17. 住宅 200萬戶 建設計劃의 成果와 向後 住宅政策의 方向에 關한 政策討論會

— 회 의 일 정 —

- 일시 : 1992년 5월 6일 (수)
- 장소 : 전경련회관 3층 대회의실
- 주최 : 국 토 개 발 연 구 원

■ 개 회 사 ····· 허재영(국토개발연구원 원장)

■ 치 사 ····· 서영택(건 설 부 장관)

■ 기조발표 : 주택 200만호 건설계획의 배경과 개요

■ 발 표 자 : 유상열(건설부 제1차관보)

■ 제1분과 : 주택 200만호 건설계획상의 주택공급과 지원체계

- 사회자 : 황명찬 (건국대 대학원장)
- 발표자 : 배순석 (국토개발연구원 수석연구원)
- 토론자 : 서병기 (주택사업협회 부회장)
  심종린 (주택은행 부행장)
  안홍수 (토지개발공사 부사장)
  임창호 (홍익대 교수)
  정병수 (MBC 해설위원)
  허상목 (건설부 주택국장)

■ 제2분과 : 주택 200만호 건설계획의 평가

- 사회자 : 조정제 (대한국토도시계획학회 회장)
- 발표자 : 김관영 (한국개발연구원 연구위원)
- 토론자 : 배병휴 (매일경제신문 논설주간)
  서광선 (대한주택공사 부사장)
  오륜균 (경기도 건설국장)
  유재현 (경실련 경제정의연구소장)
  하성규 (중앙대 교수)
  허 석 (중소주택사업자협회 회장)

■ 제3분과 : 향후주택정책의 방향

- 사회자 : 권원용 (서울시립대 교수)
- 발표자 : 김정호 (국토개발연구원 주택연구실장)
- 토론자 : 권태준 (서울대 교수)
  김경환 (서강대 교수)
  김정호 (한국경제연구원 연구위원)
  김창배 (서울특별시 주택국장)
  정진기 (국민일보 논설위원)
  허상목 (건설부 주택국장)

■ 종합정리 및 폐회

- 종합발표 : 권원용 (서울시립대 교수)

第1分科 : 住宅 200萬戶 建設計劃上의 住宅供給과 支援體系

裵舜錫/ 首席研究員(國土開發研究院)

주택 200만호 건설계획은 국민소득이 증가함에 따라 주거수준향상에 대한 국민적 욕구는 크게 증대된 반면 주택부족문제는 심화되는 사회적 위기를 극복하기 위해 수립되었다. 본 계획은 세가지의 중요한 정책목표를 갖고 있다.

첫째는 '88~'92년 기간중 200만호의 주택을 대량 공급함으로써 주택부족문제를 완화하고 둘째, 주택공급확대와 더불어 투기적인 가수요를 억제함으로써 주택가격을 안정시키는 것이다. 세번째 목표는 과거에는 소홀히 취급되었던 저소득층의 주거안정기반을 확립하는 것이다.

그러나 주택 200만호 건설계획은 양적, 질적인 면에서 과거에 비해 획기적인 것이기 때문에 목표를 차질없이 달성하기 위해서 다양하고 새로운 지원체계를 마련해야만 했다. 그중 가장 중요한 사항으로 5가지를 들수 있다. 첫째는 대도시지역 주택공급부족의 가장 큰 요인인 택지부족문제를 타개하기 위한 충분한 택지공급이고, 둘째는 주택건설을 촉진하고 주택을 구입하고자하는 사람들의 비용부담을 경감시켜주기 위해서 정부재정을 포함한 자금지원을 대폭확대하는 것이다. 세째는 민간주택업체가 적극적으로 주택건설에 참여할 수 있도록 관련제도의 개선등 지원대책을 마련하는 것이다. 네째는, 저소득층을 위한 저가의 주택이 충분히 공급될 수 있도록 택지, 금융, 세제상의 특별지원대책을 마련하고 공공부문의 역할을 강화하는 것이다. 마지막으로 국가의 지원등으로 시장가격보다 낮게 공급되는 주택을 공급받을 수 있는 기회를 국민간에 공평하게 배분하는 것이다.

저가의 택지공급확대를 위한 구체적인 대책은 수도권 지역의 5개 신도시 건설, 공공기관 특히 지방자치단체의 택지개발·공급기능의 확대 그리고 과거에 필요이상으로 복잡하여 장기간의 소요되었던 관련 인·허가 절차를 간소화하는 조치였다.

소요재원의 원활한 공급을 위해서 '88~'91년의 4년간 이미 17조7천억원에 이르는 자금을 정부재정, 국민주택기금, 민영주택자금으로 부터 지원하였다. 이는 200만호계획 이전 5년간('83~'87) 지원 수준에 비해 3배이상으로 대폭확대된 것이다. 그리고 담보력이 부족한 개인, 민간사업자, 사업주의 신용을 보증하는 주택금융 신용보완제도를 도입하고 민영주택자금의 대출자 상환부담의 경감이 가능토록 체증식할부상환제의 도입등 대출제도의 개선조치를 취했다.

민간주택건설의 활성화를 위해서는 과거의 주택분양가 상한제를 개선, 원가연동제를 도입하였고 서민들을 위한 다세대 다가구주택등 건설촉진을 위해 건축규제를 완화하였으며 금융, 조세지원책을 마련하였다.

저소득용 주택의 공급을 위하여 영구임대주택, 사원용임대주택, 근로복지주택공급제도를 신설하였고 장기임대주택, 18평이하의 소형분양주택에도 금융및 조세지원과 공공이 개발하는 택지의 50%이상을 배분하는등 대폭적인 택지지원을 하였다. 특히 도시영세민을 위한 영

구임대주택의 공급을 위해 건설비의 85%를 국가재정에서 지원하여 영세민들이 원래 거주하던 주택의 임대료 보다도 저렴한 임대료수준으로 공급하였다.

실수요자를 위한 공평한 주택공급제도를 확립하기 위해서는 청약제도를 개선하여 1세대 2주택이상 소유자와 대형주택소유자는 민영주택 청약 1순위에서 제외시켰다. 그리고 현재 무주택자라도 과거에 주택분양당첨된 적이 있는 사람은 재당첨제한기간이 경과하더라도 분양1순위에서 영원히 제외시키는 조치를 취했다. 또한 장기간 무주택자의 주택공급마련 기회를 확대시키기 위해 18평이하 민영주택의 100%를 35세이상 무주택세대주에게 우선 공급하도록하였다. 한편 대폭적인 공공지원을 통해 건설되는 영구임대주택, 사원임대, 근로복지, 장기임대주택 입주대상자는 소득, 무주택기간, 해당지역거주기간, 가구형태를 감안한 입주기준을 마련하여 실제로 어려운 사람에게 정부보조의 혜택이 돌아가도록 하였다.

이러한 적극적인 지원대책의 마련으로 계획의 정책목표가 달성되었다. '91년말 현재 이미 214만호의 신규주택이 공급되었다. 이에 따라 '87년 69.2%까지 하락하였던 주택보급율은 74.2%로 대폭 증가되었으며 주택가격은 아파트등이 실제로 대량 분양되기 시작했던 1990년을 고비로 급격한 하락추세에 있다. 이러한 가격 하락현상은 '90년의 주택대량분양에 의한 기존주택에 대한 수요감소에 의해 '91년상반기부터 나타났으며 앞으로 가격하락폭은 훨씬 증폭될 것이다. 그 이유는 '91년도에 이어 '92년에도 대량의 주택분양이 있을 뿐아니라 '90~'92년에 분양된 아파트의 입주가 '92년도에 본격적으로 시작하여 '94년 이후까지 이어져 입주직전에 주택매물 및 공가가 쏟아져 나오기 때문이다. 더불어 이러한 가격하락으로 인한 가수요의 대폭적인 감소는 주택가격을 더욱 하락시키는 요인으로 작용할 것이다.

주택 200만호 건설계획의 성과로 가격안정에 못지 않게 중요한 것은 영구임대주택을 공급하는 등 저소득계층의 주거안정의 기반을 조성한 것으로 이는 복지국가로 지향하는 국가정책의 큰 변화를 의미하는 것이다. 더불어 공평한 주택공급제도의 마련은 매우 중요한 성과라고 할 수 있겠다.

추진과정에서 부작용이 전혀 없었던 것은 아니나 대부분 불가피했던 것으로 주택 200만호 건설계획은 매우 성공적으로 수행되었다고 할 수 있다. 따라서 앞으로 주택 200만호 건설계획에서의 정책목표를 견지하여 더욱 발전시킬 필요가 있으며, 계획추진중에 얻은 교훈을 바탕으로 보다 견실한 발전의 계기로 삼아야 할 것이다.

第2分科 : 住宅 200萬戶 建設計劃의 評價

金寬永/ 研究委員(韓國開發研究院)

-주택 200만호 건설계획은 80년대 후반의 심각한 주택공급부족과 이에 따른 가격앙등현상을 최단시일내에 해결하기 위해 모든 자원과 수단이 동원되어 추진된 「공급최우선」의 정책이었음.

-주택 200만호 건설계획은 의욕적인 계획을 추진하는 과정에서 건설경기과열등 일시적 부작용이 나타나기도 하였으나 전반적으로 주택의 대량공급시대의 도래라는 우리나라 주택정책사에 커다란 전환점을 가져왔음.

· 특히 영구임대주택 등 서민층의 주택건설지원 확대로 주택정책의 촛점이 과거 중산층 위주에서 서민주거안정으로 전환되어 이들의 주거가 크게 안정되는 등 국민복지향상과 향후 경제발전의 기초를 이루는 바탕을 마련하였음.

· 주택은 항상 부족하고 주택가격은 오를 수 밖에 없다는 「부족의 논리」를 극복하고 「공급중시」의 주택정책을 추진함으로서 주택도 다른 재화와 마찬가지로 충분히 공급될 수 있으며 이에 따라 가격도 하락한다는 점을 국민들에게 인식시켰음.

-주택 200만호 건설계획은 대량공급을 통해 수급불균형의 완화와 주택가격의 안정을 도모하였고 영구임대, 근로자등 저소득층의 주거불안에 실질적 도움이 되는 주택을 정부재정지원하에 건설하므로써 이들의 주거안정을 이룩하였음.

· 저소득층용 주택공급의 차질없는 추진과 잇단 주택공급규칙의 개선에 의한 실수요자 분양체계의 확립으로 주택정책이 과거의 중산층 위주에서 서민주거안정으로 전환되었다는 인식을 국민들에게 심어주었음.

-주택 200만호 건설이 단기간내에 동시다발적으로 이루어져 건설경기과열을 빚기도 하였으나 이는 200만호 계획자체의 문제라기 보다는 오히려 당시 우리 경제의 특수 여건, 즉, 부동산 투기라는 망국병의 치유와 서민주거안정의 절대적 필요성 등이 복합되어 나타난 현상으로 보아야 함.

· 즉, 부동산 투기의 발본색원을 위해 도입된 토지공개념 관련제도중 하나인 토지초과이득세 제도의 시행으로 나대지에 대한 건축붐이 일어 비주거용 건물건설의 대 GNP비중이 '80년대초의 4.6%수준에서 '90년대에는 6.4%까지 증가하였음.

· 서민주택공급확대를 도모하고자 민간주택건설을 촉진하기 위한 건축규제의 완화와 주택건설자금의 지원이 동시에 이루어지므로써 년간 주택건설물량이 당초 계획된 45~50만호를 초과하는 예기치 못한 상황이 발생하였음.

-200만호 주택건설을 통한 공급중시의 주택정책은 작년 상반기까지만 하더라도 그 부작용이 상대적으로 부각되어 왔으나 작년 5월부터 주택가격하락이 시작되면서 이제 그 긍정적인 효과가 본격화 되고 있음.

-주택가격의 안정은 공급측면에서도 주택 200만호 건설계획의 추진으로 공급이 확대되고 있고 수요측면에서는 투기억제대책과 물가안정을 위한 감속성장정책이 지속적으로 추진되면서 수요가 안정되어 상당히 빠른 속도로 수급불균형이 해소되어 적어도 94년까지 하향안정세를 유지할 것으로 전망됨.

· 매년 60만호 이상의 신규입주가 계속되고 신규입주에 따른 주거상향이동이 진행되면 매매시장에 공급이 늘어나고 감속성장으로 국내경기가 안정되면 수요도 안정되어 주택절대가격은 적어도 매년 5%이상 하락하여 94년말에 가서는 91년 4월의 최고가격대비 최소한 20%이상 떨어질 것으로 예상됨.

· 이같이 주택의 절대가격은 계속 하락하고 경제성장으로 국민들의 소득수준이 향상될 경우 주거안정정도를 측정하는 주택구입가능성(housing affordability) 즉 소득대비 주택가격비율이 크게 개선될 것으로 전망됨.

· 한 예로 91년 4월 현재 월소득이 100만원인 근로자가 원하는 25평형 주택의 평균가격이 1억 2천만원이라고 할 때 주택가격의 년소득배수는 10.0으로써 매우 높아 동근로자는 개인저축과 은행융자만으로 주택을 구입할 가능성이 매우 적었음.

· 그러나 주택대량공급의 지속으로 주택평균가격이 92~94년 기간중 적어도 매년 5%씩 하락하고 가구소득은 1인당 경상국민소득 예상증가율인 92년중 15%, 93~94년중에는 감속성장결과 10%씩 증가한다고 예상할 경우 주택가격의 년소득배수는 5.8까지 하락할 것임.

· 94년 주택가격의 년소득배수 5.8은 일본의 89년 수준 7.5를 크게 밑도는 것으로써 주택구입능력을 나타내는 소득수준감안 주택의 상대가격이 91년에 비해 3년사이에 약 50% 하락하여 주택가격안정효과가 뚜렷이 나타나는 것으로 분석됨.

〈표〉 주택가격의 년소득배수

(단위 : 만원)

	평균주택가격(A)	소 득 (B)	A/B (배)
1991. 4	12,000	1,200	10.0
1991. 12	11,280	1,200	9.4
	(-6.0)	(0.0)	
1992. 12	10,716	1,380	7.8
	(-5.0)	(15.0)	
1993. 12	10,180	1,518	6.7
	(-5.0)	(10.0)	
1994. 12	9,671	1,670	5.8
	(-5.0)	(10.0)	

주 : ( )는 전기대비 증감율(%)임

第3分科 : 向後住宅政策의 方向

金政鎬/ 住宅研究室長 (國土開發研究院)

주택 200만호 건설계획은 우리나라 주택정책사에 있어 매우 획기적인 것으로 평가될 수 있을 것이다. 그 이유는 첫째, 이 계획을 통해 주택부문이 국가정책의 최우선 순위로 인식되었다는 점이고, 둘째는 이러한 인식의 전환을 바탕으로 정부가 각종 지원조치를 강력하게 시행하므로써 계획목표를 성공적으로 달성했다는 사실이다.

이 계획은 세입자의 내집마련기회확대, 저소득층의 주거수준향상, 주택가격의 안정 등 여러가지 측면에서 긍정적인 효과를 가져왔다. 우선 이 계획으로 주택공급물량이 크게 늘어 1987년에 69%이던 주택보급률이 1988년부터 반전, 1991년에는 74%로 크게 개선되었고, 금년말에는 78% 수준에 이를 것으로 전망되고 있다. 분양주택만을 기준으로 하는 경우 세입자의 약 24.3%, 즉 네 가구당 한 가구가 이 계획에 의해 내집을 마련하는 것으로 추정되고, 거주의 개념으로 볼 때 사실상의 내집이라고 할 수 있는 임대주택까지 포함시키면 세입자의 32.4%, 즉 세입자 세 가구당 한 가구가 독립된 주택에서 살수 있게 되는 셈이다.

이 계획은 저소득층의 주거수준 향상에도 크게 기여하고 있다. 예를 들면 영구임대주택에 입주한 가구들은 과거에는 가구당 사용방수가 1.3개에 불과했으나 입주후 2개로 늘었고, 평균사용면적도 5.7평에서 13평으로 증가했다. 화장실을 전용하는 가구의 비율도 종전에는 11.9%에 불과했으나 이사후에는 100%로 늘게 되었다. 그리고 근로주택에 입주한 가구의 경우에도 방당 거주인수가 종전의 2.4인에서 1.9인으로 줄어들었고, 1인당 사용면적도 2.7평에서 3.7평으로 증가했으며, 방, 부엌, 화장실등 기본시설을 모두 갖춘 주택에서 거주하던 근로자가구의 비율도 52.1%에 불과했지만 이 계획에 의한 근로자주택에 입주한 가구는 세가지 기본시설을 모두 갖추게 되었다.

주택생산물량의 확대로 나타나는 가장 큰 시장효과는 주택가격의 안정일 것이다. 주택가격이 하방경직적인 속성이 있다하더라도 이와같이 많은 물량을 짧은 기간내에 집중적으로 생산, 공급하게 되면 주택가격은 떨어질 수 밖에 없을 것이다. 실제로 주택 200만호 건설계획의 가시적효과는 1991년 2/4분기부터 이미 나타나기 시작하였다. 특히 수도권지역의 신도시에 입주가 시작되면서 주택가격의 안정 내지는 하락에 대한 공감대가 급속히 확산되고 있다.

국토개발연구원의 최근 연구에 의하면 200만호 건설은 주택가격 안정을 1년정도 앞당기는 효과를 가져온 것으로 분석되었다. 그리고 200만호 계획에 의한 가격안정효과를 이 계획이 없다 하더라도 주택부문 투자가 매년 10%씩 증가했을 것이라는 가정하에 추계한 집값 상승전망치와 비교하여 보면 이 계획은 주택가격을 평균적으로 20~30% 정도 안정시킨 것으로 나타났다. 예를 들면 1990년 3월에 7,000만원짜리 서울소재 아파트가 1991년 4월에 1억 2천만원이었는데, 만일 200만호 건설계획이 없었다면 이 아파트의 가격은 92년 상반기에 1억 6천내지 7천만원까지 상승하였을 것이지만 이 아파트의 최근 시세는 1억원정도에 머물고 있어 주택의 시장가격을 기준하여 볼 때 200만호 건설계획의 가격안정효과는 약 40%에 가까운 것으로 추정되고 있다.

주택의 대량공급으로 주택가격이 지속적으로 하락, 안정세를 유지하면 전세값이 안정될 것이다. 소비자물가지수에서 집세가 차지하는 비중이 비교적 높다는 점을 감안할 때 전세값의 안정은 장기적으로 물가안정에도 상당한 기여를 할 수 있을 것이다.

200만호 계획을 의욕적으로 추진하는 과정에서 건설경기과열 등 후유증이 없었던 것은 아니다. 이러한 점을 고려하여 현재 추진하고 있는 제7차 경제사회발전 5개년 계획에서는 대 GNP 주택투자율을 적정수준인 년평균 6%로 유지하도록 주택생산을 관리하고 있다.

그러나 아직도 주택문제의 본질이라 볼 수 있는 계층간, 지역간 주거수준의 불균형, 가격 재상승의 잠재성, 주택산업의 취약성, 가격통제 등 정부개입으로 인한 주택시장의 왜곡현상, 그리고 특히 주택금융제도의 취약등은 여전히 큰 과제로 남아있다. 뿐만 아니라 소득의 급격한 증가와 의식구조의 변화는 주택수요에 많은 영향을 주게될 것이고, 개방화, 지방화, 민주화 등 시대적인 이념 또한 주택정책에 큰 변화를 요구하게 될 것이다. 따라서 앞으로의 주택정책은 새로운 도전에 능동적으로 대처할 수 있도록 미래지향적이며 종합적으로 수립되어야 하고, 거시경제부문과도 밀접하게 연계되어 집행되어야 할 것이다.

주택건설 2백만호 너와나의 보금자리

〈부　　록〉

1. 주택보급율 : 추이와 전망

• 보급율 추이

(단위 : %)

년 도	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91*	'92*
보급율	69.8	69.7	69.2	69.4	70.9	72.1	75.8	77.8

* '91. '92년도는 국토개발연구원 추정치

단, 건설부 추계에 의하면 주택보급율은 '91년 74.2%, '92년 75.1%임.

• 년도별 주택보급율을 1% 제고시키는 데 필요한 건설물량

(단위 : 천호)

구　　분	'86	'87	'88	'89	'90
추 가 건 설 물 량	86.2	93.6	96.8	100.5	99.0

-'85~'90년 기간중 전국적으로 년평균 9만 5천호 정도를 추가적으로 건설했더라면 주택보급율을 1% Point 제고시켰을 것임.

2. 주택의 질적 수준 : 추이와 전망

• 주거밀도

구　　분	'85	'90	'92(추정)
주 택 당 가 구 수 (가 구)	1.6	1.5	1.4
주 택 당 면 적 (평)	22.0	24.7	25.8
가 구 당 사 용 방 수 (개)	2.3	2.6	2.7
가 구 당 사 용 면 적 (평)	13.7	16.5	17.6
방 당 거 주 인 수 (인)	1.8	1.5	1.4
인 당 사 용 면 적 (평)	3.4	4.3	4.7

자료 : '85년「인구 및 주택센서스」와 '90년「인구주택 총조사」

'92년은 국토개발연구원 추정치

• 주거시설 수준

구 분	'85	'90	'92(추정)
입식부엌	34.6	53.2	58.4
수세식 화장실	33.6	51.6	56.9
상수도 시설	64.0	76.6	80.3
온수 목욕탕	20.0	34.6	41.0
중앙난방	7.2	31.6	38.2

자료 : · '85년은 주택에 대한 설비율이고 '90년과 '92년(추정)은 사용가구 비율임.
· 경제기획원「'85 인구및 주택센서스보고」및 통계청「'90년 인구주택 총조사 2% 표본속보 집계결과」
· '92년은 국토개발연구원 추정치

3. 주택 200만호 건설의 가격안정 효과

• 아파트 가격지수 전망

(6대도시:1990. 12=100)

구 분	실제가격지수 및 전망치(A)	주택 200만호 건설을 시행하지 않은 경우의 추정치*(B)
'91년 1/4분기	103.3	114.9
2/4	107.8	129.8
3/4	104.1	135.3
4/4	98.6	140.5
'92년 상반기	96.0^{e}	140.0
하반기	89.9^{e}	134.3

(주) 주택 200만호 건설을 시행하지 않은 경우의 추정치는 '89년이후의 주택부문투자증가율을 '81~'88년의 평균 증가율인 10.1%를 적용.

• 단기효과 :
- 아파트 가격은 '91년 2/4분기를 고비로 하락세를 보이고 있으며, '92년 하반기까지는 '91년 4월의 최고가격(107.8) 대비 17.9% 포인트 정도 하락할 것으로 전망됨.
- 주택 200만호 건설은 주택가격안정을 1년정도 앞당기는 효과를 가져왔으며, 주택 200

만호 건설을 시행하지 않은 경우와 비교할 때 '92년 하반기 까지는 아파트 가격지수상으로 30%~35% 정도의 가격상승억제효과를 보인 것으로 분석됨.

-'90년 1월에 7000만원인 서울지역 25평 아파트가 '91년 4월에는 1억 2000만원에 거래되었으며 주택 200만호 건설을 시행하지 않는 경우에는 '92년 상반기에는 1억 6500만원까지 상승하였을 것으로 추정됨. '92년 3월 현재 같은 규모의 아파트 시세가 1억원인 점을 감안할 때, 주택대량건설효과가 가시화됨을 알 수 있음.

• 중장기 효과 :

-토지공개념제도의 본격적인 실시, 주택전산화 완료를 통한 다주택보유자에 대한 특별관리 및 보유세 강화등이 실시되면 주택가격은 '93년 이후에도 상당기간 하락세를 유지할 것으로 전망됨.

-보다 장기적으로 '휠터링'효과 등을 고려한다면 주택시장 안정효과는 매우 클 것으로 기대됨.

4. 주택구입능력의 향상

(단위 : 만원, 배)

년도	주택가격[1]	도시근로자가구[2] 년 평균소득	주택가격 /년소득
'88	4,440	789	5.63
'89	6,240	966	6.46
'90	9,150	1,132	8.08
'91	11,760	1,254	9.38
'92	9.945	1,390	7.15
'93	9,185	1,540	5.96
'94	8,480	1,706	4.97

(주) 1) · '91년 3월 25평형 상계동 · 목동지역 아파트 가격 1억2천만원기준
· '91년 3월의 6대도시 가격지수를 적용하여 년도별 주택가격을 계산
· 주택가격지수 예측치는 '92년말까지는 국토개발연구원 주택연구실의 단기예측모형을 이용하였고 '93년은 '92년증감율-10%를 적용하였으며 '94년에는 -5%를 적용
2) 가구소득 예측치는 7차계획상의 1인당 GNP증가율 10.8% 적용

○ '91년 4월까지는 주택가격의 상승이 도시근로자가구소득 증가율을 상회하여 주택구입능력이 저하되었으며

○ 주택 200만호 건설효과가 가시적으로 나타나기 시작한 '91년 2/4분기 이후부터는 주택가격이 하락하여 소득의 증가와 함께 주택구입능력이 꾸준히 제고될 전망임.

〈참고〉 선진국의 주택가격 대비 소득비율

국 가	년 도	단 위	신축주택 평균가격(A)	평균가구 수입(B)	A/B
미 국	1987	달 러	104,500	30,853	3.4
영 국	1987	파운드	51,290	11,648	4.4
서 독	1986	마르크	249,477	53,992	4.6
일 본	1989	천 엔	53,708	7,297	7.4

자료 : 일본 건설성, 「주택경제 데이타집」, 1990

5. 저소득층의 주거수준향상 효과

• 도시영세민의 주거수준 향상

－계획 및 실적

· '89년 당시 서울을 포함한 6대도시의 생활보호대상자는 23.4만으로써 25만호(지방포함)의 영구임대주택을 건설하여 생보자의 98%를 수용할 계획.

· 그러나 소득수준향상으로 6대도시의 도시영세민가구는 '91년 7월 현재 141천가구로 감소.

· 따라서 영구임대주택건설 물량을 19만호로 축소, '91년말 현재 15.3만호를 공급.

－주거수준향상

구 분	가구당 평균 사용방수	가구당 평균 사용평수	전용부엌 사용가구	전용화장실 사용가구	연탄사용 가 구
입주전	1.4개	7.3평	68.9%	16.6%	95.2%
입주후	2개	13평	100%	100%	0%

주 : 주공영구임대주택 입주가구 표본조사 결과

자료 : 대한주택공사

• 도시근로자의 주거수준 향상

－계획 및 실적

· 25만호의 근로자주택을 공급할 계획이었으나 근로자와 기업의 협조미흡으로 약 10만호 공급.

· 제7차 계획기간 동안 근로자를 위한 소형주택 50만호 건설목표를 달성하면 근로자의 주거수준은 크게 향상될 것임.

－도시근로자의 주거수준 향상 [1]

구 분	가구당 평균 사용방수	가 구 당 사용평수	전용시설 [2] (3개이상보유)	난방시설 [3] (연탄사용)
입주전	1.6개	10.1평	52.1%	84.4%
입주후	2개	14.1평	100.0%	0%

(주) 1) 근로자주택에 입주한 사례를 분석한 것임.

2) 방＋부엌＋화장실 등

3) 근로자주택의 경우 개별기름, 가스보일러 또는 중앙난방

자료 : 국토개발연구원

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈