

집값 안정 효과 미지수 난개발 등 부작용 우려

■ '11·15 부동산 대책'의 문제점

정부의 11·15대책이 기존 '수요 억제' 정책에서 '공급 확대' 쪽으로 방향을 잡았지만 부작용이 우려되는 부분도 없지 않다는 것이 시장의 대체적인 반응이다.

현재 계획되고 있는 신도시가 집값 안정에 실질적인 효과가 있는 서울 및 강남 수요를 끌어들이는데 한계가 있고, 다가구·다세대와 오피스텔 건축기준 완화는 도심 난개발 등 부작용을 초래할 수 있어 철저한 대비책이 뒤따라야 한다는 지적이다.

◇수도권 외곽 공급과잉 우려=15일 전문가들은 신도시 개발로 공급을 확대하는 방안은 시장에 공급이 늘고 있다는 시그널을 줬 장기적으로 집값이 안정되는 데는 도움이 될 것으로 본다.

하지만 신도시의 경우 3~4년 뒤 효과가 나타나 당장 집값 안정에 도움이 되지 못하고, 현재 2기 신도시의 경우 송파 신도시를 제외하고는 서울 집값 안정에는 크게 기여하지 못할 것이라는 점이 문제로 지적되고 있다.

오히려 일각에서는 비 인가지역의 공급물량이 늘어나 공급과잉을 우려하는 목소리도 많다. 인천 검단신도시를 비롯해 해포신도시, 영종지구, 청라지구 등 개발이 밀집된 인천권이 대표적이다.

이런 가운데 송파신도시와 같은 서울 강남권 대채 신도시를 중소형 분양가가 떨어질에 따라 수요자가 몰려 청약 과열 현상이 불가피할 전망이다. 신도시 간선 시설부담금을 국고에서 일부 지원할 경우 수익자 부담 원칙에 어긋나 다른 지역 사람들의 불만이 커질 수 있다는 점도 풀어야 할 숙제다.

신도시는 분양가 인하를 위해 정부 재원을 투입하는 반면 민간 택지는 아무런 혜택없이 여전히 기반시설부담금 등을 내야 하고, 오히려 분양가 상한제 도입마저 검토되고 있어 형평성 문제가 크게 불거질 전망이다.

◇다세대, 오피스텔 규제 완화에 '글썸'=다가구, 다세대의 건축기준을 완화해 주더라도 공급량이 크게 늘어날지는 의문이다.

일조권이 다소 완화되더라도 가구당 1대인 주차장 기준은 여전히 유지됐고, 1층을 필로티 구조로 지을 경우 공사비 증액 요인이 되기 때문에 건축주들이 얼마나 선호할 지 미지수다.

오피스텔은 전용 15평 이하 등만 바다 난방을 허용키로 해 소형 오피스텔 단지를 양산할 전망이다. 이 경우 도심 주거 환경이 나빠질 수 있다고 전문가들은 우려한다.

또 바다난방을 허용해 주거용으로 썼다면 주택 수에 포함시켜야 하지만 현실적으로 단속이 쉽지 않아 투자자들의 불법 증여나 탈세의 온상이 될 수도 있다.

도심내 주상복합아파트의 주택 비중을 늘리는 것은 과거처럼 고가 분양의 발목을 잡을 수 있다는 점에서 합리적인 방안에서 절충돼야 한다고 전문가들은 입을 모은다.

◇DTI 적용 확대는 의미없어=대출 DTI 규제를 수도권 투기지역에서 투기과열지구로 확대했지만 대상 아파트가 늘어나는 의미는 사실상 없다고 봐야 한다.

부동산114 조사에 따르면 종전 비투기지역의 6억원 초과 아파트는 서울 3천

■ 11·15 부동산대책 주요내용

정책방향	내용
공급확대	1. 공공택지 조기 공급 및 물량확대: 2010년까지 공공택지 공급 물량 12만5천가구 증가 -신도시 및 국민임대단지 밀도 상향: 2009년까지 추가공급 -택지개발 기간단축: 신도시의 경우 7.5년~5~6.5년 -내년 상반기 분양급 신도시 등 신규택지 확보 추진 2. 민간택지내 주택공급물량 확대 -도심 광역재정비 활성화 및 원주민 재정착 유도: 수도권 기존 재정비촉진지구 및 서울뉴타운에서 2012년까지 36만1가구 건설 -계획관리지역내 규제 완화: 2중지구단위 계획구역 용적률 180%까지 허용 -다세대·다가구 규제 합리화: 일조권 및 주차장 기준 일부 완화 -주상복합·오피스텔 규제 개선: 주상복합 주택면적 비율 상향 조정과 오피스텔 바닥면적 허용 검토
분양가인하	1. 공공택지내 분양가 20~30% 인하 추진 -중소형 주택용지 공급가를 감정가에서 조정평가 기준으로 변경: 10%인하 효과 -기반시설비용 분담방안 등 마련 2. 분양가 제도개선 추진 -도·시·군·구별 주택가격 상승률에 따라 분양가 상한제 적용 여부 연내 마련 -채권인출제나 원가공개 확대는 분양가제도개선위에서 검토
수요관리강화	1. 투기지역 아파트 담보대출 LTV 규제강화 -은행·보험은 투기지역 LTV 예외 적용 대상 폐지: 60%~40% (10년 초과 69일 이하)는 60% 예외 유지 -비은행 금융기관은 LTV 규제 강화: 60~70%~50% 2. DTI 규제 수도권 투기과열지구로 확대 적용
서민주거안정	1. 장기임대주택 건설·비축: 2012년까지 116만8천가구 신규비축 2. 서민 주택금융 지원 강화 -국민주택기금 전체자금 규모 2007년 2조7천억원으로 확대 -주택금융공사의 서민보증 공급 확대 -주택금융공사 정기 모기지론 금리 0.15%포인트 인하

947가구, 인천 1천172가구 등으로 이번 조치로 DTI 적용대상에 새로 포함된 수도권 아파트는 5천119가구에 불과하다. 경기도는 6억원 초과 아파트 14만8천 604가구가 모두 종전 투기지역내에 있어 투기과열지구로 확대한다고 추가될 게 없다. 반면 투기지역의 LTV가 예외 없이 40%로 통일되고, 제2금융권의 LTV가 50%로 강화되면서 서민들의 내 집 마련의 길은 더욱 멀어졌다.

◇재건축 규제·양도세 완화 등 후속 대책도 검토해=전문가들은 11·15대책의 공급대책이 당장 효과를 보지 못하는 만큼 재건축 규제를 완화해야 한다고

주문한다. 피데스개발 관계자는 "재건축의 일반 분양분이 적어 공급 효과가 없다고 하지만 일단 새 집이 들어서면 누군가 와서 구매하고, 순환이 이뤄진다"며 "수요가 없는 수도권에 집을 많이 짓는 것보다 구매유구가 높은 재건축을 풀어줘야 한다"고 말했다.

양도세를 일시적이나마 완화해줘야 집값이 안정될 것이라는 지적도 있다. 신도시 분양가 인하의 효과를 높이기 위해서는 땅값 안정화 방안도 추가로 모색해야 한다.

최정호기자 squeeze@kwangju.co.kr

신라면 북한서 인기

선양 통해 월 1만 박스 팔려

농심 신라면이 북한 주민들의 입맛을 사로잡고 있다.

6년 전 중국시장을 겨냥해 중국 선양(瀋陽)에 진출한 선양 농심법인 관계자는 15일 "신라면은 북한 응천사고 때 처음 지원품으로 들어갔는데 그 중 일부가 배급되고 일부는 시중으로 유통이 된 것 같다"며 "시장 유통 라면이 북한 주민들에게 알려지면서 인기를 얻기 시작했다"고 연합뉴스와 전화통화에서 말했다.

이 관계자는 "아직 수출량이 많지는 않지만 가장 많이 팔 때는 월 1만 박스 정도 팔린다"며 "이렇게 북한으로 신라면이 들어간 것은 3~4년 정도 지났다"고 설명했다.

그러나 북한에는 한국산이나 한국어 상표가 인쇄돼 있는 상품의 정상적인 통관이 불가능하기 때문에 북한 주민에게 선을 보인 신라면은 중국어로 포장돼 있고, 원산지도 중국산이라고 표기돼 있다. /연합뉴스

출생제 축소·유지

黨政, 적용기준·대상 합의는 실패

정부와 열린우리당은 15일 을 연말로 일몰시한이 도래하는 출생제 폐지(출생제)를 일단 축소·유지하기로 했으나 적용기준과 대상에 대한 최종합의 도출에는 실패했다.

당정은 이날 국회에서 권오규 부총리 겸 재정경제부 장관과 우리당 강봉균 정책위의장 등이 참석한 가운데 협의회를 열어 정부측으로부터 대규모 기업집단 시책 개편방안을 보고받고 의견을 조율했다.

당정은 이 자리에서 기업 소유·지배 구조의 투명성을 제고하는 차원에서 출생제 폐지 자체는 일단 유지하되, 적용기준을 대폭 완화한다는데 의견을 같이한 것으로 알려졌다.

우재창 제3정조위원장은 "출생제 시행 이후 기업의 투명성과 책임성이 선진국 수준으로 높아졌지만 최소한의 사전규제는 당분간 병행하기로 했다"고 밝혔다.

당정은 그러나 구체적인 출생제 완화기준과 대상을 놓고는 이견을 좁히지 못했다. 당정은 적용대상 기업집단을 자산총액 기준 6조원에서 10조원으로 상향조정하고 출생제 한도를 순자산의 25%에서 40%로 올리는 데는 합의했으나 적용대상 기업인 "중핵기업"을 어떤 기준으로 정할 지를 놓고 의견이 엇갈린 것으로 알려졌다.

정부는 중핵기업을 기업집단 소속 2조원 이상 회사로 정하는 방안을 제시했으나 우리당 일부 의원들이 3조원 또는 5조원 이상 회사로 올려 적용대상 기업을 대폭 축소해야 한다고 주장, 합의점을 찾지 못했다. /연합뉴스

취업자수 증가폭 또 줄어

통계청, 2개월째 20만명대 유지

취업자수 증가폭이 전월에 비해 또 줄어드는 등 2개월째 20만명대를 유지하고 있다.

특히 청년실업률은 8.0%로 10월 기준으로는 1999년의 8.6% 이후 최대를 기록했다.

15일 통계청이 발표한 '10월 고용동향'에 따르면 지난달 취업자수는 2천346만3천명으로 1년전보다 27만8천명(1.2%) 늘어나는 데 그쳤다.

취업자수 증가폭은 지난 5월 28만6천명, 6월 25만5천명, 7월 26만3천명 등 3개월 연속 20만명대에 머물다가 8월 31만8천명을 기록했다으나 9월 28만2천명으로 떨어진 데 이어 증가폭이 더 둔화된 채 20만명대에 머물고 있다. 이에 따라 올해 들어 월평균 취업자수 증가폭은 29만8천명으로 정부의 연간 일자리 35만개 창출 목표치 달성이 어렵게 됐다.

산업별 취업자수를 보면 도매·도소매·음식숙박업이 1.4%(8만명), 제조업이 1.4%(5만8천명) 줄어 감소세가 두드러졌다. 반면 사업·개인·공공서비스업은 4.3%(30만5천명), 전기·운수·통신·금융업은 3.5%(8만명), 건설업은 1.2%(2만3천명), 농림어업은 0.3%(6천명) 증가했다.

실업률은 3.3%로 지난해 같은 달보다 0.3%포인트 하락했지만 계절적 요인을 반영한 계절조정 실업률은 9월과 같은 3.5%를 기록했다. 실업자수는 1년전보다 8만1천명 줄어든 78만9천명을 기록했다.

지난달 15~29세 청년층 실업률은 8.0%로 지난해 같은 달보다 0.8%포인트 높아져 10월 기준으로는 1999년 8.6% 이후 최대를 기록했다. /연합뉴스

동림2지구 '휴먼시아' 864세대 공급

대한주택공사는 광주시 북구 동림동 일원 동림2지구에 '휴먼시아' 아파트 864세대를 공급한다.

건설평형은 30평형 296세대, 33평형 568세대로, 분양신청은 17일까지 동림2지구내 주공 주택전시관에서 실시된다.

동림2지구 '휴먼시아'는 문화예술회관, 비엔날레, 국립박물관 등의 문화시설이 10분 거리에 있고, 빙고로를 이용해 고속도로 및 상무 신도심 등으로 이동이 용이하다. 단지 인근에는 초등학교 2곳, 중학교 1곳이 설립되며 공원 9천여평과 녹지 1만1천평 등이 갖춰진다. 문의 062-520-3600. /최정호기자 choice@kwangju.co.kr

전문가들 "단기 대책으로는 미흡"

총부채상환비율(DTI) 적용 대상을 수도권 투기과열지구로 확대하고 신도시 공급 물량을 늘리는 내용의 11·15 부동산대책은 장기적으로 집값을 안정시켜 나갈 전망이다.

그러나 부동산시장이 기대했던 수준의 강도높은 단기대책은 아닌 데다 전세 가격 안정을 위한 대책도 빠져 있어 내년 봄 이사철이 되면 다시 문제가 불거질 수 있다는 지적이 많다.

부동산시장 전문가들은 15일 정부가 발표한 11·15대책은 중장기에 걸친 집값을 안정시켜 나가겠다는 의지를 확실히 보여줬다고 평가했다.

김선덕 건설산업전략연구소 소장은 "부동산 문제를 그냥 방치했을 경우에

는 가계나 금융부문의 건전성을 해칠 수 있으며 국가위기로 번질 수 있는 만큼 대책을 마련한 것은 적절하다"면서 "신도시 공급확대와 분양가 인하 등은 집값이 장기적으로 안정될 것이라는 신호를 주기에 충분하다"고 말했다.

스피드뱅크의 김은경 리서치팀장은 "공급 확대와 분양가 인하라는 틀에서 대책을 마련한 것은 중장기 대책으로 방향이 맞다"고 말했다. 또 부동산컨설팅업체 유엔알 박상연 대표도 "장기적으로 집값을 안정시켜 나가는 대책으로는 적절하다"고 말했다.

그러나 단기 대책으로는 미흡하다는 지적이 주를 이루고 있다. 부동산114 김규정 차장은 "DTI규제

를 투기지역에서 투기과열지구로 확대한다고 해도 늘어나는 DTI규제대상은 극히 일부"라면서 "금융을 통한 수요 억제는 별로 효과가 없을 것"이라고 지적했다.

부동산114에 따르면 현재 서울 시내 6억원 초과 아파트는 29만9천674가구이며, 이 가운데 투기지역에 29만5천727가구, 비투기지역(투기과열지구)에 3천947가구가 속해 확대되는 대상은 1.3%뿐이다. 김 차장은 "시장이 주춤한 상태에서 대책까지 나와 단기적으로는 효과가 있을 수 있다"면서 "그러나 전세난 관련 대책이 없기 때문에 내년 봄에 이사철이 되면 집값이 불안해 질 수 있다"고 말했다. /연합뉴스



"역시 한우 맛이 최고" 15일 서울 aT(농수산물유통)센터 한우능력평가대회를 찾은 관람객들이 전국 축산농가들이 출품한 한우고기를 맛보고 있다. 한우축육개량협회가 주최한 이 대회에서 장수 한우고기가 최고상을 받았다. /연합뉴스

"서울 강남 아파트 한채 팔면 유럽古城·고저택 살수있다"

네티즌 글 화제

"서울 강남 지역의 아파트 한채를 팔면 유럽의 고성(古城)이나 고저택을 사서 거실에서 높이 자란 나무를 바라보며 차 한잔의 여유를 즐길 수 있다"

정부의 11·15 부동산대책 발표를 앞두고 네티즌이 한국의 아파트를 유럽의 고성(古城)이나 고저택과 비교한 글을 인터넷에 올려 화제가 되고 있다. 15일 인터넷 포털사이트 네이버에

따르면 네티즌 'prorobots'는 자신의 블로그에 '중세 유럽의 성 vs 한국 강남 apt'라는 제목의 글을 올려 한국 아파트의 '가품'을 꼬집었다.

작성자가 국내 한 부동산 사이트를 참고해 지난달 27일 현재 아파트 시세를 기준으로 쓴 이 글에 따르면 서울 강남구 대치동 한보미도맨션2차 56평형짜리 아파트(10월27일 현재 매매가 26억원)에 사는 사람이 집을 팔면 프랑스의 어느 고즈넉한 산 속에 위치한 대저택을 구입할 수 있다는 것. 또 서울 서초구 잠원동 한신16

차 17평짜리 아파트(3억3천만원)와 반포동 한신23차 18평짜리 아파트(3억8천만원)를 소유한 사람은 각각 폴란드에서 고성 한 채를 구입할 수 있다고.

20평도 채 안되는 강남의 아파트 한채와 중세 성당 분위기가 풍기는 2~3층짜리 고저택과 그에 딸린 넓은 정원의 가격이 비슷하다는 얘기가. 당장이라도 중세 기사가 말을 타고 마중을 나올 것 같은 프랑스의 고저택(109만 유로, 한화 약 13억원)에서 창문 가득 햇살이 가득 들어오는 거실에서 저택 높이만큼이나 자란 나무를 바라보며 차 한잔의 여유를 즐기는 가격은 강남구 대치동 한보미도맨션1차 아파트(34평) 한채와 비슷하다. /연합뉴스

부동산 실거래가 신고

매도·매수자 한쪽만도 가능

내년 하반기부터

내년 하반기부터 부동산 실거래가 신고를 매도·매수자 한쪽만도 할 수 있으며 다른 한 쪽이 거부할 경우에는 취득세의 3배 범위에서 과태료가 부과된다.

건설교통부는 15일 중앙청사에서 열린 국무회의에서 이같은 내용을 담은 '공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률' 개정안이 의결됨에 따라

내년 상반기중 이를 국회에 제출, 통과되는 대로 시행할 방침이라고 밝혔다.

개정안은 또 중개사사무소 개설등록 전에 이수해야 하는 실무교육 주관기관을 건교부 장관에서 시·도 지사로 이관하고 부동산 거래신고 의무 위반 시 부과하는 과태료 부과 관청도 중개사사무소 등록 관청에서 부동산 소재지인 신고서 접수 관청으로 변경하도록 했다. /연합뉴스

함께 일합시다

업체명	모집분야	자격및경력	연봉(만원)	미감일	연락처
㈜대영	품질개발인재 채용	고졸/경력무관	회사내규	11/20	061-383-1501
㈜드림랜드	일본 여행사 내근직(O.P)및 가이드(일본어 회화 필수)	고졸/경력무관	1400~1600	11/20	062-227-4404
㈜에스티에스커뮤니케이션	운영직/상담원(//B.용자TM)(서울,부산,광주)	고졸/경력무관	회사내규	11/20	02-2280-3529
㈜한진기공	기계설계직 기사모집	초대졸/경력4년	3000~3200	11/20	062-953-1642
슈즈몰(SHESMALL)	쇼핑몰 그래픽 디자이너 구함	초대졸/경력무관	회사내규	11/20	016-620-8099
㈜빅마켓	[광주/전남/전북]빅마켓 매장관리직 채용	대졸/경력무관	회사내규	11/21	062-650-2205
㈜한국공인연지니어링	2006년 하반기 정규직 겸사무원 모집	고졸/경력무관	1400~1600	11/21	062-369-0790
이통기공(주)	해외영업 사원모집	고졸/경력무관	회사내규	11/22	061-382-4401
무동실업(주)	[무동&밀리오레 시네마]실사출력 담당직원 모집	고졸/경력1년	회사내규	11/22	062-616-7402
서암(주)계몽(주)	정규직 사무관리 사원 모집	대졸/경력무관	2600~2800	11/25	062-951-0081
의료법인 삼평의료재단	병원관리 및 병원영업	초대졸/경력무관	회사내규	11/28	02-3497-5241
㈜휴로넷	[주요일]SK텔레콤(광주)미납상담원 모집	고졸/경력무관	1600~1800	11/30	02-780-9595
㈜무빙테크산업	기계설계 및 관리업무	고졸/경력1년	회사내규	11/30	062-956-4700
㈜미트먼트	(주)미트먼트 신입 경력직 모집	고졸/경력무관	회사내규	11/30	062-945-5003

<광주잡코리아 512-6210 제공>