

# 9·1 부동산 대책 - 주택시장 정상화 탄력 만나

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원  
ykhur@cerik.re.kr

## 주택 규제 합리화에 주안

정부는 지난 9월 1일 ‘규제 합리화를 통한 주택시장 활력 회복 및 서민 주거안정 강화 방안’을 발표하였다. 주택시장은 현재 회복세로 진입하고는 있으나, 회복세가 견조하지 못하고 속도는 더디다. 내수 활성화가 다급한 정부 입장에서는 부동산시장의 조기 회복을 위한 가시적인 성과가 절실하다.

대책의 내용은 규제 합리화와 서민 주거 안정을 주요 목표로 삼았으나, 핵심적인 사항은 시장 과열기에 도입된 주택부문의 규제를 합리화하는 데 방점이 있어 보인다. 재정비 규제 완화, 청약제도 개편, 국민 및 기업의 부담 완화, 주택 공급 방식의 개편이

이번 대책에 포함되었다.

시장 영향력이 클 것으로 예상되는 것은 무엇보다 재정비 규제 합리화다. 조례에 위임되어 있는 재건축 연한(서울시는 최장 40년)을 최장 30년으로 완화하였다. 재건축 연한 도래 후 구조 안전에 문제가 없더라도 생활이 불편한 경우 주거환경 평가 비중을 강화하여 안전진단 기준을 합리화하여 재건축이 가능하도록 하였다. 수도권과밀억제권역 내 재건축시 85㎡ 이하 건설 의무 중 연면적 기준은 폐지하였다. 재개발시 임대주택 의무 건설비율 중 연면적 기준은 폐지하고, 세대수 기준 의무건설비율은 5%p 완화하였다. 현재는 사업시행인

가, 공공관리제를 공공지원제로 변경하고 토지 등 소유자 과반수가 원할 경우 사업시행인가 이전에도 시공사를 선택할 수 있도록 하였다.

청약제도 개편 내용도 다수 포함되었다. 85㎡ 이하 민영주택 가점제는 지자체장이 지역별 상황에 맞춰 가점제 비율 40% 이내에서 자율 운영토록 하였다. 2주택 이상 보유자에 대한 중복 차별을 폐지하고 무주택자로 인정받을 수 있는 소형, 저가 주택 기준을 완화하였다. 그리고 1, 2순위로 나뉘어 있는 청약 자격을 1순위로 통합하고, 입주자 선정 절차를 단순화하여 청약자의 편의를 도울 예정이다. 현재, 청약예치금은 지역·면적별로 16개의 종류가 있고 가입 후 2

년이 지나야 청약 규모 변경이 가능하지만, 앞으로는 예치 금액 이하의 주택은 자유롭게 청약이 가능하고, 예치금 변경시 청약 규모 변경도 즉시 가능하도록 개선하였다. 국민주택 청약 자격도 완화하여 세대주 여부와 관계없이 1세대 1주택인 경우 청약이 허용된다. 이러한 청약제도 변경 내용은 내년부터 적용된다.

다음으로, 주택 공급 방식에 대한 전환이라 할 수 있는 「택지개발촉진법」을 폐지하였다. 2017년까지 LH의 대규모 공공 택지 지정을 중단할 예정이다. 사업계획 승인 이후 착공 의무 기간을 현 3년에서 5년으로 연장하고 공급 과잉이 우려되는 지역의 LH 분양 물량은 시범적으로 후분양할 계획이다.

또한, LH 토지은행을 통해 민간 택지 공급 시기를 조절할 것임을 밝혔다. 아울러 과도한 기부채납 요구를 줄일 수 있도록 지자체장이 기부채납을 요구할 수 있는 적정 한도 등을 마련하여 내년 상반기까지 시범 운영한 후 2015년에는 「기부채납에 관한 지침」을 마련할 계획이다. 이와 함께 개발제한구역 내 수도권 공공 택지의 전매 제한 및 거주 의무 기간도 완화하였다.

마지막으로, 서민 주거 안정을 위한 몇 가지 대책이 포함되었다. 연말까지 총 9만호의 공공 임대주택이 입주할 예정이며, 미분양 주택을 전세로 활용시 대출 보증 지원을 강화하고, 미분양 리츠 등을 활용하여 미분양 주택의 전세 전환을 유도할 예정이다. 임대 리츠로 2017년까지 최대 8만호를 공급하고 세제·금융 지원을 지속적으로 강화할 계획이다. 또한, 무주택 서민의 주택 구입 자금 마련 부담을 덜어주기 위하여 주택기금 대출에 대해 ‘유한책임대출(비소구대출)’ 제도를 시범적으로 도입할 예정이다.

**패키지 주택정책, 시장 정상화 지원 기대**

정부는 2·26대책과 세월호 참사 이후 침체된 내수경기 및 부동산시장을 활성화하기 위하여 다각도의 노력을 기울이고 있다. 특히, 2기 내각 출범 이후 부동산 규제 완화 및 시장 정상화 정책을 적극적으로 펼치며 속도에 박차를 가하고 있다. 지난 7월 24일 발표된 경제 활성화 대책에서 지역에 관계없이 LTV(Loan To Value) 70%, DTI(Debt To Income) 60%로 완화하였고, 8월 1일부터 시중은행에서 직접 시행에 들어갔다. 8월 14

일에는 15개월 만에 기준 금리가 2.5%에서 2.25%로 인하되기도 하였다. 이런 와중에 보름도 되지 않아 다수의 규제 완화가 포함된 9·1대책이 발표된 것이다.

견조한 회복세로 진입하지 못하고 있는 수도권 주택시장은 이처럼 다수의 정책들이 패키지 형태로 발표되면서 힘을 받을 것으로 예상된다. 특히, 강남 재건축 아파트는 호가 상승, 거래량 증가 등 직접적인 수혜를 받을 것이다. 무엇보다 임대주택 의무비용의 완화 등이 지자체와의 협의를 통해 확정되면 직접적인 수익률 상승에 기여할 것이다. 또한, 추석 이후 집중되어 있는 신규 분양시장에도 호재로 작용할 것이다.

최근 들어 재고 주택시장보다는 신규 시장에 수요가 쏠리는 현상이 강화되고 있다. 이번 청약 통장 개편 등은 실수요자뿐만 아니라 투자 수요의 접근 가능성을 높였다는 점에서 수요 풀림 현상이 보다 강화될 것으로 예상된다. 내년부터 투자 수요의 진입이 수월해진다는 측면에서도 제도 도입 직전 무주택자의 적극적인 분양시장 참여가 예상된다.

다만, 미국의 양적 완화가 10월에 종료될 것으로 전망되고 있으나 미국

1) 비소구 대출(Non-recourse Loan)은 집값 하락으로 집값이 대출금보다 적어도 담보물(해당 주택)만으로 상환 의무를 한정하는 제도임.

■ 이 슈 진 단

의 금리 인상 시기는 여전히 불확실한 상황이다. 이는 세계경제가 완전한 회복세를 보이지 못하고 있다는 반증이며, 우리 경제 역시 저성장 위험 요인들이 여전히 경세 성장을 전망치가 하향 조정되고 있다. 이러한 상황에서 수도권 주택시장의 회복세는 더딜 것으로 예상되며, 특히 외곽 지역으로까지 9·1대책의 온기가 빠르게 퍼져나가는 데는 한계가 있을 것으로 전망된다.

**장기 대책들을 단기 대책으로**

이번 9·1대책은 국회 법 처리를 최소화한 정책들이 많다. 이는 지금까지 분양가상한제 폐지 등 정부가 대책에 포함하여 발표하였으나, 국회 통과가 무산되거나 지연되면서 시장의 정책 내성만 키운 부작용이 많았기 때문이다.

또한, 세월호 참사 이후 국회의 법안 처리 건수가 없어 법안을 처리해야 하는 정책은 시장에 작동되기까지 상당한 시일이 걸린다는 점도 고려되었다. 하지만 여전히 2·26대책의 후속 조치를 위한 입법이 지연되고 있고 9·1대책의 내용도 일부 국회 통과가 필요하므로 조속한 국회 정상화가 필요하다. 또한, 서울시 등 지자체와의 긴밀한 협조 여부는 여전히 가변적이다.

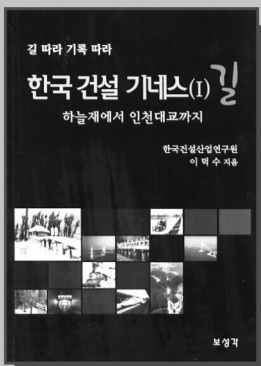
무엇보다, 이번 대책은 다수의 장기 정책 의사결정이 포함되어 있다. 하지만 이러한 장기 이슈들이 단기 대책에 포함되어 발표되면서 시장의 혼선이 발생하고 있다는 점은 지적해야 할 것이다. 노후주택 정비는 앞으로 주택시장에 가장 중요한 정책이다.

최근 몇 년 간 재건축 규제는 유지

하면서 리모델링 규제를 완화하는 방식으로 정책을 운용했다. 하지만 이번 대책으로 리모델링시장은 상당한 변화가 예상된다. 노후주택 정비는 장기적 관점에서 의사결정이 되어야 하는 정책임에도 불구하고 단기적 관점에서 다루어진 것은 아닌가 하는 우려가 드는 것은 사실이다. 또한, 「택지개발촉진법」의 폐지는 지난 수십 년 간 우리가 추진해 온 대량 공급 정책의 종말에 대한 선언적 표현임에도 불구하고 단기 정책 안에 들어가 주목을 받지 못한 점 역시 아쉬운 대목이다. 시장은 단기 변화와 장기 변화가 동시에 나타나고 있어 정책 당국의 어려움은 이해한다. 그러나, 향후 몇 십 년을 내다보고 집행하고 운용되어야 할 장기 정책은 그에 걸맞은 의사결정 과정이 앞으로는 동반되기를 기대한다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

한국 건설 기네스(I) 길 / 이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명한 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수표교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 ‘최초, 최고, 최장, 최대’ 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(I) 길』을 발간하였다.