

“분양가 10% ↓” vs “핀셋 지정 옆동네 풍선효과 우려”

분양가상한제 후폭풍

거주의무기간 새롭게 부과하고
전매제한 강화 ‘로또 청약’ 대비

이번 민간택지 분양가 상한제 적용 지역은 시장이 과열된 서울 강남 4구와 ‘마용성(마산·용산·성동)’ 지역 가운데 주변 집값을 끌어 올릴 수 있는 27개 동이다. 동(洞) 단위의 ‘핀셋 지정’으로 집값을 잡겠다는 정부 의지가 뚜렷한 대목이다.

적용 대상에는 당초 예상대로 집값 과열과 정비사업이 많은 강남권 중심으로 동별 핀셋 지정이 이뤄졌다. 일부 재개발 사업 등으로 고분양가 우려가 있는 비강남권도 일부 포함됐다.

투기과열지구인 과천과 성남 분당구, 광명(적용대상에서 빠져 강남 4구와 마포·용산·성동구의 일부 재건축·재개발 추진 단지가 많은 곳들로 대상을 최소화한 점도 눈에 띈다. 그러나 시장 상황에 따라 2차 적용을 예고하고 있어 향후 귀추가 주목된다.

국토부가 이날 지정한 민간택지 분양가 상한제 대상지역은 서울 강남4구에 서만 22개 동에 달했다. 강남 4구와 마용성 4개동을 제외한 다른 지역에선 영등포구 여의도동이 유일하다.

한남동과 보광동에는 최근 대형 건설



국토교통부가 주거정책심의위원회를 열고 민간택지 분양가 상한제 대상 지역 선정과 지방·수도권 조정 대상 지역 해제 여부 심의 결과를 6일 발표했다. 이날 오전 분양가 상한제 적용지역으로 선정된 서울 강동구 둔촌동 일대 모습. /뉴시스

사들의 과열 수주전이 펼쳐지고 있는 한남3구역이 포함된 곳이다. 그러나 준공 30년 전후의 노후 아파트가 많은 목동이나 최근 분양 열기가 뜨거운 동작구 흑석동, 서대문구 북아현, 경기도 과천 등이 제외된 것은 의외라는 평가가 나온다.

민간택지 분양가 상한제 확대 적용에 따라 주택도시보증공사(HUG)의 고분양가 관리 때보다 분양가가 5~10% 더 낮아질 것이라는 게 국토부의 예상이다.

이문기 국토부 주택토지실장은 “분

양가 상한제가 적용되면 HUG의 고분양가 관리지역 적용은 받지 않으며 택지비, 건축비를 기초로 분양가가 정해진다”면서 “HUG 관리지역으로 규제를 받을 때보다 5~10% 정도 낮을 것”이라고 밝혔다.

경기도 과천시, 대전 유성구 등 집값 상승 폭이 크거나 정비사업이 진행 중인 지역이 지정되지 않은 것과 관련해 이실장은 “과천은 집값 상승률이 높았지만 대부분 정비사업이 초기 단계여서

민간택지 분양가 상한제

적용 지역



당장 분양 가능한 곳이 없다”고 말했다. 그는 또 “정비사업 물량이 있다고 해도 초기 단계인 경우 분양까지 상당한 시간이 걸려 분양가 상한제 지역으로 지정할 필요가 없었다”고 덧붙였다.

분양가 상한제가 적용되면 시세 차익이 커져 ‘로또 청약’이 많아질 것에 대비해 전매제한 강화 등의 조치도 함께 시행된다. 최대 10년까지 전매 제한되고 거주의무기간이 새로 부과된다. 국토부는 후속조치로 거주의무기간이 지난 뒤 7년 차부터 예외적으로 매각하는 사유를 충족하는 경우 계약가격에 정가 예금 이자만 붙여 감정가격을 반영해 환수하는 방안을 적용할 방침이다.

이번 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 결정에 대해 전문가들은 “서울 강남 등의 주택공급이 줄어드는 대신 수도

권지역 등은 큰 변화가 없을 것”이라며 “주택시장을 침체시키지 않고 일부 과열도 잡을 수 있을 것”이라고 전망했다.

이번 대책에 대한 부정적 시각도 있다. 양지영 R&C연구소장은 “단기적으로 집값을 잡을 수 있겠지만 오히려 동 단위 지정은 지정하지 않은 옆동 집값이 상승하는 풍선효과가 나타날 수 있다”면서 “장기적으로 재정비사업 추진 속도를 늦춰 공급 부족을 낳고 결국에는 다시 집값 상승을 낳을 수 있다”고 우려했다.

그는 또 “청약시장에서는 상대적으로 분양가가 저렴한 지정 지역으로 쏠림 현상이 나타날 수 있다”면서 “지정지역으로 청약 쏠림이 나타나는 반면, 지정되지 않은 지역은 미분양 현상이 나타날 가능성도 있다”고 지적했다.

한편 분양가 상한제는 분양가를 택지비와 건축비를 합한 가격 이하로 제한하는 제도다. 택지비는 토지 감정평가액과 택지가산비, 건축비는 기본형건축비와 건축가산비다. 앞으로 지방자치단체가 분양가심의위원회를 열어 분양가를 심의한다. 앞으로 분양가 중 택지비와 직·간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 가산비 등 7개 항목은 일반에 공개된다. 분양가가 인근 시세의 100% 이상이면 5년, 80~100%면 8년, 80% 미만이면 10년간 전매가 제한된다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

“박용만 독심의 국회 뺑뺑이... P2P법 통과로”

박영선 중기부 장관

스타트업과 P2P법 통과 기념 ‘치맥’

“회장님은 그더운 여름날 이걸 (P2P법) 통과시키시려고 국회의원님들 밤을 다 돌아보면서 뺑뺑이 7km를 도셨더라고요. 땀을 뻘뻘 흘리셨더라고요. 8월 2일에 본회의가 잡혀 있어서 거기에 통과시키려고 하루종일 국회를 돌아다니신 거예요. 국회 네 바퀴를 도셨는데 그거 굉장히 힘들어요. 그리고 못 만난 의원이 있다고 제게 그중 누구에게 연락해야 이걸 통과시킬 수 있을지 저랑 체크하며 전화했어요. 보통 열정을 갖고는 못 하는 겁니다.”

박영선 중소벤처기업부 장관은 지난 7월 31일 ‘온라인투자연계금융업법 및 이용자 보호에 관한 법률(P2P법)’ 국회 통과를 위해 박용만 대한상공회의소 회장과 함께 일하던 날을 회고하며 말했다. 그날 박 회장의 노력이 있었기에 지난 10월 31일 P2P법이 국회 본회의에 통과될 수 있었다는 것. 박영선 장관은 자신의 페이스북에 ‘박용만 회장님, 제가 꼭 한 번 업어드릴게요!’하고 썼던 김성준 렌딩 대표를 향해 “얼른 업어드려야 하는 거 아니냐”며 웃었다.

박영선 중기부 장관은 박용만 대한상의 회장과 5일 서울 종로구에 위치한 한 치킨집에서 스타트업 대표들을 초청해 P2P법 통과를 축하하는 ‘치맥 미팅’을 열었다. ‘치맥 미팅’은 P2P법뿐만 아니라 ‘공유주방의 규제 샌드박스 통과’, ‘중소기업 정책 지원 대상 네거티브제



박영선 중소벤처기업부 장관(오른쪽 테이블 앞에서 두번째)과 박용만 대한상공회의소 회장이 5일 서울 종로구에 위치한 한 치킨집에서 스타트업 대표들과 건배를 하고 있다. /중소벤처기업부

전환’ 등 그간 이뤄진 규제 완화 성과를 기념하기 위해 마련됐다. 치맥 미팅 행사에는 김성준 렌딩 대표, 이효진 8퍼센트 대표, 김재연 정육각 대표, 김기웅 심플프로젝트컴퍼니(위국) 대표, 김민웅 더스킨팩토리 대표, 황인승 클링크컴퍼니 대표, 김태경 어메이징브루잉 대표 등 스타트업 대표가 참석했다.

이날 화제는 단연 세계 최초의 P2P법 통과로 수혜 받은 스타트업들이었다. P2P법 통과 이후 어떤 변화가 있느냐는 박영선 장관의 물음에 P2P 금융 회사를 운영하는 김성준 렌딩 대표는 “미국 등 국내외의 여러 금융회사가 같이 하지는 연력이 온다”며 “법이 명확하면 투자할 때 불확실성이 사라지고 자금 유용을 명확히 할 수 있다”고 밝혔다. 박용만 회장도 “지금은 이들이 스타트업이지만 나중에 미래에셋이 나올 줄 또 어떻게 아느냐”고 덧붙였다.

프랑스 파리에 코리아 스타트업 센터 개소 소식도 전해졌다. 박영선 장관은 이날 세드릭 오프랑스 경제재정부 및 공공활동회계부 디지털 담당 국무장관을 만난 이야기를 꺼내며 “11월 말 OECD 회의가 있어 프랑스 파리에 갈 예정인데, 양국 교류를 위해 업무협약 체결하고 파리에 코리아 스타트업 센터를 만들 예정이다”고 밝혔다.

규제 추가 완화에 대한 이야기도 오갔다. 빠른 세상 변화에 대응하기 위해서는 네거티브 규제가 꼭 필요하다는 게 박용만 회장과 스타트업계의 주장이다. 박영선 장관은 “(취임 후) 7개월 사이 엄청난 변화가 있어서 이걸 다 쫓아갈 수 있을까 어떤 때는 겁이 난다”고 밝혔다. 이에 박용만 회장은 “그러니까 아이 디어로 일을 벌이고 그 중에 문제가 되는 것만 사후적으로 규제해야 한다”고 말했다. /배한님 기자 ericbae1683@

애경·현산, 본입찰서 2조 이상 써낼 듯

>> 1면 ‘대기업과 손잡은’서 계속

아시아나항공 매각은 금호산업이 보유한 아시아나항공 주식 6868만 8063주(지분율 31.0%·구주)와 아시아나항공이 발행하는 보통주(신주)를 인수하는 방식으로 진행된다. 여기에 에어서울, 에어부산, 아시아나IDT 등 6개 자회사도 한꺼번에 매각하는 통매각 방식으로 진행된다.

전날 아시아나항공 주가(5790원)로 계산하면 구주 인수대금은 4000억원 수준이다. 산업은행 등 채권단은 구주인수와 별개로 적어도 8000억원 이상의 유상증자가 이뤄져야 경영정상화가 가능하다는 입장이다. 신주 발행액에 경영권 프리미엄(20~30%)까지 얹으면 1조원 이상이다. 여기에 자회사까지 고려하면 매각가는 최소 1조 5000억원 이상이 될 것으로 보인다.

애경-스톤브릿지캐피탈과 HDC현대산업개발-미래에셋대우는 본입찰서 각각 2조원 이상을 써낼 것으로 알려졌다.

애경-스톤브릿지캐피탈은 아시아나항공 인수시 중복보수를 조정해 점유율을 확대하는 방식으로 경영효율을 높일 방침이다. 또 자회사 제주항공은 저비용항공사(LCC) 본연의 모습을 유지하되, 아시아나항공은 인력조정을 최소화해 경영정상화에 집중할 계획이다.

애경-스톤브릿지캐피탈은 아시



아시아나항공 본입찰이 오는 7일 진행된다.

아나항공을 인수할 경우 애경의 국제선 점유율은 9%에서 45%로, 국내선 점유율은 15%에서 48%로 확대된다. 국내 국제선 점유율이 35~40%인 대한항공을 넘어 국내 최대 항공사가 된다는 분석이다.

HDC현대산업개발-미래에셋대우는 아시아나항공 인수시 높은 자금력으로 경영정상화를 빠르게 진행할 계획이다. 현재 아시아나 항공은 인수금액 외에도 부채가 7조원이 넘고 항공기 노후화로 추가 투자가 필요하다. HDC현대산업개발-미래에셋대우는 아시아나항공 인수시 경영정상화 동시에 그룹이 보유한 면세점과 호텔사업부문의 협업을 통해서너지 효과를 가져올 계획이다.

아시아나항공 본입찰은 오는 7일 진행된다. 매각 측은 본입찰을 거쳐 연내 주식매매계약을 체결하는 것을 목표로 하고 있다.

금호그룹 관계자는 “7일 본입찰이 이뤄지면 11월 말부터 12월 초까지 우선협상대상자 선정과정을 거쳐 연내 매각을 목표로 진행할 계획이다”라고 말했다. /나유리 기자·김수지 수습기자 yul115@