

2000년도 주택건설 종합계획

'99년도 추진실적

주택시장 동향

가. 주택가격

'98년도에 크게 하락한 주택가격이 '99년에는 지속적으로 상승하여 매매가격은 3.4%, 전세가격은 16.8% 상승하였다. IMF사태 이전에 비해 매매가격은 90%, 전세가격은 94% 수준으로 회복되었고 전반적인 소득수준 및 주택구입시 수익률 저하 등에 따른 전세수요 증가로 전세가격이 더욱 큰 폭의 상승을 보였다.

지역별로는 서울 및 수도권 중심의 상승세가 두드러졌으며 주택 유형별 차별화 현상이 심화되어 아파트가 전체적인 상승을 주도하였다.

기간별

(변동율 : %)

구 분	매매가격	전세가격
'98	△12.4	△18.4
'99	3.4	16.8
1/4	1.7	7.9
2/4	0.3	3.1
3/4	1.6	4.8
4/4	0.3	2.7

지역별

(변동율 : %)

구 분	매매가격	전세가격
전 국	3.4	16.8
서 울	5.6	22.2
수 도 권	5.9	23.6
광 역 시	2.5	14.0
중 소 도시	2.8	15.4

주택 유형별

(변동율 : %)

구 분	매매가격	전세가격
평 균	3.4	16.8
아 파 트	8.5	26.7
연 립 단	△1.9	15.3
독	△1.5	3.5

나. 주택건설

지난 8월이후 주택경기가 회복되면서 주택건설이 큰 폭으로 증가하여 '98년보다 32.4% 증가한 405천호가 건설되었다. 부문별로는 소득회복이 빠른 중산층이상 계층이 주된 수요자인 민간주택이 증가세를 주도하였고 지역별로는 주택보급율이 낮고 주택수요가 집중된 서울을 비롯한 수도권에서 큰 폭의 증가가 보였다. 주택 규모별로는 중·대형 주택이 많이 건설된 반면 18평 이하 소형주택 건설은 상대적으로 저조한 실정이다.

부문별

구 분	'98	'99	증감(%)
전 체	306천호	405	+32.4
공 공	131천호	151	+15.3
· 임대	94천호	109	+16.0
· 분양	37천호	42	+13.5
민 간	175천호	254	+45.1

지역별

구 분	'98	'99	증감(%)
전 국	306천호	405	+32.4
수 도 권	149천호	237	-59.1
(서울)	(29천호)	(61)	(+110.3)
기 타	157천호	168	-7.0

주택 규모별

구 분	'98	'99	증감(%)
총 계	306천호(100%)	405(100)	+99
18평 이하	140천호(45.7%)	140(34.5)	-
18~25.7평	107천호(34.9%)	151(37.3)	+44
25.7평 초과	59천호(19.4%)	114(28.2)	+55

다. 분양상황 등

서울 등 수도권 일부지역의 신규분양이 활발한 반면 나머지 지역은 여전히 침체를 보였다.

미분양 주택은 '98. 7월 이후 지속적으로 감소되어 '99년말 현재 '97년말보다 17,995호가 적은

<서울의 동시분양을 추이>

'97년	'98년	'99년
86.6%	47.8%	81.8%

<미분양 추이>

구 분	전 체	준공미분양
'97.12	88,867호	7,949호
'98. 7	116,433호	11,684호
'99. 1	97,418호	17,257호
5	80,297호	14,542호
9	73,733호	15,992호
12	70,872호	17,810호

<주택업계 부도 추이>

구 분	'98년	'99년
합계	416개	89개
1월	54	7
2월	42	12
3월	39	9
4월	40	13
5월	50	5
6월	42	3
7월	48	2
8월	27	4
9월	20	9
10월	20	9
11월	24	7
12월	10	9

70,872호를 기록해 주택수요가 다소 회복되고 미분양 주택이 줄어드는 등 주택경기의 회복 추세에 따라 주택업계의 부도발생 건수가 현격히 감소하였다.

주요 정책추진

가. 주택자금 지원실적

정부재정, 국민주택기금 등 공공자금과 주택은행 등의 민영주택자금으로 총 19조 5,887억원을 조성해 지원하였다.

(단위 : 억원)

구 분	'98 실적	'99 실적	대비(%)
합 계	116,583	195,887	68.0%
정부재정 (국민임대주택건설)	300	851	183.7
국민주택기금	55,894	74,492	33.3%
민영주택자금	60,389	120,544	99.6%

나. 택지 공급실적

'99년중 주택건설이 가능한 공공택지 총 625만평을 공급(수도권 272만평, 지방 353만평)하였고 향후 택지확보를 위해 전국에서 18개지구 420만평을 택지개발 예정지구로 지정하고 수도권 7개지구(194만평), 지방 11개지구(226만평) 등이다.

(단위 : 만평)

구 분	'98 실적	'99 실적	대비(%)
합 계	670	625	△6.7
토 지 공 사	273	229	△16.1
주 택 공 사	72	102	41.7
지 자 체	184	261	41.8
수자원공사	141	33	△76.6

다. 주택경기 활성화 시책의 지속 추진

당면한 실업난을 완화시키고, 경제를 조기 회복시키는 동시에 서민의 주거안정을 도모하기 위해 지난해에 이어 주택경기활성화 시책을 지속적으로 추진한다.

〈그간의 주택경기 활성화 시책의 추진상황〉

대 책 명	주요 내용
○ 주택시장 안정대책 (‘98. 5. 22)	· 신축주택 구입시 양도소득세 면제, 취득·등록세 감면 · 국민주택채권 매입부담 완화 · 주택저당채권유동화제도 도입
○ 주택경기 활성화를 위한 자금 지원 방안(‘98. 6. 22)	· 국민주택기금 중도금 1조 8,000억원 등 3조 6,400억원의 주택자금 지원
○ 주택경기 활성화 대책 (‘98. 9. 7)	· 분양중도금 2조원 추가 지원
○ 건설 및 부동산 경기 활성화대책(‘98. 12. 12)	· ‘99년중 국민주택기금 중도금 4조원, 재건축·재개발사업 지원
○ 주택건설 10만호 추가 건설계획(‘99. 3. 22) 및 서민 주거안정대책(‘99. 5. 31)	· 주택자금 1조 7,522억원 추가 지원 · 주택구입 자금 상환액 소득공제 확대 · 주택자금 대출금리 한시인하
○ 중산층 및 서민층 주거안정대책(‘99. 8. 20)	· 근로자 주택구입및 전세자금, 영세민 전세자금 지원 확대 · 임대사업 등록요건 확대
○ 주택건설 촉진대책 (‘99. 10. 7)	· 민영주택 청약자격 완화 등 주택청약제도 개선

라. 무주택 서민 주거안정 지원시책 강화

■ 근로자 주택구입 및 전세자금 지원 확대

5인 이상 사업장 무주택 근로자에게 지원하는 주택구입 및 전세자금 지원규모를 3차례에 걸쳐 대폭 확대하였다.

- 구입자금

- 총지원 규모 : 900억원 → 3,000억원(‘99. 6) → 6,500억원(‘99. 9)
- 호당대출 : 1,600만원 → 2,000만원(‘99. 6) → 4,000만원(‘99. 9)

- 전세자금

- 총지원 규모 : 1,000억원 → 2,500억원(‘99. 9)
- 호당대출 : 1,000만원 → 1,500만원(‘99. 6) → 3,000만원(‘99. 9)

■ 도시영세민 전세자금 지원 확대

도시 저소득 영세민을 위한 전세자금 지원 규모를 2차례에 걸쳐 대폭 확대하였다.

- 총지원 규모 : 750억원 → 1,500억원(‘99. 1) → 3,000억원(‘99. 9)
- 호당대출 : 750만원 → 1,000만원(‘99. 9)

■ 주택구입 부담 완화

25.7평이하 신규주택을 분양받은 사람에 대한 중도금 대출금리를 ‘99. 9 ~ 2000. 6까지 연 9.5%에서 8.5%로 한시적으로 인하하였다.

※ 호당지원 : 3,000 ~ 5,000만원

마. 기타 주요 제도개선 사항

■ 주택저당채권 유동화제도 도입

금융기관이 보유한 주택저당채권을 매입하여 이를 기초로 주택저당증권을 발행하는 것을 주된 업무로 하는 “한국주택저당채권유동화(주)”를 설립(‘99. 9)되었다.

- 자본금 : 1,001억원
- 출자자 : 정부(45%), 국민·외환·주택은행(각 15%), 삼성생명(10%)

■ 임대주택 관리제도 개선

임대주택 입주자로 하여금 임차인 대표회의를 구성하여 임대주택의 관리규약, 관리비와 시설의 유지·보수에 관하여 임대사업자와 협의할 수 있도록 허용하고 시·군·구에 「임대주택분쟁조정위원회」를 두어 임차인의 권익을 보호하였다.

※ 임대주택법 개정(‘99. 12)

■ 주택공급 관련 규제완화

민영주택의 재당첨 제한기간(2년), 청약배수제, 채권입찰제 폐지 등 주택청약 요건을 완화하고, 아

파트 복리시설(상가)의 분양방법 자율화하였다.

※ 주택공급에관한규칙개정('99. 5월 및 7월)

■ 대한주택보증주식회사 설립·지원

분양보증 등 공적기능을 원활히 수행토록 하고 주택업계의 연쇄도산을 방지하기 위해 부실화된 주택공제조합을 주식회사로 전환('99. 6)하고 대한주택보증주식회사가 분양보증을 사업장중 업체부도로 공사가 중단된 사업장 등에 대해 부도사업장 정상화자금 4,000억원을 지원('99. 9)하였다.

※ 주택건설촉진법 및 동시행령 개정('99. 2월 및 4월)

■ 주택 건설기준 개선

주민 운동시설의 설치종목 자율화, 주택 단지내 설치 가능한 상가의 업종범위를 확대하고 불합리한 단지내 일부 시설기준을 합리적으로 조정하여 주민편익과 민간의 자율성을 제고한다.

※ 주택건설기준등에관한규정 및 동규칙 개정('99 .9)

■ 공동주택 감리제도 개선

입주자가 육안으로 하자를 확인할 수 있는 도배·도장·조경공사 및 규격자재 사용공사 등 13개 공종을 감리대상에서 제외하고 감리입찰 제도를 「최저가 낙찰제」에서 기술점수와 가격점수를 함께 심사하는 「적격심사제」로 전환한다.

※ 주택건설촉진법시행규칙 및 주택건설공사감리자지정기준 개정('99. 10)

■ 공동주택 관리제도 개선

아파트 관리에 관한 분쟁조정위원회를 시·군·구에 설치할 수 있도록 하고 관리비 항목을 세분화 하는 등 비리 방지대책을 규정하고 아파트 단지내 건축물의 용도변경 절차 간소화, 주택관리사의 정기교육을 신규교육 1회로 대체한다.

※ 공동주택관리령 및 동규칙 개정('99. 10월 및 12월)

■ 주거환경 개선사업 시행기간 연장 및 제도개선 시행기간을 당초 '99년말에서 2004년말까지 5년

으로 연장하고 지자체의 사업비 지원근거 등을 마련한다.

※ 주거환경개선사업임시조치법 및 시행령 개정('99. 12)

2000년도 주택시장 전망

2000년도 주택시장은 전반적으로 '99년보다 안정될 전망으로 금년 주택건설은 약 40만호를 상회할 것으로 추정되나, 공공부문의 비중을 늘릴 경우 50만호 달성이 무난할 것으로 예상되며 입주물량이 충분하므로 매매가격은 5%, 전세가격은 7~8% 상승하는 수준에서 안정세를 유지할 것으로 전망한다.

※ 입주물량

구 분	'99	2000	증 감
전 국	373천호	457	+84(22.5%)
수 도 권	168천호	215	+47(28.0%)

주택규모와 지역별로 주택수요 차별화 현상이 지속·심화될 우려가 있으며 소득분배 구조의 양극화 현상 심화로 중산층의 중형주택 수요는 뚜렷한 회복세를 보이고 있는 반면, 소형주택 수요자인 서민층의 소득수준 향상은 미미하다.

※ 최저생계비 이하 월소득자 비율 : '97년 14.4% → '98년 17.2% → '99년 18.8%

지역별 주택건설 실적('99)은 수도권 60%, 지방 40%인 반면, 미분양주택은 수도권 30%, 지방 70%로 지방의 주택경기가 침체를 보이는 한편, 주택보급율 향상('99년 93.3%)으로 소유·투자목적 대신 실제 거주를 위한 다양한 임대주택 수요가 증가할 전망이다.

집값의 장기안정 전망 등으로 임차수요가 지속적으로 증가할 것으로 예상되므로 전세문제에 적극 대처할 필요가 있으며 특히, '98년도에 낮은 가격으로 체결한 전세계약의 갱신이 도래함에 따른 서민의 전세차액 부담 경감대책이 시급하다.

2000년도 주택건설 및 지원계획

〈2000년 주요 정책방향〉

◆ 주택시장 조기정상화 유도

총 50만호의 주택을 건설하여 향후 주택수급 문제를 조기 해소하고, 건설인력 고용확대 추진 및 지속적인 규제완화로 주택건설 애로요인을 해소 하되, 가수요 억제 등 보완대책 강구로 실수요자 보호에 만전을 기한다.

◆ 중산층 및 서민의 주거안정 지원

서민층의 내집마련과 주거안정을 위해 주택건설 및 구입자금을 지원하고, 전세값 안정대책도 적극 시행한다.

◆ 주거의 질적수준과 주택품질을 선진국 수준으로 제고

최저주거기준을 설정하여 기준미달 주택의 개량을 지원하고, 기존 주택의 리모델링도 추진한다.

주택건설 계획

총괄

국민주택기금이 지원되는 공공주택을 「30만호」건설을 지원하는 등 '99년보다 10만호 증가한 50만호의 주택을 건설한다.

특히 서민층 주거안정을 위해 임대주택을 「15만호」를 건설하고 신규주택 공급으로 전국의 주택보급율을 '99년 93.3% ⇒ 2000년 94.8%로 향상시키고 2002년까지 100% 달성한다.

구분	'99	2000	증감
전체	405천호	500	+23.5
공공	151천호	300	+98.7
임대	109	150	+37.6
분양	42	150	+257.0
민간	254천호	200	△21.3

* 민간부문의 공급물량은 경기회복 추이에 따라 상향조정 검토

구분	가구수(천가구)	주택수(천호)	주택보급율(%)
'98	11,761	10,867	92.4
'99	11,985	11,181	93.3
2000	12,213	11,578	94.8
2001	12,445	12,115	97.3
2002	12,681	12,670	100.0

지역별로는 수도권에서 총 30만호를 건설하여 주택보급율을 83.2%('99) ⇒ 85.0%('00)로 제고하고 주택수요가 많은 서울에서 7.1만호를 건설하여 주택보급율을 71.0%('99) ⇒ 72.3%('00)로 향상한다.

〈지역별 주택건설 계획〉

구분	'99	2000	'99 대비(%)
전국	405천호	500	+23.5
수도권	237천호	300	+26.6
· 서울	· 61천호	· 71	· +16.4
· 인천	· 9천호	· 17	· +88.9
· 경기	· 167천호	· 212	· +26.9
기타지역	168천호	200	+19.0

〈2000년도 수도권 주택보급을 추계〉

구분	수도권	서울
'00 가구수(천가구)	5,595.2	2,761.6
주택수 (천호)	'99 재고	4,568
	'00 멸실	24.7
	'00 입주	215
	'00 재고	4758.3
보급율(%)	85.0	72.3

* 가구증가율 1.9%, 주택멸실율 0.54%로 추정

공공부문

저소득 서민층의 주거안정을 위하여 15만호의 임대주택을 건설하고, 내집마련을 위한 분양주택도 15만호를 건설한다.

실수요자의 구매력을 감안, 18평 이하 소형주택 건설을 적극 지원하여 190천호를 건설한다.

* 18~25.7평(중형)은 110천호 건설

〈유형별·규모별 건설계획〉

합 계			300 천호	190천호
임 대	소 계		150	
	18평이하	소형	130	
	18~25.7평	중형	20	
분 양	소 계		150	
	18평이하	소형	60	
	18~25.7평	중형	90	

사업주체별로는 주택업체에서 국민주택기금을 지원받아 232.7천호를 건설하도록 하고, 기타 주택공사와 지자체 등에서 67.3천호를 건설한다.

〈사업주체별 건설계획〉

합계	업체	주공	지자체	국가
300천호 (100%)	232.7 (77.6%)	50 (16.7%)	9.3 (3.1%)	8 (2.6%)

※ 지자체 : 도시개발공사
 ※ 국가 : 행자부(연금관리공단), 국방부(군인공제회), 농림부(농어촌주택) 등

민간부문

민간 자체자금으로 총 20만호의 신규주택이 원활하게 공급될 수 있도록 주택관련 규제를 지속적으로 완화하여, 사업애로 요인을 제거하고 주택구매를 촉진한다.

합계	일반	재건축	재개발	지역 및 직장
200천호	70	70	20	40

※ 재건축 물량에 서울시 5개 저밀도지구 재건축은 포함되어 있지 않음

〈주택자금 지원실적 및 계획〉

(단위 : 억원)

구 분	99실적(억원)	2000년 계획	증 감(%)
합 계	19조 5,887	26조 491	+6조 4,604(33.0)
· 정부재정	851	1,545	+694(81.6)
· 국민주택기금	7조 4,492	11조 8,604	+4조 4,112(59.2)
· 민영주택자금	12조 544	14조 342	+1조 9,798(16.4)

18평 이하 소형주택 소유자도 직장 및 지역조합 가입 허용하고 재건축 의결시 상가 등 복리시설을 하나의 동으로 간주하여 소수의 상가주 반대로 재건축 추진이 지연되는 문제 해소 및 민영주택 청약 및 청약통장 가입 자격을 세대주 → 20세이상 개인으로 확대한다.

재건축조합과 시공사간 「표준공사 계약서」를 제정·보급하여 분쟁요인을 사전에 제거한다.

또한 민간 임대주택사업 활성화를 통해 주택구매력을 제고하고 미분양주택 해소에 기여하도록 유도하며 임대사업자에게 임대주택 매입자금을 지원(호당 3,000만원)하고 기타 규제완화 및 지원방안을 적극 강구하여 활성화를 추진한다.

※ 임대사업등록기준 완화(5호→2호), 취·등록세 및 양도세 감면은 임대주택법시행령('99.11.12), 조세특례제한법('99.12.28) 등의 개정으로 기시행중

주택자금 지원계획

공공부문

금년중 총 26조 491억원의 자금을 주택건설 및 구입자금 등으로 지원하며 정부재정에서 총 1,545억원을 투입하여 국민임대주택 1만호 신규사업 및 2만 2,500호의 계속사업을 지원하나 국민주택기금을 16조 9,731억원을 조성하여 이중 11조 8,604억원을 공공주택 건설 및 중도금 대출자금 등으로 지원한다.

주택은행 등 민간 금융기관에서 민영주택건설과 주택구입 자금 등으로 14조 342억원을 지원한다.

※ 담보물건이 상대적으로 확실한 주택자금 대출의 경우 대부분의 민간금융기관에서 대출신청에 적극 응하고 있으므로 실제 지원금액은 상향될 전망

층에게 지원하고 나머지 5조 1,127억원은 기금 부채 상환에 사용한다.

국민주택기금

【총괄】

공공주택 건설과 주택구입 등을 확대 지원하기 위해 총 16조 9,731억원의 국민주택기금을 조성하고 이중 11조 8,604억원은 주택건설업체와 중산·서민

【주요 부문별】

분양주택 건설자금은 총 1조 8,339억원의 국민주택기금을 지원하여 중·소형 아파트 등 15만호의 분양주택을 건설한다.

임대주택 건설자금으로 재정 1,545억원과 국민주택기금 2조 7,366억원 등 총 2조 8,911억원을 지원하여 공공임대주택 15만호으로 건설한다.

재개발·재건축 사업자금으로 재개발·재건축사업 활성화를 위해 시공사에 총 2,000억원의 운영자금을 지원하고 호당 2,000만원, 연리 8.5%, 3년 거치 5년상환한다.

〈국민주택기금 지원계획〉

지원 항목	금 액
합 계	11조 8,604억원
· 분양주택건설(15만호)	1조 8,339억원
· 임대주택건설(15만호)	2조 7,366억원
· 저소득 근로자와 서민 주택구입 및 전세자금	3조원
· 분양중도금	2조 7,348억원
· 재개발·재건축 사업자금	2,000억원
· 기타(주거환경개선, 매입임대지원 등)	1조 3,551억원

분양주택

구 분	물 량	지 원	지원 조건
합 계	150천호	1조 8,339억원	
· 소형분양	40천호	6,318억원	호당 2,500만원, 연 7.5~9.0%
· 근로복지	15천호	700억원	호당 2,500~3,000만원, 연 7.5~9.0%
· 다세대·다가구	15천호	805억원	호당 1,000만원, 연 8.0%
· 중형분양	80천호	1조 516억원	호당 3,000만원, 연 8.5%

임대주택

구 분	물 량	지 원	지원 조건
합 계	150천호	2조 8,911억원	
· 국민임대	10천호	기금 2,182억원 (재정 1,545억원)	호당 2,470만원, 연 3%
· 재개발임대	15천호	2,107억원	호당 2,500만원, 연 3%
· 사원임대	10천호	314억원	호당 2,500~3,000만원, 연 3%
· 소형임대	95천호	1조 4,212억원	호당 2,500만원, 연 4%
· 중형임대	20천호	6,997억원	호당 3,000~5,000만원, 연 5.5%
· 임대중도금 (40천호)		1,554억원	호당 600만원, 연 4.0%

【기타】

대도시 저소득층이 집단 거주하는 노후·불량주택 5,000호를 개량·건설하는데 총 920억원을 지원한다.

- 아파트·연립 : 2,500 ~ 3,000만원, 연 7.5 ~ 8.5%
- 다세대 : 2,000만원, 8.0%
- 다가구 : 1,000만원(가구당), 8%

입주자 보호와 주택건설 촉진을 위해 부동산사업장 정상화자금으로 총 2,853억원을 지원한다.

- 분양주택 : 3년 이내 일시상환, 연 5.0%
- 임대주택 : 10년거치 20년 상환, 연 5.0%

택지공급 계획

50만호 건설에 총 1,700만평의 택지가 소요되는데 공공부문에서 50%인 850만평, 나머지는 민간에서 자체조달한다.

또한 토지공사 등 공공기관에서 850만평의 공공택지를 차질없이 공급한다. 주택수요가 많은 수도권 택지공급에 지장이 없도록 분기별 택지공급 계획에 따라 수급상황을 정기 점검한다.

향후 2~3년간의 택지수요를 감안, 금년중 500만평의 택지개발 예정지구를 지정하고, 이중 수도권에 250만평을 지정한다.

〈지역별·부문별 공급 계획〉

구 분	합 계	공공부문	민간부문
전 국	1,700만평	850	850
수 도 권	900만평	450	450
수도권외	800만평	400	400

〈택지개발 예정지구 지정 계획〉

구 분	전 국	수도권	기 타
계	500만평	250만평	250만평
1/4	60	30	30
2/4	130	50	80
3/4	130	80	50
4/4	180	90	90

자재 및 인력수급 대책

시멘트, 레미콘, 철근, 골재 등 주요자재의 공급초과 현상이 지속되고 있어 수급애로는 없을 것으로 예상하며 비주거용 건축물을 포함한 총수요도 IMF 이전 수준을 회복하지 못한 관계로 생산업체가 가동율을 낮추고 있는 실정이다.

※ 생산능력을 감안할 때 주택 60~65만호 건설까지 무리 없는 공급가능

구 분	생산능력	주택 50만호 수요	총 수요
시멘트(톤)	7,385만	185만	4,700만
레미콘(m ³)	3억 3,146만	2,500만	1억 350만
철근(톤)	1,077만	80만	892만
골재(m ³)	3억	535만	1억 8,005만

'99년 주요자재별 가격지수가 '98년 대비 0.95% 하락하였고, 시멘트 153만톤, 철근 35만톤 등 재고도 충분한 수준으로 '99년말 건설업 종사인력은 약 163만명으로, 외환위기 이전인 '97년 200만명에 미달하고 있어 예비인력 공급이 충분한 것으로 전망한다.

'99년 노임단가도 '98년 대비 0.29% 증가로 안정세를 유지한다.

〈시행주체별 분기별 공급 계획, ()는 수도권〉

구 분	계	1/4	2/4	3/4	4/4
합 계	8,500천평 (4,500)	1,888 (885)	2,551 (1,284)	1,588 (824)	2,473 (1,507)
지 자 체	3,606천평 (1,932)	818 (372)	1,183 (662)	611 (244)	994 (654)
토 공	3,076천평 (1,242)	1,004 (513)	932 (345)	462 (153)	678 (231)
주 공	1,033천평 (611)	55 (-)	362 (224)	231 (151)	385 (236)
수 공	785천평 (715)	11 (-)	74 (53)	284 (276)	416 (386)

※ 택지개발예정지구(45.5%) 및 도시계획·구획정리사업 등을(54.5%) 통해 공급

구 분	자재비('95=100)
'98년 평균	121.09
'99년 평균	119.94
증감율(%)	△0.95

※ 최근 국제유가 강세가 자재가 인상으로 이어질 우려도 있으나, 1/4분기 이후 OPEC의 감산 완화전망과 건자재 여유 재고상황 등을 볼 때 급격한 인상가능성은 적을 것으로 예상

구 분	노무비(일, 원)
'98년 평균	64,192
'99년 평균	64,378
증감율(%)	+ 0.29

※ 실업률 추이 : '97년 2.6% → '98년 6.8% → '99년 4.4%
 ※ 건설업 종사인원 추이 : '97년 200만 → '98년 158만 → '99년 163만

2000년도 주요 역점과제

서민 주거안정 지원시책 강화

무주택자의 내집마련 지원 확대와 부담 완화

저소득 근로자 및 서민 주택구입 자금 지원대상과 대출규모를 대폭 확대한다.

- 지원대상 : 5인 이상 사업장의 무주택 근로자 → 연간소득 3천만원 이하인 모든 무주택 근로자와 무주택서민
- 호당대출 : 4,000만원 → 집값의 3분의1(최고 6,000만원)
- 대출금리 : 7.75%(4천만원 초과분은 9.0%)
- 총지원금액 : 당초 3,500억원(9천호) → 1조 8,000억원(45천호)

25.7평 이하 신축주택을 분양받은 사람에게 분양 중도금을 지원하고 특히 18평 이하 소형주택 구입시에는 대출금리 인하, 대출한도 확대 등 추가혜택을 부여한다.

- 호당대출 : 60㎡ 이하 3,000만원, 60~70㎡ 4,000만원, 70~85㎡ 5,000만원

- 총 지원금액 : 2조 7,348억원

- 대출금리 : 연 8.5%(18평 이하는 8%로 인하)
- 18평 이하 주택에 대한 분양중도금 대출비율을 확대

또한 현재 집값의 50%까지로 제한된 「건설자금 + 중도금」 대출총액을 18평이하 주택에 대하여는 집값의 70%까지로 확대한다.

전세값 안정대책도 철저히 강구

내집마련이 어려운 계층의 주거안정을 위해 임대주택 건설을 지속적으로 확대하고 작년보다 5만호 늘어난 15만호의 임대주택을 건설하여 임대주택 비율을 현행 5.5% 수준에서 6.8%로 제고한다.

재정지원으로 '98 ~ 2002년간 5만호 건설을 목표로 추진중인 국민임대주택 1만호를 추가 건설하고, 기 착공한 4,900세대를 저소득층에게 신규로 공급한다. 주로 서민용 전세주택으로 활용되면서 단기간에 준공이 가능한 다세대·다가구 주택건설을 촉진하기 위해 건설자금을 지원(호당 1,000만원, 연 8%)한다.

〈최근 임대주택 건설 실적과의 비교〉

'98년도	'99년도	2000년도(계획)
93,795호	109,417	150,000

전세물량 확충을 위해 임대주택 구입자금을 지원하며 매입임대 사업자가 신규 임대주택 구입시 호당 3,000만원까지 대출(1만호, 2,000억원, 연 7% 수준)해 준다.

※ '99년에 매입 임대사업 등록기준을 완화 (5 → 2호)

전세가격 상승으로 주거비 부담이 늘어날 저소득 계층을 위해 전세자금 대출지원을 대폭 확대하며 저소득 근로자 및 서민 전세자금의 대출대상 및 대출금액을 대폭 확대한다.

- 지원대상 : 5인 이상 사업장의 무주택 근로자 → 연간소득 3천만원 이하인 모든 무주택근로자와 무주택 서민



- 호당대출 : 3,000만원 → 전세값의 2분의1(최고 5,000만원)
- 대출금리 : 7.75%(3천만원 초과분은 9.0%)
- 총지원금액 : 당초 2,000억원(7천호) → 1조 2,000억원(40천호)

도시 영세민 전세자금을 계속 지원해 총 3,000억원(3만세대), 호당 1,000만원, 년 3%로 한다.

전세보증금 차액융자제도를 신설하여 전세 갹신시 인상된 차액의 50% 범위내에서 2,000만원까지 대출한다.(총 2,000억원(1만세대), 연 8.5%)

전세수요가 집중되지 않도록 재건축 등 사업관리와 시장동향 감시를 강화하며 서울시의 저밀도지구 재건축 사업승인 시기를 조정하는 등 전세수요를 사전에 분산, 정기적이고 지속적인 시장 모니터링을 통해 가격 이상급등과 물량부족 지역의 단속과 홍보 활동을 강화한다.

주택금융의 선진화와 제도개선

주택저당채권 유통화제도의 조기정착을 위해 '99.

9월 설립된 '한국주택저당채권유통화(주)'를 통해 주택저당채권(MBS)을 발행하여 주택금융을 대폭 확충하고 1차로 연초에 국민주택기금 보유 주택저당채권을 기초로 하여 5,000억원 규모의 저당증권 발행을 추진하며 기금·은행·생보사 및 할부금융사가 보유한 주택저당채권을 기초로 매년 2~3조원 이상의 주택자금을 마련한다.

금융단체와 협의하여 주택저당채권유통화제도와 연계된 대출상품 개발을 촉진하고, 거래비용 감소 및 주택저당증권 소화촉진을 위한 관계법령 및 제도 개선을 추진한다.

국민주택기금 제도개선을 위해 주택시장의 변화와 주택금융의 자율화·개방화에 따른 기금관리 및 운용체계의 재편성을 위해 금년중 종합적인 개선방안을 마련한다.

※ 주택은행 민영화에 따른 관리주체 제검토, 주택저당채권 유통화를 위한 개선방안, 새로운 지원프로그램의 도입 등

현재 주택은행으로 한정된 주택청약 예금상품 취급기관으로 다변화해 금융기관간 경쟁을 통한 서비스

스 제고 및 주택금융의 확대를 유도한다.

주거수준과 주택품질 제고

주거수준과 주택의 질을 나타내는 다양한 지표를 개발하고 향후 주택정책 수립 및 평가에 반영하며 건강하고 인간다운 주거권을 보장하기 위해 필요한 「최저주거기준」을 설정하고, 기준미달 가구 해소를 공공주택의 정책목표로 채택한다.

옥외공간과 녹지비율 등 주거단지 설계용 유도지표를 고안하고, 실제 주거수준 파악을 위해 인구센서스 항목 조정도 검토한다. 자원낭비·환경파괴 등 공동주택의 유지보수 소홀로 인한 조기 재건축의 문

제점 방지를 위해 리모델링을 활성화하고 장기수선 계획 수립지침을 마련, 리모델링 비용충당을 위한 특별수선 충당금 지원방안 강구 및 기타 구조변경이 용이한 설계개발 등 방안 강구한다.

특히 21세기형 주택개발 및 보급의 기반구축을 위해 환경친화적 주거단지 개발을 위해 「환경친화적 주거단지 인증제도」 도입하고 중·장기적으로 건축물 전반의 환경성 제고를 위한 「설계 및 시공지침」을 마련하는 방안도 검토한다.

가변형주택, 콘도형(furnished) 임대주택, 재택근무용 주택, 사이버주택 등 새로운 생활패턴의 변화에 부응할 수 있는 주택개발을 촉진하고 제도적 지원책을 강구한다. (㉞)

※ 참고자료

1. 시·도별 주택건설 계획

(단위 : 호)

구 분	계	공 공			민 간
		소 계	분 양	임 대	
합 계	500,000	300,000	150,000	150,000	200,000

수도권	300,000	153,327	85,389	67,938	146,673
서울	71,118	17,247	4,754	12,493	53,871
인천	17,100	9,275	2,948	6,327	7,825
경기	211,782	126,805	77,687	49,118	84,977

수도권외	200,000	146,673	64,611	82,062	53,327
부산	14,675	7,217	3,764	3,453	7,458
대구	14,050	8,910	5,600	3,310	5,140
광주	8,516	6,586	4,033	2,553	1,930
대전	8,946	5,686	3,680	2,006	3,260
울산	11,716	9,259	3,937	5,322	2,457
강원	12,366	7,835	1,278	6,557	4,531
충북	16,386	14,944	6,068	8,876	1,442
충남	20,298	18,276	5,274	13,002	2,022
전북	17,244	15,509	4,878	10,631	1,735
전남	14,501	8,057	4,213	3,844	6,444
경북	24,980	18,628	6,598	12,030	6,352
경남	32,443	22,266	12,805	9,461	10,177
제주	3,879	3,500	2,483	1,017	379

2. 2000년도 기금운용계획 변경

(단위 : 억원)

구 분		현행 (A)	변경 (B)	증 감 (B-A)
수 입	- 제1종 국민주택채권	35,947	35,947	-
	- 청약저축 수입	2,000	2,000	-
	- 재특용자	3,600	3,600	-
	- 농특용자	388	388	-
	- 국채관리기금 예수금	50,000	60,000	10,000
	- 용자금 회수	15,000	15,000	-
	- 복권판매 수입	600	600	-
	- 기타 예수금	2,500	2,500	-
	- 주택저당증권 발행	-	14,500	14,500
	- 대출금 및 예치금 이자수입	29,060	29,403	343
	- 전년도 이월금	-	5,793	5,793
합 계		139,095	169,731	30,636
지 출	<당년사업>	53,614	82,915	29,301
	○ 주택건설사업	26,874	26,992	118
	- 국민주택건설	6,501	9,332	2,831
	- 농촌주택	776	776	-
	- 임대주택 중도금	1,440	1,440	-
	- 중형임대	2,000	4,000	2,000
	- 중형분양	11,700	7,200	-4,500
	- 국민임대	247	494	247
	- 재개발·재건축사업 지원	2,460	2,000	-460
	- 다세대·다가구	750	750	-
	- 부도사업장 정상화 자금	1,000	1,000	-
	○ 기타사업	26,740	55,923	29,183
	- 주거환경개선	490	860	370
	- 저소득 영세민 전세자금	3,000	3,000	-
	- 분양중도금	17,750	16,063	-1,687
	- 근로자·서민 주택구입	3,500	18,000	14,500
	- 근로자·서민 주택전세	2,000	12,000	10,000
	- 매입임대 주택자금	-	3,000	3,000
	- 전세차액자금	-	2,000	2,000
	- 대한주택보증 용자	-	1,000	1,000
	<계속사업>	35,384	35,689	305
	○ 주택건설사업	29,864	24,342	-5,522
	○ 기타사업	5,520	11,347	5,827
소 계		88,998	118,604	29,606
차입금 상환 등	○ 차입금 상환	48,864	48,864	1,030
	○ 기금운영비	993	993	-
	○ 주택금융신용보증기금 출연	240	240	-
소 계		50,097	5,112	1,030
합 계		139,095	169,731	30,636