

아파트 전매 제한 기간 10년

지나친 전매 제한이 수요자와 공급자를 더 힘들게 해

분양가 상한제가 전면 실시된 가운데 투기 억제를 목적으로 도입한 전매 제한 기간을 재검토해야 한다는 주장이 나오고 있다. 주택 수요자들의 거주 이전 자유를 박탈하고 있다는 게 그 이유다.

글 | 이진우 매일경제신문 기자

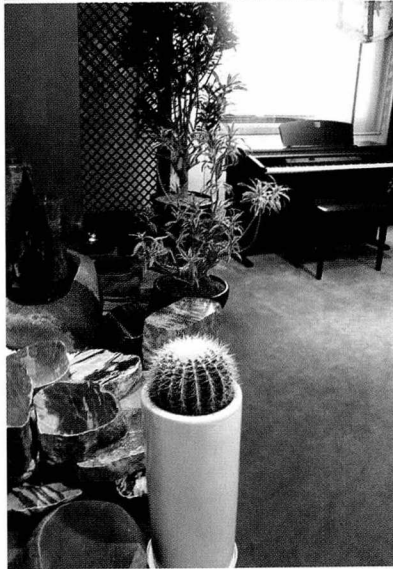


“10년간 집을 못 판다고요?” 남양주 진접지구에 전용 면적 85㎡짜리 아파트에 청약하려고 했던 주부 J씨(32, 서울 중랑구 신내동). 남편 직장이 가까워 ‘이번에는 내 집을 장만하겠구나’라는 기대감이 컸지만 끝내 마음을 접어야 했다. 이유는 전매 제한 때문이다. 진접지구의 경우 85㎡ 이하 아파트는 분양가 상한제가 적용돼 10년간 전매가 제한된다. 정 씨는 “10년 안에 우리에게 무슨 일이 벌어질지 모르는데 어떻게 한 곳에 10년씩이나 묶여 있겠느냐”며 “부동산 투기가 벌어지는 곳도 아닌데 그렇게 오랫동안 집을 못 팔게 하는 것은 불합리한 것 같다”고 말했다. 남양주 진접지구 청약 결과를 보면 이런 생각을 한 사람은 정 씨뿐만이 아니었다는 사실을 금세 확인할 수 있다. 전용 면적 85㎡가 넘는 중대형으로 구성돼 전매 제한의 적용을 받지 않았던 S단지 536가구 분양에 848가구가 청약해 1.58대 1의 경쟁률을 보이며 마감됐다. 이에 비해 85㎡ 이하 아파트는 4962가구 분양에 1772명이 청약해 경쟁률이 0.35대 1에 그쳤다. 극심한 양극화 현상이 발생한 것이다.

남양주 진접지구에 이어 양주 고읍지구에서도 전매 제한에 따라 희비가 엇갈렸다. 전매 제한이 적용된 단지는 청약률이 최저 19~42%에 그쳤지만, 전매 제한이 없는 단지는 최고 94%의 높은 청약률을 기록했다.

작년부터 은평 뉴타운을 눈여겨봐왔던 P씨(41, 서울 서대문구 홍은동). 무주택 기간이 길었던 덕분에 42점이라는 만만치 않은 청약 가점을 갖고 있지만 마음이 무겁다. 주위 사람들로부터 “은평 뉴타운 1지구에 당첨되려면 청약 가점이 50점은 넘어야 한다”는 말을 자주 듣고 있기 때문이다. 실제로 상당수 부동산 전문가들은 은평 뉴타운 1지구의 당첨 안정권을 가점 50~55점 수준으로 보고 있다. 1지구는 ‘은평 뉴타운 첫 분양’이라는 의미와 함께 사업 추진이 빨라 전매 제한을 받지 않기 때문에 상품 가치가 높다는 평가를 받아왔다. 결국 P씨는 내년 하반기 이후 분양될 2, 3지구를 노려보기로 했다. 2, 3지구에는 P씨처럼 전매 제한에 구애받지 않는 실수요자들끼리 경쟁할 가능성이 크기 때문이다. 특히 은평 뉴타운은 80% 공정에서 후분양하기 때문에 선분양 아파트에 비해 전매 제한 여부가 더욱 중요하다. 선분양 아파트는 계약일로부터 입주할 때까지 통상 3년 정도가 걸리기 때문에 전매 제한이 10년이라고 하더라도 실제 제한 기간은 7년 남짓이다. 하지만 공정 80%에서 후분양하는 은평 뉴타운은 계약 후 입주까지 6개월에서 1년밖에 안 걸리기 때문에 전매 제한 10년에 걸리면 입주 후 9년 가량 집을 되팔 수 없다. P씨는 “너무 긴 전매 제한 기간 때문에 청약을 포기한 수요자들이 전매 제한이 없는 아파트로 몰리는 것은 당연하다”며 “정부의 무리한 규정이 청약자들을 극단적인 선택으로 내몰고 있다”고 말했다. 그는 “2, 3지구에서 당첨되면 좋겠지만, 솔직히 전매 제한 기간이 부담스럽다”며 “무엇보다도 자녀들의 교육 사이클과 맞지 않는 것 같다”고 걱정했다.





초등 2학년 자녀가 대학생 될 때까지

신규 분양 아파트의 전매 제한 규정은 시세 차익을 노린 부동산 투기 수요를 억제해 실수요자들에게 청약 기회를 확대할 목적으로 꾸준히 강화돼왔다. 이에 따라 2005년 8·31 대책을 통해 대폭 강화됐던 전매 제한 규정은 지난 1·11 대책을 통해 더욱 엄격해졌다. 이에 따라 수도권 공공 택지 내 전용 면적 85㎡ 이하의 계약 후 10년, 85㎡ 초과는 7년 동안 전매가 제한된다. 2~3년의 공사 기간을 감안하면 공공 택지의 중소형은 입주 후 7~8년간 집을 팔고 나갈 수가 없게 된다. 자녀가 초등학교 2학년 때 수도권 공공 택지 중소형 아파트를 분양받은 가정의 경우, 그 자녀가 대학생이 되어야 이사를 갈 수 있다는 얘기다. 정도에 차이는 있지만, 수도권 민간 택지와 지방 공공 택지도 예외는 아니다. 수도권 민간 택지 아파트의 경우 중소형은 계약 후 7년, 중대형은 5년으로 묶인다. 지방의 공공 택지도 각각 5년, 3년으로 전매가 제한된다.

과도한 전매 제한의 파급 효과는 앞으로 더욱 거세질 전망이다. 상당수 전문가들은 앞으로 공급될 분양가 상한제 적용 아파트들 대부분이 지나치게 긴 전매 제한 규정으로 인해 ‘된서리’를 맞을 것으로 보고 있다. 시간과 공간 한광호 대표는 “전매 제한 규정 부담으로 인해 서울 시내와 용인 등 일부 지역을 제외하고는 수요자들에게 외면당할 가능성이 높다”고 말했다. 지나친 전매 제한 때문에 신규 분양 주택에 대한 수요가 기존 주택으로 옮겨갈 가능성도 제기되고 있다. 전매 제한을 피하려는 수요자들이 기존 주택 등으로 눈을 돌릴 경우 강남권 등의 기존 주택 가격이 오를 수도 있다는 분석이다. 고준석 신한은행 부동산 팀장은 “실수요자들이 청약을 꺼리게 되면 시공사들은 분양 문제로 인해 사업을 축소할 우려가 있다”며 “중장기적으로 주택 공급 부족 현상이 발생할 수 있다”고 말했다.

정부는 그러나 “지금은 전매 제한 기간 단축을 논의할 시점이 아니다”라는 입장을 고수하고 있다. 건설교통부 관계자는 “지금도 전매 제한 기간은 시세 차익의 규모, 투기 유발 가능성 등을 종합적으로 고려해 지역별로 최단 6개월에서 최장 10년까지 차등 적용하고 있다”며 “지방의 경우, 전매 제한이 주택 경기에 미치는 영향은 제한적”이라고 말했다. 오히려 주택 경기 침체의 주원인은 딴 곳에 있다는 시각이다. 또 다른 정부 관계자는 “지방 미분양 증가와 주택 경기 침체의 1차 책임이 정부에 있다는 의견에 동의할 수 없다”며 “미분양 아파트의 90% 이상을 차지하고 있는 지방 시장에서는 전매 제한보다는 주택 과잉 공급과 고분양가 등이 더 큰 문제”라고 말했다. 이 관계자는 특히 “한국인의 통상적인 주거 패턴을 감안하면 현재의 전매 제한에 큰 무리는 없다”며 “미분양 아파트의 상당수가 서울과 수도권 1군 건설 업체에서 발생하고 있다는 점을 업계에서 간과하고 있다”고 주장했다.

주거 이동 사이클 무시한 규제

정부 관계자들이 전매 제한 기간의 적정성을 설명할 때마다 거론하는 자료가 있다. 국토연구

원이 실시한 '2006년 주거 실태 조사' 결과다. 이 자료에 따르면, 주택의 평균 거주 기간은 7.66년이다. 수도권은 5.33년이지만, 광역시 7.20년, 도지역은 11.34년이나 된다. 전매 제한 기간이 10년이더라도 분양 후 입주 때까지의 기간을 고려하면 실제 전매가 제한되는 기간은 7년 남짓이며, 그 정도는 대한민국 국민의 라이프스타일과 부합한다고 주장한다. 얼핏 그럴듯한 얘기다. 과연 그럴까?

2005년 인구 주택 총조사 표본 집계 조사 결과에 따르면, 가구의 거주 기간별 분포는 △1년 미만 17.2% △1~2년 12.8% △2~3년 11.2% △3~5년 13.6% △5~10년 19.1% △10~15년 9.8% △15~20년 3.5% △20~25년 2.7% △25년 이상 10.0% 등인 것으로 집계됐다. 전체 가구의 54.8%가 5년 이하의 거주 기간을 나타내고 있는 것이다. 전·월세 등 임차 가구에 비해 거주 기간이 길 수밖에 없는 자가 가구만 떼어놓고 보면 어떨까?

자가 가구의 거주 기간은 △1년 미만 6.9% △1~2년 6.9% △2~3년 8.9% △3~5년 13.8% △5~10년 22.4% △10~15년 14.1% △15~20년 5.5% △20~25년 4.4% △25년 이상 17.0% 등이었다. 자기 집을 소유했다라도 거주 기간이 5년 이하인 가구가 36.5%에 이른다는 계산이다.

결론적으로 대한민국에선 거주 기간을 기준으로 삼았을 때 매우 다양한 패턴이 공존하고 있다. 국민의 재산권과 주거 이전의 자유가 헌법으로 보장된 민주 국가에서 거주 기간의 평균치를 기준으로 규제의 강도를 결정한다는 것은 어불성설이다. 원칙적으로 한 집에서 얼마나 오래 살지는 국민 개개인이 판단하면 될 일이다.

물론 전매 제한 조치가 투기적 가수요를 막는 데 효과가 있다는 점에는 이견이 없다. 문제는 정도가 너무 심하다는 것이다. 전문가들은 지나치게 긴 전매 제한을 설정해둬으로써 정말 집이 필요한 실수요자의 시장 유입까지 차단하고 있다고 지적한다. 따라서 전매 제한 기간 단축이 절실하다는 주장들이 나오고 있다. 단기간에 치고 빠지는 투기 세력을 염두에 두고 최장 10년까지 국민의 재산권과 주거 이전의 자유를 제한한다는 것은 '과잉 규제'라는 지적이다.

내외건설 김신조 사장은 "현재의 전매 제한 규정은 보통 사람들의 주거 이동 사이클을 무시하고 있다. 입주 후 2년 정도의 전매 제한 기간 정도로도 투기 수요를 막기에는 충분하다"고 꼬집었다. 신한은행 고탐장도 "수도권 지역만 해도 부동산 시장의 상황이 천차만별인데 이 지역 전체에 똑같은 전매 제한 규정을 적용하는 것은 문제"라며 "수도권 지역을 세분화해 투기 가능성이 없는 곳은 전매 제한 규정을 대폭 완화해주는 등의 방안을 고려해야 한다"고 말했다.

부동산 대책이든, 금융 대책이든 정부 시장 대책의 성공 요건은 '타이밍'과 '힘 조절'이다. 지난 몇 해 동안 부동산이 국가적인 고민거리가 된 것도 따지고 보면 시장 대책의 타이밍과 강도 조절에 실패했기 때문이다. 아파트 전매 제한도 마찬가지다. 너무 세면 강도를 줄이는 것이 당연한 것이고, 줄이는 것이 옳다고 판단했다면 너무 늦기 전에 손을 쓰는 게 중요하다. ㉞

