

한숨 소리만 높아가는 토지 시장

실거래가 등기제도, 토지 시장에 직격탄

토지 시장 침체의 골이 깊어지고 있다. 새로 개정된 부동산등기법이 시행돼 실거래가 등기부 기재가 의무화되면서 토지 시장 침체가 가속화되고 있다. 내년부터는 부재 지주에 대한 양도세가 현행 9~36%에서 60%로 급등하기 때문에 토지 시장이 장기 침체에 빠질 수 있다고 전문가들은 지적한다. 부동산 시장 침체 속 토지 시장의 현장을 돌아보았다. 글 유하용 조선일보 기자



토지 시장이 얼어붙고 있다. 불과 작년 초만 해도 전국이 땅 투자 열풍에 휩싸였던 것과 대조적이다. 올 들어 토지거래량은 매월 20% 이상 급감하고 있다. 매물을 내놓아도 살 사람이 없어 거래가 끊어진 곳이 수도북하다. 아직까지 땅값이 크게 떨어질 조짐은 없지만, 사실상 제자리 걸음을 하면서 일부 지역에선 급매물이 하나 둘씩 나오고 있는 상황이다. 정부가 지난해 8·31 부동산 대책을 통해 사실상 외지인의 토지 구입을 원천 봉쇄해 살 사람이 없어진 탓이다. 내년부터 양도소득세가 중과되고, 보유세마저 강화되면 토지 시장의 침체는 장기화될 가능성마저

엿보인다. 다만 기업도시·혁신도시·행정중심복합도시 등에서 토지 보상금이 풀리고, 본격적인 개발이 시작되면 시장이 살아날 수 있다는 전망도 나온다.

“제발 땅 좀 팔아주세요” 최근 2~3년간 개발 계획이 쏟아지면서 땅 투기가 기승을 부렸던 지역에는 한숨 소리만 높아가고 있다. 사실상 지난 3월부터 외지인의 토지 투자가 금지되면서 막대한 투자자는 땅을 팔고 싶어도 팔지 못해 발을 구르고 있다. 지난해 도청 이전 발표

로 투기 열풍이 몰아쳤던 충남 홍성군 홍북면 일대에 평당 25만~26만 원이던 논, 밭 가격이 최근 17만~18만 원대로 30% 이상 떨어졌다. 홍성에서 20년 넘게 영업을했다는 서해부동산 이모 사장은 “땅 산 사람 10명 중 9명은 외지인”이라며 “이젠 사줄 사람도 없고, 세금만 올라 팔아 봐야 남는 것도 없다”고 말했다. 혁신도시 후보지인 전북 완주군도 거래가 끊기면서 호가가 작년보다 10% 이상 내렸다. 세진부동산 노모 사장은 “투기지역으로 묶인 데다, 외지인이 땅을 구입하는 길이 막히면서 투자자들이 쉽게 결정하지 못하는 눈치”라면서 “장기 투자자는 아예 팔 생각을 안 하고, 단기 투자자는 높은 양도세 부담에 고민만 하고 있다”고 전했다.

행정도시 주변 지역인 충남 연기·공주 등의 땅 값은 크게 하락할 조짐을 보이지 않는다. 이는 내년 이후 본격 개발에 따른 추가 상승을 기대한 땅 주인들이 매물을 내놓지 않고 있기 때문이다. 이들 지역도 거래가 없기는 마찬가지다.

‘대박’ 노린 중개업자·투자자 헛물만 대박을 노리고 혁신도시나 기업도시 등 개발 예정지로 몰려들었던 부동산 중개업자들도 깊은 후유증에 시달리고 있다. 기업도시 발표로 들쭉날쭉했던 전북 무주군 안성면 일대는 지난해 10여 개에 달하던 중개업소가 모두 문을 닫고, 단 2곳만 영업을 하고 있는 것으로 알려졌다. 안성면 D공인중개사 사장은 “작년 하반기에 대전, 전주 등 외지에서 갑자기 업자들이 우르르 몰려들었다”면서 “토지거래허가구역으로 묶이자 일주일도 안 돼 전부 떠나버렸다”고 말했다. 행정도시와 가까운 충남 부여도 한때 100여 개가 넘는 중개업소들이 토지거래허가제 강화 이후 절반 이하로 급감했다.

참여정부 출범 이후 호황을 누렸던 속칭 ‘기획부동산’ 업체들도 속속 문을 닫고 있다. 기획부동산이란 텔레마케터를 동원해 지방의 개발 예정지 주변 땅을 싼값에 사들인 뒤 외지인에게 비싸게 되파는 업체들이다. 작년까지만 해도 테헤란로 등 서울 강남권에 200여 개 업체가 성황을 누렸지만, 작년 하반기 이후 폐업이 속출하면서 최근엔 50~60여 개가 명맥을 유지하는 것으로 알려졌다.

한탕을 기대하고 토지 매수에 뒤늦게 나섰던 투자자들의 고민도 깊어가고 있다. 충남 당진에선 기획부동산에 속아 땅을 샀던 투자자 800여 명이 땅을 치고 있다. 2~3년 전 평당 100만원은 갈 것이란 업체의 말만 믿고 평당 20만 원 이상에 샀던 땅이 산업단지에 편입되면서 평당 7만~8만 원대에 수용될 상황이 된 것이다. 기업도시와 혁신도시의 겹호재가 있는 강원도는 곳곳에서 상투 잡은 투자자의 피해가 속출하고 있다.

강원 횡성에서 땅 1000평을 샀던 김모 씨는 “요즘 밤잠을 설친다”고 말했다. 그는 주변에 골프대하이 생긴다는 중개업자의 말을 믿고 평당 5만원

에 임야를 샀다가 옅적달짝 못하는 신세가 됐다. 원래 평당 1만 원도 안 되는 땅을 5배나 비싸게 주고 산 데다, 거래마저 완전히 끊겼기 때문이다.

1분기 토지거래량 감소세로 돌아서 지난해 12월 토지거래량(면적기준)은 전년 같은 기간보다 30.5%나 급증했다. 같은 달 거래된 땅은 31만 9212필지로 1997년 건설교통부가 관련 통계를 내기 시작한 이후 최고였다. 토지거래허가제 강화 등을 앞두고 서둘러 토지거래가 일시적으로 폭주한 탓이다.

그러나 올들어 상황이 완전히 달라졌다. 한국토지공사에 따르면 지난 1분기 전국 토지거래량은 61만 필지로 작년보다 8% 줄어든 것으로 나타났다. 토지거래량은 작년 같은 기간 기준으로 1월 -28.5%, 2월 -18.4%, 3월 -29.7%, 4월 -36.6% 등 갈수록 큰 폭으로 감소하고 있다.

아파트 값 상승 여파로 대지는 거래량이 늘었지만, 투자 수요가 많았던 논밭과 임야는 각종 규제 여파로 최고 40% 이상 급감했다. 지난해 11만여 필지가 거래됐던 논은 올해 3월 말까지 6만 5000여 필지로 42%나 줄었다. 밭이 35%, 임야가 9%씩 감소했다.

토지거래허가 실적도 마찬가지다. 1분기 허가 실적은 3만 1000여 필지로 작년 같은 기간(2만 6000여 필지)보다 16%나 줄었다. 건설교통부 관계자는 “토지거래허가 요건과 부동산 세제가 강화되면서 실수요자가 아니면 외지인이 농지나 임야를 사기가 어려워진 탓”이라고 말했다.

반면 경매와 공매로 나오는 토지는 늘어나고 있다. 지난해 8·31 대책이 발표된 이후 매달 7000~8000건 수준이던 경매 물건이 올해 4월에는 9826건으로 늘었다.

내년 이후 시장 더 침체될 듯 토지 시장은 지금보다 더 침체될 가능성도 적지 않다. 각종 악재가 줄줄이 기다리고 있기 때문이다. 우선 내년 1월부터 부재 지주가 땅을 팔면 60%의 양도세와 6% 주민세를 포함해 양도차익의 66%를 세금으로 내야 한다. 이렇게 되면 사실상 땅값이 올라도 남는 게 없는 거나 마찬가지다. 이미 6월부터 시행된 부동산 실거래가 등기제도 역시 토지 시장 위축의 원인이다.

지금까지는 공시지가가 시세의 30~40% 수준인 땅이 많아 보유세 부담이 상대적으로 적었지만, 실거래가가 공개되면 내년부터 보유세 부담이 늘어날 가능성이 높다. 정부는 내년부터 아예 모든 부동산의 양도세 과표를 실거래가로 바꿀 계획이다. 상대적으로 공시지가가 낮았던 토지라면 엄청난 세부담에 직면할 가능성이 크다. 세무 전문가들은 지금보다 양도세 부담이 10배 이상 늘어나는 경우도 적지 않을 것으로 예상된다.

땅을 보유하기도 쉽지는 않다. 올해부터 내대지와 비사업용 토지의 종합부동산세 과세 대상이 공시지가 6억 원 이상에서 3억 원으로 낮아졌기 때문이다. 팔자니 양도세가 무섭고, 갖고 있자니 보유세가 무서운 형국이다. ㉞