

양도세 없애 부동산 거래 열고 ... 규제 없애 건설사 숨통 트기

(1주택자 거주요건 삭제)

(중수제한 완화·폐지)

5·1 부동산 대책

▶ 주택거래 활성화

- 서울·과천·5대 신도시(분당·일산·평촌·중동·산본) 1주택자 양도세 비과세 요건에서 '2년 거주' 삭제

▶ 토지이용규제 완화

- 택지개발지구 단독주택 중수제한 완화, 가구수 규제 폐지
- 개발제한구역 해제 지역 중수제한 완화(4층~5층)
- 2중 일반주거지역 중수제한 폐지

▶ 소규모 주택 건축제한 완화

- 원룸형 도시형생활주택에 침실 구분 설치 가능

▶ PF사업장 구조조정

- 민간 배드뱅크 활용, 채권 인수 후 재무재조정, 신규자금 지원
- 대한주택보증의 PF 대출보증 1조5000억원으로 확대
- 자산관리공사 구조조정기금(4조5000억원) 활용 부실채권 정리

▶ 건설사 지원

- 부실 PF 사업장 공공기관이 인수, 보증자리주택으로 활용
- 올해 말까지 프라이머리 부채담보부증권(P-CBO) 1조1000억원 발행

▶ 최소수입보증 없는 민자사업 확대 추진

자료: 국토해양부·기획재정부·금융위원회

“민심 만만찮다” 4·27 재·보선 나올 만에 ... 올 4번째 부동산 대책

부동산 대책이 또 나왔다. 올 들어서만 네 번째다. 그동안에는 전세난 해결과 거래활성화에 초점이 맞춰졌다면 이번엔 건설사 살리기로 방향을 틀었다.

건설업계는 이미 빈사상태다. 민과 관이 모두 움푹달작 못하고 있다. 민간은 프로젝트 파이낸싱(PF) 사업장에 핏퐍 묶였다. 관은 토지주택공사(LH)가 부채의 늪에 빠져 손을 놓고 있다. 재정건전성을 의식한 정부는 사회간접자본(SOC) 예산을 크게 줄였다. 그러다 보니 2009년 63%나 증가하며 위기극복의 견인차 역할을 했던 공공부문의 건설공사 발주액은 지난해엔 되레 43.7% 줄었다.

건설사들은 속절없이 무너지고 있다. 100위 안에 들어가는 중대형 건설사 가운데 29개 업체가 부실화됐다. 정중환 국토해양부 장관은 “이런 상황이 이어질 경우 고용여건과 내수경기는 물론 서민주거안정에도 악영향을 미칠 수 있다”고 말했다. 정부와 여당은 지난 재·

다봤다. 물론 6월 임시국회에서 소득세법 개정안이 통과된다는 조건하에서다. 정부는 3월에도 분양가 상한제 폐지를 발표했지만 관련 법이 국회 문턱을 넘지 못해 체면을 구겼다.

주택거래 활성화를 대표주자로 리츠와 부동산 펀드를 내세웠다. 아파트 임대사업을 쉽게 할 수 있도록 세금을 깎아주고 규제도 풀었다. 그동안 지방 미분양주택에 투자하는 리츠에만 제공하던 종합부동산세 비과세와 법인세 추가과세 배제 등의 혜택을 서울·수도권 미분양 아파트로 확대하기로 했다. 법인은 아파트 분양 대상에서 제외했던 규제도 풀었다. 5년간 임대한다는 조건만 지키면 리츠나 펀드가 아파트 분양도 받을 수 있게 된 것이다.

민간주택시장 부문은 중소형 우대 쪽으로 확실히 방향을 틀었다. 이미 시장이 그 방향을 향해 저만큼 앞서가고 있기 때문이다. 우선 대형 평형으로 허가받은 아파트를 중소형으로 바꿀 때 세대수가 늘어나는 것을 허용기로 했다. 새로 개발하는 택지개발지구 아파트 용지 중 85㎡ 이하 중소형 물량의 배정비율을 60% 이상에서 70% 이상으로 늘린 것도 같은 맥락이다. 그간 정부와 지자체는 기반시설은 그대로인데 세대수가 늘면 생활 여건이 나빠지기 때문에 세대수 증가를 엄격히 제한해 왔다.

업계가 그동안 끈질기게 요구했던 사안 가운데 상당수가 이번에 수용됐다. 평균 18층으로 제한된 2중 주거지역의 중수제한을 없앤 게 대표적이다. 2중 주거지역의 용적률은 최대 250%인데 중수제한 때문에 이를 다 쓰지 못해 업계 불만이 많았기 때문이다. 국토부 이원재 주택정책관은 “획일적인 중수 규제로 다양한 설계가 어렵다는 업계 고충을 받아들였다”고 설명했다. 택지개발지구의 단독주택에 대해 중수제한을 완화하고 가구수 규제도 폐지했다.

우려스러운 대목도 있다. 다가구·다세대 경우 30세대 미만이면 사업계획 승인 없이도 지을 수 있게 됐다. 정비예정구역 가운데 장기 계획이 수립되지 않는 곳에는 먼저 다가구를 개별적으로 재건축하는 것도 허용하기로 했다. 모두 마구잡이 개발을 부추길 수 있는 조치다. 최현철 기자 chdck@joongang.co.kr

주택거래 활성화 교육책

서울·과천·분당·일산·평촌·중동·산본

2년 거주해야 양도세 면제 조항

8년 만에 없애 거래 활성화 유도

도산위기 건설사 살리기

대형 평형 허가 받은 아파트도

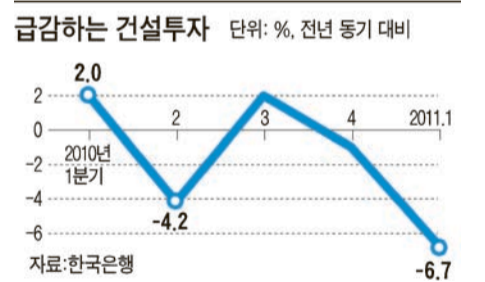
중소형 전환, 세대 늘리기 허용

2중 일반주거지역 중수제한 없애

보컬 선거를 통해 이런 상황이 민심에 얼마나 나쁜 영향을 끼치는지 뼈저리게 느꼈다. 선거가 끝난 지 나흘 만에 당정회의를 거쳐 서둘러 대책을 내놓은 배경이다. “곧 개각이 예정돼 있어 더 늦출 수도 없다”는 게 국토부 관계자의 설명이다. 정 장관이 교체 대상으로 거론되고 있기 때문이다.

가장 눈에 띄는 내용은 양도세 면제 요건 완화다. 1가구 1주택 소유자들은 3년 이상 보유하면 원칙적으로 양도세를 내지 않는다. 하지만 2004년 부동산 투기 방지를 명분으로 서울과 과천, 5대 신도시(분당·일산·중동·평촌·산본)는 2년 이상 거주해야 한다는 조건이 추가됐다. 이게 8년 만에 사라지는 것이다. 기획재정부 김형동 재산소비세정책관은 “분당에 비해 서울과 더 가까운 관고는 적용을 받지 않는 등 지역간 형평성 문제도 있어 폐지하기로 했다”고 설명했다. 건설산업전략연구소 김선덕 소장은 “그동안 거주요건을 맞추지 못해 집을 팔지 못하는 사람들에게 출구를 제공할 것”이라며 “이를 통해 신규 주택 거래가 늘어나는 등 장기적으로 부동산 경기 회복에 도움이 될 것”이라고 내

◆리츠(REITs)=투자자들로부터 자금을 모아 부동산에 투자해 거둔 수익을 투자자들에게 배당하는 투자신탁회사. 일반 펀드와 비슷한 구조지만 투자 대상이 부동산에 한정돼 부동산 뮤추얼펀드라고도 불린다.



‘부실 PF’ 1조원 사들일 배드뱅크 내달 설립

(프로젝트파이낸싱)

일부 사업장은 보증자리주택 전환

건설사들로서는 ‘발등의 불’인 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 문제 해결을 위한 대책도 나왔다. 금융권의 PF 대출금 회수로 중견 건설사들까지 흔들리면서 건설업계의 위기감이 커지고 있어서다.

부실 PF 사업장에 대한 지원 방안은 해당 사업장이 되살아날 가능성이 있는지 없는지에 따라 달라진다. 우선 되살릴 가능성이 낮다고 판단되는 부실 PF 사업장 중 일부는 공공부문에서 인수기로 했다. 토지 매입이 일정 수준 이상 이뤄진 부실 PF 사업장이 그 대상이다. 정부는 이런 사업장을 인수해 보증자리주택지구로 전환하겠다는 계획이다. 국토해양부 박상우 주택토지실장은 “아직 구체적인 대상을 말하긴 어렵지만 현재 50~60개 사업장을 놓고 검토 중”이라고 밝혔다.

사업성이 있다고 판단되는 부실 PF 사업장은 ‘PF 정상화뱅크’가 인수해 정상화시킬 계획이다. PF 정상화뱅크란 PF부실채권을 사들이는 구조조정 기구로 연합자산관리주식회사(유암코) 산하 사모펀드(PEF) 형태로 만들어진다. 6월 중 설립될 1호 PEF는 PF 사업장 30여 곳의 1조원어치 채권을 시장가격에 사들일 예정이다. 이를 위한 5000억원가량의 돈은 PF채권을 매각하는 7~8개 은행들이 부담한다. 이후 사업장 정상화를 위해 필요한 신규자금은 PEF가 차입을 통해 자체 조달하기로 했다. 금융위 정은보 금융정책국장은 “시장이 안정될 때까지 2호, 3호 PF정상화뱅크를 계속 설립해나갈 계획”이라고 말했다.

이와 함께 정부는 대한주택보증의 PF대책 보증을 지난해 5000억원에서 올해는 1조5000억원으로 크게 늘리기로 했다.

한애란 기자 aeyani@joongang.co.kr

www.samchuly.co.kr

삼천리자전거와 함께하는 어린이날 선물 이벤트

※ 이벤트 ※
아동용 자전거 구매 고객에게 한호주 스케치북과 크레파스 사은품을 드립니다.
※ 사은품 수량은 조기 소진될 수 있습니다.

아동용

18니키
권장소비자가격: 150,000원

14하이리
권장소비자가격: 150,000원

16하이리
권장소비자가격: 150,000원

18 톱톱
권장소비자가격: 200,000원

16아이비 1.7
권장소비자가격: 195,000원

18엘리크
권장소비자가격: 195,000원

저학년용

22캡틴 SF
권장소비자가격: 170,000원

22스팅거 SF
권장소비자가격: 235,000원

삼천리자전거

삼천리자전거 대리점에서는 삼천리자전거 제품만을 판매합니다.
전국 1200개 대리점과 이마트에서 안심하고 구입하세요.