총선 이후…투기는 잡되 주택 경기는 살려라

- 공공주택분양원가공개 · 재건축개발이익환수제등시장위축공약초미의관심 -

4 · 15 총선이후정부와여당이부동산시장에대한고삐를바짝죄고있다. 정부의잇따른 부동산 규제책에도 최근 서울 강남권 재건축아파트를중심으로아파트값이꿈틀거릴조짐을보이자지난해10월 29일발표한 부동산 종합 대책을 조기 시행할움직임을보이고있다. 정부는부동산규제를완화해달라는 주택 · 건설업계의 요청에도 불구하고규제의강도를계속높이겠다는계획이다. 때문에주택공사의분양원가공개나재건축개발이익환수제, 종합부동산세도입이곧가시화할것으로보인다. 주택건설업체들은이러한제도시행으로가뜩이나위축되어있는건설 · 부동산시장이더얼어붙는것이아니냐며 바짝 긴장하고 있다. 주택업계관계자는 " 열린우리당이 이번 총선에서 과반수 이상의 의석을 확보함에 따라 단독으로 법안통과가가능해져정부와여당이마음만 먹으면언제든지입법화할수있게됐다 "며, " 정부가 투기 억제를 위해 강공 드라이브를 거는게아니냐 "고우려했다.

주공아파트 분양 원가 공개하나

열린우리당은당초 대한주택공사와 지방자치단체가 7월부터 분양하는 공공 아파트 분양 원가를 공개해야 한다는 입장이었다. 열린우리당은 이미 총선 공약에서도 공공주택의 분양 원가를 공개해야 한다고 밝힌 바있다. 공약을보면' 우선공공택지가격을 우선 공개, 민간 업체의 분양가 인하를 유도하고 공공 주택의 원가 공개는 주택시장의영향과소형주택공급확대방안을다각적으로검토해추진한다 는것이다.

공공 주택의 분양 원가 공개는 열린우리당뿐만 아니라 한나라당, 민주노동당도 찬성하고있다. 민주노동당은더나아가 분양가를 규제(원가연동분양가제)해야 한다고 주장하고있다.

하지만 건설교통부나 재정경제부에서는 원가공개에 대해부정적인입장이다. 정부는 전문가들로 구성된 부동산공개념검토위원회의 논의를 거쳐 6월 말까지 공공 아파트분양원가 여부를결정하겠다고이미밝혔으나 도입 자체에 대해 난색을 표명하고 있다. 건교부관계자는" 분양원가가공개될 경우 결국 공급 위축을 초래해 장기적으로 집값불안의요인으로작용할수있다 "고말했다.

공공 아파트 분양가 원가 공개가 이뤄질 경우민간업체들의분양가산정내역도사실상드러나게되어분양가인하압력이드세질것으로보인다. 주택업체관계자는" 공공 아파트 분양가가 공개되면 민간 업체들이마음대로분양가를올릴수 없어당장은

소비자들이이득을보겠지만장기적으로공급 위축이라는 부작용이 더 클 수 있다"고 지적했다.

정부와 업계의 이러한 우려 때문에 지난달 26일 열린 당정 회의에서 열린우리당은 한발물러섰다. 공공주택의분양원가공개 여부를 좀더 검토하고 공청회를 거쳐 상반기중결정하겠다는것이다. LG경제연구원 김성식 연구위원은 그러나" 서민의 주거안정을 위해 분양원가를 공개하는 쪽으로 결론이날가능성이크다"고말했다.

재건축 개발이익환수제

건설교통부는최근 아파트 값 급등의 진원지인재건축시장을안정시키기위해재건축개발이익환수제를조기에도입한다는계획이다. 이를위해상반기중에정부의방안을 확정한 뒤 하반기부터 본격 시행한다는 복안이다. 정부는재건축개발이익환수방안으로 착공시점과완공시점의개발이익분에 대해 일정한 부담금을 물리는 방안을 검토중이다.

건설산업전략연구소 김선덕 소장은 " 이미조합원추가분담금을확정하는관리처분한서울저밀도지구등일부아파트를제외하고는 대부분 재건축 단지들이 영향을 받아수익성이크게악화될수밖에없을것 " 이라고 말했다. 하지만 재건축 개발이익환수제가 실시될 경우 조합원들이 늘어나는 부담금을일반분양분으로전가시킬가능성도 없지 않다. 이럴 경우 오히려 분양가가 치솟는 부작용이생길수있는데이럴가능성을차단해야한다는지적도나온다.

정부는 주택시장이 계속 요동칠 경우 주택거래허가제등반시장적인대책도내놓겠다는 입장이다. 열린우리당도이번총선공약에서 투기 수요를 근원적으로 차단하기 위해 이제도를도입하겠다고 밝혔다. 부동산업계 관계자는 " 4월 26일부터 서울 강남 · 송파 · 강동구와분당신도시등4개지역에대해실시한주택거래신고제에도시장이다시요동칠경우부동산공개념성격의 주택거래허가제를 도입할 수 있을 것 "이라며" 하지만부작용이너무커시행과정에서 적지않은논란이일것 "이라고말했다.

각 정당 주택 · 건설 부문 총선 공약

정당	공약
열린우리당	■ 주택공급확대를위한재정및국민주택기금지원확대 - 매년 50만호(수도권 30만호)의주택을건설하여 2007년에전국주택보급률 110%(수도권은 103%)를 달성함으로써시장안정기반구축 - 2012년까지저렴한임대료에장기간임대가보장되는장기임대주택 150만호(국민임대주택100만호, 10년장기임대주택 50만호)를건설하여무주택저소득층의주거안정기반을구축 ■ 2007년까지 47조 2,500억원을투입하여최저주거기준미달가구를 100만가구감축 - 저소득층의주거안정을위하여최저주거기준을도입하고임대주택우선공급및주택개보수비용지원 - 달동네등노후불량주거지에대한도시정비사업을활성화하여주거환경을획기적으로개선 ■ 투기지역에대하여는강력한투기대책시행 - 주상복합아파트에대한분양권전매제한, 투기성행지역에주택거래신고제를도입하여투기수요를억제 - 투기수요를근원적으로차단하기위해주택거래허가제 · 재건축개발이익환수등부동산공개념제도를도입 ■ 부동산시장을선진화하여부동산시장을안정 - 주택후분양제를금년부터공공부문에시행, 단계적확대 - 주택구입시 20년간원금과이자를분할하여갚아가는선진국형주택금융을활성화: 원리금의소득공제확대 - 부동산투자회사, 프로젝트파이낸싱제도의정착을추진 - 공공주택의분양원가공개추진
한나라당	■ 공공아파트의분양원가를공개해서민아파트값의거품을빼고, 개발이익을철저히환수 ■ 공공임대주택의건설재원을확실히마련하고, 공급지역과평형도다양화 - 공공개발택지분양방식을개선하여환수한개발이익을공공임대주택건설재원으로활용 - 공공임대주택이슬럼화되지않도록지역적으로적절하게분산배치하는한편대가족저소득층을위한 중형(25평형, 31평형) 공공임대주택도매년1만가구씩새로공급 ■ 택지와주택의공급활성화 - 택지와주택의공급을가로막는불합리한규제를획기적으로완화하고주택공급을대폭늘려주택시장을안정 ■ 주택에대한보유과세를강화하는대신취득 · 등록세등이전단계의과세를완화 ■ 모기지론활성화 - 모기지론의대출상환기한을 20년에서선진국처럼 30년까지연장 - 현재소득수준의3분의1 이하로묶어둔원리금비율을자율화
민주노동당	■ 부유세등부자가더많이내는세금제도를신설 - 전력 · 철도 · 가스등공기업의민영화를중단하고경영을민주화하여, 국민들에게양질의값싼공공서비스를제공 - 주요산업지역에중소기업 R&D센터를설치하여중소기업의핵심부품소재산업을육성 ■ 주택임대료인상연5% 제한, 아파트원가공개및원가연동분양가제도입

종합부동산세 · 개발부담금제도

보유세 개념의 종합부동산세도 하반기 입법화한 뒤 내년부터 시행한다는 계획이다. 국세인 종합부동산세는한사람이보유한토지와건물이어느정도규모를넘는경우는 보유 세금을 무겁게 물리겠다는 것이다. 하지만부과대상부동산에대해서는아직논의중이다. 정부는상반기중으로종합부동산세의 초안을 만들 예정이어서 곧 윤곽이드러날것으로보인다.

개발부담금제도를도입하는방안도재추진될것으로보인다. 정부는일몰제 규정에 따라지난해 12월 31일자로효력이끝난개발부담금제도를올해부활시키려했으나국회의반대로무산됐었다. 정부는또다시올해중에개발이익에대한부담금비율(현재 25%)을높이는등제도를강화해다시도입하는방안을추진할것으로보인다.

지난해 10월 29일 발표한 부동산종합대책의후속작업도속속이뤄지고있다.

정부는 양도소득세 중과 대상인 수도권과 서울 등7대 도시의1가구3주택자범위

지난4·15 총선에서열린우리당이과반의석을차지하면서주택건설업계가 긴장하고 있다. 총선 공약으로 내건공공주택분양 원가공개, 재건축개발이익환수제등이 시행될경우주택시장에한파가휘몰아칠것을우려하고있는것이다.

와관련,지난해12월 31일이전에취득한기준시가 4,000만원, 전용 면적 18평 이하의 소규모 주택은 대상에서 제외하기로 했다. 또1가구2주택자가투기지역내첫주택을 팔때물리기로한탄력세율범위도「소득세법」시행령을고쳐정하는방안을추진중이다. 지난해 말 개정한「소득세법」에서 탄력세율을 15%포인트 범위 내에서 정하도록 했으나 세부적인 범위는 시행령을 개정해 명시해야 하기 때문이다. 재정경제부 관계자는“ 탄력세율은시장동향을봐가며부과할 방침 ”이라며 “ 집값이 안정될 경우 부과시기가늦춰질수있다 ”고말했다.

오피스텔 · 상가도 고삐 죄나

정부는 분양권 전매가 자유로워 과열 조짐을 보이고 있는 주거용 오피스텔에 규제의 칼을빼들었다. 그동안 오피스텔실내에 허용해온온돌난방은이르면이달말건축허가분부터설치할수없도록했다. 또오피스텔의실내면적중업무용공간의비율이 현행 50%에서 70% 이상으로 대폭 강화된다. 사무용으로지어야하는오피스텔이주거용으로둔갑해분양되는부작용을막겠다는것이다.

건교부관계자는“ 조만간‘ 오피스텔건축기준 ’을개정해이달말이나6월초부터시행할방침 ”이라고말했다.

이 조치로 주거용 오피스텔(아파텔) 공급이크게위축될것으로업계는우려했다. 정부는지난해말이건축기준을 마련했지만 주택수급불안등을이유로마지막규제개혁위원회심의과정에서제외됐었다.

4월 19일 청약 접수한 경기도의 한 주거용 오피스텔에서 나타나듯 청약 과열이 계속될경우개선안 시행에앞서분양권 전매제한을들고나올가능성도배제할수없다.

상가 후분양도 제도화될 것으로 보인다. 3,000㎡(900평) 이상의상가 · 오피스텔등 대형건축물은골조공사가3분의2 이상진행된뒤분양하도록한「건축물분양에관한법률」제정안이이번에선출된17대국회에서다시다뤄질것으로예상된다.

경기 회복 정도에 따라 속도 조절해야

정부가 부동산 규제책을 계속 밀어부칠 경우 내수 경기 버팀목인 건설 · 부동산 경기가위축될수밖에없다. 정부와여당이총선후경제살리기에역점을두겠다고밝힌 마당에 내수 비중이 큰 부동산시장이 얼어붙을경우최근경기회복조짐에찬물을끼얹는우를범할수있다.

이때문에정부가경기회복정도를봐가며 정책을 시행할 가능성이 있다는 분석이 나온다. 건국대 부동산학과 이정우 교수는 “ 정부가주택경기는살리고투기를잡아야 하는딜레마에빠져있는셈 ”이라고말했다. 레피드코리아 권대중 사장은 “ 정부가 정책을 시행하지 않더라도 언제든지 도입을 할 수있다는불안감으로투자심리가많이얼어붙을것같다 ”며,“ 시장을죽이는일은없도록 해야 한다 ”고 지적했다.CJ

박원갑
중앙일보기자