

3·30 대책 이후 부동산 시장 풍속도

고가주택 찬밥 신세, 지방분양시장 타격 커

3·30 대책이 발표된 지 한 달이 넘었다. 부동산 시장에 파급 효과가 컸던 8·31 후속대책의 일환으로 발표된 만큼 3·30 대책에 대한 수요자들의 관심이 상당히 높았다. 이번 대책 발표 이후 분양 시장과 건설, 은행 업계에는 먹구름이 짙게 깔렸다. 3·30 대책에 따른 부동산 시장의 이모저모를 살펴보았다. 에디터 김소진 사진 이충규



SPECIAL REPORT

“3·30 대책 이전에는 매물이 없어 난리를 쳤는데 이제는 가격을 내려도 매매가 안 된다. 일단 매수세는 완전히 관망세로 돌아섰다. 하지만 언제 사는 게 좋겠냐는 문의는 줄을 잇고 있어 좀 더 두고 봐야 할 것 같다.”

3·30 대책 발표 이후 서울의 강남권을 비롯해 주택 시장에 짙은 관망세가 깔리고 있다. 현지 중개업자들은 ‘사자’ 문의가 자취를 감춘 채 급매물이 나와도 소화될 기미를 보이지 않고 있다고 한다. 송파 신천동의 J공인 관계자는 장미아파트 28평형 시세가 5000만 원 정도 낮은 7억 원 선에

나와 있지만 매수 문의가 전혀 없다고 털어놓는다.

기존 아파트 시장에서도 대형 평형 아파트의 가격 상승률이 중소형 평형 아파트보다 훨씬 큰 폭으로 둔화되고 있다. 이는 투기 지역 내에 시가 6억 원 초과 아파트에 대한 담보대출 규제의 강화로 실수요자들이 6억 원 이하 중소형 평형 아파트로 발길을 돌리고 있기 때문.



법원 경매 시장에서도 6억 원 이상 고가 아파트의 인기가 시들해지고 있음을 알 수 있다. 경매정보업체 디지털태인은 이달 강남구 등 투기 지역으로 지정된 서울 지역 14개 구의 6억 원 이상 고가 아파트의 법원 경매 낙찰가율이 79.93%로 지난달 92.70% 대비 12.77% 포인트 하락했다고 밝혔다.

낙찰률도 지난달 35.21%에서 이달 29.63%로, 입찰경쟁률은 7.91대 1에서 5.38대 1로 크게 떨어졌다. 이는 투기 지역 내 6억 원 이상 고가 주택에 총부채상환비율(DTI)을 적용해 대출금이 연소득의 40%를 넘지 못하도록 제한하면서 투자 심리가 위축됐기 때문인 것으로 분석된다.

디지털태인의 관계자는 “앞으로 소득에 비해 무리하게 대출을 받아 입찰하려는 가수요가 많이 줄어들 것”이라며 “하지만 6억 원 이상 고가 아파트는 매물이 많지 않고, 장기 대출 등 DTI를 피해갈 방법도 있어 집값 움직임에 따라 또다시 과열될 가능성도 있다”고 말한다.

한편 강남 재건축 아파트의 인기가 주춤해지면서 뉴타운이나 재개발 지역으로 수요자들의 관심이 모아지고 있다. 재건축 개발이익 환수

와 투기 지역 내 주택 담보대출 규제의 강화로 서울 강남권 아파트의 매수세가 눈에 띄게 줄어들고 있다. 특히 강남의 재건축 아파트 가격은 3·30 대책 발표 이후 1~2주 사이에 최고 4000만 원 이상 하락하는 등 조정 국면을 맞고 있다.

지방 분양 업체, 분양 시장 ‘찬바람’ 분다

3·30 대책이 기존 주택 시장에만 영향을 미친 건 아니다. 요즘 아파트 분양 시장은 이중고를 겪고 있다. 특히 대구, 부산 등 지방의 분양 시장은 거의 붕괴 직전에 이르렀다는 소문이 나돌고 있다. 수백 가구 분양에 고작 몇 십 가구만 계약을 체결하는 사업지가 속출하면서 시간이 지나도 팔리지 않는 미분양 물량이 적체되고 있다. 최근에는 분양 시장에도 가격 파괴 현상이 나타나고 있을 정도다.

이러한 상황이 지속되면 건설회사나 시행사들의 자금 압박이 더욱 거세질 것으로 보인다. 최근 대한건설협회가 전국 706개 일반 건설업체를 대상으로 ‘건설업 금융 실태’를 조사한 결과 건설 수주가 줄어드는 대신 비용이 증가하고, 수익성이 악화되는 등 지난해보다 자금 사정



이 악화될 것으로 내다봤다.

한편 건설업계는 오는 7월 12일 부과되는 '기반시설부담금'에 대해 강력하게 반발하고 나섰다. 이들은 기반시설부담금을 부과하게 되면 업계의 부담이 가중돼 사업을 포기하는 업체가 속출하는 등 부작용이 클 것이라고 목소리를 높인다. 또한 기반시설부담금 부과는 상가나 아파트의 분양가격 상승을 부추겨 소비자 부담을 더욱 가중시킬 것이라고 업계 관계자들은 입을 모은다.

뿐만 아니라 후분양제를 비롯해 임대주택 의무 건설, 기반시설부담금, 재건축개발부담금 등이 한꺼번에 적용될 경우 분양가가 10~30% 오를 것으로 업계는 내다보고 있다. 전문가들도 "개발이익환수제 등 재건축 규제책이 조합원을 타깃으로 하고 있지만 결국은 일반 분양 아파트의 분양가를 올리는 요인이 되고 있다. 일반 분양가 상승은 기존 집값을 자극해 동반 상승하는 부작용을 가져온다"고 지적한다.

대한건설협회와 한국주택협회 등 주택 건설업계는 기반시설부담금 제가 부동산 시장 안정이라는 당초 의도와 달리 분양가 인상을 부추겨 결국 주택 가격 불안과 건설 경기 침체라는 부작용만 낳을 것이라고 주

장한다.

건설업체뿐만 아니라 은행 관계자들도 울상이기는 마찬가지다. 우린은행의 관계자는 "대출 만기 기한이 20년 이상일 경우 무조건 고정금리로 운영하라는 것은 사실상 투기 지역의 6억 원 이상 주택에 대해 장기 주택 담보대출을 하지 말라는 의미"라고 말한다.

업계 전문가들은 "20년 만기 대출을 원천적으로 차단하는 것은 금융 소비자들의 선택을 과도하게 침해하는 것"이라며 "특히 주택 금융 시장을 장기화하겠다는 당국의 기존 취지와도 정면으로 배치되는 것"이라고 말한다.

3·30 부동산대책 발표 이후 재건축 아파트 가격은 내림세를 보이고 있지만 서울 강남권 일반 아파트 값 상승세는 지속되고 있어 2003년 10·29 대책과 작년 8·31 대책에 비해 단기적인 '약발'이 떨어지는 것으로 나타났다.

양도세를 강화한 8·31 대책과 대출을 규제한 3·30 대책이 맞물리면서 전국의 부동산 시장이 깊은 침체 국면에 접어들고 있는 지금, 약방의 감초와 같은 정부의 대처가 필요할 것으로 보인다. ☹