

# 초강력 규제에 집값 초양극화… 정비사업 지연 우려

서울 전역·경기도 12개 지역 '3중 규제'  
“시장 이미 학습 장기 효과는 제한적”  
“전세 급감·월세 전환 가속화”지적도

정부가 서울 전역과 경기도 12개 지역을 규제지역으로 묶고 주택담보대출도 주택 가격에 따라 차등적으로 제한하는 내용을 담은 초강력 규제 대책을 15일 내놔다. 6·27 대출규제와 9·7 공급대책 이후에도 한강벨트를 중심으로 서울 집값이 불안 양상을 보이고 있는 탓이다. 부동산 전문가들은 과감한 규제지역 지정으로 집값이 단기 조정될 수 있겠지만 장기적으로 자산 양극화가 심화하고 정비사업 추진 속도가 더디질 수 있다고 우려한다.

국토교통부 등 관계부처는 이날 '10·15 부동산 대책'을 발표하고 서울 25개 자치구 전역과 경기 12개 지역(과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시)을 조정대상지역·투기과열지구로 추가 지정했다.

이번 지정 지역 전체는 내년 12월 31일까지 토지거래허가구역으로 묶였다. 아파트뿐 아니라 한 단지 내 아파트가 1개 동 이상 포함된 연립·다세대주택도 허가 대상에 포함된다.

서울 전역을 토지거래허가구역으로 지정한 것은 이번이 처음이다. 집값이 크게 오른 한강 벨트 외에 서울 외곽 지

역까지 규제 수위를 바짝 조이며 만에 모를 집값 상승 풍선효과를 전면 차단코자 하는 교육지책으로 읽힌다.

강력한 대출규제 규제도 도입했다. 이번 대책으로 주택담보대출 여신한도 차등화(2~6억원), 스트레스DSR(총부채원리금상환비율) 하한 3% 상향, 1주택자 전세 대출 DSR 적용, 주택담보대출 위험가중치 조기 상향 등의 규제가 적용된다.

부동산 전문가들은 초강력 규제 대책으로 단기적으로 거래가 위축될 것으로 내다봤다.

함영진 우리은행 부동산리서치팀장은 “서울 강남권과 한강 벨트의 포모(FOMO) 및 패닉바이нг 수요는 거래가 일부 숨을 고를 전망이다. 서울 전역을 규제지역으로 묶고 거래 시 허가를 득해야 하는 상황이 되며 4분기 거래도 현저히 감소할 것”이라고 예상했다.

송승현 도시와경제 대표도 “여러 강도 높은 규제 조치를 한꺼번에 동원한 것이어서 과열세가 뚜렷한 서울 및 수도권 핵심 지역에서는 단기적으로 거래 위축과 조정 압력이 강해질 가능성이 크다”며 “규제지역으로 묶이면 대출 여력, 청약 경쟁력 등이 감소하면서 매수세가 위축될 것이고 특히 갭투자나 다



서울 남산에서 바라본 시내 아파트 모습. 위 사진은 기사와 무관. (사진=연합뉴스)

주택 투자 수요가 둔화될 것으로 예상된다”고 분석했다.

다만 시장의 학습 효과가 커 규제 효과가 오래가진 어렵다는 분석이다. 이번 규제책이 장기적으로 양극화를 심화시키는 부작용을 낳을 수 있다는 우려가 높다.

함 랩장은 “4000조를 넘긴 시중의 풍부한 유동자금과 기준금리 인하 기대, 전·월세 가격 상승 불안 요인이 겹치며 수요자의 집값 상승 전망과 무주택(또는 1주택 상급지 교체수요)의 주택 구매까지 완전히 진화할 수 있을지는 좀

더 지켜봐야 한다”고 설명했다.

양지영 신한프리미어 패스파인더 전문위원은 “대출 의존도가 낮은 현금 자산가 중심으로만 거래가 이뤄지고 공급 제한과 매물 희소성으로 강남3구, 용산구, 성동구 등 고급 주거지만 가격이 오르는 초양극화 현상이 발생할 것”이라며 “비핵심 외곽지역은 대출규제 강화로 실수요자 진입이 막혀 거래 절벽으로 체감가격 하락할 것”이라고 했다.

갭투자를 차단하기 위해 전세대출을 조이면서 월세화 속도가 빨라지면서 주거비

부담이 높아질 것이라 분석도 나온다.

함 랩장은 “전월세 등 임대차 시장의 월세화와 전세 물건 감소 현상은 당분간 지속할 전망”이라며 “전세가 상승의 빨간색을 하던 전세대출 제한으로 갭투자 악용 이슈는 줄겠지만, 보증부 월세 등 월세화에 따른 임차인 주거비 부담은 해결해야 하는 숙제로 남았다”고 설명했다.

이번에 확대된 규제지역에 서울 강북권 재건축·재개발 사업지뿐 아니라 1기 신도시인 분당·평촌도 포함되면서 정비사업 추진 속도가 더디질 것으로 전망된다.

양 전문위원은 “조정대상지역 지정 시 전매제한 등 거래규제가 강화되고 투기과열지구 지정 시에는 조합설립인가 이후 조합원 지위 양도 금지, 분양가 상한제 적용, 이주비 대출 제한 등이 동시에 작동한다”며 “전매제한과 조합원 지위 양도 금지는 정비사업 내 지분 거래와 조합원 교체를 사실상 차단해 유동성을 급격히 축소시키며, 분상제와 이주비 대출 제한은 조합과 건설사의 자금조달 부담을 가중시킨다”고 짚었다.

이현주 기자 ih@asiatime.co.kr

## 구윤철 “부동산 보유세·거래세 조정… 세제 합리화 추진”

규제지역 주택 구입 실거주 의무 부여 가수요 차단  
이상거래·불법행위 엄단… 부동산 거래질서 확립

구윤철 경제부총리 겸 기획재정부 장관은 “보유세와 거래세 조정과 특정 지역 수요 쏠림 완화를 위한 부동산 세제 합리화 방안을 검토하겠다”고 밝혔다.

구 부총리는 이날 오전 정부서울청사에서 열린 '부동산대책 합동브리핑' 모 두발언에서 “수요와 공급, 양 측면을 균형 있게 고려해 부동산 시장을 안정적으로 관리한다는 원칙 아래 대책을 마련했다”며 이같이 말했다.

구 부총리는 토지거래허가구역과 규제지역을 확대해 가수요를 차단할 계획이다. 그는 “최근 부동산 시장이 서울과 수도권을 중심으로 가격 변동성이 확대되고 있다”며 “서울 전역과 과천·성남 등 경기 12개 지역을 △토지거래허가구역 △조정대상지역 △투기과열지구로 지정해 주택 구입시 실거주 의무를 부여하고 대출, 세제 등 강화된 규제를 적용할 것”이라고 설명했다.

이어 생산적 부문으로 △자금흐름 유도 △응능부담 원칙 △국민 수용성 등을 종합적으로 감안해 부동산 세제 합리화 방안을 마련할 계획이다.

구 부총리는 “세제 개편의 구체적 방향·시기·순서 등은 부동산 시장에 미치는 영향, 과세형평 등을 감안해 종합 검토할 계획”이라며 “연구용역, 관계부처 태스크포스(TF) 논의 등을 통해 보유세·거래세 조정과 특정 지역 쏠림현상 완화를 위한 세제 합리화 방안을 검토하겠다”고 말했다.

이울리 국세청과 경찰청 등과 공조해 이상거래 및 불법행위를 엄정 대응하며 부동산 거래질서를 확립해 나갈 것을

강조했다.

구 부총리는 9·7 부동산 공급대책을 속도감 있게 추진하겠다는 의지도 내비쳤다. 그는 부동산관계장관회의 등을 통해 이행 상황을 격주로 점검하고, 특히 서울의 선호 지역에 대한 공급이 신속하게 이뤄질 수 있도록 관리하겠다고 설명했다.

그는 “세제 개편의 구체적 방향과 시기, 순서 등은 부동산 시장에 미치는 영향, 과세형평 등을 고려해 종합 검토할 계획”이라며 “앞으로도 가계대출과 부동산시장 동향을 면밀히 모니터링하며 안정적으로 관리해 나가겠다”고 덧붙였다.

이유빈 기자 ubin@asiatime.co.kr

## 대출 ‘막차 수요’ 불 지원 10·15 대책

수요 억제 위한 '10·15' 고강도 부동산 대책 시행과 추가 규제 가능성에 대출이 막히기 전 집을 사려는 ‘막차타기’식 수요가 몰리면서 둔화됐던 가계대출 증가세를 부추길 것이라 관측이 나오고 있다. 더욱 은행권에서는 대출 총량 규제로 공급 여력이 부족한 상황에서 막차 수요로 인해 비대면 창구를 닫는 등의 ‘대출 절벽’이 더 빨리 나타날 수 있다는 우려를 표하고 있다. 15일 금융권에 따르면 정부의 주택시장 안정화 대책 일환인 대출수요 관리 강화 방안 발표 전후로 시중은행 영업점에서는 규제 시행 전 대출이 가능한지 문의가 잇따르고 있다.

서울 여의도에 위치한 한 시중은행 영업점 관계자는 “아직 규제 내용을 인지하지 못한 고객들이 많아 주택 매매 계약을 체결하려던 고객들을 중심으로 전화로 문의가 오고 있다”고 설명했다. 강남구에 위치한 한 시중은행 영업점 관계자도 “일부 고가주택 밀집 지역을 중심으로 문의가 들어오고 있다”면서도 “다만 대다수 고객은 이미 6·27, 9·7 대책을 거치며 규제 기조에 익숙해져 있어 창구 혼잡이나 특별한 문의 급증 현상은 발생하지 않고 있다”고 분위기를 전했다.

정종진 기자 jj@asiatime.co.kr

**EARTH TO US**  
어스투어스란?  
대지와 대양의 건강함을  
고스란히 전하기 위해  
이 땅에 온 자연건강  
브랜드입니다

**대지가 품은  
건강과 풍부한 영양에  
어스투어스의  
프리미엄을 더했습니다**

세계에서 가장 영양가 높은 과일  
**아보카도!!**

멕시코에서 직접 담은  
**100% 엑스트라버진 아보카도 오일!!**

**AVOCADO OIL**

- ✓ 종근당건강이 엄선한 **최상급 엑스트라버진** 등급 오일
- ✓ 세계 최대 산지인 **멕시코산 원료**
- ✓ **콜드프레스** 기법으로 맛과 영양을 그대로
- ✓ 발연점이 높아 **샐러드 드레싱**은 물론 **볶음&튀김요리**까지 가능
- ✓ 샐러드와 함께 섭취시 **영양소 흡수율 최대 15배까지 상승**
- ✓ 불포화지방산 뿐만 아니라 **칼륨, 엽산, 루테인, 비타민 A, D, E 등** **비타민미네랄의 보고**

종/근/당/건/강  
고객 사은 판매

상담  
전화

**1644-0884**