



HOT ISSUE OF REAL ESTATE MARKET

# 금리↑ 규제↓ 부동산 시장은?

정부가 규제 완화에 시동을 걸고 있다. 버블 세븐을 비롯한 주요 지역의 집값이 안정세를 보이고 있고, 건설 경기는 급냉하고 있기 때문이다. 부동산 전문가들은 급한 불을 끄기 위한 단기적 처방보다 장기적이고, 근본적인 대책이 절실하다고 입을 모으고 있다. 최근 발표된 규제 완화 내용과 주요 이슈들을 짚어 보자. 에디터 박지민

## 풀리는 규제 덕분에 부동산 시장이 살아날까?

새 정부가 들어선 후 처음으로 부동산 시장의 규제가 풀린다. 지난 7월 10일 국토해양부는 분양가 상한제로 도심 내에 민간 택지 주택 공급이 감소하고 있어 공급 위축이 우려된다며 그 핵심 요소인 택지비를 감정가가 아닌 매입가를 그대로 인정하는 방안을 검토하고 있다고 밝혔다. 또한 시장 상황에 따라 재건축 조합원의 지위양도를 가능케 하고, 그동안 지자체와 교육청의 갈등으로 공공택지 공급의 걸림돌이었던 학교용지 부담금도 해결될 기미를 보인다. 게다가 재건축·재개발 사업의 규제완화도 추진한다. 재건축 완화 발표 후에 시장에서는 일시적으로는 회복의 조짐을 보였으나 경기 침체와 고금리의 영향으로 금방 약세로 돌아선 실정이다.

또한 지난 7월 2일 국토부 관계자는 송파 신도시 계획 수립이 당초 일정보다 지연돼 분양 시기를 맞추기 위해 선분양제로 전환하는 것을 검토하고 있다고 밝혔다. 이를 계기로 국토부가 시행된 지 1년도 되지 않은 후분양제를 실효성이 없다며 폐지하는 것이 아니냐는 논란이 일고 있다. 공공주택 후분양제는 올해부터 시작됐으며, 내년까지는 40% 이상 공정이 끝난 뒤에 분양되도록 했고 그 후 2012년까지 로드맵을 마련한 상황이다. 공정이 80% 진행돼도 상품의 유통만 보이고 내부 공사가 끝나지 않아 상품을 보고 구매하도록 하지는 취지를 달성하기는 힘들다. 또한 후분양제는 계약부터 입주 때까지의 기간이 6개월~1년 6개월로 짧아 소비자가 분양대금을 일시에 마련하기가 쉽지 않다. 반면 건설업계는 계약금과 중도금이 선분양제보다 1~3년 가까이 늦게 들어와 그 기간 동안 공사비를 대출 등으로 충당해야 하는 입장이다.

지방 미분양 대책이 발표된 지 1개월 이상이 지났지만 아직 정부는 미분양 주택의 정확한 규모조차 파악하지 못하고 있다. 게다가 지난 7월 9일 국토부는 주택 담보 인정 비율(LTV) 조정, 취·등록세 감면, 일시적 1세대 2주택 허용 등에 관한 구체적인 법규나 규칙이 대부분 완료되지 않았다고 밝혔다. 건설업계는 어차피 대책 발표 후 1개월 동안 효과는 거의 없거나 추가 대

책을 기대하는 수요자 때문에 오히려 더 안 팔리고 있다.

풀리는 각종 규제들과 바뀌는 제도에 대해서 다양한 목소리가 나오고 있다. 우선 그동안 묶였던 규제가 풀리면서 앞으로 분양가가 잇따라 오를 전망이다. 주택 건설축진을 위해서는 어쩔 수 없다면서 정부와 건설업체는 일단 긍정적이지만 또다시 주택 가격을 상승시켜 부동산 시장을 다시 불안케 만드는 것이 아니냐는 우려의 목소리도 높다. 더불어 무조건 대책부터 내놓고 실효성 없으면 다시 개정하거나 폐지해서 부동산 시장에 혼란만 주는 것이 아니라 장기적인 안목에서 나오는 실질적인 접근이 요구되는 때이다.

## 서민들과 건설업계에 한숨을 가져다 준 고금리에 따른 대출 이자

은행의 고정금리형 주택담보대출의 최고 금리가 지난 7월에 연 9.0%를 돌파한 데 이어 2주 만에 연 9.1%를 넘어서 6개월 만에 최고치를 기록했다. 또한 3개월마다 금리를 재조정하는 변동금리 주택담보대출 금리도 연 7.8%까지 치솟아 5개월 만에 가장 높은 수준이다. 전체 주택대출의 90% 이상을 차지하는 변동금리형 주택대출 금리도 최고 금리 기준으로 연 8%대에 육박하고 있다. 지난 7월 14일부터 적용되는 국민은행의 주택대출 변동금리(3개월 변동 기준)는 연 6.20~7.70%로 상승했고, 신한은행의 주택대출 변동금리도 최고 금리 기준으로 연 7.80%까지 올랐다. 이렇게 주택대출 금리가 오르는 것은 물가 불안에 따른 금융통화위원회의 기준 금리 인상 가능성이 제기되면서 금융채 금리와 양도성예금증서(CD) 금리 등 시중 금리가 빠르게 상승하기 때문이다.

CD금리는 지난 7월 11일 5.46%로 불과 1주일 만에 0.09%포인트 올랐다. 이에 따라 내 집 마련을 위해 은행 빚을 진 서민들은 이자 부담이 갈수록 커지고, 새 집을 마련하려는 수요자도 이자 걱정 때문에 대출 고민이다. 건설업계도 울상어는 마찬가지. 특히 미분양 해소 대책으로 갖가지 금융 혜택을 내걸었던 업체들은 미분양 증가와 금융혜택에 따른 비용 증가라는 어려움을 떠안았다. ☹