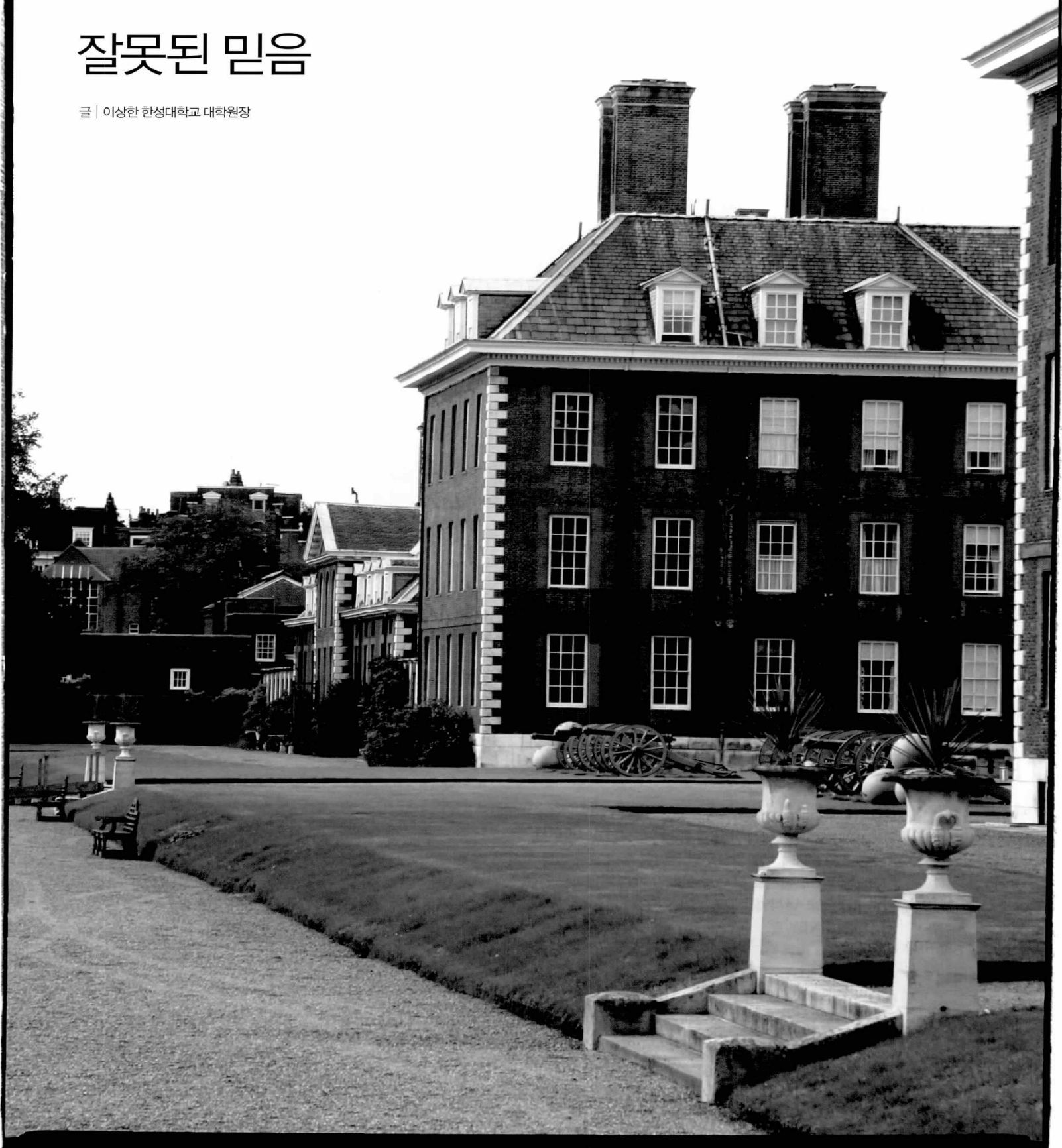


잘못된 믿음

글 | 이상한 한성대학교 대학원장



우리나라 주택 시장에는 잘못된 믿음이 존재하고 있다. 이러한 믿음에 기반을 둔 주택 정책이 수립·시행되면, 주택 시장 안정이라는 목적을 달성할 수 없을 뿐만 아니라 주택 시장의 혼란을 심화시키게 된다. 잘못된 믿음에는 어떠한 것이 있으며, 왜 잘못된 믿음인지 그 이유를 살펴보자.

첫째, 주택은 공공재(公共財)적 성격을 띠고 있는 재화라는 믿음이다. 주택은 주택 시장에 맡겨서는 안 되며, 정부의 개입이 필요하다고 주장한다. 공공재는 대가 지불 없이 타인과 동일한 혜택을 받을 수 있으며(비배제성 非排除性), 한 사람이 혜택을 갖는다고 해서 다른 사람의 혜택을 감소시키지 않는(비경합성 非競合性) 특성을 갖고 있다. 주택은 대가 지불 없이 소유하거나 임대할 수 없으며, 한 개인이 특정 주택을 구입하면 다른 사람이 구입할 물량이 줄어든다. 주택은 경합성과 배제성을 동시에 갖고 있는 재화이다. 그러므로 주택은 공공재가 아니라 사용재(私用財)이다. 단지 시장 소외 계층을 위한 주거 서비스는 주택 시장을 통해 원활하게 제공되기 어려운바, 이 영역에 있어 정부의 역할이 필요하다. 이런 측면에서 주택은 일정 수준까지 공급되고 소비되는 것이 사회적으로 바람직한 가치재(價値財)이다.

주택 원가 중 가장 비중이 큰 토지의 공급이 한정적이기 때문에 주택은 공공재로 분류되어야 한다고 주장한다. 토지 부존량은 한정되어 있지만, 택지 공급은 토지 용도 변경에 따라 가능하다. 그러나 정부의 엄격한 토지 이용 규제에 따라 택지 공급이 원활하게 이루어지지 못하고 있다. 주택, 공장 및 도로 등에 사용하는 도시 용지의 면적은 전 국토의 6%에 불과하다. 나머지 94%는 농지, 임야와 하천 등이며, 이 중 상당 부분은 도시 용지로의 전환이 가능하다.

둘째, 주택은 자산이 아니라는 믿음이다. 주택으로 돈을 벌어서는 안 된다고 주장한다. 주택이 어떻게 자산이 아닐 수 있는가. 주택은 주택 서비스를 창출하는 소비재인 동시에 자본 이득을 창출하는 자산이다. 그것도 가계에서 가장 중요한 자산이다. 사람들은 양질의 주택 서비스 제공과 더불어 자본 이득을 많이 얻을 수 있는 주택을 추구하며, 자본 이득을 취하기 위해 주택에 투자하기도 한다. 시장이 허용하는 한도 내에서 자본 이득을 최대한 얻기 위해 노력하는 것은 자연스러운 현상이다. 그러나 일정 금액 이상의 주택 소유자와 2채 이상의 주택 소유자는 투기자로 매도되고 있는 실정이다.

셋째, 강남 주택 가격이 상승하면 인근 지역, 나아가 수도권 주택 가

격이 더불어 상승한다는 믿음이다. 수도권 또는 전국 주택 시장을 안정시키기 위해 강남의 주택 가격을 잡아야 한다고 주장한다. 주택 이론에 의하면, 주택 가격은 현재의 임대료와 할인율, 그리고 향후 예상되는 임대료와 주택 가격 상승률 등에 의해 결정되며, 인근 지역의 주택 가격에 영향을 받는다는 이론적 근거는 없다. 실증 분석에서도 강남 주택 가격이 인근 지역 주택 가격에 영향을 미치고 있다는 근거를 찾아보기 어렵다. 2002년 이후 강남 주택 가격이 급격히 상승했다. 이 믿음에 따르면, 강북 주택 가격도 강남 주택 가격 상승의 영향을 받아 급격히 상승되어야 한다. 그러나 2006년 10월까지 강북 주택 가격의 상승폭은 별로 크지 않았다.

마지막으로 분양가 규제로 주택 가격을 잡을 수 있다는 믿음이다. 주택 가격을 낮추기 위해서는 분양가 규제를 시행해야 한다고 주장한다.



분양가 규제로 분양가는 인하되지만 인근 지역의 주택 가격 하락을 기대하기는 어렵다. 주택 재고 20~30만 가구 주택 시장에 2~3천 가구의 신규 주택을 시중 가격보다 20% 낮은 분양가로 공급한다고 인근 지역의 주택 가격이 하락되지는 않는다. 분양된 주택의 가격은 분양 즉시 주변 지역의 시장 가격 수준 이상으로 상승된다. 최초 분양자에게 거액의 시세 차이가 귀착되며, 청약 경쟁 과열이 예상된다.

한편, 주택 공급은 축소되고, 장기적으로는 주택 가격이 상승될 가능성이 높다. 분양가 규제로 주택 생산자는 정부가 인정해주는 이윤만을 취득하게 되며, 그 액수는 분양가 규제 전과 비교하면 상당히 적은 수준일 것이다. 주택 생산자는

주택 생산을 확대할 인센티브를 갖지 못하게 되며, 규제 전에 비해 주택 공급은 축소된다. 또한 주택의 질이 저하된다. 가격이 제한되어 있는 상태에서 많은 비용이 소요되는 양질의 주택을 생산하기보다는 최대한 저렴한 비용으로 최소한의 수준을 갖춘 주택을 생산하고자 하기 때문이다.

이러한 잘못된 믿음을 '참 믿음'으로 믿고 있는 사람들이 많다. 이에 는 일부 정책 입안자, 정치인, 언론인, 시민 단체, 그리고 상당수의 일반 시민 등이 포함되어 있다. 이들은 잘못된 믿음에 기반을 둔 주택 정책이 수립되어야 한다고 믿거나 주장하고 있으며, 정부도 잘못된 믿음에 기반을 둔 정책을 시행하고 있다. 잘못된 믿음이 '참 믿음'이 아니라 '잘못된 믿음'이라는 것을 어떻게 납득시킬 수 있을까? 이것이 주택 시장 안정을 위해 우선적으로 해결되어야 할 사안이다. ☞