



주택 문제 해법 시장에 있다

글 이방주 한국주택협회장



주택 문제는 예나 지금이나 모든 국민의 가장 중요한 관심사다. 그래서 인지 이 부분에 관해서는 국민 모두가 저마다 한마디 할 수 있는 전문가라고 생각하고 있다. 그러나 그 내용을 깊이 들여다보면 간단치 않다. 주택시장은 각 지역 간, 소득 격차 간, 세대 간 이해관계가 복잡하게 얽혀 있으면서, 경기 변동에 미치는 파급 효과가 클 뿐만 아니라 GDP 성장에도 기여하는 몫이 크다. 또한 고용에도 큰 영향을 미치고 있다. 따라서 시장을 공정하게 규제해야 할 당위성이 생긴다. 물론 이러한 가능성은 정부의 몫이다. 법과 제도를 만들어 주택 시장의 질서가 공정하게 유지되고 국민의 삶의 질이 향상되도록 계도하는 것은 정부의 당연한 역할이다.

하지만 이러한 주택 시장의 규제는 불공정거래 방지, 서민의 주거안정 등 중요한 큰 틀에서 이뤄져야 하고 주택 가격에 대해서는 시장의 자율조절 기능에 맡기는 것이 바람직하다. 주택 가격은 항상 상승과 하락을 반복하는 것이므로 이를 법과 제도로 규제하는 데는 한계가 있기 때문이다. 주택 가격은 무한정 올라가는 게 아니다. 어느 시점이 되면 시장 참여자들이 공포를 느끼거나, 안도를 하게 돼 가격을 조절하는 거래가 나타난다. 시장 참여자들은 모두 자신의 이익을 추구하는 경제인이기 때문이다. 그러나 주택 시장에 이러한 시점을 기다리지 못하고 수급에 영향을 주는 새로운 규제가 나오게 되면, 시장은 자율조절 기능을 멈추게 된다.

수요를 억제하는 정책은 일시적으로는 효과를 보겠지만, 좋고 안락한 집을 추구하는 소비자의 본원적인 욕망이 있는 한 그 효과는 제한적일 수밖에 없을 것이다. 또한 국가의 경제 규모를 줄이는 역효과도 가져올 수 있다. 좀더 긴 호흡을 갖고 새로운 도시개발이나 임대주택 공급을 확대하는 정책을 꾸준히 밀고 나가면 가격은 자동적으로 시장의 자율조절 기능을 통해 안정될 것이다.

1가구 2주택 문제 역시 새로운 관점에서 바라볼 필요가 있다. 이는 사람 몸에 동맥경화를 일으킨다는 콜레스테롤도 몸에 좋은 콜레스테롤과

나쁜 콜레스테롤을 구분해 처방하는 것과 같은 이치이다. 수도권이나 주택투기지역에서 아파트를 몇 채씩 보유하고 단기매매를 하는 등의 행위는 투기를 목적으로 하는 1가구 2주택의 표본이다. 그러나 시장에는 투기를 목적으로 하는 1가구 2주택만 있는 것이 아니라 지방 경제를 활성화하고 국가의 경제 발전에 도움이 되는 1가구 2주택이 더 많다는 점을 간과하면 안 된다.

현재 지방경제는 매우 어렵고, 지방 인구는 점점 줄어들고 있다. 또한 주택보급률도 이미 100%를 훨씬 넘어 120%까지 이르는 지역도 있다. 그런데 지금과 같은 1가구 2주택에 대한 규제하에서는 외지 사람들은 자기 고향에도 세컨드 하우스(Second House)를 살 수가 없다. 수도권 또는 주택투기지역 이외의 모든 지역에 주택을 세컨드 하우스로 살 수 있는 길을 열어주는 것이 필요하다.

한편 우리나라 자가보유율은 이미 선진국 수준인 65%대에 달했다. 미국, 영국도 70%선이다. 일본이 61%, 독일이 43% 수준임을 고려할 때 우리나라의 경우 아무리 국민소득이 높아져도 자가보유율을 70% 이상 올리는 것은 어려울 것이다. 결국 나머지 30%는 타인 소유 주택에 의존할 수밖에 없다.

만약 현재와 같은 1가구 2주택 규제가 장기간 지속되면 전세 물량 부족으로 전세·월세 값이 폭등해 서민 가계에 어려움을 가져오지 않을까 염려된다. 공공 임대주택으로 이를 충당한다고 하지만 공공의 힘만으로는 한계가 있을 것이다.

우리나라의 1인당 주거면적은 7평이며, 일본은 11평, 유럽 선진국이 13~14평, 미국이 21평이다. 민간 부문 공공 부문 할 것 없이 아직도 한참 집을 더 지어야 한다.

좋은 1가구 2주택도 많다는 점을 인정하고 이에 맞게 세제 등 규제를 조정한다면 지방 경제도 살리고 국가 경제의 파이를 키우는 박수 받는 정책이 될 것이다. 주택 시장이 보다 안정적이고 바람직한 방향으로 발전할 수 있을 것으로 확신한다. ☺