



가을 부동산 시장과 투자전략

활황 지표 많을 때는 쉬는 것도 투자



김순환
문화일보 경제산업부 차장

올 가을 부동산 시장은 저금리를 바탕으로 여전히 활기를 띠고 있다. 8월 말 개관한 수도권 주택 본보기집(모델하우스)은 북새통을 이루고 있고, 실제 청약경쟁률도 높게 나오고 있다. 전국 부동산 시장의 가늠자 역할을 하는 8월 서울 아파트 매매거래량도 2006년 통계 집계 이래 가장 많은 거래량을 보이고 있다. 겉으로 보았을 때 부동산 시장은 여전히 열기를 띠고 있는 것이다.

하지만 부동산 시장을 조금만 들여다보면 곳곳에 뇌관이 숨어 있다. 주택 공급과잉 논란에도 소

리 없이 강해 보이는 것 같지만 내년 이후를 가리키는 풍향계는 이상 현상을 보이고 있다.

공급과잉 위험수위(?)에도 열기

주택시장의 공급 과잉 문제는 올 초부터 제기돼 왔다. 하지만 전문가들 대부분의 우려에도 불구하고, 8월 초까지 공급은 줄지 않았다. 실제 지난해 전국에서는 76만 가구에 이르는 주택이 인허가 됐다. 올해 인허가 물량도 60만 가구에 이를 것으로 보인다. 전문가들 사이에서는 지난해 과잉 인허가로

인해 올해는 50만 가구 이내가 적정하다는 의견도 나오고 있다.

주택 통계에서 사실상 제외된 다세대·연립 주택 과잉 인허가도 문제가 될 전망이다. 국토교통부 등에 따르면 8월 말 기준 서울 다세대·연립 주택 인허가 물량은 3만 가구에 이를 것으로 잠정 집계되고 있다. 2015년 5만 7,465건이 인허가 됐다. 또 2013년 3만 1,073건, 2014년 3만 4,613건의 다세대·연립 주택이 인허가 됐다.

지난해 경기권에서 인허가를 받은 다세대·연립 주택도 5만 1039건에 이르렀다. 이는 통계작성을 시작한 2004년(4,988건)보다 10배 이상 증가한 규모로 역대 최대다.

이 같은 인허가 물량에도 불구하고, 부동산 분양 시장은 여전히 높은 청약경쟁률을 유지하고 있다. 청약경쟁률 뿐만 아니라 부동산 시장을 둘러싼 각종 지표와 여건이 정점에 이르고 있다. 강남 재건축단지 고분양가 논란에 이은 아파트 분양 보증한도액 바닥, 상반기 20만 가구가 넘는 분양 붐물, 서울 아파트 7월 매매거래량 역대 최대치 등은 부동산시장 공급과잉 우려를 비웃고 있는 상황이다.

이 때문에 부동산 시장 정점을 예고하는 바로미터 중 하나인 분양가는 고공행진 중이다. 올 들어 급등하기 시작한 강남권 재건축 분양가는 강남구 개포주공3단지를 재건축한 현대건설 '디에이치아너힐즈'의 3.3㎡당 4,445만 원(첫 분양보증 신청 때 가격)으로 비등점에 이르렀다. 고분양가 논란으로 다시 조정해 신청한 분양가도 3.3㎡당 평균 4,313만 원이었다. 이 분양가는 6월 기준 강남구 평균 분양가 3,804만 원보다 13%나 높고, 3개월 전 분양한 인근 개포동 주공2단지(래미안 블레스티지) 분양가 3,762만 원보다 14%가 높다.

서울 아파트 매매거래량도 이상 급증하고 있다.

7월 서울아파트 거래량은 1만 2,994건(27일 기준)으로 역대 최대치를 기록했다. 8월 아파트 매매거래량도 역대 최고치인 1만 1,000건을 돌파했다.

활황의 지표인 주택도시보증공사의 분양 보증한도액도 정점을 찍고 있다. 건설사에 분양보증을 하고 개인에게 중도금 대출 보증서를 발급하는 주택도시보증공사의 보증 여력이 7월 말 현재 보증한도 215조 원에 육박한 200조 원에 이르고 있다.

부동자금 단기 수익만을 추종

주택 시장의 '썩썩한(?) 활황'은 한국 경제에 다소 버거운 상태라는 것이 전문가들의 지적이다. 저금리로 인해 단기수익을 추종하는 자금과 투자자들이 늘어나서 나타난 현상이기 때문이다. 그래서 전문가들조차 현재의 부동산 시장에 대해 '활황'이라는 말을 꺼내지 않고 있다.

실제 대출 규제와 보증 강화에도 가계대출과 마이너스 통장의 주택 관련 대출은 당연하다는 듯이 늘고 있다. 7월에만 올 들어서 최대인 5조 8,000억 원이 늘었다. 은행권 가계 대출 잔액(7월 말 673조7,000억 원)의 대부분을 차지하는 주택담보대출 잔액이 7월 말 506조6,000억 원을 넘어섰다. 기타대출 잔액(마이너스통장 등)도 6월 말 기준 165조8,000억 원으로 사상 최대치를 기록하고 있다.

부동산 시장을 거시적 안목에서 들여다보는 전문가들은 이미 사상 최대치를 돌파한 주택담보대출의 지속 증가와 매매거래량 급증에 대해 꺼림칙하게 생각하고 있다. 올해 부동산 시장이 2006~2008년 시기와 닮아가고 있기 때문이다.

단기수익을 좇는 자금은 신규아파트의 높은 청약 경쟁률과 분양권 전매에서도 드러난다. 올해 1분기 대구와 부산의 평균 청약 경쟁률은 각각

35.6 대 1, 25.6 대 1이나 됐다. 수도권외의 경기 화성 동탄2신도시, 하남 미사강변도시 신규아파트 대부분의 청약경쟁률도 수십 대 1이었다.

분양권 거래 급증도 가수요의 부동산 유입을 증명하고 있다. 올 상반기 주택(분양권 포함) 거래량은 총 73만1,603건이었는데 이 중 28.3%인 20만6,890건이 분양권 거래였다. 이는 주택거래량이 사상 최대를 기록했던 지난해 상반기의 24.5%보다 3.8%포인트나 올라간 것이다. 분양권 거래는 한마디로 실수요자가 아닌 가수요자들이 차익을 남기기 위한 것이다. 분양권 거래에 미등기 전매(등기하지 않고 거래하는 불법 전매)가 포함하지 않았는데도 30%에 육박한 것이다.

쉬는 것도 투자, 지금은 자제 시기

최근 부동산 시장은 단순 지표로만 보아서는 분명히 활황이다. 하지만 속내를 들여다보면 불편한 활황이 이어지고 있는 가운데 그늘이 드리우고 있는 것을 알 수 있다. 30%에 달하는 단기투자자의 분양권 전매와 미분양주택 증가가 이를 보여주고 있다. 올 상반기 기준 전국 미분양 주택은 전월

(5만5,456가구) 대비 8.2%(4,543가구) 증가한 총 5만9999가구에 이른다. 더구나 경기도 미분양 주택은 1만9,737가구로 전월(1만7,272가구)보다 2465가구나 늘었다. 주택업계 잠정집계이긴 하지만 7월에 미분양 주택은 6만 가구를 넘어섰고, 8월에도 6만2000가구를 넘을 것으로 추산하고 있다.

분양주택 초기 계약률도 건설사들의 홍보와는 달리 예상외로 저조한 상태다. 올해 1분기(1~3월) 주택 분양이 이뤄진 전국 38개 시·군·구의 초기 계약률(6개월 이내 계약률)은 10곳 중 4곳이 평균 70%를 밑돌았다. 이는 6만여 가구에 이르는 미분양 주택이 증거다. 비수기인 7월 아파트 매매거래량 급증도 이른바 하우스푸어(대출받아 집을 산 가난한 이들)들의 '기회가 왔을 때 팔자'는 심리가 작동했기 때문이라는 분석도 있다.

부동산 투자는 호황일 때 자제할 필요가 있다. 특히 부동산 관련 지표들이 정점을 보여줄 때는 투자를 자제해야 한다. 올해 하반기 부동산 시장은 활황의 증거가 너무 많이 나올 것으로 예상된다. 쉬는 것도 투자라는 말은 활황의 정점일 때 꼭 필요한 말임을 명심할 필요가 있다. 🌀

