

“소나기는 피하자”... 거래절벽 아래 숨은 강남부동산

르포 | 강남3구 부동산 중개업소 가보니

보유세개편 후 ‘관망세’ 파장 미미 “평균 7천~8천만원 사는 부자들 보유세 2백만원 부담 안느길 듯” 서울 증여건수 전년비 2.38배 ↑

잇따른 부동산 규제에 시장이 숨죽이고 있다. 특히 고가(高價)주택, 다주택자를 겨냥한 보유세 개편 권고안 발표를 전후로 관망세가 뚜렷하다. 서울 집값의 바로미터로 불리는 ‘강남3구(강남·서초·송파)’의 분위기도 차분하다.

현직 부동산중개업소 관계자들은 “수십 억원대 아파트를 가진 사람들이 보유세 부담으로 집을 파는 일은 없을 것”이라고 입을 모았다.

◆ “거래 없다”... 발길끊긴 중개업소

지난 4일 오후 6시 30분 강남권 최고가 아파트로 꼽히는 서울 서초구 반포아크 로리버파크 일대 중개업소 대부분은 방문객이 없어 한산했다. 문의·방문이 잦은 퇴근 시간대에도 최근 발길이 뚝 끊겼다

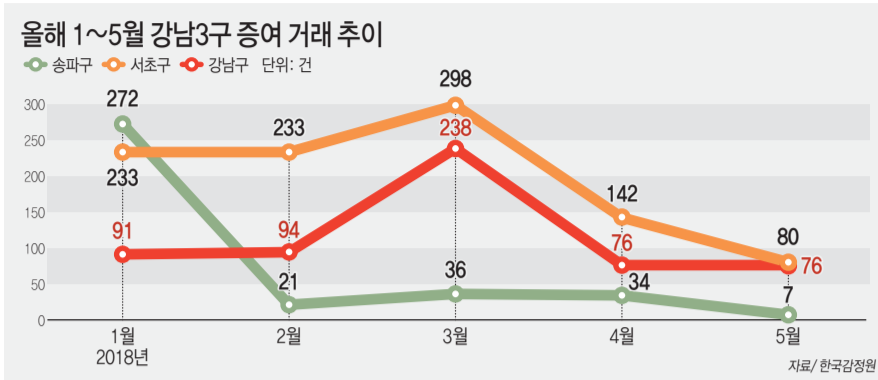
는 게 중개업소 관계자들의 공통된 얘기였다.

A중개업소 관계자는 “4월 양도세 증과 시행 전에는 거래가 꽤 있었는데 보유세는 이미 예상했던 이슈라 그런지 문의도 별로 없다”며 “움직일 사람들은 이미 움직여서 그런 것 같다”고 말했다.

중개업소가 밀집한 상가로 가 봐도 사정은 마찬가지였다. 더운 날씨에도 손님이 없어 에어컨도 켜지 않고 부채질을 하는 직원도 있었다. 전화벨조차 울리지 않았다. 바로 전날 보유세 개편 권고안이 나왔지만 시장 분위기는 덩그러니었다.

지난 3일 대통령 직속 정책기획위원회 산하 재정개혁특별위원회는 전체회의에서 보유세 인상 최종 권고안을 확정해 정부에 제출했다. 공정시장가액 비율을 연 5%부터 단계적으로 높이고, 종합부동산세(종부세) 서울도 동시에 인상하는 게 골자다.

이에 따라 집값이 비쌀수록, 여러 채의 집을 보유할수록 세 부담이 늘어난다. ‘집 사서 돈 버는’ 투기 수요를 막으려는 조치



다. 아울러 세금 부담을 느낀 다주택자들이 보유한 주택을 매매해 최종적으로 집값 안정화를 기대하고 있다.

그러나 보유세 개편에 따른 세 부담이 매매로 이어지진 힘들어 보인다.

B중개업소 관계자는 “평균 7000만~8000만원짜리 아파트에 사는 사람들이 100만~200만원을 더 못내겠느냐”며 “보유세 관련해서 문의나 얘기가 없는 거로 봐선 부담으로 느끼지 않는 듯 하다”고 말했다.

◆ 팔지 말고 물려주자?

계속되는 부동산 규제에 주택 보유자들은 매매보다 증여로 눈길을 돌리는 추

는 셈이다.

임대사업 등록도 늘고 있다.

국토부에 따르면 지난 5월 등록된 임대사업자 수는 7625명으로 1년 만에 51.5% 늘었다. 양도세 증과 시행 전인 3월 신규 등록 임대사업자 수가 3만5006명으로 크게 증가했고, 보유세 개편안이 나오기 전인 5월에도 7625명이 늘었다.

이런 추세에 부동산 시장은 ‘거래 절벽’이다. 특히 지난해 8·2 부동산 대책 이후 정부가 다주택자, 투기수요에 대한 고강도 규제를 지속, 주택시장의 관망세도 장기화되는 분위기다.

국토부에 따르면 지난 5월 주택매매량은 6만7789건으로 전년 동기 대비 20.3% 감소했다.

전국 주택거래량은 지난 3월 17만6910호에서 4월 13만5798호, 5월 13만8016호로 줄고 있다. 서울도 3월 3만3600가구에서 4월 1만8594가구, 5월 2만538가구로 하락세다.

서초구도 같은 기간 2017가구에서 지난달 844가구까지 떨어졌다. 송파구도 1620가구에서 560가구로 떨어졌다.

/채신화 기자 csh9101@metrosoo.co.kr

(구입자금대출 개선(안)) /자료=국토교통부

구분	신혼부부 전용대출	디딤돌대출
소득요건	현행유지(7천만원)	6천만원 → 생초·신혼·2자녀 이상 7천만원
대출한도	2억 → 2.2억(2자녀 이상 2.4억)	2억 → 신혼부부 2.2억, 2자녀 이상 2.4억
금리우대	기본금리1.70~2.75% → 자녀 우대금리 도입 (1자녀 0.2, 2자녀 0.3, 3자녀0.5%P)	기본금리2.25~3.15% → 자녀 우대금리 강화 (1자녀 0.2, 2자녀0.3, 3자녀 0.5%P)

(청년 우대형 청약통장 개요)

가입대상	· 만29세 이하 총급여 3천만원 이하 근로소득자 · 프리랜서 등 비근로소득자까지 대상 확대
청약기능	· 청약기능 부여(기존 청약저축 가입자도 가입기간 인정)
금리	· 연간 600만호 한도 최고 3.3% 적용(일반대비 1.5% ↑)
비과세	· 2년 이상 유지시 이자소득 500만원까지 비과세
소득공제	· 연간 납입액 240만원까지 40% 소득공제

신혼 88만쌍 혜택·청년주택 27만실 공급

‘문재인 홈’ 본격시동

임기 말까지 총 163만가구 지원 청년우대 청약통장 이달말 출시

정부가 신혼부부와 청년의 주거 불안을 해소하기 위해 임기 말까지 총 163만 가구를 지원하기로 했다.

신혼희망타운은 당초 목표보다 3만호 추가된 10만호가 공급된다. 청년주택은 2만실 늘어난 27만실, 기숙사 공급 규모는 1만명 늘어 6만명이 입주할 수 있게 됐다.

◆신혼희망타운 10만호로 확대

국토교통부는 5일 ‘신혼부부·청년 주거지원 방안’을 발표하고 신혼부부 최대 88만 쌍에게 공공주택과 자금을 지원하기로 했다.

우선 신혼부부 특화형 공공주택인 신혼희망타운이 기존 목표 7만호에서 10만호로 늘어났다.

23개소에 1만3000호를 추가 공개하고, 서울을 포함해 연내 10만호 전체 부지를 확정한다. 국토부는 서울에서도 신혼희망타운용 택지를 조성하기 위해 시내 도심 역세권과 유휴지, 보존 가치가 낮은 그

린벨트를 적극 활용하기로 서울시와 협의했다. 10만호 중 2022년까지 분양되는 4만5000호를 제외한 5만5000호는 2023년 이후 분양된다.

또 분양주택 특별공급도 10만호를 공급한다. 분양가상한제가 적용되는 분양주택 특별공급을 확대한다. 국민·공공은 15%에서 30%, 민영은 10%에서 20%로 늘린다.

신혼부부 전용 구입자금 대출의 기본 한도는 2억원에서 2억2000만원으로 높아진다. 자녀가 2명 이상이면 한도가 2000만원 더 늘어난다. 자녀 수에 비례한 우대금리도 신설돼 1자녀는 0.2%포인트, 2자녀는 0.3%포인트, 3자녀 이상은 0.5%포인트가 각각 부여된다.

그동안 주거복지 프로그램에서 상대적으로 소외됐던 한부모 가족의 내집 마련 기회도 늘어난다. 월평균 소득 205만원 이하 한부모 가족은 현재 누리고 있는 한부모 가족 지원프로그램에 신혼부부 지원까지 같이 받을 수 있다.

◆이달 ‘청년 우대형 청약통장’ 출시

청년들의 걱정도 줄어줄 전망이다.

국토부는 맞춤형 청년주택을 27만실 공급하기로 했다. 공공임대주택은 총 14

만호를 시세의 30~70% 수준으로 제공한다. 공공지원주택은 역세권, 대학, 산단 인근에 총 13만 실을 시세의 70~85%로 특별 공급한다.

LH 등이 학교 인근의 기존주택을 매입·임대 후 대학 등 운영기관에 기숙사로 일괄 임대하는 ‘기숙사형 청년주택’도 도입한다. 1만명(5000호)을 지원, 입주인원을 6만명으로 확대한다.

이달 말엔 청년 우대형 청약통장을 내놓는다. 대상은 만 29세 이하 총급여 3000만원 이하 근로소득자다. 연간 600만호에 한도 최고 3.3% 금리를 적용한다. 일반 청약과 비교해 1.5% 높은 수준이다. 국토부는 10년간 매월 20만원씩 납입할 경우 이자와 비과세·소득공제 혜택을 합해 일반 청약 통장보다 241만원의 우대혜택을 받을 수 있다고 기대했다. 잠재 수요자는 근로소득자 50만명을 포함해 약 75만명으로 추산됐다.

이와 함께 보증부 월세대출, 전월세대출 1인가구 지원, 버팀목대출 청년 우대금리, 중기 청년 보증금 지원, 버팀목 전환대출, 전세금 안심대출 보증 등 ‘7대 청년 주거금융 지원상품’도 출시한다.

/채신화 기자

4대 은행 1년간 명퇴금 ‘1조’

>> 1년 ‘불편한 경제...’서 계속

◆인생 반환점에 퇴직이라니...

올해에도 은행권의 인력감축은 물살을 타고 있다. 최근 1~2년 사이 은행권에선 희망퇴직이 일반화됐다.

은행권은 중간관리자의 비율이 높은 향아리형 인력구조에 베이비붐 세대(1955~1963년생) 채용도 많았다. 또 비대면 채널 확대에 따른 영업점 감소 추세 속에서 청년실업난 해소를 위한 신규 일자리 창출도 해야 하는 상황이다.

한 시중은행의 경우 올해 초 희망퇴직 신청자를 받았는데 780여명의 직원이 물렸다. 지난해(280여명)보다 2.8배나 많은 규모다.

기존에는 부지점장(부부장)급 이상이나 임근피크제(만 55세) 적용대상으로 희망퇴직 신청자를 한정했다. 그러나 올해는 연차와 나이 조건만 맞으면 직급에 상관없이 신청 가능하도록 하면서 신청이 늘었다.

실제로 이 은행의 올해 희망퇴직자의 대상은 근속연수 15년 이상으로 1978년 이전에 태어난 직원이다. 근속 조건에 따라 특별 퇴직금(8~36개월치 월급)을 추가로 주는데 신청자가 많아 마감일을 하루

연장했다고 한다.

희망퇴직을 늘리기 위해 은행이 치러야 할 추가 비용도 만만치 않다는 지적이 다.

은행들은 희망퇴직 1명 당 3억원 가량의 비용을 지불하는 것으로 집계됐다. KB국민은행, KEB하나은행, 신한은행, 우리은행 4대 주요 은행에서 2017년 하반기~2018년 상반기로 희망퇴직을 받아 지출한 퇴직급여 비용은 모두 합해 1조원이 넘는 것으로 추산됐다.

호모현트레드 시대(100세까지 사는 시대)에 인생의 반환점에 퇴직금을 가지고 떠나는 중년의 뒷모습을 어떻게 받아 들여야 할까. 업계 일각에선 표면상으로는 희망퇴직제도를 희망하지만 조직의 분위기에 따르는 반강제적 퇴직이란 의견이 많다

익명을 요구한 은행 관계자는 “희망퇴직이라는 것이 비취지는 것보다 강제성이 높다”며 “아무리 큰 보수를 받고 나간 다해도 당장 사회에서 할 수 있는 일이 없다”고 토로했다.

정부가 ‘희망퇴직’을 통해 청년 취업난을 해결하기보다는 근본적이고 장기적인 전략을 수립해야 한다는 지적도 나온다.

/유재희 기자 ryusoul91@



회의 불참한 민주노총 추천 위원들

5일 오후 정부세종청사 최저임금위원회에서 열린 전원회의에서 민주노총 추천 위원 4명이 불참해 좌석이 비어 있다. /연철뉴스