

참여정부 3년, 부동산 시장에 무슨 일이 있었나

시장 안정을 위한 장기 로드맵 마련이 절실



참여정부가 출범한 지 3년이 지났다. 역대 어느 정권보다 참여정부는 부동산 시장 안정을 정책의 최우선 순위에 두고 시장안정, 투기세력 엄단을 부르짖었다. 하지만 참여정부의 부동산 정책에 대한 평가는 보는 시각에 따라 극명하게 엇갈린다. 참여정부의 부동산 정책에 대한 평가와 진단 그리고 향후 대처 방안에 대해 알아보도록 하자. 글 유경수(연합뉴스 기자)

참여정부 3년을 맞은 현재, 부동산 정책 실행에 따른 평가가 분분하다. 기업도시, 혁신도시, 행정도시 등 각종 개발 정책으로 전국의 부동산 시장을 들쭉서놓았다는 평가가 있는가 하면 역대 정권과 달리 '땀질식 처방'이 아닌 균형 발전을 추구하고며 근본적인 시장 안정에 초점을 맞춰 다양한 정책을 펼쳤다는 상반된 견해도 있다.

참여정부, 부동산 가격 상승률 과거 정권보다 높아 국민은행 통계에 따르면 참여정부가 등장한 2003년부터 작년까지 전국의 연평균 집값 상승률은 3.16%였다. 수치상으로는 국민의 정부 마지막 2년간 집값 상승률이 각각 9.9%, 16.4%로 비교적 안정적이었다.

하지만 부동산 정보업체 스피드뱅크가 조사한 결과에 따르면 국민들이 가장 가까이 체감할 수 있는 서울 시내 아파트 평균 매매가격은 참여정부 출범 직전인 2003년 초에 비해 19.11%나 오른

것으로 나타났다. 집값이 가장 많이 오른 지역은 송파구로 46.53%였으며 강남구(35.25%), 서초구(31.88%), 강동구(34.59%), 양천구(28.54%), 영등포구(27.52%) 등의 상승률도 높았다. 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 신도시의 가격 상승률은 28.30%에 달했다. 충남(31.93%), 대전(26.97%), 대구(19.81%), 경기(15.08%) 등도 집값이 많이 뛰었다.

실제로 강남의 4억~5억 원 하던 중소형 평형 아파트 가격은 7억~10억 원, 6억~8억 원이던 중대형 아파트는 10억~14억 원이 됐다. 최근 입주 중인 도곡동 렉스 43평형 B형의 평균 매매가가 15억 8500만 원으로 2003년 최초 분양가(7억 8528만 원)에 비해 무려 7억 9972만 원이나 오른 것이 단적인 예다.

땅값은 더욱 심각했다. 참여정부 3년간 전국 땅값 변동률은 2003년 3.43%, 2004년 3.86%, 2005년 4.98%로 해가 갈수록 상승폭이 커졌다. 지난 3년간 가격 상승률은 12.27%로 국민의 정부(0.31%), 문민정부(-6.14%)를 포함해 5년간 가격 상승률과 비교된다.

정부가 연이어 내놓은 행정·혁신·기업도시 등 개발 프로젝트가 해당 지역과 주변 지역의 땅값 상승을 부추긴 것이다. 행정도시가 건설될 충남지역의 땅값이 3년간 24.78%나 오른 점은 이를 잘 보여준다.

경기(16.32%), 서울(15.88%), 대전(14.52%), 인천(11.75%), 충북(11.39%) 등의 상승률도 두드러졌다. 한나라당 이한구 의원은 최근 건교부 자료를 분석해 참여정부 출범 당시 1354조 5000억 원이었던 전국 땅값이 작년에는 2176조 2000억 원으로 821조 원(60.7%)이나 올랐다고 발표하기도 했다.

참여정부, 부동산 대책 30여 가지 쏟아내 참여정부는 출범 초기부터 최우선 정책 추진 과제 중 하나로 '부동산 시장 안정'을 표방해왔다. 시장 안정을 위해 쏟아낸 부동산 관련 대책만 30여 가지가 넘고 작년에는 '8.31부동산종합대책'이라는 사상 초유의 선물세트까지 내놓았다.

1가구 양도세 증가, 주택거래신고제 도입, 재건축개발이익환수제 시행 등을 골자로 한 10.29대책과 판교 신도시 11월 일괄 분양, 2중 주거 지역 층고제한, 초고층 재건축 불허 등이 담긴 2.17대책, 1가구 2주택 양도세 실거래가 과세, 보유세 단계별 강화, 기반시설 부담금제를 내용으로 한 5.17대책 등이 대표적이다. 하지만 시장에 직접적인 충격과를 던진 10.29 대책을 제외하고는 한 달을 넘기지 못하고 시장 흐름을 되돌리는 데 실패했다. 특정 지역, 특정 사업에 대한 투기대책은 '풍선효과'로 이어져 근본적인 해결책이 되지 못했던 것이다.

결국 참여정부는 작년 6월 부동산 정책을 전면 재검토하겠다고 선언한 뒤 두 달여 간 당·정·청이 머리를 맞댄 끝에 ▲종합부동산세 기준점 6억 원 초과 인하 ▲재산세 과표적용률 상향 조정 ▲다주택자 양도

세 강화 ▲송파 신도시 건설 ▲공공택지 공급 확대 ▲원가연동제 확대 ▲개발부담금 재부과 ▲생애최초주택구입자금 부활 등을 골자로 한 8.31 부동산종합대책을 발표했다.

그러나 안정세에 접어들던 시장은 서울시의 용적률 및 층고제한 완화 움직임이 가시화되자 재건축 단지를 중심으로 가격이 급등하고 또 다시 '재건축 정책 재검토'라는 카드를 꺼내들 지경에 이르렀다.

현재 정부와 여당은 재건축 개발부담금 도입, 승인 권한의 재조정, 분양가 조정, 재건축 총량제 등을 골자로 한 재건축 대책을 논의 중이며 내달 말까지 밑그림을 완성한다는 계획이다.

개발과 규제의 적절한 조화가 필요 참여정부의 부단한 노력에도 불구하고 시장을 제대로 통제하지 못한 것은 개발과 규제라는 양면의 칼날을 효율적으로 활용하는 데 실패했기 때문이라는 지적이 많다. 한쪽으로는 균형발전의 필요성을 역설하면서 제대로 된 투기대책 없이 개발 정책을 내놓고 또 다른 쪽에서는 시장 안정을 위해 고강도의 정책수단을 씌어왔다는 것이다.

주주현 건국대 부동산학과 교수는 "주택 문제의 본질은 질 높은 고급 주택에 대한 수요가 많은 데 비해 공급이 제대로 이뤄지지 못하는 것인데 정부는 이 수요를 억제하는 데만 힘을 썼다. 시장의 기본 원리를 수용하는 쪽으로 정부 정책이 바뀌어야 한다"고 지적했다.

한국건설산업연구원원의 김현아 박사도 "정부가 시장을 외면한 채 각종 대책만 쏟아내는 것은 오히려 투기세력의 내성만 키울 뿐"이라며 "정부는 중장기적인 목표를 세워 정책의 우선순위를 정하고 선별적으로 이를 활용된 뒤 나머지는 시장 흐름에 맡겨야 한다"고 강조했다.

물론 참여정부의 부동산 정책 가운데 긍정적인 평가를 받는 부분도 있다. 부동산 시장의 투명성을 높여 투기 수요를 줄이는 데 초점을 맞췄다는 것이다.

LG경제연구원 송태정 박사는 "참여정부는 부동산에 대한 기대수익률을 낮춤으로써 사회적 비용부담을 줄일 수 있는 계기를 마련했고 각종 거래 투명화 방안을 도입했다"며 "시장 안정을 위한 장기 로드맵을 마련하는 등 전체적으로 방향은 제대로 잡고 있다"고 평가했다.

참여정부의 남은 과제는 새로운 정책을 내놓기보다 작년에 마련한 8.31 후속조치가 원활히 시장에 적용될 수 있도록 시장 흐름을 관리하고 정책 수단별 효과를 꼼꼼히 따져보면서 하나하나 보완해나가는 것이 필요하다.

한 부동산 전문가는 "정부는 그동안 집값, 땅값이 뛴 때마다 즉각적으로 시장에 대응하면서 많은 정책을 쏟아냈지만 낮은 금리, 풍부한 유동성으로 야기된 시장 불안을 막기에는 역부족이었다. 중장기적인 정책을 마련해 인내심을 가지고 시장을 지켜보는 여유가 필요한 시점"이라고 강조했다. ㉞