

1·11 부동산대책, 핵심은 분양가 낮추기

부동산 시장 참여자 대부분이 참여정부의 '마지막 대책' 이 되기를 학수고대하는 '1·11 부동산 대책'의 핵심 기조는 역시 '분양가 인하와 유동성 관리'다. 정책 목표가 비슷했던 지난해의 '11·15 부동산 대책'이 공공 택지를 대상으로 했다면, 이번 대책은 민간 택지(민간 아파트)를 핵심 타깃으로 삼았다.

에디터 | 김소진 · 사진 | 노블에셋

민간 아파트의 분양가를 낮추기 위해 정부는 △분양 원가 공개(수도권 전역 및 지방 투기 과열 지구), △분양가 상한제 전면 확대(분양가 자율화 완전 폐지), △중대형 아파트 채권 입찰제(주변 시세의 80%), △주상복합 용지 공급 가격 인하(감정가), △마이너스 옵션제 시행근거 마련, △분양가 심의위원회 의무 설치(시·군·구), △토지 임대·판매 조건 분양 시범 실시 등의 카드를 꺼내 들었다.

분양 원가 공개 방안의 경우 부동산 전문가들이나 건설사의 강한 반대에도 불구하고 결국 민간 택지에 짓는 아파트도 택지비와 건축비 등 7개 항목을 오는 9월부터 공개하기로 결정했다. 이때 분양 원가는 시·군·구청에 의무 설치되는 분양가 심사위원회의 검증을 거쳐 지방자치단체장이 공개하고, 입주자모집 공고문에는 원가 공개 내용의 법적 효력이 제한된다는 문구를 명시해 분쟁을 방지하겠다는 게 정부의 구상이다.

적용 대상 지역은 수도권 전역 및 지방 투기 과열 지구로 제한됐지만 이들 지역에서 공급되는 아파트가 연간 주택 공급 물량의 80%에 이르는 점에서 사실상 모든 아파트의 원가를 공개하는 것이나 다를 바 없다는 평가다. 또 이미 원가가 공개되고 있는 공공 택지는 공개 항목이 종전 7개에서 61개로 대폭 늘어난다. 분양가(건축비)를 정부가 정한 상한액 이상 받지 못하도록 하는 분양가 상한제 역시 9월부터 전국의 모든 민간 택지로 전면 확대된다. 이로써 1999년 1월부터 시행됐던 분양

가 전면 자율화(국민주택기금을 지원받는 전용 면적 59.5㎡ 이하 제외)는 8년 8개월 만에 완전히 막을 내리게 됐다.

중대형 아파트(전용 85㎡ 초과)의 경우 재개발·재건축·주상복합 할 것 없이 민간 택지에 짓는 물량도 채권 입찰제를 적용하기로 했다. 그 대신 주변 시세의 90%에 맞췄던 실질 분양가(분양가+채권 매입상한액)는 80%로 낮추기로 했다. 건설교통부의 시뮬레이션 결과 이번 조치가 시행될 경우 민간 택지 내 아파트 분양가는 중소형 평형의 경우 15~25%가 낮아질 것으로 분석됐다. 이에 따라 오는 9월부터는 공공 택지·민간 택지 또는 중소형·중대형 평형 가릴 것 없이 '아파트 분양가=주변 시세의 80%'라는 공식이 만들어지게 되는 셈이다.

민간 택지도 전매 제한

분양가 규제에 따른 청약 과열을 막기 위해 패키지로 따라붙는 '분양권 전매 제한' 역시 9월부터 민간 택지까지 확대된다.

우선 분양가 상한제가 새로 적용되는 수도권 민간택지 아파트의 경우 전매 금지 기간이 △전용 면적 85㎡ 이하 중소형 평형은 계약 후 7년, △전용 85㎡ 초과 중대형은 5년으로 결정됐다. 공공 택지 내 아파트 역시 수도권의 △중소형 평형은 10년, △중대형 평형은 7년으로 조정됐다. 민간 택지에 들어서는 아파트도 입주 후 최장 5년간 다른 사람에게 팔지 못하게 되는 셈이다.

지방의 경우 현재 공공 택지는 평형별로 3~5년, 투기 과열 지구는 계약 후 1년간 분양권 전매가 금지되고 있지만 수도권처럼 전매 제한 기간을 확대할지 여부는 분양가 추이를 보아가며 추후 결정하기로 했다. 여기에 청약 예·부금 가입자들에게 적용되는 '청약 가점제'도 시행 시기가 내년 하반기에서 오는 9월로 대폭 앞당겨진다. 이 제도는 무주택 기간·세대주 나이·부양 가족 수·청약 통장 가입 기간 등이 많거나 길수록 당첨 확률을 높여주는 방식이다.

특히 2주택 이상 보유자의 청약 1순위 자격 제한 조치도 현행 투기 과열 지구에서 앞으로는 전국 모든 지역으로 확대되고, 청약 제도 개편 때 집을 2채 이상 가진 다주택자에게 '감점제'를 도입할 예정이어서 무주택자들이 크게 유리해진 반면, 다주택자들은 이래저래 아파트 청약 기회가 줄어들 수밖에 없게 됐다.

과잉 유동성 흡수 방안

부동산 시장으로 꾸준히 유입되는 과잉 유동성을 줄이기 위한 대책도 포함됐다.

다주택 보유자에 대한 주택담보대출(중도금 대출 포함)을 억제하기 위해 한 사람이 담보 물건을 기준으로 한 건만 대출받을 수 있는 '1인 1대 출제'가 도입됐다. 집을 3채 갖고 있는 사람이라도 1채만 담보대출을 받을 수 있고 나머지 2채로는 은행 돈을 빌릴 수 없다는 얘기다. 특히 투기 지역 안에서 이미 2건 이상 담보 대출을 받고 있는 경우도 만기 도래 시점에서 1년 안에 대출을 1건으로 줄여야 한다.

참여정부 내내 급증세를 보이고 있는 토지 보상금이 부동산 시장을 교란하는 부작용을 막기 위한 보상 제도 개편 방안도 마련됐다. 행정·혁신·기업 도시 등 각종 개발 정책이 쏟아지면서 2002년까지만 해도 5조~6조 원에 불과하던 토지 보상금이 2003년부터 급증세를 보이며 2005년에는 15조 원을 돌파했고, 지난해의 경우 20조 원에 육박해 개발 지역 주변 땅값은 물론 서울 강남권 등의 아파트값을 밀어 올리는 부작용이 크다는 지적에 따른 조치로 보인다.

우선 현재 '개발계획 승인 시점'을 기준으로 하고 있는 신도시 등 택지개발지구의 보상금 산정 기준시점이 '예정지구 지정 시점'으로 앞당겨진다. 이렇게 되면 보상 기준시점이 1년 안팎 단축돼 개발 구상 발표부터 지구 지정일까지의 땅값 상승분이 보상금에서 제외된다.

토지 보상금의 현금 지급 비율을 줄이기 위해 올해 말 만료되는 채권 보상에 대한 양도소득세 감면(15%) 시한도 3년 연장되고, 택지 개발 보상금 중 5000만 원 이상을 금융 기관에 3년 이상 예치하면 상업 용지 우선 입찰 자격을 주는 방안도 마련된다. 또 보상금을 받은 땅주인은 물론 가족들의 부동산 거래 내역을 국세청에 통보해 세금 탈루 여부

등을 조사하고 부실·허위 감정 평가 행위가 적발되면 감정 평가사 등 기록을 취소하는 등 보상금 관리·감독이 대폭 강화될 예정이다.

공급 위축 해소 및 전월세 대책

분양가 규제와 원가 공개, 담보 대출 규제 강화 등으로 우려되는 공급 위축을 막기 위한 대책으로는 △민·관 공동택지개발 허용, △후분양제 1년 연기, △계획관리지역 용적률 상향(200%), △다가구·다세대 기반시설부담금 경감(최대 62.5%) 방안 등이 제시됐다. 또 전·월세 시장 안정을 위해, △주택바우처 제도 도입(2008년), △소형(전용 49.5㎡이하) 오피스텔 바닥 난방 허용, △국민 임대 주택 조기 입주, △재개발·재건축 시기 조정, △임차인 지원 센터 운영 방안 등이 마련됐다.

이 가운데 민·관 공동택지개발 제도는 그동안 주택 건설 업계가 만성적인 택지난 해소 방안으로 꾸준히 요구해왔던 현안을 이번에 정부가 수용한 것으로 보인다. 이 제도는 민간 업체가 주택 사업 대상 토지의 50% 이상을 매수한 상태에서 땅주인들의 매도 거부, 알박기 등으로 나머지 토지 매수가 어려운 경우 사업 대상지 전체를 택지개발예정지구로 지정한 뒤 민간 기업과 공공 기관이 공동으로 사업을 시행하는 방식이다. 이때 주공·토공 등 공공 기관은 민간 업체가 사들이지 못한 잔여 토지에 대해 토지 수용권을 발동해 매입하고 수용 토지의 지분만큼 공공 주택을 짓게 된다. 민간 업체는 공공 기관과 협의해 지구 개발 구상 및 단지 설계를 주도적으로 진행하는 동시에 자체 매입 토지에 아파트를 지어 일반에 공급하게 된다. 민간 업체가 택지 개발 사업 주도권을 행사할 수 있다는 측면에서 보면 택지 개발 방식에 민간과 공공의 공조 시스템이 본격 도입되는 것은 물론 택지 공급이 활성화될 수 있는 계기가 될 수도 있다.

이 방식은 주로 비(非)도시 지역 가운데 주거 단지 등 개발이 가능하고 용적률이 200%까지 허용되는 계획관리지역에 주로 활용될 전망이다. 당초 올해부터 단계적으로 도입될 예정이던 공공 아파트 후분양제도 1년씩 늦춰진다. 공급 부족이 우려되는 올해 분양 주택을 늘려 시장 수급 불안을 해소하기 위해서다. 따라서 후분양 아파트의 분양 허용 공정률은 내년에 40%, 2010년 60%, 2012년 80%로 단계적으로 상향 조정된다.

한편, 전·월세 안정을 위해 2008년부터 도입되는 '주택바우처 제도'는 저소득층의 전·월세 비용 가운데 일부를 정부가 쿠폰 형태로 지원해 수요자들의 선택의 폭을 넓혀주는 방식으로 올해 안에 세부 도입 방안이 마련될 예정이다. 또 이른바 '반값 아파트'로 불리는 토지 임대부·환매 조건부 분양 방식을 적용한 아파트가 올해 안에 시범 공급될 예정이어서 수요자들의 반응이 주목된다. ☺