

특집

경제 혁신을 위한 건설 규제 개혁

# 위기의 주택시장... '대못' 규제 과감히 풀어야

조 철 현 | 이데일리 사회부동산부장

**주**택 분야에서 규제 개혁 바람이 거세다. 주택업계가 그동안 정부에 건의했던 각종 규제 완화 방안들이 최근 무더기로 정책에 반영되고 있다. 소형주택의무건설비율 폐지와 아파트 임대주택 비율 축소 등이 대표적인 사례다. 이런 조치들은 얼어붙은 주택 시장을 살리는 데 큰 도움이 될 것으로 보인다.

지난 4월 16일, 서승환 국토교통부 장관이 서울 여의도의 한 호텔을 찾았다. 주택·건설업계 대표들과의 오찬 간담회 때문이었다. 국토교통부에선 주택토지실장과 주택정책관 등 고위 정책 담당자들이 배석했다. 업계에선 한국주택협회장과 대한주택건설협회장을 비롯해 건설업계 최고 경영자(CEO)들이 대거 참석했다. 정부와 업계가 '주택 건설 관련 규제의 실태와 개혁 방향'에 대한 의견을 나누는 자리였다.

서 장관은 이 자리에서 '깜짝 선물 보따리'를 풀어 놓았다. 한국주택협회와 대한주택건설협회가 요구한 '10대 규제 개혁안' 가운데 소형주택의무건설비율 폐지, 주택조합제도 개선, 외국인투자이민제 개선 등은 곧장 수용하겠다고 밝힌 것이다. 나머지 요구안에 대해서도 "불필요한 규제인지를 검토해 지속적으로 완화해가겠다"고 약속했다.

이런 조치는 박근혜정부가 강도 높게 추진하고 있는 '규제 개혁' 정책의 한 단면이다. 실제로 규제 개혁에 대한 청와대 의지는 확고하다. 박근혜 대통령은 지난 2013년 12월 국회 시정 연설에서 "규제 완화를 전 산업 분야로 확산해 투자 활성화의 폭을 넓혀가겠다"며, 규제 개혁을 본격화했다. 이후 지역경제 활성화 대책회의, 규제개혁 장관회의, 민관합동 규제개선회

**특집** 경제 혁신을 위한 건설 규제 개혁

의 등 대통령이 직접 주재한 규제 관련 회의가 잇달아 열렸다.

**속도 내는 주택 규제 개혁**

박근혜정부가 올해 가장 역점을 두고 추진하는 규제 개혁은 주택 정책에도 고스란히 담겨 있다. 규제 완화 대상에는 주택 건설과 분양, 그린벨트 해제 지역의 토지 이용 등 부동산 관련 규제도 상당수 포함돼 있다. 건설 경기에 민감한 영향을 줄 뿐만 아니라 국민의 주거와 재산권 행사 등 일상생활과도 직결된 사안들이다. 재건축개발이익환수제 등 시장 과열기에 도입된 반시장적 규제도 대폭 풀어 가라앉은 주택시장을 살리겠다는 정부의 의지도 강하다.

이 때문인지 최근 주택 관련 규제 완화가 빠른 속도로 추진되고 있다. 주택 취득세율은 감면됐고, 다주택자 양도세 중과 제도도 폐지됐다.

국토부는 최근 과밀억제권역에서 민영 주택의 소형 주택 건설 의무 폐지를 골자로 한 「주택조합 등에 대한 주택규모별 공급비율에 관한 지침」 개정안을 마련했다. 지난 4월 16일 서승환 국토부 장관 주재로 열린 주택건설업체 간담회에서 업계가 건의한 규제 완화에 대한 후속 조치의 일환이다.

개정안에 따르면 주택업체 등 민간 사업자가 과밀억제권역에 짓는 300가구 이상 공공 주택의 소형주택의 무비율이 6월 말부터 사라진다. 지금까지는 60㎡ 이하 주택을 20% 이상 지어야 했다. 다만 재개발·재건축 사업지는 이 지침 적용 대상에서 제외돼 현행처럼 소형 주택을 20% 이상 지어야 한다. 과밀억제권역은 서울 전역과 인천(경제자유구역·강화군 등 제외), 의정부·구리시 등 경기도 14곳이다.

개정안은 또 지역·직장 주택조합과 직장 고용자가

건설하는 주택의 면적 제한을 완화했다. 현재는 모두 85㎡ 이하 중소형으로 지어야 하지만 앞으로 중소형은 75% 이상만 지으면 된다. 이미 시장에서 자발적으로 소형 주택을 공급하고 있는 상황이어서 규제를 남겨둘 필요가 없다는 판단에서 나온 조치로 보인다. 국토부 관계자는 “소형주택 건설 의무 폐지로 주택시장의 자율성이 확대돼 다양한 수요에 맞는 주택이 공급될 것으로 기대한다”고 말했다. 개정안은 의견 수렴을 거쳐 6월 말께 시행될 전망이다.

국토부는 또 아파트 임대주택 비율을 낮추는 등의 내용을 담은 「택지개발업무처리지침」 개정안을 최근 마련하여 시행에 들어갔다. 개정안에 따르면 택지개발지구에서 의무적으로 지어야 하는 임대주택 비율이 최저 20%까지 낮아졌다. 또한, 전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하인 중형 공동주택 건설 용지의 공급 가격 기준이 조성 원가에서 감정 가격으로 바뀌었다.

이번 개정안은 부동산시장이 과열됐던 시기에 신도시와 택지개발지구에 적용된 규제를 완화해 공공 택지 시장을 활성화하고, 택지개발사업과 관련된 비정상적인 관행을 개선하기 위한 것이라고 국토부는 설명했다.

이에 따라 택지개발지구의 임대주택 건설 용지의 의무 확보 비율은 기존의 40% 이상에서 앞으로는 주변 지역의 임대주택 비율 등에 따라 20~60% 범위에서 배분 비율을 조정할 수 있게 됐다. 이번 조치로 인하여 다른 개발사업에 비하여 임대주택 의무 비율이 상대적으로 높았던 택지개발지구 사업의 규제가 풀려 주택 공급이 더 원활해질 것으로 국토교통부는 기대하고 있다.

아파트 건설 용지에 대한 규제도 풀렸다. 전용면적 60㎡ 초과~85㎡ 이하 공동주택 건설 용지의 경우 지

금까지는 조성 원가의 90~110%의 가격에 공급해 왔는데 앞으로는 감정 가격으로 공급하도록 했다. 이에 따라 부동산시장 침체로 시세보다 원가가 높아지면서 잘 팔리지 않는 용지의 경우 팔릴 수 있는 길이 마련돼 택지 거래가 활발해질 것으로 보인다.

준공 후 2년 간 팔리지 않은 미매각 공공시설 용지의 용도 변경도 쉬워졌다. 지금까지는 학교나 경찰서, 우체국 등 공공 청사로만 용도 변경이 가능했지만 앞으로는 영리 목적을 제외한 모든 공공시설 용지로 확대됐다. 또한, 주상복합 건설 용지에 건설되는 주택도 주택사업 승인 또는 건축 허가 때 계획한 전용면적보다 작은 면적으로 지을 수 있도록 허용됐다.

국토부는 또 주택조합제도의 각종 요건도 전반적으로 재검토하기로 했다. 주택조합제도는 지역, 직장 단위로 주택조합을 결성해 땅을 사들인 뒤 건설사를 구해 주택을 짓는 것이다. 현재까지는 조합 명의로 산 땅에서만 사업을 할 수 있고, 무주택자나 60㎡ 이하 크기의 주택을 가진 1주택자만 조합원 자격을 얻을 수 있다. 아울러 이렇게 짓는 주택은 모두 85㎡ 이하 크기로 건설해야 한다. 국토부는 이 가운데 전용면적 85㎡ 이하 1주택자도 주택조합에 가입할 수 있도록 조합원 자격을 확대하기로 했다. 중형 주택 소유자도 추가로 조합주택의 조합원이 될 수 있는 것이다.

조합원에게 공급되는 주택의 규모 제한도 완화한다. 앞으로 조합주택에서 전용면적 85㎡ 초과 중대형 아파트도 나올 전망이다. 업계에서는 주택조합 규제 완화로 앞으로 자발적인 소규모 재건축과 같은 효과를 볼 수 있을 것으로 내다보고 있다.

**남은 '대못' 규제도 뽑아야**

하지만 주택 분야에서 아직 남아 있는 '대못' 규제

도 적지 않다. 요즘 주택업계의 최대 관심사는 분양가 상한제 및 재건축초과이익환수제 폐지와 금융 및 세제 관련 규제 완화 여부다. 침체된 주택 매매시장이 활력을 되찾아야 신규 주택과 재건축 수요도 살아난다고 보기 때문이다. 국토부도 분양가상한제 폐지와 함께 재건축 개발부담금 폐지를 중점 개혁 대상 규제로 꼽고 있다.

정부는 다른 나라에는 없는 대표적 규제로 손꼽히는 주택 분양가상한제를 원칙적으로 폐지하되, 보금자리주택과 집값 급등이 우려되는 지역의 주택에 한해서만 탄력적으로 적용하겠다는 방침이다.

주택 분양가상한제는 과거 집값 급등기에 도입된 제도이나 이후 주택시장이 침체된 상황에서도 지속적으로 적용돼 주택 공급 위축 등 부작용이 발생하고 있다는 지적을 받았다. 지난해 탄력 적용 논의가 있었으나 야당의 반대로 국회 문턱을 넘지 못했다. 이에 따라 정부는 이미 국회에 제출된 「주택법」 개정안이 조속히 통과될 수 있도록 국회와의 협력을 강화할 계획이다.

재건축초과이익환수제 폐지 법률안도 이미 국회에 발의된 상태다. 현행 「주택법」은 재건축 조합원 1인당 3,000만원 이상의 이익에 대해 금액 구간별로 가중치를 준 비율의 부담금을 환수해 낙후된 지역의 주거 환경 개선 재원으로 활용하도록 하고 있다. 2006년 집값 안정과 부동산 투기 억제를 위해 도입됐으나 재건축사업의 활성화를 위해 2012년 12월부터 2014년 12월까지 2년 간 부과를 유예한 상태다.

정부는 올해 재건축 초과이익부담금 폐지에 총력을 쏟기로 했다. 부동산시장 과열기에 도입됐지만 2008년 이후 주택가격 안정세가 지속되고 있어 투기 우려가 줄어들었다는 이유다. 재건축초과이익부담금제가 폐지되면 재건축사업이 촉진될 전망이다.

## 특집 경제 혁신을 위한 건설 규제 개혁

부동산시장 활성화의 걸림돌이자 가계 부채의 족쇄인 총부채상환비율(DTI)과 주택담보대출비율(LTV)의 합리적인 조정도 필요하다는 지적이 많다. 하지만 가계 부채 규모가 1,000조원을 넘는 현 시점에서 이를 혁신적으로 개선하기는 힘들다는 것이 정부의 입장이다. 신제운 금융위원장은 LTV(담보인정비율)·DTI(총부채상환비율)의 큰 틀 변화는 없다고 거듭 강조하고 있다.

### 시장은 요지부동... 추가 대책 필요

정부의 잇따른 규제 완화 조치와 규제 개혁 의지에도 주택시장은 별다른 반응을 보이지 않고 있다. 특히 최근 들어서는 매매시장이 빠른 속도로 얼어붙고 있다. 서울 등 수도권 지역의 아파트값은 5월 말 기준으로 7주 연속 하락했고, 경매 낙찰가율은 올해 들어

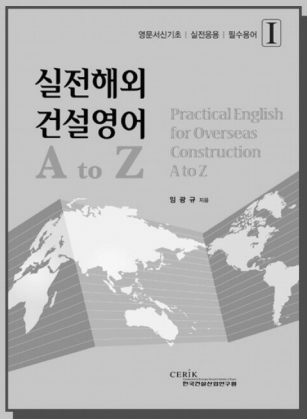
음으로 떨어졌다. 주택 거래량도 갈수록 줄고 있다.

이 모든 것이 정부가 '2·26 주택 임대차시장 선진화 방안'으로 내놓은 전월세 과세 방침 때문이라는 분석이 우세하다. 실제로 내 집을 마련하거나 임대 수입을 얻기 위해 집을 사려던 사람 중 상당수가 전·월세 과세 부담 때문에 생각을 바꿔 주택 구입을 포기했거나 미루고 있다는 게 현지 부동산 중개업소들의 전언이다.

지금 주택시장은 위기 상황이다. 그냥 지켜보고 있다가는 그나마 남아 있던 불씨마저 꺼져 버릴 수 있다. 한번 꺼진 부동산시장은 다시 살아나는 데 엄청난 시간이 걸릴 뿐만 아니라 웬만한 정책으로는 효과가 나타나지 않는다. 임대소득 과세라는 충격파를 줄일 수 있는 추가적인 보완 대책이 서둘러 나와야 하는 이유다. CERIK

## 도 · 서 · 안 · 내

### 실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어I」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.