



부동산 시장 안정을 위한 정책 토론회

“부동산 시장, 어떻게 안정시킬 것인가?”

지난 3월 7일, 대한상공회의소가 부동산 시장 안정을 위한 정책 토론회를 개최했다. 이번 토론회는 부동산 업계 전문가의 주제 발표를 비롯해 패널 토론으로 진행됐다.

에디터 | 김대환 · 사진 | 고하진

지난 3월 7일, 대한상공회의소가 ‘부동산 시장, 어떻게 안정시킬 것인가?’를 주제로 토론회를 개최했다. 토론회에는 김경환 서강대 교수를 비롯해 박덕배 현대경제연구원 선임 연구위원, 김경호 현대건설 상무, 김선덕 건설산업전략연구소 소장, 노대래 재정경제부 국장, 박선호 건설교통부 팀장, 최호상 삼성경제연구소 수석 연구원이 참석했다. 김경환 교수의 사회로 토론회는 2명의 주제 발표와 5명의 패널 토론으로 진행됐다.

첫 번째 발표자는 고성수 교수로 그는 ‘우리나라 부동산 정책 평가 및 개선 과제’를 주제로 발표했다. 그는 부동산 정책 변화 과정을 참여정부 이전과 이후로 나눴다. 참여정부 이전은 고도 성장과 개발의 시대(1980년대~1990년대 초), 시장 안정기(1990년대 초~외환 위기 이전), 외환 위기와 규제 완화기(외환 위기 이후~2002년)로 나눴다. 또한 참여정부의 부동산 정책으로는 2005년 10·29 대책을 비롯한 2007년 1·11 대책 등 총 10개 정책에 대해 설명했다. 발표 후 그는 “참여정부의 부동산 정책은 그동안 4~5개월 만에 한 번씩 발표되면서 시장의 불확실성만 가중됐다”며 정부의 일관성 부족을 꼬집었다. 그는

또한 “과거 우리나라의 부동산 정책은 토지 부문에 집중돼 있었으나 최근의 부동산 정책은 주택 시장 중심으로 움직이고 있으며 규제 강화 등의 투기 억제와 경기 부양을 위한 활성화가 지속적으로 반복되는 양상을 띠고 있다”고 참여정부의 부동산 정책을 평가했다.

두 번째 발표자는 부동산 시장의 연착륙 유도를 적극적으로 피력한 박덕배 선임 연구위원이었다. 그는 ‘외국의 부동산 정책과 시사점’이란 주제로 과거 일본의 부동산 대책과 최근의 영국과 미국의 부동산 대책을 비교했다. “국내 부동산 대책은 영·미의 시장 위주의 대책보다 일본의 초기 직접 개입 대책과 유사하다. 하지만 국내 부동산 정책은 부동산 버블을 경험했던 일본과 영국 중 경기 악화 및 내수 부진을 초래한 일본형보다는 탄력적인 금리 정책으로 주택 버블의 연착륙을 유도했던 영국형을 따르는 게 바람직하다”고 분석했다.

발표 후 각계 인사들의 토론이 이어졌다. 재정부의 노대래 국장은 부동산 시장 안정을 위해서 무엇보다도 공급 확대에 무게를 뒀다. 그는 “주택은 공급 타이밍이 중요하다. 택지 확보를 통해 공급을 늘리고 수급 조절의 시장 원리에 맡겨야 한다”며 정부의 의지를 표명했다. 이어



1 고성수 건국대학교 교수. 2 박덕배 현대 경제 연구원 선임 연구위원. 3 김경환 서경대 교수. 4 노대래 재정경제부 국장.
5 박선호 건설교통부 팀장. 6 김경호 현대건설 상무. 7 김선딕 건설산업 전략 연구소 소장. 8 최호상 삼성 경제 연구소 수석 연구원.

서 건교부 박선호 팀장은 부동산 문제의 거시적 접근은 집중 완화와 분산을 위한 노력에서 출발해야 한다고 주장했다. 특정 도시·지역 중심의 국지적 부동산 가격의 상승이 보편화되고 있는 상황에서 부동산 문제를 시장 내부의 수요와 공급만으로 분석하는 것은 한계가 있다. 그는 “강남 자체의 지역에만 국한하지 말고 낙후된 기존 도시를 강남 수준으로 끌어올려 분산 수용하게 되면 전체적으로 균형·발전된다”며 통합적인 국토 공간 정책 차원에서 부동산 시장의 안정화를 위한 방법을 제시했다.

현대건설 김경호 상무는 분양가 상한제와 관련된 문제점을 짚었다. 그는 “상한제가 실시되면 분양가가 10~15% 인하될 것이다. 그렇게 되면 전국 3만 5000여 시행사들의 이익이 없어져 공급 축소에 따른 주택 가격 상승이 예상된다”며 정책의 불합리성을 언급했다.

건설연의 김선딕 소장은 주택 정책 체계의 혼선을 지적했다. 중앙 정부와 지방 정부 간의 주택 정책의 협조 체계가 제대로 이루어지지 않고, 최근의 정책 또한 단기 효과를 기대하기가 어려울 거라고 내다봤다. 그는 “1·11 대책으로 인한 민간 공급의 축소를 우려, 민간 부문이

활성화돼야 전체 부동산 시장이 안정되지 않겠느냐”며 정부의 강력한 개입을 걱정했다.

마지막으로 최호상 삼성경제연구소 수석 연구원은 부동산 시장 안정을 위해 단기적으로는 투기성 부동산의 대출 억제 등 자금 규제를 고려해야 하는 것과 장기적으로는 금리 인상 정책을 촉구했다. 그는 “그러나 현재 우리나라의 경기 상황에 비춰보면 균형 금리 수준으로 금리를 인상시키기는 쉽지 않은 상황이다. 향후 경기가 회복되면 금리 인상을 통해 주택 정책과 조화를 이뤄나가는 게 바람직하다”고 부동산 안정화 방안으로 금리 정책을 손꼽았다.

이날 참석했던 토론자들은 부동산 시장 안정화를 위한 방법으로는 궁극적으로 공급 확대에 의견을 같이 했다. 통계청 자료에 따르면, 가구 수 대비 주택 보급률이 서울은 89.7%, 수도권은 96.8% 수준으로 집계돼 국내 주택은 아직 부족한 실정이다.

“결국은 국내 시장이 유별난 것인지, 아니면 시장은 정상인데 정부의 정책이 유별난 것인지 생각해볼 필요가 있다”며 사회자의 마지막 멘트로 토론회를 마감했다. ☺