

14. 「住宅政策」 어떻게 달라지나

자료제공 : 건설교통부

I. 달라지는 방향

- 최근 수년간 우리나라 주택시장은, 만성적인 수급불균형에서 탈피하면서, 시장여건이 크게 달라지고 있음
 - 90년이후 매년 60만호이상의 주택이 공급되면서 주택부족이 크게 완화되고 상당수의 미분양주택이 남아 있으며
 - 91.5이후 집값이 안정되면서 투기가 사라지고, 생활수준 향상으로 주택수요의 다양화, 고급화 추세도 뚜렷해짐
- 이에 따라, 저렴한 가격으로 주택을 대량 건설·공급하고 투기수요를 억제하기 위해 만들어진 현 제도는 다양한 수요를 충족하는데 점차 한계를 드러내고 있으며
 - 향후 이같은 현상은 보다 심화될 것으로 전망됨
- 따라서 정부에서는 이제 주택시장의 자율기반이 어느 정도 정착되었다고 판단되는 만큼,
 - 기본적으로 중산층이상의 주택문제는 시장에서 해결한다는 원칙하에 규제를 완화하여 민간의 역할을 제고하는 한편,
 - 저소득층에 대해서는 정부의 지원을 확대하고 지원체계를 효율화하여 주거안정을 강화하고자 함
- 다만, 수도권 등 주택부족이 아직 해소되지 못한 지역에 대해서는 택지, 금융지원을 통해 주택공급을 확대함으로써 주택부족을 조기 해소하고 집값 안정기조가 유지되도록 함

〈향후 주택정책 방향〉

□ 주택가격 안정기조 유지에 주력

- 주택가격 안정이 서민 주거안정에 핵심인 점을 감안하여 앞으로도 집값 안정기조가 유지될 수 있도록 지속 노력
 - 주택이 부족한 수도권 지역에 주택이 원활히 공급될 수 있도록 택지공급 확대에 주력하고, 지방의 미분양주택해소를 통해 주택산업의 건전한 발전을 도모
 - 철저한 수요관리를 통해 투기발생을 근본적으로 차단

□ 민간의 자율성 제고로 주택시장 기능회복

- 중산층이상의 주택문제는 주택시장 기능에 의해 해결되도록 주택시장에 대한 규제를 완화하여 민간의 활력을 회복
 - 주택가격, 규모, 건설기준 등 관련규제를 지속 완화
- 규제가 필요한 부문(안전, 위생, 환경보호등)에 대해서는 규제의 합리성과 투명성을 제고

□ 저소득층의 주거안정 강화

- 저소득층의 주거안정이 정부의 기본 역할인 만큼, 정부는 이에 대한 지원을 강화
 - 공공임대주택 공급을 확대하고 이에 대한 지원 강화
 - 재개발, 주거환경개선사업을 활성화하고 최저주거수준 도입

II. 상반기에 달라진 정책

1. 주택가격 안정을 위하여

연초 수도권 일부지역의 아파트값 상승에 대응하여 수급의 양측면에서 철저한 안정대책을 추진하는 한편, 투기가능성이 잠재된 수도권지역에 채권입찰제를 확대 실시하고, 지역 우선 분양물량도 축소

〈주택 수요관리〉

□ 투기우려지역 확대지정(1.29 국세청 시행)

- 서울강남, 신도시 등 전국 139개 읍·면·동을 투기우려지역으로 추가 지정하여 특별관리

□ 투기단속반 편성·운영(2.1-4.30)

- 건교부 및 지자체에 상시 투기단속반을 편성·가동
 - 건교부 : 7개반 28명 (반장 : 주택심의관)
 - 지자체 : 수도권 과밀억제권역 시·군·구 48개반 150명

□ 아파트 기준시가 조정(5.1 국세청 시행)

- 양도소득세 부과 등의 기준이 되는 아파트 기준시가를 현시세를 반영하여 대폭조정 (전기대비 평균 10.4%인상)

□ 채권입찰제 확대실시(7.18 주택공급규칙 개정)

- 중앙정부 차원에서 필요하다고 인정할 경우 건설교통부 장관도 투기과열지구 지정 및 채권입찰제를 실시할 수 있도록 함(종전에는 시장·군수만 지정)
- 이에 따라 「용인수지2지구」를 투기우려지역으로 지정하고 25.7평 초과 중·대형 아파트를 대상으로 채권입찰제 시행

〈주택공급 확대〉

□ 택지개발예정지구 확대 지정(2.28)

- 수도권지역의 8개지구 295만평을 포함하여 총 14개지구 350만평지정
 - 특히 서울수색, 용인동백 등 대규모 택지지구 지정

□ 지역주민에 대한 우선공급제도 개선(7.18 주택공급규칙 개정)

- 수도권지역의 20만평이상 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택은 지역우선 공급 물량은 30%로 제한(종전에는 전량을 우선 공급)

- 이에 따라 70%물량이 서울등 수도권 주민에게 공급되어 분양기회를 확대하고 위장 전입 등 편법분양 방지

2. 민간의 자율성 제고를 위하여

주택시장 여건이 성숙된 지역을 대상으로 주택가격, 규모 등에 대한 규제를 폐지하고 민간 임대주택 공급 확대를 위한 규제완화 추진

□ 소형주택 의무비율 완화(4.26 주택규모별공급비율지침 개정)

- 소득증가, 주택부족 완화 등에 따른 중·대형 주택수요증가에 대응하여 주택규모에 대한 규제를 대폭 완화
 - 서울과 경기도 과밀억제권역 이외지역은 규제폐지
 - *서울 : 25.7평이하 75%, 18평 이하 30%이상
 - 경기 과밀억제권역 : 25.7평이하 60%, 18평이하 20%이상

□ 아파트 분양가 규제완화 확대(6.1 원가연동제 지침개정)

- 95.11부터 추진하고 있는 주택시장 구조개선 시책의 일환으로 시장여건이 성숙된 지역에 대해 분양가규제를 폐지
 - 수도권이외 지역에 대해서는 분양가규제를 전면 폐지
 - 수도권지역에서도 「공공택지 및 공공자금 지원없이 80% 공정후 분양하는 경우」 및 철골조 아파트에 대해서는 규제폐지
 - ※서민계층을 위해 건설되는 국민주택(18평이하)은 계속 규제

□ 수도권이외 지역에 대한 재당첨제한 폐지(7.18 주택공급규칙 개정)

- 종전에는 국민주택은 10년, 민영주택은 5년간의 재당첨이 제한되어 있으나
- 수도권이외 지역에 대해서는 이를 폐지하여 주택의 선택기회를 높이고 안정적인 수요확보를 통해 원활한 주택공급 도모

□ 민간 임대주택에 대한 규제완화(4.1 임대주택법시행령 개정)

- 국민주택기금을 지원받지 않고 건설된 임대주택에 대해서는 각종 규제를 폐지하여 사업의 자율성 제고
 - 종전에는 임대주택은 주택공급규칙에 따라 입주자를 선정하되 무주택자에게 우선 공급토록 하였으나, 이를 폐지하여 자율 선정 가능
 - 종전에는 분양전환시 무주택 임차인에게 우선분양권을 부여하였으나, 이를 폐지하여 자율 선정 가능
 - 종전에는 매입임대사업자 등록시 주택의 소유권을 확보(등기이전)하여야 가능했으나, 매입계약서만으로 등록할 수 있도록 등록요건을 완화함

3. 저소득층의 주거안정을 위하여

공공임대주택의 공급을 확대하기 위하여 택지 및 자금지원을 늘리고, 주거환경개선 사업의 활성화 방안을 강구하는 한편, 영세민과 근로자에 대한 자금지원을 확대

〈임대주택 공급확대〉

□ 임대주택에 대한 국민주택기금 지원확대(1.1 기금운용계획 변경)

- 50년임대 : 호당 2,100만원→2,300만원
- 5년 임대 : 호당 1,500~1,700만원→1,800~2,000만원
- 사원임대 : 호당 1,800만원→2,000만원

□ 임대주택에 대한 공공택지 공급확대(2.1 택지개발 업무지침 개정)

- 공공택지의 20%이상을 임대주택 용지로 우선 공급
- 임대주택 용지의 공급가격을 10%p 인하
 - 조성원가의 80~90%→70~80%

〈주거환경 개선사업 활성화〉(97말 동법 시행령개정 추진)

□ 지구내 공동주택 건설 확대

- 지구내 토지·건물소유자 및 세입자수 만큼 공동주택을 건설토록 제한하던 것을, 건축법령에서 정하는 용적률의 범위내에서 건설할 수 있도록 완화

□ 지구지정 대상면적의 확대

- 600평 이상인 경우에만 지정하던 것을 그 이하 규모라도 지자체가 필요하다고 인정하는 경우 지정 가능토록 함

□ 공동주택 상한규모를 상향 조정

- 분양주택 : 18평이하→25.7평이하까지 허용
- 임대주택 : 12평이하→18평이하까지 허용

□ 공공시설의 정비계획에 공용주차장 설치근거를 명기하여 주차장 설치 확대

□ 개발제한구역내에서 주거환경개선사업으로 철거되는 지구내 세입자에게는 임대주택을 특별공급(7.18 주택공급규칙 개정)

〈영세민과 근로자에 대한 자금지원 확대〉

□ 영세민 전세자금 지원확대(1.18 국민주택기금 운용계획 변경)

- 용자금액 인상 : 세대당 500만원→750만원
- 용자대상자 확대
 - 서울 : 전세금 2,500만원이하('96과 동일)
 - 광역시 : 2,000만원 이하→2,500만원 이하
 - 지방 : 1,500만원이하→2,000만원 이하

□ 근로자 주택자금 지원확대(6.3 국민주택기금 운용계획 변경)

- 총 지원규모 확대 : 1,000억원→1,500억원

-주택구입자금 세대당 지원액 인상 : 1,400만원→1,600만원

Ⅲ. 하반기에 달라질 정책

1. 주택가격 안정을 위하여

안정적인 주택공급을 위해 중장기 주택건설계획을 수립·추진하는 한편, 하반기에도 택지지구를 지정하고 서울의 집값불안의 요인이 되고 있는 재건축제도 개선방안도 마련

□ 중기 주택정책 수립

- 신경제 5개년계획이 금년으로 끝남에 따라, 향후 5년간 ('98~2002) 주택정책이 나아가 할 기본방향을 수립
 - 수도권의 중기 주택수급계획 및 시장여건 변화에 상응한 주택정책의 기본방향을 수립

□ 택지개발 예정지구 확대 지정

- 상반기에 295만평을 지정한데 이어 하반기중에도 택지지구를 확대 지정하여 안정적인 공급기반 확충

□ 재건축 제도 개선

- 재건축과 관련되어 제기되고 있는 문제점을 합리적으로 개선하고 투기발생을 방지하기 위해 관련제도 개선추진
 - ※ 현재 행정쇄신위원회에서 재건축제도 개선방안에 대한 논의가 진행중이므로, 그 결과를 보아가면서 구체방안 마련

2. 민간의 자율성 제고를 위하여

주택분야에서 제도개선 과제로 선정된 5건의 과제에 대해 후속조치를 추진하고, 추가로 과제를 발굴하여 개선

□ 「사전결정」 제도개선(7월 주택의 건설·공급 및 관리규정 개정)

- 현재 사전결정이 강행규정으로 운용되고 있으나
- 이를 법취지에 맞게 임의적 절차로 변경하여 불필요한 사전결정 및 중복심의를 방지함으로써 원활한 주택사업 도모

□ 공공택지 공급방법 개선(7월 택지개발업무 처리지침 개정)

- 현재는 25.7평이하 용지만 분양에서 임대로 용도변경이 가능하나
- 앞으로는 25.7평초과 규모 용지도 분양에서 임대로 변경을 허용하여 중형 임대주택 공급 활성화

□ 간선시설 설치방법 개선(98 주축법 및 원가연동제지침 개정)

- 현재는 사업주체가 주택단지로부터 200미터가 넘는 도로·상·하수도를 설치하고도 비용회수가 불가능했으나
- 앞으로는 간선시설은 사업주체가 일괄 설치하고 그 비용을 분양가에 반영할 수 있도록 하여 업체의 과중한 부담을 완화함

□ 공동주택의 부대·복리시설의 설치기준 완화(97년말 주택건설기준등에 관한 규정 개정)

- 시장 여건변화로 불필요하게 된 시설기준을 폐지하고 과도한 기준은 완화하는 등 설치기준을 합리적으로 개선

□ 주택건설 감리제도 개선

- 감리자 지정시 가격경쟁 방식 도입
- PQ를 통과한 3개의 우수업체를 대상으로 감리비입찰제 실시

-감리비 산정방법을 일원화 : 총공사비의 2.5%

3. 저소득층의 주거안정을 위하여

저소득층에 대한 자금지원 확대를 위해 주택금융 확충방안을 강구하고, 주택은행 민영화에 대비한 금융체계 개편방안 추진

□ 주택금융 확충방안 강구

-금융시장 여건변화에 대응하여 주택저당채권 유동화등 장기주택금융 방식의 도입을 본격 추진

□ 주택금융체계 개선

-주택은행 민영화에 대비하여 국민주택기금 운용 및 관리방법 등 공공 주택금융 체계 개편방안 추진