서울 송파구 롯데월드타워 전망대 서울스카이에서 바라본 서울시내 아파트의 모습. /뉴시스

"관망 또 관망… 당분간 대기, 신규분양·내년 시장 노려야"

전문가 부동산 전망

전문가가 본 추석 이후 부동산 전망

	박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원	함영진 직방 빅데이터랩장	이은형 건설정책연구원 연구위원	권대중 명지대 부동산학과 교수
집값 하락 유무 등 부동산 시장 전망	집값 40% 떨어지려면 외환위기가 3번 이상 와야 가능. 주택가격지수로 따질 때 40% 하락은 현실화할 가능성 낮아	내년 상반기까지 거래관망 속 저조한 주택거래와 가격 약세장이 이어질 것으로 판단됨. 인플레이션으로 유발된 기준금리 인상기간동안은 주택가격이 하락 전망	집값 상승이냐 하락이냐를 논하는 것이 맞지 않는 상황. 지역별 양극화가 심화될 가능성이 높아 변동률 평균 등을 예상하는 의미 없음	고금리·고물가 속에 부동산 경기의 하강 추세가 뚜렷해진 가운데 가격하락도 당분간 지속 될 것
금리인상기 부동산 투자	금리인상 랠리가 마무리됐다는 신호, 떨어질 만큼 떨어졌다는 신호가 나타나기 전까지는 하락행진이 불가피할 것. 가격이 충분히 떨어진 다음 매수해도 시기적으로 늦지 않음	연말까지 기준금리 인상 기조가 이어지면 주택담보대출 이자 부담이 5%를 넘어설 수 있음. 당분간 부동산 투자는 유효하지 않을 전망	신규분양 아파트. 재건축재개발 정비사업 가능성이 높은 지역까지 아파트 투자 범주에 포함	금리가 인상되면 이자부담이 늘어나 주택구매력이 떨어지고 가격이 하락하는 시장이라 급매물이라도 신중해야 함. 당분간은 대기수요로 남거나 신규 분양시장을 노려보는 것이 좋을 것
정부의 부동산정책에 대한 제언	서울과 수도권 일부 지역을 제외하곤 투기과열지구와 조정대상지역 등 규제 지역을 풀어야 함. 시장이 급랭하고 있는 만큼 규제를 풀어 연착륙을 시키는 것이 필요	금리인상기 시장 경착률을 예방하기 위한 디레버리징 정책과 저리대환대출을 통한 한계차주를 예방할 대책 필요	주택의 취득·보유·양도에 걸친 전 부분에 대한 완화 필요	당장 공급을 늘리는 것보다는 규제 완화하는 것이 필요. 부동산가격이 하락하는 시장에서 규제가 완화돼야 가격이 오르지 않고 투기가 일어나지 않음

집값 하락·주택 거래량 등 다수 지표 위축·둔화
금리 인상기, 이자부담 ⬆… 급매물도 신중해야
정부, 공급 늘리는 대책보단 규제 먼저 완화해야

금리 인상에 따른 이자 부담과 집값 추가 하락 우려 등으로 부동산 시장의 매수심리가 얼어붙고 있다. 관망세가 짙어지면서 거래가 일어나지 않는 '거래절벽' 현상도 뚜렷하다. 특히 한국은행이 연말까지 남은 두 번의 기준금리 결정 회의에서 잇따라 금리 인상을 단행할 것으로 예상되면서 하반기 부동산 시장에 찬바람이 예상된다. 하지만 집값 하락폭에 대해선 전망이 엇갈린다.

박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원은 "일부 전문가들은 '40% 폭락설'을 내놓지만 이런 전망은 또 다른 공포비즈니스가 될 수 있다. 글로벌스탠더드(국제표준)로 활용되는 주택가격지수로 따질 때 40% 하락은 현실화할 가능성이 극히 낮다"고 지적했다.

그는 "앞으로 1년간 가격지수로 40% 떨어지려면 외환위기가 3번 이상 와야 한다"고 설명했다.

박원갑 수석전문위원은 "이미 수도권 개별 아파트 단지에서는 지난해 4분기 고점 대비 30~40% 급락한 곳도 많지만 개별 단지 가격만 보고 40% 급락한다고 하는 것은 '과잉 일반화의 오류'에 빠질 가능성이 있다"면서 "시장을 내다볼 때는 항상 일반적인 지표로 사용되는 주택가격지수로 판단하는 것이 좋을 것"이라고 전했다.

최근 주택시장은 집값 하락과 거래절벽 등 다수의 지표가 위축되고, 둔화하고 있다.

한국부동산원의 '주간 아파트 가격 동향(9월 5일 기준)'에 따르면 전국 아파트 매매가격은 전주 대비 0.17% 하락했다. 하락폭은 전주(-0.15%) 보다 0.02%포인트(p) 확대됐다. 서울의 경우 0.15% 하락해 15주째 내림세를 보였고, 수도권은 0.21% 하락했다.

'전국 아파트 매매수급지수'는 86.7로 전주 대비 0.5포인트 감소했다. 서울은 80.9로 18주 연속 하락세를 이어갔다. 수도권의 경우 83.1로 16주째 내림세를 보였다. 이 지수는 100을 기준으로 0에 가까울수록 집을 팔려는 사람이, 200에 가까울수록 사려는 사람이 많은 것을 의미한다.

전문가들은 부동산 시장 침체로 인한 집값 하락세 지속 등에 대해선 지켜봐야 한다는 입장이다.

이은형 건설정책연구원 연구위원은 "현재 부동산 시장이 폭락 혹은 하향 안정기에 접어들었다는 주장이 있지만, 대출 규제 같은 수요 억제 정책으로 거래가 억눌렸고 매매건수가 전체 시장을 파악하기에 지나치게 미미하다"면서 "일부 지역에서는 신고가가 여전하다는 것 등을 고려하면 시장이 정상적인 하락 안정기 모습은 아니다"라고 말했다.

이어 "현재처럼 의도적으로 매매 거래가 위축된 상황에서(이전 정부부터의 대출 규제 강화 등), 미국 기준금리 인상 같은 외부요인이 더해지면 지역별 양극화가 심화되는 결과로 이어진다"면서 "지금은 집값 상승이냐 하락이냐를 논하는 것이 맞지 않는 상황"이라고 덧붙였다.

◆금리 인상기 부동산 투자는?

한국은행은 지난달 25일 기준금리를 0.25%p 인상하는 '베이비스텝'을 단행했다. 앞으로 남은 두 번의 기준금리 결정 회의에서도 지속적인 금리인상이 예상되면서 하반기 부동산 시장은 침체가 예상된다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 "인플레이션(물가상승)으로 유발된 기준금리 인상기간 동안은 주택 가격이 하락할 것으로 예상된다"면서 "연말까지 기준금리 인상 기조가 이어지면 주택담보대출 이자 부담이 5%를 넘어설 수 있다. 당분간 부동산 투자는 유효하지 않을 전망"이라고 전했다.

권대중 명지대 부동산학과 교수는 "금리가 인상되면 이자 부담이 늘어나 주택 구매력이 떨어지고 가격이 하락하는 시장구조여서 급매물이라도 신중해야 한다"면서 "지금 낮은 가격으로 주택을 구입해도 시간이 지나면 높은 가격이 될 수 있어 당분간은 대기 수요로 남거나 신규 분양시장을 노려보는 것이 좋을 것"이라고 조언했다.

◆"대출·조정지역 등 규제완화 절실"

전문가들은 부동산 시장 안정화를 위해 정부의 발 빠른 대처를 주문했다.

박원갑 수석전문위원은 "서울과 수도권 일부 지역을 제외하곤 투기과열지구와 조정대상지역 등 규제지역을 풀어야 한다"면서 "시장이 급랭하고 있는 만큼 규제를 풀어 연착륙을 시키는 것이 필요하다. 시장에서 일어나고 있는 흐름과 정책 집행간의 시차를 최소화해야 한다"고 강조했다.

함영진 랩장은 "금리 인상기 시장 경착률을 예방하기 위한 디레버리징(부채축소) 정책과 저리대환대출을 통한 한계차주를 도울 대책이 필요하다"면서 "조정대상지역 등 규제지역 해제 여부, 종합부동산세, 양도소득세 등 세금과 관련된 명료한 정책 방향성과 법 개정 관련 등 여야 합의가 중요한 포인트"라고 전했다.

권대중 교수는 "당장 공급을 늘리는 것보다는 규제 완화하는 것이 필요하다. 부동산가격이 하락하는 시장에서 규제가 완화돼야 가격이 오르지 않고 투기가 일어나지 않는다"고 말했다.

이은형 연구위원은 ▲각종 대출 규제 완화 ▲조정대상지역·투기과열지역 규제 추가 완화 ▲재개발·재건축 규제 완화 ▲공급 확대 순으로 관련 정책에 집중할 필요가 있다고 조언했다.

그는 "인위적으로 주택거래(손바뀜)를 억제함으로써 가격 변동을 적게 하는 상황이 시장을 억누르고 있다. 이걸 해소할 필요가 있다"면서 "종전보다 주택 가격이 올라서 벌어지는 문제들과 주택의 취득·보유·양도에 걸친 전 부분에 대한 완화가 필요하다"고 말했다. /김대환 기자 kdh@metroseoul.co.kr

〉〉 1면 '집값 하락세'서 계속

"매입 보다는 현금 비축해야"

하반기 부동산 시장 침체가 예상되는 가운데 전문가들은 내집마련과 투자 차원의 주목 포인트에 대해 조언했다.

박원갑 수석전문위원은 "실거주 목적으로 내 집을 장만할 수요자는 일단 관망하는 것이 좋다. 바닥을 확인하고 매입을 해도 무난하다는 얘기"라면서 "급하게 내 집을 장만하기보다는 가격 메리트가 충분히 부각이 될 때 접근하는 것이 좋을 것이다. 지금은 관망이 최고의 덕목"이라고 전했다.

권대중 교수는 "지금 같은 시기에는 부동산 매입보다는 현금 확보가 더 좋을 수 있다. 향후 가격이 하락하면 그때 매수에 나서는 것도 한 가지 방법"이라면서 "무주택자라면 원하는 지역과 입지조건이 좋은 지역의 분양시장을 노려보는 것도 좋다"고 말했다. /김대환기자