

경기침체로 경매 하루 1200건씩 나와

경기침체가 지속되면서 법원 경매시장에 하루 1200건씩 물건이 쏟아지고 있다.

한 인터넷경매정보 제공업체에 따르면 지난 10월 현재 누적 경매건수는 36만여 건으로 이미 지난해 총 경매물건 33만 2000여 건을 훌쩍 넘어섰다.

또 10월 경매물건 수는 4만 1944건으로 9월의 3만 5504건에 비해 한 달 새 6440여 건이나 늘었다.

무엇보다 서민의 전 재산이라고 할 수 있는 아파트 경매 건수가 올 들어 처음으로 1만건을 넘어섰다.

특히 숙박시설의 경매물건 수는 9월 169건에서 10월 364건으로 2배나 늘었고 성매매특별법 시행으로 앞으로 더욱 늘어날 것으로 기대된다.

최근 경매에 부처진 물건은 지난해 말이나 올해 초 법원에 접수된 것이기 때문에 10월부터 쏟아지는 숙박시설은 내년 초에나 법원 접수가 될 것으로 보여 경매물건이 더욱 급증할 것으로 예상된다.

올해 경매물건 중 상당 부분을 차지하는 연립, 다세대주택도 지난 10월 1만 1419건을 기록해 9월 1만 626건에 비해 역시 증가세가 꺾이지 않고 있다. 주택, 근린시설도 각각 3685건과 5650건으로 지난 7월 이후 증가했다.

특히 감정가의 절반에도 못미치는 가격에 낙찰되는 법원 경매물건이 급증하고 있다.

특히 이런 물건에는 서민형 부동산인 다세대, 연립주택이 많고 저가 낙찰로 인해 전세보증금을 제대로 회수하지 못하는 피해도 늘 것으로 보인다.

9월까지 전국에서 감정가의 50% 이하로 낙찰된 경매물건이 2만 1238건으로 지난해 동기의 1만 3158건에 비해 61.4% 늘었다고 밝혔다.

또 월간 기준으로 지난해 12월에는 1876건에 그쳤으나 올 들어 꾸준한 상승세를 보이며 지난 8, 9월에는 각각 3017건, 2555건 수준으로 증가했다.

전체 경매 건수 대비 감정가 50% 이하 낙찰비율도 지난해 1~9월 5.7%이던 것이 올해 같은 기간에는 6.5%로 높아졌다.

감정가 50% 이하 낙찰 물건은 다세대, 연립주택이 5021건으로 가장 많고 아파트(2348건), 상가(2235건), 단독주

택(1793건), 토지(820건) 순을 보였다.

경기회복이 가시화되지 않으면 연말까지 경매물건 수 급증은 피할 수 없을 것으로 보인다는 분석이 지배적이다.

기술인 80.6% '기술경시 체감'

한국 사회의 기술인 경시 풍조가 여전히 심각하다.

최근 대한상공회의소가 기계, 전기, 전자 등 12개 분야 전문 기술인(기술사, 기능장) 360명을 대상으로 실시한 '국내 기술인 직업의식 조사' 결과에 따르면 전체의 80.6%가 우리 사회의 기술경시 풍조를 체감하고 있다고 응답했다.

또 기술직에 대한 사회적 인식의 개선 여부를 묻는 질문에 67.6%(그다지 개선되지 않음 43.3%, 전혀 개선되지 않음 24.3%)가 부정적인 반응을 보였다.

이런 분위기를 반영하듯 '다시 태어나도 현재의 길을 선택하겠다'가 54.3%인데 비해 '같은 길을 걷지 않겠다'도 45.7%나 돼 전문기술인의 절반 가까이 직업 선택을 후회하고 있었다.

또 현재 대우가 '합당하다'는 응답(53.5%)이 '제대로 대우받지 못한다'(46.5%)와 거의 비등했고, '합당하다' 중에서도 '충분히 대우받는다'는 11.3%포인트에 불과한 반면 42.2%포인트는 '어느 정도 대우받는다'고 답했다.

특히 관리직과 비교할 때 '대우가 열악하다'는 응답이 43.1%로 '우월하다'(15.3%)의 3배에 가까워 관리직에 대한 상대적 박탈감이 심한 것으로 분석됐다.

기술인들이 상실감을 느끼는 경우는 ▲ 주위에서 기술직을 낮게 평가할 때(30.6%) 보수·진급 등이 미흡(17.1%) ▲ 기술을 배우려는 후배가 없을 때(15.0%) ▲ 관리직과 차별대우 받을 때(15.0%) 등이었다.

이러한 불만과는 대조적으로 자기 일에 대한 기술인들의 자긍심은 매우 높았다.

현재 종사하는 일에 대해 '만족한다'는 응답률(85.8%)이 '향후 관리직 전환 의사가 있다'(34.4%)를 각각 압도했고, 신기술 개발을 위해 노력하고 있다는 응답도 87.3%에 달했다.

기술인력의 자긍심을 높이기 위해 필요한 조치로는 ▲

기술수준에 합당한 대우보장(39.3%) ▲ 기술정책의 우선 순위 제고(39.0%) ▲ 기술개발 인센티브 강화(10.7%) 등을 꼽았다.

재건축·재개발 수주 68.4% 감소

각종 주택관련 규제와 주택경기 침체 영향으로 건설업체들의 재건축·재개발 수주가 급감했다.

지난 8월 말까지 재건축·재개발의 총 수주액은 4조 2436억원으로 지난해 같은 기간의 13조 4322억원에 비해 68.4%나 감소했다.

전체 주택 수주액에서 재건축·재개발이 차지하는 비중도 지난해 43.6%에서 올해는 21.3%로 내려갔다.

부문별로 재개발 수주는 8339억원에 그쳐 지난해 같은 기간의 실적(3조 8949억원)보다 78.6% 감소했다. 재건축은 3조 4197억원으로 전년 동기 수주(9조 5373억원)대비 64.2% 줄었다.

전체 주택 수주에서 재건축 비중은 지난해 8월 말까지 30.9%에서 올해는 17.1%로 떨어졌으며 재개발 역시 12.6%에서 4.2%로 하락했다.

주택경기 침체로 전체 건설수주에서 주택 수주가 차지하는 비율도 지난해 57.1%(30조 8393억원)에서 올해는 47.3%(19조 8886억원)로 내려갔다.

외국인 보유토지 여의도 18.1배

외국인이 보유한 토지는 서울 여의도 면적의 18.1배에 달하고 공시지가를 기준으로 한 가치는 22조 9595억원에 이르는 것으로 나타났다.

그러나 경기 침체 등의 여파로 외국인 토지 보유 증가세는 둔화되고 있다.

건설교통부에 따르면 지난 9월 말 현재 외국인 보유 토지는 2만 4834건, 1억 5504만㎡(4690만평)로 여의도 면적(850만㎡, 행정구역 기준)의 18.1배, 서울 면적의 4분의 1에 달했다.

이는 6월 말 현재 보유 토지면적에 비해 0.5% 증가한 것이지만 금액으로는 1700억원 줄어든 것이다.

3분기 토지보유 면적이 가장 많이 늘어난 곳은 충남으로 2분기(1558만㎡)보다 2.6% 늘어난 1599만㎡를 기록했다.

지난 97년 말 3796만㎡에 불과하던 외국인 보유 토지면적은 98년 6월 부동산 시장이 개방되면서 98년 5091만㎡, 지난해 1억 4854만㎡ 등으로 꾸준히 늘고 있다.

그러나 전년대비 증가율은 99년 61.7%에서 지난해 3.8%등으로 계속 낮아지고 있다.

이는 외환위기 이후 토지를 대거 매입했던 교포나 외국법인 등 외국인들이 2002년을 기점으로 부동산 가격이 크게 상승하자 신규 취득을 꺼리기 때문이라고 건교부는 설명했다.

용도별로는 공장용지(6780만㎡), 상업용지(578만㎡), 주거용지(478만㎡) 등 순이다.

구로·안양 20평대 아파트공장 분양 러시

최근 경기침체가 지속되면서 전용면적 20평형대로 쪼개서 분양하는 아파트형 공장이 늘고 있다.

두산산업개발은 최근 안양시 동안구 평촌동에 짓는 두산벤처다임을 분양하고 있다. 연면적 3만평의 규모에 지하 1층~지상 12층인 이 공장은 근처에 4개 대학을 끼고 있어 산학연 연계가 가능하다는 이점이 있다.

평당 분양가는 334만~430만원으로 2006년 입주예정이다.

11월에 구로동에서 코오롱빌라트2 분양을 앞둔 코오롱건설은 아파트형 공장으로는 드물게 전용면적 20평형대의 상품을 선보인다. 20평대 상품은 최근 경기불황에 조금이라도 경비를 절감하려는 중소 IT업체 요구를 반영한 상품이라고 전했다.

코오롱빌라트2는 코오롱건설이 직접 시공 시행하고 있으며 분양가는 평당 397만~435만원대로 입주는 2006년 5월 예정이다.

SK건설은 단일 아파트형 공장으로는 전국 최대 규모인 6만여 평 규모에 SK N테크노파크를 12월 분양할 계획이다.

우림건설은 최근 분양조건을 재조정하고 구로구 독산동에서 라이온스밸리를 분양하고 있다. 자금력이 부족한 입주회사를 위해 대출 알선을 해주고 아파트 분양에서 적용되던 중도금 무이자까지 실시한다. 이 밖에 중소기업인 신안포장산업이 인천 남동공단 내 자사 용지에 남동테크노파크를 분양중이다.

그러면 어떤 아파트형 공장을 선택해야 할까.

전문가들은 아파트형 공장을 선택할 때에는 안팎의 인프

라가 얼마나 잘 구축돼 있는가를 살펴야 한다고 충고한다. 즉 기반시설과 정보교류가 얼마나 잘 되는가를 살펴보는 것.

그래서 구로와 같이 대규모로 아파트형 공장이 밀집된 곳의 평당 분양가가 비싼 편이다. 현재 구로구의 아파트형 공장의 평당 분양가는 400만원대다.

반면 아직 아파트형 공장이 드문드문 있는 인천 남동공단 등의 분양가는 200만원대로 비교적 싼 편이며, 경기도 성남, 부천, 인천 부평 등지의 평균 분양가는 300만원대다.

농어촌 주택신축자금 금리 연 4%로 내리

내년부터 농어촌 주택신축자금 금리가 연 4%로 인하된다.

또 농어촌 체험마을 내 민박 등에 대한 카드결제도 추진된다.

정부는 농림부 행정자치부 해양수산부 등 관계부처 협의의 토대로 농산어촌체험 활성화정책을 보완해나가기로 했다고 밝혔다.

정부는 우선 내년부터 농어촌 주택 신축자금의 대출금리를 현행 연 5.5%에서 4.0%로 내리기로 했다. 신축자금 지원액을 현행 2000만원에서 3000만원으로 확대하는 것도 검토중이다.

아울러 체험마을의 범인화를 통해 해당지역 내 민박이용료 등의 카드결제가 가능하도록 하는 방안을 추진하고 강원도 토고미 마을 등 11개 체험마을이 이용자의 안전사고에 대비해 다음달 가입할 예정인 단체보험 상품의 보급을 확산시키기로 했다.

또 이르면 내년중 민간기관을 통해 체험마을에 대해 등급을 부여하는 방안을 추진하고 2006년께 농촌관광과 도농교류의 활성화를 지원하기 위한 '도농교류촉진법'도 제정하기로 했다.

재건축개발이익 환수제 내년 4월 본격시행

재건축 임대아파트 공급 의무화를 골자로 하는 재건축개발이익 환수제가 내년 4월부터 본격 시행된다.

재건축개발이익 환수제는 법 시행일 기준으로 분양승인 신청 이전 단계 단지에 한해 적용되며 용적률 상승폭이 적은 단지는 적용대상에서 제외된다.

건설교통부는 재건축개발이익 환수제 도입 등을 담은 도시 및 주거환경정비법 개정안이 지난 10월 26일 국회의회의를 통과함에 따라 국회에 제출했다.

개정안은 국회통과 및 시행령 개정절차를 내년 4월부터 본격 시행될 예정이다.

개정안은 우선 재건축 사업승인 이전 단계에 대해서는 재건축으로 늘어나는 용적률의 25%를 임대아파트로 의무적으로 짓도록 하되 위험 소지를 없애기 위해 임대아파트 건설분 만큼의 용적률을 상향조정해 주기로 했다.

해당 임대아파트는 정부 또는 해당 지방자치단체가 표준건축비 기준으로 매입, 관리하게 된다.

또 사업승인은 받았으나 분양승인을 아직 신청하지 않은 재건축 단지에 대해서는 용적률 증가분의 10%에 해당하는 일반분양용 아파트를 임대아파트로 활용토록 하되 정부 또는 지자체가 공시지가와 표준건축비 기준으로 임대아파트를 매입토록 했다.

이 경우 용적률 인센티브는 주어지지 않는다.

즉 사업승인 이전 단계에 대해서는 용적률 인센티브를 주되 집값만 표준건축비로 지불하고, 기 사업승인 단지(분양승인 신청전)에 대해서는 용적률 인센티브를 주지 않되 집값과 함께 땅값도 공시지가로 지불기로 했다.

오홍선 매일경제 기자/21coh@hanmail.net