

칼럼

4·1대책 이후, 경기 회복의 초석 다지려면



박창민
한국주택협회 회장

정부가 '4·1부동산 종합 대책'을 발표한 데 이어 지난 달 9일에는 한국은행이 기준금리 0.25% 포인트의 인하를 단행하였다. 이번 조치에 따라 새 정부의 경기 부양 정책이 탄력을 받을 전망이다.

새 정부의 경제 관련 첫 번째 정책인 '4·1부동산 종합 대책'은 주택시장의 장기 침체가 거시경제 회복을 저해하고 있다는 현실 인식 하에 금융·세제·규제 완화 등 모든 정책 수단을 망라한 종합 대책이다. 뿐만 아니라, 공공부문의 분양 주택 공급 물량 축소 등 공급 과잉 문제를 해소하기 위한 구체적인 방안을 담고 있어 시장 정상화에 대한 기대가 그 어느 때보다 크다. 또한 기준금리 인하로 정부와 한국은행의 정책 공조를 통해 민간의 신뢰와 시너지, 정상적 경제 활동을 이끌어낼 수 있는 기반이 마련되었다는 점에서 4·1대책과 맞물려 그 상승 효과가 기대된다.

이러한 기대는 아직 추세적 전환으로 판단하긴 이르지만, 4·1대책을 기점으로 장기 침체로 한껏 움츠려 있던 부동산시장에 온기가 퍼지면서 주택 수요자들의 상담 문의가 눈에 띄게 늘어나고 있다고 한다. 실제로 아파트 매매가격도 상승세가 이어지고 있다. 지금껏 상황을 주시해 오던 건설사들도 '훈풍'을 기대하며 미뤄 났던 분양에 나서는 등 시장에 작지 않은 변화가 감지되고 있다.

하지만 4·1대책은 그야말로 한시적 임시 대책일 뿐이다. 즉, 부동산시장을 지배하고 있는 주택 가격에 대한 비관적인 전망을 반전시키고 경기 회복 속도가 가시화되

지 않는다면 2011년 말 취득세 감면 조치가 끝나면서 경험했던 지난해 상반기의 '거래 절벽'이 또다시 재현될 수 있다는 것이다.

그러므로 우리가 정말 고민해야 하는 것은 지금이 아니라 4·1대책이 종료되는 내년에도 부동산시장이 정상적으로 작동될 수 있도록 해야 한다는 점이다. 인구 구조의 변화와 시장 환경의 근본적인 변화에 대응할 새로운 틀을 마련함으로써 부동산시장의 체질을 개선시켜야 하는 과제를 안고 있는 것이다.

1가구 다주택 보유에 대한 부정적인 시각에 입각한 다주택자 양도세 중과 등 세제와 규제, 가격 상승과 주택이 절대적으로 부족하던 시절에 수요를 통제하기 위해 만들어진 '주택공급규칙' 등 낡은 틀을 근본적으로 바꿔야 한다. 사실 분양가상한제가 폐지되더라도 분양가 인하 경쟁으로 이어지고 있는 현실에서 당장 주택 매매가 늘고 시장이 활기를 띠 가능성은 크지 않다.

지금부터 정치권이 정부와 공조해야 할 일은 분양가상한제 등 집값 급등기에 박아 놓은 소위 '부동산 대못'들을 신속하게 뽑아 주택시장 활성화에 대한 의지가 확실하다는 시그널을 시장에 보내는 것이다. 그렇게 함으로써 시장의 가장 큰 적(敵)인 기대와 실망이 반복되는 불확실성의 연결고리를 끊고, 단절된 거래 심리를 되살려 자산 가치 하락으로 붕괴된 중산층을 복원하며, 일자리 감소로 고통 받는 서민에게 고용 기회가 창출될 수 있도록 해야 한다. 이것이 곧 경기 회복의 초석이다. CERIK