

11. 國土綜合開發計劃(住宅部門 要約)

資料提供：建設部

○ 주택재고증가 및 질적개선이 지속되고는 있으나, 인구증가·핵가족화·도시화로 인한 수요급증과 투자부족으로 보급율이 낮고 질적수준도 낙후

-GNP대비 주택투자율(%) : 한국 5.1('82~'90), 일본 6.0('82), 서독 6.1('82), 프랑스 5.7('82)

-주택보급율(%) : 71.2('80) → 69.7('85) → 72.1('90)

〈주택보급율 추이〉

구 분	단 위	'75	'80	'85	'90
가 구	천가구	6,376	7,470	8,763	10,223
주 택	천호	4,734	5,319	6,104	7,374
주 택 보 급 율	%	74.4	71.2	69.7	72.1
- 도 시		56.9	56.6	57.8	65.6
- 농 촌		91.8	91.7	92.9	95.6

주 : 센서스 자료

〈주택의 질적수준 추이〉

구 분	단 위	'75	'80	'85	'90
주택의 평균규모	m ²	57.9	68.4	72.6	81.5
1인당 주거면적	m ²	7.9	9.7	10.5	14.0
온수목욕시설	%	-	1.0	20.0	35.0
수세식 화장실	%	-	18.4	33.6	52.0
입식부엌	%	-	18.2	35.1	53.0

주 : '90은 잠정치임.

* '78년 일본의 수세식 화장실 비율 45.9%

- 80년대 후반의 주택가격 및 임대료의 급격한 상승과 임대주택 공급부진으로 저소득층의 주거비 부담 가중, 주거수준 악화
 - 임대주택의 신축부진 및 재개발·재건축으로 기존임대주택의 철거
 - '87~'90기간중 연평균 아파트가격 10.2%, 전세가격 16.2% 상승
 - 단칸방 가구비율('90): 2,843천가구(25%), 도시지역은 2,355천가구(28%)
- 신축주택의 규모 대형화로 투자효율 저해
 - 신축주택규모 확대 : 61.1㎡('76~'80) → 87.8㎡('81~'90 평균)
 - 외국의 신축주택규모 : 대만 33.7㎡, 싱가포르 64.7㎡, 영국 85.5㎡
- 분양가격규제 등 과도한 시장개입으로 주택공급의 다양화·원활화 저해
 - 분양가와 시가의 현격한 차이로 투기 유발 및 기술개발과 공급확대 저해
- '89년 이후 건설물량 확대로 주택난 해소와 가격안정에 크게 기여하였으나 부작용도 발생
 - 자재·인력난 발생 및 수도권 교통문제 심화 우려
- 향후전망
 - 도시화, 핵가족화 및 단독가구 증가에 따른 양적수요 급증 및 주택규모와 질의 다양화·고급화 필요
 - '90~2001기간중 인구증가 : 3,650천인(43,520천→47,150천)
 - '90~2001기간중 일반가구수 증가 : 3,672천가구(11,252천→14,924천)
 - 단독·비혈연가구 비율 : 8.6%('85)→12.7%(2001)
 - '90~2001기간중 보통가구수 증가 : 2,899천가구(10,127천→13,026천)
 - 주거지의 경우 도시용지 부족, 승용차보유 확대로 수도권과 대도시는 외연적 확산 가속화, 중소도시는 직·주 분리현상 진행전망

계획의 기본방향

- 주택가격 안정
- 주택의 절대량 부족 완화
- 소득계층간, 지역간 주택서비스 소비수준의 형평제고
- 정부의 주택시장 개입 완화, 민간부문 참여 확대

추진계획

(1) 주택건설 계획

○ 신규주택 540만호 건설

— '92~2001기간중 신규주택 540만호를 건설하여 주택보급율을 92.8%로 제고

— 대도시지역과 소형을 중심으로 공급

- 주택난이 심한 대도시지역에 신축주택물량을 집중공급하여 이들 지역의 보급율을 86%로 제고
- 공급주택의 평균규모는 전용면적기준 23평으로 공급 : 전반기('92~'96)에는 20~22평, 후반기('97~2001)에는 24~25평 중심공급

〈지역별 주택보급율 전망〉

(단위 : 천가구, 천호, %)

구 분	가 구 수		신규주택건설 ('92~2001)	주택재고		보 급 율	
	'92	2001		'92	2001	'92	2001
전 국	10,569	13,026	5,382(100.0)	8,228	12,088	77.8	92.8
수 도 권	4,550	5,871	2,194(40.8)	3,448	4,908	75.8	83.6
지 방 대 도시	2,002	2,481	1,193(22.2)	1,361	2,230	68.0	89.9
기 타	4,017	4,674	1,995(37.0)	3,419	4,950	85.1	105.9

〈지역별 신규주택건설('92~2001)〉

(단위 : 천호, %)

전 국	수도권	부 산	대 전	대 구	광 주	기 타
5,882	2,194	557	160	308	168	1,995
(100.0)	(40.8)	(10.4)	(3.0)	(5.7)	(3.1)	(37.0)

-총건설물량의 40%(215만호)를 임대주택으로 건설

- 공공임대(7~12 평) : 539천호(10%)
- 소형임대(10~18 평) : 1,076천호(20%)
- 중형임대(18~25.7평) : 539천호(10%)

○ 소요택지공급

-총소요 면적의 25%는 기존택지를 활용하여 조달 가능

- 도시계획구역내 나대지, 재개발, 재건축으로 20% 총당
- 기존주택지 개발밀도 상향조정으로 5% 총당

-11,900만평 정도는 신규택지로 공급

- 주체별로는 공공 600만평, 정부지원 3,500만평, 민간 7,800만평
- 지역별로는 수도권 4,700만평, 지방대도시 2,500만평, 기타 4,700만평

〈공급주체별 택지공급('92~2001)〉

(단위 : 만평, %)

계	공공주택지	정부지원주택지	민간주택지
11,898	601	3,535	7,762
(100.0)	(5.1)	(29.7)	(65.2)

〈지역별 택지공급('92~2001)〉

(단위 : 만평, %)

전 국	수도권	부 산	대 전	대 구	광 주	기 타
11,898	4,729	1,170	336	646	352	4,665
(100.0)	(39.8)	(9.8)	(2.8)	(5.4)	(3.0)	(39.2)

○ 주택투자 확대

-대 GNP투자율 : 6.0%('89 현재 5.3%, 불변가격 기준)

-주택금융 및 재정지원 규모 확대

- 주택 총투자소요 153조원의 50% 수준 지원

(2) 주택생산능력 및 이용효율 제고

○ 택지공급원활화

-기존시가지의 용적율 등 토지이용도 제고

- 재개발, 재건축의 적극 추진
- 상업지역, 준주거지역의 복합용도 개발유도

-신도시개발 및 산지·구릉지 활용촉진을 위한 제도정비

- 계획단위개발기법(PUD) 도입 및 민간참여기준 정립 등 민자유치 촉진
- 산지·구릉지 및 신도시개발을 위한 법령정비 및 도시개발주식회사 설립 검토

-대도시 택지의 광역적 개발 및 지방자치단체의 정기적인 택지조사 의무화

○ 자재수급 원활화

-주요자재의 계획적인 수급관리 및 비축기능 강화

-생산시설 확대를 위한 금융·세제 지원 강화

○ 노동력 수급 원활화

-건설기술훈련 확대 및 취업정보체계 개선, 노동 절약적인 공법 개발

- 훈련비 용자·지원을 통한 민간부문 노동력 양성 유도

○ 주택건설기술의 개발

-주택기술개발 종합계획의 수립 및 지속적 추진

-자재의 규격화, 표준화 및 첨단자재 개발지원

-건식공법 확대, 과학적 시공관리기법 도입 유도

-「기술개발장려금제」 도입

○ 기존주택의 이용효율 제고

- 경과연수, 성능 등을 고려한 체계적인 개·보수 추진
- 주택성능심사제 도입 및 개·보수, 중·개축 지원제도 도입
- 주기적인 주택점검제 도입 및 지자체별 주택조례 제정 유도

(3) 주택공급 및 지원체계의 정비

○ 유형별 주택공급체계 정비

- 공공주택 : 전액 정부부담으로 건설, 영세민에 임대
- 정부지원주택 : 금융·세제지원, 택지지원 기타 직·간접적인 지원으로 민간이 건립하여 중산층 이하에 분양 또는 임대
- 완전민영주택 : 시장 자율기능에 일임하여 중산층 이상에 공급, 세제개선을 통해 주택과소비문제 완화

○ 유형별 주택공급 지원체제 강화

- 민간주택의 자율적 공급기반 구축
 - 분양가 자율화와 관련된 문제점 보완후 중·대형주택부터 분양가를 단계적으로 자율화하여 민간주택산업의 경쟁력을 제고
 - 민간임대주택의 임대료의 자율화를 통한 주택임대업의 기업화
- 정부지원주택 공급 확대
 - 근로자주택에 대한 택지공급, 세제·금융지원 강화 및 「근로자주택기금」 설치
 - 순환개발방식 도입 등을 통해 도시 저소득층을 위한 주거환경개선사업 적극 추진
 - 소형 임대주택개발에 대한 법인세·재산세 등 조세감면 등으로 임대주택개발 촉진
- 공공주택의 공급 확대
 - 재정·국민주택기금 지원확대
 - 개발능력이 부족한 지자체에 대한 주택공사의 건설·관리 대행 등

○ 주택행정체계 정비

- 중앙정부 : 기금의 조성·관리·배분, 기술 및 재정 지원, 택지개발·주택보전·임대업 육성 등의 기준설정 및 제정정비
- 지방정부 : 공급계획 작성·집행

(4) 주택금융·세제 개선 및 거래질서 확립

○ 주택금융제도 개선

- 국민주택기금 규모 증가에 따른 효율적 관리방안 검토
- 재정 및 국민연금기금으로부터의 지원확대
- 주택저당권 유동화 제도 도입 및 주택은행 기능의 재정립

○ 주택관련 세제 개선 및 거래질서 확립

- 취득과세 경감 및 규모와 가격에 따른 누진화, 보유과세의 과표현실화율 제고 및 양도소득세 면세대상 축소
- 거래·매물·가격 등 주택정보 체계화·대중화, 등기 의무화 및 중개업자 관리 강화