

2002년 건교부 주택정책 방향



최재덕
건설교통부 주택도시국장

2001년 주택시장 평가

2001년은 주택시장이 외환위기의 충격에서 완전히 회복되어 본격적인 성장국면에 들어간 한 해라고 보면 된다. 외환위기 직후인 1998년에 집값이 20% 가까이 떨어져 연간 60~70만호에 달하던 주택건설 물량이 절반수준으로 줄어들 정도로 침체기였다.

정부에서는 주택시장이 안정되고 지역경제가 되살아나기 위해서는 무엇보다도 주택경기가 회복되어 공급기반이 마련되는 것이 중요하다고 인식하고 금융지원 확대 및 세제감면 등 주택경기를 활성화하기 위해 1998년 이후 21차례나 주택경기 활성화 및 서민 주거안정대책을 마련 노력해 왔다.

이에 힘입어 작년 중반부터는 주택가격과 청약경쟁이 외환위기 이전 수준을 회복하고 50만호 이상의 건설이 가능할 정도로 주택경기가 회복세를 보여 작년 우리나라 내수성장의 견인차 역할을 수행하였다.

이 과정에서 제기되는 저소득층의 주거불안을 해소하기 위하여 30%의 재정이 지원되어 임대료가 저렴한

국민임대주택을 2003년까지 20만호 건설계획을 수립하였고, 전월세보증금 및 주택구입자금의 70%까지 지원하였다.

최근 부동산 투기 현상에 대한 대책

가을 이사철이 종료된 작년 10월부터 전국 주택가격은 안정세를 유지하고 있으며, 특히 작년에 문제가 되었던 전월세가격도 별다른 움직임 없이 안정국면을 보여주고 있다. 하지만 서울 강남의 일부 인기지역의 경우 최근 들어 수요가 몰리면서 매매가격이 여타 지역보다 큰 폭으로 상승하는 등 불안조짐을 보여주었다.

이러한 현상은 우리나라의 교육제도, 재건축 추진, 정기회복 기대감 등 주택시장 내외적인 요인들이 복합적으로 작용한 것으로 본다.

우선 수능시험이 어렵게 출제되고 신도시지역이 평준화됨에 따라 학군·학원 등이 우수한 강남지역 입주 수요가 크게 증가하였으며, 최근 강남지역의 재건축이 활발하게 추진됨에 따라 경기회복에 따른 가격상승 기대심리로 인해 투자수요가 가세, 주택가격이 상승한 것으로 보고 정부에서는 공급과 수요 양면에 걸친 주택시장 안정대책을 2002년 1월 8일 발표한 이후 하락세로 돌아서는 등 진정국면을 보이고 있는 것이다.

이번 대책의 주요내용을 말하면, 주택보증금측면에서는 금년에 55만호를 건설하여 주택보증금 100%를 달성하고, 수도권개발제한구역 해제지역 260만평에 임대주택 6만호 등 총 10만호의 주택을 2003~2004년

중에 건설할 계획이다.

이를 위해 관계부처 합동대책반을 구성하여 시장동향을 상시점검 하고 과열지역에 대해서는 재건축시기 조정, 세무조사, 기준시가 상향 등의 수요조절 대책을 단계적으로 시행할 계획이다. 앞으로도 이사철에 대비하여 전월세 등 주택시장을 안정시키는 데 만전을 다할 것이다.

우리 경제가 당면과제인 구조조정을 원활히 추진하고 투자를 회복시키기 위해 저금리 기조가 지속되는 과정에서 임대수익을 올리기 위해 소형평형을 중심으로 임대주택 사업에 투자하거나 향후 재건축이 예상되는 아파트를 매입하는 등 부동산투자가 늘어나고 있는 것으로 생각된다. 그러나 부동산을 단지 재테크만의 수단으로 활용하여 투기를 유발하는 것은 주택시장뿐만 아니라 우리 경제 전체의 교란요인으로 작용하기 때문에 바람직하지는 않지만, 임대사업을 통해 시중금리보다 나은 수익을 올리고자 하는 경우에는 건전한 임대사업자 육성 차원에서 구별되어야 할 것으로 생각된다.

또한 부동산경기가 진작되면 그만큼 건설수요도 늘어나게 되어 아직 침체기에서 벗어나지 못한 지방경제가 되살아나고 실업문제도 해소되는 등 경제에 활력을 주는 요인도 많기 때문에, 건전한 부동산투자가 이루어질 수 있도록 여건을 마련하는 것이 중요하다고 생각된다. 이 과정에서 수급불안으로 인해 야기될 수 있는 서민층의 주거불안을 해소하는데도 많은 관심을 두고 대처 할 것이다.

주택시장 전망과 정부 정책방향

올해에 우리 경제가 3~4%의 성장률을 보일 것으로 전망되기 때문에 작년 중반에 시작된 주택경기 회복세가 지속될 것으로 예상되며, 저금리에 따른 투자수요와 이사철에 대비한 실수요가 이어지면서 매매가격과 주택가격 상승세가 유지될 것으로 보인다. 그러나 60

만호 이상의 입주물량이 대기중인 점을 감안할 때 가격상승폭은 작년보다 상당히 둔화될 것이다.

특히, 여전히 주택이 부족한 서울 등 수도권지역을 중심으로 봄, 가을 이사철을 맞아 전월세 불안 요인이 재현될 우려가 있기 때문에 정부에서는 다각적인 주택시장 안정대책을 강구할 계획이다.

먼저 금년에는 총 55만호의 주택을 건설하여 전국 주택보급률 100%를 달성함으로써 만성적인 주택부족 문제를 해소한다는 것이다.

저소득층 주거안정을 위해 총 1조원(재정 4,531억원, 기금 6,041억원)을 지원하여 국민임대주택 5만 2,500호를 건설하며 이중 수도권에 3만 3천호를 건설하고 특히 전월세가격이 많이 오른 서울에 1만 5천호를 건설하고 국지적으로 주택가격이 급등하는 문제에 대해서는 시장상황을 예의주시하면서 별도의 대책을 강구하여 서민층의 부담이 없도록 하겠다.

시중임대료의 절반 수준으로 10~20년간 장기간 거주할 수 있는 국민임대주택을 2003년까지 20만호 건설중에 있으며, 이중 금년에는 1만 4,502호(수도권 8,456호)를 입주희망자에게 공급하고 8,216호(수도권 2,331호)에는 입주를 완료할 계획이다.

이와 함께 서민들이 입주할 수 있는 다세대·다가구 주택에 대한 매물정보를 홍보하여 주택수요의 지역별·유형별 분산을 유도 할 것이며, 서울시로 하여금 부동산중개협회와 연계하여 다세대·다가구주택 등에 대한 매물정보를 주택정보망을 통하여 홍보토록 하여 서민의 주거 안정을 위해 최선을 다하겠다.

또한 전월세 보증금과 생애최초로 전용면적 25.7평 이하 주택을 구입하려는 사람에 대하여는 소요자금의 70%까지를 계속 지원하여 전월세부담과 집주인·세입자간의 불필요한 갈등을 완화할 수 있도록 민간 임대시장에서도 표준임대차계약서를 사용하고, 확정일자제도를 활용토록 적극 권장하여 임차인의 권익을 보호하도록 하겠다. ㉞