

서울경제

Seoul Economic Bulletin

6

June 2005

| 권두칼럼 |

주택, 공급을 늘려야 한다
김정호 (자유기업원 원장)

| 경제동향 |

경기/고용/금융/부동산

| 경제포커스 |

최근 부동산 안정 정책에 대한 의견 및 설문조사

박희석 (서울시장개발연구원 부연구위원)
안지선 (서울시장개발연구원 연구원)
최태형 (서울시장개발연구원 연구원)

2005년 하반기 서울경제전망

윤형호 (서울시장개발연구원 부연구위원)
최태형 (서울시장개발연구원 연구원)

| 부록 |

통계표

서울경제

2005. 6

차 례

견두칼럼	3	주택, 공급을 늘려야 한다 김 정 호 (자유기업원 원장)
경제동향	9	요 약
	10	경 기
	17	고 용
	23	금 융
	27	부동산
경제포커스	35	최근 부동산 안정 정책에 대한 의견 및 설문조사 박 희 석 (서울시정개발연구원 부연구위원) 안 지 선 (서울시정개발연구원 연구원) 최 태 립 (서울시정개발연구원 연구원)
	43	2005년 하반기 서울경제전망 윤 형 호 (서울시정개발연구원 부연구위원) 최 태 립 (서울시정개발연구원 연구원)
부록	59	통계표

주택, 공급을 늘려야 한다



김정호 (자유기업원 원장)
kch@cfe.org

소득이 증가할수록 소비자들은 더 넓고 더 살기 좋은 주택을 원한다. 그런 주택이 공급되지 않는다면 그런 조건을 갖춘 기존 주택들의 가격은 더욱 더 높게 될 것임을 기억해야 한다. 지금 우리가 필요로 하는 것은 주택 공급을 늘리는 일이다. 그것도 고소득층용 주택을 늘려야 한다. 그래야만 강남 집값이 잡힌다. 지금 이 정부가 추진하는 정책은 공급을 줄이는 것들이다. 과감한 발상의 전환을 기대해 본다.

주택가격이 미쳤다고 아우성들이다. 세무조사, 보유과세 강화, 양도세 강화, 재건축 억제 등 온갖 묘약을 다 내놨는데도 여전히 값은 오르고 있다. 대통령까지 나서서 무슨 일이 있어도 잡겠다고 집값인데 그놈의 집값은 대통령의 말조차 아랑곳하지 않는 모양이다.

그러나 문제의 본질을 깨닫고 나면 최근의 사태가 그다지 이상할 것이 없어진다. 그 문제의 본질이란 수요와 공급의 법칙이다. 수요가 늘면 가격이 오르고 공급이 늘면 가격은 내리는 것, 그것이 바로 수요와 공급의 법칙이다. 따라서 값을 내리려면 수요를 줄이든가 공급을 늘려야 한다는 것이

수요와 공급의 법칙에 입각한 처방이다. 거기다 한가지 더 보탠다면 가수요는 미래의 실수요에 바탕을 두고 있다는 사실이다. 그렇기 때문에 가수요를 억제하다 보면 미래를 위한 공급이 지장을 받게 된다.

주택시장에서 수요 공급의 법칙이 작용한다는 증거는 역사 속에서 쉽게 찾을 수 있다. 소득이 급격히 늘 때마다 집값과 땅값은 급상승했다. 또 경상수지 흑자로 통화량이 증가할 때도 부동산 가격이 급히 뛰었다. 금리가 낮아질 때 역시 마찬가지다. 이런 요인들은 모두 주택과 토지에 대한 수요를 늘려 놓는다. 따라서 수요 증가에 필적할 만한 공급의 증가가 없는 상황에서는 값

이 될 수밖에 없다.

반대로, 수요가 줄거나 공급이 늘어 값이 떨어진 증거도 있다. 1998년 외환위기 이후 우리 국민들의 소득이 급격히 줄었고, 그 결과 주택 수요도 줄어 주택과 토지 가격이 큰 폭으로 떨어졌었다. 수요가 줄어서 값이 떨어진 사례다. 공급이 늘어 값이 떨어진 사례는 90년대 초의 200만호 건설계획에서 찾을 수 있다. 200만호 건설계획은 우리나라의 신규주택 공급량을 그 이전 규모의 2~3배로 늘려 놓았다. 즉 그 전까지 연간 20~30만 가구 규모이던 신규주택 공급량을 50~80만호로 늘려 놓았다. 가히 폭발적 증가라고 할 수 있다. 분당과 일산 등 수도권 신도시가 공급되었던 것도 그 계획의 일환이었다. 그러자 그 주택으로의 입주가 본격화되던 1991년부터 주택가격이 떨어지기 시작했다.

그 당시 강남의 주택가격도 떨어졌음을 기억해둘 필요가 있겠다. 분당과 일산, 평촌 등은 강남 거주자들의 수요를 만족할 만한 주택지였고, 그것으로의 입주가 본격화되자, 강남의 집값도 떨어지기 시작했다. 주택도 수요 공급의 법칙에서 예외가 아니다. 강남도 역시 예외는 아니다.

최근의 주택가격 상승은 수요 증가와 공급의 애로에서 그 원인을 찾아야 한다. 주택수요 증가는 소득 증가와 낮은 금리에서 비롯한다. IMF 구조조정을 끝낸 후 과거보다는 못하지만 우리 경제는 여전히 성장해가고 있으며 국민들의 소득수준도 늘고 있다. 그 결과 주택에 대한 수요가 느는 것도

자연스럽다. 그리고 그 수요는 상당 부분 고급주택에 대한 수요, 또는 현재 강남이 제공하고 있는 정도의 주거서비스에 대한 수요라고 볼 수 있다. 게다가 양극화라는 말이 의미하고 있듯이 고소득층의 숫자가 느는 속도가 과거 어느 시절보다 높은 것 같다. 그렇다면 강남 및 그와 유사한 주거환경을 갖춘 주택에 대한 수요가 아주 빠른 속도로 늘고 있다고 봐야 할 것이다. 그러나 분당 신도시 이후 그런 수요를 충족시켜 줄 주거지역은 더 이상 늘지 않고 있다. 강남 지역을 중심으로 값이 오르는 것은 너무나 당연한 결과인 셈이다.

또 한가지 눈여겨 보아야 할 것은 이자율의 하락이다. 공적자금을 투입하는 과정에서 통화량이 폭발적으로 늘었고 이자율도 내렸다. 흔히 하는 말로 시중에 뭉치돈이 투자처를 찾아 돌아다닌다는 말은 그런 사정을 잘 표현해주고 있다.

최소한 이론적으로만 보면 자산의 가격은 그것의 사용가치를 이자율로 나눈 값이다. 따라서 이자율이 낮아지면 자산 가격은 높아진다. 주택이든 토지가든 마찬가지다. 주택공급이 고정되어 있고, 이자율이 절반이 되면 주택가격은 두 배로 되는 것이 이론적으로는 자연스럽다. 그런데 지금의 금리 수준은 IMF 이전 수준의 1/3에도 못 미친다. 회사채유통수익률만 보더라도 외환위기 이전에 연 13~14%이었는데, 지금은 3~4% 수준까지 떨어졌다. 정기예금 금리도 거의 같은 움직임을 보였다. 그렇다면 주택이나 토지

의 이론적 가격은 97년 이전 수준의 3배로 오르는 것이 자연스럽다.

하지만 수요가 늘더라도 공급이 같은 속도로 늘면 가격 걱정은 안해도 된다. 그래서 주택값을 잡기 위한 최선책은 공급을 늘리는 것이다. 급선무는 택지 공급이다. 건축자재는 공급에 큰 무리가 없으므로 택지의 공급이 탄력적이라면 가격상승이 자동적으로 공급을 촉진해서 주택 시장은 곧 안정을 되찾는다.

불행히도 외국의 학자들이 사회주의적 제도라고 부를 정도로 우리나라의 토지 공급은 정부의 심한 규제를 받아 왔다. 수요가 늘어 주택가격이 급상승하는데도 시장에 의해 자동적으로 택지 공급이 늘길 기대할 수는 없다. 따라서 주택공급을 늘리려면 결자해지의 심정으로 정부가 주도권을 갖고 신도시의 공급이나 택지개발의 확대를 도모해야 한다. 재건축도 장려하고 기존 시가지의 재개발을 통한 주거환경 개선도 공급 증가의 중요한 통로이다.

녹지 파괴에 대한 우려가 늘 택지 공급을 막아 왔다. 그러나 우리나라 전국토의 95%가 녹지이다. 택지나 상업용지 등으로 이용하는 땅은 고작 5%에 불과하다. 택지 등 도시적 용도의 토지를 현재의 두 배로 늘린다고 해도 국토의 90%는 여전히 녹지로 남는다. 녹지의 5% 남짓을 파괴해서 택지를 100% 늘릴 수 있다면 충분히 해볼만한 모험이 아니겠는가.

게다가 요즘 지어지는 주택단지들은 대부분 그린을 단지 내에 포함시키려는 노

력이 돋보이고 있다. 택지의 공급이 풍부해지면 그린은 점점 더 우리 일상생활 속으로 들어오게 될 것이다.

주된 수요층을 누구로 할 것인지에 대해서도 수요공급의 법칙에 입각해서 생각해 봐야 한다. 지금 값이 뛰고 있는 지역은 강남 및 강남과 대체관계에 있는 분당 같은 지역들이다. 모두 돈이 있는 사람들이 선호하는 지역이다. 중산층 이하가 주로 사는 강북 지역들은 값이 거의 정체되어 있다. 이런 현상은 신규 공급이 고소득층들을 상대로 한 것이어야 함을 말해준다. 그러나 본래 그런 용도로 계획되었던 판교신도시마저도 점차 누구를 대상으로 하는지 불확실해져가고 있다.

불행히도 우리는 주택가격이 뿔 때마다 공급 확대 대신 투기억제라는 수요억제책을 택해왔고 이번에도 그랬다. 세무조사 같은 방법의 효과는 시장 기능을 죽여서 가격 상승을 잠시 늦추는 것일 뿐이다. 과거의 예를 보더라도 그 방법이 성공한 예는 찾기 힘들다.

보유과세 강화가 합리적 대응인지도 확실치 않다. 그것을 통해 늘어난 지방세수가 해당 지역에 재투자된다는 것을 생각했을 때 보유과세를 높여 주택가격을 낮출 수 있을지 단언하기 어렵다. 물론 보유과세를 높이는 대신 취득세, 등록세, 양도소득세 등 거래과세를 없애거나 줄이는 방안은 과감히 추진할 필요가 있다. 그러나 그것은 투기억제가 아니라 지방재정지출의 수혜자가 세

금도 부담해야 한다는 차원에서 정당화되는 것이다.

재건축 억제 같은 조치는 그나마도 얼마 안 되는 공급 증가 통로를 차단한다. 재건축이 돈벌이가 되는 것은 넓고 비좁은 아파트를 헐어내고 그 자리에 더 넓고 좋은 아파트를 짓기 때문이다. 그 과정에서 일시적으로 주택이 부족해지지만 새 아파트가 지어지면 공급이 늘어 주택가격 안정에 기여한다. 재건축을 앞둔 아파트의 평당 가격이 얼마인지는 중요하지 않다. 재건축이 끝난 후 그 자리에 얼마나 좋고 넓은 아파트가 들어서는지에 관심을 가져야 한다. 소득이 증가할수록 소비자들은 더 넓고 더 살기 좋은 주택을 원한다. 그런 주택이 공급되지 않는다면 그런 조건을 갖춘 기존 주택들의 가격은 더욱 더 높이 뛴 것임을 기억해야 한다.

지금 우리가 필요로 하는 것은 주택 공급을 늘리는 일이다. 그것도 고소득층용 주택을 늘려야 한다. 그래야만 강남 집값이 잡힌다. 지금 이 정부가 추진하는 정책은 공급을 줄이는 것들이다. 과감한 발상의 전환을 기대해 본다. SDI