

주택 수요 창출 방안

왕 세 종 한국건설산업연구원 · 연구위원(經 · 博)

지난 3월말에 발표된 한국은행의 통계에 의하면, 주택 투자(1995년 불변가격 기준)가 4년 연속이나 마이너스 성장을 하였다. 비록 전년 동기에 대비하여 침체의 폭은 상당 수준 감소하였지만, 2000년의 주택 투자 규모는 외환 위기의 직전인 1997년에 대비하여 68.5% 수준에 불과하다. 주택 건설의 침체 상황은 그 뿐만이 아니다. 지난 한해 동안에 우리 삶의 터전인 주택을 건설하는 과정에 투입된 자금의 규모는 무려 10년 전인 1990년의 수준에도 미치지 못하는 실정이다. 국내에서 그래도 가장 믿을만한 기관이 발표하는

통계 수치가 의미하는 대로 주택 건설 경기의 침체가 장기화되고 있는 것이다.

이와 같은 주택 건설 경기의 장기 침체 현상에 대하여 여러 가지 원인이 제기되고 있다. 그 중에서도 가장 설득력이 있는 원인으로서 주택 보급률의 급속한 신장이 제기되고 있다. 1980년대 중반만 하더라도 우리 나라의 주택 보급률은 70% 수준에도 미치지 못하였다. 그러나 1980년대 후반에 주택난으로 야기된 사회적 불안을 해소하기 위하여 1990년을 전후하여 추진된 주택 200만호 건설 정책에 힘입어 1994년에는 80%를 상회하였다. 그리고 2000년의 주택 보급률은 전국적으로 무려 95% 수준에 이를 정도로 빠르게 신장되었다.

그러나 이와 같은 통계 수치에도 불구하고, 선진 외국 통계와의 간단한 비교는 주택 보급률의 급속한 신장을 주택 건설 경기의 장기 침체 원인으로 확신시키기에는 다소 무리가 있다. 우리나라와 가까운 일본의 경우, 이미 1998년의 주택 보급률이 113%에 이른다. 뿐만 아니라 미국(1997년 기준)은 111%, 영국(1996년 기준)은 106%, 프랑스(1996년 기준)는 121%에 달한다. 그리고 통일된 이후의 정확한 통계 수치가 없어도, 독일의 주택 보급률은 이미 1987년에 100%를 상회한 것으로 나타난다. 결과적으로 우리나라 또한 현재의 주택 보급률 수준이 결코 높은



우리 나라의 주택시장 역사는 선진국에 비하여 상당히 짧은 편이다. 이는 본격적인 도시화가 1970년 초반부터 진전되었고, 주택의 대량 공급이 1980년대 후반의 200만호 건설을 통하여 추진되었기 때문이다. 그럼에도 불구하고 우리 주택시장의 수요 패턴은 신축 중심의 신규 수요에서 개·보수 중심의 대개 수요로 급격하게 전환하고 있다. 최근에 본격적으로 대두되고 있는 수도권 중심의 재건축·재개발 시장과 리모델링 시장의 출현은 이와 같은 주택시장의 수요 패턴 변화를 잘 반영하고 있다. 따라서 주택 건설업계는 이러한 변화에 부응한 상품 개발에 주력하여야 하고, 정책 당국은 금융 및 세계 자원을 통하여 주택의 대개 수요를 효과적으로 진작하여야 할 것이다.

것으로 간주하기에는 무리가 있는 것으로 판단된다. 더욱이 주택 보급률의 빠른 신장에도 불구하고, 1995년을 기준하여 53% 수준에 불과한 우리나라의 자가 주택 비율은 상기의 판단에 대하여 막연한 확신감마저 심어주고 있다.

그렇다면 우리나라의 주택 건설 시장은 한계에 온 것인가? 그리고 주택의 신규 수요를 창출할 수 있는 방안은 과연 없는 것인가? 이와 같은 근원적인 질문에 대하여 경제학 교과서가 제시하는 방안은 고심했던 것보다 비교적 간단하다. 경제학 원론에 의하면, 소위 '수요'(demand)는 소비자의 구매 의지(willingness to purchase)와 구매 능력(willingness to purchase)에 의하여 결정된다. 따라서 신규 수요를 창출할 수 있는 방안은 크게 구매 의지를 제고하거나, 구매 능력을 증대시키는 것으로 세분할 수 있다. 즉 질적 수준이 제고된 새로운 상품을 개발하거나, 또는 현재의 질적 수준을 유지하는 가운데 해당 상품의 가격 절하를 통하여 신규 수요가 창출될 수 있다는 것이다.

그렇다. 비록 주택이 내구재 중에서 가장 가격이 비싸고 오랜 기간에 걸쳐 소비하게 되는 다소 특수한 상품이지만, 그래도 시장에서 수요가 결정되는 경제 상품임에는 틀림이 없다. 따라서 경제학 원론이 제시하는 해법에 충실하여 주택 수요를

창출할 수 있는 방안을 모색할 필요성이 있다.

먼저, 주택에 대한 소비자의 구매 의지는 주거 안정이라는 생활 과정의 필요성과 가격 상승에 따른 자본 이득의 투자성에 의하여 결정된다. 전통적으로 가족 중심의 유교적 사상이 지배적이었던 우리나라의 경우, 주택에 대한 구매 의지는 전자에 의하여 결정되어 왔다. 그러나 주택을 중심으로 한 부동산 가격의 상승 또한 주택의 구매 의지를 신장시키는 주요 원인이기도 하다. 그러나 외환 위기 이후에 진행된 자산 디플레이션은 자본 이득의 가능성을 거의 소멸시켰고, 이제는 주거 안정의 필요성이 주택 구매 의지의 주된 원인으로 남게되었다. 따라서 주택에 대한 소비자의 구매 의지는 결국 주택시장 자체에서 찾아야 할 것이다.

우리 나라의 주택시장 역사는 선진국에 비하여 상당히 짧은 편이다. 이는 본격적인 도시화가 1970년 초반부터 진전되었고, 주택의 대량 공급이 1980년대 후반의 200만호 건설을 통하여 추진되었기 때문이다. 그럼에도 불구하고 우리 주택시장의 수요 패턴은 신축 중심의 신규 수요에서 개·보수 중심의 대체 수요로 급격하게 전환하고 있다. 최근에 본격적으로 대두되고 있는 수도권 중심의 재건축·재개발 시장과 리모델링 시장의 출현은 이와 같은 주택시장의 수요 패턴 변



화를 잘 반영하고 있다. 따라서 주택 건설업계는 이러한 변화에 부응한 상품 개발에 주력하여야 하고, 정책 당국은 금융 및 세제 지원을 통하여 주택의 대체 수요를 효과적으로 진작하여야 할 것이다.

다음으로 주택에 대한 소비자의 구매 능력은 주택 가격과 소득에 의하여 결정된다. 우리나라의 주택 가격은 외환 위기 이후에 자산 디플레이션이 진행되었어도 여전히 높은 것으로 판단된다. 2000년 9월을 기준으로 주택은행이 실시한 주택금융 수요 실태에 대한 설문 조사의 결과에 의하면, 연간 소득에 대비한 주택 가격의 배율(PIR)은 전국적으로 무려 5배에 이른다. 국내 소득자의 평균 연봉을 한푼도 쓰지 않고 5년 동안을 모아야지 집이라도 한 칸 마련하는 것이다. 매우 참담한 일이다. 그러나 아직도 세계적으로 주택 수요가 높다고 하는 서울의 경우, 2000년의 PIR 지수는 무려 8배에 육박하고 있다. 결과적으로 우리나라의 주택 가격은 결코 낮은 수준이

아닌 것이다.

이처럼 우리나라의 주택 가격이 높은 이유는 과연 무엇인가? 주택의 분양 가격에 대한 정부의 규제는 1995년 11월부터 단계적으로 완화되었고, 외환 위기가 발생한 직후인 1998년 2월에 전면 자율화되었다. 그 기간 동안 주택 매매 가격의 상승은 전국 평균으로 4% 포인트에 불과하여, 분양 가격 자율화 정책은 나름대로 적시에 실시된 것으로 평가할 수 있다. 그리고, 이와 같은 사실은 높은 주택 가격에 대한 원인을 시장 거래에서 찾을 것이 아니라 주택 가격의 구성 요소 차체에서 찾아야 될 필요성을 반증하고 있다.

주택의 가격은 생산 및 소비의 단계를 거치면서 점진적으로 형성되지만, 결과적으로 원가 구성 요인과 각종 세금의 합으로 나타난다. 특히 주택의 생산 및 소비 단계에서 부과되는 각종 세금과 부담금은 주택 가격의 상당 부분을 차지하고 있다. 그리고 이와 같은 과도한 세금 부담이 주택 소비자에게 그대로 전가되어 분양 및 거래

가격을 상승시키고, 주택 수요를 위축시키는 것이다. 따라서 주택 수요를 창출하기 위해서, 정책 당국은 주택 가격이 급등하던 시절에 설정된 각종 세금과 부담금에 대하여 원천적인 차원에서 검토하여야 할 것이다. 뿐만 아니라 주택건설 업계는 주택 건설의 원가를 절감할 수 있는 방안을 보다 적극적으로 모색하여야 할 것이다. 

