

9. 住宅産業研究院 選定, 機關別 研究課題

資料提供：住宅産業研究院

〈건설교통부〉

1. 개방시대의 주택사업자 개선방안
2. 공동주택의 관리에 있어 재건축과 유지 보수의 효율성
3. 주택가격 자율화에 따른 공급제도의 개선방안
4. 주택건설기준 체재개선(특성주택의 건설기준 포함)
5. 하자방지 및 품질확보대책
6. 주택건설공사 체재개선(하도급 및 십장제의 실명화와 제도권흡수)
7. 주택건설과정에서의 자율성 확보방안
8. 공영택지개발사업에서의 합동개발 확대방안
9. 민간 택지개발사업의 문제점과 개선방안

〈한국주택협회〉

1. 주택분양가 전면 자율화와 미분양주택 해소방안

- 현재 강원, 충북, 전북 및 제주도 지역의 전용 25.7평 초과 중대형 주택에 한하여 실시하고 있는 민간건설주택의 분양가격 자율화를 전국적으로 조속 실시
- 국민소득 향상으로 주거수요도 양질화·다양화하고 있어 수요자들이 개성있는 주택을 선호하고 있으므로 자율화 확대 실시 필요
- 미분양주택 구입자에 대한 자금지원 확대, 각종 조세 및 부담금 경감, 주택업체 보유 택지 매각, 주택업체 자구노력 강화

2. 주택가격 규제에 따른 주택시장의 역기능

- 정부의 주택행정지도가격으로 규제가격과 시세가격의 프리미엄으로 과당경쟁
- 원가연동제하에서 건축비 규제로 저질주택 양산
- 가격규제로 주택자금을 마련하는 채권입찰제 보다 주택시장 기능체제하에서 주택자금을 형성

3. 민간임대주택산업 활성화 방안

- 임대사업자 범위 확대 : 5호 이상에서 2호 이상으로
- 국민주택기금 지원 확대 : 지원대상 규모를 전용 18평 이하에서 25.7평 이하로 호당 용자한도를 1,500~1,700만원에서 2,500~3,000만원으로 (주택가격 40% 수준) 용자
- 임대주택에 대한 지방세감면 확대 : 전용 18평 이하에서 25.7평 이하
- 임대보증금 및 임대료 산정기준 완화
- 준공된 미분양주택을 임대주택으로 전환 조치

4. 주택품질 향상을 위한 하자방지에 관한 연구

- 공동주택에서 발생하는 하자사례를 취합하여 하자다발 발생원인을 분석하여 하자방지대책 수립
- 기획, 설계, 시공, 감리, 관리 등에서 공종별 관리 철저
- 신소재 개발로 주택품질 향상
- 주택건설 환경관리와 안전사고 예방

5. 민간주택사업자의 중소규모택지 개발권 여부

- 민간주택건설사업자도 단독 또는 컨소시엄에 의하여 중소규모의 택지개발사업시행자가 될 수 있도록 제도화
 - 주택건설에 필요한 택지개발은 공공부문에서 전담하고 있으나 그 개발규모에 한계가 있으며 특히 택지수급 불균형이 심각한 수도권 등 대도시지역을 중소규모 택지개발에 대한 민간참여가 시급함.

- 준농림지역 주택건설 가능토록 준농림지역 운영관리지침 시행이전 확보한 택지의 조기사업시행 인정

6. 주택할부금융제도의 활성화 방안

- 금융기관 여신금지대상에서 주택의 규모제한 철폐
 - 「금융기관 여신운용규정」상 전용 100m²(30.3평) 초과주택은 여신금지대상
- 주택실수요자의 구입능력 제고와 주택금융 확충
- 주택할부금융의 활성화를 위해서는 ①소비자 측면의 부담능력 제고 ②대상주택 범위의 부담능력을 고려하여 확대 ③선진금융기법의 도입으로 할부금융회사의 경영효율화를 도모

7. 주택저당채권 유동화제도 도입방안

- 주택저당채권 유동화제도의 도입으로 주택금융 확충
- 주택저당대출채권을 만기 전에 매각 또는 담보증권화 하는 방법으로 자금화
- 장기채권시장 체제의 정착화

8. 우리나라의 주택관련법 제도와 외국제도의 비교연구

- 미국, 영국, 독일, 프랑스, 일본, 대만, 싱가포르 등
- 주택정책(제도), 금융, 세제 등 비교

9. 노인주택(실버주택) 관계법령의 개선방안

- 노인주택 개념정립으로 주택건설촉진법 용어의 정의에 삽입
 - 국·공유지 등의 우선매각 및 임대에 노인주택 삽입
 - 주택의 건설기준에 노인복지시설의 설치기준 개정
 - 노인주택관리를 명문화할 수 있는 공동주택관리령 개정
 - 노인주택 공급대상에는 주택공급에 관한 규제 배제
- (※'93년도 본 협회에서 발간한 「실버산업 관련 노인주택에 관한 조사연구」 참고)

〈대한주택건설사업협회〉

1. 주택건설업 경쟁력 확보 방안

- 주택건설시장개방에 따른 대비책 및 해외시장 진출을 위한 경쟁력 확보 방안
- 주택사업 활성화를 위한 금융 및 조세제도 개선 방안

2. 임대주택사업 활성화

- 임대주택사업범위 확대방안
- 임대주택사업자에 대한 자금 및 세제지원 방안

3. 택지개발 민간참여 활성화

- 택지개발의 민간참여 필요성
- 민간사업자 택지개발참여 허용 방안

4. 협회 중·장기 발전 방향

- 주택시장 개방에 따른 협회기능 활성화방안
- 21C에 대비한 협회조직체계 개편방안

5. 기타

- 민영주택건설공사 원가조사 분석
- 소비자가 선호하는 미래주택모델
- 미분양주택 해소방안

〈주택사업공제조합〉

1. 주택사업공제조합의 경영 건실화 방안

- 1) 보증·용자제도에 대한 합리적인 개선방안
- 2) 능력에 맞는 보증한도설정 등 연대보증제도 개선방안
- 3) 보증수수료 효율체계 개선방안
 - 조합의 공제기능 강화를 위하여 보증별, 조합원별 위험도 산출
- 4) 자금조달 다양화 방안
 - 조합원에 대한 금융지원강화를 위해 국내외를 막론하고 저리의 대규모자금을 조달할 수 있는 방안

2. 효율적인 보증사후관리방안

- 보증사후관리 개선을 통하여 보증사고를 예방하고 보증사고발생시 채권보전 및 소비자 보호를 위한 합리적 방안 연구
- 1) 부도발생 사전인지기법 개발
 - 2) 부도요인 분석
 - 회귀분석 등을 통한 함수관계 설정
 - 특히 흑자도산인 경우를 별도 선별
 - 개별 경제주체 이외의 요인 포함
 - 조합의 보증지원과의 연관성 포함
 - 3) 사후관리기법 다양화 방안

3. 주택금융 활성화 방안

- 1) 「후분양제도」 시행에 대비한 주택건설업체의 자금조달 방안
 - 금리, 재원확보, 상환능력측면 고려
 - 현행 금융제도 내에서의 한계분석과 방안제시
 - 선분양제도시의 계약금, 중도금을 공급자금용으로 계속 유도하는 방안
 - 조합의 참여방안 포함
- 2) 부동산증권화제도 도입방안
 - 조합의 mortgage제도 도입타당성 및 방안

3) 국민주택기금의 운영제도 개선방안

- 주택정책 및 금융환경변화에 따른 기금의 운용 및 관리제도 개선
- 자본거래시장 및 주택산업의 개방에 대비
- 주택은행의 민영화에 따른 기금의 관리 체제 개선
- 기금의 운용, 관리에 대한 조합의 역할강화

4. 기타

1) 주택성능보장제, 주택 Recall제도 도입에 대한 대응 방안

- 조합의 효율적인 참여방안

2) 부동산정보서비스업 참여방안

- 부동산관련 정보서비스, 중개 및 컨설팅을 통해 건설사업자에 대한 경영 지원

3) 주택임대사업 참여방안

- 조합원의 미분양APT를 대상으로 하는 매입 임대사업의 타당성 및 시행방안

4) 대지조성사업 추진방안

- 민간사업자가 대지조성사업을 원활히 추진할 수 있는 개선방안

주택회보