

서민들의 주거 안정 위해 그린벨트 푼다

정부가 세제 개편안을 중심으로 한 9·1 대책에 이어 서민들의 주거 안정을 위해 9·19 대책을 발표했다. 이번 대책에는 보금자리주택 건설 방안과 지분형 주택 제도가 포함돼 서민들이 주택을 선택할 기회를 넓혔다. 9·19 부동산 대책의 주요 내용을 살펴보자.

에디터 강구술 사진 (NOBLE ASSET)

지난 9월 19일, 정부와 한나라당이 주택 정책에 대해 새로운 카드를 다시 내놨다. 정종환 국토해양부 장관, 이병석 국토해양위원장, 김기현 한나라당 제4정조 위원장 등이 참석한 당정 간담회에서 '국민 주거 안정을 위한 도심

공급 활성화 및 보금자리주택 건설 방안'을 확정해 발표한 것이다. 이날 간담회에서는 정부가 그동안 여러 차례 밝힌 도심 확대 위주의 주택 정책 방향을 재확인하는 한편 공급 대상과 방식, 규모 등에 관해 보다 세부적인 방침을 제시했다. 목표는 10년간 도심 위주로 연평균 50만 가구의 주택을 지속적으로 공급해 시장을 안정시키겠다는 것. 이번 정책에서 가장 눈에 띄는 것은 서민 주거 문제를 해결하기 위한 '보금자리주택 150만 가구' 공급 방안이다.

수도권 연간 30만 가구, 지방 20만 가구 공급

연간 공급할 수도권 30만 가구와 지방 20만 가구 가운데 수도권 전체 공급 물량의 60%를 도심에서 공급할 방침이다. 이를 위해 민간 기업 중심의 재개발과 재건축 활성화에 역점을 둘 계획이다. 광역 재정비사업이 원활하게 추진되도록 뉴타운 지구 지정 면적 기준을 완화하고, 지방자치단체와 신규 지정을 협의해 2018년까지 60만 가구를 공급하는 것이 목표다. 또한 도심 내 역세권에는 2018년까지 16만 가구 공급을 목표로 고밀 복합 개발을 추진한다. 광역 개발이 가능한 지구는 재정비촉진지구로 지정해서 고밀도 개발을 통해 12만 가구를 공급하고, 다세대 주택을 단지 형태로 블록화해 주거 환경을 개선하겠다는 것이다.

이에 따라 10년 후인 2018년 주택 보급률을 현 99.3%에서 107%까지 높일 계획이며, 현재 336가구인 인구 1000명당 주택 수도 선진국 수준인 400가

보금자리주택 150만 가구 공급 방안

유형	가구 수	내용	
분양 주택	70만	· 중소형 저가 주택 공급	
임대 주택	공공 임대(10년 임대)	20만	· 10년간 임대 후 분양 전환
	장기 전세(10~20년 임대)	10만	· '지분형' 위주로 공급해 서민들의 점진적 자가 소유 촉진(노동적 복지 구현)
	장기 임대(30년 이상)	50만	· 월 임대료 부담 없는 '장기 전세형'으로 공급(도심 위주)
		· 국민 임대(40만) : 시중가의 60~70%로 공급(소득별 차등 임대료제, 전·월세 선택제)	
		· 영구 임대(10만) : 최저소득층을 위해 공급 재기(재정 지원으로 시중가의 30%로 공급)	

자료 : 국토해양부

구를 넘어설 것으로 기대하고 있다. 자가 보유율은 영국이나 미국 같은 65% 수준에 달할 것이며, 공공 임대 주택도 OECD 평균 수준인 전체의 12%에 이를 것으로 예상된다.

도시 내 고밀도 개발 · 신도시 개발로 보금자리주택 공급

이번 부동산 대책에서 가장 주목받고 있는 것은 서민들을 위한 '보금자리주택' 건설 계획이다. 정부가 무주택 서민과 저소득층 주거 문제를 해결하겠다는 취지로 발표한 이 계획안은 앞으로 10년간 수도권 100만 가구와 지방 50만 가구 등 총 150만 가구의 보금자리주택을 공급한다는 것이 주요 골자다. 정부의 직접적인 주거 지원이 필요한 무주택 저소득층 약 292만 세대의 절반 정도를 대상으로, 공공 임대 주택뿐만 아니라 공공이 짓는 중소형 분양 및 임대 주택 등으로 다양하게 구성된다.

정부는 보금자리주택 공급을 위해 필요하다면 개발 제한 구역(그린벨트)을 해제한다고 발표했다. 부족한 택지를 확보하기 위해 도시 근교 개발 제한 구역 중 조정 가능한 지역이나 산지·구릉지 등 40만 가구 100km² 규모의 택지를 신규 개발해 이중 30만 가구를 보금자리주택으로 공급한다는 방안이다. 개발 제한 구역은 이미 토지거래허가구역으로 지정돼 실수요 목적이 아닌 이상 거래가 어렵지만, 앞으로 개발 행위 허가를 제한하고 주택거래신고지역으로 지정하는 등 점점 조치를 더욱 강화해 보상금을 노린 투기를 엄격히 차단할 계획이다.



도시 내에서는 공공이 재건축·재개발·역세권 고밀 개발 등을 통해 공공이 20만 가구를 공급하고, 송파·검단 등 2기 신도시 공공 택지에서도 50만 가구를 보금자리주택으로 공급한다.

지분형 임대 주택, 이르면 올해 시범적으로 공급

보금자리주택 유형으로는 국민 주택 규모(전용 85㎡) 이하의 중소형 분양 주택 70만 가구(47%), 국민 임대 및 10년 공공 임대 주택 등 임대 주택 80만 가구(53%)가 포함된다. 특히 최저소득층을 위해 시중 전세가의 30% 수준으로 영구 임대 주택 10만 가구가 공급되고, 공공 임대 주택에 일정 지분을 인정해 점진적으로 자가로 전환할 수 있도록 하는 지분형 임대 주택을 도입하며, 장기 전세형 주택도 도심 내에 10만 가구 수준으로 공급할 계획이다. 이 가운데 눈길을 끄는 지분형 주택은 지난 2월 인수위가 발표했던 제도를 바탕으로 수정을 거쳐 이번 대책에 포함됐다. 주공 등 공공 기관이 주택을 지어 10년간 임대한 뒤 입주자가 지분금을 단계적으로 납부하는 방식으로 잔여 지분을 취득하게 된다. 원칙적으로 국민 주택 규모 이하로 공급하며, 입주 시 초기 지분금 30%를 내고 20%씩의 중간 지분금 납부 후 최종적으로 지분금 30%를 납부하면 소유권을 취득할 수 있다. 어느 정도 초기 자금이 있지만 주택 담보 대출 등을 통해 주택을 구입할 수 없었던 저소득층에게 자가 주택을 보유할 기회를 제공하는 것이다. 청약 저축 가입자인 무주택 세대 주가 대상이며, 일부는 저소득 신흥 부부에게 특별 공급한다. 10월 중 임대

주택법시행령 개정을 통해 제도화하고, 이르면 올해 안으로 수도권에서 60㎡의 소형 주택 1000여 가구로 시범 사업을 실시할 예정이다.

사전 예약 방식 청약제 도입

보금자리주택 사업은 주공 등 공공 기관이 주관해 추진하게 된다. 별도로 통합심의위원회를 설치해 협의와 심의를 일원화하는 등 절차를 간소화해 현행 6년 가장 소요되는 사업 기간을 4년 정도로 단축시킬 계획이다.

무주택 서민과 신흥 부부 등 저소득층을 대상으로 하기 때문에 주택 가격도 조정한다. 용적률 인상과 녹지율 조정을 비롯해 공사 시공 과정을 합리적으로 조정해 분양기도 기존의 분양가 상한제 가격보다 15% 내외로 대폭 인하할 예정이다. 또한 기금에서 5.2%의 저리로 지원하는 주택 구입 자금을 세대당 평균 7000만 원에서 8000만 원으로 올리고, 30년 장기 대출을 도입하는 등 입주에 대한 부담을 덜도록 금융 지원도 확대한다. 정부는 이를 통해 주택 구입 부담이 소득의 30~40% 수준으로 낮춰질 것으로 기대하고 있다.

한편, 주택 청약 방식으로 사전 예약제가 도입된다. 수요자들이 여러 단지의 입주 시기와 분양가, 입지 등을 비교해 원하는 곳에 청약할 수 있게 된다. 택지 실시계획 승인을 완료한 단지를 묶어서 설계도와 평형, 호수, 분양가를 제시하고 수요자들이 인터넷 사전 예약 시스템을 통해 신청한 뒤 예비 당첨자를 선정하는 방식으로 이뤄진다. 정부는 현행 국민임대특별법을 전면 개정해 이번 대책을 추진하겠다고 밝혔다. 내년 상반기에 보금자리주택 지구를 처음 지정하고, 이르면 2012년 하반기에 입주할 수 있도록 할 방침이다. 이번 대책 발표로 개발 제한 구역 해제를 둘러싼 환경 단체의 반발이 예상되고 있다. 토지 보상에 대한 원주민과의 갈등 또한 해결이 쉽지 않을 것으로 보인다. 보금자리주택 등 중소형 아파트 건설을 지원하는 데 소요될 것으로 예상되는 연간 약 12조 원의 재원 마련 여부도 불투명하다. 이에 대해 정부가 아직 구체적인 방안을 내놓지 않아 서민들의 주거 안정을 위한 보금자리주택 정책이 제대로 정착될지는 좀더 지켜봐야 할 듯하다. ☹