

규제 중심 정책에 수요·공급 불균형 심화 “수도권 등 무주택자 주거비 부담 커질 것”



부동산 시장 혼란 가중

부동산 시장을 안정화시키겠다는 초강력 규제책은 수요를 오히려 핵심지역으로 쏠리게 했고, 기존 공급 물량마저 증발시켰다. 규제의 역설이다. 최근 몇 년간 안정됐던 전세 시장도 들쭉이기 시작했고, 비규제지역과 오피스텔이 부각되는 등 ‘풍선효과’도 막지 못했다.

◆ 공급 확대 외쳤지만…신뢰 잃은 정부

2021년 이후 인허가와 착공이 급감하면서 내년부터 공급 절벽이 현실화된다.

30일 한국부동산원에 따르면 2026년 상반기부터 입주물량은 10만3390호로 전년 동기(19만1424호) 대비 절반 수준에 불과하다. 내년 상반기까지 반기당 10만호 수준을 넘어서지 못할 것으로 예상되고 있다.

정권에 따라 부동산 정책 오락가락 도심 내 정비 사업 등 규제에 발 묶여 내년 입주물량 전년 절반 수준 전망

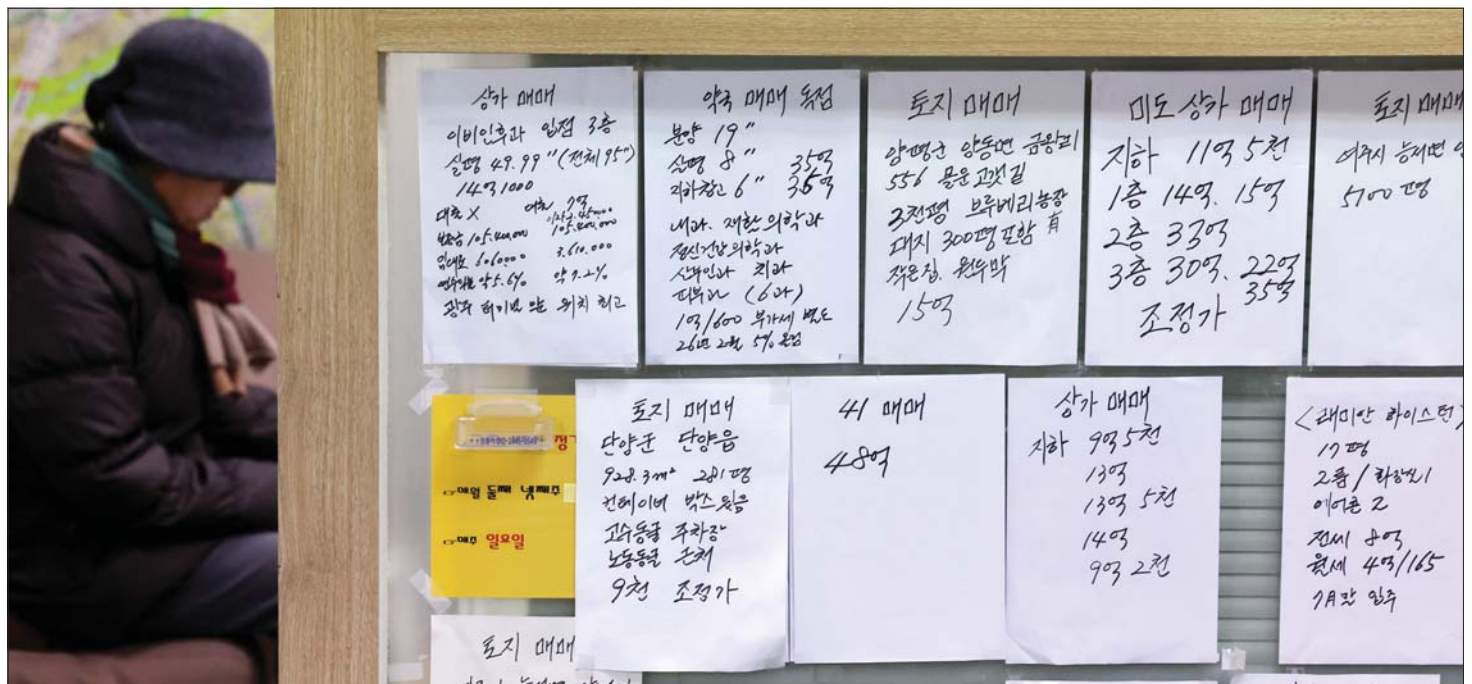
정부가 9·7대책을 통해 향후 5년간 135만 호 착공을 제시했지만 시장의 신뢰를 얻기엔 역부족이었다. 실제 공급까지 걸리는 시간차는 차치하더라도 한국토지주택공사(LH) 등 공공 주도만 강조했고, 그간 공급 비중이 높았던 민간 부문에 대해서는 규제 완화 등의 언급은 없었다.

후속조치로도 공공주택 공급만 가시화되고 있다.

국토부는 LH, 서울주택도시개발공사(SH), 경기주택도시공사(GH), 인천도시공사(IH) 등 4개 공공기관과 함께 내년 수도권 공공택지에서 총 2만9000호 규모의 공공분양주택을 순차적으로 공급할 계획이라고 밝혔다.

3기 신도시에서는 ▲고양창릉(3881호) ▲남양주왕숙(1868호) ▲인천 계양(1290호), 2기 신도시에서는 ▲광교(600호) ▲평택고덕(5134호) ▲화성동탄2(473호), 이 외 중소택지에서는 ▲고덕강일(1305호) ▲구리갈매역세권(287호) ▲검암역세권(1190호) 등이다.

양지영 신한프리미어팩스파인더 전문위원은 “그동안 지연되던 공공택지 공급 일정에 대한 시장의 불안감을 완화시킬 수는 있



지난 달 28일 서울 강남구의 한 부동산에 물건 안내문이 붙어 있다. 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 10·15 대책 이후 5주(10월16일~11월20일)간 서울 아파트 신규 월세 거래에서 100만원 이상 월세 거래는 2870건으로 전체(5166건)의 55.6%를 차지한 것으로 나타났다. 대책 발표 전 5주(9월10일~10월15일)간 월세 거래 51.2% 보다 약 한 달 만에 비중이 4.4%포인트(p) 확대됐다.

/뉴시스

지만 서울 집값 불안의 핵심은 서울 내부의 공급 부족”이라며 “이번 발표는 전체 물량의 95%가 경기·인천에 집중되고 서울은 고덕강일 1곳에 그친다는 점에서 구조적 한계가 분명하다”고 분석했다.

서울에서는 그린벨트를 풀어서초구서리 풀지구 2만 호, 과천지구 1만 호 등 좋은 입지에 대한 공급을 서두르겠다는 입장이지만 실제 공급은 빨라도 2029년 이후다. 실제 분양까지 최소 3~4년, 입주까지는 5~6년 이상 소요된다.

◆ 수요 누르려다 공급 더 줄여

도심 내 가장 유용한 공급방안인 정비사업은 규제에 발이 묶였다. 특히 광범위하게 규제지역을 지정한 10·15 대책의 타격이 컸다.

고하희 대한건설정책연구원 부연구위원은 “6·27 대책 이후 수요 억제 중심의 정책 기조로 바뀌었고, 10·15 대책에서는 조합원 지위 양도 제한과 이주비 대출 축소 등 추가 규제가 도입됐다”며 “정비사업 추진 여건이 악화된 가운데 서울시 등 지자체는 정비사업 활성화를 추진하지만 정부와의 정책 방향

향이 엇갈린 상황”이라고 설명했다.

양 전문위원도 “조정대상지역 및 투기과열지구 지정은 단순한 투기 억제 장치에 아니라 정비사업의 핵심 구조인 자금·거래·분양을 직접 제약하는 제도적 병목으로 작용한다”며 “정부가 내세운 도심 공급 확대와 용적률 상향, 서울시의 신속통합기획 등 공급 촉진정책과 정면으로 충돌하는 결과를 초래한다”고 지적했다.

◆ 집값 잡으려다 임대차 시장 불통

정부의 초강력 규제 대책이 진짜 영향을 미친 곳은 임대차 시장이다. 전세 물량은 귀해졌고, 전·월세 모두 가격이 뛰고 있다. 입주 물량 자체도 줄었는데 실거주 규제로 체감 물량은 증발 수준이다.

부동산 빅데이터 플랫폼 아실에 따르면 서울 아파트 전세 매물은 2025년 1월 1일 3만1814건에서 지난달 14일 기준 2만6335건으로 17.2% 줄었다.

부동산R114에 따르면 수도권 아파트 전세 가격은 10월(0.39%)에 이어 11월에도 0.30% 이상 상승할 것으로 예상됐다. 기관들이 제시한 내년 시장 전망치에서도 매매보다 전세가격 상승폭이 더 크다.

윤지해 부동산R114 리서치랩장은 “소유권이전 조건부 전세대출이 차단되면서 실입

주하는 집주인이 늘어날 경우 채감되는 신축아파트 전세물량은 더욱 줄어들 가능성이 높다”며 “수도권 토지거래허가구역 확대로 ‘전세 긴 매매’가 막히면서 전세매물이 빠르게 증발했고, 전세가격 상승과 물량 부족이 겹치자 세입자들의 재계약 비중이 늘며 매물 잠금이 심화되고 있다”고 분석했다.

초강력 규제에 임대차 시장 요동 전세 매물 줄고 가격 상승폭 커져 월세 비중 66%… 통계 이래 최고

전세의 월세화도 가속화됐다.

올해 8월기준 임대차 거래 중 월세 비중은 66.0%로 통계 작성 이래 최고 수준을 기록했다. 2022년 이후 서울 주택 매매가 대비 월세 상승세가 두드러졌고, 오피스텔 월세도 같이 올랐다.

윤 랩장은 “내년 종부세율과 공정시장가액비율이 현행 수준으로 유지되더라도 공시가격 상승으로 인한 보유세 부담은 늘어날 것”이라며 “전월세 강세가 지속되는 가운데 집주인의 세 부담이 반전세나 월세가격 전가로 이어질 가능성이 높아 수도권 무주택세입자의 주거비 부담이 가중될 우려가 크다”고 밝혔다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

