

19. 15대 大選후보의 ‘주택정책’ 포럼

주 최 : 주택포럼, 매일경제TV, 매일경제신문

주택산업 발전방안 모색 및 국민주거생활 향상을 목적으로 결성된 「주택포럼」이 15대 대선후보를 초청, 향후 주택정책방향에 관한 강연회를 개최했다. 11월 15일 이회창 한나라당 대통령후보, 11월 18일 이인제 국민신당 대통령후보가 각각 강연을 했으며, 김대중 국민의회의 대통령후보는 일정상 참석치 못했다. <편집자주>

국민주거향상과 주택산업 발전방향

이 회 창 신한국당 대통령후보

여러분, 반갑습니다.

우리나라 주택산업의 발전과 국민주거 생활의 향상을 위해서 밤낮을 가리지 않고 애쓰고 계시는 「주택포럼」 회원 여러분을 만나 뵙게 되어 참으로 기쁘게 생각합니다.

저는 평소 주택산업이 고용창출효과와 산업연관효과가 매우 커서 우리 경제에서 차지하는 비중이 증대하고 있다는 것을 잘 알고 있습니다.

이러한 주택산업의 활성화와 선진화를 위해 민간단체가 주관이 되어 「주택포럼」을 결성한 것은 그 의미가 대단히 크다고 생각합니다.

우리는 지난 10여 년간 주택부족 문제를 해결하기 위해서 매년 50~60만 호의 주택을 건설해 왔습니다.

이에 따라 '80년대에 70%에 불과하던 주택보급율은 1996년말 현재 89%로 확대되었고 주택가격도 상당히 안정되었습니다.

이것은 주택사업을 이끌어 온 여러분께서 어려운 환경 속에서도 국민들의 주거안정을 위해 헌신해 온 결과라고 생각하면서 이 자리를 빌어 깊은 감사의 말씀을 드리고자 합니다.

그러나 2000년을 눈앞에 둔 시점에서 우리나라의 주택사정은 국민소득 1만달러를 달성한 경제력에 비해 아직도 만족스러운 수준은 아니라고 생각합니다.

특히 수도권 경우에는 주택보급율이 76%에 불과한 형편입니다. 뿐만 아니라 소비자들은 다양하면서도 개성있는 주택, 질적으로 향상되고, 안전한 주택을 건설해줄 것을 요구하고 있습니다.

WTO 체제 아래 국경없는 무한경쟁 시대가 도래하면서 주택시장의 대외환경도 크게 바뀌고 있습니다.

세계 각국은 지금 토지·사회간접자본·환경개선 등에 경쟁적으로 투자하면서 우리나라 주택시장에 대한 진출을 적극 모색하고 있습니다.

이러한 상황에서 우리 주택업계는 10만여 채의 미분양주택이라는 커다란 부담에 시달리고 있습니다.

또한 금융권의 관행화된 차별금융으로 인해 자금난이 심화되면서 부도로 도산하는 경우가 증대하고 있습니다.

91년에 9천여 개에 달하던 주택업체가 오늘날 3천여 업체로 줄어든 것은 주택산업의 어려움을 보여주는 단적인 예입니다.

이러한 사태는 시장경제를 무시한 행정규제 일변도의 잘못된 정책에서 비롯되었다고 저는 생각합니다.

저는 집권하면 국민의 주거향상과 주택산업의 발전을 위해서 이제까지의 틀을 과감히 탈피한 「획기적인 주택정책」을 마련해 추진하겠습니다.

그리고 저는 나아가 21세기 우리나라의 선진국 진입을 위해서 주택과 관련된 다음과 같은 정책들을 추진해 나갈 것을 약속합니다.

우리 신한국당은 2002년까지 매년 55만호씩의 주택을 계속 건설해서 주택보급율 100%를 달성하겠습니다. 이러한 주택의 대량공급을 통해 주택가격을 안정시키는 한편, 부동산 투기

를 방지함으로써 서민의 주거안정을 도모할 것입니다.

이를 위해 주택건설에 걸림돌이 되고 있는 각종 규제를 과감히 철폐·완화할 것입니다.

저는 이러한 목표를 달성하기 위해 첫째, 공공과 민간부문의 역할을 분명히 정립하겠습니다.

공공부문은 무주택자와 서민의 주거안정과 주택시장의 자율성, 그리고 주택 산업의 육성을 위해 노력하도록 하겠습니다.

이에 따라 정부가 행하던 민간주택업체에 대한 관리, 지도, 감독 기능을 주택관련 민간단체에 대폭 이양토록 하겠습니다.

민간부문은 각종 규제를 철폐하고 시장기능을 회복시켜 자원의 효율적 이용을 도모하고, 품질과 가격에 바탕을 둔 경쟁을 유도하겠습니다.

그리하여 주택업체의 경쟁력을 높이고 주택의 품질을 향상시킴으로써 다양화되는 소비자 욕구를 충족시키도록 하겠습니다.

둘째, 민간건설 주택의 가격과 규모 등에 대한 규제를 임기내에 전면철폐하도록 하겠습니다. 그리고 주택건설사업계획승인과정에서의 각종 평가제도를 개선해서 민원을 해소하겠습니다. 그래서 주택가격을 지속적으로 안정시키면서 주택공급을 촉진하고 변화된 주택수요특성에 부응토록 하겠습니다.

셋째, 주택건설에 필수불가결한 택지공급을 확대하겠습니다. 공장, 택지 등으로 사용하고 있는 토지의 이용율을 현재 전국토면적의 4.8%에서 2011년까지 7%로 높일 수 있도록 토지이용과 개발제도를 전면 개편하고, 민간의 택지개발 참여를 활성화시키겠습니다.

또한 토지개발 및 거래에 따른 국민불편을 해소하겠습니다.

넷째, 주택건설업체가 직면하고 있는 경영난의 해소를 적극 지원하겠습니다.

주택산업의 자기자본 비율이 낮은 점을 감안해서 주택산업에 적합한 신용평가체계를 개발하도록 하겠습니다.

또한 우리당은 가능한 정책 수단을 총동원해서 주택업계의 커다란 부담이 되고 있는 미분양주택을 해소하겠습니다.

다섯째, 주택금융을 확대하여 우리나라의 주택산업을 활성화시키겠습니다.

주택저당대출제도를 도입해서 소비자금융을 확대하겠습니다. 이러한 제도를 바탕으로 서구에서 활성화되고 있는 주택저당대출유동화 제도를 시행해서 주택가격의 30%~40%만 있으면 주택을 구입할 수 있도록 하겠습니다.

주택사업자들에 대한 금융지원도 확대하고, 금융상 차별을 해소하겠습니다.

주택산업은 국민의 삶의 터전을 마련하는 중요한 산업이라는 인식을 바탕으로 주택산업에 대한 여신규제, 대출금리의 차등적용에 따른 불이익을 해소토록 하겠습니다.

지금 자금난으로 경영의 어려움을 겪고 있는 주택공제 조합에 대한 지원방안도 검토하겠습니다.

여섯째, 임대주택산업을 육성해서 건전한 임대문화를 창달하고, 주택을 소유의 대상에서 거주 대상으로 인식할 수 있는 토대를 구축하겠습니다.

이를 위해 임대사업자 등록범위를 축소하고 임대주택에 대한 조세를 경감토록 하겠습니다.

일곱째, 주택공급을 확대하여 주택가격을 안정시키고 조세부담의 형평성을 제고하기 위해 관련세제를 취득과세 중심에서 보유과세 중심으로 개편하겠습니다.

마지막으로, 주택건설과 관련된 복잡한 각종 제도와 법령을 통합하고 국민들의 주거수준을 한단계 향상시키기 위해 주택문제를 전담하는 부서를 확충하겠습니다.

저는 오늘 제시한 주택산업 분야 실천약속을 반드시 이행해서 주택부문의 문제점을 해소하고 국민들의 주거수준을 향상시키며, 주택산업을 발전시키겠습니다.

그리하여 21세기에는 국민들의 삶의 질을 한차원 높일 것을 다짐하면서 저의 말씀을 마치고자 합니다.

감사합니다.

※ 주택분야 실천약속

< 기본방향 >

- 21세기를 앞두고 살기 좋고 쾌적한 주거환경 개선이 요구되는 가운데 주택공급의 확대와 지원은 무주택자와 서민의 삶의 질 향상을 위한 중요한 과제이다.
- 세계 속의 선진국으로 나가기 위해서는 무엇보다 국민들의 생활환경 개선이 우선시되어야 하는바, 도시개발, 주택보급을 확대 등을 통하여 효율적인 국가발전이 동시에 이루어지도록 한다.

□ 이에 따라 우리당은 국민주거 향상과 주택산업의 발전 방향을 다음과 같이 정책으로 적극 추진해 나갈 것이다.

- 지방화·국제화 시대에 걸맞는 도시계획을 추진한다.
- 토지공급을 확대하여 부동산 가격을 안정시키고, 토지개발 및 거래에 따른 국민불편을 해소한다.
- 무주택자·서민의 주거생활 안정을 위해 주택보급율을 획기적으로 높인다.
 - 2002년까지 매년 55만 호씩의 주택을 계속 건설해서 주택보급율을 100% 달성한다.
 - 2002년까지 임대주택 50만호를 건설한다.
 - 집값의 50%까지 주택자금을 융자하고, 영세민 주택자금 및 근로자 주택자금 지원을 확대한다.
 - 노인·장애인 및 독신자를 위한 다양한 주택을 개발 보급한다.
 - 도시근교에 주변환경과 조화되는 쾌적한 전원주택단지용 택지를 개발 공급한다.

< 실천약속 >

□ 지방화·국제화시대에 걸맞는 도시계획을 추진한다.

도시계획과 지역개발에 대한 주도권을 중앙에서 지방에 이양함으로써 지역실정에 맞는 계획개발이 될 수 있도록 하고 개발제한구역에 대한 타당성도 신중히 검토한다.

가. 지방화·광역화 등의 도시환경변화에 맞는 도시계획을 수립한다.

- 지방자치단체에 위임하고 있던 도시계획 결정권한을 지자체에 완전이양하고 광역적 도시계획수립을 위해 도지사에게도 도시계획 입안권을 부여한다.
- 군단위 지역에서도 도시계획위원회를 설치할 수 있게하여 자율적인 도시계획결정이 이루어지도록 한다.

나. 「도시개발기금」을 설치하여 도시개발사업의 촉진 및 도시기반시설의 설치를 지원한다.

다. 장기 미집행 도시계획시설에 대한 주민불편을 해소한다.

- 10년이상 시행되지 않은 도시계획시설에 대해서는 5년마다 존치 필요성을 재검토한다.
- 장기 미집행되고 있는 도로·공원 등 도시계획시설에 대하여는 지방자치단체가 「도시계획시설채권」을 발행하여 보상할 수 있도록 한다.

□ 토지공급을 확대하여 부동산가격을 안정시키고 토지개발 및 거래에 따른 국민불편을 해소한다.

- 우리나라는 좁은 국토에다 산지로 이루어져 국토의 이용면적이 적어 토지부족으로 인한 높은 부동산 가격으로 경제발전의 걸림돌이 되고 있다.
- 획기적인 도시개발을 통한 안정적인 토지공급과 보유중심에서 이용중심의 토지관리체제로 전환을 이룩한다.

가. 가용토지공급을 획기적으로 늘리고 토지세제를 보유과세 중심체제로 개편한다.

- 공장·택지 등으로 사용하고 있는 토지의 이용율을 현재 4.8%에서 2011년까지 7%로 높일 수 있도록 토지이용과 개발제도를 전면 개편한다.
- 토지의 과수요를 막기위해 취득과세 중심에서 보유과세 중심으로 토지세제를 선진화하고, 부동산실명제 등 투기억제시책을 철저히 시행한다.

나. 토지공개념 제도 및 토지거래 허가·신고제도를 개선한다.

- 국민생활과 기업활동 불편해소 차원에서 택지부담금, 개발부담금의 부과지역과 대상, 부과율 등 토지공개념 제도를 현실에 맞게 보완한다.
- 투기우려가 없는 지역을 토지거래 허가구역에서 해제하고 허가기준도 완화하고 토지거래신고구역은 폐지한다.

다. 토지신탁을 활성화하고 토지정보관리체계를 구축한다.

- 「부동산 신탁업법」을 제정하여 부동산 신탁제도를 활성화함으로써 나대지 등 부동산의 효율적인 이용·개발을 촉진한다.
- 토지종합전산화로 토지정보관리체계를 구축하여 토지관련자료를 데이터베이스화하고 업무처리 및 민원서류 발급을 전산화한다.

□ 무주택자·서민의 주거생활 안정을 위해 주택보급율을 획기적으로 높인다.

- 꾸준한 주택보급 확대 정책에도 불구하고 급격한 도시화와 주거문화의 변화에 따른 주택난이 해소되고 있지 못하고 있다.
- 지속적인 주택보급확대 정책과 함께, 무주택자·서민의 주거 안정을 위해 임대주택건설, 달동네 재개발 활성화, 주택 자금지원확대 등으로 주택난을 해결토록 한다.

가. 2002년까지 주택보급률 100%를 달성한다.

- 2002년까지 매년 55만호씩 총 275만호를 건설한다.
- 수도권 지역에도 매년 27만호씩 총 135만호를 건설하여 2002년까지 주택 보급률을 90%이상으로 높인다.

나. 2002년까지 임대주택 50만호를 건설한다.

- 공공부문에서 매년 10만호씩 50만호의 공공임대주택을 건설함으로써 총 100만호 이상의 임대주택을 확보하여 주거위주의 주택문화로 개선한다.
- 임대주택을 활성화하기 위해 국민주택기금 지원수준을 확대하고 공공택지를 우선 공급하며, 임대 주택에 대한 정부재정 및 금융·세제지원을 확대한다.

다. 집값의 50%까지 주택자금을 융자하고 영세민 주택자금 및 근로자 주택자금 지원을 확대한다.

- 향후 5년간 총 40조원의 국민주택기금을 조성하여 주택분양 가격의 50%까지 융자를 지원하고 영세민 주택자금지원도 대폭 확대한다.
- 국민주택기금에서 총 1조원을 조성하여 매년 2000억원을 근로자의 주택구입 및 전세자금으로 지원한다.

라. 2002년까지 달동네를 완전히 없앤다.

- '99년까지 한시적으로 운영중인 주거환경개선사업을 2002년까지 연장하고 주거환경 개선 사업에 대한 정부의 융자지원을 대폭 확대한다.

마. 노인·장애인 및 독신자를 위한 다양한 주택을 개발 보급한다.

- 노인·장애인 등을 위한 다양한 주택모델을 개발하고 이들 주택에 대한 각종 금융 및 세제지원을 확대한다.

바. 도시근교에 주변환경과 조화되는 쾌적한 전원주택단지용 택지를 개발 공급한다.

보다 나은 주거생활을 위한 주택정책의 방향

이 인 제 국민신당 대통령후보

먼저 주택산업의 건전한 발전과 국민의 주거환경 개선을 위해 애쓰시는 주택포럼 관계자 여러분의 노고를 치하드립니다.

특히 이번 모임에 저를 연사로 초청해 주신데 대하여 진심으로 감사드립니다.

오늘 우리는 주택이 그저 단순한 구조물이 아니라는 인식으로부터 논의를 시작해야 할 것입니다. 주택은 인간이 보다 인간답게 살아야 한다는 목적을 실현하기 위해 창조된 일종의 문화적 제도이기 때문입니다.

인류는 농경사회가 시작되면서부터 집을 짓는 행위를 통해 나라와 민족마다 독자적인 전통과 생활양식을 결정하는 문화적인 원형을 이루어 왔습니다.

인간에게는 누구에게나 보다 안락하고 쾌적한 환경에서 행복을 추구할 권리가 있고, 이러한 권리를 보장하고 구현하는 것이야말로 이 시대의 우리 정치가 풀어야 할 가장 본질적인 과제이기도 합니다.

따라서 저희 국민신당은 이러한 현상적인 문제의식을 통해 국민 각자의 행복추구권과 자유롭고 창의적인 경제활동을 최대한 보장하는 정강정책을 채택했습니다.

모든 국민이 보다 쾌적한 환경에서 안락한 생활을 누릴 수 있도록 하고, 모든 기업으로 하여금 최상의 여건 하에서 자유롭고 창의적인 기업활동을 할 수 있도록 하는 것이 이 시대의 정당과 정치권이 지니고 있는 일차적 책무이기 때문입니다.

이제 저 이인제는 우리 국민과 기업의 이러한 권리를 되찾아 드릴 것입니다.

모든 국민에게 쾌적하고 안정된 주거생활을 보장하고 이를 정부가 책임지고 실현할 것입니다.

우리 나라는 80년대 후반부터 매년 50~60만호의 주택을 건설, 96년말 현재의 주택보급율은 89% 수준에 달했습니다.

이로 인해 우리 국민의 주거수준은 과거에 비해 양적으로 크게 향상되었다 할 수 있겠습

니다.

그러나 질적으로는 그 수준이 매우 미흡한 상태입니다.

우리 나라 인구의 45%가 집중된 수도권 주택보급율은 76% 수준으로 주택수가 아직도 절대적으로 부족합니다.

매년 전세비용이 크게 올라 서민가계에 큰 부담을 주고 있습니다.

한편 주택건설업체들은 미분양 주택이 10만여 호에 이르러 심각한 자금난을 겪고 있으며 금년에도 벌써 100여 개의 주택건설업체가 도산하고 있는 실정입니다.

여러분께서도 잘 아시다시피 주택은 인간생활의 3대 요소의 하나로 주택산업이 국가경제에서 차지하는 비중은 국민총생산의 7% 수준에 이를 정도로 매우 높습니다.

주택산업에 직접적으로 관련된 고용인원만해도 80여만 명에 달해 총 취업인구의 5% 정도를 차지하고 있어 우리 국민경제에서 차지하는 비중이 매우 높은 중요한 산업입니다.

저는 대통령에 당선되면 국민의 주거환경을 개선하기 위해, 민간부문의 주택산업 활성화와 선진화를 기하고 주택부문에 대한 각종 지원과 투자를 확대해 주택산업 육성에 적극 노력할 것입니다.

이를 실천하기 위하여 첫째, 주택부문에 시장경제원리를 도입하겠습니다.

주택관련 규제를 대폭 완화하여 주택건설업체들이 자율적이고 창의적인 생산활동을 할 수 있도록 적극 지원함으로써 궁극적으로는 국민주거환경을 향상하겠습니다.

둘째, 저렴한 택지의 공급을 통하여 주택분양가격을 30%정도 낮추고 주택금융을 확충해 서민들이 내 집을 손쉽게 소유할 수 있도록 하겠습니다.

셋째, 인간다운 삶을 위한 최저주거기준제도를 도입하여 국민주거환경의 향상을 도모하고, 저소득층의 주거안정을 위해 양질의 공공임대주택 공급을 확대하겠습니다.

지난 14대 총선이나, 이번 15대 대선에서도 주택문제에 관한 많은 공약이 난무했으나 그것을 믿은 사람은 아무도 없었습니다.

그것은 그들의 공약이 실현 가능성이 없는 인기 위주의 말잔치에 불과했기 때문입니다.

저 이인제는 앞서 말한 3가지 약속을 이행하기 위하여 다음과 같은 구체적 실천 방안을 밝히고자 합니다.

먼저, 주택관련규제를 대폭 철폐하겠습니다.

집을 한 번 지어본 사람이라면 너, 나 할 것 없이 정부의 주택정책을 불신하게 됩니다.

주택건설촉진법이 주택의 건설을 촉진하기 보다 억제하는 악법이라고 이야기합니다.

이는 현행 주택관련규제가 얼마나 심각한지 단적으로 보여주는 사례라 하겠습니다.

주택분양가, 소형주택 공급 의무비율 등의 각종 규제, 그리고 복잡한 주택사업승인 절차 등의 각종 기준도 시대에 뒤떨어져 앞서가는 국민의 다양한 요구를 충족시키지 못하고 있는 현실입니다.

따라서 주택과 관련한 각종 규제를 대폭 철폐할 뿐 아니라 국민의 다양한 요구에 부합하는 다양한 주택이 신속하게 공급될 수 있도록 주택건설 관련 절차를 대폭 간소화 하겠습니다.

이 것이 바로 저희 국민신당이 지향하는 자율과 창의의 새로운 경제의 틀을 창조하고 스피드 경제를 만드는 정신인 것입니다.

둘째로 주택분양가격을 30%정도 낮추고 주택금융을 확충하여 내 집마련의 기회를 확대 하겠습니다.

우리 나라의 주택가격은 세계에서 가장 비싸다고 해도 과언이 아닙니다.

일반 서민이 내 집마련을 하려면 먹지도 입지도 않으면서 모든 소득을 6년 이상 저축해야 가능하다고 합니다.

내 집마련의 기회를 확대하기 위해서는 우선 주택의 분양가격을 낮추어야 합니다.

주택분양가를 낮추기 위해서는 우선 저가의 택지가 공급되어야 합니다. 택지의 공급가격을 20%정도 낮추기 위해 택지개발시 기반시설설치비용을 국가 및 지방자치단체가 부담하도록 하겠습니다.

또한 주택건설비의 20%정도가 취득세, 등록세와 주택건설사업 시행중의 각종 세금과 부담금 등으로 이루어져 있습니다.

특히 준조세 성격의 부담금이 주택건설비용에서 차지하는 비중이 큼니다.

이와 같은 비용은 궁극적으로 국민에게 전가되어 결국 주택분양가격을 상승시킵니다.

비합리적인 세제를 개편하고 각종 부담금을 발생시키는 제도를 정비하여 주택건설비용을 대폭 낮추도록 하겠습니다.

이렇게 하면 주택분양가격을 약 30% 정도 낮출 수 있을 것입니다.

주택분양가를 낮추는 것과 함께 국민이 내 집마련을 하기위해 가장 절실한 것은 주택구입에 필요한 몫돈입니다.

이는 주택금융의 확충으로 이루어 낼 수 있습니다.

외국의 경우에는 주택구입비의 90%까지 은행이 융자해 줍니다. 우리의 경우는 주택금융이 발달하지 못하여 주택가격의 30~40% 정도밖에 융자해 주지 않고 있으며, 그나마 융자를 받는 데에는 매우 복잡한 절차를 거쳐야 하므로, 중·저소득계층의 내 집마련은 실로 어려운 일입니다.

주택을 담보로 채권을 발행하고 이를 자본시장에 유통시켜 주택자금을 확충하는 저당채 권유동화제도를 도입하는 등 주택금융제도를 획기적으로 개선하고 절차를 간소화하여 주택 융자비율을 60%까지 높이겠습니다.

뒤에서 자세히 말씀드리겠습니다만, 주택건설업체들은 자기자본비율이 낮아 건설비용을 대부분 타인 자본에 의존하고 있는 것이 현실입니다.

이로 인한 금융비용은 주택원가의 10~15%를 차지하여 사실상 주택분양가격에 포함되고 있고, 주택건설업체의 경영에도 많은 어려움을 주고 있습니다.

주택건설업체를 대상으로 하는 주택건설금융을 확대하여 금융비용을 절감할 수 있도록 하면, 궁극적으로 국민에게 저렴한 가격의 주택을 공급할 수 있을 것입니다.

그리고 채권입찰제를 철폐 내지 보완하여 실업주자가 저야하는 부담을 크게 덜도록 하겠습니다.

셋째, 택지공급을 확대하고 민간건설업체가 택지개발에 직접 참여할 수 있도록 하겠습니다.

우리 나라의 땅값이 비싼 이유는 개발용지가 절대적으로 부족하기 때문입니다.

저는 개발할 땅이 없기 때문에 땅값이 비싸다고는 생각하지 않습니다.

예를 들면 우리 나라는 전체 국토의 5% 미만을 주택, 상업용지 등 도시적인 용도로 사용하고 있으나, 선진외국의 예를 보면 국토의 10%내외를 도시적 용도로 사용하고 있습니다.

국토의 토지이용체계를 획기적으로 개선하여 택지공급을 확대하겠습니다. 특히, 우리 국토의 66%나 되는 산지의 개발을 적극 추진하겠습니다.

이를 위해 산지종합개발계획을 수립하고 체계적인 택지개발을 추진, 자연과 더불어, 자연 속에서, 자연과 공존하는 쾌적한 주택단지를 개발하겠습니다.

현행 제도는 한국토지공사등 공공기관에게만 택지개발을 허용하고 민간건설업체에게는 택지개발이 허용되지 않고 있습니다.

공공기관이 택지개발을 독점하고 있어 다양한 수요변화에 탄력적으로 대응하지 못하고

있습니다.

사실상 주택건설의 주체인 주택건설업체는 택지개발의 독창성과 기술의 노하우를 가지고 있어도 단순히 집짓는 역할만을 하고 있는 것이 우리의 현실입니다.

21세기 세계중심국가 건설을 위해 자율과 창의의 새로운 경제 틀을 창조 한다는 저희 국민신당의 정책에 따라, 주택건설업체의 창의력과 기술력이 발휘되고 자본력이 동원될 수 있도록 제도를 개선하고 도입하여, 민간택지개발이 활성화되도록 하겠습니다.

더 나아가서는 신도시 개발등 대규모 도시개발사업에도 민간이 직접 참여할 수 있도록 하겠습니다. 특히, 택지공급을 확대하기 위하여 민간이 주도적으로 추진하는 자족적 기능을 갖추는 환경친화적인 단지개발을 적극적으로 지원하겠습니다.

넷째, 시장개방에 대비해 우리 주택건설업체의 경쟁력을 높이고 생산성 향상을 위하여 주택산업을 적극 육성하겠습니다.

우리나라 주택업체의 재무구조는 매우 취약합니다

주택산업연구원의 연구결과에 의하면 95년 현재 주택건설업체의 자기자본 비율은 15% 수준으로 제조업의 25%에 비해 매우 낮습니다.

바꾸어 말하면 부채비율이 너무 높아 요즘과 같은 불경기에는 자금사정이 악화되어 도산하는 업체가 속출하게 됩니다.

이는 여러 가지의 다른 이유도 있겠지만 특히 산업분류상 주택산업이 서비스산업으로 분류되어 금융상의 각종 불이익을 받기 때문입니다.

그러나 주택은 생산활동을 위한 삶의 에너지를 재충전하는 제2의 생산공간이므로 주택산업은 생산공간을 재 창출하는 산업으로 새롭게 인식되어야 합니다.

현재의 불합리한 제도를 개선하여 주택산업이 받는 여신규제, 대출금리의 차등적용 등의 불이익을 반드시 해소 하겠습니다.

또한 기술 및 자재개발을 통한 원가절감을 유도하기 위하여 신기술 개발에 대한 세제 및 금융지원을 확대하겠습니다.

다섯째, 저소득층의 주거수준을 획기적으로 개선하기 위해 최저주거기준제도를 도입하고 공공임대주택의 공급을 확대하겠습니다.

최저주거기준이란 인간답게 살아가기 위한 주거공간에 대한 최소한도의 기준을 의미합니다.

최저주거기준제도를 도입하여 기준 이하의 주택에 거주하는 가구를 점진적으로 줄여 나

가겠습니다.

또한 공공임대주택을 년 10만 호씩 5년동안 모두 50만 호를 건설하여 저소득계층에 공급 되도록 하겠습니다.

이를 위하여 주택 부문에 대한 재정지원을 현재의 1%미만 수준에서 4%이상 수준까지 점진적으로 늘려나가겠습니다.

여섯째, 핵가족화의 확산으로 젊은 가구 중심의 주택공급이 주종을 이루고 있고, 인구의 노령화가 심각한 사회문제로 대두되고 있는 현실을 감안할 때 노령의 부모님에게 편안한 거주공간을 제공하는 것은 주택문제에 앞서 우리의 미풍양속을 유지하는 민족자존의 문제입니다. 2000년이 되면 우리나라 노령인구의 비율이 7% 수준으로 증가하여 본격적인 노령화사회로 진입하게 될 것으로 전망됩니다.

노령자는 경제능력이 부족하고 신체적으로 자유롭지 못하므로 이 분들을 위하여 세심하게 설계된 주택의 공급이 필요합니다.

노령자의 신체적, 심리적, 사회적 특성이 고려되도록 하는 주택의 시설기준을 마련하겠습니다.

특히, 핵가족 위주로 되어있는 주택시설기준과 주택공급기준, 세제를 개정하여 젊은 세대가 노령의 부모를 모시고도 쾌적하게 살 수 있는 기반을 마련하겠습니다.

젊은 세대가 노령의 부모를 모시고 사는 경우에는 주택구입시, 관련 조세부담을 경감하고, 독립적으로 생활을 하는 노령가족이 안전하고 편리하게 거주할 수 있는 새로운 주거형태를 개발하고 공급을 확대하는 정책을 적극 추진하겠습니다.

일곱째로 민간임대주택사업을 육성하겠습니다.

2002년 경에는 주택보급율이 100%를 상회하여 주택가격이 안정됨에 따라 자가주택 수요는 상대적으로 감소하게 될 것입니다.

주택은 더 이상 소유의 대상이나 재산증식의 수단이 아니라 이용을 우선시 하는 개념이 정착될 것입니다.

이에 따라 임대주택의 개념도 변화하고 그 수요가 증가할 것으로 예상됩니다. 뿐만 아니라 1인 가구의 증가와 사회적 이동이 증대되어 임대주택의 수요는 더욱 증가할 것으로 예상됩니다.

그러나 현재의 임대주택은 거의가 전용면적 18평 이하의 소형인 까닭에 일반 국민의 다

양한 주택기호에 따르지 못하고 있습니다.

다양한 계층이 필요에 따라 적절한 임대주택에 거주할 수 있도록하여 주택의 이용개념을 정착시킴으로써 주택을 통한 투자를 근본적으로 근절시키겠습니다.

이를 위해서 임대주택건설 시에는 특별히 저렴한 택지를 공급하고, 세제 지원을 확대하여 민간 임대주택산업을 적극 육성하겠습니다.

임대주택에 대한 금융 및 세제지원을 현행 전용면적 18평에서 25평까지 확대하겠습니다.

여덟째, 수도권 주택문제를 해결하기 위하여 수도권지역에 자족기능을 갖춘 환경친화적인 저밀도 전원신도시를 건설하겠습니다.

수도권 5개 신도시의 개발경험에서 실패한 부분을 보완하여 주택수요에 맞는 환경친화적인 20만 명 규모의 저밀도 전원 신도시가 건설되도록 할 예정입니다.

수도권은 매년 인구가 50만 명씩 증가되고 있고, 1990년 이후 택지개발사업을 통한 주택건설이 도시기반시설의 미비 등으로 부작용을 가져 오고 있습니다.

21세기 정보화사회에 적용될 수 있도록 산·학·연이 협동하는 첨단정보산업의 결집지역에 환경친화적인 주거기능을 갖춘 신도시 건설은 도시의 자족적인 기능을 유지할 수 있습니다. 수도권의 교통결집지역에 건설되는 저밀도신도시는 교통건설비용을 감소시킬 수 있을 것입니다.

수도권의 중산층이 선호하는 저밀도의 환경친화적인 신도시 건설은 주택산업의 발전 및 국민의 주거수요의 변화에도 맞출 수 있을 것입니다.

마지막으로 신주거문화 정착에 노력하겠습니다.

오늘날 '집'이라고 말하면 우리는 먼저 아파트를 떠올립니다.

마당이 있고, 목조기둥으로 지붕을 떠받치는 전통구조의 가옥은 어쩐지 도시의 이미지와는 맞지 않는다는 생각을 하게됩니다.

산업화의 과정 속에서 도시로 몰려드는 인구를 수용하기 위해 아파트가 일반적인 도시주택으로 자리하게된 것은 어쩌면 당연한 일입니다.

그럼에도 불구하고 우리의 아파트 단지는 콘크리트 숲으로 이루어져 있어, 과거 이웃사촌이라는 우리의 좋은 관습이 사라지고 이웃이 누구인지도 모르고 사는 경우가 많습니다.

이러한 폐해를 최소화 하기 위해 충분한 녹지공간을 확보하고, 자연환경을 최대한 보존하는 환경친화적 주택단지의 개발을 유도하여 쾌적한 주거환경을 조성하도록 하겠습니다.

각종 문화활동과 지역행사 등 주민활동을 수용할 수 있는 공동시설건립을 촉진시켜 쾌적

한 자연 속에서 이웃과 함께 살아갈 수 있는 주거공간을 조성하겠습니다.

각종 문화활동과 지역행사 등 주민활동을 수용할 수 있는 공동시설건립을 촉진시켜 쾌적한 자연 속에서 이웃과 함께 살아갈 수 있는 주거공간을 조성하겠습니다.

주택포럼의 창립취지가 살아있는 한 저 이인제는 주택포럼 여러분과 함께 우리 나라의 주택산업을 육성하고 국민주거환경을 향상시키기 위한 노력을 아끼지 않을 것입니다.

이러한 훌륭한 자리를 마련해 주시고 경청해주신 여러분에게 다시 한 번 감사드립니다.
감사합니다.

※ 21세기 주택정책과제

1. 지속적인 주택공급으로 2002년까지 1가구 1주택 실현

- 매년 50여만 호의 주택건설로 2002년까지 전국의 1가구 1주택, 2007년까지 수도권의 1가구 1주택 실현

2. 주거환경의 질적 개선으로 21세기 선진복지사회 실현

- 중산층 이상의 주택공급은 시장경제에 맡기고 정부에서는 저소득층과 노인계층을 위한 주택공급에 전념
- 저소득층을 위한 공공임대주택을 주택재고의 10%수준까지 확대
- 노인계층을 위하여 의료서비스와 연계된 노인주택 공급

3. 주택시장기능 활성화로 중산층이상의 주택공급 확대

- 수도권지역 아파트분양가의 점진적인 자율화로 시장기능에 의한 주택수급 조절
- 주택저당채권 유동화를 통한 주택금융의 확대

4. 대도시 교외지역에 전원적인 신도시 개발

- 수도권 5개 신도시개발사례를 경험삼아 수도권 등 대도시 주변지역에 자족기능을 갖춘 환경친화적 전원신도시 개발

5. 주택산업에 대한 규제혁파 및 지원강화

- 택지개발, 도시개발사업에 민간 참여 활성화로 민간의 자본력, 창의력, 경쟁력 도입
- 임대주택 공급확대를 위한 임대주택산업 육성
- 사업계획 승인절차, 각종 영향평가 등의 제도 간소화

주택회보