

이달의 시사 논술 '이달의 시사 논술'은 중학생들이 꼭 알아야 할 이달의 시사이슈를 소개하고, 이슈에 관한 논술문제와 관련교과, 참고자료, 지도법을 소개하는 코너입니다.

정부, '9·13 주택시장 안정대책' 발표... 부동산 시장 안정될까?

잡으려면 도망가는 집값?



정부가 연일 치솟는 서울 집값을 잡기 위해 지난달 13일, '9·13 주택시장 안정 대책'을 내놓으면서 부동산 시장이 크게 긴장하고 있다. 이번에 발표된 부동산 대책은 문재인 정부 들어 8번째로 발표되는 부동산 관련 정책. 문재인 정부 출범 직후인 지난해 6월, 처음으로 부동산 대책을 발표한 정부는 이후 지난해에만 4차례에 걸쳐 부동산 대책을 발표하는데 이어(8, 10, 11, 12월) 올해도 추가적으로 3차례(2, 8, 9월)에 걸쳐 굵직한 부동산 시장 안정 대책을 내놓았다.

정부가 이렇듯 계속해서 부동산 대책을 내놓는 이유는 서울과 수도권의 집값이 연일 하늘 높은 줄 모르고 오르고 있기 때문. 최근 서울 강남권에서는 평당(3.3㎡) 1억원을 넘는 아파트가 등장했고, 강북 주요 지역의 아파트 값도 강남 버금가는 상승세를 보이면서 '자고 일어나면 집값이 오른다'는 말도 등장하는 상황. 실제로 올해 9월 초 서울의 아파트 매매가격은 지난해 5월의 아파트 매매가격에 대비해 10.23%, 수도권 아파트 매매가격은 4.61% 올랐다.

이번에 발표된 '9·13 주택시장 안정 대책'은 조세제도와 금융 대책이 망라된 초강도 부동산 대책으로 평가 받지만 그 실효성에 대해서는 전문가들의 평가가 엇갈린다. 이번 대책의 핵심을 뜯어보며 경제의 수요와 공급의 법칙이 부동산 시장에선 어떻게 발현되는지 살펴보고, 왜 정부가 폭등하는 집값을 잡으려하는지, 이번 대책의 한계점은 무엇인지도 생각해보자.

수요와 공급 균형 맞추기 위해 세금 부과

이번 '9·13 주택시장 안정 대책'은 초고가주택 및 다주택 소유자의 보유세(토지·주택 등을 보유한 사람이 내는 세금)를 강화하고 주택담보대출을 줄이는 것이 핵심이다. 이를 이해하기 위해선 상품 판매자와 구매자의 시장 관계를 나타내는 수요와 공급의 법칙을 상기시킬 필요가 있다. 수요란 경제 주체가 특정 상품을 사고자 하는 의지와 실제로 살 수 있는 구매 능력을 갖춘 욕구를 말하고, 공급은 경제 주체가 상품을 판매하고자 하는 의도를 말한다. 이 개념을 갖고 부동산 시장을 바라보자.

지금 서울 및 수도권의 집값이 오르고 있는 이유는 집을 사고자 하는 사람은 많은데 팔고자

하는 사람은 없기 때문. 즉 수요가 공급보다 높기 때문에 집의 가격이 폭등하는 것이다. 이에 따라 정부는 공급을 높일 수 있는 방안으로 주택을 2채 이상 갖고 있는 다주택자들이 보유세를 많이 내도록 하는 방안을 내놓은 것. 주택을 2채 이상 갖고 있는 사람들에게 많은 세금을 내도록 하고, 집을 담보로 은행 대출을 받아 또 다른 집을 구매하려는 행위를 차단하면 여러 채의 집을 갖고 있는 사람들이 시장에 매물을 내놓게 돼 공급이 일정 부분 정상화 될 수 있다는 판단이다. 정부는 이 밖에 서울 및 수도권에 실수요자들을 위한 양질의 새로운 주택을 대량 공급해 수요와 공급의 균형을 맞춰 집값을 안정시키겠다는 내용도 이번 대책에 포함시켜 발표했다.

시장에 정부가 개입하는 이유는?

자유시장경제 체제 하에서는 수요와 공급의 의해 가격이 결정되는 것이 당연하다. 하지만 정부는 유독 부동산에 한해서는 가격이 폭등 또는 폭락할 경우 부동산 규제 정책을 내놓거나 부동산 부양 정책을 내놓는다. 왜 그럴까?

부동산은 우리의 생활의 기본요소 중 하나인 의식주와 직결되는 문제. 부동산의 가격이 급등하거나 급락할 경우 다양한 사회·경제적 문제를 양산할 수 있기 때문에 정부는 부동산 시장에는 보다 적극적으로 개입하는 것이다. 먼저 부동산 가격이 폭락할 경우에 대해 생각해보자. 일부 고소득층을 제외하고 대부분의 사람들은 집을 구매할 때 은행 대출을 받아 구매하고 대출에 대한 이자를 은행에 납부한다. 이런 상황에서 만약 집값이 급락한다면? 구매한 집을 팔아도 대출금을 갚지 못해 수많은 ‘하우스푸어(집을 보유하고 있지만 무리한 대출로 인하여 이자 부담 때문에 빈곤하게 사는 사람들)’를 양산하고 이는 큰 사회적 문제가 될 수 있다. 실제로 과거 IMF 경제위기나, 글로벌 금융위기 때 이런 사태가 빚어져 정부가 부동산 부양 정책을 내놓은바 있다.

반대로 부동산이 급등하는 상황이 도래하면 우리 사회는 서로 다른 집단이나 계층이 점점 더 차이가 벌어지는 양극화, 불평등이 가속화 될 수 있다. 즉, 계속해서 집값이 오르면 무주택자는 주택을 구매할 수 있는 기회를 점점 잃게 되고, 주택을 보유하고 있던 유주택자, 다주택자들은 점점 더 부를 축적하게 되는 것. 실제로 최근 서울 및 수도권의 부동산 가격이 급등하자 ‘서울에 집 있는 것이 최고 스펙’이라는 말도 나올 정도다.

한 야당 국회의원은 언론 인터뷰를 통해 “의식주의 하나인 집에 지나친 고비용이 형성되면 사회적으로는 양극화를 더 심화시키고 근로자들의 근로의욕을 떨어뜨려 생산성이 저하될 뿐만 아니라 사회 갈등도 증폭된다”면서 “부동산에 많은 자금이 쏠리게 되면 새로운 성장 동력이 절실한 상황에서 자금이 보다 생산적인 분야로 흐를 여지도 막게 된다”고 말했다.

전문가들, “아직 불씨는 남아 있다”

이번에 정부가 내놓은 대책, 실효성은 있을까? 대부분의 전문가들은 “단기적으로는 집값이 꺾일 것”이라고 내다본다. 실제로 정부 발표 이후 폭등하던 시장은 급격하게 얼어붙는 분위기. 한 전문가는 “예상보다 강한 규제책으로 서울 및 수도권에서는 상승세가 둔화될 가능성이 높다”면서 “오르는 집값 때문에 집을 사려고 했던 실수요자들도 대출 규제 때문에 지금 시점에서 선불리 집을 구매하진 않을 것이므로 수요 자체가 줄어들 것”이라고 내다봤다.

하지만 장기적으로 집값이 안정될 것인지에 대해서는 회의적인 시선이 많다. 현재 집값이 폭등하게 된 원인에는 실수요자들의 구매 수요도 무시할 수 없는데, 이번 대책의 초점이 고가 주택 및 다주택 보유자에게만 맞춰져 있기 때문에 장기적으로 실수요가 폭발해버리면 집값이

요동칠 수도 있다는 것. 정부가 서울 시내에 양질의 주택을 체계적으로 공급하지 않는다면 많은 수요를 감당하기 어렵다는 주장이다.

특히 이번 대책으로 또 다른 부작용이 나올 수도 있다는 점에 적지 않은 전문가들이 주목한다. 한 전문가는 “보유세 부담을 늘린다고 해서 고가의 다주택 보유자들이 시장에 매물을 내놓을 가능성은 높지 않다”면서 “특히 전세 및 월세 수요가 많은 인기 지역의 경우 집주인들이 세입자에게 월세 부담을 늘려 늘어난 세금 부담을 전가할 가능성도 있다”고 지적했다.

정치권에서는 “정부가 집값이 폭등하면 대책을 내놓고 또 오르면 또 대책을 내놓는 방식을 반복하고 있는데, 이런 상황이 지속되면 시장은 정책에 대한 내성이 생기기 마련”이라면서 “보다 체계적이고 종합적인 공급 대책을 수립해 집값을 한번에 잡을 수 있는 대책을 제시하지 않으면 집값이 안정을 되찾긴 어려울 것”이라는 지적이 나온다.

▶김재성 기자 kimjs6@donga.com

생각해볼 문제

1. 수요와 공급의 원리를 고려해 물가상승의 원리를 파악해보자.
2. 부동산 가격 상승이 우리 삶에 미치는 영향에 대해 의견을 나눠보자.
3. 정부의 부동산 대책에 대한 자신의 생각을 정리해보고, 대안을 제시해보자.

교과서 찾아보기

사회② 11. 국민경제와 경제성장

참고자료

동아일보, 2018년 9월 14일자, 전문가들 “부동산 시장 일단 숨고르기”...

지도법

중학생들은 직접 부동산을 거래해본 경험이 없을뿐더러 복잡한 경제 개념을 학습하는 것을 어려워해 ‘부동산 관련 정책’을 학습하는 것을 지루해할 수 있습니다. 따라서 본격적인 수업에 앞서 집값 상승이 자신의 삶에 미치는 영향이 무엇인지 의견을 나눠보며 수업에 대한 관심을 불러 모으는 것이 좋습니다.

부동산 관련 정책의 실효성을 짚어보기 위해선 부동산의 수요와 공급, 즉 가격이 형성되는 원리를 이해해야 합니다. 이를 통해 물가상승의 원인을 파악하고, 물가안정을 위해 정부가 어떠한 정책을 펴는지, 정부가 어떻게 시장경제에 개입할 수 있는지 살펴보도록 하는 것이 좋습니다. 또한 보조자료로 집값 상승 그래프와 서울 재건축 및 신축현황 표 등 객관적 자료를 보완하면 학생들이 이번 이슈를 이해하는 데에 도움이 될 것입니다.

▶ 이경은 경기 부곡중앙중 사회 교사