

8·31 부동산 대책이 무엇을 남겼나

주택 시장, 인식과 정책의 전환이 필요하다

부동산 시장에 미치는 파급 효과가 컸던 8·31 부동산 대책에 대한 평가가 나오고 있다. 현 시점에서 지금까지 발표된 부동산 정책이 시장에 어떠한 영향을 미쳤는지 등에 대해 곰곰이 생각해보자. 또 정부가 간과하고 있는 부분은 무엇이며, 잘못 인식하고 있는 것은 무엇인지 다시 짚어봐야 할 것이다. 글 차학봉 조선일보 기자

참여정부의 대표적인 부동산 대책인 8·31대책이 시행된 지 1년을 맞았다. 8·31대책, 더 나아가 현 정부의 부동산 대책은 과연 성공한 것일까. 정책의 성공 여부를 떠나 참여정부의 부동산 정책은 역사적 의의를 갖고 있다. 실거래가의 등기부 기재, 실거래가 신고제, 과표 일원화 등은 국내 부동산 시장의 투명화, 선진화를 앞당긴 제도임을 누구도 부정할 수 없다. 높은 거래세, 낮은 보유세를 특징으로 하는 부동산 세제는 과거 거의 모든 전문가들의 지탄을 받았다. 2~3년 사이에 한국의 제도는 전 세계에서 가장 선진적으로 탈바꿈했다.

한국 주택 시장의 가장 큰 단점 중 하나였던 임대주택제도도 환골탈퇴하고 있다. 오히려 과잉공급 우려가 나올 정도다. 갑작스런 세금 증가에 따라 여러 가지 문제점이 나타나고 있지만 부동산 시장의 투명성 확보라는 측면에서 8·31대책을 폄하할 이유는 전혀 없다.

부동산 정책 과연 성공했나

하지만 정부의 부동산 정책을 성공했다고 평가하는 국민들은 그리 많지 않다. 그것은 급작스러운 세제 인상이나 정책의 남발 때문이 아니다. 그것은 정부가 내세운 정책의 목표가 애초부터 성공하기 불가능한 것이었다. 국민들은 정부가 내세운 정책 목표에 따라 정책의 성공 여부를 평가한다. 정부는 늘상 "이번 대책으로 집값은 안정될 것"이라는 식의 발언을 남발했다. 이 때문에 국민들 사이에서는 '정부 대책= 집값 하락'이라는 인식이 뿌리내리게 됐다. 정부 대책의 성공 여부를 평가하는 기준이 집값 하락(좀더 정확하게 말하면 강남 집값 하락)이 된 것이다. 8·31 대책 이후 잠깐 안정됐던 집값은 올해 큰 폭으로 폭등해 3·30 대책으로까지 이어졌다. 집값 안정이라는 측면에서는 천지하게 실패한 정책이 된 것이다.

그렇다면 정책의 강도가 약해서, 정책이 잘못돼서 집값을 잡지 못한 것일까? 아니다. 정부가 애초부터 성공 불가능한 정책 목표를 제시한 것이다. 어느 정도 경제 규모를 갖춘 나라에서 1~2년 내에 집값을 통

제하는 것은 불가능하다. 경제 규모가 지금보다 훨씬 적었던 1970~80년대, 서슬퍼런 권위주의 정권도 단기간에 집값을 내리지 못했다. 정책 실패의 가장 큰 원인은 정부가 단기간에 통제 불가능한 주택 가격을 통제 가능하다고 착각한 데 있다. 집값을 떨어뜨리는 방법은 두 가지다. 공급을 늘리거나 수요를 단기간에 줄이는 것. 우선 공급 측면부터 살펴보자. '나홀로' 아파트를 짓는 데도 2~3년 걸린다. 신도시를 만드는 데는 7~10년쯤 걸린다. 즉 공급 정책으로 집값을 하락시키려면 한 정권의 집권기간만으로는 도저히 불가능하다. 더군다나 판교 등 신도시 개발 과정에서 알 수 있듯이 공급 확대 정책은 단기적으로 주변 지가와 주택 가격을 급등시키는 부작용을 초래한다. 수요 측면도 정부가 마음대로 조절할 수가 없다. 요즘 뒤늦게 만병통치약처럼 등장한 게 금융정책이다. 하지만 집값을 잡기 위해 무턱대고 금리를 올리고 대출을 제한하는 것은 쉽지 않다. 금리를 올리면 집값은 하락시킬 수 있지만 기업의 투자와 가계의 소비를 위축시켜 경기침체로 이어지기 때문이다. 1980년대 말 일본 정부는 부동산 가격을 낮추기 위해 금리를 대폭 올리고 대출을 제한했다가 15년간 장기불황에 빠지는 값비싼 대가를 치렀다.

일부에서는 한국적 특수성, 즉 투기가 집값 급등을 부추겼다고 주장하고 있다. 그래서 보유세 인상, 양도세 인상, 국세청 세무조사를 주장하고 있다. 하지만 우리 정부는 그 어떤 나라보다도 강한 정책을 폈지만 효과를 보지 못했다. 주택 가격 급등이 정말 투기나 낮은 보유세 때문일까. 해외로 눈을 돌려보자. 중국은 물론 베트남, 우즈베키스탄 등 대부분 국가의 집값이 폭등했다. 참여정부가 목표로 삼고 있는 미국(보유세 강국), 프랑스(임대주택 강국) 등 이른바 선진제도를 갖춘 국가들도 우리 못지않게 집값이 많이 올랐다. 사상 유례 없는, 지금까지 경험하지 못한 저금리가 집값을 밀어올린 것이다.

희생양 만들기 정책

정부는 전 세계적인 저금리 현상에 기인한 집값 상승을 한국만의 특수한 문제로 파악하려고 했다. 때문에 정부는 어떤 특정 집단, 특정 상품, 특정 제도가 집값 상승의 주범이라는 식의 음모론적 인식에 근거해 집값 상승의 주범을 끊임없이 지목했다. '공공의 적'만 제거하면 집값이 떨어질 것이라고 확언했다. 정부가 지목한 공공의 적들은 참으로 다양하게 변해왔다. 한때는 재건축과 분양권 전매에서 출발해 중개업자, 투

기꾼, 건설업체, 교육·학원 환경, 부동산 정보 제공업체, 보유세, 언론 등으로 수시로 변했다. 최근에 등장한 '공공의 적'은 '아파트 담합'이다. 정부는 이를 막겠다며 100여 개 아파트 단지 명단까지 발표했다. 강남, 서초, 송파, 목동 등 '버블세븐' 지역이 집값 상승의 주범으로 등장하기도 했다. 정부는 지난 2~3년간 차례차례 '공공의 적' 들을 박살 냈지만 새로운 적들이 끊임없이 출현했다. 정부는 이쯤에서 원인 분석이 잘못됐다는 사실을 인정해야 한다.

주택 가격, 경제적인 관점에서 인식해야

우리는 주택보급률이 100%를 넘었고 세계 무역 10위권의 상당히 발전된 자본주의 국가다. 부동산제도나 세제도 이제 선진국 수준이 됐다. 이제 주택 시장에 대한 정책과 인식도 바꿀 때가 됐다. 지난 3~4년간의 경험을 통해 우리는 배워야 한다. 희생양 만들기를 통해서 주택 시장의 문제가 소모전으로 끝날 수밖에 없다.

그러기 위해서는 무엇보다도, 주택 가격의 문제를 경제적인 관점에서 인식해야 한다. 주택 시장은 '주택 가격 상승 → 주택 공급 확대 → 임대료 하락 → 집값 하락'의 사이클을 그린다. 집값 상승은 공급 확대를 초래해 결국 임대료를 떨어뜨리고 집값 하락으로 이어진다. 주택 가격 상승이 자산 격차로 이어져 사회적 불평등을 초래하기 때문에 이를 절대 막아야 한다는 논리가 있다. 이런 논리를 주장하는 사람들은 '부동산 불패신화'에 빠진 사람들이다. 주택보급률이 100% 넘는 국가에서 자산 가격이 무한정 상승할 수는 없다.

둘째, 정부의 역할에 대한 정립이다. 정부는 빈곤층과 서민층을 위한 주택 공급에 책임을 져야 한다. 그러나 중산층과 부유층 주택 문제까지 정부가 관여할 이유도, 필요도 없다. 정부의 가장 중요한 역할 중 하나가 효율적인 재정의 배분이다. 빈곤층과 서민층을 위한 가장 효율적인 재정의 배분에 대한 좀더 심도 높은 고민이 필요하다.

셋째, 주택 가격의 문제는 물가 문제의 차원에서 접근해야 한다. 주택 가격은 재정경제부가 불가 차원에서 책임을 져야 한다. 건교부는 가격 문제에서 손을 떼고 택지의 안정적인 공급, 서민 주택 공급 문제, 고령화에 대비한 도시구조 개편 등과 같은 중장기적인 대책에 집중해야 한다. 금융정책 수단이 없는 건교부에게 주택 가격 문제까지 맡기는 것은 너무 무거운 책임을 지우는 것이다. ☺