핫 이슈 분석

# 올해 고가 주택 보유세 최고 40% 증가

국내 아파트 분양 시장이 들썩이고 있다. 최고급 아파트 청약 열풍과 함께 3.3㎡당 분양가가 최고 4500만 원을 기록했다. 지난 한 달 동안 화제를 모은 부동산 시장의 주요 이슈를 살펴보았다. 에디터 김혜영

### 6억 원 초과 고가 주택, 보유세 20~40% 증가

올해 공시 가격 6억 원이 넘는 고가 주택의 보유세 부담이 20~40% 정도 늘어날 전망이다. 공시 가격이 오르는 데다 재산세 과표 적용률이 작년 50%에서 올해 55%로, 종합부동산세가 80%에서 90%로 각각 상향 조정되기 때문이다. 공시 가격이 10% 이상 오른 수도권 소재 6억 원 초과 주택의 경우 보유세 부담이 30~40%까지 늘어날 듯하다.

재산세만 부과되는 공시 가격 6억 원 이하 주택도 과표 적용 비율 상승으로 세 부담이 커진다.

하지만 재산세 세 부담 상한선이 3억 원 이하는 전년 대비 5%, 3억~6억 원은 10%이기 때문에 세 부담이 급격히 늘어나지는 않는다. 6억 원 초과 주택의 경우 세 부담 상한선이 300%까지여서 보유세 부담이 불가피할 전망이다.

### 최고급 아파트 대박 행진

전국적인 미분양 물량이 11만 가구를 넘어서는 등 아파트 분양 시장이 침체 일로를 걷고 있지만 최고급 아파트의 인기는 급상승하고 있다.

금호건설이 시공하는 경기 부천시 '중동 리첸시아'는 208㎡, 260㎡, 344㎡등 96가구가 모두 1순위에 마감됐다. 리첸시아는 160~344㎡, 572가구로 구성된 66층짜리 주상복합 아파트로, 펜트하우스(344㎡)의 경우 3.3㎡당 분양가가 최고 2498만 원에 달한다.

부산 해운대구 '우동 아이파크'는 전체 1631가구 모집에 4436명의 청약자가 몰렸다. 10가구를 모집했던 320㎡는 96.5 대 1이라는 기록적인 경쟁률을 나타냈다. 분양 시장 침체로 최근 거의 볼 수 없었던 이른바 '떳다방'(분양권 전매 이동식 중개 업소)까지 생기는 진풍경을 연출했다. 여기에 해운대 앞바다와 광안대교의 전망이 가능한 곳은 7000만~1억 원의 분양권 프리미엄까지 형성된 것으로 알려졌다. 해운대 아이파크의 최상층 슈퍼 펜트하우스 423㎡는 3.3㎡당 분양가는 4500만 원으로 총 분양가가 57억 원을 넘어선다.

3.3㎡당 분양가가 최고 4598만 원이나 되는 전국 최고가 아파트가 탄생했다.

### 2010년부터 민간업체도 공공택지 개발

26일 건설교통부에 따르면 2010부터 공공주택의 분양가를 낮추기 위해 공공택지 개발사업을 민간에도 허용하기로 방침을 정했으며 앞으로 3단계로 나눠 추진할 계획이다. 우선 1단계는 공공기관간 경쟁체제 도입이다. 지금은 특정지역의 택지 조성사업을 정부에 직접 제안한 공공기관이 개발권도 갖게 되지만 1단계가 올 하반기부터 시행되면 공공기관간 경쟁에서 이겨야만 개발권을 가질 수 있게 된다.

2단계로는 민간컨소시엄이 경쟁에 참여할 수 있게 된다. 2단계는 2010년부터 시행될 계획으로 민간건설업체들로 구성된 컨소시엄이 공공기관보다 낮은 가격에 입찰할 경우 개발사업자로 선정될 수 있다. 건교부는 마지막 단계로 민간업체 컨소시엄뿐 아니라 개별 업체들도 경쟁에 참여하도록 할 방침이다. 이는 공공택지 개발의 완전경쟁을 의미한다. 이 같은 계획이 차질없이 진행된다면 토지공사, 주택공사, 지방자치단체 등에만 허용돼 있는 공공택지 개발권이 이명박정부 임기 내에 민간에도 완전 허용된다.

### 작년 건설 수주액 사상 최대 기록

2007년 국내 건설 업체들의 건설 수주액은 165조 원으로 사상 최고치를 기록했다. 건설교통부와 대한건설협회에 따르면, 지난해 국내 건설 공사 수주 규모는 127조 9118억 원으로, 2006년 107조 3184억 원에 비해 19.2% 늘어났다. 국내 건설 공사 연간 수주액은 2002년 83조 1492억 원에서 2003년 102조 4478억 원으로 100조 원을 돌파했으나, 2004년(94조 5723억 원)과 2005년(99조 3840억 원) 2년 연속 90조 원에 머물다 2006년 다시 100조 원대를 회복했다. 지난해 부문별 수주 규모는 공공 공사가 전년 대비 25.6% 증가한 37조 887억 원이었으며, 민간 공사도 16.7% 늘어난 90조 8231억 원으로 집계됐다.

이와 함께 지난해 해외 시장에서 총 398억 달러의 수주 실적을 올려 연간 실적으로 사상 최고였던 2006년(165억 달러)에 비해 240%나 증가했다.