

“고강도 대책에 거래 실종… 집값 떨어질지는 의문”

거품 빼는 근본적대책 필요 지적
부작용·풍선효과 우려 목소리도

강도 높은 부동산 대책이 나온 9월 13일. 시장은 쥐 죽은 듯 조용했다. 투기과 열지구와 투기지역이 집중된 서울에선 대책 발표 당일 매도 문의가 빗발치다 하루 만에 눈치 싸움과 함께 잠잠해졌고 거래가 중단되는 등 관망세다.

시장에서는 정부의 강력한 부동산 대책을 놓고 파급효과를 저울질하느라 분주하다. 단기 투기 수요를 억제하고 집값이 안정화될 것이란 주장과 장기적인 효과는 미미할 것이란 주장도 나오는 등 의견이 엇갈린다.

전문가들은 정부가 ▲서울·세종 등 2주택 이상에 대해 종부세를 최고 3.2%까지 중과하고 ▲2주택 이상 다주택자와 공시 가격 9억원 초과 고가 주택에 대한 원칙적인 주택담보대출 금지 ▲투기지역 임대사업자대출에 담보인정비율(LTV) 40% 신규 적용 ▲수도권 분양가 상한제 주택 전매제한 최대 8년 등의 내용을 담은 이번 대책이 당분간 ‘임대 및 캡투자’ 등 투기 수요를 잡을 것으로 평가했다.

특히 앞으로 토지공개념에 대한 논의가 본격화하면 부담을 느낀 투기꾼들이 매물을 쏟아낼 수밖에 없을 것으로 본다. 강남 재건축 단지와 마용성(마포·용산·성남) 등 과열지역을 중심으로 집값 상승세가 잡힐 것이란 의견이 나오는 이유다.

다만 부동산 시장의 거품을 확실하게 빼는 근본적인 공급 대책(임대주택 확보 방안 등)이 추가로 도입되지 않는다면 장기적으로는 또다시 집값이 오를 수밖에 없다는 전망도 있다. 세입자에 대한 세부 담 전가를 우려하는 지적도 있다.



정부가 13일 부동산 안정대책을 또 내놨다. 대출규제와 세금부과 강화 등이 골자다. 사진은 서울 송파구 일대 아파트 단지.

연합뉴스

◆‘광풍 잡재우겠지만 집 값 떨어질 가능성 크지 않다’

예상보다 강력한 대책이 나오자 시장은 빠르게 빠졌다. 국토부는 물론 지방자치단체 민원창구에는 바뀐 제도로 관련 문의가 빗발쳤고 주요 지역 공인중개업소나 은행 역시 상황은 비슷했다. 정부가 자료를 공개하기 전에 예상 규제 방안이 시장에 떠돌았고, 명확하지 않은 표현도 적잖은 탓에 빛어진 혼란이었다.

국민은행 WM스타지문단 박원갑 수석부동산전문위원은 “수요자들에게 민감한 종부세와 양도세 대출까지 망라한 전방위 고강도 차방”이라며 “특히 이번 대책은 전세를 낸 캡투자, 원정투자, 인기지역의 뚫고 들어온 한 채를 찾아 몰리는 수요 차단에 효과를 발휘할 것”이라고 밝혔다.

양지영 R&C 소장은 “종부세 세율 및 부과기준 강화, 종부세 등 보유에 대한 부담감이 커지므로 새로 주택을 구입하려는 수요자들에게 경고로 매수세 감소 효과를 줄 수 있다. 캡투자자 등 투자목적으로 접근한 투자자들은 보유세 부담감으로 점진적으로 매물로 내놓을 것으로 보인다”면서 “다만 무거운 종부세는 당장 효과보다는 내년에 더 영향을 줄 것”이라

고 평가했다.

대책 곳곳에서 허점이 발견되자 실수요자의 피해 우려도 제기됐다.

한편에선 정책 효과가 미미할 것으로 분석한다. 지난 몇 년간 완화된 규제 일부를 완화 이전 수준으로 되돌린 정도에 불과하다는 것. 과거 정부에서도 투기과열지구를 지정하거나 공급을 늘리고 종부세를 강화하는 등 강력한 규제를 내놓은 적이 있지만 결국 집값이 잡히지는 않았

다는 점을 근거로 든다.

기존 다주택자들이 매물을 내놓고 투매에 나설지도 의문이다. 이번 9·13 대책에는 종합부동산세 인상, 임대사업자에 대한 방안이 담겼는데 기존 다주택자들은 집을 팔기보다 보유하는 것이 유리하다고 판단, 규제가 풀리기를 기다릴 수 있는 여유가 많기 때문이다.

건국대 조주현 부동산학과 교수는 “주택 이상자의 종부세 부담은 상당히 커지겠지만 어느 정도가 (집을 내놓을 만큼) 부담스러운 건지에 대해서는 아직 합치된 기준이 없다”며 “종부세로 수천만원을 내는 경우라면 큰돈이지만 경우에 따라 집값 오르는 것에 비하면 감내할 만한 수준이라고 볼 수도 있기 때문”이라고 말했다.

강남 송파구의 한 개인 중개사 B씨는 “일부 거래가 위축될 것은 분명해 보인다. 하지만 아파트 가격이 단기간에 안정되기는 힘들어 보인다. 세금이 늘면 그만큼 파는 쪽에서는 사는 사람에게 부담을 전가하려 할 것이다”고 우려했다.

/김문호 기자 kmh@metroseoul.co.kr

21세기 툴립 ‘서울 아파트’ 정책실패 땐 시스템 리스크

과거의 부동산 대책은 모두 실패
이번 대책은 ‘종합선물세트 + 초강력’

오르기 때문에 오른다. 주식시장 작전 주도, 올 초 광풍이 불었던 가상화폐(암호화폐) 얘기도 아니다. 서울을 비롯한 수도권 집값이 주인공이다.

서울과 수도권 아파트는 다른 사람이 더 높은 가격을 지불할 것으로 기대되기 때문에 비싸게 사들이는 ‘21세기 툴립’이 됐다. 13일 정부가 거대한 21세기 툴립에 대한 비이성적 투기를 막겠다며 다시 한 번 부동산 대책을 내놨다. 문재인정부가 출범한 이후 관련 대책으로만 벌써 11번째다.

과거 열 번의 부동산 대책은 사실상 실패로 기록됐다. 서울 전 지역을 투기과열지구로 묶고, 빛내서 집을 사기 어렵도록 했다. 분양가와 재건축을 제한하고, 세금도 올렸다. 당초 투기세력이 문제일 뿐 공급은 충분하다던 고집도 접고 공공택지 개발방안도 내놨다. 그러나 처음 대책을 내놓은 지 1년 여 만에 집값은 다시 폭등했다.

지난 7월과 8월 지방 주택가격은 각각 0.13%, 0.17% 하락했지만 서울 주택가격은 7월 0.32%, 8월 0.63%로 상승폭을 확대했다. 특히 서울 아파트가격은 7월 넷째주 한 주만에 0.11% 오르더니 8월 넷째주와 9월 첫주 각각 0.45%, 0.47%나 급등

했다.

서울의 아파트가격이 빠르게 상승하면서 인근 지역도 들썩이기 시작했다. 9월 첫주 주택가격상승률은 과천이 1.38%에 달했고, 광명과 분당도 각각 1.01%, 0.79%나 올랐다. 이제 초미의 관심사는 이번 대책으로 집값이 잡힐 지다. 이번 대책은 그간의 ‘종합선물세트’에 ‘초강력’이란 옷을 입혔다. 1주택자를 제외하고는 다주택자의 주택담보대출 금지나 종합부동산세 최고 2~3배 인상 등 시장이 예상했던 강도를 넘어섰다.

김동연 경제부총리 겸 기획재정부 장관은 “투기 억제, 실수요자 보호, 맞춤형 대책 등 3가지 원칙에 맞춘 이번 대책으로 부동산 시장에 안정이 올 것으로 기대 한다”며 “만약 이번 대책으로 부동산 시장이 안정화 되지 않을 경우, 이런 상황이 생기지 않을 것으로 노력하겠지만 신속하게 추가 조치를 하겠다”고 밝혔다.

이와 함께 김 부총리는 “투기와 집값을 반드시 잡겠다는 정부의 의지를 천명한다”고 강조했다.

정부가 추가 대책을 언급했지만 대책 범위와 강도 모두 더 이상 내놓을 것이 많지 않은 상황이다. 이와 함께 마땅한 수의처를 찾지 못하고 부동산으로 흘러들면서 기폭제 역할을 한 유동자금은 여전하다. 경기악화를 이유로 금리를 올리기도 쉽지 않다.

/한상미 기자 smahn1@

**붓고 무거운 다리
남자니까 참는다?**

답은 센시아!

다리를 가볍고 편안하게

- 정맥벽의 탄력을 되살려 정맥순환을 원활하게 합니다.¹⁾
- 다리 부기, 통증, 무거움을 효과적으로 개선합니다.²⁾
- 식물성분으로 남녀 모두 복용할 수 있습니다.

하루 2회 식물성분 **남녀공용**

080-550-7575