

‘11·15 부동산대책’ 발표

# 지방 주택시장 침체·미분양 부채질

15일 발표된 정부의 부동산 대책이 수도권 주택공급물량 확대 및 분양가 인하 등에만 초점이 맞춰지면서 광주·전남 지역 등 지방 부동산시장에 미치는 영향력이 극히 미미할 것으로 분석됐다.

하지만 광주·전남 등 지방 거주자들은 주택거래 위축과 미분양아파트 적체 등으로 사실상 주택시장 붕괴위기로 내몰리고 있는 지방시장의 활성화 방안이 제외된 데 대해 불만의 목소리가 높다.

특히 이번 대책이 수도권 매수세 분산에 한정되면서 되레 ‘수도권 집중’ 현상이 가속화될 것이라는 지적도 일고 있다. 지방 주택시장 침체 및 도시별 집값 양극화 해소를 위한 실질적인 방안이 마련되지 못한 만큼 향후 지방 수요자들의 관심이 수도권으로 쏠릴 가능성이 더욱 높아졌다는 예견이다.

이번 부동산 대책은 크게 수도권 주택공급 확대와 금융규제 강화로 나뉜다. 우선 정부는 주택공급 확대를 위해 송파·검단·김포 등 6개 신도시의 주택을 용적률 상향조정, 녹지비율 축소 등을 통해 공공택지나 주택 공급물량을 당초 계획보다 12만5천가구 늘릴 방침이다. 이에 따라 오는 2010년까지 수도권에 총 164만가구의 주택이 공급된다.

광주·전남 등 지방의 경우 수도권에 초점을 맞춘 이번 정책으로 지방 건설경기가 더욱 위축되고 자금의 역외유출이 가속화될 것으로 우려하고 있다. 상대적으로 투자 가치가 높은 수도권의 물량이 늘어날수록 지방 수요자들을 수도권으로

## 수도권 공급확대 지방 자금 유출 가속 붕괴 위기 지방 활성화 대책 전혀 없어

끌어들이는 결과를 초래할 가능성이 높다는 지적이다.

금융규제 강화도 지방 주택시장에는 큰 영향을 미치지 않을 전망이다. 정부가 투기지역 6억원 초과 주택에 적용해온 총부채상환비율(DTI) 규제를 수도권 투기과열지구로만 확대기로 해 광주와 부산 등 지방이 제외됐기 때문이다.

정부는 당초 새 담보대출 규제의 대상

지역을 전국 투기과열지구로 확대를 검토해왔다. 하지만 그동안 서울 및 수도권을 겨냥한 각종 정책이 일률적으로 적용됨에 따라 지방 주택시장이 크게 침체됐다는 점을 감안해 수도권으로 한정했다.

이에 따라 이번에 새롭게 DTI 적용대상에 포함되는 아파트는 서울 3천947가구, 인천 1천172가구 등 총 5천119가구에 불과하다. 이는 기존 규제 대상인 투기지

역이 대부분 투기과열지구로 중복 지정돼 있기 때문으로 풀이된다.

/최경호기자 choice@kwangju.co.kr

▲주택담보인정비율(LTV·Loan To Value ratio)=은행들이 주택을 담보로 대출을 해줄 때 적용하는 담보가치(주택 가격) 대비 대출가능 한도를 말한다. 예를 들어 LTV가 60%라면 시가 2억원짜리 아파트의 경우 최대 1억2천만원까지만 대출해주는 식이다. 이번에 정부가 내놓은 ‘11·15’ 부동산대책에선 10년이상 적용하던 예외조항을 없애 LTV 비율을 40%로 낮췄다.



15일 오후 과천 정부종합청사에서 열린 부동산안정화방안 합동브리핑에 참석한 전군부 국제시장, 김용택 건설교통부 차관, 권오규 경제부총리, 이규용 환경부 차관, 김석동 금융감독위원회 부위원장(왼쪽부터)이 굳은 표정으로 앉아있다. /연합뉴스

## 권부총리 “지금 무리한 대출로 집사면 위험”

### ‘11·15 대책’ 재정경제부서 주도

11·15 부동산대책은 권오규 부총리 겸 재정경제부 장관의 주도하에 만들어졌다.

8·31대책이나 뒤이은 3·30대책과는 달리 청와대는 직접 정책 마련에 관여하지 않았다. 종합적인 시각으로 부동산 정책을 만들어야 한다는 판단에 따라 부동산 정책 총괄업무도 건설교통부가 아닌 재정경제부가 맡았다. 이에 따라 권 부총리는 이번 대책을 비롯한 향후 부동산 대책을 책임지게 됐다.

이번 대책은 불과 2주일 만에 발표됐지만 공급대책이나 분양가인하 대책 등은 정부내에서 오랫동안 검토돼 온 것을 정리한 것이다. 따라서 전남 사의를 표명한 추병직 건설교통부 장관 등 건교부 정책라인의 영향력도 상당히 컸다고 봐야한다. 참여정부 출범 이후 대형 부동산대책 마련의 실무작업에 참여했던 청와대는 정책형성과정에서 직접 관여하기보다는 사

후에 보고받는 형식으로 이번 대책에서 발을 뺐다.

권 부총리는 이번 대책을 발표하면서 “공급 확대와 분양가 인하 등의 정책이 꾸준히 지속되면 가격이 달라질 수 있다”며 “주택 가격 상승세가 계속될 것으로 예상하고 지금 무리한 대출로 집을 사면 상당히 위험할 수 있다”고 경고하는 등 대책의 효과에 대한 자신감을 내비쳤다.

권 부총리의 밑에서 실무적으로 11·15대책을 만든 것은 박병원 재정경제부 차관과 건교부·기획예산처·환경부 차관보급, 주택공사와 토지공사 부사장 등으로 구성된 특별대책반이다. 특별대책반은 지난 9일 노무현 대통령이 주재한 두 번째 부동산 관계장관 회의에서 소개됐다. 그러나 사실상 지난 3일 공급확대와 분양가 인하 방안을 위주로 대책을 내놓겠다는 권오규 부총리 주재 부동산정책관련 관계장관 간담회에 앞서 이미 만들어져 있었다고 봐야 한다. /이종대기자 jitee@kwangju.co.kr

## 지난 15년간 광주 공급 새 집 40% 집 갖고 있는 사람이 구입

지난 15년간 광주에서 새로 공급된 주택의 40% 가까이 이미 집을 갖고 있는 사람이 사들인 것으로 나타났다.

민주노동당 심상정 의원은 15일 통계청의 ‘2005년 인구주택총조사’ 자료를 인용, 지난 1990년부터 2005년까지 15년간 재건축·재개발 물량을 제외한 광주지역 신규 공급 주택 21만5천968가구 중 38.4%인 8만2천800여채가 기존 주택보유자에게 매입됐다고 지적했다. 이같은 비율은 서울을 제외하고는 전국의 광역시 중 가장 높은 비율이다.

같은 기간 전국에서는 신규 공급된 586만여채의 주택 가운데 46.1%인 270만여채가 주택보유자에게 매입됐고 서울은 전체 86만여채 중 53.4%가 집을 가지고 있는 가구에 팔렸다. 광주의 경우 2채 이상을 소유한 다주택 가구는 전체 가구의 6.3%인 2만8천994가구였으며 전남은 4.9%인 3만2천527가구였다. /박지경기자 jkpark@kwangju.co.kr

# 시장 요구에 두손 든 정부 수요관리서 공급확대로

## ‘11·15대책’ 의미와 배경

참여정부가 집값 불안을 해소하기 위해 내놓은 8번째 부동산 정책은 주택담보대출 리스크 관리 강화, 공공택지 조기공급 및 물량 확대, 분양가 20~30% 인하가 골자다.

이번 정책은 그동안 정부가 심혈을 기울여 만든 역작이라던 8·31 정책 발표후 1년3개월만, 8·31후속조치인 3·30대책후 불과 8개월만이며 정부 부동산정책에 대한 신뢰가 땅에 떨어진 상태에서 나온 것이어서 향후 시장에 어떤 영향을 미칠지 관망적이다.

◇배경=정부가 이번에 새롭게 대책을 마련하게 된 것은 8·31, 3·30대책으로도 잡지 못하는 집값급등세를 안정시키기 위해서는 공급확대외에는 현실적인 대안이 없다는 강박감에서 비롯됐다.

## “현실적 단기 대안 선택”

3·30 대책과 버블논란으로 4월 이후 안정세를 보이던 집값은 8월부터 시작된 전세난과 주변 시세보다 높은 분양가 책정으로 잠잠하던 주택 대기수요층을 자극, 수도권 전역으로 상승세가 빠르게 확산됐다.

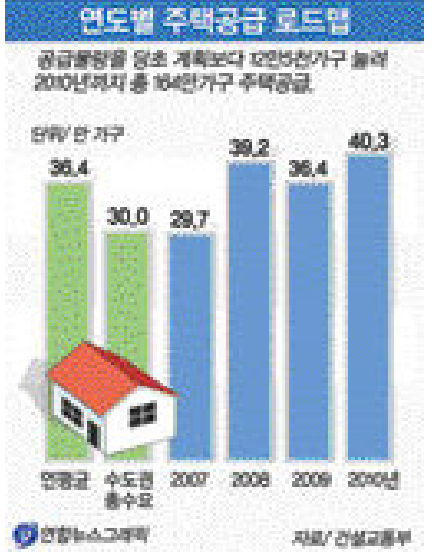
특히 평당 1천800만원대에 책정된 판교 중대형 주택과 시세보다 300만~500만원 높게 결정된 은평뉴타운의 분양가는 향후 집값 상승에 대한 기대감을 높여 잠잠하던 주변시장을 뜰싸게 만들었다.

정부는 지난달 23일 추병직 장관이 신도시 추가개발, 다세대·다가구 일부 규제완화 등을 밝히며 진화에 나섰지만 상승분위기를 탄 집값은 오히려 이를 호재로 인식, 신도시 예정지인 인천 검단지역의 시장마저 수요 폭증을 부채질하고 말았다.

## “중장기 집값 안정 기여”

◇의미=정부는 이번 대책을 준비하면서 언론에 ‘대형 발표’가 아니라는 점을 수차례 강조했다. 8·31, 3·30 대책을 통해 굵직한 정책수단을 모두 내놓은 상태에서 공급확대외에는 마땅한 카드가 없다는 점과 추가 대책이 시장에 먹혀들지 않을 경우 가격이나 바닥까지 추락한 부동산시장 관리 능력을 더이상 회복하기 어렵다는 판단에서였다.

하지만 고분양가 논란, 전세난으로 촉발된 서울 일부지역의 가격 급등이 수도권 전역으로까지 확산되고 이로 인한 무주택 서민들의 정부에 대한 반감이 극에 달한 상태에서 나오는 이번 정책은 주목을 받을 수밖에 없었다.



이번 대책의 의미는 일단 정부가 수요관리 정책에서 벗어나 공급확대로 정책방향을 전환했다는 점이다. 그동안 정부는 시장 안정을 위해 신도시 등 공공택지의 확대 공급과 재건축 규제가 필요하다는 시장의 목소리에 대해 ‘투기를 부추길 우려가 있는 건설족(族)들의 주장’이라고 폄하해 온 것이 사실이다.

이번 대책이 기대에 못미친다는 지적에도 불구하고, ‘중장기적으로 집값 안정에 기여할 것’이라는 평가가 나오는 것은 그나마 정부가 시장의 거역할 수 없는 흐름에 몸을 실었다는데 포인트를 둔 것이다.

## 대출 규제 크게 손 못대

◇과제=하지만 이번 대책 수립과정에서 보여준 정부의 시장 관리 능력은 실수된 위상을 회복하기에는 한계가 있다는 지적이 많다.

정책결정라인이 청와대에서 재정경제부로 바뀌고 주택 확대정책에 편족을 걸은 환경부가 새 멤버로 참여했음에도 불구하고, 부동산 가격급등의 가장 큰 원인중 하나인 금리, 무분별한 대출금융관행에는 크게 손을 대지 않았다.

또 거래를 사실상 마비시키다시피한 종합부동산세 증과, 양도소득세제 강화, 재건축 규제완화를 통한 공급확대 방안 등은 전혀 논의대상에 포함되지 않았다.

공급물량을 늘리기 위해 주거여건 악화 등 뚜렷한 대비책 없이 2~3년전에 묶여있던 다세대·다가구 주택 및 오피스텔 규제를 일부 풀이하고 서울시 등 지자체가 반대하는 주상복합 아파트에서의 아파트 비중을 확대하기로 한 부분은 이번 대책이 얼마나 급하게 만들어졌는지를 가늠케 한 대목이다. /최경호기자 choice@kwangju.co.kr

**지상낙원 겨울 골프의 천국 하이난**

구분	비율
1인당	100%
2인당	100%
3인당	100%
4인당	100%
5인당	100%
6인당	100%
7인당	100%
8인당	100%
9인당	100%
10인당	100%
11인당	100%
12인당	100%
13인당	100%
14인당	100%
15인당	100%
16인당	100%
17인당	100%
18인당	100%
19인당	100%
20인당	100%