

1. 아파트 分讓價 規制緩和 擴大

자료제공 : 건설교통부

- 건설교통부는 수도권외 지역에 대한 아파트 분양가 규제를 폐지하고, 아직도 주택사정이 어려운 수도권에 대해서만 분양가 규제를 계속하기로 하였음
- 이를 위해 「주택분양가원가연동제시행지침」을 고쳐 1997. 6. 1 이후 입주자모집공고를 신청하는 사업부터 적용하기로 하였음

주요내용

□ 규제폐지 지역의 확대

- 현재 수도권과 부산, 대구, 광주등 6개시·도를 제외한 9개 시·도의 분양가 규제가 전면 또는 부분 폐지되어 있으나
 - 앞으로는 수도권외 지역은 전면 폐지하기로 함
- 다만, 저소득층을 위해 국민주택기금을 지원하여 건설하는 18평이하의 국민주택은 계속 규제하기로 함

지 역	주택규모(전용기준)	현 행	조 정 후
강원, 충북, 전북, 제주	전평형		규제폐지
대전, 충남, 전남, 경북, 경남	25.7평초과		규제폐지
	25.7평이하		규 제 → 폐 지
부산, 대구, 광주	전평형		규 제 → 폐 지
수도권(서울, 인천, 경기)	전평형		규 제

□ 「후분양 아파트」의 규제 폐지 범위 확대

- 후분양을 점차 유도해 나가기 위해 현재 수도권 이외지역에서 공공택지 및 공공자금 지원없이 공정이 80%에 달한 후 분양하는 경우 분양가 규제를 하지 않고 있으나
- 앞으로는 수도권 지역에서도 분양가 규제를 받지 않도록 함

□ 「철골조아파트」의 규제폐지 범위 확대

- 구조안전, 주택수명 연장, 자원재활용 등에서 우수한 철골조아파트에 대해서는 현재 25.7평초과 규모만 분양가 규제를 하지 않고 있으나
- 앞으로는 25.7평이하도 분양가 규제를 받지 않도록 함

추진 배경

□ 정부에서는 '05. 11월부터 주택분양에 대한 규제를 완화하고 시장기능을 회복한다는 차원에서 분양가 규제를 단계적으로 완화하고 있음

- 이같은 기본방향에 입각하여 주택가격의 안정기조를 유지하는 범위내에서, 시장여건이 개선되어 더 이상 규제가 필요 없는 지역을 대상으로 분양가 규제를 폐지하게 된 것임

□ 수도권 이외 지역에 대해 규제를 폐지키로 한 것은

- 현재 우리나라의 주택시장은 「수도권 지역」과 「수도권외지역」으로 양극화되어 있는 바, 수도권지역은 종래의 주택부족현상이 아직까지 해소되지 않고 있는 반면,
- 수도권외 지역은 주택시장 상황을 종합적으로 검토할 때 규제를 폐지하더라도 주택시장에 영향이 없다고 판단되었기 때문임

- 1) 그동안 주택보급률이 꾸준히 상승하여 대부분 지역에서 주택의 양적 부족문제가 거의 해소되었고, 부산 및 대구의 경우에도 인근지역에서 충분한 물량의 주택이 공급되고 있음('96년말 수도권외 지역의 주택보급률 97.9%)
- 2) 미분양 발생이 보편화되고 미분양 주택이 계속 누적되면서 분양가를 인하하는 경향도 나타나고 있을 뿐만 아니라, 대부분 지역에서 분양가가 시가와 비슷하거나 오히려 높은 경우도 있어 분양가 규제를 폐지하더라도 값을 올려받을 가능성이 희박함
 - 연간 건설물량의 20%에 달하는 미분양주택 적체
 - 분양가와 시가차이가 5~10% 이내에 불과
- 3) 청약예금·저축가입자 등 대기수요자도 많지 않아 수요측면에서도 집값이 상승할 우려도 거의 없음

부산, 대구는 주택보급률은 다소 낮으나, 미분양주택이 적체되어 있고 분양가와 시가가 비슷한 수준에 있으며, 택지도 충분히 확보되어 있으므로 규제를 폐지하기로 결정

- '96집값상승률 : 부산 -0.5%, 대구 -0.8%(전국 1.5%)
- 분양가/시가 : 95~100%
- 미분양/'96건설 : 부산 23%, 대구 10%(전국 14%)

기대 효과

- 수도권 이외 지역은 분양가 규제를 폐지하더라도 주택시장이 안정되어 있어 집값에는 영향이 없는 반면, 이에 따른 효과는 크게 나타날 것으로 기대됨

- 소비자 입장에서는

- 질 좋고 다양한 아파트를 개개인의 기호와 취향에 맞도록 주택을 선택할 수 있게 되어 주거 만족도가 높아짐

- 주택업체간 경쟁을 통해 아파트의 품질이 개선되면, 현재 처럼 입주하자마자 내장재를 교체하는 병폐가 시정되어 비용을 절감하고 자원의 낭비도 방지
- 분양가와 시가의 차액을 노리는 투기요인을 제거되고 신규 주택에 대한 가수요가 사라지고 건전한 거래질서 정착

-주택업계 입장에서는

- 시장경쟁 원리에 따라 가격과 품질 경쟁을 통해 기업이 창의와 능력을 최대한 발휘할 수 있게 되는 등 경영여건이 개선되고, 경쟁력 제고와 체질개선의 계기로 활용 가능
- 현재 정부가 추진중인 설계 및 자재표준화와 연계되어 자재산업이 발전되고 건설산업이 경쟁력 제고에도 기여

-정부 입장에서는

- 중산층 이상의 주택문제는 시장기능에 의해 해결되도록 함으로써 정부는 저소득층의 주거문제 해결 및 택지·금융등 생산요소의 원활한 지원에 주력할 수 있게 됨

보완대책

□ 이번 규제완화 확대는 주택시장 안정기반이 정착된 지역을 대상으로 한 것이므로 집값에는 영향이 없을 것으로 예상되나 만일의 경우에 대비하여 집값안정을 위한 보완대책을 추진

- 현재 개발중인 공공개발택지를 최대한 조기에 공공하는 등 원활한 주택건설 지원
 - 개발중인 공공택지 : 부산권 540만평, 대구권 162만평
- 규제완화 시행이후 지역별로 매주 주택시장 동향을 파악하고 불안조짐이 있을 경우 투기단속반을 투입하는 등 적극 대처

수도권 지역의 규제완화 문제

- 수도권지역은 아직도 시장여건이 성숙되어 있지 아니하여 분양가 규제를 폐지할 경우 집값상승의 우려가 있음
 - 아직도 주택이 부족하고(주택보급률 79%)
 - 분양가와 시가의 차이가 크며(서울 25~40%, 용인 40%)
 - 170만가구가 청약대기(서울 110만, 인천 9만, 경기 51만)
- 따라서 수도권지역은 규제완화를 유보하고, 택지 및 주택공급을 확대하여 집값안정 시책을 강화하는 등 주택시장 안정에 주력

<참고자료>

- 원가연동제 개요
 - 분양가를 택지비와 건축비를 합한 가격범위내로 제한(89. 11 도입)
 - 택지비 : 공공택지는 공급가격, 민간택지는 감정가격 적용
 - 건축비 : 물가변동을 감안하여 건교부장관이 매년 고시
 - 20호이상 사업계획 승인을 받아 일반분양하는 경우에 적용
- 규제완화 추진경위
 - '95. 11. 11 : 강원, 충북, 전북, 제주의 25.7평초과
 - 수도권외의 지역에서 공공택지 및 자금지원 없이 공정이 80%에 달한 이후 분양하는 주택
 - '96. 7. 1 : 단독·연립주택 및 25.7평초과 철골조아파트

- '97. 1. 1 : 강원, 충북, 전북, 제주의 25.7평 이하
대전, 충남, 전남, 경북, 경남의 25.7평 초과
- '97. 6. 1 : 대전, 충남, 전남, 경북, 경남의 25.7평 이하
부산, 대구, 광주외의 전체 평형
수도권 지역에서 공공택지 및 자금지원 없이 공정이 80% 달한 이후 분
양하는 주택
25.7평이하 철골조아파트

지역별 주택 시장 여건

구 분	주택보급률 ('96년말)	미분양주택 ('97. 4월말)	분양가 / 시가 (97. 3월말)	청약저축·예금 가입자('97. 3 말)
전 국	89.2%	80.2천호(13.5%)	-	2,127천(100%)
수도권	79.0	12.0(4.4)		1,701(80%)
서울	69.7	0.4(0.4)	60~75%	1,099(52)
인천	92.4	0.8(2.9)	95~100	90(4)
경기	86.7	10.8(7.7)	80~90	512(24)
수도권외	97.9	68.2(21.3)		426(20%)
부산	74.4	9.7(22.7)	90~95	91(4)
대구	75.7	3.1(10.5)	95~100	91(4)
광주	89.1	3.9(23.1)	95~100	28(1.3)
대전	92.0	1.2(10.2)	90~95	69(3)
충남	115.7	7.7(18.8)	90~95	10(0.5)
전남	120.8	3.1(14.2)	90~95	6(0.3)
경북	111.2	8.4(25.5)	95~100	22(1)
경남	96.1	13.3(24.7)	90~100	69(3)

※미분양주택란의 ()는 96년간 건설실적 대비 미분양주택 비율임

주택회보