

18. 「住宅市場 安定對策」 推進現況

資料提供：建設交通部 住宅政策課

□건설교통부가 '95.11.8 「주택시장 안정대책」 발표후의 주택시장 동향과 안정대책 추진현황을 점검한 결과

- 주택가격은 계속 안정세를 유지하고 있으며
- 미분양주택에 대한 자금지원도 본격화되고 수도권과 광역시를 중심으로 미분양주택도 줄어들고 있는 것으로 나타남.

□대책발표후 주택시장 동향을 보면

- 주택가격은 전국적으로 계속 안정세를 보이고 있으며 특히 25.7평초과 주택에 대하여 자율화가 실시된 강원, 충북 등 4개도에서도 안정세가 유지되고 있음.
- 전세가격은 가을이사철에는 다소 강세를 보였으나 겨울 비수기가 시작되면서 11월초부터는 하향안정세로 돌아서고 있음.

구 분	9.12	9.26	10.10	10.24	11.21	11.28	12.12
매매상승율%	-0.0	-0.0	-0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1
전세상승율%	0.3	0.1	0.1	0.4	-0.1	-0.1	-0.2

□대책별 추진현황을 보면

- '95.11.13부터 시작된 주택구입자금 지원에 대해서는
 - 국민주택기금은 '95.12.14일 현재 23,662세대 1,804억원이 신청되어 총 지원대상 80,199호의 29.5%가 신청하였으며
 - 18~25.7평 규모 미분양주택에 지원되는 민영주택자금은 171세대 48억원을 용자하였음.

[참고]

『주택시장 안정대책』 추진현황

대책내용	추진사항	추진일정	관련기관
1. 미분양주택구입자 자금지원	○ 금융지원 개시	추진중 (’95.11.13)	○ 재경원, 건교부 주택은행
2. 구입자금 대출금 이자 세액공제	○ 조세감면규제법 개정	완료 (’95.12.2)	○ 재경원(세제실)
3. 미분양구입자에 대한 양도세감면	○ 조세감면규제법 개정	완료 (’95.12.2)	○ 재경원(세제실)
4. 건설업체의 회사채 발행확대	○ 증권감독위원회 회사채물량조정기준 개정	완료 (’95.11.5)	○ 재경원(금융실)
5. 주택사업자 보유택지 매입	○ 매입신청 접수 및 협의	추진중 (’95.11.28)	○ 토지개발공사 ○ 주택공사
6. 주택공제조합 대손충당금 확대	○ 법인세법시행령 개정	추진중(’95.12.완료예정)	○ 재경원(세제실)
7. 주택업체 보유토지 세금등 완화	○ 법인세법시행규칙 개정 (비업무용 기간관련)	’96상반기	○ 재경원(세제실)
	○ 택지소유상한에 관한 법률시행령개정 (초과소유부담금관련)	’96상반기	○ 건교부(토지국)
8. 분양가자율화	○ 원가연동제 지침 개정	완료 (’95.11.11)	○ 건교부(주택도시)
9. 중소형 주택건설의 무비율 완화	○ 주택의 규모별 공급비율에 관한 지침 제정	완료 (’95.11.11)	○ 건교부(주택도시)
10. 보험회사 임대주택 사업참여확대	○ 택지소유상한에 관한 법률시행령 개정	’96상반기	○ 건교부(토지국)
	○ 보험회사의 재산운용에 관한 준칙 개정	완료 (’95.11.23)	○ 재경원(금융실)

-주택사업자 보유토지매입에 대하여는 토공과 주공이 '95.12.1부터 12.15까지 1차 매입 신청을 받은 결과

- 총 신청건수는 60건(계약해지 19, 토지매입 41)으로 토개공이 50건(계약해지 18, 토지매입 32), 주공이 10건(계약해지 1, 토지매입 9)으로서
- 신청면적은 410천평(계약해지 118, 토지매입 292), 매입시 예상소요금액은 3,412억원(계약해지 539, 토지매입 2,873)으로 추정됨.

-기타 법령, 지침등의 개정이 필요한 사항에 대하여는 조치완료 또는 계획대로 추진중임.

□미분양주택 동향에 대하여는

-11월 미분양주택을 집계한 결과 미분양주택은 총 158,071호로서 지난달의 159,471호보다 1,400호 감소한 것으로 나타났음.

구 분	'94.12	'95.4	6	9	10	11
미분양주택	105,586	114,878	132,474	144,025	159,471	158,071
(준공후)	2,581	9,363	12,929	13,454	16,546	19,639

-지역별로는

- 경기(3,967감소), 인천(188감소), 부산(1,463감소), 대구(727감소), 광주(920감소) 등 수도권과 대도시에서는 미분양이 감소한 반면,
- 강원(3,076증가), 전북(1,939증가), 경북(1,431증가)등 지방도시에서는 대체로 증가한 것으로 나타나
- 수도권과 대도시를 중심으로 안정대책의 효과가 점차 나타나면서 미분양이 해소되고 있는 것으로 보임.

□향후전망

-앞으로 자금지원이 본격화되고 업체의 홍보활동이 강화되면서 매기가 되살아나 내년 봄에 가면 미분양이 점차 줄어들 것으로 전망