



내 집 마련 실수요자 입장만 산 너머 산

투기 지역에서 아파트 주택담보대출을 세대당 1건으로 제한하는 방안이 추진된다. 또한 금감원은 투기 지역, 비투기 지역 구분 없이 1억 원이 넘는 주택담보대출에 대해 차주의 소득과 부채 비율 등 채무 상환 능력을 고려해 취급하도록 하고, 시중 은행들은 가산 금리 인상 등 본격적인 '대출 옥죄기'에 나섰다. 글 | 이금희 · 사진 | 노블에셋

“이러다 영영 내 집을 마련하지 못하는 건 아닌지 모르겠어요” 2월부터 DTI 대출 규제(소득에 따라 대출을 제한하는 제도)를 6억 원 이상 주택에서 3억 원 이상으로 확대한다는 정부 발표를 접한 박모(45)씨는 한숨을 쉬었다. 자영업자인 박씨는 DTI 규제로 대출 가능한 액수가 2억 원에서 1억 원으로 줄어든다. 박씨는 “대출 규제 전에 빚을 내서 집을 사지 못하면 앞으로 제대로 대출을 받지 못해 집을 사기 어려울 것 같다”고 말한다.

대출 규제 정책은 소득이 많지 않은 사람들은 아예 집을 사지 말라고 요구하는 정책이다. 이 제도가 도입되면 소득 신고가 제대로 이뤄지지 않는 자영업자나 소득이 적은 젊은 층은 내 집을 사기가 어려워진다.

이 제도만 그런 것은 아니다. 현 정부 주택 정책의 특징을 한마디로 요약하면, 집 사려는 사람을 괴롭혀서 집을 사지 못하도록 해 집값을 잡는 정책이다.

지난 3~4년간 집값이 오르면서 내놓은 정책들을 한 번 살펴보자. 실거래가 과세 제도를 통해 취득세·등록세를 대폭 올려놓았다. 여기다가 양도세와 보유세도 계속 올리고 있고, 고가 주택에 대해서는 종합부동산세라는 것도 물리고 있다.

정책이 시장에서 통하지 않으면 협박을 가하기도 한다. 지난해에는 고위 관료들까지 나서 “버블(거품)이 붕괴할 것”, “지금 집 사면 손해”라는 발언을 남발했다.

협박을 하든 괴롭히든 정말 집값이 떨어졌다면 무슨 문제가 있겠는가. 그러나 작년 하반기 집값은 물론 전세값까지 또다시 폭등했다. 결국 고가 주택이 밀집한 강남권 집값을 잡겠다는 정책이 결국 수도권 전역의 집값까지 폭등시키는 부작용을 초래한 것이다.

대출 제한도 어찌 보면 정부의 마지막 몸부림처럼 느껴져 안타깝다. 3억~6억 원 주택에 대한 대출 규제가 오히려 저가 주택의 집값을 밀어

올리는 부작용도 예상된다. 6억 원 이상 주택에 대한 규제가 6억 원 이하의 주택 가격을 밀어 올렸다.

그래서 이번 규제가 3억 원 이하 주택에다 매수세를 몰아줘 가격을 올리는 것 아니냐는 우려가 벌써부터 나오고 있다. 금융 기관에서 소득 제한으로 대출을 받을 수 없는 사람들은 고금리의 외국계 대부 업체나 제2 금융권을 이용할 수밖에 없다.

선진 외국 저소득층을 위한 다양한 제도 마련에 힘써

집 사지 못하도록 하는 정책을 열심히 펴는 국가는 전 세계적으로 드문 사례이다. 다른 선진국에서는 내 집을 사도록 하는 정책을 펴고 있다.

임대 주택의 천국으로만 알려진 프랑스를 보자. 프랑스는 1990년대 중반 서민들을 위해 0% 용자 제도라는 것까지 만들어 시행하고 있다. 돈 없는 서민들을 위해 이자를 정부가 부담하는 제도이다. 미국은 이연과세제도라는 것까지 운영했다. 기존 주택을 팔고 더 비싼 주택을 살 경우, 양도세의 납부를 유예해주는 제도이다.

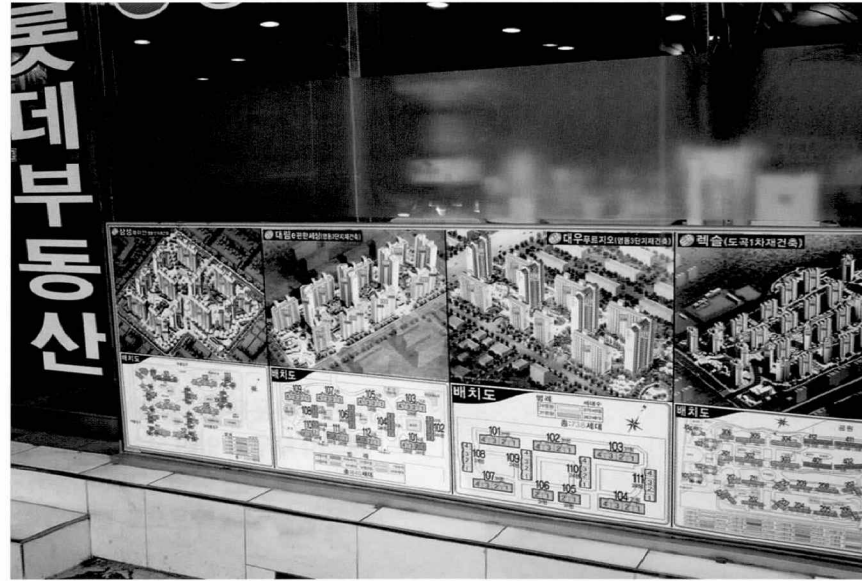
영국도 공공 임대 주택을 서민들에게 싼 가격에 매각하는 정책을 사용하고 있다. 이들 나라들은 공공 임대 주택을 줄이고 민간 임대 주택을 이용하는 저소득층에 대해 보조금을 지급하는 정책을 펴고 있다. 이는 공공 임대 주택의 비효율성 때문이다. 공공 임대 주택을 관리하는데 전문화적인 국고가 들어갈 뿐만 아니라, 제대로 관리되지 않아 상당수 공공 임대 주택은 슬럼화되고 있다. 또 내 집 갖기를 원하는 저소득층의 욕구를 만족시켜 주기 위해서이다.

한국 정부가 벤치마킹 대상으로 삼는 이들 임대 주택 선진국은 왜 내 집 마련을 권장하고 있는지를 정부 관계자들은 한 번 잘 따져봐야 할 것이다.

우리 정부는 특히 다주택자들의 주택 구입을 가로막는 정책을 만들어내는 데 골몰했다. 정부는 최근 다주택자에 대해 대출을 제한하는 제도를 새로 도입했다. 다주택자 혹은 투기적 가수요자들은 사회적 정의의 문제로 보면 비난받아 마땅하다. 하지만 시장 경제에서 이들은 임대 주택의 주요한 공급원이며 주택 공급 확대에 기여했다.

IMF 외환 위기 이후 정부는 지방 시장에 대해 분양권 전매 허용 등 다주택자 혹은 투기적 가수요자를 위한 정책을 폈다. 이들은 당장은 필요 없지만 미래의 시세 차익을 위해 집을 사들이는 수요를 말한다. 이들은 '시장의 실패(수요와 공급의 미스 매칭)' 를 보완하는 역할을 하기도 한다. 2000년 이후 주택 공급이 급증했던 것도 투기적 가수요 덕분이다. 정부는 이를 이용하는 정책까지 폈다.

특히 신규 분양 아파트에 대해 분양권 전매를 무제한적으로 허용했고 양도소득세, 지방세까지 감면해줬다. 정부가 투기적 가수요를 허용하는 것은 주택 공급의 확대가 장기적으로 집값의 안정과 전세 시장의 안정으로 이어진다고 보았기 때문이다. 2000~2003년 집값이 오르



면서 주택 공급이 폭발적으로 증가했고 그 덕분에 전세 시장이 안정됐다. 작년의 집값과 전세값 폭등은 다주택자의 가수요를 부정하고 규제 위주의 정책을 펴면서 주택 공급을 감소시킨 결과이다. 2005년 서울의 주택 공급은 2002년에 비해 절반 이상 줄어들었다.

저금리 현상으로 집값이 오르는 미국도 마찬가지였다. 2000년 평균 신규 주택 판매 가격이 20만 달러 정도였지만, 작년에는 30만 달러에 육박했다. 캘리포니아나 LA 등 인기 지역은 2~3배까지 급등했다. 하지만 미국 정부는 금리 등 간접적인 규제 외에는 직접적인 규제 정책을 사용하지 않았다. 때문에 주택 업체들은 좀더 많은 이윤을 내기 위해 주택 공급을 대폭 늘렸고, 내 집 마련 수요자들도 늘었다. 2000년 157만 가구였던 연간 주택 착공 물량이 작년에는 200만 가구를 넘어섰다. 주택 공급 효과 가 나타나고 금리 오름세까지 겹치면서 집값 하락세가 완연해지고 있다.

정부가 모든 주택을 공급할 수 있는 능력을 갖고 있다면 투기적 가수요는 필요 없다. 하지만 정부의 모든 재정을 주택 공급에만 쏟아 부을 수는 없다. 그래서 정부는 투기적 가수요를 이용해서 주택 공급의 확대를 촉진시킨 것이다.

이게 주택 시장의 현실이다. 현실을 부정하는 순간 문제는 점점 더 꼬인다. 정부가 투기적 가수요까지 촉진할 필요는 없지만, 1가구의 내 집 마련까지 가로막는 것은 장기적으로 시장의 안정 기반을 뒤흔들 수 있다. 만일 정부가 진짜 집값을 잠재우려 했다면 수요 억제와 함께 좀더 공격적인 주택 공급 정책을 펴야 한다. 아파트 단지 위주의 우리 주택 시장은 신도시 개발에만 7~8년이나 걸리고, 아파트 단지 개발에도 4~5년 이상이 걸린다. 단독 주택이나 타운 하우스 위주의 외국과 달리, 주택 공급 구조가 지나치게 아파트에 편중돼 있어 적시에 주택이 공급되기 어렵다. 주택 가격 폭등이 반복될 수 있는 시장 구조이다. ☹