

2008년도 국토해양부 주택종합계획

주택과 택지 물량 대폭 축소로 주택 공급 악화 우려

국토해양부가 올해 주택 정책의 기틀이 될 '2008년도 주택종합계획'을 확정·발표했다. 주택 공급난에 대한 전문가들의 우려 속에 논란의 중심이 되고 있는 새 정부의 주택 종합 계획의 내용을 들여다본다.

에디터 김구술 자료 국토해양부

지난 5월 19일, 국토해양부가 주택 건설과 택지 공급 계획 및 주택 자금 지원, 주거 복지 지원 계획 등을 담은 '2008년도 주택종합계획'을 발표했다. 국토부는 시장수급 균형을 통해 주택 가격 안정 기조를 구축하고 실수요 중심으로 거래 활성화를 유도하는 데 초점을 맞춰 정책을 추진하겠다고 밝혔다. 도심 외곽보다 도심 내 공급을 확대하고, 공급 방식도 공공보다 민간의 시장 기능 활성화에 역점을 둔다는 것이다. 국토부가 새 정부 들어 야심차게 내놓은 첫 주택 종합 계획인 만큼 큰 관심 속에 정책의 전망에 대해 이런저런 평가가 나오고 있다.

주택 건설과 택지 공급, 예년보다 감소

금년 주택 건설 물량은 수도권 30만 가구와 지방 20만 1000가구를 포함해 전국적으로 50만 1000가구가 목표다. 작년엔 55만 6000가구였던 것에 비해 9.9% 정도 감소한 물량이다. 지방 주택 물량은 미분양 증가 등 주택 경기 둔화 상황을 감안해 지난해보다 20.6% 감소한 20만 가구 수준으로 조정된다. 분양 주택은 지방 민간 분양 물량 조정으로 지난해보다 감소하지만, 수요가 많은 수도권에는 전체의 60%인 23만 5000가구가 건설돼 지난해보다 2.2% 늘어날 계획이다. 특히 소형 주택 수요에 대응해 주공 등 공공에서 소형 주택 건설을 확대해, 지난해보다 15% 증가한 6만 가구를 건설한다. 임대 주택은 국민 임대 주택 7만 가구 등 총 10만 3000가구로 예정됐다. 이 중 국민 임대 주택은 지방 미분양 등을 감안해 축소되지만 수도권에는 집중적으로 4만 가구를 공급한다. 국토부는 "앞으로 국민 임대 주택 등 공공 임대 주택은 수요를 반영해 수도권과 도심 내에 집중시킬 것"이라고 밝혔다.

주택 공급 감소에 이어 택지 공급도 축소된다. 국토부는 올해 주택 건설 업체에 전국 30.7km²의 공공 택지를 공급한다. 지난해 공급된 65.2km²의 절반에도 미치지 못하는 규모다. 이 중 수요가 많은 수도권 지역에 전체의 70%인 21.4km²를 공급할 예정이나 이 또한 지난해 공급량인 43.7km²의 절반 이하다. 신규로 지정될 택지 지구도 총 16km²로 지난해의 3분의 1 수준에 불과하다. 택지 지구 지정 면적은 2004년 48km², 2005년 64km², 2006년 75km²로 지속적으로 증가하면서 집값을 안정시키는 역할을 해왔으나, 올해는 급격하게 축소돼 2003년 이후 최저 물량이 된다. 국토부는 이미 확보된 택지가 많고 택지 개발 절차 단축에 따른 지구 지정 시기 지연, 재개발 등 도심 내 택지 확대 계획 등을 감안했다고 설명했다.

재개발·재건축 지역

주택거래신고 강화

한편, 시장 안정을 위해 재개발·재건축 지역 주택거래신고 제도가 강화된다. 시장 안정을 위해 개발 호재 등으로 투기 조짐이 있는 경우 주택거래신고 지역 등을 철저히 지정해 관리하게 되며, 신고 지역 제도의 실효성도 강화된다. 이르면 하반기 안으로 주택거래신고 지역 내 재개발·재건축 지역에서 주택을 거래할 때는 규모나 가격에 관계 없이 15일 안에 거래를 신고하고 자금 조달 및 입주 계획서를 지자체에 제출하도록

의무화된다. 지금까지는 신고 지역 내 전용 면적 60m² 및 거래 금액 6억 원 초과인 아파트에만 이런 규정이 적용됐으나 올해 중 주택법령 개정안이 국회에 제출될 예정이다. 국토부는 지난달 11일, 강북 집값 안정 대책을 발표하면서 앞으로 수도권에서는 요건을 충족하면 예외 없이 신고 지역에 넣고 거래 내역을 국세청에 통보하기로 한 바 있다.

그러나 재개발·재건축 사업에 대한 절차와 규제는 집값 안정과 철저한 개발 이익 환수를 전제로 개선 또는 완화될 계획이다. 중복 심의 생략 등의 절차 간소화와 시공사 선정 시기 조기화, 초기 자금 확보 방안 마련 등을 통해 사업을 1년 6개월 가량 단축할 수 있도록 도시 및 주거환경정비법 개정안이 마련된다. 또한 사업 활성화를 위해 프로젝트 파이낸싱, 특수목적법인(SPC) 등 자금 조달과 참여 방안이 다양해진다.

6월에는 주택 업계가 건의한 '단품 슬라이딩제'가 도입된다. 단일 자재 가격이 기준 이상으로 상승시, 건축비 조정 기간인 6개월 이전이라도 상승 가격을 반영해 건축비를 조정하게 된다. 최근 급등한 콘크리트나 철강 가격 등이 분양가 상한제 아파트의 분양가 기준이 되는 기본형 건축비에 반영돼 조정할 수 있다. 또 주상복합 아파트에 대해 입지와 건축 특수성 등을 감안해





분양가 가산비 등을 개선할 예정이다. 분양가 상한제를 탄력적으로 운영해 업체의 적정 이윤과 품질이 확보되도록 한다는 것이다.

부동산 전문가들, 장기적 주택 공급난 우려

정부의 올해 주택종합계획 발표 후 주택과 택지 공급 부족으로 인한 주택 공급난을 우려하는 목소리가 높다. 신규(16km²로 지난해 54km²의 1/3 수준) 및 공공택지 공급(30.7km²로 작년 65.2km²의 절반 이하에 불과)이 줄어 공공 부문에 의한 주택 공급이 어렵게 되자 시장에 맡겨 공급을 확대하겠다는 것은 목표 달성에 대한 의지가 없다는 것을 나타낸다는 의견이 많다. 시장에서 정부가 목표로 한 분양주택 34만 호가 공급될 수 있을지의 여부는 시장만이 알 수 있기 때문이다.

정부는 수요가 많은 도심에 재개발, 재건축 활성화와 역세권 고밀도 개발 등으로 주택 공급을 확대한다고 하지만 시간이 많이 필요한 도심 개발의 특성상 주택 부족이 심각하게 염려되는 상황이다. 실제로 뉴타운 촉진으로 재개발 추진 속도가 이전보다는 빨라졌지만 여전히 재개발을 통해 주택을 공급하는 것은 쉽지 않은 상황이다. 또한 이러한 도심 재개발이나 재건축에 의한

주택 공급에 지나치게 의존한다면, 장기적으로 주택 가격 인상으로 이어져 서민들의 주택 구입을 더욱 힘들게 할 수 있다는 의견도 제시되고 있다. 신혼부부용으로 1만 5000가구를 특별 공급한다는 정부의 계획 역시 장기 무주택 다자녀 가구를 우선시하는 '청약가점제'의 취지에 맞지 않으며 역차별 논란만 불러일으킬 수 있다.

새정부의 이번 주택공급계획은 전문가가 끊임없이 제기하고 있는 장기적 주택 공급난에 대한 우려에 대해 크게 반영하지 않은 듯하다. 국민을 위한 다양한 공급 확대 정책과 실질적인 세제 및 금융 지원 강화 방안을 고민해야 할 것으로 보인다. ☞

《2008년도 주택종합계획 주요 내용》

- 전국 50만 1000가구 건설(수도권 30만 가구, 지방 20만 1000가구)
- 전국 30.7km²의 공공 택지 공급, 신규 지정 택지지구 총 16km²
- 재개발·재건축 지역 주택거래신고 강화
- 재개발·재건축 사업 절차와 규제 개선
(사업 기간 단축, PF와 SPC 등 자금 조달·참여 다양화)