대수술 필요

수요만큼 공급을 늘려주면 된다. 강남권에 신규공급분은 재건축뿐이다. 일시적으로 가격이 오르더라도 재건축 규제를 합리적으로 풀 필요가 있다. 예컨대 개발이익환수제만 남기고 나머지 후분양제, 조합원 전매제한, 중소형비율 의무화 등 나머지 대책들은 폐지하거나 탄력적인 적용이 필요하다. 하지만 정부의 정책은 오히려 공급을 늘리기보다는 줄이는 쪽이다. 공급을 늘리지 않더라도 가수요를 잡으면 집값이 안정된다는 논리다. 그러나 요즘 강남 아파트 단지 중개업소를 기웃거리는 사람들은 가수요가 아닌 실수요가 많다. 전세 낀 아파트보다 당장 입주할 수 있는 아파트를 많이 찾는 것을 보면 쉽게 알 수 있다.

**요**즘 서울 강남·서초·송파구 일대 아파트 단지 부동산 중개업소를 둘러보면 두 번 놀란다. 아파트 값이 너무 올라 놀라고, 매물이 씨가 말랐다는 데 또 한번 놀란다. 올 들어 최고 4억원 이상 오른 송파구 문정동 올림픽훼밀리 아파트를 보자. 전체 세대수가 4,500가구에 이르지만 거래 가능한 매물이 5월말 현재 고작 10가구다. 올 들어 많게는 곱절 가량 된 4,000여 가구의 잠실 주공 5단지 역시 많아야 4~5가구

다. 양도소득세 부담이 무거워 팔지 못하는 사람들이 많은 탓이다. 매수자가 예전처럼 많지 않은데도 매물이 귀하다보니 한 두 건만 거래되어도 호가가 일주일 새 2,000만~3,000만 원씩 쯤쑤 뜬다.

정부가 '강남 때리기에 나선지 3년째 접어들었지만 강남 아파트 시장은 되레 거꾸로 간다. 근본 처방은 내놓지 않은 채 임기응변의 단기대책을 남발하다보니 이상한 현상이 생긴 것

이다. 강남을 잡기 위한 대책이 결과적으로 강남 아파트 희소가치만 올려놓은 꼴이다. 참여정부의 투기억제책의 최대 수혜자는 아이러니컬하게도 강남 아파트 소유자라는 지적이 나올 법도 하다. '뜨거운 감자'인 강남 아파트 문제는 꼬여도 한참 꼬인 것 같다.

### 강남 규제가 희소가치만 부각

정부가 최근 2~3년간 쏟아낸 주택 정책의 타깃은 강남 재건축이다. 강남 재건축이 집값 상승의 진원지로 작용하고 있다고 보기 때문이다. 2003년 이후 재건축 후분양제, 중소형 의무비율, 조합원 전매제한 조치를 내놓아 강남 재건축을 옥죄더니 올해 들어선 늘어난 용적률의 일정 면적을 임대아파트로 짓는 재건축 개발이익환수제까지 내놓았다. 재건축 추진 상황 점검반을 가동, 부실 안전진단에 대해선 정부가 직접 나서 직권 조사권까지 발동하겠다고 버르고 있다. 또 한 차례 재건축과의 전면전에 나선 양상이다.

하지만 시장은 꿈쩍도 하지 않는다. 273년전만해도 정부가 대책을 내놓으면 시장에선 매물이 쏟아지고 값도 내렸지만 올해는 영 딴 판이다. 개발이익환수제 대상 아파트 값이 되레 더 올랐다는 통계는 이를 방증한다. 집주인들이 "재건축 규제책으로 강남에 아파트 공급이 안 돼 희소가치가 커지는 데 왜 파느냐"고 생각하고 있는 것이다.

투기수요를 잡기 위해 강화된 양도세도 문제다. 요즘처럼 시장이 과열될 때는 늘어난 양도세만큼 호가가 오르는 부작용이 생긴다. 강남 40평형대 아파트를 팔면 양도세만 2억~3억 원 나오기 일쑤다. 차익을 세금으로 내느니 나중에 팔겠다며 매물을 회수하는 사람이 적지 않은 게 현실이다. 가격이 오르면 오를수록 매물이 더 귀해지고, 이런 매물 품귀가 가격을 또 끌어올리는 악순환이 반복되고 있다.

### 비강남권 희생양 되나

5·4대책을 비롯한 일련의 대책들은 '강남 쏠림'현상을 더 심화시키고 있다. 정부는 내년부터 부동산을 살 때 취득·등록세를 실거래가로 부과하고 비 투기지역 내 2채 보유자의 살지 않는 집에 대해서도 양도세를 실거래가로 매기겠다고 밝혔다. 더 나아가 2007년부터는 모든 부동산을 팔 때 양도세를 실거래가로 부과키로 했다.

이 제도가 시행될 경우 그동안 취득·등록세, 양도세를 기준시가(시세의 70~90%)로 내온 서울 강북·수도권·지방의 비 투기지역 주택 보유자들이 큰 타격을 받게 됐다. 세금이 지금보다 많게는 20~40%(아파트 기준) 증가하기 때문이다. 이번 조치로 벌써부터 비 강남권 아파트시장은 조기에 처분하려는 사람들이 늘면서 찬바람이 분다. 경기도 남양주에서 만난 한 주부(45)는 "값이 잘 오르지도 않는데 팔 때 세금까지

무거워지면 계속 보유할 까닭이 없지 않느냐"고 말했다. 하지만 강남권은 영향이 없다. 취득·등록세, 양도세를 실거래가로 내는 주택거래신고제나 투기지역으로 묶여 있기 때문이다. 오히려 반사이익을 점치는 사람들도 많다. 그동안 강남권은 취득·양도단계에서 실거래가 세금 부과라는 불이익을 받아왔지만 앞으로는 이런 차별이 없어지기 때문이다. 한 중개업자는 "비인기지역 여러 채를 팔아 강남권에 한 채를 사려는 압축투자 경향이 나타나고 있다. 정부가 이래저래 강남권 아파트 몸값을 올려놓는 것 같다"고 말했다.

### 주택공급 확대 처방뽀

증권시장에 '수급이 재료보다 우선 한다'는 격언이 있다. 특정 재료보다는 수요와 공급에 따라 가격이 결정된다는 것이다. 강남 아파트 가격을 잡기 위한 방법은 간단하다. 수요만큼 공급을 늘려주면 된다. 강남권에 신규 공급 분은 재건축뿐이다. 일시적으로 가격이 오르더라도 재건축 규제를 합리적으로 풀 필요가 있다.

예컨대 개발이익환수제만 남기고 나머지 후분양제, 조합원 전매제한, 중소형비율 의무화 등 나머지 대책들은 폐지하거나 탄력적인 적용이 필요하다.

하지만 정부의 정책은 오히려 공급을 늘리기보다는 줄이는 쪽이다. 공급을 늘리지 않더라도 가수요를 잡으면 집값이 안정된다는 논리다. 그러나 요즘 강남 아파트 단지 중개업소를 기웃거리는 사람들은 가수요가 아닌 실수요가 많다. 전세 낀 아파트보다 당장 입주할 수 있는 아파트를 많이 찾는 것을 보면 쉽게 알 수 있다.

정부의 메가톤급 투기억제책으로 강남 아파트는 당분간 숨고르기를 할 것 같다. 문제는 오는 11월 판교신도시 일괄 분양 이후다. 판교 분양 때 무주택 우선자격을 유지하기 위해 집을 사지 않는 사람들이 적지 않은데 이들이 탈락한 뒤 한꺼번에 매수세로 돌아설 가능성이 있기 때문이다. 이런 시나리오가 현실화할 경우 가뜩이나 품귀현상을 빚고 있는 강남 아파트 시장은 한 차례 더 요동을 칠 수 있다. 더 심각한 것은 앞으로 2~3년간 강남권에 이렇다 할 공급 물량이 없다는 점이다. 강남 아파트시장은 공급이 늘어난다는 메시지를 전달해야 잡힐 수 있다. 업포나 '틀어막기 식' 규제책으로 약발이 오래가지 못한다. 지금이라도 수요 억제가 아닌 공급 확대를 무기로 강남 아파트와의 전쟁에 나서야 하지 않을까. 주택정책의 대수술이 필요할 때다. ☞



박원갑 중앙일보 기자