

KDF

민주주의 리포트

Issue & Review on Democracy

2022년 8월

제75호

포스트-코로나 시대 주택투자 붐과 청년들의 '패닉 바잉' 행동

김명수
전남대학교

발행일 2022년 8월 20일
발행처 민주화운동기념사업회
한국민주주의연구소
문의처 edit@kdemo.or.kr

 민주화운동기념사업회
Korea Democracy Foundation

한국민주주의연구소
Institute for Korean Democracy

포스트-코로나 시대 주택투자 붐과 청년들의 '패닉 바잉' 행동

김 명 수

전남대학교 사회학과 교수. 권력과 일상적 통치(성)의 구성, 계층화의 정치, 후기 자본주의 변동과 금융 등의 주제를 연구하고 있다.

문재인 정부 시기의 주택(부동산) 투자 붐은 폭발적인 가격상승 추세뿐만 아니라, 20~30세의 청년층이 주택거래를 주도했다는 점에서도 매우 이례적인 현상이었다. 이에 과도한 차입을 통해 '패닉 바잉'(panic buying, 공황매수)에 나선 청년세대의 특성을 중심으로 그 비합리성이나 반(反)사회성을 비판하는 논의가 등장했다. 그런데, 청년 개개인의 무분별한 판단이나 투자 욕망을 문제 삼는 이러한 통념들로는 청년들이 그러한 선택을 하게 된 이유를 해명할 수 없을 뿐만 아니라, 제도와 정책, 금융적 요소들이 복합적으로 맞물리면서 유발된 결과를 특정 세대나 개인의 책임으로 돌리는 잘못을 범하게 된다. 비록 '영끌'과 '패닉 바잉'과 같이 극단적인 양상으로 표현되긴 했지만, 오늘날 청년들이 보인 행동 역시 오랜 시간에 걸쳐 세대의 경험들로서 축적돼온 '제도화된 학습'의 연장임에 유의할 필요가 있다.

코로나19가 발발한 2020년 이래 주택/부동산 시장은 그야말로 혼란의 연속이었다. 2020년 초에는 코로나가 몰고 올 경제위기로 시장 자체가 '붕괴'할 수도 있다는 위기감이 감돌았다. 그러다가 불과 몇 달이 채 안 되어 폭발적인 가격상승이 시작됐다. 코로나 발발 이전인 2019년 하반기에 이미 오르고 있었던 서울과 수도권 아파트매매가격이 잠깐의 정체기를 거친 뒤 더욱 가파르게 상승한 것이다.¹⁾ 가격급등은 2021년 연말까지 이어졌다. 이후 미국 금리정책의 여파로 기준금리가 계속 오르면서 현재 국면, 즉 가격하락이 서서히 시작되는 가운데 '거품 붕괴론'(이른바 '대세 하락론')까지 일각에서 거론하는 상황이 나타났다. 2년여 남짓한 기간 동안 '붕괴'-'호황'-'붕괴'라는 상반된 전망이 거듭 교차하고 그에 따라 시장의 반응 또한 엇갈리는 아주 혼란스러운 나날들이었다.

1) 실거래가격 지수로 볼 때 서울과 수도권 지역의 아파트매매가격은 2017년 5월~2018년 10월, 2019년 6월~2021년 10월이라는 두 시기에 걸쳐 상승했다. 이와 반대로 두 시기 사이의 짧은 기간과 2021년 11월 이후에는 가격하락 또는 정체 국면이 나타났다. 가격상승의 폭은 두 번째 상승국면에서 훨씬 더 컸다(정준호, 2022a).

이례적인 가격 폭등기의 혼란은 청년층의 주택매입 행동에서 잘 드러났다. 값비싼 주택가격을 감당할 만한 경제력이 없는 집단으로 인식되어온 20~30대의 주택매입이 늘어난 것뿐만이 아니라, 부동산 투자 붐을 사실상 이들이 주도했다는 점에서도 전례가 없던 현상이었다. 여기서 뒤쳐지면 영영 내 집을 갖지 못하겠다는 불안감에 치솟는 집값도 개의치 않았던 구매 심리로 보나, 영혼까지 탈탈 끌어모은다는 ‘영끌 대출’로 ‘뚝뚝한 한 채’를 찾겠다는 매입행태로 보나 일찍이 없었던 현상인 것만은 분명했다.

세간의 이목이 끌릴 수밖에 없었다. 한국사회의 미래를 엮어갈 주축들이 투기(투자) 동기에 매몰된 게 아니냐는 우려로부터 집값 폭등에 동참하며 불평등을 조장한 데에 대한 비판, 고점 매수 행태나 취약한 부채상환 능력, 금리 인상의 가능성 등을 열거하며 구매 결정의 비합리성을 문제 삼는 논의까지 등장했다. 얼핏 보면 다양하게 보이는 평가들이었지만, 서로 암묵적으로 공유하는 관점은 하나 있었다. 청년층이라는 주체의 특성 또는 그들의 행동이 유발하는 반(反)사회적 효과에 주목하는 시선이었다. 비판은 가격 상승세가 꺾인 뒤에도 이어졌다. 금리 인상에 따라 속출하는 채무 위기를 막겠다는 목적에서 입안되고 있는 금융구제 정책, 이를테면 전환 대출이나 이자 감면 등의 조치가 ‘도덕적 해이’를 유발한다는 반박이 대표적이었다. 금전적 욕망에 이끌려 벌인 무책임하고 무절제한 행동의 대가는 그들 스스로가 치르는 게 합당하다는 주장이었다.

학술적 관점에서 보면 정상적인 물가상승률을 넘는 수익을 노린 투자 활동은 ‘투기’인 게 맞다. 청년들의 ‘패닉 바잉’ 행동이 가격상승과 불평등 확산에 일조한 것도 사실이다. 한국사회의 미래라는 긴 시간 지평 위에 서서 본다면, 청년세대 중 일부가 투기적 부에 의존하는 경향을 보이는 것은 분명 어두운 징조다. 하지만, 주택시장 상황이나 금리 조건의 변화로 처하게 될 재무적 위기의 원인을 온전히 그들의 탓으로만 돌리는 것은 정당인가? 한국의 청년들이 그러한 행동을 벌이게 된 이유를 ‘도덕주의적 비난’으로 설명할 수 있을까?

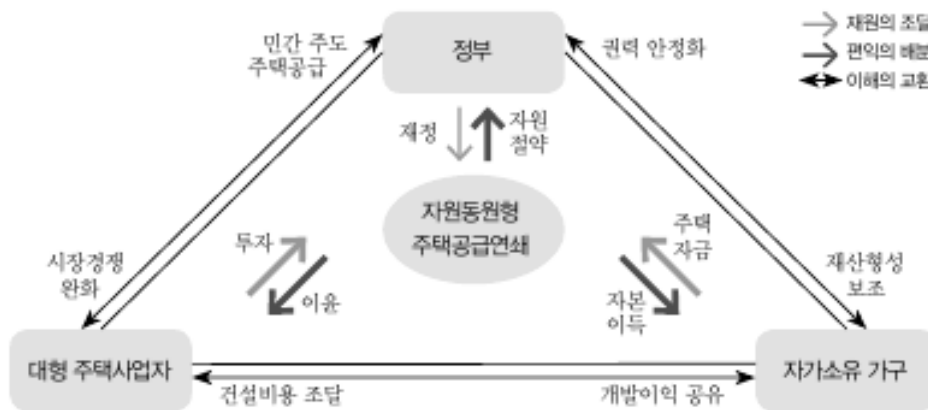
1 구조적 배경: 배타적 생존자원으로서 ‘내 집’의 탄생

청년층이 ‘패닉 바잉’에 나서게 된 배경을 이해하기 위해서는 중첩하는 복수의 시간대를 두고 형성된 구조(제도)와 정책, 시장 요인들을 동시에 고려해야만 한다. 배타적인 사적 생계수단으로서의 ‘내 집’을 만든 주택공급 구조, ‘패닉 바잉’을 막기는커녕 오히려 이를 조장한 주택/부동산 정책, 그리고 코로나19를 전후로 형성된 금융환경과 주택시장 관행 등이 바로 그것이다. 서로 다른 시간적 기원을 갖는 이 세 요소가 복합적으로 맞물리면서 청년들의 아파트 구매 열풍을 유발했다.

‘내 집’이 어떻게 단순한 거주(생활) 장소를 넘어 배타적 생계 수단으로 부상했는가를 알려면 한국 사회 특유의 주택공급 방식을 이해해야 한다. 그 핵심 특징은 민간자원을 끌어모아 집을

짓는 공급체계(‘자원동원형 주택공급연쇄’)²⁾에 있는데, 이는 산업화와 주택난 해결이라는 동시에 달성하기 힘든 과제를 함께 충족하려는 필요에서 탄생한 독특한 고안물이었다. 산업화 시기 정부는 가용한 자원 모두를 중화학공업 부문에 쏟아붓는 산업전략을 택한 나머지, 주택을 비롯한 사회서비스에 활용할 자원이 적었다. 이에 대체 재원으로 삼은 것이 민간자금이였다. 취약한 재정 투자를 가계와 건설사의 돈으로 메우는 방법들이 생겨났는데, 주택도시(국민주택) 기금(채권)과 청약 저축, 선분양제 등과 같은 자금 동원책이 그것이었다. 그런데, 여기에서 한 가지 문제가 등장한다. 돈을 낸 이들은 당연히 대가를 바란다는 점이다. 이에 대형 건설사에 독점이윤, 주택 소유자들에게는 자본이득(개발이익)을 보상하는 방식으로 민간행위자들을 주택건설 과정에 끌어들이는 질서가 마련된다. 물론 산업화 초기에는 이런 식으로 확보할 수 있는 자원이 아직 적었지만, 작은 수량으로 공급된 주택은 오히려 극심한 집값 상승과 맞물려 엄청난 자본이득을 획득할 기회를 소수에게 제공했다. 안정된 소득 기반도, 마땅한 복지제도도 없는 상황에서 ‘내 집’은 가족들의 생계와 안위를 책임지는 가장 중요한 사적 안전망이자 생존자원이 되었다. ‘내 집’에 기댄 사적 생계방식과 이를 바탕으로 생활의 안정을 획득한 사회 주류층인 ‘중산층’이 바야흐로 탄생했다. (정부와 대형 건설회사, 주택 소유자들 사이의 특별한 이해의 주고받음 속에서 집을 공급하는 구조는 <그림 1>로 요약할 수 있다)

〈그림 1〉 자원동원형 주택공급연쇄와 행위자 간 이해 결속



출처: 김명수(2020a: 83).

2) 자원동원형 주택공급연쇄의 역사적 형성과정과 그 제도적 변형에 대해서는 김명수(2002a)를 참고하라.

여기까지만 놓고 보면 주어진 환경에 적합하면서도 모두가 이득을 보는 ‘윈-윈 게임’의 원천인 것처럼 보인다. 하지만 이 구조에는 결정적인 모순이 감춰져 있다. 집값 폭등과 주택공급에서 오는 혜택의 배분을 둘러싼 극심한 사회 갈등이다. 개발이익의 분배를 통해 민간주체들에 보상하는 공급체계의 성격상 집값은 계속해서 올라야 하고 이는 결국 주거비의 상승을 부른다. 이렇다 보니 내 집 마련에 성공한 사람들에게는 자본이득이 주어지지만, 그렇지 못한 사람들에게는 경제적 이익은커녕 주거라는 최소한의 삶의 필요조차 제대로 충족하기 어려운 현실이 도래한다. 주택 분양제도를 둘러싼 마찰이 끊일 수 없는 이유다. 겉보기엔 매력적이지만 사실 부담과 수혜가 일치하지 않는 불평등 구조였기에, 이 같은 교환관계를 고치라는 요구도, 여기서 비롯된 분배 갈등도 큰 게 당연했다. 특히, 집값이 가파르게 오를 때에는 온 사회가 불화에 휩싸였다. 그럴 때면 (이 그림에 소개한) 주된 수혜자들 사이의 이해대립뿐만 아니라, 소외된 외부자들의 저항도 폭발했다. 그리고 이때 정부는 개발이익 창출과 집값 안정이라는 상충하는 목표를 함께 달성해야 하는 이율배반에 빠지곤 했다. 주거 문제가 출현하는 경로다.

주거를 둘러싼 거대한 불화 안에는 민간자원에 기댄 공급구조에서 유래하는 갈등 요인들이 뒤엉켜 있다. 첫째, 투기 건설 중심의 공급환경에서 건설사의 이익은 정부의 가격 정책과 개발정책에 의해 제한받는다. 정부와 건설업체 사이의 갈등이 이로 인해 생긴다. 둘째, 서로가 나눠가질 개발이익 몫을 둘러싼 공급자 내부의 갈등도 있다. 공공 개발기구와 민간 개발업자, 건설업자 사이의 경쟁뿐만 아니라, 대형 건설사에 유리한 시장구조에 대한 중소 건설사의 반발도 존재한다. 우리의 논제에서 가장 중요한 셋째는, 주택 소유로 얻을 자본이득의 배분과 관련된 마찰, 특히 소유 편중과 부의 이전을 놓고 펼쳐지는 아주 복잡한 갈등 관계다. 무주택 세입자들의 불만이 기본이 되겠지만, 갈등의 상대는 (다)주택(부동산) 소유자나 개발/건설업자, 정부 등으로 다양하다. 갈등의 초점 역시 소유 기회를 제한하고 집값 상승을 부를 수 있는 모든 제도를 포괄한다. 청약·분양 자격과 분양가, 전매 절차 등을 관장하는 분양제도, 대출 자격과 금리, 상환조건 등과 관련된 주택금융 제도(정책), 소유 독점 및 개발이익의 사유화를 규제하는 부동산 세제와 개발이익 환수 제도 등이 이에 속한다.

그렇다고 해서 무주택자와 (다)주택 소유자의 대립으로 문제를 환원해서는 안 된다. 우리의 공급 질서가 갖는 가장 특별한 점은, 여기서는 가계가 단순한 주택 소비자에 그치지 않고, 일종의 투자자로서 자본이득에 대한 동기를 내면화한다는 사실이다. 당장 집이 없는 세입자도 예외가 될 수 없다. 그들 역시 예비 소유자로서 미래의 혜택을 고대하며, 막상 내 집을 마련한 뒤에는 얼마 전까지 비난하던 소유자들의 행태를 따라 하곤 한다. 이런 식으로 자신이 놓인 시장 위치(점유형태, 주택 유형, 지리적 입지, 소유 형태 등)에 따라 복잡한 이해충돌과 경쟁이 주거계층들 사이에 펼쳐지게 된다. 따라서 생존과 투기를 가르는 이분법은 우리 사회에서는 통용되기 어렵다. ‘내 집’에서 유래하는 이익이 단순한 투기적 부에 그치는 것이 아니라, 가족의 경제적 안전을 책임지고 사회적 지위를 공고히 하는 사적 생존자원으로 기능하기 때문이다(김명수, 2018·2020a).

2 정책의 실패: 문재인 정부 부동산 정책의 제도적 한계

우리의 공급구조 안에는 깊고 침체하고도 다각적인 갈등의 구조가 도사리고 있다. 독특한 주거서비스 공급방식에서 유래하는 이 모순과 긴장은 '주거 문제'라는 거대한 사회 위기의 형태로 폭발한다. 그런데, 이처럼 극심한 사회 불화가 계속되는데도 불구하고, 갈등의 고리 자체를 끊는 노력은 제대로 이루어지지 않았다. 기성 구조의 기본 골격을 유지하는 대전제 위에서 그때그때 제기된 문제에 대응하는 정책만이 있었을 뿐이다. 시장 행위자 각자가 분담할 생산비용의 몫과 나눠가질 혜택(편익)의 크기를 재조정하는 방식으로 눈앞의 문제를 잠시 누그러트리는 대중요법들이 주를 이뤄왔다. 그 결과, 민간자원에 의존한 공급 질서가 허용하는 관성 범위 안에서 움직이는 진자 운동, 경기 여건이나 사회정치적 상황에 따라 '시장 안정화'-'가격안정'-'규제강화'와 '시장 활성화'-'가격 자율화'-'규제 완화' 사이를 오가는 정책들이 반복됐다.

지난 정권들의 예를 짧게 들어보자. 집값 폭등이 극심한 분배 갈등으로 자라났던 노태우, 노무현 정부 시기에는 토지공개념 3법과 종합토지세, 종합부동산세의 도입으로 대표되는 세제 강화정책과 분양가 제한정책, '주택공급에 관한 규칙' 개정을 통한 분양제도의 합리화 등이 진행됐다. 반면, IMF 위기와 2007-9년 세계금융위기로 시장 침체가 나타났던 김대중, 이명박, 박근혜 정부 때는 분양가 자율화, 재건축-재개발 규제의 완화, 민간 임대 활성화, 부동산 조세 및 부담금의 감면 또는 축소 등의 정책이 추진됐다. 흔히들 말하는 정책 이념의 차이는 오히려 주변적인 요인에 불과했다. 다만, 이러한 진자운동에서 한가지 예외가 있는데, 공급 확대를 통한 문제해결 방식이 그것이다. 극심한 과잉 공급이 문제가 된 몇몇 소 시기들을 제외한다면, 공급주의적 처방, 즉 집값 폭등과 주거난의 원인을 공급 부족에 돌리는 정책 대응이 1980년대 후반 이래로 줄곧 이어졌다. 부동산 규제강화를 통한 수요억제에 집중했던 정권들도 가격 추세의 관리가 어려워지면 공급확대 정책을 꺼내 들곤 했는데, 노무현, 문재인 정권이 그러했다. 달리 보면, 주택(부동산)정책은 대개 경제정책의 일부로 활용됐다. 주택의 대량 공급이 본격화된 1980년대 이후에도, 주택정책의 위상은 주택산업 육성(공급 확대)과 경제의 안정화/활성화라는 산업정책, 경기정책의 실행 수단을 벗어나지 못했다. 주거 불안으로 정치적 불만이 표출될 때마다 공공임대주택 건설계획과 전·월세 지원책들이 발표되기도 했지만, 이것도 대개 미봉책에 그쳤을 뿐 주거복지의 굳건한 버팀목으로 확장되지는 못했다(김명수, 2020b).

문재인 정권의 주택/부동산 정책 역시 자원동원형 연쇄의 관성 범위 안에서 움직이는 진자운동을 벗어나지 못했다. 문재인 정권의 정책 대응 양상은 몇 가지로 요약 가능한데, 그 첫 번째이자 기본적인 방향은 보수정권을 거치며 규제 완화 쪽으로 옮겨간 제도들을 노무현 정부 당시와 유사한 수준의 수요억제 정책으로 복원하는 것이었다. 하지만 그렇다고 해서 규제강화를 통한 수요억제 정책만으로 일관하기는 어렵다. 앞서 언급한 바와 같이 둘째, 집권 중반기인 2018~19년을 거치면서 공급대책이 대거 등장했기 때문이다. 이러한 측면에서, 각종 규제지역 지정과 전매 제한, 분양가 상한제 적용, 대출 억제와 부동산 세제 강화, 공시가격 현실화에 따른 과표기준 상향 조정 등의 수요억제 대책과

더불어, 공공 임대아파트 건설, 공공 재건축·재개발, 3기 신도시 지정 등의 공급 확대 정책이 동시에 추진됐다(정책기획위원회·대통령정책기획실, 2022; 정준호, 2022b).

수요와 공급 측면 모두에서 다양한 정책 역량을 동원한 개입이 이루어진 것에는 틀림이 없지만, 개입의 실효성은 그리 크지 않았다 여기에 세 번째 특징이 있다. 문재인 정권이 내놓은 대책들은 대개 가격 순환의 흐름을 뒤쫓아가는 임시방편적인 핀셋 방침이었지 선제적 대응은 아니었다(전강수, 2021). 다시 말해, 문재인 정권의 부동산 대책은 일관된 정책 철학 아래 유기적으로 통합된 정책 패키지가 아니었다. 사실상 그것은 정책의 통제범위를 넘어 급등하는 가격 흐름을 막기에 급급해서 쏟아낸 대책들의 묶음이었다. 가격변동 폭을 줄이고 주거 안정을 실현하는 데 필요한 제도적 기반의 조성이란 측면에서 정작 집권 초기에 단행해야 할 개혁들에 대해서는 오히려 소극적인 태도를 보이는 경우가 잦았다. 부동산 보유세 강화정책이나 임대차 3법의 제정이 대표적인 사례였다.

이러한 측면에서 넷째, 문재인 정권의 부동산 대책 역시 정권이 내세웠던 정책 수사와 달리 실제로는 경기정책적 수단으로 활용되었는데, 그것조차 대부분 시기를 놓친 데다가 정책개입이 초래할 시장효과마저 충분히 검토하지 않은 채 이루어진 것이었다. LTV(Loan To Value)·DTI(Debt To Income)·DSR(Debt Service Ratio) 규제 등의 미시적 금융정책을 통한 대출 규제와 임대사업자 등록정책, 뒤이어 이어진 다주택자 양도세 강화정책, 거기다 임대차법 개정 등이 이어지면서 전월세난이 오히려 심화된 사례가 대표적이다. 가격이 이미 폭등한 상황에서 이뤄진 과세 강화 정책으로 촉발된 정치적 반발이나, 대출 규제가 집중된 주택담보대출 이외의 다른 대출상품들을 통해 폭증했던 부동산 투자 역시 마찬가지로 볼 수 있다.

3 금융적 기화: ‘패닉 바잉’의 금융적 조건

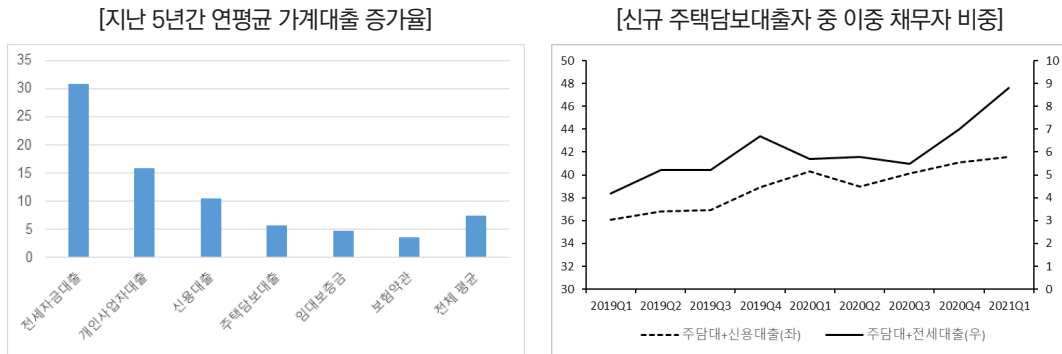
청년들의 ‘패닉 바잉’ 행동은 이러한 제도 역사적, 정책적 조건 위에서 이루어진 것이었다. ‘내 집’이 가장 긴요한 사적 생존자원이자 지위 경쟁 수단으로 기능하도록 만든 한국사회의 공급 질서는 반세기 넘게 굳건히 이어지고 있다. 정책은 이 구조의 뼈대를 유지하는 기본 전제 아래에서 당면한 문제를 처리하는 임시변통에 급급했다. 문재인 정권도 예외가 되지 못했다. 오히려 그들의 개입은 문제를 더 심화하는 결과를 낳았다. 2000년대를 지나며 확대된 청년 실업과 불안정 고용, 청년세대 전반에 넓게 퍼진 생애에 대한 불확실한 전망과 그에 따른 불안감, 점점 확대되는 자산 불평등과 사회적 격차에 대한 부정적 인식 모두 주택이라는 사적 생존 수단을 향한 그들의 몰입을 부추기는 배경으로 작용했을 것이다.³⁾

3) 청년들이 자주 이용하는 소셜네트워크서비스(SNS)나 모바일 플랫폼 어플리케이션 등의 정보 매체가 투자의 ‘전염’을 유발하는 촉진 인자로 기능했을 수도 있다. 다만, 이와 같은 진단을 내리기에 앞서 그 진위와 영향력을 판별할 경험적 검증이 선행되어야 한다.

그렇지만, 주택매입은 이러한 배경적 요인들의 존재만으로 가능하지 않다. 아파트를 사려면 결국 돈이 있어야 한다. 문재인 정부 시기 이례적인 가격폭등과 주택구매 붐을 낳은 가장 기본적인 요인 역시 장기 저금리 환경과 코로나19로 인한 추가 금융완화로 인해 형성된 풍부한 가계신용으로 보아야 한다. 이 점에서, 문재인 정부 시기의 주택투자 붐은 차입을 통한 주택투자, 즉 주택시장과 가계부채 사이의 연계가 크게 강화됨으로써 만들어진 결과(한국은행, 2022: 129)라고 볼 수 있다.

하지만, 그렇다고 해서 이를 순수한 금융환경의 문제로 단정해서도 안 된다. 문재인 정부 시기의 부동산 투자 붐은 주택담보대출이라는 통상적인 대출상품뿐만 아니라, 전세자금대출과 신용대출 등에 의해서도 견인됐다. <그림 2>에서 보는 것처럼 각종 규제로 성장이 더뎠던 주택담보대출에 비해 훨씬 빠른 속도의 대출증가세가 전세대출과 사업자대출, 신용대출 등에서 나타났다. 실제로 주택담보대출을 새로 조달한 차주 가운데에서도 신용대출과 전세대출을 동시에 보유한 이중 채무자, 심지어 다중 채무자가 크게 늘었는데, 이들 대부분이 ‘영끌’을 감행한 청년들임은 어렵지 않게 추론할 수 있다. 따라서 ‘영끌 투자자’가 끌어모으는 ‘영혼’에는 일반적인 주택담보대출뿐만 아니라 신용대출과 전세대출, 나아가 임대보증금이나 부모세대로부터의 사적 이전 등이 모두 포괄된다. 강도 높은 대출 규제가 시행된 주택담보대출과 견줘 상대적으로 규제가 느슨했던 신용대출과 전세대출을 통해 상당한 규모의 유동성이 주택수요자에게 공급된 것이다.

〈그림 2〉 가계대출과 주택투자: 주택담보대출, 전세대출, 신용대출



자료: 서영수(2021: 52)에서 인용(좌). 국회뉴스ON(2021.10.19.)에서 채구성(우)

정부의 대출 규제에 표면 만기 10~30년의 ‘비거치식 분할 상환 대출’이 권고된 주택담보대출과 달리, 신용대출과 전세대출은 2년 만기의 ‘거치식’ 변동금리 상품이 주를 이루었다. 초저금리 상황에서의 신용대출은 원리금 상환 부담이 상대적으로 적은 데다가 담보 제공 의무도 없는 까닭에, 차주들의 입장에서 아주 매력적인 상품이 되었다. 전세대출 역시 세입자의 주거 안정을 위한 보호 수단을 넘어 자산투자의 종잣돈으로 활용됐다. ‘그림자 금융’으로서의 독특한 전세의 역할을 발판으로 전세보증금의 80%가량을 빌려주는 전세대출자금이 제법 큰 규모의 자금조달 통로가 된 것이다.

세입자 보호라는 정책적 명분과 정치적 고려 등으로 인해 느슨하게 유지되었던 대출 규제가 오히려 수도권 중저가 아파트 구입에 적합한 갭투자의 길을 여는 결과를 초래한 것이다(서영수, 2021; 정준호, 2022a). 박근혜 정부 후반기부터 활용된 이러한 투자 관행들에 문재인 정부는 거의 대처하지 못했다. 각종 규제지구의 지정과 LTV·DTI·DSR 규제 등의 여신(與信) 규제를 혼합해 주택담보대출을 억제하는 형태의 전통적인 금융 대책을 우회하는 새로운 금융 관행 및 이를 이용한 투자기법 등에 대응하는 데 사실상 실패했던 것이었다. 이 점에서, 지난 정부에서 나타난 주택투자 붐은 단순한 가계부채 팽창의 결과가 아니라, 정책실패로 인해 증폭된 결과다. 금융기관들 또한 초저금리 환경을 이용해 변동금리 위주의 주택담보대출을 공급함으로써 수익을 극대화하는 한편, 금융규제를 우회하는 대출상품들을 통해 거대한 유동성을 공급함으로써 가격상승을 부추기는 역할을 했다.

4 도덕적 낙인은 정당한가?

물론, 이와 같은 금융 관행은 저금리를 이용해 주택을 구매하려는 차주의 이해관계와도 일치하는 것이었다. ‘영끌’을 통해 ‘패닉 바잉’에 나선 청년들이라고 해서 금융시스템 전반의 위험도를 높이고 자산 불평등을 키운 데 대한 책임이 없지는 않다. 또한 그들이 20~30대 청년층 전부를 대표할 수 있는 것도 아니다. 소득상한 여력을 넘는 빚을 끌어모았다 하더라도 ‘영끌 투자자’들의 경제적 능력과 고용 지위는 적어도 부채 동원이 가능한 수준, 따라서 또래들보다 상당히 나은 형편인 것은 분명하다. 게다가, 이들이 조달한 자금에는 부모 세대로부터 이전된 자금이 상당 부분 포함되어 있으며, 노(원)·도(봉)·강(북)이나 수(원)·용(인)·성(남) 등지의 저평가된 아파트 입지 등을 귀신같이 찾아내는 재주에도 과거로부터 축적된 경험이 긴요하게 작용했다. 설사 청년세대 일반의 문제로 표상되고 있다 할지라도, ‘패닉 바잉’에는 분명히 계급전략, 그것도 가족 사업(기획)의 성격을 다분히 가진 계급전략의 측면이 내포되어 있다.

하지만, 그렇다고 해서 ‘패닉 바잉’에 대한 비판이 도덕주의적 잣대나 경제적 합리성이라는 기준에 준거해서는 안 된다. 앞서 논의했듯이 청년들의 ‘패닉 바잉’ 행동은 내 집을 배타적인 사적 생존자원으로 기능하도록 만든 한국사회의 구조를 배경으로, 또한 오랫동안 강고하게 굳어진 제도와 정책에 대한 총체적인 불신을 바탕으로 형성된 결과다. 또한 그것이 초저금리 상황에서 폭증한 금융부채를 이용한 개개인의 과잉 차입 투자의 결과라고 하더라도, 이는 동시에 금융과 정책에 의해 제도적으로 유인된 현상이기도 하다. ‘패닉 바잉’을 청년 개개인의 무분별한 판단이나 투자 욕망에 이끌린 결과로 본다면, 현재를 만든 이 모든 기원이 감춰질 뿐만 아니라, 제도와 정책, 금융이 복합적으로 얽히며 만들어진 결과를 청년 개개인의 탓으로 돌리는 잘못을 범하게 된다. 비록 극단적인 형태로 표출된 것임에는 분명하지만, 그것이 오랜 시간에 걸쳐 세대의 경험들로 누적되어온 ‘제도화된 학습’의 산물이자 기회주의적 ‘시장 적응’의 결과임을 잊어서는 안 된다.

참고문헌

- 국회뉴스ON. 2021.10.19. 「[2021국감]윤창현 의원 “신규 주담대 10명중 4명은 신용대출 동시 차입”」. <https://www.naon.go.kr/content/html/2021/10/19/f22a0241-607c-4a1c-a7be-63c4800dfc42.html>. (검색일: 2022.9.12.)
- 김명수. 2018. 「한국 주거문제의 구조적 기원(1970~1985): 자원동원형 주택공급연쇄와 그 내부 긴장」. 『공간과사회』 28(2).
- 김명수. 2020a. 『내 집에 갇힌 사회: 생존과 투기 사이에서』. 창비.
- 김명수. 2020b. 「정치는 왜 부동산 문제를 풀지 못했나?」. 《월간참여사회》 9월호(통권 278호).
- 서영수. 2021. 『2020 피할 수 없는 부채 위기』. 에이지.
- 전강수. 2021. 「부동산 공화국 해체를 위한 정책전략」. 이병천·김태동·조돈문·전강수 (편). 『다시 촛불이 묻는다: 포스트코로나 시대의 사회경제개혁』. 동녘.
- 정준호. 2022a. 「문재인 정부 시기 아파트매매가격 급등의 원인과 효과」. 《경제와사회》 135.
- 정준호. 2022b. 「수도권 아파트매매가격 변동의 확산효과」. 《한국경제지리학회지》 25(1).
- 정책기획위원회·대통령 정책기획실. 2022. 『문재인정부 국정백서: 주택공급 확대와 집값 안정화를 위한 노력(제13권)』. 문화체육관광부.
- 한국은행. 2022. 『금융안정보고서』. 2022년 6월호.

포스트-코로나 시대 주택투자 붐과 청년들의 '패닉 바잉' 행동

발행일 2022년 8월 20일

발행처 민주화운동기념사업회 (KDF, Korea Democracy Foundation)
한국민주주의연구소 (IKD, Institute for Korean Democracy)
edit@kdemo.or.kr
경기도 의왕시 내손순환로 132

이 리포트의 내용은 연구자의 견해로서 연구소의 공식 견해와 다를 수 있습니다.

