

2001년도 주택시장 전망과 주택정책 방향

장 동 규 건설교통부 주택도시국장

2000년도 주택시장은 정부의 지속적인 주택경기 활성화 시책에도 불구하고 구조조정 지연·국제유가 급등 등 대·내외 경제 불안요인이 대두되고, 난개발 방지를 위한 토지이용 규제 강화 및 건설업체 구조조정에 따른 주택업체의 자금난이 가중되면서 전반적으로 침체양상을 나타내었다.

향후 주택시장에 영향을 미칠 전반적인 경제여건에 대해서는 국·내외적으로 고려할 요인이 많아 한마디로 단정하기 어려우나, 4대부문의 구조조정이 원활히 추진되고 유가 등 국제요인이 더 이상 악화되지 않을 경우 하반기부터는 안정국면에 들어설 것으로 보이고 이에 따라 주택시장도 다소 회복될 것으로 기대된다.

그러나 과거와 같은 고도성장을 기대하기 어렵고 주택에 대한 인식이 소유에서 거주 개념으로 뚜렷이 전환되고 있다는 수요 측면의 제약요인이 있고, 주택업체의 자금난 심화와 난개발 방지를 위한 각종 개발 규제 강화 등 신규 주택공급을 어렵게 할 외부여건이 계속될 경우 주택시장의 회복세는 한계가 있을 것으로 전망된다.

따라서 2001년 주택시장은 가격측면에서 '매매 약세·전세 강세' 기조가 이어지고 투자가치에 따른 시장 양극화 현상이 지속될 것으로 보이며, 특히 최근 2~3년간 계속된 소형주택 공급 부진의 영

향으로 임대주택과 중·소형 주택수요가 꾸준히 늘 것으로 예상된다. 이러한 전망에 따라 정부는 주택시장 활성화와 주거복지 강화라는 두 가지 큰 틀을 가지고 주택 정책을 펴나갈 계획이다.

먼저, 외환위기 이후 지속적인 침체 현상을 보이고 있는 주택경기를 부양하고 지역경제를 활성화시키기 위해 금년에도 50만호의 주택건설 목표를 추진할 계획이다. 업계 구조조정 추진, 주택수요 위축 등으로 민간 부문의 침체가 계속되고 있는 점을 감안, 10조 2천억원의 국민주택 기금을 지원하여 공공주택을 30만호 건설할 수 있도록 지원하고, 850만평의 공공택지를 공급할 계획이다.

특히 주택건설이 지역경제에서 차지하는 비중이 높으나 주택 수요가 크게 위축되어 있는 비수도권 지역의 주택 구매력을 제고시키기 위해 85㎡ 이하 신축 주택을 사는 경우에는 내년 말까지 한시적으로 양도소득세, 취득·등록세, 국민주택채권 매입 부담을 경감시키기로 하였다.

금년에는 신규 주택건설 뿐만 아니라 노후 불량주택 정비 사업을 대대적으로 지원하여 저소득 계층의 주거여건과 생활 환경을 개선해 나가는 동시에 건설 일용자들을 위한 일자리도 창출해 나갈 것이다. 먼저 주거환경 개선사업지구에 대해서는 가구당 평균 3천만원인 주택개량 자금 융자이율을 인

하(8→6.5%)하고 기반시설 설치 비용의 50%까지 국고에서 지원하여 그간 지지부진하던 주거환경 개선사업을 적극 활성화하기로 하였다. 주택 재개발 사업의 경우에도 주거환경개선사업과 같은 조건으로 건설자금을 지원하고 조합원에 대해 호당 3천만원의 이주전세비를 새로 지원할 계획이다. 이와 함께 노후 불량 주거단지를 체계적으로 정비·관리하고 쾌적한 주거환경 조성을 위해 재건축·재개발·주거환경 개선 사업 등 기존의 주택개량 사업을 통합하는 “주거환경정비법”을 제정할 계획이다.

금년에는 새로운 21세기가 시작되는 해인 만큼 주택정책에 있어서도 지금까지와는 다른 패러다임이 요청된다 하겠다. 이에 따라 그간 주택의 양적

공급 확대 위주의 주택정책을 추진하는 과정에서 소홀히 되어온 주거의 질, 저소득 계층의 주거안정을 대폭 강화하는 내용의 ‘신주택 정책’을 본격적으로 추진해 나갈 것이며, 이를 제도적으로 뒷받침하기 위해 기존의 주택관련 법체계를 전면 개편할 계획이다.

우선 주택건설촉진법을 모든 국민이 쾌적하고 건강한 환경속에서 인간다운 주거생활을 누릴 수 있도록 보장하는 ‘주거기본법’과 주택건설·공급·관리등 주택정책의 전 과정을 규율하면서 소비자 보호측면을 강화하는 ‘주택건설·관리법’으로 구분하는 한편, 초과 주택수요 시대에 만들어진 ‘주택공급규칙’도 현실에 맞게 개정해 나가도록 하겠다.

아울러 고층의 공동주택이 일반적인 주거형태로 대두되고, 조기 재건축에 따른 사회적 낭비를 줄여야 한다는 사회적 요구가 커지고 있는 현실에 부응하여 공동주택 리모델링 활성화를 위해 건축관련 법령 및 건축기준의 특례제도와 금융·세제 등 지원 방안을 마련하여 시행할 계획이다.

위와같은 제도개선과 함께 주택 임대시장 불안에 따른 임차인 보호시책도 차질없이 추진해 나가도록 하겠다. 1조 2천억원의 서민전세자금과 600억원의 매입 임대주택 자금을 대출하고, 3조 1,800억원의 국민주택기금을 지원하여 15만호의 임대주택 건설을 지원할 계획이다. 최근들어 확산되고 있는 임대시장의 월세 전환 추세에 따라 권장이자율을 설정하고, 임대료조정위원회를 운영하는 등 세입자 보호대책도 마련하겠다.

또한 2000년도 인구·주택총조사 결과가 나오는 대로 작년 10월에 설정한 최저주거기준을 보완하고, 최저주거기준에 미달하는 가구에 대해서는 임대주택 공급, 주택개량자금 지원 등을 통해 주거안정을 지원하는 등 우리나라의 주택정책을 한 단계 발전시켜 나갈 것이다. (㉞)

