

2003년 주택건설종합계획

자료제공 : 건설교통부

2002년도 추진실적

주택시장 동향

주택가격 동향

- 저금리에 따라 투기수요가 유입되고 외환위기 이후의 아파트 공급부족 현상이 심화되면서 집값이 상승하였으나, 9.4대책 추진에 힘입어 10월 중순 이후부터는 안정세를 회복
- 매매가격은 저금리, 강남 재건축 및 교육수요 집중, 아파트 공급 부족 등 복합요인에 의해 상승세를 지속하였으나, 7차례에 걸쳐 마련한 안정대책에 힘입어 안정세를 회복

- 전세가격은 짝수해임에도 불구하고 다세대주택 등 전세 물량의 공급이 확대되면서 예년에 비해 안정세를 유지
- 월세가격은 전세가격이 안정되면서 월세 수요가 줄어들어 작년 동안 1% 내외의 안정세를 유지

주택건설

- 작년 주택경기 활력세가 지속되면서 2001년보다 25.8% 증가한 666,541호를 건설하여 전국 주택 보급률 100%를 달성
- 부문별로는 공공부문의 침체가 지속되는 가운데 민간부문이 활력세를 보여 주택건설 회복세를 주도
- 지역별로는 전지역 모두 주택건설이 증가하였으며, 특히 서울을 중심으로 수도권의 실적이 2001년에 비해 크게 증가
- 규모별로는 전용 25.7평이하의 중소형 평형이 43.5% 증가

주택 매매 및 전세가격 증감률

(전년말 대비, %)

구분	2000	2001	2002
매매가격	0.4%	9.9%	16.4%
전세가격	11.1%	16.1%	10.1%

지역별·유형별·규모별 증감률

(전년말 대비, %)

구분	종합	지역별			유형별			규모별		
		서울	광역시	중소도시	단독	연립	아파트	대	중	소
매매가	16.4	22.5	12.3	15.5	7.8	10.7	22.8	14.3	15.7	17.8
전세가	10.1	10.8	11.3	8.2	8.0	6.7	12.2	11.3	11.5	8.7

유형별 주택건설 실적

(2001년말 대비, %)

구분	2001	2002	증감(%)
전 체	530천호	667천호	+25.8
공 공	128	124	-3.3
· 임대	103	87	-15.5
· 분양	25	37	+48.0
민 간	402	543	+35.1

* 다가구주택을 세대별로 산정할 경우 총 83만세대를 건설

지역별 주택건설 실적

(2001년말 대비, %)

구분	2001	2002	증감(%)
전 국	530천호	667천호	+25.8
수도권	304	376	+23.6
(서울)	(117)	(160)	(+37.0)
(경기)	(133)	(161)	(+21.0)
광역시	99	145	+45.9
기 타	127	145	+14.2

규모별 건설실적

(2001년말 대비, %)

구분	2001	2002	증감(%)
총 계	530천호 (100%)	667천호 (100%)	+136천호
8평 이하	221(41.7)	236(35.4)	+15
18~25.7평	225(42.3)	304(45.6)	+79
25.7평 초과	84(16.0)	126(18.9)	+42

서울지역 동시 분양률 추이

1998	1999	2000	2001	2002
47.8%	81.8%	88.1%	93.1%	99.6%

분양상황 등

- 주택경기 활황세가 지속되면서 서울지역 아파트 분양률이 100%에 근접하고 청약관련 예금좌수도 39.8% 증가하는 등 분양경기 또한 호조세를 보였음.
- 미분양주택 또한 1998년 7월 이후 지속적으로 감소하여 작년말 에는 24,923호가 미분양되어 2001년말 대비 20.9% 감소
- 분양호조 등 주택경기 활황세에 힘입어 부도업체 수도 2001년의 절반수준 정도로 감소하여 주택 사업 여건이 크게 개선

청약관련 예금 좌수 현황

연 도	합 계	청약저축	청약예금	청약부금
2001년말	3,748,650좌	456,858	1,418,585	1,873,207
2002년말	5,240,487좌	789,858	1,946,998	2,503,631
증감(%)	+39.8	+72.9	+37.2	+33.7

미분양 추이

구분	1997말	1998말	1999말	2000말	2001말	2002말	2001대비
· 전 체	88,867호	102,701	70,872	58,550	31,512	24,923	-20.9%
· 준공후	7,567호	18,102	17,810	16,272	8,834	5,425	-38.6%

주택업계 부도 추이

구분	합계	1월	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1998년	416개	54	42	39	40	50	42	48	27	20	20	24	10
1999년	89개	7	12	9	13	5	3	2	4	9	9	7	9
2000년	141개	18	8	10	6	15	11	13	11	4	17	16	12
2001년	79개	9	8	12	4	3	6	8	6	3	4	10	6
2002년	46개	5	2	2	2	3	4	5	8	2	7	5	1

주요 추진 정책

서민 주거안정 지원

□ 집값 상승에 따른 중산·서민층의 주거부담을 완화하기 위하여 주택공급 확충·투기수요 억제·주택자금 지원 확대에 초점을 두고 7차례에 걸쳐 안정대책을 추진

① 1.8 주택시장 안정대책(관계부처 차관회의)

- 개발제한구역 해제지역을 활용하여 주거단지 건설(서울반경 20km이내의 6개 통근권으로 구분하여 건설)
- 투기혐의자에 대한 세무조사에 착수하고 기준시가를 상향조정
- 다세대·다가구주택 자금 금리인하를 연장(2001. 12 → 2002. 6)

② 3.6 주택시장 안정대책(당정협의)

- 투기과열지구 지정하여 분양권 전매요건 강화, 무주택세대주 우선분양, 주상복합건물·오피스텔 공개추첨 분양 등 시행
- 영세민전세자금 지원대상 확대(보증금 2,500~3,500 → 3,000~5,000만원)
- 노인부양 근로자·서민전세자금 지원금리인하(7~7.5% → 5~5.5%)

③ 5.20 서민 주거안정 대책(경제장관간담회)

- 2003년부터 10년간 국민임대주택 100만호 건설

- 연소득 1천만원 이상인 세입자가 집주인의 청약서 제출시 연간 소득의 2배까지 보증한도 인정
- 생애최초 주택구입 자금의 상환조건 개선(1년거치 19년상환 또는 3년거치 17년상환중 택일)

④ 8.9 주택시장 안정대책(경제장관간담회)

- 재건축 구역 지정제도 도입, 사전 안전진단 평가 강화 등 재건축 기준과 절차를 강화(도시주거환경정비법 개정)
- 재건축 아파트 자금출처 조사, 공동주택 기준시가 2차 조정, 양도세 실거래 가액 자료관리 강화 등 투기수요 억제책 마련

⑤ 9.4 주택시장 안정대책(관계부처 차관회의)

- 투기과열지구내에서는 아파트 청약 1순위 자격 강화
- 양도세 감면축소·1년거주 요건 신설, 보유과세 강화
- 투기과열지구내 주택담보비율 하향유도(70~80% → 60%)
- 수도권지역의 교육여건 개선(경기지역에 특목고 설치확대 등)
- 수도권지역에 2~3개의 자족형 신도시를 건설

⑥ 10.11 부동산시장 동향점검 및 안정대책(경제정책조정회의)

- 토지종합전산망 등을 통하여 투기혐의자를 국세청에 통보

- 투기지역을 지정하여 양도소득세 실거래가 과세(탄력세율 적용)
- ⑦ 11.16 동절기 중산·서민대책(청와대 T/F팀 회의)
- 서민·근로자에 대한 전세 및 주택구입자금 지원금리 인하(7.0~7.5% → 6.5%)
- 생애최초 주택구입자금을 2003년 이후에도 계속 지원(2003년 6,225억원)
- 기초생활수급권자, 장애인·미혼모 가구 등에 대한 국민임대주택 우선입주 지원
- ⇒ 전국 주택보급률 100%를 달성하고 투기수요 또한 억제되어 작년 10월 중순이후 집값이 안정세를 회복

주택자금 지원

- 국민임대주택 건설 확충 등으로 임대주택자금 지원은 증가 하였으나, 수요자금의 지원감소로 2001년보다 28.6% 감소

공공택지 공급

- 작년에 주택건설이 가능한 공공택지 총 890만평을 공급 (수도권 478만평, 지방 412만평)
- 작년중 전국 25개 지구 613만평을 택지개발예정지구로 지정
- 수도권 14개 지구(339만평), 지방11개 지구(274만평)

택지공급 실적

(단위 : 억원)

구분	2001 실적	2002 실적	대비(%)
합계	848	890	+5.0
·토지공사	423	389	-8.0
·주택공사	135	231	+71.1
·지자체	277	233	-15.9
·수자원공사	13	37	+184.6

* 2001년도 지정현황 : 전국 8개지구 1,083만평(수도권 6개, 802만평)

기타 제도개선 사항

- 주택정비사업 통합 및 달동네 주거환경 정비
 - 성격이 유사함에도 일관성 없이 시행되던 주택재개발, 재건축, 주거환경개선사업을 통합하는 단일법인 도시주거환경정비법을 제정하여 기준과 절차를 보완(12. 30)
 - 2001~2004년간 1.6조원을 투입하여 전국 486개 달동네의 기반시설을 정비할 계획으로 작년에 118개 지구를 정비
- 기금 취급기관 다변화 및 1종 채권 매입제도 개선
 - 전문회계기관과 평가단의 평가결과를 토대로 객관적이고 공정한 절차를 거쳐 위탁기관을 다변화(11. 3, 우리은행·농협)
 - 1종 국민주택채권 매입제도를 개선(12. 5, 주축

재정 및 국민주택자금 지원실적

(단위 : 만평)

구분	2001 실적	2002 실적	대비(%)
합계	104,456	74,567	△28.6
정부재정 (국민임대주택건설)	2,364	4,531	+91.7
국민주택자금	102,092	70,036	△31.4

법시행령 개정)

* 저당권 설정시 면제기준 확대(1천만 → 2천만원), 최고한도 확대(5억 → 10억원), 기업합병·분할 모두 면제

□ 지역조합제도 개선 및 표준건축비 조정

○ 조합원간 분쟁 및 투명성 상실 등 지역조합의 부작용을 완화하기 위해 제도를 개선(12. 5, 주택법시행령 개정)

- 연합조합을 금지하되 조합설립 인가후 1회에 한해 추가모집 허용
- 동일 및 인접 시·군 주민은 6개월이상 거주하여야 조합원 인정

○ 2000. 8월 이후 조정하지 못한 표준건축비를 원가비용중 순 공사비 증가분만을 반영하여 9.2% 인상(12. 2)

* 다가구주택을 세대수로 산정시 총 64만세대 (다가구 10만세대)

○ 수요측면에서는 투기지역에 대한 양도세 강화, 주택담보 대출 억제 등에 힘입어 투기수요 위축세가 지속

○ 전세가격의 경우 작년 짝수해가 지나가면서 재계약건수 자체가 감소하여 작년 9월 이후의 안정세가 지속될 전망

□ 다만, 서울 강북 뉴타운 개발지역, 행정수도 이전으로 인한 충청권 지역 등은 국지적 불안 가능성이 남아 있는 상황

○ 지역별 주택시장 동향의 중요성이 증가함에 따라 지역별 주택시장 특성에 따라 탄력적으로 대응할 필요

⇒ 최근 지속되고 있는 집값 안정기조를 정착시키기 위해서는 지속적인 주택공급 확충과 투기수요 억제 필요

2003년도 주택시장 전망

□ 주택공급이 확대되는 가운데 투기수요 위축세가 지속되어 수급불안이 완화되면서 집값이 안정세를 유지할 전망

○ 공급측면에서는 작년에 67만호를 건설한데 힘입어 금년중 64만 세대의 입주물량 공급으로 인해 물량부족 현상 완화

* 입주물량 추정 : 55만호(단독 2.5만호, 다가구 2.5만호, 다세대 21만호, 연립 1만호, 아파트 28만호)

2003년도 주택건설 및 지원계획

주택건설 계획

총괄

□ 주택경기가 활황세를 보인 작년과 달리 금년에는 안정기조가 유지될 것으로 전망하여 금년중에 총 50만호를 건설

○ 임대주택으로 국민임대주택 8만호 등 총 15만호

연구기관의 금년도 집값상승률 전망

(단위: %)

구분	국토연구원	건설산업연구원	주공 주택도시연구원
매매가상승률	0.5	0.5	1% 내외
전세가상승률	2.0	2.1	1~2%

유형별 주택건설계획

(단위 : 천호)

구분	2002 실적	2003 계획
전체	667	500
임대	87	150
· 국민임대	51	80
· 5년 임대	36	70
분양	580	350

* 추후 주택경기 추이를 감안하여 유형별 물량계획은 조정가능

를 건설하고 분양주택으로 총 35만호를 건설

- 지역별로는 주택수요가 많은 수도권에 30만호, 수도권의 광역시에 10만호, 기타 지역에 10만호를 건설

임대주택

- 중산·서민층의 전월세 부담을 완화하기 위해 국민임대주택 8만호 등 15만호의 임대주택을 건설
 - 이중 재정(10~30%)이 지원되어 임대료가 시중보다 저렴한 국민임대주택을 8만호 건설
 - * 이중 수도권에 48천호(60%)를 건설하고 서울 지역에 15천호를 건설
 - 이를 위해 총 2.2조원의 자금(재정 6,426억원·기금 1조 5,695 억원)을 지원하고 소요택지 305만평을 차질없이 공급
 - 5년후 내집마련이 가능한 계층의 주거안정을 위해 5년 임대후 분양전환되는 주택을 7만호 건설

지역별 주택건설계획

(단위 : 천호)

구분	2002 실적	2003 계획
전국	667	500
수도권	376	300
· 서울	160	110
· 인천	55	40
· 경기	161	150
광역시	145	100
기타지역	146	100

- 사업주체별로는 주공과 지자체에서 88천호를 건설하고 주택업체에서 국민주택기금을 지원받아 62천호를 건설

- 국민임대주택은 주공과 지자체가 지역별 수요와 택지확보 여건 등에 따라 물량을 분담하여 8만호를 건설
- 5년 임대주택은 공공기관에서 8천호, 주택건설업체에서 62천호를 건설하여 총 7만호를 건설

분양주택

- 계획물량 35만호를 차질없이 건설할 수 있도록 주택업체의 주택공급 의욕이 위축되지 않도록 대응
- 작년 민간부문의 활력세를 감안할 때 현 추세가 지속될 경우 무난히 계획을 달성할 수 있을 것으로 전망

주체별 계획

(단위 : 천호)

구분	합계	주공	지자체	주택건설업체
합계	150	49~62	26~39	62
· 국민임대	80	44~57	23~36	-
· 5년 임대	70	5	3	62

* 주공과 지자체의 국민임대주택 건설물량은 추후 확정

- 다만, 민간부문은 주택건설 여부가 시장수요의 뒷받침 여하에 따라 좌우되므로 적정 수요를 유지하는 것이 관건
- 투기수요 억제책은 과열현상이 발생하는 투기과열지구 등에 한해 시행하여 적정 수준의 주택공급 능력을 유지
 - * 정부의 과도한 시장개입시 공급위축이 우려되므로 향후 주택 시장 상황을 감안하여 신중히 대응
- 국민주택기금이 지원되는 중소형 분양주택에 대해서는 건설 추이를 감안하여 최대 5만호까지 주택자금을 지원
- 주택공급 확충의 최대관건인 택지부족 문제를 해소할 수 있도록 공공택지 공급을 확충하는데 주력
- 개발제한구역 해제지역 등을 활용하여 공공택지 공급을 확충하고 중장기 택지수급계획에 따라 차질없이 공급
- 지역 주택수요에 대응한 중소규모 택지지구 개발과 병행하여 수도권에 2~3개의 자족형 신도시를 건설

주택자금 지원 계획

총괄

- 금년중 재정과 국민주택기금에서 작년보다 31.6% 늘어난 총 9조 8,167억원을 서민 주택 건설 및 구입자금 등으로 지원
- 정부재정
 - 저소득층의 전월세 부담을 완화하기 위해 작년보다 41.8% 늘어난 총 6,426억원

을 지원

- 이를 통해 사업비의 10~30%를 지원하여 금년중에 국민 임대주택 8만호를 건설
- 국민주택기금
 - 16조 7,208억원을 조성하여 이중 작년보다 31% 늘어난 9조 1,741억원을 공공주택 건설 및 중도금 대출자금 등으로 지원하여 서민 주거안정을 도모
 - 자력으로 주택을 마련할 수 있는 고소득층에 대해서는 민간의 아파트 담보대출 등 민간자금을 활용하여 주택문제를 해결

국민주택기금

- 공공주택 건설과 서민주택 구입 등을 확대·지원하기 위해 총 16조 7,208억원의 국민주택기금을 조성
- 이중 9조 1,741억원은 주택건설업체와 중산·

재정·국민주택기금 지원실적 및 계획

(단위: 억원)

구분	2002실적	2003 계획	증 감(%)
합계	7조 4,567	9조 8,167	+2조 3,600(31.6)
정부재정	4,531	6,426	+1,895(41.8)
국민주택기금	7조 36	9조 1,741	+2조 1,705(31)

국민주택기금 지원계획 개요

지원항목	금액
합계	9조 1,741억원
- 임대주택건설	4조 4,659억원
- 분양주택건설	7,209억원
- 저소득 근로자와 서민주택 구입 및 전세자금 등	3조 839억원
- 주거환경 개선 및 노후불량주택 개량사업	2,715억원
- 대지조성자금 등	6,319억원

* 세부계획은 금년도 기금운용계획에 따라 변경가능

서민층에게 지원하고, 나머지 7조 5,467억원은
기금 부채상환에 사용

〈분양주택 건설자금〉

○ 7,209억원의 기금을 지원하여 35천호의 분양주
택을 건설하고 추이를 보아가며 5만호분까지 지
원을 확대

〈임대주택 건설자금〉

○ 재정 6,426억원과 국민주택기금 4조 4,659억
원 등 총 5조 1,085억원을 지원하여 공공임대주
택 15만호 건설

〈기 타〉

○ 주거환경개선지구 등 노후불량주택 밀집지역에
대해 주택개량자금을 지원

- 대출금리 : 연 5.5%

- 대출한도 : 주택 종류별로 호당 1,500~5,000
만원

○ 재개발·재건축사업 지원을 위해 총 25억원의
운영자금을 지원하고, 재개발 조합원 및 주거환
경 개선지구내 건물 소유자에게는 이주전세금을
지원

- 사업자금 : 호당 2,000만원, 연 8.0%, 3년거
치 5년상환

- 이주 전세금 : 호당 3,000만원, 연 6.5%, 2년

분양주택 건설자금 지원계획(35천호분)

구분	물량	지원	지원조건
합계	35천호	7,209억원	
- 소형분양	12천호	2,200억원	호당 3,500만원, 연 7.0%
- 근로복지	-	50억원	호당 3,500~4,000만원, 연 7.0%
- 다세대·다가구	4.6천호	334억원	호당 1,500만원, 연 7.0%
- 중형분양	18.4천호	4,600억원	호당 4,000만원, 연 8.5%

* 세부계획은 금년도 기금운용계획에 따라 변경가능

임대주택 건설자금 지원계획(15만호)

구분	물량	지원	지원조건
합계	150천호	5조 1,085억원	
- 국민임대	80천호	기금 1조6,738억원 재정 6,426억원	호당 2,470만원, 연 3%
- 재개발임대	5천호	847억원	호당 3,500만원, 연 3%
- 사원임대	1천호	15억원	호당 3,500~4,000만원, 연 3%
- 소형임대	53.6천호	1조 4,608억원	호당 3,500만원, 연 4%
- 중형임대	10.4천호	9,951억원	호당 3,500~5,000만원, 연 5.5%
- 임대중도금	(49.9천호)	2,500억원	호당 800만원, 연 4.0%

* 세부계획은 금년도 기금운용계획에 따라 변경가능

내상환(2회연장)

- 입주자 보호와 주택건설 촉진을 위해 부도사업장 정상화자금으로 총 1,316억원을 지원
 - 분양주택 : 3년이내 일시상환, 연 5.0%
 - 임대주택 : 10년거치 20년상환, 연 5.0%

정기 점검

- 향후 2~3년간의 택지수요를 감안, 금년중 700만평의 택지지구를 지정하고, 이중 수도권에 420만평을 지정
- 주택보급률, 도시현황, 분양성 등을 종합적으로 검토하여 개발가능지를 지속적으로 발굴, 지역별 수요에 맞춰 지정

택지공급계획

- 금년도 주택 50만호 건설을 위한 소요택지 1,350만평 중 공공부문에서 1,050만평을 공급하고, 나머지 300만평은 민간택지를 활용하여 조달
- 수도권 570만평(18만호), 지방 480만평(12만호)
- 토지공사·주택공사 등 공공기관에서 1,050만평의 공공택지를 차질없이 공급
- 주택수요가 많은 수도권 택지공급에 지장이 없도록 분기별 택지공급계획에 따라 공급상황을

자재 및 인력수급 대책

- 시멘트, 레미콘, 철근, 골재 등 주요자재의 생산량이 수요를 초과하고 있어 수급상 애로는 없음.
- 주요자재의 생산능력이 비주거용 건축물을 포함한 총수요를 초과하고 있어 50만호 건설을 위한 무리없는 공급 가능
- 자재값 등 건설분야 물가지수가 안정적인 보합

분기별 택지공급계획, 괄호는 수도권

구분	계(만평)	1/4	2/4	3/4	4/4
계(만평)	1,050 (570)	51 (28)	156 (76)	215 (131)	628 (335)
지자체	180 (61)	22 (6)	47 (21)	61 (13)	50 (21)
토지공사	614 (365)	3 (-)	38 (26)	133 (104)	440 (235)
주택공사	253 (144)	26 (22)	70 (29)	21 (14)	136 (79)
수자원공사	3 (-)	- (-)	1 (-)	- (-)	2 (-)

2003년 주요 건설자재별 수요추정

구분	시멘트(톤)	레미콘(m³)	철근(톤)	골재(m³)
생산능력	6,200만	3억 3,872만	1,200만	-
주거용	2,627만	4,530만	454만	9,055만
총수요	5,348만	10,482만	882만	1억 8,181만

건설분야 물가지수 변동추이(1995 = 100)

1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년
106.1	125.4	118.7	118.0	121.1	124.4

세를 유지하고 있고, 시멘트(49만톤), 철근(9.6만톤) 등 재고도 충분

- 앞으로 시장동향 점검을 강화하여 국지적 불안요인에 대해서는 건자재 수급대책을 적기에 강구

□ 금년도 건설 인력수요는 167.9만명 수준으로 추정되는데 반해 2002년말 건설업 종사인력은 173만명으로 수급이 안정적

* 실업률 추이(%) : 98년 6.8 → 99년 6.3 → 2000년 4.1 → 2001년 3.7 → 2002년 3.0

* 건설업 종사인력 추이(만) : 98년 158 → 99년 148 → 2000년 158 → 2001년 158 → 2002년 173

- 기능인력에 대한 고용안정, 복지제도 개선, 직업훈련 확대방안을 강구하여 숙련공 공급부족 현상을 완화

2003년도 주요 역점과제

주택시장 안정기조 유지

□ 작년 10월 중순이후 지속되고 있는 집값 안정추세가 정착될 수 있도록 주택공급을 확충하는 가운데 국지적 과열 현상에 대해서는 강력히 대처

- 수도권 및 충청권 지역을 중심으로 주택시장 동향을 주기적으로 점검하고 국민은행의 주택가격조사체계를 개편

- 금년 하반기부터는 전국의 5천여개 중개업소를 통해 온라인 방식으로 조사토록 하여 조사의 객관성을 제고(소요재원에 대한 정부의 지원방안 강구)

- 주택공급 확대를 위해 유형별, 주체별 건설실적을 매월 점검하고 전국 주택국장 회의 등을 통해 계획달성을 독려

- 과열지역에 대해서는 강력한 투기수요 억제책을 시행

- 신규 분양시장이 과열되는 지역에 대해서는 분양권 전매가 제한되는 투기과열지구로 지정

* 대전시 노은2지구를 투기과열지구로 기 지정 (2.5)

- 기존 집값이 급등하는 지역에 대해서는 투기지역 지정요건에 해당할 경우 매월 부동산가격안정심의위원회를 개최하여 양도세가 실가과세되는 투기지구로 지정

공공택지 공급 확대

□ 난개발 대책 등으로 인해 민간택지 공급이 위축될 것으로 전망되므로 향후 10년간 500만호(수도권 300만호) 건설을 위해서는 택지의 안정적인 공급이 최대의 관건

- 중장기 택지수요에 부응하고 서울의 주택수요를 분산시킬 수 있도록 수도권에 2~3개의 자족형 신도시를 행정수도 이전방안과 연계하여 건설

- 수도권 집값 안정을 위해서는 향후 10년간 300만호 건설이 필요하며, 이를 위해 소요되는 공공택지 6,300만평중 4,400만평은 신규로 확보하여 공급할 필요

- 작년 9.4 대책 발표 이후 수도권 전역을 대상으로 입지특성을 분석하여 왔으며 금년 상반기 중에 후보지를 선정

- 별도의 기획단을 구성하여 행정수도와의 연계 방안, 교통·환경·수도권 집중 문제 등을 면밀히 검토한 후 개발규모와 시기, 자족기능 확보 등에 대한 개발구상을 연내에 마련
- 판교(280만평)에 대해서는 동측지역(140만평)에 대한 밀도조정을 완료하고 금년중에 개발계획을 수립
- 화성 동탄지구(274만평)는 작년에 170만평을 공급한데 이어 금년중에 잔여분 104만평 공급을 완료하고, 시범단지 (40만평)에 대해서는 금년 상반기중에 주택분양 착수

주택자금 지원 강화

- 서민·근로자에 대한 주택구입 및 전세자금의 지원규모를 지난해 1조원에서 1.5조원으로 확대하고, 주택규모별로 융자금리를 차등화
- 당초 지난해말까지 지원기로 하였던 최초주택구입자금을 금년에도 계속 지원하여 내집마련기간을 단축
- 전국 주택보급률 100%시대에 맞추어 국민주택기금의 기능과 역할 전반에 대해 재검토
- 시중금융상품과 결합되거나 지원목적이 상실된 대출상품은 단계적으로 폐지하거나 관련상품과 통합
 - * 중형분양·분양중도금 등 분양주택 신규지원을 단계적으로 축소
- 유동화와 연계되는 고정금리부 장기담보대출 등 중장기 주택정책목표에 부합되는 “선도 대출상품”을 개발
- 최근 민간주택대출 규모는 급증히 증가하고 있으나, 만기 3년 이하 변동금리부 대출이 대부분(62.6%)이어서 집값 하락

- 과 금리 상승시 가계와 금융기관 부실 초래 우려
- 국민주택기금 취급은행을 중심으로 유동화증권(MBS)과 연계한 장기·고정금리부 주택대출 신상품 개발 등을 통해 장기 주택금융 확충을 유도
 - * 농협과 KoMoCo간 장기고정금리 신상품 개발 MOU 체결(2002. 12)

노후불량주거지 정비 활성화

- 저소득층의 주거생활 수준 향상을 위해 달동네 등 노후불량주거지에 대한 도로, 상하수도 등 기반시설을 정비
- 현재 정비중인 486개 지구에 대해서는 2004년까지 1.6조원을 지원하여 도로, 상하수도 등 기반시설 정비를 완료
- 금년에는 3천억원(국고 1.5천억원)을 지원하여 전국 277개 주거환경개선지구의 기반시설을 정비
- 작년에 제정된 도시및주거환경정비법이 금년 7월부터 본격시행될 수 있도록 시행령 등 하위법령을 조속히 정비
- 인구 50만명 이상의 시는 10년단위의 도시주거환경정비 기본계획을 의무적으로 수립토록 하여 계획적인 정비를 유도
- 300세대 또는 부지면적 1만㎡이상의 공동주택은 정비구역으로 지정되어야 재건축을 추진할 수 있도록 개선
 - * 300세대 또는 면적 1만㎡이하일 경우에는 20세대 이상의 공동주택에 한해 재건축을 허용
- 재건축 안전진단의 대상이 되는 건축물의 최저

지역별 현황

구분	계	수도권	광역시	지방
지구수(개)	486	103	168	215
지원액(억원)	16,000	3,014	5,493	7,493

경과년수는 20년 이상의 범위에서 시·도 조례로 정할 수 있도록 개선

수준을 제고

* 주거복지지표 : 주택의 양적 공급상황 및 1인당 주거면적 등 질적 수준을 함께 포괄할 수 있는 지표를 개발

주거생활의 질적 수준 제고

- 중장기 주택수급 전망을 토대로 주거복지를 향상시키기 위한 10년단위의 주택종합계획을 수립
- 중장기 주택자금 및 택지공급 계획을 수립하고, 주택보급률 외에 주거복지지표를 개발하여 질적

- 지하셋방 등 최저주거기준 이하의 주택에 거주하는 주민에 대한 임대주택 우선공급, 주택개보수 자금 지원 등의 체계적인 지원방안을 강구
- * 최저주거기준 충족 여부를 지자체와 합동으로

〈참고 1〉 시·도별 주택건설 계획

(단위 : 호)

구분	합계	임대주택	국민임대	공공임대	분양주택	기금지원	민영주택
전국	500,000	150,000	80,000	70,000	350,000	50,000	300,000
수도권	300,000	73,240	55,740	17,500	226,760	16,200	210,560
-서울	110,000	26,545	21,545	5,000	83,455	3,000	80,455
-인천	40,000	4,010	1,510	2,500	35,990	3,700	32,290
-경기	150,000	42,685	32,685	10,000	107,315	9,500	97,815
광역시	99,000	26,815	12,815	14,000	72,185	18,100	54,085
-부산	40,000	7,700	3,700	4,000	32,300	1,200	31,100
-대구	21,000	7,700	3,200	4,500	13,300	7,000	6,300
-광주	12,700	4,700	2,200	2,500	8,000	6,000	2,000
-대전	14,500	3,600	1,100	2,500	10,900	900	10,000
-울산	10,800	3,115	2,615	500	7,685	3,000	4,685
기타	101,000	49,945	11,445	38,500	51,055	15,700	35,355
-강원	8,500	4,970	2,570	2,400	3,530	1,200	2,330
-충북	10,000	6,600	1,300	5,300	3,400	1,000	2,400
-충남	14,500	6,500	1,100	5,400	8,000	5,500	2,500
-전북	11,000	6,000	1,000	5,000	5,000	1,000	4,000
-전남	7,000	5,400	1,400	4,000	1,600	250	1,350
-경북	18,000	8,900	1,900	7,000	9,100	1,500	7,600
-경남	28,000	10,200	1,700	8,500	17,800	5,000	12,800
-제주	4,000	1,375	475	900	2,625	250	2,375

※ 주택건설 추이 및 지역여건에 따라 조정될 수 있음.

주기적으로 조사

- 노인·장애인 등 시장소외계층의 주거생활 수준 개선을 도모하고, 리모델링을 활성화
- 노인·장애인이 거주하기에 편리한 주택모델을 개발하고, 공동주택의 1층은 노인·장애인을 부양하는 세대에게 우선분양토록 하는 등 소외계

층의 주거수준을 개선

- 친환경 주택 인증제를 활성화하여 주거환경의 쾌적성을 높이고, 재건축 남용에 따른 자원낭비를 방지하기 위해 리모델링을 활성화(주민동의 조건 완화 : 100% → 80%)

〈참고 2〉 시·도별 주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분	1995년도(센서스자료)			2000년도(센서스자료)			2001년도(추계)			2002년도(추계)		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	11,133	9,570	86.0%	11,928.1	11,472.4	96.2%	12,098.5	11,892.3	98.3%	12,285.5	12,357.5	100.6
수도권	5,032	3,860	76.7	5,494.3	4,731.2	86.1	5,604.5	4,965.6	88.6	5,718.9	5,238.5	91.6
서울	2,541	1,728	68.0	2,548.1	1,973.2	77.4	2,549.5	2,032.0	79.7	2,551.0	2,102.9	82.4
부산	954	678	71.1	958.7	830.2	86.6	959.6	855.8	89.2	960.6	888.2	92.5
대구	613	436	71.1	645.3	545.0	84.5	652.1	558.1	85.6	658.9	575.4	87.3
인천	584	525	89.9	644.3	632.1	98.1	657.6	661.6	100.6	671.2	696.4	103.8
광주	307	249	81.1	344.4	338.1	98.2	352.8	349.1	99.0	361.4	359.2	99.4
대전	310	280	90.3	344.7	333.5	96.8	352.4	342.4	97.1	360.3	352.5	97.8
울산	-	-	-	261.2	239.0	91.5	262.2	243.4	92.8	266.8	252.6	94.7
경기	1,907	1,607	84.3	2,301.9	2,125.9	92.4	2,397.4	2,272.1	94.8	2,496.7	2,439.2	97.7
강원	366	394	107.7	388.5	457.6	117.8	393.3	471.6	119.9	398.1	484.7	121.7
충북	346	358	103.5	375.4	422.4	112.5	381.8	437.5	114.6	388.3	445.9	114.8
충남	439	478	108.9	478.2	585.1	122.3	486.7	604.8	124.3	495.4	617.0	124.5
전북	471	497	105.5	490.9	568.6	115.8	495.0	579.8	117.1	499.2	592.6	118.7
전남	527	606	115.0	527.8	647.0	122.6	528.0	657.4	124.5	528.2	667.3	126.3
경북	680	722	106.2	711.3	824.7	115.9	717.8	844.6	117.7	724.4	865.9	119.5
경남	967	898	92.9	778.0	822.3	105.7	781.1	847.3	108.5	792.1	878.4	110.9
제주	121	114	94.2	129.3	127.6	98.7	131.1	134.8	102.9	132.9	139.3	104.8

- 가구수(보통가구)는 통계청의 1995, 2000년 「총주택인구조사」 결과의 시도별 연평균 증가율(0.03%~4.14%)을 적용하여 추계
- 주택수(다가구주택은 1호로 산정)는 2000년도를 기준으로 매년도의 사용검사 주택수(+)와 멸실주택수(-)수를 시·도로부터 제출받아 산정