



2017 부동산시장 흐름 '예측불허' ...규제에도 집값 상승

올해 부동산 시장은 예측불허의 시장 흐름이 이어진 한 해였다. 올 초 입주물량 급증, 탄핵 정국 등의 여파로 조정국면에 접어들다가 문재인 정부 출범 이후 불확실성이 해소되며 서울을 중심으로 재가열 움직임을 보였다. 정부 역시 6·19대책과 8·2대책, 10·24 가계부채대책 등을 연달아 내놓으면서 집값 잡기에 나섰다. 하지만 서울 강남권 등 주요 지역 상승세는 쉽게 누그러지지 않았다. 내년 초 대출 규제와 양도세 중과 등 추가 규제가 시행되면 부동산 시장도 안정화로 돌아설 것이라는 분석이 나오고 있다. 하지만 그 전까지는 매도자와 매수자가 서로 눈치 싸움을 벌이면서 시장이 정상적으로 움직이지 않을 것으로 예상된다.

▷대선 후 서울 부동산 광풍, 끝 모르는 집값 상승 '이상 기류'

지난해 11·3 대책 여파로 올 초 침체됐던 서울 주택시장이 새정부 들어 살아났다. 문 정부 7개월 동안 7개의 부동산 규제책이 쏟아졌지만 도리어 서울 집값은 이전보다 강세를 이어가고 있다. 쓸 수 있는 모든 카드를 썼다고 평가되는 8·2 대책 이후에도 재건축단지들 중심으로 높은 상승세를 이어갔다.

규제의 칼날에도 집값이 오르는 이같은 현상을 '합승효과'와 '수급 불균형'에서 찾았다. 연이은 규제책에도 가격이 연이어 오르는 투자가 사이에 '서울 집값은 불패'라는 인식이 확산됐다.

또 내년부터 대거 입주가 시작되지만 서울은 입주대란에서 빠져 있다. 정비 사업이 곳곳에서 추진돼 입주물량 대비 멸실 물량이 더 많은 상황이다. 이에 수요대비 공급 부족으로 가격이 앞으로 오를 것이란 전망이 나오고 있다.

▷김현미 국토교통부 장관, 다주택자와의 전쟁

김현미 국토교통부 장관의 부동산 정책은 한마디로 정리하면 '다주택자와의 전쟁'이다. 정부는 규제에도 불구하고 집값이 계속 오르는 이유를 '갑 투자'에서 찾았다. 김 장관은 갑투자를 '집을 겨우 공간으로 보는 것이 아니라 투기 수단으로 보는 신종 수법'이라고 규정했다. 실제 3주택자들의 경우는 8·2

부동산 대책으로 인해 내년 4월부터 주택 매매에 따른 양도소득세가 최대 60%까지 높아진다. 이에 정부는 임대사업자 인센티브 방안을 발표, 임대사업자로 등록할 경우 취득세, 재산세 등 지방세 감면, 건보료 인하 등 다양한 혜택을 제공하기로 했다.

하지만 여전히 다주택자들은 정부의 인센티브가 기대 이하라는 판단 하에 가지고 있는 집을 팔지, 아니면 계속 보유할 지 고민에 빠져있어 이 같은 기 싸움은 계속 이어질 것으로 보인다.

▷이사비가 7000만원? 도넛은 재건축 수주전

현대건설과 GS건설이 경합을 펼친 반포주공1단지 재건축 수주전에 가장 뜨거운 감자는 현대건설의 이사비 7000만원 무상 지급이었다. 현대건설이 막강한 자금력을 통해 총 1600억원에 달하는 이사비를 조합원들에게 전액 무상으로 주기로 함에 따라 현대 측으로 승기가 기울었다.

하지만 GS측도 가만히 있지 않았다. GS 측은 7000만원이나 무상으로 이사비를 과도하게 지급한 사례는 재건축 역사상 처음이라며 이는 결국 아파트 상품성과 품질에도 영향을 미칠 수밖에 없고 반박했다.

결국 정부까지 나서 이사비 7000만원 무상 지급에 제동을 걸었다. 국토교통부는 법률 자문 결과 현대건설의 이런 제안이 '도시 및 주거환경정비법'(도시정비법) 위반 소

지가 있다며 이에 대한 시정을 지시했다. 정부는 논란이 커지자 이사비 지원을 150만원 수준으로 제한하고 이주비는 기존과 같이 조합이 금융기관을 통해 조달하는 구조로 법을 개정하기로 했다.

▷도시재생뉴딜 68곳 선정

문재인 정부의 핵심 공약인 '도시재생 뉴딜'이 68곳의 시범 사업지 선정으로 본격 추진 단계에 들어갔다. 시·도별로는 신청수요가 많은 경기도에서 가장 많은 8곳이 선정됐고 다음으로 전북·경북·경남에서 각 6곳씩 뽑혔다. 제주도 와 세종시는 각각 2곳, 1곳이다.

당초 100여곳을 선정하겠다는 문 정부의 공약과는 달리 시범사업은 68곳만 선정됐다. 도시재생으로 인한 투기 과열 등이 우려됐기 때문이다. 하지만 여전히 젠트리피케이션 등 도시재생으로 인한 사회적 인 문제가 이슈로 남아있어 남은 기간 동안 해결책을 찾는 것이 급선무다.

이에 정부는 향후 뉴딜사업을 체계적으로 추진하기 위해 뉴딜사업의 비전과 정책과제, 중장기 계획 등을 담은 '(가칭)도시재생 뉴딜 로드맵'을 내년 초 마련하고 의견 수렴을 거쳐 확정할 예정이다.

▷주택담보대출 옥죄다... '가계부채 종합대책' 발표

지난 10월 24일 다주택자의 돈을 옥죄는 내용을 골자로 한 가계

부채 종합대책이 나왔다. 내년 1월부터 총부채상환비율(DTI) 제도를 개선한 신 DTI가 실시된다.

신DTI란 차주의 소득을 바탕으로 상환능력을 따져 주택담보대출 한도를 정하는 기존 DTI(총부채상환비율)에서 더 강화된 것이다. 기존 DTI보다 차주의 상환능력을 더 정확히 파악하기 위해 기존 소득과 부채상환방식을 개선한 것이다.

지금까지는 새롭게 받은 주택담보대출을 원리금과 기존에 받았던 주택대출에 대한 이자 상환액만을 따져 대출한도가 정해졌지만, 앞으로 기존 대출의 원금까지 포함해 선정된다.

다주택자가 신규 주택담보대출을 받을 때 만기를 15년으로 제한해 DTI비율을 선정하기 때문에, 원금과 이자 상환부담이 증가할 것으로 예상된다. 또한 올해 금리인상 한데 이어 미국 기준금리도 인상해, 향후 가계부채 부담이 커질 것으로 우려해 주택매수세가 얼어붙었다.

▷'8·2 부동산 대책' 발표... 투기과열지구 부활

첫 규제책을 내놓은 지 40여일 만에 8·2대책이 나왔다. 8·2대책으로 투기과열지구가 6년 만에 부활했다. 다주택자 양도세 중과, 투기지역 및 투기과열지역 금융규제 강화, 청약순위 자격요건 강화, 가점제 비율 상향 등의 고강도 규제책이 쏟아졌다.

한 달 뒤 나온 8·2대책 후속조치 9·5대책에 따르면 경기 성남시 분당구와 대구 수성구를 투기과열지구로 추가 지정됐다. 민간택지에 대한 분양가상한제 적용기준도 개선했다. 투기과열지구로 지정된 인근 지역에서 풍선효과가 나타나는 것 아니냐는 우려도 나왔지만 전반적으로 이들 지역을 중심으로 가격 상승세가 완화됐다.



▷정부, 무주택 서민에 5년간 공공주택 100만호 공급

정부는 지난 11월 관계부처 합동브리핑에서 주거복지로드맵을 발표했다. 이는 무주택 서민과 실수요자를 위해 공공임대 65만가구 등 주택 100만가구를 공급하는 내용을 골자로 한다. 공공임대 65만가구, 공공지원 민간임대 20만가구, 공공분양 15만가구 등이다. 이를 위해 안정적인 주택공급을 위해 이미 확보한 공공택지 외에

공공주택지구를 신규개발해 부지를 추가 확보할 계획이다. 또한 생애주기와 소득수준에 맞는 주거복지 프로그램을 제공하고 임대주택과 분양주택 공급을 확대하는 방안을 마련할 방침이다. 맞춤형 지원을 위해 청년과 신혼부부, 고령자와 저소득 취약계층 등 생애단계와 소득수준에 따른 주거수요를 반영해 임대주택 공급 및 금융지원, 복지서비스를 패키지로 지원한다고 밝혔다.

뉴스스



한국언론진흥재단
Korea Press Foundation



**부풀리고 조작된
가짜뉴스는
사라져야 합니다**

가짜뉴스가 사회를 혼란스럽게 하고 있습니다.

자극적이거나 의심스러운 뉴스는
공신력있는 기관을 통해 한번 더 검증해보는 현명함으로
가짜뉴스를 근절시켜 정직하고 바른사회를 만들어 갑시다.