

HOT ISSUE OF REAL ESTATE MARKET

# 수도권 투기 지역 해제 · 미분양 주택 매입

부동산 시장이 갈수록 위축되면서 하락세가 가속화되고 있다. 이에 따라 정부는 이자 부담과 부도 위기에 시달리는 가계 및 건설 업계를 지원하고자 '가계 주거 부담 완화 및 건설 부문 유동성 지원 구조 조정 방안'을 발표했다. 최근에 발표된 규제 완화 내용과 이슈들을 짚어보자. 에디터 김혜영

## 일시적 1가구 2주택 2년간 양도세 면제

정부가 주택 거래 활성화를 위해 처분 조건부 대출의 상환 기간을 기존 1년에서 2년으로 연장하기로 했다. 이와 함께 1세대 1주택자가 이사 목적으로 신규 주택을 취득해 일시적 2주택자가 될 경우 기존 주택의 양도세가 비과세 되는 중복 보유 허용 기간을 현행 1년에서 2년으로 연장한다.

또 이르면 11월부터 수도권 내 주택 투기 지역과 투기과열지구를 일부 해제해 주택 담보 대출 규제 등을 완화할 예정이다. 투기 지역이 풀리면 담보 인정 비율(LTV)이 40%에서 60%로 높아지고, 총부채 상환 비율(DTI) 규제와 처분 조건부 대출 규제를 적용받지 않게 된다.

가계 대출자의 대출 부담을 완화시키기 위한 조치도 마련됐다. 먼저, 정부는 원리금 상환 거치 기간을 현행 3년에서 5년으로 연장하고, 만기 기한도 조정하도록 금융권을 적극 유도하기로 했다. 통상 0.5~1.5% 내외인 중도 상환 수수료 인허를 적극 유도해 변동 금리부 대출에서 고정 금리부 대출로 쉽게 전환할 수 있게 할 계획이다. 특히 은행권에 충분한 유동성을 공급해 주택 담보 대출의 기준 금리가 되는 CD 금리 등의 하향 안정화를 유도해 가계의 금리 부담도 줄여주기로 했다.

## 건설 업계 부양 위해 9조 원 이상 투입

정부는 자금난에 빠진 건설사를 위해 9조 원 이상의 자금을 지원할 계획이다. 공공 택지의 제3자 전매를 허용해 주고, 토지공사가 이미 분양한 공공 택지에 대한 계약 해제를 제한적으로 허용하는 한편, 민간 주택 건설 업체가 보유한 토지를 매입하기로 했다. 여기에는 각각 2조 원과 3조 원이 들어갈 것으로 예상된다.

또 16만 가구가 넘는 미분양 아파트 문제를 해결하기 위해 대한주택보증이 2조 원 범위 내에서 환매 조건부로 미분양 아파트를 매입하고, 대한주택보증의 보증 대상에 펀드가 미분양 아파트를 매입해 분양하는 경우까지 포함해 확대하기로 했다.

정부는 건설 업계에 대한 지원과 함께 건설 업체를 4개 등급으로 분류해 일시적으로 자금난을 겪는 건설사는 지원하되, 부실 건설사는 퇴출시킬 방침이다. 이에 따라 유동성 위기에 빠진 모든 건설사에 대해 대주단의 평가를 거쳐 만기 연장 혹은 신규 자금 지원 여부가 결정된다. A·B등급의 중소 건설사에 대해서는 채권 은행이 Fast Track 프로그램을 2009년 6월까지 한시적으로 운용해 대출 만기 연장과 이자 감면, 자금 지원 등을 하기로 했다. 부실 징후는 있지만 회생 가능성이 있는 C등급의 건설사는 워크아웃, 기업구조조정촉진법, 통합도산법상 회생 절차 등을 적용해 지원과 구조 조정을 병행 추진하고, 경영 정상화가 곤란한 D등급은 통합도산법상 파산 등에 따라 회사 정리 절차에 들어간다. 중소 건설사를 지원하는 방안도 별도로 마련됐다. 회사채 발행을 지원하기 위해 1000억 원 이상의 프리머리 CBO를 별도로 할당하고 신용 보증 기금이 일시적인 자금 융통을 위한 '브리저론 보증(7000억 원)'을 시행할 방침이다. ☎