주택문제와 민간주택 사업

민간주택건설 촉진을 위한 정책토론회가 지난 7월6일 사단법인 한국주택사업협회 주최로 건설회관 중회의실에서 열렸다.

민간주택산업에 대한 새로운 시각과 주택공급정책의 새로운 방향이 궁극적으로는 우리나라가 당면하고 있는 현안의 주택문제들을 보다 효과적으로 해결하는데 있어 토대가 되기를 바라는 마음에서 주택문제와 민간주택사업에 관해 건설부 주택정책과 이동성과장의 발표내용을 발췌, 게재한다. (편집자 주)

Ⅰ. 서언

우리나라의 경제는 60년대와 70년대의 고도 성장 단계를 거쳐 80년대에는 선진경제입국의 기반을 구축하고 있으나 주택부문은 이러한 지속적인 경제성장에도 불구하고 그 양적인 면에서나 질적인 면에서 크게 개선되지 못한 상태에 있다. 이러한 주택문제는 경제발전과 더불어 필연적으로 나타난 도시화, 핵가족화 현상으로 그 소요가 급격히 증대된데도 그 원인이 있다 하겠으나 무엇보다도 지금까지의 정부정책이 경제성장에 중점을 두고 주택 등 국민복지 향상에 대해서는 상대적으로 그 투자가 저조하였기 때문이다. 그러나 최근의 정치·사회의 환경 변화와 더불어 경제정책에 있어서도 성장위주에서 복지위주의 분배가 강조됨에 따라 정부에서도 이러한 변화에 부응하여 올해부터 92년까지 5년간 주택 200만호 건설 등 국민의 주거복지 향상을 위한 각종 정책을 적극적으로추진하고 있다. 이러한 정부 정책의 성공여부는 동 건설 계획물량의 60%이상을 차지할 민간 부문에서 이를 여하히 건설공급하느냐에 달려 있다 하겠다. 따라서 현재 여러가지 어려운 여건에 놓여있는 민간주택사업의 육성이 무엇보다 시급한 과제이다.

민간주택사업은 주택을 건설 공급하는 주택건설산업, 주택매매사업인 주택유통업, 주택자료를 생산하는 자료생산업 등으로 구분되고 있으나 본고에서는 주택을 직접생산하는 주택건설산업으로 제한하고 주택산업중에서도 개인이 집 한두채 건설하는 경우는 논외로 하여 지정업자로된 등록업자를 중심으로 이들의 사업추진상의 문제점과 촉진방안을 모색하여 보고져 한다.

Ⅱ. 우리나라의 주택문제

1. 주택부족의 심화

우리나라의 주택문제는 근본적으로 주택이 양적으로 부족하다는데 있다. 지난 75년에는 총 6,376천가구에 주택수가 4,734천호로써 주택보급율이 74.4%였으며, '85년에는 가구수는 8,763천가구로 '75년에 비해2,387천가구가 늘어났으나 주택수는 6,107천호로 1,373천호 밖에 늘지 않아 주택 보급율이 69.7%로 하락하였고, '87년에는 이러한 현상이 더욱 심화되고 있다.

〈표1〉 주택보급율

구 분	'75	'80	'85	'87
인 구 (천인)	34,707	37,436	40,467	42,082
가 구 (천가구)	6,376	7,470	8,763	9,320
주 택 (천호)	4,734	5,319	6,107	6,449
주택보급율(%)	74.4	71.2	69.7	69.2
-도 시	56.9	56.6	57.8	58.1
-농 촌	91.8	91.7	92.9	93.5

※ 년평균 증가율('75~'85) : 인구 1.5%, 가구 3.2% 주택 2.6%

이는 인구의 자연증가와 핵가족화 현상으로 가구수는 급격히 증가하고 있으나 주택공급은 건설물량 부족·주택멸실과다 등으로 이에 미치지 못하였기 때문이며 특히 도시지역의 주택부족이 현저하게 나타나고 있다.

2. 주택투자의 저조

60~70년대의 우리나라 경제정책은 한정된 재원으로 신속한 경제성장을 이룩하기 위하여 경제발전에 중점을 둔 나머지 주택에 대한 투자가 상대적으로 저조하였다. 이러한 투자의 저조로 연간 주택건설실적이 계획물량에 미치지 못하여 주택부족 현상을 가중시켜 왔으며, 최근에는 다소 증대시키고 있으나 주택 부족이 심각한 우리의 실정에 비추어 볼때 연간 GNP의 약 6%이상 투자는 아직도 미흡한 실정이다.

〈표2〉 5개년 계획기간의 주택투자및 건설실적

구 분	제 1 차 (62~66)	제 2 차 (67~71)	제 3 차 (71~76)	제 4 차 (77~81)	제 5 차 (82~86)
○건설실적(천호)	326	540	761	1,116	1,154
-공 공	40	70	229	498	549
-민 간	286	470	532	618	605
○대GNP 투자율 (%)	1.7	2.9	3.8	4.7	5.2

〈표3〉 최근의 주택투자 및 주택건설 실적

	'82	'83	'84	'85	'86	'87
⊙건설실적(천호)	191	226	222	227	288	244
-계획물량	191	240	270	330	300	300
-달성율(%)	100.0	94.2	82.2	68.0	96.0	81.3
○대GNP투자율(%)	5.1	5.9	5.1	4.8	5.2	5.0

3. 저소득 계층의 주거불안

지금까지의 주택공급은 주로 내집을 마련할 수 있는 중산층을 중심으로한 중형이상의 주택공급에 중점을 둠으로써 저소득층이 필요로 하는 주택공급이 상대적으로 저조하였다. 최근에는 이들을 위한 소형 및 임대 주택 건설을 적극적으로 추진하고 있으나 아직 미흡한 실정이며, 아직 방 1~2개 사용의 전·월세 가구가 대부분이다. 또한 이들의 대부분은 위치면에서나 시설면에서 불량한 환경에 거주하고 있어 재개발의 대상이 되는 등 불안한 주거생활을 영위하고 있다.

〈표4〉 우리나라의 주거 형태

구 분	계	방 1	방 2	방3이상
계 (%)	9,320(100)	3,116(33)	3,256(35)	2,948(32)
○자 가	5,226	590	2,102	2,534
○차 가	4,094	2,526	1,154	414
-전 세	2,202	1,084	774	3,4434
-월 세	1,891	1,442(15)	380	70

4. 주택시장의 불안정

우리나라의 주택경기는 4~5년을 주기로 하여 상승과 하락을 반복하고 있어 주택부족현상을 심화시키고 있다. 지난 '78년 열기를 더하던 주택경기가 이후 '81년까지 침체국면으로 돌아섰으며 다시 '83년을 정점으로 하락 상태에 있다가 '87년 하반기 이후 그동안의 자율반등 현상과 국제수지 흑자 등 경제여건의 변화로 되살아나고 있다.

이러한 주택시장은 호황 국면일 경우에는 투기적 가수요에 의한 주택가격 상승율이 소득증가율을 능가하여 주택수요를 감퇴시키고 또 침체상태일 경우에는 미분양 발생 등으로 주택건설이 부진하여 주택 수급의 불균형을 초래한다.

〈표5〉 주택경기변동현황

년 도	경기상황	주택건설실적(년간)			가격상승율
		계	공 공	민 간	
78	호 황	300	115	185	25~74
81	침 체	150	78	72	16~-0.8
83	호 황	225	82	144	26
85	침 체	227	132	95	~6~-2
87	호 황	244	100	144	7~

Ⅲ. 주택정책 방향과 건설계획

1. 주택정책 방향

1) 기본방향

앞에서 살펴본 바와 같이 우리나라의 주택문제는 주택의 량적 부족과 저소득계층의 주거불안 및 주택시장의 불안정 등으로 약된다. 따라서 향후의 주택정책 방향은 이러한 제문제점을 해소할 수 있도록 주택부문 투자증대로 물량 확대에 중점을 두되 무주택 저소득 계층을 위한 소형 및 임대 주택을 역점적으로 추진하고 주택 투기의 지속적 억제로 주택시장을 안정시켜 명실상부한 주거복지를 기함으로서 소득 계층간의 괴리를 없애고 경제성장의 혜택을 균할 토록 할 것이다.

2) 소득계층별 주택 공급체계 확립

이러한 정부정책을 보다 효율적으로 추진하기 위하여 소득계층별로 추진전략을 구분 주택공급체계를 개선함으로서 수요와 공급을 일치시켜 나가도록 할 것이다. 즉 중산층 이하의 소득계층의 주택문제 해결은 시장자율적 기능에 일임하여 자력해결을 도모하며 정부는 시장기능의 자율성 제고를 위한 최소한의 개입에 그치고 전량 민간주택의 건설공급으로 충당한다.

중산화 가능계층에 대하여는 세제 및 금융을 통하여 내집마련을 위한 간접지원시책을 확대하며 이들에게는 주로 주택은행의 민영자금이 지원된 민간주택을 공급한다.

저소득계층은 정부의 적극적 지원대상으로

(단위 : 천가구, 천호)

〈표6〉 주택 200만호건설계획

구 분	'87	'88	'89	'90	'91	'92	87~91	88~92
가구수	9,320	9,612	9,913	10,224	10,544	10,874	1,224	1,262
주택수	6,693	6,693	6,953	6,248	7,570	7,926	1,120	1,233
• 신규건설	244	340	360	400	430	470	1,774	2,000
• 소실주택	95	97	100	104	109	114	505	524
• 재고증가	149	243	260	296	321	356	1,269	1,476
보급율(%)	69.2	69.6	70.1	70.9	71.8	72.9	2.6	3.3

(단위 : 천호)

〈표7〉 국민주택75만호 건설계획

구 분	'87	'88	'89	'90	'91	'92	87~91	88~92
총 계	244	340	360	400	430	470	1,774	2,000
• 국민주택	100	130	140	150	160	170	680	750
• 임 대	53	60	80	100	120	140	413	500
• 분 양	47	70	60	50	40	30	267	250
민 영 주 택	67	85	90	95	100	110	437	480
민 간 주 택	77	125	130	155	170	190	657	770

(단위 : 10억원) (단위 : 천호, 천㎡)

〈표8〉 주택투자비및 GNP 투자율

	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'87~'91	'88~'92
총 계	4,835	6,518	7,172	8,523	9,650	11,151	36,699	43,014
국 민 주 택	1,197	1,405	1,560	1,727	1,906	2,100	7,795	8,698
(임 대)	606	591	827	1,085	1,368	1,675	4,476	5,546
(분 양)	591	814	733	641	539	424	3,319	3,152
민 영 주 택	1,211	1,441	1,602	1,775	1,962	2,266	7,991	9,046
민 간 부 문	2,427	3,672	4,010	5,021	5,782	6,785	20,912	25,271
G N P	97,532	109,548	121,318	134,354	149,486	166,322	612,238	681,028
(경상성장율)	16.14%	12.32%	10.74 %	10.75 %	11.26 %	11.26 %		
GNP투자율	4.96%	5.91%	5.91 %	6.34 %	6.46 %	6.70 %	5.99 %	6.32 %

〈표9〉 소요택지

구 분	'87	'88	'89	'90	'91	'92	87~91	88~92
택 지 소 요	27,456	32,382	34,286	38,097	40,953	44,763	173,174	190,481
공공부문공급	15,696	19,429	20,572	22,858	24,572	26,853	103,127	114,289

서 장기저리의 국민주택 기금 지원으로 이들의 소득능력에 적합한 소형분양 주택 및 공공임대 주택을 공급함과 동시에 생활패턴에 따라 신규 입주가 불가한 영세저소득층에 대하여는 불량 주택개량을 통한 주거환경개선에 주력토록 할 계획이다.

2. 주택건설사업

이러한 기본방향하에 정부에서는 올해부터 오는 92년까지 5년간 총 200만호의 주택을 건설하여 '87년 현재의 주택보급율 69.2%를 72.9%로 제고시킬 계획이다.

동계획중 무주택 저소득 계층의 주거안정을 위해서는 장기저리의 국민주택기금지원으로 소형의 국민주택 75만호를 건설하되 50만호는 저렴한 임대료의 임대주택으로 공급할 계획이

다.

또한 동건설에는 약 43조억원의 자금이 소요되어 매년 약 6%이상의 GNP가 투자되어야 하며 소요 택지는 190㎢로 이중, 60%이상을 공공에서 개발 공급할 계획이다.

3. 민간주택 사업자의 역할

지금까지 우리나라의 주택 공급이 민간부분에 크게 의존하여 왔던 것처럼 막대한 투자가 소요되는 주택문제를 공공에서 모두 해결할 수는 없다. 따라서 향후의 주택문제해결도 민간부문의 역할에 크게 의존할 수 밖에 없어 공공부문은 저소득 계층을 중심으로한 소형 및 임대주택을 중점적으로 건설하고 민간부문은 중산층 이상을 대상으로 시장원리에 의거 · 공급하여야 할 것이다. 건설물량면에 있어서도 총계획 200만호중 민간에서 약 60%에 해당하는 125만호를 건설토록 계획하고 있다. 그러므로 정부의 의욕적인 200만호 건설계획의 성공여부도 민간부문에서 여하히 그 목표를 달성하느냐에 달려있다 하겠다.

Ⅳ. 민간주택사업자의 현황과 문제점

1. 민간주택사업자 현황

1) 설립조건

민간주택업자가 주택건설사업을 영위하고져 할 때에는 주택건설촉진법에 의거 당해 시 · 도에 주택사업자 등록을 하여야 하며 이들중 건설실적과 기술능력이 우수하다고 인정되는 업자는 건설부장관이 주택사업 지정업자로 지정할 수 있다.

〈표10〉 주택건설사업자등록기준

등록기준			
자본금		기술자	사무실
법인	개인		
자본금 1억원이상	자산평가액 2억원이상	국가기술자격법에 의한 건축분야 기술자격취득자 2인 이상	33제곱미터이상

〈표11〉 지정업자 지정기준

구분	서울지역	기타지역
자본금	30억원이상	15억원이상
건설실적	최근 3년간 연평균 100세대	좌 동
기술능력	1. 건축분야기술자 : 4인이상. 다만, 기사 1급이상의 기술자가 1인 이상이어야 한다. 2. 토목분야기술자 : 2인이상. 다만, 기사 1급 이상의 기술자가 1인 이상이어야 한다. 3. 전기분야기술자 : 1인이상 4. 기계분야기술자 : 1인이상 5. 안전관리분야기술자 : 1인이상 6. 건축사 : 1인이상	1. 건축분야기술자 : 2인이상. 다만, 기사 1급 이상의 기술자가 1인 이상이어야 한다. 2. 토목분야기술자 : 1인이상. 다만, 기사 1급이상의 기술자에 한한다. 3. 전기분야기술자 : 1인이상 4. 기계분야기술자 : 1인이상 5. 안전관리분야기술자 : 1인이상

2) 설립현황

1978년부터 주택건설 촉진법에 의거 등록한 주택건설 사업자수는 약 2700개이며 대부분 서울 · 부산 등 대도시에 집중되어 있다. 연도별 업체수 추이를 보면 등록초년인 '78년에는 300개사 정도에 불과했으나 88년 현재 약 2700개로 대폭 증대되었으며, 규모면에 있어서는 아직까지 대부분 영세한 소형 업체들이다.

3) 주택건설 실적

주택건설은 민간부문에서 전체의 60%이상을 건설 · 공급하고 있으며 78년이후 주택사업자가 건설 · 공급한 것은 동기간 총건설물량 27%를 차지하고 있다. 그러나 이러한 민간 주택건설 실적은 매년 하락추세에 있다.

이들이 건설하는 주택은 대부분 분양주택이며 '82년이후 소규모사업자를 중심으로 국민주택기금의 지원을 받는 소형 임대주택도 건설하고 있으나 아직 활발치는 못할 실정이다.

주택 규모는 대부분 국민주택 규모이하로 나타나고 있으나 지정업자의 경우 중소등록업자보다 큰 주택을 건설하는 경향이 있다.

〈표12〉 주택건설사업자현황(88. 5. 31)

지역별	주택건설		대지조성	임대주택
	지정업자	등록업자		
계	72	2,620	46	9
서울	60	1,256		
부산		268		1
대구	6	81		
인천	1	119		
광주	1	46		1
경기	1	199		
강원		60	24	
충북		48	1	
충남	2	117	8	
전북		79	2	9
전남		34		
경북		123	12	
경남	1	172		3
제주		18		

(단위 : 개사) 〈표13〉 년도별등록업체현황

년도별	등록업			자지정업자	계
	주택건설	대지조성	소계		
78			245	55	300
79			315	61	376
80			398	54	452
81			549	66	615
82	683	2	685	61	746
83	1,093	4	1,097	61	1,158
84	1,901	41	1,942	58	2,000
85	2,179	17	2,196	56	2,252
86	2,334	22	2,388	54	2,442
87	2,259	40	2,299	72	2,371
88. 5					

〈표14〉 주택사업자 자본금규모 86. 12현재

지역별	계	2억미만	2~3억	3~4억	4~5억	5억이상
계	2,442	1,720	353	134	98	137
서울	1,296	902	134	84	62	114
지방	1,146	818	219	50	36	23

〈표15〉 주택사업자 형태별건설실적

	계	'82	'83	'84	'85	'86	'87
계	455	47	68	63	76	82	119
분양주택	403.9	45.3	65.8	59.7	66.3	69.6	87.3
임대주택	51.1	1.7	2.2	3.3	9.7	12.4	31.7

〈표16〉 공공·민간 주택건설대비 (단위 : 천호)

구분 \ 경제개발	1차 (62~66)	2차 (67~71)	3차 (72~76)	4차 (77~81)	5차 (82~86)
계	325	540	761	1,116	1,654
(년평균)	65	108	152	223	331
공공	40	70	229	498	549
민간	286	471	532	618	605
민간의비중(%)	87.8	87.1	69.9	55.4	52.4

2. 민간주택사업 관련제도

1) 조세제도

민간주택사업자의 관련한 주요조세로는 취득세, 등록세, 재산세 등 지방세와 양도소득세, 부가가치세 등 국세 및 준조세격인 주택채권이 있다. 이중 민간주택사업자가 혜택을 받고 있는 것으로는 60㎡ 이하의 공동주택을 건설공급할 경우 그 토지 및 건물에 대해 취득세, 등록세가 면제되며 임대주택의 경우에는 재산세가 50% 추가 감면된다. 또한 국민주택 규모이하(85㎡)의 주택을 건설할 경우 양도한 토지 소유자에게 양도소득세를 환급해 주며 그 건설용역에 대해서는 부가가치세를 면제해 주고 주택채권 매입도 면제 받는다.

2) 금융제도

주택금융은 정부에 조성지원하는 국민주택기금과 주택은행에서 조성지원하는 민영주택자금이 대종을 이루고 있다. 민간주택사업자에게는 국민주택기금도 중소업체를 중심으로 다소 지원되고 있으나 대부분 민영주택 자금을 지원받고 있다. 민간사업자에게 지원되고 있는 민영주택자금도 건설자금·분양자금·운전자금으로 나누어지고 있으나 대부분 분양자금 형태로 지원되고 있다.

3) 택지 공급

주택사업자는 토개공 등 공공에서 개발 공급하는 공동주택용지를 분양받을 수 있으며 이때 분양가격은 국민주택용지의 경우 조성원가 이하로 공급받는다. 또한 지정업자의 경우 공공기관과 같이 아파트 지구 개발사업을 시행할 수 있으며 이때 토지의 수용도 가능하다. 최근에는

〈표17〉 주택사업자규모별건설실적

구 분	지정업자			등록업자			계		
	85㎡ 이하	85㎡ 초과	계	85㎡ 이하	85㎡ 초과	계	85㎡ 이하	85㎡ 초과	계
계	160, 943	55, 332	216, 330	398, 642	14, 738	413, 423	559, 632	70, 120	629, 753
'78	19, 261	2, 457	21, 718	45, 705	4, 069	49, 774	64, 966	6, 526	71, 492
'79	13, 848	1, 892	15, 735	20, 577	100	20, 677	34, 420	1, 992	36, 412
'80	13, 281	4, 302	17, 583	24, 075	275	24, 350	37, 356	4, 577	41, 933
'81	6, 420	3, 464	9, 884	14, 140	539	14, 679	20, 560	4, 003	24, 563
'82	15, 064	7, 539	22, 603	23, 825	563	24, 388	38, 889	8, 102	46, 991
'83	15, 595	9, 444	25, 039	40, 840	2, 033	42, 873	56, 435	11, 477	67, 912
'84	11, 529	7, 727	19, 256	41, 372	2, 516	43, 888	52, 901	10, 243	63, 144
'85	13, 707	5, 670	19, 377	56, 386	692	57, 078	70, 093	6, 362	76, 455
'86	22, 055	6, 653	28, 708	50, 729	2, 068	52, 797	72, 784	8, 721	81, 505
'87	30, 193	6, 234	36, 427	80, 993	1, 883	82, 919	111, 228	8, 117	119, 346

부족한 택지의 원활한 공급을 위하여 공공에서 대규모 택지를 개발할 경우 민간사업자도 함께 참여할 수 있도록 공공·민간합동 개발제도를 도입하였으며 주택공사와 토지개발공사가 개발한 상계동과 중계동 지구에 시범적으로 적용하였다.

4) 주택사업 승인제도

1건의 사업규모가 20세대 이상인 경우 주택사업자는 개별적인 건축허가가 아닌 사업승인을 받도록 함으로서 건축허가에 갈음하고 있다.

동사업 승인권은 건설부장관이 시·도지사에게 위임하고 있으나 일부 소규모사업에 대해서는 시장·군수에게 재위임되고 있다. 동사업 승인에는 입지심의 등 각종 절차가 복잡하고 장기간이 소요된다.

5) 주택분양제도

(1) 입주자 모집 시기

주택건설업자가 입주자를 모집하기 위하여는 건축공정이 소정의 기준 이상으로서 당해 주택의 토지 소유권을 확보하여야 하며 2이상의 지정업자의 연대보증을 받은 경우에는 착공과 동시에 분양이 가능하다.

(2) 분양방법

사업주체가 입주자를 모집할 경우에는 공개모집에 의하되 주택청약 예금에 가입한 자에게 우선공급한다. 이 경우 분양가격과 인근의 유사한 기존주택의 실제거래가격과의 차이가 30% 이상인 경우 투기과열지구를 지정하여 채권입찰제에 의하여 분양된다.

〈표18〉 입주자모집건축공정기준표

1. 분양주택의 경우

사업주체의 구 분	건축공정 (공사진척도)	공사의진척내용	
		아파트의 경우	연립및단독주택의경우
법제8조의규정에의한지정업자	10%이상	전체층수의 1/4이상에 해당하는 층수의 공사가 완성된 때	조적공사가 1/2 이상 완성된 때
법제6조의규정에의하여등록을한주택건설 사업자	20%이상	전체 층수의 1/2이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	조적공사가 완성된 때

2. 임대주택의 경우

건축공정	공사의진척내용
20%	아파트의 경우 : 전체 층수의 1/2이상 골조공사가 완성된 때 연립 및 단독주택의 경우 : 미장공사가 완성된 때

3. 민간주택사업의 추진상 문제점

매년 주택건설 실적이 연간계획에서 미달하는 것은 대부분 민간부문의 실적저조에 기인한다. 이는 민간의 계획을 너무 의욕적으로 과대

계상한데도 그 원인이 있겠으나 아래와 같은 여러가지 요인에 의해 안정적인 사업추진에 어려움을 겪고 있기 때문이다.

첫째, 공동주택건설용 저렴 집단택지의 부족이다. 현재 도시내 소규모 미건축용지가 없는 것은 아니나 민간사업자가 필요로 하는 택지는 저렴한 집단택지이기 때문에 이러한 집단택지 개발도 대부분 공공에서 개발함으로서 민간사업자는 택지해결에 어려움을 겪고 있다.

둘째, 건설 자금의 부족이다. 앞에서 언급한 바와같이 주택사업자에게 지원되는 주택자금은 대부분 입주자에게 지원되는 분양자금형태를 취하고 있어 주택건설에 직접 소요되는 자금조달에는 어려움을 겪고 있다. 그러나 지원되는 분양자금도 연간 5~6만호에 불과하고 호당 지원금액도 주택가격의 20~30%에 불과한 소액이다.

세째, 주택관련 세제지원의 미흡이다. 주택사업자가 토지건물을 취득하는 것은 취득이 목적이 아니고 일반에게 분양을 목적으로 하는 것이므로 현행 60㎡이하 주택건설에만 면제해 주는 것은 합리적이라 할 수 없다. 또한 주택관련 조세가 경기과열억제 수단으로 활용됨으로서 민간사업자 건설촉진 수단으로 적절하게 운영되고 있지 못한 실정이다.

네째, 주택사업 승인 절차가 복잡하고 그 승인에 장기간 소요된다. 이러한 사업 지연은 시간·인력·비용의 소비를 초래하여 사업성을 약화시키는 요인으로 작용하고 있다.

다섯째, 주택사업에 대한 정부의 과도한 행정규제다. 채권입찰, 재당첨금지, 가격규제 등 각종 규제가 민간주택건설의 자율성을 저해하고 기술개발 등 창의력을 반감시킨다. 물론 이러한 규제는 주택 투기억제를 위해 불가피한 실정이지만 이러한 규제는 민간주택사업추진을 위축시키는 결과를 초래하고 있다.

여섯째, 민간사업자의 임대주택건설에 대한 지원미흡이다. 주택에 대한 인식이 "소유"에서 "주거"로 변함과 아울러 지역간 주거이동이 증대됨에 따라 점증되고 있는 임대 수요에 대처하기 위하여 민간 임대사업을 적극적으로 육성할 필요가 있다.그러나 현행 민간임대주택건설은 임대주택용 택지매입을 자구노력에 의한 자금조달로만 가능케 하고 재산세, 임대소득세 등 세제면의 지원부족 등으로 그 확대에 한계가 있다.

끝으로 주택건설업이 독립된 주택산업으로 발전되지 못함으로서 시공 및 금융 지원면에서 불리하며 기타 주택시장의 불안정 주택수요부족 등 제요인도 민간주택사업을 저해하는 요인으로 작용하고 있다.

V. 민간주택사업 촉진 방안

정부가 계획하고 있는 200만호의 주택건설은 민간사업의 촉진없이는 불가능하다. 그러나 이는 앞에서 살펴본 바와 같이 여러가지 면에서 제약을 받고 있으므로 이러한 제약요인을 해소하는 것이 선결과제라 하겠다. 여기서는 이러한 문제해소에 중점을 두고 촉진대책을 모색하여 보도록 하겠다.

1. 저렴 택지 공급 확대

지금까지 민간주택사업자는 아파트 지구와 도시기반 시설이 조성된 지역내 토지를 자력으로 취득하여 사업을 추진하여 왔으나 현재는 거의 소진되어 택지부족이 심화되고 있으며 이러한 부족현상은 최근 지가의 전반적 상승으로 가중되고 있다. 따라서 정부에서는 92년까지 민간사업자가 필요로 하는 택지는 신도시개발이나 도시주변에 대단위 집단택지를 공공과 민간이 합동으로 개발하는 방식으로 저렴하게 공급하는 등 적극적인 방안이 강구되어야 할 것이다.

2. 주택자금 지원 확대

민간사업자에게 지원되는 자금이 분양자금 형태를 취하고 그 지원금액 수준도 낮은 것은 근본적으로 주택자금 규모가 전반적으로 영세한데 기인하기는 하나 여신 규제 등 여러가지 제약에도 그 원인이 있다. 그러므로 전금융 기관의 주택자금 취급 확대, 장기저당 채권 시장

의 도입 등 주택 금융 확대 방안을 강구함과 동시, 주택자금에 대한 여신규제 완화, 건설 및 운전자금 지원 확대 등 각종 조치도 함께 강구하여 주택사업을 원활히 추진토록 하여야 할 것이다.

3. 세제지원 강화

주택사업자가 분양을 목적으로 취득하는 토지 및 건물에 대해서는 그 규모에 관계없이 취득세, 등록세 등을 전액 면제해 주는 등 주택사업자에 대한 세제 혜택을 강화하고 주택관련 조세가 주택건설촉진과 주택시장 안정에 기여할 수 있도록 탄력적으로 운용되어야 할 것이다.

4. 행정규제의 완화

주택사업 승인과정에 나타난 입지심의, 건축심의, 토목심의 등 행정편의 위주의 심의제도를 폐지 또는 개선하고 사업 승인권의 시·군 위임을 통하여 승인 절차를 간소화하여 불필요한 소비를 방지하고 민간사업자의 자율과 창의를 유도할 수 있도록 채권입찰 등 과도한 각종 행정규제를 주택시장의 안정화와 더불어 점진적으로 완화해야 할 것이다.

5. 주택사업의 산업화 추진

주택사업을 단순한 집장사 차원에서 벗어나 자율과 경쟁을 바탕으로 한 산업적 차원으로 육성하여야 할 것이다. 이를 위하여 시공능력이 없어 자기사업도 건설업체에 도급 주고 있는 중소주택 등록 업체에 대하여 시공능력을 부여함으로서 사업추진 능력을 보강하고 있으며 주택자재산업의 육성, 주택건설업자의 조직화 등 각종 조치가 강구되어야 할 것이다.

6. 민간임대사업의 육성

민간임대사업의 육성을 위하여 지금까지 민간임대사업에 대한 투기적 인식을 지양하고 건전한 투자로 인식될 수 있도록 사회 분위기를 조성하고 현행 임대주택 건설에만 지원되는 금

융 및 조세(취득세, 등록세 면제 및 재산세 50% 감면)를 일반 임대사업자에게도 지원하며 임대주택에 대한 투자를 기업부채에서 제외하여 금융지원을 강화함과 동시에 임대소득에 대해서는 소득세를 감면하고 토지취득에 대한 제한조치를 완화하는 등 적극적인 지원조치를 강구해야할 것이다.

7. 기타

안정적인 주택사업 추진을 위해 주택시장의 안정화 주택수요의 보강등 각종 방안도 동시에 검토되어야 할 것이다.

Ⅵ. 결어

92년까지 정부가 계획하고 있는 200만호 주택건설 목표달성을 위해서는 민간주택건설사업의 활성화 없이는 어렵다. 민간주택건설의 활성화는 결국 주택사업을 안정적으로 추진할 수 있도록 주택시장의 여건을 조성하고 부족한 택지의 확보 등 다각적인 지원 방안이 강구되어야 할 것이다. 이러한 지원은 민간주택사업자의 이익추구를 위한다기 보다는 국민주거 복지향상이라는 차원에서 정부의 강력한 의지로 추진되어야 할 것이다.