



최근 새롭게 바뀐 부동산 법령 및 정책

부동산 시장을 제대로 바라보고, 투자할 때 반드시 알아야 하는 부동산 법령과 새롭게 바뀐 정책 및 법규에 대해 알아본다.

개발 부담금 산정 기관 요건 강화

건설교통부는 '개발부담금 부과징수 업무처리규정(훈령)'을 개정해 5월부터 개발 부담금 개발 비용 산정과 관련해 산정 기관과 검토 기관 요건을 강화한다고 밝혔다. 개발 비용 산정 기관과 검토 기관을 이원화하고, 부과권자를 대신해 개발 비용을 산정하는 검토 기관의 경우 자본금 2억 원 이상, 기사(4년 이상) 또는 산업 기사(7년 이상)의 경력자를 3명 이상 보유해야 한다고 밝혔다. 현재까지는 개발 비용 산정과 검토 기관의 구분이 없었고, 검토 기관도 자본금 1억 원 이상, 학위 소지자 또는 기사 2명이면 활동이 가능했다. 개발 부담금은 사업 종료 시점의 땅값에서 '사업 초기(개시) 시점의 땅값', '정상적인 땅값 상승분', '개발 비용'을 뺀 나머지 금액에 25%의 부과율을 곱해 산정하도록 되어 있다. 개발 비용(순공사비, 조사비, 설계비, 일반 관리비, 기타 경비 등)은 사업 시행자가 납부할 개발 부담금 부과액 결정 시 비용으로 공제되는 항목으로 얼마나 정확하게 파악하느냐에 따라 개발 부담금 부과 규모에도 영향을 미친다. 이 비용은 원가 계산 용역 기관, 감리 전문 회사, 엔지니어링 활동 주체 중 일정 요건을 갖춘 자가 사업 시행자(납부 의무자)의 의뢰에 따라 산정하고 있으며, 지자체는 제출된 산정 결과의 검증을 제3의 산정 기관에 의뢰할 수 있도록 되어 있다.

건교부 관계자는 "강화된 개발 비용 검토 기관 요건은 3개월의 유예 기간을 거쳐 오는 5월 1일부터 적용되며, 앞으로 개발 비용의 정확성과 투명성이 제고될 것"이라고 전했다.

4월부터 2종지구단위계획구역 용적률 200%로 상향

빠르면 4월부터 계획 관리 지역 내 2종지구단위계획구역의 용적률이 200%로 높아진다. 계획 관리 지역은 옛 준농림지와 준도시 지역 중 주택 단지 개발이 가능한 곳이다. 건설교통부는 11·15 대책, 1·11 대책의 후속 조치로 민간의 주택 공급을 늘리기 위해 '국토의계획및이용에관한법률시행령' 개정안을 입법 예고했다. 건교부는 지난 11·15 대책 때 2종지구단위계획구역의 용적률을 현행 150%에서 180%로 높이기로 했다가, 1·11 대책 때 다시 200%로 상향 조정기로 방침을 정했다.

건교부 관계자는 "용적률이 높아지면 건설 업체들의 사업성이 좋아져 주택 공급이 늘어날 것으로 기대하고 있다"고 밝혔다. 국민 의견 수렴과 법제처 및 규제개혁위원회 심사, 국무 회의 통과 등의 절차가 예정대로 진행된다면 올 4월부터 바뀐 규정이 적용된다. 이 법률이 실행되면 수도권 등지에서 계획 관리 지역으로 분류되는 상당수의 2종지구단위계획구역 내 아파트 건설 물량이 지금보다 20% 정도 늘어 장기적으로는 수도권 주택 공급 확대에 기여하고 수익성 개선에도 도움이 될 것으로 보인다. 그러나 정작 주택 공급 물량 확대가 시급한 수도권의 경우 토지소유자들의 반발 등으로 관리 지역 세분화(생산 관리, 계획 관리, 보전 관리) 작업이 지연되고 있는 데다 여기에 용적률 상향 조정에 따른 기반 시설 부담금 부담 증가 등 주택 건설에 따른 규제가 아직도 많아 '공급 확대'에 대한 실효성이 의문시 된다는 게 건설 업계와 부동산 전문가들의 지적이다. ☞