



수원시 규제지역 해제에 따른 부동산 시장 변화

요약

□ 수원시 부동산 규제지역 변화

- 지난 가격상승기 수원시에 지정됐던 규제지역은 투기과열지구·조정대상지역·고분양가 관리지역의 3종
⇒ 2018년 도시 개발로 수요가 집중됐던 광고지구가 조정대상지역으로 지정된 데 이어 동년 말 광고와 연접한 팔달구로 수요가 이전하며 팔달구도 조정대상지역으로 지정
⇒ 이후 서울의 가격 상승세가 인근 경기도로 퍼져나가며 수원시도 영향을 받아 2020년 2월과 6월 각각 수원시 전역이 조정대상지역과 투기과열지구로 지정

□ 부동산 규제지역 지정 및 해제효과

- 부동산 규제지역 지정 시 금융, 세제, 청약 등 광범위한 규제 도입
⇒ 투기과열지구, 조정대상지역 등 부동산 규제지역의 지정 목적은 '1세대 1주택 실거주자를 제외한 세력의 주택 시장 진입 금지'라 요약 가능

□ 수원시 부동산 규제지역 지정·해제가 주택 시장에 미치는 영향

- 규제지역 지정 전후 수원시 아파트 매매가와 거래량은 일시적 영향 받아
⇒ 수원시 아파트 매매가는 규제지역 지정에 따라 상승이 저지되는 효과가 단기적으로 나타났지만 하락세로 이어지는 모습은 관찰되지 않음
⇒ 거래량의 경우 시기마다 상이한 모습을 나타냈으며, 이는 규제지역 지정의 영향과 시장 활성화의 영향을 동시에 받은 것이라 이해

□ 수원시 부동산 규제지역 지정 및 해제에 따른 효과

- (수원시 측면)
⇒ 무주택자의 내 집 마련 지원이라는 측면에서 인허가 및 분양의 증가, 자가점유율 상승을 긍정적으로 평가할 수 있으나 가격 상승 저지가 불가했다는 점에서 부정적 평가도 가능
⇒ 규제 해제 후에는 금융 규제 완화 등으로 자가 마련 여건 나아져 긍정적, 반면 시장 불안으로 인해 수요자의 시장 진입이 더더 자가보유율 및 자가점유율 향상 수준이 불투명
- (시민 측면)
⇒ 무주택자는 분양에 특화, 규제 해제 후 2주택자도 구매 제약 감소

[1] 수원시 부동산 규제지역 변화 추이

□ 현행 부동산 규제지역은 크게 5가지로 구분되어 있으며 비법정 규제지역도 존재

- 일반적으로 부동산 규제지역은 조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역으로 분류
- 하지만 실질적 규제로 분류할 수 있는 제도까지 포함하면 법정 규제지역은 「주택법」의 ①조정대상 지역, ②투기과열지구, ③민간택지 분양가 상한제 적용지역, 「소득세법」의 ④지정지역(투기지역), 「부동산거래신고법」의 ⑤토지거래허가구역 등으로 구분 가능
- 비법정 규제지역인 고분양가 관리지역은 주택도시보증공사에서 운영하는 제도로써 과거 공사 차원에서 관리지역을 따로 지정했으나 현재는 사실상 조정대상지역과 일치시킴

<현행 법정·비법정 부동산 규제지역 구성>

주택법	조정대상지역	· 과열 / 위축	투기과열지구 민간택지 분상제
소득세법	지정지역(투기지역)	· 주택지정지역 / 토지지정지역	
부동산거래신고법	토지거래허가구역	주택도시보증공사	고분양가관리지역

- 과도한 세분화에 대한 비판이 일자 부동산 규제지역을 통합 관리하고자 「주택법」 일부개정법률(안)이 제 안('23. 4. 17.)되었으며, 이에 따라 향후 명칭과 규제 범위가 변동될 수 있음

□ 그 중 수원시에 지정됐던 규제지역은 투기과열지구·조정대상지역, 고분양가 관리지역임

- 광교택지개발지구와 팔달구가 2018년 조정대상지역으로 지정된 이후 2020년 들어 수원 전역으로 가격 상승세가 확산되며 2월과 6월에 걸쳐 수원시 전체에 규제지역이 도입
- 이로부터 1년 6개월여 지난 2022년 11월에 모든 규제가 해제되면서 2023년 8월(원고 작성시점)에는 수도권 전역에 적용되는 일부 규제를 제외하면 비규제지역으로 전환

<수원시 지역별 규제지역 지정·해제 현황>

구분		'18.8.28.	'18.12.31.	'20.2.21.	'20.6.19.	'22.11.14.
투기과열지구	수원 전역					
조정대상지역	장안구					
	권선구					
	팔달구					
	영통구					
	광교지구					
고분양가관리지역	수원 전역					

[자료 : 국토교통부 보도자료(각 년도); 주택도시보증공사 공시사항 및 보도자료(각 년도)]

[2] 부동산 규제지역 지정 및 해제효과

□ 부동산 규제지역으로 지정되면 금융에서부터 청약, 정비사업 등 광범위한 규제 도입

- 투기과열지구, 조정대상지역 등 부동산 규제지역의 지정 목적은 ‘1세대 1주택 실거주자를 제외한 세력의 주택시장 진입 금지’
- 주택담보대출은 LTV, DTI가 강화되고 중도금대출에 이르기까지 자금조달 할 수 있는 대부분의 규제가 강화되어 다주택자의 진입을 저지하며 법인의 주택 구입 억제
- 세제는 구입·보유·처분의 전 단계에 걸쳐 강화하며 1세대 1주택자가 주거 이전을 하는 경우라도 종전 주택 양도 기간을 단축해 매물 순환효과 극대화
- 청약은 1순위 자격요건이 강화되고 해당지역 거주자에 대한 우선 공급분이 증가하며 가점제 적용 비율이 최대 100%로 늘어나 추첨에 의한 당첨 물량이 대폭 감소
- 민간택지 분양가 상한제도 부동산 규제지역과 동행하는 대표적인 규제이지만 수원시에서는 2008년 최초 도입 당시 적용됐지만 최근 가격 상승기에는 적용된 바 없음

<부동산 규제지역 지정(해제)효과 요약>

금융		세제	전매제한	청약	정비사업	기타
가계대출	사업자대출					
<ul style="list-style-type: none"> • LTV·DTI • 중도금 요건 강화 • 실거주 외 대출 금지 	<ul style="list-style-type: none"> • 신규 취급 금지 • RTI 강화 • 기금 용자 중단 	<ul style="list-style-type: none"> • 취득세 증과 • 종부세 증과 • 양도세 증과 • 종전 주택 양도기간 단축 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 및 오피스텔 전매제한 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 자격 강화 • 거주자 우선공급 • 재당첨제한 • 특공 제한 	<ul style="list-style-type: none"> • 지위양도 제한 • 재당첨 제한 	<ul style="list-style-type: none"> • 자금조달, 입주계획 신고

[주 1 : 해제효과는 지정효과의 반대]

[주 2 : 투기과열지구와 조정대상지역 효과가 상이하나 수원시의 최근(22.11.14.) 규제해제 패턴에 따라 따로 구분하지 않고 통합하여 분석]

[자료 : 국토교통부 보도자료(2022)를 저자 정리]

[3] 수원시 부동산 규제지역 지정 및 해제가 주택가격 및 거래량에 미치는 영향

□ 규제지역의 지정과 해제는 주로 가격과 거래량에 영향을 미치는 것으로 알려짐

<규제지역 지정 및 해제 관련 선행 연구 요약>

구분	주요 연구	논의 요약
가격	김태호·안지희(2010), 김민재·김원중(2020), 박진백(2017), 배종찬·정재호(2021), 주종웅·권영상(2023) 등	<ul style="list-style-type: none"> • 조세 및 금융 규제 도입 시 가격 하락 • 거래 규제 도입 시 가격 상승 • 전매제한 강화 시 가격 하락
거래량	이의준·김경민(2021), 천정희(2021), 홍지수·추성운(2023) 등	<ul style="list-style-type: none"> • 규제 도입 당시 공급 대책 동반되지 않을 경우 거래량 증가 • 규제 시행 이후 법인 부동산 시장 진입 감소

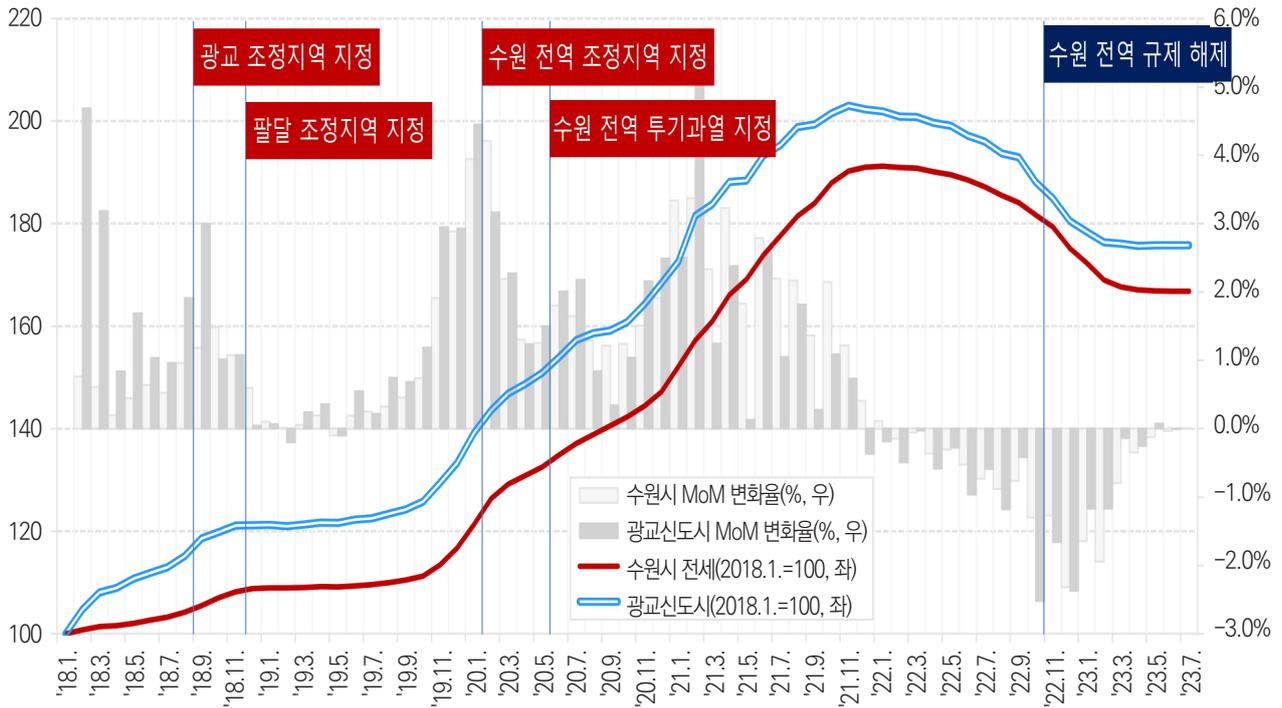
[자료 : 저자 정리]

- 다만 당초의 정책 의도와 달리 오히려 주택가격이 상승하거나 거래량이 증가한다는 연구 결과가 도출되기도 하는데, 이는 정책 시행 시기가 시장 과열기에 집중되었기 때문

□ 규제지역 지정 전후 수원시 아파트 매매가와 거래량 분석 결과, 일시적 영향 나타나

- 수원시 아파트 매매가는 규제지역 지정에 따라 상승이 저지되는 효과가 단기적으로 나타났지만 하락세로 이어지는 모습은 관찰되지 않음
 - ⇒ 2018년 8월 광고신도시 조정대상지역 지정 후 1개월간 추가 상승하는 모습 나타냈지만 이후 1%대의 안정화된 상승세 나타나 조정대상지역 지정 소기의 목적을 달성했다고 평가
 - ⇒ 2018년 12월 팔달구 조정대상지역 지정 이후에도 약 10개월여 간 상승률이 1%대
 - ⇒ 다만 이는 당시 8·27, 9·13 등 강도 높은 대책과 공급계획이 시장에 영향을 미쳐 전국 아파트 가격이 하락세를 보여 팔달구의 조정지역 지정 효과만으로 보기 어려움
 - ⇒ 그 이후에도 수원 전역이 조정대상지역과 투기과열지역으로 지정되었을 당시에도 하락세가 관측되었으나 짧은 영향력 행사 이후 가격 상승으로 이어짐

<수원시 아파트 가격 변화 추이('18년 이후)>



| 주 : 광교신도시는 용인시 일부 지역을 포함함
| 자료 : 부동산114(2023)

- 수원시 아파트 거래량은 시기마다 상이한 모습

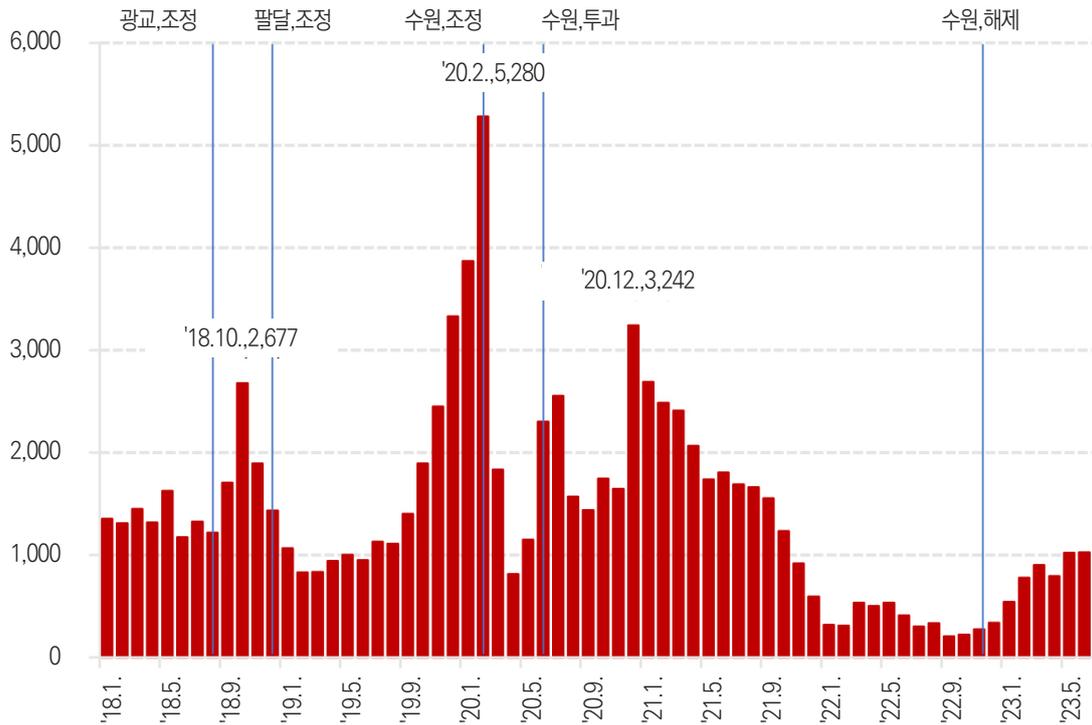
- ⇒ 조정대상지역 지정 후 주택 거래 감소폭이 가장 크게 나타났던 시기는 2020년 2월 수원 전역이 조정대상지역으로 지정됐던 시기
- ⇒ 다만 광교신도시 조정대상지역 지정과 투기과열지구 지정 이후 거래량은 시기를 두고 더욱 증가하는 등 상이한 기록
- ⇒ 규제 해제 이후 극심했던 거래량 저조는 다소 해소되는 모습을 보였으며, 그 결과 5월 들어 다소간의 가격 상승이 나타나기도 함

- 매매거래 중 외지인 비율은 2020년 6월 투기과열지역 지정 전후로 차이

- ⇒ 조정대상지역 지정 이후에도 관할 시군구 내 거래 및 관할 시도 외 거래 지속증가
- ⇒ 투기과열지구 지정 직전('20.5.) 관할 시도 외 거래가 32.9%로 집계돼 통계 집계 이후 173개월래 최고치를 기록했으나 지정 후 즉시 과거 평균 수준으로 회귀
- ⇒ 특히 관할 시군구 내 매입이 증가하면서 투기과열지구 지정 전과 달리 주민등록 기반 인구이동통계와 유사한 흐름

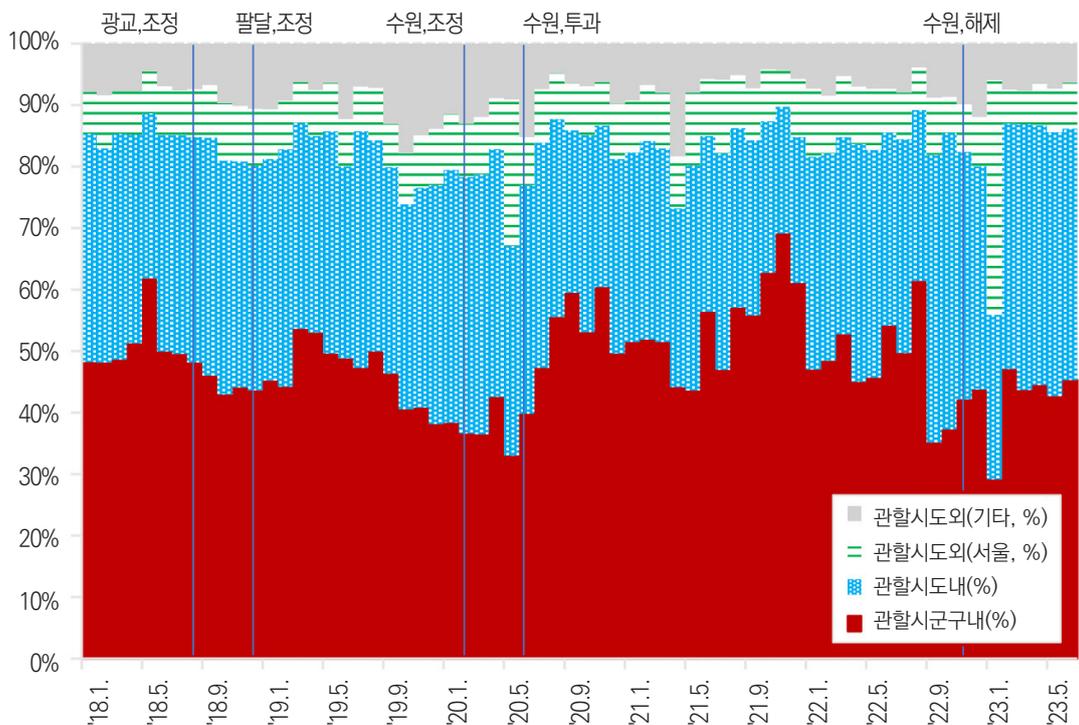
<수원시 아파트 매매거래량>

(단위 : 건)



|자료 : 한국부동산원(2023)

<수원시 아파트 매매거래 중 외지인 비율>



|자료 : 한국부동산원(2023)

[4] 수원시 부동산 규제지역 지정 및 해제에 따른 효과

□ 지자체(수원시) 측면의 효과

- 지자체 측면에서 부동산 규제지역을 지정하는 최대 목적은 ‘서민의 주거불안 해소’
⇒ 서민의 주거불안 해소는 ①임대주택의 확보와 ②무주택자의 내 집 마련 지원의 두 가지 수단 존재
- 임대주택의 확보는 규제지역 지정과 직접 영향은 적지만 규제지역 지정과 함께 등록 임대주택제도를 시행하면서 민간 임대주택을 양성화하고자 함
⇒ 전국 등록 임대주택 중 60% 이상이 경기도에 집중¹⁾되었고 그 중 수원시가 성남, 고양시와 함께 가장 많은 임대주택이 등록된 지역으로 나타나 민간 임대주택 재고 확보에 성공
- 부동산 규제지역 지정이 무주택자의 집 마련 지원에 긍정적 영향인지에 대해서는 논의가 필요
⇒ 인·허가와 분양 측면에서는 규제지역 지정 전·후로 기간 평균 대비 증가하였지만, 이는 시장 호황기 주로 지정되는 규제지역의 특성상 규제지역의 지정이 공급 물량에 직접 영향을 주었다고 보기 어려우며, 타 지표와 함께 해석할 필요
⇒ 연간 자가보유율은 규제가 적용되기 시작했던 2018년에서부터 2020년까지 지속해서 감소하여 긍정적으로 해석하기 어려움. 다만 타 지역에서의 가구 유입량이 증가했다는 사실을 함께 고려
⇒ 가격 측면에서 2018년 1월 3억 2,900만 원대였던 호당 가격이 2023년 6월 5억 5,100만 원대로 69.4%의 상승세를 나타내 타 지역 대비 상승폭이 큼

<시기별·지역별 아파트 호당 가격 변화>

(단위: 만 원/호, %)

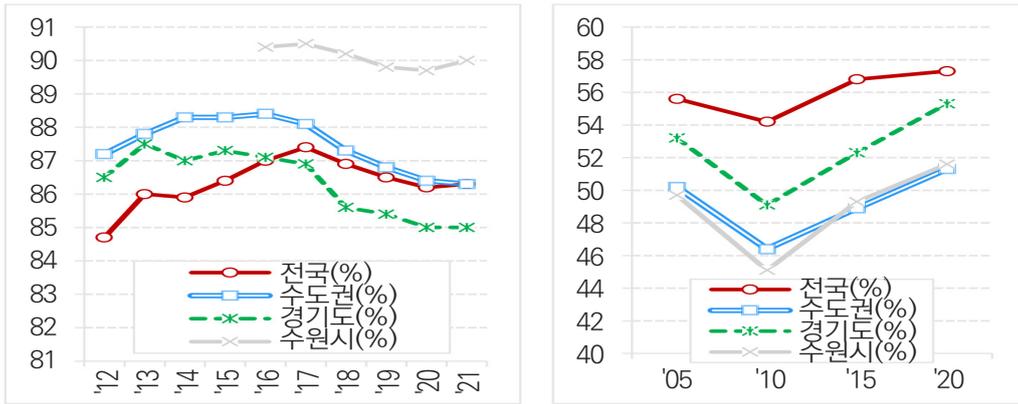
구분	전국	수도권	경기도	서울시	수원시	광교신도시
2018.1. (A)	32,630.6	45,146.5	33,324.4	70,860.2	32,536.3	70,567.9
2023.6. (B)	48,173.8	70,036.2	52,603.8	115,211.2	55,128.4	118,092.2
변화율 (B/A-1)	47.6%	55.1%	57.9%	62.6%	69.4%	67.3%

[자료: 부동산114(2023)]

- 부차적으로 규제지역에 따른 세제 변화로 지방세수에 차이가 발생할 수 있는데, 부동산 관련 세금 중 대표적인 취득세와 재산세를 연도별로 분석한 결과 주택 가격 평가액 상승으로 인한 재산세 상승폭은 꾸준한 상태
- 취득세는 매매가(규제지역 적용 시 실거래가 기준) 및 거래량 증가로 2021년 크게 늘었으나 2023년 6월 현재 대폭 감소한 상황

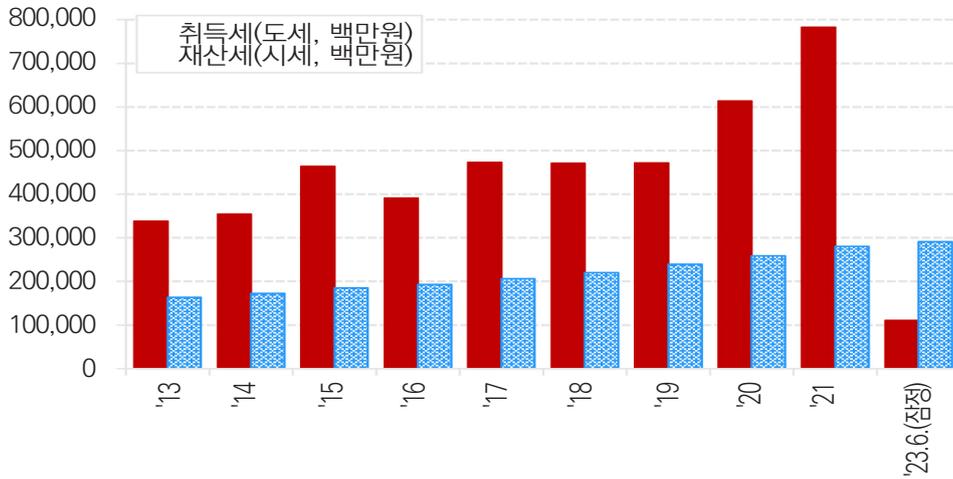
1) 국토교통부(2018) 월간 보도자료

<수원시 자가보유율(좌) 및 자가점유율(우)>



[자료 : 경인지방통계청(2023)]

<수원시 연간 취득세·재산세 추이>



[자료 : 수원시(2023)]

□ 수요자(시민) 측면의 효과

- 앞서 언급했듯, 부동산 규제지역은 '1세대 1주택 실수요' 주의의 규제이므로 부동산 규제지역이 도입 되면 무주택자의 내 집 마련이 유리
 - ⇒ 특히 현행 일반 청약 구조를 감안하면 무주택 기간이 긴 수요자에게는 분양받기 최적의 조건
 - ⇒ 다만 LTV, DTI 등 대출 규제가 함께 강화되므로 주택 마련을 위한 자금조달이 어려운 경우 불리해지는 경우가 발생할 수 있음
- 기존 1세대 1주택자의 경우 규제지역의 해제에 따라 주거 이전이 용이해지고 최대 2주택까지 보유 하는데 큰 지장이 없는 상황이 도래
 - ⇒ 1세대 1주택자는 종전 주택을 판매하는 데 있어 일시적 2주택자에 대한 양도소득세가 완화되면서 주거 이전이 용이
 - ⇒ 취득세 증가, 보유세 증가, 전매제한 등 2주택을 보유하려는 경우라 하더라도 규제지역이 해제된 이후 구매한다면 비규제지역 적용을 받으므로 구매에 따른 제약 경감
- 2주택 이상의 다주택자가 추가로 주택을 마련해 3주택자 이상이 되려는 경우에는 자금조달에 대한 문턱은 낮아졌지만, 그 외 세제, 청약 등 규제 완화의 폭이 2주택 미만 보유자에 비해 크지 않음

※ 본 간행물은 집필자의 개인견해로 수원시정연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.