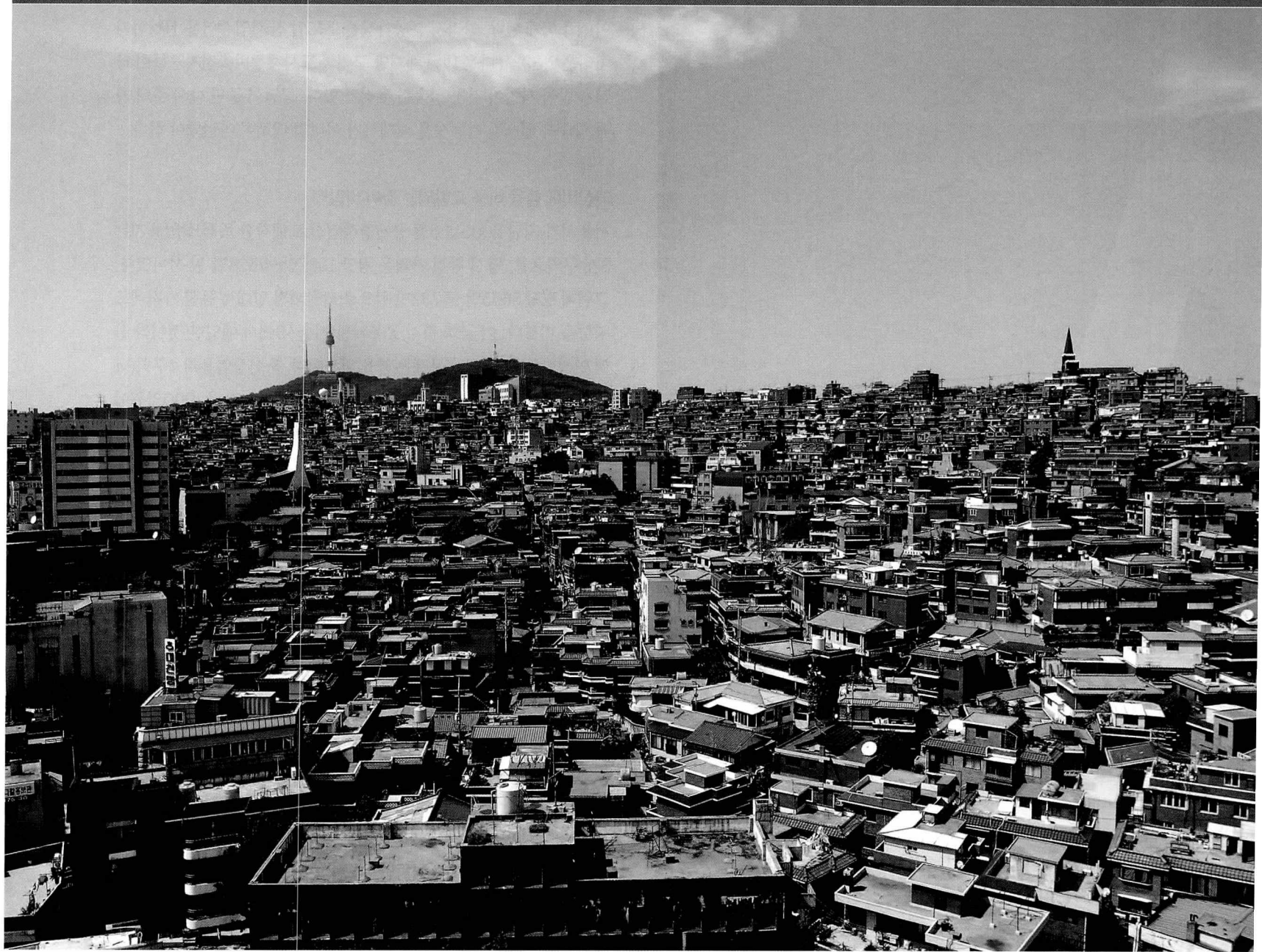


지방 투기과열지구 해제 늦출 이유 없다

건교부가 밝힌 투기과열지구 해제 시한은 분양가상한제가 시행되는 9월 이전으로 지구 해제 방침은 일단 명확한 상태다. 그러나 건설사와 지자체들은 현 지방 시장을 감안할 때 하루가 급하다는 주장을 펴고 있다. 건설교통부에서는 이에 대해 1개월 내에 지방의 투기과열지구 해제를 검토하겠다는 의견을 내놓고 있다.

글 | 강황식 <한국경제신문> 건설부동산부 차장



지방 주택 시장이 신음하고 있다. 집값 급등을 막기 위해 강화된 수도권 규제를 피해 지방으로 내려간 공급 쏠림 현상으로 촉발된 공급과잉에다 대출규제 강화 등에 따른 수요위축까지 겹쳐 지방 시장이 이중고(二重苦)를 겪고 있다. 이에 따라 부산·대구 등 지방권 주택업계는 물론 자치단체나 주민들까지 나서 투기과열지구 해제 등 규제완화를 강력하게 요구하고 있는 상태다. 전문가들 역시 “지방권의 경우 주택부문 등 건설산업이 지역경제에서 차지하는 비중이 큰 만큼 정부가 조기에 규제 완화책을 내놓아야 한다”며 결단을 촉구하고 있다. 하지만 정부는 아직 별다른 대책을 내놓고 있지 않다.

옥상옥 규제에 지방 시장 신음

지방 주택 시장의 침체는 비단 어제 오늘의 일이 아니다. 행정·혁신·기업도시 등 국책사업 구상 때문에 촉발된 집값·땅값 급등에 놀란 정부가 2003년 내놓은 ‘10·29대책’은 지방 시장 침체의 서곡(序曲)이었다. 실제로 2003년 11월, 부산·대구·광주·울산 등 지방 광역시가 동시에 투기과열지구로 지정된 이후 지방권 주택 시장은 미분양 누적 등 어려움을 겪기 시작했다.

정부가 2004년 하반기 충청권을 제외한 지방 투기과열지구의 분양권 전매제한 기간을 ‘계약 후 1년’으로 종전(소유권 이전등기 후)보다 완화시킨 했지만, 이듬해 ‘8·31대책’과 지난해 ‘3·30대책’ 등 초강수 대책이 잇따라 발표되면서 결과적으로는 규제가 더욱 강화되는 결과로 이어졌다. 수도권 규제를 피해 지방 대도시에 주택공급이 집중되면서 가뜩이나 공급과열 우려가 커지던 마당에 정부가 지난해 3월 중도금 대출을 포함한 대출규제 강화(DTI·총부채상환비율) 대상 지역에 지방권을 포함시키자 실수요마저 쪼그라들어버렸다. 주택업계 관계자는 “미분양이 늘고 분양가 이하로 값을 낮춰도 팔리지 않던 상당수 아파트가 이제는 준공 후에도 주인을 찾지 못할 만큼 침체의 골이 깊어진 상태”라고 하소연했다.

‘계약금만 내세요’ 떨어분양까지 등장

이러다 보니 최근 지방권에서는 울며 겨자먹기 식으로 분양가의 20%인 계약금만 치르면 나머지 80%는 입주 직전에 잔금으로 내도록 하는 파격적인 조건을 내거는 신규분양 단지가 부쩍 늘고 있다. 수요자들의 초기자금 부담을 줄여 미분양 물량을 한 채라도 줄여보려는 고육지책(苦肉之策)인 셈이다. 그나마 이런 조건도 어느 정도 자금력이 있

는 업체나 가능한 얘기다. 사정이 이런데도 정부는 지방권의 투기과열지구 해제 요구해 대해 ‘예의주시하고 있다’고만 밝힐 뿐 구체적인 일정 제시를 차일피일 미루고 있다. 주택정책 당국 한쪽에서는 ‘집값이 대세 하락기에 접어들었다’고 반기면서, 규제완화 얘기만 나오면 유독 ‘주택 시장에 잘못된 시그널을 줄 수 있어 어렵다’는 상반된 모습을 보이는 경우도 허다하다. 병원을 찾아온 환자를 진단한 의사가 처방을 미루고 있는 형국이다.

더욱 큰 문제는 오는 9월부터 분양가상한제·청약가점제 등이 시행될 경우 지방 시장에 대한 규제가 되레 강화될 수 있다는 점이다. 정부가 5월 17일 입법예고한 ‘주택법 시행령·시행규칙’ 개정안에 따르면 지방권 공공택지에 들어서는 신규분양 아파트의 분양권 전매가 중소형(전용 25.7평 이하) 아파트는 계약 후 5년, 중대형(25.7평 초과)은 3년간 금지된다. 민간택지 내 아파트 역시 지방 투기과열지구 중 충청권은 3년, 기타 지역은 1년간, 비(非)투기과열지구에서도 6개월간 분양권 전매가 각각 금지된다. 예를 들어 부산·대구·울산 등지가 투기과열지구에서 해제되더라도 계약 후 최소한 6개월 동안은 분양권 전매가 제한된다.

위기 해소할 종합처방 나와야

대부분의 전문가들이 지방권 투기과열지구가 해제된다고 해서 부동산 투기가 촉발될 가능성은 거의 없다는 진단을 내놓는다. 분양권 전매 규제만 해도 투기과열지구 해제 여부에 관계없이 9월부터 새로운 규제가 추가되는 데다 청약가점제가 시행되면 2주택 이상 다주택자는 1순위로 아파트 청약을 할 수 없기 때문이다. 지금으로서는 2002년 9월 5일 이후 청약예·부금에 가입한 비(非)세대주의 1순위 청약자격이 회복되는 정도다. 더욱이 투기과열지구에서 해제되더라도 주택담보 대출이나 중도금 대출은 현행대로 계속 규제를 받는다. 한 전문가는 “지방권의 투기과열지구 해제 요구는 실수요자들은 물론 미분양 등으로 어려움을 겪고 있는 주택건설업계의 불안 요인을 누그러뜨리는 상징적인 조치일 뿐 주택 시장에 직접 영향을 미칠 만한 요인은 거의 없다”며 “지방권 투기과열지구 해제를 늦출 이유가 없다”고 주장했다.

또 다른 전문가는 “지방 시장의 침체기조는 투기과열지구 해제로 해결할 수 있는 단계를 이미 넘어섰다”며 “주택 시장의 속성상 지역별 특성과 여건이 천차만별인 만큼 지방권의 경우 세제·금융 등 전반적인 규제 수위를 낮춰야 한다”고 강조했다. ㉞