투기 시대의 종말과 시장의 보복

참여정부 투기 억제 정책 전세난 가중시켜

참여정부는 부동산 투자자들을 범법자로 몰아 이들을 겨냥한 규제정책을 계속 내놓았다. 그래서 일부 지역의 경우 주택 가격이 안정세를 보이는 등 정책의 효과가 나타나는 것 같지만, 이와 같은 현상이 지속될 경우 전월세 물건이 부족해지면서 임대 가격이 오르는 등 전세난이 발생할 수밖에 없다. 투기 억제를 위한 정책으로 일관해온 결과는 무엇일까.

글 차학봉 조선일보 부동산팀장

"이사를 하려면 집을 사거나 전셋집을 얻어야죠. 그런데 요즘 전세 물건이 어디 있어야죠."

5년 전 지방 도시에서 있었던 일이다. 직장 때문에 서울에서 이사를 온 친지가 전셋집을 구하지 못해 발을 굴렀다. 당시 그 지역은 주택보급률이 100%를 넘어서면서 6~7년간 집값이 계속 하락했다. 장기간 집값이 떨어지면서 주택을 사는 것이 손해라는 인식이 확산되자, 상당수 무주택자들은 집을 구입하기보다는 전셋집을 마련했다. 한 사람이 여러 주택을 구입하는 것은 고사하고 실수요자들도 주택을 매입하는 것을 꺼려해 건설 경기 또한 좋지 않았다. 전세 가격은 집값의 70~80%선까지 치솟고 전세 물건은 품귀 현상이 지속됐다. 집을 팔지 못한 다주택자들은 전세를 월세로 돌리는 데 급급했다.

전 세계에서 유일하다는 우리나라의 전세 시장은 불행하게도 '집값 상승과 투기적 가수요' 가 있기에 가능하다. 가령 매매가 6억 원 하는 주택을 사서 3억 원에 전세를 준다고 가정한다면 이 투자가는 3억 원에 대한 이자수익과 보유세, 수선 · 유지비를 포기하는 것이다.

그 이유는 간단하다. 3억 원에 대한 이자보다는 향후 기대되는 시세 차익이 더 클 것이라고 믿기 때문이다. 만일 주택 가격이 오르지 않거나 세금 등 보유 비용이 너무 커지면 다주택자들은 집을 팔거나 전세보다 수익률이 훨씬 높은 월세로 바꿀 것이다. 이 때문에 역대 정부는 '투기와의 전쟁' 을 외치면서도 어느 정도 주택에 대한 투기적 가수요를 허용하는 이중적인 태도를 취했다.

냉정하게 따져보면 전국의 주택보급률이 100%를 넘어선 것도 투기적인 가수요 덕분이었다. 시세 차익을 노린 사람들이 조감도만 보고 계약금 · 중도금을 지불해 결국 그 돈 덕분에 주택은 끊임없이 지어졌다. 투기적 가수요는 저렴한 전세 물량을 공급해 민간 임대주택 시장을 형성하기도 했다.

주택 시장의 자정 작용 일어나 집값이 오르기만 하지 않는다

만일 투기적 가수요가 전혀 없다면 어떻게 될까. 투기적 가수요가 없다는 것은 집값이 하나도 오르지 않거나 하락한다는 것을 의미한다. 그런 상황이 지속된다면 집주인은 전세 가격을 주택매매가 보다 훨씬 높은 수준에서 결정할 수밖에 없다. 집주인은 시세차익을 전혀 고려하지 않고 보유세, 감가상각비, 수선유지비 등을 고려해 전세 가격을 책정할 것이다.

미국으로 이민 간 상당수 교포들은 월세가 아까워 주택을 샀다가 집값이 큰 폭으로 올라 돈을 많이 벌었다고 한다. 전세에 익숙한 교포들은 처음 맞닥뜨린 월세에 기겁을 한다. 그리고 계산을 해본다. 장기 모기지론으로 주택을 사서 내는 원리금 상환액이 월세와 큰 차이가 없자 너도 나도 집을 샀다. 미국이든 어떤 나라든 주택을 사서 임대를 주는 사람들은 주택 구입 자금을 다른 곳에 투자했을때 보다 높은 수익률을 기대한다. 시장은 그렇게 작동한다.

사회적으로 투기적 가수요를 죄악시하는 것은 집값 상승에 의한 자산 분배의 왜곡이다. 즉 집값 상승기에 주택을 가진 사람들이 무주택자보다 훨씬 더 부자가 될 수 있기 때문이다. 그러나 시장은 냉혹하게 자정 작용을 한다. 지난 2~3년 부산 등 일부 지방의 도시는 투기적인 가수요 덕분에 주택 공급이 급증했다. 하지만 입주량이 크게 늘어나자 가격이 하락했고 투기적 가수요자들은 큰 손해를 봤다. 돈 욕심에 3~4채씩 집을 구입했던 투기자들은 파산 상태에 놓여 있다.

반면 무주택자는 저렴한 새 아파트에 전세로 입주할 수 있었다. 또 새 아파트 공급이 늘면서 기존 주택 가격이 하락하면서 무주택자들은 싼값에 주택을 구입할 기회가 제공됐다. 집값이 영원히 오를 것 같지만 충분한 공급이 이뤄지면 가격이 하락하는 게 불변의 진리다. 서울, 수도권의 집값 문제는 주택량이 상대적으로 부족하기 때문에 단기적으로 발생한 현상이다. 90년대 초반 5대 신도시의 집값이 장기 하락한 예도 있다. 집값이 계속 오를 것이라고 믿는 것은 시장의 법칙을 부정하는 것이다.

참여정부 투기 억제 정책의 결과물은 '전세난'

참여정부는 과거 정부의 이중적인 모습을 탈피해 다주택자와 고가 주택 소유자에게 '세금의 고통'을 각인시켜주겠다며 각종 제도를 도입했다. 참여정부는 투기 시대의 종말을 외칠 만한 제도를 만드는 데 어느 정도 성공했다. 실수요자들도 주택을 마련하지 못하도록 대출 한도를 줄였으며, 청와대까지 나서 '거품 붕괴론'을 외치며 실수요자들의 심리를 꽁꽁 얼어붙게 했다. 집값이 폭락한다는데 누가 집을 사겠는가. 여유 자금이 있는 내 집 마련 수요자들도 집을 장만하기를 꺼리고 전세 시장으로 몰리고 있다. 전세 주택의 공급원인 다주택자들에게는 보유세를 대폭 올려 전셋집 팔기를 강요하고 있다.

정부는 한발 더 나아가 자금조달계획서, 기반시설 부담금제, 재건축 임대아파트 의무제, 소형 평형 의무제, 청약가점제 등 열거하기 힘들 만큼 수없이 많은 각종 규제 정책으로 주택 공급을 크게 제한하고 있다. 덕분에 주택 공급량도 크게 줄었다. 건교부 통계에 따르면 2002년 10만 가구까지 늘었던 서울지역 다세대 주택 공급량이 작년 6000가구까지 떨어졌다. 다세대 주택은 임대료가 저렴해서 서민들이 이용하는 대표적인 주택이다.

경제에는 공짜 점심이 없다. 참여정부의 정책이 투기 시대의 종말을 정말 고할 수 있을지도 모른다. 하지만 우리는 그 반대급부도 감수해야 한다. 전세 시장의 축소와 월세 시장의 확대, 주택 공급 감소라는 대가를 지불해야 한다. 참여정부의 정책에 변화가 없다면 머지않은 장래에 우리의 전세 시장은 선진국형 월세 시장으로 바뀔 것이다. 그 과정에서 세입자들의 임대료 부담이 급증하고 전세난은 주기적으로 되풀이 될 것이다. 참여정부가 내세우는 투기 없는 나라를 위해 서민들이 감수해야 할 대가다. 경제적 논리로만 본다면 전세난은 주택 투기를 억제한다는 참여정부 정책이 성과를 나타내고 있다는 가장 확실한 증거일 것이다. 참여정부는 전세난이 계절적 수요라고 변명을 하기보다는 이렇게 홍보를 하는 게 솔직한 태도일 것이다.

"전세는 투기공화국에서나 존재하는 후진국형 제도입니다. 전세를 빨리 잊어버리시고 선진국 국민처럼 월세로 사세요."