

참여정부의 허와 실

시장원리에 맞는 주택정책 수립해야

발표자 김경환 서강대학교 경제학과 교수



첫 번째 발표자인 김경환 서강대 경제학과 교수는 “최근의 주택가격 상승은 일본과 독일을 제외하고 세계의 선진국들이 공통으로 경험한 현상인데 우리나라는 이에 유별나게 대응해왔다. 이는 주택가격 상승의 본질을 잘못 판단했기 때문”이라고 서두를 열었다.

김경환 교수는 참여정부의 주택정책이 시장원리에 맞지 않는 과도한 규제 위주로 정책이 추진되면서 집값의 양극화, 주택거래 위축 등을 야기했다고 지적했다. 특히 2003년 이후 우리나라의 주택 가격 상승은 전국적인 현상이 아니라 강남 및 인근 지역 아파트에 국한된 현상이었다고 했다. 반면 서민의 주거안정과 직결된 전세 가격과 소형 주택의 매매 가격은 비교적 안정세를 유지했다고 밝혔다. 그럼에도 불구하고 “참여정부는 지역마다 차별적인 정책을 펼치기보다 수요 억제책에 치중했다. 그 결과 주택 가격은 어느 정도 안정됐지만 주택 시장의 양극화는 더욱 심화되고 지방의 주택 시장은 급격히 침체됐으며, 실수요자들의 주택 거래도 어려워졌다”고 김경환 교수는 밝혔다.

여론 의존적인 주택정책 지양해야

김경환 교수는 이러한 참여정부의 정책 개입은 시장원리에 맞지 않는 몇 가지 기본 가정을 전제로 하고 있다고 말했다. 첫째 강남지역의 집값 상승은 다른 지역으로 파급되기 때문에 강남지역 집값을 안정시켜야 하고, 둘째 집값 상승을 선도하는 지역의 가격 상승 원인은 투기에 있으며, 셋째 보유세 강화를 통해 예상 투자 수익률을 낮추면 투기가 억제됨으로써 가격을 안정시킬 수 있고, 넷째 분양가 규제로 분양가를 낮추면 집값을 안정시킬 수 있다는 네 가지 전제가 그것이다.

이러한 주택 정책의 문제점을 개선하기 위해 김경환 교수는 탄력적인 주택 공급 기반 구축, 부동산 시장의 정상화와 연착륙 유도, 부동산 세제의 합리적인 개편, 장기 주택금융 확충, 여론 의존적인 주택정책을 지양해야 한다고 주장했다. 김경환 교수는 현 정부의 부동산 정책을 지하철 건설에 대한 비유를 들어 설명했다. 그는 “도로가 너무 많이 막혀서 지하철을 뚫어야 교통 문제를 해결할 수가 있는데 막상 지하철 공사를 시작하면 길이 더 막힌다. 공사기간 동안 길이 많이 막힌다고 아예 지하철을 건설하지 말 것인지 아니면 그 불편을 최소화하고 국민들을 설득해 가면서 실천에 옮길 것인지 정부는 선택해야 한다”고 말했다. 발표를 마치고 김경환 교수는 “세제 강화를 통한 투기 억제”와 “분양가 규제를 통한 주택 가격 안정”이라는 현 부동산정책의 골격을 바꾸는 것은 쉽지 않으므로 특히 세제의 부분적인 보완이 어디까지 가능한지를 따져보는 편이 현실적이라고 말했다.

참여정부 주택 시장 안정화 정책의 실효성 평가

공급 확대와 소비자 금융 지원으로 해결

발표자 장성수 주택산업연구원 정책연구실장

두 번째 발표자인 장성수 주택산업연구원 정책연구실장에 따르면 국민의 정부는 '수요 확대를 위한 규제 완화'와 '택지 공급 관련 규제 강화'라는 모순된 정책을 추진하면서 수급 불균형을 야기했다. 또한 상류층의 고급 주택 수요는 증가했으나 택지 부족으로 신규 주택 건설이 어렵게 되자 강남지역의 재건축 아파트 수요는 폭증했다. 이런 상황에서 정권을 이어받은 참여정부 역시 행복도시, 혁신도시 등 대형 개발 계획을 추진하면서 지가 상승을 초래했다고 말했다.

더구나 참여정부는 출범하자마자 지역균형개발의 추진, 종합부동산세 도입, 보유과세의 강화 및 거래세 경감, 공공 임대주택의 대량 건설, 시장의 거래 및 가격의 직접 규제, 강력한 재건축 규제 및 개발이익환수 제도 마련 등의 큰 흐름에 따라 주택 시장 안정화 정책을 추진했으나 목표달성에 실패했다고 장 박사는 전했다.

장 박사는 “오히려 참여정부의 부동산 규제정책으로 인해 주택건설비가 약 4~5% 상승함에 따라 주택 공급 가격이 인상돼 결국 실수요자의 부담이 가중됐다. 특히 참여정부의 강력한 규제는 수요·공급의 괴리가 존재하는 강남지역의 가격 상승이 전체 주택 가격 움직임을 주도하는 경향을 오히려 심화시켰고, 서울의 주택 공급을 매년 감소시키고 있다”고 말했다. 결과적으로 참여정부의 주택정책으로 인한 부작용은 차기 정부에 전가돼 국민들의 ‘내 집 마련의 꿈’은 더욱 멀어질 것이라는 것.

주택 공급 확대와 소비자 금융 지원 필요

장성수 박사는 발표문을 통해 주택 가격 상승이 전체 주택 시장의 문제가 아니라 강남지역 중대형 아파트의 가격 상승이 문제라고 지적하고, 명목 가격과 실질 가격을 비교하면 지난 20년간 주택 가격은 오히려 하락했다고 설명했다.

장 박사는 주택정책 문제를 해소하기 위해 수급 불균형을 해소할 수 있는 기반을 정비해야 하며, 앞으로 참여정부는 공급 확대와 소비자 금융 지원으로 중산층의 주택 수요를 충족시켜야 할 것이라고 주장했다. 그는 참여정부의 부동산 정책을 ‘어떤 일을 애써 하기는 하나 별 효과가 없어 성에 차지 않는다’는 뜻의 ‘격화소양’이라는 사자성어로 표현하면서 참여정부의 정책 방향을 다시 점검해볼 것을 촉구했다.

장성수 박사는 끝으로 수요를 질적·양적으로 충족시킬 수 있는 물량 공급 확대에 정책적 역량을 집중하고, 중산층 하부의 부족한 구매력을 보강할 수 있는 장기주택자금 대출을 늘려 강남 주택시장을 안정시키는 것이 참여정부가 나아가야 할 방향임을 제시했다.



건설산업 활성화를 위한 제도적 개선 방안

침체된 건설 경기 활성화 시급하다

발표자 이상호 한국건설산업연구원 건설정책연구실장



세 번째 발표자인 이상호 건설정책연구실장은 민간 시장의 비중이 전체 건설 시장의 70%를 상회하기 때문에 주택과 부동산 관련 규제가 완화되지 않고는 지방의 건설 경기 회복을 기대하기 어렵고, 건설 경기와 주택경기를 구분할 것이 아니라 종합적인 시각에서 건설산업의 구조변화 추이 등을 감안한 대책수립이 필요하다고 강조했다. 이상호 건설정책연구실장에 의하면 2003년 3/4분기 이후 비주거용 건물의 건축 감소로 건설 경기가 하강 국면에 진입했으며, 토목과 주거용 건축의 하락세가 거세지면 중장기적인 건설 경기 침체의 시발점이 될 가능성이 높다. 또한 주택건설 실적은 수도권이 4분기 연속 감소세를 띠고 있으며, 지방은 3분기 연속 증가세를 보이고 있는 가운데 2006년 들어 미분양 주택이 늘어나고 있다. 이상호 박사는 이러한 상황이 계속되면서 8·31대책 이후 지방의 주택경기 침체는 심각한 실정이라고 목소리를 높였다. 이는 '버블세븐' 지역의 집값 상승을 막기 위한 조치들이 지방에도 동일하게 적용되는 등 과도한 부동산 규제 때문이라고 했다.

이상호 건설정책연구실장은 8·31대책 발표 후 지방의 주택·건설 시장의 침체 징후는 집값 하락, 주택보증실적 축소, 매수세 감소 및 미분양 급증, 지역내총생산에서의 건설투자비중 감소 등에서 나타났다고 말했다. 그리고 2005년 이후 BTL방식의 민간투자사업이 활성화되면서 지방 중소 건설업체들이 주된 수주 영역이었던 학교시설 공사 등에서 배제됨으로써 반발이 초래된 점도 덧붙였다.

건설산업 활성화를 위한 지원 강화 절실

이상호 박사는 건설업 면허제의 등록제 전환과 등록기준 완화 등으로 주택건설의 업체 수가 급증하고 있으며, 건설업체의 기업 규모별·지역별 수주 격차가 심화되고 있다고 전했다. 따라서 일반 건설업체의 수익성은 2004년 이후 감소세를 보이고 있으며, 건설 경기 침체의 여파가 가시화될 2006년 이후에는 급격하게 악화될 것으로 전망했다.

이에 대한 제도개선 방안으로 그는 국가경제적 측면에서 건설산업 활성화의 필요성과 중요성을 인정해야 하며, SOC 예산 확대 및 예산 부족 현상에 대한 대책 수립이 강구되어야 한다고 지적했다. 그리고 지방 건설 및 주택경기 회복을 위한 지원 강화와 중소 건설업체의 수주기반 확보를 위한 대책 수립 뿐만 아니라 공사 발주 및 입찰 제도 정상화, 건설 생산 체계의 선진화가 필요하다고 그는 말했다.



주제 발표 후 이어진 토론에는 강팔문 건설교통부 주거복지본부장, 고종완 RE멤버스 대표이사, 김상겸 단국대학교 경제학부 교수, 김중겸 현대건설 부사장, 김홍배 대한주택건설협회 부회장, 차학봉 조선일보 부동산팀장 등이 참여했다.

먼저 고종완 RE멤버스 대표는 부동산 정책의 문제점을 해결하기 위해 규제정책과 공급 확대의 조화, 선진국형 세제 개편 추진 등이 필요하다고 말했다. 이밖에 고가주택의 기준을 6억 원에서 9억 원으로 높이고, 중부세를 세대별 합산보다는 부부별산제로 운영해야 한다고 주장했다.

이어서 차학봉 조선일보 부동산팀장은 8·31 대책이 실패한 이유는 정부가 단기간에 통제 불가능한 주택 가격을 통제할 수 있다고 착각한 데 있다고 했다. 따라서 정부는 중산층과 부유층의 주택 문제까지 관여할 필요는 없으며, 주택 가격 문제는 건교부 대신 재경부가 물가 관리 차원에서 책임지고 맡아야 한다고 주장했다.

김중겸 현대건설 부사장은 2003년 이후 신규 택지개발·재건축 사업 등에 대한 용적률 하향등 도시계획 관련 기준 강화로 신규주택 공급이 매우 제한적이라며, 주택 공급에 필요한 택지 공급 확대를 위해 토지 이용 규제를 합리화하고, 개발 가능지의 확보 및 가용 용지 공급 절차

등의 각종 규제 완화 등을 추진해야 한다고 말했다.

주택 공급의 확대와 조세정책 재고 필요

다음으로 김홍배 대한주택건설협회 부회장은 바람직한 주택 시장 개선 방안을 위한 제언으로 수도권과 차별화된 지역 맞춤형 부동산 대책 마련, 보유세 합리화, 양도소득세 부담 경감을 통한 주택거래 활성화도 모등이 필요하다고 주장했다.

김상겸 단국대학교 경제학부 교수는 부동산 관련 조세정책 측면에서 투기 억제에 위해 재산보유과세 강화도 바람직하지 않으며, 조세의 형평성 제고를 위한 보유세 강화도 적합하지 않다고 지적했다. 그리고 보유세 부담의 급격한 인상, 보유세 과세 구조의 문제, 거래세 부담의 증가 등을 조세정책의 문제점으로 들었다.

마지막으로 강팔문 건설교통부 주거복지본부장은 8·31 대책이 대체로 좋은 평가를 받고 있다고 말문을 연 후 8·31 대책의 4가지 기조인 거래 투명화와 공급 확대, 풍부한 임대주택 공급을 통한 서민 주거 안정, 양도세와 보유과세 강화 등을 앞으로도 계속 추진해 나갈 것이라고 말했다. ☺