

‘규제 완화 통한 시장 정상화’와 ‘민간 투자 활성화’

- 국토교통부 업무보고를 통해 본 2014년 건설 분야 키워드 -

조 철 현 | 이데일리 사회부동산부 부장

최근 국토교통부가 대통령 업무보고에서 밝힌 올해 국정 과제 실천 계획 키워드는 ‘규제 완화를 통한 시장 정상화’와 ‘민간자본 투자 활성화’이다. 부동산시장 과열기에 도입된 규제를 대거 풀어 건설시장에 민간 자본 참여를 유도하고, 이를 통해 살아나기 시작한 주택시장에도 균형을 지켰다는 복안이다.

우선 규제 완화는 주택 분야와 개발사업에 집중된다. 주택시장은 규제 완화로 정상화를 꾀하고, 개발사업 부분은 도심의 쇠퇴한 주거 지역을 상업·문화 기능을 갖춘 지역으로 탈바꿈시켜 활력을 불어넣는다는 구상이다. 민간 자본 투자 유치는 민간 입

대사업 활성화와 리츠 상품 개발 등을 통해 구체적인 모습을 갖출 것으로 정부는 기대하고 있다.

문제는 국토부가 내놓은 주택시장 규제 완화 계획 상당수가 국회를 통과해야 실행 가능하다는 것이다. 재건축 초과이익환수제도나 과밀억제 권역에서 아파트 재건축시 ‘1가구 1주택’ 제한 등을 풀려면 국회에서 법을 개정해야 한다.

규제 완화로 부동산시장 살린다

국토부는 올해 대통령 업무보고를 통해 시장 과열기에 도입된 규제들을 폐지 내지 완화하기로 했다. 특히, 재건축시장을 억누르는 ‘대못

규제’를 뽑아내 부동산시장의 ‘바로미터’인 재개발·재건축 사업에 활력을 불어넣겠다는 의지를 분명히 했다.

그 핵심은 ‘재건축 초과이익환수제도’ 폐지다. 이 제도는 2006년 부동산시장 과열기에 재건축으로 인해 발생하는 초과 이익을 환수해 주택시장 안정화를 도모하자는 취지에서 도입됐다. 개발 이익이 가구당 3,000만원을 넘어서면 최대 50%를 정부나 지방자치단체에 내도록 한 것이다. 재건축 기간이 통상 10년 정도 걸리기 때문에 서울 강남권의 재건축 대상 조합원 대부분이 부담금 걱정에 사업 추진을 꺼렸다. 제

도 도입 이후 현재까지 환수 대상으로 지정된 사업장은 4곳이고, 실제 부과금을 낸 단지는 송파구 풍납동 이화연립 한 곳뿐이다. 올해 말까지 이미 제도 적용이 유예되고 있는데 이번에는 아예 폐지하겠다는 게 정부 방침이다. 주택업계는 재건축 초과이익환수제가 폐지되면 전국 442개 단지가 혜택을 볼 것으로 예상했다. 추진위~구역 지정 단계의 사업장들로 권역별로 보면 서울 204곳(강남4구 63곳), 경기 76곳, 인천 27곳이고, 지방은 대구 43곳, 부산 33곳, 대전 16곳 등이다.

정부는 재건축 사업 때 적용되는 '소형주택의무공급비율'도 손질하기로 했다. 최근 자발적으로 소형주택 공급이 활성화되고 있는 만큼 소형평형의무제 또한 국민주택규모 이하 건설 비율 등 최소한의 제한만

남기고 폐지하겠다는 것이다. 현재 법률상 재건축 사업 때 전체 가구의 60% 이상을 전용면적 85㎡ 이하 주택으로 짓도록 하고 있다. 서울 등 일부 과밀억제권역에서는 별도 조례를 통해 일정 비율을 전용 60㎡ 이하로 짓도록 하는 등 더욱 강한 규제가 적용되고 있다.

재건축 사업시 조합원이 분양받을 수 있는 주택 수도 사업 전 소유 주택 수만큼 받을 수 있도록 완화된다. 수도권 과밀억제권역 내 재건축 사업 때는 소유한 주택 수와 상관없이 '1가구 1주택'만 분양받을 수 있는데, 앞으로는 보유 주택 수만큼 신규 주택을 분양받을 수 있도록 한다는 것이다. 이 경우 재건축 단지 안에 집이 3~4채인 사람은 재건축 뒤 새 아파트를 3~4채 분양받을 수 있게 된다. 수도권 민간 택지 내 주

택의 전매 제한도 완화된다. 전매 제한 기간을 1년에서 6개월로 줄이기로 한 것이다. 현재 수도권 공공 택지의 경우 면적과 권역에 따라 1~5년 간, 민간 택지는 1년 간 전매가 제한되고 있다. 지방의 경우 공공 택지는 1년, 민간 택지는 전매 제한이 폐지됐다. 국토부 관계자는 "최근 시세 차익에 따른 투기 우려가 거의 없어진데다 지방은 이미 전매 제한이 폐지된 점을 감안했다"고 말했다. 업계에서는 전매 제한 기간이 6개월로 줄면 수도권 민간 택지에서 공급한 2만 4,892가구가 수혜를 볼 것으로 전망한다. 경기도가 1만 5,684가구로 가장 많고 인천과 서울이 각각 4,941가구, 4,357가구다. 특히 5,430가구는 올해 2월 현재 기준에서 계약 시점이 6개월이 지났기 때문에 전매 제한이 풀리면 곧바로 거래가 가능해진다. 하지만 일각에선 강남권 재건축단지 등 인기가 높은 아파트 분양권 가격 거품과 실수요자 분양 기회 상실 등의 부작용이 나타날 수도 있다는 지적도 나온다.

돈 풀어 주택 수요 진작

지난해 4·1 부동산 대책 추진 등으로 주택시장 정상화 기반이 마련



국토교통부는 지난달 19일 업무보고를 통하여 올해 규제 완화와 민간 자본 투자 활성화에 주력하겠다고 밝혔다.

■ 이 슈 진 단

됐다고 판단한 국토부는 올해에는 보다 가시적인 성과를 내는 데 총력을 기울일 방침이다. 1%대 초저금리 대출인 공유형 모기지의 지원 대상을 무주택자로 확대한 것도 이런 배경에서다. 정부는 지난해 도입한 공유형 모기지 수혜 대상을 부부 합산 연소득 7,000만원 이하 생애최초주택 구입자에서 5년 이상 무주택자로 확대키로 했다. 보다 많은 실수요자들에게 주택 구입 부담을 덜어주겠다는 것이다. 올해 공유형 모기지 자금 지원으로 2조원이 배정되면서 약 1만 5,000가구 정도가 혜택을 볼 수 있을 것으로 점쳐진다. 국토부는 이번 공유형 모기지 상품이 모두 소진되더라도 추가 공급을 하지는 않을 방침이다.

정부는 또 대출 원리금 상환 부담으로 어려움을 겪는 하우스푸어 주택 1,000가구를 희망임대리츠를 통해 매입하고 매입 대상도 전용면적 85㎡ 이상으로 확대할 계획이다. 특히, 무주택 서민의 주거비 부담 완화를 위해 주택기금에서 시중 금융기관보다 저렴한 전세자금을 최대 15만 가구에 지원할 방침이다.

아울러 정부는 내 집 마련 지원과 별도로 무주택 서민을 위한 임대주택 공급 물량도 대폭 늘리기로 했다. 공공 임대는 올해 안으로 9만 가

구가 입주할 수 있도록 하고, 2017년까지 총 50만 가구의 공급이 이뤄지도록 한다는 것이다. 정부는 이를 위해 민간 임대사업자를 적극적으로 육성할 계획이다. 공공 임대 공급 방식도 다변화하여 한국토지주택공사(LH)의 직접 건설 방식 외에 리츠를 통한 간접 건설 방식도 도입할 계획이다. 민간 임대 공급 확대를 위해서는 매입 임대사업자에 대한 등록 요건을 완화하고, 세제·금융 지원도 강화하기로 했다. 이와 함께 오는 12월부터 민간이 보유한 노후 주택을 재건축하거나 개축해서 임대주택으로 공급할 경우 각종 규제를 완화해주고 주택기금에서 자금도 지원할 예정이다.

‘민간 자본의 창의적 지역 개발’ 기대

국토부는 민간 자본의 투자 활성화를 위한 규제 개혁에도 적극 나설 방침이다. 이를 위해 ‘입지 규제 최소 지구’를 신설하기로 했다. 지금은 칸막이가 쳐 있어 한꺼번에 들어설 수 없는 주거·상업·문화 기능을 복합적으로 개발할 수 있는 ‘입지 규제 최소 지구’를 도심 역세권 지역에 도입하겠다는 것이다. 입지 규제 최소 지구는 허용 용도, 용적률, 건축 기준 등 풀 수 있는 규제를 다 풀어 다양한 시설이 한 곳에 집

중되는 신개념 도시다. 국토부는 이를 통해 일본 도쿄의 롯폰기 힐스, 싱가포르의 마리나베이와 같이 지역 특성에 맞는 창의적인 지역 개발이 활성화될 것으로 기대하고 있다.

입지 규제 최소 지구는 개발 필요성이 높은 지역에 대해 지방자치단체의 신청을 받아 국토부가 직접 지정하는 방식으로 진행될 예정이다. 국토부는 지방 중추 도시 육성과 맞물려 진행될 경우 상당한 시너지효과를 발휘할 것으로 기대하고 있다. 올해 안에 법 개정을 거쳐 이르면 내년 시범지구를 지정할 계획이다. 그러나 고밀도 도심 개발은 자칫 도시의 쾌적성과 공공성 등을 훼손하는 후유증이 나타날 수 있기 때문에 신중하게 추진해야 한다는 지적도 적지 않다.

국토부는 도시재생사업에도 박차를 가하기로 했다. 뉴타운사업 무산 등으로 사실상 중단돼 있는 도심재생사업을 정부가 나서서 진행한다는 방침이다. 도시재생사업은 오는 2017년까지 81개 지역에서 추진될 예정이다. 마을 단위 재생사업(지자체)과 공공 임대주택 건설을 연계하는 행복마을권 시범사업도 속도를 낸다. 이미 경북 청송, 충북 괴산, 전남 함평 등이 시범사업 지구로 선정됐다.

도시 생활 인프라 확충에도 나선다. 소규모 공원이나 자투리 땅 등을 정비하여 주민들이 집 근처에서 쉽게 이용할 수 있는 생활공원 60곳을 조성할 계획이다. 공원 조성사업에 민간 자본 유치를 활성화하기 위해 기부채납률을 완화하고, 사업 절차를 간소화하는 등 제도 개선도 추진한다. 이를 통해 2017년까지 1인당 도시공원 면적을 11.2㎡로 확대할 계획이다. 방치된 도심 하천은 산책로 등을 갖춘 자연형 하천으로 조성하는 한편, 이미 정비된 하천은 오토캠핑장 등 다양한 레저 활동이 이뤄질 수 있도록 하천 이용 구간(친수지구) 기준을 구체화하기로 했다.

규제총점관리제 도입

박근혜 정부의 간판 주거 복지사업인 행복주택은 지역 주도 사업으로 추진 방식을 전환하기로 했다. 서울 목동 등 지역 주민들의 반대에 부딪혔던 국토부는 앞으로 지방자치단체 및 주민과 협의를 충실히 거쳐 사전 공감대를 마련한 뒤 추진하도록 할 방침이다. 아울러 행복주택 대상 부지를 도심 내 주거환경개선 사업 부지 등으로 확대하고, 사업에 참여하는 지자체에는 입주자 선정 권한을 주는 등 인센티브도 제공할 계획이다. 국토부는 이를 통해 올해

2만 6,000가구 등 오는 2017년까지 행복주택 14만 가구를 예정대로 공급한다는 목표다.

국토부는 또 '규제총점관리제'를 도입하기로 했다. 국토부의 전체 규제를 수치화한 뒤 이를 순차적으로 줄여 나가겠다는 것이다. 이를 위해 국토부는 업계·시민·전문가 등으로 규제평가위원회를 꾸려 전체 규제 2,400여 건(정부 전체 규제의 16%)을 등급화한 뒤 이를 모두 합산해 총점을 산출하기로 했다. 이를 토대로 올해 하반기부터 기존 규제를 단계적으로 줄여 2017년까지 규제 총점의 30%를 줄일 방침이다.

통일 대비 국토 전략 수립

국토부는 미래 국토 전략도 수립할 계획이다. 저성장, 저출산, 고령화 등에 따라 국토 환경 여건 변화를 연구해 올해 말까지 미래 국토 정책 방향을 마련하기로 했다. 통일에 대비한 국토 계획도 세워진다. DMZ평화공원 조성 방안과 남북한 철도, 유라시아 철도 연계 방안을 연말까지 마련할 계획이다.

국토부는 특히 유라시아 시대에 대비해 나진~하산 물류사업에 한국 기업의 참여를 지원하고 남북과 러시아를 연결하는 철도·해상 연계 수송 시범사업도 추진하기로 했다.

중국과 러시아 등 주변국과 철도협력회의를 열어 대륙 철도 연결을 협력하는 방안도 논의할 계획이다. 국토부는 남북 연결 철도로 활용 가능한 동해선, 서해선, 원시~소사~대곡 노선 등에 대한 연결망도 연말까지 수립하기로 했다. 또한, 유라시아 철도 운송 규칙 등을 담당하는 국제철도협력기구(OSJD) 가입도 검토 중이다. 국내로 눈을 돌려 보면 올해 교통 인프라도 크게 확충된다. 서울지하철 9호선 2단계 사업 구간(서울 논현동~잠실)과 용산~문산 복선전철, 대구 지하철 3호선 등 철도 노선이 연내 개통된다. 오는 6월에는 서울역에서 인천공항까지 KTX가 연결된다. 연말에는 포항까지도 KTX가 운행될 예정이다.

도로망도 많이 구축된다. 남해고속도로 냉정~부산 구간과 동서고속도로 충주~제천 구간, 음성~충주 고속도로 3개 노선이 올해 말 개통된다. 이들 고속도로가 개통되면 기존 도로를 이용할 때보다 통행 시간을 25~35분을 줄일 수 있을 것으로 기대된다. 수도권 2곳에서는 고속도로 건설 공사가 시작된다. 서울~광명, 서울~문산 고속도로가 연말 사업에 착수하는 것이다. 이들 고속도로는 오는 2019년 개통될 예정이다. CERIK