

10.29 주택시장안정 종합대책

강팔문 과장 (건설교통부 주택정책과)

정부는 지난 10월 29일 은행회관에서 김진표 부총리 겸 재정경제부 장관 주재로 관계장관회의를 개최하여 그간 논의해온 「주택시장안정 종합대책」을 최종 확정·발표 하였다.

이 회의는 이날 오전 청와대에서 개최된 제3차 경제민생점검회의에서 대통령의 강력하고도 지속적인 대책마련 지시에 따른 것으로 그 동안의 주택시장 과열 현상 원인을 진단하고, 이에 대한 안정대책을 마련하였다고 한다.

이에 건설교통부 주택정책과 강팔문 과장을 만나 자세하게 들어보았다.

▶▶▶ 정부는 현재 주택시장이 과열됐다고 판단하고 있다. 정부의 판단대로 과열된 주택시장을 식혀줄 방안은?

강북 뉴타운 개발사업을 서구형 고급주택과 편의시설·녹지공간 등이 어우러지는 자족형 타운으로 개발하기 위해 중앙정부 차원에서 적극 지원하기로 하였다.

이를 위해 대지조성사업과 기반시설에 소요되는 자금을 국민주택기금에서 용자·지원(3년내 일시상환, 5%)하고 재개발 방식보다 주민동의 요건이 완화(4/5→2/3 이상)되어 있어 사업기간 단축이 가능한 도시개발 방식을 적극 활용하기로 하였다.

또한, 판교·화성·김포·파주 등 수도권 4개 신도시에서 2004~2009년간 19만여 호의 주택을 공급해 나가고 2004년 4월 고속철도 개통에 따라 입지여건이 크게 개선된 광명, 아산 등 역세권 주변지역을 주거단지로 본격 개발하기로 하였다.

광명(60만평)은 2005년 상반기부터 9천호가, 아산(107만평)은 2006년 상반기에 12만 5천호가 각각 주택분양에 들어가게 된다.

아울러, 지난 9.3일 확정된 장기공공임대주택 150만호(국민임대 100만호 포함) 건설을 차질없이 추진하기 위하여 금년 정기국회에서 「국민임대주택특별법」 제입법을

추진하고, 장기공공임대주택용 택지공급가격 10% 인하 등 인센티브 관련 규정의 개정을 금년 11월까지 완료하기로 하였다.

이와 함께 충청권 신행정수도 건설과 수도권 공공기관 지방이전을 차질 없이 추진하여 수도권에 집중된 주택수요의 분산을 도모해 나가기로 하였다.

충청권 신행정수도는 연내 입지선정 기준 마련을 거쳐 2004년 하반기에 입지가 최종 확정되며 수도권 244개 공공기관의 지방이전도 금년 12월중 1차 이전계획이 확정·발표되게 된다.

▶▶▶ 그렇다면 단기차익을 노린 투기성 수요 방지 방안은?

단기차익을 노린 투기성 수요 억제를 위한 주택공급보완 대책으로 현재 수도권 전역과 충청권 일부지역을 대상으로 하는 투기과열지구를 신규 분양시장 과열 정도를 조사하여 부산·대구·광주 등 6대 광역시와 도청소재지로 대폭 확대하여 분양권 전매를 금지하기로 하였다. 이와 함께 개발제한구역과 판교지역에 대한 토지거래허가구역 지정기간을 당초 금년 11월말에서 2005년 11월말까지로 2년 연장하고 11월에 발표될 강북뉴타운 추가 건설 지역과 고속철도 중간역 등을 신규로 추가 지정기로 하였다.

또한, 내년부터 부과중지 예정인 개발부담금도 수도권에 대해서는 계속 부과하고 충청권 등 비수도권 지역도 부담금관리기본법을 개정하여 수도권과 같이 계속 부과하는 방안을 강구기로 하였다.

아울러, 무주택 서민의 내집마련 기회를 확대하기 위하여 투기과열지구내 전용 25.7평 이하 민영주택에 대한 무주택 세대주 우선공급비율을 현행 50%에서 75%로 확대하기로 하였다.

현재 주택공급상 규제가 없어 청약과열 현상을 보이고 있는 300세대 미만(건축허가 대상) 주상복합아파트에 대해서는 일반아파트와 동일하게 주택법을 적용하여 청약자격 제한, 투기과열지구내 분양권 전매금지 등을 적용하되 일반아파트가 아닌 복합용도의 건물인 점을 감안하여 일반아파트에 적용되는 건설기준·감리·관리규정은 적용하지 않기로 하였다.

▶▶▶ 이번 종합대책이 정부가 의도하는 방향으로 실효를 거두지 못한다면 어떻게 대처할 것인가?

우선, 분양시장 과열 현상이 중소도시로까지 확산될 경우 주택법을 개정하여 분양권 전매 금지를 전국으로 확대하여 실시할 계획이다.

둘째, 재건축 아파트에 대한 개발이익 환수방안을 검토해 나가기로 하였는데, 재건

축아파트 용적률 증가에 따른 주택면적 증가분에 대해 일정부분 부담금을 부과하는 방안 등을 종합적으로 검토해 나가기로 하였다.

셋째, 주택가격 상승률이 현저히 높은 지역에 대해 일정기간 제한적으로 주택거래 허가제를 도입하기로 하였다.

다만, 무주택자에 대해서는 허가대신 신고로 갈음하고 기존 주택의 처분을 조건으로 허가받았으나 기존주택을 매각할 수 없는 경우 등에는 국가·지자체 등에 매수 청구권을 인정하는 등 위헌시비를 없앨 계획이다.

넷째, 토지시장 불안시 투기방지책으로 허가에 필요한 거래면적 기준도 대폭 강화하여 소규모 토지거래를 허가대상에 포함하기로 하였다.

※ 허가 면적기준 예시

- ① 주거지역(180→90㎡), ② 녹지지역(200→100㎡),
- ③ 공업지역(660→330㎡), ④ 상업지역 (200→100㎡)

이러한 토지·주택 공개념 대책을 보완하기 위해 금년 11월중 민간전문가를 포함한 20인 내외로 '부동산 공개념 연구회'를 설치·운영하여 공개념 관련 제도의 법률적·경제적 영향 등에 검토해 나가기로 하였다.

▶▶▶ 어떤 효과가 있을 것으로 보는가?

이번 조치로 서울 강남 등 수도권 주택시장을 중심으로 단기차익을 노린 가수요가 차단되어 시장이 급격히 안정세를 회복할 것으로 보이며 특히, 과열 지속시 추가 대책을 시행하기로 함에 따라 주택가격 상승 기대심리가 불식될 수 있을 것으로 보인다.

▶▶▶ 마지막으로 덧붙일 말이 있다면?

이번 조치중 투기과열지구 및 토지거래허가지역 확대는 관보고시를 통해 금년 11월 중에, 개발부담금 연장(부담금관리기본법 개정) 및 무주택 우선공급비율 확대(주택공급규칙 개정)는 늦어도 금년 12월에는 시행될 예정이며, 주상복합 규제강화(주택법 개정)는 내년 상반기에 시행될 예정이다.

앞으로 주택거래 질서를 해치고 집값 불안요인으로 작용하고 있는 투기수요에 대해서는 모든 수단을 동원하여 적극 차단해 나갈 계획이며, 무주택 서민 등 실수요자에 대해서는 장기·저리 주택자금 확대 등을 통해 내집마련을 적극 지원해 나갈 계획이다. 