

# 세계 6번째 비싼 서울 집값, 반토막 日 전철 밟나?

(소득대비 집값)

## 민스키 모멘트 시작되나 (버블붕괴 예고 경제학)

### 부동산 '버블 vs 꺼지는 불씨'

9·13 이후 주택 하락세 진입  
日 부동산 버블 붕괴 비슷한 절차  
일부선 '관망세 후 다시 제자리'

'버블이나, 정상 가격이나.'

9·13 부동산 대책이 나온 지 두 달, 서울 주요 지역의 집값 상승세가 멈췄다. 업계에선 조만간 주택 가격 하락장이 올 것 이란 전망도 나온다. 한국의 주택 시장이 일본의 부동산 버블(거품) 붕괴 수순과 유사하다는 판단에서다. 그러나 일각에선 정부의 부동산 대책에 따른 단기적 영향 일 뿐 서울을 중심으로 다시 상승세를 되 찾을 것이란 기대감이 여전하다.

### ◆꺼지는 거품?... 일본 전철 밟나

4일 부동산114에 따르면 11월 첫째주 서울 아파트 매매가격 상승률은 0.03%로 전주(0.11%) 대비 상승 폭이 둔화했다. 지난달 31일부터 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 강화로 대출 문턱이 높아져 자 거래량이 줄어든 영향으로 분석된다.



정부의 전방위적인 부동산대책으로 서울을 중심으로 집값 상승세가 주춤해졌다. 이에 따라 향후 집값 움직임에 수요자들의 관심이 집중되고 있다. 사진을 서울 일대 아파트. /연합뉴스

서울 재건축 아파트 가격은 지난 7월 13일(-0.01%) 이후 4개월 만에 0.13% 떨어졌다. 지난해 '8·2 부동산 대책' 발표 이후 8월 18일(-0.16%) 다음으로 큰 하락 폭이다.

강남 주요 지역도 상승세가 꺾였다. 고가 재건축 아파트가 밀집한 강남구는 0.05%, 강동구는 0.04%, 송파구는 0.01% 각각 하락했다. 강남구는 재건축 단지인 '개포동 주공고층7단지'의 매매가가 2500만~3000만원 떨어졌다. 대치동 '은마아파트'도 전주보다 2500만~5000만원 싸게 매매됐다.

고강도 대책으로 꺾히는 9·13 부동산

대책(수요 억제 정책) 이후 주택 가격 하락장에 진입하는 모양새다. 업계에선 우리나라가 일본의 부동산 버블 붕괴와 비슷한 수순을 밟고 있다고 보고 있다.

한국은행의 '국제경제리뷰-일본 주택 시장 동향과 제약 요인'을 보면 일본의 주택 시장 동향은 1986~1991년 중 두 배 가까이 상승(88.0%)했다. 그러다 버블 붕괴와 함께 하락세를 지속하다 최근 들어 안정을 회복했다. 2017년 전국 주택지가는 고점(1991년) 대비 54.1%, 시가지 주택지가는 52.9% 하락했다. 버블이 형성됐을 때와 비교하면 가격이 반 토막 난 셈이다.

국내 부동산 가격도 지난해 5월 문재인

정부 출범 이후 지난 9월 말까지 서울 아파트 매매가격이 26.8% 급등, 상승세가 두드러진다. 잠재적인 부동산 버블 설명 지표 중 통용되는 지표 중 하나인 소득 대비 주택가격비율(PTR)도 높다. 대외경제정책연구원의 '글로벌 부동산 버블 위험 진단 및 영향 분석' 보고서에 따르면 서울의 PTR은 11.2%로 홍콩(19.4%), 베이징(17.1%), 상하이(16.4%), 시드니(12.9%), 밴쿠버(12.6%)에 이어 여섯 번째로 높다.

### ◆'거품 아냐'... 서울불패 기대감

그러나 일각에선 집값 상승세를 세계적인 추세로 보고, 다시 불씨가 살아날 것 이란 기대가 여전하다.

국제통화기금(IMF) 통계에 따르면 지난해 4분기 '글로벌 실질 주택가격 지수'는 160.1로 자료가 확보된 2000년 이후 최고를 기록했다. 전 세계 주택가격이 금융 위기 직전에 정점을 찍었던 2008년 1분기(159.0)를 추월한 수준이다.

서울 마포구 한 부동산 중개업자는 "전 세계적으로 부동산 가격이 오르고 있는데 한국만 단순 거품이라고 보긴 힘들다"며 "부동산 대책 여파로 관망세에 접어들었지만 시간 지나면 다시 제자리를 찾을 것"이라고 말했다.

실제로 최근 주택 가격 상승세가 꺾인 가운데 일부 지역은 꾸준히 가격이 올랐다.

부동산114에 따르면 11월 첫째주 서울 강북 지역, 신도시를 위주로 집값 오름세가 이어졌다. 강북에선 서대문구(0.24%), 노원구(0.14%), 도봉구(0.12%), 마포구(0.08%) 등의 아파트 매매가가 올랐다. 신도시는 광교(0.66%), 판교(0.13%), 파주운정(0.09%), 평촌(0.08%) 등이 오름세를 보였다. 경기도에서도 안양(0.14%), 용인(0.14%), 수원(0.13%) 등이 상승했다.

9·13 대책 발표가 있었던 9월 서울 주택 매매도 활발했다. 유진투자증권 이상우 애널리스트의 '부동산 라이프' 월보에 따르면 9월 서울 주택 매매는 1만9125건으로 전년 동월(1만4684건) 대비 30.2% 증가했다.

한 부동산 전문가는 "반포만 해도 아파트 가격이 4년 만에 10억원씩 올랐다. 거품이 아니면 상승 배경을 설명할 수 없다"면서도 "그러나 강남 불패, 서울 불패에 대한 기대감이 꺾이지 않는 이상 수요가 지속돼 가격 하락이 어려울 것"이라고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 한경연 "증권거래세 과도... 폐지 고려해야"

자본시장 활성화 저해 이유로 꼽아  
투자자 세 부담 커져 시장 위축 주장

우리나라 증권거래세가 해외보다 높아 인하하거나 폐지해야 한다는 주장이 나왔다.

전국경제인연합회(전경련) 산하 한국경제연구원은 4일 '증권거래세의 국제적 동향과 시사점'이란 보고서를 내고 "해외 금융시장보다 높은 국내 증권거래세율이 자본시장 활성화를 저해하고 있다"며 이 같이 밝혔다.

한경연에 따르면 우리나라 증권거래세율(0.3%)은 주변 국가인 중국·홍콩·태국(0.1%), 대만(0.15%), 싱가포르(0.2%)보다 최대 세 배 가량 높은 것으로 나타났다.

미국과 일본은 아예 증권거래세가 없으며, 스웨덴은 주변국보다 과도한 증권거래세 도입으로 금융시장이 불안해지면서 자본의 국외유출이 발생하자 증권거래세를 폐지한 바 있다.

<증권거래세·주식양도소득세 국내외 현황>

국가	증권거래세	주식양도소득세
한국	○ (0.3%)	○
미국	×	○
일본	×	○
영국	△ (0.5%)	○
프랑스	○ (0.3%)	○
독일	×	○
룩셈부르크	×	○
중국	○ (0.1%)	×
대만	○ (0.15%)	○
홍콩	○ (0.1%)	×
태국	○ (0.1%)	×
싱가포르	○ (0.2%)	×

\*영국은 증권 등록 시 매수자에게 인지를 부과함. /자료=OECD Statistics

한경연은 증권거래세와 양도소득세를 모두 매기는 한국의 이중과세 문제도 지적했다.

임동연 한경연 부연구위원은 "양도소득 과세대상이 계속 확대되면 양도소득세와 증권거래세를 모두 매기는 경우가 늘어나기 때문에 투자자의 세 부담이 커지고 증권시장이 위축될 수 있다"고 주장

했다.

또 우리나라처럼 증권거래와 양도소득에 대해 모두 과세하는 국가는 전 세계적으로 거의 없고 대부분 국가가 하나의 세목만 과세한다는 점을 지적했다.

임 위원은 "현행 증권거래세는 투기 규제라는 당초 도입 목적보다 세수 목적의 비중이 커졌고 자본시장의 효율성 및 과세형평을 저해하는 문제를 안고 있다"며 "국제적 흐름에 부합하고 자본시장의 과세형평을 제고하도록 증권거래세를 인하하거나 폐지하고 양도소득세를 확대해야 한다"고 말했다.

구체적 방안으로는 증권거래세율을 현행 0.3%에서 양도소득세 확대 시기에 맞춰 0.2%, 0.1%로 점진적으로 인하하고 궁극적으로 증권거래세를 폐지하는 동시에 양도소득세의 전면 확대와 이원적 소득세제(근로소득과 자본소득을 구분해 과세하고 자본소득에 대해서는 비교적 낮은 단일세율을 적용하는 세제) 도입을 병행할 것을 제안했다.

/손영지 기자 sonumji301@

## 신규택지 정보 유출땐 최대 징역 5년

더불어민주당 박홍근 의원  
공공주택 특별법 개정안 발의

신규택지 관련 정보를 누설할 경우 신분에 관계없이 최대 5년 이하의 징역 처벌을 받을 수 있도록 한 법안이 발의됐다.

더불어민주당 박홍근 의원(중랑을)은 이같은 내용을 담은 '공공주택 특별법 개정안'을 발의했다고 4일 밝혔다.

이번 개정안은 개발제한구역(그린벨트·GB) 등의 신규 택지를 통한 공공주택 사업 추진 시 지구지정까지 보안조치 의무와 처벌을 대폭 강화하는 게 골자다.

공공주택사업은 한국토지주택공사(LH) 등 사업시행자의 지구지정 제안→ 관계부처·지자체 협의→ 지구지정 및 주민공람 순으로 진행된다. 주민공람 단계에서 행위제한 등 투기방지 대책이 수립되기 전까지는 보안을 유지해야 한다.

현재는 지구지정 전까지 정보누설 방지조치 의무는 국토교통부 장관에게만 부여됐다. 이번 법 개정을 통해 해당 의무를 지방자치단체, 지방공기업 등 지구지정 과정에서 협의 주체가 되는 모든 관계기관까지 확대한다.



더불어민주당 박홍근 의원. /뉴스1

또 현행법에는 정보 누설에 대한 별다른 처벌 조항이 없어 신규택지 관련 정보를 누설할 경우 공무원은 '형법'에 따라 2년 이하의 징역 등에 처한다. 다만 민간인들은 별다른 처벌 조항이 없어 보안에 대한 경각심이 상대적으로 적었다.

이번 법 개정을 통해 처벌 조항을 신설해 협의 과정 등에서 신규택지 관련 정보를 얻은 자가 관련 정보를 누설할 경우, 신분에 관계없이 5년 이하의 징역에 처하는 등 처벌 수위가 대폭 강화됐다.

박홍근 의원은 "신규택지 관련 자료가 사전에 유출될 경우 부동산 투기 등 사회적 문제가 야기될 수 있는 만큼, 이번 법안 개정을 통해 신규 택지 관련 보안이 강화될 것으로 기대된다"고 말했다.

/채신화 기자

## 휘발유 1690원... "유류세·국제유가 하락에 상승폭 둔화"

국내 휘발유·경유 가격이 18주 연속 상승곡선을 그렸으나 오름폭은 둔화된 것으로 나타났다.

정부가 오는 6일부터 한시적으로 휘발유와 경유, LPG 부탄에 부과되는 유류세를 15% 인하하기로 결정한 데다 국제유가도 최근 하락세를 보이면서 조만간 가격 상승 행진이 중단될 것으로 보인다.

4일 한국석유공사 유가정보 서비스인 '오피넷'에 따르면 지난달 다섯째주 전국 주유소에서 판매된 보통 휘발유 평균 가격은 전주보다 1당 평균 0.3원 오른 1690.0원을 기록했다.

지난달에만 무려 40원 이상 올랐다는

점을 감안, 주간 상승폭이 크게 둔화했지만 하락세로 돌아서진 못했다. 휘발유 가격은 올 6월 넷째주 이후 무려 18주 연속 상승했다.

자동차용 경유도 한주 만에 0.7원 오른 1495.3원에 판매되며 강보합세를 보였다. 하지만 2015년 1월 이후 처음으로 지난달 1000원을 넘어섰던 실내용 경유는 이번 주에도 3.6원이나 오른 110.9원을 기록하며 가파른 상승세를 이어갔다.

상표별로는 알뜰주유소의 휘발유 가격이 1당 평균 0.8원 오른 1666.1원으로 가장 저렴했다. 가장 비싼 SK에너지는 0.7원 상승한 1705.8원에 판매됐다. 이어 G

S칼텍스가 1692.1원, 현대오일뱅크와 S-OIL이 163.5원으로 뒤를 이었다. 자가상표 주유소는 1669.9원으로 0.6원 내렸다.

지역별로는 서울의 휘발유 가격이 평균 0.5원 오른 1773.7원으로 전국에서 가장 높았다. 최저가 지역인 대구는 0.8원 상승한 1661.8원을 기록해 서울보다 111.9원 저렴한 것으로 집계됐다.

한국석유공사는 "국제유가는 주요 산유국 생산 증가와 미국의 일부 국가에 대한 이란산 석유 수입 허용 검토 등으로 하락했다"며 "국내 제품 가격도 국제유가 하락 및 유류세 인하 효과에 따라 약세를 보일 것으로 전망된다"고 설명했다. /김유진 기자

## 은행 배당 수익률 4%대 넘을 듯

>> 1년 '부채공화국의 또 다른...서 계속

이어 그는 "정부의 인허가, 법적 예금보장, 중앙은행의 여수신제도에 참여할 수 있는 시중은행은 태생부터 공적 혜택을 받고 있는 만큼 은행 본연의 공공성을 시급히 회복해야 한다"고 강조했다.

최종구 금융위원장도 최근 "최근 우리나라에서도 은행권의 이익이 늘어나는 것을 보고 손쉬운 이자 장사에만 몰두하는 것이 아니냐는 비판적 시각도 있다"면서 "물론 자금을 증액하고, 그 과정에서

예대마진을 통해 이익을 창출하는 게 은행업의 본질이지만 은행 활동과 이윤 창출에 사회적 공감과 신뢰의 근간이 된다는 것을 기억해 달라"고 밝혔다.

반면 주주배당은 주주 환원정책의 일환이자 경영활동의 과점으로 봐야 한다는 지적이다.

한 시중은행 관계자는 "주주 자본주의" 풍조에서 주주의 이익을 고려해야 한다. 국부 유출로 몰아 간다면 누가 한국 시장에 투자하겠는가"라고 반문했다.

/김민호 기자 kmh@