

2. 未分讓아파트 解消對策

資料提供: 建設交通部

□ 건설교통부는 미분양아파트의 증가로 자금난을 겪고 있는 주택업체들을 지원하기 위한 「미분양해소대책」을 마련하고 이를 관계부처 협의를 거쳐 확정하였음.

□ 대책마련의 배경

- '91년 5월이후 주택가격의 안정세가 지속되면서 전국적으로 11만호의 미분양주택이 누적됨으로써 주택업체가 심각한 자금난을 겪게 되었음.
- 정부에서는 주택의 지속적 공급과 주택가격 안정을 위해서는 주택업체의 자금난 완화가 긴요하다고 보고 이번에 대책을 마련하게 된 것임.

□ 미분양 해소대책

◦ 자금지원

- 건설업체 운전자금지원 5,000억원 및 미분양주택 구입자금 500억원등 총 5,500억원을 지원키로 하였음.
- 소요자금중 4,000억원은 주택채권을 발행하여 조달하되, 공공자금관리기금과 시중매각을 통해 흡수하며, 나머지 1,500억원은 채권시장에 미치는 영향등을 고려하여 우선 국민주택기금 여유자금을 활용하고 추후 이에대한 보전대책을 강구할 계획임.

◦ 주택구입자에 대한 세제지원

- 기업이 사원용 임대주택을 5호 이상 구입시 취득가액의 10/100상당액을 법인세에

서 공제토록 하고 있으나 이를 1호 이상 취득하는 경우로 완화하고
-무주택근로자가 사내근로복지기금의 보조를 받아 주택을 구입 또는 임차하는 경우
보조금에 대한 증여세 면제 범위를 현행 18평에서 25.7평 이하 주택구입시까지로
확대하게 됨.

○ 미분양 해소를 위한 관련제도의 개선

-미분양아파트에 대한 국민주택기금 상환시 현재 준공과 동시에 일시상환토록 되어
있는 것을 상환기간을 연장하여 분양시 상환토록 하고
-부담금을 피하기 위해 무리하게 착공하는 것을 방지하기 위하여 현재 택지취득후
3년 이내(경기침체시 1년연장) 처분하지 않는 경우 택지초과소유부담금을 부과하던
것을 1년 연장할 계획임.

○ 이와함께 미분양이 발생하는 경우 준공전에 사업계획 변경을 통해 건설임대주택으로
변경토록 유도하여 미분양주택의 해소와 함께 임대주택공급을 확대할 계획임.

□ 기대효과

○ 그동안 주택의 지속적인 건설·공급을 통해 주택가격의 안정과 보급을 향상에 기여
해온 주택업체들이 최근 미분양증가에 따른 자금부족으로 어려움을 겪어 왔으나
○ 이번 조치로 자금난을 해소하고 정상적인 기업활동이 가능하게 됨으로써 앞으로도
주택시장의 안정과 국민주거향상에 계속 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

미분양주택 해소대책

I. 배경

- 아파트 미분양은 200만호 건설로 주택가격이 하락세로 돌아선 지난 92년부터 차츰 증가하기 시작하여, 95년 2월말 현재 11만호로 증가하였으며
 - 이중 준공후에도 분양되지 않고 있는 주택도 5,830호에 달함.
- 이처럼 미분양 아파트가 증가하고 있는 원인은
 - 주택업체가 사업을 지속하기 위한 자금유동을 위하여 분양전망이 불투명해도 택지 확보 후 즉시착공 및 선분양하고 있으며
 - 수요자편에서는 집값이 안정되고 있으므로 서둘러 분양받지 않고 전세에 살면서 여유자금을 다른 자산에 투자하는 경향
- 주택업체 자금난 심화
 - 전국적으로 미분양이 증가함에 따라 주택업체 운영자금의 상당부분이 미분양에 묶여 자금난을 겪게 되었음.
 - ※주택업체 총사업비 30조원 중에서 13% 수준인 약 4조원이 미분양주택에 잠겨 있는 것으로 추정
 - 최근 주택업체가 운전자금의 대부분을 의존하고 있는 제2금융권에서 만기어음의 전액상환 요구, 신규대출 억제로 자금난 가중
- 주택의 미분양현상이 당분간 계속될 것으로 전망되고, 주택업체의 특성상 자금사정이 악화되는 경우 타업종에 비해 부도의 가능성이 높아 중견 주택업체가 도산할 가능성도 배제할 수 없게 되었음.
 - ※평균 부채비율:주택업체 455%, 제조업 295%
 - 차입금 평균이자율:건설업 12.6%, 제조업 11.2%
- 중견 주택업체 도산시 중소하도급업체의 연쇄도산등 국민경제에 심각한 영향을 미치게 되므로 주택업체의 자금난 완화를 위한 미분양해소대책을 마련하게 된 것임.

II. 미분양주택 해소대책

1. 민영주택 건설자금 및 주택구입자금 지원확대

주택채권발행등을 통해 5,500억원 규모의 자금을 조성하여 건설업체 운전자금 및 미분양주택 구입자금으로 지원

◦ 총 지원규모 : 5,500억원

· 건설업체 운전자금 지원 : 5,000억원 추가

· 미분양주택 구입자금 지원 : 500억원

* '95 주택은행 사업계획에 확보된 건설업체 운전자금 및 신규주택구입자금 3,000억 원 별도

◦ 소요자금중 4,000억원 주택채권을 발행하여 조성하고, 나머지 1,500억원은 국민주택 기금 여유자금에서 우선 활용하고 추후재원확보대책 강구

2. 주택구입자에 대한 세제지원

□ 임대용 사원아파트 세제지원

- 임대주택취득시 세액공제대상 주택요건 완화
일반기업 5호 이상 → 1호이상 취득시(조감법시행령 개정)

◦ 무주택종업원을 위하여 임대목적의 25.7평이하의 주택을 5호이상(중소기업은 1호이상) 취득하는 경우 주택취득자금의 10%를 소득세 및 법인세에서 세액공제하고 있음.

☞ 중소기업의 일반기업도 1호이상 취득시 세액공제

예시) 1억원 주택구입시 해당기업이 부담할 소득세(10%~40%)나 법인세(18~30%)액에서 주택구입가액의 10%인 1,000만원을 공제

□ 무주택근로자 증여세 면제대상 주택규모 확대

사내근로복지기금에서 취득·임대시 증여세 면제대상 주택규모 확대
18평 → 25.7평(상속세법시행령 개정)

- 무주택근로자가 18평이하의 주택을 사내근로복지기금으로부터 보조금을 증여받아 취득·임차시 세액 감면
 - 주택취득 보조금은 주택취득가액의 5%
 - 주택임차 보조금은 전세가격의 10%에 대해 증여세 비과세
- ☞ 면제대상을 25.7평까지로 확대

3. 미분양해소를 위한 관련제도 개선

□ 미분양아파트에 대한 국민주택기금 지원 확대

주택업자에게 대출된 건설자금 상환기간을 미분양주택에 대해서는 분양시까지 연장조치(국민주택기금운용 및 관리규정 제21조 개정)

- 대출된 건설자금은 미분양되는 경우 준공시점에 일시에 상환해야 하므로 업계의 자금난 가중요인으로 작용
 - ※ 준공후 미분양주택 5,830호
- ☞ 미분양된 주택의 기금 상환기간을 분양시까지 연장조치

□ 무리한 착공방지를 위한 관련 규제완화

주택사업자가 취득한 택지에 대한 택지초과소유부담금 면제기간을 현행 3년(최장 4년)에서 4년(최장 5년)으로 연장조치(택지소유상한에 관한 법률 시행령 개정)

- 분양가능성이 없어도 부담금을 피하기 위해 무리하게 착공하여 미분양 주택의 증가요인으로 작용
 - 주택업체가 택지를 구입한 후 3년내(경기침체시 1년 연장)에 소유권을 이전해야 택지초과소유부담금(공시지가의 11%)이 부과되지 않음.
- ☞ 부과유예기간을 1년 연장하여 4년내(최장 5년)처분시 부과제외

□ 미분양주택을 임대주택으로 전환토록 유도

미분양주택을 준공전에 사업계획변경하여 건설임대주택으로
전환토록 유도

- 임대주택법에 의한 임대주택중 건설임대주택 5호이상을 5년동안 임대하는 경우 양도
소득세 면제등 세제혜택 부여
 - 미분양된 주택을 준공시까지 사업계획 변경하는 경우 건설임대주택으로서 세제혜
택 부여 가능
 - ▣준공전에 사업계획을 변경토록 적극 유도

나의 손은 정밀시공 나의 눈은 품질관리