

하반기에 바뀌는 부동산 제도

# 소형 다세대 주택 현금 청산해 지분 쪼개기 차단

지난 6월 초, 국토해양부와 서울시가 하반기에 새로 시행될 주택 정책을 발표했다. 기본형 건축비 탄력 조정이나 저소득 신혼부부용 주택 공급 등 주택 시장에 적잖은 영향을 미칠 정책들이 상당 부분 포함돼 있어 주의 깊게 살펴봐야 한다. 하반기에 변화될 주요 주택 정책을 월별로 살펴본다. 에디터 강구슬

이달 말부터 지방의 민간 주택에 대한 전매 제한이 폐지되고 공공 주택은 1년으로 줄어든다. 현재는 지방 민간 주택은 6개월, 공공 주택은 5년(전용 면적 85㎡ 이하)~3년(전용 면적 85㎡ 초과)동안 분양권을 팔 수 없었다. 지방 민간 주택에 대한 전매 제한이 폐지되더라도 시행일 이전에 분양한 주택 중 '계약체결 가능일' 부터 6개월이 지나지 않은 경우는 전매가 불가능하다.

**| 7월 |** 건축비 조정 기간이 현행 6개월에서 건축 자재 가격이 3개월간 15% 이상 변동할 경우 탄력적으로 조정 가능하도록 변경된다. 원자재 값 상승으로 인한 주택 공급 위축은 완화될 것으로 보이지만, 건축비가 상승해 분양가 상승으로 이어질 것으로 보인다.

한편, 지분 쪼개기 방지를 위해 7월부터 건축 허가를 신청하는 60㎡ 이하 신축 다세대 주택은 분양권을 주지 않고 현금으로 청산한다. 또 법령상 주택이 아닌 근린 생활 시설이나 오피스텔 등 사실상 주거용으로 사용되는 건축물은 1997년 1월 15일 이전에 지어진 건물에는 아파트 분양권을 주지만 이후 건축물은 조례 안 시행 전 구역 지정을 위한 주민 공람 공고가 이뤄진 때만 입주권을 인정하게 된다. 단, 예외적으로 감정 평가액이 아파트 분양 금액보다 높으면 입주권을 받을 수 있다. 택지 개발 계획 단계에서 지방자치단체와 협의해야 하는 절차 폐지를 내용으로 하는 택지개발촉진법 시행령 개정안도 시행돼 택지 개발 소요 기간이 현행 33개월에서 30개월로 단축될 전망이다.

**| 9월 |** 9월에는 보다 많은 정책 변화가 예정돼 있다. 먼저, 오피스텔 전매 제한이다. 서울과 수도권 지역 내 투기과열지구에서 분양되는 오피스텔은 계약시점부터 사용 승인 이후 최대 1년간 전매가 제한되고, 전체 분양 물량의 20%가 지역 거주자에게 우선 공급될 예정이다. 또한 주택 거래 신고제가 강화돼 중개업소를 거치지 않고 주택을 사고 판 경우 한 쪽이 신고를 거부하면 최대 500만 원의 과태료 처분을 받을 수 있다. 또한 재건축 단지의 경우 조합 설립 인가 후 바로 시공사를 선정할 수 있도록 요건

이 완화됐다. 이전에는 사업 계획 승인 이후 시공사를 선정했지만 앞으로 재건축 시공사 선정 시기가 빨라져 사업이 활기를 띠 거라는 예측이다.

도심 주택 공급 확대를 위해 준사업승인제도 도입된다. 재정비 촉진지구 등 재개발 지역을 제외한 주택 지역에 있는 20가구 이상 100가구 미만의 다세대·다가구 주택에 대해서는 놀이터나 관리사무소 등 시설 설치 기준이 완화되고, 층수도 1~2층 높일 수 있게 된다.

**| 하반기 |** 저소득 신혼부부용 주택 공급 정책이 최초로 시행된다. 전용 면적 60㎡ 이하인 소형 주택의 30%를 매년 5만 가구의 저소득 신혼부부에게 우선적으로 공급할 예정이다. 저소득 신혼부부는 월 평균 소득이 전년도 도시 근로자 가구당 월평균 소득의 70%(맞벌이면 100%) 이하여야 한다. 신혼부부용 주택을 공급받으려면 혼인 기간이 5년 이내여야 하고, 혼인 기간 3년 동안 새 자녀를 낳으면 1순위가 된다. 또한 3년 초과 5년 내 자녀를 낳으면 2순위가 된다. ☎

하반기에 시행될 주요 주택 정책

시기	정책	내용
7월	기본형 건축비 탄력 조정	건축 자재 가격이 3개월간 15% 이상 변동 시 탄력 조정
	재개발 지역 지분 쪼개기 방지	건축 허가 신청하는 60㎡ 이하 소형 다세대 주택 현금 청산
	상가, 오피스텔 재개발 분양권 안 줘	근린 생활 시설, 오피스텔 등 사실상 주거용 건축물, 재개발 정비 구역 지정을 위한 공고가 이뤄진 경우에만 분양권
7월	오피스텔 전매·분양 제한	수도권 투기과열지구 분양 오피스텔 계약 시점부터 사용 승인 후 최대 1년간 전매 제한
	주택 거래 신고 강화	주택 거래 후 신고 거부 시 과태료
	재건축 완화	조합 설립 인가 후 바로 시공사 선정
하반기	준사업승인제	20가구 이상 100가구 미만의 다세대·다가구 주택의 시설 설치 기준 완화 등
	저소득 신혼부부용 주택 공급	매년 5만 가구의 신혼부부 대상, 전용 60㎡ 이하 소형 주택의 30% 우선 공급