

통계로 보는 부동산 투기와 한국경제

손 낙 구

부동산 투기라는 유령이 50년 넘게 한국을 떠돌고 있다

부동산 투기라는 유령이 50년 넘게 한국을 떠돌고 있다.

이 유령은 대략 10년에 한 번 씩 전 국토를 들쭉거리며 세상을 어지럽히고 있다. 서민들의 내집 마련 꿈을 빼앗아 땅부자들에게 엄청난 불로소득을 안겨주었으며, 일할 맛을 잃은 노동자들을 투쟁에 나서게 했고, 나라경제를 위기에 빠뜨리며 우리사회를 좀먹어온 암세포 같은 존재이다.

대다수 서민들은 이 유령을 내쫓길 간절히 염원해왔고, 특히 부동산 투기가 극심했던 1990년대 초에는 정치권으로 하여금 부동산 투기 유령을 잡기 위한 토지공개념 3법을 도입하게 했다. 곧 이어 불어 닥친 외환위기까지 겹쳐 이제 유령은 이 땅에서 사라지는 듯 했다.

부동산 정책을 경기부양의 수단으로 삼아온 역대정부의 실정을 자양분으로 끈질긴 생명력을 자랑해온 이 유령은, 1990년대 말 토지공개념 관련 3법이 입법절차상의 문제로 위헌 판정을 받고 때마침 외환위기가 걸히면서 다시 활개 치기 시작했다.

지금 이 유령은 서울 강남을 비롯한 수도권과 개발지역 땅값 집값을 치솟게 하며 전 국토를 헤집고 있다. 부동산에 돈이 묶여 내수는 극심하게 침체됐으며, 기업은 땅값이 싼 해외로 나가고 서민들은 꿈을 잃고 있으며, 지역간 불균형 발전, 땅을 가진 자와 못가진 자간의 갈등 등 사회전체는 극심한 양극화로 치닫고 있다.

국제결제은행에 따르면 1960년 이후 일어난 34개국의 금융위기 가운데 80% 정도가 부동산 등 자산가격 상승을 배경으로 한 과도한 은행대출 확대가 1년 정도 이어진 후에 발생했다. 부동산 문제는 단지 서민의 주거환경을 악화시킬 뿐 아니고 한국경제를 언제든 다시 위기로 빠뜨릴 수 있는 것이다.

하루빨리 부동산 문제에 대한 대책을 마련해 수십 년 째 한국을 떠돌고 있는 부동산 투기 유령을 쫓아내야 하는 이유가 바로 여기에 있다.

<차 례>

- 표목차
- 그림목차

I. 부동산 투기와 빈부격차

1. 얼마나 올랐나 ... '불패신화'가 된 부동산 -----	2
2. 얼마나 비싼가 ... 땅값 2~3000조, 아파트값 1000조 -----	10
3. 부동산 소유 빈부격차 -----	18
4. 불로소득과 부동산세제 -----	26
5. 부동산 투기와 빈부격차 -----	36

II. 부동산 투기와 한국경제

1. 부동산 투기와 서민주거 -----	44
2. 부동산 투기와 내수경제 -----	53
3. 부동산 투기와 산업공동화 -----	62
4. 부동산 투기와 산업구조 -----	68
5. 부동산 투기와 노동쟁의 -----	79
● 참고문헌 -----	84

● 표 목차

- <표 1-1> 해방 이후 전국 부동산값 폭등주기 / 2
- <표 1-2> 1974~2004년간 부동산 가격지수(1974=100) / 3
- <표 1-3> 1963~2004년 주요도시 땅값지수(1963=100) / 4
- <표 1-4> 제4차 부동산 투기 과동기 집값·땅값·물가 변동률(%) / 6
- <표 1-5> 제4차 부동산 투기 과동기 집값·땅값·물가지수(1999=100) / 6
- <표 1-6> 최근 5년간 아파트와 주식 시가총액 변화 추이 / 7
- <표 1-7> 서울지역 평당 아파트 매매가격 상승추세 / 7
- <표 1-8> 2000~2003.9 투자 자산별 수익률 비교 / 8
- <표 1-9> 주요 개발지역 땅값 상승률(2004) / 9
- <표 1-10> 최근 2-3년 사업유형별 개발 면적 / 9
- <표 1-11> 2000~2005 공시지가 총액 추이 / 10
- <표 1-12> GDP 대비 땅값총액 비율 추이 / 11
- <표 1-13> 각국의 토지가치 비교 1 / 11
- <표 1-14> 각국의 토지가치 비교 2 / 12
- <표 1-15> 아파트값과 주식·예산·기업매출액 비교(2005년 4월 현재) / 13
- <표 1-16> 강남권 아파트값과 10대기업 주식값 비교 / 13
- <표 1-17> 한국과 다른 나라 대도시 주택가격 수준 비교(2003) / 14
- <표 1-18> 시도별 공시지가·아파트 시가총액 분포 / 15
- <표 1-19> 공시지가 기준 서울 각 구별 땅값 비교 / 16
- <표 1-20> 도곡동 타워팰리스와 비교한 아파트시가총액 / 17
- <표 1-21> 국공유지·사유지 구성비 변화 추이 / 18
- <표 1-22> 토지소유 현황 비교 1 / 19
- <표 1-23> 6대도시 토지소유율과 주택보급을 비교 / 20
- <표 1-24> 토지소유 현황 비교 2(1993년 기준) / 20
- <표 1-25> 사유지 중 법인과 개인의 토지소유 구성비 / 20
- <표 1-26> 1998~2005.3 외국인 땅 소유 현황 / 22
- <표 1-27> 집있는 세대와 집없는 세대 (2002년 말 기준) / 23
- <표 1-28> 집있는 세대의 집 보유 현황 (2002년 말 기준) / 23
- <표 1-29> 가장 비싼집 30채(2005) / 25
- <표 1-30> 국내총생산액과 지가총액 : 1980~2001년 / 26
- <표 1-31> 토지자산의 자본이득 추정 / 27
- <표 1-32> 최근 5년간 아파트 가격폭등에 따른 전국 아파트 자본이득 규모 / 27

- <표 1-33> 토지관련 과세 및 부담금 환수실적, 1980~2001년 / 29
- <표 1-34> 보유단계별 부동산 관련 세금 현황(2005) / 30
- <표 1-35> 공시지가 현실화율 추이 / 30
- <표 1-36> 토지과표 현실화율(적용율) 추이(전국평균) / 30
- <표 1-37> 건물과표 현실화율 추이 / 30
- <표 1-38> 건물과표 기준가액의 실건축단가 반영률 / 31
- <표 1-39> 연도별 보유세 실효세율 추이 / 31
- <표 1-40> 부동산 거래세와 보유세 세수비중 국제비교 / 32
- <표 1-41> 토지보유 과세의 국제비교 / 33
- <표 1-42> 계층별 자본이득 수혜자 추이, 1985~1988 / 34
- <표 1-43> 최근 5년간 아파트값 폭등에 따른 자본이득 배분 추정(전국) / 34
- <표 1-44> 가격폭등에 따른 최근 3년간 강남권아파트 자본이득 규모 / 34
- <표 1-45> 최근 3년간 아파트값 폭등에 따른 자본이득 배분 추정(강남·서초·송파구) / 35
- <표 1-46> 1년간 발생한 자본이득 비교 / 35
- <표 1-47> 1982~2005 소득격차 추이(도시노동자가구 기준) / 37
- <표 1-48> 2003~2005 소득격차 추이(전국가구 추이) / 38
- <표 1-49> 빈부격차 국제비교(가처분소득 기준) / 39
- <표 1-50> 소득과 자산의 불평등 지수, 1988 / 40
- <표 1-51> 자산분배의 불평등(지니계수), 1993-1998 / 41
- <표 1-52> 주거불평등도의 지니계수 변동, 1993 → 2003 / 41
- <표 1-53> 최근 5년간 상속재산 중 부동산 비율 / 42

- <표 2-1> 최근 주택 보급률 현황 / 44
- <표 2-2> 1975~2000 우리나라 주택보급률과 자기집보유율의 흐름 / 44
- <표 2-3> 가처분 소득 대비 주택가격 국제비교 / 45
- <표 2-4> 결혼 후 내집마련에 걸리는 기간 / 46
- <표 2-5> ‘내힘으로’ 내집마련 기간 1 … 고졸자 24년, 대졸자 15년 4개월 / 47
- <표 2-6> ‘내힘으로’ 내집마련 기간 2 … 전문가 13년, 단순노무직 27년, 사무직 22년 / 47
- <표 2-7> 연간소득 대비 연간임대료 비율(RIR) / 47
- <표 2-8> 주요선진국의 공공임대주택 비율 / 48
- <표 2-9> 우리나라 공공임대주택 현황(2004년 말 현재) / 48
- <표 2-10> 각국 임대료 보조가구 비율 / 49
- <표 2-11> 최근 20년간 전세가격 동향 1985 - 2004 : 집값 보다 더 많이 오른 전세가격 / 49
- <표 2-12> 아파트·단독·연립주택의 전세가격 동향 1985 - 2004 / 49

- <표 2-13> 셋방살이 가구의 거주기간 (2000년 기준) / 50
- <표 2-14> 최근 5년간 인구이동 추이 / 50
- <표 2-15> 2004년 최저주거기준 / 51
- <표 2-16> 최저주거기준 미달가구 현황 / 51
- <표 2-17> 수출·내수의 양극화(%) - 국민계정 지출항목별 증감률 / 53
- <표 2-18> 제4차 부동산투기 주요지표(2001년 2분기~2003년 3분기) / 54
- <표 2-19> 소득순위별 부채상환 비율 / 55
- <표 2-20> 저축을 하거나 빚을 지는 주된 이유(2003년) / 55
- <표 2-21> 결혼비용 구성내역(2003) / 56
- <표 2-22> 출생아수와 유아수 추이 / 57
- <표 2-23> 연령별 소득대비 주거비 부담 비중 / 57
- <표 2-24> 소득계층별 소득대비 주거비 부담 비중 / 57
- <표 2-25> 최근 5년간 국내 조제분유 판매량 / 58
- <표 2-26> 최근 5년간 유아·아동·청소년복 시장 추이 / 58
- <표 2-27> 가주주의 연령별 저축률 추이 / 59
- <표 2-28> 35살부터 직장퇴출 시작 - 남성노동자가 직장에서 살아남는 비율 / 60
- <표 2-29> 40대중반 넘으면 임금 줄어 - 연령별 임금수준(2003) / 60
- <표 2-30> 연령대별 토지·건물 소유현황(2004년 말 기준) / 60
- <표 2-31> 산업공동화 추이 / 62
- <표 2-32> 한·중 국가공단 주요 인프라 환경 비교 / 63
- <표 2-33> 공장용지 분양가 국제비교 / 64
- <표 2-34> 공장분양가 국제비교 2 / 64
- <표 2-35> 공단용지가 비교 3 / 64
- <표 2-36> 각국 주요도시 사무실 임대료와 주택가격 지수 / 66
- <표 2-37> 국가 물류비의 GDP 대비 비율 / 65
- <표 2-38> 물류비용 국제비교(1996) / 66
- <표 2-39> 도로건설비 중 토지보상비(국도·지방도로 포함 전국평균) / 66
- <표 2-40> 고속도로 건설비 중 토지보상비 / 67
- <표 2-41> 고속도로 노선별 1km당 건설비 / 67
- <표 2-42> 국민경제 중 건설업 비중 국제비교 / 68
- <표 2-43> 건설업 실질성장률 동향 국제비교 / 69
- <표 2-44> 우리나라의 건설투자와 설비투자의 비중 추이 / 69
- <표 2-45> 1996~2000년 건설투자 비중 상위 20개국 / 69
- <표 2-46> 외환위기 이후 건설업 동향 / 70

- <표 2-47> 재벌 대기업 부동산 보유현황(2004년 1/4분기 기준) / 72
- <표 2-48> 2001년말 현재 한·미·일의 자산운용비중 추이 / 73
- <표 2-49> 일반은행의 담보별 대출금 비중 추이 / 74
- <표 2-50> 일반은행의 가계·기업대출 동향 / 75
- <표 2-51> 중소기업 대출비중 동향 / 75
- <표 2-52> 가계대출의 용도별 구성비 추이(신규취급액 기준) / 76
- <표 2-53> 주택구입용 자금대출의 주택소유별 구성비 추이 1990 - 2004 / 75
- <표 2-54> 지역별 주택구입용 가계대출 비중 추이 / 77
- <표 2-55> 노동자 가구 주거비·교육비 부담 추이 / 79
- <표 2-56> 한국과 일본 노동자 가구의 주거비·교육비 비교 / 79
- <표 2-57> 연령별 소득대비 주거비+교육비 부담 비교 / 80
- <표 2-58> 제2차 부동산 투기와 노동쟁의 / 81
- <표 2-59> 제3차 부동산투기와 노동쟁의 / 82
- <표 2-60> 제4차 부동산투기와 노동쟁의 / 82

● 그림 목차

- <그림 1> 최근 30년간 땅값 동향 / 3
- <그림 2> 1963~2004년 땅값과 물가 몇 배로 올랐나 / 4
- <그림 3> 개발지역 땅값 폭등 현황 / 8
- <그림 4> 수도권과 비수도권 땅값 아파트값 비교 / 16
- <그림 5> 시가 11억원이상 아파트 분포도(2004.10 현재) / 17
- <그림 6> 집있는 사람, 집없는 사람 / 23
- <그림 7> 집은 누가 다 갖고 있을까 / 24
- <그림 8> 소득격차 추이(도시노동자가구 기준) / 38
- <그림 9> 2003~2005 소득격차 추이(전국가구 기준) / 39
- <그림 10> 몇 살 돼야 내집마련할 수 있나 / 47
- <그림 11> 결혼 줄고 늦어진다 ... 혼인건수 및 조혼인율 추이 / 56
- <그림 12> 55세 이상 가구주의 저축률과 소비지출 추이 / 59
- <그림 13> 토지보상액 얼마나 늘었나 / 67
- <그림 14> 집있는 사람이 갖다 쓴 주택구입자금 / 76
- <그림 15> 지역별 주택구입자금 비중과 집값지수 / 77
- <그림 16> 제2~3차 부동산 투기의 여파 / 80

I. 부동산 투기와 빈부격차

자본주의 경제에서 땅을 비롯한 부동산은 세 가지 얼굴을 하고 있다. 첫째, 주거생활의 터전이자 공간이란 얼굴이다. 둘째, 기업의 생산활동에 필요불가결한 생산요소라는 얼굴이다. 셋째, 자산가치의 보존과 수단이란 투기의 얼굴이다. (김태동·이근식, 1989)

그러나 한국의 부동산은 투기와 맞물려 주거와 생산의 공간이란 기능을 제대로 못하게 된지 오래이고, 부동산 문제는 정치사회 문제인 것은 물론 한국경제의 정상적 발전에 큰 걸림돌로 작용하고 있다. 결국 부동산 문제의 핵심은 투기의 문제이다.

한국사회에서 부동산 문제는 구체적으로 첫째, 땅값 집값이 세계에서 유례를 찾기 어렵게 빠르고 높게 폭등한다 둘째, 그 결과 서민생활이나 국가경제가 감당하기 힘들 정도로 너무나 비싸다 셋째, 부동산을 일부 부유층이 독차지해 부동산값이 폭등해 버는 엄청난 이익을 다 빨아들여 빈부격차의 주범이 되고 있다는 세 가지로 요약된다.

이 글에서는 먼저 한국 부동산 문제의 현황을 이 세 가지를 중심으로 살펴보려 한다.

1. 얼마나 올랐나 ... ‘불패 신화’가 된 부동산

먼저 부동산 가격은 얼마나 폭등해온 것일까. 해방 직후 부동산이 대부분인 귀속재산을 실질 시가의 10% 수준의 헐값에 불하하면서 시작된 한국 부동산 파동의 역사는 <표 1-1>에서 보듯이 1960년대부터 10년 안팎 주기로 모두 네 차례에 걸쳐 극심한 투기로 가격이 폭등하는 양상을 띄어온 것으로 종합된다. 부동산 가격은 토지공개념 도입 직후인 1990년대 초와 1998년 외환위기 직후 조금 떨어진 것은 빼고는 계속 올랐다.

<표 1-1> 해방 이후 전국 부동산값 폭등주기

구 분	제1차 폭등기	제2차 폭등기	제3차 폭등기	제4차 폭등기
기 간	1965 ~ 1971	1975 ~ 1979	1988 ~ 1990	2001 ~
정 점	1969	1978	1989	2002
부동산값 변동률 (연평균, %)	주요도시 땅값 50%↑	전국땅값 30.6↑ 전국집값 32.8↑	전국땅값 26.7↑ 전국집값 16.3↑	현재 진행중

자료 : 건교부, 지가동향, 각 연도. 국민은행, 전국주택가격동향, 각년도 종합.

그 결과 부동산 가격은 계속 오르기만 하고, 부동산 투자를 근절하려는 정부의 어떠한 정책도 소용없으며, 앞으로도 계속 오를 것이기 때문에 부동산에 투자해야 돈을 번다는 ‘부동산불패신화’가 자리 잡게 됐다.

① 전국땅값 30년 만에 19배로

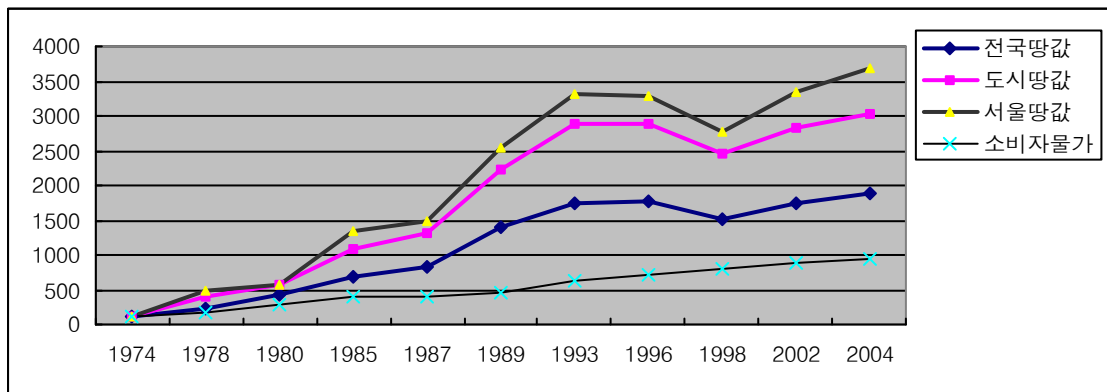
정부가 체계를 갖춰 전국 수준의 땅값을 조사하기 시작한 것은 국토이용관리법 제28조에 따라 건설교통부가 1975년부터 작성한 전국 지가변동률 통계부터이다. 이 통계를 종합하면 전국의 땅값은 1974~2004년까지 30년 만에 19배로, 대도시 땅값은 30배 서울 땅값은 37배로 뛰어 올랐다. 같은 기간 동안 소비자 물가는 10배로 오르는 데 그쳤다.

<표 1-2> 1974~2004년간 부동산 가격지수(1974=100)

	1974	1978	1980	1985	1987	1989	1993	1996	1998	2002	2004	총증가율
땅 값	100.0	214.7	416.6	677.6	833.8	1402.6	1744.2	1760.3	1525.7	1745.9	1875.5	19배
6대도시땅값	100.0	387.4	552.9	1079.7	1308.6	2235.5	2884.6	2894.5	2451.3	2821.7	3018.0	30배
서울땅값	100.0	474.0	572.0	1353.5	1491.9	2551.3	3301.2	3292.9	2765.8	3351.1	3671.7	37배
집 값	100.0	184.7	378.8	541.7	564.9	732.2	813.2	823.0	735.4	977.6	1011.6	10배
소비자물가	100.0	181.7	276.6	389.8	412.7	467.5	617.8	719.8	807.9	890.7	956.1	10배

자료 : 건설교통부, 국민은행, 통계청.

<그림 1> 최근 30년간 땅값 동향



자료 : 건설교통부, 국민은행, 통계청

② 대도시 땅값 40여년 만에 780배, 서울땅값 954배로

정부가 1975년 전국수준 땅값 통계를 내기 전인 1964년부터 서울을 비롯한 12개 주요도시 땅값 변동을 조사해온 통계자료가 남아있다. 이 통계를 종합하면, 1963~1974년 서울과 전국 12대 도시 땅값은 각각 26배가 폭등했다.

여기에 <표 1-2>를 연결하면 1963~2004년까지 주요도시 땅값은 무려 780배, 서울 땅값은 954배로 뛰어올랐다. 이 기간 동안 소비자 물가가 38배로 오른 것을 감안하면 대도시 땅값 상승률은 매우 높았다.

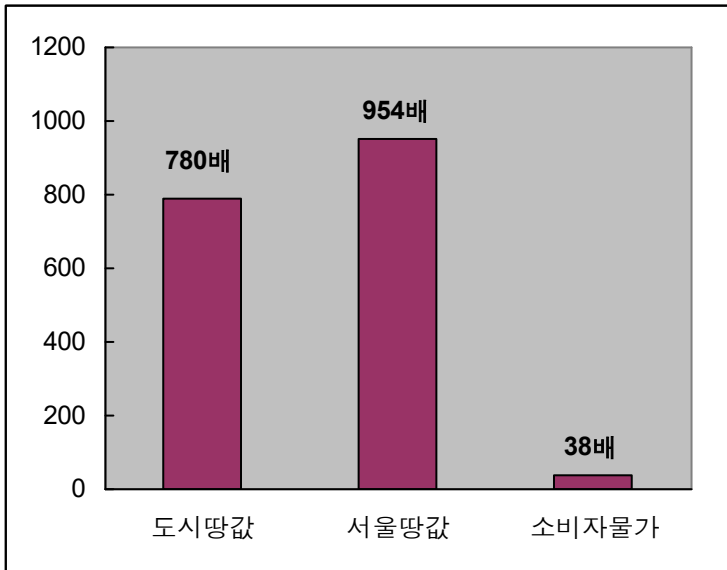
<표 1-3> 1963~2004년 주요도시 땅값지수(1963=100)

	1963	1964	1965	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	증가율	...	2004
주요도시	100	151	203	412	612	1,160	1,233	1,912	2,056	2,176	2,582	26배	...	780배
서울	100	168	225	495	755	1,390	1,445	1,860	1,966	1,997	2,610	26배	...	954배
전 도시 소비자물가	100	127.9	145.3	179.0	198.5	223.3	259.3	294.3	328.7	338.9	421.3	4배	...	38배

주 : 1) 이 자료는 1963~1968년은 대한금융단, 『전국토지시가지조사표』, 1969~1974년은 한국감정원, 『토지시가지조사표』를 기준으로 지수화한 것으로, 1966년에는 시가지조사가 되지 않아 빠져있음.
 2) 주요도시는 서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 인천, 춘천, 전주, 수원, 청주, 마산, 제주 등 12개 도시임.

자료 : 한국감정원, 『전국주요도시지가지수표』(1963~1974), 1974.

<그림 2> 1963~2004년 땅값과 물가 몇 배로 올랐나



자료 : 한국감정원, 건설교통부, 통계청

‘승천’한 서울땅값 ... “반세기만에 4만 배 폭등”

1960년대 이전까지 시대를 올려 땅값 변동을 추정하기는 쉽지 않다. 정부기관이나 전문기관의 통계가 없기 때문인데, 1960년대 이전으로 올라가 서울땅값 동향을 따져본 연구로는 이정우의 논문이 있다. 이정우의 연구는 황명찬(1989)의 연구에 실린 아래 표를 바탕으로 1964~1991년까지의 대도시 지가변동률을 연결해 계산한 것이다.

이정우는 2003년 발표한 논문 ‘한국의 토지문제 : 진단과 처방’에서 “서울의 땅값은 1953년~1991년 기간에 무려 39,920배로 상승하였다. 반세기 동안 4만배 인상, 이것이 한국의 땅

값 인플레이의 실상”이라고 밝혔다. 서울 땅값은 하늘 높은 줄 모르고 구름 위로 치솟다 치솟다 결국 ‘승천’한 것인가.

□ 1953~1966년 서울땅값지수

		1953	1959	1960	1966	총증가율
땅값지수	서울 전지역	100	1,586	2,534	9,088	91배
	서울 상업지	100	1,575	3,807	13,761	138배
	서울 주거지	100	2,303	2,620	10,458	105배
	서울 공업지	100	881	1,174	3,047	30배
물가지수		100	381	414	984	10배

자료 : A.M. Woolfruff(ed.), *Land for the Cities of Asia* (Hartford : University of Hartford, 1971), p. 184. (황명찬, 1989, p.113에서 재인용)

④ 제4차 부동산 파동 ‘강남불패’ ‘개발불패’

외환위기가 끝나자마자 조짐을 보이기 시작해 2002년 최정점에 달했던 제4차 부동산 가격 폭등기는 정부가 2003년 10.29대책을 발표하자 잠시 주춤하는 듯 했으나 2005년 현재까지 ‘진행형’이다.

건설교통부가 2005년 1월 1일 현재 기준으로 조사한 개별공시지가에 따르면 조사대상 땅 가운데 88.67%가 땅값이 올랐고, 내린 곳은 4.56%에 불과했다. 여기에는 정부가 공시지가 현실화 비율을 91% 수준으로 올린 탓도 있지만, 더 근본적으로는 2001년부터 본격화된 제4차 부동산 파동으로 부동산 가격 오름세가 2005년까지 이어지고 있기 때문이다.

집값도 마찬가지이다. 2005년 들어 전국의 주택매매가격 종합지수는 2003년 9월 = 100을 기준으로 0.6% 올라 3개월째 오름세를 이어갔고, 전국 139개 시·군·구 가운데 67%인 98곳이 집값이 올랐고 떨어진 곳은 21곳에 불과했다.

제4차 부동산투기 파동기의 특징은 다음과 같다.

첫째, 땅값 보다는 집값 특히 아파트값이 폭등하면서 부동산 가격 폭등을 주도하고 있다.

둘째, 서울지역의 가격 폭등이 두드러지고 그 중에서도 강남·서초·송파구의 강남권 부동산 가격이 가격 폭등을 주도해 ‘부동산 불패’에 이어 ‘강남불패’ 신화가 생겨나고 있다.

셋째, 그 결과 부동산 가격 상승을 둘러싼 수도권과 지방간 불균형이 심해지고 서울 안에서도 강남과 강북의 격차가 더 벌어지고 있다.

넷째, 전체적으로 강남을 중심으로 한 서울 아파트값 폭등이 주도하는 가운데 충청권과 경기도 일부 등 개발지역의 땅값이 도드라지게 오르고 있다.

1999년부터 2000년까지의 집값상승은 외환위기 때 집값 하락분을 만회하는 정도에 머물렀으나 2001년부터 전체 주택값이 9.9%, 16.4%, 5.7% 등 연속 3년 동안 높은 상승률을 기록했으며, 2003년 정부의 10.29 조치 후 잠시 수그러드는 듯 하다가 2005년 2월부터 다시 뛰고 있다.

1999년 12월을 100으로 했을 때 2005년 4월까지 소비자 물가는 20% 올랐지만 집값은 1.5배인 34.4% 올랐다. 특히 주택중에서도 아파트, 지역으로는 서울지역이 크게 올라 서울아파트값은 물가상승률의 4배가 넘는 81.6%가 올랐고, 강남아파트는 무려 5배가 넘는 103.2%가 치솟았다.

2002년의 경우 전국 땅값은 9.0% 올랐지만 서울은 두 배 가까운 15.8%가 올랐으며, 2001년 전국의 집값은 9.9%, 2002년엔 16.4% 올랐는데 서울은 각각 12.9%, 22.5%로 훨씬 많이 뛰었다. 2000년과 2001년에 강남 아파트는 그 보다 훨씬 높은 22.0%와 35.2%가 올랐다.

<표 1-4> 제4차 부동산 투기 과동기 집값·땅값·물가 변동률(%)

구 분			1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005.4					
									1월	2월	3월	4월	누계	
집값	매매가	전체주택	전국	3.4	0.4	9.9	16.4	5.7	-2.1	-0.3	0.3	0.4	0.6	1.0
			서울	5.6	3.1	12.9	22.5	6.9	-1.4	-0.3	0.6	0.3	0.7	1.4
			강남	9.1	4.4	17.5	27.4	10.5	-1.6	-0.3	1.0	0.4	1.2	2.4
	아파트	전국	8.5	1.4	14.5	22.8	9.6	-0.6	-0.3	0.5	0.6	0.8	1.6	
		서울	12.5	4.2	19.3	30.8	10.2	-1.0	-0.3	1.0	0.5	1.2	2.4	
		강남	15.3	5.0	22.0	35.2	14.3	-1.3	-0.3	1.7	0.7	1.9	4.0	
	전세가	전체주택	전국	16.8	11.1	16.4	10.1	-1.4	-5.0	-0.5	0.2	0.4	0.4	0.5
			서울	22.2	13.8	18.7	10.8	-3.9	-7.2	-0.7	0.1	0.1	0.0	-0.5
			전국	26.7	12.2	20.2	12.2	-0.4	-2.7	-0.4	0.4	0.7	0.6	-2.7
아파트	서울	32.5	12.1	23.4	11.4	-3.2	-4.4	-0.6	0.2	0.3	0.4	0.2		
	전국	2.9	0.7	1.3	9.0	3.4	3.9	0.2	0.2	0.4	0.5	1.3		
땅값	서울	2.7	0.1	1.9	15.8	5.2	4.1	0.2	0.1	0.4	0.7	1.5		
	전국	0.8	2.3	4.1	2.7	3.6	3.6	3.1	3.3	3.1	3.1	2.2		

주 : 강남은 서울지역 중 한강이남 전체를 가리킴.

자료 : 국민은행, 건설교통부, 통계청, 한국은행

<표 1-5> 제4차 부동산 투기 과동기 집값·땅값·물가지수(1999=100)

구 분			1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005.4
집값	매매가	전국	100	100.4	110.3	128.5	135.8	133.0	134.4
		서울	100	103.1	116.4	142.5	152.4	150.2	152.3
		강남	100	104.4	122.7	156.4	172.9	170.2	174.2
	아파트	전국	100	101.4	116.1	142.6	156.2	155.3	157.9

	전 세 가	전 체	서 울	100	104.2	124.3	162.6	179.1	177.3	181.6	
			강 남	100	105.0	128.1	173.2	198.0	195.3	203.2	
		아 파 트	전 국	전 국	100	111.1	129.4	142.5	140.5	133.5	134.2
				서 울	100	113.8	135.0	149.6	143.8	133.4	132.7
			전 국	전 국	100	112.2	134.6	151.0	150.5	146.3	148.2
				서 울	100	112.1	138.3	154.1	149.1	142.6	142.9
땅 값		전 국	100	100.7	102.0	111.2	115.0	119.5	121.1		
		서 울	100	100.1	102.0	118.1	124.2	129.3	131.2		
소비자물가		전 국	100	102.3	106.5	109.4	113.3	117.4	120.0		

주 : 강남은 서울지역 중 한강이남 전체를 가리킴.
 자료 : 국민은행, 건설교통부, 통계청, 한국은행

제4차 부동산 투기 파동에서 ‘태풍의 눈’이 되고 있는 강남아파트 가격 폭등은 부동산 정보업체의 조사결과에서도 잘 드러나고 있다.

5년 전인 2000년 1월 전국의 아파트 시가총액과 증권거래소에 상장된 682개사의 전체 주식 시가총액은 각각 334조와 322조로, 12조 차이의 비슷한 수준이었다. 그러나 제4차 부동산 파동으로 아파트 가격이 폭등한 뒤인 2005년 4월에는 각각 1000조와 436조로 아파트 시가총액이 주식 시가총액의 2.3배에 달했으며, 그 차이는 무려 564조에 이르렀다.

<표 1-6> 최근 5년간 아파트와 주식 시가총액 변화 추이

조사시점	2000년 1월	2005년 4월
주 식	322조 4001억	436조 2298억
아 파 트	334조 9466억	1000조 6358억

자료 : 부동산뱅크

2000년 이후 3년 10개월간 서울지역 아파트값은 1990년 이후 10년간 오른 것보다 더 많이 올랐다. 2000년 1월 24일 평당 650만원~2003년 11월17일 평당 1천166만원으로 3년 10개월 동안 79.4%가 올랐다. 1990년 1월31일 평당 395만원~1999년 12월 27일 평당 640만원까지 약 10년간 가격 상승률 62.0% 보다 1.27배나 높았다. 특히 강남아파트 가격은 3년 10개월 동안 두 배로 뛰어올랐다.

<표 1-7> 서울지역 평당 아파트 매매가격 상승추세

지역		200.1~2003.11	1990.1 ~ 1999.12
서 울	가격상승폭	650 → 1166만원	395 → 640만원
	상 승 륜	79.4%	62.0%
강남구	가격상승폭	1009 → 2338만원	449 → 980만원
	상 승 륜	131.7%	118.3%

송파구	가격상승폭	836 → 2026만원	440 → 874만원
	상 승 륜	126.1%	98.4%
용산구	가격상승폭	860 → 1321만원	575 → 867만원
	상 승 륜	53.5%	50.7%(* 90년 당시 최고가격)

자료 : 부동산뱅크

<표 1-8> 2000~2003.9 투자 자산별 수익률 비교

구 분	투자수익률	비고
강남아파트	93.8%	강남아파트 매매가격지수 기준
회 사 채	23.1%	회사채 3년 유통 수익률(10.25\$)
정 기 예 금	17.9%	1년 정기예금 가중 평균(7.94%)
주 식	-25.2%	종합주가지수 기준(증가)

자료 : 삼성경제연구소, 2003.11.15.

<표 1-8>에서 보듯이 이 기간 동안 투기가 극심한 강남지역 아파트에 투자했을 경우의 수익률은 다른 자산에 투자했을 때 보다 압도적으로 높았다.

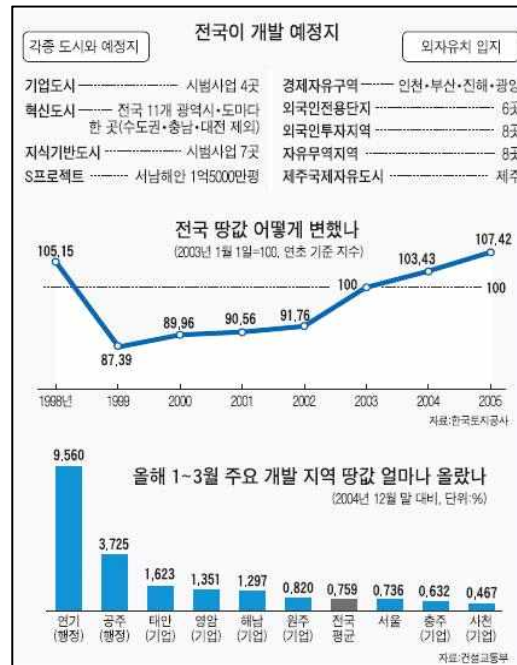
한편 제4차 부동산 투기 파동에서 강남과 함께 가격이 많이 오르고 있는 곳은 개발지역이다. 역대정권과 마찬가지로 김대중·노무현 정부와 지자체는 막대한 개발계획을 쏟아내 부동산 투기를 부추기고 있다는 비난을 피하기 어려운 게 사실이다. 지난 2~3년 동안 정부와 지자체가 내놓은 총 개발건수만 135건, 면적으로 2억7470만평에 이르러 6~70년대 개발시대가 연상돼 ‘강남불패’에 이어 ‘개발불패’가 제4차 부동산 투기 파동을 상징하는 단어가 돼야 할 지도 모르겠다.

2004년 전국 평균 땅값 상승률은 3.86%인데 비해 충청 경기 일부 등 개발지역의 땅값은 11~23%까지 급격히 올랐다.

충남 연기군은 행정도시 건설 계획이 발표된 뒤 2003년 11.59%, 2004년 23.3%, 2005년 11월 달간 11.67%가 올라 2년 반이 안돼 57.45%가 올랐다. 연기군의 올해 11월 달간 상승률은 전국 평균 1.29%의 9배다. 기업도시나 개발지역 후보지도 땅값 상승세가 두드러지고 있는데, 전북 무주(11월 달간 2.293% 상승), 충남 태안(2.21%), 전남 영암·해남(각각 1.64%), 경기도 평택·과

<그림 3> 개발지역 땅값 폭등 현황

중앙일보 2005.5.30



주·여주(3.89%·2.92%·2.80%) 등이 너 달 전국 평균 상승률을 크게 웃돌았다.

<표 1-9> 주요 개발지역 땅값 상승률(2004)

전국 평균	충남 연기군	충남 천안시	충남 아산시	경기 파주시	경기 여주시	경기 평택시	충남 당진군
3.86%	23.33%	17.82%	17.60%	13.29%	11.83%	11.54%	11.04%

자료 : 건설교통부

<표 1-10> 최근 2-3년 사업유형별 개발 면적(단위 : 만평)

면적	행정도시	신도시등 대규모 주택단지	경제자유 구역	균형발전 촉진지구	기업도시 (신청지역)	뉴타운	대규모 지역개발 사업	택지개발 사업	지역특구
27,470	2,212	11,319	12,181	47	6,503	388	1,000	2,904	916

자료 : 서울경제 2005.5.16

2. 얼마나 비싼가 ... 땅값 2~3000조, 아파트값 1000조

너무 빠르게 폭등하는 바람에 한국의 부동산 가격은 서민과 한국경제가 감당하기 힘들 정도로 엄청나게 비싸다. 도대체 얼마나 비쌀까? 우리나라 부동산가격은 절대적으로나 상대적으로나 명실공히 세계최고 수준으로 너무나 비싸다.

① 대한민국 땅값 2300조 ... 한국 팔면 캐나다 6번 프랑스 7번 사고, 미국 절반 산다

우선 땅값을 보자. 건설교통부 공시지가에 따르면 2005년 우리나라 땅값 총액은 2,041조에 달한다. 표에서 보듯이 건교부는 공시지가에 적용한 현실화율을 2000년 54%에서 2005년까지 91%로 높여왔다고 밝히고 있으나, 공시지가가 시가가 아니라 '적정가격'을 기준으로 한 것이어서 여전히 시가와는 거리가 크다.

또한 공시지가는 국공유지 등 비과세대상 토지를 제외한 것으로, 면적기준으로 보면 약 300억 평에 달하는 전체 국토의 약 4분의 3에 대한 가격이다.

<표 1-11> 2000~2005 공시지가 총액 추이

연 도	공시지가 총액	현실화율
2000	1,277조 4,130억	54%
2001	1,307조 3,520억	55%
2002	1,354조 5,330억	56%
2003	1,545조 8,210억	67%
2004	1,716조 6,602억	76%
2005	2,041조 7,215억	91%

주 : 공시지가 조사필지는 국공유지 등 과세제외 대상 토지를 제외한 국토의 약 76% 수준임.

자료 : 건설교통부

한편 한국감정원이 2003년 1월1일 기준으로 산정한 땅값총액은 약 2,367조에 이르고 있다. 감정원 산정 가격에는 건교부 공시지가에는 들어있지 않은 거래가격이 형성돼 있지 않거나 공익성격이 강한 도로, 학교용지, 유원지 등을 일정 산식에 의해 보정한 것으로 좀 더 총국토면적의 가격에 가까워졌다고 할 수 있으나, 이 역시 시가와는 거리가 있는 공시가격을 기준으로 한 것이기 때문에 시가와는 다르다.

<표 1-12> 한국감정원 추정 지가총액과 GDP 대비 땅값총액 비율 추이

년도	1985	1990	1995	2000	2003
지가총액(조,A)	700.90	1,552.28	1,919.32	2,024.35	2,367.69
GDP(10억원,B)	84,061	186,690	398,837	578,664	724,675
A/B(배)	8.34	8.31	4.81	3.50	3.27

주 : 2003년 1월 1일 기준 개별공시지가 지목별 m²당 평균가격에 행정자치부 지적통계자료상의 2003년 1월 1일 기준 지목별 면적을 곱하여 해당지목의 개별공시지가총액을 구하였고, 거래가격이 형성되지 않거나 공익성격이 강한 토지인 도로, 학교용지, 유원지, 수도용지, 철도용지, 공원, 운동장, 종교용지, 사적지, 묘지, 하천, 제방, 구거, 유지 등은 일정 산식에 의해 보정한 평균가격을 적용함.

여기에 2003년 1월 1일 기준 시·도별, 이용상황별 공시지가 현실화율을 적용하여 시·군·구별, 지목별 최종 지가총액을 추계하고, 전국 및 시·군·구 지가총액 비율, 이용상황별 총액 비율 등을 산정하되, 대지의 경우 주거용과 상업용의 구분은 표준지평균가격을 활용하였고, 총액 배분도 표준지평균가격비율을 이용함.

자료 : 한국감정원, 2004.

2004년 국내총생산액(GDP)이 778조, 총예금과 총대출금이 각각 540조와 565조 상장주식 총액이 412조, 상장채권 총잔액이 661조인 점을 감안할 때, 2천수백조를 훌쩍 넘는 땅값 총액은 지나치게 높다.

다른 나라와 비교해서도 한국 땅값은 총액으로 따져 세계 3위 수준으로, 한국 국민과 한국 경제가 세계 최고 수준의 땅값 때문에 목이 졸리고 있는 형국이다.

부동산의 가치기준을 측정하는 방법은 다양하기 때문에 국가별 땅값수준을 정확히 비교하기는 쉽지 않다. 뿐만 아니라 부동산 가치는 각 나라마다 고유한 특성에 따라 좌우되기 때문에 특정 국가를 기준으로 나라별로 땅값을 분석하는 것은 무리이기도 하다.

그러나 지금까지 연구성과를 보면 한국의 땅값이 세계에서 가장 비싼 수준이라는 점은 분명하다.

앞의 한국감정원 산정 결과에서 보듯 땅값총액 대비 국민총생산액 비율은 1990년을 정점으로 떨어지고 있지만 2003년 현재 3.27배 수준으로 고지가 국가인 일본(2001년 현재 2.6배)에 버금갈 뿐 아니라 일반 선진국이 평균 1.0배 내외인 것에 비하면 여전히 높다.

또한 1980년대 말 경 다섯 나라를 비교한 이정우의 연구에 따르면 한국 땅을 전부 팔면 한국 땅 면적의 100배에 달하는 캐나다를 6번 살 수 있고, 한국 땅 면적의 5배가 넘는 프랑스를 8번 살 수 있으며, 미국 땅도 절반을 살 수 있다는 결론이 나온다.

<표 1-13> 각국의 토지가치 비교 1

	일본	미국	프랑스	캐나다	한국
면적(km ²)	377,800	9,363,500	549,000	9,976,000	99,273

인구밀도(인구/km ²)	3247	25.5	100.8	3.0	435.8
토지가치(10억달러)	4,540.0	2,950.0	172.1	256.2	1,463.6
(GDP 대비, %)	317.5	74.7	29.4	70.1	804.9
(국부 대비, %)	54.9	21.0	7.6	19.9	-

자료 : Banks, R(1989) : Costing the Earth, Shephard-Walwyn. 경제기획원(1991), 서울경제신문(1989.1). (이정우, 1991에서 재인용).

또 한국감정원에서 네 나라의 땅값수준을 5년 주기로 분석한 연구를 보면 평당 가격 기준으로 한국은 세계 2위이다. 1995년 현재 한국의 평균 땅값은 세계에서 가장 땅값이 비싼 일본에 이어 두 번째 수준이며, 영국보다 5배 정도 높고, 미국 보다는 50배가 높다.

<표 1-14> 각국의 토지가치 비교 2

구분		한국	일본	미국	영국
면적(1995년 기준, 천 km ²)		99,3	377.8	9,809.4	244.9
G N P (10억 US\$)	1985	83.4	1,348.0	4,053.6	466.2
	1990	251.8	2,990.4	5,524.5	985.8
	1995	452.6	5,135.2	7,246.7	1,118.1
지가총액 (10억 US\$)	1985	694.6	4,178.8	4,053.6	559.4
	1990	1,889.4	16,148.0	4,972.1	1,577.3
	1995	2,143.0	19,000.2	4,348.0	1,229.9
평균지가 (천원/평)	1985	20.6	32.5	1.2	6.7
	1990	45.0	101.1	1.2	15.2
	1995	55.1	128.6	1.1	12.8

자료 : 권옥일외, 『세계 주요국의 지가동향과 토지정책에 관한 연구』, 1998, 한국감정원.

② 아파트값만 1000조

이제 집값을 보자. 주택법 제2조 제1호에 따르면 주택은 단독주택과 공동주택으로 구분되고, 다시 공동주택은 아파트·연립주택·다세대주택으로 구분된다. 1985년에는 전체 재고주택 중 단독주택이 77.3%·아파트 13.5%·연립 5.7%·영업용 건물내 주택 3.5% 비중이었으나, 2000년에는 아파트 47.7%·단독 37.1%·연립 7.4%, 다세대 4.1%·영업용건물내 주택 3.6%로 아파트 비중이 빠르게 늘어나고 있다.(건교부, 2004 주택업무편람)

정부는 2005년 4월 아파트 653만호, 단독주택 433만호, 다세대·연립주택 172만호 등 총 공시대상 주택수 1,258만호에 대해 국세청과 건교부가 나눠 사상 최초로 전체집값을 공시하는 절

차를 밟고 있다. 이 가운데 전체 주택의 13.7%에 해당하는 다세대주택과 중소형연립주택의 공시가격 총액은 각각 53조 6000억과 16조 1000억으로 알려졌다. 공시가격이 적정시가의 80%인 점을 감안하면 약 87조원 정도로 추산할 수 있다. 그러나 전체 주택의 86.4%를 차지하는 아파트와 단독주택 가격은 정확히 나와 있지 않다.

2004년 현재 주택수가 1258만호이므로 한 가구당 1억원이라 해도 전체 집값 총액은 1258만 조원이고 2억원이라 치면 2500조가 넘고, 오피스텔 등까지 포함하면 더 큰 규모가 될 것이다.

한 부동산 정보업체가 집계한 데 따르면 2005년 4월 현재 우리나라 전체 아파트의 시가총액은 1000조 6358억 이다. 이는 증권거래소에 상장된 682개 사의 전체 시가총액 436조 2298억의 두 배가 넘고, 2005년 한 해 예산(일반회계+특별회계 포함, 194조 7833억원)을 다섯 번이나 꾸릴 수 있는 돈이다. 또 우리나라 1000대기업 총매출액 1100조 3271억원과도 맞먹는 금액이다.

<표 1-15> 아파트값과 주식·예산·기업매출액 비교(2005년 4월 현재, 단위 : 원)

아파트 시가총액	상장주식 시가총액	2005년 예산총액	1000대 기업 총매출액
1000조	436조	194조	1100조

* 자료 : 부동산뱅크, 증권거래소, 기획예산처, 한국경제신문

아파트 시세총액은 4년 전인 2000년 12월 400조원에 불과했으나 2001년 이후 짧게는 5개월 길게는 1년마다 100조씩 급상승해 4년 만에 두 배 반이 뛰어올랐으며, 참여정부 출범 26개월 동안에도 276조 4155억원이 늘었다.

특히 강남·서초·송파구 등 강남권 3개구 아파트 시가총액은 163조 1968억으로 6개 광역시를 모두 합한 197조 6048억원에 버금갔다. 강남구 아파트를 팔면 삼성전자 주식을 전부 살 수 있고, 송파구 아파트를 팔면 한국전력·POSCO·국민은행 주식을 통째로 살 수 있으며, 서초구 아파트를 팔면 LG필립스LCD·SK텔레콤·현대자동차 주식을 다 살 수 있는 등 강남권 아파트값 시가총액이 한국 10대기업 주식총액에 맞먹는 수준이다.

<표 1-16> 강남권 아파트값과 10대기업 주식값 비교(단위 : 원)

강남권 아파트값	비교	10대기업 주식값
강남구 69조4037억	>	삼성전자 68조6414억
송파구 50조3383억	>	한국전력 17조6846억
		POSCO 16조4347억
		국민은행 15조2211억
서초구 43조4546억	>	LG필립스LCD 14조8994억
		SK텔레콤 13조7402억
		현대자동차 12조0245억
		KT 10조7957억

		LG전자	9조0720억
		S-Oil	8조7251억
합계 : 163조 1968억		합계 :	187조 2387억

자료 : 부동산뱅크, 증권거래소

서영훈(2004)의 연구에 따르면 한국의 집값 수준은 땅값에 이어 세계 최고 수준으로 비싸다. 2004년 서울 1~3차 동시분양 기준 공급면적 33평(전용면적 25.7평) 신규아파트 평균 분양가격은 4억3,989만원으로 일본 도쿄의 신축맨션 평균분양가격 5억1,110만원과 영국 런던권 신규주택 평균가격 4억6,483만원에 비해 낮지만, 미국 북동부지역 신규주택 평균가격 4억3,430만원을 뛰어넘고 있다.

특히 서울 강남구의 2004년 3월말 공급면적 33평 아파트 평균매매가격은 7억4,481만원으로 미국 뉴욕 맨하탄 아파트(Coop와 Condos) 2004년 1/4분기 평균매매가격 7억9,171만원(한국과 동일평형 환산)과 비슷한 수준이다. 아시아 국가의 주택가격(한국과 동일평형으로 환산)과 비교해보아도 서울 아파트 매매가격에 비해 대만이 66.8%(’02년), 싱가포르가 41.5%(’04년 1/4분기) 수준에 그치고 있다. 서울 등 주요국가의 대도시권을 중심으로 비교할 때 한국의 최근 신규주택 가격은 미국과 일본이 1인당 GDP 3만불을 달성한 시점의 가격에 근접하고 있다.

1인당 GDP 대비 주택가격 배수와 가계소득 대비 주택가격 배수를 비교해보면 우리와 경제수준이 비슷한 대만을 비롯한 아시아 국가는 물론 미국, 일본, 영국 등 최선진국에 비해서는 한국의 집값이 매우 높은 수준이다.

<표 1-17> 한국과 다른 나라 대도시 주택가격 수준 비교(2003)

		미국	일본	영국	대만	홍콩	싱가포르	한국	적정배수	
									평균	최대
신규주택	주택가격/1인당 GDP	8.3	11.8	11.8	-	-	-	23.7	10.6	11.8
	주택가격/가계소득	5.5	7.3	7.5	-	-	-	10.1	6.8	7.5
기존주택	주택가격/1인당 GDP	6.3	6.1	12.8	13.6	12.1	5.9	24.0	9.5	13.6
	주택가격/가계소득	4.1	3.7	8.1	5.3	6.5	3.8	10.3	5.3	8.1

주 : 1) 비교대상은 서울·미국 북동부지역 주택·런던권의 저택, 동경의 맨션·타이페이시의 일반 집합주택 등 주요 대도시 주택임. 평균과 최대는 한국 제외.

2) 기존주택가격 항목의 주택가격/1인당 GNP 중 일본과 대만은 2002년, 홍콩은 2001년치 수치.

자료 : 서영훈, 2004.

③ 부동산 가격의 양극화 ... 수도권 vs 비수도권, 강남 vs 비강남

대한민국 제1차~제4차 부동산 투기 파동을 거치는 동안 전국의 모든 땅값과 집값이 크게 올랐지만, 그 가운데서도 강남을 비롯한 서울과 수도권 부동산 가격이 훨씬 큰 폭으로 폭등해 수도권 대 비수도권, 강남대 비강남이라는 부동산 가격의 양극화 현상이 뚜렷하다.

공시지가 조사대상 면적 중 서울 면적은 3.3%이지만 땅값은 전국의 28.8%, 587조원에 달하며, 서울·경기·인천 등 수도권의 조사면적 비율은 18.4%이지만 땅값은 전체의 60.2% 1113조원에 이른다.

아파트값의 경우도 서울과 경기도, 인천 등 수도권 3개시도 아파트 세대수는 전체 아파트의 55.2%이지만 아파트 값은 전국 아파트값의 4분의 3이 넘는 75.8%를 기록하고 있다. 서울은 아파트세대수로는 전국의 20.3%이지만 아파트 시가 총액으로는 402조 8521억으로 전국 아파트값의 40.3%를 차지했다.

<표 1-18> 시도별 공시지가·아파트 시가총액 분포

	땅			아파트		
	공시지가	조사면적비중	가격비중	시가총액	세대비중	가격비중
서울특별시	587조	3.3	28.8	403조	20.3	40.3
경기도	562조	13.1	27.2	307조	28.2	30.7
인천광역시	97조	2.0	4.8	48조	6.7	4.8
소계(수도권)	1246조	11.8	60.8	758조	55.2	75.8
부산광역시	106조	2.3	5.2	54조	8.0	5.4
대구광역시	67조	1.7	3.3	39조	5.7	4.0
광주광역시	36조	1.1	1.8	16조	3.6	1.6
대전광역시	56조	0.8	2.8	29조	3.7	0.3
울산광역시	28조	1.3	1.4	12조	2.3	1.2
강원도	51조	6.7	2.5	8조	2.1	0.8
충청북도	48조	5.7	2.4	10조	2.4	1.0
충청남도	90조	9.8	4.5	14조	2.7	1.4
전라북도	49조	9.0	2.4	11조	3.0	1.1
전라남도	53조	14.3	2.6	6조	2.0	0.6
경상북도	81조	14.5	4.0	14조	3.8	1.4
경상남도	96조	12.6	4.8	30조	5.5	3.0
제주도	27조	1.8	1.4	1조	0.3	0.2

주 : 조 단위 미만 가격을 생략하는 등 통계상의 문제로 일부 수치는 다를 수 있음.

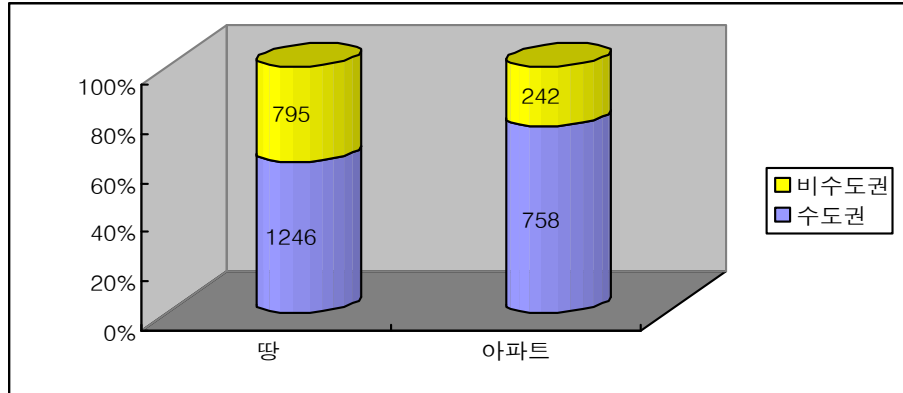
자료 : 건설교통부(2004). 부동산뱅크(2005).

같은 서울과 수도권이라도 강남구를 포함한 강남권 부동산 가격은 강북이나 다른 지역과는 차이가 크다.

건설교통부 발표 공시지가에 따르면 강남구는 서울시 전체 면적의 6.6%에 불과하지만 땅값은 2004년 기준으로 83조 9700여억원에 이르러 서울시 땅값의 14.3%를 차지했다. 강남구 땅값

은 금천구 땅값에 비해 무려 8.8배에 달하며, 강남구 땅을 팔면 서초구(51조), 금천구(9조), 중랑구(11조),

<그림 4> 수도권과 비수도권 땅값 아파트값 비교(단위: 억원, 부동산뱅크)



강북구(11조) 땅을 모두 살 수 있는 것으로 집계되었다.(문화일보 2005.5.4)

또한 강남구·서초구·송파구 등 강남 ‘빅3’라 불리는 강남권 3개구 땅값을 더하면 모두 184조4천억으로, 노원구(18조5천억)·관악구(16조6천억)·광진(16조4천억)·구로구(15조9천억)·성동구(15조9천억)·동대문구(15조9천억)·동작구(14조2천억)·은평구(13조7천억)·도봉구(13조2천억)·강북구(11조5천억)·중랑구(11조1천억)·금천구(9조6천억) 등 12개구 땅을 모두 사고도 12조3천억이 남는다.

서울시 25개구 가운데 땅값이 비싼 5곳 중 강남구(83조9700억), 서초구(516백억), 송파구(48조9800억) 등 상위 세 곳이 모두 한강이남권이며, 중구(29조8200억), 종로구(26조6100억) 등 강북권은 두 곳이었다. 땅값이 가장 싼 5곳은 금천구(9조5700억)를 제외하고 강북구(11조800억), 중랑구(11조5천억), 서대문구(13조1990억), 도봉구(13조2800억) 등 네 곳이 한강 이북권이였다.

<표 1-19> 공시지가 기준 서울 각 구별 땅값 비교

한강이남		한강이북	
강남구	83조9천억	중구	29조8천억
서초구	51조6천억	종로구	26조6천억
송파구	48조9천억	마포구	25조4천억
영등포구	26조2천억	용산구	23조
강서구	23조4천억	강동구	22조7천억
강동구	22조7천억	성북구	20조4천억
양천구	19조4천억	노원구	18조5천억
관악구	16조6천억	광진구	16조4천억
구로구	15조9천억	성동구	15조9천억
동작구	14조2천억	동대문구	15조5천억
금천구	9조6천억	은평구	13조7천억
		도봉구	13조2천억
		강북구	11조5천억

		중랑구	11조1천억
--	--	-----	--------

자료 : 문화일보 2005.5.3

서울 강남·서초·송파구 등 강남권 아파트 시가총액은 163조1966억원으로 6개 광역시를 모두 합한 시가총액인 197조 6048억원에 버금간다. 강남권 3개 자치구가 서울의 시가총액에서 차지하는 비율은 40.5%이고, 강남구 보다 세대수가 40% 이상 많은 노원구의 시가총액은 강남구의 3분의 1 수준이다.(부동산뱅크 자료)

강남구 도곡동 타워팰리스 한 아파트 단지 시가총액이 종로구, 중구, 은평구, 강북구 등 구 단위의 한 지역 안에 있는 아파트 전체의 시가총액을 훨씬 뛰어넘었다. 타워팰리스 1,2,3차 7개동에는 2,719가구가 모여 있는 데 한 평당 평균 2700만원에 달해 시가 총액만 5조원이 넘는다.

<표 1-20> 도곡동 타워팰리스와 비교한 아파트시가총액(단위 : 억원)

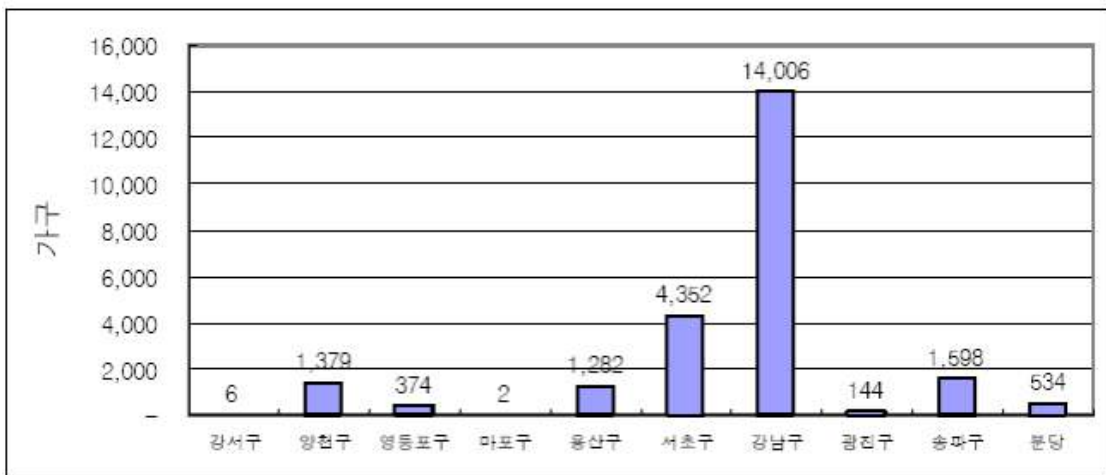
지역	타워팰리스	강북구	은평구	종로구	중구
시가총액	4조8500	4조2900	3조8100	2조0400	3조6800

주 : 타워팰리스가격은 금천구(4조9천), 서대문구(7조9천), 중랑구(8조5천), 관악구(9조), 동대문구(9조3천), 성북구(9조8천), 광진구(10조) 아파트값의 절반이 넘었다.

자료 : 스피드뱅크(2004.6 기준)

시가 11억원이 넘는 아파트의 84.3%가 강남권(강남·서초·송파구)에 있는 것으로 나타나고 있어, 같은 서울이나 수도권이라 해도 강남 대 비강남의 구도는 뚜렷하다.

<그림 5> 시가 11억원 이상 아파트 분포도(2004.10 현재)



자료 : 박희석, 2004.12,

3. 부동산 소유 빈부격차

날뛰는 땅값은 한 평에 1억3천만원대라는 단군 이래 최대의 금싸라기 땅도 만들어 내고 있다. 전국에서 땅값이 제일 비싼 곳은 서울 중구 충무로 1가 24-1번지 명동 스타벅스 자리로, 땅 한 평에 1억 3884만원에 달하는 것으로 나타났다. 이것은 공시지가 기준이기 때문에 실제 시세는 3억원이 넘고, 이 곳 면적 51평의 땅값은 150억이 넘는다고 한다. 너무 비싼 임대료를 감당 못한 스타벅스는 최근 이사를 갔다고 한다.

땅 한 평에 3억! 전 국민의 절반 이상이 땅 한평 없이 집 한 칸 없이 집도 절도 없이 떠도는 데 좁디좁은 국토를 독차지 하고 열 채 스무 채씩 차지한 집부자들은 누구이며, 그들이 사는 집은 얼마나 하는 걸까?

① 좁은 국공유지 ... 국토의 70%가 땅투기에 노출돼 있다

전체 국토는 300억평이 약간 넘는데 그 가운데 중앙과 지방정부가 보유하고 있는 국공유지는 30%가 채 안되고 나머지 70%가 넘는 땅은 사유지(민간·법인 소유)로 투기에 노출돼 있다.

국공유지 비율은 싱가포르 81%, 이스라엘 86%, 대만 69%, 미국 50%, 스웨덴 40% 등 외국에 비해서도 낮을 뿐 아니라, 그마저 대부분 임야와 도로·학교 등의 공공시설용지로 이용되고 있으며, 공공부문이 주거용·상업용·공업용 등의 도시용지 보유비율은 0.1%에 불과한 실정이다.(정희남·진정수, 2003)

이 때문에 토지시장에서 수급 불균형으로 문제가 발생하더라도 이를 직접 조정할 수 있는 여력이 없다. 정부가 토지시장에 개입할 수 있는 수단은 도시계획 및 토지이용계획 수립 등의 계획권과 양도소득세 및 재산세 부과 등의 과세권처럼 제한적이고 간접적인 것뿐이다.

<표 1-21> 국공유지·사유지 구성비 변화 추이(단위, %)

	2000	2001	2002	2003	2004.9
국공유지	22.3	22.5	29.6	29.8	29.9
사유지	77.7	77.5	70.4	70.2	70.1

자료 : 행정자치부, 지적통계연보, 각년도. 2004년은 행자부 홈페이지

② 땅부자 1.3%가 사유지 65% 차지

그렇다면 전 국토의 70%가 넘는 사유지는 누가 얼마만큼씩 갖고 있을까? 정부는 종합토지세 부과를 위해 거의 완벽에 가까운 토지소유 관련 자료를 보유하고 있으면서도 일체 공개하지 않고 있다.

부동산 소유통계는 투기가 극에 달해 사회가 흔들흔들할 때서야 한 두가지 겨우 발표되는 식이다. 제3차 부동산 투기 파동으로 땅값이 하늘로 치솟아 전국을 뒤흔들던 1980년대 말 토지소유 관련 통계가, 제4차 부동산 투기로 집값을 폭등하자 주택소유 관련 일부 통계가 전무후무하게 딱 한 번씩 공개됐을 뿐이다.

그래서 제3차 부동산 투기 파동 때 발표된 《토지공개념위원회 연구보고서》(1989)의 면적기준 토지소유실태가 2005년 5월 현재까지 땅 소유와 관련된 유일한 정부 발표 공식통계이다. 그 후 현진권(1996)이 가격기준으로 1993년 현재 소유실태를 분석한 것을 비롯해 연구자들이 추산한 통계가 있어 미뤄 짐작할 수 있을 뿐이다. 하지만 최근의 자료를 이용한 연구를 포함해 대다수 연구결과는 토지공개념위원회 보고서와 크게 다르지 않다.

<표 1-22> 토지소유 현황 비교 1(%)

소유계층	토지공개념연구위원회 조사결과 (면적기준)		현진권의 연구결과 (가격기준)			
	개인		개인(88%)		법인(12%)	
	비율	누적	비율	누적	비율	누적
상위 5%	65.2	65.2	44.2	44.2	2.2	85.9
6~10%	11.7	76.9	11.7	55.9	6.2	92.1
11~20%	10.8	87.7	13.9	69.7	4.5	96.5
21~30%	5.4	93.1	9.1	78.8	1.6	98.2
31~40%	3.2	96.3	6.4	85.2	0.8	99.0
41~50%	1.8	98.2	4.7	89.9	0.5	99.5
51~60%	1.0	99.2	3.7	93.6	0.3	99.7
61~70%	0.5	99.7	2.9	96.5	0.2	99.9
71~80%	0.3	100	2.0	98.5	0.1	100.0
81~90%	0.2	100	1.2	99.7	0.0	100.0
91~100%	0	100	0.3	100.0	0.0	100.0

자료 : 토지공개념위원회보고서, 1989. 현진권, 1996.

위 표에서 알 수 있듯이 면적기준으로 보나 가격기준으로 보나 우리나라 땅은 극소수 땅부자들이 독점하고 있고, 대다수 서민들은 땅을 단 한 평도 갖지 못하거나 극히 일부 땅만을 갖

고 있다. 이를 정리 요약하면 다음과 같다.

첫째, 전체 가구의 절반 이상, 서울 등 대도시 시민 70% 이상은 단 한 평의 땅도 갖고 있지 않은 가운데(이정우·이성림 2001, 토지공개념위원회보고서 1989), 대다수 땅은 일부 땅부자가 독점하고 있다.

둘째, 나머지 절반의 가구만이 토지를 가지고 있으나 상위 5%의 땅부자가 국토 사유지의 절반 이상(연구결과에 따라 44~68%)을 소유하고 있고, 하위계층 50%가 소유한 땅은 일부(0.8~6.4%)에 지나지 않는 등 땅 가진 사람 안에서도 소유편중이 극에 달하고 있다.

특히 이 통계는 땅을 한 평도 갖지 못한 절반의 가구를 제외한 통계이므로 이들을 포함했을 경우 실제로는 상위 1.3%의 가구가 65.2%의 땅을, 상위 3.9% 가구가 87.7%의 땅을 소유하고 있다는 이야기가 된다.(토지공개념위원회 결과 기준)

<표 1-23> 6대도시 토지소유율과 주택보급율 비교(%)

도 시	토지소유율	주택보급율	도 시	토지소유율	주택보급율
서 울	28.1	50.6	인 천	30.1	57.3
부 산	33.1	50.9	광 주	69.7	51.8
대 구	38.3	49.1	대 전	41.1	56.1

자료 : 토지공개념위원회, 1989.

<표 1-24> 토지소유 현황 비교 2(1993년 기준)

	전강수 (2005)	윤용만·한동근 (1998)	현진권(1996)		노영훈·김진영 (2001)
			개인	법인	
지니계수	0.839	0.811	0.803	0.959	0.654
상위 1%	53.6	46.5	23.7	68.4	24.0
상위 5%	68.3	63.8	44.2	85.9	44.9
상위 10%	79.1	76.7	55.9	92.1	56.9

주 : 현진권(1996)은 공시지가를 기준으로, 나머지 연구들은 종토세 과표를 기준으로 1993년 초의 토지소유 편중도를 계산.

자료 : 전강수, 2005.

<표 1-25> 사유지 중 법인과 개인의 토지소유 구성비(면적 기준, %)

	개인	법인
1990	93.3	6.7
1995	80.0	20.0
1996	87.3	12.7

자료 : 박헌주 외 토지정책의 전개와 발전방향(1998)

한편 사유지는 크게 법인과 개인의 토지로 구분할 수 있고, 그 구성비는 <표 1-25>와 같다. 가격기준 소유실태를 분석한 현진권의 연구에서도 알 수 있듯이 재벌대기업에 소유가 집중된 탓에 법인토지 소유편중도는 개인보다도 훨씬 심각하다.

가장 최근인 2005년 2월 전강수가 지방세정연감과 지방세법이라는 두 가지 공개된 자료만을 가지고 과세표준액 기준의 토지소유 편중도를 추정한 결과를 보면, 과세연도 기준 2002년(2001년 초) 현재 상위 1%가 전체 토지(금액기준)의 45.3%를 차지하고 있으며, 상위 5%가 소유한 토지는 59.1%, 상위 10%가 소유한 토지는 72.9%에 달하는 것으로 나타났다.

이것은 종합토지세를 내는 토지소유자만을 대상으로 한 통계이므로 토지를 소유하지 않은 전체 국민을 포함해 계산하고, 또 법인 소유 토지 가운데 명의 신탁부분까지 감안한다면 실제 토지 소유 편중도는 훨씬 심각할 것으로 보인다.

③ 미성년자 여의도 21배 땅 소유

참여정부는 2003년 10월 29일 주택시장 안정화 대책의 일환으로 부처별로 각각 보유하고 있던 토지·건축물 등 부동산 관련 정보를 종합관리하는 ‘부동산정보관리센터’를 행정자치부 내에 구축하기로 하였다. 그 뒤 1년여의 준비과정을 거쳐 2005년 2월 15일 부동산정보관리센터 구축 1단계 사업을 완료하고 전국의 토지와 건물에 대한 개인별·세대별 부동산 보유현황, 소유권 변동사항과 보유세 과세현황을 한눈에 파악관리하고, 종합부동산세 과세자료를 지원하는 등의 업무를 본격적으로 시작했다.

센터는 2월16일 경기도내 거주지별 토지·건물 소유현황을 발표한 데 이어 3월22일 개인소유 토지에 대한 전국단위 거주지별, 연령별 부동산 소유현황을 분석해 발표했다. 이에 따르면 전국 땅의 18%(서울면적의 14배)를 서울사람이 소유한 것을 비롯, 경기도 15%, 경북 11% 등 서울·경기·경북 거주자가 전국 개인별 토지의 44%를 소유하고 있다.

또 전국 땅의 51%를 50·60대가 소유하고 있고, 20세 이하 미성년자가 소유한 토지는 여의도 면적(8.4km²)의 21배인 179km²(5천400만평, 국토의 0.3%)에 달하고 10세 이하인 어린이들도 여의도 5배에 해당하는 42km²(1천200만평)의 땅을 소유하고 있는 것으로 조사됐다. 이 중에는 돌이 채 지나지 않은 아이들도 상당수의 토지를 갖고 있는 것으로 알려졌다.

정부는 앞으로 부동산 관련 통계를 투명하게 공개하겠다는 방침이어서 과연 토지소유 구조가 드러나게 될지 주목된다.

④ 신흥 땅부자 외국인 ... 청주만한 땅 23조 원 어치 보유

1998년 6월 부동산 시장을 개방해 외국인도 한국 땅을 소유할 수 있게 되자 외국자본은 돈이 되는 땅과 건물을 계속 사들였다. 외국인 소유 땅은 계속 늘어 2005년 3월 말 현재 160km²(4842만평), 금액으로는 23조6932억원으로, 여의도 면적(8.5km²)의 18.8배, 충북 청주시 면적(153.4km²)보다 큰 크기에 달하고 있다.

<표 1-26> 1998~2005.3 외국인 땅 소유 현황

연 도	1998	1999	2000	20001	2002	2003	2004	2005.3
면적(만m ²)	5,091	8,230	11,307	13,589	14,287	14,854	15,775	16,006
금액(원)	-	9조8577억	14조7305억	17조5560억	19조3174억	20조9013억	23조2917억	23조6932억

자료 : 건설교통부

⑤ 집 5~20채 차지한 집부자 29만명

다른 부동산 관련 통계와 마찬가지로 집 소유 관련 통계도 매우 부실하다. 다만, 제4차 부동산 투기가 한창이던 지난 2003년 10.29 조치를 마련하는 과정에서 행정자치부가 처음으로 2002년 말 기준 세대별 주택소유현황을 내놓아 그 대강을 알 수 있게 되었다.

행정자치부 세대별 주택소유현황을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 전국의 주민등록 세대는 1,673만 세대이고 개인이 소유한 주택 수는 1370만호이다.

둘째, 1370만호의 주택을 갖고 있는 총세대수는 832만 세대이다.(평균 1.65호 소유) 따라서 전체 세대의 절반이 넘는 841만 세대(50.3%)는 ‘집도 절도 없는’ 무주택자이다.

셋째, 자기 집이 있는 832만 세대 중 1세대 1주택은 556만 세대이다.(전체 세대의 34.1%)

넷째, 집을 두 채 이상 갖고 있는 1세대 다주택은 276만세대(전체 세대의 16.7%)로, 이들이 차지한 집은 모두 814만호(전체 아파트의 71%)이다. 집부자들이 평균 집을 세 채(2.95호)씩 차지하고 있는 것이다.

다섯째, 이들 집부자 중에서 집을 5채씩 차지한 세대는 11만5천세대, 6채~10채를 차지한 세대는 14만세대에 이르고, 3만 세대는 11채에서 20채까지 독차지 하고 있다. 결국 전체의 절반이 넘는 사람들은 집도 절도 없이 떠도는 데, 전체의 1.7%에 불과한 29만세대가 집을 다섯 채에서 스무 채까지 독차지하고 있는 것이다.

<표 1-27> 집있는 세대와 집없는 세대 (2002년 말 기준)

총세대수	집없는 세대수	집있는 세대수		
		1세대 1주택	1세대 다주택	
1,673만	841만	832만	556만	276만
100%	50.3%	49.7%	33.2%	16.5%
평균 보유 주택수	0채	1.65채	1채	3채

자료 : 행정자치부, 세대별 주택소유현황, 2003.

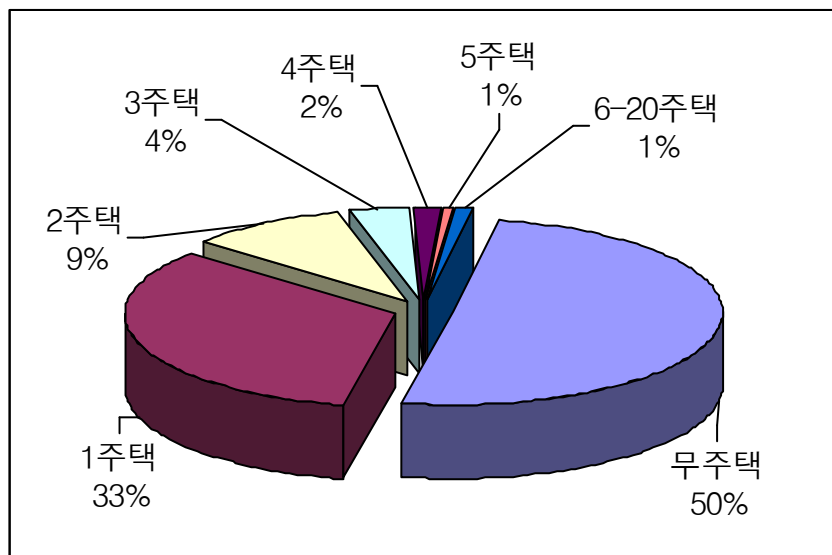
<표 1-28> 집있는 세대의 집 보유 현황 (2002년 말 기준)

총 계 (개인·세대합계)	주택 세대별		아파트 세대별	
	호수	비율	호수	비율
1세대 1주택	5,556,644	66.80	3,987,146	89.04
1세대 2주택	1,581,324	19.01	426,419	9.52
1세대 3주택	617,269	7.42	44,727	1.00
1세대 4주택	273,298	3.29	10,149	0.23
1세대 5주택	115,320	1.39	3,465	0.08
1세대 6~10주택	141,180	1.70	4,965	0.11
1세대 11~20주택	32,431	0.39	960	0.02
총 주택 수	13,700,331호		5,079,778호	

자료 : 행정자치부, 세대별 주택소유현황, 2003

<그림 6> 집있는 사람, 집없는 사람

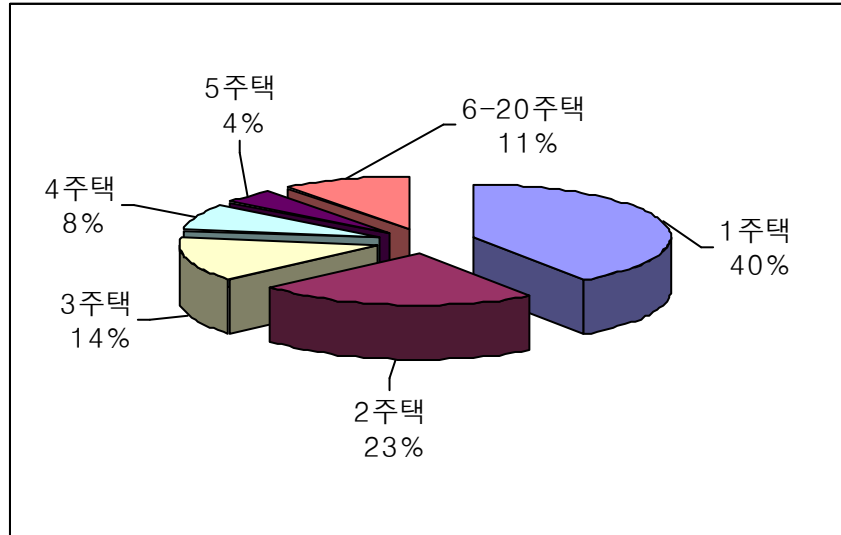
소유 주택수	세대수
무주택	841만
1주택	555만5천
2주택	158만1천
3주택	61만7천
4주택	27만3천
5주택	11만5천
6~20주택	17만3천
총세대수	1,673만세대



자료 : 행정자치부

<그림 6> 집은 누가 다 갖고 있을까

주택 소유별	소유 주택수
1주택	555만6천
2주택	316만2천
3주택	185만1천
4주택	109만2천
5주택	57만5천
6~20주택	146만4천
총주택수 1370만331호	



자료 : 행정자치부

비싸고 좋은 집을 다섯 채 열 채씩 가진 사람들은 누구일까. 물론 정부는 개인 신상보호를 위해서라는 명분으로 일절 공개하지 않고 있다. 다만, 전국에서 가장 비싼 집에 사는 사람들 일부가 <표 1-29>와 같이 공개돼 있는 정도이다.

2005년 4월과 5월 건교부와 국세청이 잇따라 발표한 집값 공시 자료를 보면 전국에서 가장 비싼 집들은 대부분 재벌회장과 기업인, 언론사 사주 소유였다. 또 강남과 성북, 용산 일대에 집중돼 있었다.

제일 비싼 집 1~ 2위는 공시가격으로 74억과 66억이 넘는 이태원동과 성북동에 있는 저택인데 두 채 모두 삼성재벌 이건희 회장 소유였다. 대한민국에서 세 번째로 비싼 집은 서울 동작구 흑석동에 있는 53억짜리 저택인데, 조선일보 방상훈 사장의 집이었다. 이밖에 현대·한국타이어·금호 등 재벌회장들과 종교단체 등 우리사회에서 부와 권력을 갖고 있는 최상위 부유층들이 포진돼 있다.

가장 비싼 집 서른 채는 11억~74억대로 나타났는데 이는 공시가격일 뿐 시가는 훨씬 비싸다.

<표 1-29> 가장 비싼집 30채(2005)

	단독·다가구주택	아파트	연립주택
	가격(평수,위치) / 소유자	가격(평수,위치) / 상호명	가격(평수,위치) / 상호명
1	74억 (1033평, 용산구 이태원동) 이건희 삼성회장	29억(180평, 서초구 서초동) 트라움하우스3	33억(230평, 서초구 서초동) 트라움하우스5
2	66억(280평, 성북구 성북동) 이건희 삼성회장	28억(210평, 강남구 도곡동) 힐테스하임빌라	16억(89평, 서초구 양재동) 신동아빌라
3	53억(221평, 동작구 흑석동) 방상훈 조선일보 사장	27억(104평, 강남구 삼성동) 아이파크	14억(106평, 용산구 동빙고동) 현대이스트빌
4	50억(128평, 성북구 성북동) 종교단체	25억(103평, 강남구 도곡동) 타워팰리스3	13억(88평, 강남구 삼성동) 현대빌라
5	50억(87평, 서초구 방배동) 대한도시가스	24억(93평, 용산구 이촌동) LG한강자이	13억(95평, 강남구 청담동) 청담빌라
6	45억(147평, 성북구 성북동) 현정은 현대그룹회장	24억(90평, 강남구 논현동) 동양파라곤	12억(114평, 마포구 마포동) 벽산빌라
7	45억(143평, 성북구 성북동) 조현범 한국타이어상무	22억(114평, 강남구 신사동) 중앙하이츠파크	12억(130평, 강남구 논현동) 카이트빌라
8	44억(149평, 송파구 석촌동) 박철완 전 금호그룹회장 아들	21억(98평, 용산구 한강로3가) 한강대우트럼프월드3	12억(90평, 성북구 성북동) 성북빌하우스
9	42억(134평, 성북구 역삼동) 양아무개씨	21억(127평, 강남구 청담동) 상지카일룸	12억(114평, 성북구 성북동) 효성성북동빌라
10	41억(211평, 성북구 성북동) 정세영 현대산업개발 명예회장	20억(94평, 서초구 서초동) 아크로비스타	11억(143평, 용산구 이태원동) 빌라(152-6)

자료 : 건설교통부, 국세청

4. 불로소득과 부동산 세제

부동산 투기 불로소득은 얼마나 생겼고, 누구에게 돌아간 것일까. 부동산에서 발생하는 개발 이익(또는 자본이득) 개념과 관련 대부분의 국가에서는 ‘땅값 상승분 중에서 땅 소유자가 직접 투자한 것을 제외한 증가분’으로 정의하고 있으나, 우리나라에서는 공공투자에서 비롯된 편익 증진, 개발사업 인허가에서 초래된 이익, 토지개발 및 건축행위에서 발생한 이익, 지가상승으로 얻게 된 우발적인 이익 모두를 개발이익이라는 하나의 용어로 사용하고 있다.(김용창, 2003)

어쨌든 부동산 가격이 폭등하면 불로소득인 개발이익(자본이득)이 발생하고, 극심한 소유편중 때문에 그 이익은 부동산을 독점한 땅부자 집부자가 독식한다. 그렇다면 부동산 가격이 폭등해 발생한 개발이익(자본이득)의 규모는 얼마나 되며, 누가 가져가는 것일까? 또 투기 불로소득에 대해 세금은 제대로 걷는 것일까.

① 땅투기 불로소득 20년동안 1284조

국토연구원 정희남·김승중 연구원과 박동길 한국토지공사 대리가 함께 추산한 데 따르면 1980년도에는 땅값총액이 134조원이었으나, 2001년도에는 1419조원으로 증가하여 21년 동안 땅값이 올라 발생한 개발이익은 1284조원에 달한다.

<표 1-30> 국내총생산액과 지가총액 : 1980~2001년(단위 : 10억원)

		1980	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
국내총생산(GNP)		36,672	78,088	168,438	377,350	418,479	453,276	444,367	482,744	521,959	545,013
땅값	개별공시지가	122,047	329,235	1,058,392	1,308,655	1,315,853	1,328,353	1,332,471	1,232,903	1,277,413	1,285,972
	총지가	134,668	363,279	1,167,834	1,443,976	1,451,918	1,465,711	1,471,955	1,357,673	1,410,696	1,418,947
	개발이익	1,5729	25,430	240,340	7,942	13,793	6,244	-114,282	53,022	8,251	18,730
	조정총지가	82,598	239,364	775,481	1,015,245	962,541	969,328	963,905	876,397	895,535	894,907

주 : 1) 개별공시지가 : 지가공시에관한연차보고서 상 개별공시지가 총액(1998~2000년)에 지가변동률(1980~2001년)을 고려하여 산정.

2) 총지가 : 개별공시지가 대상토지를 전국토 면적으로 환산한 지가

3) 개발이익 : 다음연도의 총지가에서 당해연도의 총지가를 뺀 지가

4) 조정총지가 : 개별공시지가 대상토지를 종토세 과세대상으로 환산한 지가

자료 : 건설교통부, 각 년도 지가공시에관한연차보고서. 건설교통부, 각년도 지가동향 : 한국은행 각 년도 경제통계연보 (정희남·김승중·박동길, 2003에서 재인용)

앞의 연구 결과가 토지매매와 상관없이 땅값 상승에 따라 단순 발생하는 개발이익 또는 자본이득 즉 미실현 이득에 대한 추산이라면, 이정우(1991)는 토지를 매각했을 때 물가상승분을 감안하고도 발생한 '실현된 자본이득'이 표와 같이 12년 동안 157조에 달하는 것으로 추산했다.

<표 1-31> 토지자산의 자본이득 추정(거래필지수 기준, 단위 : 1조원)

	실현된 자본이득	GNP 대비(%)
1979	8.5	27.6
1980	7.0	19.0
1981	2.5	5.5
1982	-0.2	-0.4
1983	2.5	4.1
1984	6.0	8.6
1985	8.3	10.6
1986	6.3	7.0
1987	11.3	10.7
1988	25.7	20.4
1989	37.9	26.7
1990	43.4	25.8
	총 157 조	

자료 : 이정우, 1991.

주택분야는 관련통계가 정부는 물론 민간단체에서도 거의 나온 게 없어 가격 상승에 따른 자본이득을 추정하기가 쉽지 않다. 다만 한계가 많지만 전체주택 중 일부인 아파트 시가총액에 대한 부동산정보업체의 자료를 바탕으로 아파트 시가총액 변동에 따른 자본변동을 추정해 볼 수 있을 뿐이다.

<표 1-32> 최근 5년간 아파트 가격폭등에 따른 전국 아파트 자본이득 규모

조사시점	2000.4	2001.4	2002.4	2003.4	2004.4	2005.4
시가총액	353조1756억	420조4443억	591조6031억	748조6713억	906조8612억	1000조6358억
자본이득	647조4746억					

자료 : 부동산뱅크

<표 1-32>과 같이 부동산뱅크 조사에 따르면 전국 아파트 시가총액은 2000년 4월 조사(3월 31일 기준) 결과 353조였으나 5년 뒤인 2005년 4월 조사 결과 1000조가 넘는 것으로 나타났다.

따라서 5년 사이에 전국 아파트 가격 시가총액 변동에 따른 자본이득은 646조원이라는 것이다. 물론 이것은 아파트 매매와 상관없이 시세변동에 따라 발생한 미실현 자본이득이다.

② 투기 앞에 맥 못 추는 조세제도

만약 이러한 자본이득이 공평하게 분배되었다면 계층간 갈등은 완화됐을 것이며, 적절한 수준의 과세가 이뤄졌다면 빈부격차나 사회갈등 역시 줄어들었을 것이다.

그러나 땅과 집을 일부 부유층이 독점함으로써 부동산값이 올라 생긴 자본이득을 이들이 독식하게 되고, 그 결과 땅을 갖지 못하거나 조금 갖고 있는 사람과의 빈부격차는 더 벌어지는 악순환이 계속되고 있다. 여기에는 불로소득인 개발이익을 제대로 환수하지 못하는 조세제도의 한계가 큰 몫을 차지하고 있다.

그동안 자본이득 또는 개발이익 환수는 취득·보유·처분 단계별로 거두는 과세적 방법과 토지공개념을 통한 환수, 기타 부담금 제도를 통해 이뤄졌으며 1980~2001년 동안 환수된 실적은 <표 1-33>에 제시된 한 연구결과에서 잘 나타나있다.

이에 따르면 개발이익 환수규모는 1980년 5550억에서 2001년 18조원으로 늘어나 32배가 증가했다. 그러나 21년 동안 땅값 상승으로 발생한 개발이익 1284조원에 비해서 개발이익 환수 총액(이전과세 + 취득과세 + 토지부담금)은 총 113조원에 지나지 않아 개발이익 대비 8.8%에 불과하다. 더구나 이 중에서 개발이익 환수수단이라 보기 어려운 취득세 등 이전과세를 제외하면 환수수준은 6.1%로 떨어지며, 공시지가가 시장가격의 평균 70~80% 수준에 머문 현실을 감안하면 환수수준은 이 보다 훨씬 낮은 4.6~6.6% 수준으로 추정된다고 한다.

<표 1-34>에 나타난 국세청의 부동산 관련 세금 현황에 따르면 2005년 기준으로 보면 표와 같이 부동산을 사고 팔 때나 보유하고 있을 때 다양한 세금이 부과되고 있다. 그러나 부동산 투기와 그에 따른 가격폭등에서 발생하는 불로소득에 대한 환수규모가 너무 작아 대부분의 이득이 부동산을 독점하고 있는 부유층에게 돌아감으로써 빈부격차를 크게 벌려놓고 있는 것이다.

불로소득에 대한 세금을 제대로 거두지 못하는 이유는 조세체계에 커다란 구멍이 나있기 때문이다.

그 중에서도 가장 큰 문제는 과표(또는 공시지가)가 실제 시장가격에 비해 터무니없이 낮아 실거래가 기준 과세가 이뤄지지 않는다는 점이다.

종합토지세(1990~2004)의 경우 공시지가에 적용비율(과세표준 현실화율)을 곱한 뒤 법정세율(0.2~5%)을 곱해 적용해왔는데, 우선 공시지가 자체가 2000년 이전은 시가의 절반에도 못 미쳤고 최근 5년간 현실화율을 높였다 해도 70%대였으며 올해 들어서야 90%대를 기록했다.

그러나 공시지가가 시가가 아닌 “정상적인 거래가 이루어지는 경우 통상적인 시장에서 성립될 가능성이 크다고 인정되는 적정가격’을 기준으로 산정하기 때문에 현실화율을 높였다고 해도 부동산 투기 등은 반영되지 않아 시가와는 아직 거리가 멀다.

<표 1-33> 토지관련 과세 및 부담금 환수실적, 1980~2001년 (단위 : 10억원)

환수수단		1980	1985	1990	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
취득 과세	취득세	66	127	438	1,139	1,346	1,494	1,272	1,504	1,606	1,849
	농어촌특별세	7	13	44	114	135	149	127	150	161	185
	등록세	44	113	455	1,283	1,531	1,590	1,454	1,840	1,967	2,431
	교육세	9	23	91	257	306	318	291	368	393	486
	소계	125	275	1,028	2,793	3,318	3,551	3,144	3,863	4,127	4,951
보유 과세	종합토지세	75	135	448	1,330	1,311	1,346	1,300	1,330	1,365	1,425
	교육세	15	27	90	266	262	269	260	266	273	285
	도시계획세	29	63	146	433	416	438	439	451	468	476
	소계	119	225	684	2,029	1,989	2,053	1,999	2,047	2,106	2,186
이전 과세	양도소득세	68	134	626	1,356	1,586	1,728	1,286	1,019	1,400	1,481
	법인세특별부과세	240	425	1,360	3,731	3,895	3,589	3,720	4,201	8,371	8,334
	상속세	2	17	78	669	520	542	486	445	306	238
	증여세				335	316	479	456	307	297	314
	자산재평가세		1	4	19	19	11	113	87	65	23
	소계	310	577	2,068	6,109	6,335	6,349	6,061	6,059	10,438	10,389
토지 공개 념	토초세										
	소유상한부담금				331	273	228	53			
	개발부담금			23	129	334	356	145	57	25	29
	소계		0	23	460	607	584	198	57	25	29
기타 부담 금	대체농지조성비		30	132	197	200	261	109	175	182	213
	농지전용부담금				270	337	379	129	239	259	287
	대체조림비			2	21	22	32	18	22	27	22
	산지전용부담금				77	59	58	15	18	22	25
	소계		30	134	566	618	730	272	455	490	548
합계	토지조세	555	1,077	3,780	10,931	11,643	11,953	11,205	11,969	16,671	17,526
	토지부담금	0	30	156	1,026	1,225	1,315	469	511	515	577
	합계(27)	555	1,107	3,936	11,957	12,868	13,268	11,674	12,480	17,186	18,103

자료 : 정희남·김승중·박동길, 2003.

<표 1-34> 보유단계별 부동산 관련 세금 현황(2005)

구 분	국 세	지방세제	
		지방세	관련부가세
취득시점	인지세(계약서 작성 때) 상속세(상속받은 경우) 증여세(증여받은 경우)	취득세 등록세	농어촌특별세(국세) 지방교육세
보유시점	종합부동산세 (농어촌특별세)	재산세	지방교육세 공동시설세 도시계획세
처분시점	양도소득세	주민세(소득세할)	해당없음

자료 : 국세청, 2005 부동산과 세금.

<표 1-35> 공시지가 현실화율 추이

2000	2001	2002	2003	2004	2005
54%	55%	56%	67%	76%	91%

자료 : 건설교통부

또한 종합토지세가 도입된 1990년 적용비율(토지과표 현실화율)은 15%에서 시작돼 15년이 지난 시점까지 30%대를 벗어나지 못해왔다. 따라서 토지과표는 높게 계산해도 시장가격의 20%대를 넘지 못했던 것이다.

<표 1-36> 토지과표 현실화율(적용율) 추이(전국평균)

연도별	'90	'93	'97	'98	'99	2000	2001	2002	2003	2004
적용비율(%)	15.0	21.3	30.5	29.2	29.3	32.2	32.4	33.3	36.1	39.2

자료 : 행정자치부

시가반영률이 낮기는 재산세도 마찬가지이다. 재산세의 과표인 시가표준액은 1㎡당 신축건물기준가액에 몇 가지 지수와 면적을 곱한 뒤 산출하고, 여기에 법정세율(0.3~7%)를 곱해 적용해왔다. 건물과표현실화율은 아래 표에서 보듯 외환위기 이후 꾸준히 떨어져 실제 가격과 거리가 멀어져왔다. 기준가액(㎡당)이 2002년 16만5천원, 2003년 17만원이었지만 이는 해당년도 실제 건축비의 30% 수준밖에 되지 않았다.

<표 1-37> 건물과표 현실화율 추이

년 도 별	'93	'97	'98	'99	2000	2001	2002	2003	2004
기준가액 (증가율, %)	133 -	150 (3.3)	160 (6.7)	160 -	165 (3.1)	165 -	165 -	170 (3.0)	180
신축가액 (기준가액의 비율, %)	271 (49.1)	412 (36.4)	485 (32.9)	516 (31.0)	547 (30.2)	544 (30.3)	589 (28.0)	-	-

자료 : 행정자치부

<표 1-38> 건물과표 기준가액의 실건축단가 반영률(단위 : 원/m², 1999년 기준)

구 분	신축단가	반영율	기준가액
건설교통부 표준건축비	550,000	29%	160,000
한국감정원 신축단가	507,000	30%	
주택공사	475,000	34%	
농협중앙회	550,000	29%	
주택은행	586,000	27%	
평 균	533,600	30%	

자료 : 이종규변창운, 2000.

그 결과 종합부동산세가 도입되기 이전인 2004년까지 종합토지세(토지)와 재산세(건물) 등 부동산 보유세의 실효세율(부동산 가격 대비 세부담액)이 0.12%수준에 머물러 있었다. 선진국이 대략 1% 내외이니 우리나라는 그 8분의 1도 안 되는 셈이다. 실효세율이 0.12%라는 것은 공시지가 기준 10억원 짜리 부동산을 갖고 있어도 보유세를 100만원 정도만 낸다는 뜻이고, 이 10억원조차 실제 가격에 못 미치는 공시지가 기준이기 때문에 실제 세 부담은 이 보다 훨씬 적다는 얘기이다.

<표 1-39> 연도별 보유세 실효세율 추이

연 도	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
합 계	0.11	0.13	0.15	0.14	0.13	0.12	0.12	0.13	0.12	0.12	0.12
중토세	0.09	0.11	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14	0.16
재산세	0.20	0.19	0.17	0.15	0.13	0.11	0.11	0.10	0.11	0.10	0.09

자료 : 재정경제부, 부동산 보유세제 개편방안, 2005.9.15

또한 취득·등록세와 양도소득세의 과표가 되는 기준시가가 2005년 정부발표를 보면 '적정 시가'의 70~80%이라고 밝히고 있다. 공시지가는 종합토지세 뿐 아니라 상속세·증여세·양도소득세의 과표로, 건물시가표준액은 재산세 뿐 아니라 도시계획세·공동시설세의 과표와 취득세·등록세의 최저과표로 활용돼왔기 때문에 시가를 반영하지 못하는 만큼 거둬야 할 세금을 걷지 못하는 결과를 빚어온 것이다.

정부는 이같은 문제점을 시정하러 공시지가 현실화율을 2005년의 경우 91% 수준으로 높였으나, 그에 따라 토지관련 세금이 늘어난다는 이유로 과표 상승분을 일정 비율 제한하는 과표 상한제를 도입할 방침이어서 부동산에서 ‘소득 있는 곳에 세금 있다’는 조세원칙이 실현되는 길은 멀고 먼 길이 되고 있다.

아울러 부동산 보유단계에 대한 과세 보다는 거래단계에 대한 과세가 중심이 되는 부동산 세제체계도 문제로 지적되고 있다. 미국, 일본, 독일, 영국 등 선진국의 경우 보유세가 63.9%~98.3% 규모이고 거래세는 1.7%~36.1%이지만, 우리나라는 거꾸로 거래세가 70%가 훨씬 넘고 보유세는 20%대에 머물고 있다. 다른 지표를 봐도 외국의 경우 토지 보유에 대해 훨씬 높은 비율로 과세하고 있는 것으로 나타나고 있다.

부동산 보유단계의 과세율이 낮고 거래세 비중이 높기 때문에, 부동산을 갖고 있으면서 가격이 올라가 불로소득이 발생해도 계속 갖고 있게 되며, 그 결과 부동산 시장에 공급이 늘지 않기 때문에 가격이 떨어지지 않는 요인이 되고 있다.

물론 이밖에도 부동산 세제에는 많은 문제점이 있지만, 부동산 소유가 극도로 편중돼있는 가운데 가격이 폭등해 막대한 불로소득이 발생하는데 이를 환수할 조세체계조차 큰 구멍이 나 있어 부동산 문제를 더욱 악화시키고 있는 것이다.

<표 1-40> 부동산 거래세와 보유세 세수비중 국제비교(단위, %)

연 도	한국					미국	일본	독일	영국
	1998	1999	2000	2001	2002				
보유세	33.0	27.3	29.2	26.2	21.5	98.3	83.2	63.9	78.9
거래세	67.0	72.7	70.8	73.8	78.5	1.7	16.8	36.1	21.1

주 : 1) Revenue Statistics(OECD, 2002)에 의거 추정(2000년 기준)

2) 거래단계 세수중 양도소득세 제외.

자료 : 재정경제부 제출 2003 국정감사 자료집

<표 1-41> 토지보유 과세의 국제비교

나라	對 GDP	對 지가총액	나라	對 GDP	對 지가총액
호주	1.42	2.54	스페인	0.27	0.18
덴마크	1.10	0.92	스웨덴	0.43	0.40
프랑스	0.85	0.45	스위스	0.19	0.10
독일	0.40	0.19	영국	3.16	1.80
아일랜드	2.08	1.04	미국	3.41	1.80
일본	1.21	0.39	한국	0.28	0.09
네델란드	0.58	0.58	대만	1.09	-

뉴질랜드	2.08	1.00		
------	------	------	--	--

자료 : Boone, p.(1989) Perspectives on the High Prise of Japanese Land, Economic Research Institute, Economic Planning Agency, Japan. 따라서 외국은 1980년대 통계이고, 한국은 종합토지세가 강화된 뒤의 값이다. 이정우, 2003.에서 재인용.

③ 땅부자 3.9%가 자본이득 80% 독식

그렇다면 이렇게 엄청나게 발생한 불로소득은 누구에게 돌아갔고 이것이 사회에 어떠한 영향을 미치고 있는가.

한 연구에 따르면 기업은 전체 자본이득의 약 10%를 가져가고(현진권에 따르면 법인 즉 기업은 가격기준으로 전체 사유지의 12%를 소유하고 있음), 나머지 90%를 일반 소유자가 가져가는 것으로 나타났다. 일반 소유자 중에서는 상위 5%가 자본이득의 약 60%를, 상위 20%가 80%를 가졌다. 이것은 토지를 소유하지 못한 계층을 제외한 것이고 무토지 국민을 포함했을 때는 상위 1.3%의 부유층이 모든 자본이득의 60%를, 상위 3.9%가 80%를 차지한다는 것은 의미한다.

<표 1-42> 계층별 자본이득 수혜자 추이, 1985~1988

자본이득	1985	1986	1987	1988
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0
기업	9.9	10.7	10.0	8.5
개인	90.1	89.3	90.0	91.5
상위 5%	58.7	58.2	58.7	59.7
상위 10%	69.3	68.7	69.2	70.4
상위 25%	81.8	81.1	81.7	83.1

자료 : C.Y. Son, "Analysis of land reform proposal for 'the Land Problem' in Korea," 1990 : 77. (정희남·김창현, 1997에서 재인용)

전강수(2005)가 건설교통부 추계 발표 전국 지가 변동률을 사용해 토지자본 이득을 추정해 보면, 2001~2003년 사이에 발생한 토지 자본이득은 연평균 약 70조원으로 3년동안 212조에 달한다. 전강수의 분석에 따르면 상위층 1%(약 10만명)가 토지과표의 45%를 차지하고 있으므로, 이들이 연간 약 32조원의 잠재적 토지 자본이득을 획득(1인당 3.2억원)한 것이다. 상위층이 더 높은 양질을 땅을 갖고 있다는 점, 자본이득 뿐 아니라 지대소득도 있다는 점을 감안하면 상위층의 소득은 더 늘어날 것이다.

앞서 살펴본 2000.4~2005.4 사이 아파트 시가총액 변동으로 발생한 자본이득 647조를 누가

차지했는지는 역시 통계가 뒷받침되지 않아 추정하기가 어렵다. 다만 주택소유와 관련한 유일 무이한 자료인 행자부 '세대별주택소유현황'에 포함된 아파트 소유관련 통계와 연계해 가능한 범위에서 논의를 전개해볼 수밖에 없다.

<표 1-43> 최근 5년간 아파트값 폭등에 따른 자본이득 배분 추정(전국)

1세대당 보유건수	해당세대		해당아파트		자본이득 규모(원)		
	수(호)	비율 (%)	수(건)	비율 (%)	세대전체 (5년)	세대당 (5년)	세대당 (1년)
1건	3,987,146	89.04	3,987,146	78.49	507조4691억	1억2700만	2천545만
2건	426,419	9.52	852,838	16.79	108조5540억	2억5400만	5천091만
3건	44,727	1.00	134,181	2.64	17조0687억	3억8100만	7천620만
4건	10,149	0.23	40,596	0.80	5조1723억	5억0900만	1억180만
5건	3,465	0.08	17,325	0.34	2조1982억	6억3400만	1억2천680만
6~10건	4,965	0.11	47,692	0.94	6조0775억	10억2570만	2억514만
11~20건	960	0.02					
합계	4,477,831	100.0	5,079,778	100.0	646조5398억	평균 1억4438만	평균 2천887만

자료 : 행정자치부. 부동산뱅크

행자부에 따르면 2002년 말 현재 전국의 아파트수는 5백7만9,778호이며, 아파트를 보유한 세대(+개인)수는 4백4십7만7,831세대(명)로 1세대당 1.13호씩 갖고 있다. 따라서 단순논리로는 5년 동안 가격폭등으로 발생한 자본이득은 아파트를 갖고 있는 세대당 평균 1억443만원(1년 평균 2천887만원)씩 돌아갔다고 할 수 있다. 하지만 아파트 보유 세대(개인) 중 49만685세대(개인)는 아파트를 2채에서 20채씩 갖고 있으므로 소유한 아파트수에 따라 자본이득의 규모는 차이가 나는 데 그 추정 결과는 <표 1-43>과 같다.

한편 이 추정은 아파트 평수나 아파트 가격 차이를 무시하고 보유 아파트수를 기준으로 한 것인데, 아파트는 지역마다 가격이 크게 차이 나기 때문에 지역별 조건과 보유 평수를 고려해야만 한다. 하지만 현재까지 발표된 자료로는 이를 감안해 자본이득을 추정하기는 어렵다. 다만, 행자부 세대별주택소유현황에 첨부된 강남권 소재 아파트 소유현황을 활용해 전국에서 가장 가격이 비싼 서울 강남 아파트를 대상으로 자본이득 규모와 수혜가구를 추정해 보면 <표 1-44>과 같다.(물론 여기서도 평수를 고려할 수 없기는 마찬가지이다)

<표 1-44> 가격폭등에 따른 최근 3년간 강남권아파트 자본이득 규모

2002.4 현재 시가총액	2005.4 현재 시가총액	3년간 발생한 자본이득
95조7744억	163조1968억	67조4224억

자료 : 부동산뱅크

부동산뱅크에 따르면 강남·서초·송파구 등 강남권 아파트 시가총액은 2002년4월~2005년4

월까지 3년 동안 67조원이 올랐다. 또 행정자치부 ‘세대별주택소유현황’에 따르면 2002년 말 현재 강남아파트는 총 23만7천925호이고 이를 소유한 세대(개인)는 20만7천975세대이다. 이를 바탕으로 강남아파트 가격 폭등에 따른 자본이득은 한 세대당 1년마다 1억 1395만원꼴로 돌아간 셈이며, 보유 아파트수에 따른 자본이득 규모를 계산하면 <표 1-45>과 같다.

<표 1-45> 최근 3년간 아파트값 폭등에 따른 자본이득 배분 추정(강남·서초·송파구)

1세대당 보유건수	해당세대		해당아파트		자본이득 규모(단위 : 원, 3년 기준)		
	수(호)	비율(%)	수(건)	비율(%)	세대전체(3)	세대당	세대당
1 건	184,096	88.52	184,096	77.38	52조1715억	2억8339만	9446만
2 건	19,858	9.55	39,716	16.69	11조2527억	5억6678만	1억8892만
3 건	2,983	1.43	8,949	3.76	2조5350억	8억5017만	2억8339만
4 건	624	0.30	2,496	1.05	7079억	11억356만	3억6785만
5 건	156	0.08	780	0.33	2224억	14억1695만	4억7231만
6~10건	234	0.11	1888	0.79	5326억	20억6434만	6억8811만
11~20건	24	0.01					
합계	207,975	100.00	237,925	100.00	67조4224억	평균 : 3억4185만	평균 : 1억1395만

자료 : 행정자치부. 부동산뱅크

결국 전국의 아파트의 경우 1년간 발생한 자본이득이 평균 2천887만원인 반면, 강남권 아파트는 1년간 평균 1억1395만원으로 나타나고 있다. 강남권을 비롯한 가격이 비싸고 상승 폭도 큰 부유층 거주 아파트가 전국 평균의 4배에 해당하는 자본이득을 누린 것이다.

<표 1-46> 1년간 발생한 자본이득 비교

세대당 1년간 자본이득	
전국 평균	강남권 평균
2천887만원	1억1395만원

자료 : 행정자치부. 부동산뱅크

5. 부동산 투기와 빈부격차

① 통계의 빈곤

앞에서도 지적했던 ‘부동산 통계의 빈곤’은 ‘전체통계의 빈곤’으로 이어져 빈부격차 통계가 실제 빈부격차를 제대로 담아내지 못하고 있다.

빈부격차를 측정하는 통계로는 지니계수(Gini)계수를 널리 이용하고, 지니계수가 1.0에 가까울수록 불평등하며 0.0에 가까울수록 평등함을 뜻한다. 그러나 지니계수가 어떤 통계를 바탕으로 측정됐느냐에 따라 그 의미는 달라진다. 현재 통용되는 소득분배에 관한 지니계수는 주로 부동산을 포함한 부나 자산을 제외한 좁은 의미의 소득, 그 중에서도 주로 노동자가구의 소득 격차를 주로 담은 수치라 하겠다.

부(wealth)는 그 자체가 빈부간 경제적 격차를 초래하고, 부가 낳은 재산소득이 다시 소득 불평등을 일으키며, 자산가격 상승이 있으면 자본이득(capital gains)라는 소득이 생겨 다시 부를 증가시키게 된다. 이처럼 부의 불평등은 소득분배와 표리관계를 이루며 경제적 불평등의 중요한 고리로 작용하게 된다.(이정우·황성현, 1998)

우리나라의 빈부격차는 소득분배 보다 부의 분배문제가 더 심각하다. 그러나 부 또는 자산에 대한 통계 특히 그 중에서 가장 큰 비중을 차지하는 땅과 집 등 부동산에 대한 통계가 부실하고, 부와 소득을 연결하는 자료는 거의 없는 실정이다.

② 벌어지는 빈부격차, 악화되는 소득분배

현재 우리나라에서 정부가 내는 공식통계 중 소득분배 정도를 측정하는 데 쓸 수 있는 것은 통계청이 1963년부터 매월 조사하는 도시가계조사와 1991년부터 5년에 한 번씩 조사하는 가구 소비실태조사 두 가지가 있다. 가계조사는 소득불평도의 변화 추세를 매년마다 살필 수 있는 반면 주로 노동자 가구(그것도 1인가구는 제외한)에만 해당되는 조사라는 한계가 뚜렷하다.

이에 비해 가구소비실태조사는 1인가구는 물론 농어민가구까지 포괄범위가 넓다는 장점이 있고 조사항목도 많은 반면, 비용문제로 5년에 한 번씩 조사(현재까지 세 번 조사)하니 매해 변화흐름을 알기 어려운 한계가 있다.

부와 자산의 격차를 담지 못한 것이긴 하지만, (좁은 의미의) 소득(income)만 대상으로 한국

사회의 불평등 추이는 상당히 심각한 수준이며 계속 악화되는 것으로 나타나고 있다.

우선 주로 도시노동자가구 소득격차(그것도 1인가구를 제외한)를 반영한 통계이지만 가계조사를 기초로 뽑은 외환위기 이후 소득격차지수는 계속 확대돼 악화되는 흐름을 보여주고 있다. 1980년대 0.3대를 기록하던 지니계수는 외환위기 때 0.2대로 떨어져 다소 나아지는 추세를 보였으나, 외환위기 이후 다시 악화돼 도시노동자가구 내부의 소득격차가 계속 벌어지고 있음을 보여주고 있다.

고소득자인 상위 10%의 소득의 저소득자인 하위 10% 소득으로 나눈 10분위배율과 상위 20% 소득을 하위 20% 소득으로 나눈 5분위배율도 2005년 1/4분기 현재 각각 10.26과 5.87을 기록해 1982년 통계를 내기 시작한 이래 가장 큰 소득격차를 보여주고 있다. 결국 하위 10%와 20%의 소득의 5.87배와 10.26배의 소득을 고소득층이 올린다는 얘기이다.

<표 1-47> 1982~2005 소득격차 추이(도시노동자가구 기준)

	1982	1985	1988	1991	1994	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	05.1/4
상위 10% 소득 (원)	77만	105만	197만	270만	389만	509만	529만	562만	605만	665만	687만	699만	736만	811만
하위 10% 소득 (원)	9만	12만	20만	39만	57만	73만	56만	60만	68만	76만	83만	78만	79만	79만
10분위배율	8.35	8.46	7.74	7.01	6.85	6.98	9.41	9.34	8.86	8.78	8.25	8.93	9.3	10.26
5분위배율	5.09	5.12	4.83	4.46	4.42	4.49	5.41	5.49	5.32	5.36	5.18	5.22	5.41	5.87
지니계수	0.309	0.311	0.302	0.287	0.284	0.283	0.316	0.320	0.317	0.319	0.312	0.306	0.310	-

주 : 1) 도시에 거주하는 가구 중 가구원이 2인 이상이면서, 가구주의 직업이 사무직이거나 생산직 노동자인 가구를 대상으로 한 조사 결과임.

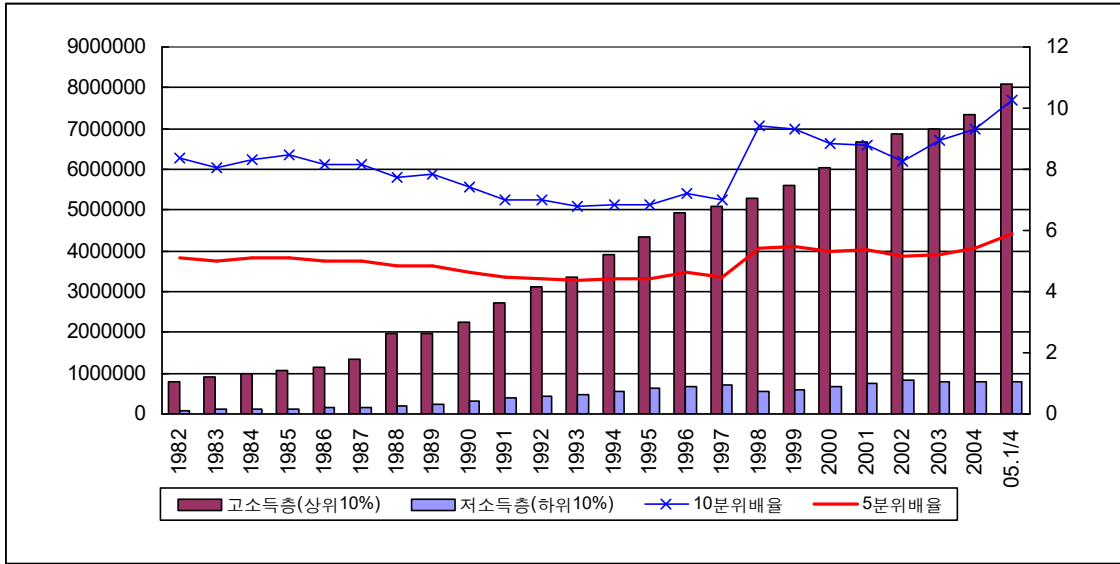
2) 10분위배율은 상위 10% 고소득층의 소득을 하위 10% 저소득층의 소득으로 나눈 값. 5분위 배율은 상위 20% 소득을 하위 20% 소득으로 나눈 값.

자료 : 통계청

통계청이 2003년부터 조사대상을 노동자가구 뿐 아니라 농어가를 제외한 자영업자가구와 무직가구 등 비노동자 가구를 포함한 전체 가구로 확대해 뽑은 결과는 더 심각하다. 2005년 1/4분기 현재 상위 10% 고소득자의 소득은 하위 10% 저소득자 소득의 18배에 달하고, 상위 20% 소득도 하위 20% 소득의 8배에 이르며, 지니계수로 본 불평등 정도도 더 심각하다.

한편 통계청 조사에서 제외된 농촌가구의 5분위배율은 1998년 7.2에서 99년 8.0배, 2000년 7.6배, 2001년 8.0배, 2002년 8.9배를 기록하다 2003년 현재 12.3배로 벌어지고 있는 것으로 나타나(한국농촌경제연구소, 2005.6.7) 이를 포함할 경우 소득격차는 더 벌어질 것으로 보인다.

<그림 8> 1982~2005 소득격차 추이(도시노동자가구 기준)



주 : 고소득/저소득층은 우측선(소득, 원), 10분위/5분위 배율은 좌측선
 자료 : 통계청

<표 1-48> 2003~2005 소득격차 추이(전국가구 기준)

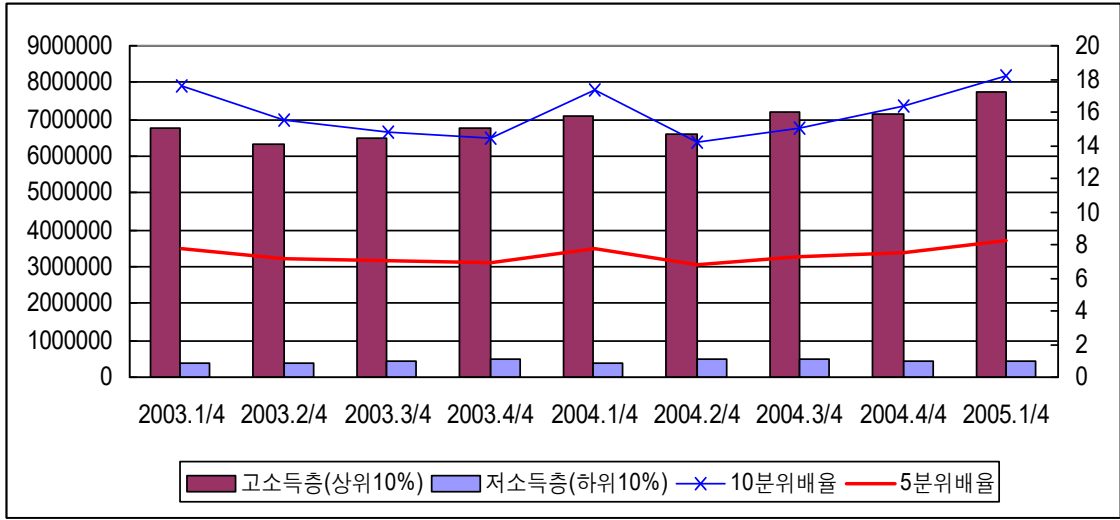
	2003.1/4	2003.2/4	2003.3/4	2003.4/4	2004.1/4	2004.2/4	2004.3/4	2004.4/4	2005.1/4
상위 10% 소득(원)	678만	632만	648만	676만	707만	660만	720만	714만	776만
하위 10% 소득(원)	39만	41만	44만	47만	41만	46만	48만	44만	43만
10분위배율	17.52	15.56	14.78	14.46	17.32	14.2	15.06	16.32	18.16
5분위배율	7.81	7.14	7.08	6.96	7.75	6.83	7.3	7.55	8.22
지니계수	0.341				0.344				

주 : 1) 전국(읍면포함)에 거주하는 2인 이상 비농어가로, 노동자가구와 노동자외가구(자영업자가구, 무직가구)를 포함한 조사 결과임.

2) 10분위배율은 상위 10% 고소득층의 소득을 하위 10% 저소득층의 소득으로 나눈 값. 5분위 배율은 상위 20% 소득을 하위 20% 소득으로 나눈 값.

자료 : 통계청

<그림 9> 2003~2005 소득격차 추이(전국가구 기준)



주 : 고소득/저소득층은 우측선(소득, 원), 10분위/5분위 배율은 좌측선
 자료 : 통계청

③ 소득격차 OECD 국가 중 2~3위

한편 가구소비실태조사를 바탕으로 국제비교가 가능하도록 가처분소득(국민연금·기초생활보장급여 등 정부로부터 공적이전을 받고, 정부에 조세를 납부한 후의 소득) 기준으로 지니계수를 뽑은 뒤 OECD 가맹 국가들과 비교해본 결과는 다음 표와 같다.

이에 따르면 우리나라 소득의 빈부격차는 OECD 가맹국 가운데 멕시코에 이어 두 번째 또는 멕시코·미국에 이어 세 번째로 심각한 것으로 나타나고 있다.

<표 1-49> 빈부격차 국제비교(가처분소득 기준)

한 국	0.385 (2000) 박찬용의 연구(2003)								
	0.289(1996) 0.358 (2000) 유경준·김대일의 연구(2003)								
	0.353(1996) 0.413 (2000) 현진권·임병인의 연구(2004)								
나 라	지니계수				나 라	지니계수			
멕시코	0.448 (1984)	0.487 (1989)	0.496 (1994)	0.494 (1998)	헝가리	0.283 (1991)	0.323 (1994)	0.295 (1999)	
미국	0.335 (1986)	0.336 (1991)	0.355 (1994)	0.368 (2000)	오스트리아	0.277 (1987)	0.280 (1994)	0.277 (1995)	0.266 (1997)
호주	0.281 (1981)	0.292 (1985)	0.304 (1989)	0.311 (1994)	캐나다	0.284 (1981)	0.283 (1987)	0.284 (1994)	0.305 (1998)
벨기에	0.277	0.232	0.224	0.250	핀란드	0.209	0.210	0.217	0.247

	(1985)	(1988)	(1992)	(1997)		(1987)	(1991)	(1995)	(2000)
덴마크	0.254 (1987)	0.236 (1992)	0.263 (1995)	0.257 (1997)	독일	0.244 (1981)	0.249 (1984)	0.247 (1989)	0.261 (1994)
프랑스	0.288 (1981)	0.298 (1984)	0.287 (1989)	0.288 (1994)	이탈리아	0.306 (1986)	0.289 (1991)	0.342 (1995)	
아일랜드	0.328 (1987)	0.333 (1994)	0.336 (1995)	0.325 (1996)	노르웨이	0.223 (1979)	0.233 (1986)	0.231 (1991)	0.238 (1995)
룩셈부르크	0.237 (1985)	0.240 (1991)	0.235 (1994)		스웨덴	0.215 (1975)	0.218 (1987)	0.229 (1992)	0.221 (1995)
네덜란드	0.260 (1983)	0.256 (1987)	0.266 (1991)	0.253 (1994)	영국	0.303 (1986)	0.336 (1991)	0.344 (1995)	0.345 (1999)
스페인	0.313 (1980)	0.303 (1990)			체코	0.207 (1992)	0.259 (1996)		
스위스	0.309 (1982)	0.307 (1992)			폴란드	0.271 (1986)	0.318 (1995)	0.293 (1999)	

자료 : 박찬용, 2003.6.
유경준·김대일, 2003.12.
현진권·임병인, 2004.6.

④ 빈부격차 부추기는 부동산 빈부격차

그러나 앞에서 지적했듯이 통계청 가계조사와 가구소비실태조사를 바탕으로 한 불평등 조사는 빈부격차에 더 큰 영향을 미치고 있는 부동산과 금융자산 등 부와 자산을 반영하지 못한 소득격차 통계라는 근본적인 한계를 안고 있다. 특히 10년 주기로 네 차례에 걸쳐 폭등해 생긴 부동산 불로소득이 반영되지 않아 빈부격차의 실상이 실제보다 심각하지 않게 수치화된 것이다.

앞서 살펴본 우리나라 정부의 최초의 토지소유 분포도 통계인 토지공개념위원회의 발표 결과를 봐도 1988년 현재 면적기준 토지소유 불평등 지니계수는 완전 불평등에 가까운 0.849로 나타났다. 그러나 부동산과 금융자산 등 부와 자산을 제외한 2인 이상 도시근로자가구 소득만을 조사한 통계청 가계조사에 근거한 소득 불평등 지니계수는 0.3대에 고정돼 있었다. 같은 해를 금융자산과 부동산 자산의 불평등 지수도 소득 불평등 지수를 훨씬 뛰어넘는 0.5와 0.6대를 기록한 것으로 나타나고 있다.

<표 1-50> 소득과 자산의 불평등 지수, 1988

구분	소득	금융자산	부동산	토지
지니계수	0.302	0.561	0.660	0.849

자료 : 소득은 통계청, 금융자산은 한국은행, 부동산은 이정우(1991), 토지는 토지공개념위원회 자료.

통계청 조사 외에 대우경제연구소가 1993년 민간연구소에서 우리나라 최초로 소득과 소비 관련 조사를 시작해 1998년까지 6년간 이어간 한국가구경제활동조사(KHPS)가 있다. 물론 이 자료도 수십 수백억 대 거대 재산가들이 빠져 있는 등 한계가 있으나, 부동산 가치와 부동산 관련 세금, 금융자산 등 각 가구의 부의 보유상태에 관한 상세한 설문을 아울러 담고 있어 이를 근거로 통계청 조사에서 접근하기 어려운 부동산과 금융자산 등 부와 자산의 소유 격차를 엿볼 수 있다.

<표 1-51> 자산분배의 불평등(지니계수), 1993 - 1998

	이정우·이성림(2001)				전강수(2005)	통계청
	순자산	총자산	부동산	금융자산	토지자산	소득
1993	0.571	0.451	0.689	0.593	0.822	0.281
1994	0.573	0.492	0.675	0.633	0.839	0.284
1995	0.577	0.488	0.657	0.600	-	0.284
1996	0.570	.0470	0.633	0.593	0.787	0.291
1997	0.660	0.488	0.652	0.610	0.787	0.283
1998	0.665	0.462	0.602	0.630	0.770	0.316

자료 : 이정우·이성림, 2001. 전강수, 2005. 통계청, 가계조사, 각년도.

정부자료에서도 이같은 추세는 일부분이지만 반영되고 있다. 건설교통부 자료에 따르면 주택자산 지니계수가 1993년 0.489였으나, 10년만에 0.510으로 크게 악화되었다.

<표 1-52> 주거불평등도의 지니계수 변동, 1993 → 2003

	1인당주거면적	주택자산
1993년	0.350	0.489
2002년	0.235	0.510

자료 : 주거면적과 주택자산은 건설교통부, 「2003~2012년 주택종합계획」, 2003. 소득은 통계청.

부동산을 일부 부유층이 독차지함으로써 가격 상승에 따른 자본이득을 이들이 독식하게 되고, 그 결과 땅을 갖지 못하거나 조금 갖고 있는 사람과의 빈부격차는 소득격차에서 확인할 수 있는 것 보다 훨씬 더 빈부간 격차가 극단으로 치닫고 있음을 보여주고 있다.

최근 한 여론조사 결과에 따르면 국민 92.8%가 소득차이가 너무 크다고 생각하고 있으며, 자본주의의 이미지로 빈부격차를 먼저 떠올리는 국민이 제일 많은 것으로 나타났다고 한다. (한국종합사회조사 제2차 여론조사 결과. 연합뉴스 2005.5.19) 이것이 바로 국민이 체감하는 빈부격차의 실상이며, 그 실상조차 통계로 제대로 담아내지 못하고 있는 것이다.

미증유의 부동산 가격 폭등과 천문학적인 불로소득의 독점, 이것이 한국사회에 남긴 결과는 극단적 빈부격차이다.

⑤ 상속재산 70%가 부동산 … 대물림되는 부동산 빈부격차

더 큰 문제는 부동산 빈부격차가 대물림되고 있다는 것이다. 국세청에 따르면 1990년대 말 까지 30여년 간 상속재산의 82%가 부동산이었으며, <표 1-53>에서 보듯 금융자산 비중이 늘어난 최근에도 전체 상속재산의 3분의 2 가량인 67%가 부동산이다.

부동산 투기 문제를 해결하지 않고는 우리사회의 빈부격차를 해결할 수 없으며, 부동산 투기 문제를 해결하면 우리나라 빈부격차의 절반이상을 해결할 수 있다는 이야기는 바로 이같은 사정 때문에 나오는 것이다.

<표 1-53> 최근 5년간 상속재산 중 부동산 비율(%)

연 도	1999	2000	2001	2002	2003	평균
부동산자산	68.9	69.6	70.1	64.1	62.2	66.98
	토지 62.6 건물 6.3	토지 59.5 건물 10.1	토지 59.4 건물 10.7	토지 52.9 건물 11.2	토지 50.5 건물 11.7	토지 56.98 건물 10.00
금융자산	23.5	23.9	20.0	26.9	28.7	24.60
기 타	7.6	6.5	9.9	9.0	9.1	8.42
합 계	100	100	100	100	100	100

자료 : 국세청, 『국세통계연보』 2004, 134쪽

II. 부동산 투기와 한국경제

세계은행(World Bnk)은 2003년 6월 펴낸 정책보고서 <성장과 빈곤 해소를 위한 땅정책>(LAND POLICIES for GROWTH and POVERTY REDUCTION)에서 “땅이 공정하게 분배된 나라일수록 높은 경제성장률을 이뤘으며, 제3세계 빈곤 해결을 위해서는 빈민층의 땅 소유 및 사용권을 확고히 보장하는 것이 무엇보다도 중요하다”고 지적했다.

세계은행은 전세계 26개국의 땅 분배 형평성과 지난 40년간의 국내 총생산 증가율을 비교 분석한 결과, 땅문제와 경제성장에는 분명한 상관관계가 있다고 지적하고, “빈민층의 땅 소유·사용권을 강화하고 땅 거래의 장벽을 완화하면 경제성장 뿐 아니라 부정부패 해소, 보건 등 사회사업 개선 압력 등 정치, 사회적 효과도 거둘 수 있다”고 권고했다.

그러나 지난 50여년 동안 10년 안팎 주기로 네 차례에 걸쳐 되풀이된 부동산 투기 때문에 우리나라의 부동산 문제는 극심한 소유 편중과 가격 폭등으로 성장과 분배 양면에서 한국경제의 발전을 크게 위협하고 있는 게 현실이다.

서민주거, 내수경제, 산업공동화, 산업구조, 노사관계 등 각 영역에서 부동산 투기가 어떻게 한국경제의 정상적인 발전에 악영향을 미치는 지 따져본다.

1. 부동산 투기와 서민주거

① 74%이던 주택 보급률 30년 만에 102%로

건설교통부가 추계한 데 따르면 2004년을 기준으로 전국에 지어진 집은 1298억8만7천 채이다. 반면 가구 수는 1271억3만9천 가구이니 단순 계산으로는 모든 가구가 살고도 집이 남아야 한다. 1975년 74.4%이던 주택보급률도 2002년을 기점으로 100%를 넘어섰고, 2004년 현재 전국은 102.2% 서울과 수도권도 각각 89.2%와 93.9%로 높아졌다. 서울과 수도권 다가구주택, 오피스텔 등을 포함한 실제 사용 가능한 주택을 포함하면 이미 100%에 근접하거나 넘어선 것으로 보인다.

<표 2-1> 최근 주택 보급률 현황(%)

구 분	2001	2002	2003	2004
전 국	98.3	100.6	101.2	102.2
서 울	79.7	82.4	86.3	89.2
수 도 권	88.6	91.6	92.8	93.9

자료 : 건설교통부, 2005년 주택종합계획

<표 2-2> 1975~2000 우리나라 주택보급률과 자기집보유율의 흐름 (전국, 단위 : %)

구 분	1975	1980	1985	1990	1995	2000
주택보급률	74.4	71.2	69.8	72.4	86.0	96.2
자기집보유율	63.5	58.6	53.6	49.9	전 국 53.3 서 울 39.7 수도권 46.0	전 국 54.2 서 울 40.9 수도권 47.6
전월세비율	33.2	39.3	42.8	46.9	44.2	43.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

② 집은 남는 데 국민 절반이 셋방살이

주택보급률이 100%를 넘어섰지만, 자기집 보유율은 오히려 63.5%에서 54.2%로 떨어졌다.

대신 셋방살이 비율은 33.2%에서 43%로 10%나 늘었다. 자기 집을 장만해 사는 사람은 2000년 현재 전국 기준으로 절반이 조금 넘고, 전체의 43% 무려 615만 가구 줄잡아 2천만 명은 집도 절도 없이 전세나 월세방을 전전하며 살고 있다. 서울의 경우 더 심해서 열 집 중 네 집만 집이 있고, 나머지 여섯 집은 남의 집에서 전월세를 살고 있다. 수도권은 경우도 내집을 장만한 47.6% 보다 훨씬 많은 52% 이상이 무주택자로 남의 집을 전전하고 있다.

집은 남아도는 데 자기집을 가진 사람의 비율은 오히려 줄어들어 국민 절반이 셋방살이를 전전하는 이유는 무엇일까.

첫째, 집부자들이 집을 평균 3채씩 갖고 있고 그 가운데서도 전체 세대의 1.7%에 불과한 29만명의 집부자들이 다섯 채에서 스무 채까지 집을 갖고 투기를 하고 있기 때문이다.(이 글의 앞부분 참조)

특히 서울에서 집을 두 채 넘게 갖고 있는 세대는 44만세대로 이들은 평균 3.24채씩 모두 141만채를 차지하고 있다. 그 가운데서도 강남지역은 5만5천세대가 20만호를 갖고 있어 한 집당 3.67채씩을 갖고 있다.

둘째, 주기적인 부동산 투기로 부동산 가격이 폭등해 소득에 비해 집 가격이 너무나 비싸기 때문에 일반 서민들은 도저히 내집을 장만할 수 없기 때문이다.

다른 나라와 비교한 가처분 소득 대비 주택가격을 보면 우리나라 서민들에게 내집이 얼마나 먼 존재인지 알 수 있다.

한국조세연구원(2004.6)에 따르면 주요국가의 가처분 소득 대비 주택가격 평균은 약 2.5배이고, 주택비용이 높은 호주의 대도시의 경우에도 3(Hobart)~8배(Sydney)이다. 하지만 우리나라의 가처분 소득 대비 주택가격 비율은 3~10배에 달한다. 도시의 경우 가처분 소득을 3천만원 주택가격을 1억5천만원(3억원)으로, 농촌의 경우 가처분 소득을 2천만원 주택가격을 6천만원으로 가정한 수치이다.

<표 2-3> 가처분 소득 대비 주택가격 국제비교(%)

국 가	1980	1985	1990	1995	1998
호 주	248	239	281	303	355
캐나다	123	-	118	129	129
독 일	-	-	331	302	301
일 본	380	397	641	429	381
영 국	343	357	361	252	293
미 국	169	170	173	155	163

자료: Ellis, L. and Andrews, D. (2001). (한국조세연구원, 부동산보유세제 개편방안 2004에서 재인용)

③ 서울에서 내집마련 ... 사무직 22년, 기능직 24년 걸린다

우리나라에서 내집을 마련하는 데 실제로 어느 정도 기간이 걸릴까. 먼저, 내집을 장만한 사람들에게 물어보자. 통계청이 이미 내집을 장만한 가구주를 대상으로 조사한 데 따르면, 1987년에 내집을 마련하는 데 걸린 기간은 결혼 후 8년 5개월이었지만 1997년 이후 현재까지는 10년~11년이 걸린 것으로 나타났다. 1990년대에는 서너차례 이사를 다닌 후 내집을 장만했지만, 2000년대 들어서는 다섯차례 정도 이사를 다닌 뒤에야 내집을 장만했고, 1980년대에는 30대에 내집을 장만했지만, 2000년대 들어서는 마흔이 넘어서야 집을 장만하는 것으로 나타났다.

그러나 내집마련 조달비용 중 돈을 저축해서 조달한 것은 절반 정도에 지나지 않는다. 전체 집값의 4분의 1 이상을 부모의 상속재산이나 가족의 보조를 받아 충당했고, 나머지 4분의 1은 빚을 진 것으로 나타나 부모의 상속이나 가족의 도움에 빚까지 지지 않고는 이 기간 안에 내집을 장만할 수 없고 최소한 두 배 이상의 기간이 걸린다는 얘기이다.

<표 2-4> 결혼 후 내집마련에 걸리는 기간

연 도		1987	1992	1997	2001	2004
내집마련 기간		8년5개월	9년1개월	10년11개월	10년9개월	10년1개월
내집마련 전 이사횟수		-	3.4회	3.6회	5회	4.7회
방 법	저 축	42.3%	49.2%	43.0%	49.2%	50.5%
	상속증여/ 가족보조	44.6%	40.5%	36.2%	29.3%	26.6%
	융자/사채	8.7%	6.4%	16.1%	16.7%	19.1%
	기 타	4.3%	3.9%	4.7%	5.0%	3.8%

자료 : 통계청, 사회통계 각년도

그렇다면 서울에서 내 힘으로 내 집을 장만하는 데는 얼마나 걸릴까?

한 부동산 정보업체가 조사한 데 따르면 세계최고 수준의 부동산 가격을 뺀내는 대한민국 서울에서 자신의 힘으로 25평 서민 아파트를 장만하려면 고졸자는 24년, 대졸자는 15년 4개월이 걸리는 것으로 나타났다. 32평 아파트를 마련하는 데 걸리는 기간은 고졸자가 31년 3개월, 대졸자는 20년 4개월이 걸린다.

또한 가구당 월 소득 467만원 - 월 지출 386만 7천원(통계청, 2004년 1분기)인 전문직이 25평을 장만하는 데는 13년 8개월이, 월 소득 207만 1천원 - 월 지출 168만 1천원인 단순노무직은 27년 8개월이 걸렸다. 준전문직은 14년 6개월, 사무직은 22년 5개월, 서비스직은 27년 6개월, 기능직은 24년 10개월이 걸린다.

<표 2-5> ‘내힘으로’ 내집마련 기간 1 … 고졸자 24년, 대졸자 15년 4개월

	가구당 월소득	가구당 월지출	회사채수익율	서울 25평아파트값	내집마련기간
고졸자	2,816,000원	2,342,000원	5.30%	2억2천,382만원	24년
대졸자	3,941,000원	3,074,000원	5.30%	2억2천,382만원	15년 4개월

주 : 1) 가구당 월소득(세대원소득 포함, 경상소득+비경상소득)과 지출은 통계청 2004.1분기기준
 2) 회사채(3년, AA-)는 2004년 3월 기준.
 3) 서울 25평 아파트값은 평균 매매가격으로 부동산뱅크 조사 결과.
 4) 부모의 재산상속이나 대출 등은 감안하지 않고 월 소득에서 가계지출을 제외한 전 금액을 저축하는 방법으로 스스로의 힘으로 내집마련하는 경우를 전제로 한 것임.

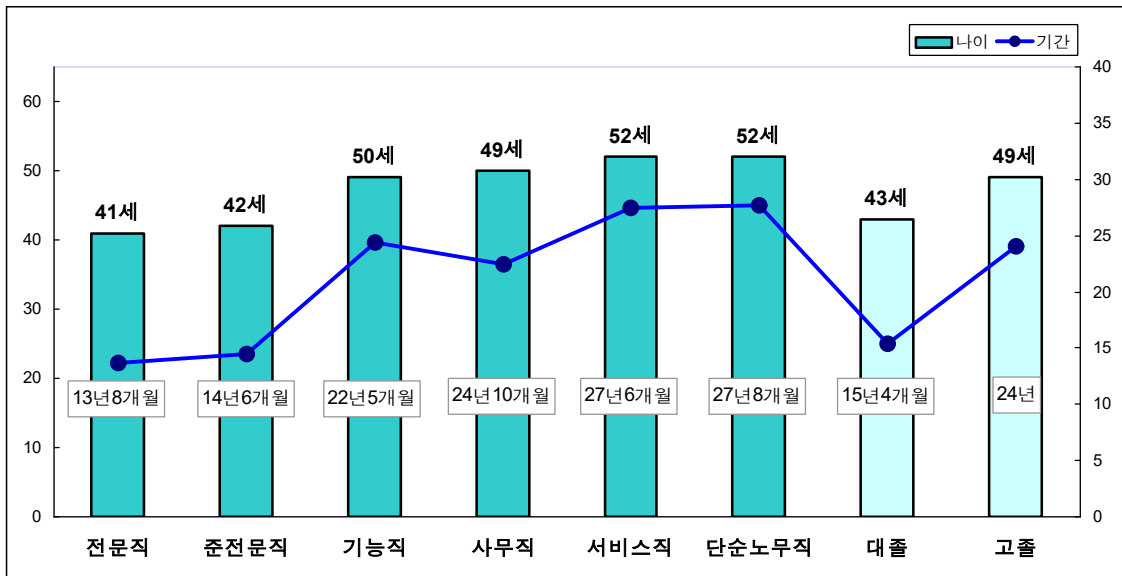
자료 : 부동산뱅크

<표 2-6> ‘내힘으로’ 내집마련 기간 2 … 전문가 13년, 단순노무직 27년, 사무직 22년

직 종	전문직	준전문직	사무직	서비스직	기능직	단순노무직
기 간	13년8개월	14년6개월	22년5개월	27년6개월	24년10개월	27년8개월

주와 출처는 앞표와 같음.

<그림 10> 몇 살 돼야 내집마련할 수 있나



주 : 1) 2004년 1분기 기준 통계청 가구당 월소득. 2004년 3월 기준 회사채(3년, AA-), 서울 25평 아파트 평균 매매가격을 종합해 부동산 뱅크가 산정한 내집마련에 걸리는 기간을 바탕으로, 전문직·준전문직·사무직·대졸은 28살 때부터, 기능직·서비스직·단순노무직·고졸은 25살 때부터 저축하기 시작하는 것으로 계산함.

2) 부모의 재산상속이나 대출 등은 감안하지 않고 월 소득에서 가계지출을 제외한 전 금액을 저축하는 방법으로 스스로의 힘으로 내집마련하는 경우를 전제로 한 것임.

자료 : 부동산뱅크, 통계청

④ 무늬만 임대주택 ... 실제 장기임대주택 겨우 2.5%

하물며 달팽이도 ‘내집’이 있는데, 직장에서 쫓겨나지 않고 열심히 일해도 내힘만으로 내집을 장만하는데 짧아야 14년, 길면 30년 가까이 걸린다면, 일러도 40대고 여차하면 50대가 돼야 한다는 얘기인데, 인생의 목표가 내집마련이 되고 마는 너무나 슬픈 일이다.

대다수 사람이 내힘만으로 40대에도 내집을 장만하는 게 기적에 가까운 일이라는 것으로 문제가 끝나는 게 아니다. 내집이 없어 전세로 월세로 떠돌아다녀야 하는 전체 국민의 절반에 해당하는 무주택자들에게 세계 최고수준의 임대료가 기다리고 있다. 셋방 사는 사람들이 주거비 부담을 나타내는 통계로는 연간소득 대비 연간 임대료 비율(RIR)이 있는데, 우리나라의 연간소득 대비 임대료 비중은 21.3%로 선진국의 16%에 비교해 매우 높은 수준이다.

<표 2-7> 연간소득 대비 연간임대료 비율(RIR)

1995	2000	2001	2002	선진국 평균
20.9%	20.7%	18.3%	21.3%	16.0

자료 : 재정경제부 외, 임대주택정책 개편방안, 2005

물론 안심하고 늙을 때까지 살 수 있다면 꼭 ‘내집’일 필요는 없다. 선진외국의 경우 자기집이 없어도 국가나 지방정부 등이 제공하는 공공임대주택에서 비교적 안정된 주거생활을 하고 있다. 주요선진국의 공공임대주택 비율은 전체 주택 대비 7~36%에 달해 국민의 주택 선택권을 넓혀주고 있을 뿐 아니라, 내집을 장만하기 어려운 서민들이 장기간 싼 가격으로 임대해서 살 수 있게 보장하고 있다.

<표 2-8> 주요선진국의 공공임대주택 비율

구분	자기집	공공임대	민간임대	기타 (사회조합 등)
네덜란드	47	36	17	-
영국	66	24	10	-
오스트리아	41	23	22	14
스웨덴	43	22	16	19
덴마크	50	18	24	8
프랑스	54	17	21	8
일본	60	7	33	-

자료 : 건설교통부, 주택업무편람, 2004

한국의 경우 집없는 서민들이 싼 값에 장기간 거주할 수 있는 공공임대주택이 얼마나 될까.

결론부터 말하면 우리나라는 선진국과 같은 실질적 공공임대주택비율이 매우 낮아서 의미있는 기능을 하지 못하고 있다.

2004년 말까지 공급된 임대주택은 공공·민간임대를 통 털어 전체 주택의 8.9%인 115만호이지만, 임대기간이 5년 미만인 단기임대주택이 71%를 차지하고 있다. 단기임대주택은 입주 후 최저 2.5년이 지나면 분양돼 사실상 내집마련 수단으로 활용되고 있어 임대주택이라고 보기 어렵고 사실상 후분양 아파트이다.

따라서 외국의 공공임대주택의 기능에 견줄 수 있는 최소한의 기간인 10년 이상 임대되는 실질적 임대주택은 공공기관이 공급한 33만호밖에 없으며, 이는 전체 주택 1299만호의 2.5%에 지나지 않는다.

<표 2-9> 우리나라 공공임대주택 현황(2004년 말 현재)

전체주택	총 계	공공임대주택				민간임대주택		
		영구	50년	국민	5년	5년	민간건설	매입
1,299만호	115만호	19.0만호	9.3만호	4.7만호	11.3만호	46.7만호	11.4만호	12.5만호
100%	8.9%	2.5%				6.4%		

주 : 1) 5년임대주택 - 국민주택기금·택지지원을 받아 건설

2) 민간건설임대주택 - 기금·택지 지원 없이 민간이 건설하여 5년간 임대

자료 : 재정경제부 외, 임대주택정책 개편방안, 2005

선진국의 경우 값싼 장기 공공임대주택을 대량으로 공급할 뿐 아니라, 미국이 재정보조 하에 임대료 보조제도를 중점적으로 운용하고 유럽국가들은 모두 임대료 보조제도를 병행하며 운용하는 등 전체 가구의 6.3~24.3%에 해당하는 저소득 서민들의 주거안정을 애쓰고 있다.

우리나라도 기초생활 수급자에 한하여 매월 3만3천~5만5천원씩 주거급여를 지원하고 있으나 그 액수가 너무 적고, 혜택을 보는 가구도 71만8천가구로 전체 가구의 4.2% 수준에 지나지 않는다.

<표 2-10> 각국 임대료 보조가구 비율(%)

영국	네덜란드	독일	프랑스	덴마크	미국	한국
18.0	14.0	6.3	24.3	21.0	12.1	4.2

주 : 외국은 1993~1999년 기준. 한국은 2004년 기준.

자료 : 재정경제부 외, 임대주택정책 개편방안, 2005.

⑤ 바람처럼 뜬구름처럼 떠돌아다닌다

내집장만도 어렵고 외국같은 장기임대 공공주택도 없는 현실에서 한국의 서민들은 비싼 임대료와 집없는 설움에 시달리며 바람처럼 뜬구름처럼 남의 집을 떠돌아다니고 있다. 지난 20년 동안 집값은 2배 올랐지만 전세는 3.3배나 올랐고, 특히 단독주택 전세는 5배나 올랐다.

<표 2-11> 최근 20년간 전세가격 동향, 1985 - 2004 : 집값 보다 더 많이 오른 전세가격

	1985	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004	총
전세값	100	105.7	143.0	196.2	215.0	230.3	254.2	209.1	271.4	316.0	348.0	342.9	325.8	3.3배
집 값	100	97.3	118.0	163.6	154.6	150.0	151.9	135.8	141.0	154.9	180.4	190.7	186.7	1.9배

자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 각년도.

<표 2-12> 아파트·단독·연립주택의 전세가격 동향

	1985	1986	1988	1990	1992	1994	1996	1998	2000	2001	2002	2003	2004	총
단 독	100	107.5	149.9	221.6	248.4	275.2	317.6	257.6	366.3	439.5	493.1	491.4	451.5	4.5배
연 립	100	104.6	140.6	183.4	196.4	205.1	217.3	181.1	202.7	224.8	242.7	235.1	216.3	2.2배
아파트	100	104.8	138.4	206.6	236.0	253.4	278.8	229.4	300.0	344.2	367.2	358.7	349.0	3.5배

자료 : 국민은행, 전국주택가격동향조사, 각년도.

전세나 월세·사글세방을 얻어 사는 2천만명 615만 무주택 가구의 거주기간을 보면 3년 미만이 68.9%에 달하고 있어 세 가구 중 두 가구는 한 집에서 채 3년을 넘기지 못하고 이사를 다니고 있다. 1년도 살지 못하고 집을 옮긴 가구도 전체의 3분의 1(31.7%)에 달하고, 전체의 57.5%가 2년을 채 살지 못하고 이사집을 싸는 것으로 나타났다.

<표 2-13> 셋방살이 가구의 거주기간 (2000년 기준)

	총대상가구	1년미만	1~2년	2~3년	3~5년	5년이상	미상
전 세	3,883,232 (100%)	1,161,414 (29.9%)	1,068,308 (27.5%)	473,888 (12.2%)	435,683 (11.2%)	743,786 (19.2%)	146 (-)
월 세	1,916,438 (100%)	652,118 (34.0%)	437,658 (22.8%)	193,123 (10.1%)	173,879 (9.1%)	459,589 (24.0%)	214 (-)
사글세	281,717 (100%)	116,960 (41.5%)	64,806 (23.0%)	25,947 (9.2%)	17,999 (6.4%)	56,005 (19.9%)	10 (-)
합 계	6,081,387 (100%)	1,930,492 (31.7%)	1,570,772 (25.8%)	692,958 (11.4%)	627,561 (10.3%)	1,259,380 (20.7%)	370 (-)

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2000.

그래서 우리나라는 '이사 다니기 세계최고'라는 또 하나의 불명예스런 금메달을 달고 있다.

우리나라는 1971년~1995년 전체 인구의 4분의 1이 거의 매년 이동하였다.(통계청, 1995, 인구이동통계연보 : 7). 그 중 19.4%는 직장 때문에 이동하였지만, 48.5%는 주택 때문에 이동했다.(통계청, 1989, 인くい동통계연보) 같은 기간동안 일본은 5.4%, 대만은 8.1%만이 매년 이동한 데에 불과하였다.(정희남·진정수, 2003) 최근 들어 이 같은 추세는 조금 수그러들었지만 아직도 인구의 5분의 1 가까이가 매년 이동하고 있다.

<표 2-14> 최근 5년간 인くい동 추이

연 도	2000	2001	2002	2003	2004
이동률	19.0	19.4	19.9	19.7	17.7

자료 : 통계청, 인くい동통계연보, 각 년도.

⑥ 최저주거기준 미달 1천만명 ... 동물이나 살 집에 산다

부동산 투기의 가장 큰 피해자는 역시 맨 밑바닥 소득계층들이다. 우리나라 헌법 35조는 국가가 국민에게 쾌적한 주거생활을 보장할 의무가 있다고 규정하고 있으며, 주택법 제5조에 따르면 건교부 장관은 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 최저주거기준을 설정·공고하도록 하고 있다.

다시 말하면 최저주거기준이란 인간다움을 유지하기 위한 최소한의 주거기준이라 할 수 있으며, 2004년 6월 건교부 장관이 공고한 최저주거기준은 표와 같다.

그러나 전체가구의 23.1%에 해당하는 330만6천가구 줄잡아 1천만명에 달하는 맨 밑바닥 사람들은 최저주거기준에도 못 미치는 집에서 살고 있다. 그 가운데 112만 가구는 단칸방에 살고 있다. 최저기준 미달가구의 46%(152만 가구)가 수도권에 집중돼 있으며, 그 중 절반 가까운 73%는 서울에 살고 있다.

<표 2-15> 2004년 최저주거기준

① 침실 등 방의 개수와 총주거면적	② 필수적인 설비
1인가구(3.6평) : 방 1 + 부엌 부부(6.1평) : 방 1 + 식사가능 부엌 부부+자녀1(8.8평) : 방 2 + 식사가능 부엌 부부+자녀2(11.2평) : 방 3 + 식사가능 부엌 부부+자녀3(12.4평) : 방 3 + 식사가능 부엌 노부모+부부+자녀2(14.8평) : 방 4 + 식사가능 부엌	- 수도·지하수 이용 완비한 전용입식 부엌과 전용수세식 화장실, 목욕시설
	③ 구조·성능 및 환경기준
	- 건축법, 환경관련법 등 개별법에 규정

자료 : 건설교통부, 주택업무편람, 2004.

<표 2-16> 최저주거기준 미달가구 현황

구 분	전체가구	미달가구	침실 수 미달	전용부엌·화장실 미달	중복미달
가구수	1431만2천	330만6천	209만	74만4천	47만2천
비 율	100%	23.1%	14.6%	5.2%	3.3%

자료 : 건설교통부, 주택업무편람, 2004(2000년 인구주택총조사 자료로 산정)

최저기준 미달가구는 일반가구에 비해 주거면적, 주택유형, 점유형태, 주거시설 등 모든 면에서 크게 뒤떨어져 ‘인간다운 삶의 조건’에서 크게 밀리고 있다.

일반가구의 주거면적이 평균 19.1평인데 비해 미달가구는 3분의 2 크기인 13.1평이었고, 1인당 주거면적과 방당 가구원수도 각각 6.2평, 1.23명으로 일반가구의 7.3평과 0.98명에 비해 주거밀도도 훨씬 높았다. 일반가구의 36.6%가 아파트에 사는 반면 미달가구 중 아파트 거주 비율은 6.0%에 지나지 않았고 83.8%는 단독 또는 다가구주택에 살고 있다.

시설도 일반가구에 비해 훨씬 엉망이다. 일반가구는 입식부엌, 수세식 화장실, 온수목욕탕이 갖춰진 정상적인 집에 사는 비율이 87%가 넘지만, 미달가구는 수세식 화장실이 갖춰진 곳은 29%밖에 안 되고, 온수가 나오는 목욕탕을 갖춘 집에 사는 비율도 절반밖에 안 된다.

일반가구는 지은 지 13년 정도 되는 집에 사는 데, 미달가구는 지은 지 22.2년이나 된 낡은 집에서 살고 있다. 미달가구 중 42.9%가 자기집을 갖고 있는 데(일반가구는 54.2%), 자기 집이라 해봤자 좁고 낡고 수세식 화장실조차 안 갖춰진 초라한 곳이고, 그 가운데 71.5%는 20년이 넘도록 그 집을 벗어나지 못하고 있는 것으로 조사됐다. 그런 집조차 없이 셋방살이하는 사람 비율은 53%로 일반가구에 비해 10%이상 많고, 특히 월세 사는 사람의 비율은 두 배 이상 높았다.

부동산 투기 유행이 50여년 째 떠도는 대한민국. 집을 필요로 하는 가구 보다 지어진 집이 더 많아 남아돌지만, 1천만명이 넘는 사람들이 인간이 사는 집이라고 부를 수도 없는 처절한 조건에서 하루하루를 살아가고 있는 것이다.

2. 부동산 투기와 내수경제

① 부동산 투기 대출금 110조 이자 갚느라 소비 줄어

최근 3년간 수출은 외환위기 이후 최고의 신장세를 보이고 있으나, 민간소비와 설비투자는 바닥을 기는 수출·내수의 양극화 현상이 한국경제를 시름에 젖게 하고 있다. 아직 회복되지 않고 있는 최근 수년간에 걸친 내수침체의 원인은 여러 가지 각도에서 살필 수 있겠으나, 그 중요한 원인의 하나가 바로 부동산 투기라는 지적이 설득력을 얻고 있다.

<표 2-17> 수출·내수의 양극화(%) - 국민계정 지출항목별 증감률

	2001	2002	2003	2004
수출	-2.7	13.3	15.6	19.7
민간소비	4.9	7.9	-1.2	-0.5
설비투자	-9.0	7.5	-1.2	3.8

자료 : 한국은행(전년도 대비)

외환위기 이후 내수침체의 요인을 꼽는다면 신용불량문제와 부동산 관련 대출금의 이자 부담 문제를 들 수 있다. 저소득계층이 신용불량 관련 카드 빚에 묶여 소비를 못한 반면, 중산층은 2000년 이후 수년간의 제4차 부동산 투기 때 빌린 주택관련 대출금을 갚느라 지갑을 열지 못했다. 그런데 신용불량문제가 처음부터 소비능력이 떨어지는 저소득 계층의 문제여서 그 여파가 제한되는 데 비해, 부동산 관련 대출 상환문제는 소비능력이 있는 중간 이상 소득계층의 문제라는 점에서 내수침체에 미치는 영향이 훨씬 클 수밖에 없다.

상식적으로 생각해도 부동산값이 폭등해 가령 내집장만 기간이 10년에서 15년으로 늘어난다면 5년 동안 소비가 줄고, 당장 씹씹이도 줄이게 될 수밖에 없는 이치이다. 한발 더 나아가서 부동산 가격이 감당하기 힘들 정도로 높은 상황이 개선되지 않을 경우 출산을 저하와 고령화 문제와 맞물려 내수의 구조적인 침체는 벗어나기 어렵게 된다는 데 문제의 심각함이 있다.

한국은행에 따르면 1999년 200조가 채 안 되던 가계부채 규모는 제4차 부동산 투기 파동이 시작된 2000년부터 급격히 늘어 2004년도 말에는 450조 규모로 늘었다. 하나경제연구소가 분석한 데 따르면 이 가운데 부동산 관련 대출은 2004년 2분기 현재 전체 가계부채 433조7593억여원의 57.9%에 달하는 265조 2930억여원에 이르렀다. 1999년 1분기 당시 가계부채 중 부동산 관련 대출 비중이 29.1%였던 점을 감안하면 이 기간동안 그 규모가 두 배 가량 늘어난 것이어

서, 가계가 은행대출을 받아 제4차 부동산 투기에 적극 참가했음을 실감케 한다. 이같은 부동산 대출 비중은 2000년 4/4분기에 40.2%로 40%대로 올라선 뒤 2002년도 4/4분기에 50.6%로 50%대로 뛰었다. 특히 부동산 투기 붐이 본격화된 2001년 3/4분기부터 2002년 4/4분기까지 40~55%가량을 증가율을 기록하며 급격히 늘어났다.

반면 2004년 2분기 현재 카드 빚의 비중은 전체 가계부채의 12.3%를 차지해 ‘카드 빚’ 사태가 일어나기 전인 5년 전 수준으로 내려간 것으로 나타났다.

또한 김광수경제연구소(2004)가 분석한 데 따르면 제4차 부동산 파동이 한창이던 2001년 2분기~2003년 3분기 동안 대부분 중산층 이상인 가계부문이 부동산 투기에 투자한 자금의 총 규모는 약 137조~183조원이고, 그 중에서 총 110조원을 은행에서 대출받아 투기에 나섰다고 한다. 그 결과 지나치게 많은 은행 빚을 짊어지고 그 이자를 감당하느라 중산층 이상의 가구들은 연간 약 -13조원가량의 금융이자수지 기회손실을 보고 있으며, 이자차이를 메우려 소비를 줄이게 돼 중산층 이상의 가계부문 내수침체의 결정적 원인이 되었다는 것이다. 13조원의 기회손실 규모는 GDP 대비 2%에 해당하는 것이어서, 이 기간 동안 2% 정도의 소비가 일어났을 게 없어진 것이다.

<표 2-18> 제4차 부동산투기 주요지표(2001년 2분기~2003년 3분기)

가계의 부동산투기 총 투자규모	137조~183조원	은행차입금 110조원
		자기자금 27조~73조원
가계금융 이자수지 기회손실부담	총 -13조원(GDP 대비 2%)	
부동산투기 결과	- 전국 아파트 매매가격 상승률 : 48.5%	
	- 서울 아파트 매매가격 상승률 : 59.8%	
	- 강남 아파트 매매가격 상승률 : 71.7%	
부동산 투기 적정 수익률	- 연평균 수익률 7.1%~9.5%	
	- 누적수익률 14.2%~19%	
부동산 투기 버블 규모	최소한 30%~41%	

자료 : 김광수경제연구소, 2004.

부동산을 산 가계들은 자기 집을 갖고 은행에서 대출할 수 있는 중산층 이상으로 전체 소비의 60~70%를 차지하는 계층이어서, 이들이 부동산 투기에 돈이 묶인 채 소비를 할 수 없는 상태가 개선되지 않는 한 내수경제 회복은 쉽지 않은 상황이다.

실제로 전체 가계부채 중 부동산 관련 대출은 57.9%나 되고, 중산층은 소득의 30% 가까이를 부동산 관련 대출 등 은행 빚을 갚는 데 쓰느라 소비를 제대로 하지 못하고 있는 것으로 나타났다. 2004년 10월 하나경제연구소가 통계청의 가계수지를 분석한 데 따르면 2004년 6월 현재 가계의 부동산 관련 대출은 265조 2630억여원으로 전체 가계 대출 433조 7590억여원의 57.9%이며, 이는 1999년 1분기의 29.1%의 두 배 가량 높은 수치이다. 또한 소득 상위 30~

40%(가구당 월평균 소득 323만원)인 중산층이 처분 처분가능 소득의 29.4%를 빚을 갚는 데 쓰고 있다. 중산층의 이 같은 부채상환 비율은 전체 평균 23.2% 보다 6.2%가 높은 것이다. 중산층의 부채 상환비율은 2001년 까지만 해도 10% 중반으로 전체 평균과 비슷하거나 낮았으나, 2001년 1분기부터 20%대로 올라간 후 급증해 30%에 육박하게 되었다.

<표 2-19> 소득순위별 부채상환 비율

소득 순위	가구당 월평균 소득	부채상환 비율(%)
상위 10% 이상	672만원	23.0
상위 10~20%	444만원	22.6
상위 20~30%	373만원	25.9
상위 30~40%	323만원	29.4
상위 40~50%	281만원	20.2
하위 40~50%	247만원	21.5
하위 30~40%	215만원	21.0
하위 20~30%	184만원	24.0
하위 10~20%	144만원	18.1
하위 10% 이하	81만원	21.2
전체평균	297만원	23.2

주 : 부채상환비율은 처분가능소득 대비 부채상환액

자료 : 하나경제연구소(2004.2분기 기준)

② 주택·교육비 감당못해 저출산 → 내수침체

세계 최고 수준의 땅값집값 때문에 주거비는 교육비와 함께 우리나라 국민의 지출비중이 가장 큰 항목이다. 대한민국 생활인들은 집값과 교육비에 죽고 산다. 빚을 지게 된 이유 중 68.9%가 집을 장만하기 위해서이고, 저축을 하는 이유 중 70.5%가 교육비와 주택마련비 때문이다. 결혼비용의 68.5%가 주택마련 비용에 들어가니, 부동산 가격이 오르면 이 돈을 마련하느라 결혼연령도 늦어질 수밖에 없고 그에 따라 출산율에도 영향을 미치게 된다.

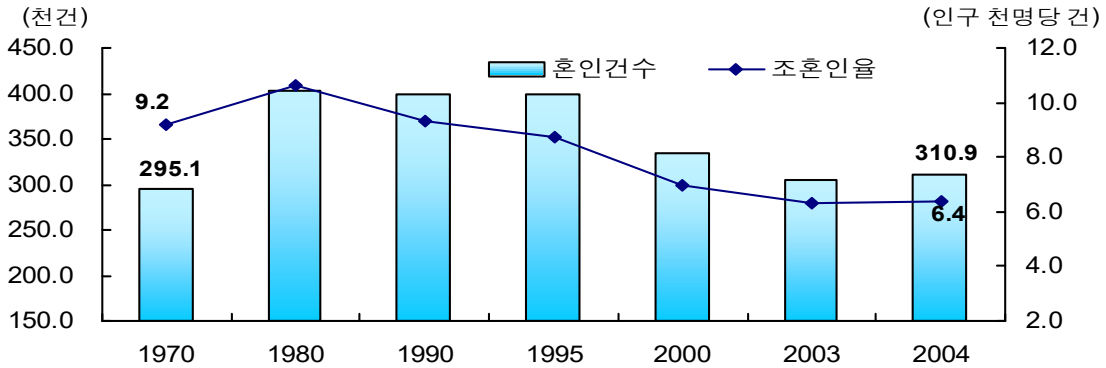
<표 2-20> 저축을 하거나 빚을 지는 주된 이유(2003년)

	저축	빚
본인·자녀 교육비	41.6	16.7

주택마련	29.9	68.9
자동차·가전제품 등 내구비 구입	1.0	6.8
결혼·장례비	10.4	2.6
질병·재난	14.8	4.7
노후생활 대비	38.1	20.6
여행·여가생활	1.3	36.6
사업자금 마련	4.4	21.6
치입금 반환	4.7	5.3
기타	0.1	3.9

주 : 복수응답. 자료 : 통계청

<그림 > 결혼 줄고 늦어진다 ... 혼인건수 및 조혼인율 추이



자료 : 통계청

<표 2-21> 결혼비용 구성내역(2003)

결혼총비용	주택마련비용	혼수비용	의례비용
9천088만원	6천226만원	1천819만원	1천043만원
100%	68.5%	20.0%	11.5%

자료 : 한국소비자보호원. 최근 2년 이내 결혼 신혼부부 418쌍 대상 조사 결과임

통계에 따르면 우리나라에서 결혼 후 내집을 장만하는 데 걸리는 기간은 10년이 넘지만 이는 부모나 가족의 도움을 받고도 빚을 지고서 가능한 기간이다. 대학을 나와 서울에서 자신의 힘으로 2억이 넘는 25평 아파트를 장만하려면 15년, 고등학교만 나온 경우 20년이 훨씬 넘는다. 더구나 정규직 취직이 하늘의 별 따기인 현실에서 내집을 마련하기란 평생의 숙제가 될 수밖에 없다.

여기에 아이 하나를 낳아 대학까지 졸업시키는 데 최소 1억 이상이 드는 엄청난 교육비를

감당하지나 아이를 낳지 못하는 게 대한민국 생활인의 서글픈 현실이다. 1년간 태어나는 아기는 1970년 100만명 수준이었으나 2000년대에는 50만명 이하로 떨어졌다. 그 결과 1960~70년대 0~4살 유아수가 450만명이었는데 지금은 300만명으로 줄어들었다.

<표 2-22> 출생아수와 유아수 추이

	1970	1983	1990	2000	2001	2002
출 생 아 수	100만7천	77만8천	65만9천	63만7천	55만7천	49만5천
0~4세 유아수	454만8천	412만	320만3천	326만	315만8천	299만8천
합계출산율(명)	4.53	2.08	1.59	1.47	1.30	1.17

자료 : 통계청, KOSIS

주거비 부담은 40~50대 보다 출산 가능성이 높은 20~30대 가계에서 훨씬 높은 것으로 나타나, 비싼 부동산 가격이 아이조차 낳을 수 없게 한다는 논리는 결코 무리가 아니라고 판단된다.

또한 소득이 낮은 계층일수록 상대적으로 많은 집세를 지불하는 것으로 집계돼 여유가 있는 부자들은 자식을 낳고 싶은 대로 낳을 수 있는 반면, 가난한 사람들은 부동산 가격 때문에 자식조차 마음대로 낳지 못하는 현실이다.

<표 2-23> 연령별 소득대비 주거비 부담 비중(%)

20대	30대	40대	50대
16.0	12.9	8.2	5.7

주 : 주거비는 자가평가액을 제외. 2002년은 1/4~3/4 분기

자료 : 송태정, 2003.1.15.

<표 2-24> 소득계층별 소득대비 주거비 부담 비중(%)

고소득층	중산층	저소득층
5.4	11.5	22.7

주 : 주거비는 자가평가액을 제외. 2002년은 1/4~3/4 분기.

고소득층은 소득상위 20%, 저소득층은 소득하위 20%, 중산층은 중위 60%

자료 : 송태정, 2003.1.15.

저출산의 여파는 당장 유아시장으로 번졌다. 국내조제분유 판매량은 최근 5년간 35%가 줄어드는 등 유아 관련시장이 20%이상 축소됐다. 유아복은 4년간 매출액 대비 20% 시장규모 대비 17%가 줄어들었고 아동·청소년복도 하락추세에 있다.

자동차, 냉장고, 에어컨 등 내수시장 각 분야에 단계적으로 저출산의 여파가 영향을 받지 않

을 수 없게 될 것이다. 주거문제와 교육문제에 짓눌려 자손조차 낳지 못하는 상황은 내수경제를 구조적인 침체상황으로 몰고 갈 수밖에 없다.

<표 2-25> 최근 5년간 국내 조제분유 판매량(단위 : 톤)

2000	2001	2002	2003	2004
14,986	12,162	10,923	10,286	9,667

자료 : 이코노미스트 2005.2.22

<표 2-26> 최근 5년간 유아·아동·청소년복 시장 추이

		1999	2000	2001	2002	2003
매 출 액 (억원)	유아복	16,484	15,327	14,784	14,617	14,728
	아동·청소년복	2,900	3,603	3,396	3,333	2,904
시장규모 (천벌)	유아복	72,211	70,331	58,396	59,690	52,401
	아동·청소년복	19,182	21,512	19,186	19,774	17,912

자료 : 한국섬유산업연합회, Fashion Index 2003.

③ 고령화 사회 … 부동산 못잡으면 내수침체 장기화

고령화 문제와 연관해 봐도 부동산 문제는 내수경제와 밀접한 관련이 있다.

우리나라는 세계에서 가장 빨리 늙어가는 나라로, 고령화 속도는 세계 유례없이 빠르다. 통계청에 따르면 2005년 현재 0~14살, 15~64살, 65살 이상 인구 구성비는 19.1:71.8:9.1로 중간 나이는 34.8살이지만, 2050년에는 9.0:53.2:37.3으로 56.2살이 중간나이가 될 것으로 예상되고 있다.

그러나 인구 고령화는 우리사회에 심각한 도전이 되고 있는 데 노동공급 감소나 취업인구 노령화는 물론이고 소비침체를 가져와 경제에 큰 부담을 주게 될 것으로 전망되고 있다.

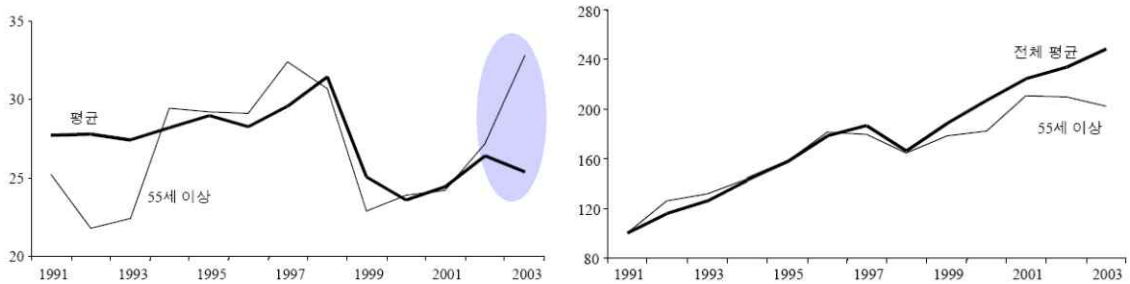
먼저 고령화사회로 진입한 선진국에서는 일반적으로 노동기간에는 저축률이 높지만 은퇴한 뒤에는 저축을 소비로 전환하는 경향이고 그에 따라 소비가 늘어나는 특징을 보이고 있다. 그러나 우리나라는 고령화가 빠르게 진행됨에도 거꾸로 저축률은 오르고 소비는 줄고 있다.

외환위기 이후 노동시장에서 탈락한 중고령자들의 노후불안이 확산되면서 55살 이상 가구주의 저축률은 2002년 이후 급속히 높아져 2003년의 경우 전체 평균저축률(가처분소득-소비지출/가처분 소득)은 25% 수준인데 55살 이상 가구주의 저축률은 33%에 이른다.

1991년 소비지출액을 100이라고 할 때 전체 평균 소비지출액과 55살 이상 가구주의 소비지

출액은 1998년까지 거의 같았으나 2003년 전체 평균 소비지출액은 250인 반면 55살 이상 가구주는 200에 그치고 있다.

<그림 12> 55세 이상 가구주의 저축률과 소비지출 추이



자료 : 통계청, 도시가계연보, 각년호(박래정·양희승, 고령시대 Business Challenges & Opportunities에서 재인용)

<표 2-27> 가구주의 연령별 저축률 추이(% , %p)

	'95	'97	'98	'99	2000	2001	2002상반
평균	29.0	29.6	31.5	25.1	23.6	24.5	24.9
25 ~ 29세	28.9	34.1	33.1	29.0	25.6	26.3	23.9
30 ~ 34세	32.5	32.4	34.4	26.1	27.1	26.0	24.4
35 ~ 39세	27.1	31.5	33.1	26.0	24.4	25.7	25.7
40 ~ 44세	27.3	25.9	31.2	26.1	24.1	23.4	23.9
45 ~ 49세	26.4	24.6	24.1	19.5	21.5	24.1	23.8
50 ~ 54세	30.1	24.2	29.7	23.5	17.1	21.8	25.0
55세 이상	29.3	32.4	30.7	22.9	23.9	24.2	27.2

자료 : 통계청 도시근로자가구의 가계수지동향(한국은행, 최근의 가계저축률 변화추이와 하락 요인, 2002.10.23에서 재인용)

문제는 이 같은 소비위축 추세가 앞으로 더 심각해져 사회가 고령화될수록 한국경제 전반이 구조적인 내수침체를 벗어나기 어려울 것이란 점이다.

그 이유는 우리나라 기업이 너무 젊은 나이에 노동자들을 노동시장에서 퇴출시켜 '젊은 노인'들을 양산하기 때문이고, 설사 계속 일하고 있다 하더라도 40대 이후부터 임금을 더 적게 주거나 주로 비정규직으로 고용하고 있어 소득이 줄기 때문이다. 또한 2000년에는 생산가능인구 10명이 노인 1명을 부양하였지만 2020년에는 5명이 1명을, 2040년에는 2명이 1명을 부양하게 됨에 따라 생산가능인구의 소비여력도 줄어들게 돼 고령화 추세는 이래저래 내수경제에 큰 도전이다.

<표 2-28> 35살부터 직장퇴출 시작 - 남성노동자가 직장에서 살아남는 비율(%)

연령	30~34살	35~39살	40~44살	45~49살	50~54살	55~59살	60세이상
직장에 계속 남는 비율	100	85.9	73.0	60.2	47.5	28.8	21.6

주 : 2001년 노동부 임금구조 기본통계조사를 분석(10인 이상 사업장)

OECD 국가 평균 퇴출연령은 45살

자료 : 장지연, 고령화시대의 노동시장과 노동정책(1), 2003

<표 2-29> 40대중반 넘으면 임금 줄어 - 연령별 임금수준(2003)

연령	20~24	25~29	30~34	35~39	40~44	45~49	50~54	55~59	60이상
임금(원)	105만	135만	170만	192만	198만	195만	183만	166만	133만
비교	53.0	68.1	86.0	97.2	100.0	98.5	92.4	84.0	67.4

주 : 2003년말 현재 월급여총액 기준. 40~44살 = 100 기준 비교

자료 : 노동부, 임금구조 기본통계조사(10인 이상 사업장).

따라서 고령화에 대비해 일자리, 임금, 복지 등 종합대책을 세우지 않는 한 내수침체는 한국 경제의 고질병으로 자리 잡을 수밖에 없다. 부동산 문제 역시 중요한 항목으로 고령화에 대비한 대책이 마련돼야 한다.

부동산 문제와 관련지어 한 가지 짚어볼 문제는 노령층의 경우 소비능력이 있는 층이라 하더라도 대체로 재산이 집 한 채 갖고 있는 정도라는 점이다. 행정자치부 통계를 보면 50대 이상의 중고령자가 전국 개인 소유 땅의 70%를 갖고 있고, 집을 포함한 건물의 경우도 면적 기준으로 47%를 갖고 있는 것으로 나타나고 있다. 아마도 이것이 50대 이상 중고령자가 한 평생 일해 모은 재산의 대부분이겠지만, 결과적으로 재산이 주택에 묶여 있어 소비를 하지 못하고 있다. 차라리 영구임대주택을 충분히 공급해, 주택에 묶인 돈을 소비하는 데 쓸 수 있도록 한다면 당장 내수에 크게 기여하게 될 것이다.

김광수경제연구소에 따르면 임대주택을 대량으로 공급해 부동산에 묶인 중고령세대의 돈이 풀리면 노후세대의 경제적 자립이 가능해져 복지 비용 부담도 줄어 재정건전화에 도움이 되고, 증권이나 기업에 투자되는 자금도 늘어 부동산투기 중심의 자산경제구조가 기업경영활동 중심의 생산경제구조로 전환되는 데도 기여하게 된다고 한다.

<표 2-30> 연령대별 토지·건물 소유현황(2004년 말 기준)

연령대	토지			건물		
	토지면적[천㎡]	비율(%)	소유지번수	소유면적[천㎡]	비율(%)	소유건물수
합계	52,679,666	100.0	30,057,634	1,957,580	100.0	11,897,855
10세이하	42,242	0.08	21,727	911	0.05	5,435
10대	137,459	0.26	107,990	4,675	0.24	29,881

20대	971,829	1.84	799,719	48,691	2.49	407,431
30대	4,066,065	7.72	2,862,275	298,394	15.24	2,266,207
40대	10,825,538	20.55	6,422,834	688,062	35.15	3,577,653
50대	13,100,300	24.87	7,020,032	485,766	24.81	2,664,249
60대	13,472,978	25.58	7,199,135	311,667	15.92	1,966,644
70대	6,412,043	12.17	3,457,272	95,194	4.86	734,329
80대	2,552,001	4.84	1,395,994	21,442	1.10	210,164
90대	810,385	1.54	534,493	2,641	0.13	33,727
100세이상	288,828	0.55	236,163	137	0.01	2,135

자료 : 행정자치부

고령화시대를 맞아 미국, 일본, 유럽 등 선진국의 사례를 빌어 각광받는 실버산업의 미래를 설계하는 것은 부동산 투기와 조기퇴출, 비정규직 확산, 임금삭감 등으로 소비여력이 줄어들고 있는 한국 현실에서는 사상누각이다. 부동산 문제를 포함해 종합대책이 마련되지 않는다면 고령화 시대 내수경제의 주역이 되어야 할 고령자가 저소비 집단으로 전락하게 되고, 그 결과 내수침체가 장기화돼 한국경제의 앞날에 먹구름을 드리울 가능성이 높다.

3. 부동산 투기와 산업공동화

① 해외로 나가는 제조업

제조업을 비롯한 산업공동화 문제는 한국경제 발전의 중요한 키워드 중 하나이다. 산업자원에 따르면 산업공동화는 일반적으로 기업이 해외직접투자로 생산시설을 해외로 이전함으로써 제조업의 비중이 하락하고 경제의 성장잠재력이 낮아지는 것을 뜻한다고 한다.(산자부, 우리나라 외국인 직접투자·해외직접투자의 비교분석, 2001.12.28)

최근 국내투자의 둔화 속에서 중국 등으로 해외투자가 꾸준히 확대되고 있고, 2003년부터 중소기업의 해외투자가 대기업을 초과(금액기준)한 것으로 보고되고 있다. 산업별로는 전자, 자동차, 기계 등 한국경제의 주력산업에서 해외생산이 확대되고 있으며, 2001년부터는 제조업 투자수지(외국인투자-해외투자)도 적자를 기록했다.

<표 2-31> 산업공동화 추이

구 분		2001년	2002년	2003년	2004년1~6월
제조업 해외투자	금액	37.5억불	15.5억불	17.9억불	11.1억불
	건수	12,56건	1,543건	1,723건	1,019건
대기업 해외투자	금액	31.2억불	7.7억불	7.2억불	3.8억불
	건수	35건	40건	35건	37건
중소기업 해외투자	금액	5.8억불	7.1억불	9.7억불	6.6억불
	건수	889건	1,098건	1,243건	629건
제조업 투자수지 (외국인투자-해외투자)	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년
	51.6억불	44.5억불	-13.9억불	-0.9억불	-2.2억불

자료 : 산업자원부, 국정감사 답변자료, 2004.

제조업을 비롯한 산업공동화를 해결하기 위한 올바른 대책을 세우기 위해서도 그 원인을 정확히 살피는 게 필요하다. 산업공동화의 중요한 원인이 한국경제가 높은 비용을 치르면서도 효율성이 낮은 구조 때문이라는 진단만큼이나, 고비용 저효율 구조를 떠받치는 게 바로 부동산 문제라는 점 또한 주목해야 한다.

② 비싼 땅값 → 높은 공장용지값 → 제조업 공동화 · 외자유치 걸림돌

부동산 투기로 땅값이 세계 최고수준으로 폭등한 탓에 한국에서 공장을 운영하려면 엄청난 공장용지 가격을 지불해야 하는 악조건을 떠안게 됐다. 흔히 왜 한국에서 공장 문을 닫고 중국으로 가는지에 대해 ‘비싼 임금을 피해 값싼 노동력을 찾아 떠난다’는 논리가 있지만, 재계를 대표하는 전경련이 조사해 발표한 통계는 핵심 원인이 다른 곳에 있음을 보여주고 있다.

전경련에 따르면 한국의 안산 반월 · 시화국가산업단지화 중국청도기술개발구를 사례로 주요 인프라 환경을 비교해보니, 한국이 중국에 비해 임금 약10배, 토지가격 약40배, 법인세 약2배, 공업용전기비 약1.9배, 공업용수비 약1.5배 정도 높은 실정이라고 한다.

<표 2-32> 한·중 국가공단 주요 인프라 환경 비교

부분	안산반월 · 시화 국가산업단지(한국)	청도기술개발구 (중국)
임금	100만원	7만-11만 2천원
토지가격	2,000,000원	48,510원
인력	국내인력부족으로 외국인 근로자 4만 5천명 채용	16만명 취업가능 매년 3만명의 고교인력배출
투자유치 공무원인 센터비	-	투자유치 알선 공무원에게 총투자금액의 1-5% 지불
법인세	27%	15%
공업용 전기비	99원/KWH	52원/KWH
공업용수	260원	182원

자료 : 전경련, 한국 안산공단과 중국 청도공단 투자환경 비교, 2003.

韓安山공단·中칭다오개발구 비교해보니...

한국, 중국보다 임금 10배·땅값 40배

한국의 안산공단이 중국 청도기술개발구에 비해 임금은 10배, 토지가격은 40배나 높은 것으로 나타났다. 기업이 뽑아야 하는 세련도 한국이 중국에 비해 3배 가까이 높다. 특히 안산공단은 국내 인력의 취업기회도 양호한데 각종 세금 부담도 높고, 각종 인건비 부담도 높고, 각종 인건비 부담도 높고, 각종 인건비 부담도 높고...

한국, 중국보다 임금 10배·땅값 40배

한국의 안산공단이 중국 청도기술개발구에 비해 임금은 10배, 토지가격은 40배나 높은 것으로 나타났다. 기업이 뽑아야 하는 세련도 한국이 중국에 비해 3배 가까이 높다. 특히 안산공단은 국내 인력의 취업기회도 양호한데 각종 세금 부담도 높고, 각종 인건비 부담도 높고, 각종 인건비 부담도 높고...

조선일보 2003.12.1

임금은 10배 차이지만 땅값은 무려 40배가 차이난다는 것이다. 임금이 중국에 비해 높은 이유도 따지고 보면 중국과는 비교가 되지 않는 세계 최고 수준의 땅값과 높은 주택가격, 그에 따른 높은 물가 때문이라고 할 때, ‘왜 중국으로 가느냐’에 대한 대답은 ‘한국에 비해 40분의 1밖에 안 되는 값싼 땅을 찾아서’라고 해야 정확할 것이다.

전경련, 삼성경제연구소, 산업연구소 등에서 조사 분석한 통계를 보면 중국만이 아니라 동아시아, 유럽, 미국 등 우리와 경쟁관계에 있는 어느 나라와 비교해서도 한국 공장용지 분양가는 압도적으로 높다. 어느 지역을 비교하느냐에 따라 조금씩 다르지만 우리나라 기업의 공장용지

구입 부담은 경쟁국가에 비해 적게는 2배, 많게는 100배나 된다.

땅을 이용하지 않고 기업을 운영하기란 불가능하다는 점에서 높은 땅값은 한국경제의 경쟁력을 떨어뜨리는 고비용 저효율 구조의 중요한 원인이 될 수밖에 없다.

<표 2-33> 공장용지 분양가 국제비교 1 (단위, 천원/평)

국 가	산업단지	분양가	비교지수
한 국	안정국가산업단지	400	5.13
	북평국가산업단지	267	3.42
	광주첨단산업단지	404	5.18
	양문지방산업단지	967	12.40
영 국	7개공단 평균	203	2.60
일 본	기요하라 공단	1,290	16.54
중 국	후추산업단지	79	1.01
	소주산업단지	190	2.44
	상해(포동지구) 산업단지	78	1.00
말레이시아	쿨림첨단기술단지	167	2.14

주 : 1) 국가, 지방산업단지는 2003.12월말 기준

자료 : KOTRA, 「중국의 주요 개발구 - 토지환경과 진출사례」, 2002.6

KOTRA, 「세계비즈니스 정보 - 싱가포르」, 2002

통일부, 「개성공단 1단계 사업 - 협력사업 승인해설 자료」, 2004.4

(김영수, 2004.6에서 재인용)

<표 2-34> 공장분양가 국제비교 2 (단위 : 천원/평)

공단명	한국		오스틴	원야드	티우아나	필라우	쑤저우	자파르
	천안	광주첨단	(미국)	(영국)	(멕시코)	(스페인)	(중국)	(말레이시아)
부지가격	512	286	16	5	77	114	140	121

자료 : 삼성경제연구소, 1996.

<표 2-35> 공단용지가 비교 3

나라	한국	중국	인도	인도네시아
지수	100	24.4	10.1	39.4

자료 : 전경련, 「우리나라 제조업의 해외이전 동향과 대응과제」, 2003.6.20

공장용지 뿐 아니라 도시에서 사무실을 낼 경우에도 한국 기업은 대부분의 경쟁국 기업에 비해 비싼 임대료를 지불하고 있다. 서울의 임대료 지수는 97로 런던(135), 동경(100)을 제외하고는 멕시코시티(25)의 약 4배, 오클랜드(39), 프랑크푸르트(43), 벤쿠버(44), 브뤼셀(52)의 약 2배 가량 비싸고 파리(64), 시드니(73), 뉴욕(84)에 비해서도 훨씬 높다.

<표 2-36> 각국 주요도시 사무실 임대료와 주택가격 지수

도시	임대료 지수
런던	135
동경	100
서울	97
뉴욕	84
시드니	73
파리	64
브뤼셀	52
밴쿠버	44
프랑크푸르트	43
오클랜드	39
멕시코시티	25

자료 : National Land Agency, 일본 '세계 부동산 가격 분석', 1998(OECD 한국지역정책보고서 2001에서 재인용)

③ 땅값 비싸니 물류비도 많이 든다

물류비가 많이 드는 것도 '고비용 때문에 한국에서 기업하기 어려운 이유' 중 하나로 꼽힌다. 하지만, 그 이유도 지나치게 높은 땅값에 상당한 원인이 있다. 물론 무조건 도로를 증설하는 등 개발이 능사는 아니지만 설사 필요하다 해도 높은 땅값 때문에 실행하기가 어렵다.

우리나라 물류비용은 GDP 대비 12%가 넘고, 제조업 총매출액의 17% 이상을 차지하는 것으로 집계되고 있다. 주요 선진국의 경우 물류비용은 GDP 대비 7~10% 수준이고, 제조업 총매출액에 대비해서도 일본이 8.84%, 미국이 7.72% 정도이기 때문에 우리나라 물류비는 매우 높은 수준이다.

<표 2-37> 국가 물류비의 GDP 대비 비율(단위 : 10억원, %)

연도	1995	1996	1997	1998	1999	2000
국가물류비	48,185 (57,916)	52,766 (63,754)	56,514 (69,590)	56,161 (74,170)	62,180 (78,892)	66,695 (85,147)
GDP대비 비율	12.8 (15.4)	12.6 (15.2)	12.5 (15.4)	12.6 (16.5)	12.9 (16.3)	12.8 (16.3)

주 : ()안은 국제화물수송비 포함시 금액과 GDP대비 비율. 주요 선진국의 물류비용은 GDP대비 7~10% 수준

자료 : 국회, 2003년 건교부 예산안 검토보고서

<표 2-38> 물류비용 국제비교(1996)

나라	한국	일본	미국
제조업 총매출액 대비(%)	17	8.8	7.72

자료 : 전강수·한동근, 2000

④ 도로·댐 건설비도 폭등

물류비가 높은 것은 사회간접자본이 충분하지 않기 때문인데, 땅값이 너무 비싸니 도로나 철도, 항만, 소방서, 관공서 등 사회간접자본이나 공공재의 건설비도 너무 올라가서 정부예산에 큰 부담이 되고 있다.

2000년 현재 사회간접자본시설 투자를 위한 전체 예산의 80% 이상이 도시지역의 토지 취득 비용으로 사용되고, 도시 아파트 건설을 위한 예산 대비 토지비용의 비율은 1963년 9%에서 1997년 60%로 상승했다.(OECD, 한국지역정책보고서 2001)

2002년 현재 우리나라의 총 도로연장은 9만6,037km로 1971년 4만635km에 비해 2배이상 증가하였으며 도로포장률도 1971년 14.2%에서 2002년 76.7%로 크게 향상됐지만, 아직도 선진국에 비해서는 도로가 부족한 형편이다.

그러나 국도나 지방도로를 낼 때 드는 토지보상비가 1979년 6.2%였던 것이 20년도 지나지 않은 1987년에는 35%로 경충 뛰었다. 1970년에 완공한 경부고속도로는 총공사비 중 토지보상비가 10%였지만 20여년간 수도권 땅값이 폭등해 1995년 수도권 도시화고속도로를 낼 때는 토지보상비가 총공사비의 95%를 차지했다. 1970년 경부고속도로를 낼 때 1km당 건설비를 100으로 했을 때, 7년 뒤인 1977년 구마고속도로를 낼 때는 3배인 2,900으로, 다시 7년 뒤인 1984년 88올림픽도로(담양-대구)를 낼 때는 그 열두 배인 1147.8로 뛰어 올랐다. 20년 뒤인 1991년에는 수도권 땅값 폭등으로 관교-퇴계원간 서울외곽순환도로를 낼 때 128배인 12879, 30년 뒤인 하남-호법간 제2 중부고속도로를 낼 때는 166배인 16657로 폭등했다.

<표 2-39> 도로건설비 중 토지보상비(국도·지방도로 포함 전국평균)

1979	1983	1987
6.2%	18.2%	35%

자료 : 전강수·한동근, 2000.

<표 2-40> 고속도로 건설비 중 토지보상비

도 로	연 도	총공사비중 토지보상비율
경부고속도로	1968~1970	10%
수도권 도시화고속도로	1995	95%

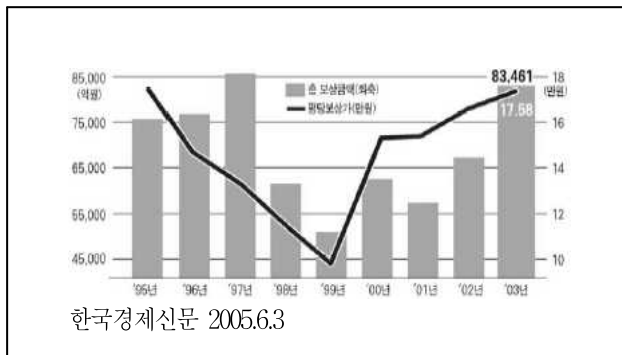
자료 : 이진순, 『경제개혁론』, 1995, p11.

<표 2-41> 고속도로 노선별 1km당 건설비(단위 : 백만원)

도로명	개통연도	건설비
서울 - 부산 경부고속도로	1970	100.4
대구 - 마산 구마고속도로	1977	290.0
담양 - 대구 88올림픽도로	1984	1147.8
판교 - 퇴계원 서울외곽순환도로	1991	12876.0
하남 - 호법 제2 중부고속도로	2001	16657.0

자료 : 건설교통부, 건설교통통계연감, 2004

<그림 13> 토지보상액 얼마나 늘었나



댐검설에 뒤따르는 토지보상비도 급증해왔다. 1973년 소양감댐을 건설할 때는 보상비가 전체 공사비에서 차지하는 비중이 8.45에 불과하였지만, 1992년 임하댐을 건설할 때는 이 비율이 61.4%로 뛰었다.(최지용, 1996, 21세기를 대비한 물관리정책의 개선방안, 한국환경기술개발원, 10쪽)

1997년에 완공된 황성댐의 경우 보상비비율이 72.6%였고, 남강댐의 경우에는 77.6%로 거의 80%대를 육박했다.(김سن희, 1997, 수자원관리와 환경정책, 한국환경정책평가연구원의 '21세기국가발전과 환경정책' 워크숍)

4. 부동산 투기와 산업구조

부동산 투기에 따라 땅값 집값이 지나치게 비싼 부동산 문제는 한국경제의 산업구조를 기형적으로 만들어놓아 정상적인 발전을 가로막고 있다.

① 건설업 비대한 ‘토건국가’

한국경제가 정상적으로 발전해 진정한 선진국으로 발돋움하기 위해서는 성장잠재력을 키워야 한다는 논의가 성하다. 그러기 위해서라도 부동산 투기의 영향으로 건설산업이 이상비대 현상을 보이는 이른바 ‘건설족이 지배하는 토건국가’라 불리는 후진국형 산업구조는 시급히 개선되어야 한다.

우리나라는 국민경제에서 건설업이 차지하는 비중이 선진국에 비해 지나치게 높은 것으로 보고되고 있다. 각국의 건설업 비중을 살펴보면 우리나라는 1990년대 11~12%대를 기록했고, 2000년대 들어 한 자리수로 낮아졌으나 여전히 9%대를 기록하고 있다. 그러나 선진국들은 4~6%대에 머물고 있고 일본의 경우 부동산 거품 붕괴 후 건설업 비중이 낮아져 6%대로 떨어졌으며, 미국의 경우 4%대 전후를 꾸준히 유지하면서 안정된 모습을 보이고 있다.

<표 2-42> 국민경제 중 건설업 비중 국제비교

	한국	미국	일본	영국	독일	프랑스	캐나다	이탈리아
1970	5.1	5.2	7.3	6.2	8.7	7.3	7.2	9.3
1980	8.0	4.9	8.9	6.1	7.6	6.6	7.2	7.2
1990	11.3	4.3	9.6	6.7	6.1	5.7	6.8	6.1
2000	8.4	4.4	7.2	5.2	5.2	4.6	5.0	4.8
2001	8.6	4.5	6.9	5.5	4.8	4.8	-	4.8
2002	8.6	4.4	6.6	6.0	4.5	4.9	-	5.0
2003	9.6	4.4	-	6.4	4.2	5.0	-	5.0

자료 : 한국은행, OECD국가의 국민계정 주요지표, 2005

GDP 대비 투자비중을 봐도 건설업의 비중은 지나치게 높다. 우리나라의 경우 2000년 국내총생산에서 건설투자의 비중이 23.4%이지만, 선진 8개국의 평균 비중은 13% 수준에 머물며, 특히 주택투자와 토목투자는 우리나라에 비해 각각 3분의 2와 3분의 1 수준에 불과하다.

따라서 일정 수준 이상의 주택 재고와 인프라 시설이 갖춰지면, 건설산업의 성장률이 경제

성장률을 밑도는 것이 선진국의 경험이라 할 수 있다. (왕세중, 2004) 실제로 각국의 건설업 성장률을 비교해보면 대다수 선진국의 건설업 성장률은 30여년부터 1~2%대에 머물렀고 성장률이 높다 해도 3%대를 넘지 않고 있다. 반면 한국은 70년대에는 두 자리수 성장률을 기록했고 80~90년 내내 5.6~7.9%의 가파른 성장세를 계속했으며, 2001년 5.5%, 2002년 2.8%, 2003년 8.1% 등 최근에도 높은 성장세를 이어가고 있다.

<표 2-43> 건설업 실질성장률 동향 국제비교

	한국	미국	일본	영국	독일	프랑스	캐나다	이탈리아
70년대	12.7	0.4	3.5	-0.4	1.0	0.1	3.4	0.1
80년대	7.9	1.3	2.2	3.6	-0.2	0.7	2.9	1.1
90년대	5.6	2.0	-1.3	0.0	0.6	-1.8	-0.2	0.0
2000	-3.4	0.6	-2.4	1.3	-2.3	7.1	4.4	3.5
2001	5.5	-2.1	-2.6	3.4	-5.6	1.5	6.4	3.1
2002	2.8	-3.1	-3.6	4.8	-4.8	-0.1	1.8	2.5
2003	8.1	0.1	-	5.0	-4.4	-1.4	-	2.5

자료 : 한국은행, OECD국가의 국민계정 주요지표, 2005

<표 2-44> 우리나라의 건설투자와 설비투자의 비중 추이(%)

시기	경제성장률	건설투자		설비투자	
		증가율	GDP 비중	증가율	GDP 비중
1991~1995	7.5	6.6	22.4	11.4	13.3
1996~2000	5.1	-3.2	18.8	6.6	12.2
2001~2002	4.7	4.3	14.5	-1.4	11.6

자료 : 한국은행

<표 2-45> 1996~2000년 건설투자 비중 상위 20개국

순위	국 가	건설투자비중(%)	순위	국 가	건설투자비중(%)
1	적도 기니	57.6	11	중국	17.9
2	투르크메니스탄	30.9	12	알제리아	17.9
3	부탄	24.9	13	아랍 에미레이트	17.6
4	레소토	24.3	14	한국	17.1
5	에리트리아	23.8	15	카타르	16.6
6	도미니카	23.0	16	유고슬로비아	16.3
7	버어드	22.4	17	에스토니아	16.1
8	보스니아헤르체고비나	21.6	18	사우디 아라비아	15.3
9	아제르바이젠	21.4	19	세이셸	15.2
10	수리남	18.5	20	싱가폴	15.1

자료 : 권오현, 세계건설시장 투자동향 분석, 건설산업동향 제68호, 2000

우리나라는 또 건설투자 비중이 설비투자 비중 보다도 높게 나타나고, 건설투자가 설비투자보다 성장률에 미치는 영향이 큰 상태여서 선진국형 산업구조와는 거리가 먼 상태이다. <표 2-44>에 나타나있듯이 실제로 1996년~2000년까지 건설투자 비중이 큰 상위 20개 국가를 보면 모두 후진국들이며, 그 중에서 한국은 14위를 차지하고 있다.

이처럼 우리나라 건설업이 국민경제에서 차지하는 비중은 과거에 비해서는 약간 낮아졌지만 선진국과 비교해보면 여전히 지나치게 높고, 성장률과 투자율에서도 여전히 그 비중이 높은 후진국형 산업구조에 가깝다.

한화증권경제연구팀(2003.6.30)이 분석한 데 따르면 경기순환별로 살펴볼 때도 건설업증가율은 경기확장국면에서는 성장률 보다 높은 증가율을 기록하며 경기상승을 주도하고 있다. 또 건설경기의 변동성은 GDP에 비해 매우 크며 건설투자와 주택가격의 변동이 경제성장에 미치는 영향이 단기에 집중되는 것으로 나타나고 있는데, 그 이유는 정부가 극단적으로는 ‘골프장이라도 지어 경제를 살려야 한다’는 논리로 의도적으로 건설경기를 부양해왔기 때문이다.

<표 2-46> 외환위기 이후 건설업 동향

연도	아파트건설량	건설업성장률	건설사수	부도업체수	부도율
1993	54만0006호	9.5	1653	49	2.96
1994	52만1322호	5.7	2651	50	1.89
1995	49만7273호	7.7	2958	145	4.90
1996	46만2584호	8.9	3859	196	5.54
1997	48만4949호	2.8	3896	291	7.47
1998	26만5797호	-10.0	4207	524	12.45
1999	34만5345호	-7.9	5151	112	2.17
2000	33만1579호	-3.4	7978	132	1.65
2001	26만7401호	5.5	11961	78	0.65
2002	38만4692호	2.8	12643	47	0.37
2003	46만8763호	8.1	12996	139	1.07

자료 : 시민경제사회연구소

시민경제사회연구소에 따르면 <표 2-46>과 같이 외환위기 전 한 해 48~54만호 안팎이던 아파트 건설량은 1998년부터는 한 해 평균 34만호 수준으로 떨어졌다. 그러나 2003년 건설회사수는 1998년 대비 3배로 늘었고 그런데도 건설회사의 부도율은 급격히 줄어 2001~02년에는 1% 미만을 기록했다. 물론 건설회사수가 3배로 는 데는 공공택지를 분양받으려 이른바 페이퍼컴퍼니를 만들었기 때문이기도 하지만, 정부의 분양가 자율화 조치로 5년 사이에 분양가가 두 배로 올라서 건설회사의 수익이 크게 늘었기 때문이다. 분양가가 두 배로 올라 건설물량도 줄고 회사수도 늘었지만 부도율은 크게 떨어진 것이다. 그러나 그 여파로 주택가격은 크게 올랐고 서민경

제는 어려워졌으며 가계대출이 크게 늘어 내수가 침체되고 경제는 어려움을 겪게 되었다.

정부가 후진국형 산업구조에 집착하며 건설업을 경기부양 수단으로 삼은 결과 이처럼 여러 가지 부작용이 나타나고 있을 뿐 아니라, 새로운 성장잠재력을 키워야 한다는 한국경제의 당면 과제는 갈수록 그 해결이 늦춰지고 있는 것이다.

② 생산활동 보다 부동산투기에 눈 돌리는 기업들

물론 ‘토건국가’에서 살찌는 ‘건설족’ 대부분이 대형 건설업을 겸업하고 있는 한국의 재벌들이다. 재벌 대기업을 비롯한 기업들은 자본투자이익 보다 더 큰 규모의 부동산투자이익을 노리고 부동산 투기에 적극 나서고 있다. 부동산 가격이 세계 최고수준이어서 부동산이 없는 기업은 원가 부담이 큰 부담이 되어 기업할 의욕을 잃는 반면, 부동산을 많이 가진 기업은 더 큰 이익을 보게 되니 기업들도 생산적 기업활동 보다 부동산 투기에 뛰어들어 왔다.

잘 알려져 있다시피 재벌들은 제3차 부동산 투기 파동이 한창이던 1989년 당시 장부가격으로 자기자본 18조의 절반이 넘는 10조원어치의 부동산을 보유하며 생산활동 보다 땅 투기에 열을 올려 국민적인 공분을 산 적이 있다. 토지공개념위원회의 연구에 따르면 1974년에 똑같은 금액을 토지와 자본에 투자하여 1987년에 이르렀을 때 토지투자이익이 자본투자이익보다 6배 이상 컸다고 한다.

당시 노태우 정권은 부동산 파동으로 체제가 흔들리게 되자 1990년 5.8조치를 발표하고 부동산 투기의 주범으로 지적됐던 기업의 부동산 과다 보유에 제재를 가하고, 비업무용 부동산 매각과 신규 매입 금지 조치를 취했다. 그 뒤 토지공개념 3법 도입과 외환위기 발발로 재벌기업의 부동산 투기는 수그러드는 듯 했다.

그러나 외환위기가 끝나고 부동산 가격이 폭등하면서 기업들은 다시 부동산 투자에 나서고 있다. 제4차 부동산 투기 파동으로 부동산가격이 한창 폭등하던 2002년의 경우 땅값은 9%, 집값은 16%가 올랐으나, 제조업체 총자산 수익률은 5.08%로 부동산 투자 이익이 훨씬 높아진 까닭이다.(삼성경제연구소, 2003.5)

표에서 보듯 2004년 1/4 분기 현재 30여개 대기업을 보유한 부동산 규모는 장부가격으로만 52조9천76억, 실제 시가로는 무려 213조8천919억어치에 달하고 있다.

<표 2-47> 재벌 대기업 부동산 보유현황(2004년 1/4분기 기준)

기 업	장 부 가 격	시 가 총 액	기 업	장 부 가 격	시 가 총 액
삼성전자	6조374억	61조688억	신세계	2조6천495억	4조1천14억
POSCO	3조8천199억	14조121억	KTF	3천394억	3조3천262억
SK텔레콤	1조1천862억	12조9천174억	기아자동차	3조1천427억	3조1천563억
한국전력	5조6천626억	12조3천23억	강원랜드	1천161억	2조5천672억
LG필립스LCD	5천904억	10조5천254억	대우조선	9천995억	2조5천395
KT	4조7천532억	10조5천979억	LG화학	1조34억	2조4천94억
현대자동차	4조4천580억	9조4천462억	한국가스공사	8천983억	2조2천726억
LG전자	1조6천45억	7조1천199억	삼성전기	8천884억	2조2천706억
S-Oil	4천177억	5조9천668억	삼성물산	8천250억	2조301억
SK	2조2천437억	5조8천598억	현대중공업	2조8천471억	1조8천240억
삼성SDI	9천837억	5조2천996억	엔씨소프트	-	1조7천423
KT&G	8천720억	4조9천250억	태평양	3천592억	1조7천426억
하이닉스	1조6천196억	4조8천935억	하이트맥주	4천432억	1조4천839억
SK네트웍	1조1천386억	4조6천753억	CJ	8천407억	1조4천317억
LG	5천134억	4조5천130억	한국타이어	7천11억	1조3천892억
현대모비스	5천227억	4조1천947억	대우종합기계	6천884억	1조3천772억
합 계	- 장부가격 52조9천76억		- 시가총액 213조8천 919억		

자료 : 금융감독원 전자공시시스템(연합뉴스 2004.7.26에서 재인용)

외국과 비교해서도 우리나라 기업들은 지나치게 많은 부동산을 갖고 있으며, 그 결과 설비투자의 효율성이 크게 떨어지는 것으로 조사되고 있다.

한국은행이 2001년 말 현재 한국과 미국, 일본 기업들의 부동산 보유 실태를 조사한 데 따르면, 우리나라 제조업체들이 보유하고 있는 토지 보유비중은 총자산 대비 12.5%로 미국(2.1%), 일본(9.9) 등에 비해 매우 높은 것으로 나타났고, 1980년(4.9%)에 비해 2.6배나 커져 꾸준히 늘어났다. 건물의 비중도 12.8%로 1980년(8.7%)에 비해 크게 증가했으나, 설비투자와 직결되는 기계장치의 비중은 1980년(17.9%) 보다 낮은 15% 내외를 유지하고 있어 생산과 거리가 먼 부동산 자산을 늘리는 데 힘쓰고 있는 것으로 나타났다.

부동산 자산을 늘리는 데 힘쓰다 보니 총자산 중 유형자산의 비중이 2001년 말 현재 45.2%로 1980년대 이후 지속적으로 증가추세를 보이고 있을 뿐 아니라 미국(24.9%), 일본(30.7%) 등 주요 선진국 보다 매우 높은 수준이다. 그 결과 우리나라 기업의 총자산 회전율은 미국, 일본과 비슷한 반면 설비투자의 효율성을 평가할 수 있는 유형자산회전율(매출액/유형자산)은 2001년 중 2.18회로 미국(3.67회), 일본(3.25회) 등의 약 3분의 2 수준에 불과하였다. 이는 우리나라 제조업체가 동일 규모의 매출을 올리기 위해 미국·일본 기업에 비해 각각 1.7배와 1.5배의 유형자산을 사용한다는 이야기이다.

<표 2-48> 2001년말 현재 한·미·일의 자산운용비중 추이 (총자산대비, %)

		1980	1985	1990	1995	1999	2000	2001
한 국	채고자산	18.8	17.2	14.7	13.2	9.1	10.0	9.6
	유형자산	38.3	39.5	41.0	41.1	43.8	45.2	45.2
	(토지)	(4.9)	(6.2)	(7.2)	(8.5)	(11.3)	(12.2)	(12.5)
	(건물)	(8.7)	(11.3)	(10.5)	(10.8)	(11.9)	(12.3)	(12.8)
	(기계장치)	(17.9)	(14.3)	(15.3)	(13.2)	(15.4)	(15.6)	(15.1)
(건설중인자산)	(3.9)	(4.3)	(4.6)	(5.5)	(2.7)	(2.4)	(2.3)	
	투자자산 ¹⁾	6.5	9.3	12.4	13.9	20.6	18.6	19.1
미 국	채고자산	19.8	16.5	14.3	12.7	11.0	10.4	9.9
	유형자산	36.4	37.3	33.4	30.9	26.6	24.8	24.9
	(토지)	(4.7)	(5.2)	(4.4)	(3.5)	(2.4)	(1.9)	(2.1)
	투자자산 ¹⁾	18.7	21.9	30.6	34.2	40.7	42.7	43.7
일 본	채고자산	18.8	15.7	12.4	11.2	10.0	10.0	9.6
	유형자산	26.2	27.8	27.7	31.2	30.9	29.7	30.7
	(토지)	(5.1)	(6.0)	(6.6)	(8.5)	(9.3)	(9.1)	9.9
	(건설중인자산)	(1.2)	(1.0)	(1.6)	(1.0)	(1.0)	(1.1)	1.1
	투자자산 ¹⁾	8.8	9.8	12.6	14.2	17.9	19.9	21.4

주 : 1) 무형자산 포함

자료 : 한국 한국은행, 기업경영분석, 각호

미국 상무부, Quarterly Financial Report, 각호

일본 재무성, 재정금융통계월보, 각호

* 한국은행, 한·미·일 기업의 재무구조 및 수익성 비교 분석, 2003.2에서 재인용.

재벌과 기업들이 투기용으로 사둔 땅과 건물을 처분하고 투자의 효율성을 높이는 방향으로 자산을 운영하지 않는다면 격렬한 노동쟁의라는 ‘부메랑’ 뿐 아니라, 설비투자의 효율성 등 기업운영의 정상적인 발전 또한 기약할 수 없는 것이다. 어쨌든 부동산 투기는 기업들이 자본주의의 특징인 생산적 투자 증대에 소홀하게 되는 비정상적인 자본주의 경제양식을 뿌리내리게 하고 있다.

③ 궤도 벗어난 금융산업

국민경제에서 건설업 비중이 지나치게 비대한 상황에서 기업들도 부동산 투기에 적극 나서

는 가운데 금융기관이 지나치게 부동산 담보에 의존해 대출을 하게 됨으로써 또 다른 차원의 문제로 번져간다.

은행은 금융중개자이자 자금배분 조정자로 경제발전에 매우 중요한 기능을 담당하고 있다. 은행이 경제발전을 돕고 동시에 은행도 발전하기 위해서는 기업금융지원에 적극적이어야 한다. 특히 은행은 내부유보가 크고 자본시장에서 자금을 조달할 수 있는 대기업 보다는 내부유보도 적고 자본시장 이용도 어려운 중소기업을 적극 지원해야만 은행과 경제가 함께 발전할 수 있다.

그러나 한국의 은행들은 오래 전부터 부동산 담보에 의존해 대출을 해왔다는 점에서 금융중개자나 자금배분 조정자로서의 기능은 물론 경제발전을 돕는 적극적인 역할을 제대로 해오지 못해왔다.

1980년대 중반에서 1990년대 중반까지 일반은행(시중은행 + 지방은행) 원화 대출금 중 부동산 담보 대출비중은 40% 안팎에 이르렀다. 그런데 1995년부터 30%대로 낮아져 2000년에는 36%대까지 떨어졌으나, 부동산 가격이 급등하던 2001년부터 다시 높아지기 시작해 2003년에는 47%에 육박하게 되었다. 2001년부터 본격화된 제4차 부동산투기 파동 기간동안 부동산 담보에 의존하는 대출 추세는 더욱 강화된 것이다.

<표 2-49> 일반은행의 담보별 대출금 비중 추이(%)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
담보대출비중	49.75	47.83	42.79	47.61	45.86	46.20	44.96	49.32	52.41	52.87
부동산 담보대출비중	41.45	38.10	34.32	37.60	38.21	38.28	36.72	42.28	47.21	46.94
신용대출비중	43.18	44.24	49.45	42.34	39.85	41.22	43.73	39.55	38.02	36.98

자료 : 금융감독원, 은행경영통계 각년도.

더구나 외환위기 후 국내 은행 대부분을 장악한 외국자본이 수익성 전략의 일환으로 기업대출비중을 줄이는 대신 가계대출을 크게 늘렸고, 특히 부동산 투기를 지원하는 부동산 대출을 급격하게 늘리면서 은행의 자산운용 행태를 변화시켰다.

국내 일반은행의 외국인 지분율은 2004년 9월말 현재 59.2%로 사실상 외국자본이 지배하게 됐고, 그 가운데 제일·외환·시티·외은지점은 경영권까지 장악하고 있다. 외국자본이 경영권까지 장악한 '외국계'은행들은 주택담보 대출 등 안정자산에 치중하는 경영으로 부동산을 담보로 한 가계대출을 크게 늘리고, 자금사정이 어려워 지원이 필요하지만 상대적으로 신용도가 낮은 중소기업 대출을 급격히 줄였다.

이들 '외국계' 은행들은 1998년말~2003년 9월 사이에 기업대출 비중을 33.3%나 줄이는 대신, 가계대출 비중은 무려 35.2%나 늘렸다. 또 총대출액 중 중소기업 대출비중은 2000년 40.2%에서 2004년 34.6%로 5.6% 낮아진 대신, 가계대출 비중은 32.8%에서 56.6%로 무려

23.8%나 높아졌다.(한국은행 은행국, 2003.12. 한국은행 금융연제연구원, 2005.5)

외국자본이 장악한 은행들의 이같은 자산운용 방식은 은행권 전체로 파급됐다. 1997년 일반은행 원화대출금의 65% 가량이 기업에 대출되었고, 가계대출은 33%를 밑돌았다. 그러나 외환위기 후 국내은행 대부분을 사실상 외국자본이 장악한 뒤 제4차 부동산투기 파동이 시작된 2001년 한 해동안 기업-가계대출 비중은 48.9% 대 49.1%로 처음으로 역전됐고, 지난 해 말 기준으로 가계대출은 55.1%를 기록한 반면 기업대출은 43.5%로 줄어들었다.

<표 2-50> 일반은행의 가계·기업대출 동향

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
가계대출 (조원)	32.6 (48.1)	32.2 (45.0)	34.3 (63.3)	39.0 (90.3)	49.1 (133.0)	52.9 (189.2)	53.0 (214.7)	55.1 (232.1)
기업대출 (조원)	64.5 (95.5)	63.3 (88.4)	61.9 (114.0)	56.5 (131.0)	48.9 (132.2)	45.6 (162.8)	45.6 (184.5)	43.5 (183.6)
기타대출	2.9	3.5	3.8	4.5	2.0	1.5	1.4	1.4
원화대출 (조원)	100.0 (147.9)	100.0 (139.7)	100.0 (184.2)	100.0 (231.9)	100.0 (270.7)	100.0 (357.4)	100.0 (405.1)	100.0 (421.7)

자료 : 금융감독원, 금융통계월보 각년도, 금융통계정보시스템.

특히 중소기업 대출이 크게 줄어들어 중소기업이 극심한 자금난을 겪게 되었다. 1966년 전체 원화대출 중 대기업 : 중소기업 대출 비중은 20.7% : 54.3%였으나 2003년에는 5.3% : 39.7%로 떨어졌다. (삼성경제연구소, 2005.1.3)

<표 2-51> 중소기업 대출비중 동향(%)

	1996	2003
중소기업대출	54.3	39.7
대기업대출	20.7	5.3
가계대출	22.1	53.0

자료 : 삼성경제연구소, SERI경제포커스, 2005.1.3.

한국은행이 조사 분석한 데 따르면 은행이 가계에 대출해 준 돈은 대부분 주택구입용이었는데 집이 없는 사람들에게 빌려준 게 아니라 90%는 집이 있는 사람들이었고, 그 중에서도 특히 강남권을 중심으로 한 서울·수도권에 집중돼 제4차 부동산 투기 자금으로 사용된 것으로 나타났다.

제4차 부동산 투기 파동이 한창이던 2001년 1월부터 은행이 가계에 대출한 돈 중 주택구입용 대출금은 40%를 훌쩍 넘기며 갈수록 늘어 2002년 들어서는 60% 가까이가 모두 주택구입비로 대출된 것으로 나타났다.

이렇게 대출된 주택구입비의 90% 이상은 모두 이미 집을 갖고 있는 사람에게 대출되어 집이 없는 사람에게 빌려준 비중은 채 10%도 되지 않았고 대출규모도 거액이 많았다. 다시 말하면 내집마련 비용이 아닌 재산증식수단 즉 부동산 투기 목적으로 대출해준 것이다.

<표 2-52> 가계대출의 용도별 구성비 추이(신규취급액 기준, %)

	2001.1/4	2/4	3/4	4/4	2002.1/4	1	2	3
	주 택 구 입	30.2	46.0	46.8	50.3	56.1	53.2	59.3
전 세	2.0	1.5	1.3	1.2	0.8	1.0	0.7	0.9
사 업 · 부 업	7.5	7.9	7.4	7.9	7.6	8.3	7.2	7.5
대 출 상 환	29.7	15.7	14.8	12.3	9.4	8.5	9.6	9.7
내구소비재·생활비	3.4	2.7	2.5	2.5	1.9	2.3	1.6	1.8
투 자 · 예 비 자 금	7.7	8.0	7.2	8.0	7.2	8.1	5.6	8.1
기 타	19.5	18.2	20.0	17.8	17.0	18.6	16.0	17.4
계	100	100	100	100	100	100	100	100

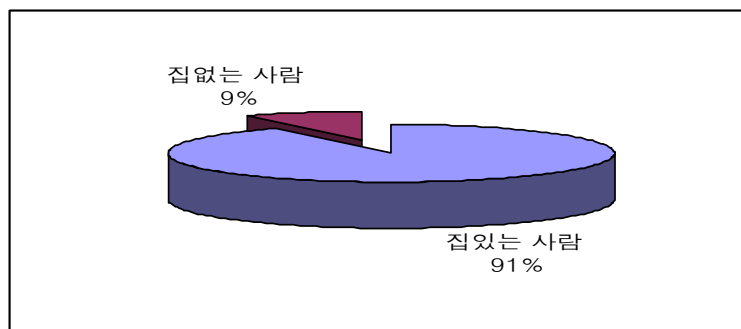
자료 : 한국은행, 은행의 가계대출 표본조사 결과, 2002.

<표 2-53> 주택구입용 자금대출의 주택소유별 구성비 추이(%)

	2001.1/4	2/4	3/4	4/4	2002.1/4
유 주 택 자	89.6	92.0	90.6	91.9	91.4
무 주 택 자	10.4	8.0	9.4	8.1	8.6
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 한국은행, 은행의 가계대출 표본조사 결과, 2002.

<그림 14> 집있는 사람이 갖다 쓴 주택구입자금(2002.1/4)



자료 : 한국은행, 은행의 가계대출 표본조사 결과, 2002.

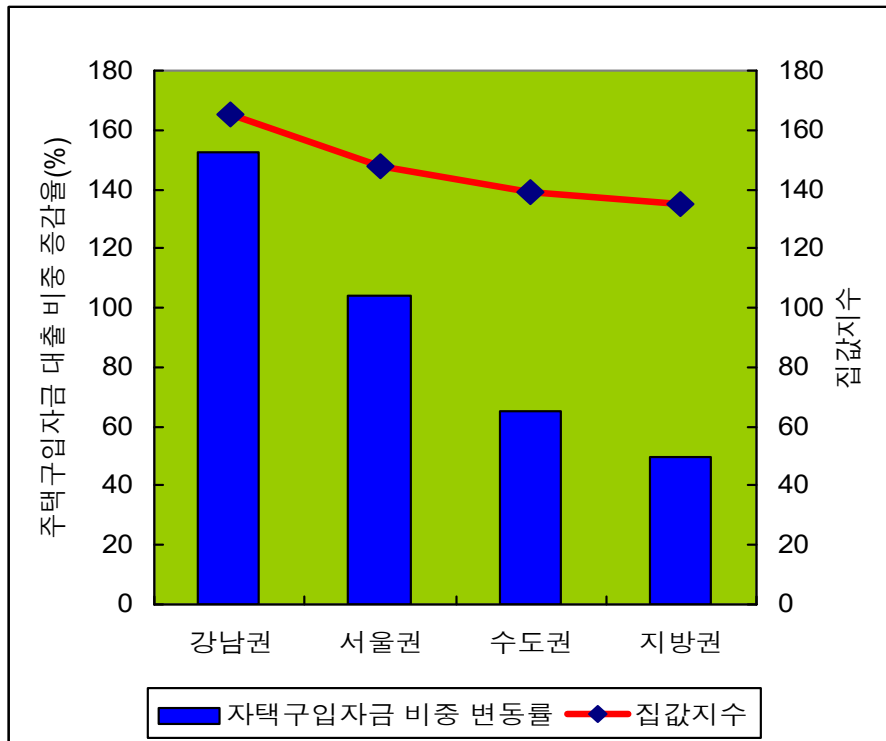
<표 2-54> 지역별 주택구입용 가계대출 비중 추이(%)

		2001.1/4	2/4	3/4	4/4	2002.1/4
지역	서울	26.0	39.5	40.9	46.0	53.1
	강남 ¹⁾	19.1	31.4	37.1	39.7	48.2
	수도권	39.5	60.6	60.1	61.1	65.2
	여타지방	25.5	31.8	30.1	33.6	38.1
대출	3천만원 이하	23.5	33.4	33.1	39.7	33.1
규모	3천만원 초과	32.4	50.3	50.5	54.9	60.3

주 : 1) 강남·서초·송파구

자료 : 한국은행, 은행의 가계대출 표본조사 결과, 2002.

<그림 15> 지역별 주택구입자금 비중과 집값지수



주 1) 주택구입자금대출 비중은 2001년 1/4분기 대비 2002년 1/4분기 증감율

2) 집값지수는 2000년=100 기준 2003년 지수.

단 지방권 지수는 전국평균임.

자료 : 한국은행, 은행의 가계대출 표본조사 결과(2002.4), 국민은행, 전국주택가격동향조사

주택구입자금 비중이 어느 지역에서 주로 늘었는지를 보면 더 그 성격은 더 뚜렷해진다.

투기가 심했던 서초·강남·송파구 등 강남권은 1년3개월만에 주택구입비중이 19.1%에서 48.2%로 1.5배 이상 뛰었고, 서울지역도 26%에서 53.1%로 100% 이상 그 비중이 늘었다. 수도권과 비수도권도 각각 65%와 49%가 각각 늘었다. 이 같은 추세는 2000년 대비 2003년 집값이 강남-서울-수도권-지방순으로 많이 오른 결과와 비례하고 있다.

부동산 가격이 상대적으로 많이 오른 강남권 등 서울과 수도권의 집가진 사람들에게 대출된 주택구입자금은 다름 아닌 부동산 투기 자금으로 사용된 것이다. 또한 대출규모 중 3천만원 초과~1억원 이하 및 1억원 초과 대출은 주택구입용이 각각 65.4% 및 55.0%의 높은 비중을 차지하고 있다.

은행조차 부동산 투기에 몰두함으로써 금융시장의 자금중개기능은 크게 약화되어 은행이 경제발전에서 마땅히 해야 하는 기능은 마비돼가고 있다. 경제성장을 돕고 동시에 은행도 성장하는 은행 본연의 궤도를 이탈한 채, 투기를 부추기고 투기이득을 빨아들여 자신도 살찌는 왜곡된 금융산업의 현실은 부동산 투기가 불러온 또 하나의 심각한 결과이다.

5. 부동산 투기와 노동쟁의

① 투기로 주거비 폭등하니 임금인상 요구할 수밖에

부동산 투기로 땅값 집값 전세 월세가격이 폭등하면 노동자들의 주거비 부담은 가중된다. 전세나 월세가격 또는 내집마련 구입 비용 등 주거비가 폭등하면 임금 외에 다른 소득이 없는 노동자들은 어쩔 수 없이 임금 인상을 요구할 수밖에 없다. 비싼 주거비는 비싼 교육비와 더불어 우리나라 노동자들이 아무리 임금이 올라도 갈수록 살기 힘들고 임금인상을 요구할 수밖에 없는 배경이다.

세계최고 수준의 부동산 가격 때문에 우리나라 노동자들의 주거비 부담은 자기 집 가진 사람들의 기회비용까지를 고려하면 월 평균 소득의 20%가 넘고, 주거비와 교육비가 월 소득에서 차지하는 비중은 30%가 훌쩍 넘어가고 있다. 즉 우리나라 노동자들은 한 달 뼈 빠지게 일해서 받는 임금의 3분의 1을 세계에서 가장 비싼 주거비와 교육비로 쓰고 있는 셈이다. 세계에서 주거비가 비싸다는 일본과 비교해서도 한국 노동자들의 주거비와 교육비 부담은 2배에서 3배에 달하고 있다.

<표 2-55> 노동자 가구 주거비·교육비 부담 추이, 1990 - 2004

연도	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
주거비 (만원)	19	24	29	35	40	45	50	54	59	58	60	63	65	66	66
주거비/ 소득(%)	20.5	-	-	-	-	-	-	-	27.8	-	-	-	-	-	21.6
주거비+ 교육비/ 소득(%)	25.7	25.9	27.0	29.3	29.1	29.6	29.4	30.1	34.3	32.9	32.6	31.3	30.8	-	-

주 : 주거비=월세+보증부월세평가액+전세평가액+자가평가액+주택설비및수선비+기타. '04년은 1/4분기
자료 : 송태정, 2003.1.15. 2004.8.11.

<표 2-56> 한국과 일본 노동자 가구의 주거비·교육비 비교

주거비/소득		교육비/소득	
일본	한국	일본	한국
100	208	100	291

자료 : 송태정, 2003.1.15.

② 주거비·교육비에 짓눌리는 40대 노동자 가장

한 달 일해 받은 임금 한도 안에서 여러 가지 지출 항목을 쪼개 빠듯하게 써야 하는 노동자 가구는 다른 항목의 지출을 줄이거나 적자운영을 피할 수 없기 때문에, 주거비와 교육비가 오르면 소비구조가 왜곡되고 후생분야 소비가 우선 줄어들 수밖에 없다.

특히 40대 노동자 가장을 둔 가계는 다른 연령층에 비해 주거비와 교육비 부담액이 다른 연령층 가계 보다 2배 가까이 높아 고통이 심한 것으로 나타났다. 40대 가계는 한 달 소득의 34.2%에 해당하는 103만원을 주거비와 교육비로 쓰고 있다. 문제는 이들 40대 노동자 가장은 우리사회에서 기업 내 명예퇴직 정리해고 1순위로 찍혀 있기 때문에 더 큰 사회문제가 되고 있고 그만큼 노동현장은 불안에 휩싸이고 있는 것이다.

<표 2-57> 연령별 소득대비 주거비+교육비 부담 비교

20대	30대	40대	50대
26.1	30.8	34.2	27.7

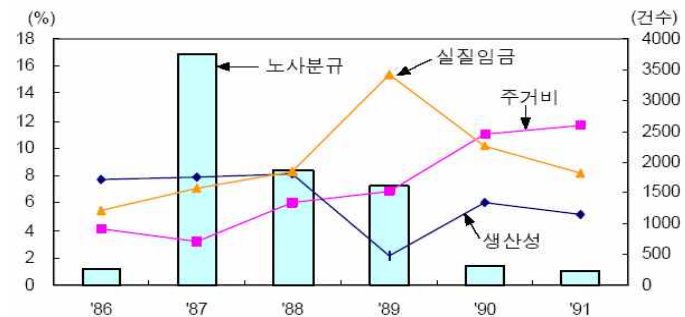
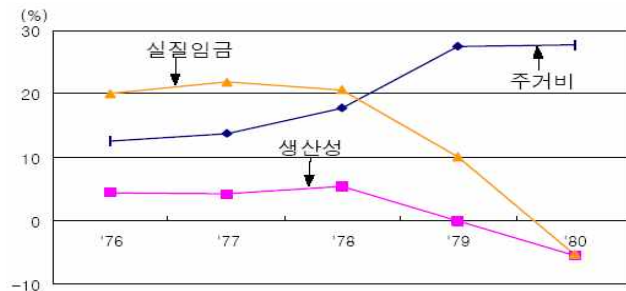
자료 : 송태정, 2003.1.15.

줄이고 또 줄여 쓰겠지만, 부동산 투기로 집값 전세가격이 폭등해 도저히 감당할 수 없게 되면 노동자들이 임금인상을 위한 투쟁에 나설 수밖에 없게 되는 것은 매우 상식에 속하는 일이다.

삼성경제연구소에 따르면 1970년대 말과 1980년대 말 폭발한 대규모 노동쟁의는 당시 부동산 가격을 폭등시킨 제2차, 제3차 부동산 투기 파동에 따른 노동자들의 주거비 상승과 밀접한 연관이 있다.

부동산 투기에 따라 주거비가

<그림 16> 제2~3차 부동산 투기의 여파



자료 : 삼성경제연구소, 2003. 5.28

급등하자 조합주택 설립, 임직원 주거지원 등 주거복지를 제공하기 어려워졌고, 주거복지 혜택이 축소될 경우 임금협상이 난항을 겪고 노사갈등이 격화된다는 것이다.(삼성경제연구소, 주택시장 안정을 위한 긴급대책, CEO Information 402호 2003.5.28)

③ 제2차 부동산 폭동기 → YH농성 등 쟁의규모 두 배로 늘어

실제로 제2차 부동산 투기 파동이 몰아친 1977년부터 1979년까지 땅값이 최고 연 48.98%까지 치솟아 주거비 상승률(30.8%~54.9%)이 소비자 물가 상승률(10.1%~15.3%)을 크게 앞질러 주거비 부담이 급격하게 높아졌다. 그 결과 유신독재시절임에도 생계압박을 느낀 노동자들의 노동쟁의가 크게 늘었다. 이 기간 동안 노동쟁의 발생건수는 그 이전과 비슷했지만, 쟁의 참가인원과 손실일수는 각각 14,258명과 14,366일로 1977년의 7,975명과 8,294일의 두 배 가까이로 폭증하였다.

1970년대말 제2차 부동산 투기 파동 시기 노동쟁의는 1979년 8월 YH사건 이후 야당의 강경투쟁으로 이어졌고, 국민저항이 확산돼 계엄령 선포까지 가는 등 노동쟁의와 사회갈등은 경제위기를 넘어 정치위기로 연결되었다.(삼성경제연구소, 2003.5)

<표 2-58> 제2차 부동산 투기와 노동쟁의

연도	땅값 상승률	집값 상승률	전세값 상승률	도시가구 주거비 상승률	도시 소비자물가 상승률	노동쟁의 발생건수	노동쟁의 참가인원	노동쟁의 손실일수
1975	26.99	-	-	22.1	25.2	133	10256	13557
1976	26.60	-	-	48.1	15.3	110	6570	17046
1977	33.55	-	-	30.8	10.1	96	7975	8294
1978	48.98	-	-	37.1	14.5	102	10598	13230
1979	16.63	-	-	54.9	18.3	105	14258	16366
1980	11.68	-	-	23.9	28.7	407	48970	61269
1981	7.51	-	-	10.2	21.4	186	34586	30948
1982	5.40	-	-	21.0	7.2	88	8967	11504
1983	18.50	-	-	25.4	3.4	98	11100	8671

자료 : 건설교통부, 통계청, 노동부

④ 제3차 부동산 폭등 → 87년 노동자 대투쟁 폭발

제3차 부동산 투기 파동이 몰아친 1980년대 말에는 군사정권 종식과 맞물려 미증유의 노동쟁의가 폭발했다. 1987~90년간 땅값, 집값, 전세가격은 당시 소비자상승률(3.1%~8.6%)의 2~3배에 달하는 폭등세를 기록했다. 그 결과 도시가구 주거비 상승률도 최고 26%까지 치솟아 노동자들의 주거비 부담을 가중시켰고, 그 결과 대규모 노동쟁의가 폭발했다. 1987년 급증했던 노동쟁의 발생건수는 1988년 전해에 비해 다소 수그러졌지만, 1989년 노동쟁의 참가인원은 전해의 두 배를 기록하는 등 다시 급증했고, 1991년 주택가격이 안정된 뒤에야 정상화되었다.

<표 2-59> 제3차 부동산투기와 노동쟁의

연도	땅값 상승률	집값 상승률	전세값 상승률	도시가구 주거비 상승률	도시 소비자물가 상승률	노동쟁의 발생건수	노동쟁의 참가인원	노동쟁의 손실일수
1984	13.20	-	-	5.5	2.3	113	16400	19900
1985	7.00	-	-	10.3	2.5	265	28700	64300
1986	7.30	-	-	7.8	2.8	276	46941	72025
1987	14.67	7.1	19.4	7.8	3.1	3,749	1262285	6946935
1988	27.47	13.2	13.2	12.7	7.1	1,873	293455	5400837
1989	31.97	14.6	17.5	26.0	5.7	1,616	409134	6351443
1990	20.58	21.0	16.8	22.0	8.6	322	133916	4487151
1991	12.78	-0.5	1.9	20.9	9.3	234	175089	3271334
1992	-1.27	-5.0	7.5	14.4	6.2	235	105034	1527612
1993	-7.38	-2.9	2.4	3.2	4.8	144	108577	1308326
1994	-0.57	-0.1	4.6	4.0	6.3	121	104339	1484368
1995	0.55	-0.2	3.6	1.9	4.5	88	49717	392581

자료 : 건설교통부, 통계청, 노동부

외환위기로 떨어지기 까지 했던 부동산 가격은 2000년을 넘어서면서 땅값과 집값이 앞서거나 뒤서거나 하면서 다시 뛰어오르기 시작해 제4차 부동산 투기 파동이 일었다. 소득증대에 저금리와 이에 따른 월세 이율 하락(2001년 8월 1.31→2004년 6월 1.05%)으로 이전에 비해 주거비 부담의 상승 정도는 약했지만, 부동산 가격의 폭등은 이전 시기에 비해 노동쟁의 발생건수나 참가인원, 손실일수를 증가시키고 있다.

<표 2-60> 제4차 부동산투기와 노동쟁의

연도	땅값 상승률	집값 상승률	전세값 상승률	도시가구 주거비 상승률	도시 소비자물가 상승률	노동쟁의 발생건수	노동쟁의 참가인원	노동쟁의 손실일수
1996	0.95	1.5	6.5	11.9	4.9	85	79495	892987
1997	0.31	2.0	0.8	0.0	4.4	78	43991	444720

1998	-13.60	-12.4	-18.4	-7.9	7.5	129	146065	1452096
1999	2.94	3.4	16.8	8.8	0.8	198	92026	1366281
2000	0.67	0.4	11.1	5.2	2.3	250	177969	1893563
2001	1.32	9.9	16.4	19.7	4.1	235	88548	1083079
2002	8.98	16.4	10.1	-8.6	2.7	322	93859	1580424
2003	3.43	5.7	-1.4	4.3	3.6	320	137241	1298663
2004	3.86	-2.1	-5.0	2.4	3.6	462		1199000

자료 : 건설교통부, 통계청, 노동부

결국 부동산 투기에 따른 주택가격과 주거비 상승은 결국 임금인상 압력의 형태로 나타나게 되고, 이것은 산업자본가의 부담을 가중시킨다. 한국의 자본가, 기업가들은 부동산 소유자의 불로소득 때문에 일어난 노동자들의 격렬한 투쟁에 토지소유자 대신 직면해야 하는 부담을 지고 있다. 물론 한국의 재벌과 기업주들은 대부분 동시에 부동산 소유자이므로 이것은 자업자득인 셈이다.(장상환, 2004)

이상에서 살펴보았듯이 부동산 투기는 한국경제 전반에 심각한 왜곡과 악영향을 미치고 있다. 한국경제의 고질병이라 진단돼온 고비용 저효율 구조 또한 그 근원에는 부동산 투기와 그에 따른 부동산 가격의 폭등이 자리잡고 있다. 더 나아가서 1960년대 이후 지금까지 심각한 불황에는 항상 그에 앞서 토지투기가 있었으며 ‘토지가치의 투기적 상승→건설경기의 후퇴→일반경기의 후퇴’라는 순서로 경제위기로 치달아왔다는 분석(전강수·한동근, 2001)도 설득력을 얻고 있다. 1960년 이후 일어난 34개국의 금융위기 가운데 80% 정도가 부동산 등 자산가격 상승을 배경으로 한 과도한 은행대출 확대가 1년 정도 이어진 후에 발생했다는 국제결제은행의 분석도 무시하기 어려운 게 사실이다.

성장과 분배의 선순환 구조로 가야 하는 한국경제의 앞날을 위해서는 성장과 분배 양 쪽에서 한국경제의 목을 조이고 있는 부동산 문제를 하루빨리 해결해야 한다.

<참고문헌>

● 자료

- 건설교통부, 2003~2012년 주택종합정책.
- 건설교통부, 2004 건설교통백서.
- 건설교통부, 공시지가에 관한 연차보고서, 각년도.
- 건설교통부, 주택업무편람, 2004.
- 건설교통부, 지가동향, 각년도.
- 국민은행, 전국주택가격동향조사, 각년도.
- 국세청, 부동산과 세금, 2005.
- 금융감독원, 은행경영통계, 각년도.
- 노동부, 임금구조 기본통계조사, 각년도.
- 부동산뱅크, 전국 아파트 시가총액 1,000조 돌파, 2005.4.25.
- 부동산뱅크, 전문가 vs 단순노무직 내집마련 기간 2배 이상 차이, 2004.6.27.
- 스피드뱅크, 타워팰리스 강북구 전체 아파트 값과 비슷, 2004.6.18.
- 재정경제부, 부동산 보유세제 개편방안, 2005.9.15.
- 재정경제부외, 임대주택정책 개편방안, 2005.
- 토지공개념위원회, 1989, 『토지공개념연구위원회보고서』.
- 통계청, 2004년 인구가동통계연보.
- 통계청, 가계조사, 각년도.
- 통계청, 인구주택총조사, 각년도.
- 한국감정원 부동산연구소, 2003년 1월1일 기준 전국 지가총액 추계, 2004.12.30.
- 한국감정원, 전국토지시가지조사표 1963~1974, 1974.
- 한국은행, 경제통계연보, 각년도.
- 한국은행, 은행의 가계대출 표본조사 결과, 2002.4.18.
- 한국은행, 최근의 가계저축률 변화추이와 하락요인, 2002.10.
- 한국은행, 한·미·일 기업의 재무구조 및 수익성 비교 분석, 2003.2.27.
- 한국은행, OECD국가의 국민계정 주요지표, 2005.
- 행정자치부, 공동주택 과표 내년부터 시가반영체제로 개편 시행, 2004.12.4.
- 행정자치부, 세대별주택소유현황, 2003.11.25.
- 행정자치부, 지적통계연보, 각년도.

● 저서

- 권육일 · 이성영 · 안병무, 1998, 『세계 주요국의 지가동향과 토지정책에 관한 연구』, 한국감정원.
- 김광수경제연구소, 2004, 『현실과 이론의 한국경제Ⅱ』.
- 김영수, 2004, 「산업용지 공급가격 인하방안」, 산업연구원
- 김용창, 2004, 『참여정부 주택·토지정책 패러다임 전환』, 대통령자문 정책기획위원회 보고서.
- 김태동 · 이근식, 1989 『땅, 삶의 터전인가 투기의 대상인가』.
- 박래정 · 양희승, 2005.2, 『고령시대 Business Challenges & Opportunities』, LG경제연구원.
- 박헌주 · 정희남 · 박철 · 문경희, 2000, 『토지정책의 전개와 발전방향』, 국토연구원.
- 박헌주 · 채미옥 · 최혁재 · 최수, 1998, 『토지정책의 전개와 발전방향』, 국토개발연구원.
- 유경준 · 김대일, 2003.12, 『소득분배 국제비교와 빈곤연구』, 2003.12, 한국개발원.
- 이정진, 1999, 『토지경제론』.
- 이종규 · 변창윤, 2000, 「지방세 건물과포 개선 연구」, 서울시정개발연구원.
- 이진순, 2004, 『경제개혁론』.
- 장지연, 2003, 『고령화시대의 노동시장과 고용정책(I)』, 한국노동연구원.
- 전강수 · 한동근, 2000, 『토지를 중심으로 본 경제이야기』.
- 정희남 · 김창현, 1997, 『거시경제정책이 토지시장에 미치는 영향』, 국토개발연구원.
- 차문중 편, 2004, 『주택시장 분석과 정책과제 연구』, 한국개발연구원.
- 한국조세연구원, 2004, 『부동산보유세제 개편방안』.
- 황명찬, 1989, 『한국토지와 주택』.
- OECD, 2001, 『한국지역정책보고서』, 경제협력개발기구.

● 논문

- 권오현, 「세계건설시장 투자동향 분석」, 『건설산업동향』 제68호, 2000.
- 박찬용, 「소득분배 개선을 위한 정책과제」, 『보건복지포럼』 2003.6.
- 박희석, 「부동산 경기변동이 서울시 세정에 미치는 영향」, 『서울시정개발연구원정책토론회자료집』, 2004.12.
- 삼성경제연구소, 「금융시장의 기업자금 중개기능 약화와 시사점」, 『SERI경제포커스』, 2005.1.3.
- 삼성경제연구소, 「주택시장 불안 지속 원인과 해법」, CEO Information 402호 2003.11.5
- 삼성경제연구소, 「주택시장 안정을 위한 긴급대책」, CEO Information 402호 2003.5.28.
- 서영훈, 「서울아파트 적정가격 추정」, 경실련 홈페이지, 2004.6.
- 송태정, 「서민가계 압박하는 주거비·교육비」, 『LG주간경제』, 2003.15.

- 송태정, 「주거비 부담 어느 정도인가」, 『LG주간경제』, 2004.8.11.
- 이정우, 「한국의 부 : 자본이득과 소득불평등」, 『경제논집』 1991.9.
- 이정우, 「한국의 토지문제 : 진단과 처방」, 『헨리조지 100년만에 다시보다』, 2003.
- 이정우 · 이성립, 「한국 가계재산 불평등의 최근 추이」, 『노동정책연구』 2001.7.
- 이정우 · 황성현, 「한국의 분배문제 : 현황, 문제점과 정책방향」, 『KDI정책연구』 1998 I, II.
- 장상환, 「해방 후 한국자본주의 발전과 부동산투기」, 『역사비평』 2004 봄.
- 전강수, 「양극화 해소를 위한 토지정책 방향」, 『토지정의연대 창립 토론회 자료집』, 2005.
- 전경련, 「우리나라 제조업의 해외이전 동향과 대응과제」, 2003.6.20.
- 정희남 · 김승중 · 박동길, 「개발이익 발생규모와 환수수준에 대한 실증분석 1980-2001」, 『감정평가연구』, 2003.12.
- 정희남 · 진정수, 「한국의 토지시장 구조분석 1963-2000」, 『감정평가연구』, 2003.12.
- 조복현, 「은행경영의 형태 변화와 경제적 효과」, 『한국경제가 사라진다』, 2004.
- 한화증권 경제연구팀, 「부동산 가격 하락에 관한 소고」, EZ-Brief 03-32, 2003.6.30.
- 현진권, 「토지소유의 편중실태와 종합토지세의 세부담 분석」, 『조세정책과 소득재분배』, 1996.
- 현진권 · 임병인, 「우리나라 소득분배 실증연구의 한계」, 『응용경제』 제6권 제1호, 2004.6.