



Kyung-Hwan Kim
Korea

이 자료는 지난 11월 26일 건교부 출입기자단 초청
주택정책세미나에서 서강대학교 김정환 교수의
특강자료를 편집하여 게재한 것임

시장원리, 여론, 부동산정책

시장경제와 여론, 그리고 부동산정책 : 10.29 대책 1년과 부동산 보유세제 개편

2001년에 시작되어 2002년에 가속화된 주택가격 상승은 2003년 초에 출발한 참여정부의 가장 큰 골칫거리였습니다. 정부는 여러 차례 시장에 개입하면서 점점 그 강도를 높였고 10.29 주택시장 안정 종합대책은 그 결정판이었습니다. 여기에는 분양권 전매제한 확대, 주택거래 신고제 도입, 주상복합 아파트에 관한 분양권 전매 금지 등 거래관련 규제와 아파트 가격 상승의 주범으로 지목된 재건축 아파트에 대한 개발이익 환수제 도입 검토, 당초 2006년으로 예정되어 있던 종합부동산세의 2005년 도입, 보유세 과세표준 인상, 1가구 다주택 보유자에 대한 양도세 증과 등 부동산 과세 강화, 주택담보 인정비율 하향조정 및 적용대상 확대 등 주택금융 제한조치 등이 망라되었습니다.

그리고 1년이 지났습니다. 이 조치에 대한 평가는 엇갈리지만 부정적인 평가가 우세합니다.

10.29 종합대책이 발표 1년을 맞아 재정경제부가 홈페이지를 통해 실시하고 있는 사이버 여론조사의 중간 결과를 보면 “주택가격 안정에 기여하였으나 2002년말부터 10.29 대책 시까지 아파트 매매가격(전국)이 10.4% 상승한 데 비하여 10.29 대책 이후 0.35% 하락한데 그치고 있어 지속 추진 필요”에 동의한 응답자가 전체의 23%인 반면 “주택가격 안정에 기여하였으나, 주택공급과 거래가 감소하면서 역전세난이 야기되는 등 실수요자인 서민들까지 어렵게 하고 있어 건설경기 활성화 등 보완책 필요”하다는 견해가 73%를 차지하고 있습니다. 한편 동아일보가 주택산업연구원과 공동으로 25명의 주택전문가들에 대해 실시한 설문조사 결과를 보면 10.29 대책으로 혜택을 본 계층이 없다는 응답자가 72%인 반면 무주택 서민층이 혜택을 보았다는 응답은 16%에 불과했습니다.

10.29 대책 이후 1년간 주택가격은 분명히 안정되었고 특히 일부 재건축아파트 가격은 큰 폭으로 하락했습니다. Neonet 시세자료를 분석한 결과 전체적으로 서울 아파트 가격은 평균 2.8%, 수도권 아파트는 1.5% 하락하였으며 수도권 신도시 아파트만이 2.0% 상승한 것으로 나타났습니다. 정부의 충격요법이 단기적으로 효과가 있었다는 증거로 보입니다. 그런데 주목할 점은 이 기간 동안 서울의 20평 이하 소형아파트 가격은 10.9%나 떨어진 반면 50평을 초과하는 대형아파트 가격은 6.0% 올랐고 강남구의 상승폭은 7.9%에 달하였다는 사실입니다.

1가구 다주택 보유자들이 양도소득세 부담을 피하기 위해 작은 아파트부터 처분했기 때문에 가격이 떨어진 반면 인기지역의 중대형 아파트는 앞으로 공급이 점점 어려워질 것이라는 전망과 양도소득세 부담 때문에 매물이 상대적으로 적어서 가격이 강세를 보인 것으로 해석됩니다.

이러한 현상은 경제주체들은 경제적 유인 또는 반대유인에 반응하여 자신들에게 가장 유리한 의사결정을 내리며 시장가격은 이들의 의사결정을 반영하는 수요와 공급에 의해 결정된다는 시장원리가 주택부문에 있어서 엄연히 작동하고 있으며 정부가 규제 위주의 정책으로 가격 안정을 시도하면 새로운 부작용을 낳게 된다는 사실을 일깨워 줍니다.

많은 사람들이 최근 우리나라 주택가격이 특히 큰 폭으로 상승했다고 생각하지만 사실은 그렇지 않습니다. 영국에서 발행되는 경제주간지 '이코노미스트'에 따르면 1997~2004년 상반기의 주택가격 상승률

시장원리,
여론,
부동산
정책

이 자료는 지난 11월 26일 건교부 출입기자단 초청 주택정책세미나에서 시장대학교 김원환 교수의 특강시료를 편집하여 게재한 것임

이 아일랜드 174%, 스페인 121%, 영국 116%, 네덜란드 121%, 네덜란드 75%, 프랑스 59%, 미국 53%로 우리나라의 23%보다 훨씬 높았습니다.

또한 1986년 이후 서울과 전국 주택가격을 물가지수로 나눈 실질주택가격 지수를 나타낸 <그림 2>과 <그림 3>은 최근의 급격한 상승에도 불구하고 물가상승을 감안한 현재 주택가격 수준이 1990년대 초 수준보다 훨씬 낮다는 사실을 보여줍니다. 물론 강남 아파트 가격만 따로 보면 다릅니다.

최근 우리나라 아파트 가격의 폭등현상을 가져온 중요한 원인이 저금리와 가계대출 증가라는 사실은 잘 알려져 있습니다. 가계대출금리가 2000년 9.88%에서 2002년에 7.10%, 2003년에는 6.18%로 떨어졌습니다. 가계대출 잔액은 2000년의 241조원에서 2002년에 391조원, 2003년에는 421조원으로 늘었습니다. 가계대출 잔액 증가의 상당부분이 주택구입에 사용되었고 그 결과 주택가격이 상승한 것으로 분석됩니다.

그러나 이러한 거시경제 변수만으로는 왜 강남지역 주택가격이 다른 지역에 비해 특별히 큰 폭으로 올랐는지를 설명하기 어렵습니다. 분명히 다른 이유들이 있었습니다. 한양대학교 이창무 교수가 지적한 바에 따르면 1994년부터 2001년 사이에 서울에서 새로 생긴 일자리 중 63%가 강남, 서초, 송파, 강동 등 강남지역에 집중되었습니다. 반면에 1995~2000년 기간에 서울 전체 주택 수가 36% 늘었지만 강남 지역의 주택 증가율은 5% 미만에 그쳤습니다. 게다가 양도소득세 증가로 기존주택의 매물도 줄었습니다. 이처럼 수요에 비해 공급이 부족해서 강남지역의 아파트 가격이 상대적으로 더 많이 오른 것입니다. 기본적인 시장원리가 작동하고 있다는 또 하나의 증거입니다.

그러나 정부는 투기로 인해 강남 아파트 가격이 비정상적으로 올랐으며 강남 아파트 가격이 오르면 다른 지역으로 파급된다는 여론의 속설을 뒤에 얹고 강력한 수요억제책으로 시장에 맞섰습니다. 뿐만 아니라 신규 아파트 분양원가 공개 (공공부문), 국민주택규모 이하 아파트에 대한 일가연 (민간 포함) 등 공급을 어렵게 하는 정책들을 역시 여론의 강력한 지지를 바탕으로 도입했습니다. 그러자 하면 강남지역 아파트 공급에서 가장 큰 비중을 차지하는 재건축을 제한하는 조치들을 시행했습니다. 물론 재건축이 강남 주택가격 상승의 주범이라는 여론이 중요하게 작용했을 겁니다.

그러나 앞서 언급한 어느 나라 정부도 우리나라처럼 강력한 정책개입을 시도하지 않았으며 더구나 가장 비싼 지역의 집값을 책임지겠다고 나선 예는 없습니다. 1998년부터 5년 사이에 런던의 주택가격이 두 배로 올랐다고 영국 수상이 집값을 잡겠다고 공언했다는 얘기는 없습니다. 캘리포니아 지역의 집값 역시 런던 못지않게 올랐고 이것이 지역 언론이나 주민들에게 큰 관심거리기는 하지만 정부에게 대책을 내놓으라고 압력을 가하는 목소리는 들리지 않습니다. 주택가격 상승은 주로 국지적 현상이며 수요가 있는 주택이 공급되지 않는 한 문제가 본질적으로 해결될 수 없으며 공급이 달려 가격이 오를 것으로 생각되면 누구나 투기에 매달리게 되어 있다는 사실을 받아들이기 때문입니다.

참고로 미국 연방정부의 주택정책 목표는 가격안정이 아니라 자가보유율 제고와 저소득층 주거 지원입니다. 주택금융과 세제 및 재정지원을 통해 이 목적을 추구하고 있습니다. 택지공급은 전적으로 지방정부의 결정이며 각 지방정부는 전체 주택가격을 극대화하는 공급정책을 펴니다. 미국의 주택가격 상승률은 도시에 따라 크게 다른데 그 이유는 공급 탄력성의 차이에 있습니다. 수요가 같은

폭으로 증가하더라도 공급이 탄력적으로 반응하면 가격은 별로 오르지 않고 주택스톡은 많이 늘어 납니다. 반면에 공급이 비탄력적이면 가격은 많이 오르고 주택스톡은 별로 늘지 않습니다.

한편 주택가격 급상승에 대한 영국 정부의 반응은 재무부 주관으로 단기금리 변동에 좌우되는 주택 금융 제도의 문제점과 가격이 오르는 지역에서 주택이 제대로 공급되지 않은 원인들에 대한 별도의 정책연구를 시행하고 그 해결방안을 모색하고 있습니다. 이 두 가지 보고서는 각각 Miles Report와 Barker Review로서 영국 재무부 홈페이지에서 볼 수 있습니다.

시장의 힘을 외면하는 우리 정부의 부동산 정책기조는 최근에 확정된 부동산 보유세 개편으로 이어 졌습니다. 주택에 대한 보유세는 건물과 토지에 대해 별도로 과세되던 보유세를 통합과세로 바꾸고 세율구조를 단순화하는 한편 과표는 아파트의 경우 국세청 기준시가, 단독주택의 경우 건교부가 산출 '공시주택가격'을 기준으로 한다는 것입니다. 이와 함께 개인별로 전국에 보유하고 있는 주택의 가치를 합산하여 누진 과세하는 종합부동산세가 2005년에 도입되고 집 한 채를 보유해도 기준 시가 9억원을 넘으면 종합부동산세가 부과됩니다.

이러한 보유세제는 세계 어느 나라에서도 찾을 수 없습니다. 정부가 내세우는 목적은 조세형평성 제고, 부동산 과다보유 및 투기억제, 부동산 가격 안정, 지역균형발 등 다양하지만 하나씩 따져보면 이해가 가지 않습니다.

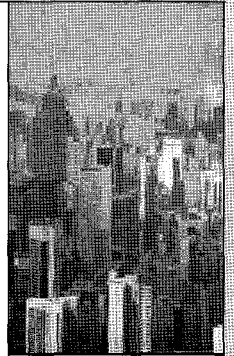
조세 형평성을 높이기 위해 통합과세를 한 것까지는 좋은데 다른 나라들처럼 단일세로 하지 않고 누진세 체계를 유지한 결과 주택 한 채 보유한 사람이 절반 금액의 집 두 채를 보유한 사람보다 세금을 더 내게 됩니다.

투기가 무엇인지 정확하게 얘기할 수는 없지만 보유과세를 높인다고 투기가 없어질 것으로 기대하기는 어렵습니다. 투기의 근본적인 원인은 사람들이 부동산 가격이 오를 것이라고 믿는다는데 있습니다. 이러한 장래가격에 대한 기대가 수요를 부추이고 결과적으로 가격 상승에 기여하는 것은 사실입니다. 그러나 이러한 믿음은 앞으로 사람들이 원하는 주택이 원활하게 공급될 전망이 없기 때문에 생겨납니다. 미국의 재산세 실효세율이 높다고 해도 일부 도시 주택가격이 간헐적으로 급등하는 이유도 여기에 있다는 것이 미국 학자들의 분석입니다.

참고로 많은 사람들이 미국의 주택수요는 대부분 '실수요'라고 믿는 경향이 있지만 미국에도 투기가 있다는 점을 말씀드립니다. 1986년과 2002년에 미국 San Francisco, Anaheim, Boston, Milwaukee 등 네 도시에서 주택을 구입한 사람들에게 대한 Case와 Shiller교수의 설문조사 결과를 보면 주택구입 목적 중 투자가 '중요 요인'이라는 사람이 34~47%, '부분적인 고려사항'이 34~56%인 반면 '전혀 아님'은 7~10%에 불과했습니다. 대부분의 나라에서 중산층의 재산 중에서 자기 집이 차지하는 비중은 매우 높기 때문에 투자든 투기든 장래 가격상승에 대해 신경을 쓰지 않을 수 없기 때문입니다.

이론적으로 부동산보유과세가 강화되면 그 효과는 당시 소유자들에게 귀착됩니다. 즉 보유세 강화에 따르는 장래 세금부담 증가의 현재가치 만큼 가격이 당장 떨어진다는 겁니다. 자산가격은 그 자산에서 기대되는 장래 수익의 현재가치와 같은데 (임대료가 변하지 않고) 세금이 인상되면 그만큼 수익이 하락하기 때문입니다. 따라서 그 이후에 부동산을 사는 사람들은 세금부담이 이미 반영된 가격에 구입하기 때문에 수익률은 전과 마찬가지로입니다. 즉 부동산 보유과세는 부동산 보유 수익률을 하락시켜 수요를 억제한다는 논리는 맞지 않는 겁니다.

보유세제 개편 논의 과정에서 외국에 관한 왜곡된 정보가 많이 나돌았습니다. 참여정부 관계자들은



이 자료는 지난 11월 26일 건교부 출입기자단 초청 주택정책세미나에서 서강대학교 김경환 교수의 특강자료를 편집하여 게재한 것임

특강

시장원리, 여론, 부동산 정책

이 자료는 지난 11월 26일 건교부 출입기자단 초청 주택정책세미나에서 석경대학교 김경환 교수의 특강자료를 편집하여 게재한 것입니다.

미국의 재산세 보유과세 실효세율이 1%를 훨씬 넘는다는 점을 강조하면서 우리도 보유과세를 몇 배 올려야 한다고 주장했습니다. 그러나 미국의 재산세 실효세율이 도시마다 천차만별이고, 각 지자체가 주민들의 의견을 수렴해서 세율을 결정하며, 징수된 세금은 그 도시의 학교와 경찰과 공공 서비스를 공급하는 비용에 충당한다는 사실은 언급도 하지 않았습니다. 정작 마련된 안은 지자체가 지니고 있던 최소한의 조세자율권인 과표조정 권한을 중앙정부가 회수하고 보유세의 일부를 국세로 걷어서 중앙정부가 정하는 기준에 따라 다른 지자체들에게 배분하도록 되어 있어 미국세제와 전혀 다른 것은 물론 참여정부가 주장해 온 분권화에 역행하는 내용입니다. 미국의 거래세는 주에 따라 다르지만 1%보다 훨씬 낮는데 5.8%에 달하는 우리나라 거래세를 낮추는데 매우 인색했습니다. 여론에 밀려 등록세를 1% 포인트 내리는데 그쳤습니다. 그러나 과표 인상을 감안하면 실질적인 거래세 부담이 오를 경우도 많습니다.

한 동안 참여정부가 추진하는 부동산 세계개편이 헨리 조지의 이론을 따르는 것으로 보였습니다. 이 이론은 인간의 노력과 관계없이 토지로부터 나오는 지대수입을 정부가 지대세를 통해 완전히 징수하되 인간의 노력이 들어간 건물에 대해서는 과세하지 말라는 것입니다. 그런데 정부의 개편안은 주택이라는 건물에 대해서도 누진과세함으로써 조지의 가르침과는 동떨어진 모양이 되었습니다.

그렇다고 부자들에게 과세되는 부유세도 아닙니다. 부유세는 개인이 보유한 모든 유형의 재산을 합한 금액에서 부채를 뺀 순자산에 대해 부과되는 세금입니다. 그런데 종합부동산세는 부동산에만 부과될 뿐 아니라 주택 이외의 건물은 합산 대상에서 제외되고 일정 금액을 넘는 주택, 나대지, 건물 부속토지에 대해 개별적으로 부과되어 수십억원대의 부동산을 보유해도 이 개별 상한에만 미달하면 세금을 전혀 안 내는 반면 오래 살고 있던 아파트 한 채가 기준시가 9억원을 넘게 된 사람은 과세 대상이 되는 모순을 낳았습니다. 결과적으로 종합부동산세 과세 대상 주택의 84%가 서울 강남지역에 집중되어 국세라는 이름이 무색해 보입니다.

또 하나 심각한 문제는 이러한 세제가 가져올 장기적 파장입니다. 당장은 세금 인상으로 주택가격이 하락하겠지만 장기적으로는 주택의 공급이 줄어 주택 재고가 줄고 임대료는 오르게 될 겁니다. 종합부동산세의 도입으로 애플단지가 되어 버린 중대형 아파트가 한참 후에는 희소성 때문에 가격이 크게 오를지도 모릅니다.

그럼에도 불구하고 많은 일반인들과 일부 전문가들이 보유과세가 강화가 주거수준에 미칠 부정적인 영향을 제대로 고려하지 않는 것은 이 정책이 신규주택 공급의 감소를 가져온다는 사실을 간과하기 때문입니다. 주택스톡은 고정되어 있고 보유과세 강화는 이 주어진 스톡을 1가구 다주택보유자들에게서 주택을 소유하지 않은 사람들에게 재분배하는 결과를 가져온다는 논리입니다.

문제를 단순화시키기 위해 어느 도시에 100가구가 살고 있으며 주택이 100채 있는데 50가구가 2채씩을 보유하고 있으며 나머지 50가구는 세입자라고 가정해 봅시다. 즉 주택보급률은 100%인데 자가보유율은 50%라는 가정입니다. 이 경우 1가구 2주택보유에 대해 무거운 보유세를 부과하면 어떻게 될까요? 세금부담이 과중하여 이들이 세놓고 있는 주택을 처분한다면 단기적으로 매매가격이 하락하여 적어도 일부 세입자들이 집을 살 수 있게 될 겁니다. 따라서 1가구 다주택에 대한 보유과세 강화는 주택가격 하락과 자가보유율 제고에 기여할 수 있습니다. 문제는 주택공급이 장기적으로 탄력적이기 때문에 이러한 제로섬 가정이 성립하지 않는다는 데 있습니다. 즉 단기적으로 매매가격이 하락하면 신규주택사업의 채산성이 떨어져 신규 공급이 감소하고 이에 따라 주택스톡의 증가폭이 둔화되어 임대료가 상승할 겁니다. 1가구 다주택 보유가구들이 처분한 주택을 싼 값에 산 세입자들은 이 정책의 분명한 수혜자이지만 그 이후 결혼하여 가정을 형성하는 젊은 가구

등 임대수요자들은 임대주택 부족과 임대료 상승을 겪을 겁니다.

정부가 주택가격을 안정시키는 방법은 두 가지입니다. 수요를 억누르는 것과 공급을 늘리는 것입니다. 그러나 이 두 가지 방식이 주거면적에 미치는 영향은 정반대입니다. 공급확대는 주택스톡의 증가를 가져와 평균 주거면적의 증가를 가져오는 반면 세제 등을 통한 수요억제는 주택스톡 및 평균 주거면적의 감소를 초래합니다. 그런데 우리나라의 1인당 주거면적은 2000년 현재 6.1평으로 일본의 9.9평(1998년), 영국의 13.3평(2001년) 등 선진국에 비해 훨씬 작습니다. 결국 국민들의 평균적인 주거수준을 향상시키려면 공급확대가 필요하다는 겁니다.

집을 지으려면 택지가 필요합니다. 많은 사람들이 우리나라는 국토가 좁아서 택지가 모자란다고 생각합니다. 사실 우리나라는 인구는 많고 국토는 좁습니다. 인구밀도가 세계3위입니다. 그러나 잘 알려져 있지 않은 사실은 우리가 좁은 국토를 더 좁게 쓰고 있다는 겁니다. 우리나라 국토 중 택지 면적은 2.5%, 전체 도시용 토지 면적은 5.9%에 불과합니다.

자연계약이나 규제로 인한 인위적 제약이나 택지공급을 제약하기는 마찬가지입니다.

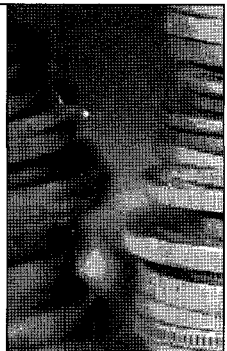
그러면 우리나라 정부가 필요한 주택의 공급을 확대하는 적극적인 정책보다 투기억제책 같은 수요를 누르는 정책에 집착하는 이유는 어디에 있을까요? 그 답은 역설적이게도 시장원리에 부합되기 때문이라는 게 제 생각입니다. 정부가 국세청을 주축으로 하는 합동 투기단속반을 동원해서 부동산 중개소를 압박하고 양도소득세 부과를 강화하면 대부분의 국민들은 속 시원해합니다. 시민단체나 언론의 반응도 호의적이죠. 정책 공급자인 정부로서는 이런 정책을 시행하는데 큰 부담이 없습니다. 반면에 공급을 확대하려면 골치 아픈 일이 한두 가지가 아닙니다. 예산도 확보해야 하고, 부처간 조정도 필요하며, 지역주민들의 민원이나 환경단체들의 반대도 해결해야 합니다. 한마디로 비용이 많이 든다는 얘깁니다. 그러나 정책수요자인 국민이나 언론 등의 반응은 신통치 않습니다. 당장 집값이 오르는데 어느 세월에 신도시가 효과를 보겠느냐는 식이죠. 그리고 규제를 풀면 가격이 오른다고 믿는 사람들이 대부분입니다. 게다가 공급확대 정책의 효과가 가시화될 즈음은 현재 담당 공무원은 그 자리에 있지 않을 것이 거의 확실합니다. 이렇게 보면 공급확대 정책이 수요억제 정책에 비해 우선순위가 낮을 수밖에 없는 것입니다.

이러한 현상을 보면서 꽤 오래 전에 어떤 음식점에서 본 글귀를 기억하게 됩니다. 아주 큰 글씨로 쓴 “손님이 짜다면 짜다”라는 글— 제 아무리 훌륭한 주방장이 좋은 재료로 빼어난 음식을 만들어도 손님 입맛에 짜면 그걸로 끝이라는 뜻일 겁니다. 정책도 마찬가지입니다. 아무리 효율적이고 공평성이 높은 정책대안이라도 국회가 반대하면 입법이 불가능하고 언론이나 국민여론이 따라주지 않고 시민단체가 반대하면 시행하기 어렵습니다.

학문의 전문성이 높아짐에 따라 해당 분야의 이론적 실증적 연구동향과 제도변화를 따라가지 않으면 시장을 분석하고 정책대안을 내놓기가 어려워집니다. 그러나 우리나라에서 전문가는 반드시 해당 세부 분야의 전문적인 지식에 의해서만 규정되지 않습니다. 게다가 부동산 정책에는 전문가가 따로 없습니다. 중요한 정책현안에 대해 여론(그중에서도 네티즌)의 향배를 특히 중요시하는 참여정부에 있어서 전문가들의 견해가 제대로 전달되지 않는다면 잘못된 정책이 도입될 위험은 더욱 높아집니다. 따라서 잘못된 여론을 시정하는 일이 중요하고 이를 위한 여론형성 집단과 전문가들의 책임이 무겁다고 생각합니다.

지금 우리나라 주택시장은 극심한 침체에 빠져 있습니다.

주택건설이 급격히 줄고 있으며, 입주물량도 정점을 지나고 있습니다.



이 기사는 지난 11월 26일 건교부 출입기자단 초청 주택정책세미나에서 서강대학교 김경환 교수의 특강지도를 편집하여 게재한 것임

특강

시장원리, 여론, 부동산 정책

이 자료는 지난 11월 26일 인제대학교 부동산대학원 특강자료로 편집하여 게재한 것입니다.

〈표 1〉 수도권 주택건설추이

(천호, 전년대비 증가율%)

| 구 분 | 수도권 | | |
|-----------------|--------------|-------------|-------------|
| | 서울 | 인천 | 경기 |
| 2002년 | 159.8 | 55.0 | 161.5 |
| 2003년(증감률) | 115.8(-27.5) | 29.4(-46.6) | 152.1(-5.8) |
| 2004년 1~9월(증감률) | 30.9(-67.1) | 12.8(-46.1) | 58.8(-43.3) |

〈표 3〉 수도권 및 전국 입주 물량 추이

| 구 분 | | 2002년 | 2003년 | 2004년 | 2005년 | 2006년 |
|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|
| 수도권 | 서울 | 64,339 | 102,940 | 109,504 | 75,807 | 55,004 |
| | 경기 | 126,708 | 114,024 | 157,877 | 109,885 | 96,794 |
| | 인천 | 10,105 | 17,785 | 20,896 | 23,458 | 10,205 |
| | 소 계 | 201,152 | 234,749 | 288,277 | 209,150 | 162,003 |
| 전 국 | | 293,575 | 340,881 | 433,439 | 356,651 | 304,324 |

주 : 주거용 건축물은 일반 아파트, 주상복합 아파트, 오피스텔을 포함. 입주예정물량은 분양공고상의 입주예정일을 기준으로 한 추계치 이므로 향후 변동될 가능성 있음.

자료 : 건설산업연구원


〈표3〉 토지거래 추이

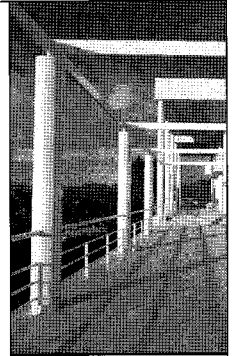
| 구 분 | | 전 국 | 수도권 | 서울 |
|--------------|----------------------|-------------|-----------|-----------|
| 2001년 | 필지수 | 1,315,294 | 819,149 | 324,263 |
| | (아파트) | (861,365) | (534,617) | (204,258) |
| | 면적(천m ²) | 120,779 | 56,977 | 18,871 |
| 2002년 | (아파트) | (42,731) | (25,142) | (8,359) |
| | 필지수 | 1,751,916 | 1,092,133 | 396,935 |
| | (아파트) | (1,117,476) | (676,226) | (212,610) |
| 2003년 | 면적(천m ²) | 157,703 | 82,812 | 23,672 |
| | (아파트) | (52,156) | (31,821) | (8,597) |
| | 필지수 | 1,669,435 | 938,492 | 369,691 |
| 2004년 | (아파트) | (1,086,167) | (593,039) | (202,951) |
| | 면적(천m ²) | 156,130 | 70,400 | 20,421 |
| | (아파트) | (51,095) | (28,276) | (8,460) |
| 2004년 9월(누계) | 필지수 | 890,662 | 460,963 | 485,369 |
| | (아파트) | (559,659) | (291,797) | (110,761) |
| | 면적(천m ²) | 103,640 | 39,594 | 9,987 |
| (아파트) | | (29,710) | (14,143) | (4,422) |

자료 : 토지공사, 건교부

뿐만 아니라 정부의 강력한 시장억제 정책으로 정상적인 거래마저 위축된 상황에 처해 있습니다. 그러나 정부는 10.29 대책의 고삐를 늦추지 않고 있습니다. 그렇다고 의도적인 주택경기 부양이 필요하다고 주장하려는 게 아닙니다. 물론 현재 부동산 시장 침체는 시장의 침체라기보다 정부개입이 빚어낸 결과이기 때문에 과도한 규제를 풀 필요가 있습니다. 그러나 보다 본질적인 주문은 규제나 세제를 안정적으로 운영해서 주택시장 참여자들이 나름대로 합리적인 결정을 할 수 있는 여건을 마련해 달라는 겁니다.

무슨 일이 있어도 주택가격을 안정시키겠다는 참여정부의 강력한 정책의지는 심정적으로 평가할 만합니다. 그러나 가장 비싼 동네 집값을 정부가 책임질 수도 없고 그럴 필요도 없습니다. 앞으로 소득이 늘고 주택수요가 다양해질 텐데 여기에 공급이 원활히 대응하지 못하면 국지적인 주택가격 상승은 피하기 어려울 겁니다. 미국이나 영국의 주택보급률이 110%를 넘지만 앞에서 본 것처럼 주요도시 가격은 폭등할 수 있습니다.

정부는 시장수요에 부합하는 주택이 공급될 수 있는 기반을 조성하고 실제 어떤 집이 얼마나 지어질지는 민간의 결정에 맡겨야 합니다. 공무원들이나 전문가나 앞으로 몇 평짜리 집이 몇 채 필요할지를 정확하게 예측하기는 거의 불가능하고 그 예측이 잘못될 경우 책임을 질 수도 없습니다. 그러나 주택사업자들이 수요를 잘못 예측하여 주택을 공급하면 시장의 외면이라는 특정한 대가를 치르게 됩니다. 정부는 자력으로 주거문제를 해결하기 어려운 서민계층을 지원하는데 주력해야 합니다. 강남 아파트 가격을 잡는 것보다 330만에 달하는 최저주거기준 미달 가구를 해결하는 일이 더 중요한 역할입니다. 



이 자료는 지난 11월 26일 건교부 출입기자단 초청 주택정책 세미나에서 서강대학교 김경환 교수의 특강자료를 편집하여 게재한 것입니다.

