

미국발 금융 위기에 숨죽인 부동산 시장

# 금융 위기 회복되지 않으면 부동산 대책 효과 없다

정부가 주택·건설 경기를 살리기 위한 대책을 잇따라 내놓고 있다. 하지만 미국발 금융 위기가 전 세계로 번지며, 그렇잖아도 어려움을 겪고 있는 우리나라 부동산 시장에 다시 한 번 큰 충격을 주고 있다.

글 김재민(삼성증권 부동산 연구위원) 사진 (NOBLE ASSET)

미국의 금융 위기가 갈수록 심각해지고 있다. 지난 10월 6일, 강만수 장관의 실물 경제 위기설 인정이 주택 매도자들의 심리를 더욱 불안하게 하면서 가격 하락세를 부추기고 있다. 정부가 10월 21일 건설 경기 활성화를 위한 부동산 대책을 발표했지만 오히려 주택 시장 침체의 골은 더욱 깊어지고 있는 양상이다.

연일 치솟는 환율에 금융 당국은 골머리를 앓고 있고, 국내 경제도 불안 장세를 이어가고 있다. 글로벌 금융 위기는 당장 금융권을 어렵게 만들었고, 대출 금리 역시 오름세를 보이고 있다. 환율 급등, 금리 상승, 주식 시장 폭락이 부동산 시장에 어떠한 영향을 미칠까?

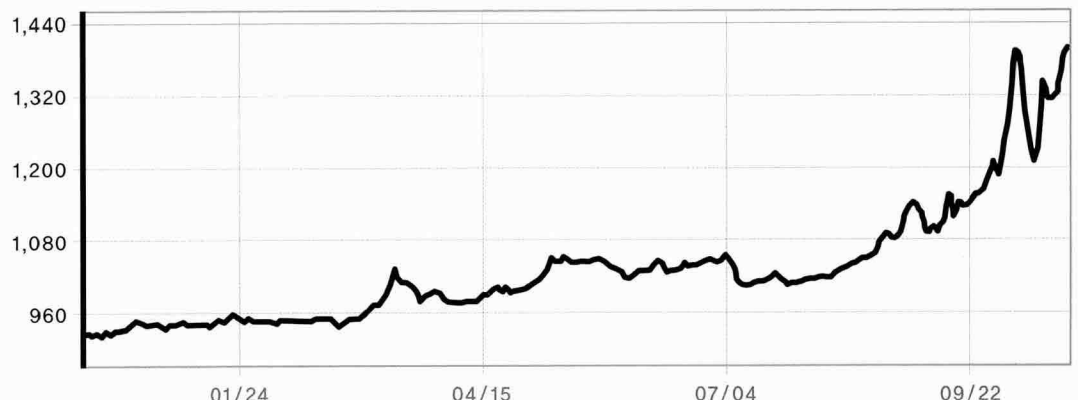
달러 급등은 물가를 올리는 폭탄 역할을 할 것이고, 기업의 채산성을 악화시킬 것으로 보인다. 주택 시장은 시간이 갈수록 하락세에 가속도가 붙으면서 낙폭이 커지는 데다, 매수자가 없어 급매도 팔리지 않는 등 거래가 완전히 얼어붙은 상황이다.

한국부동산정보협회에서 발표한 통계 자료에 따르면, 아파트 가격 하락 폭이 갈수록 커지고 있다. 지난 10월 21일, 정부는 주택 투기 지역을 해제하고, 어려움을 겪는 건설사를 지원하는 방안을 발표했지만 강남을 비롯한 주요 지역의 아파트 값은 오히려 더 크게 떨어졌다. 또 올 초만해도 유일하게 상승세를 타던 강북 지역도 최근엔 급매물이 출현하고, 가격 변동이 마이너스로 돌아서면서 주택 시장 전체가 완전한 하락 국면으로 진입한 상태다.

## 글로벌 금융 위기, 건설 경기 직격탄

세계적인 금융 위기로 인해 건설, 부동산 경기 역시 큰 타격을 받고 있다. 실물 가치의 본격적인 하락과 대거 착공 연기에 따른 민건 건설 경기 위축이 더욱 가속화되고 있는 것이다. 실제로 부동산 시장 침체로 정부의 대책에 따른 기대감은 전혀 찾아볼 수 없고, 탄탄한 수요층을 기반으로 상승세를 이어오던 오피스마저 투자 수익률이 감소하고 있다. 이와 함께 프로젝트 파이낸싱이 수반되는 대규모 건설·부동산 개발 사업의 경우 자금 유입이 끊기면서 착공이 대부분 지연되고 있다. 가격과 함께 중요한 지표인 거래량을 보면 시장이 위축됐다는 사실이 더욱 명백해진다. 주택 거래량은 이미 6월 이후 8월까지 절반으로 떨어져 갈수록 매수세가 현저히 약화되고 있다. 또한 선행 지표인 건축물 착공 면적 규모도 2007년에 비해 크게 줄어든 데다 올 들어 시간이 갈수록 착공 면적이 감소해 향후 시장 흐름에 부정적인 그림자를 드리우고 있다. 미분양 아파트 또한 크게 늘어 2007년 12월, 11만 2000가구에서 2008년 8월에 16만여 가구로 큰 폭으로 늘며 증가 추세에 있다. 이미 외환 위기 이후 최고치보다 훨씬 많은 수준이다. 이

최근 1년간 환율 변동 추이





때문에 건설 업계의 유동성 위기가 점차 표면화되고 있다. 시장 수요가 감소하고 있는 상황에서 건설사들이 분양가 상한제를 피하기 위해 신규 분양을 대거 확대한 결과다. 결국 현재 시장은 수요가 크게 줄어들며 가격이 하락하는 전형적인 하락 국면에 진입하고 있다.

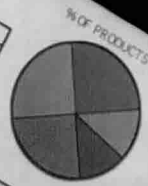
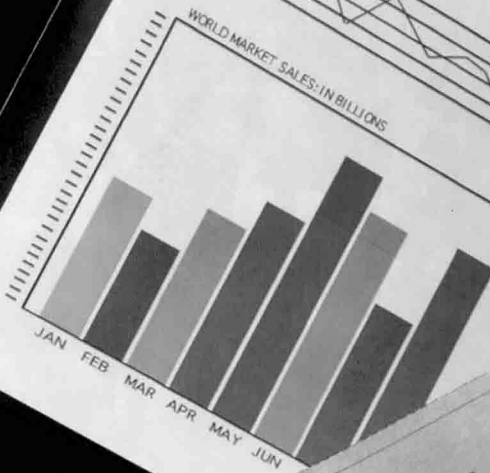
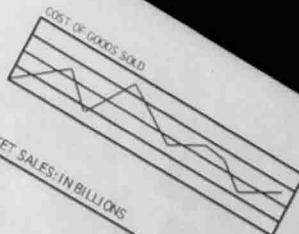
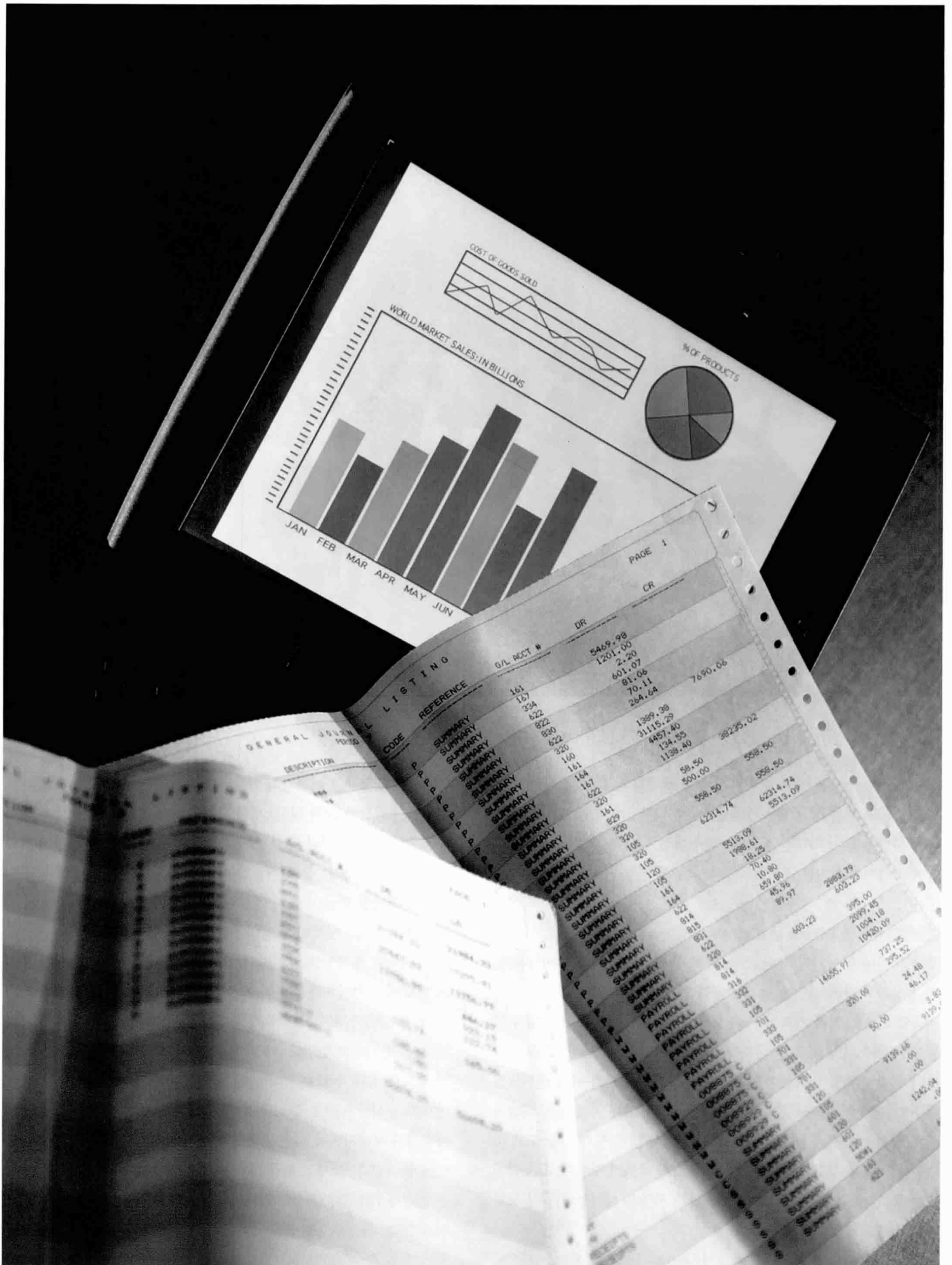
#### 탄탄했던 수익형 부동산도 금융 위기에 '흔들'

주택뿐 아니라 상가와 오피스 등 수익형 부동산의 상황도 비슷하다. 최근 상가 시장은 내수 침체와 맞물려 임대 시장이 크게 축소된 데다, 저금리 기조로 상가 가격이 큰 폭으로 올라 투자 금액 대비 임대 수익률이 큰 폭으로 낮아졌다. 더욱이 금리 상승까지 겹쳐 시중 은행 금리보다 임대 수익률이 턱없이 낮아지면서 상가 투자자가 크게 줄어들었다. 여기에 아파트와 비슷하게 상가 공급량은 대폭 늘었지만, 분양가는 턱없이 높아져 공급 과잉에 수요 감소까지 겹쳐 상가 시장 또한 비슷한 어려움을 겪고 있다. 최근엔 실물 경기 악화로 창업 수요가 줄어드는 등 경제적인 측면의 영향도 커 상가 시장은 사실상 최악의 상황으로 진행되고 있다.

한동안 안정적인 임대 여건으로 호황 국면을 유지하던 오피스 시장도

하락세의 영향에서 비껴가긴 힘들다는 의견이 제시되고 있다. 실제로 임차인의 규모가 크지 않고, 개인 투자자들이 많은 중소형 오피스 빌딩은 경기 위축에 따라 공실 증가 가능성이 높아지고 있다. 경기 변화에 취약한 개인 또는 중소기업의 비중이 높은 탓에 경기 둔화가 공실 증가로 이어질 확률이 높기 때문이다. 더욱이 오피스 투자자들이 줄어들면서 오피스 매각이 쉽지 않을 거란 전망이 우세한 상황이다.

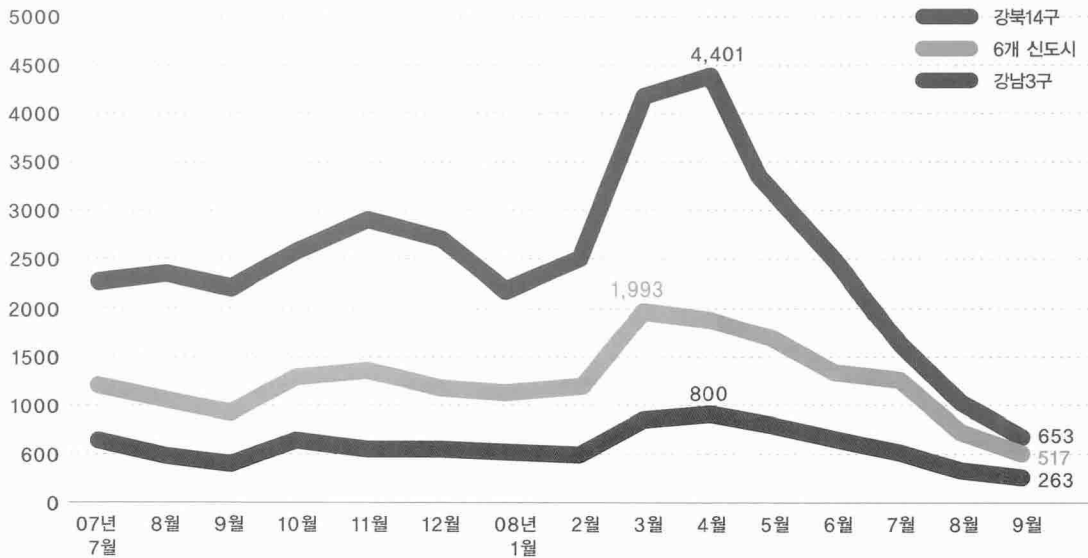
가장 건조한 움직임을 보이며 가격이 큰 폭으로 오르던 중대형 오피스 빌딩에도 적신호가 켜졌다. 중대형 오피스 시장은 공급 부족에 수요 초과 상태가 지속되면서 최근까지 공실률이 자연 공실률 이하인 1% 선을 유지하고 있었다. 사실상 공실이 전혀 없다고 해도 과언이 아닐 정도로 임대 수익 여건이 좋아 대형 기관 투자자나 외국 자본들이 선호하는 시장이었다. 그러나 최근에 닥친 글로벌 금융 위기 여파로 매수세가 사라지면서 치솟던 중대형 오피스 가격도 하락세로 갈 가능성이 높아졌다. 실제로 최근 거래가 추진되던 충무로 소재 극동빌딩은 연건평 70만 2600㎡의 대형 오피스로 맥쿼리센트럴리츠에 편입되어 있었다. 최근 극동빌딩의 거래에는 예상 매매가가 3.3㎡당 1800만원 선으로 총 4000억 원으로 예상됐으나, 우선 매수 협상자가 매수



PAGE 1

LISTING	REFERENCE	G/L ACCT #	DR	CR
			5469.98	
			1201.00	
			2.20	
			601.07	
			70.11	
			264.64	7690.06
			1389.38	
			3115.29	
			4457.40	
			134.55	
			1139.40	38235.02
			58.50	558.50
			501.00	558.50
			558.50	62314.74
				5513.09
			42314.74	
				5513.09
			1788.51	
			16.25	
			70.40	
			10.40	
			157.80	
			85.96	2883.79
			97.97	603.23
				395.00
				2099.45
				1004.18
				10420.09
				731.25
				295.52
				1485.97
				200.00
				24.48
				46.17
				3.80
				919.7
				50.00
				929.36
				.00
				.00
				1282.04

아파트 거래량 추이



자료: 국토해양부

의사를 철회했다. 결국 2순위인 국민연금과 매매 협상을 벌였으나, 이 과정에서 매각 예정가격이 3.3㎡당 1500만 원 선인 총 3250억 원 선으로 크게 낮아졌다. 더욱이 낮은 가격에서의 거래가 철회되면서 오피스 시장은 상당한 영향을 받고 있다. 부정적인 시장 전망이 가격 하락에 영향을 미친 셈이다. 향후 중대형 오피스 시장은 유동성 위기를 겪고 있는 일부 외국 자본이 오피스를 매각할 가능성이 있고, 주요 투자자인 기관들도 매수에 나설 가능성이 적어 호가가 하락세를 보일 것으로 예상된다.

**실물 경기 회복되지 않으면 부동산 대책 효과 없을 듯**

부동산 시장이 이렇게 하락세를 이어가는 데는 우선 금리 영향이 가장 크다. 단기간에 시중 금리가 큰 폭으로 상승해 대출 비중이 큰 부동산 투자에 영향을 준 데다, 기존 대출자들마저 대출 이자 부담이 크게 늘어 매도세가 늘고 있기 때문이다. 더욱이 상가 등 상업용 부동산 또한 투자 수익률이 금리 수준보다 훨씬 낮아지면서 투자를 주저하고 있는 상황이다. 여기에 최근 콜금리 인하에도 불구하고 유동성에 어려움을 겪는 금융 기관들이 금리를 되레 올리고 있어 당분간 부동산 담보 대출 금리가 인하될 가능성이 적은 점도 시장 전망에 부정적인 영향을 주고 있다.

이에 대해 최근 정부는 부동산 시장 부양과 건설 업계를 위해 규제 완화 정책을 속속 내놓고 있다. 8월 이후 지금까지 부동산 대책과 세제

완화, 미분양 및 건설사 지원책 등이 발표되고, 장기적으로 그린벨트를 풀어 500만 호 주택을 공급할 계획도 내놓았다. 하지만 이러한 정부 대책에도 불구하고 시장이 살아나기보다는 하락할 거란 전망이 우세하다. 이러한 원인은 앞서 말한 금리 상승의 영향도 크지만, 시중 유동성 위기에 따라 부동산으로 자금이 흐르지 않는 데다 내수 침체 등 실물 경제의 어려움이 커져 매수세가 줄어드는 것이 중요한 원인으로 지적되고 있다. 최근 투자 심리가 크게 위축된 점도 하락세의 중요한 요인으로 볼 수 있다. 사실상 향후 시장의 가장 중요한 변수는 실물 경기의 향방과 투자 심리 회복에 달려 있다. 정부가 아무리 건설 경기 부양책을 내놓더라도 실물 경제와 밀접한 관련이 있는 부동산 시장은 실물 경제가 회복되지 않는 한 투자 여력이 회복되긴 그리 쉽지 않을 전망이다.

특히 2009년 시장은 미국 서브프라임 사태가 실물 경제로 확산되면서 하락세가 더욱 심화될 것으로 보인다. 게다가 실질적인 하락세가 진행된 기간이 그리 길지 않아 회복까진 좀더 오랜 시간이 걸릴 가능성도 배제할 수 없다. 시장 전반적으로 위축세가 점차 심화되는 상황이라, 부동산 투자를 고려하는 경우 일단 투자를 미뤄야 한다. 특히 바닥이 언제쯤일지 어느 정도 가능할 수 있을 때까지 현금성 자산 위주로 운용하는 것이 좋다. 지금과 같은 분위기에선 저점이 언제쯤일지, 그리고 하락기가 얼마나 길어질지는 실질적인 하락 심화 단계로 가는 내년쯤에나 확인될 가능성이 높다. ☹