

# 주택 시장을 안정시키려면 소비자가 똑똑해야 한다

글 김정호 (KDI국제정책대학원 교수)



참여정부의 주택정책을 '투기와의 전쟁'으로 인식하는 사람들이 많다. 안타까운 일이다. 국민 임대주택 건설, 주거비 지원 등 과거 어느 정부보다도 서민의 주거복지를 위해 많은 일을 해왔음에도 불구하고 투기와의 싸움이 지나치게 부각되면서 이 같은 실적이 가려지고 있다. 지금까지 3·30대책을 비롯해 강도 높은 대책들이 연일 발표됐다. 그러나 시장의 반응은 무디다. 물론 세제 강화, 금융 규제, 거래 규제 그리고 개발부담금 부과 등 일련의 조치들이 동시에 시장을 압박하면서 올 하반기부터 단기적으로 가격이 안정될 수도 있을 것이다. 그러나 공급 확대가 수반되지 않는 한 중장기적으로 가격 불안의 요인을 제거하기는 힘들다.

치솟는 가격을 안정시키는 가장 효과적이고 '시장 친화적인' 방법은 소비자로서 하여금 합리적인 구매를 하도록 하는 것이다. 주택은 소비재인 동시에 투자재다. 그러나 본질적으로는 소비재다. 따라서 소비자의 소비 행위에 따라 가격도 달라지게 마련이다. 즉 합리적인 소비가 늘면 가격은 안정된다. 합리적인 소비란 가구 특성, 소득과 저축, 가구주의 직장, 자녀의 교육 여건 등을 두루 고려해 지불 능력 범위 내에서 주택을 고르고 가격과 품질을 꼼꼼히 따지는 소비 행위를 말한다. 합리적인 소비자라면 1년 전만 해도 평당 1000만 원에 불과하던 아파트를 평당 4000만~5000만 원씩 주고 사겠는가? 내제 가치를 따진다면 터무니없는 가격이기 때문이다. '남 따라 하는 식'의 충동구매 때문에 나타나는 아쉬운 현실이다.

물론 주택은 이질재이고 정가라는 것이 없기 때문에 매입자 시장이나, 매도자 시장이나 등 시장 여건에 따라 가격이 달라질 수 있고, 미래의 공급 전망이 불투명하면 가격에 대한 기대 심리가 작용해 '사재기(Pent-up Demand)현상'이 나타날 수 있다. 더욱이 시중에 유동자금이 넘치고 은행금리가 매우 낮은 상황에서 돈이 갈 곳이 별로 없다는 점도 주택 시장을 꽤 오래 동안 달궜은 원인으로 작용해왔다. 그 때문에 금리를 올리고 이러한 돈을 보다 생산적인 부문으로 유도하거나, 아마저도 힘들면 해외 투자를 적극 권장하는 방안을 정부에 수차례 건의했던 것이다.

미국 소비자연맹은 합리적인 소비를 위해서는 특정 상품에 대한 소비자 개인이 부여하는 가치, 시장 대체재에 대한 인식, 구매 행위가 가져올 사회·경제적 책임, 그리고 소비로 발생할 수 있는 환경, 생태적 변화 등을 종합적으로 고려해 구매 결정을 내릴 것을 권장하고 있다. 중요한 것은 합리적인 소비는 '비판적인 자각'을 요구한다는 것이다.

과연 내가 지불하는 가격이 타당한가? 즉 상품이 갖는 내재적 가치가 가격을 뒷받침해줄 수 있는가? 이러한 상품의 소비가 환경이나 생태계에 어떤 영향을 미치는가? 특히 내가 이렇게 높은 가격을 지불했을 때 그것이 가져오는 사회·경제적 파장은 없었는가? 대기오염, 분진, 소음 등 각종 공해에 찌든 주거 환경과 주차 공간마저 충분치 못한 단지에 낡은 아파트를 평당 4000만~5000만 원씩 주고 산다면 과연 합리적인 구매

라고 할 수 있겠는가? 이 모두가 매우 당연한 질문들이다.

비위생적이며, 주거 환경도 매우 열악한 아파트를 특정 지역에 위치해 있다는 이유만으로 '묻지 마 투자, 묻지 마 구매'를 한다면 이는 분명 비합리적이고, 다른 사람들에게도 피해를 주는 행위인 것이다. 문제는 이러한 아파트가 '돈이 된다'고 믿는다는 데 있다. 이러한 믿음은 지금까지는 세금 부담이 경미했기 때문에 현실화될 수 있었으나, 앞으로 보유세와 양도세 부담이 급격히 늘면 사정은 크게 달라질 것이다. 특히 투자 목적으로 집을 몇 채씩 보유하고 있는 사람들에게는 엄청난 부담으로 작용할 것이다.

건전한 소비보다는 가격만을 의식한 맹목적인 충동구매가 우리 주택 시장을 왜곡시켜왔다. 이제는 소비자들도 뚜렷한 개성과 주관을 가지고 주택 시장에 참여해야 한다. 남을 따라 하는 충동구매보다는 개성 있는 구매 행위를 촉구한다. 강남의 고층 아파트 중심의 주거 형태만 고집한다면 주거 문화의 선진화는 요원하다.

선진국 주택 시장의 특징은 다양성에 있다. 가구가 다양할진대, 주택도 유형·규모·내부설계·입지·밀도 등 모든 면에서 다양해야 한다. 소비자 입장에서 볼 때 시장에서 주거 선택의 폭이 넓어야 한다. 그리고 밀도가 낮고 자연친화적이며 조용하고 균형 잡힌 동네에 입지한 살기 좋은 주택에 대해 상대적으로 높은 가치를 부여해야 한다. 즉 이러한 주택의 값이 상대적으로 비싸야 한다. 그러나 시끄럽고 여러 가지 오염에 노출된 지역의 단독주택도 아닌 아파트 값이 더 비싼 우리의 현실은 분명 상식적으로 이해가 안 된다.

'합리적인 주택 구매'가 시민운동으로 자리를 잡는다면 지나친 주택 가격 상승에 썩기를 박을 수도 있을 것이다. 가격이 너무 비싸다는 이유로 최후 소비자들이 구매를 포기한다면 수요가 줄고 투자가치도 떨어져, 급기야는 시장 가격도 안정될 것이다. 단지마다 성행하는 가격담합 행위도 소비자들이 뭉친다면 깰 수 있다고 본다.

담합 행위는 소비자를 우롱하는 행위다. 중국에서는 소비자들이 주택 불매운동을 벌인다고 한다. 불매운동까지는 아니더라도 어떤 형태로든 집단적인 담합 행위에 대해 소비자들도 조직적이고 집단적으로 대응해야 할 때라고 생각된다.

인터넷 등의 매체를 통해 가격과 거래정보를 나누고, 토론장을 만들어 피해 사례들을 중심으로 의견을 교환하며, 너무 오른 지역의 아파트 구매를 자제하는 방향으로 의견을 모아간다면 가격 안정에 크게 기여할 것이다. 이를 시민을 위한, 그리고 시민에 의한 소비자운동으로 승화시킨다면 앞으로 주거 문화의 다양화를 기하는 데 크게 도움이 될 것이다.

가치를 따지고 가격을 객관적으로 평가할 줄 아는 똑똑한 소비자들이 많을수록 합리적인 주거 소비 문화가 정착되고 나아가서는 주택 산업의 선진화도 앞당길 수 있을 것이다. ☺

