

통장주택, 반동산(半動産)과 수도권 집값



조덕호(대구대학교 교수)

chodh@daegu.ac.kr

우리는 일반적으로 결혼으로 가구를 구성하고 집을 마련할 때 은행에 사려는 집을 담보로 제공하고 저당제도를 활용하여 자금을 빌린 후 매월 일정한 금액을 상환하게 된다. 계약 기간에 따라 다르기는 하지만 대체로 생활비의 상당 부분이 은행에서 빌린 자금을 상환하는 데 활용되며, 상환이 끝나면 온전히 자기 집이 된다. 특히 서울이나 수도권, 대도시 등 집값이 비싼 곳은 부채를 다 상환하는데 거의 20여 년이 소요되어 그야말로 좋은 시절은 내 집 마련하는데 다 써버린다. 그리고 나면 어느덧 직장에서 퇴직해야 하는 시기가 된다. 특히 최근 들어서는 매우 비싼 집값과 저출산 고령화로 노인세대의 복지문제와 함께 청년들의 주거 문제가 해결되어야만 하는 이중고를 겪고 있어서 이에 대한 대책이 시급히 마련되어야 한다.

최근에 마련된 역저당 제도(주택연금)는 노후대책이 부족한 사람들이 주택을 담보로 연금에 가입하여 고정자산을 유통화하여 활용하는 것이 가능하지만, 주택가격이 9억 이하인 경우에만 활용할 수 있는 제도이다. 주택가격이 높지 않으면 월 지급연금액이 적고, 가격이 9억 이상으로 높으면 제도를 활용할 수 없으니 그야말로 계륜(鷄肋)이다. 따라서 정부가 1가구 1주택에 한하여 소유권 보장 정책을 마련해 주면 주택에 엄청난 자산을 쌓아 둘 필요 없이 저당제도와 역저당 제도(주택연금)를 연계함으로써 자금 여유가 있을 때는 주택에 저축하고 돈이 필요한 경우에는 언제든지 찾아 쓸 수 있도록 하는 것이 통장주택의 기본개념이다. 이처럼 부동산에 묶여 있는 자산을 유통화하여 사용할 수 있도록 하면 주택마련의 고단한 삶에서 상당 부분 벗어날 수 있을 뿐만 아니라 주택자산이 금융자산처럼 활용될 수 있으므로 새로운 부동산 파생시장으로 경제 활성화에도 크게 기여할 수 있을 것이다.

일반적으로 주택은 부동산(不動産)이라 불리지만 엄밀한 의미에서 공급은 부동산이 틀림없지만, 수요는 자금이 어느 곳에서나 물려올 수 있으므로 동산(動産)이다. 따라서 주택은 자산의 이동성 측면에서 ‘반동산(半動産)’이라고 할 수

있다. 따라서 서울, 수도권, 대도시 등의 높은 주택가격은 결국 주택의 실수요에 의해서 좌우되기보다는 자산가치의 상승을 기대하는 데서 비롯된다고 할 수 있는 측면이 강하다.

주택이 투자 가치가 있다고 판단되는 한 도시민들이 가구 분화로 인해 주택 수요가 계속 증가할 것이다. 또한, 농어촌지역 사람들도 교육 및 기타 자산증식 수단으로 계속해서 서울 혹은 수도권으로 몰려들고 있는 것이 현실이다. 최근에는 외국에서조차 서울 및 수도권의 주택을 중요한 투자처로 활용하고 있어서 자산가치의 매력이 존재하는 한 수도권 집값은 계속 상승하거나 상승과 하락의 파도타기로 주택시장의 불안을 증폭시켜서 시민들의 삶을 어렵게 할 것이다. 따라서 주택을 일반 상품의 수요 공급의 논리에서 벗어나 반동산 개념으로 접근하고 수요관리정책과 함께 통장주택으로 전환하는 정책을 마련하면 주택의 대도시 주택가격의 고공행진을 막을 수 있으며, 이 시대의 가장 골칫거리인 수도권 집값 문제를 획기적으로 개선할 수 있을 것이다.