

12. 住宅의安定供給과 不動産投機抑制對策

資料提供：建設部

- 200만호 주택건설과 부동산투기 억제시책의 지속적인 추진으로 국민주거생활과 부동산가격의 안정기조가 정착되어가고 있으나
 - 금년에 실시될 선거 등의 영향으로 주택·토지 등에 대한 투기가 재연될 우려가 있으므로 이에 대처하여
- 주택부문에 있어서는
 - 금년에는 우리경제능력에 맞게 50만호를 건설하되
 - 실수요자를 위한 소형주택의 건설에 주력
- 부동산투기억제를 위하여
 - 택지초과소유부담금 및 개발부담금제도를 엄격히 집행하고
 - 토지거래허가제의 사전·사후관리를 강화하여 부동산거래질서를 확립하는데 중점을 두고 추진함.

가. 주택의 안정 공급

- 자재·인력난 등 일부 부작용에도 불구하고 200만호 건설목표를 달성하여
 - 주택보급율이 상승세로 반전되고('87년 69.2%→'91년 74.2%)
 - 주택가격도 하향안정국면으로 돌아서는 성과를 거두었음.

- 그러나 아직도 주택의 절대량이 부족하고 주택가격이 높은 점을 감안하여
 - 매년 50만호 수준의 주택을 건설하되 근로자 등 저소득자의 주택안정에 도움이 되도록 소형주택의 건설에 중점을 두고
 - 공급물량이 일시에 집중되는 것을 방지함으로써 자재수급에 차질이 없도록 대책을 강구

- 생활보호자등 법정영세민을 위하여 89년부터 시작한 영구임대주택 건설계획을 금년에 마무리하도록 잔여물량 2만호를 계획대로 건설하고('89~'92 : 19만호)

- 일반근로계층의 주택문제를 해결하기 위하여 소형주택 11만호를 건설
 - 이를 위하여 근로자주택 6만호를 건설하여 제조업체 등 근로자에게 공급하되 기업이 직접 건설하는 주택규모의 상한을 현재의 15평에서 18평까지로 늘리고
 - 공공주택 5만호는 입주자의 저축을 활용하여 분양 또는 임대주택으로 건설하고 이를 일반근로계층을 포함한 도시저소득계층에 공급
 - 정부 부담 : 85% → 70% (기금융자 20% 포함)
 - 입주자 부담 : 15% → 30%

- 실수요자의 내집마련기회가 보다 넓어질 수 있도록
 - 공공부문은 전량 18평 이하로 건설하고
 - 민영아파트도 소형주택의 건설비율을 상향조정하며 (18평 이하 현행 35% → 40%)
 - 국민주택기금은 소형주택일수록 용자한도액을 인상
 - 1,200만원(18평 이하) → 1,200만원(15~18평)
 - 1,400만원(15평 이하)

- 신도시건설을 계속적으로 추진하여 금년에도 6만호의 주택을 분양하되
 - 분당시범단지의 경험을 살려 학교·병원 등 주민편익시설을 입주전에 완비하고
 - 신도시의 기능과 특성에 맞는 공공기관을 유치하여 자족도시의 기반구축

- 그리고 주택건설이 안정적으로 이루어지도록
 - 공공택지 945만평을 계획적으로 개발·공급하고

-주택건설자금도 정부재정, 국민주택기금 등으로 적기에 지원

○ 자재 및 인력의 성수기 집중수요에 대비하여 수급에 차질이 없도록 관계부처와 책임을 분담하여 사전대책을 철저히 강구

-시멘트·철근 등은 생산 및 유통과정을 수시 점검하여 수급안정을 도모하고(상공부)

-골재는 비수기인 동절기에 비축을 추진함과 동시에 골재개발을 촉진하기 위한 제도적 장치를 마련하여(골재채취법 시행령 제정)

-인력절감형 주택공법의 개발을 촉진하기 위하여 조립식주택 설비자금으로 국민주택기금에서 1,000억원을 지원

나. 부동산투기 억제대책

○ 앞으로 토지정책은

-제한된 토지자원을 꼭 필요한 사람이 필요한 만큼 절약적으로 이용토록 하여 토지의 효용을 극대화하고

-토지가 재산증액의 수단이 되지 않도록 부동산투기억제시책을 강력히 추진하며

-땅에서 생기는 개발이익을 철저히 환수하는데 중점을 두고 추진함.

○ 부동산투기억제제도를 내실있게 운영하기 위하여

-금년 6.1을 기준으로 택지초과소유부담금을 최초로 부과함에 따라

• 6대도시안의 200평 초과 택지소유가구와 법인에 대하여 3월말까지 정밀조사 실시
(부담금 추정 : 13,463건 464억원)

-개발부담금 부과대상에 스키장 등 6개사업을 가한데 이어(91. 9)

• 부과대상사업을 도시계획구역내에서는 1,000평 이상에서 500평 이상으로 확대

○ 토지거래질서를 확립하기 위하여

-지가와 거래동향을 월별로 정기 점검하여 투기가 우려되는 지역은 즉각 허가구역으로 지정(허가구역 : 전국토의 43.3%)

일선창구에서 위법·부당하게 처리되는 사례는 철저히 색출하여 시정조치 등 행정지도를 강화

- 토지거래허가된 토지가 목적대로 이용되도록 사후관리 방안을 강구하여
 - 투기혐의자(단기전매자, 위장전입자 등)의 거래경위를 철저히 조사하고
 - 허가를 위반한 자에 대한 벌칙 강화(국토이용관리법 개정)
- 토지보상금의 일시방출로 대토과정에서 투기가 유발되지 않도록 부재지주에 대하여는 채권보상제 실시
- 무허가 증개행위자의 부동산투기 조장행위(매물광고, 매매권유 등)에 대한 처벌근거 마련(부동산증개업법 개정)

○ 주택에 대한 투기적 가수요를 억제하기 위하여

- 개인별로 파악되어 있는 주택소유현황을 가구별로 전산처리하여 위장 무주택자 여부를 철저히 확인
- 주택청약통장이나 민영아파트 당첨권 등의 전매, 투기행위자에 대한 처벌 강화(주택건설촉진법 개정)

○ 토지이용의 효율을 극대화하기 위하여

- 도심지 상업지역에 복합건물을 확대하고
- 건축물의 용적율을 상향조정하여 고층화를 유도하며
- 지하공간을 효율적으로 활용하는 방안 강구