

해 바뀌어도 약발 안 듣는 부동산대책

작년 말 반짝 상승 후 도로 하강세
전세난 재연 가능성 배제 못해



12.7 대책에도 불구하고 강남 4구의 재건축 가격이 하락세를 지속하는 이유는 매수자와 매도자의 '동상이몽'이라는 게 전문가들의 진단이다. 재건축 아파트 소유자는 거래 제한이 완화된 반면 집을 살 사람에게는 별다른 혜택이 주어지지 않아 수요가 기대에 못 미치는 것이다. 사진_임현정 기자

각종 호재가 겹치면서 한때 되살아날 조짐을 보이던 부동산시장이 새해 들어서자 다시 가라앉는 모습이다. 규제가 풀린 강남권 재건축 아파트값이 '반짝 상승' 후 도로 하강곡선을 그리는가 하면 아파트와 주택 매매시장은 여전히 한랭전선이고 공동주택 리모델링 규정 완화도 별무 효과다. 주택매매시장이 좀처럼 정체를 벗어나지 못하자 올해는 그래도 작년보다 나올 것이라던 전세시장도 어떻게 될지 장담할 수 없는 상황이다.

12.7 대책 효과는 '반짝'

'12.7 주택시장 정상화와 서민 주거 안정 지원 방안'은 다

주택자 양도소득세 중과제도 폐지, 서울 강남 3구 투기과열지구 해제, 재건축 초과이익 부담금 부과 유예 등 파격적 조치를 대거 담은 '야심작'으로 주목받았다. 2000년대 초·중반의 집값 급등 시절에 도입된 각종 규제 가운데 총부채상환비율(DTI)과 담보대출인정비율(LTV) 같은 대출 규제만 빼고는 모두 풀었다.

'다주택자' '강남' '재건축'의 3대 부동산 금기를 건드린 초강수라는 점에서 서울 강남권 재건축 아파트단지들을 중심으로 주택시장에 온기가 돌 것이라는 기대는 당연해 보였다. 마침 12.7 대책이 발표된 바로 그 날 서울시가 8천903 가구의 초대형 재건축단지인 송파구 가락 시영아파트를 2중 일반주거지역에서 3중 일반주거지역으로 변경하는 안건을 승인해 용적률을 확 높이자 시장의 기대는 한층 고조됐다.

정부의 부동산대책과 지방자치단체의 지원이 맞물리자 시장의 반응은 한겨울 추위를 녹일 듯했다. 부동산114 조사 결과 12.7 대책 발표와 가락 시영아파트 중상향 결정 직후인 작년 12월 셋째 주 강남구, 서초구, 송파구, 강동구 등 '강남 4구'의 재건축 아파트값은 전 주보다 0.84% 뛰었다. 송파구 재건축 시세가 1.80%로 가장 많이 올랐고 강남구(0.74%)와 강동구(0.36%)도 들쭉였다. 부동산중개업소들에 따르면 강남구 개포주공, 대치동 은마, 송파구 잠실주공 5단지, 가락 시영 등 대표적인 초대형 재건축단지는 일주일 사이에 1천만 원에서 5천만 원까지 오른 가격에도 거래가 속속 이뤄졌다.

