

1. 住宅市場 安定對策

資料提供：財政經濟院, 建設交通部

주택시장 안정대책 내용

I. 최근 주택경기 동향

○ 최근 건설투자는 주택부문투자의 부진에도 불구하고 경기호황과 SOC 확충으로 인한 토목 및 비주거용 건설부문의 증가에 힘입어 견조한 증가세 시현

	94. 상	하	95. 상	하(추정)	년간
건설투자 증가율(%)	4.5	4.6	8.2	8.0	8.0

○ 그러나 주택건설업체는 미분양주택 증가로 인한 자금난이 가중되어 부도가 급격히 증가

	93	94	95. 1~9
주택건설업체 부도수	41	60	120
(증가율%)	—	(46.3)	(172.7)

○ 95. 9월말 현재 미분양주택은 144천호로 전년에 비해 급격한 증가추세에 있으며, 이중 18평 이하 소형주택이 73천호로서 50%를 점유

	91	92	93	94	95. 9
미분양주택(천호)	11	37	77	105	144

※ 미분양주택에 묶인 자금은 약 5조원으로 추정

- 이와 같이 미분양주택이 늘어나는 이유는,
 - 수요면에서는 91년 이후의 주택가격안정, 부동산실명제 실시 및 주택전산망의 가동 등으로 인해 주택에 대한 가수요가 감소한 반면,
 - 공급면에서는 주택수요변화에 대한 주택건설업계의 예측미비 등으로 공급이 지속적으로 증가한데 원인이 있음
 - 80~88년 평균 주택건설 : 231천호, 89~94년 평균 : 620천호
- 현추세가 지속된다면 주택미분양으로 인한 주택건설업체의 경영난이 심화되어 국민경제적 부작용이 클 것으로 예상
 - 주택업체 부도시 주택 입주자의 피해와
 - 하청업체와 전자재 등 관련산업의 연쇄부도가 우려
 - 또한 미분양 주택이 대부분 수도권외 지역에서 발생하여 지방경제를 더욱 어렵게 할 가능성이 있으며,
 - 더욱이 주택산업의 침체는 향후 주택수급에 차질을 가져오고, 내년 이후 경기연착륙에도 지장을 줄 것으로 예상
 - ※ 94년 건설업의 대GDP 비중 : 11%, 건설투자비중 : 22%
- 따라서 주택건설업체의 자구노력을 촉진하되, 제한적이고 한시적인 면에서 주택건설업체에 대한 지원대책이 불가피

〈대책의 기본방향〉

- 주택정책에서는 주택가격의 지속적인 안정이 가장 중요하다는 인식하에,
- 당면대책으로는 주택구입에 대한 금융·세제지원등 실수요자 위주의 수요진작과 주택건설업체의 자금난을 완화하는데 중점을 두고,
- 중장기적으로 주택시장에 대한 규제를 완화하는 등 주택산업의 건전한 육성방안을 추진하여 주거생활의 질적향상 도모

II. 당면 주택건설업체 지원대책

<미분양주택 해소대책>

◇ 미분양주택 구입자에 대한 자금지원을 확대

- 실수요자에 대한 주택구입자금을 지원함과 아울러 주택건설업체에 대한 운전자금 지원
- 18평 이하 미분양주택 구입자에 대하여는,
 - 국민주택기금에서 1조원 수준 자금(95년 4,000억원, 96~97년 6,000억원)을 조성, 장기저리로 주택건설업체를 통해 지원하고, 완공후 주택구입자금용으로 전환
 - 호당지원한도는 1,600~2,500만원으로 확대(현행 1,200~1,400만원)
 - 지원금리 및 상환기간 : 년리 7.5%~9.5%, 1년거치 19년 상환
 - ※ 지원대상 주택수 : 18평 이하 미분양주택 전량, 약 73천호
- 18~25.7평 이하 미분양주택 구입자에 대하여는,
 - 주택은행이 95년중 2,000억원 지원(수요증가시 추가지원)
 - 호당지원한도는 3,000만원으로 확대(현행 2,500만원)하고 잔금뿐 아니라 중도금도 지원
 - 지원금리 및 상환기간 : 년리 13.5%, 5년 상환
 - ※ 금융·세제지원대상 미분양주택 : 95. 10. 31 현재 지방자치단체장이 미분양을 확인한 국민주택규모이하 주택(서울 제외)

◇ 주택구입자금 대출금 상환이자에 대한 세액공제

- 미분양주택 구입으로 인한 대출금 상환부담을 완화하기 위하여, 미분양주택을 96년 말까지 구입한 자에게는,
 - 주택매입관련 대출금 상환이자의 30% 상당액을 특별세액공제
 - 대상자 : 무주택 또는 대체취득하는 1주택 소유 세대주
 - ※ 효과 : 2,500만원을 년 10%로 차입시, 연 75만원 세액공제

◇ 미분양주택 구입자에 대해 양도소득세를 경감

- 미분양주택의 매각을 촉진하기 위하여, 미분양주택을 96년말까지 구입하고 5년 이상 임대 후 매도시에는
 - 양도세 특례세율 20% 또는 종합소득세 과세세율 적용('96 시행 양도세율은 30~50%)

〈주택건설업체 자금난 완화〉

◇ 건설업체의 회사채 발행 원활화로 운전자금 지원 확대

- 96년말까지 건설업체에 대해서는 회사채발행 물량조정시에 SOC 민자유치사업 자금등과 동일하게 가산점(0.5)부여
- 96. 3월 신청분까지 건설업체의 회사채는 회사당 월 100억원 한도내 발행될 수 있도록 조치
 - ※ 효과 : 월 1,500억원 수준 추가조달 예상

◇ 토지개발공사 및 주택공사가 주택사업자 보유토지 매입

- 현재 주택건설업체는 보유토지에 묶인 자금의 과다로 (526만평, 6조원 추정) 자금난이 가중
- 토지개발공사의 여유자금과 사채발행을 통하여 주택건설업체의 보유토지를 매입하여 주택건설업체 자금난을 완화
 - 지원규모 : 회사채 5,000억원(수요증가시 추가발행) 및 토개공 여유자금 2,000억원 등 총 7,000억원
 - 사채발행조건 : 년리 7.0%, 5년 만기
- 주택공사도 96년도 주택건설용 토지매입자금(1조 4,560억원)을 활용하여 주택사업자 보유토지 우선매입

※ 동대책으로 인하여 토개공 및 주공이 경영손실이 발생할 경우 정부는 경영평가시 이를 제외

◇ 주택사업 공제조합 보증채무 구상채권 손비처리 인정

○ 주택사업 공제조합의 보증여력을 확충하기 위해 채무보증잔액의 2% 상당액을 손금으로 인정

※ 효과 : 추가로 1,800억원 손비처리 가능

◇ 주택건설업체의 보유토지에 대한 세금 및 부담금 완화

○ 주택경기 침체로 인하여 공사착공이 어려울 경우 보유토지를 업무용으로 인정해주는 기간을 3년에서 5년으로 연장

○ 임대용 주택용지에 대한 택지초과소유 부담금 부과유예기한을 3년에서 5년으로 연장

중장기 주택산업 육성방안

◇ 주택분양가 자율화의 점진적 추진

○ 현재 분양가 규제는 주택가격안정에 기여해 온 면도 있으나, 기업의 창의성과 주택의 질적향상을 저해

○ 우선 미분양이 많고 대도시와 인접되지 않은 지방부터 단계적으로 분양가 자율화 실시
- 강원, 전북, 충북, 제주지역에 대하여, 95. 11월부터 국민주택규모(25.7평)을 초과하는 평형부터 자율화하고, 96년 하반기부터는 평형구분없이 자율화하는 방안 검토

○ 다음과 같은 경우에도 분양가규제를 폐지(수도권 지역 제외)

- 토개공동 공영개발 택지를 공급받지 않고,
- 국민주택기금등 공공자금 지원을 받지 아니하며.
- 전체 공정의 80% 진척후 분양하는 경우

◇ 중소형 주택건설의무비율 완화

- 현재 미분양주택의 대부분이 중소형 주택인바, 중소형 주택건설의무비율의 경직적인 운용이 그 원인의 일부로 작용
- 18평 이하 주택건설의무비율(40%)은 지역별로 미분양추이나 주택보급율을 감안하여 하향조정
 - 주택보급율 90% 이상 : 강원, 충남, 전북, 전남, 경북, 제주→폐지
 - 주택보급율 80~90% : 광주, 대전, 충북, 경남→20%로 인하
 - 주택보급율 80% 이하 : 수도권, 부산, 대구→30%로 인하
- 25.7평 이하 주택건설의무비율(75%)은 지방자치단체장이 지역사정에 따라 65%까지 인하 가능토록 허용
- 주택공사등 공급부문은 소형주택 위주로 주택공급을 지속적으로 확대

◇ 주택금융 확충방안 강구 및 임대사업 규제 완화

- 주택자금을 확대하기 위하여 주택할부금융을(96년 시행 예정) 활성화하고,
 - 채권시장의 발전추이 등을 보아가면서 주택저당대출채권유동화제도 도입검토
 - ※ 주택할부금융회사(12개)의 96년중 금융규모 : 1조원 수준
- 보험회사의 중형이상의 주택임대사업에 대한 규제를 철폐하고(현재는 25.7평 이하만 허용),
 - 보험회사가 기존에 건립된 주택을 매입하여 임대하는 경우도 허용(현재는 보험회사의 직접 건설임대만 허용)

◇ 주택설계 및 자재의 표준화 추진

- 공공부문부터 단계적으로 표준화 자재 사용 의무화를 추진하고, 아울러 표준화 자재 생산 및 사용업체에 대한 금융·세제지원방안 강구

- 이를 위하여 건설교통부내에 「건축 설계 및 자재 표준화 작업반」 설치·운영
- 최근 주택건설업체의 경영난은 업계의 안일한 경영에도 원인이 있으므로 이번 대책과 병행하여 업계는 자구노력과 경영개선을 더욱 강화해야 할 것임
- 정부는 당면대책을 신속히 추진하되 금번 대책을 이용한 투기조장행위는 철저히 규제하고, 아울러 주택금융의 확충 등 구조적인 주택산업 육성시책을 강력히 추진해 나가겠음

주택시장 안정대책 해설

I. 배경

이번 「주택시장 안정대책」을 마련하게 된 배경은

- 미분양주택의 증가로 주택업체의 자금난이 심화되고 부도업체가 급증하고 있어 지원대책의 마련이 시급하고
- 주택보급율 향상, 수요자의 품질개선 요구 등 여건변화에 맞게 주택시장구조를 중장기적으로 개선할 필요

■ 주택시장 및 업계동향

- 주택가격은 91. 5월 이후 안정세를 유지하고 있으나, 전세가격은 임차수요의 증가로 주기적인 강세를 보이고 있음.

	90	91	92	93	94	95. 9
주택가격상승율	21.0%	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.1
전세가격상승율	16.7%	2.0	7.5	2.4	4.5	3.6

○주택건설은 9월말까지 연간 목표의 79% 수준인 43만호를 건설하였으나 미분양증가 등으로 8~9월에는 평균 3만여호에 불과

	'94 실적	'95 계획	실적('95. 9)	대 비
전 국	623천호	550	434	79.0%
수 도 권	271천호	250	189	75.6%

○주택건설업체는 미분양주택 증가로 인한 자금난이 가중되어 부도가 급격히 증가

	'93	'94	'95. 1~9
주택업체부도수	41	60	120
(증가율 %)	-	(46.3)	(172.7)

■ 미분양주택의 증가원인 및 대책방향

○'95. 9월말 현재 미분양주택은 144천호로서 전년에 비해 급격한 증가추세에 있으며, 이중 18평 이하 소형주택이 73천호로서 전체의 50%를 차지

	91	92	93	94	95. 9
미분양주택호수	11천호	37	77	105	144

○이와 같이 미분양주택이 늘어난 이유는

-수요면에서 91년 이후의 주택가격 안정, 부동산실명제 실시 및 주택전산망의 가동 등으로 주택에 대한 가수요는 감소한 반면

-공급면에서는 주택업체들이 인력·장비·택지 등을 활용하기 위하여 수요감소에도 불구하고 착공 및 분양을 계속하는데 기인

※ 80~88년 평균 주택건설 : 231천호, 89~94년 평균 : 620천호

○현추세가 지속된다면 주택미분양으로 인한 주택업체들의 경영난이 심화되어 국민경제적 부작용이 클 것으로 예상

-주택업체 부도시 입주예정자들의 피해와, 하청업체 및 자재납품업체등 관련산업의 연쇄부도가 우려

-또한 미분양주택이 대부분 수도권 이외지역에서 발생하여 지방경제를 더욱 어렵게

할 가능성이 있으며

-특히 주택사업의 침체는 향후 주택수급에 차질을 가져오고, 내년 이후 경기연착륙에도 지장을 줄 것으로 예상

※ 94년 건설업의 대 GDP비중 : 11%, 건설투자비중 22%

☞주택업체의 자구노력을 촉진하되, 단기적으로 주택업체에 대한 지원대책과 장기적인 주택시장 개선책의 마련이 불가피

II. 대 책

■ 기본방향

- 주택가격의 지속적인 안정을 확고히 유지하는 범위내에서 당면주택업체지원대책과 중장기적 제도개선방안 마련
- 당면대책으로는 주택구입에 대한 금융·세제지원 등 실수요자위주의 수요진작과 주택업체의 자금난을 완화하는데 중점
- 중장기적으로 주택시장에 대한 규제완화등 주택산업의 건전한 육성방안을 추진하여 국민주거생활의 질적향상 도모

■ 주요내용

- 당면주택업체 지원대책
 - 미분양 해소대책
 - 미분양주택 구입자에 대한 자금지원 확대
 - 주택구입자금 대출금 상환이자에 대한 세액공제
 - 미분양주택 구입자에 대한 양도소득세 경감
 - 주택업체 자금난 완화
 - 건설업체 회사채발행 원활화
 - 토개공 및 주공이 주택업체 보유택지 매입

- 주택사업 공제조합의 보증채무 구상채권 손비처리 인정
- 주택업체 보유토지에 대한 세금 및 부담금 완화
- 중장기 주택산업 육성방안
 - 주택분양가 자율화의 점진적 추진
 - 중소형 주택건설 의무비율 완화
 - 주택금융 확충방안 강구 및 임대사업 규제완화
 - 주택설계 및 자재의 표준화 추진

1. 당면주택건설업체 지원대책

- 실수요자에 대한 주택구입자금 지원 등으로 미분양해소 촉진
- 주택건설업체에 대한 운전자금 지원으로 자금난 완화

〈미분양주택 해소대책〉

[금융·세제 지원대상 미분양주택]

- 주택건설촉진법 제33조에 의한 20호 이상 주택사업으로서 '95. 10. 31 현재 지방자치단체의 장이 미분양을 확인한 국민주택규모(25.7평)이하 주택(서울시 제외)
- 금융·세제 지원대상기간 : '95. 10. 31 현재 미분양주택을 '95. 11. 1부터 '96. 12. 31까지 매입하는 자
단, 금융지원에 대하여는 주택건설업체가 국민주택기금을 지원받고 구입자가 동 대출금을 승계하는 경우는 기간제한 없이 적용

① 미분양주택 구입자에 대한 자금지원 확대

- 현황 및 문제점
 - 주택에 대한 유효수요가 부족하여 전국적으로 미분양주택이 14만 4천호에 달하고 있음.
 - 미분양주택을 해소하기 위하여 실수요자에 대한 자금지원을 통해 이들의 주택수요를

진작시키는 것이 중요

○ 대책 내용

- 미분양주택구입자에 대한 지원은 18평 이하 주택에 대하여는 국민주택기금, 18평~25.7평의 주택에 대하여는 민영주택자금으로 지원

- 18평 이하 미분양주택 구입자에 대한 기금지원 확대

• 국민주택기금에서 1조원의 자금(95년 4천억원, 96~97년 6천억원)을 조성하여 우선 장기저리로 주택건설업체에 지원하고, 완공후에는 이를 주택구입자 금융으로 전환되도록 함.

• 지원규모는 종래 호당 1,200~1,400만원씩 지원하였으나, 미분양주택 구입자의 경우 12평은 분양가의 50%, 15평·18평은 분양가의 40% 수준으로 지원하되, 호당 최저 1,600만원부터 최고 2,500만원까지 지원

• 지원금리 및 상환기간은 현행 지원기준과 동일하게 년리 7.5%(12평)~9.5%(18평), 1년거치 19년 상환

• 지원대상 주택은 95. 10월말 현재 18평 이하 미분양주택 전량으로서 약 73천호

※ • 미분양주택 확인절차 : 별첨1

• 18평 이하 미분양주택에 대한 국민주택기금 지원절차 : 별첨2

- 18~25.7평 미분양주택 구입자에 대한 민영주택자금지원

• 주택은행이 95년중 2,000억원을 조성하여 구입자금으로 지원하되, 수요증가시 추가 지원

• 호당 지원한도는 현행 2,500만원에서 3,000만원으로 확대하고, 그동안 잔금만 지원하던 것을 중도금도 지원

• 지원금리 및 상환기간은 년리 13.5%, 5년 상환(현행 3년 상환)

• 지원대상주택은 95. 10월말 현재 18~25.7평 미분양주택(서울 제외)

○ 기대효과

- 큰돈 들이지 않고 주택을 구입할 수 있어 미분양주택에 대한 수요가 증가할 것으로 예상

- 특히 민영주택자금의 경우 중도금지원으로 무주택세입자의 주택구입시 대금마련부담 완화

② 주택구입자금 대출금 상환이자에 대한 세액공제

- 미분양주택 구입으로 인한 대출금 상환부담을 완화하기 위하여 주택구입관련 대출금 상환이자중 일정액을 소득세액에서 공제
 - 세액공제 대상자는 무주택 또는 이미 소유한 주택을 대체하기 위해 취득하는 1주택 소유 세대주
 - 세액공제액은 국민주택기금, 주택은행 민영주택자금등 주택구입 관련 대출금 상환이자의 30% 상당액
 - 기대효과 : 미분양주택을 구입하기 위하여 2,500만원을 년 10%의 이자로 대출받은 경우 년 75만원의 세액공제
- ※ 대출금 상환이자에 대한 세액공제의 기준과 절차 : 별첨3

③ 미분양주택 구입자에 대한 양도소득세 경감

- 미분양주택을 '96년말까지 구입하고, 5년 이상 임대후 매도할 경우
 - 양도세 특례세율 20% 또는 종합소득세 과세세율 적용
 - 기대효과
 - 5년후 매각시 50% 감면효과
 - 종합소득세 과세표준이 낮은 경우 별도로 양도소득세를 납부하는 것보다 종합소득세에 포함하여 20% 미만의 낮은 세율적용 가능
- ※ • 양도소득세 및 종합소득세 과세표준 및 세율 : 별첨4
- 미분양주택 구입자 양도세 경감 기준과 절차 : 별첨5

〈주택건설업체 자금난 완화〉

④ 건설업체의 회사채발행 원활화로 운전자금 지원확대

- 현황 및 문제점
 - 건설업체의 잇단 부도로 금융기관이 중소건설업체에 대한 자금지원을 기피하려는 경

향

- 회사채발행에 있어서도 제조업보다 불리하게 평가되어 자금조달에 어려움

▶ 제도권에서의 자금유통이 어려워 주택건설업체의 자금난 가중

○ 대책내용

- 96년말까지 건설업체에 대하여는 비제조 대기업 회사채발행 순증물량 조정시 SOC민
자유치사업 자금등과 동일하게 가산점(0.5)부여

- 96. 3월 신청분까지 건설업체의 회사채는 회사당 월 100억원 한도내에서 발행될 수
있도록 조치

○ 기대효과

- 건설업체들이 월 1,500억원 수준 추가조달이 예상되어 주택업체의 자금난 해소에 도
움

⑤ 토지개발공사 및 주택공사가 주택사업자 보유택지 매입

○ 현황 및 문제점

- 현재 주택건설업체는 보유토지에 묶인 자금이 과도하여 자금난 가중

* 택지보유 현황 : 총 5,257천평, 총 6조 6천억원으로 추정

	계	공영택지	자체매입택지
계	5,257천평	2,492	2,765
지정업자	3,401천평	1,697	1,704
등록업자	1,856천평	795	1,061

○ 대책내용

- 토지개발공사의 여유자금과 채권발행을 통해 주택건설업체 보유토지를 매입하여 이
들 업체의 자금난을 완화

• 지원규모 : 회사채 5,000억원(수요증가시 추가발행) 및 토개공 여유자금 2,000억원
등 총 7,000억원

• 채권발행 조건 : 년리 7.0%, 5년 만기

- 매입대상토지는 토개공이 희망업체의 신청을 받아 양측의 협의를 통해 결정
- 주택공사도 '96년도 주택건설용 토지매입자금 (1조 4,560억원)을 활용하여 주택사업자 보유토지 우선 매입

○ 기대효과

- 주택의 분양이 부진한 상태에서 택지구입을 위한 금융부담으로 어려움을 겪고 있는 주택업계의 자금난 완화
- 토개공의 토지비축기능 강화

⑥ 주택사업공제조합 보증채무 대손충당금 확대

○ 현황 및 문제점

- 주택사업 공제조합은 '93년 설립이후 107개 조합원사의 도산으로 4,227억원의 보증사고가 발생하여 이중 1,722억원 변상
 - * 보증사고율 2.8%(전국 어음부도율 0.19%)
- 조합은 연대보증사가 존재하는 한 세법상 대손처리가 불가능하여 과중한 법인세를 부담
 - '95말 보증금 변상예상액 : 2,016억원
 - '95년 법인세 예상액 : 324억원
- 기존 대손충당금은 설정기준액이 적어 실효성 미흡, 구상채권상각 충당금 대상기관에서 제외되어 있어 세부담 가중
 - 대손충당금 설정기준 : 구상채권의 1%
 - 구상채권상각충당금 설정기준 : 보증잔액의 2%
 - * 구상채권상각충당금은 세법상 신용보증사업을 수행하는 신용보증기금 등에 한하여 손금인정하는 제도

○ 대책내용

- 주택사업공제조합의 보증여력을 확충하기 위하여 채무보증잔액의 2% 상당액을 손금으로 인정(법인세법 시행령 개정)

○ 기대 효과

- 주택사업공제조합이 추가로 1,800억원 손비처리 가능
- 조합의재무구조 개선 및 보증여력 확대

⑦ 주택건설업체의 보유토지에 대한 세금 및 부담금 완화

○ 현황 및 문제점

- 주택업체가 주택건설용 토지를 구입후 장기간 보유하고 있는 경우 비업무용 토지로 간주하여 세금증과 및 부담금 부과
- 세금과 부담금을 피하기 위한 무리한 착공 및 분양으로 미분양 누적

***법인세(법 제18조의 3, 영 제43조의 2, 규칙 제18조)**

- 비업무용 부동산에 대한 지급이자 손금불산입(법인세 부과)
- 주택업체(주택신축판매업을 영위하는 법인)가 취득한 주택신축용 토지는 3년간 비업무용 부동산 판정대상에서 유예

***택지소유상한제(법 제18조 및 제24조, 영 제21조)**

- 주택을 건설하여 임대할 목적으로 취득한 토지는 3년이내 이용·개발의무
- 이 기간내 이용·개발하지 않을 경우 택지초과소유부담금 부과(년 11%)

○ 대책내용

- 주택경기 침체로 인하여 공사착공이 어려울 경우 보유토지를 업무용으로 인정해 주는 기간을 3년에서 5년으로 연장
- 임대용 주택용지에 대한 택지초과소유 부담금 부과유예 기한을 현행 3년에서 5년으로 연장

○ 기대효과

- 세금증과와 부담금부과를 피하기 위해 주택업체들이 무리하게 착공 및 분양하는 문제점 해소

2. 중장기 주택산업 육성대책

① 주택분양가 자율화의 점진적 추진

○ 현황 및 문제점

-주택분양가는 '77년 이후 분양가상한선(평당 134만원 등)으로 규제해오다가 '89년부터 원가연동제로 전환

- 원가연동제에 의한 분양가는 택지비와 건축비를 합산한 금액
- 택지비는 감정가격(자체보유택지) 또는 공급가격(공영개발택지)이며 건축비는 건설교통부장관이 매년 원가상승요인을 반영하여 결정·고시

-분양가 규제는 신규주택의 저가공급에는 기여해 왔으나, 기업의 창의성을 저해 함은 물론 부실시공등 주택의 질적 저하요인으로 작용

-소득수준 향상에 따른 주택수요자들의 다양한 욕구에 부응하지 못해 분양후 주택구조변경 사례가 발생하고 이로인해 자원의 낭비를 초래

➡주택시장의 안정을 유지하는 범위내에서 점진적인 분양가 자율화 필요

○ 대책 내용 - 단계적으로 분양가 자율화 실시

① 우선적으로 미분양이 많고 대도시와 인접되지 않은 지방부터 분양가 자율화 실시

-강원, 충북, 전북, 제주지역에 대하여, 95. 11월부터 국민주택규모(25.7평)를 초과하는 주택은 가격자율화 실시

-동지역에 대해 '96년 하반기부터는 평형구분없이 자율화하는 방안을 검토

※ 4개도의 주택관련 통계 : 별첨6

② 정부의 지원없이 업체의 노력만으로 주택을 건설·공급하는 경우로서 다음 요건에 해당하는 주택의 경우에도 '95. 11부터 분양가 규제 폐지

-수도권(서울·인천·경기) 이외의 지역에서

-토개공등 공영개발택지를 공급받지 않고

-국민주택기금등 공공자금 지원을 받지 아니하며

-전체공정의 80% 진척후 분양하는 경우

*공정 80%는 투입공사비를 기준으로 하게 되나, 통상 골조공사(50%)와 벽체 미장공사가 완료되어 건물의 형체가 완성된 상태

○ 향후 조치계획

-이번 자율화조치의 결과를 보아가면서 추가 자율화 확대방안 검토

*수도권의 경우는 충분한 택지의 확보, 175만 청약저축 및 예금가입자의 불만해소등 충분한 대책이 수립된 후에 자율화 검토

-주택가격상승등 부작용이 발생하는 경우 분양가 자율화의 폭을 신중적으로 재검토하는 등 주택시장의 안정에 필요한 조치 강구

○ 기대효과

-업체간 경쟁을 통해 질적으로 우수한 주택이 공급되고 부실시공 감소

-경쟁력을 갖추고 창의력을 발휘하는 업체들이 주택시장에서 살아남을 수 있어 주택산업의 건전한 육성이 가능

*그동안 원가연동제하에서 기술개발없이 부실한 주택을 공급하던 업체의 경우는 도태가 불가피

-입주자들로서는 기호에 맞는 다양한 유형의 주택을 선택할 수 있어 주거생활의 향상 가능하고 입주후 재시공에 따른 자원낭비를 방지

-80% 공정후 분양하는 주택에 대한 자율화로 입주자가 주택의 질을 평가후 구입할 수 있는 후분양제도 도입 계기

② 중소형 주택건설의무비율 완화

○ 현황 및 문제점

-소형주택건설 의무화비율은 '90년 원가연동제 시행과 함께 소형주택의 건설을 확대하기 위하여 도입

• 사업계획승인시 전체 건설호수의 75%를 25.7평 이하의 중소형 주택으로 건설하도록 하고(주택건설촉진법 시행령 제38조의 3)

• 이중 40% 이상을 18평 이하로 건설토록 의무화

-현재 미분양주택의 대부분이 중소형주택으로서, 이는 수요감소에도 불구하고 소형주택을 의무적으로 건설하는데 기인

○ 대책내용

-18평이하 주택건설의무비율(40%)은 지역별로 미분양 추이나 주택보급율을 감안하여 하향조정

- 주택보급율 90% 이상(강원·충남·전북·전남·경북·제주) : 40% → 폐지

- 주택보급율 80~90%(광주·대전·충북·경남) : 40% → 20%

- 주택보급율 80% 이하(수도권·부산·대구) : 40% → 30%

- 25.7평 주택건설의무비율(75%)은 지방자치단체의 장이 65%까지 하향 조정토록 허용

○ 기대효과

- 지역별 주택수요에 맞는 규모의 주택공급이 가능하게 되어 소형 미분양주택의 해소
에 도움

③ 주택금융 확충방안 강구 및 임대사업 규제완화

○ 현황 및 문제점

- 주택금융은 국민주택기금과 주택은행을 중심으로한 민영주택자금으로 운용되어 왔으나 수요에 비해 미흡한 수준

- 임대사업자제도는 5호 이상 임대시 양도소득세 면제혜택등 지원책에 불구하고 여러 제약요인으로 인해 대·소 자본가의 참여가 미흡

* '95. 9 현재 임대사업자는 480명(13만호)이나 대부분 주택건설업체이고 매입임대사업자는 99명(1,637호)에 불과

○ 대책

- 주택금융의 확충

- 주택금융의 확대를 위하여 주택할부금융('96. 1월 시행예정)을 활성화하고

- * 12개 주택할부금융회사의 96년중 금융규모는 1조원 수준 추정

- 채권시장의 발전추이 등을 보아가면서 주택저당대출채권 유동화제도 도입을 검토

- * 주택할부금융제도 및 주택저당채권유동화제도 개요 : 별첨7

- 보험회사의 임대주택사업 참여를 확대하기 위하여

- 현재 택지소유상한제에서 25.7평 이하 주택의 경우에만 보험회사의 주택임대용 택지취득을 허용하고 있으나 이에 대한 규제를 철폐하고(영 제10조 제6호 개정)

- 보험회사가 직접 건설임대하는 경우만 허용하고 있으나 기존 주택을 매입하여 임

대하는 경우도 허용(「보험회사의 자산운용준칙」 개정)

④ 주택설계 및 자재의 표준화 추진

○ 현황 및 문제점

- 건축표준화는 건축물을 구성하는 자재나 부품의 규격을 정형화하고 이를 조합·구성하는 설계방법에 통일된 원칙을 부여하는 것을 말함.

• 표준화에는 척도·자재·설계의 표준화가 있으며

• 표준화를 시행할 경우 자재생산, 설계, 시공, 유지관리 등 각 방면에서 원가 및 노력을 절감할 수 있게 됨

* 건축표준화가 이루어질 경우 국가적으로는 연간 2~4천억원의 공사비 절감 가능
(총 공사비의 2~3% 절감 추정)

- 우리나라에서는 '70년대부터 산발적으로 표준화연구를 수행하고 제도화를 추진하였으나 실용화는 안되고 있는 상태

○ 대책내용

- 공공부문부터 단계적으로 표준화자재의 사용을 의무화하고, 표준화자재의 생산 및 사용업체에 대한 금융·세제지원방안 강구

- 이를 위하여 건설교통부 내에 「건축설계 및 자재 표준화 작업반」 설치·운영

[첨부1]

미분양주택 현황파악 및 유지관리요령

1. 미분양현황 파악 및 제출

○ 기준일자 : '95. 10. 31 현재

○ 대상주택

- 주택건설촉진법 제33조에 의하여 20세대 이상의 사업계획승인을 받아 공급하는 주택으로서 관계법령에 의하여 입주자를 모집하였으나 분양되지 아니한 주택

※ 제외 :

- 임대주택(공공임대 및 민간임대주택),
- 대한주택공사가 건설·공급하는 주택
- 공공부문 : 전용 60m²이하 주택으로서 국민주택기금을 지원받아 건설하는 공공분양주택(※ 공공임대 제외)
- 민간부문 : 국민주택기금 지원없이 주택건설업체가 건설·공급하는 주택

○ 파악요령

— 별첨 양식에 따라 작성

※ 부도업체의 미분양주택은 부도업체, 시공보증회사, 또는 입주자 대표회의 명의로 조사하여 포함할 것

○ 제출시한 : '95. 11. 10

2. 미분양주택 현황자료 작성 및 유지관리

○ 각 시·도는 시·군·구별로 '95. 10. 31 현재 전용 85m²이하 미분양 주택의 현황을 작성하여 그 대장을 비치하여야 함

— 대상시도 : 서울시를 제외한 전 시·도

— 대상주택 : 전용 85m²이하 미분양주택

(전용 60m²이하와 60m²~85m²이하, 공공과 민간으로 구분작성)

— 대장비치장소 : 시·군·구 주택(담당)과

— 비치시기 : 1995. 11. 10일부터 계속

○ 작성양식 :

미분양주택 현황(○○○ 시·군·구)

일련번호	주 소	평형(전용면적)	사업주체	비 고
1.	경기도 ○○○시 ○○○동 ○○○ 아파트 212동 312호	32평형(84m ²)	○○○건설	공공
2.

※ 「미분양주택 현황」 대장에 기재된 미분양주택의 합계는 우리부에 제출한 미분양주택

통계와 일치하여야 함

○ 미분양주택 현황자료 활용방법 : 추후 통보(11월중)

[첨부2]

18평 이하 미분양주택에 대한 금융지원 절차

■ 국민주택

1. 민간건설업체는 시장·군수로부터 미분양확인서를 발급받아 추가융자 승인을 요청
2. 주택은행의 심사를 거쳐 융자승인
3. 공정에 따라 자금을 추가 인출
4. 입주시 입주자 앞으로 대환

■ 민영주택

1. 민간건설업체는 시장·군수로부터 미분양 확인서를 발급받아 주택은행에 융자 신청
2. 주택은행의 심사를 거쳐 융자승인
3. 주택공급규칙에 따라 국민주택으로 재분양하고 공정에 따라 자금인출
4. 입주시 입주자 앞으로 대환

[첨부3]

대출금 상환이자에 대한 세액공제의 기준과 절차

1. 공제대상자

- '95. 10. 31 현재 지방자치단체의 장이 미분양을 확인한 국민주택 규모 이하의 주택을 '95. 11. 1부터 '96년말까지 구입한 자
- 근로소득자 및 사업소득자등 종합소득이 있는 자는 누구나 공제를 받을 수 있음.

2. 구입의 개념

- 소유권 이전등기는 '97년 이후에 이루어지더라도 '96년말까지 계약금을 지급한 것까

지 공제혜택 부여

3. 주택매입관련 대출금 : 국민주택기금 등으로부터 받는 주택매입대출금을 말함.

4. 대체취득

◦ 현재의 주택을 처분하고 미분양주택을 구입하거나, 미분양주택을 구입하고 현재의 주택을 처분하는 경우 모두 포함

5. 세액공제 절차

◦ 근로소득자는 연말정산시에 공제하며, 기타 사업자 등의 경우는 다음해 확정신고시 공제

6. 공제기간 : 주택매입 관련 대출금 상환 만료시까지

※ 주택매입관련 대출금, 현재의 주택 처분시기, 신청절차등의 구체적 내용은 시행령에서 별도로 정할 예정임

[첨부4]

양도소득세 및 종합소득세 과세표준·세율

■ 양도소득세 과세표준 및 세율('96년도 시행)

자 산 구 분	과 세 표 준	세 율
2년 이상 보유토지·건물	• 3천만원 이하	30%
	• 3천만원 초과 6천만원 미만	40%
	• 6천만원 초과	50%
2년 미만 보유토지·건물	—	50%
미등기 양도자산	—	75%

■ 종합소득세 과세표준 및 세율('96년 이후)

종합소득 과세표준	세 율
1,000만원 이하	10%
1,000만원 초과 3,300(4,000)만원 이하	20%
3,000(4,000)만원 초과 6,000(8,000)만원 이하	30%
6,000(8,000)만원 초과	40%

※ 괄호안의 숫자는 '95년 국회제출된 정부안의 금액임('96년 시행)

[첨부5]

미분양주택 구입자 양도세경감 기준과 절차

1. 적용대상

- '95. 10. 31 현재 지방자치단체의 장이 미분양을 확인한 국민주택 규모이하의 주택으로서 '95. 11. 1부터 '96년말까지 구입한 자
 - 양도세 특례세율을 적용받을 수 있는 미분양주택은 '95. 10월말 현재 미분양주택에 한정

2. 특례세율 적용요건

- 미분양주택을 매입하여 5년이상 보유·임대후 양도시에만 양도세의 특례세율 적용가능하고, 호수에는 제한이 없음.

3. 특례세율 적용방법 및 효과

- 미분양주택을 '96년말까지 매입하여 5년이상 보유·임대후 양도시에는 일반양도세율('96년부터 30% 내지 50%) 대신에 20%의 특례세율 적용
- 특례세율 수준은 현재 국민주택규모 이하의 주택에 대해서는 일반양도세율('95년까지 40~60%)보다 낮은 30%의 세율을 적용토록 하고 있다는 점과
 - 내년부터 시행되는 종합소득세율(10~40%)의 중간세율 수준 등을 감안하여 20%로 책정

- 20% 특례세율은 양도세를 3분의 1 감면해 주는 효과가 있음.

○ 다만, 납세자가 원하는 경우에는 양도세 특례세율을 적용받는 대신에 종합소득에 포함시켜 종합소득세를 과세받는 방법도 선택이 가능함.

[첨부6]

자율화 지역 주택관련 통계

■ 주택보급율 및 건설실적

지역	주택보급율('94)			'94건설(천호)		'95. 9 미분양주택		완공후 매분양 (천호)
	가구수 (천가구)	주택수 (천호)	보급율 (%)	전체 (A)	25.7평 초과	계 (B)	B/A (%)	
전국	11,436	9,346	81.7	623	38.8	114	23.1	13.5
강원	394	392	99.5	16	0.4	13	81.3	1.0
충북	384	331	86.3	22	0.9	14	63.6	2.3
전북	526	479	90.9	25	2.7	7	28.0	1.0
제주	117	114	97.3	4	0.03	1	25.0	0.9

■ 청약예금 가입자 현황

시·도	계	25.7평 이하	25.7평 초과
전 국	742천명	371천명	371천명
강 원	1.4	0.7	0.7
충 북	0.9	0.5	0.4
전 북	1.3	0.6	0.7
제 주	0.2	0.1	0.1
(4개도 계)	3.8	1.9	1.9

[첨부7]

주택할부금융 및 저당채권 유동화제도

1. 주택할부금융제도

■ 주택할부금융제도 개요 및 도입 필요성

- 주택구입시 필요한 자금을 대여해 주고 이를 분할하여 상환토록 하는 주택금융
- 주택실수요자의 구입능력 제고와 주택금융확충을 위해 필요

■ 주택할부금융업 인가기준

- 자본금요건 : 200억원 이상
- 설립주체별 요건
 - 주택건설업체중 최근 3년간 주택건설실적이 10,000세대 이상
(10% 이상 지분참여한 업체의 실적 합계)
 - 주택할부금융을 위해 주택사업공제조합이 출자하여 설립한 업체
- 할부금융 취급범위
 - 주택할부금융전문회사 : 주택만 취급(12개사 인가)
 - 일반 할부금융회사 : 일반 내구소비재외에 주택까지 취급(21개사 인가)
- 호당용자액 및 용자기간, 용자이율
 - 주택할부금융사가 자율적으로 결정

2. 주택저당채권 유동화제도

■ 주택저당채권 유동화제도 개요

- 주택저당채권 유동화제도는 금융기관이 주택자금대출을 실행한 후 자산으로 보유하고 있는 주택저당대출채권을
 - 만기전에 매각 또는 담보증권화하는 등의 방법으로 자금화하여 이를 신규대출재원으로 활용하는 제도로서
 - 여유자금을 주택자금화함으로써 주택금융의 확충을 유도하는 것임

■ 제도도입의 문제점과 추진방향

- 주택저당채권유동화제도의 도입으로 주택금융의 확충을 도모할 수 있으나
 - 아직은 주택자금 대출금리가 시중 실세금리보다 낮게 운용되고 있으며
 - 장기채권시장이 발달하지 못한 현 여건하에서는 당장 실시하기 어려운 점이 있음
- 앞으로 금융자유화의 진전, 채권시장발달 등 금융여건이 성숙되는 대로
 - 주택저당채권유동화제도 도입을 검토

당신의 집이라면 부실공사 하겠습니까?