

‘버블 붕괴’인가 ‘버블 해소’인가

현대경제연구원 상무 유병규

국내 경제 여건이 갈수록 혼란스러워지고 있다. 원화 환율 가치와 국제 유가가 정신없이 올라가는 와중에 느닷없이 국내 부동산 버블이 붕괴할 것이라는 흉흉한 소문이 확산되고 있는 까닭이다. 부동산 버블이란 자산 가치 이상으로 가격이 상승하는 것을 의미한다. 거품은 한껏 부풀려졌다가 일순간에 자취도 없이 사라지는 속성을 지닌다. 자산 버블 붕괴가 국내 경제에 미치는 파장을 상상하기조차 싫은 연유가 바로 여기에 있다. 실례로 일본은 1980년대에 형성된 地價 버블이 90년대에 들어서 급격히 꺼져버리면서 지금까지 경기 침체의 늪에서 좀처럼 헤어나지 못하고 있다. 우리 경제 내에 자산 가치 붕괴에 대한 두려움이 상존하는 가운데 정부가 이른바 ‘버블 세븐’이라는 버블 붕괴론을 들고 나온 것은 픽이나 이례적인 일이다. 강력한 정부 대책에도 불구하고 천정부지로 올라가는 일부 지역의 주택 가격을 더 이상 올라가게 해서는 안되겠다는 정부의 충정이 담겨져 있다고 일단 생각된다. 그러나 문제는 일종의 경제 현상인 부동산 버블이 정부가 목청을 높이는 것만으로는 해소되기 어렵다는 데 있다.

자산 가격이 과도하게 상승하는 것은 어떤 이유이든 수요자가 대상 자산의 가치를 그만큼 인정하고 있기 때문이다. 저금리와 풍부한 시중 자금이 의한 금융 자산의 가치 하락, 금융권의 부동산 담보 대출 급증에 따른 부동산 수요 유발, 끊임없는 지역 개발 사업 등으로 인한 부동산 가격의 상승 기대 심리 만연 등이 한일 양국의 자산 가치를 상승시킨 공통 요인들이다. 여기에 한국은 특정 지역의 교육 여건 등 사회문화적 환경이 우월하여 대기 수요가 풍부하다는 점도 부동산 가격 상승의 주요 원인에 포함된다. 버블 유인이 여전히 존재하는 상황에서 국내 부동산 가격의 상승 추세가 당장 꺾일지는 누구도 예단하기 어렵다.

다만 국내 경제 정책 추이가 일본의 부동산 안정화 정책과 매우 흡사하다는 점에서 앞으로 국내 자산 가치가 급락할 가능성도 전혀 배제할 수는 없는 상황이다. 일본은 부동산 가격이 치솟아 사회적으로 분배 구조 악화에 대한 여론이 들끓고 인플레이 압력이 높아지자, 이를 막기 위해 금리 인상 등 통화 긴축 정책, 부동산 대출 규제, 세율 인상과 같은 부동산 세제 개혁 등을 강화하였다. 이는 부동산 수요 심리를 위축시키고 공급 물량을 늘려 부동산 가격을 급격히 하락시켰다. 그 결과 실물 자산 가치가 하락하고 이를 담보로 한 금융 자산 가치도 붕괴하여 일본은 이른바 '복합 불황'에 빠져들고 말았던 것이다. 한국도 일본과 유사한 정책을 강도 높게 추진해 나갈 것으로 보여 향후 높은 부동산 가격 수준하에서 거래가 부진한 '부동산 스태그플레이션' 현상이 유지되다, 국내 경기 침체마저 이어지면 부동산 거품이 순식간에 빠져 나갈 가능성이 높은 것이다.

강도 높은 부동산 안정 대책이 추진되고 있음에도 불구하고 가시적인 성과를 성급하게 보려 한다면 부동산 부자의 자산 붕괴뿐만 아니라 국내 경기가 장기 침체 국면으로 빠져들고 서민의 자산 가치도 소멸되는 아픔을 감내할 각오를 해야 한다. 따라서 지금은 보다 장기적인 안목을 가지고 근본적인 원인들을 하나하나 해소함으로써 부동산 가격이 제자리를 찾을 수 있는 길을 찾아야 할 때이다. 우선 부동산을 대체할 수 있는 매력적인 금융 자산을 개발하는 한편 무리한 지역 개발 정책을 자제하여 전국적인 지가 상승을 막아야 한다. 인구 구조 변화 등으로 주택의 수급 환경이 변화하는 점 등을 감안하여 이에 맞는 중장기 주택 수급 정책을 추구하는 것도 정부가 감안해야 할 주요한 정책 과제라 할 수 있다. 지역 균형 발전이 차질 없이 추진된다면 특정 지역에 대한 가수요도 점차 소멸될 것이라는 정부의 자신감도 필요하다. 과유불급(過猶不及)의 교훈을 되새기며 심리적 안정을 강구하는 것이 갈수록 힘들어지고 있는 국내 경제 문제를 해소하는 데 있어 무엇보다 시급한 처방전이다.