





# 주택정책의 공극적인 목표는 무엇인가?

글 김경환 서강대학교 경제학부 교수

5·31 지방선거에서 여당이 참패한 원인 중의 하나가 부동산 정책의 실패라는 분석이 나오면서 정책을 바꿔야 하는지에 대해 논란이 한창이다. 그러나 획기적인 정책 변화는 기대하기 어려워 보인다. 국민들의 불만이 다양하기 때문이다.

한편에서는 부동산 세계에 대한 불만의 목소리가 높다. 보유세가 갑자기 지나치게 올라 집을 계속 보유하기 부담스럽지만 팔자니 양도소득세와 거래세 때문에 집을 줄여갈 수밖에 없다는 것이다. 그런가 하면 분양원가 공개나 공영개발 확대 등 보다 근본적인 정책을 시행하지 않아서 가격 안정에 실패했다는 여론조사 결과도 있다.

이러한 상황에서 정부의 운신 폭은 제한될 수밖에 없다. 그래서 기존의 정책 기조를 유지하면서 국민의 불편을 해소하기 위해 최소한의 수정을 선택할 가능성이 높다. 그럼에도 불구하고 필자는 주택정책의 궁극적인 지향점이 무엇인지 생각해볼 필요가 있다고 생각한다.

간단한 예를 하나 들어보자. 소득이 늘고 소비자의 취향이 고급화되어 중형차에 대한 수요가 증가한다고 하자. 그런데 정부가 소형차의 공급을 늘리고 중형차의 공급을 억제하면 어떻게 될까? 전체적으로 자동차가 부족하지는 않지만 중형차의 가격은 당연히 오를 것이다. 그런데 중형차 값이 오르면 소형차 값도 따라 오를 수 있다며 중형차 수요를 줄이기 위해 중형차에 대해 높은 세금을 부과하는 것이 적절한 정책일까?

물론 자동차와 아파트는 성격이 다르다. 그러나 최근 우리나라 주택 시장 상황은 앞에서 설명한 자동차 시장의 예와 본질적으로 다르지 않다. 매년 50만 호의 주택을 꾸준히 공급하고 있어 전반적인 주택 가격은 안정되었지만 소비자들이 원하는 유형과 규모와 입지의 주택이 제대로 공급되지 않아 일부 지역의 아파트 가격이 상승한 것이다.

부동산을 공부하는 사람들이면 실도록 듣는 말이 'location, location, location'이다. 부동산 가치를 결정하는 것은 첫째 입지, 둘째 입지, 그리고 셋째도 입지라는 것이다. 위치에 따른 차별성은 부동산의 가장 본질적인 특성이다. 그래서 어느 도시에나 집값이 비싼 동네가 있게 마련이다.

투기도 가격 상승의 원인이 될 수 있다. 그러나 투기는 사람들이 주택 가격이 앞으로 오를 것이라고 믿기 때문에 생겨난다. 따라서 투기는 수요에 비해 공급이 부족한 시장에서만 발생하며 이러한 수급 괴리가 해결되지 않으면 투기도 사라지지 않는다. 세계 강화를 통한 수요억제 정책이 국제적인 집값 상승을 해결하기 어려운 이유가 여기에 있다.

그러나 가격안정 정책의 효과성을 논하기에 앞서 기억해야 할 사실은 투기 억제나 가격 안정 자체가 주택정책의 최종 목표가 아니라는 것이다. 주택정책의 궁극적인 목표는 두 가지로 요약할 수 있다. 국민들의 전반적인 주거 수준을 높이고 사회 소외 계층들의 주거 안정을 보장하는 것이다.

참여정부는 역대 정부에 비해 사회적 약자들의 주거 문제를 해결하는데 적극적으로 노력해 왔고 성과를 거둔 것이 사실이다. 그러나 정부 정책이 주거 수준의 향상에 얼마나 기여했는지는 의문이다. 주거 수준의 향상을 위해서는 수요에 부응하는 주택을 공급해야 하며 자유로운 거래가 보장돼야 한다. 강남지역의 재건축을 억제하고 소형 주택 의무 건설 비율을 고집하면서 공급이 충분하다고 주장해도 시장의 반응은 냉담하다.

평형규제의 기준이 되는 국민주택 규모는 1973년에 처음 도입됐다. 당시 우리나라의 1인당 국민소득은 401달러에 불과했다. 소득 2만 달러를 지향하는 오늘날까지 이 기준을 적용해 소형 아파트를 양산한다면 피라미드 구조의 주택 규모 분포는 더욱 굳어지고 평형별 가격 격차가 벌어져 집을 넓히려는 중산층의 욕구는 좌절될 것이다.

보유세를 높이고 거래세를 낮추는 것은 옳은 방향이다. 그러나 소득과 관계없이 집값이 오른 납세자에게 과도한 세금을 부과해 매각을 유도한다면 가격은 안정될지 몰라도 주거 수준은 오히려 하락할 것이다. 정책 의도가 무엇이든 결과적으로 국민들을 불편하게 만들고 삶의 질을 낮추는 정책은 잘못된 것이다.

피해를 입는 국민이 소수라고 해서 정당화될 수 없다. 우리의 주택정책 접근 방식이 주택정책의 궁극적인 목표를 달성하는 데 적절한지 다시 한번 새겨볼 일이다. ☺