

진단, 주택시장

‘급등하지도 큰 폭 하락도 없는 안정세 유지할 듯’

- 4분기 주택시장 어디로 가나, 특정 지역·유망 상품의 국지적 상승세는 지속 -



리먼브러더스의 파산으로 촉발된 글로벌 금융 위기가 전 세계를 강타한 지 1년여가 지났다.

지난 1년간 주택시장도 경기침체로 인해 하락과 급등을 보였다. 지난 연말엔 집값이 고점 대비 최대 절반까지 떨어지며 심각한 자산디플레이션이 일어났다. 몇 달 뒤 주택값은 거짓말처럼 반등해 지금은 새로운 버블을 걱정해야 하는 단계까지 왔다. 그동안 규제 완화에 올인하던 정부도 최근 들어 급등세에 제동을 걸고 나섰다.

현재 주택시장은 강한 상승 요인과 하락 요인이 공존하며 팽팽한 줄다리를 하고 있는 모양새다. 그렇다면 올 4분기 이후 집값은 어떻게 움직일까. 상승세가 이어갈까, 하향 안정세를 보일까.

금융 위기로 ‘반값 아파트’ 속출

금융위기 전까지만 하더라도 국내 부동산 시장은 글로벌 경제의 직접적 영향권이라는 인식이 일반적이었다. 하지만 지난 한 해 동안의 경제 위기는 국내 부동산 시장을 깊은 수렁으로 몰고 갔다. 전 세계적 인극심한 유동성 부족은 시장에 유입될 돈을 원천적으로 틀어막았다. 지난 정부에서 만들어놓은 규제들은 여전히 위력을 발휘하고 있었다. ‘최악의 경제위기’, ‘새로운 대공황의 전조’ 등 암울한 전망들이 쏟아지면서 투자 심리는 극도로 얼어붙었다.

지난해 연말 주택 가격은 2006~07년 고점 당시 가격보다 30%에서 50%까지 급락했다. 시장 활황기 부동산 시장 상승을 주도했던 강남권 재건축 아파트들의 낙폭이 컸다.

전세시장에서도 기현상이 벌어졌다. 대규모 입주 물량이 넘쳐났던 서울 송파구와 강동구 등에서는 전셋값이 폭락하고 집주인들이 전세 보증금을 돌려주지 못하는 ‘역전세난’이 벌어지기도 했다.

올 초까지만 해도 이 같은 움직임이 계속됐다. 대부분 전문가들은 어두운 전망을 내놓기에 바빴다. 하나같이 ‘글로벌 경제 위기의 끝을 알 수 없는 만큼 부동산 하락세가 이어질 것’이라고 내다봤다.

시중엔 흥흥한 소문이 넘쳐났다. 심지어 ‘부동산 대폭락의 시대가 올 것이다’는 예상 외한 전문가도 있었다.

규제 완화 + 유동성 = 강남 재건축 급등

하지만 부동산 시장 침체는 생각보다 오래가지 않았다. 풀이 깊으면 산이 높다고 하지



않았던가. 폭락했던 주택시장은 급등세로 돌아섰다.

우선 각종 부동산 관련 규제들 대부분이 해제됐다. 정부는 지난해 가을부터 참여정부 시절만들어진 각종 규제들을 풀기 시작했다. 종부세를 사실상 폐지하고 강남3구를 제외한 지역들을 투기과열지구와 투기지역에서 풀었다. 재건축 용적률은 법정 상한선까지 허용하고 소형 임대주택 의무 비율도 대폭 완화했다.

서울시 역시 재건축 용적률을 법정 한도 내에서 최대한 풀고 독점, 압구정, 여의도 등 한강변 10개 지역을 전략정비구역과 유도 정비구역으로 지정해 최고 50층에 달하는 초고층건축을 허용했다. 결국 민간주택 분양가 상한제를 제외한다면 사실상의 규제는 올 상반기 중 대부분 풀렸다고 해도 과언

이 아니다.

규제완화에 더해 금리와 투자심리, 거시 경제 상황 등도 투자에 유리한 방향으로 흘러가기 시작했다. 특히 경기 부양을 위해 정부가 저금리 기조를 유지하면서 풍부한 유동자금이 부동산 시장으로 흘러들어오기 시작했다. 시중의 뭉치 돈은 부동산, 그중에서도 강남 재건축 시장으로 몰렸다. IMF 경제 위기 당시 ‘폭락했을 때 싸게 사 두면 나중에 크게 오른다’는식의 학습 효과를 거친 투자자들이 움직인 것. 이들이 값이 크게 떨어진 재건축 아파트를 사들이면서 수도권 집값 상승 열기에 불을 댕겼다.

봄 이후부터 강남권 재건축 아파트 가격은 무서운 속도로 치솟기 시작했다. 불과 몇 달 사이에 재건축 아파트 값은 대부분 금융 위기가 전 수준을 회복했다. 역대 최고 가격을 돌파한 단지도 여럿 생겨났다.

지난해 12월 6억 1,000만원까지 떨어졌던 강남구 개포동 주공 1단지 43㎡ 현시세는 8억 5,000만 8억 6,000만원이다. 최고점 가격인 지난해 2월 8억 1,000만원보다 4,000만 5,000만원 비싸다. 비슷한 시기 13억원까지 떨어졌던 압구정동 현대사원 119㎡ 현시세는 1억 2,500만원이다. 이전 최고가인 지난해 3월 16억 7,500만원보다 5,000만원 가량 올랐다. 서초구의 반포 주공 1단지도 전고점 대비 1억원 올라 16억 5,000만원에 시세가 형성돼 있다.

강남권 재건축 단지가 오르기 시작하자 목동, 과천, 분당, 용인 등 다른 핵심 지역 아파트 가격도 덩달아 올랐고, 서울 강북과 기타 수도권 지역 집값도 들썩이기 시작했다.

부동산 정보업체 스피드뱅크 통계에 따르면 9월 현재 서울 집값은 이미 금융 위기 이전 수준 혹은 그 이상까지 가격이 올랐고, 경기도 역시 96% 수준에 육박하고 있다. 특히 강남구 재건축 아파트 3.3㎡당 평균 매매가는 4,26만원으로 지난해 12월의 3,618원에 비해 큰 폭으로 올랐다. 통계가 아닌

실제 매매 현장에서 체감하는 상승 폭은 이보다 훨씬 크다.

한편 역전세난을 걱정해야 하던 전세 시장은 거꾸로 전세 대란으로 상황이 바뀌었다. 부동산 114 자료에 따르면 올 2월 이후 서울 전셋값은 7% 가량 올랐다. 강남권은 평균 10.6%, 많이 오른 아파트 단지는 70%나 오른 곳도 있다.

실제 현장에선 집주인들이 계약 갱신을 앞두고 1억 2억원씩 전세금을 올리는 사례도 심심찮게 나오고 있다. 정부와 서울시가 잇따라 전셋값 안정 대책을 내놓고 있지만 고질적인 수급 불균형 때문에 가격 불안은 쉽게 해소될 기미를 보이지 않고 있다.

급등 없겠지만 하락도 없을 듯

집값이 급등하면서 정부도 규제 강화 쪽으로 방향을 틀었다. ‘친서민 중도·로 정책 방향을 새롭게 표방한 정부로선 집값 급등이 큰 부담이 될 수밖에 없기 때문이다. 지난 7월 수도권 LTV(담보인정비율)를 60%에서 50%로 강화했고 지난달 7월에는 DTI(총부채상환비율) 규제를 수도권 전역으로 확대했다. 정부의 잇따른 규제 강화로 당장 주택 매매 시장은 상승세가 둔화됐다.

향후 주목해야 할 점은 금리 인상 가능성이다. 한국은행은 금리 인상 가능성에 여러 차례에 걸쳐 내비치고 있다. 시중에서는 올 연말께 금리 인상이 단행될 수 있다는 전망도 나오고 있다. 물론 더블딥 우려까지 제기되고 있는 상황에서 조급한 금리 인상은 힘들 것이란 관측도 만만찮다.

어쨌건 금리가 인상된다면 이미 시행 중인 DTI 규제와 맞물려 향후 부동산 시장 투자 심리는 상당히 위축될 수 있다. 저렴한 보금자리 주택 공급도 예정돼 있어 역사가 격안정에도움을 줄 것이란 분석이 나온다.

그럼에도 불구하고 가격 상승 동력이 여전히 큰 것도 사실이다. 최근의 주택 시장 동향을 살펴보면 거래량이 지속적으로 증가하

고 있어 가격 상승으로 이어질 가능성이 있다. 좀 더 추이를 지켜봐야겠지만 주식시장이 상승세를 이어가고 있고 경기 회복 기대감도 높은 편이다.

무엇보다 서울 지역, 특히 핵심 지역인 강남권에서는 공급 부족이 당분간 해소되기 힘들 전망이어서 가격이 더 오를 가능성도 있다. 서울시가 최근 발표한 재개발과 재건축 지역의 용적률 상향이나 중상향 등 역시장 기적으로는 공급을 늘려 가격을 안정시킬 수 있겠지만 단기적으로는 주택값을 더 올리는 요인으로 작용할 가능성이 크다.

결국 대부분의 부동산 전문가들은 향후 부동산 가격이 급등하기는 힘들겠지만 더 이상 큰 폭으로 떨어지는 일도 없을 것으로 보고 있다. 안정세를 띠는 가운데 상반기보다는 점진적인 회복세를 나타낼 것이라 관측이 나온다. 강남권 재건축과 압구정, 여의도, 성수동 등 한강변 등 핵심 지역 유망 상품 위주로 가격이 상승할 것이라 전망이다. 다만 최근의 급등세를 주도한 지역들만 만큼 상승 폭은 다소 제한적일 것으로 점쳐진다. 아울러 DTI 규제를 덜 받는 신규 분양 시장, 한강변과 역세권, 뉴타운, 재개발 지역 등의 다세대 등에도 돈이 몰릴 것으로 예상된다.

박원갑 스피드뱅크 부동산 1번지 대표는 “추가적인 부동산 규제나 금리 인상 등이 겹쳐지기 때문에 하반기 부동산 시장 급등은 어려울 것”이라면서도 “더 이상 가격이 떨어지는 힘들고 제한적이고 국지적인 상승세가 펼쳐질 것”이라고 전망했다.

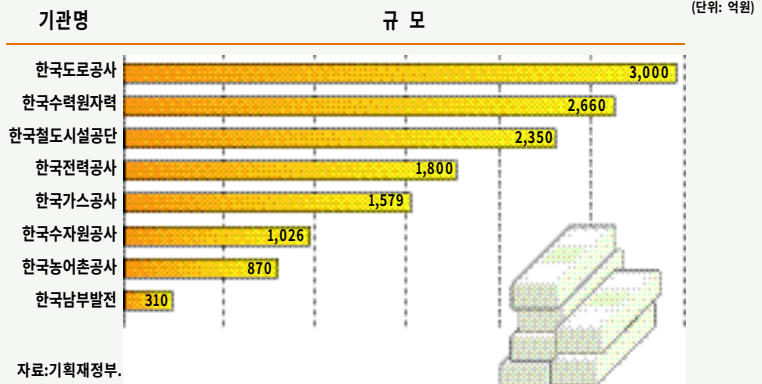
김신조 내외주건대표도 “4분기 주택시장은 급등세가 펼쳐지는 힘들다”면서, “하지만 만투자 수요가 몰리는 인기 지역과 유망 상품에 한해서는 국지적인 상승세가 지속될 것”이라고 내다봤다. 



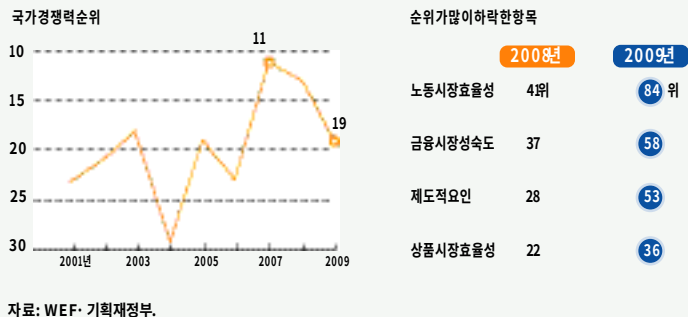
이호승
매일경제부동산부기자

그래픽 뉴스

주요 공기업 내년 예산 조기집행 규모



한국 국가 경쟁력 순위



‘빅맥 1개 차려면 몇 분 일해야 하나

(단위: 분)

시카고	12	상하이	30	나이로비	158
도쿄	12	상파울루	40	73국 평균	37
홍콩	14	방콕	45		
베를린	19	부다페스트	59		
파리	20	카이로	82		
로마	27	멕시코시티	129		
서울	27	자카르타	136		

자료: UBS.