

## 버블붕괴에 대비하라

박덕배 연구위원/현대경제연구원

지난 8월 31일 그동안 정부의 투기억제 노력에도 불구하고 부동산가격 급등 현상이 멈추지 않자 '헌법만큼 고치기 힘든' 강력한 부동산종합대책을 발표하였다. 이번 정부 대책의 주요 내용은 기본적으로 투기적 수요 억제와 중대형 아파트 공급확대에 역점을 두고 있다.

먼저 투기적 수요억제 대책으로 보유세와 양도세 강화를 주 내용으로 하는 부동산 과세체계의 개편이 핵심이다. 6억원 이상의 고가·다가구 주택에 대한 보유세 부담을 강화하는 한편, 1가구 3주택자에게만 적용하던 양도소득세 중과를 2주택자에도 적용하였다.

그리고 공급확대 대책으로 향후 5년간 수도권에 150만 가구를 건설키로 하고, 이중 41만5천 가구 가량은 중대형 아파트를 공급키로 했다.

특히 관심을 모은 판교의 중대형 공급물량은 기존 계획보다 10% 늘리고, 송파 거여동에는 중대형아파트 2만 가구를 포함한 5만 가구를 수용하는 200만평 신도시 건설이라는 획기적인 방안도 포함되어 있다.

이번 부동산 종합 대책은 세계적으로 부동산 거품의 붕괴 가능성이 높아지고 있는 가운데 투기수요 억제 차원에서 단기적인 효과가 클 것으로 판단된다. 투기적 목적으로 고가의 다주택 보유자들이 세금부담을 회피하고자 매물을 쏟아낼 것으로 전망되기 때문이다. 그리고 그동안 부동산 시장으로 몰렸던 자금이 주식시장 등 자본시장으로 회귀되면 자금시장의 선순환 구조 회복도 기대할 수 있다. 뿐만 아니라 그동안 부동산 버블 속에서 크게 위축된 개인들의 투자 및 저축 의욕이 개선되면서 기업 투자 또한 증가할 수 있다.

하지만 우려되는 측면도 적지 않다. 현재 가뜩이나 어려운 국내 중소 건설업체의 도산이 증가할 것으로 예상된다. 공영개발 확대, 전매제한 강화, 양도세 중과 등 부동산수요 억제 방안은 분양시장에 직접적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

수요측면에서도 가수요는 물론 실수요자들까지 자산증식 기회의 약화로 분양시장의 참여를 꺼리게 될 가능성이 높다. 건설경기 냉각과 함께 전반적인 소비가 위축되면서 국내경제 전반의 침체현상을 장기화시킬 수 있다. 그리고 그동안 경쟁적으로 가계 대출을 증가시킨 금융기관들이 건전성 악화를 우려하면서 신용공급을 위축시킬 가능성도 높다. 이에 따라 취약한 가계 재무구조가 더욱 악화되고, 이는 다시 소비부진으로 이어지는 악순환이 지속될 경우 일본형 장기불황의 가능성도 배제할 수 없다.

이번 부동산대책이 성공적으로 이루어지기 위해서는 다음과 같은 정책들이 보완되어야 한다. 먼저 선의의 피해자를 구제하고 특정 지역의 가수요를 철저히 차단하기 위해서는 세금과 금리 정책이 적절히 조합되어야 한다.

특히 노후생활자의 주택에 대해서는 보유세 또는 양도소득세 등의 세금 감면이 필요하며, 정책금리 인상으로 완만한 부동산버블 조정을 유도하여야 할 것이다.

둘째, 향후 주택공급의 증대는 국내 경제상황에 맞춰 탄력적으로 추진할 필요가 있다. 그 동안의 공급확대 위주의 정책에서 벗어나 주택 수요자의 '삶의 질'을 향상하는 방향으로의 정책 전환이 필요하다. 또한 리모델링을 통한 노후주택 개선, 교통 교육 등 입지 여건 개선이 포함된 재개발을 통한 단계적 서민 주거환경 개선 등에도 역점을 두어야 한다. 중장기적으로 주택정책은 수요 증가와 니즈에 맞춰 추진해야 하며, 특히 핵가족화 등 가구 변화 추이를 보면서 중대형 보다는 중소형 주택위주로 펼쳐야 할 것이다.

셋째, 부동산 버블이 급격히 붕괴될 경우 중산층 이하 계층의 재정상태가 극도로 취약해질 수 있으므로 이에 대비하여 그 기능이 위축된 서민금융 시스템의 복원 및 사회안전망 구축이 필요하다. 향후 금리 상승이 이루어질 경우 이자부담이 급증하면서 가계의 재정상태가 취약해지고, 주택을 담보로 과도하게 대출받은 사람의 경우 개인 파산할 가능성을 배제할 수 없기 때문이다.