

# 주택 문제도 종합적으로 접근해야

글 | 이규방 한국주택협회 고문



세계화와 정보화의 급속한 진전으로 바야흐로 모든 것이 서로 엮어지는 네트워크 시대가 도래했다. 이제는 어떤 문제를 인식하고 해결하는 데 단선적인 접근 방법을 쓸 수가 없다. 만약 그렇게 한다면 생각지도 못한 부작용이 나타나고 오히려 상황을 더 악화시킬 수 있기 때문이다. 작금의 주택 문제가 그러한 것 같다. 요즘 주택 시장은 좋은 뜻으로 펼쳐지는 각종 규제와 높은 세금, 그리고 경기 회복 과정에서 나타나는 금리 상승의 이중고 속에서 축소 지향적인 균형 수준으로 회귀하고 있다. 즉, 주택 공급이 위축되고 거래가 잘 이뤄지지 않고 있으며, 가격이 안정된 상황을 말하는 것이다. 만약 이러한 상태가 지속된다면 불일간에 우리의 주택 시장은 또 다른 가격 폭등이라는 불상사를 맞이할 것이다. 또한 최근의 미국발 서브프라임 모기지론으로 인한 국제 금융의 혼란이 전 세계의 금융과 실물 경제를 위협하면서 이것이 우리 경제를 위축시키고 금융권으로 하여금 지나치게 몸을 사리게 만든다면 우리의 주택 시장은 더욱 어려워질 수밖에 없다.

그렇다면 우리나라의 주택 시장이 비교적 건전하게 발달되어 국민에게 그들이 원하는 다양한 주택을 합리적이고 안정된 가격으로 원활하게 공급할 수 있는 방안은 무엇인가. 우리나라의 역대 정부가 항상 이러한 목적을 가지고 부동산 정책을 시행해왔고 참여정부에 이르러서는 그 어느 정부보다도 더 빈번하게 강력한 부동산 대책을 시행해왔다. 그러나 그 결과는 항상 일시적인 가격 안정이었고, 주기적으로 가격 폭등을 야기시키거나 부동산 시장의 위축과 급격한 팽창이 반복되었을 뿐이다.

왜 이러한 상황이 반복되었는가. 가장 큰 원인은 정책 당국자들의 지나친 자신감과 목적 지향성 때문이라고 볼 수 있다. 즉, 정부가 규제를 하거나 인센티브를 주면 시장이 정부가 의도한 대로 따라올 거라고, 생각하는 지나친 자신감과 목적이 좋으니까 모든 국민들이 호응할 거라는 또는 호응해야 한다는 순진성이다. 또 부동산 정책의 목적 달성을 위해 수요와 공급을 조절하고 세금을 높게 매기면 투기도 사라질 거라는 단순한 사고 방식도 문제다.

또한 주택 문제는 경제적인 문제를 떠나서 사회·정치적인 이슈로 등장하고 있다. 저소득층의 주거권 보장은 물론 투기와 불로소득의 문제가 항상 양극화의 주범으로 따라다니고 있다. 문제는 이러한 사회적 이슈에 대한 해결책이 경제 문제와 충돌한다는 것이다. 투기나 불로소득이 국가 전체적으로 보면 이전 소득에 불과하고 국가의 생산력 확충에 전혀 도움이 되지 않지만, 개인에게는 부를 증대시킬 수 있는 훌륭한 경제 행위다. 투기나 불로소득에 대해서 정부는 적당한 규모의 세금을 부과하면 되는 것이지 이를 금지하기 위한 각종 규제책을 만드는 것은 개인의 경제 활동을 지나치게 제약하는 것이고, 규제의 실효성 측면에서도 많은 문제를 야기시킨다. 즉, 음성적이고 편법적인 거래로 부동산 시장의 투명화를 저해하고 규제를 실행하는데 드는 많은 비용, 그리고 이로 인한 개인의 경제 활동 제약으로 나타나는 기회 비용 등 여러 가지 비용이 발생한다.

주택 문제 해결의 또 다른 어려움은 주택이 일반적으로 대량 생산이 가능한 재화이면서도 지역적인 고착성을 띤다는 것이다. 주택의 가치는 주택 건물의 효용성도 중요하지만 주택이 위치한 지역의 문화적·물리적 기반, 그리고 경제적 기반과도 밀접한 관련이 있다. 그런데 이러한 지역의 문화적·경제적, 그리고 물리적 기반이 형성되는 데는 많은 시일이 소요된다. 물론 주택의 가치를 결정하는 지역적 기반과 주택 가격은 어느 정도 대체 가능성도 있지만 일반 재화에 비해서는 현저하게 낮다. 강남 지역의 주택 가격을 타 곳으로 한 최근의 부동산 정책이 결국 지방의 주택 시장을 고사시키면서 강남의 주택 가격도 낮추지 못한 것이 이를 방증한다. 최근 참여정부의 '살기 좋은 도시 만들기' 가 오히려 더 효과적인 게 아닌가 생각한다. 즉, 부동산 정책의 지역적 차별화와 함께 살기 좋은 도시 만들기 정책의 꾸준하고 알찬 실행이 부동산 시장의 장기적인 안정에 더 효과적이다.

이번의 서브프라임 모기지 사태도 남의 일이라 여기지 말고 앞으로 우리의 부동산 정책을 수립하는 데 교훈으로 삼아야 할 것이다. IMF 외환 위기 이후 금융 자유화의 진전에 따라 우리나라도 이제 주택과 금융의 상관 관계가 매우 깊어졌고, 앞으로 더욱더 깊어질 것이다. 지난 2~3년간 강남을 중심으로 한 주택 가격 폭등의 주범으로 과잉 유동성과 은행의 지나친 가계 대출 위주의 운영이 지목되었다. 정부도 이에 대해 소득에 대한 부채 비율의 상한을 정해서 금융권의 주택 담보 대출을 규제하고 있다. 그러나 이러한 규제가 많은 국민들에게 불편을 주고 있다. 부동산 시장이 투명해지고 정보가 활발하게 유통된다면 주택 자금 대출에 대한 기준 금리의 설정과 금융 기관 자체의 판단을 통해 주택 부문과 금융 부문이 서로 이익이 되는 관계 정립이 가능할 것이다. 여기에는 물론 금융 기관의 자체 스크린 능력의 제고가 필수적으로 수반되어야 한다.



주택 문제 해결을 위한 정부의 정책은 만능이 아니다. 더욱이 주택 가격의 안정이나 하락에만 초점을 맞춘 규제 위주의 부동산 대책은 부동산 문제를 더욱 꼬이게 하고 시장을 위축시킨다. 부동산 대책의 기본은 부동산 시장이 투명화·정상화될 수 있도록 제도 기반을 정비하고 부동산 정보의 원활한 유통을 가능하게 하는 데 있다. 이를 기반으로 생산과 수요자, 그리고 금융 기관이 합리적인 결정을 한다면 주택 시장을 비롯한 부동산 시장이 크게 요동칠 일이 크게 줄어들 것이다. 주택의 사회적 이슈에 대응하기 위해서는 정부가 사회 안전망 구축 차원에서 정부 자금으로 직접 개입해야 하며, 규제로써 대응하는 것은 오히려 소비자들의 도덕적 해이를 유도하는 부작용만 일으킨다. 분양가 상한제 같은 것이 대표적인 예다. 부동산 대책만으로 주택에 대한 경제적·사회적 문제점을 모두 해결하겠다는 것은 과욕이고 실현될 가능성도 없다.

부동산 정책은 다른 경제 정책, 그리고 경제 현실과 조화를 이루면서 시장 기반의 확립과 기능 정상화에 초점을 맞추고 저소득층에 대한 주거 향상 등 사회적 이슈에 대해 능력껏 대응해나가는 장기적이고 종합적인 관점에서 꾸준히 추진되어야 한다. ☺