

부동산 규제 정책의 딜레마

현대경제연구원 경제본부장 유병규

국내 경기는 침체세에서 헤어날 수 없는데 부동산 가격은 오르고 있다. 판교 신도시 아파트는 서울 이외 지역 최초로 분양가가 평당 천 만원을 넘어섰다. 주변 지역 실제 거래가는 이를 훨씬 웃돈다니 분양만 받으면 폐돈을 벌게 되어 일확천금의 상징인 '로또식 분양'이라는 말도 나온다. 정부가 부동산 투기를 잡는다고 갖은 애를 쓰고 있는 데, 이처럼 단 시간 내에 돈을 벌 수 있는 길이 여전히 열려 있는 한 이는 당연한 일이라 생각된다.

정부의 집 값 안정에 대한 집념에도 불구하고 신도시 아파트 가격은 왜 천정부지로 오를까? 원인은 국내 부동산 시장의 특성에서 찾을 수 있다. 우선 국내 부동산 시세의 차별화 현상이 너무나 심각하다. 아파트와 비아파트, 아파트라도 지역이나 평수별로 時價 차이가 극심한 것이다. 다시 말해 국내 주택 수요자들의 차별적 선호도가 너무나 높다고 할 수 있다. 주거 개념보다도 교육 환경과 같은 사회문화적 요인과 투기적 목적이 주택 유형별이나 지역별 수요 집중화 현상을 낳고 있는 것이다. 교육 환경과 각종 사회 문화 인프라가 특별히 발달된 강남 지역에 대한 부동산 수요가 줄지 않는 상황에서, 이 지역에 대한 재개발을 억제하면 강남의 희소성 가치만 높일 뿐 아니라 판교와 같은 주변 지역의 부동산가를 급등시킬 뿐이다. 누르면 주변의 다른 곳이 부풀려지는 이른바 풍선 효과가 주택 시장에도 발생하는 것이다.

이처럼 특정 지역에 대한 수요가 집중되어 있는 상황에서 분양가 상한제로 분양가마저 제한하니, 실거래가와 거대한 시세 차익이 생겨 과열 분양 경쟁이 벌어지는 것은 당연한 셈이다. 이것이 역대 돈이 역대를 벌어들이는 돈 놓고 돈 먹는 식의 비생산적 투자를 사라질 수 없게 하는 근본 이유다. 아무리 정부가 중과세를 한다고 해도 거래 차익이 세금보다 월등히 많으면 그게 무슨 대수이겠나 싶다.

아파트 가격이 오를 수밖에 없는 또 하나 중요한 원인은 아파트 원가의 대부분을 차지하는 토지 가격이 전국적으로 상승하는 점이다. 정부의 강력한 주택 투기 억제 대책으로 투자자들의 관심이 토지 시장으로 옮겨가고 있다. 더욱이 정부가 연일 행정 수도 이전, 기업 도시 건설, 지역 특화 개발 그리

고 농지법 개정과 같은 정책들을 쏟아내고 있어 개발에 따르는 기대 수익을 한껏 부풀리고 있는 실정이다. 물론 이러한 정책들은 지역간 균형 발전을 위해 불가피한 면이 있으나, 땅 값을 전국적으로 올리는 부작용을 낳고 있는 것이다.

한마디로 지금의 국내 아파트 가격 급등은 특수 지역에 대한 초과 수요와 반시장 규제 정책 그리고 과도한 개발 기대 수익 등이 결합되어 나타나는 복합적 현상이다. 더욱이 간과해서는 안될 또 다른 문제는 일부 지역을 제외하고는 전반적인 수요 부진으로 부동산 시장은 침체되어 있다는 점이다. 실거래 수요 둔화라는 부동산 경기 침체 속에 토지 가격 상승과 같은 비용 증가로 집값이 계속 올라가게 되면 주택 시장의 '스태그플레이션' 현상이 나타날 수 있는 가능성이 높아진다. 주택 시장의 스태그플레이션은 민간 건설 경기를 더욱 악화시켜 국내 경기 회복을 지연시키는 한편, 부동산 가격의 급락마저 초래할 우려가 있어 금융 부실의 원인으로까지 작용할 수 있다.

복합적으로 얽혀 있는 부동산 문제를 풀기 위해서는 묘안을 찾기보다는 기본에 충실해야 한다. 일단 수급 원리를 통해 문제를 풀려는 노력을 강화해야 한다. 지역별, 평수별, 유형별 주택 수급 상황을 정확히 파악하여 공급이 모자라는 부분을 중심으로 주택 정책을 차별화해야 할 것이다. 이와 함께, 거래 차익을 없애기 위해 현재의 분양가 정책이나 청약 제도도 보다 시장 중심으로 수정할 수 있는 방안을 모색해야 한다. 우리 경제에 넘쳐나는 부동산 자금이 토지 투기에 대한 유혹에 빠지지 않도록, 합리적인 개발 계획을 수립하여 개발 이익에 대한 과도한 기대 심리도 억제해야 한다. 강남 이외 지역에도 교육 사회 문화 시설을 확충하고 지역별로 특화된 신도시를 개발하여, 특정 지역에 대한 선호도를 낮추는 것도 가파른 집값 상승을 막는 주요한 과제다. 결국 국내 부동산 문제의 핵심은 막대한 거래 차익을 없애는 것이다. 이를 해소하기 위해서는 일방적인 규제보다는 중장기적으로 수급 원리에 의해 풀어가려는 부동산 정책의 발상 전환이 필요하다.