

“중부세 유턴에 매도압력 하락… ‘대출 절벽’ 매수자도 없어”

부동산 현장 르포

반포·대치동 일대 가보니

집주인, 매물 거두지 않고 ‘관망’
매도보다 ‘입주’ 실거주 기간 채워
서울 아파트 매물 한달새 12% 늘어
45억 집 40억에 내놔도 매수자 없어
집값 높아 대치동 학군수요 줄어

지난 2일 찾은 서울 반포·대치동 일대. 부동산공인중개업소는 비교적 평온했다. 정부의 중부세안이 수정됐지만 집주인들이 곧바로 매물을 거두거나 호가를 올리진 않는 분위기였다. 애초 비거주 1주택자의 기본공제를 9억원으로 낮추는 방안도 확정된 사안이 아니었던 만큼 집주인들이 세금 상담을 받으며 관망하는 심리가 강했다.

반포동 A공인중개업소 관계자는 “주식 연휴를 전후해 가족, 세무 전문가와 상의하고 국회 후속 논의까지 지켜본 뒤 보유 여부를 결정하려는 분위기”라며 “매도보다는 실거주 기간을 채우기 위해 직접 입주하겠다는 집주인이 많다”고 덧붙였다.

◆ 중부세 강화 일부 철회… 아직 관망세

정부가 비거주 1주택자의 종합부동산세 부담을 높이려던 계획을 철회하면서 서울 고가주택 시장의 매도 압력이 다소



서울 시내 한 고가 아파트 밀집지역 공인중개사무소에 세제 개편안 안내문이 붙어 있다. /뉴시스

낮아질 전망이다. 다만 집주인은 여전히 매도 여부를 저울질하고, 매수자들은 대출 규제와 높은 가격에 물러서며 뚜렷한 움직임은 나타나지 않고 있다.

정부는 지난 1일 비거주 1주택자의 기본공제를 현행 공사가격 12억원에서 9억원으로 낮추려던 계획을 철회하고 12억원을 유지하기로 했다. 비거주 1주택 공동명의자의 기본공제 역시 부부 각각 4억원에서 6억원으로 조정해 합산 12억원을 적용한다.

중부세 세 부담 상한을 현행 150%에서 200%로 높이려던 방안도 백지화했다. 반면 실거주 1주택자의 기본공제는 12억원에서 14억원으로 확대된다.

이번 수정으로 세금을 피해 집을 처분

하려던 비거주 1주택자의 매도 유인은 줄어든 것으로 보인다. 서울 고가 아파트를 보유하면서 전세 놓은 이들의 세금 증가 폭이 예상보다 작아져서다.

세제개편안 발표 이후 서울 아파트 매물은 빠르게 증가했다.

3일 부동산빅데이터 업체 아실에 따르면 서울 아파트 매물은 지난달 3일 6만 409건에서 이달 1일 6만 7695건으로 한 달 사이 12% 늘었다.

특히 강남구 매물이 1만 1041건으로 서울 25개 자치구 가운데 가장 많았다. 서초구와 송파구도 각각 8975건과 5903건으로 뒤를 이었다. 강남 3구 매물은 총 2만 5919건으로 서울 전체 매물의 38.3%를 차지했다.

일부 고가주택 보유자는 집을 처분한

뒤 상대적으로 가격이 낮은 지역으로 이동하기도 했다. 반포동의 한 세무법인 관계자는 “100억원 안팎의 주택을 팔고 동작이나 송파로 옮기는 사례가 있었고, 해당 주택을 고소득 40대가 매수하기도 한다”면서도 “보유세가 올라도 감당하면서 가져가겠다는 사람이 여전히 많다”고 전했다.

◆ 가격 5억원 낮춰도 매수 실종

공인중개업소 현장에서는 매물 증가보다 거래 부진을 더 크게 체감하고 있다. 대치동 A공인중개업소 관계자는 “비거주 1주택자의 기본공제가 9억원에서 다시 12억원으로 돌아간다고 해도 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것”이라며 “8·13대책 이후 집을 팔려는 집주인은 늘었지만 거래가 안 된다”고 말했다.

가격을 수억원 낮춰도 매수자가 나타나지 않는다는 설명이다. 그는 “45억원짜리 집을 40억~41억원에 팔겠다는 집주인도 있지만 사겠다는 사람이 없다”며 “대출을 받기 어려운 데다 수천만원대 보유세까지 부담해야 하니 젊은 수요자가 접근하기 어렵다”고 말했다.

대치동 학군 수요도 이전보다 약해졌다는 반응이다. 그는 “학군에 진입하려면 10월 말까지 주민등록을 옮겨야 하는데도 새로 들어오는 가구가 눈에 띄지 않는다”며 “집값이 너무 높아 대기 수요 자체가 줄어든 분위기”라고 전했다.

정부는 기본공제와 세 부담 상한을 중

전 수준으로 되돌렸지만 중부세율과 공정시장가액비율 조정 등을 통해 다주택자와 고가주택의 보유 부담을 높이겠다는 기조는 유지했다. 양도소득세 부담도 여전히 커 집주인들이 매도 결정을 미루는 요인으로 작용하고 있다.

국토교통부 주택통계에 따르면 지난 7월 서울 아파트 매매거래량은 6564건으로 전월보다 15.2%, 전년 동월보다 22.6% 감소했다. 서울 전체 주택 매매거래량도 1만 852건으로 전월 대비 10.3%, 전년 동월 대비 16.8% 줄었다. 강남권의 거래 위축은 더욱 두드러졌다. 강남·서초·송파·강동구 등 강남 4구의 7월 주택 매매거래량은 2127건으로 지난해 같은 달보다 31.8% 급감했다.

함영진 우리은행 부동산리서치팀장은 “세금 때문에 발생할 수 있었던 추가 매물을 제한하고 고가 1주택자의 보유 심리를 안정시키는 효과가 예상된다”며 “대출 규제와 높은 주택가격으로 매수자의 자금 여력이 제한돼 거래가 가격 상승으로 곧바로 이어질지는 지켜봐야 한다”고 분석했다.

이은형 대한건설정책연구원 연구위원은 “보유세를 통해 다주택자와 고가주택에 대한 규제를 강화하겠다는 정책 방향은 그대로인 만큼 시장 영향도 제한적일 것”이라고 말했다.

/성채리 기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

“인력 배치전환, 법에 ‘쟁의대상 제외’ 명문화 해야”

고용부 ‘노동쟁의 대상 시행지침’에 경영계, 교섭기준 명확화 긍정 평가 배치전환 불확실성, 경영활동 제약

경제계가 신규 투자에 따른 인력 배치전환을 쟁의 대상에서 제외하는 기준을 시행지침에 그치지 않고 법에 명문화해야 한다고 촉구했다. 광주·호남 반도체 프로젝트 등 대규모 투자가 인력 배치를 둘러싼 노사 분쟁으로 지연될 수 있다는 우려에서다.

3일 고용노동부에 따르면 이날 발표된 ‘경영성과급 등 노동쟁의 대상 시행지침’은 노동조합이 영업이익의 일정 비율을 성과급으로 요구하더라도 의무적 단체교섭이나 노동쟁의 대상으로 보기 어렵다고

판단했다. 공장 신설·이전과 사업 매각·인수, 인공지능(AI) 등 신기술 도입도 경영상 결정에 해당해 원칙적으로 교섭 대상에서 제외했다.

노동부는 ‘호남 반도체 공장 신설 반대’를 교섭·쟁의 대상이 될 수 없는 사례로 직접 제시했다. 다만 정리해고나 구조조정에 따른 배치전환으로 근로조건 변화가 예상되는 경우에는 교섭 대상이 될 수 있다고 밝혔다.

경제계는 교섭 기준을 명확히 한 점은 긍정적으로 평가하면서도 배치전환을 둘러싼 불확실성이 투자와 경영 활동을 제약할 수 있다고 우려했다.

대한상공회의소도 이번 지침이 현장의 혼란을 줄이는 데 도움이 될 것으로 평가

했다. 다만 공장 신설이나 신기술 도입은 인력 배치와 맞물리는 경우가 많으며 “기업 현장에서는 이 기준을 넓게 적용하면 투자와 경영에 차질이 생길 수 있을 것으로 우려한다”고 밝혔다.

한국경영자총협회는 법 개정을 요구했다. 구조조정에 따른 배치전환과 신규 투자에 필요한 인력 이동은 성격이 다른 만큼 노동쟁의 대상에서도 구분해야 한다는 것이다.

경총은 “기업투자와 공장·설비 신설·증설에 따른 배치전환은 기존 근로자의 고용관계를 축소·재편하는 것이 아니라 새로 형성되거나 확대된 생산조직에 필요한 인력을 구성·배분하는 데 있다”고 설명했다. 특히 숙련·연구인력을 신규 채용만으

로 확보하기 어려워 인력 배치를 놓고 교섭이나 쟁의가 발생하면 공장 가동에도 차질이 빚어질 수 있다고 지적했다.

반도체는 인력 배치가 투자 실행과 직결된다. 새 생산라인의 초기 수율을 안정시키려면 기존 사업장의 숙련 인력을 투입해 신규 인력에게 기술과 노하우를 전수해야 하기 때문이다. 조준모 성균관대 경제학과 교수는 “반도체 산업에서 인력 재배치는 투자의 필수 업무가 아니라 곧 투자 실행 그 자체”라고 지적했다.

이번 지침으로 호남 반도체 공장 신설 반대 자체는 교섭·쟁의 대상에서 제외됐다. 그러나 재계는 실제 투자에 필요한 인력 이동을 둘러싼 불확실성은 남았다고 보고 있다. 배치전환을 둘러싼 노사 분쟁

이 장기화되면 투자 일정에도 영향을 미칠 수 있다는 것이다.

재계가 법 명문화화를 요구하는 것도 이 때문이다. 앞서 이재명 대통령은 시행령 등 하위법령 정비를 주문했지만 현행 노동조합법에는 노동쟁의 범위를 시행령으로 구체화할 위임 근거가 없어 노동부는 행정지침을 택했다.

이에 재계는 노동조합법을 개정해 신규 투자에 따른 배치전환의 쟁의 대상 여부를 명확히 해야 한다는 입장이다.

반면 한국노총은 “대통령 발언 한마디로 국회가 제정한 법률의 적용 범위를 축소하는 위법 행위”라며 법적 대응을 예고했다. 민주노총도 “헌법이 보장한 노동3권을 침해하고 노사자치를 원칙으로 하는 노동조합법을 위배하는 사용자 편향 지침”이라고 비판했다.

/양성운·구남영 기자 ysw@



metro

한화오션, 태국서 7300억 호위함 위협 선정 기대감

2030년 특수선 매출 4조 목표
13년만에 태국 수출재개 노력

한화오션이 마지막 해외 군함 신조 주국인 태국에서 13년 만의 수출 재개를 노린다. 오는 2030년 특수선 매출 4조원을 목표로 해외 사업 확대에 나선 가운데 태국 차기 호위함을 시작으로 잇따른 수주 기회를 실제 성과로 연결할지 주목된다.

3일 조선업계에 따르면 태국 해군이 추진하는 약 175억바트(약 7300억원) 규모의 4000톤(t)급 차기 호위함 1척 사업의 우선협상대상자 선정이 임박했다. 한화오션과 HD현대중공업은 비롯해 싱가포르·

스페인·튀르키예 업체들이 경쟁 중이다.

한화오션은 전신 대우조선해양이 지난 2013년 수주해 2018년 인도한 태국 해군 기함 푸미폰함을 발전시킨 ‘오션-40F(OCEAN-40F)’를 제안했다. 태국 함정 운용 경험을 강점으로 내세운다.

한화오션의 해외 군함 신조 신규 수주는 지난 2013년 태국 호위함 이후 10년 넘게 끊긴 상태다. 이번 사업을 따내면 태국에서 13년 만에 해외 군함 신조 수주를 재개하게 된다.

HD현대중공업은 약 40% 수준의 현지 생산 비중을 제안하며 맞서고 있다. 필리핀 수상함 수출과 페루 현지 공동건조 경

험도 강점으로 꼽힌다.

태국에 이어 약 2조원 규모의 필리핀 첫 잠수함 도입 사업도 차기 수주전으로 꼽힌다. 해외 현지 보도에서는 연내 사업 방향이 구체화될 가능성이 거론되고 있다. 한화오션은 KSS-III 배치-II 계열 잠수함을 제안한 것으로 전해졌다. 필리핀에서 수상함 수출 실적을 쌓은 HD현대중공업과 프랑스 네이빙그룹, 스페인 나반티아, 이탈리아 핀칸티에리 등도 경쟁 후보로 거론된다.

태국과 필리핀 수주 결과가 주목되는 것은 한화오션이 특수선 사업 확대에 속도를 내고 있어서다. 한화오션은 지난



한화오션이 건조한 장보고 III Batch-2 잠수함. /한화오션

2023년 2조원 유상증자 계획 중 9000억원을 특수선 사업에 투입하기로 하고 생산 시설을 확충했다. 목표는 2030년 특수선 매출 4조원, 2035년 5조원이다.

다만 중장기 목표와 비교하면 현재 특수선 실적은 아직 격차가 크다. 1분기 매출 3183억원·영업손실 208억원, 2분기 매출

3272억원·영업손실 29억원을 기록했다. 국내 프로젝트와 생산시설 확충에 따른 고정비 부담, 캐나다 초계잠수함 프로젝트(CPSP) 마케팅 비용 등이 영향을 미쳤다. 지난 7월 약 8380억원 규모의 KDDX 상계설계·선도함 계약을 확보했지만 특수선 야드의 고정비 부담은 KDDX 공정이 본격화되는 2028년까지 이어질 수 있다는 분석이다.

미국은 한화오션이 가장 공들이는 중장기 핵심 시장이다. 한화오션은 최근 미 해군의 정보요청서(RFI)에 참여했고, 한화그룹은 오스탈USA 인수를 추진하며 현지 생산 기반 확대에 나섰다. 마국과 함께 유럽 중동·남미에서도 그리스·칠레 잠수함과 중동 신규 함정 사업 등 수주 기회를 모색하고 있다.

/유혜은 기자 dhalehale@



metro