

3. 住宅政策의 改善方案

資料提供：建設部

1. 주택현황

- 지속적인 경제성장에 따라 주택의 호당평균면적 등 주거수준은 향상되고 있으나

	'85	'88	'89	'90
주택평균규모(㎡)	72.4	65.2	76.2	78.2
1인당주거면적(㎡)	11.2	11.9	12.5	14.0

※ 외국의 주택평균 규모: 일본 93.9㎡, 미국 87.7, 영국 85.5, 싱가포르 64.7

- 핵가족화·소득증가 등으로 주택에 대한 수요는 항상 공급량을 초과하여 만성적인 수급 불균형을 나타내고 있었음.

'88년부터 시작된 주택 200만호 건설계획의 착실한 추진으로 '89년을 기점으로 그동안 하락하던 주택보급율은 상승세로 반전하였으나

	'85	'88	'89	'90
가구(천가구)	8,763	9,612	9,920	10,223
주택(천호)	6,104	6,670	7,032	7,677
주택보급율(%)	69.7	69.4	70.9	<u>75.1</u>

※ 주택보급율('90년): 서울 62.3%, 부산 59.2, 대구 63.6, 인천 72.7

- 아직도 저소득가구의 대부분은 전·월세 등의 세방(전체 가구의 42.8%)에 거주하고 있으며, 특히 총가구의 15%에 해당하는 143만가구는 단칸방에서 월세형태로 거주하고 있는 실정임('85센서스 기준)

2. 주택 200만호 건설·추진

-6공화국 출범 이후 만성적인 주택공급 부족현상을 해소하기 위하여 '88년부터 “주택 200만호 건설계획”을 본격적으로 추진하고 있음.

	'88~'92 계 획	'88~'90 실 적	'90 실 적	'91 계 획
계	2,000천호	1,529	750	500
• 공공부문	900	546	270	220
영구임대	250	103	60	70
근로자	250	61	61	80
장기임대	150	156	65	18
소형분양	250	226	84	52
• 민간부문	1,100	983	480	280

- 특히 영구임대주택과 근로자주택을 건설하여 도시영세민과 저임금근로자의 주거안정에 대처하고
- 주택난이 가장 심각한 서울 및 수도권에는 분당·일산 등 5개 신도시를 건설하여 294천호의 주택공급을 추진중에 있음.
- '82년부터 규제해 온 주택분양가 상한제(평당 134만원)가 주택공급을 위축시켜 기존 주택가격을 폭등시키는 한편,
아파트 당첨으로 인한 과도한 블로소득을 초래케 하여 투기풍조가 만연하게 되었기 때문에 분양가규제의 철폐가 필요하지만 급격한 자율화는 부작용이 크기 때문에 이를 점진적으로 추진코져 '89년 11월부터 과도기적인 형태로 원가연동제를 시행하게 되었음.

-이러한 시책의 추진결과 '90년에는 사상 최대인 75만호를 건설하여

- '88~'90년간 총 153만호의 건설실적을 보이고 있어 당초 목표연도인 '92년보다 1년 앞당겨진 금년말까지는 주택 200만호 건설의 목표달성이 가능할 것으로 전망되며,
- 완공기준으로 보아도 '92년말까지 221만호가 건설되고 금년중에는 61만호가 완공되

어 주택 및 전·월세가격의 안정추세가 지속될 것으로 예상됨.

	'88~'92	'88~'89	'90	'91	'92
허가기준	2,529천호	779	750	500	500
완공기준	2,214	575	446	609	584

원가연동제 채택 이후에도 자재비와 인건비가 계속 상승하여 건축비를 조정하지 아니할 경우 '91년 목표인 50만호 건설은 물론 주택 200만호 건설 추진에 차질이 예상되므로 현행 원가연동제에 따른 건축비의 조정이 불가피한 실정임.

관계부처와 조정폭, 조정방법 및 조정시기 등을 신중히 협의중에 있으며 협의가 완료되는 대로 시행코자 합니다.

3. 실수요자 위주의 주택공급제도 보완

공공주택은

공급대상자를 그 종류별로 엄격히 규제하고 있으므로 실수요자 위주로 공급이 되고 있음.

- 영구임대주택은 생보자, 의부자 등 도시영세민에게 공급하고
- 근로자주택은 월급여 90만원 이하의 1년 이하 무주택근로자를 입주대상으로 하되 장기근속자를 우대하고 있으며,
- 국민주택은 5년 이하 무주택 세대주인 장기 청약저축가입자에게 우선 공급하고 있음.

민영주택은

일정기간 재당첨 금지, 국민주택규모 이하 건설량의 50%를 무주택자에게 우선공급, 기 당첨자와 2주택 이상 소유자에 대한 1순위 청약제한 등 일련의 조치를 취하고 있으나

상존하고 있는 주택가수요를 억제하고 주택가격을 안정시키기 위하여는 실수요자가 보다 쉽게 주택을 마련할 수 있도록 제도를 보완하고자 함.

- 주택전산화 추진

2주택 이상 소유자, 위장무주택자 등 무자격당첨자 색출을 강화하기 위하여 '91년 3월말까지 6대도시와 경기도의 주택소유 현황을 전산화하고, 기타지역은 '93년까지 연차적으로 전산화 추진

○ 대형주택소유자에 대한 1순위 청약제한

40.8평(135㎡) 초과 주택소유자(수도권 청약예금 가입자의 8.4%)는 청약 1순위에서 제외하며

○ 신도시지역의 채권입찰제 확대 실시

분당·일산 등 신도시에서는 40.8평 초과주택만 채권입찰제를 실시함으로써 40.8평 이하 주택에 대한 경쟁이 과열되고 있으므로 이를 진정하기 위하여 서울지역에 기히 실시하고 있는 바와 같이 25.7평 초과 주택도 채권입찰제 실시

	현 행	25.7평 초과
대상주택 규모	40.8평 초과	25.7~31.8평 : 30%
채권입찰 상한	(시가-분양가)×70%	31.8~40.8평 : 50% 40.8평 초과 : 70%

○ 채권입찰시 청약배수 제한

경쟁과열이 예상되는 지역에 대하여는 채권입찰제를 현재 실시하고 있으나, 채권입찰시에 청약을 무제한으로 한 결과 청약과열이 발생하며, 주택가격을 과도하게 상승시키는 등 부작용이 적지 아니하므로 이를 해소하기 위하여 장기 가입자순으로 20배수 이내에서만 청약가능토록 함.

※ 채권입찰제 확대실시는 준조세적 성격의 부담가중이라는 비난도 예상되지만 주택을 통한 불로소득의 배제로 투기적 수요를 감축시키고 장기적인 주택가격안정에 기여하며 조성재원은 별도 공공주택건설 목적에 활용하는 등 이점이 있음.

4. 주택조합제도의 개선

- 주택조합제도는 무주택자들에게 자력으로 내집마련의 기회를 부여하려는 취지에서 '77년부터 도입된 것으로서, 그간 제도의 본래 취지에 따라 도시내 자투리땅을 활용, 많은

주택을 건설하는 등 긍정적인 효과를 가져온 점도 적지 않았음.

	계	'86	'87	'88	'89	'90
조 합 수	1,430개	149	42	94	502	643
주 택 수	71.5천호	11.7	7.9	7.0	28.3	16.6

그러나 '82년부터 주택가격을 규제한 결과로 주택사업자는 가격규제가 없는 조합주택을 선호하게 되고, 주택조합원의 경우는 청약예금에 가입하지 않고 채권입찰제의 적용도 받지 않고 저렴하게 내집마련이 가능하여, 사업자와 조합원의 이해가 일치되기 때문에 주택조합제도 본래의 취지를 일탈하여 투기행위에 악용되는 등 많은 부작용이 발생하고 있었음.

이를 방지하여 조합이 더 이상 투기적 편법으로 이용되지 않도록 개선방안을 마련코자 함.

단기대책

○ 조합원의 투기를 억제하고 실수요에 부응하기 위하여 조합주택 규모를 하향조정

현 행	개 선
25.7평 이하	⇒ 18평 이하 : 50% 이상 18~25.7평 : 50% 미만

○ 주택사업자가 보유한 토지는 일반청약자의 주택이 아닌 조합주택을 건설하지 못하도록 전국적으로 제도화(현재 서울에서 시행중)

○ 위장 무주택자 색출을 위하여 주택전산화를 조속 추진하고

○ 직장주택조합의 경우 고용주의 책임하에 조합원 자격여부를 확인한 후 조합원을 엄선 추천하도록 함.

○ 주택조합 설립인가시 건축가능여부를 사전에 확인하는 등 실질적인 심사를 강화토록 조치하고

○ 조합설립후 조합원이 임의탈퇴한 경우 신규조합원모집을 금지하고, 주택건설 사업승인후에 탈퇴한 자에 대하여는 주택분양을 받은 것으로 간주하여 재당첨금지규정을 적용하겠음.

○ 공영개발택지는 일반청약자에게 우선 공급토록 함.

※ 이미 설립인가를 받은 조합에 대하여는 위와 같은 원칙에 준하여 관리하도록 하
되 경과조치설정 등 필요한 보완책을 강구하여 사회적 물의 예방

장기대책

- 직장조합의 경우 '90년부터 실시하고 있는 근로자주택제도와 연계하여 제조업체 근로자 주택조합에 한하여 허용
- 지역조합의 경우는 앞으로의 지방자치제 실시에 따라 축소 내지 폐지하는 방안을 검토