

공공·민간 신속공급… 신규택지는 염창공원·남양주·광주

李 정부 세 번째 부동산 대책

공공택지 착공기간 절반 수준으로 3기 신도시·서리풀 1~2년 앞당겨 1·29 발표 부지 2030년까지 착공 민간부문, 2028년까지 착공하면 세제·금융·규제 모두 인센티브 신규지구도 3~4년 내 착공 계획

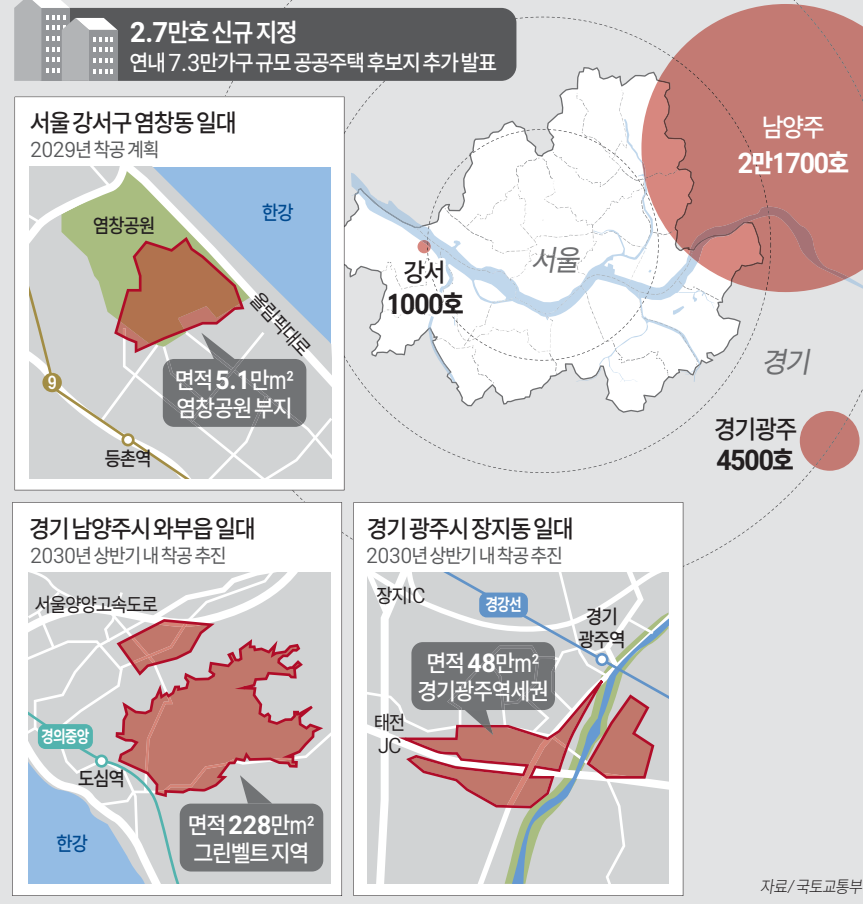
이재명 정부의 세 번째 부동산 공급대책을 한마디로 정리하면 ‘닥치고 착공’이다. 정책 발표 이후 실제 공급까지의 시차로 부동산 시장이 불안해지는 것을 차단하겠다는 의도다.

특히 앞선 두 번의 공급방안이 공공 주도의 공급만 강조했던 것과 달리 이번에는 재개발·재건축 등 민간 공급도 지원하는 것으로 분위가 자체도 바뀌었다.

김윤덕 국토교통부 장관은 13일 정부서울청사에서 ‘전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안’을 발표하며 “이번 공급 방안은 수년간 누적되어 온 민간 공급 부진을 타개하기 위해 규제 완화, 금융, 세제를 망라한 전향적인 개선안을 마련했다는 점에서 기존 대책과 차별화된다”며 “조기 착공에 대한 과격적인 인센티브를 통해 단기 공급 확대에 총력을 기울여 전월세 시장의 불안을 조기에 해소하겠다”고 강조했다.

앞서 이재명 정부는 작년 9·7 대책을 통해 오는 2030년까지 총 135만호 착공을 목표로 세웠으며, 올해 들어서는 용산국제업무지구·캠프킴을 비롯한 서울수도권

8·13 부동산 대책 신규 공공주택지구 지정



도심에 6만호를 추가 공급하는 것을 골자로 하는 1·29 대책을 발표한 바 있다.

◆ 조기 착공·우선 착공·모든 부지 착공

공공택지는 착공까지 기간을 기존 대비 절반 수준으로 앞당긴다. 앞으로 발표할 신규지구는 37개월 내 착공을, 3기 신도시·서리풀 등 기존 지구는 단계에 따라 1~2년 이상 앞당겨 8만9000호를 조기 착공한다는 계획이다.

1·29 대책을 통해 발표한 모든 부지는 2030년까지 착공한다. 강서군 부지 등 내년 3000호 착공을 시작으로 공급을 본격화하며, 태릉CC와 과천 경마장·방첩사 등 주요 사업지들은 기존시설 이전과 착공 시기를 앞당겨 2029년에 착공한다. 용산 국제업무지구 등은 더 앞당겨 2028년 말 주택 착공을 추진한다.

민간에 매각한 수도권 공공택지는

2027년 안에 착공하면 미분양 매입 확약을 인센티브로 준다. 착공이 지연되는 경우에는 LH가 택지를 회수해 직접 사업을 추진한다.

양지영 신한프리미어패스파인더 전문위원은 “이미 추진 중인 사업의 공급시계를 당겨 신규 후보지를 추가 지정하는 것보다 시장 체감 가능성이 높다”며 “다만 착공 이후 실제 입주까지 다시 수년이 필요하기 때문에 단기 전월세시장 안정 효과는 제한적이며, 보상이나 공사비 등 착공이 제대로 되지 못하고 있는 근본적인 원인에 대한 고민은 더 필요할 것”이라고 분석했다.

◆ 민간 공급 생태계 복원

수도권 주택공급의 80% 이상을 차지하는 민간 부문의 공급 회복을 위해서는 규제를 푼다.

재개발·재건축 사업은 조기 착공하는 곳에 세제·금융·규제 모두 인센티브를 준다. 오는 2028년까지 착공하면 공공기여하는 임대주택의 인수가격을 높여주고, 5년 내 사업인가를 신청하면 공원·녹지 기부채납 기준을 완화한다. 총량관리에 막혔던 이주비 대출 등은 별도로 관리하고, 담보대출비용(LTV)도 수요자에게 유리하게 바뀐다.

사업추진을 막던 현장규제는 일괄 처리한다. 재개발 조합설립을 위한 동의율은 기존 75%에서 재건축 수준인 70%로 낮추고, 일반경쟁 입찰 결과 시공사가 한 곳만 응찰한 경우 재입찰 절차를 간소화한다.

이와 함께 국토부 내에 확정판결 효력을 갖춘 정비사업 전문중재기구를 신설해

공사비 분쟁 등을 해소토록 할 방침이다. 신속한 사업 추진을 위해 공공재개발 사업 처리기한제 등도 도입한다.

소규모 정비사업은 2030년까지 4200호를 추가 착공할 수 있도록 지원한다. 이주비 부족으로 착공 지연이 발생하지 않게 기금 지원규모와 대상을 늘리고, 착공 가능한 사업장부터 지원한다.

상대적으로 사업속도가 빠른 비아파트 공급을 지원하기 위해서는 다세대·다가구의 건축면적 상향, 층수 제한과 일조규제 완화, 기금대출 확대 등 공급여건을 개선한다.

◆ 신규 택지에 군사시설, 유류지까지 ‘영끌’

신규 공공주택지구 역시 최단기 착공모델을 적용해 3~4년 내에 착공한다.

서울에서는 민간 개발사업이 취소된 이후 20년간 방치된 강서 염창공원 부지를 활용해 1000호를 공급한다. 남양주에서는 고려대 덕소농장이 위치한 그린벨트 지역에 2만1700호, 경기 광주에서는 장지동 일원에 4500호를 짓는다. 추가 후보지 발표를 앞두고 그린벨트는 서울 전역과 인접 수도권까지 토지거래허가구역으로 지정한다.

군사시설보호구역 해제에 따라 고도제한이 완화된 3기 신도시 고양창릉 등 기존 사업지구에서도 약 3700호 규모를 추가 공급할 수 있게됐다.

이밖에 학교 용지와 노후청사 부지를 활용해서는 공공주택을 공급할 예정이다.

/안상미 기자

smahn1@metroseoul.co.kr



청년, 비아파트 주택 구매 시 LTV 80%… ‘결혼 페널티’ 해소

대출 총량 2배 상향

가계부채 관리 목표 1.5% → 3%
정부 ‘청년주거지원 3종세트’ 선포
보금자리론 부부합산 소득 기준 완화

앞으로 청년세대가 4억원 이하의 비아파트 주택을 살 경우 주택담보대출비용(LTV)이 80%까지 늘어난다. 또 혼인신고를 하면 정책대출에 불이익이 생기는 ‘결혼 페널티’를 해소한다. 정부가 빠르게 증가한 주택금융 수요 대응을 위해 올해 가계부채 총량 규제 목표치를 당초의 1.5%에서 3%까지 상향한다. 이와 함께 ‘비거주 1주택자’의 전세대출 수요에 대해서는 보다 엄격한 기준을 적용하되, 자녀 취학·전근 등 예외 인정 기준은 완화한다.

이억원 금융위원장은 13일 정부서울청사에서 이 같은 내용을 포함한 ‘부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책’을 발표했다.

◆ 가계부채 관리 목표 1.5%→3%

이번 종합대책의 핵심은 전년 대비 1.5%로 설정됐던 가계부채 관리 목표치를 3%까지 상향하는 내용이다. 투기적 성격의 주택금융 수요 억제를 위한 기존 관리 기준은 유지하되, 주택공급 확대 및 실수요자 지원 필요성, 최근 가파르게 증가한 금융 수요 증가 등을 고려해 가계대출 공급을 늘린다.

이번 가계대출 관리 기준 완화는 대출 유형 구분 없이 금융기관의 대출 총량에



김윤덕 국토교통부 장관이 13일 오전 서울 종로구 정부서울청사에서 ‘전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안 및 부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책’을 발표하고 있다. 왼쪽부터 이형일 재정경제부 1차관, 김윤덕 국토교통부 장관, 이억원 금융위원장, 임기근 국무조정실장.

/뉴시스

직접 적용되며, 은행 뿐만 아니라 상호금융권·저축은행 등 2금융권에도 적용된다. 단, 지난해 가계부채 관리목표 초과분에 따라 금융기관별로 부여됐던 대출 총량의 페널티는 유지한다.

정부는 상반기 88% 수준이었던 GDP 대비 가계부채 비율을 오는 2030년까지 80%로 낮춘다는 중·장기 목표는 유지한다.

금융위 관계자는 “(수출 증가와 반도체 호황에 힘입어)올해 경제 성장률이 평년 대비 높을 것으로 여겨지는데, 중장기 관점에서 가계부채를 GDP 대비 80%수준으로 하향안정화 한다는 목표에는 변함이 없다”라고 밝혔다.

◆ 민간 주거공급 활성화

정부는 민간 부문의 주택공급 활성화를

위해 PF(프로젝트 파이낸싱) 보증 확대와 임대사업자의 LTV 기준 완화 등 금융·세제 지원도 확대한다. 고금리 기조의 장기화와 사업성 악화로 위축됐던 일반주택 공급 생태계의 정상화를 지원하고, 주택공급을 활성화해 조기 공급을 추진한다는 목표다.

먼저, 정부는 서울·경기 지역 내에서 오는 2027년까지 착공에 들어가는 사업장에 1%포인트(p), 2028년까지 착공에 들어가는 사업장에는 0.5%p의 PF 대출 이자 인하 혜택을 적용한다. 또한 주택금융공사가 공급하는 공공 PF 보증 수수료를 30% 인하하고 조기 착공 시 10%p를 추가 인하해 신속한 착공을 유도한다. 캠코의 PF 정상화 지원펀드, 은행·보험권의 신디케

이트론 등 업권별 정상화펀드를 통해 PF 사업장의 정상화도 적극 지원한다.

수도권·규제지역 내 주택매매 및 임대사업자의 주담대 허용 기준도 완화한다. 앞으로는 신축 비(非)아파트 매입과 멸실 예정 주택 매입 시에도 주담대 이용이 가능해진다.

◆ ‘청년주거지원 3종세트’ 출시

정부는 청년 실수요자의 주택금융 수요에 대응하기 위한 ‘청년주거지원 3종세트’를 출시한다. 실수요층 비중이 큰 청년 세대에는 ‘핀셋지원’을 제공한다는 목표다.

먼저, 월세 수준의 원리금 상환을 통해 내집을 마련할 수 있는 ‘청년미래보증리론’이 출시된다. 4억원 이하의 비아파트 주택 구매 시 LTV 80% 수준에서 대출

을 받을 수 있도록 하는 상품으로, 지방·저소득·신생아 등에는 우대금리 요건을 추가 적용한다. 또한 상품 이용 시에도 주담대의 생애최초 LTV 우대 혜택을 유지해 ‘징검다리’ 역할을 하도록 설계했다.

반전세(전세+월세) 거주 청년을 지원하기 위한 ‘결합보증’ 상품도 출시한다. 전세대출과 월세대출을 결합해 보증하는 상품으로, 마이너스통장(한도대출) 형태로 출시돼 하나의 대출로 목돈 및 월 자금 수요에 대응하고, 불필요한 이자 지출도 최소화 할 수 있도록 했다.

전세 거주 청년에는 현행 청년특례 전세대출보증(보증비율 100%)의 지원대상을 늘리고, 대출 한도도 확대한다. 기존 34세 이하였던 연령 기준을 39세까지 완화하고, 부부합산 연 7000만원이었던 소득 기준은 부부 중 1명이라도 소득이 연 7000만원 이하라면 상품 이용이 가능하도록 완화한다. 기존 2억원 수준이던 대출한도는 신혼부부나 유자녀 가구의 경우 3억원까지 늘린다.

‘결혼 페널티’로 지목받았던 주택금융 공사 보증자리론의 ‘부부합산 소득 기준’도 완화한다. 기존에는 혼인신고 7년 이내의 부부라면 부부합산 소득이 8500만원 이하일 때 상품 이용이 가능했는데, 앞으로는 부부합산 소득이 8500만원 이하이거나 부부중 한명이라도 연 소득이 7000만원 이하라면 상품을 이용할 수 있게 된다.

/안승진 기자 asj1231@

