

아파트는 돈이다

이진우

주택이 투자 자산 및 재테크의 수단으로 활용되는 것은 한국에서만 나타나는 현상은 아니다. 그러나 우리나라에서 아파트가 대표적인 자산 증식 수단으로 자리잡은 배경에는 한국의 아파트만이 가진 독특한 이유들이 있다. 외국에서는 서민들의 주거지인 아파트가 우리나라에서는 고소득층의 거주 공간이 된 이유는 뭘까. 앞으로도 아파트가 선호도 높은 주거 공간으로, 재테크의 유용한 수단으로 계속 남을 수 있을까? 답을 찾기 위해서는 아파트가 한국 사회에 자리잡게 된 과정과 그 시기의 경제 상황을 살펴야 한다. 아파트는 단순히 주거 공간의 한 형태가 아닌 한국의 경제개발 과정에서 나타난 다양한 사연과 특징들이 함축된 결과물이기도 하다.

주요 논의내용

- 아파트가 주류로 자리잡게 된 이유
- 아파트가 돈 버는 수단으로 인식된 배경
- 아파트 가격을 움직이는 한국적 요인들

주택 형태 가운데 하나로 아파트가 존재하는 나라들은 많지만 고소득층이 아파트에 거주하고 아파트를 더 선호하는 나라는 한국이 유일하다. 어쩌면 아파트에 거주하던 계층이 고소득층이 됐다고 설명하는 게 실마리를 푸는 방향이 되기도 한다. 다르게 설명하면 고소득 중산층이 선택할만한 주거 형태가 변변치 않았기 때문이라고 볼 수도 있겠다. 아파트가 아닌 주택 형태도 여럿 있지만 아파트로 진입하지 못한 계층이 잠시 거쳐가는 정거장으로서만 기능하고 있는 것도 한국 주택시장의 특징이다.

아파트가 대표적인 재테크 수단이 된 것은 우수한 '환금성' 덕분인데, 환금성이라는 요인이 다른 모든 요인들을 제치고 가장 중요한 선택 기준이 된 것은 우리나라 아파트 공급정책의 경직성 때문이다. 분양가가 높아지는 걸 막기 위해 제도적으로 억누른 분양가격 탓에 아파트 당첨과 복권 당첨이 거의 동의어가 됐고, 대출이 원활하게 공급되지 않는 금융환경에서 당첨된 아파트를 내 소유로 만들기 위해서는 기존 보유 아파트가 쉽게 현금화되어야 했다. 아파트가 제공하는 장점과 단점들은 세계 어디나 비슷하지만 한국적 상황은 아파트가 가진 장점을 더 크게 보고 단점은 시들하게 만들었다. 개발도상국 특유의 집단주의는 아파트의 몰개성을 오히려 소속감으로 받아들였고 중산층 이상의 계층이 거주하기 시작하면서 아파트는 다양한 평면과 여러 편의시설을 갖추며 스스로 진화했다. 뚜렷한 사계절 때문에 주택의 단열수준이 높게 요구되고 난방이 필요한 날이 많은 것도 전기나 석유의 가격이 높게 형성된 한국적 현실에서 아파트의 장점을 더욱 부각시켰다. 팔기에도 좋고 보유하고 거주하기에도 괜찮은 아파트가 재테크 수단이 되는 것은 자연스러운 결과다.

이진우

〈서울경제신문〉을 거쳐 경제 뉴스 전문 매체 〈이데일리〉 기획취재팀장을 역임했으며, 2011년 7월부터 MBC 라디오 〈손에 잡히는 경제〉를 맡아 진행하고 있다. 2010년 경제기자로서는 처음으로 한국기자협회 경제보도부문 한국기자상을 받았다. 저서로 『거꾸로 보는 경제학』, 『작은 부자로 사는 법』, 『친절한 경제상식』이 있다.

아파트의 형태는 건물과 자재지만 본질은 그 아파트가 위치한 땅이다. 아파트의 가격은 그 아파트가 자리잡은 땅의 가격에 따라 움직이고 그 땅의 가격은 그 아파트 인근의 경제활동 규모와 그 경제활동 주체의 소득에 따라 오르내린다. 아파트 가격이 꾸준히 변함없이 상승했다는 말은 즉, 한국 경제가 꾸준히 성장해왔다는 말이다. 그래서 아파트 불패론은 한국경제 불패론의 다른 표현이기도 하다.

앞으로 우리에게 닥칠 향후 20 년은 우리에게 아파트에 대한 고민과 숙제를 던지게 될 것이다. 예를 들면 한꺼번에 짓고 동시에 낡고 있는 아파트를 어떻게 어떤 방식으로 다시 지을 것인가, 도심의 비싼 땅이지만 남겨둬야 할 서민들의 주거공간을 어떻게 유지 보호할 것인가 등에 대한 문제다. 이런 고민의 해답을 어떤 방향으로 찾아가느냐가 아파트의 가격을 다시 결정할 것이다. 누군가에게 주거도 되고 재테크도 되는 일석이조인 아파트지만 다른 누군가에게 상실감의 원인이며 비자발적 주거이동의 동기가 되는 설상가상의 상황이 부작용 없이 지속되기는 어렵기 때문이다.

일시
2019년 4월 15일, 오후 7시 30분-9시 30분

장소
두산아트센터 연강홀

*본 강연은 촬영할 수 없습니다.
*강연 후 발송하는 문자 설문에 응답 부탁드립니다.