

---

# 서울시 토지거래허가구역 지정관련 브리핑

2025. 3. 19.(수) 10:00 / 정부서울청사

---

안녕하십니까. 서울시장 오세훈입니다.

먼저, 지난 2.12일 토지거래허가구역(토허구역) 해제 이후 강남을 중심으로 부동산 시장의 변동성이 커졌다는 지적을 겸허히 받아들입니다.

이로 인해 심려를 끼쳐드린 점,  
시민 여러분께 송구스럽게 생각합니다.

사실 토지거래허가제는

실수요자 중심의 시장형성을 유도한다는 긍정적인 측면도 있으나,  
자유거래를 침해하는 반시장적 규제임은 틀림없습니다.

토허제는 시장 기능을 왜곡할 수 있는

‘극약 처방’에 해당하기 때문에

한시적으로 제한된 범위에서만 적용하는 것이 바람직합니다.

그럼에도 불구하고 토허제는 무려 지난 5년 간이나 유지되었습니다.

토허구역으로 묶인 지역에서는

실거주가 가능한 경우에만 거래가 허용되었습니다.

매수자는 선택의 제한을 받고,  
 매도자는 재산권 행사에 어려움을 겪어야 했습니다.

또한 토허구역 지정으로 인해  
 주변 지역으로 수요가 몰리는, 이른바 '풍선효과'로  
 반포 등 일부 지역의 집값이 급등하는 부작용도 있었습니다.

\* 서초구 반포동 반포 아크로리버파크 59㎡ 25.5억('24.1년) → 36.1억('24.12)  
 서초구 반포동 래미안 원베일리 133㎡ 63억('24.3) → 84억('24.12)

이 같은 문제를 고려하던 중 규제 철폐 시민 대토론회에서  
 토허구역 해제에 대한 요구가 다시 제기되었습니다.  
 당시 주택 가격은 안정세였고 거래량도 급감하며  
 시장 위축까지 우려하는 목소리가 커지고 있었습니다.

<서울 아파트 거래건수 및 거래가격 변동률>

※ 3/18 검색기준

	'24.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'25.1월
거래량 (전월比)	8,867 (16.5%)	6,294 (-29.0%)	3,053 (-51.5%)	3,651 (19.6%)	3,245 (-11.1%)	3,007 (-7.3%)	3,204 (6.6%)
거래가격 변동률	2.2%	1.6%	0.2%	0.0%	0.1%	-0.3%	0.2%

※ 출처 : 거래량(국토부 실거래가 공개시스템), 가격변동률(한국부동산원 공동주택 실거래가격 지수)

이에 정상적인 거래를 활성화하고  
 매수·매도자 간 자유로운 거래를 촉진하기 위해  
 토허구역을 해제했습니다.

2월 12일 이후 서울시 주요 지역의 주택 가격과 거래량을  
 면밀히 모니터링하며 시민들과 정보를 공유해 왔습니다.

\* 해제이후 3회 가격과 거래동향 보도자료 배포 : 2.28 / 3.9 / 3.16

지난 한 달간 시장 상황을 살펴보면,  
잠삼대청을 비롯한 강남, 송파는  
초기 1~2주 동안 상승과 하락이 혼재된 거래가 이루어졌습니다.  
특정 단지가 지속적으로 급등하는 현상은 나타나지 않았습니다.

그러나 2월 거래 신고가 상당부분 마감되는 시점인  
3월부터 신고 건수가 급증하는 현상이 감지되었습니다.  
이는 가격 상승으로 이어질 가능성이 높아 보였습니다.

국토부와 공동으로 매수자 특성을 분석한 결과,  
강남3구를 중심으로 갭투자 비율이 2월에 상승하며  
투기성 거래의 증가 신호가 포착되었습니다.

부동산은 시민의 삶과 직결된 문제입니다.  
주택 시장의 불안 요인을 사전에 차단하기 위해  
정책적 대응이 불가피하다고 판단했습니다.

이에 따라 강남·서초·송파·용산구 아파트를 대상으로  
3월 24일부터 9월 30일까지 6개월간  
토지거래허가구역으로 지정합니다.

시장과열 양상이 지속될 경우,  
인근 자치구도 추가지정 여부를 면밀히 검토하겠습니다.

끝으로, 저는 여전히 주택 시장이  
자유시장 원리에 따라 움직여야 한다고 생각합니다.

그러나 독점이나 투기 등으로 시장이 왜곡될 경우  
정부의 개입이 필요합니다.

토허제와 같은 반시장적 규제는 불가피할 경우에만  
최소한으로 사용해야 합니다.

이번 조치도 이러한 원칙에 따른 것입니다.

앞으로도 규제 혁파 등을 통해  
민간 차원의 주택 공급을 확대하는 한편,  
시장의 비정상적인 흐름에 대해서는 단호하게 대응하겠습니다.

감사합니다.