



/뉴시스

투기억제, 공급확대 등 정책조율 절실... 민간·공공 나눠야

재건축 집값 불안... 서울시-국토부, 공조 이룰까

오세훈 시장 “재건축 속도조절” 토지거래허가구역 지정 공고 후 즉시 효력 발생하는 개선안 건의



오세훈 서울시장

최근 주요 재건축 단지를 중심으로 집값이 급등하고 있다. 새로운 서울시장이 취임하면서 규제완화에 대한 기대감이 높기 때문에 풀이된다. 재건축 집값이 오르자 서울시는 압구정, 여의도, 목동, 성수동을 토지거래허가구역으로 지정했다. 하지만 다른 지역 집값이 튀어 오르고 있다. 노원과 구로 등 서울내 중저가 아파트 밀집지역으로 수요자가 이동하고 있는 것. 집값 불안정이 이어지면서 정부와 서울시의 성공적인 상생정책이 가능할 지 관심이 쏠린다.

◆토지거래허가구역 지정, 풍선효과

오세훈 서울시장은 지난달 29일 긴급 브리핑에서 국토부에 토지거래허가구역 지정 제도 개선을 건의하면서 공문을 제출했다. 서울시의 제안을 접수 받은 국토부는 건의사항에 대해 내부검토에 들어간 상황이다.

서울시가 유예기간 폐지 논의에 앞장선 것은 토지거래허가구역 지정 지역을 중심으로 집값이 뛰면서 정책 효과가 줄어드는 데다 서울시의 재건축 규제완화 예고가 자칫 집값 상승의 뇌관으로 작용할 수 있다는 우려가 반영된 것으로 보인다.

서울시는 재건축단지 중심으로 집값 상승세가 이어지자 지난달 21일 압구정·여의도·목동·성수 등 4개 지역을 토지거래허가구역으로 지정했다. 하지만 토지거래허가구역 지정 후 실제 발표되는 27일 전까지 5일의 유예기간동안 해당 지역의 재건축 단지에서 잇달아 신고가 거래 사례가 나오는 등 집값이 더 뛰는 모습이 나타났다.

압구정과 목동을 중심으로 연일 신고가 매물이 나오면서 매수세가 활황을 이었지만 현재는 중저가 아파트 밀집지역이 많은 노원, 구로 등으로 부동산 수요가 옮겨 붙으며 배짱매물이 등장하고 있다.

부동산업계는 서울시가 정부와 상생 협력을 하며 부동산 문제를 해결할 수 있을지 여부에 주목하고 있다.

함영진 직방빅데이터랩장은 6일 “일부 풍선효과는 있겠지만 요즘은 정비사업 및 증고 규제완화 기대감이 큰 지역의 집값 강세가 이어지는 분위기지만 높은 가격과 과세 및 대출 부담 등의 요인으로 거래량은 제한적일 것”이라며 “국토부와 서울시의 긴밀한 정책조율이 필요할 것”이라고 전했다.

노형욱 국토부 장관 후보자 서울시와 공조 의사 내비쳐 공공·민간 영역 구분 강조 교란행위 근절 등 목표 같아

◆국토부-서울시 영역 구분 해야

홍남기 경제부총리 겸 기획재정부 장관은 이날 제21차 부동산시장 점검 관계장관회의에서 주택공급 계획을 밝히며 “재건축 기대감이 있는 신규 토지거래허가구역 지정 이후 관련 효력이 발생하기 전 막바지 매수세 등으로 가격 불안이 지속됐던 측면이 있었다”라며 “서울시에서도 정비사업의 속도를 조절하면서 시장교란 행위를 우선적으로 근절하겠다고 밝힌 만큼 부동산시장 안정을 위해 필요한 사항에 대해서는 정부와 서울시가 보다 적극적으로 협력해 나갈 예정”이라고 밝혔다.

노형욱 국토교통부 장관 후보자도 수도권 신규 택지를 2~3개월 내에 발표하겠다고 하며 부동산 문제를 해결하기 위



한 서울시와의 상생에 자신감을 보였다.

노 후보자는 지난 4일 인사청문회에서 13만1000가구 규모의 신규 택지 발표를 연기한 것이 공급 대책에 차질을 줄 수 있다는 지적에 대해 “급하게 가다가 부실하게 되는 것보다 다지면서 가는 것이 낫다고 판단해서 2~3개월 늦게 되더라도 투기가 우려되는 부분을 충분히 정리하고 발표하는 것이 낫다”며 “그 다음에 절차를 2~3개월 만회하는 것은 노력하면 가능하기에 2·4공급대책에서 발표했던 것은 차질 없이 시장에 공급될 수 있을 것”이라고 강조했다.

또한 노 후보자는 정부와 서울시가 재건축 시장을 보는 시각 차가 있다는 지적에 “다른 점보다 공통된 점이 많다고 본다”고 했다.

노 후보자는 “재건축을 추진했을 때

시장 가격이 급등하거나, 교란 행위가 생기지 않아야 한다거나, 재건축에서 생기는 개발이익을 공유할 수 있는 시스템을 갖춰야 한다는 점에 대해서는 서로 목표가 같다고 본다”고 했다.

공공과 민간의 영역이 역할 분담을 제대로 하고 시장의 안정을 전제로 하는 것이라면 서로 방법을 찾을 수 있는 게 노 후보자의 설명이다.

김인만 김인만부동산경제연구소장은 “서울시와 국토부가 결을 같이 하는 부분은 투기억제, 시장안정, 공급확대 등이다”라며 “서로 머리 맞대고 민간과 공공이 같이 가는 즉 민간이 해야 하는 구역과 공공이 해야 하는 구역을 나누어서 방안을 마련해야 한다”라고 당부했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

>> 1면 ‘고가 아파트’서 계속

유예기간 옛새동안 재건축 신고가 행렬

박원갑 KB국민은행 부동산 수석전문위원은 “서울시는 부동산시장 동향 등을 지속적으로 모니터링해 추가 지정을 검토할 예정이다”라며 “대체재로 부상하는 곳이 분명하지 않아서다”라고 전했다. 그는 이어 “토지거래허가구역으로 지정한다고 쉽게 가격이 떨어지지 않는 것”이라고 했다.

서울내 중저가 아파트 밀집지역인 노원과 구로에서 이같은 배짱매물이 나오는 것은 서울 고가 아파트 지역을 토지거래허가구역으로 묶은 데 따른 풍선효과로 분석된다.

실제 토지거래허가구역이 지정되지 전까지만 해도 강남 일대에서 연일 신고가가 나오며 일시적으로 거래가 활황을 이뤘다.

부동산 빅데이터업체 아실에 따르면 서울시가 토지거래허가구역 지정을 발표한 지난달 21일부터 시행일을 하루 앞둔 26일까지 6일간 서울 강남구 압구정동과 목동, 여의도 일대 주요 재건축단지에서 거래된 아파트 거래건수는 16건으로 이중 62.5%에 달하는 10건이 신고가를 기록했다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 “현재의 서울시는 민간정비사업의 완화에 중점을 두고 있다”라며 “최근의 토지거래허가제는 정비사업 기대감에 따른 재건축단지 등의 급격한 가격상승에 제동을 걸기 위한 것으로서, 민간정비사업의 완화가 조에는 변함이 없다”라고 전했다.

/정연우 기자