

에필로그

이제 우리 사회의 주택가격은 천정부지로 뛰어올라 가난한 서민은 내 집 마련의 꿈을 완전히 포기해 버려야 하는 처지에 이르렀습니다. 평생 아끼며 모아봤자 내 집은커녕 웬만한 크기의 전셋집 보증금을 내기조차 벅찬 상황이 되어 버렸습니다. 전월세 집을 전전하며 불안한 삶을 영위해야 하는 무주택 서민들의 아픔은 이루 말할 수 없을 정도로 클 수밖에 없습니다. 누가 이들을 이런 절망적인 상황으로 몰아넣었는지 소리쳐 묻고 싶은 심정입니다. 최근 우리 사회의 심각한 현안문제로 떠오르고 있는 출산율의 급격한 하락도 주택가격 폭등과 긴밀한 관련을 갖는 것이 분명합니다.

이 책을 펴내기 위해 지난날 주택문제에 대해 써온 글을 다시 읽으면서 짙은 아쉬움이 밀려옴을 느꼈습니다. 상황이 이 지경으로까지 치닫게 만든 정치인들에 대한 원망과 더불어, 왜 미리 대비해 이런 비극을 막지 못했는가라는 회한에 가슴이 저려왔습니다. 많은 사람들이 주택가격의 지속적 상승을 거의 불가피한 귀결이라고 생각하는 듯합니다. 땅은 좁은데 인구는 많으니 주택가격이 오르지 않고 배길 수 있느냐는 논리에서 말이지요. 그러나 나는 우리가 힘을 모아 노력했다면 주택가격이 이렇게 하늘 높은 줄 모르고 뛰어 오르는 것을 충분히 막을 수 있었다고 믿습니다.

뒤돌아보면 주택가격을 안정시킬 절호의 기회가 최소한 두 번 있었다는 사실을 알게 됩니다. 그러나 정부의 잘못된 대응으로 인해 오늘의 비극적 상황을 맞고 말았습니다. 그 첫 번째 기회는 이명박 정부가 출범하던 때, 즉 2008년 전후의 시점에서 찾아왔습니다. 노무현 정부를 줄곧 괴롭혀 오던 주택가격 폭등 사태가 갑자기 진정세를 보이기 시작했습니다. 거기에 글로벌 금융위기까지 겹쳐지면서 하락세로 돌아선 주택가격은 좀체 반전의 기미를 보이지 않았습니다. 그때가 주택가격의 지속적 안정세를 굳힐 수 있는 절호의 찬스였습니다.

만약 이명박 정부와 그 뒤를 이은 박근혜 정부가 노무현 정부 시절 짜놓은 부동산 정책의 기본골격을 그대로 유지했다면 어떤 일이 일어났을까요? 주택가격이 오늘날 보는 천문학적 수준으로 뛰어올랐을 리 없을 것이라고 단언코 말할 수 있습니다. 그러나 경기부양에 눈이 어두워진 이명박-박근혜 정부는 주택 투기를 조장하는 정책기조로 바꿈으로써 모처럼 맞은 좋은 기회를 걷어차 버리는 우를 범하고 말았습니다. 그들이 뿌린 주택 투기의 씨앗은 문재인 정부가 들어오면서 알찬 결실을 맺어 오늘의 비극을 맞게 된 것이지요. 그들이 조급함을 버리고 조금 더 장기적 안목에서 부동산정책을 폼다면 얼마나 좋았을까요?

주택가격의 지속적 안정세를 굳힐 두 번째의 좋은 기회는 문재인 정부가 출범한 2017년을 전후한 시기였다고 봅니다. 새로 들어선 정부가 이명박-박근혜 정부가 뿌린 주택 투기의 씨앗이 가진 위험성을 간파하고 이를 무력화하는 작업에 즉각 착수했다면 상황이 지금과 크게 달라졌을 겁니다. 출범하자마자 더 이상 주택 투기를 방임하지 않겠다는 분명한 신호를 보냈다면 임기 내내 그들을 괴롭혔던 주택가격 폭등의 악몽을 사전에 차단할 수 있었다고 믿습니다. 그러나 그들은 어중간한 태도로 일관했고 그 사이에 주택 투기의 불길은 진화가 불가능한 수준으로 크게 번지고 말았습니다.

옛말에 “호미로 막을 것을 가래로 막는다.”는 말이 있지 않습니까? 국회의 압도적 다수석까지 차지해 거칠 것이 없었던 문재인 정부가 왜 출범 초의 아까운 시간을 그대로 낭비하고 말았는지는 아직도 수수께끼로 남아 있습니다. 사태가 급박해지자 뒤늦게 이미 큰볼로 커져버린

투기적 수요를 잡는다고 허둥대니 제대로 된 효과가 나올 수 없었습니다. 게다가 여러분이 잘 아시듯 때마침 전 세계적인 주택가격의 폭등 현상까지 겹쳐져 진화가 더욱 어렵게 되지 않았습니까? 출범하자마자 단호한 조치를 취하지 못한 탓에 급기야 ‘백약이 무효’인 상황을 자초하고 말았던 것입니다.

문재인 정부의 부동산 정책은 사람들의 조롱감이 되어 버렸습니다. 사람들은 부동산 정책의 실패를 문재인 정부의 실정(失政) 중 으뜸으로 꼽는 데 아무 주저함이 없었습니다. 정부의 헛발질이 계속되는 과정에서 프롤로그에서 말한 여러 가지 주택시장 관련 신화가 확대재생산되었습니다. 예컨대 수요의 억제만으로는 문제를 해결할 수 없고 공급을 확대하는 것만이 유일한 해법이라는 주장이 한층 더 힘을 얻었습니다. 또한 다주택 보유자들에 대한 세금 중과로는 주택가격의 상승 행진을 멈출 수 없다는 주장도 진실인 양 받아들여지기 시작했습니다. 뿐만 아니라 부동산 정책에 관한 한 보수적 정부가 더욱 잘했다는 평가를 수긍하는 사람들의 숫자가 크게 늘어났습니다.

나는 그와 같은 신화들이 사실과 동떨어진 허구라는 믿음을 갖고 있지만, 주위에서 나와 같은 믿음을 가진 사람을 찾아보기 어려운 것이 사실입니다. 설사 그런 믿음을 갖고 있다 하더라도 감히 그것을 입 밖에 낼 용기를 갖고 있지 못한 사람들의 수도 상당하리라고 생각합니다. 그와 같은 신화들은 우리 사회의 언론을 장악한 보수세력이 만들어내 온 사회의 각계각층에 널리 유포시킨 믿음의 체계입니다. 그들의 영향력이 너무나 크지라 그들과 다른 생각을 가진 사람이 감히 입을 열어 반대되는 말을 하기가 매우 어려운 형편입니다. 이런 기울어진 여론의 지형이 그 동안의 잘못된 부동산 정책을 가져온 핵심적 원인이었다고 봅니다.

지금은 이와 같은 여론의 골리앗에 맞서 싸울 다윗이 절실하게 필요한 시점입니다. 주택가격의 지속적 안정을 보장할 수 있는 부동산 정책의 기초가 확립되려면 획기적인 발상의 전환이 요구되기 때문입니다. 잘못된 여론에 계속 끌려 다니다가는 주택시장에서 튀어 오른 불씨가 전체 경제를 태워버리는 심각한 위험에 직면하게 될지도 모릅니다. 투기적 수요가 고개를 들 때마다 급등한 주택가격으로 인해 거품이 계속 커지다가 급기야 거품붕괴 사태로 이어지면 우리 경제는 회복불능의 치명상을 입게 될 것이기 때문입니다. 이런 불행한 결과를 막기 위해서는 더 이상의 주택가격 급등을 가져올 위험한 도박을 해서는 안 됩니다.

최근 윤석열 정부가 출범하면서 주택가격의 지속적 안정세를 굳힐 수 있는 또 한 번의 기회를 맞았습니다. 하늘 높은 줄 모르고 뛰어오르던 주택가격이 갑자기 하향세로 전환함에 따라 지속적 안정세를 굳힐 기회가 찾아온 것입니다. 주택가격은 이제 오를 대로 올라 더 이상 오를 여력이 없어 보입니다. 우리 사회의 주택 피라미드는 지금 정점에 이르러 이제는 내려올 일만 남은 것처럼 보이니까요. 역대에도 운 좋은 윤석열 정부는 아무 일 하지 않고서도 주택가격의 안정을 이룩한 정부라는 칭송을 받을 수 있는 행운을 안게 되었습니다.¹⁾

지금의 상황에서 정부가 현 부동산정책의 기본골격을 그대로 유지한다면 주택가격은 하향곡선을 그리며 서서히 떨어질 가능성이 무척 큼니다. 그러나 보수적 정부가 갖고 있는 속성 때문에 이런 방향으로 나아갈 가능성이 그리 커 보이지 않는다는 데 문제가 있습니다. 주택가격의 하락세가 지속되면 곧바로 보수적 정부의 지지기반으로부터 거센 불평이 쏟아져 나올 게 분명합니다. 집을 몇 채씩 가진 부유층의 입장에서 볼 때 주택가격의 하락이 반가울 리 없다는 것은 주지의 사실입니다. 그들은 주택시장의 경착륙을 막아야 한다는 명분을 내걸고 투기적 수요를 억제하는 장치의 철폐를 요구할 것입니다.

1) 최근 대통령이 자신의 정부가 열심히 노력한 결과로 주택가격 안정을 이룩하게 되었다는 자화자찬을 함으로써 여론의 빈축을 산 바가 있습니다.

보수적 정부의 입장에서 볼 때 자신의 지지기반에서 터져 나오는 이런 불평이 부담스럽지 않을 수 없습니다. 뿐만 아니라 정부 자신이 주택가격 하락으로 인한 건설경기의 침체를 결코 반길 리 없습니다. 그렇기 때문에 주택가격이 어느 정도 떨어지면 이명박 정부가 그랬던 것처럼 정책기조를 투기 억제에서 투기 조장으로 바꿀 가능성이 크다고 봅니다. 이명박 정부 때 투기 조장책을 열심히 밀어붙였던 사람들이 현 정부에서 다시 주역을 맡고 있다는 점에서도 그와 같은 정책기조의 변화는 더욱 그럴듯한 시나리오라는 생각이 듭니다.

윤석열 정부가 내건 부동산정책 관련 공약 중 유일하게 주택가격 안정에 도움이 되리라고 예상되는 부분은 전국에 250만 채의 신규 주택을 공급하겠다는 약속 하나뿐입니다. 나머지는 안정에 별 도움이 되지 않거나 오히려 상승을 부추길 가능성이 큰 것들뿐입니다. 현 정부의 인사들은 기회가 있을 때마다 주택가격 안정에 대한 의지가 강하다는 말을 되풀이합니다. 그러나 정부가 출범 이래 보여 온 행동을 보면 주택가격의 상승을 부채질할 가능성이 큰 것들이 많습니다. 그 대표적인 예가 다주택 보유자에 대한 종부세 부담을 크게 줄여주려는 시도입니다. 이와 같은 시도야 말로 주택가격 안정과는 반대되는 방향으로 달려가겠다는 신호가 아닌가요?

지금 우리 사회의 주택시장은 중대한 기로에 서 있습니다. 윤석열 정부가 현명하게 대처하기만 한다면 주택가격이 지속적 안정세를 굳힐 수 있는 좋은 기회를 맞았습니다. 사흘이 멀다 않고 뛰어오르는 집값 때문에 한숨을 짓는 무주택 서민들의 시름도 어느 정도 줄어들 수 있겠지요. 그러나 또 다시 경기부양의 유혹에 빠져 투기 억제장치들을 줄줄이 풀어가는 우를 범한다면 이 좋은 기회를 날려 버리고 말 것입니다. 투기 억제장치가 모두 사라져 버린 상황에서 주택가격 상승이 투기 심리를 자극하고 불타오른 투기 열풍이 주택가격의 추가적 상승을 가져오는 악순환이 다시 시작될 것이 너무나도 뻔합니다.

윤석열 정부의 진심은 아직 그 실체를 드러내지 않고 있습니다. 주택가격의 하락추세가 어느 정도 지속되어야 비로소 그들이 추구하는 부동산정책의 진면목이 드러날 것입니다. 국민의 한 사람으로서 나는 현 정부가 진실로 성공적인 부동산정책을 폈던 정부로 역사에 기록될 수 있기를 간절하게 바랍니다. 이 책에 기록한 역대 정부 부동산정책의 역사에서 무언가 귀중한 교훈을 얻을 수 있으면 좋겠습니다. 역사가 주는 값진 교훈은 성공으로 가는 길로 이끌어주는 좋은 길라잡이가 될 수 있을 테니까요.