

토허제 실거주 유예 1년 연장… 임대차 갱신 최대 2년 인정

〈세입자〉

국토부, 내달 부동산 거래신고법 개정 토지거래허가구역 내 주택거래 보완 매수자 요건·거주 의무는 그대로 유지

토지거래허가구역에서 세입자가 거주 중인 주택을 매수할 때 가능한 실거주 유예 신청 기한이 내년 말까지 1년 연장된다. 이와 함께 남은 임차기간만 인정했던 것과 달리 갱신계약도 추가로 인정기로 했다. 다만 매수자의 무주택 요건과 향후 2년 거주 의무는 그대로 유지됐다.

국토교통부는 토지거래허가구역 내 임대 중인 주택의 거래 여건을 보완하기 위해 이같은 내용의 '부동산 거래신고법 시행령' 개정안을 다음달 1일부터 시행한다고 17일 밝혔다. 개정안은 시행일 기준 임대 중이거나 전세권이 설정된 주택에 대해 적용된다.

앞서 정부는 지난 5월 12일 토지거래허가구역에서 세입자가 거주 중인 주택을



무주택 실수요자가 매수할 경우 임대차계약이 끝날 때까지 실거주를 유예할 수 있도록 했다. 당시 신청기한은 올해 12월 31일이었다.

국토부 관계자는 “이번 조치는 지난 15일 여당 원내대책회의에서 제안된 사항을 반영했다”며 “다주택자 양도소득세 중과 한시 완화, 조정대상지역 매입임대 아파트 세제 혜택 단계적 폐지 등 세제 개편에

따른 주택 거래 여건을 보완하고 임차인의 주거 안정성을 제고하기 위한 것”이라고 설명했다.

이번 개정으로 실거주 유예 신청기한은 2027년 12월 31일까지로 1년 연장된다. 다만 기존 조치와 같이 허가를 받은 후 4개월 내에 주택을 취득 등기를 끝내야 한다.

또한 조정대상지역의 매입임대아파

트라면 의무 임대기간이 남아 있거나 투기과열지구 내 재건축·재개발 사업으로 조합원 지위 양도가 제한되는 등 세제 혜택 적용 기간이 당초보다 뒤로 밀릴 경우 실거주 유예 신청기간도 이에 맞게 조정된다. 실거주 유예를 해당 시점부터 15개월 간 신청 가능토록 하는 방식이다.

실거주 유예 인정 범위도 갱신계약까지 확대됐다.

기존에는 현 임차인의 임대차계약 남은 기간까지만 입주가 유예됐지만 앞으로는 세입자가 계약을 갱신할 경우 1회, 최대 2년까지 유예가 가능하다.

이에 따라 시행일인 10월 1일부터 최대 3년3개월까지 입주를 미룰 수 있으며, 늦어도 2029년까지는 입주해야 한다.

매수자 요건과 거주 의무는 그대로 유지된다. 매수자는 올해 5월 12일부터 계속 무주택을 유지한 사람으로 한정하며, 입주 후에는 2년간 거주해야 한다.

김이탁 국토교통부 1차관은 “이번 조치는 토지거래허가제의 실거주 원칙은 유지하면서 임대 중인 주택 거래 과정에서 발생하는 현실적인 어려움을 보완하고 임차인의 주거 안정성도 높이기 위한 것”이라며 “실수요 중심으로 거래가 이뤄질 수 있도록 하면서 투기적 수요는 철저히 차단할 것”이라고 말했다.

시장에서는 단기적으로 거래 가능한 매물이 늘어날 것으로 보고 있다.

양지영 신한프리미어팩스파인더 전문위원은 “이번 조치는 세입자가 거주 중인 주택이 많은 토지거래허가구역에서 매물의 거래 가능성을 높이는 제도적 보완으로 볼 수 있다”며 “거래 계약을 완화해 세제개편으로 형성된 매도 의사가 실제 매물과 거래로 연결될 수 있는 통로를 넓혔다는 점에서 의미가 있다”고 평가했다.

/안상미 기자

smahn1@metroseoul.co.kr



車산업, 생산 35.8%·수출 29.8%·내수 20.8% ↓

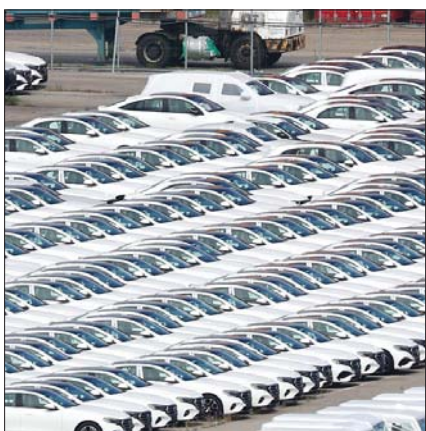
산업부, 8월 자동차산업 동향 발표
하계 휴가·일부 업체 파업 등 영향

올해 8월 국내 자동차 산업이 하계 휴가 집중과 일부 완성차 업체의 파업 여파로 생산·수출·내수가 일제히 큰 폭으로 감소했다. 다만 완성차 업체의 임금협상이 타결되면서 하반기 생산 차질 물량 회복이 기대된다.

17일 산업통상부가 발표한 ‘2026년 8월 자동차산업 동향’에 따르면 지난달 자동차 수출액은 전년 동월 대비 29.8% 감소한 38억 5100만 달러(약 14만 6499대)를 기록했다.

수출 감소는 주력 시장인 북미(-28.2%)와 미국(-29.5%)을 비롯해 EU(-16.8%), 아시아(-41.9%), 중동(-23.6%) 등 전 지역에서 나타났다. 생산량 역시 업계 하계 휴가 시점 이동에 따른 조업일수 감소(4일)와 일부 업체의 파업 영향이 겹치며 전년 동월 대비 35.8% 줄어든 20만 6064대에 머물렀다.

같은 기간 내수 판매량 역시 20.8% 감소한 10만 9920대로 집계됐다. 국산차 판매가 28.5% 급감하며 전체 내수 위축을 이끌었다.



지난 6일 경기 평택시 평택항에 수출용 차량이 세워져 있다. /뉴시스

반면 역성장 흐름 속에서도 친환경차의 선전은 돋보였다. 8월 친환경차 내수 판매는 6만 8808대를 기록, 전체 내수 판매량의 62.6%를 차지하며 역대 최고 비중을 경신했다. 지난 6월 59.0%, 7월 60.5%에 이어 지속적인 상승세를 유지하며 내수 시장의 중심축으로 자리 잡았다. 친환경차 차종별 내수 판매는 전기차는 3만 1060대로 전년대비 27.6% 증가했고 플러그인 하이브리드는 1334대로 33.8% 늘었다. 하이브리드는 3만 6102대로 전년대비 17.6%, 수소차는 312대로 75.9% 줄어든 것으로 집계됐다.

친환경차 수출량(5만 8126대) 역시 전년 대비 16.4% 줄었으나, 전체 승용차 수출 감소폭(-26.9%)과 비교하면 선방한 모습이다. 차종별 수출 현황을 보면, 보편 하이브리드 3만 5723대(-17.5%), 전기차 2만 1404대(-5.0%), 플러그인 하이브리드 997대(-73%), 수소차 2대 등이다.

기업별 자동차 생산량은 ▲현대 6만 9320대(-54.8%) ▲기아 10만 4740대(-19.6%) ▲한국지엠 2만 2620대(+13.0%) ▲KG모빌리티 5670대(-29.3%) ▲르노코리아 3262대(-61.8%) ▲타타대우 452대(-30.1%) 등으로 집계됐다.

산업부는 주요 완성차 업체의 임금협상이 마무리됨에 따라 남은 하반기 동안 파업으로 인한 생산 차질 물량이 회복될 것으로 내다봤다.

산업부 관계자는 “주요 완성차사 임금협상이 모두 타결됨에 따라 남은 하반기에는 파업에 따른 생산 차질 물량이 만회돼 점차 수출·생산이 회복될 것으로 전망된다”며 “업계와 긴밀히 소통하며 현장애로 해소 등 적극 지원할 계획”이라고 밝혔다.

/세종=한용수 기자 hys@



metro

서울 아파트 매매가 84주 연속 상승… 역대 최장기록 깨지나

중랑·도봉 등 상승… 강남·서초 하락

서울 아파트 매매 가격이 84주 연속 오름세를 이어갔다. 공급절벽과 임대차 시장 불안이 맞물리면서 역대 최장 기록인 85주를 한 주 앞두고 됐다.

17일 한국부동산원에 따르면 전국 주간 아파트가격 동향을 조사한 결과, 지난 14일 기준 매매가격지수는 전주 대비 0.08% 상승했다.

서울 아파트 매매가격은 0.16% 올랐다. 전주(0.20%) 대비 상승폭은 둔화했지만 작년 2월 첫째주 상승 전환한 후 84주 연속 상승세가 이어졌다. 기존 서울 아파

트 매매가격이 연속 상승한 최장 기간은 문재인 정부 시절인 2020년 6월 둘째주부터 2022년 1월 셋째주까지 85주다.

상승물만 높고 보면 이미 문재인 정부를 앞섰다. 문재인 정부 85주간 8% 안팎으로 올랐지만 지난해 6월 이재명 정부 출범 이후 상승률은 이미 14%를 웃돈다.

부동산원은 “국지적으로 하향 조정 매물 출회로 하락 거래가 나타났지만 수요가 견고한 신축·대단지·중소형 규모 등 선호 지역을 중심으로 상승 계약이 체결되며 서울 전체가 상승했다”고 설명했다.

세금 부담이 커진 강남권은 하락세가 이어졌지만 서울 외곽의 상승폭이 이를 상쇄했다.

중랑구가 신내·상봉동 대단지 위주로 0.51% 올랐고 ▲도봉구(0.47%) ▲서대문구(0.47%) ▲성북구(0.43%) 등이 그 뒤를 이었다. 반면 강남구와 서초구는 각각 0.36%, 0.26% 하락했다.

경기는 0.18% 오르며 한 주 만에 상승 폭이 다시 확대됐다. 수원시 영통구의 상승률이 0.61%에 달했으며, 안양시 동안구와 용인시 기흥구도 0.45%, 0.42% 올랐다.

/안상미 기자



metro

〈캠퍼스 밖 교육용 토지 지목 구성〉

구분	캠퍼스 밖 교육용 토지	임야	학교용지	학교용지 비중
국립대(21개교)	10,546.3ha	10,064.5ha	230.6ha	2.2%
사립 4년제(140개교)	8,187.8ha	7,377.9ha	95.7ha	1.2%
사립전문대(85개교)	1,147.1ha	1,131.9ha	22.2ha	1.6%

/교육부, 한국사학진흥재단, 한병도 의원실

대학, 캠퍼스 밖 교육용 토지 92% 임야 실제 교육·연구 활용현황 ‘깜깜이 관리’

수업이나 실습 등 실적 집계 되지 않아
한병도 의원 “보유 토지 전수조사 필요”

대학이 캠퍼스 밖에 보유한 ‘교육용 토지’의 대부분이 임야(산림)인 것으로 나타난 가운데, 실제 교육·연구에 얼마나 쓰이는 파악하기조차 어려운 것으로 드러났다. 여기에 캠퍼스와 20km 이상 떨어진 원거리 토지와 개발제한구역 등으로 보고된 토지도 확인되면서, 대학 보유 토지에 대한 전수조사가 필요하다는 지적이 나온다.

17일 국회 교육위원회 소속 한병도 더불어민주당 의원이 교육부와 한국사학진흥재단으로부터 제출받은 자료를 분석한 결과, 국립대와 사립대·전문대 246개교가 캠퍼스 바깥에 갖고 있는 교육용 토지는 총 2만 151ha였다. 이는 여의도 면적의 69.5배에 이르는 규모다.

이중 지목(地目) ‘학교용지’인 곳은 350ha 안팎에 불과했고 나머지 1만 8500ha는 임야로 등록돼 있었다. 비율로 따지면 92%대다. 임야에는 교육·연구에 활용되는 학술림과 연습림도 포함돼 있다. 다만, 수업이나 실습 등 세부 운영 실적이 집계되지 않아 실제 교육 목적으로 얼마나 기여하는지는 자료상으로 가늠하기 어렵다.

한 의원은 “대학 부지가 어떻게 쓰이는지 제대로 파악하지 못하고 있다”며 “전수조사로 교육·연구에 쓰이는 땅과 장기 미활용 토지를 구분해야 한다”고 강조했다.

캠퍼스와 멀리 떨어진 교외 부지 현황도 드러났다. 사립대 130개교가 캠퍼스에서 20km 이상 떨어진 곳에 보유한 교육용

토지는 총 6609.5ha였다. 경희대가 1387.2ha로 가장 넓었고 고려대(1,254.7ha), 동국대(758.2ha), 연세대(537ha), 성균관대(254.1ha)가 뒤를 이었다. 상위 5개 대학의 보유지가 전체 원거리 토지의 63.4%를 차지했다.

각종 규제 토지 활용에 제약 받는 사례도 확인됐다. 교육부에 개발제한구역 등 규제 현황이 보고된 곳은 총 45개교, 3,333.9ha에 달한다. 유형별로는 국립대(8개교)가 2,447.5ha로 가장 많았고, 사립대·대학원대학(23개교) 719.9ha, 전문대(14개교) 166.5ha 순으로 집계됐다.

교육용 토지의 활용 여부를 확인하기 어려운 상황에서, 대학법인이 보유한 수익용 토지는 자산 가치가 크게 뛰었다. 지난해 사립대학법인 259곳이 보유한 수익용 토지 면적 자체는 10년 전보다 1.7% 줄었으나, 평가액은 9조 609억원으로 같은 기간 45.8% 증가했다.

특히 대지(畠) 지목의 토지는 전체 면적의 0.8%에 불과했지만 평가액에서는 65.1%를 차지하며 면적 대비 자산 가치가 극명하게 대비됐다. 법인별 평가액은 건국대가 1조 1712억원으로 1위였고, 연세대 6881억원, 한림대(일송학원) 6763억원, 단국대 4404억원, 한양대(한양학원) 2552억원 순으로 조사됐다.

한 의원은 “미활용 토지는 교육용 지위와 혜택의 적정성을 점검하고 교육·연구·산학협력 활용 계획을 내는 대학에는 용도 전환·도시계획 변경·그린벨트 특례를 연계해 지원해야 한다”고 말했다.

/김수정 기자 kcrystal@



metro