

공시가격 현실화에 아파트 거래량 66% 감소

거래 '뚝' 일요공사 '스톱'... 규제 일색에 부동산 고사 위기

서울 아파트 거래량 4830건 기록
2012년 6월 이후 6년만에 '최저'
건설노동현장 관리는 탁상행정

정부의 잇따른 부동산 관련 규제 정책
에 건설업계가 동요하고 있다.

부동산 시장은 이미 거래절벽 상태다.
보유세 개편에 이어 공시가격 현실화 예
고로 관망세에 접어든 탓이다. 특히 서울
아파트 거래는 지난해와 비교하면 66%나
급감했다. 여기에 주 52시간제에 더해 일
요휴무제까지 도입돼 건설업계가 속을
끓이는 분위기다.

◆보유세에 공시가격 ↑... '거래절벽'

16일 국토교통부 서울부동산정보광
장에 따르면 지난달 서울 전체 아파트 거래
량은 4830건으로 전년(1만4304건) 대비
66.2%(9474건) 감소했다. 지난 2012년 6
월(3091건) 이후 6년 만에 최저치다.

강남구(강남·서초·송파)의 아파트 거
래량도 총 506건에 그쳤다. 1년 전
(2796건)에 비해 다섯 배 이상 줄어든 수
준이다. 특히 강남구는 6월 한 달 동안
122건 거래에 그쳤다. 이는 2013년 7월
(99건) 이후 가장 적은 거래량으로, 하루
평균 거래량 4건에 불과했던 셈이다. 서초

〈서울 및 강남3구 아파트 매매거래량 추이 (2017년 6월~2018년 6월)〉

구분	17년 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	18년 1월	2월	3월	4월	5월	6월
서울시	14304	14,461	14,678	8,231	3,777	6,404	8,295	10,203	11,117	13,830	6,222	5,492	4,830
강남구	1,030	1,014	1,049	471	205	426	722	690	767	774	187	175	122
서초구	694	652	742	381	183	348	433	519	534	558	168	186	195
송파구	1,072	1,065	1,007	599	243	507	675	825	880	796	256	223	189



민주노총 전국건설노동자조합 소속 조합원들이 지난 12일 오후 서울 광화문광장에서 건설노동자가 존
중받는 건설현장을 만들기 위해 열린 2018 총파업 총력대회에서 구호를 외치고 있다. /연말뉴스

구도 6월 거래량이 175건, 송파구도 181건
으로 각각 올해 최저치를 기록했다.

이처럼 서울시 아파트 거래량이 급감한
원인은 부동산 규제 때문으로 풀이된다.
정부는 올해 초부터 양도세 중과, 재건축
부담금 환수, 보유세 인상 등의 규제를 내
놓고 있다. 투기 세력인 다주택자와 고가

(高價)주택 보유자를 잡으려는 조치다.

특히 10년만의 종합부동산세 인상안을
담은 보유세 개편안이 아파트 거래절벽을
심화했다. 주택 보유자들이 구체적인 정
책이 나오기 전까지 관망세를 유지한 탓
이다. 여기에 최근 공시가격 현실화까지
검토돼 거래 절벽이 지속하고 있다.

지난 10일 민관합동으로 구성된 국토
교통분야 관행혁신위원회는 부동산가격
공시제도의 낮은 현실화율을 제고하라고
권고했다. 국토부가 매년 공시하는 부동
산(토지·단독·공동주택) 공시가격은 보유
세 과세표준과 각종 부담금 산정기준 등
60여가지 행정목적으로 활용되고 있다.
그러나 시세 대비 공시가격의 비율인 현
실화율이 낮다는 지적이 꾸준히 제기돼
왔다. 현재 공동주택의 공시가격은 시세
의 60~70% 수준으로 책정돼 있다. 관행
혁신위원회는 공시가격 현실화율을 90%
이상으로 올려야 한다고 주장했다.

◆주52시간에 일요휴무까지...

정부는 부동산 시장 규제로 집값 안정
화를 시도하는 한편, 건설노동현장 안전
관리에도 나섰다.

국토부는 지난 13일 건설현장 안전사
고 등을 막기 위해 '공공 건설공사 건설시
공 및 안전강화 방안'을 발표했다. 일요일

공사를 제한하는 '일요일 휴무제'를 단계
적으로 시행하는 게 골자다. 정부는 오는
9월부터 일요휴무제를 시범 도입하고 이
후 토요일로 확대하거나 민간에도 적용
할 수 있는 방안을 고려하기로 했다.

그동안 건설현장의 무리한 노동 강도
는 꾸준히 지적돼 왔다. 민주노총 전국건
설노동조합은 지난 12일 광화문에서 총
파업 결의대회를 열고 "일요일도 없이 팽
팽 돌아가는 건설현장에서 노동자들은
시간의 수당도 받지 못한 채 장시간 중노
동에 시달리고 있다"며 "일요일에는 쉬게
해달라"고 촉구한 바 있다.

그러나 일요휴무제 도입에 건설업계가
난감해졌다. 이달부터 주 52시간제가 도
입된 가운데 일요휴무제까지 시행되면
공사에 차질이 생길 수 있기 때문. 특히
공공 건설의 경우 일요일에 공사를 쉬게
되면 공사가 지연될 가능성이 높다.

/채신화기자 csh9101@metroseoul.co.kr

스마트시티 국가 시범도시 밀그림 세종 '공유차'·부산 '친환경' 도시 조성

스마트시티 국가 시범도시에 대한 밀
그림이 나왔다.

세종엔 자율주행차를 활용하는 공유
자동차 기반 도시가 조성되고, 부산엔 수
변공간을 이용한 물 특화 도시가 생긴다.

대통령 직속 4차산업혁명위원회와 국
토교통부는 16일 상암 DMC 첨단산업센
터에서 정부가 세종시와 부산에서 추진
하는 스마트시티 국가 시범도시 기본구
상을 공개했다.

스마트시티 국가 시범도시는 백지상태
부지에 4차 산업혁명 관련 신기술을 실
증·접목하고 혁신 산업 생태계를 조성, 미
래 스마트시티 선도 모델을 제시하기 위
해 추진 중이다.

국가 시범도시는 세종시 연동면 5-1생
활권(274만㎡)과 부산시 강서구 에코델타
시티(219만㎡) 두 곳이다.

세종은 뇌과학자 정재승 카이스트 교
수가, 부산은 영국 스타트업 육성 기업인
엑센트리의 천재원 대표가 각각 총괄책
임자(MP·Master Planner)를 맡아 기본
구상을 마련했다. 세종 5-1 생활권은 '시
민 행복을 높이고 창조적 기회를 제공하
는 지속가능한 도시 플랫폼'이 비전으로
제시됐다. 정 교수는 이를 위해 ▲모빌리
티 ▲헬스케어 ▲교육 ▲에너지·환경 등
4개 핵심요소를 내세웠다.

우선 공유 자동차를 기반으로 하는 신
교통 시스템이 도입된다.

개인 소유 자동차는 생활권으로 진입
하는 입구에 주차하게 하고 내부에서는
자율차와 공유차, 자전거 등을 이용해 이
동하는 교통 체계다.

도시 공간체계를 기존의 용도지역에
기반을 둔 도시계획에서 탈피해 리빙·소
셜·퍼블릭으로만 구분하는 '용도지역 없
는 도시'를 조성한다.

부산 에코델타시티는 시범도시의 비전
으로 '자연·사람·기술이 만나 미래의 생



세종 5-1 생활권 공간구조. /국토교통부



부산 스마트시티 구상안. /국토교통부

활을 앞당기는 글로벌 혁신 성장 도시'를
제시했다.

주변을 둘러싼 물과 수변공간을 적극
적으로 활용한 '물 특화 도시'(Smart Wa
ter City)로 조성함으로써 세계적인 도시
브랜드를 창출하겠다는 목표다.

이를 위해 시범도시 내 3개의 물길이
만나는 세물머리 수변공간을 활용한다.
스마트 상수도·빌딩형 분산정수·수열에
너지·에코필터링 등 물 관련 신기술을 접
목한 한국형 물순환 도시 모델을 조성한
다. 스마트시티 테크 샌드박스를 운영하
는 등 스타트업 기업들의 참여 기회를 확
대하고 신성장 산업을 기반으로 한 양질
의 일자리도 창출한다.

정부는 기본구상이 성공적으로 추진될
수 있도록 시범도시에 접목 가능한 기술
을 적극적으로 발굴하기로 했다. 아울러
규제개선, 예산지원 및 연구개발(R&D)
연계, 벤처·스타트업 참여 지원, 해외진
출을 위한 국제협력도 추진한다.

스마트시티 시범도시는 2021년 말 입
주를 목표로 조성된다. /채신화기자

“매매·전세·월세 ‘보합’... 지방은 먹구름”

공인중개사 10명 중 6명 '보합' 전망
매매 '48%' 전세 '55%' 월세 '59%'

공인중개사 10명 중 6명은 올 하반기
주택시장 매매·전세·월세 가격을 모두
'보합'으로 전망했다. 반면 지방의 매매
시장은 밝지 않다고 내다봤다.

한국감정원은 전국 6000여명(응답
2244명)의 협력공인중개사를 대상으로
실시한 '2018년 하반기 주택시장 전망' 설
문조사 결과를 16일 발표했다.

이번 조사에서 하반기 주택 가격에 대
해 매매·전세·월세 모두 보합으로 예상한
응답비율(매매 48.1%, 전세 55.0%, 월세
59.5%)이 가장 높았다.

지역별로는 서울·수도권이 매매·전세·
월세 모두 보합으로 응답한 비율이 가장
높았다. 반면 지방의 경우 매매는 하락
(55.3%)하고 전·월세는 보합으로 응답한
중개사들이 많았다.

매매시장에 대한 가격 전망은 보합 응
답이 48.1%로 가장 많았다. 지역별로 서
울(62.3%)과 수도권(55.4%)도 보합 응
답이 많았으나, 지방(55.3%)은 하락 응답이

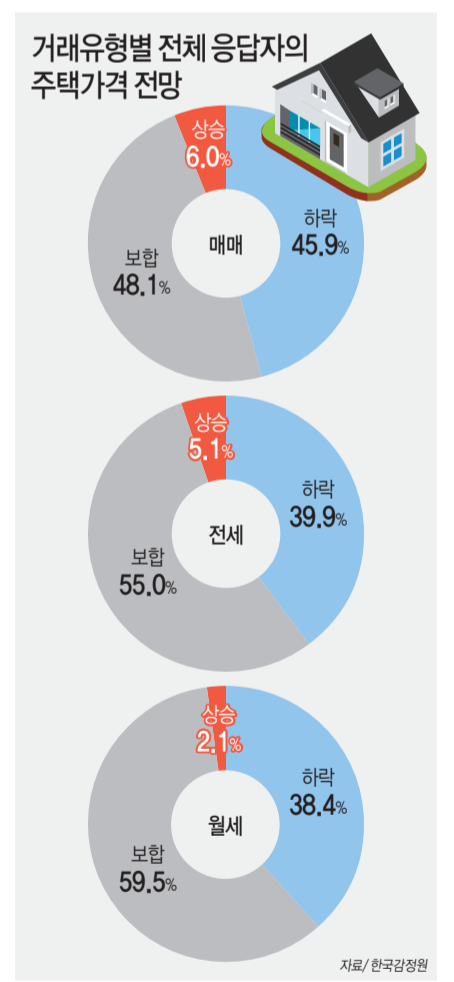
우세했다.

하락(45.9%)을 전망한 이들은 ▲공급
물량 증가(신분양, 입주물량, 미분양 등
증가)(38.8%) ▲대출규제 강화(LTV, DT
I, DSR 등)로 차입여력 축소(24.0%) ▲보
유세 개편, 다주택자 규제 등 정책적 규제
(20.2%) 등을 이유로 들었다.

일부 상승(6.0%)을 전망한 이들은 ▲
선도지역 및 인근의 가격상승 영향으로
갭매우기(25.4%) ▲재건축·재개발 등 정
비사업, 교통망 확충, 산업단지 조성 등
개발호재(20.9%) 등을 근거로 들었다.
전세시장에 대한 전체 응답자의 가격 전
망도 보합 응답(55.0%)이 가장 많았다.
지역별로도 서울(64.7%), 수도권
(55.4%), 지방(54.4%) 모두 보합 응답이
우세했다.

하락(39.9%)을 전망한 이들은 전세 공
급물량 증가(55.4%), 매매가격 하락에 따
른 전셋값 동반하락(38.7%) 등을 이유로
들었다. 상승(5.4%) 전망의 경우 임대인
의 월세전환에 따른 전세공급 감소
(32.2%) 등을 근거로 밝혔다.

월세시장도 보합 응답(59.5%)이 가장
많았다. /채신화 기자



48억 '나인원한남' 임대계약을 90% 돌파

(임대보증금)

고급주택인 서울 용산 '나인원 한남'의
초기 임대 계약률이 90%를 넘었다. 정부
가 고가(高價) 주택에 과세를 강화해도
'뚝뚝한 한 채'에 대한 수요는 여전히 높
다는 분석이 나온다.

16일 시행사인 디에스한남에 따르면
'나인원 한남'이 지난 9월부터 이 아파트
341가구에 대한 임대 계약을 진행한 결과
90% 이상 계약됐다.

나인원 한남은 지하 4층·지상 5~9층 9
개 동의 중저층 단지로, 전용면적이 206~
273㎡에 달하는 초대형 주택이다. 고급 분
양주택으로 기획했던 나인원 한남은 주택
도시보증공사(HUG)의 분양보증 심사문
턱을 넘지 못했다.

결국 4년 임대 후 분양으로 전환하고,
임대보증금 33억~48억원(월 임대료 70만
~250만원)이 책정됐다.



높은 임대보증금에도 청약 수요가 높
았다. 지난 2일 인터넷 청약에서 총 1886
명이 신청해 평균 5.53대 1의 경쟁률로 전
주택형이 마감됐다. /채신화 기자