

국토해양부 장관 초청, 주택 업계 간담회 주요 이슈

수도권과 차별화된 주택 정책으로 지방 미분양 해소해야

새 정부의 부동산 정책 기조에 관심이 집중되는 가운데 지난 3월 26일, 국토해양부 장관 초청 간담회가 열렸다. 어려움을 겪고 있는 주택·건설 업계 관계자들이 참석한 가운데 열린 간담회 내용을 정리해본다. 에디터 박준형 사진 이충규

국토해양부 정종환 장관 초청 간담회가 지난 3월 26일 오전 7시 30분부터 르네상스 서울호텔 토파즈 룸에서 열렸다. 이날 국토해양부 정종환 장관은 인사말을 통해 “취임 이후 부동산 정책의 초점을 바꾸는 데 노력하고 있다. 공급자 위주가 아닌 수요자 위주의 정책을 펴고, 시장 원리에 순응하는 정책을 펼치겠다”고 말했다. 또 그는 “규제가 겹겹이 쌓여 업계가 어렵지만 주택 시장 안정이라는 대명제하에서 어떤 게 정답이고 어떤 게 원칙인지 고민하면서 업계와 함께 문제를 풀어가겠다”면서 “주택 업계에게 프렌들리(Friendly)한 장관이 되겠다”고 밝혔다.

정종환 장관의 인사말에 이어 한국주택협회 신훈 회장은 “과거 정부의 반시장적인 정책과 엄청난 규제 때문에 업계가 어려움을 겪고 있다”면서 “정부 통계로는 미분양이 12만 가구 정도지만 실제 미분양은 20만 가구 이상이고 ‘청약률 제로(0)’ 아파트가 전국 28개 단지 7800가구에 달한다”고 말했다. 그는 또 정부가 미분양의 원인을 업체들이 안 팔리는 지역에 지었기 때문이라고 주장하는 것과 관련, 아파트는 3년 전부터 준비에 들어가 금융을 일으키고 분양한다는 점을 지적하면서 미분양이 많은 것은 분양하려는 시점에 규제가 생겼기 때문이라고 반박했다.

뒤를 이어 대한주택건설협회 고담회 회장은 “작년 민간 아파트 분양가 상한제 이후 업계가 매우 어려운 상황에 직면해 있다”면서 “수도권 비인기 지역과 지방의 미분양이 가파르게 증가하고 주택 업체의 자금난이 가중되는 상황에서 설상가상으로 철근, 레미콘 가격 급등과 사재기까지 발생하고 있다”며 어려움을 호소했다.

정종환 장관과 한국주택협회, 대한주택건설협회 협회장의 인사말에 이어 주택 업계의 현안과 애로 사항을 건의하는 자리가 이어졌다.

미분양 증가, 국민 경제 전체에 악영향 우려

먼저, 한국주택협회는 ‘1) 미분양 주택 해소 방안 강구 2) 기본형건축비 추가 인상 및 가산 비용 현실화 3) 도심지 내 주택 공급 확대를 위한 재개발·재건축 사업 규제 개선, 민간 부문에 적용하는 분양가 상한제 폐지 5) 주택 거래 활성화



01 신임 정종환 국토해양부 장관. 02 정종환 장관은 시장 원리에 순응하는 부동산 정책을 펼치겠다고 밝혔다. 03 한국주택협회 신훈 회장은 과거 정부의 반시장적인 정책으로 건설 업계가 어려움을 겪고 있다고 설명했다. 04 주택·건설 업계는 이번 간담회에서 국토해양부 장관에게 여러 가지 건의 사항을 전달했다.

를 위한 세제, 금융 지원’이 주택·건설 업계의 활성화를 위해 반드시 필요하다고 국토해양부 장관에게 건의했다.

한국주택협회는 “주택 미분양 물량이 올해 1월까지 12만 호를 훌쩍 넘어서 사상 최대치를 기록했다. 특히, 미분양 물량이 지방에 집중되고 있지만 최근에는 수도권까지 미분양 물량이 증가하는 추세라 심각성이 더하다”라고 미분양 물량 증가의 심각성을 설명했다. 이렇게 미분양 물량이 증가하는 이유는 과도한 전매 제한, 재당첨 제한 등 거래 규제, 부동산 세제 강화, 강력한 대출 규제 등 기대 심리가 냉각되어 있기 때문이라고 밝혔다.

한국주택협회는 이러한 미분양 문제를 해결하기 위해 전매 제한 기한을 기존 10년 이내에서 5년 이내로 단축하고, 지방은 전면 폐지할 것을 건의했다. 이외에도 실수요자의 주택 금융 대출 규제 완화를 위해 주택 담보 대출 비율과 총부채 상환비율을 60% 이상으로 확대하는 것이 바람직하다고 밝혔다.

한국주택협회는 미분양 문제를 해소하고 주택 거래를 활성화시키기 위해 세제 완화도 시급하다고 지적했다. 한국주택협회는 우선 고가 주택 기준을 현행 6억 원에서 9억 원으로 상향 조정하고, 미분양 주택의 종합부동산세 합산 배제 기간을 현행 3년에서 6년으로 연장, 미분양 주택 구입 시 1가구 2주택자 양도세 중과 배제, 미분양 주택 최초 분양자가 일정 기간 보유 후 매각 시 양도세 감면, 신규 주택 매입 시 취득·등록세 비과세 등을 건의했다.

기본형 건축비 추가 인상, 가산 비용 현실화 필요

최근 고철 가격이 급등하고, 원자재 가격이 상승함에 따라 기본형 건축비의 인상 요인이 발생했다. 이에 따라 한국주택협회는 기본형 건축비를 현행보다 최소 7~8% 인상하는 게 불가피하다고 건의했다. 또한 기본형 건축비 가산 비용도 현실화해야 한다는 의견도 제시됐다. 필수적으로 포함되어야 할 비용이 가산 항목에서 빠져 있어 건설 업체들이 분양가 상한제 적용 아파트 공급을 기피하고 있기 때문이다.

참여정부의 집중 포화를 맞은 재개발·재건축 사업에 관한 내용도 이번 간담회 건의 사항에 포함됐다. 주택 재개발·

정종환 국토해양부장관 초청 주택업계 간담회

2008. 3. 26 (수) 한국주택협회 · 대한주택건설협회



02



03

재건축은 주택 공급을 위한 택지가 부족한 서울 등 도심지에 주택 공급을 늘릴 수 있는 유일한 대안이라고 전문가들은 지적한다. 이러한 의견에 따라 한국주택협회도 재건축·재개발을 활성화시키기 위해 재건축 부담금 완화, 용적률 규제 완화, 소형 평형 의무 비율 완화, 재건축 후분양제 폐지 등을 건의했다. 이미 국토해양부는 재건축 사업 기간 단축을 위해 인허가 절차 등을 간소화해 현재 재건축 구역 지정부터 관리 처분 계획 인가까지 3년 가량 소요되는 것을 1년 6개월로 줄일 것이라는 방안을 발표한 바 있다.

이외에도 한국주택협회는 주택 시장을 정상화시키기 위해서 민간 택지에 대한 분양가 상한제 및 분양가 내역 공시제, 공공 택지로서 민간이 매입해 공급하는 전용 85㎡ 초과 공동 주택 용지에 대해서는 분양가 상한제 및 분양가 내역 공시제를 폐지해야 한다고 건의했다.

수도권 투기과열지구 및 투기 지역 추가 해제 필요

한국주택협회의 뒤를 이어 대한주택건설협회의 건의 사항 발표가 이어졌다. 대한주택건설협회의 건의 사항은 1) 전매 제한 기간의 합리적 조정 2) 수도권 투기과열지구 및 투기 지역 추가 선별 해제 3) 기부 채납 등 과도한 기반 시설 부담의 합리적 개선 4) 주택 건설 PF 자금을 대한 금융권 지원 강화 5) 공공 건설 임대 주택의 표준 건축비 인상 등이었다.

한국주택협회는 전매 제한 기간의 합리적 조정을 위해 수도권 85㎡ 이하 공공 택지의 전매 제한 기간을 현행 10년에서 5년, 85㎡ 초과 주택은 현행 7년에서 3년으로 조정하고, 지방은 85㎡는 1년, 85㎡초과는 6개월로 조정할 것을 건의했다. 또한 민간 택지 역시 수도권 85㎡ 이하는 3년, 85㎡ 이상은 1년, 지방은 폐지하는 게 바람직하다는 의견을 제시했다.

이미 정부는 주택 시장 침체 장기화를 해소하기 위해 지방의 투기과열지구와 투기 지역을 전면 해제했다. 하지만 수도권은 여전히 규제를 유지하고 있어 주택 시장 정상화 효과가 미흡했다. 이에 따라 수도권 투기과열지구 및 투기 지역도 선별 해제가 필요하다고 대한주택건설협회는 밝혔다.

고분양가의 원인으로 지적되어오던 과도한 기반 시설 부담금의 합리적 개선도 요구됐다. 해당 주택 사업과 직접 관련이 없는 간선 시설 등의 설치, 기부 채납의 조건 부여 시 당해 조건을 무효화하는 조항을 신설하고, 이에 대한 지도·감독 권한을 국토해양부 장관이 갖도록 법령화해야 한다고 대한주택건설협회는 주장했다. 또한 대한주택건설협회는 사업 승인 조건으로 부과되는 공원, 공공 용지, 교육 시설 등 모든 기부 채납 비용을 분양가에 포함해야 한다고 덧붙였다.

최근 들어 지방 아파트 분양 시장이 침체됨에 따라 프로젝트 파이낸싱 자금의 부실이 우려되고 있다. 이에 따라 대한주택건설협회는 프로젝트 파이낸싱 부실로 인한 건설 업계 위기가 금융권으로 확산되는 것을 막기 위해 대규모 프로젝트 파이낸싱 대출을 제공했던 주요 금융 기관들은 현재 건설 업계 자금 지원 목적의 '건설사 프로젝트 파이낸싱 자율 지원 협약'을 추진하고 있으나 금융권의 참여가 저조해 실효성을 기대하기 어려운 실정이다. 이에 따라 대한주택건설협회는 협약 참여 활성화를 위한 정부 차원의 대책을 강구해줄 것을 요청했다.

대한주택협회는 간담회 말미에 지난 2004년 9월 이후 지금까지 비용 변동이 없었던 공공 건설 임대 주택 표준 건축비의 조속한 인상 및 건축비 인상 요인을 반영한 건설 공사비 지수 고시 정례화를 건의했다. 한국주택협회와 대한주택건설협회의 건의 사항을 청취한 정종환 장관은 "건설 업계의 고충을 충분히 이해하고 있다"며 "건의 사항의 타당성을 검토해 정책에 적극 반영하겠다"고 밝혔다. ☎

주요 건의 내용

한국주택협회	대한주택건설협회
<ul style="list-style-type: none"> • 미분양 주택 해소 방안 강구 • 기본형 건축비 추가 인상 및 가산 비용 현실화 • 도심지 내 주택 공급 확대를 위한 재개발·재건축 사업 규제 개선 • 민간 부문에 적용하는 분양가 상한제 폐지 • 주택 거래 활성화를 위한 세제·금융 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 전매 제한 기간 합리적 조정 • 투기과열지구 및 투기 지역 선별적 해제 • 기부 채납 등 과도한 기반 시설 부담의 합리적 개선 • 주택 건설 PF 자금을 대한 금융권 지원 강화 • 공공 건설 임대 주택의 표준 건축비 인상



정종환 국토해양부장관 초청 주택업계 간담회

2008. 3. 26 (수) 한국주택협회 · 대한주택건설협회

