



지역 우선 공급 제도의 부작용

지역 우선 공급 비율에 대한 갈등

1999년에 도입된 아파트 지역 우선 공급 제도를 둘러싸고 지역 간 이해 관계가 엇갈리고 있다. 원정 투기를 막고 해당 지역의 무주택 주민들에게 내 집 마련의 기회를 주기 위해 시작된 이 제도가 다른 지역의 청약 희망자들에게는 역차별이 될 수 있고, 청약 가점제 기본 취지를 상당 부분 훼손할 거라는 지적이 나오고 있다.

글 | 이정선 한국경제신문 기자





정부가 강남 대체 신도시로 조성하겠다는 화성 동탄2기 신도시

강남 거주자가 이곳에 청약하려면 어떻게 해야 할까? 방법은 크게 두 가지다. 동탄으로 미리 이사를 가거나 강남에 살면서 청약하는 전략이 그것이다. 우선, 현행 제도가 바뀌지 않는다면 2010년 2월부터 시작될 동탄 2 신도시는 지역 우선 공급 물량으로 30%가 배정되고, 나머지 70%는 서울 등 수도권 거주자에게 청약 기회가 돌아가게 된다. 이는 현행 '지역 우선 공급 제도'에 따른 청약 방식이다. 이때 나머지 70%는 지역 우선 공급 물량 30%에 포함되지 못한 청약자가 다시 경쟁할 수 있으므로 경쟁은 한층 치열해진다.

수도권 대부분의 지자체와 마찬가지로 화성의 지역 우선 공급 물량은 입주자 모집 공고일 1년 전부터 현지에 거주해야 청약 자격이 주어진다. 따라서 강남 사람들이 당첨 확률을 높이려면 입주자 모집 공고일 1년 전에 동탄으로 이사를 가야 한다는 결론이 나온다. 강남 대체 신도시에 입성하기 위해서는 일단 보금자리부터 옮기는 번거로운 절차를 거쳐야 한다는 얘기다. 가뜰이나 동탄은 강남과 멀어 대체 효과가 떨어진다는 지적을 받고 있는 곳이다. 여기에 지역 주민들에 비해 청약 우선 순위가 밀리는 상황에서 강남 사람들이 굳이 동탄 입성을 선호할 만한 이유를 찾기가 쉽지 않다. 이래저래 동탄이 강남 대체 신도시가 될 수 없다는 분석도 그래서 나온다.

지역 우선 공급 제도는 지역 간 불균형을 초래하고 있어

아파트 청약 때 적용되는 지역 우선 공급 제도를 둘러싼 논란이 좀처럼 수그러들지 않고 있다. 지역 우선 공급 제도가 무주택자들에게는 일종의 '진입 장벽'과 '구입 장벽'을 쌓고 있어 주택 공급 체계가 지역 간 불균형을 초래하고 있다는 지적이다. 지역 우선 공급 제도는 '주택공급에관한규칙'에 근거를 두고 있는 것으로 해당 시·군에 지어지는 주택은 그 지역 거주자들에게 청약 우선 자격을 주기 위한 제도다. 다른 지역에서 넘어오는 투기 수요를 막고 해당 지



역에 사는 무주택 실수요자의 청약 기회를 넓혀주기 위한 취지로 도입된 것. 예외는 있다. 수도권에서 개발 면적 66만㎡(20만 평)가 넘는 신도시 등 대규모 택지개발지구는 공급 물량의 30%를 해당 지역(시·군) 주민에게 우선 공급하고 나머지 70%는 서울 등 다른 지역 거주자와 해당 지역 거주자(지역 우선 공급 미신청자 및 탈락자)가 똑같이 청약할 수 있다. 이는 정부 예산이 투입되는 공공 택지인 만큼 공익 목적에 따라 특정 지역 거주자들의 수혜를 일정 부분 제한했다고 볼 수 있다. 하지만 소규모 공공 택지나 민간 택지는 이 같은 제한이 없어 대부분의 물량이 해당 지역 주민들에게 돌아가고 있다. 특히 지역 민원과 선거를 의식할 수밖에 없는 민선 지자체장들은 재량권을 최대한 활용, 지역 우선 공급 제도를 강화하는 추세다.

용인시나 인천시 등은 지역 우선 순위를 ‘당해 지역에 1년 이상 거주한 사람’으로 제한하고 있어 타 지역 거주자들은 사실상 청약이 불가능하다. 올 하반기 분양 시장의 최대어로 꼽히는 용인 동천 삼성래미안(2394가구)이나 성복동 수지자이2차(500가구), 상현동 현대 힐스테이트(860가구) 역시 용인 지역 거주자들만의 잔치로 끝날 가능성이 높다.

사정이 이렇다 보니 당초 해당 지역 주민들의 권리를 보호하겠다는 취지로 도입된 지역 우선 공급 제도가 이제는 ‘지역 이기주의’로 변질되고 있다는 지적마저 나온다. 용인이나 인천 송도 등 청약자들이 선호하는 소위 인기 지역에 공급 물량이 집중되는 요즘에는 지역 우선 공급 제도의 부작용이 더욱 두드러진다. 서울 사람은 이 지역 주민들이 분양 물량을 ‘독식(?)’하고 있다고 불만을 터뜨리고 있다. 택지가 없는 서울에서는 재개발 재건축 사업마저 막혀 수도권 분양 물량에 대한 관심이 높을 수밖에 없어서다. 반면, 해당 지역 주민들은 “우리 땅에 짓는 아파트의 우선 순위를 외지인들에게 줄 수 없다”고 맞서고 있다.

9월부터 실시되는 청약 가점제하에서도 지역 간의 장벽은 뛰어넘을 수가 없다. 무주택 실수요자들의 청약 기회가 대폭 강화됐지만, 지역 우선 공급 제도가 먼저 적용되기 때문. 전문가들은 지금처럼 공급 물량이 편중된 상황에서는 지역 우선 공급 제도의 취지가 왜곡될 수 있다고 주장한다. 더욱이 교통 발달로 사실상 지역 구분이 모호해져 현행 지역 우선 공급 제도는 비효율적이라는 지적도 설득력을 얻고 있다. 함영진 부동산산책팀장은 “전국적으로 주택이 골고루 공급되지 못하고 특정 지역에 공급이 몰려 있는 게 문제”라며 “지금 같은 상황에서는 지역 우선 공급 제도가 오히려 무주택자들의 내 집 마련 기회를 가로막는 문제가 되고 있다”고 지적했다.



정부가 최근 이 같은 문제를 인식, 부분적인 제도 개선에 나서고 있다. 해당 지역 거주자에게 100% 우선 배정했던 송파 국제 자유 도시에 들어서는 아파트에 대해서는 정부 예산이 투입된 곳인 만큼 공공성을 강화, 지역 우선 공급 물량을 30%로 제한하기로 했다. 이 같은 정부 방침에 인천 지역 거주자들은 정부 홈페이지 등을 통해 정부 결정에 거세게 항의하고 있다. 정부가 지역 우선 공급 제도의 문제점을 알면서도 쉽게 손대지 못하고 있는 이유도 이 같은 지역 주민들의 반발을 감당하기 어려운 탓이다.

지역 우선 공급 제도의 부작용이 극명하게 드러나

송파(위례) 신도시와 광교 신도시의 사정은 더욱 복잡하다. 이곳은 여러 행정 구역에 걸쳐 있어 지역 우선 공급 제도를 어떻게 적용하느냐에 따라 청약자들의 이해 관계가 크게 엇갈리게 된다. 송파 신도시는 서울 송파구와 하남시, 성남시 등 205만 평에 4만 9414가구가 들어설 예정으로 2009년 9월 첫 분양된다.

송파 신도시는 전체 면적의 41%가 성남시에, 38%는 서울시에, 나머지 21%는 하남시에 속해 있다. 하지만 현행 주택 공급에 관한 규칙에 따라 서울시가 다른 지자체에 비해 훨씬 많은 우선 공급 물량을 배정받을 수도 있다는 점에서 지자체 간 갈등을 낳고 있다. 면적대로 우선 공급 물량을 배분하면 서울은 전체 4만 9414가구 중 1만 8777가구, 성남은 6077가구, 하남은 3113가구를 우선 배정받게 된다. 성남시가 서울보다 큰 면적을 차지하고 있지만 우선 공급 기준이 서울 지역은 100%, 경기 지역은 30%로 되어 있기 때문이다.

총 3만 1000가구를 공급하는 광교 신도시도 지역 우선 공급 물량을 둘러싸고 경기도, 수원시, 용인시 등 지자체 간 입장이 첨예하게 맞서고 있다. 광교는 전체 면적의 약 88%가 수원시, 나머지 12%가 용인시에 걸쳐 있고, 아파트가 지어지는 비율로 따지면 수원이 86%, 용인이 14% 정도를 차지한다. 전체 면적의 88%를 차지하고 있는 수원시는 그에 상응하는 만큼의 주택을 지역 주민들의 몫으로 배정해야 한다는 입장이다. 반면 용인시는 지역 우선 공급 물량 30%에 대해 수원과 동등하게 배분받아야 한다고 주장하고 있다. 이른바 지역 이기주의로 변질된 지역 우선 공급 제도의 부작용이 이들 신도시에서 극명하게 나타나고 있는 셈이다. 건교부 관계자는 “현재 지자체 간 입장을 검토하고 있지만 행정 구역 거주자들이 모두 만족할 만한 답을 찾기가 쉽지 않다”고 말했다. ☎