

HOT ISSUE OF REAL ESTATE MARKET

PFV 세제 혜택 유지 · 보금자리 주택 공급안 발표

주택 시장 침체가 계속되고 있는 가운데 정부가 8·21 대책, 9·1 대책에 이어 서민 주거 안정과 주택 공급 확대 방안을 목표로 하는 9·19 대책을 내놓았다. 그러나 그린벨트 해제로 인한 자연 훼손과 뉴타운 추가 지정을 둘러싼 부처 간 갈등 등 문제점도 적지 않다. 최근 발표된 규제 완화 내용과 주요 이슈들을 짚어보자. 에디터 김혜영

그린벨트 해제 · 보금자리주택 150만 가구 공급

지난 9월, 국토부가 발표한 9·19 주택 정책은 중장기적인 주택 수급 불균형을 해소하고 서민 주택을 확대 공급하는 내용을 담고 있다. 정부는 시장 안정을 위한 공급 확대 방안으로 향후 10년간 전국에 500만 가구(수도권 300만 가구)를 건설키로 했다. 주택 유형별로는 분양 410만 가구, 임대 90만 가구다. 규모별로는 중소형(전용 85㎡ 이하) 300만 가구, 중대형 200만 가구로 계획됐다. 수도권 300만 가구 공급을 위해 광역 재정비(뉴타운 60만 가구), 재건축·재개발(37만 가구), 역세권 개발(16만 가구), 다세대·다가구(30만 가구) 등 도시내 건설 확대 방안이 강구되고, 그린벨트 해제를 통해 도시 근교에도 주택 건설이 촉진된다. 뉴타운은 사업 절차 단축을 통해 지정된 36개 지구의 주택 공급을 조기화하는 한편, 올해 지정된 10개 지구 외에 2011년까지 수도권에서 15개 지구를 추가 지정할 방침이다. 또 무주택 서민과 저소득층 주거 문제 해결을 위해 '보금자리주택' 150만 가구가 공급된다. 이를 위해 수도권 그린벨트 100km² 가량이 풀리고, 120조 원이 투입된다. 보금자리주택은 용적률 상향(200% 수준), 녹지율 하향 조정 등을 통해 분양가가 주변 지역보다 15% 가량 낮아지며, 30년 장기 대출 제도가 도입돼 주택 구입 부담이 자기 소득의 30~40% 수준으로 낮아진다.

이외에도 지분형 주택 제도를 공공 임대 방식으로 추진해 올해 말 수도권에 1000가구를 시범 공급하며, 50만 가구 규모의 주택을 사전 분양해 실질적으로 1년 가량의 조기 공급 효과를 얻는 사전 예약제를 도입키로 했다. 공급 규모는 전용 85㎡ 이하의 국민 주택 규모를 원칙으로 하되, 올해 시범 공급은 60㎡ 이하 소형을 우선 건설할 계획이다. 우선 공급 방식은 청약 저축 가입자인 저소득 무주택 세대주에게 기존 입주자 선정 절차에 따라 공급한다. 또 지분형 주택 물량 중 일부는 저소득 신혼 부부에 특별 공급된다.

재건축 사업 지연 시 조합 인가 취소

국토해양부가 입법 예고한 '도시및주거환경정비법(도정법)' 개정안에 따르면, 재건축 추진위가 승인 뒤 2년 이내 조합 설립 인가를 신청하지 않거나 조합이 인가일로부터 3년 이내 사업 시행 인가를 신청하지 않으면 시장이나 군수가 공공을 사업 시행자로 지정할 수 있고, 공공 시행자 지정과 동시에 추진위 승인 또는 조합 설립 인가는 취소된 것으로 간주된다.

또 조합장의 해임 절차도 완화해 조합원 1/10 이상 해임 발의가 있는 경우 발의자 공동 명의로 직접 총회를 소집해 해임할 수 있도록 했다. 지금은 해임 절차가 조합 정관에 규정된 데다 조합장에게 총회 소집 요구권이 있어 해임이 쉽지 않다. 따라서 조합원 간 갈등 여파로 조합 인가 뒤 사업 시행 인가를 받는 데 3년 이상 걸리는 조합이 적지 않은 점을 감안하면 법 시행 후 상당수 조합들의 인가가 취소되고, 사업 시행자도 공공으로 바뀔 가능성이 있다. 이에 재건축 조합들은 정부가 민간 재개발 분야에 공공의 권한을 강화한 것이라며 반대하고 있고, 일각에서는 일정 기간이 지나도록 조합 설립 인가나 사업 시행 인가를 받지 못한 데 대해 정당한 사유가 있으면 예외로 인정해줘야 한다는 목소리도 나오고 있다.

PFV 세제 혜택 그대로 유지된다

프로젝트 금융 투자 회사(PFV: Project Financing Vehicle)에 대한 세제 혜택이 종전처럼 유지된다. 기획재정부는 PFV 지급 배당 소득 공제와 관련, 법인세법을 개정해 당초 2009년부터 폐지키로 했던 계획을 철회하고 현행대로 유지키로 했다. 이에 따라 용산 역세권과 여의도 파크원 프로젝트, 부산 해운대 관광 리조트 개발 등을 비롯해 총 투자금만 100조 원이 넘는 PFV 방식의 대규모 부동산 개발 프로젝트들이 정상적인 사업 추진을 할 수 있게 됐다.

당초 재정부는 지난 8월 말 법인세법을 개정, PFV의 세제 혜택 지원을 없애기로 해 부동산 개발 관련 단체와 협회는 물론 업계 반발이 이어지면서 사회적 논란이 된 바 있다. 특히 토지 작업을 진행하던 상당수 개발 사업들의 금융권 자금 조달 중단과 금리 상향 조정 등의 부작용이 속출했다. 일부 프로젝트의 경우 사업 중단 위기로까지 번져갔다.

그러나 재정부가 PFV에 대한 세제 혜택을 유지하기로 결정하면서 현재 운영 중인 PFV뿐 아니라 신규로 사업을 추진하는 대형 프로젝트 사업 역시 종전과 동일한 세제 여건하에서 사업 추진이 가능해졌다. 현재 진행 중인 프로젝트 개발 사업으로는 총 사업비 28조 원 규모의 용산 역세권 개발 사업 및 판교 중심 상업지, 청라 국제 업무 단지, 파주 운정지구 복합단지 등 수천억~수조 원대의 100여 개 프로젝트가 있으며, 신규로 PFV를 설립할 사업은 상암 DMC 랜드마크 빌딩, 광고 파워센터 등의 사업이 있다. ☎