

주택시장 하반기 주요 쟁점사항 '이모 저모'

주택시장을 둘러싼 주요 쟁점사항들이 갈갈을 보이고 있다. 만교개발이 최종 합의됐다. 소형주택의무비율은 11월부터 부활된다. 또한 국민주택자금과 중형분양주택 건설자금 대출금리가 인하되는가, 최근 주상복합아파트 선착순 분양은 금지된다. 주택시장의 주요 쟁점 사항에 대하여 정리해 보았다. (취재) 박정배 기자

소형주택 의무비율 부활... 업계 반발

지난 98년 1월 폐지됐던 소형주택 의무건설비율 제도가 올 11월말부터 부활된다.

규제개혁위원회(이하 규개위)는 11월 23일 본위원회회를 열고 "주택조합 등에 대한 주택규모별 공급 비율에 대한 지침"을 심사, 건교부가 제의한 소형주택 공급 의무비율제 부활을 원안대로 통과시켰다.

이 지침에 따르면 소형주택(전용면적 기준 18평 이하) 의무비율은 20%를 원칙으로 하되 시·도지사가 지역여건을 감안해 5% 범위 안에서 조정할 수 있고 특별한 사유가 있을 때는 건교부장관의 승인을 얻어 한시적으로 적용하지 않을 수도 있다.

의무비율이 적용되는 수도권 과밀억제권역은 서울, 인천, 성남 등 16개 시다.

그러나 아파트지구개발 기본계획 수립과정에서 소형주택 공급비율이 설정되는 서울 잠실, 청담·도곡, 반포, 암사·명일, 화곡 등 5개 저밀도 단지와 해당지침 시행일 이전에 사업계획 승인을 신청한 아파트 단지 및 건축심의를 통과한 16층 이상 아파트는 이번 의무비율 적용대상에서 제외된다.

소형주택 의무건설비율제를 다시 도입하기로 결

정하자 주택업계와 재건축 조합은 수익성 악화로 재건축 사업이 크게 위축되고 시장의 자율기능을 왜곡시킬 것이라며 반발했다.

업계는 특히 소형아파트 건축시 용적률을 늘려주는 인센티브제 도입을 요구했으나 이것이 배제돼 재건축시장에 직격탄을 맞게 됐다고 주장했다.

주택업계는 특히 용적률 인센티브제, 취득·등록세 감면폭 확대, 공공 임대주택 공급 확충 등의 건의사항이 배제된 데 불만을 표시했다.

업계 관계자는 "이미 폐기됐던 제도가 부활된 데 대해 놀라움을 감출 수 없다"며 "2~3년 후 과잉공급된 소형평형에서 미분양이 대거 발생할 소지가 높다"고 우려했다.

주택관련 전문가는 "최근 업체들이 자율적으로 소형평형 공급을 늘리는 추세인데 정부가 인위적으로 규제를 하는 것은 이해가 안된다"고 지적했다.

주상복합아파트 선착순 분양 금지

이르면 내년부터 주상복합아파트를 분양할 때 선착순 분양이 금지된다. 또 내년 상반기부터 리모델링 조합원들이 주택조합을 설립할 때 관할지역 시장

군수의 인가를 받지 않아도 돼 조합 설립이 크게 활성화할 것으로 보인다.

규개위는 지난 11월 12일 건설교통부가 '주택건설촉진법'을 '주택법'으로 바꾸면서 마련한 이 같은 내용의 법안을 심의·의결했다고 밝혔다. 건교부는 관련 법안의 시행령 및 시행규칙 등을 개정, 내년 중 단계적으로 시행할 계획이다.

건교부는 주상복합아파트를 분양할 때 모집 조건과 방법 등을 담은 분양절차를 마련하고 선착순 모집은 금지하기로 했다. 이에 따라 투기 목적으로 이동식 중개업자, 속칭 '똥다방'이나 폭력배를 끌어들여 분양 시작 며칠 전부터 줄서기를 하고 자릿세를 요구하는 등의 부작용을 없애게 됐다. 그러나 오피스텔은 현행 분양방식이 유지돼 선착순 분양이 가능하다.

건교부는 리모델링 조합을 포함한 주택조합은 조합원 전원이 사업에 동의하면 시장 군수의 설립인가를 받지 않고도 재건축이나 주택조합 사업을 추진할 수 있도록 할 방침이다. 단, 주택조합은 매년 외부 전

문기관을 통해 회계 감사를 받고, 그 결과를 해당지역의 시장 군수에게 신고하고 인터넷에 의무적으로 공개하는 등 조합원 피해 방지책을 마련해야 한다.

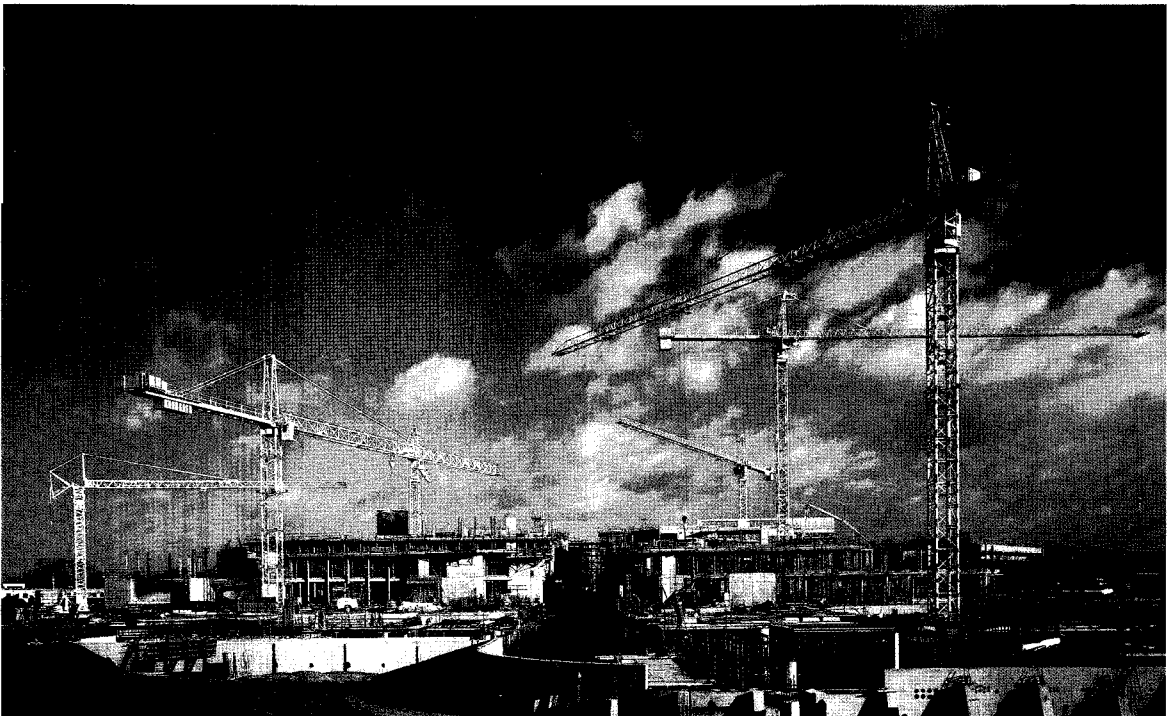
주상복합 분양보증 어려울 듯

주상복합아파트도 일반 아파트처럼 분양보증 대상에 포함시키겠다는 방안이 어려울 것으로 보인다.

건설교통부 관계자는 "분양보증 가입을 의무화하기 보다는 사업자가 임의로 가입할 수 있게 할 방침"이라고 밝혔다.

분양보증은 아파트 계약자를 보호하기 위한 장치다. 분양보증에 가입한 사업장은 사업자가 부도 등으로 인해 더 이상 공사를 하지 못하는 경우라도 대한주택보증이 공사를 맡아 진행한다.

일반 아파트는 의무적으로 분양보증에 가입해야 한다. 반면 주상복합아파트는 근거 규정이 없다. 주상복합아파트 사업자가 도산하면 계약자가 구제받



을 수 있는 방법이 전혀 없는 셈이다. 이에 따라 건교부는 올 초 주상복합아파트도 분양보증 대상에 포함시키는 방안을 추진하겠다고 밝혔다. 하지만 비용 상승을 염려한 분양 사업자들의 반발이 심하자 임의 사항으로 정하는 선에서 매듭지은 것으로 알려졌다.

건교부 관계자는 “분양보증 가입을 의무화하면 계약자 보호는 가능하나 추가비용이 드는 만큼 사업자에게는 부담이 된다”고 철회 배경을 설명했다.

분양보증에 가입한 사업장은 계약자 보호장치가 마련된 만큼 소비자에게 선택 여부를 맡기겠다는 것이다. 이는 현재 규제개혁위원회에 계류중인 주택법이 공포된 후 시행령 개정안을 마련하는 내년 하반기에 명문화 될 예정이다.

한편 건교부는 최근 오피스텔도 분양보증 대상에

포함시켜야 한다는 서울시의 제안에 대해 현실성이 없다며 거부했다.

국민주택기금 대출금리 인하...’부족하다’

국민주택기금의 중형분양주택 건설자금 대출금리가 현행 8.5%에서 7.5%로 인하돼 연말까지 한시적으로 적용된다. 임대주택에 대한 중도금 대출한도는 현행 1가구당 600만원에서 800만원으로 확대된다.

정부는 11월 21일 재정집행특별점검반 제8차 회의를 열고 이같이 결정했다. 하지만 금융권의 대출이자율이 연 5~6%대에 이르고 있음에도 불구하고 국민주택기금의 경우 종전 이자율을 거의 그대로 적용하고 있어 중소주택건설업체들의 경영난을 악화



시키고 있다는 주장이다.

주택업계에 따르면 무주택 / 주거안정 및 주택건설 확대를 위한 전용면적 25.7평 이하의 주택건설 때 지원되는 국민주택기금의 이자율이 은행금리를 넘어섰지만 전혀 개선되지 않고 있어 경영애로를 심화시키고 있다는 설명이다.

업계 관계자는 “시중 금융권 대출금리가 연 5~6% 수준임을 감안하여 정책자금인 국민주택기금 융 높은 수준”이라면서 “임대아파트는 입주자들이 조기분양전환을 받으려고 해도 기금 용자이자율이 높아 분양 받는 것을 꺼리고 있다”고 말했다.

실제 분양주택의 경우 국민주택기금을 빌려쓰기가 어려워 자금력이 취약한 중소기업체들이 더욱 자금난을 겪고 있다는 것이 업계의 주장이다. 또한 임대주택은 국민주택기금 이자율이 연 7~9%에 이르러 있어 분양전환율이 갈수록 떨어지고 있다는 것이다.

또한 관련 전문가는 “민간사업자에게 지원되는 국민주택기금의 용자이자율을 조성 취지에 맞게 시중 금융권의 대출금리 이하로 대폭 하향 조정해야 한다”면서 “국민주택기금이 중소기업체들의 경영을 더욱 어렵게 하는 데 큰 작용을 하고 있다”고 말했다.

한편 올 상반기 중 시중은행은 예금금리는 큰 폭으로 낮춘 반면 주택건설업체들이 가장 많이 거래하고 있는 국민은행(옛 주택은행)의 경우 예금과 대출금리폭이 지난해 3.30%에서 올 상반기 4.0%로 0.7% 높아졌다.

주택업계는 건설자금의 약 32%를 외부 금융권 차입에 의존하고 있어 금융구조가 취약한 형편이다. 국민은행은 주택업체에 대한 대출 위험도 때문에 금융지원을 제한하고 있어 주택업체들은 갈수록 자금



경색이 심화되고 있다는 게 업계의 주장이다.

업계의 한 관계자는 “주택업체들은 이자율이 3~4%나 높은 제2금융권에 대한 의존도가 높아지고 있다”며 “저금리 기조안에서 더욱 경영이 어려워지고 있어 대출금리 인하가 이뤄져야 한다”고 말했다.

정부, 판교 계획신도시 개발 확정

지난 9월 28일 정부와 민주당은 당정협의를 열어 성남 판교 일대 280만평에 계획신도시를 개발하기로 최종 확정했다.

당정은 판교신도시 벤처단지 규모를 당초 계획의 두배인 20만평으로 늘리고 수도권정비계획법상 공장총량제 적용대상이 아닌 연면적 200㎡ 미만 제조형 벤처기업 입주도 허용키로 했다.

건교부는 10월부터 주민의견수렴과 관계부처 협의를 거쳐 12월께 개발대상지를 택지개발예정지구로 지정하기로 했다.

판교에는 아파트와 단독·연립주택 1만9,700가구가 들어서며 아파트는 2005년말 분양해 2009년 초부터 입주할 계획이다. (주)