

분양가상한제 폐지 두려워하지 말자

누구나 아리송하게 생각하는 우리의 부동산정책은 새로운 대책이 등장할 때마다 당위성과 실효성을 둘러싸고 혼란을 겪어왔다. 현재 화석처럼 남아 있는 대표적 부동산 규제인 분양가 상한제도 예외



두성규

한국건설산업연구원 건설경제연구실장

경제주체가 매긴다는 것이 불가능에 가깝다는 귀한 경험에 따른 것이다. 분양가는 인위적 규제가 아닌 시장의 선택에 맡기는 것이 바람직하다. 2007년 스위스 국제경영개발원(IMD)의 국가 경쟁력 보고서에서도 ‘한국 정

폐지가 분양가 상승을 부추겨 집값 불안을 야기한다는 ‘저주의 꼬리표’는 부동산 시장 안정을 위한 해법 찾기를 더욱 혼란스럽게 만들고 있다.

이런 가운데 지난해에 이어 올해도 전체 주택 분양 물량이 대폭 줄어들 것으로 보여 우려를 자아내고 있다. 금융위기 등 외부 요인의 영향도 있지만, 무엇보다 일정 범위 내로 묶인 분양가로는 민간 건설업체들의 사업성 확보가 힘들다는 것이 가장 큰 원인일 것이다. 특히 이른바 ‘반값 아파트’로 불리는 보금자리주택 공급이 본격화될 경우 경쟁력이 악화되고 있는 민간업체의 입지가 더욱 좁아질 것은 명약관화하다. 주택 가격 안정을 위한 분양가 상한제 시행이 공급 부족을 촉발해 도리어 가격불안만 증폭시키는 애물단지로 전락하고 있는 형국이다.

분양가 상한제는 가장 강력한 시장규제다. 선진국에서는 가격규제가 가져올 부작용을 감안해 극히 예외적인 경우에만 시장에 개입한다. 이는 ‘적정한 가격’을 특정

부의 효율성이 최하위권에 머물고 있는 것은 시장 원리에 맞지 않는 가격규제가 한 몫하고 있다’는 지적이 등장한다.

상한제를 폐지하면 일시적으로 분양가나 주변 집값의 단기적 상승이 초래될 가능성을 완전히 배제할 수는 없다. 거래 심리의 변화나 그간 눌러 있던 분양원가의 반영이 외관상 그와 같이 비칠 수도 있기 때문이다. 하지만 그렇다고 해도 그 결과만 가지고 지금까지와 같이 호들갑을 떨 필요는 없을 것이다. 헝클어지고 뒤틀린 시장의 경제 질서가 제대로 자리 잡기 위한 과정에서 ‘명현(瞑眩) 반응’은 나타나기 마련이다.

가장 힘든 고비를 한 번도 아닌 두 번씩이나 가장 빨리 극복해 내고 있는 우리다. 또한 상한제 아래에서 분양 상황을 고려해 민간업체 스스로 상한에 못 미치는 가격으로 분양에 나선 사례들도 다수 있다. 세계가 더 놀라고 있는 우리의 모습, 이런 자화상을 바람직한 주택정책의 발전을 위한 자신감으로 연결 지을 수는 없는 것일까.