

부동산과 경제 정의

: 소득 및 자산 불균형을 중심으로

손종칠 집사

마태복음 20장 8절-14절: 포도밭 일꾼 이야기

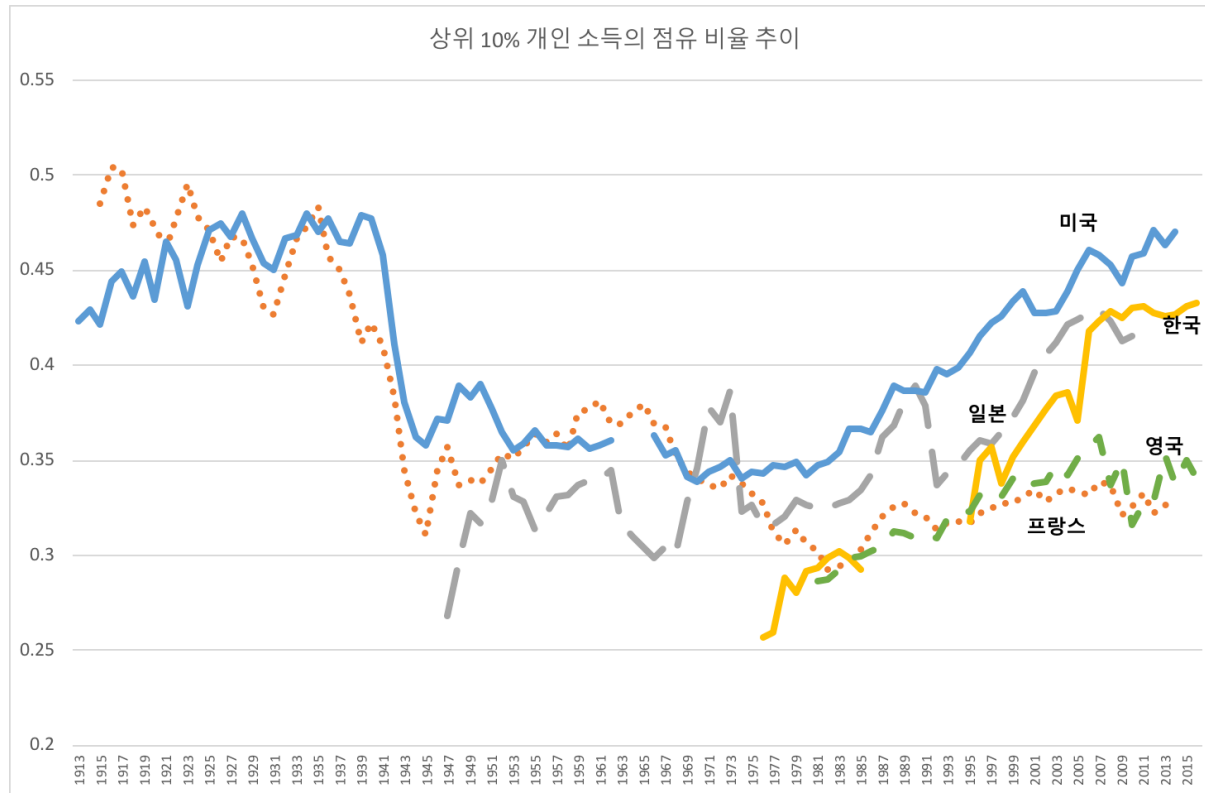
- 8저물매 포도원 주인이 청지기에게 이르되 품꾼들을 불러 나중 온 자로부터 시작하여 먼저 온 자까지 샅을 주라 하니 9제 십일시에 온 자들이 와서 한 데나리온씩을 받거늘 10먼저 온 자들이 와서 더 받을 줄 알았더니 저희도 한 데나리온씩 받은지라 11받은 후 집 주인을 원망하여 가로되 12나중 온 이 사람들은 한 시간만 일하였거늘 저희를 종일 수고와 더위를 견딘 우리와 같게 하였나이다 13주인이 그 중의 한 사람에게 대답하여 가로되 친구여 내가 네게 잘못된 것이 없노라 네가 나와 한 데나리온의 약속을 하지 아니하였느냐 14네 것이나 가지고 가라 나중 온 이 사람에게 너와 같이 주는 것이 내 뜻이니라
- 하나님 나라가 오히려 불공정? 비례성의 원칙을 넘어서?

Thomas Piketty 21세기 자본

- 소득 불평등, 자산 불평등 문제를 경제학의 주요 이슈로 환기시킨 것이 대표적인 공로
- $r > g$ 법칙 : 자산(wealth) 증가율(r)이 경제 성장률(g , 소득 성장률)을 상회; 세습 자본주의의 출현!
 - r 은 역사적으로 3~6%; 주식 및 부동산 수익률 등
 - 주요 선진국의 경우 g 는 2차 세계대전 이후 1970년대 후반 5% 내외; 이후에는 3% 이내; 2008년 글로벌 금융위기 및 유럽 재정위기 이후에는 대체로 1~2% 정도
- 2008년 글로벌 금융위기 이후 저물가/저출생/저성장 등 3저가 주요 특징(우리나라 + 주요 선진국)
 - 3저 현상은 기본적으로 소득 및 자산 불평등을 높이는 요인으로 작용
 - 왜 그럴까? 현재 70세인 장모님과 올 어머니님 사례

WID(World Inequality Database) 소득 불균형 추이

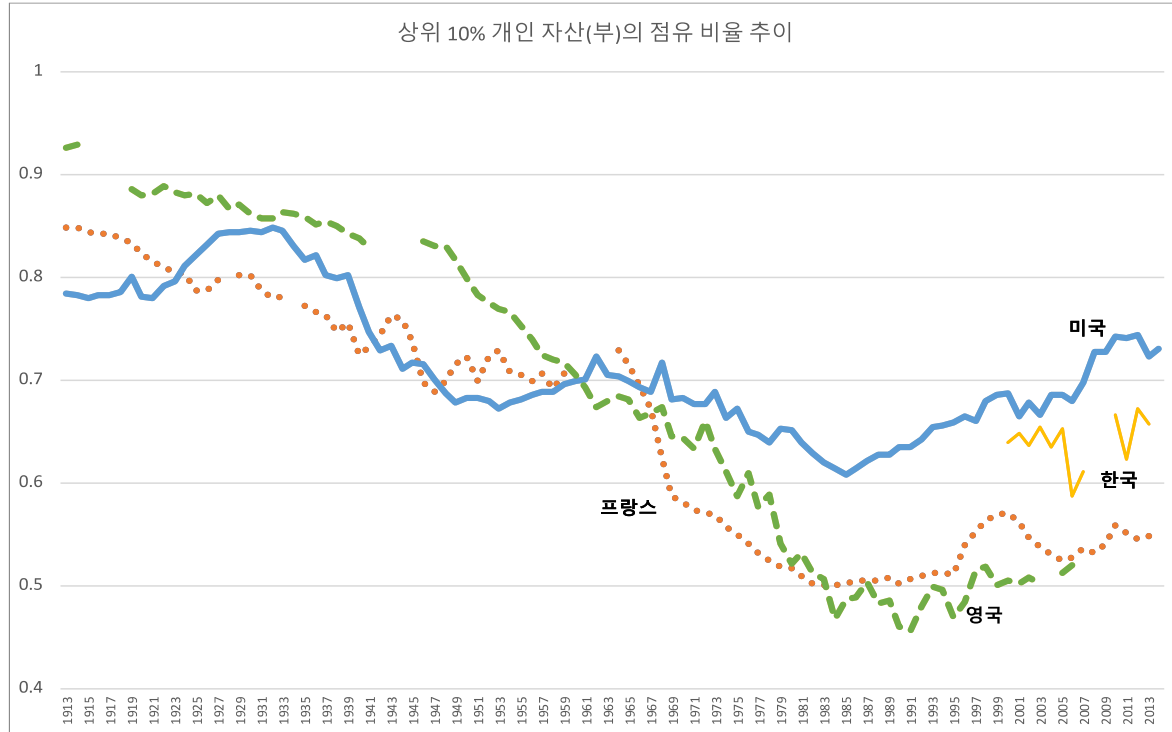
- 외환위기 이후 상위 10% (세전) 소득의 비중이 가파르게 상승
 - 속도 면에서는 미국 및 일본과 비슷한 수준; 미국의 Big-U shape
 - 프랑스와 영국의 경우 동 비중이 상대적으로 안정적임



- 우리나라 및 주요국의 소득 상위 10%의 점유율 추이
 - 1979~1995년(30%) → 2000년(35%) → 2006년 (42%) → 2016년(43%)
 - 일본(2010년 41.6%), 프랑스(2014년 32.6%), 미국(2014년 47.0%), 영국(2016년 34.0%)

WID 자산 불균형 추이

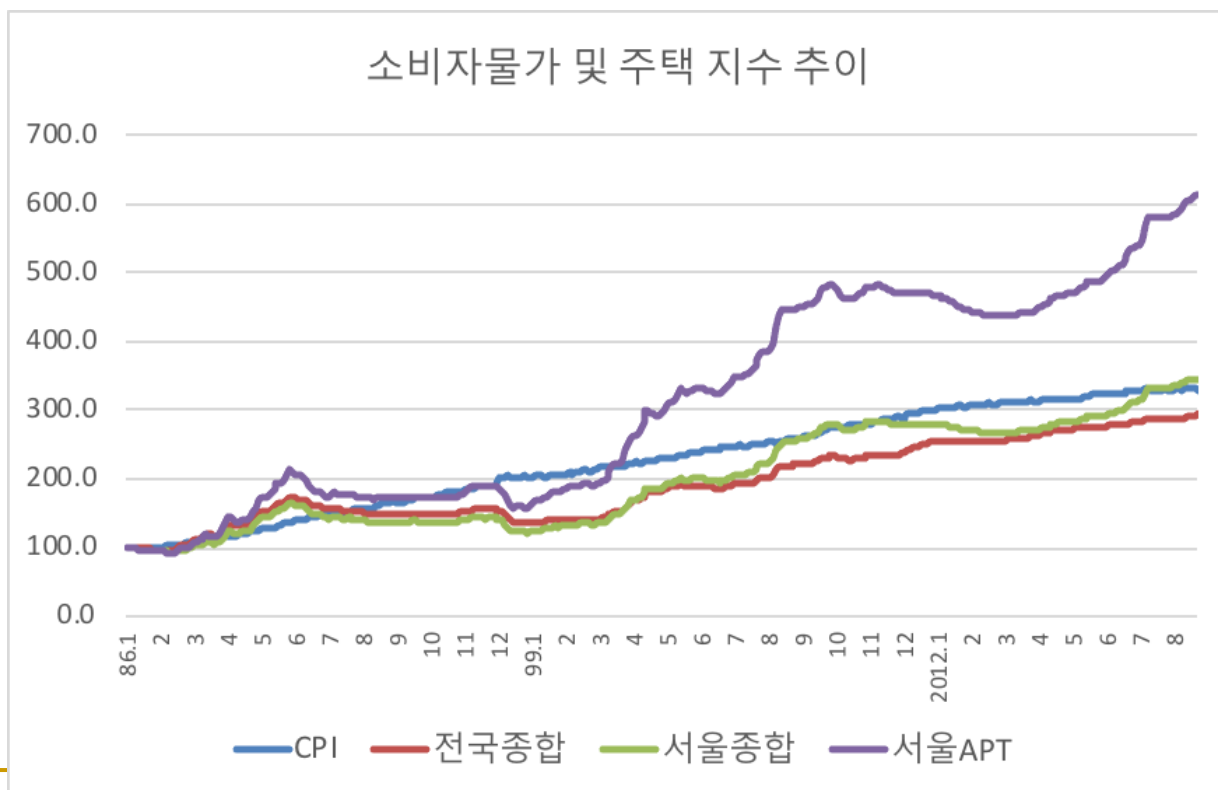
- 자산 상위 10%의 점유율 추이; 우리나라의 자산 불균형 자료는 시계열이 짧은 편
 - 대체로 상승하는 추세로 보이며 미국 및 (프랑스와 영국)의 중간에 위치



- 자산 및 소득 불평등 문제는 향후 지속적으로 제기될 가능성
 - 앞으로는 저출생/ 저물가/ 저성장의 시대
 - 부모의 자산 및 소득의 힘이 자식 세대의 소득 및 부 창출에 보다 큰 영향을 미칠 가능성

우리나라 부동산 가격 수준

- 1986년 이후 우리나라 전국 및 서울 주택가격은 소비자물가지수와 유사한 패턴 (3배 정도 상승)
 - 서울 아파트 지수는 6배 상승
 - 주거용 건물의 토지 가격은 전국 기준 1995년 대비 2018년 기준 5.2배 상승; 86년 기준으로 환산하면 약 10배 가량 상승
 - 부동산 가격의 실제 체감 상승 정도는 35년간 3배~10배 사이 어딘가?



우리나라 부동산 시장의 역사 및 특징

- 1953년 한국전쟁 이후의 사회경제적 조건이 주택/토지 시장을 규정한 것으로 보임
 - 부족한 주택 수; 공공 주택 정책을 펼칠 여유 없었음; 민간의 시장 공급 위주 → 높은 민간 유치원 및 사립대 비율도 연관
 - 70년대 이후 산업 고도화와 함께한 교회 예배당의 건설과 성장과도 연결?
 - 세계 유일의 전세 제도 : 주택 구매자(민간 레버리지 제공)나 주택 임차자(낮은 임대료) 모두에게 이익
 - 정부 정책이 레버리지 규제에 초점을 맞추는 이유?
 - 이론적으로는 집 한 채 소유자가 무한대의 집 소유 가능?
 - 수요와 공급의 시장원리가 주요 준칙 : 서울은 여전히 공급이 부족한 것인가? 아니면 (투기)수요가 많은 것일까?; 코로나 사태와 마스크의 수요와 공급 사례

우리나라 부동산 시장의 문제점

- 전세 체제에서 벗어나 평시 기준 부동산 제도의 설계가 필요한 것 같음
 - 가격 타겟팅 보다는 부동산(불로) 소득의 환수를 중심으로 : 우리나라 보유세(실효세율)는 OECD 국가와 비교해서 매우 낮은 편, 다만 거래세는 다소 높은 편(노동 소득세 vs. 부동산세)
 - 실수요자 중심으로 재편 : 투자자와 실수요자는 사실 구분이 어려울 수 있음; 다주택자 문제
 - 전세는 향후에 사라질까? 전세가 사라지고 월세로 전환되면 임대료가 상승하게 될까?: 어려운 문제, 사람은 습관의 동물?
- 공정함(비례성) 원리만으로도 부동산 등 불로소득의 확대는 공동체의 통합과 사회의 지속 가능성을 저하시킬 가능성
 - 노동 의욕의 저하; 부동산 투자처를 항상 찾고 있는 중소기업 사장님(지인 사례); 사회적 자원배분의 비효율성이 높아질 가능성
 - 높은 주거 비용은 청년세대의 연애/결혼/출산율을 낮추는데 통계적으로 유의하게 영향을 미친다는 연구 결과

[소득 및] 자산 불평등 완화를 위한 아이디어

- 순자본세(순자산세) 도입? (Piketty, 2014)
 - 저성장 시대에는 자산이 소득의 흐름을 압도: 순자산이 13억원 정도를 넘어가는 경우 1~2.5%의 세금을 순자산에 추가 부과 (4~5%의 순자산 이이게서 1~2% 낮추어 3% (노동 소득) 상승률에 수렴하려는 의도
 - 국제적인 금융거래 내역에 대한 투명한 데이터베이스 구축 및 국가간 협력이 선행되지 않으면 쉽지 않음
- 현행 조세체계를 보다 공정하고 효율적으로 집행
 - 금융소득/고소득 자영업자의 소득 흐름 노출을 강화
 - 부동산 보유세(실효세율) 등을 OECD 평균 수준(1% 내외)으로 점차 현실화/ 보다 투명한 상속 및 증여 과정을 체계화
 - 매우 높은 소득 면세자 비율(48%)도 점차 낮추어 나갈 필요
- 재원 기반을 확충하고 이를 바탕으로 적극적인 공공 정책을 통해 부모 자산의 영향력이 자식 세대의 출발선에 미칠 수 있는 영향을 최소화 (공정함과 정의?)
 - 청년배당/기본자본/상속 자본의 사회화
 - (예) 25세가 되었을 때 모든 청년에게 1억5천만원(120,000유로)을 기본자본으로 제공 (Piketty, 2019)

다시 포도밭 일꾼 이야기로

- 왜 동일하게 한 데나리온씩 모든 일꾼에게 주었을까?
- 1차원적인 공정함(비례성) 원리로만 보자면 이해할 수 없음
- 만약 마지막에 도착한 일꾼이 장애인, 청년, 외국인 노동자라고 가정한다면?
 - 그의 소비는 가족의 생존을 위해서 더 나아가 그 지역 공동체의 일자리에도 영향; 코로나 재난지원금(전국민 소비 쿠폰의 시대); 나의 소비가 너의 소득!!
- (비례성의) 공정함을 넘어 정의에 대해 생각해 보게 됨
- 한국의 부동산 시장이 공정함과 정의로운 사회 통합을 위한 선순환의 기반으로 자리매김 될 수 있을까?