

부동산 3법 통과-시장 구조 변화의 정책 반영에 의미

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

부동산 3법의 주요 개정 내용

부동산 3법 개정안이 2014년 12월 29일 국회 본회의를 통과하였다. 부동산 3법은 분양가상한제를 담고 있는 「주택법」, 재건축 부담금을 규정한 「재건축초과이익환수에 관한 법률」, 조합원 주택 분양 호수를 제한하고 있는 「도시 및 주거환경정비법」을 통칭한다. 그동안 부동산 3법은 부동산시장을 옥죄는 상징적인 규제이자, 다른 한편에서는 부동산 투기 억제를 위한 마지막 보루처럼 다루어져 왔다. 그러나, 이번에 개정안이 국회를 통과함으로써 불씨는 존재

하지만 해묵은 논쟁은 일단락되었다.

먼저, 「주택법」을 통해 2007년 9월부터 전면 시행되어 온 분양가상한제는 민간 택지에 한하여 시장 상황에 따라 탄력 적용할 예정이다. 그러나, 공공 택지에서 일반인에게 공급하는 공동주택은 분양가상한제가 적용된다. 아울러 공공 택지 외의 택지, 즉 민간 택지에 대해서도 주택 가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역에 대해서는 분양가상한제를 실시하도록 개정하였다.

시행령에서 규정하는 급등 지역이라 함은 주택 가격이 3개월 동안

10% 이상 오르거나 3개월 동안 월평균 아파트 거래량 증가율이 전년 동기 대비 200% 이상인 지역, 그리고 3개월 동안 평균 청약 경쟁률이 20대 1을 초과한 지역이다. 분양가상한제 적용 여부는 이들 지역 중 국토부장관이 위원장으로 있는 주택정책심의위원회가 시장 상황 등을 심의한 후 최종 적용 여부가 결정된다. 그리고 이번 국회 통과 이후 분양가상한제를 적용받지 않는 수도권 민간 택지에는 현재와 동일하게 6개월 간 전매 행위를 금지토록 하였다.

「재건축초과이익환수에 관한 법

률」은 2006년 부동산시장 과열기에 재건축을 중심으로 주택 가격이 급등하자 재건축시장을 안정시켜 집값 상승에 따른 불안을 해소하고자 도입되었으나, 주택시장 침체가 지속되자 2012년 12월 18일 법률을 개정하여 2014년 12월 31일까지 재건축 부담금 부과를 유예시켜 왔다. 그러나, 재건축 부담금은 부동산의 양도를 통하여 실현된 이익이 아니라 준공 시점과 사업 개시 시점의 가격 차이를 대상으로 부과하고 있어 미실현 이익에 대한 부담금 부과라는 문제가 지속적으로 제기되었다. 또한, 현재까지 부과 실적이 4건에 불과할 뿐만 아니라, 주택 재개발 사업 등 다른 정비 사업과의 형평성 논란도 이어지고 있다.

아쉽게도 「재건축초과이익환수에

관한 법률」의 폐지는 통과되지 못하고, 다만 2014년 12월 31일까지 관리처분계획의 인가를 신청한 재건축 사업에 대해서 재건축 부담금을 면제 하던 것을 2017년 12월 31일까지 3년 간 연장이 유예되는 방향으로 국회를 통과하였다.

재건축 조합원의 경우 향후에는 1가구 3주택까지 분양이 가능하게 되었다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 서울 등 과밀억제권역에서 재건축 사업을 할 경우 보유 주택 수에 관계없이 재건축 주택을 1채만 분양받을 수 있었던 것을 최대 3채까지 분양받을 수 있게 되었다. 통상, 정비구역 조합원의 경우 주거의 안정성과 연속성을 위해 우선 공급이 원칙이나, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 시행되는 주택 재건

축 사업은 소유한 주택 수와 관계없이 일률적으로 1주택만을 공급받을 수 있도록 되어 있어 개인의 재산권을 과도하게 제한하는 측면이 존재하였다. 금번 국회 통과로 과밀억제권역에 위치한 주택 재건축사업 조합원의 경우에도 3주택까지는 공급 받을 수 있어 정비 사업의 원활한 추진과 국민의 재산권 보호에 기여할 것으로 예상된다.

또한, 타 지역에 거주하는 토지 등 소유자가 다수인 경우 전체 주민의 의사를 결정하는 데 현행법상의 유효기간은 절대 부족하고, 사용 비용 보조의 경우에도 비용 신청에 따른 절차와 신청 금액의 적정 여부를 검증하여 사용 비용 지급을 완료하기까지 상당한 기간이 소요되고 있다. 따라서, 유효 기간 내에 사업 추진 여부를 결정하지 못한 구역에서 주민들이 스스로 사업 진로를 결정할 수 있도록 추진위원회 및 조합의 해산을 신청할 수 있는 유효 기간은 2016년 1월 31일까지, 그리고 승인 취소된 추진위원회의 사용 비용을 보조할 수 있는 유효 기간은 2016년 12월 31일까지 연장하였다.

2015년 정책 리스크 해소, 정책 변화 신호

금번 통과로 2015년 주택시장이



부동산 3법이 지난해 말 국회 본회의를 통과함에 따라 올해 주택시장이 다소 활기를 띠 전망이다.

정책의 불확실성을 제거하고 시작할 수 있게 되었다는 점은 긍정적이다. 9·1대책 이후 회복세를 보이던 주택 시장이 거시경제발 불안 요인이 커지면서 주춤하기 시작했다. 11월 이후 수도권 주택 가격 상승세는 빠르게 둔화되고 있다. 이러한 시점에서 부동산 3법 통과는 정책적 불안감을 해소시켜 시장에 긍정적 요인으로 작동할 것이다. 민간 택지 분양가상한제 폐지도 일부 사업장에는 수익률 개선이 가능할 것으로 판단된다. 다양한 형태와 기술을 반영한 주택이 건설될 수 있는 여건을 형성하여 획일적인 주택 공급에서 벗어날 수 있는 환경을 조성할 것이다.

반면, 분양가 급등의 가능성은 크지 않을 것이다. 아무리 양호한 사업지라 하더라도 시장 가격 이상으로 분양되는 물량은 미분양 가능성이 존재한다는 점에서 분양가 급등에 의한 주택시장 과열 현상은 나타나기 어려울 것이다. 2015년 분양 물량이 집중되어 공급이 확대되고 있는 상황에서 고분양가는 미분양으로 이어질 수 있다는 점에서 더욱 그러하다.

국토부는 재건축초과이익환수제를 폐지하면 전국 562개 사업장 중 347개 구역 18만 4,000가구가 혜택을 보는 것으로 추정하였다. 수도권의 경우, 179개 구역에서 약 10만

7,000가구가 혜택을 볼 것으로 추정되는데 이 중 서울은 85개 구역에서 6만 1,000가구가 대상이다. 이들 가구 중 초과 이익이 3,000만원 이상 발생해 재건축초과이익환수제 폐지 혜택이 있을 것으로 예상되는 단지는 62개 구역 4만 가구이다. 금번 유예를 통해 재건축 사업의 리스크를 경감할 수 있게 되었다.

무엇보다 과거 시장 호황기에 도입된 부동산 3법이 개정되면서 시장의 구조 변화를 정책적으로 반영하기 시작했다는 점에서도 환영할 만하다. 여전히 시장에 대한 인식은 양분되고 있다.

그러나, 향후 주택 가격에 대한 과도한 기대나 규제 완화가 시장 과열을 부추길 것이라는 우려 모두 과거 지향적인 시장 인식이라고 판단된다. 이는 앞으로 주택 가격 상승에 대한 맹신에서 비롯되기 때문이다. 분명한 것은 앞으로의 주택시장은 과거의 주택시장과는 다를 것이라는 점이다. 이를 대응하기 위해서는 정책적 변화가 먼저 이루어져야 할 것이다. 그러한 첫걸음으로서 부동산 3법의 통과에 의미를 두고 싶다.

폐지 아닌 유예라는 점에서 과제 여전

그러나, 여전히 남겨진 과제도 있

다. 부동산 3법이 폐지가 아니라 개정이나 유예라는 우회적인 경로로 통과했다는 점이다. 공공 택지에 대해서는 여전히 분양가상한제 적용을 받게 된다. 또한 「재건축초과이익환수에 관한 법률」은 2017년까지 유예하였기 때문에 2018년이 되면 다시 논의가 될 것이다. 부동산 3법이 통과되었지만 2015년 주택시장이 낙관적인 상황도 아니다. 내수 활성화를 이끌 것으로 기대되는 매매 시장은 여전히 불안하고 임대료 상승과 월세 전환 지속으로 임차자의 어려움 역시 쉽게 해결될 기미는 없다.

금융위기 이후 주택시장의 변화는 급진적으로 이루어지고 있으나, 거기에 대응한 정책 변화 속도는 여전히 더디다. 인구 구조는 노령화되고 월세 가구는 지속적으로 증가하고 있다. 정책적 변화와 지원이 필요한 부문은 빠르게 변화하고 확대되고 있다.

분양가상한제에 발이 묶여 7년 동안 논쟁을 지속하는 동안 주택시장의 정책 대상은 분양시장이 아니라 임대차시장 중심으로 이동했다. 부동산 3법 통과에 즈음하여 미래를 위해 우리가 중요하게 다루어야 할 주택시장의 과제가 무엇인지 다시 질문하고 돌아보아야 할 때이다. 