



부동산 규제지역 정비의 필요성 제안

시장 변화에 따라 규제지역 범위 탄력적으로 적용해야

전국이 투기지역, 투기 과열지역, 주택거래 신고지역으로 꽁꽁 묶여 있다. 너무나 많은 지역을 부동산 규제지역으로 묶어놓은 탓에 주택 거래가 더욱 힘들어지고 있다. 주택 가격이 다소 안정세를 보이는 요즘은 부동산 규제지역 정비가 필요한 시점이다. 이에 따라 부동산 규제지역 정비가 필요한 이유와 개선 방안에 대해 알아보자. 글 김현아 한국건설산업연구원 부연구위원

'10·29' '8·31' '3·30' 대책 등 정부의 잇따른 부동산 가격 안정대책에도 불구하고 진정 기미를 보이지 않던 부동산 시장이 올 하반기 들어 점차 안정세를 나타내고 있다.

그러나 최근의 시장 상황은 과거와 매우 다른 특징을 보이고 있다. 즉 시장 흐름이 전국적으로 일률적이지 않고 지역별로 각기 다른 양상을 보이고 있다는 것이다. 이는 부동산 시장이 갖는 고유 특성인 '지역성'에 기인한다고 할 수 있다. 그러나 이러한 부동산 시장 고유의 특성이 외에도 정부의 강력한 규제 효과가 수요나 자금 면에서 상대적으로 취약한 지역부터 나타났다.

먼저 수도권에 비해 지방 시장은 8·31대책 이후 경기침체 현상이 두드러지고 있다. 입주율이 낮아 빈 아파트가 늘어나고 있는 반면 분양물 저하로 미분양 아파트 물량도 빠르게 증가하고 있다. 지방 사업장일수록 중도금 이자 후불제 및 무이자, 분양가 할인 판매 등의 유리한 조건을 제시하고 있으나 판매 부진은 좀처럼 회복되지 않고 있다. 한편, 상대적으로 양호했던 수도권 시장도 지역별로 차이가 크다. 개발 호재가 있는 몇몇 지역을 제외하고는 신규 아파트 판매가 매우 부진해 미분양이 증가하고 있기 때문이다.

하지만 전세 가격은 꾸준히 오름세를 나타내고 있다. 아파트의 전세 가격 상승으로 임차 수요가 점차 연립 및 단독 주택 등으로 이동하고 있

으나 여전히 전세 시장은 공급 부족에 시달리고 있다. 뉴타운 등 개발에 대한 기대감이 반영된 지역은 단독주택이나 연립주택의 매매 가격도 상승세를 보이고 있다. 이처럼 현재의 부동산 시장은 전체적으로 안정세를 보이는 것 같으나, 국지적으로 살펴보면 곳곳에 불안 요인이 있으며 일부 지역에서는 침체가 아주 심각한 상황이기도 하다.

그러나 아이러니 하게도 부동산 시장을 판단할 수 있는 주요 지표인 가격의 변동은 매우 미미한 실정이다. 가격 변동이 미미한 이유는 여러 가지가 있다. 먼저 국지적인 가격 변동의 폭이 합산되면서 특정 지역의 가격 상승이나 하락을 부각시키지 못하는 점과 전반적인 거래 부진으로 가격 조정의 반영도가 낮은 것도 그 이유가 될 것이다. 즉 최근의 가격 지표는 부동산 시장에 대한 정확한 판단을 제공하지 못하는 것이 분명하다.

지방 주택 시장, 공급은 계속 늘는데 수요는 꽁꽁 얼어

한편, 정부의 부동산 가격 안정대책은 아직도 진행 중이며 오히려 그 효과가 서서히 누적되고 있는 상황이다. 특히 대출 관련 규제 등 금융규제가 한층 강화되면서 수요가 크게 감소하고 있다. 그러나 앞서 언급한 바와 같이 이러한 정부 정책의 효과는 당초 정부가 겨냥한 수도권보다



는 지방, 수도권 지역 중에서도 외곽 지역이나 개발 호재가 없는 지역부터 나타나고 있어 정부 정책을 지역별로 차등화해야 한다는 논란이 계속 제기되고 있다.

지방 주택 시장의 문제는 한마디로 과잉 공급으로 요약할 수 있다. 지역 균형 개발의 일환으로 전국적으로 시행되고 있는 각종 개발 사업의 영향, 수도권 지역 주택건설 규제의 강화에 따른 반사 효과 등으로 지방에서는 건설 붐이 크게 일고 있다. 올 상반기 수도권 건축 허가는 전년 동기 대비 5.3% 감소한 반면, 지방은 22.4% 증가했으며, 주택건설사업 승인 실적 역시 수도권은 두 자릿수 이상의 감소세를 보이는 반면 지방은 그 반대로 두 자릿수 이상의 상승세를 이어가고 있다.

문제는 공급에 그치지 않는다는 것이다. 즉 정부의 강력한 정책으로 주택 수요가 위축되고 있는데 이 정도는 수도권보다 지방이 더 크게 나타나고 있다는 데 문제가 있는 것이다. 그리고 이러한 주택 수요억제는 정부가 시행하고 있는 각종 부동산 규제지역과 밀접한 연관이 있다.

지역별 차별화 시장에서 오히려 실수요자만 피해 현재 시행되고 있는 부동산 규제 지역은 크게 4가지로, 투기지역(토지, 주택), 투기과열지구, 주택거래 신고지역, 토지거래 허가지역 등이다. 투기과열지구로 지정된 지역은 서울, 경기를 비롯해 6개 광역시의 전 지역과 충북·충남·경남의 일부 지역(2006.4.20)이며 투기지역은 주택투기지역 68개, 토지투기지역 93개 등 총 161개로 우리나라 전체 행정구역(250개)의 64%가 투기지역으로 지정돼 있다.

한편, 토지거래 허가지역은 2006년 1월 현재 총 67억 평으로 전국 토면적의 22.6%로 지정돼 있으며, 2004년 대비 47%나 증가해 점차 그 지정 면적이 늘어나고 있다. 규제지역은 주택 가격이 안정되고 지정 사유가 없어지면 해제하도록 돼 있지만 해제 사례가 거의 없고 일부 해제되었다가 조금이라도 가격이 불안 양상을 보이면 재지정되는 등 계속 지정 면적이 증가하고 있다. 주택거래 신고지역의 경우 이미 전국이 실거래가로 거래 금액을 신고하고 있음에도 불구하고 주택거래 신고지

역이 지나는 상징성 때문에 해제를 하지 못하고 있다. 주택거래 신고지역은 지난 3·30 대책으로 오히려 자금조달계획이나, 입주 여부를 신고해야 하는 규제 사항을 추가하고 있는 실정이다.

한편 규제지역은 지역 지정의 범위가 너무 포괄적이라는 데 문제가 있다. 앞서 살펴본 바와 같이 최근 부동산 시장은 국지적인 차별화가 매우 두드러진 현상으로 나타나고 있는데, 이러한 차별화는 지역 안에서도 마찬가지로이기 때문이다. 즉 서울 강남구라고 해서 모든 지역의 아파트 가격이 오르는 것은 아니며, 같은 행정구역이라고 해도 사정은 각기 다르다는 것이다.

그런데 행정적인 여건상 부동산 규제지역은 특정 아파트, 특정 동 등의 형태로 지정하기 어렵다 보니 규제지역의 영향권이 매우 과도하게 나타날 수밖에 없는 것이다. 따라서 현재 가장 어려움을 겪고 있는 것은 규제지역 내 실수요자들이다. 최근 집값 급등으로 주택 구입에 따른 차입자금의 규모는 커졌으나, 정부의 대출 규제로 조달 가능한 자금 규모는 오히려 줄어들었다. 이미 주택을 보유한 가구들의 주택 교체도 쉽지 않다. 투기지역 내 주택에 대한 금융 규제로 투기지역에서 또 다른 투기지역으로 주거 이동이 매우 어렵기 때문이다. 즉 현재의 부동산 규제지역은 건설업체들의 신규 주택 판매는 물론, 일반 수요자들의 기존 주택 시장에서의 거래에도 크게 어려움을 주고 있는 것이 현실이다.

수도권과 지방의 규제 차등화 절실

그동안 일관되게 경기 부양에 대해 부정적인 견해를 보이던 정부가 최근 지방 건설 경기 활성화를 위해 다양한 수단을 강구할 것을 표명했다. 하반기 내수에 지방 건설 경기의 침체가 부정적인 영향을 줄 것을 우려한 것으로 판단된다. 그러나 정부가 나서서 공급을 억제하기는 어려운 실정이다. 그렇다면 해답은 지방의 건설 수요를 회복시키는 것이다. 그리고 그것은 지방의 주택 수요를 다시 활성화시키는 것이다.

우선 서울과 수도권 및 충청도 일부 지역을 제외한 규제지역은 주택 가격이 안정되고, 지정 목적이 달성됐으면 즉시 해제해 주택 수요를 정상화할 필요성이 있다. 그래서 지방에 거주하는 실수요자들의 숨통을 조금이나마 뚫어주어야 할 것이다. 그러나 이것만으로 다 해결되는 것은 아니다. 그것은 지방 시장이 갖고 있는 구조적인 한계인 '취약한 주택 수요 기반'의 문제가 남아 있기 때문이다. 지방은 이미 주택보급률이 100%에 근접하거나 넘어섰으며, 인구는 점차 외지로 빠져나가 감소하고 있다. 즉 지방의 주택 수요를 활성화시키기 위해서는 인구 유입의 유인 제공과 함께 외지인들이 일정 부분 지방의 주택을 구입해야 하는 것이다.

정부의 지방 건설 경기 활성화에 대한 의지가 앞으로 어떻게 전개될지는 알 수 없으나 지방의 수요를 활성화시키기 위해서는 투기 억제 일변도의 수요억제정책에서 조금 벗어나야 할 것으로 판단된다. ㉞

주택투기지역 및 기타 규제지역 지정 현황

시도	시·군·구	주택투기지역 (지정일자)	주택거래 신고지역	토지투기지역	투기 과열지구
서울	강남구	03.4.30	전 지역	○	서울 전 지역
	강동구, 송파구, 마포구	03.5.29			
	서초구, 영등포구, 용산구	03.6.14	서초구, 용산구		
	은평구, 금천구, 양천구, 동작구	03.7.19			
	성동구	05.6.30			
	구로구	05.8.19			
	종로구	05.9.15			
	중구, 강서구	06.4.25			
	평진구	06.6.23			
인천	서구	06.5.26		중구, 연수구, 부평 구, 계양구, 서구, 강화군, 옹진군	인천 전 지역
부산	수영구	05.6.30		강서구, 기장군	전 지역
대구	동구, 북구, 수성구, 달서구	05.6.30			전 지역
	중구	05.8.19			
	달성군	05.9.15			
광주	광산구	05.6.30			전 지역
대전	중구, 서구, 유성구, 대덕구	03.4.30		대덕구, 동구	전 지역
울산	남구	05.7.15			전 지역
	중구	06.2.21			
경기	수원시, 안양시, 과천시, 안산시, 화성시	03.5.29	과천시, 수원 영통구		전 지역
	성남 수정구, 구리시, 김포시, 파주시	03.6.14		○구리시 제외	
	고양 일산구, 용인시	03.7.19	용인시	○	
	오산시	03.8.18			
	성남 분당구, 평택시, 안성시	03.10.20	성남 분당구	○	
	광명시	05.4.29	광명시 철산동		
	의왕시	05.5.30	의왕시내산동, 포동		
	군포시	05.7.20	군포시신본, 금정동		
	이천시, 광주시	05.8.19			
	부천시 소사구	05.9.15		○	
하남시	06.5.26				
고양시 덕양구, 부천시 원미구	06.6.23		○ (부천 소사구)		
충청	충남 천안시	03.2.27			○
	충남 아산시	03.8.18			
	충남 공주시	03.10.20			
	충남 연기군	06.1.20			
	충북 청원군	04.2.26		○	
	충북 청주시 흥덕구	05.7.20			
	충북 청주시 상당구	06.4.25			
경상	경남 창원시	03.6.14	창원시(47개 동)		○
	경남 진주시	06.1.20		○	
	경북 포항시 북구	05.6.27			
	경북 구미시	05.7.15			