

# 15. 出入記者 懇談會 資料(建設部)

건설부 1991. 6

## 1. 주택·토지시장 동향

- 80년대 중반 세계경제의 특징은 일본, 대만 등 무역흑자국을 중심으로 한 풍부한 유동성이 부동산과 주식시장에 대거 유입됨에 따라 소위 재테크에 의한 거품현상이 세계 공통적으로 발생한 것임.

	일 본	미 국	대 만	한 국
- 증가상승	4.7배(83~89)	2.5배(83~87)	15배(83~87)	5.5배(86~89)
- 부동산가격	4.0배(86~89)	2.0배(86~89)	5배(85~89)	2배(87~90)

- 우리나라도 세계경제의 큰 흐름속에서 86~89년동안 280억불(20조원)의 무역수지 흑자로부터 발생한 유동성이 자본재 등 생산성 향상분야로 투입되지 못하고, 주식과 부동산시장에 집중 유입됨에 따라 과거 3~4년간 전형적인 거품경제를 경험

	'85	'86	'87	'88	'89	'90
• 주가지수	163.4	272.6	525.1	907.2	909.7	696.1
• 주택가격	100	97.3	104.3	118.0	135.2	163.6
• 지가	100	117.3	123.0	156.8	207.0	249.6

- 80년대말부터 일본, 대만 등에서는 거품경제가 터져나가 지금은 경쟁력향상을 위한 새로운 경제전략을 모색하고 있는 가운데, 우리나라의 경우는

- 주식시장의 경우는 국민주 발행 등 짧은 기간내 대규모 물량공급이 이루어져 89년 을 고비로 이미 거품현상이 사라진 반면
- 부동산시장은 주택, 토지 등의 공급에 최소한 3~4년이 걸려 아직도 실물시장에 본격적인 영향을 주지 못함에 따라 거품경제가 지속되고 있는 실정임.

## 2. 현황 및 문제점

- 도시화·핵가족화·소득증대 등으로 주택에 대한 수요는 급증하였으나 공급부족으로 주택수급 불균형

	'80~'87		'88~'90
• 신규주택수요	37만호	} Δ15	40만호
• 주택건설실적	22		51
			} 11

※ 인구증가율 1.1%, 가구증가율 3.2%

- 주택가격의 불안정

- 무역흑자, '88올림픽특수 등 유동성 자금이 주택으로 유입되어 주택가격상승 초래
- 주택가격 상승이 다른 물가상승폭보다 상회

	'85	'87	'90	
• 주택가격지수	100	104.3	163.6	} Δ32.5
• 소비자물가지수	100	105.9	131.1	

- 이 결과 주택가격이 상승함으로서 주택공급은 원활하게 되었으나 공급확대와 주택 가격 안정간에 서로 상충되는 이율배반적인 현상이 나타남.

- 투기적 가수요 증가로 무주택 실수요자의 내집 마련 곤란

- 아파트 당첨과 동시에 막대한 불로소득이 발생하여 청약과열 및 프리미엄 및 불법 전매 등 주택 투기현상 만연
- 저소득층을 위한 주택공급물량의 절대적 부족과 전·월세 값의 급등으로 대다수 무주택서민의 주거불안 가중

- 지속적인 주택문제 해결을 위하여는 무주택자의 구매력 보강이 필수적이거나 이를 위한 주택금융이 경기의존적이며 단기적 재원조달구조로 되어 있어 지원미흡
- 부동산보유에 대한 실효세율이 낮아 주택에 대한 과소비현상 초래

### 3. 주택정책의 기초

#### 주택공급 확대

- 공급부문의 역할의 지속적 확대

구 분	주 택 건 설 실 적					1인당 GNP (弗)
	계 (연평균)	공 공	%	민 간	%	
'62~'66	326천호 (65천호)	40	12	286	88	125
'72~'77	761 " (152 " )	229	30	532	70	1,008
'87~'90	1,773 " (443 " )	713	40	1,060	60	5,569

- 주택 200만호 건설계획의 차질없는 추진

- 200만호 건설계획은 '91. 4. 30현재 177만호 착수(88.7% 추진)

구 분	계 획		'91. 4. 30 실적		대 비(%)	
	전 체	'91	전 체	'91	전 체	'91
계	2,000천호	500	1,774	245	88.7	49.0
- 공공 부문	900	220	624	78	69.3	35.6
영구임대	250	70	128	25	51.2	35.4
근로자용	250	80	79	18	31.6	23.0
장기임대	150	18	168	12	112.0	65.5
소형분양	250	52	249	23	99.6	45.0
- 민간 부문	1,100	280	1,150	167	104.5	59.5

## 가격안정을 위한 대책

- 무주택 실수요자를 위한 소형 공공주택 공급확대
  - 영구임대, 근로자주택 등 총 90만호 건설·공급
  - 국민주택건설의무비율 운용: 60% → 70%('91)
- 공공개발택지 공급확대
  - 88년 이후 총 349개지구 6,903만평을 지구 지정
- 국민주택기금 지원 확대
  - 서민의 주택구입 지원을 위하여 국민주택기금에서 장기저리자금 지원
    - 국민주택기금 지원: '81~'90년까지 8조1천억원('91년 2조5천억원)
- 다가구·다세대주택 공급촉진
  - '90년 건설실적: 252천세대
- 주택공급 확대 및 실수요자 위주로의 공급제도만으로는 주택가격 안정에 한계가 있음.
  - 투기성 자금의 유입방지책 미흡

## 주택거래질서 확립

- 가수요억제를 통한 무주택 실수요자의 내집마련 기회 확대
  - 입주자격 제한
    - \* 공공주택은 모두 무주택자에게만 공급
      - 영구임대: 생보자, 의부자 등 도시영세민
      - 근로자주택: 월급여 90만원 이하인 장기무주택자
      - 장기임대 및 소형분양: 청약저축가입자 중 5년 이상 무주택자
    - \* 민영주택도 실수요자 위주로 자격제한
      - 한번 분양받은 사람은 영원히 청약1순위에서 제외
      - 1가구 2주택 이상 소유자 청약제한
      - 대형주택소유자 청약제한

- 주택공급규칙 보완

- 민영주택 중 전용 25.7평 이하 50% 장기 무주택자에게 우선공급
- 신도시 채권입찰 확대 실시(중전 40.8평 → 25.7평 초과)
- 장기가입자 우선(장기가입자 20배수 청약제한)

- 주택전산화 추진

- 6대도시 및 경기도의 재산세(주택)과세자료 입력('91.3)

## 4. 향후 주택 및 토지가격 전망

- 주택 및 토지가격의 하락을 유도하기 위하여는 공급물량의 확대와 병행하여 금융 및 세제측면의 보완을 통한 유동성 관리가 긴요

### 《미국의 경우》

- 1980년에는 고금리상태 지속으로 부동산시장이 정체되었으나
- 1980년대 중반 멕시코의 채무위기 등을 겪으면서 금리가 서서히 하락하여
- 뉴욕 등 일부지역의 부동산가격이 2~3배 상승됨으로써
- 건설붐에 따라 공급과잉 현상이 발생되었고 이 결과 임대료 및 부동산의 실질가격 하락

### 《일본의 경우》

- 주가폭락, 금리인상, 미국의 부동산불황 등의 영향으로 대형부동산회사의 잇따른 도산이 발생하여
  - 단기금리를 인상하고 대출을 억제함으로써 부동산가격의 하락을 유도
  - 동경시내 아파트값은 90.2~91.2 사이에 15~20%씩 하락
- 한국은 '88년 이후의 200만호 주택건설 추진으로 공급물량이 확대됨에 따라 주택가격이 하락세로 반전되는 현상이 나타나고 있으며  
특히 신규주택분양이 계속되고 연말까지는 61만호의 주택이 입주되므로 주택가격하락이 지속될 것임.

- 최근 주택가격 동향('91.5.1~5.29)
  - 지방도시(동해, 속초, 충주, 순천, 여수, 창원, 충무 등): 미분양 발생
  - 수도권(안양, 부천, 성남, 안산, 과천 등): 500만원~1,000만원 하락
  - 서울(압구정동, 목동, 하계동 등): 1,000만원~2,000만원 하락
- 지가의 경우도 '90년 1/4분기를 정점으로 안정적 국면으로 전환되고 있으며 토지공 개념제도의 시행 등으로 투기적인 토지가수요가 현저히 감소
- 결론적으로 우리나라의 경우도 택지 및 주택의 공급확대와 유동성관리 강화, 부동산 담보대출 제한, 금융긴축정책 등의 시책을 복합적으로 추진한다면 부동산가격 하락추세는 지속될 것임.

## 5. 향후과제

### 주택공급물량 확대

- 200만호의 주택건설 후에도 연간 50만호 내외 주택공급 지속
  - '90년 75.1% ⇔ 2001년 92.6%
  - ※ 5개 신도시 '91년 87,300호 분양(4월 10,844호, 6월 10,531호)
- '92~2001년까지 연평균 50만호 내외의 주택건설에는 9,500여만평의 택지가 소요
  - 산지·구릉지의 효율적 활용
    - 토지자원의 제약성을 극복하기 위하여 이용가능용지 조사 완료('87~'89)
    - 산지·구릉지의 본격적인 개발에 앞서 토개공으로 하여금 시범지구 개발추진(2개 지구)
  - 재개발사업의 적극추진 및 도심고층화 등으로 기존택지활용 극대화
- 현행 주택금융조성체계의 취약점 극복
  - 재정출손 및 용자확대, 국민연금기금 등 타기금으로부터의 예탁확대
  - 국민주택기금채권 발행 확대
  - 주택금융 취급기관의 다변화(시중은행, 보험회사 등 제2금융권의 역할확대)

- 주택관련 각종 행정규제 완화
  - 토지이용규제 완화, 건축관련 규제완화
  - 행정절차 간소화

### 주택가격안정의 지속추진

- 수급측면
  - 실수요자 위주의 소형주택건설 확대(공급물량 확대와 같음)
  - 가수요 억제
    - 18평 이하 주택은 전량 무주택자에게 공급(주택공급에 관한 규칙 개정)
    - 6대도시 및 경기도의 주택전산망을 전국으로 확대('91년말)
- 주택외적 요인(관계부처와 계속 협의)
  - 유동성관리 강화: 예금자들의 적절한 금융자산 수익보장(금리 자율화 등)
  - 세제 보완: 보유과세 강화 등 부동산관련세제에 대한 검토
  - 금융 제한: 부동산담보 대출 등 금융관행의 제도개선