

침체기의 기회포착은 재테크의 또 다른 지혜



김순환
문화일보 경제산업부 / 차장

정부는 올해 국내 경기 활성화를 위해 내수 활성화에 집중하고 있다. 정부가 내수경기 진작에 적극 나선 것은 글로벌 경기가 활기를 띠고 있음에도 국민 체감 경기가 회복되지 않고 있기 때문으로 보인다. 정부는 특히 내수회복 없이는 한국 경제 회복과 성장이 쉽지 않다는 판단아래 건설·부동산, 소비재 분야 규제 해소 및 지원, 사회적 일자리 창출 등에 집중하고 있다. 한국경제 재도약의 필수조건으로 내수경기 활성화를 꼽고 있는 셈이다.

하지만 정부의 이같은 노력에도 내수경제 활성화의 주체인 소비자 개개인이 돈을 쉽게 쓰지 않는다는 것이다. 국민 개개인의 씬씀이가 늘어나 내수도 활기를 띠는데 소비지출은 크게 늘지 않고 있다. 개인들이 돈을 쓰지 않은 것은 자신 소유 자산 가치가 푹 떨어진 데다 가계소득의 상당액을 대출 등 빚을 갚는 데 사용하고 있기 때문이다. 실제 금융권과 부동산업계 통계에 의하면 1월 현재 가계자산의 80%를 차지하고 있는 부동산 매매가격은 2004~2005년 수준으로 하락한

상태이다.

여기에 내수 침체를 가속화시키는 또 하나의 요인은 전셋값이다. 적게는 수천만 원에서 수억 원을 수년간 이자 한 푼 못 받고 묵혀둘 수밖에 없는 전셋값이 지난 2008년 9월 금융위기 이후 천정부지로 치솟고 있기 때문이다. 실제 전국 아파트 전셋값은 지난 1년 동안 2012년 대비 무려 11% 가량 뛰었다.

이에 따라 자산 가치는 떨어지고(집값 하락) 전셋값은 오르는 이런 상황에서 소비 활성화를 통한 경기 회복은 기대하기 어렵다는 것이 전문가들의 공통된 인식이다. 특히 글로벌 경제 상황 등 대내외 여건을 감안해 볼 때 부동산 시장을 정상화 시키지 않고는 내수 활성화는 쉽지 않은 상황이다. 정부와 정치권이 다주택자 양도세 증과 폐지 등 부동산 시장 관련 규제를 과감하게 손질하고 있는 이유이기도 하다.

올해 부동산 시장은 이같은 점을 고려하면서 들여다 볼 필요가 있다. 내수 활성화 정책, 주택 수급 상황, 전세가율(매매가 대비 전세가 비율), 전

“ 이제 부동산 규제도 어느 정도 풀렸고, 정부의 부동산 시장 정상화 의지도 갈수록 확고해 지고 있다. 앞으로 풀려야 할 분양가 상한제 등 남아 있는 규제가 있긴 하지만 부동산 시장 활성화의 큰 걸림돌은 아니라는 것이 대체적인 의견이다. 부동산 시장을 비관적으로 본다면 올해도 바닥을 다지는 해이지만 긍정적으로 바라본다면 올해 상반기가 바닥권을 지나는 시기가 될 수 있다. 투자자이든 내 집 마련에 나서려는 개인이든 부동산은 침체기에 기회가 있다는 점을 유념하는 것도 재테크의 또 다른 지혜이다. ”

셋값의 실질 가치, 화폐 가치 하락, 자산가치 상승 기회 등을 잘 따져보면 답이 보이기 때문이다. 물론 올해 부동산 시장은 위기와 기회가 공존할 가능성이 높은 것은 사실이다. 경기 회복이 더디 진행되고 있고, 아르헨티나 위기 등 글로벌 경제 영향을 받을 가능성도 높기 때문이다. 하지만 ‘위기’라고 움츠러들고만 있어서는 아무것도 이룰 수 없다. 부동산 시장은 특히 그렇다. 집을 사지 않고 전셋값만 올려주다가는 재테크의 기초인 ‘내 집 마련’의 기회를 상실하기 때문이다.

올해는 2008년 금융위기 이후 침체된 부동산 시장이 회복 국면으로 진입하는 전환의 시기가 될 수 있다. 정부는 부동산 시장 심리를 위축시켰던 불확실성의 상당부분을 제거했다. 여기에 주택 공급을 올해부터 4년 간 8만 가구가량 축소한다고 발표했다. 금리 1~2% 대의 공유형 모기지가 확대되고, 저리의 생애최초주택구입자금 확대 지원 등도 시행되고 있다. 주택시장 환경은 5년여의 침체에 따른 반발, 정부의 부동산 시장 정상화에 대한 확고한 의지 등 부동산 시장을 둘러싼 환경은 예상보다 호의적이라는 것이 전문가들의 의견이다.

여기에 서울 아파트 전세가율이 70%를 넘어서는 곳은 예상보다 많다. 일부 역세권의 경우 전세가율이 90%에 이르는 경우도 있다. 치솟는 전셋값은

올 상반기 말부터 전세 수요의 매매 수요 전환에 작용할 가능성이 크다. 수도권 전세가율이 65%선에 이르렀던 2000년대 초반 주택가격이 급등한 것도 반면교사로 삼을 필요가 있다.

2008년 9월 글로벌 금융위기 이후 5년이 넘는 기간 동안 우리나라 부동산 시장은 침체 일변도였다. 정부의 지리멸렬한 규제 완화, 국회의 부동산 규제 관련 법안 미통과 등도 시장 침체에 한 몫 한 것이다. 이 때문에 자산가치가 하락하면서 덩달아 소비도 줄어 내수경기 침체 악순환이 이어졌다. 하지만 이제 부동산 규제도 어느 정도 풀렸고, 정부의 부동산 시장 정상화 의지도 갈수록 확고해 지고 있다. 앞으로 풀려야 할 분양가 상한제 등 남아 있는 규제가 있긴 하지만 부동산 시장 활성화의 큰 걸림돌은 아니라는 것이 대체적인 의견이다. 이에 따라 여러가지 대내외 상황을 종합해 볼 때 글로벌 경기 침체가 지속되지 않는 이상 부동산 시장이 더 침체될 가능성은 크지 않다. 부동산 시장을 비관적으로 본다면 올해도 바닥을 다지는 해이지만 긍정적으로 바라본다면 올해 상반기가 바닥권을 지나는 시기가 될 수 있다. 투자자이든 내 집 마련에 나서려는 개인이든 부동산은 침체기에 기회가 있다는 점을 유념하는 것도 재테크의 또 다른 지혜이다. 