



부동산시장을 향한 불안과 변수 부동산시장 과연 대폭락할까?

부동산시장의 대폭락설은 끊임없이 제기되어 왔으며 여전히 화두가 되고 있다.
부동산시장의 불안을 야기할 만한 변수가 없는 것은 아니다.
이를 점검해보고 우리가 대처해야 할 자세를 생각해보자.

최근 부동산 상담을 하다 보면 빠지지 않고 나오는 질문이 있다. 표현은 다르지만 요점은 같다. '부동산시장 대폭락설이 내년쯤 찾아올 것인가' 하는 것이다. 시장불안을 야기하는 국내·외 시장 변수는 상존하고 있고, 그 변수가 국내 부동산시장에 영향을 미칠 것은 자명한 사실이다. 따라서 변수가 얼마만큼의 진폭을 가지고 움직일 것인가에 대해 지켜보아야 할 것이다.

위기 요인으로 꼽히는 변수 중 첫 번째는 외부 변수에 따른 금융시장 불안이다. 2015년 말부터 미국의 금리인상이 예상되는 가운데 국내 금리가 영향을 받아 상승 조정이 이루어질 경우 국내 부동산시장에 악재로 작용할 가능성이 높다. 예상대로 미국이 금리를 인상하면 국내 금리도 인상 조정이 불가피하고 금리 부담은 다시 이자납입 부담으로 이어질 수 있다. 대출을 받아 부동산을 매수한 사람들은 직격탄을 맞게 되는 것이다. 하지만 미국의 금리인상은 최대한 완만한 수준에서 이루어질 가

능성이 크다. 예상대로 미국 금리가 장기에 걸쳐 제한된 상승폭으로 완만하게 조정된다면 이로 인한 충격은 크게 나타나지 않을 것으로 보인다.

인구성장 둔화세와 정년 연장이 변수가 될 수 있어 위기 요인으로 꼽히는 두 번째 변수는 공급의 증가다.

최근 도심지역에서 이주와 멸실이 진행되고 있는 재개발, 재건축 물량으로 인하여 당장은 공급 부족 현상이 나타날 수 있다. 하지만 이들 물량이 건축되어 본격적인 입주가 이루어지는 2~3년 후에는 공급폭탄으로 이어져 수급불균형으로 인한 가격하락이 불가피할 것이다. 공급 부족이 야기한 일시적인 유입수요에 의한 가격상승은 수급 불안 요인이 해소되면 유입수요가 다시 이탈할 수 있어 정상화되어야 한다.

그러나 대기수요가 풍부한 도심과 강남지역의 경우 가격하방경직성으로 인해 가격 자체가 하락하기보다는 과대평가된 가치에 대한 조정이 있을 것으로 예상된다. 또한 개별물건에 따라서는 물건의 입지와 접근성, 조망 등 선호 요인에 따른 차별화 과정이 본격적으로 진행될 것으로 전망된다.

국내 여러 지역에서 투자이민 등으로 자본과 수요가 함께 유입되고 있기 때문에 국내 인구증가세가 둔화되었다 해서 수요 자체가 늘지 않을 것이라 단언할 수도 없다. 실제로 인구감소 및 노령화로 부동산시장 침체가 예견되었던 유럽의 선례를 보더라도, 해외 수요의 유입이 이루어지면서 꾸준한 경제성장 및 부동산시장이 상승한 바 있다. 물론 하락장은 분명 존재할 것이다. 자생력을 갖추지 못한 위성도시나 베드타운이 유력하므로 상승세에 편승한 이들 지역 물량의 매입은 극히 주의해야 한다.

마지막으로 수요 측면의 우려가 있을 수 있다. 우리나라

는 선진국의 중형 인구구조를 따라가면서 빠른 속도로 노령화되고 있다. 경제의 중심축을 차지하던 베이비부머 세대의 은퇴로 주택 구매력이 감소할 것이라는 견해다. 저출산, 고령화 추이를 나타내는 여러 지표는 분명 부동산 시장의 적신호가 될 수 있다. 그러나 은퇴 인구가 많아짐에 따라 발생할 수 있는 부양 부담은 '정년 연장'이라는 장치를 통해 해소 가능할 것으로 보인다.

과학기술의 발달로 생명연장의 꿈이 실현되고 있는 가운데 은퇴인구는 장수 리스크를 떠안게 된다. 이는 비단 베이비부머 세대만의 고민이 아닌, 이들 노령인구를 부양해야 하는 상대적으로 빈약한 경제활동 인구의 부담과도 결부된다. 베이비부머 세대가 건강하게 장수하면서 경제활동 시기와 유사한 수준의 삶을 영위하기 위한 가장 바람직한 방법은 경제활동을 더 오래 영위하는 것이다. 그러기 위해서는 정년 연장이 불가피하다.

실제로 우리나라는 2016년부터 정년을 60세까지 연장하는 것으로 확정했으며, 주요 선진국들도 정년을 계속 연장하고 있다. 종전 60세에서 65세로 정년을 연장한 일본을 비롯해 65세에서 67세로 연장한 독일과 스페인, 심지어 영국과 미국은 각각 65세와 70세였던 종전 정년을 아예 폐지한 상태다. 정년이 연장되어 경제가능인구가 늘어난다면 구매력 약화에 따른 부동산시장 하락 우려는 기우가 될 수도 있다.

단기 수익률이 아닌 종합적으로 고려해야 전반적으로 우려의 소리가 높은 가운데 부동산시장은 꾸준한 상승세를 나타내고 있다. 앞서 언급한 위기 요인들로 인해

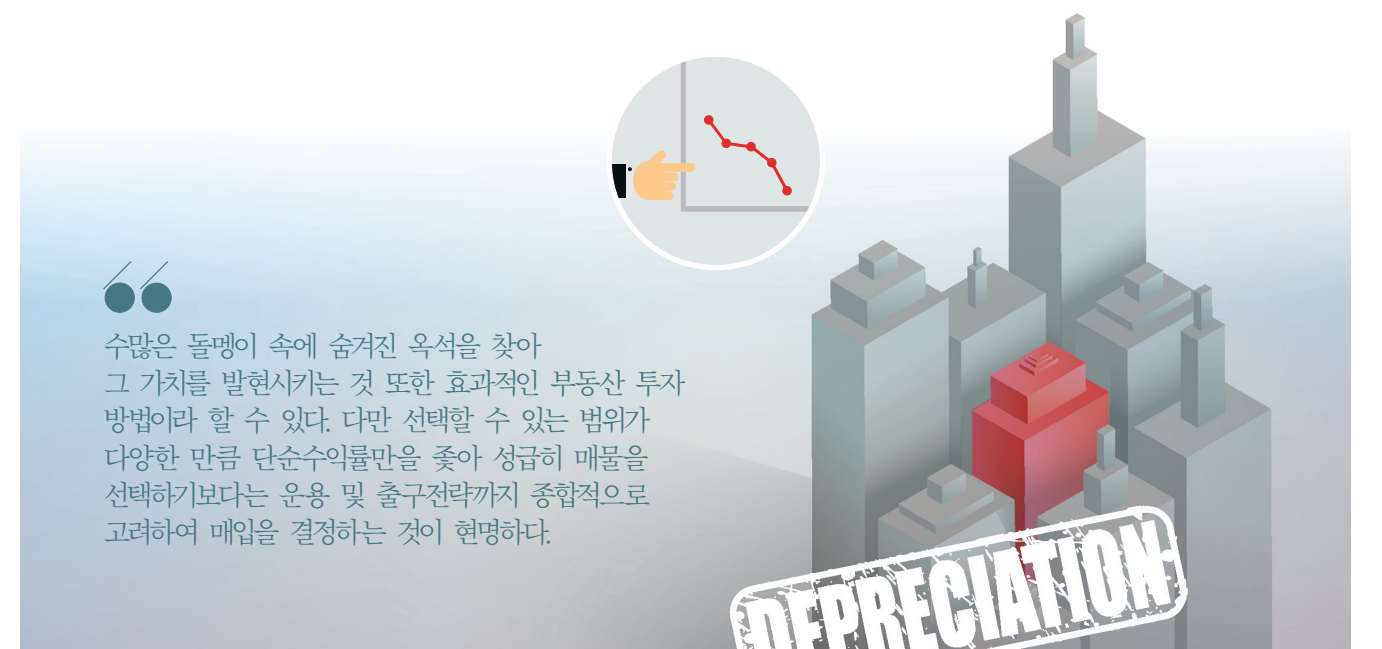
가격 하락 위험을 염두에 둔 수요가 매수에 다소 소극적인 모습을 보이고는 있지만, 상승세를 바탕으로 매도자 우위시장이 유지되고 있는 것이다.

부동산시장은 이미 많은 변화를 겪은 바 있기 때문에 과거와 같은 대세상승을 기대하기는 쉽지 않아 보인다. 어떤 물건이든 일단 잡아두기만 하면 매도 시점에서 차익이 생기는 시대는 지났지만, 변동 요인으로 인해 매매가 위축된 현 시장상황은 가치가 있는 물량을 손쉽게 잡을 수 있는 또 다른 기회이기도 하다. 즉 완벽한 상승기에 편승해 차익을 실현하는 방법도 좋지만 수많은 돌맹이 속에 숨겨진 옥석을 찾아 그 가치를 실현시키는 것 또한 효과적인 부동산 투자 방법이라 할 수 있다.

다만, 선택할 수 있는 범위가 다양한 만큼 단순 수익률만을 좇아 성급히 매물을 선택해 목돈을 묶어두기보다는 운용 및 출구 전략까지 종합적으로 고려하여 매입 결정 전에 한번 더 신중히 검토해보기를 권한다. ♣

summary

국내의 금융 시장 불안 요인으로 인해 부동산시장이 폭락할 것으로 예상하는 시선이 많다. 하지만 금리변동과 수급불균형 등 불안 요인으로 꼽히는 것들은 조금만 다른 시선으로 보면 그다지 우려할 사항은 아님을 알 수 있다. 다만 양극화, 차별화가 심화되는 장세를 고려할 때 투자를 결정하기 전에 더욱 꼼꼼한 검토가 선행되어야 할 것이다.



수많은 돌맹이 속에 숨겨진 옥석을 찾아 그 가치를 실현시키는 것 또한 효과적인 부동산 투자 방법이라 할 수 있다. 다만 선택할 수 있는 범위가 다양한 만큼 단순수익률만을 좇아 성급히 매물을 선택하기보다는 운용 및 출구전략까지 종합적으로 고려하여 매입을 결정하는 것이 현명하다.