

15억 이상 고가주택 규제 강화… 보유세·거래세 조정 예고

10·15 주택시장 안정화 방안

광범위 지역 ‘강남급’ 규제 적용
15억 초과 주택 주담대 대폭 축소
‘부동산 불법행위 감독기구’ 신설
구윤철 부총리 “세제 합리화 검토”

집값을 잡겠다는 정부의 선택은 강력한 수요 억제책이었다. 이재명 정부 출범 이후 닷 달 만에 벌써 세번째 부동산 대책이다.

서울 전역은 물론 경기도 일부 지역까지 조정대상지역과 투기과열지구, 토지거래허가구역(이후 토허구역)으로 전면 지정됐다. 과거 규제 지역을 단계적으로 확대하면서 ‘풍선효과’ 부작용이 컸던 만큼 이번에는 유래없이 광범위한 지역이 모두 ‘강남급’ 규제의 대상이 됐다.

◆ ‘풍선효과’ 악몽에…서울 전역이 토허구역

15일 정부가 내놓은 주택시장 안정화 방안에 따르면 기존 서울 강남구·서초구·송파구·용산구 4개 자치구의 규제 지정은 유지하고, 나머지 서울 21개 자치구 전역과 경기도 12개 지역을 조정대상지역 및 투기과열지구로 추가 지정했다. 경기도에서는 과천시, 광명시, 성남시 분당·수정·중원구, 수원시 영통·장안·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 등이 포함됐다. 해당 지역은 모두 내년 12월 31일까지 토지거래허가구역으로도 지정됐다.

대상 지역으로 보면 문제인 정부 당시보다도 규제 강도가 세다. 2017년에도



구윤철 경제부총리 겸 기획재정부 장관이 15일 오전 서울 종로구 정부서울청사에서 주택시장 안정화 대책 발표를 하고 있다. /뉴스시스

서울 전역이 조정대상지역으로 지정됐지만 토허구역으로 묶인 것은 이번이 처음이다.

김규철 국토교통부 주택토지실장은 “과거 2016년부터 2021년까지는 단계적으로 규제를 확대해 풍선효과가 발생했던 한계가 있었다”며 “이번 대책의 핵심은 풍선 효과를 막기 위해 더 넓은 지역을 지정하고, 토허구역으로 추가 지정해 예전처럼 갭투자를 통해서 별도의 자금을 동원할 수 있는 수단을 근본적으로 막아 효과가 더 클 것”이라고 강조했다.

토허구역으로 지정되면 2년 실거주의무가 있어 전세를 끼고 집을 사는 갭투자가 사실상 불가능하다. 원래 구역 지정 권한이 지자체에 있지만 2개 이상 시도에 걸쳐 투기 우려가 있는 경우 국토부 장관도 지정할 수 있다.

조정대상지역과 투기과열지구의 경우 대출과 세제, 청약 등 전 부문에서 규제가 강화된다.

10·15 부동산대책 주택시장 안정화 방안 10월 16일 시행

수도권·규제지역 주택담보대출 최대대출 차등 적용	현행	변경대출한도
	6억원	15억원 이하……………6억원 15억원 초과~25억원 이하…………4억원 25억원 초과……………2억원

수도권·규제지역 주택담보대출 스트레스금리상향	현행	변경금리
	하한 1.5~ 상한 3.06%	수도권·규제지역……………3.0% 지방 주담대·기타대출…………1.5~3.0%

수도권·규제지역 1주택자 전세대출에 DSR 적용	현행	변경
	전세대출은 DSR 적용 제외	1주택자가 수도권·규제지역에서 임차인으로 전세대출을 받는 경우 전세대출 이자상환분 DSR에 반영

은행권 주택담보대출 위험가중치 조정 조기시행	현행	변경
	15%	20%

자료/정부

그래픽/정민주 기자

무주택자(처분조건부 1주택자 포함)도 주택담보인정비율(LTV)이 기존 70%에서 40%로 낮아지고, 유주택자는 주담대 자체가 금지다. 다주택자의 경우 취득세와 양도세가 증가되며, 1세대 1주택이라도 양도세 비과세를 받으려면 실거주를 해야 한다. 청약 재당첨 제한과 함께 정비사업 역시 조합원 지위양도가 제한된다.

◆ 현금으로만 집 사라… 고가주택 주담대 제한

규제지역 지정만으로도 대출 조이기 효과가 있지만 이번 대책은 별도로 대출 규제를 한층 더 강화했다. 대상은 시가가 15억원 이상인 고가주택이다.

15억원 이하 주택은 기존 주담대 6억

원 한도를 유지하지만 15억원 초과, 25억원 이하 주택은 4억원, 25억원 초과 주택은 2억원으로 한도로 한다.

이억원 금융위원장은 “과도한 대출을 활용한 고가주택 구입 수요를 제한하겠다”며 “대출금리에 가산되는 스트레스금리도 상향해 향후 금리 인하시 발생할 수 있는 차주별 대출한도 확대 효과가 일정 부분 상쇄될 수 있을 것”이라고 예상했다.

전세대출의 경우, 총부채원리금상환비율(DSR) 적용대상을 단계적으로 확대한다. 일단 1주택자의 수도권·규제지역 내 전세대출에 적용한다.

◆ 다시 시작된 투기와의 전쟁

이재명 정부 역시 문제인 정부 당시와

같이 ‘투기와의 전쟁’도 선언했다. 국무총리 소속으로 ‘부동산 불법행위 감독기구’를 만들고, 전세 사기나 ‘가격 띄우기’ 등에 대해 직접 조사·수사하겠다는 방침이다.

윤창열 국무조정실장은 “불법적이고 악질적인 부동산 범죄에 강력하게 대응하겠다”며 “감독기구 설립 준비와 전담 기구가 설립될 때까지 국무조정실과 관계기관으로 구성된 ‘부동산 감독 추진단’을 신속하게 구성·운영하겠다”고 말했다.

국세청은 고가 아파트에 대한 전수 조사를 진행한다.

임광현 국세청장은 “시장과열이 나타나는 지역의 불법·편법적인 자금흐름을 철저히 차단해 가수요와 투기수요를 진정시키겠다”며 “대출규제 확대에 따른 현금부자들과 외국인 등의 가수요 차단을 위해 강남4구를 포함한 한강벨트 등 고가 아파트 취득에 대해 자금출처 검증을 대폭 강화하겠다”고 강조했다.

초고가 아파트를 산 외국인과 연소자를 전수 검증하고, 강남4구와 마용성 등 고가 아파트 증여거래 1500여건도 모두 조사한다.

이번 대책에서는 빠졌지만 세금 규제도 예고됐다.

구윤철 경제부총리 겸 기획재정부 장관은 “세제 개편의 구체적 방향이나 시기, 순서 등은 부동산 시장에 미치는 영향, 과세형평 등을 감안해 종합 검토할 계획”이라며 “보유세·거래세 조정과 특정 지역 수요쏠림 완화를 위한 세제 합리화 방안을 검토하겠다”고 밝혔다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

부동산 시장 체질전환 평가… “대출 끼고 집 사는 시대는 끝났다”

전문가 분석

정부가 서울 전역을 규제지역으로 묶고 고가주택 대출 한도를 대폭 축소하는 ‘주택시장 안정화 대책’을 내놨다.

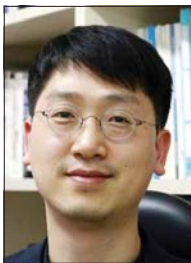
표면적으로는 고가주택 중심의 대출 수요를 억제해 집값 상승세를 잡겠다는 취지지만 전문가들은 “이제는 대출을 끼고 집을 사는 시대가 사실상 끝났다”며 시장 체질 자체가 바뀌는 분기점으로 평가했다.

공통적으로는 단기적 안정 효과에 동의하면서도 장기적으로는 자산 양극화 심화·거래 단절·시장 신뢰 훼손을 우려하는 목소리가 높다.

전문가들은 15일 이번 대책이 고가주택 거래를 즉각 위축시킬 것이란 예상에 이견이 없었다. 15억원 초과 주택의 주담대 한도를 4억원, 25억원 초과는 2억원으로 제한하면서 대출을 활용한 ‘레버리지 매수’가 사실상 불가능해졌기 때문이다.

함영진 우리은행 부동산리서치팀장은 “강남·용산 등은 대출 규제의 직격탄을 맞으며 거래가 일시적으로 숨을 고를 것”이라고 예상했다.

송승현 도시와경제 대표 역시 “현금 보유층 중심의 제한적 매수세만 남을 것”이라며 단기 거래 위축을 예상했다.



김성한
건설산업연구원
도시공학박사



박유석
대전과학기술대
부동산재테크과 교수



송승현
도시와경제 대표



양지영
신한은행 프리미어
패스파인더 전문위원



이은형
대한건설정책연구원
연구위원



함영진
우리은행
부동산리서치팀장

‘고가주택 거래 위축·실수요자 부담 가중’ 공통 지적 “단기 급등은 막겠지만 장기적으로 거래·자산 악영향”

김성한 한국건설산업연구원 도시공학박사도 “대출을 통한 매수 자체가 어려워져 실수요자의 진입이 막힐 수 있다”고 진단했다.

다만 ‘집값 안정’의 지속 가능성에는 의견이 갈렸다.

양지영 신한은행 프리미어 패스파인더 전문위원은 이번 대책을 단순한 부동산 규제가 아닌 자산 배분 구조를 바꾸려는 정책 신호로 해석했다.

그는 “이제는 부동산으로 돈 벌지 말라는 메시지”라며 “단기 급등은 막겠지만 장기적으로는 거래 단절과 자산 왜곡, 신뢰 훼손을 초래할 수 있다”고 분석했다.

이은형 대한건설정책연구원 연구위

원도 “규제만으로 시장을 안정시키겠다는 접근은 한계가 있다”며 “공급 확대와 규제 완화의 균형이 필요하다”고 강조했다.

송 대표는 “단기적으로 거래와 심리가 동반 위축되면서 가격 상승 압력은 확실히 낮아질 것”이라며 “풍선효과는 제한적일 것”이라는 현실적 효과에 무게를 뒀다.

결국 단기 안정은 가능하지만 장기적으로는 왜곡이 불가피하다는 인식이 주류를 이뤘다.

모든 전문가가 공통적으로 지적한 또 다른 핵심은 ‘실수요자 부담 가중’이다. 이번 대책으로 1주택자의 전세대출까지 총부채원리금상환비율(DSR)에 포함되

면서 “투기 방지 취지는 이해하지만 실거주 목적까지 함께 묶었다”는 비판이 나왔다.

김 박사는 “전세대출 규제가 강화되면 세입자들이 월세로 몰리며 주거비 부담이 커질 수 있다”고 했다. 이 연구위원 역시 “모든 1주택자의 전세대출을 투기와 동일시하는 시각은 재검토가 필요하다”고 말했다.

함 팀장은 “결국 현금 여력이 있는 상층만 움직이는 시장으로 재편될 가능성이 높다”고 우려했다. 부동산을 통한 자산 이동성이 줄고, 중산층 이하의 주거 사다리 붕괴가 가속될 것이라는 진단이다.

박유석대전과학기술대학교부동산재테크과 교수는 “이번 대책은 수도권 시장 안정보다 가계대출 총량 감축에 방점이 찍혀 있다”며 “지방 시장에는

오히려 냉각 효과를 클 것”이라고 지적했다.

이어 “이미 미분양이 많은 상황에서 추가 규제가 겹치면 지방의 부동산 침체는 더 심화될 것”이라며 “금융·세제 완화 등 지역 맞춤형 보완책이 필요하다”고 덧붙였다.

그는 이번 정책의 지역별 불균형을 목욕탕 물 온도에 빗대 설명했다.

박 교수는 “뜨거운 데는 찬물을 섞어야 하지만 찬물만 너무 넣으면 전체가 미지근해진다”며 “지금 정부는 한 수도꼭지만 열어놓은 셈으로 지역별로 물줄기를 나눠 온도를 조절해야 시장이 정상화된다”고 설명했다.

박 교수는 “지방은 이미 미분양이 늘고 거래가 마른 상태인데 이번 규제가 찬물을 더 붓는 격”이라며 “지방에는 세제 완화나 금융지원 같은 맞춤형 유인책이 반드시 필요하다”고 강조했다.

이번 대책은 단기적으로는 고가주택 거래를 막아 수도권 과열세를 진정시켰겠지만 장기적으로는 현금자산가 중심의 초양극화와 실수요자의 주거 사다리 붕괴, 정비사업·임대공급 지연으로 인한 공급 리스크를 키울 가능성이 크다는 분석이다. 가격 안정보다 시장 위축이 먼저 나타나는 정책이라는 평가가 우세하다.

/전지원 기자 jiw13@