



외국인 주택 매입 수요가 가격상승 견인

미국에서 발생한 서브프라임 모기지(비우량 주택 담보 대출) 부실 문제가 유럽에도 악영향을 미치고 있다. 하지만 프랑스는 미국, 영국 등에 비해 충격이 크지 않다. 프랑스 주택 시장의 흐름을 살펴보고, 미래를 전망해본다. 에디터 박준형 사진 최지영



프랑스 국가주택협회(FNAIM) 통계에 따르면, 프랑스 부동산 가격은 2007년 한 해 동안 3% 상승하는 데 그쳤다. 이 같은 가격 상승률은 2004~2006년의 7.2~15.5%와 비교해볼 때 매우 낮은 수치다. 프랑스의 주택 가격은 2004년을 최고점(아파트 17.8%, 일반주택 12.5%)으로 점차 하락 안정세로 접어들고 있다. 2007년 아파트와 일반 주택은 각각 4.5%와 4.8%의 가격 상승률을 기록했다.

올해 프랑스 아파트의 m²당 평균 가격은 3092유로로 상승해 2000년을 기준으로 103% 증가율을 보였다. 반면, 단독주택 평균 가격은 47.8% 상승해 m²당 2250유로인 것으로 나타났다. 프랑스에서도 일반 주택보다 아파트의 선호도가 점차 증가하고 있다는 점을 입증하는 대목이다.

지역별로 살펴보면, 프랑스 동남쪽과 일드프랑스(Ile de France : 파리를 가운데 두고 그 주변을 둘러싸고 있는 반경 100km에 이르는 지역) 지역은 2007년에도 가파른 오름세를 보였던 반면, 프랑스 서남쪽은 약세를 보였다.

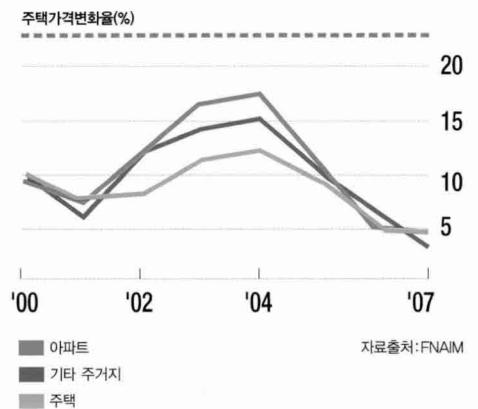
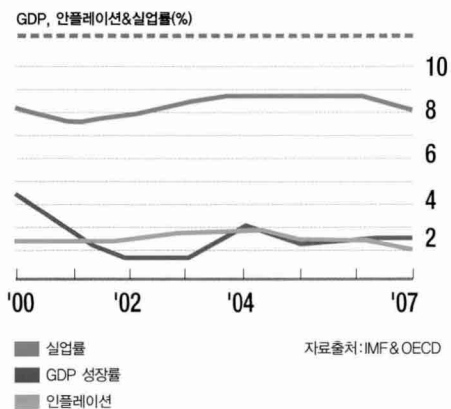
세계 부동산 가이드(Global Property Guide, www.globalproperty.com)의 조사에 따르면, 올해 파리의 m²당 가격은 1만 2930~1만 8070달러(미) 정도로 세계 주요 도시 중 비싼 편이다. 프랑스 국가주택협

회 통계에 따르면, 파리 리베가우체(Rive Gauche) 구역(5, 6, 7구) 평균은 7093유로이며, 동쪽 구역(12, 19, 20구)은 5400유로 수준이다. 2000~2005년 사이 파리 아파트 가격은 76.4% 올라 프랑스 전체의 가격 상승률(86%) 보다 더 높았다. 한편, 엑상 프로방스(Aix-en Provence)와 니스(Nice)는 파리 외곽에서 가장 비싼 지역이라는 명성을 이어가고 있다.

해외 구매, 정부 보조금이 가격 상승 견인

프랑스는 1998년부터 주택 가격 상승세가 계속되고 있다. 이러한 주택 시장의 활황세에 대해 프랑스 현지 부동산 전문가들은 외국인의 주택 구입 수요 증가를 원인으로 꼽고 있다.

실제로 코트 다쥐르(Cote d'Azur)의 생진 캵 페레(Saint-Jean-Cap-Ferrat) 지역에서 전체 주택 매입 건수 중 외국인의 부동산 매입이 무려 64%를 차지했고, 빌프랑슈 쉬메르(Villefranche-sur-Mer)는 55%에 이르고 있다. 몽블랑(Mont-Blanc)산에 인접한 샬모니(Chamonix) 역시 58%를 기록하는 등 휴양지로 유명한 프랑스 주요 지역에서의 외국인 주택 매입이 두드러졌다. 이외에 동남쪽 외곽인 도르도뉴(Dordogne)와 크뤼즈(Creuse)에서 판매의 20% 정도가 해외 구매인 반면, 제르(Gers)와 샬랑트(Charente)는 15%, 서쪽과 서남쪽의 기타 지역은 10%가 해외 구매다. 해외 구매자 중 영국인이 차지하는 비중은 60%에 육박한다. 이외에 러시아도 프랑스 동남쪽의 호화스러운 주택을 매입하고 있어, 전 세계적인 부동산 매



입의 강자로 떠오르고 있다.

프랑스 주택 시장을 지탱하는 또 다른 동력은 정부가 제공한 보조금 액수. 프랑스는 새 주택 구매자의 약 40%가 보조금을 받고 있다. 1999년부터 프랑스 주택 가격은 보조금의 증가액과 주택 가격 변동 패턴이 동일하게 나타나고 있어 보조금 역시 주택 가격 상승에 중요한 영향을 미치고 있는 것으로 부동산 전문가들은 파악하고 있다. 최근 프랑스 중앙은행(Banque de France)의 연구 보고서에는 “1990년대 말 보조금 정책이 신규 주택 매입시 수익성을 크게 향상시켜 왔고, 보조금 혜택을 받을 수 있는 수요자 층이 전반적인 가격 상승을 주도해왔다”고 언급하고 있다. 그렇지만 보고서는 “이러한 효과가 앞으로 오래가지는 않을 것이다”라고 분석했다. 보조금이 포함된 무이자 대출(Prêt Taux Zero(PTZ) 대출) 또한 분양하는 주택을 처음 구입하는 구매자들이 이용 가능하며, 최근에는 중산층 구매자에게 자산에서 5만 1900유로까지(대가족의 경우), 독신자는 2만 5000유로까지 확대된다.

인구 증가도 가격 상승의 요인

인구의 증가도 프랑스의 주택 가격에 큰 영향을 미치고 있다. 특히, 영국과 기타 유럽 국가들에서 프랑스로 유입되는 인구가 많은 것으로 2004년도 프

랑스 인구 조사에서 밝혀졌다.

프랑스 인구 통계에 따르면, 2004년 현재 인구는 6200만 명(여성 51%, 남성 49%)으로 집계됐고, 2050년까지 7500만 명에 이를 것이라고 전망했다. 게다가 최근 프랑스 평균 주택 규모가 증가하고 있으며, 삶의 질에 대한 중요성이 더욱 부각되고 있다.

연금 수령자의 세컨드 하우스 구입도 증가하고 있다. 삶의 질에 대한 관심의 증가가 여름, 겨울 휴가철 등에 시간을 보내려는 주택의 매입으로 연결된 것이다. 이러한 경향은 주택 공급에도 영향을 미치고 있다. 유럽연합통계청(EUROSTAT)에 따르면, 2007년 말 프랑스의 신규 주택 착공 건수는 전년 동기 대비 2.8% 증가했다. 2004년에 36만 1000가구, 2005년에 40만 2453가구, 2006년에는 41만 5050가구의 주택이 착공됐다. 프랑스 통계청이 제시한 연간 예상 주택 수요인 32만 가구를 웃도는 수치다.

도시 지역 인구의 계속적 증가도 주택 가격 상승의 원인으로 작용하고 있다. 우리나라와 마찬가지로 프랑스 역시 1945~1970년 사이 인구가 지방에서 도시 지역으로 옮겨왔고, 1975~1990년 사이에는 대도시와 가까운 근교 지역으로 인구가 이동했다. 최근에는 도시, 도시 근교 모두 인구가 계속해서 증가하고 있는 양상이다. 이 밖에 고령화와 이혼 증가에 따른 가구 수 증가 역시 주택 수요를 증가시키는 원인이다.



부진한 경제 성장에도 불구하고 주택 가격은 성장세

프랑스는 2007년 1.9%를 비롯해 최근 몇 년간 1~2%의 경제 성장률을 기록했다. 소비 지출 역시 지난해 3사분기 0.8%, 4사분기 0.4%까지 낮아졌다. 게다가 실업률도 좀처럼 낮아지지 않는 상황이다. 2000~2007년까지 프랑스의 실업률은 8.7~10% 사이를 맴돌고 있다.

그렇지만 주택 가격 상승률은 여전히 다른 유럽 국가에 비해 높은 편이다. 2007년 프랑스 중앙은행은 상당한 주택 버블을 예상했다. 그러나 프랑스 노테어(Notaires de France: 부동산 거래 시 노테어는 권원 조사, 계약 공증, 거래 이행 등을 수행하며, 부동산 계약에서 독점적 권한 및 권원의 진실성에 대한 심사의 의무와 계약의 안정성을 보장)는 부동산 시장이 폭발할 징조가 전혀 없다고 발표했다.

프랑스 노테어 관계자는 “2008년에 주택 가격은 인플레이션 수준 정도로 계속해서 올라갈 것이다. 그것은 부동산 분쟁 지역과 도시의 경우 특히 정확하다. 그럼에도 불구하고 경제 활동이 약한 지역이나 해외 구매자가 없는 지역의 경우 가격이 침체될 가능성이 있다.

모든 지역이 동반 상승하는 시대는 끝났다”고 밝혔다. 프랑스 국가주택 협회 역시 “2008년에 시장이 붕괴할 가능성은 거의 없다. 그러나 대체적인 가격 침체 가능성은 있다”고 예측했다. ㉞

