



# 투기 지역 지정 제도 집값 상승만 부추겨

지방 투기과열지구 해제 여부가 정부와 정치권 간에 새로운 쟁점으로 떠오르고 있다. 건교부는 부동산 시장이 안정되기 전에는 해제를 검토하지 않을 방침이지만 투기과열지구 지정, 해제 기준을 수도권과 비수도권에 대해 각각 다르게 적용토록 하는 주택법 개정안 또한 검토되고 있다. 투기 지역 지정 제도의 현황과 문제점, 개선 방안에 대해 알아본다.

글 | 김준현 중앙일보 경제부 기자 · 사진 | <노블에셋>

‘투기 지역·투기과열지구·주택 거래 신고 지역·토지 거래 허가 구역...’ 참여정부 출범 이후 각종 부동산 대책이 남발되면서 새로 탄생한 용어들이다. 얼핏 문자만 봐도 섬뜩하다. 하지만 이런 제도들은 느낌만 그러할 뿐 실제로는 누구나 인정하듯 부동산 시장의 목줄을 제대로 죄지 못했다. 각종 규제 정책에도 불구하고 참여정부 출범 이후 지난해 말까지 4년간(2003년 3월~2007년 2월) 전국의 주택 가격은 21.2%가 올랐다. 특히 서울은 36.3%나 상승했다.

전국을 ‘지역·지구·구역’으로 아무리 묶어놔도 시장의 원리를 무시한 정책으로는 시장을 잡을 수 없다는 진실이 다시 한 번 입증된 셈이다. 특히 투기 지역·주택 거래 신고 지역 등은 이미 제도의 실효성이 거의 사라졌다. 투기과열지구·토지 거래 허가구역 등은 지역 특성을 무시하고 획일적으로 적용돼 죽어가는 지방 건설 경기를 더 죽이는 결과만 낳고 있다.

하지만 정부는 규제 완화에 대해선 귀를 닫고 있다. 국회의 압박에 투기과열지구에 대한 규제 완화를 발표했을 뿐이다. 선부른 제도 변화가 부동산 시장에 규제 완화의 시그널을 줄 수 있다고 자기 확신을 바꾸지 않고 있기 때문이다.

## 투기 지역 지정은 ‘훈장’

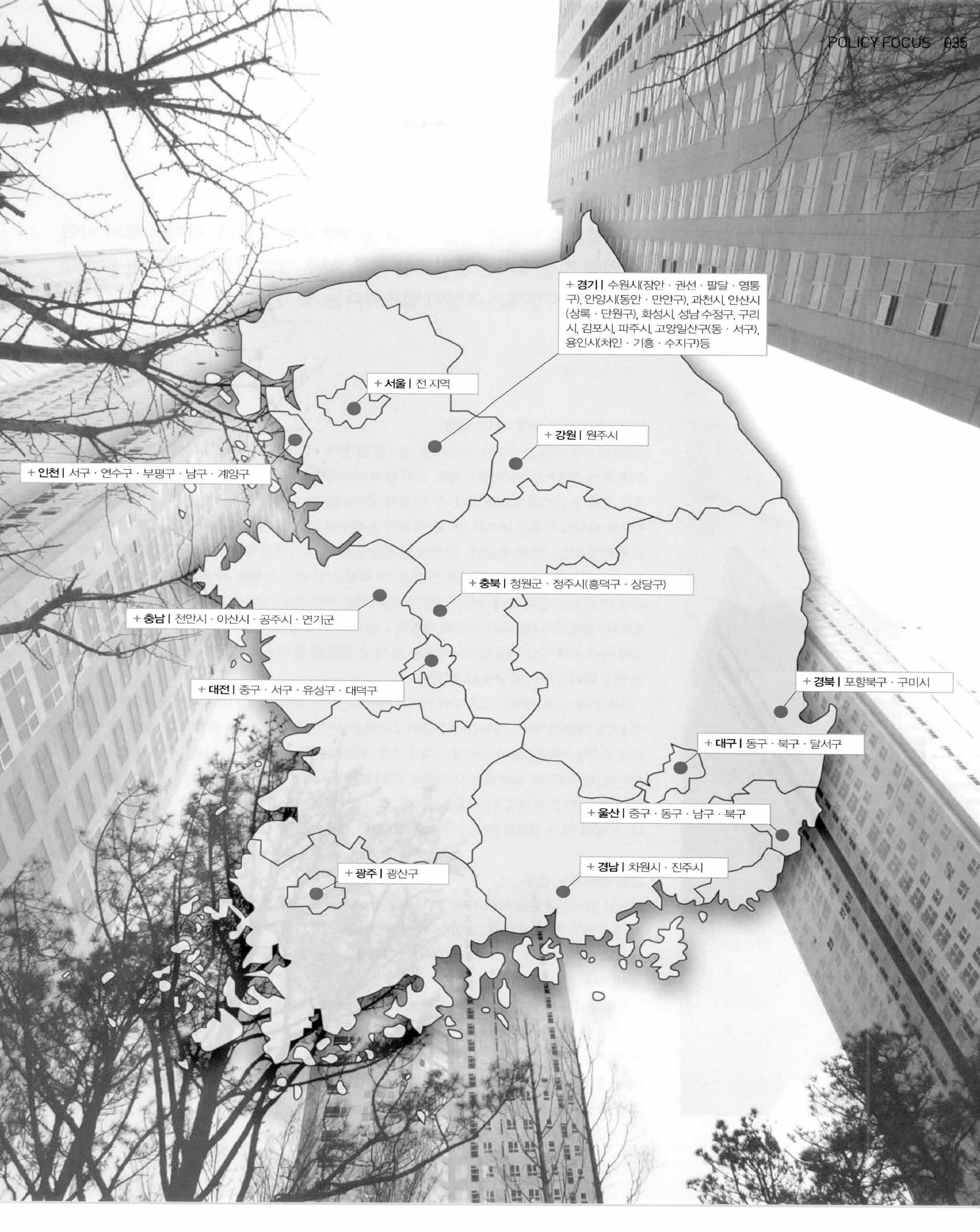
지난 1월 23일, 재정경제부는 부동산가격안정심의위원회를 열어 의정부시를 주택 투기 지역으로 지정했다. 그러자 부동산 정보 업체인 부동산뱅크의 인터넷 사이트에는 이를 환영하는 글이 연이어 게재됐다.

“의정부시의 발전을 재정경제부가 공식 인정했습니다.”(아이디 hihiujb)

“부지런히 발품 팔아 부자되세요. 재경부도 의정부에 대해 ‘미군 기지 이전 등에 따른 개발 기대감으로 향후 상승세가 지속될 우려가 있어 투기 지역으로 지정한다’고 그랬잖아요.”(아이디 veriteicyc)

부동산뱅크 관계자는 “매달 신규 주택 투기 지역이 지정될 때면 ‘경축! 투기 지역 지정, 정부가 공식 인정한 유망 지역’ 등의 글이 게재되곤 한다”고 말한다.

또 서울 상계동의 S공인중개사 사무소 관계자는 “투기 지역으로 지정하고 나면 오히려 집값이 더 오르는 경향이 있어 투기 지역 지정을 정부가 수여한 훈장쯤으로 생각하는 사람들이 많다”고 말한다. 집값이 오르는 것을 방지하기 위해 만든 제도가 제 역할을 하기는커녕 집값 상승의 보증수표로 통하고 있는 것이다. 주택 거래 신고 지역으로 지정돼도 주민들의 반응은 투기 지역 지정과 비슷하다.



+ 경기 | 수원시(장안·권선·팔달·영통구), 안양시(동안·만안구), 과천시, 안산시(상록·단원구), 화성시, 성남수정구, 구리시, 김포시, 파주시, 고양일산구(동·서구), 용인시(처인·기흥·수지구)등

+ 서울 | 전지역

+ 강원 | 원주시

+ 인천 | 서구·연수구·부평구·남구·계양구

+ 충북 | 청원군·청주시(흥덕구·상당구)

+ 충남 | 천안시·아산시·공주시·연기군

+ 대전 | 중구·서구·유성구·대덕구

+ 경북 | 포항북구·구미시

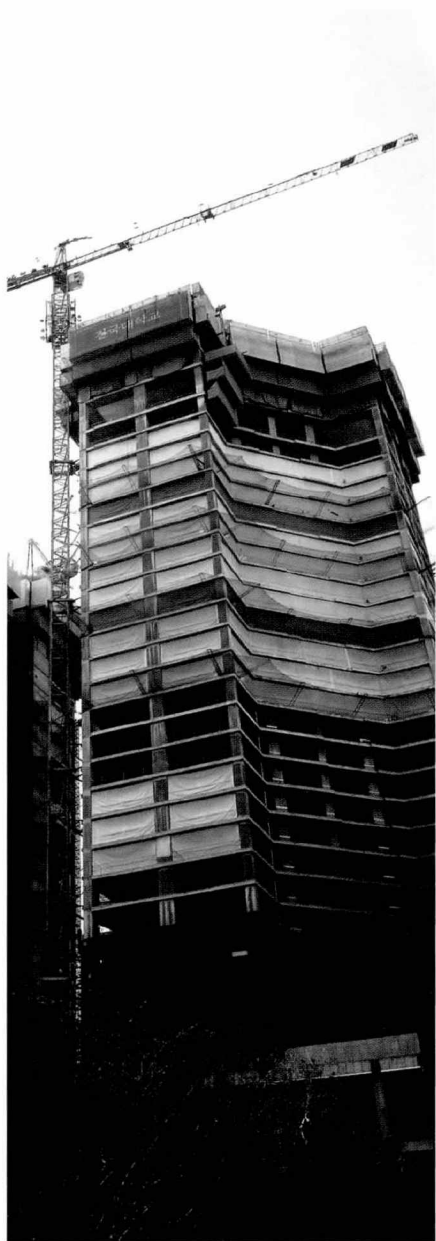
+ 대구 | 동구·북구·달서구

+ 울산 | 중구·동구·남구·북구

+ 광주 | 광산구

+ 경남 | 창원시·진주시

“정부가 나서서 집값 상승 유망 지역으로 보증을 서겠다는데 싫어할 국민은 없다. 하지만 투기 지역과 비투기 지역의 양극화 심화, 투기 지역 지정에 따른 불필요한 규제, 향후 시장 위축 시 제도 변경에 따른 심리적 기대감 등을 감안하면 투기 지역 지정제는 조정이 필요하다는 게 시장 전문가들의 견해다.”



### 껍데기뿐인 투기 지역·신고 지역

2003년 4월 서울 강남구를 시작으로, 올 1월 말 현재 전국 250개 행정 구역의 37%인 92개 지역이 주택 투기 지역으로 지정됐다. 제도 도입 당시 기대했던 규제 효과는 사실상 거의 사라졌다. 가장 강력한 규제가 실거래가 과세였다. 투기 지역 내 주택을 팔 경우 기준 시가(공시 가격) 대신 실거래 가격으로 양도소득세를 내도록 한 것. 하지만 올해부터는 모든 부동산 거래 때 양도세를 실거래가로 내기 때문에 이는 ‘중이 호랑이’ 규제가 돼버렸다. 투기 지역에선 양도세 기본 세율에 15% 범위 내에서 가산 세율을 적용할 수 있도록 했지만, 이 조항은 한 번도 시행된 적이 없다. 집값 급등으로 양도세가 큰 폭으로 올라 조세 저항이 만만치 않기 때문이다. 남은 것이라곤 가계 대출 때 기준이 되는 것 정도다. 금융감독위원회가 지난해 새롭게 도입한 총부채 상환 비율(DTI : 소득·대출 원리금·이자액에 따라 주택 담보 대출액이 결정되는 방식)을 적용할 때 투기 지역을 대상으로 한다. 하지만 이 또한 행정 편의주의적 발상에 불과하다.

주택 거래 신고 지역도 실효성이 많이 사라졌다. 이는 투기 지역 가운데 한 달간 주택 가격 상승률이 1.5% 이상이거나 3개월간 상승률이 3% 이상이면 지정된다. 신고 지역으로 지정되면 아파트 등 공동 주택을 거래할 경우 실거래 가격과 주요 계약 조건을 계약일로부터 15일 이내에 신고해야 한다. 하지만 지난해부터 실거래가 신고제가 시행되면서 주택 거래 신고 지역의 당초 의미가 퇴색됐다. 일반 지역은 30일 이내에 신고해야 하는데, 신고 지역에선 15일 이내에 신고해야 하는 것이 다를 뿐이다. 이렇게 되자 건설교통부는 지난해 11월부터 자금 조달 계획서를 추가로 내도록 했다.

### 고집 꺾지 않는 정부

권오규 경제부총리는 여러 차례 “지방의 건설 경기를 고려해 투기 지역과 투기과열지구 지정을 유연하게 할 수 있도록 하겠다”고 밝혔다. 하지만 이는 정치적 수사에 불과하다. 재정부 관계자는 “애초 목표로 했던 규제 효과는 사라졌더라도 DTI 적용 등을 위해 투기 지역 지정 제도는 유지돼야 한다”고 말한다.

정부가 나서서 집값 상승 유망 지역으로 보증을 서겠다는데 싫어할 국민은 없다. 하지만 투기 지역과 비투기 지역의 양극화 심화, 투기 지역 지정에 따른 불필요한 규제, 향후 시장 위축 시 제도 변경에 따른 심리적 기대감 등을 감안하면 투기 지역 지정제는 조정이 필요하다는 게 시장 전문가들의 견해다. 투기 지역 가운데 정해지는 주택 거래 신고 지역의 경우 자금 조달 계획서 첨부와 관련해 지나치게 사생활을 침해할 소지가 있다는 지적도 나오고 있다.



김앤장 법률사무소의 한 변호사는 “재산권, 사생활 침해와 공권력 남용으로 인한 법적 다툼을 피하기 위해선 어떤 경우에 국세청 등에 조사를 의뢰할 수 있는지를 법령에 명확히 규정해야만 한다”고 강조했다. 또 통장 거래 내역과 자금 조달 계획서를 제출하는 과정에서 개인의 예금액·대출액 등 사적인 정보가 누출될 위험성도 있다. 이는 개인의 금융 거래 내용의 비밀을 보장하는 금융실명법과 상충될 수 있다.

투기과열지구와 관련해선 이용섭 건교부 장관은 최근까지도 “제도 변경은 없다”고 강조했다. 그러나 국회의 압박에 결국 손을 들었다. 2월 말 국회 건설교통위원회 법안심사소위는 투기과열지구와 관련, 한나라당 박승환 의원이 발의한 주택법 개정안을 일부 수정해 통과시켰다. 또 여야 합의로 투기과열지구의 해제 여부가 1년마다 정기적으로 심의되고, 해당 지방자치단체의 해제 요청이 있을 경우에 건설교통부는 주택정책심의위원회를 거쳐 40일 이내에 해제 여부를 통보하도록 했다. 하지만 법안심사소위는 박 의원의 개정안 중 지방과 수도권의 투기과열지구 지정 요건을 다르게 적용하도록 하는 규정은 포함시키지 않기로 했다. 이와 관련한 주택법 개정안은 3월 말 열리는 임시 국회에서 최종 통과 여부가 결정된다. ☞



**투기과열지구와 주택 투기 지역의 다른점**

	투기과열지구	주택 투기 지역
지정 기준	주택 가격 상승률이 물가 상승률보다 현저히 높은 지역으로 2년간 청약 경쟁률이 5대 1을 초과하는 경우 등	2개월간 집값 상승률이 전국 평균보다 30% 이상 높은 지역, 1년간 연평균 상승률이 3년간의 전국 연평균 상승률보다 높은 지역 등
해제 시기	주택 가격이 안정되는 등 지정 사유가 없어진 경우	부동산 가격이 안정되는 등 지정 사유가 해소된 경우
효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>분양권 전매 제한</li> <li>5년 이상 무주택 세대주에 우선 공급</li> <li>조합원 지위 양도 금지</li> <li>과밀 억제권역 내 재건축 80% 공정 후 분양</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준 시가 대신 실거래 가격으로 양도소득세 과세</li> <li>필요 시 기본 세율의 15% 범위 내에서 탄력 세율 과세</li> </ul>
문제점	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방에는 과도한 규제라는 지적</li> <li>분양가 상한제 시행에 따라 지방에도 전매 제한 둔다면 실효성 떨어져</li> <li>무주택 우선 공급의 경우 청약 가점제와 충돌 가능성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>실거래가 과세의 경우 올해부터 양도세는 모두 실거래가로 과세해 실효성 사라져</li> <li>탄력 세율 부과 한 번도 시행된 적 없다</li> </ul>