

집값 '폭락설'을 진단한다

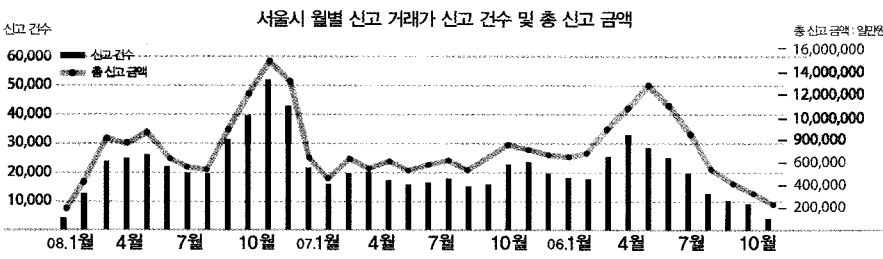
# 2009년, 집값 폭락은 없다

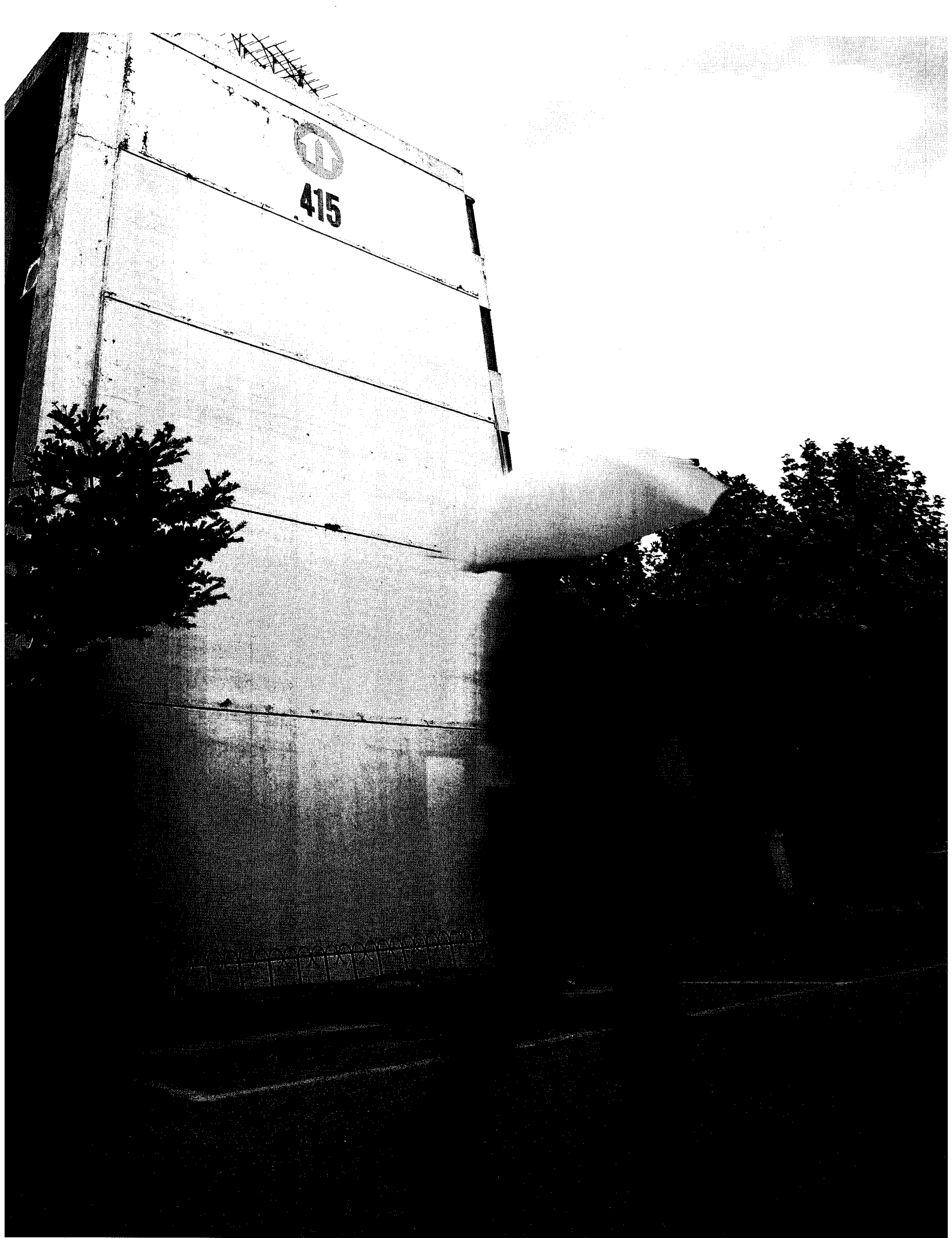
주택 가격 하락세를 지나치게 과장하는 경우가 빈번하다. 하락세는 분명하지만 일부 매체에서 이슈화를 위해 지나치게 과장해 보도하는 경우가 많기 때문이다. 현재의 시장 상황을 정확하게 진단해보고, 앞으로 시장이 어떻게 변화할지 예상해 본다. 에디터 박준형 사진(NOBLE ASSET), 최지영

외국계 회사에 다니는 최소심(30세, 가명) 씨는 최근 해외 연수를 마치고 귀국했다. 회사에 복귀 하자마자 귀국 인사는 인부 인사로 대신하며, 그녀의 고민도 시작되었다. 그녀가 2008년 가을에 산 재개발 지역 주택 때문이다. 주변에서 내년까지 부동산 시장이 엄청나게 좋지 않을 테니, 지금이라도 팔아 부동산 자산을 현금화하라는 조언이 끊이지 않는다. 그래서 그녀는 작년 여름 거래했던 중개업소에 전화를 걸었다. 현지 중개업소 사장은 "구역 지정돼 시장이 워낙 안 좋아도 시세가 떨어지지 않았습다. 하지만 매수자가 없는 상황에서 집을 팔려면 가격을 좀 낮춰 내놓아야 할 것 같네요. 좀더 기다렸다가 시장이 좋아지면 세금하고 이자 비용을 제하더라도 1000만~2000만 원 정도는 남길 수 있을 것 같은데..."라며 말을 흐린다.

### 9월 이후 매도, 매수자의 '일단 두고 보자' 심리 확산

재개발에 투자한 최소심 씨가 재개발 지분을 처분하려 한 가장 근본적인 이유는 집값이 내년에 더 떨어질 거라는 불안감 때문이다. 하지만 최소심 씨의 집값 시세는 떨어지지 않았다. 그렇지만 팔려면 매수자가 없기 때문에 할인(Discount)이 불가피한 상황이다. 부동산정보협회가 12월 10일 발표한 주택 가격 동향 조사에 따르면, 서울 강남(-1.15%), 서초(-0.54%), 송파(-0.90%) 등 강남 3구는 정부의 계속되는 규제 완화에도 불구하고 전주에 비해 낙폭이 확대됐다. 서울 지역 전체 평균 역시 전주보다 0.7% 더 낮은 -0.59%의 변동률을 기록했다. 그러나 이것은 단지 수치에 불과할 뿐이다. 대부분 호가 위주로 조사가 이루어지고, 실제 거래되는 것도 급매 위주의 가격이기 때문에 일반적으로 말하는 정상적인 시세를 파악하기 어렵다. 서울시가 지난 12월 8일 발표한 서울 지역 '실거래가 신고 및 거래 가격 동향 공개' 자료에 따르면, 2008년 상반기까지의 거래 건수는 지난해와 비슷한 수준을 유지했지만 9월 이후 급격히 감소하고 있다. 이는 9월 중순 리먼 브라더스(Lehman Brothers) 홀딩스의 파산 신고가 알려지며 미국발 금융 위기가 시작되어 경제 위기에 대한 불안감이 증폭됐기 때문으로 풀이된다. 집값 하락 가능성과 함께 그녀가 고민했던 부분은 매달 나가는 대출금이다. 그녀는 작년 여름 6.8% 변동 금리로 부족 자금 5000만 원을 대출받았다. 대출 금리가 계속 올라 부담은 가중되는데 집값은 제자리걸음을 하고 있었다. 실제로 한국은행의 정책 금리는 계속해서 낮아졌지만 신용 위기를 겪고 있는 금융권이 주택 담보



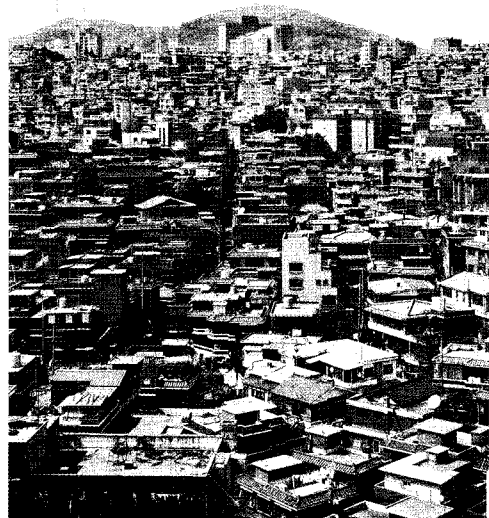


대출 금리를 10월 말까지 계속 올렸다. 주택 담보 대출 금리는 그녀가 미국에 있을 때인 10월 말까지 7.58%(한국은행, 예금은행 가중 평균 주택 담보 대출 금리)까지 치솟았다.

**내년 봄, 급매물 위주로 거래 이뤄지는 약세장 형성**

최소심 씨는 주변 사람들의 권유대로 집을 팔아야 할까? 그녀는 다시 고민에 빠졌다. 실제로 집 값은 떨어진 게 없고, 대출 금리도 당장 다음달부터는 다시 원래 수준으로 낮아질 것 같기 때문이다. 그렇지만 한편으로는 그녀와 마찬가지로 집을 내놓고 싶은 마음이 굴뚝 같지만 내년 봄까지 기다려보자는 심리가 팽배해 있다는 것을 알고 있기 때문이다.

그녀는 다시 중개업소 사장의 말을 상기하게 된다. “내년만 잘 버티면 웃돈을 받고 팔 수 있다...” 현 주택 시장이 하락세를 보이는 것은 분명하다. 각종 통계가 그것을 어느 정도 증명하고 있고, 실거래 가격도 서울시 자료를 보면 떨어진 게 분명하다. 대표적인 재건축 추진 단지인 강남구 대치동은마아파트의 전용 면적 77㎡는 2007년 11월 10억 3000만 원에 거래 가격이 신고됐다. 이와 같은 면적의 올해 거래 가격은 8억 3000만 원이다. 그렇지만 향, 동 등 개별적 요건이 같은 매물이 아니기 때문에 정확한 가격 하락 정도를 가늠하기란 쉽지 않다. 그녀의 고민에서 조금 눈을 돌려 내년 봄을 예상해보자. 내년 봄, 실물 경기가 좋아질 거라고 전망하는 전문가가 거의 없다. 정도에 차이가 있겠지만 기업의 구조 조정이 예상되고 있고, 주식 시장, 환율 시장의 전망도 전문가에 따라 차이가 있다. 그렇다면 부동산 시장은 어떻게 될까? 부동산 시장 역시 실물 경기 위축으로 인해 좋아질 가능성은 낮다. 그렇다면 최 씨 주변 사람들의 우려처럼 집값이 크게 떨어질 것인가? 그렇지 않다. 물론 실물 경기 위축에 따라 상황은 차이가 있겠지만 정부에서는 주택 보유자의 보유 여력을 충분히 키워주고 있다. 세금 때문에 매도를 고려했던 사람들도 버틸 여력이 생겼다. 금리 역시 낮아지는 추세다. 지난 12월 11일 급격한 경기 하락을 막기 위해 한국은행이 파격적으로 기준 금리를 다시 인하하면서 하향세로 접어들었다. 한국은행은 기준 금리를 1% 인하한 3.0%로 하향 조정했다. 이에 따라 12월 15일 적용되는 국민은행의 주택 대출 금리는 5.51~7.01%로 지난 주보다 0.70%나 떨어졌다. 국민은행의 주택 대출 최저 금리가 5%대로 하락한 것은 지난 3월 10일 이후 8개월 만에 처음이다. 이에 앞서 12일에는 우리은행과 신한은행의 주택 대출 금리도 6.11~7.41%와 6.01~7.31%로 12일 이후보다 각각 0.23% 하락했다. 한국은행은 12일 기준 금리를 인하하며 발표한 자료에서 “앞으로 통화 정책은 유동성 상황을 개선하고 경기의 과도한 위축을 방지하는 데 주안점을 두고 운용해나갈 것”이라며 통화 완화 정책 기조를 견지할 것임을 분명히 했다. 주택 보유 여력은 커졌지만 반대로 매수세 역시 나타나지 않을 것으로 보인다. 규제가 줄어들고, 금리가 낮아지고 있지만 실물 경기 위축과 주가지수 하락 등으로 수요가 급감했다. 때문에 내년 봄까지의 부동산 시장은 급매물 위주로 거래가 이루어지는 약세장이 형성될 것으로 보인다.



부동산 시장 침체 요인 분석

구분	~2008년 9월 (리먼 브라더스 파산) 이전	2008년 9월 ~2008년 12월 말	2009년
부동산 규제	●	①	○
공급 과잉(주택 재고율 증가)	●	●	①
수요 심리 위축(부동산 거래)	●	●	①
글로벌 금융 위기	①	●	①
국내 경기 위축	①	●	①
종합	과감한 규제 완화를 통해 수요 심리 위축을 제한적 이나마 해소할 수 있었음	규제 완화 효과 거의 없음, 금융 시장 안정이 가장 중요한 요인	글로벌 경기 회복이 부동산 시장 회복의 관건

주 : ● 매우 영향 큼, ① 영향 보통, ○ 영향 낮음



### 시장 분위기에 휩쓸려 매물 내놓으면 후회

최소심 씨는 당장 올해 말이나 내년 초에 집을 팔지 않기로 결심했다. 그렇다면 그녀는 언제까지 재개발 지분을 보유해야 할까? 또 대출 이자, 거래 비용을 만회하는 시점은 언제일까? 현재의 부동산 시장은 글로벌 금융 위기, 국내 경기와 맞물려 있다. 대부분의 부동산, 금융 전문가들도 부동산 시장의 회복 시점을 경기 회복이 저점을 통과하는 그 시점의 전후가 될 거라고 전망한다.

경기 회복 시점을 놓고 삼성 경제연구소는 2010년 정도를 예상했고, MB 정부 역시 2010년 이후라고 판단하고 있다. 부동산 시장 회복 시점도 그와 비슷한 시점에 저점을 통과할 것으로 예상된다. 월간 〈NOBLE ASSET〉이 2008년 12월호에서 부동산 전문가 84명을 대상으로 설문 조사를 한 결과도 이와 비슷하다. 국내 및 글로벌 경기 회복 전망을 2009년 하반기와 2010년 이후로 예측한 전문가가 가장 많았고, 국내 부동산 시장의 저점 통과 시점도 이와 비슷하게 2009년 이후라고 점친 비율이 높았다. '경기 호

조-둔화 조짐-침체 가시화-침체 본격화-저점 탈피-회복 가시화' 등 6개 국면으로 주택 경기를 분석하는 벌집 순환 모형에 따르면, 현재 우리나라의 주택 경기는 전형적인 제4국면에 속한다. 이에 따라 주택 가격 하락세가 당분간 지속될 것으로 분석된다. 그렇지만 경제 전망을 토대로 부동산 시장을 전망한다면 경기가 회복되고 거래량이 증가하는 제5국면은 2009년 4/4분기 이후에 도달할 것으로 보인다.

정부가 막대한 공적 자금을 투입하며, 부동산 시장 및 글로벌 경기 침체를 완화하려고 안간힘을 쓰고 있다. 이러한 막대한 유동 자금은 시장이 회복되는 시기에 강력한 힘을 발휘하게 된다. 지금처럼 침체가 예상되는 시기에는 아무리 많은 공적 자금이 투입되어도 그 돈이 스펀지처럼 흡수돼 사라지지만, 시장 회복이 예상되면 빠르게 시장에 투입된다. 최소심 씨 역시 2010년 봄이면 흐트란 미소를 지을 수 있을 것으로 기대하고 있다. 글로벌 경기가 회복되며, 각종 규제 완화로 투자 수익이 극대화되는 모습을 상상했기 때문이다.