



원가 공개에 분양가 규제까지... 갈 길 바쁜 건설사 집값 오르나 내리나... 갈피 못 잡는 수요자

정부가 부동산 대책을 또 내놓았다. 8년 만에 분양가 자율화를 완전 폐지하고 민간 택지까지 아파트 분양 원가를 공개하도록 하는 내용의 '1·11 대책'이다. 2년 전 발표된 '8·31 대책'의 핵심 수단이 이제 막 적용되기 시작했는데 종합 대책이 또 하나 추가됐으니 수요자나 공급자 등 시장 참여자들로서는 부동산 정책의 변화 속도를 따라잡기 어려운 실정이다. 글 | 강황식 한국경제신문 건설부동산부 차장

언 제부터인가 '우리나라에서 가장 오르기 힘든 산은 부동산'이라는 우스갯소리가 나돌기 시작했다. 무주택 서민과 젊은 층은 "집값이 너무 올라 내 집 마련의 꿈을 접게 생겼다"며 한숨짓고, 다주택자들은 "세금이 무서워 집을 팔지 못하겠다"며 아우성인 상황을 빗댄 말이다. 집을 짓는 건설사들도 "택지난에 정부의 전방위 규제까지 겹쳐 도무지 사업을 못할 지경"이라고 푸념하는 것을 보면 부동산도 이런 '허무 개그'의 소재가 될 만한 조건을 두루 갖춘 셈이다.

정부 역시 예외는 아니다. 참여정부 내내 "집값만큼은 반드시 잡겠다"며 전쟁하듯 규제 폭탄을 쏟아부었지만 사실상 패전(敗戰)의 명을 쓰게 됐으니 부동산은 '정말 오르기 힘든 산'인 모양이다.

이런 와중에 새해 벽두부터 정부가 '부동산 대책'을 또 내놓았다. 분양가 자율화를 8년 여만에 완전 폐지하고 민간 택지까지 아파트 분양 원가를 의무 공개하도록 하는 내용의 '1·11 대책'이다. 주택담보대출도 1인 1건만 허용된다. 발표 날짜가 대책명이 될 정도의 굵직한 대책만 참여정부 들어 9번째다. 반 년에 한 번 꼴로 종합 대책이 나온 셈이다.

모든 부동산의 양도세 부과 기준이 실거래가로 바뀌고, 2주택자의 양도 세율을 50%(단일 세율)로 초과하는 조치 등 2년 전 발표된 '8·31 대책'의 핵심 수단이 이제 막 적용되기 시작했는데 종합 대책이 또 하나 추가됐으니, 수요·공급자 등 시장 참여자들로서는 부동산 정책의 변화 속도를 따라잡기조차 힘들 지경이다.

그런데 지금은 가뜩이나 오르기 힘든 산에 안개까지 잔뜩 끼어 한 치 앞을 내다보기 어려운 상황이다. 게다가 올해는 대통령 선거까지 겹쳐 있다. 부동산 문제가 모든 국민들의 최대 관심사가 돼 있으니 표심을 노린 대선 후보들의 부동산 공약이 쏟아져 나올 게 뻔하다. 눈앞을 가로막는 것이 도대체 한비탕 폭우를 쏟아 부을 먹장구름인지, 햇볕만 내리쬐면 말끔히 사라질 안개인지조차 분간하기 어렵다. 경제 주체 모두가 1년 내내 턱까지 차오르는 가쁜 숨을 몰아쉬게 생겼다.

건설 업계 원가 공개 반발 확산

무엇보다 민간 택지에 대한 분양 원가 의무 공개와 분양가 상한제 확대 조치를 담은 '1·11 대책'에 대한 건설 업계의 반발이 거세다. 특히 아파트 사업 비중이 높은 주택 건설 업체들은 "사실상 주택 사업을 하지 말라는 사형 선고나 다름없다"며 "정부가 결국 정치권의 압력에 백기 투항한 꼴"이라며 강한 불만을 표시하고 있다.

실제로 이번 대책 발표 전까지만 해도 정부는 △민간 택지의 정확한 땅값 산정의 어려움, △실제 투입 원가에 대한 분쟁 소지, △가격 통제 효과에 따른 기술 개발 및 원가 절감 노력 저하, △주택 공급 위축 등을 우려해 원가 공개에 반대한다는 입장이었다는 점에서 건설사들의 실망감이 더욱 큰 상태다.

A사 관계자는 "가뜩이나 땅이 부족하고 알박기 등이 만연돼 있는 수도권 경우 실제 토지 매입비가 감정가보다 훨씬 비싼데 어떻게 택지비를 감정가에 맞추란 말이냐"며 "적자를 감수하면서 사업하라는 얘기가 다름 바 없다"고 불만을 터뜨렸다.

B사 관계자는 "정부가 원가 내역을 둘러싼 분쟁을 막기 위해 공개 주체를 지자체로 정했지만 공개된 원가에 대해 입주 후 실제 투입 원가를 기준으로 분양가를 정산하라는 소비자들의 요구가 빗발치고 하자 보수 기간(1~10년) 내내 집단 민원이 제기될 가능성이 높다"며 "정상적인 주택 사업 추진이 어려워지면 결국 주택 공급이 위축돼 집값이 되레 급등하는 부작용이 나타날 것"이라고 전망했다.

분양가 상한제 확대(분양가 자율화 전면 폐지)에 대한 불만의 목소리도 높다. C사 관계자는 "최근 분양가가 높아진 핵심 원인은 결국 정부의 무분별한 개발 정책 남발로 급등한 땅값(택지비) 때문"이라며 "택지를 안정적으로 공급하지 못한 채 분양가를 규제하는 것은 실효성이 없다"고 말했다.

D사 관계자는 "각종 규제에 신규 주택 공급이 위축될 우려가 큰 당에 민간 택지 아파트까지 입주 후 최장 5년간 전매를 금지시킬 경우 신규 입주 아파트 거래 동결로 기존 주택 시장까지 동반 위축될 가능성이 크다"며 "수급 공백에 따른 집값 상승 압력을 과연 세금 대책으로 모두 막아낼 수 있겠느냐"고 반문했다.

이용섭 건설교통부 장관은 이에 대해 최근 "민간 아파트 분양 원가





공개 등 건설사에 대해 규제하는 것은 시장 원리에는 맞지 않는다”며 “분양가 상한제만으로도 집값 안정 효과가 있지만 원가를 공개하면 투명성 차원에서 효과가 있을 것이라는 요구가 있어 도입했다”고 그 배경을 설명했다.

집값 불안 올해도 안심 못한다

이번 대책을 놓고 부동산 전문가들은 “단기적으로는 분양가를 낮추고 9월 전까지는 새로 추가되는 규제를 피해 아파트 공급이 늘어날 것”이라면서도 “중장기적으로는 주택 공급이 위축되고 품질까지 저하돼 또 다른 집값 불안의 빌미가 될 수 있다”는 분석을 내놓고 있다.

당장 올해 집값부터 불안해질 수 있다는 우려도 나오고 있다. 참여 정부 들어 세금 정책 등 각종 수요 억제 대책에 치중하면서 최근 3년간 연속 수도권 지역 주택 공급이 급감한 상태에서 이들 물량의 입주가 올해부터 시작되기 때문이다. 실제 수도권 주택 공급 실적은 △2004년 20만 5000가구 △2005년 19만 8000가구 △2006년(11월 현재) 10만 9000가구 등으로 3년간 51만 2000가구가 공급되는 데 그쳤다. 같

은 기간 정부가 세운 목표치인 83만 5000가구에 비해 무려 40%나 자라는 셈이다. 더욱이 과거의 경험에 비춰볼 때 주택 공급 부족은 분양 시점보다 입주 시점의 집값에 더 큰 영향을 미친다. 외환 위기가 몰아닥친 1997년 말부터 건설사 도미노 부도 사태로 주택 공급이 위축되는 바람에 입주 물량이 줄어든 2001년 말부터 수도권 집값이 2003년 말까지 폭등세를 기록했던 게 단적인 사례다.

게다가 전체 주택 시장의 95%를 차지할 정도로 집을 사고파는 대부분의 행위가 이뤄지는 기존 주택 시장마저 위축돼 있는 상태다. 무거워진 세금·부담금 등 과도한 거래 비용 때문이다. 실제 서울 지역의 입주 물량을 포함한 기존 아파트 거래 실적은 지난 2001~2003년만 해도 월평균 1만 7000가구에 달했다. 하지만 2004~2005년에는 1만 2000가구 선으로 감소했고, 지난해의 경우 강북 발 전세 대란이 촉발되기 직전인 8월 말까지는 월평균 1만 가구가 거래되는 데 그칠 정도로 위축세가 심각했다.

올해는 특히 1가구 2주택자가 집을 팔면 양도 차익의 50%(단일 세율)를 세금으로 내야 하고 장기 보유 특별 공제 혜택도 사라져 거래가

더 줄어들 것이라는 우려가 높다. 모든 부동산에 대한 양도세 부과 기준이 실거래가로 바뀌는 것도 부담이다.

집값(실거래가)이 6억 원을 넘으면 1가구 1주택자도 양도세 비과세 혜택을 받지 못하는 만큼 서울 강남권 등 고가 주택 밀집 지역의 거래 위축이 심화될 가능성도 크다. 실제 참여정부 출범 직전인 2002년 말 현재 6만 2000가구에 불과하던 6억 초과 아파트는 지난해 말 46만 채를 넘어서 4년간 무려 6배나 늘어난 상태다.

일본식 장기 불황 우려 없다

주택 수요자나 건설사들의 또 다른 관심사는 정부의 전방위 규제로 자칫 집값이 급락하는 것이 아니냐는 걱정이다. 이른바 '잃어버린 10년'으로 상징되는 일본식 장기 불황에 대한 우려감이다. 때마침 정부가 500조 원을 넘나드는 '부동 자금'이 부동산으로 몰리는 것을 막기 위해 지난해 말부터 주택담보대출 요건을 대폭 강화하고 금융권에 대한 관리·감독을 강화하고 있는 추세다.

올해도 과잉 유동성 문제가 부동산 시장의 핵심 변수가 될 가능성이 높다. 부동산 시장의 혈액 노릇을 하는 과잉 유동성(담보 대출+보상금)이 줄지 않으면 입주 물량 부족, 거래 비용 증가에 따른 거래 위축, 대선용 개발 정책 남발 등이 겹치면서 집값·땅값이 급등할 소지가 다분하고 가계 부채 증가세도 더욱 가팔라질 수 있다.

전국경제인연합회가 국내 13개 경제연구원장들을 대상으로 한 최근 설문 조사에서도 '올해 우리 경제의 가장 우려되는 부분'으로 가계 부채 확대(가계 도산)가 꼽힌 것도 이런 이유 때문이다. 이 조사에서 올해 풀어야 할 과제 역시 '부동산 시장 안정'과 '가계 부채 축소'가 나란히 1~2위에 오르기도 했다.

하지만 부동 자금이 급격히 줄어도 문제다. 과도한 금융 규제로 돈줄이 한꺼번에 막혀 자칫 집값이 급락(버블 붕괴)하면 집값 상승보다 더 큰 충격이 국내 경제 전반에 미칠 수밖에 없다. 집값이 일시에 급락하면 금융권은 대출금을 상환받지 못해 결국 가계 부실→금융 부실→경기 침체로 이어질 가능성이 크기 때문이다. 1990년대 초반 부동산 버블 붕괴로 홍역을 치렀던 일본의 경우도 정부의 '뒤늦은 대응'과 함께 한꺼번에 몰린 '과도한 규제'가 큰 원인이었다는 게 전문가들의 분석이다. 정부가 한때 대출 총량제나 1가구 1대출제 등 초강력 금융 규제를 검토했다가 1·11 대책에서 '1인 1대출'로 수위를 낮춘 것도 이 같은 과잉 유동성은 줄이되 실수요자들의 피해는 최소화하려는 조치로 풀이된다. 전문가들 역시 유동성 문제는 연착륙이 가장 중요하다는 데 공감하는 분위기다.

집값이 많이 오르는 했지만 버블 붕괴를 걱정할 정도는 아니라는 분석도 있다. 현대건설 고위 임원은 "주택 보급률이나 인구 1000명당 주택 수 등을 고려할 때 우리는 아직까지 기본적인 주택 수요가 많다

는 게 일본과 다르다"며 "지나치게 걱정하는 것보다는 연착륙을 유도하면 된다"고 말했다. 박병원 재경부 차관도 최근 인터뷰에서 "부동산 거품을 걱정할 정도로 가격이 많이 오른 곳은 수도권 일부 제한된 지역·특정 아파트 등에 국한된다"며 "거품이 꺼질 지역은 많지 않다"고 말하기도 했다.

시장 친화적 주택 정책이 해답

부동산 전문가들은 "올 한 해가 향후 4~5년간의 부동산 시장 향배를 판가름하는 기로가 될 것"으로 보고 있다. 집권 기간 내내 참여정부의 발목을 잡은 집값 불안 문제를 푸는 해법은 결국 '시장 친화적 부동산 정책'이라는 지적을 내놓는다. 정부는 무주택자나 저소득층을 위한 주거 복지에 전념하고 나머지는 가급적 시장 자율에 맡기라는 얘기다.

이를 위해 새로운 정책을 추가로 내놓기보다는 기존 주택을 다듬는데 주력할 것을 주문한다. 이번에 나온 "1·11 대책이 참여정부의 마지막 대책이 되길 바란다"는 충고가 나오는 것도 이런 이유에서다.

한 전문가는 "원하는 곳에 집을 짓지 않고 집값을 안정시킬 수 있는 방법은 마술밖에 없다"며 "선택과 집중 전략을 통해 정책 목표를 단순화할 필요가 있다"고 말했다.

환경·교육 등 거시 정책 사이에 우선 순위를 정하는 것도 시급한 해결 과제다. 국토가 좁은 현실에서 국민 생활에 필수적인 주거 문제를 해결하려면 그만한 토지(택지)가 필요하지만 환경·국방·농림 등 부처 간 협의 지연과 지역 이기주의 등으로 엄청난 사회적 비용을 치르는 악순환의 고리를 끊어야 한다.

특히 정부가 지난해 말부터 추진하고 있는 주택 공급 확대 정책이 실효를 거두기까지 3~4년의 시차(時差)를 메우려면 거래 비용을 낮춰 기존 주택 시장의 위축 문제를 풀어야 한다. 기존 주택이 시장에 나올 수 있도록 거래 비용을 줄여줘야 한다는 얘기다.

따라서 공급(입주) 물량이 충분해질 때까지 2주택자의 양도세 중과 시점을 1~2년간 추가 유예해주거나 일정 시점까지 양도세 납부를 늦춰 주거 이동을 자유롭게 해주는 과세이연제도를 도입하는 방안도 검토할 만하다.

실거래가 6억 원이 넘는 고가 1주택자에게는 보유·양도세 모두 보유·거주 기간별로 세금을 깎아주는 장기 보유 특별 공제 혜택을 확대해야 한다. 투기 목적도 없이 한 집에 20~30년을 산 노인 가구에게 단지 집값이 비싸다는 이유로 무거운 세금을 매기는 것이 과연 타당한지 고민해볼 일이다.

대선 후보들 역시 표를 의식한 장밋빛 공약을 남발하기보다 치밀한 준비와 실현 가능성 검증을 통한 중장기 정책과 비전을 제시하는 통큰 정책 경쟁에 집중할 필요가 있다. 포퓰리즘(인기 영합주의)은 국가적 인화를 자초하는 길이다. ☎