



부동산 여론을 돌아다보니

글 | 손재영 건국대 부동산학과 교수

참 여정부가 저물어간다. 대선 후보들에 대한 폄하에서 대입
내신 반영 비율에 이르기까지 대통령이 여러 논쟁의 한가
운데서 포효하고 있지만, 그 반향이 점점 약해지는 것은 어쩔 수 없
는 것 같다. ‘여름이 가고 가을이 오는구나’ 하는 느낌이다.

주택 문제에 쏟아 부은 노력이 정부 정책 에너지의 절반쯤이 아
니었나 싶은데, 부동산 시장에 여유가 생긴 이 시점에서 지난 몇 년
간 무슨 일이 있었는지 돌아보는 것은 앞으로 어떤 일이 있을 것인
가를 예측하는 데 도움이 되리라 생각한다. 무엇보다도 주택 정책
을 지탱했던 여론의 향배를 돌아쳐보자.

조선, 중앙, 동아 등 보수 언론과 한겨레 및 진보 인터넷 매체들
은 기사와 사설의 논조가 다를 뿐 아니라 독자층의 성향도 확연히
다르다. 각 언론사의 인터넷 사이트에는 정치·경제·사회·문화 거
의 모든 영역에서 ‘이 사람들이 동시대를 살아가는 한민족인가?’
싶을 정도로 상반된 댓글들이 올라오는 것을 볼 수 있다. 2002년
이후 다만 하나의 예외가 있었으니, 그것은 바로 부동산 문제다. 강
남 아파트 가격에 대해서 조선이든 한겨레든 관련 기사에 붙은 댓글
들은 열이면 아홉은 어떻게 해서든지 가격 상승을 막으라는 강력
한 요구였다. 이와 다른 의견을 가진 사람이라면 기사는 칼럼니스트
든 “강남에 집 있어서 좋겠다”는 비아냥거림에서부터 심한 욕설
까지 감수하지 않을 수 없었고, 이 사정은 매체에 무관하게 공통된
현상이었다. 아파트 가격 급등은 우리 국민들이 2002~2005년에
처음 경험한 현상이 아니다. 1960년대 후반, 70년대 말, 83년 잠
깐, 80년대 말 등 여러 시기에 토지와 주택 가격 급등을 경험했다.
오히려 과거에 부동산 가격 상승폭이나 지역적 범위가 훨씬 컸다.
80년대 말에는 전국에 걸쳐 부동산 가격이 올랐고, 매매가뿐 아니
라 전·월세도 크게 올라서 서민 주거 생활이 심각했다. 이에 비해
최근의 문제는 거의 강남 지역에 한정되었고, 임대료의 상승은 크
지 않았다. 그것도 10여 년의 가격 안정 내지 급락에 뒤이은 가격
상승이었다. 굳이 강남에 살아야 할 이유가 없다면, 강남 주택 가
격 급등 현상이 대다수 국민 주거 안정에 큰 위협은 아니었다.

강남 아파트 가격 급등에 대해 정부가 해야 할 일은 그리 많지 않
았다. 삼성전자 주식값이 오른다고 정부가 억지로 끌어내릴 이유
가 없는 것과 같이, 강남 집값을 잡아야 한다고 주장하는 여론은 분
명 비합리적이었다. 역설적으로 80년대 말처럼 전국의 모든 집값
이 같이 올라서 서민들의 주거가 정말로 불안해졌더라면
2002~2005년과 같은 정도의 아우성은 없었을지 모른다.

그럼에도 불구하고 강남 아파트에 대해 여론이 이처럼 크게 들끓
었고, 또 정부가 온 힘을 다해서 집값을 잡겠다고 나섰던 주된 이유
는 부자들이 더 부자가 되는 데 대한 거부감이었다. 참여정부가 가
진 자와 못 가진 자, 배운 자와 못 배운 자 등 국민 계층간 편 가르기
분위기를 조성하는 데 따라 일반 국민들도 거리낌 없이 “내 집값은

그대로인데, 왜 너희 집값만 많이 오르냐”는 식의 감정적 대응을 한
것이다. 한편, 강남 집값 동향에 대한 살벌한 여론은 이른바 여론 주
도층의 전환을 반영한다. 이전 시기에 여론 동향을 주도하는 목소
리가 주요 인쇄 매체를 중심으로 활동하는 배운 자, 가진 자였다면,
참여정부가 귀를 기울인 여론층은 인터넷을 중심으로 한 얼굴 없는
대중이다. 간신히 외곽 지역에 작은 집을 마련한 정도이거나 아직
그나마의 여력도 없는 다수의 젊은 부부들이 품고 있던, ‘언젠가 강
남에 진입하겠다’는 꿈을 버려야 하는 울분이 거리낌 없이 표출되
었고, 이 여론이 참여정부 정책의 동력이 되었다.

이 강력한 여론이 문제의 근원을 치유하는 정책으로 승화되었다
면 나름대로의 긍정적 결과를 낳았을 것이다. 아쉽게도 참여정부
는 무엇이 문제인지, 어떤 정책이 실효성이 있을지에 대한 감조차
없이 순간순간의 여론에 영합하는 대책들을 양산했을 뿐 장기적으
로 실효성 있는 정책들을 내놓지 못했다. 수요와 공급이 균형을 이
루도록 하고, 자본이 필요한 부분으로 흐르도록 하는 것이 모든 정
책의 핵심이다. 참여정부는 재건축 투자자나 고가 주택 보유자를
심하게 압박질렀을 뿐, 수요자들이 원하는 수준의 주거 환경을 가
진 중대형 아파트를 대량 공급하도록 자본 흐름의 물꼬를 트는 데
관심이 없었다. 이런 상황은 다음 정부에 심각한 어려움을 안겨준
다. 강남 재건축 문제나 종합부동산세 문제 등은 조금만 건드려도
그 파장이 심대한 채로 남아 있다. 강남 수준의 주거 환경에 대한
수요는 공급에 비해 더욱 커져가는 반면, 거의 전 국민이 강남 주택
문제에 자기 일처럼 촉각을 곤두세우고 있다.

결국 다음 정부도 이 여론을 무시할 재간이 없을 것이며, 따라서
주택 정책의 근본적인 전환은 어려울 것이다. 작은 범위에서 당장
문제가 되는 세제의 몇 가지 조항을 손보는 정도, 재건축을 아주 조
심스럽게 열어주는 정도가 아닐까 한다. 강남 자체를 손보기보다
는 강북 뉴타운이나 새로 건설되는 대규모 신도시들이 장기적으로
강남을 대체할 수 있도록 생활 환경, 교통 시설, 그리고 교육 환경
을 획기적으로 개선하는 데 적극적으로 투자해야 한다. 특히 교육
과 관련해 기존의 실패한 교육 시스템이 단순 복제되지 않도록 할
수 있는가가 성패를 좌우하는 관건이 될 것이다. ㉞

손영익

