

주택시장 연착륙하려면

글 이방주 한국주택협회 회장



주식·채권·주택을 포함한 전 세계의 모든 자산 시장이 미국 연방준비제도가 사회의 금리정책에 비상한 관심을 갖고 있다. 실제로 연준의 벤 버냉키(Ben Shalom Bernanke) 위원장의 멘트 하나에 전 세계 주식 시장이 출렁거리고 있다. 그만큼 세계 시장에서 미국 경제가 차지하는 비중이 매우 크다는 것을 대변하는 것이다. 만일 고금리로 미국의 소비가 줄면 당장 중국을 비롯한 아시아 이머징 컨트리들은 대미 수출이 감소하게 될 것이며 이들 국가 경제에 큰 타격을 주게 된다.

무엇보다도 모든 투자자들이 가장 두려워하는 것은 미국의 금리인상이 미국 부동산 시장에 미치는 후유증이다. 주택과 부동산 시장이 폭락하면 세계 경제에 미치는 부정적인 영향은 상상을 초월하게 될 것이다. 그러나 최근 발표된 블룸버그 통신에 따르면 미국 연방준비제도가 선제 금리정책을 신중하게 펼치고 있기 때문에 부동산 시장의 경착륙은 없을 것이라고 한다. 이는 미국 정책 당국이 부동산과 주택 시장의 연착륙에 최우선을 두고 정책을 펴고 있다는 것을 반증하는 것이다.

우리나라 부동산과 주택 시장은 IMF 이후 큰 폭락을 경험했다. 이후 서서히 기지개를 켜다가 2002년부터는 과열 기미를 보이기도 했고 몇 번의 조정기를 거치는 듯했다. 그러나 여러가지 이유로 인해 이례적으로 가격 조정이 일어나지 않고 지속적인 호황을 누려온 것이 사실이다.

결국 정책 당국은 이를 제어하기 위한 수단으로 보유세 증과 및 다주택 양도세 증과 등 공급 확대보다는 수요를 억제하는 방법을 선택했다. 그러나 이제는 시장이 변곡점에 이르렀다. 지방의 부동산·주택 시장부터 서서히 어려워지고 있다. 정책 당국자는 이제야 8·31, 3·30 조치 등에 따른 정부 정책의 약효가 나타나는 것으로 판단할 수 있을 것이다. 하지만 부동산·주택 시장이 자칫 수출성장률 약화 등 일반 경제 불황과 맞물려 경착륙을 하게 되면 큰 문제가 될 수 있음을 간과해서는 안 된다. 주택 가격이 계속해서 오른다면 보유세가 늘어나더라도 이를 감내할 수 있을 지도 모른다. 문제는 현재 시스템이 주택 가격이 하락하더라도 당분간 보유세는 계속 올라가게 설계돼 있다는 점이다.

주택 가격은 항상 오르고 투기가 성행한다는 전제하에서 설계된 지금의 세제 및 각종 규제를 이제는 조금씩이라도 방향을 전환해 나가는 것이 부동산 시장 연착륙을 위한 합리적인 정책 조정이 될 것으로 판단된다. 최근 공급 측면에서도 매우 의미 있는 통계 자료가 발표했다. 선진국은 보통 인구 1000명당 주택 수가 420세대에서 445세대인 반면, 우리나라는 2005년 인구센서스 자료에 의하면 281가구에 지나지 않는다고 한다.

주택의 질에 대한 논의를 제외하더라도 아직 한참 공급을 더 해야 한다는 것을 알 수 있다. 선진국 수준의 주거 공간 확보를 위해서는 주택 공급을 억제하는 택지 관련 규제, 재개발·재건축에 대한 규제 등을 과감히 풀어 나가야 할 것이다. 또한 현재 정부가 추진 중인 송파신도시 등 신도시 개발에 보다 적극적인 추진이 필요하다.

주택 경기야말로 내수 경기를 부양하는 첨병이라 할 수 있다. 주택 공급의 확대는 시멘트·철근·유리 등 직접적인 원자재 투입의 확대로 이어질 뿐만 아니라 입주시에는 가구·가전·의류 등 내구 소비재 구매에 큰 동기를 제공하게 된다. 새집으로 이사 가면 자동차까지 새 차로 바꾸는 경향이 있다고 한다. 주택 산업만을 위해서가 아니라 국가 경제를 위해 경제성장에 안전판 역할을 하는 부동산 및 주택 시장이 연착륙할 수 있도록 정책 조정을 기대해본다. ☺



이방주 한국주택협회 회장