

# 시장을 이기는 투기꾼은 없다

글 김관영 (저스트알 (주)대표)

얼마 전 프랑스 칸에서 매년 개최되는 국제 부동산 전문 컨벤션에 다녀왔다. MIPIM (Marché International des Professionnels de L' Immobilier - The World's Property Market)이라고 일컬어지는 컨벤션은 매년 세계적 휴양 도시인 프랑스의 칸에서 열리는 부동산산업 종사자들의 축제이다. 올해는 약 2만 1000명의 부동산 투자자, 부동산 실수요자, 부동산 개발업자, 각국 도시 관계자, 기타 부동산산업 분야 전문가들이 모였다. 다른 시각에서 보면 국제적인 부동산 투기꾼들의 잔치라고 불지도 모른다. MIPIM이 개최되는 도시인 칸(Cannes)은 일반인에게 MIPIM보다는 매년 5월 열리며, 올해로 59회째를 맞는 '칸 영화제'로 더 유명하다. 그런데 영화제 참석 인원이 약 8000명 정도라니 MIPIM의 규모가 어느 정도인지 짐작할 수 있으리라 본다.

우리나라에서도 이번 MIPIM에서 '관광·레저 도시/아시아 문화 중심 도시 프로젝트'를 테마로 부스를 열었다. 부스의 규모는 약 25평으로 큰 편에 속했으며, 전라남도, 현대건설, 문화관광부, KOTRA 등이 연계하여 한국 홍보관으로 운영했다. 차관 주제로 주요 잠재 투자자에게 오찬 투자 설명회도 개최했다. 우리나라 부스에서 주요 홍보 대상은 관광·레저형 기업도시로 선정된 태안, 무주, 해남과 아시아 문화 중심도시인 광주이다. 이 홍보를 통해 우리나라는 중동, 프랑스 등지의 투자자에게 호의적인 반응을 얻어 지속적인 유대를 유지할 예정이다.



그러면 무엇 때문에 이렇게 많은 사람들이 부동산을 주제로 모이는 것일까? 부동산은 크게 주거용 부동산과 임대수익을 창출하는 상업용 부동산으로 구분된다. 그런데 최근 세계 각국의 소득수준이 크게 상승하면서 국제 투자 자본의 규모가 확대되었고 결과적으로 이들의 3대 투자 대상인 주식, 채권, 부동산으로 상당히 많은 투자자금이 유입되면서 부동산 시장은 호황을 맞고 있는 것이다.

이들 부동산 투자자들의 역할은 부동산 투자를 통해 수익을 얻는 것이다. 그러나 부동산을 점유하여 사용하는 실수요자의 입장에서 보면 이들이 투자하기 때문에 양질의 부동산 공간이 시장에 제공되는 것이라고 볼 수 있다.

물론 국제적 부동산 투자 자본들도 때로는 예측을 잘못하여 과도한 투자를 하기도 하고 부동산 가격의 거품을 만들어내기도 한다. 그러한 가격 거품은 그대로 투자기관의 손해로 귀착되고 이후 투자자들은 좀 더 조심하게 된다. 반면에 양질의 부동산이 많이 공급되면 오히려 소비자의 입장에서는 저렴한 임대료로 이를 사용할 수 있는 것이다. 이것이 시장이다.

부동산은 말 그대로 움직일 수 없는 자산이다. 따라서 다른 자산에 비해 정보도 비효율적이고 제한적일 수밖에 없다. 그러나 MIPIM처럼 매년 부동산의 트렌드를 알 수 있는 박람회도 열리는 한 부동산 시장도 효율적, 공개적 시장으로 한 걸음 더 나아갈 수 있을 것이다. 이러한 시장을 통해 소비자는 양질의 공간을 공급 받고, 투자자는 수익을 올리고, 개발업자나 각 도시들은 개발 프로젝트를 성공시키는 것이다.

이러한 관점에서 볼 때 현재 우리의 여건을 살펴보면 뭔가 잘못되어 가고 있다는 생각이 든다. 강남 지역의 주택 가격이 정부가 생각하는 것보다 지나치게 빨리 상승하여 일반 국민들의 상대적 박탈감을 불러일으키고 근로 의욕을 저하시키니 이를 시정하기 위해 각종 규제조치를 양산하고 있는 것이다.

일반 주택건설업체들이 공급해야 하는 주택건설을 공영개발 위주로 전환하고, 재건축을 억제하고, 정부가 판단하기에 과도한 주택 보유에 대해 보유세를 증과하는 등 다른 나라에서는 찾기 힘든 엄청난 시장규제 조치를 실행하고 있다.

그러나 이러한 모든 조치들은 아주 단기적으로는 효과가 있을지 모르나 장기적으로 볼 때 오히려 부작용만 초래할 가능성이 크다고 판단된다. 주택 공급업자들의 공급 의욕을 저하시켜 주택 공급이 위축되기

나, 주택 공급 가격을 규제해 양질의 주택이 공급되지 못한다면 이는 결국 소비자의 피해로 이어질 것이기 때문이다. 투기 이익을 노리는 일부 투기꾼들이 투기 행위를 하게 된다면 부동산 가격은 필요 이상으로 상승하게 되고 이는 개발 이익의 확대를 통한 공급 확대를 초래하여 중장기적으로 공급 과잉을 불러오게 된다.

그러면 결국 부동산 가격은 하향 안정되고, 투기꾼들은 결국 손해를 볼 것이다. 이것이 시장 메커니즘인데 현재 우리는 잠시나마 가격이 지나치게 오르는 오버슈팅 현상을 용납하지 못하는 것이다. 시장은 일부 투기꾼들이 움직이는 것이 아니다. 그렇다고 정부가 이끌 수도 없는 것이다. 시장을 이끌 수 있는 투기꾼도 없지만 시장을 능가할 수 있는 정부도 없는 것이다.

우리의 경제규모 확대에 이미 소득 수준은 많이 올라와 있다. 소득의 상승은 필연적으로 소비의 질적·양적 확대를 초래하므로 소득 수준과 더불어 좀더 나은 사무실 공간, 좀더 쾌적한 쇼핑 공간, 좀더 안락한 주거 공간, 그리고 문화 공간 등 새로운 욕구를 충족시키기 위한 공간에 대한 수요도 증가하게 마련이다.

공간에 대한 수요의 증가가 부동산 시장에서 새로운 개발과 양질의 주택건축을 유도하고 있다. 경제 발전이 빠른 속도로 이루어지고 소득이 상승하고 있는 중국, 베트남, 중동권 국가, 동구권 국가 어느 나라에서나 고급 주택의 건설 붐이 일어나고 있는 것은 바로 이런 자연적인 시장 현상 때문이라고 할 수 있다.

주택 공급 가격에 대한 규제가 처음 실시되었던 1982년도의 표준건축비가 75만 원인 데 비해 2006년도 판교 분양시 적용되었던 건축비는 341만 원으로 355%의 상승률을 보이고 있다. 그러나 같은 기간 1인당 GDP는 138만 원에서 1669만 원으로 무려 1109%가 상승했다. 소득은 크게 상승함에도 불구하고 건축비를 낮게 유지하라고 하는 것은 국민들에게 소득 상승에도 불구하고 질 낮은 주거 공간에 거주하라는 것과 같다. 질 좋은 부동산을 수요하는 것도 시장의 요구이며 이를 공급하는 것 역시 시장의 기능이다.

시장을 이기는 투기꾼도 있을 수 없고 정부 또한 시장을 이기기는 힘들다. 시장이 자유롭게 이루어진다면 상승했던 부동산 가격은 자율작용에 의해 자연히 하락할 것이고 국민들은 높아진 소득 수준에 맞는 안락한 주거 공간에서, 사무실 공간에서 여유롭게 생활하고 있음을 선진국 사례에서 눈여겨볼 필요가 있다. ㉞