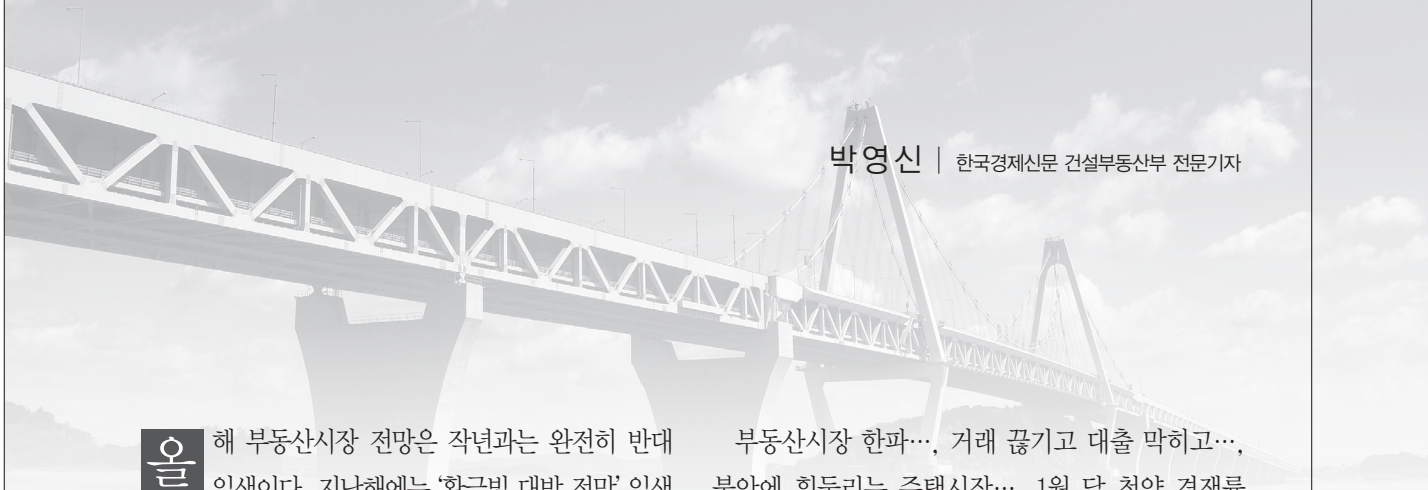
주택시장, 어떻게 진단해야 하나

주택경기 '주춤'… 조정인가, 추세인가



박영신 | 한국경제신문 건설부동산부 전문기자

올해 부동산시장 전망은 작년과는 완전히 반대 일색이다. 지난해에는 '황금빛 대박 전망' 일색이었다. 분양시장은 활황을 점치는 기대감으로 가득했다. 예측이 들어맞았다. 2000년대 초반 분양 열기를 능가할 정도로 뜨겁게 달아올랐다. 전국 어디나 열풍이었다. 금융위기 이후 구경해보지 못한 청약 경쟁률이 경쟁적으로 쏟아졌다.

하지만 2015년이 지나간 지 채 한 달도 안 된 지금, '체감 부동산 경기'는 냉기가 감돌고 있다. 부동산 비수기인 겨울철인 데다 매스컴의 과도한 '불안 확대' 중계가 맞물린 측면이 있다고 해도 너무나 빠르게 식어버린 느낌이다.

불안 심리가 시장 지표로 나타나

올 들어 신문의 부동산 면을 장식하는 기사들은 온통 불안과 우려를 조장하는 것 같은 제목으로 꾸며지고 있다.

부동산시장 한파…, 거래 끊기고 대출 막히고…, 불안에 휘둘리는 주택시장…, 1월 달 청약 경쟁률 양극화 심화, 서울 아파트 거래 감소세 뚜렷….

이런 제목의 부동산시장 기사를 날마다 보고 있는 수요자와 공급자들이라면 '부동산시장 침체 공포'가 깊어질 수밖에 없다. 상당수 수요자들은 작년 분양시장 청약 열풍의 기억을 잊어가는 분위기다. 건설사와 시행사 등 주택 공급자들이 느끼는 불안감도 깊어지고 있다.

이런 심리가 시장 지표로 나타나고 있다. 매수세와 청약 심리가 얼어붙으면서 1월 달 분양시장은 냉각되고 있다. 경기 화성시 동탄2 신도시에서 시행사가 청약 저조로 분양을 자진 취소하는 첫 사례까지 나왔다. 2차까지 진행한 청약에서 경쟁률이 평균 0.5 대 1에 불과했기 때문이다.

매매시장도 찬바람이 불고 있다. 부동산정보업계에 따르면 서울 아파트 매매가격은 작년 12월 마지

2월 이후 봄 성수기를 지켜봐야겠지만, 올해 주택시장은 '작년 활황기 이후 조정 장세'로 평가하는 게 합리적일 수 있다.

막 주 이후부터 올 1월 말까지 5주 연속으로 멈춰섰다. 지난해 집값 상승세가 두드러졌던 '강남 3구' 역시 하락세로 돌아섰다. 재건축 대상 아파트들도 강남권을 중심으로 7주 연속 내려앉았다. 겨울철 비수기에 매수 심리가 급격히 얼어붙으면서 거래가 급감한 탓이다.

연초 부동산시장이 이렇게 움직이자, 일부 전문가들은 성급하게 '대세 하락론'을 내놓기도 한다. 이들은 2월 1일부터 시행되는 '부동산 가계대출 규제 강화'와 '공급 과잉', 경기 침체 심화, 미국의 금리 인상과 같은 대외 불안 요인 등 이른바 '2016 부동산시장 4대 악재'를 원인으로 꼽는다.

가계대출 규제는 곧바로 내 집 마련을 희망하는 실수요자들이 매수세로 돌아서는 데 장애 요인이 된다는 것이다. 매도자들도 집이 안 팔릴 것을 우려해서 경쟁적으로 매물을 쏟아내면서 가격 하락을 부채질할 수 있다고 예측한다. 이렇게 되면 매수자들이 다시 관망세로 돌아서고, 매물은 쌓이면서 가격 폭락으로 이어질 수 있다는 논리다.

작년 한 해 급증했던 신규 아파트 공급에 올해 분양 예정 물량까지 합하면 분양시장이 심각한 과잉 공급에 시달릴 것이란 주장도 덧붙인다. 아울러 조만간 끝이 날 것으로 예상되는 '국제 금융시장 저금리'와 '중국발(發) 세계 경제 위기론' 등 글로벌 경제 환경도 긍정적이 않다고 말한다.

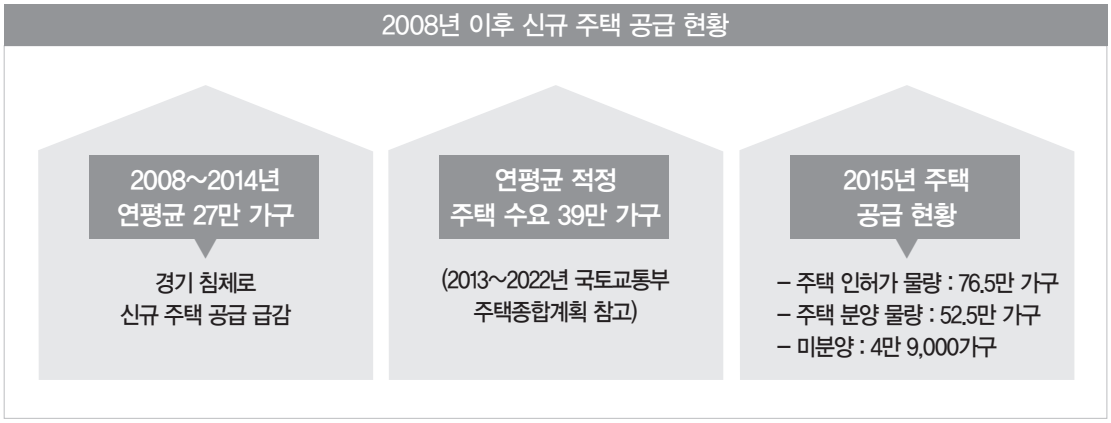
크게 보면 틀린 얘기는 아니다. 올해 부동산시장 분위기는 호재보다 악재가 많다. 그것도 후폭풍이 거센 악재들이 적지 않다. 이들 악재가 동시에 시장을 짓누른다면 올해 부동산시장은 작년에 반짝했던 '활황 효과'가 깨끗이 사라질 수 있다. 2008년 금융위기 수준으로 내려앉을 수도 있다. '일본판 장기 침체'가 올 수도 있다. 시장과 정부는 엄청난 혼란에 휩싸일 것이고, 가뜩이나 힘들어진 국가 경제에 큰 타격을 줄 것이다.

안정적 조정 장세 진입 전망

과연 그렇게까지 진행될까. 국내 주택시장이 2008년 금융위기 이후 '1년 간의 반짝 활황'을 거쳐 급격한 침체 상황으로 내려앉을까.

그렇게 흘러가기는 쉽지 않을 것이다. 대세 하락이나 경착륙보다는 오히려 작년의 과열 양상이 조정되면서 안정적 시황을 보일 것이다. 대세 하락론에 동의하지 않은 전문가들은 이른바 4대 악재라는 것이 대부분 예고된 악재여서, 후유증이 크지 않을 것으로 보고 있다. 시장에서 상당 부문 대비가 이뤄졌다는 것이다.

특히, 4대 악재 가운데 공급 과잉 요인의 경우 향후 부동산시장의 방향성을 결정짓는 중요한 재료가 될 것이다. 최근 국토교통부 통계에 따르면 작년 한 해 인허가 주택은 76만 5,328가구였다. 전년 대비 49%나 급증했다. 신규 공급 통계를 내기 시작한 1977년 이후 최대 기록이었다고 한다. 통상



한 해 신규 공급을 35만 가구 정도로 잡을 때, 작년의 경우 2배를 훌쩍 넘었다. 1기 신도시 아파트가 공급됐던 1990년(75만 378가구)보다도 많았다. 이 때문에 공급 과잉 논란이 달아올랐다. 이들 신규 물량이 준공 주택으로 쏟아지면 입주 대란, 집값 하락 등 공급 과잉의 후폭풍에 따른 시장 침체가 불가피할 것이란 주장이 잇따랐다.

하지만 시장의 공급 과잉 주장은 '과잉 우려'라는 지적도 있다. 작년 공급 물량의 경우 "2008년 금융위기 이후 6년여 간 신규 주택 공급이 급감했기 때문에 작년 한 해 물량을 6년 간 평균 물량으로 파악하면, 과잉 공급으로 보기 힘들다"는 논리다. 또 이들은 국내 신규 주택 잠재 수요가 아직까지는 탄탄해서 공급 과잉이 아니라 오히려 신규 주택에 관한 한 공급 부족이라고 말한다.

최근 주택시장 악재 논란의 중심에 있는 '공급 과잉'의 경우 다소 부풀려진 측면이 있다. 예컨대, 국내 평균 주택보급률이 현재 103%인 점을 감안한 단순 비교 관점에서 보면 최근 신규 공급이 불안하다고 수 있다. 하지만 공급 과잉 문제는 단순히 주택보급률 차원에서만 비교할 수 없다. 국내 전체 주택 중에서 노후 주택 비중, 수요자들의 신규 주택 선호도, 경기 상황 등 여러 요인에 따라 달라질 수 있어서다.

올해 부동산시장은 '4대 악재' 등을 감안하지 않더라도 작년 같은 호황을 지속하기 힘들 것이란 점은 분명하다. 다만 올해의 '위축 장세'를 어떻게 평가하느냐가 과제다.

'불황 침체 상황'으로 해석할 경우 자칫 수요자들의 심리 위축을 불러서, 실제로 급격한 침체로 빠질 수 있다. 연초에 집값이 횡보를 보이거나, 소폭 하락세를 보이는 것을 급격한 침체나 대세 하락으로 보는 것은 무리다. 아울러 겨울철 비수기에 일부 단지에서 나타나고 있는 '청약 부진'을 2016 분양시장 전망의 악재로 일반화하는 것도 무리다.

2월 이후 봄 성수기를 지켜봐야겠지만, 올해 주택시장은 '작년 활황기 이후 조정 장세'로 평가하는 게 합리적일 수 있다. 아울러 신규 주택이 예년 평균 수준인 35만 가구 정도 공급될 경우 '장기적 안정 장세'로 접어들고 있다고 봐야 한다. 오히려 만성적 주택 수급 불균형 해소, 가격 안정, 공공 임대주택 지속 공급 등의 요인이 어우러질 경우 본격적인 '선진국형 주택시장 프레임'이 짜이고 있다고 볼 수도 있다. CERIK