



다시 부활한 분양가 규제 분양가 자율화 시대 막 내리다

국제통화기금(IMF) 위기 이후 경기 부양책의 일환으로 풀어주었던 분양가 규제 정책이 8년 만에 다시 되살아났다. 불안한 부동산 시장을 안정시키기 위한 정부발 해결책일 순 있겠으나 시장 논리에 맞지 않는다는 주장 또한 만만치 않다. 정부와 건설 업계의 서로 다른 입장에 대해 살펴보자.

글 | 박성제 연합뉴스 기자 · 사진 | <노블에셋>

분양가 자율화 시대 막 내리다

오는 9월, 분양가 상한제와 분양 원가 공개 제도가 도입되면 1999년 1월 1일부터 전면 시행됐던 분양가 자율화가 막을 내린다. 민간 건설 업체들이 땅을 사서 그 위에 집을 지어 팔더라도 집값을 마음대로 정하지 못한다는 뜻이다. 집이라는 상품을 만들기 위해 들어간 비용에 상관없이 지자체가 정해준 선을 넘을 수 없다. 경우에 따라서는 건설 업체들이 투입한 실제 비용보다 분양가가 낮아지는 경우도 나올 수 있다. 건설 업체들이 손해보고 장사를 해야 하는 경우도 나올 수 있다는 말이다.

분양가 규제는 건설교통부 이용섭 장관조차 “시장 원리에 맞지 않는다”고 말하고 있다. 시장 원리까지 무시하면서 도입한 데 대해 정부는 주택의 공공성을 강조하고 있다. 가뜰이나 좁은 땅덩어리여서 집을 지을 공간이 부족하기 때문에 정부가 관여해야 한다는 논리이다. 자동차

등 공산품은 수요에 맞춰 공급량을 조절할 수 있지만 주택은 그렇지 않다는 것이다.

주택이 공공재라는 사실은 부인하기 어려워 보이며, 정부가 국민들의 주거 안정을 위해 발벗고 나서는 것도 잘못은 아니다. 오히려 국민들의 주거 문제를 방지한다면 정부의 존재 이유가 없어 보인다. 그럼에도 역사의 수레바퀴를 뒤로 돌리려고 하는 데 대해서는 논란의 여지가 많은 게 사실이다.

아파트 분양가를 정부나 지방자치단체가 정했던 것이 비단 이번이 처음은 아니다. 1998년까지만 해도 정부가 민간 아파트의 분양가를 정하고 주택 건설 업체들이 이에 따르는 것은 당연한 것으로 받아들여졌다. 분양가가 자율화된 것은 우리나라가 외환 위기를 당한 것과 떼려야 뗄 수 없다. 국제통화기금(IMF) 위기 이후 지속적으로 침체되고 있던

경기를 부양해야 한다는 명목하에 그동안 철저히 올라왔던 분양가 규제가 서서히 폐지된 것이다. 우리나라의 경제 성장률(GDP 기준)에서 차지하는 건설업의 비중이 20%를 차지하는 상황에서 경기를 살리는 데는 건설업을 활성화하는 게 직효라는 판단이 분양가 규제 완화로 연결됐다. 물론 이러한 정책적 판단에 따라 우리나라는 IMF 위기에서 벗어나는 등 다시 정상궤도로 올라섰다.

이런 점을 놓고 보면 다시 분양가에 대한 규제를 도입하기로 하는 것은 많은 생각을 하게 한다. 더 이상 경제 성장이 중요치 않다는 것인가? 아니면 건설업의 중요도가 떨어진 것인가... 정부는 경제 성장률을 0.1%라도 올리기 위해 안간힘을 쓰고 있다. 올해 성장률 전망을 4.4%로 하느냐, 아니면 4.5%로 하느냐를 놓고 고민에 고민을 거듭하는 것만 봐도 알 수 있다. 그러면 건설업의 비중이 줄어든 것인가? 그렇지 않다. 여전히 건설업이 GDP 성장률에서 차지하는 비중은 18%에 이르고 있다.

경제 성장보다 서민 주거 안정이 중요

결론은 다른 이유가 있다는 것이다. 그 이유는 뭔가? 이는 참여정부의 정책 '코드'에서 찾는 게 마땅해 보인다. 경제 성장도 중요하지만 서민들의 주거 안정을 보장해주겠다는 참여정부의 코드가 뒤를 받치고 있는 것이다. 집값이 천정부지로 오르면 서민들이 살기 어려워진다는 판단 아래 집값을 잡아보겠다는 방침이며, 이를 위해 건설 업체들이 많은 이익을 가져가는 것을 막아야 한다고 보고 있다.

집값이 급등한 이유는 여러 가지가 있다. 보는 관점에 따라서는 수요가 공급보다 많았다는 입장도 있을 테고, 반대로 수요에 비해 공급이 적었다고 볼 수도 있을 것이다. 또 무조건 내 집은 갖고 보자는 사회적 인식도 한몫했을 것이다. 지금 정부가 보는 시각은 건설 업체들이 분양가를 높게 책정했기 때문에 이의 영향으로 주변 집값이 오르면서

전반적으로 집값이 상승했다는 것이다.

정부의 시각도 틀리지는 않다. 건설 업체들이 높은 분양가를 책정해 두고 시간이 지나면 분양은 무조건 된다는 식의 '배짱 분양'이 있었다는 사실을 부인하기 어렵다. 최근, 한 평에 3000만 원이 넘는 아파트가 버젓이 나오고 있다. 분양가를 자율화해놨더니 업체들이 분양가를 부풀렸다는 지적이 나오는 것도 틀린 말은 아니다. 현재 분양가에 대한 옥죄기가 재개되는 게 건설 업체의 자업자득이라는 주장이 제기되는 것도 이 때문으로 보인다.

분양가 규제 이후의 집값 전망도 쉽지 않다. 정부의 논리대로라면 집값이 떨어져야 하는데 그렇지만은 않을 것이라는 지적도 많다. 결국 집값 하락을 노리는 정부의 정책 의도가 약발을 발휘할 수 있을 지 예단하기가 쉽지 않다는 이야기다. 물론 정부는 정책의 효과로 집값이 안정될 거라고 본다. 그리고 안정되지 않을 경우 추가 대책도 내놓겠다는 입장이다. 노무현 대통령이 임기가 끝날 때까지 집값 안정을 위해 올인하겠다고 선언했으니 정부로서는 당연한 일이다. 그러나 지나친 규제가 공급을 위축시켜 집값을 더 올릴 것이라는 지적도 만만치 않다.

역사의 수레바퀴가 8년 9개월 전으로 돌아간다면 언제쯤 다시 원상 복구할 수 있을까? 차기 대통령후보로 거론되는 사람 중에는 분양가 규제에 대해 명확히 반대하는 사람들도 있어 대선 결과에 따라서는 1년 만에 원상 복구될 수도 있을 것이다. 아니면 입법 과정에서 난항을 겪으며 아예 역사의 수레바퀴가 뒤로 돌아가지 않을 수도 있다.

정부 정책의 잘잘못에 대해 목소리를 높이는 것도 필요하다. 아울러 건설 업체들이 현상황에서 할 수 있는 일이 없을까를 고민해보는 것도 필요하다. 분양가 자율화 이후 국민들의 주거 안정을 위해 기여했던 부분이 무엇이었는가, 건설업에 대한 사회의 부정적인 이미지를 개선할 방법은 없을까, 올바른 건설 문화를 조성할 방법은 없을까 등등을 고민하는 기회로 활용하는 것도 필요해 보인다. ☹

