

하반기 주택 시장 전망

1가구2주택자 매물 빨리 처분해야



SPECIAL REPORT

상반기 주택 시장의 흐름과 현황
고유가와 환율 불안에 발목 잡힌 경기 흐름도 문제지만 요즘 부동산정책이 눈치 작전을 연상시킬 정도로 안개 속 국면을 맞고 있다. 5·31 지방선거 이후 정부와 여당의 부동산정책 기초가 엇박자를 내고 있기 때

문에 더욱 그렇다. 지방선거에서 참패한 열린우리당은 1가구 1주택 실수요자나 노령자, 은퇴자의 종부세 유예나 감면, 취·등록세 요율 추가인하(거래세 인하 등) 등, 부동산 세제를 완화해 민심을 되돌리려 노력하고 있지만, 일단 정부 입장은 여당에서 논의하고 있는 부동산 세제나 지방분양 시장에 대한 규제 완화에 대해 확고한 거부 의사를 피력하고 있다.

특히 6~7월엔 월드컵과 여름 휴가철이 겹치면서 새 아파트 분양 일정을 대부분 하반기로 미뤄놓은 상황이라 지방 시장의 경우 주택 경기 연착륙 방안 모색이 필요할 만큼 심리적인 충격이 지속되고 있다.

2006년 하반기 주택 시장 전망 그렇다면 하반기 주택 시장은 어떻게 흘러갈까? 하반기 주택 시장을 전망하면 향후 시행을 앞둔 재건축 3대 규제책 외에도 앞으로 줄줄이 시행될 정책의 흐름을 읽어야 한다. 정부가 여당에서 논의한 부동산 규제 완화에 대해 확고한 거부 의사를 밝힌 데서 유추할 수 있듯이 향후 참여정부의 부동산 정책 선회나 후퇴는 기대하기 어렵다고 봐야 한다. 종합부동산세나 양도소득세 부분을 건드리면 지금까지 추진해온 참여정부의 부동산정책의 효용성을 상실할 수 있는 만큼 선불리 방향을 선화하기엔 부담스러운 부분이 많다. 정책의 일관성 차원에서라도 그렇지만 혁신도시, 행정도시, 기업도시 등 벌여놓은 국책 사업에 대한 자원 마련 차원에서 세제 로드맵은 돌아올 수 없는 강을 건넌 듯싶다.

지금까지 입법을 완료한 규제정책에 채찍을 가해 정책 추진에 힘을 쏟을 일만 남은 것이다. 세제규제책과 더불어 또 다른 정점에서 있는 것이 재건축 규제인데, 오는 8월 25일부터 재건축을 추진하는 초기 사업장의

지난해 8·31 부동산 종합대책에 이어 올해 3·30 대책까지 정부의 각종 규제책이 효과를 발휘하면서 주택 시장은 안정세를 보이고 있다. 하반기에도 시장 상황은 크게 변화하지 않을 것으로 전문가들은 예상하고 있다. 상반기 주택 시장을 다시 돌아보고, 하반기 시장을 전망해봤다.

글 김영진 (주)내집마련정보사 대표



안전진단 판정기준이 대폭 강화되고 7월 12일부터는 기반시설부담금제, 9월 25일부터는 재건축개발부담금제가 차례로 시행될 계획에 있어 당분간 재건축 사업의 위축은 불가피할 전망이다. 특히 사업 추진 재건축 단지는 안전진단이 엄격하기 때문에 무분별한 재건축 추진이 힘들 것으로 예상된다. 또한 이미 어느 정도 사업 진척이 있는 사업장도 과도한 비용 증가로 인해 사업성이 하락하며 메리트가 반감될 것으로 보인다.

굳이 작년 8·31 대책이나 연초의 3·30 대책을 거론하지 않더라도 이미 참여정부의 규제책이 누적될 대로 누적된 상황이고, 1/4분기 인기 지역의 가격은 매수자가 부담을 느낄 만큼 크게 급등한 상태라 단기적으로 시장에 부담을 주고 있다. 따라서 이런 이유들로 올해 말까지 주택 시장의 하락세는 지속될 수밖에 없는 실정이다.

물론 8월 판교 중·대형 아파트 분양이 시작되고, 계절적인 성수기도 맞물리면 이들 지역 아파트 가격이 소폭 반등하는 것을 배제할 수는 없겠지만 이러한 움직임도 그다지 크지는 않을 듯싶다. 다시 연말이 다가오

면 1가구 2주택자의 양도소득세 세율 증가와 종부세 등 보유세 부담, 금리 인상기조로 1가구 2주택자들이 매물을 내놓으면 11월경 이들 지역 아파트 가격은 소강 상태에 접어들 수밖에 없다.

향후 재테크 방향 1가구 2주택자는 매물을 빨리 처리할수록 이익이 되고, 매수자는 10~11월 급매물을 노리는 것이 좋다. 종부세는 6월 기점으로 과세자가 결정되고 자진 신고해서 세금을 내는 시기는 12월이다. 때문에 6월 1일이 지난 시점에서 종부세의 영향으로 급매가 나오는 경우는 드물다. 그러나 양도소득세는 사정이 다르다. 정부가 버블론이나 꼭지점론, 펀지게임론을 빚대면서 투기 수요자나 가수요자, 다주택자를 압박하고 있지만 1가구 2주택자 양도세 증가 유예 마감일이 6개월 가량 남아 있으므로 이미 충분한 시세차익을 챙겼다면, 매물을 정리하는 것이 현명하다. 내년에 장기보유특별공제가 배제되고 세율도 36%가 아닌 50%로 계산해 세금을 내야 한다는 것은 상당한 부담이기 때문이다. 반면, 실수요자는 연말을 노리는 것이 현명하다. 1가구 2주택자들이 내년부터 적용되는 50% 증가세율을 피하기 위해 처분하는 매물로 인해 일부 지역의 경우 집값이 떨어질 것으로 보이기 때문이다.

유망 분양 시장을 눈여겨봐도 좋겠다. 올해와 내년에 걸쳐 쏟아질 것은 평뉴타운, 판교신도시, 하남 풍산지구, 성남 도촌지구, 화성 동탄지구, 송도신도시, 파주신도시, 용인 흥덕지구, 수원 광교신도시, 서용인 물량(동천, 신봉, 성북동) 등 청약통장으로 분양받기 좋은 대체 청약지가 많기 때문이다. 공공택지의 경우 원가연동제로 분양가 부담을 줄여주고 있고 향후 청약제도도 실수요자 중심으로 재편할 계획이니 무주택자나 실수요자는 분양 시장을 적극 활용해야 한다.

그리고 호재가 없거나 초기 재건축 사업장은 빨리 팔수록 이익이다. 재건축 시장은 정부의 규제로 사업이 순조롭게 진행되기 어려운 부분이 많다. 따라서 앞으로 재건축 아파트 투자는 신중을 기해야 한다.

일반 예금은 물가 상승률(2005년 4.1% 통계청자료) 대비 이자소득세 등을 공제하고 나면 별반 이득이 없어 양호한 수익성 부동산으로 자금 수요가 몰리는 것은 당연한 현상이다. 즉 상가나 펜션 등 수익형 부동산으로 눈을 돌리는 것도 투자 요령이다. 최근 금리가 오르는 추세기는 하나, 투자용으로 묶어두기엔 수익률이 낮으므로 주 5일 근무제 본격화, 웰빙을 중심으로 하는 레저 문화의 확산으로 각광을 받게 될 펜션이나 수익형 부동산의 대표주자인 상가로 눈을 돌려보는 것도 좋을 듯싶다. ☺

하반기 부동산 시장은 이러한 시장 상황이다 기반시설, 재건축 부담금 신설 등 부동산 시장의 발목을 잡는 각종 규제가 시작된다. 이에 따라 하반기에 집을 사고 팔 계획이 있는 사람들은 이러한 제도를 충분히 염두에 두고 움직여야 한다고 전문가들은 충고한다. 하반기 부동산 시장을 움직일 변수에 대해 알아보자. 글 설진훈 매일경제신문 부동산부 차장

기반시설 재건축 부담금 신설, 안전진단 강화

부동산 시장 판도 바꿀 제도들 하반기 줄줄이 시행

SPECIAL
REPORT

하반기 부동산 시장에 짙은 먹구름이 드리워지고 있다. 집값 버블론에다 금리인상까지 겹치면서 강남 재건축 단지를 비롯한 '버블 세븐' 지역의 집값은 뚜렷한 하향안정세를 보이고 있다. 잠실 주공5단지 등 일부 재건축단지에선 호가를 5000만원이

상 내린 급매물을 내놔도 매수세 부진으로 소화되지 않을 정도로 분위기가 매수자 우위 시장으로 빠르게 변하고 있다. 게다가 하반기에는 기반시설 부담금과 재건축 개발이익 부담금 신설, 재건축 안전진단 강화, 주택거래신고 지역에서 집을 살 때 자금조달계획서 첨부 의무화 등 굴적굴적한 제도 변경이 잇따라 예정돼 있다. 여기에서 12월에 부과될 종합부동산세도 강남권 고가주택 보유자들에게 적잖은 부담이 될 것으로 보인다. 하반기 시행될 제도는 집값에 부정적인 영향을 끼칠 악재들이 대부분이다. 그나마 8월 관교신도시 아파트 2차 분양 정도가 상승 요인으로 꼽힌다.

7월부터 집 살 때 자금조달계획서 내야 7월부터 서울 강남 등 주택거래신고지역 안에서 집을 사고팔 때는 자금조달 계획과 입주계획 등을 15일 이내에 반드시 신고해야 한다.

자금조달 계획서에는 예금, 주식이나 부동산을 판 금액, 현금 등 자기 자금과 금융기관 대출액 사채 등 차입금을 꼼꼼하게 기재해야 한다. 또 매입한 주택에 실제 살지 여부도 적어내야 한다. 이를 내지 않거나 허위로 기재하면 국세청으로 자료가 넘어가 특별 관리를 받게 될 수도 있다. 편법 증여 등 출처가 불분명한 자금으로 부동산에 투자하는 것을 막겠다는 취지지만 규제가 과도하다는 지적도 나온다. 현재 주택거래신고지역으로 지정된 곳은 서울 강남, 서초, 송파, 양천, 경기 성남 분당, 용인, 안양 등 모두 22곳이다.

7월 12일부터 건축연면적 60평(200㎡)을 초과하는 전국 모든 건축행위에 대해서는 기반시설부담금이 매겨진다. 기반시설부담금의 주요 표적인 재건축 아파트는 해당 시·군·구 땅값(평균 공시지가)과 재건

축에 따른 증가면적, 직접 설치비용 등에 따라 부담금 액수가 달라진다. 서울 강남 재건축단지에선 재건축으로 늘어나는 면적에 대해 평당 50만~100만 원 정도 부담금이 부과될 것으로 보인다. 33평짜리 강남 재건축 아파트와 분양 아파트는 가구당 500만~2500만 원가량 부담해야 한다는 계산이다.

8월부터 재건축 안전진단 '하늘의 별 따기' 8월 초부터 재건축 안전진단이 까다로워지는 등 관련 절차가 한층 엄격해진다.

우선 재건축 안전진단 실시 여부를 결정할 때 시설안전기술공단 또는 건설기술연구원 등 공적 기관의 의견 청취를 거쳐야 한다. 또 안전진단 결과 보고서에 대한 적정성 여부가 의심될 경우에는 시·도지사(현행 시장·군수)가 재검토를 의뢰할 수 있도록 상향 조정하고, 건교부 장관도 재검토를 요청할 수 있다. 이에 따라 안전진단 신청 단계 가운데 실제 통과비용은 10%에도 못미칠 것으로 업계에서는 보고 있다.

또 재개발 시공사 선정 과정에서 투명성을 강화하기 위해 재개발 시공사는 반드시 조합설립인가 후 경쟁입찰 방식으로 선정해야 한다. 지금은 추진위 단계에서 시공사를 잠정 선정하므로 반대파와 갈등 등으로 잡음이 많다. 8월말부터 시작될 예정인 관교신도시 2차 동시분양도 눈여겨 봐야 한다. 올 분양 시장 최대어인데다 채권입찰제, 분양가감증위원회 등이 최초로 도입될 예정이다.

9월엔 재건축부담금 신설 9월부터는 재건축사업 개발이익의 최고 50%까지를 '재건축 개발이익부담금'으로 내놔야 한다.

개발이익이 1억 원인 경우 조합원당 부담금은 약 1600만 원, 2억 원이면 6500만 원, 3억 원이면 1억 1500만 원 정도 부과된다는 계산이다. 부과 대상은 법 시행일 현재 관리처분계획 인가를 신청하지 못한 단지다. 개포 주공 등 현재 사업 추진 중인 서울 강남지역 재건축 단지 중 대다수가 부과 대상에 포함된다.

재건축부담금은 준공 시점과 착수 시점(추진위원회 승인일)의 집값 차액에서 개발비용과 정상 집값 상승률을 뺀 개발이익에 대해 매겨진다. 부담금은 개발이익 규모에 따라 최대 50%까지 차등 부과된다. 다만 재건축사업이 지연되면 부담금이 지나치게 커질 수 있으므로 준공 시점부터 최장 10년까지만 물면 되도록 했다. 재건축 개시 및 종료 시점의 주택 가격은 부동산 가격조사 전문 기관이 역산한 공시가격을 사용하게 된다.

9월은 또 토지분 재산세가 부과되는 달이다. 주택 소유자들은 7월에 이어 9월에 재산세를 분납해야 한다.

12월 종합부동산세 납부 12월에는 종합부동산세 신고가 예정돼 있다. 종부세는 토지와 주택 소유자를 대상으로 매겨지는 국세다. 지자체가 부과하는 재산세와는 달리 국세청이 공시가격 6억 원 초과 주택,

공시지가 3억 원 초과 나대지, 잡종지 등에 대해 누진세율을 적용, 부과한다. 비사업용 토지는 작년까지 공시지가의 50%만을 과표로 삼았으나, 올해에는 70%를 반영하게 된다.

종합부동산세 과세 대상 여부는 매년 6월 1일 현재 소유 부동산을 기준으로 하며, 매년 12월 1일부터 15일까지 부동산 소유자 주소지(법인은 본점 소재지) 관할 세무서에 자진 신고, 납부해야 한다.

청약제도 개편 등도 큰 변수 시행 시기는 아직 확정되지 않았지만 올 하반기 부동산 시장에서 변수로 작용할 사안들도 적지 않다. 가장 대표적인 것이 청약제도 개편안. 정부는 개편안 중 부작용이 적은 내용부터 시행에 들어간다는 계획이다.

기본적인 개편 방향은 △중소형 주택에 대한 청약 자격을 무주택자로 한정 △연령 소득 등 가점제 방식으로 실수요자를 선정 △세 자녀 이상 다자녀 가구를 특별 분양에 포함 등이다.

당정은 애초 공공택지지구 아파트에만 가점제를 적용할 방침이었지만 2008년부터 민영아파트까지 확대 적용하는 방안을 추진 중이다.

이에 따라 우선순위에 뒤지는 유주택자 등은 긴급적 빨리 통장을 사용하는 게 유리하다. 여당 일각에서 제기하고 있는 '부동산 정책 일부 수정' 요구에 따라 취득·등록세 등 거래세율 인하가 연내 실현될지도 관심사다.

정부가 과표 증가에 따라 세율 인하 필요성에는 공감하고 있는 만큼 아파트 분양 등 개인과 법인간 거래 때 적용되는 취득·등록세율 등은 이른 연말부터 인하될 수도 있다. ☎

2006년 하반기 시행 앞둔 부동산제도

시행일	구분	내용	관련 법규
6월	실거래가 등기부등본 기재	대매시 등기부등본에 실거래가 기재	부동산등기법
7월	자금조달계획서 제출	주택거래신고 지역에서 주택 거래시 자금조달 계획과 입주계획 신고	주택법
	기본시설부담금 부과	연면적 60평 초과 건축물 기본시설비용 부담 등	기본시설부담금법
8월	재건축 안전진단 기준 강화	예비 안전진단 공적 기관에서 실시 등	도시및주거환경 정비법
9월	재건축 개발부담금 부과	9월 이전 관리처분계획 인가신청 어려움 단지 개발부담금 부과	재건축초과 이익환수법
12월	종합부동산세 납부	공시가격 6억 원 초과 주택 종부세 대상 등	종합부동산세법
하반기 예정	소득 월세 중개수수료 인하	5000만 원 미만 소득 월세 중개수수료 낮아짐	공인중개사법
	청약제도 개편안	중소형 주택 청약 자격 무주택자로 한정 등	주택공급에 관한 규칙

· 자료 다타이마포