

# 서울 집값, 왜 안 잡힐까

글 서미숙 기자(연합뉴스 산업부 차장)

요즘 어딜 가나 집값이 화두다. 집값이 왜 오르는 것인지, 언제까지 오를 것인지 2~3명만 모이면 난상토론이 벌어진다. 집값 때문에 스트레스를 받고 우울증에 걸릴 지경이다.

필자도 여러 사람이 모이는 곳에 가면 집값 전망을 묻는 질문을 많이 받는다. “지금 집을 사도 되느냐”는 물음과 함께, 언제 터질지 모르는 집값과의 머리싸움. 과거와 많이 닮았다. 2005~2006년 노무현 정부 때와 데자뷔다.

이후 십수 년이 흐른 2018년 가을, 문재인 정부의 집값 전쟁 '2막'이 올랐다. 역대급 규제 정책으로 불린 8·2 부동산 대책이 나온 지 딱 1년 만이다. 정확히는 서울 집값과의 전쟁이다. 이 정부 들어 계속해서 가격이 곤두박질치고 있는 지방은 논외다. 새 정부는 출범과 동시에 투기와 의 전쟁을 선포했다. “살지 않는 집은 좀 파시라”라며 다주택자를 압박했다. 그러나 서슬 퍼런 정부 규제가 무색하게 서울 집값은 오히려 8·2대책 이후 더 매섭게 올랐다. 서울 집값, 대체 왜 안 잡히는 것일까.

## 넘쳐나는 유동성

최근 집값 상승의 가장 근본적인 원인은 시중의 막대한 유동성이다. 한국은행과 금융투자협회에 따르면 현금, 요구불예금, 6개월 미만 정기예금 등 시중 부동산금은 6월 말 기준 1천116조7천억원에 달한다. 1년 전보다도 75조 원가량 늘어난 역대급 수치다.

2008년 글로벌 경제위기 이후 시작된 저금리가 장기화하면서 금융시장을 이탈한 자금들은 부동산으로 대거 흘러들었다. 때마침 글로벌 위기 이후 주택담보대출비율(LTV)·총부채상환비율(DTI) 규제가 완화되면서 주택담보대출 등 가계대출 형태로도 수많은 시중에 돈이 풀려 있다. 이 자금들이 호시탐탐 돈 되는 부동산을 노린다. 10억~15억 원어치 현찰을 들고 강남지역의 '뚝뚝한 한 채'를 사겠다고 찾아오는 사람이 부지기수다.

반면 시중의 유동성을 끌어 담을 수 있는 가장 확실한 수단인 금리는 오랜 기간 1.5%에서 요지부동이다. 최저임



금 인상으로 자영업자들의 폐업이 늘고, 경제성장률은 떨어지는데 통화당국의 금리인상 단행이 쉽지만은 않은 것이다. 시중에 유통되는 돈이 많으니 아무리 센 대책을 내놓는다 한들 방법이 있다. 백약이 무효, 임시방편밖에 안 되는 것이다.

### 수요 억제 정책이 불러온 매물난

최근 서울지역 아파트 단지 내 중개업소에 전화를 해보면 이구동성으로 하는 말이 “매물이 없어요”다. 5천 가구 아파트 단지 내에 팔겠다고 내놓은 매물은 고작 서너 개에 불과하다. 그나마 매수자가 나서면 집주인은 다시 호가를 올리고, 조바심이 난 매수자가 그 집을 계약하면 곧바로 실거래가가 수직 상승한다. 거래는 과거보다 줄어든 상태에서 매물이 없다 보니 한두 건만 팔려도 시세가 오르는 것이다.

매물난의 원인은 복합적이다. 일단 정부의 강력한 수요 규제로 인해 시중에 유통 가능한 매물이 감소했다. 4월부

터 서울을 비롯한 청약조정지역 내 매도 주택의 양도소득세가 증가되면서 다주택자들이 집을 팔기 어렵게 됐다. 매도를 하고 싶어도 세금으로 나가는 돈이 많으니 안 팔고 버티는 것이다. 대신 집 부자들은 부부간, 자녀 간 증여로 절세 방법을 찾고 있다.

임대사업자 등록은 세금폭탄이 두려운 다주택자들에게 숨통을 틔워줬다. 공시가격 6억 이하, 전용면적 85㎡ 이하 중소형 주택을 8년 이상 임대하면 양도소득세 증과는 물론 종합부동산세 합산 과세 배제 혜택까지 받을 수 있다. 임대사업자 등록을 하면 세율이 노출되고 연 5%로 임대료가 제한되며, 임대기간 내 집을 팔기 어려운 제약이 있지만 양도세와 증부세 혜택에는 견줄 바가 못 된다. 국토교통부 집계 결과 올해 상반기 신규로 등록된 민간 임대사업 주택은 전국적으로 17만7천 가구에 이른다. 이중 서울에서 등록된 주택이 37.3%인 6만6천 가구로 전국에서 가장 많다. 최소 6만6천 가구는 당장 시장에 매물로 나오지 못한다는 말이다.

투기과열지구 내 재건축 단지의 조합원 지위양도를 금지한 것도 매물 감소의 원인으로 꼽힌다. 조합설립인가 이후 단지는 5년 거주, 10년 이상 보유 매물이 아니면 거래를 할 수 없다 보니 팔 수 있는 매물이 줄어들었다. 무엇보다 집값이 계속 오르면서 2주택자와 갈아타기 수요자들도 집을 팔기 어렵다고 호소한다.

서울 전역의 집값이 너무 올라 집을 팔고 살 만한 대체재를 찾기 힘들어진 것이다. 집을 잘못 파는 순간 무주택자로 전락할 수 있다는 불안감이 집을 팔고 싶은 사람까지 소극적으로 만든다.

### 불확실성의 해소, 그리고 무책임한 개발 계획

최근 집값 상승 배경에는 불확실성의 해소와 개발계획 발표라는 특수성까지 있다. 지난 4월 양도세 증가가 시행된 이후 서울 집값은 한동안 소강상태를 보였다. 4월 이전에 일부 다주택자들이 집을 팔기도 했지만, 보유세 인상이라는 변수가 남아 있었기 때문이다. 시장 전문가들은 보유세 인상으로 집값이 떨어질 것으로 내다봤고 참여정부



시절 '중부세 폭탄'의 위력을 알고 있는 국민들도 개편안을 기다리며 관망했다.

그러나 지난 6월 재정개혁특별위원회의 발표를 시장으로 투경을 연 보유세 인상안은 참여정부의 수준에 턱없이 못 미쳤다. 참여정부 당시 과도한 중부세가 정권교체의 배경이 됐다고 판단하는 청와대 당국자들은 '중부세 트라우마'를 떠올리며 수위 조절을 했을 것이다.

문제는 부동산 시장에서 관망하고 있던 막대한 유동자금이 보유세 개편안 발표와 동시에 움직이기 시작했다는 점이다. 중부세 증세 타깃이 초고가주택, 3주택 이상 보유자로 한정되면서 보유세 폭탄을 피해 간 매물들이 속속 팔려나가기 시작했다.

이런 가운데 박원순 시장의 여의도·용산 통합개발 발표는 서울 집값 상승세에 기름을 부었다. 용산은 지난 7월 미군기지 이전 호재와 용산공원 개발 등 개발 호재가 넘치는 곳이어서 연초부터 집값 상승세가 계속된 곳이지만 여의도는 달랐다. 그저 재건축 호재로 개별 단지별로 상승, 보합을 반복하던 시장이 박원순 시장이 싱가포르에서 던진 '신도시급 개발' 발언에 폭발했다.

취임 이후 줄곧 개발과는 담을 쌓고 지내온 박원순 시장의 정책 변화는 규제 일변도인 현 정부 규제 정책과 궤를 달리 하며 '엇박자' 논란을 낳았다. 여의도·용산 집값 급등세는 잠잠하던 마포·동작·목동을 넘어 서울 전역으로, 경기도로 들불처럼 번져나갔다. 결국 서울 집값 상승세의 원인 제공자로 몰린 박원순 시장은 휴일 오후 기자회견을 자청해 여의도·용산 개발을 보류하겠다고 밝히며 진화에 나서야 했지만 한 번 불붙은 시장은 쉽게 가라앉지 않고 있다.

### 넘치는 수요, 부족한 공급

서울 집값 상승의 또 다른 원인은 공급 부족에 대한 우려다. 재건축 초과이익환수 시행, 안전진단 강화 등 재건축 규제로 인해 강남 등 요지에 신규 공급이 줄어들 수밖에 없고, 이로 인해 장기적으로 주택이 부족할 것이라는 불안감에 집값이 오른다는 것이다.

정부는 그러나 시장의 공급 부족론에 대해 조목조목 반박해왔다. 최근 그 근거로 든 것이 국토연구원의 분석이다. 국토연구원은 최근 주거실태조사를 바탕으로 서울 신규 주택 수요를 2018~2022년 5년간 연평균 5만5천 가구로 추정했다. 앞으로 5년간 매년 서울에 공급될 신규 주택 수 7만2천 가구보다 적기 때문에 공급이 부족하지 않는 것이다.

그러나 이는 통계에 잡히지 않는 잠재적 투자수요는 계산하지 않은 결과다. 최근 서울 집값 상승은 비단 서울·수도권뿐만 아니라 전국에서 매수세가 몰리고 있어서다. 지방의 주택시장 붕괴로 지방의 여유자금이 모조리 서울로 몰려들면서 서울이 전국구 투기장이 되고 있다.

투기적 수요까지 상시 주택수요로 넣어 공급 정책을 펼 수는 없다. 그러나 최소한 “주택이 부족하지 않을 것”이라는 시그널은 줘야 불안 심리가 사라진다.

결국 정부는 신혼희망타운 공급 확대에 이어 서울과 근교 지역 그린벨트를 해제해 택지를 개발하고, 준주거·상업 지역 등의 용적률을 높여 주택 공급을 확대하겠다고 밝혔다. 서울 집값 상승의 원인은 공급 부족이 아닌 투기수요 때문이라면 정부가 정책 궤도를 수정한 것이다.

### 정책에 대한 불신, “규제하면 오른다”는 학습효과

시장의 집값 불안 심리를 잠재우지 못하는 데에는 ‘강남 불패’라는 시장의 믿음도 한몫하고 있다. 과거 “강남 집값은 반드시 잡겠다”던 노무현 전 대통령의 선전포고에도 불구하고 강남 집값은 급등했다. 이런 학습효과로 참여정부의 8·31대책을 떠올리게 한 이 정부의 8·2대책이 발표됐을 때 “집값이 또 오르겠다”고 보는 사람들이 적지 않았다.

규제보다는 당장 집값이 하락할 것으로 예상되면 매물이 나온다. “지금 집값을 낮출 수 있는 유일한 방법은 외환위기 수준의 경제 위기가 닥치는 것”이라는 말까지 나올 정도다. 집값이 떨어질 것으로 보이면 대출을 끼고 무리하

게 집을 산 사람들부터 앞다퉀 집을 팔려고 내놓을 것이기 때문이다.

그러나 8·2대책 이후에도 서울 집값은 9월 한 달 0.01% 하락했을 뿐 11개월 연속 상승 중이다. 자고나면 5천만원, 1억원씩 오르다 보니 매물을 내놓을 사람이 없고 가격도 고공행진을 한다. 규제가 강할수록 집값은 떨어지지 않는다는 맹신, 최근 매물 잠김 현상과 추격 매수는 이런 기대심리도 크게 한몫한 것이다.

### 예측 가능한 정책으로 시장의 신뢰부터 회복해야

8·2대책의 악발이 다하면서 앞으로 집값을 잡기 위한 정부의 강도 높은 극약처방은 계속될 전망이다. 그러나 “규제를 할수록 집값이 오른다”는 학습효과가 퍼진 주택시장에 수요 규제가 얼마나 장기간 효과를 발휘할지는 미지수다. 시장에선 “아님 말고 식으로 수시로 정책이 바뀌니 뭘 내놔도 못 믿겠다”는 불신이 팽배해있다. 정부로서도 골치가 아플 일이다.

집값 안정을 위한 방법은 시간이 걸리더라도 정부가 일관된 정책으로 시장에 믿음을 주는 길뿐이다. 모든 지역의 집값이 강남 집값과 같아야 한다는 그릇된 시각도 버려야 한다. 비싼 집에 사는 사람은 그만큼 보유세를 무겁게 물려 사회적 책임을 다하도록 하면 될 일이다. 정부가 차라리 택지를 만들거나 규제를 풀어 공급 부족을 해결하는 것이 쉽지, 남의 집값 상승에서 오는 심리적 배 아픔까지 해결해주긴 어렵다.

과도한 투기적 수요가 발생하지 않도록 적절한 수요 규제를 해나가되 서울, 특히 강남에 전국의 여유자금이 몰려들지 않도록 강남 못지않은 인프라를 갖춘 도시를 만들어 수요를 분산해야 한다. 좀 더 학군 좋고, 교통 좋고, 편의 시설이 좋은 곳으로 물리는 당연한 심리를 무작정 때려잡기에는 한계가 있다. 주거 공간의 균형 있는 발전부터 고민하는 것이 정부가 미래를 위해 해야 할 일이다. **[KAPA]**