

글 송현부(일본도시경제연구소장·도시경제학박사)



## 내 집 장만은 인생의 영원한 테마인가

집값 등락으로 우리나라만큼 우여곡절과 애환이 많은 나라는 좀처럼 찾아 볼 수가 없다. 집값 하락으로 인하여 하우스푸어(House Poor)가 증가되고 있다고 한다.

하우스푸어는 “집은 보유하고 있지만 가난한 사람”을 말한다. 하우스푸어는 주택가격이 상승할 때 저금리를 바탕으로 과도한 대출로 집을 마련했지만, 금리 인상과 집값 하락으로 인해 큰 손해를 보고 있는 사람들을 일컫는다.

●● 최근 부동산 경기침체 장기화로 인하여 집값 하락이 지속되고 있는 가운데 집을 팔더라도 대출금이나 세입자 전세금을 다 갚지 못하는 이른바 깡통주택이 늘어나고 있다. 이러한 깡통주택의 증가가 심각한 사회, 경제적 문제로 대두되면서 신정부도 해결해야 할 최우선 과제로 삼고 있다.

의식주는 현대 사회에서는 기본적인 필수적인 사항이다. 이 중에서 주택은 생활의 자산가치, 생활의 안식처(공간) 등으로 보아 인생에서 가장 큰 비중을 차지하는 영원한 테마라고도 할 수 있을 것이다.

과연 주택은 은행에서 돈을 빌려서라도 구입을 하여야 하는 것이 유리한 것인가? 아니면 일생을 임대주택에서 계속해서 전세, 월세를 내고 사는 쪽이 유리한 것인가? 쉽게 결론을 낼 수 없는 대단히 어려운 문제라고 본다.

생애를 통하여 금전적인 부담액 만으로 비교했을 경우는 경제가 순조롭게 성장하고 물가 상승으로 인해 인플레이션(Inflation) 경향이 계속된다면 토지, 주택의 가격은 상승될 것이고, 또한 임대주택의 집세도 상승하기 때문에 임대주택에 계속해서 사는 것보다는 내 집을 장만하는 쪽이 유리해지는 확률이 높다.

●● 한편, 장래 경제가 불경기 등으로 인해 물가 등이 하락하는 디플레이션(Deflation) 경향이 계속된다면 토지나 주택의 가치는 상승하지 않고, 집값은 건축 연수에 따라 떨어질 가능성이 높다. 임대주택에 계속해서 산 쪽이 유리해 질 수 있다.

그러나 장래의 경제가 어떻게 변화될 것인지를 예측하기는 어렵다. 단지 임대주택의 매월 집세가 아깝다든가, 무조건 내 집이 유리하다고 계획 없이 주택을 구입하는 것은 생애의 자산 선택에 있어서 현명한 판단은 아닐 것이다.

●● 또한 저금리 시대의 주택대출 저이자와 주택용자 공제를 받을 수 있는 경제 상황이라면 국가경제가 정체된 상태라는 증거이다. 따라서 이러한 경제 상황에서는 임대주택이 유리할지 모르나 반대로 발리의 발상으로 내 집 구입의 절호의 기회라는 것이다.

그러나 20년 후, 30년 후의 경제가 어떻게 변화되어 갈 것인가는 누구도 예측하기가 어렵다. 다시 말하자면, 내 집이 유리한 것인가, 임대주택이 유리한 것인가는 장래의 금전적으로 이익을 창출할 것인가, 아니면 손실을 볼 것인가라는 척도로서 주택 구입선택을 판단하는 것이 일반적인 것이다. 따라서 일생동안 한 번에 가장 비중이 높은 자산 선택의 투자인 만큼 최대한의 신중한 선택이 요구되는 것이다.

●● 과거의 일본에서 내 집을 선호했던 이유는 고도 경제성장기에는 가계에 있어서 내 집이 합리적이었기 때문이다. 그 이유를 들어 보면 첫째, 고도 경제성장기에는 부동산 불패 신화 속에서 부동산 값이 계속적인 상승이 예상되었기 때문이며 담보가치의 상승으로 이것은 자금의 조달마저 가능하였다. 임대주택보다도 빠른 시기에 주택을 구입하는 것이 생애를 통한 최적의 재산(자산)형성의 길이라고 보았다.

둘째로 장기고용과 연공임금의 관행에서 청년기의 급여수준으로부터 보면 과도한 투자여도 연령이 높아질 만큼 소득에 비교한 주택용자의 상환 부담이 크게 경감하는 것이 기대되고 있었다.



그러나 이러한 상황은 부동산거품 붕괴이후 크게 변화되었다. 장래의 경제성장 기대는 거품경제기 직전보다도 더욱 낮은 수준으로 부동산 하락을 초래하였고 주택자산가치는 대폭 감소하였다. 또한 고용의 안정성은 무너지고 임금의 연공 커브도 역제되고 있다.

이러한 가운데에서 과도한 주택투자는 기업의 설비투자 경우와 동일하여 장래 가계에 있어서 큰 부담이 된다. 이것은 부동산에는 상승뿐만 아니라 하락도 있다고 하는 부동산 거품붕괴 후의 경험에 의한 것이다.

이러한 부동산 거품붕괴 후의 경험을 통하여 고용의 유동화가 진행되는 동시에 근무처에 따라 자유롭게 이사할 수도 있는 임대주택의 장점이 많아지고 있다.

향후 경제의 저성장기에 있어서 가계의 정리해고가 높아지고 동시에 주택은 소유보다도 이용이라고 하는 의식도 높아질 것으로 본다. 내 집 마련에 있어서 구입자금에 따라 분양회사의 브랜드, 분양가, 지역 등에 따라 구입방법도 차이가 있다. 또한 경제의 흐름 영향을 강하게 받기도 한다.

주택의 특수한 조건을 제외한 일반적인 주택 선택시는 생활환경, 사회환경, 주택환경 등을 종합적으로 판단하여 내 집 마련이 좋은지, 임대 주택이 좋은 지에 따라 선택하여야 할 것이다. 만약 내 집 마련을 선택한다면 자기자금 비율이 높고, 주택용자금에 구애없이 마련할 수 있는 경우가 되어야 하며 적어도 금리 등락에 구애없이 10년 이내로 상환 할 수 있는 여력이 있어야 할 것이다.

임대주택을 선택한다면 주택에 자산적 가치를 기대하지 않는 것이 좋다. 따라서 부동산 불패신화는 없고 마냥 가격이 상승한다는 기대도 없이 오히려 내 집을 마련하는 자금으로 자금활용과 생활의 여가비용 등으로 사용한다는 개념이라면 임대주택의 선택이 현명할 수도 있다.

●● 내 집을 장만하려는 것은 어느 누구나 인생의 소망이기도 하다. 이러한 인생의 단 한 번이 될 수도 있는 소망이 경제적 흐름, 금리, 분양받는 지역, 면적 등에 의해 미래에 주택가격 상승이라는 전매차익도 누릴 수 있고 노후에는 임대를 주고 적은 공간으로 이사하여 임대료 수입을 올리는 것도 가능하다.

따라서 집값이 미래에도 끝없이 상승되고 가치가 올라간다는 전제와 각오가 있다고 한다면 내 집 마련이 우선 될 것이다. 반대로 그렇지 못한 상황이라면 중장기적인 임대주택도 유리하다고 판단된다. **KAPA**