

2009년에 부동산 시장을 정상화 하려면

# 지금은 부동산 규제를 풀 때다

2009년 새해가 밝았다. 지난해 하반기부터 불거진 세계적인 경제 불황의 한파는 가뜩이나 얼어붙었던 건설·부동산 시장에 찬물을 끼얹었다. 정부가 각종 규제 완화 정책을 내놓고 있지만, 얼어붙은 시장은 좀처럼 풀리지 않고 있다. 내부적으로 경제 회복을 위한 노력과 함께 미국의 경제 회복이 절실한 가운데, 2009년 부동산 시장을 전망해봤다. 글 박환용(경원대학교 도시계획학 교수) 사진 (NOBLE ASSET)

현 주택 시장은 경기 침체와 금융 경색으로 끝을 알 수 없는 늪 속으로 빠져 들어가고 있다. 공식적인 민간 부문 미분양 주택 수는 16만 호로 발표됐지만 업계에서는 26만 호에 달한다고 한다. 침체된 시장 상황으로 인해 분양도 못하고 중단된 사업 물량까지 감안하면 미분양 물량은 이보다 훨씬 더 많다. 미분양 물량(호수)의 증가율 또한 작년 말 대비 소형 주택이 42.9%, 중형 및 대형 주택은 각각 19.7%, 60.4%에 달하고 있다.

지금 각계 전문가들이 경제와 주택 시장을 전망하고 있는 가운데 2009년 하반기에 주택 경기가 살아날 것으로 점치고 있는 사람들이 많다. 그러나 부동산 경기 침체가 얼마나 오래 지속될지 정확히 알 수 없는 상황에서 건설 및 부동산 시장 관련 업체들과 일반 수요자들은 지금 뿌연 안개 속을 지나는 것처럼 불확실하고 불안해한다.

미국에서 서브프라임 모기지 사태가 일어났지만 국내 주택 시장에는 별다른 영향이 없을 것으로 관측됐다. 국내 금융 기관은 미국 같은 모럴헤저드가 없고, 대부분 주택 가격 대비 60% 이하로 대출했고, 주택 투기 지역 및 투기 과열지구는 40% 이하로 규제하고 있어서 별다른 문제가 없을 듯 하다. 다만, 저축은행 같은 제2 금융권의 추가 대출로 인한 금융 기관의 부실이 걱정된다.

## 부동산 수요 진작을 위한 경기 회복 급선무

2008년 3월, 미국 5대 투자 은행인 베어스틴스가 붕괴되어 JP모건 체이스에 인수됐다. 7월에는 미국 모기지 대출 업체 인디맥 은행이 파산하고, 9월 미국 정부가 2000억 달러를 투입해 국가 대표 모기지 업체인 페니메이와 프레디맥을 국영화하면서 급반전됐다. 일주일 뒤 15일에는 리먼 브라더스가 파산 보호 신청을 했고, 미국 정부는 파산 위기에 몰린 AIG에게 850억 달러의 대규모 구제 금융을 단행했다. 이렇게 시작된 미국의 금융 위기가 전 세계 금융 시장을 강타하면서 주식 및 주택 시장을 완전히 무너뜨리고 전 세계 경기를 깊은 수렁으로 밀어 넣었다. 이러한 사태의 원인은 주택 시장의 거품이 꺼지면서 은행의 부실 채권이 급증하고, 무분별한 모기지 기관의 대출

경쟁에 따른 부실로 신용 등급이 하락하고, 다른 한편으로는 불량파생 상품의 남발로 주택 가격과 주택 시장이 동시에 폭락했기 때문이다.

이에 대해 우리 정부는 수차례 대책 발표를 통해 부동산 규제를 대폭 완화했다. 8·21 대책을 통해 재건축 조합원 입주권 매매를 허용하고, 수도권 전매 제한을 최장 7년으로 단축했다. 발표 당시 대상 주택을 입주자 모집 공고 승인 이후로 제한했지만 추후 모든 미분양 주택과 기존 분양 주택으로 확대했다. 10·21 대책에서는 가계의 부담 완화를 위해 처분 조건부 대출 상환 기간을 1년에서 2년으로 연장하고, 주택 투기 지역 및 투기 과열지구를 서울 강남 3구만을 제외하고 모두 해제했다. 건설 부문의 유동성 지원을 위해 회사채를 시세 60~70%로 구매해 유동화 채권을 발행하고, 담보 대출이 허용되는 미분양 아파트 범위를 확대했다. 공공 부문을 활용한 건설 부문 유동성 공급을 위해 대한주택보증이 환매 조건부 미분양 주택을 매입하고 공영 개발로 분양된 공공 택지의 제3자 전매를 허용했다.

또한 토지공사의 기본양된 공동 택지의 계약 해지를 한시적으로 허용했으며, 주택 건설 사업자의 보유 토지를 역경매 방식으로 기준 가격 대비 90% 상한으로 최저가에 매입하도록 했다. 11·3 건설 대책에서는 85㎡ 이하의 재건축 소형 의무 비율을 60% 이상으로 대폭 완화했다. 용적률은 최대 300%까지 허용했으며, 임대 주택이 없는 재건축도 가능하도록 조치했다. 1가구 2주택의 양도세를 1가구 1주택 수준으로 경감했으며, 지방의 미분양 주택 구매를 2년 동안 한시적으로 허용했다. 분양가 상한제, 다주택 보유에 따른 보유세 및 양도세를 제외하고는 사실 거의 모든 규제를 풀 것이나 다른 없는 상황이다.

문제는 이러한 조치를 시장이 어떻게 받아들이는가에 달려 있다. 정부의 조치에도 불구하고 주택 시장을 운영하는 관련 주체들은 매우 어려운 상황을 맞고 있다. 주택 대출을 받은 사람들은 대출 이자의 상승과 금융권의 대출 연장 거부로 어려움이 더욱 가중되고 있다. 그리고 기존 주택 가격은 20~30% 이상 하락하고, 분양받은 주택이 현 주택 가격보다 더 비싸고, 분양 주택의 중도금을 지불하기 힘들어 중도금을 체불하거나 분양 철회를 하기도 한다.

시중에 훨씬 저렴한 주택들이 넘쳐나고 있기 때문이다. 반면, 건설 회사는 1차 금융권으로부터 자금 대출 및 대출 연장의 규제가 심해지고 있을 뿐만 아니라 분양 취소와 미분양 급증으로 예전에 지급 보증한 건설 사업이 부실해지고 있다. 재건축·재개발 현장에서 조합은 추가적인 비용을 걱정하면서 사업 진행을 요구하고, 건설 업체는 미분양 적체와 분양가 하락을 우려하면서 사업 진행을 최대한 미루고 싶어한다. 이러한 주택가격의 하락과 넘쳐나는 매물에 대해 주택 시장 관계자들은 이러한 매물이 정상적인 상황이 아니고 급매물이라고 판단해 주택 시장에 대한 인식에 차이를 보인다.

현재 관찰되는 매물이 급매물일 정도로 일시적인 현상인지, 아니면 정상적 매물로 인식할 정도로 가격 하락이 시작되었는지, 또는 단지 버블의 붕괴이기 때문에 시간이 문제를 해결해줄 것인지의 여부에 따라 2009년의 부동산 전망은 달라진다. 상황이 버블 붕괴라고 판단하더라도 정상적 매물의 가격 하락이라면 중·저소득 계층을 위해서라도 부동산 시장의 연착륙이 필요하다. 그러나 건설 회사의 금융 경색만 제거되면 현 주택 시장의 침체가 해결될지 매우 회의적이다. 경기 침체에 대한 불안과 미분양 적체로 인해 주택

가격 하락은 지속될 가능성이 크다. 결국은 시장 주체로 하여금 주택 매물을 살 수 있도록 가격 반등에 대한 신뢰를 심어주고 수요를 증진시키는 방법 외에는 다른 방도가 없다.

### 건설사 금융 지원·서민을 위한 저렴한 주택 공급 절실

2009년 부동산 시장의 안정을 위해서는 무엇이 필요할까? 그 해답은 정부가 발표한 규제 완화 조치를 어떻게 이행하는가에 달려 있다. 시장 참여자들은 지금껏 발표된 수많은 규제 완화 조치가 언제 그대로 시행되는지 궁금해한다. 그리고 이러한 조치가 조기에 집행되기를 기대하고 있다. 또한 미분양 주택 해소를 위해 대한주택보증이 50%의 가격으로 매입하고 있는 환매 조건부 미분양 주택의 규모와 속도를 높이길 바란다. 건설 회사는 보유 자금의 유동성을 확보하기 위해 토지공사의 공동 택지 계약 해제 또한 적극적으로 허용되기를 기대한다. 그러한 조치를 위해서는 구매 가격의 적정성과 구매할 만한 양질의 상품인가를 사전에 결정해야 하며 그것이 결정되면 빠른 시간 내에 구매 조치를 단행해야 한다.

또한 대주단의 건설 부문 구조 조정을 통해 퇴출할 건설 업체를 선정할 것이



아니라 내부 자금을 활용해 A급, B급에 해당되는 건설사에 금융 지원을 적극적으로 시행해야 한다. 이렇게 한다면 시장에서 어떠한 회사의 주택이 안전하지 분간할 수 있어서 주택 구매자들은 여유 자금을 활용해 시장 참여를 고려하게 될 것이다. 한편, BIS 비율 확보를 위해 자금을 운용하지 않는 금융 기관은 양호한 건설사의 선정으로 위험 가중 자산이 감소해 BIS 비율이 증가하는 효과를 기대할 수 있어서 양호한 건설사에 대한 자금 대출과 대출 연장을 허용할 것이다.

뉴타운 사업에서 큰 비중을 차지하는 재건축 및 재개발 활성화를 위해 재건축의 소형 의무 비율을 완화하는 것은 시행령 개정 이어서 당장 시행할 수 있는 사안이며, 용적률 300%까지 허용하는 것은 법 개정 사항이지만 당장 시행하기에 힘든 것도 아니다. 미분양 주택이 적체된 상황에서 재개발·재건축의 선분양이 상황을 더욱 악화시킬 것 같지만 추진위 구성에서 분양 단계까지 통상 2~3년이 소요된다는 점을 감안하면 지금 시작해도 2011년이나 분양할 수 있어서 크게 문제가 되지 않을 수 있다.

하지만 기존 재정비 사업의 시행과 미분양 주택의 해소를 위해서는 계획된 수도권 신도시 건설과 정부 차원의 대규모 택지 개발은 당분간 자제해야 한

다. 잘못하면 신도시 및 택지 개발 물량과 선분양 물량이 겹치면서 미분양 주택이 더 늘어나고 상황을 더욱 악화시킬 가능성도 배제할 수 없기 때문이다. 그리고 주택 대출의 만기를 연장하고 대출 이자를 감면해준다면, 대출로 인한 가계 부실을 선제적으로 차단해 주택 가격의 하락으로 인한 대출 주택의 불량 채권 가능성을 최대한 낮출 수 있어서 경매 물량과 급매물 억제에도 영향을 줄 수 있다. 이러한 조치는 가계의 주택 담보 대출이 올해 17조 4000억 원에서 내년에는 33조 5000억 원으로 급증하고, 주택 담보 대출 채무자도 올해 59만 명에서 내년에는 92만 명으로 증가한다는 금융감독원의 발표에 대한 대응 조치이기도 하다.

이러한 일련의 조치가 시장에 신뢰를 구축해 시장 시스템이 정상적으로 작동하는 데 도움을 줄 것이다. 주택 시장의 신뢰를 회복하는 것이 지금 당면한 정부의 가장 큰 역할이며, 주택 시장의 사이클 진폭을 줄이는 것 또한 정부의 의무다. 이러한 조치는 지금 당장 필요하며, 시장 참여자는 정부의 조치에 주목하면서 주택 시장을 예의 주시하고 있다. 이러한 기대를 정확히 인식하고 정부가 본연의 역할을 수행한다면 2009년 부동산 시장은 생각한 것보다 밝을 것으로 기대한다.

