

새해 부동산 경기 어떻게 될까

글·유경수 연합뉴스 기자



부동산 시장 전망을 내놓는 전문가들의 의견은 올해도 엇갈린다. 굳이 차이점을 따진다면 회의적인 시각이 조금 많아졌다는 것뿐이다. 하지만 작년 초에도 부동산시장이 안정적이라고 보는 견해가 다수였던 점을 감안하면 전문가들의 올해 예상이 맞아 떨어질지는 여전히 의문이다. 땅값 집값이 올해 몇 %가 오르고 내릴 것인지를 점친다는 자체가 무의미하고 비현실적이라는 지적을 일부 수긍하게 되는 이유다.

누구나 인정하듯 부동산 가격은 정부 정책, 유동성, 내집 마련 수요, 개인소득, 금리, 세금, 학군 등 숱한 변수에 따라 움직인다. 하다못해 속 김은 시행사가 특정지역을 대상으로 개발 소문만 퍼트려도 주변 집값, 땅값은 들썩이게 마련이다.

부동산 시장에 가장 큰 충격은 8·31 대책의 시행

올해 부동산 시장을 좌우할 몇 가지 큰 요인을 꼽아보자.

8·31 부동산종합대책 관련 후속입법이 우선 떠오른다. 금리상

승 기조, 정부의 적극적인 택지개발 노력, 실업률, 낮은 경제성장률 등도 모두 부동산 가격을 부정적으로 몰고 갈만한 것들이다. 반면 호재도 적지 않다. 풍부한 유동성, 사상 최고 행진을 이어가는 주식시장, 지자체장 선거, 기업도시 선정, 혁신도시 개발 가시화, 판교·김포·파주 등 2기 신도시분양 등이 그것이다.

그 숱한 집값, 땅값 변수 중 시장에 가장 큰 충격을 던질 요인은 8·31대책의 시행이라는 데 대해 전문가들 사이에서조차 이견이 없다는 점을 주목할 필요는 있다.

8·31 관련 후속입법은 작년말 세제와 기반시설부담금법이 국회에서 통과되고 국무회의 의결, 대통령 재가를 거쳐 모두 공포됨으로써 완결됐다. 하위법령 정비가 남아있지만 일단 당초 정부의 의도했던 방향으로 정책이 흘러가게 된 셈이다.

주택공사 주택도시연구원은 올해 전국 아파트값이 3~5% 내리고, 서울은 이보다 큰 5~7% 하락할 것으로 예상했다. 김용순 박사는 "8·31대책에 재건축규제 방침, 물금리 인상에 따른 대출

금리 상승 등의 악재가 겹쳐 있어 집값 하락이 불가피하다"고 말했다.

특히 2007년부터 2주택 이상 보유자의 양도세가 50%로 증과됨에 따라 유예기간인 올해 한해동안 세금 회피성 매물이 쏟아져 가격 하락을 부추길 것으로 전문가들은 보고 있다.

종합부동산세 과세대상이 기준시가 9억원에서 6억원 이상으로 강화되고 실거래가 과세로 취득·등록세 부담이 늘어나는 것도 주택 구매심리를 위축시키는 요인이다. 내집마련정보사 김영진 사장은 "2주택 이상 보유자들이 소형이나 수도권 외곽의 아파트를 먼저 내놔 수도권과 비인기지역에서 가격 하락세를 주도할 것"이라고 내다봤다.

건설산업연구원은 전국 아파트값이 4.7% 하락할 것으로 예상했다. 건설연은 8·31대책 외에도 올 상반기 콜금리 추가 인상 가능성이 높게 점쳐지고, 예년에 비해 입주물량이 크게 줄지 않는 것도 집값 하락 전망의 근거로 제시한다.

8·31 대책에 맞설 시장 변수는 판교신도시 분양

8·31 대책에 맞서는 시장 변수로는 정부도 인정하듯 올해 3월과 8월 두차례에 걸쳐 분양될 판교 신도시다.

세종코리아 김학권 사장은 "판교의 청약률이 높게 나올 경우 얼어붙은 청약시장에 불을 지피고 주변 집값까지 끌어올리는 불쏘시개 역할을 할 가능성도 있다"고 말했다. 김포 장기지구와 파주 신도시의 아파트도 분양을 앞두고 있어 주택시장에 변수로 작용할 전망이다.

5월 지자체 선거와 2007년말 대통령 선거를 불안하게 보는 시각도 있다. 주택산업연구원 장성수 박사는 "선거를 앞두고 규제완화 등의 선심성 정책이 남발할 경우 주택시장의 불안요인으로 작용할 것"이라며 "올해 집값이 오르진 않더라도 생각만큼 하락폭이 크지 않거나 보합세가 지속될 가능성도 배제할 수 없다"고 말했다.

전세값은 대부분 상승에 무게

전세값은 대부분 상승할 것이란 쪽에 무게가 실리고 있다. 건설연은 올해 전세값이 4.1%, 내집마련정보사는 이보다 더 큰 5~7% 정도 상승할 것으로 각각 예상했다. 부동산114 김희선 전문가는 "매매값이 떨어질수록 집을 사는 대신 전세를 얻으려는 수요가 늘어나 전세값을 끌어올린다"고 말했다. 보유세 부담이 전세값에 영향을 줄 것으로 예상된다.

이에 비해 서울을 제외한 전세값은 내릴 것이라는 전망도 있다. 건설산업전략연구소는 서울의 전세값은 2% 정도 오르지만 수도권과 지방은 각각 2% 정도 하락할 것으로 예측했다.

이 연구소 김선덕 소장은 "아파트 입주물량이 서울은 상반기에 늘었다가 하반기부터 줄어들지만 수도권은 비교적 넉넉하다"며 "특히 국민임대주택의 입주(6만1000가구)가 본격화되면서 수도권과 지방 전세시장은 약세를 보일 것"이라고 말했다.



토지시장은 침체 속 양극화 현상이 두드러질 전망

토지시장은 토지거래허가요건이 강화되고 외지인의 세금부담을 강화함으로써 침체 속 양극화 현상이 두드러질 전망이다. 주택도시연구원과 건설산업연구원은 땅값 상승률이 1% 안팎에 그칠 것으로 내다봤다. 다만 4조원대의 보상금이 풀릴 행정도시인근지역이나 기업도시, 혁신도시 등 개발지역과 수도권 주변 택지예정지에서는 대토 수요로 인해 가격이 될 가능성이 높다. 또 지자체장 선거과정에서 흘러나올 각종 개발호재를 타게 될 지역도 땅값이 꿈틀거릴 개연성이 높다.

이에 대해 건설교통부 관계자는 "어찌됐든 개발호재가 있는 주변 지역에서의 땅값은 뚝 수밖에 없을 것"이라면서도 "하지만 부동산 시장안정에 대한 정부 의지가 어느 때보다 강해 장기투자용 실수요자가 아니라면 낭패를 볼 수 있다"고 말했다.

한덕수 부총리는 작년 8·31대책을 발표하는 자리에서 "정부의 부동산 시장 안정목표는 10.29대책 이전 수준으로 집값을 되돌려놓는 것"이라고 말했다. 정문수 청와대 경제보좌관은 "2012년까지 집값은 연소득의 5배 이내, 임대료는 월소득의 20%이내로 만들겠다"고도 했다. 하지만 8·31대책이 발표된 지 5개월째가 되는 지금, 이들의 약속은 아직 요원해 보인다. 집값, 땅값 전망을 떠나서 근로자가 근심없이 성실히 일해서 집을 살 수 있는 날의 출발점이 올해가 됐으면 좋겠다는 넋두리로 글을 맺는다. **HN**