

# 주택경기가 살아나고 있다

## - 세제혜택 주택구입자금 대출 등 호재 -

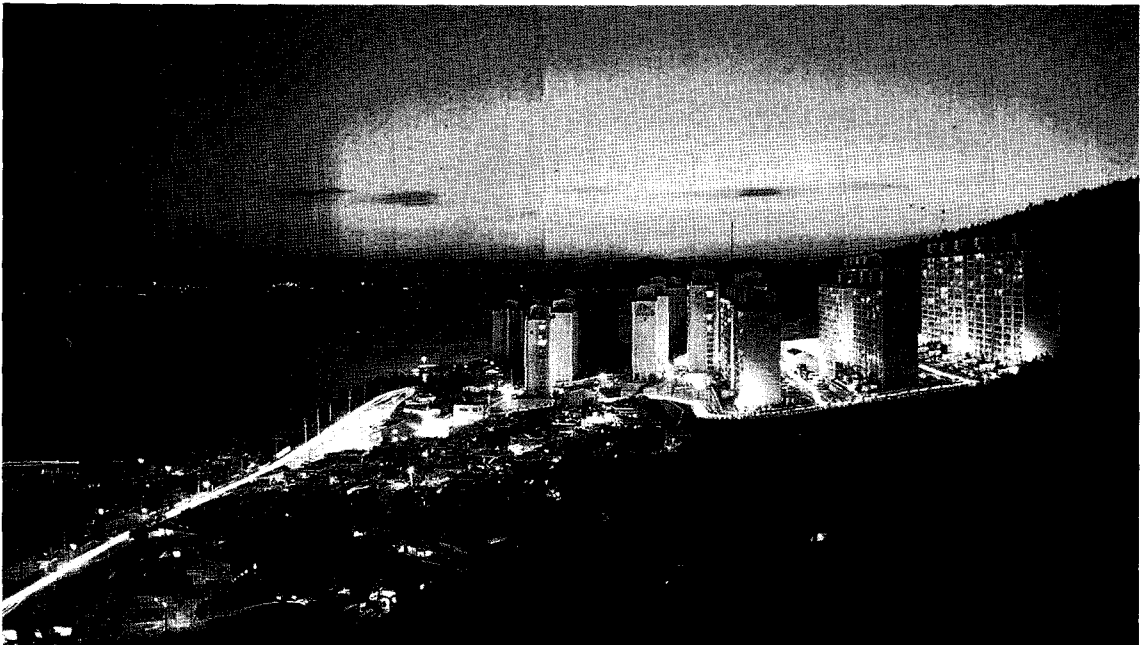
주택경기가 살아나고 있다. 신축주택에 대한 양도세, 취득·등록세 감면과 장기저리 융자 혜택 등을 담은 5·23 주택경기 부양책 발표 후 미분양 아파트가 급격히 줄고 있는 등 최근 입주희망자들의 매수세가 활발하다. 주택업계 관계자들은 정부의 적극적인 주택구입자금 대출과 세제혜택에 힘입어 내집마련에 나선 실수요층이 크게 늘어난 것으로 분석한다. 5·23 주택경기 부양책 발표 후 아파트 분양시장의 동향과 하반기 주택경기 전망에 대해 알아 본다. <취재/박창배 기자>

### 5.23 대책후 분양시장 '활기'

아파트 분양권 시장에 실수요자들이 몰리고 있다. 지난 5월 23일 양도소득세 면제, 취득·등록세

감면 등을 골자로한 건설경기부양대책이 발표된 후 중소형 평형 위주로 미분양 물량이 해소되며 분양시장이 활기를 띠고 있다.

주택업계에 따르면 취득·등록세 감면 혜택에



대한 기대심리로 10~30평형 중심의 중소형 평형 물량이 빠른 속도로 소비되는 등 부동산 경기 활성화 대책을 통해 내집마련을 하려는 소비자들이 늘고 있다.

SK건설이 지난 3월부터 일산 식사동에서 분양 중인 SK VIEW아파트는 32평의 경우 미분양물량(70가구)이 지난달 초까지 20%에 달했으나 한달 만에 모두 분양됐다. 50%정도 남아있던 45평형 미분양물량(98가구)은 현재 20가구 정도의 물량만이 남은 상태다.

SK건설 관계자는 “분양기간 말미에 접어들면 공급수가 떨어져야 함에도 불구하고 5.23경기 활성화대책 이후 1주일에 10~15가구 씩 분양되는 등 소비자들의 수요가 늘어났다”고 밝혔다.

현대산업개발의 경우 5월말 이후 파주 교하, 수원 신영동·곡반정, 부산 화명, 김해 북부지구 등에서 총 650가구의 미분양 아파트가 팔려 나갔다.

쌍용건설도 한달동안 경기도 용인과 수원, 광주 등지의 미분양 101가구를 판매했으며, 대우건설도

시흥 연성 4차, 서울 문정3차 등 수도권 중소형 아파트 위주로 239가구를 계약했다.

이밖에 LG건설이 건설중인 1,288가구짜리 신산본 LG빌리지 I·II도 5.23조치 이후 계약률이 20% 정도 올라가 현재 80%를 넘어섰다. 벽산건설의 수원 망포동 아파트는 한달동안 110가구가 계약을 마쳐 미분양이 20가구로 크게 줄었다.

주택업계 관계자들은 정부의 적극적인 주택구입 자금 대출과 세제혜택에 힘입어 내집마련에 나선 실수요층이 크게 늘어난 것으로 분석했다.

### 입주 앞둔 소형 분양권 인기

특히 입주를 앞둔 소형 아파트 분양권이 인기다. 중소형 평형 아파트는 취득·등록세 감면 혜택뿐만 아니라 2002년말까지 18평 이하의 주택을 처음 구입하는 사람에 대해 연리 6% 금리를 적용, 집값의 70%까지를 최장 20년 대출해 주는 혜택 때문에 실수요층의 수요가 늘어나고 있다.

구로·강서·성동구 등 분양권 수요가 풍부한 곳을 중심으로 주간 가격 상승률이 0.5%선을 넘나들고 있다. 예년 같은 기간보다 0.2%포인트 남짓 높은 상승률이다.

오는 10월 입주를 시작하는 구로구 구로동 중앙하이츠 25평형 분양권은 분양가(1억420만원)보다 2580만원 높은 가격에 거래된다.

이 곳 부동산 관계자는 “최근 보류세 프리미엄이 1천만원 남짓 붙었는데 입주일이 다가오면서 매물이 빠른 속도로 소진되고 있다”고 말했다.

### 5.23 대책내용 및 추진상황

항 목	추진 상황
- 2002년말까지 신축주택(고급주택 제외)을 구입하는 경우 양도소득세 면제	- 조세특례제한법 개정중 (6월 재경위 통과, 2003. 6월말까지로 기간연장)
- 전용면적 18~25.7평 신축주택을 2002년말까지 보존등기시 취득세·등록세 50%감면	- 지방세감면조례 개정중 · 표준감면조례안 시달(5.30)
- 2002년말까지 18~25.7평 신축주택을 구입하여 이전등기시 취득세·등록세 25% 감면	- 지방세감면조례 개정중 · 표준감면조례안 시달(5.30)
- 18평 이하 주택을 처음 마련하는 무주택자에게 기금에서 집값의 70%지원(연 6%)	- 7. 2부터 시행중

## 하반기 달라지는 부동산제도

7월부터 리츠(REITs : 부동산투자신탁회사)제도가 도입된다. 생애 처음으로 신축주택을 구입하는 사람은 집값의 70%까지 연 6%의 싼 주택자금을 대출받을 수 있다. 10월께부터는 법원경매절차도 크게 달라진다. 하반기부터 달라지는 부동산 관련 주요 제도를 소개한다.

### ◇ 소액으로 부동산 투자

다음달부터 일반인들도 자금을 모아 부동산에 투자한 뒤 수익을 되돌려 받을 수 있는 리츠 제도가 도입된다. 그동안 자금 규모가 워낙 커 투자를 꺼리던 서민들도 소액자금을 부동산에 투자해 수익을 거둘 수 있는 기회가 늘어나는 셈이다.

또 부동산을 증권화한 뒤 주식시장에 상장 또는 등록할 수 있게 돼 언제든지 투자대금을 회수할 수 있다.

건교부의 부동산투자회사 설립예비인가를 받으면 곧바로 주식공모를 할 수 있어 이르면 이달말부터 일반인들도 투자할 수 있을 것으로 보인다.

### ◇ 주택 최초 구입자 저리대출

7월부터 전용면적 18평 이하 신축주택을 생애 처음으로 구입하는 무주택자는 집값의 70%까지 연리 6%의 싼 이자로 대출을 받을 수 있다. 주택은행과 평화은행 각 지점을 통해 대출 받을 수 있고 구입하는 집을 담보로 하는 만큼 특별한 재산 없이도 돈을 빌릴 수 있다.

기존 주택과 분양권은 물론 임대주택 중 분양 전환하는 주택은 대출대상에서 제외된다. 세대주는 물론 세대원 모두가 집을 구입한 사실이 없어야 대출받을 수 있다. 건설업체에 건설자금 융자가 이미 지원됐다면 이 금액을 뺀 나머지

금액만 대출받을 수 있다.

### ◇ 경매절차 간편

민사소송법 중 강제집행편을 떼어내 새로 만든 민사집행법이 오는 10월부터 시행돼 법원 경매를 좀 더 쉽고 편하게 할 수 있다. 법원경매에서 채권자나 임차인도 항고 때 낙찰대금의 10%에 해당하는 보증금을 공탁하도록 하고, 배당요구 또는 철회기일이 최초 경매일 이전까지로 제한해 낙찰자의 위험이 그만큼 줄어 든다. 또 하루에 최저입찰가 변동없이 두 번 입찰할 수 있고 우편으로도 입찰에 참여할 수 있게 된다.

### ◇ 기타

7월부터 주택담보대출을 취급하는 은행과 보험사의 담보설정비(대출금의 0.7~1%) 면제 혜택이 중단된다. 또 주택임대차보호법상 소액 임차보증금 우선 변제액이 높아져 세입자들은 좋아하지만 집주인들은 그만큼 담보가치가 작아져 금융기관에서 빌릴 수 있는 담보 대출액이 줄어든다.

이밖에 아파트 등 공동주택은 연면적 10%내에서 발코니, 복도, 주차장 등을 증·개축할 수 있도록 건축법시행령이 개정되는데다 주택건설촉진법, 공동주택관리령 등 관련법안 개정작업이 진행되고 있어 올 가을부터는 리모델링이 크게 활성화될 전망이다.

강서구 가양동 현대2차 24평형도 오는 9월 입주  
를 앞두고 가격이 강세다. 분양가 대비 웃돈이  
3,300만원에 이른다.

주택업계 관계자는 “중대형 평형 아파트 분양률  
은 양도소득세 면제 조치에 어느 정도 영향을 받고  
취득·등록세 감면조치 등은 실수요자들을 대상으  
로 한 중소형 평형 아파트 분양에 영향을 주고 있  
다”고 말했다.

부동산 중개업소 관계자는 “중고주택을 사는 것  
보단 새 집을 사는 것이 유리한 상황”이라며 “연말  
입주를 앞둔 새 아파트와 전용면적 18평 이하 소  
형주택 분양권에 대한 관심이 높다”고 전했다.

## 하반기 주택경기 전망

하반기 주택경기는 상반기보다 호전될 것으로



전망됐다. 특히 취득·등록세와 양도세 감면에 따  
른 신규주택 분양이 활성화 될것으로 예상됐다.

집값은 상반기 상승폭보다 높은 5% 가량 오를  
것이라는 의견이 지배적이었으며 전세난은 여전할  
것으로 전망됐다.

부동산 전문가들은 취득·등록세 혜택으로 입주  
를 3~4개월 앞둔 아파트 분양권 가치가 오를 것  
으로 전망한다. 이와 함께 전용면적 18평 이하 새  
아파트에 매수세가 크게 늘 것이란 전망이 지배적  
이다.

하반기 소형아파트 공급물량은 5천여 가구. 청  
약경쟁률이 높아 당첨이 힘든 만큼 분양권을 사려  
는 수요가 전매시장에 몰릴 것이란 설명이다.

MK렌드 관계자는 “가을 이사철이 되면 한차례  
상승곡선을 그린뒤 겨울철에는 보험세를 유지할  
것”이라며 “집을 사려면 가급적 시기를 앞당기되 상  
대적으로 저평가된 단지를 찾아보라”로 조언했다.

주택산업연구원 관계자는 “새 아파트 공급이 부  
족한 만큼 연말쯤 분양권 시장에 입주 대기수요자  
들의 발길이 이어질 것으로 본다”고 말했다.

재건축 아파트는 상대적으로 수익성이 높은 저  
층 아파트가 하반기 가격 상승을 주도하는 반면 용  
적률 강화로 타격을 받게 된 중층 아파트는 다소  
주춤할 전망이다.

올 상반기 부동산 시장을 주도한 주상복합 아파  
트와 오피스텔은 하반기에도 서울외곽과 수도권  
등지로 확산될 전망이다.

부동산 전문가들은 “임대사업자들이 이 시장에  
꾸준한 관심을 보이고 있어 하반기에도 청약자가 대  
거 몰릴 것”이고 “상반기 공급지역이 서울 강남권과  
강북 도심에 집중됐던데 비해 하반기엔 서울외곽과  
수도권으로 확산될 것이다”고 전망했다. (E)