

호가 찍인 강남 재건축...‘6.19 대책’ 효과

(분양권 규제 확대+LTV·DTI 10% 감소)

새 정부, 차후 부동산 대책 전망

전국 매매가 감소 전망...투자자들 관망세
8월 가계부채대책·세제개편 등 정책 예고
과열된 시장 규제+서민 싼값 집 공급 방향
보유세 인상도 만지작...아권 반발 심할 듯



새 정부가 투기세력과 벌인 기싸움에서 일단 주도권을 잡았다.

처음 내놓은 6.19 부동산 대책이 차츰 영향을 발휘하고 있다. 강남 재개발 아파트를 중심으로 급등하던 부동산을 진정시키려고 내놓은 대책은 크게 2가지다. 먼저 분양권의 규제. 서울과 경기도, 부산 등 전국 40개 지역에서 분양권 전매를 금지시켰다. 이제는 분양을 받아도 3~4년은 투자자금이 묶인다. 중간에 프리미엄만 받고 분양권을 전매하는 단기 투기자금을 막아서 분양시장에 낀 거품을 빼내겠다는 의지를 보여준 결정이다.

두 번째는 금융권을 통한 대출규제 강화. 조정대상 지역으로 한정됐지만 7월3일부터 주택담보대출비율(LTV·총부채상환비율(DTI)이 70→60%, 60→50%로 10% 켜 줄어든다. 저금리 탓에 은행에서 큰 돈을 대출 받아 너도나도 부동산으로 뛰어든 흐름을 막아야 할 필요성을 감안한 결정이다.

우리 경제의 큰 부담인 가계부채의 대부분은 부동산과 관련된 것이다. 대출을 받아서라도 부동산에 투자하면 최소한 손해는 보지 않을 것이라는 사람들의 믿음을 바꾸기 어렵다면 돈을 빌리기 어렵게 만들고 대출 한도를 줄여서 문제가 더 이상 확대하지 않도록 하겠다는 뜻이 담긴 규제다.

빚으로 부동산 시장을 살려서 얼어붙은 경제를 돌아 가게 하겠다는 방식은 이전 정부에서는 통했지만 이제는 아니다. 새 정부가 출범하자마자 기존 정책을 뒤엎는 대책을 서둘러 내놓을 만큼 가계대출은 위험한 상황에 놓였다.

미국의 금리가 꾸준히 오르고 있다. 조만간 우리 금리와 역전현상이 생길 가능성도 크다. 그 경우 우리 경제에 어떤 영향을 줄지는 누구도 모른다. 그래서 가계대출의 고삐를 조여서 선의의 피해자를 막고 부동산 시장도 연착륙 시키겠다는 것이 6.19 부동산 대책이다.

●효과가 조기에 나타나는 6.19 부동산 대책

정부의 단호한 의지를 알아차린 투자자들은 일단 관망자세다. 계속 올라가던 강남 재건축 아파트의 호가도 꺾였다. 정부조치 발표 이후 2000만~3000만원씩 호가를 내려서 매매의사를 타진한 사람들도 나왔다.

서울의 아파트 매매가격은 최근 1년간 3.3㎢당 평균 165만원 상승했다. 이런 상승세는 당분간 오기 어려울 전망이다. 정책의 변화를 알아차린 투기세력이나 투자자들은 규제가 없는 지역이나 오피스텔 등 수익형 부동산으로 갈아타고 있다. 당분간은 풍선효과 덕분에 그곳으로 돈이 몰릴 것이다.

최근 비규제 지역과 상업용 부동산으로 사람들이 몰리고 뗐다방이 등장했다는 뉴스도 나왔다. 어느 정도는 사실이었지만 100% 신뢰는 어렵다. 몇몇은 건설사나 홍보 대행사들의 홍보가 만든 거품일 가능성도 크다.

지방에서는 완전판매했다고 소문나 아파트가 실제로는 계약률이 낮아 계속 추가모집을 하고 저조한 청약 때



김현미 국토교통부 장관(오른쪽)이 6월 26일 취임 이후 첫 외무일정으로 서울 동대문구 회경동 청년 전세임대주택을 찾아 서울시립대 학생들과 이야기를 나누고 있다. 인사청문회에서 “무주택자의 설움을 누구보다 잘 안다”고 했던 김현미 장관의 첫 현장방문은 많은 메시지를 담고 있다. 사진제공 | 국토교통부

문에 분양을 포기했다는 얘기도 심심치 않게 나온다. 이미 대부분의 지방은 미분양 물량이 넘쳐난다.

건설사들은 지어 놓고 팔리지 못한 악성 미분양 아파트 때문에 골치다.

지난해 부산과 함께 가장 뜨거웠던 제주도를 보면 부동산 시장의 미래를 예측할 수 있다. 2017년 상반기 제주도 신규분양 단지의 평균 청약 경쟁률은 0.55대 1이다. 단 한명이 분양에 참가한 단지도 나왔다. 지난해 제주도의 평균 청약 경쟁률은 68.83대 1이었다. 고고도 미사일(THAD)사태로 제주도에 몰렸던 중국자본이 사라진 영향도 있었지만 하루아침에 분양시장이 얼어붙은 것은 그동안 제주도 부동산에 거품이 많이 쌓여왔다는 증거다.

지금 소비자가 가장 조심해야 할 것은 뒤늦게 상투를 잡는 것이다.

●하반기에는 하락속도가 빨라질 주택가격 시장

앞으로 건설경기가 부동산 시장의 전망이 좋지 않다는 얘기는 여기저기에서 나온다. 한국건설산업연구원은 6월29일 건설회관에서 열린 2017년 하반기 주택·부동산 경기전망 세미나에서 “전국의 주택 매매가격이 0.2% 떨어질 전망이다. 하반기에는 6.19 부동산 안정 대책과 8월에 발표될 가계부채 종합대책, 세제개편 논의 등 정책적 하방 압력이 확대되면서 가격이 내려갈 것”이라고 예측했다. 하반기 부동산 시장에 영향을 줄 3대 요소는 공급 증가, 금리 상승, 정책 규제다. 이미 집은 대한민국 전 가구에 한 채씩 돌아갈 만큼 충분하다. 가격상승은 공급의 문제가 아니다. 지방은 공급과파에 따른 하락세가 눈에 띄게 나타나고 있다.

수도권과 서울도 하반기부터는 입주 물량이 대거 밀려오면서 영향을 받을 것으로 본다. 여기에 정부의 대책이 추가될 때마다 하락 압력은 커질 것이다. 올해 분양물량은 연간 30만 가구로 2016년 46만9000가구보다 큰 폭으로 줄어들지만 입주는 몇 년 뒤다.

정부는 서민의 체감경기에 가장 직접적인 영향을 주는 건설경기를 연착륙시키기 위해 선제대응에 나서려고 한다. 과열된 재건축 시장에는 계속 경고신호를 줘서 거품을 빼겠지만 서민과 청년, 신혼부부 등 내 집이 필요한 사람들을 위해서는 계속 쉼 가격의 집을 공급하겠다는 생각이다.

은석 △수성 이승재 △경남 박신 △부산김해 차동주 △동수원 김정준 △GFF서울 장영석

부고

개그작가 겸 방송인 전영호씨 별세

개그작가 겸 방송인 전영호씨가 1일 오전 별세했다. 향년 66세. 전영호씨는 당뇨합병증 등으로 투병 중이었던 것으로 알려졌다. 전영호씨는 ‘웃음전도사’로 불린 대표적인 개그작가다. 1974년 데뷔한 이후 KBS 2TV ‘유

감현미 국토교통부 장관의 취임식과 첫 현장방문을 보면 정책방향이 보인다. 장관은 취임식에서 다주택 소유자들의 투기에 경고를 했다. 프레젠테이션을 통해 부동산 시장이 투기세력들에 의해 과도하게 부풀려졌다는 증거도 보여줬다. 첫 현장방문은 신혼부부 청년들을 위한 임대주택 건설현장이었다.

한승희 신임 국제청장이 6월26일 벌어진 인사청문회에서 “주택 소유자들에 대한 전수조사를 할 생각도 있다”고 한 발언도 의미심장하다. 이제껏 어떤 정부에서도 해본 적이 없는 주택소유자 전수조사를 통해 실제 집 주인이 누구인지, 어떻게 집을 구입했는지 등을 조사하면 그동안 제대로 세금을 내지 않던 임대소득자들의 현황과 얼굴 없는 돈의 민낯이 드러날 것이다.

이 과정에서 경제적인 능력을 갖추지 못한 미성년자들이 고가의 부동산을 소유한 것이 확인될 경우 자금출처와 함께 세금추징으로 이어질 수도 있다.

●앞으로 이어질 초대형 규제는 무엇

정부는 6.19 대책이 끝이 아니라고 했다. 시장 상황을 봐가면서 문제가 생길 경우 선제적인 추가대응을 내놓을 수도 있다고 했다. 시장에서는 8월 가계부채대책을 통한 총채무상환비율(DSR)의 도입을 기정사실화한다. 이는 신용대출뿐 아니라 카드대출, 차 할부금, 마이니스트통장 등 가계의 모든 채무를 감안해 대출한도를 규제하는 제도다. 더 이상의 빚은 만들지 않도록 하겠다는 정부의 강력한 의지가 보인다.

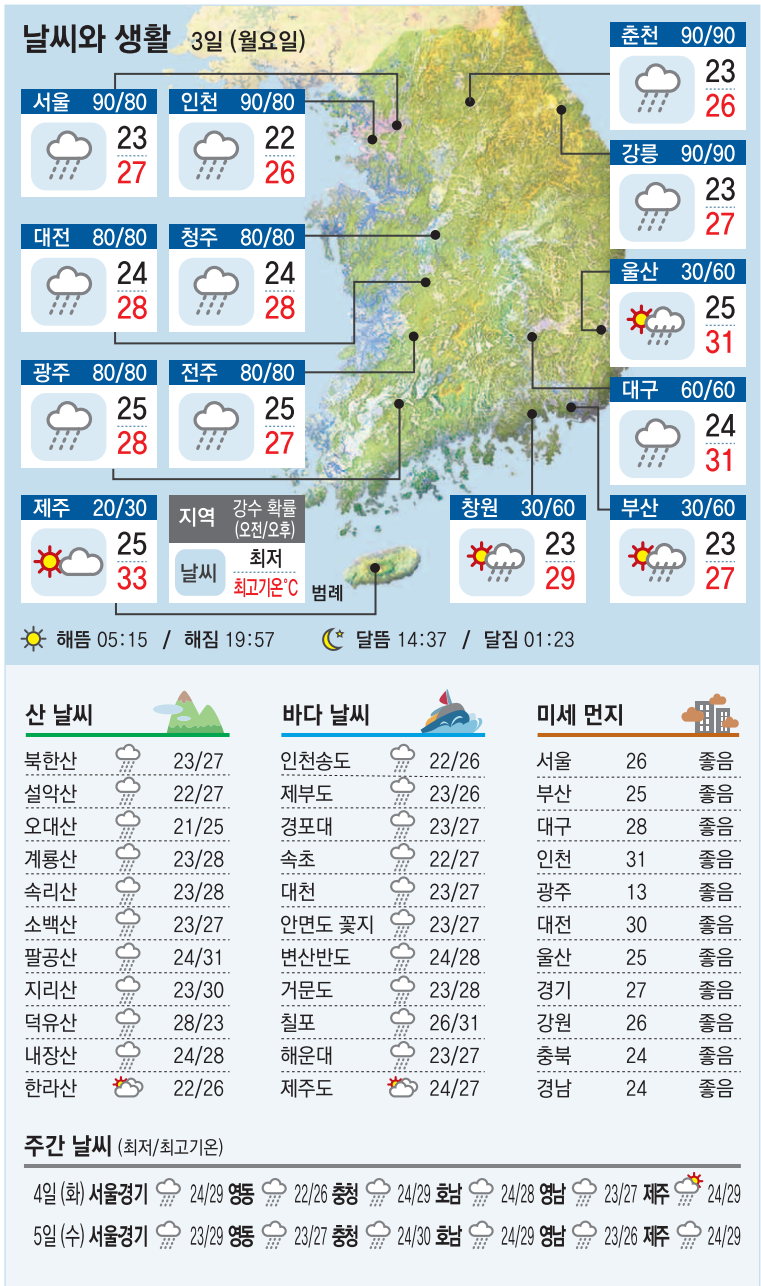
정치권은 부동산 보유세 인상이라는 카드를 만지작거리고 있다. 보유세는 재산세와 종합부동산세로 과세표준 산정에 적용하는 부동산가격의 실거래가 반영률을 올리는 방식이다. 더불어민주당은 실거래가 반영률을 현재 60%(주택 기준)에서 10~15% 포인트 인상하는 방향으로 검토 중이다.

조세반발을 불러일으킬 위험한 정책이지만 가진 사람들이 더 많이 부담하고 없는 사람에게는 많은 혜택을 주자는 것이 새 정부의 정책목표다. 물론 법을 바꿀어야 하기에 결과는 장담하지 못한다. 증세에 결사반대는 야당의 존재를 무시할 수는 없다. 여론의 추이와 경제상황이 실행여부를 결정할 것으로 보인다. 이런저런 이유로 지금 부동산에 투자하려는 사람은 최대한 보수적 관점에서 움직여야 할 것 같다. 김종건 기자 marco@donga.com

머1번지’와 1TV ‘가족오락관’ 등 인기를 이끈 주역이다. SBS ‘전영호의 개그쇼’ 등에 출연하며 방송인으로 서도 활약했다. 2007년 서울 서초동에 공연장 ‘전영호 발전소(笑)’의 문을 열어 운영해왔다. 빈소는 서울 강동구 강동경희대학교병원 11호실. 발인은 3일 오전이다.

◇관태호 씨 별세·아랍 한국씨티은행 근무 용일(성우) 씨 부친상·유인덕 한화그룹 글로벌방산전략실 과장 장인상=2일 오전 3시 강동경희대병원 장례식장 25호실, 발인 4일 오전 5시30분 02-440-8800

편집 | 김대건 기자 bong82@donga.com



박경호의 운수 좋은 날 7월 3일(월요일) 음력:윤 5월 10일

 쥐 행운색:흰색	오늘의 마음:구름, 자유 추구, 운세: 항상 자신의 주장보다는 주위의 의견을 수렴하여 지혜롭게 임하는 자세가 필요하다. 신경이 많이 쓰이는 때이다. 극기의 정신이 필요할 때다. 길상:서
 소 행운색:적색	오늘의 마음:여우비, 겨우 해결, 운세: 의욕이 너무 앞서거나 물질적인 면을 강하게 추구하기보다는 현재의 상태에서 안정을 찾으도록 하라. 작은 일들은 성취된다. 토끼띠와의 다툼을 조심하라. 길상:남
 호랑이 행운색:적색	오늘의 마음:먹구름, 가시밭길, 운세: 자신의 뜻을 이루기에는 보이지 않는 장애가 많고 주위로부터 구설이 뒤따르기도 하니 특히 근신하여야 한다. 의외의 금전수익이 있는 날이다. 길상:남
 토끼 행운색:검정	오늘의 마음:파도, 힘이 넘친다, 운세: 자중지란을 조심해야 한다. 우왕좌왕하기 쉽고 엉뚱한 짓을 하기 쉬운 날이다. 한 가지 일에 매진 못하고 이것 했다 저것 했다가는 날이다. 신중하라. 길상:북
 용 행운색:적색	오늘의 마음:쾌청, 힘찬 하루, 운세: 급진적인 이득과 함께 이성이나 귀인의 도움이 따른다. 마음이 급해지는 날이니 서두름의 문제는 정확한 확인 및 보편이 필요하다. 수입이 늘어 기쁘다. 길상:남
 뱀 행운색:노랑	오늘의 마음:여명, 일출 작전, 운세: 자칫 인간관계에서의 트러블로 인해 곤고한 지경에 놓이게 되며 그로인한 심리적 갈등과 마찰로 의욕이 저하될 우려가 있다. 급전 지출이 많을 때이다. 길상:중양
 말 행운색:청색	오늘의 마음:무지개, 소망 많다, 운세: 지금까지 쌓아올린 공이 인정을 받으며 문서적인 측면의 일에 발전의 계기가 조성되어 인사이동, 확장, 변경 등에 좋은 결실을 맺게 된다. 이성문제를 조심하라. 길상:동
 양 행운색:적색	오늘의 마음:가을비, 떠나고 싶다, 운세: 시련의 패아말로 인간의 참된 가치가 나타난다. 상대의 입장을 살펴 보아라. 오늘은 무르익은 기운을 바탕으로 하여 결실의 탑을 쌓는 형상이다. 길상:남
 원숭이 행운색:노랑	오늘의 마음:맑음, 평화롭다, 운세: 가능한 한 타인의 일에는 개입을 않는 편이 좋으며 자신의 건강에 많은 신경을 기울여 안정을 도모하기 바란다. 시기를 기다리며 심신을 안정시켜라. 길상:중양
 닭 행운색:검정	오늘의 마음:해·번개, 갈등, 운세: 신용과 책임 있는 자세로 과감하게 선두에 서는 확고한 자기 노력이 뜻을 실현할 수 있게 할 것이다. 갈등이나 빈번이 많은 날이다. 김운과 흥운의 교차시기이다. 길상:북
 개 행운색:적색	오늘의 마음:싸움, 소심한 날, 운세: 현재의 상태에서 더 큰 변혁의 일면을 맞게 된다. 뜻하지 않은 일의 발생으로 다소 당황하나 위기를 잘 극복하면 큰 대가를 기대 이상으로 찾을 수 있다. 길상:남
 돼지 행운색:청색	오늘의 마음:쾌청, 상쾌, 운세: 의욕이 충만한 가운데 자신의 일을 시작하게 되는 시기이다. 확장이나 변화를 계획했다면 과감한 행동이 따라야 하며 너무 주위를 의식할 필요는 없다. 길상:동
 재운 코너	금주의 로또 행운번호: 1,4,6,9,(3,8) 금일 복권, 주식, 부동산 매입 행운의 띠: 쥐, 용, 원숭이 금일 주식, 부동산 매도 행운의 띠: 소, 뱀, 닭

한국ABC 인증 스포츠신문 발행부수 1위

스포츠동아는 성인관고를 신지 않습니다

스포츠동아			광고문의 02 2020 1010 구독신청 1588 2020 FAX 02 2020 1015
발행인	송영연	대표전화 02 2020 0114	02 2020 1065
편집인	이성춘	편집부 02 2020 1032	02 2020 1062
편집장	연재호	스포츠 1부 02 2020 1041	02 2020 1027
편집국장	이승욱	스포츠 2부 02 2020 1059	02 2020 1069
인쇄	동아일보사	기사 의견 제보 및 독자 전화	02 2020 1040
sol@donga.com			구독료: 한달 12,000원, 1부 700원
www.sportsdonga.com			
(우)03187 서울특별시 중구 청계천로 1			
2008년 3월 3일			
등록번호 서울 가-00131호			
2008년 3월 24일 창간			
본지는 신문윤리강령 및			
그 실천요강을 준수합니다			