

HOT ISSUE OF REAL ESTATE MARKET

# 부동산 시장, 10년 전 수준으로 되돌아간다

2009년 부동산 시장이 밝았다. 하지만 현 부동산 시장 상황은 10년 전, 1998년으로 되돌아간 듯하다. 헐값으로 나온 오피스 빌딩을 외국계 자본이 노리고 있고, 양도세 일시 감면 혜택과 투기 지역·투기과열지구 해제 등 각종 부동산 규제책들이 무장 해제되고 있다. 지난달 부동산 시장의 단면들을 담은 주요 이슈들을 정리했다. **에디터 김소진**

## 강남 3구 투기지역 해제는 일단 유보

민간택지의 분양가 상한제 폐지가 유보됐다. 또 서울 강남 3구(강남·서초·송파구)의 투기과열지구 및 투기지역도 그대로 유지된다. 미분양 주택을 매입할 경우 양도소득세를 5년간 한시적으로 면제하는 방안도 보류됐다. 이명박 대통령은 지난 12월 22일 국토해양부의 2009년 업무보고를 받고 "각종 부동산규제로 주택 가격을 안정시키겠다는 것은 맞지 않다"면서 "그러나 강남 3구의 투기지역 지정 해제 등은 상징성이 크므로 당과 다시 한번 협의해 결정해 달라"고 지시했다.

청와대 관계자는 "이 대통령이 강남 3구 투기지역 해제를 포함해 민간택지 분양가 상한제 폐지, 미분양 주택 구입시 양도세 한시적 면제 등 3대 쟁점에 대해 전부 보류를 지시했다"고 설명했다. 이에 대해 국토해양부 관계자는 "기획재정부와 여당인 한나라당과 협의해 3대 규제 완화를 재추진할 예정"이라고 설명했다. 이날 국토부는 업무보고에서 3~7년인 수도권 공공택지 주택의 전매제한 기간을 1~5년으로 줄이기로 했다. 과밀억제권역인 경우 전용면적 85㎡ 이하는 7년에서 5년으로, 85㎡ 초과는 5년에서 3년으로 각각 줄어든다. 전매제한 기간 완화는 소급 적용된다. 분양가 상한제 적용 주택에 당첨돼 재당첨 금지 기간(3~10년)이 지나지 않은 경우라도 내년 3월부터 2011년 3월까지의 민영주택 청약 기회를 주기로 했다. 국토부는 또 경기 활성화를 위해 내년도 사회간접자본(SOC) 예산 23조4000억원 중 65%를 상반기에 집행하기로 했다. 특히 올해 안에 발주가 가능한 377개 사업에 6조6000억원을 조기 배정해 내년 1월 초 착공하기로 했다. 내수 진작 효과가 큰 4대강 살리기, 경인운하 조기 추진, 보급자리주택 공급, 산업단지 조기 개발 등 '한국형 10대 뉴딜 프로젝트'도 중점 관리한다.

## 주택 대출 만기 35년, 거치 10년까지 연장

금융위는 은행들로 하여금 주택 담보 대출 만기를 최장 30~35년까지 연장하도록 하는 정책을 내놓았다. 예를 들어, A은행에서 만기 20년짜리 주택 담보 대출을 받은 사람이 은행에 가서 만기 연장을 요청하면 최장 35년까지 만기를 늦출 수 있도록 하겠다는 것. 금융위는 주택 담보 대출 거치 기간(원금은 갚지 않고 이자만 내는 기간)도 현 3~5년에서 최장 5~10년으로 연장하도록 할 방침이다. 또 변동 금리로 대출을 받은 사람이 고정 금리로 전환할 경우 중도 상환 수수료를 징수하지 못하도록 지도하기로 했다. 중도 상환 수수료는 현재 은행별로 대출 원금의 1.5~2% 수준이다.

## 대주단 36개 건설사 신청, 34곳 승인

시공능력 평가 10위 내 대형 건설사들의 참여가 잇따르면서 대주단 가입을 신청한 건설사가 36개로 늘었다. 2008년 12월 17일, 금융 업계에 따르면 총 36개 건설사들이 대주단 협약 가입을 신청했으며, 이중 34개 사가 협약 적용 대상으로 승인을 받았다. 대주단 가입 건설사가 늘어난 것은 최근 연합회가 대주단 협약을 원활하게 운용하기 위해 신청 기업에 대한 심사 기간을 1개월에서 2주 이내로 단축한 데다 채권 금융 기관들의 가입 건의도 영향을 미친 것으로 보인다. 지금까지 승인받은 34개 건설사는 1년 내에 만기가 돌아오는 채권의 상환을 1년간 유예받고, 추가 신규 자금도 지원받을 수 있다.

## 오피스 시장, 10년 전 외환 위기 되돌아오나?

소비 위축과 금융권의 대출 상환 압박으로 유동성 위기에 몰린 기업들이 보유 자산을 내던지고 있다. 이에 따라 10년 전 외환 위기 시절, 부도 기업의 소유 빌딩들이 외국 자본에 넘어갔던 것과 같은 현상이 재현될 조짐이 보인다. 유동성 위기를 겪고 있는 중소기업뿐만 아니라 대기업들도 빌딩 매물을 내놓고 있지만, 매수세가 없거나 매도 가격이 하향 조정되는 경우가 많다. 서울 중구 충무로의 극동빌딩은 최근 가격이 2800억 원대까지 하락했다. 호주의 투자 회사 맥쿼리 측과의 3250억 원대 매각 협상이 결렬되면서 가격이 더 하락했다. 이외에도 서울 강남구 삼성동의 D빌딩은 최근 매각 과정에서 당초 협상 가격인 2000억 원보다 20% 정도 낮은 1600억 원 선까지 내려갔다. 을지로의 N빌딩 역시 소유주인 외국계 기업이 3.3㎡당 1400만 원 선에 매각을 추진하다 결렬돼 1200만 원 선까지 가격이 하락한 것으로 알려졌다.

## 미국 LA 주거 단지, 유명 도시로 전락

미국 로스앤젤레스의 리버사이드와 샌버나디노 카운티 일대에 빈집이 늘면서 '유령 신도시'를 방불케 하고 있다. 이곳은 서브프라임 모기지 사태의 진앙지로, 이번 금융 위기로 가장 큰 피해를 본 곳이기도 하다. 이들 지역의 주거 단지에는 집을 내놓았다는 'Sale' 푼말조차 보이지 않는다. 요즘에는 빈집에 홈리스족이나 불량 청소년들이 몰려들어 주택이 망가지고 범죄가 발생하기도 한다. 부동산 에이전트들도 발길을 거의 끊은 상태다. 2006년 말과 2007년 초, 이들 지역의 집값은 20만~30만 달러가량 급등했다. 집을 구입한 지 몇 달 만에 60~100%의 수익을 올리는 경우도 있었다. 하지만 지금은 대부분 집값이 50%에서 많게는 70%까지 폭락했다. ☞