

이명박 정부 6개월, 부동산 시장 점검

규제 완화되도 집값 하락세 지속

새 정부가 출범한 지 6개월이 지났지만 갈수록 침체되고 있는 부동산 시장은 언제 회복될지 알 수 없는 상황이다. 이렇다 할 만한 정책을 내놓지 못하던 정부와 여당이 최근 들어 부동산 세제 완화를 비롯해 규제 완화 정책과 미분양 후속 대책을 잇달아 내놓고 있다. 기대감만큼 시장 불안에 대한 우려의 목소리가 있는 가운데, 부동산 전문가 3인과 함께 시장에 대한 궁금증을 풀어보았다. 에디터 강구술, 김혜영, 박지민 사진 (NOBLE ASSET)

부동산 시장 침체의 끝이 보이지 않는다. 주택 담보 대출 금리가 빠르게 상승하면서 많은 대출을 안고 집을 구입한 사람들은 고민에 빠져 있고, 지방에서부터 수도권까지 확산된 미분양 적체도 날이 갈수록 심각해져 건설사들의 경영난이 가중되고 있다. 주식과 펀드 시장 폭락, 물가 급등과 소비 심리 위축에 세계적인 경제 불황과 고유가 등도 시장 침체의 골을 더욱 깊게 만들고 있다.

당초 집값이 불안해지지 않도록 시장 상황을 봐가면서 천천히 규제 완화를 하겠다고 정부와 여당이 최근 들어 각종 부동산 규제 완화안들을 쏟아내기 시작했다. 그러나 정부와 한나라당, 각 야권의 입장이 서로 다른 데다 말을 바꾸는 경우도 있어 부동산 대책이 어디로 흘러갈지 혼란스럽기만 하다. 이명박 정부가 이끄는 부동산 시장이 시장 침체를 넘을 수 있을지, 부동산 시장 전문가인 건설산업전략연구소 김선덕 소장, 한국건설산업연구원 김현아 연구위원, <해럴드경제> 생활경제부 장용동 부동산 전문 기자(이상 가나다 순)와 대화를 나눴다.

용인, 당분간 하락세 피할 길 없다

적어도 내년 상반기까지는 부동산 시장의 침체가 계속될 것으로 보인다. 전문가들은 매수세가 크게 위축되면서 매물이 넘쳐나고 거래가 되지 않는 하락세가 지속될 것으로 예측했다. 김선덕 소장은 “내년 상반기까지 약 5~10% 정도 하락세가 이어질 것”이라면서, 정부와 국회의 입장이나 미국 경제 침체, 국내 경제 불황, 고금리 등 여러 여건을 고려할 때 빠르면 내년 상반기, 버블 붕괴가 일어나면 2010년 이후에나 가격 반등이 이뤄질 거라고 내다봤다. 장용동 기사는 “버블 세븐 지역은 물론 강북권 주택 시장까지 약세로 돌아서면서 급매물이 많아질 것”으로 전망했다.

최근 이슈가 되고 있는 용인 지역 집값 하락세에 관해 김현아 연구위원은 “용인 지역은 강남 등 타 지역보다 하락세가 더 오래 지속될 듯하다. 위로 잠실과 송파, 아래로 화성과 동탄 지역에서 신규 물량이 대량 공급돼 용인의 중

대형 평형이 타격을 받고 있다”고 지적했다. 용인의 경우 환경이나 교육에 특별한 이점이 없는 한 하락세를 피할 수 없을 거라는 의견이다. 장용동 기사는 “광고 신도시 분양기가 얼마나 되느냐에 따라 용인권이 다시 부상할지 여부가 판가름 날 수 있다”면서, 당분간은 3.3㎡당 1200~1600만 원 선에서 약세를 보일 수밖에 없다고 말했다.

단편적인 조치 아닌 복합적인 규제 완화 이뤄져야

여당이 내놓은 재산세와 종부세, 양도세 완화를 포함한 규제 완화책들이 시행되면 내년 주택 가격에 얼마나 영향을 미치게 될지 관심이 쏠리고 있다. 강남 집값 하락세가 둔화될 전망이지만 전국적인 하락세를 막는 데는 역부족이다. 김선덕 소장은 “정부가 규제를 완화해도 워낙 실물 경기가 좋지 않아 집값이 그다지 오르지 않을 것”이라고 예상했다. 김현아 연구위원도 이에 동의하며, “양도세가 풀리면 팔려는 사람들이 많아져 매물이 많아지는데 사려는 사람은 적어 오히려 가격이 하락할 수도 있다”고 말했다. 한편, 장용동 기사는 “종부세 기준이 상향 조정되고 2주택 양도세 기준까지 완화된다면 시장에 큰 영향을 미칠 것이며, 고급 주택 단지 중심으로 가격이 재상승할 수 있다”고 전망했다. 다만, 고령자 세금 완화 등 미시적인 조정이나 단편적인 규제 완화에 그친다면 미국의 신용 위기나 스태그플레이션 등 외부적 경제 여건들에 비해 시장에 미치는 영향이 거의 없을 것으로 판단했다. 세제 완화와 함께 전매 규제 완화도 이뤄져야 효과가 있을 거라고 덧붙였다.

재건축과 재개발에 대한 규제 완화도 논란거리다. 정부가 재건축 규제를 완화하겠다고 했지만 구체적인 법률 개정이나 실행은 되고 있지 않은 실정이다. 김선덕 소장은 재건축 규제를 완화해도 별로 효과가 없을 거라며, “현재의 하락세는 공급 문제가 아니라 수요 위축 때문”이라고 지적했다. 김현아 연구위원도 “재개발과 재건축의 경우 이미 가격이 고점이며, 분양가 상한제가 걸려 있고 원자재 가격 상승 등으로 조합원들이 초기 비용보다 추가로 부담해야 하는 비용이 더 발생할 수 있다. 투자 심리와 기대감으로 가격이 너

무 상승해 추가로 규제가 완화돼도 그다지 도움이 안 될 것”이라고 밝혔다. 장용동 기사는 “집값 움직임은 있겠지만, 문제는 규제 완화의 정도다. 단순한 절차 간소화 정도로는 어렵다”고 말했다.

종부세 기준, 9억 원으로 상향 조정 필요

정부와 여당에서 발의한 종부세 관련 개정안 중 가구별 합산에서 인별 합산으로 환원하는 방침에는 전문가 3인 모두 찬성하는 입장이다. 김선덕 소장은 당분간 가구별 합산을 유지하되 1~2년 후에 하향 추세가 지속되면 개인별로 환원해도 될 거라는 조심스러운 의견을 제시했다. 장용동 기사는 다른 모든 과세 제도가 인별 합산인데 종부세만 유일하게 가구별로 합산해 세금을 징벌적으로 무겁게 매기고 있다고 지적했다.

종부세 과세 기준을 6억 원에서 9억 원으로 상향 조정하는 것에 대해서도 주택 가격이 크게 상승해 조정이 반드시 필요하다는 데 의견을 같이했다. 9억 원이라는 기준은 재고해볼 여지가 있더라도 상향 조정은 반드시 필요하고, 특히 고급주택의 기준은 대폭 상향 조정해야 한다는 의견이었다. 김선덕 소장은 “재산세와 종부세를 통합하고, 주택 가격이 9억 원 이상일 때는 재산세를 1% 이상 부담하도록 해야 한다”고 덧붙였다.

취·등록세나 양도세를 인하해 주택 거래 활성화를 유도하겠다는 방침에 대해서는 대부분 부정적인 시각이 많았다. 장용동 기사는 “1% 정도에 불과한 거래세 인하로 거래가 활성화된다는 것은 어불성설”이라고 강도 높게 비판했다. 또한 김선덕 소장은 “불경기로 이사가 많지 않고 수요도 없는데 양도세 인하 등으로 매물이 늘면 가격이 오히려 하락할 것”이라고 주장했다. 미국 및 유럽 버블 붕괴에 따른 신용 위기 및 국내 경기 불황에 대한 우려로 주택 구매 수요가 없어, 매물이 증가하면 바로 가격 하락으로 이어질 거라는 얘기다.

정부가 추진 중인 규제 완화 대상에서 대출 규제 부분은 제외됐다. 장용동 기사는 “중대형 신규 분양에 절대적으로 영향을 미치는 대출 문제가 말로 시장

활성화를 위해 우선적으로 필요한 조치”라고 강조했다. “유동성이 풍부해 자칫 금융 부실로 연결될 우려가 있지만, 이러한 걱정보다 지금은 시장을 견인하는 것이 더 중요한 과제”라는 것이다. 한편, 김선덕 소장은 “세계적인 신용 위기 상황에서 개인 대출을 확대하는 것은 불가능하고, 신용 위기를 개인에게 전가시키는 모럴 해저드가 될 것이다. 금융권이 자율 규제를 할 것”이라는 입장을 보였다.

건설 구조 개선이 시장 회복의 기반

부동산 시장이 장기 침체로 이어지면 경제 전반에 큰 부담이 될 전망이다. 건설 경기뿐만 아니라 부동산 담보 대출을 통해 사업 자금을 마련하고 있는 기업들이 많아 금융 기관의 부실화로 이어질 가능성도 있다. 장용동 기사는 “프로젝트 파이낸싱 자금이 문제가 생기면 금융권에 비상이 걸리게 될 것”이라고 우려를 나타냈다.

침체에 빠진 부동산 시장을 회복시키려면 건설 업계에 대한 대책 마련이 시급하다. 김현아 연구위원은 “물가와 금리가 계속 오르고 있는 시점에서, 건설 업계의 어려움이 건설뿐 아니라 인테리어, 자재, 관련 서비스업 등 여러 분야에 걸쳐 치명적인 어려움을 주고 있다”며 이에 관한 대책을 촉구했다. 장용동 기사는 “시행사와 건설사로 이원화돼 있는 주택 건설 구조와 택지 매각 방식 등도 아울러 개선돼야 한다”고 말했다. 이 과정에서 분양가가 높아지는 경우가 많다는 것이다. 공영 개발 택지지구는 건설사, 기타 민영 택지는 시행사가 참여하도록 하는 대안도 검토해볼 만하다고 덧붙였다.

그러나 단순히 정부의 정책 개선만으로는 침체에 빠진 부동산 시장의 빠른 회복을 기대하기가 쉽지 않다. 김선덕 소장은 과도한 규제를 풀고 세금을 적당 수준으로 인하한 뒤 시장 정상화 시기를 기다려야 한다고 말한다. 대외적인 요인이 개선되는 것도 중요하다. 결국 올해와 내년에 주택 공급이 감소해 2010년 이후 아파트 입주량이 크게 줄어야 겨우 회복 기반이 마련될 거라는 전망이다. ㉞

	김선덕 소장	김현아 연구위원	장용동 기자
시장 전망	빠르면 내년 상반기, 버블 붕괴 시 2010년 이후 가격 반등	침체 지속	버블 세븐에 이어 강북권도 악세 예상
용인 집값	-	중대형 평형 중심으로 하락세 오래 갈 것	광고 신도시 분양가로 용인권 부상 여부 결정될 것
세제 완화 시 전망	실물 경기 심각해 집값이 크게 오르지 않을 것	오히려 가격이 하락할 수도 있음	복합적인 규제 완화돼야 시장 변화 가능성
재건축, 재개발 규제 완화		시장에 큰 영향 없을 것	
종부세 인별 합산 개정안		찬성	
종부세 과표 9억 원 조정안		찬성	
취·등록세, 양도세 인하로 인한 거래 활성화 방안	매물이 늘어 오히려 가격이 하락할 것	-	1% 정도의 거래세 인하로 거래 활성화 기대할 수 없음
대출 규제 완화 필요성	개인 대출 확대 반대, 금융권 자율 규제 바람직	-	대출 규제 풀어 시장 견인해야 함
정부가 마련해야 할 대책	규제 완화, 세금 인하 후 시장 정상화 기다릴 것	건설 업계 경영난 대책 마련	주택 건설 구조, 택지 매각 방식 등 개선 필요