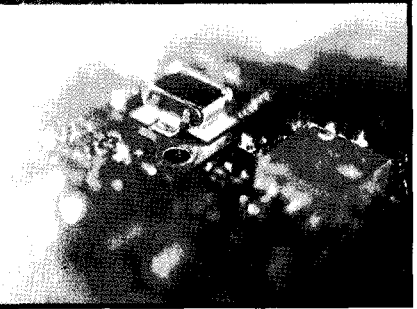


## 부동산의 회복과 하락



부동산시장 전망에 대한 논쟁이 끊이지 않고 있다. 부동산 가격 하락현상은 전국을 뒤덮는 먹구름이 되었다. 다른 수치를 가지고 하는 이야기들이 섞여 실재와 허상을 나누기가 어렵게 되었다. 매경에 의하면, 부동산 하락 이야기와 반등 이야기를 요약해 본다.

### 낙관론은 규제 완전히 풀면 회복

부동산 시장 낙관론자들은 글로벌 금융위기 이전부터 이미 부동산시장은 침체기로 접어들었다는 것이다. 시장을 급속도로 냉각시킨 펀치는 금융시장 경색이나 주택가격의 과도한 상승이 아니라 정부정책이라고 보는 의견이 많다. 글로벌 금융위기로 인한 돈 가뭄과 정부의 수요억제책으로 겨울을 보내고 있는 것이다. 따라서 정부가 부동산 규제를 풀어 시장을 살리려는 의지를 보인다면 부동산 시장은 다시 반등할 수 있다고 본다. 글로벌 금융위기가 해소되면 다시 상승세를 기대할 수 있는 것이다.

혹자는 지금 부동산 가격은 2005년 8·31대책 수준이라며 하락세가 계속되겠지만 2006년 고점 대비 더 많이 떨어지기는 어렵다고 주장한다. 정책이 점진적으로 발표되고 있어 하락세를 늦추고 있다는 것

이다. 기존 수준으로는 시장을 살리기에 미흡하며, 더 과감하게 규제를 풀어야 한다는 이야기이다. 종합부동산세, 대출규제, 다주택자에 대한 양도세, 분양가 상한제와 전매제한, 재건축사업규제 등 부동산 시장 전반에 걸친 규제를 풀면 부동산 가격은 큰 폭으로 하락하기 어렵다는 이야기이다.

대폭락도 시기상조다. 부동산 가격은 공급이 많아 서가 아니라 정부가 집을 사고팔지 못하게 제한했기 때문에 떨어진 측면이 있다는 주장도 있다. 묶였던 규제를 풀면 시장이 살아날 수밖에 없다는 말이다. 금융위기가 오기 전에 이미 부동산 시장에 돈줄이 끊기다시피 했다. 글로벌 경제 위기 전에 먼저 시장을 둔하게 만든 원인이 있었고, 그 규제가 없다면 시장이 원래로 회복할 수 있다는 것이다.

부동산 시장에서 금리문제도 중요하다. 회복할 것이라고 예측하는 전문가들은 세계 금리가 낮았던 시절에 대출을 받아 주택을 구입했던 사람들이 금리가 높아지면서 금융부담에 시달리고, 부담에 못 이기는 매물이 나오면서 주택가격이 하락하는 이중고를 겪고 있다고 지적했다. 금리 때문에 생겼다 줄어든 수요라면 금리 조건이 좋아지면 다시 늘어날 가능성이

높다. 기준금리가 4%인데 시중금리는 8%에 이르는 격차가 서서히 해소되면 다시금 투자 수요가 발생할 수 있다. 물가상승률이 떨어지고 원자재 가격 수입단가가 내려가면서 금리를 내릴 수 있는 여건이 됐다. 비관론자들이 이야기하는 극단적인 상황은 시장금리가 내려간다는 변수를 고려하지 않고 있다는 지적이다. 은행들이 국제결제은행 자기자본비율을 맞추느라 대출한도를 높게 적용하는 것을 꺼리면서 주택구입을 어렵게 하므로, 현상이 해소되면 수요진작과 가격 상승에 도움이 될 수 있다.

공급은 계속 줄어들고, 수요는 늘어날 것이라는 전망도 있다. 가구 분화로 인해 인구증가율보다 가구증가율이 높고, 2020년까지는 집을 살 경제적 여력이 있는 4,50대 비율이 유지될 것이다. OECD 통계에 따르면 한국은 인구 1000명당 주택소유비율이 260~270채 정도로, 400~500채 수준인 다른 OECD국가들에 비해 낮은 수준이라는 점이다. 2008년 주택공급량이 목표치에 못 미쳤고, 2009~2010년 주택공급도 2007년 이전보다 줄어들 것이라는 전망도 공급부족에 따른 부동산 시장 가격 상승에 도움이 된다.

매년 30만가구 정도 자동 멸실주택이 생기고, 가구 분화를 감안하면 공급량이 적다. 다주택자들이 다시 신규 분양이나 기존 아파트 매입에 나서게 되면 공급량은 더욱 줄어들 수 있다. 이에 따라 수요가 몰리는 서울과 경기 지역은 가격상승을 기대할 수 있다는 논리다. 부동산 가격이 조금 더 떨어질 수는 있으나, 대폭락은 아니다. 정부정책과 금리조정 등을 통해 서서히 돌아설 것이다.

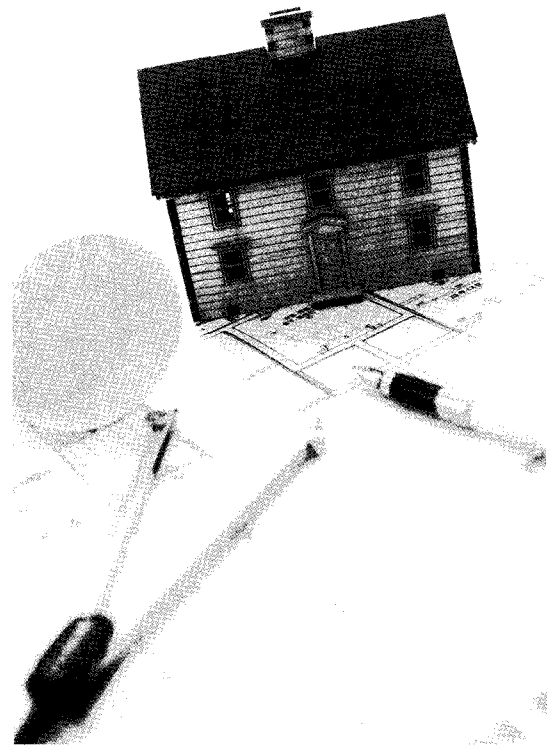
**비관론은 세계 실물경제 침체와 동반**

하방경직성이 강하다는 부동산에도 집값 반 토막

“

부동산 시장에서 금리문제도 중요하다.  
회복할 것이라고 예측하는 전문가들은  
세계 금리가 낮았던 시절에 대출을 받아 주택을 구입했던  
사람들이 금리가 높아지면서 금융부담에 시달리고,  
부담에 못 이기는 매물이 나오면서  
주택가격이 하락하는 이중고를 겪고 있다고 지적했다.

”



이란 말이 유행이다. 부동산 비관론은 실물경기가 회복되지 않는 상황에서 부동산 가격만 나 홀로가 어렵다. 적어도 내년 하반기까지는 반등 가능성이 없다. 내년 상반기까지 구조조정이 진행되는 상황에서 실적공포와 불확실성으로 투자 심리가 완전히 얼어붙을 수 있다. 금융위기 염려로 은행권 대출이 말라 붙어 현재 매수세가 작년의 10% 정도로 줄었는데 내년에는 더 심해질 것이며 주택가격 회복에 회의적이다.

지금 부동산 가격 하락은 내부의 수요공급 문제가 아니라 실물경제 문제라며 내년 입주물량 감소로 인한 가격 반등 가능성이 없다. 잠실과 판교를 중심으로 벌어지는 입주물량 쇼크가 집값 하락에 가속도를 붙이긴 했지만, 내년에 공급한다고 가격이 상승하리라고 볼 수는 없다는 것이다. 공급이 늘어나지 않은 목동 지역 아파트도 크게 하락하고 있다.

부동산 가격 하락이 당분간 이어질 것으로 예상하는 이들은 시장 가격에 거품이 아직 완전히 제거되지 않았다는 점을 든다. 2007년 초까지 계속된 부동산 가격 상승 중 일부는 버블로 인한 것이라는 진단이다. 작년까지는 금리가 낮고, 시장에 풀린 돈이 많았던 데다 투기수요가 가세해 주택가격이 상승했다면서 가격하락폭이 큰 강남이라고 해도 아직 거품이 다 빠진 것은 아니며 개발호재가 있는 용산이나 성수동에도 거품이 있다.

강북은 그동안 저평가돼 예외로 치더라도 뉴타운 지분의 거품은 무시할 수 없는 수준이며 강남은 거품 조정 과정에 있다. 6개월 동안 정부의 부동산 규제 정책은 거의 풀렸지만 효과는 제한적일 것이라는 게 공통된 견해였다. 투자심리가 얼어붙은 상태에서 규제 완화는 효과가 없다고 전망하며 지금 기준금리 하락도 시장에는 영향을 못 미칠 것이다. 가계부실, PF문제, 미분양 등 문제가 산적해 있는 상황에서

금리 하나만으로 시장에 영향에 줄 수는 없다는 것이다.

대출이자 부담을 못 견뎌서 던지듯 내놓는 사람이 대부분이었다면 이제는 금리가 오르지 않아도 실적과 소득 감소로 집을 내놓는 사람이 생길 수 있다면 구조조정이 마무리되고 금융시장이 안정되지 않고서는 어떤 정부정책도 효과가 없을 것이다. 아직 집값이 바닥을 치지 않았기 때문에 이른 시일 안에 반등할 가능성도 낮을 수밖에 없다. 과거 사례를 보면 실물 경제가 1~2년 안에 회복되기는 어렵다. 내년 상반기까지 계속 급락할 수 있고 그 후 회복된다 하더라도 서서히 회복되리라고 본다. 최악에는 일본과 같은 거품 붕괴 후 장기침체에 돌입할 수 있다고 시사한다.

U자형이나 L자형 침체와 회복 사이클을 보일 것이다. 외환위기 때는 무릎에서 바닥으로 하락하는 형태였다면 지금은 머리에서 바닥으로 하락하는 형태를 보이고 있다. 부동산 침체 속에도 서울 지역 전망은 다른 곳보다는 밝다. 조정 과정을 거치기는 하겠지만 서울 지역은 공급 측면에서 한정되어 있으므로 하락폭이 크지는 않을 것이라 전망했다. 강남권 물량은 곧 소화될 것이고 뉴타운 입주시기는 몇 년에 걸쳐서 나오기 때문에 올해와 같은 입주물량 쇼크 가능성이 작다. 용산, 마포, 성수동 등 투기수요가 유입된 지역에서 조정이 있기는 하겠지만 강남은 추가 낙폭이 그리 크지 않을 것 같다. 실수요자들이라도 하락 추세를 좀 더 관망할 필요가 있다. 현재 집값이 하락했다고는 하지만 바닥에서 무릎으로 상승할 때 매입을 하고, 추가적인 가격 하락이 있는 상황에서 조바심을 가질 필요는 없다. 고점 대비 50% 빠진 낙폭이 큰 아파트를 선별적으로 매입하는 전략을 고려해 볼 수 있다.