

실수요자를 대상으로 중형·소형 임대주택 건설해야

주택문제와 주택정책방향 (황병찬 건국대교수) : 사실상 저소득층 무주택자에게 공공임대주택을 건설하여 입주

주택문제 어떻게 할 것인가

통일민주당 정책심의회는 지난 5월 6일 오전 통일민주당 대회 의실에서 주제발표자 황병찬(건국대교수), 조덕규(건설부 주택국장), 권태준(서울대교수)씨와 토론참여자 이종민(한국주택사업협회 사무국장), 김기영(서울경제신문 사회부장), 홍기용(단국대교수), 김동주(국회의원)씨가 참석한 가운데 제13차 정책토론회 「주택문제, 어떻게 할 것인가?」를 가지고 열렬한 토론을 가졌다.

이날 발표된 주요 주제발표 내용을 요약한다.

시키려고 하였으나 구입능력이 부족하여 구입하지 못하고 비교적 사회에서 안정된 고소득층의 임주로 사회의 거주불안이 계속되고 있다.

점점 심각해지는 주택문제와 주택정책방향을 알아보면 우선 주택사정의 악화에 있다. '85년도 69.4%의 주택보급율로 주택이 절대 부족하며 셋방생활을 하는 가구가 다수를 차지하고 주거공간의 과밀로 인한 셋집가구의 주거서비스 불량, 주거이동시 또한 서비스가 불량하며, 절대빈곤 무주택 가구가 증대하여 주택사정이

계속적으로 악화되고 있다.

다음은 주택문제가 악화되고 있는 이유에 대하여 알아보자. 가구수의 증가에 비하여 주택건설의 부진에 있으며 불량주택지 재개발로 무리한 주택파괴와 저소득층 주택공급을 제한하고 있다.

주택건설 부진요인을 알아보면 소득의 격차가 많아 소득이 낮은 저소득자의 지불능력이 부족하고 무주택자에게 큰 부담을 주고 있다. 또한 주택시장의 이중구조로 가수요가 실수요를 침식시키고 경제의 과열로 인하여 폭발적인 수요에 공급이 따르지 못하고 있고 특히 수출부진 등 경제성장 둔화가 보일때 투기를 조성하게 된다.

투자와 투기를 목적으로 민간주택건설을 하기때문에 대형위주의 건축을 하지말고 실수요자를 대상으로 하는 소형위주의 건축으로 지불능력에 맞게 하여야 한다. 그동안에는 실수요자를 의면하는 대형주택의 설계로 투자를 조성하였지만 점차 중형, 소형위주의 임대주택을 많이 건설해야 할 것이다.

세번째 심각해지는 부동산 투기의 원인에 대하여 알아보면 대도시, 특히 수도권의 과도한 산업과 인구집중으로 국토의 불균형개발과 단위토지주택당 수요의 계속적인 확대, 선거, 올림픽 무역흑자 등 통화의 팽창으로, 저소득층의 소득향상으로 수요가 폭발적으로 증가하고 있으나 공급은 비탄력적으로 대응하고 있다.

네번째 주택정책방향을 알아보면 장기적인 대책과 단기적인 대책으로 나눌 수 있다.

장기적인 대책은 주택문제의 해결책으로 국토의 균형개발은 대도시 인구집중 억제와 소득분배의 개선으로 저소득층의 안정적 주택수요확대, 주택자금조성의 확대, 절대빈곤계층에 대한 주택비 보조가 있고 단기적인 대책으로는 주택, 도심재개발을 가급적 억제하고 신중하게 생각해서 철거인구의 능력에 맞는 주택건설을 하며 수요에 알맞는 규모의 주택건설과, 택지공급의 확대, 주택가격의 현실화, 기존주택의 개량·보수에 대한 금융지원, 임대주택 공급의 확대, 투기억제가 있다.

이렇게 심각한 주택문제는 주거불안계층이 있는 한 사회안정은 기대할 수 없다.

중산층이상의 택지공급을 민간주도로

200만호 주택건설추진대책(조덕규 건설부 주택국장): 인구가 급증하면서 주택문제



는 한층 심각해지고 있다.

우선 주택의 현황과 아파트 가격 상승원인을 알아보고 기본 방향을 제시하자.

경제성장에도 불구하고 주택사정은 더욱 악화되고 있다. 국내의 주택보급율은 '88년 69.4%로 외국 여러나라의 주택보급율에 못미치고 있다.

주택의 평균규모는 커지고 있으나, 저소득층의 주거문제는 더욱 심각해지고 있다. 또

한 연간 주택소요에 비해 주택건설 및 주택투자는 저조한 실정이다.

아파트가격 상승요인은 3년 연속 12% 성장으로 호황을 누리고 3년 연속 흑자경제로 소득이 유입되어 투기유발적인 사회·경제환경으로 부동산에 대한 투기수요가 팽배해지고 있고, 소득증가와 수도권 인구 증가, 단독주택에서 아파트, 소형아파트에서 대형아파트, 강북에서 강남, 기타지역 학군에서 강남학군으로 이전하며 아파트의 수요증가와 수요구조가 변화하고 있다.

또한 민간분양아파트 공급 감소와 서울지역 택지의 고갈로 아파트의 공급이 부족하다. 기본방향을 제시하자면 택지개발, 자금지원 주택건설 및 공급 일체를 정부가 책임져야 하며, 영구임대주택, 장기임대주택 및 소형분양주택을 대량 공급하고 불량주택 밀집지역 주민의 주거환경을 획기적으로 개선하여 저소득층의 주거안정을 정부가 책임지고 해결해야 한다.

원칙적으로 시장기능에 일

200만호 주택공급 체계

구분	소득계층	주택유형	건설호수 (천호)	자금지원 (10억원)	사업주체
공	도시영세층	영구임대 (7-12평)	250 (250)	제정 3,580 (3,580)	주공 지자체
	중산층 가능계층	장기임대 (10~15평)	350 (298)	기금 3,370 (2,653)	주공 지자체 주택사업자
		소형분양 (12-18평)	250 (187)	기금 2,340 (1,694)	주공 지자체 주택사업자
민간	중산층	중형주택 (18-25평)	480 (384)	주은자금 6,600 (5,480)	주택사업자
		중산층이상 중형이상주택 (25평이상)	670 (564)	개인	주택사업자

※ ()는 '89-'92년분임.



임하며 대도시근교 대규모주택단지를 개발·공급하고 민영주택금융의 지원을 확대하여 각종 관계행정절차를 간소화하고 규제를 대폭완화하여 중산층이상의 택지공급을 민간주도로 해결해야 한다.

또한 1가구1주택이상 소유자에 대한 재산보호과세를 강화하고 양도소득세를 과세하며 아파트과세특정지역을 고시확대하여 주택투기를 억제해야 한다.

부동산 관련 제도의 개혁은 신중히 추진해야

분당·일산 신도시계획의 평가와 제언(권태준 서울대학교 수) : 수도권 신도시 계획으로 수많은 문제점이 대두되고 있다.

우선 정책형성의 이론적 배경문제는 서울 강남의 중·대

형아파트가 수도권 전계층 주택가격 상승에 선도적 역할을 하고 있다고 가정하나 실증적 근거가 없고 계층에 따라 그 영향이 다르고, 강남에 버금가는 중·대형아파트를 대량공급하므로써 그 가격선도 하향 효과가 전계층에 미치리라고 가정하나 근거가 약하고 각 계층에 대한 선호하향 효과가 차등적일 것이다.

또한 신도시내의 교육수준을 강남에 비견할만한 것으로 높임으로써, 강남에 대한 주거수요를 완화케 되리라고 가정하나 교육수준의 향상, 입주자의 경제·사회적 속성사이에 인과관계에 관한 경험법칙이 없고 교육수준 향상을 위한 정부부문에서 할 수 있는 일은 제한되어 있다.

신도시에는 수도권내 기존 주거수요만을 유치할 것이며, 따라서 수도권 인구증가에는

기여치 않으리라고 가정하나 정부에서 주택시장 참여를 규제할 수 있는 수단은 극히 제한되어 있다.

다음으로 계획 내용상의 문제는 중·고소득층의 주택수급조정은 시장기능에 맡겨두고 「증산화가능계층」을 위해서는 주택금융 우대를 확대하는 것을 원칙으로 하고, 영세·저소득층의 수요는 재정투자를 확대하여 저렴한 「영구임대주택」을 대량 공급하겠다는 정부의 주택정책 기본방침에 어긋난다.

서울의 기존 도시활동체계로부터 먼 거리에 대규모의 새로운 지역사회를 형성함은 그 착공과 개발을 아무리 서두르더라도 그 실질적 효과가 서울의 부동산시장에 미치는 것은 상당한 기간이 지난 뒤 일 것이다. 따라서 이런 대책을 단기적 부동산가격안정 억제책으로써는 실효성이 적다.

이러한 문제점은 전면적인 재검토가 있어야 하고 정부의 주택정책 기본지침에 따라서 투자배분과 개발방법이 강구되어야 한다.

또 「부동산 투기」억제는 기존의 경제, 조세, 금융정책수단을 최대한 활용해서 안정화를 기하고 부동산관련제도의 개혁은 시간의 여유를 가지고 신중하게 추진해야 하며 인구 70만의 정주처를 건설하는 대역사는 사업수행기간 동안 서울 부동산시장에의 가격효과보다 전국적주택공급체계의 자원분배과정에 훨씬 큰 주름살을 만들게 될 것임을 주의할 필요가 있다. 따라서 이같이 건설과정은 단계화가 필요하다.*