

집값은 반드시 잡아야 한다

서울대학교 경제학부 교수 이준구

그 동안 일부 지역의 집값이 그야말로 천정부지로 뛰어 올랐다. 한 실제의 예를 들어 보기로 하겠다. 내가 아는 어떤 사람은 1988년에 서울 강남의 한 아파트가 분양되는 시점에서 9천만 원의 비용을 들여 이를 구입했다. 2000년에 이를 팔고 다른 아파트로 이사했는데, 그 때 받은 가격이 5억 8천만 원이었다. 그런데 부동산 정보지에 따르면 그 아파트의 최근 시세가 14억 원에서 16억원 수준에 형성되어 있다고 한다. 그나마 이 아파트는 강남에서 집값이 그리 크게 뛰어오르지 않은 지역에 위치해 있다.

어떤 사람은 이와 같은 집값 폭등이 일부 지역에 국한된 것이기 때문에 별 문제가 될 이유가 없다고 말한다. 집값이 올라 큰 돈을 벌게 된 것을 시기하는 몇 사람에게만 문제가 될 뿐, 사회 전체의 관점에서는 큰 문제가 아니라는 것이다. 또한 희소성을 반영해 가격이 오른 것을 문제 삼는 것 그 자체가 잘못된 일이라고 주장하는 사람도 있다. 사람들이 모두 강남에, 그것도 큰 평수의 아파트에서 살기를 원하기 때문에 가격이 오른 것인데 무엇이 문제 될 것이 있느냐는 논리다.

이런 생각을 가진 사람들은 신축 아파트의 공급을 늘리는 것만이 가격 폭등을 막는 유일한 방법이라고 말한다. 그들은 강남 지역에 중대형 아파트를 더 많이 짓는 한편, 강남과 비슷한 여건을 갖춘 다른 지역의 아파트 단지를 적극적으로 개발해야 한다고 주장한다. 이상한 일은 그들이 신축 아파트의 공급을 늘리는 것만을 유일한 해결책으로 볼 뿐, 다른 방법으로 이 문제를 해결하는 데는 별 관심을 보이지 않는다는 점이다. 다른 방법으로 공급을 늘릴 수도 있고 전반적으로 수요를 줄이는 방법도 있을 수 있는데도 말이다.

1. 주택 가격 폭등은 심각한 문제다

우선 최근의 집값 급등이 별로 문제될 것 없다는 주장에 대해 논의해 보기로 하겠다. 한마디로 나는 이 주장이 현실을 너무 안이하게 보는 데서 나온 소박하기 짝이 없는 견해라고 본다. 비록 일부 지역에 국한된 현상이라 할지라도, 최근의 집값 급등은 우리 경제의 앞날에 매우 큰 위협요인이 될 수 있는 심각한 문제임이 분명하다. 아파트의 평당 가격이 6천만 원을 넘는 경우까지 생겼다는 것은 거품이 점차 커지고 있음을 뜻하는데, 이 거품이 터질 때 우리 경제는 엄청난 충격을 받게 될 것이다.

어디까지가 거품인지의 여부를 판단하는 것은 쉬운 일이 아니다. 그러나 강남지역 아파트의 수급구조가 최근 들어 갑자기 크게 바뀐 것도 아닌데 가격이 폭등했다는 사실은 무언가 의심을 자아내기에 충분하다. 소득수준이 높아짐에 따라 좀더 크고 고급스러운 주택을 찾기 시작한다는 점을 인정한다 하더라도, 몇 년 사이에 두, 세 배로 뛰어오를 정도의 폭등세를 이런 성격의 수요 증가로 설명하기는 힘들다. 강남지역 아파트들이 교육이나 주변 환경 같은 측면에서 프리미엄을 갖는 것은 사실일지라도, 최근 들어 그 프리미엄이 갑자기 커졌다는 것도 믿기 힘든 일이다.

최근의 집값 폭등의 근저에는 미래의 가격 상승에 대한 기대가 도사리고 있다. 바로 이 미래의 가격 상승에 대한 기대가 엄청난 규모의 투기적 수요를 만들어냈기 때문에 가격이

폭등한 것이다. 더군다나 저금리로 인해 갈 곳 없는 돈이 많아진 데다가 주택 투자의 기회 비용이 작아진 것이 투기적 수요에 기름을 붓는 역할을 했다. 결국 높은 집값은 바로 이 투기적 수요의 뒷받침 때문에 가능했던 것이며, 그렇기 때문에 현재의 상황을 거품으로 볼 수밖에 없는 것이다. 어떤 이유로든 투기적 수요가 주춤한 형국을 보이면 거품이 터지는 징조가 나타날 가능성이 매우 크다.

그 가능성이 그리 크지는 않지만, 거품이 터지기 시작하는 계기가 해외로부터 올 수도 있다. 현재 우리나라뿐 아니라 미국, 영국, 오스트레일리아 등 여러 나라에서 부동산시장에 거품이 끼어 있다는 지적이 나오고 있다. 만약 이런 나라 중 어느 한 나라에서 거품이 꺼지는 과정이 시작되면 그 파급효과가 우리나라에도 미칠 수 있다. 투기적 수요는 그 본질상 심리적 요인에 민감하게 반응하기 때문에, 옆 나라에서 발생한 상황으로 인해 크게 위축되는 결과가 나타날 가능성이 크다.

그 이유가 무엇이든 간에, 집값의 거품이 터지기 시작하면 우리 경제는 엄청난 충격에 휩싸이게 될 것이 분명하다. 경우에 따라 그 충격의 강도는 지난 1997년 말의 외환위기 때보다 더 클 수도 있다. 현재 거액을 대출해 고가의 주택을 사놓고 있는 사람의 숫자가 얼마인지를 생각해 보면 그 충격의 강도를 쉽게 짐작해볼 수 있다. 주택 가격이 계속 상승할 것이라는 안이한 전망하에 주택담보 대출에만 열을 올려온 금융기관들 역시 생존 여부가 불투명해지는 심각한 위기상황에 직면하게 될 것이다.

비록 일부 지역에 국한된 현상이라고 하지만, 집값의 폭등은 분배의 측면에서도 심각한 문제를 야기할 수 있다. 그렇지 않아도 소득의 격차가 날로 벌어지는 상황에서 일부 지역의 집값 폭등은 재산의 격차를 엄청나게 큰 폭으로 늘리는 결과를 가져오기 때문이다. 일반 서민은 몇 십 년을 부지런히 저축해 보아야 고작 몇 천만 원의 저축이 가능한데, 가만히 앉아서 며칠 사이에 몇 억 원씩 버는 사람이 있다는 것은 심각한 문제가 아닐 수 없다. 이런 사회 분위기하에서 열심히 일하고 열심히 저축하는 사람은 바보같이 보일 수 있다.

주택도 재테크 수단일 뿐이므로 따라서 집값 상승에 의해 이득을 보는 것이 뭐가 잘못된 일이나고 반론을 제기하는 사람이 있을지 모른다. 일리가 있는 말이나, 그 정도가 너무 심할 뿐 아니라 가난한 사람은 참여할 수 없고 오직 부유한 사람들만이 참여할 수 있는 게임이라는 데 문제가 있다. 그러므로 집값 상승은 그 본질상 부익부 빈익빈의 경향을 더욱 심화시키는 성격을 갖고 있다. 뿐만 아니라 집값이 오를수록 주택을 갖지 못한 사람의 좌절감은 더욱 커진다는 점도 무시할 수 없다.

2. 지금의 정책만으로는 집값을 안정시킬 수 없다

정부는 지난 8.31조치에 이어 몇 가지의 후속조치를 통해 집값을 안정시킬 수 있다는 낙관적 태도를 보이고 있다. 그러나 규제 위주의 정책은 일시적으로 집값 상승을 억제할 수 있을지 몰라도 지속적인 집값 안정을 가져올 수 없다. 규제 그 자체가 갖는 경직성 때문에 경제 전반에 좋지 않은 영향을 미친다는 것은 두말할 나위도 없다. 또한 어떤 종류의 규제이든 시간이 흐르면 그것을 우회하는 방법을 찾게 마련일 뿐 아니라, 규제에 의해 전혀 예상치 못한 부작용이 발생하는 경우도 흔하다.

결국 집값 안정의 핵심은 수요와 공급을 적절한 수준으로 조정하는 데서 찾아야 한다. 많은 사람들이 신축 아파트의 공급을 늘리는 것이 중요한 해법이라고 생각하는 것 같지만, 나는 이와 생각을 달리 한다. 신축 아파트 공급 확대에 그리 큰 기대를 걸지 않는 것은 투기

적 수요의 크기에 비해 실제로 실현될 수 있는 공급의 확대폭이 그리 크지 않기 때문이다. 강남이나 인근 지역에 아파트를 더 늘려 짓는다 해도 엄청난 규모의 투기적 수요를 충족시키기에는 태부족이다. 새 아파트를 짓는 족족 높은 프리미엄이 붙어 팔려나갈 것이 분명한데, ‘언 발에 오줌 누기’라는 속담이 이 상황에 대한 적절한 비유가 될 것이다.

사실 공급 확대의 방법으로서 더 큰 기대를 걸 수 있는 것은 기존의 아파트들이 매물로 나오게 만드는 것이다. 종합부동산세 같은 보유세 부과가 그와 같은 결과를 유도할 수 있는 방법이 될 수 있으나, 실제의 상황은 좀더 미묘하고 복잡하다. 모두가 잘 알고 있듯, 종합부동산세가 시행된 후에도 집을 팔려고 내놓는 사람이 별로 늘어나지 않고 있는 실정이다. 단지 보유세를 높이겠다고 으름장을 놓은 것만으로는 충분치 않고, 다른 적절한 조치가 뒤따라야만 정책의 효과를 기대할 수 있는 것이다.

종합부동산세 시행에도 불구하고 아파트 매물이 늘어나지 않는 주요한 이유를 두 가지로 정리해 볼 수 있다. 첫 번째 이유는 정책의 일관성에 대한 믿음의 결여에서 찾을 수 있다. 만약 종합부동산세가 단계적으로 강화되어 갈 것이 확실하다면, 울며 겨자 먹기로 매물을 내놓는 사람들이 많아질 것이 분명하다. 그러나 정치적 상황에 따라 종합부동산세 그 자체가 흐지부지 되어버리고 말 것이라는 기대가 있기 때문에 팔지 말고 기다려보자는 태도를 취하게 되는 것이다. 현 상황에서 무엇보다 중요한 과제는 국민에게 정책의 일관성에 대한 믿음을 심어주는 일이다.

두 번째로는 현행의 보유세에 비해 양도소득세의 부담이 너무나 크다는 점을 들 수 있다. 정부가 말하고 있는 것처럼 종합부동산세율을 충분히 높은 수준으로 올려놓는다면 상황이 조금 달라질 수 있다. 그러나 현재 상황에서는 양도소득세의 부담이 훨씬 더 크기 때문에 보유세를 웬만큼 올려 보았자 별다른 효과를 낼 수 없다. 따라서 양도소득세를 한시적으로 완화하는 특단의 조치를 통해 매물을 많이 내놓도록 유도하는 조치가 불가피하다고 생각한다.

그렇지만 모든 경우에 대해 일괄적으로 양도소득세를 완화해 주라고 제안하는 것은 아니다. 양도소득세의 완화 그 자체가 또 다른 문제를 일으킬 것이기 때문이다. 어떤 제도이든 간에 오랫동안 실시해 오던 것을 급격하게 바꾸면 나름대로 문제가 발생할 수 있다. 양도소득세의 완화는 자신이 거주하는 한 채의 주택을 소유한 사람에 그 초점이 맞춰져야 한다. 이와 같은 조치는 매물을 늘리는 효과뿐 아니라, 보유세 증과에 따른 문제점을 보완한다는 측면에서도 바람직한 성격을 갖고 있다. 보유세 증과에 대한 저항을 줄이기 위해서는 자신의 경제적 능력에 맞는 주택으로 옮겨갈 수 있는 기회를 보장해 주어야 하기 때문이다.

3. 종합부동산세를 점차 강화해 나가야 한다

사실 보유세 증과의 본질적 목표는 주택에 대한 투기적 수요를 억제하는 데 있다. 현재의 상황에서 공급을 늘리는 것보다 더욱 시급한 일이 폭발적으로 늘어난 투기적 수요를 잠재우는 일이다. 최근의 집값 폭등은 공급측면의 애로가 아니라 투기적 수요의 급격한 증가에 의해 발생했을 가능성이 크기 때문이다. 그 동안의 정부 규제로 인해 신축 아파트의 공급이 주춤했다고 말할 수 있을지 몰라도, 그로 인해 집값이 그렇게 천정부지로 뛰어올랐다고 보기는 힘들다.

최근의 판교 아파트 단지 분양의 과열양상을 보더라도 투기적 수요의 규모가 얼마나 엄청난 것인지 능히 짐작할 수 있다. 몇 백대 일의 경쟁률을 보일 정도로 많은 청약자들이 몰렸

는데, 이들 모두가 실제로 그 아파트에서 살기 위해 청약을 했다고 말할 수 있을까? 실제로 살게 되든 그렇지 않든 당장에 붙을 몇 억 원의 프리미엄 때문에 그렇게 많은 사람이 몰려 들었을 것이 분명하다. 우리 사회에서 잠깐 사이에 몇 억 원이나 되는 돈을 그렇게 쉽게 벌 수 있는 다른 방법은 없다.

이와 같은 거의 광기에 가까운 투기 수요를 잠재울 수 있는 유일한 수단은 누진적인 보유세의 부과뿐이다. 그 동안의 경험에 따르면 부동산은 위험성도 적고 수익률도 높은 투자 수단이었다. 이례적으로 낮은 이자율 때문에 일반적인 저축은 재테크 수단으로서 매력을 잃은 지 오래다. 그렇다고 주식이나 채권 같은 것도 결코 만족스럽지는 못한 투자 수단이라는 것을 경험으로 잘 알고 있다. 그렇기 때문에 여유 자금을 가진 사람들이라면 모두 부동산, 특히 주택을 사 모으려고 혈안이 되는 것이다. 바로 이런 구도가 지금 우리가 안고 있는 문제의 핵심이다.

이 구도를 깨기 위해서는 주택 투자에서 나오는 수익률을 현저하게 줄여야 하며, 이를 실천에 옮길 수 있는 유일한 방법은 보유세 중과밖에 없다. 종합부동산세가 도입되었음에도 불구하고 별 효과가 나타나지 않는 것은 앞에서 지적한 문제점들이 발목을 잡고 있기 때문이다. 그 점들을 보완하는 동시에 종합부동산세를 점차 강화해 나가면 집값은 확실하게 안정될 수 있다. 지금이야 아파트를 사놓고 기다리기만 하면 돈을 벌 수 있으니 가격을 불문하고 사재기를 할 수 있다. 그러나 엄청난 보유세의 부담이 따른다는 것이 분명해지면 그런 태도를 계속 유지하는 것은 어렵게 된다.

우리는 종합부동산세에서 재정학자들이 말하는 소위 ‘이중의 배당금’(double dividend)을 기대할 수 있다. 집값 안정이라는 배당금 이외에도 종합부동산세 수입을 통해 사회에 도움이 될 수 있는 또 다른 사업을 추진할 수 있는 데서 오는 배당금을 얻을 수 있다는 말이다. 예를 들어 종합소득세 강화로 인해 얻은 추가적 조세수입을 소득세의 경감에 사용할 수 있다. 이를 통해 현행 소득세제가 안고 있는 심각한 문제점, 즉 경제적 능력에 따른 과세가 이루어지지 못한다는 공평성의 문제를 어느 정도 해결할 수 있으리라고 기대한다.

이처럼 자명한 해법이 있음에도 불구하고 변죽만 울려대는 정부의 모습을 보면 답답하다는 생각이 든다. 물론 부유층의 저항 등 정치적 문제가 그리 간단하지 않다는 사실은 잘 알고 있다. 그러나 지금 우리 사회에서 집값 안정이라는 과제가 갖는 중요성을 생각한다면 좀 더 용기 있는 태도로 팔을 걷고 나서야 마땅하다. 문제의 절박성을 국민에게 충분히 납득시킨다면 정치적 애로는 의외로 손쉽게 극복할 수 있으리라고 믿는다. 마지막으로 부탁하고 싶은 것은 규제에 대한 쓸모없는 집착을 버리고 조세처럼 시장기구와의 충돌가능성이 상대적으로 작은 수단을 활용하는 지혜를 발휘해야 한다는 점이다.

후기 : 지금 내가 제의하고 있는 정책을 통해 집값이 안정된다고 할 때, 그 정도가 지나쳐 폭락세를 보일 가능성을 배제할 수 없다. 현재 거품이 워낙 크게 끼어있기 때문에 그런 결과가 나올 가능성이 상당히 크다고 본다. 나아가 집값 폭락으로 인해 일본이 경험했던 것과 같은 극심한 장기 불황에 빠져들 가능성도 있다. 그러나 지금처럼 거품을 계속 키워가는 것 역시 위험하기는 마찬가지다. 거품이 클수록 그것이 깨질 때의 고통은 더 클 것이기 때문이다. 우리 경제가 이 딜레마를 적절하게 해결하지 못한다면 멀지 않은 장래 엄청난 위기에 직면하게 될지 모른다.

