

2007년 주택 시장 전망과 정책 과제

정부 규제가 아닌 시장의 정상화를 회복해야

2006년은 정치권과 시민단체가 주택 시장을 쥐락펴락한 해였다. 정부에서 내놓은 정책이 시장에 먹히지 않자 너도나도 목소리를 높였기 때문이다. 정부는 '집값 안정'이라는 목표 달성을 위해 급기야 분양가 인하 등 민간 아파트 건설 시장에 대한 규제를 강화하고 있어 올해도 주택·건설업계 전망이 어두운 실정이다. 2007년 주택 시장과 업계에 대한 전망과 과제에 대해 살펴보았다. 글 | 이상호 한국건설산업연구원 정책연구실장



2006년 한 해는 한국 사회를 나타내는 사자성어로 '밀운불우(密雲不雨)'가 꼽혔다고 한다. 구름은 뽁뽁하지만 비는 오지 않는다는 의미다. 답답하고 불만이 폭발할 것 같으면서도 아직 일이 성사되지 않은 상황을 뜻한다. 주택 시장도 이 같은 '밀운불우' 상황에 처해 있는 것 같다. 더욱이 주택정책은 '중구난방(衆口難防)'과 '오리무중(五里霧中)'이 아닐까 싶다. 주택 정책 입안의 주체가 청와대인지, 건설교통부인지, 재정경제부인지 오락가락하고, 중요한 정책의 아젠다는 시민단체와 정치권이 이끌고 있는 듯한 모습도 보여주고 있다. 한때 잠잠했던 분양원가 공개 문제가 또다시 수면 위로 떠올랐고, 최근에는 여당과 야당에서 모두 '반값아파트' 정책을 들고 나왔다. 더욱 심각한 문제는 이 같은 양상이 대선(大選) 정국을 맞아서 2007년에 더 심각한 국면으로 치달을 가능성이 높다는 데 있다.

주택정책의 목표를 주택 가격 안정에 두다 보니 압암리에 주택 시장 전망도 주택 가격에 초점을 두는 경우가 많다. 2007년도에 수도권 주택 시장은 물가상승률 수준의 가격 상승을 보이면서 안정화되고, 지방시장은 앞으로도 위축 국면이 지속될 것으로 보인다. 충분한 수요가 있음에도 불구하고 공급 부족을 겪고 있는 수도권의 경우 주택 가격 하락을 기대하기는 어렵다. 하지만 중부세와 양도세 등 각종 세제 강화 조치가 어느 정도 효력을 발휘하면서 상승폭은 제한적일 것으로 전망된다. 비록 대선이라는 변수가 있긴 하지만, 수도권의 주택 가격이 상승하는 한 여야를 막론하고 주택규제를 완하하기 어려울 것이다.

2007년의 전세 시장도 매매 시장과 같은 양극화가 지속될 것으로 보인다. 상대적으로 입주 물량이 부족한 수도권의 경우 현재의 전세 가격 상승 현상이 지속될 것이다. 반면 지방에서는 입주 물량의 증가로 인해 전세 가격 상승폭이 둔화되면서 매매 시장과 같은 양극화 현상이 뚜렷하게 나타날 것으로 보인다.

2006년 하반기에 공급을 확대하는 방향으로 정책 기조가 선회한 점은 반길 만하다. 이미 발표된 11·15 대책도 이 같은 정책 방향의 변화를 반영하고 있다. 하지만 공급 확대로 인해 집값 안정이라는 효과를 보기 위해서는 상당한 시간이 걸릴 것이다. 당장 아파트 입주 물량만 계산해 보더라도, 서울과 경기 지역은 2006년에 이어 2007년에도 급감할 것으로 예상되는 반면,

지방의 입주 물량은 다소 줄어들기는 해도 여전히 전체의 55.9%를 차지하고 있다. 수요에 걸맞은 공급이 이루어지지 않는 상황이라 수도권과 지방의 주택 경기 양극화는 당분간 피할 길이 없어 보인다.

정부 규제가 아닌 시장의 정상화를 회복해야

2007년에는 그 어느 해보다 주택정책과 관련된 혼란이 클 것으로 예상된다. 지금까지의 움직임을 보면, 2007년에는 다음과 같은 정책 과제가 집중적인 논란거리가 될 것 같다.

첫째, 민간주택 시장에 대한 규제 강화 문제다. 아직도 결론을 내지 못한 민간 아파트의 분양원가 공개, 최근에 당정 간에 합의를 봤다는 민간 아파트에 대한 분양가 상한제 도입, 심지어는 과도한 민간건설사의 폭리(?)를 제거하기 위한 규제 등이 2007년 상반기 중에 터져 나올 것 같다. 민간주택 시장에 대한 이 같은 규제는 반(反)시장적이다. 하지만 대선을 치러야 하는 정치권에서는 시민단체의 지지나 국민 정서를 의식해 앞 다투어 반시장적인 대책을 양산할 우려가 크다. 그러면 그럴수록 주택 공급은 위축될 것이다.

둘째, '반값 아파트' 내지 아파트 분양가 인하를 위한 여러 가지 대책들이 계속 제기될 전망이다. 토지임대부 주택이건 환매조건부 주택이건 간에, 이미 의원 입법안까지 만들어 제출한 판국에 정부의 반대가 있다고 해도 정치권에서는 쉽게 포기하지 않을 것이다. 전면적인 공영개발을 통한 분양가 인하 방안도 여전히 논란거리가 될 것이다. 지자체마다 분양가심의위원회 등을 통해 사회 통념상(?) 분양 가격이 지나치게 높다고 생각하는 아파트에 대해서는 분양승인을 해주지 않는 사례가 늘어날 가능성도 높다.

셋째, 8·31 대책 등에 포함된 수요 억제정책의 효과가 2007년에는 본격적으로 나타날 것이다. 당장 1월부터 실거래가 기준 과표가 모든 주택에 전면 도입된다. 1가구 2주택자에 대한 양도세율도 현행 9~36%에서 50%로 상향 조정된다. 1가구 2주택자에 대한 장기보유 특별공제도 배제된다. 2007년 1월 1일 기준 공동주택 공시가격이 4월에 발표되면서 2006년 한 해 동안 상승했던 집값이 그대로 반영되면, 강남뿐만이 아니라 강북과 수도권 지역의 공시가격이 급등하면서 보유세와 거래세 부담도 크게 높아질 것이다. 게다가 최근 금융권의 주택담보대출 억제 정책도 주택 수요를 억제하는 데 상당한 영향을 미칠 것이다.

넷째, 수도권과 지방 간의 주택 시장 양극화 문제는 더 심각한 국면으로 치달을 가능성이 높고, 이에 따라 지역 간 주택 규제의 차별화를 요구하는 목소리도 커질 것이다. 계속해서 공급이 늘어나고 있는 지방에서는 미분양 주택이 적체될 것이며, 주택 가격 하락세도 지속될 가능성이 높다. 반면에 공급이 제대로 이뤄지지 못하고 있는 수도권 주택에 대해서는 수요가 몰릴 수밖에 없기 때문에 수도권과 지방에 대한 주택 규제를 어떻게 차별화할 것인지가 중요한 정책 과제로 부각될 것이다.

지금 우리나라 주택 시장이 당면한 문제의 근본 원인은 수요에 걸맞은 공급이 이루어지지 않았다는 데 있다. 하지만 무분별한 정부 개입의 확대와 반시장적 대책의 양산, 인기 영합주의적 정책은 시장 기능을 왜곡시키면서 수요과 공급을 어긋나게 만드는 요인으로 작용하고 있다. 2007년에는 대선을 앞두고 이 같은 양상이 더욱 심화될 것이다. 주택 문제의 해법은 정부 규제의 강화가 아니라 시장 기능의 정상화에서 찾아야 한다. ☞

