

다주택자 등 대출 문턱 높아진다... HUG 보증비율 조기 하향

<100%→90%>

‘토히제’ 반복... 갭투자 차단
단기 거래위축·가격조정 효과
풍선효과 유발 등 부작용 우려
“비규제지역 가격 상승 예상”

정부가 토지거래허가구역 해제를 35일 만에 반복했다. 말을 뒤집은 것은 물론 이전보다 지정 구역은 광범위하게 확대됐으며, 개발호재나 재건축 등 특정사유 없이 모든 아파트를 대상으로 했다.

전문가들은 비규제 지역으로의 풍선효과를 유발하고, 실수요자의 서울 내 집마련을 더 어렵게 만드는 부작용을 초래할 것으로 우려했다.

◆ 광범위한 토히제 지정... 추가도 검토 '초강수'

정부가 서울 강남·서초·송파·용산구 전체 아파트로 토지거래허가구역을 대폭 확대하는 초강수를 둔 것은 집값 상승세가 심상치 않다는 판단에서다.

토지거래허가제는 개발(예정)지 및 투기가 우려되는 지역에 투기적 거래를 막기 위한 것으로 거래를 하려면 관할구청장으로부터 사전허가를 받아야 한다. 주택은 2년간 실거주목적인 매매만 허용하며, 임대나 전세를 끼고 집을 매수하는 이른바 ‘갭투자’는 힘들다.

국토부에 따르면 서울 주간 상승률은 작년에는 보합(0.00%)에서 0.20% 상승까지 15주 가량 걸렸지만 최근에는 7주 만에 도달할 만큼 상승세가 가팔랐다. 강남3구 중심으로 상승폭이 확대되던 것이 2월 말부터는 서울 자치구 대부분으로 확산됐다.

박상우 국토교통부 장관은 “최근 서울과 수도권 주요 지역 중심으로 주택 가격이 빠르게 상승하고 거래량이 크게 증가하는 등 시장 불안 조짐이 뚜렷하게 나타나고 있다”며 “관계기관은 추가적인 집값 상승과 가계대출 급증 가능



박상우 국토교통부 장관이 19일 오전 서울 종로구 정부서울청사에서 열린 주택시장 안정화 방안 브리핑에서 발언하고 있다. 오른쪽부터 김범석 기획재정부 1차관, 박상우 장관, 오세훈 서울시장, 김소영 금융위 부위원장. /뉴시스



성을 배제하기 어렵다는 것에 의견을 모았다”고 설명했다. 단기적으로는 거래 위축과 가격 조정 효과가 있겠지만 장기적으로는 실효성

이 크지 않을 것으로 평가됐다. 양지영 신한투자증권 자산관리컨설턴트 팀장은 “기준금리 추가 인상 가능성과 지속적인 공급 부족 등 부동산 시

장을 자극할 요소들이 여전히 중장기적으로는 다시 가격이 반등할 가능성이 높다”며 “규제 지역에서의 투자 제한이 비규제 지역으로의 풍선효과를 유발하면서 강동·마포·성동 등 인근 지역의 가격 상승이 예상된다”고 지적했다.

실제 잠실·삼성·대치·청담동은 2020년 6월 토지거래허가구역으로 지정된 직후, 7월 들어 아파트 매매가격 상승폭이 6월 대비 둔화됐다. 반면 인근 비규제 지역인 강남구 압구정동과 개포동, 서초구 반포동과 잠원동은 상승폭이 크게 확대됐다.

특히 이번 규제가 오는 24일 계약부터 적용되는 만큼 단기간 내 해당 지역의 거래량이 급증할 가능성도 제기됐다.

◆ ‘갭투자’ 막아라... 대출 규제도 강화

서울과 수도권 주요 지역의 경우 주택담보대출과 전세대출도 점검을 강화한다. 선순위 전세(대출)가 설정된 주택에 후순위로 주택담보를 취급할 경우 관련 리스크를 평가·반영해 대출이 취급됐

는지 등을 살펴본다. 다주택자의 신규 주택담대 제한과 갭투자 관련 조건부 전세대출 제한 등도 점검토록 했다.

당초 오는 7월로 예정되었던 HUG 전세자금대출 보증비율 하향도 5월로 당겨 시행한다. 기존 100%에서 90%로 낮아진다.

정책대출에도 예외를 두지 않겠다는 방침이다.

박 장관은 “투기 수요에 의한 과열 우려가 있는 지역에 대해서는 다각적인 가계대출 관리방안을 추가적으로 검토해 선제적으로 대응해나가고, 디딤돌대출 등 정책대출 증가세가 서울·수도권 주택시장을 과열시키는 요인으로 작용할 경우 대출금리 추가 인상 등을 즉각 추진하겠다”고 강조했다.

국토부는 서울시와 합동점검반을 가동해 이상거래와 집값담합 등을 집중 모니터링 하고, 편법대출·허위신고 등 시장질서 교란행위에 대한 기획조사와 자금출처 수사 조사도 병행 실시한다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

금융위·서울시·국토부 일문일답

“부동산 급등, 뼈 아프게 생각... 변동성 확대시 추가 지정”

조기 변동성 진화... 투기 과열 차단 “상황에 따라 재지정·연장 여부 결정”

오세훈 서울시장은 19일 토지거래허가구역을 일부 해제하면서 부동산 가격이 급등한 것과 관련해 “뼈 아프게 생각한다”며 “토지거래허가구역 지정 기간을 6개월로 축소하고 상황에 따라 재지정·연장 여부를 결정하겠다”고 했다.

현재 금융위원회는 금융사에 다주택자, 갭투자자, 외지인 등을 대상으로 투기 수요가 늘어나지 않도록 대출 차단을 요청해 놓은 상태다.

권대영 금융위 사무차장은 “부동산 가격과 가계부채 상승세를 모니터링 하고 있다”며 “일부 지역을 중심으로 부동산 가격이 급등하고 가계부채가 증가할 경우 모든 가능성을 열어놓고 강력한 가계부채 관리계획을 시행하

겠다”고 했다. 다음은 금융위원회, 서울시청, 국토교통부, 기획재정부의 일문일답.

—토지거래허가구역을 서울 강남3구에서 용산구까지 확대한 이유는.

“강남3구에서 매매 신고 건수가 급증하고, 갭 투자를 비롯한 투기성 거래로 의심되는 매매 거래 등도 급증하고 있다. 올해 한 두 번의 금리 하락이 예정돼 있는 만큼 조기에 변동성을 진화하지 않으면 (부동산 투기 과열 범위)가 더 광범위하게 퍼질 가능성이 있다고 봤다. (재지정할 수 있는 기회)에 오를 수 있는 지역까지 확장하는 것이 낫다고 판단했다.

—왜 토지거래허가구역 지정 기간을 6개월로 잡았는지.

“6개월 정도 지정하고 지켜보면서 추후 재지정·연장 여부를 결정하는 것

이 합리적이라고 판단했다. 이번 토지거래허가구역 지정으로 풍선효과가 생기는 곳이 있다. 그런 지역들도 풍선효과로 가격 변동성이 생기면 그런 지역들도 추가로 지정할 계획이다.”

—2월에 왜 토지거래허가구역 해제를 결정했는지.

“지난해 하반기 이후 부동산 거래가 상당히 급감하고, 가격도 안정돼 있는 상황이 지속되던 상황이었다. 여기에 일부 지역을 중심으로 프로젝트 파이낸싱(PF)에 부실이 복합적으로 일어났다. 종합적으로 봤을 때 과도하게 올라가지 않고 관리가 가능하다 판단해 해제하게 됐다. 해제할 때도 모든 아파트를 푼 것이 아니고 재건축이 진행되고 있는 잠실 5단지, 은마아파트 등 30년 이상이 도래해서 재건축이 지정된 단지들은 존치하고, 기축 아파트 중 불과 10~20년 안쪽에 재건축 이슈

가 없는 아파트에 한정에서 풀었다. 그럼에도 불구하고 과도하게 부동산 시장이 폭발할 것을 당혹스럽게 생각한다.”

—지난 2월 해제 이후 어떤 과정을 통해 이같은 발표를 하게 됐는지 상세히 설명해 달라.

“차관급 회의에서 대통령 권한대행과 국토부 장관, 한국은행 총재를 비롯해 경제부처와 수시로 소통했다. 토지거래허가구역 해제가 직접적인 계기가 됐지만, 금리 변동이나 대출 규제 등 금융정책도 마련해야 급격한 변동성을 잠재울 수 있는 실효성 있는 대책이 나올 것이라 판단했다.”

—바로 시행하는 것이 아니라 24일로 시차를 둔 이유는.

“현행 부동산 거래법상 고시를 하게 되면 효력은 5일 후에 발생 되도록 규정돼 있다. 법령이 통과해 오늘 고시

가 되고, 그 효력이 5일 후에 발생하기 때문에 24일이라고 발표했다.”

—계약일 기준으로 23일까지 계약하고 계약금을 넣은 분들은 가능한 건가.

“그렇다”

—금융당국은 올해 가계부채 증가 폭을 3.8% 이내로 하는 등 관리를 강화하고 있다. 이번 상황이 가계부채 관리 방안에 어떤 영향을 미쳤나.

“지난해 가계 부채 증가와 부동산 가격 상승의 경험에 기초해 월별·분기별 실수요자를 중심으로 하는 대출 관리 체계를 갖춘 상태다. 서울시의 조치가 가계부채와 직접적인 영향은 없었다. 다만 밀접할 수 있다는 생각을 가지고 금융권에는 다주택자, 갭투자자, 외지인 등 투기적 수요가 있는 경우 차단해 달라고 요청해 놓은 상태다. 지난해에도 이런 방식으로 가계부채를 둔화시켰다. 이번에도 유사한 조치를 해 나가고, 만약 이 부분이 잘 안되면 모든 가능성을 열어놓고 추가적인 강력한 대출 억제 정책을 시행할 예정이다.”

/내유리 기자 yul115@