주택 시장 위기 오나

‘ 첩첩 규제, 세금 폭탄… 투자 우선 순위에서 밀려

- 유효수요 감소와 맞물려 주택건설산업 전반의 위기감 고조 -

부동산 환경 변화로 주택산업이 위기 국면으로치달으면서투자매력이급락하고있다. 주택이투자수익은고사하고거래부진으로 환금성이떨어지는애물단지로변하고 있는것이다.

특히, 보유세와 양도세 강화로 자본 이득이 크게 감소하고 주택 보급률이 100%대를 넘어섬에따라절대부족량이충족되면서투자대상우선순위에서갈수록밀리고있다. 게다가 노령화와 출산율 저하 등으로 유효수요가감소하고금융등3차산업의비중이 커지면서 부동산 투자 패턴이 주택 등 원시상품에서오피스 빌딩이나리테일 시장으로 급격히 옮겨가는 추세이다. 따라서, 국지적 수급 불안과 지역적 선호도에 따라 다소 차이는 있을 것이나 주택 투자의 매력이 더욱 떨어지면서주택산업의위기가갈수록고조될전망이다.

세금 폭탄, 규제강화, 자본이득 급감

주택 매매 거래가 최악의 상황으로 치닫고 있다. 집값 움직임의 선행 내지는 동행 지표역할을하고있는거래량감소가이를 입증해준다. 예컨대올들어7월말현재수도권거래량이11만1,000건정도에그쳐지난해 같은 기간에 비하여 무려 24.5%가 줄어든것으로나타났다.

주택투자의대명사로알려진서울강남3구를비롯해양천, 분당, 평촌, 용인등이른바버블세븐지역의 거래량도급감하는추세이다. 종합부동산세나재산세 등의 보유세와 양도세 강화, 대출 규제 등이 시장에 치명타를가하고있기때문이다.

공시지가상승에이어과표현실화, 세율인상 등으로 그야말로 세금 폭탄이 현실화되면서 매수세가 급격히 위축된 것도 거래부진을 초래하는 주요인으로 지적되고 있다. 2주택이상의소유자는보유세부담이5 8배정도가 커졌다. 심지어1주택소유자까지도 고가 주택일 경우 양도세를 물어야 한다. 매수세가위축될수밖에없는구조를 지니고있는셈이다.

더구나 세율이 크게 올라 50%의 양도세를 내야 하는데 집 팔아 세금을 내고 나면 그만한주택을살수없는형편이다보니보유세를부담하고서라도그대로살겠다는사람이 부지기수이다. 이는결국주택투자에 대한 자본 이득을 감소시키고 수요층 이탈과함께재차투자환경을더욱악화시키게 된다. 주택시장이악순환의 수렁에빠지게 된것이다.

그동안 자산 증식의 표적이 되었던 재건축대상아파트도 마찬가지. 부담금부과에 이어임대주택건설, 복잡한사업절차등으로 인해 분담금이 눈덩이처럼 불어나고 있다. 수익과밀접한관계가있는재건축기간이 늘어나다 보니 수익성은 엉망진창으로 변해 버렸다. 분양가상한제로주변 시세보다낮은신규 분양아파트가속출할것이나 최장 10년 전매 제한으로 매력을 상실하여 청약 및 계약 에너지가 지속적으로 떨어지고있다.

국지적 수급 불안과지역적 선호도에 따라 차이가있을것이나 주택 투자에 대한 매력이 떨어지면서 주택산업의 위기가고조될것이라는우려가증폭되고있다.

지난 2000년중반까지불었던중대형강세현상이사라지고 소형쪽으로수요가이동하는것도같은맥락이다. 자본이득이감소하면서 부담이 적은 소형을 찾는 수요자가 많아지는 것이다. 올 상반기 중 규모별 주택 가격 상승률을 보면 중대형보다 소형이 1.5배 이상 더 상승한 것으로 나타나 이를입증해주고있다.

선호도 감소, 후순위 투자 대상으로 밀려

대출금리상승의단초가되는콜금리인상에 이어 양도성 예금 증서(CD)의 금리도 6년 만에 최고치인 5.27%로 오르고 있다. 때문에대출이자는 크게오를수밖에없는 구조이다. 주택매각을 전제로은행 대출금을 빌려 집을 산 경우가 4만 7,000여 건에 달한다. 이러한상황속에서월단위로수백만원대의 주택 대출금을 갚는 사람이 수두룩하다. 이른바상투를 잡은 사람들이대거 피해를보고있는것이다.

이에반해올해들어주식시장은그야말로펄펄끓는장세이다. 적립식펀드의경우 금년들어평균 20%대를넘었으며 100%에 가까운 수익을 가져다 준 경우도 있다. 5억원대의펀드자금을넣어 10억원을만든사람이많다는얘기이다.

결과적으로 주택 투자자는 자산 증식은 고사하고 오히려 마이너스 효과를 보고 있어자산을늘리기는커녕상대적으로감소시킨결과를얻었다.

여기에주택가격마저하락하는추세이어서 3중으로 손해를 보고 있다. 수도권 입주단지는원가이하의마이너스프리미엄단지까지 생겨날 정도이다. 부동산투자가 후순위로 밀리는 이유가 여기에 있다. 금융, 주식, 부동산 등 이른바 자산 3분법의 주대상인 이들 투자 종목에서 부동산이 맨 밑자락으로밀리고있으며환금성이중시되면서소외되는투자대상으로변하고있는것이다.

이러한 추세는 지난 1950년대 말부터 1960년대 초까지의 베이비 붐 시대에 태어난최고의구매수요층이자산이동을시도

함으로써 더욱 가속화될 것으로 보인다. 부동산 자산을 줄이고 현금 유동성이 큰 증시나 금융을 선호하고 있는 것. 또한, 부동산 자산가운데서도주택보다는상가등수익성 부동산을선호하게된다. 일본등해외트렌드를감안해보면이러한자산이동은앞으로 더욱가속화되어부동산의매력을크게떨어뜨리는요인이될것이다.

더구나 부동산 투자가 진화하면서 원시형태의주택이나토지투자패턴에서벗어나 점차리츠나오피스시장, 리테일시장등양지쪽으로투자가이동하게된다. 금융등서비스업이번창하면서부동산 시장도빌딩이나 수익성 부동산 쪽으로 발전하게 되기 때문이다. 이는주택투자수요층을더욱이탈시키는 결과를 가져와 주택에 대한 투자 매력을잃게만들공산이크다.

절대 공급량 충족, 유효 수요 감소

2004년 말 현재 전국의 가구 수는 1,271만 3,900가구이며, 주택 수는 1,298만 7,800가구로 주택 보급률은 102.1%에 이르고 있다. 한 해 50만 가구 이상씩 건설되고있음을감안하면 2007년말에는주택보급률이110%대에이를전망이다.

특히, 만성적인주택난으로항상주택가격 상승의 진원지가 되고 있는 서울의 경우 89.2%, 경기도가95.8%로최근5년동안10% 이상높아졌음을감안하면서울도현재100% 대에 근접하고 있는 것으로 추측된다. 이는 지난1980 90년대처럼주택의 절대량이모자랐던시기가지나가고있음을말해준다.

주택 분양이나 매매가 패닉 상태에 접어들고있는지방권은시장활성화를기대하기가 더욱 어렵다. 대구(92.5%), 울산(99.7%), 부산(101.4%), 대전(102%), 광주(103.2%), 전남(135.5%), 충남(129.1%), 강원(126.8%), 경북(126%), 전북(125.5%), 충북(119.8%), 경남(115.8%), 제주(111.1%) 등은주택 보급률이 이미 적정선을 넘거나 육박한 상태이다. 자가보유율조차도선진국수준인56%대에이르고있다.

물론 전체 주택의 25% 정도가 지난 1980년대 중반 이전에 지어진 낡은 주택인 데다 1,000명당 주택 수를비교해보면아직 선진국 수준에 크게 미치지 못하고 있으나 교체 고급 수요가 아닌 퍼블릭 수요는 이미 한계에접어든것으로파악되고있다.

더욱이 노령화와 출산율 저하 등의 여파로 2010년이후연간주택유효수요가30만 가구 선으로 감소할 것이라는 분석 자료가 나오고있음을감안해보면과거처럼주택가격이 전면적으로 크게 오르는 장세는 이제 전설에그칠공산이크다.

여기에 정부가 서민 주택난 해소와 값 싼 아파트공급을위하여향후10년동안100만 가구를 상회하는 임대주택을 공급하고, 현재 10여 개의 신도시 건설에서 공공의 역할을 대폭 확대할 계획이어서 주택 투자의 매력은급속하게위축될가능성이높다.

수도권의 경우 신도시 건설이 계획대로 추진된다면일본의경우처럼향후과잉공급에따른후유증이심각할것이다. 도심회귀 현상이빚어지면서신도시는실버타운화내지는 빈집으로 남는 후기 도시화 현상이 가속화될것이기때문이다.

지방권은 더욱 열악한 상태이다. 부산 등 일부지방권에서는평당천만원대를넘는신규 주택이 공급되는 반면 낡은 주택은 평당 300만원대에도팔리지않고있는이른바가격파괴현상이빚어지고있을정도이다. 이는 미래 주택 시장의 암울함을 단적으로 보여주는사례일수있다. 잉여주택을소화해낼 만한 유효 수요층이 없어 도시 경제력이 작은도시일수록주택투자의매력이앞으로 더욱 감소할 것으로 판단된다.

장용동
헤럴드경제신문부동산전문기자
ch100y@naver.com

인터넷 여행 http://www.const.or.kr

한국건설60년 미래건설60년

이번 호에는 근대적인건설산업의태동 60주년을 기념하여 한국 건설 60년을 바라보고 재도약을 위한 미래 건설 60년의 청사진을 제시하고 있는홍보용사이트를소개하고자한다.

이 사이트는 홍보용으로 만들어진 사이트이므로 많은 내용을 담고 있거나 필요한 전문지식을 얻을 수는 없으나 건설60주년 기념 세미나 관련한 행사 정보 및 건설을 이해하기 위한 각종 자료들은 풍부하게 준비되어 있다.

이 사이트는 총 3개의 큰 항목으로 이루어져 있으며 '건설60년 은 건설산업의 위상을 제고하고 미래 건설산업의 지속적인 성장 기반 마련 및 미래 비전을 조망하고, 저명한 강연자들을 초청하여 건설 관련 최신 동향과 미래의 발전상을 논의하는 세미나 개최 관련한 모든 정보가 포함되어 있다. 아울러 지나온 건설 60년의 발자취가 시대별로 분류 소개되어 있으며 또한 행사 사진 및 관련 기사들이 소개되어 있다.

'건설여행 에는 건설 관련 동영상을 소개하고 있는 건설 미디어, 건설 화보집과 사진으로 우리나라 건설에 대해 알 수 있도록 소개 해 놓은 사진 여행, 어린이들에게 건설에 대한 이해를 돕기 위한 건설 만화 등의 자료가 있다. '건설박물관 을 통하여 건설 상식 및 건설 현장의 우리말 보급을 위한 우리건설용어 등이 포함되어 있고 역사관을 통하여 각 시대별 대표적 건축물 사진과 함께 알기 쉽게 건설의 역사를 설명해 놓았다. 아직까지 건축사의 주요한 인물 및 세계의 건축, 미래의 건축에 대한 내용은 빈약하나 이 사이트를 통해 건설에 대해 일반인들의 이해를 높이고 건설산업에 인식 변화를 가져올 수 있기를 기원하고 또한 앞으로 더욱 알찬내용의 보강을 기대한다.

오광석 · 한국건설산업연구원 연구위원